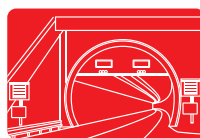




新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



中期業績報告
2007/2008



目錄

財務摘要	2
主席報告書	3
董事總經理報告書	4
業務回顧	5
展望	9
簡明綜合收益表－未經審核	10
簡明綜合資產負債表－未經審核	11
簡明綜合現金流量表－未經審核	13
簡明綜合權益變動表－未經審核	14
簡明賬目附註	15
流動資金及資本來源	29
其他資料	30
公司資料	44

財務摘要

	未經審核		增加 %
	截至12月31日止六個月		
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	
營業額	13,055.7	10,716.8	21.8
財務費用及收入前營業溢利	6,008.2	1,491.1	302.9
投資物業之公平價值變動	2,123.9	607.2	249.8
應佔共同控制實體及聯營公司業績	2,326.8	1,298.0	79.3
本公司股東應佔溢利	5,644.8	1,362.7	314.2
營業活動之現金流入淨額	4,044.0	392.3	930.8

	2007年 12月31日 百萬港元	2007年 6月30日 百萬港元	增加/ (減少) %
股東權益	66,807.3	60,487.6	10.4
現金及銀行存款	14,492.3	15,400.1	(5.9)
債務總額	35,914.7	39,478.1	(9.0)
債務淨額	21,422.4	24,077.9	(11.0)
淨負債比率(%)	24.4	30.7	(6.3)

主席報告書

各位股東：

過去一年，香港經濟充滿動力，是香港不少行業的豐收年，本地生產總值增長達6.3%，高於過去10年的增長趨勢，最新的失業率跌至3.3%，是1998年第一季以來的最低位。

香港經濟的持續增長，實受惠於國家的蓬勃發展及中央政府的大力支持。踏入2008年，全球矚目的國際盛事－第29屆奧運會將在北京盛大舉行。我們應抓緊機遇，藉奧運所帶來的商機，進一步加強與內地經濟融合，以鞏固作為區內金融、商貿、服務和旅遊樞紐的地位。

距離北京奧運尚有不足150天，全球視線都會聚焦於中國，這是中國人的驕傲。中國在各方面均已準備就緒，以迎接奧運會開幕。事實上，要舉辦成功的奧運會，拉近中國和世界各國的距離，成就世界共融，關鍵在於全國人民上下一心、鼎力支持，在每個細節都力臻完美，發揮中國人一向團結、好客的精神。

植根香港逾三十載的新世界集團深明此道理。一直以來，集團在各方面均精益求精、與時並進，都是憑藉每一位員工堅定不移的信念及積極進取的精神，團結一致，為客戶提供最高質素的產品及服務。我們重視團隊精神，更期望每一位員工都以作為新世界集團的一份子為榮。

另一方面，對奧運協辦城市－香港，北京奧運實更有深一層的社會意義。我們除應抓緊奧運會為香港締造的契機，向年青人灌輸積極拼搏、不屈不撓的體育精神外，更重要是讓下一代透過奧運進一步關心祖國、認識其發展，培育他們成為社會未來的棟樑。

這正與新世界集團的方向不謀而合。集團一直致力回饋社會，更特別關心青年人的發展，自去年啟動「新世界青年領袖工程」以來，已透過支持多個不同的青年項目，促進中港兩地青年人的交流及發展。今年，我們將貫徹此工程的精神，在分享北京奧運會為中國和香港帶來閃爍光芒的同時，加強推動青年發展及國民教育，讓新一代的青年人了解自己、認識祖國，建立良好的價值觀，宣揚關愛社會的精神，培養勇於承擔的使命感，使之得以薪火相傳，與祖國並肩走出國際，攜手創造更美好和諧的新世界。

主席

鄭裕彤博士

香港，2008年3月18日

董事總經理報告書

各位股東：

截至2007年12月31日止六個月內，本集團錄得營業額130億5,570萬港元和股東應佔溢利為56億4,480萬港元，分別上升22%及314%。物業銷售、租務、基建、服務及百貨等經常性業務帶來的貢獻增長理想。

受到用家的強勁需求，本港物業市場於2007年持續上揚。2007年，一手及二手市場的成交較2006年分別上升44%及51%。經濟穩健增長、低失業率及負利率等利好因素，本集團預期香港住宅市場於2008年會維持平穩健康之增長。作為國際金融中心，再加上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，新創建集團有限公司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及碼頭。香港會議展覽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的設計及建造合約。

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，分散投資地域分佈將會避免因太多業務集中於中國內地某一城市或地區而需面對之風險。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，並遏止非法之行為。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。

本集團旗下經營百貨店業務之新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）於2007年7月在香港上市。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，連同清晰的市場定位，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。

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利益。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2008年3月18日

