



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股票編號：0017)

全年業績公佈2007/2008

業績

新世界發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2008年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2008年6月30日止年度

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
收入	2	29,360.8	23,284.5
銷售成本		(20,844.8)	(17,364.6)
毛利		8,516.0	5,919.9
其他收入		109.8	52.3
其他收益，淨值		2,174.7	1,651.1
銷售及推廣費用		(441.4)	(358.9)
行政費用		(1,968.4)	(1,898.0)
其他營運費用		(2,531.1)	(2,594.7)
投資物業公平值變動		4,022.6	1,263.9
營業溢利	3	9,882.2	4,035.6
財務收入		1,016.9	817.8
財務費用		(1,282.0)	(1,173.3)
應佔業績		9,617.1	3,680.1
共同控制實體		3,594.8	1,664.1
聯營公司		962.4	1,325.8
除稅前溢利		14,174.3	6,670.0
稅項	4	(1,444.0)	(902.5)
本年度溢利		12,730.3	5,767.5
應佔溢利：			
股東		9,674.4	4,312.9
少數股東權益		3,055.9	1,454.6
		12,730.3	5,767.5
股息		1,612.2	1,482.1
每股盈利	5		
基本		HK\$2.59	HK\$1.17
攤薄		HK\$2.48	HK\$1.17

綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		31,577.9	26,252.0
物業、機器及設備		7,141.2	5,571.0
租賃土地及土地使用權		4,950.7	2,461.9
無形資產		1,409.4	863.0
共同控制實體權益		30,417.8	24,293.5
聯營公司權益		10,163.3	10,340.3
可供出售財務資產		4,796.5	3,719.4
持至到期日投資		33.4	32.3
按公平值透過損益列賬財務資產		1,194.4	—
持作發展物業		11,174.9	11,549.2
遞延稅項資產		322.2	108.8
其他非流動資產		1,284.8	1,085.8
		104,466.5	86,277.2
流動資產			
發展中樓宇		18,409.6	13,654.5
待售樓宇		5,901.7	5,178.4
存貨		454.2	275.9
應收賬及預付款	6	18,897.5	21,023.7
按公平值透過損益列賬財務資產		629.9	246.9
代客戶持有之現金		3,105.8	2,042.4
有限制銀行存款		636.9	768.8
現金及銀行存款		13,126.1	14,631.3
		61,161.7	57,821.9
總資產		165,628.2	144,099.1

綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
權益			
股本		3,736.5	3,692.1
儲備		67,662.8	55,867.2
擬派末期股息		939.6	928.3
股東權益		72,338.9	60,487.6
少數股東權益		22,467.2	17,996.2
總權益		94,806.1	78,483.8
負債			
非流動負債			
長期借貸		31,361.8	28,393.5
遞延稅項負債		5,112.1	4,106.2
其他非流動負債		461.7	368.5
		36,935.6	32,868.2
流動負債			
應付賬及應付費用	7	20,656.2	18,472.2
長期借貸之即期部分		7,193.0	4,580.1
短期借貸		4,608.9	8,612.3
即期應付稅款		1,428.4	1,082.5
		33,886.5	32,747.1
總負債		70,822.1	65,615.3
總權益及負債		165,628.2	144,099.1
流動資產淨值		27,275.2	25,074.8
總資產減流動負債		131,741.7	111,352.0

附註:

1. 編製基準

本公司之財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。本財務報表以原始成本常規編製，並已就投資物業重估、可供出售財務資產、按公平值透過損益列賬的財務資產及負債（包括衍生工具）而作出修訂。

截至 2008 年 6 月 30 日止年度，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、準則修訂及詮釋：

香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港會計準則第 1 號修訂	呈報財務報表：資本披露
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、修訂及詮釋對本集團的會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。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 號須在財務報表中作出額外披露。

必須於 2008 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間應用而本集團仍未提早採納的新訂／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 限額、最低資金要求及兩者相互關係

