



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



2007
年報



目錄

2	集團概覽
4	集團架構
5	財務摘要
7	主席報告書
9	董事總經理報告書
業務回顧	
11	物業
15	基建
19	服務
23	百貨
26	策略性業務
28	企業管治報告
32	企業公民
39	管理層討論及分析
43	公司資料
44	項目明細
60	董事簡介
65	財務資料目錄



在**物業發展**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。

物業 服務

服務業務範圍包括
**設施管理、建築機電、
金融服務及交通運輸**等。



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。



基建

百貨



新世界百貨中國有限公司於
香港及中國內地 15 個城市經營及管理高級
百貨連鎖店。



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、中國大陸及東南亞)

上市公司



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)

- 中國大陸物業發展旗艦



新世界百貨中國 有限公司

(香港股份代號:0825)

- 百貨業務

直接投資

- CSL New World Mobility Group (23.6%)
- 新世界電訊有限公司
- 新世界中國實業項目有限公司
- 新世界信息科技有限公司

(截至2007年10月11日)

財務摘要

	2007 財政年度 百萬港元	2006 財政年度 百萬港元
營業額	23,284.5	23,910.2
分部業績 *	5,424.1	4,936.5
除稅前溢利	6,670.0	3,505.7
本公司股東應佔溢利	4,312.9	1,059.8
每股盈利 (港元)	1.17	0.30
每股派息 (港元)		
中期	0.15	0.13
末期	0.25	0.20
全年	0.40	0.33
營業活動之現金 (支出) / 流入淨額	(2,300.5)	1,278.2
總資產	144,099.1	114,160.6
債務淨額	24,077.9	14,963.8
負債比率	30.7%	21.6%

* 包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績



↑ Tower 7-9座 Club House 會所 ↑

主席報告書

各位股東：

香港成為「中國特別行政區」不經不覺已踏入第十個年頭，內地政經消息獲香港傳媒廣泛報導，「中共全國代表大會」、「全國人大會議」等也漸漸成為香港人的熱門話題。從1997年金融風暴後百業待興，到2007年經濟屢創佳績，祖國一直支持香港從逆境中恢復過來，香港亦積極配合祖國走向國際，風雨十年，兩地關係更形密切。

經營一間跨國大公司必須高瞻遠矚，宏觀的藍圖、忠心的團隊、嚴密的組織，三者缺一不可，齊家治國也是如此。早於2006年3月，「十一•五」規劃首次把香港納入中國整體宏觀的發展框架中，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中心之一的經濟地位。香港回歸中國後，發揮本身的營商優勢，努力發展金融、商貿、航運及專業服務四大經濟支柱，成為國家不可分割的組成部份。香港作為中國境內的世界級國際金融中心，將繼續在人力資源、管理技能、資訊科技及文化人情等不同領域，為中國未來作多元化的貢獻。

中國巨龍蓄勢待發，在2008年北京奧運舞台上乘時而起。東方有曰自古英雄出少年，西方亞里斯多德亦道：「好好思考過治理藝術的人，都會同意大國家的命運全繫於青年的教育。」國內與香港青年同是祖國的未來，新世界集團一直致力培育下一代，積極為中港兩地青年建立溝通橋樑，促進兩地繁榮和諧，盼望與青年人一同為祖國開創更加美好的新世界。

主席

鄭裕彤博士

香港，2007年10月11日



董事總經理報告書

各位股東：

截至2007年6月30日止的12個月內，本集團共錄得營業額233億元。本年度本公司股東應佔溢利為43.1億元，較上年度增加307%。

香港物業市場漸從2006年之淡市中復甦。於2007年1月至6月期間，香港一手及二手市場之物業交易較去年同期大幅增長，分別錄得超過550億元及1,220億元交易額，較2006年7月至12月增加42%及45%。

香港是著名的國際金融中心。以在2006年首次公開發售總集資額計算，香港股票市場高踞亞洲榜首和全球第二位。本地市場對黃金地段的寫字樓面積需求仍然殷切，令本集團於中環及尖沙咀的寫字樓租金持續健康增長。另外，旅遊消費持續增加及訪港旅客人數不斷上升，本集團的租賃物業組合和酒店業務亦因而受惠。

作為本集團的基建及服務旗艦，新創建集團有限公司（「新創建」）正積極物色新的投資機會。新創建收購成都金堂電廠的35%權益，該電廠為2x600兆瓦燃煤電廠，供應四川省成都市用電，已於2007年6月投產。此外，新創建收購了溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司的55%權益，該公司於浙江省狀元壘經營兩個多用途泊位。此項目將於2008年營運。於2006年9月，新創建收購中鐵聯合國際集裝箱有限公司22%的股權。在上海及昆明的鐵路集裝箱中心站建設現已竣工。此外，建築工程將於短期內在重慶、鄭州及青島展開。該公司計劃於2010年前在中國大陸18個主要城市建成合共18個中心站。

自2003年起，中國的國內生產總值一直錄得雙位數字的增長。經濟蓬勃發展，加上人均收入穩步上揚，支持中國大陸房地產市場持續發展。去年，城市人口佔中國內地總人口的43.9%。本集團的中國大陸物業旗艦——新世界中國地產有限公司將受惠於這城市化過程，繼續為市場提供優質的物業產品。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）分拆上市對本集團及新世界百貨同樣有利。第一，分拆上市可提高本集團在營運及財政上的透明度；其次，新世界百貨作為獨立上市實體，能夠通過債券及股本市場籌集未來投資的資金，從而提升其地位；第三，此舉有助本集團達致其估值潛力，同時，本集團將可透過其股權繼續從新世界百貨的業務前景及業績中獲利。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2007年10月11日



物業



締造幸福新生活

我們在香港及中國大陸的
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

香港物業市場漸從2006年之淡市中復甦。由2007年1月至6月期間，香港一手及二手市場之物業交易較去年同期大幅增長，分別錄得超過550億元及1,220億元交易額，較2006年7月至12月增加42%及45%。

於回顧期內，本集團已入賬之應佔物業銷售額約為15.42億元。已推出之兩個項目分別為位於流浮山之深灣畔及九龍城之太子匯。於2007財政年度，物業銷售主要來自深灣畔、泓都、君傲灣及倚嶺南庭之現貨銷售。

目前，本集團持有總樓面面積400萬平方呎之土地儲備作發展用途；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	412,292
九龍	1,336,720
新界 (不包括待更改用途之農地)	2,274,441
總計	4,023,453

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	14,449,000	13,048,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	2,624,000	2,070,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,867,000	20,026,000

2007年1月，本集團投得政府招標的九龍衛理徑衛理苑A座。於回顧期內，本集團完成收購北角天后廟道新東方臺之50%權益及大坑春暉臺之70%權益。該三個項目為本集團提供總樓面面積超過520,000平方呎。

本集團正與政府磋商更改約700萬平方呎農地的用途，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。

本集團預計推出五個項目，包括紅磡紅灣半島、尖沙咀河內道重建項目、西環卑路乍街項目、元朗馬田路項目及半山布力徑6-10號，合共提供總樓面面積逾260萬平方呎。

香港物業投資

於2007財政年度，本集團於香港的總租金收入為10.79億元。本土經濟持續增長，旅客人次不斷上升，本集團的商業組合亦因而受惠。

將軍澳君傲灣之君薈坊商場於回顧期內開幕，出租率達100%。



於回顧期內，新世界中心及星光大道之人流接近2,000萬人次，加上旗艦租戶崇光尖沙咀店帶來穩定的租金收入，新世界中心持續為本集團租賃組合帶來穩定進賬。

隨著香港經濟蓬勃發展，對寫字樓面積之需求持續殷切。預期本集團寫字樓之出租率及租金將進一步受惠。

旅客消費增加，訪港遊客數目不斷上升，刺激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於2008年落成，當中將包括一個逾34萬平方呎、可直達尖沙咀地鐵站及九廣鐵路尖東站之購物商場。

酒店

訪港旅客數目穩步上揚，2006年及2007年上半年的訪港旅客人數分別上升至2,500萬及1,300萬，較去年同期增加8.1%及6.8%。受到訪港旅客數目增加的刺激，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83%，平均房租亦錄得15%之增長。

瀋陽新世界酒店於2006年9月完成翻新工程。本集團位於中國大陸之酒店的入住率及房租均錄得滿意增長，而位於東南亞的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，本集團現正在香港興建兩間酒店，分別位於河內道及九廣鐵路大學站。同時，本集團位於武漢及大連之兩間酒店均正在興建中。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於2007財政年度，新世界中國地產錄得溢利11.91億元，按年上升61%。期內溢利顯著增加，是由於新世界中國地產三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。

儘管銷售量較2006財政年度有輕微下跌，平均邊際利潤及已售出單位之平均售價均有明顯增長。期內平均邊際利潤錄得逾33%，已售出單位之平均售價約為每平方米人民幣8,000元。

於回顧期內，新世界中國地產共約銷售653,949平方米樓面面積的物業，帶來約人民幣52億元銷售總額。於2007財政年度，已落成物業樓面面積為835,000平方米。於2008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。

中央政府正不斷頒佈新措施，平衡地產市場之供求情況。該等措施一方面有助壓抑投機活動，另一方面對樓市長遠轉向穩健發展有所裨益。





基建



推動國家蓬勃發展

我們的基建投資項目遍佈
香港、澳門及中國大陸，
提供與生活息息相關的
公用服務及基建設施，
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

基建業務為本集團帶來穩定的分部貢獻。除能源業務外，道路、水務及港口業務均有強勁增長。

珠江三角洲地區的道路及高速公路項目繼續取得驕人成績。於2007財政年度，廣州市北環高速公路每日平均交通流量增加11%，路費收入增長人民幣3,970萬元。受惠於珠江三角洲地區強勁的經濟發展，京珠高速公路(廣珠段)於2007財政年度的路費收入上升28%。相比2006財政年度，深惠公路及高速公路之每日平均總交通流量增長13%。

其他內地城市之道路及高速公路項目之交通流量平穩增長。隨著環渤海地區經濟發展，加上某競爭道路網自2006年中起進行翻新，唐津高速公路(天津北段)之每日平均交通流量增加了11%。武漢天河機場之使用率增加，帶動武漢機場高速公路之交通流量上升。2007財政年度之每日平均交通流量增加11%。

珠江電廠的表現因2006財政年度產生的一次性收益，及新增發電機組投入市場而有所影響。但期內煤電聯動機制令平均電價上升5%，彌補了上述不利部分。本集團對能源業務的前景持樂觀態度，並繼續物色新投資機會。新創建收購成都金堂電廠(2x600兆瓦的燃煤發電廠)的35%權益，並已於2007年6月開始投產。



於2006年12月，新創建收購廣東寶麗華新能源股份有限公司9.45%的權益，該公司主要在廣東省經營一座2x135兆瓦的燃煤發電廠，其股份於深圳證券交易所上市。

澳門水廠的每日平均售水量增加10%，而中國大陸其他水務項目均表現理想。天津塘沽水廠自2006年4月起加價，售水收入隨之增加。重慶水廠及上海化學工業區水處理廠的售水量亦分別大幅增加19%及47%。兩個新收購項目常熟水廠及重慶唐家沱污水廠亦於回顧期內開始對本集團作出貢獻。

珠海平崗工程於2006年12月竣工，暫時解決了季節性鹽度問題。此外，為應付供水需求持續上升，澳門水廠已訂約擴大其現有處理能力，並將於2008年中完成。

於2007財政年度，廈門象嶼新創建碼頭有限公司吞吐量錄得8%增長至794,000個標準箱。儘管2007財政年度海外集裝箱數量增加導致每標準箱平均收益上升，惟天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的吞吐量卻輕微下降1%至1,136,000個標準箱。本公司於2005年11月收購天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的權益，該公司於2007財政年度為此分類的應佔經營溢利帶來正面貢獻，處理合共1,988,000個標準箱。





服務



促進經濟增長

我們的服務業務涉足
設施管理、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。

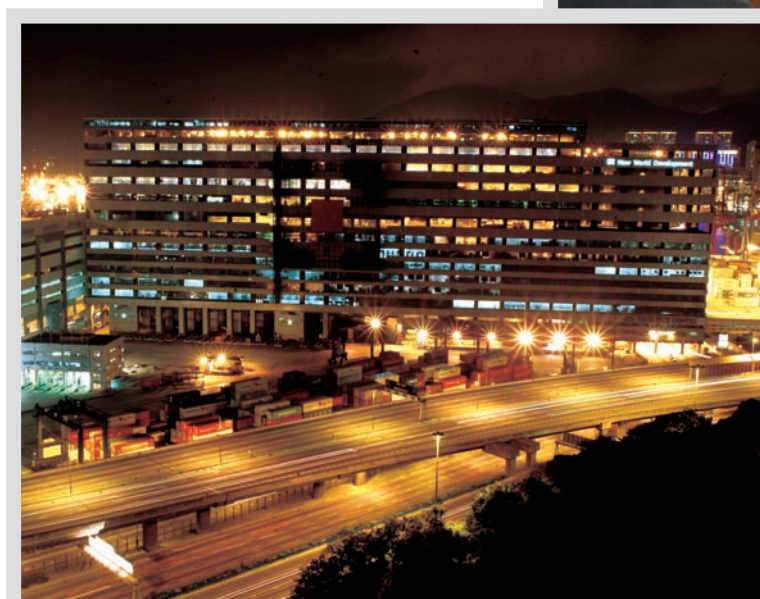
服務

於2007財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅，建築機電、金融服務、交通運輸及其他之服務業務亦錄得顯著溢利升幅。

香港會議展覽中心（「會展中心」）於2007財政年度錄得滿意成績。新落成的亞洲國際博覽館，以及其他位於澳門、中國大陸及其他亞洲國家之會議及展覽場地，令市場競爭愈趨激烈。中庭擴建工程已於2006年8月展開，並將於2009年竣工。新擴建部份將為會展中心提供額外19,400平方米之展覽空間，令其總展覽場地面積達83,400平方米。

受惠於本地經濟及中國大陸市場增長，亞洲貨櫃物流中心於2007財政年度錄得穩定利潤，平均出租率達98%。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客戶提供專業的倉儲及碼頭服務，故得以保持其於業內之領導地位。

有效的成本控制措施及工作量增加等多項因素，令建築機電業務於2007財政年度的貢獻大幅改善。建基於過往在管理龐大規模及高質素建築項目方面的專業技術，及隨著近期私人物業發展市場復甦，建築機電業務於2007年6月30日取得之大型合約總值超過359億元。澳門建築業市場發展迅速，協興建築有限公司（「協興」）亦為市場上最具競爭力及最傑出的專業營運商之一。協興在澳門取得多項大型項目，較著名的計有新葡京賭場酒店、美高梅賭場項目及澳門壹號廣場。



受惠於股市暢旺，在進一步收購大福證券集團有限公司（「大福」）（香港股份代號：0665）的股權後，金融服務業務帶來的貢獻日益重大。有見於大福在金融服務業務的悠久信譽及增長佳績，新創建於2007年6月8日決定進一步增加其於大福的持股由22%至61%。香港及中國大陸的金融市場前景理想，本集團深信收購大福將可提高其盈利能力，切合其均衡的投資策略。

於回顧期內，本地巴士業務及於冠忠巴士集團有限公司的投資，使交通運輸業務的貢獻增加。儘管船費收益增長了5%，但由於營業成本持續上升，本地渡輪業務仍錄得虧損。澳門渡輪服務持續錄得旅客量增幅達14%，成績令人滿意。

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。由於旅遊業復甦導致旅客量大增，對本公司於2007財政年度之驕人業績作出重大貢獻。位於落馬洲站的免稅店已在2007年8月開業，而於羅湖的免稅店則將於2008年1月開始營運。

於2006年9月，新創建收購中鐵聯合國際集裝箱有限公司22%的股權，成為該合資公司的第二大股東。該合資公司的年期為50年，由新創建與中國鐵道部屬下的一間公司及另外五名中國及國際夥伴合組而成。在上海及昆明的鐵路集裝箱中心站建設現已竣工。此外，建築工程將於短期內在重慶、鄭州及青島展開。該公司計劃於2010年前在中國大陸18個主要城市建成合共18個中心站。





新世界

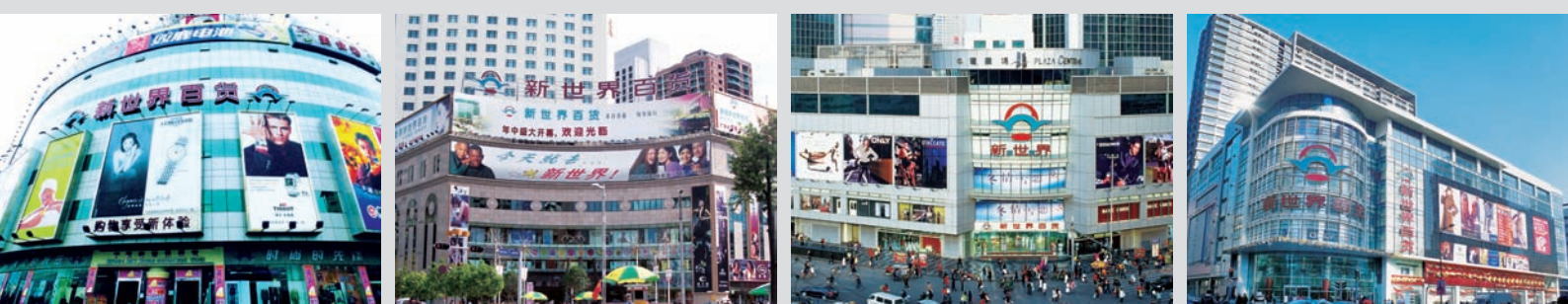
NEW WORLD
DEPARTMENT STORE
新世界购物广场地下一层

同一个世界 同一个梦想
One World One Dream

新世界百货

东南角
海河-金汤桥
城厢东路
天津大学

百貨



為顧客提供優質選擇

我們遍佈中國的百貨店，
為顧客提供優質選擇及
「一站式」購物體驗，
由時裝、飾物、化妝品、
以至家庭用品、均一應俱全。
我們致力為消費者帶來
舒適、休閒的購物樂趣。

百貨

根據Euromonitor的資料，就銷售而言，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）是中國大陸最大的百貨店經營者及管理者之一，現時經營的全國性大型網絡，包括位於中國大陸及香港的22間「新世界」品牌百貨店及七間「巴黎春天」品牌百貨店。

於回顧期內開設的七間百貨店，令百貨業務增加共251,000平方米的總樓面面積。本集團計劃於2008年底前在北京朝陽、武漢徐東及遼寧鞍山開設三間新百貨店。

新世界百貨自2007年7月12日起於香港聯交所上市。新世界百貨分拆上市對本集團及新世界百貨同樣有利。第一，分拆上市可提高本集團在營運及財政上的透明度；其次，新世界百貨作為獨立上市實體，能夠通過債券及股本市場籌集未來投資的資金，從而提升其地位；第三，此舉有助本集團達致其估值潛力，同時，本集團將可透過其股權繼續從新世界百貨的業務前景及業績中獲利。





地區	城市	百貨店數目	建築面積 (平方米)
中國東北	大連、哈爾濱、瀋陽	5	132,300
華中	長沙、武漢	5	164,650
華東	寧波、無錫、廈門	4	59,200
華北	北京、蘭州、天津	4	215,600
上海	上海	7	196,330
中國西南	成都、重慶、昆明	3	84,100
香港	香港	1	15,000
合計		29	867,180

(截至2007年10月11日)

策略性業務

CSL NEW WORLD MOBILITY GROUP (「CSLNW」)

CSLNW是以香港為基地的流動通訊集團，於2006年3月成立。身處競爭激烈的香港流動通訊市場的CSLNW，以CSL業務作為香港流動話音及數據服務的優質供應商之一，而New World PCS則以低成本業務模式專注重物超所值的客戶。合併後的廣泛客戶基礎，有助業務增長。

為精簡本集團的架構，本集團之一間全資附屬公司於2007年1月向新世界移動控股有限公司(「新移動」)收購CSLNW的23.6%權益。於該收購後，本集團已出售其於新移動的全部權益。

自2006年3月起計入New World PCS業務後，為CSLNW產生額外收益，令CSLNW於2007財政年度的總收入增加26.8%至61.04億元。餘下增幅則為數據、國際話音、流動網絡營辦商(MVNO)及預付收益持續上升，帶動業務增長所致，惟持續加價壓力導致本地話音收益下降，抵銷了上述收益增幅。至於最近進行的手機推廣，亦使流動手機收益有所增加。

新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)

固網電訊市場競爭激烈，新世界電訊於回顧期內錄得虧損。

新世界電訊將會提升其作為城中新一代IP及電訊服務供應商的地位，集中發展三大業務領域，分別為電訊服務、資訊及通訊科技服務及iMedia解決方案(電子商貿)。隨著新世界電訊成立兩個專責業務部門，並與多間知名公司建立合作夥伴關係後，新世界電訊將可充分發揮「優郵自在」及「一Click 即中」服務之優勢。

新世界電訊將繼續發展其裝配寬頻無線接入技術的實力，以提供優質的IP服務，及作為香港眾多建築物具成本效益的最後里程(last mile access)方法。另外，新世界電訊將繼續尋求與集團成員公司建立不同的夥伴關係及物色彼此之間的合作機會，藉以為該等公司及其客戶提供創新服務。



新世界中國實業項目有限公司 (「新世界中國實業」)

新世界中國實業為新世界實業控股有限公司集團(「新世界實業」)的投資及項目經理。新世界實業投資於中國大陸及香港的工業項目，涉足工業製造、消費品生產、生產管理及零售分銷連鎖店等領域。新世界中國實業其中一個主要任務是找尋對具有上市潛力之高增長公司的投資機會。新世界中國實業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」)。

於回顧期內，新世界利寶投資於四間公司，分別為Chigo Holding Limited，為中國家用及商用空調的主要綜合製造商之一)、天能動力國際有限公司，為中國個人交通工具市場首屈一指的動力電池生產商)、Come Sure Development Limited，為廣東省最大型的紙品製造商之一，為客戶提供全面的包裝及印刷方案以及紙類包裝製品)及吉邦遠東1959有限公司，為高級禮品及宣傳品的供應鏈服務供應商，專注於陶瓷及玻璃製品)。

新世界信息科技有限公司

有關「派威」的官司，本集團於2006年12月已獲得勝訴，截至2007年6月30日止年度，為數約16億元已撥回。最終可收回款項金額暫仍無法確定。

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式。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（「企業管治守則」）之所有適用守則條文，惟本報告所披露偏離者外。

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所載上市公司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2007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5.4萬名員工，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15名董事，當中有6名執行董事、5名非執行董事及4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、建議末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。本公司之組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（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式，提供意見以供董事會批准。薪酬委員會於本年度召開兩次會議，審閱本公司董事及高級管理層之薪酬政策，並批准根據本公司購股權計劃向本公司董事及僱員授出購股權之主要條款。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。年內已根據本公司購股權計劃向全體董事授出購股權以認購本公司股份。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2007年6月30日止財政年度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。

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3名獨立非執行董事，負責審閱及監管本集團財務申報程式及內部監控事宜。

於本年度，審核委員會與核數師已審閱截至2006年6月30日止年度之經審核財務報表及截至2006年12月31日止6個月之未經審核中期財務報表，並建議董事會通過，以及審閱有關本集團內部監控之報告，並与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。審核委員會已審閱截至2007年6月30日止年度之內部監控系統及財務報表，並建議董事會通過。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。



