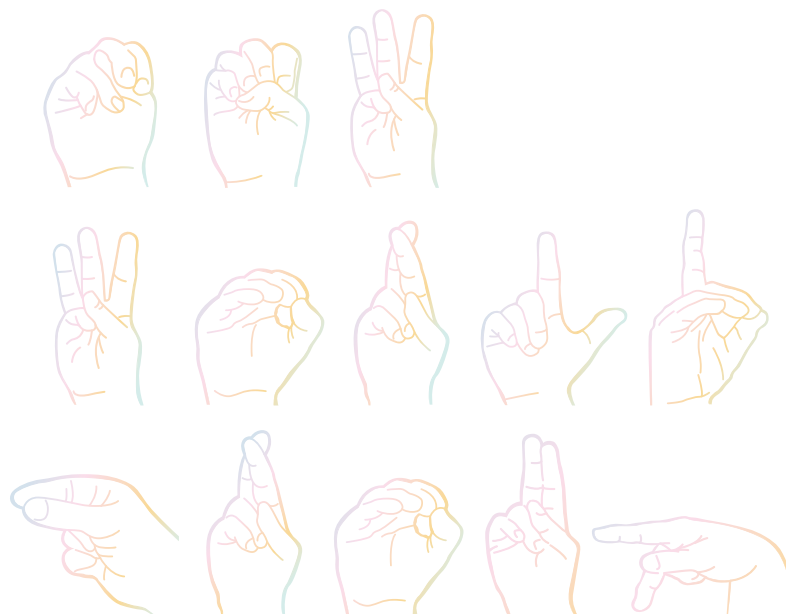




新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



年 報 2010
NEW
WORLD
GROUP



A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

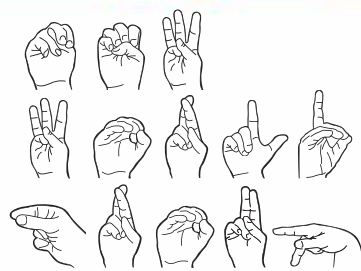
V

W

X

Y

Z



= NEW
= WORLD
= GROUP

用美式手語拼成的“New World Group”(即新世界集團)

目錄

2	集團核心理念
4	集團概覽
6	集團架構
7	財務摘要
10	主席報告書
12	董事總經理報告書

業務回顧

16	物業
24	基建
28	服務
32	百貨
34	直接投資
35	其他業務

36	企業管治報告
40	企業公民
52	管理層討論及分析
57	公司資料
58	項目明細
75	董事簡介
80	財務資料目錄



CORPORATE

集團

抱負

以創新思維
及持續發展
同創更美好的社會



核心理念

PHILOSOPHY

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



物業 Property

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 Infrastructure

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 Service

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 Department Store

新世界百貨於中國內地**17**個主要城市經營及管理高級**百貨連鎖店**。





新世界發展有限公司

(香港股份代號：0017)

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

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

	2010 財政年度 百萬港元	2009 財政年度 百萬港元
收入	30,218.6	24,415.0
分部業績 ⁽¹⁾	11,155.0	5,224.1
除稅前溢利	17,511.8	4,191.3
本公司股東應佔溢利	11,612.6	2,083.5
每股盈利(港元)	2.99	0.55
每股派息(港仙)		
中期	10.0	9.0
末期	28.0	21.0
全年	38.0	30.0
總資產	199,609.9	176,519.3
債務淨額 ⁽²⁾	27,113.5	34,187.5
負債比率 ⁽³⁾	24.3%	35.1%

附註：

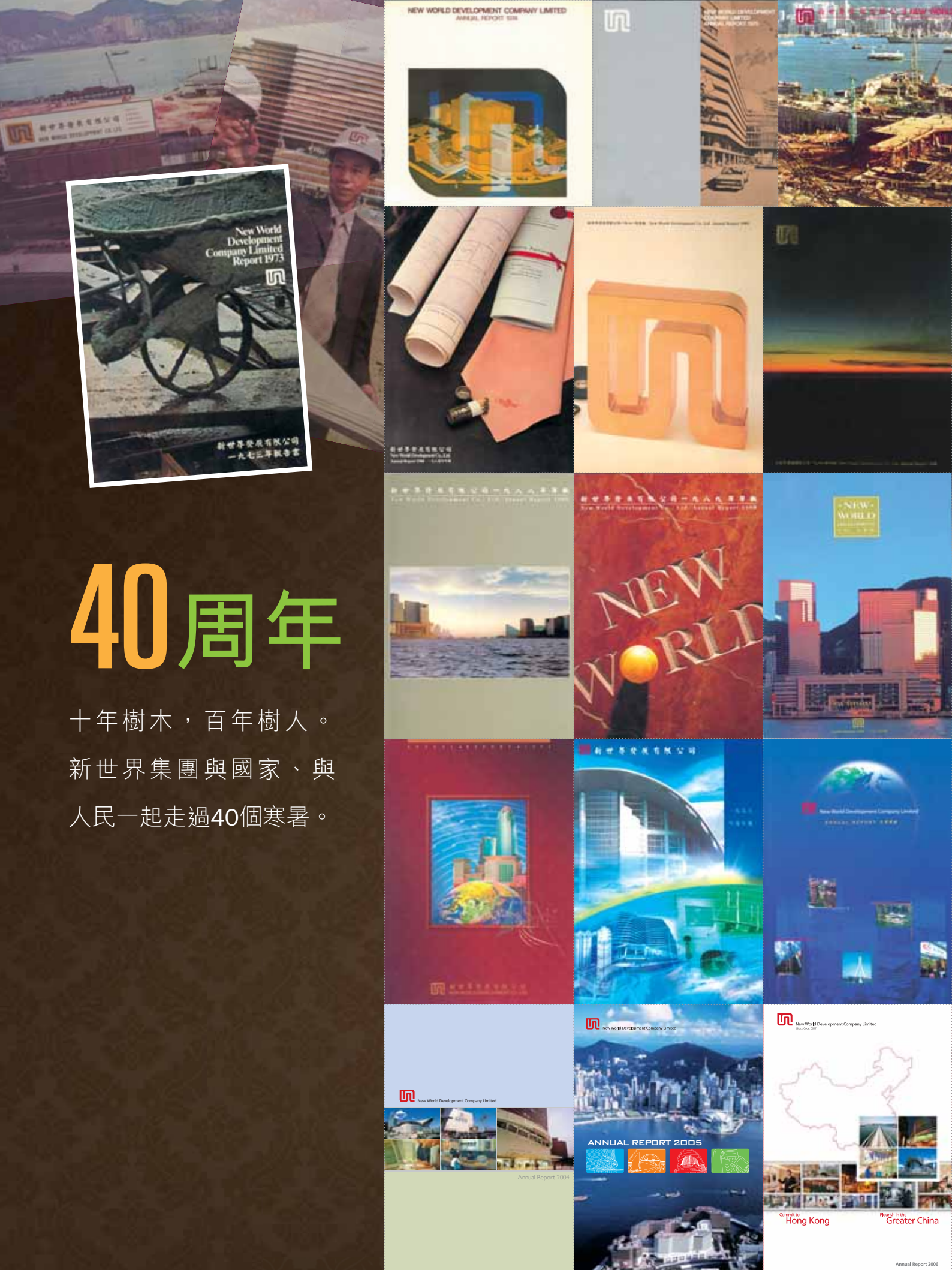
(1) 分部業績包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績

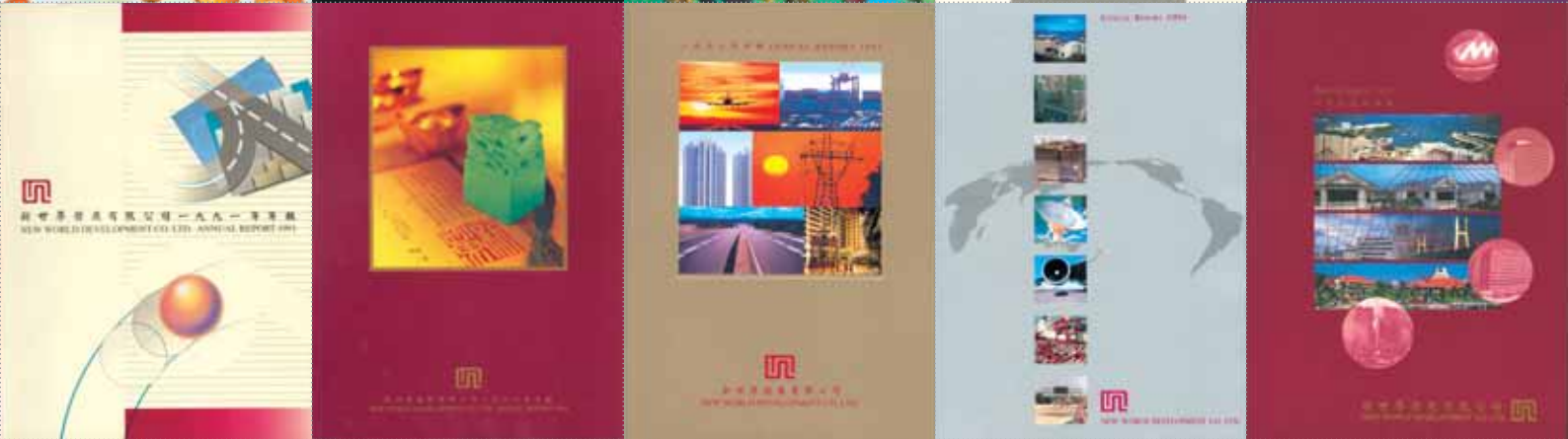
(2) 債務淨額指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及可換股債券減現金及銀行存款

(3) 負債比率指債務淨額除以總權益

40周年

十年樹木，百年樹人。
新世界集團與國家、與
人民一起走過40個寒暑。





► 邁向未來



面對未來，集團目標清晰，期待繼往開來，不斷成長，如同燦爛盛放的花卉，期待結出碩果纍纍。

主席報告書

各位股東：

孔子於《論語·為政》中自謂：「三十而立，四十而不惑。」於做人處世而言，人歷年月洗禮，當漸有所成。伴隨年月之積累，歷經數十載琢磨，循序漸進，漸入佳境。30歲者，已顯見進境，故能困境不墜，卓然而立。至於年屆40，更是物理通透，故能物不亂，事不躁，堅定不移。

新世界集團創立於1970年，其時正值香港經濟開始騰飛，百業待興。歲月如梭，今年集團已屆40周年，回首過去於國內和香港的成長軌跡，曾經力抗高低起伏的動盪環境，克服風高浪急的時代挑戰，方能屹立不搖，並不斷拓進。

集團如今正處於不惑之年，猶如發展如日方中的成熟個體，憑藉數十載成長進化的實戰經驗與日積月累的豐富養份，至能世事洞明，人情練達；處變不驚，泰然置之。面對未來，集團目標清晰，期待繼往開來，不斷成長，如同燦爛盛放的花卉，期待結出碩果纍纍。

新世界集團自成立以來，一直決心貢獻國家經濟發展，近30年間積極把握內地改革開放的龐大機遇，與國家攜手步進今天的一番時代新景象。近年，祖國躍登國際政經舞台中心，地位舉足輕重，繼北京奧運後，又成功舉辦上海世博，集團與有榮焉，未來路向亦將繼續首重內地發展，以國家的利益、人民的福祉為念，繼續投資各範疇項目。

香港回歸祖國13載，在「一國兩制」的成功實踐下，港人喜見國家繁榮富強，對國家的認同感日見增強。新世界集團既紮根香港，又情繫祖國，鼓勵港人從多角度認識祖國、瞭解國情，並與港人一起昂步向前，同走中國路。

面對全球化下的新經濟形勢及國家一日千里的發展，新世界集團深信，要在時代洪流中力爭上游，必須貫徹不斷求變和超越的營商理念，在40年穩健根基之上，以務實為原則，作多方面新嘗試，同時維繫得來之不易的既有成就，方可再創佳績，向更成熟的方向邁進。

十年樹木，百年樹人。新世界集團與國家、與人民一起走過40個寒暑，始終堅信企業之成長發展猶如人之修業立品，必先按部就班、與時俱進、不斷完善，肩負起企業應有之社會責任，方能成就百年雄圖偉業。

主席

鄭裕彤博士

香港·2010年10月6日



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。

董事總經理報告書

各位股東：

於2010財政年度，新世界發展錄得綜合營業額302億1,860萬港元及本公司股東應佔溢利116億1,260萬港元。若剔除其他淨收益及投資物業公平值變動，本集團的基本溢利為60億8,170萬港元，較上年度增加72.4%。

經濟反彈、利率低企、銀根寬鬆、供應緊絀，促成住宅物業的交易量與價格強勢增長。於2010財政年度，物業發展業務分部的貢獻為48億3,710萬港元。中國內地整體物業銷售受到市場好轉所影響，物業銷售的總樓面面積上升超過120.1%至1,039,224平方米，銷售總額逾人民幣79億7,800萬元。

香港甲級寫字樓的租賃轉趨活躍，黃金地段的有限供應不但對租金產生穩定作用，租金亦於2010年第二季開始上揚。香港零售市場經已重拾升軌，強勁的零售表現刺激了對零售物業的租賃需求。本集團在香港之租金收入總額為11億9,760萬港元。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。

公路業績放緩，主要由於2009財政年度出售武漢機場高速公路及年內為進行檢修而關閉了一個公路項目。免稅店業務之表現令人鼓舞，以及大福證券之表現顯著改善，服務業務分部之收入貢獻大幅增加。

於2010財政年度，新世界百貨之總收入達18億7,290萬港元，較去年增長8.8%。股東應佔溢利較去年增加5.5%至5億7,760萬港元。

於2010年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於236億870萬港元，綜合債務淨額為271億1,350萬港元。債務淨額與權益比率為24.3%，較2009財政年度減少10.8%。

世界已渡過美國金融危機的低潮、流動資金充裕引致的經濟反彈、市場對歐洲信貸緊縮可能引發雙底衰退的憂慮、以及美國經濟放緩的隱憂。市場充斥令人意外的消息，令各公司加緊適應性。香港亦未能倖免於美國、歐洲及中國內地所帶來的經濟影響。

儘管香港政府公佈各項措施以改善市場的透明度及規管物業市場的操作，但低息環境與未來緊絀的供應量，預計能令現有的暢旺市況得以維持。最近多次土地拍賣成績理想，加強了物業市場供求雙方的信心。然而，歐洲的主權債務負擔及美國疲弱的經濟復甦，可能為本地經濟前景帶來不穩，影響2010年餘下時間的物業市場氣氛。

近月，香港辦公室及零售租賃市場回復生氣。活躍的營商環境需要更多寫字樓空間，推動租金上揚。於2010年第二季，香港的私人消費開支按年增長4.6%，連續三季錄得可觀增長，對零售租賃市場實屬好消息。

儘管中國內地錄得理想的出口數字，市場預期貿易將於未來數月放緩。因此，部分人憂慮過早退市，或會造成一發不可收拾的衰退。然而，內地房地產市場近期的回升跡象，使中央政府陷入兩難局面。部分人建議，中央政府應立即撤銷早前實施的振興經濟政策，以防止泡沫經濟的出現。

就短期而言，中國內地的物業市場充滿變數。本集團預期，中央政府將持續根據國內情況及全球經濟發展調整政策。整體而言，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀態度。鑒於市場利好一面，我們將秉持既有計劃。與此同時，本集團亦會繼續採取審慎政策，管理業務，慎防重涉2007及2008年間絆倒一眾國內發展商的風險。

與其他國家相比，中國內地受金融海嘯的影響較輕，經濟並已出現強勁復甦。中國於2010年上半年的本地生產總值增長率則達11.1%。本集團集中注意力在現有的基建及服務項目上，同時亦探索基建相關業務。本集團近年來的新投資項目均發展順利，可為整體溢利作出實質貢獻。

中央政府加大支持力度，積極採取污水、污泥處理及替代能源等多項環境治理計劃，從而為這業務創造投資機會。因此，本集團將繼續於污水處理及替代能源方面尋找投資機會。隨著中國持續發展，預期對用水的需求將會有穩健增長。

本集團對國內零售行業發展持審慎樂觀態度。自2009年6月宣佈形象革新計劃後，新世界百貨率先引入「時尚」及「生活」的新概念經營模式，突破傳統百貨店以檔次作為定位之模式，改為劃分成主題性百貨的「時尚館」及一站式購物百貨的「生活館」。整項計劃預計於2012年內全部完成。

為增加本集團公司之間的協同效益，本集團旗下的新世界中國地產、新世界百貨及新世界酒店集團，連同聯屬公司周大福珠寶金行有限公司，於中國內地聯合推出VIP會員計劃，實現公司VIP會員權益共享，同時加強VIP客戶的忠誠度。

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，2010年10月6日



締造幸福 新生活

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





香港物業發展

自2009年中期以來，住宅物業市場已重拾動力。經濟反彈、利率低企、銀根寬鬆、供應緊絀，促成住宅物業的交易量與價格強勢增長。根據香港土地註冊處公佈的數據，自2009年7月起計的12個月，住宅樓宇買賣合約數目達到128,808宗，較去年增加54%。

政府落實各項措施以改善市場透明度及規管物業市場的操作，但低息環境與未來緊絀的供應量，預計能令現有的暢旺市況得以維持。最近多次土地拍賣成績理想，加強了物業市場內供求雙方的信心。

於2010財政年度，本集團的香港物業銷售應佔總額約為60億5,850萬港元，貢獻主要來自名鑄、海濱南岸及衛理苑的銷售。市場對住宅項目翹翠峰反應良好，約93%的面積經已售出。



翹翠峰

市民對住屋需求大增，本集團於2010年1月底推出位於西環的寶雅山。該項目座落於中西區校網，鄰近在建中的港鐵西港島線終點站。目前，大部份單位經已售出。

本集團將陸續推出四個新項目，合共為市場提供1,135個單位。項目分別為大坑春暉臺9-12號、元朗唐人新村第一期、半山干德道55號及沙田車公廟站項目。



名鑄

香港農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,289,500	12,888,000
沙田／大埔	2,122,000	2,122,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,984,035	1,430,660
屯門	120,000	120,000
總計	20,775,535	18,820,660

本集團有合共超過2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。本集團正與政府就其中的500萬平方呎農地主要改作住宅用途之所需地價進行磋商。

2009年10月及12月，本集團向政府支付約36億港元，作為兩個分別位於馬鞍山烏溪沙及元朗大棠路的合資物業發展項目更改農地用途的集團應佔地價，涉及應佔總樓面面積約120萬平方呎。

除更改農地用途外，本集團亦一直積極補充香港市區的土庫儲備，為未來提供穩定的發展用地。目前考慮採取的途徑包括參與公開土地拍賣、私人收購及競投由市區重建局、香港鐵路有限公司及政府招標之發展項目。

2010年3月，本集團佔五成股權的合資公司成功投得柯士甸站項目，本集團的應佔地價約39億港元。該項目位於西九龍的高尚住宅區，鄰近正在興建的廣深港高鐵香港段終點站，地盤總面積為295,178平方呎，可建樓面面積約128萬平方呎。

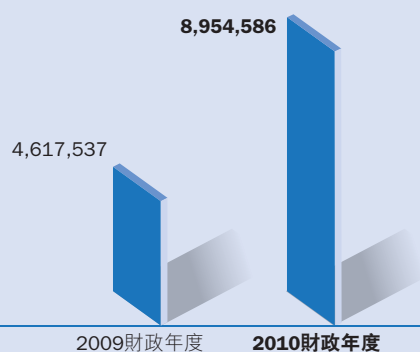
本集團目前持有總樓面面積900萬平方呎之土地儲備作即時發展用途，其中超過50%位於市區。

香港土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	441,588
九龍	4,112,313
新界(不包括更改用途之農地)	4,400,685
總計	8,954,586

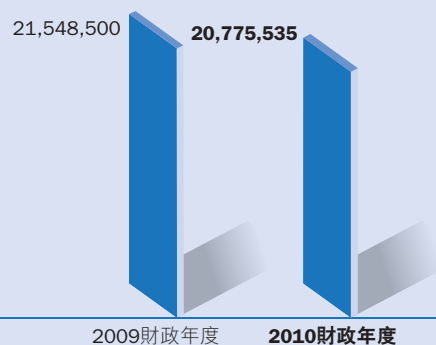


衛理苑

香港可作即時發展用途之土地儲備
(平方呎)



香港農地儲備－土地總面積
(平方呎)



香港物業投資

環球金融危機發生後，企業對甲級寫字樓需求大減，甲級寫字樓租金均顯著下跌。然而，世界各地的中央銀行推出一連串刺激經濟措施後，自2009年第四季，寫字樓市場已靠穩。持續改善的經濟及市場氣氛，令企業擴張業務的需求增加。甲級寫字樓的租賃轉趨活躍，黃金地段的有限供應不但對租金產生穩定作用，租金更自2010年第二季開始上揚。

受環球經濟衰退的不利影響後，香港零售市場經已重拾升軌。自2009年第四季，經濟環境及就業率的改善，加強了本地消費者的信心。本地消費顯著好轉，加上訪港內地旅客急速增長，令相關的旅客消費增加。香港於2010年上半年的零售銷售額錄得1,562億港元，較去年增加17.9%。強勁的零售表現刺激了零售物業的租賃需求。

本集團在香港之租金收入總額為11億9,760萬港元。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K11購物藝術館於2009年12月開幕。項目已成為香港多元文化藝術的核心，為顧客提供獨一無二的購物體驗。

本集團的代表性建築物新世界中心，迄立於九龍海旁超過30年，於回顧年內已經關閉作重建。



香港K11購物藝術館、香港尖沙咀凱悅酒店及名鑄



香港K11購物藝術館天幕廣場

酒店

環球經濟衰退自2008年第三季開始後，香港酒店業受到不利影響。2009年5月爆發人類豬流感，令情況雪上加霜。然而，隨著病毒威脅消除及環球經濟逐步復甦，旅遊意欲亦相應提升，訪港旅客人數維持增長動力。訪港旅客人數自2009年第四季以來已錄得正增長。

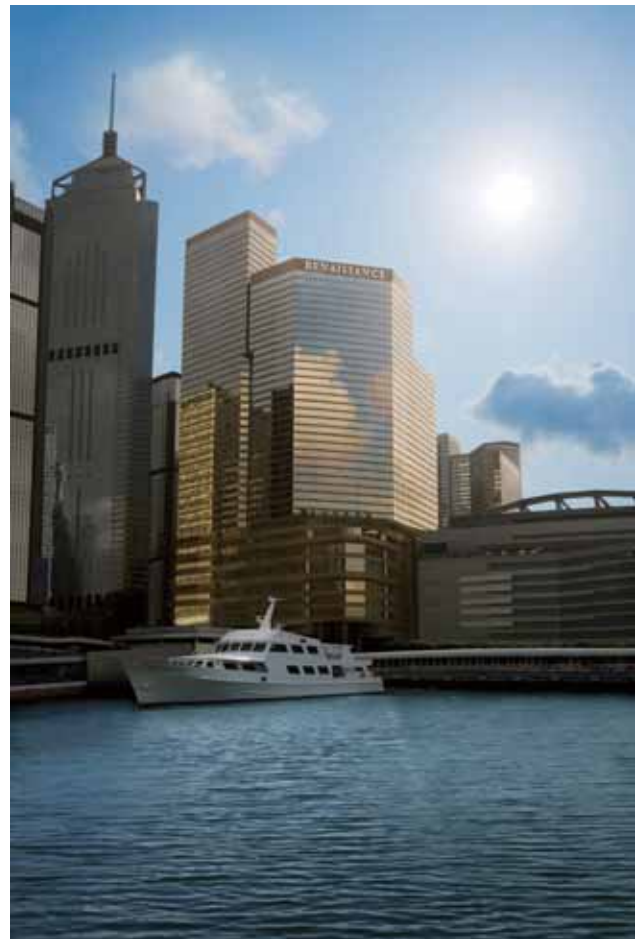
於2010年上半年，來自中國內地的訪客是推動增長的主要動力，佔訪港旅客總數超過62%，令旅客總數上升23.1%，創1,690萬人次的新高。長途旅客市場亦見顯著增長動力，訪港旅客總數已逐漸回復到危機前的水平。

企業及觀光訪客需求上升，不但改善了酒店的入住率，平均房間價格於2010年首兩季亦溫和上調。集團在香港的酒店入住率及平均房價正平穩地增長。

本集團之香港尖沙咀凱悅酒店，自2009年10月開幕以來一直運作暢順。由於新世界中心於2010年展開重建項目，九龍萬麗酒店作為該中心的主要部分，亦已於2010年2月後停業。與此同時，北京新世界酒店於2010年4月關閉了435間客房，進行裝修。

2010年7月，集團推出全新商標及品牌形象，為新世界酒店集團一連串重新定位方案的首個項目。這顯示本集團活化新世界酒店品牌並開展擴張宏圖，矢志成為亞太區內及國際上均備受認同、獨一無二的酒店管理公司。

新世界酒店集團於2009年10月接手管理馬尼拉新世界酒店，並於2010年1月接手管理順德新世界酒店。目前，新世界酒店集團負責管理新世界集團旗下的八家酒店。



萬麗海景酒店



香港沙田凱悅酒店

中國內地物業發展

於2010財政年度，新世界中國地產錄得溢利26億3,640萬港元，較2009財政年度增長93.9%。其中，核心業務之相關應佔經營溢利，按年錄得95.1%之大幅增長至18億1,210萬港元，該增長主要是由於物業銷售大幅增長及酒店經營業績改善所致。

於回顧年內，新世界中國地產整體物業銷售受到市場好轉及物業市場轉趨樂觀所影響，物業銷售的總樓面面積上升超過120.1%至1,039,224平方米，銷售總額逾人民幣79億7,800萬元。於回顧年內，新世界中國地產之物業整體毛利率，較2009財政年度下跌6.8個百分點至26.4%。除了過去兩個財政年度之銷售組合差異外，在銷售若干於近期收購額外權益之項目，其成本內確認了公平值調整所產生之影響，也促成年內整體毛利率之下跌。

於2010財政年度，新世界中國地產落成11個分別位於北京、武漢、長沙、成都、廣州、貴陽、惠州及順德的物業發展項目，總樓面面積為734,939平方米，按年上升7.2%。

於2010財政年度竣工之 中國內地物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新景家園三期	R,C	31,670	70%
武漢常青花園七期	R,C	45,680	60%
武漢夢湖香郡三期	R,C	37,535	100%
長沙新城新世界一期	R,C	68,555	48%
成都河畔新世界一期A	R	91,729	30%
廣州東方新世界花園二期	R	55,144	100%
廣州嶺南新世界花園二期E	R	113,234	100%
廣州新塘新世界花園四期	R	51,456	63%
貴陽金陽新世界一期	R,P	128,423	50%
惠州長湖苑二期B	R,C	62,534	63%
順德新世界中心三期	R	48,979	35%
總計		734,939	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場



北京新景家園



長沙新城新世界

回顧年內，新世界中國地產租賃業務的貢獻較2009財政年度微升0.3%至4億8,960萬港元。新世界中國地產旗下若干寫字樓物業出租情況持續改善，其中尤以武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈的出租情況最為理想。北京新世界中心商場於年內續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積導致可供出租面積減少。大連名店坊、武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈商場於回顧年內剛開始營運，較高的營運前期開支則對租賃業務之貢獻帶來負面影響。

於回顧年內，新世界中國地產之投資物業組合增加141,498平方米，主要來自位於北京、武漢、長沙及廣州新落成之零售物業及停車場。

於2010財政年度竣工之 中國內地投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京寶鼎大廈商場	C	40,286	100%
武漢K11新食藝	C,P	20,875	100%
長沙新城新世界一期	P	24,844	48%
廣州東方新世界花園二期	C	2,739	100%
廣州嶺南新世界二期E	C,P	18,212	100%
廣州新塘新世界花園四期	C,P	29,488	63%
貴陽金陽新世界一期	C	2,902	50%
惠州長湖苑二期B	C	2,152	63%
總計		141,498	

