



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

薪火相傳 價值傳承

2009年報



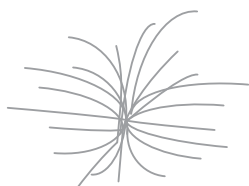
集團核心理念





• 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

目錄

01	集團核心理念
04	集團概覽
08	集團架構
09	財務摘要
10	主席報告書
12	董事總經理報告書

業務回顧



28	企業管治報告
32	企業公民
41	管理層討論及分析
45	公司資料
46	項目明細
63	董事簡介
68	財務資料目錄
216	詞彙釋義

物業

基建





服務

22

百貨

24

直接投資

26

其他業務

27



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，為中國內地主要全國性物業發展商之一。

基建



基建業務包括於香港、中國內地及澳門的道路、能源、水務和港口及物流等項目。



服務



服務業務包括
設施管理、建築機電及交通運輸、
以及金融服務。

百貨



新世界百貨於中國17個
主要城市經營及管理高級
百貨連鎖店。





物業



基建



集團架構



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)

上市公司

其他業務



新創建

新創建集團有限公司

(香港股份代號：0659)

- 基建
- 服務

- CSL New World Mobility Group (23.6%)
- 新世界電訊有限公司
- 新世界信息科技有限公司
- 新世界中國實業項目有限公司



新世界中國地產有限公司

(香港股份代號：0917)

- 中國內地物業(發展及投資)



新世界百貨中國有限公司

(香港股份代號：0825)

- 百貨業務



財務摘要

	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元 (重列)
收入	24,415.0	29,360.8
分部業績*	5,224.1	8,898.9
除稅前溢利	4,191.3	14,192.9
本公司股東應佔溢利	2,083.5	9,685.7
每股盈利(港元)	0.55	2.59
每股派息(港元)		
中期	0.09	0.18
末期	0.21	0.25
全年	0.30	0.43
總資產	176,519.3	165,757.5
債務淨額	34,187.5	26,929.7
負債比率	35.1%	28.4%

* 包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績



主席報告書

各位股東：

中國人相信：「人無信不立，家無信不睦，業無信不興，國無信不寧。」人生存在世，立信於天地；國家走向和平，取信於人民；企業穩建發展，堅守於信念。新世界集團成立以來，境遇飄風急雨，經歷滄海桑田，深明堅守信念，企業才能挺然卓立。

掀開本集團40年發展史——70年代新世界中心、80年代香港會議展覽中心、90年代舊城安居工程，以至近年為國家築路修橋供水發電——今天企業的輝煌成就印證了當初我們持守之道：無論經濟順逆，企業也得為人民謀求生活；無論環境好壞，企業也得幫助人民攀過山頭，見證祖國山河美麗風光。

1973年，香港股市發生史上最大規模股災，恒生指數一年內大跌超過九成。那一年，本集團收購香港尖沙嘴藍煙肉項目建造新世界中心，不但打破了英資財團的壟斷局面，更帶領華資財團為香港社會打下了強心針。

1984年，中英談判在香港引發信心危機，不少發展商因前途不明，對長期建設項目裹足不前。那一年，集團深明社會所需，回應政府為香港興建地標式國際會議展覽場地之時代任務，成為當時唯一願意長期承擔財務及營運風險的發展商，奠定了香港舉辦會議展覽的國際地位，並因卓越服務而馳名國際。



企業穩建發展，
堅守於信念。

1992年，中國改革開放漸上軌道，內地住房環境需要改善。那一年，集團主動向當地政府請纓承擔舊城改造工作，一力承擔北京崇文區之重建費用，隨後更分別在武漢、瀋陽、天津及濟南，協助祖國進行舊城改造，只希望盡企業之綿力，改善生活環境，造福中國百姓。

近年，中國銳意推動全國省市的交通及基建發展，帶動各省人民一起進步。這時候，別於人們汲汲營營於眼前近利，集團成功爭取與中國鐵道部合作，分階段在內地18個主要城市興建18個鐵路集裝箱中心站，定睛於全國交通運輸之長遠發展。

以人民為本，為著信念，儘管前路時明時晦，我們繼續投資，一心一意改善人民生活；以國家為念，憑著信心，不管環境或順或逆，我們仍然投資，一步一步見證祖國走在康莊大道。

踏入21世紀，暴風驟至海嘯頻仍，營商環境變化莫測，全球經濟更為嚴峻。縱使經濟周期迴環往復不斷，從頂峰到谷底，由谷底至頂峰，新世界集團卻堅定如一，憑著信念紮根祖國，憑高望遠審時定勢，不受市場波幅所累，不受政治局勢所右，配合人民真正的需要，與國家發展軌跡同步，40年來得以在風雨中穩步發展。

主席
鄭裕彤博士

香港，2009年10月8日



董事總經理報告書

各位股東：

自2008年第三季，環球金融危機產生眾多不明朗因素及風險。於2009財政年度，本集團錄得營業額244億港元和股東應佔溢利為20億8,350萬港元。

於回顧年內，由於市場氣氛普遍淡靜，物業銷售業務分部的貢獻為5億730萬港元。同時，中國房地產市場受到中央政府早前實施的宏調措施及環球經濟下滑的負面影響。於2009財政年度，內地物業出售總樓面面積472,110平方米，產生總銷售應收款項約人民幣34億元。於2009財政年度，平均毛利率為33.2%，維持穩定水平。

環球金融海嘯拖垮不少跨國公司。巨浪亦觸發很多公司裁員，甚至結束於香港的業務。甲級商廈的需求及租金大幅下降。幸好，甲級寫字樓的供應始終有限，加上各國政府刺激經濟措施，均有助挽回疲弱的市場氣氛。香港的零售市場亦受到經濟下滑的負面影響。然而，內地旅客的消費力發揮強大緩衝作用。

於2009財政年度，香港酒店業亦面對嚴峻挑戰。環球經濟下滑導致商務及個人旅客大幅下降。企業押後公幹行程及個人

取消渡假旅行減低整體訪港客量及酒店入住率。旅客不願入住高檔豪華酒店，而同業間競爭激烈則拖低平均房租。

基建業務分部的貢獻下降，主要因為煤炭價格上升，影響能源業務的盈利能力。服務業務分部的貢獻下跌，主要由於大福證券集團有限公司的主要業務因金融危機導致盈利大幅下降所致。

截至2009年6月30日止財政年度，本集團的百貨業務錄得穩健增長。新世界百貨的收入上升15.6%至17.21億港元。股東應佔溢利增加14.8%至5.47億港元。經營溢利率由39.6%上升至40.4%，增加0.8個百分點。新世界百貨的同店銷售額維持穩健增長，全部分店上升9%及自有店上升5%。

於2009年6月30日，本集團的現金及銀行存款維持於143.63億港元，綜合債務淨額為341.88億港元。債務淨額與權益比率為35.1%，較2008財政年度增加6.7個百分點，主要為兩個發展項目提供資金支付補地價而增加銀行借貸。

金融海嘯出現後，不少中央銀行（包括中國）隨即宣佈振興措施，並自2009年第二季起漸見穩定作用。股票市場近期表現向好，令大眾對經濟重拾信心。



自2009年第二季起
振興措施漸見穩定作用。
股票市場近期表現
向好，令大眾對
經濟重拾信心。

本集團的經常性業務將產生穩定的現金流量。低息環境及緊絀供應將繼續有利於香港物業市場。本地置業人士的負擔能力有所改善，因而恢復入市信心。成交量及物業價格均穩健增長。本集團的豪宅項目名鑄於2009年8月甫推出即哄動市場。辦公室市場近來亦見回穩。

K11是全球第一個購物藝術館，項目預定於2009年第四季開幕。這個佔地34萬平方呎、樓高六層的觸目購物商場，與豪華的香港凱悅酒店-尖沙咀及尊貴住宅項目名鑄，一同坐落於本集團面向維多利亞港的代表性市中心發展項目內。

本集團目前持有總樓面面積460萬平方呎的土地儲備，可作即時發展用途。本集團另有合共超過2,150萬平方呎待更改用途的農地儲備。本集團現正與政府就將660萬平方呎農地改作住宅用途所需地價進行洽商。

本集團相信中央政府將繼續推行刺激經濟的措施。內地物業市場自2009年3月下旬大幅反彈後，走勢持續向好，價格及銷售量均顯著上升。

合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵集裝箱」）於2007年3月成立，於中國內地開發18個鐵路集裝箱中心站。目前位於昆明的唯一設施運作暢順，於2009財政年度，位於鄭州、重慶及大連的中心站建築工程預期將於2009年年底竣工。下一批於青島、成都、西安及武漢的中心站亦已動工興建，並預期於2010年竣工。待此等新中心站竣工後，中鐵集

裝箱的基本鐵路中心站網絡將初步形成，可為中國內地主要港口及內陸城市的戰略地區提供服務。

香港會議展覽中心（「會展中心」）擴建工程已於2009年4月竣工，可出租空間增加至91,500平方米，使會展中心可舉辦更大型及優質的展覽，以維持其市場領導地位。

儘管需求增長或會放緩，迄今環球金融海嘯對水務市場的整體影響仍相對輕微。環保議題仍屬政府優先處理的問題。中央政府已增加環保方面的開支，尤其是污水處理問題。

於2009年6月，新世界百貨宣佈其採用「時尚」與「生活」新經營模式的形象革新計劃，為顧客帶來全新購物體驗，整個計劃預計於兩年內完成。

整體而言，本集團將繼續密切留意影響集團業務的風險，並調整計劃及實施方式，為本集團的持份者爭取最佳利益。

董事總經理
鄭家純博士

香港，2009年10月8日



物業

我們在香港及中國大陸的龐大物業組合，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。



海濱南岸



翹翠峰



K11/名鑄

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	439,458
九龍	1,155,499
新界(不包括待更改用途之農地)	3,022,580
總計	4,617,537

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	14,491,500	13,090,000
沙田／大埔	3,412,000	2,526,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,265,000	1,028,000
屯門	120,000	120,000
總計	21,548,500	19,024,000

香港物業發展

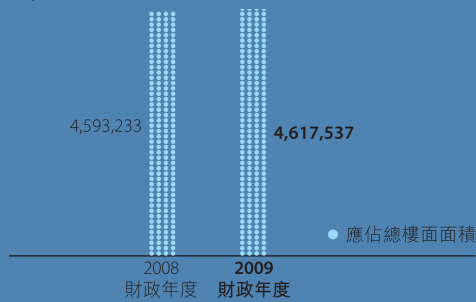
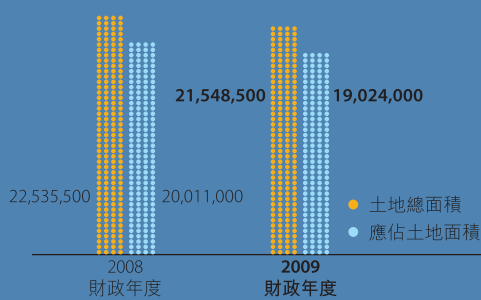
自2008年9月以來，香港經濟包括物業市場，飽受環球金融風暴衝擊。市場憂慮經濟衰退，加上銀根緊縮，為物業市場帶來負面氣氛，成交量及物業價值均顯著減縮。多國的中央銀行紛紛宣佈龐大刺激經濟方案，減低經濟衰退的影響。

於2009年第二季，繼內地物業市場後，香港物業市場亦呈現靠穩跡象。利率低企及股市表現理想，促使市場氣氛由淡靜轉趨活躍。本地置業人士之負擔能力有所改善，並重拾入市信心，令成交量及成交價均健康增長。

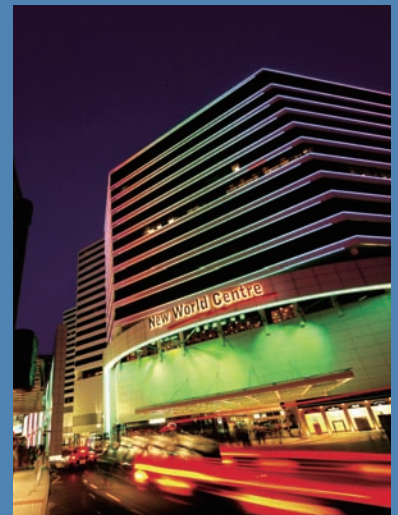
於回顧期內，本集團之應佔物業銷售額約為16.54億港元，貢獻主要來自再度推出的海濱南岸，以及衛理苑A座、太子匯及其他貨尾單位之銷售。

本集團位於元朗之翹翠峰於2009年3月推出。截至2009年6月30日，所屬住宅單位已售出逾64%。集團旗下具代表性的豪宅項目名鑄，於2009年8月甫推出即哄動市場。



土地儲備
(平方呎)農地儲備
(平方呎)

衛理苑



新世界中心

本集團將在2010年及2011年推出五個新項目，分別為西環卑路乍街42-44號、大坑春暉臺9-12號、元朗唐人新村一期、半山干德道55號及沙田車公廟站項目，為市場提供逾1,337個單位。

於回顧期內，本集團已支付約40億港元，作為兩個物業項目（元朗龍田村項目及沙田車公廟站項目）的地價，涉及總樓面面積約190萬平方呎。

本集團目前持有總樓面面積460萬平方呎之土地儲備作即時發展用途；另有合共超過2,150萬平方呎待更改用途之農地儲備。

本集團正與政府磋商將660萬平方呎農地主要改作住宅用途所需地價，包括烏溪沙項目、大棠路項目及大埔仔項目。預期該三個項目將為本集團帶來約180萬平方呎應佔總樓面面積。

除更改農地用途外，本集團正循不同途徑補充土地儲備，包括參與公開賣地、私人收購及競投由市區重建局及香港鐵路有限公司招標之發展項目。

香港物業投資

環球金融海嘯已拖垮多家跨國企業，巨浪亦逼使許多公司裁員，甚至結束在香港之業務。甲級寫字樓之需求及租金均大幅下降。惟核心區域的甲級寫字樓供應有限，加上各國政府推出刺激經濟措施，均有助挽回疲弱的市場氣氛。近期辦公室物業市場已呈現靠穩的跡象。

然而，香港業主就現有出租物業之平均租金，仍落後於市場所見已調低的租盤價。租務回升仍然持續。於2009財政年度，本集團在香港之租金收入總額維持正增長，金額達12.59億港元，較上年度增加4%。本集團投資組合旗下所有主要項目，均錄得令人滿意之出租率。

香港零售業亦面對經濟下滑之不利影響。然而，內地遊客之消費產生強大之緩衝作用。

K11是全球首個購物藝術館，項目預定於2009年第四季開幕。這個位處市中心，佔地34萬平方呎、樓高六層的購物商場，已吸引多家全新品牌時裝店、旗艦商店及食肆，包括一些首次引入香港的國際品牌。該觸目的商場與豪華的香港凱悅酒店—尖沙咀及尊貴住宅項目名鑄，一同坐落於本集團面向維多利亞港的代表性市中心發展項目內。



物業



大連新世界酒店



香港凱悅酒店 — 沙田

酒店

香港酒店業自2008年第三季以來面對著嚴峻挑戰。美國次按風暴引發的全球經濟衰退，令商務及個人旅客人數銳減。企業押後商務公幹及個人取消渡假旅遊，導致抵港旅客人數及酒店入住率下跌。旅客不願光顧高檔豪華酒店，加上業內競爭加劇，亦促成平均房租下調。

2009年4月爆發甲型流感令情況雪上加霜。然而，由於全球經濟已呈穩定跡象，以及旅客對疫症的憂慮逐漸減退，抵港旅客人數的跌幅已見收窄。

於回顧期內，在經濟疲弱及傳染病的威脅下，本集團旗下在香港的酒店對本集團之貢獻錄得下跌。香港君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店之平均入住率為72%，平均房租所受的影響較溫和，下跌11%。

撇開全球經濟下滑及甲型流感的因素，酒店業務總體經營業績未如理想，主要是由於回顧期內北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行局部翻新工程；新投入服務的武漢新世界酒店、大連新世界酒店及香港凱悅酒店 — 沙田的業務剛起步，以及於綜合收益表扣除香港凱悅酒店 — 尖沙咀開業前所產生的費用所致。

本集團之上海貝爾特酒店、香港凱悅酒店 — 沙田及大連新世界酒店，自2009財政年度開業以來一直運作暢順。該三間酒店分別在內地及香港合共提供1,256間客房，進一步加強本集團現有的酒店組合。設有381間客房之香港凱悅酒店 — 尖沙咀亦已於2009年10月開幕。

政府在區內加強推廣香港為國際旅遊中心的工作，加上CEPA附件中落實多項有關旅遊的措施，應可繼續刺激旅遊意欲，並有助帶動香港旅遊業發展。





武漢夢湖香郡



貴陽金陽新世界

於回顧期內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施及美國次按問題引發之全球經濟下滑之負面影響。為達致國內生產總值按年增長8%，中央政府自2009年初起積極推行連串刺激方案，包括寬鬆貨幣政策以及對各行各業的支援措施，以推動經濟平穩及較快地增長。2009年上半年借貸活動創新高，不僅刺激經濟增長，同時亦改善物業市場的氣氛。內地物業市場自2009年首季季末起呈現復甦跡象，價格及銷量均顯著上升。

於2009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13.59億港元，較2008財政年度減少33%。本年溢利減少，主要是由於投資物業公平值

變動產生的影響（錄得收益2.58億港元，去年收益為4.06億港元）及匯兌收益3,870萬港元（於上一財政年度末人民幣升值超過8%時錄得收益5.15億港元）的減少影響所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，本集團四個核心業務之相關主要溢利實際達14.27億港元，僅較去年同期增加2%。

於回顧期內，新世界中國地產整體物業銷售表現受市場惡劣氣氛及物業市場前景不明朗所拖累，銷量減少47%至總樓面面積472,110平方米，銷售總額逾人民幣34億元。然而，此等負面影響已藉大幅節省成本及出售多個物業發展項目而緩和。於2009財政年度，平均毛利率維持於33.2%的穩定水平。



物業



廣州嶺南新世界



成都河畔新世界



長沙新城新世界

於2009財政年度，新世界中國地產於大連、武漢、長沙、廣州、貴陽及肇慶完成11項物業發展項目，總樓面面積為685,526平方米，按年減少26%。減少主要由於在回顧期內，因應物業市場之入市意欲下降，而重新安排落成進度及推出預售計劃之時間所致。

於2009財政年度竣工之 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
大連新世界大廈	R	24,555	100%
武漢夢湖香郡三期	R	16,416	70%
武漢常青花園七期	R	95,247	60%
武漢新華家園四期	R, C	55,816	60%
長沙新城新世界一期	R	122,391	48%
廣州東方新世界花園二期	R	11,742	100%
廣州逸彩庭園三期	R	28,308	60%
廣州嶺南新世界二期D2	R	64,825	60%
廣州嶺南新世界二期D3	R	43,753	60%
廣州嶺南新世界二期E1	R	14,450	60%
廣州新塘新世界花園五期	R	54,743	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	88,992	50%
肇慶新世界花園二期	R, P	64,288	100%
總計		685,526	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場





上海香港新世界大廈



武漢新世界中心



北京新世界中心

受惠於投資物業組合（包括上海香港新世界大廈、武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈）之高出租率，新世界中國地產來自租賃業務的貢獻增加13%至4.40億港元。

於2009財政年度，位於大連、武漢、廣州及肇慶之七項投資物業及停車場已告落成，為新世界中國地產之投資物業組合增加173,100平方米。

於 2009 財政年度竣工之 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
大連新世界大廈	C, P	53,853	100%
武漢常青花園七期	C, P	71,925	60%
武漢新華家園四期	P	6,972	60%
廣州東方新世界花園二期	P	1,264	100%
廣州逸彩庭園三期	C, P	12,364	60%
廣州嶺南新世界二期 D2	P	9,144	60%
廣州嶺南新世界二期 D3	P	2,516	60%
肇慶新世界花園二期	C	15,062	100%
總計		173,100	

C: 商業
P: 停車場



基建

我們的基建投資項目遍佈香港、中國內地及澳門，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。



廣州市北環高速公路



天津芥園水廠



廈門象嶼新創建碼頭

道路

能源

水務

港口及物流

近期不明朗的經濟環境對新創建集團一向管理得宜的業務組合造成的負面影響有限。儘管全球經濟出現衰退，在撇除出售海濱南岸住宅單位的單項影響後，新創建集團有限公司（「新創建集團」）於2009財政年度的股東應佔溢利為21.91億港元，與2008財政年度的22.04億港元比較，輕微下降少於1%。

基建業務的貢獻下降，主要因為高煤價，影響能源業務的盈利能力。然而，廣西省多條公路、武漢機場高速公路及溫州狀元壩新創建國際碼頭有限公司於年內完成連串重組工作，帶來淨收益2.16億港元。

全球金融海嘯對中國內地之經濟活動造成不利因素，珠江三角洲地區所受的影響尤其嚴重。廣州市北環高速公路及京珠高速公路—廣珠段的每日平均交通流量分別下降2%及11%。唐津高速公路—天津北段之路費收入上升25%，日均交通流量增加28%，部分由於奧運期間推出臨時交通措施，將交通分流至高速公路，及環渤海地區的經濟發展所致。





唐津高速公路(天津北段)



天津五洲國際集裝箱碼頭

於2009財政年度，珠江電廠之合併售電量因經濟衰退而下跌17%。儘管電廠於2009財政年度兩度調高電費，但電廠業績因年內燃料成本高企而受到嚴重影響。雖然澳門若干大型建設項目延期或暫停施工，但澳門電廠的售電量仍增長4%。成都金堂電廠隨著兩台發電機組分別於2007年6月及10月投入營運，故售電量於2009財政年度增長19%。

收購重慶水務集團7.5%權益及天津芥園水廠26.03%實際權益分別於2008年8月及2009年3月完成，並於2009財政年度為集團帶來正面貢獻。

於回顧期內，由於貿易不景氣，廈門象嶼新創建碼頭有限公司之吞吐量下降7%至69.6萬個標準箱。鑒於來自新建碼頭之競爭及經濟衰退，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司及天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司之吞吐量，分別下跌24%至85.7萬個標準箱及4%至192萬個標準箱。

亞洲貨櫃物流中心於2009財政年度錄得穩定溢利，平均租用率高達99%。基於其租賃業務存在滯後效應，故全球貨運市場衰退之影響並未於年內全面反映，因而整體平均租金仍然上升。然而，由於香港之海運及空運貨量顯著下降，貨運操作收入及入閘登記費收入較2008財政年度有所下降。

新創建集團的合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵集裝箱」）於2007年3月成立，在中國內地發展18個鐵路集裝箱中心站。位於昆明的唯一設施目前運作暢順，於2009財政年度處理之貨物吞吐量為15.9萬個標準箱。位於鄭州、重慶及大連的中心站之興建工程，將於2009年年底竣工。下一批位於青島、成都、西安及武漢的中心站現正動工興建，預期將於2010年竣工。於該等新建中心站落成後，中鐵集裝箱的基本鐵路中心站網絡將告成形，為中國內地主要港口及內陸城市之策略地區提供服務。



服務

我們的服務業務涉足設施管理、建築機電及交通運輸，以及金融服務，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。



大福證券



香港會議展覽中心

設施管理

建築機電及
交通運輸

金融服務

香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續為本集團提供穩定的收入來源及現金流，年內共舉辦1,076項活動，吸引逾420萬參觀人次。中庭擴建工程於2009年4月基本竣工，令可租用面積增至91,500平方米，而66,000平方米的展覽總面積讓會展中心可舉辦更大型及更優質的展覽，以維持其市場領導地位。

開設於香港各個跨境交通口岸、從事免稅煙酒零售業務的免稅店，於2009財政年度錄得非常理想的業績。受惠於中港兩地鐵路載客量穩定增長，於2008年1月開始營運、位於港鐵羅湖站及紅磡站的免稅店，於2009財政年度的業績令人鼓舞。然而，環球經濟持續衰退，加上爆發人類豬型流感，導致香港國際機場的客流減少。

包括物業管理、保安護衛、專業洗衣及乾衣服務的設施服務業務，於2009財政年度繼續為本集團帶來穩定的溢利及現金流。旗下的物業管理業務為中港兩地逾1,650萬平方米的工商住宅區提供物業管理服務。





免稅店



富城物業管理



新世界第一巴士／城巴

於2009財政年度來自建築機電業務的貢獻減少。澳門項目依然為主要的溢利來源。由於須就一項主要項目的潛在索償金額及可預見虧損額作出約1.8億港元撥備，來自香港項目的貢獻因而減少。於2009年6月30日，建築業務的手頭合約總值為205億港元。

年內，新創建集團透過與合作夥伴組成的合營企業，成功獲得設計及建造香港將軍澳醫院以及阿布達比的Masdar Institute of Science and Technology項目合約。儘管環球金融海嘯的影響尚未完全呈現，新創建集團對香港中至長期的前景抱持審慎樂觀態度。新創建集團已作好準備，把握各項大型項目帶來的機遇。本集團的機電工程業務表現令人滿意，毛利率有所改善。於2009年6月30日的手頭合約總值達60億港元。

交通運輸業務貢獻較2008財政年度大幅增加，主要來自出售固定資產的收益及年內燃油成本下降所致。業績有所改善亦由於去年就一項中國內地投資作出一次性減值撥備。若撇除上述出售收益及減值撥備，交通運輸業務的溢利實際上較2008財政年度錄得22%的增幅。

大福證券集團有限公司（「大福證券」）的貢獻顯著下降，主要由於核心業務（包括經紀服務、企業融資及孖展借貸）的盈利於2009財政年度大幅倒退。因全球金融海嘯令股票市場交投淡靜及首次公開招股集資活動縮減，其業務大受影響。儘管股票交易活動於2009財政年度有所放緩，但對期貨及其他商品的經紀服務的需求仍保持強勁，有助舒緩盈利下降的影響。此外，市場自2009年3月以來有回升跡象，股票交投量有所增加，金融服務業務的貢獻於2009年第二季度錄得顯著改善。預期金融市場於全球經濟呈現明確的復甦跡象前仍然表現波動。

作為專注於綜合業務、企業及投資者服務的全球專業服務機構，Tricor已成功擴展業務遍及亞洲及全球12個國家／地區的21個城市。受全球金融市場放緩的影響，Tricor於2009財政年度的收益較2008財政年度輕微下降。



百貨

我們遍佈中國內地主要城市的百貨店，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、休閒的時尚生活購物樂趣。



哈爾濱店



上海五角場店

於2009財政年度，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）之總收入達17.21億港元，按年增長15.6%，純利則為5.47億港元，較上一年度增加14.8%。

於回顧年度內，新世界百貨於北京、武漢及台州開設三家新店，包括武漢漢陽店及台州店兩家自有店，以及北京利瑩店一家管理店。哈爾濱店的擴充計劃自2009年5月起已分階段投入服務。

於回顧期內，新世界百貨分別於2009年3月及4月收購昆明店及寧波匯美店兩家管理店，並將之轉型為自有店。收購完成後，新世界百貨於中國西南部擁有首家自有店，有助鞏固其於區內之市場地位。

於2009年6月底，新世界百貨之業務網絡包括22家自有店及11家管理店，總樓面面積約為1,063,470平方米。有關店舖分佈於中國東北、華北、華東、華中及中國西南五個營運地區，覆蓋中國17個主要城市，包括武漢、瀋陽、無錫、哈爾濱、天津、寧波、北京、上海、大連、昆明、蘭州、台州、長沙、重慶、成都、鞍山及南京。

於回顧期內，華中地區為新世界百貨帶來最多收入，佔總收入31.8%，其次為華東及東北地區，分別佔28.6%及25.1%。

新世界百貨在2009年6月宣佈革新形象，率先引入「時尚」及「生活」的新概念經營模式，為顧客帶來全新購物體驗。全新的新世界百貨分店，放棄以「檔次」作為定位之傳統，並率先在零售業內採用「時尚」及「生活」為概念，把分店劃分為兩個類別：「時尚館」及「生活館」。總樓面面積較小之店舖將轉為「時尚館」，而部分總樓面面積較大之店舖將改為「生活館」。

新世界百貨形象革新計劃將分階段於不同地區進行。東北區為第一個推行區域，以瀋陽作為啟動城市；華北區及華東區將於2010年進行革新，並分別以北京及上海作為啟動城市；華中區及西南區則會於2011年推行，武漢及成都分別為其啟動城市。整個項目預期於兩年內完成。

品牌革新計劃將分三個階段進行，務求令消費者耳目一新。第一階段將重新調配商品組合，第二階段會革新店內圖像佈置與裝飾設計，而第三階段則提升店舖之外觀及室內設計以及購物環境。





