



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

>>> 2008 年報

物業 | 基建 | 服務 | 百貨



目錄

2	集團核心理念
4	集團概覽
6	集團架構
7	財務摘要
8	主席報告書
10	董事總經理報告書
	業務回顧
13	物業
19	基建
23	服務
27	百貨
30	直接投資
31	其他業務
32	企業管治報告
36	企業公民
45	管理層討論及分析
51	公司資料
52	項目明細
68	董事簡介
73	財務資料目錄
224	詞彙釋義

集團核 心理念



公益競爭力





抱負

以創新思維及持續發展同創更美好的社會

使命

- 透過提供卓越產品，倡導都市生活水平
- 提供優質顧客服務，贏取顧客絕對信任
- 憑藉傑出領導才能，持續提升股東價值
- 培育專業、有活力的員工，使他們重承諾、感自豪
- 關愛社群，愛惜環境

核心價值

- 求創新、求進取
- 追求卓越
- 摯誠可靠、獲取信賴
- 培育人才、發展團隊
- 履行社會責任
- 關注夥伴利益



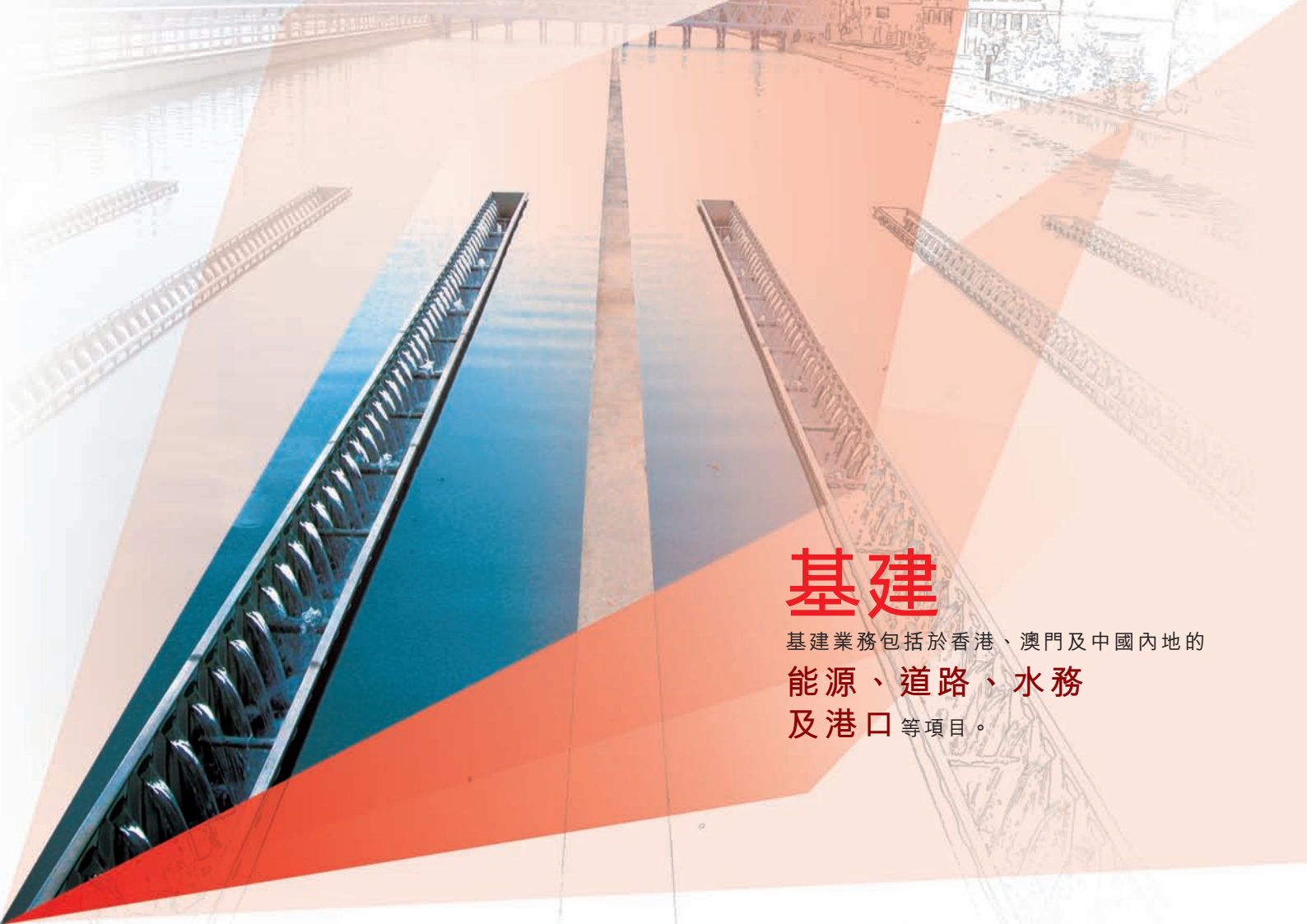
> 集團概覽

物業

物業發展方面，本集團
主要集中發展香港及中國內地的
住宅物業項目。本集團亦擁有
購物商場、寫字樓、酒店及
服務式住宅等龐大**投資物業**
的組合；旗下新世界中國地產
經營於中國內地之物業發展
業務，現為中國內地主要物業
發展商之一。

服務

服務業務範圍包括
**設施管理、建築機電、
金融服務及交通運輸**等。

A large dam with multiple spillways, viewed from a low angle looking up. The image is overlaid with a semi-transparent orange geometric shape.

基建

基建業務包括於香港、澳門及中國內地的
能源、道路、水務
及港口等項目。

A photograph of a New World Department Store building with a large glass facade and a sign that reads '新世界百貨' (New World Department Store). The image is overlaid with a semi-transparent green geometric shape.

新世界百貨

新世界百貨中國有限公司於中國18個
主要城市經營及管理高級
百貨連鎖店。



新世界發展有限公司

(香港股份代號：0017)

- 香港物業(發展及投資)
- 酒店(香港、中國內地及東南亞)
- 新世界策略投資有限公司(直接投資)



(截至2008年10月14日)

> 財務摘要

	2008 財政年度 百萬元	2007 財政年度 百萬元
收入	29,360.8	23,284.5
分部業績*	8,880.3	5,424.1
除稅前溢利	14,174.3	6,670.0
本公司股東應佔溢利	9,674.4	4,312.9
每股盈利(港元)	2.59	1.17
每股派息(港元)		
中期	0.18	0.15
末期	0.25	0.25
全年	0.43	0.40
營業活動之現金流出淨額	2,827.0	2,300.5
總資產	165,628.2	144,099.1
債務淨額	26,929.7	24,077.9
負債比率	28.4%	30.7%

* 包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績





各位股東：

中國經濟改革開放始於1978年第11屆三中全會，中央領導確立一系列新政策，國家以經濟建設為施政中心，定下了改革開放的基調。30年來，國家逐步對外開放，改革政策為人民帶來無限的挑戰、無窮的機會，影響之鉅，延惠至今。

經濟政策盤根錯節，制度環境步步革易，中國人民一心奮發向上。沒有當天改革的決心，就沒有今天改革的成果。國家國民生產總值由1979年人民幣6,000億元增長至2007年240,000億元，國內生產總值、社會固定資產投資持續增長。領導人敏銳的洞察力、執政層果斷的決策力、人民廣大的動員力，環環緊扣。縱使滿途荊棘，國家上下一心，明白千里之行，始於足下。

當天，新世界集團已深明中國內地與香港本出一脈，一脈相通。面對百業待興的新興市場，本集團堅決成為國家經濟改革的先行者，擔起企業的責任，率先涉足中國內地發展，為國家建橋築路，為人民改善生活，業務範圍涵蓋地產、酒店、公路、橋樑、電廠、水廠、貨櫃碼頭、百貨等多方面，地域遍及中國19省市49個大中城市，為國家規劃發展作出貢獻。

30年前，新世界集團把握國家實施改革開放政策之機遇，準確分析形勢，為本集團投資尋找最大商機，及早在中國內地作出投資部署，迎向改革帶來的種種挑戰；30年後，面對如今商機處處的中國市場，新世界集團才得以站在兩岸經貿及區域經濟合作最有利的營商位置，成為如今擁有中國內地最多土地儲備的香港企業。

高識遠見，深思熟慮，謀而後動，堅定不移，新世界集團將繼續秉承進取而穩健的投資策略，與國家同步發展，為企業未來發展開拓更輝煌成就。

主席

鄭裕彤博士

香港，2008年10月14日





各位股東：

於2008財政年度，本集團錄得營業額293.6億港元和股東應佔溢利為96.7億港元，分別上升26%及124%。物業銷售、租賃、基建、服務及百貨等經常性業務的貢獻均錄得滿意增長。總分部業績為88.8億港元，按年上升64%。

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。儘管香港經濟將難免受到拖累，政府實施的監管及措施仍能確保香港具備穩健的金融架構，來抵禦「金融海嘯」的衝擊。

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壩新創建國際碼頭。

就服務業務而言，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會展中心中庭擴建工程、鐵路集裝箱中心站項目以及葵涌全新物流中心預期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週期的早段，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。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2008年10月14日





締造 幸福新生活

> 物業

我們在香港及中國內地的龐大物業組合，涵蓋住宅、寫字樓、商場、酒店及會議中心等，並將自然、時尚及科技完美地融合，締造幸福新生活，成就萬千家庭的夢想。

> 物業

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可作即時發展用途；另有合共超過2,250萬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財政年度的租務回升。



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、香港沙田港鐵大學站的酒店項目及中國的大連新世界酒店。

於2008財政年度，本集團已就購買瀋陽新世界酒店及西安古都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古都新世界大酒店。

中國內地地產



於2008財政年度，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）錄得溢利20.20億元，較2007財政年度上升70%。本年溢利顯著增加，是由於新世界中國地產兩項主要業務，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，新世界中國地產已落成總物業樓面面積為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總樓面面積共為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，新世界中國地產已落成發展項目存貨的樓面面積共達到389,814平方米。

於2008財政年度，新世界中國地產於北京、濟南、瀋陽、武漢、長沙、廣州、貴陽及珠海落成的共11項物業發展項目，總樓面面積達到920,735平方米，較2007財政年度上升44%。

於2008財政年度落成 之物業發展項目	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	R, C	50,443	70%
北京新康家園三期	R	6,822	70%
濟南陽光花園二期	R, C, P	159,337	100%
瀋陽新世界花園一期D	R	143,508	90%
武漢常青花園六期B	R	144,206	60%
武漢常青花園七期	R, C	50,612	60%
武漢新華家園四期	R, C	55,686	60%
長沙新城新世界一期	R, C	80,685	45%
廣州嶺南新世界二期D2	R	64,869	60%
貴陽金陽新世界一期	R, P	81,402	50%
珠海新世界海濱花園三期	R, C	83,165	100%
總計		920,735	

R: 住宅
C: 商業
P: 停車場
H: 酒店



受惠於北京新世界中心商場租金表現持續改善，及寫字樓物業的出租率上升，再加上投資物業組合增加，新世界中國地產租賃業務的貢獻錄得顯著上升。其中以武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈的租賃改善情況尤其突出。

於2008財政年度，新世界中國地產於北京、瀋陽、南京、上海、武漢及廣州已落成八項投資物業項目，總樓面面積為124,534平方米。

於2008財政年度落成 之投資物業	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	C, P	5,683	70%
北京新景家園二期	C	4,024	70%
瀋陽新世界花園一期D	C, P	28,138	90%
南京新世界中心二期	C	41,206	92%
上海九州商場	C	2,442	75%
武漢新華家園四期	P	7,303	60%
廣州嶺南新世界二期D2	C, P	24,808	60%
廣州新塘新世界花園四期	C	10,930	63%
總計		124,534	





推動 國家蓬勃發展

> 基建

我們的基建投資項目遍佈香港、澳門及中國內地，提供與生活息息相關的公用服務及基建設施，為人民帶來溫暖和光明，並加快人流物流往來，推動國家蓬勃發展。

> 基建

於2008財政年度，新創建集團有限公司（「新創建」）錄得溢利38.18億元，較去年同期上升90%。

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策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。廈門新遠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。







促進 經濟持續增長

> 服務

我們的服務業務涉足設施管理、建築機電及交通運輸等，並憑藉廣博的專業知識及技術，支持國家發展，促進經濟持續增長。



> 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%，是由於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，投資者對美國經濟的憂慮日益加深，加上擔心內地股市估值過高，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。

本集團交通運輸業務的貢獻顯著下降，主要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。



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洲站的免稅店亦已在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的市場機會。

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。





為顧客提供 優質選擇

> 百貨

我們遍佈中國內地的百貨店，為顧客提供優質選擇及「一站式」購物體驗，由時裝、飾物、化妝品、以至家庭用品、均一應俱全。我們致力為消費者帶來舒適、休閒的購物樂趣。

> 百貨

於2008財政年度，新世界百貨有限公司（「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，令本集團總樓面面積達概約962,570平方米，較上年度增加了18%。截至2008年10月14日，本集團店舖總樓面面積再增加至1,017,570平方米。



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日成功於香港聯交所上市。根據全球發售發行的股份總數為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。



地區	城市	百貨店數目	樓面面積(平方米)
中國東北	哈爾濱、瀋陽、大連、鞍山	6	185,690
華中	武漢、長沙、廈門	7	214,650
華東	上海、無錫、寧波、南京	11	265,530
華北	北京、天津、蘭州	5	267,600
中國西南	重慶、昆明、成都	3	84,100
合計		32	1,017,570

(於2008年10月14日)



> 直接投資

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內地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城，分別為位於黑龍江省哈爾濱市的「哈爾濱人和商城一期、二期及三期」，及位於廣東省廣州市的「廣州地一大道」。地下商城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。

> 其他業務

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的總收入增加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)的收入增長所帶動。惟香港市場價格競爭持續，導致本地話音收入下降，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，為中國內地多晶硅及太陽能單晶矽錠及晶圓的主要製造商及加工服務供應商。

> 企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持完善的企業管治常規及程式。於回顧年度期間，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」）的所有適用守則條文，惟本報告所披露偏離者除外。

董事會擬不時審閱及改良企業管治常規，以確保本集團在董事會的有效領導下，為股東爭取最大回報。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為自身有關證券交易的操守守則。本公司向全體董事作出具體查詢後，於截至2008年6月30日止年度，本公司董事確認彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

企業管治守則守則條文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。

董事會

董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會目前包括共14名董事，當中有6名執行董事、4名非執行董事及4名獨立非執行董事。董事的履歷載於本年報的第68至72頁。

於2007年11月1日，何厚浹先生調職為獨立非執行董事（「該調職委任」）。何先生自2004年8月30日至2007年10月31日止獲委任為本公司非執行董事。自被委任為本公司非執行董事起及於當日，何先生不曾與本公司或其附屬公司任何董事、高層管理人員、或主要股東或控股股東有關連。而且，因何先生未曾及將不會於本公司擔任任何職位或稱銜（非執行董事除外），彼並未曾及將不會涉及本集團的日常管理或運作。再者，作為一位非執行董事，何先生執行獨立非執行董事同樣的基本職責，唯一例外是彼毋須根據上市規則或適用條例承擔額外的獨立非執行董事的責任。根據上述原因，本公司認為只因未能符合上市規則第3.13(7)條的要求，即何先生於該調職委任前兩年內為本公司非執行董事，將不會影響何先生作為本公司獨立非執行董事執行職務時的獨立判斷，並視何先生為獨立人士。

本公司已按照上市規則條例第3.13條收訖所有獨立非執行董事的年度獨立性確認書。根據上市規則，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會已授予執行委員會（包括董事會全體執行董事）權力及責任以處理本集團的管理功能及日常營運，同時將宣派中期股息、建議末期股息或其他分配等其他若干主要事宜交由董事會批准。執行委員會於必要時召開會議。

主席及董事總經理

董事會已委任一名主席領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。董事總經理領導本集團的運作及業務發展。主席及董事總理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）擔當有關職能，就本集團的發展、表現及風險管理給予獨立意見。非執行董事的委任並無如守則條文A.4.1規定設定任期，惟根據本公司的組織章程須輪流退任。本公司的組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事（或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事（包括就特定任期獲委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

董事薪酬

本公司已於2005年9月22日成立薪酬委員會，並以書面訂明其職權範圍。薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構，以及為薪酬政策的發展制訂正式及透明的程式，提供意見以供董事會批准。薪酬委員會於本年度召開兩次會議，審閱本公司董事及高級管理層的薪酬政策。薪酬委員會成員包括梁志堅先生（主席）、楊秉樑先生、查懋聲博士、何厚浹先生及李聯偉先生。

執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司亦根據本公司購股權計劃向全體董事授出購股權以認購本公司股份。除上述者外，若干董事根據多間上市附屬公司的購股權計劃獲授購股權以認購該等附屬公司的股份。於截至2008年6月30日止財政年度的董事酬金款額詳情載於財務報表附註16。

董事提名

董事會負責就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選以及批准及終止董事的委任。獲委任為獨立非執行董事的候選人須符合上市規則第3.13條的獨立性規定。於回顧年度內，本公司並無設立提名委員會。

審核委員會

審核委員會於1999年財政年度成立，具備書面職權範圍，現時其成員包括董事會4名獨立非執行董事，負責審閱及監管本集團財務申報程式及內部監控事宜。

於本年度，審核委員會與核數師已審閱截至2007年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2007年12月31日止6個月的未經審核中期財務報表，並建議董事會通過，以及審閱有關本集團內部監控的報告，並與管理層及外聘核數師商討可能影響本集團的會計政策及常規及財務報告事宜。審核委員會已審閱截至2008年6月30日止年度的內部監控系統及財務報表，並建議董事會通過。審核委員會的成員包括查懋聲博士（主席）、楊秉樑先生、何厚浹先生及李聯偉先生。

董事會、審核委員會及薪酬委員會的會議出席記錄

董事姓名	截至2008年6月30日止年度 出席／合資格出席會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
執行董事			
拿督鄭裕彤博士(主席)	4/4		
鄭家純博士(董事總經理)	3/4		
冼為堅博士	4/4		
梁仲豪先生	4/4		
梁志堅先生	4/4		2/2
鄭志剛先生	2/4		
非執行董事			
沈弼勛爵 [^]	0/4		
鄭裕培先生 [*]	0/1		
鄭家成先生	3/4		
周桂昌先生	2/4		
梁祥彪先生	3/4		
獨立非執行董事			
楊秉樑先生	3/4	2/2	2/2
查懋聲博士JP	2/4	1/2	1/2
何厚浹先生 [#]	4/4	1/1	1/1
李聯偉先生JP	4/4	2/2	2/2

[^] 於2007年11月1日調任為非執行董事

^{*} 於2008年2月19日辭世

[#] 於2007年11月1日調任為獨立非執行董事及獲委任為審核委員會及薪酬委員會成員

核數師的酬金

於截至2008年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審核及非審核服務的已付／應付酬金總額載列如下：

服務類型	截至6月30日止年度 的已付／應付酬金	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
審核服務	52.8	50.5
非審核服務	3.5	2.6
總計	56.3	53.1

董事就財務報表所承擔的責任

董事會在會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司及本集團核數師就彼等對本公司及本集團財務報表的申報責任的聲明載於本年報第113頁的獨立核數師報告。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控並審閱其效能，並已制訂程式以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規定。該等程式可合理（但不是絕對）保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

本集團已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司進行審核。內部審核部

門以風險為基準的審核方法審閱本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。內部審核部門的工作將確保內部監控合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控的建議。

審核委員會亦收取內部審核部門呈交的報告，並於向董事會就批准本集團的半年度或年度業績提供意見時，將此報告列入考慮之內。

與股東的溝通

董事會及高級管理層透過本公司股東週年大會等不同管道與本公司股東及投資者維持溝通。主席、董事總經理、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本公司於發佈中期及全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，該等會議每年最少舉行兩次，會上執行董事及本集團高級管理層將回答有關本集團表現的提問。本公司的網站載有公司資料、本集團刊發的中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期的發展狀況，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。



> 企業公民



各位股東：

新世界集團為朝著「新方向」、「新思維」邁步發展，確立了一套明確的集團核心理念—抱負、使命、核心價值，闡明本集團的價值觀、業務重點及未來的發展方向。對外我們履行企業環保責任，積極支持社會慈善服務，與投資者保持良好溝通，致力清晰傳達集團資訊；對內我們增加與員工的溝通渠道及康體活動，提供在職專業培訓，藉此增加其歸屬感及工作效率，從而達到優質的企業管治。

新世界集團擁有超過57,000名員工，大家都來自不同地區，遍及香港、中國內地和澳門，各自的才能及創意同是推動本集團進步的原動力，我們深信以人為本、雙向溝通，才能凝聚企業的團隊精神。因此，我們推出新世界集團員工刊物《新語》，讓員工適時知道本集團的最新資訊，透過管理層及員工的文章，加深彼此了解，為整個新世界集團員工提供一個溝通平台。

我們相信擁有出色的管理人員，新世界集團才能作出改變與更新。為此，本集團展開首屆「見習行政人員培訓計劃」，透過為期兩年的培訓計劃為本集團培育青年人才；並為管理層推出「New World Star Executive Development Programme」管理人員培訓計劃，期望受訓員工在吸收課程的實用管理知識後，在新世界集團實踐領導管理的新風格。

優秀人才是企業成功的基石，更是社區發展不可或缺的社會資產，新世界集團希望以創新思維及持續發展同創更美好的社會。因此，我們決心以培育下一代青年為己任，積極推動青年工作，除在社區成立社會企業及推廣公益環保訊息外，更以不同形式推動本地青年的國情教育，盼望與下一代攜手共建和諧新世界。

執行董事

鄭志剛

香港，2008年10月14日

同心關懷新世界

作為企業公民的先導者，新世界集團一向致力參與社區事務，本著「取之社會、用之社會」的回饋精神，關懷社區有需要的人。本集團連續多年聯同旗下25間公司同獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，在履行企業公民責任方面不遺餘力，深受社會各界認同。

植根香港 培育你我下一代

新世界集團十分重視培育本地年青新一代，積極支持他們全能發展。本集團設立研究獎項支持各地華人進行學術研究，並為年青人提供技術培訓及藝術創作的機會，讓他們能在更理想的社區裡成長。

「新世界數學獎」

新世界集團明白培育人才的重要。為支持年青人進行學術研究，本集團於2007年與世界數學大師丘成桐教授共同設立「新世界數學獎」，鼓勵全球華裔青年鑽研數學。首屆獎項已於2007年12月在杭州舉辦的「世界華人數學家大會」上頒發，全球共有24名年青華裔數學論文獲獎者及200多名國際數學界的嘉賓參與其中。「新世界數學獎」為三年一度的學術界盛事，下一屆獎項將會在2010年頒發。



「環保精彩大道—走向年青新世界」社會企業

本集團率先支持社會企業的發展，與屯門青年協會合作成立「環保精彩大道—走向年青新世界」社會企業，透過推動政府、民間、商界三方合作，為低技術及缺乏工作經驗的年青人提供更多培訓及就業機會，幫助他們重新投入社會。除業務營運外，社企亦會透過義工活動送贈衣物予有需要人士，藉此鼓勵受訓學員關心社會，助人自助。

「新世界 众力量」青年藝術展

新世界集團致力推廣藝術創作，鼓勵年青人發揮創意。本集團與中華青年精英基金會、香港青年藝術協會及無國界醫生攜手合辦「新世界 众力量」青年藝術展，邀請約5,000位中小學生以國界和地形為主題

繪製人型雕塑，作品並於尖沙咀新世界中心展出。透過是次藝術創作，學生對無國界醫生的工作有了更深認識。我們期待日後繼續以藝術創作激發青年人的創意，為香港培育未來新一代。



心繫中華 促進中港交流

新世界集團積極參與中港兩地事務，致力貢獻大中華地區。集團在「五•一二」四川大地震後立即展開賑災活動，向中國內地同胞伸出援手。此外，本集團亦安排本地大學生遠赴京滬實習，鼓勵年青人體驗國情，關心祖國。

四川賑災活動

新世界集團對「五•一二」四川大地震即時作出回應，集團董事總經理鄭家純博士以家族名義捐款超過人民幣5,000萬元，並向前線救援部隊捐獻300套總值人民幣1,500萬元的無線視頻通訊設備，加上各子公司亦積極籌集捐款，本集團合共捐出賑災物資及款項總值約人民幣8,000萬元。此外，本集團旗下新世界中國地產的同事亦自發運送物資及藥物往災區；企業義工隊更前往災區進行災後救援及重建等工作。我們鼓勵各地員工鼎力支持賑災活動，發揮八方支援的同胞情與精神。



「共創新世界」京、滬暑期實習團

新世界集團與香港青年聯合會合辦「2008年『共創新世界』京、滬暑期實習團」，安排本地170名大學生到北京及上海國有和港資企業進行六星期的實習，當中12名學生更於新世界百貨上海總辦事處實習，了解中國內地百貨業的運作。此外，學生亦獲安排與中國內地官員及傑出青年企業家會面，以及與內地大學生進行交流。是次實習團令他們有機會親身體會祖國的生活文化，拓闊自己的眼界，將來憑專業知識回饋社會。



推動青年國情教育

新世界集團深信年青人將是貢獻祖國及香港的重要一員，故此積極協助推動國情教育。本集團全力支持香港菁英會舉辦有關「中國改革開放三十年」一系列活動，包括「中國改革開放三十年——十大最具影響力事件」網上選舉、出版《中國改革開放三十年》特刊及舉辦「中國改革開放三十年回顧」展覽，有助加強年青人對中國改革開放的歷史認知，從而迎向中港兩地未來的機遇及挑戰。

保護環境 同事齊心參與

保護環境已成為全球刻不容緩的工作，新世界集團作為負責任的企業公民，積極關注和參與環保工作，履行企業環保責任，於本集團內提倡及推行環保政策，為保護全球環境做出應有的貢獻。

簽署「空氣清新約章」 成為「碳審計・綠色機構」

本集團致力為香港貢獻美好藍天，於2006年11月簽署由香港總商會及香港商界環保大聯盟聯手策劃的「空氣清新約章」，承諾為改善空氣質素出一分力。同時亦於2008年7月率先成為由環境保護署推行的「碳審計・綠色機構」，同意根據「減碳約章」，承諾對其轄下的建築物進行或協助推動碳排放審計，以及在未來兩年內開展相關的減碳活動。

身體力行 實踐「綠色辦公室」

本集團聯同旗下子公司陸續推行「綠色辦公室」，透過具體的環保政策，在辦公室內推行各項節約能源及減少廢物的措施。我們希望呼籲員工上下身體力行，為營造綠色環保辦公室出一分力。此外，本集團旗下的會展中心、新世界中心、富城物業管理旗下多項物業亦響應由地球之友發起的「6.21夠照熄燈行動」關掉大廈戶外大型燈飾半小時，以示支持環保行動的決心。



環境教育 提倡綠色新生活

新世界集團積極支持多項環境教育工作，更贊助小海白創作室出版了《香港環保小百科》的環保教育套裝，透過不同主題教導小朋友如何在個人、家庭、學校及社會四個層面積極保護環境。