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。

業務回顧

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總燃料成本增加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%。

業務回顧

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。

業務回顧

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，2007年12月31日止六個月內，為數約4億2,430萬港元已收回。於2007年12月31日，從「派威」官司累計收回的金額為20億1,790萬港元。

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集裝箱中心站已於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。

會展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，分散投資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、舒解供需失衡之扭曲情況，並遏止非法之行為。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利益。

簡明綜合收益表－未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		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		1.52 港元	0.37 港元
攤薄		1.45 港元	0.37 港元

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	7	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	8	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	9	18,580.3	21,023.7
按公平值透過損益列賬財務資產	10	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

	附註	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	11	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	12	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	13	23,132.8	18,472.2
長期借貸之即期部分	12	3,198.7	4,580.1
短期借貸	12	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

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2007	2006
	百萬港元	百萬港元
營業活動之現金流入淨額	4,044.0	392.3
投資活動之現金流出淨額	(801.4)	(3,652.3)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(4,436.5)	3,143.0
現金及現金等值項目減少	(1,193.9)	(117.0)
於期初時之現金及現金等值項目	14,551.3	6,308.5
外幣兌換率轉換之影響	75.4	173.7
於期末時之現金及現金等值項目	13,432.8	6,365.2
現金及現金等值之分析：		
現金及銀行存款	13,471.3	6,458.6
銀行透支	(38.5)	(93.4)
	13,432.8	6,365.2

簡明綜合權益變動表－未經審核

	股本 百萬元	儲備 百萬元	股東權益 百萬元	少數股東 權益 百萬元	總權益 百萬元
於2007年7月1日	3,692.1	56,795.5	60,487.6	17,996.2	78,483.8
可供出售財務資產公平價值變動	—	310.6	310.6	33.9	344.5
重列可供出售財務資產為一間聯營公司	—	(104.7)	(104.7)	—	(104.7)
出售可供出售財務資產	—	(19.6)	(19.6)	—	(19.6)
出售一間附屬公司撥回	—	(41.5)	(41.5)	—	(41.5)
匯兌差額	—	930.4	930.4	311.8	1,242.2
於權益直接確認之淨收入	—	1,075.2	1,075.2	345.7	1,420.9
本期溢利	—	5,644.8	5,644.8	1,610.5	7,255.3
本期確認之收入總額	—	6,720.0	6,720.0	1,956.2	8,676.2
2007年末期股息	—	(928.3)	(928.3)	—	(928.3)
少數股東股息	—	—	—	(68.6)	(68.6)
增購附屬公司權益	—	—	—	(48.9)	(48.9)
購入附屬公司權益	—	92.7	92.7	75.6	168.3
被視作出售附屬公司權益之影響	—	—	—	1,147.1	1,147.1
少數股東注資	—	—	—	78.6	78.6
發行以股代息股份	20.3	362.1	382.4	—	382.4
行使購股權	1.9	31.9	33.8	—	33.8
僱員股份報酬儲備確認	—	19.1	19.1	18.4	37.5
於2007年12月31日	3,714.3	63,093.0	66,807.3	21,154.6	87,961.9
於2006年7月1日	3,639.1	49,636.4	53,275.5	16,089.0	69,364.5
可供出售財務資產公平價值變動	—	161.7	161.7	93.8	255.5
匯兌差額	—	449.5	449.5	227.8	677.3
於權益直接確認之淨收入	—	611.2	611.2	321.6	932.8
本期溢利	—	1,362.7	1,362.7	640.2	2,002.9
本期確認之收入總額	—	1,973.9	1,973.9	961.8	2,935.7
2006年末期股息	—	(732.8)	(732.8)	—	(732.8)
少數股東股息	—	—	—	(219.4)	(219.4)
增購附屬公司權益	—	—	—	(335.7)	(335.7)
被視作出售附屬公司權益之影響	—	—	—	364.3	364.3
少數股東注資	—	—	—	20.4	20.4
除稅後兌換可換股債券	—	(13.3)	(13.3)	(10.6)	(23.9)
發行以股代息股份	24.8	252.7	277.5	—	277.5
僱員股份報酬儲備確認	—	1.1	1.1	0.5	1.6
於2006年12月31日	3,663.9	51,118.0	54,781.9	16,870.3	71,652.2

簡明賬目附註

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(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)–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(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第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(修訂)	呈報財務報表
香港會計準則第23號(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。

簡明賬目附註

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、設施、金融服務及其他服務)、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

簡明賬目附註

2. 分部資料(續)

(a) 主要分部報告形式－業務分部(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

簡明賬目附註

2. 分部資料(續)

(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低於10.0%，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：