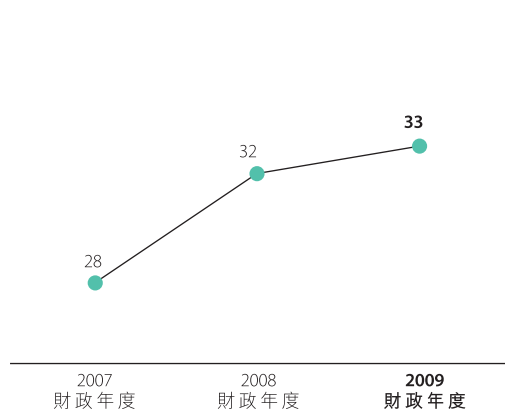
武漢漢陽店



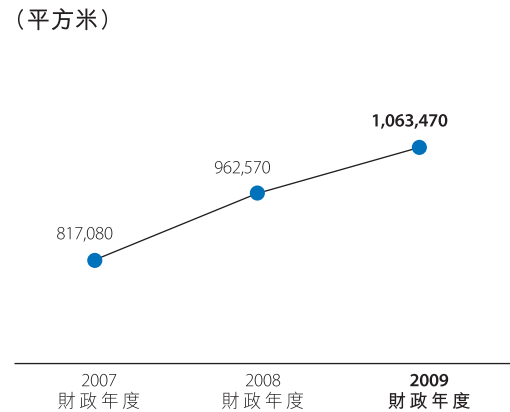
新世界百貨形象革新啟動禮

地區	城市	店舖數目	總樓面面積 (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	7	237,650
華東	上海、無錫、寧波、南京、台州	12	296,430
華北	北京、天津、蘭州	5	259,600
中國西南	重慶、昆明、成都	3	84,100
總計		33	1,063,470

年度之店舖數目



年度之總樓面面積
(平方米)



直接投資



投資於百瑪士環保



人和商業上市

新世界策略投資有限公司(「新世界策略」)是新世界集團的全資附屬公司，亦為集團的直接投資旗艦。自2007年8月成立以來，新世界策略把投資重點放在上市前及能提升價值的投資機會，專注投資高增長私人企業，該等企業可望於一至三年內安排上市，並利用相互之間的協同效應致力為新世界策略及合作夥伴爭取最佳的回報。

本著「新策略，新思維」的宗旨，新世界策略持續於不同領域發掘具發展潛力的投資項目。於2007年，新世

界策略聯同其關聯公司投資於人和商業控股有限公司(「人和商業」)。人和商業主要從事在國內經營及興建以批發成衣、服飾及配件為主的地下商業區。人和商業成功於2008年10月在香港聯交所主板上市。

在回顧期內，新世界策略亦分別投資於零售、資源及再生能源等業務，務求透過投資這些具發展潛力的項目，把握中國經濟高速增長的機遇。



其他業務



新世界電訊的互聯網數據中心



新世界電訊設備完善

新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)

於回顧年度內，新世界電訊致力重組業務，刪減缺乏盈利能力的業務，並採取更嚴格的節流措施。新世界電訊於2009財政年度已達致收支平衡。

CSL NEW WORLD MOBILITY GROUP(「CSLNWM」)

本集團持有CSLNWM 23.6%權益。於2009財政年度，CSLNWM錄得收入56.75億港元，下跌11.3%。收入倒退主要由於消費顯著放緩，導致手機銷售額下跌。此外，CSLNWM對外漫遊話音收入亦有所下降，此業務特別受到回顧期內全球經濟不景及客戶減少離港外遊所致。扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，於2009財政年度下跌24.2%。由於公司決定投資新網絡技術及加快淘汰舊網絡，導致舊有網絡加速折舊，令扣除利息及稅項前盈利錄得3.12億港元虧損。加速折舊始於2008財政年度下半年，並於2009年6月終止，導致折舊開支按年增加3.70億港元。

新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)

新世界中國實業不僅擔任新世界實業控股有限公司之投資及項目經理，亦為中國私募基金新世界利寶中國發展有限公司(「新世界利寶」)之項目經理。新世界中國實業之累計投資總額約為1.63億美元，投資超過20個項目。

於本財政年度內，新世界利寶出售其於一家紙品製造商之權益，佔整體投資回報約40%。

新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)

新世界信息科技業務策略是為中國內地及亞太區信息科技市場提供可帶來溢利的服務及應用方案。新世界信息科技已準備就緒從地區市場開放及技術提升過程中受惠。藉著管理專長、策略夥伴及資金，新世界信息科技旨在為其擁有重大股權之各企業爭取最大回報，並創造股東價值。



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2009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5.5萬名員工，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，當中有六名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事的簡介載於本年報的第63至67頁。

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。主席及董事總經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一次會議，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2009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四名獨立非執行董事。鑑於企業管治守則的修訂條文於2009年1月1日生效，審核委員會的職權範圍於年內已作出更新。審核委員會負責審閱及監管本集團財務申報程式及內部監控事宜。為協助其履行職責，審核委員會於本年度獲安排由本集團主要業務分部主管講解的業務簡介會，使其委員對本集團有更深了解。

於本年度，審核委員會與核數師已審閱截至2008年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2008年12月31日止六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2009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。



企業管治報告

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2009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)	4/4		
冼為堅博士	4/4		
梁仲豪先生	4/4		
梁志堅先生	4/4		1/1
鄭志剛先生	4/4		
非執行董事			
沈弼勳爵*	0/2		
鄭家成先生	2/4		
周桂昌先生	3/4		
梁祥彪先生	4/4		
紀文鳳小姐JP^	1/2		
獨立非執行董事			
楊秉樑先生	3/4	3/3	1/1
查懋聲博士JP	2/4	1/3	1/1
何厚浹先生	4/4	3/3	1/1
李聯偉先生JP	3/4	3/3	1/1

* 於2008年12月2日退任

^ 於2008年12月5日獲委任

核數師的酬金

於截至2009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	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
審核服務	52.3	52.8
非審核服務	6.3	6.9
總計	58.6	59.7





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103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



我們一直肩負
企業公民的
社會責任，並視之
為立業之基、
發展之本、
成功之道。

各位股東：

經過多年發展，新世界集團業務日趨廣泛，對國家、對香港的經濟和社會發展貢獻甚多。除專注業務發展，我們一直肩負企業公民的社會責任，並視之為立業之基、發展之本、成功之道。憑藉以人為本的企業文化及核心價值，我們不但力求在業務方面傲視同儕，更希望成為企業公民的先導者，不斷向前邁進。

新世界集團深明青年是社會持續發展的希望和動力，主宰社會的發展路向，因而希望透過青年發展活動，幫助他們樹立正確人生觀，確立個人目標，培養領導才能。最近，新世界集團旗下全資附屬公司——新世界設施管理有限公司成功取得民政事務局轄下位於柴灣的青年廣場之管理合約，希望藉我們在設施管理方面的專業經驗和對青年發展的熱誠，將青年廣場打造成一個青年專屬空間，凝聚各方面的青年活動，充分釋放青年人的潛能和活力，全面推動青年的發展。另外，我們不忘繼續支持青年藝術計劃、社會企業和學生暑期實習團等，鼓勵青年發掘潛能。

新世界集團時刻心繫祖國，以推動中港兩地交流為己任，特別鼓勵青年關心國情，擴闊視野。因此，我們連續兩年舉辦「共創新世界」暑期實習團，每年支持百多位香港大學生北上實習，讓他們體驗國內的工作及生活；我們又支持「無止橋慈善基金」，資助學生及本集團義工前往甘肅太白村建設「新世界無止橋」，為偏

遠地區人民改善生活；更舉辦「川流不息・汶川羌族文化交流團」，讓香港青年親身了解汶川地震災區的經濟建設項目和羌族文化，為國家獻上一份心意。

我們深信，可持續發展是維持業務長遠成功的基石。為了地球村和我們下一代的未來，我們在工作間大力推行環保政策，致力提高員工的環保意識，又積極響應政府及綠色團體舉辦的環保活動，並盡量減低業務對環境的影響。

本集團內部同樣貫徹以人為本的理念。我們重視人才培養，提供專業培訓，提升員工質素，強調員工與管理層的溝通，建立團體精神。我們投放大量資源，貢獻慈善活動和義務工作，鼓勵集團上下積極參與，以真誠服務社群，回饋社會。此外，我們重視與投資者關係，注重資訊透明度，確保投資者能對本集團有全面理解，保持密切溝通。

企業公民是集團的核心價值，亦是我們整個團隊對社會和地球環境的重大承諾。未來，我們將貫徹以人為本的管理理念，繼續履行企業社會責任，發展多元化的投入方式，為創建更美好的新世界而努力。

執行董事

鄭志剛

香港，2009年10月8日



愛與關懷共享 與您同創新世界

新世界集團自成立以來，一直本著「取之社會，用之社會」的精神，回饋社會。本集團深信作為負責任的企業公民，肩負著關愛社群、愛惜環境的使命。因此，本集團致力履行社會責任，積極參與及支持各項慈善活動，推廣中港兩地交流，並組織企業義工隊伍，為有需要人士提供服務。我們亦十分重視培育人才、發展優秀團隊，致力以創新思維及持續發展同創更美好的社會。

新世界集團及旗下20多間公司多年來在履行企業公民責任方面不遺餘力，連續多年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，表揚本集團及各公司實踐企業社會責任的傑出表現。

培育青年全人發展

新世界集團深信青年人是社會的重要資產，也是社會未來的領袖。因此，本集團十分重視培育本地年青新一代，深信為青年提供技術培訓及藝術創作的機會能有助他們作全面發展。我們希望透過培育各方面的領導人才，使他們成為明日的社會棟樑。



為青年廣場提供營運及管理服務

新世界集團明白為青年提供多元化的發展空間十分重要，一直以來積極提倡青年全面發展。本集團旗下全資附屬公司——新世界設施管理有限公司成功取得民政事務局轄下位於柴灣的青年廣場之管理合約，由2009年4月23日起以非牟利模式為青年廣場提供營運及管理服務。青年廣場為香港首個青年發展中心，是本港青年發展工作及活動基地，當中設有表演廳、多用途活動室、辦公室及零售店鋪，為青年人提供多元化的活動空間及設施。

此外，青年廣場亦設有150間房間的青年旅舍，為中港及國際交流活動提供住宿服務。

青年廣場自投入服務以來，已舉辦了多個不同類型的青年活動，包括有關環保及有機生活的活動——「地球子民系列——有機生活全接觸」、有關青年的就業講座——「職場多面睇——青年就業講座」，關注青年濫藥問題的「瘋SHOW快活人無毒KILL K大會」等，為青年人提供多元化的活動平台。



企業公民

「新世界 众力量」青年藝術計劃

新世界集團一直以來十分重視培養青年人的藝術素養，鼓勵他們發揮想像和創造力，將藝術融入生活之中。自2008年起，新世界集團與中華青年精英基金會及香港青年藝術協會合辦「新世界 众力量」青年藝術計劃，邀請中小學生把生活元素加入藝術創作之中，以輕鬆手法表達對生活的領悟。

2009年，本集團連續第二年舉辦「新世界 众力量」青年藝術計劃，並且加入環保元素，聯同由新世界集團與屯門青年協會共同成立的「環保精彩大道 一走向年青新世界」社會企業，以回收舊衣物為題材舉辦「新世界 众力量」舊衣新貌布藝雕塑創作計劃，邀請約1,000名中小學生及社會企業學員向家人及朋友收集舊衣物，利用包紮、打結等技巧，將舊衣物變成有趣的布藝雕塑，從中領悟珍惜資源、保護環境的信息。本集團期望日後繼續透過「新世界 众力量」青年藝術計劃激發青年的創意和開發新思維，把藝術融入社會關懷活動之中。

「環保精彩大道 一走向年青新世界」社會企業

新世界集團一直積極支持青年發展工作，鼓勵青年發掘自己的潛能，將來回饋社會。本集團於2008年聯同屯門青年協會成立「環保精彩大道 一走向年青新世界」社會企業，希望透過建立一項可持續發展的社會企業，為15至25歲低技術及缺乏工作經驗的青年提供培訓及就業機會，協助他們建立自信，重投社會、自力更新。此外，我們亦會安排學員參觀本集團旗下不同業務的公司，讓他們能夠認識不同行業的運作模式，為自己的將來作好打算。我們亦會透過讓學員參與義工活動，包括衣物送贈、為長者翻新門戶、院舍探訪等，鼓勵他們關心社會，助人自助，促進社會共融。截至2009年9月，「環保精彩大道 一走向年青新世界」社會企業已舉辦了四屆課程，共為73位分別由17-20歲的學員提供培訓。



「商校伙伴計劃」

新世界集團一向致力培育年青新一代成為社會未來的棟樑。本集團參加由青年企業發展局創辦的「商校伙伴計劃」，獲與屯門官立中學配對，為該校學生安排參觀活動及多個職業導向講座。本集團更邀請多位管理層在企業傳訊、會計財務、人才培訓等不同專業作個人分享，希望啟發學生思考，並鼓勵同學透過學習計劃自己的事業大計，好好裝備自己，為自己將來的事業作好準備。

酒店及旅遊管理學院暑期實習計劃

新世界發展 — 酒店認同新世界集團核心理念，一直積極支持社會及青年發展工作。今年，新世界發展 — 酒店聯同香港中文大學（「中大」）酒店及旅遊管理學院舉辦暑期實習計劃，為學生提供六個實習地點，參與酒店包括香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店、上海巴黎春天大酒店、武漢新世界酒店、吉隆坡萬麗酒店以及馬尼拉君悅賭場酒店。暑期實習計劃在2009年5月中旬展開，學生在三個月實習期內獲分派到酒店各部門學習。中大酒店及旅遊管理學院在香港酒店培訓方面極具聲望，我們希望透過是次實習計劃，為學生提供寶貴的實習機會，讓他們走出學校，開拓視野，學習工作技能，也藉此證明本集團對香港酒店業人才培訓的決心及支持。



企業公民

攜手共建中港兩地情

新世界集團植根香港，心繫中華，一直以來十分注重中港兩地文化交流發展。本集團除不時留意祖國的發展情況，支持內地各項的慈善賑災活動外，亦鼓勵青年認識祖國、體驗國情，並安排他們前往內地實習和進行學術交流，拓寬視野。

「共創新世界」2009暑期實習團

新世界集團自2008年起，連續兩年與香港青年聯會合辦「共創新世界」暑期實習團。2009年，實習團安排150名香港大學生遠赴北京、上海及大連實習，其中新世界集團共提供35個名額，包括新世界百貨上海總部、北京周大福珠寶金行及大連新世界酒店。此外，學生更有機會參觀政府部門、著名企業及與各界成功人士交流。本集團希望學生能夠把握機遇，汲取內地的工作經驗之餘，親身了解祖國的發展和文化，積極裝備自己，為未來社會的發展作出貢獻。



汶川羌族文化交流團

新世界集團一直關注中國內地在2008年「五·一二」四川大地震後的重建工作及民生經濟發展，除於大地震後作出即時回應，捐贈總值人民幣8,000萬元的賑災物資及物品外，新世界中國地產更參與廣州市政府援建四川汶川十大民生工程項目之一——汶川縣新自來水廠，以實際行動作出支援。

為了讓香港青年能夠從多方面加深對祖國的認識，新世界發展於2009年8月聯同新世界中國地產、中華青年精英基金會及圓桌研究及教育協會舉辦「川流不息·汶川羌族文化交流團」，帶領14名香港大專生前往四川省汶川縣威州鎮進行考察，真實投入了解地震災區經濟建設及發展項目。學生在旅程中了解當地羌族特色文化、地震災後重建工作和汶川發展成旅遊城市的籌備工作，讓他們從多角度瞭解祖國發展。



「新世界無止橋」建橋活動

新世界集團全力支持「無止橋慈善基金」，派出義工隊伍聯同約80名來自西安建築科技大學、香港理工大學、香港中文大學、香港大學及海外師生，於2009年7月25日前往甘肅合水縣太白村，親手為當地居民建設安全又方便的橋樑，讓當地居民不再需要只靠石頭和樹幹作為過河工具，大大改善他們的生活。經過義工一星期的努力，「新世界無止橋」於2009年8月1日正式開通。



保護環境 共建綠色社會

環境保護是現今全球高度關注的問題，新世界集團深明推行環保工作的重要。作為負責任的企業公民，本集團除於內部推行環保政策外，亦積極支持和參與由政府及各團體推動之各項環保活動，致力為保護地球出一分力。



「6.21 夠照·熄燈」活動

新世界集團全力支持環保工作，參與由香港地球之友舉辦的「6.21 夠照·熄燈」活動，旗下包括香港會議展覽中心、新世界中心、星光大道、愉景新城商場等61幢建築物簽署「夠照·熄燈」企業約章，承諾於2009年6月21日起不遲於凌晨12時關掉外牆裝飾燈及大型照明招牌等，以實際行動支持減低光污染。同時，部分建築物更於6月21日參與「今夜星光夠照」大型熄燈賞星運動，在當日晚上八時至十時熄燈兩小時，把海旁變身全港最大的觀星平台。

此外，本集團亦參與2009年3月28日由世界自然基金會發起的「地球一小時2009」行動，熄掉大廈外牆的霓虹燈、裝飾燈等非必要的照明，以行動支持節約能源。

環保辦公室

新世界集團積極關注和參與環保工作，本集團聯同旗下公司推行綠色環保工作室，呼籲同事節約能源和減少廢物，共同營造綠色的工作環境。過去一年，集團舉辦了不同的環保回收活動，包括環保袋、書籍、衣物等，並取得「香港環保卓越計劃之減廢標誌」的「卓越級別」，顯示集團上下一心支持環境保護的決心。

綠色香港·碳審計

新世界集團致力支持香港成為更綠色的城市，支持各項減碳活動。集團早於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「空氣清新新約章」，並於2008年7月率先成為由環境保護署推行的「碳審計一綠色機構」，承諾鼓勵旗下建築物推行或協助推動碳排放審計，並展開相關的減碳活動，致力改善香港的空氣質素，為保護環境作出貢獻。



企業公民

傳遞愛心 支持社會慈善

新世界集團作為良好的企業公民，一直積極參與各項社會慈善項目。本集團十分鼓勵旗下子公司成立義工隊，透過不同的義工服務活動，關懷弱勢社群，並藉此增進員工之間的友誼及激發團隊精神。本集團每年積極參與由公益金舉辦的各項活動，多次榮獲公益金頒發「公益嘉許獎」，表揚集團在推動社區服務方面作出的貢獻。



無國界醫生日

新世界集團自2006年起參與「無國界醫生日」，鼓勵集團員工捐出一天收入，如同為無國界醫生的全球救援工作當一天義工。2009年，本集團共籌得港幣48萬元善款，當中港幣30萬元善款來自新世界百貨，再次在此活動中成為籌得最多善款的機構，亦是本集團繼2006年及2007年後第三次獲此美譽。

企業義工隊

新世界集團深信助人自助的道理，鼓勵管理層和員工積極參與不同社會服務，幫助社會上有需要的人士，同時擴闊自己眼界，從不同層面認識世界。本集團旗下擁有兩支義工隊伍，包括新世界中國地產員工組成的「新世界義工隊」及由新創建集團員工組成的「新創建愛心聯盟」，至今共擁有逾2,000名義工，在香港和內地不同城市共同為社會上有需要的人士獻出愛心。

傷健愛心攜手建四川

新世界集團一向關心社會，提倡社會共融。本集團派出義工與五名殘疾人士於2009年5月10日一起組成參賽隊伍，參加由香港復康力量舉辦的第一屆傷健愛心攜手建四川「愛心輪椅花車」創作／設計比賽及「愛心輪椅花車巡遊」籌款活動，為四川地震的殘疾災民籌募經費，協助成立肢殘人士培訓中心。當日，隊伍發揮團結精神，共同為輪椅鋪上不同顏色的絲花及白色的羽毛翅膀，並於尖沙咀星光大道作巡遊展覽，向大眾宣傳康健共融的信息。



關愛團隊 樂在新世界

新世界集團深明優秀人才在社會上擁有極高的創值能力，在變幻莫測的營商環境中，能夠協助公司分析局勢，制定方向，促進團隊和公司的成長和發展。因此，我們在培訓員工方面投放大量資源，鼓勵他們與時並進，並透過優厚的待遇及獎勵，吸納、培訓及挽留人才，致力為員工創造理想的工作環境。

培育優秀團隊

截至2009年6月30日，本集團有逾55,000名員工。新世界集團重視培育人才，為員工提供多方面的培訓課程，協助員工發展所長，達致卓越的工作表現。2008年8月，本集團開展第一屆「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。本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，推出為期15個月的「New World Star Executive Development Programme」管理人員培訓計劃，加強培訓內部的專業人員，為本集團儲備更多優秀的管理人員，提升企業管治。



本集團又定期為員工安排各類型的內部培訓課程，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，協助提升員工的宏觀視野，並提高本集團的效率及效能。本集團更提供教育津貼，鼓勵員工汲取多方面的知識，作全面發展。同時，為更公平地對員工作出評核，本集團於2008年引入最新工作表現評核機制，以客觀和公平的評核制度，鼓勵上司與下屬加強溝通聯繫，從而達致理想的工作表現。



搭建開放的溝通平台

新世界集團相信良好的雙向溝通有助員工了解公司的發展和增強對公司的歸屬感。本集團透過每月通訊、內聯網、電郵及員工刊物等，讓員工適時得悉本集團的最新發展情況。集團員工刊物《新語》，除包括了本集團的最新動向，亦記載了各公司的業務發展、管理人員專訪，以及員工的工作生活與分享等。



同時，本集團亦開設名為「Speaking with Adrian」的網誌，由新世界集團執行董事鄭志剛先生透過網誌就本集團業務、時事等發表見解，與員工分享他的所見所聞，建立一個雙向及開放的溝通平台。

理想工作環境

新世界集團關心員工的身心發展，鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡。因此，本集團支持香港中華基督教青年會提倡的「開心家庭」宣言，支持員工及其家庭，在殷勤工作之餘，亦享有健康的家庭生活。

同時，本集團於2008年成立康體會，定期為員工舉辦不同類型的康體活動，包括員工春茗、聖誕派對、生日會、生果周、各類康體比賽、興趣班及公司旅行等，邀請員工及其家人參加，藉以增進同事之間的友誼及創造和諧及理想的工作環境。



企業公民

重視投資者關係

新世界集團重視投資者關係，致力與投資者保持良好的溝通。本集團十分注重資訊透明度，確保投資者能對本集團有全面及充分的理解。我們更透過參與各地論壇及海外路演，及為傳媒和投資界籌備實地考察和會議，銳意與持份者建立適時而有效的雙向溝通。

本集團明白與投資者保持良好溝通及提高資訊透明度十分重要，因此為進一步加強與大眾的聯繫，確保持份者適時獲得有關本集團的資訊，我們的企業網站設有英文、繁體中文及簡體中文三個純文字版本，以方便視障及有需要人士能無障礙地瀏覽網站，因而於2008年獲得由互聯網專業協會頒發「無障礙優異網站」金獎。我們會繼續致力提升網站的設計、功能和提高資訊發佈的透明度，讓大眾和投資者能適時獲得本集團的最新發展、股價資料、財務表現、通知、企業管治等各方面的資料。

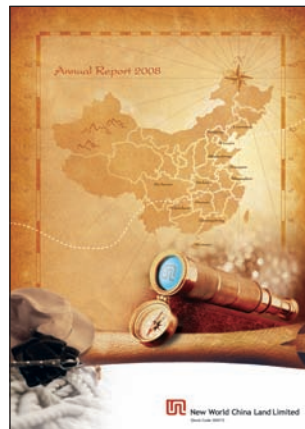
此外，本集團深信年報是向投資者傳遞公司資訊的一個重要渠道，因此，我們十分重視年報的內容披露及設計，務求讓投資者能最方便地獲悉公司的最新情況。本集團的年報在國際年報大獎中屢獲殊榮，其中在享負國際盛名、被視為年報比賽奧斯卡大獎的國際ARC年報比賽中獲得多個大獎，包括新世界中國地產的2008財政年度年報在「封面相片／設計：房屋建設及服務」組別中榮獲銀獎；新創建集團則在「年報——整體表現：綜合企業」組別中榮獲銅獎及「年報——整體表現：多元化業務」組別中獲得榮譽獎；而新世界百貨亦在「封面相片／設計：零售——百貨及便利店」

組別中取得榮譽獎，彰顯新世界集團的年報水準獲評審委員會一致的肯定。

本集團的年報在第22屆國際Mercury Awards中亦榮獲多個獎項，以表揚集團在企業傳訊的出色表現。新世界發展的2008財政年度年報在「年報——整體表現：跨行業」組別中獲得銀獎；新創建集團則在「年報——整體表現：綜合企業」組別中獲得銅獎；新世界中國地產在「年報封面——製圖」及「年報——整體表現：房屋發展及銷售」組別中均榮獲金獎；而新世界百貨亦在「年報——整體表現：百貨」組別中獲得銅獎。

此外，在第19屆國際Astrid Awards中，新世界發展的2008財政年度年報在「封面——攝影（人物、地方、產品）」組別中獲得銅獎；新世界中國地產在「攝影——風景／地方」組別及「年報——整體表現——企業：160頁以上」組別中均榮獲銀獎，同時於「攝影：年報」組別獲得銅獎；而新世界百貨則在「封面：年報——藝術（圖像／圖表）」組別中獲得銅獎。

新世界集團的年報能在國際性傳訊獎項中獲得多項殊榮，證明集團的年報能夠清晰地披露消息，維持企業透明度，讓投資者能獲得準確資料及對本集團有更透徹的了解。



管理層討論及分析

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利2,083.5百萬港元，較去年下跌78%。倘不計及特殊項目，基本溢利錄得3,574.5百萬港元，下跌6.5%。分部貢獻例如經營物業銷售、租務、基建及服務均因回顧期內經濟下滑而錄得負增長。總分部業績達5,224.1百萬港元，下跌41%。

收入由29,360.8百萬港元減至24,415.0百萬港元，減幅為17%。收入減少乃由於物業銷售、租務、基建、酒店業務及服務業務之貢獻減少所致。

綜合收益表

	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元 (重列)
收入	24,415.0	29,360.8
銷售成本	(17,421.8)	(20,844.8)
毛利	6,993.2	8,516.0
其他收入	265.2	109.8
其他收益，淨值	1,714.5	2,174.7
銷售及推廣費用	(405.2)	(441.4)
行政費用	(1,635.9)	(1,968.4)
其他營運費用	(2,761.2)	(2,531.1)
投資物業公平值變動	(1,841.2)	4,022.6
營業溢利	2,329.4	9,882.2
財務收入	807.3	1,016.9
財務費用	(1,068.9)	(1,282.0)
	2,067.8	9,617.1
應佔業績		
共同控制實體	2,055.6	3,613.4
聯營公司	67.9	962.4
除稅前溢利	4,191.3	14,192.9
稅項	(439.4)	(1,444.0)
本年度溢利	3,751.9	12,748.9
應佔溢利：		
本公司股東	2,083.5	9,685.7
非控股股東權益	1,668.4	3,063.2

收入 — 按業務分部劃分

	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元
物業發展	2,112.6	4,632.9
物業投資	1,496.5	1,433.2
基建	278.1	327.4
服務	14,719.0	16,851.5
百貨	2,368.2	2,236.0
酒店營運	2,267.7	2,505.0
電訊	892.8	962.1
其他	280.1	412.7
綜合	24,415.0	29,360.8

於2009財政年度，收入下跌17%至24,415.0百萬港元。收入下跌乃由於物業銷情淡靜、建築市場萎縮、股市交投全面減少令金融服務表現下降及服務業之需求疲弱所致。

分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元 (重列)
物業發展	507.3	2,704.1
物業投資	1,607.6	2,137.5
基建	1,187.6	1,304.3
服務	1,189.2	1,498.8
百貨	524.5	434.3
酒店營運	220.9	618.1
電訊	(57.7)	18.3
其他	44.7	183.5
綜合	5,224.1	8,898.9

管理層討論及分析

物業發展

於回顧年度，由於市況普遍疲弱，物業銷售分部之貢獻由2,704.1百萬港元減至507.3百萬港元，主要是由於期內香港之項目竣工缺乏所致。於2009財政年度，本集團之應佔香港物業銷售額約為16.54億港元，較去年下跌45%。貢獻主要來自再度推出的海濱南岸，以及衛理苑A座、太子匯及其他貨尾單位之銷售。

本集團位於元朗之翹翠峰於2009年3月推出。截至2009年6月30日，所屬住宅單位已售出逾64%。集團旗下具代表性的豪宅項目名鑄於2009年8月甫推出即哄動市場。

中國內地物業方面，2009財政年度售出的總樓面面積較去年減少47%，共達472,110平方米，帶來銷售收入總額約人民幣34億元，較去年下跌45%。2009財政年度的平均毛利率維持於33.2%的穩定水平，平均售價為每平方米人民幣7,250元。

物業投資

租務業務之分部貢獻為1,607.6百萬港元，較上財政年度之2,137.5百萬港元下跌25%，主要是由於共同控制企業所持的投資物業公平值出現虧損所致。本集團在香港之租金收入總額維持正增長，金額達1,259.1百萬港元，較上年度增加4%。本集團投資組合旗下所有主要項目，均錄得令人滿意之出租率。