企業管治報告

董事會、審核委員會及薪酬委員會之會議出席記錄

董事姓名	截至2007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)	5/5		
鄭家純博士(董事總經理)	3/5		
冼為堅博士	5/5		
梁仲豪先生	4/5		
梁志堅先生	5/5		2/2
鄭志剛先生(於2007年3月16日獲委任)	0/1		
非執行董事			
鄭裕培先生	1/5		
鄭家成先生	5/5		
周桂昌先生	4/5		
何厚浹先生	3/5		
梁祥彪先生	5/5		
獨立非執行董事			
沈弼勛爵	0/5		
楊秉樑先生	4/5	2/2	2/2
查懋聲博士JP	4/5	2/2	2/2
李聯偉先生JP	4/5	2/2	2/2

核數師之酬金

於截至2007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	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
審核服務	50.5	43.9
非審核服務	2.6	12.7
總計	53.1	56.6

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。董事會已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製財務報表，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。

本公司及本集團核數師就彼等對本公司及本集團財務報表之申報責任之聲明載於本年報第97頁之獨立核數師報告。

內部監控

董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，並已制訂程式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。該等程式可合理(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、共同控制實體及聯營公司進行審核。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管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



新世界青年領袖工程

各位股東：

國家主席胡錦濤先生在慶祝香港回歸10周年之際，曾經勉勵年青人努力裝備自己，因未來是屬於年青人的，這想法與新世界集團不謀而合。青年人是社會未來的領袖，香港以至國家的將來，實在有賴他們繼續積極地推動社會不斷進步。

我們期望集合各方力量，燃起大眾對年青一代的關愛之情，聯繫中港兩地人的心，讓各地不同種族、不同背景的青年人展開溝通，建立互信，共創美好和諧的新世界。

因此，集團在特區進入第二個十年之始，開展了「新世界青年領袖工程」，為社會不同領域培養優秀人才，透過支持不同項目，培養青年人成為負責任及對社會有貢獻的未來領袖，攜手建設中港兩地光輝的未來。

新世界數學獎

為鼓勵年青人在學術領域上努力尋求突破，新世界集團全力支持並捐資設立「新世界數學獎」。獎項由世界華人數學家大會主辦，面向全球的華裔數學系本科生、碩士生與博士生，旨在提升中、港兩地，以至全球華裔大學生學習及鑽研數學的興趣。「新世界數學獎」將在每三年一屆的世界華人數學家大會上頒發，而首屆的頒獎禮將於2007年12月假杭州舉行。

無止橋慈善基金

「無止橋慈善基金」旨在透過提供資金和技術支援，鼓勵中港兩地的大學生及志願人士協助內地偏遠、貧困的地方修建橋樑。集團向基金捐贈港幣500萬元作為啟動基金，並期望無止橋項目能夠發揮扶貧助弱的建橋精神，凝聚社會各界的惻隱善心，永無止境地惠及內地偏遠貧困的地區，為他們提供實質的援助及精神上的關愛。

我們不會為一點成績而自滿，反將全力以赴，繼續積極參與及支持各項青年領袖發展的事功，與朝氣勃勃的新一代一起為國家的繁榮昌盛作出貢獻。

中華民族文化周

新世界集團與「香港各界青少年慶回歸十周年系列活動委員會」於2007年5月聯合主辦「中華民族文化周」。活動邀請了56個民族青少年到港，與香港年青人一起參與連串精彩活動，包括「中華瑰寶—中國少數民族文化展」、「多彩家園—中華各民族歌舞匯演」和「民族菁英論壇」等，不但增進香港市民對祖國的認識，而且促進民族共融及社會的和諧發展。

中港學生交流活動

新世界集團又支持圓桌研究及教育協會(Roundtable Community)舉辦的「『我這一代中國人』中港學生文化交流活動」、「回歸十年兩地青年的優勢及合作前景問卷調查」及「模擬市政府會議」。幾項活動均旨在讓中港兩地大學生了解不同地區的經濟發展、分享雙方在兩地發展的觀點，從而喚起青年人對自身優勢的反省，為中港兩地往後的融和及合作提供契機。

執行董事

鄭志剛

香港，2007年10月11日

共建關懷新世界

新世界集團深知，我們是社區的一份子，一向致力為社區提供服務。集團本著「取諸社會、用諸社會」之回饋精神，積極參與及支持各項慈善項目。集團多年來履行企業公民責任所付出的努力及成果，廣受社會認同，更連續多年聯同旗下25間公司一同獲得由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌，以作表揚。

植根香港 心繫中華

多年來，新世界集團一直努力為大中華地區的發展作出貢獻。植根香港、心繫中華，本集團在關心中港青年的同時，亦對兩地的其他事務十分關注，積極支持多個富有意義的項目。

新世界／哈佛肯尼迪政府學院培訓計劃

新世界集團明白中國發展迅速，人才培訓乃當務之急。因此，集團自1998年起便一直支持國家外國專家局舉辦「新世界／哈佛肯尼迪政府學院培訓計劃」，每年保送12至15名表現卓越的中國領導幹部，到哈佛大學參加為期四個月的院士研究課程及三至六星期的行政人員進修課程，至今已有約120位優秀領導官員透過此計劃體驗了具國際水平的專業培訓。今年，新世界集團再次與外專局簽訂為期三年的協議，繼續為國家的人才培訓出一分力。

光彩明天行動 — 給弱視兒童一個新世界

新世界集團關心弱視兒童問題，並全力支持「光彩明天行動 — 給弱視兒童一個新世界」。集團發動旗下公司，包括新巴、城巴、僑樂房產服務集團、富城集團及新世界百貨，透過不同渠道，為「光彩明天行動」作社區宣傳及籌款，把有關訊息發放至香港及中國大陸主要城市，讓更多人正視兒童弱視的問題。

北京奧運國家游泳中心

新世界集團向「北京市港澳臺僑同胞共建北京奧運場館委員會」捐贈5,000萬元人民幣，用以興建北京奧運國家游泳中心，捐贈儀式於2007年7月6日在北京人民大會堂舉行。國家游泳中心是北京2008年奧運會比賽場館之一，其設計意念來自於肥皂泡的結構，因其外觀酷似一個藍色方盒子而被稱為「水立方」。

《香港環保小百科》

為響應環保，令下一代更愛惜地球資源，新世界集團支持小海白創作室出版了一套《香港環保小百科》的環保教育套裝，免費送贈給全港1,700多所小學及幼稚園，教導小朋友如何在個人、家庭、學校及社會四個層面，積極保護環境，為保護地球出一分力。



企業公民



關心世界 善心處處

在關懷家國的同時，新世界集團亦不忘向世界各地有需要的人士伸出援手。本集團一直大力支持無國界醫生的救援行動，不僅為無國界醫生的廣告提供媒體贊助，更鼓勵員工身體力行，參與各項慈善活動。

無國界野外定向比賽

新世界集團為「無國界野外定向比賽2007」免費提供旗下新世界中心作為啟動禮場地，又派出同事為賽事擔任義工，同時更組織隊伍參賽，並喜獲「機構籌款優異獎」。

「新世界•無國界」愛心義賣

本集團更在旗下位於香港的三家酒店（包括香港君悅酒店、萬麗海景酒店和九龍萬麗酒店）為無國界醫生舉辦「『新世界•無國界』愛心義賣」。所有捐款均用於協助無國界醫生的國際醫療人道救援工作，為受天災、戰爭、疫症影響的病人提供緊急醫療援助。

無國界醫生日

新世界集團自2006年起參與「無國界醫生日」，鼓勵集團員工捐出一天收入，如同為無國界醫生的全球救援工作當一天義工。2007年，集團共有超過2,000位員工參與此活動，共籌得港幣52萬元善款。在各員工鼎力支持下，新世界集團除連續兩年成為在活動中籌得款項最多的機構外，更是成功推動最多員工參與此活動的機構。

重視人才 激發團隊精神

本集團除積極關心社會外，更重視每一位員工的需要，因為我們明白，積極而專業的工作團隊是促進集團成長及發展的原動力。集團致力透過優厚的待遇及獎勵，吸納、培訓及挽留人才。

為使員工能發揮卓越的工作表現，培訓工作極其重要。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，推動員工不斷進步。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2007年6月30日，本集團有逾54,000名員工。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，讓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，以增加員工的歸屬感，同時亦有助創造和諧的工作環境，提高士氣。

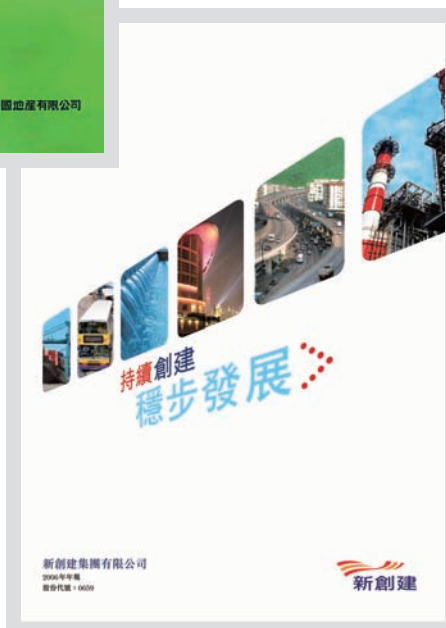
重視投資者關係

本集團高度重視與投資者的溝通，致力清晰地傳達公司資訊，加深投資者對集團信譽的理解。我們銳意與投資者建立適時而有效的溝通渠道，並為傳媒及投資界籌辦多個實地考察及會議，並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策略及前景有更透徹的瞭解。

另外，本集團的網站亦會適時更新，讓投資者及大眾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，更在國際年報大賽中屢獲殊榮。國際ARC年報比賽被視為年報比賽的奧斯卡大獎，而新世界中國地產的2006財政年度年報就在此比賽中榮獲「整體年報」優異獎。此外，新世界發展及新世界中國地產的2006財政年度年報，在第20屆國際Mercury Awards中分別榮獲「年報 — 整體表現：控股公司及地產發展」銀獎及「設計 — 年報：內頁」銅獎。而在第17屆國際Astrid Awards中，新世界中國地產及新創建的2006財政年度年報則分別獲「年報 — 整體表現：企業集團」及「封面設計 — 年報」金獎。而新創建的2006財政年度年報亦在第18屆國際Galaxy Awards中榮獲「年報 — 綜合企業」銅獎。我們在維持高透明度及忠實披露資料方面矢志不移，並將努力不懈，不斷提升年報的水準。



管理層討論及分析

財務回顧

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利4,312.9百萬港元，較去年上升307%。溢利上升主要由於物業銷售以外之核心業務增長強勁，以及收回有關「派威」訴訟1,593.6百萬港元所致。

租務、基建及服務、百貨及酒店經營等業務之貢獻均錄得滿意增長。總分部業績達5,424.1百萬港元，較去年同期增加10%。

營業額由23,910.2百萬港元下跌3%至23,284.5百萬港元。建築機電業務、百貨及酒店經營大幅增長，惟香港物業銷量驟減，因而導致營業額輕微下跌。

綜合收益表

	2007財政年度 百萬港元	2006財政年度 百萬港元
營業額	23,284.5	23,910.2
銷售成本	(17,364.6)	(17,708.2)
毛利	5,919.9	6,202.0
其他收入	52.3	35.5
其他收益／(支出)	1,651.1	(1,763.9)
銷售及推廣費用	(358.9)	(519.4)
行政費用	(1,898.0)	(1,065.9)
其他營運費用	(2,594.7)	(2,564.7)
投資物業公平值變動	1,263.9	1,462.9
營業溢利	4,035.6	1,786.5
財務收入	817.8	541.2
財務費用	(1,173.3)	(1,115.0)
應佔業績	3,680.1	1,212.7
共同控制實體	1,664.1	1,636.2
聯營公司	1,325.8	656.8
除稅前溢利	6,670.0	3,505.7
稅項	(902.5)	(892.6)
本年度溢利	5,767.5	2,613.1
應佔溢利：		
股東	4,312.9	1,059.8
少數股東權益	1,454.6	1,553.3

營業額 — 按業務分部劃分

	2007財政年度 百萬港元	2006財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	2,916.7	5,325.5	-45%
租務	1,210.3	1,096.4	10%
基建	299.5	308.1	-3%
服務	13,588.4	11,052.4	23%
電訊	890.0	2,297.6	-61%
百貨	1,704.1	1,357.1	26%
酒店經營	2,331.4	2,052.1	14%
其他	344.1	421.0	-18%
綜合	23,284.5	23,910.2	-3%

分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2007財政年度 百萬港元	2006財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	588.0	1,513.9	-61%
租務	1,475.7	1,206.5	22%
基建	1,117.1	1,086.7	3%
服務	1,166.3	741.4	57%
電訊	420.1	(75.2)	不適用
百貨	247.0	107.4	130%
酒店經營	674.9	425.5	59%
其他	(265.0)	(69.7)	280%
分部業績	5,424.1	4,936.5	10%

物業銷售

物業銷售分部帶來588.0百萬港元貢獻，而去年則為1,513.9百萬港元。物業銷售分部之貢獻大幅減少，主要是由於2007財政年度於香港沒有物業落成。此分部於香港之貢獻主要來自深灣畔、泓都、君傲灣及倚嶺南庭之現貨銷售。

就中國大陸項目而言，新世界中國地產於2007財政年度出售面積合共653,949平方米之物業，而去年則售出面積合共765,774平方米之物業。

管理層討論及分析

租務

租賃業務分部之貢獻為1,475.7百萬港元，較上一財政年度之1,206.5百萬港元增加22%。較高之增長來自新世界中心、新世界大廈及本集團於中國大陸之投資物業。

基建

基建業務之分部業績為1,117.1百萬港元，增長3%，為本集團帶來穩定的分部貢獻。除能源業務外，公路、水務及港口業務的分佈貢獻均有強勁增長。

服務

服務業務分部帶來之貢獻躍升57%至1,166.3百萬港元。於2007財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅，建築機電、金融服務、交通運輸及其他之服務業務亦錄得顯著溢利升幅。

有效的成本控制措施及工作量增加等多項因素，令建築機電業務於2007財政年度的貢獻大幅改善。建基於過往在管理龐大規模及高質素建築項目方面的專業技術，及隨著近期私人物業發展市場復甦，截至2007年6月30日建築機電業務取得之大型合約總值超過359億港元。

酒店

酒店經營帶來之貢獻為674.9百萬港元，較去年大幅攀升59%。受到訪港旅客數目增加的刺激，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83%，平均房租亦錄得15%之增長。

百貨

百貨業務分部貢獻增長130%至247.0百萬港元。

於回顧期內開設的七間百貨店，令百貨業務增加共251,000平方米的總營業樓面面積。本集團計劃於2008年底前在北京朝陽、武漢徐東及遼寧鞍山開設三間新百貨店。

電訊

電訊分部錄得收益420.1百萬港元，而去年則錄得虧損75.2百萬港元，此龐大升幅主要是由於向新世界移動收購CSL New World Mobility Group產生的一次性負商譽所致。倘不計及此一次性款項，電訊分部之貢獻仍可轉虧為盈。受惠於合併帶來的協同效應，CSL New World Mobility Group之貢獻大幅改善，而固網業務於回顧年度之虧損亦告收窄。

其他

於2007財政年度，其他業務錄得虧損265.0百萬港元，去年同期則虧損69.7百萬港元。年內錄得巨額虧損，主要是「派威」訴訟之法律及相關開支所致。

財務費用

財務費用淨額由去年之573.8百萬港元減少至355.5百萬港元。

其他收益／(支出)

於2007財政年度，其他收益／(支出)錄得1,651.1百萬港元的收益，而去年則錄得1,763.9百萬港元的虧損，主要是由於收回2006年12月「派威」訴訟所判予新世界信息科技的款項。

流動資金及資本來源

於2007年6月4日，本公司之一間全資附屬公司發行2014年到期的零息擔保可換股債券，為數6,000.0百萬港元，可供於2007年7月16日或之後直至2014年5月25日期間，隨時按換股價每股26.784港元(可予調整)兌換為本公司每股面值1.00港元之繳足股份。

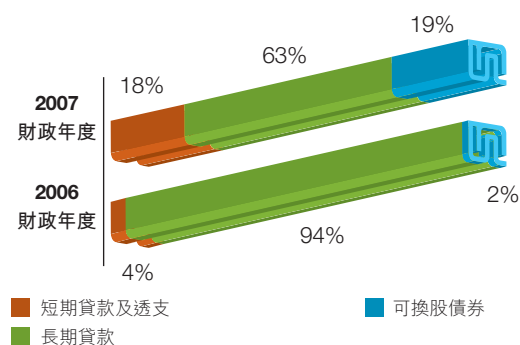
於2007年6月，新世界中國地產之一間全資附屬公司發行以美元償付的2012年到期的零息擔保可換股債券，總值人民幣2,800.0百萬元，可供於2007年6月26日或之後直至2012年5月26日期間，隨時按換股價每股8.044港元(可予調整)兌換為新世界中國地產每股面值0.1港元之繳足股份。

上述舉措符合本集團延長債務組合的還款期以配合本集團之長期投資之政策。

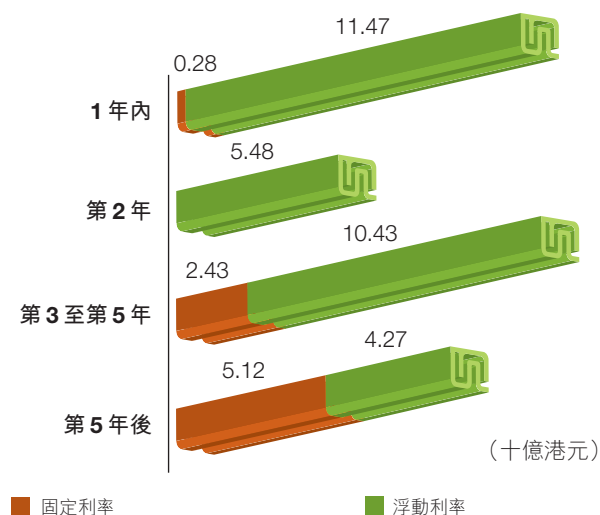
就本集團之中國大陸業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

於2007年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於15,400.1百萬港元(2006年：7,642.9百萬港元)，綜合債務淨額為24,077.9百萬港元(2006年：14,963.8百萬港元)。債務淨額與權益比率為30.7%，較2006年財政年度上升9.1%，上升之主要原因於2007年6月8日收購大福，而該公司於2007年6月30日擁有債務淨額6,512.0百萬港元所致。大福提供短期孖展借貸予認購香港首次公開招股之客戶。

借貸來源

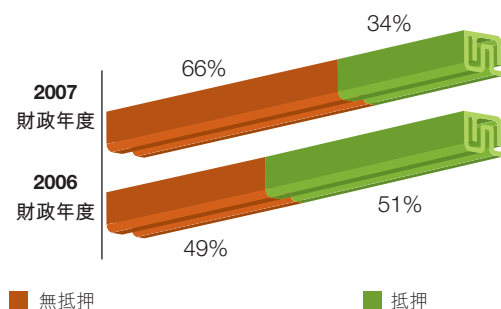


利率及到期日概況

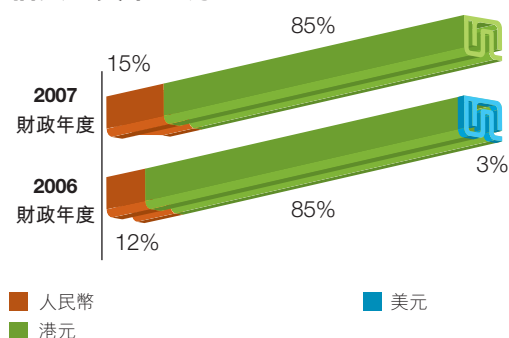


管理層討論及分析

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2007年6月30日，本集團少於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

2008財政年度內到期的長期貸款總額共45.801億港元。本集團截至2007年6月30日之現金及銀行存款為154.001億港元。

憑藉現金及銀行存款，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80.2%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。

實際利率載列於財務報表附註39(c)及(e)。

債務總額	於2007年 6月30日 百萬港元	於2006年 6月30日 百萬港元
綜合債務總額	39,478.0	22,606.7
新創建	11,685.6	4,528.3
新世界中國地產	10,417.2	5,950.3
債務總額（不包括附屬上市公司）	17,375.2	12,128.1

債務淨額	於2007年 6月30日 百萬港元	於2006年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	24,077.9	14,963.8
新創建	8,438.4	1,980.6
新世界中國地產	4,021.2	3,098.4
債務淨額（不包括附屬上市公司）	11,618.3	9,884.8

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
鄭志剛先生

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
屈洪疇會計師事務所有限公司

律師

胡關李羅律師行
高李葉律師行
張葉司徒陳律師事務所
翁家灼律師行
翁余阮律師行

股票過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
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

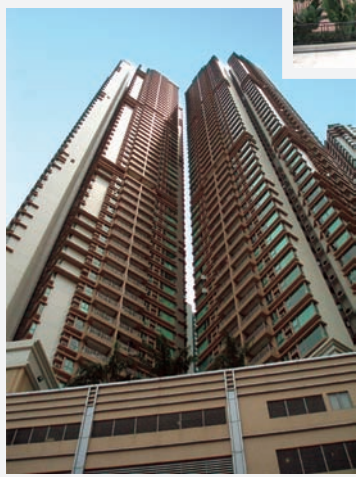
香港主要物業發展項目



◀ 香島道 33 號



▲ 深灣畔



▲ 泓都



物業發展項目名稱

- 1 跑馬地桂芳街 7-10 號
- 2 西環卑路乍街 42-44 號
- 3 大坑春暉臺 9-12 號
- 4 北角渣華道 96-102 號
- 5 北角新東方臺 1-15 號
- 6 半山干德道 55 號
- 7 九龍城太子道西 440-450 號 (太子滙)
- 8 尖沙咀河內道重建項目
- 9 何文田衛理徑 23 號衛理苑 A 座



◀ 君頤峰



君傲灣 ▶



◀ 河內道重建項目

- 地鐵港島線
- 地鐵荃灣線
- 地鐵觀塘線
- 地鐵東涌線
- 地鐵將軍澳線
- 地鐵迪士尼線
- 地鐵機場快線
- 九廣東鐵
- 九廣西鐵
- 九廣馬鐵
- 九廣輕鐵
- 隧道

- 10 新蒲崗六合街 15-19 號
- 11 元朗馬田路丈量約份 120 號 (元朗市地段 515 號)
- 12 元朗唐人新村丈量約份 121 號 (地段 2131 號) 1 期
- 13 西貢大埔仔丈量約份 227 及 229 號
- 14 元朗大道村丈量約份 127 號 (地段 419 號) 1 期
- 15 馬鞍山烏溪沙丈量約份 206 號 1 期
- 16 西貢沙下丈量約份 221 號
- 17 西貢沙角尾丈量約份 221 號
- 18 粉嶺丈量約份 91 及 100 號

- 19 元朗丈量約份 115 號
- 20 元朗丈量約份 129 號
- 21 西貢丈量約份 221 號
- 22 元朗榮基村丈量約份 104 及 107 號 1 期
- 23 元朗練板村丈量約份 99 及 101 號 1 期
- 24 西貢北港丈量約份 217、219 及 222 號 1 期
- 25 元朗龍田村丈量約份 120 號 (地段 4043 號)
- 26 元朗唐人新村丈量約份 121 號 (地段 2139 號) 2 期
- 27 青衣路 35-47 號