本集團旗下新世界中國地產及新世界百貨與聯合國兒童基金會攜手舉辦「環保新生活」環保購物袋全國義賣活動，在中國內地多個城市喚起大眾保護環境、愛護地球的意識，並將善款全部捐獻予聯合國兒童基金會在中國內地的「愛生學校」項目。

此外，本集團亦舉辦環保專題研討會及工作坊，促進子公司之間交流心得，致力締造一個環保工作間。本集團旗下新創建也在2007年12月成立環保委員會，協助子公司瞭解集團對環保的抱負；新世界中國地產亦舉辦環保節能建築研討會，旨在系統化地介紹綠色建築，以及檢討各地項目如何在不同發展階段中實現綠色建築設計及技術應用。



為善最樂 同心支持社會慈善

新世界集團一向積極支持社會慈善服務，並鼓勵旗下子公司成立義工隊，透過義務服務活動，關懷社區弱勢群體，同時增進員工之間的默契與友誼。

「無止橋慈善基金」籌款晚宴

2008年1月，本集團贊助「無止橋慈善基金」首個籌款晚宴，並成為白金贊助商之一。「無止橋慈善基金」旨在協助內地貧困地方修建橋樑，是次籌款晚宴邀請了香港特別行政區律政司司長黃仁龍先生任主禮嘉賓，近500名政商界嘉賓出席盛會，合共籌得超過港幣400萬元，全部捐助無止橋慈善基金未來兩年於中國內地偏遠地區興建五至六道橋樑的經費。



成立企業義工隊

新世界集團鼓勵管理層與員工共同參與多項社會義務工作，在工餘時間共同發揮助人自助精神，藉以提高士氣，激發團隊精神。本集團旗下新世界中國地產企業義工隊先後在多個地區成立義工隊，新創建亦本著「以所知、所持、所願回饋社會」的理念成立「新創建愛心聯盟」。



「公益嘉許獎」

本集團每年積極參與由公益金舉辦的各項活動，除支持「公益服飾日」外，亦派出員工參加「公益慈善馬拉松」及「公益精英運動大比拼」等慈善活動。新世界集團多年榮獲公益金頒發「公益嘉許獎」，以表揚新世界集團及旗下子公司積極參與公益金籌款活動，及在推動社區服務方面的作出貢獻。



團隊精神 共建和諧新世界

新世界集團未來將朝著「新方向」、「新思維」邁步發展，擁有出色的管理人員，本集團才能作出改變與更新。現今社會瞬息萬變，積極專業的人才促進集團發展的關鍵，因此我們致力為員工創造理想的工作環境，並透過優厚的待遇及獎勵，吸納、培訓及挽留人才。

培育人才 建立優秀團隊

直至2008年6月30日，本集團有逾57,000名員工。新世界集團為使員工能發揮卓越的工作表現，非常重視員工培訓工作。2008年8月展開第一屆「見習行政人員培訓計劃」，透過為期兩年的培訓為本集團培育年青人才。他們將獲安排在本集團內不同部門接受培訓，加強商業知識和管理技能，並於完成實習後回到所屬部門正式投入工作。



此外，新世界集團亦與加拿大西安大略省大學轄下鄭裕彤工商管理學院(Richard Ivey School of Business)合作，推出「New World Star Executive Development Programme」管理人員培訓計劃，為具有豐富經驗的行政人員提供為期15個月的領袖培訓課程。我們期望受訓員工吸收課程的實用管理知識外，更能互相交流學習，彼此激發創意，提昇管理技巧，加強公司人才培訓的工作，為公司儲備更多優秀人才。



此外，本集團為員工定期安排各類型的內部培訓課程，有助增強員工在領導管理、顧客服務、職業安全、人際溝通、自我提升等方面的技巧；我們亦鼓勵子公司為員工舉行午間工作坊及專題講座，有助舒緩生活工作壓力。

本集團亦提供教育津貼，支持員工提升工作技能；提供具市場競爭的薪酬機制和公平的晉升機會；設立師友計劃，推動員工不斷進步；並透過傑出僱員大獎，表彰員工的貢獻及成就，培養其熱誠，鼓勵他們達致專業水準。

加強溝通 樂在新世界

我們透過有效的溝通渠道，包括每月通訊、內聯網及電郵等，讓員工適時知道本集團的最新發展。2008年8月我們出版第一本屬於新世界集團全體員工的通訊刊物《新語》，刊物內容包括本集團最新動態、業務發展，以及管理層的個人專訪等。新世界集團希望透過《新語》加強與同事之間的溝通，增加同事對本集團的了解，從而增加員工的歸屬感。

於2008年4月，本集團開設名為「Speaking with Adrian」的網誌，新世界集團執行董事鄭志剛先生透過網誌與員工分享他對本集團發展的見解，並鼓勵員工在網誌內作出回應，藉以建立一個雙向、開放的溝通平台。



此外，本集團於2008年成立康體委員會，定期舉辦春茗、聖誕派對、各類康體比賽、興趣班、行山遠足及公司旅行等活動，鼓勵員工及其親屬參與公司贊助的員工聚會，增加彼此的認識及了解。集團亦舉行公司同樂日、慈善活動、社區服務等，以增加員工的歸屬感，同心創造和諧工作環境。



重視投資者關係

新世界集團重視與投資者保持良好溝通，致力清晰傳達公司資訊，確保投資者對本集團有充分的理解。我們積極參與各地投資論壇及海外路演，銳意與投資者建立適時而有效的溝通渠道，為傳媒及投資界籌辦多個實地考察及會議。

為進一步加強與投資者及公眾的溝通，保持透明度以及方便大眾獲取公司資訊，本集團網站增設英文、繁體中文以及簡體中文三個純文字版本，讓視障及有需要人士均能無障礙地瀏覽網站，並於「無障礙優異網站」獎2008中榮獲金獎。「無障礙優異網站獎」由互聯網專業協會主辦，旨在鼓勵公營和私營機構建立無障礙網站，讓弱勢社群得到平等機會，享受互聯網在香港發展所帶來的好處。本集團承諾會繼續積極提升及適時更新網站的設計、功能和內容，讓投資者及大眾可從中瀏覽本集團的最新資料，包括集團資訊、股價資料、財務表現、通告、企業管治守則等。

此外，本集團一直視年報為與投資者溝通的重要渠道，更在國際年報大賽中屢獲殊榮。在第21屆國際Mercury Awards中，新世界發展2007財政年度年報在「年報－整體表現：控股公司及地產發展」組別中榮獲優異獎；新世界中國地產則在「年報－整體表現：住宅物業發展」組別中榮獲銅獎；而新世界百貨亦在「設

計一年報：內頁」以及「設計一年報：封面」分別奪得銀獎及銅獎。

在第18屆國際Astrid Awards中，新世界發展及新創建2007財政年度年報分別在「年報－整體表現：企業集團」組別中榮獲金獎及銅獎；新創建更同時在「年報－攝影」組別中勇奪金獎；而新世界中國地產在「年報－封面」組別中則榮獲銀獎。

此外，在第22屆國際ARC年報比賽中，新創建及新世界百貨2007財政年度年報，分別榮獲「封面設計：基建」組別及「內頁設計：零售界」組別的銅獎；新世界百貨更同時在「封面相片／設計：零售界－便利店及百貨公司」組別中榮獲優異獎。

新世界集團能在國際性年報比賽中脫穎而出，顯示評判一致認同本集團年報能夠清晰地披露消息。我們將繼續維持公司透明度，忠實披露準確資料，加強對外溝通，不斷提升年報及集團網站水準，讓投資者對本集團的策略及前景有更透徹的瞭解。



> 管理層討論及分析

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利9,674.4百萬港元，較去年上升124%。倘不計及特殊項目，基本溢利錄得3,823.6百萬港元，大幅攀升205%。分部貢獻例如經營物業銷售、租務、基建、服務及百貨均錄得滿意增長。總分部業績達8,880.3百萬港元，增加64%。

收入由23,284.5百萬港元增加至29,360.8百萬港元，增幅為26%。此顯著的增長乃由於物業銷售、租務、基建、服務及百貨業務之增長所致。

綜合收益表

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元
收入	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	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	(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

收入 — 按業務分部劃分

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	4,632.9	2,916.7	59%
租務	1,433.2	1,210.3	18%
基建	327.4	299.5	9%
服務	16,851.5	13,588.4	24%
百貨	2,236.0	1,704.1	31%
酒店經營	2,505.0	2,331.4	7%
電訊	962.1	890.0	8%
其他	412.7	344.1	20%
綜合	29,360.8	23,284.5	26%

分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元	百分比 變動
物業銷售	2,704.1	588.0	360%
租務	2,137.5	1,475.7	45%
基建	1,285.7	1,117.1	15%
服務	1,498.8	1,166.3	29%
百貨	434.3	247.0	76%
酒店經營	618.1	674.9	-8%
電訊	18.3	420.1	-96%
其他	183.5	(265.0)	不適用
分部業績	8,880.3	5,424.1	64%

物業銷售

物業銷售分部帶來2,704.1百萬港元貢獻，而去年則為588.0百萬港元，上升3.6倍。於2008財政年度，本集團實際離分香港物業銷售額約達到30億港元，較去年上升95%。貢獻主要來自海濱南岸、太子匯及其他現貨之銷售。截至2008年6月30日，本集團已售出海濱南岸2,470個單位的其中1,472個單位。

於2008財政年度，在中國內地共884,216平方米之總樓面面積已經出售，較去年上升35%，帶來銷售總額約人民幣62億元，較去年上升19%。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。

租務

租賃業務分部之貢獻為2,137.5百萬港元，較上一財政年度之1,475.7百萬港元增加45%。較高之增長來自新世界大廈、萬年大廈及本集團於中國內地之投資物業。

於2008 財政年度，本集團於香港的總租金收入為1,210.9百萬元，較去年同期上升12%。於回顧年度內，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財政年度的租務回升。

基建

於2008財政年度，基建業務之分部業績為1,285.7百萬港元，增長15%，為本集團帶來穩定的分部貢獻。除能源業務外，公路、水務及港口業務的貢獻均有強勁增長。

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。

服務

於2008財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅，建築機電、金融服務及其他之服務業務亦錄得顯著溢利升幅。服務業務分部帶來之貢獻躍升29%至1,498.8百萬港元。

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。

百貨

百貨業務分部貢獻增長76%至434.3百萬港元。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，令本集團總樓面面積達概約962,570平方米，較上年度增加了18%。

酒店

酒店經營帶來之貢獻為618.1百萬港元，較去年下跌8%。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%，平均房租亦錄得13%之增長。同時，我們於東南亞之四間酒店於回顧年度之貢獻穩健增長。

中國內地酒店業務總體經營業績下降，是由於北京新世界酒店、北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行裝修期間，入住率及房租下降所致。武漢新世界酒店於2008年4月開業。因此，營運仍未上軌道亦減低酒店業務的貢獻。

本集團亦支付31百萬港元終止費用予前經理人以購回於瀋陽新世界酒店及西安古都新世界大酒店的現有管理合約，該費用已計算在2008財政年度的損益帳內。

電訊

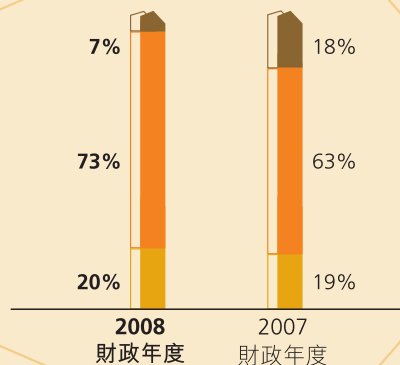
電訊分部之貢獻為18.3百萬港元，較去年之420.1百萬港元下跌96%。龐大跌幅主要是由於2007財政年度收購CSL New World Mobility Group產生之一次性負商譽所致。

其他

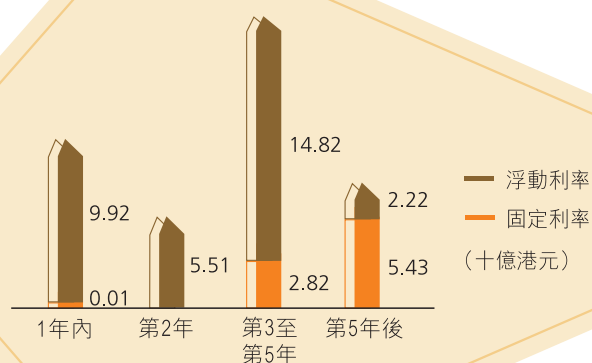
其他業務之貢獻為收益183.5百萬港元，去年則為虧損265.0百萬港元。轉虧為盈是由於匯兌收益淨額由去年之30.9百萬港元增加至253.0百萬港元，以及投資派息收入的增加所致。

借貸來源

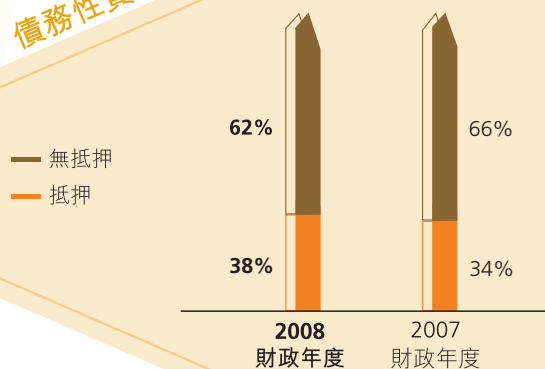
— 短期貸款及透支
— 長期貸款
— 可換股債券



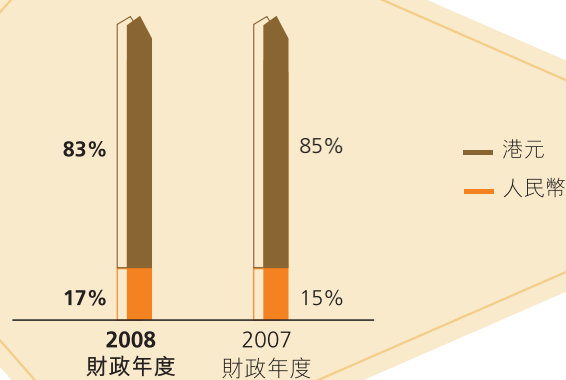
利率及到期日概況



債務性質



借貸之貨幣概況



其他收益淨額

其他收益淨額為2,174.7百萬港元，較2007年財政年度之1,651.1百萬港元上升32%。

新世界百貨於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司成功上市。本集團於新世界百貨之股權由100%

下跌至72.3%，產生被視作出售新世界百貨權益收益16億港元。

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，就此收回的約431.5百萬港元確認入賬。於2008年6月30日，從「派威」官司累計收回的總金額約為2,025.1百萬港元。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動自去年的1,263.9百萬港元躍升218%至4,022.6百萬港元。該項顯著增幅乃由於2008財政年度單位租金大幅上升帶動香港投資物業公平值大幅增長，尤其是新世界中心、新世界大廈以及萬年大廈。

流動資金及資本來源

債務總額	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	40,733.6	39,478.0
新創建	8,790.9	11,685.6
新世界中國地產	13,612.7	10,417.2
新世界百貨	—	—
債務總額（不包括上市附屬公司）	18,330.0	17,375.2

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	4,666.7	8,438.4
新世界中國地產	8,788.1	4,021.2
新世界百貨 — 現金及銀行存款	(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營運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港元之股份，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%。

> 管理層討論及分析

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。於2008年6月30日的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
第2年	5,508.7
第3–5年	17,644.1
第5年後	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。

債務性質

於2008年6月30日，本集團少於40%未償還債務總額由本集團資產作抵押。

利率及到期日概況

2009財政年度內到期的長期貸款總額共71.93億港元。本集團截至2008年6月30日之現金及銀行存款為138.039億港元。

憑藉現金及銀行存款，來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔之債務償還及營運資金需求。

本集團約79.7%之債務總額以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。

實際利率載列於財務報表附註39(c)及(e)。

> 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)
何厚浹先生
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
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

投資者資訊

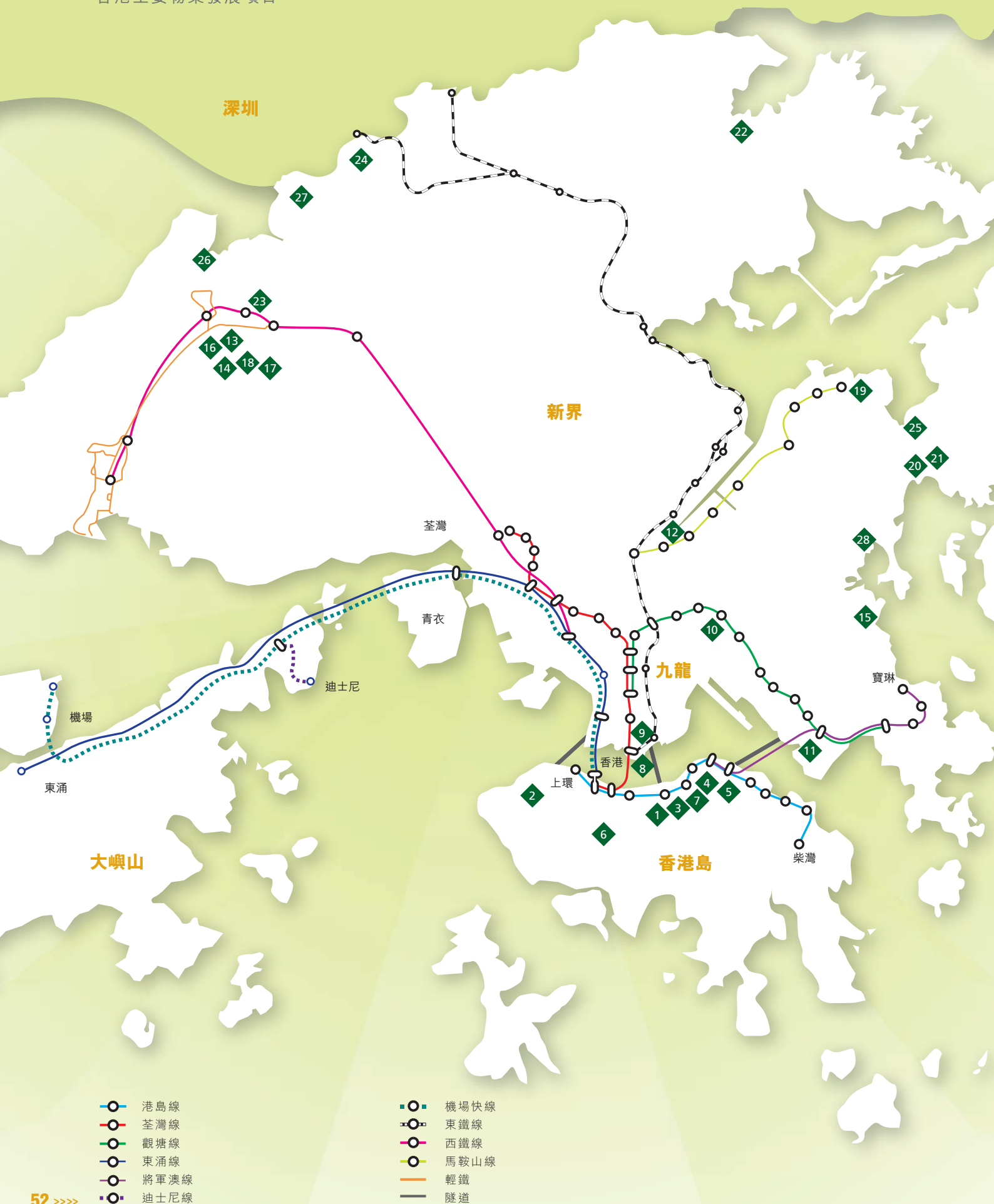
如欲查詢有關本集團的其他資料
請聯絡新世界發展有限公司企業事務部
地址為：
香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話：(852) 2131 6790
傳真：(852) 2810 4673
電子郵件：newworld@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk

> 項目明細

香港主要物業發展項目



物業發展項目名稱

- 1 跑馬地桂芳街7-10號
- 2 西環卑路乍街42-44號
- 3 大坑春暉臺9-12號
- 4 北角渣華道96-102號
- 5 北角新東方臺1-15號
- 6 半山干德道55號
- 7 天后龍皇道5、7、9及11號
- 8 尖沙咀河內道重建項目
- 9 何文田衛理徑23號衛理苑A座
- 10 新蒲崗六合街15-19號
- 11 油塘重建項目
- 12 沙田車公廟站項目



河內道重建項目



君頤峰



君傲灣

深灣畔



海濱南岸



- 13 元朗馬田路丈量約份120號
(元朗市地段515號)
- 14 元朗唐人新村丈量約份121號
(地段2131號)1期
- 15 西貢大埔仔丈量約份227及229號
- 16 元朗大道村丈量約份127號
(地段419號)1期
- 17 元朗龍田村丈量約份120號
(地段4043號)
- 18 元朗唐人新村丈量約份121號
(地段2139號)2期
- 19 馬鞍山烏溪沙丈量約份206號
1期及207號
- 20 西貢沙下丈量約份221號
- 21 西貢沙角尾丈量約份221號
- 22 粉嶺丈量約份91及100號
- 23 元朗丈量約份115號
- 24 元朗丈量約份129號
- 25 西貢丈量約份221號
- 26 元朗榮基村丈量約份104及107號1期
- 27 元朗練板村丈量約份99及101號1期
- 28 西貢北港丈量約份217、219及
222號1期

項目明細－香港主要物業發展項目

	物業名稱	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
香港				
1	跑馬地桂芳街7-10號	2,641	23,765	29.02%
2	西環卑路乍街42-44號	15,284	125,054	100.00%
3	大坑春暉臺9-12號	12,840	115,447	70.00%
4	北角渣華道96-102號	6,818	57,121	33.19%
5	北角新東方臺1-15號	41,480	331,524	50.00%
6	半山干德道55號	36,003	88,011	30.00%
7	天后龍皇道5、7、9及11號	8,500	TBD	50.00%
九龍				
8	尖沙咀河內道重建項目	89,330	1,104,649	78.75%
9	何文田衛理徑23號衛理苑A座	78,050	75,783	100.00%
10	新蒲崗六合街15-19號	23,788	285,588	100.00%
11	油塘重建項目	339,412	TBD	15.00%
新界				
12	沙田車公廟站項目	195,194	975,810	100.00%
13	元朗馬田路丈量約份120號(元朗市地段515號)	138,780	485,736	100.00%
14	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期	250,688	250,956	100.00%
15	西貢大埔仔丈量約份227及229號	719,035	1,100,081	56.00%
16	元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期	228,993	195,561	100.00%
17	元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)	190,000	950,000	100.00%
18	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期	80,000	80,000	100.00%
19	馬鞍山烏溪沙丈量約份206號1期及207號	1,135,064	3,025,254	35.00%
20	西貢沙下丈量約份221號	510,000	960,149	TBD
21	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.00%
22	粉嶺丈量約份91及100號	200,000	184,800	100.00%
23	元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.00%
24	元朗丈量約份129號	220,000	113,400	100.00%
25	西貢丈量約份221號	138,000	111,300	83.42%
26	元朗榮基村丈量約份104及107號1期	3,000,000	270,284	100.00%
27	元朗練板村丈量約份99及101號1期	3,540,000	702,028	TBD
28	西貢北港丈量約份217、219及222號1期	640,000	129,167	100.00%
總計		12,109,900	11,840,768	

備註：

(1) 「其他」包括酒店、寫字樓、服務式公寓及渡假村

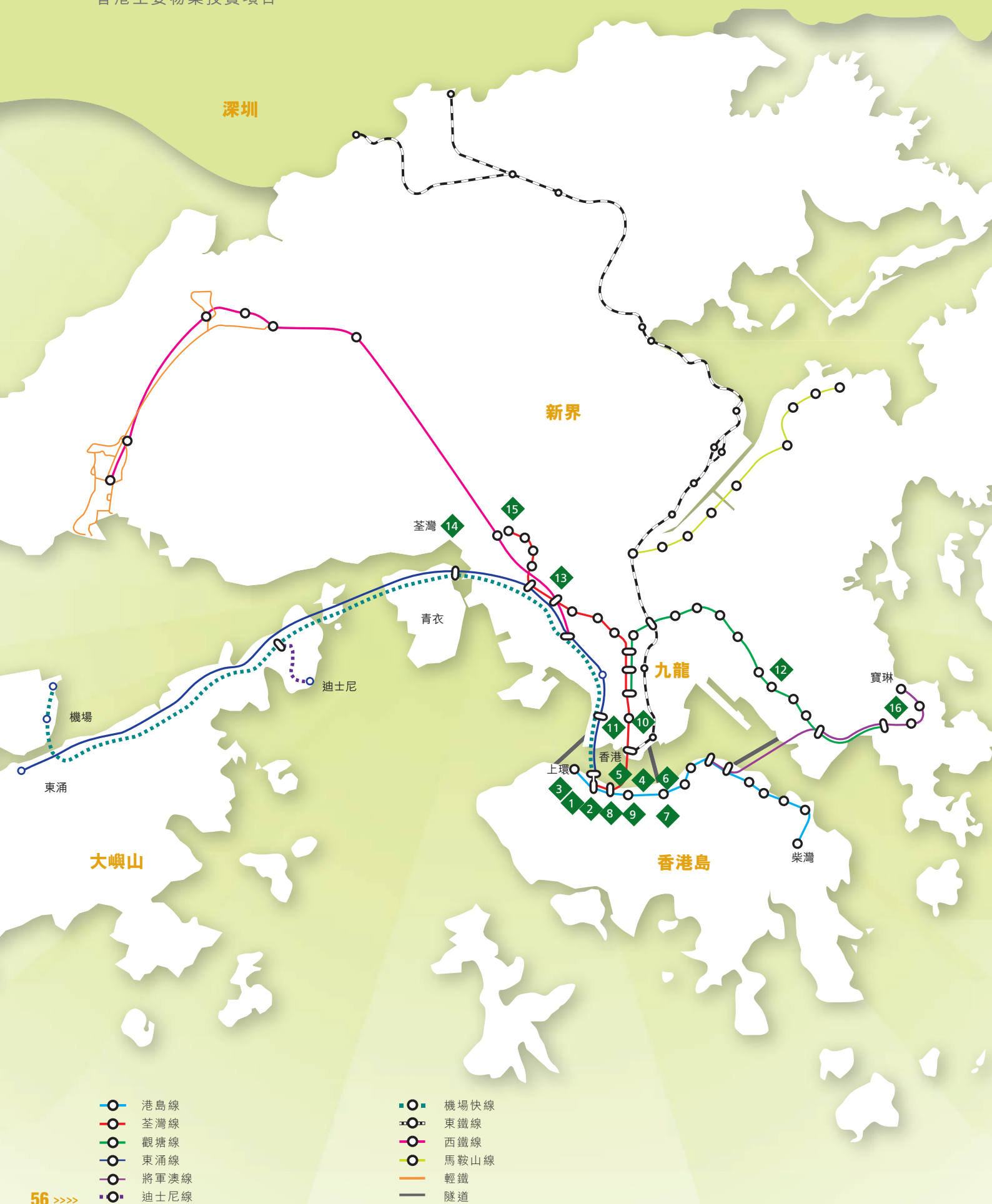
(2) P=計劃中；D=拆卸工程；SF=地盤平整；F=地基工程；S=建築上蓋；LE=待更換用途之土地；SP=待整理之地盤；A&A=改建與加建

