



**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)

(股份代號：0017)

**中期業績**

**截至 2006 年 12 月 31 日止六個月**

**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截至2006年12月31日止六個月之未經審核中期業績，連同截至2005年12月31日止六個月之比較數字如下：

## 簡明綜合收益表 – 未經審核

	附註	截至 12 月 31 日止	
		2006	2005
		百萬港元	百萬港元
營業額	2	10,716.8	13,251.1
銷售成本		(7,964.5)	(9,824.6)
毛利		2,752.3	3,426.5
其他收入		9.4	18.5
其他收益 / (支出)		196.6	12.6
銷售及推廣費用		(204.4)	(234.6)
行政費用		(644.6)	(629.1)
其他營運費用		(1,225.4)	(1,031.8)
投資物業公平價值變動		607.2	911.7
財務費用及收入前營業溢利	3	1,491.1	2,473.8
財務費用		(552.1)	(558.0)
財務收入		180.1	250.9
營業溢利		1,119.1	2,166.7
應佔業績			
聯營公司		404.9	351.6
共同控制實體		893.1	590.8
除稅前溢利		2,417.1	3,109.1
稅項	4	(414.2)	(472.9)
本期溢利		2,002.9	2,636.2
應佔溢利			
本公司股東		1,362.7	2,092.6
少數股東權益		640.2	543.6
		2,002.9	2,636.2
股息		553.8	473.1
本公司股東應佔每股盈利	5		
基本及攤薄		HK\$0.37	HK\$0.60
每股中期股息		HK\$0.15	HK\$0.13

## 簡明綜合資產負債表 – 未經審核

	於 2006 年 12 月 31 日	於 2006 年 6 月 30 日
附註	百萬港元	百萬港元
<b>資產</b>		
非流動資產		
投資物業	24,543.7	23,145.2
物業、機器及設備	5,864.1	5,708.2
租賃土地及土地使用權	2,499.4	2,480.2
無形資產	640.7	258.1
聯營公司權益	9,622.1	9,384.7
共同控制實體權益	23,878.6	23,341.7
可供出售財務資產	3,922.4	3,061.7
持至到期日投資	31.7	31.1
持作發展物業	8,247.8	7,292.7
遞延稅項資產	106.2	106.6
其他非流動資產	1,461.2	1,681.3
	<b>80,817.9</b>	<b>76,491.5</b>
流動資產		
發展中樓宇	14,472.5	13,884.9
待售樓宇	5,458.0	4,867.5
存貨	266.9	239.3
其他非流動資產之即期部分	243.3	349.2
其他應收貸款	569.5	554.5
按公平值透過損益列賬財務資產	-	29.5
應收賬及預付款	6 10,151.7	10,511.8
有限制銀行存款	562.1	627.5
現金及現金等值	6,458.6	6,308.5
應收客戶之承包工程金額	280.8	296.4
	<b>38,463.4</b>	<b>37,669.1</b>
總資產	<b>119,281.3</b>	<b>114,160.6</b>

簡明綜合資產負債表 – 未經審核

		於 2006 年 12 月 31 日	於 2006 年 6 月 30 日
	附註	百萬港元	百萬港元
<b>權益</b>			
股本		3,663.9	3,639.1
儲備		50,564.2	48,903.6
擬派末期股息		-	732.8
中期股息		553.8	-
股東權益		54,781.9	53,275.5
少數股東權益		16,870.3	16,089.0
總權益		71,652.2	69,364.5
<b>負債</b>			
非流動負債			
長期借貸	7	19,035.3	15,372.8
遞延稅項負債		3,878.4	3,745.6
其他非流動負債		380.9	347.2
		23,294.6	19,465.6
流動負債			
應付賬及應付費用	6	13,601.6	14,201.2
出售樓宇所收按金		591.8	700.0
長期借貸之即期部分		6,333.1	6,794.5
其他借貸		2,298.6	2,322.0
當期所得稅負債		911.3	857.1
欠客戶之承包工程款項		598.1	450.1
衍生金融工具		-	5.6
		24,334.5	25,330.5
總負債		47,629.1	44,796.1
總權益及負債		119,281.3	114,160.6
流動資產淨值		14,128.9	12,338.6
總資產減流動負債		94,946.8	88,830.1

