



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)

(香港股份代號：0017)

中期業績

截至2007年12月31日止六個月

業績

新世界發展有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2007年12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表 - 未經審核

截至2007年12月31日止六個月

	附註	2007 百萬港元	2006 百萬港元
營業額	2	13,055.7	10,716.8
銷售成本		(9,070.6)	(7,964.5)
毛利		3,985.1	2,752.3
其他收入		18.4	9.4
其他收益淨值		2,483.8	196.6
銷售及推廣費用		(249.4)	(204.4)
行政費用		(966.7)	(644.6)
其他營運費用		(1,386.9)	(1,225.4)
投資物業公平值變動		2,123.9	607.2
營業溢利	3	6,008.2	1,491.1
財務收入		795.6	180.1
財務費用		(785.9)	(552.1)
		6,017.9	1,119.1
應佔業績			
共同控制實體		1,844.8	893.1
聯營公司		482.0	404.9
除稅前溢利		8,344.7	2,417.1
稅項	4	(1,089.4)	(414.2)
本期溢利		7,255.3	2,002.9
應佔溢利：			
股東		5,644.8	1,362.7
少數股東權益		1,610.5	640.2
		7,255.3	2,002.9
股息		672.4	553.8
每股盈利	5		
基本		HK\$1.52	HK\$0.37
攤薄		HK\$1.45	HK\$0.37

簡明綜合資產負債表 - 未經審核

	附註	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		30,165.3	26,252.0
物業、機器及設備		6,602.4	5,571.0
租賃土地及土地使用權		2,967.4	2,461.9
無形資產		947.4	863.0
共同控制實體權益		28,303.6	24,293.5
聯營公司權益		10,416.1	10,340.3
可供出售財務資產		5,288.5	3,719.4
持至到期日投資		32.8	32.3
待發展物業		12,722.2	11,549.2
遞延稅項資產		116.6	108.8
其他非流動資產		859.1	1,085.8
		98,421.4	86,277.2
流動資產			
發展中樓宇		15,083.4	13,654.5
待售樓宇		4,878.1	5,178.4
存貨		384.5	275.9
應收賬及預付款	6	18,580.3	21,023.7
按公平值透過損益列賬財務資產		613.0	246.9
代客戶持有之現金		3,361.9	2,042.4
現金及銀行存款		14,454.0	15,400.1
		57,355.2	57,821.9
總資產		155,776.6	144,099.1

簡明綜合資產負債表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		3,714.3	3,692.1
儲備		62,420.6	55,867.2
擬派末期股息		—	928.3
中期股息		672.4	—
股東權益		66,807.3	60,487.6
少數股東權益		21,154.6	17,996.2
總權益		87,961.9	78,483.8
負債			
非流動負債			
長期借貸		31,762.3	28,393.5
遞延稅項負債		4,691.9	4,106.2
其他非流動負債		405.5	368.5
		36,859.7	32,868.2
流動負債			
應付賬及應付費用	7	23,132.8	18,472.2
長期借貸之即期部分		3,198.7	4,580.1
短期借貸		3,450.3	8,612.3
應付即期稅款		1,173.2	1,082.5
		30,955.0	32,747.1
總負債		67,814.7	65,615.3
總權益及負債		155,776.6	144,099.1
流動資產淨值		26,400.2	25,074.8
總資產減流動負債		124,821.6	111,352.0

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」）已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 編製。中期財務報表應與 2007 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 2007 年年度財務報表所使用者貫徹一致。

截至 2007 年 12 月 31 日止六個月，本集團已採納下列與本集團經營相關且必須於截至 2008 年 6 月 30 日止財政年度採納的新訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第 1 號修訂	呈報財務報表：資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港（國際財務報告解釋委員會）- 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告解釋委員會）- 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 - 集團及庫存股份交易

採納該等新訂準則、準則之修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況或會計政策並無任何重大影響。然而，採納香港會計準則第 1 號修訂及香港財務報告準則第 7 號須在年度財務報表中作出額外披露。

