



# 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2006/2007

### 業績

新世界發展有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2007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2007年6月30日止年度

	附註	2007 百萬港元	2006 百萬港元
營業額	2	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	3	4,035.6	1,786.5
財務費用		(1,173.3)	(1,115.0)
財務收入		817.8	541.2
應佔業績		3,680.1	1,212.7
聯營公司		1,325.8	656.8
共同控制實體		1,664.1	1,636.2
除稅前溢利		6,670.0	3,505.7
稅項	4	(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
		5,767.5	2,613.1
股息		1,482.1	1,205.9
每股盈利	5		
基本		HK\$1.17	HK\$0.30
攤薄		HK\$1.17	HK\$0.30

# 綜合資產負債表

於2007年6月30日

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

# 綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007 百萬港元	2006 百萬港元
<b>權益</b>			
股本		3,692.1	3,639.1
儲備		55,867.2	48,903.6
擬派末期股息		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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		28,393.5	15,372.8
遞延稅項負債		4,106.2	3,745.6
其他非流動負債		368.5	347.2
		32,868.2	19,465.6
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	7	18,472.2	15,351.3
長期借貸之即期部分		4,580.1	6,794.5
短期借貸		8,612.3	2,322.0
即期應付稅款		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

附註:

## 1. 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。

### (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香港財務報告準則、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	財務報表之呈報－資本披露
香港財務報告準則7	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋10	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11	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	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14	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

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(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。

## 2. 分部資料

### (a) 業務分部

	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	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2007										
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
未分攤企業費用										(1,313.6)
營業溢利										4,035.6
財務費用										(1,173.3)
財務收入										817.8
										3,680.1
應佔業績										
聯營公司	287.8	41.4	258.4	316.5	493.2	—	0.6	(72.1)	—	1,325.8
共同控制實體	408.7	236.4	335.5	716.5	—	—	53.1	(86.1)	—	1,664.1
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
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
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
未分攤資產										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
未分攤負債										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

	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	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>2006</b>										
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
未分攤企業費用										(556.0)
營業溢利										1,786.5
財務費用										(1,115.0)
財務收入										541.2
										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
未分攤資產										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
未分攤負債										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

**(b) 地區分部**

	營業額 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
<b>2007</b>			
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	—
	<b>23,284.5</b>	<b>93,956.4</b>	<b>823.4</b>
<b>2006</b>			
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	—
	<b>23,910.2</b>	<b>73,684.7</b>	<b>1,212.2</b>

集團於東南亞之營業額、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%，因此包括於香港及東南亞之分部內。

**3. 營業溢利**

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／（支出）項目：

	2007 百萬港元	2006 百萬港元
上市及非上市投資之股息收入	52.3	35.5
被視作出售一間附屬公司權益收益	125.7	82.4
出售淨溢利		
可供出售財務資產	18.6	—
附屬公司	122.8	1,048.2
派威公司訴訟準備撥回	1,593.6	—
出售存貨成本	(3,441.6)	(5,152.8)
折舊及攤銷	(805.0)	(1,022.8)
耗蝕虧損		
訂金、預付款及其他應收賬	(144.3)	(1,060.6)
擬投資訂金	(9.5)	(1,531.2)
物業、機器及設備	(83.9)	(340.7)
被視作出售附屬公司權益虧損	(8.3)	(207.7)

#### 4. 稅項

	2007 百萬港元	2006 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	385.3	415.6
中國內地及海外稅項	204.7	169.2
中國內地土地增值稅	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)	—
	<b>902.5</b>	<b>892.6</b>

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。中國內地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%至33%（2006年：3%至33%）不等。中國內地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%至60%（2006年：30%至60%）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%，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和稅務優惠、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。

應佔聯營公司及共同控制實體之稅項分別為數139.9百萬港元及273.3百萬港元（2006年：155.9百萬港元及341.4百萬港元），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

年內每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	2007 百萬港元	2006 百萬港元
股東應佔溢利	4,312.9	1,059.8
攤薄潛在普通股之影響		
可換股債券利息支出	18.2	—
攤薄應佔附屬公司業績之調整	(9.3)	(1.9)
	4,321.8	1,057.9

  

	股份數目	
	2007	2006
計算每股基本盈利之加權平均股份數目（百萬股）	3,676.1	3,557.8
攤薄潛在普通股之影響		
購股權	2.5	—
可換股債券	16.6	—
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目（百萬股）	3,695.2	3,557.8

## 6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	2007 百萬港元	2006 百萬港元
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

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附屬公司所經營業務。出售物業應收樓款及建築及機電合約工程服務保留應收款額乃根據有關合約條款償付。

## 7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2007 百萬港元	2006 百萬港元
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
來自證券業務之應付款(附註)	5,905.4 2,811.4	6,071.1 —
	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。

