



新世界發展有限公司

(股份代號：0017)



植根於

香港

展翅

大中華

目錄

策略綜論

- 2 集團概覽
- 4 集團架構
- 5 財務摘要
- 6 主席報告書
- 8 董事總經理報告書

業務回顧

-  10 物業
-  14 基建
-  18 服務
-  22 電訊
-  24 策略性業務

企業管治

- 27 企業管治報告

企業公民

- 31 企業公民

管理層討論與分析

- 35 管理層討論與分析

公司資料

- 39 公司資料

項目明細

- 40 香港主要物業發展項目
- 44 香港主要物業投資項目
- 48 酒店物業
- 49 基建項目
- 52 中國內地主要物業項目

董事簡介

- 60 董事簡介

財務資料

- 65 財務資料目錄

集團概覽

新世界發展自1972年在香港上市以來，至今已發展成一大型綜合企業集團，在香港、澳門及中國內地從事物業、基建、服務及電訊四項核心業務，同時亦投資於多項具高增長潛力的策略性業務。本集團雄厚的實力絕非偶然，乃是建基於本身的實力及大眾的信任。

我們53,000名專業的員工每日精神抖擻，致力提升人民生活質素。我們並不滿足於優越之現狀，而是力臻完美。我們勢與股東、合作夥伴及客戶攜手，植根於香港，展翅大中華，共創美好新世界。



物業

在物業開發方面，集團主要集中發展香港及中國內地的住宅物業項目。集團亦擁有購物商場、寫字樓、酒店及服務式住宅等龐大的投資物業組合；旗下新世界中國地產經營於中國內地之物業發展業務，現為國內主要物業發展商之一。



基建

基建業務包括於香港、澳門及中國內地的能源、道路、水務及港口等項目。



服務

服務部門的業務範圍包括設施管理、建築機電及交通運輸等。



電訊

在電訊方面，新世界移動控股提供具創意及以客為本的流動及多媒體服務；而新世界電訊則提供話音、數據及內容的綜合服務。

集團架構



新世界發展有限公司

(香港股份代號:0017)

- 香港物業(發展及投資)
- 酒店(香港、中國內地及東南亞)

上市公司

直接投資



新創建
新創建集團有限公司
(香港股份代號:0659)

- 基建
- 服務



新世界中國地產
有限公司
(香港股份代號:0917)

- 中國內地物業發展業務旗艦



新世界移動控股
有限公司
(香港股份代號:0862)

- 持有 CSL New World Mobility Group 23.6%權益

- 新世界百貨(集團)有限公司
- 新世界電訊有限公司
(固網電訊服務)
- 新世界中國實業項目有限公司
- 新世界信息科技有限公司

財務摘要

	2006 財政年度 百萬港元	經重列 2005 財政年度 百萬港元
營業額	23,910.2	19,539.2
分部業績*	4,936.5	3,463.7
除稅前溢利	3,505.7	4,516.6
本公司股東應佔溢利	1,059.8	2,702.7
每股盈利(港元)	0.30	0.78
每股派息(港元)		
中期	0.13	0.10
末期	0.20	0.20
全年	0.33	0.30
營業活動之現金流入淨額	1,278.2	3,060.8
總資產	114,160.6	111,965.2
債務淨額	14,963.8	13,921.9
負債比率	21.6%	21.2%

* 包括應佔聯營公司及共同控制實體之業績

主席報告書

各位股東：

自從一九九七年回歸至今接近十載以來，香港曾經歷不少風浪起跌。過去十年間，於經濟發展中的中國，香港無可置疑地扮演着日趨重要的角色。

二零零六年三月，中國第十屆全國人民代表大會四次會議發佈了第十一個五年發展計劃（二零零六至二零一零年），把香港納入全國整體發展框架之中，進一步加強香港與內地城市的緊密聯繫，同時強調鞏固香港譽為世界金融、貿易及航運中心的重要地位。這正表明了中央政府全力支持香港，並給予龐大的發展空間。

此項新國家政策首次將香港納入中國的發展路線圖，不但等於認同香港的地位，更突顯香港與全國各地的緊密聯繫。

香港的成功，是建基於在瞬息萬變之全球經濟中靈活應變的能力。香港應積極抓緊第十一個五年計劃所帶來的機遇和挑戰。現在，我們只能回應中央政府落實的總綱。展望未來，我們希望香港能積極提出建議，為未來的五年計劃作出貢獻。

新世界集團以香港為家，與大部份市民一樣，生於斯、長於斯。經營三十餘載，本集團的業務深入整個大中華地區。然而，不論經濟氣氛好壞，新世界集團依然以香港為本。我們的投資策略建基於追求卓越、忠誠可靠、相互協同及積極主動。憑藉遠大的目光和熱誠投入的專業人員，我們將致力為股東、夥伴、員工及身處的社群創造價值、提升生活品味及爭取可觀的回報。

主席

鄭裕彤博士

香港，二零零六年十月十日



鄭裕彤博士
主席

董事總經理報告書

各位股東：

截至二零零六年六月三十日止的12個月內，本集團共錄得營業額239億港元，較上年度增加22%。本年度本公司股東應佔溢利為11億港元，去年為27億港元。溢利之減少主要是由於光纖網絡擁有人未能在二零零六年五月償還光纖網絡之訂金、貸款及其他拖欠新世界信息科技之金額共約21億港元，本集團已對該金額作出全數撥備。在香港經濟復甦帶動下，本集團整體業績令人滿意。分部業績增長43%，達49億港元。債務淨額輕微上升至15億港元，負債比率依然穩健，錄得21.6%。本集團對未來充滿信心，故董事會宣佈派發末期股息每股20港仙，全年股息每股合共33港仙。

過去數月，本集團進一步精簡公司架構。新世界流動電話於二零零六年三月三十一日與香港流動通訊完成合併。合併後之集團命名為CSL New World Mobility Group，而新世界移動控股持有其中23.6%權益。

二零零五年下半年起，香港物業市場交投淡靜。然而，本地物業市場現正逐漸復甦，帶動市場重拾升軌的四大有利因素包括(1)經濟穩健增長；(2)失業率處於低點；(3)家庭收入持續增加；以及(4)按揭息率續見下降。

二零零六年第二季的本地生產總值實際較去年穩健增長5.2%。二零零六年七至九月的失業率為4.7%，為過去五年來最低。二零零六年第二季的家庭每月收入中位數上升9.5%至23,000港元。按揭息率計算方法由最優惠利率減某百分比為基準，改為以香港銀行同業拆息率另加某百分比為基準，整體下調接近一個百分點。

購買力增加及利好的營商環境，將有助逐步刺激用家壓抑已久的需求。本集團將於未來數月陸續推出逾3,000個住宅單位及其他高價值項目，同時亦正審慎地補充土地儲備。

商業活動頻繁，帶動黃金地段的寫字樓面積需求強勁。本集團於中環及尖沙咀的寫字樓之租金均有健康增長。另外，訪港商務及旅遊人客數目與日俱增，本集團的零售租賃組合及酒店業務亦會因而受惠。

中國現正是主要環球經濟體系之一，本集團在享受香港之利好因素的同時，亦不斷努力開發中國內地的業務。本集團的國內物業旗艦新世界中國地產已加快變現集團的土地儲備及已開展有較高利潤前景的二線城市發展。

與此同時，新創建集團目前正積極物色新的基建投資機會，最近的動向包括參與國內的中國鐵路集裝箱中心站項目、在重慶物色新的水務項目以及開發溫州狀元壩新創建國際碼頭。

新世界百貨現時管理約710,000平方米的總店舖面積。由二零零六年七月，新世界百貨已於重慶、長沙及武漢漢口開設三間分店。本集團計劃於二零零七年底前開設五間新店。

香港不僅作為通向中國內地的大門，更應成為推動全國增長的火車頭，本集團將與香港攜手並肩，同步向前。

董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零六年十月十日



鄭家純博士
董事總經理



締造幸福新生活

我們在香港及中國內地的龐大物業組合，涵蓋住宅、寫字樓、商場、酒店及會議中心等，並將自然、時尚及科技完美地融合，締造幸福新生活，成就萬千家庭的夢想。



物業

香港物業發展

美國聯邦儲備局於連續17次加息後已停止加息行動，物業市場漸從淡市中復甦。本地銀行體系具備充裕流動資金，讓香港銀行得以向置業者提供具吸引力的按揭息率，例如以銀行同業拆息為基準之息率。經濟穩健增長，失業率處於低點，家庭收入持續增加，以及按揭息率續見下降，均為物業市場復甦營造利好環境。

於回顧期內，本集團應佔之香港物業銷售額約為58億港元，較去年同期增加151%。物業銷售主要來自泓都、君傲灣及香島道33號等項目。

目前，本集團持有總樓面面積430萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	230,343
九龍	1,717,156
新界（不包括待更改用途之農地）	2,328,963
總計	4,276,462

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,452,000	12,984,000
沙田／大埔	3,424,000	2,538,000
粉嶺	2,290,000	2,290,000
西貢	2,624,000	2,070,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,910,000	20,002,000

本集團正就農地更改用途積極與政府磋商，亦正尋求各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局及兩間鐵路公司招標的發展項目。本集團現正就兩幅位於烏溪沙及大埔仔，應佔樓面面積約160萬平方呎的農地更改用途與政府洽商。此外，本集團亦正收購舊樓作重建用途。



本集團計劃於二零零六年第四季推出位於流浮山之深灣畔項目。同時，本集團預期於未來數月推出五個項目，包括布力徑項目、紅灣半島、太子道西項目、卑路乍街項目及馬田路項目，合共提供總樓面面積逾230萬平方呎。位於九龍河內道重建項目的住宅將提供491,000平方呎樓面面積。

香港物業投資

由於香港本土經濟的持續增長，以及旅客人數的不斷上升，於回顧年度內，本集團於香港的總租金收入為10億2千萬港元，較去年同期增加7%。

在九廣鐵路尖東站及星光大道之強勁人流帶動下，新世界中心之出租率及租金均有可觀升幅。

香港經濟蓬勃發展，加上更緊密經貿關係安排之範疇不斷擴闊，以至對寫字樓面積之需求越見殷切。預期本集團之寫字樓之出租率及租金將進一步受惠。

訪港旅客數目持續上升，帶動如尖沙咀等主要遊客區之租金上揚。總樓面面積達110萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預計將於二零零八年落成，該項目包括一個34萬平方呎之購物商場，更可直達尖沙咀地鐵站及九廣鐵路尖東站。該項目落成後，將進一步加強本集團之租賃組合。



酒店

訪港旅客數目於二零零六年上半年達1,200萬以上，較去年同期增加11.1%，本集團之酒店業務亦因而受惠。於回顧期內，本集團於香港之君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店錄得之平均入住率達85%，平均房租亦錄得20%之增長。

本集團位於中國內地之酒店入住率及房租均錄得滿意增長。本集團來自東南亞四間酒店之貢獻亦錄得平穩增長。

為進一步滿足持續上升的旅客住宿需求，本集團將在香港興建多三間酒店，分別位於河內道、九廣鐵路大學站及新世界中心擴建部分。

二零零六年九月，瀋陽新世界酒店於完成翻新工程後重開。目前，本集團位於武漢及大連之兩間酒店仍在興建中，預期於二零零七年落成。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於回顧期內，新世界中國地產之物業銷售為765,774平方米樓面面積，帶來約42億港元銷售總額。於二零零六財政年度，已落成707,043平方米樓面面積之發展項目及356,000平方米樓面面積之投資物業。於二零零六年六月三十日，總存貨為384,796平方米樓面面積。

於二零零七財政年度，新世界中國地產預期落成約100萬平方米樓面面積之物業。由二零零六年七月至九月，新世界中國地產已售出及預售約320,000平方米樓面面積。

中央政府公佈於二零零六年五月開始，對內地地產市場實施一系列新宏觀調控措施。該等措施有助壓抑投機活動及穩定樓市價格，長遠而言，對樓市轉向穩健發展有所裨益。

新世界中國地產為國內置業者所公認之著名品牌，更連續兩年榮登「中國房地產TOP 10研究組」所發佈的十大中國房地產品牌價值榜上，並於今年一躍成為「二零零六年中國房地產領導品牌」之獎項。另外，又於二零零六年九月獲選為「二零零六年中國藍籌地產企業」。企業品牌已經成為房地產發展商的成功關鍵之一，而新

世界中國地產最近亦積極進行企業品牌整合，藉以提升品牌資產，鞏固市場地位。





推動國家蓬勃發展

我們的基建投資項目遍佈香港、澳門及中國內地，提供與生活式相關之公用服務及基礎設施，為人民帶來溫暖和光明，並加快人流物流往來，推動國家蓬勃發展。



基建

基建業務（包括能源、道路、水務及港口業務）於二零零六財政年度為本集團帶來穩定收入。

於回顧期內，能源業務表現平穩，收入貢獻穩健。於二零零六財政年度，珠江電廠之綜合售電量微升1%。受惠於售電量增加及由二零零五年五月起電價的調高，本年度銷售所得總收益增長5%。於二零零六財政年度，基於煤價上漲，珠江電廠之總燃料成本上升約6%。售電量及電價之上升，再加上嚴格的成本控制，令珠江電廠之整體盈利表現錄得輕微改善。

澳門電廠之售電量增加11%，整體表現持續理想。惟受制於利潤管制計劃，其對本集團之溢利貢獻維持平穩。

於回顧期內，道路業務整體表現錄得強勁增長，珠江三角洲地區項目表現尤其出眾。於二零零六財政年度，廣州市北環高速公路的每日平均交通流量錄得13%之增長。另外，受惠於珠江三角洲地區強勁的經濟發展，以及與二零零五年十一月啟用的高速公路銜接，京珠高速公路（廣珠段）之貢獻顯著增加。於回顧期內，深惠公路及高速公路之每日平均總交通流量增長14%。



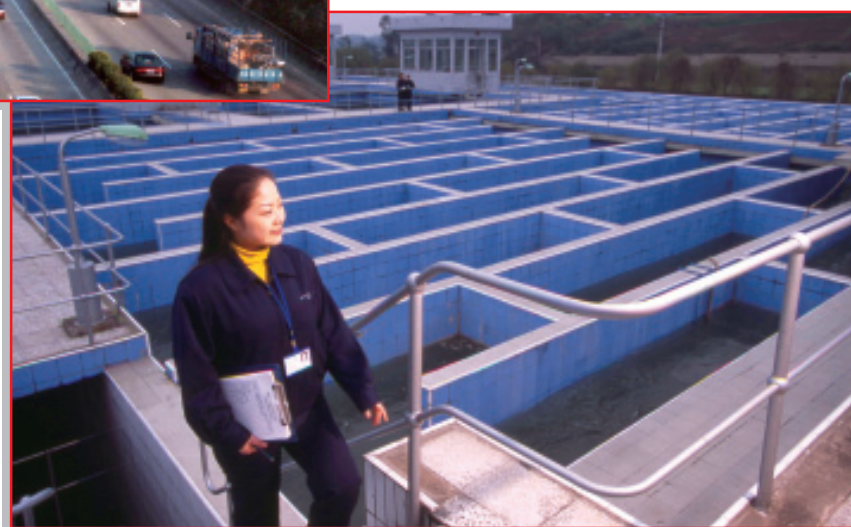
於二零零六財政年度，武漢機場高速公路及唐津高速公路（天津北段）之貢獻錄得溫和增長。

本集團繼續重整其組合及出售回報低於預期之投資。於二零零六財政年度，本集團已出售於1906線公路（清城段）及惠澳公路之權益。

天津塘沽水廠及上海化學工業區水處理廠於二零零五年初開始投入運作，重慶水廠表現驕人，令水務業務之溢利貢獻增加。於二零零六財政年度，中國內地其他水務項目之表現均令人滿意。

澳門水廠之每日平均售水量較去年同期增加6%。然而，於二零零六年初，原水價格由於季節性鹽度問題而上升，澳門水廠之貢獻因而受影響。另一方面，為應付供水需求持續上升，澳門水廠已計劃擴大其現有處理能力。

於二零零六財政年度，由於引入新航線及現有主要客戶數量增加，廈門象嶼新創建碼頭吞吐量錄得16%增長至736,000個標準箱。



天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司(「天津東方海陸」)於天津新港經營四個貨櫃泊位及一個煤泊位,自二零零五年三月起終止煤炭裝卸業務,因而對其貢獻造成負面影響。為提升競爭力及擴大裝卸能力,天津東方海陸決定將現有之煤泊位轉為集裝箱裝卸設施。有關的主要設備及工程合約經已訂立,工程預期於二零零七年初完成。

於二零零五年十一月,新創建集團有限公司(「新創建」)投資於天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司之18%權益。經營之首數個月已處理831,000個標準箱。





促進經濟增長

我們的服務業務涉足設施租務、建築機電及交通運輸等，並憑藉廣博的專業知識及技術，支持國家發展，促進經濟持續增長。



服務

於二零零六財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅，主要由於建築機電業務去年轉虧為盈，其他之服務業務亦取得理想業績。

香港會議展覽中心（「會展中心」）於二零零六財政年度錄得滿意成績。年內舉行超過1,300項活動，服務超過490萬名訪客。受惠於在二零零五年十二月舉行之世界貿易組織第六次部長級會議所帶來之正面影響，會展中心的平均使用率創下58%之新高，上升5%。

新落成的亞洲國際博覽館，以及其他位於中國內地及其他亞洲國家之會議及展覽場地，令市場競爭愈趨激烈。為了保持一流及國際知名展覽中心之領導地位，以及成為香港展覽場地的必然之選，會展中心將繼續加強其服務質素、設施及設備。中庭擴建工程已於二零零六年八月展開，並將於二零零九年竣工。在完成擴建後，會展中心將額外提供三成之展覽空間，令其總展覽場地面積達83,400平方米。

受惠於中國內地市場蓬勃及本地經濟復甦，亞洲貨櫃物流中心於二零零六財政年度錄得穩定利潤，平均出租率達96%。作為本港其中一個最大型、可供貨櫃車駛入的多層式倉儲及貨運處理中心，亞洲貨櫃物流中心持續為全球之客戶提供專業的服務，保持其於業內之領導地位。內地放寬旅客個人遊之限制，以及本地消費力上升，均帶動香港經濟持續增長。故此，預期亞洲貨櫃物流中心將繼續為本集團提供穩定之貢獻。



建築機電業務於二零零六財政年度轉虧為盈。有效的成本控制措施及工作量增加等多項因素令業績表現得以顯著改善。

建基於在管理龐大規模及高質素建築項目方面的悠久信譽，及隨着近期私人物業發展市場復甦，本集團於二零零六年六月三十日之手頭合約總值約210億港元。澳門建築業市場發展迅速，本集團已成功取得多項龐大項目（特別是新葡京賭場酒店項目及美高梅酒店項目），充分彰顯本集團的競爭力及市場領導能力。

燃油價格持續飆升，油價於回顧期內平均增加近30%，對交通運輸業務之利潤構成壓力。此外，其他經營成本如隧道費、車隊保養維修成本及利率上升等，亦對本年度溢利產生負面影響。交通運輸業務將繼續竭力採取有效的資源分配和運用，以降低成本。





於香港國際機場、中港城及信德中心渡輪碼頭開設的免稅店，從事免稅煙酒之零售業務。由於旅遊業復甦及旅客量大增，該等商店於年內之業績驕人。隨著旅客平均之消費額有所增加，及於九廣鐵路落馬州站佔地共約28,000平方呎之新店開幕，預期免稅店將持續為本集團帶來穩定之貢獻。

縱使市場競爭激烈，富城物業管理集團仍能為本集團帶來穩定溢利，並持續為超過165,000個住宅單位提供管理服務。



於二零零六年九月二十八日，新創建與其他合作伙伴訂立合資協議，在中國內地成立一家中外合資公司（「合資公司」）。合資公司將參與在中國內地發展及經營大型樞紐性鐵路集裝箱中心站，總投資成本約為115億港元。新創建將持有合資公司22%權益，並需支付約9億港元作為其佔合資公司註冊資本之份額，以及按照其於合資公司之股權比例就可能需作出之融資安排提供財務支持最高約達16億港元。



讓人們通訊無間

電訊是現代生活中不可或缺的一環。我們透過卓越的固網電話服務及創新的多媒體流動通訊網絡，讓用戶緊貼時事和娛樂資訊，時刻通訊無間。



電訊

新世界移動控股有限公司（「新移動」）

新世界傳動網與Telstra CSL Limited之合併已於二零零六年三月三十一日完成。合併完成後，新移動持有合併集團CSL New World Mobility Group的23.6%權益，而合併集團將繼續經營其流動通訊業務。本集團已為此項交易之5億6千萬港元實際收益入賬。

於回顧期內，新移動收購了New World Cyberbase Solutions（「NWCS」），NWCS主要於中國內地從事流動互聯網業務。多媒體短信服務（「MMS」）產品及無線應用協定（「WAP」）服務均為NWCS之主要收入來源。

為提升市場地位，NWCS於銷售及市場推廣方面均投放大量資源。於二零零六年六月三十日，每月用戶數目超過270,000名，其中逾90%為MMS及WAP用戶。而NWCS更致力豐富其產品組合，以挽留及吸引用戶。



新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）

為配合新競爭環境，新世界電訊已由一間傳統的電訊公司，成功轉型為新一代IP及電訊服務供應商，為商業及個人客戶提供話音、數據及內容之綜合服務。

於回顧期內，新世界電訊於市場推出「一Click即中」、「優郵自在」及「電腦防衛」等一系列數據業務及IP服務。「一Click即中」是搜尋推廣服務，於本地企業中已引起極大迴響。「優郵自在」為香港首項電郵管理服務；而「電腦防衛」則為簡單及具彈性的保安服務。

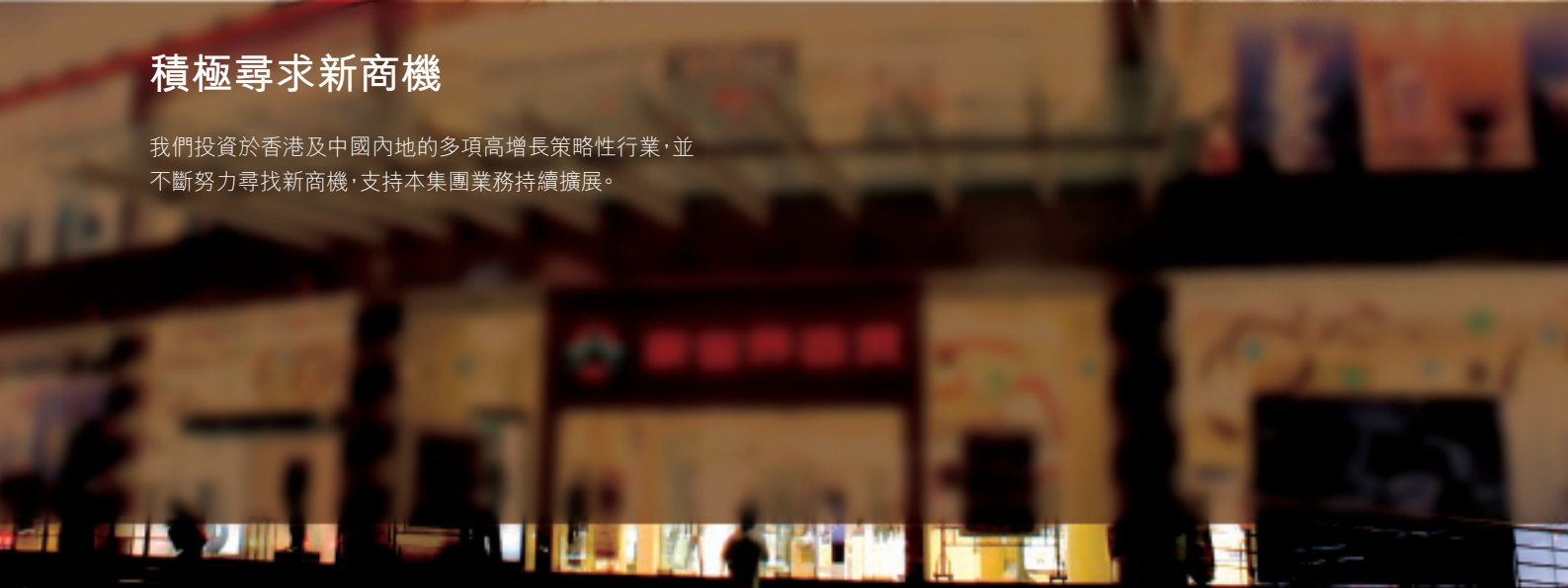
憑藉嶄新之新一代網絡（Next Generation Network），新世界電訊將繼續致力為客戶提供以客為尊、創新、優質之綜合通訊、數碼媒體及管理服務。另外，新世界電訊將繼續物色機會，與本地及國際資訊科技與電訊服務供應商建立策略性夥伴關係，進一步拓展服務範圍、提升服務質素，並提供具競爭力而優質之廣泛通訊服務。





積極尋求新商機

我們投資於香港及中國內地的多項高增長策略性行業，並不斷努力尋找新商機，支持本集團業務持續擴展。



策略性業務

新世界百貨

新世界百貨受惠於中國內地快速增長之消費市場，於二零零六財政年度銷售總額達49億港元，較去年增長28%。

於二零零六年六月底，新世界百貨之業務已拓展至中國內地之11個城市及香港，共計21間百貨公司，總樓面面積達596,680平方米。於回顧年度內，新世界百貨分別在蘭州、武漢武昌、上海閔行及瀋陽中華路開設四間分店。

由二零零六年七月至今，新世界百貨則分別在重慶、長沙及武漢漢口開設三間分店。本集團計劃於二零零六年底前開設一間分店及二零零七年開設四間分店，總店舖面積為151,500平方米。於經營情況理想之城市，新世界百貨現正物色機會及地點開設新店。同時，新世界百貨亦正積極在現時未設有零售業務之城市，尋求投資開設商店之機會。

城市	開業日期	總樓面面積 (平方米)
現有		
武漢(建設大道)	一九九四年十一月／二零零零年九月#	35,000*
瀋陽(南京街)	一九九五年十一月／二零零五年七月#	13,500
無錫	一九九六年一月	16,000
哈爾濱	一九九六年十一月	34,000
天津	一九九七年十月	83,000
寧波	一九九八年四月	10,000
北京	一九九八年六月／二零零零年十月#	108,000*
香港	一九九九年四月	14,000*
瀋陽(太原街)	二零零零年八月	10,400
上海(淮海中路)	二零零一年十二月	22,500
武漢(江漢路)	二零零一年十二月	23,000
上海(長寧路)	二零零二年一月	20,000*
大連	二零零二年九月	32,000
上海(虹口)	二零零三年十月	15,000
昆明	二零零四年六月	12,600
上海(定西路)	二零零四年九月	6,680
寧波(匯美)	二零零四年十一月	10,600
蘭州	二零零五年九月	27,200*
武漢(武昌)	二零零五年十月	22,650
上海(閔行)	二零零五年十二月	36,550
瀋陽(中華路)	二零零五年十二月	44,000
重慶	二零零六年九月	42,000
長沙	二零零六年九月	35,000
武漢(漢口)	二零零六年九月	37,000
總計		710,680
將開業		
廈門	二零零六年	20,000
上海(楊浦)	二零零七年	44,000
北京(朝陽)	二零零七年	31,500
成都	二零零七年	30,000
南京	二零零七年	26,000
總計		151,500

* 包括超級市場
分兩期開業

新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」）

新世界中國實業集中於中國之工業及國有企業之改革與重組之策略性投資。新世界中國實業不僅作為本集團工業項目之投資經理，同時亦負責管理中國私募基金新世界利寶中國發展有限公司（「新世界利寶」）。目前，新世界中國實業已投資超過20個項目，總投資額約為1.86億美元。

自新世界利寶成立以來，已投資十個項目，初期1.5億美元資金中，六成半已投資於中國的中小型企業。在已投資的項目中，昆明福林堂藥業有限公司、上海獲特滿飲料有限公司、上海奧多迪汽車服務有限公司、廈門通士達有限公司及華星新世界汽車服務有限公司的整體表現，已取得顯著改善。

回顧年度內，新世界中國實業投資於成謙聲匯控股有限公司（「成謙」，以香港為基地之綜合製造服務供應商，為電子音響消費產品提供原設計生產／原設備生產服務）及恒寶利國際控股有限公司（「恒寶利」，主要向國際品牌成衣生產商供應成衣及配件，並提供供應鏈服務）。成謙及恒寶利分別於二零零五年七月十四日及二零零六年七月十三日起於香港聯交所上市。新世界中國實業現時分別持有成謙5.438%及恒寶利12.08%股權。新世界中國實業將繼續留意待上市公司的投資機會。

新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）

新世界信息科技私有化的建議已於二零零六年一月十三日舉行之新世界信息科技股東特別大會上獲得通過，自二零零六年二月二十一日起新世界信息科技撤銷上市地位。

由於光纖網絡擁有人未能在二零零六年五月償還光纖網絡之訂金、貸款及其他拖欠新世界信息科技之金額合共約21億元連同應計利息，本集團已於回顧年度內作出全數撥備。

與「派威」訴訟正在進行中，法庭審訊將於二零零六年十月二十三日展開。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持完善之企業管治常規及程序。於回顧年度期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則之所有適用守則條文（「企業管治守則」），惟本報告所披露偏離者外。

董事會（「董事會」）擬不時審閱及改良企業管治常規，以確保本集團在董事會之有效領導下，為股東爭取最大回報。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為自身有關證券交易之操守守則。本公司向全體董事作出具體查詢後，於截至2006年6月30日止年度，本公司董事確認彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治守則守則條文A.5.4規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有逾5.3萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

董事會

董事會監察本集團之管理層、業務、策略方針及財務表現。

董事會目前包括共14名董事，當中有五名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事之履歷載於本年報之第60至64頁。本公司已按照上市規則條例第3.13條收訖所有獨立非執行董事之年度獨立性確認書。根據上市規則，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會已授予執行委員會（包括董事會全體執行董事）權力及責任以處理本集團之管理功能及日常營運，同時將宣派中期股息、建議終期股息或其他分配等其他若干主要事宜交由董事會批准。執行委員會於必要時召開會議。

主席及董事總經理

董事會已委任一名主席領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。董事總經理領導本集團之運作及業務發展。主席及董事總經理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）擔當有關職能，就本集團之發展、表現及風險管理給予獨立意見。非執行董事之委任並無如守則條文A.4.1規定設定任期，惟根據本公司之組織章程須輪流退任。本公司之組織章程103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數）須輪值退任，惟每名董事（包括就特定任期獲委任之董事）須至少每三年輪值退任一次。

董事薪酬

本公司已於2005年9月22日成立薪酬委員會，並以書面訂明其職權範圍。薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及結構，以及為薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，提供意見以供董事會批准。薪酬委員會於本年度只召開一次會議，審閱本公司董事及高級管理層之薪酬政策。薪酬委員會成員包括梁志堅先生（主席）、查懋聲博士、楊秉樑先生及李聯偉先生。

執行董事之薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。除上述者外，若干董事根據多間上市附屬公司之購股權計劃獲授購股權以認購該等附屬公司之股份。於截至2006年6月30日止財政年度所支付之董事酬金款額詳情載於財務報表附註16。

董事提名

董事會負責就候選人之資格、經驗、品格及對本公司作貢獻之潛力考慮出任董事之合適人選以及批准及終止董事之委任。獲委任為獨立非執行董事之候選人須符合上市規則第3.13條之獨立性規定。於回顧年度內，本公司並無設立提名委員會，而董事會亦並無就提名新董事而召開會議。

審核委員會

審核委員會於1999年財政年度成立，具備書面職權範圍，其成員包括董事會三名獨立非執行董事，負責審閱及監管本集團財務申報程序及內部監控事宜。

於本年度，審核委員會與核數師已審閱經審核截至2005年6月30日止年度之財務報表及截至2005年12月31日止6個月之未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准，以及審閱有關本集團內部監控之報告，並與管理層及外聘核數師商討可能影響本集團之會計政策及常規及財務報告事宜。審核委員會之成員包括查懋聲博士（主席）、楊秉樑先生及李聯偉先生。

董事會、審核委員會及薪酬委員會之會議出席記錄

董事名稱	截至2006年6月30日止年度 出席／合資格出席會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
執行董事			
拿督鄭裕彤博士（主席）	4/4		
鄭家純博士（董事總經理）	3/4		
冼為堅博士	3/4		
梁仲豪先生	3/4		
梁志堅先生	4/4		1/1
非執行董事			
鄭裕培先生	2/4		
鄭家成先生	3/4		
周桂昌先生	3/4		
何厚浹先生	4/4		
梁祥彪先生	3/4		
獨立非執行董事			
沈弼勛爵	0/4		
楊秉樑先生	4/4	1/2	0/1
查懋聲博士 JP	3/4	2/2	1/1
李聯偉先生 JP	4/4	2/2	1/1

核數師之酬金

於截至2006年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審核及非審核服務之已付／應付酬金總額載列如下：

服務類型	截至6月30日止年度 之已付／應付酬金	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
審核服務	43.9	37.4
非審核服務	12.7	9.5
總計	56.6	46.9

董事就財務報表所承擔之責任

董事會在會計部門協助下負責編製本公司及本集團之財務報表。於編製財務報表時，已採納香港公認會計標準及香港會計師公會頒佈之會計準則，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營之能力構成重大疑問之事件或情況之任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對財務報表之申報責任之聲明載於本年報第95頁之核數師報告。

內部監控

董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理（但不是絕對）保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

本集團已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體進行審核。內部審核部門以風險為基準之審核方法審閱本集團重大內部監控事項之有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。內部審核部門之工作將確保內部監控合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控之建議。

審核委員會亦收取內部審核部門呈交之報告，並於向董事會就批准本集團之半年度或年度業績提供意見時，將此報告列入考慮之內。

與股東之溝通

董事會及高級管理層透過本公司股東週年大會等不同渠道與本公司股東及投資者維持溝通。主席、董事總經理、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會。董事將回答股東提出有關本集團表現之問題。本公司於發佈中期及全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，該等會議每年最少舉行兩次，會上執行董事及本集團高級管理層將回答有關本集團表現之提問。我們的公司網站載有公司資料、本集團刊發之中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期之發展狀況，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。



企業公民

創造關懷新世界



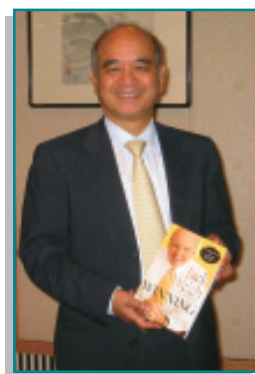
作為社區的一份子，新世界集團本著「取之於社會、用之於社會」之回饋精神，主動關懷有需要人士，積極參與及支持不同的慈善項目，竭盡企業公民之責任。而本集團在這方面的傑出表現備受社會認同，新世界發展有限公司及旗下25間公司更獲香港社會服務聯會頒發二零零五／零六年度「商界展關懷」標誌，以作表揚。