截至12月31日止六個月

	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	—
收購附屬公司	125.7	—
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	16.7	—
槓桿外匯買賣的淨收入	2.1	—
證券業務產生的孖展及其他借貸的利息收入	225.0	—
買賣證券的佣金	482.6	—
買賣期貨、期權及商品交易的佣金	31.9	—
買賣貴金屬合約的佣金	3.9	—
買賣期貨、期權及貴金屬合約交易的淨溢利	10.1	—
買賣外匯合約交易的淨溢利	3.1	—
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)

簡明賬目附註

4. 稅項

截至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,土地增值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。

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6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

期內每股基本及攤薄盈利之計算如下:

截至12月31日止六個月

	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

簡明賬目附註

6. 資本性開支

截至2007年12月31日止六個月，本集團於物業、機器及設備，投資物業及租賃土地及土地使用權項目共斥資2,702.7百萬港元(2006年：504.8百萬港元)。本集團並出售賬面淨值為數19.3百萬港元(2006年：15.6百萬港元)之投資物業及物業、機器及設備。

7. 無形資產

	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	合計 百萬港元
於2007年7月1日賬面淨值	696.8	—	159.3	6.9	863.0
增加	—	—	—	8.8	8.8
收購附屬公司權益	19.4	—	—	—	19.4
增購附屬公司權益	65.4	—	—	—	65.4
攤銷	—	—	(3.9)	(5.3)	(9.2)
於2007年12月31日賬面淨值	781.6	—	155.4	10.4	947.4

8. 可供出售財務資產

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
上市證券：		
於香港上市股本證券	980.6	716.2
於海外上市股本證券	603.5	387.5
非上市證券：		
股本證券	3,665.4	2,576.7
債務證券	39.0	39.0
總額	5,288.5	3,719.4
上市證券市值	1,584.1	1,103.7

可供出售財務資產按發行人類別分析如下：

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
股本證券：		
公營機構	4,316.7	3,129.4
銀行及其他金融機構	363.9	156.4
企業機構	568.9	394.6
債務證券：		
公營機構	29.0	29.0
企業機構	10.0	10.0
	5,288.5	3,719.4

簡明賬目附註

9. 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）。

10. 按公平值透過損益列賬財務資產

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
上市證券：		
於香港上市股本證券	202.0	111.9
於海外上市股本證券	268.8	9.7
非上市證券：		
股本證券	74.3	54.7
債務證券	67.9	70.6
總額	613.0	246.9
上市證券市值	470.8	121.6

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。非上市投資公司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。

按公平值透過損益列賬財務資產按發行人類別分析如下：

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
股本證券：		
銀行及其他金融機構	99.1	73.5
企業機構	446.0	102.8
債務證券：		
銀行及其他金融機構	67.9	70.6
	613.0	246.9

簡明賬目附註

11. 股本

	於2007年12月31日		於2007年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
註冊股本：				
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				
期初結存	3,692.1	3,692.1	3,639.1	3,639.1
以股代息(附註a)	20.3	20.3	52.8	52.8
行使購股權(附註b)	1.9	1.9	0.2	0.2
期末結存	3,714.3	3,714.3	3,692.1	3,692.1

附註：

- (a) 於2007年12月31日六個月內，本公司共發行20,263,942新股以每股18.87232港元，以支付2007年中期以股代息。
- (b) 本公司於2006年11月24日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。於2007年3月19日，本公司共發行136,450,000股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股17.756港元。

本公司董事(「董事會」)可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格參與者授出可認購本公司股份之購股權。因行使根據購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超逾本公司於2006年11月24日之已發行股本之10.0%，即366,388,464股股份。

截至2007年12月31日止六個月內購股權數目之變動如下：

	購股權數目
於2007年7月1日	136,220,000
行使	(1,906,000)
失效	(480,000)
於2007年12月31日	133,834,000

簡明賬目附註

12. 借貸

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
非流動部分		
有抵押銀行借款	13,577.1	12,393.3
無抵押銀行借款	12,643.7	12,371.1
有抵押其他借款	3.6	—
財務租約債務	0.1	0.1
	26,224.5	24,764.5
減：長期借貸之即期部分	(3,198.7)	(4,580.1)
	23,025.8	20,184.4
可換股債券	7,754.6	7,550.7
少數股東貸款	981.9	658.4
	31,762.3	28,393.5
流動部分		
短期有抵押銀行借款	1,063.9	1,142.9
短期無抵押銀行借款	806.5	5,967.9
其他無抵押貸款	65.2	52.1
少數股東貸款	1,514.7	1,449.4
	3,450.3	8,612.3
長期借貸之即期部分	3,198.7	4,580.1
	6,649.0	13,192.4
總借貸	38,411.3	41,585.9

13. 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
	5,426.1	5,905.4
來自證券業務之應付款(附註)	4,305.3	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。