截至 2010 年 6 月 30 日止年度生效	
香港財務報告準則第 2 號修訂	以股份支付的開支歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
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
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 32 號修訂	可沽金融工具及清盤時產生的責任
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 15 號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 16 號	對沖外國業務淨投資

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。採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋或會令財務報表中有關會計項目被重列及重新計量。

2. 分部資料

(a) 業務分部

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2008										
對外	1,433.2	4,632.9	16,851.5	327.4	962.1	2,236.0	2,505.0	412.7	—	29,360.8
內部分部	228.5	—	1,856.8	—	65.1	—	—	—	(2,150.4)	—
收入	1,661.7	4,632.9	18,708.3	327.4	1,027.2	2,236.0	2,505.0	412.7	(2,150.4)	29,360.8
分部業績	1,036.8	1,008.5	1,019.4	130.2	(44.3)	434.3	599.2	139.0	—	4,323.1
其他收益,淨值	86.8	88.3	16.6	(16.2)	(323.1)	1,690.4	112.1	519.8	—	2,174.7
投資物業公平值變動	4,022.6	—	—	—	—	—	—	—	—	4,022.6
未分攤企業費用										(638.2)
營業溢利										9,882.2
財務收入										1,016.9
財務費用										(1,282.0)
										9,617.1
應佔業績										
共同控制實體	581.7	1,670.0	335.6	967.0	—	—	18.1	22.4	—	3,594.8
聯營公司	519.0	25.6	143.8	188.5	62.6	—	0.8	22.1	—	962.4
除稅前溢利										14,174.3
稅項										(1,444.0)
本年度溢利										12,730.3
分部資產	34,133.8	44,384.0	15,446.2	2,421.2	1,281.3	3,554.6	3,294.8	6,446.0	—	110,961.9
共同控制實體權益	4,118.3	11,787.8	4,269.2	8,552.3	—	—	1,036.1	654.1	—	30,417.8
聯營公司權益	3,181.9	1,528.3	2,233.1	849.4	2,207.5	—	116.7	46.4	—	10,163.3
未分攤資產										14,085.2
總資產										165,628.2
分部負債	520.7	5,817.5	9,795.2	414.7	221.4	1,603.2	1,242.9	1,502.3	—	21,117.9
未分攤負債										49,704.2
總負債										70,822.1
資本性開支	2,099.3	491.5	1,050.4	4.0	69.1	294.8	1,235.0	38.8	—	5,282.9
折舊及攤銷	65.2	162.6	134.1	92.4	99.3	153.1	211.3	49.0	—	967.0
耗蝕支出及撥備	19.6	16.1	20.1	38.6	323.1	—	3.2	212.0	—	632.7

(a) 業務分部

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2007										
對外	1,210.3	2,916.7	13,588.4	299.5	890.0	1,704.1	2,331.4	344.1	—	23,284.5
內部分部	173.9	—	1,345.3	—	69.3	—	—	—	(1,588.5)	—
收入	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,淨值	(18.4)	(44.6)	164.6	(23.1)	14.8	32.9	(1.9)	1,526.8	—	1,651.1
投資物業公平值變動	1,263.9	—	—	—	—	—	—	—	—	1,263.9
未分攤企業費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,313.6)
營業溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,035.6
財務收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	817.8
財務費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,173.3)
應佔業績	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,680.1
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
未分攤資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,508.9
總資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	144,099.1
分部負債	406.9	5,811.9	8,483.8	427.3	383.6	1,333.5	747.3	1,246.4	—	18,840.7
未分攤負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,774.6
總負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65,615.3
資本性開支	101.1	210.4	187.1	1.5	86.7	138.0	56.0	42.6	—	823.4
折舊及攤銷	38.7	129.3	110.2	87.4	84.4	155.2	158.2	41.6	—	805.0
耗蝕支出及撥備	—	43.8	1.0	81.1	19.4	—	—	146.9	—	292.2

