



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股票編號：0017)

全年業績公佈 2005/2006

業績

新世界發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2006年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

		截至6月30日止年度	
	附註	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
營業額	2	23,910.2	19,539.2
銷售成本		(17,708.2)	(14,559.5)
毛利		6,202.0	4,979.7
其他收入		35.5	32.7
其他(支出)／收益	3	(1,763.9)	1,823.1
銷售及推廣費用		(519.4)	(463.7)
行政費用		(1,065.9)	(934.3)
其他營運費用		(2,564.7)	(2,214.2)
投資物業公平價值變動		1,462.9	—
財務費用及收入前營業溢利		1,786.5	3,223.3
財務費用		(1,115.0)	(707.3)
財務收入		541.2	368.8

營業溢利	4	1,212.7	2,884.8
應佔業績			
聯營公司		656.8	402.8
共同控制實體		1,636.2	1,229.0
<hr/>			
除稅前溢利		3,505.7	4,516.6
稅項	5	(892.6)	(515.3)
<hr/>			
本年度溢利		2,613.1	4,001.3
<hr/>			
應佔溢利：			
本公司股東		1,059.8	2,702.7
少數股東權益		1,553.3	1,298.6
<hr/>			
		2,613.1	4,001.3
<hr/>			
股息		1,205.9	1,045.0
<hr/>			
每股盈利	6		
基本及攤薄		0.30港元	0.78港元
<hr/>			

綜合資產負債表

於6月30日

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

權益			
股本		3,639.1	3,491.6
儲備		48,903.6	46,710.2
擬派末期股息		732.8	698.3
<hr/>			
股東權益		53,275.5	50,900.1
少數股東權益		16,089.0	14,859.2
<hr/>			
總權益		69,364.5	65,759.3
<hr/>			
負債			
非流動負債			
長期借貸		15,372.8	12,453.9
遞延稅項負債		3,745.6	3,377.0
其他非流動負債		347.2	488.8
<hr/>			
		19,465.6	16,319.7
<hr/>			
流動負債			
應付賬及應付費用	8	14,201.2	13,064.0
出售樓宇所收按金		700.0	226.6
長期借貸之即期部份		6,794.5	11,718.5
其他借貸		2,322.0	3,677.5
當期所得稅負債		857.1	862.2
欠客戶之承包工程款項		450.1	337.4
衍生金融工具		5.6	—
<hr/>			
		25,330.5	29,886.2
<hr/>			
總負債		44,796.1	46,205.9
<hr/>			
總權益及負債		114,160.6	111,965.2
<hr/>			
流動資產淨值		12,338.6	10,800.5
<hr/>			
總資產減流動負債		88,830.1	82,079.0
<hr/>			