簡明賬目附註

14. 資產及負債的到期分析

按結算日至合約到期日的剩餘期限劃分的本集團資產及負債的到期狀況分析如下：

	按要求時 償還 百萬港元	三個月 或以下 百萬港元	三個月以上 至一年 百萬港元	一年 以上至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元	總額 百萬港元
於2007年12月31日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	39.0	—	39.0
按公平值透過損益列賬財務資產	—	—	52.5	15.4	—	67.9
向客戶提供之墊款	2,816.3	—	—	—	—	2,816.3
代客戶持有之現金	3,361.9	—	—	—	—	3,361.9
現金及銀行結存	7,218.7	6,268.4	1,005.2	—	—	14,492.3
	13,396.9	6,268.4	1,057.7	54.4	—	20,777.4
負債						
銀行及其他財務機構借貸	—	1,606.4	3,504.8	22,254.7	8,525.6	35,891.5
往來、定期、儲蓄及其他客戶存款	3,932.6	333.3	—	—	—	4,265.9
	3,932.6	1,939.7	3,504.8	22,254.7	8,525.6	40,157.4
於2007年6月30日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	10.0	29.0	39.0
按公平值透過損益列賬財務資產	—	—	54.6	16.0	—	70.6
向客戶提供之墊款	2,205.6	—	—	—	—	2,205.6
代客戶持有之現金	2,042.4	—	—	—	—	2,042.4
現金及銀行結存	6,036.0	8,963.8	400.3	—	—	15,400.1
	10,284.0	8,963.8	454.9	26.0	29.0	19,757.7
負債						
銀行及其他財務機構借貸	—	7,465.5	4,225.4	7,913.8	19,821.3	39,426.0
往來、定期、儲蓄及其他客戶存款	2,617.6	95.5	—	—	—	2,713.1
	2,617.6	7,561.0	4,225.4	7,913.8	19,821.3	42,139.1

簡明賬目附註

15. 承擔項目

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備之資本承擔		
物業、機器及設備	627.5	393.8
共同控制實體	2,343.8	1,610.2
擬發展項目注資	—	35.8
	2,971.3	2,039.8
已授權但未簽約之資本承擔		
物業、機器及設備	54.1	111.9
擬發展項目注資	108.0	108.0
	162.1	219.9
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	136.7	911.2
已授權但未簽約	189.0	143.6
	325.7	1,054.8

16. 或然負債

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
就若干物業買家之按揭款項 擔保下列公司取得信貸額	526.4	398.4
聯營公司	532.6	522.0
共同控制實體	2,952.3	3,451.6
可供出售財務資產賬項內之被投資公司	59.2	59.2
於共同控制實體所佔或然負債	181.5	70.6
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	2,121.0	2,069.1
	6,373.0	6,570.9

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。

簡明賬目附註

17. 業務合併

- (a) 於2007年6月30日本集團擁有55.8%的附屬公司，新創建集團有限公司(「新創建」)，擁有Success Concept Investments Limited(「SCI」)的50.0%股權，並間接持有於中國成立並在中國擁有一條高速公路的廣州市東新高速公路有限公司51.0%的股權。

於2007年7月30日，新創建以總代價133.6百萬港元進一步收購SCI的30.0%的股權。自此，SCI成為本集團的附屬公司。該高速公路仍在建設中。因此，自收購日期起，SCI對本集團的收入及淨溢利並無帶來重大貢獻。

所購入的資產淨值的詳情如下：

	百萬港元
收購代價：	
支付現金	104.3
應付賬	29.3
有關收購之直接成本	2.5
總收購代價	136.1
所購入資產淨值公平值－列示如下	136.1

於收購日期所購入的資產及負債如下：

	公平值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
共同控制實體權益	584.8	584.8
應收賬及預付款	0.9	0.9
現金及銀行存款	1.7	1.7
應付賬及應付費用	(1.6)	(1.6)
應付少數股東款項	(36.2)	(36.2)
少數股東貸款	(82.0)	(82.0)
	467.6	467.6
由本集團持作共同控制實體的權益	(331.5)	
所購入資產淨值	136.1	
現金支付的購買代價		106.8
所購入附屬公司的現金及銀行存款		(1.7)
收購時的現金流出		105.1

簡明賬目附註

17. 業務合併 (續)

- (b) 於2007年9月，本集團擁有64.0%之附屬公司，New World Hotels Corporation Limited(「NWHC」)，增購 Quick Wealth Investments Limited(「Quick Wealth」)50.0%股權，代價為276.1百萬港元。收購完成後，NWHC擁有100% Quick Wealth之權益。Quick Wealth之主要投資為位於中國北京的北京京廣中心之京廣酒店。

收購京廣酒店資產淨值的詳情如下

	百萬港元
收購代價	
支付現金	276.1
購入資產暫計淨值公平值	297.7
購入資產暫計淨值公平值超逾收購附屬公司收購成本	(21.6)