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 跑馬地桂芳街 7-10 號	2,641	23,769	37.58
2 西環卑路乍街 42-44 號	15,284	123,062	100.00
3 大坑春暉臺 9-12 號	12,840	115,540	70.00
4 北角渣華道 96-102 號	4,555	37,662	24.85
5 北角新東方臺 1-15 號	41,480	331,524	50.00
6 半山干德道 55 號	36,003	87,776	30.00
九龍			
7 九龍城太子道西440-450號(太子滙)	11,545	103,901	100.00
8 尖沙咀河內道重建項目	89,330	1,106,600	78.75
9 何文田衛理徑 23 號衛理苑 A 座	78,050	75,783	100.00
10 新蒲崗六合街15-19號	23,788	285,588	100.00
新界			
11 元朗馬田路丈量約份120號(元朗市地段515號)	138,780	485,736	100.00
12 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號) 1期	262,747	262,747	100.00
13 西貢大埔仔丈量約份227及229號	719,029	1,078,543	56.00
14 元朗大道村丈量約份127號(地段419號) 1期	230,000	228,991	100.00
15 馬鞍山烏溪沙丈量約份206號1期	1,135,064	3,025,254	35.00
16 西貢沙下丈量約份221號	510,000	960,149	83.00
17 西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.00
18 粉嶺丈量約份91及100號	200,000	184,800	100.00
19 元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.00
20 元朗丈量約份129號	220,000	113,400	100.00
21 西貢丈量約份221號	138,000	111,300	83.42
22 元朗榮基村丈量約份104及107號1期	3,000,000	270,284	100.00
23 元朗練板村丈量約份99及101號1期	3,540,000	702,028	62.00
24 西貢北港丈量約份217、219及222號1期	640,000	129,167	100.00
25 元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)	190,000	950,000	100.00
26 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號) 2期	80,000	80,000	100.00
27 青衣路35-47號	305,190	1,525,958	93.00
總計	11,894,326	12,498,862	

備註：

(1) 「其他」包括酒店、寫字樓、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；LE=待更換用途之土地；SP=待整理之地盤；SI=地盤勘探

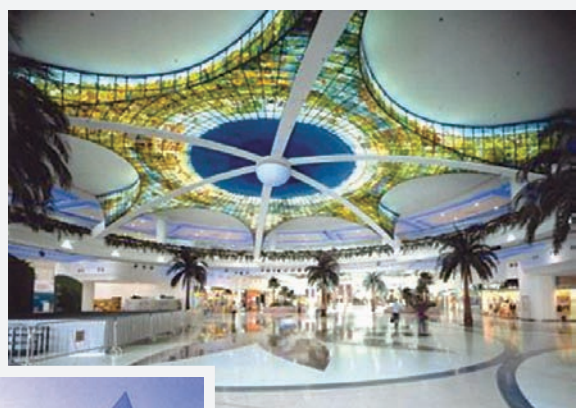
零售 (平方呎)	工業 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 ⁽¹⁾ (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
		8,932		8,932	SI
777		122,285		123,062	F
		80,878		80,878	D
664		8,695		9,359	D
		165,762		165,762	P
		26,333		26,333	SF
15,211		88,690		103,901	S
264,734		386,687	220,027	871,448	S
		75,783		75,783	P
			285,588	285,588	P
		485,736		485,736	F
		262,747		262,747	SP
12,056		591,928		603,984	LE
		228,991		228,991	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
331,116	1,419,141	6,706,590	505,615	8,962,462	

項目明細

香港主要物業投資項目



麥當勞道 2 號



愉景新城商場



▲ 新世界大廈



物業發展項目名稱

- 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



新世界中心 ▶



▲ 香港會議展覽中心



萬麗海景酒店 ▶

- 地鐵港島線
- 地鐵荃灣線
- 地鐵觀塘線
- 地鐵東涌線
- 地鐵將軍澳線
- 地鐵迪士尼線
- 地鐵機場快線
- 九廣東鐵
- 九廣西鐵
- 九廣馬鐵
- 九廣輕鐵
- 隧道

- 9 灣仔循道衛理大廈
- 10 新世界中心
- 11 崇光百貨. 尖沙咀
- 12 德福廣場
- 13 亞洲貨櫃物流中心
- 14 荃灣海濱廣場
- 15 愉景新城商場
- 16 君薈坊

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	萬年大廈	110,040	100.0	110,040
2	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			
	— 地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
	— 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	崇光百貨. 尖沙咀	141,439	100.0	141,439
12	德福廣場	335,960	100.0 ⁽¹⁾	335,960
新界				
13	亞洲貨櫃物流中心	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
16	君薈坊	125,730	13.5 ⁽¹⁾	16,974
小計		11,993,543		7,189,317
有待竣工				
17	新世界中心擴建計劃	988,340	100.0	988,340
總計		12,981,883		8,177,657

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物流中心之貨倉。

集團所佔樓面面積／車位						租約到期 (年份)
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)	車位 (數目)	
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
16,974						2047
2,274,917	1,264,050	1,347,385	539,689	1,763,276	4,516	
		988,340				2052
2,274,917	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	567	100.0
17	河內道重建項目	384	78.8
18	武漢新世界中心	324	42.8
19	大連新世界大廈	406	71.3
小計		1,681	
總計		9,421	

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 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%	1/1994	33	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.00%		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%	12/2005	30	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.00%	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%	6/1993	30	2027
	公路	21.8公里	CJV	50.00%	12/1997	26	2023
R6	高明大橋	1.1公里	CJV	30.00%/80.00%	11/1996	25	2021
R7	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	25.5%	2008年中 (部份開通)	28	2033
R8	北流市城區高等級公路		CJV	60.00%		25	2022
	第一期	18.2公里			8/1997		
	第二期	21.6公里			5/1998		
R9	容縣城區高等級公路		CJV	70.00%		25	2022
	第一期	9.2公里			10/1997		
	第二期	16.8公里			5/1998		
R10	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	60.00%	5/1998	25	2022
R11	玉林石南至大江口公路		CJV	60.00%		25	2022
	第一期	8.7公里			8/1997		
	第二期	30.0公里			1/1999		
R12	321線公路(梧州段)		CJV	45.00%		25	2022
	第一期	8.7公里			3/1997		
	第二期	4.3公里			12/1998		
R13	蒼梧縣環城公路	10.1公里	CJV	70.00%	1/1999	25	2022
R14	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.00%/90.00%	7/2000	27	2025
R15	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.00%/90.00%	4/1999	27	2025
R16	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.00%/90.00%	7/2000	25	2023
R17	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.00%/90.00%	8/2000	25	2023
R18	武漢機場高速公路	18.0公里	CJV	40.00%	4/1995	30	2025
R19	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%		30	
	第一段	43.4公里			12/1998		2028
	第二段	17.0公里			12/2000		2028
R20	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.50%	6/1991	30	2018
671.1公里							

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	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%	1/1994	25	2017
P2	珠江電廠第二期	600.0兆瓦	EJV	25.00%	4/1996	25	2020
P3	澳門電力	472.0兆瓦	Equity	19.00%	11/1985	25	2010
P4	成都金堂電廠		Equity	35.00%		35	2040
		600.0兆瓦			6/2007		
		600.0兆瓦			12/2007 (預計)		
P5	廣東寶麗華新能源股份有限公司		Equity	9.45%		不適用	不適用
	第一期	2 x 135.0兆瓦			9/2005		
	第二期	2 x 300.0兆瓦			4/2008 及 8/2008 (預計)		
3,742.0兆瓦							
水務							
W1	澳門水廠	每日330,000立方米	Equity	42.50%	1985	25	2010
W2	廉江水廠	每日100,000立方米	Equity	30.00%	不適用	30	2027
W3	中山坦洲水廠		Equity	29.00%		35	2027
	第一期	每日60,000立方米			1/1994		
	第二期	每日90,000立方米			5/2007		
W4	中山大豐水廠		Equity	33.06%		22	2020
	第一期	每日200,000立方米			4/1998		
	第二期	每日200,000立方米			1/2008 (預計)		
W5	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.06%	4/1998	22	2020
W6	東莞微濾設備廠	不適用	Equity	25.00%	9/1995	20	2014
W7	南昌水廠		Equity	25.00%		28	2023
	第一期	每日50,000立方米			1/1996		
	第二期	每日50,000立方米			1/2008 (預計)		
W8	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.50%	6/2000	20	2020
W9	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.00%	9/2000	30	2030
W10	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.00%	8/2001	30	2031
W11	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	3/2002	30	2032
W12	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.00%	12/2000	30	2029
W13	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.00%	4/2002	30	2032
W14	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	1/2002	30	2031
W15	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.00%	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			8/2002		
	第二期	每日183,000立方米			9/2006		
W17	重慶水廠		Equity	30.00%		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%	1/2004	30	2030
W19	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.00%	4/2005	35	2039
W20	常熟水廠	每日675,000立方米	Equity	24.50%	12/2006	30	2036
W21	重慶唐家沱污水廠	每日300,000立方米	Equity	25.00%	1/2007	30	2036
W22	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.00%	8/2006	50	2053
W23	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500萬立方米	Equity	47.00%	6/1995	50	2045
食水及工業用水處理：		每日5,329,000立方米					
污水處理：		每日350,000立方米					
廢物處理：		每年60,000噸					
垃圾堆填：		3,500萬立方米					

	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 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%	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%	1/1999	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%	11/2005	30 2035
C4	大連集裝箱碼頭有限公司	每年220萬個標準箱	EJV	4.80%	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%	1/1999	20 2018
C6	廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	不適用	WFOE	100.00%	1/1998	50 2045
C7	溫州狀元嶼新創建國際碼頭有限公司		EJV	55.00%		50 2056
	第一期	每年230萬噸			6/2008 (預計)	

(1) 項目或合營企業屆滿日期

CJV = 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－中國大陸主要物業項目

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計類別	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中項目				
1	北京新怡家園二期	共同控制企業	70%	169,460
2	北京兩廣路5及6號住宅樓	共同控制企業	70%	93,822
	北京新景家園其餘各期			42,813
	北京新景商務樓			70,188
3	北京新裕商務樓	共同控制企業	70%	125,655
	北京新裕家園餘下各期			978,881
4	北京新康家園三期	共同控制企業	70%	6,822
5	天津新春花苑四期	共同控制企業	60%	41,253
6	天津南市項目	共同控制企業	70%	220,540
7	濟南陽光花園二期	共同控制企業	73%	158,901
	濟南陽光花園三及四期			314,243
8	濟南滙泉地王廣場	共同控制企業	51%	44,226
9	瀋陽新世界花園一期D	附屬公司	90%	168,551
	瀋陽新世界花園其餘各期			2,661,903
10	大連新世界大廈	附屬公司	100%	106,589
11	上海中山廣場三期	共同控制企業	48%	142,074
12	上海香港新世界花園二期	附屬公司	70%	433,226
13	武漢夢湖香郡其餘各期	附屬公司	70%	125,000
14	武漢常青花園六期	共同控制企業	60%	169,338
	武漢常青花園七期			257,957
	武漢常青花園其餘各期			1,608,164
15	武漢新華家園四期	共同控制企業	60%	124,039
16	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	93,810
	成都河畔新世界其餘各期			3,322,245
17	長沙新城新世界一期	附屬公司	45%	317,604
	長沙新城新世界其餘各期			975,337
18	貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50%	161,264
	貴陽金陽新世界其餘各期			3,400,586
19	南京新世界中心二期	附屬公司	92%	41,206
20	廣州東逸花園其餘各期	附屬公司	100%	28,676
21	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	145,443
	廣州東方新世界花園三期			93,237
22	廣州凱旋新世界二期	附屬公司	91%	142,734
23	廣州逸彩庭園三期	共同控制企業	60%	35,527
	廣州逸彩庭園其餘各期			1,008,095
24	廣州嶺南新世界二期D2	共同控制企業	60%	85,075
	廣州嶺南新世界二期D3			132,001
	廣州嶺南新世界其餘各期			300,232
	廣州嶺南新世界餘下部份	附屬公司	100%	700,284
25	廣州白雲項目	附屬公司	100%	149,051
26	廣州新塘新世界花園四期	共同控制企業	63%	27,631
	廣州新塘新世界花園五期			346,976
27	深圳西麗湖發展項目	附屬公司	90%	27,402
28	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	90%	98,631
29	順德新世界中心三期	聯營公司	35%	51,907
30	惠陽棕櫚島Resort其餘各期	共同控制企業	59%	206,813
31	肇慶新世界花園二期	聯營公司	40%	58,445
	肇慶新世界花園三期			181,480
	肇慶新世界花園其餘各期			44,600
32	珠海新世界海濱花園三期	附屬公司	100%	81,827
	珠海新世界海濱花園四期			138,865
33	佛山鄉村俱樂部	附屬公司	79%	933,544
34	惠州長湖苑住宅小區二期B	共同控制企業	63%	71,205
	惠州長湖苑住宅小區三期			136,601
35	海口新世界花園三期	共同控制企業	60%	125,589
36	海口美麗沙項目	附屬公司	100%	2,642,169
小計				24,369,737

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
49,687	2,149	41,594	30,632	45,398	規劃中	待定
71,800	8,480			13,542	發展中	2011年7月
	8,661	25,492		8,660	規劃中	待定
	10,573	38,198		21,417	發展中	2011年2月
	32,000	58,941		34,714	規劃中	待定
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
6,822					發展中	2007年8月
36,453				4,800	規劃中	待定
160,400	18,140			42,000	規劃中	待定
121,877	11,834			25,190	發展中	2008年6月
176,299	92,158			45,786	規劃中	待定
	44,226				發展中	2008年6月
143,508	2,527			22,516	發展中	2007年12月
1,755,546	367,822	123,914		414,621	規劃中	待定
106,589					規劃中	待定
	16,200	97,020		28,854	發展中	2010年3月
327,302	25,895	52,554	27,475		規劃中	待定
125,000					規劃中	待定
143,773	6,325			19,240	發展中	2008年6月
233,308	2,570			22,079	發展中	2009年7月
1,144,562	346,887			116,715	規劃中	待定
105,336	4,428			14,275	發展中	2009年6月
93,810					發展中	2009年6月
2,605,488	296,757			420,000	規劃中	待定
270,312	13,923			33,369	發展中	2010年6月
774,182	66,009			135,146	規劃中	待定
126,481	8,283			26,500	發展中	2008年6月
2,734,519	235,717	60,000	35,000	335,350	規劃中	待定
	41,206				發展中	2009年12月
22,661	2,550			3,465	規劃中	待定
124,543	437			20,463	發展中	2009年12月
82,963				10,274	規劃中	待定
111,505	2,799			28,430	規劃中	待定
28,151	3,768			3,608	發展中	2009年5月
888,561	37,807			81,727	規劃中	待定
64,869	6,966			13,240	發展中	2007年12月
107,881				24,120	發展中	2008年10月
268,231	3,801			28,200	規劃中	待定
518,027	135,533			46,724	規劃中	待定
141,646	1,485			5,920	規劃中	待定
12,709	14,922				發展中	2007年12月
277,456				69,520	規劃中	待定
27,402					規劃中	待定
95,703				2,928	規劃中	待定
51,907					發展中	2009年12月
171,074			7,939	27,800	規劃中	待定
58,445					發展中	2008年12月
148,565	19,488			13,427	發展中	2009年12月
44,600					規劃中	待定
80,150	1,677				發展中	2007年8月
97,782	9,083			32,000	規劃中	待定
898,544	15,000		20,000		規劃中	待定
59,960	3,246			7,999	發展中	2009年7月
105,084	3,972			27,545	規劃中	待定
125,589					規劃中	2009年9月
1,751,599	75,000	16,000	28,000	771,570	規劃中	待定
18,257,154	2,146,082	513,713	149,046	3,303,742		

項目明細－中國大陸主要物業項目

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計類別	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中投資物業				
10a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	53,853
37	武漢新世界中心二期A	附屬公司	100%	20,098
小計				73,951
發展中酒店物業				
10b	大連新世界大廈	附屬公司	100%	50,223
37a	武漢新世界中心二期B	共同控制企業	60%	37,432
小計				87,655
總計(發展中物業)				24,531,343
已落成的投資物業項目				
38	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	125,330
39	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	122,788
40	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	22,551
41a	北京新世界家園一及二期	共同控制企業	70%	36,044
41b	北京新陽商務樓	共同控制企業	70%	3,439
41c	北京新成文化大廈	共同控制企業	70%	8,051
1b	北京新怡家園	共同控制企業	70%	31,747
2a	北京新景家園一及二期	共同控制企業	70%	57,946
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	20,938
4a	北京新康家園二及三期	共同控制企業	70%	40,078
42	天津新世界廣場	附屬公司	100%	100,055
5a	天津新春花苑一期	共同控制企業	60%	17,448
43	大連新世界廣場二期	附屬公司	88%	69,196
44	上海香港新世界大廈	聯營公司	44%	113,847
45	上海華美達廣場	附屬公司	75%	20,202
45a	上海柏華麗服務式公寓	聯營公司	50%	55,141
46	瀋陽萬怡酒店商場	附屬公司	100%	13,976
19a	南京新世界中心	附屬公司	92%	19,601
37b	武漢新世界中心一期	附屬公司	100%	144,006
14a	武漢常青花園一至四期	共同控制企業	60%	49,567
15a	武漢新華家園一期及三期	共同控制企業	60%	58,432
47	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
47a	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	95%	10,005
20a	廣州東逸花園一至四期	附屬公司	100%	32,109
21a	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%	57,890
22a	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	97,606
23a	廣州逸彩庭園	共同控制企業	60%	11,700
24a	廣州嶺南新世界二期	共同控制企業	60%	60,954
	廣州嶺南新世界二期	附屬公司	100%	22,398
26a	廣州新塘新世界三期	共同控制企業	63%	2,967
28a	深圳倚山花園二期B	附屬公司	90%	4,937
29a	順德新世界中心	聯營公司	35%	39,552
小計				1,592,329
已落成酒店物業項目				
48	北京萬怡酒店	共同控制企業	55%	23,988
49	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	34,535
50	上海巴黎春天大酒店	附屬公司	75%	60,054
51	順德萬怡酒店	聯營公司	33%	36,524
小計				155,101
總計(已落成投資及酒店物業)				1,747,430

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	27,480 12,516			26,373 7,582	發展中 發展中	2008年10月 2009年6月
—	39,996	—	—	33,955		
			50,223 37,432		發展中 發展中	2008年10月 2008年6月
—	—	—	87,655	—		
18,257,154	2,186,078	513,713	236,701	3,337,697		
4,028 45,607	74,232 47,345	24,451 2,557 6,136		22,619 27,279 16,415 36,044 3,439 8,051 31,747 52,278 20,938 28,158 10,184		
	5,668					
	11,920 80,439 17,448 49,413 17,528 12,772 9,579 13,976	9,432		19,783 14,362 7,430 5,918		
39,644		81,957				
	46,113 36,206 36,069	64,360 10,047		19,601 33,533 3,314 22,363 17,272		
	10,113 22,198 17,408	104,556 10,005				
29,868				21,996 35,692 50,330 11,700 50,812 1,048		
21,350	10,142					
	2,967 3,099 23,603			1,838 15,949		
140,497	548,238	313,501	—	590,093		
			23,988 34,535 60,054 36,524			
—	—	—	155,101	—		
140,497	548,238	313,501	155,101	590,093		

董事簡介



拿督鄭裕彤博士

DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon) (82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，以及鄭志剛先生之祖父。



鄭家純博士

BA, MBA, DBA(Hon), LLD(Hon), GBS (60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。鄭博士乃新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理，新創建集團有限公司、新世界百貨中國有限公司、大福證券集團有限公司及國際娛樂有限公司主席，新世界酒店(集團)有限公司董事總經理，以及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。彼亦為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，及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，鄭志剛先生之父親，鄭家成先生之兄長及鄭裕培先生之侄兒。



沈弼勛爵

CBE (80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月期間為香港上海匯豐銀行有限公司主席。彼亦為南聯地產控股有限公司獨立非執行董事。



冼為堅博士

DSSc(Hon) (78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

(79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，以及鄭志剛先生之叔祖父。



梁仲豪先生

(62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。

董事簡介



楊秉樑先生

(50歲)

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



查懋聲博士

JP DSSc(Hon) (65歲)

1989年4月出任本公司董事。香港興業國際集團有限公司主席及興勝創建控股有限公司非執行主席。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司 — 冠君產業信託之管理人之獨立非執行董事，亞洲電視有限公司之執行主席及香港國際主題樂園有限公司之獨立非執行董事。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

(55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。景福集團有限公司及新灃集團有限公司獨立非執行董事。鄭家成先生為鄭裕彤博士之子，鄭家純博士之弟，鄭志剛先生之叔父及鄭裕培先生之侄兒。



梁志堅先生

(68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(集團)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

(65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) (57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副主席及董事總經理。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。彼亦為中國全國人民政治協商會議浙江省委員及香港理工大學校董會成員。



何厚浹先生

(56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、景福集團有限公司及大昌行集團有限公司非執行董事、以及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 (58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、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司董事，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、律師紀律委員會及非本地高等及專業教育上訴委員會。此外，李先生亦為伊利沙伯醫院管治委員會主席。

董事簡介



梁祥彪先生

(60歲)

2004年8月出任本公司非執行董事。美麗華酒店企業有限公司非執行董事及偉倫有限公司集團行政總裁。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。



鄭志剛先生

(27歲)

2007年3月出任本公司執行董事。新世界中國地產有限公司及新世界百貨中國有限公司執行董事。Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事。鄭先生於2006年9月加入新世界集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富財務管理經驗。鄭先生持有哈佛大學學士學位。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家純博士之兒子，鄭裕培先生之侄孫，以及鄭家成先生之侄兒。

財務資料目錄

66	董事會報告
97	獨立核數師報告
98	綜合收益表
99	綜合資產負債表
101	公司資產負債表
102	綜合權益變動表
104	綜合現金流量表
106	財務報表附註
185	五年財務概要
187	詞彙釋義

董事會報告

董事會同寅謹將截至2007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、共同控制實體及聯營公司之主要業務刊於第172頁至第184頁之財務報表附註第48、49及50項。

業績及分配

本集團於截至2007年6月30日止年度之業績載列於本年報第98頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2007年11月27日登記之股東就截至2007年6月30日止年度派發末期股息每股0.25港元(2006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0.24港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2007年7月已派發中期股息每股0.15港元，截至2007年6月30日止年度將合共派付每股0.40港元(2006年：每股0.33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37項內。

儲備

儲備之變動情況詳列於財務報表附註第38項內。於2007年6月30日，本公司可供分派儲備為數11,225.8百萬港元(2006年：11,837.1百萬港元)。

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185頁及第186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50.6百萬港元(2006年：12.5百萬港元)。

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75頁。

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96頁。

董事

本公司年內及直至本報告日期之董事如下：

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

鄭志剛先生 (於2007年3月16日獲委任)

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

根據本公司組織章程細則第94條，鄭志剛先生依章告退，備聘連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭裕培先生、周桂昌先生、何厚浹先生、梁祥彪先生及李聯偉先生依章告退，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、楊秉樑先生及李聯偉先生擔任。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。

董事於合約之權益

- (a) 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2007年6月30日止年度，CTFHL收取11.8百萬美元(約92.1百萬港元)(2006年：11.0百萬美元(約85.8百萬港元))。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

董事於合約之權益 (續)