關心教育及學習

支持培育領導人才

新世界發展有限公司大力支持香港的學術及研究發展，並促進學術交流。而本集團主席鄭裕彤博士更多次捐款贊助香港中文大學（「中大」）的學術發展項目。

本集團十分認同中大銳意提升香港作為亞太區卓越酒店及旅遊服務業中心的地位。中大和其酒店及旅遊管理學院，與本集團合作興建教學酒店，為酒店與旅遊業培訓優秀的領導人才。

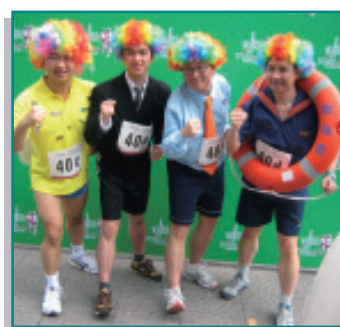


支持「香港讀書月」

為提升企業員工對閱讀和學習的興趣，自我增值，本集團支持由香港出版總會於二零零六年七月及八月主辦的「香港讀書月」。鄭家純博士更在活動中推薦了由Jack Welch 撰寫的《Winning》一書。

贊助「師徒創路學堂」

新世界集團關懷身處逆境的弱勢社群，自二零零四年起與突破機構及地利亞教育機構合作舉辦「師徒創路學堂」，為青少年提供獎學金及實習機會等，幫助學員獲取工作經驗，並增強自信心。完成計劃後，部份優秀畢業學員更獲就業機會。



參與「地鐵競步賽2006」

本集團組織了四人隊伍參加「地鐵競步賽2006」，為醫院管理局健康資訊天地「健康創繁榮」運動籌募善款，支持全民健康教育。

關懷有需要人士

支持無國界醫生

新世界集團對無國界醫生的救援行動予以支持。

新世界發展有限公司為無國界醫生於二零零六年度的廣告宣傳提供媒體贊助，包括於新巴、城巴巴士站的免費廣告位置及於新資訊的免費播放時段。本集團希望藉此提高大眾對無國界醫生之救援工作的認識及支持。

本集團亦於二零零六年十月與無國界醫生合辦「新世界無國界醫生日」，鼓勵旗下員工捐出一天收入，如同為無國界醫生當一天義工，與前線的志願人員並肩作戰。



另外，本集團又邀請了無國界醫生的一位前線志願人員出席分享會，與員工分享她在蘇丹達爾富爾西部克倫力參與其首個救援任務的經驗。分享會令員工對無國界醫生委身保存傷病者性命、減輕其痛苦的工作，有更深的認識。

讓曉燕願望成真

12歲的周曉燕天生患上重病，她希望能在會展中心內的會景餐廳享用一頓豐富的自助晚餐。

當本集團接到香港願望成真基金的請求後，便立刻為曉燕在會景餐廳安排12人的免費自助晚餐，令她願望成真。當晚，她既可享用豐富的美食，也與親友分享了她的喜悅。新世界集團亦因能為這樂天的女孩製造如此特別並一生難忘的回憶而感欣喜。



關心員工



身處於發展急速、知識發達的時代，擁有積極、專業的工作團隊除了是本集團成功的決定性因素外，更是我們成長及發展的原動力。本集團重視每一位員工，並致力透過優厚的待遇及獎勵，以延攬、培訓及慰留人才。

培訓工作對提升員工質素至為重要，這能使他們有卓越的工作表現，從而推動本集團的發展。因此，我們推行見習管理計劃，培育賢才，加入管理團隊；又設立師友計劃，促進員工發展。集團同時為員工安排內部培訓課程及提供教育津貼，支持他們提升工作技能。

本集團透過傑出僱員大獎，表彰員工的貢獻及成就，並培養其熱誠，鼓勵他們盡力達致超卓及專業水準。

於二零零六年六月三十日，本集團有逾53,000名員工，較二零零五年六月三十日的47,000人增加13%。為了激發團隊精神，令大家向同一目標進發，本集團透過有效的溝通渠道，包括每月通訊、內聯網及電郵等，使員工即時得悉本集團的最新發展。

此外，本集團鼓勵員工及其親屬參與公司贊助的員工活動，包括公司同樂日、慈善活動、社區服務及員工旅行等，以提高員工的歸屬感，同時亦有助創造和諧的工作環境，提升士氣。



重視投資者關係

本集團高度重視與投資者的溝通。我們銳意與投資者建立適時及有效的溝通渠道，並為傳媒及投資界籌辦多個實地考察及會議，又參與投資論壇及海外路演。

此等多元化的活動，成功使投資界更認識及瞭解本集團的目標、工作及表現。鑒於投資者對我們各上市單元的興趣日增，我們將繼續努力，積極提升企業透明度，讓投資者對本集團的前景有更透徹的瞭解。



另外，本集團的網站亦會作適時更新，讓投資者及大眾均可從中瀏覽本集團的最新資料，包括集團資訊、股價資料、財務表現、通告、企業管治守則等。

本集團一直視年報為與投資者溝通的重要渠道，更因此在國際年報大賽中屢獲殊榮。最近，本集團再次在被視為年報比賽奧斯卡大獎的國際ARC年報比賽中獲獎。新世界中國地產及新世界發展的二零零五財政年度年報在「整體年報—地產發展／服務」組別中囊括金獎及銀獎。而新創建二零零五財政年度年報亦榮獲綜合企業組「內頁設計」銀獎以及「封面設計／相片」優異獎。我們在維持高透明度及資料披露方面矢志不移，並將努力不懈，不斷提升年報的水平。

管理層討論與分析

綜合收益表

	2006 財政年度 百萬港元	經重列 2005 財政年度 百萬港元
營業額	23,910.2	19,539.2
銷售成本	(17,708.2)	(14,559.5)
毛利	6,202.0	4,979.7
其他收入	35.5	32.7
其他(支出)／收益	(1,763.9)	1,823.1
銷售及推廣費用	(519.4)	(463.7)
行政費用	(1,065.9)	(934.3)
其他營運費用	(2,564.7)	(2,214.2)
投資物業公平價值變動	1,462.9	—
財務費用及收入前營業溢利	1,786.5	3,223.3
財務費用	(1,115.0)	(707.3)
財務收入	541.2	368.8
營業溢利	1,212.7	2,884.8
應佔業績		
聯營公司	656.8	402.8
共同控制實體	1,636.2	1,229.0
除稅前溢利	3,505.7	4,516.6
稅項	(892.6)	(515.3)
少數股東權益	(1,553.3)	(1,298.6)
股東應佔溢利	1,059.8	2,702.7

營業額－按業務分部劃分

	2006 財政年度 百萬港元	經重列 2005 財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	5,325.5	3,377.8	+58%
租務	1,096.4	946.4	+16%
基建	308.1	239.5	+29%
服務	11,052.4	8,972.3	+23%
酒店經營	2,052.1	1,845.8	+11%
百貨	1,357.1	1,120.4	+21%
電訊	2,297.6	2,563.2	-10%
其他	421.0	473.8	-11%
綜合	23,910.2	19,539.2	+22%

分部業績分析(包括應佔聯營公司及共同控制實體之業績)

	2006 財政年度 百萬港元	經重列 2005 財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	1,513.9	1,190.9	+27%
租務	1,206.5	740.9	+63%
基建	1,086.7	905.8	+20%
服務	741.4	363.4	+104%
酒店經營	425.5	295.7	+44%
百貨	107.4	104.3	+3%
電訊	(75.2)	19.8	不適用
其他	(69.7)	(157.1)	不適用
分部業績	4,936.5	3,463.7	+43%

財務回顧

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利10億6千萬港元，較去年下跌61%。溢利下跌主要由於2006財政年度的其他支出為17億6千萬港元，而2005財政年度則錄得其他收益為18億2千萬港元。

物業銷售及租務、服務及基建、酒店及百貨經營等各主要業務之貢獻均錄得滿意增長。總分部業績達49億4千萬港元，較去年同期增加43%。

營業額由195億4千萬港元上升22%至239億1千萬港元，主要受到建築機電業務及香港物業銷量增長所致。

物業銷售

於2006財政年度，本集團之物業銷售收益為53億3千萬港元，增長58%。於回顧年度，本集團於香港出售應佔面積約170萬平方呎之物業，而於2005財政年度則出售約100萬平方呎。於2006財政年度，新世界中國地產出售面積合共765,774平方米之物業，而去年則售出面積合共754,474平方米之物業。

物業銷售分部帶來貢獻15億1千萬港元，而去年則為11億9千萬港元。此分部於香港之貢獻主要來自泓都、君傲灣及香島道33號之銷售。

租務

租賃業務營業額增加16%至11億港元。香港及中國內地之租務收入均錄得穩健增長。

租賃業務分部之貢獻為12億1千萬港元，較上一財政年度之7億4千萬港元增加63%。較高之增長來自新世界中心、新世界大廈及本集團於中國內地之投資物業。

基建

受到公路業務之增長所帶動，基建業務營業額錄得29%之增長。

基建業務之分部業績為10億9千萬港元，增長20%。本集團之基建業務分部表現保持理想，乃主要受惠於中國內地經濟表現持續強勁之故。分部業績增長主要受公路、水務及港口業務所推動。能源業務於2006財政年度之表現亦保持平穩。

服務

於回顧年度內，建築機電業務轉虧為盈，加上其他服務業務均取得理想業績，服務業務之營業額因而增加23%至110億5千萬港元。

服務業務分部帶來之貢獻躍升104%至7億4千萬港元。建築機電業務於2006財政年度轉虧為盈。有效的成本控制措施及工作量增加等多項因素令業績表現得以大幅改善。建築機電業務亦奪得規模龐大之工程合約，截止2006年6月30日之總合約金額已超逾210億港元。

酒店

酒店經營帶來之貢獻為4億3千萬港元，較去年大幅攀升44%。訪港旅客數目於2006年上半年達1,200萬以上，較去年同期增加11.1%，本集團之酒店業務亦因而受惠。本集團於香港之君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店錄得之平均入住率達85%，平均房租亦錄得20%之增長。同時，位於中國內地之上海巴黎春天大酒店的出租率有大幅改善。

百貨

新世界百貨之營業額達13億6千萬港元，較去年同期增長21%。於回顧年度內，新世界百貨分別在蘭州、武漢武昌、上海閔行及瀋陽中華路開設4間分店。

百貨業務分部貢獻增長3%至1億1千萬港元。由於採納新的會計準則，經營租約於租賃期內以直線法在損益表中支銷，增加了5千萬港元的支銷，否則，今年百貨分部業績將超過1億5千萬港元。

電訊

電訊分部錄得虧損7,520萬港元，而去年則錄得收益1,980萬港元。本集團之電訊業務面臨劇烈競爭，尤以固網業務為然。新世界電訊努力轉型成為寬頻及IP服務供應商，而IDD及固網服務收費均有所下降。

其他

於2006財政年度，其他業務之虧損由去年同期之1億6千萬港元收窄至6,970萬港元。於回顧年度，新世界中國實業投資於成謙（以香港為基地之綜合製造服務供應商，為電子音響消費產品提供原設計生產／原設備生產服務）及恆寶利（主要向國際品牌成衣生產商供應成衣及配件，並提供供應鏈服務）。成謙及恆寶利分別於2005年7月14日及2006年7月13日成功於香港聯交所上市。新世界中國實業現時分別持有成謙5.438%及恆寶利12.08%股權。

財務費用

財務費用淨額由去年之3億4千萬港元增加至5億7千萬港元。儘管本集團之債務淨額僅由2005財政年度之139億港元上升至150億港元，但主要借貸參考利率香港銀行同業拆息卻由2005財政年度平均1.4%大幅升至2006財政年度平均4.1%。

其他（支出）／收益

於2006財政年度，其他（支出）／收益錄得17億6千萬港元的淨支出，而去年則錄得18億2千萬港元的淨收益。

若干項目及應收款與可回收金額作出參考後已作出耗蝕撥備。

由於光纖網絡擁有人未能在2006年5月償還光纖網絡之訂金、貸款及其他拖欠新世界信息科技之金額共約21億港元，本集團已對該金額作出全數撥備。詳情已載於財務報表附註28(a)。

由於科技的改變，固網電訊機器及設備亦作出耗蝕撥備。

其他（支出）／收益之分項明細	2006 財政年度 百萬港元
提供光纖網絡及其他信息科技投資	(2,439.2)
CSL／新移動合併之收益	957.0
固網資產減值	(200.0)
其他（淨）	(81.7)
合計	(1,763.9)

總權益

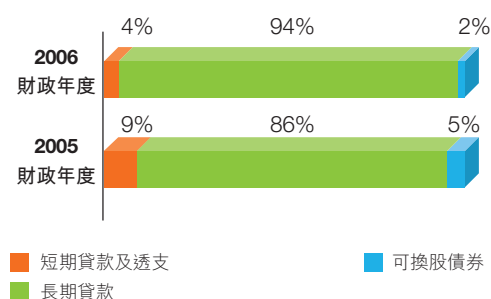
本集團於2006年6月30日之總權益由658億港元增加5.5%至694億港元。

流動資金及資本來源

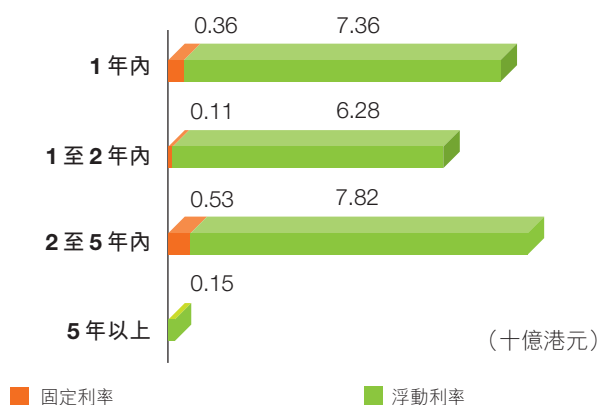
於2006年6月30日，本集團之現金及銀行結存為76.429億港元（2005年6月30日：121.287億港元），而其綜合債務淨額為149.638億港元，較2005年6月30日增加10.419億港元。於2006年6月30日，資產負債比率為21.6%（2005年6月30日：21.2%）。

年內，本公司以每股11.50港元現金發行107,000,000股每股面值1.00港元之股份，以償還本集團部份銀行貸款及鞏固本集團資本基礎及財務狀況。

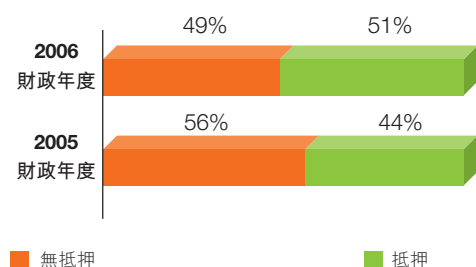
借貸來源



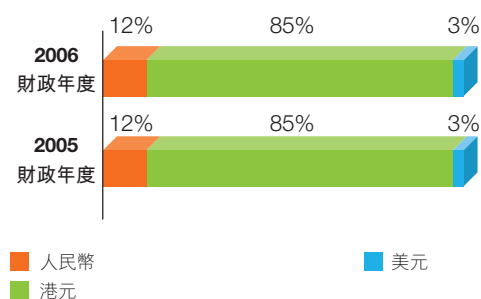
利率及到期日概況



債務性質



借貸之貨幣概況



本集團維持一個均衡之債項概況，透過定息及浮息債項組合選擇，作好分散風險安排。

債務性質

截至2006年6月30日，本集團約一半未償還債務總額由本集團資產作抵押。

利率及到期日概況

2007財政年度內到期債務總額共77.229億港元。本集團截至2006年6月30日之手頭現金為76.429億港元。

憑藉手頭現金，來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之信貸及延續之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔之債務償還及營運資金需求。

本集團約95.6%之債務總額以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。

債務總額	經重列	
	於2006年 6月30日 百萬港元	於2005年 6月30日 百萬港元
綜合債務總額	22,606.7	26,050.6
新創建集團	4,528.3	5,983.5
新世界中國地產	5,950.3	5,319.3
新移動	—	102.5
債務總額（不包括附屬上市公司）	12,128.1	14,645.3

債務淨額	經重列	
	於2006年 6月30日 百萬港元	於2005年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	14,963.8	13,921.9
新創建集團	1,980.6	2,333.6
新世界中國地產	3,098.4	(1,032.6)
新移動	(27.7)	(14.0)
債務淨額（不包括附屬上市公司）	9,912.5	12,634.9

公司資料

董事會

執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)
鄭家純博士(董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生

非執行董事

鄭裕培先生
鄭家成先生
周桂昌先生
何厚浹先生
梁祥彪先生

獨立非執行董事

沈弼勛爵
楊秉樑先生
查懋聲博士 JP
查懋成先生(查懋聲博士之替任董事)
李聯偉先生 JP

公司秘書

梁志堅先生

合資格會計師

周宇俊先生

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所
屈洪嘯會計師事務所有限公司

律師

翁余阮律師行
胡關李羅律師行

股票過戶及登記處

登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話:(852) 2523 1056
傳真:(852) 2810 4673

主要來往銀行

中國銀行
交通銀行
東亞銀行
法國巴黎銀行
東方滙理銀行
招商銀行
花旗銀行
星展銀行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行
三井住友銀行
渣打銀行
香港上海滙豐銀行
株式會社三菱東京UFJ銀行

股份編號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

投資者資料

如欲查詢有關本集團的其他資料
請聯絡新世界發展有限公司企業事務部
地址為:
香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話:(852) 2131 6790
傳真:(852) 2810 4673
電子郵件:newworld@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk

項目明細

香港主要物業發展項目

物業發展項目名稱

- 1 西環卑路乍街42-44號
- 2 半山干德道55號
- 3 大坑春暉臺
- 4 紅灣半島
- 5 九龍城太子道西440-450號
- 6 尖沙咀河內道重建項目
- 7 油塘重建項目
- 8 新蒲崗六合街15-19號
- 9 粉嶺上水市地段182號烏鴉落陽
- 10 元朗馬田路丈量約份120號(元朗市地段515號)
- 11 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期
- 12 西貢大埔仔丈量約份227及229號
- 13 元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期
- 14 馬鞍山烏溪沙丈量約份206及207號1期
- 15 西貢沙下丈量約份221號
- 16 西貢沙角尾丈量約份221號
- 17 粉嶺丈量約份91及100號
- 18 元朗丈量約份115號
- 19 元朗丈量約份129號
- 20 西貢丈量約份221號
- 21 元朗榮基村丈量約份104及107號1期
- 22 元朗練板村丈量約份99及101號1期
- 23 西貢北港丈量約份217、219及222號1期
- 24 元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)
- 25 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期
- 26 青衣路35-47號



泓都



君頤峰



項目明細－香港主要物業發展項目

	物業名稱	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
	香港			
1	西環卑路乍街42-44號	15,284	123,062	100.00
2	半山干德道55號	36,003	88,011	30.00
3	大坑春暉臺	12,840	115,540	70.00
	九龍			
4	紅灣半島	299,433	1,585,537	27.00
5	九龍城太子道西440-450號	11,545	103,166	100.00
6	尖沙咀河內道重建項目	89,330	1,105,078	81.47
7	油塘重建項目	339,412	待定	15.00
8	新蒲崗六合街15-19號	23,788	285,588	100.00
	新界			
9	粉嶺上水市地段182號烏鴉落陽	352,227	136,306	40.00
10	元朗馬田路丈量約份120號(元朗市地段515號)	138,780	485,736	100.00
11	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期	262,747	262,747	100.00
12	西貢大埔仔丈量約份227及229號	719,029	1,078,543	56.00
13	元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期	230,000	232,847	100.00
14	馬鞍山烏溪沙丈量約份206及207號1期	1,135,064	3,025,254	35.00
15	西貢沙下丈量約份221號	510,000	960,149	83.00
16	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.00
17	粉嶺丈量約份91及100號	200,000	184,800	100.00
18	元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.00
19	元朗丈量約份129號	220,000	113,400	100.00
20	西貢丈量約份221號	138,000	111,300	83.42
21	元朗榮基村丈量約份104及107號1期	3,000,000	270,284	100.00
22	元朗練板村丈量約份99及101號1期	3,540,000	702,028	62.00
23	西貢北港丈量約份217、219及222號1期	640,000	129,167	100.00
24	元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)	190,000	950,000	100.00
25	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期	80,000	80,000	100.00
26	青衣路35-47號	305,190	1,525,958	93.00
	總計	12,758,672	13,753,801	

備註：

(1) 「其他」包括酒店、服務式公寓及渡假村

(2) P=計劃中；D=拆卸工程；SF=地盤平整；F=地基工程；S=建築上蓋；C=已完成；LE=待更換用途之土地；SP=待整理之地盤；
A&A=附加或修繕工程(Additional & Alteration works)

零售 (平方呎)	工業 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 ⁽¹⁾ (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
795		122,267		123,062	D
		26,403		26,403	SF
		80,878		80,878	P
8,719		419,376		428,095	C/A&A
16,582		86,584		103,166	S
274,583		399,886	225,838	900,307	S
				待定	P
			285,588	285,588	P
		54,522		54,522	S
		485,736		485,736	SF
		262,747		262,747	SP
12,056		591,928		603,984	LE
		232,847		232,847	LE
37,674		1,021,165		1,058,839	P
		796,924		796,924	LE
		30,000		30,000	P
		184,800		184,800	P
		69,300		69,300	P
		113,400		113,400	P
		92,846		92,846	P
		270,284		270,284	P
		435,257		435,257	P
		129,167		129,167	P
		950,000		950,000	LE
		80,000		80,000	LE
	1,419,141			1,419,141	P
350,409	1,419,141	6,936,317	511,426	9,217,293	

項目明細

香港主要物業投資項目

物業投資項目名稱

- 1 萬年大廈
- 2 新世界大廈
- 3 信德中心
- 4 香港會議展覽中心
- 5 香港君悅酒店
- 6 萬麗海景酒店
- 7 名珠城
- 8 麥當勞道2號
- 9 灣仔循道衛理大廈
- 10 新世界中心
- 11 亞瑪遜
- 12 九龍灣德福廣場
- 13 亞洲貨櫃中心
- 14 荃灣海濱廣場
- 15 愉景新城商場
- 16 新世界中心擴建計劃



麥當勞道2號



愉景新城商場





九龍萬麗酒店



香港會議展覽中心



萬麗海景酒店

項目明細－香港主要物業投資項目

物業名稱		總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)	合計 (平方呎)
已落成				
香港				
1	皇后大道中48號萬年大廈	110,040	100.0	110,040
2	皇后大道中18號新世界大廈	640,135	100.0	640,135
3	信德中心	214,336	45.0	96,451
4	香港會議展覽中心	63,052	100.0	63,052
5	香港君悅酒店	524,928	100.0	524,928
6	萬麗海景酒店	544,518	100.0	544,518
7	銅鑼灣名珠城			
	一地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
	一地下及地庫部份	24,682	100.0	24,682
8	麥當勞道2號	116,954	100.0 ⁽¹⁾	116,954
9	灣仔循道衛理大廈	40,813	99.0 ⁽¹⁾	40,405
九龍				
10	新世界中心	2,197,307	100.0	2,197,307
11	尖沙咀亞瑪遜	141,439	100.0	141,439
12	九龍灣德福廣場	335,960	100.0 ⁽¹⁾	335,960
新界				
13	亞洲貨櫃中心	6,150,873	29.9	1,839,111
14	荃灣海濱廣場	242,685	100.0	242,685
15	愉景新城商場	466,400	50.0 ⁽¹⁾	233,200
小計		11,867,813		7,172,343
有待竣工				
16	新世界中心擴建計劃	988,340	100.0	988,340
總計		12,856,153		8,160,683

備註：

(1) 指本集團持有發展權益之物業，由其他方提供土地，本集團則負責建築費用或部份土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔租金收入／有關物業或分佔發展所得溢利。

(2) 1,763,276 平方呎之面積為亞洲貨櫃中心之貨倉。

集團所佔樓面面積／泊車位						
零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	泊車位 (數目)	租約到期 (年份)
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				387	2863
96,451					38	2055
63,052					1,070	2060
		524,928				2060
		544,518				2060
21,476						2868
24,682						2868
			116,954			2031
	40,405					2084
957,667	538,966	277,939	422,735		1,801	2052
141,439					260	2052
335,960					136	2047
	75,835			1,763,276 ⁽²⁾		2047
242,685					324	2047
233,200					500	2047
2,257,943	1,264,050	1,347,385	539,689	1,763,276	4,516	
		988,340				2052
2,257,943	1,264,050	2,335,725	539,689	1,763,276	4,516	

項目明細－酒店物業

	酒店名稱／地點	房間數目	實際權益(%)
已落成			
香港			
1	九龍萬麗酒店	542	64.0
2	萬麗海景酒店	860	64.0
3	香港君悅酒店	570	64.0
4	諾富特東薈城酒店	440	16.4
	小計	2,412	
中國			
5	北京萬怡酒店	293	39.2
6	北京京廣新世界酒店	444	20.5
7	上海巴黎春天大酒店	860	46.3
8	瀋陽新世界酒店	261	71.3
9	順德新世界萬怡酒店	376	23.2
10	無錫華美達酒店	243	25.6
11	西安古都新世界大酒店	491	22.4
	小計	2,968	
東南亞			
12	菲律賓馬尼拉萬麗酒店	599	26.9
13	越南西貢新世界酒店	504	21.6
14	越南胡志明市萬麗酒店	336	19.4
15	馬來西亞吉隆坡萬麗酒店	921	37.5
	小計	2,360	
	合計	7,740	
有待竣工			
16	中文大學酒店項目	待定	100.0
17	河內道重建項目	待定	81.5
18	新世界中心擴建計劃	待定	100.0
19	武漢新世界中心	待定	42.8
20	大連新世界大廈	待定	71.3

項目明細－基建項目

		容量／ 處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	簽訂日期	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
能源								
P1	珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.00%	1/1992	1/1994	25	2017
P2	珠江電廠第二期	600.0兆瓦	EJV	25.00%	12/1995	4/1996	25	2020
P3	澳門電力	488.0兆瓦	Equity	19.00%	1985	11/1985	25	2010
1,688.0兆瓦								
水務								
W1	澳門水廠	每日255,000立方米	Equity	42.50%	1985	1985	25	2010
W2	廉江水廠	每日100,000立方米	Equity	30.00%	7/1997	不適用	30	2027
W3	中山坦洲水廠		Equity	29.00%	10/1992		35	2027
	第一期	每日60,000立方米				1/1994		
	第二期	每日90,000立方米				6/2007 (預計)		
W4	中山大豐水廠	每日200,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22	2020
W5	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22	2020
W6	東莞微濾設備廠	不適用	Equity	25.00%	7/1994	9/1995	20	2014
W7	南昌水廠		Equity	25.00%	2/1995		28	2023
	第一期	每日50,000立方米				1/1996		
	第二期	每日50,000立方米				6/2007 (預計)		
W8	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.50%	3/2000	6/2000	20	2020
W9	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.00%	6/2000	9/2000	30	2030
W10	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.00%	10/2000	8/2001	30	2031
W11	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	12/2001	3/2002	30	2032
W12	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.00%	3/1999	12/2000	30	2029
W13	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.00%	12/2001	4/2002	30	2032
W14	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	6/2001	1/2002	30	2031
W15	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.00%	1/2002	4/2005	50	2052
	污水	每日50,000立方米						
	工業用水	每日200,000立方米						
W16	青島水廠		Equity	25.00%			25	2027
	第一期	每日543,000立方米			5/2002	8/2002		
	第二期	每日183,000立方米			9/2004	9/2006		
W17	重慶水廠		Equity	30.00%	8/2002		50	2052
	第一期	每日345,000立方米				11/2002		
	第二期	每日160,000立方米				7/2006		
W18	三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.00%	12/2002	1/2004	30	2033
W19	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.00%	4/2004	4/2005	35	2039
W20	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.00%	2/2003	8/2006	50	2053
W21	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500萬立方米	Equity	47.00%	10/1992	6/1995	50	2045
食水及工業用水處理：		每日4,379,000立方米						
污水處理：		每日50,000立方米						
廢物處理：		每年60,000噸						
垃圾堆填：		3,500萬立方米						

項目明細－基建項目

		總長度	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 簽訂日期 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
道路							
R1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.29%	6/1990	1/1994	33 2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.00%	12/1992		37 2030
	第一段	8.6公里				5/1997	
	第二段	53.8公里				12/1999	
R3	京珠高速公路(廣珠北段)	37.0公里	CJV	15.00%	8/2004	12/2005	30 2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.00%	12/2004	4/2005	33 2031
	高速公路	48.0公里					
	321線公路	60.4公里					
R5	深圳惠州高速公路(惠州段)						
	高速公路	34.7公里	CJV	33.33%	11/1992	6/1993	30 2027
	公路	21.8公里	CJV	50.00%	10/1996	12/1997	26 2023
R6	高明大橋	1.1公里	CJV	30.00%/80.00%	7/1996	11/1996	25 2021
R7	北流市城區高等級公路		CJV	60.00%	8/1997		25 2022
	第一期	18.2公里				8/1997	
	第二期	21.6公里				5/1998	
R8	容縣城區高等級公路		CJV	70.00%	9/1997		25 2022
	第一期	9.2公里				10/1997	
	第二期	16.8公里				5/1998	
R9	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	60.00%	5/1997	5/1998	25 2022
R10	玉林石南至大江口公路		CJV	60.00%	5/1997		25 2022
	第一期	8.7公里				8/1997	
	第二期	30.0公里				1/1999	
R11	321線公路(梧州段)		CJV	45.00%	1/1997		25 2022
	第一期	8.7公里				3/1997	
	第二期	4.3公里				12/1998	
R12	蒼梧縣環城公路	10.1公里	CJV	70.00%	8/1997	1/1999	25 2022
R13	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.00%/90.00%	3/1998	7/2000	27 2025
R14	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.00%/90.00%	3/1998	4/1999	27 2025
R15	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.00%/90.00%	6/1998	7/2000	25 2023
R16	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.00%/90.00%	6/1998	8/2000	25 2023
R17	武漢機場高速公路	18.0公里	CJV	40.00%	1/1993	4/1995	30 2025
R18	唐津高速公路(天津北段)		CJV	首15年可分配 資金90%； 後15年可分配 資金60%	10/1997		30
	第一段	43.4公里				12/1998	2028
	第二段	17.0公里				12/2000	2028
R19	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.50%	5/1988	6/1991	30 2018
624.9公里							

	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 簽訂日期 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
港口						
C1	廈門象嶼新創建碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.00%	8/1992 4/1997	60 2052
C2	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	EJV	24.50%	1/1997 1/1999	30 2027
C3	天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	每年150萬個標準箱	EJV	18.00%	5/2005 11/2005	30 2035
C4	大連集裝箱碼頭有限公司	每年270萬個標準箱	EJV	4.80%	6/2002 6/2002	50 2046
C5	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	每年23,000個標準箱	EJV	70.00%	1/1998 1/1999	20 2018
C6	廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司 ⁽²⁾	不適用	WFOE	100.00%	1/1995 1/1998	50 2045
C7	怡集亞洲(鹽田)有限公司	每年70萬立方米	Equity	40.00%	1/1997 2/1997	10 2008

(1) 項目或合營企業屆滿日期

(2) 此公司的8.9萬平方米用地於12/8/05被政府徵用，現初步計劃在鄰近地區覓地持續經營。

GJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)

JSC = 股份公司

EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)

WFOE = 外商獨資企業

Equity = 股本

項目明細－中國內地主要物業項目

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
作出售之主要發展項目					
1	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	173,352
2	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	16,300
	北京新世界家園二期	合作	共同控制企業	70%	17,424
	北京新陽商務樓				4,565
	北京新成文化大廈				6,477
3	北京新怡家園一期	合作	共同控制企業	70%	36,100
	北京新怡家園二期				46,219
4	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920
	北京新景家園二期AB				110,356
	北京兩廣路7號住宅樓				41,063
	北京新景家園其餘各期				5,300
	北京新景商務樓				9,935
5	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672
	北京兩廣路2號住宅樓				12,239
	北京新裕家園餘下各期				380,528
6	北京新康家園三期	合作	共同控制企業	70%	101,894
7	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	17,148
8	天津新世界花園一及二期	共同控制企業	共同控制企業	60%	46,469
9	天津新春花苑二期	共同控制企業	共同控制企業	60%	72,800
	天津新春花苑三期				
	天津新春花苑四期				
10	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	73%	37,600
	濟南陽光花園二期				6,000
	濟南陽光花園三及四期				78,300
11	濟南匯泉地王廣場	合資	共同控制企業	51%	90,349
12	瀋陽新世界花園一期C	合作	附屬公司	90%	38,000
	瀋陽新世界花園一期D				53,885
	瀋陽新世界花園一期E				24,689
	瀋陽新世界花園二期				266,685
	瀋陽新世界花園其餘各期				995,606
13	大連曼哈頓大廈二座	合資	附屬公司	88%	9,800
	大連曼哈頓大廈一座				
14	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600
15	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171
16	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	104,483
	上海香港新世界花園二期				
17	武漢夢湖香郡一期	合作	附屬公司	70%	57,200
	武漢夢湖香郡二期				64,137
	武漢夢湖香郡三期				61,668
	武漢夢湖香郡四期A				140,694
	武漢夢湖香郡其餘各期				124,583
18	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235
19	武漢常青花園四至五期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920
	武漢常青花園六期A				
	武漢常青花園六期B				
	武漢常青花園其餘各期				
20	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427
	武漢新華家園二期				
	武漢新華家園三期				
	武漢新華家園四期				
21	南京新世界中心一期	合資	附屬公司	92%	11,219
	南京新世界中心二期				
22	合肥新世界花園	合作	共同控制企業	60%	82,660

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
89,382	83,855				5,527	已落成	不適用
2,757	496				2,261	已落成	不適用
27,701	1,095				26,606	已落成	不適用
3,892			453		3,439	已落成	不適用
34,983		2,835	23,835		8,313	已落成	不適用
52,392	9,722	171	9,012		33,487	已落成	不適用
235,194	103,699	16,751	57,241		57,503	發展中	2008年7月
3,883	565	874			2,444	已落成	不適用
79,735	2,694	14,713	6,139		56,189	已落成	不適用
45,669	29,204	1,690			14,775	發展中	2008年8月
137,912	71,800	17,141	17,487		31,484	規劃中	待定
72,208		9,579	42,037		20,592	規劃中	待定
125,655		32,000	58,941		34,714	規劃中	待定
51,178	18,831	6,270	10,832		15,245	發展中	2007年7月
1,515,163	710,953	325,000			479,210	規劃中	2009年9月
20,506	8,188	2,610			9,708	發展中	2006年12月
5,472	258	319			4,895	已落成	不適用
21,643		3,674			17,969	已落成	不適用
1,600		1,600				已落成	不適用
44,490	39,177	675			4,638	發展中	2007年6月
45,546	25,334	15,962			4,250	規劃中	待定
15,692	4,993	1,238			9,461	已落成	不適用
155,197	108,689	11,198			35,310	發展中	2008年7月
325,322	157,122	4,300			163,900	規劃中	待定
44,226		44,226				發展中	2008年6月
5,819	5,819					已落成	不適用
178,133	140,975				37,158	發展中	2007年12月
227,646	120,831	59,470	13,000		34,345	規劃中	待定
336,000	306,000				30,000	規劃中	待定
2,178,061	1,331,247	308,352	110,914		427,548	規劃中	待定
3,031	3,031					已落成	不適用
25,282	6,793		13,739		4,750	已落成	不適用
103,206	103,206					發展中	2009年9月
133,101			82,878	25,341	24,882	規劃中	待定
576	576					已落成	不適用
642,238	318,132	31,438	64,826	18,842	209,000	發展中	待定
1,297	1,297					已落成	2005年6月
4,060	4,060					已落成	2006年3月
26,663	26,663					發展中	2006年9月
70,000	70,000					發展中	2008年6月
62,602	54,823				7,779	規劃中	待定
85,755	85,755					發展中	2006年9月
16,195	3,070	332			12,793	已落成	不適用
192,150	149,417	8,093			34,640	發展中	2008年10月
57,194	56,413	566			215	發展中	2008年12月
1,818,000	1,395,168	152,690	118,828		151,314	規劃中	待定
5,251	155				5,096	已落成	不適用
1,180	280				900	已落成	不適用
5,076	676				4,400	已落成	2006年6月
123,383	105,336	4,428			13,619	發展中	2007年12月
45,833	3,758		34,000		8,075	已落成	不適用
41,206		41,206				發展中	2007年1月
12,432	219				12,213	已落成	不適用