(3) TBD=待定

零售 (平方呎)	工業 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 ⁽¹⁾ (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
		6,897		6,897	D
1,650		123,404		125,054	S
		80,813		80,813	F
1,831		17,129		18,960	SF
		165,762		165,762	P
		26,403		26,403	SF
264,552		386,531	218,828	869,911	S
		75,783		75,783	A&A
			285,588	285,588	SP
					P
9,289		966,521		975,810	P
		485,736		485,736	S
		250,956		250,956	SF/F
12,056		603,990		616,046	LE
		195,561		195,561	P
		950,000		950,000	LE
		80,000		80,000	LE
37,674		1,021,165		1,058,839	P
		TBD		TBD	LE
		30,000		30,000	P
		184,800		184,800	P
		69,300		69,300	P
		113,400		113,400	P
		92,846		92,846	P
		270,284		270,284	P
		TBD		TBD	P
		129,167		129,167	SP
327,052		6,326,448	504,416	7,157,916	

> 項目明細

香港主要物業投資項目



物業投資項目名稱

- 1 萬年大廈
- 2 新世界大廈
- 3 信德中心
- 4 香港會議展覽中心
- 5 香港君悅酒店
- 6 萬麗海景酒店
- 7 名珠城
- 8 麥當勞道2號
- 9 灣仔循道衛理大廈
- 10 新世界中心
- 11 崇光百貨·尖沙咀
- 12 德福廣場
- 13 亞洲貨櫃物流中心
- 14 荃灣海濱廣場
- 15 愉景新城商場
- 16 君薈坊



麥當奴道2號



愉景新城商場



新世界大廈

新世界中心



香港會議及展覽中心



萬麗海景酒店



項目明細－香港主要物業投資項目

	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)	合計 (平方呎)
已落成				
	香港			
1	萬年大廈	110,040	100.0	110,040
2	新世界大廈	640,135	100.0	640,135
3	信德中心	214,336	45.0	96,451
4	香港會議展覽中心	87,999	100.0	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	100.0	524,928
6	萬麗海景酒店	544,518	100.0	544,518
7	銅鑼灣名珠城			
	— 地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
	— 地下及地庫部份	24,682	100.0	24,682
8	麥當勞道2號	116,954	100.0 ⁽¹⁾	116,954
9	灣仔循道衛理大廈	40,813	99.0 ⁽¹⁾	40,405
	九龍			
10	新世界中心	2,197,307	100.0	2,197,307
11	崇光百貨．尖沙咀	141,439	100.0	141,439
12	德福廣場	335,960	100.0 ⁽¹⁾	335,960
	新界			
13	亞洲貨櫃物流中心	6,150,873	29.9	1,839,111
14	荃灣海濱廣場	242,685	100.0	242,685
15	愉景新城商場	466,400	50.0 ⁽¹⁾	233,200
16	君薈坊	125,730	13.5 ⁽¹⁾	16,974
	小計	12,018,490		7,214,264
有待竣工				
10a	新世界中心擴建部份	988,340	100.0	988,340
	總計	13,006,830		8,202,604

備註：

- (1) 指本集團持有發展權益之物業；由其他方提供土地，本集團則負責建築費用或部份土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔租金收入／有關物業或分佔發展所得溢利。
- (2) 1,763,276 平方呎之面積為亞洲貨櫃物流中心之貨倉。
- (3) 會議室

集團所佔樓面面積／車位						
零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位 (數目)	租約到期 (年份)
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				387	2863
96,451					38	2055
69,173				18,826 ⁽³⁾	1,070	2060
		524,928				2060
		544,518				2060
21,476						2868
24,682						2868
			116,954			2031
	40,405					2084
957,667	538,966	277,939	422,735		1,801	2052
141,439					260	2052
335,960					136	2047
	75,835			1,763,276 ⁽²⁾		2047
242,685					324	2047
233,200					500	2047
16,974						2047
2,281,038	1,264,050	1,347,385	539,689	1,782,102	4,516	
		988,340				2052
2,281,038	1,264,050	2,335,725	539,689	1,782,102	4,516	

項目明細－中國內地主要物業項目

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計類別	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中項目				
1	北京新怡家園二期	共同控制企業	70%	89,253
2	北京兩廣路住宅樓 #5，6	共同控制企業	70%	102,808
	北京新景商務樓			69,263
3	北京新裕商務樓	共同控制企業	70%	121,676
	北京新裕家園餘下各期			978,881
4	北京燕京大廈	共同控制企業	70%	32,691
5	天津南市項目	共同控制企業	70%	256,499
6	天津新春花苑四期	共同控制企業	60%	39,367
7	濟南陽光花園三及四期	附屬公司	100%	222,179
8	瀋陽新世界酒店擴建項目	附屬公司	100%	83,347
9	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	90%	651,544
	瀋陽新世界花園其餘各期			1,987,355
10	瀋陽會議展覽中心	附屬公司	100%	1,338,645
11	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	814,408
12	大連新世界大廈	附屬公司	100%	106,589
13	上海香港新世界花園二期	附屬公司	70%	682,659
14	武漢夢湖香郡其餘各期	附屬公司	70%	122,842
15	武漢常青花園七期	共同控制企業	60%	188,492
	武漢常青花園其餘各期			1,756,152
16	武漢新華家園四期	共同控制企業	60%	62,596
17	武漢新世界中心配套項目	附屬公司	100%	19,828
18	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	674,308
	成都河畔新世界其餘各期			2,730,967
19	長沙新城新世界一期	附屬公司	45%	224,981
	長沙新城新世界其餘各期			986,361
20	貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50%	50,855
	貴陽金陽新世界一期B			302,580
	貴陽金陽新世界其餘各期			4,136,444
21	廣州東逸花園其餘各期	附屬公司	100%	25,235
22	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	145,671
	廣州東方新世界花園三期			115,166
23	廣州凱旋新世界二期A	附屬公司	91%	142,734
24	廣州逸彩庭園三期	共同控制企業	60%	34,511
	廣州逸彩庭園其餘各期			1,034,365
25	廣州嶺南新世界二期D3	共同控制企業	60%	140,387
	廣州嶺南新世界二期E			252,682
	廣州嶺南新世界其餘各期			98,761
	廣州嶺南新世界其餘部份	附屬公司	100%	741,518
26	廣州白雲項目	附屬公司	100%	187,326
27	廣州新塘新世界花園四期	共同控制企業	63%	32,123
	廣州新塘新世界花園五期			341,820
28	深圳西麗湖發展項目	附屬公司	100%	27,140
29	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	98,735
30	順德新世界中心三期	聯營公司	35%	51,000
31	惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59%	131,026
	惠陽棕櫚島Resort其餘各期			115,000
32	肇慶新世界花園二期	聯營公司	40%	58,445
	肇慶新世界花園三期			185,398
	肇慶新世界花園其餘各期			37,100
33	珠海新世界海濱花園四期	附屬公司	100%	131,509
34	佛山鄉村俱樂部	附屬公司	76%	933,544
35	惠州長湖苑住宅小區二期B	共同控制企業	63%	72,261
	惠州長湖苑住宅小區三期			142,372
36	海口美麗沙項目	附屬公司	100%	2,445,049
37	海口新世界花園三期	共同控制企業	60%	129,994
小計				26,684,442

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	2,349	21,905	41,967	23,032	規劃中	待定
49,475	13,644	17,487		22,202	發展中	2011年2月
	10,842	37,181		21,240	規劃中	待定
	78,670			43,006	規劃中	待定
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
	21,634			11,057	發展中	2010年12月
160,838	36,195			59,466	規劃中	待定
36,460				2,907	規劃中	2010年6月
173,513	5,224			43,442	規劃中	待定
	26,351	22,540	23,712	10,744	發展中	2010年10月
426,555	34,353	29,547		161,089	發展中	2010年12月
1,308,330	331,126	94,367		253,532	規劃中	待定
263,847	271,264	293,920	163,847	345,767	規劃中	待定
565,408				249,000	發展中	2011年6月
106,589					發展中	2010年10月
327,302	57,317	58,430	21,600	218,010	發展中	2013年12月
122,842					規劃中	待定
94,573	59,061			34,858	發展中	2009年6月
1,319,278	292,561			144,313	規劃中	待定
53,046	2,578			6,972	發展中	2009年6月
	11,049			8,779	發展中	2009年12月
547,274	16,757			110,277	發展中	2011年10月
2,152,024	280,000			298,943	規劃中	待定
187,286	3,868			33,827	發展中	2009年6月
778,990	72,683			134,688	規劃中	待定
50,855					發展中	2009年6月
166,932	40,080			95,568	發展中	2010年6月
2,556,561	866,929	60,000	30,000	622,954	規劃中	待定
22,661	2,574				規劃中	待定
124,568	629			20,474	發展中	2010年3月
82,960				32,206	規劃中	待定
111,505	2,799			28,430	規劃中	待定
27,135	3,768			3,608	發展中	2008年12月
888,561	37,807			107,997	規劃中	待定
110,407				29,980	發展中	2008年10月
203,246	1,759			47,677	發展中	2010年10月
66,012	2,042			30,707	規劃中	待定
559,309	6,424			175,785	規劃中	待定
143,156				44,170	規劃中	待定
12,709				19,414	發展中	2009年6月
283,561	8,795			49,464	規劃中	待定
27,140					規劃中	待定
95,690				3,045	規劃中	待定
51,000					發展中	2010年6月
131,026					發展中	2011年11月
115,000					規劃中	待定
58,445					發展中	2009年6月
148,565	19,488			17,345	發展中	2010年12月
37,100					規劃中	待定
98,508	8,666			24,335	規劃中	待定
898,544	15,000		20,000		規劃中	待定
61,529	2,733			7,999	發展中	2010年6月
108,473	1,965			31,934	規劃中	待定
1,719,180	116,000	20,000	38,000	551,869	規劃中	待定
109,510				20,484	規劃中	待定
18,321,971	2,910,762	655,377	339,126	4,457,206		

項目明細－中國內地主要物業項目

編號	項目名稱	新世界 中國地產 之會計類別	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中投資物業				
38	上海中山廣場三期	共同控制企業	48%	142,074
12a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	53,853
	小計			195,927
發展中酒店物業				
39	大連新世界酒店	附屬公司	100%	50,223
	小計			50,223
	總計(持作發展／發展中將完成物業)			26,930,592
已落成的投資物業項目				
40	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	124,096
41	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	109,755
42	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	22,551
43	北京新世界家園一及二期	共同控制企業	70%	36,044
	北京新陽商務樓停車場			3,439
	北京新城文化大廈			8,051
1a	北京新怡家園	共同控制企業	70%	34,055
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	75,099
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	21,197
44	北京新康家園	共同控制企業	70%	40,078
45	天津新世界廣場	附屬公司	100%	101,155
6a	天津新春花苑一及三期	共同控制企業	60%	16,504
7a	濟南陽光花園	附屬公司	100%	619
9a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%	34,001
46	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
47	上海九州商場	附屬公司	75%	2,442
48	上海香港新世界大廈	聯營公司	44%	130,385
14a	上海香港新世界花園	附屬公司	70%	1,761
49	上海華美達廣場柏華麗大廈(公寓)	聯營公司	50%	39,644
	上海華美達廣場(Lot A)	附屬公司	75%	20,202
	上海華美達廣場(Lot B)	聯營公司	50%	15,497
50	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%	10,004
15a	武漢常青花園一至四期	共同控制企業	60%	49,083
17a	武漢新世界中心	附屬公司	100%	146,780
16a	武漢新華家園	共同控制企業	60%	63,044
51	南京新世界中心	附屬公司	92%	60,807
21a	廣州東逸花園一至四期	附屬公司	100%	30,294
22a	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%	48,072
23a	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	97,607
24a	廣州逸彩庭園	共同控制企業	60%	9,413
25a	廣州嶺南新世界二期	附屬公司	100%	22,220
	廣州嶺南新世界二期	共同控制企業	60%	80,503
27a	廣州新塘新世界花園三及四期	共同控制企業	63%	14,029
29a	深圳沙頭角倚山花園	附屬公司	100%	14,162
30a	順德新世界中心	聯營公司	35%	23,603
35a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	9,654
	小計			1,706,874
52	北京萬怡酒店	共同控制企業	55%	23,988
53	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	31,100
54	上海巴黎春天大酒店	附屬公司	75%	43,221
55	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	38,058
56	順德萬怡酒店	聯營公司	33%	36,524
	小計			172,891
	總計(已落成投資及酒店物業)			1,879,765

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	停車場 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	16,200	97,020		28,854	發展中	2009年10月
	27,480			26,373	發展中	2009年6月
—	43,680	97,020	—	55,227		
			50,223		發展中	2009年6月
—	—	—	50,223	—		
18,321,971	2,954,442	752,397	389,349	4,512,433		
2,793	74,232	24,452		22,619		
32,574	47,345	2,557		27,279		
		6,136		16,415		
				36,044		
				3,439		
				8,051		
	1,714			32,341		
	21,335			53,764		
				21,197		
	4,385	7,535		28,158		
	80,439	9,432		11,284		
	16,504					
	619					
	5,621			28,380		
	49,413			19,783		
	2,442					
	35,474	80,549		14,362		
39,644				1,761		
	12,772			7,430		
	9,579			5,918		
		104,556		17,272		
		10,004				
	35,722	10,047		3,314		
	48,887	64,360		33,533		
	36,069			26,975		
	41,206			19,601		
	8,819			21,475		
	22,928			25,144		
29,868	17,408			50,331		
				9,413		
22,220						
	20,114			60,389		
	14,029					
	3,099			11,063		
	23,603					
				9,654		
127,099	633,758	319,628		626,389		
			23,988			
			31,100			
			43,221			
			38,058			
			36,524			
—	—	—	172,891	—		
127,099	633,758	319,628	172,891	626,389		

項目明細－酒店物業

	酒店名稱／地點	房間數目	實際權益(%)
已落成			
香港			
1	九龍萬麗酒店	545	64.0
2	萬麗海景酒店	862	64.0
3	香港君悅酒店	549	64.0
4	諾富特東薈城酒店	440	16.4
	小計	2,396	
中國大陸			
5	北京萬怡酒店	299	39.2
6	北京新世界酒店	435	52.5
7	上海巴黎春天大酒店	860	46.3
8	瀋陽新世界酒店	259	71.3
9	順德萬怡酒店	370	23.2
10	無錫萬怡酒店	276	25.6
11	西安古都新世界大酒店	476	22.4
12	武漢新世界酒店	327	42.5
	小計	3,302	
東南亞			
13	菲律賓馬尼拉萬麗酒店	598	26.9
14	越南胡志明市新世界酒店	538	21.6
15	越南胡志明市萬麗酒店	336	46.1
16	馬來西亞吉隆坡萬麗酒店	910	37.5
	小計	2,382	
	合計	8,080	
有待竣工			
17	中文大學酒店項目，香港	567	100.0
18	香港凱悅酒店，尖沙咀	384	78.8
19	大連新世界酒店，中國大陸	406	70.8
	小計	1,357	
	總計	9,437	

項目明細－基建項目

		總長度	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
道路							
R1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.29%	1/1994	33	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.00%		37	2030
	第一段	8.6公里			5/1997		
	第二段	53.8公里			12/1999		
R3	京珠高速公路(廣珠北段)	37.0公里	CJV	15.00%	12/2005	30	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.00%	4/2005	33	2031
	高速公路	48.0公里					
	321線公路	60.4公里					
R5	深圳惠州高速公路(惠州段)						
	高速公路	34.7公里	CJV	33.33%	6/1993	30	2027
	公路	21.8公里	CJV	50.00%	12/1997	26	2023
R6	高明大橋	1.1公里	CJV	30.00%/80.00%	11/1996	25	2021
R7	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	40.80%	2009年初 (部份開通)	28	2033
R8	從莞高速公路(惠州段)	32.0公里	Equity	15.00%	12/2012	40	2048
R9	北流市城區高等級公路		CJV	60.00%		25	2022
	第一期	18.2公里			8/1997		
	第二期	21.6公里			5/1998		
R10	容縣城區高等級公路		CJV	70.00%		25	2022
	第一期	9.2公里			10/1997		
	第二期	16.8公里			5/1998		
R11	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	60.00%	5/1998	25	2022
R12	玉林石南至大江口公路		CJV	60.00%		25	2022
	第一期	8.7公里			8/1997		
	第二期	30.0公里			1/1999		
R13	321線公路(梧州段)		CJV	52.00%/100.00%		25	2022
	第一期	8.7公里			3/1997		
	第二期	4.3公里			12/1998		
R14	蒼梧縣環城公路	10.1公里	CJV	70.00%	1/1999	25	2022
R15	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.00%/90.00%	7/2000	27	2025
R16	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.00%/90.00%	4/1999	27	2025
R17	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.00%/90.00%	7/2000	25	2023
R18	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.00%/90.00%	8/2000	25	2023
R19	武漢機場高速公路	18.0公里	CJV	40.00%	4/1995	30	2025
R20	唐津高速公路(天津北段)		CJV	首15年可分配 資金90%； 後15年可分配 資金60%		31.5	
	第一段	43.4公里			12/1998		2028
	第二段	17.0公里			12/2000		2028
R21	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.50%	6/1991	30	2018
R22	廣州創越交通電子科技	不適用	EJV	33.30%	11/2007	30	2037
703.1公里							

項目明細－基建項目

		容量／ 處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
能源							
P1	珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.00%	1/1994	25	2017
P2	珠江電廠第二期	600.0兆瓦	EJV	25.00%	4/1996	25	2020
P3	澳門電力	472.0兆瓦	Equity	19.00%	11/1985	25	2010
P4	成都金堂電廠		Equity	35.00%		35	2040
		600.0兆瓦 600.0兆瓦			6/2007 10/2007		
P5	廣東寶麗華新能源股份有限公司		Equity	9.31%		不適用	不適用
	第一期	2 x 135.0兆瓦			9/2005		
	第二期	2 x 300.0兆瓦			9/2008		
P6	廣州燃料公司	每年700萬噸	EJV	35.00%	1/2008	25	2033
發電廠裝機容量		3,742.0兆瓦					
水務							
W1	澳門水廠	每日330,000立方米	Equity	42.50%	1985	25	2010
W2	廉江水廠	每日100,000立方米	Equity	30.00%	不適用	30	2027
W3	中山坦洲水廠		Equity	29.00%		35	2027
	第一期	每日60,000立方米			1/1994		
	第二期	每日90,000立方米			5/2007		
W4	中山大豐水廠		Equity	33.06%		22	2020
	第一期	每日200,000立方米			4/1998		
	第二期	每日300,000立方米			11/2008 (預計)		
W5	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.06%	4/1998	22	2020
W6	南昌水廠		Equity	25.00%		28	2023
	第一期	每日50,000立方米			1/1996		
	第二期	每日50,000立方米			9/2008		
W7	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.50%	6/2000	20	2020
W8	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.00%	9/2000	30	2030
W9	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.00%	8/2001	30	2031
W10	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	3/2002	30	2032
W11	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.00%	12/2000	30	2029
W12	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.00%	4/2002	30	2032
W13	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	1/2002	30	2031
W14	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.00%		50	2052
	污水	每日50,000立方米			4/2005		
	工業用水	每日200,000立方米			4/2005		
	脫鹽水	每日4,800立方米			2/2008		
W15	青島水廠		Equity	25.00%		25	2027
	第一期	每日543,000立方米			8/2002		
	第二期	每日183,000立方米			9/2006		
W16	重慶水廠		Equity	30.00%		50	2052
	第一期	每日380,000立方米			11/2002		
	第二期	每日160,000立方米			7/2006		
W17	三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.00%	1/2004	30	2033
W18	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.00%	4/2005	35	2039
W19	常熟水廠	每日675,000立方米	Equity	24.50%	12/2006	30	2036
W20	重慶唐家沱污水廠	每日300,000立方米	Equity	25.00%	1/2007	30	2036
W21	重慶建設公司		Equity	19.28%		30	2038
	污水	每日100,000立方米			6/2010 (預計)		
	污泥處理	每日240噸			6/2009 (預計)		
W22	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.00%	8/2006	50	2053
W23	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500萬立方米	Equity	47.00%	6/1995	50	2045
食水及工業用水處理：		每日5,464,000立方米					
脫鹽水：		每日4,800立方米					
污水處理：		每日450,000立方米					
污泥處理：		每日240噸					
廢物處理：		每年60,000噸					
垃圾堆填：		3,500萬立方米					

		處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
港口							
C1	廈門象嶼新創建碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.00%	4/1997	60	2052
C2	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	EJV	24.50%	1/1999	30	2027
C3	天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	每年150萬個標準箱	EJV	18.00%	11/2005	30	2035
C4	大連集裝箱碼頭有限公司	每年220萬個標準箱	EJV	4.80%	6/2002	50	2046
C5	廈門新世界象嶼倉儲加工區 有限公司	不適用	WFOE	100.00%	1/1998	50	2045
C6	溫州狀元嶼新創建國際碼頭 有限公司 第一期	每年230萬噸	EJV	55.00%	2008年 下半年 (預計)	50	2056

(1) 項目或合營企業屆滿日期

CJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)

WFOE = 外商獨資企業

Equity = 股本

> 董事簡介



拿督鄭裕彤博士

DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon), GBM (83歲)

1970年5月出任本公司董事，並自1982年起擔任主席。鄭博士亦為新世界酒店（集團）有限公司及周大福企業有限公司主席。Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Centennial Success Limited 董事。鄭博士亦為恒生銀行有限公司獨立非執行董事、信德集團有限公司非執行董事、萬邦投資有限公司主席，以及利福國際集團有限公司非執行主席。鄭博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。鄭博士為鄭家純博士及鄭家成先生之父親，以及鄭志剛先生之祖父。

鄭家純博士

BA, MBA, DBA(Hon), LLD(Hon), GBS (61歲)

1972年10月出任本公司董事，並於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理迄今。鄭博士乃新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理，新創建集團有限公司、新世界百貨中國有限公司、大福證券集團有限公司及國際娛樂有限公司主席，新世界酒店（集團）有限公司董事總經理，以及Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事。彼亦為香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事及利福國際集團有限公司非執行董事，香港明天更好基金顧問委員會主席，及中華人民共和國第十一屆全國政協常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭裕彤博士之長子，鄭志剛先生之父親及鄭家成先生之兄長。



**沈弼勳爵士***CBE (81歲)*

曾於1972年10月至1977年11月期間出任本公司董事，於1987年1月再度被委任為董事，並於2007年11月改任為非執行董事。1977年9月至1986年12月期間為香港上海滙豐銀行有限公司主席。彼亦為南聯地產控股有限公司獨立非執行董事。

**冼為堅博士***DSSc(Hon) (79歲)*

1970年6月出任本公司執行董事。萬雅珠寶有限公司董事長、協興建築有限公司榮譽主席、美麗華酒店企業有限公司副主席及獨立非執行董事，以及恒生銀行有限公司獨立非執行董事。

**梁仲豪先生***(63歲)*

1979年11月出任本公司董事，並於1986年任執行董事。梁先生為梁祥彪先生之堂兄。

**楊秉樑先生***(51歲)*

1985年11月出任本公司董事。景福集團有限公司主席及美麗華酒店企業有限公司非執行董事。



查懋聲博士

JP DSSc(Hon) (66歲)

1989年4月出任本公司董事。香港興業國際集團有限公司主席及興勝創建控股有限公司非執行主席。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事，亞洲電視有限公司執行主席及香港國際主題樂園有限公司獨立非執行董事。同時，查博士亦出任中華人民共和國第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。

鄭家成先生

(56歲)



1994年10月出任本公司董事。亦為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及新創建服務管理有限公司董事。新世界發展(中國)有限公司副董事總經理。新世界中國地產有限公司執行董事。景福集團有限公司及新豐集團有限公司獨立非執行董事。鄭家成先生為鄭裕彤博士之子，鄭家純博士之弟及鄭志剛先生之叔父。



梁志堅先生

(69歲)

1994年10月出任本公司董事，並於2004年8月改任為執行董事，自1988年5月起為集團總經理。新世界中國地產有限公司執行董事。新世界酒店(集團)有限公司及協興建築有限公司董事。香港地產建設商會執行委員會副主席。

周桂昌先生

(66歲)



1994年10月出任本公司董事。並擔任為新世界中國地產有限公司執行董事及協興建築有限公司董事。



查懋成先生

(查懋聲博士之替任董事)(58歲)

2000年9月出任替任董事。彼為香港興業國際集團有限公司副主席及董事總經理，以及SOHO中國有限公司獨立非執行董事。查先生於紡織製造業及房地產業務上積逾多年經驗。彼亦為中國人民政治協商會議浙江省委員及香港理工大學校董會成員。

何厚浹先生

(57歲)



2004年8月出任本公司非執行董事，並於2007年11月改任為獨立非執行董事。何先生自2004年1月7日至2004年8月29日期間，曾任本公司之替任董事。彼亦為中信泰富有限公司獨立非執行董事、景福集團有限公司及大昌行集團有限公司非執行董事，以及恆威投資有限公司及德雄(集團)有限公司執行董事。

李聯偉先生

JP(59歲)



2004年8月出任本公司獨立非執行董事。李先生現任力寶有限公司董事總經理及行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司董事，以及新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。李先生是香港特別行政區之太平紳士以及香港城市大學榮譽院士。李先生為合資格會計師，並曾為香港一所著名國際會計事務所之合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局委員會委員、醫院管理局財務委員會和大額標書審批委員會主席、並為醫院管理局公積金計劃信託委員會委員，彼亦擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為非本地高等及專業教育上訴委員會委員。



梁祥彪先生

(61歲)

2004年8月出任本公司非執行董事。美麗華酒店企業有限公司非執行董事及偉倫有限公司集團行政總裁。梁先生在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。梁先生為梁仲豪先生之堂弟。

鄭志剛先生

(28歲)

2007年3月出任本公司執行董事。新世界中國地產有限公司、新世界百貨中國有限公司及國際娛樂有限公司執行董事。Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事。鄭先生於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富財務管理經驗。鄭先生持有哈佛大學學士學位。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家純博士之兒子，以及鄭家成先生之侄兒。



財務資料目錄

74	董事會報告
113	獨立核數師報告
114	綜合收益表
115	綜合資產負債表
117	公司資產負債表
118	綜合權益變動表
120	綜合現金流量表
122	財務報表附註
222	五年財務概要



> 董事會報告

董事會同寅謹將截至2008年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

集團業務

本公司主要業務為控股投資及物業投資。主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的主要業務刊於第208至第221頁的財務報表附註第48、49及50項。

業績及分配

本集團於截至2008年6月30日止年度的業績載列於本年報第114頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2008年12月2日登記的股東就截至2008年6月30日止年度派發末期股息每股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的規定為特准投資項目而派發的最低現金股息每股0.01港元，並採取以股代息方法發行新股代替每股0.24港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2008年7月已派發中期股息每股0.18港元，截至2008年6月30日止年度將合共派付每股0.43港元（2007年：每股0.40港元）。