附註：

1. 編製基準

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

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

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

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

(i) 香港會計準則1－財務報表之呈報

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

(ii) 香港會計準則17－租賃

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

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

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

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

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

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

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

(iv) 香港會計準則40 – 投資物業

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

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

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

(v) 香港會計準則詮釋2 – 酒店物業的適當會計政策

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

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

(vi) 香港常務委員會詮釋21 – 所得稅 – 經重估非折舊資產的收回

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

(vii) 香港財務報告準則2 – 以股份為基礎之支付

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

(b) 會計政策之變動

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

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

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

	香港會計準則40及香港		香港會計準則		香港會計準則		香港財務報告準則2	手機補貼之會計政策變動	總額
	香港會計準則1	香港會計準則17	常務委員會詮釋21	香港詮釋2	香港會計準則32	香港財務報告準則2	香港財務報告準則2	政策變動	總額
	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
營業額	-	-	-	-	-	-	-	3.3	3.3
銷售成本	-	3.7	-	-	-	-	-	(16.5)	(12.8)
毛利	-	3.7	-	-	-	-	-	(13.2)	(9.5)
其他(支出)／收益	-	3.9	-	-	43.7	-	-	101.3	148.9
行政費用	-	-	-	-	-	(5.9)	-	-	(5.9)
其他營運費用	-	(101.7)	(44.5)	(91.7)	-	-	-	-	(237.9)
投資物業公平價值變動	-	-	1,462.9	-	-	-	-	-	1,462.9
財務費用及收入前									
營業溢利	-	(94.1)	1,418.4	(91.7)	43.7	(5.9)	-	88.1	1,358.5
財務費用	-	-	-	-	(19.1)	-	-	-	(19.1)
財務收入	-	-	-	-	1.6	-	-	-	1.6
營業溢利	-	(94.1)	1,418.4	(91.7)	26.2	(5.9)	-	88.1	1,341.0
應佔業績									
聯營公司	(155.9)	(3.8)	83.1	(5.1)	0.2	-	-	-	(81.5)
共同控制實體	(341.4)	(0.5)	82.5	(8.5)	-	-	-	-	(267.9)
除稅前溢利	(497.3)	(98.4)	1,584.0	(105.3)	26.4	(5.9)	-	88.1	991.6
稅項	497.3	4.4	(246.5)	25.7	(6.9)	-	-	-	274.0
本年度溢利	-	(94.0)	1,337.5	(79.6)	19.5	(5.9)	-	88.1	1,265.6
應佔溢利:									
本公司股東	-	(96.2)	1,218.4	(36.3)	31.1	(3.9)	-	51.1	1,164.2
少數股東權益	-	2.2	119.1	(43.3)	(11.6)	(2.0)	-	37.0	101.4
	-	(94.0)	1,337.5	(79.6)	19.5	(5.9)	-	88.1	1,265.6
每股盈利									
基本及攤薄(港元)	-	(0.03)	0.34	(0.01)	0.01	-	-	0.01	0.32

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

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

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

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

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

								2005年7月1日		總額 百萬元
	香港會計	香港會計	香港會計	香港	香港	手機	期初調整			
	準則 17 百萬元	準則 32 百萬元	準則 40 百萬元	註釋 2 百萬元	常務委員會 註釋 21 百萬元	補貼之會計 政策變動 百萬元	香港會計 準則 40 百萬元	香港會計 準則 39 百萬元		
投資物業	-	-	(1,838.4)	-	-	-	(1,838.4)	1,310.9	-	(527.5)
物業、機器及設備	(2,015.6)	-	214.2	(8,238.1)	-	-	(10,039.5)	-	136.8	(9,902.7)
租賃土地及土地使用權	1,311.4	-	737.5	708.0	-	-	2,756.9	-	-	2,756.9
發展中及持作發展樓宇	(1,139.4)	-	-	-	-	-	(1,139.4)	-	-	(1,139.4)
聯營公司權益	(28.3)	-	(0.7)	(15.9)	(93.2)	-	(138.1)	-	-	(138.1)
共同控制實體權益	(13.9)	-	(6.7)	(94.0)	-	-	(114.6)	-	(1.2)	(115.8)
遞延稅項資產	6.9	-	-	19.0	-	-	25.9	-	-	25.9
其他非流動資產	-	-	-	-	-	-	-	-	23.5	23.5
可供出售財務資產	-	-	-	-	-	-	-	-	906.8	906.8
待售樓宇	(78.4)	-	-	-	-	-	(78.4)	-	-	(78.4)
其他投資	-	-	-	-	-	-	-	(1,109.0)	(794.3)	(1,903.3)
持至到期日投資	-	-	-	-	-	-	-	-	33.1	33.1
衍生金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	10.3	10.3
應收賬及預付款	-	(20.3)	-	-	-	(34.9)	(55.2)	-	(2.1)	(57.3)
	(1,957.3)	(20.3)	(894.1)	(7,621.0)	(93.2)	(34.9)	(10,620.8)	201.9	312.9	(10,106.0)
應付賬及應付費用	-	-	-	-	-	84.4	84.4	-	-	84.4
長期借貸	-	(141.8)	-	-	-	-	(141.8)	-	-	(141.8)
衍生金融工具	-	-	-	-	-	-	-	-	63.8	63.8
遞延稅項負債	(9.6)	20.3	-	(187.8)	2,432.7	-	2,255.6	-	-	2,255.6
	(9.6)	(121.5)	-	(187.8)	2,432.7	84.4	2,198.2	-	63.8	2,262.0
淨資產	(1,947.7)	101.2	(894.1)	(7,433.2)	(2,525.9)	(119.3)	(12,819.0)	201.9	249.1	(12,368.0)
股東權益	(1,906.3)	33.0	(873.0)	(5,494.5)	(2,430.5)	(86.4)	(10,757.7)	201.9	238.5	(10,317.3)
少數股東權益	(41.4)	68.2	(21.1)	(1,938.7)	(95.4)	(32.9)	(2,061.3)	-	10.6	(2,050.7)
總權益	(1,947.7)	101.2	(894.1)	(7,433.2)	(2,525.9)	(119.3)	(12,819.0)	201.9	249.1	(12,368.0)