項目明細－中國內地主要物業項目

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國地產之會計類別	新世界中國地產之應佔權益	地盤面積(平方米)
23	廣州東逸花園一期	合作	附屬公司	100%	74,720
	廣州東逸花園四期				
	廣州東逸花園其餘各期				
24	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885
	廣州東方新世界花園二期及四期				
	廣州東方新世界花園三期				
25	廣州凱旋新世界一期A	合作	附屬公司	91%	107,876
	廣州凱旋新世界二期				
26	廣州逸彩庭園一期	合作	共同控制企業	60%	370,383
	廣州逸彩庭園二期				
	廣州逸彩庭園三期				
	廣州逸彩庭園四期				
	廣州逸彩庭園五期				
27	廣州協和●新世界一期	合作	共同控制企業	40%	44,516
	廣州協和●新世界二期				
28	廣州嶺南新世界二期A至B	合作	共同控制企業	60%	1,153,493
	廣州嶺南新世界二期C				
	廣州嶺南新世界二期D1				
	廣州嶺南新世界二期D2				
	廣州嶺南新世界其餘各期				
	廣州嶺南新世界餘下部份	外商獨資	附屬公司	100%	36,000
29	廣州新塘新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	348,774
	廣州新塘新世界花園二期				
	廣州新塘新世界花園三期				
	廣州新塘新世界花園四期A				
	廣州新塘新世界花園四期B				
	廣州新塘新世界花園其餘各期				
30	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,132
31	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90%	25,600
	深圳新世界倚山花園二期A				31,500
	深圳新世界倚山花園二期B				
	深圳新世界倚山花園二期C				
	深圳新世界倚山花園三期				32,200
32	順德新世界中心二期				
	(前稱順德新世界會議展覽中心二期)	合作	聯營公司	35%	14,171
	順德新世界中心三至五期				
	(前稱順德新世界會議展覽中心三至五期)				
33	惠陽棕櫚島Resort一期至四期	合資	共同控制企業	34%	264,485
	惠陽棕櫚島Resort五期				
	惠陽棕櫚島Resort其餘各期				
34	肇慶新世界花園一期	合作	聯營公司	40%	139,134
	肇慶新世界花園二期				
	肇慶新世界花園三期				
	肇慶新世界花園其餘各期				
35	珠海新世界海濱花園一期	合作	附屬公司	100%	21,604
	珠海新世界海濱花園二期				19,400
	珠海新世界海濱花園三期				50,019
	珠海新世界海濱花園四期				45,227
36	佛山鄉村俱樂部	合作	附屬公司	79%	3,010,000
37	惠州長湖苑住宅小區二期A	合作	共同控制企業	63%	50,436
	惠州長湖苑住宅小區二期B				30,955
38	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	246,800
	海口新世界花園二期				
	海口新世界花園三期				
小計					12,736,982

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
3,033					3,033	已落成	不適用
92,036	76,871	1,349			13,816	發展中	2006年10月
39,694	26,490				13,204	規劃中	待定
9,513					9,513	已落成	不適用
145,908	124,570				21,338	發展中	2008年12月
94,837	82,963				11,874	規劃中	2010年3月
34,315	11,035	8,593			14,687	已落成	不適用
151,156	113,317				37,839	規劃中	2009年12月
2,779	124				2,655	已落成	不適用
41,205	13,318				27,887	已落成	不適用
43,190	39,278				3,912	發展中	2008年12月
46,060	34,628	3,768			7,664	規劃中	待定
1,007,924	850,601	52,064			105,259	規劃中	待定
9,498	2,748				6,750	已落成	不適用
53,075	38,279	2,040			12,756	發展中	2006年12月
11,234	1,673				9,561	已落成	不適用
6,393	606				5,787	已落成	2006年6月
3,819	978				2,841	已落成	不適用
154,271	106,022	10,236			38,013	發展中	2008年6月
325,391	152,748	21,830			150,813	規劃中	待定
1,040,040	741,855	117,604			180,581	規劃中	待定
9,336	3,855				5,481	已落成	不適用
3,169	3,169					已落成	不適用
23,869	23,869					已落成	2006年1月
34,925	20,003	14,922				發展中	2007年1月
12,709	12,709					發展中	2007年12月
330,164	284,890	5,178			40,096	規劃中	待定
29,180	23,800	3,700			1,680	規劃中	待定
1,837	1,837					已落成	不適用
13,686	2,728				10,958	已落成	不適用
3,510	3,510					已落成	2006年1月
5,124	5,124					發展中	2008年2月
128,880	94,831				34,049	規劃中	待定
13,831	13,831					已落成	不適用
66,670	66,670					規劃中	待定
7,822	7,822					已落成	不適用
27,912	27,912					發展中	2006年12月
205,633	169,894			7,939	27,800	規劃中	待定
13,862	2,488				11,374	已落成	不適用
62,935	58,445				4,490	發展中	2008年12月
150,435	150,435					規劃中	待定
67,841	65,141	2,700				規劃中	待定
4,679	1,902		1,093		1,684	已落成	不適用
1,601	771	437			393	已落成	不適用
88,600	81,248	1,864	1,033		4,455	發展中	2007年9月
81,092	71,730	9,362				規劃中	待定
1,180,000	1,180,000					規劃中	待定
32,895	18,578	2,270			12,047	已落成	不適用
74,930	60,894	3,566			10,470	發展中	2008年6月
4,545	892				3,653	已落成	不適用
78,286	77,716				570	發展中	2007年2月
126,766	125,016				1,750	發展中	2008年12月
15,760,863	10,750,189	1,380,884	666,288	52,122	2,911,380		

項目明細－中國內地主要物業項目

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
發展中投資物業					
18a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235
14a	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600
小計					53,835
發展中酒店物業					
18b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%	37,235
14b	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600
小計					53,835
編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
已落成的投資物業項目					
39	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	19,533
40	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224
41	北京正仁大廈	合作	共同控制企業	70%	7,400
2a	北京新世界家園一期及二期車庫	合作	共同控制企業	70%	28,265
4a	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920
6a	北京新康家園二、三期	合作	共同控制企業	70%	101,894
42	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%	19,386
9a	天津新春花苑一期	合作	共同控制企業	60%	72,800
13a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88%	9,800
43	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953
44	上海華美達廣場	合作	附屬公司	75%	9,084
44a	上海柏華麗服務式公寓	合作	聯營公司	50%	
45	瀋陽新世界酒店商場	合資	附屬公司	100%	7,847
21a	南京新世界中心車位	合資	附屬公司	92%	11,219
19a	武漢常青花園一至四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920
20a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427
46	武漢新世界國貿大廈二座	合資	附屬公司	95%	3,806
46a	武漢新世界國貿大廈一座A	合資	附屬公司	100%	27,597
24a	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885
23a	廣州東逸花園一期及三期	合作	附屬公司	100%	74,720
25a	廣州凱旋新世界	合作	附屬公司	91%	107,876
26a	廣州逸彩庭園車位	合作	共同控制企業	60%	370,383
28a	廣州嶺南新世界二期	合作	共同控制企業	60%	1,153,493
	廣州嶺南新世界二期	外商獨資	附屬公司	100%	36,000
29a	廣州新塘新世界三期	合作	共同控制企業	60%	74,071
31a	深圳新世界倚山花園二期B	合作	附屬公司	90%	31,500
32a	順德新世界中心(前稱順德新世界會議展覽中心)	合作	聯營公司	35%	14,171
小計					5,332,174

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
153,724		43,492	74,010		36,222	發展中	2007年4月
76,390		42,870			33,520	發展中	2008年2月
230,114	—	86,362	74,010	—	69,742		
37,432				37,432		發展中	2007年9月
35,570				35,570		發展中	2008年2月
73,002	—	—	—	73,002	—	發展中	
總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
132,662	4,604	74,232	24,618		29,208	已落成	不適用
109,607	57,256	47,345	2,557		2,449	已落成	不適用
22,975			6,560		16,415		
35,877					35,877	已落成	不適用
5,668		5,668					
13,124		7,536			5,588	已落成	不適用
101,746		82,022	9,540		10,184	已落成	不適用
16,802		16,802				已落成	不適用
69,196		49,413			19,783	已落成	不適用
113,645		17,807	81,476		14,362	已落成	不適用
20,198		12,772			7,426	已落成	不適用
54,865	39,358	9,579			5,928	已落成	不適用
13,976		13,976				已落成	不適用
19,601					19,601	已落成	不適用
69,787		56,426	10,047		3,314	已落成	不適用
56,696		36,069			20,627	已落成	不適用
9,963			9,963			已落成	不適用
121,956			104,556		17,400	已落成	不適用
61,092		22,198			38,894	已落成	不適用
17,714		7,634			10,080	已落成	不適用
97,607	29,868	17,408			50,331	已落成	不適用
11,700					11,700	已落成	不適用
48,799		5,982			42,817	已落成	不適用
43,220	22,220				21,000	已落成	不適用
2,967					2,967	已落成	不適用
4,937		3,099			1,838	已落成	不適用
39,552		23,603			15,949	已落成	不適用
1,315,932	153,306	509,571	249,317	—	403,738		

項目明細－中國內地主要物業項目

編號	項目名稱	投資形式	新世界中國 地產之 會計類別	新世界中國 地產之 應佔權益	地盤面積 (平方米)
已落成酒店物業項目					
47	北京萬怡酒店(前稱北京新世界萬怡酒店)	合作	共同控制企業	55%	不適用 (包括北京 新世界中心 一期)
48	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%	7,847
49	順德萬怡酒店(前稱順德新世界萬怡酒店)	合作	聯營公司	35%	4,508
50	上海巴黎春天大酒店	合作／合資	附屬公司	75%	10,883
小計					23,238
總計					18,200,064
新增項目(附註)					
51	長沙新城新世界	合資	附屬公司	90%	447,333
52	成都河畔新世界	合資	附屬公司	60%	950,005
53	貴陽金陽區項目	外商獨資	附屬公司	100%	1,670,089
54	海口美麗沙項目	外商獨資	附屬公司	100%	2,204,895
總計					5,272,322

附註：計劃中及待批之項目

總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
23,988				23,988		已落成	不適用
34,535				34,535		已落成	不適用
36,524				36,524		已落成	不適用
60,054				60,054		已落成	不適用
155,101	—	—	—	155,101	—		
17,535,012	10,903,495	1,976,817	989,615	280,225	3,384,860		
1,070,000	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
3,000,000	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
3,200,000	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
待定	待定	待定	待定	待定	待定	規劃中	待定
7,270,000	—	—	—	—	—		

董事簡介



拿督鄭裕彤博士

DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon) (81歲)

1970年5月出任本公司董事，並自1982年起擔任主席。鄭博士亦為新世界酒店（集團）有限公司及周大福企業有限公司主席。恆生銀行有限公司獨立非執行董事。Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Centennial Success Limited董事。鄭博士亦為信德集團有限公司非執行董事及利福國際集團有限公司非執行主席。鄭博士為鄭裕培先生之兄長，鄭家純博士及鄭家成先生之父親。



鄭家純博士

BA, MBA, DBA(Hon), LLD(Hon), GBS (59歲)

1972年10月出任本公司董事，並於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理迄今。新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理。鄭博士乃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主席，亦為新世界酒店（集團）有限公司董事總經理。Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司及香港興業國際集團有限公司董事。彼亦出任利福國際集團有限公司非執行董事。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2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭裕彤博士之長子，鄭家成先生之兄長及鄭裕培先生之侄兒。



沈弼勛爵士

CBE (79歲)

曾於1972年10月至1977年5月期間出任本公司董事，並於1987年1月再度被委任為董事。1977年9月至1986年12月期間為香港上海滙豐銀行有限公司主席。彼亦為南聯實業有限公司獨立非執行董事。



冼為堅博士

DSSc(Hon) (77歲)

1970年6月出任本公司執行董事。萬雅珠寶有限公司董事長、協興建築有限公司榮譽主席、美麗華酒店企業有限公司副主席及獨立非執行董事、及恆生銀行有限公司獨立非執行董事。



鄭裕培先生

(78歲)

1970年6月出任本公司董事。Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事。鄭先生為鄭裕彤博士之弟、鄭家純博士及鄭家成先生之叔父。



梁仲豪先生

(61歲)

1979年11月出任本公司董事，並於1986年任執行董事。梁先生為梁祥彪先生之堂兄。



楊秉樑先生

(49歲)

1985年11月出任本公司董事。景福集團有限公司主席。美麗華酒店企業有限公司非執行董事。



查懋聲博士

JP DSSc (Hon) (64歲)

1989年4月出任本公司董事。香港興業國際集團有限公司副主席，興勝創建控股有限公司及名力集團控股有限公司主席。彼亦為香港國際主題樂園有限公司、無綫收費電視有限公司及鷹君資產管理（冠君）有限公司－冠君產業信託之管理人之獨立非執行董事。同時，查博士亦出任中國全國人民政治協商會議委員。



鄭家成先生

(54歲)

1994年10月出任本公司董事。亦為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司、新世界酒店（集團）有限公司及新創建服務管理有限公司董事。新世界發展（中國）有限公司副董事總經理。新世界中國地產有限公司執行董事。鄭家成先生為鄭裕彤博士之子，鄭家純博士之弟及鄭裕培先生之侄兒。



梁志堅先生

(67歲)

1994年10月出任本公司董事，並於2004年8月改任為執行董事，自1988年5月起為集團總經理。新世界中國地產有限公司執行董事。新世界酒店有限公司及協興建築有限公司董事。香港地產建設商會執行委員會副主席。



周桂昌先生

(64歲)

1994年10月出任本公司董事。並擔任為新世界中國地產有限公司執行董事及協興建築有限公司董事。



查懋成先生

(查懋聲博士之替任董事) (56歲)

2000年9月出任替任董事。彼為香港興業國際集團有限公司董事總經理。亦為中國網通集團(香港)有限公司獨立非執行董事。此兩家公司均為於香港上市的公眾公司。查先生於紡織製造業及房地產業務上積逾多年經驗，並積極參與公共事務。彼亦為多間公眾及私人團體的委員，包括香港理工大學校董會成員。



何厚浹先生

(55歲)

2004年8月出任本公司非執行董事，自2004年1月7日起至2004年8月30日止，曾任本公司之替任董事。何先生為中信泰富有限公司獨立非執行董事、大昌貿易行集團有限公司董事、景福集團有限公司非執行董事、恆威投資有限公司及德雄（集團）有限公司執行董事。



李聯偉先生 JP

(57歲)

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。力寶有限公司董事總經理、力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及Overseas Union Enterprise Limited董事，以及亦為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。李先生為合資格會計師，並曾為香港一所著名國際會計事務所之合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局、香港城市大學校董會及律師紀律委員會。此外，李先生亦為伊利沙伯醫院管治委員會主席。



梁祥彪先生

(59歲)

2004年8月出任本公司非執行董事。偉倫有限公司之集團行政總裁。梁先生在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。梁先生為梁仲豪先生之堂弟。

財務資料目錄

66	董事會報告
95	核數師報告
97	綜合收益表
98	綜合資產負債表
100	公司資產負債表
101	綜合權益變動表
103	綜合現金流量表
105	財務報表附註
181	五年財務概要
183	詞彙釋義

董事會報告

董事會同寅謹將截至2006年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

集團業務

本公司主要業務為控股投資及地產投資。主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務刊於第168頁至第180頁之財務報表附註第50、51及52項。

財務報表

本集團於截至2006年6月30日止年度之綜合業績以及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第97頁至第180頁財務報表之內。

股息

董事會議決向2006年11月24日登記之股東就截至2006年6月30日止年度派發末期股息每股0.20港元(2005年:每股0.20港元)。該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例之規定為特准投資項目而派發之最低現金股息每股0.01港元,並採取以股代息方法發行新股代替每股0.19港元之股息,惟股東可選擇收取現金。連同於2006年7月已派發中期股息每股0.13港元,截至2006年6月30日止年度將合共派付每股0.33港元(2005年:每股0.30港元)。

股本

本公司於本年度股本之變動詳列於財務報表附註第36項內。

儲備

儲備之變動情況詳列於財務報表附註第37項內。

截至2006年6月30日本公司可供分派儲備為數11,837.1百萬港元(2005年:10,836.8百萬港元)。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於第181頁及第182頁。

購買、出售或贖回上市證券

年內,本公司並無贖回其任何上市證券,本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司之任何上市證券。

捐款

本集團是年度內之慈善及其他捐款共12.5百萬港元(2005年:15.6百萬港元)。

物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備賬項之變動詳列於財務報表附註第18項內。

關連交易

本公司年內及截至本報告日期之關連交易概列於第73至第78頁。

董事會報告

上市規則第13.20及13.22條

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露之資料概列於第94頁。

董事

本公司年內及直至本報告刊發日期之董事如下：

執行董事

拿督鄭裕彤博士（主席）
鄭家純博士（董事總經理）
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生

非執行董事

鄭裕培先生
鄭家成先生
周桂昌先生
何厚浹先生
梁祥彪先生

獨立非執行董事

沈弼勛爵
楊秉樑先生
查懋聲博士JP
查懋成先生（查懋聲博士之替任董事）
李聯偉先生JP

根據本公司章程第103(A)條，鄭家純博士、梁志堅先生、鄭家成先生、沈弼勛爵及查懋聲博士依章告退，備聘連任。

本公司及其任何附屬公司並無與董事簽訂若於一年內終止即須作出賠償之服務合約。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由查懋聲博士JP、楊秉樑先生及李聯偉先生JP擔任。審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。

董事合約權益

根據一項於1993年8月5日由 Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited（「HPI」）、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited（「Renaissance」）（HPI及Renaissance均為本集團之前附屬公司）及CTF Holdings Limited（「CTFHL」）簽定之協議，HPI需根據協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團之附屬公司新世界酒店（集團）有限公司（「新世界酒店」）。截至2006年6月30日止年度，CTFHL收取11.0百萬美元（85.0百萬港元）（2005年：11.2百萬美元（87.5百萬港元））。鄭家純博士為本公司之董事，杜惠愷先生（「杜先生」）則為本集團屬下多間附屬公司之董事，他們均實益擁有CTFHL，因此在此交易中佔有權益。

董事會報告

董事合約權益 (續)

除本集團內部所訂立之合約及上述之交易外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司之其他重要合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券之權益

根據證券及期貨條例第352條之規定而設置之登記冊所載，各董事及其聯繫人等於2006年6月30日所持有本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券列於第79至第93頁內。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內，除本公司之董事獲委任為有關業務之董事以代表本公司及／或本集團之利益外，根據上市規則，下列董事被視為擁有下列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權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭裕彤博士	信德集團有限公司（「信德」）旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店 有關服務	董事
	周大福企業有限公司（「周大福」） 旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司（「萬邦」）旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限公司（「利福」） 旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
鄭家純博士	信德旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務 及酒店有關服務	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	香港興業國際集團有限公司旗下集團	物業投資、發展及物業管理	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」） 旗下集團	地產投資與酒店經營	董事
鄭裕培先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	萬邦旗下集團	物業投資	董事

董事會報告

董事於競爭業務中之權益 (續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	環宇代理人有限公司	控股投資	董事及股東
何厚浹先生	中信泰富有限公司	物業發展及投資、電訊及經營 發電廠及隧道及金融服務	董事
	恆威投資有限公司	物業發展及投資	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業發展及投資	董事及股東
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資與酒店經營	董事
	Notting Hill Development Limited	物業投資	董事
	威文達有限公司	物業投資	董事
	君智物業有限公司	物業投資	董事

本公司董事會乃獨立於上述實體之董事會，而概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

董事認購股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何期間並無參與任何安排，使任何本公司董事、行政總裁或任何彼等之配偶或18歲以下之子女藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

董事會報告

購股權計劃

本集團之購股權計劃概列於第81至第93頁。

主要股東於證券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所載，主要股東（定義見上市規則）於2006年6月30日持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

名稱	持有之股份數目			佔股權之概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited （「CYTFH」） ⁽¹⁾	—	1,274,061,712	1,274,061,712	35.01
Centennial Success Limited（「Centennial」） ⁽²⁾	—	1,274,061,712	1,274,061,712	35.01
周大福 ⁽³⁾	1,143,548,446	130,513,266	1,274,061,712	35.01

附註：

(1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益之股份中擁有權益。

(2) Centennial持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益之股份中擁有權益。

(3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，於2006年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記名冊內，並無記錄任何其他人士擁有本公司10%或以上已發行股本。

董事會報告

其他人士於證券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所載，其他人士（董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）除外）於2006年6月30日持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	持有 股份數目	持有相關 股份數目	總數	佔股權之 概約百分比
Marathon Asset Management Ltd	投資經理	208,191,948	—	208,191,948	5.72
Timothy R. Barakett ⁽¹⁾	受控法團權益	166,629,068	63,701,740	230,330,808	6.33
Atticus Management LLC ⁽²⁾	投資經理	166,629,068	63,701,740	230,330,808	6.33
Atticus Capital LP	投資經理	166,629,068	63,701,740	230,330,808	6.33

於本公司相關股份之淡倉

名稱	身份	持有相關股份數目	佔股權之 概約百分比
Timothy R. Barakett ⁽¹⁾	受控法團權益	127,403,000	3.5
Atticus Management LLC ⁽²⁾	投資經理	127,403,000	3.5
Atticus Capital LP	投資經理	127,403,000	3.5

附註：

(1) Timothy R. Barakett先生全資擁有Atticus Management LLC，彼被視為於Atticus Management LLC被視為擁有之股份及相關股份中擁有權益。

(2) Atticus Capital LP為Atticus Management LLC全資擁有之附屬公司。Atticus Management LLC被視為於Atticus Capital LP擁有之股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司於2006年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記名冊內並無記錄其他權益。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25.0%。

董事會報告

主要客戶與供應商

是年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額之30.0%。

附屬公司權益之重大變動

(a) 於2005年10月21日，新世界移動控股有限公司（「新移動」）以21.0百萬港元之代價向新世界數碼基地有限公司收購New World CyberBase Solutions (BVI) Limited及其附屬公司全部已發行股本。新移動透過按每股1.30港元發行16,153,846股股份支付購買代價。緊隨發行新移動股份後，本集團於新移動之權益減少14.4%至約58.0%。

(b) 於2005年11月1日，本公司要求新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）之董事會向其股東（新世界發展集團除外）（「計劃股東」）提呈有關根據開曼群島公司法第86條透過協議安排將新世界信息科技私有化之建議（「建議」）。計劃股東所持有之新世界信息科技股份將全部被註銷以交換每股現金0.75港元。

計劃股東已於法院會議及股東特別大會通過建議。建議於2006年2月21日生效，而為數約326.7百萬港元已於2006年3月2日付予計劃股東。新世界信息科技遂成為本公司之全資附屬公司。

(c) 於2005年12月8日，新移動與Telstra CSL Limited（「Telstra CSL」）及Telstra Holdings (Bermuda) No. 2 Limited 訂立合併協議，據此，Telstra CSL同意發行及配發，新移動同意促使Upper Start Holdings Limited（新移動之全資附屬公司），認購Telstra CSL之新股，佔於完成後Telstra CSL 經擴大股本之23.6%，以換取新移動於新世界流動電話有限公司（新移動之全資附屬公司），之全部權益轉讓予Telstra CSL，以及由新移動以現金支付244.0百萬港元予Telstra CSL。合併協議已獲新移動股東於2006年3月24日舉行之股東特別大會批准。

核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭裕彤博士

香港，2006年10月10日

董事會報告

關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福向新世界酒店之前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V. (「RHG」，現為一獨立第三者) 分別以64.0%及36.0%之比例作出賠償保證 (「賠償保證」)。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在25份租約內之若干租約付款責任或一家由HPI所擁有位於特拉華州之Hotel Property Investment, Inc.，之租約擔保。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI之全部權益予本公司董事鄭家純博士及本公司多間附屬公司之董事杜先生所控制之CTFHL。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保之賠償保證所產生之任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證之最高責任約為每年54.0百萬美元。直至現時，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司 (「新世界中國地產」) 訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產承諾就 (其中包括) 新世界中國地產出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須於中華人民共和國 (「中國」) 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。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約6,782.8百萬港元 (2005年：6,172.9百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項達34.8百萬港元 (2005年：無)。

- (3) 於2002年5月15日，本公司、周大福及Wee Investments (Pte.) Limited (「Wee」) (一間獨立第三者物業發展公司) 已訂立資金協議與履行及完成承諾及本公司訂立之一項擔保契約 (「融資文件」)，以貸款人之代理為受惠人以保證翠盈企業有限公司 (「翠盈」) 於有關由銀團銀行向翠盈授出合共1,300.0百萬港元之有期貨款的責任。翠盈乃將軍澳地段第75號55b區發展計劃 (「發展項目」) 之發展公司。本公司、周大福及Wee分別擁有翠盈之直接或間接股權之45.0%、30.0%及25.0%。本公司、周大福及Wee根據融資文件之財務責任屬各別性質，及原則上依照各自於翠盈所佔股權百分比分擔。然而倘若其中一方違反於2002年2月6日簽訂發展項目之發展協議，則本公司、周大福及Wee根據融資文件之財務責任可能需要修訂。在該情況下，並無違反之其他各方必須按照比例共同承擔違反一方根據融資文件的財務責任，故此某一方所須承擔根據融資文件的財務責任或會高於每位股東各自於翠盈所佔股權比例。

周大福被視為本公司之關連人士，本公司與周大福訂立融資文件構成上市規則下本公司一項關連交易。

於2006年4月28日，已悉數償還貸款額度1,300.0百萬港元，本公司、周大福及Wee於融資文件之責任已獲解除。

- (4) 於2002年7月25日，新世界中國地產當時擁有57.0%股權之附屬公司上海華美達廣場有限公司 (「上海華美達」) 獲兩間銀行分別給予為期5年為數10.0百萬美元及人民幣300.0百萬元之貸款額度，用以支付上海華美達物業項目之建造費用及作為一般營運資金。於獲授貸款額時，新世界中國地產分別就上海華美達在貸款額項下需承擔之責任及負債，以及上海華美達廣場之落成，提供擔保，並承諾有關完成建設之融資協議之要求將會得以落實。上述貸款額度已獲進一步延期3年至2010年6月30日。

於2003年6月24日，新世界中國地產當時擁有61.8%股權之附屬公司上海華美達獲一間銀行給予另一項為期5年為數人民幣100.0百萬元之貸款額度，用以支付其物業項目之建造費用。上海華美達在上述貸款額度項下需承擔之責任及負債，亦由新世界中國地產擔保。

於2004年12月15日，新世界中國地產當時擁有64.9%權益之附屬公司上海華美達取得多貨幣貸款額度，最高本金總額為80.0百萬港元，年期至2007年7月31日止，上海華美達將動用有關貸款額度，為其已有之10.0百萬港元及人民幣74.0百萬元之貸款重新融資。上海新華美大酒店有限公司於2004年6月與上海華美達合併。

董事會報告

關連交易 (續)

於本報告日期，上海華美達由華美達地產有限公司（「華美達地產」）擁有99.8%權益，而華美達地產則是由新世界中國地產擁有75.0%權益之附屬公司。華美達地產之其他股東已同意會就新世界中國地產在擔保項下須承擔之責任，向新世界中國地產給予賠償，並同意按彼等於華美達地產之持股比例，就上海華美達提用之貸款數額支付每年0.25%之擔保費。

擁有華美達地產20.0%權益之Stanley Enterprises Limited（「Stanley」）自2002年12月3日以來是新世界中國地產之關連人士。Stanley為新世界中國地產集團若干附屬公司之主要股東，並由新世界中國地產董事杜先生全資擁有。新世界中國地產就該項貸款額提供擔保以及Stanley支付擔保費之事宜，構成上市規則下本公司之關連交易。

- (5) 於2002年7月29日，順德順興房地產有限公司（「順德順興」）獲一間銀行給予為期3年、款額為人民幣50.0百萬元之貸款額度，以支付其一項物業發展項目之費用。順德順興由寶協發展有限公司（「寶協」）及一獨立第三方分別擁有70.0%及30.0%權益。寶協由新世界中國地產及周大福各間接擁有50.0%權益。

該項貸款額度由新世界中國地產與周大福按兩者於寶協之間接持股比例個別擔保。周大福被視為新世界中國地產之關連人士，上述由新世界中國地產作出擔保之事宜構成本公司之關連交易。

- (6) 廣盛華僑（大亞灣）房產開發有限公司（「廣盛房產」）於2002年9月6日獲授一項為期4年、本金額最高達30.0百萬港元之銀行信貸，並於2003年7月17日再獲40.0百萬港元之額外信貸，以支付其物業項目之發展費用。

於2005年12月16日，廣盛房產進一步獲授一項為期4年、本金額最高達25.0百萬港元之信貸，以支付其營運資金。

於本報告日期，廣盛房產由 Dragon Fortune Limited（「Dragon Fortune」）擁有80%權益，並由新世界中國地產之一間全資附屬公司擁有20%權益，而 Dragon Fortune 則由新世界中國地產、本公司及新世界中國地產之董事鄭家成先生全資擁有之公司 Potassium Corp.（「Potassium」）、新世界中國地產擁有30.625%股權之聯營公司新城集團有限公司（「新城」）及獨立第三方分別擁有42.54%、7.09%、20.33%及30.04%權益。新世界中國地產實質擁有 Dragon Fortune 之48.77%權益。

廣盛房產在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由鄭家成先生及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.20%、30.64%及30.16%的比例提供個別擔保。

新城是新世界中國地產擁有30.6%股權的聯營公司，而由於鄭家成先生被視作擁有其已發行股本三分之一以上，故新城亦是新世界中國地產的關連人士。故此，新世界中國地產就廣盛房產獲授之銀行信貸提供擔保，構成本公司之關連交易。

- (7) 於2003年1月8日，廣盛華僑（大亞灣）投資有限公司（「廣盛投資」）獲授一項為期4年、本金額最高達50.0百萬港元之銀行信貸款額，以支付其物業項目之發展費用。廣盛投資由 Dragon Fortune 擁有80.0%權益。廣盛投資在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由新世界中國地產、鄭家成先生及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.84%、29.5%及30.66%的比例個別擔保。

於2005年12月16日，廣盛投資進一步獲授一項為期4年、本金額最高達5.0百萬港元之信貸（「5.0百萬港元信貸」），以支付其營運資金。廣盛投資在5.0百萬港元信貸項下的責任及負債，乃由新世界中國地產、鄭家成先生及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.20%、30.64%及30.16%的比例個別擔保。

董事會報告

關連交易 (續)

根據以上第(6)段所述之理由，新世界中國地產向廣盛投資之銀行信貸提供擔保構成本公司之關連交易。

- (8) 於2003年11月27日，廣州新翊房地產有限公司（「新翊」）獲一間銀行給予為期3年、款額高達人民幣200.0百萬元作為物業發展項目資金之貸款額度，新世界中國地產就該貸款安排於2003年11月27日作出90.5%之擔保。新翊由新世界中國地產及周大福所擁有，其間接持股量分別為90.5%及9.5%。周大福乃本公司之關連人士，新世界中國地產向新翊之貸款額度作出擔保構成本公司之關連交易。

- (9) 於2004年5月20日，Merryhill Group Limited（現稱為「新創建交通服務有限公司」，「新創建交通」）與新創建訂立主服務協議（「新創建交通主服務協議」），據此，在新創建交通主服務協議有效期內，新創建交通同意及促使新創建交通集團成員（包括新創建交通及其附屬公司）促使新創建集團有關成員向新創建交通及／或新創建交通集團成員提供營運服務，即包括建築服務、機電工程服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務及該等新創建交通與新創建不時以書面協定的其他服務種類。此外，根據新創建交通主服務協議，新創建交通亦同意及承諾將會促使新創建交通集團有關成員租賃或以其他方式許可集團成員使用新創建交通集團有關成員之倉庫內的空置辦公室、商用、倉儲及停車場單位。

根據新創建交通主服務協議擬作出的交易預期為延續性質，並在新創建集團日常及一般業務過程中以定期和持續之基準進行。周大福為本公司之關連人士，而新創建交通為周大福之聯繫人士，新創建交通主服務協議及該協議下擬進行之所有交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

新創建交通集團於年內根據新創建交通主服務協議承辦的服務總額為25.6百萬港元，而新創建交通主服務協議的全年上限總額為92.7百萬港元。

- (10) 於2004年8月5日，四川犍為電力（集團）股份有限公司（「犍為電力集團」）與Lucrative Rich Limited（新創建間接全資附屬公司）訂立協議（「該協議」），以代價人民幣48.0百萬元出售新創建集團於四川犍為大利電力有限公司（「犍為」）的所有權益。

犍為電力集團將以現金分兩期支付代價。首期人民幣26.0百萬元於簽署該協議時支付，餘額已於2004年12月支付。該協議已於履行其載列之所有先決條件達成以及全部代價全數償付後完成。

由於犍為電力集團為犍為之主要股東，因此為新創建之關連人士。根據該協議擬出售犍為權益構成上市規則下本公司之關連交易。

新創建於2004年12月13日進一步公佈，由於犍為電力集團進行內部公司重組，Lucrative Rich Limited於2004年12月13日與犍為電力集團訂立兩項買賣協議，以轉讓其於犍為之35.0%權益予犍為電力集團，以及轉讓其於犍為之其餘25.0%權益予犍為電力集團或其代理人，此取代該協議。該項出售之代價維持不變，且該協議的主要條款亦大致不變。權益轉讓已於年內完成。

董事會報告

關連交易 (續)

- (11) 於2005年2月24日，本公司之全資附屬公司香島發展有限公司（「香島」，作為出租方）與崇光（香港）百貨有限公司（「香港崇光」，作為承租方）訂立租賃協議（「租賃協議」），據此，承租方將於固定年期十五年內，向出租方租賃香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號亞瑪遜地下之部分、地庫1之部分及地庫2之全部（「有關物業」），月租按下表計算：