於收購日期所購入的資產及負債暫計金額如下：

	暫計公平值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
租賃土地及土地使用權	385.5	8.5
物業、機器及設備	469.4	539.0
存貨	5.9	5.9
應收賬及預付款	5.4	5.4
現金及銀行存款	5.4	5.4
應付賬應付費用	(49.8)	(49.8)
有抵押銀行借款	(304.4)	(304.4)
少數股東貸款	(105.2)	(976.7)
遞延稅項負債	(98.4)	(21.6)
	313.8	(788.3)
少數股東權益	100.1	
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(116.2)	
所購入資產淨值	297.7	

被收購之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18.6百萬港元及0.8百萬港元。倘收購事項於2007年7月1日已進行，則本集團截至回顧期間六個月之營業額及溢利將分別增加20.0百萬港元及減少6.4百萬港元。

- (c) 於2007年9月，本集團擁有64.0%之附屬公司，Howell Enterprises Inc，增購 Right Choice International Limited(「Right Choice」)27.5%股權，代價為228.9百萬港元。收購完成後，本集團擁有65.0% Right Choice之權益。Right Choice之主要投資為位於中國北京的北京京廣中心之寫字樓及服務式公寓。

收購北京京廣中心之寫字樓及服務式公寓資產淨值的詳情如下

	百萬港元
收購代價	
支付現金	228.9
購入資產暫計淨值公平值	223.0
商譽	5.9

簡明賬目附註

17. 業務合併 (續)

於收購日期所購入的資產及負債暫計金額如下：

	暫計公平值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
投資物業	880.8	722.9
應收賬及預付款	65.0	65.0
現金及銀行存款	2.6	2.6
少數股東貸款	(276.2)	(276.2)
遞延稅項負債	(39.5)	—
	632.7	514.3
少數股東權益	(75.6)	
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(334.1)	
	223.0	

被收購之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9.8百萬港元及0.6百萬港元。倘收購事項於2007年7月1日已進行，則本集團截至回顧期間六個月之營業額及溢利將分別增加10.8百萬港元及0.7百萬港元。

18. 與有關連人士之交易

除本中期業績報告已披露外，本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

截至12月31日止六個月

	2007 百萬港元	2006 百萬港元
與聯屬公司交易		
利息收入	423.3	16.5
提供合約工程服務	271.3	171.8
與其他有關連人士交易		
租金收入	19.0	15.5
應付賬款	99.4	82.9

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

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，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

19. 派威訴訟

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Tony Qu先生的申訴（「新世界信息科技申訴」）追討為數約54.0億港元，包括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之金額。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（包括他們所控的資產）追討其應收之判給金額。本集團已於截至2007年12月31日止六個月確認派威訴訟收回為數424.3百萬港元。於2007年12月31日派威訴訟收回累計總額2,017.9百萬港元。

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	21,422.4	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)	14,376.7	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21,422.4百萬港元(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33,979.1百萬港元及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	7,442.6
第3至第5年	14,812.2
第5年後	8,525.6
	33,979.1

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。

於2007年12月31日，本集團之物業、機器及設備，投資物業及租賃土地及土地使用權、持作發展的物業、發展中樓宇、在建工程、存貨及銀行存款為數20,151.9百萬港元(2007年6月30日: 17,960.7百萬港元)已分別抵押作短期及長期貸款的抵押品。

其他資料

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2007年12月31日，本集團為聯營公司及共同控制實體（統稱「聯屬公司」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	於2007年 12月31日 百萬港元	於2007年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款	17,853.6	16,011.6
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,188.1	3,645.8
股本注資及提供貸款承擔	2,295.1	2,922.0
	23,336.8	22,579.4

- (a) 本集團提供之財務支援總額超過本公司於2007年12月31日之資產總值8.0%。
- (b) 該借款乃無抵押及不須付息，除其中7,060.4百萬港元（2007年6月30日：6,167.6百萬港元）須付年率為2.0%至12.0%（2007年6月30日：年率為2.0%至12.0%）。除258.5百萬港元（2007年6月30日：269.2百萬港元）須於2016年12月前分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。
- (c) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2007年12月31日之合併資產負債表及集團應佔權益如下：

	合併 資產負債表 百萬港元	集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	71,482.4	33,583.4
流動資產	45,767.0	30,165.4
流動負債	(45,637.3)	(32,268.8)
總資產減流動負債	71,612.1	31,480.0
非流動負債	(34,066.8)	(14,727.3)
淨資產	37,545.3	16,752.7

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2007年12月31日的資產負債表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要資產負債表項目類別歸納而編製。