附註:

## 1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」,以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16編製。中期財務報表應與2006年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製 2006 年年度財務報表所使用者相同。

截至2006年6月30日止年度,本集團提早採納香港會計準則第21號「匯率變更之影響—海外業務之淨投資」之修訂本。截至2006年12月31日止之六個月,本集團已採納所有餘下目前已頒佈並適用於2006年1月1日或之後開始之會計期間之新訂準則、準則之修訂本以及詮釋。然而,採納該等新準則並無對本集團之會計政策或業績及財務狀況構成任何重大影響。

本集團尚未採納若干對 2007 年 7 月 1 日或之後開始之會計期間規定之新訂準則、已公佈準則之修訂本及詮釋。

## 2. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、服務、基建業務、電訊服務、百貨營運及酒店營運。本集團之營業額及對營業溢利之貢獻分析如下:

## 2. 營業額及分部資料 (續)

### (a) 業務分部資料

截至 2006 年 12 月 31 日止六個月

	物業投資	物業發展	服務	基建	電訊	百貨	酒店營運	其他	對沖	綜合
	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
對外銷售	583.6	1,088.2	6,224.7	152.1	461.5	833.1	1,193.7	179.9	-	10,716.8
內部分部銷售	77.3	-	584.1	-	30.2	-	-	-	(691.6)	-
總營業額	660.9	1,088.2	6,808.8	152.1	491.7	833.1	1,193.7	179.9	(691.6)	10,716.8
分部業績	363.7	18.7	230.1	52.6	(58.0)	103.0	302.3	(56.2)		956.2
其他收益/(支出)	8.0	11.2	149.6	-	(16.3)	31.9	(16.6)	28.8		196.6
未分攤企業費用										(268.9)
投資物業公平價值變動										607.2
財務費用及收入前營業溢利										1,491.1
財務費用										(552.1)
財務收入										180.1
營業溢利										1,119.1
應佔業績										
聯營公司	77.3	17.1	77.9	170.8	62.5	-	(0.7)	-		404.9
共同控制實體	153.9	167.4	187.8	358.3	-	-	31.0	(5.3)		893.1
除稅前溢利										2,417.1
稅項										(414.2)
本期溢利										2,002.9

## 2. 營業額及分部資料 (續)

### (a) 業務分部資料 (續)

截至 2005 年 12 月 31 日止六個月

	物業投資	物業發展	服務	基建	電訊	百貨	酒店營運	其他	對沖	綜合
	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
對外銷售	568.1	4,105.7	5,062.5	132.7	1,452.5	671.4	1,002.9	255.3	-	13,251.1
內部分部銷售	53.6	-	570.9	-	35.8	-	-	-	(660.3)	-
<b>總營業額</b>	<b>621.7</b>	<b>4,105.7</b>	<b>5,633.4</b>	<b>132.7</b>	<b>1,488.3</b>	<b>671.4</b>	<b>1,002.9</b>	<b>255.3</b>	<b>(660.3)</b>	<b>13,251.1</b>
分部業績	342.0	868.8	215.5	37.3	(12.1)	64.3	208.8	52.2		1,776.8
其他收益/(支出)	(13.6)	(9.3)	(16.0)	88.4	(15.6)	-	(17.5)	(3.8)		12.6
未分攤企業費用										(227.3)
投資物業公平價值變動										911.7
財務費用及收入前營業溢利										2,473.8
財務費用										(558.0)
財務收入										250.9
營業溢利										2,166.7
應佔業績										
聯營公司	80.8	(19.6)	55.5	241.7	-	-	(4.4)	(2.4)		351.6
共同控制實體	118.5	13.6	137.3	295.9	-	-	23.2	2.3		590.8
除稅前溢利										3,109.1
稅項										(472.9)
本期溢利										2,636.2