租期內第1至第10年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的6.0%

租期內第11至第15年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的7.0%

有關物業（為租賃協議所指的物業）由香島擁有。鑒於香港崇光是 Real Reward Limited（由周大福的全資附屬公司 Go Create Limited 擁有的共同控制實體）的間接非全資附屬公司，因此香港崇光是本公司的關連人士，而訂立租賃協議及租賃協議下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

香港崇光由2005年9月29日（租賃開始日期）至2006年6月30日止期間根據租賃協議收取的租金總額為28.5百萬港元，並無超出年度上限75百萬港元。

- (12) 於2005年7月29日，新世界中國地產全資附屬公司新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」）與上海局一房地產發展有限公司（「局一」）訂立貸款協議，局一之唯一法定擁有人新世界發展中國將向局一提供本金額達10.0百萬美元的股東貸款，為期五年，可予續期，年利率為倫敦銀行同業拆息加1.35厘計息。根據1995年6月28日之參與協議及2003年3月14日之補充協議，Stanley擁有局一30%實益權益，而貸款協議項下新世界發展中國及 Stanley 將會按各自於局一擁有的實益權益比例，分別就貸款協議提供7.0百萬美元及3.0百萬美元貸款額。

於2006年6月12日，新世界發展中國與Stanley就局一之註冊資本由人民幣350.0百萬元增加至人民幣765.0百萬元訂立出資協議，新世界發展中國與Stanley將按各自於局一之實益權益比例向局一提供資本。因此，Stanley同意按新世界發展中國之要求及不時之指示，透過新世界發展中國，提供人民幣124.5百萬元之資本金額，佔局一註冊資本之增加金額30%。

於上述貸款協議及出資協議項下，局一所獲之貸款額及資本將用作支付位於中國上海盧灣區之上海香港新世界花園之發展成本。

由於Stanley擁有局一之權益，並按上述第(4)段之理由，Stanley為新世界中國地產之關連人士，向局一提供股東貸款及資本構成上市規則下本公司之關連交易。

- (13) 於2005年9月12日，新世界發展中國與信興中國投資有限公司（「信興」）訂立協議，據此，新世界發展中國同意收購而信興同意出售華美達地產已發行股本中100股股份（佔華美達地產已發行股本10.0%權益），連同華美達地產應付及欠付信興之9.7百萬美元及16.7百萬港元股東貸款，總代價為12.1百萬美元及17.0百萬港元。交易已於2005年9月13日完成。

華美達地產為於上海華美達擁有99.8%權益之投資控股公司，而上海華美達則持有上海華美達廣場全部權益。上海華美達廣場為一包括酒店、公寓、購物商場及停車場之綜合大樓。

董事會報告

關連交易 (續)

由於信興於華美達地產中擁有權益，故被視為新世界中國地產之關連人士。華美達地產亦由新世界中國地產之關連人士杜先生全資擁有之公司擁有20.0%權益。因此，收購事項構成上市規則下本公司之關連交易。

- (14) 於2005年9月29日，本公司之全資附屬公司 Melowell Investment Limited (「Melowell」) 與 Winteam Holdings Limited (「Winteam」) 及楊世杭先生及楊國生先生訂立一項買賣協議，據此，根據協議所載之條款及條件，Winteam 有條件同意出售而 Melowell 有條件同意購入 China Step Limited (「China Step」) 全部已發行股本之70.0%及 China Step 尚欠 Winteam 之欠款(本金及利息)之70.0%，總代價為614.6百萬港元(可予調整)。

Winteam由楊世杭先生(本公司若干非全資附屬公司之主要股東兼董事)擁有實益及重大權益，故交易事項構成上市規則下本公司之一項關連交易。交易事項已於2005年11月25日完成。

- (15) 於2005年12月23日，新世界中國地產之全資附屬公司富康投資有限公司(「富康」)與立泰地產有限公司(「立泰」)及廣州勝賢投資有限公司(「廣州勝賢」)訂立協議(「協議」)，富康向立泰購入廣州榮和房地產有限公司(「廣州榮和」)50%股權，根據協議所載之條款及條件分期支付代價人民幣100百萬元。於完成轉讓出售權益之註冊程序後，富康、立泰及廣州勝賢分別擁有廣州榮和50%、45%及5%權益。

立泰由新世界中國地產之非執行董事符史聖先生之兄弟符史賢先生實益擁有。廣州勝賢由符史賢先生及符史聖先生分別擁有50%權益。由於符史賢先生於立泰擁有權益，訂立協議構成上市規則下本公司之關連交易。

- (16) 於2006年5月8日，新世界發展中國及華美財富(北京)科技有限公司(「華美科技」)(兩公司同屬新世界中國地產之全資附屬公司)與華美財富(北京)國際置業有限公司(「華美國際」)、張長青先生(「張先生」)及北京東方華美房地產開發有限公司(「北京華美」)訂立合作協議(「合作協議」)，藉以規管新世界發展中國、華美科技、華美國際及張先生於(其中包括)參與北京華美發展位於中國北京市順義區之物業之關係。

於合作協議日期，北京華美分別由華美科技及華美國際擁有75%及25%權益，故華美國際為本公司之關連人士。因此，訂立合作協議構成上市規則下本公司之關連交易。

- (17) 於2006年5月8日，新世界(中國)地產投資有限公司(「新世界中國投資」)(新世界中國地產之全資附屬公司)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)、湖南成功開發投資有限公司(「湖南開發」)、蘭光明先生(「蘭先生」)及顏超先生(「顏先生」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，新世界中國投資及海南中泓同意向湖南開發、蘭先生及顏先生收購湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」)100%股權，總代價為人民幣724.7百萬元(約696.9百萬港元)，其中90%由新世界中國投資支付，而10%由海南中泓支付。股權轉讓協議完成後，湖南成功將分別由新世界中國投資及海南中泓擁有90%及10%權益。

董事會報告

關連交易 (續)

於股權轉讓協議日期，由於海南中泓持有新世界中國地產之一間附屬公司20%股權，故其為本公司之關連人士。因此，訂立股權轉讓協議構成上市規則下本公司之關連交易。

- (18) 於2006年6月27日，新創建之間接全資附屬公司NWS Service Management Limited (「NWSS」) 與新創建交通服務有限公司 (「新創建交通」) 訂立股東貸款協議 (「股東貸款協議」)，據此，於授出股東貸款之日期起至2009年3月8日止期間或雙方可能不時協定之其他期間，NWSS同意向新創建交通借出為數100百萬港元之股東貸款 (「股東貸款」)。在股東貸款協議條款之規限下，利息須按股東貸款之任何未償還金額以香港銀行同業拆息加年息0.6厘累算。

周大福及新創建各自間接擁有新創建交通已發行股本總額之50%。周大福集團及新創建集團所提供之股東貸款符合其各自於新創建交通之股權比例。由於新創建交通為周大福之聯繫人士，故新創建交通為本公司之關連人士，而訂立股東貸款協議構成上市規則下本公司之關連交易。

本公司之獨立非執行董事審閱上文第(9)段及第(11)段所述之持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃循本公司日常性業務進行；
- (b) 乃按照一般商業條款；及
- (c) 根據規管此等交易之有關協議訂立，條款屬公平合理，及整體上保障對本公司股東的權益。

本公司收到核數師之致函並報告於上文第(9)段及第(11)段所述之持續關連交易：

- (a) 已獲本公司執行委員會批准；
- (b) 根據規管此等交易之有關協議訂立；及
- (c) 不超過有關公佈所披露之上限。

除上述之披露外，年內與有關連人士進行之重大交易但不構成關連交易之摘要已於財務報表附註第46項內披露。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存之登記冊所載，各董事及其聯繫人於2006年6月30日持有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目				股權概約
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	百分比
新世界發展有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,708,708	47,098	—	4,755,806	0.13
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.00
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.00
何厚浣先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
Dragon Fortune Limited (普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
Master Services Limited (普通股每股面值0.01美元)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
新世界中國地產 (普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	12,500,000	—	52,271,200 ⁽³⁾	64,771,200	1.69
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
新創建 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	3,179,199	587,000	8,000,000 ⁽³⁾	11,766,199	0.61
冼為堅博士	3,281	31	32,220,745 ⁽⁴⁾	32,224,057	1.66
鄭家成先生	180,308	—	2,659,700 ⁽⁵⁾	2,840,008	0.15
梁仲豪先生	163	—	—	163	0.00
梁志堅先生	3,526,630	—	—	3,526,630	0.18
周桂昌先生	507,000	—	—	507,000	0.03
新城集團有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁶⁾	3,650,000	45.63

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目				股權概約
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	百分比
耀禮投資有限公司 （普通股每股面值1.00港元）					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁷⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation （普通股每股面值1.00港元）					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由何厚浣先生擁有40.0%已發行股本之公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有之一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有之公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (7) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司股份擁有權益。

(B) 於相關股份之好倉－購股權

根據新世界中國地產、新世界信息科技、新創建及新移動各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國地產、新世界信息科技、新創建及新移動各自之董事及職員購股權以認購股份。本公司若干董事持有認購該等公司各自購股權之權益。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國地產購股權計劃

於2000年12月18日，新世界中國地產採納一項購股權計劃（「2000年購股權計劃」），新世界中國地產及其附屬公司（「新世界中國地產集團」）僱員（包括執行董事在內）因此有機會獲得新世界中國地產之股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行之新世界中國地產股東週年大會上宣告終止，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，仍然根據該計劃之條款有效及可予行使。

根據上市規則新世界中國地產購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國地產集團僱員（包括執行董事）之獎勵。	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職僱員（包括任何董事）。	新世界中國地產集團全職或兼職僱員（包括董事）。
根據計劃可供發行之股份總數及於本年報日期新世界中國地產已發行股本百分比	根據2000年購股權計劃，新世界中國地產授出購股權，附有權利認購該公司65,745,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股（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之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，新世界中國地產已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產13,873,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股（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之6,465,900股股份，新世界中國地產可以進一步授出購股權以認購91,850,329股新世界中國地產股份，佔新世界中國地產於本報告日期已發行股份總數約2.40%。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股本總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）而已發行及將予發行的股本總數不得超過已發行股本1.0%，除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份之期間	由新世界中國地產董事知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界中國地產董事知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國地產購股權計劃 (續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
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款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款之期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0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10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界中國地產之董事釐訂，惟須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接授出日期前5個交易日香港聯合交易所（「聯交所」）每日報價表所示股份於聯交所之平均收市價80.0%； 或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界中國地產之董事釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃將自採納日期（即2000年12月18日）起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期（即2002年11月26日）起計10年期間內有效及生效。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國地產購股權計劃 (續)

授予董事之購股權

2000年購股權計劃

董事姓名	授予日期	行使期	購股權數目 ⁽¹⁾			每股行使價 港元
			2005年 7月1日結存	年內行使	2006年 6月30日結存	
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	12,500,000	(12,500,000) ⁽²⁾	—	1.782
鄭家成先生	2001年2月9日	2003年3月10日至 2006年3月9日	3,550,000	(3,550,000) ⁽³⁾	—	1.782
周桂昌先生	2001年2月9日	2005年3月10日至 2006年3月9日	250,000	(250,000) ⁽⁴⁾	—	1.782
			16,300,000	(16,300,000)	—	

附註：

- (1) 購股權可由授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 行使日期為2006年2月17日。於緊接行使日期前之交易日期，每股收市價為3.375港元。
- (3) 相當於350,000股、350,000股、500,000股及2,350,000股股份之購股權之行使日期分別為2005年7月15日、2005年7月29日、2005年8月11日及2005年11月23日。於緊接行使購股權日期前，股份之加權平均收市價為每股2.841港元。
- (4) 行使日期為2006年2月20日。於緊接上述行使日期前之交易日期，每股收市價為3.375港元。
- (5) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國地產購股權計劃 (續)

授予僱員之購股權

2000年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾			2006年 6月30日結存	每股行使價 港元
	2005年 7月1日結存	年內行使 ⁽⁴⁾	年內失效		
2001年2月5日至2001年3月2日	19,492,400	(19,196,800)	(295,600)	—	1.782
2001年2月8日至2001年2月17日	14,250,000	(14,250,000)	—	—	1.782
2001年5月2日至2001年5月29日	560,000	(560,000)	—	—	2.375
2001年6月29日至2001年7月26日	3,195,000	(1,918,000)	—	1,277,000	2.910
2001年8月31日至2001年9月27日	947,000	(906,000)	—	41,000	2.170
2002年3月26日至2002年4月22日	742,000	(295,600)	(112,400)	334,000	2.065
	39,186,400	(37,126,400)	(408,000)	1,652,000	

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國地產購股權計劃 (續)

授予僱員之購股權 (續)

2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				2006年 6月30日結存	每股行使價 港元
	2005年 7月1日結存	年內授出 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	年內失效		
2003年1月3日至 2003年1月30日	1,210,200	—	(480,000)	—	730,200	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	2,659,700	—	(557,800)	(105,000)	1,996,900	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	—	—	69,000	1.650
2003年12月18日至 2004年1月14日	1,625,000 ⁽²⁾	—	(1,625,000)	—	—	1.668
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,992,200	—	(158,200)	(294,800)	1,539,200	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	883,000	—	(290,800)	(277,800)	314,400	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	707,000	—	(171,200)	(279,000)	256,800	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	1,234,000	—	(436,400)	—	797,600	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	—	817,600	(29,600)	—	788,000	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	—	1,400,000 ⁽²⁾	(350,000)	—	1,050,000	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	—	48,800	(9,600)	—	39,200	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	—	3,384,000	—	—	3,384,000	3.915
	10,380,100	5,650,400	(4,108,600)	(956,600)	10,965,300	

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國地產購股權計劃 (續)

授予僱員之購股權 (續)

2002年購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 除附註(2)另有所述者，購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計之五年內行使，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月起計之兩年內行使，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。
- (3) 股份於緊接2005年7月13日、2005年11月7日及2006年3月28日（授出日期）前之收市價分別為每股2.300港元、2.650港元及3.95港元。
- (4) 股份於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為3.279港元。
- (5) 股份於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為3.396港元。
- (6) 各僱員繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為2.300港元、2.620港元及3.915港元之購股權之公平價值估計分別為0.630港元、1.045港元及1.546港元。有關價值乃按照無風險折現年率介乎3.18%至4.50%，經參考外匯基金票據現行之息率及5年期間之歷史波動比率介乎52%至53%計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為2年及5年。

二項式定價模式乃需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界信息科技購股權計劃

根據新世界信息科技於1997年10月3日及2001年12月6日分別採納1997年購股權計劃及2001年購股權計劃，可授予新世界信息科技或其附屬公司（「新世界信息科技集團」）之董事及僱員購股權以認購新世界信息科技之股份。1997年購股權計劃及2001年購股權計劃均於2006年3月2日被新世界信息科技之唯一股東取消。

根據上市規則新世界信息科技購股權計劃概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為新世界信息科技集團僱員（包括任何董事）之獎勵。	提供機會讓新世界信息科技集團的僱員（包括任何董事）獲得新世界信息科技股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界信息科技集團全職僱員（包括任何董事）。	新世界信息科技集團全職僱員（包括任何董事）。
根據計劃可供發行之股份總數及於本報告發出日期新世界信息科技之已發行股本百分比	根據1997年購股權計劃授出可認購合共14,687,000股股份之購股權已行使或失效。年內概無尚未行使之購股權。 於採納2001年購股權計劃後將不會根據1997年購股權計劃進一步授出購股權。	自採納2001年購股權計劃以來，並無授出任何購股權。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股本總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）而已發行及將予發行的股本總數不得超過已發行股本1.0%，除非獲新世界信息科技股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份之期間	由新世界信息科技董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後6個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界信息科技董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計7年，並於該7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	6個月	1個月

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界信息科技購股權計劃 (續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款之期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0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10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界信息科技之董事釐訂，須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接授出日期前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80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界信息科技之董事釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	1997年購股權計劃於2006年3月2日被新世界信息科技之唯一股東取消。	2001年購股權計劃於2006年3月2日被新世界信息科技之唯一股東取消。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新創建購股權計劃

於2001年12月6日，新創建採納新購股權計劃（「2001年購股權計劃」），該計劃之若干條文經該公司於2003年3月12日召開之股東大會修改及批准。根據2001年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定之任何合資格人士授出認購該公司普通股之購股權。

根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

2001年購股權計劃

計劃目的	作為對新創建及其附屬公司（「新創建集團」）董事及僱員過往服務或表現之獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為新創建集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對新創建集團發展有價值之高質素人員及增強企業認同感。
計劃參與人士	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： (i) 任何合資格僱員； (ii) 新創建集團或其任何被投資實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）； (iii) 新創建集團或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商； (iv) 新創建集團或任何被投資實體之任何顧客； (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務之任何人士或實體； (vi) 新創建集團或任何被投資實體之任何股東或該集團任何成員公司或任何被投資實體發行之任何證券之持有人； (vii) 新創建集團或任何被投資實體任何業務或業務發展領域之任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與新創建集團或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作之任何合營企業、夥伴或業務聯盟。
根據計劃可發行之股份總數及於本報告發出日期新創建之已發行股本之百分比	截至本報告日期，新創建向若干合資格人士授出可認購41,497,000股新創建股份之購股權。再者，新創建由於宣派截至2005年6月30日止年度之末期股息及截至2006年6月30日止年度之中期股息，致使尚未行使之購股權數目於2006年1月6日及2006年6月13日分別作出調整。根據是次調整，合共再授出471,402份購股權。 根據該計劃可發行之股份總數為137,796,670股，佔於本報告發出日期新創建之已發行股本約7.03%。
各計劃項下參與人士之最高配額	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授之購股權（包括已行使及未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之股份總數不得超過新創建已發行股本之1.0%。
根據購股權須認購股份之期間	按新創建董事指明期間之任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新創建購股權計劃 (續)

2001年購股權計劃

購股權可予行使前必須持有之最短期間	由新創建董事釐定之任何期間。
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款之期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐定行使價之基準	行使價由新創建董事釐定，最低為授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前5個交易日股份在聯交所每日報價表所報之收市價之平均值 (以較高者為準)。
計劃尚餘年期	2001年購股權計劃自獲採納之日 (即2001年12月6日) 起有效期為期10年。

授予董事之購股權

董事姓名	授予日期	行使期	購股權數目				每股行使價 港元
			2005年 7月1日結存	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使	2006年6月 30日結存	
鄭家純博士	2003年7月21日	2005年7月21日至 2008年7月20日	1,009,849	—	(1,009,849) ⁽¹⁾	—	3.719
鄭家成先生	2003年7月21日	2005年7月21日至 2008年7月20日	168,308	—	(168,308) ⁽²⁾	—	3.719
梁志堅先生	2003年7月21日	2004年7月21日至 2008年7月20日 ⁽³⁾	68,669	(68,669) 68,820	—	— 68,820	3.719 3.711 ⁽⁴⁾
			1,246,826	151	(1,178,157)	68,820	

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新創建購股權計劃 (續)

授予董事之購股權 (續)

附註：

- (1) 行使日期為2005年9月29日。於緊接購股權行使日期前之交易日期，每股收市價為12.35港元。
- (2) 行使日期為2005年11月18日。於緊接購股權行使日期前之交易日期，每股收市價為12.00港元。
- (3) 分為2組，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。
- (4) 根據2001年購股權計劃，未行使購股權數目及行使價在修訂新創建之股本結構時可予調整。新創建於2005年11月29日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2005年6月30日止年度之末期股息，須根據上述計劃調整未行使購股權數目及行使價。購股權之每股行使價由3.719港元調整至3.711港元，由2006年1月6日起生效。
- (5) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

授予其他合資格人士之購股權

授予日期	行使期	購股權數目				2006年 6月30日結存	每股行使價 港元
		2005年 7月1日結存	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使	年內失效		
2003年7月21日	(1)	2,827,574	—	(2,827,574)	—	—	3.719
2003年7月21日	(2)	572,248	—	(572,248)	—	—	3.719
2003年7月21日	(3)	10,033,008	(2,008,866)	(7,981,271)	(42,871)	—	3.719
		—	2,480,117	—	—	2,480,117	3.711 ⁽⁴⁾
		13,432,830	471,251	(11,381,093)	(42,871)	2,480,117	

附註：

- (1) 可於2005年7月21日至2008年7月20日行使。
- (2) 分為2組行使，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。
- (3) 分為3組行使，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (4) 根據2001年購股權計劃，未行使購股權數目及行使價在修訂新創建之股本結構時可予調整。新創建於2005年11月29日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2005年6月30日止年度之末期股息，須根據上述計劃調整未行使購股權數目及行使價。購股權之每股行使價由3.719港元調整至3.711港元，由2006年1月6日起生效。
- (5) 於緊接行使購股權日期前，股份之加權平均收市價為每股11.65港元。
- (6) 各合資格人士繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新移動購股權計劃

新移動於2002年5月28日舉行之股東特別大會上，新移動股東批准終止新移動於1998年9月11日採納之購股權計劃（「1998年購股權計劃」），並按照聯交所頒佈之證券上市規則（「上市規則」）之規定採納新購股權計劃（「2002年購股權計劃」）。1998年購股權計劃終止後不可根據該計劃再授出購股權。然而，1998年購股權計劃項下授出而尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據1998年購股權計劃之條文行使。

根據上市規則，新移動2002年購股權計劃之概要披露如下：

計劃目的

計劃之目的為讓新移動可向參與人士授出購股權，向新移動及其附屬公司有貢獻者作出激勵或獎勵。

計劃參與人士

2002年購股權計劃之參與人士包括新移動及其附屬公司或新移動及其附屬公司持有任何股權之任何實體之任何董事、職員、顧問、代理、供應商、客戶或股東。

可供發行之股份數目

根據計劃可供發行之股份總數為3,341,555股（因2004年7月7日之股份合併而予以調整），佔新移動於本年報日期之已發行股本3.51%。

各參與人士之最高配額

於任何12個月期間因各參與人士獲授予之購股權獲（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）行使而已發及將發行股份數目不得超過新移動已發行之股份之1.0%，惟由新移動股東於股東大會上個別批准則除外。

認購期

購股權可於新移動董事會全權酌情決定之期間內任何時間行使，及無論如何於購股權提呈予承授人日期起計10年內行使。

歸屬期

新移動董事可在其認為適當情況下決定行使購股權之前必須持有購股權之最短期間。

接納購股權時之應付金額

承授人於接納購股權時須繳付1.0 港元作為承授代價。

認購價

任何授出之購股權之認購價為新移動董事全權酌情釐定之價格，惟必須為下列各項中之最高者：(i)授出日期聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii)緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii)股份面值。

計劃年期

2002年購股權計劃由2002年5月28日起生效並為期10年。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新移動購股權計劃 (續)

授予董事之購股權

2002年購股權計劃

董事姓名	授予日期	行使期	購股權數目		每股行使價 港元
			2005年 7月1日結存	2006年 6月30日結存	
鄭家純博士	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	780,000	780,000	1.26
			780,000	780,000	

鄭家純博士就獲授購股權已支付現金代價1.0港元。

授予其他合資格人士之購股權

授予日期	行使期	購股權數目				每股行使價 港元
		2005年 7月1日結存	年內授出	年內失效	2006年 6月30日結存	
2002年2月8日 ⁽¹⁾	2002年2月9日至 2008年2月8日	200,000	—	—	200,000	2.440
2005年1月28日 ⁽²⁾	2005年1月28日至 2010年12月31日	2,136,000	—	(78,000)	2,058,000	1.260
2005年4月8日 ⁽²⁾	2005年4月8日至 2010年12月31日	78,000	—	—	78,000	1.276
		2,414,000	—	(78,000)	2,336,000	

附註：

(1) 根據1998年購股權計劃授予。

(2) 根據2002年購股權計劃授予。

除上文披露外，於2006年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨事務條例定義）之股份、註冊資本、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2006年6月30日，本集團為聯營公司及共同控制實體（統稱「聯屬公司」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
聯屬公司欠款	16,744.5	17,116.9
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	2,422.8	3,874.8
股本注資及提供貸款承擔	4,340.3	1,387.0
	23,507.6	22,378.7

- (a) 本集團提供之財務支援總額超過本公司於2006年6月30日之資產總值8.0%。
- (b) 該借款乃無抵押及不須付息，除其中6,382.7百萬港元（2005年：7,548.5百萬港元）須付年率為2.0%至12.0%（2005年：年率為0.6%加以3個月香港銀行同業拆息至12.0%）。除269.2百萬港元（2005年：286.6百萬港元）須於2016年12月分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。
- (c) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2006年6月30日之備考合併資產負債表及集團應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬港元	集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	53,688.4	23,220.7
流動資產	32,905.8	21,275.7
流動負債	(22,765.3)	(10,810.2)
總資產減流動負債	63,828.9	33,686.2
非流動負債	(39,642.8)	(20,523.2)
淨資產	24,186.1	13,163.0

以上備考合併資產負債表是根據各聯屬公司於2006年6月30日的資產負債表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要資產負債表項目類別歸納而編製。

核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

H. C. Watt & Co. Ltd.
Certified Public Accountants
Chartered Secretaries

致新世界發展有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

吾等核數師已完成審核第97頁至180頁之財務報表，該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之財務報表。在編製該等真實兼公平之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

吾等核數師之責任是根據審核之結果，對該等財務報表出具獨立意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

吾等核數師已按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製財務報表時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

吾等核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有吾等核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等財務報表是否存在重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，吾等核數師亦已評估該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。吾等核數師相信吾等之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

重大不明朗因素

在作出意見時，吾等核數師已考慮在財務報表中所載有關全資附屬公司新世界信息科技有限公司與 PrediWave Corporation（「派威」）和若干與派威有聯繫的公司（統稱「派威公司」）以及派威公司的總裁兼創辦人之間訴訟的可能結果之披露是否足夠。此等訴訟日後解決時可能會令 貴集團得以收回在派威公司的若干投資、貸予派威公司的款項和已向派威支付的訂金，又或導致出現派威反申訴下承諾及／或虧損的額外負債。與此項重大不明朗因素有關的情況已在財務報表附註47中詳述。吾等核數師認為此項重大不明朗因素在財務報表中已獲足夠考慮和披露，故並未對此作出有保留意見。

核數師報告

意見

吾等核數師認為，上述之財務報表足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於2006年6月30日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

屈洪嘯會計師事務所有限公司
香港執業會計師
屈洪嘯會計師
執業證書號碼 P181

香港，2006年10月10日

綜合收益表

截至 2006 年 6 月 30 日止年度

	附註	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
營業額	6	23,910.2	19,539.2
銷售成本		(17,708.2)	(14,559.5)
毛利		6,202.0	4,979.7
其他收入	7	35.5	32.7
其他(支出)／收益	8	(1,763.9)	1,823.1
銷售及推廣費用		(519.4)	(463.7)
行政費用		(1,065.9)	(934.3)
其他營運費用		(2,564.7)	(2,214.2)
投資物業公平價值變動		1,462.9	—
財務費用及收入前營業溢利		1,786.5	3,223.3
財務費用	9	(1,115.0)	(707.3)
財務收入		541.2	368.8
營業溢利	10	1,212.7	2,884.8
應佔業績			
聯營公司		656.8	402.8
共同控制實體		1,636.2	1,229.0
除稅前溢利		3,505.7	4,516.6
稅項	11	(892.6)	(515.3)
本年度溢利		2,613.1	4,001.3
應佔溢利：			
本公司股東	12, 37	1,059.8	2,702.7
少數股東權益		1,553.3	1,298.6
		2,613.1	4,001.3
股息	13	1,205.9	1,045.0
每股盈利	14		
基本及攤薄		0.30 港元	0.78 港元

綜合資產負債表

於2006年6月30日

	附註	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	23,145.2	18,984.8
物業、機器及設備	18	5,708.2	7,601.3
租賃土地及土地使用權	19	2,480.2	2,756.9
無形資產	20	258.1	110.2
聯營公司權益	22	9,384.7	6,349.4
共同控制實體權益	23	23,341.7	22,479.9
可供出售財務資產	24	3,061.7	—
其他投資	24	—	3,329.6
持至到期日投資	25	31.1	—
持作發展物業	26	7,292.7	7,549.9
遞延稅項資產	27	106.6	290.1
其他非流動資產	28	1,681.3	1,826.4
		76,491.5	71,278.5
流動資產			
發展中物業	29	13,884.9	12,533.1
待售物業	30	4,867.5	4,912.9
存貨	31	239.3	287.8
其他非流動資產之即期部份	28	349.2	2,475.5
其他應收貸款	32	554.5	551.7
按公平值透過損益列賬財務資產		29.5	—
應收賬及預付款	33	10,511.8	8,262.2
有限制銀行存款	34	627.5	1,079.6
現金及現金等值	34	6,308.5	10,286.3
應收客戶之承包工程款項	35	296.4	297.6
		37,669.1	40,686.7
總資產		114,160.6	111,965.2

綜合資產負債表

於 2006 年 6 月 30 日

	附註	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
權益			
股本	36	3,639.1	3,491.6
儲備	37	48,903.6	46,710.2
擬派末期股息	37	732.8	698.3
股東權益		53,275.5	50,900.1
少數股東權益		16,089.0	14,859.2
總權益		69,364.5	65,759.3
負債			
非流動負債			
長期借貸	38	15,372.8	12,453.9
遞延稅項負債	27	3,745.6	3,377.0
其他非流動負債	39	347.2	488.8
		19,465.6	16,319.7
流動負債			
應付賬及應付費用	40	14,201.2	13,064.0
出售物業所收訂金		700.0	226.6
長期借貸之即期部份	38	6,794.5	11,718.5
其他借貸	38	2,322.0	3,677.5
當期所得稅負債		857.1	862.2
應付客戶之承包工程款項	35	450.1	337.4
衍生金融工具	41	5.6	—
		25,330.5	29,886.2
總負債		44,796.1	46,205.9
總權益及負債		114,160.6	111,965.2
流動資產淨值		12,338.6	10,800.5
總資產減流動負債		88,830.1	82,079.0

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

公司資產負債表

於 2006 年 6 月 30 日

	附註	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	36.5	33.1
物業、機器及設備	18	—	—
租賃土地及土地使用權	19	0.5	0.5
附屬公司	21	26,998.0	25,169.1
聯營公司權益	22	46.4	(15.6)
共同控制實體權益	23	217.6	187.0
可供出售財務資產	24	29.4	—
其他投資	24	—	47.2
		27,328.4	25,421.3
流動資產			
發展中物業	29	791.3	690.0
應收賬及預付款	33	304.4	296.7
應收附屬公司賬	21	36,057.5	35,294.9
現金及現金等值	34	0.8	1.7
		37,154.0	36,283.3
總資產		64,482.4	61,704.6
權益			
股本	36	3,639.1	3,491.6
儲備	37	37,495.7	35,083.5
擬派末期股息	37	732.8	698.3
總權益		41,867.6	39,273.4
負債			
流動負債			
應付賬及應付費用	40	1,016.5	762.2
應付附屬公司賬	21	21,577.0	21,651.9
其他借貸	38	21.3	17.1
		22,614.8	22,431.2
總負債		22,614.8	22,431.2
總權益及負債		64,482.4	61,704.6
流動資產淨值		14,539.2	13,852.1
總資產減流動負債		41,867.6	39,273.4

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

綜合權益變動表

截至2005年6月30日止年度

	股本 百萬港元	儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	少數 股東權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
2004年6月30日結餘·如前呈報	3,457.3	51,082.9	54,540.2	13,850.5	68,390.7
採納以下香港財務報告準則之影響：					
香港會計準則17	—	(1,241.9)	(1,241.9)	(41.9)	(1,283.8)
香港會計準則32	—	63.5	63.5	76.1	139.6
香港會計準則40	—	(1,485.2)	(1,485.2)	(20.2)	(1,505.4)
香港會計準則詮釋2	—	(4,503.4)	(4,503.4)	(1,890.4)	(6,393.8)
香港常務委員會詮釋21	—	(1,917.4)	(1,917.4)	(68.9)	(1,986.3)
會計政策變動	—	(37.7)	(37.7)	(14.3)	(52.0)
2004年6月30日結餘·經重列	3,457.3	41,960.8	45,418.1	11,890.9	57,309.0
除稅後投資物業重估盈餘	—	2,614.9	2,614.9	404.0	3,018.9
佔除稅後物業重估盈餘					
聯營公司	—	152.4	152.4	43.7	196.1
共同控制實體	—	55.8	55.8	23.8	79.6
證券投資重估(虧絀)/盈餘	—	(166.1)	(166.1)	3.5	(162.6)
證券投資耗損於收益表支銷	—	286.1	286.1	—	286.1
出售變現之證券投資重估虧絀	—	11.0	11.0	—	11.0
出售投資物業後重估盈餘撥回	—	(7.2)	(7.2)	—	(7.2)
匯兌差額	—	(3.8)	(3.8)	(2.5)	(6.3)
於權益直接確認之淨收入	—	2,943.1	2,943.1	472.5	3,415.6
本年度溢利	—	2,702.7	2,702.7	1,298.6	4,001.3
本年度確認之收入總額	—	5,645.8	5,645.8	1,771.1	7,416.9
股息	—	(485.0)	(485.0)	(512.3)	(997.3)
收購附屬公司	—	35.2	35.2	20.6	55.8
增購附屬公司權益	—	—	—	(259.5)	(259.5)
少數股東注資	—	—	—	1,664.7	1,664.7
被視作出售附屬公司之影響	—	—	—	279.8	279.8
不作確認已出售附屬公司之少數股東權益	—	—	—	(2.1)	(2.1)
發行以股代息股份	34.3	243.9	278.2	—	278.2
僱員股份報酬儲備確認	—	7.8	7.8	6.0	13.8
2005年6月30日結餘·經重列	3,491.6	47,408.5	50,900.1	14,859.2	65,759.3

綜合權益變動表

截至 2006 年 6 月 30 日止年度

	股本 百萬元	儲備 百萬元	股東權益 百萬元	少數 股東權益 百萬元	權益總額 百萬元
2005年6月30日結餘，如前呈報	3,491.6	58,166.2	61,657.8	16,920.5	78,578.3
採納以下香港財務報告準則之影響：					
香港會計準則17	—	(1,273.1)	(1,273.1)	(41.4)	(1,314.5)
香港會計準則32	—	33.0	33.0	68.2	101.2
香港會計準則40	—	(1,528.4)	(1,528.4)	(21.1)	(1,549.5)
香港會計準則詮釋2	—	(5,354.3)	(5,354.3)	(1,938.7)	(7,293.0)
香港常務委員會詮釋21	—	(2,548.5)	(2,548.5)	(95.4)	(2,643.9)
會計政策變動	—	(86.4)	(86.4)	(32.9)	(119.3)
2005年6月30日結餘，經重列但未計期初調整	3,491.6	47,408.5	50,900.1	14,859.2	65,759.3
採納以下香港財務報告準則之影響：					
香港會計準則39	—	238.5	238.5	10.6	249.1
香港會計準則40	—	201.9	201.9	—	201.9
2005年7月1日結餘，經調整	3,491.6	47,848.9	51,340.5	14,869.8	66,210.3
可供出售財務資產公平價值變動	—	169.8	169.8	22.7	192.5
匯兌差額	—	236.8	236.8	107.3	344.1
於權益直接確認之淨收入	—	406.6	406.6	130.0	536.6
本年度溢利	—	1,059.8	1,059.8	1,553.3	2,613.1
本年度確認之收入總額	—	1,466.4	1,466.4	1,683.3	3,149.7
股息	—	(1,171.4)	(1,171.4)	(1,128.2)	(2,299.6)
收購附屬公司	—	41.3	41.3	125.5	166.8
增購附屬公司權益	—	—	—	(117.1)	(117.1)
少數股東注資	—	—	—	48.3	48.3
除稅後兌換可換股債券	—	(48.4)	(48.4)	(40.8)	(89.2)
不作確認已出售附屬公司之少數股東權益	—	—	—	(4.9)	(4.9)
被視作出售附屬公司權益之影響	—	—	—	651.1	651.1
配售新股，已扣除相關開支	107.0	1,107.6	1,214.6	—	1,214.6
發行以股代息股份	40.5	388.2	428.7	—	428.7
僱員股份報酬儲備確認	—	3.8	3.8	2.0	5.8
2006年6月30日結餘	3,639.1	49,636.4	53,275.5	16,089.0	69,364.5