(b) 地區分部

	收入 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
2008			
香港及其他	15,879.1	66,936.1	2,714.9
中國大陸	7,764.9	41,864.0	2,554.5
澳門	5,716.8	2,161.8	13.5
	29,360.8	110,961.9	5,282.9
2007			
香港及其他	12,167.9	63,168.7	500.5
中國大陸	6,007.8	29,362.1	322.6
澳門	5,108.8	1,425.6	0.3
	23,284.5	93,956.4	823.4

集團於東南亞及北美洲之收入、分部資產及資本性開支，所佔集團之總收入、分部資產及資本性開支並不重大，因此包括於香港及其他內。

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：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
上市及非上市投資之股息收入	109.8	52.3
被視作出售附屬公司權益收益	1,695.3	125.7
出售淨溢利		
可供出售財務資產	203.9	18.6
附屬公司部份權益	81.0	9.6
附屬公司	47.4	122.8
派威公司款項收回	431.5	1,593.6
出售存貨成本	(4,851.4)	(3,441.6)
折舊及攤銷	(967.0)	(805.0)
耗蝕虧損		
應收貸賬	(189.1)	(144.3)
擬投資訂金	-	(9.5)
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(368.6)	(83.9)
被視作出售一家附屬公司權益虧損	-	(8.3)

4. 稅項

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	445.4	385.3
中國內地及海外稅項	337.7	204.7
中國內地土地增值稅	143.9	117.6
遞延稅項		
投資物業之估值	587.1	273.6
暫時差異	132.6	5.6
稅率變動影響	(202.7)	(84.3)
	1,444.0	902.5

於2008年，香港特別行政區政府頒佈2008/2009財政年度的利得稅率由17.5%調低至16.5%。香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2007年：17.5%）提撥準備。中國內地及海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由3%至33%（2007年：3%至33%）不等。中國內地土地增值稅是以土地增值之金額，即出售物業金額扣除可抵扣之支出包括土地使用權成本及物業發展支出的30%至60%（2007年：30%至60%）不等的累進稅率計算。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過批准《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」），國內及外資企業所得稅稅率劃一為25%，由2008年1月1日起生效。因此，自2008年1月1日起，有關之企業所得稅及截至2007/2008年財政年度之遞延稅項已透過應用新所得稅法之相關稅率入賬。

應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為數 973.7百萬港元 179.9百萬港元（2007年：273.3百萬港元及 139.9百萬港元），已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績計入收益表內。

5. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
股東應佔溢利	9,674.4	4,312.9
攤薄潛在普通股之影響		
可換股債券利息支出	259.9	18.2
攤薄應佔附屬公司業績之調整	(99.4)	(9.3)
	9,834.9	4,321.8

	股份數目 (百萬股)	
	2008	2007
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,732.8	3,676.1
攤薄潛在普通股之影響		
購股權	1.1	2.5
可換股債券	224.0	16.6
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	3,957.9	3,695.2

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
即日至30天	4,671.4	10,050.0
31天至60天	488.5	357.3
多於60天	933.2	751.2
	6,093.1	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應收保固金乃根據有關合約條款償付。

7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
即日至30天	6,071.0	3,468.1
31天至60天	586.6	580.2
多於60天	2,204.3	1,857.1
	8,861.9	5,905.4
來自證券業務之應付款(附註)	3,667.1	2,811.4
	12,529.0	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2008年6月30日，已作貸款及若干銀行融資抵押之集團資產合計 26,971.3百萬港元（2007年：17,191.9百萬港元）。

9. 或然負債

本集團於2008年6月30日之或然負債為數 6,432.5百萬港元（2007年：6,570.9百萬港元）。

股息

董事會經議決建議向2008年12月2日之登記股東派發末期股息每股0.25港元(2007年：每股0.25港元)（該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例之規定為特准投資項目而派發之最低現金股息每股0.01港元），並採取以股代息方法，發行新股代替每股0.24港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於2008年7月派發之中期股息每股0.18港元計算，2008年全年派息總額為每股0.43港元（2007年：每股0.40港元）。