酒店營運

於2009財政年度，酒店經營貢獻220.9百萬港元，較去年下跌64%。整體酒店經營業績表現欠佳。撇開全球經濟下滑及甲型流感的因素，業績未如理想主要是由於回顧期內北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行局部翻新工程；新投入服務的武漢新世界酒店、大連新世界酒店及香港凱悅酒店—沙田的業務剛起步，以及於綜合收益表中扣除香港凱悅酒店—尖沙咀開業前所產生的費用所致。

基建

於2009財政年度，基建分部之貢獻為1,187.6百萬港元，下跌9%。基建分部貢獻下跌之主要原因為煤價上漲影響能源業務的盈利能力。由於環球金融海嘯對水務業務造成之衝擊較其他業務為小，故水務業務對基建分部之貢獻得以維持。

儘管珠江三角洲地區內之公路及高速公路項目受到經濟放緩的不利影響，但由於唐津高速公路因當局實施按重量收費的政策而表現有所改善。

亞洲貨櫃物流中心於2009財政年度錄得穩定溢利，平均租用率高達99%。基於其租賃業務存在滯後效應，故全球貨運市場衰退之影響並未於年內全面反映，因而整體平均租金仍然上升。

服務

於2009財政年度，服務分部之貢獻減少，主要是由於金融危機令大福證券集團有限公司的盈利大幅下跌。服務業務的分部貢獻減少21%至1,189.2百萬港元。

澳門項目依然為建築業務的主要溢利來源。由於受一項主要項目的潛在索償金額及可預見虧損而額外作出約180.0百萬港元撥備，來自香港項目的貢獻因而減少。由於價格競爭激烈，多項新法例及政策亦進一步令成本增加，故本集團正計劃逐步縮減在中國之業務規模。

設施管理業務預期因會展中心在區內擁有市場領導地位而帶來穩健的溢利貢獻，故仍為服務分部的主要溢利來源。運輸業務的貢獻較2008財政年度顯著增加，主要是由於出售固定資產錄得收益及年內燃料成本下降。業績改善之另一原因為去年須就中國內地一項投資作出一次性減值撥備。

百貨

百貨業務的分部貢獻增長21%至524.5百萬港元。於回顧年度，新世界百貨於北京、武漢及台州開設三家新店，包括武漢漢陽店及台州店兩家自有店，以及一家北京利瑩店管理店。哈爾濱店的擴充計劃自2009年5月起已分階段投入服務。新店連同經擴充的店舖令集團的店舖總樓面面積約達1,063,470平方米。

於回顧期內，新世界百貨分別於2009年3月及4月收購昆明店及寧波匯美店兩家管理店，並將之轉型為自有店。

電訊

電訊分部錄得虧損57.7百萬港元，而去年則為收益18.3百萬港元。顯著下跌的主要原因是繼CSLNWM於2009財政年度決定投資新網絡技術及加快淘汰舊網絡後，舊有網絡出現加速折舊。

其他

其他業務之貢獻為收益44.7百萬港元，去年則為183.5百萬港元。儘管投資派息收入增加，但由於本年度並未如去年錄得匯兌收益，因而令收益減少。

其他收益，淨值

其他收益，淨值為1,714.5百萬港元，較去年的2,174.7百萬港元下跌。於2008財政年度，由於新世界百貨於香港聯交所上市，因而出現16億港元的視作出售收益。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動錄得虧絀1,841.2百萬港元，而去年則為收益4,022.6百萬港元。環球金融海嘯已拖垮多家跨國企業，巨浪亦逼使許多公司裁員，甚至結束在香港的業務。甲級寫字樓的需求及租金均大幅下降。

流動資金及資本來源

債務總額	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	48,550.8	40,733.6

新創建集團	8,806.0	8,790.9
新世界中國地產	16,016.5	13,612.7
新世界百貨	—	—
債務總額 (不包括上市附屬公司)	23,728.3	18,330.0

債務淨額	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	34,187.5	26,929.7

新創建集團	3,600.9	4,666.7
新世界中國地產	12,115.6	8,788.1
新世界百貨		
一 現金及銀行存款	(2,923.5)	(3,127.6)
債務淨額 (不包括上市附屬公司)	21,394.5	16,602.5

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。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期將浮動利率轉為固定利率以對沖集團部份利率風險。本集團於2009年6月30日有未到期有關以浮動利率轉為固定利率掉期的總額為20億港元。

於2009年6月30日，本集團資產合計33,358.4百萬港元（2008年：26,971.3百萬港元）已作為本集團若干銀行融資之抵押。

管理層討論及分析

於2009年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於14,363.3百萬港元（2008年：13,803.9百萬港元），綜合債務淨額為34,187.5百萬港元（2008年：26,929.7百萬港元）。債務淨額與權益比率為35.1%，較2008財政年度增加6.7個百分點，主要由於用作資助兩個發展項目（沙田車公廟站發展項目及元朗龍田村項目）補地價及發展中項目之開發成本，以致銀行借貸增加。

於2009年6月30日本集團的長期銀行借貸和可換股債券為41,370.1百萬港元。於2009年6月30日的短期銀行和其他借貸為7,180.7百萬港元。2009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	7,796.2
2年	6,385.5
3-5年	26,977.4
5年外	211.0
	41,370.1

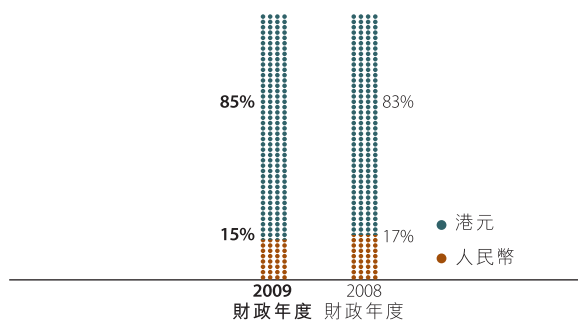
本集團於2009年6月30日的權益增至97,483.0百萬港元，而於2008年6月30日為94,904.7百萬港元（經重列）。

利率及到期日概況

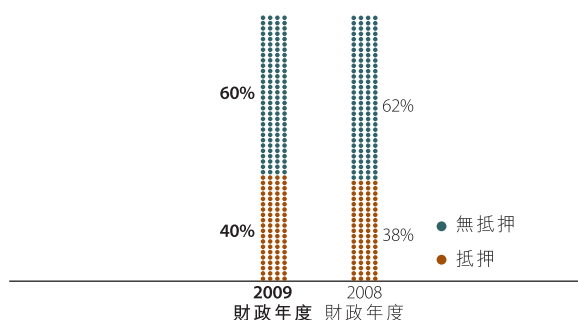
2009財政年度內到期的長期貸款總額共7,796.2百萬港元。本集團截至2009年6月30日之現金及銀行存款為14,363.3百萬港元。憑藉現金及銀行存款，來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔之債務償還及營運資金需求。

本集團約79%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融資及可換股債券。實際利率載列於財務報表附註42(b)及(d)。

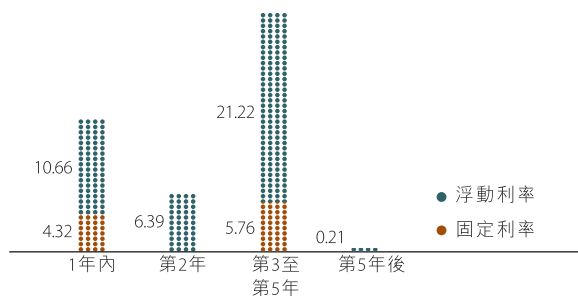
借貸之貨幣概況



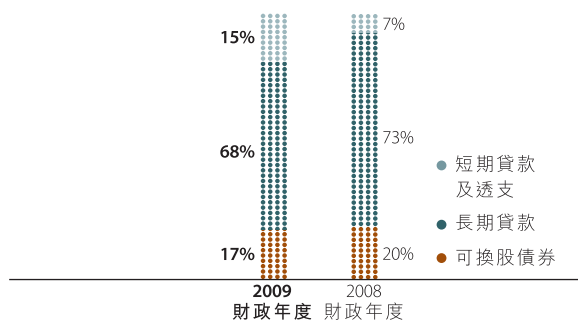
債務性質



利率及到期日概況 (十億港元)



借貸來源



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

鄭家成先生
周桂昌先生
梁祥彪先生
紀文鳳小姐JP

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
李聯偉先生JP

公司秘書

梁志堅先生

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

股份過戶及登記處

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
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

股份代號

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

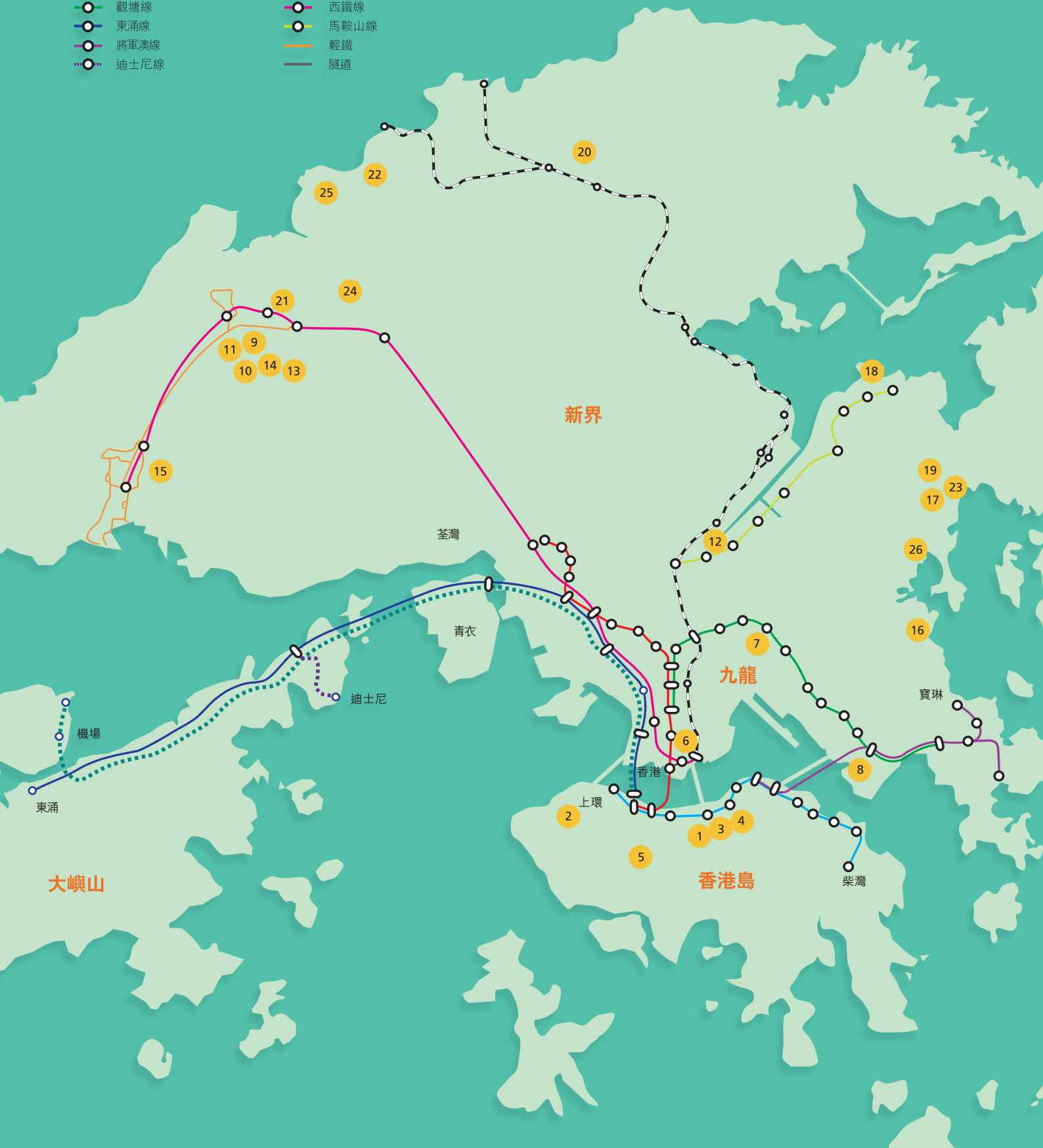
www.nwd.com.hk

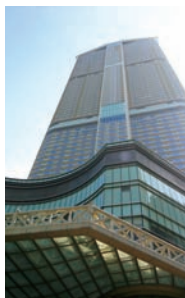
項目明細

香港主要物業發展項目

● 港島線
● 荃灣線
● 觀塘線
● 東涌線
● 將軍澳線
● 迪士尼線

● 機場快線
● 東鐵線
● 西鐵線
● 馬鞍山線
● 輕鐵
● 隧道





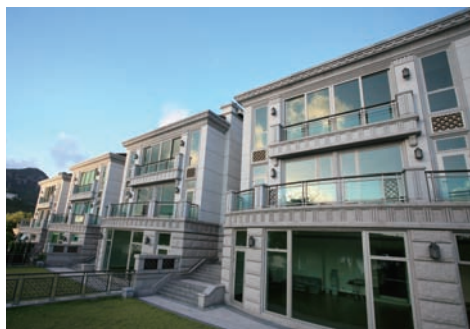
名鑄



衛理苑



深灣畔



香島道33號



翹翠峰



海濱南岸

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 天后新東方臺1-15號及龍皇道5-11號
- 5 半山干德道55號
- 6 尖沙咀名鑄
- 7 新蒲崗六合街15-19號
- 8 油塘重建項目
- 9 元朗翹翠峰
- 10 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期
- 11 元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期
- 12 沙田車公廟站項目
- 13 元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)
- 14 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期
- 15 屯門鄉事會路76-92號
- 16 西貢大埔仔丈量約份227及229號
- 17 西貢沙下丈量約份221號
- 18 馬鞍山烏溪沙丈量約份206號1期
馬鞍山烏溪沙丈量約份207號
- 19 西貢沙角尾丈量約份221號
- 20 粉嶺丈量約份91及100號
- 21 元朗丈量約份115號
- 22 元朗丈量約份129號
- 23 西貢丈量約份221號
- 24 元朗榮基村丈量約份104及107號1期
- 25 元朗練板村丈量約份99及101號1期
- 26 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

編碼	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	37.6
2	西環卑路乍街42-44號	15,284	126,841	100.0
3	大坑春暉臺9-12號	12,840	115,447	70.0
4	天后新東方臺1-15號及龍皇道5-11號	49,593	392,930	50.0
5	半山干德道55號	36,003	88,011	30.0
九龍				
6	尖沙咀名鑄	89,330	490,833	78.8
7	新蒲崗六合街15-19號	23,788	285,588	100.0
8	油塘重建項目	339,412	TBD	15.0
新界				
9	元朗翹翠峰	138,780	485,736	100.0
10	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期	250,688	250,956	100.0
11	元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期	228,993	195,561	100.0
12	沙田車公廟站項目	195,193	975,801	100.0
13	元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)	190,000	950,000	100.0
14	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期	80,000	80,000	100.0
15	屯門鄉事會路76-92號	8,000	84,526	100.0
16	西貢大埔仔丈量約份227及229號	719,035	1,078,553	56.0
17	西貢沙下丈量約份221號	510,000	960,149	TBD
18	馬鞍山烏溪沙丈量約份206號1期	1,135,064	576,950	32.0
	馬鞍山烏溪沙丈量約份207號		2,448,304	32.0
19	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.0
20	粉嶺丈量約份91及100號	200,000	184,800	100.0
21	元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.0
22	元朗丈量約份129號	220,000	113,400	100.0
23	西貢丈量約份221號	138,000	111,300	83.4
24	元朗榮基村丈量約份104及107號1期	3,000,000	270,284	100.0
25	元朗練板村丈量約份99及101號1期	3,540,000	702,028	TBD
26	西貢北港丈量約份217、219及222號1期	640,000	129,167	100.0
總計		12,032,644	11,220,230	

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	住宅	其他	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
	1,995	8,936 124,846 80,813 196,465 26,403		8,936 126,841 80,813 196,465 26,403	D S S P SF
		386,531	285,588	386,531 285,588	C SP P
	9,289	485,736 250,956 195,561 966,512 950,000 80,000		485,736 250,956 195,561 975,801 950,000 80,000	S SF / F P F SP LE P
	12,056	591,934 TBD		603,990 TBD	LE LE
	34,445	150,179 783,457 30,000 184,800 69,300 113,400 92,846 270,284 TBD 129,167		184,624 783,457 30,000 184,800 69,300 113,400 92,846 270,284 TBD 129,167	LE P P P P P P P P P
	57,785	6,168,126	285,588	6,511,499	

項目明細

香港主要物業投資項目

● 港島線
● 荃灣線
● 觀塘線
● 東涌線
● 將軍澳線
● 迪士尼線

● 機場快線
● 東鐵線
● 西鐵線
● 馬鞍山線
● 輕鐵
● 隧道

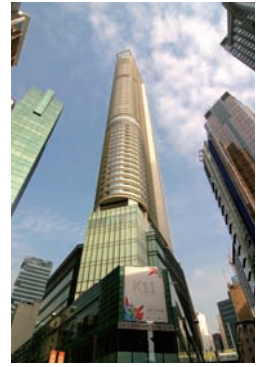




麥當勞道2號



愉景新城商場



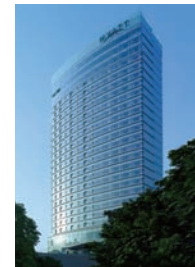
K11



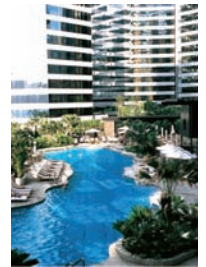
新世界中心



香港會議展覽中心



香港凱悅酒店 — 沙田



萬麗海景酒店

物業投資項目名稱

- 1 萬年大廈
- 2 新世界大廈
- 3 信德中心商場
- 4 香港會議展覽中心商場
- 5 香港君悅酒店
- 6 萬麗海景酒店
- 7 名珠城 — 地下至四樓部份
名珠城 — 地下及地庫部份
- 8 麥當勞道2號
- 9 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 海濱廣場
- 15 愉景新城商場
- 16 君薈坊
- 17 香港凱悅酒店 — 沙田
- 18 K11及香港凱悅酒店 — 尖沙咀

項目明細 — 香港主要物業投資項目

編碼	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)	合計 (平方呎)
已竣工				
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	信德中心商場	214,336	45.0	96,451
4	香港會議展覽中心商場	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	名珠城 — 地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
	名珠城 — 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	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	9,329,000	31.9	2,975,951
14	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
17	香港凱悅酒店 — 沙田	50,000	100.0 ⁽¹⁾	50,000
小計		15,246,617		8,401,104
有待竣工				
18	K11	335,939	78.8	264,552
	香港凱悅酒店 — 尖沙咀	277,877	78.8	218,828
10a	新世界中心擴建部份	988,340	100.0	988,340
總計		16,848,773		9,872,824

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) 2,975,951平方呎之面積為亞洲貨櫃物流中心之物流中心。
- (3) 會議室

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
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
				2,975,951 ⁽²⁾		2047
242,685					324	2047
233,200					500	2047
16,974						2047
		50,000			100	2047
2,281,038	1,188,215	1,397,385	539,689	2,994,777	4,616	
264,552					234	2,057
		218,828				
		988,340				2052
2,545,590	1,188,215	2,604,553	539,689	2,994,777	4,850	

項目明細一 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	北京新怡家園餘下各期	共同控制企業	70%	89,253
2	北京兩廣路住宅樓六號樓	共同控制企業	70%	47,182
	北京兩廣路住宅樓五號樓			20,414
	北京新景家園餘下各期			34,808
	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%	297,541
6	天津新春花苑四期	共同控制企業	60%	36,460
7	濟南陽光花園三期A	附屬公司	100%	214,018
8	瀋陽新世界酒店擴建項目	附屬公司	100%	87,219
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			2,008,015
10	瀋陽新世界國際會議展覽中心	附屬公司	90%	1,202,311
11	鞍山新世界花園一期A	附屬公司	100%	287,788
	鞍山新世界花園一期B及二期A, B, C			608,377
	鞍山新世界花園三期			391,340
12	大連新世界大廈	附屬公司	100%	82,034
13	上海中山廣場三期	共同控制企業	48%	142,074
14	武漢夢湖香郡三期	附屬公司	70%	56,253
	武漢夢湖香郡三期餘下部份			51,204
15	武漢常青花園七期	共同控制企業	60%	265,598
	武漢常青花園七期餘下部份			75,822
	武漢常青花園其餘各期			1,353,627
16	武漢新世界中心	附屬公司	100%	21,084
17	成都河畔新世界一期A	附屬公司	30%	96,518
	成都河畔新世界一期B			368,383
	成都河畔新世界其餘各期			3,284,871
18	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	61,410
	長沙新城新世界二期			262,884
	長沙新城新世界其餘各期			723,476
19	貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50%	385,643
	貴陽金陽新世界其餘各期			3,970,273
20	廣州東逸花園其餘各期	附屬公司	100%	25,236
21	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	116,739
	廣州東方新世界花園餘下各期			82,822
22	廣州凱旋新世界二期A	附屬公司	91%	142,812
23	廣州逸彩庭園三期	共同控制企業	60%	256,817
	廣州逸彩庭園三期餘下部份			87,218
	廣州逸彩庭園其餘各期			685,897
24	廣州嶺南新世界二期E	共同控制企業	60%	205,379
	廣州嶺南新世界二期E餘下部份			133,164
	廣州嶺南新世界其餘各期	附屬公司	100%	741,518
25	廣州白雲項目	附屬公司	100%	187,326
26	廣州新塘新世界花園四期	共同控制企業	63%	32,091
	廣州新塘新世界花園五期			47,082
	廣州新塘新世界花園五期餘下部份			218,679
27	深圳西麗湖發展項目	附屬公司	100%	39,740
28	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	125,101
29	順德新世界中心三期	聯營公司	35%	59,963
30	惠陽棕櫚島Resort五期	共同控制企業	59%	131,026
	惠陽棕櫚島Resort其餘各期			116,000
31	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	173,932
	肇慶新世界花園四期			44,941
32	珠海新世界海濱花園四期	附屬公司	100%	110,088
33	佛山鄉村俱樂部	附屬公司	76%	933,544
34	惠州長湖苑住宅小區二期B	共同控制企業	63%	70,934
	惠州長湖苑住宅小區三期			142,372
35	海口美麗沙項目	附屬公司	100%	2,338,327
36	海口新世界花園三期A	附屬公司	100%	64,300
	海口新世界花園三期B			80,394
總計(持作發展/發展中將完成物業)				25,773,377

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	2013年7月
31,000	2,640			13,542	發展中	2010年4月
18,146	2,268				規劃中	2012年4月
	8,661	17,487		8,660	規劃中	待定
	10,842	37,181		21,240	規劃中	2013年6月
	78,670			43,006	規劃中	2013年9月
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
	21,634			11,057	規劃中	2012年9月
162,841	36,000			98,700	規劃中	2012年7月
36,460					規劃中	2012年12月
145,201	6,587	21,820		40,410	規劃中	2011年9月
45,378	25,557			16,284	規劃中	2012年10月
426,555	34,353	29,547		161,089	發展中	2011年12月
1,328,990	331,126	94,367		253,532	規劃中	待定
285,435	264,770	319,819	54,921	277,366	規劃中	待定
217,345	7,483			62,960	發展中	2011年12月
444,877	11,500			152,000	規劃中	2013年1月
286,980	18,700			85,660	規劃中	2014年1月
82,034					發展中	2011年12月
	22,265	96,712		23,097	發展中	2010年12月
56,253					發展中	2011年6月
51,204					規劃中	2012年12月
256,772	8,826				發展中	2012年12月
67,634	2,503			5,685	規劃中	待定
874,379	130,307	54,100	74,000	220,841	規劃中	待定
	13,460			7,624	發展中	2009年12月
96,518					發展中	2009年12月
291,564				76,819	發展中	2012年6月
2,371,338	275,355			638,178	規劃中	待定
48,559	3,868			8,983	發展中	2010年6月
177,090	40,557			45,237	規劃中	2011年12月
601,899	32,126			89,451	規劃中	待定
274,501	28,944			82,198	發展中	2011年10月
2,425,065	878,665	60,000	30,000	576,543	規劃中	待定
22,661	2,575				規劃中	待定
112,939	437			3,363	發展中	2010年3月
82,822					規劃中	待定
112,139	2,230			28,443	發展中	2011年7月
194,726	11,736			50,355	發展中	2011年11月
87,218					規劃中	2013年5月
604,400	24,775			56,722	規劃中	待定
190,825	1,227			13,327	發展中	2012年6月
66,012	67,152				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
12,677				19,414	發展中	2009年9月
38,778	8,304				發展中	2010年1月
188,629				30,050	規劃中	2013年6月
27,140				12,600	規劃中	待定
99,225	88	488		25,300	規劃中	待定
59,963					發展中	2010年1月
131,026					規劃中	待定
116,000					規劃中	待定
149,332	4,384			20,216	發展中	2013年6月
38,956				5,985	規劃中	待定
98,504	8,666			2,918	規劃中	待定
898,544	15,000		20,000		規劃中	待定
60,778	2,157			7,999	發展中	2010年2月
108,473	1,965			31,934	規劃中	待定
1,679,442	50,000	20,000	38,000	550,885	規劃中	待定
56,415				7,885	規劃中	2012年12月
72,571				7,823	規劃中	待定
17,695,171	2,652,914	773,426	258,888	4,392,978		

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)
已落成投資物業項目				
37	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	121,219
38	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	76,214
39	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	16,415
40	北京新世界家園一及二期	共同控制企業	70%	34,544
	北京新陽商務樓			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%	32,341
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	63,792
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	24,800
42	北京新康家園	共同控制企業	70%	40,079
43	天津新世界廣場	附屬公司	100%	101,155
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%	43,948
44	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
12a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	53,853
45	上海九州商場	附屬公司	100%	2,442
46	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%	130,385
47	上海華美達廣場柏華麗大廈(公寓)	附屬公司	100%	37,935
	上海華美達廣場(Lot A)			17,300
	上海華美達廣場(Lot B)			17,040
48	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	共同控制企業	60%	121,459
16a	武漢新世界中心	附屬公司	100%	142,013
49	武漢新華家園	共同控制企業	60%	72,006
50	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
20a	廣州東逸花園一至四期	附屬公司	100%	13,873
21a	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%	29,556
	廣州東方新世界花園二期			1,264
22a	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	97,607
23a	廣州逸彩庭園	共同控制企業	60%	12,627
24a	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%	69,173
26a	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%	14,029
28a	深圳沙頭角倚山花園	附屬公司	100%	14,162
29a	順德新世界中心	聯營公司	35%	23,603
31a	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,062
32a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	31,837
小計				1,759,884
51	北京萬怡酒店	共同控制企業	55%	23,988
52	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	21,169
53	大連新世界酒店	附屬公司	100%	50,223
54	上海巴黎春天大酒店	附屬公司	100%	46,942
55	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
56	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	29,411
57	順德萬怡酒店	聯營公司	33%	36,524
小計				221,610
總計(已落成投資及酒店物業)				1,981,494

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)
2,991	74,232 46,378	24,040 2,557		19,956 27,279 16,415 34,544 3,439 8,051 32,341 53,764 21,197 28,158 11,284
	10,028 3,603 4,385 80,439 619 5,609 49,413 27,480 2,442 35,474	7,536 9,432		38,339 19,783 26,373
37,935		80,549		14,362
	9,155 11,588			8,145 5,452 17,272
	95,233 45,766 36,069 41,712 8,275 22,928	104,556 10,004 10,047 62,714		16,179 33,533 35,937 11,082 5,598 6,628 1,264
29,868	17,408 11,914			50,331 713
22,220	20,970 14,029 3,099 23,603 15,062 18,825			48,203 11,063 13,012
93,014	735,738	311,435	—	619,697
			23,988 21,169 50,223 46,942 13,353 29,411 36,524	
			221,610	
93,014	735,738	311,435	221,610	619,697

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	香港凱悅酒店－沙田	567	100.0
5	諾富特東薈城酒店	440	16.4
小計		2,963	
中國大陸			
6	北京萬怡酒店	299	39.2
7	北京新世界酒店	435	52.5
8	上海巴黎春天大酒店	605	69.9
9	上海貝爾特酒店	260	69.9
10	瀋陽新世界酒店	259	70.0
11	順德萬怡酒店	370	22.8
12	無錫萬怡酒店	276	25.6
13	西安古都新世界大酒店	476	22.4
14	武漢新世界酒店	327	42.0
15	大連新世界酒店	429	70.1
小計		3,736	
東南亞			
16	菲律賓馬尼拉萬麗酒店	598	26.9
17	越南胡志明市新世界酒店	538	21.6
18	越南胡志明市萬麗酒店	336	46.1
19	馬來西亞吉隆坡萬麗酒店	910	37.5
小計		2,382	
合計		9,081	
有待竣工			
20	香港凱悅酒店－尖沙咀（2009年10月開幕）	381	78.8