綜合現金流量表

截至2006年6月30日止年度

	附註	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
營業活動之現金流量			
營業所產生之淨現金	44a	1,879.5	3,218.6
已付香港利得稅		(446.3)	(131.0)
已付海外稅項		(155.0)	(26.8)
營業活動之現金流入淨額		1,278.2	3,060.8
投資活動之現金流量			
已收利息		536.7	365.0
股息收入			
聯營公司		161.0	631.1
共同控制實體		948.1	901.7
可供出售財務資產		35.5	—
其他投資		—	32.7
購入物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權		(913.3)	(624.8)
聯營公司權益增加		(163.0)	(234.3)
共同控制實體權益(增加)／減少		(739.4)	1,912.1
可供出售財務資產增加		(657.0)	—
其他投資減少		—	47.0
長期應收款減少		58.1	126.9
按公平值透過損益列賬財務資產減少		7.8	—
增購附屬公司權益		(351.0)	(6.7)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值)	44b, c	(452.5)	(124.2)
出售下列資產所得款項			
物業、機器及設備及投資物業		164.4	203.3
附屬公司部份權益		3.9	106.2
出售附屬公司(扣除現金及現金等值)	44d, e	97.5	1,097.2
投資活動之現金(流出)／流入淨額		(1,263.2)	4,433.2

綜合現金流量表

截至 2006 年 6 月 30 日止年度

	附註	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
融資活動之現金流量			
贖回可換股債券		(425.7)	—
配股		1,230.5	—
配股費用		(15.9)	—
銀行及其他借貸增加		5,390.0	7,338.7
長期應付賬項減少		(141.6)	(61.1)
償還銀行及其他借貸		(8,373.2)	(9,303.9)
財務租約之資本付款		(33.2)	(71.8)
少數股東貸款增加／(減少)		97.9	(106.3)
有限制現金及銀行存款減少／(增加)		498.0	(644.4)
少數股東注資		200.3	1,665.2
已付利息		(1,132.6)	(734.4)
支付本公司股東股息		(269.6)	(206.8)
支付少數股東股息		(1,066.2)	(497.3)
融資活動之現金流出淨額		(4,041.3)	(2,622.1)
現金及現金等值(減少)／增加淨額		(4,026.3)	4,871.9
年初之現金及現金等值		10,286.3	5,416.9
匯兌差額		48.5	(2.5)
年終之現金及現金等值	34	6,308.5	10,286.3

財務報表附註

1 一般資料

新世界發展有限公司(本公司)及其附屬公司(統稱本集團)主要從事物業投資及發展、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理、交通運輸服務及其他業務)、基建項目經營(包括道路及橋樑經營、貨櫃處理、物流及倉庫服務)、電訊服務、百貨經營、酒店及餐廳經營、及電訊、媒體及科技業務。

本公司為一家有限公司，在香港註冊成立。註冊地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

財務報表已經由董事會在2006年10月10日批准刊發。

2 編製基準

財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業之重估，按公平值透過損益列賬的財務資產和負債(包括衍生工具)及可供出售財務資產均按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

截至2005年6月30日止年度，本集團提早採納香港財務報告準則3「業務合併」、香港會計準則36「資產減值」及香港會計準則38「無形資產」。自2005年7月1日起，本集團已採納所有餘下目前已頒佈並適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間之新訂及經修訂香港財務報告準則，並同時提早採納香港會計準則21「匯率變更之影響－海外業務之淨投資」之有關修訂本，該修訂本乃適用於2006年1月1日或之後開始之會計期間。

以下為採納有關新訂或經修訂香港財務報告準則後所產生之主要會計政策或財務報表呈報方式之重大變動概要。

(i) 香港會計準則1－財務報表之呈報

採納香港會計準則1對少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司之稅後業績及其他披露資料之呈報方式有所影響。

(ii) 香港會計準則17－租賃

採納香港會計準則17導致會計政策出現變動，使租賃土地及土地使用權由物業、機器及設備重新分類至經營租約。為租賃土地及土地使用權支付預付款項，按租賃期以直線法於收益表中支銷，或倘出現減值，則有關減值將於收益表中支銷。

就持作發展／發展中物業而言，租賃土地及土地使用權則包括在物業發展過程中之發展中物業之成本內。於所有其他情況下，攤銷費用則於收益表中確認。

在過往年度，租賃土地及土地使用權乃按成本或公平價值減累積折舊及減值入賬。此項會計政策之變動已經追溯應用。

財務報表附註

2 編製基準 (續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

(iii) 香港會計準則32—金融工具：披露及呈報及香港會計準則39—金融工具：確認及計量

採納香港會計準則32及39導致會計政策出現變動，涉及按公平值透過損益列賬的財務資產及可供出售財務資產分類。此項變動亦導致按公平價值確認衍生金融工具，以及使確認及計量對沖活動出現變動。香港會計準則39並不允許按照此項準則追溯確認、不再確認及計量金融資產及負債。

在過往年度，本集團之長期投資（不包括附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資）列為其他投資。非作買賣用途之其他投資乃於結算日以公平價值入賬。每項投資之公平價值之轉變將在投資重估儲備中計入或扣除直至出售或被斷定為已減值為止。出售投資之盈虧（即淨收益與該項投資之賬面值之差額及於投資重估儲備中撥回之盈餘或虧損）於收益表中處理。

根據香港會計準則32，本集團須按照規定將其可換股債券的賬面值分成權益及負債部份。負債部份最初按公平值確認，此乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定，其後則按已攤銷成本列賬直至該等債券兌換或到期時註銷。有關款項餘款分配至兌換權，並已計入及於股東權益內確認列作儲備及已扣除所得稅影響。象徵式利息支出乃於收益表內扣除。此項會計政策的變動已經追溯應用。

(iv) 香港會計準則40—投資物業

採納經修訂香港會計準則40導致會計政策出現變動，使投資物業公平價值之變動於收益表確認。在過往年度，投資物業估值之增加乃計入物業重估儲備；估值之減少則先按組合基準與早前之重估盈餘對銷，其後於收益表中扣除。

本集團已採用香港會計準則40相關過渡條文，並選擇於2005年7月1日起採用香港會計準則40。因此，於2005年7月1日之物業重估儲備為數11,791.6百萬港元已轉撥至盈餘保留。比較數字並無重列。

此外，香港會計準則40已撤銷釐定自置物業比例是否屬重大之15%基準。因此，以往確認為投資物業之自置物業，已分別根據香港會計準則16「物業、機器及設備」及香港會計準則17「租賃」重新分類為物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權。此項會計政策之變動已追溯應用。

(v) 香港會計準則詮釋2—酒店物業的適當會計政策

香港會計準則詮釋2規定業主自行經營之酒店物業需根據香港會計準則16分類為物業、機器及設備。本集團已採納成本模式，而此項會計政策之變動已經追溯應用。土地部份則按照香港會計準則17處理。

在過往年度，酒店物業根據結算日之年度專業估值，按其市值列賬。租期超過20年之酒店物業不會計提折舊。酒店物業之估值增加乃計入物業重估儲備；減值則先與早前之重估盈餘對銷，其後於收益表扣除。

(vi) 香港常務委員會詮釋21—所得稅—經重估非折舊資產的收回

採納香港常務委員會詮釋21導致有關重估投資物業產生之遞延稅項負債計量之會計政策出現變動。該等遞延稅項負債乃按照藉使用收回資產賬面值而產生之稅務後果而計量。在過往年度，有關資產之賬面值預期透過出售而收回。

(vii) 香港財務報告準則2—以股份為基礎之支付

採納香港財務報告準則2導致有關以股份為基礎之支付之會計政策出現變動。截至2005年6月30日止，向僱員提供購股權並無於收益表產生開支。自2005年7月1日起，本集團將購股權之成本於收益表支銷。作為一項過渡性條文，於2002年11月7日後授出但於2005年7月1日尚未歸屬之購股權成本，已於有關期間之收益表中追溯支銷。

財務報表附註

2 編製基準 (續)

(b) 會計政策之變動

於過往年度，手機及流動服務以組合方式出售，並為客戶提供手機津貼，代價以相對公平值模式分配於手機銷售及流動服務。因此，分配於手機銷售之部份在貨品付運後入賬，而分配於流動服務之餘額於合約期間以直線法攤銷。手機津貼於資本化後在相同合約期間以直線法攤銷。

年內，本集團已改變其會計政策，手機津貼於產生時支銷。董事認為新會計政策涉及較少主觀判斷及估計。會計政策之變動已經追溯應用。

(c) 採納香港財務報告準則及會計政策之變動對截至2006年6月30日止年度之綜合溢利之增加／(減少)

	香港會計準則 40及香港 常務委員會 詮釋 21	香港會計準則 詮釋 2	香港會計 準則 32	香港財務 報告準則 2	手機補貼 之會計 政策變動	總額
	香港會計 準則 1 百萬港元	香港會計 準則 17 百萬港元	香港會計 準則 21 百萬港元	香港會計 準則 2 百萬港元	香港財務 報告準則 2 百萬港元	總額 百萬港元
營業額	—	—	—	—	—	3.3
銷售成本	—	3.7	—	—	—	(16.5)
毛利	—	3.7	—	—	—	(13.2)
其他(支出)／收益	—	3.9	—	43.7	—	101.3
行政費用	—	—	—	—	(5.9)	—
其他營運費用	—	(101.7)	(44.5)	(91.7)	—	—
投資物業公平價值變動	—	—	1,462.9	—	—	—
財務費用及收入前營業溢利	—	(94.1)	1,418.4	(91.7)	43.7	(5.9)
財務費用	—	—	—	—	(19.1)	—
財務收入	—	—	—	—	1.6	—
營業溢利	—	(94.1)	1,418.4	(91.7)	26.2	(5.9)
應佔業績						
聯營公司	(155.9)	(3.8)	83.1	(5.1)	0.2	—
共同控制實體	(341.4)	(0.5)	82.5	(8.5)	—	—
除稅前溢利	(497.3)	(98.4)	1,584.0	(105.3)	26.4	(5.9)
稅項	497.3	4.4	(246.5)	25.7	(6.9)	—
本年度溢利	—	(94.0)	1,337.5	(79.6)	19.5	(5.9)
應佔溢利:						
本公司股東	—	(96.2)	1,218.4	(36.3)	31.1	(3.9)
少數股東權益	—	2.2	119.1	(43.3)	(11.6)	(2.0)
	—	(94.0)	1,337.5	(79.6)	19.5	(5.9)
每股盈利						
基本及攤薄(港元)	—	(0.03)	0.34	(0.01)	0.01	—

財務報表附註

2 編製基準 (續)

(c) 採納香港財務報告準則及會計政策之變動對截至2005年6月30日止年度之綜合溢利之增加／(減少)

	香港會計 準則 1 百萬港元	香港會計 準則 17 百萬港元	香港會計 準則 40 百萬港元	香港會計 準則詮釋2 百萬港元	香港會計 準則 32 百萬港元	香港財務 報告準則 2 百萬港元	手機補貼 之會計 政策變動 百萬港元	總額 百萬港元
營業額	—	—	—	—	—	—	(41.9)	(41.9)
銷售成本	—	6.2	—	—	—	—	(25.5)	(19.3)
毛利	—	6.2	—	—	—	—	(67.4)	(61.2)
行政費用	—	—	—	—	—	(13.8)	—	(13.8)
其他營運費用	—	(66.8)	(65.8)	(104.4)	—	—	—	(237.0)
財務費用及收入前營業溢利	—	(60.6)	(65.8)	(104.4)	—	(13.8)	(67.4)	(312.0)
財務費用	—	—	—	—	(43.0)	—	—	(43.0)
營業溢利	—	(60.6)	(65.8)	(104.4)	(43.0)	(13.8)	(67.4)	(355.0)
應佔業績								
聯營公司	(121.1)	(3.2)	(0.2)	(6.4)	—	—	—	(130.9)
共同控制實體	(243.0)	(2.0)	(0.8)	(17.2)	—	—	—	(263.0)
除稅前溢利	(364.1)	(65.8)	(66.8)	(128.0)	(43.0)	(13.8)	(67.4)	(748.9)
稅項	364.1	7.4	—	6.2	4.6	—	—	382.3
本年度溢利	—	(58.4)	(66.8)	(121.8)	(38.4)	(13.8)	(67.4)	(366.6)
應佔溢利：								
本公司股東	—	(58.9)	(65.9)	(73.5)	(30.5)	(7.8)	(48.8)	(285.4)
少數股東權益	—	0.5	(0.9)	(48.3)	(7.9)	(6.0)	(18.6)	(81.2)
	—	(58.4)	(66.8)	(121.8)	(38.4)	(13.8)	(67.4)	(366.6)
每股盈利								
基本及攤薄(港元)	—	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.01)	—	(0.01)	(0.08)

財務報表附註

2 編製基準 (續)

(d) 採納香港財務報告準則及會計政策之變動對2006年6月30日綜合資產負債表之增加／(減少)

	香港會計 準則 17 百萬港元	香港會計 準則 32 百萬港元	香港會計 準則 40 百萬港元	香港會計 準則詮釋 2 百萬港元	香港 常務委員會 詮釋 21 百萬港元	手機補貼 之會計 政策變動 百萬港元	總額 百萬港元
投資物業	—	—	(1,445.9)	—	—	—	(1,445.9)
物業、機器及設備	(2,108.8)	—	67.6	(8,391.7)	—	—	(10,432.9)
租賃土地及土地使用權	1,293.9	—	486.5	699.8	—	—	2,480.2
持作發展／發展中物業	(1,223.9)	—	—	—	—	—	(1,223.9)
聯營公司權益	(33.4)	—	(0.8)	(21.0)	(93.2)	(31.2)	(179.6)
共同控制實體權益	(14.4)	(0.9)	(7.3)	(102.5)	—	—	(125.1)
遞延稅項資產	13.5	—	—	18.3	—	—	31.8
待售物業	(76.6)	—	—	—	—	—	(76.6)
應收賬及預付款	—	(22.4)	—	—	—	—	(22.4)
	(2,149.7)	(23.3)	(899.9)	(7,797.1)	(93.2)	(31.2)	(10,994.4)
長期借貸	—	(55.9)	—	—	—	—	(55.9)
遞延稅項負債	(7.6)	8.3	—	(199.9)	2,545.7	—	2,346.5
	(7.6)	(47.6)	—	(199.9)	2,545.7	—	2,290.6
淨資產	(2,142.1)	24.3	(899.9)	(7,597.2)	(2,638.9)	(31.2)	(13,285.0)
股東權益	(2,100.9)	(3.6)	(883.8)	(5,618.2)	(2,537.4)	(18.1)	(11,162.0)
少數股東權益	(41.2)	27.9	(16.1)	(1,979.0)	(101.5)	(13.1)	(2,123.0)
總權益	(2,142.1)	24.3	(899.9)	(7,597.2)	(2,638.9)	(31.2)	(13,285.0)

財務報表附註

2 編製基準 (續)

(d) 採納香港財務報告準則及會計政策之變動對2005年6月30日及2005年7月1日綜合資產負債表之增加／(減少)

							2005年7月1日 期初調整			
	香港會計 準則 17 百萬港元	香港會計 準則 32 百萬港元	香港會計 準則 40 百萬港元	香港 會計準則 詮釋 2 百萬港元	香港 常務委員會 詮釋 21 百萬港元	手機 補貼之會計 政策變動 百萬港元	總額 百萬港元	香港會計 準則40 百萬港元	香港會計 準則39 百萬港元	總額 百萬港元
投資物業	—	—	(1,838.4)	—	—	—	(1,838.4)	1,310.9	—	(527.5)
物業、機器及設備	(2,015.6)	—	214.2	(8,238.1)	—	—	(10,039.5)	—	136.8	(9,902.7)
租賃土地及土地使用權	1,311.4	—	737.5	708.0	—	—	2,756.9	—	—	2,756.9
持作發展／發展中物業	(1,139.4)	—	—	—	—	—	(1,139.4)	—	—	(1,139.4)
聯營公司權益	(28.3)	—	(0.7)	(15.9)	(93.2)	—	(138.1)	—	—	(138.1)
共同控制實體權益	(13.9)	—	(6.7)	(94.0)	—	—	(114.6)	—	(1.2)	(115.8)
遞延稅項資產	6.9	—	—	19.0	—	—	25.9	—	—	25.9
其他非流動資產	—	—	—	—	—	—	—	—	23.5	23.5
可供出售財務資產	—	—	—	—	—	—	—	—	906.8	906.8
待售物業	(78.4)	—	—	—	—	—	(78.4)	—	—	(78.4)
其他投資	—	—	—	—	—	—	—	(1,109.0)	(794.3)	(1,903.3)
持至到期日投資	—	—	—	—	—	—	—	—	33.1	33.1
衍生金融資產	—	—	—	—	—	—	—	—	10.3	10.3
應收賬及預付款	—	(20.3)	—	—	—	(34.9)	(55.2)	—	(2.1)	(57.3)
	(1,957.3)	(20.3)	(894.1)	(7,621.0)	(93.2)	(34.9)	(10,620.8)	201.9	312.9	(10,106.0)
應付賬及應付費用	—	—	—	—	—	84.4	84.4	—	—	84.4
長期借貸	—	(141.8)	—	—	—	—	(141.8)	—	—	(141.8)
衍生金融工具	—	—	—	—	—	—	—	—	63.8	63.8
遞延稅項負債	(9.6)	20.3	—	(187.8)	2,432.7	—	2,255.6	—	—	2,255.6
	(9.6)	(121.5)	—	(187.8)	2,432.7	84.4	2,198.2	—	63.8	2,262.0
淨資產	(1,947.7)	101.2	(894.1)	(7,433.2)	(2,525.9)	(119.3)	(12,819.0)	201.9	249.1	(12,368.0)
股東權益	(1,906.3)	33.0	(873.0)	(5,494.5)	(2,430.5)	(86.4)	(10,757.7)	201.9	238.5	(10,317.3)
少數股東權益	(41.4)	68.2	(21.1)	(1,938.7)	(95.4)	(32.9)	(2,061.3)	—	10.6	(2,050.7)
總權益	(1,947.7)	101.2	(894.1)	(7,433.2)	(2,525.9)	(119.3)	(12,819.0)	201.9	249.1	(12,368.0)

財務報表附註

2 編製基準 (續)

(e) 採納香港財務報告準則對2005年及2006年6月30日公司資產負債表之影響

於2005年及2006年6月30日，採納香港會計準則17導致租賃土地增加0.5百萬港元，物業、機器及設備減少0.1百萬港元及盈餘保留增加0.4百萬港元。採納其餘香港財務報告準則對2005年及2006年6月30日公司資產負債表並無構成重大影響。

(f) 尚未生效的準則、準則修訂及詮釋

本集團並未採納若干已公佈但於2006年1月1日或之後開始之會計年度生效之新準則、準則之修訂及詮釋如下：

在截至2007年6月30日會計年度生效：

香港會計準則19 (修訂)	僱員福利－精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
香港會計準則39 (修訂)	預測集團內交易現金流量對沖交易
香港會計準則39 (修訂)	公平值期權
香港會計準則39及 香港財務報告準則4 (修訂)	金融工具：確認及計量與保險合約－財務擔保合約
香港財務報告準則1及6 (修訂)	初次採用香港財務報告準則及礦產資源的開採和評估
香港財務報告準則6	礦產資源的開採和評估
香港財務報告準則－詮釋4	釐定一項安排是否包含租賃
香港財務報告準則－詮釋5	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利
香港 (國際財務報告解釋委員會) 詮釋6	參與特定市場－電氣及電子設備廢料－產生之負債
香港 (國際財務報告解釋委員會) 詮釋7	應用香港會計準則29嚴重通脹經濟中的財務報告下的重列方法
香港 (國際財務報告解釋委員會) 詮釋8	香港財務報告準則2之範疇
香港 (國際財務報告解釋委員會) 詮釋9	重新評估勘入式衍生工具

在截至2008年6月30日會計年度生效：

香港會計報告準則1 (修訂)	股本披露
香港財務報告準則7	財務資產披露

本集團已開始評估新準則、準則之修訂及詮釋對集團之影響，但現階段未能就其對集團之營運業績及財務狀況影響作結論。

3 主要會計政策

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司截至6月30日止之賬目。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團直接或間接控制其董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股權之公司。

附屬公司在控制權移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。所收購可予識別的資產以及在業務合併中承擔的負債及或然負債首先以彼等於收購日期的公平值量度，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團於所收購可予識別的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於收所購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在收益表中予以確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的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。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(a) 綜合入賬 (續)

(i) 附屬公司 (續)

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同已在資產負債表內記賬之商譽。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除任何耗蝕虧損準備後入賬。附屬公司業績按股息收入入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司乃本集團持有長期重大權益及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實體。

聯營公司之投資以權益會計法入賬，初始及以成本確認。聯營公司之投資乃包括收購時已識別產生之商譽（扣除任何累積耗蝕虧損）。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於權益內確認。投資賬面值會根據收購後累計之儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益（包括任何其他無抵押應收款）本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在其聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的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。

本公司於聯營公司之權益以成本減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將聯營公司之業績按股息收入入賬。

(iii) 合營企業

(1) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、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及訂立合約性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益乃按照成本加以本集團之收購後應佔業績及儲備及收購產生之商譽扣除耗蝕虧損入賬。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎共同控制實體之性質而變動。共同控制實體之形式闡釋如下：

合資合營企業

合資合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而分享溢利時，則按各方之注資比例分派。

合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。倘本集團不可於合營期屆滿時分佔合作合營企業之淨資產，則於該合作合營企業之投資成本按合營期攤銷。

股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

本集團出售資產予共同控制實體時，只確認其合營夥伴應佔部份之溢利或虧損。本集團從共同控制實體購買資產時，並不確認其應佔溢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，如交易提供跡象顯示活動資產之可變現淨值減低或蝕損，則該虧損即時確認。

本公司於共同控制實體之權益乃列為長期投資及按照成本值減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將共同控制實體之業績按股息收入入賬。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(a) 綜合入賬 (續)

(iii) 合營企業 (續)

(2) 共同控制業務

本集團於共同控制業務所控制之資產及所產生之負債已於綜合資產負債表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於共同控制業務所支出之費用及其賺取之收入已包括於綜合收益表內。

(iv) 少數股東權益

少數股東權益指外部股東所佔附屬公司營業業績及淨資產之權益。

本集團視與少數股東之交易為與外部人士之交易。集團因出售其權益予少數股東而產生之盈利及虧損在收益表中記賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔收購附屬公司淨資產的賬面值有差額，則產生商譽。

(b) 無形資產

(i) 商譽

商譽指於收購日收購成本超出於集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識別淨資產公平值之數額。

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購聯營公司或共同控制實體產生之商譽則包括於聯營公司或共同控制實體之投資內。商譽每年作減值測試，並按成本減累計減值虧損入賬。出售全部或部份實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

為測試減值，商譽已被分配至現金產生單位。

(ii) 牌照及軟件

購入牌照及軟件之開支已資本化，並按其估計可使用或牌照期間（不超過20年）由牌照及軟件使用日開始以直線法攤銷。因牌照及軟件無活躍市場，故並無重估。

(iii) 開發成本

當能夠證明產品技術之可行性及有能力出售或使用該資產而賺取盈利，則將新產品或改良產品之設計或測試所涉及之成本確認為無形資產，並以直線法按不超過5年之間攤銷。

(c) 收益確認

收益在扣除銷售稅、退貨、回贈、折扣及優惠後列示。當本集團可享有未來經濟利益，而該利益能可靠地計算時，則有關之收益入賬，入賬基準如下：

(i) 租金

租金按租約年期以直線應計基準入賬。

(ii) 物業銷售

物業銷售在風險及回報轉讓時入賬。在物業落成前已收取之訂金及分期付款列作流動負債。

(iii) 建築及機電工程

建築及機電工程合約之利潤乃根據完成百分比法入賬。此計算方法是在建工程到達某一階段，用年結日該項已付工程成本與估計總成本作參考，而可保守地把預計應有利潤入賬。當確定有可預見之虧損時將準備全數入賬。

(iv) 服務費

物業管理服務費、物業租賃代理費、交通服務費及保安服務費均在服務提供後入賬。

(v) 基建項目經營

道路及橋樑經營之收費和貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供後入賬。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(c) 收益確認 (續)

(vi) 電訊服務

電訊服務之台費及服務收入在服務提供後及根據數碼流動網絡及設施之用量入賬。銷售電訊設備及配件之收益在貨品付運後及擁有權轉讓後入賬。於按標準服務計劃於年結時之預繳電訊服務費將會遞延入賬，並於服務提供後入賬。提供電訊服務之收益會遞延入賬及根據顧客實際用量攤銷。出售電訊儀器及配件之收益在貨品付運及產權轉讓時確認。

(vii) 百貨公司經營

銷售貨品及商品所得收入在其付運後入賬。

來自特許經營銷售的收益在服務提供後入賬。

(viii) 酒店及餐廳經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(ix) 利息

利息採用實際利息按時間比例確認入賬。

當應收賬項耗蝕時，本集團將減低其賬面值至可收回金額，以預計未來現金收入折現至該工具之原本實際利率，並繼續將貼現確認利息收入。耗蝕應收賬之利息收入將於現金收回或在情況許可下以成本收回標準下確認。

(x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(d) 租賃

(i) 財務租賃

財務租賃是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予集團之租賃。財務租賃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）資本化。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計算方法詳列於以下附註(g)(ii)。

(ii) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之風險及回報基本上全部由出租方保留之租賃。根據經營租約作出之付款在扣除自出租方收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

(e) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權支付之一次性預繳費用於租賃年期以直線法於收益表中支銷，如有耗蝕，亦將在收益表支銷。於物業發展過程中，攤銷已計入發展中物業之成本。

(f) 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，且並非由集團佔用的物業列賬為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有的土地及以財務租賃持有之樓宇。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為財務租賃而記賬。

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。此等估值每年由外聘估值師檢討。公平值變動在收益表列賬。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(g) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及累積耗蝕後入賬。歷史成本包括收購該項目之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的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的財政期間內於收益表支銷。若資產的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) 在建資產

所有關於在建物業、機器及設備之直接或間接成本，包括建築期間有關借貸之財務費用與外幣兌換差額，乃資本化為該資產之成本。

(ii) 折舊

在建資產不予折舊。

收費公路及橋樑之折舊乃按經濟使用基準撇銷其成本計算，折舊數額乃按實際交通流量對比預計交通總流量之比率，就合營企業餘下收費期作出撥備。收費公路及橋樑之預計交通流量參考內外部資料定期檢討，並於適當時予以調整。

其他物業、機器及設備每年以直線法將其原值或賬面值減累積耗蝕根據其估計可用年期或較短之有關財務租賃年期撇銷至其估計殘值。估計可用年期概括如下：

樓宇	20至40年
港口設施及碼頭設備	7至44年
電訊設備及系統	3至15年
其他資產	2至25年

資產的殘值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

(iii) 出售盈虧

出售其他物業、機器及設備之收益或虧損將列算於收益表內。出售物業、機器及設備之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。

(h) 非財務資產減值

有確定使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。可收回價值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，資產以可識辨現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非財務資產之減值，可在每個結算日進行檢討是否可作出回撥。

(i) 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產、貸款及應收款、持至到期日投資，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個結算日重新評估有關指定。

(i) 按公平值透過損益列賬的財務資產

此類別有兩個次分類：持作買賣的財務資產及開始時指定按公平值透過損益列賬的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則分類為持作買賣用途。在此類別的資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(i) 投資 (續)

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。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轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，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的非衍生財務資產，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，唯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12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

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列賬的所有財務資產，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的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有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列賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款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列賬的財務資產類別的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的收益表內。被分類為可供出售的非貨幣證券公平值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售的非貨幣證券公平值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售的證券被售出或減值時，累計公平值調整列入收益表作為投資證券的盈虧。

本集團在每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。若可供出售財務資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算，自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的股權工具減值虧損不會透過收益表撥回。

(j) 持作發展／發展中物業

持作發展／發展中物業之成本包括土地租賃及土地使用權之預付營運租賃款、物業發展費用及撥作為成本之利息。在物業發展期間，土地租賃及土地使用權之預付營運租賃款之攤銷包括持作發展／發展中物業成本內。

(k) 待售已完成物業

待售已完成物業始初以由發展中物業於重列日之賬面值計量重列至已完成物業。其後，預付營運租賃部份以成本減累積攤銷及蝕損；建築成本以成本及可變現值兩者的較低者列賬。租賃土地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值。

(l) 存貨及在建建築工程

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為估計銷售價減銷售費用。

在建建築工程乃以成本價加按照上述附註(c)(iii)之準則入賬之應佔溢利減預期虧損準備及已收與應收之工程進度費。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(m) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平值確認，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的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。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。撥備金額在收益表確認。

(n) 現金及現金等值

於資產負債表之現金及現金等值項目按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款、原到期日為3個月或以下的其他短期投資及銀行透支。

(o) 撥備

當集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當集團預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

(p) 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的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，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的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，此等效益才被確立為資產。

(q) 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實體之短暫時差而撥備，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。

(r) 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、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。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在收益表確認。

可換股債券負債部份的公平值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權。這在權益中確認和列賬，並扣除所得稅影響。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(s) 財務費用

凡直接與收購、建造或製造一項必須經一段時間籌備，以達致預定用途或出售之資產有關之借貸利息及成本，均作為該資產之部分成本。所有其他借貸成本在產生時於收益表支銷。

(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) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

(iii) 界定供款計劃

向界定供款計劃（包括強制性公積金計劃及由中華人民共和國（「中國」）市政府成立之僱員退休計劃）作出之供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款（如適用）。

(iv) 界定福利計劃及長期服務金

界定福利計劃及長期服務金之界定福利成本乃採用預計單位信託成本法（projected unit credit method）評估，並從收益表中支銷。根據此項方法，計劃資產按公允價值計算，而界定福利責任則採用參考距離到期時間與有關負債相近之外匯基金票據於結算日之市場收益率釐定之利率計算，作為估計未來現金流出之現值。精算收益及虧損中超過計劃責任現值及計劃資產公允價值之較高者之10.0%金額，乃於參與計劃僱員之預期平均剩餘服務年期內於收益表中確認。

(v) 以股份為基礎的補償

僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予行使認股權的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

(u) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以結算日的匯率在收益表確認。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)

(u) 外幣匯兌 (續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體 (當中沒有嚴重通脹貨幣) 的業績和財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣:

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算;
- (ii) 每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算 (除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數; 在此情況下, 收支項目按交易日期的匯率換算); 及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時, 換算海外實體的淨投資, 以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入權益。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的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債, 並按收市匯率換算。

(v) 衍生金融工具

衍生金融工具主要指認股權, 初步按訂約當日公平值確認, 其後按公平值重新計量。公平值變動在收益表入賬。

(w) 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、給予其關連人士之擔保之財務擔保合約及提供予非全資附屬公司之稅項賠償保證視為保險合約。

(x) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務, 而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務, 其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

按照本集團之內部財務報告, 本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告, 而地區分部資料則作為從次要形式呈列。

分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、財務資產、其他資產、持作發展及待售物業、存貨及應收貸款。分部負債指經營負債, 而不包括例如稅項及借貸等項目。資本性開支包括購入無形資產、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權和投資物業的費用, 當中包括因收購附屬公司而添置之資產。

(y) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息成為本公司的債務的期間內於財務報表內列為負債。

4 財務風險管理

(a) 政策

本集團已於旗下所有附屬公司實施庫務中央管理職能, 惟獨立處理自身財務及庫務且遵循本集團整體政策之上市附屬公司除外。

本集團一般以集團名義取得長期融資, 再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、聯營公司及共同控制實體, 以滿足其資金所需, 藉以提供更具有成本效益之融資方案。

(b) 利率風險

本集團之利率風險主要源自浮息借貸, 因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。本集團亦訂立利率掉期合約對沖浮息風險。

財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

(c) 貨幣風險

本集團之貨幣風險主要源自東南亞及中國大陸業務之投資淨額。鑒於本集團並無大量投資於東南亞市場，故本集團於東南亞貨幣所承受之外匯風險微乎其微。中國大陸之投資方面，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，並於有需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此減少風險。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自租金、其他貿易及服務應收賬項。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。

(e) 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承擔信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

(f) 公平價值估算

本集團財務工具之賬面值如下：

- (i) 上市投資以市場價值入賬。本集團所持財務資產之市場報價乃結算日之買入價。非上市投資按公平價值入賬，其公平價值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。
- (ii) 財務負債公平價值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團可得之相類財務工具現行市場利率以現值計算。
- (iii) 由於銀行結餘、應收賬及應收款項、應付賬、短期借貸及撥備將於短期內到期，因此假定該等資產及負債之賬面值與其公平價值相若。
- (iv) 利率掉期合約之公平價值按估計未來現金流量之現值計算。

所有金融工具均按與其於結算日之公平價值並無重大差異之金額入賬。

5 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及假設進行評估，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

每項投資物業於每個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）來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平價值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

(b) 投資物業與物業、機器及設備之分類

一項物業是否合資格列賬成為投資物業，乃由本集團決定。在作出判斷時，本集團會考慮該物業會否產生現金流量，而該等現金流量大部份應獨立於由一間實體持有之其他資產。物業、機器及設備產生之現金流量，除源自該物業外，亦同時源自其他用於生產或供應程序之資產。

部份物業同時包括持作收取租金或資本增值之部份，以及其他持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之部份。如此等部份可分別出售（或根據財務租賃分別租出），則本集團會將該等部份分開列賬。如該等部份不可分別出售，則該物業僅會於其中微少部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途時，方會列賬作為投資物業。釐定輔助用途之重大程度是否足以使一項物業不合資格成為投資物業時，需應用若干判斷。本集團於作出判斷時，從各項物業作個別考慮。

財務報表附註

5 關鍵會計估算及判斷 (續)

(c) 資產減值

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產出單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何減值。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化之估計。

本集團透過評估投資之公平值低於其成本之時間長短及幅度，釐定投資是否出現減值。此項評估會因行業及分部表現、技術改進以及營運及融資現金流量等因素而受影響。

本集團評估是否有客觀跡象顯示訂金、貸款及應收款項出現減值，並以適用折現率根據對未來現金流量之水平及時間長短之估計，確認減值虧損。應收款能否收回之最終結果及現金流量水平，將對所需之減值金額構成影響。