股本

本公司於本年度股本的變動詳列於財務報表附註第37項內。

儲備

儲備的變動情況詳列於財務報表附註第38項內。於2008年6月30日，本公司可供分派儲備為數11,258.3百萬港元（2007年：11,225.8百萬港元）。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第222頁及第223頁。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司的任何上市證券。

捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共45.5百萬港元（2007年：50.6百萬港元）。

物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備賬項的變動詳列於財務報表附註第18項內。

> 董事會報告(續)

關連交易

本公司年內及截至本報告日期的關連交易概列於第82至第89頁。

上市規則第13.20及13.22條

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第112頁。

董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

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	(於2007年11月1日調任)
鄭裕培先生	(於2008年2月19日辭世)
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(查懋聲博士的替任董事)	
何厚浹先生	(於2007年11月1日調任)
李聯偉先生JP	

根據本公司組織章程細則第103(A)條，拿督鄭裕彤博士、沈弼勛爵、冼為堅博士、梁仲豪先生及楊秉樑先生依章告退，並具資格連任。

本公司及其任何附屬公司並無與董事簽訂若於一年內終止即須作出賠償的服務合約。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由查懋聲博士、楊秉樑先生、何厚浹先生及李聯偉先生擔任。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控工作。

> 董事會報告(續)

董事於合約的權益

根據一項於1993年8月5日由Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited(「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited(「Renaissance」)(HPI及Renaissance均為本集團之前附屬公司)及CTF Holdings Limited(「CTFHL」)簽定的協議，HPI需根據協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)。截至2008年6月30日止年度，CTFHL收取12.7百萬美元(約99.0百萬港元)(2007年：11.8百萬美元(約92.1百萬港元))。鄭家純博士為本公司的董事，杜惠愷先生(「杜先生」)則為本集團屬下多間附屬公司的董事，他們均實益擁有CTFHL，因此在此交易中佔有權益。

除本集團內部所訂立的合約及上述的交易外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事及其聯繫人等於2008年6月30日所持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益列於第90至第92頁內。

董事於競爭業務中的權益

於本年度內，除本公司的董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，根據上市規則，下列董事擁有下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭裕彤博士	信德集團有限公司 (「信德」)旗下集團	物業投資及發展、 渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司 (「周大福」)旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司 (「萬邦」)旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限公司 (「利福」)旗下集團	百貨經營及物業投資	董事

> 董事會報告(續)

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	信德旗下集團	物業投資及發展、 渡輪服務及酒店 有關服務	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 交通運輸	董事
	香港興業國際集團 有限公司旗下集團	物業投資及發展及 物業管理	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業 有限公司(「美麗華」)旗下集團	物業投資及酒店經營	董事
鄭裕培先生*	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 交通運輸	董事
	萬邦旗下集團	物業投資	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	Asia Leisure Development Co Ltd	物業發展	董事
何厚浹先生#	中信泰富有限公司	物業發展及投資、電訊及 經營發電廠及隧道及金融服務	董事
	恆威投資有限公司	物業發展及投資	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業發展及投資	董事及股東

> 董事會報告(續)

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資及 發展與酒店經營	董事
鄭志剛先生	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團) 有限公司	物業投資及發展	董事
	國際娛樂有限公司	酒店經營	董事

* 於2008年2月19日辭世

於2007年11月1日調任為獨立非執行董事

本公司董事會乃獨立於上述實體的董事會，而概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

董事認購股份或債券的權利

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何期間並無參與任何安排，使本公司董事、行政總裁或任何彼等的配偶或18歲以下的子女藉收購本公司或其他公司的股份或債券而獲益。

購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第92至第111頁。

> 董事會報告(續)

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東（定義見上市規則）於2008年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,382,885,199	1,382,885,199	37.02
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,382,885,199	1,382,885,199	37.02
周大福 ⁽³⁾	1,246,814,579	136,070,620	1,382,885,199	37.02

附註：

(1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(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的股份中擁有權益。

(3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，於2008年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內，並無記錄其他人士擁有本公司10%或以上已發行股本的權益。

> 董事會報告(續)

其他人士於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，其他人士（董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）除外）於2008年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
於本公司股份及相關股份的好倉				
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	50,452,355	207,997,845 ⁽¹⁾	5.57
	投資經理	17,320,430		
	保管人－法團／核准借出代理人	140,225,060		
UBS AG	實益擁有人	49,113,759	194,301,523 ⁽²⁾	5.20
	對股份持有保證權益的人	36,987,222		
	受控法團權益	108,200,542		

於本公司股份及相關股份的淡倉

JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	36,298,466	36,298,466 ⁽³⁾	0.97
UBS AG	實益擁有人	14,427,318	20,353,746 ⁽⁴⁾	0.54
	受控法團權益	5,926,428		

附註：

- (1) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具（6,767,101股相關股份）及非上市以實物交收的衍生工具（4,179,000股相關股份）而擁有合共10,946,101股相關股份的權益。此等權益亦包括140,225,060股可供借出的股份。
- (2) 此等權益包括透過其所持有的若干上市的衍生工具（以實物交收－27,053,761股相關股份；以現金交收－1,885,000股相關股份）及非上市以實物交收的衍生工具（17,074股相關股份）而擁有合共28,955,835股相關股份的權益。
- (3) 此等權益包括透過其所持有的若干以實物交收的非上市衍生工具而擁有的240,000股相關股份的權益。
- (4) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具（8,317,000股相關股份）及非上市以實物交收的衍生工具（488,486股相關股份）而擁有合共8,805,486股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2008年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無記錄其他權益。

> 董事會報告(續)

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25.0%。

主要客戶與供應商

是年內本集團的首5大客戶及供應商分別應佔本集團的營業額和採購額不足30.0%。

分拆百貨店營運

於2007年7月12日，本公司於中國大陸的百貨店經營及管理業務完成分拆，同時新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。分拆後，本集團於新世界百貨的持股量由100.0%減至約72.3%。

核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭裕彤博士

香港，2008年10月14日

> 董事會報告(續)

關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福向新世界酒店的前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V. (「RHG」，現為一獨立第三者) 分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證(「賠償保證」)。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在25份租約內的若干租約付款責任或一家由HPI所擁有位於特拉華州的 Hotel Property Investment, Inc. 的租約擔保。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予本公司董事鄭家純博士及本公司多間附屬公司的董事杜先生所控制的CTFHL。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證的最高責任約為每年54.0百萬美元。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產承諾就(其中包括)新世界中國地產出售其截至1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸所得稅(「所得稅」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及的土地增值稅及所得稅估計合共約7,389.5百萬港元(2007年：6,934.4百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項達369.6百萬港元(2007年：188.4百萬港元)。

- (3) 於2007年5月18日，新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)與新創建訂立主服務協議(「新創建交通主服務協議」)，據此，在新創建交通主服務協議有效期內，新創建交通同意及促使新創建交通及其附屬公司(「新創建交通集團」)成員公司(以切實可行者為限)委聘新創建及其附屬公司(「新創建集團」)有關成員公司向新創建交通及／或新創建交通集團成員公司提供營運服務，即包括建築機電服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務及該等新創建交通與新創建不時以書面協定的其他服務種類，及向新創建集團成員公司出租或以特許授權使用剩餘空間。新創建交通主服務協議初步為期三年，除非任何一方於不遲於初步年期屆滿前兩個月向另一方發出書面通知，否則將自動續期三年。

根據新創建交通主服務協議擬進行的交易預期屬經常性質，並在新創建集團日常及一般業務過程中以定期和持續的基準進行。周大福為本公司的關連人士，而新創建交通為周大福的聯繫人，訂立新創建交通主服務協議及該協議下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

於截至2008年6月30日止年度，根據新創建交通主服務協議項下各服務類別已訂約總額摘要如下：

服務類別	已訂約概約總額 百萬元	年度上限 百萬元
建築機電服務	—	13.0
設施管理服務	1.7	7.5
保安及護衛服務	0.9	7.0
清潔及園藝服務	22.8	35.0
金融服務	0.3	1.0
物業管理服務	0.5	1.0
租賃或特許使用剩餘空間	3.6	9.0

- (4) 於2005年2月24日，本公司的全資附屬公司香島發展有限公司(「香島」，作為出租方)與崇光(香港)百貨有限公司(「崇光香港」，作為承租方)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，承租方將於固定年期15年內，向出租方租賃香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號崇光百貨. 尖沙咀(前為亞瑪遜)地下的部分、地庫1的部分及地庫2的全部(「有關物業」)，月租按下表計算：

租期內第1至第10年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的6.0%

租期內第11至第15年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的7.0%

有關物業(為租賃協議所指的物業)由香島擁有。鑒於崇光香港是 Real Reward Limited(由周大福的全資附屬公司 Go Create Limited 擁有的共同控制實體)的間接非全資附屬公司，因此崇光香港是本公司的關連人士，而訂立租賃協議及租賃協議下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

於截至2008年6月30日止年度內，根據租賃協議從崇光香港收取的租金總額為42.0百萬元，並無超出年度上限75.0百萬元。

如本公司日期為2008年9月16日的公告所載，截至2011年6月30日止三年每年的年度上限為75.0百萬元。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (5) 於2007年7月4日，新世界中國地產的全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與 Grand Partners Group Limited(「Grand Partners」)及Stanley Enterprises Limited(「Stanley」)簽訂注資協議(「注資協議」)，其內容有關增加上海三聯物業發展有限公司(「上海三聯」)的註冊資本，由54.0百萬美元增至81.0百萬美元。

新世界發展中國、Grand Partners 及 Stanley 分別實益擁有上海三聯的47.5%、50.0%及2.5%權益。根據注資協議，新世界發展中國、Grand Partners 及 Stanley 同意按各自於上海三聯的權益比例向上海三聯作出注資。

上海三聯所籌得的資金將用於中國上海市虹橋開發區上海中山廣場第三期建築工程的融資。

由於 Grand Partners、Stanley 及上海三聯均為杜先生的聯繫人，而杜先生則為本公司的關連人士，因此，根據上市規則，在注資協議下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

- (6) 於2007年8月28日，新世界酒店(為本公司擁有64%權益的附屬公司)向利興發展有限公司(「利興」)提出一項有條件不可撤回要約(「該要約」)，據此，新世界酒店將促使新世界酒店的全資附屬公司Keep Silver Investments Limited(「Keep Silver」)向利興出售54,500,000股利興股份(「購回股份」)，代價為163.5百萬港元，利興將按以下方式償付：

- (a) 向Keep Silver及／或其代名人轉讓及／或出讓 Ichiban Properties Limited(「Ichiban」)一股股份，相當於Ichiban已發行股本總額50.0%，以及Ichiban於該要約日期欠負利興的款項136.5百萬港元；及
- (b) 促使向Keep Silver及／或其代名人轉讓及／或出讓 Higrade Properties Limited(「Higrade」)20股股份，相當於Higrade已發行股本總額20.0%，以及Higrade於該要約日期欠負利興的全資附屬公司Diamond Way Inc.(「Diamond Way」)的款項31.1百萬港元。

於該要約日期，Diamond Way因其於Higrade(本公司非全資附屬公司)擁有權益而為本公司關連人士。因此，根據上市規則，Keep Silver向利興出售購回股份構成本公司的一項關連交易。該交易已於2007年11月26日完成。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (7) 於2007年11月20日，新世界中國地產的間接全資附屬公司彩盈發展有限公司(「彩盈」)，與濟南陽光置業有限公司(「濟南置業」)訂立收購協議(「收購協議」)，據此，彩盈同意以人民幣51.0百萬元的代價向濟南置業收購濟南新世界陽光發展有限公司(「濟南陽光」)餘下27.0%股本權益，濟南陽光當時為彩盈擁有73%的附屬公司。交易於2007年11月21日完成，而濟南陽光已成為新世界中國地產的間接全資附屬公司。

濟南陽光的主要業務為發展位於中國濟南市經七路緯十二路西北角的濟南陽光花園。

於收購協議日期，濟南置業因於濟南陽光擁有權益而為本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立收購協議構成本公司的一項關連交易。

- (8) 於2008年1月24日，新創建與周大福訂立：(i)一份主營運服務協議(「周大福主營運服務協議」)，據此，新創建及周大福同意促使新創建集團或周大福集團成員公司(「周大福集團」)，包括周大福及其附屬公司，以及周大福及／或其任何附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權的任何其他公司，但不包括新創建集團及新創建交通及其附屬公司)(在切實可行情況下)委聘周大福集團或新創建集團旗下有關成員公司，於周大福主營運服務協議年期內向新創建集團或周大福集團旗下有關成員公司提供營運服務，包括建築機電服務、一般服務、租賃服務及新創建與周大福可能不時以書面協定的其他服務種類；及(ii)一份主金融服務協議(「周大福主金融服務協議」)，據此，周大福同意促使周大福集團旗下成員公司委聘新創建旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內向周大福集團旗下有關成員公司提供金融服務。

再者，於2008年1月24日，新創建與魯連城先生(「魯先生」)訂立一份主服務協議(「魯先生主服務協議」)，據此，新創建集團同意向魯先生及其聯繫人士提供金融服務。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行的所有交易(不包括新創建集團與本集團間的交易)構成本公司的持續關連交易。鑒於魯先生為新創建附屬公司大福的副主席兼執行董事，而新創建為本公司的附屬公司，故彼為本公司的關連人士。因此，訂立魯先生主服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則亦構成本公司的持續關連交易。

周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議最初年期為三年，自2008年1月24日起至2011年1月23日止，且在重新遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

於截至2008年6月30日止年度，有關周大福主營運服務協議下的各類別營運服務(不包括新創建集團與本集團間的交易)的合約金額概述如下：

營運服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司 提供的建築機電服務	70.2	486.9
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司 提供的一般服務	13.6	17.4

此外，於截至2008年6月30日止年度，有關周大福主金融服務協議(不包括新創建集團與本集團間的交易)及魯先生主服務協議下的金融服務的合約金額概述如下：

金融服務	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
新創建集團提供金融服務的費用，包括包銷及分包銷服務	0.6	26.3
新創建集團根據包銷及分包銷服務下的包銷及分包銷承諾而 可能收購的證券的價值	—	800.0

- (9) 於2008年1月31日，新世界中國地產的間接全資附屬公司星朗企業有限公司(「星朗企業」)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)就有關將新世界中泓地產有限公司(「新世界中泓」)註冊資本由人民幣166.7百萬元增加至人民幣350.0百萬元而訂立協議(「該等協議」)。新世界中泓由星朗企業及海南中泓分別持有70.0%及30.0%實益權益。

根據該等協議，星朗企業與海南中泓將按照其各自於新世界中泓的股權比例，分別向新世界中泓註冊資本出資人民幣128.3百萬元及人民幣55.0百萬元。

新增資本將撥付中國湖南省長沙市雨花區的內一塊面積約143,333平方米的土地的開發成本。

海南中泓為新世界中國地產若干附屬公司的主要股東，屬於本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立該等協議構成本公司的一項關連交易。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (10) 於2008年2月6日，新世界中國地產的間接全資附屬公司駿達集團有限公司(「駿達」)與Fast Plus Investments Limited(「Fast Plus」)及世標發展有限公司(「世標」)簽訂股東協議(「股東協議」)以規管世標股東的權利和責任。世標分別由駿達擁有50.0%，Fast Plus擁有50.0%。

世標的主要業務是在中國從事物業發展及由其董事會不時釐定及批准的其他業務。

由於Fast Plus為Centennial全資附屬公司，而後者為本公司的關連人士，因此，根據上市規則，簽訂股東協議構成本公司的關連交易。

- (11) 在新世界百貨股份於香港聯合交易所有限公司主板上市前，新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)與周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶」)或其附屬公司訂立若干專櫃協議(「專櫃安排」)，據此，新世界百貨集團成員公司向周大福珠寶或其附屬公司提供百貨店樓面空間展出及銷售珠寶。

根據專櫃協議，周大福珠寶或其附屬公司須就使用專櫃向新世界百貨集團成員公司支付佣金及基本使用費。該等佣金按在專櫃售出的每種產品的銷售及按專櫃的總銷售額的預設百分比計算，而基本使用費則包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

由於人民幣迅速升值，百貨店數目及專櫃營業額增加，預期專櫃安排下進行的交易總額將超出在新世界百貨於2007年6月28日刊發的招股章程所載的原專櫃年度上限。因此，如本公司日期為2008年3月19日的公告所載及於2008年4月29日舉行的新世界百貨股東特別大會上獲其獨立股東通過，截至2008年及2009年6月30日止兩個年度各年的專櫃安排年度上限經修訂如下：

	2007／08年	2008／09年
原專櫃年度上限	18.2百萬港元	26.2百萬港元
經修訂專櫃年度上限	人民幣24.6百萬元 (折合約26.7百萬港元)	人民幣53.1百萬元 (折合約57.6百萬港元)

截至2008年6月30日止年度，專櫃安排下的交易總額達17.9百萬港元。

由於周大福珠寶為本公司的關連人士周大福的聯繫人，因此，專櫃安排下進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (12) 於2008年4月1日，新世界中國地產的間接全資附屬公司銀威香港發展有限公司(「銀威」)與海南中泓訂立新合資合同(「合資合同」)，目的為增加湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」)的註冊資本，由人民幣250.0百萬元增加至人民幣680.0百萬元。湖南成功由銀威及海南中泓分別持有90.0%及10.0%實益權益。

根據合資合同，銀威與海南中泓同意按照其各自於湖南成功的實益權益比例，分別向湖南成功出資人民幣387.0百萬元及人民幣43.0百萬元。

湖南成功的新增資本將用作撥支中國湖南省長沙市內的一塊總地盤面積約799,997平方米全新土地平整項目的開發成本。

由於上文第9段所述原因，海南中泓為本公司的關連人士，故根據上市規則，訂立合資合同構成本公司的關連交易。

- (13) 於2008年4月30日，新世界發展中國與龍金有限公司(「龍金」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，新世界發展中國同意出售及龍金同意收購豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)權益，代價約為143.3百萬港元。

豐盛是一家持有物業的公司，持有位於中國上海市徐匯區淮海中路1408號的一棟四層樓宇，總樓面面積約為794平方米，於買賣協議日期為空置。

龍金由杜先生全資擁有，所以被視為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則，訂立買賣協議構成本公司的關連交易。

此項交易於2008年6月30日已完成，而豐盛不再為本集團的附屬公司。

- (14) 於2008年6月18日，新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生就有關上海局一房地產發展有限公司(「局一」)、上海三聯及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)(局一、上海三聯及淮海合稱為「目標公司」)的重組而訂立重組協議(「重組協議」)，據此，新世界發展中國及杜先生將會向新世界中國房產有限公司(「新世界中國房產」)轉讓其各自於目標公司的權益，藉此獲取新世界中國房產向新世界中國地產及金寶投資有限公司(「金寶」，杜先生全資擁有的公司)配發股份。

同日，新世界中國地產、金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產訂立股東協議(「新世界中國房產股東協議」)，有關協議須待重組完成後方可作實，且不會於重組完成前生效。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

待達成重組協議所載的條件後，新世界中國地產及金寶將分別按56.46%及43.54%的比例擁有新世界中國房產。訂立重組協議乃為了促使新世界中國房產出售其於目標公司的權益予一間股份於深圳交易所上市的公司，以換取其控股權。直至本報告日期，重組協議尚未完成。

由於金寶由本公司關連人士杜先生全資擁有，故根據上市規則，簽訂重組協議及新世界中國房產股東協議構成本公司的關連交易。

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)、(4)、(8)及第(11)段所述的持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃屬本公司的日常業務；
- (b) 乃按照一般商業條款；及
- (c) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，及符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審計相關服務準則第4400號「為財務資料執行協定程序的約定項目」就上文第(3)、(4)、(8)及第(11)段所述的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向本公司董事會匯報該等交易：

- (a) 已獲本公司執行委員會批准；
- (b) 根據規管此等交易的有關協議訂立；及
- (c) 不超過有關公告所披露的上限。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註第47項內披露。

> 董事會報告(續)

董事於股份、相關股份及債券的權益

2008年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權 的概約 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	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.13
梁志堅先生	532,974	—	—	532,974	0.01
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
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
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	1,950,000	52,271,200 ⁽⁴⁾	66,721,200	1.74
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	220,800	—	760,000 ⁽⁵⁾	980,800	0.03
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

> 董事會報告(續)

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

	股份數目				佔股權 的概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
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	—	8,000,000 ⁽⁴⁾	17,179,199	0.83
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁶⁾	16,999,057	0.83
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	190,981	—	2,819,284 ⁽⁷⁾	3,010,265	0.15
梁志堅先生	2,945,351	—	—	2,945,351	0.14
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
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) 該等股份由一家何厚浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有的一家公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司股份擁有權益。

> 董事會報告(續)

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 – 購股權

於截至2008年6月30日止年度，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的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司董事可酌情向該計劃界定的任何合資格參與者(闡釋見下文)授出認購本公司股份的購股權。

根據上市規則該計劃概要披露如下：

該計劃

計劃目的

作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。

計劃參與人士

合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：

- (i) 任何合資格僱員；
- (ii) 本公司或任何被其投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；
- (vi) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及

> 董事會報告(續)

本公司購股權計劃(續)

	該計劃
	(viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股本的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購136,450,000股本公司股份的購股權。
	根據該計劃可供發行的股份總數為230,418,464股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約6.13%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股本的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i)於授出日期(必須為營業日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前5個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
計劃尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為10年。

> 董事會報告(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
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	—	(1,000,000) ⁽³⁾	—	35,500,000	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
何厚浹先生	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	—	(1,200,000)	—	114,000,000	

* 於2008年2月19日辭世

> 董事會報告(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權(續)

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) 相當於每日500,000股股份的購股權的行使日期分別為2007年7月11日及2008年6月12日。股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為19.06港元。
- (4) 行使日期為2007年12月20日。於緊接行使購股權日期前的交易日，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的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

		購 股 權 數 目						
		於2007年 7月1日					於2008年 6月30日	每 股
授 予 日 期	行 使 期 (附 註)	結 存	年 內 授 出	年 內 行 使 ⁽²⁾	年 內 調 整	年 內 失 效	結 存	行 使 價 港 元
2007年3月19日	(1)	21,020,000	—	(1,606,000)	—	(480,000)	18,934,000	17.756

附註：

- (1) 分為5期，行使期分別由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，股份的加權平均收市價為24.85港元。
- (3) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃

於2000年12月18日，新世界中國地產採納一項購股權計劃(「2000年購股權計劃」)，新世界中國地產及其附屬公司(「新世界中國地產集團」)僱員(包括執行董事在內)因此有機會獲得新世界中國地產的股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行的新世界中國地產股東週年大會上宣告終止，並且遵照上市規則的新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。於截至2008年6月30日止年度，並無根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或未行使的購股權。

根據上市規則新世界中國地產購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國地產集團僱員(包括執行董事)的獎勵。	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職僱員(包括任何董事)。	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股本的百分比	根據2000年購股權計劃，新世界中國地產授出購股權，附有權利認購該公司65,745,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。 現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權。	截至本報告日期，新世界中國地產已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產37,872,000股股份，連同因新世界中國地產發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(涉及6,465,900股股份)。新世界中國地產可以進一步授出購股權以認購70,412,729股新世界中國地產股份，佔於本報告日期新世界中國地產已發行股本約1.84%。
各計劃項下各參與人士的最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有的最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐訂行使價的基準	行使價將由新世界中國地產的董事釐訂，惟須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份平均收市價的80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃將自採納日期(即2000年12月18日)起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期(即2002年11月26日)起計10年期間內有效及生效。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予董事的購股權

2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽³⁾	年內行使	2008年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	—	2,000,000	—	2,000,000	6.972
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	—	800,000	—	800,000	6.972
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	—	200,000	—	200,000	6.972
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	—	200,000	—	200,000	6.972
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	—	300,000	—	300,000	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	552,400	—	(220,800) ⁽⁴⁾	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	—	1,500,000	—	1,500,000	6.972
			552,400	5,000,000	(220,800)	5,331,600	

附註：

- (1) 分為3期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 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。
- (3) 股份於緊接2008年1月7日(授出日期)前的收市價為每股6.73港元。
- (4) 相當於每日110,400股股份的購股權的行使日期分別為2007年8月23日及2008年6月12日。股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為5.885港元。
- (5) 上述各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權

2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				2008年 6月30日 結存	每股行使價 港元
	2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁴⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	年內失效		
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	—	(1,351,100)	(200)	—	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	—	(830,400)	—	330,600	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	—	(50,000)	—	121,200	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	99,400	—	(49,600)	—	49,800	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	448,800	—	(80,800)	(164,400)	203,600	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	—	(347,200)	(434,400)	2,103,600	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	153,200	—	(12,000)	(83,200)	58,000	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	530,400	—	(66,000)	—	464,400	3.340

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

2002年購股權計劃(續)

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾					
	2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁴⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	年內失效	2008年 6月30日 結存	每股行使價 港元
2006年12月28日至 2007年1月24日	1,063,600	—	(61,600)	—	1,002,000	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
2007年12月28日至 2008年1月24日	—	1,378,800	—	(276,400)	1,102,400	6.972
2007年12月28日至 2008年1月24日	—	8,180,000 ⁽³⁾	—	—	8,180,000	6.972
2008年4月22日至 2008年5月19日	—	868,800	—	—	868,800	5.260
	11,149,700	12,700,800	(3,915,900)	(958,600)	18,976,000	

附註：

- (1) 除附註2及3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的5年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的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的2年內行使，惟於每年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的3年內行使，惟於每年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的33.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 股份於緊接2007年6月14日、2007年10月17日、2007年12月28日及2008年4月22日(建議授出日期)前的收市價分別為每股6.68港元、8.15港元、6.99港元及5.25港元。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為6.68港元。
- (6) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

2002年購股權計劃(續)

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為6.71港元、8.07港元、6.972港元及5.26港元的購股權的公平值估計分別為2.41港元、2.92港元、2.49港元(或有關行使期為三年者則為1.91港元)及1.86港元。有關價值乃按照無風險折現年率介乎2.238%至4.06%，經參考外匯基金票據現行的息率及5年期間的歷史波動比率介乎由42.0%至45.0%計算，並假設每年股息收益率介乎0.83%至1.2%及購股權的預計年期為5年。

二項式定價模式乃需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

新創建購股權計劃

於2001年12月6日，新創建採納一項購股權計劃(「2001年購股權計劃」)，該計劃的若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。根據2001年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定的任何合資格參與者授出認購新創建股份的購股權。

根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

2001年購股權計劃

計劃目的

作為對新創建及其附屬公司(「新創建集團」)董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為新創建集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對新創建集團發展有價值的高質素人員及增強企業認同感。

計劃參與人士

合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：

- (i) 任何合資格僱員；
- (ii) 新創建集團或任何被其投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (iv) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；
- (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；

> 董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

2001年購股權計劃

(vi) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或新創建集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的持有人；