經香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.24港元以代替配發股份。有關以股代息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於2008年12月3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11月25日至2008年12月2日
最後辦理股份過戶時間	： 2008年11月24日星期一下午四時正
股份過戶及登記處之地址	： 卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在本年度內本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

業務回顧

香港物業發展

於 2008 財政年度，本集團之應佔物業銷售額約為 30 億港元，較去年同期上升 95%，主要來自海濱南岸、太子匯及其他存貨銷售之貢獻。於 2008 年 6 月 30 日，本集團已售出海濱南岸 2,470 個單位中的 1,472 個。

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。

於 2008 年 7 月，本集團已向政府支付約 40 億港元，作為於兩個物業項目(位於元朗的龍田村項目及位於沙田的車公廟站項目)的集團應佔地價，涉及的總樓面面積約 210 萬平方呎。

本集團目前持有總樓面面積 460 萬平方呎之土地儲備作即時發展用途；另有合共超過 2,200 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	423,888
九龍	1,231,282
新界 (不包括農地儲備)	2,938,063
總計	4,593,233

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	14,856,500	13,455,000
沙田／大埔	3,394,000	2,508,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,905,000	1,668,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,535,500	20,011,000

本集團正與政府磋商更改約 780 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香港鐵路有限公司招標的發展項目。

香港物業投資

於 2008 財政年度，本集團於香港的總租金收入為 12.11 億元，較去年同期上升 12%。於回顧期內，本集團物業組合旗下購物商場維持令人滿意的出租率。此外，本集團寫字樓及商業組合之租金持續受惠於 2008 財政年度的租金回升。

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 2009 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「K11」。

K11 為香港第一個購物藝術館，集購物中心及推廣本地藝術的博物館之概念於一身。K11 由旗艦坊(Flagship Gallery)、天幕廣場(Skylight Piazza) 及 Gourmet Tower 三部分組成。

酒店

於 2007 年及 2008 年首六個月，整體訪港旅客人數再創新高至 2,800 萬及 1,400 萬，增長率分別為 11.6%及 8.9%，本集團之酒店業務亦因而受惠。於 2008 財政年度，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 80%，房租亦錄得 13%之增長。同時，本集團四間東南亞酒店之貢獻亦於回顧期內取得穩定的增長。

本集團旗下的武漢新世界酒店於 2008 年 4 月開業，提供 327 間客房。此外，我們位於上海的貝爾特酒店亦已於 2008 年 10 月 1 日投入服務，提供 259 間客房。

本集團現正於香港及內地動工興建三間酒店，以加強目前擁有 8,080 間房間的酒店組合。這三間酒店包括位於香港尖沙咀的凱悅酒店、位於香港沙田港鐵大學站的酒店項目及位於中國大連的新世界酒店。

於 2008 財政年度，本集團已就購買瀋陽新世界酒店及西安新世界大酒店現有之管理合約向前任管理人支付合共 3,100 萬元的解約費。兩間酒店其後由我們的新世界酒店管理有限公司(「新世界酒店管理」)管理。截至 2008 年 6 月 30 日，新世界酒店管理合共管理新世界集團五間酒店，包括北京新世界酒店、上海巴黎春天大酒店、瀋陽新世界酒店、武漢新世界酒店及西安新世界酒店。

新創建集團有限公司(「新創建」)

於 2008 財政年度，新創建錄得溢利 38.18 億元，較去年同期上升 90%。

基建

基建業務為本集團帶來穩定的貢獻。除能源業務外，道路、水務及港口業務均有強勁的增長。

受惠於區內強勁的經濟增長，珠江三角洲地區的道路及高速公路項目繼續取得驕人業績，並繼續為基建業務提供最大貢獻。

儘管煤炭價格急升，來自能源業務的溢利仍然維持穩定。珠江電廠繼續提供穩健的現金流及溢利，總售電量於 2008 財政年度增長 3%，平均電價亦較 2007 財政年度上升 2%。成都金堂電廠的兩台發電機組已分別於 2007 年 6 月及 10 月投產。於 2006 年 12 月購入廣東寶麗華新能源的 2x300 兆瓦發電機組分別於 2008 年 6 月及 8 月投入運作。於 2008 年，為確保取得穩定的煤炭供應及溢利貢獻，新創建收購廣州燃料公司 35% 權益，廣州燃料公司乃珠江三角洲地區其中一間最大煤炭貿易公司。