(d) 持作發展／發展中及待售物業撥備

本集團根據其對持作發展／發展中及待售物業所進行之變現能力評估，並根據過往經驗及當時市場環境估計之銷售淨值及完工成本，將持作發展／發展中及待售物業之賬面值撇減至可變現淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。確認撇減時須運用判斷及估算。

(e) 財務擔保及稅務保證

本集團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。

對於就若干物業買家所作出之財務擔保，本集團考慮有關物業的可變現淨值及其拖欠的按揭本金及利息。

就提供予非全資附屬公司之稅項賠償而言，本集團根據對未來市況及經濟環境之估計就有關物業發展項目之成本及有關中國稅務責任之潛在風險作出估計。由於未來現金流量無法可靠估計，因此可能影響所需之撥備金額及未來對最終之應付稅項金額之釐定。當潛在責任可以可靠釐定，本集團將於有關期間內計提有關撥備。

(f) 所得稅

本集團須繳付多個司法權區之所得稅。於決定所得稅撥備時，主要是依靠判斷。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。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遞延稅項撥備。

確認遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴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。

(g) 建築工程之收入及成本之估計

本集團根據建築工程個別合約之完成百分率確認其合約收入。本集團於合約進行期間，檢討及修訂各建築合約之收入、合約成本、修訂合約及合約申索估計。預算工程收入乃根據相關合約所載之條款而定。預算工程成本主要包括分包費用及材料成本，由管理層按所涉及之主要承包商、供應商或銷售商不時提供之報價以及管理層的經驗而釐定。為確保預算準確合時，管理層定期檢討管理預算，將預算款項與實際支付款項作比較。

財務報表附註

6 營業額及分部資料

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
租務	1,096.4	946.4
物業銷售	5,325.5	3,377.8
合約工程	7,508.0	5,419.1
服務提供	3,544.4	3,553.2
基建項目經營	308.1	239.5
電訊服務	2,297.6	2,563.2
百貨經營	1,357.1	1,120.4
酒店及餐廳經營	2,052.1	1,845.8
其他	421.0	473.8
	23,910.2	19,539.2

本集團之業務分為物業投資、物業發展、服務、基建項目、電訊、百貨、酒店經營及其他業務（包括媒體及科技業務）分部。

(a) 主要分部報告形式－業務分部資料

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店經營 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2006年										
對外銷售	1,096.4	5,325.5	11,052.4	308.1	2,297.6	1,357.1	2,052.1	421.0	—	23,910.2
內部分部銷售	182.0	—	1,236.7	—	62.4	—	—	—	(1,481.1)	—
總營業額	1,278.4	5,325.5	12,289.1	308.1	2,360.0	1,357.1	2,052.1	421.0	(1,481.1)	23,910.2
分部業績	662.6	1,060.4	303.6	119.8	(102.9)	107.4	442.1	50.5	—	2,643.5
其他（支出）／收益	4.3	(162.6)	30.8	(54.5)	759.5	(9.9)	(31.0)	(2,300.5)	—	(1,763.9)
未分攤企業費用										(556.0)
投資物業公平價值變動										1,462.9
財務費用及收入前營業溢利										1,786.5
財務費用										(1,115.0)
財務收入										541.2
營業溢利										1,212.7
應佔業績										
聯營公司	231.3	(15.9)	108.9	369.9	27.7	—	2.0	(67.1)	—	656.8
共同控制實體	312.6	469.4	328.9	597.0	—	—	(18.6)	(53.1)	—	1,636.2
除稅前溢利										3,505.7
稅項										(892.6)
本年度溢利										2,613.1
分部資產	23,989.4	30,229.0	7,041.2	2,291.4	1,631.6	2,477.5	2,276.1	3,748.5	—	73,684.7
聯營公司權益	2,232.8	1,132.2	1,386.7	1,802.4	2,267.6	—	353.6	209.4	—	9,384.7
共同控制實體權益	4,054.2	8,971.2	3,800.9	5,185.1	—	—	896.3	434.0	—	23,341.7
遞延稅項資產										106.6
現金及銀行存款										7,642.9
總資產										114,160.6

財務報表附註

6 營業額及分部資料 (續)

(a) 主要分部報告形式－業務分部資料 (續)

	物業投資 百萬元	物業發展 百萬元	服務 百萬元	基建項目 百萬元	電訊 百萬元	百貨 百萬元	酒店經營 百萬元	其他 百萬元	對沖 百萬元	綜合 百萬元
2006年 (續)										
分部負債	416.5	5,875.1	4,737.3	367.2	622.0	1,320.5	932.5	1,433.0	—	15,704.1
借貸總額										24,489.3
當期及遞延稅項負債										4,602.7
總負債										44,796.1
資本性開支	226.3	282.4	114.8	—	241.5	214.1	53.9	79.2	—	1,212.2
折舊及攤銷	39.2	96.7	112.8	96.0	332.9	131.5	176.7	37.0	—	1,022.8
耗蝕支出及撥備	22.4	177.6	30.0	173.0	216.0	9.9	35.6	2,667.8	—	3,332.3
2005年 (經重列)										
對外銷售	946.4	3,377.8	8,972.3	239.5	2,563.2	1,120.4	1,845.8	473.8	—	19,539.2
內部分部銷售	190.3	—	1,067.7	—	52.0	—	—	39.2	(1,349.2)	—
總營業額	1,136.7	3,377.8	10,040.0	239.5	2,615.2	1,120.4	1,845.8	513.0	(1,349.2)	19,539.2
分部業績	579.4	825.0	(79.1)	41.1	19.8	104.3	350.2	(8.8)	—	1,831.9
其他(支出)/收益	0.9	310.9	—	2,114.7	(87.0)	(3.2)	65.5	(578.7)	—	1,823.1
未分攤企業費用										(431.7)
財務費用及收入前營業溢利										3,223.3
財務費用										(707.3)
財務收入										368.8
營業溢利										2,884.8
應佔業績										
聯營公司	83.3	41.8	154.8	227.7	—	—	(0.2)	(104.6)	—	402.8
共同控制實體	78.2	324.1	287.7	637.0	—	—	(54.3)	(43.7)	—	1,229.0
除稅前溢利										4,516.6
稅項										(515.3)
本年度溢利										4,001.3
分部資產	21,284.0	27,704.7	6,389.1	2,502.1	2,845.8	2,153.4	2,428.5	5,419.5	—	70,727.1
聯營公司權益	2,198.2	1,086.6	1,355.0	1,142.5	—	—	351.0	216.1	—	6,349.4
共同控制實體權益	3,172.9	9,013.2	3,313.1	5,256.9	—	—	997.8	726.0	—	22,479.9
遞延稅項資產										290.1
現金及銀行存款										12,118.7
總資產										111,965.2

財務報表附註

6 營業額及分部資料 (續)

(a) 主要分部報告形式－業務分部資料 (續)

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店經營 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2005年 (經重列) (續)										
分部負債	430.2	5,855.2	4,082.5	397.0	998.4	890.6	841.5	621.4	—	14,116.8
借貸總額										27,849.9
當期及遞延稅項負債										4,239.2
總負債										46,205.9
資本性開支	138.5	—	66.8	23.1	240.8	94.9	46.7	24.5	—	635.3
折舊及攤銷	39.2	97.5	124.0	83.4	375.7	103.7	173.5	31.5	—	1,028.5
耗蝕支出及撥備	—	110.9	—	86.5	—	3.0	16.5	665.3	—	882.2

(b) 次要分部報告形式－地區分部資料

	營業額 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
2006年			
香港及東南亞	19,143.7	50,556.3	456.5
中國大陸	4,766.5	23,085.7	755.7
北美洲	—	42.7	—
	23,910.2	73,684.7	1,212.2
2005年 (經重列)			
香港及東南亞	15,208.1	49,951.0	405.4
中國大陸	4,331.1	20,729.2	229.9
北美洲	—	46.9	—
	19,539.2	70,727.1	635.3

集團於其東南亞之營業額、分部資產及資本性開支分別佔集團之營業額、分部資產及資本性開支低於10.0%，因此已包括於香港及東南亞之分部內。

7 其他收入

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
股息收入		
上市股份投資	11.7	10.6
非上市股份投資	23.8	22.1
	35.5	32.7

財務報表附註

8 其他(支出)／收益

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
耗蝕		
聯營公司	(14.9)	(6.8)
可供出售財務資產	(133.2)	—
合營企業訂金	(161.4)	—
無形資產	(42.5)	(11.8)
共同控制實體	(30.0)	(133.3)
應收貸款	(1,060.6)	(107.5)
其他投資	—	(558.8)
擬投資訂金	(1,531.2)	(28.9)
持作發展／發展中物業	(2.6)	(7.2)
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(340.7)	(14.9)
被視作出售附屬公司權益虧損	(207.7)	(270.2)
被視作出售一家附屬公司權益收益	82.4	—
出售淨溢利		
聯營公司	317.4	—
可供出售財務資產	—	361.3
共同控制實體	17.3	1,112.7
土地使用權及物業	22.7	—
附屬公司	1,048.2	731.4
存貨撇減至可變現淨值	(15.2)	(13.0)
撥備撥回		
一家被投資公司欠款	60.5	19.9
聯營公司	12.9	87.4
應收賬	—	67.9
共同控制實體	25.9	38.8
持作發展／發展中物業	—	102.7
收取保險補償款項	—	74.0
購入之淨資產公平價值超過收購成本		
增購附屬公司權益	—	332.5
附屬公司	32.1	46.9
增購共同控制實體權益	103.4	—
贖回可換股債券溢利	48.0	—
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	5.3	—
	(1,763.9)	1,823.1

9 財務費用

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
銀行借款及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,113.0	704.6
毋須於五年內悉數償還	17.5	—
須於五年內悉數償還之財務租約利息	3.9	6.0
須於五年內悉數償還之可換股債券利息	23.9	43.0
少數股東借款利息		
須於五年內悉數償還	33.0	19.0
毋須於五年內悉數償還	5.2	4.8
金融工具公平值收益	(5.0)	—
借貸成本總額	1,191.5	777.4
利息資本化		
物業、機器及設備	(10.0)	(9.3)
發展中物業	(66.5)	(60.8)
	1,115.0	707.3

財務報表附註

10 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收支項目：

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
收入		
投資物業租金收入總額	907.8	778.0
支出	(288.5)	(298.8)
	619.3	479.2
支出		
核數師酬金		
審核服務	43.9	37.4
非審核服務	12.7	9.5
存貨出售成本	5,152.8	4,017.1
折舊		
租賃之物業、機器及設備	35.9	16.4
自置之物業、機器及設備	850.1	846.9
租賃土地及土地使用權之攤銷(附註)	136.8	165.2
營運租約租金支出		
土地及樓宇	619.5	481.2
其他設備	10.0	8.4
員工成本(附註15a)	3,227.0	3,126.7
外幣兌換虧損淨額	96.9	3.3

租賃土地及土地使用權之攤銷分別按持作發展物業、發展中物業及在建工程資產資本化數額後入賬，數額分別為32.9百萬港元、142.7百萬港元及6.6百萬港元(2005年：22.4百萬港元、151.3百萬港元及3.2百萬港元)。

11 稅項

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
香港利得稅	315.8	381.5
海外稅項	174.6	40.0
往年度撥備不足	99.8	16.8
投資物業公平價值變動之遞延稅項	275.8	—
遞延稅項暫時差異	26.6	77.0
	892.6	515.3

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(2005年：17.5%)提撥準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

聯營公司及共同控制實體所佔截至2006年6月30日止年度之稅項分別為數155.9百萬港元及341.4百萬港元(2005年：121.1百萬港元及243.0百萬港元)，已作為應佔聯營公司及共同控制實體業績計入收益表內。

財務報表附註

11 稅項 (續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
除稅前溢利及聯營公司及共同控制實體應佔業績	1,212.7	2,884.8
按稅率17.5% (2005年：17.5%) 計算	212.2	504.8
其他國家不同稅率之影響	58.7	4.4
無須課稅之收入	(537.1)	(548.1)
不可扣稅之支出	851.8	414.7
未確認之稅損	150.1	194.1
未確認之暫時差異	31.7	(33.7)
稅項減免	(14.0)	(17.4)
使用早前未有確認之稅損	(54.3)	(104.8)
其他	193.5	101.3
稅項支出	892.6	515.3

12 股東應佔溢利

列入公司財務報表之股東應佔溢利為2,140.1百萬港元 (2005年：1,361.2百萬港元)。

13 股息

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
中期股息，每股0.13港元 (2005年：0.10港元)	473.1	346.7
擬派末期股息，每股0.20港元 (2005年：0.20港元)	732.8	698.3
	1,205.9	1,045.0
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	277.5	198.4
末期股息	*	428.7

* 有關2006年擬派末期股息，已作出全數準備假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息。

於2006年10月10日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.20港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2007年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

14 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按本年度股東應佔溢利1,059.8百萬港元 (2005年：2,702.7百萬港元，經重列) 及加權平均已發行股份3,557.8百萬股 (2005年：3,461.9百萬股) 而計算。

財務報表附註

15 員工成本

(a) 員工成本

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	3,071.8	2,966.7
退休成本－界定福利計劃 (附註bi)	—	0.4
退休成本－界定供款計劃 (附註bii)	149.3	145.8
購股權授予 (附註c)	5.9	13.8
	3,227.0	3,126.7

員工成本包括董事酬金，惟行使購股權所得之實物利益除外。

(b) 退休福利成本

本集團為員工設有多項退休福利計劃。計劃資產由獨立信託人管理，並與集團資金分開持有。

(i) 界定福利計劃

本集團之界定福利計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信託成本法 (projected unit credit method) 進行估值。界定福利計劃乃由華信惠悅顧問有限公司進行估值。

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
於資產負債表內確認之款項如下：		
已撥款責任之現值	(72.6)	(73.7)
計劃資產之公允價值	114.2	102.5
	41.6	28.8
未確認之精算收益	(20.2)	(9.4)
退休福利資產 (附註28)	21.4	19.4
於收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：		
現時服務成本	3.9	3.8
利息成本	2.6	3.1
預計計劃資產回報	(6.5)	(6.3)
確認之淨精算收益	—	(0.2)
總計：計入員工成本 (附註a)	—	0.4
退休福利資產之變動如下：		
於年初	19.4	17.3
於收益表內已確認之開支淨額	—	(0.4)
已付供款	2.0	2.5
於年終	21.4	19.4
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	5.0%	3.8%
預計計劃資產回報率	7.0%	5.0%至7.0%
預計未來薪金增長率	4.0%	3.0%至4.0%

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

財務報表附註

15 員工成本 (續)

(b) 退休福利成本 (續)

(i) 界定供款計劃

本集團在香港設有多項界定供款計劃，即職業退休計劃及強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。職業退休計劃按照僱員薪金之5.0%至21.0%供款，視乎僱員之年資而定。由2000年12月1日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5.0%至15.0%，視乎僱員之年資而定。

本集團亦就中國若干附屬公司及合營企業向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。

在收益表支銷之計劃供款為149.3百萬港元（2005年：145.8百萬港元），並已扣除沒收供款12.4百萬港元（2005年：12.2百萬港元）。尚餘0.1百萬港元（2005年：0.1百萬港元）沒收供款可用作扣減未來供款。

(c) 購股權

本公司之附屬公司，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）、新創建集團有限公司（「新創建」）及新世界移動控股有限公司（「新移動」）設有購股權計劃，而授出購股權予合資格人士、僱員及董事分別認購新世界中國地產、新創建及新移動股份。

持有購股權詳列如下：

給予者	授予日期	行使價 港元	購股權數目						附註
			2005年 7月1日	授予	調整	行使	失效	2006年 6月30日	
新世界中國地產	2001年2月5日至 2006年4月24日	0.912至3.915	65,866,500	5,650,400	—	(57,535,000)	(1,364,600)	12,617,300	(i)
新創建	2003年7月21日	3.711	14,679,656	—	471,402	(12,559,250)	(42,871)	2,548,937	(ii)
新移動	2002年2月8日至 2005年4月8日	1.260至2.440	3,194,000	—	—	—	(78,000)	3,116,000	(iii)

(i) 除1,400,000份購股權（每股行使價為2.300港元）分2組及行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計2年內行使外，所有尚未行使之購股權分5組及行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計之5年內行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平價值為6.9百萬港元。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.300港元至3.875港元，行使價由2.300港元至3.915港元，股價波幅為介乎52%至53%不等，購股權之預期年期為2至5年，預期股息率為0%，無風險利率為3.18%至4.50%及次佳行使因素為1.55倍（即計及提早行使購股權表現的因素）。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據新世界中國地產過往5年每日股價之統計分析計算。

(ii) 購股權可於2008年7月20日或以前行使。年內之行使價已由3.719港元調整至3.711港元。

(iii) 購股權可於2010年12月31日或以前行使。

財務報表附註

16 董事及高級管理層酬金

董事酬金詳情如下：

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
袍金	3.4	3.9
薪金及其他酬金	25.9	18.0
退休金供款計劃	1.5	1.3
購股權實物利益	34.5	11.0
	65.3	34.2

本年度內本公司之若干董事及4名(2005年:4名)最高薪酬人士以就新創建之購股權計劃(「新創建購股權」)行使2.5百萬(2005年:3.4百萬)份購股權及就新世界中國地產之購股權計劃(「新世界中國地產購股權」)行使33.9百萬(2005年:2.3百萬)份購股權之實物利益。董事及4名(2005年:4名)最高薪酬人士行使新創建購股權及新世界中國地產購股權之行使價及已行使購股權總數的市場價格之累積價差分別為10.4百萬港元及11.8百萬港元(2005年:8.8百萬港元及8.0百萬港元)與24.1百萬港元及28.0百萬港元(2005年:2.2百萬港元及0.1百萬港元)。

董事酬金(包括購股權實物利益)詳情如下：

截至2006年6月30日止年度

董事姓名	袍金 百萬港元	薪金、津貼 及實物利益 百萬港元	花紅 百萬港元	退休計劃供款 百萬港元	購股權利益 百萬港元	總計 百萬港元
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.5	13.9	1.2	0.6	28.8	45.0
沈弼勳爵	0.3	—	—	—	—	0.3
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭裕培先生	0.2	—	—	—	—	0.2
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
楊秉樑先生	0.3	—	—	—	—	0.3
查懋聲博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家成先生	0.2	2.5	0.3	0.3	5.3	8.6
梁志堅先生	0.2	3.8	0.6	0.3	—	4.9
周桂昌先生	0.2	3.1	0.5	0.3	0.4	4.5
何厚浹先生	0.1	—	—	—	—	0.1
李聯偉先生	0.3	—	—	—	—	0.3
梁祥彪先生	0.1	—	—	—	—	0.1
總計	3.4	23.3	2.6	1.5	34.5	65.3

財務報表附註

16 董事及高級管理層酬金 (續)

截至2005年6月30日止年度

董事姓名	袍金 百萬港元	薪金、津貼 及實物利益 百萬港元	花紅 百萬港元	退休計劃供款 百萬港元	購股權利益 百萬港元	總計 百萬港元
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.7	8.3	0.6	0.5	7.2	17.3
沈弼勳爵	0.3	—	—	—	—	0.3
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭裕培先生	0.2	—	—	—	—	0.2
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
楊秉樑先生	0.2	—	—	—	—	0.2
查懋聲博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家成先生	0.2	2.3	0.2	0.2	2.3	5.2
梁志堅先生	0.3	3.3	0.3	0.3	0.8	5.0
周桂昌先生	0.2	2.8	0.2	0.3	0.7	4.2
何厚浚先生	0.2	—	—	—	—	0.2
李聯偉先生	0.4	—	—	—	—	0.4
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
總計	3.9	16.7	1.3	1.3	11.0	34.2

袍金付予獨立非執行董事為數1.2百萬港元 (2005年: 1.2百萬港元)。獨立非執行董事並沒有收取其他酬金。

年內本集團5名最高薪酬人士酬金包括1名董事 (2005年: 1名董事)，彼等之酬金已反映於以上。年內應付其餘4名 (2005年: 4名) 高級管理層之酬金如下：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
薪金及其他酬金	14.2	9.7
退休金計劃供款	1.0	0.7
購股權實物利益	39.8	8.1
	55.0	18.5

向該等高級管理層支付之酬金組別如下：

	高級管理層人數	
	2006年	2005年
酬金組別 (港元)		
5,000,001 至5,500,000	—	1
6,500,001 至7,000,000	—	1
7,500,001 至8,000,000	—	1
8,000,001 至8,500,000	—	1
9,500,001 至10,000,000	1	—
11,000,001 至11,500,000	1	—
12,500,001 至13,000,000	1	—
21,000,001 至21,500,000	1	—
	4	4

年內，本集團並無支付任何獎金予董事或5位最高薪酬人士作為吸引彼等加入、加入本集團後，或離職時之補償。年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬元	經重列 2005年 百萬元	2006年 百萬元	2005年 百萬元
於年初(經重列)	18,984.8	16,209.7	33.1	27.5
香港會計準則40之期初調整	1,401.1	—	—	—
於年初(經調整)	20,385.9	16,209.7	33.1	27.5
匯兌差額	84.5	—	—	—
收購附屬公司	3.9	—	—	—
添置	9.1	61.5	—	—
由物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權轉入	357.0	295.1	—	—
由在建工程資產落成後轉入	701.6	—	—	—
由發展中物業轉入	140.3	53.7	—	—
轉往待售物業	—	(228.1)	—	—
出售	—	(71.3)	—	—
公平價值變動	1,462.9	2,664.2	3.4	5.6
於年終	23,145.2	18,984.8	36.5	33.1

投資物業已於2006年6月30日由獨立、專業合資格估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司、威格斯有限公司及卓德萊坊測量師行重估。重估乃根據市場價值。

已作貸款及借貸抵押之投資物業賬面淨值合計達9,951.4百萬元(2005年:7,266.0百萬元,經重列)。

投資物業包括根據財務租賃持有之樓宇,賬面值為58.0百萬元(2005年:無)。最低租賃付款已於租賃開始後全數支付。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下:

	2006年 百萬元	經重列 2005年 百萬元
香港:		
租約逾50年	8,595.5	8,077.8
租約10至50年	11,427.2	9,272.3
租約少於10年	106.0	—
香港以外:		
租約逾50年	89.1	49.6
租約10至50年	2,927.4	1,585.1
	23,145.2	18,984.8

本公司擁有之投資物業為逾50年之租約之香港物業。

財務報表附註

18 物業、機器及設備

	集團賬					
	樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他資產 百萬港元	在建工程 資產 百萬港元	合計 百萬港元
原值						
於2005年6月30日（經重列）	3,355.7	2,161.9	4,433.6	5,073.4	734.7	15,759.3
期初調整	—	—	—	—	136.8	136.8
於2005年7月1日（經調整）	3,355.7	2,161.9	4,433.6	5,073.4	871.5	15,896.1
兌換差額	27.5	56.0	—	42.2	15.6	141.3
收購附屬公司	147.1	—	—	23.4	—	170.5
出售附屬公司	—	(195.5)	(2,307.0)	(286.6)	(32.4)	(2,821.5)
添置	1.7	—	219.8	425.1	260.7	907.3
轉撥至投資物業、租賃土地 及土地使用權	(39.2)	—	—	(1.6)	(19.3)	(60.1)
於落成後轉撥至投資物業	—	—	—	—	(701.6)	(701.6)
出售	(389.8)	(0.3)	(6.5)	(173.3)	(7.1)	(577.0)
於2006年6月30日	3,103.0	2,022.1	2,339.9	5,102.6	387.4	12,955.0
累積折舊及耗蝕						
於2005年7月1日（經調整）	1,101.4	397.3	2,982.8	3,667.6	8.9	8,158.0
兌換差額	4.8	9.5	—	21.4	0.2	35.9
出售附屬公司	—	(9.7)	(1,436.6)	(223.6)	—	(1,669.9)
耗蝕	—	172.9	157.8	10.0	—	340.7
折舊	95.0	96.0	298.0	397.0	—	886.0
轉撥至投資物業、租賃土地 及土地使用權	(35.9)	—	—	(1.2)	—	(37.1)
出售	(320.5)	(0.1)	(0.2)	(146.0)	—	(466.8)
於2006年6月30日	844.8	665.9	2,001.8	3,725.2	9.1	7,246.8
賬面淨值						
於2006年6月30日	2,258.2	1,356.2	338.1	1,377.4	378.3	5,708.2

財務報表附註

18 物業、機器及設備 (續)

	集團賬					
	樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他資產 百萬港元	在建工程 資產 百萬港元	合計 百萬港元
原值						
於2004年7月1日（經重列）	3,358.5	2,364.3	4,498.3	4,914.5	226.1	15,361.7
兌換差額	(0.2)	—	—	(0.9)	—	(1.1)
出售附屬公司	—	(202.4)	—	(8.2)	—	(210.6)
添置	26.2	—	208.5	228.4	110.7	573.8
由投資物業·租賃土地 及土地使用權轉入／（出）	20.3	—	(271.0)	304.2	(310.6)	(257.1)
由待售物業／按金轉入	—	—	—	—	726.2	726.2
出售	(49.1)	—	(2.2)	(364.6)	(17.7)	(433.6)
於2005年6月30日	3,355.7	2,161.9	4,433.6	5,073.4	734.7	15,759.3
累積折舊及耗蝕						
於2004年7月1日（經重列）	1,011.6	358.6	2,811.9	3,448.5	7.5	7,638.1
兌換差額	—	—	—	(0.5)	—	(0.5)
出售附屬公司	—	(38.0)	—	(3.6)	—	(41.6)
折舊	105.9	76.7	338.3	342.4	—	863.3
耗蝕	4.3	—	—	3.0	1.4	8.7
由投資物業·租賃土地 及土地使用權轉（出）／入	(9.4)	—	(166.1)	175.5	—	—
出售	(11.0)	—	(1.3)	(297.7)	—	(310.0)
於2005年6月30日	1,101.4	397.3	2,982.8	3,667.6	8.9	8,158.0
賬面淨值						
於2005年6月30日	2,254.3	1,764.6	1,450.8	1,405.8	725.8	7,601.3

財務報表附註

18 物業、機器及設備 (續)

	公司賬
	其他資產 百萬港元
原值	
於2004年7月1日、2005年6月30日、2005年7月1日及2006年6月30日	3.3
累積折舊	
於2004年7月1日、2005年6月30日、2005年7月1日及2006年6月30日	3.3
賬面淨值	
於2006年及2005年6月30日	—

- (a) 已作貸款抵押之資產賬面淨值合計1,203.2百萬港元(2005年:1,257.9百萬港元,經重列)(附註38)。
- (b) 物業、機器及設備之賬面淨值包括以財務租約持有之電訊設備及系統及其他資產分別共140.4百萬港元(2005年:298.5百萬港元)及0.2百萬港元(2005年:0.1百萬港元)。
- (c) 493.2百萬港元(2005年:527.8百萬港元,經重列)的折舊已使用作銷售成本、334.9百萬港元(2005年:271.7百萬港元,經重列)為其他營運費用及57.9百萬港元(2005年:63.8百萬港元)為行政費用。
- (d) 其他資產包括購自PrediWave Corporation為數619.2百萬港元之互動電視網絡系統及設備的價值,為涉及新世界信息科技申訴的金額(附註47)。由於新世界信息科技申訴,董事決定在中國推出互動電視服務時不再使用上述技術,因此於過往年度內就該等資產作出全數619.2百萬港元之耗蝕支出。

財務報表附註

19 租賃土地及土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
香港：				
租約逾50年	654.9	674.9	0.5	0.5
租約10至50年	641.2	784.4	—	—
香港以外：				
租約逾50年	26.5	20.8	—	—
租約10至50年	1,154.7	1,273.5	—	—
租約少於10年	2.9	3.3	—	—
	2,480.2	2,756.9	0.5	0.5
於年初	2,756.9	2,535.3	0.5	0.5
兌換差額	22.6	—	—	—
添置	6.9	—	—	—
收購附屬公司	114.5	—	—	—
由投資物業及物業、機器及設備轉(出)／入	(334.0)	288.4	—	—
出售	(31.5)	—	—	—
耗損	—	(6.2)	—	—
攤銷	(55.2)	(60.6)	—	—
於年終	2,480.2	2,756.9	0.5	0.5

本集團及本公司於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租約款項。

銀行借貸為以租賃土地及土地使用權合計賬面值828.3百萬港元(2005年：833.5百萬港元，經重列)作抵押(附註38)。

財務報表附註

20 無形資產

	集團賬			
	商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	開發成本 百萬港元	合計 百萬港元
原值				
於2004年7月1日	127.4	401.2	5.8	534.4
出售附屬公司股份權益	(45.3)	—	(1.3)	(46.6)
收購附屬公司額外權益	35.8	—	—	35.8
於2005年7月1日	117.9	401.2	4.5	523.6
添置	—	—	8.5	8.5
收購附屬公司	66.0	—	—	66.0
收購附屬公司額外權益	171.9	—	—	171.9
出售一間附屬公司權益	(56.0)	—	—	(56.0)
於2006年6月30日	299.8	401.2	13.0	714.0
累計攤銷及耗蝕				
於2004年7月1日	—	401.2	0.4	401.6
耗損	7.7	—	4.1	11.8
於2005年7月1日	7.7	401.2	4.5	413.4
耗損	42.5	—	—	42.5
於2006年6月30日	50.2	401.2	4.5	455.9
賬面淨值				
於2006年6月30日	249.6	—	8.5	258.1
於2005年6月30日	110.2	—	—	110.2

牌照及軟件指向派威就購買有關派威互動電視、自選影像及收費系統的牌照及軟件作出的款項，而有關技術乃新世界信息科技投訴（附註47）的要旨。由於作出了新世界信息科技投訴，新世界信息科技之董事決定在中國推出互動電視服務時終止使用有關技術。因此，於過往年度已就該等資產作為數401.2百萬港元的耗損支出。

財務報表附註

20 無形資產 (續)

商譽減值測試

商譽按經營業務及業務分類所在國家分配至集團之已辨識現金產生單位。業務單位之可收回金額乃根據使用值計算而釐定。使用值計算採用之主要假設乃根據管理層最佳估計之增長率及折現率而釐定。

按分類分配商譽之概要如下：

	2006年			2005年		
	香港及 東南亞 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元	香港及 東南亞 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元
物業發展	—	73.7	73.7	—	—	—
服務及基建設施	175.9	—	175.9	39.3	—	39.3
電訊	—	—	—	56.0	—	56.0
其他	—	—	—	—	14.9	14.9
	175.9	73.7	249.6	95.3	14.9	110.2

21 附屬公司

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
非上市股份		
原值	4,909.9	4,909.9
耗蝕準備	(552.7)	(552.7)
	4,357.2	4,357.2
香港上市股份原值	22,640.8	20,811.9
	26,998.0	25,169.1
應收附屬公司賬減撥備	36,057.5	35,294.9
	63,055.5	60,464.0
應付附屬公司賬	(21,577.0)	(21,651.9)
	41,478.5	38,812.1
上市股份市值	15,685.9	10,919.8

應收及應付賬款為無抵押、不計息、無指定歸還年期及彼等之賬面值與公平價值並無重大差異。

主要附屬公司之詳情刊於附註50。

財務報表附註

22 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	904.1	865.3	—	—
非上市股份	4,599.2	2,545.0	6.8	1.6
	5,503.3	3,410.3	6.8	1.6
商譽	1,127.4	103.5	—	—
應收聯營公司賬減撥備 (附註a)	3,159.7	3,116.2	59.4	18.4
應付聯營公司賬 (附註b)	(405.7)	(280.6)	(19.8)	(35.6)
	2,754.0	2,835.6	39.6	(17.2)
	9,384.7	6,349.4	46.4	(15.6)
上市股份市值	698.7	472.3	—	—

(a) 應收聯營公司賬分析如下：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
付息		
固定息率 (附註i)	100.4	344.5
浮動息率 (附註ii)	165.1	20.2
不付息 (附註iii)	2,894.2	2,751.5
	3,159.7	3,116.2

(i) 固定息率乃指年率5.8%至8.0% (2005年:5.8%至8.0%)。

(ii) 浮動年息率乃由香港銀行同業拆息加0.58%至香港銀行採用之最優惠利率 (2005年:香港銀行採用之最優惠利率)。

(iii) 包括欠本公司為數59.4百萬港元 (2005年:18.4百萬港元) 之款項。

聯營公司欠款乃無抵押及無固定償還條款。其賬面值與其公平值並無重大差異。

(b) 應付聯營公司賬乃無抵押、不用付息及無固定償還條款。應付賬之金額與其之公平值並無重大差異。

(c) 本集團所佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
收益	21,421.0	2,741.7
年內溢利	656.8	402.8
非流動資產	9,583.2	7,189.2
流動資產	3,217.9	2,201.6
非流動負債	(4,197.5)	(4,184.9)
流動負債	(3,100.3)	(1,795.6)
資產淨值	5,503.3	3,410.3

(d) 主要聯營公司之詳情刊於附註51。

財務報表附註

23 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬元	經重列 2005年 百萬元	2006年 百萬元	2005年 百萬元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	492.5	567.4	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收合營公司賬減撥備 (附註a)	83.4	218.9	—	—
應付合營公司賬 (附註b)	(58.6)	(82.3)	—	(5.7)
	519.5	706.2	—	(5.7)
合作合營企業				
投資原值減撥備	6,928.3	5,573.3	—	—
收購時產生之商譽	15.9	15.9	—	—
佔收購後未分派業績	27.6	(432.0)	—	—
應收合營公司賬減撥備 (附註a)	7,863.6	8,620.0	—	—
應付合營公司賬 (附註b)	(967.9)	(288.3)	—	—
	13,867.5	13,488.9	—	—
股份有限公司				
集團所佔之淨資產	3,649.6	3,088.6	—	—
收購時產生之商譽	132.5	132.5	—	—
應收被投資公司賬 (附註a)	5,637.8	5,161.8	217.6	192.7
應付被投資公司賬 (附註b)	(557.1)	(589.9)	—	—
	8,862.8	7,793.0	217.6	192.7
合營企業訂金 (附註c)	91.9	491.8	—	—
	23,341.7	22,479.9	217.6	187.0

財務報表附註

23 共同控制實體權益 (續)

(a) 應收共同控制實體賬分析如下：

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
付息		
固定息率 (附註i)	4,823.6	5,636.8
浮動息率 (附註ii)	1,293.6	1,438.9
不付息 (附註iii)	7,467.6	6,925.0
	13,584.8	14,000.7

(i) 固定息率乃指年率2.0%至12.0% (2005年:2.0%至12.0%)。

(ii) 浮動息率乃指年率由香港銀行同業拆息加0.6%至美國的銀行採用之最優惠利率加1.5% (2005年:3個月香港銀行同業拆息至香港銀行同業拆息加1.5%)。