## 2. 營業額及分部資料 (續)

### (a) 業務分部資料 (續)

其他包括於綜合收益表之分部資料

	物業投資	物業發展	服務	基建	電訊	百貨	酒店營運	其他	對沖	綜合
	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
<b>折舊及攤銷</b>										
截至 2006 年 12 月 31 日止										
六個月	20.5	74.7	100.0	43.7	43.7	71.6	79.9	16.6		450.7
截至 2005 年 12 月 31 日止										
六個月	28.0	29.3	56.3	37.2	203.7	37.8	44.9	21.8		459.0
<b>資本性開支</b>										
截至 2006 年 12 月 31 日止										
六個月	172.5	45.7	65.9	-	38.2	135.5	34.2	12.8		504.8
截至 2005 年 12 月 31 日止										
六個月	3.9	129.0	43.8	0.4	147.7	251.9	42.2	24.0		642.9

分部資產及負債如下：

#### 於 2006 年 12 月 31 日

分部資產	25,469.7	32,617.3	7,258.9	2,424.0	1,565.4	2,443.4	2,850.1	3,340.2		77,969.0
聯營公司權益	2,465.2	1,209.3	1,386.4	1,846.6	2,142.9	-	344.4	227.3		9,622.1
共同控制實體權益	4,150.8	8,548.8	3,868.8	5,897.0	-	-	865.2	548.0		23,878.6
遞延稅項資產										106.2
現金及銀行存款										7,705.4
總資產										119,281.3
分部負債	350.2	5,416.0	5,136.7	378.0	535.0	1,613.6	838.9	904.0		15,172.4
借貸總額										27,667.0
當期及遞延稅項負債										4,789.7
總負債										47,629.1



## 2. 營業額及分部資料 (續)

### (a) 業務分部資料 (續)

分部資產及負債如下：

	物業投資	物業發展	服務	基建	電訊	百貨	酒店營運	其他	對沖	綜合
	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 6 月 30 日										
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										<u>114,160.6</u>
分部負債	416.5	5,875.1	4,737.3	367.2	622.0	1,320.5	932.5	1,433.0		15,704.1
借貸總額										24,489.3
當期及遞延稅項負債										4,602.7
總負債										<u>44,796.1</u>

### (b) 地區分部資料

	營業額	資本性開支	分部資產
	截至 2006 年 12 月 31 日止六個月	於 2006 年 12 月 31 日	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港及東南亞	7,754.2	166.3	51,468.8
中國大陸	2,962.6	338.5	26,500.2
	<u>10,716.8</u>	<u>504.8</u>	<u>77,969.0</u>
	截至 2005 年 12 月 31 日止六個月	於 2006 年 6 月 30 日	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港及東南亞	10,706.1	220.7	50,556.3
中國大陸	2,545.0	422.2	23,085.7
北美洲	-	-	42.7
	<u>13,251.1</u>	<u>642.9</u>	<u>73,684.7</u>

### 3. 財務費用及收入前營業溢利

本集團經計入及(扣除)下列各項後之營業溢利：

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2006	2005
	百萬港元	百萬港元
已售存貨成本	(1,189.5)	(1,475.4)
攤銷及折舊	(450.7)	(459.0)
減值虧損		
可供出售財務資產	-	(17.3)
附屬公司之商譽	-	(13.4)
共同控制實體欠款	(21.7)	(19.6)
被視作出售附屬公司權益虧損	(16.0)	(119.6)
被視作出售附屬公司權益收益	144.1	-
出售附屬公司之淨溢利	31.9	65.7
準備撥回		
被投資公司欠款	-	60.5
共同控制實體欠款	1.4	15.9
匯兌收益	46.2	-

### 4 稅項

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2006	2005
	百萬港元	百萬港元
香港利得稅	145.1	290.9
海外稅項	111.6	12.7
往年度撥備(超額)/不足	(24.2)	2.7
投資物業公平價值變動之遞延稅項	134.7	162.0
遞延稅項暫時差異	47.0	4.6
	<b>414.2</b>	<b>472.9</b>

#### 4 稅項 (續)

香港利得稅乃按照該期間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，則按照本期間估計應課稅溢利依集團經營業務之國家之現行稅率計算。