其他資料

中期股息

董事會茲向於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分派，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上市及買賣後，各股東將獲配發繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等，惟各股東亦可選擇收取現金每股0.18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(首尾兩天包括在內)	:	2008年4月11日至2008年4月17日
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 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在截至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於截至2007年12月31日止六個月內亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團所採納之會計原則及方法，以及截至2007年12月31日止六個月之未經審核中期財務報表。

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5.6萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易之操守守則，而有關條款並不低於標準守則所規定之標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2007年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定之標準。

其他資料

投資者溝通

本集團高度重視與投資者溝通，並透過實地參觀、投資論壇及海外路演，與投資者保持聯繫。本集團進行各類不同活動，有助投資者對本集團的策略及發展計劃有更深入了解。意識到投資者對本集團各上市業務之興趣日濃，本集團將會繼續加強企業透明度。

企業公民

本集團一向致力提倡履行企業公民責任的精神，這點從集團鼓勵僱員參與志願活動、僱用弱勢人士、分享商業專業知識及與社會服務團體合作中可見一斑。

新世界發展有限公司與集團旗下25間公司獲香港社會服務聯會頒授2007／08年度「商界展關懷」標誌，以表揚其在履行企業社會責任方面所作出之貢獻及傑出表現。

僱員及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團共有逾5.6萬名僱員。薪酬政策會每年進行檢討，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅，對於修讀與工作相關課程之僱員，本集團將獲給予教育津貼。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。

董事於證券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存之登記冊所載，各董事及其聯繫人於2007年12月31日持有本公司或其任何相聯法團之股份及相關股份如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目				佔股權之 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,708,708	47,098	—	4,755,806	0.13
梁志堅先生	32,974	—	—	32,974	0.00
周桂昌先生	244,527	—	—	244,527	0.01
何厚浹先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目			總數	佔股權之 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
Master Services Limited					
(普通股每股面值0.01美元)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
彩暉集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽³⁾	3,710	34.61
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	12,500,000	1,000,000	52,271,200 ⁽⁴⁾	65,771,200	1.72
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
鄭志剛先生	110,400	—	760,000 ⁽⁵⁾	870,400	0.02
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	587,000	8,000,000 ⁽⁴⁾	17,766,199	0.88
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁶⁾	16,999,057	0.84
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	186,722	—	2,756,391 ⁽⁷⁾	2,943,113	0.15
梁志堅先生	3,376,531	—	—	3,376,531	0.17
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
新城集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63

其他資料

董事於證券之權益(續)

(A) 於股份之好倉(續)

	股份數目			總數	佔股權之 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由何厚浚先生擁有其已發行股本40.0%之公司實益持有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，11,767股則由鄭家成先生被視為擁有其已發行股本45.63%權益之新城集團有限公司(「新城」)持有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益持有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有之一家公司實益持有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益持有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶共同擁有之一家公司實益持有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益持有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之一家公司持有。
- (9) 鄭家成先生因於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司之股份擁有權益。

其他資料

(B) 於相關股份之好倉－購股權

於截至2007年12月31日止六個月內，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份之購股權之權益。有關該等權益以及根據本公司及其附屬公司之購股權計劃授出之購股權之變動詳情載列如下。

(1) 於本公司相關股份之好倉－購股權

授予本公司董事之購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
拿督鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	-	-	36,500,000	17.756
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	-	-	36,500,000	17.756
沈弼勳爵	2007年3月19日	(1)	300,000	-	-	300,000	17.756
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	300,000	-	-	300,000	17.756
鄭裕培先生*	2007年3月19日	(1)	200,000	-	-	200,000	17.756
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	300,000	-	-	300,000	17.756
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	300,000	-	-	300,000	17.756
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	300,000	-	-	300,000	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	200,000	-	-	200,000	17.756
		(2)	1,200,000	-	-	1,200,000	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	36,500,000	-	(500,000) ⁽³⁾	36,000,000	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(1)	200,000	-	(200,000) ⁽⁴⁾	-	17.756
		(2)	1,200,000	-	-	1,200,000	17.756
何厚浚先生	2007年3月19日	(1)	200,000	-	-	200,000	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	300,000	-	-	300,000	17.756
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	200,000	-	-	200,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	500,000	-	-	500,000	17.756
			115,200,000	-	(700,000)	114,500,000	

* 於2008年2月19日辭世

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為5期，分別由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日至2012年3月18日。
- (3) 行使日期為2007年7月11日。於緊接購股權被行使前之交易日，每股收市價為19.88港元。
- (4) 行使日期為2007年12月20日。於緊接購股權被行使前之交易日，每股收市價為26.55港元。
- (5) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權(續)

(1) 於本公司相關股份之好倉－購股權(續)

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使 ⁽²⁾	期內調整	期內失效		
2007年3月19日	(1)	21,020,000	-	(1,206,000)	-	(480,000)	19,334,000	17.756
		21,020,000	-	(1,206,000)	-	(480,000)	19,334,000	