若干必須於 2008 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間應用而本集團仍未採納的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

截至 2009 年 6 月 30 日止年度生效

香港（國際財務報告解釋委員會）- 解釋第 12 號	服務特許權安排
香港（國際財務報告解釋委員會）- 解釋第 13 號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告解釋委員會）- 解釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 - 界定福利資產的限制、最低資本規定及相互間的關係

截至 2010 年 6 月 30 日止年度生效

香港會計準則第 1 號(經修訂)	呈報財務報表
香港會計準則第 23 號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第 8 號	經營分部

本集團已開始評估採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，惟未能說明是否會對其營運及財務狀況構成重大影響。

2. 分部資料

本集團之業務分為物業投資、物業發展、服務（包括建築機電及金融服務）、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。

(a) 主要分部報告形式 - 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
截至2007年12月31日止六個月										
對外	682.0	1,206.3	7,936.4	156.9	480.8	1,123.1	1,264.0	206.2	—	13,055.7
內部分部	99.2	—	1,338.8	—	33.5	—	—	19.7	(1,491.2)	—
營業額	781.2	1,206.3	9,275.2	156.9	514.3	1,123.1	1,264.0	225.9	(1,491.2)	13,055.7
分部業績	431.7	140.4	609.5	53.6	(44.5)	188.9	295.7	13.2	—	1,688.5
其他收益	0.2	220.9	107.0	143.7	2.4	1,613.6	—	396.0	—	2,483.8
投資物業公平值變動										2,123.9
未分攤企業費用										(288.0)
營業溢利										6,008.2
財務收入										795.6
財務費用										(785.9)
										6,017.9
應佔業績										
共同控制實體	195.5	964.1	150.6	440.2	—	—	29.9	64.5	—	1,844.8
聯營公司	116.7	22.3	123.0	144.5	76.7	—	(8.6)	7.4	—	482.0
除稅前溢利										8,344.7
稅項										(1,089.4)
本期溢利										7,255.3
於2007年12月31日										
分部資產	33,243.7	36,208.1	17,106.1	2,085.6	819.1	2,351.5	4,448.9	6,185.0	—	102,448.0
共同控制實體權益	4,320.7	11,308.6	3,673.0	7,258.5	—	—	1,146.2	596.6	—	28,303.6
聯營公司權益	2,777.7	1,469.1	1,246.3	2,257.4	2,209.9	—	355.9	99.8	—	10,416.1
不可分配資產										14,608.9
總資產										155,776.6
分部負債	795.2	7,202.7	10,111.5	878.3	309.7	2,114.8	1,435.9	690.2	—	23,538.3
不可分配負債										44,276.4
總負債										67,814.7
截至2007年12月31日止六個月										
資本性開支	959.1	372.6	79.5	—	25.4	214.9	967.3	83.9	—	2,702.7
折舊及攤銷	23.9	15.4	62.6	45.9	43.0	71.6	108.1	27.1	—	397.6
耗蝕支出及撥備	—	—	—	—	—	—	18.9	61.2	—	80.1

	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
截至2006年12月31日止六個月										
對外	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	77.3	—	584.1	—	30.2	—	—	—	(691.6)	—
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
投資物業公平值變動										607.2
未分攤企業費用										(268.9)
營業溢利										1,491.1
財務收入										180.1
財務費用										(552.1)
										1,119.1
應佔業績										
共同控制實體	153.9	167.4	187.8	358.3	—	—	31.0	(5.3)	—	893.1
聯營公司	77.3	17.1	77.9	170.8	62.5	—	(0.7)	—	—	404.9
除稅前溢利										2,417.1
稅項										(414.2)
本期溢利										2,002.9
於2007年6月30日										
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
截至2006年12月31日止六個月										
資本性開支	172.5	45.7	65.9	—	38.2	135.5	34.2	12.8	—	504.8
折舊及攤銷	20.5	74.7	100.0	43.7	43.7	71.6	79.9	16.6	—	450.7
耗蝕支出及撥備	—	2.2	—	—	—	—	16.7	2.8	—	21.7