2. 分部資料

(a) 業務分部資料

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店經營 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2006年										
對外銷售	1,096.4	5,325.5	11,052.4	308.1	2,297.6	1,357.1	2,052.1	421.0	—	23,910.2
內部分部銷售	182.0	—	1,236.7	—	62.4	—	—	—	(1,481.1)	—
總營業額	1,278.4	5,325.5	12,289.1	308.1	2,360.0	1,357.1	2,052.1	421.0	(1,481.1)	23,910.2
分部業績	662.6	1,060.4	303.6	119.8	(102.9)	107.4	442.1	50.5	—	2,643.5
其他(支出)/收益	4.3	(162.6)	30.8	(54.5)	759.5	(9.9)	(31.0)	(2,300.5)	—	(1,763.9)
未分攤企業費用										(556.0)
投資物業公平價值 變動										1,462.9
財務費用及收入前 營業溢利										1,786.5
財務費用										(1,115.0)
財務收入										541.2
營業溢利										1,212.7
應佔業績										
聯營公司	231.3	(15.9)	108.9	369.9	27.7	—	2.0	(67.1)	—	656.8
共同控制實體	312.6	469.4	328.9	597.0	—	—	(18.6)	(53.1)	—	1,636.2
除稅前溢利										3,505.7
稅項										(892.6)
本年度溢利										2,613.1
分部資產	23,989.4	30,229.0	7,041.2	2,291.4	1,631.6	2,477.5	2,276.1	3,748.5	—	73,684.7
聯營公司權益	2,232.8	1,132.2	1,386.7	1,802.4	2,267.6	—	353.6	209.4	—	9,384.7
共同控制實體權益	4,054.2	8,971.2	3,800.9	5,185.1	—	—	896.3	434.0	—	23,341.7
遞延稅項資產										106.6
現金及銀行存款										7,642.9
總資產										114,160.6
分部負債	416.5	5,875.1	4,737.3	367.2	622.0	1,320.5	932.5	1,433.0	—	15,704.1
借款總額										24,489.3
當期及遞延稅項負債										4,602.7
總負債										44,796.1
資本性開支	226.3	282.4	114.8	—	241.5	214.1	53.9	79.2	—	1,212.2
折舊及攤銷	39.2	96.7	112.8	96.0	332.9	131.5	176.7	37.0	—	1,022.8
耗蝕支出及撥備	22.4	177.6	30.0	173.0	216.0	9.9	35.6	2,667.8	—	3,332.3