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)	27.0公里 ⁽²⁾	CJV	15.00%	12/2005	30	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.00%		33	2031
	第一期	48.0公里			4/2005		
	第二期	6.1公里			2010年末 (預期)		
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%	2010年中 (預期)	28	2033
R8	從莞高速公路(惠州段)	32.0公里	Equity	15.00%	12/2012 (預期)	40	2048
R9	北流市城區高等級公路	16.3公里	WFOE	100.00%	5/1998	29	2026
R10	容縣城區高等級公路	16.8公里	WFOE	100.00%	5/1998	29	2026
R11	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	60.00%	5/1998	29	2026
R12	玉林石南至大江口公路		CJV	60.00%			
	第一期	8.7公里			8/1997	29	2026
	第二期	30.0公里			1/1999	25	2024
R13	321線公路(梧州段)		CJV	52.00%		25	2022
	第一期	8.7公里			3/1997		
	第二期	4.3公里			12/1998		
R14	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
R15	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
R16	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.00%/90.00%	7/2000	25	2023
R17	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.00%/90.00%	8/2000	25	2023
R18	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
R19	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.50%	6/1991	30	2018
R20	廣州創越交通電子科技	不適用	EJV	33.30%	11/2007	30	2037
		578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			6/2007		
		600.0兆瓦			10/2007		
P5	廣東寶麗華新能源股份有限公司		Equity	5.33%		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		
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	33.00%		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	28.75%	1/2007	30	2036

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⁾
W21	重慶建設公司 污水	每日100,000立方米	Equity	22.16%	2011下半年 (預計)	30	2038
	污泥處理	每日240噸			2010下半年 (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
W24	天津芥園水廠	每日500,000立方米	Equity	26.03%	3/2009	14	2022
W25	蘇州工業園污泥處理廠	每日300噸	Equity	24.50%	2010 (預計)	30	2039
W26	重慶悅來水廠第一期	每日200,000立方米	Equity	28.75%	7/2011 (預計)	30	2038
食水及工業用水處理：		每日6,164,000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540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	溫州狀元壘新創建國際碼頭 有限公司	每年230萬噸 (第一期)	EJV	34.98%	2009年 (預計)	50	2056
C7	廈門海滄新海達集裝箱碼頭 有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	40.00%	2011上半年 (預計)	50	2058

(1) 項目或合營企業屆滿日期

(2) 正尋求批准，更改自37公里

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



鄭家純博士

拿督鄭裕彤博士

DPMS, LLD (Hon), DBA (Hon), DSSc (Hon), GBM (84歲)

1970年5月出任本公司董事，並自1982年起擔任主席。鄭博士現任周大福企業有限公司主席，並為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Centennial Success Limited董事，該三家公司均為本公司主要股東。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。鄭博士亦為信德集團有限公司及澳門博彩控股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，該等公司為香港上市公眾公司。鄭博士曾任香港上市公眾公司恒生銀行有限公司獨立非執行董事直至2009年5月6日。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 (62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。鄭博士現任新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理，並為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，以及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，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司新世界移動控股有限公司主席直至2007年2月1日辭任。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司董事總經理及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事，該三家公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為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。

董事簡介



冼為堅博士



梁仲豪先生



楊秉樑先生



查懋聲博士

冼為堅博士

DSSc (Hon) (80歲)

1970年6月出任本公司執行董事。冼博士為萬雅珠寶有限公司董事長、協興建築有限公司榮譽主席及本集團若干附屬公司董事。冼博士亦為香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司副主席兼獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司景福集團有限公司非執行董事直至2006年8月31日及香港上市公眾公司恒生銀行有限公司獨立非執行董事直至2009年5月6日。

梁仲豪先生

(64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

(52歲)

1985年11月出任本公司董事。楊先生為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦為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，兩者皆為香港上市公眾公司。

查懋聲博士

JP DSSc (Hon) (67歲)

1989年4月出任本公司董事。查博士為本公司董事會轄下審核委員會主席及薪酬委員會成員。查博士亦為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，兩者均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事(該公司為於香港聯合交易所有限公司上市的冠君產業信託的管理人)，亞洲電視有限公司董事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



梁志堅先生



周桂昌先生



查懋成先生

(查懋聲博士之替任董事)

鄭家成先生

(57歲)

1994年10月出任本公司董事。鄭先生現任新世界酒店(集團)有限公司董事、新世界發展(中國)有限公司副董事總經理，並為新創建服務管理有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事，該三家公司均為本公司主要股東。彼亦為新世界中國地產有限公司執行董事，並為景福集團有限公司及新豐集團有限公司獨立非執行董事，該等公司為香港上市公眾公司。鄭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

(70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，現亦為本公司公司秘書及董事會轄下薪酬委員會主席。梁先生為新世界酒店(集團)有限公司、協興建築有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼亦為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司執行董事。梁先生為香港地產建設商會執行委員會副主席，亦為香港上市公司商會常務委員會成員。

周桂昌先生

(67歲)

1994年10月出任本公司董事。周先生為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司執行董事，並為協興建築有限公司及本集團若干附屬公司董事。

查懋成先生

(查懋聲博士之替任董事)

(59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，兩者均為香港上市公眾公司，及於奈及利亞證券交易所上市的United Nigeria Textiles PLC董事。查先生曾任中國網通集團(香港)有限公司獨立非執行董事直至2008年5月22日，在其任內該公司為香港上市公眾公司。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。

董事簡介



何厚浹先生



李聯偉先生



梁祥彪先生

何厚浹先生

(58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。何先生為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。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，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為恒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 (60歲)

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。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，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為菲律賓上市公司Export and Industry Bank, Inc.非執行董事。彼曾任菲律賓上市公司Medco Holdings, Inc.非執行董事直至2009年7月23日辭任。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學榮譽院士。彼為香港政府多個事務局及委員會的成員，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

(62歲)

2004年8月出任本公司非執行董事。梁先生現任香港上市公眾公司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



紀文鳳小姐

鄭志剛先生*(29歲)*

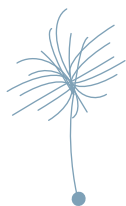
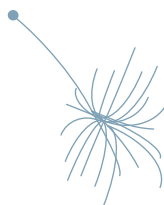
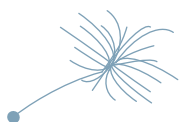
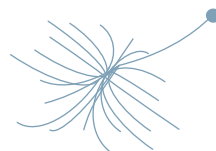
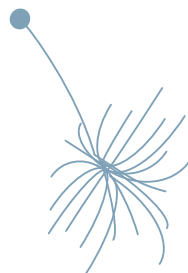
2007年3月出任本公司執行董事。鄭先生現任新世界中國地產有限公司、新世界百貨中國有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為本集團若干附屬公司董事。鄭先生於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。鄭先生持有哈佛大學文學士學位（優等成績）。彼為中華全國青年聯合會委員、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市委員會顧問、中華青年精英基金會主席及無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家純博士之兒子，以及鄭家成先生之侄兒。

紀文鳳小姐*SBS, JP (62歲)*

2008年12月出任本公司非執行董事。紀小姐現任新世界中國實業項目有限公司董事總經理、昆明新世界第一巴士服務有限公司董事及本集團若干附屬公司董事。紀小姐亦為白馬戶外媒體有限公司及莎莎國際控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。紀小姐於綜合傳播及市場推廣服務積逾30年經驗，曾創辦香港精英廣告公司及中國精信廣告公司，出任公司合夥人兼主席／行政總裁。紀小姐熱心公益及公共服務，曾任香港明天更好基金行政總裁。彼現為香港兒童癌病基金終生會員、海洋公園保育基金信託人、無止橋慈善基金榮譽秘書、香港體育委員會成員、香港房屋協會委員、香港嶺南大學校董會成員、加拿大西安大略大學（鄭裕彤工商管理學院）亞洲顧問委員會成員、香港中文大學高級管理人員工商管理碩士課程諮詢委員會成員、香港大學職業諮詢委員會成員及雲南省政協委員。

財務資料目錄

69	董事會報告
103	獨立核數師報告
104	綜合收益表
105	綜合資產負債表
107	公司資產負債表
108	綜合權益變動表
110	綜合現金流量表
112	財務報表附註
214	五年財務概要



董事會報告

董事會同寅謹將截至2009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200至第213頁的財務報表附註第51、52及53項。

業績及分配

本集團於截至2009年6月30日止年度的業績載列於本年報第104頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2009年12月9日登記的股東就截至2009年6月30日止年度派發末期股息每股0.21港元（2008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0.20港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2009年6月已派發中期股息每股0.09港元，截至2009年6月30日止年度將合共派付每股0.30港元（2008年：每股0.43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40項內。

儲備

儲備的變動情況詳列於財務報表附註第41項內。於2009年6月30日，本公司可供分派儲備為數11,453.5百萬港元（2008年：11,258.3百萬港元）。

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214及第215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29.8百萬港元（2008年：45.5百萬港元）。

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。

主要收購及出售

於2009年3月，新世界中國地產有限公司（本集團擁有70.0%權益之附屬公司）及其附屬公司（「新世界中國地產集團」）向有關公司之舊有股東分別收購華美達物業有限公司（「華美達」）、飛溢房產有限公司（「飛溢」）、富運盛國際有限公司（「富運盛」）及上海新世界淮海物業發展有限公司（「淮海」）的25.0%、50.0%、60.0%及5.9%額外股權，合計總代價約為1,039.5百萬港元。華美達為上海華美達廣場有限公司的控股公司，該公司持有位於中國上海市長寧區定西路1525號的上海華美達廣場一部分，目前有兩家酒店在該物業營運。飛溢的主要業務是持有上海華美達廣場一部分及位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海柏華麗大廈公寓。富運盛是投資控股公司，其主要資產為持有肇慶新世界房產發展有限公司（「肇慶房產」）及肇慶富邦物業管理有限公司權益。肇慶房產主要從事開發位於中國廣東省肇慶市伴月湖旁的住宅開發項目肇慶新世界花園。淮海的主要資產是持有位於中國上海市盧灣區淮海中路的上港新世界大廈。

董事會報告(續)

主要收購及出售(續)

於2009年3月，新世界中國地產集團將其持有的上海新尚賢坊房地產發展有限公司(「尚賢坊」)的全部權益及上海局一房地產發展有限公司(「局一」)的20.0%權益，售予金寶投資有限公司，合計總代價約為620.4百萬港元。尚賢坊已取得中國上海市盧灣區一個物業項目的開發權。局一的主要業務是開發位於中國上海市盧灣區的上海香港新世界花園。上述交易為新世界中國地產集團帶來約370.1百萬港元的淨出售收益。

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75至第82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102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2008年12月2日退任)
鄭家成先生
周桂昌先生
梁祥彪先生
紀文鳳小姐JP (於2008年12月5日獲委任)

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
李聯偉先生JP

根據本公司組織章程細則第94條，紀文鳳小姐依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、查懋聲博士、鄭家成先生、梁志堅先生及周桂昌先生依章告退，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2009年6月30日止年度，CTFHL收取9.7百萬美元(約75.5百萬港元)(2008年：12.7百萬美元(約99.0百萬港元))。本公司董事鄭家純博士及本集團屬下多間附屬公司的董事杜惠愷先生(「杜先生」)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2009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83至第101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
鄭家純博士	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
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	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	
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」) 旗下集團	物業投資及發展及酒店經營	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
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	物業投資及發展及酒店經營	董事
鄭志剛先生	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
	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
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	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。

董事會報告(續)

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85至第101頁。

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2009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⁾	—	1,493,343,751	1,493,343,751	38.61
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,493,343,751	1,493,343,751	38.61
周大福 ⁽³⁾	1,349,335,829	144,007,922	1,493,343,751	38.61

附註：

(1) CYTFH持有Centennial 51.0%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100.0%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，本公司於2009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

是年內本集團的首五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%。

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，2009年10月8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7,166.1百萬港元 (2008年：7,389.5百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項達6.2百萬港元 (2008年：369.6百萬港元)。

- (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。

於截至2009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	年度上限
	概約總額 百萬港元	
建築機電服務	0.01	13.0
設施管理服務	1.05	7.5
保安及護衛服務	0.84	7.0
清潔及園藝服務	15.58	35.0
金融服務	0.42	1.0
物業管理服務	0.36	1.0
租賃或特許使用剩餘空間	3.63	9.0

董事會報告(續)

關連交易(續)

- (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。

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75.0百萬港元。於截至2009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47.5百萬港元，並無超出年度上限75.0百萬港元。

- (5) 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集團)(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。鑒於魯先生為當時新創建附屬公司大福的副主席兼執行董事，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2009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	165.5	471.3
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	17.1	19.3

此外，於截至2009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	0.9	26.4
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

- (6) 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。

根據專櫃安排，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。截至2009年6月30日止年度，專櫃安排項下的交易總額約達人民幣15.1百萬元，並無超出年度上限人民幣53.1百萬元。

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，根據上市規則，專櫃安排項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)

- (7) 於2008年6月18日，新世界中國地產、新世界發展(中國)有限公司(「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」)、上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)(局一、三聯及淮海合稱為「目標公司」)的重組而訂立重組協議(「首份協議」)，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。新世界中國地產、金寶及新世界中國房產亦於同日就關於新世界中國房產訂立股東協議，惟須待目標公司重組完成後方可作實。訂立首份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家於深圳交易所上市的公司，以換取其控股權。然而，首份協議並未根據其條款完成。

為令新世界中國地產及杜先生於局一、三聯及淮海持有的權益回復至緊接首份協議簽署前已存在的狀況，於2008年12月3日，新世界中國地產、新世界發展中國、金寶及杜先生訂立三份參與協議(「該等參與協議」)，據此，新世界中國地產同意向金寶授予分別於局一、三聯及淮海進行的物業項目的參與權益，分別釐定為30.0%、52.5%及55.9%。首份協議在該等參與協議簽署後隨即失效及終止。

於2008年12月3日，新世界中國地產、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、Stanley Enterprises Limited(「SEL」)，Grand China Enterprises Limited(「GCE」)及金寶訂立協議(「買賣協議」)，據此，新世界中國地產集團增購華美達物業有限公司(「華美達」)25.0%權益、飛溢房產有限公司(「飛溢」)50.0%權益、富運盛國際有限公司(「富運盛」)60.0%權益及淮海5.9%權益，代價分別約為353.7百萬港元、318.8百萬港元、195.6百萬港元及166.2百萬港元，並分別以代價約238.0百萬港元及385.2百萬港元出售上海新尚賢坊房地產發展有限公司(「尚賢坊」)99.0%權益及局一20.0%權益。

買賣協議已於2009年3月31日完成，而代價則參考華美達、飛溢、富運盛、淮海、尚賢坊及局一於2009年3月31日的資產淨值對比其於2008年6月30日的經審核資產淨值的增加或減少而根據買賣協議條款調整。於完成日，就增購華美達、飛溢、富運盛及淮海權益的代價分別定為約351.4百萬港元、319.7百萬港元、194.0百萬港元及174.4百萬港元，而就出售尚賢坊及局一權益的代價則分別定為約237.6百萬港元及382.8百萬港元。該等參與協議已於買賣協議完成時失效及終止。自此，華美達、飛溢及富運盛成為新世界中國地產全資附屬公司，淮海及局一成為新世界中國地產擁有50.0%的共同控制實體，三聯繼續為新世界中國地產擁有47.5%的共同控制實體，而新世界中國地產再無擁有尚賢坊任何權益。

於該等參與協議及買賣協議日期，SEL、GCE及金寶由杜先生全資擁有，並根據上市規則被視為本公司關連人士杜先生的聯繫人。因此，根據上市規則，簽訂該等參與協議及買賣協議構成本公司的關連交易。

- (8) 於2008年11月6日，NWS Service Management Limited(「NWSS」，新創建間接全資附屬公司)與新創建交通簽訂股東貸款協議(「股東貸款協議」)，據此，NWSS同意向新創建交通借出為數222.5百萬港元股東貸款(「該股東貸款」)，期限為授出該股東貸款之日起至2009年10月31日止期間(包括首尾兩天)或訂約方可能不時協定之其他期間。在股東貸款協議條款之規限下，利息須按該股東貸款之任何未償還金額以香港銀行同業拆息加年息1.1厘累算。該股東貸款連同所有應計利息須於以下任何事件發生時(以較早發生者為準)由新創建交通向NWSS償還：(i)上述期限屆滿；或(ii)新創建交通進行清盤或提出其清盤之任何呈請。周大福及新創建各自間接擁有新創建交通已發行股本總額之50.0%。新創建交通因其為周大福之聯繫人而為本公司關連人士，根據上市規則，訂立股東貸款協議構成本公司的一項關連交易。新創建交通於年內已全數償還該股東貸款。

董事會報告(續)

關連交易(續)

- (9) 於2009年2月4日，銀威香港發展有限公司(「銀威」，新世界中國地產間接全資附屬公司)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)簽訂協議(「收購協議」)，據此，銀威同意以人民幣94.0百萬元向海南中泓收購湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」，當時為銀威擁有90.0%的附屬公司)額外5.0%股本權益。於收購協議在2009年6月30日完成時，湖南成功由銀威及海南中泓分別擁有95.0%及5.0%。湖南成功主要從事開發位於中國湖南省長沙市雨花區總建築面積約1,111,600平方米及泊車位約168,500平方米的住宅物業長沙新城新世界，以及於地盤淨面積約666,670平方米的地塊上進行土地改良項目。由於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，根據上市則，訂立收購協議構成本公司的一項關連交易。

- (10) 於2009年3月10日，ProPlus Limited(「ProPlus」，新創建間接全資附屬公司)與Bransfield Assets Limited(「Bransfield」)簽訂協議(「協議」)，據此，ProPlus同意出售，而Bransfield同意購買(i)寶聯防污服務有限公司(「寶聯防污服務」)18,057,780股每股面值1.0港元普通股及425,017股每股面值1.0港元無投票權遞延股份；及(ii)寶聯防污顧問有限公司(「寶聯防污顧問」)兩股每股面值100.0港元普通股及12,257股每股面值100.0港元無投票權遞延股份，相當於ProPlus分別實益擁有的寶聯防污服務及寶聯防污顧問(兩者當時均為新創建從事提供清潔服務的附屬公司)股份，代價為34.5百萬元。

Bransfield由范石昌先生(「范先生」)及其女兒共同擁有。於協議日期，范先生為寶聯防污服務及寶聯防污顧問董事，由於寶聯防污服務及寶聯防污顧問為新創建當時的附屬公司，根據上市規則，范先生及Bransfield均為本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立協議構成本公司一項關連交易。於2009年4月9日協議完成時，寶聯防污服務及寶聯防污顧問不再為本集團附屬公司。

- (11) 於2009年3月10日，Prosperity Developments Limited(「Prosperity Developments」，本公司全資附屬公司)(a)與嘉域企業有限公司(「嘉域企業」)訂立協議(「貝思收購協議」)，以總代價約10.6百萬元向嘉域企業收購40股每股面值1.0港元的貝思有限公司股份，相當於貝思有限公司已發行股本的40.0%及受讓貝思有限公司於貝思收購協議完成日期應付予嘉域企業的免息、按要求償還貸款；及(b)與嘉域企業訂立協議(「寶偉收購協議」)，以總代價約19.4百萬元向嘉域企業收購四股每股面值1.0港元的寶偉有限公司股份，相當於寶偉有限公司已發行股本的40.0%及受讓寶偉有限公司於寶偉收購協議完成日期應付予嘉域企業的免息、按要求償還貸款。

同日，本公司非全資附屬公司Ease Kind Development Limited與利維投資有限公司(「利維投資」)訂立物業收購協議(「該等物業收購協議」)，以總代價15.0百萬元收購香港跑馬地桂芳街4號地下、五樓及天台。

嘉域企業及利維投資由本集團若干附屬公司的主要股東兼新創建當時一名董事的表兄鍾立正醫生擁有不少於30.0%。因此，根據上市規則，嘉域企業及利維投資為本公司的關連人士，而根據上市規則，貝思收購協議、寶偉收購協議及該等物業收購協議(統稱「該等收購協議」)項下擬進行的收購構成本公司的關連交易。於該等收購協議日期，貝思有限公司及寶偉有限公司均為本公司擁有51.8%的附屬公司。於2009年7月10日該等收購協議完成時，貝思有限公司及寶偉有限公司已成為為本公司擁有91.8%的附屬公司。

董事會報告(續)

關連交易(續)

- (12) 於2009年4月23日，新世界發展中國與Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited(「Guilherme Holdings」，一家由杜先生全資擁有的公司)就增加局一的註冊資本，由人民幣765.0百萬元至人民幣1,165.0百萬元，簽訂出資協議(「出資協議」)。局一分別由新世界發展中國及Guilherme Holdings各自擁有50.0%。根據出資協議，新世界發展中國及Guilherme Holdings同意按其各自於局一的權益比例分別向局一提供人民幣200.0百萬元額外資本。局一增加的註冊資本將用作撥支位於中國上海市盧灣區上海香港新世界花園餘下工程的建築成本。由於局一為本公司關連人士杜先生的聯繫人，根據上市規則，出資協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。
- (13) 於2009年4月30日，新世界中國房產與Guilherme Holdings訂立協議(「SP協議」)，據此，新世界中國房產有條件同意(i)以代價約523.3百萬元向Guilherme Holdings收購三聯52.5%股本權益；及(ii)以代價約953.2百萬元向Guilherme Holdings出售局一50.0%股本權益。根據SP協議，待所有條件獲完成後，三聯將成為新世界中國地產的全資附屬公司，而新世界中國地產將不再於局一中擁有任何權益。於SP協議日期，Guilherme Holdings由杜先生全資擁有，並根據上市規則屬杜先生的聯繫人而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，訂立SP協議構成本公司的一項關連交易。
- (14) 於2009年5月22日，新世界百貨與周大福珠寶及其附屬公司(「周大福珠寶集團」)訂立協議(「綜合專櫃協議」)，年期由2009年7月1日起計為期三年，據此，新世界百貨同意本身及促使其附屬公司於綜合專櫃協議的年期內，不時向周大福珠寶集團成員公司於新世界百貨集團不時擁有的百貨店(「百貨店」)內提供樓面空間展出及銷售珠寶。

綜合專櫃協議項下每一項交易，根據相關專櫃協議及租賃協議，周大福珠寶集團將就使用百貨店樓面空間向新世界百貨集團成員公司支付佣金、基本使用費及回扣。該等佣金及回扣將按專櫃所售每種產品的銷售額預定百分比及按專櫃總銷售額數字計算，基本使用費包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

預期根據綜合專櫃協議項下應付的年度代價將不超逾以下款額：

	截至6月30日止年度		
	2010年	2011年	2012年
年度上限	人民幣51.2百萬元	人民幣74.7百萬元	人民幣107.9百萬元

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，根據上市規則，綜合專櫃協議項下進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

- (15) 於2009年5月26日，奇輝投資有限公司(「奇輝」，新世界中國地產間接全資附屬公司)與武漢市國營漢口漁場(「漢口漁場」)訂立補充合作合同(「該合同」)，據此，漢口漁場同意放棄向武漢新漢發展有限公司(「武漢新漢」)收取未來分佔30.0%溢利的權利及向奇輝交出對武漢新漢的管理控制的參與權，代價為從武漢新漢的溢利中預支分配人民幣91.8百萬元，而奇輝將承擔武漢新漢的所有權利及責任及發展位於中國湖北省武漢市江岸區塔子湖的武漢夢湖香郡餘下工程的溢利及虧損，直至武漢新漢被解散，屆時所有武漢新漢的固定資產將分配予漢口漁場，而所有武漢新漢的流動資產(如有)將分配予奇輝。漢口漁場因持有武漢新漢30.0%權益而為本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立該合同構成本公司的一項關連交易。

董事會報告(續)

關連交易(續)

- (16) 於2009年7月16日，三聯、新創機電工程有限公司(「新創機電工程」，新創建間接全資附屬公司)及新創機電工程(上海辦事處)訂立協議(「上海協議」)，據此，新創機電工程就位於中國上海虹橋開發區的物業發展項目(「上海中山廣場(第三期)項目」)的機電工程以服務費人民幣19.0百萬元向三聯提供項目管理服务。倘上海中山廣場(第三期)項目的機電工程產生的最終建設成本總額合共低於人民幣197.0百萬元(惟須在最終確定時作實)，新創機電工程有權收取花紅，金額將由訂約各方協定。

同日，龍田(香港)有限公司(「龍田香港」)、Great City Developments Limited(「GCDL」)及協興建業有限公司(「協興建業」，新創建間接全資附屬公司)訂立協議(「利源東街協議」)，據此，協興建業同意就位於香港皇后大道中39號及利源東街19-28號的物業項目的建築工程向龍田香港及GCDL提供項目管理服务。協興建業將收取的管理費計算如下：

- (a) 有關執行及落實利源東街項目的機電安裝的成本部分的2.0%；及
- (b) 除上文(a)段以外的利源東街項目成本的6.0%。

在根據項目預算之估算下，預期有關利源東街項目的管理費最高約為18.7百萬港元。

於上海協議及利源東街協議日期，杜先生實益擁有三聯52.5%權益，以及龍田香港與GCDL各50.0%權益，因此，三聯、龍田香港及GCDL乃杜先生的聯繫人，亦為本公司關連人士。根據上市規則，上海協議及利源東街協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

再者，本集團若干成員公司於訂立上海協議及利源東街協議前與局一進行以下交易(「過往交易事項」)：

- (a) 由協興建築(中國)有限公司(新創建間接全資附屬公司)根據於2009年1月16日的相關項目管理協議就位於中國上海的物業發展項目的建築工程向局一提供項目管理服务，服務費為預計建設項目成本總額的2.7%，約人民幣81.0百萬元；及
- (b) 由新創機電工程根據於2009年2月28日的相關項目管理協議就位於中國上海的物業發展項目的機電工程向局一提供項目管理服务，服務費約人民幣40.4百萬元。

於訂立過往交易事項的相關協議時，除杜先生持有的參與權益外(其中彼有權向新世界中國地產收取就局一而獲得的回報的30.0%)，彼並無於局一擁有任何股權或投票權。彼亦無控制組成局一董事會大多數之任何權力。因此，於相關協議訂立日期，局一並非本公司的關連人士，而過往交易事項並不構成本公司的關連交易。惟於上海協議及利源東街協議訂立日期，局一由杜先生擁有50.0%的權益，為杜先生聯繫人及本公司關連人士。過往交易事項亦因而構成本公司的關連交易，並於本公司根據上市規則就上海協議及利源東街協議作出披露時與上海協議及利源東街協議項下擬進行的交易合併計算。

董事會報告(續)

關連交易(續)

- (17) 於2009年9月30日，溫州港集團有限公司「(中方)」與新創建港口管理(溫州)有限公司「(新創建港口溫州)」，新創建間接持有63.6%之附屬公司)簽訂協議「WZNWT協議」，據此，新創建港口溫州同意出售，而中方同意購買及促使其代名人購買於溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司「(溫州狀元壘碼頭公司)」之55.0%股權，代價為人民幣282.0百萬元(相等於約320.5百萬港元)。WZNWT協議將於簽訂後6個月內完成，於完成後，上述於溫州狀元壘碼頭公司的55.0%股權將由新創建港口溫州轉讓予中方及其代名人。代名人的身份將於稍後由中方確定。

於WZNWT協議簽訂日期，溫州狀元壘碼頭公司由新創建的非全資附屬公司新創建港口溫州擁有55.0%。由於中方擁有溫州狀元壘碼頭公司45.0%股權，因此根據上市規則屬本公司的關連人士。根據上市規則，WZNWT協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)至(6)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)至(6)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：

- (a) 該等交易已獲本公司執行委員會批准；
- (b) 該等被選交易根據規管此等交易的有關協議訂立；及
- (c) 該等交易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50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

於2009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
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	約百分比
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	0.12
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	54,919	—	—	54,919	0.00
何厚浹先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	—	—	60,000	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	126	—	—	126	0.00
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
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
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00

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	0.82
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	201,025	—	2,967,575 ⁽⁷⁾	3,168,600	0.15
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.11
周桂昌先生	8,208	—	—	8,208	0.00
紀文鳳小姐	10,000	—	—	10,000	0.00
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，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

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2009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 (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230,908,518股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約6.0%。

董事會報告(續)

本公司購股權計劃(續)

	該計劃
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)緊接授出日期前五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					於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 ⁽³⁾ 港元
			於2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 ⁽³⁾	年內失效		
鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	210,652	—	36,710,652	17.654
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	210,652	—	36,710,652	17.654
沈弼勛 [#]	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	—	—	1,731	—	301,731	17.654
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	—	—	1,731	—	301,731	17.654
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	1,153	—	201,153	17.654
		(2)	1,200,000	—	—	6,925	—	1,206,925	17.654
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,500,000	—	—	204,880	—	35,704,880	17.654
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,200,000	—	—	6,925	—	1,206,925	17.654
何厚浹先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	1,153	—	201,153	17.654
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	1,153	—	201,153	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	500,000	—	—	2,885	—	502,885	17.654
紀文鳳小姐 [*]	2007年3月19日	(2)	1,000,000 ^o	—	—	5,770	—	1,005,770	17.654
			115,000,000	—	—	660,803	(500,000)	115,160,803	