(b) 次要分部報告形式 - 地區分部

	營業額	資本性開支	分部資產
	截至2007年12月 31日止六個月 百萬港元	截至2007年12月 31日止六個月 百萬港元	於2007年 12月31日 百萬港元
香港及東南亞	6,547.0	326.3	68,307.7
中國大陸	3,316.2	2,376.4	32,060.5
澳門	3,192.5	—	1,991.7
北美洲	—	—	88.1
	13,055.7	2,702.7	102,448.0
	截至2006年12月 31日止六個月 百萬港元	截至2006年12月 31日止六個月 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
香港及東南亞	5,754.6	166.3	62,798.2
中國大陸	2,962.6	338.5	29,362.1
澳門	1,999.6	—	1,425.6
北美洲	—	—	370.5
	10,716.8	504.8	93,956.4

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10.0%，因此包括於香港及東南亞之分部內。

3. 營業溢利

截至2007年12月31日止六個月

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	18.4	9.4
被視作出售附屬公司權益收益	1,690.5	144.1
出售淨溢利		
可供出售財務資產	70.9	3.6
附屬公司	88.4	31.9
派威公司欠款收回	424.3	—
購入之淨資產公平值超逾收購成本		
增購附屬公司權益	19.6	—
附屬公司	125.7	—
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	16.7	—
匯兌收益	124.8	46.2
出售存貨成本	(1,844.8)	(1,189.5)
折舊及攤銷	(397.6)	(450.7)
耗蝕虧損		
應收賬	(68.4)	—
共同控制實體欠款	(11.7)	(21.7)
經營證券經紀及孖展借貸業務的利息開支	(150.4)	—
被視作出售附屬公司權益攤薄虧損	(9.9)	(16.0)

4. 稅項

截至2007年12月31日止六個月

	2007 百萬港元	2006 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	217.0	120.9
中國內地及海外稅項	388.1	40.5
中國內地土地增值稅	54.0	71.1
遞延稅項		
投資物業之估值	364.1	134.7
暫時差異	66.2	47.0
	1,089.4	414.2

香港利得稅乃按照本期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，則按照本期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的30%至60%（2006年：30%至60%）不等的累進稅率計算，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。

於2007年3月16日，中華人民共和國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》（「新企業所得稅法」），據此內資及外資企業新的企業所得稅稅率劃一為25%，由2008年1月1日起生效。新企業所得稅法亦訂明給予特定行業及活動之優惠稅率，稅務優惠，過渡期規定以及應課稅溢利之釐定方法。於2007年12月26日，國務院批准新企業所得稅法的實施細則。新企業所得稅法對本集團的遞延稅項資產和負債產生影響，因此於2007年12月31日的遞延稅項已根據對適用的企業所得稅稅率作出的最佳估計予以釐定。隨著有關此等範疇的詳細規例公佈後，本集團將繼續評估有關影響。

應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為數672.0百萬港元及104.7百萬港元（2006年：157.0百萬港元及90.7百萬港元），已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績計入收益表內。

5. 每股盈利

截至2007年12月31日止六個月
期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	5,644.8	1,362.7
攤薄潛在普通股之影響		
可換股債券利息支出	128.2	—
攤薄應佔附屬公司業績之調整	(32.9)	—
計算每股攤薄盈利的溢利	5,740.1	1,362.7

	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）	3,712.2	3,663.6
攤薄潛在普通股之影響		
購股權	30.7	—
可換股債券	224.0	—
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目（百萬）	3,966.9	3,663.6

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
即日至30天	6,061.0	10,050.0
31天至60天	284.9	357.3
多於60天	852.3	751.2
	7,198.2	11,158.5

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。

本集團向證券業務之孖展客戶提供貸款。於2007年12月31日該等貸款為數2,816.3百萬港元(2007年6月30日：2,205.6百萬港元)由相關之抵押證券作抵押且計息。授予孖展客之融資額度，乃根據本集團接納之抵押證券之折讓市值而釐定。於2007年12月31日，有關孖展客戶貸款以證券作抵押品之總市值為17,690.0百萬港元(2007年6月30日：15,942.2百萬港元)。