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店經營 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2005年(經重列)										
對外銷售	946.4	3,377.8	8,972.3	239.5	2,563.2	1,120.4	1,845.8	473.8	—	19,539.2
內部分部銷售	190.3	—	1,067.7	—	52.0	—	—	39.2	(1,349.2)	—
總營業額	1,136.7	3,377.8	10,040.0	239.5	2,615.2	1,120.4	1,845.8	513.0	(1,349.2)	19,539.2
分部業績	579.4	825.0	(79.1)	41.1	19.8	104.3	350.2	(8.8)	—	1,831.9
其他(支出)/收益	0.9	310.9	—	2,114.7	(87.0)	(3.2)	65.5	(578.7)	—	1,823.1
未分攤企業費用										(431.7)
財務費用及收入前										
營業溢利										3,223.3
財務費用										(707.3)
財務收入										368.8
營業溢利										2,884.8
應佔業績										
聯營公司	83.3	41.8	154.8	227.7	—	—	(0.2)	(104.6)	—	402.8
共同控制實體	78.2	324.1	287.7	637.0	—	—	(54.3)	(43.7)	—	1,229.0
除稅前溢利										4,516.6
稅項										(515.3)
本年度溢利										4,001.3
分部資產	21,284.0	27,704.7	6,389.1	2,502.1	2,845.8	2,153.4	2,428.5	5,419.5	—	70,727.1
聯營公司權益	2,198.2	1,086.6	1,355.0	1,142.5	—	—	351.0	216.1	—	6,349.4
共同控制實體權益	3,172.9	9,013.2	3,313.1	5,256.9	—	—	997.8	726.0	—	22,479.9
遞延稅項資產										290.1
現金及銀行存款										12,118.7
總資產										111,965.2
分部負債	430.2	5,855.2	4,082.5	397.0	998.4	890.6	841.5	621.4	—	14,116.8
借款總額										27,849.9
當期及遞延稅項負債										4,239.2
總負債										46,205.9
資本性開支	138.5	—	66.8	23.1	240.8	94.9	46.7	24.5	—	635.3
折舊及攤銷	39.2	97.5	124.0	83.4	375.7	103.7	173.5	31.5	—	1,028.5
耗蝕支出及撥備	—	110.9	—	86.5	—	3.0	16.5	665.3	—	882.2

(b) 地區分部資料

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

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

3. 其他(支出)／收益

	截至6月30日止年度	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
耗蝕		
聯營公司	(14.9)	(6.8)
可供出售財務資產	(133.2)	—
合營企業訂金	(161.4)	—
無形資產	(42.5)	(11.8)
共同控制實體	(30.0)	(133.3)
應收貸款	(1,060.6)	(107.5)
其他投資	—	(558.8)
擬投資訂金	(1,531.2)	(28.9)
發展中／持作發展樓宇	(2.6)	(7.2)
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(340.7)	(14.9)
被視作出售附屬公司權益虧損	(207.7)	(270.2)
被視作出售一家附屬公司權益盈利	82.4	—
出售淨溢利		
聯營公司	317.4	—
可供出售財務資產	—	361.3
共同控制實體	17.3	1,112.7
土地使用權及物業	22.7	—
附屬公司	1,048.2	731.4
存貨撇減至可變現淨值	(15.2)	(13.0)
準備撥回		
一家被投資公司欠款	60.5	19.9
聯營公司	12.9	87.4
應收賬	—	67.9
共同控制實體	25.9	38.8
發展中／持作發展樓宇	—	102.7
收取保險補償款項	—	74.0
購入之淨資產公平價值超逾收購成本		
增購附屬公司權益	—	332.5
附屬公司	32.1	46.9
增購共同控制實體權益	103.4	—
贖回可換股債券溢利	48.0	—
按公平值透過損益賬財務資產之公平值收益	5.3	—
	(1,763.9)	1,823.1

4. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入及(支出)項目：

	2006年 百萬港元	經重列 2005年 百萬港元
上市及非上市投資之股息收入	35.5	32.7
出售存貨成本	(5,152.8)	(4,017.1)
折舊及攤銷	(1,022.8)	(1,028.5)