聯營公司及共同控制實體所佔截至2006年12月31日止六個月之稅項分別為數90.7百萬港元及157.0百萬港元 (2005年：97.6百萬港元及90.2百萬港元)，已作為應佔聯營公司及共同控制實體業績計入收益表內。

#### 5. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按本期間股東應佔溢利1,362.7百萬港元 (2005年：2,092.6百萬港元) 及加權平均已發行股份3,663.6百萬股 (2005年：3,491.6百萬股) 而計算。

#### 6. 應收賬及預付款，以及應付賬及應計費用

本集團設有特定之信貸政策。已計入應收賬及應付賬之貿易賬項其賬齡分析如下：

	貿易債務人		貿易債權人	
	於 2006 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2006 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2006 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2006 年 6 月 30 日 百萬港元
即日至 30 天	<b>4,470.0</b>	5,094.7	<b>4,868.9</b>	4,231.4
31 - 60 天	<b>421.4</b>	219.1	<b>609.7</b>	476.2
60 天以外	<b>802.7</b>	469.4	<b>1,681.9</b>	1,363.5
	<b>5,694.1</b>	5,783.2	<b>7,160.5</b>	6,071.1

## 7. 借貸

	於 2006 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2006 年 6 月 30 日 百萬港元
非流動部分		
有抵押銀行借款	14,553.9	11,074.5
無抵押銀行借款	10,156.8	10,078.4
財務租約債務	0.4	5.1
	<b>24,711.1</b>	<b>21,158.0</b>
減: 長期借貸之即期部分	<b>(6,333.1)</b>	<b>(6,794.5)</b>
	<b>18,378.0</b>	<b>14,363.5</b>
可換股債券	133.5	520.0
少數股東貸款	523.8	489.3
	<b>19,035.3</b>	<b>15,372.8</b>
流動部分		
短期有抵押銀行借款	428.0	388.1
短期無抵押銀行借款	431.8	490.1
其他無抵押貸款	52.2	50.2
少數股東貸款	1,386.6	1,393.6
	<b>2,298.6</b>	<b>2,322.0</b>
長期借貸之即期部分	<b>6,333.1</b>	<b>6,794.5</b>
	<b>8,631.7</b>	<b>9,116.5</b>
總借貸	<b>27,667.0</b>	<b>24,489.3</b>

## 7. 借貸 (續)

	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	總額 百萬港元
借款於 2006 年 12 月 31 日				
還款期分析如下：				
1 年內償還	2,641.6	4,551.0	0.3	7,192.9
第 2 年內	717.6	1,623.0	-	2,340.6
第 3 至第 5 年	7,571.0	4,414.6	0.1	11,985.7
第 5 年後	4,051.7	-	-	4,051.7
	<b>14,981.9</b>	<b>10,588.6</b>	<b>0.4</b>	<b>25,570.9</b>
借款於 2006 年 6 月 30 日				
還款期分析如下：				
1 年內償還	3,048.5	4,619.1	5.1	7,672.7
第 2 年內	1,924.9	4,470.5	-	6,395.4
第 3 至第 5 年	6,343.2	1,478.9	-	7,822.1
第 5 年後	146.0	-	-	146.0
	<b>11,462.6</b>	<b>10,568.5</b>	<b>5.1</b>	<b>22,036.2</b>

## 8. 派威訴訟

於 2004 年 5 月，本集團的全資附屬公司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(「技術」)之貨品及服務之採購訂單。本集團已支付約 50.0 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。新世界信息科技對 Tony Qu 先生及參與訂約的派威公司關於技術相關貨品及服務違反各訂約方之間所訂立的協議，提出多項申訴。因此，新世界信息科技就此提出索償由審訊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，並索償懲罰性及儆戒性賠款、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 7.0 億美元(相當於約 5,460.0 百萬港元)。

於 2006 年 12 月 27 日法院就提出有關新世界信息科技向 Tony Qu 先生及派威公司追討損失裁定勝訴其金額超越 28 億美元(相當於 21,840.0 百萬港元)。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)。新世界信息科技將會根據法院裁決向 Tony Qu 先生及派威公司追討其應收之判給金額，包括他們的資產。最終可收回款項金額暫仍無法確定。