(iii) 包括欠本公司為數217.6百萬港元 (2005年:192.7百萬港元)。

應收共同控制實體賬之償還期已於有關合營協議中訂明。

應收共同控制實體之金額與彼等之公平值並無重大差異。

(b) 應付共同控制實體賬乃無抵押、不用付息及無固定償還條款。

應付共同控制實體之賬面值與彼等之公平價值並無重大差異。

(c) 此乃就共同控制實體於結算日仍未成立但已簽署初步協議而預先繳付之款項。於簽署正式合約及有關之共同控制實體正式成立後，有關款項將重新分類為合營企業投資。

(d) 本集團所佔共同控制實體之收益、業績、資產及負債如下：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
收益	7,894.0	6,965.6
年內溢利	1,636.2	1,229.0
非流動資產	18,229.6	20,029.7
流動資產	20,895.2	12,400.9
非流動負債	(16,434.7)	(13,914.8)
流動負債	(11,592.1)	(9,718.5)
資產淨值	11,098.0	8,797.3

(e) 主要共同控制實體之詳情刊於附註52。

財務報表附註

24 可供出售財務資產及其他投資

(a) 可供出售財務資產

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
股本證券				
非上市股份·按公平價值(附註i)	2,212.4	—	29.4	—
上市股份·按市值				
香港	386.7	—	—	—
海外	422.5	—	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券·按公平價值	40.1	—	—	—
	3,061.7	—	29.4	—

(b) 其他投資

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
股本證券				
非上市股份·按公平價值(附註i)	—	770.5	—	47.2
上市股份·按市值				
香港	—	353.4	—	—
海外	—	270.0	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券·按公平價值	—	127.3	—	—
	—	1,521.2	—	47.2
合作物業發展項目投資原值減撥備及攤銷	—	1,808.4	—	—
被投資公司欠款(附註ii)	—	304.2	—	—
撥備(附註ii)	—	(304.2)	—	—
	—	3,329.6	—	47.2

(i) 非上市股本證券包括於派威公司之非上市股本投資·為涉及新世界信息科技申訴(附註47)的投資。本公司董事認為由於本集團已不再可以有效地於該等公司之財務及營運之決策上行使重大影響力·因此已於2004年6月30日止年度將其投資由聯營公司轉至其他投資並於以前年度就該等資產作出全數1,933.9百萬港元之減值撥備。

(ii) 撥備為新世界信息科技申訴(附註47)中·向派威公司提供貸款作全數準備。

財務報表附註

25 持至到期日投資

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
債務證券 非上市債券	31.1	—

26 持作發展物業

	集團賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
地價	5,837.4	6,127.7
發展費用	2,641.0	2,597.0
	8,478.4	8,724.7
撥備	(1,185.7)	(1,174.8)
	7,292.7	7,549.9
物業之賬面值之分析如下：		
香港：		
租約逾50年	26.9	346.0
租約10至50年	2,820.5	3,196.7
香港以外：		
永久業權	47.5	44.7
租約逾50年	2,888.9	2,431.0
租約10至50年	1,508.9	1,531.5
	7,292.7	7,549.9

27 遞延稅項

	集團賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
於年初	3,086.9	2,337.5
匯兌差額	15.1	5.1
出售附屬公司	156.2	(5.3)
在收益表支銷之遞延稅項(附註11)	302.4	77.0
在物業重估儲備支銷之稅項	—	588.9
在可換股債券資本儲備記賬之稅項	(18.9)	—
收購附屬公司	97.3	83.7
於年終	3,639.0	3,086.9

遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率17.5% (2005年:17.5%) 作全數撥備。

財務報表附註

27 遞延稅項 (續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下:

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		重估物業		出售物業收入		收購時 公平價值調整		其他項目		總計	
	經重列		經重列				經重列		經重列		經重列	
	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於年初	(1,595.2)	(1,562.7)	(1,718.3)	(1,129.4)	(80.8)	(38.7)	(190.4)	(119.3)	(43.8)	(54.7)	(3,628.5)	(2,904.8)
匯兌差額	(15.6)	—	(3.9)	—	(2.3)	—	(4.5)	—	7.4	(4.5)	(18.9)	(4.5)
出售附屬公司	86.6	5.3	—	—	—	—	—	—	—	—	86.6	5.3
在收益表(支銷)/記賬	(63.7)	(37.8)	(245.6)	—	41.5	(42.1)	—	12.6	(7.4)	15.4	(275.2)	(51.9)
在物業重估儲備支銷	—	—	—	(588.9)	—	—	—	—	—	—	—	(588.9)
在可換股債券資本儲備記賬	—	—	—	—	—	—	—	—	18.9	—	18.9	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	(97.3)	(83.7)	—	—	(97.3)	(83.7)
於年終	(1,587.9)	(1,595.2)	(1,967.8)	(1,718.3)	(41.6)	(80.8)	(292.2)	(190.4)	(24.9)	(43.8)	(3,914.4)	(3,628.5)

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		稅損		未變現內部交易溢利		其他項目		總計	
					經重列				經重列		經重列	
	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於年初	21.9	12.2	3.6	6.2	394.4	430.3	58.0	58.0	63.7	60.6	541.6	567.3
匯兌差額	—	—	—	—	3.8	—	—	—	—	(0.6)	3.8	(0.6)
出售附屬公司	(2.2)	—	(2.3)	—	(238.3)	—	—	—	—	—	(242.8)	—
在收益表記賬/(支銷)	—	9.7	(1.3)	(2.6)	(35.5)	(35.9)	—	—	9.6	3.7	(27.2)	(25.1)
於年終	19.7	21.9	—	3.6	124.4	394.4	58.0	58.0	73.3	63.7	275.4	541.6

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	集團賬	
	2006年	經重列 2005年
	百萬港元	百萬港元
遞延稅項資產	106.6	290.1
遞延稅項負債	(3,745.6)	(3,377.0)
	(3,639.0)	(3,086.9)

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損9,230.2百萬港元(2005年:8,415.7百萬港元·經重列)可結轉以抵銷未來應課稅收入，除480.5百萬港元(2005年:480.3百萬港元)稅損將於2011年(2005年:2010年)或以前屆滿，其他稅損並無限期。

財務報表附註

28 其他非流動資產

	集團賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
擬投資之訂金 (附註a)	29.8	38.0
退休福利資產 (附註15bi)	21.4	19.4
長期應收款 (附註b)	873.6	963.2
有限制銀行存款 (附註34)	706.9	752.8
被投資公司欠款 (附註c)	304.2	304.2
被投資公司欠款撥備 (附註c)	(304.2)	(304.2)
其他	49.6	53.0
	1,681.3	1,826.4

(a) 擬投資之訂金

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
成本減撥備		
網絡訂金	—	1,531.2
其他	29.8	38.0
	29.8	1,569.2
一年內應收之金額列入流動資產	—	(1,531.2)
	29.8	38.0

在2002年，全資附屬公司新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）與一家在中國成立的機構（「中國機構」）就收購（「收購」）一項位於中國的光纖主幹網絡（「網絡」）的權益，簽訂一份期權行使協議（「期權協議」），而在該期權協議中說明的若干條件的規限下，新世界信息科技有權在期權協議日期起兩年內收購網絡最高70.0%權益，代價約為2,563.0百萬港元。根據期權協議，新世界信息科技已支付約1,531.2百萬港元作為網絡訂金。

在2002年，新世界信息科技亦向該中國機構提供了600.0百萬港元貸款（附註b），作為完成網絡配套設施的融資。該貸款為無抵押，而年息為3.0%。根據貸款協議，新世界信息科技有權將部份貸款作為收購的進一步訂金。

在2004年6月23日，新世界信息科技要求退出收購，並授權包括該中國機構在內的網絡擁有人（統稱「擁有人」）尋找投資者以接收新世界信息科技在網絡中的權益。擁有人答允讓新世界信息科技退出，並在2004年9月3日同意將網絡訂金、貸款和應付新世界信息科技的其他款項合計約2,160.0百萬港元連同應計利息（「總金額」），在2004年11月30日前全數退還予新世界信息科技。根據在2005年9月26日的協議，貸款可延期償還，並規定擁有人(i)須於2005年11月30日前償還總金額；(ii)將網絡的70.0%權益抵押作為還款擔保；及(iii)若未有按照協議還款，則容許新世界信息科技保留重新加入網絡的權利。

該總金額在2005年11月30日仍未償還，擁有人當時通知新世界信息科技其正與潛在買家進行商討，但有待審慎盡職調查的完成和履行潛在買家施加的若干條件。因此，新世界信息科技與擁有人在2005年11月22日簽訂另一項補充協議，將還款期進一步延長至2006年5月30日。截至2006年6月30日及本財務報表核准日期為止，該總金額仍未償還。

由於欠款仍未償還，為了評估總金額的可收回性，新世界信息科技要求擁有人與本集團的法律顧問合作，重新確認網絡的擁有權，並安排網絡的實地檢查及測試，但有關要求仍未實現。擁有人反而表明，除非可以從出售網絡權益中取得所需資金，否則其將無法償還總金額。

財務報表附註

28 其他非流動資產 (續)

(a) 擬投資之訂金 (續)

董事獲擁有人告知其無法還款後，已考慮集團可以選擇的其他方案。有鑒於將網絡轉讓至集團的法律複雜性以及啟動網絡需作出的進一步巨額注資，董事認為集團不適宜重新加入網絡。董事因此決定採取積極措施，包括可能向擁有人採取法律行動以收回總金額。本集團的法律顧問亦表示，對擁有人提出法律訴訟以及執行對網絡的抵押將需一段頗長時間來解決。

董事已考慮了下列各項情況，並決定應在財務報表對總金額作出全數2,160.0百萬港元撥備：

- (i) 自2006年5月到期清償還款以來，擁有人一直未有償還總金額；
- (ii) 擁有人口頭確認其沒有能力償還總金額以及無法取得相關財務資料；
- (iii) 擁有人聲稱有潛在買家有興趣向新世界信息科技接收網絡的權益，但至今仍未實現；
- (iv) 出售網絡權益的時間性和可收回的金額，以及未來現金流量的現值減去將會產生的成本；
- (v) 對擁有人採取法律行動的複雜性和冗長時間；
- (vi) 就本集團核證網絡的合法性、擁有權和是否存在，擁有人採取不合作態度；
- (vii) 依據獨立專業估值師進行的估值，網絡的市場價值經已下跌；及
- (viii) 科技進步可能影響網絡未來的競爭能力。

(b) 長期應收款

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
應收款減撥備	990.3	1,646.2
其他貸款	232.5	261.3
	1,222.8	1,907.5
一年內應收之金額列入流動資產	(349.2)	(944.3)
	873.6	963.2

長期應收款之賬面值與其公平價值相若。

於截至2006年6月30日止年度已就為數600.0百萬港元給予中國機構的欠款作出撥備（附註a）。

(c) 被投資公司欠款

本集團已就借貸予派威公司作出撥備，該撥備涉及新世界信息科技申訴（附註47）。

財務報表附註

29 發展中物業

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
地價	8,071.7	7,598.7	376.3	383.9
發展費用	5,849.0	5,204.2	415.0	306.1
	13,920.7	12,802.9	791.3	690.0
撥備	(35.8)	(269.8)	—	—
	13,884.9	12,533.1	791.3	690.0

物業之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	1,006.7	—
租約10至50年	8,071.6	9,945.1
香港以外：		
租約逾50年	3,046.8	898.6
租約10至50年	1,759.8	1,689.4
	13,884.9	12,533.1

本公司之發展中物業為香港10至50年之租約。

已作貸款抵押之發展中物業賬面值合計4,820.8百萬港元（2005年：4,888.0百萬港元，經重列）（附註38）。

30 待售物業

	集團賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
地價	1,874.5	1,757.7
發展費用	3,852.3	3,931.0
	5,726.8	5,688.7
撥備	(859.3)	(775.8)
	4,867.5	4,912.9

財務報表附註

30 待售物業 (續)

物業之賬面值分析如下：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	28.0	25.7
租約10至50年	3,494.4	3,096.2
香港以外：		
租約逾50年	1,125.2	1,684.7
租約10至50年	219.9	106.3
	4,867.5	4,912.9

已作貸款抵押之待售物業賬面總值為2,445.1百萬港元(2005年：2,464.3百萬港元，經重列)(附註38)。

31 存貨

	集團賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
生產物料	23.0	32.2
在製品	40.9	53.6
製成品	113.4	113.9
商品	62.0	88.1
	239.3	287.8

生產物料中包括0.3百萬港元(2005年：11.3百萬港元)乃生產互動電視設備之部件。該等存貨為涉及新世界信息科技申訴的項目(附註47)。

32 其他應收貸款

除一賬項為數286.0百萬港元以美元結算外，其他應收貸款以港元結算。彼等之賬面值與公平價值相若。

33 應收賬及預付款

(a) 應收賬及預付款包括在建建築工程應收之保留款項為904.2百萬港元(2005年：683.3百萬港元)。

(b) 應收賬及預付款亦包括貿易應收款、墊款予其他被投資公司、按金及預付款。本集團因應附屬公司所經營之業務及市場上不同之需求而有各種不同之信貸政策。出售物業之款項及建築及機電工程合約內之保留款額則根據有關合約訂定下之條款清償。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
即日至30天	5,094.7	3,783.2
31天至60天	219.1	240.8
60天以外	469.4	1,275.6
	5,783.2	5,299.6

由於本集團擁有大量顧客，故此於貿易應收賬上並無集中信貸風險。

財務報表附註

33 應收賬及預付款 (續)

(c) 應收賬及預付款之賬面值乃以以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
港元	4,842.2	5,797.9	304.4	296.7
人民幣	5,070.4	2,294.2	—	—
美元	105.5	101.4	—	—
其他	493.7	68.7	—	—
	10,511.8	8,262.2	304.4	296.7

34 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
銀行及手頭現金	4,430.0	2,511.3	0.8	1.7
短期銀行存款	3,212.9	9,607.4	—	—
現金及銀行存款	7,642.9	12,118.7	0.8	1.7
計入其他非流動資產之有限制銀行存款 (附註28)	(706.9)	(752.8)	—	—
有限制銀行存款列入流動資產	(627.5)	(1,079.6)	—	—
現金及現金等值	6,308.5	10,286.3	0.8	1.7

短期銀行存款之實際利率介乎年率1.4%至5.4% (2005年：年率1.0%至3.3%)。此等存款具平均存放期由3日至94日不等。

現金及銀行存款之賬面值以以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
港元	2,007.9	7,795.1	0.8	1.7
人民幣	2,954.5	1,788.5	—	—
美元	2,442.7	2,484.3	—	—
其他	237.8	50.8	—	—
	7,642.9	12,118.7	0.8	1.7

有限制銀行存款已用作若干短期貸款及遠期貸款之抵押 (附註38)。

財務報表附註

35 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
應計成本加以應計利潤減可預見虧損	13,936.6	10,990.1
已收及應收按施工進度付款	(14,090.3)	(11,029.9)
	(153.7)	(39.8)
代表：		
按工程合約應收客戶總額	296.4	297.6
按工程合約應付客戶總額	(450.1)	(337.4)
	(153.7)	(39.8)

36 股本

	2006年 股份數目 (百萬)	2006年 百萬港元	2005年 股份數目 (百萬)	2005年 百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初	3,491.6	3,491.6	3,457.3	3,457.3
以股代息 (附註a)	40.5	40.5	34.3	34.3
配售股份 (附註b)	107.0	107.0	—	—
於年終	3,639.1	3,639.1	3,491.6	3,491.6

(a) 年內，本公司以每股10.573港元發行40,546,918股新股，以支付2005年末期以股代息。

(b) 年內，本公司將107.0百萬股每股面值1.00港元之新股以每股11.50港元現金發行，以償還本集團部份銀行貸款，而餘下數額則為本集團一般營運資金。

財務報表附註

37 儲備

	集團賬										
	資本 贖回儲備	股本溢價	物業 重估儲備	投資 重估儲備	資本儲備	普通儲備	以股份 支付之僱員 補償儲備	可換股債券 資本儲備	貨幣 兌換儲備	盈餘保留	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
2004年6月30日結餘：											
如前呈報	37.7	24,596.1	15,275.4	267.5	484.0	567.4	—	—	81.5	9,773.3	51,082.9
採納香港財務報告準則之影響：											
香港會計準則17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,241.9)	(1,241.9)
香港會計準則32	—	—	—	—	—	—	—	65.1	—	(1.6)	63.5
香港會計準則40	—	—	(1,272.2)	—	—	—	—	—	—	(213.0)	(1,485.2)
香港會計準則詮釋2	—	—	(3,092.5)	—	—	—	—	—	—	(1,410.9)	(4,503.4)
香港財務報告準則2	—	—	—	—	—	—	6.4	—	—	(6.4)	—
香港常務委員會詮釋21	—	—	(1,917.4)	—	—	—	—	—	—	—	(1,917.4)
會計政策變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(37.7)	(37.7)
2004年6月30日結餘·經重列											
以股代息	—	243.9	—	—	—	—	—	65.1	81.5	6,861.8	41,960.8
除稅後投資物業重估盈餘	—	—	2,614.9	—	—	—	—	—	—	—	2,614.9
應佔除稅後物業重估盈餘											
聯營公司	—	—	152.4	—	—	—	—	—	—	—	152.4
共同控制實體	—	—	55.8	—	—	—	—	—	—	—	55.8
收購附屬公司	—	—	—	—	—	35.2	—	—	—	—	35.2
於出售時撥回投資物業重估盈餘	—	—	(7.2)	—	—	—	—	—	—	—	(7.2)
投資證券耗損於收益表支銷	—	—	—	286.1	—	—	—	—	—	—	286.1
投資證券重估虧蝕	—	—	—	(166.1)	—	—	—	—	—	—	(166.1)
出售時投資證券重估虧蝕變現	—	—	—	11.0	—	—	—	—	—	—	11.0
僱員股份報酬儲備確認	—	—	—	—	—	—	7.8	—	—	—	7.8
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,702.7	2,702.7
轉撥至儲備	—	—	(17.6)	—	(484.0)	27.0	—	—	—	474.6	—
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	(3.8)	—	(3.8)
2004年已派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(138.3)	(138.3)
2005年已派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(346.7)	(346.7)
2005年6月30日結餘·經重列											
代表：											
2005年6月30日結餘	37.7	24,840.0	11,791.6	398.5	—	629.6	14.2	65.1	77.7	8,855.8	46,710.2
2005年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	698.3	698.3
	37.7	24,840.0	11,791.6	398.5	—	629.6	14.2	65.1	77.7	9,554.1	47,408.5

財務報表附註

37 儲備 (續)

	集團賬									
	資本		物業	投資	以股份支付		可換股債券			
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	重估儲備	普通儲備	之僱員	資本儲備	貨幣兌換儲備	盈餘保留	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
2005年6月30日結餘·如前呈報	37.7	24,840.0	19,431.7	398.5	629.6	—	—	77.7	12,751.0	58,166.2
採納香港財務報告準則之影響：										
香港會計準則17	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,273.1)	(1,273.1)
香港會計準則32	—	—	—	—	—	—	65.1	—	(32.1)	33.0
香港會計準則40	—	—	(1,221.7)	—	—	—	—	—	(306.7)	(1,528.4)
香港會計準則詮釋2	—	—	(3,869.9)	—	—	—	—	—	(1,484.4)	(5,354.3)
香港財務報告準則2	—	—	—	—	—	14.2	—	—	(14.2)	—
香港常務委員會詮釋21	—	—	(2,548.5)	—	—	—	—	—	—	(2,548.5)
會計政策變動	—	—	—	—	—	—	—	—	(86.4)	(86.4)
2005年6月30日結餘·期初調整前重列	37.7	24,840.0	11,791.6	398.5	629.6	14.2	65.1	77.7	9,554.1	47,408.5
採納香港財務報告準則之影響：										
香港會計準則39	—	—	—	348.9	—	—	—	—	(110.4)	238.5
香港會計準則40	—	—	(11,791.6)	—	—	—	—	—	11,993.5	201.9
2005年7月1日結餘·經調整	37.7	24,840.0	—	747.4	629.6	14.2	65.1	77.7	21,437.2	47,848.9
以股代息	—	388.2	—	—	—	—	—	—	—	388.2
配售股份	—	1,123.5	—	—	—	—	—	—	—	1,123.5
配售股份支出	—	(15.9)	—	—	—	—	—	—	—	(15.9)
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	236.8	—	236.8
僱員股份報酬儲備確認	—	—	—	—	—	3.8	—	—	—	3.8
收購附屬公司	—	—	—	—	41.3	—	—	—	—	41.3
可供出售財務資產公平值變動	—	—	—	169.8	—	—	—	—	—	169.8
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,059.8	1,059.8
儲備轉撥	—	—	—	—	23.8	—	—	—	(23.8)	—
可換股債券—股本部份	—	—	—	—	—	—	(58.6)	—	—	(58.6)
股本部份稅項	—	—	—	—	—	—	10.2	—	—	10.2
2005年已發末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(698.3)	(698.3)
2006年應付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(473.1)	(473.1)
2006年6月30日結餘	37.7	26,335.8	—	917.2	694.7	18.0	16.7	314.5	21,301.8	49,636.4
代表：										
2006年6月30日結餘	37.7	26,335.8	—	917.2	694.7	18.0	16.7	314.5	20,569.0	48,903.6
2006年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	732.8	732.8
	37.7	26,335.8	—	917.2	694.7	18.0	16.7	314.5	21,301.8	49,636.4

財務報表附註

37 儲備 (續)

	公司賬					
	資本 贖回儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	物業 重估儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
2004年6月30日結餘·如前呈報	37.7	24,596.1	26.0	11.1	9,960.2	34,631.1
採納香港會計準則17之影響	—	—	—	—	0.4	0.4
2004年6月30日結餘· 經重列	37.7	24,596.1	26.0	11.1	9,960.6	34,631.5
以股代息	—	243.9	—	—	—	243.9
投資證券重估盈利	—	—	—	24.6	—	24.6
除稅後投資物業重估盈利	—	—	5.6	—	—	5.6
本年度盈餘	—	—	—	—	1,361.2	1,361.2
2004年已派末期股息	—	—	—	—	(138.3)	(138.3)
2005年已派中期股息	—	—	—	—	(346.7)	(346.7)
2005年6月30日結餘·經重列	37.7	24,840.0	31.6	35.7	10,836.8	35,781.8
代表：						
2005年6月30日結餘	37.7	24,840.0	31.6	35.7	10,138.5	35,083.5
2005年擬派末期股息	—	—	—	—	698.3	698.3
	37.7	24,840.0	31.6	35.7	10,836.8	35,781.8
2005年6月30日結餘·如前呈報	37.7	24,840.0	31.6	35.7	10,836.4	35,781.4
採納香港會計準則17之影響	—	—	—	—	0.4	0.4
2005年6月30日結餘·期初調整前重列	37.7	24,840.0	31.6	35.7	10,836.8	35,781.8
採納香港會計準則40之影響	—	—	(31.6)	—	31.6	—
2005年7月1日結餘·經調整	37.7	24,840.0	—	35.7	10,868.4	35,781.8
以股代息	—	388.2	—	—	—	388.2
配售股份	—	1,123.5	—	—	—	1,123.5
配售股份支出	—	(15.9)	—	—	—	(15.9)
可供出售財務資產公平值變動	—	—	—	(17.8)	—	(17.8)
本年度盈餘	—	—	—	—	2,140.1	2,140.1
2005年已派末期股息	—	—	—	—	(698.3)	(698.3)
2006年應付中期股息	—	—	—	—	(473.1)	(473.1)
2006年6月30日結餘	37.7	26,335.8	—	17.9	11,837.1	38,228.5
代表：						
2006年6月30日結餘	37.7	26,335.8	—	17.9	11,104.3	37,495.7
2006年擬派末期股息	—	—	—	—	732.8	732.8
	37.7	26,335.8	—	17.9	11,837.1	38,228.5

財務報表附註

38 借貸

	集團賬		公司賬	
	2006 百萬元	經重列 2005 百萬元	2006 百萬元	2005 百萬元
非流動部份				
有抵押銀行借款	11,074.5	10,491.9	—	—
無抵押銀行借款	10,078.4	11,892.1	—	—
財務租約債務 (附註b)	5.1	38.5	—	—
	21,158.0	22,422.5	—	—
長期借款之即期部份	(6,794.5)	(11,718.5)	—	—
	14,363.5	10,704.0	—	—
可換股債券 (附註c)	520.0	1,210.5	—	—
少數股東貸款 (附註d)	489.3	539.4	—	—
	15,372.8	12,453.9	—	—
流動部份				
短期有抵押銀行貸款	388.1	906.7	—	—
短期無抵押銀行貸款	490.1	1,452.4	11.3	8.0
其他有抵押貸款	50.2	48.5	10.0	9.1
少數股東貸款 (附註d)	1,393.6	1,269.9	—	—
	2,322.0	3,677.5	21.3	17.1
長期借款即期部分	6,794.5	11,718.5	—	—
	9,116.5	15,396.0	21.3	17.1
總借貸	24,489.3	27,849.9	21.3	17.1

(a) 銀行借款之還款期如下：

	集團賬		
	有抵押 銀行貸款 百萬元	無抵押 銀行貸款 百萬元	合計 百萬元
2006年			
第1年內	3,048.5	4,619.1	7,667.6
第2年內	1,924.9	4,470.5	6,395.4
第3至第5年	6,343.2	1,478.9	7,822.1
第5年後	146.0	—	146.0
	11,462.6	10,568.5	22,031.1
2005年			
第1年內	4,487.4	9,555.7	14,043.1
第2年內	2,337.9	1,953.3	4,291.2
第3至第5年	4,409.0	1,807.5	6,216.5
第5年後	164.3	28.0	192.3
	11,398.6	13,344.5	24,743.1

財務報表附註

38 借貸 (續)

(b) 財務租約債務

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
最低租賃付款		
第1年內	5.3	35.3
第2年內	—	3.9
	5.3	39.2
未來財務費用	(0.2)	(0.7)
現值	5.1	38.5

(c) 可換股債券

於2004年4月26日，本集團一家附屬公司發行合共1,350.0百萬港元之零息擔保可換股債券，可兌換為新創建每股面值1.00港元之繳足股份。

債券由新創建擔保，可按每股13.63港元之兌換價於2004年5月27日起至2009年4月11日或之前隨時兌換為新創建股份。債券可從2005年10月26日至2009年4月25日之前由發行人贖回。此外，債券持有人有權於2006年4月26日按每張債券本金額之99.0%贖回全部或部份彼等持有之債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2009年4月26日按其本金額之97.53%贖回。

由於新創建發行新股份以股代息，可換股債券之兌換價由每股13.63港元調整至每股13.18港元，由2006年1月6日起生效。

年內，發行人贖回部份總數為430.0百萬港元之可換股債券，所得利益48.0百萬港元乃於計入收益表內。此外，若干債券持有人已選擇將彼等為數352.7百萬港元之債券以每股換股價13.18港元轉換為新創建之股份，金額為352.7百萬港元。

債券之利息開支乃以採取實際利率2.22%就負債部份以實際利率法計算。

(d) 少數股東貸款

為數227.2百萬港元（2005年：291.8百萬港元）之借款為無抵押、年息為固定利息由5.0%至10.0%（2005年：5.0%至10.0%）及須按有關合同指定年期歸還。餘下貸款為無抵押、不計息及無指定歸還年期。

(e) 實際利率

	2006年			2005年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	4.9%	6.1%	5.7%	3.8%	5.3%	5.5%
少數股東貸款	6.0%	—	5.8%	6.4%	—	5.8%
可換股債券	2.2%	—	—	2.2%	—	—
其他無抵押貸款	4.0%	—	—	3.2%	—	—

(f) 貸款之賬面值及公平價值

可換股債券於2006年6月30日之公平價值為463.7百萬港元。公平價值乃使用以新創建之借款利率5.94%為基礎的比率把現金流量作現值計算。

其他貸款之賬面值與公平價值相若。

財務報表附註

38 借貸 (續)

(g) 貨幣

貸款之賬面值以以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
港元	21,032.0	23,675.6	21.3	17.1
人民幣	2,908.4	3,511.7	—	—
美元	548.9	662.6	—	—
	24,489.3	27,849.9	21.3	17.1

(h) 下期定息日或到期日 (以較早者為準) 之計息借貸如下：

	集團賬					公司賬		
	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	少數股東 貸款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	合計 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	合計 百萬港元
2006年								
第1年內	22,031.1	50.2	—	5.1	22,086.4	11.3	10.0	21.3
第5年	—	—	81.2	—	81.2	—	—	—
第5年後	—	—	146.0	—	146.0	—	—	—
	22,031.1	50.2	227.2	5.1	22,313.6	11.3	10.0	21.3
2005年								
第1年內	24,743.1	48.5	—	34.7	24,826.3	8.0	9.1	17.1
第2年	—	—	—	3.8	3.8	—	—	—
第5年	—	—	98.1	—	98.1	—	—	—
第5年後	—	—	193.7	—	193.7	—	—	—
	24,743.1	48.5	291.8	38.5	25,121.9	8.0	9.1	17.1

39 其他非流動負債

	集團賬	
	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
遞延收入	167.6	176.5
長期服務金撥備	55.3	64.9
長期應付賬項	124.3	247.4
	347.2	488.8

長期應付款之賬面值與其公平價值相若。

財務報表附註

40 應付賬及應付費用

(a) 包括貿易賬項之應付賬及應付費用之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
即日至30天	4,231.4	3,921.7
31天至60天	476.2	320.8
60天以外	1,363.5	1,304.6
	6,071.1	5,547.1

(b) 應付賬及應付費用之賬面值以以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
港元	10,734.9	10,353.0	1,016.5	762.2
人民幣	3,113.7	2,571.9	—	—
美元	138.7	119.9	—	—
其他	213.9	19.2	—	—
	14,201.2	13,064.0	1,016.5	762.2

(c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平價值相若。

41 衍生金融工具

	集團賬	
	2006年 資產 百萬港元	負債 百萬港元
利率掉期	—	4.0
遠期外匯合約	—	1.6
	—	5.6

於2006年6月30日未履行利率掉期合約之名義本金合計為400.0百萬港元。

財務報表附註

42 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬元	2005年 百萬元	2006年 百萬元	2005年 百萬元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	371.7	652.9	—	—
一間附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體	1,096.7	1,033.3	—	—
可供出售財務資產	14.3	20.0	—	—
擬發展項目注資	665.6	—	—	—
	2,148.3	1,706.2	55.0	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	14.2	169.6	—	—
共同控制實體	2,824.0	—	—	—
擬發展項目注資	108.0	—	—	—
	2,946.2	169.6	—	—
本集團分佔共同控制實體 所承諾而未包括 於上述之資本承擔項目如下：				
已簽約但未撥備	501.4	121.0	—	—
已授權但未簽約	101.0	45.2	—	—
	602.4	166.2	—	—

上述資本承擔不包括購買現正涉及派威反申訴之物業、機器及設備及無形資產之資本承擔(附註47)。

(b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬元	2005年 百萬元	2006年 百萬元	2005年 百萬元
土地及樓宇				
第1年內	258.3	333.8	—	—
第2至第5年內	1,120.6	997.9	—	—
第5年後	4,043.8	2,968.2	—	—
	5,422.7	4,299.9	—	—

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至25年。若干有關租約附帶調整條款及續約權。

財務報表附註

42 承擔項目 (續)

(c) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
第1年內	559.6	560.8	5.9	5.9
第2至第5年內	606.5	562.5	6.4	12.3
第5年後	534.7	380.8	—	—
	1,700.8	1,504.1	12.3	18.2

本集團之營運租約年期介乎於1至6年。

43 或然負債

	集團賬		公司賬	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
擔保				
本集團建築合約之履行合約承擔	1,603.4	1,322.7	514.2	514.2
其他履行合約承擔	204.0	220.8	85.8	77.1
就物業若干買家之按揭款項	428.7	388.5	—	—
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	20,032.2	22,962.4
聯營公司	239.7	355.2	—	105.0
共同控制實體	2,183.1	3,131.1	69.5	657.1
可供出售財務資產賬項內之被投資公司／				
其他投資	59.2	59.2	4.2	4.2
於共同控制實體所佔或然負債	65.0	95.1	—	—
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	2,019.2	1,771.6	6,782.8	6,172.9
	6,802.3	7,344.2	27,488.7	30,492.9

除於財務報表附註47提及的未完結訴訟外，本集團就位於中國的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。本集團並無收到列載索償詳情之索償聲明。

財務報表附註

44 綜合現金流量表之附註

(a) 營業盈餘與營業活動產生現金淨額比對表

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
營業盈餘	1,212.7	2,884.8
折舊	886.0	863.3
攤銷	136.8	165.2
投資物業公平值變動	(1,462.9)	—
耗蝕		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	340.7	14.9
無形資產	42.5	11.8
聯營公司	14.9	6.8
共同控制實體	30.0	133.3
合營公司訂金	161.4	—
可供出售財務資產	133.2	—
其他投資	—	558.8
應收貸款	1,060.6	107.5
擬投資訂金	1,531.2	28.9
持作發展／發展中物業	2.6	7.2
被視作出售附屬公司權益虧損	207.7	270.2
被視作出售一家附屬公司權益收益	(82.4)	—
出售淨溢利		
土地使用權及物業	(22.7)	—
聯營公司	(317.4)	—
共同控制實體	(17.3)	(1,112.7)
可供出售財務資產	—	(361.3)
附屬公司	(1,048.2)	(731.4)
存貨撇減至可變現值	15.2	13.0
撥備撥回		
共同控制實體	(25.9)	(38.8)
聯營公司	(12.9)	(87.4)
持作發展／發展中物業	—	(102.7)
應收賬	—	(67.9)
一家被投資公司借款	(60.5)	(19.9)
利息支出及股息收入淨額	538.3	305.8
購入之淨資產公平價值超逾收購成本		
增購附屬公司權益	—	(332.5)
附屬公司	(32.1)	(46.9)
增購共同控制實體權益	(103.4)	—
贖回可換股債券溢利	(48.0)	—
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	(5.3)	—
匯兌差額	0.6	—
營運資本變動前之營溢利	3,075.4	2,470.0
無形資產增加	(8.5)	—
存貨減少／(增加)	39.8	(27.2)
持作發展／發展中／待售物業減少／(增加)	284.1	(949.2)
應收賬及預付款(增加)／減少	(2,903.5)	957.2
其他應收貸款增加	(194.8)	(213.7)
應付賬及應付費用增加	999.7	1,100.0
在建建築工程增加／(減少)	113.9	(191.2)
出售樓宇預收訂金增加	473.4	72.7
營業所產生之淨現金	1,879.5	3,218.6

財務報表附註

44 綜合現金流量表之附註 (續)

(b) 收購附屬公司

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	3.9	—
物業、機器及設備	170.5	—
租賃土地及土地使用權	114.5	—
聯營公司權益	(21.4)	—
共同控制實體權益	(289.4)	—
存貨	32.1	—
持作發展／待售物業	1,503.6	743.9
應收賬及預付款	100.3	—
現金及銀行存款	63.7	0.6
當期所得稅負債	(6.0)	—
應付賬及應付費用	(114.4)	(92.9)
遞延稅項負債	(97.3)	(83.7)
長期負債	(278.9)	—
少數股東權益	(107.7)	—
	1,073.5	567.9
集團所佔共同控制實體權益及可供出售財務資產	(503.9)	(127.4)
	569.6	440.5
收購產生之商譽	66.0	—
購入附屬公司之淨資產公平價值超逾收購成本	(32.1)	(46.9)
	603.5	393.6
代價		
代表：		
現金代價	516.2	124.8
應收賬及預付款	66.3	—
長期應付賬項	—	268.8
一家上市附屬公司之股票	21.0	—
	603.5	393.6