C: 商業

P: 停車場



武漢K11新食藝



貴陽金陽新世界



廣州嶺南新世界

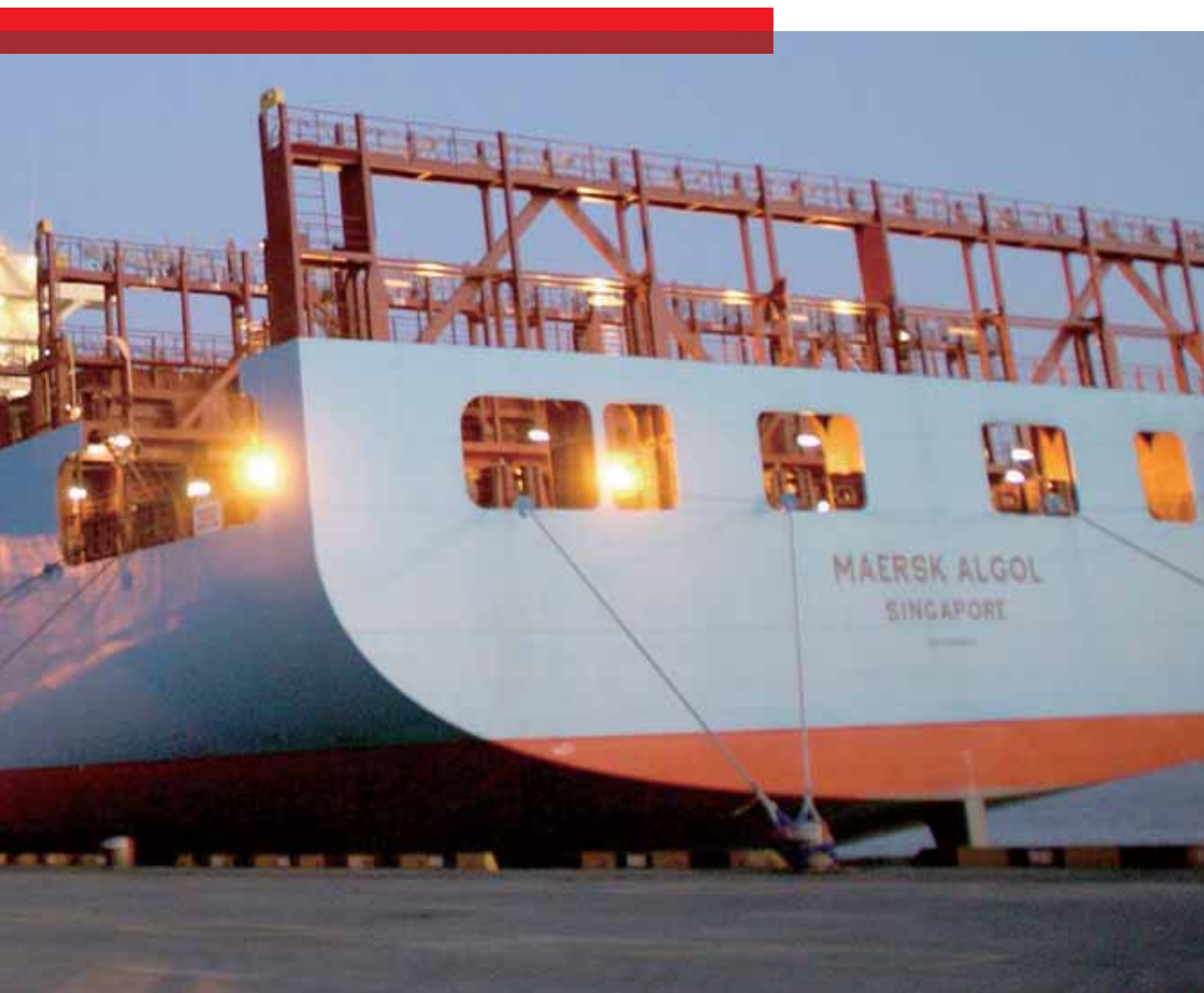


推動國家 蓬勃發展





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。



基建



Infrastructure



天津五洲國際集裝箱碼頭

新創建於2010財政年度的股東應佔溢利錄得40億1,170萬港元，按年上升58.6%。出售大福證券控股權益錄得7億2,870萬港元的可觀收益，已於2010財政年度確認。於年內透過出售若干證券投資錄得淨收益5億4,110萬港元。

道路

公路業績放緩，主要是由於2009財政年度出售武漢機場高速公路及年內為進行檢修而關閉了一個公路項目。

廣州市北環高速公路於2009年7月至11月進行大型維修及保養工程，而關閉高速公路部份路段，其表現因而受到嚴重影響，日均交通流量於2010財政年度減少18%。於回顧年內，珠江三角洲地區內其他高速公路的表現回升。京珠高速公路(廣珠段)以及深圳惠州公路及高速公路的日均交通流量較2009財政年度分別上升15%及19%。

能源

鑑於年內售電量上升，煤價回落，能源業務之業績大幅改善。珠江電廠的總售電量於2010財政年度因經濟復甦而增長12%。成都金堂電廠於2010財政年度平均電費上升，售電量增長4%。受惠於新酒店及娛樂設施的落成，澳門電廠於2010財政年度的售電量錄得8%的穩健增長。

水務

於2010財政年度，內地水務項目之貢獻持續增長，個別水廠之價格亦獲得批准上調。重慶水廠的每日平均污水處理量增加16%。上海化學工業區水處理廠的工業用水銷售量及污水處理量，分別增加了23%及15%。於2008年8月收購的重慶水務集團股份有限公司在2010財政年度帶來全年貢獻。於2010年3月，重慶水務集團於上海證券交易所上市，實際權益因上市關係而由7.5%攤薄至6.72%。

港口及物流

港口及物流分部之貢獻受到全球經濟衰退之影響。於2010財政年度，由於全球貨運市場不景氣，亞洲貨櫃物流中心之溢利貢獻下跌。平均租用率維持於97%之高水平，但租賃收入以及貨櫃裝卸及倉儲設施的收入均錄得下跌。



江蘇常熟水廠



成都鐵路集裝箱中心

中鐵聯合國際集裝箱有限公司在重慶、成都及鄭州的三個中心站已於2010財政年度開始營運。於2008年1月開始營運的昆明中心站的吞吐量於2010財政年度大幅增加68%至267,000個標準箱。至目前為止，昆明、重慶、成都、鄭州、青島、武漢、大連及上海（尚待鐵道部注入合資公司）共八個中心站已先後落成及開始運作。西安中心站亦計劃於2010年10月開始營運。所有18個鐵路集裝箱中心站，預期將於2012年年底完成。



京珠高速公路(廣珠段)

促進經濟 持續增長

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。





服務



Service



添馬艦發展項目－協興建築參與的合資項目

免稅店業務之表現令人鼓舞，以及大福證券之表現顯著改善，令服務業務分部之收入貢獻大幅增加。

設施管理

香港會議展覽中心於2009年4月完成擴建工程後，其總出租面積增至91,500平方米，令其展覽業務於2010財政年度錄得增長。於2010財政年度共舉辦了1,185項活動，參觀人次合共超過480萬。

受惠於經由鐵路入境的中國內地旅客人數迅速增長及其人均消費上升，於羅湖及紅磡港鐵車站的免稅店於2010財政年度錄得強勁增長。落馬洲港鐵車站免稅店的零售銷售收入及溢利亦錄得顯著改善。

設施服務業務的溢利貢獻較2009財政年度下跌14%。下跌主要是由於整體競爭激烈，導致收入下降及毛利萎縮所致。

建築機電及交通運輸

於2010年6月30日，建築業務的手頭合約總值約為176億港元。與此同時，為更好實施成本控制措施，集團已在合理價位水平就燃料成本進行對沖，整體燃料成本大幅下降，本地的巴士及渡輪業務因而改善。



新渡輪

金融服務

2010財政年度，大福證券的應佔經營溢利貢獻大幅提升，主要是由於股票市場自2009年3月明顯復甦、成交額上升，核心業務(包括經紀服務、企業融資及孖展借貸)帶來較高盈利貢獻。Tricor的企業服務及投資者服務業務於2010財政年度均錄得平穩增長，其於香港及新加坡的業務於2010財政年度合共佔總溢利約78%。

新創建集團持著一貫以來的企業策略整合業務，於本年度按每股4.88港元向海通(香港)金融控股有限公司出售373,434,720股大福證券股份。交易完成後，於大福證券的股權已由約61.9%降至於2009年12月21日約9%。



香港會議展覽中心



免稅店

於2010年6月11日，新創建出售若干非核心業務，當中包括洗衣及園藝、保安及護衛、建築材料貿易、長者院舍、保險經紀、於香港的物業管理、清潔及機電工程。此出售的總代價為8億8,850萬港元，預期未經審核收益將約為3億港元。



為顧客提供
優質選擇





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。



百貨



Department Store



上海成山店

於2010財政年度，新世界百貨之總收入達18億7,290萬港元，較去年增長8.8%。股東應佔溢利較去年增加5.5%至5億7,760萬港元。

於回顧年內，華中區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的32.4%，其次為華東區及東北區，分別佔31.5%及20.7%。

於回顧年內，新世界百貨於上海及北京開設了三家自有百貨店，包括上海寶山店、上海成山店及北京時尚店。於2010年1月，新世界百貨亦成功收購前管理店上海浦建店的經營權。另外，瀋陽太原街店已於年內出售。

截至2010年6月底，新世界百貨之業務網絡包括25家自有店及10家管理店，總樓面面積約為1,174,530平方米，較上年度增加10.4%。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，覆蓋內地17個主要城市。

自2009年6月宣佈形象革新計劃後，新世界百貨率先引入「生活」及「時尚」的新概念經營模式，突破傳統百貨店以檔次作為定位之模式，改為劃分成一站式購物百貨的「生活館」及主題性百貨的「時尚館」。整項計劃以瀋陽為啟動城市，正按時間表分階段在各城市推行，並預計於2012年內全部完成。

新世界百貨將會繼續按照「一市多店」及「輻射城市」的擴展策略，尋求區域性增長。另外，新世界百貨亦將維持每個財政年度開設兩至三間自有店的擴充策略，預計每年共增加約100,000—120,000平方米的樓面面積。

新世界百貨計劃於2011財政年度開設三家新店。除了於2010年9月已開業的北京千姿店外，瀋陽津橋路店及鄭州店亦預計於2011年開業，新增樓面面積約108,000平方米。



「第一屆新世界百貨形象代言人」總決賽



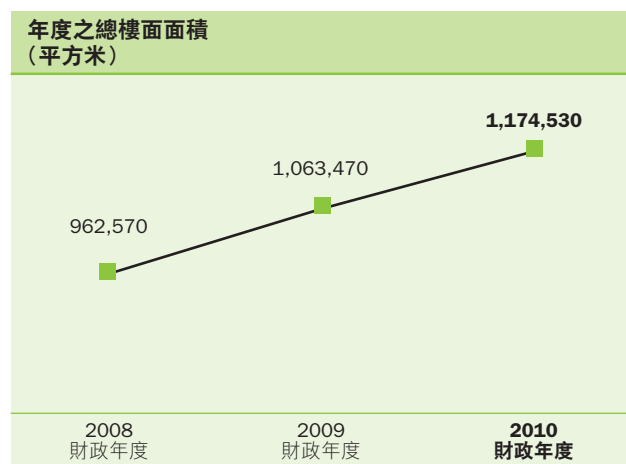
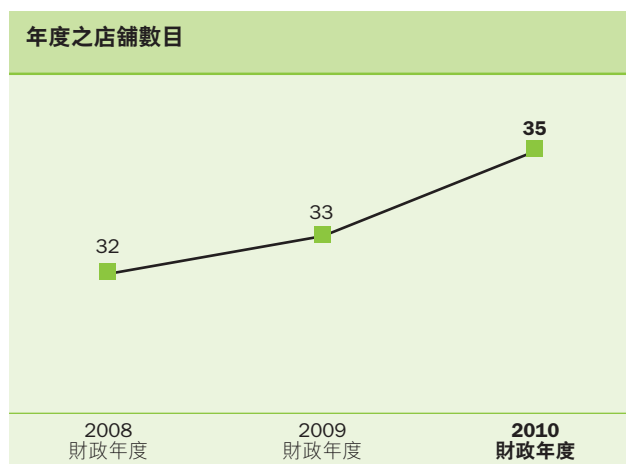
上海寶山店



北京時尚店

地區	城市	分店數目	總樓面面積(平方米)
中國東北	哈爾濱、瀋陽、大連、鞍山	5	177,140
華中	武漢、長沙	7	239,350
華東	上海、無錫、寧波、南京、台州	14	373,430
華北	北京、天津、蘭州	6	300,510
中國西南	重慶、昆明、成都	3	84,100
總計		35	1,174,530

* 截至2010年6月止



直接投資



Direct Investment



華風生產之風力發電機葉片

風力發電機葉片之生產



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。

新世界策略把握新能源高速增長的機遇，於2009年投資於一家國內領先的風力發電設備企業—華風風電集團有限公司（「華風」）。華風主要從事兆瓦級風力發電機葉片的設計、開發、生產和銷售，客戶包括世界上著名的風力發電機製造商。隨著能源短缺、全球氣候變暖及溫室氣體排放引發的環境威脅日益引起憂慮，發電行業對節能減排的要求不斷增強。相信可再生能源發電行業正為華風帶來巨大的發展空間。

在2010年，新世界策略投資於十方控股有限公司（「十方」）。十方是一個綜合媒體解決方案供應商，憑借其跨越中國八個省、超過16個高速增長的二、三線城市的報紙和電視台網絡，為來自不同消費行業的廣告客戶提供服務。在中國消費市場強勁增長和新聞出版業正在進行深化改革的背景下，十方通過出售廣告空間，提供設計、佈局、內容策劃和廣告活動組織等增值服務，為廣告客戶提供一站式解決方案，十方業務因此得以迅速發展。十方的業務相信能與本集團在中國現有的零售及房地產業務發展產生一定的協同作用。

其他業務



Other Businesses



新世界電訊客戶服務中心



新世界電訊的互聯網數據中心

新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)

於回顧年內，新世界電訊已將其網絡現代化，從而創造新的收益流及推動未來的業務增長。網絡現代化有助新世界電訊與市場並進，以滿足瞬息萬變的業務需求。「新世界互動媒體」亦部署多個新系統，加強其電訊基建，務求為客戶提供先進的廣告及搜尋推廣服務。

於2010財政年度，新世界電訊與另外66家首選夥伴訂立了國際電訊服務協議。新夥伴給予新世界電訊發展其批發業務到新目的地的機會。與此同時，亦重點擴展批發數據服務，網絡商定期及長期訂購的線路總數較去年增加16.7%。

CSL NEW WORLD MOBILITY GROUP (「CSLNWM」)

於2010財政年度，CSLNWM錄得52億8,600萬港元的收入，較去年下跌6.9%。自從環球金融危機開始後，由於本地話音收入下降，加上CSLNWM之客戶減少外遊，導致國際漫遊服務減少，對收入表現造成負面影響。手機收入亦告下跌，這是由於對手機需求整體疲弱。隨著香港經濟於下半年復甦，漫遊收入出現好轉跡象。客戶多用數據通訊代替話音通訊令數據收入表現強勁。另由於預付客戶數目增加，令預付收入增長。

於2010財政年度，扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利較去年增長6.7%至14億8,000萬港元。資本性開支較去年減少28.2%至6億港元，主要是由於去年已完成Next G™網絡，網絡資本性開支已經減少。

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1億6,300萬美元，投資超過20個項目。

於2010財政年度，新世界利寶出售其於一家生物技術醫藥公司及一家植物醫藥原料製造商的權益，投資回報分別約112%及160%。新世界利寶亦出售其於服裝產品製造商之其餘權益。

新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)

為從地區市場開放及技術提升過程中受惠，新世界信息科技繼續集中為中國內地及亞太區市場提供可帶來溢利的服務及應用方案。憑藉現有項目，新世界信息科技將會力求擴張現有組合的闊度及深度，以達致最佳的業務協同效應及經濟規模效益。為進行全面重組及展開發展計劃，新世界信息科技會繼續藉其在信息科技範疇的專長來拓展業務範圍，包括資訊科技外判及系統整合服務。

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2010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15名董事，當中有7名執行董事、4名非執行董事及4名獨立非執行董事。董事的簡介載於本年報的第75至79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2010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。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。

於本年度，審核委員會與核數師已審閱截至2009年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2009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，並与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2010年6月30日止年度的內部監控系統及財務報表，並建議董事會通過。審核委員會的成員包括查懋聲博士(主席)、楊秉樑先生、何厚浹先生及李聯偉先生。

董事會、審核委員會及薪酬委員會的會議出席記錄

董事姓名	截至2010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	3/4		
梁仲豪先生	4/4		
梁志堅先生	4/4		1/1
鄭志剛先生	4/4		
鄭志恒先生*	1/1		
非執行董事			
鄭家成先生	3/4		
周桂昌先生	4/4		
梁祥彪先生	3/4		
紀文鳳小姐JP	4/4		
獨立非執行董事			
楊秉樑先生	4/4	2/2	1/1
查懋聲博士JP	3/4	1/2	0/1
何厚浹先生	4/4	2/2	1/1
李聯偉先生JP	4/4	2/2	1/1

* 於2010年6月1日獲委任

核數師的酬金

於截至2010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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
審核服務	54.9	52.3
非審核服務	7.9	6.3
總計	62.8	58.6

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117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。

重視投資者關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的理解，集團定期參與國際論壇及海外路演，向各國投資者闡述集團業務發展計劃。我們更透過實地考察和會議，為傳媒和投資界展示集團於中港兩地的重點發展項目，建立適時而有效的雙向溝通。

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：

不經不覺，新世界集團已昂然踏入40載。回首過去，本集團一直抱著「取之於社會，用之於社會」的精神，積極履行企業公民責任，用心投資，回饋社會。

近年，世界氣候面臨越來越嚴重的問題，全球氣候變暖速度加快、大規模自然災害不斷出現等，顯示保護環境已是全球刻不容緩的工作。因此，新世界集團特意成立集團環保委員會，帶領旗下各成員公司制訂長遠的環保目標及針對性的環保策略，積極推動成員公司落實一系列環保方案，如減排減廢、低碳飲食及回收可再造資源等，以「綠色企業」為目標。

今年，本集團響應6月5日的聯合國「世界環境日」，舉辦「新世界綠色週」，全力向大眾及員工推廣低碳生活及提倡綠色生活空間。這一系列的活動喚醒了人們對保護自然的關注和重視，好讓大家真正了解環保的意義，並在生活中付諸實行。我們亦透過支持多項環保活動，如環保藝術計劃及青年高峰會等，灌輸正確的環保信息，為社區匯聚綠色力量，同時為改善受污染的環境盡一分力。

除優質生活環境外，新世界集團一直致力培育有活力及幹勁的年青人才。我們在推動本地青年藝術發展的同時，不忘繼續支持一班低技術及缺乏工作經驗的青年重投社會，為不同背景的青年提供個人發展的機會，鼓勵兩地青年關心社會、擴闊視野，並引領他們思考自身與祖國的關係。

本集團內部同樣重視培育人才及發展優秀團隊。我們為員工提供專業培訓，並透過多種渠道時刻保持員工與管理層的雙向溝通。此外，我們又鼓勵同事參與義工服務，貢獻社會。我們亦非常重視與投資者關係，積極透過不同渠道促進集團與投資者的關係與溝通，向投資者清晰傳達集團資訊，使投資者能對集團有全面理解。

履行社會責任是新世界集團的其中一個核心價值，亦是我們履行企業承諾的重要一環。未來，我們將繼續克盡企業社會責任，致力成為企業公民的模範。

執行董事

鄭志剛

香港，2010年10月6日

企業公民

全心全意

攜手開創 新世界



新世界集團深信，充滿關愛、和諧及環境優美的社會是人類文明以至社會發展進步的根本。因此，我們一直帶領員工以創新思維及持續發展同創更美好的社會。

多年來，新世界集團及旗下20多間成員公司在履行企業公民責任方面所付出的努力一直備受肯定，更連續多年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，表揚本集團及各成員公司實踐企業社會責任的傑出表現。

實踐綠色新世界

保護地球環境對於實現可持續發展極為重要。因此，本集團十分重視實踐綠色生活及參與環保活動，透過成立集團環保委員會及綠色辦公室委員會，推動成員公司落實對環境的社會責任。



制訂環保政策

新世界集團成立了集團環保委員會，由各成員公司的管理層組成，負責制訂集團的環保目標、政策、以及與時並進的環保策略，讓成員公司得悉最新的企業環保措施，並帶領各成員公司履行企業環保責任。

為提升同事對維護綠色工作間的意識，集團特意舉辦「綠色新世界」標誌設計比賽。另外，集團又設立「綠色新世界」網站，向公眾介紹有關集團最新的環保策略及資訊，詳情請瀏覽<http://www.greennewworld.com.hk>。



營造綠色工作間

2010年4月，集團環保委員會簽署由地球之友發起的《良心回收約章》，並在企業內推行電子廢物處理指引，鼓勵成員公司將所有電子廢物包括電腦、打印機和傳真機等，透過環境保護署認可的回收商回收，減少因不適當棄置電子廢物而造成環境污染。



在推行辦公室環保工作方面，集團及旗下成員公司致力推行「綠色辦公室」，在辦公室內實行各項節約能源的措施，如轉用T5節能環保光管等，又舉辦多次環保回收活動，包括回收環保袋、書籍、衣物等，呼籲員工身體力行減少廢物，為締造環保辦公室出一分力。本集團於本年取得「香港環保卓越計劃之減廢標誌」的「卓越級別」，顯示集團努力不懈支持環保的決心。



提倡綠色新生活

新世界集團為響應6月5日的聯合國「世界環境日」，特別於2010年6月5日至11日舉辦首屆「新世界綠色週」，並以「減碳」為主題，透過舉辦不同的活動喚醒員工及大眾對保護環境的重視。集團特別邀得流動生命主席周兆祥博士為員工主持「低碳生活與你」講座，及於集團旗下酒店及會展中心員工餐廳提供低碳午餐，藉此推廣低碳飲食。我們亦舉辦有機水果日、綠色服飾日及齊種盆栽工作坊等活動，提醒員工重視環保議題。



對外方面，集團除安排旗下會展中心及四間酒店餐廳於「新世界綠色週」期間推出低碳菜單予食客品嚐外，更將綠色活動擴展至中國內地，於新世界百貨全國35間百貨店發起「愛心捐贈舊書行動」，成功鼓勵顧客捐出舊書共超過七萬本，與中港兩地公眾攜手締造綠色社區。

新世界發展於2010年3月27日再度全力支持世界自然基金會舉辦的「地球一小時」熄燈行動，逾100間位於香港、澳門及中國內地、屬新世界集團旗下及管理的物業（包括香港會議展覽中心及上海香港新世界大廈等）在當晚上熄燈一小時，希望藉此提高公眾對善用能源的意識。



實行綠色營運

集團旗下各公司透過執行不同的環保措施，盡量減低各項業務在日常運作中產生的環境影響，以下為一些例子。

建築方面，協興建築有限公司致力落實環保建築概念，包括進行噪音測量及進行污水測量等，減少對地盤附近居民的影響之餘，亦確保建築污染物符合有關方面的排放標準；集團旗下部份建築地盤採用預製件建築技術，有效減低木材耗量、耗水量和塵土污染，及減低當中的滋擾及噪音，締造更安全和清潔的工作環境，減少空氣和聲音污染。此外，城巴及新巴每年翻新約8,000條車胎，把車胎的壽命由一般的七個月延長至兩年，並推行廢置車胎回收計劃，把不能再翻新的廢置車胎交予回收商，循環再造成其他製成品，以減少固體廢物。



全力支持環保教育

新世界集團一直期望年輕人多關心社會環保議題，2010年，新世界集團舉辦「新世界 眾力量2010 — 舊服新裝創作計劃」，延續「寓環保於藝術」的創新精神，教授青少年利用舊衣製作時尚藝術品。是項計劃更邀得環境局局長邱騰華先生主持揭幕，展出由來自16間中小學、大專院校及機構，共約500名青少年參加者以各種舊衣物所製作的尚服裝及浮雕掛飾，部份時尚服裝更由年青模特兒穿上作環保時裝表演，並於K11購物藝術館展出。此舉既能匯聚青少年的創意，亦能提高大眾對回收舊衣的意識。



集團亦全力支持由AIESEC Hong Kong主辦的「GREENation Y」計劃，透過是次全球青年峰會，喚醒世界各地的年青新一代關注氣候突變及地球的可持續發展。我們期望年輕人能從商界環保精英中得到啟迪，成為新一代的環保領袖。



集團同時銳意提高中國內地民眾的環保意識，旗下K11 Concepts Limited特意於北京崇文區設立K11環保體驗館，旨在提供公益綠色環保教育。該環保體驗館為K11環保行動的大型展覽項目，已於2010年7月開幕，免費開放予公眾參觀。館內設三個展示區及兩個環保人居體驗空間，讓公眾了解自然環保建築哲學，探索建築與自然融合的可能性。

關心青年成長發展

新世界集團視青年人為社會未來的領袖，因此十分重視培育本地年青新一代，除關注他們知識傳授及技術培訓方面的需要外，更為他們提供參與藝術創作的機會，透過全方位的培訓，為社會孕育未來棟樑。



致力培育社會人才

新世界集團一向致力培育年青新一代。集團全力支持由特許公認會計師公會(ACCA)香港分會舉辦之「ACCA全國就業力大比拼」比賽，考驗年青人邏輯思維能力、表達能力和團隊精神。參賽者經過多次辯論和專案匯報等考驗後，其兩文三語和危機處理能力均被肯定，其中一名優勝者更獲新世界發展聘用為實習生，為日後投身社會打好基礎。



此外，本年集團連續第三年參加由青年企業發展局創辦的「商校伙伴計劃」，並獲與閩僑中學配對。集團除了為學生安排到旗下多間公司參觀外，也曾舉辦職業導向講座，鼓勵學生擴闊視野，認識商業機構的運作。本屆集團更榮獲「最佳商校伙伴獎」，以表彰其積極參與培育年輕人的努力。集團希望透過商界與學校合作，讓年青人從商界人士身上學習和體會企業精神，同時好好裝備自己，尋找適合自己的職業方向。



全力支持青年藝術發展

集團連續兩年支持亞洲青年管弦樂團於香港的演出，為年輕樂手提供音樂交流和表演機會，讓他們一展才藝，於藝術圈子廣結友緣。亞洲青年管弦樂團以亞洲各國的年輕頂尖樂手為班底，每天夏季均會作亞洲巡迴演出。今年集團更安排樂團到K11購物藝術館及愉景新城購物商場作公開演出，全力協助推動樂團發展及培育藝術人才，並藉著公開演出啟發新一代欣賞當代音樂。



2010年，集團全力支持由東區文藝協進會及青年音樂訓練基金籌辦的「東區青年民族樂團」，為16歲以下的香港東區中、小學生提供樂器班及樂團培訓，又安排學生作音樂表演及參與大型音樂會，藉音樂提升年輕人的紀律及品格，為社會培育出色的青年音樂家。



協助年青人投入社會

為配合香港特區政府推動社會企業的理念，集團自2008年起與屯門青年協會共同啟動「環保精彩大道—走向年青新世界」社會企業。透過建立一項可持續發展的社會企業，集團期望能為一班低技術及缺乏工作經驗的青年提供培訓及就業機會，幫忙他們建立自信，重投社會、自力更新。環保精彩大道至今共為超過100名17-20歲的學員提供培訓，當中近六成已成功升學或就業。

維繫中港兩地情

新世界集團一直致力推動中港兩地文化交流，鼓勵青年人親往內地城市體驗國情、認識祖國。本集團除支持兩地青年互訪作實習、考察和交流外，亦支持國家人才培訓的工作，為國家培育具國際視野的專才，植根香港，心繫中華。



「共創新世界」暑期實習團

由新世界發展有限公司、香港青年聯會等多間機構聯合主辦的「共創新世界」2010暑期實習團，為本港精英大學生提供往北京、上海及大連實習六星期的機會，旨在鼓勵他們認識機構運作及職場文化，並了解國內文化及民情。集團自2008年起全力支持此實習團，至今已為約600名大學生提供北上實習機會，部份更被安排於集團內地的百貨及酒店工作。除了工作體驗外，主辦方更安排實習生參觀政府部門及知名企業，並出席一系列的CEO講座及與內地大學生分享會，讓學生與成功人士及內地學生作近距離交流接觸。