澳門水廠的每日平均售水量增加 7%，而中國內地其他水務項目均表現理想。天津塘沽水廠及重慶水廠售水量較 2007 財政年度分別增長 8% 及 10%。江蘇省常熟水廠及重慶唐家沱污水處理廠，於回顧期內為本集團帶來全年貢獻。為應付上海化學工業區對污水處理服務的殷切需求，合營公司已展開第三期投資，並預期於 2008 年 10 月投入運作。

於回顧年度內，本集團聯同法國蘇伊士環境集團，透過分別與重慶水務集團股份有限公司(「重慶水務」)及重慶渝富資產經營管理有限公司簽訂戰略合作協議及購股協議入股重慶水務。

由於在 2008 財政年度有一名主要客戶流失，廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量較 2007 財政年度滑落 6% 至 745,000 個標準箱，其影響由平均裝卸費調升 4% 部分抵銷。於 2008 年加價後，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的平均裝卸費上升，而吞吐量則輕微下跌 1% 至 1,129,000 個標準箱。天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的平均裝卸費有所增長，此乃由於 2008 財政年度處理外貿箱量增加，其吞吐量維持於約 1,991,000 個標準箱。廈門新速貨櫃儲運有限公司的權益已經出售，於本年度為新創建帶來收益。

服務

於 2008 財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增長，建築機電、金融服務及其他之服務業務亦錄得顯著溢利升幅。

於 2008 財政年度，香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續取得令人滿意的業績，年內共舉辦超過 1,345 項活動，吸引參觀人次逾 460 萬。亞洲國際博覽館、澳門威尼斯人，以及位於內地及其他亞洲國家之其他會議及展覽場地，令市場競爭愈趨激烈。會展中心的中庭擴建工程現正動工，並將於 2009 年上半年竣工。新增之 19,400 平方米將增加會展中心可租用場地至合共 83,400 平方米，並進一步提高其整體競爭力。

亞洲貨櫃物流中心於 2008 財政年度錄得穩定利潤，平均出租率高達 98%。隨著倉儲需求日益殷切，亞洲貨櫃物流中心亦因此受惠於平均租金上升及收費上漲的優勢。

儘管香港建築業的復甦速度落後於其他行業，建築機電分部的經營環境於回顧年度仍然錄得增長。於中國內地競投新項目時，我們仍然態度審慎，擇優而行，並錄得穩定的回報。澳門業務表現非常出色，成為該分部的主要溢利來源。

於 2008 年 6 月 30 日，建築的手頭合約總值為 283 億元，較去年減少 10%，原由為若干香港及澳門多項大型工程相繼竣工所致。然而，本集團已作出充分準備，務求掌握香港多項規模龐大的工程項目帶來的機遇。通過與金門合組的 50/50 合營公司，本集團於 2008 年 1 月贏得位於添馬艦的新政府總部設計及建造合約。本集團亦於中東及東南亞等其他海外市場審慎地物色商機。

儘管整體機電工程行業競爭仍然激烈，加上原材料價格波動及分判商違約的相關財務風險，本集團工程業務的平均毛利率仍見改善，增長主要來自澳門項目的業績。於 2008 年 6 月 30 日的手頭合約總額達 59.71 億元。

大福證券於 2008 財政年度業績表現出色。業績主要受惠於 2007 年股市暢旺，來自大福證券核心業務的貢獻於 2008 財政年度上半年大幅增長。然而美國發生次按危機後對美國經濟的憂慮日益加深，加上投資者擔心內地股市過熱，導致 2008 財政年度下半年市況急轉直下，影響大福證券業務。