(vii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及

(viii) 與新創建集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。

根據計劃可供發行的股份
總數及於本年報日期
所佔新創建已發行
股本的百分比

截至本報告日期，新創建向若干合資格人士授出可認購72,518,283股新創建股份的購股權(包括若干根據計劃的調整)。

根據計劃可發行的股份總數為107,396,424股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約5.22%。

計劃項下各參與人士的
最高配額

除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股本的1.0%。

根據購股權須認購
股份的期間

按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。

購股權可予行使前必須
持有的最短期間

由新創建董事釐定的任何期間。

申請或接納購股權時應付
的款項及須或可能須
繳付款項或催繳款項
或就此而須繳付貸款
的期間

須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。

釐定行使價的基準

行使價由新創建董事釐定，最低為於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前5個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值(以較高者為準)。

計劃尚餘年期

計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為10年。

> 董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授予 ⁽³⁾	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	—	3,000,000	1,277	—	3,001,277	16.193
梁志堅先生	2003年7月21日	(2)	68,820	—	—	(68,820) ⁽⁵⁾	—	3.711
			68,820	3,000,000	1,277	(68,820)	3,001,277	

附註：

- (1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的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，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (3) 股份於緊接2007年8月21日（授予日期）前的收市價為每股15.7港元。
- (4) 新創建於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價由16.2港元調整至16.193港元，由2008年6月18日起生效。
- (5) 行使日期為2008年5月6日。於緊接行使購股權日期前的交易日，每股收市價為22.0港元。
- (6) 上述各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使 ⁽⁵⁾	年內調整 ⁽⁶⁾	年內失效		
2003年7月21日	(1)	1,411,347	—	(701,305)	276	(68)	710,250	3.709 ⁽⁷⁾
2007年8月21日	(2)	—	26,694,000 ⁽³⁾	—	11,310	—	26,705,310	16.193 ⁽⁸⁾
2008年1月28日	(2)	—	700,000 ⁽⁴⁾	—	295	—	700,295	20.591 ⁽⁹⁾
		1,411,347	27,394,000	(701,305)	11,881	(68)	28,115,855	

> 董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

附註：

- (1) 分為3期行使，行使期分別由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) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的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）前的收市價為每股15.7港元。
- (4) 股份於緊接2008年1月28日（授予日期）前的收市價為每股20.6港元。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為18.269港元。
- (6) 新創建於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。
- (7) 購股權的每股行使價由3.711港元調整至3.709港元，由2008年6月18日起生效。
- (8) 購股權的每股行使價由16.2港元調整至16.193港元，由2008年6月18日起生效。
- (9) 購股權的每股行使價由20.6港元調整至20.591港元，由2008年6月18日起生效。
- (10) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為16.2港元（其後調整至16.193港元）及20.6港元（其後調整至20.591港元）的購股權的公平值評估分別約為5.23港元及6.49港元。有關值乃按照無風險折現年率4.13%，經參考香港政府債券現行的息率及5年期間的歷史波動比率約46.52%計算，並假設每年股息收益率為4.9%及購股權的預計年期為5年。

二項式定價模式乃需加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

> 董事會報告(續)

新世界百貨購股權計劃

於2007年6月12日，新世界百貨採納購股權計劃(「新世界百貨計劃」)。根據新世界百貨計劃，新世界百貨董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出可認購新世界百貨股份的購股權。

根據上市規則新世界百貨計劃概要披露如下：

新世界百貨計劃

計劃目的	新世界百貨計劃旨在吸引及挽留最佳員工，及為新世界百貨的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)的成功。
計劃參與人士	新世界百貨董事可向新世界百貨集團任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按照根據新世界百貨計劃條款計算的價格認購新世界百貨股份。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界百貨已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界百貨根據新世界百貨計劃授出購股權，附有權利認購 24,128,000股新世界百貨股份。 新世界百貨可進一步授出購股權以認購 138,392,500股新世界百貨股份，佔於本報告日期新世界百貨已發行股本約8.21%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非按新世界百貨計劃所載方式經新世界百貨股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的新世界百貨股份總數不得超過新世界百貨已發行相關類別證券的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	由購股權授出日期起計不少於1年起至購股權授出日期起計不超過10年止的期間。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	新世界百貨董事授出購股權後不少於1年。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	接納購股權應付的金額為1.0港元，須於接納該購股權的要約時支付。新世界百貨必須於營業日以書面形式作出購股權要約，並獲參與者按照新世界百貨董事會訂明的方式在作出有關要約後21個曆日內(由新世界百貨要約日期起計及包括該日)以書面形式接納，倘並未按上述方式被接納，有關要約將告失效。

> 董事會報告(續)

新世界百貨購股權計劃(續)

新世界百貨計劃

釐定行使價的基準

行使價由新世界百貨董事釐定，不得少於下列各項中的較高者：(i) 於購股權授出日期聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii) 緊接購股權授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii) 股份的面值。

計劃尚餘年期

新世界百貨計劃自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為不超過10年。

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽²⁾	年內行使	2008年 6月30日 結存	
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，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的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)前的收市價為每股8.69港元。
- (3) 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界百貨購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權

購 股 權 數 目								
授 予 日 期	行 使 期 (附 註)	2007 年 7 月 1 日					2008 年 6 月 30 日	每 股 行 使 價 港 元
		結 存	年 內 授 出	年 內 行 使	年 內 調 整	年 內 失 效	結 存	
2007 年 11 月 27 日	(1)	—	18,495,000 ⁽³⁾	—	—	(70,000)	18,425,000	8.66
2008 年 3 月 25 日	(2)	—	4,133,000 ⁽⁴⁾	—	—	—	4,133,000	8.44
		—	22,628,000	—	—	(70,000)	22,558,000	

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，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為5期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 股份於緊接2007年11月27日（授予日期）前的收市價為每股8.69港元。
- (4) 股份於緊接2008年3月25日（授予日期）前的收市價為每股8.46港元。
- (5) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為8.66港元及8.44港元的購股權的公平值分別評估為3.002港元及2.775港元。其估值乃基於：2013年11月及2014年2月到期的香港政府債券，於購股權授出日其市場收益率介乎2.065%至2.920%；6年期間的歷史波幅（根據可作比較公司股份的價格波幅，而該等公司股份須有由授出購股權當日倒數最少6年的公開買賣歷史）介乎39.0%至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的市場指標）及購股權的預期有效期為6年。

二項式定價模式乃需加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃

於2002年8月23日，大福股東批准採納一項購股權計劃(「大福計劃」)。根據上市規則大福計劃概要披露如下：

大福計劃

計劃目的

為吸引、挽留及鼓勵能幹的員工以達成大福及其附屬公司制定的長遠表現目標，同時讓參與者共同分享彼等為大福業務付出的努力及貢獻帶來的成果。

計劃參與人士

大福或其任何附屬公司或聯營公司的任何全職員工、執行董事及非執行董事。

根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔大福已發行股本的百分比

根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃准予授出的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過大福於採納大福計劃日期已發行股份總數的10.0%(「計劃授權限額」)，惟大福可於股東大會尋求其股東批准更新計劃授權限額，但大福董事根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃可授出購股權有關的最高股份數目，不得超過大福股東於股東大會批准更新此等授權之日大福已發行股本10.0%。於計算此等已更新的10.0%限額時，之前已根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃授出的購股權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)不會計算在內。儘管有本段以上所述規定，根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過大福不時的已發行股份總數30.0%(或上市規則容許的較高百分比)。

於本報告日期，根據大福計劃可供發行的股份共29,436,169股，佔大福已發行股本約4.23%。

計劃項下各參與人士的最高配額

於任何12個月期間因各參與者根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃獲授予的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份的最高數目不得超過大福已發行股份總數1.0%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權，須獲大福股東於股東大會批准。

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃(續)

大福計劃

向大福董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授出購股權，須事先獲大福獨立非執行董事批准。此外，向大福主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人授出任何購股權，如於任何12個月期間內，超過於大福董事作出授予購股權建議之日大福已發行股份總數的0.1%，或總值（按股份於大福董事作出授予購股權建議之日的收市價計算）超過5.0百萬港元，均須事先獲得大福股東在股東大會批准。

根據購股權須認購股份的期間及購股權可予行使前必須持有的最短期間

購股權的行使期間由大福董事釐定，在授出購股權的六個月期限後，該購股權可於授出購股權日期起計10年內行使。

申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間

須於建議授出日期起計30日內繳付1.0港元作為獲授購股權的代價。

釐定行使價的基準

購股權的行使價由大福董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i) 股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所示的收市價；(ii) 股份於緊接建議授出日期前5個交易日於聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii) 股份的面值。

計劃尚餘年期

大福計劃經大福股東大會決議有條件採納後，由採納之日起計有效期為10年，將於2012年8月22日屆滿。

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃(續)

授予董事的購股權

於截至2008年6月30日止財政年度內，概無根據大福計劃向董事授出購股權。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2003年9月5日	(1)	1,300,000	—	(1,000,000) ⁽⁴⁾	—	300,000	1.20
2006年2月10日	(2)	2,000,000	—	(1,950,000) ⁽⁵⁾	—	50,000	0.94
2007年12月1日	(3)	—	28,700,000 ⁽⁶⁾	—	(200,000)	28,500,000	6.09
		3,300,000	28,700,000	(2,950,000)	(200,000)	28,850,000	

附註：

- (1) 行使期由2004年3月5日至2009年3月4日。
- (2) 行使期由2006年8月10日至2014年8月9日。
- (3) 行使期由2008年6月1日至2016年5月31日。
- (4) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為4.93港元。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為4.13港元。
- (6) 股份於緊接2007年12月1日(授予日期)前的收市價為每股5.69港元。
- (7) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算，及計及購股權授出的條款及條件，於年內授出每股行使價為6.09港元的購股權的公平值於授出日期評估約為0.56港元。下表載列該模式所用的輸入值：

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

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃(續)

預期購股權有效期乃按過往三年的歷史數據，未必能顯示可能出現的行使模式。預期波幅反映歷史波幅能顯示日後趨勢的假設，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的其他特性。

除上文披露外，於2008年6月30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）的股份、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條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

> 董事會報告(續)

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2008年6月30日，本集團為共同控制實體及聯營公司（統稱「聯屬公司」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
聯屬公司欠款	18,769.7	16,011.6
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,115.5	3,645.8
股本注資及提供貸款承擔	2,889.6	2,922.0
	24,774.8	22,579.4

- (1) 本集團提供之財務支援總額超過本集團於2008年6月30日之資產總值8.0%。
- (2) 該借款乃無抵押及不須付息，除其中6,064.8百萬港元（2007年：6,167.6百萬港元）須付年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%（2007年：年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%）。除258.5百萬港元（2007年：258.5百萬港元）須於2016年12月分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。
- (3) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2008年6月30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	74,842.0	33,040.8
流動資產	40,595.0	25,711.5
流動負債	(34,885.7)	(17,784.6)
總資產減流動負債	80,551.3	40,967.7
非流動負債	(39,955.8)	(21,787.9)
淨資產	40,595.5	19,179.8

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2008年6月30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。

> 獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

H. C. Watt & Co. Ltd.
Certified Public Accountants
Chartered Secretaries

致新世界發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

吾等核數師已審核列載於第114至221頁新世界發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的財務報表，此財務報表包括於2008年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

核數師的責任是根據審核的結果對該等財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

吾等核數師相信，所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

吾等核數師認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年6月30日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2008年10月14日

屈洪嘯會計師事務所有限公司
執業會計師
屈洪嘯會計師
執業證書號碼 P181

> 綜合收益表

截至2008年6月30日止年度

	附註	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
收入	6	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	7	109.8	52.3
其他收益，淨值	8	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	9	9,882.2	4,035.6
財務收入		1,016.9	817.8
財務費用	10	(1,282.0)	(1,173.3)
		9,617.1	3,680.1
應佔業績			
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	11	(1,444.0)	(902.5)
本年度溢利		12,730.3	5,767.5
應佔溢利：			
股東	12, 38	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	13	1,612.2	1,482.1
每股盈利	14		
基本		2.59 港 元	1.17 港 元
攤薄		2.48 港 元	1.17 港 元

> 綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	31,577.9	26,252.0
物業、機器及設備	18	7,141.2	5,571.0
租賃土地及土地使用權	19	4,950.7	2,461.9
無形資產	20	1,409.4	863.0
共同控制實體權益	22	30,417.8	24,293.5
聯營公司權益	23	10,163.3	10,340.3
可供出售財務資產	24	4,796.5	3,719.4
持至到期日投資	25	33.4	32.3
按公平值透過損益列賬財務資產	33	1,194.4	—
待發展物業	26	11,174.9	11,549.2
遞延稅項資產	27	322.2	108.8
其他非流動資產	28	1,284.8	1,085.8
		104,466.5	86,277.2
流動資產			
發展中物業	29	18,409.6	13,654.5
待售物業	30	5,901.7	5,178.4
存貨	31	454.2	275.9
應收賬及預付款	32	18,897.5	21,023.7
按公平值透過損益列賬財務資產	33	629.9	246.9
代客戶持有之現金	34	3,105.8	2,042.4
有限制銀行存款	35	636.9	768.8
現金及銀行存款	35	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(續)

於2008年6月30日

	附註	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
權 益			
股本	37	3,736.5	3,692.1
儲備	38	67,662.8	55,867.2
擬派末期股息	38	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	39	31,361.8	28,393.5
遞延稅項負債	27	5,112.1	4,106.2
其他非流動負債	40	461.7	368.5
		36,935.6	32,868.2
流動負債			
應付賬及應付費用	41	20,656.2	18,472.2
長期借貸之即期部份	39	7,193.0	4,580.1
短期借貸	39	4,608.9	8,612.3
應付即期稅項		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

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

> 公司資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008年 百萬元	2007年 百萬元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	50.0	42.0
物業、機器及設備	18	—	—
租賃土地及土地使用權	19	0.5	0.5
附屬公司	21	26,276.8	28,312.1
共同控制實體權益	22	177.4	228.6
聯營公司權益	23	538.6	352.8
可供出售財務資產	24	22.7	27.1
		27,066.0	28,963.1
流動資產			
發展中物業	29	1,157.4	986.8
應收賬及預付款	32	103.7	108.5
應收附屬公司賬	21	37,805.1	37,644.3
現金及銀行存款	35	1.2	40.5
		39,067.4	38,780.1
總資產		66,133.4	67,743.2
權益			
股本	37	3,736.5	3,692.1
儲備	38	39,048.0	38,034.1
擬派末期股息	38	939.6	928.3
總權益		43,724.1	42,654.5
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	27	6.8	5.0
流動負債			
應付賬及應付費用	41	1,160.5	1,003.0
應付附屬公司賬	21	21,205.3	24,053.8
短期借貸	39	36.7	26.9
		22,402.5	25,083.7
總負債		22,409.3	25,088.7
總權益及負債		66,133.4	67,743.2
流動資產淨值		16,664.9	13,696.4
總資產減流動負債		43,730.9	42,659.5

董事
冼為堅博士董事
鄭家純博士

> 綜合權益變動表

截至2008年6月30日止年度	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	總計 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值變動，已扣除稅項	—	152.7	152.7	(120.2)	32.5
出售可供出售財務資產	—	(176.3)	(176.3)	(23.2)	(199.5)
可供出售財務資產耗蝕	—	34.2	34.2	—	34.2
匯兌差額	—	2,596.4	2,596.4	1,196.1	3,792.5
於權益直接確認之淨收入	—	2,607.0	2,607.0	1,052.7	3,659.7
本年度溢利	—	9,674.4	9,674.4	3,055.9	12,730.3
本年度確認之收入總額	—	12,281.4	12,281.4	4,108.6	16,390.0
股息	—	(1,600.9)	(1,600.9)	(933.5)	(2,534.4)
收購附屬公司	—	125.1	125.1	(29.9)	95.2
增購附屬公司權益	—	—	—	261.8	261.8
少數股東注資	—	—	—	306.8	306.8
出售及剔除附屬公司	—	(58.7)	(58.7)	(136.4)	(195.1)
出售一家附屬公司部份權益	—	—	—	0.7	0.7
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	854.4	854.4
發行以股代息新股	41.6	884.4	926.0	—	926.0
行使購股權時發行新股	2.8	28.1	30.9	—	30.9
僱員股份報酬	—	147.5	147.5	38.5	186.0
	44.4	(474.5)	(430.1)	362.4	(67.7)
於2008年6月30日	3,736.5	68,602.4	72,338.9	22,467.2	94,806.1

> 綜合權益變動表(續)

截至2007年6月30日止年度	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	總計 百萬元
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值變動，已扣除稅項	—	1,235.1	1,235.1	548.5	1,783.6
物業、機器及設備重列為投資物業	—	128.4	128.4	—	128.4
出售可供出售財務資產	—	(15.8)	(15.8)	(6.2)	(22.0)
可供出售財務資產重列為一家聯營公司	—	(588.2)	(588.2)	(464.8)	(1,053.0)
匯兌差額	—	857.1	857.1	422.9	1,280.0
於權益直接確認之淨收入	—	1,616.6	1,616.6	500.4	2,117.0
本年度溢利	—	4,312.9	4,312.9	1,454.6	5,767.5
本年度確認之收入總額	—	5,929.5	5,929.5	1,955.0	7,884.5
股息	—	(1,286.6)	(1,286.6)	(629.5)	(1,916.1)
收購附屬公司	—	95.7	95.7	636.7	732.4
增購附屬公司權益	—	—	—	(656.2)	(656.2)
少數股東注資	—	—	—	51.9	51.9
兌換可換股債券，已扣除稅項	—	(16.7)	(16.7)	(15.2)	(31.9)
出售附屬公司	—	—	—	(7.5)	(7.5)
出售附屬公司部份權益	—	—	—	(3.8)	(3.8)
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	459.8	459.8
發行以股代息新股	52.8	635.6	688.4	—	688.4
行使購股權時發行新股	0.2	1.8	2.0	1.9	3.9
發行可換股債券	—	1,086.0	1,086.0	114.1	1,200.1
僱員股份報酬	—	713.8	713.8	—	713.8
	53.0	1,229.6	1,282.6	(47.8)	1,234.8
於2007年6月30日	3,692.1	56,795.5	60,487.6	17,996.2	78,483.8

> 綜合現金流量表

截至2008年6月30日止年度

	附註	2008年 百萬元	2007年 百萬元
營業活動之現金流量			
營業所用之淨現金	45(a)	(2,246.3)	(1,774.1)
已付香港利得稅		(224.8)	(379.1)
已付海外稅項		(355.9)	(147.3)
營業活動之現金流出淨額		(2,827.0)	(2,300.5)
投資活動之現金流量			
已收利息		1,015.8	816.6
股息收入			
共同控制實體		3,699.6	996.9
聯營公司		264.4	642.8
可供出售財務資產		109.8	52.3
添置投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權		(3,305.3)	(749.4)
共同控制實體權益(增加)/減少		(3,471.0)	209.2
聯營公司權益增加		(74.7)	(693.7)
長期應收款(增加)/減少		(431.2)	16.5
於三個月後到期的短期存款增加		(790.9)	—
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	45(b), (c)	(622.5)	(229.2)
增購附屬公司權益		(100.8)	(779.2)
剔除附屬公司	45(f), (g)	(29.4)	—
購買可供出售財務資產及透過損益列賬財務資產		(3,562.4)	(650.1)
出售下列資產所得款項			
可供出售財務資產及透過損益列賬財務資產		1,162.7	393.2
投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權		124.3	6.7
共同控制實體		—	293.6
一家聯營公司		—	14.1
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	45(d), (e)	166.3	216.9
附屬公司部份權益		2,560.8	5.8
投資活動之現金(流出)/流入淨額		(3,284.5)	563.0

> 綜合現金流量表(續)

截至2008年6月30日止年度

	附註	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
融資活動之現金流量			
發行可換股債券		—	8,722.7
行使購股權時發行股份		49.7	4.0
新增銀行及其他借貸		11,069.9	12,199.6
償還銀行及其他借貸		(5,350.7)	(9,422.5)
財務租約之資本付款		(0.1)	(5.0)
少數股東貸款增加		35.1	236.8
有限制銀行存款減少		91.0	565.6
少數股東注資		306.8	67.0
已付利息		(1,341.4)	(1,379.7)
支付本公司股東股息		(556.1)	(517.5)
支付少數股東股息		(880.9)	(600.7)
融資活動之現金流入淨額		3,423.3	9,870.3
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(2,688.2)	8,132.8
年初之現金及現金等值項目		14,551.3	6,308.5
匯兌差額		471.2	110.0
年終之現金及現金等值		12,334.3	14,551.3
現金及現金等值項目之分析			
銀行存款及現金	35	6,993.5	8,013.2
於三個月內到期的短期銀行存款		5,341.7	6,618.1
銀行透支		(0.9)	(80.0)
		12,334.3	14,551.3

> 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」)主要從事物業投資及發展、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(包括經營公路、發電廠、水務、廢物處理廠、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、電訊、媒體、科技及其他策略性業務。

財務報表已經在2008年10月14日獲得董事會批准。

2 編製基準

本公司之財務報表乃依照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。財務報表乃按照歷史成本法編製，並就投資物業、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)按公平值列賬之重估而作出修訂。

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。

> 財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(b) 尚未生效之準則、修訂及詮釋

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並未提早採納的新訂／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。

3 主要會計政策

編製財務報表所應用之主要會計政策與過往年度所用者貫徹一致，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開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

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收購資產、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因應綜合財務報表需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

出售一家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，連同已在資產負債表內記賬之商譽之差額。

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。附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

(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。

本集團於綜合財務報表中，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。共同控制實體權益亦包括長期投資而實質成為本集團投資共同控制實體淨額之一部份。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，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營企業(續)

(1) 共同控制實體(續)

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。

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因應要以權益會計法入賬而按需要作出改變，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值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已收及應收股息入賬。

(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收益表內。

> 財務報表附註(續)

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，初始以成本確認。聯營公司之投資乃包括收購時已識別產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。聯營公司權益亦包括長期投資而實質成為本集團投資聯營公司淨額之一部份。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表內確認，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，除非本集團已代該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已收及應收股息入賬。

(iv) 少數股東權益

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綜合收益表中記賬。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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(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、共同控制實體及聯營公司可識別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。收購共同控制實體及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於共同控制實體及聯營公司之投資內。分開確認之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，並分配往預計可於業務合併得益而產生該商譽之現金產生單位或某組現金產生單位。

(ii) 商標及特許權

購入商標及特許權以歷史成本列賬。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。

無限可用年期之特許權以成本減耗蝕列賬。該等特許權亦不予攤銷。

(iii) 經營權

經營權主要來自收購經營設備租務的權利。經營權乃按成本減累積計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按營運權之估計可用年期分配營運權成本。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(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成本之一部份。

(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。此等估值每年根據專業估值檢討。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並以公平值入賬。

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、機器設備之重估。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。

(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)。已更換部份的賬面值則被剔除入賬。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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

(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剩餘價值。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

資產的剩餘價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並列算於收益表內。

(f) 附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非財務資產耗蝕

無確定使用年期或尚未可供使用之資產無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕，在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。若估計該資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況下即時將其減值至可收回金額。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撥。

> 財務報表附註(續)

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分類。

(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及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之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。

(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，唯到期日由結算日起計不超過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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(g) 投資(續)

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。

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。對於權益性工具列為可供出售財務資產，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。就債務工具而言，減值的客觀證據包括發行人或交易對手出現重大財政困難、拖欠或逾期支付利息或本金款項；或借貸人有可能破產或進行財務重組。

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權益性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。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或打算出售。

(i) 待售物業

待售物業始初以由發展中物業於重列日之賬面值計量重列。其後，預付營運租賃部份以成本減累積攤銷及蝕損；建築組成成份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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(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。可變現淨值為估計售價減銷售費用。

在建建築工程乃以成本價加按照附註3(t)(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) 貿易及其他債務

貿易及其他債務初步以公平值確認，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，即就貿易及其他債務設定耗蝕撥備。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。

(l) 現金及現金等值項目

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) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接所佔的新增成本自所得款項扣除後(扣除稅項)於權益入賬。

(n) 應付賬款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

(o) 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。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(p) 或然負債及或然資產

或然負債指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能引起之責任，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。

或然資產指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能產生之資產，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才被確立為資產。

(q) 即期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本集團、共同控制實體及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

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(不包括業務合併)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際頒佈，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，但假若可以控制撥回之時差，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(r) 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。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。

(s) 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
本溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至盈餘保留。

(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，均入賬為包含勘入式衍生工具及主債務合約
的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的勘入式衍生工具乃入賬作為衍生財務工具，並按公平值計量。
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值列賬，而公平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值乃轉撥至股本
及股本溢價，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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(t) 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。收益在集團內銷售對沖後及扣除銷售稅、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。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每項工程合約完成百分比法入賬。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、保安服務費及金融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。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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(t) 收益確認(續)

(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銷售貨品及商品後入賬。

(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。當應收款出現減值，本集團會按原定實際利率貼現的估計未來現金流量將賬面值撇減至其可收回金額，並繼續計算貼現率作為利息收入。減值應收款之利息以原本實際息率確認。

(x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(u) 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。每期租金均以負債及財務費用分配，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，以為每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(v) 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本，在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

(w) 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。截至結算日為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債已作出撥備。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已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

界定供款計劃為退休計劃，據此，本集團須向個別實體供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。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

界定福利計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按年齡、工作年期及薪酬等多個因素釐定。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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(w) 僱員福利(續)

(v) 以股份為基礎的補償

本集團設有多項以股本支付及以股份為基礎之薪酬計劃。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於授予日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。

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)及股本溢價。

(x) 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。除符合在權益中遞延入賬之現金流量對沖和淨投資對沖外，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。

以外幣為單位且分類為可供出售的貨幣性證券的公允值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於綜合損益表內確認，而賬面值的其他變動於權益內確認。

按公平值透過損益列賬的非貨幣財務資產之匯兌差額，乃列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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(x) 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體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該收益表期間平均匯率換算；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。

(y) 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。

(z) 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，而該產品或服務的風險和回報與其他業務分部有所不同。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其他經濟環境中營運的分部有所不同。

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。

> 財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(z) 分部報告(續)

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、無形資產、財務資產、待發展物業、其他資產、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投資物業、物業、機器及設備及無形資產，當中包括因收購附屬公司而添置之資產。

(aa) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東／董事批准的期間內於本公司的財務報表內列為負債。

4 財務風險管理及公平價值估算

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

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。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務。本集團內之個體會由於未來商業交易、其功能貨幣以外之外幣計值之貨幣資產及負債而承受外匯風險。

本集團現時沒有外幣對沖政策，其緊密監察匯率變動來管理外匯風險，亦會於需要時考慮利用遠期外匯合約減少所承受的風險。

於2008年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有美元貨幣資產淨值為815.3百萬港元(2007年：3,304.3百萬港元)。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因而認為美元沒有重大的外匯風險。

於2008年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有美元的貨幣資產淨值為871.2百萬港元(2007年：3,386.8百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會減少／增加43.6百萬港元(2007年：169.3百萬港元)。

於2008年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有港元的貨幣負債淨值為3,295.3百萬港元(2007年：1,501.4百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會增加／減少164.8百萬港元(2007年：75.1百萬港元)。