附註：

- (1) 分為5期，分別由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日至2012年3月18日。
- (2) 於緊接行使購股權日期前，股份之加權平均收市價為26.73港元。
- (3) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

(2) 於新世界中國地產有限公司相關股份之好倉－購股權

授予本公司董事之購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
鄭志剛先生	2006年7月25日	(1)	552,400	-	(110,400) ⁽²⁾	442,000	2.865
			552,400	-	(110,400)	442,000	

附註：

- (1) 分為5期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (2) 行使日期為2007年8月23日。於緊接購股權被行使前之交易日，每股收市價為7.1港元。
- (3) 鄭志剛先生繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司相關股份之好倉－購股權(續)

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
	於2007年 7月1日 結存	期內授出 ⁽³⁾	期內行使 ⁽⁴⁾	期內失效		
2003年1月3日至 2003年1月30日	124,200	-	-	-	124,200	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,351,300	-	(1,140,400)	-	210,900	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	-	(69,000)	-	-	1.650
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,161,000	-	(96,800)	-	1,064,200	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	209,600	-	(104,800)	-	104,800	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	171,200	-	-	-	171,200	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	99,400	-	-	-	99,400	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	448,800	-	(16,000)	(164,400)	268,400	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	700,000 ⁽²⁾	-	(700,000)	-	-	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	29,600	-	(9,600)	-	20,000	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	2,885,200	-	(292,000)	-	2,593,200	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	153,200	-	-	(83,200)	70,000	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	530,400	-	(16,000)	-	514,400	3.340
2006年12月28日至 2007年1月24日	1,063,600	-	(23,200)	-	1,040,400	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	744,800	-	(9,600)	-	735,200	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,408,400	564,000	(50,000)	-	1,922,400	6.710
2007年10月17日至 2007年11月13日	-	1,709,200	-	-	1,709,200	8.070
	11,149,700	2,273,200	(2,527,400)	(247,600)	10,647,900	

附註：

- (1) 除附註2另有所述者，購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計之2年內行使，惟於每年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。
- (3) 股份於緊接2007年6月14日及2007年10月17日(建議授予日期)前之收市價分別為每股6.68港元及8.15港元。
- (4) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為7.39港元。
- (5) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司相關股份之好倉－購股權(續)

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為6.710港元及8.070港元之購股權之公平值評估分別約為2.413港元及2.92港元。有關值乃按照無風險年利率介乎4.061%至4.67%，經參考外匯基金債券現行之息率及5年期間之歷史波幅介乎0.43至0.44計算，並假設每年股息收益率为介乎1.2%至1.33%及購股權之預期有效期為5年。

二項式定價模式乃需加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動亦可能對估計之公平值構成重大影響。

(3) 於新創建集團有限公司相關股份之好倉－購股權

授予本公司董事之購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	-	3,000,000	-	3,000,000	16.20
梁志堅先生	2003年7月21日	(2)	68,820	-	-	68,820	3.711
			68,820	3,000,000	-	3,068,820	

附註：

- (1) 購股權之40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下之60.0%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 分為2期，分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (3) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權(續)

(3) 於新創建集團有限公司相關股份之好倉－購股權(續)

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內失效		
2003年7月21日	(1)	1,411,347	-	(515,996) ⁽⁴⁾	-	-	895,351	3.711
2007年8月21日	(2)	-	26,694,000 ⁽³⁾	-	-	-	26,694,000	16.20
		1,411,347	26,694,000	(515,996)	-	-	27,589,351	

附註：

- (1) 分為3期，分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (2) 購股權之40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下之60.0%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (3) 股份於緊接2007年8月21日(授予日期)前之收市價為每股15.7港元。
- (4) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為16.932港元。
- (5) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權之現金代價。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為16.20港元之購股權之公平值評估約為5.23港元。有關值乃按照無風險年利率4.13%，經參考香港政府債券現行之息率及5年期間之歷史波幅約46.52%計算，並假設每年股息收益率為4.9%及購股權之預期有效期為5年。

二項式定價模式乃需加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動亦可能對估計之公平值構成重大影響。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權(續)

(4) 於新世界百貨中國有限公司相關股份之好倉－購股權

授予本公司董事之購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	-	1,000,000	-	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	-	500,000	-	500,000	8.66
			-	1,500,000	-	1,500,000	

附註：

- (1) 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 各董事繳付1.0港元作為獲授購股權之現金代價。

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內失效		
2007年11月27日	(1)	-	18,495,000 ⁽²⁾	-	-	(35,000)	18,460,000	8.66
		-	18,495,000	-	-	(35,000)	18,460,000	

附註：

- (1) 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 股份於緊接2007年11月27日(授予日期)前之收市價為每股8.69港元。
- (3) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權之現金代價。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權(續)