Tricor 同樣受惠於 2007 年興旺的股票市場，並於 2008 財政年度錄得卓越業績，增長達 18%。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。此外，位於巴巴都斯群島及英國的新辦事處亦於 2008 財政年度設立。

集團交通運輸業務的貢獻顯著下降，主要原因為燃料成本大幅上漲，而員工薪金及維修保養費增加亦對整體盈利能力構成壓力。

隨著旅遊業復甦導致旅客量大增，加上每名旅客消費呈上升趨勢，開設於香港國際機場、中港城及信德中心渡輪碼頭，從事免稅煙酒零售業務的免稅店於 2008 財政年度錄得理想業績。本集團位於港鐵落馬州站的免稅店亦已在 2007 年 8 月開業，而於羅湖的免稅店亦於 2008 年 1 月開始營運。

儘管市場競爭激烈，物業管理業務為本集團貢獻穩定的溢利，並繼續為超過 108,000 個住宅單位提供管理服務。本集團繼續於中國內地物色全新市場機會。

於中國內地持續進行的鐵路集裝箱中心站項目繼續取得理想的進展。昆明的集裝箱中心站開始投入運作，於 2008 年的目標吞吐量為 150,000 個標準箱，而天津、寧波及哈爾濱的興建工程將於 2008 內動工。位於青島、鄭州、重慶、成都、武漢、西安及大連的集裝箱中心站現正如期興建，並計劃於 2010 年分階段投入運作。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於 2008 財政年度，新世界中國地產錄得溢利 20.20 億港元，較 2007 財政年度上升 70%。本年溢利顯著增加，是由於本集團兩項主要業務，包括物業銷售及租賃業務之業績均有所改善。

截至 2008 年 6 月 30 日止 12 個月，本集團已落成總物業樓面面積（「樓面面積」）為 1,045,269 平方米，較 2007 財政年度上升 25%。除成都河畔新世界一期共 44,000 平方米受 2008 年 5 月發生地震影響而延誤外，所有項目均已如期落成。

截至 2008 年 6 月 30 日止 12 個月，新世界中國地產之物業銷售樓面面積共為 884,216 平方米，較去年同期上升 35%，帶來銷售總額約人民幣 62 億元，較去年同期上升 19%。於 2008 財政年度，項目平均邊際利潤達到 33%，而平均售價達到每平方米人民幣 7,016 元。於 2008 年 6 月 30 日，本集團已落成發展項目存貨的樓面面積共達到 389,814 平方米。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

於 2008 財政年度，新世界百貨錄得溢利 4.77 億元，較 2007 財政年度上升 57%。

於 2008 財政年度，新世界百貨經營及管理共有 32 家百貨店，概約總樓面面積達 962,570 平方米，概約經營樓面面積為 703,100 平方米，分佈於中國東北、華北、華東、華中、西南及華南六個營運區域，覆蓋全國 18 個主要城市，包括武漢、瀋陽、無錫、哈爾濱、天津、寧波、北京、香港、上海、大連、昆明、蘭州、廈門、長沙、重慶、成都、鞍山及南京。當中 19 家為自有店，13 家為管理店。

新世界百貨在回顧年內於鞍山、上海、南京及武漢開設了四家百貨店，當中包括兩家自有店：鞍山新世界百貨及南京新世界百貨，和兩家管理店：香港新世界百貨—上海巴黎春天浦建店及武漢新世界百貨—徐東店。此外，本集團在本年度擴充了香港新世界百貨—上海巴黎春天虹口店，概約總樓面面積由 15,500 平方米增加至 19,600 平方米。新店開業和分店擴充後共為本集團帶來概約總樓面面積 962,570 平方米，較上年度增加了 18%。