## 9. 結算日後事項

(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」)購入其全資附屬公司 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 之唯一資產為其擁有一家主要流動電訊網絡營運商 CSL New World Mobility Limited 之 23.6% 權益。

在同日，本公司同意向 Moral Glory International Limited (「Moral Glory」)，一家由新移動其中一位董事擁有之全資附屬公司，以每股 0.65 港元出售由本集團擁有之 55,336,666 股新移動股份(「出售股份」)，相當於新移動約 56.6% 權益。代價約為 36.0 百萬港元。

購入 Upper Start 及出售股份已於 2007 年 1 月 4 日完成。本集團由該日起不再持有新移動權益。

(b) 本公司擬分拆其位於中國之百貨營運及管理業務，於 2007 年 3 月 5 日，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)提交排期申請表格以申請將新世界百貨的股份於聯交所主板上市及買賣。新世界百貨的股份上市申請須待(其中包括)聯交所上市委員會批准。

## 10. 比較數字

若干比較數字已作重新分類，以符合本期間之報表編列。

## 中期股息

董事會茲向於2007年4月13日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2007年6月30日止財政年度之中期股息每股0.15港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

在聯交所上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等，惟各股東亦可選擇收取現金每股0.15港元以代替配發股份。有關此次派發中期股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息表格，於2007年5月11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)	: 2007年4月4日至 2007年4月13日
最後辦理股份過戶時間	: 2007年4月3日下午4時正
股份過戶登記處地址	: 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

## 購買、出售或贖回上市證券

在截至2006年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至2006年12月31日止六個月內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

於回顧期內，本集團應佔之物業銷售約6.93億港元，較上年同期減少83%。本集團未有在市場推出新項目。於2007財政年度上半年，物業銷售貢獻主要來自君傲灣、倚嶺南庭、泓都及君頤峰之存貨銷售。

目前，本集團持有總樓面面積410萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積（平方呎）
港島	237,175
九龍	1,686,274
新界（不包括待更改用途之農地）	2,222,146
總計	4,145,595

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	14,472,970	13,004,970
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	2,624,030	2,070,650
屯門	120,000	120,000
總計	22,891,000	19,983,620

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。

本集團收購北角天后廟道新東方臺的50%權益。2007年1月，本集團投得政府招標的九龍衛理徑衛理苑A座。與此同時，本集團現正就兩幅位於烏溪沙及大埔仔的農地更改用途與政府洽商，這兩幅土地共提供逾160萬平方呎的應佔樓面面積作發展用途。

於2007年初，本集團推出位於流浮山的深灣畔，市場反應理想。本集團將於本年稍後時間再推出六個項目，分別為九龍城太子道西440-450號、西環卑路乍街42-44號、元朗馬田路項目、尖沙咀河內道重建項目、紅磡紅灣半島及半山布力徑6-10號。

## 香港物業投資

於回顧期內，本集團於香港的總租金收入為5.2億港元。本地經濟不斷增長，旅客人次持續上升，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%。

在九廣鐵路尖東站及星光大道之強勁人流帶動下，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、更可直達尖沙咀地鐵站及九廣鐵路尖東站之購物商場。

## 酒店

2006年，整體訪港旅客人數達2,525萬，較去年同期增加8.1%，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%，房租亦錄得16%之增長。

本集團位於中國內地之酒店之貢獻錄得平穩增長。同時，本集團四間東南亞酒店之房租亦於回顧期內取得雙位數字增長。

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

## **新創建集團有限公司（「新創建集團」）**

### **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。於回顧期內，廣州市北環高速公路每日平均交通流量增加15%。受惠於珠江三角洲地區強勁的經濟發展，以及於2005年11月開通一條接駁高速公路，京珠高速公路（廣珠段）於回顧期內的路費收入飆升34%。

西部省份輸入更多電力，加上新增發電機組加入市場，影響珠江電廠的表現。此外，溢利下跌亦由於去年同期為回應稅務部門要求因而變動折舊政策所產生一次性收益所致。儘管售電量下降，珠江電廠平均使用率維持在約80%的高水平。集團對能源業務的前景持樂觀態度，並將繼續物色新投資機會。而澳門電力的售電量則增加14%，表現理想。