(4) 於新世界百貨中國有限公司相關股份之好倉－購股權(續)

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為8.66港元之購股權之公平值評估為3.0023港元。其估值乃基於：2013年11月到期之香港政府債券，於購股權授出日其市場收益率2.92%；6年期間之歷史波幅(根據可作比較公司股份之價格波幅，而該等公司股份須有由授出購股權當日倒數最少6年之公開買賣歷史)40.0%計算，並假設每年股息收益率為1.5%(根據新世界百貨可作比較公司之市場指標)及購股權之預期有效期為6年。

二項式定價模式乃需加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動亦可能對估計之公平值構成重大影響。

(5) 於大福證券集團有限公司(「大福」)相關股份之好倉－購股權

授予本公司董事之購股權

於截至2007年12月31日止六個月內，概無根據大福購股權計劃向本公司董事授出購股權。

授予其他合資格參與者之購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2007年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2007年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內失效		
2003年9月5日	(1)	1,300,000	-	(650,000) ⁽⁵⁾	-	-	650,000	1.20
2006年2月10日	(2)	2,000,000	-	(450,000) ⁽⁶⁾	-	-	1,550,000	0.94
2007年12月1日	(3)	-	28,700,000 ⁽⁴⁾	-	-	-	28,700,000	6.09
		3,300,000	28,700,000	(1,100,000)	-	-	30,900,000	

附註：

(1) 由2004年3月5日至2009年3月4日。

(2) 由2006年8月10日至2014年8月9日。

(3) 由2008年6月1日至2016年5月31日。

(4) 股份於緊接2007年12月1日(授予日期)前之收市價為每股5.69港元。

(5) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為5.63港元。

(6) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為5.32港元。

(7) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權之現金代價。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉－購股權(續)

(5) 於大福證券集團有限公司(「大福」)相關股份之好倉－購股權(續)

按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算，及計及購股權授出之條款及條件，於期內授出每股行使價為6.09港元之購股權之公平值評估約為0.56港元。下表載列該模式所用之輸入值：

股息率(%)	7.03
預期波幅(%)	43.61
歷史波幅(%)	43.61
無風險利率(%)	1.21
預期購股權有效期(年)	1
加權平均股價(港元)	5.69

預期購股權有效期乃按過往三年之歷史數據，未必能顯示可能出現之行使模式。預期波幅反映歷史波幅能顯示日後趨勢之假設，而未必一定為實際結果。

在計算購股權公平值時並無計入購股權之其他特性。

除上文所披露者外，於2007年12月31日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

主要股東於證券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2007年12月31日持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

名稱	持有之股份數目			佔股權之 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,348,865,983	1,348,865,983	36.32
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,348,865,983	1,348,865,983	36.32
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽³⁾	1,215,127,469	133,738,514	1,348,865,983	36.32

其他資料

主要股東於證券之權益(續)

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，於2007年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內，並無記錄任何其他人士擁有本公司10%或以上已發行股本。

其他人士於證券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所載，其他人士(本公司董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2007年12月31日持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	持有 股份數目	持有相關 股份數目	總數	佔股權之 概約百分比
摩根士丹利	受控法團權益	227,426,276	—	227,426,276	6.12

於本公司股份及相關股份之淡倉

名稱	身份	持有 股份數目	持有相關 股份數目	總數	佔股權之 概約百分比
摩根士丹利	受控法團權益	110,419,635	—	110,419,635	2.97

除上文所披露者外，本公司於2007年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內並無記錄其他權益。

公司資料

董事會

執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)
鄭家純博士(董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生
鄭志剛先生

非執行董事

沈弼勛爵
鄭家成先生
周桂昌先生
梁祥彪先生

獨立非執行董事

楊秉樑先生
查懋聲博士JP
查懋成先生(查懋聲博士之替任董事)
何厚浣先生
李聯偉先生JP

公司秘書

梁志堅先生

合資格會計師

周宇俊先生

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所
屈洪疇會計師事務所有限公司

律師

胡關李羅律師行
高李葉律師行
張葉司徒陳律師事務所
翁家灼律師行
翁余阮律師行

股票過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話：(852) 2523 1056
傳真：(852) 2810 4673

主要來往銀行

中國銀行
交通銀行
東亞銀行
法國巴黎銀行
東方滙理銀行
招商銀行
花旗銀行
星展銀行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行
三井住友銀行
渣打銀行
香港上海滙豐銀行
株式會社三菱東京UFJ銀行

股份編號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

投資者資料

如欲查詢有關本集團的其他資料
請聯絡新世界發展有限公司企業事務部
地址為：

香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話：(852) 2131 6790
傳真：(852) 2810 4673
電子郵件：newworld@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk



新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓

電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673

www.nwd.com.hk