(b) 於2007年2月14日，本公司與鄭家純博士全資擁有之公司Lightsource Holdings Limited (「Lightsource」) 訂立協議，向Lightsource出售本公司於瑞利有限公司 (「瑞利」) 所持的全部股權，總代價約為121.0百萬港元。瑞利的唯一資產為1,110股彩暉集團有限公司 (「彩暉」) 股份，相當於彩暉已發行股本約10.4%。於上述協議日期，鄭家純博士透過一家全資擁有的公司擁有彩暉約24.3%權益。

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2007年6月30日所持有本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益列於第76至第95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，下列董事擁有下列被視為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之權益：

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	物業投資及發展及 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

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	物業投資及發展及 交通運輸	董事
	香港興業國際集團 有限公司旗下集團	物業投資及發展及 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	物業投資與酒店經營	董事
鄭志剛先生	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團) 有限公司	物業投資及發展	董事
鄭裕培先生	周大福旗下集團	物業投資及發展及 交通運輸	董事
	萬邦旗下集團	物業投資	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展及 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

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	
何厚浥先生	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	物業投資及 發展與酒店經營	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。

購股權計劃

本集團之購股權計劃概列於第78至第95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2007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⁾	—	1,348,865,983	1,348,865,983	36.53
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,348,865,983	1,348,865,983	36.53
周大福企業有限公司 (「周大福」) ⁽³⁾	1,215,127,469	133,738,514	1,348,865,983	36.53

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2007年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內，並無記錄其他人士擁有本公司10%或以上已發行股本之權益。

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2007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	5.64
摩根士丹利	受控法團權益	216,874,161 ^(a)	—	254,209,884 ^{(a)+(b)}	6.89
	與他人聯名持有之權益	—	37,335,723 ^(b)		

於本公司股份及相關股份之淡倉

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
摩根士丹利	受控法團權益	59,627,876	—	59,627,876	1.61

除上文所披露者外，本公司於2007年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內並無記錄其他權益。

董事會報告

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%。

主要客戶與供應商

是年內本集團之首5大客戶及供應商分別應佔本集團之營業額和採購額不足30.0%。

附屬公司權益之重大變動

- (a) 於2006年11月22日，本公司同意向其擁有56.6%權益之上市附屬公司新世界移動控股有限公司（「新移動」）收購新移動之全資附屬公司Upper Start Holdings Limited（「Upper Start」）之全部已發行股本，代價為2,500.0百萬港元。Upper Start之唯一資產為其於CSL New World Mobility Limited擁有之23.6%權益，CSL New World Mobility Limited為一家主要流動電訊網絡營運商，提供流動無線服務。

同日，本公司同意向新移動一名董事全資擁有之公司Moral Glory International Limited（「Moral Glory」）出售本集團擁有之55,336,666股新移動股份（「銷售股份」），相當於新移動約56.6%權益，每股作價0.65港元。銷售股份之代價約為36.0百萬港元。

Upper Start及銷售股份之買賣於2007年1月4日完成。本集團自該日起不再擁有新移動任何權益。

- (b) 於2007年4月26日，NWS Financial Management Services Limited（即新創建集團有限公司（「新創建」）之全資附屬公司）作為買方與周大福代理有限公司、周大福、魯連城先生、Wellington Equities Inc.、Grand Partners Group Limited及杜家駒先生（統稱「賣方」）訂立購股協議，據此向賣方購買246,986,763股大福證券集團有限公司（「大福」）每股面值0.1港元之股份，購買價為每股股份2.43港元，惟須受購股協議之條款及條件所限。該交易已於2007年6月8日完成。在2007年6月30日，新創建擁有大福約61.3%已發行股本。

- (c) 於2007年7月12日，本公司於中國大陸之百貨店經營及管理業務完成分拆，同時新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。分拆後，本集團於新世界百貨之持股量由100.0%減至約72.3%。

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，2007年10月11日

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。直至本報告日期，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國大陸支付之若干中國大陸所得稅 (「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6,934.4百萬港元 (2006年：6,782.8百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項達188.4百萬港元 (2006年：34.8百萬港元)。
- (3) 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」) 與新創建集團有限公司 (「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公司 (包括新創建交通及其附屬公司) 委聘新創建集團有關成員公司向新創建交通及／或新創建交通集團成員公司提供營運服務，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公司向新創建集團成員公司出租或以特許授權使用新創建交通集團有關成員公司車廠內空置之辦公室、商用、倉儲及泊車位。

根據新創建交通主服務協議擬進行的交易預期屬經常性質，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，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。

由於新創建交通主服務協議期滿，新創建交通與新創建於2007年5月18日就提供若干營運服務及租賃或特許使用剩餘空間而訂立新主服務協議 (「新創建交通新主服務協議」)，續期為3年。根據上市規則，新創建交通新主服務協議及據此擬進行之一切交易亦構成本公司之持續關連交易。

新創建交通集團於年內根據該等協議所訂的服務總額為29.9百萬港元，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。

- (4) 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15年內，向出租方租賃香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號崇光百貨 (尖沙咀 (前為亞瑪遜) 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%

董事會報告

關連交易 (續)

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。

於截至2007年6月30日止年度內，根據租賃協議從香港崇光收取的租金總額為36.2百萬港元，並無超出年度上限75.0百萬港元。

- (5) 於2007年2月14日，本公司作為賣方與Lightsource Holdings Limited (「Lightsource」) 訂立協議(「該協議」)，出售瑞利有限公司(「瑞利」)一股面值1.0港元的股份(相當於瑞利的全部已發行股本)及瑞利於完成日期欠負本公司的所有款項(包括本金或利息)，總代價約為121.0百萬港元。瑞利的唯一資產為1,110股彩暉集團有限公司(「彩暉」)股份，相當於彩暉已發行股本約10.35%。彩暉為鄉郊建屋地段第1106號(名為布力徑6-10號)的物業實益擁有人。

鑑於Lightsource由本公司董事總經理鄭家純博士全資擁有，而後者為本公司的關連人士，根據上市規則規定，訂立該協議構成本公司的關連交易。該項交易已於2007年3月14日完成。

- (6) 於2007年4月23日，新世界中國地產間接持有的全資附屬公司星朗企業有限公司(「星朗企業」)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)簽訂合資合約(「合資合約」)，以投資總額人民幣333.3百萬元及註冊資本人民幣166.7百萬元成立一家合資公司，該合資公司將分別由星朗企業及海南中泓擁有70.0%及30.0%的權益。於2007年7月19日，該合資公司以新世界中國地產有限公司的名稱註冊成立。

新世界中國地產將可透過該合資公司在位於中國湖南省長沙市雨花區面積約280畝(相等於約186,666平方米)的一塊土地進行土地改良及開發工程，及尋求機會取得該地塊的土地使用權。

於合資合約日期，海南中泓為新世界中國地產若干附屬公司之主要股東，屬於本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立合資合約構成本公司之一項關連交易。

- (7) 於2007年4月26日，NWS Financial Management Services Limited (即新創建之全資附屬公司)與周大福代理有限公司、周大福、魯連城先生、Wellington Equities Inc.、Grand Partners Group Limited及杜家駒先生(統稱「賣方」)訂立購股協議(「購股協議」)，據此向賣方購買246,986,763股大福證券集團有限公司(「大福」)每股面值0.1港元之股份，相當於大福當時已發行股本約41.0%，購買價為每股股份2.43港元(總購買價為600.2百萬港元)，惟須受購股協議之條款及條件所限。

由於賣方被視為本公司之關連人士，根據上市規則，訂立購股協議構成本公司之一項關連交易。該交易於2007年6月8日完成後，大福及其附屬公司已成為新創建及本公司兩者之附屬公司。

- (8) 於2007年7月4日，新世界中國地產的全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與Grand Partners Group Limited (「Grand Partners」)及Stanley Enterprises Limited (「Stanley」)簽訂注資協議(「注資協議」)，其內容有關增加上海三聯物業發展有限公司(「上海三聯」)的註冊資本，由54.0百萬美元增至81.0百萬美元。

新世界發展中國、Grand Partners及Stanley分別實益擁有上海三聯的47.5%、50.0%及2.5%權益。根據注資協議，新世界發展中國、Grand Partners及Stanley同意按各自於上海三聯的權益比例向上海三聯作出注資。

關連交易 (續)

上海三聯所籌得的資金將用於中國上海市虹橋開發區上海中山廣場第三期建築工程的融資。

由於Grand Partners、Stanley及上海三聯均為杜先生的聯繫人，而杜先生則為本公司的關連人士，因此，根據上市規則，在注資協議下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

- (9) 於2007年8月28日，新世界酒店（為本公司擁有64%權益的附屬公司）向利興發展有限公司提出一項有條件不可撤回要約（「該要約」），據此，新世界酒店將促使新世界酒店的全資附屬公司Keep Silver Investments Limited（「Keep Silver」）向利興出售54,500,000股利興股份（「購回股份」），代價為163.5百萬港元，利興將按以下方式償付：

- (a) 向Keep Silver及／或其代名人轉讓及／或出讓Ichiban Properties Limited（「Ichiban」）1股股份，相當於Ichiban已發行股本總額50.0%，以及Ichiban於該要約日期欠負利興之款項136.5百萬港元；及
- (b) 促使向Keep Silver及／或其代名人轉讓及／或出讓Higrade Properties Limited（「Higrade」）20股股份，相當於Higrade已發行股本總額20.0%，以及Higrade於該要約日期欠負利興之全資附屬公司Diamond Way Inc.（「Diamond Way」）之款項31.1百萬港元。

倘於2007年11月27日下午6時正或據新世界酒店全權酌情釐定並書面通知利興的較後時間及／或日期前發生以下事件（以最早發生者為準），該要約將告失效：(a)該要約所述之任何條件未能達成（惟新世界酒店延長時限除外）；或(b)利興向新世界酒店交付達成該要約所述條件的證明，以及利興、Keep Silver及新世界酒店簽立買賣購回股份之協議。截至本報告日期，該要約所述之條件僅有一項已達成。

Diamond Way為Higrade（本公司非全資附屬公司）之主要股東。因此，根據上市規則，Keep Silver向利興出售購回股份將構成本公司之一項關連交易。

本公司之獨立非執行董事審閱上文第(3)段及第(4)段所述之持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃屬本公司的日常業務；
- (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，及符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38段，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審計相關服務準則第4400號「為財務資料執行協定程序之約定項目」就上文第(3)段及第(4)段所述之持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向本公司董事會匯報該等交易：

- (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，在年內進行且不構成關連交易之重大關連人士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

2007年6月30日，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本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目				佔股權之概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
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	32,974	—	—	32,974	0.00
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.00
何厚浹先生	—	—	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
彩暉集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽³⁾	3,710	34.61
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	12,500,000	—	52,271,200 ⁽⁴⁾	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
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 ⁽⁴⁾	17,766,199	0.88
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁵⁾	16,999,057	0.84
鄭家成先生	184,351	—	2,721,381 ⁽⁶⁾	2,905,732	0.14
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
梁志堅先生	3,398,161	—	—	3,398,161	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
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 ⁽⁷⁾	3,650,000	45.63

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				佔股權之概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
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 ⁽⁸⁾	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) 該等股份由一家何厚濬先生擁有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公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有之一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有之一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之一家公司持有。
- (8) 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

於截至2007年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份之購股權之權益。有關該等權益之詳情以及本公司及其附屬公司之購股權計劃概要載列如下。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，本公司董事可酌情向該計劃界定之任何合資格參與者（闡釋見下文）授出認購本公司股份之購股權。

根據上市規則該計劃概要披露如下：

該計劃

計劃目的

作為對本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本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻之高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等之人際關係、努力及／或貢獻所取得之成果。

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) 本公司或任何被其投資實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益之任何人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商；
- (v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體之任何顧客；
- (vi) 為本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；
- (vii) 本集團任何成員公司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) 與本集團任何成員公司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。

根據計劃可供發行之股份
總數及於本年報日期所
佔已發行股本之百分比

截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購136,450,000股本公司股份之購股權。

根據該計劃可供發行之股份總數為229,938,464股，佔於本報告日期本公司之已發行股本約6.19%。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

本公司購股權計劃 (續)

	該計劃
計劃項下各參與人士之最高配額	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予之購股權(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本公司已發行股本之1.0%。
根據購股權須認購股份之期間	按董事指定之期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。
購股權可予行使前必須持有之最短期間	由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	行使價由董事釐定，不得少於下列各項之最高數值(i)於授出日期(必須為營業日)股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前5個營業日股份在聯交所每日報價表所報之收市價之平均值。
計劃尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為期10年。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

本公司購股權計劃 (續)

授予董事之購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2007年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2006年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
拿督鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	—	36,500,000	—	—	36,500,000	17.756
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	—	36,500,000	—	—	36,500,000	17.756
沈弼勛爵	2007年3月19日	(1)	—	300,000	—	—	300,000	17.756
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	—	300,000	—	—	300,000	17.756
鄭裕培先生	2007年3月19日	(1)	—	200,000	—	—	200,000	17.756
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	—	300,000	—	—	300,000	17.756
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	—	300,000	—	—	300,000	17.756
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	—	300,000	—	—	300,000	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	—	200,000	—	—	200,000	17.756
		(2)	—	1,200,000	—	—	1,200,000	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	—	36,500,000	—	—	36,500,000	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(1)	—	200,000	—	—	200,000	17.756
		(2)	—	1,200,000	—	—	1,200,000	17.756
何厚浹先生	2007年3月19日	(1)	—	200,000	—	—	200,000	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	—	300,000	—	—	300,000	17.756
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	—	200,000	—	—	200,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	—	500,000	—	—	500,000	17.756
			—	115,200,000	—	—	115,200,000	

附註：

(1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。

(2) 分為5組，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。

(3) 緊接2007年3月19日(授予日期)前每股收市價為16.9港元。

(4) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

本公司購股權計劃 (續)

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					每股 行使價 港元	
		於2006年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
		於2007年 6月30日 結存						
2007年3月19日	(1)	—	21,250,000 ⁽²⁾	(230,000) ⁽³⁾	—	—	21,020,000	17.756
		—	21,250,000	(230,000)	—	—	21,020,000	

附註：

(1) 分為5組，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。

(2) 緊接2007年3月19日(授予日期)前每股收市價為16.9港元。

(3) 於緊接行使購股權日期前，股份之加權平均收市價為每股19.56港元。

(4) 各合資格參與者繳付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為17.756港元之購股權之公平值評估為6.0378港元。有關值乃按照無風險折現年率4.098%，經參考香港政府債券現行之息率及5年期間之歷史波動比率41.16%計算，並假設每年股息收益率為1.81%及購股權之預計年期為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所佔新世界中國地產已發行股本之百分比	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18,976,400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購股權數目（涉及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88,116,529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2.30%。
各計劃項下各參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股本總數 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。

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
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。
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) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份平均收市價之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) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
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

姓名	授予日期	行使期	購股權數目			2007年 6月30日 結存	每股行使價 港元
			2006年 7月1日 結存	年內授出	年內行使		
鄭志剛先生	2006年7月25日	2006年8月26日至 2011年8月25日	—	552,400	—	552,400	2.865
			—	552,400	—	552,400	

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) 於緊接2006年7月25日（授予日期）前之每股收市價為2.84港元。
- (3) 鄭志剛先生繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

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⁾			2007年 6月30日結存	每股行使價 港元
	2006年 7月1日結存	年內行使 ⁽⁴⁾	年內失效		
2001年6月29日至 2001年7月26日	1,277,000	(888,000)	(389,000)	—	2.910
2001年8月31日至 2001年9月27日	41,000	(41,000)	—	—	2.170
2002年3月26日至 2002年4月22日	334,000	(333,800)	(200)	—	2.065
	1,652,000	(1,262,800)	(389,200)	—	

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⁾					每股行使價 港元
	2006年 7月1日結存	年內授出 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	年內失效	2007年 6月30日結存	
2003年1月3日至 2003年1月30日	730,200	—	(501,200)	(104,800)	124,200	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,996,900	—	(532,200)	(113,400)	1,351,300	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	—	—	69,000	1.650
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,539,200	—	(378,200)	—	1,161,000	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	314,400	—	(104,800)	—	209,600	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	256,800	—	(85,600)	—	171,200	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	797,600	—	(284,000)	(414,200)	99,400	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	788,000	—	(231,600)	(107,600)	448,800	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	1,050,000 ⁽²⁾	—	(350,000)	—	700,000	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	39,200	—	(9,600)	—	29,600	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	3,384,000	—	(498,800)	—	2,885,200	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	—	190,800	(37,600)	—	153,200	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	—	1,134,800	(117,800)	(486,600)	530,400	3.340
2006年12月28日至 2007年1月24日	—	1,251,200	(187,600)	—	1,063,600	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	—	744,800	—	—	744,800	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	—	1,408,400	—	—	1,408,400	6.710
	10,965,300	4,730,000	(3,319,000)	(1,226,600)	11,149,700	

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)

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期限屆滿時起計之2年內行使，惟於每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2006年6月28日、2006年10月17日、2006年12月28日、2007年3月19日及2007年6月14日(建議授出日期)前之收市價分別為每股2.850港元、3.320港元、4.740港元、4.390港元及6.680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3.517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5.379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2.865港元、3.340港元、4.712港元、4.500港元及6.710港元之購股權之公平值估計分別為1.07港元、1.22港元、1.60港元、1.57港元及2.41港元。有關價值乃按照無風險折現年率介乎3.68%至4.78%，經參考外匯基金票據現行之息率及1年期間之歷史波動比率介乎由0.43至0.47計算，並假設每年股息收益率介乎0%至1.33%及購股權之預計年期為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值構成重大影響。

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，新創建採納一項購股權計劃（「2001年購股權計劃」），該計劃之若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。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參與者授出認購新創建普通股之購股權。

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) 新創建集團或任何被其投資實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商；
- (iv) 新創建集團任何成員公司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) 新創建集團任何成員公司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) 新創建集團任何成員公司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) 與新創建集團任何成員公司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。

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

根據計劃可供發行之股份
總數及於本年報日期
所佔新創建已發行
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71,805,125股新創建股份之購股權(包括若干根據計劃之調整)。

根據計劃可發行之股份總數為108,109,514股，佔於本報告日期新創建之已發行股本約5.37%。

計劃項下各參與人士之
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予之購股權(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

按新創建董事指定期間之任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。

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，最低為於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個營業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

計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為期10年。

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

姓名	授予日期	行使期	購股權數目			每股 行使價 港元
			2006年 7月1日 結存	年內行使	2007年 6月30日 結存	
梁志堅先生	2003年7月21日	2004年7月21日至 2008年7月20日 ⁽¹⁾	68,820	—	68,820	3.711
			68,820	—	68,820	

附註：

(1) 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。

(2) 梁志堅先生繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					2007年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2006年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2003年7月21日	(1)	2,480,117	—	(1,061,926)	—	(6,844)	1,411,347	3.711
		2,480,117	—	(1,061,926)	—	(6,844)	1,411,347	

附註：

(1) 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。

(2) 於緊接行使購股權日期前，股份之加權平均收市價為每股19.474港元。

(3) 各合資格參與者繳付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」），並按照上市規則之規定採納新購股權計劃（「新移動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。

本公司於2007年1月4日（「完成日期」）完成出售其於新移動持有之全部權益後，新移動不再為本集團之附屬公司。新移動2002年購股權計劃於完成日期之概要披露如下：

新移動2002年購股權計劃

計劃目的	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	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。
根據計劃可供發行之股份總數及於完成日期所佔新移動已發行股本之百分比	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），佔新移動於完成日期之已發行股本3.42%。
計劃項下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）行使而已發行及將發行股份總數不得超過新移動已發行股份之1.0%，惟由新移動股東於股東大會上個別批准則除外。
根據購股權須認購股份之期間	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根據計劃之條款行使，及無論如何該期間不得超過購股權提呈予承授人日期起計10年。
購股權可予行使前必須持有之最短期間	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。
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貸款之期間	承授人於接納購股權時須繳付1.0 港元作為承授代價。

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)

新移動2002年購股權計劃

釐定行使價之基準

行使價為新移動董事全權酌情釐定之價格，不得少於下列各項之最高數值：(i)於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。

計劃尚餘年期

計劃由2002年5月28日起生效並為期10年。

授予董事之購股權

2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期	購股權數目			每股 行使價 港元
			2006年 7月1日 結存	期內行使	2007年 1月4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⁾	—	1.26
			780,000	(780,000)	—	

附註：

(1) 行使日期為2006年12月4日。於緊接行使購股權前之交易日，每股收市價為2.14港元。

(2) 鄭家純博士就獲授購股權已支付現金代價1.0港元。

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期	購股權數目					2007年 1月4日 結存	每股 行使價 港元
		2006年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內註銷		
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	2,058,000	—	(1,498,000)	—	(482,000)	78,000	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
		2,336,000	—	(1,576,000)	—	(482,000)	278,000	

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。

(3) 於緊接行使購股權日期前，股份之加權平均收市價為每股2.175港元。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)購股權計劃

於2007年6月12日，新世界百貨有條件採納購股權計劃(「新世界百貨計劃」)。根據新世界百貨計劃，新世界百貨董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出可認購新世界百貨股份之購股權。

根據上市規則新世界百貨計劃概要披露如下：

新世界百貨計劃

計劃目的	新世界百貨計劃旨在吸引及挽留最佳員工，及為新世界百貨的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)的成功。
計劃參與人士	新世界百貨董事可向新世界百貨集團任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按照根據新世界百貨計劃條款計算的價格認購新世界百貨股份。
根據計劃可供發行之股份總數及於本年報日期所佔新世界百貨已發行股本之百分比	截至本報告日期，新世界百貨並無根據新世界百貨計劃授出任何購股權。 根據新世界百貨計劃可供發行之股份總數為162,520,000股，佔於新世界百貨股份在聯交所上市日期新世界百貨之已發行股本約10.0%。
計劃項下各參與人士之最高配額	除非按新世界百貨計劃所載方式經新世界百貨股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予之購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使而已發行及將發行之新世界百貨股份總數不得超過新世界百貨已發行相關類別證券之1.0%。
根據購股權須認購股份之期間	由購股權授出日期起計不少於1年起至購股權授出日期起計不超過10年止之期間。
購股權可予行使前必須持有之最短期間	新世界百貨董事授出購股權後不少於1年。
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貸款之期間	接納購股權應付的金額為1.0元，須於接納該購股權的要約時支付。新世界百貨必須於營業日以書面形式作出購股權要約，並獲參與者按照新世界百貨董事會訂明之方式在作出有關要約後21個曆日內(由新世界百貨要約日期起計及包括該日)以書面形式接納，倘並未按上述方式被接納，有關要約將告失效。
釐定行使價之基準	行使價由新世界百貨董事釐定，不得少於下列各項中之較高者：(i) 於購股權授出日期聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii) 緊接購股權授出日期前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) 股份之面值。
計劃尚餘年期	新世界百貨計劃自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為期不超過10年。

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

大福購股權計劃

於2002年8月23日，大福股東批准採納一項購股權計劃(「大福計劃」)。根據上市規則大福計劃概要披露如下：

大福計劃

計劃目的

為吸引、挽留及鼓勵能幹之員工以達成大福及其附屬公司制定之長遠表現目標，同時讓參與者共同分享彼等為大福業務付出的努力及貢獻帶來之成果。

計劃參與人士

大福或其任何附屬公司或聯營公司之任何全職員工、執行董事及非執行董事。

根據計劃可供發行之股份 總數及於本年報日期所佔 大福已發行股本之百分比

根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃准予授出之購股權若獲悉數行使，因此而可予發行之最高股份數目，不得超過大福於採納大福計劃日期已發行股份總數之10.0%(「計劃授權限額」)，惟大福可於股東大會尋求股東批准更新計劃授權限額，但大福董事根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃可授出購股權有關之最高股份數目，不得超過大福股東於股東大會批准更新此等授權之日大福已發行股本10.0%。於計算此等已更新之10.0%限額時，之前已根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)不會計算在內。儘管有本段以上所述規定，根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權若獲悉數行使，因此而可予發行之最高股份數目，不得超過大福不時之已發行股份總數30.0%(或上市規則容許之較高百分比)。