7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
即日至30天	3,023.5	3,468.1
31天至60天	547.2	580.2
多於60天	1,855.4	1,857.1
來自證券業務之應付款(附註)	5,426.1 4,305.3	5,905.4 2,811.4
	9,731.4	8,716.8

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12月31日，已作貸款抵押之集團資產合計20,151.9百萬港元（2007年6月30日：17,960.7百萬港元）。

9. 或然負債

本集團於2007年12月31日之或然負債為數6,373.0百萬港元（2007年6月30日：6,570.9百萬港元）。

中期股息

董事會茲向2008年4月17日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2008年6月30日止財政年度之中期股息每股0.18港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

待香港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0.18港元以代替配發股份。有關此次以股代息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之表格，於2008年5月14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：2008年4月11日至2008年4月17日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2008年4月10日下午四時正

股份過戶登記處地址：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

在截至2007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亦無於該期間內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，本集團之應佔物業銷售額約為 17.09 億港元，較去年同期上升 146%。位於紅磡之海濱南岸已於 2007 年 12 月推出市場，反應熱烈。於 2008 財政年度上半年，物業銷售主要來自海濱南岸及存貨銷售。

本集團於售出青衣路 35-47 號後，現持有總樓面面積 240 萬平方呎之土地儲備作即時發展用途；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	414,617
九龍	1,229,961
新界 (不包括待更改用途之農地)	748,483
總計	2,393,061

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,449,000	13,048,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	2,624,000	2,070,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,867,000	20,026,000

本集團正與政府磋商更改約 800 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港鐵公司招標的發展項目。

本集團將推出四個項目，分別為西環卑路乍街 42-44 號、尖沙咀河內道重建項目、元朗馬田路項目及何文田衛理苑 A 座，為市場提供逾 1,200 個單位。

香港物業投資

於回顧期內，本集團於香港的總租金收入為 4.84 億港元，較去年同期上升 9%。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。本集團旗下主要購物商場之平均出租率均維持在 90% 以上。

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、可直達港鐵尖沙咀站之購物商場。

酒店

2007 年，整體訪港旅客人數再創新高至 2,817 萬，較去年同期增加 11.6%，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 83%，房租亦錄得 14% 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貢獻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，本集團在香港正興建多兩間酒店，分別位於河內道及港鐵大學站。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 6%。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）於回顧期內的路費收入飆升 20%。深圳惠州公路及高速公路的合併日均交通流量則較去年同期增加 23%。

珠江電廠的合併電力銷售量及平均電價於回顧期間均增加 3%，然而，其貢獻下降主要是由於煤炭價格飆升而帶動合併燃料成本增加 19%所致。由於澳門經濟繁榮，澳門電廠售電量大幅增加 27%。

於回顧期內，澳門水廠的每日平均售水量增加 9%，於中國內地，塘沽水廠及重慶水廠的售水量均較去年同期增加 8%。諸如常熟水廠及重慶唐家沱污水處理廠等新項目亦於回顧期內開始對本集團作出貢獻。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司於回顧期間的吞吐量增加 6%至 40.3 萬個標準箱，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的吞吐量於 2007 年 2 月完成將煤炭泊位轉換為集裝箱裝卸設施後增加 5%至 57.7 萬個標準箱。於回顧期間，天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的吞吐量為 102.9 萬個標準箱。新創建於回顧期間將廈門新運貨櫃儲運有限公司的權益出售，並錄得收益。

服務

於回顧期內，香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續取得令人滿意的業績。回顧期間共舉辦了超過 696 項活動，吸引參觀人次逾 330 萬。亞洲貨櫃物流中心受惠於本地及中國內地市場的經濟增長，於回顧期間錄得穩定溢利，平均租用率達到 98%。