「共創新世界」全國大學生香港考察團

為進一步推動兩地交流，新世界集團於本年全力支持「共創新世界」全國大學生香港考察團，為來自31個省、市及自治區、逾70名內地精英大學生提供為期一個月的考察機會。70多名精英大學生分別於11間不同行業的香港大型企業考察，其中新世界集團旗下六間子公司及周大福珠寶金行有限公司合共提供16個名額。主辦單位更安排學生參觀香港的高等院校、保育項目及會見政府高級官員等，彼此進行交流。



新世界哈佛中國高級公務員培訓計劃

新世界集團一直對國家人才培訓的工作不遺餘力，早於1998年已與國家外國專家局及美國哈佛大學肯尼迪學院簽定協議，設立「新世界哈佛中國高級公務員培訓計劃」，每年保送約20名表現卓越的中國領導幹部，到哈佛大學參加為期四個月的專題研究及一至四星期的行政人員進修課程。至2010年，已有157位優秀領導幹部體驗了國際水平的專業培訓，並對課程作出高度評價。

同心支持社會慈善

秉承「取之於社會，用之於社會」的精神，新世界集團積極參與各項社會慈善項目，關心社會，扶助弱勢社群。本集團及旗下子公司均設有義工隊，透過不同的義工服務貢獻社區，並藉此增加員工之間的凝聚力，激發團隊精神。



企業義工隊

新世界集團積極推廣義工服務，鼓勵管理層和員工透過參與義工活動，發揮互助精神，幫助社會上有需要的人士，關心社會。本集團旗下擁有三支義工隊伍，其中新世界中國地產員工組成的「新世界義工隊」及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，親力親為向中港兩地社會上有需要的人士獻出愛心。集團於本年更新成立了一支「綠色新世界」義工隊，主力推行與保護環境相關的義務工作，同心建設美好環境。



無國界醫生日

新世界集團踴躍支持無國界醫生的救援行動，鼓勵員工捐出一天收入，參加「無國界醫生日」，以支持無國界醫生的全球救援工作。集團今年聯同旗下公司參加「無國界醫生日2010」籌款活動，共籌得善款港幣41萬元，再次在此活動中成為籌得最多善款的機構，亦是集團第四次獲得此美譽。



逆旅先鋒全人歷奇籌款

新世界集團於2009年組隊參與由突破機構舉辦的「逆旅先鋒全人歷奇籌款2009」，旨在藉著歷奇任務發揮與伙伴同行及堅毅精神，為年青人樹立積極上進的良好榜樣，同時為突破機構籌募發展青少年工作的經費。集團派出隊伍成功完成15公里的外展旅程，體現團隊精神，同時向大眾尤其是青少年宣揚逆境自強的信息。

建立和諧工作環境

新世界集團重視員工的身心發展，致力為員工提供優厚福利及良好工作環境。集團除為不同工作崗位的員工提供全面的培訓外，更樂意為員工建立雙向的溝通渠道，同時舉辦多項康樂活動，讓員工建立歸屬感，達致工作生活平衡。



培育優秀團隊

截至2010年6月30日，本集團有超過55,000名員工。2010年，新世界發展及旗下五間公司，獲僱員再培訓局推出的「ERB人才企業嘉許計劃」頒發「人才企業1st」，以表揚其致力培訓人才的承擔感及卓越成績。



為使各員工發揮卓越的工作表現，集團定期為不同崗位的員工提供專業培訓，培訓範圍包括人際溝通、財務管理、建立團隊精神及職業安全等；同時為中、高層管理人員提供培訓課程，讓他們與集團公司的管理人員互相交流行政與管理的經驗，並建立人際網絡。



2010年7月，新世界集團舉辦首屆週年管理會議，以「變革管理 先驅領導」題，旨在帶動集團高層管理人員探討如何順應時代變遷，推行企業變革及提升員工士氣。會議的嘉賓講者包括大學教授、企業商家及本集團管理層，透過分組活動深化與會者對集團抱負、使命及核心價值的認識，鼓勵集團上下一心，向創新的企業管理更進一步。



加強雙向溝通

新世界集團致力與員工保持良好溝通，並透過不同的渠道，如每月通訊、內聯網、電郵及員工刊物《新語》等，向員工發放訊息及有關集團業務發展的最新動向。集團人力資源委員會於2010年開始舉辦名為「Luncheon with Adrian」的午餐會活動，進一步提高集團管理層與員工間的溝通，讓管理層可以與集團旗下不同公司、不同階層、不同工作崗位的員工有直接的互動交流。午餐會中，參加者與新世界發展執行董事鄭志剛先生共聚，暢談大家的工作近況，並分享對所屬公司以及對集團的期望與意見。



創造和諧工作間

新世界集團明白員工是推動企業邁步發展的源動力，集團康體委員會定期舉辦春茗、生日會、各類康體比賽、興趣班、及公司旅行等活動，並鼓勵員工及其親屬參加，透過工餘活動增加彼此的認識及了解，同時增加員工的歸屬感。



此外，集團已為員工提供新醫療保健計劃，提升現有的門診津貼，為同事的身心健康帶來最大的保障；於流感肆虐期間，新世界集團及旗下部份公司為各同事安排注射流感疫苗，及推行「健康生果週」，每天派發生果一份給各同事，鼓勵同事注意均衡飲食及養成健康生活習慣。

重視投資者關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的理解，集團定期參與國際論壇及海外路演，向各國投資者闡述集團業務發展計劃。我們更透過實地考察和會議，為傳媒和投資界展示集團於中港兩地的重點發展項目，建立適時而有效的雙向溝通。

本集團致力提高公司的透明度，與投資者及公眾保持溝通。本集團企業網站內載企業最新發展、財務表現、通知及企業管治等資訊，更設有英文、繁體中文、簡體中文及純文字版本，以求讓社會不同階層人士均能獲取有關集團的各項資訊。本集團旗下多間公司連續多年在互聯網專業協會舉辦的「網絡齊關注行動」無障礙優異網站獎中榮獲卓越獎等多個獎項，表揚集團成功建構無障礙網站，從設計、語言選擇到圖片說明等方面均能照顧社會上不同人士的需要。

為進一步完善對外溝通，集團於全球性的社交網站Facebook開設集團專頁(<http://www.facebook.com/newworldgroup>)，與市民大眾分享集團的最新資訊和集團旗下各公司最新推廣優惠等。集團希望透過網上開放平台，以輕鬆手法加強與外界溝通，讓大眾透過Facebook專頁向集團提出意見，加強集團與持份者之溝通。

此外，本集團十分重視年報的內容披露、設計及製作，務求讓投資者能獲悉公司的最新財務情況及發展方向。集團的年報連續多年在國際ARC年報比賽、國際Mercury Awards及Astrid Awards中獲得多項殊榮，證明集團一直努力不懈地維持企業透明度，向投資者發放清晰而準確的資料。



管理層討論及分析

於2010財政年度，本集團錄得股東應佔溢利11,612.6百萬港元，較去年上升457.4%。若剔除其他淨收益及投資物業公平值變動，本集團的基本溢利為6,081.7百萬港元，較去年上升72.4%。於回顧年內，由於經濟反彈，物業發展、物業投資、服務及基建等業務的分部貢獻均取得理想增長。總分部業績11,155.0百萬港元，較去年上升113.5%。

綜合收益表

	2010 財政年度 百萬港元	2009 財政年度 百萬港元
收入	30,218.6	24,415.0
銷售成本	(18,775.0)	(17,421.8)
毛利	11,443.6	6,993.2
其他收入	211.3	265.2
其他收益，淨值	2,547.8	1,714.5
銷售及推廣費用	(635.8)	(405.2)
行政費用	(1,609.3)	(1,635.9)
其他營運費用	(3,039.7)	(2,761.2)
投資物業公平值變動	4,765.8	(1,841.2)
營運溢利	13,683.7	2,329.4
財務收入	474.5	807.3
財務費用	(812.9)	(1,068.9)
應佔業績	13,345.3	2,067.8
共同控制實體	3,233.7	2,055.6
聯營公司	932.8	67.9
除稅前溢利	17,511.8	4,191.3
稅項	(2,651.8)	(439.4)
本年度溢利	14,860.0	3,751.9
應佔溢利：		
本公司股東	11,612.6	2,083.5
非控股股東權益	3,247.4	1,668.4

收入 — 按業務分部劃分

	2010 財政年度 百萬港元	2009 財政年度 百萬港元
物業發展	12,570.1	2,112.6
物業投資	1,508.8	1,496.5
服務	10,025.6	14,719.0
基建	251.9	278.1
酒店營運	2,480.9	2,267.7
百貨	2,484.7	2,368.2
電訊	713.4	892.8
其他	183.2	280.1
綜合	30,218.6	24,415.0

於2010財政年度，營業額上升23.8%，由24,415.0百萬港元升至30,218.6百萬港元，主要是由於香港及中國內地物業銷售強勁。於2010財政年度，本集團在香港物業銷售應佔總額為6,058.5百萬港元，按年上升266.4%。與此同時，新世界中國地產的物業銷售總樓面面積上升超過120.1%至1,039,224平方米，銷售總額逾人民幣7,978.0百萬元。

分部業績分析 (包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2010 財政年度 百萬港元	2009 財政年度 百萬港元
物業發展	4,837.1	507.3
物業投資	1,618.9	1,607.6
服務	1,991.8	965.0
基建	1,573.4	1,411.8
酒店營運	158.5	220.9
百貨	515.1	524.5
電訊	157.0	(57.7)
其他	303.2	44.7
綜合	11,155.0	5,224.1

物業發展

於回顧年內，物業銷售分部之貢獻由上財政年度之507.3百萬港元升至4,837.1百萬港元。

經濟反彈、利率低企、銀根寬鬆、供應緊絀，促成香港住宅物業的交易量與價格強勢增長。物業發展之貢獻主要來自名鑄、海濱南岸及衛理苑的銷售。

中國內地物業方面，由於市場好轉及物業市場前景轉趨樂觀，令整體物業銷售上升。整體物業銷售毛利率，較2009財政年度下跌6.8個百分點至26.4%，主要是由於回顧年內落成及銷售之物業中，超過三分之一是來自成都、長沙及貴陽等住宅價格水平較低之二線城市。

物業投資

租務業務之分部貢獻為1,618.9百萬港元，較上財政年度之1,607.6百萬港元上升0.7%，若剔除於共同控制企業所持的投資物業公平值之變動帶來之盈餘，本分部的貢獻錄得減少。減少主要是由於位於香港的新世界中心在2010財政年度下半年關閉作重建。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。

服務

於2010財政年度，服務分部之貢獻錄得顯著上升，主要是由於免稅店業務、建築、香港會議展覽中心及大福證券令人鼓舞之表現。服務業務的分部貢獻上升106.4%至1,991.8百萬港元。

受惠於經鐵路入境的中國內地旅客人數迅速增長及其人均消費上升，於羅湖及紅磡港鐵車站的免稅店於2010財政年度收入錄得強勁增長。

我們的建築業務受惠於香港建築業務整體表現之改善。

香港會議展覽中心於2009年4月完成擴建工程後，總出租面積增至91,500平方米，令其展覽業務於2010財政年度錄得穩健增長。

2010財政年度，大福證券的應佔經營溢利貢獻大幅提升，主要是由於股票市場自2009年3月起明顯復甦，股票市場成交額上升，核心業務包括經紀服務、企業融資及孖展借貸帶來較高盈利貢獻。

基建

於2010財政年度，基建分部之業績為1,573.4百萬港元，上升11.4%。基建分部貢獻上升之主要是由於煤價回落及能源業務之售電量上升。於2010財政年度，內地水務項目之貢獻持續增長，而多家水廠之價格亦獲得批准上調。

儘管廣州市北環高速公路的表現受到於2009年7月至11月因進行大型維修及保養工程而關閉高速公路部份路段的嚴重影響，於回顧年內，珠江三角洲地區內其他高速公路表現有所回升。

於2010年財政年度，全球貨運市場不景氣，亞洲貨櫃物流中心之溢利貢獻下跌。平均租用率仍維持於97%之高水平，但租賃收入以及貨櫃裝卸及倉儲設施的收入錄得下跌。

酒店營運

於2010財政年度，酒店營運貢獻158.5百萬港元，較去年下跌28.2%。撇除2010財政年度上半年受環球經濟衰退及人類豬流感之擴散所導致的不利業務環境，下跌主要是由於新世界中心展開重建，九龍萬麗酒店在2010年2月28日後停業，及三間先後在2009年開業的酒店，包括大連新世界酒店、香港沙田凱悅酒店及香港尖沙咀凱悅酒店，業務尚未成熟所致。

百貨

百貨業務的分部貢獻下跌1.8%至515.1百萬港元。於回顧年度，新世界百貨於上海及北京分別開設了三家自有百貨店，包括上海寶山店、上海成山店及北京時尚店。截至2010年6月底，新世界百貨之業務網絡包括25家自有店及10家管理店，總樓面面積約為1,174,530平方米，較上年度增加10.4%。

於2010年1月，新世界百貨亦成功收購前管理店上海浦建店的經營權。另外，瀋陽太原街店已於回顧年內出售。

電訊

電訊分部錄得收益157.0百萬港元，而去年則為虧損57.7百萬港元。上年度之虧損，主要是由於CSLNWM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303.2百萬港元，去年則為44.7百萬港元。除了來自投資之股息收入增加，顯著增長乃由於新世界中國實業出售投資及本年度錄得的匯兌收益淨額所促成。

其他收益，淨值

本年度，其他收益，淨值為2,547.8百萬港元，其中包括因增購共同控制實體及聯營公司之權益，使該公司成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之盈利，購入附屬公司權益之淨資產公平值逾成本，以及來自大福證券之出售收益。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動錄得收益4,765.8百萬港元，而去年則為虧蝕1,841.2百萬港元。持續改善的經濟及市場氣氛，令企業擴張業務需求增加。甲級寫字樓的租賃轉趨活躍，黃金地段的有限供應不但對租金產生穩定作用，租金亦於2010年第二季開始上揚。

利率及到期日概況

於2010年6月30日，長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券總額為50,160.4百萬港元。於2010年6月30日的短期銀行和其他借貸為561.8百萬港元。於2010年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於23,608.7百萬港元。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。

於2010年6月30日，長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	5,623.3
2年	12,018.8
3–5年	24,480.4
5年外	8,037.9
	50,160.4

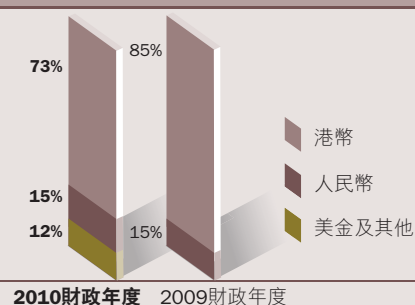
本集團約76%之債務總額以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及固定息率債券及可換股債券。實際利率載列於財務報表附註42(b)、(d)及(e)。

流動資金及資本來源

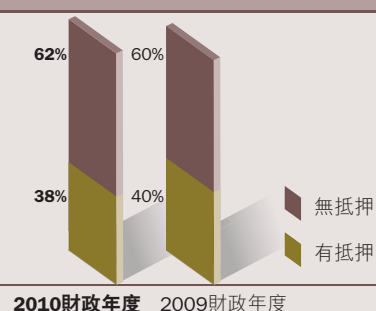
為分散資金來源及延長借貸到期情況，本集團之全資附屬公司Fita International Limited於2010年2月及4月發行本金總額750百萬美元(相等約5,840.0百萬港元)的固定利率債券，按固定年利率7.00%計息，每半年支付一次。固定利率債券將於2020年2月10日到期，由本公司提供擔保。

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。

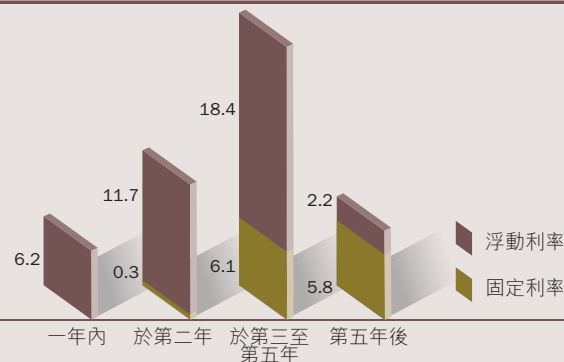
借貸貨幣概況



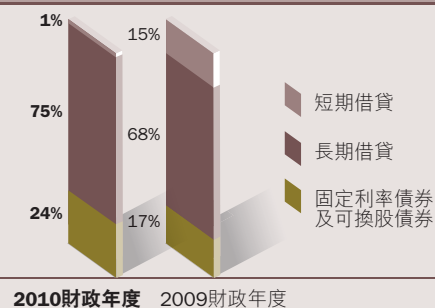
債務性質



利率及到期日概況 (十億港元)



借貸來源



集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期合約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2010年6月30日持有未到期有關以浮動利率轉為固定利率掉期合約總額為4,700百萬港元及750百萬美元(相等約5,840百萬港元)。

於2010年6月30日，本集團資產合計31,770.2百萬港元(2009年：33,358.4百萬港元)已作為本集團若干銀行融資之抵押。

於2010年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於23,608.7百萬港元，綜合債務淨額為27,113.5百萬港元(2009年：14,363.3百萬港元及34,187.5百萬港元)。債務淨額與權益比率為24.3%，較2009財政年度減少10.8%。該減少主要乃來自出售住宅單位及出售部份大福證券集團有限公司權益收益、新世界中國地產供股而發行新股所得款項及權益之增加。

於本年度內，新世界中國地產贖回由其附屬公司New World China Land Finance Limited發行之可換股債券本金為人民幣2,218.8百萬元。於2010年6月30日，可換股債券之尚餘金額為人民幣331.2百萬元。

本集團於2010年6月30日的權益增至111,689.5百萬港元，而於2009年6月30日為97,483.0百萬港元。

債務總額	2010 財政年度 百萬港元	2009 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	50,722.2	48,550.8
新創建	4,890.3	8,806.0
新世界中國地產	16,672.0	16,016.5
新世界百貨	-	-
債務總額(不包括上市附屬公司)	29,159.9	23,728.3

債務淨額	2010 財政年度 百萬港元	2009 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	27,113.5	34,187.5
新創建-(現金及銀行存款)/債務	(267.3)	3,600.9
新世界中國地產	8,696.1	12,115.6
新世界百貨-現金及銀行存款	(3,596.7)	(2,923.5)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	22,281.4	21,394.5

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
鄭志恒先生

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
翁余阮律師行

股票過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

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

主要來往銀行

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

股份編號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

投資者資訊

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

網址

www.nwd.com.hk

- 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



項目明細

香港主要物業發展項目

物業發展項目名稱

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1 跑馬地桂芳街7-10號 | 15 屯門鄉事會路76-92號 |
| 2 西環寶雅山 | 16 西貢大埔仔丈量約份227及229號 |
| 3 大坑春暉臺9-12號 | 17 西貢沙下丈量約份221號 |
| 4 天后新東方臺1-15號及龍皇道5-11號 | 18 馬鞍山烏溪沙丈量約份206號1期A至六期 |
| 5 半山干德道55號 | 19 西貢沙角尾丈量約份221號 |
| 6 西九龍柯士甸站項目 | 20 粉嶺丈量約份91及100號 |
| 7 新蒲崗六合街15-19號 | 21 元朗丈量約份115號 |
| 8 油塘重建項目 | 22 元朗丈量約份129號 |
| 9 元朗翹翠峰 | 23 西貢丈量約份221號 |
| 10 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期 | 24 元朗榮基村丈量約份104及107號1期 |
| 11 元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期 | 25 元朗練板村丈量約份99及101號1期 |
| 12 沙田車公廟站項目 | 26 西貢北港丈量約份217、219及222號1期 |
| 13 元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號) | 27 元朗大棠路丈量約份116號(地段5369號) |
| 14 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期 | |



名鑄



衛理苑



深灣畔



香島道33號



翹翠峰



海濱南岸

項目明細

項目明細 — 香港主要物業發展項目

編號	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	66.6
2	西環寶雅山	15,284	122,141	100.0
3	大坑春暉臺9-12號	12,840	115,460	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	87,780	30.0
九龍				
6	西九龍柯士甸站項目 ⁽⁴⁾	295,178	1,282,154	50.0
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 ⁽⁴⁾	195,193	975,800	100.0
13	元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)	215,613	1,098,449	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	97,054	100.0
16	西貢大埔仔丈量約份227及229號	719,028	1,100,081	56.0
17	西貢沙下丈量約份221號	510,000	TBD	TBD
18	馬鞍山烏溪沙丈量約份206號1期A至6期	947,665	2,950,660	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
27	元朗大棠路丈量約份116號(地段5369號)	362,307	1,301,466	21.0
總計		12,439,006	12,455,860	

備註：

(1) 「其他」包括酒店及學校

(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

(3) TBD=待定

(4) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業發展所得溢利。

零售 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
909	15,826		15,826	D 已完成
	121,232		122,141	S
	80,822		80,822	S
	196,465		196,465	D
	26,334		26,334	SF
	641,078		641,078	P
		285,588	285,588	F
				P
	485,736		485,736	C
	250,956		250,956	S
	195,561		195,561	P
1,662	966,511	7,627	975,800	S
43,056	1,055,393		1,098,449	P
	80,000		80,000	LE
13,689	83,365		97,054	F
12,056	603,990		616,046	LE
	TBD		TBD	LE
34,445	909,767		944,212	F/SF
	30,000		30,000	P
	184,800		184,800	P
	69,300		69,300	P
	113,400		113,400	P
	92,846		92,846	P
	270,284		270,284	P
	TBD		TBD	P
	129,167		129,167	SP
	272,917		272,917	F
105,817	6,875,750	293,215	7,274,782	

- | | |
|--------|--------|
| ● 港島線 | ● 機場快線 |
| ● 荃灣線 | ● 東鐵線 |
| ● 觀塘線 | ● 西鐵線 |
| ● 東涌線 | ● 馬鞍山線 |
| ● 將軍澳線 | ● 輕鐵 |
| ● 迪士尼線 | ● 隧道 |



項目明細

香港主要物業投資項目

物業投資項目名稱

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1 萬年大廈 | 10 崇光百貨 — 尖沙咀 |
| 2 新世界大廈 | 11 德福廣場 |
| 3 信德中心商場 | 12 K11購物藝術館及
香港尖沙咀凱悅酒店 |
| 4 香港會議展覽中心商場 | 13 亞洲貨櫃物流中心 |
| 5 香港君悅酒店 | 14 海濱廣場 |
| 6 萬麗海景酒店 | 15 愉景新城商場 |
| 7 名珠城 — 地下至四樓部份及
地下及地庫部份 | 16 君薈坊 |
| 8 麥當奴道2號 | 17 香港沙田凱悅酒店 |
| 9 循道衛理大廈 | 18 新世界中心(重建中) |



香港沙田凱悅酒店



萬麗海景酒店



麥當奴道2號



K11購物藝術館



愉景新城商場



香港會議展覽中心

項目明細

項目明細－香港主要物業投資項目

編號	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	名珠城一地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
	名珠城一地下及地庫部份	24,682	100.0	24,682
8	麥當奴道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	崇光百貨－尖沙咀	141,439	100.0	141,439
11	德福廣場	335,960	100.0 ⁽¹⁾	335,960
12	K11購物藝術館	335,939	78.8 ⁽¹⁾	264,552
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	78.8 ⁽¹⁾	218,828
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	香港沙田凱悅酒店	538,000	100.0 ⁽¹⁾	538,000
總計		14,151,126		7,175,177
有待竣工				
18	新世界中心(重建中)	3,185,647	100.0	3,185,647

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偶爾負責部份土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業租金收入或發展所得溢利。
- (2) 會議室。
- (3) 2,975,951平方呎之面積為亞洲貨櫃物流中心之物流中心。

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 ⁽²⁾	1,070	2060
		524,928				2060
		544,518				2060
21,476						2868
24,682						2868
			116,954			2031
	40,405					2084
141,439					260	2052
335,960					136	2047
264,552					234	2057
		218,828				2057
				2,975,951 ⁽³⁾		2047
242,685					324	2047
233,200					500	2047
16,974						2047
		538,000			100	2047
1,587,923	649,249	1,826,274	116,954	2,994,777	3,049	
						2052

項目明細

項目明細－中國內地主要物業發展項目

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業				
1	北京新怡家園四期	共同控制企業	70%	85,626
2	北京新景家園三期	共同控制企業	70%	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%	30,627
5	天津新匯華庭	附屬公司	100%	305,081
6	天津新春花苑四期	附屬公司	100%	39,843
7	濟南陽光花園三期	附屬公司	100%	214,018
	濟南陽光花園四期			80,831
8	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	90%	642,577
	瀋陽新世界花園餘下各期			1,989,767
9	瀋陽新世界中心	附屬公司	90%	1,191,580
10	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%	81,259
11	鞍山新世界花園(一期AIII及二期A)	附屬公司	100%	170,114
	鞍山新世界花園(一期AIIIV)			142,643
	鞍山新世界花園餘下各期			963,031
12	大連新世界大廈餘下部份	附屬公司	100%	83,571
13	上海中山廣場三期	附屬公司	100%	142,074
14	武漢夢湖香都三期	附屬公司	100%	25,167
	武漢夢湖香都三期餘下部份			46,342
15	武漢常青花園七期	共同控制企業	60%	148,330
	武漢常青花園七期餘下部份			145,259
	武漢常青花園餘下各期			1,339,204
16	武漢光谷新世界中心	附屬公司	100%	318,250
	武漢光谷新世界中心餘下部份			319,411
17	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	8,983
	長沙新城新世界二期B及三期A			272,592
	長沙新城新世界二期A及三期B			219,371
	長沙新城新世界餘下各期			505,458
18	成都河畔新世界一期B	附屬公司	30%	218,366
	成都河畔新世界一期B			150,018
	成都河畔新世界一期C			141,399
	成都河畔新世界餘下各期			3,100,071
19	貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50%	185,478
	貴陽金陽新世界一期餘下部份			461,007
	貴陽金陽新世界餘下各期			417,680
	貴陽金陽新世界餘下各期			2,677,818
20	廣州東逸花園餘下各期	附屬公司	100%	25,236
21	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	65,191
	廣州東方新世界花園餘下各期			119,923
22	廣州凱旋新世界二期	附屬公司	91%	145,619
23	廣州逸彩庭園三期	附屬公司	100%	104,768
	廣州逸彩庭園三期餘下部份			156,848
	廣州逸彩庭園餘下各期			773,115
24	廣州嶺南新世界二期E	附屬公司	100%	37,201
	廣州嶺南新世界二期E			47,370
	廣州嶺南新世界二期餘下部份			170,960
	廣州嶺南新世界四期			23,434
	廣州嶺南新世界餘下各期			718,084
25	廣州白雲項目	附屬公司	100%	187,326
26	廣州新塘新世界花園五期	共同控制企業	63%	28,319
	廣州新塘新世界花園餘下各期			208,271
27	廣佛新世界都市綜合體	附屬公司	76%	933,544
28	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	120,809
29	深圳尖崗山項目	附屬公司	100%	69,972
30	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	92,271
	肇慶新世界花園三期餘下部份			81,582
	肇慶新世界花園四期			50,201
31	惠陽湖下寮項目	附屬公司	88%	162,717
32	惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59%	210,654
33	惠州長湖苑三期	共同控制企業	63%	148,307
	惠州長湖苑四期			84,712
34	珠海金海新世界四期	附屬公司	100%	148,684
35	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	125,040
36	海口美麗沙項目	附屬公司	100%	2,248,639
總計(發展中將完成／持作發展物業)				25,376,685