於本報告日期，根據大福計劃可供發行之股份共57,936,169股，佔大福已發行股本約9.41%。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

大福購股權計劃 (續)

大福計劃

計劃項下各參與人士
之最高配額

於任何12個月期間因各參與者根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃獲授予之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將予發行之股份之最高數目不得超過大福已發行股份總數1.0%。如欲進一步授出超越此限額之任何購股權，須獲大福股東於股東大會批准。

向大福董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授出購股權，須事先獲獨立非執行董事批准。此外，向大福主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人授出任何購股權，如於任何12個月期間內，超過於董事作出授予購股權建議之日大福已發行股份總數之0.1%，或總值(按股份於董事作出授予購股權建議之日之收市價計算)超過5.0百萬港元，均須事先獲得大福股東在股東大會批准。

根據購股權須認購股份之期間
及購股權可予行使前必須
持有之最短期間

購股權之行使期間由董事釐定，在授出購股權之六個月期限後，該購股權可於授出購股權日期起計10年內行使。

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
貸款之期間

須於建議授出日期起計30日內繳付1.0港元作為獲授購股權之代價。

釐定行使價之基準

購股權之行使價由董事釐定，不得少於下列各項之最高數值(i) 股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所示之收市價；(ii) 股份於緊接建議授出日期前5個交易日於聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii) 股份之面值。

計劃尚餘年期

大福計劃經大福股東大會決議有條件採納後，由採納之日起計有效期為10年，將於2012年8月22日屆滿。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

大福購股權計劃 (續)

授予董事之購股權

於截至2007年6月30日止財政年度內，概無根據大福計劃向董事授出購股權。

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股行使價 港元	緊接行使 購股權 日期前之 加權平均 收市價 港元
		2006年 7月1日結存	年內行使	年內失效	2007年 6月30日結存		
2003年9月5日	(1)	10,528,000	(8,828,000)	(400,000)	1,300,000	1.20	2.08
2006年2月10日	(2)	30,450,000	(27,850,000)	(600,000)	2,000,000	0.94	2.16
		40,978,000	(36,678,000)	(1,000,000)	3,300,000		

附註：

(1) 行使期由2004年3月5日至2009年3月4日。

(2) 行使期由2006年8月10日至2014年8月9日。

除上文披露外，於2007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（按證券及期貨條例定義）之股份、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公司董事進行證券交易的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2007年6月30日，本集團為共同控制實體及聯營公司（統稱「聯屬公司」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
聯屬公司欠款	16,011.6	16,744.5
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,645.8	2,422.8
股本注資及提供貸款承擔	2,922.0	4,340.3
	22,579.4	23,507.6

- (a) 本集團提供之財務支援總額超過本公司於2007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6,167.6百萬港元（2006年：6,382.7百萬港元）須付年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%（2006年：年率為2.0%至12.0%）。除258.5百萬港元（2006年：269.2百萬港元）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2007年6月30日之合併資產負債表及集團應佔權益如下：

	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	64,460.9	27,885.5
流動資產	31,098.2	19,754.6
流動負債	(23,260.3)	(11,503.8)
總資產減流動負債	72,298.8	36,136.3
非流動負債	(39,525.8)	(19,943.5)
淨資產	32,773.0	16,192.8

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2007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。

獨立核數師報告

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股東
(於香港註冊成立的有限公司)

吾等核數師已審核列載於第98至184頁新世界發展有限公司(「貴公司」)的財務報表，此財務報表包括於2007年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

核數師的責任是根據審核的結果對該等財務報表作出意見，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。

吾等核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

吾等核數師相信，所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

吾等核數師認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2007年6月30日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

屈洪疇會計師事務所有限公司
執業會計師
屈洪疇會計師
執業證書號碼 P181

香港，2007年10月11日

綜合收益表

截至2007年6月30日止年度

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
營業額	6	23,284.5	23,910.2
銷售成本		(17,364.6)	(17,708.2)
毛利		5,919.9	6,202.0
其他收入	7	52.3	35.5
其他收益／(支出)	8	1,651.1	(1,763.9)
銷售及推廣費用		(358.9)	(519.4)
行政費用		(1,898.0)	(1,065.9)
其他營運費用		(2,594.7)	(2,564.7)
投資物業公平值變動		1,263.9	1,462.9
營業溢利	9	4,035.6	1,786.5
財務收入		817.8	541.2
財務費用	10	(1,173.3)	(1,115.0)
應佔業績		3,680.1	1,212.7
共同控制實體		1,664.1	1,636.2
聯營公司		1,325.8	656.8
除稅前溢利		6,670.0	3,505.7
稅項	11	(902.5)	(892.6)
本年度溢利		5,767.5	2,613.1
應佔溢利：			
股東	12, 38	4,312.9	1,059.8
少數股東權益		1,454.6	1,553.3
		5,767.5	2,613.1
股息	13	1,482.1	1,205.9
每股盈利	14		
基本		1.17港元	0.30港元
攤薄		1.17港元	0.30港元

綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	26,252.0	23,145.2
物業、機器及設備	18	5,571.0	5,708.2
租賃土地及土地使用權	19	2,461.9	2,480.2
無形資產	20	863.0	258.1
共同控制實體權益	22	24,293.5	23,341.7
聯營公司權益	23	10,340.3	9,384.7
可供出售財務資產	24	3,719.4	3,061.7
持至到期日投資	25	32.3	31.1
待發展物業	26	11,549.2	7,292.7
遞延稅項資產	27	108.8	106.6
其他非流動資產	28	1,085.8	1,681.3
		86,277.2	76,491.5
流動資產			
發展中物業	29	13,654.5	13,884.9
待售物業	30	5,178.4	4,867.5
存貨	31	275.9	239.3
應收賬及預付款	32	21,023.7	11,711.9
按公平值透過損益列賬財務資產	33	246.9	29.5
代客戶持有之現金	34	2,042.4	—
現金及銀行存款	35	15,400.1	6,936.0
		57,821.9	37,669.1
總資產		144,099.1	114,160.6

綜合資產負債表(續)

於2007年6月30日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
權益			
股本	37	3,692.1	3,639.1
儲備	38	55,867.2	48,903.6
擬派末期股息	38	928.3	732.8
股東權益		60,487.6	53,275.5
少數股東權益		17,996.2	16,089.0
總權益		78,483.8	69,364.5
負債			
非流動負債			
長期借貸	39	28,393.5	15,372.8
遞延稅項負債	27	4,106.2	3,745.6
其他非流動負債	40	368.5	347.2
		32,868.2	19,465.6
流動負債			
應付賬及應付費用	41	18,472.2	15,351.3
長期借貸之即期部份	39	4,580.1	6,794.5
短期借貸	39	8,612.3	2,322.0
應付即期稅項		1,082.5	857.1
衍生金融工具		—	5.6
		32,747.1	25,330.5
總負債		65,615.3	44,796.1
總權益及負債		144,099.1	114,160.6
流動資產淨值		25,074.8	12,338.6
總資產減流動負債		111,352.0	88,830.1

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

公司資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	42.0	36.5
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	28,312.1	26,998.0
共同控制實體權益	22	228.6	217.6
聯營公司權益	23	352.8	46.4
可供出售財務資產	24	27.1	29.4
		28,963.1	27,328.4
流動資產			
發展中物業	29	986.8	791.3
應收賬及預付款	32	108.5	304.4
應收附屬公司賬	21	37,644.3	36,057.5
現金及銀行存款	35	40.5	0.8
		38,780.1	37,154.0
總資產		67,743.2	64,482.4
權益			
股本	37	3,692.1	3,639.1
儲備	38	38,034.1	37,495.7
擬派末期股息	38	928.3	732.8
總權益		42,654.5	41,867.6
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	27	5.0	—
流動負債			
應付賬及應付費用	41	1,003.0	1,016.5
應付附屬公司賬	21	24,053.8	21,577.0
短期借貸	39	26.9	21.3
		25,083.7	22,614.8
總負債		25,088.7	22,614.8
總權益及負債		67,743.2	64,482.4
流動資產淨值		13,696.4	14,539.2
總資產減流動負債		42,659.5	41,867.6

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

綜合權益變動表

截至2007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	總計 百萬港元
於2005年7月1日	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
本年度確認之收入及支出總額	—	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
兌換可換股債券，已扣除稅項	—	(48.4)	(48.4)	(40.8)	(89.2)
出售附屬公司	—	—	—	(4.9)	(4.9)
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	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
發行以股代息新股	40.5	388.2	428.7	—	428.7
僱員股份報酬	—	3.8	3.8	2.0	5.8
於2006年6月30日	3,639.1	49,636.4	53,275.5	16,089.0	69,364.5

綜合權益變動表(續)

截至2007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	總計 百萬港元
於2006年7月1日	3,639.1	49,636.4	53,275.5	16,089.0	69,364.5
可供出售財務資產公平值變動，已扣除稅項	—	1,235.1	1,235.1	548.5	1,783.6
物業、機器及設備重列為投資物業	—	128.4	128.4	—	128.4
出售可供出售財務資產	—	(15.8)	(15.8)	(6.2)	(22.0)
可供出售財務資產重列為聯營公司	—	(588.2)	(588.2)	(464.8)	(1,053.0)
匯兌差額	—	857.1	857.1	422.9	1,280.0
於權益直接確認之淨收入	—	1,616.6	1,616.6	500.4	2,117.0
本年度溢利	—	4,312.9	4,312.9	1,454.6	5,767.5
本年度確認之收入及支出總額	—	5,929.5	5,929.5	1,955.0	7,884.5
股息	—	(1,286.6)	(1,286.6)	(629.5)	(1,916.1)
收購附屬公司	—	95.7	95.7	636.7	732.4
增購附屬公司權益	—	—	—	(656.2)	(656.2)
少數股東注資	—	—	—	51.9	51.9
兌換可換股債券，已扣除稅項	—	(16.7)	(16.7)	(15.2)	(31.9)
出售附屬公司	—	—	—	(7.5)	(7.5)
出售附屬公司部份權益	—	—	—	(3.8)	(3.8)
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	459.8	459.8
發行以股代息新股	52.8	635.6	688.4	—	688.4
行使購股權時發行新股	0.2	1.8	2.0	1.9	3.9
發行可換股債券	—	1,086.0	1,086.0	114.1	1,200.1
僱員股份報酬	—	713.8	713.8	—	713.8
於2007年6月30日	3,692.1	56,795.5	60,487.6	17,996.2	78,483.8

綜合現金流量表

截至2007年6月30日止年度

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
營業活動之現金流量			
營業(所用)／所產生之淨現金	44(a)	(1,774.1)	1,879.5
已付香港利得稅		(379.1)	(446.3)
已付海外稅項		(147.3)	(155.0)
營業活動之現金(流出)／流入淨額		(2,300.5)	1,278.2
投資活動之現金流量			
已收利息		816.6	536.7
股息收入			
共同控制實體		996.9	948.1
聯營公司		642.8	161.0
可供出售財務資產		52.3	35.5
添置投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權		(749.4)	(913.3)
共同控制實體權益減少／(增加)		209.2	(739.4)
聯營公司權益增加		(693.7)	(163.0)
可供出售財務資產增加		(143.7)	(657.0)
長期應收款減少		16.5	58.1
按公平值透過損益列賬財務資產(增加)／減少		(113.2)	7.8
收購附屬公司(扣除現金及現金等值)	44(b), (c)	(229.2)	(452.5)
增購附屬公司權益		(779.2)	(351.0)
出售下列資產所得款項			
物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權		6.7	164.4
共同控制實體		293.6	—
一間聯營公司		14.1	—
附屬公司(扣除現金及現金等值)	44(d), (e)	216.9	97.5
附屬公司部份權益		5.8	3.9
投資活動之現金流入／(流出)淨額		563.0	(1,263.2)

綜合現金流量表(續)

截至2007年6月30日止年度

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
融資活動之現金流量			
發行／(贖回)可換股債券		8,722.7	(425.7)
配股		—	1,230.5
配股費用		—	(15.9)
行使購股權時發行股份		4.0	—
新增銀行及其他借貸		12,199.6	5,390.0
償還銀行及其他借貸		(9,422.5)	(8,373.2)
其他非流動負債增加／(減少)		—	(141.6)
財務租約之資本付款		(5.0)	(33.2)
少數股東貸款增加		236.8	97.9
有限制銀行存款減少		565.6	498.0
少數股東注資		67.0	200.3
已付利息		(1,379.7)	(1,132.6)
支付本公司股東股息		(517.5)	(269.6)
支付少數股東股息		(600.7)	(1,066.2)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		9,870.3	(4,041.3)
現金及現金等值增加／(減少)淨額			
年初之現金及現金等值		6,308.5	10,286.3
匯兌差額		110.0	48.5
年終之現金及現金等值		14,551.3	6,308.5
現金及現金等值之分析			
銀行存款及現金	35	8,013.2	4,430.0
短期銀行存款—無限制	35	6,618.1	1,878.5
銀行透支		(80.0)	—
		14,551.3	6,308.5

財務報表附註

1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立的有限公司。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。

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。

財務報表已經在2007年10月11日獲得董事會批准。

2 編製基準

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

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，在以下附註5中披露。

(a) 採納新訂或經修訂準則

截至2006年6月30日止年度，本集團提早採納香港會計準則21「匯率變更之影響－海外業務之淨投資」之有關修訂。截至2007年6月30日止年度，本集團已採納所有餘下適用於2006年1月1日或之後開始之會計期間之新訂準則、修訂及詮釋。然而，採納該等新訂準則並無對本集團之會計政策構成任何重大改變，或對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

(b) 尚未生效之準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納下列已頒佈並對2007年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間規定之新訂準則、修訂及詮釋：

於截至2008年6月30日止年度生效

香港會計準則1修訂

香港財務報告準則7

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11

財務報表之呈報－資本披露

金融工具：披露

中期財務報告及減值

香港財務報告準則2－集團及庫存股份交易

於截至2009年6月30日止年度生效

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14

服務經營權安排

客戶忠誠計劃

香港會計準則19－界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

2 編製基準(續)

(b) 尚未生效之準則、修訂及詮釋(續)

於截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則8

業務分部

香港會計準則23(經修訂)

借貸成本

本集團已對該等新訂準則、修訂及詮釋之影響展開評估，惟尚未能評定會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

3 主要會計政策

編製財務報表所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致，主要會計政策載列如下：

(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

附屬公司乃指本集團有權監控其財務及營運政策的實體(包括特殊用途實體)且一般擁有其過半數投票權之股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司在控制權轉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耗蝕之憑證，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。

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撥備後入賬。附屬公司業績按股息收入入賬。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 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撥備入賬。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以直線法攤銷。

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盈利或虧損。本集團從共同控制實體購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易提供跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或蝕損，則該虧損即時確認。

共同控制實體之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於共同控制實體之權益乃按照成本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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iii) 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辨產生之商譽(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耗蝕之憑證，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撥備後入賬。本公司將聯營公司之業績按股息收入入賬。

(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、共同控制實體或聯營公司可識辨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。收購共同控制實體或聯營公司產生之商譽則包括於共同控制實體或聯營公司之投資內。商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。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。

為測試耗蝕，商譽已被分配至現金產生單位。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(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) 商標及牌照

商標之可用年期有限，按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按商標之估計可用年期分配商標成本。

無限可用年期之牌照每年個別或於現金產生單位進行耗蝕測試。該等牌照不予攤銷。

(iv) 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) 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。

(d) 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計量時，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。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。在建或發展作未來投資物業用途之物業分類為發展作物業、機器及設備，並按成本入賬，直至興建或發展竣工為止，有關物業將於當時重新分類並其後入賬列作投資物業。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於權益內確認為物業、機器設備重估。然而，倘公平值收益導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於收益表內確認。

3 主要會計政策(續)

(e) 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，包括建築期間之財務費用，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。

(f) 非財務資產耗蝕

無確定使用年期之資產無需作攤銷，惟須於最少每年測試耗蝕，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耗蝕。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耗蝕。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。耗蝕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。為評估耗蝕，資產以可識別現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非財務資產之耗蝕，可在每個結算日進行檢討是否可作出回撥。

3 主要會計政策(續)

(g) 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

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

(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。

定期投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益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盈虧，列入產生期間的收益表內。可供出售財務資產公平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或耗蝕時，累計公平值調整列入收益表作為財務資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公平值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之匯兌差額進行分析。貨幣財務資產之匯兌差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之匯兌差額則於權益內確認。

3 主要會計政策(續)

(g) 投資(續)

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

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耗蝕。對於可供出售財務資產，在釐定資產是否已經耗蝕時，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耗蝕虧損計算，自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的分類為可供出售股權工具的耗蝕虧損不會透過收益表撥回。

(h) 待發展／發展中物業

待發展／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發展中物業成本內。

(i) 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。

(j) 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附註(r)(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。

(k) 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耗蝕撥備計量。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耗蝕撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款已耗蝕之跡象。撥備金額為資產賬面值與按原定實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

3 主要會計政策(續)

(l) 現金及現金等值

於資產負債表之現金及銀行存款按成本值入賬。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、到期日為3個月或以下的現金投資及銀行透支。銀行透支於資產負債表日期列於流動負債之借貸內。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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、共同控制實體及聯營公司之短暫時差而撥備，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。

3 主要會計政策(續)

(p) 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。

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。

(q) 可換股債券

(i) 附有股本部份之可換股債券

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

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

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

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

(ii) 不附有股本部份之可換股債券

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(r) 收益確認

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

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

(i) 租金

租金按租約年期以直線基準入賬。

(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) 基建項目及港口經營

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。

(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結算日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。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。

3 主要會計政策(續)

(r) 收益確認(續)

(x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(s) 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上述附註(e)(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。

(t) 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。

(u) 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。

3 主要會計政策 (續)

(u) 僱員福利 (續)

(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，並於餘下歸屬期間對權益作出相應調整。

(v) 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。

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

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(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：

- (1) 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匯率換算；
- (2) 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
- (3) 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，並按資產負債表日期的匯率換算。

(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。

3 主要會計政策(續)

(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、待發展／發展中及待售物業、存貨及應收款。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、投資物業、物業、機器及設備的費用，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合法及已定性地成為本公司的債務的財務期間內於財務報表內列為負債。

4 財務風險管理及公平價值估算

(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。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、共同控制實體及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具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。

(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。

4 財務風險管理及公平價值估算 (續)

(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) 公平值估算

本集團金融工具之賬面值如下：

- (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。非上市投資按公平值入賬，其公平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) 財務負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團可得之相類金融工具現行市場利率以現值計算。
- (iii) 由於銀行存款、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，因此該等資產及負債之賬面值與其公平值相若。
- (iv) 利率掉期合約之公平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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 投資物業與物業、機器及設備之分類(續)

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。

(c) 資產耗蝕

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耗蝕。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，釐定投資是否出現耗蝕。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耗蝕，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，確認耗蝕。應收款能否收回之最終結果及現金流量水平，將對所需之耗蝕金額構成影響。

(d) 待發展／發展中及待售物業耗蝕

本集團根據其對待發展／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，將待發展／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大陸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，本集團將於有關財政年度內計提有關撥備。

5 關鍵會計估算及判斷 (續)

(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的財政年度內之即期稅項及遞延稅項撥備。

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。

(h) 以股份為基礎之支付

授出之認股權之公平值，由獨立專業估值師根據有關波幅、認股權年期、派息率及年度無風險利率，不包括任何非市場歸屬條件之影響，一般為認股權於授出日之公平值之最佳評估。

6 營業額及分部資料

	2007年 百萬元	2006年 百萬元
租務	1,210.3	1,096.4
物業銷售	2,916.7	5,325.5
合約工程	10,030.5	7,508.0
服務提供	3,557.9	3,544.4
基建項目經營	299.5	308.1
電訊服務	890.0	2,297.6
百貨經營	1,704.1	1,357.1
酒店經營	2,331.4	2,052.1
其他	344.1	421.0
	23,284.5	23,910.2

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。

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

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 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
2007年										
對外	1,210.3	2,916.7	13,588.4	299.5	890.0	1,704.1	2,331.4	344.1	—	23,284.5
內部分部	173.9	—	1,345.3	—	69.3	—	—	—	(1,588.5)	—
營業額	1,384.2	2,916.7	14,933.7	299.5	959.3	1,704.1	2,331.4	344.1	(1,588.5)	23,284.5
分部業績	779.2	310.2	572.4	84.1	(73.1)	247.0	621.2	(106.8)	—	2,434.2
其他收益／(支出)	(18.4)	(44.6)	164.6	(23.1)	14.8	32.9	(1.9)	1,526.8	—	1,651.1
投資物業公平值變動	1,263.9	—	—	—	—	—	—	—	—	1,263.9
不可分配企業費用										(1,313.6)
營業溢利										4,035.6
財務收入										817.8
財務費用										(1,173.3)
										3,680.1
應佔業績										
共同控制實體	408.7	236.4	335.5	716.5	—	—	53.1	(86.1)	—	1,664.1
聯營公司	287.8	41.4	258.4	316.5	493.2	—	0.6	(72.1)	—	1,325.8
除稅前溢利										6,670.0
稅項										(902.5)
本年度溢利										5,767.5
分部資產	27,486.7	35,755.3	18,609.9	2,155.7	1,598.8	2,414.2	2,161.3	3,774.5	—	93,956.4
共同控制實體權益	3,768.6	9,471.0	3,382.8	6,222.0	—	—	831.3	617.8	—	24,293.5
聯營公司權益	2,772.5	1,389.0	1,778.6	1,961.2	2,256.5	—	128.8	53.7	—	10,340.3
不可分配資產										15,508.9
總資產										144,099.1
分部負債	406.9	5,811.9	8,483.8	427.3	383.6	1,333.5	747.3	1,246.4	—	18,840.7
不可分配負債										46,774.6
總負債										65,615.3
資本性開支	101.1	210.4	187.1	1.5	86.7	138.0	56.0	42.6	—	823.4
折舊及攤銷	38.7	129.3	110.2	87.4	84.4	155.2	158.2	41.6	—	805.0
耗蝕支出及撥備	—	43.8	1.0	81.1	19.4	—	—	146.9	—	292.2

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 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	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	182.0	—	1,236.7	—	62.4	—	—	—	(1,481.1)	—
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
其他收益／(支出)	4.3	(162.6)	30.8	(54.5)	759.5	(9.9)	(31.0)	(2,300.5)	—	(1,763.9)
投資物業公平值變動	1,462.9	—	—	—	—	—	—	—	—	1,462.9
不可分配企業費用										(556.0)
營業溢利										1,786.5
財務收入										541.2
財務費用										(1,115.0)
										1,212.7
應佔業績										
共同控制實體	312.6	469.4	328.9	597.0	—	—	(18.6)	(53.1)	—	1,636.2
聯營公司	231.3	(15.9)	108.9	369.9	27.7	—	2.0	(67.1)	—	656.8
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
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
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
不可分配資產										7,749.5
總資產										114,160.6
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
不可分配負債										29,092.0
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

6 營業額及分部資料(續)

