

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，資產以可識辨現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非財務資產之耗蝕，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 百萬港元	2006年 百萬港元
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)
應佔業績	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,212.7
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)
	23.9	21.4
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)
	70.2	72.7
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	薪金、津貼 及實物利益		花紅	退休		總計
	袍金	百萬元		計劃供款	購股權	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
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	薪金、津貼 及實物利益		花紅	退休		總計
	袍金	百萬元		計劃供款	購股權	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
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					合計 百萬港元
	樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他資產 百萬港元	在建工程 資產 百萬港元	
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					合計 百萬港元
	樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他資產 百萬港元	在建工程 資產 百萬港元	
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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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782.0百萬港元(2006年：828.3百萬港元)作抵押(附註39)。

20 無形資產

	集團賬				合計 百萬港元
	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	
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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元
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383.3百萬港元(2006年：59.4百萬港元)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。應付賬之金額與其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 百萬港元	2006年 百萬港元										
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 百萬港元	2006年 百萬港元										
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5.0百萬港元(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8,885.5百萬港元(2006年：9,230.2百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入，除762.7百萬港元(2006年：480.5百萬港元)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
一年內應收之金額列入應收賬及預付款	907.3 (122.4)	1,222.8 (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 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元
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138.2百萬港元(2006年：2,445.1百萬港元)(附註39)。

31 存貨

	集團賬	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 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

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15,942.2百萬港元(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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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		盈餘保留	合計
	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		
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		投資	僱員股份	盈餘保留	合計
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	報酬儲備		
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 百萬港元	2006 百萬港元	2007 百萬港元	2006 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元
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2,800.0百萬元 - 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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 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
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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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 承包
	20,000 ¹	10	—	—	
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	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	
潔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

	註冊股本	所佔權益 ^o (%)		主要業務
		公司	集團	
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級焗爐部件
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
廣州新華農房地產有限公司	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	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>					
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
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
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
Fotland 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

	註冊股本	所佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
合資合營企業				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
環亞物流管理諮詢(深圳)有限公司	3,500,000港元	—	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				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	14	經營收費道路
北京崇文—新世界房地產發展有限公司	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	
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
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
<i>在泰國註冊成立及經營</i>					
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(%)		
	數目/金額	每股面值	公司	集團	主要業務
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