(c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流出淨額分析

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
現金代價	(516.2)	(124.8)
購入之現金及銀行結存	63.7	0.6
	(452.5)	(124.2)

財務報表附註

44 綜合現金流量表之附註 (續)

(d) 出售附屬公司

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	1,151.6	169.0
於聯營公司之權益	(74.5)	844.3
遞延稅項資產	164.9	—
存貨	25.6	1.6
發展中物業	12.3	—
應收賬及預付款	206.4	3.4
現金及銀行存款	—	4.3
應付賬及應付費用	(443.7)	(35.1)
少數股東貸款	(24.3)	—
長期負債	(42.1)	(39.6)
遞延稅項負債	(8.7)	(5.3)
少數股東權益	(4.9)	(2.1)
	962.6	940.5
商譽	56.0	—
出售附屬公司之溢利	1,048.2	731.4
代價	2,066.8	1,671.9
代表：		
現金代價	97.5	1,101.5
應收賬及預付款	10.1	138.8
聯營公司權益	1,959.2	—
於共同控制實體之權益	—	431.6
	2,066.8	1,671.9

(e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值之流入淨額分析

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
現金代價	97.5	1,101.5
售出之現金及銀行結存	—	(4.3)
	97.5	1,097.2

(f) 非現金交易

主要非現金交易為因兌換可換股債券而發行新創建股份，並已於附註38c作出披露。

財務報表附註

45 業務合併

- (a) 於2006年1月，本集團以總代價21.1百萬港元收購從事物業發展業務之Jinan New World Sunshine Development Limited 額外8.0%股權。收購之淨負債及商譽詳情如下：

	公平價值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
物業、機器及設備	2.3	2.3
持作發展物業	880.7	771.1
應收賬及預付款	28.4	28.4
待售物業	25.7	25.7
現金及銀行存款	36.3	36.3
應付賬及應付費用	(45.8)	(45.8)
應付共同控制實體款項	(289.4)	(289.4)
遞延稅項負債	(36.1)	—
即期所得稅負債	(6.0)	(6.0)
長期借貸	(259.6)	(259.6)
	336.5	263.0
少數股東權益	(52.9)	
集團持有共同控制實體之權益	(293.9)	
所收購之負債淨值	(10.3)	
收購代價	(21.1)	
商譽	(31.4)	

所收購附屬公司於收購日期起計期間帶來之收入及虧損分別約2.9百萬港元及0.7百萬港元。倘收購事項於2005年7月1日經已進行，則本集團之收入及年內溢利將分別增加19.8百萬港元及1.0百萬港元。

商譽來自所收購業務之預期盈利能力。

- (b) 於2006年3月，本集團以代價456.6百萬港元收購榮山國際鄉村俱樂部有限公司（「榮山」，本集團擁有27.5%權益之被投資公司）額外65.0%股權及相關股東貸款。榮山主要在中國佛山從事物業發展及經營高爾夫球會。有關所收購淨資產及所收購資產淨值之公平價值超逾收購成本之詳情如下：

財務報表附註

45 業務合併 (續)

(b) (續)

	公平價值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
物業、機器及設備	102.8	102.3
土地使用權	105.4	101.0
持作發展物業	597.2	416.2
應收賬及預付款	1.5	2.0
現金及銀行存款	0.4	0.4
應付賬及應付費用	(4.6)	(4.5)
遞延稅項負債	(61.2)	—
	741.5	617.4
少數股東權益	(42.8)	
集團所佔列為可供出售財務資產之權益	(210.0)	
所收購淨資產	488.7	
收購代價	(456.6)	
購入之淨資產公平價值超逾收購附屬公司之收購成本	32.1	

所收購附屬公司於收購日期起計期間帶來之收入及虧損分別約3.7百萬港元及2.2百萬港元。倘收購事項於2005年7月1日經已進行，則本集團之收入及年內溢利將分別增加11.2百萬港元及減少6.6百萬港元。

由於就榮山之附屬公司透過進行債務重組完成業務合併，導致收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本。本集團積極參與債務重組，以維持有利位置，就收購成本（主要以債務重組成本釐定）取得更有利條款。

(c) 於2006年5月，本集團以代價38.5百萬港元收購從事物業發展之北京東方華美房地產開發有限公司75.0%股權。收購之淨資產及商譽詳情如下：

	公平價值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
應收賬及預付款	11.7	11.7
現金及銀行存款	10.1	10.1
應付賬及應付費用	(0.1)	(0.1)
	21.7	21.7
少數股東權益	(12.0)	
所收購之淨資產	9.7	
收購代價	(38.5)	
商譽	(28.8)	

所收購附屬公司於收購日期起計期間帶來之虧損約0.9百萬港元。倘收購事項於2005年7月1日經已進行，則本集團之年內溢利將減少0.9百萬港元。

商譽來自所收購業務之預期盈利能力。

財務報表附註

45 業務合併 (續)

- (d) 於2005年10月，本集團以代價21.0百萬港元收購New World CyberBase Solutions (BVI) Limited (「NWC」) 全部股權，該公司透過其附屬公司從事軟件開發及系統整合業務。收購之淨資產及商譽詳情如下：

	公平價值 百萬港元	被收購公司之 賬面值 百萬港元
投資物業	3.9	3.9
物業、機器及設備	2.6	2.6
應收賬及預付款	6.2	6.2
現金及銀行存款	10.7	10.7
應付賬及應付費用	(7.9)	(7.9)
所收購之淨資產	15.5	15.5
收購代價	(21.0)	
商譽	(5.5)	

所收購附屬公司於收購日期起計期間帶來之收入及虧損淨額分別約16.5百萬港元及21.5百萬港元。倘收購事項於2005年7月1日經已進行，則本集團之收入及年內溢利將分別增加6.4百萬港元及減少4.8百萬港元。

收購NWC及其附屬公司後，本集團在開發增值流動產品及服務之實力及於流動通訊業之競爭力得到提升。有見中國流動互聯網服務之需求增加，收購亦讓本集團把握中國流動互聯網服務市場之有利形勢。商譽乃基於前述因素而產生。

- (e) 於2006年3月，本集團以代價66.3百萬港元收購大連熾立得傳熱技術有限公司全部股權，該公司從事熱傳導設備及A級焗爐部件之研發、生產及銷售業務。收購之淨資產及商譽詳情如下：

	公平價值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
物業、機器及設備	62.8	62.8
租賃土地及土地使用權	9.1	9.1
存貨	32.1	32.1
現金及銀行存款	6.2	6.2
應收賬及預付款	52.5	52.4
應付賬及應付費用	(56.0)	(56.0)
銀行及其他貸款	(19.3)	(19.2)
應付聯營公司賬	(21.4)	(21.4)
所收購淨資產	66.0	66.0
收購代價	(66.3)	
商譽	(0.3)	

所收購附屬公司於收購日期起計期間帶來之收入及純利分別約62.3百萬港元及3.7百萬港元。倘收購事項於2005年7月1日經已進行，則本集團之收入及年內溢利將分別增加52.9百萬港元及減少6.1百萬港元。

商譽已於年內從收益表中撇銷。

財務報表附註

46 與有關連人士之交易

除在財務報表內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
聯營公司		
租金收入 (附註a)	8.1	9.4
提供合約工程服務 (附註b)	—	32.9
利息收入 (附註c)	8.3	8.1
共同控制實體		
提供合約工程服務 (附註b)	244.8	293.7
利息收入 (附註c)	90.4	75.5
關連公司		
租金收入 (附註a)	18.9	17.5
管理費支出 (附註d)	85.0	89.9
應收賬 (附註e)	—	218.0
應付賬項 (附註f)	212.0	—

(a) 租金收入根據個別租約合同訂立之租值計算。

(b) 提供合約工程服務之收益主要根據個別合約收取。

(c) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註 22a 及 23a 項刊列之息率計算。

(d) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。

(e) 應收賬均無抵押、無須付息及無固定還款期。

(f) 應付賬均無抵押、無須付息及需隨時償還。

(g) 與聯營公司及共同控制實體之賬項已分別於附註 22 及 23 內披露。

(h) 除於附註16內披露，支付予本公司董事（作為主要管理層員工）之酬金（作為主要管理層員工酬金）外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

財務報表附註

47 未完結訴訟

於2004年5月，新世界信息科技向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關派威公司及派威公司的總裁兼創辦人Tony Qu先生的申訴（「新世界信息科技申訴」）。根據新世界信息科技申訴，新世界信息科技指稱新世界信息科技因基於Tony Qu先生及派威的陳述，與派威公司訂立多項協議，據此，本集團投資於派威公司，並作出多項有關視頻點播和其他數碼廣播與相關技術及增值服務技術（「技術」）之貨品及服務之採購訂單。本集團已支付約50億港元，作為對派威公司之投資及貸款，以及向派威購入貨品及服務。新世界信息科技指稱Tony Qu先生及參與訂約的派威公司就技術相關貨品及服務違反各訂約方之間所訂立的協議，提出申訴。因此，新世界信息科技就此要求索償將於審訊中裁定的金額連同利息、取消所有協議，歸還本集團支付的所有款項，並索償懲罰性及懲戒性賠款、法律訴訟費與其他法定及衡平法的補救賠償。新世界信息科技就此項訴訟索償的款項總額超過700百萬美元（約5,460百萬港元）。

於2004年5月，派威亦向美國加州北區地方法院提出一項申訴（統稱「派威申訴」），以回應新世界信息科技申訴。於2005年1月，派威撤銷派威申訴，並向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關新世界信息科技的反申訴（「派威反申訴」）。根據派威反申訴，派威指稱新世界信息科技未有根據四項採購訂單和一份由派威向本集團提供與技術有關的貨品和服務或許可證授予的協議，作出全數付款，金額總數約72百萬美元（約564百萬港元）。因此，派威向新世界信息科技提出索償將於審訊中裁定的金額，連同利息和法律訴訟費用，歸還已向新世界信息科技付運貨物之合理金額，以及一份說明派威根據多項採購訂單及協議應有權保留新世界信息科技據此支付的訂金的聲明。

在2006年4月3日，新世界信息科技取得對派威的扣押令和對派威公司的禁制令，限制它們動用銀行資金。結果，派威在2006年4月14日根據第11章破產法在美國一破產法院遞交自動寬免呈請，因此該禁制令被自動撤銷。有關新世界信息科技申訴和派威反申訴的審訊原定於2006年6月19日開審，但其後延期至2006年10月23日。

董事經諮詢外聘法律顧問的意見後，認為新世界信息科技申訴和派威反申訴將不能在短期內完結，而其結果亦屬未知之數。

由於董事認為他們無法有效監察派威公司的資金動用，彼等預期，在新世界信息科技申訴得以結案前，將會有大筆資金被用於支付法律費用以及他們控制範圍以外的其他用途。此外，由於缺乏有關派威公司的財務資料，加上訴訟所需時間及最終結果亦屬未知數，這將對可收回資產的金額造成相應影響，因此董事認為已於截至2004年6月30日止年度之財務報表中就本集團在派威公司的投資、貸予派威公司的款項和向派威支付的訂金作全數3,082百萬港元的撥備，對於截至2006年6月30日止年度的財務報表而言仍然是最為適當的。

董事亦認為本集團對派威反申訴具有合理和有效的抗辯，故並無在本財務報表中就承擔及／或損失作出撥備。

48 結算日後事項

於2006年9月28日，本集團之上市附屬公司新創建訂立合資合同，在中國成立一家中外合資公司（「合資公司」）。合資公司將參與在中國內地發展及經營鐵路集裝箱中心站及有關業務，總投資成本約為11,500.0百萬港元。新創建將持有合資公司22.0%權益，並須提供約900.0百萬港元作為其佔合資公司註冊資本之份額，以及按照其於合資公司之股權比例就可能需作出之融資安排提供財務支持最高約達1,600.0百萬港元。

49 比較數字

若干比較數字已重新分類或經重列，以符合本年之呈報方式。

財務報表附註

50 主要附屬公司

於2006年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營					
增亮投資有限公司	9,998	1	—	56	地產投資
	2 ¹	1	—	56	
鋒卓有限公司	100	1	40	51	地產投資
偉煊有限公司	2	1	—	100	地產投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
星光大道管理有限公司	2	1	—	100	管理服務
雅力勤發展有限公司	40	100	100	100	控股投資
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
auto22.com Limited	5,000,000	1	—	84	汽車貿易
壹號車場有限公司	10,000	1	—	84	停車場租賃
百勤建築有限公司	230,000	100	—	54	建築
	20,000 ¹	100	—	54	
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2 ¹	1	100	100	
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	—	57	控股投資
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	地產投資
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
Bright Moon Company Limited	200	10	75	75	地產投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	54	地產管理
	3,000 ¹	10,000	—	—	
Calpella Limited	2	10	—	100	地產投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	54	護老服務
致好企業有限公司	2	1	100	100	地產投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	地產投資
昌賢有限公司	30,000	100	100	100	地產投資
創庫系統有限公司	10	100	—	54	提供電腦軟件有關
	160,000 ¹	100	—	54	服務
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	80	地產投資
廣輝置業有限公司	100	1	—	70	地產投資
僑峻有限公司	2	1	—	100	地產投資
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	54	建築材料貿易及
	1,500,000 ¹	1	—	54	零售及環境顧問
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	54	機電工程
	233,288 ¹	10	—	54	
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	地產投資
富利香港投資有限公司	10,000	1	—	70	地產發展
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402	100	—	54	保安服務
	11,600 ¹	100	—	11	
金后有限公司	5,000	1	100	100	地產投資
金龍地產有限公司	2	10	—	100	地產投資
傑益有限公司	2	1	—	100	地產投資

財務報表附註

50 主要附屬公司 (續)

於2006年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 ²	1	—	100	
恒寶寧有限公司	1,000	100	—	100	地產投資
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	地產投資
協興建業有限公司	40,000	1,000	—	54	建築
	10,000 ¹	1,000	—	54	
協興建築有限公司	400,000	100	—	54	建築及土木工程
	600,000 ¹	100	—	54	
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	1	—	54	管理香港會議展覽中心
	1 ¹	1	—	54	
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	地產投資
香島園藝有限公司	980,000	10	—	54	環境美化服務及項目承包
	20,000 ¹	10	—	—	
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	54	票務
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資
國際物業管理有限公司	450,000	10	—	54	物業管理
	95,500 ¹	10	—	46	
Joint Profit Limited	2	1	100	100	地產投資
金境有限公司	2	1	100	100	地產投資
富騰工程有限公司	10	1	—	54	室內裝修
	5,000,000 ¹	1	—	54	
富騰工程建設有限公司	6,000'A'	1	—	54	建築工程
	4,000'B'	—	—	—	
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	1	—	54	物業代理管理及顧問
	2 ¹	1	—	54	
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	54	物業管理
	1,002 ¹	100	—	54	
潔麗斯專業乾洗有限公司	5,000,000	1	—	54	洗衣服務
觀充有限公司	2	1	—	100	地產投資
怡隆有限公司	2	100	—	100	地產投資
麗高有限公司	1,800	1	—	70	控股投資
	200 ¹	1	—	—	
Loyalton Limited	2	10	—	100	地產投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館經營
定安工程有限公司	30,000	1,000	—	54	機電工程
彩暉集團有限公司	500	1	16	80	地產投資
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	49	供應及安裝鋁窗及幕牆
泰賢有限公司	1	1	—	100	地產投資
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	54	洗衣服務
	704,000 ¹	1	—	54	
新城策劃管理有限公司	2	1	100	100	項目管理
新永明裝飾材料有限公司	1,000,000	1	—	54	室內裝飾材料貿易
新世界中國實業項目有限公司	2	1	—	100	項目管理

財務報表附註

50 主要附屬公司 (續)

於2006年6月30日

	已發行股份 [#]		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
新世界百貨有限公司	2	1	—	100	百貨管理
新世界發展(中國)有限公司	2	1	—	70	控股投資
	2 ¹	1	100	100	
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100	金融服務
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 ²	1	—	100	
新世界酒店有限公司	40,000,000	1	—	64	酒店經營
新世界酒店管理有限公司	1	1	—	64	酒店管理
新世界保險管理有限公司	100,000	1	—	54	保險經紀
新宏投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人服務
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100	地產代理
新世界達高(西安)有限公司	10,000	1	—	45	酒店投資
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100	控股投資
新世界電訊有限公司	9,999,998	1	—	100	電訊服務
	2 ¹	1	—	100	
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	地產投資
鶴記營造有限公司	270,000	100	—	54	建築工程
	1 ²	1	—	—	
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
NWD Finance Limited	2	1	100	100	金融服務
新創建(財務)有限公司	2	1	—	54	金融服務
新創建集團(中國)有限公司	1	1	—	54	投資控股
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	—	54	金融
暉恆有限公司	2	1	100	100	地產投資
Outboard Marine Corporation Asia Limited	6,975,924	10	—	100	地產投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	地產投資
寶聯防污服務有限公司	18,057,780	1	—	54	清潔服務
	500,020 ¹	1	—	46	
寶利城有限公司	2	10	—	54	地產投資、經營、市場
	100,000 ¹	10	—	54	推廣、宣傳及管理
					香港會議展覽中心
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100	地產投資
Pridemax Limited	2	1	—	100	地產投資
揚威投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
力中管理策劃有限公司	2	1	—	100	項目管理
Richglows Limited	2	1	—	100	地產投資
天傳有限公司	100	1	—	54	銷售免稅煙酒
快星發展有限公司	2	1	100	100	地產投資
精景發展有限公司	10	1	—	100	地產投資
Super Memory Limited	2	1	—	100	地產投資
綽城投資有限公司	100	1	100	100	地產投資
庶榮發展有限公司	10,000	1	80	80	地產投資
濤運有限公司	2	10	—	100	地產投資
崇藝設計顧問有限公司	2	1	—	54	室內設計
康煌投資有限公司	10,000	1	80	80	地產投資

財務報表附註

50 主要附屬公司 (續)

於2006年6月30日

	已發行股份 [#]		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
業廣企業有限公司	2	1	100	100	控股投資
駿島有限公司	2	1	—	70	控股投資
誠願投資有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2 ¹	1	—	100	
振祥有限公司	2	1	—	100	地產投資
能勇有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2 ¹	1	—	100	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	地產投資
統一警衛有限公司	2	100	—	54	保安服務
	2,500 ¹	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	—	54	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	54	物業管理
	4,502 ¹	1	—	36	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	—	54	打樁、沉箱及 土木工程
惠康清潔滅蟲有限公司	400,000	100	—	54	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000	—	54	建築
威津投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
榮寶發展有限公司	2	1	100	100	地產投資
寰國置業有限公司	2	1	100	100	地產投資
景福工程有限公司	4,000,000	10	—	54	機電工程

在開曼群島註冊成立及在香港經營

新世界中國地產有限公司	3,825,783,832	0.10	66	70	控股投資
新世界移動控股有限公司	95,336,069	1	—	58	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1	—	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.10	—	54	控股投資

在菲律賓註冊成立及經營

New World International Development Philippines, Inc	6,988,016	100披索	—	27	酒店經營
---	-----------	-------	---	----	------

[#] 此等乃普通股·除非另作聲明

¹ 無投票權遞延股份

² 無投票權優先股份

財務報表附註

50 主要附屬公司 (續)

於2006年6月30日

	註冊股本	所佔權益百分率 (附註a)		公司	集團	主要業務
在中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產開發有限公司	50,000,000人民幣	—	53			地產發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	70			地產投資
北京信通傳之媒文化發展有限公司	100,000,000人民幣	—	70			提供廣告代理 及媒體有關服務
成都心怡房地產開發有限公司	30,000,000人民幣	—	54			地產發展
大連新世界酒店有限公司	217,000,000人民幣	—	70			酒店經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	62			地產投資及發展
大連新世界大廈有限公司	55,200,000人民幣	—	70			地產投資及發展
大連嫡立得傳熱技術有限公司	14,500,000美元	—	100			研發、生產及銷售熱傳導設備 及A級鍋爐部件
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	55			經營哥爾夫球會及地產發展
佛山高明新明大橋有限公司 (前稱高明新明大橋有限公司)	60,000,000人民幣	—	16			經營收費橋樑
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	49			地產發展
廣西北流新北公路有限公司	99,200,000人民幣	—	32			經營收費道路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	64,000,000人民幣	—	38			經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	82,400,000人民幣	—	38			經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	32			經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	32			經營收費道路
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	100	100			地產投資
廣州新世界房地產有限公司	170,000,000港元	100	100			地產投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	—	70			地產發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	70			地產發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	70			地產發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	63			地產投資及發展
貴陽新世界地產有限公司	33,000,000美元	—	70			地產發展
協興建築(中國)有限公司	50,000,000港元	—	54			建築
濟南新世界陽光發展有限公司	29,980,000美元	—	51			地產發展
新創機電工程有限公司	50,000,000人民幣	—	54			機電工程
華美財富(北京)科技有限公司	40,000,000人民幣	—	70			控股投資
南京華威房地產有限公司	12,000,000美元	—	64			地產發展
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000美元	—	70			地產投資及發展
新世界中國地產投資有限公司	30,000,000美元	—	70			控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣	—	100			百貨經營
新世界百貨投資(中國)有限公司	30,000,000美元	—	100			控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	70			地產投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	97,720,000人民幣	—	63			地產發展
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	100			百貨經營

財務報表附註

50 主要附屬公司 (續)

於2006年6月30日

	註冊股本	所佔權益百分率 (附註a)		主要業務
		公司	集團	
上海局一房地產發展有限公司	418,862,780人民幣	—	49	地產投資
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	53	地產投資及酒店經營
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	49	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	49	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	100	百貨經營
瀋陽時尚新世界百貨有限公司	21,000,000人民幣	—	100	百貨經營
瀋陽新世界酒店有限公司	229,400,000人民幣	—	70	酒店經營
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	550,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	63	地產發展
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	—	70	地產投資
翔龍通訊有限公司	100,000,000人民幣	—	100	經營通訊有關服務
太原新太公路有限公司	72,120,000人民幣	—	49	經營收費道路
太原新園公路有限公司	85,880,000人民幣	—	49	經營收費道路
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	100	百貨經營
武漢新鵬發展有限公司	15,630,000美元	—	95	地產投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	67	地產投資
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	100	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	24	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	—	54	發展倉庫、處理及物流設施
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	17,000,000人民幣	—	38	散貨裝箱、貨櫃儲存、 維修及保養
在澳門註冊成立及經營				
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門元	—	54	建築
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門元	—	54	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門元	—	54	建築

附註:

(a) 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算。

財務報表附註

50 主要附屬公司 (續)

於2006年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
新創建集團有限公司	1,943,752,725	1港元	—	54	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
China Step Limited	100	1美元	—	70	控股投資
Eddington Holdings Limited	100	1美元	—	82	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	—	100	控股投資
Fotoland Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Hing Loong Limited	10,000	1美元	—	100	控股投資
恆通發展有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	—	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Master Services Limited	1,000,000	0.01美元	—	33	控股投資
Melowell Investment Limited	1	1美元	100	100	控股投資
新世界健業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
New World CyberBase Solutions (BVI) Limited	1	1美元	—	58	控股投資
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Hotels (Corporation) Limited	1	1美元	—	64	控股投資
新世界工業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
New World Telephone International Limited	1	1美元	—	100	電訊服務
新世界創業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
NWSH Capital Finance Limited	1	1美元	—	54	發行可換股債券
新創機電工程集團有限公司	50,000,000	1港元	—	54	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	—	54	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	—	54	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	—	54	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	地產投資
Power Palace Group Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Sea Walker Limited	1	1美元	100	100	控股投資
South Scarlet Limited	1	1美元	100	100	酒店經營
栢寧永保有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
Super Best Development Limited	1	1美元	100	100	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Teddy Bear Kingdom Holdings Limited	10,000	1美元	—	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	80	80	控股投資

財務報表附註

51 主要聯營公司

於2006年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1	—	64	地產投資
Estoree Limited	500'A'	10	—	—	地產投資
	500'B'	10	—	50	
	9,000'C'*	10	—	—	
永煜有限公司	1,000	1	40	40	地產投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1	—	35	控股投資
勝霸有限公司	2	1	—	50	地產投資
Pure Jade Limited	1,000	1	—	20	地產投資
港興混凝土有限公司	200,000	100	—	27	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1	—	10	地產投資
信德中心有限公司	1,000'A'	100	—	29	地產投資
	450'B'	10	—	64	
	550'C'	10	—	—	
銀泉有限公司	4	1	50	50	地產投資
新城集團有限公司	8,000,000	1	—	21	控股投資
翼冠有限公司	150,000	100	—	23	石礦經營
在泰國註冊成立及經營					
Ploenchit Arcade Company Limited	200,000	1,000泰銖	—	13	酒店投資

財務報表附註

51 主要聯營公司 (續)

於2006年6月30日

	註冊資本／ 已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目／金額	每股面值	公司	集團	
在英屬處女群島註冊成立					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	—	13	控股投資
飛溢房地產有限公司	2	1美元	—	35	地產投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	—	28	控股投資
偉業國際有限公司	100	1美元	—	32	控股投資
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50	地產投資
Tricor Holdings Limited	7,001	1美元	—	13	控股投資
在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	—	—	31	地產投資
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	—	14	發電及供電
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	—	28	發電及供電
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	1,125,000,000人民幣	—	—	10	經營集裝箱碼頭
廣東京珠高速公路廣珠北段有限公司	650,953,325人民幣	—	—	8	經營收費道路
肇慶肇肇公路有限公司	818,300,000人民幣	—	—	14	經營收費道路
在百慕達註冊成立及在香港經營					
利基控股有限公司	781,408,494	0.10港元	—	12	控股投資
	1,500,000,000**	0.01港元	—	—	
大福證券集團有限公司	578,669,699	0.10港元	—	12	控股投資
惠記集團有限公司	793,124,034	0.10港元	—	15	控股投資

此等乃普通股，除非另作聲明。

* 無投票權遞延普通股份

** 無投票權優先股份

財務報表附註

52 主要共同控制實體

於2006年6月30日

	註冊股本	所佔權益百分率 ^a		主要業務
		公司	集團	
合資合營企業				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
環亞物流管理諮詢(深圳)有限公司	3,500,000港元	—	25	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	29,200,000美元	—	13	經營貨櫃碼頭
香港京廣開發有限公司	1,000,000港元	—	20	酒店經營
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000人民幣	—	52	藥物連鎖店
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	27	貨櫃裝卸·倉庫及陸運業務
華星新世界汽車服務有限公司	66,000,000人民幣	—	35	汽車經銷商
廈門通士達有限公司	100,000,000人民幣	—	30	照明產品業務
上海獲特滿飲料有限公司	19,900,000美元	—	37	製造及分銷蒸餾水
合作合營企業				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	14	經營收費道路
北京崇文—新世界房地產發展有限公司	192,100,000美元	—	49	地產投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	49	地產投資及發展
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	49	地產投資及發展
廣州芳村—新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣	—	42	地產投資
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000港元	—	42	地產發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	—	42	地產發展
廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	42	地產發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	35	經營收費道路
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	42	物業發展

財務報表附註

52 主要共同控制實體 (續)

於2006年6月30日

	註冊股本	所佔權益百分率 ^②		主要業務
		公司	集團	
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	139,980,000人民幣	—	18	經營收費道路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000人民幣	—	27	控股投資及經營收費道路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	44	地產發展
新北方酒店有限公司	12,000,000美元	—	42	地產投資
上海三聯物業發展有限公司	54,000,000美元	—	33	地產發展
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	42	地產發展
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	49	地產發展
唐津高速公路(天津北段)				
天津新地高速公路有限公司	93,688,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	49 ^②	經營收費道路
武漢機場路發展有限公司	60,000,000人民幣	—	22	經營收費道路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	—	42	地產發展
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	42	地產投資
無錫新城發展有限公司	10,400,000美元	—	26	酒店經營

^① 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算。

^② 代表在合營期內首15年現金分配比率，其後該比率將轉至60%。

財務報表附註

52 主要共同控制實體 (續)

於2006年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
股份有限公司					
在香港註冊成立及經營					
亞冠投資有限公司	900	1	—	33	地產投資
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000'A'	1	—	30	經營散貨裝卸
	20,000'B'**	1	—	43	及倉儲設施
	54,918*	1	—	—	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1	—	25	控股投資
佳通發展有限公司	20	1	—	50	地產投資
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1	—	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	12	地產投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	25	環保堆填
添星發展有限公司	100	1	—	27	地產發展
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產投資
佳誌有限公司	1,000	1	—	30	地產投資
Istaron Limited	4	1	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1	—	45	地產投資
新綠環科有限公司	10,000	1	—	27	環境產品及服務
Newfoundworld Holdings Limited	200,000	10	—	20	控股投資
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	地產投資
海洋發展有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
新高發展有限公司	1	1	—	27	地產發展
潤利企業有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
超隆企業有限公司	2	1	50	50	地產投資
時泰集團有限公司	100	1	—	28	地產發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01	—	16	經營收費隧道
	600,000,000*	1	—	—	
怡集亞洲(鹽田)有限公司	52,000'A'	1	—	—	經營貨櫃裝卸
	52,000'B'	1	—	22	及倉庫設施
	26,000'C'	1	—	—	
智啟發展有限公司	30	1	—	40	地產投資

財務報表附註

52 主要共同控制實體 (續)

於2006年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目／金額	每股面值	公司	集團	
在中國註冊成立及經營					
廣盛華僑（大亞灣）投資有限公司	16,950,000美元	—	—	27	經營會所及渡假村
廣盛華僑（大亞灣）房產開發有限公司	13,880,000美元	—	—	41	地產發展
在英屬處女群島註冊成立及在中國經營					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	—	50	地產投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	地產投資
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	地產投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	地產投資
在英屬處女群島註冊成立					
New World Liberty China Ventures Limited	1,134 100**	1美元 1美元	—	71	控股投資
NWS Transport Services Limited （前稱Merryhill Group Limited）	500,000,016	1港元	—	27	控股投資
快富投資有限公司	100	1美元	—	32	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	18	地產投資
在馬來西亞註冊成立及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000 10,000,000^	1馬元 0.10馬元	— —	38 38	地產投資
T & T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1馬元	—	33	地產投資
在香港註冊成立及在澳門及中國經營					
中法控股（香港）有限公司	1,086,280'A' 2,089,000'B' 1,002,720'C'	100港元 100港元 100港元	— — —	— 27 —	控股投資、經營 自來水及電力廠

此等乃普通股，除非另作聲明

* 無投票權遞延普通股

** 無投票權優先股份

^ 可贖回累積優先股份

五年財務概要

綜合資產負債表

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元	2002年 百萬港元
資產					
無形資產	258.1	110.2	79.3	513.3	123.3
投資物業、物業、機器及設備、 租賃土地及土地使用權	31,333.6	29,343.0	33,897.6	38,134.2	41,046.1
於聯營公司、共同控制實體及 其他非流動資產之投資	44,899.8	41,825.3	36,403.5	39,930.6	44,405.0
流動資產	37,669.1	40,686.7	40,761.8	36,916.5	41,212.1
總資產	114,160.6	111,965.2	111,142.2	115,494.6	126,786.5
權益及負債					
股本	3,639.1	3,491.6	3,457.3	2,219.5	2,166.4
儲備	48,903.6	46,710.2	50,809.4	43,737.7	51,216.9
擬派末期股息	732.8	698.3	138.3	—	216.6
股東權益	53,275.5	50,900.1	54,405.0	45,957.2	53,599.9
少數股東權益	16,089.0	14,859.2	13,797.4	16,420.3	18,019.0
總權益	69,364.5	65,759.3	68,202.4	62,377.5	71,618.9
流動負債	25,330.5	29,886.2	20,148.2	23,064.5	31,091.5
非流動負債	19,465.6	16,319.7	22,791.6	30,052.6	24,076.1
總權益及負債	114,160.6	111,965.2	111,142.2	115,494.6	126,786.5

五年財務概要

綜合收益表

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元	2002年 百萬港元
營業額	23,910.2	19,539.2	25,653.0	21,056.3	22,874.6
財務費用及收入前營業溢利／(虧損)	1,786.5	3,223.3	(2,978.0)	(3,964.8)	3,102.6
財務費用淨額	(573.8)	(338.5)	(792.3)	(1,486.2)	(1,402.6)
應佔聯營公司及共同控制 實體業績	2,293.0	1,631.8	2,341.3	306.4	565.1
除稅前溢利／(虧損)	3,505.7	4,516.6	(1,429.0)	(5,144.6)	2,265.1
稅項	(892.6)	(515.3)	(980.2)	(317.4)	(524.7)
除稅後溢利／(虧損)	2,613.1	4,001.3	(2,409.2)	(5,462.0)	1,740.4
少數股東權益	(1,553.3)	(1,298.6)	1,433.0	754.3	(465.0)
股東所佔溢利／(虧損)	1,059.8	2,702.7	(976.2)	(4,707.7)	1,275.4
每股股息(港元)					
— 中期	0.13	0.10	0.02	0.06	0.10
— 末期	0.20	0.20	0.04	—	0.10
	0.33	0.30	0.06	0.06	0.20
每股盈利／(虧損)					
基本及攤薄(港元)	0.30	0.78	(0.35)	(1.96)	0.60

於2006年採納新訂及經修訂香港財務報告準則後，並無重列2002年、2003年及2004年之概要。

詞彙釋義

普通詞彙

城巴	指	城巴有限公司
財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展有限公司及其附屬公司
HIBOR	指	香港銀行同業拆息
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
IDD	指	國際長途電話服務
九鐵	指	九廣鐵路
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
地鐵	指	地下鐵路
新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
新世界中國實業	指	新世界實業項目有限公司
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨(集團)有限公司
新巴	指	新世界第一巴士服務有限公司
新世界信息科技	指	新世界信息科技有限公司
新移動	指	新世界移動控股有限公司
新世界流動電話	指	新世界流動電話有限公司
新世界創建	指	新世界創建有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
新世界電訊	指	新世界電訊有限公司
中國	指	中華人民共和國
中國內地	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣)(只適用於此年報內)
人民幣	指	中華人民共和國法定貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣
世貿	指	世界貿易組織

詞彙釋義

財務詞彙

負債比率	指	債務淨額
		總權益
每股盈利／(虧損)	指	本公司股東應佔溢利／(虧損)
		年內已發行股份之加權平均股數
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款、透支、可換股債券及財務租約債務之總額減現金及銀行結餘
總資本	指	股東基金、債務總額及向少數股東借款
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

專業詞彙

合作合營·CJV	指	合作合營企業
合資合營·EJV	指	合資合營企業
IP	指	網聯規約
JCE	指	共同控制實體
全外資·WFOE	指	外商獨資企業

量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特·相等於1,000千瓦
標準箱	指	長度為20呎之集裝箱計量單位

英文版

年報之英文版可向新世界發展有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

© 新世界發展有限公司 2006 年



新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673
www.nwd.com.hk