(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
2007年			
香港及東南亞	12,167.9	62,798.2	500.5
中國大陸	6,007.8	29,362.1	322.6
澳門	5,108.8	1,425.6	0.3
北美洲	—	370.5	—
	23,284.5	93,956.4	823.4
2006年			
香港及東南亞	16,984.3	49,943.1	452.2
中國大陸	4,766.5	23,085.7	755.7
澳門	2,159.4	613.2	4.3
北美洲	—	42.7	—
	23,910.2	73,684.7	1,212.2

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%，因此包括於香港及東南亞之分部內。

7 其他收入

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
股息收入		
上市股份投資	15.8	11.7
非上市股份投資	36.5	23.8
	52.3	35.5

8 其他收益／(支出)

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
撥備撥回		
一家被投資公司欠款	—	60.5
應收貸款	13.8	—
其他應收款	64.8	38.8
派威公司款項收回(附註)	1,593.6	—
購入之淨資產公平值超過收購成本		
增購附屬公司權益	7.4	—
增購共同控制實體權益	—	103.4
附屬公司	3.7	32.1
贖回可換股債券收益	—	48.0
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	7.8	5.3
被視作出售一家附屬公司權益收益	125.7	82.4
出售淨溢利／(虧損)		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(25.3)	22.7
共同控制實體	—	17.3
聯營公司	—	317.4
可供出售財務資產	18.6	—
按公平值透過損益列賬財務資產	9.1	—
附屬公司	122.8	1,048.2
附屬公司部份權益	9.6	—
耗蝕虧損		
物業、機器及設備	(83.9)	(340.7)
無形資產	(36.3)	(42.5)
合營企業訂金	—	(161.4)
可供出售財務資產	(12.0)	(133.2)
擬投資訂金	(9.5)	(1,531.2)
應收貸款	(144.3)	(1,060.6)
其他資產	—	(47.5)
存貨撇減至可變現淨值	(6.2)	(15.2)
被視作出售附屬公司權益虧損	(8.3)	(207.7)
	1,651.1	(1,763.9)

附註：

於2004年5月，新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院(「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，以及向派威公司購入貨品及服務，本集團已於過往年度就此作出全數撥備。

於2006年12月27日，法院裁定Tony Qu先生及派威公司敗訴，並須向新世界信息科技賠償超過28億美元(相當於21,840.0百萬港元)(「裁決」)。該金額包括懲罰性金額為數20億美元(相當於約15,600.0百萬港元)。新世界信息科技已根據裁決向Tony Qu先生及派威公司追討其應收之判給金額，包括他們的全部資產。根據董事的最佳估計及經考慮新世界信息科技可收回之派威餘下資產，本集團已於截至2007年6月30日止年度確認「派威」訴訟收回總額1,593.6百萬港元。

9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括／(扣除)下列收支項目：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
投資物業租金收入總額	1,050.3	907.8
支出	(311.3)	(288.5)
	739.0	619.3
存貨出售成本	(3,441.6)	(5,152.8)
折舊		
租賃之物業、機器及設備	(23.4)	(35.9)
自置之物業、機器及設備	(612.1)	(850.1)
攤銷		
開發成本	(3.6)	—
租賃土地及土地使用權(附註)	(165.9)	(136.8)
營運租約租金支出		
土地及樓宇	(543.9)	(619.5)
其他設備	(8.7)	(10.0)
員工成本(附註15(a))	(3,969.5)	(3,227.0)
外幣兌換收益／(虧損)淨額	16.9	(96.9)
核數師酬金		
審核服務	(50.5)	(43.9)
非審核服務	(2.6)	(12.7)

附註：

租賃土地及土地使用權之攤銷分別按待發展物業、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66.0百萬港元、133.6百萬港元及無(2006年：32.9百萬港元、142.7百萬港元及6.6百萬港元)。

10 財務費用

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
銀行借款及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,301.3	1,113.0
毋須於五年內悉數償還	18.9	17.5
須於五年內悉數償還之財務租約利息	3.3	3.9
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	9.7	23.9
毋須於五年內悉數償還	22.0	—
少數股東借款利息		
須於五年內悉數償還	5.9	33.0
毋須於五年內悉數償還	35.0	5.2
金融工具公平值虧損／(收益)	0.3	(5.0)
借貸成本總額	1,396.4	1,191.5
利息資本化		
物業、機器及設備	—	(10.0)
發展中物業	(223.1)	(66.5)
	1,173.3	1,115.0

11 稅項

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	385.3	415.6
中國大陸及海外稅項	204.7	169.2
中國大陸土地增值稅	117.6	5.4
遞延稅項		
投資物業之估值	273.6	275.8
暫時差異	5.6	26.6
稅率變動影響	(84.3)	—
	902.5	892.6

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (2006年：17.5%) 提撥準備。中國大陸及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。此等稅率由3.0%至33.0% (2006年：3.0%至33.0%) 不等。中國大陸土地增值稅是以土地增值之金額，即出售物業金額扣除可抵扣之支出包括土地使用權成本及物業發展支出的30.0%至60.0% (2006年：30.0%至60.0%) 不等的累進稅率計算。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新所得稅法」)，國內及外資企業所得稅稅率劃一為25.0%，由2008年1月1日起生效。新所得稅法亦規定了指定行業及活動的優惠稅率及稅務優惠、過渡期規定以及應稅利潤的確定，其具體措施仍有待公佈。但本集團已根據對適用企業所得稅之最佳估算重新評估於2007年6月30日之遞延稅項。本集團將於較詳盡法規公佈時，繼續評估其影響。

應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為數273.3百萬港元及139.9百萬港元 (2006年：341.4百萬港元及155.9百萬港元)，已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績計入收益表內。

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：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
除稅及共同控制實體及聯營公司應佔業績前溢利	3,680.1	1,212.7
按稅率17.5% (2006年：17.5%) 計算	644.0	212.2
其他國家不同稅率之影響	100.5	58.7
無須課稅之收入	(542.8)	(537.1)
不可扣稅之支出	501.0	851.8
未確認之稅損	138.9	150.1
未確認之暫時差異	47.7	31.7
稅項減免	(36.9)	(14.0)
使用早前未有確認之稅損	(74.8)	(54.3)
稅率變動影響	(84.3)	—
其他	91.6	188.1
	784.9	887.2
中國大陸土地增值稅	117.6	5.4
稅項支出	902.5	892.6

12 股東應佔溢利

列入公司財務報表之股東應佔溢利為675.3百萬港元(2006年：2,140.1百萬港元)。

13 股息

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
中期股息，每股0.15港元(2006年：0.13港元)	553.8	473.1
擬派末期股息，每股0.25港元(2006年：0.20港元)	928.3	732.8
	1,482.1	1,205.9
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	382.5	277.5
末期股息	*	410.9

* 有關2007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2007年10月11日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.25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2008年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

14 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
股東應佔溢利	4,312.9	1,059.8
潛在攤薄股份之影響		
可換股債券利息開支	18.2	—
附屬公司業績攤薄影響調整	(9.3)	(1.9)
	4,321.8	1,057.9
		股份數目
	2007年	2006年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目(百萬)	3,676.1	3,557.8
潛在攤薄股份之影響：		
可換股債券	16.6	—
購股權	2.5	—
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目(百萬)	3,695.2	3,557.8

15 員工成本

(a) 員工成本

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	3,118.7	3,071.9
退休成本－界定福利計劃(附註(b)(i))	(1.6)	—
退休成本－界定供款計劃(附註(b)(ii))	138.6	149.3
購股權(附註(c))	713.8	5.8
	3,969.5	3,227.0

員工成本包括董事酬金。

(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。

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
於資產負債表內確認之款項如下：		
撥款責任之現值	(70.2)	(72.6)
計劃資產之公平值	135.5	114.2
	65.3	41.6
未供款責任之現值	—	(0.1)
未確認之精算收益	(41.4)	(20.1)
退休福利資產(附註28)	23.9	21.4

界定福利責任現值之變動如下：

於年初	72.7	73.8
利息成本	3.2	2.6
現時服務成本	3.9	3.9
僱員供款	1.7	2.0
已付福利	(8.9)	(5.3)
轉入／(出)淨額	1.4	(0.7)
精算收益	(3.8)	(3.6)
於年終	70.2	72.7

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 界定福利計劃(續)

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
計劃資產之公平值變動如下：		
於年初	114.2	102.4
預計計劃資產回報	7.9	6.5
僱員供款	1.7	2.0
本集團供款	0.9	2.0
已付福利	(8.9)	(5.3)
轉入／(出)淨額	1.4	(0.7)
精算收益	18.3	7.3
於年終	135.5	114.2

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	3.9
利息成本	3.2	2.6
預計計劃資產回報	(7.9)	(6.5)
確認之淨精算收益	(0.8)	—
計入員工成本總計(附註(a))	(1.6)	—

計劃資產之實際回報為26.2百萬港元(2006年：13.5百萬港元)。

	2007年	2006年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	5.0%	5.0%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	4.0%	4.0%

計劃資產之公平值分析如下：

股本工具	72.0%	69.5%
債務工具	21.2%	21.4%
其他資產	6.8%	9.1%

計劃資產之公平值不包括有關本公司任何自有金融工具及由本集團佔用或使用之物業或其他資產之款項。

預計計劃資產回報乃考慮現行投資政策相關資產所提供之預計回報後釐定。定息投資預計收益乃以截至結算日之贖回收益總額為基準。股本投資之預計回報反映市場之長期實際回報率。

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 界定福利計劃(續)

截至2008年6月30日止年度，界定福利計劃預計供款為0.2百萬港元。

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
界定福利責任現值	(70.2)	(72.6)
計劃資產公平值	135.5	114.2
盈餘	65.3	41.6
界定福利責任經驗調整	1.5	(0.4)
計劃資產經驗調整	18.4	6.7

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

(ii) 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138.6百萬港元(2006年：149.3百萬港元)，並已扣除沒收供款4.7百萬港元(2006年：12.4百萬港元)。尚餘1.1百萬港元(2006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」)、新世界移動控股有限公司(「新移動」)及大福證券集團有限公司(「大福」)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本公司、新世界中國地產、新創建、新移動及大福股份。

15 員工成本(續)

(c) 購股權(續)

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				2007年 6月30日	附註
			2006年 7月1日	授予	行使	失效／註銷		
本公司	2007年3月19日	17.756	—	136,450,000	(230,000)	—	136,220,000	(i)
新世界 中國地產	2001年6月29日至 2007年7月11日	0.912 至6.710	12,617,300	5,282,400	(4,581,800)	(1,615,800)	11,702,100	(ii)
新創建	2003年7月21日	3.711	2,548,937	—	(1,061,926)	(6,844)	1,480,167	(iii)
新移動	2002年2月8日至 2005年4月8日	1.260 至2.440	3,116,000	—	(2,356,000)	(482,000)	278,000	(iv)
大福	2003年9月5日至 2006年2月10日	0.94 至1.20	40,978,000	—	(36,678,000)	(1,000,000)	3,300,000	(v)

附註：

(i) 除112,300,000份購股權可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使外，所有尚未行使之購股權分5組及可分別於2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日起至2012年3月18日止期間行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為823.9百萬港元。該模式之主要假設為於授出日期之股價17.52港元，行使價17.756港元，無風險年利率為4.098%，5年股價波幅為41.2%，購股權之預期年期為5年，預期股息率為1.81%，及次佳行使因素為2倍(即計及提早行使購股權表現的因素)。

(ii) 除700,000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值為8.8百萬港元(2006年：6.9百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.865港元至6.710港元(2006年：2.300港元至3.875港元)，行使價由2.865港元至6.710港元(2006年：2.300港元至3.915港元)，股價波幅為介乎43%至47%(2006年：52%至53%)不等，購股權之預期年期為5年(2006年：2及5年)，預期股息率為0%至1.33%(2006年：0%)，無風險利率為3.68%至4.78%(2006年：3.18%至4.50%)及次佳行使因素為1.55倍至1.74倍(2006年：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。

(iii) 購股權可於2008年7月20日或以前行使。

(iv) 購股權可於2010年12月31日或以前行使。本公司於2007年1月4日完成出售其於新移動持有之全部權益後，新移動不再為本集團之附屬公司。

(v) 購股權可於2014年8月9日或以前行使。

16 董事及五名最高酬金人士酬金

(a) 董事酬金

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 百萬港元	總計 百萬港元
截至2007年6月30日止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	220.4	220.7
鄭家純博士	0.7	17.3	1.3	0.8	220.4	240.5
沈弼勛爵	0.3	—	—	—	1.8	2.1
冼為堅博士	0.2	—	—	—	1.8	2.0
鄭裕培先生	0.2	—	—	—	1.2	1.4
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	1.8	2.0
楊秉樑先生	0.3	—	—	—	1.8	2.1
查懋聲博士	0.3	—	—	—	1.8	2.1
鄭家成先生	0.4	2.8	0.4	0.3	2.7	6.6
梁志堅先生	0.4	4.5	0.7	0.4	220.4	226.4
周桂昌先生	0.3	3.5	0.6	0.4	2.7	7.5
何厚浹先生	0.2	—	—	—	1.2	1.4
李聯偉先生	0.5	—	—	—	1.8	2.3
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	1.2	1.4
鄭志剛先生	0.2	1.3	0.1	0.2	0.8	2.6
總計	4.7	29.4	3.1	2.1	681.8	721.1

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 百萬港元	總計 百萬港元
截至2006年6月30日止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.5	13.9	1.2	0.6	0.1	16.3
沈弼勛爵	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	—	3.3
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	—	4.1
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	0.1	30.9

16 董事及五名最高酬金人士酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

袍金付予獨立非執行董事為數1.4百萬港元(2006年：1.2百萬港元)。除授予獨立非執行董事之認股權，彼等並沒有收取其他酬金。

根據本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事及高級管理層之購股權價值，相當於該等購股權年內根據香港財務報告準則2在收益表支銷之公平值。在截至2006年6月30日止年度之財務報表內，有關購股權之酬金為於行使日期行使價與已行使購股權總數的市場價格之累積價差。為與本年度之披露基準符合一致，故此已重列2006年之比較數字。

(b) 五名最高酬金人士

年內本集團5名最高薪酬人士酬金包括3名董事(2006年：2名董事)，彼等之酬金已反映於以上。年內應付其餘2名(2006年：3名)人士之酬金如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
薪金及其他酬金	16.3	20.9
退休金計劃供款	0.4	0.9
購股權	1.2	0.2
	17.9	22.0

向該等人士支付之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2007年	2006年
5,000,001 至5,500,000	—	1
8,000,001 至8,500,000	—	1
8,500,001 至9,000,000	1	1
9,500,001 至10,000,000	1	—
	2	3

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。

17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
於年初	23,145.2	20,385.9	36.5	33.1
匯兌差額	142.5	84.5	—	—
收購附屬公司	—	3.9	—	—
添置	94.2	9.1	—	—
由物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權轉入	548.5	357.0	—	—
由在建工程資產落成後轉入	—	701.6	—	—
由發展中物業轉入	1,078.8	140.3	—	—
出售	(21.1)	—	—	—
公平值之改變	1,263.9	1,462.9	5.5	3.4
於年終	26,252.0	23,145.2	42.0	36.5

投資物業已於2007年6月30日由獨立、專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、威格斯有限公司及卓德萊坊測量師行重估。重估乃根據市場值。

已作貸款及借貸抵押之投資物業賬面淨值合計達9,651.5百萬港元(2006年：9,951.4百萬港元)(附註39)。

投資物業包括根據財務租賃持有之樓宇，賬面值為61.0百萬港元(2006年：58.0百萬港元)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	8,974.8	8,595.5
租約10至50年	12,155.4	11,427.2
租約少於10年	106.0	106.0
香港以外：		
租約逾50年	100.7	89.1
租約10至50年	4,915.1	2,927.4
	26,252.0	23,145.2

本公司擁有之投資物業為逾50年之租約之香港物業。

18 物業、機器及設備

	集團賬					
	收費道路、 橋樑及 港口設施		電訊設備 及系統	其他資產	在建工程 資產	合計
	樓宇 百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
原值						
於2006年7月1日	3,103.0	2,022.1	2,339.9	5,102.6	387.4	12,955.0
匯兌差額	138.3	122.2	—	110.9	2.6	374.0
收購附屬公司	2.3	—	—	71.7	—	74.0
出售附屬公司	(3.9)	—	—	(22.7)	(15.1)	(41.7)
添置	28.1	—	86.3	323.9	208.7	647.0
轉撥至投資物業	(378.5)	—	—	(0.8)	—	(379.3)
落成後轉撥	—	—	39.9	—	(39.9)	—
出售	(10.0)	—	(0.2)	(612.7)	(1.4)	(624.3)
於2007年6月30日	2,879.3	2,144.3	2,465.9	4,972.9	542.3	13,004.7
累積折舊及耗蝕						
於2006年7月1日	844.8	665.9	2,001.8	3,725.2	9.1	7,246.8
匯兌差額	32.8	28.4	—	72.4	0.6	134.2
出售附屬公司	—	—	—	(18.0)	—	(18.0)
耗蝕	—	81.1	—	2.8	—	83.9
折舊	128.5	84.1	74.9	348.0	—	635.5
轉撥至投資物業	(34.7)	—	—	(0.6)	—	(35.3)
出售	(9.8)	—	(0.2)	(603.4)	—	(613.4)
於2007年6月30日	961.6	859.5	2,076.5	3,526.4	9.7	7,433.7
賬面淨值						
於2007年6月30日	1,917.7	1,284.8	389.4	1,446.5	532.6	5,571.0

18 物業、機器及設備(續)

	集團賬					
	樓宇 百萬元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬元	電訊設備 及系統 百萬元	其他資產 百萬元	在建工程 資產 百萬元	合計 百萬元
原值						
於2005年7月1日	3,355.7	2,161.9	4,433.6	5,073.4	871.5	15,896.1
匯兌差額	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	(39.2)	—	—	(1.6)	(19.3)	(60.1)
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	1,101.4	397.3	2,982.8	3,667.6	8.9	8,158.0
匯兌差額	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	(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

18 物業、機器及設備(續)

	公司賬 其他資產 百萬港元
原值	
於2005年7月1日、2006年6月30日及2007年6月30日	3.3
累積折舊	
於2005年7月1日、2006年6月30日及2007年6月30日	3.3
賬面淨值	
於2006年及2007年6月30日	—

已作貸款抵押之資產賬面淨值合計945.3百萬港元(2006年：1,203.2百萬港元)(附註39)。

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23.4百萬港元(2006年：140.4百萬港元)及0.1百萬港元(2006年：0.2百萬港元)。

197.3百萬港元(2006年：493.2百萬港元)的折舊已支銷為銷售成本、370.5百萬港元(2006年：334.9百萬港元)為其他營運費用及67.7百萬港元(2006年：57.9百萬港元)為行政費用。

19 租賃土地及土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
香港：				
租約逾50年	644.2	654.9	0.5	0.5
租約10至50年	625.8	641.2	—	—
香港以外：				
租約逾50年	19.5	26.5	—	—
租約10至50年	1,169.8	1,154.7	—	—
租約少於10年	2.6	2.9	—	—
	2,461.9	2,480.2	0.5	0.5
於年初	2,480.2	2,756.9	0.5	0.5
匯兌差額	68.8	22.6	—	—
添置	8.2	6.9	—	—
收購附屬公司	—	114.5	—	—
由投資物業轉出	(34.1)	(334.0)	—	—
出售	—	(31.5)	—	—
攤銷	(61.2)	(55.2)	—	—
於年終	2,461.9	2,480.2	0.5	0.5

租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租約款項。

銀行借貸以租賃土地及土地使用權合計賬面值782.0百萬元(2006年：828.3百萬元)作抵押(附註39)。

20 無形資產

	集團賬				
	商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	商標及牌照 百萬港元	開發成本 百萬港元	合計 百萬港元
原值					
於2006年7月1日	299.8	401.2	—	13.0	714.0
添置	—	—	—	2.0	2.0
收購附屬公司	9.8	—	159.3	—	169.1
收購附屬公司額外權益	473.7	—	—	—	473.7
於2007年6月30日	783.3	401.2	159.3	15.0	1,358.8
累計攤銷及耗蝕					
於2006年7月1日	50.2	401.2	—	4.5	455.9
攤銷	—	—	—	3.6	3.6
耗蝕	36.3	—	—	—	36.3
於2007年6月30日	86.5	401.2	—	8.1	495.8
賬面淨值					
於2007年6月30日	696.8	—	159.3	6.9	863.0
原值					
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2005年7月1日	7.7	401.2	—	4.5	413.4
耗蝕	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

20 無形資產(續)

商譽耗蝕測試

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。為進行商譽耗蝕測試，業務單位之可收回金額乃根據使用值計算而釐定，該計算利用現金流量預測(以五年期預算案為基礎)和除稅前貼現率。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算。使用值計算採用就增長率及折現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率乃考慮有關分類之內外因素後釐定，所用折現率亦反映有關分類之特有風險。

按分類分配商譽之概要如下：

	2007年			2006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	—	71.6	71.6	—	73.7	73.7
服務及基建設施	625.2	—	625.2	175.9	—	175.9
	625.2	71.6	696.8	175.9	73.7	249.6

21 附屬公司

	公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
非上市股份		
原值	5,226.9	4,909.9
耗蝕撥備	(552.7)	(552.7)
	4,674.2	4,357.2
香港上市股份原值	23,637.9	22,640.8
	28,312.1	26,998.0
應收賬減撥備	37,644.3	36,057.5
	65,956.4	63,055.5
應付賬	(24,053.8)	(21,577.0)
	41,902.6	41,478.5
上市股份市值	39,827.9	15,685.9

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值並無重大差異。

主要附屬公司之詳情刊於附註48。

22 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	1,040.8	492.5	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	141.5	83.4	—	—
應付賬(附註(b))	(101.3)	(58.6)	—	—
	1,083.2	519.5	—	—
合作合營企業				
投資原值減撥備	7,154.4	6,928.3	—	—
收購時產生之商譽	—	15.9	—	—
佔收購後未分派業績	739.4	27.6	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	7,276.4	7,863.6	—	—
應付賬(附註(b))	(1,105.0)	(967.9)	—	—
	14,065.2	13,867.5	—	—
股份有限公司				
集團所佔之淨資產	4,173.7	3,649.6	—	—
收購時產生之商譽	132.5	132.5	—	—
應收賬(附註(a))	5,445.4	5,637.8	228.6	217.6
應付賬(附註(b))	(713.9)	(557.1)	—	—
	9,037.7	8,862.8	228.6	217.6
合營企業訂金(附註(c))	107.4	91.9	—	—
	24,293.5	23,341.7	228.6	217.6

22 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	4,169.4	4,823.6
浮動息率(附註(ii))	1,723.2	1,293.6
不計息(附註(iii))	6,970.7	7,467.6
	12,863.3	13,584.8

(i) 帶息年率由6.0%至10.0%(2006年：2.0%至12.0%)。

(ii) 帶息年率由香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率(2006年：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%)。

(iii) 包括欠本公司為數228.6百萬港元(2006年：217.6百萬港元)。

應收賬之償還期已於有關合營協議中訂明，而其賬面值與彼等之公平值並無重大差異。此等款項為無抵押。

(b) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款，而其賬面值與彼等之公平值並無重大差異。

(c) 此等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：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
收益	7,640.4	7,894.0
除稅後溢利	1,664.1	1,636.2
非流動資產	22,053.1	18,229.6
流動資產	18,830.2	20,895.2
非流動負債	(16,163.2)	(16,434.7)
流動負債	(11,611.8)	(11,592.1)
資產淨值	13,108.3	11,098.0