[#] 於2008年12月2日退任

[^] 於2008年2月19日辭世

^{*} 於2008年12月5日獲委任

^o 於被委任當日重新分類為董事權益

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) 分為五期，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) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度末期股息及截至2008年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2009年1月21日由17.756港元調整至17.659港元，再於2009年6月15日調整至17.654港元。
- (4) 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						於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	重新 分類為 董事權益	年內調整 ⁽²⁾	年內失效		
19 March 2007	(1)	18,934,000	—	—	(1,000,000)	103,278	(754,135)	17,283,143	17.654

附註：

- (1) 分為五期，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) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度末期股息及截至2008年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2009年1月21日由17.756港元調整至17.659港元，再於2009年6月15日調整至17.654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2009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63,240,200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48,382,179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1.26%。
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。
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一個月屆滿日期起計五年，並於該五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一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。

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
購股權可予行使前須持有的最短期間	一個月	一個月
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五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五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

			購股權數目				
姓名	授予日期	行使期 (附註)	於2008年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁴⁾	年內行使	於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	—	—	2,000,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	1,600,000	—	1,600,000	1.500
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	—	—	800,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	650,000	—	650,000	1.500
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	150,000	—	150,000	1.500
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	150,000	—	150,000	1.500
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	—	—	300,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	300,000	—	300,000	1.500
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	331,600	—	—	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	—	—	1,500,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	1,200,000	—	1,200,000	1.500
			5,331,600	4,050,000	—	9,381,600	

附註：

(1) 分為三期，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) 分為五期，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) 分為四期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。

(4) 股份於緊接2008年12月29日(授予日期)前的收市價為每股2.21港元。

(5) 上述各董事繳付10.0港元作為每次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⁾				每 股 行 使 價 港 元	
	於2008年 7月1日 結 存	年 內 授 出 ⁽⁵⁾	年 內 行 使 ⁽⁶⁾	年 內 失 效		
2004年3月25日至2004年4月21日	330,600	—	(330,400)	(200)	—	2.252
2004年6月18日至2004年7月15日	104,800	—	(104,800)	—	—	1.650
2004年11月4日至2004年12月1日	121,200	—	(71,200)	—	50,000	2.484
2004年12月22日至2005年1月18日	49,800	—	—	—	49,800	2.689
2005年7月13日至2005年8月9日	203,600	—	(53,600)	—	150,000	2.300
2005年11月7日至2005年12月2日	20,000	—	(9,600)	—	10,400	2.620
2006年3月28日至2006年4月24日	2,103,600	—	—	(124,000)	1,979,600	3.915
2006年6月28日至2006年7月26日	58,000	—	—	—	58,000	2.865
2006年10月17日至2006年11月13日	464,400	—	—	(364,800)	99,600	3.340
2006年12月28日至2007年1月24日	1,002,000	—	—	(155,200)	846,800	4.712
2007年3月19日至2007年4月13日	735,200	—	—	—	735,200	4.500
2007年6月14日至2007年7月11日	1,922,400	—	—	(430,800)	1,491,600	6.710
2007年10月17日至2007年11月13日	1,709,200	—	—	(248,400)	1,460,800	8.070
2007年12月28日至2008年1月24日	1,102,400	—	—	(232,400)	870,000	6.972
2007年12月28日至2008年1月24日	8,180,000 ⁽²⁾	—	—	(420,000)	7,760,000	6.972
2008年4月22日至2008年5月19日	868,800	—	—	—	868,800	5.260
2008年7月31日至2008年8月27日	—	1,758,800	(5,200)	(846,000)	907,600	3.662
2008年11月12日至2008年12月9日	—	1,203,600	(155,600)	—	1,048,000	1.682
2008年12月2日至2008年12月29日	—	1,688,000 ⁽³⁾	(302,300)	(61,500)	1,324,200	1.500
2008年12月2日至2008年12月29日	—	11,894,000 ⁽⁴⁾	(601,250)	(396,750)	10,896,000	1.500
2008年12月2日至2008年12月29日	—	2,368,000	(216,800)	—	2,151,200	1.500
2009年2月3日至2009年3月2日	—	934,800	(118,000)	—	816,800	1.980
2009年6月26日至2009年6月30日	—	834,000	—	—	834,000	4.550
	18,976,000	20,681,200	(1,968,750)	(3,280,050)	34,408,400	

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)

附註：

- (1) 除附註2、3及4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五年內行使，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三年內行使，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約33.0%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兩年內行使，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50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的四年內行使，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25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 股份於緊接2008年7月31日、2008年11月12日、2008年12月2日、2009年2月3日及2009年6月26日(要約授出日期)前的收市價分別為每股3.60港元、1.65港元、1.64港元、2.02港元及4.39港元。
- (6) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為3.64港元。
- (7) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為3.662港元、1.682港元、1.500港元、1.980港元及4.550港元的購股權的公平值評估分別為1.37港元、0.65港元、0.46港元至0.58港元、0.78港元及1.85港元。有關值乃按照無風險年率0.96%至3.32%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及五年期間的歷史波動比率介乎46.0%至61.0%計算，並假設股息率介乎0.85%至1.45%及購股權的預計年期為二至五年。

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。

董事會報告(續)

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； (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108,390,774股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約5.23%。
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。

董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

2001年購股權計劃

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五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	2001年購股權計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為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				2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	—	—	—	3,001,277	16.193
			3,001,277	—	—	—	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%分為三期，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) 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

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					2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2003年7月21日	(1)	710,250	—	(254,128) ⁽³⁾	—	(456,122)	—	3.709
2007年8月21日	(2)	26,705,310	—	(60,000) ⁽⁴⁾	—	(538,228)	26,107,082	16.193
2008年1月28日	(2)	700,295	—	—	—	—	700,295	20.591
		28,115,855	—	(314,128)	—	(994,350)	26,807,377	

附註：

- (1) 分為三期行使，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%分為三期，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) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為20.035港元。
- (4) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為17.16港元。
- (5) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次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

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，佔於新世界百貨於本報告日期已發行股本約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一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一年。
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。
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五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。

董事會報告(續)

新世界百貨購股權計劃(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			2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	—	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	—	500,000	8.66
			1,500,000	—	—	1,500,000	

附註：

- (1) 分為五期，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) 上述各董事繳付1.0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					2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2007年11月27日	(1)	18,425,000	—	—	—	(1,155,000)	17,270,000	8.66
2008年3月25日	(2)	4,133,000	—	—	—	(168,000)	3,965,000	8.44
		22,558,000	—	—	—	(1,323,000)	21,235,000	

附註：

- (1) 分為五期，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) 分為五期，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) 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。

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33,523,747股，佔大福已發行股本約4.75%。
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。 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

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五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。

授予董事的購股權

於截至2009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					每 股 行 使 價 港 元	
		於 2008 年 7 月 1 日 結 存	年 內 授 出	年 內 行 使	年 內 調 整	年 內 失 效		於 2009 年 6 月 30 日 結 存
2003 年 9 月 5 日	(1)	300,000	—	—	10,985 ⁽⁴⁾	(310,985)	—	1.158 ⁽⁴⁾
2006 年 2 月 10 日	(2)	50,000	—	(51,830) ⁽⁷⁾	1,830 ⁽⁵⁾	—	—	0.907 ⁽⁵⁾
2007 年 12 月 1 日	(3)	28,500,000	—	—	1,000,223 ⁽⁶⁾	(2,807,235)	26,692,988	5.875 ⁽⁶⁾
		28,850,000	—	(51,830)	1,013,038	(3,118,220)	26,692,988	

董事會報告(續)

大福購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

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) 大福於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息及於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，因此須調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2008年7月17日由1.2港元調整至1.175港元，並於2008年11月28日進一步調整至1.158港元。
- (5) 大福於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息及於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，因此須調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2008年7月17日由0.94港元調整至0.92港元，並於2008年11月28日進一步調整至0.907港元。
- (6) 大福於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息及於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，因此須調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2008年7月17日由6.09港元調整至5.961港元，並於2008年11月28日進一步調整至5.875港元。
- (7) 股份於緊接行使股權日期前的收市價為每股2.11港元。
- (8) 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(C) 於相關股份的好倉 — 債券

New World China Land Finance Limited (「NWCLF」)

姓名	由NWCLF發行的人民幣債券金額				於2009年 6月30日 佔已發行 債券金額 總數的概約 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 ^(附註)	2,000,000	0.08

附註：此等債券由鄭志剛先生全資擁有的一家子公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為新世界中國地產有限公司每股面值0.1港元的股份260,034股，相當於2009年6月30日佔其已發行股本約0.01%。

Sherson Limited (「Sherson」)

姓名	由Sherson發行的港元債券金額				於2009年 6月30日 佔已發行 債券金額 總數的概約 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
鄭裕彤博士	10,000,000 ^(附註)	—	—	10,000,000	0.17

附註：此等債券可於2007年7月16日至2014年5月25日期間轉換為本公司每股面值1.0港元的股份373,357股，相當於2009年6月30日佔其已發行股本約0.01%。

除上文披露外，於2009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2009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：

	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元
聯屬公司欠款	14,343.7	18,769.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,592.4	3,115.5
股本注資及提供貸款承擔	3,216.1	2,889.6
	21,152.2	24,774.8

- (1) 本集團提供之財務支援總額超過本集團於2009年6月30日之資產總值8.0%。
- (2) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中5,926.0百萬港元（2008年：6,064.8百萬港元）須付年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%（2008年：0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%）。該借貸均無特定還款期。
- (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2009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	本集團 應佔權益 百 萬 港 元
非流動資產	70,464.5	32,424.8
流動資產	37,424.9	17,508.3
流動負債	(28,936.2)	(1,876.4)
總資產減流動負債	78,953.2	48,056.7
非流動負債	(37,074.2)	(19,046.7)
淨資產	41,879.0	29,010.0

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2009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104至213頁新世界發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於2009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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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吾等核數師的審核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。

審核涉及執行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2009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

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

香港，2009年10月8日

綜合收益表

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)
收入	6	24,415.0	29,360.8
銷售成本		(17,421.8)	(20,844.8)
毛利		6,993.2	8,516.0
其他收入	7	265.2	109.8
其他收益，淨值	8	1,714.5	2,174.7
銷售及推廣費用		(405.2)	(441.4)
行政費用		(1,635.9)	(1,968.4)
其他營運費用		(2,761.2)	(2,531.1)
投資物業公平值變動		(1,841.2)	4,022.6
營業溢利	9	2,329.4	9,882.2
財務收入		807.3	1,016.9
財務費用	10	(1,068.9)	(1,282.0)
應佔業績		2,067.8	9,617.1
共同控制實體		2,055.6	3,613.4
聯營公司		67.9	962.4
除稅前溢利		4,191.3	14,192.9
稅項	11	(439.4)	(1,444.0)
本年度溢利		3,751.9	12,748.9
應佔溢利：			
本公司股東	12, 41	2,083.5	9,685.7
非控股股東權益		1,668.4	3,063.2
		3,751.9	12,748.9
股息	13	1,158.9	1,612.2
每股盈利	14		
基本		HK\$0.55	HK\$2.59
攤薄		HK\$0.53	HK\$2.49

綜合資產負債表

於2009年6月30日

	附註	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)
資產			
非流動資產			
投資物業	17	31,007.7	31,577.9
物業、機器及設備	18	7,328.9	5,987.7
租賃土地及土地使用權	19	5,075.8	4,950.7
無形特許經營權	20	834.1	1,153.5
無形資產	21	1,684.0	1,409.4
共同控制實體權益	23	31,918.5	30,547.1
聯營公司權益	24	7,828.3	10,163.3
可供出售金融資產	25	5,509.3	4,796.5
持至到期日投資	26	34.6	33.4
按公平值透過損益列賬金融資產	35	378.1	1,194.4
衍生金融工具	27	152.1	—
持作發展物業	28	11,152.7	11,174.9
遞延稅項資產	29	476.5	322.2
其他非流動資產	30	1,532.2	1,284.8
		104,912.8	104,595.8
流動資產			
發展中物業	31	16,264.1	18,409.6
待售物業	32	14,565.5	5,901.7
可供出售金融資產	25	105.9	—
存貨	33	402.9	454.2
應收賬及預付款	34	20,914.7	18,897.5
按公平值透過損益列賬金融資產	35	63.3	629.9
代客戶持有之現金	36	3,661.9	3,105.8
有限制銀行存款	37	257.2	636.9
現金及銀行存款	37	14,080.0	13,126.1
		70,315.5	61,161.7
非流動資產列為待售資產	39	1,291.0	—
		71,606.5	61,161.7
總資產		176,519.3	165,757.5

綜合資產負債表(續)

於2009年6月30日

	附註	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)
權益			
股本	40	3,867.3	3,736.5
儲備	41	69,732.9	67,718.7
擬派末期股息	41	812.1	939.6
股東權益		74,412.3	72,394.8
非控股股東權益		23,070.7	22,509.9
總權益		97,483.0	94,904.7
負債			
非流動負債			
長期借貸	42	33,764.1	31,361.8
遞延稅項負債	29	5,096.2	5,142.8
其他非流動負債	43	375.0	461.7
		39,235.3	36,966.3
流動負債			
應付賬及應付費用	44	21,420.6	20,656.2
長期借貸之即期部分	42	7,796.2	7,193.0
短期借貸	42	8,994.7	4,608.9
應付即期稅項		1,589.5	1,428.4
		39,801.0	33,886.5
總負債		79,036.3	70,852.8
總權益及負債		176,519.3	165,757.5
流動資產淨值		31,805.5	27,275.2
總資產減流動負債		136,718.3	131,871.0

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

公司資產負債表

於2009年6月30日

	附註	2009年 百萬元	2008年 百萬元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	46.0	50.0
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	22	26,437.5	26,276.8
共同控制實體權益	23	173.5	177.4
聯營公司權益	24	526.5	538.6
可供出售金融資產	25	19.8	22.7
		27,203.8	27,066.0
流動資產			
發展中物業	31	—	1,157.4
待售物業	32	1,394.1	—
應收賬及預付款	34	95.8	103.7
應收附屬公司賬	22	38,888.0	37,805.1
現金及銀行存款	37	30.2	1.2
		40,408.1	39,067.4
總資產		67,611.9	66,133.4
權益			
股本	40	3,867.3	3,736.5
儲備	41	40,403.0	39,048.0
擬派末期股息	41	812.1	939.6
總權益		45,082.4	43,724.1
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	29	6.2	6.8
流動負債			
應付賬及應付費用	44	443.4	1,160.5
應付附屬公司賬	22	22,079.9	21,205.3
短期借貸	42	—	36.7
		22,523.3	22,402.5
總負債		22,529.5	22,409.3
總權益及負債		67,611.9	66,133.4
流動資產淨值		17,884.8	16,664.9
總資產減流動負債		45,088.6	43,730.9

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

綜合權益變動表

截至2009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	非控權 股東權益 百萬元	總計 百萬元
截至2009年6月30日止年度					
於2008年7月1日如前呈列	3,736.5	68,602.4	72,338.9	22,467.2	94,806.1
因會計政策改變之前期調整	—	55.9	55.9	42.7	98.6
於2008年7月1日經重列	3,736.5	68,658.3	72,394.8	22,509.9	94,904.7
可供出售金融資產公平值變動，					
已扣除稅項	—	386.7	386.7	51.4	438.1
出售非流動資產列為待售資產	—	(5.2)	(5.2)	(3.9)	(9.1)
出售可供出售金融資產	—	(230.7)	(230.7)	(1.3)	(232.0)
可供出售金融資產耗蝕	—	299.6	299.6	96.7	396.3
出售附屬公司	—	(188.7)	(188.7)	(230.5)	(419.2)
應佔於一間共同控制實體					
其他儲備的變動	—	(4.8)	(4.8)	(3.6)	(8.4)
匯兌差額	—	(6.0)	(6.0)	(15.6)	(21.6)
於權益直接確認之淨收入	—	250.9	250.9	(106.8)	144.1
本年度溢利	—	2,083.5	2,083.5	1,668.4	3,751.9
本年度確認之收入總額	—	2,334.4	2,334.4	1,561.6	3,896.0
股息	—	(1,286.4)	(1,286.4)	(954.9)	(2,241.3)
增購附屬公司權益	—	(231.6)	(231.6)	42.8	(188.8)
被視作收購附屬公司權益	—	(13.9)	(13.9)	(154.0)	(167.9)
非控權股東注資	—	—	—	27.7	27.7
被視作出售附屬公司權益	—	(7.8)	(7.8)	7.8	—
發行以股代息新股	130.8	1,014.0	1,144.8	—	1,144.8
僱員股份報酬	—	85.3	85.3	31.4	116.7
購股權失效	—	(3.6)	(3.6)	—	(3.6)
回購可換股債券	—	(3.7)	(3.7)	(1.6)	(5.3)
	130.8	(447.7)	(316.9)	(1,000.8)	(1,317.7)
於2009年6月30日	3,867.3	70,545.0	74,412.3	23,070.7	97,483.0

綜合權益變動表(續)

於2009年6月30日

	股本 百萬元	儲備 百萬元	股東權益 百萬元	非控權 股東權益 百萬元	總計 百萬元
截至2008年6月30日止年度					
於2007年7月1日如前呈列	3,692.1	56,795.5	60,487.6	17,996.2	78,483.8
因會計政策改變之前期調整	—	44.6	44.6	35.4	80.0
於2007年7月1日經重列	3,692.1	56,840.1	60,532.2	18,031.6	78,563.8
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	—	152.7	152.7	(120.2)	32.5
出售可供出售金融資產	—	(176.3)	(176.3)	(23.2)	(199.5)
可供出售金融資產耗蝕	—	34.2	34.2	—	34.2
出售及剔除附屬公司	—	(58.7)	(58.7)	(136.4)	(195.1)
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	—	2,548.3	2,548.3	916.3	3,464.6
本年度溢利經重列	—	9,685.7	9,685.7	3,063.2	12,748.9
本年度確認之收入總額	—	12,234.0	12,234.0	3,979.5	16,213.5
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
非控權股東注資	—	—	—	306.8	306.8
出售一間附屬公司部份權益	—	—	—	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	(415.8)	(371.4)	498.8	127.4
於2008年6月30日經重列	3,736.5	68,658.3	72,394.8	22,509.9	94,904.7

綜合現金流量表

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009年 百萬元	2008年 百萬元
營業活動之現金流量			
營業所用之淨現金	48(a)	(5,923.7)	(2,246.3)
已付香港利得稅		(413.1)	(224.8)
已付中國大陸及海外稅項		(411.8)	(355.9)
營業活動之現金流出淨額			
		(6,748.6)	(2,827.0)
投資活動之現金流量			
已收利息		806.1	1,015.8
股息收入			
共同控制實體		1,571.3	3,699.6
聯營公司		189.4	264.4
可供出售金融資產		111.6	109.8
添置投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權及無形資產		(1,733.0)	(3,305.3)
共同控制實體權益減少／（增加）		778.9	(3,471.0)
聯營公司權益減少／（增加）		245.0	(74.7)
長期應收款增加		(261.6)	(431.2)
於三個月後到期的短期銀行存款減少／（增加）		53.4	(790.9)
收購附屬公司（扣除現金及現金等值項目）	48(b), (c)	(384.3)	(622.5)
增購附屬公司權益		(545.2)	(100.8)
剔除附屬公司	48(f), (g)	—	(29.4)
購買可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		(495.5)	(3,562.4)
出售資產所得款項			
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		1,590.2	1,162.7
非流動資產列為待售資產		446.4	—
投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權		27.6	124.3
共同控制實體		10.2	—
聯營公司		79.3	—
附屬公司（扣除現金及現金等值項目）	48(d), (e)	837.6	166.3
附屬公司部份權益		—	2,560.8
投資活動之現金流入／（流出）淨額			
		3,327.4	(3,284.5)

綜合現金流量表(續)

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元
融資活動之現金流量			
行使購股權時發行股份		—	49.7
新增銀行及其他借貸		14,909.5	11,069.9
償還銀行及其他借貸		(7,863.1)	(5,350.7)
回購可換股債券		(193.2)	—
財務租約之資本付款		—	(0.1)
非控股股東貸款(減少)/增加		(6.5)	35.1
有限制銀行存款減少		394.5	91.0
非控股股東注資		27.7	306.8
已付利息		(1,176.7)	(1,341.4)
支付本公司股東股息		(814.2)	(556.1)
支付非控股股東股息		(907.6)	(880.9)
融資活動之現金流入淨額		4,370.4	3,423.3
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		949.2	(2,688.2)
年初之現金及現金等值項目		12,334.3	14,551.3
匯兌差額		26.3	471.2
年終之現金及現金等值項目		13,309.8	12,334.3
現金及現金等值項目之分析			
銀行存款及現金	37	9,725.9	6,993.5
於三個月內到期的短期銀行存款		3,616.6	5,341.7
銀行透支		(32.7)	(0.9)
		13,309.8	12,334.3

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2009年10月8日獲得董事會批准。

2 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。財務報表以歷史成本法常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、可供出售金融資產、按公平值計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

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) 採納新訂或經修訂會計準則

於本年度內，本集團已採納下列會計準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂	金融資產的重新分類
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	客戶忠誠度計劃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號的修訂	嵌入式衍生工具的修訂

再者，本集團已於截至2009年6月30日止年度，提早採納下列準則的修訂：

香港財務報告準則第3號(修訂)	企業合併
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表

由於採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號、香港財務報告準則第3號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂)，導致會計政策有所變動。其中採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號會導致會計政策之變動已追溯應用；及採納會計政策香港財務報告準則第3號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂)之變動只應用截至2009年6月30日止年度內之交易。採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況無任何重大影響。這些改變的詳細情況載列如下。

財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號適用於本集團參與公營服務基礎建設(如收費道路及橋樑、電廠及水廠)(「基建」)的發展、融資、營運和維修的合約服務特許權安排(「服務特許權」)。於採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號前，服務特許權項下就基建的建築、改善工程或收購產生的成本計入物業、機器及設備。在採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號後，倘本集團取得權利向有關基建的使用者收取費用，該等服務特許權將計入無形資產，或倘本集團獲得無條件合約權利根據服務特許權安排收取授權當局或按其指示收取現金或其他金融資產，則計入金融資產。

因應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號而確認的無形資產於資產負債表列示為「無形特許經營權」。無形特許經營權按經濟使用基準(就道路及橋樑而言)或直線基準(就水廠而言)在本集團獲授經營該等基建的期間內進行攤銷。

因應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號而確認的共同控制實體持有的金融資產初始按公平值確認，並於其後按使用實際利率法計算的攤銷成本計量。

此外，本集團根據集團有關建築收入的會計政策，確認服務特許權項下提供建築服務及改善服務所得的收入及支出。

香港財務報告準則第3號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂)：

香港財務報告準則第3號(修訂)繼續採用收購會計法作為企業合併的入賬方法，並作出一些重大修訂。例如：所有收購相關成本必須支銷。收購成本包括任何或然收購代價於收購日期的公平值。對於分階段達成的企業合併，之前在被收購方所持有的權益，按公平值重新計量，而其公平值與賬面值間的差額在收益表確認。按個別收購基準計量在被收購方的非控權股東權益提供選擇，可按公平值或非控權股東按比例佔被收購方淨資產的份額計量。

由於本集團已提早採納香港財務報告準則第3號(修訂)，其必須同時提早採納香港會計準則第27號(修訂)。香港會計準則第27號(修訂)規定，如控制權沒有改變，則附有非控權權益的所有交易的影響必須計入在權益中，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在收益表中確認公平值與賬面值間的差額。

財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

跟隨採納有關新訂或經修訂會計準則後會計政策之變動對截至2009年及2008年6月30日止年度之綜合收益表之影響如下：

	2009年			2008年
	香港 (國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第12號 百萬港元	香港財務報告 準則第3號 (修訂)及 香港會計準則 第27號(修訂) 百萬港元	總計 百萬港元	香港 (國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第12號 百萬港元
增加／(減少)於				
其他收益，淨值	—	383.2	383.2	—
行政費用				
攤銷	69.3	—	69.3	89.9
折舊	(69.3)	—	(69.3)	(89.9)
其他	—	4.2	4.2	—
營業溢利	—	379.0	379.0	—
應佔共同控制實體業績	18.3	—	18.3	18.6
除稅前溢利	18.3	379.0	397.3	18.6
稅項	—	—	—	—
本年度溢利	18.3	379.0	397.3	18.6
應佔溢利：				
本公司股東	10.4	272.1	282.5	11.3
非控股股東權益	7.9	106.9	114.8	7.3
	18.3	379.0	397.3	18.6
每股盈利(港元)				
基本	0.003	0.071	0.074	0.003
攤薄	0.003	0.071	0.074	0.003

財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

跟隨採納有關新訂或經修訂會計準則後會計政策之變動對截至2009年及2008年6月30日之綜合資產負債表之影響如下：

	2009年			2008年
	香港 (國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第12號 百萬港元	香港財務報告 準則第3號 (修訂)及 香港會計準則 第27號(修訂) 百萬港元	總計 百萬港元	香港 (國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第12號 百萬港元
增加／(減少)於				
物業、機器及設備	(834.1)	—	(834.1)	(1,153.5)
無形特許經營權	834.1	—	834.1	1,153.5
無形資產 — 商譽	—	(371.4)	(371.4)	—
共同控制實體權益	147.6	319.1	466.7	129.3
	147.6	(52.3)	95.3	129.3
遞延稅項負債	30.7	—	30.7	30.7
淨資產	116.9	(52.3)	64.6	98.6
盈餘保留	41.6	(46.3)	(4.7)	31.1
匯兌儲備	25.0	—	25.0	24.8
非控權股東權益	50.3	(6.0)	44.3	42.7
總權益	116.9	(52.3)	64.6	98.6

財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列為必須於2009年7月1日或之後開始的會計期間應用而本集團仍未提早採納的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
修訂及香港會計準則第27號修訂	歸屬條件及注銷
香港財務報告準則第2號修訂	金融工具：披露 — 改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第7號修訂	經營分部
香港財務報告準則第8號	財務報表的列報
香港會計準則第1號(經修訂)	借款費用
香港會計準則第23號(經修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第32號及	
香港會計準則第1號修訂	
香港會計準則第39號修訂	合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)	房地產建造協議
— 詮釋第15號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	海外經營淨投資的對沖
— 詮釋第16號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向所有者分派非現金資產
— 詮釋第17號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	自客戶轉讓資產
— 詮釋第18號	
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2008)的改進

截至2011年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團以現金結算的股份支付開支交易
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2009)的改進

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋與本集團營運相關，並會引致財務報表中若干項目的呈列、披露及計量有所變動。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策

編製財務報表所應用之主要會計政策，除非另作聲明，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日止之財務報表。

(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所有實體（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兌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。保留在原附屬公司的投資會按公平值於控制權終止日確認。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排於收購日期的公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團將按公平值或非控股股東應佔比例來確認其所佔的收購資產淨值。

收購成本超過本集團於所收購可予識辨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。如有需要附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

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。

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

(1) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益及訂立合約性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益，以權益會計法入賬。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組成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／外商獨資企業

合資合營企業／外商獨資企業乃合營企業，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。

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耗蝕虧損，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權益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。當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) 與非控股股東權益之交易

非控股股東權益(前稱少數股東權益)乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控股股東權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與集團權益持有人之交易，而並非與本集團以外人士之交易。向非控股股東增購附屬公司權益所支付之代價與購入權益資產淨值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控股股東亦於權益內記賬。

(b) 無形資產

(i) 商譽

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。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(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20年分配商標成本。

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。特許權的使用年期每年進行檢討以釐定無限可用年期評估是否繼續可行。倘不可行，則對可使用年期的評估從無限可用至有限的變動按預期法計算。

(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。

(iv) 無形特許經營權

本集團與當地政府部門簽訂了服務特許權(「服務特許權」)，以參予多項公共服務的基建的發展、融資、經營及維修保養，例如收費道路及橋樑，發電廠及水廠(「基建」)。本集團獲授權開展該等基建建造或改造工程，以換取該等基建的經營權，並有權收取費用。於經營期間所收取的費用為本集團所屬。該等基建於經營權屆滿後須歸還予當地政府機構，而毋須給予本集團任何重大賠償。

當本集團向該等基建使用者收費，及特許權授予方(各當地政府)未就建造成本的可收回金額提供合約性的保證的情況下，本集團以無形資產模型入賬。

所收購的土地使用權連同服務特許權(本集團均無酌情權或自由將其調配使用於服務特許權所用以外的其它服務)亦被視為根據服務特許權收購的無形資產。

無形特許經營權攤銷乃按道路及橋樑的經濟使用基準撇銷其成本計算(倘適用)，攤銷數額乃按實際流量對比預計總流量比率或以水廠按直線法於經營期內攤銷。各基建的預計總流量乃參考內部及外部資料進行定期檢討並根據出現的任何重大變動作出適當調整。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(c) 非流動資產列為待售資產

倘非流動資產的賬面值基本上可透過出售交易收回，而有關出售亦屬高度可行，則該等非流動資產乃分類為持作出售的資產。倘非流動資產的賬面值主要以銷售交易而非持續使用收回，該等非流動資產以賬面值與其公平值(扣除銷售成本)的較低者列賬。