5. 稅項

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

已於收益表扣除之稅項包括：

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

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

6. 每股盈利

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

7. 應收賬及預付款

應收賬及預付款包括貿易應收款、貸款予其他被投資公司、按金及預付款。

本集團不同類別業務之信貸政策不同，乃取決於市場要求及所經營業務。買家是按照買賣合約的條文而繳交售出物業的作價。出租物業的每月租金是由租戶預先繳納。

貿易應收款之賬齡分析如下：

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

8. 應付賬及應付費用

應付賬及應付費用已計入之應付貿易賬項，其賬齡分析如下：

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

9. 資產抵押

於2006年6月30日，已作貸款抵押之集團資產合計19,248.8百萬港元（2005年：18,934.4百萬港元，經重列）。

10. 或然負債

除以下詳述之未完結訴訟外，本集團於2006年6月30日之其他或然負債為數6,802.3百萬港元（2005年：7,344.2百萬港元）。

11. 比較數字

若干比較數字已經重列或作重新分類，以符合本年度之報表編列。

有修訂意見的核數師報告

董事謹請各位留意，由聯席核數師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就本集團截至2006年6月30日止年度財務報表出具之核數師報告對重大不明朗因素有修訂意見。核數師報告中關於有重大不明朗因素修訂意見之部份，及核數師報告所引述之相關財務報表附註節錄如下：

核數師報告

意見之基礎

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

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

重大不明朗因素

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

意見

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

財務報表附註

47. 未完結訴訟

於2004年5月，新世界信息科技向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關派威公司及派威公司的總裁兼創辦人Tony Qu先生的申訴(「新世界信息科技申訴」)。根據新世界信息科技申訴，新世界信息科技指稱新世界信息科技因基於Tony Qu先生及派威的陳述，與派威公司訂立多項協議，據此，本集團投資於派威公司，並作出多項有關視頻點播和其他數碼廣播與相關技術及增值服務技術(「技術」)之貨品及服務之採購訂單。本集團已支付約50億港元，作為對派威公司之投資及貸款，以及向派威購入貨品及服務。新世界信息科技指稱Tony Qu先生及參與訂約的派威公司就技術相關貨品及服務違反各訂約方之間所訂立的協議，提出申訴。因此，新世界信息科技就此要求索償將於審訊中裁定的金額連同利息、取消所有協議，歸還本集團支付的所有款項，並索償懲罰性及做戒性賠款、法律訴訟費與其他法定及衡平法的補救賠償。新世界信息科技就此項訴訟索償的款項總額超過7億美元(約5,460百萬港元)。

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

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

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

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

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

股息

董事會經議決建議向2006年11月24日之登記股東派發末期股息每股0.20港元(2005年：每股0.20港元)(該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例之規定為特准投資項目而派發之最低現金股息每股0.01港元)，並採取以股代息方法，發行新股代替每股0.19港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於2006年7月派發之中期股息每股0.13港元計算，2006年全年派息總額為每股0.33港元(2005年：每股0.30港元)。

經香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.19港元以代替配發股份。有關以股代息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於2006年11月24日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期
(首尾兩天包括在內) : 2006年11月17日至
2006年11月24日

最後辦理股份過戶時間 : 2006年11月16日星期四下午四時

股份過戶及登記處之地址 : 登捷時有限公司，香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在本年度內本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

業務回顧

香港物業發展

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

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

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

發展項目	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	230,343
九龍	1,717,156
新界(不包括待更改用途之農地)	2,328,963
總計	4,276,462

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

本集團正就農地更改用途積極與政府磋商，亦正尋求各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局與兩間鐵路公司招標的發展項目。本集團現正就兩幅位於烏溪沙及大埔仔，應佔總樓面面積約160萬平方呎的農地更改用途與政府洽商。此外，本集團亦正進行市區舊樓之收購行動作重建用途。

本集團計劃於2006年第4季推出位於流浮山之深灣畔項目。同時，本集團預期於未來數月推出5個項目，包括布力徑項目、紅灣半島、太子道西項目、卑路乍街項目及馬田路項目，合共提供總樓面面積逾230萬平方呎。位於九龍河內道重建項目的住宅部份將提供491,000平方呎樓面面積。