2008 年 5 月四川省發生歷來罕見大地震，對該省造成嚴重破壞。本集團於該省的兩家分店位處市中心，距嚴重受災地區較遠，受影響程度較小；加上兩店皆為管理店，對整體業務影響輕微。

新世界百貨股份於 2007 年 7 月 12 日成功於聯交所上市。發行的股份為 467,245,000 股普通股，股份上市的所得款項淨額總計約 26 億元。集團在新世界百貨的股權由 100%減少至 72.3%，被視作出售新世界百貨股權所產生的收益共 16 億元。

新世界策略投資有限公司（「新世界策略」）

新世界策略為新世界發展有限公司的全資附屬公司。作為新世界集團的投資部門，新世界策略主力發展首次公開發售前及具備增值潛力之投資機會，並致力於高增長私營公司上市前一至三年內作出投資。自 2007 年 8 月成立以來，新世界策略持續於具有發展潛力及前景的不同領域擴充其投資組合。

於 2007 年，新世界策略聯同其上市聯屬公司於人和商業控股有限公司（「人和商業」）的總投資額達到約 11 億元。

人和商業主要於中國從事營運及興建服裝服飾批發的地下商業區。人和商業目前正營運及管理四個大型商場，分別為位於黑龍江省哈爾濱市的「哈爾濱人和商場一期、二期及三期」，及位於廣東省廣州市的「廣州地一大道」。地下商場於各個城市中心商圈的要道下形成一個完整的網絡。人和商業現正於香港聯交所主板進行上市程序。

CSL New World Mobility Group (「CSLNWM」)

本集團持有 CSLNWM 23.6%權益。截至 2008 年 6 月 30 日止年度，CSLNWM 的總收益增加 4.7%至 63.95 億元。增長主要由手機銷量、數據、國際話音及流動虛擬網絡營辦商(MVNO)的收益增長所帶動。惟香港市場價格競爭持續，導致本地話音收益下降，抵銷了上述收益增長。資本性開支增加 88.9%，主要由於新網絡技術投資增加所致。

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。

於 2008 年 1 月，新世界電訊公佈推出全新公司標誌，革新企業形象，反映新世界電訊銳意通過提供頂級電訊解決方案滿足全球客戶日益殷切的需求，成為新一代電訊企業的決心。新世界電訊將繼續嘗試與集團內其他公司建立多種形式的夥伴關係和開拓其他合作機會，以向該等公司及其客戶提供創新服務。

政府公佈強制性第二類互連政策於 2008 年 7 月 1 日全面撤銷。就基本固網服務而言，新世界電訊目前的服務範圍僅限於自行鋪設網絡的建築物。其他固網客戶將轉讓予新世界電訊的夥伴服務供應商，但客戶於服務合約期內的價格則維持不變。新世界電訊將於其後專注於利潤較高的寬頻業務。因應市場環境轉變，新世界電訊已將業務重心轉為提供國際語音服務及為商業客戶提供數據服務。

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 2008 年 6 月 30 日止 12 個月內，收回約 4.32 億元。於 2008 年 6 月 30 日，從「派威」官司累計收回的金額為 20.25 億元。

新世界中國實業項目有限公司 (「新世界中國實業」)

新世界中國實業為新世界實業控股有限公司集團(「新世界實業控股」)的投資及項目經理。新世界實業控股投資於中國大陸及香港的工業項目，涉足工業製造、消費品生產、生產管理及零售分銷連鎖等領域。

新世界中國實業其中一個主要任務是找尋對具有上市潛力之高增長公司的策略性投資機會。新世界中國實業同時亦負責管理中國私募股票基金新世界利寶中國發展有限公司。

於回顧期內，新世界中國實業投資於陽光能源控股有限公司(「陽光能源」)，為中國多晶硅及太陽能單晶鈞錠及晶圓的主要製造商及加工服務供應商。

流動資金及資本來源

債務淨額	2008財政年度 百萬港元	2007財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	26,929.7	24,077.9
新創建（股票代號：0659）	4,666.7	8,438.4
新世界中國地產（股票代號：0917）	8,788.1	4,021.2
新世界百貨-現金及銀行存款（股票代號：0825）	(3,127.6)	(967.5)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	16,602.5	12,585.8