(d) 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。

(e) 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，且並非由本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。此等估值於每個結算日根據專業估值檢討。公平值變動在收益表確認。

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。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(f) 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。

(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。

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。

(g) 附屬公司、共同控制實體、聯營公司之投資及非金融資產耗蝕

無確定使用年期或尚未可供使用之資產或非金融資產例如商譽無需作攤銷，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，資產以可識別現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非金融資產之耗蝕，可在每個結算日進行檢討是否可作出回撥。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款、持至到期日投資，及可供出售金融資產。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金融資產

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金融資產為持作買賣的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理指定，則分類為此類別。

(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金融資產。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金融資產，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，惟到期日由結算日起計不超過12個月，則分類為流動資產。

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，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。

金融資產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金融資產，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金融資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資金融資產可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大部份風險和回報實際轉讓時，即終止確認該投資。

可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益列賬的金融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。可供出售金融資產公平值變動在權益中確認。當可供出售金融資產被售出或耗蝕時，累計公平值調整列入收益表作為金融資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣金融資產之公平值變動，按金融資產攤銷成本變動與金融資產賬面值其他變動所產生之匯兌差額進行分析。貨幣金融資產之匯兌差額於收益表內確認，非貨幣金融資產之匯兌差額則於權益內確認。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(h) 投資(續)

上市投資之公平值根據結算日買盤價計算。若某項金融資產之市場並不活躍及就非上市金融資產而言，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。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已耗蝕。對於權益性工具列為可供出售金融資產，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。

若可供出售金融資產出現累積虧損情況，即收購成本與即期之公平值之差額減以任何耗蝕虧損之前在收益表確認，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。

(i) 衍生金融工具

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各結算日的公平值重新計量。公平值的變化會於收益表確認。

(j) 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會進行資本化。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。

(k) 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耗蝕虧損；建築組成成份以成本及可變現淨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淨值。

(l) 存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值乃按加權平均基準計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支計算。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(m) 在建建築工程

成本值包括材料、直接勞工成本及將在製品達致其現狀的應佔開支。

本集團就所有在建建築工程，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保固金列入流動資產內。

本集團就所有在建建築工程，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

(n) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除耗蝕撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收賬款設定耗蝕撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款已有耗蝕之跡象。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。

(o) 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。銀行透支列於資產負債表之流動負債之借貸內。

(p) 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。

(q) 貿易應付賬款

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。

(r) 撥備

當本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。即使在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，仍須確立撥備。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(s) 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，而本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(從業務合併承擔者除外)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，而本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認為資產。

(t) 即期及遞延所得稅

即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。

(u) 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借貸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或附註3(y)所載已資本化於借貸期使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，否則借貸分類為流動負債。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(v) 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、贖回或到期時註銷為止。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，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。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、贖回或到期時註銷為止。

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。

(w) 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。收益在本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，則有關之收益確認入賬。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。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(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) 建築及工程

倘合約進展到一個階段並能可靠地估計其結果時，來自建築及工程服務合約的收入乃按完成百分比法確認。來自建築及工程服務合約的收入乃參照結算日已完成工程所產生的合約成本所佔工程完工時估計成本總額的比例計算。預計合約成本總額超過合約收入總額，即會就有關合約虧損作全數撥備。

倘不能可靠地估計建築及工程服務合約的結果，合約收入僅確認至可收回的合約成本。

(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) 基建項目經營

道路及橋樑經營之收費和港口經營貨物、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。

(vii) 百貨經營

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。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(x) 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(f)(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。

(y) 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。

(z) 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

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)

(z) 僱員福利(續)

(v) 股份報酬補償

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。

當認股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

(aa) 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」)。財務報表以港元呈報，港元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。可供出售非貨幣金融資產的匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有本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。

財務報表附註(續)

3 主要會計政策(續)

(aa) 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司(續)

於合併過程中，換算海外營運投資及借貸所產生的匯兌差額均計入股東權益。當出售部分海外營運，此前於權益錄得之匯兌差額會被確認為收益表的銷售溢利或虧損。

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。

(bb) 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。

(cc) 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在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。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、投資物業、無形特許經營權、無形資產、可供出售金融資產、持至到期日投資、按公平值透過損益列賬金融資產、持作發展物業、其他非流動資產、發展中及待售物業、存貨及應收賬，及不包括衍生金融工具、遞延稅項資產、有限制銀行存款及現金及銀行存款。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、無形資產及無形特許經營權。

(dd) 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。

財務報表附註(續)

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2009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684.5百萬港元(2008年：815.3百萬港元)。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鉤，管理層因而認為美元沒有重大的外匯風險。

於2009年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有人民幣資產淨值為364.1百萬港元(2008年：420.1百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會減少／增加18.2百萬港元(2008年：21.0百萬港元)。

於2009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881.2百萬港元(2008年：871.2百萬港元)。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44.1百萬港元(2008年：43.6百萬港元)。

於2009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5,768.0百萬港元(2008年：3,295.3百萬港元)。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288.4百萬港元(2008年：164.8百萬港元)。

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2009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金融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。公平值利率風險乃金融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。

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)

(ii) 利率風險(續)

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增加／減少36.0百萬港元(2008年：153.8百萬港元減少／增加)。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金融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。

(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。可供出售之金融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金融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2009年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格上升25%，本集團之投資重估儲備會上升1,401.3百萬港元(2008年：1,189.4百萬港元)。倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別下跌96.5百萬港元及1,304.8百萬港元(2008年：無及1,189.4百萬港元)。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。

於2009年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過損益列賬金融資產股本投資之價格上升／下跌25%，本集團之除稅前溢利會上升／下跌109.2百萬港元(2008年：144.2百萬港元)。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、其他債務人及被投資公司、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2009年6月30日，於財務報表並無作出撥備(2008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足夠的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2009年6月30日					
應付賬及應付費用	18,189.0	18,189.0	17,099.2	1,071.4	18.4
共同控制實體應付賬	1,990.5	1,990.5	1,983.5	7.0	—
聯營公司應付賬	518.8	518.8	517.9	0.9	—
短期借貸	8,994.7	9,111.9	9,111.9	—	—
長期借貸	41,560.3	45,575.2	8,930.2	36,380.6	264.4
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
共同控制實體應付賬	2,616.2	2,616.2	2,616.2	—	—
聯營公司應付賬	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

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 百萬港元	合約性 非折現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2009年6月30日					
應付賬及應付費用	443.4	443.4	443.4	—	—
附屬公司應付賬	22,079.9	22,079.9	22,079.9	—	—
聯營公司應付賬	60.2	60.2	60.2	—	—
於2008年6月30日					
應付賬及應付費用	1,160.5	1,160.5	1,160.5	—	—
附屬公司應付賬	21,205.3	21,205.3	21,205.3	—	—
聯營公司應付賬	56.5	56.5	56.5	—	—
短期借貸	36.7	38.4	38.4	—	—

(d) 資本管理

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，並按經濟情況及業務策略之變動作出調整。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(不包括非控權股東貸款)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(續)

於2009年及2008年6月30日之負債比率如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	48,550.8	40,733.6
減：銀行及現金存款	14,363.3	13,803.9
綜合債務淨額	34,187.5	26,929.7
總權益	97,483.0	94,904.7
負債比率	35.1%	28.4%

於2009年6月30日負債比率之上升主要因綜合債務淨額增加。

(e) 公平值估算

本集團金融工具之賬面值如下：

- (i) 上市投資以市場價值入賬。本集團所持金融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。利率掉期合約之公平值則按未來估計現金流量之現值計算。
- (ii) 長期金融負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團可得之相類金融工具現行市場利率以現值計算。
- (iii) 由於銀行存款、應收賬及應收款項、應付賬及短期借貸將於短期內到期，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) 可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值

並非於活躍市場交易的可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融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)並主要根據每個結算日當時的市場情況作出假設及評估(其中因素包括)一項投資公平值低於其成本值之期間及幅度，受投資公司之財務健全狀況及短期業務展望，以及該等投資之歷史價格波動性。預期現金流量所採納的主要假設乃根據管理層的最佳估計。可供出售金融資產與按公平值計入損益的金融資產的公平值的變動的敏感度分析詳情載於附註4(a)(iii)。

(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2009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2,480.6百萬港元(2008年：2,526.2百萬港元)。

(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。詳情載於附註21。

本集團透過評估投資之公平值低於其成本之時間長短或幅度，釐定共同控制實體、聯營公司及可供出售金融資產之投資是否出現耗蝕。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。

本集團評估列於附註3(n)之訂金、貸款及應收款項是否有客觀跡象顯示出現耗蝕，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计提。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，本集團將於有關年度內计提有關撥備。即或不然，該歸屬於本集團及本公司的潛在風險會在附註47中披露為或然負債。

(g) 利得稅

本集團須繳付多個司法權區之利得稅。於決定利得稅撥備時，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。

財務報表附註(續)

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(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

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入		
租務	1,496.5	1,433.2
物業銷售	2,112.6	4,632.9
合約工程	8,656.0	10,982.6
服務提供	6,063.0	5,868.9
基建項目經營	278.1	327.4
電訊服務	892.8	962.1
百貨經營	2,368.2	2,236.0
酒店營運	2,267.7	2,505.0
其他	280.1	412.7
總收入	24,415.0	29,360.8

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
2009年										
對外	1,496.5	2,112.6	14,719.0	278.1	892.8	2,368.2	2,267.7	280.1	—	24,415.0
內部分部	215.6	—	2,394.4	—	59.2	—	—	—	(2,669.2)	—
收入	1,712.1	2,112.6	17,113.4	278.1	952.0	2,368.2	2,267.7	280.1	(2,669.2)	24,415.0
分部業績	1,001.6	233.0	823.1	128.3	8.7	526.6	308.8	70.5	—	3,100.6
其他收益，淨值	231.3	894.4	(208.7)	506.9	(7.3)	9.4	(335.3)	623.8	—	1,714.5
投資物業公平值變動	(1,841.2)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,841.2)
未分攤企業費用										(644.5)
營業溢利										2,329.4
財務收入										807.3
財務費用										(1,068.9)
應佔業績										2,067.8
共同控制實體	406.2	282.1	439.1	1,050.1	—	—	(87.7)	(34.2)	—	2,055.6
聯營公司	199.8	(7.8)	(73.0)	9.2	(66.4)	(2.1)	(0.2)	8.4	—	67.9
除稅前溢利										4,191.3
稅項										(439.4)
本年度溢利										3,751.9
分部資產	32,765.5	51,057.3	17,446.9	1,920.4	1,347.4	4,729.4	6,136.4	6,403.4	—	121,806.7
共同控制實體權益	5,888.2	9,401.0	4,262.8	10,822.3	—	—	958.2	586.0	—	31,918.5
聯營公司權益	1,652.3	1,148.8	2,459.4	351.4	2,047.2	0.9	112.4	55.9	—	7,828.3
未分攤資產										14,965.8
總資產										176,519.3
分部負債	696.9	7,210.6	10,310.0	202.5	186.0	1,762.4	644.7	782.5	—	21,795.6
未分攤負債										57,240.7
總負債										79,036.3
資本性開支	1,075.4	70.8	656.2	—	121.8	593.4	609.7	24.8	—	3,152.1
折舊及攤銷	40.4	112.6	137.9	69.3	49.0	189.9	280.5	31.7	—	911.3
耗蝕支出及撥備	65.8	57.4	155.6	—	7.3	—	394.2	338.0	—	1,018.3

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
2008年(重列)										
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	985.6	—	—	18.1	22.4	—	3,613.4
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										14,192.9
稅項										(1,444.0)
本年度溢利										12,748.9
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	8,681.6	—	—	1,036.1	654.1	—	30,547.1
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										165,757.5
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										49,734.9
總負債										70,852.8
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)

(b) 次要分部報告形式 — 地區分部資料

	收入 百萬元	分部資產 百萬元	資本性開支 百萬元
2009年			
香港及其他	14,291.7	73,344.6	1,292.4
中國大陸	6,380.9	46,890.2	1,859.7
澳門	3,742.4	1,571.9	—
	24,415.0	121,806.7	3,152.1
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

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

7 其他收入

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
股息收入		
上市股份投資	76.2	22.8
非上市股份投資	35.4	87.0
其他投資收入	153.6	—
	265.2	109.8

財務報表附註(續)

8 其他收益，淨值

	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元
撥備撥回		
應收貸款及其他應收款	18.8	126.8
待售物業	288.0	—
派威公司款項收回(附註)	—	431.5
購入之淨資產公平值超逾收購附屬公司權益成本	50.9	129.5
被視作出售附屬公司權益收益	—	1,695.3
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的公平值收益	319.1	—
前期持有之共同控制實體及聯營公司權益收益	88.9	—
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值收益	417.3	1.1
清除財務負債收益	140.5	—
贖回可換股債券收益	67.4	—
出售淨溢利／(虧損)		
投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及		
無形特許經營權	(54.2)	40.4
可供出售金融資產	410.6	203.9
非流動資產列為待售資產	274.5	—
按公平值透過損益列賬金融資產	(71.0)	50.5
附屬公司	604.7	47.4
共同控制實體	71.2	—
聯營公司	106.1	—
附屬公司部份權益	—	81.0
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及無形特許經營權	(445.1)	(368.6)
無形資產	(86.9)	(8.1)
可供出售金融資產	(396.3)	(34.2)
應收貸款及其他資產	(90.0)	(221.8)
	1,714.5	2,174.7

附註：該金額為本集團附屬公司—新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)，對派威公司(「派威」)及其關連人士的賠償。本集團已確認派威訴訟收回總額2,025.1百萬港元，而其中431.5百萬港元乃於截至2008年6月30日止年度確認。

財務報表附註(續)

9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)
投資物業租金收入總額	1,313.4	1,230.9
支出	(405.6)	(337.9)
	907.8	893.0
證券業務的孖展及其他借貸的利息收入，包括在收入中	85.3	308.8
槓桿外匯買賣的淨收入	5.8	5.1
買賣證券及經紀的佣金	300.9	715.2
買賣期貨、期權及商品的佣金	128.8	70.5
買賣貴金屬合約的佣金	6.4	10.2
買賣期貨、期權、商品及貴金屬合約的純利	28.5	22.0
買賣外匯合約的純利	13.8	7.3
存貨出售成本	(3,618.2)	(4,851.4)
物業、機器及設備之折舊	(641.5)	(669.1)
攤銷		
無形資產	(15.5)	(11.2)
租賃土地及土地使用權(附註)	(185.0)	(196.8)
無形特許經營權	(69.3)	(89.9)
營運租約租金支出		
土地及樓宇	(718.4)	(681.7)
其他設備	(11.8)	(13.5)
員工成本(附註15(a))	(4,063.7)	(4,340.9)
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	(9.8)	(167.1)
外幣兌換收益淨額	52.9	324.2
核數師酬金	(52.3)	(52.8)

附註：租賃土地及土地使用權之攤銷分別按在物業、機器及設備，待發展物業及發展中物業資本化數額後入賬，數額分別為43.1百萬元、48.3百萬元及259.4百萬元(2008年：無、68.8百萬元及169.4百萬元)。

財務報表附註(續)

10 財務費用

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
銀行借貸及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,106.1	1,247.4
毋須於五年內悉數償還	19.5	48.0
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	433.3	104.4
毋須於五年內悉數償還	—	311.2
非控權股東貸款利息		
須於五年內悉數償還	5.8	9.9
毋須於五年內悉數償還	45.3	49.7
借貸成本總額	1,610.0	1,770.6
發展中物業利息資本化	(541.1)	(488.6)
	1,068.9	1,282.0

附註：對於一般借貸資金用作待發展物業融資，年中用作釐定合資格借貸成本金額的年資本化比率為2.0%(2008年：2.4%)。

11 稅項

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	449.7	445.4
中國大陸及海外稅項	373.6	337.7
中國大陸土地增值稅	70.8	143.9
遞延稅項		
投資物業之估值	(327.4)	587.1
其他暫時差異	(127.3)	132.6
稅率變動影響	—	(202.7)
	439.4	1,444.0

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2008年：16.5%)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本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由9.0%至25.0%(2008年：3.0%至33.0%)不等。

財務報表附註(續)

11 稅項(續)

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30.0%至60.0%(2008年:30.0%至60.0%)作出撥備,土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為數346.7百萬港元及69.0百萬港元(2008年:973.7百萬港元及179.9百萬港元),已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績並計入收益表內。

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:

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
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	2,067.8	9,617.1
按稅率16.5%(2008年:16.5%)計算	341.2	1,586.8
其他國家不同稅率之影響	102.2	105.1
無須課稅之收入	(511.0)	(862.0)
不可扣稅之支出	361.2	533.9
未確認之稅損	196.3	162.6
未確認之暫時差異	2.4	74.5
稅項減免	(5.0)	(7.2)
使用早前未有確認之稅損	(63.3)	(73.9)
稅率變動影響	—	(202.7)
未分派溢利之遞延稅項	1.5	37.8
確認早前未有確認之稅損	(74.6)	—
計算利得稅時扣減之土地增值稅	(17.7)	(36.0)
其他	35.4	(18.8)
	368.6	1,300.1
中國大陸土地增值稅	70.8	143.9
稅項支出	439.4	1,444.0

財務報表附註(續)

12 本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利為 1,478.6 百萬港元 (2008 年 : 1,630.5 百萬港元)。

13 股息

	2009 年 百 萬 港 元	2008 年 百 萬 港 元
中期股息，每股 0.09 港元 (2008 年 : 0.18 港元)	346.8	672.6
擬派末期股息，每股 0.21 港元 (2008 年 : 0.25 港元)	812.1	939.6
	1,158.9	1,612.2
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	201.5	391.3
末期股息	*	552.0

* 有關 2009 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 2009 年 10 月 8 日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股 0.21 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 2010 年 6 月 30 日止年度列作盈餘保留分派。

14 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2009 年 百 萬 港 元	2008 年 百 萬 港 元 (重列)
本公司股東應佔溢利	2,083.5	9,685.7
可攤薄潛在股份之影響：		
可換股債券利息支出	—	259.9
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(51.6)	(91.8)
計算每股攤薄盈利之溢利	2,031.9	9,853.8

財務報表附註(續)

14 每股盈利(續)

	股份數目(百萬)	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,799.5	3,732.8
可攤薄潛在股份之影響：		
可換股債券	—	224.0
購股權	—	1.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	3,799.5	3,957.9

由於兌換年內未兌換之可換股債券及行使尚未行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2009年6月30日止年度之每股攤薄盈利並無假設兌換可換股債券及行使購股權。

15 員工成本

(a) 員工成本

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
薪酬、工資及其他福利	3,788.2	3,980.0
退休成本 — 界定福利計劃(附註(b)(i))	(6.2)	2.4
退休成本 — 界定供款計劃(附註(b)(ii))	176.7	172.5
購股權(附註(c))	105.0	186.0
	4,063.7	4,340.9

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：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
界定福利責任之現值	(98.4)	(91.3)
計劃資產之公平值	124.8	146.7
未確認之精算虧損／(收益)	2.1	(33.6)
退休福利資產(附註30)	28.5	21.8

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)

界定福利責任現值之變動如下：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
於年初	91.3	70.2
利息成本	4.5	4.1
現時服務成本	5.6	3.8
僱員供款	2.0	1.7
已付福利	(3.8)	(3.6)
轉入淨額	0.2	0.3
精算(收益)/虧損	(1.4)	14.8
於年終	98.4	91.3

計劃資產之公平值變動如下：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
於年初	146.7	135.5
預計計劃資產回報	12.0	9.6
僱員供款	2.0	1.7
本集團供款	0.5	0.3
已付福利	(3.8)	(3.6)
轉入淨額	0.2	0.3
精算(虧損)/收益	(32.8)	2.9
於年終	124.8	146.7

於收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
現時服務成本	5.6	3.8
利息成本	4.5	4.1
預計計劃資產回報	(12.0)	(9.6)
確認之淨精算(收益)/虧損	(4.3)	4.1
計入員工成本總計(附註(a))	(6.2)	2.4

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)

計劃資產之實際回報為2.1百萬港元(2008年：11.6百萬港元)。

	2009年	2008年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	2.8%–3.5%	3.5%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	0.0%–4.0%	4.0%
計劃資產之公平值分析如下：		
權益性工具	66.0%	66.2%
債務工具	30.5%	27.1%
其他資產	3.5%	6.7%

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

預計計劃資產回報乃考慮現行投資政策相關資產所提供之預計回報後釐定。定息投資預計收益乃以截至結算日之贖回收益總額為基準。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2010年6月30日止年度界定福利計劃供款。

	2009年 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	(98.4)	(91.3)	(70.2)	(72.6)
計劃資產公平值	124.8	146.7	135.5	114.2
盈餘	26.4	55.4	65.3	41.6
界定福利責任經驗調整	3.1	1.3	1.5	(0.4)
計劃資產經驗調整	(32.2)	2.9	18.4	6.7

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

財務報表附註(續)

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(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176.7百萬港元(2008年：172.5百萬港元)，並已扣除沒收供款1.6百萬港元(2008年：5.4百萬港元)。尚餘0.1百萬港元(2008年：1.0百萬港元)沒收供款可用作扣減未來供款。

(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	於2008年 7月1日	授予	調整	行使	失效／ 註銷	於2009年 6月30日	於2009年 6月30日 可行使之 購股權 數目	附註
本公司	2007年3月19日	17.756	132,934,000	—	764,081	—	(1,254,135)	132,443,946	123,271,230	(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	2004年3月25日至 2009年6月26日	1.500至8.070	24,307,600	24,731,200	—	(1,968,750)	(3,280,050)	43,790,000	17,617,370	(ii)
	加權平均行使價(港元)		6.239	1.784	—	1.746	4.776	4.034	5.126	
新創建	2003年7月21日至 2008年1月28日	3.711至 20.591	31,117,132	—	—	(314,128)	(994,350)	29,808,654	12,062,726	(iii)
	加權平均行使價(港元)		16.007	—	—	6.094	10.466	16.296	16.193	
新世界百貨	2007年11月27日至 2008年3月25日	8.440至8.660	24,058,000	—	—	—	(1,323,000)	22,735,000	4,547,000	(iv)
	加權平均行使價(港元)		8.622	—	—	—	8.632	8.622	8.622	
大福	2003年9月5日至 2007年12月1日	0.907至5.875	28,850,000	—	1,013,038	(51,830)	(3,118,220)	26,692,988	26,692,988	(v)
	加權平均行使價(港元)		6.030	—	5.866	0.907	5.487	5.875	5.875	

財務報表附註(續)

15 員工成本(續)

(c) 購股權(續)

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日期間行使。
- (ii) 除(1) 12,760,000份購股權(每股行使價為6.972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3年內行使；以及(2) 1,324,200份購股權及14,946,000份購股權(每股行使價為1.500港元)分別分2組及4組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年及4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20,690,000港元(2008年：35,204,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由1.5港元至4.55港元(2008年：5.24港元至8.07港元)，行使價由1.5港元至4.55港元(2008年：5.26港元至8.07港元)，股價波幅為介乎46%至61%(2008年：42%至45%)不等，購股權之預期年期為2至5年(2008年：3至5年)，預期股息率為0.85%至1.45%(2008年：0.83%至1.20%)，無風險利率為0.96%至3.32%(2008年：2.24%至4.06%)及次佳行使因素為1.5倍至1.87倍(2008年：1.5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。

- (iii) 購股權可於2012年8月21日或以前行使。
- (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。
- (v) 購股權可於2016年5月31日或以前行使。
- (vi) 二項式定價模式及伯力克－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2009年6月30日						
止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.8	23.1	1.9	1.3	7.3	34.4
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
楊秉樑先生	0.3	—	—	—	—	0.3
查懋聲博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家成先生	0.4	3.3	0.5	0.3	2.3	6.8
梁志堅先生	0.4	5.3	0.9	0.5	0.2	7.3
周桂昌先生	0.3	4.0	0.7	0.4	1.6	7.0
何厚浹先生	0.3	—	—	—	—	0.3
李聯偉先生	0.5	—	—	—	0.3	0.8
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭志剛先生	0.5	4.0	0.5	0.2	2.8	8.0
紀文鳳小姐	0.1	1.8	0.6	0.4	0.7	3.6
總計	4.8	41.5	5.1	3.1	15.2	69.7
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

袍金付予獨立非執行董事為數1.4百萬港元(2008年:1.3百萬港元)。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第2號在收益表支銷之公平值。

財務報表附註(續)

16 董事及五名最高酬金人士酬金(續)

(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(2008年：1名董事)，彼等之酬金已反映於以上。
年內應付其餘4名(2008年：4名)人士之酬金如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
薪金及其他酬金	34.0	41.0
退休金計劃供款	1.0	0.9
購股權	6.5	6.7
	41.5	48.6

向該等人士支付之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2009年	2008年
9,000,001至9,500,000	2	—
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	1
	4	4

本年度內，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。本年度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	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
於年初	31,577.9	26,252.0	50.0	42.0
匯兌差額	—	666.8	—	—
收購附屬公司	1,040.0	880.8	—	—
出售附屬公司	(11.9)	—	—	—
添置	37.3	253.0	—	—
轉出至物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權	(106.1)	(449.6)	—	—
由發展中物業轉入	313.5	—	—	—
出售	(1.8)	(47.7)	—	—
公平值之改變	(1,841.2)	4,022.6	(4.0)	8.0
於年終	31,007.7	31,577.9	46.0	50.0

投資物業已於2009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12,651.7百萬元(2008年：12,845.3百萬元)(附註42)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
香港：		
租約逾50年	10,228.8	10,414.8
租約10至50年	12,460.0	14,091.4
租約少於10年	83.0	118.0
香港以外：		
租約逾50年	149.8	107.4
租約10至50年	8,057.5	6,846.3
租約少於10年	28.6	—
	31,007.7	31,577.9

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	收費 道路、 橋樑及 港口設施 百萬元	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2008年7月1日如前呈列	4,379.9	2,079.3	2,610.4	5,778.9	935.5	15,784.0	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(2,073.3)	—	—	—	(2,073.3)	—
於2008年7月1日經重列	4,379.9	6.0	2,610.4	5,778.9	935.5	13,710.7	3.3
匯兌差額	(10.2)	—	—	(15.0)	—	(25.2)	—
收購附屬公司	82.9	—	—	1.8	—	84.7	—
出售附屬公司	(9.6)	—	—	(52.3)	—	(61.9)	—
添置	3.6	—	121.8	804.6	423.8	1,353.8	—
由投資物業轉入	61.8	—	—	—	—	61.8	—
由發展中物業轉入	892.8	—	—	—	—	892.8	—
落成後轉撥	466.9	—	—	458.1	(1,048.0)	(123.0)	—
出售	(73.3)	(6.0)	(0.1)	(346.3)	—	(425.7)	—
於2009年6月30日	5,794.8	—	2,732.1	6,629.8	311.3	15,468.0	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2008年7月1日如前呈列	1,165.6	922.4	2,400.3	4,074.6	79.9	8,642.8	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(919.8)	—	—	—	(919.8)	—
於2008年7月1日經重列	1,165.6	2.6	2,400.3	4,074.6	79.9	7,723.0	3.3
匯兌差額	(7.3)	—	—	(4.8)	—	(12.1)	—
出售附屬公司	(8.8)	—	—	(29.6)	—	(38.4)	—
折舊	149.2	—	43.1	449.2	—	641.5	—
耗蝕	160.9	—	—	4.9	5.8	171.6	—
出售	(16.3)	(2.6)	—	(327.6)	—	(346.5)	—
於2009年6月30日	1,443.3	—	2,443.4	4,166.7	85.7	8,139.1	3.3
賬面淨值							
於2009年6月30日	4,351.5	—	288.7	2,463.1	225.6	7,328.9	—

財務報表附註(續)

18 物業、機器及設備(續)

	集團賬						公司賬
	樓宇 百萬元	收費 道路、 橋樑及 港口設施 百萬元	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日如前呈列	2,879.3	2,144.3	2,465.9	4,972.9	542.3	13,004.7	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(2,132.5)	—	—	—	(2,132.5)	—
於2007年7月1日經重列	2,879.3	11.8	2,465.9	4,972.9	542.3	10,872.2	3.3
匯兌差額	194.0	0.6	—	218.2	5.7	418.5	—
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48(f))	—	—	—	(6.5)	—	(6.5)	—
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	6.0	2,610.4	5,778.9	935.5	13,710.7	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2007年7月1日如前呈列	961.6	859.5	2,076.5	3,526.4	9.7	7,433.7	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(852.3)	—	—	—	(852.3)	—
於2007年7月1日經重列	961.6	7.2	2,076.5	3,526.4	9.7	6,581.4	3.3
匯兌差額	56.9	0.3	—	136.3	2.6	196.1	—
出售附屬公司	(8.1)	(5.5)	—	(24.1)	—	(37.7)	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	—	—	(5.3)	—	(5.3)	—
折舊	141.5	0.6	89.9	437.1	—	669.1	—
耗蝕	22.0	—	233.9	14.9	67.6	338.4	—
出售	(8.3)	—	—	(10.7)	—	(19.0)	—
於2008年6月30日	1,165.6	2.6	2,400.3	4,074.6	79.9	7,723.0	3.3
賬面淨值							
於2008年6月30日經重列	3,214.3	3.4	210.1	1,704.3	855.6	5,987.7	—