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)	發展進度	預計落成日期
18,146	768	17,311	52,625	14,922	已規劃	2012年7月
	2,268				發展中	2012年12月
	8,661	17,487		8,660	規劃中	待定
	10,842	37,181		21,240	規劃中	2014年10月
	78,670			43,006	規劃中	2014年4月
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
	22,889			7,738	已規劃	2012年9月
187,971	31,860			85,250	已規劃	2013年12月
36,460				3,383	已規劃	2012年12月
145,201	6,587	21,820		40,410	已規劃	2013年6月
	43,201		11,500	26,130	規劃中	2014年6月
426,555	34,353	29,547		152,122	發展中	2010年12月
1,579,767	20,000			390,000	規劃中	待定
283,437	220,138	320,790	87,215	280,000	發展中	待定
47,752	25,997			7,510	規劃中	2013年6月
130,290	6,155			33,669	發展中	2011年1月
112,024	1,328			29,291	發展中	2013年1月
695,171	30,200			237,660	規劃中	2015年1月
83,571					發展中	2013年6月
	15,531	96,499		30,044	發展中	2010年11月
25,167					發展中	2012年6月
46,342					已規劃	2013年12月
143,424	4,906				發展中	2011年6月
132,749	12,510				已規劃	2012年6月
870,364	122,897	54,100	74,000	217,843	規劃中	待定
265,000				53,250	已規劃	2012年12月
40,790	48,998	100,140	49,583	79,900	規劃中	待定
				8,983	發展中	2010年12月
227,773	8,860			35,959	發展中	2012年6月
175,402	4,977			38,992	已規劃	2013年6月
399,108	36,817			69,533	規劃中	待定
141,547				76,819	發展中	2011年6月
150,018					發展中	2012年1月
113,830				27,569	已規劃	待定
2,257,507	205,355			637,209	規劃中	待定
127,946	13,233			44,299	發展中	2011年6月
287,949	27,215			145,843	發展中	2012年12月
175,228	38,218	60,000	47,358	96,876	已規劃	2013年12月
1,967,895	158,288			551,635	規劃中	待定
22,661	2,575				已規劃	待定
57,337	654			7,200	發展中	2010年9月
84,508				35,415	發展中	2013年7月
115,315	2,674			27,630	發展中	2012年3月
75,471	10,720			18,577	發展中	2011年5月
119,166	1,314			36,368	發展中	2013年7月
691,618	24,775			56,722	規劃中	待定
33,819				3,382	發展中	2010年9月
41,321				6,049	發展中	2011年11月
66,012	69,096			35,852	已規劃	待定
23,434					發展中	2012年6月
535,875	6,424			175,785	已規劃	待定
143,156				44,170	已規劃	待定
28,319					發展中	2011年6月
159,463				48,808	已規劃	2014年9月
898,544	15,000		20,000		規劃中	待定
95,509				25,300	發展中	2014年3月
59,202				10,770	規劃中	2013年8月
69,174	2,269			20,828	發展中	2011年8月
79,351	2,231				已規劃	待定
42,630				7,571	已規劃	待定
162,717					已規劃	待定
210,654					已規劃	待定
108,529	1,950			37,828	已規劃	2013年6月
50,804	13,840			20,068	規劃中	2014年1月
108,258	10,126			30,300	已規劃	待定
125,040					已規劃	待定
1,647,720	131,004	20,000	38,860	411,055	規劃中	待定
17,728,484	1,682,152	774,875	381,141	4,810,033		

項目明細

項目細明 — 中國內地主要投資物業及酒店項目

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	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%	102,841
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	共同控制企業	70%	34,544
	北京新陽商務樓			3,439
	北京新成文化大廈			8,051
1a	北京新怡家園	共同控制企業	70%	32,297
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	21,455
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	24,800
41	北京新康家園	共同控制企業	70%	40,079
42	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	40,286
43	天津新世界廣場	附屬公司	100%	97,784
7a	濟南陽光花園	附屬公司	100%	4,426
8a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%	44,031
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%	49,395
45	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%	130,385
13a	上海中山廣場	附屬公司	100%	24,081
46	上海華美達廣場	附屬公司	100%	34,340
	上海柏華麗豪華公寓			37,935
47	上海九州商場	附屬公司	100%	345
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
49	武漢新世界中心	附屬公司	100%	142,013
50	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,875
15a	武漢常青花園	共同控制企業	60%	96,687
51	武漢新華家園	共同控制企業	60%	72,006
17a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	24,844
52	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
19a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	2,902
20a	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,873
21a	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	31,627
22a	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	60,395
23a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	12,499
24a	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	74,134
26a	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%	43,577
28a	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	14,162
53	順德新世界中心	聯營公司	35%	48,517
30a	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	15,062
33a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	34,328
小計				1,784,466
已落成酒店物業				
54	北京萬怡酒店	共同控制企業	55%	23,988
55	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	21,169
56	大連新世界酒店	附屬公司	100%	52,835
57	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
58	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
59	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	29,411
60	順德新世界酒店	聯營公司	33%	36,524
小計				224,222
總計(已落成投資及酒店物業)				2,008,688

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)
1,626	74,232	7,027		19,956
	46,378	2,557		27,279
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				32,297
	10,028			11,427
	3,603			21,197
	11,921			28,158
	40,286			
	78,325	8,175		11,284
	4,426			
	5,692			38,339
	49,413			19,783
	27,480			21,915
	35,474	80,549		14,362
				24,081
	20,743			13,597
37,935	345			
		104,556		17,272
		10,004		
	45,766	62,714		33,533
	10,295			10,580
	65,534	13,607		17,546
	36,069			35,937
				24,844
	41,712			11,082
	2,902			
	8,275			5,598
	22,970			8,657
29,868	17,408			13,119
	11,914			585
22,220	21,458			30,456
	24,163			19,414
	3,099			11,063
	33,577			14,940
	15,062			
	20,229			14,099
91,649	788,779	289,189		614,849
			23,988	
			21,169	
			52,835	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
			224,222	
91,649	788,779	289,189	224,222	614,849

項目明細

項目明細－酒店物業

編號	酒店名稱／地點	房間數目	集團權益(%)
香港			
1	萬麗海景酒店 ⁽¹⁾	861	64.0
2	香港君悅酒店	553	64.0
3	香港沙田凱悅酒店	559	100.0
4	香港尖沙咀凱悅酒店	381	78.8
5	諾富特東薈城酒店	440	16.4
小計		2,794	
中國內地			
6	北京萬怡酒店	299	38.5
7	上海巴黎春天新世界酒店	605	70.0
8	上海貝爾特酒店	259	70.0
9	瀋陽新世界酒店	258	69.9
10	順德新世界酒店	370	22.8
11	無錫萬怡酒店	276	25.6
12	西安新世界酒店	471	22.4
13	武漢新世界酒店	327	42.0
14	大連新世界酒店	429	70.0
小計		3,294	
東南亞			
15	菲律賓馬尼拉新世界酒店	598	26.9
16	越南胡志明市新世界酒店	538	21.6
17	越南胡志明市萬麗酒店	336	46.1
18	馬來西亞吉隆坡萬麗酒店	910	37.5
小計		2,382	
總計		8,470	

備註：

(1) 可供使用的房間數目於2010年9月底減少至810間

(2) 提供545間客房之九龍萬麗酒店因新世界中心進行拆卸，於2010年2月28日後已停業

(3) 提供435間客房之北京新世界酒店因進行裝修，已於2010年4月20日後停業

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	65.3%	1/1994	33	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.0%		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	15.0%	12/2005	30	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.0%		33	2031
	第一期	48.0公里			4/2005		
	第二期	5.4公里			9/2010		
R5	深圳惠州高速公路(惠州段)						
	高速公路	34.7公里	CJV	33.3%	6/1993	30	2027
	公路	21.8公里	CJV	50.0%	12/1997	26	2023
R6	高明大橋	1.1公里	CJV	30.0%/80.0%	11/1996	25	2021
R7	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	40.8%	2010年末(預計)	28	2033
R8	廣州市南沙港快速路	72.4公里	CJV	22.5%	11/2007	27	2031
R9	北流市城區高等級公路	16.3公里	WFOE	100.0%	5/1998	29	2026
R10	容縣城區高等級公路	16.8公里	WFOE	100.0%	5/1998	29	2026
R11	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	65.0%	5/1998	29	2026
R12	玉林石南至大江口公路		CJV	60.0%			
	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	52.0%		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	60.0%/90.0%	7/2000	27	2025
R15	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.0%/90.0%	4/1999	27	2025
R16	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.0%/90.0%	7/2000	25	2023
R17	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.0%/90.0%	8/2000	25	2023
R18	唐津高速公路(天津北段)		CJV	60.0%/90.0%		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	29.5%	6/1991	30	2018
R20	廣州創越交通電子科技	不適用	EJV	33.3%	11/2007	30	2037
617.7公里							

項目明細

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							
E1	珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.0%	1/1994	25	2017
E2	珠江電廠第二期	620.0兆瓦	EJV	25.0%	4/1996	25	2020
E3	澳門電力	472.0兆瓦	Equity	19.0%	11/1985	25	2010
E4	成都金堂電廠	1,200.0兆瓦	Equity	35.0%	6/2007	35	2040
E5	廣州燃料公司	每年700萬噸	EJV	35.0%	1/2008	25	2033
發電廠裝機容量		2,892.0兆瓦					
水務							
W1	澳門水廠	每日330,000立方米	Equity	42.5%	1985	45 ⁽³⁾	2030 ⁽³⁾
W2	中山坦洲水廠		Equity	29.0%		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		
W3	中山大豐水廠		Equity	33.1%		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		
W4	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.1%	4/1998	22	2020
W5	南昌水廠		Equity	25.0%		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		
W6	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.5%	6/2000	20	2020
W7	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.0%	9/2000	30	2030
W8	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.0%	8/2001	30	2031
W9	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0%	3/2002	30	2032
W10	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.0%	12/2000	30	2029
W11	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.0%	4/2002	30	2032
W12	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0%	1/2002	30	2031
W13	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.0%		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		
W14	青島水廠		Equity	25.0%		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		
W15	重慶水廠		Equity	32.7%		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		
W16	三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.0%	1/2004	30	2033
W17	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.0%	4/2005	35	2039
W18	常熟水廠		Equity	24.5%		30	2036
	第一期	每日675,000立方米			12/2006		
	第二期	每日200,000立方米			2011下半年 (預計)		
W19	重慶唐家沱污水廠	每日300,000立方米	Equity	28.4%	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⁾
W20	重慶建設公司 污水	每日100,000立方米	Equity	21.9%	2012上半年 (預計)	30	2038
	污泥處理	每日240噸			2011上半年 (預計)		
W21	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.0%	8/2006	50	2053
W22	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500萬立方米	Equity	47.0%	6/1995	50	2045
W23	天津芥園水廠	每日500,000立方米	Equity	26.0%	3/2009	14	2022
W24	蘇州工業園污泥處理廠	每日300噸	Equity	24.5%	2011上半年 (預計)	30	2039
W25	重慶悅來水廠	每日200,000立方米	Equity	28.4%	7/2011 (預計)	30	2038
W26	秦皇島昌黎水廠	每日72,000立方米	Equity	40.0%	9/2009	21	2029
W27	中法水務環境技術諮詢公司	每日5,000立方米	Equity	50.0%	10/2009	30	2039
W28	重慶長壽化學工業區水處理廠 污水	每日40,000立方米	Equity	25.5%	2010下半年 (預計)	50	2060
	工業用水	每日120,000立方米			2010下半年 (預計)		
W29	大連長興島環境服務公司	每日40,000立方米	Equity	47.5%	6/2010	30	2040
	食水及工業用水處理：	每日6,456,000立方米					
	脫鹽水：	每日4,800立方米					
	污水處理：	每日535,000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					

項目明細

		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							
P1	廈門象嶼新創建碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.0%	4/1997	60	2052
P2	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	EJV	24.5%	1/1999	30	2027
P3	天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	每年150萬個標準箱	EJV	18.0%	11/2005	30	2035
P4	大連集裝箱碼頭有限公司	每年220萬個標準箱	EJV	4.8%	6/2002	50	2046
P5	廈門新世界象嶼倉儲加工區 有限公司	不適用	WFOE	100.0%	1/1998	50	2045
P6	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	40.0%	2011下半年 (預計)	50	2058
物流							
L1	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	590萬平方呎	Equity	56.0%	第一期— 2/1987 第二期— 3/1988 第三期— 2/1992 第四期— 1/1994 第五期— 11/1994	不適用	2047
L2	亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	每年60萬立方米	Equity	46.2%	1/2002	不適用	2019
L3	中鐵聯合國際集裝箱有限公司	18個位於中國內地 樞紐性鐵路集裝箱中心站	EJV	22.0%	昆明— 1/2008 重慶— 12/2009 成都— 3/2010 鄭州— 4/2010	50	2057

(1) 項目或合營企業屆滿日期

(2) 正尋求批准，更改自37公里

(3) 原供水專營特許合同於2010年屆滿，已獲續期至2020年，並可再續期至2030年。

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 = 權益

董事簡介



拿督鄭裕彤博士

DPMS, LLD (Hon), DBA (Hon), DSSc (Hon), GBM (85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，以及鄭志剛先生及鄭志恒先生之祖父。



鄭家純博士

BA, MBA, DBA (Hon), LLD (Hon), GBS (63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、新創建集團有限公司主席、新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事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大福證券集團有限公司主席直至2010年1月13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、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。



冼為堅博士

DSSc (Hon) (81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

(65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

(53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) (68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
(58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。鄭先生為香港工程師學會資深會員、香港和解中心認可調解員、CEDR認可調解員及香港國際仲裁中心認可的一般調解員。鄭先生為鄭裕彤博士之子，鄭家純博士之弟、鄭志恒先生之父親及鄭志剛先生之叔父。



梁志堅先生
(71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。彼為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司非執行董事(於2010年1月8日起調任，原為執行董事)。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
(68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非執行董事(於2010年1月8日起調任，原為執行董事)，及泰國上市公眾公司Golden Land Property Development Public Company Limited董事。彼亦為協興建築有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有逾40年經驗。周先生於1971年加入本集團，現掌管本集團的工程策劃業務。



查懋成先生
(查懋聲博士之替任董事)
(60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。查先生已於2010年3月辭任香港理工大學校董會成員。



何厚滸先生
(59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。彼亦為香港上市公眾公司景福集團有限公司非執行董事。彼分別曾任香港上市公眾公司中信泰富有限公司獨立非執行董事及大昌行集團有限公司非執行董事直至2010年1月1日。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 (61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兼行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事，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及醫院管理局財務委員會主席。彼亦為醫院管理局公積金計劃委員會主席及信託委員會委員，並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
(63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。彼在財務管理、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
(30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副主席、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、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



紀文鳳小姐
SBS, JP(63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。



鄭志恒先生
(32歲)

2010年6月出任本公司執行董事。鄭先生為本公司主要股東周大福企業有限公司董事。鄭先生曾於1999年至2000年於禹銘投資管理有限公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略省西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒及鄭志剛先生之堂兄。

財務資料 目錄

81	董事會報告
117	獨立核數師報告
118	綜合收益表
119	綜合全面收益表
120	綜合財務狀況表
122	公司財務狀況表
123	綜合權益變動表
125	綜合現金流量表
127	財務報表附註
235	五年財務概要

董事會同寅謹將截至2010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220至第234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2010年6月30日止年度的業績載列於本年報第118頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2010年11月24日登記的股東就截至2010年6月30日止年度派發末期股息每股0.28港元(2009年：每股0.21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0.27港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2010年6月已派發中期股息每股0.10港元，截至2010年6月30日止年度將合共派付每股0.38港元(2009年：每股0.30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2010年6月30日，本公司可供分派儲備為數13,667.7百萬港元(2009年：11,453.5百萬港元)。

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235及第236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39.4百萬港元(2009年：29.8百萬港元)。

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

- (1) 根據日期為2009年11月19日的買賣協議，新創建出售其於大福證券集團有限公司(「大福證券」)的部份權益，有關交易已於2009年12月21日完成(「出售事項」)。緊接有關交易完成前，新創建持有大福證券約61.86%權益，而根據出售事項，新創建已出售大福證券約52.86%權益及保留餘下約9%權益。
- (2) 於本年度內，新世界中國地產分別以代價人民幣1 元收購廣州集賢莊新世界城市花園有限公司(「集賢莊」)之40%權益及以代價約521百萬港元收購上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)之52.5%權益。集賢莊主要從事發展位於中國廣東省白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界花園。三聯之主要業務為發展位於中國上海虹橋發展區之上海中山廣場。於收購後，集賢莊及三聯成為新世界中國地產之全資附屬公司。
- (3) 於2009年12月，新世界中國地產將上海局一房地產發展有限公司(「局一」)的全部權益以代價約1,174百萬港元售予Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited。局一主要從事開發位於中國上海盧灣區的上海香港新世界花園。
- (4) 於2010年6月11日，新創建就以管理層收購方式出售若干非核心業務達成協議，當中包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)長者院舍；(e)保險經紀；(f)於香港之物業管理；(g)清潔；及(h)機電工程，惟須達成若干先決條件。出售事項的總代價為8.885 億港元。

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88至第96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116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
鄭志恒先生

(於2010年6月1日獲委任)

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

根據本公司組織章程細則第94條，鄭志恒先生依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，拿督鄭裕彤博士、何厚浹先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及鄭志剛先生依章輪值告退，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2010年6月30日止年度，CTFHL收取10.0百萬美元(約78.5百萬港元)(2009年：9.7百萬美元(約75.5百萬港元))。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2010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97至第115頁內。

董事於競爭業務中的權益

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

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

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或 可能構成競爭的業務		董事於 該實體的 權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	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
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

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭志剛先生	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
鄭志恒先生	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

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

管理合約

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

董事認購股份或債券的權利

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

購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第99至第115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2010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⁾	—	1,568,287,585	1,568,287,585	40.03
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,568,287,585	1,568,287,585	40.03
周大福 ⁽³⁾	1,421,215,155	147,072,430	1,568,287,585	40.03

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2010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。

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，2010年10月6日

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6,808.7百萬港元（2009年：7,166.1百萬港元）。年內就此稅務賠償保證支付款項達339.5百萬港元（2009年：6.2百萬港元）。

- (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。

關連交易(續)

於截至2010年6月30日止年度，根據新創建交通主服務協議項下各服務類別已訂約總額摘要如下：

服務類別	已訂約概約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
建築機電服務	—	13.0
設施管理服務	0.94	7.5
保安及護衛服務	0.85	7.0
清潔及園藝服務	0.28	35.0
金融服務	0.47	1.0
物業管理服務	—	1.0
租賃或特許使用剩餘空間	3.87	9.0

因簽訂周大福主服務協議(定義見後文)，新創建交通主服務協議已於2010年7月1日起終止。

- (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2010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約為51.3百萬港元，並無超出年度上限75.0百萬港元。

關連交易(續)

- (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集團旗下有關成員公司，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)根據上市規則構成本公司的持續關連交易。鑒於魯先生為當時大福證券(於截至2010年6月30日止年度內為新創建附屬公司)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。

於截至2010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	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	185.8	470.0
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	7.1	21.7

關連交易(續)

此外，於截至2010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	0.8	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

由於大福證券自新創建出售其於大福證券的52.86%權益於2009年12月21日完成後不再為本集團的附屬公司，魯先生自此後不再為本公司的關連人士。因此，由2009年12月21日起，魯先生主服務協議項下擬進行的所有交易根據上市規則並不構成本公司的持續關連交易。

此外，自周大福主服務協議(定義見後文)於2010年7月1日起生效後，周大福主營運服務協議及周大福主金融服務協議均已於該日起終止。

- (6) 於2009年5月22日，新世界百貨與周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶」)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，不時向周大福珠寶及其附屬公司(「周大福珠寶集團」)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。

截至2010年6月30日止年度，綜合專櫃協議項下的交易總額約達人民幣16.1百萬元，並無超出年度上限人民幣51.2百萬元。

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，綜合專櫃協議項下擬進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

關連交易(續)

- (7) 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務。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號的物業發展項目(「利源東街項目」)的建築工程向龍田香港及GCDL提供項目管理服務。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務，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務，服務費約人民幣40.4百萬元。

關連交易(續)

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。

- (8) 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)(「代價」)，根據WZNWT協議條款分期繳付。WZNWT協議預期於簽訂後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。

於WZNWT協議簽訂日期，溫州狀元壘碼頭公司由當時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。

再者，新創建港口溫州於2010年3月12日與中方及其代名人雁蕩有限公司(「代名人」)訂立股權轉讓合同，確認根據WZNWT協議由新創建港口溫州分別轉讓30.0%及25.0%股權予中方及代名人。於2010年3月12日，新創建港口溫州、中方及代名人亦訂立補充合同，藉此載列代價支付安排及完成日期。上述出售已於2010年3月24日完成，而代價已由新創建港口溫州全數收納。

- (9) 於2010年5月7日，新創建與周大福訂立主服務協議(「周大福主服務協議」)，據此，新創建及周大福各自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，不包括新創建集團但包括本集團及新創建交通集團)(在切實可行之情況下)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。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立周大福主服務協議及其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)根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

周大福主服務協議最初年期為三年，自2010年7月1日起至2013年6月30日(包括首尾兩天)止，且在重新遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

關連交易(續)

- (10) 於2009年11月27日，廣州新穗旅游中心有限公司(「新穗」)及中樂國際有限公司(「中樂」)(兩者均為新世界中國地產間接全資附屬公司)與廣州市芳村區房地產開發總公司及廣州市芳村房地產開發經營有限公司(統稱為「轉讓方」)訂立轉讓協議(「轉讓協議」)，據此，轉讓方同意轉讓其於合作合營企業廣州芳村-新世界房地產發展有限公司(「廣州芳村」)應佔企業溢利25%的權利予新穗，代價約為人民幣465.4百萬元。自於2010年3月18日完成有關轉讓登記手續起，新穗及中樂分別於廣州芳村擁有25.0%及75.0%權益，而廣州芳村成為新世界中國地產的間接全資附屬公司。

廣州芳村主要業務為開發住宅物業項目，即位於中國廣州荔灣中心總地盤面積約370,000平方米的廣州逸彩庭園。

轉讓方僅因持有廣州芳村25.0%權益而屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則，訂立轉讓協議構成本公司的關連交易。

- (11) 於2010年6月11日，NWS Service Management Limited(「NWSSM」，新創建的間接全資附屬公司)作為賣方、豐盛創建企業有限公司(「豐盛創建」)作為買方、與杜先生及黃國堅先生(「黃先生」)兩位作為擔保人訂立一份買賣協議(「集團甲買賣協議」)，據此，豐盛創建同意收購而NWSSM同意出售NWS Facility Services Limited、Building Material Supplies Limited、Clever Basis Limited、New World Risk Management (L) Limited及NWS International Insurance Limited各自的全部已發行股本，代價為445.9百萬港元。該代價的10%，即44.59百萬港元已由豐盛創建於簽署集團甲買賣協議當日支付，而餘額已於集團甲買賣協議完成之日支付。

此外，於同日，NWSSM作為賣方、豐盛創建作為買方、杜先生及黃先生兩位作為擔保人訂立另一份買賣協議(「集團乙買賣協議」)，據此，豐盛創建同意收購而NWSSM同意出售新創機電工程集團有限公司、Elite Master Holdings Limited及 Waihong Cleaning Limited各自的全部已發行股本、新創機電工程有限公司(新創建的間接全資附屬公司)的工程業務及於香港的物業管理合約，代價為442.6百萬港元。該代價的10%，即44.26百萬港元，已由豐盛創建於簽署集團乙買賣協議當日支付。另70%，即309.82百萬港元已於獲得新創建及本公司的獨立股東批准集團乙買賣協議及其項下擬進行的交易後五個營業日內支付，而餘額將於集團乙買賣協議完成之日支付。

關連交易(續)

為確保新創建集團及根據集團甲買賣協議與集團乙買賣協議出售的公司(「出售集團」)於緊隨完成有關買賣協議後過渡期間內的穩定，NWSSM將提供若干顧問服務予出售集團，自完成集團甲買賣協議之日起為期一年，每月固定費用10萬港元，每月須提供最多四十個工作小時。NWSSM就提供顧問服務及超過每月四十個工作小時所產生的現款支付的費用將於「產生時」收取。另外，為讓豐盛創建於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自完成後有時間就出售集團的經營取得新銀行或其他信貸安排，新創建集團成員公司提供的銀行擔保(「銀行擔保」)(於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自的完成日期仍有效)，於上述各完成日期起六個月期間(或NWSSM可能酌情同意的較長期間)內仍有效，除非銀行擔保已根據其條款提早到期。豐盛創建將向NWSSM支付月費(相當於授予出售集團並由銀行擔保作擔保的銀行信貸總金額的1/12%)，支付日期為緊隨集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自的完成日期後第四個月之首個營業日起之下個曆月的月費支付日前一個曆月之最後一日。

於簽訂各集團甲買賣協議及集團乙買賣協議日期，杜先生及黃先生(均為新創建董事，及根據上市規則亦為本公司的關連人士)分別持有豐盛創建90.0%及10.0%的間接權益。故此，豐盛創建為杜先生的聯繫人士，因而根據上市規則亦為本公司的關連人士。根據上市規則，上述出售構成本公司的一項須予披露交易及一項關連交易。

集團甲買賣協議已於2010年7月27日完成，而於該日，本集團旗下成員公司向根據集團甲買賣協議出售的公司(「集團甲成員公司」)提供的銀行擔保金額約為57.0百萬港元。

- (12) 於完成集團甲買賣協議後及於日常業務中，本集團旗下成員公司定期與服務集團旗下成員公司(即杜先生直接或間接於其股本中擁有權益可行使或控制行使30.0%或以上股東大會投票權之任何公司，包括集團甲成員公司)訂立持續關連交易。為精簡該等持續關連交易，本公司與杜先生於2010年7月27日訂立主服務協議(「主服務協議」)，據此，本公司及杜先生各自同意及同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行之況下)委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司，向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供營運及租賃服務。主服務協議自簽訂日期開始，初步為期三年。待重新遵守上市規則有關申報及公告之規定，主服務協議可再續期三年。

由於杜先生為本公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立主服務協議及所有其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

關連交易(續)

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。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2010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關法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	56,087	—	—	56,087	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(正進行清盤)					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽³⁾	420,585,070	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	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽⁴⁾	100,081,800	1.74
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600	0.00
紀文鳳小姐	30,000	—	—	30,000	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	0.79
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁶⁾	16,999,057	0.78
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	217,729	—	3,214,177 ⁽⁷⁾	3,431,906	0.16
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.10
周桂昌先生	8,889	—	—	8,889	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浹先生擁有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2010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。

本公司購股權計劃(續)

	該計劃
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231,511,980股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約5.9%。
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。

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2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2009年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	—	—	—	36,710,652	17.654
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	—	—	—	36,710,652	17.654
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	—	—	201,153	17.654
		(2)	1,206,925	—	—	—	1,206,925	17.654
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,704,880	—	—	—	35,704,880	17.654
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	—	—	—	1,206,925	17.654
何厚浣先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	—	—	201,153	17.654
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	—	—	201,153	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	—	—	—	502,885	17.654
紀文鳳小姐	2007年3月19日	(2)	1,005,770	—	—	—	1,005,770	17.654
			115,160,803	—	—	—	115,160,803	

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) 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2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2009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3月19日	(1)	17,283,143	—	—	—	(603,462)	16,679,681	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) 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。

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2010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74,402,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股（分別於2005年4月8日及2009年11月16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（分別涉及6,465,900股股份及5,357,008股股份）。新世界中國地產可以進一步授出購股權以認購33,663,410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0.58%。
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。

新世界中國地產購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後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。
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。

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予董事的購股權

2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 (調整前) ⁽⁴⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁴⁾ 港元
			於2009年 7月1日 結存	年內授出	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使	於2010年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	—	238,806	—	2,238,806	6.972
	2008年12月29日	(3)	1,600,000	—	191,045	—	1,791,045	1.500
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	—	95,522	—	895,522	6.972
	2008年12月29日	(3)	650,000	—	77,612	—	727,612	1.500
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	23,882	—	223,882	6.972
	2008年12月29日	(3)	150,000	—	17,910	(40,000) ⁽⁵⁾	127,910	1.500
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	23,882	—	223,882	6.972
	2008年12月29日	(3)	150,000	—	17,910	—	167,910	1.500
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	—	35,821	—	335,821	6.972
	2008年12月29日	(3)	300,000	—	35,821	(83,600) ⁽⁶⁾	252,221	1.500
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	331,600	—	39,594	—	371,194	2.865
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	—	179,104	—	1,679,104	6.972
	2008年12月29日	(3)	1,200,000	—	143,284	—	1,343,284	1.500
			9,381,600	—	1,120,193	(123,600)	10,378,193	