香港物業投資

於回顧年度內，本集團於香港的總租金收入為1,021.8百萬港元，較去年同期增加7%。本集團之商業組合受惠於香港本土經濟的持續增長，以及旅客人數的不斷上升。

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

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

訪港旅客數目持續上升，帶動如尖沙咀等主要遊客區之租金上揚。總樓面面積達110萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預計於2008年落成，該項目包括一個逾34萬平方呎之購物商場，更可直達尖沙咀地鐵站及九廣鐵路尖東站，將進一步加強本集團之租賃組合。

酒店

訪港旅客數目於2006年上半年達1,200萬以上，較去年同期增加11.1%，本集團之酒店業務亦因而受惠。於回顧期內，本集團於香港之君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店錄得之平均入住率達85%，平均房租亦錄得20%之增長。

本集團位於中國內地之酒店入住率及房租均錄得滿意增長。本集團來自東南亞4間酒店之貢獻亦錄得平穩增長。

為進一步滿足持續上升的旅客住宿需求，本集團將在香港興建多3間酒店，分別位於河內道重建項目、九廣鐵路大學站及新世界中心擴建部份。

瀋陽新世界酒店完成翻新工程後於2006年9月重開。目前，本集團位於武漢及大連之兩間酒店仍在興建中，預期於2007年落成。

新創建集團有限公司（「新創建」）

基建

基建業務（包括能源、公路、水務及港口業務）於2006財政年度為本集團帶來穩定收入。

於回顧期內，能源業務表現平穩，收入貢獻穩健。於2006財政年度，珠江電廠之綜合售電量微升1%。受惠於售電量增加及由2005年5月起電價的調高，本年度銷售所得總收入增長5%。

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

於回顧期內，公路業務整體表現錄得強勁增長，珠江三角洲地區項目表現尤其出眾。於2006財政年度，廣州市北環高速公路的每日平均交通流量錄得13%之增長。武漢機場高速公路及唐津高速公路（天津北段）之貢獻錄得溫和增長。

本集團繼續重整其組合及出售回報低於預期之投資。於2006財政年度，本集團已出售於1906線公路（清城段）及惠澳公路之權益。

天津塘沽水廠及上海化學工業區水處理廠於2005年初開始投入運作，重慶水廠表現驕人，令水務業務之溢利貢獻增加。

澳門水廠之每日平均售水量較去年同期增加6%。為應付供水需求持續上升，澳門水廠已計劃擴大其現有處理能力。

服務

於2006財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅。除建築業務於去年轉虧為盈外，其他之服務業務亦取得理想業績。

香港會議展覽中心（「會展中心」）於2006財政年度繼續錄得滿意成績。年內舉行超過1,300項活動，服務超過490萬名訪客。受惠於在2005年12月舉行之世界貿易組織第六次部長級會議所帶來之正面影響，會展中心的平均使用率創下58%之新高，上升5%。中庭擴建工程已於2006年8月展開，並將於2009年竣工。在完成擴建後，會展中心將額外提供三成之展覽空間，令其總展覽場地面積達83,400平方米。

亞洲貨櫃物流中心受惠於中國內地市場蓬勃及本地經濟復甦，於2006財政年度錄得穩定利潤，平均出租率達96%。

建築業務於2006財政年度轉虧為盈。有效的成本控制措施及工作量增加等多項因素令業績表現得以大幅改善。

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

縱使市場競爭激烈，富城物業管理集團（「富城集團」）仍能為本集團帶來穩定溢利，並持續為超過165,000個住宅單位提供管理服務。富城集團將繼續發掘於中國內地市場的發展機會。

於2006年9月28日，新創建與其他合作伙伴訂立合資協議，在中國內地成立一家中外合資公司（「合資公司」）。合資公司將參與在中國內地發展及經營大型樞紐性鐵路集裝箱中心站，總投資成本約115億港元。新創建將持有合資公司22%權益，並需支付約9億港元作為其佔合資公司註冊資本之份額，以及按照其於合資公司之股權比例就可能需作出之融資安排提供財務支持最高約達16億港元。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於回顧年度內，新世界中國地產之物業銷售為765,774平方米樓面面積，帶來約42億港元銷售總額。於2006財政年度，已落成707,043平方米樓面面積之發展項目及356,000平方米樓面面積之投資物業。於2006年6月30日，總存貨為384,796平方米樓面面積。