已作貸款抵押之物業、機器及設備賬面淨值合計1,837.6百萬港元(2008年:1,573.6百萬港元)(附註42)。

財務報表附註(續)

19 租賃土地及土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元
香港：				
租約逾50年	905.0	921.1	0.5	0.5
租約10至50年	2,094.5	2,174.8	—	—
香港以外：				
租約逾50年	14.3	15.5	—	—
租約10至50年	2,054.0	1,831.0	—	—
租約少於10年	8.0	8.3	—	—
	5,075.8	4,950.7	0.5	0.5
	集團賬		公司賬	
	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元
於年初	4,950.7	2,461.9	0.5	0.5
匯兌差額	—	109.8	—	—
添置	5.5	1,715.3	—	—
收購附屬公司	253.8	385.5	—	—
出售附屬公司	(0.7)	(5.7)	—	—
由發展中物業轉入	150.2	72.9	—	—
落成後轉撥	123.0	—	—	—
由投資物業轉入	44.3	283.3	—	—
出售	(53.5)	(3.2)	—	—
耗蝕	(273.5)	(1.9)	—	—
攤銷	(124.0)	(67.2)	—	—
於年終	5,075.8	4,950.7	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1,221.7百萬元(2008年：1,578.8百萬元)作抵押(附註42)。

財務報表附註(續)

20 無形特許經營權

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
原值		
於年初如前呈列	—	—
因會計政策改變之前期調整	2,073.3	2,132.5
於年初經重列	2,073.3	2,132.5
匯兌差額	—	239.4
出售附屬公司	(186.6)	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	(298.6)
出售	(193.0)	—
於年終	1,693.7	2,073.3
累積攤銷及耗蝕		
於年初如前呈列	—	—
因會計政策改變之前期調整	919.8	852.3
於年初經重列	919.8	852.3
匯兌差額	—	69.7
出售附屬公司	(70.7)	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	(120.4)
攤銷	69.3	89.9
耗蝕	—	28.3
出售	(58.8)	—
於年終	859.6	919.8
賬面淨值		
於年終	834.1	1,153.5

財務報表附註(續)

21 無形資產

	集團賬				
	商譽 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2008年7月1日	1,109.4	159.3	12.2	232.3	1,513.2
添置	—	1.3	—	335.1	336.4
收購附屬公司	40.6	—	—	—	40.6
於2009年6月30日	1,150.0	160.6	12.2	567.4	1,890.2
累計攤銷及耗蝕					
於2008年7月1日	83.9	7.7	12.2	—	103.8
攤銷	—	7.7	—	7.8	15.5
耗蝕	85.6	1.3	—	—	86.9
於2009年6月30日	169.5	16.7	12.2	7.8	206.2
賬面淨值					
於2009年6月30日	980.5	143.9	—	559.6	1,684.0

	集團賬					
	商譽 百 萬 港 元	電腦軟件 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)

21 無形資產(續)

商譽耗蝕測試

商譽按經營業務及業務分類所在國家分配至本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價值計算而釐定。計算使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5.0%之增長率乃是參考有關的分部之內部及外來因素。所用由4.3%至7.8%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，2009年6月30日仍然毋須再增加耗蝕支出。

按分部分配商譽之概要如下：

	2009年			2008年		
	香港及 其他 百萬元	中國大陸 百萬元	合計 百萬元	香港及 其他 百萬元	中國大陸 百萬元	合計 百萬元
物業投資	—	5.9	5.9	—	5.9	5.9
物業發展	—	109.5	109.5	—	154.5	154.5
服務及基建	865.1	—	865.1	865.1	—	865.1
	865.1	115.4	980.5	865.1	160.4	1,025.5

22 附屬公司

	公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
非上市股份原值減撥備	1,602.1	1,597.1
香港上市股份原值	24,835.4	24,679.7
	26,437.5	26,276.8
應收賬減撥備	38,888.0	37,805.1
	65,325.5	64,081.9
應付賬	(22,079.9)	(21,205.3)
	43,245.6	42,876.6
上市股份市值	35,396.4	43,158.1

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51。

財務報表附註(續)

23 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元 (重列)	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元
合資合營企業				
本集團應佔之淨資產	3,464.7	3,270.8	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	276.4	140.5	—	—
應付賬(附註(b))	(22.1)	(32.9)	—	—
	3,721.2	3,380.6	—	—
合作合營企業				
投資原值減撥備	7,374.8	7,350.5	—	—
佔收購後未分派業績	1,233.3	1,033.1	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	7,528.7	8,273.5	—	—
應付賬(附註(b))	(1,431.4)	(2,106.7)	—	—
	14,705.4	14,550.4	—	—
股份有限公司				
本集團應佔之淨資產	6,778.8	5,764.3	—	—
收購時產生之商譽	347.7	132.5	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	4,064.8	7,126.2	173.5	177.4
應付賬(附註(b))	(502.4)	(476.6)	—	—
	10,688.9	12,546.4	173.5	177.4
外商獨資企業				
本集團應佔之淨資產	1,499.2	—	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	184.0	—	—	—
應付賬(附註(b))	(34.6)	—	—	—
	1,648.6	—	—	—
合營企業訂金(附註(c))	1,154.4	69.7	—	—
	31,918.5	30,547.1	173.5	177.4

財務報表附註(續)

23 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	2,636.3	4,615.8
浮動息率(附註(ii))	3,185.0	1,207.7
不計息(附註(iii))	6,232.6	9,716.7
	12,053.9	15,540.2

(i) 帶息年率由6.0%至10.0%(2008年：6.0%至10.0%)。

(ii) 帶息年率由倫敦銀行同業拆息加1.0%至香港銀行採用之最優惠利率(2008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173.5百萬港元(2008年：177.4百萬港元)。

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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
收入	6,722.1	14,130.1
除稅後溢利	2,055.6	3,613.4
非流動資產	32,934.6	27,405.8
流動資產	18,636.9	26,348.3
非流動負債	(17,784.3)	(19,062.4)
流動負債	(13,436.4)	(17,273.0)
資產淨值	20,350.8	17,418.7

(e) 主要共同控制實體之詳情刊於附註52。

財務報表附註(續)

24 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
本集團應佔之淨資產				
香港上市股份	900.8	889.6	—	—
中國大陸上市股份(附註(a))	—	252.5	—	—
非上市股份	4,101.1	5,154.2	5.8	6.8
	5,001.9	6,296.3	5.8	6.8
商譽	1,055.4	1,225.8	—	—
應收賬減撥備(附註(b))	2,289.8	3,229.5	580.9	588.3
應付賬(附註(c))	(518.8)	(588.3)	(60.2)	(56.5)
	1,771.0	2,641.2	520.7	531.8
	7,828.3	10,163.3	526.5	538.6
上市股份市值	286.6	1,602.1	—	—

附註：

(a) 於本年度內，於中國大陸上市股份已重列為非流動資產列為待售資產(附註39)。

(b) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
計息		
固定息率(附註(i))	104.7	104.7
浮動息率(附註(ii))	—	136.6
不計息(附註(iii))	2,185.1	2,988.2
	2,289.8	3,229.5

(i) 帶息年率為8.0%(2008年：8.0%)。

(ii) 截至2009年6月30日止並無帶浮動息率應收賬。2008年帶息年率：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。

(iii) 包括欠本公司為數580.9百萬元(2008年：588.3百萬元)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。

財務報表附註(續)

24 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款。應付賬之金額與其公平值並無重大差異。

(d) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
收入	2,099.5	4,017.0
除稅後溢利	67.9	962.4
非流動資產	7,722.4	11,525.0
流動資產	1,879.1	4,570.9
非流動負債	(2,119.9)	(5,091.2)
流動負債	(2,479.7)	(4,708.4)
資產淨值	5,001.9	6,296.3

(e) 主要聯營公司之詳情刊於附註53。

25 可供出售金融資產

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
非流動				
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	2,765.9	2,938.6	19.8	22.7
上市股份，按市值				
香港	2,301.3	925.1	—	—
海外	432.1	893.8	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平值	10.0	39.0	—	—
	5,509.3	4,796.5	19.8	22.7
流動				
股本證券				
上市股份，按市值	105.9	—	—	—
	5,615.2	4,796.5	19.8	22.7

財務報表附註(續)

25 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產按發行人類別分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
股本證券				
公營機構	62.3	33.3	—	—
銀行及其他金融機構	173.1	188.5	—	—
企業機構	5,369.8	4,535.7	19.8	22.7
債務證券				
公營機構	—	29.0	—	—
企業機構	10.0	10.0	—	—
	5,615.2	4,796.5	19.8	22.7

可供出售金融資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
港元	3,904.9	2,541.5	10.9	10.9
日圓	695.6	674.3	—	—
人民幣	587.6	915.1	8.9	11.8
美元	257.4	274.9	—	—
泰銖	141.3	364.2	—	—
其他	28.4	26.5	—	—
	5,615.2	4,796.5	19.8	22.7

26 持至到期日投資

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
債務證券		
非上市債券	34.6	33.4

財務報表附註(續)

27 衍生金融工具

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
利率掉期合約	152.1	—

該等以公平值入賬之利率掉期合約列為非流動項目因其餘下到期日多於12個月。

未清償之利率掉期合約的票面本金額於2009年6月30日為2,000.0百萬元。

28 待發展物業

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
土地成本	8,631.7	9,136.3
發展成本	3,287.0	2,918.8
	11,918.7	12,055.1
撥備	(766.0)	(880.2)
	11,152.7	11,174.9

物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
香港：		
租約逾50年	181.5	40.8
租約10至50年	3,567.1	4,137.8
香港以外：		
永久業權	93.1	95.4
租約逾50年	5,583.6	5,052.0
租約10至50年	1,727.4	1,848.9
	11,152.7	11,174.9

財務報表附註(續)

29 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	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)	2009年 百萬元	2008年 百萬元
遞延稅項資產	476.5	322.2	—	—
遞延稅項負債	(5,096.2)	(5,142.8)	(6.2)	(6.8)
	(4,619.7)	(4,820.6)	(6.2)	(6.8)
於年初如前呈列	(4,789.9)	(3,997.4)	(6.8)	(5.0)
因會計政策改變之前期調整	(30.7)	(30.7)	—	—
於年初經重列	(4,820.6)	(4,028.1)	(6.8)	(5.0)
匯兌差額	(0.3)	(66.1)	—	—
出售附屬公司	7.8	45.0	—	—
計入／(扣自)收益表(附註11)	454.7	(517.0)	0.6	(1.8)
在儲備支銷	(51.1)	(55.0)	—	—
收購附屬公司	(210.2)	(199.2)	—	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	(0.2)	—	—
於年終	(4,619.7)	(4,820.6)	(6.2)	(6.8)

財務報表附註(續)

29 遞延稅項(續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下:

集團賬

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		稅損		未變現內部 交易溢利		其他項目		總計	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)
於年初如前呈列	13.7	16.9	27.1	25.5	109.5	113.7	276.3	58.0	47.8	34.5	474.4	248.6
因會計政策改變之 前期調整	—	—	—	(1.1)	—	—	—	—	—	1.6	—	0.5
於年初經重列	13.7	16.9	27.1	24.4	109.5	113.7	276.3	58.0	47.8	36.1	474.4	249.1
匯兌差額	—	1.6	(0.1)	—	—	8.3	—	—	—	4.2	(0.1)	14.1
剔除附屬公司 (扣自)/計入收益表	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.2)	—	(0.2)
	(0.3)	(4.8)	(3.2)	2.7	53.2	(12.5)	45.6	218.3	8.9	7.7	104.2	211.4
於年終	13.4	13.7	23.8	27.1	162.7	109.5	321.9	276.3	56.7	47.8	578.5	474.4

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		出售物業收入		收購時物業 公平值調整		無形特許經營權 攤銷		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	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)
於年初如前呈列	(1,634.7)	(1,660.9)	(2,763.0)	(2,229.9)	(21.9)	(31.5)	(621.5)	(287.6)	(93.9)	—	(68.8)	—	(91.2)	(36.1)	(5,295.0)	(4,246.0)
因會計政策改變之 前期調整	—	71.5	—	—	—	—	—	—	—	(71.5)	—	(31.2)	—	—	—	(31.2)
於年初經重列	(1,634.7)	(1,589.4)	(2,763.0)	(2,229.9)	(21.9)	(31.5)	(621.5)	(287.6)	(93.9)	(71.5)	(68.8)	(31.2)	(91.2)	(36.1)	(5,295.0)	(4,277.2)
匯兌差額	—	(22.9)	(0.1)	(26.6)	—	1.9	(0.1)	(24.3)	—	(8.2)	—	0.2	—	(0.3)	(0.2)	(80.2)
出售附屬公司 (扣自)/計入 收益表	0.2	—	1.4	—	—	—	—	45.0	6.2	—	—	—	—	—	7.8	45.0
在投資重估儲備 支銷	(64.7)	(22.4)	327.4	(467.0)	14.2	7.7	71.6	(194.9)	6.5	(14.2)	(1.5)	(37.8)	(3.0)	0.2	350.5	(728.4)
收購附屬公司	—	—	—	(39.5)	—	—	—	(159.7)	—	—	—	—	(51.1)	(55.0)	(51.1)	(55.0)
	—	—	—	(39.5)	—	—	(210.2)	(159.7)	—	—	—	—	—	—	(210.2)	(199.2)
於年終	(1,699.2)	(1,634.7)	(2,434.3)	(2,763.0)	(7.7)	(21.9)	(760.2)	(621.5)	(81.2)	(93.9)	(70.3)	(68.8)	(145.3)	(91.2)	(5,198.2)	(5,295.0)

財務報表附註(續)

29 遞延稅項(續)

本公司之遞延稅項負債為數6.2百萬港元(2008年: 6.8百萬港元)乃由物業估值產生。

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益很有可能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9,545.3百萬港元(2008年: 8,141.8百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入, 除889.3百萬港元(2008年: 683.6百萬港元)稅損將於2014年(2008年: 2013年)或以前屆滿, 其他稅損並無限期。

於2009年6月30日, 有關在附屬公司及共同控制實體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(2008年: 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。

30 其他非流動資產

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
擬投資之訂金(附註(a))	—	—
退休福利資產(附註15(b)(i))	28.5	21.8
長期應收款(附註(b))	605.1	797.0
長期預付款及按金	864.0	414.7
有限制銀行存款(附註37)	26.1	40.9
其他	8.5	10.4
	1,532.2	1,284.8

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2009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	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應收款減撥備	607.1	751.9
其他貸款	149.1	192.8
	756.2	944.7
一年內應收之金額列入應收賬及預付款	(151.1)	(147.7)
	605.1	797.0

財務報表附註(續)

31 發展中物業

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
土地成本	10,446.6	9,968.4	—	360.9
發展成本	6,119.0	8,606.4	—	796.5
	16,565.6	18,574.8	—	1,157.4
撥備	(301.5)	(165.2)	—	—
	16,264.1	18,409.6	—	1,157.4

物業之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
香港：		
租約逾50年	1,177.5	1,105.1
租約10至50年	7,518.7	9,331.0
香港以外：		
租約逾50年	5,920.4	6,462.1
租約10至50年	1,647.5	1,511.4
	16,264.1	18,409.6

本集團已作借貸抵押之發展中物業賬面值合計為7,290.0百萬元(2008年：8,479.7百萬元)(附註42)。

本公司之發展中物業為香港10至50年之租約，於2008年6月30日年度已作證券抵押(附註42)。

財務報表附註(續)

32 待售物業

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
土地成本	6,280.7	2,466.7	353.2	—
發展成本	8,774.2	4,206.5	1,040.9	—
	15,054.9	6,673.2	1,394.1	—
撥備	(489.4)	(771.5)	—	—
	14,565.5	5,901.7	1,394.1	—

物業之賬面值分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
香港：				
租約逾50年	230.5	22.1	—	—
租約10至50年	11,969.8	4,362.2	1,394.1	—
香港以外：				
永久地權	45.9	49.9	—	—
租約逾50年	2,298.6	1,367.0	—	—
租約10至50年	20.7	100.5	—	—
	14,565.5	5,901.7	1,394.1	—

本集團及本公司已作借貸抵押之待售物業賬面總值分別為10,357.4百萬元(2008年：2,493.9百萬元)及1,394.1百萬元(2008年：無)(附註42)。

財務報表附註(續)

33 存貨

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
生產物料	35.6	30.8
在製品	22.9	47.3
製成品	344.4	376.1
	402.9	454.2

34 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
貿易應收款(附註(a))	7,499.5	6,093.1	—	—
給予客戶的墊款(附註(d))	1,726.7	1,863.6	—	—
應收客戶之承包工程款項(附註38)	70.4	390.0	—	—
承包工程應收之保固金	1,335.7	1,331.1	—	—
訂金、預付款及其他應收賬	10,282.4	9,219.7	95.8	103.7
	20,914.7	18,897.5	95.8	103.7

財務報表附註(續)

34 應收賬及預付款(續)

附註：

- (a) 本集團不同類別業務之信貸政策不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營業務。出售物業應收樓款及建築及機電合約工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	6,630.5	4,671.4
31天至60天	316.4	488.5
多於60天	552.6	933.2
	7,499.5	6,093.1

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。

- (b) 於2009年6月30日，89.0%(2008年：80.0%)的貿易應收款概無逾期亦無耗蝕，及貿易應收款784.2百萬港元(2008年：876.4百萬港元)已逾期但並無耗蝕。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	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	323.6	226.9
31天至60天	101.1	105.6
多於60天	359.5	543.9
	784.2	876.4

於2009年6月30日，貿易應收款163.5百萬港元(2008年：244.3百萬港元)已耗蝕。撥備金額為159.3百萬港元(2008年：243.6百萬港元)。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	0.1	2.2
31天至60天	1.3	1.7
多於60天	162.1	240.4
	163.5	244.3

財務報表附註(續)

34 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於年初	243.6	277.2
匯兌差額	—	3.5
於損益確認撥備增加	45.6	75.5
收回金額	(3.5)	(11.8)
於年內撇銷	(126.4)	(100.8)
於年終	159.3	243.6

(d) 本集團向證券業務之孖展客戶作出貸款。大部份向孖展客戶的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2009年6月30日，有關孖展客戶貸款以證券作抵押品之未折讓總市值為10,759.3百萬港元(2008年：21,293.0百萬港元)。

本集團設有一份經認可股份清單，以按特定貸款抵押品比率給與孖展借貸。倘超過借貸比率，將觸發按金追繳通知，客戶需追補該差額。

給予客戶的墊款中，未逾期或未減值、經已到期但未減值及已減值貸款分別為1,604.1百萬港元、122.6百萬港元及7.7百萬港元。逾期但未減值的金額佔給予客戶墊款的7.1%。已就耗蝕撥備7.7百萬港元(2008年：7.8百萬港元)。

分類為經已到期但未耗蝕之客戶墊款代表應收又尚未繳付追繳按金款項持倉之客戶款項。

於2009年6月30日，授予客戶墊款中逾期0至30日、31至90日及超過90日分別佔全部客戶墊款約5.1%、0.3%及1.7%。上述所有逾期授予客戶的墊款悉數由本集團持有之上市證券作抵押，其未折讓市值為1,434.0百萬港元。

(e) 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	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	9,985.0	8,072.0	95.8	103.7
人民幣	9,352.0	8,654.0	—	—
澳門幣	1,159.2	1,815.3	—	—
美元	246.1	327.2	—	—
其他	172.4	29.0	—	—
	20,914.7	18,897.5	95.8	103.7

(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。

財務報表附註(續)

35 按公平值透過損益列賬金融資產

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	378.1	—
非上市債務證券，按公平值	—	1,194.4
	378.1	1,194.4
流動		
非上市證券，按公平值		
股本證券	34.0	359.5
債務證券	4.4	53.1
上市股份，按市值		
香港	24.9	174.6
海外	—	42.7
	63.3	629.9
合計	441.4	1,824.3
持作買賣用途	58.9	576.8
指定為按公平值透過損益列賬金融資產	382.5	1,247.5
合計	441.4	1,824.3

按公平值透過損益列賬金融資產按發行人類別分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
股本證券		
銀行及其他金融機構	32.1	87.0
企業機構	404.9	489.8
債務證券		
銀行及其他金融機構	4.4	53.1
企業機構	—	1,194.4
	441.4	1,824.3

財務報表附註(續)

35 按公平值透過損益列賬金融資產(續)

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	27.4	172.0
人民幣	359.9	1,480.6
美元	54.1	122.3
其他	—	49.4
	441.4	1,824.3

36 代客戶持有之現金

代客戶持有之現金受證券及期貨條例 — 證券及期貨(客戶款項)規則及監管。因此，本集團於認可機構開設獨立信託賬戶用以存放從本集團證券業務所產生的客戶款項。本集團將此等客戶款項分類為代客戶持有之現金，而由於本集團須就該等款項之任何損失或挪用負責，因而同時確認該款項為應付賬及應付費用付款項的應付予相關客戶的款項。

37 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
現金及銀行存款	9,725.9	6,993.5	30.2	1.2
銀行存款				
有限制	283.3	677.8	—	—
無限制	4,354.1	6,132.6	—	—
現金及銀行存款	14,363.3	13,803.9	30.2	1.2
計入其他非流動資產之有限制銀行存款	(26.1)	(40.9)	—	—
	14,337.2	13,763.0	30.2	1.2

銀行存款之實際利率介乎年率0.0001%至4.14%(2008年：0.5%至4.7%)。此等存款之存放期由2日至730日(2008年：1日至365日)不等。

財務報表附註(續)

37 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
港元	4,575.6	4,464.2	30.2	1.2
人民幣	7,689.6	7,064.2	—	—
美元	1,714.3	2,094.8	—	—
其他	383.8	180.7	—	—
	14,363.3	13,803.9	30.2	1.2

有限制銀行存款已用作若干短期借貸及長期借貸之抵押(附註42)。

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及中國匯出該外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

38 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	32,107.9	25,991.2
已收及應收按施工進度付款	(32,517.5)	(26,290.4)
	(409.6)	(299.2)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註34)	70.4	390.0
應付客戶之承包工程款項(附註44)	(480.0)	(689.2)
	(409.6)	(299.2)

財務報表附註(續)

39 非流動資產列為待售資產

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
上市證券，按市值(附註(i))		
香港上市之股本證券	10.8	—
中國大陸上市之股本證券	255.0	—
共同控制實體權益(附註(ii))	1,025.2	—
合計	1,291.0	—

附註：

- (i) 於2009年6月30日，結餘為先前列為聯營公司權益的資產賬面價值。
- (ii) 於2009年4月，本集團訂立了一買賣協議，據此，本集團出售擁有50.0%股權之上海局一房地產發展有限公司(「上海局一」)。其代價為不少於953.2百萬元及在交易完成日可為上海局一的應佔淨資產值之變動給予調整但在任何情況下不會多於1,174.5百萬元。交易完成日預期是2009年11月30日或之前。完成交易後，本集團將不再持有上海局一任何權益。

結餘包括上海局一一筆為數170.4百萬元之免息、無抵押和按要求時償還欠款。

40 股本

	2009年		2008年	
	股份數目 (百萬)	百萬元	股份數目 (百萬)	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	3,736.5	3,736.5	3,692.1	3,692.1
發行以股代息新股	130.8	130.8	41.6	41.6
行使購股權	—	—	2.8	2.8
於年終	3,867.3	3,867.3	3,736.5	3,736.5

本年度內，本公司分別以每股17.87516港元，5.84522港元及13.93840港元發行21,888,184，94,439,797及14,459,582股新股，以支付2008年中期及末期及2009年中期以股代息。

財務報表附註(續)

41 儲備

	集團賬									
	資本	物業	投資		僱員股份	可換股				
	贖回儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	重估儲備 百萬港元	重估儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	報酬儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
於2007年7月1日如前呈列	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
因會計政策改變之										
前期調整	—	—	—	—	—	—	—	24.8	19.8	44.6
於2007年7月1日經重列	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,196.4	24,290.8	56,840.1
可供出售金融資產										
公平值變動	—	—	—	207.7	—	—	—	—	—	207.7
可供出售金融資產										
變動之稅項	—	—	—	(55.0)	—	—	—	—	—	(55.0)
出售可供出售金融資產	—	—	—	(176.3)	—	—	—	—	—	(176.3)
可供出售金融資產耗蝕										
虧損	—	—	—	34.2	—	—	—	—	—	34.2
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)
股東應佔溢利經重列	—	—	—	—	—	—	—	—	9,685.7	9,685.7
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日經重列	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,732.7	32,334.1	68,658.3
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	3,732.7	31,394.5	67,718.7
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	3,732.7	32,334.1	68,658.3

財務報表附註(續)

41 儲備(續)

	集團賬									
	資本 贖回儲備 百萬港元	股本 溢價 百萬港元	物業 重估儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換股 債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
於2008年7月1日如前呈列	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
因會計政策改變之										
前期調整	—	—	—	—	—	—	—	24.8	31.1	55.9
於2008年7月1日經重列	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,732.7	32,334.1	68,658.3
可供出售金融資產										
公平值變動	—	—	—	439.3	—	—	—	—	—	439.3
出售非流動資產列為										
待售資產	—	—	—	2.0	—	—	—	(7.2)	—	(5.2)
出售可供出售金融資產	—	—	—	(230.7)	—	—	—	—	—	(230.7)
可供出售金融資產耗蝕										
虧損	—	—	—	299.6	—	—	—	—	—	299.6
可供出售金融資產										
變動之稅項	—	—	—	(52.6)	—	—	—	—	—	(52.6)
贖回可換股債券	—	—	—	—	—	—	(26.6)	—	22.9	(3.7)
以股代息	—	1,014.0	—	—	—	—	—	—	—	1,014.0
僱員股份報酬儲備	—	—	—	—	—	85.3	—	—	—	85.3
購股權失效	—	—	—	—	—	(9.6)	—	—	6.0	(3.6)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	2.9	(234.5)	(231.6)
被視作收購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(13.9)	(13.9)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(188.7)	—	(188.7)
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(7.8)	(7.8)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,083.5	2,083.5
應佔於一間共同控制實體										
其他儲備的變動	—	—	—	—	(4.8)	—	—	—	—	(4.8)
儲備轉撥	—	—	—	—	40.5	—	—	—	(40.5)	—
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(6.0)	—	(6.0)
2008年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(939.6)	(939.6)
2009年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(346.8)	(346.8)
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	32,863.4	70,545.0
代表：										
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	32,051.3	69,732.9
2009年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	812.1	812.1
	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	32,863.4	70,545.0

財務報表附註(續)

41 儲備(續)

附註：

本集團截至2009年6月30日止年度由非控股股東權益轉入／轉出

	百萬港元
本公司股東應佔本年度確認之收入總額	2,334.4
由非控股股東權益轉入／轉出	
增購附屬公司權益	(231.6)
被視作收購附屬公司權益	(13.9)
被視作出售附屬公司權益	(7.8)
由非控股股東權益轉入／轉出，淨值	(253.3)
本公司股東應佔本年度確認之收入總額及由非控股股東權益轉入／轉出，淨值	2,081.1

	公司賬					合計 百萬港元
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	
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	—
可供出售金融資產 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)

41 儲備(續)

	公司賬					合計 百萬港元
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	
於2008年7月1日	37.7	27,924.8	12.1	754.7	11,258.3	39,987.6
以股代息	—	1,014.0	—	—	—	1,014.0
僱員股份報酬儲備	—	—	—	27.0	—	27.0
購股權失效	—	—	—	(6.0)	3.0	(3.0)
可供出售金融資產 公平值變動	—	—	(2.7)	—	—	(2.7)
本年度溢利	—	—	—	—	1,478.6	1,478.6
2008年已派末期股息	—	—	—	—	(939.6)	(939.6)
2009年已派中期股息	—	—	—	—	(346.8)	(346.8)
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	9.4	775.7	11,453.5	41,215.1
代表：						
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	9.4	775.7	10,641.4	40,403.0
2009年擬派末期股息	—	—	—	—	812.1	812.1
	37.7	28,938.8	9.4	775.7	11,453.5	41,215.1

財務報表附註(續)

42 借貸

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
長期借貸				
有抵押銀行借貸	14,951.5	14,916.9	—	—
無抵押銀行借貸	17,987.0	14,826.5	—	—
可換股債券(附註(b))	8,431.6	8,248.8	—	—
非控股股東貸款(附註(c))	190.2	562.6	—	—
	41,560.3	38,554.8	—	—
長期借貸之即期部份	(7,796.2)	(7,193.0)	—	—
	33,764.1	31,361.8	—	—
短期借貸				
有抵押銀行貸款	4,476.9	475.5	—	—
無抵押銀行貸款	2,598.8	2,092.6	—	8.8
其他無抵押貸款	105.0	173.3	—	27.9
非控股股東貸款(附註(c))	1,814.0	1,867.5	—	—
	8,994.7	4,608.9	—	36.7
長期借貸之即期部份	7,796.2	7,193.0	—	—
	16,790.9	11,801.9	—	36.7
總借貸	50,555.0	43,163.7	—	36.7