> 財務報表附註(續)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並以假設於結算日出現匯率變動而釐定。上述變動指管理層就直至下個年度結算日期間可能出現的匯率變動作出評估。於2008年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定之外匯風險乃由於使用非功能貨幣結算貨幣資產及負債；並無計入及將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

(ii) 利率風險

本集團因計息資產及負債所涉及的利率變動而導致出現利率風險。現金流量利率風險乃因市場利率轉變會令財務工具因不同利率產生不同現金流量的風險。除計息現金存款，向客戶提供之貸款，應收共同控制實體及聯營公司金額外，本集團並無重大計息資產，而本集團大部分收入及營運產生之現金流量均不受市場利率變動影響。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動影響，令本集團有現金流量利率風險。公平值利率風險乃財務資產或負債之價值因市場利率變動而波動之風險。本集團之借貸乃定息計算，故本集團面對公平值利率風險。

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團定息債務組合乃經考慮更高利率對盈利或虧損的潛在影響、利息盈利倍數及本集團業務及投資的現金流量循環所釐定。

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點，本集團之除稅前溢利會減少／增加153.8百萬港元(2007年：137.3百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並被應用在於結算日存有利率風險之金融工具。100個基點的上升／下跌指管理層就直至下個年度結算日期間可能出現的外幣匯率變動作出之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息財務資產之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

> 財務報表附註(續)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

由本集團持有之上市或非上市股本投資以公平值計算，故本集團承受股本證券價格風險。可供出售之財務資產公平值產生之收益及虧損以及按公平價值入賬而其變動計入損益表之財務資產分別於權益表及收益表入賬。本集團持有之上市及非上市股本投資受定期監察，並進行其對本集團長期策略性計劃之相關程度作評估。本集團並無承受商品價格風險。

於2008年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市股本投資上升／下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別上升／下跌144.2百萬港元及1,189.4百萬港元(2007年：50.9百萬港元及920.1百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

(b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自銀行存款、貿易、其他債務人及集團內的公司、共同控制實體及聯營公司之應收賬項。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。

存款一般存放於高信貸水平的金融機構。貿易應收款主要包括來自物業銷售及租賃及其他服務之貿易應收款。應收貸款一般附有按當時市場利率釐定之利息，並附有抵押品作抵押。本集團及本公司定期檢討及跟進任何逾期款項，以盡量減低信貸風險。由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故有關第三方顧客之貿易應收款之信貸風險並不集中。現時全球金融動盪，在這情況下，本集團會監控其信貸管理之程序及政策。

此外，本集團及本公司透過控制及影響附屬公司、共同控制實體及聯營公司之營運政策及定期審閱其財務狀況，提供相應的財務援助，以監察其所承受的信貸風險。

> 財務報表附註(續)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國大陸相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各結算日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2008年6月30日，於財務報表並無作出撥備(2007年：無)。

(c) 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及有價證券，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團及本公司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。本集團及本公司亦備有未動用之已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表按資產負債表所載合約到期日前的餘下期間(以相關到期日分類排列)分析本集團及本公司之財務負債。表中所披露為合約非折現現金流量。

集團賬

	面值 百萬元	合約性 非折現 現金總流量 百萬元	即期至 一年內 百萬元	一年以上 至五年 百萬元	五年以上 百萬元
於2008年6月30日					
應付賬及應付費用	18,749.1	18,749.1	18,620.1	110.3	18.7
共同控制實體欠款	2,616.2	2,616.2	2,616.2	—	—
聯營公司欠款	588.3	588.3	588.3	—	—
短期借貸	4,608.9	4,661.6	4,661.6	—	—
長期借貸	38,554.8	43,080.2	8,421.0	25,449.5	9,209.7
於2007年6月30日					
應付賬及應付費用	16,209.5	16,209.5	15,534.8	645.3	29.4
共同控制實體欠款	1,920.2	1,920.2	1,920.2	—	—
聯營公司欠款	482.1	482.1	482.1	—	—
短期借貸	8,612.3	8,710.9	8,710.9	—	—
長期借貸	32,973.6	38,842.6	6,475.0	21,317.1	11,050.5

> 財務報表附註(續)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

公司賬

	面值 百萬元	合約性 非折現 現金總流量 百萬元	即期至 一年內 百萬元	一年以上 至五年 百萬元	五年以上 百萬元
於2008年6月30日					
應付賬及應付費用	1,160.5	1,160.5	1,160.5	—	—
附屬公司欠款	21,205.3	21,205.3	21,205.3	—	—
聯營公司欠款	56.5	56.5	56.5	—	—
短期借貸	36.7	38.4	38.4	—	—
於2007年6月30日					
應付賬及應付費用	1,003.0	1,003.0	1,003.0	—	—
附屬公司欠款	24,053.8	24,053.8	24,053.8	—	—
聯營公司欠款	37.3	37.3	37.3	—	—
短期借貸	26.9	29.3	29.3	—	—

(d) 資本管理風險

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他權益持有者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資本成本。

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。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。在現時的全球金融動盪下，本集團會繼續以審慎的方針管理其資本。

本集團以本集團之資本負債比率為基準監察資本。資本負債比率乃以債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃以總借貸(不包括少數股東貸款)減現金及銀行存款計算。

> 財務報表附註(續)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(d) 資本管理風險(續)

於2008年及2007年6月30日之負債比率如下：

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
綜合借貸總額(不包括少數股東貸款)	40,733.6	39,478.0
減：銀行及現金存款	13,803.9	15,400.1
綜合債務淨額	26,929.7	24,077.9
總權益	94,806.1	78,483.8
負債比率	28.4%	30.7%

於2008年6月30日負債比率之減少主要因總權益增加。

(e) 公平值估算

本集團財務工具之賬面值如下：

- (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財務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。

> 財務報表附註(續)

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，從定義上說，所得出之會計估算難免偏離有關實際結果。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) 可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值

並非於活躍市場交易的可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬的財務資產之公平值乃使用估值技術釐定。本集團按其判斷選擇多項方法(例如現金流量折現模式及期權定價模式)及主要按各結算日的市況作出假設。

(b) 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。

於2008年6月30日，假設其他因素維持不變，投資物業市值上升／下跌8%，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌2,526.2百萬港元(2007年：2,100.2百萬港元)。

(c) 物業、機器及設備耗蝕及可用年期之估計

物業、機器及設備是長壽命的，但亦可能受制於技術過時。年度折舊受集團分配到各種物業、機器及設備之可用年期之估計所影響。可用年期之估計由管理層每年檢討，考慮因素包括技術變動、預期運用狀況和有關資產的實質狀況有關。

管理層亦定期檢討有否任何減值的跡象。倘資產的賬面值低於其可收回價值(以淨售價或在用價值兩者之較高者為準)，管理層將會確認減值虧損。於釐定在用價值時，管理層評估預期來自持續使用資產及使用年期終結時出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時需作出估算及判斷。管理層按若干假設，例如市場競爭及發展及業務預期增長以估算未來現金流量。

> 財務報表附註(續)

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 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。

(e) 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，將其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。

(f) 財務擔保及稅務賠償保證

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相對於其拖欠的按揭本金及利息兩者之差額。

就提供予非全資附屬公司之稅務賠償保證而言，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。即或不然，該歸屬於本集團及本公司的潛在風險會在附註44中披露為或然負債。

> 財務報表附註(續)

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(g) 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。倘該等交易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。

遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴對於將來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。

(h) 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。工程收入預算乃根據相關合約所載之條款而定。工程成本預算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。

6 收入及分部資料

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
收入		
租務	1,433.2	1,210.3
物業銷售	4,632.9	2,916.7
合約工程	10,982.6	10,030.5
服務提供	5,868.9	3,557.9
基建項目經營	327.4	299.5
電訊服務	962.1	890.0
百貨經營	2,236.0	1,704.1
酒店營運	2,505.0	2,331.4
其他	412.7	344.1
總收入	29,360.8	23,284.5

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、酒店營運及其他業務(包括媒體、科技及其他策略性業務)分部。

> 財務報表附註(續)

6 收入及分部資料(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年										
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)
應佔業績										9,617.1
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

> 財務報表附註(續)

6 收入及分部資料(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)	—
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)
										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
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

> 財務報表附註(續)

6 收入及分部資料(續)

(b) 次要分部報告形式 — 地區分部資料

	收入 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
2008年			
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年			
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分別佔集團之收入、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。

7 其他收入

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
股息收入		
上市股份投資	22.8	15.8
非上市股份投資	87.0	36.5
	109.8	52.3

> 財務報表附註(續)

8 其他收益，淨值

	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
撥備撥回		
應收貸款	0.8	13.8
其他應收款	126.0	64.8
派威公司款項收回(附註)	431.5	1,593.6
購入之淨資產公平值超逾收購		
附屬公司權益成本	129.5	11.1
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	1.1	7.8
被視作出售附屬公司權益收益	1,695.3	125.7
出售淨溢利／(虧損)		
物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權	40.4	(25.3)
可供出售財務資產	203.9	18.6
按公平值透過損益列賬財務資產	50.5	9.1
附屬公司	47.4	122.8
附屬公司部份權益	81.0	9.6
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(368.6)	(83.9)
無形資產	(8.1)	(36.3)
可供出售財務資產	(34.2)	(12.0)
擬投資訂金	—	(9.5)
應收貸款	(189.1)	(144.3)
其他資產	(32.7)	(6.2)
被視作出售附屬公司權益虧損	—	(8.3)
	2,174.7	1,651.1

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2008年6月30日止年度確認「派威」訴訟收回總額2,025.1百萬港元(2007年：1,593.6百萬港元)，而其中431.5百萬港元乃於本年度內確認。

> 財務報表附註(續)

9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括／(扣除)下列收支項目：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
投資物業租金收入總額	1,230.9	1,050.3
支出	(337.9)	(311.3)
	893.0	739.0
證券業務產生的孖展及其他借貸的利息收入，包括在收入中	308.8	17.3
槓桿外匯買賣的淨收入	5.1	0.6
買賣證券的佣金	715.2	65.4
買賣期貨、期權及商品的佣金	70.5	4.3
買賣貴金屬合約的佣金	10.2	0.5
買賣期貨、期權及貴金屬合約的純利	22.0	1.2
買賣外匯合約的純利	7.3	—
存貨出售成本	(4,851.4)	(3,441.6)
折舊		
租賃之物業、機器及設備	—	(23.4)
自置之物業、機器及設備	(759.0)	(612.1)
攤銷		
無形資產	(11.2)	(3.6)
租賃土地及土地使用權(附註)	(196.8)	(165.9)
營運租約租金支出		
土地及樓宇	(681.7)	(543.9)
其他設備	(13.5)	(8.7)
員工成本(附註15(a))	(4,340.9)	(3,969.5)
經營證券經紀及孖展借貸業務的利息開支，包括在銷售成本中	(167.1)	(11.2)
外幣兌換收益淨額	324.2	16.9
核數師酬金		
審核服務	(52.8)	(50.5)
非審核服務	(3.5)	(2.6)

附註：租賃土地及土地使用權之攤銷分別按待發展物業及發展中物業資本化數額後入賬，數額分別為68.8百萬港元及169.4百萬港元(2007年：66.0百萬港元及133.6百萬港元)。

> 財務報表附註(續)

10 財務費用

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
銀行借款及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,247.4	1,301.3
毋須於五年內悉數償還	48.0	18.9
須於五年內悉數償還之財務租約利息	—	3.3
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	104.4	9.7
毋須於五年內悉數償還	311.2	22.0
少數股東貸款利息		
須於五年內悉數償還	9.9	5.9
毋須於五年內悉數償還	49.7	35.0
財務工具公平值虧損	—	0.3
借貸成本總額	1,770.6	1,396.4
發展中物業利息資本化	(488.6)	(223.1)
	1,282.0	1,173.3

11 稅項

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
即期稅項		
香港利得稅	445.4	385.3
中國大陸及海外稅項	337.7	204.7
中國大陸土地增值稅	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%。香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2007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%(2007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，即出售物業所得款項扣除可抵扣之支出(包括土地使用權成本及物業發展支出)的30.0%至60.0%(2007年：30.0%至60.0%)不等的累進稅率計算。

> 財務報表附註(續)

11 稅項(續)

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。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973.7百萬港元及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。

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：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
除稅前及不包括共同控制實體及聯營公司應佔業績之溢利	9,617.1	3,680.1
按稅率16.5%(2007年：17.5%)計算	1,586.8	644.0
其他國家不同稅率之影響	86.1	100.5
無須課稅之收入	(871.7)	(542.8)
不可扣稅之支出	533.9	501.0
未確認之稅損	165.6	138.9
未確認之暫時差異	74.5	47.7
稅項減免	(7.2)	(36.9)
使用早前未有確認之稅損	(84.2)	(74.8)
稅率變動影響	(202.7)	(84.3)
未分派溢利之遞延稅項	37.8	—
其他	(18.8)	91.6
	1,300.1	784.9
中國大陸土地增值稅	143.9	117.6
稅項支出	1,444.0	902.5

12 股東應佔溢利

列入公司財務報表之股東應佔溢利為1,630.5百萬港元(2007年：675.3百萬港元)。

> 財務報表附註(續)

13 股息

	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
中期股息，每股0.18港元(2007年：0.15港元)	672.6	553.8
擬派末期股息，每股0.25港元(2007年：0.25港元)	939.6	928.3
	1,612.2	1,482.1
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	391.3	382.5
末期股息	*	543.5

* 有關2008年擬派末期股息，已假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息而作出全數準備。

於2008年10月14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2009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：

	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
股東應佔溢利	9,674.4	4,312.9
潛在攤薄股份之影響：		
可換股債券利息開支	259.9	18.2
附屬公司業績攤薄影響調整	(99.4)	(9.3)
	9,834.9	4,321.8
	股份數目(百萬)	
	2008年	2007年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,732.8	3,676.1
潛在攤薄股份之影響：		
可換股債券	224.0	16.6
購股權	1.1	2.5
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	3,957.9	3,695.2

> 財務報表附註(續)

15 員工成本

(a) 員工成本

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
薪酬、工資及其他福利	3,980.0	3,118.7
退休成本 — 界定福利計劃(附註(b)(i))	2.4	(1.6)
退休成本 — 界定供款計劃(附註(b)(ii))	172.5	138.6
購股權(附註(c))	186.0	713.8
	4,340.9	3,969.5

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，並與集團資產分開持有。

(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。

於資產負債表內確認之款項如下：

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
界定福利責任之現值	(91.3)	(70.2)
計劃資產之公平值	146.7	135.5
未確認之精算收益	(33.6)	(41.4)
退休福利資產(附註28)	21.8	23.9

界定福利責任現值之變動如下：

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
於年初	70.2	72.7
利息成本	4.1	3.2
現時服務成本	3.8	3.9
僱員供款	1.7	1.7
已付福利	(3.6)	(8.9)
轉入	0.3	1.4
精算虧損／(收益)	14.8	(3.8)
於年終	91.3	70.2

> 財務報表附註(續)

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 界定福利計劃(續)

計劃資產之公平值變動如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於年初	135.5	114.2
預計計劃資產回報	9.6	7.9
僱員供款	1.7	1.7
本集團供款	0.3	0.9
已付福利	(3.6)	(8.9)
轉入淨額	0.3	1.4
精算收益	2.9	18.3
於年終	146.7	135.5

於收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
現時服務成本	3.8	3.9
利息成本	4.1	3.2
預計計劃資產回報	(9.6)	(7.9)
確認之淨精算虧損／(收益)	4.1	(0.8)
計入員工成本總計(附註(a))	2.4	(1.6)

計劃資產之實際回報為11.6百萬港元(2007年：26.2百萬港元)。

	2008年	2007年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	3.5%	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：		
權益性工具	66.2%	72.0%
債務工具	27.1%	21.2%
其他資產	6.7%	6.8%

計劃資產之公平值不包括有關本公司任何自有財務工具及由本集團佔用或使用之物業或其他資產之款項。

> 財務報表附註(續)

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 界定福利計劃(續)

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。權益性投資之預計回報反映市場之長期實際回報率。

本集團預計無須向截至2009年6月30日止年度界定福利計劃供款，截至2008年6月30日止年度界定福利計劃預計供款預計為0.2百萬港元。

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
界定福利責任現值	(91.3)	(70.2)	(72.6)
計劃資產公平值	146.7	135.5	114.2
盈餘	55.4	65.3	41.6
界定福利責任經驗調整	1.3	1.5	(0.4)
計劃資產經驗調整	2.9	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172.5百萬港元(2007年：138.6百萬港元)，並已扣除沒收供款5.4百萬港元(2007年：4.7百萬港元)。尚餘1.0百萬港元(2007年：1.1百萬港元)沒收供款可用作扣減未來供款。

> 財務報表附註(續)

15 員工成本(續)

(c) 購股權

本公司及其附屬公司，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」)、新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)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、新世界百貨及大福股份。

持有購股權詳列如下：

給予者	授予日期	行使價 港元	2007年		調整	行使	失效/註銷	2008年		附註
			7月1日	授予				6月30日	於2008年 6月30日 可行使之 購股權 數目	
本公司	2007年3月19日	17.756	136,220,000	—	—	(2,806,000)	(480,000)	132,934,000	118,444,000	(i)
	加權平均行使價(港元)		17.756	—	—	17.756	17.756	17.756	17.756	
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	11,702,100	17,700,800	—	(4,136,700)	(958,600)	24,307,600	7,622,640	(ii)
	加權平均行使價(港元)		3.484	6.986	—	2.063	4.428	6.239	6.056	
新創建	2003年7月21日至 2008年1月28日	3.711至 20.591	1,480,167	30,394,000	13,158	(770,125)	(68)	31,117,132	31,117,132	(iii)
	加權平均行使價(港元)		3.711	16.301	0.354	3.711	3.711	16.007	16.007	
新世界百貨	2007年11月27日至 2008年3月25日	8.440至 8.660	—	24,128,000	—	—	(70,000)	24,058,000	—	(iv)
	加權平均行使價(港元)		—	8.622	—	—	8.660	8.622	—	
大福	2003年9月5日至 2007年12月1日	0.941至 6.090	3,300,000	28,700,000	—	(2,950,000)	(200,000)	28,850,000	350,000	(v)
	加權平均行使價(港元)		1.042	6.090	—	1.028	6.090	6.030	1.163	

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。
- (ii) 除(1) 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；以及(2) 13,180,000份購股權(每股行使價為6.972港元)分3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3年內行使。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35,204,000港元(2007年：8,757,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由5.24港元至8.07港元(2007年：2.825港元至6.710港元)，行使價由5.26港元至8.07港元(2007年：2.865港元至6.710港元)，股價波幅為介乎42%至45%(2007年：43%至47%)不等，購股權之預期年期為3至5年(2007年：5年)，預期股息率為0.83%至1.20%(2007年：0%至1.33%)，無風險利率為2.24%至4.06%(2007年：3.68%至4.78%)及次佳行使因素為1.5倍至1.74倍(2007年：1.55倍至1.74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。

> 財務報表附註(續)

15 員工成本(續)

(c) 購股權(續)

附註：(續)

(iii) 購股權可於2012年8月21日或以前行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為16.20港元（其後調整至16.193港元）及20.60港元（其後調整至20.591港元）的購股權的公平值評估分別約為5.23港元及6.49港元。有關值乃按照無風險折現年率4.13%，經參考香港政府債券現行的息率及5年期間的歷史波動比率約46.52%計算，並假設每年股息收益率為4.90%及購股權的預計年期為5年。

(iv) 全部未行使的購股權分為5批及在購股權獲接納而授出之日後一年期限屆滿時起計的5年內行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為8.66港元及8.44港元的購股權的公平值分別評估為3.002港元及2.775港元。其估值乃基於：2013年11月及2014年2月到期的香港政府債券，於購股權授出日其市場收益率介乎2.065%至2.920%；6年期間的歷史波幅（根據可作比較公司股份的價格波幅，而該等公司股份須有由授出購股權當日倒數最少6年的公開買賣歷史）介乎39.0%至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的市場指標）及購股權的預期有效期為6年。

(v) 購股權可於2016年5月31日或以前行使。

於截至2008年6月30日止年度大福授出購股權之公平值為16.1百萬港元（每份為0.56港元）及確認購股權開支為數2.7百萬港元。

截至2008年6月30日止年度已授出以權益支付的購股權公平值乃於授出日期利用柏力克-舒爾斯購股權訂價模式釐定，並已考慮授出購股權的條款及條件。該模式的主要數據為股息率為7.03%、預期波幅為43.61%、無風險利率為1.21%、預期購股權年期為一年及加權平均股價為5.69港元。

預期購股權年期乃以過去3年的歷史數據為基礎，未必能顯示可能出現的行使模式。預期波幅反映歷史波幅能顯示日後趨勢的假設，而未必一定為實際結果。

在計算購股權公平值時並無計入已授出購股權的其他特性。

(vi) 二項式定價模式及柏力克-舒爾斯期權定價模式須加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

> 財務報表附註(續)

16 董事及五名最高酬金人士酬金

(a) 董事酬金

董事姓名	袍金 百萬港元	薪金、津貼 及實物利益 百萬港元	花紅 百萬港元	退休計劃 供款 百萬港元	購股權 價值 百萬港元	總計 百萬港元
截至2008年6月30日止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.7	21.6	1.9	1.2	10.4	35.8
沈弼勛爵	0.3	—	—	—	—	0.3
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭裕培先生(辭世)	0.1	—	—	—	—	0.1
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	0.4	3.1	0.5	0.3	0.5	4.8
梁志堅先生	0.4	5.0	0.8	0.5	0.1	6.8
周桂昌先生	0.3	3.8	0.6	0.4	0.1	5.2
何厚浹先生	0.2	—	—	—	—	0.2
李聯偉先生	0.5	—	—	—	0.2	0.7
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭志剛先生	0.5	2.8	0.2	0.1	1.5	5.1
總計	4.9	36.3	4.0	2.5	12.8	60.5
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

> 財務報表附註(續)

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(2007年：1.4百萬港元)。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。

(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1名董事(2007年：3名董事)，彼等之酬金已反映於以上。年內應付其餘4名(2007年：2名)人士之酬金如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
薪金及其他酬金	41.0	16.3
退休金計劃供款	0.9	0.4
購股權	6.7	1.2
	48.6	17.9

向該等人士支付之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2008年	2007年
8,500,001至9,000,000	—	1
9,500,001至10,000,000	—	1
11,500,001至12,000,000	2	—
12,000,001至12,500,000	1	—
13,000,001至13,500,000	1	—
	4	2

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。

> 財務報表附註(續)

17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
於年初	26,252.0	23,145.2	42.0	36.5
匯兌差額	666.8	142.5	—	—
收購附屬公司	880.8	—	—	—
添置	253.0	94.2	—	—
由物業、機器及設備、 租賃土地及土地使用權 (轉出)／轉入	(449.6)	548.5	—	—
由發展中物業轉入	—	1,078.8	—	—
出售	(47.7)	(21.1)	—	—
公平值之改變	4,022.6	1,263.9	8.0	5.5
於年終	31,577.9	26,252.0	50.0	42.0

投資物業已於2008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公平值合計為12,845.3百萬元(2007年：9,651.5百萬元)(附註39)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
香港：		
租約逾50年	10,414.8	8,974.8
租約10至50年	14,091.4	12,155.4
租約少於10年	118.0	106.0
香港以外：		
租約逾50年	107.4	100.7
租約10至50年	6,846.3	4,915.1
	31,577.9	26,252.0

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

> 財務報表附註(續)

18 物業、機器及設備

	集團賬						公司賬
	樓宇 百萬元	港口設施 百萬元	收費 道路、 橋樑及 電訊設備 及系統 百萬元	其他 百萬元	在建工程 百萬元	合計 百萬元	百萬元
原值							
於2007年7月1日	2,879.3	2,144.3	2,465.9	4,972.9	542.3	13,004.7	3.3
匯兌差額	194.0	240.0	—	218.2	5.7	657.9	—
收購附屬公司	442.5	—	—	26.9	—	469.4	—
出售附屬公司	(14.1)	(6.4)	—	(46.1)	—	(66.6)	—
剔除附屬公司 (附註45(f))	—	(298.6)	—	(6.5)	—	(305.1)	—
添置	170.5	—	67.3	625.7	475.4	1,338.9	—
由投資物業轉入	166.3	—	—	—	—	166.3	—
由發展中物業轉入	570.5	—	—	—	—	570.5	—
落成後轉撥	—	—	77.7	9.7	(87.4)	—	—
出售	(29.1)	—	(0.5)	(21.9)	(0.5)	(52.0)	—
於2008年6月30日	4,379.9	2,079.3	2,610.4	5,778.9	935.5	15,784.0	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2007年7月1日	961.6	859.5	2,076.5	3,526.4	9.7	7,433.7	3.3
匯兌差額	56.9	70.0	—	136.3	2.6	265.8	—
出售附屬公司	(8.1)	(5.5)	—	(24.1)	—	(37.7)	—
剔除附屬公司 (附註45(f))	—	(120.4)	—	(5.3)	—	(125.7)	—
耗蝕	22.0	28.3	233.9	14.9	67.6	366.7	—
折舊	141.5	90.5	89.9	437.1	—	759.0	—
出售	(8.3)	—	—	(10.7)	—	(19.0)	—
於2008年6月30日	1,165.6	922.4	2,400.3	4,074.6	79.9	8,642.8	3.3
賬面淨值							
於2008年6月30日	3,214.3	1,156.9	210.1	1,704.3	855.6	7,141.2	—

> 財務報表附註(續)

18 物業、機器及設備(續)

	集團賬						公司賬
	樓宇	收費 道路、 橋樑及 港口設施	電訊設備 及系統	其他	在建工程	合計	
	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
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	3.3
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	3.3
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	3.3
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	3.3
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	—

已作貸款抵押之物業、機器及設備賬面淨值合計1,573.6百萬港元(2007: 945.3百萬港元)(附註39)。

> 財務報表附註(續)

19 租賃土地及土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
香港：				
租約逾50年	921.1	644.2	0.5	0.5
租約10至50年	2,174.8	625.8	—	—
香港以外：				
租約逾50年	15.5	19.5	—	—
租約10至50年	1,831.0	1,169.8	—	—
租約少於10年	8.3	2.6	—	—
	4,950.7	2,461.9	0.5	0.5
於年初	2,461.9	2,480.2	0.5	0.5
匯兌差額	109.8	68.8	—	—
添置	1,715.3	8.2	—	—
收購附屬公司	385.5	—	—	—
出售附屬公司	(5.7)	—	—	—
由發展中物業轉入	72.9	—	—	—
由投資物業轉入／(轉出)	283.3	(34.1)	—	—
出售	(3.2)	—	—	—
耗蝕	(1.9)	—	—	—
攤銷	(67.2)	(61.2)	—	—
於年終	4,950.7	2,461.9	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1,578.8百萬元(2007年：782.0百萬元)作抵押(附註39)。

> 財務報表附註(續)