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) 新世界中國地產於2009年10月9日公佈供股，並於2009年11月16日成為無條件。因此，於2009年11月17日，未行使購股權數目及行使價須根據新世界中國地產2002年購股權計劃作出調整。
- (5) 行使日期為2009年11月19日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.05港元。
- (6) 行使日期為2009年12月11日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.05港元。
- (7) 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。

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⁾						於2010年 6月30日 結存	每股 行使價 (調整前) ⁽⁶⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁶⁾ 港元
	於2009年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁵⁾	年內行使 (調整前) ⁽⁷⁾	年內調整 ⁽⁶⁾	年內行使 (調整後) ⁽⁷⁾	年內失效			
2004年11月4日至 2004年12月1日	50,000	—	(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	150,000	—	(90,400)	7,116	(66,716)	—	—	2.300	2.055
2005年11月7日至 2005年12月2日	10,400	—	—	1,241	—	—	11,641	2.620	2.341
2006年3月28日至 2006年4月24日	1,979,600	—	—	236,370	—	(137,463)	2,078,507	3.915	3.497
2006年6月28日至 2006年7月26日	58,000	—	—	6,925	—	—	64,925	2.865	2.559
2006年10月17日至 2006年11月13日	99,600	—	—	11,892	—	—	111,492	3.340	2.984
2006年12月28日至 2007年1月24日	846,800	—	—	101,110	—	(188,060)	759,850	4.712	4.209
2007年3月19日至 2007年4月13日	735,200	—	—	87,785	—	—	822,985	4.500	4.020
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,491,600	—	—	178,101	—	—	1,669,701	6.710	5.994
2007年10月17日至 2007年11月13日	1,460,800	—	—	174,423	—	—	1,635,223	8.070	7.209
2007年12月28日至 2008年1月24日	870,000	—	—	103,880	—	—	973,880	6.972	6.228
2007年12月28日至 2008年1月24日	7,760,000 ⁽²⁾	—	—	926,565	—	—	8,686,565	6.972	6.228
2008年4月22日至 2008年5月19日	868,800	—	—	69,110	—	(290,000)	647,910	5.260	4.699
2008年7月31日至 2008年8月27日	907,600	—	—	108,370	—	(755,373)	260,597	3.662	3.271
2008年11月12日至 2008年12月9日	1,048,000	—	—	125,134	(191,600)	—	981,534	1.682	1.503

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

2002年購股權計劃(續)

授予日期	購股權數目 ⁽⁴⁾						於2010年 6月30日 結存	每股 行使價 (調整前) ⁽⁶⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁶⁾ 港元
	於2009年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁵⁾	年內行使 (調整前) ⁽⁷⁾	年內調整 ⁽⁶⁾	年內行使 (調整後) ⁽⁷⁾	年內失效			
2008年12月2日至 2008年12月29日	1,324,200 ⁽³⁾	—	(356,800)	115,510	(122,143)	(170)	960,597	1.500	1.340
2008年12月2日至 2008年12月29日	10,896,000 ⁽⁴⁾	—	(118,000)	1,276,776	(846,486)	(358,166)	10,850,124	1.500	1.340
2008年12月2日至 2008年12月29日	2,151,200	—	(32,400)	252,991	(62,400)	—	2,309,391	1.500	1.340
2009年2月3日至 2009年3月2日	816,800	—	—	97,528	(82,800)	—	831,528	1.980	1.769
2009年6月26日至 2009年7月23日	834,000	2,395,800	—	355,988	—	(337,952)	3,247,836	4.550	4.065
2009年11月19日至 2009年12月16日	—	3,470,000	—	—	—	—	3,470,000	不適用	3.068
2010年1月12日至 2010年2月2日	—	5,212,400	—	—	—	—	5,212,400	不適用	2.990
2010年5月18日至 2010年6月14日	—	1,479,600	—	—	—	—	1,479,600	不適用	2.350
2010年5月31日至 2010年6月25日	—	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	不適用	2.440
	34,408,400	13,557,800	(697,400)	4,236,815	(1,372,145)	(2,067,184)	48,066,286		

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) 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，惟附註2、3及4內另有所述者除外。
- (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2009年6月26日、2009年11月19日、2010年1月12日、2010年5月18日及2010年5月31日(要約授出日期)前的收市價分別為每股4.39港元、3.05港元、2.94港元、2.25港元及2.44港元。
- (6) 新世界中國地產於2009年10月9日公佈供股，並於2009年11月16日成為無條件。因此，於2009年11月17日，未行使購股權數目及行使價須根據新世界中國地產2002年購股權計劃作出調整。
- (7) 股份於緊接行使購股權(包括於調整日前後行使)日期前的加權平均收市價為3.01港元。
- (8) 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，於年內授出每股行使價為4.550港元(調整至4.065港元)、3.068港元、2.990港元、2.350港元及2.440港元的購股權的公平值評估為1.85港元、1.20港元、1.21港元、0.95港元及0.98港元。有關值乃按照無風險年率1.54%至2.10%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及一年期間的歷史波動比率介乎55.0%至56.0%計算，並假設股息率介乎1.45%至1.58%及購股權的預計年期為五年。

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

新創建購股權計劃

於2001年12月6日，新創建採納一項購股權計劃（「新創建購股權計劃」），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。根據新創建購股權計劃，新創建董事可酌情向任何合資格參與者（闡釋見下文）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：

新創建購股權計劃	
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110,755,288股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約5.08%。

新創建購股權計劃(續)

新創建購股權計劃	
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股本的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由新創建董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由新創建董事釐定，最低為於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前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	新創建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。

新創建購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					每股 行使價 港元
			2009年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 ⁽²⁾	2010年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	—	—	25,551	3,026,828	16.055
			3,001,277	—	—	25,551	3,026,828	

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) 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2009年6月30日止年度末期股息及截至2009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2010年1月22日由16.193港元調整至16.157港元，再於2010年6月7日調整至16.055港元。
- (3) 上述董事繳付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						每股 行使價 港元
		2009年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 ⁽²⁾	年內失效	2010年 6月30日 結存	
2007年8月21日	(1)	26,107,082	—	—	205,351	(2,601,374)	23,711,059	16.055
2008年1月28日	(1)	700,295	—	—	5,958	—	706,253	20.417
		26,807,377	—	—	211,309	(2,601,374)	24,417,312	

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) 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2009年6月30日止年度末期股息及截至2009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。於2007年8月21日授出的購股權的每股行使價於2010年1月22日由16.193港元調整至16.157港元，再於2010年6月7日調整至16.055港元。於2008年1月28日授出的購股權的每股行使價於2010年1月22日由20.591港元調整至20.546港元，再於2010年6月7日調整至20.417港元。
- (3) 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。

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。

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			2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2009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：

- 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。
- 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					2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2009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)	17,270,000	—	—	—	(1,771,000)	15,499,000	8.66
2008年3月25日	(2)	3,965,000	—	—	—	(441,000)	3,524,000	8.44
		21,235,000	—	—	—	(2,212,000)	19,023,000	

附註：

- 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。
- 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。
- 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。

大福證券購股權計劃

於2002年8月23日，大福證券股東批准採納一項購股權計劃（「大福計劃」）。於2009年12月21日新創建完成出售其於大福證券約52.86%之權益（「大福出售事項」）後，大福證券不再為本集團的附屬公司。根據上市規則，於2009年12月20日（即緊接完成大福出售事項前一日）大福計劃的概要披露如下：

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證券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證券業務付出的努力及貢獻帶來的成果。
計劃參與人士	大福證券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2009年12月20日所佔大福證券已發行股本的百分比	根據大福計劃及大福證券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，不得超過大福證券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」），惟大福證券可於股東大會尋求其股東批准更新計劃授權限額，但大福證券董事根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃可授出購股權有關的最高股份數目，不得超過大福證券股東於股東大會批准更新此等授權之日大福證券已發行股本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證券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證券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，不得超過大福證券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2009年12月20日，根據大福計劃可供發行的股份共33,884,734股，佔大福證券於該日的已發行股本約4.80%。

大福證券購股權計劃(續)

大福計劃

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證券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證券已發行股份總數1.0%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權，須獲大福證券股東於股東大會批准。

向大福證券董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授出購股權，須事先獲大福證券獨立非執行董事批准。此外，向大福證券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，超過於大福證券董事作出授予購股權建議之日大福證券已發行股份總數的0.1%，或總值(按股份於大福證券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，均須事先獲得大福證券股東於股東大會批准。

根據購股權須認購股份的期間及購股權可予行使前必須持有的最短期間

購股權的行使期間由大福證券董事釐定，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證券董事釐定，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

大福計劃經大福證券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2009年7月1日至2009年12月20日的期間(「該期間」)，概無根據大福計劃向董事授出購股權。

大福證券購股權計劃(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					於2009年 12月20日 結存	每股行使價 港元
		於2009年 7月1日 結存	該期間內 授出	該期間內 行使	該期間內 調整	該期間內 失效		
2007年12月1日	(1)	26,692,988	—	—	—	(2,643,383)	24,049,605	5.875
		26,692,988	—	—	—	(2,643,383)	24,049,605	

附註：

- (1) 行使期由2008年6月1日至2016年5月31日。
- (2) 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

Fita International Limited (「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				於2010年 6月30日 佔已發行 債券金額總數 的概約百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27

除上文披露外，於2010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。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2010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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
聯屬公司欠款	12,456.8	14,343.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,150.1	3,592.4
股本注資及提供貸款承擔	1,516.3	3,216.1
	21,123.2	21,152.2

- (1) 本集團提供之財務支援總額超過本集團於2010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4,207.4百萬港元(2009年：5,926.0百萬港元)須付年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%(2009年：0.875%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2010年6月30日之合併財務狀況表及集團應佔權益如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	71,927.1	30,929.8
流動資產	32,639.3	16,715.0
流動負債	(21,784.9)	(9,293.0)
總資產減流動負債	82,781.5	38,351.8
非流動負債	(38,356.8)	(19,934.7)
淨資產	44,424.7	18,417.1

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2010年6月30日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況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

獨立核數師報告

致新世界發展有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第118至234頁新世界發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於2010年6月30日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、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計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們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。我們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。

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，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2010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，2010年10月6日

綜合收益表

截至2010年6月30日止年度

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入	6	30,218.6	24,415.0
銷售成本		(18,775.0)	(17,421.8)
毛利		11,443.6	6,993.2
其他收入	7	211.3	265.2
其他收益，淨值	8	2,547.8	1,714.5
銷售及推廣費用		(635.8)	(405.2)
行政費用		(1,609.3)	(1,635.9)
其他營運費用		(3,039.7)	(2,761.2)
投資物業公平值變動		4,765.8	(1,841.2)
營業溢利	9	13,683.7	2,329.4
財務收入		474.5	807.3
財務費用	10	(812.9)	(1,068.9)
應佔業績		13,345.3	2,067.8
共同控制實體		3,233.7	2,055.6
聯營公司		932.8	67.9
除稅前溢利		17,511.8	4,191.3
稅項	11	(2,651.8)	(439.4)
本年度溢利		14,860.0	3,751.9
應佔：			
本公司股東	12, 41	11,612.6	2,083.5
非控股股東權益		3,247.4	1,668.4
		14,860.0	3,751.9
股息	13	1,487.1	1,158.9
每股盈利	14		
基本		HK\$2.99	HK\$0.55
攤薄		HK\$2.88	HK\$0.53

綜合全面收益表

截至2010年6月30日止年度

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本年度溢利	14,860.0	3,751.9
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	148.9	555.0
—公平值變動產生之遞延稅項	(20.1)	(116.9)
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	1,000.9	—
投資重估儲備虧蝕於耗蝕時撥回收益表	55.7	396.3
出售待售資產儲備撥回	(7.2)	(9.1)
出售可供出售金融資產儲備撥回	(436.9)	(297.8)
—出售時遞延稅項撥回	87.0	65.8
出售附屬公司匯兌儲備撥回	(6.7)	(267.3)
應佔一間共同控制實體其他全面收益	6.0	(8.4)
現金流量對沖交易	(5.8)	—
匯兌差額	(4.7)	(21.6)
本年度內其他全面收益	817.1	296.0
本年度內全面收益總額	15,677.1	4,047.9
應佔：		
本公司股東	12,468.2	2,334.4
非控股股東權益	3,208.9	1,713.5
	15,677.1	4,047.9

綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	41,083.0	31,007.7
物業、機器及設備	18	7,133.3	7,328.9
租賃土地及土地使用權	19	4,528.7	5,075.8
無形特許經營權	20	774.0	834.1
無形資產	21	1,490.1	1,684.0
共同控制實體權益	23	30,691.8	31,918.5
聯營公司權益	24	9,708.3	7,828.3
可供出售金融資產	25	6,167.2	5,509.3
持至到期日投資	26	281.9	34.6
按公平值透過損益列賬金融資產	35	270.8	378.1
衍生金融工具	27	172.1	152.1
持作發展物業	28	15,668.2	11,152.7
遞延稅項資產	29	622.5	476.5
其他非流動資產	30	1,294.3	1,532.2
		119,886.2	104,912.8
流動資產			
發展中物業	31	25,409.0	16,264.1
待售物業	32	11,058.9	14,565.5
可供出售金融資產	25	—	105.9
存貨	33	409.2	402.9
應收賬及預付款	34	16,815.2	20,914.7
按公平值透過損益列賬金融資產	35	55.3	63.3
代客戶持有之現金	36	—	3,661.9
有限制銀行存款	37	91.0	257.2
現金及銀行存款	37	23,508.6	14,080.0
		77,347.2	70,315.5
非流動資產列為待售資產	39	2,376.5	1,291.0
		79,723.7	71,606.5
總資產		199,609.9	176,519.3

綜合財務狀況表(續)

於2010年6月30日

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
權益			
股本	40	3,918.0	3,867.3
儲備	41	81,336.0	69,732.9
擬派末期股息	41	1,097.0	812.1
股東權益		86,351.0	74,412.3
非控股股東權益		25,338.5	23,070.7
總權益		111,689.5	97,483.0
負債			
非流動負債			
長期借貸	42	44,714.2	33,764.1
遞延稅項負債	29	7,319.6	5,096.2
衍生金融工具	27	308.0	—
其他非流動負債	43	402.6	375.0
		52,744.4	39,235.3
流動負債			
應付賬及應付費用	44	23,960.9	21,420.6
長期借貸之即期部分	42	5,623.3	7,796.2
短期借貸	42	1,981.8	8,994.7
即期應付稅項		2,315.6	1,589.5
與待售資產直接相關之負債	39	33,881.6 1,294.4	39,801.0 —
		35,176.0	39,801.0
總負債		87,920.4	79,036.3
總權益及負債		199,609.9	176,519.3
流動資產淨值		44,547.7	31,805.5
總資產減流動負債		164,433.9	136,718.3

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

公司財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	57.0	46.0
物業、機器及設備	18	—	—
租賃土地及土地使用權	19	0.5	0.5
附屬公司權益	22	36,738.0	26,437.5
共同控制實體權益	23	173.4	173.5
聯營公司權益	24	508.1	526.5
可供出售金融資產	25	24.8	19.8
		37,501.8	27,203.8
流動資產			
待售物業	32	695.5	1,394.1
應收賬及預付款	34	73.9	95.8
應收附屬公司賬	22	35,466.9	38,888.0
現金及銀行存款	37	172.1	30.2
		36,408.4	40,408.1
總資產		73,910.2	67,611.9
權益			
股本	40	3,918.0	3,867.3
儲備	41	43,017.8	40,403.0
擬派末期股息	41	1,097.0	812.1
總權益		48,032.8	45,082.4
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	29	8.2	6.2
流動負債			
應付賬及應付費用	44	709.2	443.4
應付附屬公司賬	22	25,160.0	22,079.9
		25,869.2	22,523.3
總負債		25,877.4	22,529.5
總權益及負債		73,910.2	67,611.9
流動資產淨值		10,539.2	17,884.8
總資產減流動負債		48,041.0	45,088.6

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

綜合權益變動表

截至2010年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總計 百萬港元
2009年7月1日結餘	3,867.3	28,938.8	32,863.4	8,742.8	74,412.3	23,070.7	97,483.0
全面收益							
本年度溢利	—	—	11,612.6	—	11,612.6	3,247.4	14,860.0
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	—	—	—	55.0	55.0	73.8	128.8
出售非流動資產列為待售資產	—	—	—	(4.1)	(4.1)	(3.1)	(7.2)
出售可供出售金融資產，已扣除稅項	—	—	—	(250.6)	(250.6)	(99.3)	(349.9)
可供出售金融資產耗蝕	—	—	—	55.7	55.7	—	55.7
出售附屬公司匯兌儲備撥回	—	—	—	(6.7)	(6.7)	—	(6.7)
由物業、機器及設備重列為投資物業 之物業重估	—	—	—	1,000.9	1,000.9	—	1,000.9
應佔一間共同控制實體之 其他全面收益	—	—	—	3.5	3.5	2.5	6.0
現金流量對沖交易	—	—	—	(3.4)	(3.4)	(2.4)	(5.8)
匯兌差額	—	—	—	5.3	5.3	(10.0)	(4.7)
本年度其他全面收益	—	—	—	855.6	855.6	(38.5)	817.1
本年度全面總收益	—	—	11,612.6	855.6	12,468.2	3,208.9	15,677.1
與權益持有者的交易							
權益持有者注資和向權益持有者 作出分派							
股息	—	—	(1,202.2)	—	(1,202.2)	(1,777.1)	(2,979.3)
非控權股東注資	—	—	—	—	—	1,428.1	1,428.1
發行以股代息新股	50.7	669.8	—	—	720.5	—	720.5
僱員股份報酬	—	—	—	48.3	48.3	15.8	64.1
購股權失效	—	—	4.5	(6.7)	(2.2)	—	(2.2)
贖回可換股債券	—	—	249.8	(249.8)	—	—	—
儲備轉撥	—	—	(22.8)	22.8	—	—	—
	50.7	669.8	(970.7)	(185.4)	(435.6)	(333.2)	(768.8)
附屬公司權益變更							
增購附屬公司權益	—	—	(18.8)	—	(18.8)	145.6	126.8
被視作出售附屬公司權益	—	—	(74.5)	—	(74.5)	77.8	3.3
出售附屬公司	—	—	18.2	(18.8)	(0.6)	(825.9)	(826.5)
終止確認非控權股東權益	—	—	—	—	—	(5.4)	(5.4)
	—	—	(75.1)	(18.8)	(93.9)	(607.9)	(701.8)
全部與權益持有者的交易	50.7	669.8	(1,045.8)	(204.2)	(529.5)	(941.1)	(1,470.6)
2010年6月30日結餘	3,918.0	29,608.6	43,430.2	9,394.2	86,351.0	25,338.5	111,689.5

綜合權益變動表(續)

截至2009年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總計 百萬港元
2008年7月1日結餘	3,736.5	27,924.8	32,334.1	8,399.4	72,394.8	22,509.9	94,904.7
全面收益							
本年度溢利	—	—	2,083.5	—	2,083.5	1,668.4	3,751.9
其他全面收益							
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，已扣除稅項	—	—	—	(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
出售附屬公司匯兌儲備撥回 應佔一間共同控制實體之 其他全面收益	—	—	—	(188.7)	(188.7)	(78.6)	(267.3)
匯兌差額	—	—	—	(6.0)	(6.0)	(15.6)	(21.6)
本年度其他全面收益	—	—	—	250.9	250.9	45.1	296.0
本年度全面總收益	—	—	2,083.5	250.9	2,334.4	1,713.5	4,047.9
與權益持有者的交易							
權益持有者注資和向權益持有者 作出分派							
股息	—	—	(1,286.4)	—	(1,286.4)	(954.9)	(2,241.3)
非控權股東注資	—	—	—	—	—	27.7	27.7
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	—	—	6.0	(9.6)	(3.6)	—	(3.6)
回購可換股債券	—	—	22.9	(26.6)	(3.7)	(1.6)	(5.3)
儲備轉撥	—	—	(40.5)	40.5	—	—	—
	130.8	1,014.0	(1,298.0)	89.6	(63.6)	(897.4)	(961.0)
附屬公司權益變更							
增購附屬公司權益	—	—	(234.5)	2.9	(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)
被視作出售附屬公司權益	—	—	(7.8)	—	(7.8)	7.8	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(151.9)	(151.9)
	—	—	(256.2)	2.9	(253.3)	(255.3)	(508.6)
全部與權益持有者的交易	130.8	1,014.0	(1,554.2)	92.5	(316.9)	(1,152.7)	(1,469.6)
2009年6月30日結餘	3,867.3	28,938.8	32,863.4	8,742.8	74,412.3	23,070.7	97,483.0

綜合現金流量表

截至2010年6月30日止年度

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
經營業務所得現金流量			
經營業務所得／(所用)現金	48(a)	7,215.4	(5,923.7)
已付香港利得稅		(382.2)	(413.1)
已付中國大陸及海外稅項		(914.6)	(411.8)
經營業務所得／(所用)現金淨額		5,918.6	(6,748.6)
投資活動所得現金流量			
已收利息		747.9	806.1
已收股息			
共同控制實體		2,124.8	1,571.3
聯營公司		214.0	189.4
可供出售金融資產		211.3	111.6
購買投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權及無形資產		(2,351.5)	(1,733.0)
共同控制實體權益(增加)／減少		(490.9)	778.9
聯營公司權益(增加)／減少		(444.4)	245.0
長期應收款增加		(344.8)	(261.6)
於三個月後到期的短期銀行存款(增加)／減少		(534.5)	53.4
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	48(b), (c)	327.6	(384.3)
增購附屬公司權益		(0.7)	(545.2)
購買可供出售金融資產、持至到期日投資及按公平值 透過損益列賬金融資產		(2,074.2)	(495.5)
出售資產所得款			
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		940.0	1,590.2
非流動資產列為待售資產		1,468.3	446.4
投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權		365.4	27.6
共同控制實體		235.1	10.2
聯營公司		5.3	79.3
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	48(d), (e)	2,061.8	837.6
投資活動所得現金淨額		2,460.5	3,327.4

綜合現金流量表(續)

截至2010年6月30日止年度

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
融資活動的現金流量			
發行固定利率債券，扣除交易成本		5,841.6	—
借入銀行及其他貸款		13,351.9	14,909.5
償還銀行及其他貸款		(14,074.6)	(7,863.1)
贖回／回購可換股債券		(2,592.8)	(193.2)
非控權股東借貸減少		(42.1)	(6.5)
有限制銀行存款減少		183.2	394.5
非控權股東注資		1,428.1	27.7
已付利息		(939.5)	(1,176.7)
向本公司股東支付股息		(481.7)	(814.2)
向非控權股東支付股息		(1,564.6)	(907.6)
融資活動所得現金淨額		1,109.5	4,370.4
現金及現金等值項目增加淨額		9,488.6	949.2
年初之現金及現金等值項目		13,309.8	12,334.3
匯兌差額		7.4	26.3
年終之現金及現金等值項目		22,805.8	13,309.8
現金及現金等值項目之分析			
銀行存款及現金	37	14,756.3	9,725.9
於三個月內到期的短期銀行存款		7,480.3	3,616.6
銀行透支		—	(32.7)
附屬公司的銀行存款及現金重列為待售資產	39(b)	569.2	—
		22,805.8	13,309.8

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」)主要從事物業發展及投資、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)、酒店及餐廳經營、百貨經營、電訊服務、電訊、媒體、科技及其他策略性業務。

本財務報表已經在2010年10月6日獲得董事會批准。

2 編製基準

本公司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。財務報表以原始成本常規編製，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綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，同時亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。在本綜合財務報表中涉及高度判斷或複雜程度或重要假設及估計的範疇於附註5披露。

(a) 會計準則之變更

於本年度內，本集團改變了包括在持作發展／發展中物業及待售物業內的租賃土地及土地使用權的會計政策。包括在持作發展／發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權符合香港會計準則第2號「存貨」的存貨定義及香港會計準則第17號「租賃」的租賃土地定義。以往，根據香港會計準則第17號包括在持作發展／發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權成本分類為預付營運租約，費用以直線法按租賃時期攤銷。於發展階段的租賃土地及土地使用權成本的攤銷被資本化入該物業的建築成本。發展前及物業完工的攤銷費用於收益表確認。隨著會計政策的變更，根據香港會計準則第2號，持作發展／發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權成本被分類為存貨並以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

管理層相信，將持作發展／發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權重新分類為存貨能更有意義地呈列本集團的財務狀況及每年的財務表現。新的會計政策也能反映管理層使用土地的意圖，使財務信息列報符合行業慣例。

會計準則的變更對本集團以往年度的財務報表並無任何重大影響，因此以往年度的財務報表無需作追溯調整。

2 編製基準(續)

(b) 採納新訂或經修訂準則

於截至2009年6月30日止年度，本集團已提前採納香港財務報告準則第3號修訂「企業合併」及香港會計準則第27號修訂「綜合及獨立財務報表」。於本年度內，本集團已採納下列準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號及	附屬公司、共同控制實體或聯屬公司
香港會計準則第27號修訂	的投資成本
香港財務報告準則第2號修訂	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7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8號	營運分部
香港會計準則第1號修訂	呈列財務報告
香港會計準則第23號修訂	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
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)－詮釋15	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16	對沖外國業務淨投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋18	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的改進(2008)

此外，本集團已提前採納於截至2010年6月30日止年度生效之香港會計準則第32號的修訂「金融工具：呈列－供股分類」。

採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港會計準則第1號修訂－呈列財務報表。該準則規定所有非所有者權益變動(即全面收益)須在一份全面收益表或兩份報表(分別為收益表及全面收益表)中列報。本集團已選擇呈列兩份報表，並在截至2010年6月30日年度的綜合財務報表中，於綜合收益表後列載一份全新的綜合全面收益表。

香港財務報告準則第8號－營運分部。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號一分類報告。新準則採用「管理層基準」，即分部資料乃按照與內部報告所採用的相同基準呈列。本集團現有的分部資料與供內部使用者相符，採納香港財務報告準則第8號對本集團的分部報告並無構成重大變動。

香港會計準則第40號修訂－投資物業。本集團採納此等修訂並自2009年7月1日往後期間應用。現正興建或發展以供日後作為投資物業使用之物業乃納入香港會計準則第40號範圍內，按其賬面值自發展中物業及物業、機器及設備重新分類為投資物業並按公平值計量。

2 編製基準(續)

(b) 採納新訂或經修訂準則(續)

香港財務報告準則第7號修訂－金融工具：披露－改善有關金融工具的披露。此修訂本增加公平值計量及資金流動風險的披露。該修訂本特別要求按公平值的計量架構層級披露。本集團已於財務報表中作出有關披露。

香港會計準則第32號修訂－金融工具：呈列－供股分類。本集團之非全資附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)以新世界中國地產功能貨幣以外的貨幣列值提呈的供股不再計入衍生負債而分類為新世界中國地產的權益。因此，287.8百萬港元的衍生工具的公平值變動將不再需要於收益表內確認入賬。

對截至2010年6月30日止年度綜合收益表的影響如下：

	香港會計準則 第40號修訂 百萬港元	香港會計準則 第32號修訂 百萬港元	合計 百萬港元
本年度溢利增加／(減少)			
衍生負債公平值變動	—	(287.8)	(287.8)
投資物業公平值變動	(19.6)	—	(19.6)
應佔共同控制實體業績	23.2	—	23.2
除稅前溢利	3.6	(287.8)	(284.2)
稅項	4.9	—	4.9
本年度溢利	8.5	(287.8)	(279.3)
應佔：			
本公司股東	0.7	(201.6)	(200.9)
非控股股東權益	7.8	(86.2)	(78.4)
	8.5	(287.8)	(279.3)
每股盈利(港元)			
基本	0.0002	(0.0519)	(0.0517)
攤薄	0.0002	(0.0459)	(0.0457)

2 編製基準(續)

(b) 採納新訂或經修訂準則(續)