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 26 億港元。是次集資令集團能以更佳財務狀況拓展其百貨業務。

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。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 2008 年 6 月 30 日，本集團資產合計 26,971.3 百萬港元（2007 年：17,191.9 百萬港元）已作為本集團若干銀行融資之抵押。

於 2008 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行存款維持於 13,803.9 百萬港元，綜合債務淨額為 26,929.7 百萬港元（2007 年：15,400.1 百萬港元及 24,077.9 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 28.4%，較 2007 財政年度下降 2.28%，

本集團於 2008 年 6 月 30 日的長期銀行借貸和可換股債券及短期銀行和其他借貸分別為 37,992.2 百萬港元及 2,741.4 百萬港元。2008 年長期銀行借貸和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	7,193.0
2年	5,508.7
3-5年	17,644.1
5年外	7,646.4
	37,992.2

本集團於2008年6月30日的權益增至 94,806.1 百萬港元，而於2007年6月30日則為 78,483.8 百萬港元。

展望

全球金融市場近月備受美國次按問題困擾，信貸危機加上對全球經濟放緩的憂慮，正威脅著各經濟體系。作為全球最開放的市場之一，香港亦無法獨善其身。猶幸政府實施的監管及措施確保香港具備穩健的金融架構，來抵禦「金融海嘯」的衝擊。然而，香港經濟仍將難免受到拖累。

在目前的情況下，本集團將會繼續以審慎的態度管理業務。憑藉營運不斷改善，本集團目前資產負債表穩健而槓桿比率理想。此外，本集團核心業務提供穩健的經常性現金流。充裕的流動資金足以應付本集團現有業務所需以及新增的發展計劃。

展望未來，本集團深信即將動工的全新項目，足以支持集團持續增長。就基建業務而言，大部分現有項目均錄得穩定的增長，並具備防守性，而新項目則將於可見將來提供貢獻。當中包括新投資的重慶水務集團、廣州燃料公司、廣州市南沙港快速路及溫州狀元巖新創建國際碼頭。

就服務業務而言，會展中心的中庭擴建工程、羅湖免稅店以及協興建築有限公司的新建築項目等全新業務，將即時提高本集團的溢利。此外，大型項目如現正動工興建的鐵路集裝箱中心站項目以及葵涌全新物流中心預料長遠亦可帶來強勁增長。

中央政府加強管制內地物業市場的措施在全球金融危機影響下進一步為物業市場降溫。中國被普遍視為全球增長最蓬勃的經濟體系。短期而言，內地物業市場可能受到不理性行為的影響而拖累其穩健增長。然而，綜觀整體情況，本集團相信中國仍然處於物業周期的早段，在高速城市化發展下推動實際的房屋需求。長遠而言，市場將根據其基本因素恢復穩健增長。

隨著內需持續增長、個人收入穩步上揚，加上政府對通脹監控得宜，本集團相信中國內地之經濟以及零售業將維持穩健。本集團將會繼續積極拓展中國百貨店業務，最終目標是成為中國舉足輕重的百貨店營運商。

整體而言，本集團將繼續密切留意風險並調整計劃，為我們的股東爭取最佳利益。

僱員

於2008年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用逾5.7萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市之附屬公司之購股權計劃，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/或各間上市之附屬公司之股份。

審核委員會

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至2008年6月30日止年度之內部監控系統及財務報表。

企業管治常規守則

截至2008年6月30日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之所有適用守則條文，惟以下偏離者除外。

企業管治守則之守則條文A.5.4規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有逾5.7萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

代表董事會
董事總經理
鄭家純博士

香港，2008年10月14日

於本公佈日期，(a)本公司之執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b)本公司之非執行董事包括沈弼勛爵、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。