建築機電業務之經營業績大幅改善，乃由於香港整體業務環境逐步改善及來自澳門的顯著貢獻所致。澳門業務繼續受到娛樂及物業業務潛在高收益的鼓舞，預期澳門在下一年度將繼續貢獻大部分溢利。

於回顧期內，大福證券錄得可觀業績。其出色表現乃主要由於 2007 年股票市場異常活躍所致，而穩固的業務基礎及龐大客戶基礎使大福證券在呈現前所未有的商機時取得優勢。Tricor Holdings Limited（「Tricor」）同樣受惠於興旺的股票市場，於回顧期間錄得卓越業績，增長達 30%。Tricor 先後在上海和北京開設辦事處，以及收購新加坡業務，已順利進軍中國內地及新加坡市場。

城巴有限公司及新世界第一巴士服務有限公司的溢利較去年同期錄得顯著下降。燃料價格上漲及員工薪酬增加使巴士營運壓力加重。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於 2008 財政年度上半年，新世界中國地產錄得溢利 9 億 1,960 萬港元，較去年同期上升 126%。期內溢利顯著增加，是由於新世界中國地產三項主要業務，包括物業銷售、租賃業務及酒店經營之業績均有所改善。

於回顧期內，新世界中國地產之物業銷售為 283,098 平方米，帶來銷售總額約人民幣 26 億元。銷售項目平均邊際利潤逾 33.5%，已售出單位之平均售價逾每平方米人民幣 8,600 元。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

於 2008 財政年度上半年，新世界百貨錄得溢利 2 億 2,780 萬港元，較去年同期上升 62%。增長主要由於所有收益來源均表現出色，包括專櫃銷售佣金收入、自營銷售額、管理顧問費及租金收入，較去年同期分別錄得 23%、75%、112%及 33%之增長。

於 2008 財政年度上半年，新世界百貨已完成擴充上海虹口店，並分別在上海浦東、鞍山及南京共開設三間新店。截至 2007 年 12 月 31 日，新世界百貨營運 31 間店舖，總樓面面積達 932,180 平方米。

於 2008 年 1 月，於武漢徐東的新店開業。與此同時，本集團計劃於 2008 年底前在北京開設一間新百貨店。

CSL NEW WORLD MOBILITY GROUP（「CSLNWM」）

本集團擁有 CSLNWM 的 23.6%權益。於回顧期內，CSLNWM 之貢獻錄得顯著增長。

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電訊服務供應商的地位。隨著新世界電訊於 2007 年 11 月成立「新世界互動媒體」，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搜尋推廣及網上廣告服務之優勢。

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 12 月 31 日止六個月，為數約 4.243 億港元已收回。截至 2007 年 12 月 31 日，從「派威」官司累計收回的金額為 20.179 億港元。

流動資金及資本來源

債務淨額	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	21,422.3	24,077.9
新創建（股票代號：0659）	4,891.1	8,438.4
新世界中國地產（股票代號：0917）	6,086.7	4,021.2
新世界百貨（股票代號：0825）	(3,932.1)	—
債務淨額（不包括上市附屬公司）	14,376.6	11,618.3

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，其股份已於香港聯交所主板上市。新世界百貨發行 467,245,000 股每股 5.8 港元，集資淨額為 2,560.8 百萬港元。是次集資令集團能以更佳財務狀況拓展其百貨業務。

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 12 月 31 日，本集團之現金及銀行存款維持於 14,492.3 百萬港元（2007 年 6 月 30 日：15,400.1 百萬港元），綜合債務淨額為 21,422.3 百萬港元（2007 年 6 月 30 日：24,077.9 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 24.35%，較 2007 年 6 月 30 日減少 6.33%。

本集團於 2007 年 12 月 31 日的長期借貸及短期借貸分別為 33,979.0 百萬港元及 1,935.6 百萬港元。2007 年 12 月 31 日長期借貸到期情況如下：