對於2010年6月30日綜合財務狀況表的影響如下：

	香港會計準則 第40號修訂 百萬港元	香港會計準則 第32號修訂 百萬港元	合計 百萬港元
增加／(減少)			
投資物業	2,253.8	—	2,253.8
租賃土地及土地使用權	(622.2)	—	(622.2)
物業、機器及設備	(313.5)	—	(313.5)
共同控制實體權益	23.2	—	23.2
發展中物業	(1,337.7)	—	(1,337.7)
總資產	3.6	—	3.6
儲備	0.7	—	0.7
非控股股東權益	7.8	—	7.8
總權益	8.5	—	8.5
遞延稅項負債	(4.9)	—	(4.9)
總權益及負債	3.6	—	3.6

(c) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2010年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2011年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第1號修訂	對首次採納香港財務報告準則第7號者之對比數據披露之有限豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋19	以股本工具抵銷金融負債
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的改進(2009)

在截至2012年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號修訂	關聯方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14修訂	修訂預付最低資金的規定
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的改進(2010)

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會計政策、披露及若干項目的計量有所變動。

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。

轉讓代價，收購者如有之非控權權益數額及於收購日期前期持有之權益按公平值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。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。

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。商譽乃於收購日期收購成本超過本集團於所收購之共同控制應佔可予識別的資產淨值所佔公平值的數額。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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營企業(續)

(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財務狀況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。

(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辨產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。商譽乃收購成本超過本集團於收購日期所收購之聯營公司應佔可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額。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。當本集團應佔一間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。

3 主要會計政策(續)**(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分別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。出售一間實體全部或部份權益之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

為測試耗蝕，商譽已被分配至現金產生單位，並分配往預計可於業務合併得益而產生該商譽之現金產生單位或某組現金產生單位。

(ii) 商標及特許權

購入商標及特許權以歷史成本列賬。商標之可用年期有限，按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按商標之估計可用年期分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攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按經營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。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(iv) 無形特許經營權(續)

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本集團所授予經營期內攤銷。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。

(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列為持作出售的資產。倘非流動資產的賬面值主要以出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。

(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。其範圍包括現正建造或發展供未來作為投資性房地產。

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。此等估值於每個報告期末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，則重列為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重列當日之公平值成為其成本。

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、機器及設備之重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於收益表內確認。

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報告期末日進行檢討，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) 投資於附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非金融資產之耗蝕

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，資產以可識辨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，可在每個報告期末日進行檢討是否可作出回撥。

當收到附屬公司、共同控制實體或聯營公司的股息時，而股息超過附屬公司、共同控制實體或聯營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行耗蝕測試。

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，並於每個報告期末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列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，但到期日由報告期末日起計超過12個月者，則列為非流動資產。

(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，惟到期日由報告期末日起計不超過12個月，則列為流動資產。

(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列為任何其他類別。除非管理層有意在報告期末日後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其他全面收益中確認。當可供出售金融資產被售出時，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其他全面收益內確認。

3 主要會計政策(續)

(h) 投資(續)

上市投資之公平值根據報告期末日買盤價計算。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。

(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，其後則以各報告期末日的公平值重新計量。公平值的變化會於收益表確認。

(j) 金融資產耗蝕

(i) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各個報告期末日均評估是否有客觀證據證明一項或一組金融資產已經耗蝕。僅在有客觀證據證明耗蝕乃由於初始確認資產後出現一項或多項事件(「虧損事件」)，而該(或該等)虧損事件對一項或一組金融資產之估計未來現金流量有影響而該等影響能可靠估量時，一項或一組金融資產方會耗蝕及產生耗蝕虧損。

本集團用作釐定存在耗蝕虧損客觀證據的準則包括：

- 發行人或債務人的重大財務困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠支付利息或本金；
- 本集團基於與借款人之財務困難有關的經濟或法律理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- 發行人或債務人將可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難而導致某項金融資產失去活躍市場；或
- 可觀察的資料顯示某資產組合自初始確認後，其估計未來現金流量出現重大跌幅，儘管尚未能確定有關跌幅是來自組合內哪項個別金融資產，而有關資料包括：

- (i) 該組合內借款人的付款狀況出現逆轉；
- (ii) 該組合內資產拖欠情況與國家或地方經濟狀況有關。

3 主要會計政策(續)

(j) 金融資產耗蝕(續)

(i) 按攤銷成本列賬的資產(續)

本集團首先評估是否存在耗蝕客觀證據。

虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於收益表中確認。倘貸款或持有至到期日的投資按浮動利率計息，則計量任何耗蝕虧損的貼現率乃根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察的市場價格根據工具的公平值計量耗蝕。

若在較後期間，耗蝕虧損的金額減少，而該減少是可客觀地與確認耗蝕後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的耗蝕虧損的撥回會於收益表中確認。

(ii) 列為可供出售資產

本集團在每個報告期末日評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經耗蝕。對於債券，本集團利用上文(i)的標準。至於分類為可供出售的權益投資，證券公平價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經耗蝕的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損 — 按購買成本與當時公平價值的差額，減該金融資產之前在收益確認的任何耗蝕虧損計算 — 自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的權益工具的耗蝕虧損不會透過收益表轉回。如在較後期間，被分類為債務工具的公平價值增加，而增加可客觀地與耗蝕虧損在收益確認後發生的事件有關，則將耗蝕虧損在收益表轉回。

(k) 持作發展／發展中物業

持作發展／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，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。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擬作出售。

(l) 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。其後以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

(m) 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。

3 主要會計政策(續)

(n) 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。

(o) 貿易及其他應收賬款

貿易應收賬款為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收賬款預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常營運週期)收款，則分類為流動資產。倘未能於一年或以內收款，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收賬款初始按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量，並須扣除耗蝕撥備。

(p) 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、其他短期高流通量之投資為到期日為3個月或以下的現金投資及銀行透支。銀行透支列於財務狀況表之流動負債之借貸內。

(q) 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。

(r) 貿易應付賬款

貿易應付賬款為在日常業務過程中就自供應商獲取商品或服務的付款責任。倘貿易及其他應付賬款於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常營運週期)到期，則分類為流動負債。如並非於一年或之內到期，則分類為非流動負債。

貿易及其他應付賬款初始按公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

3 主要會計政策(續)

(s) 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，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關義務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(t) 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。

(u) 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報告期末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他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。遞延稅項採用在報告期末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。

3 主要會計政策(續)**(u) 即期及遞延所得稅(續)**

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。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(v) 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(z)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報告期末日後最少12個月，否則借貸列為流動負債。

(w) 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。

3 主要會計政策(續)

(w) 可換股債券(續)

(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。

(x) 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。

(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報告期末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。

3 主要會計政策(續)

(x) 收益確認(續)

(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。標準服務計劃於報告期末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。

來自特許經營業務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。當應收款出現耗蝕，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。

(y) 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)。

3 主要會計政策(續)

(y) 租賃(續)

(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。

(z) 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。

(aa) 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。截至報告期末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) 設定提存計劃

設定提存計劃為退休計劃，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) 設定受益計劃

設定受益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。設定受益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，計劃資產按公平價值計算，而設定受益義務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報告期末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平價值之較高者之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。

3 主要會計政策(續)

(aa) 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。在每個報告期末日，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。

(bb) 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。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報告期末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平值變動，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收益表內確認，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金融資產之匯兌差額，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。

3 主要會計政策(續)

(bb) 外幣匯兌(續)

(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) 每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的匯率換算；
- (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。

於編製綜合財務報表過程中，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，並按財務狀況表日期的匯率換算。

(cc) 保險合約

本集團會於各報告期末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。

(dd) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策人呈報內部報告的方式一致。主要營運決策人負責分配資源及評核各營運分部的表現並作出策略決策。主要營運決策人為本公司董事會的執行董事。

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。

(ee) 股息分派

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

4 財務風險管理及公平價值估算

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

本集團已於旗下所有附屬公司實施庫務中央管理職能，惟獨立處理自身財務及庫務且遵循本集團整體政策之上市附屬公司除外。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務。本集團內之主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2010年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之主體擁有美元貨幣負債淨值為5,140.0百萬港元(2009年：貨幣資產淨值為684.5百萬港元)。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因而認為美元沒有重大的外匯風險。

於2010年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之主體擁有人民幣資產淨值為1,275.1百萬港元(2009年：364.1百萬港元)。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63.8百萬港元(2009年：18.2百萬港元)。

於2010年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之主體擁有美元的貨幣資產淨值為308.0百萬港元(2009年：881.2百萬港元)。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15.4百萬港元(2009年：44.1百萬港元)。

於2010年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之主體擁有港元的貨幣負債淨值為3,909.3百萬港元(2009年：5,768.0百萬港元)。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195.5百萬港元(2009年：288.4百萬港元)。

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並以假設於報告期末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報告期末日期間可能出現的匯率變動作出評估。於2010年及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。

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

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。本集團的計息資產主要包括存款於銀行，向客戶提供之貸款，應收共同控制實體及聯營公司。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。如本集團發行之借貸以定息計算，故本集團將面對公平值利率風險。

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

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點，本集團之除稅前溢利會分別增加228.2百萬港元或減少396.2百萬港元(2009年：36.0百萬港元減少／增加)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並被應用在於報告期末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報告期末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收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。本集團亦因若干利率掉期合約的公平值在受銀行訂立的各指數所影響下而承受到價格風險。該等利率掉期合約的公平值轉變已於收益表中入賬。本集團並無承受商品價格風險。

於2010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1,539.3百萬港元(2009年：1,401.3百萬港元)。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23.7百萬港元及1,515.6百萬港元(2009年：96.5百萬港元及1,304.8百萬港元)。敏感度分析已根據未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2010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81.5百萬港元(2009年：109.2百萬港元)。敏感度分析已根據未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自存款於銀行、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。包含在其他非流動資產中的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。

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。

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，而本集團於各報告期末日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2010年6月30日，於財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備(2009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。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表按財務狀況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非衍生工具財務負債及以淨額結算之衍生金融工具。表中所披露為合約非折現現金流量。

集團賬

	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2010年6月30日					
應付賬及應付費用	15,356.3	15,356.3	14,585.2	761.0	10.1
共同控制實體應付賬	1,169.5	1,169.5	1,169.5	—	—
聯營公司應付賬	158.4	158.4	146.7	11.7	—
短期借貸	1,981.8	1,993.3	1,993.3	—	—
長期借貸	50,337.5	56,442.4	15,719.5	30,763.3	9,959.6
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

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2010年6月30日					
應付賬及應付費用	709.2	709.2	709.2	—	—
附屬公司應付賬	25,160.0	25,160.0	25,160.0	—	—
聯營公司應付賬	72.4	72.4	72.4	—	—
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	—	—

(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，藉以提供更具有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。

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(不包括非控股股東貸款)減現金及銀行存款計算。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(d) 資本管理(續)

於2010年及2009年6月30日之負債比率如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控權股東貸款)	50,722.2	48,550.8
減：現金及銀行存款	23,608.7	14,363.3
綜合債務淨額	27,113.5	34,187.5
總權益	111,689.5	97,483.0
負債比率	24.3%	35.1%

於2010年6月30日負債比率之下降主要因經營業務及投資活動所得之現金及銀行存款有所增加。

(e) 公平值估算

本集團的金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)
- 除了第1等級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2等級)
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(即非可觀察輸入的資料)(第3等級)

本集團金融工具之賬面值如下：

- (i) 上市股本投資以市場價值入賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末日之買入價。上術資產歸類為第1等級。

非上市股本投資按公平值入賬，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。如計算一金融工具的公平價值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

- (ii) 長期金融負債公平值之估計，乃透過按本集團從類似金融工具所獲取的當前市場利率貼現未來合約現金流量估算。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

下表呈列本集團於2010年6月30日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	綜合 百萬港元
可供出售金融資產	4,135.6	97.2	1,934.4	6,167.2
按公平值透過損益列賬金融資產	95.3	19.8	211.0	326.1
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	172.1	—	172.1
	4,230.9	289.1	2,145.4	6,665.4
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(308.0)	—	(308.0)

下表呈列截至2010年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元	綜合 百萬港元
期初結餘	2,674.4	169.0	2,843.4
增加	66.4	38.7	105.1
在綜合全面收益表／收益表確認的收益或虧損	50.6	3.3	53.9
出售	(857.0)	—	(857.0)
期末結餘	1,934.4	211.0	2,145.4

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)並主要根據每個報告期末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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 投資物業估值

每項完成之投資物業於每個報告期末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。

發展中投資物業之公平值經參考獨立估值後釐訂。就本集團之大部份發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，減完成項目需扣減之成本以及就溢利及風險之適當調整。估值及進行估值時採用之所有主要假設應反映於報告期末日之市場狀況。主要假設包括已落成物業之價值、發展期、尚未支付建築成本、財務成本、其他專業費用、完成項目及完成後所購取收入之相關風險，以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。部份在建投資物業就該物業用途以折舊重置成本法釐定。此方法乃以按直接比較法釐定的土地價值、重建或置換該物業的成本為依據，減因實際損耗及經濟／外觀陳舊而產生的折舊(如有並可計量)。

於2010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%(2009年：8%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌3,286.7百萬港元(2009年：2,480.6百萬港元)。

(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耗蝕的跡象。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)，管理層將會確認耗蝕虧損。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。

(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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)**(d) 資產耗蝕(續)**

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(j)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) 財務擔保及稅務賠償保證

本集團於各報告期末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。當潛在責任可以可靠釐定，本集團將於有關年度內計提有關撥備。即或不然，該歸屬於本集團及本公司的潛在風險會在附註47中披露為或然負債。

(f) 利得稅

本集團須繳付多個司法權區之利得稅及預扣稅。於決定利得稅及預扣稅撥備時，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。

(g) 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

本年度內確認之收入(代表營業額)如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入		
物業銷售	12,570.1	2,112.6
租務	1,508.8	1,496.5
合約工程	3,293.5	8,656.0
服務提供	6,732.1	6,063.0
基建項目經營	251.9	278.1
酒店營運	2,480.9	2,267.7
百貨經營	2,484.7	2,368.2
電訊服務	713.4	892.8
其他	183.2	280.1
總收入	30,218.6	24,415.0

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、服務、基建項目、酒店營運、百貨、電訊及其他業務(包括媒體及科技業務)分部。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括投資物業公平值變動，未分攤企業費用及非經常性項目的影響。此外，財務收入及財務費用也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2010年									
總收入	12,570.1	1,694.5	12,083.3	251.9	2,480.9	2,484.7	773.9	183.2	32,522.5
內部分部	—	(185.7)	(2,057.7)	—	—	—	(60.5)	—	(2,303.9)
對外收入	12,570.1	1,508.8	10,025.6	251.9	2,480.9	2,484.7	713.4	183.2	30,218.6
分部業績	3,948.3	975.7	1,247.6	(8.7)	197.1	515.3	(0.3)	113.5	6,988.5
其他收益·淨值	2,395.5	(113.1)	904.0	—	(192.3)	166.1	(0.7)	(611.7)	2,547.8
投資物業公平值變動	—	4,765.8	—	—	—	—	—	—	4,765.8
未分攤企業費用									(618.4)
營業溢利									13,683.7
財務收入									474.5
財務費用									(812.9)
									13,345.3
應佔業績									
共同控制實體	880.0	385.7	287.1	1,554.6	(46.4)	—	—	172.7	3,233.7
聯營公司	8.8	257.5	457.1	27.5	7.8	(0.2)	157.3	17.0	932.8
除稅前溢利									17,511.8
稅項									(2,651.8)
本年度溢利									14,860.0
分部資產	64,699.8	40,222.6	9,620.8	880.9	5,785.9	5,396.1	1,244.2	6,965.3	134,815.6
共同控制實體權益	4,920.6	8,136.0	2,180.7	13,651.5	1,398.4	—	—	404.6	30,691.8
聯營公司權益	1,026.3	2,229.5	3,820.6	309.3	120.4	—	2,146.8	55.4	9,708.3
未分攤資產									24,394.2
總資產									199,609.9
分部負債	14,521.2	945.9	5,398.1	151.4	1,236.8	2,290.7	166.4	947.4	25,657.9
未分攤負債									62,262.5
總負債									87,920.4
非流動資產添置(附註a)	2,173.3	2,057.5	350.0	—	192.7	1,575.4	140.2	10.5	6,499.6
折舊及攤銷	38.0	29.8	153.6	60.2	391.8	248.1	51.3	20.9	993.7
耗蝕支出及撥備	52.1	112.4	30.5	—	181.3	—	0.7	448.7	825.7

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2009年									
總收入	2,112.6	1,712.1	17,113.4	278.1	2,267.7	2,368.2	952.0	280.1	27,084.2
內部分部	—	(215.6)	(2,394.4)	—	—	—	(59.2)	—	(2,669.2)
對外收入	2,112.6	1,496.5	14,719.0	278.1	2,267.7	2,368.2	892.8	280.1	24,415.0
分部業績	233.0	1,001.6	823.1	128.3	308.8	526.6	8.7	70.5	3,100.6
其他收益·淨值	894.4	231.3	(208.7)	506.9	(335.3)	9.4	(7.3)	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	282.1	406.2	214.9	1,274.3	(87.7)	—	—	(34.2)	2,055.6
聯營公司	(7.8)	199.8	(73.0)	9.2	(0.2)	(2.1)	(66.4)	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	51,057.3	32,765.5	17,446.9	1,920.4	6,136.4	4,729.4	1,347.4	6,403.4	121,806.7
共同控制實體權益	9,401.0	5,888.2	1,996.3	13,088.8	958.2	—	—	586.0	31,918.5
聯營公司權益	1,148.8	1,652.3	2,459.4	351.4	112.4	0.9	2,047.2	55.9	7,828.3
未分攤資產									14,965.8
總資產									176,519.3
分部負債	7,210.6	696.9	10,310.0	202.5	644.7	1,762.4	186.0	782.5	21,795.6
未分攤負債									57,240.7
總負債									79,036.3
非流動資產添置(附註a)	101.2	1,075.4	656.2	—	609.7	593.4	121.8	24.8	3,182.5
折舊及攤銷	112.6	40.4	137.9	69.3	280.5	189.9	49.0	31.7	911.3
耗蝕支出及撥備	57.4	65.8	155.6	—	394.2	—	7.3	338.0	1,018.3

附註a: 非流動資產添置乃指除金融工具(包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產的添置。

6 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註b) 百萬港元
2010年		
香港	18,578.1	40,583.1
中國大陸	10,463.9	29,397.3
澳門及其他	1,176.6	696.9
	30,218.6	70,677.3
2009年		
香港	14,086.4	34,056.1
中國大陸	6,380.9	22,867.0
澳門及其他	3,947.7	160.1
	24,415.0	57,083.2

本集團於東南亞及北美洲之收入及非流動資產，分別佔集團之總收入及非流動資產並不重大，因此包括於澳門及其他項下。

附註b: 非流動資產指除金融工具(包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

7 其他收入

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
投資收入 — 股息		
上市股份	175.7	76.2
非上市股份	35.6	35.4
其他投資收入	—	153.6
	211.3	265.2

8 其他收益，淨值

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
撥備撥回		
應收貸款及其他應收款	31.4	18.8
待售物業	—	288.0
發展中物業	70.7	—
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司成為附屬公司而重新計量前		
期持有權益之公平值所產生之盈利收益	1,333.8	88.9
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	732.1	50.9
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值(虧損)/收益	(510.7)	417.3
清除財務負債收益	—	140.5
回購可換股債券收益	—	67.4
贖回可換股債券虧損	(162.2)	—
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	156.2	(54.2)
非流動資產列為待售資產	242.5	274.5
可供出售金融資產	352.6	410.6
按公平值透過損益列賬金融資產	24.4	(71.0)
附屬公司	996.9	604.7
共同控制實體	—	71.2
聯營公司	—	106.1
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	105.8	319.1
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(55.7)	(396.3)
無形資產	(59.4)	(86.9)
應收貸款及其他應收賬	(394.1)	(90.0)
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(316.5)	(445.1)
	2,547.8	1,714.5

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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
投資物業租金收入總額	1,501.7	1,313.4
支出	(424.7)	(405.6)
	1,077.0	907.8
出售存貨成本	(10,265.3)	(3,618.2)
物業、機器及設備之折舊	(818.2)	(641.5)
攤銷		
無形資產	(35.1)	(15.5)
租賃土地及土地使用權(附註)	(80.3)	(185.0)
無形特許經營權	(60.1)	(69.3)
營運租約租金支出		
土地及樓宇	(887.5)	(718.4)
其他設備	(5.8)	(11.8)
員工成本(附註15(a))	(4,169.6)	(4,063.7)
外幣兌換收益淨額	15.7	52.9
核數師酬金	(54.9)	(52.3)

附註：租賃土地及土地使用權之攤銷按在物業、機器及設備資本化數額後入賬，數額為37.8百萬港元(2009年：43.1百萬港元)。

10 財務費用

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
銀行借貸及透支利息		
須於五年內悉數償還	863.9	1,106.1
毋須於五年內悉數償還	13.6	19.5
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	454.2	433.3
固定利率債券利息		
毋須於五年內悉數償還	135.8	—
非控股股東貸款利息		
須於五年內悉數償還	0.1	5.8
毋須於五年內悉數償還	84.0	45.3
借貸成本總額	1,551.6	1,610.0
資本化於：		
發展中物業成本	(678.9)	(541.1)
在建中物業、機器及設備及發展中投資物業成本	(59.8)	—
	812.9	1,068.9

附註：對於一般借貸資金用作發展中物業、在建中物業、機器及設備及發展中投資物業融資，年中用作釐定合資格借貸成本金額的年資本化比率為1.8%(2009年：2.0%)。

11 稅項

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	933.3	449.7
中國大陸及海外稅項	572.5	373.6
中國大陸土地增值稅	315.1	70.8
遞延稅項		
投資物業之估值	815.7	(327.4)
其他暫時差異	15.2	(127.3)
	2,651.8	439.4

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2009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%至25%(2009年：9%至25%)不等。

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2009年：30%至60%)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業績已減去應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為812.0百萬港元及117.6百萬港元(2009年：346.7百萬港元及69.0百萬港元)。

11 稅項(續)

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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
除稅前及不包括共同控制實體及聯營公司應佔業績之溢利	13,345.3	2,067.8
按稅率16.5%(2009年：16.5%)計算	2,202.0	341.2
其他國家不同稅率之影響	151.9	102.2
無須課稅之收入	(723.2)	(511.0)
不可扣稅之支出	372.3	361.2
未確認之稅損	277.5	196.3
未確認之暫時差異	0.5	2.4
稅項減免	(13.9)	(5.0)
使用早前未有確認之稅損	(73.5)	(63.3)
未分派溢利之遞延稅項	147.7	1.5
確認早前未有確認之稅損	—	(74.6)
確認早前未有確認之暫時差異	69.5	—
計算利得稅時扣減之土地增值稅	(78.8)	(17.7)
其他	4.7	35.4
	2,336.7	368.6
中國大陸土地增值稅	315.1	70.8
稅項支出	2,651.8	439.4

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本年度溢利為3,412.8百萬港元(2009年：1,478.6百萬港元)。

13 股息

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
中期股息，每股0.10港元(2009年：0.09港元)	390.1	346.8
擬派末期股息，每股0.28港元(2009年：0.21港元)	1,097.0	812.1
	1,487.1	1,158.9
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	222.1	201.5
末期股息	#	498.4

有關2010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2010年10月6日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.28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2011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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	11,612.6	2,083.5
可攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券利息支出	292.5	—
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(92.2)	(52.1)
計算每股攤薄盈利之溢利	11,812.9	2,031.4
	股份數目(百萬股)	
	2010年	2009年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,883.4	3,799.5
在兌換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	224.0	—
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,107.4	3,799.5

截至2009年6月30日止年度內之每股盈利已反映新世界中國地產年度內之供股而予以調整。

由於行使年內可行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故本年度之每股攤薄盈利並無假設尚未行使購股權之行使。

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

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	3,944.5	3,788.2
退休成本—設定受益計劃(附註(b)(i))	(7.1)	(6.2)
退休成本—設定提存計劃(附註(b)(ii))	176.3	176.7
購股權(附註(c))	55.9	105.0
	4,169.6	4,063.7

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) 設定受益計劃

本集團之設定受益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。設定受益計劃乃由韜睿惠悅顧問有限公司進行估值。

於財務狀況表內確認之款項如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
設定受益義務之現值	(71.0)	(98.4)
計劃資產之公平值	80.0	124.8
未確認之精算虧損	3.1	2.1
退休福利資產(附註30)	12.1	28.5

設定受益義務現值之變動如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
於年初	98.4	91.3
利息成本	3.8	4.5
現時服務成本	5.0	5.6
僱員供款	2.0	2.0
已付福利	(8.7)	(3.8)
轉(出)/入淨額	(0.1)	0.2
重列為待售資產	(28.1)	—
精算收益	(1.3)	(1.4)
於年終	71.0	98.4

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 設定受益計劃(續)

計劃資產之公平值變動如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
於年初	124.8	146.7
預計計劃資產回報	12.8	12.0
已變現計劃資產回報	2.9	—
僱員供款	2.0	2.0
本集團供款	0.2	0.5
已付福利	(8.7)	(3.8)
轉(出)/入淨額	(0.1)	0.2
重列為待售資產	(34.5)	—
計劃完結	(15.2)	—
精算虧損	(4.2)	(32.8)
於年終	80.0	124.8

於收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
現時服務成本	5.0	5.6
利息成本	3.8	4.5
預計計劃資產回報	(12.8)	(12.0)
已變現計劃資產回報	(2.9)	—
確認之淨精算收益	(0.2)	(4.3)
計入員工成本總計(附註(a))	(7.1)	(6.2)

計劃資產之實際回報為8.1百萬港元(2009年：2.1百萬港元)。

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 設定受益計劃(續)

	2010年	2009年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	2.5%-3.5%	2.8%-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%	0.0%-4.0%
計劃資產之公平值分析如下：		
權益性工具	67.9%	66.0%
債務工具	27.2%	30.5%
其他資產	4.9%	3.5%

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報告期末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。

本集團預計無需向截至2011年6月30日止年度設定受益計劃供款。

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
設定受益義務現值	(71.0)	(98.4)	(91.3)	(70.2)	(72.6)
計劃資產公平值	80.0	124.8	146.7	135.5	114.2
盈餘	9.0	26.4	55.4	65.3	41.6
設定受益義務經驗調整	(0.3)	3.1	1.3	1.5	(0.4)
計劃資產經驗調整	1.0	(32.2)	2.9	18.4	6.7

本公司並沒有為僱員設立設定受益計劃。

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(ii) 設定提存計劃

本集團在香港設有多項設定提存計劃，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，新入職僱員均須加入強積金計劃。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市政府成立之僱員退休金計劃供款。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義務。

在收益表支銷之計劃供款為176.3百萬港元(2009年：176.7百萬港元)，並已扣除沒收供款1.4百萬港元(2009年：1.6百萬港元)。本年度並無沒收供款可用作扣減未來供款(2009年：0.1百萬港元)。

(c) 購股權

本公司及其附屬公司，新世界中國地產、新創建集團有限公司(「新創建」)、大福證券集團有限公司(「大福證券」)及新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)設有購股權計劃，而授出購股權予合資格僱員及董事分別認購本公司、新世界中國地產、新創建、大福證券及新世界百貨股份。於2009年12月21日完成出售部份大福證券附屬公司權益後，大福證券不再是本集團的附屬公司(附註48(d))。

持有購股權詳列如下：

給予者	授予日期	行使價 港元	於2009年		調整	行使	失效/ 註銷	於2010年 6月30日	於2010年 6月30日可行使之 購股權數目		附註
			7月1日	授予							
本公司	2007年3月19日	17.654	132,443,946	—	—	—	(603,462)	131,840,484	127,374,741	(i)	
	加權平均行使價值(港元)		17.756	—	—	—	17.654	17.654	17.654		
新世界 中國地產	2004年11月4日至 2010年5月31日	1.340 至 7.209	43,790,000	13,557,800	5,357,008	(2,193,145)	(2,067,184)	58,444,479	32,705,357	(ii)	
	加權平均行使價值(港元)		4.034	3.175	4.091	1.526	3.510	3.578	4.339		
新創建	2007年8月21日至 2008年1月28日	16.055 至 20.417	29,808,654	—	236,860	—	(2,601,374)	27,444,140	16,511,557	(iii)	
	加權平均行使價值(港元)		16.296	—	16.267	—	16.157	16.270	16.270		
新世界百貨	2007年11月27日至 2008年3月25日	8.440 至 8.660	22,735,000	—	—	—	(2,212,000)	20,523,000	8,209,200	(iv)	
	加權平均行使價值(港元)		8.622	—	—	—	8.616	8.622	8.622		