(e) 主要共同控制實體之詳情刊於附註49。

23 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	731.1	904.1	—	—
中國大陸上市股份	183.5	—	—	—
非上市股份	5,467.3	4,599.2	6.8	6.8
	6,381.9	5,503.3	6.8	6.8
商譽	1,292.2	1,127.4	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	3,148.3	3,159.7	383.3	59.4
應付賬(附註(b))	(482.1)	(405.7)	(37.3)	(19.8)
	2,666.2	2,754.0	346.0	39.6
	10,340.3	9,384.7	352.8	46.4
上市股份市值	1,882.7	698.7	—	—

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	2007年 百萬元	2006年 百萬元
計息		
固定息率(附註(i))	93.1	100.4
浮動息率(附註(ii))	181.9	165.1
不計息(附註(iii))	2,873.3	2,894.2
	3,148.3	3,159.7

(i) 帶息年率由6.8%至8.0% (2006年：5.8%至8.0%)。

(ii) 帶息年率由香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率(2006年：由香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率)。

(iii) 包括欠本公司為數383.3百萬元(2006年：59.4百萬元)之款項。

應收賬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) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款。應付賬之金額與之公平值並無重大差異。

23 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 本集團所佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
收益	4,747.3	2,898.5
除稅後溢利	1,325.8	656.8
非流動資產	10,136.5	9,583.2
流動資產	2,863.8	3,217.9
非流動負債	(3,843.5)	(4,197.5)
流動負債	(2,774.9)	(3,100.3)
資產淨值	6,381.9	5,503.3

(d) 主要聯營公司之詳情刊於附註50。

24 可供出售財務資產

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	2,576.7	2,212.4	27.1	29.4
上市股份，按市值				
香港	716.2	386.7	—	—
海外	387.5	422.5	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平值	39.0	40.1	—	—
	3,719.4	3,061.7	27.1	29.4

24 可供出售財務資產(續)

可供出售財務資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
港元	2,261.6	1,801.2	11.2	11.2
日圓	594.0	416.0	—	—
泰銖	364.0	323.0	—	—
人民幣	281.8	176.7	15.9	18.2
其他	218.0	344.8	—	—
	3,719.4	3,061.7	27.1	29.4

上市投資之公平值乃根據相關交易所提供之市場買入報價釐定。非上市投資之公平值乃採用折現現金流量模式等金融模式，並參考相關金融機構之報價釐定。

25 持至到期日投資

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	32.3	31.1

26 待發展物業

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
土地成本	9,699.6	5,837.4
發展成本	2,918.1	2,641.0
	12,617.7	8,478.4
撥備	(1,068.5)	(1,185.7)
	11,549.2	7,292.7

26 待發展物業(續)

物業之賬面值分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	37.7	26.9
租約10至50年	3,600.7	2,820.5
香港以外：		
永久業權	89.4	47.5
租約逾50年	6,290.7	2,888.9
租約10至50年	1,530.7	1,508.9
	11,549.2	7,292.7

27 遞延稅項

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
遞延稅項資產	108.8	106.6	—	—
遞延稅項負債	(4,106.2)	(3,745.6)	(5.0)	—
	(3,997.4)	(3,639.0)	(5.0)	—
於年初	(3,639.0)	(3,086.9)	—	—
匯兌差額	(24.4)	(15.1)	—	—
出售附屬公司	—	(156.2)	—	—
在收益表支銷(附註11)	(194.9)	(302.4)	(5.0)	—
在儲備(支銷)／記賬	(69.3)	18.9	—	—
收購附屬公司	(69.8)	(97.3)	—	—
於年終	(3,997.4)	(3,639.0)	(5.0)	—

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：

集團賬

遞延稅項負債

	加速折舊		物業估值		出售物業收入		收購時 公平值調整		其他項目		總計	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
於年初	(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)
匯兌差額	(13.0)	(15.6)	(9.4)	(3.9)	(2.5)	(2.3)	(8.3)	(4.5)	(0.2)	7.4	(33.4)	(18.9)
出售附屬公司	—	86.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86.6
在收益表(支銷)/記賬	(60.0)	(63.7)	(210.7)	(245.6)	12.6	41.5	82.7	—	16.3	(7.4)	(159.1)	(275.2)
在物業重估儲備支銷	—	—	(42.0)	—	—	—	—	—	—	—	(42.0)	—
在可換股債券資本儲備記賬	—	—	—	—	—	—	—	—	6.6	18.9	6.6	18.9
在投資重估儲備支銷	—	—	—	—	—	—	—	—	(33.9)	—	(33.9)	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	(69.8)	(97.3)	—	—	(69.8)	(97.3)
於年終	(1,660.9)	(1,587.9)	(2,229.9)	(1,967.8)	(31.5)	(41.6)	(287.6)	(292.2)	(36.1)	(24.9)	(4,246.0)	(3,914.4)

遞延稅項資產

	撥備		加速折舊		稅損		未變現內部交易溢利		其他項目		總計	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
於年初	19.7	21.9	—	3.6	124.4	394.4	58.0	58.0	73.3	63.7	275.4	541.6
匯兌差額	0.9	—	0.2	—	6.4	3.8	—	—	1.5	—	9.0	3.8
出售附屬公司	—	(2.2)	—	(2.3)	—	(238.3)	—	—	—	—	—	(242.8)
在收益表(支銷)/記賬	(3.7)	—	25.3	(1.3)	(17.1)	(35.5)	—	—	(40.3)	9.6	(35.8)	(27.2)
於年終	16.9	19.7	25.5	—	113.7	124.4	58.0	58.0	34.5	73.3	248.6	275.4

本公司之遞延稅項負債為數5.0百萬元(2006年：無)乃由物業估值產生。

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。

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8,885.5百萬元(2006年：9,230.2百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入，除762.7百萬元(2006年：480.5百萬元)稅損將於2012年(2006年：2011年)或以前屆滿，其他稅損並無限期。

28 其他非流動資產

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
擬投資之訂金 (附註(a))	215.9	29.8
退休福利資產 (附註15(b)(i))	23.9	21.4
長期應收款 (附註(b))	784.9	873.6
有限制銀行存款 (附註35)	—	706.9
其他	61.1	49.6
	1,085.8	1,681.3

附註：

(a) 擬投資之訂金

擬投資之訂金內包括了全資附屬公司新世界信息科技於2002年就建議投資位於中國的光纖主幹網絡的最高70.0%權益，而向一家在中國成立的機構(「中國機構」)支付的訂金及貸款約共2,160.0百萬港元。

在2004年6月，新世界信息科技要求退出該項建議投資，並要求還款，然而，新世界信息科技並無獲償還任何款項。

董事考慮到收回新世界信息科技欠款之不確定性後，認為就截至2007年6月30日止年度財務報表之言，對支付予中國機構之訂金及貸款作出2,160.0百萬港元之全面撥備，實至為恰當。

(b) 長期應收款

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
應收款減撥備	711.3	990.3
其他貸款	196.0	232.5
	907.3	1,222.8
一年內應收之金額列入應收賬及預付款	(122.4)	(349.2)
	784.9	873.6

長期應收款之賬面值與其公平值相若。

29 發展中物業

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
土地成本	7,076.8	8,071.7	368.6	376.3
發展成本	6,700.5	5,849.0	618.2	415.0
	13,777.3	13,920.7	986.8	791.3
撥備	(122.8)	(35.8)	—	—
	13,654.5	13,884.9	986.8	791.3

物業之賬面值之分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	1,490.2	1,006.7
租約10至50年	7,943.3	8,071.6
香港以外：		
租約逾50年	1,643.7	3,046.8
租約10至50年	2,577.3	1,759.8
	13,654.5	13,884.9

本公司之發展中物業為香港10至50年之租約。

本集團及本公司已作借貸抵押之發展中物業賬面值合計分別為5,674.8百萬港元(2006年：4,820.8百萬港元)及986.8百萬港元(2006年：791.3百萬港元)(附註39)。

30 待售物業

	集團賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元
土地成本	2,151.9	1,874.5
發展成本	3,805.2	3,852.3
	5,957.1	5,726.8
撥備	(778.7)	(859.3)
	5,178.4	4,867.5

物業之賬面值分析如下：

	2007年 百萬元	2006年 百萬元
香港：		
租約逾50年	27.8	28.0
租約10至50年	3,901.6	3,494.4
香港以外：		
租約逾50年	1,052.8	1,125.2
租約10至50年	196.2	219.9
	5,178.4	4,867.5

本集團已作借貸抵押之待售物業賬面總值為138.2百萬元(2006年：2,445.1百萬元)(附註39)。

31 存貨

	集團賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元
生產物料	33.7	23.0
在製品	25.6	40.9
製成品	124.0	113.4
商品	92.6	62.0
	275.9	239.3

32 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
貿易應收款(附註(a))	11,158.5	4,879.0	—	—
墊款予客戶(附註(b))	2,205.6	—	—	—
應收客戶之承包工程款項(附註36)	427.0	296.4	—	—
承包工程應收之保留款項	1,192.3	904.2	—	—
訂金、預付款及其他應收賬	6,040.3	5,632.3	108.5	304.4
	21,023.7	11,711.9	108.5	304.4

附註：

- (a) 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應收之保留款項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：

	2007年 百萬元	2006年 百萬元
即日至30天	10,050.0	4,190.5
31天至60天	357.3	219.1
多於60天	751.2	469.4
	11,158.5	4,879.0

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。

- (b) 本集團向證券業務之孖展客戶提供貸款。該等貸款由相關已抵押證券作抵押且計息。授予孖展客戶之融資額度，乃根據本集團接納之抵押品之折讓市值而釐定。於2007年6月30日，有關孖展客戶貸款以證券抵押作抵押品之總市值為15,942.2百萬元(2006年：無)。
- (c) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
港元	14,321.7	5,405.1	108.5	304.4
人民幣	5,284.0	5,228.7	—	—
美元	571.4	584.4	—	—
其他	846.6	493.7	—	—
	21,023.7	11,711.9	108.5	304.4

33 按公平值透過損益列賬的財務資產

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
非上市股份及投資，按公平值		
股本證券	54.7	—
債務證券	70.6	—
上市股份，按市值		
香港	111.9	1.1
海外	9.7	28.4
	246.9	29.5

按公平值透過損益列賬的財務資產乃按以下貨幣計值：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
港元	111.9	1.1
人民幣	—	28.4
美元	102.2	—
其他	32.8	—
	246.9	29.5

上市投資公平值乃根據相關交易所提供之市場買入報價釐定。非上市投資公平值乃採用折現現金流量模式等金融模式，並參考相關金融機構之報價釐定。

34 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開設獨立信託賬戶，以存放客戶因證券業務所產生之款項。本集團將此等客戶款項分類為代客戶持有之現金，並根據其須就客戶款項之任何損失或挪用負上責任之基礎上而確認為應付予相關客戶。本集團不得以客戶款項履行其本身之責任。

35 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
銀行存款及現金	8,013.2	4,430.0	40.5	0.8
短期銀行存款				
有限制	768.8	1,334.4	—	—
無限制	6,618.1	1,878.5	—	—
現金及銀行存款	15,400.1	7,642.9	40.5	0.8
計入其他非流動資產之有限制銀行存款(附註28)	—	(706.9)	—	—
	15,400.1	6,936.0	40.5	0.8

短期銀行存款之實際利率介乎年率0.7%至5.6%(2006年：1.4%至5.4%)。此等存款具平均存放期由3日至147日(2006年：3日至94日)不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
港元	4,979.7	2,007.9	40.5	0.8
人民幣	4,297.5	2,954.5	—	—
美元	5,750.5	2,442.7	—	—
其他	372.4	237.8	—	—
	15,400.1	7,642.9	40.5	0.8

有限制銀行存款已用作若干短期借貸及遠期借貸之抵押(附註39)。

36 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
應計成本加以應計利潤減可預見虧損	21,119.1	13,936.6
已收及應收按施工進度付款	(21,336.1)	(14,090.3)
	(217.0)	(153.7)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註32)	427.0	296.4
應付客戶之承包工程款項(附註41)	(644.0)	(450.1)
	(217.0)	(153.7)

37 股本

	2007年 股份數目 (百萬)	2007年 百萬港元	2006年 股份數目 (百萬)	2006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	3,639.1	3,639.1	3,491.6	3,491.6
發行以股代息新股	52.8	52.8	40.5	40.5
配售新股	—	—	107.0	107.0
行使購股權	0.2	0.2	—	—
於年終	3,692.1	3,692.1	3,639.1	3,639.1

年內，本公司分別以每股11.2035港元及14.66252港元發行24,772,106及28,024,881股新股，以支付2006年中期及末期以股代息。

38 儲備

	集團賬								
	資本 贖回儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換股債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
於2005年7月1日	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
配售新股	—	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	—	—	—	—	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)	—
兌換可換股債券	—	—	—	—	—	(58.6)	—	—	(58.6)
上述變動之稅項	—	—	—	—	—	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)
於2006年6月30日	37.7	26,335.8	917.2	694.7	18.0	16.7	314.5	21,301.8	49,636.4
代表：									
於2006年6月30日	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

38 儲備(續)

	集團賬									
	資本		物業	投資		僱員股份	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	報酬儲備	資本儲備	匯兌儲備	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
於2006年7月1日	37.7	26,335.8	—	917.2	694.7	18.0	16.7	314.5	21,301.8	49,636.4
兌換可換股債券	—	—	—	—	—	—	(20.2)	—	—	(20.2)
可供出售財務資產公平值變動	—	—	—	1,269.0	—	—	—	—	—	1,269.0
物業、機器及設備重列至投資物業	—	—	170.4	—	—	—	—	—	—	170.4
上述變動之稅項	—	—	(42.0)	(33.9)	—	—	3.5	—	—	(72.4)
以股代息	—	635.6	—	—	—	—	—	—	—	635.6
僱員股份報酬儲備	—	—	—	—	—	713.8	—	—	—	713.8
行使購股權時發行新股	—	5.2	—	—	—	(3.4)	—	—	—	1.8
收購附屬公司	—	—	—	—	95.7	—	—	—	—	95.7
發行可換股債券	—	—	—	—	—	—	1,086.0	—	—	1,086.0
可供出售財務資產重列為聯營公司	—	—	—	(588.2)	—	—	—	—	—	(588.2)
出售可供出售財務資產	—	—	—	(15.8)	—	—	—	—	—	(15.8)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	4,312.9	4,312.9
儲備轉撥	—	—	—	—	57.1	—	—	—	(57.1)	—
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	857.1	—	857.1
2006年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(732.8)	(732.8)
2007年應付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(553.8)	(553.8)
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	24,271.0	56,795.5
代表：										
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	23,342.7	55,867.2
2007年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	928.3	928.3
	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	24,271.0	56,795.5

38 儲備(續)

	公司賬					
	資本	股本溢價	投資	僱員股份	盈餘保留	合計
	贖回儲備 百萬港元	百萬港元	重估儲備 百萬港元	報酬儲備 百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2005年7月1日	37.7	24,840.0	35.7	—	10,868.4	35,781.8
以股代息	—	388.2	—	—	—	388.2
配售新股	—	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)
本年度溢利	—	—	—	—	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)
於2006年6月30日	37.7	26,335.8	17.9	—	11,837.1	38,228.5
代表：						
於2006年6月30日	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
於2006年7月1日	37.7	26,335.8	17.9	—	11,837.1	38,228.5
以股代息	—	635.6	—	—	—	635.6
僱員股份報酬儲備	—	—	—	707.2	—	707.2
行使購股權時發行新股	—	5.2	—	(1.4)	—	3.8
可供出售財務資產公平值變動	—	—	(1.4)	—	—	(1.4)
本年度溢利	—	—	—	—	675.3	675.3
2006年已付末期股息	—	—	—	—	(732.8)	(732.8)
2007年應付中期股息	—	—	—	—	(553.8)	(553.8)
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	16.5	705.8	11,225.8	38,962.4
代表：						
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	16.5	705.8	10,297.5	38,034.1
2007年擬派末期股息	—	—	—	—	928.3	928.3
	37.7	26,976.6	16.5	705.8	11,225.8	38,962.4

39 借貸

	集團賬		公司賬	
	2007 百萬元	2006 百萬元	2007 百萬元	2006 百萬元
長期借貸				
有抵押銀行借款	12,393.3	11,074.5	—	—
無抵押銀行借款	12,371.1	10,078.4	—	—
財務租約債務(附註(b))	0.1	5.1	—	—
可換股債券(附註(c))	7,550.7	520.0	—	—
少數股東貸款(附註(d))	658.4	489.3	—	—
	32,973.6	22,167.3	—	—
長期借貸之即期部份	(4,580.1)	(6,794.5)	—	—
	28,393.5	15,372.8	—	—
短期借貸				
有抵押銀行貸款	1,142.9	388.1	—	—
無抵押銀行貸款	5,967.9	490.1	—	11.3
其他有抵押貸款	52.1	50.2	26.9	10.0
少數股東貸款(附註(d))	1,449.4	1,393.6	—	—
	8,612.3	2,322.0	26.9	21.3
總借貸	41,585.9	24,489.3	26.9	21.3

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	集團賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元
1年內	11,690.8	7,667.6
第2年	5,479.6	6,395.4
第3至第5年	10,435.2	7,822.1
第5年後	4,269.6	146.0
	31,875.2	22,031.1

(b) 財務租約債務

	集團賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元
最低租賃付款—1年內	0.1	5.3
未來財務費用	—	(0.2)
現值	0.1	5.1

39 借貸(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
零息可換股債券		
1,350.0百萬港元 — 有效期至2009年(附註(i))	—	520.0
6,000.0百萬港元 — 有效期至2014年(附註(ii))	5,116.5	—
人民幣2,800.0百萬 — 有效期至2012年(附註(iii))	2,434.2	—
	7,550.7	520.0

附註：

- (i) 於2004年4月26日，新創建一間附屬公司發行合共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、兌換或贖回及註銷，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。

截至2006年6月30日止年度，發行人贖回部份總數為430.0百萬港元之可換股債券。此外，若干債券持有人已選擇將彼等總值352.7百萬港元之債券轉換為新創建之股份。

截至2007年6月30日止年度，其餘債券持有人亦已選擇按換股價每股13.18港元全數兌換其總值567.3百萬港元之債券，43,042,478股每股面值1港元之新創建股份已根據該等換股而發行。

債券之利息開支乃以採取實際年利率2.2%就負債部份以實際利率法計算。

- (ii) 於2007年6月4日，本公司一間附屬公司發行總額6,000.0百萬港元之零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值1.00港元之股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股26.784港元之兌換價於2007年7月16日至2014年5月25日期間隨時兌換為本公司股份，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2012年6月4日或其後任何時間由發行人選擇贖回。除非早前贖回、兌換或贖回及註銷，債券須於到期日2014年6月4日按本金額之128.3716%贖回。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2007年6月30日之公平值乃運用按折現率6.5%折現之現金流量計算，為數4,948.5百萬港元。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率6.1%就負債部份以實際利息法計算。

39 借貸(續)

附註：(續)

(c) **可換股債券(續)**

- (iii) 於2007年6月，新世界中國地產一間附屬公司發行總額人民幣2,800.0百萬元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為新世界中國地產每股面值0.1港元之股份。

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

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2007年6月30日之公平值乃運用按折現率4.9%折現之現金流量計算，為數2,344.1百萬港元。

可換股債券之利息開支乃採取實際利率4.1%就負債部份以實際利息法計算。

(d) **少數股東貸款**

為數228.5百萬港元(2006年：227.2百萬港元)之借款為無抵押、年息為固定利息由5.0%至10.0%(2006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**

	2007年			2006年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	5.2%	6.6%	6.2%	4.9%	6.1%	5.7%
少數股東貸款	7.5%	—	5.8%	6.0%	—	5.8%
其他無抵押貸款	4.6%	—	—	4.0%	—	—

可換股債券之實際利率已於上述附註(c)披露。

(f) **借貸之賬面值及公平值**

可換股債券之負債部份於2007年6月30日之公平值於上述附註(c)披露。

其他借貸之賬面值與公平值相若。

39 借貸(續)

附註：(續)

(g) 貨幣

貸款之賬面值以以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
港元	35,307.1	21,032.0	26.9	21.3
人民幣	6,050.6	2,908.4	—	—
美元	228.2	548.9	—	—
	41,585.9	24,489.3	26.9	21.3

(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
2007年								
1年內	31,875.2	52.1	—	0.1	31,927.4	—	26.9	26.9
第5年	—	—	85.5	—	85.5	—	—	—
第5年後	—	—	143.0	—	143.0	—	—	—
	31,875.2	52.1	228.5	0.1	32,155.9	—	26.9	26.9
2006年								
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

40 其他非流動負債

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
遞延收入	163.3	167.6
長期服務金撥備	42.0	55.3
長期應付賬項	163.2	124.3
	368.5	347.2

長期應付款之賬面值與其公平值相若。

41 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
貿易應付款(附註(a))	8,716.8	6,071.1	—	—
應付客戶之承包工程款項(附註36)	644.0	450.1	—	—
出售物業預收訂金	989.6	700.0	—	—
其他應付賬及應付費用	8,121.8	8,130.1	1,003.0	1,016.5
	18,472.2	15,351.3	1,003.0	1,016.5

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2007年 百萬元	2006年 百萬元
即日至30天	3,468.1	4,231.4
31天至60天	580.2	476.2
多於60天	1,857.1	1,363.5
證券業務產生之應付賬款(附註)	5,905.4	6,071.1
	2,811.4	—
	8,716.8	6,071.1

附註：

此應付款是關於證券、股票期權、槓桿外匯、期貨、期權及貴金屬合約交易，大部份須於要求時償還。由於賬齡分析就此等交易的性質而言並無意義，故並無披露其賬齡分析。

(b) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
港元	13,003.0	11,185.1	1,003.0	1,016.5
人民幣	4,882.9	3,813.6	—	—
美元	250.0	138.7	—	—
其他	336.3	213.9	—	—
	18,472.2	15,351.3	1,003.0	1,016.5

42 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	393.8	371.7	—	—
一間附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體	1,610.2	1,096.7	—	—
可供出售財務資產	—	14.3	—	—
擬發展項目注資	35.8	665.6	—	—
	2,039.8	2,148.3	55.0	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	111.9	14.2	—	—
共同控制實體	—	2,824.0	—	—
擬發展項目注資	108.0	108.0	—	—
	219.9	2,946.2	—	—
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	911.2	501.4	—	—
已授權但未簽約	143.6	101.0	—	—
	1,054.8	602.4	—	—

(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	
	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元
土地及樓宇				
1年內	257.6	258.3	—	—
第2至第5年	870.9	1,120.6	—	—
第5年後	2,503.5	4,043.8	—	—
	3,632.0	5,422.7	—	—

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。

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	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
1年內	659.9	559.6	5.9	5.9
第2至第5年	873.0	606.5	0.5	6.4
第5年後	656.9	534.7	—	—
	2,189.8	1,700.8	6.4	12.3

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	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
就物業若干買家之按揭款項	398.4	428.7	—	—
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	26,312.0	20,032.2
共同控制實體	3,451.6	2,387.1	69.5	69.5
聯營公司	522.0	239.7	—	—
可供出售財務資產賬項內之被投資公司	59.2	59.2	4.2	4.2
一間附屬公司發行可換股債券之擔保	—	—	6,000.0	—
於共同控制實體所佔或然負債	70.6	65.0	—	—
保證非全資附屬公司之中國大陸稅項債務	2,069.1	2,019.2	6,934.4	6,782.8
	6,570.9	5,198.9	39,320.1	26,888.7