於2007財政年度，新世界中國地產預期落成約100萬平方米樓面面積之物業。由2006年7月至9月，新世界中國地產已售出及預售約320,000平方米樓面面積。

於國內物業市場，品牌地位愈趨重要。新世界中國地產為國內置業者所公認之著名品牌，更連續兩年榮登「中國房地產TOP 10研究組」所發佈的十大中國房地產品牌價值榜單中，並於今年一躍成為「2006年中國房地產領導品牌」。另外，又於2006年9月獲選為「2006年中國藍籌地產企業」。

新世界移動控股有限公司（「新移動」）

新世界傳動網與Telstra CSL Limited之合併已於2006年3月31日完成。合併完成後，新移動持有合併集團CSL New World Mobility Limited的23.6%權益，而合併集團將繼續經營其流動通訊業務。本集團已為此項交易之555.4百萬港元實際收益入賬。

於回顧期內，新移動收購了New World Cyberbase Solutions（「NWCS」），NWCS主要於中國內地從事流動互聯網業務。多媒體短信服務（「MMS」）產品及無線應用協定（「WAP」）服務均為NWCS之主要收入來源。為提升市場地位，NWCS於銷售及市場推廣方面均投放大量資源。於2006年6月30日，每月用戶數目超過270,000名，其中逾九成為MMS及WAP用戶。而NWCS更致力豐富其產品組合，以挽留及吸引用戶。

新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）

為配合新競爭環境，新世界電訊已由一間傳統的電訊公司，成功轉型為新一代IP及電訊服務供應商，為商業及個人客戶提供話音、數據及內容之綜合服務。於回顧期內，新世界電訊於市場推出「一Click即中」、「優郵自在」及「電腦防衛」等多種數據業務及IP服務。「一Click即中」是搜尋推廣服務，於本地企業中已引起極大迴響。「優郵自在」為香港首項電郵管理服務；而「電腦防衛」則為簡單及具彈性的保安服務。

新世界百貨有限公司（「新世界百貨」）

新世界百貨受惠於中國內地快速增長之消費市場，於2006財政年度銷售總額達49億港元，較去年同期增長28%。新世界百貨分部收益達107.4百萬港元。由於採納新的會計準則，經營租約於租賃期內以直線法在損益表中支銷，增加了5千萬港元的支銷，否則，今年百貨分部業績將超過1億5千萬港元。

於2006年6月底，新世界百貨之業務已拓展至中國內地之11個城市及香港，共計21間百貨公司，總樓面面積達596,680平方米。於回顧年度內，新世界百貨分別在蘭州、武漢武昌、上海閔行及瀋陽中華路開設4間新店。

2006財政年度完結後，3間新店在重慶、長沙及武漢漢口開業，增加114,000平方米店舖面積。本集團計劃於2007年開設4間新店，總店舖面積為131,500平方米。

新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」）

回顧期內，新世界中國實業投資於成謙聲匯控股有限公司（「成謙」，以香港為基地之綜合製造服務供應商，為電子音響消費產品提供原設計生產／原設備生產服務）及恒寶利國際控股有限公司（「恒寶利」，主要向國際品牌成衣生產商供應成衣及配件，並提供供應鏈服務）。成謙及恒寶利分別於2005年7月14日及2006年7月13日成功於香港聯交所上市。新世界中國實業現時分別持有成謙5.438%及恒寶利12.08%股權。新世界中國實業將繼續注重於待上市公司的投資。

新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)