20 無形資產

	集團賬					
	商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	商標及特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	經營權 百萬港元	合計 百萬港元
原值						
於2007年7月1日	783.3	401.2	159.3	15.0	—	1,358.8
匯兌差額	2.6	—	—	—	—	2.6
添置	—	—	—	1.8	232.3	234.1
收購附屬公司	5.9	—	—	—	—	5.9
增購附屬公司權益	323.1	—	—	—	—	323.1
撤銷	(5.5)	(401.2)	—	(4.6)	—	(411.3)
於2008年6月30日	1,109.4	—	159.3	12.2	232.3	1,513.2
累計攤銷及耗蝕						
於2007年7月1日	86.5	401.2	—	8.1	—	495.8
攤銷	—	—	7.7	3.5	—	11.2
撤銷	(5.5)	(401.2)	—	(4.6)	—	(411.3)
耗蝕	2.9	—	—	5.2	—	8.1
於2008年6月30日	83.9	—	7.7	12.2	—	103.8
賬面淨值						
於2008年6月30日	1,025.5	—	151.6	—	232.3	1,409.4

> 財務報表附註(續)

20 無形資產(續)

	集團賬				
	商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	商標及 特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	合計 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
增購附屬公司權益	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

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。計算在用價值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。釐定由0%至6%之增長率乃是參考有關的分部之內部及外來因素。所用由5.2%至8.6%之折現率亦反映有關分部之特定風險。假設增長率為零及折現率增長100個基點，則仍然毋須扣除耗蝕。

> 財務報表附註(續)

20 無形資產(續)

商譽耗蝕測試(續)

按分部分配商譽之概要如下：

	2008年			2007年		
	香港及 其他 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元	香港及 其他 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元
物業投資	—	5.9	5.9	—	—	—
物業發展	—	154.5	154.5	—	71.6	71.6
服務及基建	865.1	—	865.1	625.2	—	625.2
	865.1	160.4	1,025.5	625.2	71.6	696.8

21 附屬公司

	公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
非上市股份原值減撥備	1,597.1	4,674.2
香港上市股份原值	24,679.7	23,637.9
	26,276.8	28,312.1
應收賬減撥備	37,805.1	37,644.3
	64,081.9	65,956.4
應付賬	(21,205.3)	(24,053.8)
	42,876.6	41,902.6
上市股份市值	43,158.1	39,827.9

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。

> 財務報表附註(續)

22 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	3,270.8	1,040.8	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	140.5	141.5	—	—
應付賬(附註(b))	(32.9)	(101.3)	—	—
	3,380.6	1,083.2	—	—
合作合營企業				
投資原值減撥備	7,350.5	7,154.4	—	—
佔收購後未分派業績	1,033.1	739.4	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	8,273.5	7,276.4	—	—
應付賬(附註(b))	(2,106.7)	(1,105.0)	—	—
	14,550.4	14,065.2	—	—
股份有限公司				
集團所佔之淨資產	5,635.0	4,173.7	—	—
收購時產生之商譽	132.5	132.5	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	7,126.2	5,445.4	177.4	228.6
應付賬(附註(b))	(476.6)	(713.9)	—	—
	12,417.1	9,037.7	177.4	228.6
合營企業訂金(附註(c))	69.7	107.4	—	—
	30,417.8	24,293.5	177.4	228.6

> 財務報表附註(續)

22 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	4,615.8	4,169.4
浮動息率(附註(ii))	1,207.7	1,723.2
不計息(附註(iii))	9,716.7	6,970.7
	15,540.2	12,863.3

(i) 帶息年率由6.0%至10.0%(2007年：6.0%至10.0%)。

(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(2007年：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177.4百萬港元(2007年：228.6百萬港元)。

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入、業績、資產及負債如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
收入	14,130.1	7,640.4
除稅後溢利	3,594.8	1,664.1
非流動資產	27,405.8	22,053.1
流動資產	26,219.0	18,830.2
非流動負債	(19,062.4)	(16,163.2)
流動負債	(17,273.0)	(11,611.8)
資產淨值	17,289.4	13,108.3

(e) 主要共同控制實體之詳情刊於附註49。

> 財務報表附註(續)

23 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	889.6	731.1	—	—
中國大陸上市股份	252.5	183.5	—	—
非上市股份	5,154.2	5,467.3	6.8	6.8
	6,296.3	6,381.9	6.8	6.8
商譽	1,225.8	1,292.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	3,229.5	3,148.3	588.3	383.3
應付賬(附註(b))	(588.3)	(482.1)	(56.5)	(37.3)
	2,641.2	2,666.2	531.8	346.0
	10,163.3	10,340.3	538.6	352.8
上市股份市值	1,602.1	1,882.7	—	—

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	104.7	93.1
浮動息率(附註(ii))	136.6	181.9
不計息(附註(iii))	2,988.2	2,873.3
	3,229.5	3,148.3

(i) 帶息年率為8.0%(2007年：6.8%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(2007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588.3百萬港元(2007年：383.3百萬港元)之款項。

應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。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。

> 財務報表附註(續)

23 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
收入	4,017.0	4,747.3
除稅後溢利	962.4	1,325.8
非流動資產	11,525.0	10,136.5
流動資產	4,570.9	2,863.8
非流動負債	(5,091.2)	(3,843.5)
流動負債	(4,708.4)	(2,774.9)
資產淨值	6,296.3	6,381.9

(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	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
股本證券				
非上市股份及投資， 按公平值	2,938.6	2,576.7	22.7	27.1
上市股份，按市值				
香港	925.1	716.2	—	—
海外	893.8	387.5	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券， 按公平值	39.0	39.0	—	—
	4,796.5	3,719.4	22.7	27.1

> 財務報表附註(續)

24 可供出售財務資產(續)

可供出售財務資產按發行人類別分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
股本證券				
公營機構	33.3	33.3	—	—
銀行及其他金融機構	188.5	74.2	—	—
企業機構	4,535.7	3,572.9	22.7	27.1
債務證券				
公營機構	29.0	29.0	—	—
企業機構	10.0	10.0	—	—
	4,796.5	3,719.4	22.7	27.1

可供出售財務資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
港元	2,541.5	2,261.6	10.9	11.2
人民幣	915.1	281.8	11.8	15.9
日圓	674.3	594.0	—	—
泰銖	364.2	364.0	—	—
其他	301.4	218.0	—	—
	4,796.5	3,719.4	22.7	27.1

25 持至到期日投資

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
債務證券		
非上市債券	33.4	32.3

> 財務報表附註(續)

26 待發展物業

	集團賬	
	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
土地成本	9,136.3	9,699.6
發展成本	2,918.8	2,918.1
	12,055.1	12,617.7
撥備	(880.2)	(1,068.5)
	11,174.9	11,549.2

物業之賬面值分析如下：

	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
香港：		
租約逾50年	40.8	37.7
租約10至50年	4,137.8	3,600.7
香港以外：		
永久業權	95.4	89.4
租約逾50年	5,052.0	6,290.7
租約10至50年	1,848.9	1,530.7
	11,174.9	11,549.2

> 財務報表附註(續)

27 遞延稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。以下已抵銷的金額已在資產負債表分別呈列。

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
遞延稅項資產	322.2	108.8	—	—
遞延稅項負債	(5,112.1)	(4,106.2)	(6.8)	(5.0)
	(4,789.9)	(3,997.4)	(6.8)	(5.0)
於年初	(3,997.4)	(3,639.0)	(5.0)	—
匯兌差額	(66.1)	(24.4)	—	—
出售附屬公司	45.0	—	—	—
在收益表支銷(附註11)	(517.0)	(194.9)	(1.8)	(5.0)
在儲備支銷	(55.0)	(69.3)	—	—
收購附屬公司	(199.2)	(69.8)	—	—
被剔除附屬公司	(0.2)	—	—	—
於年終	(4,789.9)	(3,997.4)	(6.8)	(5.0)

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		附屬公司， 共同控制實體 及聯營公司之 未分派溢利		其他項目		總計	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
於年初	(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)
匯兌差額	(31.1)	(13.0)	(26.6)	(9.4)	1.9	(2.5)	(24.3)	(8.3)	0.2	—	(0.3)	(0.2)	(80.2)	(33.4)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—	—	—	45.0	—
在收益表(支銷)/記賬	(36.6)	(60.0)	(467.0)	(210.7)	7.7	12.6	(194.9)	82.7	(37.8)	—	0.2	16.3	(728.4)	(159.1)
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	—	6.6
在投資重估儲備支銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(55.0)	(33.9)	(55.0)	(33.9)
收購附屬公司	—	—	(39.5)	—	—	—	(159.7)	(69.8)	—	—	—	—	(199.2)	(69.8)
於年終	(1,728.6)	(1,660.9)	(2,763.0)	(2,229.9)	(21.9)	(31.5)	(621.5)	(287.6)	(37.6)	—	(91.2)	(36.1)	(5,263.8)	(4,246.0)

> 財務報表附註(續)

27 遞延稅項(續)

集團賬

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	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
於年初	16.9	19.7	25.5	—	113.7	124.4	58.0	58.0	34.5	73.3	248.6	275.4
匯兌差額	1.6	0.9	—	0.2	8.3	6.4	—	—	4.2	1.5	14.1	9.0
剔除附屬公司	—	—	(0.2)	—	—	—	—	—	—	—	(0.2)	—
在收益表(支銷)/記賬	(4.8)	(3.7)	1.8	25.3	(12.5)	(17.1)	218.3	—	8.6	(40.3)	211.4	(35.8)
於年終	13.7	16.9	27.1	25.5	109.5	113.7	276.3	58.0	47.3	34.5	473.9	248.6

本公司之遞延稅項負債為數6.8百萬元(2007年:5.0百萬元)乃由物業估值產生。

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8,141.8百萬元(2007年:8,885.5百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入,除683.6百萬元(2007年:762.7百萬元)稅損將於2013年(2007年:2012年)或以前屆滿,其他稅損並無限期。

於2008年6月30日,有關在附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資而產生的未被確認為遞延稅項合計暫時性差額約為10億港元。因為董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間,並在可預見未來不會撥回(2007:無)。

28 其他非流動資產

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
擬投資之訂金(附註(a))	—	215.9
退休福利資產(附註15(b)(i))	21.8	23.9
長期應收款(附註(b))	1,174.5	784.9
有限制銀行存款(附註35)	40.9	—
其他	47.6	61.1
	1,284.8	1,085.8

> 財務報表附註(續)

28 其他非流動資產(續)

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2008年6月30日止年度財務報表而言，對支付予中國機構之訂金及貸款於往年作出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	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
應收款減撥備	1,129.5	711.3
其他貸款	192.7	196.0
	1,322.2	907.3
一年內應收之金額列入應收賬及預付款	(147.7)	(122.4)
	1,174.5	784.9

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	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
土地成本	9,968.4	7,076.8	360.9	368.6
發展成本	8,606.4	6,700.5	796.5	618.2
	18,574.8	13,777.3	1,157.4	986.8
撥備	(165.2)	(122.8)	—	—
	18,409.6	13,654.5	1,157.4	986.8

> 財務報表附註(續)

29 發展中物業(續)

物業之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
香港：		
租約逾50年	1,105.1	1,490.2
租約10至50年	9,331.0	7,943.3
香港以外：		
租約逾50年	6,462.1	1,643.7
租約10至50年	1,511.4	2,577.3
	18,409.6	13,654.5

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8,479.7百萬元(2007年：5,674.8百萬元)及1,157.4百萬元(2007年：986.8百萬元)(附註39)。

30 待售物業

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
土地成本	2,466.7	2,151.9
發展成本	4,206.5	3,805.2
	6,673.2	5,957.1
撥備	(771.5)	(778.7)
	5,901.7	5,178.4

香港：		
租約逾50年	22.1	27.8
租約10至50年	4,362.2	3,901.6
香港以外：		
永久地權	49.9	—
租約逾50年	1,367.0	1,052.8
租約10至50年	100.5	196.2
	5,901.7	5,178.4

物業之賬面值分析如下：

> 財務報表附註(續)

30 待售物業(續)

本集團已作借貸抵押之待售物業賬面總值為2,493.9百萬港元(2007年:138.2百萬港元)(附註39)。

31 存貨

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
生產物料	30.8	33.7
在製品	47.3	25.6
製成品	376.1	216.6
	454.2	275.9

32 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	6,093.1	11,158.5	—	—
墊款予客戶(附註(b))	1,863.6	2,205.6	—	—
應收客戶之承包工程款項 (附註36)	390.0	427.0	—	—
承包工程應收之保固金	1,331.1	1,192.3	—	—
訂金、預付款及其他應收賬	9,219.7	6,040.3	103.7	108.5
	18,897.5	21,023.7	103.7	108.5

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固金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：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 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

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收賬上並無集中信貸風險。

> 財務報表附註(續)

32 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(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2008年6月30日，有關孖展客戶貸款以證券作抵押品之總市值為21,293.0百萬港元(2007年：15,942.2百萬港元)。

(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	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	8,072.0	14,321.7	103.7	108.5
人民幣	8,654.0	5,284.0	—	—
澳門幣	1,815.3	821.9	—	—
美元	327.2	571.4	—	—
其他	29.0	24.7	—	—
	18,897.5	21,023.7	103.7	108.5

(d) 於2008年6月30日，逾80%的貿易應收款概無逾期亦無減值，及貿易應收款876.4百萬港元(2007年：942.4百萬港元)已逾期但並無減值。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即日至30天	226.9	311.7
31天至60天	105.6	113.7
多於60天	543.9	517.0
	876.4	942.4

於2008年6月30日，貿易應收款244.3百萬港元(2007年：280.1百萬港元)已減值。撥備金額為243.6百萬港元(2007年：277.2百萬港元)。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即日至30天	2.2	0.5
31天至60天	1.7	0.8
多於60天	240.4	278.8
	244.3	280.1

> 財務報表附註(續)

32 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(e) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於年初	277.2	292.2
匯兌差額	3.5	1.3
於損益確認撥備增加	75.5	42.3
收回金額	(11.8)	(10.5)
於年內撇銷	(100.8)	(48.1)
於年終	243.6	277.2

(f) 除貸款予客戶已抵押證券作抵押(附註(b))因而承受很低信貸風險外，本集團並無持有其他抵押品作應收賬及預付款抵押。於報告日期所面對的最高信貸風險為上述各類別之應收款的賬面值。

33 按公平值透過損益列賬的財務資產

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
非流動		
非上市債務證券，按公平值	1,194.4	—
流動		
非上市證券，按公平值		
股本證券	359.5	54.7
債務證券	53.1	70.6
上市股份，按市值		
香港	174.6	111.9
海外	42.7	9.7
	629.9	246.9
	1,824.3	246.9

> 財務報表附註(續)

33 按公平值透過損益列賬的財務資產(續)

按公平值透過損益列賬財務資產按發行人類別分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
股本證券		
銀行及其他金融機構	87.0	73.5
企業機構	489.8	102.8
債務證券		
銀行及其他金融機構	53.1	70.6
企業機構	1,194.4	—
	1,824.3	246.9

按公平值透過損益列賬的財務資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
港元	172.0	111.9
人民幣	1,480.6	—
美元	122.3	102.2
其他	49.4	32.8
	1,824.3	246.9

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。

> 財務報表附註(續)

35 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
現金及銀行存款	6,993.5	8,013.2	1.2	40.5
短期銀行存款				
有限制	677.8	768.8	—	—
無限制	6,132.6	6,618.1	—	—
現金及銀行存款	13,803.9	15,400.1	1.2	40.5
計入其他非流動資產之				
有限制銀行存款	(40.9)	—	—	—
	13,763.0	15,400.1	1.2	40.5

短期銀行存款之實際利率介乎年率0.5%至4.7%(2007年：0.7%至5.6%)。此等存款之存放期由1日至365日(2007年：3日至147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	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
港元	4,464.2	4,979.7	1.2	40.5
人民幣	7,064.2	4,297.5	—	—
美元	2,094.8	5,750.5	—	—
其他	180.7	372.4	—	—
	13,803.9	15,400.1	1.2	40.5

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)。

> 財務報表附註(續)

36 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	25,991.2	21,119.1
已收及應收按施工進度付款	(26,290.4)	(21,336.1)
	(299.2)	(217.0)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註32)	390.0	427.0
應付客戶之承包工程款項(附註41)	(689.2)	(644.0)
	(299.2)	(217.0)

37 股本

	2008年 股份數目 (百萬)	2008年 百萬元	2007年 股份數目 (百萬)	2007年 百萬元
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	3,692.1	3,692.1	3,639.1	3,639.1
發行以股代息新股	41.6	41.6	52.8	52.8
行使購股權	2.8	2.8	0.2	0.2
於年終	3,736.5	3,736.5	3,692.1	3,692.1

年內，本公司分別以每股18.8723港元及25.4916港元發行20,263,942及21,321,125股新股，以支付2007年中期及末期以股代息。

> 財務報表附註(續)

38 儲備

	集團賬									
	資本		物業		投資		僱員股份		可換	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	股債券	
	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										
重列為一家聯營公司	—	—	—	(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

> 財務報表附註(續)

38 儲備(續)

	集團賬									
	資本		物業	投資	普通儲備	僱員股份	可換		匯兌儲備	盈餘保留
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	重估儲備		報酬儲備	資本儲備	股債券		
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於2007年7月1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
可供出售財務資產										
公平值變動	—	—	—	207.7	—	—	—	—	—	207.7
可供出售財務資產										
耗蝕虧損	—	—	—	34.2	—	—	—	—	—	34.2
出售可供出售財務資產	—	—	—	(176.3)	—	—	—	—	—	(176.3)
上述變動之稅項	—	—	—	(55.0)	—	—	—	—	—	(55.0)
以股代息	—	884.4	—	—	—	—	—	—	—	884.4
僱員股份報酬儲備	—	—	—	—	—	147.5	—	—	—	147.5
行使購股權時發行新股	—	63.8	—	—	—	(35.7)	—	—	—	28.1
購股權失效	—	—	—	—	—	(5.2)	—	—	5.2	—
收購附屬公司	—	—	—	—	125.1	—	—	—	—	125.1
出售附屬公司	—	—	—	—	(29.1)	—	—	(29.6)	—	(58.7)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	9,674.4	9,674.4
儲備轉撥	—	—	—	—	46.7	—	—	—	(46.7)	—
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	30.5	2,565.9	—	2,596.4
2007年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(928.3)	(928.3)
2008年應付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(672.6)	(672.6)
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,707.9	32,303.0	68,602.4
代表：										
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,707.9	31,363.4	67,662.8
2008年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	939.6	939.6
	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,707.9	32,303.0	68,602.4

> 財務報表附註(續)

38 儲備(續)

	公司賬					
	資本	股本溢價	投資	僱員股份	盈餘保留	合計
	贖回儲備 百萬元	百萬元	重估儲備 百萬元	報酬儲備 百萬元	百萬元	百萬元
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
於2007年7月1日	37.7	26,976.6	16.5	705.8	11,225.8	38,962.4
以股代息	—	884.4	—	—	—	884.4
僱員股份報酬儲備	—	—	—	68.7	—	68.7
行使購股權時發行新股	—	63.8	—	(16.9)	—	46.9
購股權失效	—	—	—	(2.9)	2.9	—
可供出售財務資產公平值變動	—	—	(4.4)	—	—	(4.4)
本年度溢利	—	—	—	—	1,630.5	1,630.5
2007年已派末期股息	—	—	—	—	(928.3)	(928.3)
2008年應付中期股息	—	—	—	—	(672.6)	(672.6)
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	12.1	754.7	11,258.3	39,987.6
代表：						
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	12.1	754.7	10,318.7	39,048.0
2008年擬派末期股息	—	—	—	—	939.6	939.6
	37.7	27,924.8	12.1	754.7	11,258.3	39,987.6

> 財務報表附註(續)

39 借貸

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
長期借貸				
有抵押銀行借款	14,916.9	12,393.3	—	—
無抵押銀行借款	14,826.5	12,371.1	—	—
財務租約債務(附註(b))	—	0.1	—	—
可換股債券(附註(c))	8,248.8	7,550.7	—	—
少數股東貸款(附註(d))	562.6	658.4	—	—
	38,554.8	32,973.6	—	—
長期借貸之即期部份	(7,193.0)	(4,580.1)	—	—
	31,361.8	28,393.5	—	—
短期借貸				
有抵押銀行貸款	475.5	1,142.9	—	—
無抵押銀行貸款	2,092.6	5,967.9	8.8	—
其他無抵押貸款	173.3	52.1	27.9	26.9
少數股東貸款(附註(d))	1,867.5	1,449.4	—	—
	4,608.9	8,612.3	36.7	26.9
長期借貸之即期部份	7,193.0	4,580.1	—	—
	11,801.9	13,192.4	36.7	26.9
總借貸	43,163.7	41,585.9	36.7	26.9

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
1年內	9,761.1	11,690.8
第2年	5,508.7	5,479.6
第3至第5年	14,823.0	10,435.2
第5年後	2,218.7	4,269.6
	32,311.5	31,875.2

> 財務報表附註(續)

39 借貸(續)

附註：(續)

(b) 財務租約債務

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
最低租賃付款 — 1年內	—	0.1
未來財務費用	—	—
現值	—	0.1

(c) 可換股債券

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
零息可換股債券		
6,000.0百萬港元 — 有效期至2014年(附註(i))	5,427.7	5,116.5
人民幣2,800.0百萬港元 — 有效期至2012年(附註(ii))	2,821.1	2,434.2
	8,248.8	7,550.7

- (i) 於2007年6月4日，本公司一間附屬公司發行總額6,000.0百萬港元的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、兌換或購回及註銷，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2008年6月30日之現值乃運用按折現率9.5%(2007：6.5%)折現之現金流量作出估計，為數4,426.4百萬港元(2007：4,948.5百萬港元)。

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。

> 財務報表附註(續)

39 借貸(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券(續)

- (ii) 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2008年6月30日之現值乃運用按折現率8.8%(2007：4.9%)折現之現金流量及按結算日的匯率作出估計，為數2,374.4百萬港元(折合2,089.5百萬人民幣)(2007：2,344.1百萬港元(折合2,297.2百萬人民幣))。

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171.6百萬港元(2007年：228.5百萬港元)之借款為無抵押及年息為固定利息由5.0%至10.0%內(2007年：5.0%至10.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數562.6百萬港元(2007：658.4百萬港元)無須在由結算日起計的未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

(e) 實際利率

	2008年			2007年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行貸款	2.7%	7.1%	3.3%	5.2%	6.2%	6.6%
少數股東貸款	6.4%	5.8%	—	7.5%	5.8%	—
其他無抵押貸款	2.2%	7.8%	—	4.6%	—	—

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2008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。

> 財務報表附註(續)

39 借貸(續)

附註：(續)

(g) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
港元	35,232.5	35,307.1	36.7	26.9
人民幣	7,153.2	6,050.6	—	—
美元	778.0	228.2	—	—
	43,163.7	41,585.9	36.7	26.9

(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 百萬元	其他貸款 百萬元	少數股東 貸款 百萬元	財務租約 債務 百萬元	合計 百萬元	銀行貸款 百萬元	其他貸款 百萬元	合計 百萬元
2008年								
1年內	32,311.5	173.3	0.5	—	32,485.3	8.8	27.9	36.7
第5年	—	—	34.0	—	34.0	—	—	—
第5年後	—	—	137.1	—	137.1	—	—	—
	32,311.5	173.3	171.6	—	32,656.4	8.8	27.9	36.7
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

40 其他非流動負債

	集團賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元
遞延收入	173.1	163.3
長期服務金撥備	50.6	42.0
長期應付賬項	238.0	163.2
	461.7	368.5

長期應付賬項之賬面值與其公平值相若。

> 財務報表附註(續)

41 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	12,529.0	8,716.8	—	—
應付客戶之承包工程款項(附註36)	689.2	644.0	—	—
出售物業預收訂金	586.0	989.6	—	—
其他應付賬及應付費用(附註(b))	6,852.0	8,121.8	1,160.5	1,003.0
	20,656.2	18,472.2	1,160.5	1,003.0

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 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
證券業務產生之應付賬(附註)	3,667.1	2,811.4
	12,529.0	8,716.8

附註：此應付賬是關於證券、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) 此結餘包括應付本公司股東之股息672.6百萬港元(2007：553.8百萬港元)。

(c) 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	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	13,094.1	13,003.0	1,160.5	1,003.0
人民幣	5,295.9	4,882.9	—	—
澳門幣	2,057.9	232.0	—	—
美元	129.4	250.0	—	—
其他	78.9	104.3	—	—
	20,656.2	18,472.2	1,160.5	1,003.0

> 財務報表附註(續)

42 資產及負債的到期分析

為遵照上市規則，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：

集團賬

	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2008年6月30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	—	—	46.0	7.1	—	53.1
向客戶提供之貸款	1,863.6	—	—	—	—	1,863.6
代客戶持有之現金	3,105.8	—	—	—	—	3,105.8
現金及銀行存款，無限制	4,930.3	7,404.9	790.9	—	—	13,126.1
總計	9,899.7	7,404.9	836.9	46.1	—	18,187.6
負債						
銀行貸款及可換股債券	—	2,438.7	7,322.4	23,152.8	7,646.4	40,560.3
往來、定期、儲蓄及						
其他客戶存款	3,547.8	56.9	—	—	—	3,604.7
總計	3,547.8	2,495.6	7,322.4	23,152.8	7,646.4	44,165.0
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
向客戶提供之貸款	2,205.6	—	—	—	—	2,205.6
代客戶持有之現金	2,042.4	—	—	—	—	2,042.4
現金及銀行存款，無限制	5,562.1	9,069.2	—	—	—	14,631.3
總計	9,810.1	9,069.2	54.6	26.0	29.0	18,988.9
負債						
銀行貸款及可換股債券	—	7,465.5	4,225.4	18,349.0	9,386.1	39,426.0
往來、定期、儲蓄及						
其他客戶存款	2,617.6	95.5	—	—	—	2,713.1
總計	2,617.6	7,561.0	4,225.4	18,349.0	9,386.1	42,139.1

> 財務報表附註(續)

43 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	940.0	393.8	—	—
一家附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體及				
聯營公司	2,702.3	1,610.2	—	—
可供出售財務資產	49.7	—	—	—
發展項目注資	56.8	35.8	—	—
	3,748.8	2,039.8	55.0	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	33.2	111.9	—	—
擬發展項目注資	108.0	108.0	—	—
	141.2	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	1,189.4	911.2	—	—
已授權但未簽約	374.4	143.6	—	—
	1,563.8	1,054.8	—	—

> 財務報表附註(續)

43 承擔項目(續)

(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	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
土地及樓宇				
1年內	362.3	257.6	—	—
第2至第5年	1,289.7	870.9	—	—
第5年後	3,675.3	2,503.5	—	—
	5,327.3	3,632.0	—	—

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。

(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	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
1年內	841.3	659.9	6.7	5.9
第2至第5年	1,085.9	873.0	14.6	0.5
第5年後	654.8	656.9	—	—
	2,582.0	2,189.8	21.3	6.4

本集團之營運租約年期介乎於1至6年。

> 財務報表附註(續)