	百萬港元
1年內	3,198.7
第2年	7,442.5
第3至第5年	14,812.2
第5年後	8,525.6
	33,979.0

本集團於 2007 年 12 月 31 日的權益增至 87,961.9 百萬港元，而於 2007 年 6 月 30 日則為 78,483.8 百萬港元。

展望

在 2007 年，香港物業市場由用家的殷切需求帶動上揚。2007 年的一手及二手成交數字分別按年上升 44%及 51%。在經濟增長強勁、失業率低企以及負利率等利好因素下，本集團預期香港住宅市場於 2008 年維持穩健增長。

作為國際金融中心，金融財務的有關活動增長強勁，令本地市場對黃金地段的寫字樓面積需求仍然殷切。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，新創建集團繼續擴展其具有巨大潛力的大規模基建項目組合，包括中國內地的新建道路。新創建集團亦與廈門市政府及 CMA CGM S.A.簽署一項策略協議，以將廈門海滄港口發展成國際轉運樞紐港。中國合作夥伴中鐵集裝箱運輸有限責任公司於 2007 年 12 月將位於昆明的已完工集裝箱中心站注入中國鐵路集裝箱中心站合營項目，作為彼等之注資。位於青島、鄭州及重慶的三個新碼頭已於 2007 年 12 月動工興建，預期於 2009 年底竣工。下一批四個新集裝箱中心站，即武漢、西安、大連及成都計劃於 2008 年中期動工興建。

會議中心中庭擴建項目計劃於 2009 年第一季度竣工。協興建築與金門建築合作，贏得位於添馬艦的新政府總部設計及建造合約。

於 2007 年，中國之國內生產總值增長 11.4%，是連續第五年取得雙位數字之增長。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穩步發展。本集團預期，鑑於市場對中高檔住宅物業之需求將會因中國經濟發展迅速、城鎮化相應出現、人民收入增加及城鎮人口生活水平改善而持續增加，中高檔住宅物業市場仍會有龐大之增長潛力。

本集團相信，分散的地域分佈將會避免面對因太多業務集中於中國內地某一城市或地區所帶來之風險。在經濟強勁增長之前提下，預期中央政府會持續推出調控措施，以規管市場發展、舒緩供需失衡之扭曲情況，並遏止非法之行爲。作為具承擔之長線發展商，新世界中國地產欣見市場得到健康穩定之長遠發展。

新世界百貨擁有 15 年的國內零售經驗，已締造知名企業品牌，加上廣闊的零售網絡，及清晰的市場定位，使新世界百貨更能受惠於國內生產總值增加及持續上升的購買力。

2008 年 1 月，於武漢的新管理店開業。連同預計於 2008 年年底開業的北京新店在內，本集團的百貨店數目將增加至 33 家，覆蓋 18 個重點城市。

在過去數月，美國次按危機籠罩全球金融市場。除憂慮全球經濟發展放緩外，全球各地也受到商品價格(特別是原油價格)上升而引起的通脹危機影響。與此同時，中國內地亦出現通脹、宏觀調控措施以至近期的雪災等負面因素。本集團將密切留意影響集團營運的各項風險，並如有需要調整業務的計劃及執行，以維護本集團股東的最佳權益。

僱員及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團共有超過56,000名僱員。薪酬政策會每年進行檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於修讀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、新創建、新世界中國地產、新世界百貨及大福證券集團有限公司（「大福」）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／或新創建及／或新世界中國地產及／或新世界百貨及／或大福之股份。

審閱中期業績

本公司截至2007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2007年12月31日止六個月內，本公司已遵守香港聯交所上市規則附錄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 56,000 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。

董事辭世

本公司董事會對本公司非執行董事鄭裕培先生於2008年2月19日與世長辭痛惜不已。

鄭先生於其任內對本公司作出寶貴貢獻，董事會藉此機會對鄭先生的辭世表示深切哀悼。

董事總經理
鄭家純博士

香港，2008年3月18日

於本公告日期，(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沈弼勛爵、鄭家成先生、周桂昌先生及梁祥彪先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲博士（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）、何厚浣先生及李聯偉先生。