澳門水廠的每日平均售水量增加10%，而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20%及54%。中國內地其他水務項目之表現均令人滿意。

於回顧期內，天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司處理1,036,000個標準箱，帶來正值貢獻。2006年8月，新創建集團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。此項目預期於2008年初投入運作。

## 服務

於回顧期內，香港會議展覽中心（「會展中心」）的溢利錄得輕微升幅。期內舉行超過600項活動，吸引參觀人次逾350萬，創出任何財政年度上半年之最高記錄。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額外提供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。

受惠於香港物流業的蓬勃發展，亞洲貨櫃物流中心於回顧期內錄得穩定利潤，平均出租率達98%。

儘管香港之建造業復甦步伐依然緩慢，但已顯示從谷底回升的跡象。澳門的業務表現繼續令人鼓舞。本集團所有投標或取得的項目均為大型合約，預期澳門於來年將會繼續成為本集團建築業務的主要收入來源。

城巴有限公司及新世界第一巴士服務有限公司錄得的溢利較去年同期有所增加。主要是載客量上升及利息開支下降所致。

由於旅遊業持續興旺，訪港旅客人數不斷增加，免稅店於期內取得驕人成績。Tricor Holdings Limited及大福證券集團有限公司的盈利能力增強乃受惠於首次公開招股業務之增加和香港及中國內地企業對金融服務的需求不斷上升。

### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

於回顧期內，新世界中國地產之物業銷售為205,000平方米，帶來16億港元現金收益。於2007財政年度上半年，已落成187,000平方米之物業。截至2006年12月31日，手頭總存貨由2006年6月30日的384,000平方米下降至309,000平方米。

在回顧期內完成於2006財政年度購入之新項目，截至2006年12月31日，新世界中國地產之淨負債比率上升至20%。

### 新世界百貨有限公司

2007財政年度上半年來自百貨業務之分部貢獻為1.03億港元，較上年度增加60%。

於回顧期內，本集團分別在重慶、長沙、武漢、廈門、上海及成都共開設六間新店，店舖總樓面面積因而增加212,500平方米。截至2006年12月，百貨業務已拓展至中國內地之15個城市及香港，共計27間店舖，總樓面面積達773,680平方米。

本集團計劃於2007年底前在北京及武漢開設兩間新店。與此同時，本集團已建議分拆旗下位於中國內地之百貨營運及管理業務。

### **新世界移動控股有限公司(「新移動」)**

爲了精簡本集團之架構，本集團於2006年12月向新移動購入CSL New World Mobility Group之23.6%權益。於收購完成後，本集團出售其於新移動之全部權益。

### **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。憑藉其新一代網絡(Next Generation Network)，新世界電訊將會集中爲客戶提供以客爲尊、領先創新及優質卓越之通訊、電子數碼及管理綜合服務。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。

### **新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)**

新世界中國實業集中於具有上市潛力之高增長公司的策略性投資。新世界中國實業投資於大中華企業，涉足工業製造、消費品生產、生產管理以及零售分銷連鎖店等領域。

### **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，預期於2007年內可收回部分款項。

## 展望

於 2006 年，準買家多對樓市持觀望態度，物業價格僅能溫和上升。踏入 2007 年，經濟持續穩健增長，加上銀行提供更吸引人的按揭息率，以及香港特區政府的 2007 至 08 年度財政預算案建議削減印花稅等利好因素，刺激物業市場上揚。2007 年 1 月，二手市場的成交較 2006 年 12 月上升 16%，充分顯示本地物業市場開始重新暢旺。

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，新創建集團正積極物色新的投資機會。新創建集團收購成都金堂電廠的 35% 權益，該電廠為 2 x 600 兆瓦燃煤電廠，供應四川省成都市用電，將於 2007 年投產。此外，新創建集團收購廣東寶麗華新能源股份有限公司（於深圳證券交易所上市）的 9.45% 控股權，該公司於廣東營運兩家容量達 135 兆瓦的電廠。新創建集團亦已簽訂於重慶市及江蘇省常熟市的新水務項目。旗下 18 個樞紐性鐵路集裝箱中心站項目，將分兩個階段發展，並預期於 2010 年完成。另一方面，香港會議展覽中心的中庭擴建工程可望於 2009 年竣工，屆時展覽空間將會增加達 30% 至 83,400 平方米。