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。

44 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與營業(所用)／所產生之淨現金比對表

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
營業溢利	3,680.1	1,212.7
折舊	635.5	886.0
攤銷	169.5	136.8
投資物業公平值變動	(1,263.9)	(1,462.9)
撥備撥回		
一家被投資公司欠款	—	(60.5)
應收貸款	(13.8)	—
其他應收款	(64.8)	(38.8)
購入之淨資產公平值超逾收購成本		
增購共同控制實體權益	—	(103.4)
附屬公司	(3.7)	(32.1)
增購附屬公司權益	(7.4)	—
贖回可換股債券收益	—	(48.0)
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	(7.8)	(5.3)
被視作出售一家附屬公司權益收益	(125.7)	(82.4)
出售淨(溢利)／虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	25.3	(22.7)
共同控制實體	—	(17.3)
聯營公司	—	(317.4)
可供出售財務資產	(18.6)	—
按公平值透過損益列賬財務資產	(9.1)	—
附屬公司	(122.8)	(1,048.2)
附屬公司部份權益	(9.6)	—
耗蝕虧損		
物業、機器及設備	83.9	340.7
無形資產	36.3	42.5
合營公司訂金	—	161.4
可供出售財務資產	12.0	133.2
擬投資訂金	9.5	1,531.2
應收貸款	144.3	1,060.6
其他資產	—	47.5
存貨撇減至可變現淨值	6.2	15.2
被視作出售附屬公司權益虧損	8.3	207.7
利息支出淨額	355.5	573.8
可供出售財務資產之股息收入	(52.3)	(35.5)
匯兌差額	—	0.6
購股權開支	713.8	—
營運資本變動前之營業溢利	4,180.7	3,075.4
存貨(增加)／減少	(49.7)	39.8
待發展／發展中／待售物業(增加)／減少	(4,376.1)	284.1
應收賬及預付款及其他應付款增加	(6,870.5)	(3,105.6)
代客戶持有之現金減少	329.0	—
應付賬及應付費用(減少)／增加	(143.2)	1,585.8
用作墊款予證券業務客戶之短期銀行借貸增加	5,155.7	—
營業(所用)／所產生之淨現金	(1,774.1)	1,879.5

44 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	—	3.9
物業、機器及設備	74.0	170.5
租賃土地及土地使用權	—	114.5
無形資產	169.1	—
共同控制實體權益	3.0	(289.4)
聯營公司權益	—	(21.4)
可供出售財務資產	141.8	—
待發展／待售物業	350.0	1,503.6
存貨	—	32.1
應收賬及預付款	3,327.9	100.3
按公平值透過損益列賬的財務資產	87.3	—
代客戶持有之現金	2,371.4	—
現金及銀行存款	430.7	63.7
應付賬及應付費用	(3,374.7)	(114.4)
應付即期稅項	(41.3)	(6.0)
遞延稅項負債	(69.8)	(97.3)
借貸	(1,733.4)	(278.9)
少數股東權益	(596.2)	(107.7)
	1,139.8	1,073.5
集團原有權益：		
共同控制實體權益	(187.3)	(293.9)
聯營公司權益	(288.9)	—
可供出售財務資產	—	(210.0)
	663.6	569.6
收購產生之商譽	—	66.0
購入附屬公司之淨資產公平值超逾收購成本	(3.7)	(32.1)
代價	659.9	603.5
支付方式：		
現金代價	659.9	516.2
應收賬及預付款	—	66.3
一家上市附屬公司之股份	—	21.0
	659.9	603.5

(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

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
現金代價	(659.9)	(516.2)
購入之現金及銀行存款	430.7	63.7
	(229.2)	(452.5)

44 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	23.7	1,151.6
聯營公司權益	—	(74.5)
可供出售財務資產	256.8	—
遞延稅項資產	—	164.9
發展中物業	—	12.3
存貨	6.9	25.6
應收賬及預付款	7.9	206.4
現金及銀行存款	88.7	—
應付賬及應付費用	(170.0)	(443.7)
少數股東貸款	(11.9)	(24.3)
借貸	—	(42.1)
遞延稅項負債	—	(8.7)
少數股東權益	(7.5)	(4.9)
	194.6	962.6
商譽	—	56.0
出售附屬公司之淨溢利	122.8	1,048.2
代價	317.4	2,066.8
支付方式：		
現金代價	305.6	97.5
共同控制實體權益	1.1	—
聯營公司權益	—	1,959.2
應收賬及預付款	10.7	10.1
	317.4	2,066.8

(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

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
現金代價	305.6	97.5
售出之現金及銀行存款	(88.7)	—
	216.9	97.5

(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39(c)(i)作出披露。

45 業務合併

- (a) 於2006年6月30日，本集團透過新創建持有香港上市公司大福證券集團有限公司(香港股份代號：0665) (「大福」) 之21.5%股本，大福於香港及中國大陸兩地營運證券業務，並作為聯營公司入賬。於2007年6月8日，本集團增購大福的40.3%股本，代價為600.2百萬港元，大福自此成為附屬公司。所收購之淨資產詳情如下：

	被收購公司 之賬面值 百萬港元	公平值 百萬港元
物業、機器及設備	73.9	73.9
無形資產	14.5	169.1
共同控制實體權益	3.0	3.0
可供出售財務資產	141.8	141.8
應收賬及預付款	3,314.8	3,314.8
按公平值透過損益列賬的財務資產	87.3	87.3
代客戶持有之現金	2,371.4	2,371.4
現金及銀行存款	429.7	429.7
應付賬及應付費用	(3,353.4)	(3,353.4)
應付即期稅項	(39.8)	(39.8)
借貸	(1,733.4)	(1,733.4)
少數股東權益	(4.4)	(4.4)
	1,305.4	1,460.0
少數股東權益		(564.0)
所佔聯營公司權益		(288.9)
所收購淨資產		607.1
收購代價		
已付現金		(600.2)
有關收購之直接成本		(6.9)
		—

所收購附屬公司於收購日期起計期間帶來之營業額及溢利分別為129.4百萬港元及23.0百萬港元。倘收購事項於2006年7月1日已經進行，則本集團之營業額及本年度溢利將分別增加838.4百萬港元及81.5百萬港元。

45 業務合併 (續)

- (b) 於2007年6月及2006年8月，本集團通過新世界中國地產分別增購深圳拓萬房地產開發公司的20.0%股權，及增購北京新世界物業管理有限公司的19.0%股權，總代價為52.8百萬港元。因此，此等分別從事物業發展及物業管理的企業成為本集團的附屬公司。所收購之淨資產及所收購資產淨值之公平值超逾收購成本之詳情如下：

	被收購公司 之賬面值 百萬港元	公平值 百萬港元
物業、機器及設備	0.1	0.1
待發展物業	70.7	350.0
應收賬及預付款	13.1	13.1
現金及銀行存款	1.0	1.0
應付賬及應付費用	(21.3)	(21.3)
應付即期稅項	(1.5)	(1.5)
遞延稅項負債	—	(69.8)
	62.1	271.6
少數股東權益		(27.8)
所佔共同控制實體權益		(187.3)
所收購淨資產		56.5
收購代價		(52.8)
購入之淨資產公平值超逾收購附屬公司之收購成本		3.7

所收購附屬公司於收購日期起計期間帶來之營業額及虧損分別為2.4百萬港元及0.3百萬港元。倘收購事項於2006年7月1日經已進行，則本集團之營業額及本年度溢利將分別增加2.4百萬港元及減少2.1百萬港元。

所收購之淨資產及所收購資產淨值之公平值超逾收購成本之原因如下：

- (i) 深圳拓萬房地產開發公司20%股權的收購代價乃於2003年9月釐定及協定，而股權轉讓於2007年6月才完成，本集團因年來所收購淨資產之公平值升值而獲利。
- (ii) 北京新世界物業管理有限公司乃原由本集團所持之獲利之共同控制企業，本集團對其收購是透過增加其註冊資本，而本集團已認繳全數增加股本之權益並同時攤薄其他股東之權益。

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：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	701.7	244.8
利息收入(附註(b))	373.2	90.4
聯營公司		
租金收入(附註(c))	8.6	8.1
利息收入(附註(b))	5.6	8.3
關連公司		
租金收入(附註(a))	15.6	18.9
管理費支出(附註(d))	92.1	85.0
應付賬項(附註(e))	113.0	212.0

附註：

- (a) 提供合約工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註 22(a)及 23(a)項刊列之息率計算。
- (c) 租金收入根據個別租約合同訂立之租值計算。
- (d) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (e) 應付賬均無抵押、不計息及需隨時償還。
- (f) 與共同控制實體及聯營公司之賬項已分別於附註 22 及 23 內披露。
- (g) 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。

47 結算日後事項

於2007年7月12日，本公司完成分拆其於中國之百貨業務及管理業務為一家獨立公司——新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)，其股份已於香港聯合交易所有限公司主板上市。分拆上市後，本集團於新世界百貨之股權由100.0%減至72.3%，導致被視作出售新世界百貨權益產生之收益約16億港元。

48 主要附屬公司

於2007年6月30日

	已發行股份 [#]		所佔權益(%)		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
新發展策劃管理有限公司	2	1	—	100	項目管理
康璋有限公司	1	1	—	56	免稅營運及一般貿易
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
愉景1號車場有限公司	100	1	—	51	二手汽車貿易中心
百勤建築有限公司	230,000	100	—	56	土木工程
	20,000 ¹	100	—	56	
駿皓國際有限公司	1	1	100	100	地產投資
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
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	56	控股投資
	2 ¹	1	100	100	
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	—	56	物業管理
	3,000 ¹	10,000	100	—	
Calpella Limited	2	10	—	100	地產投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	56	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	—	56	提供信息科技
	160,000 ¹	100	—	56	解決方案
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	82	地產投資
友暉有限公司	100	100	—	56	瓷磚零售
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
大成環境科技拓展有限公司	1,000	100	—	56	環境產品及工程
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	56	建築及工程
	1,500,000 ¹	1	—	56	材料貿易
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	56	機電工程
	233,288 ¹	10	—	56	
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	—	56	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
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 ²	1	—	100	

48 主要附屬公司(續)

於2007年6月30日

	已發行股份 [#]		所佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
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	—	56	建築
	10,000 ¹	1,000	—	56	
協興建築有限公司	400,000	100	—	56	建築及土木工程
	600,000 ¹	100	—	56	
Hip Hing-Leader JV Limited	10,000	1	—	37	建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	1	—	56	管理香港會議展覽中心
	1 ¹	1	—	56	
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	1,980,000	10	—	56	環境美化服務及項目
	20,000 ¹	10	—	—	承包
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	—	56	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	—	56	物業管理
	95,500 ¹	10	—	47	
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	—	56	室內裝修承包
	5,000,000 ¹	1	—	56	
富騰工程建設有限公司	6,000'A'	1	—	56	樓宇建築
	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	—	56	物業代理管理及諮詢
	2 ¹	1	—	56	
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	56	物業管理
	1,002 ¹	100	—	56	
濠麗斯專業乾洗有限公司	5,000,000	1	—	56	洗衣服務
僑樂房產服務集團有限公司	20,000,000	1	—	56	控股投資
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	—	56	機電工程
彩暉集團有限公司	10,720	1	—	65	地產投資
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	51	供應及安裝鋁窗及幕牆
民威發展有限公司	100	1	100	100	地產投資
泰賢有限公司	1	1	100	100	地產投資
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	56	洗衣服務
	704,000 ¹	1	—	56	
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	—	56	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

48 主要附屬公司(續)

於2007年6月30日

	已發行股份 [#]		所佔權益(%)		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
新世界百貨(集團)有限公司	3	1	—	100	控股投資
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
新粵公路建設有限公司	100	100	—	56	控股投資
	100 ¹	100	—	63	
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	—	46	酒店管理
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
新世界保險管理有限公司	100,000	1	—	56	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
新世界翔龍通訊(香港)有限公司	1	1	—	100	系統整合產品貿易
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	670,000	100	—	56	樓宇建築
	1 ²	1	—	—	
NWD Finance Limited	2	1	100	100	金融服務
新創建(財務)有限公司	2	1	—	56	金融服務
新創建集團(中國)有限公司	1	1	—	56	控股投資
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	—	56	融資
暉恒有限公司	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	—	56	清潔服務
	500,020 ¹	1	—	48	
寶利城有限公司	2	10	—	56	地產投資、經營、市場
	100,000 ¹	10	—	56	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
Richglows Limited	2	1	—	100	地產投資
天傳有限公司	100	1	—	56	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

48 主要附屬公司(續)

於2007年6月30日

	已發行股份 [#]		所佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
濤運有限公司	2	10港元	—	100	地產投資
崇藝設計顧問有限公司	2	1港元	—	56	室內設計
康煌投資有限公司	10,000	1港元	80	80	地產投資
業廣企業有限公司	2	1港元	100	100	控股投資
駿島有限公司	2	1港元	—	70	控股投資
誠願投資有限公司	4,998	1港元	—	56	控股投資
	2 ¹	1港元	—	100	
振祥有限公司	2	1港元	—	100	地產投資
能勇有限公司	4,998	1港元	—	56	控股投資
	2 ¹	1港元	—	100	
荃灣地產有限公司	200	100港元	—	100	地產投資
統一警衛有限公司	2	100港元	—	56	保安服務
	2,500 ¹	100港元	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1港元	—	56	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1港元	—	56	物業管理
	4,502 ¹	1港元	—	37	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3港元	—	56	地基工程
惠康清潔滅蟲有限公司	400,000	100港元	—	56	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000港元	—	56	建築
威津投資有限公司	2	1港元	100	100	地產投資
詠思企業有限公司	2	1港元	100	100	地產投資
榮寶發展有限公司	2	1港元	100	100	地產投資
寰國置業有限公司	2	1港元	100	100	地產投資
景福工程有限公司	4,000,000	10港元	—	56	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	3,830,365,632	0.10港元	66	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	60,946,000	0.10港元	100	100	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1港元	—	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.10港元	—	56	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

48 主要附屬公司(續)

於2007年6月30日

		所佔權益 ^o (%)		
	註冊股本	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	—	64	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	70	物業發展
北京信通傳之媒文化發展有限公司	100,000,000人民幣	—	83	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	—	51	物業發展
大連新世界酒店有限公司	217,000,000人民幣	—	70	酒店投資
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	—	85	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
佛山市高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	—	17	經營收費橋樑
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	49	物業發展
廣西北流新北公路有限公司	99,200,000人民幣	—	34	經營收費道路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	64,000,000人民幣	—	39	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	82,400,000人民幣	—	39	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	34	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	34	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	220,000,000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	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	70	物業發展
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	81,550,000美元	—	85	物業發展
協興建築(中國)有限公司	50,000,000港元	—	56	建築
華美財富(北京)科技有限公司	40,000,000人民幣	—	70	控股投資
湖南成功新世紀投資有限公司	50,000,000人民幣	—	77	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	29,980,000美元	—	51	物業發展
南京華威房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	64	物業發展
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	70	地產投資及發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000美元	—	100	控股投資
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

48 主要附屬公司(續)

於2007年6月30日

	註冊股本	所佔權益 ^o (%)		主要業務
		公司	集團	
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	97,720,000人民幣	—	63	物業發展
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元	—	100	控股投資及提供諮詢服務
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	100	百貨經營
新創機電工程有限公司	50,000,000人民幣	—	56	機電工程
上海局一房地產發展有限公司	641,590,000人民幣	—	49	物業發展
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	—	50	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	50	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
瀋陽新世界酒店有限公司	201,520,000人民幣	—	70	酒店經營
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	—	70	地產投資
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	物業發展
太原新太公路有限公司	72,120,000人民幣	—	50	經營收費道路
太原新園公路有限公司	85,880,000人民幣	—	50	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
天津新廣置業有限公司	4,500,000美元	—	70	物業發展
武漢新鵬發展有限公司	15,630,000美元	—	100	地產投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	70	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	—	25	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	—	56	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	—	39	散貨裝箱、貨櫃儲存、 維修及保養

在澳門註冊成立及經營

百勤(澳門)有限公司	25,000澳門元	—	56	建築
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門元	—	56	建築
定安工程(澳門)有限公司	25,000澳門元	—	56	機電工程
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門元	—	56	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門元	—	56	建築
景福工程(澳門)有限公司	100,000澳門元	—	56	機電工程

^o 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。

48 主要附屬公司(續)

於2007年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		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	2,014,245,435	1港元	—	56	控股投資
大福證券集團有限公司	614,849,699	0.1港元	—	34	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	—	56	控股投資
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 China Land Finance Limited	1	1美元	—	70	金融服務
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
新創機電工程集團有限公司	50,000,000	1港元	—	56	控股投資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	—	56	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	—	56	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	—	56	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	—	56	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	—	56	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	—	56	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	—	56	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
Sherson Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
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
Upper Start Holdings Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	80	80	控股投資

49 主要共同控制實體

於2007年6月30日

		所佔權益 ^a (%)		
	註冊股本	公司	集團	主要業務
合資合營企業				
在中國註冊成立及經營				
環亞物流管理諮詢(深圳)有限公司	3,500,000港元	—	26	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	1,400,000,000人民幣	—	12	經營火車站及相關業務
國電成都金堂發電有限公司	653,784,615人民幣	—	20	發電及供電
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	29,200,000美元	—	14	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	—	28	貨櫃裝卸、倉庫及陸運業務
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
溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司	300,000,000人民幣	—	31	發展、經營及管理碼頭及 相關業務
合作合營企業				
在中國註冊成立及經營				
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	225,400,000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
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	55	酒店經營
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	物業發展
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000港元	—	42	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	—	44	物業發展
廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	42	物業發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	37	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

49 主要共同控制實體(續)

於2007年6月30日

	註冊股本	所佔權益 ^a (%)		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	—	19	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	—	28	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	物業發展
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	物業發展
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	42	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	49	物業發展
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	—	50 [®]	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	50 [®]	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	50 [®]	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	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	42	酒店投資
無錫新城發展有限公司	10,400,000美元	—	26	酒店經營

^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。

[®] 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%。

49 主要共同控制實體(續)

於2007年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		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	—	31	經營散貨裝卸
	20,000'B'***	1	—	45	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	—	26	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	—	26	環保堆填
添星發展有限公司	100	1	—	28	物業發展
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
Newfoundworld Holdings Limited	200,000	10	—	20	控股投資
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	地產投資
海祥發展有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
新高發展有限公司	1	1	—	28	物業發展
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	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01	—	17	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	—	56	及倉庫設施
	26,000'C'	1	—	—	
智啟發展有限公司	30	1	—	40	地產投資

49 主要共同控制實體(續)

於2007年6月30日

	已發行股份 [#]		所佔權益(%)		主要業務
	數目	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	經營高爾夫球會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,800,000美元	—	—	41	物業發展
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	500,000,016	1港元	—	28	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	1,450,280'A' 2,789,000'B' 1,338,720'C'	100港元 100港元 100港元	— — —	— 56 —	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

50 主要聯營公司

於2007年6月30日

	已發行股份 [#]		所佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	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港元	—	64	地產投資
Estoree Limited	500'A'	10港元	—	—	地產投資
	500'B'	10港元	—	50	
	9,000'C'**	10港元	—	—	
永煜有限公司	1,000	1港元	40	40	地產投資
福恒貿易有限公司	100	100港元	50	50	地產投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1港元	—	35	控股投資
勝霸有限公司	2	1港元	—	50	地產投資
Pure Jade Limited	1,000	1港元	—	20	地產投資
港興混凝土有限公司	200,000	100港元	—	28	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1港元	—	10	地產投資
信德中心有限公司	1,000'A'	100港元	—	29	地產投資
	450'B'	10港元	—	64	
	550'C'	10港元	—	—	
銀發集團有限公司	2	1港元	—	50	地產投資
銀泉有限公司	4	1港元	50	50	地產投資
新城集團有限公司	8,000,000	1港元	—	21	控股投資
翼冠有限公司	150,000	100港元	—	24	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	控股投資

50 主要聯營公司(續)

於2007年6月30日

	註冊股本／ 已發行股份 [#]		所佔權益(%)		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	—	14	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	—	14	控股投資
在中國註冊成立及經營					
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
廣東寶麗華新能源 股份有限公司	740,730,000人民幣	—	—	5	發電及供電
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
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
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
肇慶粵肇公路有限公司	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	821,408,494	0.10港元	—	13	控股投資
	1,100,000,000**	0.01港元	—	—	
CSL New World Mobility Limited	655,886,331	0.3163美元	—	24	提供流動通訊服務
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

五年財務概要

綜合資產負債表

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
資產					
無形資產	863.0	258.1	110.2	79.3	513.3
投資物業、物業、機器及設備、 租賃土地及土地使用權	34,284.9	31,333.6	29,343.0	33,897.6	38,134.2
於共同控制實體、聯營公司及 其他非流動資產之投資	51,129.3	44,899.8	41,825.3	36,403.5	39,930.6
流動資產	57,821.9	37,669.1	40,686.7	40,761.8	36,916.5
總資產	144,099.1	114,160.6	111,965.2	111,142.2	115,494.6
權益及負債					
股本	3,692.1	3,639.1	3,491.6	3,457.3	2,219.5
儲備	55,867.2	48,903.6	46,710.2	50,809.4	43,737.7
擬派末期股息	928.3	732.8	698.3	138.3	—
股東權益	60,487.6	53,275.5	50,900.1	54,405.0	45,957.2
少數股東權益	17,996.2	16,089.0	14,859.2	13,797.4	16,420.3
總權益	78,483.8	69,364.5	65,759.3	68,202.4	62,377.5
流動負債	32,747.1	25,330.5	29,886.2	20,148.2	23,064.5
非流動負債	32,868.2	19,465.6	16,319.7	22,791.6	30,052.6
總權益及負債	144,099.1	114,160.6	111,965.2	111,142.2	115,494.6

綜合收益表

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
營業額	23,284.5	23,910.2	19,539.2	25,653.0	21,056.3
營業溢利／(虧損)	4,035.6	1,786.5	3,223.3	(2,978.0)	(3,964.8)
財務費用淨額	(355.5)	(573.8)	(338.5)	(792.3)	(1,486.2)
應佔共同控制實體及 聯營公司業績	2,989.9	2,293.0	1,631.8	2,341.3	306.4
除稅前溢利／(虧損)	6,670.0	3,505.7	4,516.6	(1,429.0)	(5,144.6)
稅項	(902.5)	(892.6)	(515.3)	(980.2)	(317.4)
除稅後溢利／(虧損)	5,767.5	2,613.1	4,001.3	(2,409.2)	(5,462.0)
少數股東權益	(1,454.6)	(1,553.3)	(1,298.6)	1,433.0	754.3
股東所佔溢利／(虧損)	4,312.9	1,059.8	2,702.7	(976.2)	(4,707.7)
每股股息(港元)					
—中期	0.15	0.13	0.10	0.02	0.06
—末期	0.25	0.20	0.20	0.04	—
	0.40	0.33	0.30	0.06	0.06
每股盈利／(虧損)					
基本及攤薄(港元)	1.17	0.30	0.78	(0.35)	(1.96)

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
中國大陸	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)
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	新世界百貨中國有限公司
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
New World PCS	指	New World PCS Limited
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
大福	指	大福證券集團有限公司
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

財務詞彙

負債比率	指	$\frac{\text{債務淨額}}{\text{總權益}}$
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	股東權益、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 2007 年



本年報以環保紙印製



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