44 或然負債

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2008年 百萬元	2007年 百萬元
就若干物業買家之按揭款項	995.6	398.4	—	—
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	19,216.6	26,312.0
共同控制實體	2,936.0	3,451.6	69.5	69.5
聯營公司	179.5	522.0	125.0	—
可供出售財務資產賬項內之				
被投資公司	55.0	59.2	—	4.2
一家附屬公司發行				
可換股債券之擔保	—	—	6,000.0	6,000.0
於共同控制實體所佔或然負債	56.2	70.6	—	—
就非全資附屬公司之				
中國大陸稅務賠償保證	2,210.2	2,069.1	7,389.5	6,934.4
	6,432.5	6,570.9	32,800.6	39,320.1

本集團就位於中國大陸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。本集團預期該等事項對財務狀況沒有重大負面影響。

> 財務報表附註(續)

45 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與營業所用之淨現金比對表

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
營業溢利	9,882.2	4,035.6
折舊	759.0	635.5
攤銷	208.0	169.5
投資物業公平值變動	(4,022.6)	(1,263.9)
撥備撥回		
應收貸款	(0.8)	(13.8)
其他應收款	(126.0)	(64.8)
購入之淨資產公平值超逾收購附屬公司權益之成本	(129.5)	(11.1)
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	(1.1)	(7.8)
被視作出售附屬公司權益收益	(1,695.3)	(125.7)
出售淨(溢利)/虧損		
物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權	(40.4)	25.3
可供出售財務資產	(203.9)	(18.6)
按公平值透過損益列賬財務資產	(50.5)	(9.1)
附屬公司	(47.4)	(122.8)
附屬公司部份權益	(81.0)	(9.6)
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	368.6	83.9
無形資產	8.1	36.3
可供出售財務資產	34.2	12.0
擬投資訂金	—	9.5
應收貸款	189.1	144.3
其他資產	32.7	6.2
被視作出售一家附屬公司權益虧損	—	8.3
可供出售財務資產之股息收入	(109.8)	(52.3)
購股權開支	186.0	713.8
營運資本變動前之營業溢利	5,159.6	4,180.7
存貨增加	(179.0)	(49.7)
待發展/發展中/待售物業增加	(4,623.0)	(4,376.1)
應收賬及預付款及其他應付款減少/(增加)	1,757.1	(6,870.5)
代客戶持有之現金(增加)/減少	(1,063.4)	329.0
應付賬及應付費用增加/(減少)	2,385.3	(143.2)
用作貸款予證券業務客戶之短期銀行借貸(減少)/增加	(5,682.9)	5,155.7
營業所用之淨現金	(2,246.3)	(1,774.1)

> 財務報表附註(續)

45 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元
收購資產淨值		
投資物業	880.8	—
物業、機器及設備	469.4	74.0
租賃土地及土地使用權	385.5	—
無形資產	—	169.1
共同控制實體權益	1,032.6	3.0
可供出售財務資產	—	141.8
待發展物業	—	350.0
存貨	6.2	—
應收賬及預付款	68.1	3,327.9
按公平值透過損益列賬財務資產	—	87.3
代客戶持有之現金	—	2,371.4
現金及銀行存款	19.7	430.7
應付賬及應付費用	(65.5)	(3,374.7)
應付即期稅項	—	(41.3)
遞延稅項負債	(199.2)	(69.8)
借貸	(301.1)	(1,733.4)
少數股東貸款	(499.9)	—
少數股東權益	29.9	(596.2)
	1,826.5	1,139.8
集團原有權益		
共同控制實體權益	(892.3)	(187.3)
聯營公司權益	—	(288.9)
	934.2	663.6
收購產生之商譽	5.9	—
購入附屬公司之淨資產公平值超逾收購成本	(115.3)	(3.7)
代價	824.8	659.9
支付方式：		
現金代價	642.2	659.9
可供出售財務資產	182.6	—
	824.8	659.9

> 財務報表附註(續)

45 綜合現金流量表之附註(續)

(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

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
現金代價	(642.2)	(659.9)
購入之現金及銀行存款	19.7	430.7
	(622.5)	(229.2)

(d) 出售附屬公司

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	28.9	23.7
租賃土地及土地使用權	5.7	—
共同控制實體權益	0.4	—
可供出售財務資產	—	256.8
發展中物業	605.5	—
存貨	6.9	6.9
應收賬及預付款	70.8	7.9
現金及銀行存款	68.6	88.7
應付賬及應付費用	(352.3)	(170.0)
應付即期稅項	(0.4)	—
少數股東貸款	(10.0)	(11.9)
借貸	(56.8)	—
遞延稅項負債	(45.0)	—
少數股東權益	(70.1)	(7.5)
	252.2	194.6
於出售時變現之儲備		
其他儲備	(41.5)	—
匯兌儲備	(23.2)	—
出售附屬公司之淨溢利	47.4	122.8
代價	234.9	317.4
支付方式：		
現金代價	234.9	305.6
共同控制實體權益	—	1.1
應收賬及預付款	—	10.7
	234.9	317.4

> 財務報表附註(續)

45 綜合現金流量表之附註(續)

(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

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
現金代價	234.9	305.6
售出之現金及銀行存款	(68.6)	(88.7)
	166.3	216.9

(f) 被剔除附屬公司

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
被剔除餘額		
物業、機器及設備	179.4	—
共同控制實體權益	938.2	—
遞延稅項	0.2	—
應收賬及預付賬	1.0	—
現金及銀行存款	29.4	—
應付賬及應付費用	(21.3)	—
少數股東貸款	(202.7)	—
少數股東權益	(66.3)	—
匯兌儲備	(23.6)	—
	834.3	—
包括於共同控制實體權益內	(824.0)	—
包括於聯營公司權益內	(10.3)	—
	—	—

本集團於本年度就若干附屬公司之控制權與其合作伙伴簽訂協議，本集團將不會繼續維持對該等附屬公司的控制權，因此從綜合賬剔除該等附屬公司。

(g) 從綜合賬剔除之附屬公司之現金及現金等值項目之淨現金流入分析

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
被剔除之現金及現金等值項目	29.4	—

(h) 非現金交易

主要非現金交易為出售54,500,000股利興發展有限公司(「利興」)股份以換取Ichiban Properties Limited(「Ichiban」)及Higrade Properties Limited(「Higrade」)之權益，並已於附註46(d)作出披露。

> 財務報表附註(續)

46 業務合併

- (a) 於2007年6月30日透過新創建擁有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，透過新創建以總代價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：	
— 已付現金	133.6
— 有關收購之直接成本	3.6
總收購代價	137.2
所購入資產淨值公平值	137.2
	—

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)
少數股東貸款	(118.2)	(118.2)
	467.6	467.6
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(330.4)	
所購入資產淨值	137.2	

於2008年6月24日，SCI之股東簽署一份股東協議書協議共同控制SCI，因此SCI成為一共同控制實體。

> 財務報表附註(續)

46 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北京新世界酒店。

所購入資產淨值的詳情如下

	百萬港元
收購代價	
— 已付現金	276.1
購入資產淨值公平值	314.5
購入淨資產公平值超逾收購成本	(38.4)

購入淨資產公平值超逾收購成本的部分反映前股東提供的折扣。

於收購日期所購入的資產及負債金額如下：

	公平值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
物業、機器及設備	469.4	539.0
租賃土地及土地使用權	385.5	8.5
存貨	6.2	6.2
應收賬及預付款	2.2	2.2
現金及銀行存款	15.4	15.4
應付賬及應付費用	(63.9)	(63.9)
有抵押銀行借款	(301.1)	(301.1)
少數股東貸款	(105.5)	(105.5)
遞延稅項負債	(100.3)	(100.3)
	307.9	0.5
少數股東權益	105.5	
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(98.9)	
所購入資產淨值	314.5	

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34.8百萬港元及11.3百萬港元。倘收購事項於2007年7月1日已進行，則本集團之本年度收益及溢利將分別增加20.0百萬港元及減少6.4百萬港元。

> 財務報表附註(續)

46 業務合併(續)

- (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。

所購入資產淨值的詳情如下：

	百萬港元
收購代價：	
— 已付現金	228.9
購入資產之公平值	223.0
商譽	5.9

於收購日期所購入的資產及負債金額如下：

	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)	
所購入資產淨值	223.0	

被收購之附屬公司於收購日期起計期間帶來之收入及溢利分別為29.4百萬港元及184.8百萬港元。倘收購事項於2007年7月1日已進行，則本集團本年度之收入及溢利將分別增加10.8百萬港元及0.7百萬港元。

> 財務報表附註(續)

46 業務合併(續)

- (d) 於2007年8月28日，新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)，本集團擁有64.0%之附屬公司，向香港上市公司利興(香港股份代號：00068)提出一項要約，出售新世界酒店擁有作為可供出售財務資產之54,500,000股利興股份，作價為182.6百萬港元，利興轉讓其擁有50.0%之Ichiban權益予新世界酒店以及20.0% Higrade之權益予新世界酒店之一全資附屬公司。

收購後，一家原本為新世界酒店擁有50.0%之共同控制實體之Ichiban已變為新世界酒店之全資附屬公司。Ichiban之主要投資為擁有72.0%權益位於越南胡志明市之Renaissance Riverside Hotel Saigon及Club Royale。

收購資產淨值之詳細資料如下：

	百萬港元
收購代價：	
— 可供出售財務資產	182.6
收購淨資產公平值	259.5
購入資產淨值公平值超逾收購成本	(76.9)

購入淨資產公平值超逾收購成本的部份反映前股東提供的折扣。

於收購日期所購入的資產及負債金額如下：

	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	447.8	235.5
遞延稅項負債	(59.4)	—
	388.4	235.5
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(128.9)	
所購入淨資產	259.5	

> 財務報表附註(續)

47 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：

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	927.9	701.7
利息收入(附註(b))	438.1	373.2
商標收入(附註(c))	60.9	—
聯營公司		
租金收入(附註(d))	6.5	8.6
利息收入(附註(b))	2.7	5.6
關連公司		
提供合約工程服務(附註(a))	51.9	—
租金收入(附註(d))	65.1	15.6
管理費支出(附註(e))	69.4	92.1
應付賬項(附註(f))	292.4	113.0

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) 商標收入乃根據合同訂立之年費計算。

(d) 租金收入根據個別租約合同訂立之租值計算。

(e) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。

(f) 應付賬均無抵押、不計息及需隨時償還。

(g) 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。

(h) 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)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司

於2008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	物業投資
	2 ¹	1	—	56	
鋒卓有限公司	100	1	40	51	物業投資
偉煊有限公司	2	1	—	100	物業投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
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	—	57	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	—	57	土木工程
	20,000 ¹	100	—	57	
駿皓國際有限公司	1	1	100	100	物業投資
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	—	57	控股投資
	2 ¹	1	—	57	
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	物業投資
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
Bright Moon Company Limited	200	10	75	75	物業投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	57	物業管理
	3,000 ¹	10,000	—	57	
Calpella Limited	2	10	—	100	物業投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	57	護老服務
致好企業有限公司	2	1	100	100	物業投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	100	100	100	物業投資
創庫系統有限公司	10	100	—	57	提供信息科技
	160,000 ¹	100	—	57	解決方案
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	83	物業投資
友暉有限公司	100	100	—	57	瓷磚零售
廣輝置業有限公司	100	1	—	70	物業投資
德誌有限公司	1	1	100	100	物業發展
大成環境科技拓展有限公司	1,000	100	—	57	環境產品及工程
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	57	建築及工程
	1,500,000 ¹	1	—	57	材料貿易
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	57	機電工程
	233,288 ¹	10	—	57	
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	物業投資
富利香港投資有限公司	10,000	1	—	70	物業發展
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402	100	—	57	保安服務
	11,600 ¹	100	—	57	
金后有限公司	5,000	1	100	100	物業投資
金龍地產有限公司	2	10	—	100	物業投資
鷹豐投資有限公司	1	1	100	100	物業發展
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 ²	1	—	100	

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目	每股面值 港元	公司	集團	主要業務
恒寶寧有限公司	1,000	100	—	100	物業發展
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	物業投資
協興建業有限公司	40,000	1,000	—	57	建築
	10,000 ¹	1,000	—	57	
協興建築有限公司	400,000	100	—	57	建築及土木工程
	600,000 ¹	100	—	57	
Hip Hing-Leader JV Limited	10,000	1	—	38	建築
香港會議展覽中心(管理) 有限公司	3 1 ¹	1 1	— —	57 57	管理香港會議展覽 中心
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	物業投資
香島園藝有限公司	1,980,000	10	—	57	環境美化服務及項目
	20,000 ¹	10	—	57	承包
香港京廣開發有限公司	100,000	10	—	52	酒店經營
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	—	57	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	—	48	
Joint Profit Limited	2	1	100	100	物業投資
金境有限公司	2	1	100	100	物業投資
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	—	57	物業代理管理及
	2 ¹	1	—	57	諮詢
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	57	物業管理
	1,002 ¹	100	—	57	
潔麗斯專業乾洗有限公司	5,000,000	1	—	57	洗衣服務
僑樂房產服務集團有限公司	20,000,000	1	—	57	控股投資
觀允有限公司	2	1	—	100	物業投資
怡隆有限公司	2	100	—	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1	—	70	控股投資
	200 ¹	1	—	—	
Loyalton Limited	2	10	—	100	物業投資
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	—	57	機電工程
彩暉集團有限公司	10,720	1	—	65	物業投資
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	52	供應及安裝鋁窗及 幕牆
民威發展有限公司	100	1	100	100	物業投資
泰賢有限公司	1	1	100	100	物業投資
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	57	洗衣服務
	704,000 ¹	1	—	57	
新城策劃管理有限公司	2	1	100	100	項目管理
新世界中國實業項目有限公司	2	1	—	100	項目管理
新世界中國房產有限公司 (前稱駿島有限公司)	2	1	—	70	控股投資

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008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(集團)有限公司	3	1	—	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	1	—	72	百貨管理
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	—	57	控股投資
	100 ¹	100	—	64	
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	—	49	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	—	57	保險經紀
新宏投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
新世界代理有限公司	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
新世界電訊有限公司	9,999,998	1	—	100	電訊服務
	2 ¹	1	—	100	
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	物業投資
鶴記營造有限公司	670,000	100	—	57	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	—	57	金融服務
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	—	57	融資
暉恒有限公司	2	1	100	100	物業投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	物業投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
寶聯防污服務有限公司	18,057,780	1	—	57	清潔服務
	500,020 ¹	1	—	48	
寶利城有限公司	2	10	—	57	物業投資、經營、
	100,000 ¹	10	—	57	市場推廣、宣傳 及管理香港會議 展覽中心
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100	物業投資
Pridemax Limited	2	1	—	100	物業投資
揚威投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
Richglows Limited	2	1	—	100	物業投資
天傳有限公司	100	1	—	57	銷售免稅煙酒
快星發展有限公司	2	1	100	100	物業投資
精景發展有限公司	10	1	—	100	物業投資
Super Memory Limited	2	1	—	100	物業投資
綽城投資有限公司	100	1	100	100	物業投資

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股份 [#]		所佔權益(%)		
	數目	每股面值	公司	集團	主要業務
庶榮發展有限公司	10,000	1港元	80	80	物業投資
濤運有限公司	2	10港元	—	100	物業投資
崇藝設計顧問有限公司	2	1港元	—	57	室內設計
康煌投資有限公司	10,000	1港元	80	80	物業投資
誠願投資有限公司	4,998	1港元	—	57	控股投資
	2 ¹	1港元	—	57	
能勇有限公司	4,998	1港元	—	57	控股投資
	2 ¹	1港元	—	57	
荃灣地產有限公司	200	100港元	—	100	物業投資
統一警衛有限公司	2	100港元	—	57	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	—	57	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1港元	—	57	物業管理
	4,502 ¹	1港元	—	38	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3港元	—	57	打樁、地基勘察及 土木工程
惠康環境服務有限公司	400,000	100港元	—	57	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000港元	—	57	建築
威津投資有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
詠思企業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
寰國置業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
景福工程有限公司	4,000,000	10港元	—	57	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	3,834,502,332	0.10港元	66	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.10港元	72	72	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	—	57	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

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008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	物業銷售
北京信通傳之媒廣告有限公司 (前稱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	99,500,000美元	—	51	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	62	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	37,500,000美元	—	70	物業投資、發展及酒店投資
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	—	53	經營哥爾夫球會及物業發展
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
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	—	40	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	82,400,000人民幣	—	40	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	物業投資
廣州新世界房地產有限公司	220,000,000港元	100	100	物業投資
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	物業投資及發展
貴陽新世界地產有限公司	81,550,000美元	—	85	物業發展
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000人民幣	—	72	百貨經營
協興建築(中國)有限公司	50,000,000港元	—	57	建築

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008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(續)				
華美財富(北京)科技有限公司	40,000,000人民幣	—	70	控股投資及物業投資
湖北新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
湖南成功新世紀投資有限公司	250,000,000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	—	70	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	物業投資及發展
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	700,000,000人民幣	—	70	物業發展
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	40,000,000美元	—	70	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新世界百貨投資(中國)有限公司	40,262,068美元	—	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	49,750,000美元	—	70	物業投資及發展
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	—	72	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	—	72	百貨經營
新創機電工程有限公司	150,000,000人民幣	—	57	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
上海彩旋百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海匯美百貨有限公司	18,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海新寧購物中心有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	53	物業投資及酒店經營
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	51	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	51	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	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	—	72	物業投資

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	註冊股本／已發行股本	所佔權益 ^o (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營（續）				
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	—	70	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000 美元	—	72	百貨經營
天津時尚新世界購物廣場有限公司	30,000,000 人民幣	—	72	百貨經營
天津新廣置業有限公司	4,500,000 美元	—	70	物業投資
武漢新鵬發展有限公司	15,630,000 美元	—	72	物業投資及百貨經營
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000 美元	—	70	物業投資
武漢新世界滙美百貨有限公司	41,910,490 人民幣	—	72	百貨經營
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	50,000,000 人民幣	—	72	百貨經營
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000 美元	—	72	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000 人民幣	—	57	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	—	57	管理諮詢
在澳門註冊成立及經營				
百勤（澳門）有限公司	25,000 澳門幣	—	57	建築
協興工程（澳門）有限公司	100,000 澳門幣	—	57	建築
定安工程（澳門）有限公司	25,000 澳門幣	—	57	機電工程
鶴記（澳門）有限公司	25,000 澳門幣	—	57	建築
惠保（澳門）有限公司	1,000,000 澳門幣	—	57	地基工程
景福工程（澳門）有限公司	100,000 澳門幣	—	57	機電工程

^o 若干中國實體以溢利攤佔百分比計算

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008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	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
新創建集團有限公司	2,057,626,809	1港元	—	57	控股投資
大福證券集團有限公司	655,799,699	0.1港元	—	33	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	—	57	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
Fotoland Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Hing Loong Limited	10,000	1美元	—	100	控股投資
恒通發展有限公司	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
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	融資
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
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	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	—	57	控股投資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	—	57	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	—	57	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	—	57	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	物業投資
Power Palace Group Limited	1	1美元	100	100	控股投資
快富投資有限公司	100	1美元	—	64	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	42	物業投資
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

> 財務報表附註(續)

49 主要共同控制實體

於2008年6月30日

		所佔權益 ^a (%)		
	註冊股本	公司	集團	主要業務
合資合營企業				
在中國註冊成立及經營				
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	2,800,000,000人民幣	—	13	經營集裝箱碼頭及有關業務
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000人民幣	—	20	發電及供電
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000人民幣	—	52	藥物連鎖店
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
溫州狀元壩新創建國際碼頭有限公司	436,000,000人民幣	—	31	發展、經營及管理碼頭及相關業務
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	29	貨櫃裝卸及倉儲
合作合營企業				
在中國註冊成立及經營				
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	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	49	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	39	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	49	物業投資及發展
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

> 財務報表附註(續)

49 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	註冊股本	所佔權益 [Ⓐ] (%)		主要業務
		公司	集團	
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	42	物業發展
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	—	29	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	—	49	物業投資
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000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	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	51 [Ⓢ]	經營收費道路
武漢機場路發展有限公司	60,000,000人民幣	—	23	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

[Ⓐ] 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

[Ⓢ] 代表現金分配比率

> 財務報表附註(續)

49 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目	每股面值 港元	公司	集團	主要業務
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	物業投資
亞洲貨櫃物流中心香港有限 公司	100,000'A' 20,000'B'**	1	—	32	經營貨櫃裝卸 及倉儲設施
	54,918*	1	100	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限 公司	10,000	1	—	26	控股投資
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	—	15	物業投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	27	環保堆填
添星發展有限公司	100	1	—	29	物業發展
Gloryland Limited	900	1	—	33	物業投資
佳誌有限公司	1,000	1	—	30	物業投資
Istaron Limited	4	1	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1	—	45	物業投資
Newfoundworld Holdings Limited	200,000	10	—	20	控股投資
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	物業投資
海祥發展有限公司	10,000	1	—	50	物業投資
新高發展有限公司	1	1	—	29	物業發展
潤利企業有限公司	10,000	1	—	50	物業投資
超隆企業有限公司	2	1	50	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	1	—	29	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	—	57	及倉庫設施
	26,000'C'	1	—	—	
智啟發展有限公司	30	1	—	40	物業投資

> 財務報表附註(續)

49 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	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	20,820,000美元	—	—	41	物業發展
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	—	—	29	發電及供電
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	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	物業投資
在英屬處女群島註冊成立					
New World Liberty China Ventures Limited	1,134	1美元	—	71	控股投資
	100**	1美元	—	—	
NWS Transport Services Limited	500,000,016	1港元	—	29	控股投資
在馬來西亞註冊成立及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1馬元	—	38	物業投資
	10,000,000^	0.10馬元	—	38	
T & T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1馬元	—	33	物業投資
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	1,850,680'A'	100港元	—	—	控股投資、經營
	3,559,000'B'	100港元	—	57	自來水及電力廠
	1,708,320'C'	100港元	—	—	

此等乃普通股，除非另作聲明

* 無投票權遞延股份

** 無投票權優先股份

^ 可贖回累積優先股份

> 財務報表附註(續)

50 主要聯營公司

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目	每股面值	公司	集團	主要業務
在香港註冊成立及經營					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1港元	—	64	物業投資
Estoree Limited	500'A'	10港元	—	—	物業投資
	500'B'	10港元	—	100	
	9,000'C'**	10港元	—	—	
永煜有限公司	1,000	1港元	40	40	物業投資
福恒貿易有限公司	100	100港元	50	50	物業投資
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	物業投資
Pure Jade Limited	1,000	1港元	—	20	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	100港元	—	29	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1港元	—	10	物業投資
信德中心有限公司	1,000'A'	100港元	—	29	物業投資
	450'B'	10港元	—	64	
	550'C'	10港元	—	—	
銀發集團有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
銀泉有限公司	4	1港元	50	50	物業投資
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
在泰國註冊成立及經營					
Ploenchit Arcade Company Limited	200,000	1,000泰銖	—	13	控股投資

> 財務報表附註(續)

50 主要聯營公司(續)

於2008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	物業投資
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	物業投資
Tricor Holdings Limited	7,001	1美元	—	14	控股投資
在中國註冊成立及經營					
廣東寶麗華新能源股份有限公司	1,127,295,000人民幣	—	—	5	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	物業投資
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	1,145,000,000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

^{*} 無投票權遞延股份

^{**} 無投票權優先股份

^{***} 可兌換優先股份

> 五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2008年 百萬元	2007年 百萬元	2006年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
收入	29,360.8	23,284.5	23,910.2	19,539.2	25,653.0
營業溢利／(虧損)	9,882.2	4,035.6	1,786.5	3,223.3	(2,978.0)
財務費用淨額	(265.1)	(355.5)	(573.8)	(338.5)	(792.3)
應佔共同控制實體及 聯營公司業績	4,557.2	2,989.9	2,293.0	1,631.8	2,341.3
除稅前溢利／(虧損)	14,174.3	6,670.0	3,505.7	4,516.6	(1,429.0)
稅項	(1,444.0)	(902.5)	(892.6)	(515.3)	(980.2)
除稅後溢利／(虧損)	12,730.3	5,767.5	2,613.1	4,001.3	(2,409.2)
少數股東權益	(3,055.9)	(1,454.6)	(1,553.3)	(1,298.6)	1,433.0
股東所佔溢利／(虧損)	9,674.4	4,312.9	1,059.8	2,702.7	(976.2)
每股股息(港元)					
— 中期	0.18	0.15	0.13	0.10	0.02
— 末期	0.25	0.25	0.20	0.20	0.04
	0.43	0.40	0.33	0.30	0.06
每股盈利／(虧損)(港元)					
基本	2.59	1.17	0.30	0.78	(0.35)
攤薄	2.48	1.17	0.30	0.78	(0.35)

> 五年財務概要(續)

綜合資產負債表

於6月30日

	2008年 百 萬 港 元	2007年 百 萬 港 元	2006年 百 萬 港 元	2005年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元
資產					
無形資產	1,409.4	863.0	258.1	110.2	79.3
投資物業、物業、機器及設備、 租賃土地及土地使用權	43,669.8	34,284.9	31,333.6	29,343.0	33,897.6
於共同控制實體、聯營公司及 其他非流動資產之投資	59,387.3	51,129.3	44,899.8	41,825.3	36,403.5
流動資產	61,161.7	57,821.9	37,669.1	40,686.7	40,761.8
總資產	165,628.2	144,099.1	114,160.6	111,965.2	111,142.2
權益及負債					
股本	3,736.5	3,692.1	3,639.1	3,491.6	3,457.3
儲備	67,662.8	55,867.2	48,903.6	46,710.2	50,809.4
擬派末期股息	939.6	928.3	732.8	698.3	138.3
股東權益	72,338.9	60,487.6	53,275.5	50,900.1	54,405.0
少數股東權益	22,467.2	17,996.2	16,089.0	14,859.2	13,797.4
總權益	94,806.1	78,483.8	69,364.5	65,759.3	68,202.4
流動負債	33,886.5	32,747.1	25,330.5	29,886.2	20,148.2
非流動負債	36,935.6	32,868.2	19,465.6	16,319.7	22,791.6
總權益及負債	165,628.2	144,099.1	114,160.6	111,965.2	111,142.2

> 詞彙釋義

普通詞彙

財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展有限公司及其附屬公司
HIBOR	指	香港銀行同業拆息
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
中國大陸	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣)(只適用於此年報內)
地鐵	指	地下鐵路
新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
新世界中國實業	指	新世界實業項目有限公司
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
新世界信息科技	指	新世界信息科技有限公司
新世界策略	指	新世界策略投資有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
新世界電訊	指	新世界電訊有限公司
中國	指	中華人民共和國
大福	指	大福證券集團有限公司
人民幣	指	中華人民共和國法定貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣

財務詞彙

負債比率	指	$\frac{\text{債務淨額}}{\text{總權益}}$
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款、透支、可換股債券及財務租約債務之總額減現金及銀行結餘
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
IP	指	網聯規約
JCE	指	共同控制實體
全外資，WFOE	指	外商獨資企業

量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特，相等於1,000千瓦
標準箱	指	長度為20呎之集裝箱計量單位

英文版

年報之英文版可向新世界發展有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

© 新世界發展有限公司2008年



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



本年報以環保紙印製