2006 年，中國的國內生產總值上升 10.7%，是連續四年取得雙位數字的增長。經濟蓬勃發展，加上人均收入穩步上揚，支持中國內地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%。本集團的中國內地物業旗艦 – 新世界中國地產將受惠於這城市化過程，繼續為市場提供優質的物業產品。

本集團建議分拆旗下百貨業務（「新世界百貨」），這不論對集團本身或是新世界百貨亦同樣有利。首先，有關的分拆建議將可提高本集團的營運及財政透明度。其次，此舉將使新世界百貨可建立作為獨立上市實體之更優越地位，於債務和股本市場籌集資金以供其未來投資。第三，進行分拆將促進本集團發揮潛在價值，而本集團將繼續透過於新世界百貨之股權而在其業務前景和業績中受惠。

## 流動資金及資本來源

	2006年 12月31日 百萬港元	2006年 6月30日 百萬港元
<b>債務淨額</b>		
綜合債務淨額	<b>18,051.1</b>	14,963.8
新創建集團 (股份代號: 0659)	<b>1,328.4</b>	1,980.6
新世界中國地產 (股份代號: 0917)	<b>5,241.2</b>	3,098.4
新移動 (股份代號: 0862)	<b>(19.7)</b>	(27.7)
綜合債務淨額 (不包括上市附屬公司)	<b>11,501.2</b>	9,912.5

於2006年12月31日，本集團之現金及銀行結存達7,705.4百萬港元（2006年6月30日：7,642.9百萬港元）。本集團之綜合借貸淨額達18,051.1百萬港元，較2006年6月30日增加3,087.3百萬港元。借貸淨額增加主要投資於國內房地產項目。2006年12月31日的淨資產負債比率為25.19%。

本集團借貸主要以浮息率計算。

本集團於2006年12月31日之非流動借貸及流動借貸分別為18,511.5百萬港元及7,245.1百萬港元。非流動借貸於2006年12月31日之到期日載列如下：

	百萬港元
第2年內	<b>2,340.6</b>
第3至第5年	<b>12,119.2</b>
第5年後	<b>4,051.7</b>
	<b>18,511.5</b>

本集團於2006年12月31日的股東資金增至54,781.9百萬港元，而2006年6月30日之股東資金則為53,275.5百萬港元。

於2006年12月31日，本集團或然負債約8,034.1百萬港元（2006年6月30日：6,802.3百萬港元），乃涉及本集團建築合約之履行合約承擔擔保及為若干聯營公司及共同控制實體取得銀行貸款融資而提供之公司擔保及保證非全資附屬公司之中國稅項債務。

於2006年12月31日，本集團之物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、持作發展的物業、發展中樓宇、在建工程、存貨及銀行存款為數20,182.5百萬港元（2006年6月30日：19,248.8百萬港元）已分別抵押作短期及長期貸款的抵押品。

## 僱員及薪酬政策

於2006年12月31日，本集團共有逾5.2萬名僱員。薪酬政策會每年進行檢討，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅，修讀與工作相關課程之僱員將獲授予教育津貼，本集團亦提供定期內部培訓計劃。

## 審閱中期業績

本公司截至2006年12月31日止六個月之未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

## 企業管治常規守則

於截至2006年12月31日止六個月內，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《上市發行人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5.2萬名員工，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。

**董事總經理**  
**鄭家純博士**

香港，2007年3月16日



於本公佈日期，董事會成員包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生、鄭志剛先生、鄭裕培先生#、鄭家成先生#、周桂昌先生#、何厚浚先生#、梁祥彪先生#、沈弼勛爵\*、楊秉樑先生\*、查懋聲博士\*（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）及李聯偉先生\*。

# 非執行董事

\*獨立非執行董事

「請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。」