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日止期間行使。
- (ii) 於每個授出日期，購股權均分為2至5組，其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2至5年內行使。

由於新世界中國地產於2009年10月9日發出通告，使供股於2009年11月16日成為無條件供股，因此2009年11月17日的購股權行使價和未行使的購股權已作出相應的調整。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為18.9百萬港元(2009年：20.7百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.35港元至4.55港元(2009年：1.5港元至4.55港元)，行使價由2.35港元至4.55港元(2009年：1.5港元至4.55港元)，股價波幅為介乎55%至56%(2009年：46%至61%)不等，購股權之預期年期為5年(2009年：2至5年)，預期股息率為1.45%至1.58%(2009年：0.85%至1.45%)，無風險利率為1.54%至2.10%(2009年：0.96%至3.32%)及次佳行使因素為1.87倍至1.88倍(2009年：1.5倍至1.87倍)(購股權持有者盡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) 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。

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	薪金及津貼 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2010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	23.5	1.9	1.3	3.2	30.7
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	3.4	0.5	0.3	1.9	6.5
梁志堅先生	0.4	5.4	0.9	0.5	0.1	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	—	—	—	0.2	0.7
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭志剛先生	0.5	6.4	0.3	0.2	1.5	8.9
紀文鳳小姐	0.2	3.6	1.0	0.4	1.2	6.4
鄭志恒先生	0.1	—	—	—	—	0.1
總計	5.0	46.3	5.3	3.1	9.7	69.4
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

袍金付予獨立非執行董事為數1.4百萬港元(2009年：1.4百萬港元)。除授予獨立非執行董事之認股權，彼等並沒有收取其他酬金。

根據本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事及高級管理層之購股權價值，相當於該等購股權年內根據香港財務報告準則第2號在收益表支銷之公平值。

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2名董事(2009年：1名董事)，彼等之酬金已反映於以上。年內應付其餘3名(2009年：4名)人士之酬金如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
薪金及其他酬金	30.6	34.0
退休金計劃供款	1.2	1.0
購股權	3.0	6.5
	34.8	41.5

向該等人士支付之酬金組別如下：

	2010年 人數	2009年 人數
酬金組別(港元)		
7,500,001至8,000,000	1	—
8,000,001至8,500,000	1	—
9,000,001至9,500,000	—	2
9,500,001至10,000,000	—	1
13,000,001至13,500,000	—	1
18,500,001至19,000,000	1	—
	3	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。

17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
完成之投資物業	26,785.4	31,007.7	57.0	46.0
發展中投資物業	14,297.6	—	—	—
	41,083.0	31,007.7	57.0	46.0

本年度內，投資物業之變動如下：

於年初	31,007.7	31,577.9	46.0	50.0
收購附屬公司	900.9	1,040.0	—	—
出售附屬公司	(380.0)	(11.9)	—	—
添置	1,151.1	37.3	—	—
由物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權轉入／(轉出)	2,337.2	(106.1)	—	—
由發展中物業轉入	1,815.6	313.5	—	—
出售	(515.3)	(1.8)	—	—
公平值之改變	4,765.8	(1,841.2)	11.0	(4.0)
於年終	41,083.0	31,007.7	57.0	46.0

投資物業已於2010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、美國評值有限公司及卓德萊坊測量師行重估。估值乃根據市場值或根據刊於附註5(b)的折舊後重置成本法。

已作本集團的銀行備用信貸額抵押之投資物業公平值合計14,956.8百萬港元(2009年：12,651.7百萬港元)(附註42)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	12,834.6	10,228.8
租約10至50年	17,368.4	12,460.0
租約少於10年	63.0	83.0
香港以外：		
租約逾50年	754.8	149.8
租約10至50年	10,033.8	8,057.5
租約少於10年	28.4	28.6
	41,083.0	31,007.7

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

18 物業、機器及設備

	集團賬					公司賬
	樓宇 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他 百萬港元	在建工程 百萬港元	合計 百萬港元	百萬港元
原值						
於2009年7月1日	5,794.8	2,732.1	6,629.8	311.3	15,468.0	3.3
匯兌差額	3.4	—	1.8	—	5.2	—
收購附屬公司	—	—	27.0	—	27.0	—
出售附屬公司	(3.1)	—	(375.6)	—	(378.7)	—
添置	628.4	140.2	625.4	306.4	1,700.4	—
轉至投資物業	(281.5)	—	—	(311.2)	(592.7)	—
由發展中物業轉入	12.1	—	—	—	12.1	—
落成後轉撥	—	—	57.0	(57.0)	—	—
出售	(45.9)	(4.1)	(647.5)	—	(697.5)	—
撇銷	—	—	—	(85.7)	(85.7)	—
重列為待售資產	(103.5)	—	(321.3)	—	(424.8)	—
於2010年6月30日	6,004.7	2,868.2	5,996.6	163.8	15,033.3	3.3
累積折舊及耗蝕						
於2009年7月1日	1,443.3	2,443.4	4,166.7	85.7	8,139.1	3.3
匯兌差額	1.5	—	1.4	—	2.9	—
出售附屬公司	(1.0)	—	(251.8)	—	(252.8)	—
轉至投資物業	(107.3)	—	—	—	(107.3)	—
折舊	228.9	45.4	543.9	—	818.2	—
耗蝕	169.4	—	92.8	—	262.2	—
出售	(18.1)	(2.5)	(583.0)	—	(603.6)	—
撇銷	—	—	—	(85.7)	(85.7)	—
重列為待售資產	(21.1)	—	(251.9)	—	(273.0)	—
於2010年6月30日	1,695.6	2,486.3	3,718.1	—	7,900.0	3.3
賬面淨值						
於2010年6月30日	4,309.1	381.9	2,278.5	163.8	7,133.3	—

18 物業、機器及設備(續)

	集團賬						公司賬
	樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備及系統 百萬港元	其他 百萬港元	在建工程 百萬港元	合計 百萬港元	百萬港元
原值							
於2008年7月1日	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	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	—

已作授與本集團的銀行備用信貸額抵押之物業、機器及設備賬面淨值合計2,898.8百萬港元(2009年：1,837.6百萬港元)(附註42)。

19 租賃土地及土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
香港：				
租約逾50年	628.4	905.0	0.5	0.5
租約10至50年	1,372.9	2,094.5	—	—
香港以外：				
租約逾50年	7.0	14.3	—	—
租約10至50年	2,512.7	2,054.0	—	—
租約少於10年	7.7	8.0	—	—
	4,528.7	5,075.8	0.5	0.5

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
於年初	5,075.8	4,950.7	0.5	0.5
匯兌差額	0.2	—	—	—
添置	593.4	5.5	—	—
收購附屬公司	—	253.8	—	—
出售附屬公司	—	(0.7)	—	—
由發展中物業轉入	—	150.2	—	—
落成後轉撥	—	123.0	—	—
由投資物業(轉入)／轉出	(850.9)	44.3	—	—
重列為待售資產	(52.4)	—	—	—
出售	(65.0)	(53.5)	—	—
耗蝕	(54.3)	(273.5)	—	—
攤銷	(118.1)	(124.0)	—	—
於年終	4,528.7	5,075.8	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。

若干本集團的銀行備用信貸額以租賃土地及土地使用權合計賬面值945.2百萬港元(2009年：1,221.7百萬港元)作抵押(附註42)。

20 無形特許經營權

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
原值		
於年初	1,693.7	2,073.3
出售附屬公司	—	(186.6)
出售	—	(193.0)
於年終	1,693.7	1,693.7
累積攤銷及耗蝕		
於年初	859.6	919.8
出售附屬公司	—	(70.7)
攤銷	60.1	69.3
出售	—	(58.8)
於年終	919.7	859.6
賬面淨值		
於年終	774.0	834.1

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2009年7月1日	1,150.0	160.6	12.2	567.4	1,890.2
收購一間附屬公司	56.3	—	—	—	56.3
撇銷	—	—	(12.2)	—	(12.2)
出售附屬公司	(15.7)	(160.6)	—	—	(176.3)
於2010年6月30日	1,190.6	—	—	567.4	1,758.0
累計攤銷及耗蝕					
於2009年7月1日	169.5	16.7	12.2	7.8	206.2
攤銷	—	3.9	—	31.2	35.1
耗蝕	59.4	—	—	—	59.4
撇銷後轉回	—	—	(12.2)	—	(12.2)
出售附屬公司	—	(20.6)	—	—	(20.6)
於2010年6月30日	228.9	—	—	39.0	267.9
賬面淨值					
於2010年6月30日	961.7	—	—	528.4	1,490.1
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

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及過往經驗而釐定。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18.0%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，2010年6月30日仍然毋須再增加耗蝕支出。

按營運分部分配商譽之概要如下：

	2010年			2009年		
	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元
物業發展	—	14.2	14.2	—	73.6	73.6
物業投資	—	5.9	5.9	—	5.9	5.9
服務及基建	849.3	—	849.3	865.1	—	865.1
酒店營運	—	9.2	9.2	—	9.2	9.2
百貨	—	83.1	83.1	—	26.7	26.7
	849.3	112.4	961.7	865.1	115.4	980.5

22 附屬公司

	公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
非上市股份原值減撥備	1,607.9	1,602.1
香港上市股份原值	28,954.9	24,835.4
應收賬減撥備	41,642.1	38,888.0
	72,204.9	65,325.5
減：包括於流動資產之應收賬減撥備	(35,466.9)	(38,888.0)
	36,738.0	26,437.5
應付賬	(25,160.0)	(22,079.9)
上市股份市值	29,889.4	35,396.4

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。

23 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
合資合營企業				
本集團應佔之淨資產	3,671.9	3,464.7	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	382.4	276.4	—	—
應付賬(附註(b))	(34.2)	(22.1)	—	—
	4,022.3	3,721.2	—	—
合作合營企業				
投資原值減撥備	6,333.2	7,374.8	—	—
佔購後未分派業績	990.0	1,233.3	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	4,242.6	7,528.7	—	—
應付賬(附註(b))	(684.6)	(1,431.4)	—	—
	10,881.2	14,705.4	—	—
股份有限公司				
本集團應佔之淨資產	8,293.7	6,778.8	—	—
收購時產生之商譽	325.3	347.7	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	5,728.6	4,064.8	173.4	173.5
應付賬(附註(b))	(418.3)	(502.4)	—	—
	13,929.3	10,688.9	173.4	173.5
外商獨資企業				
本集團應佔之淨資產	1,630.0	1,499.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	192.3	184.0	—	—
應付賬(附註(b))	(32.4)	(34.6)	—	—
	1,789.9	1,648.6	—	—
合營企業訂金(附註(c))	69.1	1,154.4	—	—
	30,691.8	31,918.5	173.4	173.5

23 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	551.1	2,636.3
浮動息率(附註(ii))	3,551.6	3,185.0
不計息(附註(iii))	6,443.2	6,232.6
	10,545.9	12,053.9

(i) 帶息年率由8.5%至10.0%(2009年：6.0%至10.0%)。

(ii) 帶息年率由香港銀行同業拆息加0.875%至中國大陸銀行採用之利率(2009年：倫敦銀行同業拆息加1.0%至香港銀行採用之最優惠利率)。

(iii) 包括欠本公司為數173.4百萬港元(2009年：173.5百萬港元)。

帶息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報告期末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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入	13,869.3	6,722.1
除稅後溢利	3,233.7	2,055.6
非流動資產	32,175.7	32,934.6
流動資產	17,573.4	18,636.9
非流動負債	(18,385.0)	(17,784.3)
流動負債	(10,445.3)	(13,436.4)
資產淨值	20,918.8	20,350.8

(e) 主要共同控制實體之詳情刊於附註52。

24 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本集團應佔之淨資產				
香港上市股份	1,298.0	900.8	—	—
非上市股份	5,602.4	4,101.1	3.7	5.8
	6,900.4	5,001.9	3.7	5.8
商譽	1,055.4	1,055.4	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	1,910.9	2,289.8	576.8	580.9
應付賬(附註(b))	(158.4)	(518.8)	(72.4)	(60.2)
	1,752.5	1,771.0	504.4	520.7
	9,708.3	7,828.3	508.1	526.5
上市股份市值	718.5	286.6	—	—

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
計息—固定息率(附註(i))	104.7	104.7
不計息(附註(ii))	1,806.2	2,185.1
	1,910.9	2,289.8

(i) 帶息年率為8.0%(2009年：8.0%)。

(ii) 包括欠本公司為數576.8百萬港元(2009年：580.9百萬港元)之款項。

帶息應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

(b) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款。應收賬之賬面值與彼等之公平值並無重大差異。

24 聯營公司權益(續)

(c) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入	2,512.1	2,099.5
除稅後溢利	932.8	67.9
非流動資產	8,810.9	7,722.4
流動資產	3,117.7	1,879.1
非流動負債	(2,670.9)	(2,119.9)
流動負債	(2,357.3)	(2,479.7)
資產淨值	6,900.4	5,001.9

(d) 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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
非流動				
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	2,021.6	2,765.9	24.8	19.8
上市股份，按市值				
香港	3,670.6	2,301.3	—	—
海外	465.0	432.1	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平值	10.0	10.0	—	—
	6,167.2	5,509.3	24.8	19.8
流動				
股本證券				
海外上市，按市值	—	105.9	—	—
	6,167.2	5,615.2	24.8	19.8

25 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產乃按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
港元	5,298.2	3,904.9	10.9	10.9
人民幣	348.4	587.6	13.9	8.9
美元	299.6	257.4	—	—
泰銖	127.4	141.3	—	—
日圓	69.2	695.6	—	—
其他	24.4	28.4	—	—
	6,167.2	5,615.2	24.8	19.8

26 持至到期日投資

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
債務證券		
海外上市證券	246.0	—
非上市債券	35.9	34.6
	281.9	34.6

27 衍生金融工具

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
非流動資產		
利率掉期合約	26.1	152.1
其他	146.0	—
	172.1	152.1
非流動負債		
利率掉期合約	(308.0)	—

該等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。

未平倉之利率掉期合約的票面名義總金額於2010年6月30日為10,540.0百萬港元。(2009年：2,000.0百萬港元)。

28 待發展物業

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
土地成本	10,739.9	8,631.7
發展成本	5,085.8	3,287.0
	15,825.7	11,918.7
撥備	(157.5)	(766.0)
	15,668.2	11,152.7

物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	507.5	181.5
租約10至50年	4,154.1	3,567.1
香港以外：		
永久業權	98.7	93.1
租約逾50年	8,881.3	5,583.6
租約10至50年	2,026.6	1,727.4
	15,668.2	11,152.7

本集團用作銀行備用信貸額抵押的待發展物業之總賬面價值為732.4百萬港元(2009年：511.0百萬港元)(附註42)。

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，且遞延所得稅涉及由同一稅務機關，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財務狀況表分別呈列。

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
遞延稅項資產	622.5	476.5	—	—
遞延稅項負債	(7,319.6)	(5,096.2)	(8.2)	(6.2)
	(6,697.1)	(4,619.7)	(8.2)	(6.2)
於年初	(4,619.7)	(4,820.6)	(6.2)	(6.8)
匯兌差額	0.7	(0.3)	—	—
收購附屬公司	(1,319.2)	(210.2)	—	—
出售附屬公司	3.6	7.8	—	—
重列為待售資產	1.5	—	—	—
(扣自)／計入收益表(附註11)	(830.9)	454.7	(2.0)	0.6
在儲備計入／(支銷)	66.9	(51.1)	—	—
於年終	(6,697.1)	(4,619.7)	(8.2)	(6.2)

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		可抵扣稅損		未變現內部 交易溢利		其他項目		總計	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
於年初如前呈列	13.4	13.7	23.8	27.1	162.7	109.5	321.9	276.3	56.7	47.8	578.5	474.4
匯兌差額	—	—	—	(0.1)	—	—	—	—	—	—	—	(0.1)
收購附屬公司	—	—	—	—	12.4	—	—	—	1.3	—	13.7	—
出售附屬公司	—	—	(4.5)	—	(7.6)	—	—	—	—	—	(12.1)	—
重列為待售資產	—	—	(0.6)	—	(0.2)	—	—	—	—	—	(0.8)	—
計入／(扣自)收益表	8.7	(0.3)	(7.1)	(3.2)	192.8	53.2	(45.1)	45.6	9.9	8.9	159.2	104.2
於年終	22.1	13.4	11.6	23.8	360.1	162.7	276.8	321.9	67.9	56.7	738.5	578.5

29 遞延稅項(續)

集團賬(續)

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	
	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於年初如前呈列	(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)
匯兌差額	0.7	—	—	(0.1)	—	—	—	(0.1)	—	—	—	—	—	—	0.7	(0.2)
收購附屬公司	(1.0)	—	—	—	—	—	(1,331.6)	(210.2)	—	—	—	—	(0.3)	—	(1,332.9)	(210.2)
出售附屬公司	15.7	0.2	—	1.4	—	—	—	—	—	6.2	—	—	—	—	15.7	7.8
重列為與待售資產	2.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.3	—
(扣自)/計入收益表	(174.5)	(64.7)	(815.7)	327.4	—	14.2	101.5	71.6	2.1	6.5	(101.4)	(1.5)	(2.1)	(3.0)	(990.1)	350.5
在投資重估儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計入/(支銷)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66.9	(51.1)	66.9	(51.1)
於年終	(1,856.0)	(1,699.2)	(3,250.0)	(2,434.3)	(7.7)	(7.7)	(1,990.3)	(760.2)	(79.1)	(81.2)	(171.7)	(70.3)	(80.8)	(145.3)	(7,435.6)	(5,198.2)

本公司之遞延稅項負債為8.2百萬元(2009年：6.2百萬元)乃由物業估值產生。

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅損10,398.0百萬元(2009年：9,545.3百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除886.2百萬元可抵扣稅損(2009年：889.3百萬元)將於2015年(2009年：2014年)或以前屆滿，其他可抵扣稅損並無確認限期。

於2010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5億港元(2009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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
擬投資之訂金		
光纖主幹網絡(附註(a))	—	—
其他	291.5	—
退休福利資產(附註15(b)(i))	12.1	28.5
長期應收款(附註(b))	244.2	605.1
長期預付款及按金	737.4	864.0
有限制銀行存款(附註37)	9.1	26.1
其他	—	8.5
	1,294.3	1,532.2

附註：

(a) 擬投資之訂金 — 光纖主幹網絡

擬投資之訂金內包括了全資附屬公司新世界信息科技有限公司(「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2010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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
應收款減撥備	39.5	607.1
其他貸款	246.8	149.1
	286.3	756.2
應收賬及預付款一年內應收之金額	(42.1)	(151.1)
	244.2	605.1

31 發展中物業

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
土地成本	14,115.9	10,446.6
發展成本	12,026.2	6,119.0
	26,142.1	16,565.6
撥備	(733.1)	(301.5)
	25,409.0	16,264.1

物業之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	1,330.9	1,177.5
租約10至50年	11,614.9	7,518.7
香港以外：		
租約逾50年	7,763.0	5,920.4
租約10至50年	4,700.2	1,647.5
	25,409.0	16,264.1

本集團已作銀行備用信貸額抵押之發展中物業賬面值合計為9,561.0百萬港元(2009年：6,779.0百萬港元)(附註42)。

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
發展中物業：		
預期於12個月後完成及供出售	16,369.3	14,315.5
預期於12個月內完成及供出售	9,039.7	1,948.6
	25,409.0	16,264.1

32 待售物業

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
土地成本	3,806.0	6,280.7	141.6	353.2
發展成本	7,756.2	8,774.2	553.9	1,040.9
	11,562.2	15,054.9	695.5	1,394.1
撥備	(503.3)	(489.4)	—	—
	11,058.9	14,565.5	695.5	1,394.1

物業之賬面值分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
香港：				
租約逾50年	73.4	230.5	—	—
租約10至50年	9,093.9	11,969.8	695.5	1,394.1
香港以外：				
永久地權	45.9	45.9	—	—
租約逾50年	1,587.3	2,298.6	—	—
租約10至50年	258.4	20.7	—	—
	11,058.9	14,565.5	695.5	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2,676.1百萬港元(2009年：10,357.4百萬港元)及無(2009年：1,394.1百萬港元)(附註42)。

33 存貨

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
生產物料	18.6	35.6
在製品	5.4	22.9
製成品	385.2	344.4
	409.2	402.9

34 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	1,595.8	7,499.5	—	—
給予客戶的墊款(附註(d))	—	1,726.7	—	—
應收客戶之承包工程款項(附註38)	59.7	70.4	—	—
承包工程應收之保固金	728.7	1,335.7	—	—
土地收購款項及 土地開發前期成本	8,839.3	5,490.6	—	—
訂金、預付款及其他應收賬	5,591.7	4,791.8	73.9	95.8
	16,815.2	20,914.7	73.9	95.8

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之業務。出售物業之應收樓款及建築及機電合約工程服務之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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期至30天	992.9	6,630.5
31至60天	142.8	316.4
多於60天	460.1	552.6
	1,595.8	7,499.5

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收款上並無集中信貸風險。

- (b) 於2010年6月30日，53.9%(2009年：89.0%)的貿易應收款概無逾期亦無耗蝕，及貿易應收款736.2百萬港元(2009年：784.2百萬港元)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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期至30天	252.4	323.6
31至60天	117.3	101.1
多於60天	366.5	359.5
	736.2	784.2

34 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(b) (續)

於2010年6月30日，貿易應收款100.1百萬港元(2009年：163.5百萬港元)已耗蝕。撥備金額為80.1百萬港元(2009年：159.3百萬港元)。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期至30天	8.0	0.1
31至60天	3.1	1.3
多於60天	89.0	162.1
	100.1	163.5

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
於年初	159.3	243.6
增加於收益表確認撥備	4.6	45.6
收回金額	(6.8)	(3.5)
於年內撇銷	(77.0)	(126.4)
於年終	80.1	159.3

(d) 在出售本集團證券業務之前(附註48(d))，本集團曾經借出貸款予孖展客戶，大部份向孖展客戶借出的貸款均有相關證券作抵押並且計息。

(e) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
港元	4,569.6	9,985.0	73.9	95.8
人民幣	11,271.1	9,352.0	—	—
澳門幣	607.1	1,159.2	—	—
美元	358.4	246.1	—	—
其他	9.0	172.4	—	—
	16,815.2	20,914.7	73.9	95.8

(f) 除貸款予已用證券作抵押之客戶(附註(d))因而承受很低信貸風險外，本集團並無持有其他抵押品作為餘下的應收賬及預付款之抵押。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在扣除相關抵押品後的賬面值。

35 按公平值透過損益列賬金融資產

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	211.0	378.1
香港上市股份，按市值	59.8	—
	270.8	378.1
流動		
非上市證券，按公平值		
股本證券	21.3	34.0
債務證券	—	4.4
香港上市股份，按市值	34.0	24.9
	55.3	63.3
合計	326.1	441.4
持作買賣用途	35.5	58.9
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	290.6	382.5
合計	326.1	441.4

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
港元	93.8	27.4
人民幣	211.0	359.9
美元	21.3	54.1
	326.1	441.4

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一證券及期貨(客戶款項)規則所監管。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。由附註48(d)可見，集團已於2009年12月出售其證券業務之控制性權益。

37 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
現金及銀行存款	14,756.3	9,725.9	172.1	30.2
銀行存款				
有限制	100.1	283.3	—	—
無限制	8,752.3	4,354.1	—	—
現金及銀行存款	23,608.7	14,363.3	172.1	30.2
計入其他非流動資產之有限制 銀行存款(附註30)	(9.1)	(26.1)	—	—
	23,599.6	14,337.2	172.1	30.2

銀行存款之實際利率介乎年率0.0001%至4.41%(2009年：0.0001%至4.14%)。此等存款之存放期由1日至365日(2009年：2日至730日)不等。

與公平值相若的現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
港元	11,155.1	4,575.6	172.1	30.2
人民幣	11,331.1	7,689.6	—	—
美元	834.7	1,714.3	—	—
其他	287.8	383.8	—	—
	23,608.7	14,363.3	172.1	30.2

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)。

以人民幣換算為外幣及由中國匯出外幣列值之銀行存款及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例。

38 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	21,902.8	32,107.9
已收及應收按施工進度款項	(22,105.6)	(32,517.5)
	(202.8)	(409.6)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註34)	59.7	70.4
應付客戶之承包工程款項(附註44)	(262.5)	(480.0)
	(202.8)	(409.6)

39 非流動資產列為待售資產及與待售資產直接相關之負債

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
非流動資產列為待售資產		
上市證券，按市值		
香港上市之股本證券	13.3	10.8
中國大陸之股本證券	115.9	255.0
非上市股本證券	546.5	—
共同控制實體權益(附註(a))	—	1,025.2
重列為待售資產的出售集團資產(附註(b))	1,700.8	—
	2,376.5	1,291.0
列為待售資產直接相關之負債		
重列為待售資產的出售集團負債(附註(b))	(1,294.4)	—

39 非流動資產列為待售資產及與待售資產直接相關之負債(續)

附註：

- (a) 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%權益之上海局一房地產發展有限公司(「局一」)。交易完成於2009年11月而其代價為1,174百萬港元。完成交易後，本集團將不再持有局一任何權益。
- (b) 於2010年6月11日，新創建以管理層收購方式出售若干非核心業務達成協議，當中包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)長者院舍；(e)保險經紀；(f)於香港之物業管理；(g)清潔；及(h)機電工程(「出售集團」)，惟須達成若干先決條件。出售事項的總代價為888.5百萬港元，預期於完成交易後新創建的收益將約為300.0百萬港元。出售集團的資產及負債被重列為待售資產。

	2010年 百萬港元
資產	
物業、機器及設備	151.8
租賃土地及土地使用權	52.4
聯營公司權益	6.1
共同控制實體權益	3.8
其他非流動資產	9.4
存貨	31.0
應收賬及預付款	877.1
現金及銀行存款	569.2
重列為待售資產的出售集團資產	1,700.8
負債	
遞延稅項負債	(1.5)
其他非流動負債	(25.0)
應付賬及應付費用	(1,235.5)
即期應付稅項	(32.3)
借貸	(0.1)
重列為待售資產的出售集團負債	(1,294.4)

40 股本

	2010年		2009年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
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	3,867.3	3,867.3	3,736.5	3,736.5
發行以股代息新股	50.7	50.7	130.8	130.8
於年終	3,918.0	3,918.0	3,867.3	3,867.3

本年度內，本公司分別以每股14.95300港元及12.81952港元發行33,335,047及17,335,342股新股，以作為2009年末期及2010年中期以股代息。

41 儲備

	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2009年7月1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
可供出售金融資產公平值變動，										
已扣除稅項	—	—	—	55.0	—	—	—	—	—	55.0
出售非流動資產列為待售資產	—	—	—	1.6	—	—	—	(5.7)	—	(4.1)
出售可供出售金融資產，										
已扣除稅項	—	—	—	(250.6)	—	—	—	—	—	(250.6)
可供出售金融資產耗蝕虧損	—	—	—	55.7	—	—	—	—	—	55.7
贖回可換股債券	—	—	—	—	—	—	(249.8)	—	249.8	—
以股代息	—	669.8	—	—	—	—	—	—	—	669.8
僱員股份報酬	—	—	—	—	—	48.3	—	—	—	48.3
購股權失效	—	—	—	—	—	(6.7)	—	—	4.5	(2.2)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(18.8)	(18.8)
出售附屬公司	—	—	—	1.3	(20.1)	—	—	(6.7)	18.2	(7.3)
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(74.5)	(74.5)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	11,612.6	11,612.6
應佔於一間共同控制實體										
其他儲備的變動	—	—	—	—	3.5	—	—	—	—	3.5
現金流量對沖交易	—	—	—	—	(3.4)	—	—	—	—	(3.4)
儲備轉撥	—	—	—	—	23.3	—	—	(0.5)	(22.8)	—
將物業、機器及設備重列為										
投資物業之物業重估	—	—	1,000.9	—	—	—	—	—	—	1,000.9
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	5.3	—	5.3
2009年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(812.1)	(812.1)
2010年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(390.1)	(390.1)
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	952.3	840.1	3,526.1	43,430.2	82,433.0
代表：										
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	952.3	840.1	3,526.1	42,333.2	81,336.0
2010年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	1,097.0	1,097.0
	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	952.3	840.1	3,526.1	43,430.2	82,433.0