## 8. 資產抵押

於2007年6月30日，已作貸款抵押之集團資產合計17,191.9百萬港元（2006年：19,248.8百萬港元）。

## 9. 或然負債

本集團於2007年6月30日之或然負債為數6,570.9百萬港元（2006年：5,198.9百萬港元）。

## 10. 結算日後事項

於2007年7月12日，本公司完成分拆其位於中國之百貨經營及管理業務予一獨立公司—新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨中國」），其股份並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中國之持股量由100.0%減至72.3%，攤薄附屬公司權益所產生收益約為16億港元。

## 股息

董事會經議決建議向2007年11月27日之登記股東派發末期股息每股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。連同已於2007年7月派發之中期股息每股0.15港元計算，2007年全年派息總額為每股0.40港元(2006年：每股0.33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0.24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2007年11月27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11月20日至2007年11月27日
最後辦理股份過戶時間	: 2007年11月26日星期一下午四時正
股份過戶及登記處之地址	: 卓佳登捷時有限公司，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

於回顧期內，本集團已入賬之應佔物業銷售額約為15.42億港元，較去年同期減少74%。已推出市場的兩個項目分別為位於流浮山之深灣畔及九龍城之太子滙。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
<b>總計</b>	<b>4,023,453</b>

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
<b>總計</b>	<b>22,867,000</b>	<b>20,026,000</b>

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，本集團已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。以上三個項目為本集團提供總樓面面積超過520,000平

方呎的土地儲備。

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。

本集團預計於來年推出五個項目，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10.79億港元。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，於2006年及2007年上半年，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。本集團位於中國內地之酒店的入住率及房租均錄得滿意增長，而位於東南亞四間酒店之貢獻亦錄得平穩增長。

為進一步滿足持續上升的旅客住宿需求，本集團正在香港興建多兩間酒店，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。

## 新創建集團有限公司（「新創建」）

### 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、水務及港口業務的分佈貢獻均有強勁增長。

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%。

珠江電廠主要因新增發電機組投入市場影響表現，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(2 x 600 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 2 x 135 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%，而中國內地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。

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 財政年度為此業務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

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、中國內地及其他亞洲國家之會議及展覽場地，令市場競爭愈趨激烈。中庭擴建項目的建築工程已於 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內地市場增長，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%。

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。

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」）的股權後，金融服務業務帶來的貢獻日益重大。

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，令交通運輸業務的貢獻增加。

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。位於落馬洲支線的免稅店已在 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。

### **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總額約人民幣 52 億元。於 2007 財政年度，已落成 835,000 平方米樓面面積之物業。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。

### **新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）**

新世界百貨自 2007 年 7 月 12 日起於香港聯交所上市。根據 Euromonitor 的資料，就銷售（不包括銷售稅）而言，新世界百貨是中國內地最大的百貨店擁有人及經營者之一，現時經營的全國性大型網絡，包括位於中國內地及香港的 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。

### **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頂級供應商之一，而 New World PCS 則以低成本業務模式專攻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，本公司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。

### **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（ICT）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對具有上市潛力之高增長公司進行策略性投資。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**

本集團在 2006 年 12 月已於「派威」的官司獲得勝訴，截至 2007 年 6 月 30 日止年度，為數約 16 億港元撥備已撥回。最終可收回款項金額暫仍無法確定。

## 流動資金及資本來源

債務淨額	2007財政年度 百萬港元	2006財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	24,077.9	14,963.8
新創建（股票代號：0659）	8,438.4	1,980.6
新世界中國地產（股票代號：0917）	4,021.2	3,098.4
債務淨額（不包括上市附屬公司）	11,618.3	9,884.8

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 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 12 日，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 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。

就本集團之中國內地業務而言，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的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，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 財政年度上升 9.1%，上升之主要原因是於 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。

本集團於 2007 年 6 月 30 日的長期借貸及短期借貸分別為 32,315.1 百萬港元及 7,162.9 百萬港元。於 2007 年 6 月 30 日的現金及銀行存款為 15,400.1 百萬港元。2007 年長期借貸到期情況如下：

	百萬港元
1年內	4,580.1
2年	5,479.6
3-5年	12,869.4
5年外	9,386.0
	<b>32,315.1</b>

本集團於 2007 年 6 月 30 日的權益增至 78,483.8 百萬港元，而於 2006 年 6 月 30 日則為 69,364.5 百萬港元。

## 展望

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550億港元及1,220億港元交易額，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2 x 600兆瓦燃煤電廠，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年前在中國內地18個主要城市建成合共18個中心站。

自2003年，中國的國內生產總值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。

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。

## 僱員

於2007年6月30日，本集團共有超過54,000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。根據本公司、新世界中國地產及新創建之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或新世界中國地產及／或新創建之股份。

## 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匯報程序及內部監控工作。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。



## 企業管治常規守則

截至2007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5.4萬名員工，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。

代表董事會  
董事總經理  
鄭家純博士

香港，2007年10月11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、梁志堅先生及鄭志剛先生；(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、何厚滸先生及梁祥彪先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括沈弼勛爵士、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。