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	集團賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元
1年內	12,198.0	9,761.1
第2年	6,385.5	5,508.7
第3至第5年	21,219.7	14,823.0
第5年後	211.0	2,218.7
	40,014.2	32,311.5

財務報表附註(續)

42 借貸(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008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))	5,757.9	5,427.7
人民幣2,800.0百萬港元 — 有效期至2012年(附註(ii))	2,673.7	2,821.1
	8,431.6	8,248.8

- (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2009年6月30日之現值乃運用按折現率8.5%(2008年：9.5%)折現之現金流量作出估計，為數5,118.0百萬港元(2008年：4,426.4百萬港元)。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率6.1%(2008年：6.1%)就負債部份以實際利息法計算。

- (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港元之最初兌換價於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。

因為支付2008年中期及末期股息，可換股債券之兌換價已於2008年12月2日調整至每股7.81港元。

於本年度內，新世界中國地產合共回購本金為數人民幣250.0百萬元之可換股債券(2008年：無)。

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2009年6月30日之現值乃運用按折現率16.4%(2008年：8.8%)折現之現金流量及按結算日的匯率作出估計，為數2,172.9百萬港元(折合1,912.1百萬人民幣)(2008年：2,374.4百萬港元(折合人民幣2,089.5百萬))。

可換股債券之利息開支乃採取實際利率4.1%(2008年：4.1%)就負債部份以實際利息法計算。

(c) 非控股股東貸款

為數94.2百萬港元(2008年：171.6百萬港元)之借貸為無抵押及年息為固定利息年率為5.0%至6.0%(2008年：5.0%至10.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數190.2百萬港元(2008年：562.6百萬港元)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。

財務報表附註(續)

42 借貸(續)

附註：(續)

(d) 實際利率

	2009年			2008年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	1.5%	6.1%	8.2%	2.7%	7.1%	3.3%
非控股股東貸款	5.0%	—	—	6.4%	5.8%	—
其他無抵押貸款	4.0%	—	—	2.2%	7.8%	—

可換股債券之實際利率已於上述附註(b)披露。

(e) 借貸之賬面值及公平值

可換股債券之負債部份於2009年6月30日之公平值於上述附註(b)披露。

其他借貸之賬面值與公平值相若。

(f) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	42,703.5	35,232.5	—	36.7
人民幣	7,119.9	7,153.2	—	—
美元	731.6	778.0	—	—
	50,555.0	43,163.7	—	36.7

(g) 下期定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	集團賬				公司賬		
	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	非控股 股東貸款 百萬港元	合計 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	合計 百萬港元
2009年							
1年內	40,014.2	105.0	—	40,119.2	—	—	—
第5年	—	—	—	—	—	—	—
第5年後	—	—	94.2	94.2	—	—	—
	40,014.2	105.0	94.2	40,213.4	—	—	—
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

財務報表附註(續)

43 其他非流動負債

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
遞延收入	16.5	173.1
長期服務金撥備	40.2	50.6
長期應付賬項	318.3	238.0
	375.0	461.7

44 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	12,574.0	12,529.0	—	—
應付客戶之承包工程款項(附註38)	480.0	689.2	—	—
出售物業預收訂金	2,118.4	586.0	—	—
其他應付賬及應付費用(附註(b))	6,248.2	6,852.0	443.4	1,160.5
	21,420.6	20,656.2	443.4	1,160.5

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	6,286.0	6,071.0
31天至60天	495.4	586.6
多於60天	1,098.5	2,204.3
	7,879.9	8,861.9
證券業務產生之應付賬(附註)	4,694.1	3,667.1
	12,574.0	12,529.0

附註：證券業務產生的應付款項主要指應付客戶、經紀、交易商及結算所的款項。該等應付款項餘額大部份乃須於要求時償還，惟不包括於一般業務過程中因孖展買賣活動而向客戶收取的規定保證金按金所衍生的應付予客戶款項。

除應付予客戶的賬款按0.001% (2008年：0.01%) 計息外，所有應付予經紀、交易商及結算所的賬款為免息。

(b) 於2009年6月30日並無未應付本公司股東之股息。於2008年6月30日，此結餘包括應付本公司股東之股息為672.6百萬港元。

財務報表附註(續)

44 應付賬及應付費用(續)

附註：(續)

(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	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
港元	13,530.5	13,094.1	443.4	1,160.5
人民幣	6,087.0	5,295.9	—	—
澳門幣	101.5	2,057.9	—	—
美元	1,575.4	129.4	—	—
其他	126.2	78.9	—	—
	21,420.6	20,656.2	443.4	1,160.5

45 金融資產及負債

(a) 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金融資產及負債的到期狀況分析如下：

集團賬

	須應要求 償還	三個月 或以下	三個月 以上至一年	一年以上 至五年	五年以上	總額
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於2009年6月30日						
資產						
債務證券：						
可供出售金融資產	—	—	—	10.0	—	10.0
按公平值透過損益列賬金融資產	—	—	4.4	—	—	4.4
向客戶提供之貸款	1,726.7	—	—	—	—	1,726.7
向客戶提供認購新股之貸款	—	1,646.9	—	—	—	1,646.9
代客戶持有之現金	3,661.9	—	—	—	—	3,661.9
現金及銀行存款，無限制	9,183.0	4,159.5	737.5	—	—	14,080.0
總計	14,571.6	5,806.4	741.9	10.0	—	21,129.9
負債						
銀行貸款及可換股債券	400.0	2,764.0	9,034.1	36,036.7	211.0	48,445.8
往來、定期、儲蓄及其他客戶存款	4,406.6	240.4	—	—	—	4,647.0
總計	4,806.6	3,004.4	9,034.1	36,036.7	211.0	53,092.8

財務報表附註(續)

45 金融資產及負債(續)

(a) 到期分析(續)

	須應要求 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：						
可供出售金融資產	—	—	—	39.0	—	39.0
按公平值透過損益列賬金融資產	—	—	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

(b) 按類別劃分的金融工具

根據香港財務報告準則第7號，本集團及本公司的金融資產及負債於資產負債表分類如下：

- (i) 按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具分類為按公平值透過損益列賬金融資產以公平值入賬；
- (ii) 可供出售金融資產分類為可供出售金融資產並以公平值入賬；
- (iii) 持至到期日投資分類為持至到期日投資並按使用實際利率計算的攤銷成本入賬；
- (iv) 長期應收款、長期存款、有限制銀行存款、貿易及其他應收賬及現金及銀行存款分類為貸款及應收款及按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (v) 借貸、貿易及其他應付賬分類為金融負債，並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬。

財務報表附註(續)

46 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	610.5	940.0	—	—
一間附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體及聯營公司	1,291.1	2,702.3	—	—
可供出售金融資產	—	49.7	—	—
發展項目注資	2.3	56.8	—	—
	1,903.9	3,748.8	55.0	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	706.3	33.2	—	—
擬發展項目注資	108.0	108.0	—	—
	814.3	141.2	—	—
本集團分佔共同控制實體所承諾而未 包括於上述之資本承擔項目如下：				
已簽約但未撥備	837.6	1,189.4	—	—
已授權但未簽約	672.4	374.4	—	—
	1,510.0	1,563.8	—	—

(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	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元	2009年 百萬元	2008年 百萬元
土地及樓宇				
1年內	340.5	362.3	—	—
第2至第5年	1,142.4	1,289.7	—	—
第5年後	2,983.9	3,675.3	—	—
	4,466.8	5,327.3	—	—

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。

財務報表附註(續)

46 承擔項目(續)

(c) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
1年內	852.2	841.3	6.9	6.7
第2至第5年	1,049.7	1,085.9	7.7	14.6
第5年後	521.0	654.8	—	—
	2,422.9	2,582.0	14.6	21.3

本集團之營運租約年期介乎於1至6年。

47 或然負債及金融擔保合約

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
(a) 本集團及本公司的金融擔保合約如下：				
就若干物業買家之按揭款項	753.5	995.6	—	—
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	24,767.6	19,216.6
共同控制實體	3,500.4	2,936.0	69.5	69.5
聯營公司	125.0	179.5	125.0	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	111.7	55.0	—	—
一間附屬公司發行可換股債券之擔保	—	—	6,000.0	6,000.0
就非全資附屬公司之中國大陸稅務				
賠償保證	2,145.5	2,210.2	7,166.1	7,389.5
	6,636.1	6,376.3	38,128.2	32,800.6
(b) 上述不包括本集團所佔共同控制實體的 或然負債如下：				
於共同控制實體所佔或然負債	2.6	56.2	—	—

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不會對財務狀況造成重大負面影響。

財務報表附註(續)

48 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

	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元 (重列)
營業溢利	2,329.4	9,882.2
折舊	641.5	669.1
攤銷	269.8	297.9
投資物業公平值變動	1,841.2	(4,022.6)
撥備撥回		
應收貸款及其他應收款	(18.8)	(126.8)
待售物業	(288.0)	—
購入之淨資產公平值超逾收購附屬公司權益之成本	(50.9)	(129.5)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值收益	(417.3)	(1.1)
被視作出售附屬公司權益收益	—	(1,695.3)
出售淨(溢利)/虧損		
投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及		
無形特許經營權	54.2	(40.4)
可供出售金融資產	(410.6)	(203.9)
非流動資產列為待售資產	(274.5)	—
按公平值透過損益列賬金融資產	71.0	(50.5)
附屬公司	(604.7)	(47.4)
共同控制實體	(71.2)	—
聯營公司	(106.1)	—
附屬公司部份權益	—	(81.0)
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及		
無形特許經營權	445.1	368.6
無形資產	86.9	8.1
可供出售金融資產	396.3	34.2
應收貸款及其他資產	90.0	221.8
清除財務負債收益	(140.5)	—
贖回可換股債券收益	(67.4)	—
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的		
公平值收益	(319.1)	—
前期持有之共同控制實體及聯營公司權益收益	(88.9)	—
可供出售金融資產之股息收入	(111.6)	(109.8)
購股權開支	105.0	186.0
營運資本變動前之營業溢利	3,360.8	5,159.6
存貨減少/(增加)	39.8	(179.0)
待發展/發展中及待售物業增加	(9,098.4)	(4,623.0)
應收賬及預付款及其他應付款(增加)/減少	(2,412.3)	1,757.1
代客戶持有之現金增加	(556.1)	(1,063.4)
應付賬及應付費用增加	1,148.9	2,385.3
用作貸款予證券業務客戶之短期銀行借貸增加/(減少)	1,593.6	(5,682.9)
營業所用之淨現金	(5,923.7)	(2,246.3)

財務報表附註(續)

48 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
收購資產淨值		
投資物業	1,040.0	880.8
物業、機器及設備	84.7	469.4
租賃土地及土地使用權	253.8	385.5
共同控制實體權益	—	1,032.6
發展中物業	766.1	—
待售物業	53.6	—
存貨	—	6.2
應收賬及預付款	58.5	68.1
現金及銀行存款	129.4	19.7
應付賬及應付費用	(618.2)	(65.5)
一間共同控制實體及聯營公司款項之結餘	(166.7)	—
應付即期稅項	(41.9)	—
遞延稅項負債	(210.2)	(199.2)
長期借貸	(219.9)	(301.1)
非控股股東貸款	—	(499.9)
非控股股東權益	—	29.9
	1,129.2	1,826.5
本集團原有共同控制實體及聯營公司之權益	(516.3)	(892.3)
	612.9	934.2
收購產生之商譽	40.6	5.9
購入附屬公司之淨資產公平值超逾收購成本	(50.9)	(115.3)
前期持有共同控制實體及聯營公司股權增益	(88.9)	—
	513.7	824.8
代價		
支付方式：		
現金代價	513.7	642.2
可供出售金融資產	—	182.6
	513.7	824.8

(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

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
現金代價	(513.7)	(642.2)
購入之現金及銀行存款	129.4	19.7
	(384.3)	(622.5)

財務報表附註(續)

48 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2009年 百 萬 港 元	2008年 百 萬 港 元
出售資產淨值		
投資物業	11.9	—
物業、機器及設備	23.5	28.9
租賃土地及土地使用權	0.7	5.7
無形特許經營權	115.9	—
共同控制實體及聯營公司權益	(651.7)	0.4
可供出售金融資產	225.0	—
發展中物業	2,858.8	605.5
待售物業	80.9	—
存貨	11.5	6.9
應收賬及預付款	306.0	70.8
現金及銀行存款	217.0	68.6
應付賬及應付費用	(291.5)	(352.3)
應付即期稅項	(6.1)	(0.4)
非控權股東貸款	(66.0)	(10.0)
借貸	(1,261.1)	(56.8)
遞延稅項負債	(7.8)	(45.0)
非控權股東權益	(230.5)	(70.1)
	1,336.5	252.2
本集團保留之一間共同控制實體權益	(963.1)	—
	373.4	252.2
於出售時變現之儲備		
其他儲備	—	(41.5)
匯兌儲備	(188.7)	(23.2)
出售附屬公司之淨溢利	604.7	47.4
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權股東權益的 公平值收益	319.1	—
代價	1,108.5	234.9
支付方式：		
現金代價	1,054.6	234.9
應收賬及預付款	53.9	—
	1,108.5	234.9

財務報表附註(續)

48 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項目之流入淨額分析

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
現金代價	1,054.6	234.9
售出之現金及銀行存款	(217.0)	(68.6)
	837.6	166.3

(f) 被剔除附屬公司

	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)
被剔除餘額		
物業、機器及設備	—	1.2
無形特許經營權	—	178.2
共同控制實體權益	—	938.2
遞延稅項資產	—	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)
非控股股東貸款	—	(202.7)
非控股股東權益	—	(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)
	—	—

本集團於去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

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
被剔除之現金及現金等值項目	—	(29.4)

財務報表附註(續)

49 業務合併

- (a) 於2008年7月，本集團透過新世界中國地產無償收購海口新世界康居發展有限公司(「海口新世界」)之額外40%股權，由於海口新世界的合作合營企業夥伴退出合作合營企業實體。因此，海口新世界成為新世界中國地產的全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權之公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持海口新世界股權的公平值	192.7
	192.7

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	1.2
發展中物業	125.0
待售物業	39.8
應收賬及預付款	42.4
現金及銀行存款	108.9
應付賬及應付費用	(50.9)
一間共同控制實體款項之結餘	(8.6)
應付即期稅項	(5.7)
遞延稅項負債	(8.5)
可識辨淨資產總值	243.6
所收購淨資產公平值超逾收購一間附屬公司股權成本之差額	(50.9)
	192.7

自收購日起，海口新世界貢獻收入約33.8百萬港元及產生虧損約1.7百萬港元。倘收購已於2008年7月1日發生，對本集團本年度之收入及溢利不會受到重大影響。

本集團多年前收購之淨資產，歷年來公平值有所增加，本集團因而獲益。因業務合併，經計算本集團在業務合併前所持海口新世界60%股權之公平值及產生所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額後，確認收益14.3百萬港元。

財務報表附註(續)

49 業務合併(續)

- (b) 於2009年3月，本集團透過新世界中國地產額外收購從事物業投資的飛溢房地產有限公司(「飛溢」) 50%股權，代價為319.7百萬港元。因此，飛溢成為新世界中國地產的全資附屬公司。已付代價以及收購當日所持股權的公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	319.7
業務合併前所持飛溢股權的公平值	291.4
	611.1

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	1,040.0
物業、機器及設備	80.4
租賃土地及土地使用權	253.8
應收賬及預付款	4.4
應付賬及應付費用	(449.0)
一間聯營公司款項之結餘	(150.2)
應付即期稅項	(36.2)
遞延稅項負債	(160.3)
可識辨淨資產總值	582.9
商譽	28.2
	611.1

自收購日起，飛溢貢獻收入約6.5百萬港元，而貢獻的溢利約1.5百萬港元。倘收購已於2008年7月1日發生，對本集團本年度之收入及溢利不會受到重大影響。

就業務合併而言，經計算本集團所持飛溢的50%股權之公平值後，確認9.2百萬港元的收益。

商譽乃指向所收購業務之預計盈利能力。

財務報表附註(續)

49 業務合併(續)

- (c) 於2009年3月，本集團透過新世界中國地產額外收購從事物業發展的肇慶新世界房產發展有限公司(「肇慶新世界」)60%股權，代價為194.0百萬港元。因此，肇慶新世界成為新世界中國地產的全資附屬公司。已付代價以及收購當日所持股權的公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	194.0
業務合併前所持肇慶新世界股權的公平值	121.1
	315.1

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	3.1
發展中物業	641.1
待售物業	13.8
應收賬及預付款	11.7
現金及銀行存款	20.5
應付賬及應付費用	(118.3)
一間聯營公司款項之結餘	(7.9)
遞延稅項負債	(41.4)
長期借貸	(219.9)
可識辨淨資產總值	302.7
商譽	12.4
	315.1

自收購日起，肇慶新世界貢獻的收入約113.1百萬港元，而貢獻的溢利約3.3百萬港元。倘收購已於2008年7月1日發生，對本集團本年度之收入及溢利不會受到重大影響。

就業務合併而言，經計算本集團所持肇慶新世界的40%股權之公平值後，確認收益65.4百萬港元。

商譽乃指向所收購業務之預計盈利能力。

財務報表附註(續)

50 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：

	2009年 百萬元	2008年 百萬元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	190.8	927.9
利息收入(附註(b))	479.7	438.1
商標收入(附註(c))	29.1	60.9
聯營公司		
租金收入(附註(d))	—	6.5
利息收入(附註(b))	0.4	2.7
關連公司		
提供合約工程服務(附註(a))	36.0	51.9
租金收入(附註(d))	70.8	65.1
管理費支出(附註(e))	92.8	69.4
應付賬項(附註(f))	93.3	292.4

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23(a)及24(b)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23及24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。
- (i) 新世界中國地產於本年度內從Stanley Enterprises Limited(「SEL」)，Grand China Enterprises Limited(「GCE」)，及金寶投資有限公司(「金寶」)處分別以代價351.4百萬元，319.7百萬元，194.0百萬元，174.4百萬元增購華美達物業有限公司25.0%股權，飛溢房地產有限公司50.0%股權，富運盛國際有限公司60.0%股權，及上海新世界淮海物業發展有限公司5.9%股權。其於同期分別以代價237.6百萬元及382.8百萬元向金寶投資有限公司出售上海新尚賢坊房地產發展有限公司99.0%股權及上海局一房地產發展有限公司20.0%股權。SEL、GCE及金寶為新世界中國地產的一位董事全資擁有。

財務報表附註(續)

51 主要附屬公司

於2009年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		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
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	建築及工程材料
	1,500,000 ¹	1	—	57	貿易

財務報表附註(續)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		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(續)					
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	
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
	600,000 ¹	100	—	57	土木工程
協興工程有限公司	670,000	100	—	57	樓宇建築
(前稱鶴記營造有限公司)	1 ²	1	—	—	
Hip Hing-Leader JV Limited	10,000	1	—	38	建築
香港會議展覽中心(管理)	3	1	—	57	管理香港會議
有限公司	1 ¹	1	—	57	展覽中心
					(「會展中心」)
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
	20,000 ¹	10	—	57	項目承包
香港京廣開發有限公司	100,000	10	—	52	控股投資
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	—	57	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
K11 Concepts Limited	1	1	100	100	提供物業管理
					顧問服務
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

財務報表附註(續)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		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(續)					
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
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
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	2	1	—	70	控股投資
新世界百貨(投資)有限公司	3	1	—	72	控股投資
(前稱新世界百貨(集團) 有限公司)					
新世界百貨有限公司	2	1	—	72	向百貨店提供管理 服務
新世界發展(中國)有限公司	2	1	—	70	控股投資
	2 ¹	1	100	100	
新世界設施管理有限公司	2	1	100	100	管理及營運青年廣場
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	—	70	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
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人服務
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100	地產代理

財務報表附註(續)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		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(續)					
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
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
新創建香港投資有限公司	1	1	—	57	控股投資
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 管理會展中心
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
Super Memory Limited	2	1	—	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	1	80	80	物業投資
濤運有限公司	2	10	—	100	物業投資
康煌投資有限公司	10,000	1	80	80	物業投資
誠願投資有限公司	4,998	1	—	57	控股投資
	2 ¹	1	—	57	
能勇有限公司	4,998	1	—	57	控股投資
	2 ¹	1	—	57	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	物業投資
統一警衛有限公司	2	100	—	57	保安服務
	2,500 ¹	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	—	57	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	57	物業管理
	4,502 ¹	1	—	38	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	—	57	打樁、地基勘察及 土木工程

財務報表附註(續)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
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	3,836,471,082	0.1港元	66	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.1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	0.1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)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	註冊股本	應佔權益%(%)		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	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	136,250,000美元	—	70	物業投資、發展及酒店投資
大連熾立得傳熱技術有限公司	15,700,000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	59,520,000人民幣	—	57	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000人民幣	—	57	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	—	37	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
廣州新世界物業發展有限公司	220,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新華晨房地產有限公司	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	106,550,000美元	—	85	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	70	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)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

		應佔權益 ⁹ (%)		
	註冊股本	公司	集團	主要業務
在中國註冊成立及經營(續)				
華美財富(北京)科技有限公司	220,487,000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	375,989,430人民幣	—	81	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	33,980,000美元	—	70	物業發展
南京新中置業有限公司	1,000,000美元	—	70	物業投資
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	950,000,000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	80,000,000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
新世界置業(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	70	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	397,720,000人民幣	—	63	物業發展
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000美元	—	100	投資顧問
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
寧波新世界匯美百貨有限公司	20,000,000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
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
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	—	70	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	—	52	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	52	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

財務報表附註(續)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

		應佔權益 ^o (%)		
	註冊股本	公司	集團	主要業務
在中國註冊成立及經營(續)				
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	—	72	物業投資
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	550,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳拓勁房地產開發有限公司	202,160,000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
武漢新世界百貨有限公司 (前稱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
武漢新世界彩旋百貨有限公司	75,000,000人民幣	—	72	百貨經營
武漢新世界滙美百貨有限公司	80,000,000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	—	30	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
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000人民幣	—	72	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	70	物業發展
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)

51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		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	2,071,307,860	1港元	—	57	控股投資
大福證券集團有限公司	706,448,228	0.1港元	—	35	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
亮星投資有限公司	1	1美元	—	70	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
飛溢房地產有限公司	2	1美元	—	70	物業投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	—	100	控股投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	—	70	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
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	—	45	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
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)

52 主要共同控制實體

於2009年6月30日

		應佔權益 ^a (%)		主要業務
	註冊股本	公司	集團	
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
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
廣州發展南沙電力有限公司	300,000,000人民幣	—	13	發電及供電
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	14	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	359,676,000人民幣	—	20	燃料批發、收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	29	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000人民幣	—	20	發電及供電
昆明福林堂葯業有限公司	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
溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司	481,000,000人民幣	—	20	發展、經營及管理碼頭及相關業務
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	226,800,000人民幣	—	23	發展、營運及管理碼頭及有關業務
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

財務報表附註(續)

52 主要共同控制實體(續)

於2009年6月30日

	註冊股本	應佔權益 ² (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營(續)				
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
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
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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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 ⁶	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	49,750,000 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

¹ 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² 代表現金分配比率

財務報表附註(續)

52 主要共同控制實體(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
股份有限公司					
在香港註冊成立及經營					
亞冠投資有限公司	900	1港元	—	33	物業投資
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000'A'	1港元	—	32	經營貨櫃裝卸及
	20,000'B**	1港元	—	46	倉儲設施
	54,918*	1港元	100	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1港元	—	26	控股投資
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1港元	—	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05港元	—	15	物業投資
迪拜環球港務新創建(天津)香港有限公司	14,308,000	1美元	—	29	控股投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1港元	—	27	環保堆填
添星發展有限公司	100	1港元	—	29	物業發展
Gloryland Limited	900	1港元	—	33	物業投資
佳誌有限公司	1,000	1港元	—	30	物業投資
Istaron Limited	4	1港元	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1港元	—	45	物業投資
海祥發展有限公司	10,000	1港元	—	50	物業投資
新高發展有限公司	1	1港元	—	29	物業發展
潤利企業有限公司	10,000	1港元	—	50	物業投資
超隆企業有限公司	2	1港元	50	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	1港元	—	29	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01港元	—	17	經營收費隧道
	600,000,000*	1港元	—	—	
智啟發展有限公司	30	1港元	—	40	物業投資
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

財務報表附註(續)

52 主要共同控制實體(續)

於2009年6月30日

	註冊股本／已發行股份 [#]		應佔權益(%)		
	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					
New World Liberty China Ventures Limited	1,134 100 ^{**}	1美元 1美元	— —	71 —	控股投資
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5	1美元	—	20	控股投資
NWS Transport Services Limited	500,000,016	1港元	—	29	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	—	46	控股投資
在馬來西亞註冊成立及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000 10,000,000 [^]	1馬元 0.1馬元	— —	38 38	物業投資
在香港註冊成立及在中國經營					
中法控股(香港)有限公司	1,850,680 'A' 3,559,000 'B' 1,708,320 'C'	100港元 100港元 100港元	— — —	— 57 —	控股投資、經營 自來水及電力廠
外商獨資企業					
在中國註冊成立及經營					
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
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000 人民幣	—	—	44	物業發展
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000 美元	—	—	33	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000 美元	—	—	35	物業投資
非公司制合營企業(香港)					
金門—協興聯營	不適用	不適用	—	28	建築

[#] 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)

53 主要聯營公司

於2009年6月30日

	註冊股本／已發行股份*		應佔權益(%)		主要業務
	數目／金額	每股面值	公司	集團	
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
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
志滔投資有限公司	10,000	1港元	—	29	控股投資
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	—	28	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
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					
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					
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	0.1港元	—	15	控股投資

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
收入	24,415.0	29,360.8	23,284.5	23,910.2	19,539.2
營業溢利	2,329.4	9,882.2	4,035.6	1,786.5	3,223.3
財務費用淨額	(261.6)	(265.1)	(355.5)	(573.8)	(338.5)
應佔共同控制實體及聯營公司業績	2,123.5	4,575.8	2,989.9	2,293.0	1,631.8
除稅前溢利	4,191.3	14,192.9	6,670.0	3,505.7	4,516.6
稅項	(439.4)	(1,444.0)	(902.5)	(892.6)	(515.3)
除稅後溢利	3,751.9	12,748.9	5,767.5	2,613.1	4,001.3
非控股股東權益	(1,668.4)	(3,063.2)	(1,454.6)	(1,553.3)	(1,298.6)
股東應佔溢利	2,083.5	9,685.7	4,312.9	1,059.8	2,702.7
每股股息(港元)					
中期	0.09	0.18	0.15	0.13	0.10
末期	0.21	0.25	0.25	0.20	0.20
全年	0.30	0.43	0.40	0.33	0.30
每股盈利(港元)					
基本	0.55	2.59	1.17	0.30	0.78
攤薄	0.53	2.49	1.17	0.30	0.78

五年財務概要(續)

綜合資產負債表

於6月30日

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
資產					
投資物業、物業、機器及設備、 租賃土地及土地使用權及無形 特許經營權	44,246.5	43,669.8	34,284.9	31,333.6	29,343.0
無形資產	1,684.0	1,409.4	863.0	258.1	110.2
共同控制實體權益、聯營公司權益 及其他非流動資產之投資	58,982.3	59,516.6	51,129.3	44,899.8	41,825.3
流動資產	71,606.5	61,161.7	57,821.9	37,669.1	40,686.7
總資產	176,519.3	165,757.5	144,099.1	114,160.6	111,965.2
權益及負債					
股本	3,867.3	3,736.5	3,692.1	3,639.1	3,491.6
儲備	69,732.9	67,718.7	55,867.2	48,903.6	46,710.2
擬派末期股息	812.1	939.6	928.3	732.8	698.3
股東權益	74,412.3	72,394.8	60,487.6	53,275.5	50,900.1
非控股股東權益	23,070.7	22,509.9	17,996.2	16,089.0	14,859.2
總權益	97,483.0	94,904.7	78,483.8	69,364.5	65,759.3
流動負債	39,801.0	33,886.5	32,747.1	25,330.5	29,886.2
非流動負債	39,235.3	36,966.3	32,868.2	19,465.6	16,319.7
總權益及負債	176,519.3	165,757.5	144,099.1	114,160.6	111,965.2

截至2007年6月30日、2006年6月30日及2005年6月30日止年度的比較數字並無就採納新／經修訂香港財務報告準則而作出重列，因為董事認為此舉並不切實際。

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)
港鐵	指	香港鐵路
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	債務淨額除以總權益
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款、透支及可換股債券之總額減現金及銀行存款
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
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

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

新世界發展有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。

此年度報告由FSC認證紙張、植物油墨和無氯氣漂染紙漿印製。

FSC標誌表示產品組源自良好管理的森林及受控的來源；該等森林根據 Forest Stewardship Council 的規例獲得認可。