新世界信息科技私有化的建議已於2006年1月13日舉行之新世界信息科技股東特別大會上獲得通過，自2006年2月21日起新世界信息科技撤銷上市地位。

由於光纖網絡擁有人未能在2006年5月償還光纖網絡之訂金、貸款及其他結欠新世界信息科技之金額合共約21億港元連同應計利息(「總金額」)，已於2006年6月30日對該總金額作出全數撥備。

與「派威」訴訟正在進行中，法庭審訊將於2006年10月23日展開。

流動資金及資本來源

債務淨額(百萬港元)	2006年 財政年度	經重列 2005年 財政年度
綜合債務淨額	14,963.8	13,921.9
新創建集團 (股票代號：0659)	1,980.6	2,333.5
新世界中國地產 (股票代號：0917)	3,098.4	(1,032.6)
新移動(股票代號：0862)	(27.7)	(14.0)
債務淨額 (不包括附屬上市公司)	9,912.5	12,635.0

年內，本公司將按每股11.50港元發行每股面值1.00港元之107,000,000股股份，以償還本集團部份銀行貸款及鞏固本集團資本基礎及財務狀況。於2006年6月30日，本集團之現金及銀行結存為7,642.9百萬港元，綜合債務淨額達14,963.8百萬港元(2005年：13,921.9百萬港元(經重列))。債務淨額對總權益比率為21.6%，較2005財政年度增加0.4%。比率上升主要由於收購土地儲備作發展用途所致。

本集團於2006年6月30日的長期借貸及短期借貸分別為21,678.3百萬港元及928.4百萬港元。於2006年6月30日的現金及銀行結存為7,642.9百萬港元。2006年長期借貸到期情況如下：

	百萬港元
1年內	6,794.8
2年內	6,395.4
3–5年內	8,342.1
5年後	146.0
	<hr/>
	21,678.3

本集團於2006年6月30日的權益增至69,364.5百萬港元，而2005年6月30日則為65,759.3百萬港元（經重列）。

展望

中國第十一個五年發展計劃（2006至2010年）把香港納入全國整體發展框架之中，進一步加強香港與內地城市的緊密聯繫，同時強調鞏固香港獲譽為世界金融、貿易及航運中心的重要地位。這正表明了中央政府全力支持香港，並給予龐大的發展空間。

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

2005年下半年起，香港物業市場交投淡靜。然而，本地物業市場正逐漸復甦，帶動市場重拾升軌的4大有利因素包括(1)經濟穩健增長；(2)失業率處於低點；(3)家庭收入持續增加；以及(4)按揭息率續見下降。

2006年第2季的本地生產總值實際較去年穩健增長5.2%。2006年6至8月的失業率為4.8%，為過去5年來最低。2006年第2季的私人家庭每月收入中位數上升9.5%至23,000港元。按揭息率計算方法由最優惠利率減某百分比為基準，改為以香港銀行同業拆息息率另加某百分比為基準，整體下調接近1個百分點。

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

商業活動頻繁，帶動黃金地段的寫字樓面積需求強勁。本集團於中環及尖沙咀的寫字樓之租金現已重拾升軌。另外，訪港商務及旅遊人客數目與日俱增，本集團的租賃組合及酒店業務亦會因而受惠。

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

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

新世界百貨現時管理約710,000平方米的總店舖面積。2006年7至9月，新世界百貨已於重慶、長沙及武漢漢口開設3間新店。本集團計劃於2007年開設4間新店。

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

僱員

於2006年6月30日，本集團共有超過53,000名僱員。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據新世界中國地產、新創建及新移動之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購新世界中國地產及／或新創建及或／新移動之股份。

審核委員會

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至2006年6月30日止年度之內部監控系統及綜合財務報表。

企業管治常規守則

截至2006年6月30日止年度，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，惟以下偏離者除外。

企業管治守則之守則條文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，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有逾5.3萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

代表董事會
董事總經理
鄭家純博士

香港，2006年10月10日

於本公佈日期，(a)本公司之執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(b)本公司之非執行董事包括鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚浹先生及梁祥彪先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括沈弼勳爵士、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）及李聯偉先生JP。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」