41 儲備(續)

	集團賬									合計 百萬港元
	資本 贖回儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	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	
於2008年7月1日	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， 已扣除稅項	—	—	—	386.7	—	—	—	—	—	386.7
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， 已扣除稅項	—	—	—	(230.7)	—	—	—	—	—	(230.7)
可供出售金融資產耗蝕虧損	—	—	—	299.6	—	—	—	—	—	299.6
回購可換股債券	—	—	—	—	—	—	(26.6)	—	22.9	(3.7)
以股代息	—	1,014.0	—	—	—	—	—	—	—	1,014.0
僱員股份報酬	—	—	—	—	—	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

41 儲備(續)

附註：

本集團截至2010年6月30日止年度由非控股股東權益轉出：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本公司股東應佔本年度綜合收益總額	12,468.2	2,334.4
由非控股股東權益轉出		
增購附屬公司權益	(18.8)	(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	(74.5)	(7.8)
由非控股股東權益轉出，淨值	(93.3)	(253.3)
本公司股東應佔本年度綜合收益總額及由非控股股東權益轉出，淨值	12,374.9	2,081.1

	公司賬					
	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	合計 百萬港元
於2009年7月1日	37.7	28,938.8	9.4	775.7	11,453.5	41,215.1
以股代息	—	669.8	—	—	—	669.8
僱員股份報酬	—	—	—	14.3	—	14.3
購股權失效	—	—	—	(3.6)	3.6	—
可供出售金融資產 公平值變動	—	—	5.0	—	—	5.0
本年度溢利	—	—	—	—	3,412.8	3,412.8
2009年已派末期股息	—	—	—	—	(812.1)	(812.1)
2010年已派中期股息	—	—	—	—	(390.1)	(390.1)
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	14.4	786.4	13,667.7	44,114.8
代表：						
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	14.4	786.4	12,570.7	43,017.8
2010年擬派末期股息	—	—	—	—	1,097.0	1,097.0
	37.7	29,608.6	14.4	786.4	13,667.7	44,114.8

41 儲備(續)

	公司賬					
	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	合計 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	—	—	—	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

42 借貸

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	18,858.8	14,951.5
無抵押銀行貸款	18,990.6	17,987.0
可換股債券(附註(b))	6,469.4	8,431.6
固定利率債券(附註(c))	5,841.6	—
非控股股東貸款(附註(d))	177.1	190.2
	50,337.5	41,560.3
長期借貸之即期部份	(5,623.3)	(7,796.2)
	44,714.2	33,764.1
短期借貸		
有抵押銀行貸款	202.1	4,476.9
無抵押銀行貸款	213.6	2,598.8
其他無抵押貸款	146.1	105.0
非控股股東貸款(附註(d))	1,420.0	1,814.0
	1,981.8	8,994.7
長期借貸之即期部份	5,623.3	7,796.2
	7,605.1	16,790.9
總借貸	52,319.3	50,555.0

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
1年內	6,039.0	12,198.0
第2年	11,657.6	6,385.5
第3至第5年	18,372.2	21,219.7
第5年後	2,196.3	211.0
	38,265.1	40,014.2

42 借貸(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
可換股債券		
6,000.0百萬港元－有效期至2014年(附註(i))	6,108.2	5,757.9
人民幣2,800.0百萬元－有效期至2012年(附註(ii))	361.2	2,673.7
	6,469.4	8,431.6

- (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有擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值1.00港元之繳足股份。

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2010年6月30日之現值乃運用按折現率5.7%(2009年：8.5%)折現之現金流量作出估計，為數6,178.0百萬港元(2009年：5,118.0百萬港元)。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率6.1%(2009年：6.1%)就負債部份以實際利息法計算。

- (ii) 於2007年6月，新世界中國地產之一間附屬公司發行總額人民幣2,800.0百萬元之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港元之初始兌換價於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2009年中期及末期股息，可換股債券之兌換價已於2009年12月9日調整至每股6.84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2,218.8百萬元之可換股債券贖回(2009年：人民幣250.0百萬元被回購)。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日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2010年6月30日之現值乃運用按折現率9.3%(2009年：11.8%)折現之現金流量及按報告期末日的匯率作出估計，為數328.5百萬港元(折合人民幣289.1百萬元)(2009年：2,172.9百萬港元(折合人民幣1,912.1百萬元))。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率4.1%(2009年：4.1%)就負債部份以實際利息法計算。

42 借貸(續)

附註：(續)

(c) 固定利率債券

於2010年2月10日及2010年4月9日，本公司一附屬公司發行固定利率債券，年息率為7%，總額分別為500.0百萬美元及250.0百萬美元(折合約3,893.2百萬港元及1,946.0百萬港元)。

500.0百萬美元債券是按本金金額的100%之價格發行，250.0百萬美元債券是按本金金額的102.268%之價格發行，並帶來約5.7百萬美元發行溢價(折合約44.1百萬港元)。

該等債券附帶年票息率為7%，於每年2月10日及8月10日作半年派息。該等債券獲本公司無條件及不可撤回地提供擔保，並於香港聯合交易所有限公司上市。

受制於規管該等債券之條款發行人可選擇於任何時間贖回該等債券。除非提早贖回，兌換或購回及註銷，債券須於到期日2020年2月10日按本金金額贖回。

於2010年6月30日，根據市場報價，該等債券之公平值為750.8百萬美元(折合約5,846.0百萬港元)。

(d) 非控股股東貸款

為數81.1百萬港元(2009年：94.2百萬港元)之借貸為無抵押及年息固定為5.0%至6.0%(2009年：5.0%至6.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數177.1百萬港元(2009年：190.2百萬港元)無須在由報告期末日起計的未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

(e) 實際利率

	2010年				2009年			
	港元	人民幣	美元	日元	港元	人民幣	美元	日元
銀行借貸	1.3%	5.4%	5.3%	0.5%	1.5%	6.1%	8.2%	—
非控股股東貸款	5.0%	—	—	—	5.0%	—	—	—
其他無抵押貸款	3.0%	—	—	—	4.0%	—	—	—

可換股債券及固定利率債券之實際利率已分別於上述附註(b)及(c)披露。

(f) 借貸之賬面值及公平值

於各報告期末日，可換股債券負債部份之現值及固定利率債券之公平值已分別於上述附註(b)及(c)披露。其他借貸之賬面值與公平值相若。

42 借貸(續)

附註：(續)

(g) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
港元	38,443.8	42,703.5
人民幣	7,408.1	7,119.9
美元	6,410.2	731.6
日元	57.2	—
	52,319.3	50,555.0

(h) 下期定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	集團賬				
	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	非控權 股東貸款 百萬港元	固定利率債券 百萬港元	合計 百萬港元
2010年					
1年內	38,265.1	146.1	—	—	38,411.2
第5年後	—	—	81.1	5,841.6	5,922.7
	38,265.1	146.1	81.1	5,841.6	44,333.9
2009年					
1年內	40,014.2	105.0	—	—	40,119.2
第5年後	—	—	94.2	—	94.2
	40,014.2	105.0	94.2	—	40,213.4

43 其他非流動負債

	集團賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
遞延收入	18.7	16.5
長期服務金撥備	35.2	40.2
長期應付賬項	348.7	318.3
	402.6	375.0

44 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	7,137.3	12,574.0	—	—
應付客戶之承包工程款項(附註38)	262.5	480.0	—	—
出售物業預收訂金	6,900.9	2,118.4	—	—
其他應付賬及應付費用	9,660.2	6,248.2	709.2	443.4
	23,960.9	21,420.6	709.2	443.4

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期至30天	5,325.6	6,286.0
31至60天	549.9	495.4
多於60天	1,261.8	1,098.5
	7,137.3	7,879.9
證券業務產生之應付賬	—	4,694.1
	7,137.3	12,574.0

於2009年6月30日，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開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。該等應付款項已於出售集團證券業務時作出終止確認。(附註48(d))

(b) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
港元	12,332.3	13,530.5	709.2	443.4
人民幣	10,625.8	6,087.0	—	—
澳門幣	764.0	1,575.4	—	—
美元	97.9	101.5	—	—
其他	140.9	126.2	—	—
	23,960.9	21,420.6	709.2	443.4

45 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金融負債於財務狀況表分類如下：

- (a) 按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融資產分類為按公平值透過損益列賬金融資產並以公平值入賬；
- (b) 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；
- (c) 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法計算攤銷成本入賬；
- (d) 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賬並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (e) 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。衍生金融負債分類為按公平值透過損益列賬金融負債以公平值入賬。

46 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	316.9	610.5	—	—
發展中投資物業	1,173.1	—	—	—
一間附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體及聯營公司	1,115.1	1,291.1	—	—
上市投資	39.2	—	—	—
發展項目注資	83.2	2.3	—	—
	2,727.5	1,903.9	55.0	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	1,097.6	706.3	—	—
發展中投資物業	213.4	—	—	—
擬注資				
一項投資項目(附註)	975.8	—	—	—
發展項目	108.0	108.0	—	—
	2,394.8	814.3	—	—

附註：於2010年6月30日，本集團因擬收購一項投資項目已支付291.5百萬港元按金。(附註30)

46 承擔項目(續)

(a) 資本承擔(續)

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：

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
已簽約但未撥備	603.8	837.6	—	—
已授權但未簽約	391.9	672.4	—	—
	995.7	1,510.0	—	—

(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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
土地及樓宇				
1年內	500.1	340.5	—	—
第2至第5年	1,286.6	1,142.4	—	—
第5年後	3,722.9	2,983.9	—	—
	5,509.6	4,466.8	—	—

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20年。若干有關租約附帶調整條款及續約權。

(c) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
1年內	813.0	852.2	7.1	6.9
第2至第5年	1,193.5	1,049.7	0.6	7.7
第5年後	483.0	521.0	—	—
	2,489.5	2,422.9	7.7	14.6

本集團之營運租約年期介乎於1至10年。

47 或然負債及金融擔保合約

	集團賬		公司賬	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009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擔保下列公司取得信貸額	1,654.7	753.5	—	—
附屬公司	—	—	30,671.1	24,767.6
共同控制實體	7,025.1	3,500.4	4,569.5	69.5
聯營公司	125.0	125.0	125.0	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	111.7	111.7	—	—
一間附屬公司發行可換股債券之擔保	—	—	6,000.0	6,000.0
一間附屬公司發行固定利率債券之擔保	—	—	5,812.5	—
就非全資附屬公司之中國大陸稅務賠償保證	2,047.4	2,145.5	6,808.7	7,166.1
	10,963.9	6,636.1	53,986.8	38,128.2
(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	2.6	—	—

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。

48 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與營業所得／(所用)之淨現金比對表

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
營業溢利	13,683.7	2,329.4
折舊	818.2	641.5
攤銷	175.5	269.8
投資物業公平值變動	(4,765.8)	1,841.2
撥備撥回		
應收貸款及其他應收款	(31.4)	(18.8)
待售物業	—	(288.0)
發展中物業	(70.7)	—
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司成為附屬公司 而重新計量前期持有權益之公平值所產生之盈利收益	(1,333.8)	(88.9)
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	(732.1)	(50.9)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值虧損／(收益)	510.7	(417.3)
清除財務負債收益	—	(140.5)
回購可換股債券收益	—	(67.4)
贖回可換股債券虧損	162.2	—
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	(156.2)	54.2
非流動資產列為待售資產	(242.5)	(274.5)
可供出售金融資產	(352.6)	(410.6)
按公平值透過損益列賬金融資產	(24.4)	71.0
附屬公司	(996.9)	(604.7)
共同控制實體	—	(71.2)
聯營公司	—	(106.1)
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	(105.8)	(319.1)
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	316.5	445.1
無形資產	59.4	86.9
可供出售金融資產	55.7	396.3
應收貸款及其他資產	394.1	90.0
可供出售金融資產之股息收入	(211.3)	(111.6)
購股權開支	55.9	105.0
營運資本變動前之營業溢利	7,208.4	3,360.8
存貨(增加)／減少	(36.1)	39.8
待發展／發展中及待售物業增加	(5,060.4)	(9,098.4)
應收賬及預付款減少／(增加)	1,401.4	(2,412.3)
代客戶持有之現金增加	(997.2)	(556.1)
應付賬及應付費用增加	6,157.5	1,148.9
用作貸款予證券業務客戶之短期銀行借貸(減少)／增加	(1,458.2)	1,593.6
營業所得／(所用)之淨現金	7,215.4	(5,923.7)

48 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	900.9	1,040.0
物業、機器及設備	27.0	84.7
租賃土地及土地使用權	—	253.8
共同控制實體及聯營公司權益	(118.4)	(166.7)
遞延稅項資產	13.7	—
發展中物業	5,504.1	766.1
待售物業	504.2	53.6
存貨	1.2	—
應收賬及預付款	1,865.3	58.5
現金及銀行存款	1,379.4	129.4
應付賬及應付費用	(1,645.9)	(618.2)
應付即期稅項	(99.2)	(41.9)
遞延稅項負債	(1,332.9)	(210.2)
長期借貸	(1,159.1)	(219.9)
	5,840.3	1,129.2
本集團原有共同控制實體及聯營公司之權益	(2,778.9)	(516.3)
	3,061.4	612.9
收購產生之商譽	56.3	40.6
購入附屬公司之淨資產公平值超逾收購成本	(732.1)	(50.9)
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司成為附屬公司 而重新計量前期持有權益之公平值所產生之盈利收益	(1,333.8)	(88.9)
	1,051.8	513.7

(c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值項目之流出淨額分析

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
現金代價	(1,051.8)	(513.7)
購入之現金及銀行存款	1,379.4	129.4
	327.6	(384.3)

48 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	380.0	11.9
物業、機器及設備	125.9	23.5
租賃土地及土地使用權	—	0.7
無形特許經營權	—	115.9
無形資產	155.7	—
共同控制實體及聯營公司權益	10.8	(651.7)
可供出售金融資產	96.3	225.0
遞延稅項資產	10.6	—
發展中物業	—	2,858.8
待售物業	—	80.9
存貨	—	11.5
應收賬及預付款	2,886.9	306.0
代客戶持有之現金	4,659.1	—
按公平值透過損益列賬金融資產	58.5	—
其他非流動資產	21.1	—
現金及銀行存款	419.1	217.0
應付賬及應付費用	(5,511.6)	(291.5)
應付即期稅項	(50.3)	(6.1)
非控股股東貸款	(3.4)	(66.0)
借貸	(726.0)	(1,261.1)
遞延稅項負債	(14.2)	(7.8)
非控股股東權益	(825.9)	(230.5)
	1,692.6	1,336.5
本集團保留之一間共同控制實體權益及一間聯營公司之權益	(307.1)	(963.1)
	1,385.5	373.4
於出售時變現之儲備		
投資重估儲備	1.3	—
普通儲備	(1.9)	—
匯兌儲備	(6.7)	(188.7)
出售附屬公司之淨溢利	996.9	604.7
保留出售一間附屬公司部份權益後非控股權益的公平值收益	105.8	319.1
代價	2,480.9	1,108.5
支付方式：		
現金代價	2,480.9	1,054.6
應收賬及預付款	—	53.9
	2,480.9	1,108.5

48 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司(續)

上述包括出售大福證券營運本集團之證券業務之影響。根據日期為2009年11月19日的買賣協議，本集團出售其於大福證券的部份權益，有關交易已於2009年12月21日完成(「出售事項」)。緊接有關交易完成前，新創建持有大福證券約61.86%權益，而根據出售事項，新創建已出售大福證券約52.86%權益及保留餘下約9%權益。

(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

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
現金代價	2,480.9	1,054.6
售出之現金及銀行存款	(419.1)	(217.0)
	2,061.8	837.6

49 業務合併

- (a) 於2009年9月，本集團透過新世界中國地產無償收購天津新世界房地產開發有限公司(「天津新世界房地產」)之30%權益。此乃由於天津新世界房地產之合作夥伴退出合作合營企業。因此，天津新世界房地產成為本集團之全資附屬公司。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
轉讓代價	—
業務合併前所持天津新世界房地產股權的公平值	1,381.4
	1,381.4

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	0.4
一間共同控制實體之權益	(24.3)
應收賬及預付款	1,660.4
現金及銀行存款	48.4
應付賬及應付費用	(191.9)
可識辨淨資產總值	1,493.0
所收購淨資產公平值超逾收購一間附屬公司權益成本之差額	(111.6)
	1,381.4

自收購日期起，天津新世界房地產並無貢獻任何收益及產生虧損約5.5百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團的年內收益及溢利不會受到重大影響。

49 業務合併(續)

- (b) 於2009年11月，本集團透過新世界中國地產收購廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)之40%權益，代價為人民幣1元。因此，集賢莊成為本集團全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權的公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持集賢股權的公平值	686.0
	686.0

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	490.3
物業、機器及設備	2.0
一間共同控制實體之權益	10.7
發展中物業	1,087.7
待售物業	71.6
應收賬及預付款	51.9
現金及銀行存款	831.8
應付賬及應付費用	(893.1)
長期借貸	(272.7)
遞延稅項負債	(282.0)
即期應付稅項	(78.8)
可識辨淨資產總值	1,019.4
所收購淨資產公平值超逾收購一間附屬公司權益成本之差額	(333.4)
	686.0

自收購日期起，集賢莊貢獻的收入約812.1百萬港元及產生溢利約45.8百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收入及溢利將分別增加約447.0百萬港元及約103.2百萬港元。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持本集團持作共同控制實體集賢莊60%股權之公平值產生的收益261.2百萬港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。

49 業務合併(續)

- (c) 於2009年12月，本集團透過新世界中國地產收購上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)之52.5%權益，代價為520.6百萬港元。因此，三聯成為本集團全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權的公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	520.6
業務合併前所持三聯股權的公平值	501.7
	1,022.3

於收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	169.6
物業、機器及設備	0.4
一家共同控制實體之權益	(97.5)
發展中物業	1,596.0
待售物業	220.1
應收賬及預付賬	1.1
現金及銀行存款	56.6
應付賬及應付費用	(14.6)
即期應付稅項	(0.3)
長期借貸	(454.5)
遞延稅項負債	(420.7)
可識別淨資產總值	1,056.2
所收購淨資產值之公平值超逾一間收購附屬公司權益成本之差額	(33.9)
	1,022.3

自收購日期起，三聯貢獻的收益約0.4百萬港元及產生虧損約6.0百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利將不會受到重大影響。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持三聯47.5%股權之公平值產生的收益252.1百萬港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。

49 業務合併(續)

- (d) 於2010年3月，本集團透過新世界中國地產無償收購天津新世界康居發展有限公司(「天津新世界康居」)之40%權益。此乃由於天津新世界康居之合作夥伴退出合作合營企業。因此，天津新世界康居成為本集團之全資附屬公司。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	—
業務合併前所持天津新世界康居股權的公平值	236.1
	236.1

於收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	18.5
物業、機器及設備	2.2
共同控制實體之權益	16.6
發展中物業	92.0
待售物業	175.0
應收賬及預付賬	79.2
現金及銀行存款	3.5
應付賬及應付費用	(27.1)
遞延稅項負債	(16.1)
可識別淨資產總值	343.8
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司權益成本之差額	(107.7)
	236.1

自收購日期起，天津新世界康居貢獻的收益約37.5百萬港元及產生虧損約12.4百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利將不會受到重大影響。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持本集團持作共同控制實體天津新世界康居60%股權之公平值產生的收益64.8百萬港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。

49 業務合併(續)

- (e) 於2010年3月,本集團透過新世界中國地產收購廣州芳村—新世界房地產發展有限公司(「芳村」)之40%權益,代價約為人民幣465.4百萬元(折合約528.9百萬港元)。因此,芳村成為本集團全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權的公平值如下:

	百萬港元
獲轉讓代價	528.9
業務合併前所持芳村股權的公平值	1,307.5
	1,836.4

於收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下:

	百萬港元
投資物業	222.5
物業、機器及設備	0.9
共同控制實體之權益	(23.9)
應收賬及預付賬	52.6
待售物業	37.5
發展中物業	2,728.4
現金及銀行存款	380.8
應付賬及應付費用	(352.1)
長期借貸	(431.9)
遞延稅項負債	(612.8)
即期應付稅項	(20.1)
可識別淨資產總值	1,981.9
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司權益成本之差額	(145.5)
	1,836.4

自收購日期起,芳村貢獻的收益約23.8百萬港元及產生虧損約7.2百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生,本集團年內的收入及溢利將分別增加18.5百萬港元及20.0百萬港元。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併,本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持本集團持作共同控制實體芳村60%權益之公平值產生的收益755.6百萬港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。

49 業務合併(續)

- (f) 於2010年1月，本集團透過新世界百貨收購上海匯雅百貨有限公司(「匯雅百貨」)之全部股權權益，代價為人民幣2.0百萬元(折合約2.3百萬港元)。

於收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	21.1
遞延稅項資產	13.7
存貨	1.2
應收賬及預付賬	20.1
現金及銀行存款	58.3
應付賬及應付費用	(167.1)
遞延稅項負債	(1.3)
可識別負債總值	(54.0)
商譽	56.3
	2.3

自收購日期起，匯雅百貨貢獻的收入約44.0百萬港元及產生溢利約15.2百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收入及溢利將分別增加約80.7百萬港元及約減少3.4百萬港元。

商譽可根據溢利預測分配予所收購之業務。

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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	44.4	190.8
利息收入(附註(b))	138.4	479.7
商標收入(附註(c))	15.9	29.1
聯營公司		
利息收入(附註(b))	1.3	0.4
關連公司		
提供合約工程服務(附註(a))	24.5	36.0
租金收入(附註(d))	76.9	70.8
管理費支出(附註(e))	91.3	92.8
其他應收款(附註(f))	104.0	—
應付賬項(附註(f))	86.7	93.3

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) 於本年度內，新世界中國地產以代價520.6百萬港元向Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited (「Guilherme」)收購三聯52.5%權益，及以代價1,173.9百萬港元出售局一50%權益予Guilherme。Guilherme由新世界中國地產一位董事杜惠愷先生全資實益擁有。
- (j) 一間由杜惠愷先生及黃國堅先生間接持有之公司於2010年6月11日就集團出售相關非核心業務訂立協議，代價為888.5百萬港元(附註39(b))。於該協議日期，杜惠愷先生及黃國堅先生分別為新創建之非執行董事及執行董事，分別持有買方公司90%及10%的間接權益。

51 主要附屬公司

於 2010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	52	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
康璋有限公司	1	1	—	59	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
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
百勤建築有限公司	230,000	100	—	59	土木工程
	20,000 ¹	100	—	59	
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	—	59	控股投資
	2 ¹	1	—	59	
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	物業投資
Bright Moon Company, Limited	200	10	75	75	物業投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	59	物業管理
	3,000 ¹	10,000	—	59	
Calpella Limited	2	10	—	100	物業投資
嘉頤護理有限公司 ^{**}	15,000,000	1	—	59	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
志霖置業有限公司	7,000	100	100	100	控股投資
創庫系統有限公司	10	100	—	59	提供信息科技
	160,000 ¹	100	—	59	解決方案
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	84	物業投資
友暉有限公司 ^{**}	100	100	—	59	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	—	59	環境產品及工程
精基貿易有限公司 ^{**}	8,500,000	1	—	59	建築及工程材料
	1,500,000 ¹	1	—	59	貿易
遠東工程服務有限公司 ^{**}	766,714	10	—	59	機電工程
	233,288 ¹	10	—	59	

51 主要附屬公司(續)
於 2010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)					
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	物業投資
祥邦發展有限公司	2	1	100	100	物業發展
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	—	59	保安服務
	11,600 ¹	100	—	59	
大眾安全警衛有限公司	2	100	—	59	保安服務
(前稱統一警衛有限公司) ^{**}	2,500 ¹	100	—	—	
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	—	59	建築
	10,000 ¹	1,000	—	59	
協興建築有限公司	400,000	100	—	59	建築及
	600,000 ¹	100	—	59	土木工程
協興工程有限公司	670,000	100	—	59	樓宇建築
	1 ²	1	—	—	
Hip Hing-Leader JV Limited	10,000	1	—	39	建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	1	—	59	管理香港會議展覽中心
	1 ¹	1	—	59	(「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	—	59	環境美化服務及
	20,000 ¹	10	—	59	項目承包
香港京廣開發有限公司	100,000	10	—	52	控股投資
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	59	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	—	58	物業管理
	95,500 ¹	10	—	49	
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

51 主要附屬公司(續)

於 2010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)					
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	—	59	物業代理管理
	2 ¹	1	—	59	及諮詢
僑樂服務管理有限公司 ^{##}	2	100	—	59	物業管理
	1,002 ¹	100	—	59	
潔麗斯專業乾洗有限公司 ^{##}	5,000,000	1	—	59	洗衣服務
僑樂房產服務集團有限公司	20,000,000	1	—	59	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	—	59	機電工程
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	—	59	洗衣服務
	704,000 ¹	1	—	59	
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	—	59	控股投資
	100 ¹	100	—	67	
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

51 主要附屬公司(續)

於 2010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)					
新世界保險管理有限公司 **	100,000	1	—	59	保險經紀
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
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
新發展策劃管理有限公司	2	1	—	100	項目管理
新創建(財務)有限公司	2	1	—	59	金融服務
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	—	59	融資
新創建香港投資有限公司	1	1	—	59	控股投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	物業投資
貝思有限公司	100	1	—	92	物業發展
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	—	59	物業投資、經營、市場推廣、
	100,000 ¹	10	—	59	宣傳及管理會展中心
寶偉有限公司	10	1	—	92	物業發展
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
駿星投資有限公司	1,000	1	—	100	物業發展
Richglows Limited	2	1	—	100	物業投資
天傳有限公司	100	1	—	59	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	—	59	控股投資
	2 ¹	1	—	59	
能勇有限公司	4,998	1	—	59	控股投資
	2 ¹	1	—	59	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	物業投資

51 主要附屬公司(續)

於 2010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)					
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1港元	—	59	停車場管理
富城物業管理有限公司 ^{##}	49,995,498	1港元	—	59	物業管理
	4,502 ¹	1港元	—	39	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3港元	—	59	打樁、地基勘察及土木工程
惠康環境服務有限公司 ^{##}	400,000	100港元	—	59	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000港元	—	59	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	—	59	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	5,757,248,468	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	—	59	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
NWH Management Philippines, Incorporated	94,920	100披索	—	70	酒店管理

[#] 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

^{##} 公司被列為代售資產／負債

51 主要附屬公司(續)
於 2010年6月30日

	註冊股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營				
鞍山新世界百貨有限公司	25,000,000人民幣	—	72	百貨經營
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000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
北京時尚新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
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	143,250,000美元	—	70	物業投資、發展及酒店經營
大連燭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	—	18	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	59,520,000人民幣	—	59	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000人民幣	—	59	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	35	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	38	經營收費道路
廣州芳村 — 新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣	—	70	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	—	70	物業發展
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	—	59	建築
華美財富(北京)科技有限公司	275,786,000人民幣	—	70	物業投資

51 主要附屬公司(續)

於 2010年6月30日

	註冊股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營(續)				
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
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣	—	72	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	46,980,000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	1,100,241,000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(海口)有限公司	100,000,000美元	—	70	物業發展
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	39,302,500美元	—	70	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	120,000,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	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	—	59	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
上海匯雅百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海匯瑩百貨有限公司	50,000,000港元	—	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
上海新穎百貨有限公司	100,000,000港元	—	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
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	70	物業投資及發展

51 主要附屬公司(續)

於 2010年6月30日

	註冊股本	應佔權益 ^o (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營(續)				
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	53	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	53	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
瀋陽新世界酒店有限公司	201,520,000人民幣	—	70	酒店經營
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	—	72	物業投資
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	204,400,000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
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	70	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	50,000,000美元	—	70	物業發展
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	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
武漢新世界酒店物業有限公司	10,447,500美元	—	70	物業投資
武漢新世界匯美百貨有限公司	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	—	31	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	—	59	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	—	59	建築
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	—	59	建築
定安工程(澳門)有限公司 ^{**}	25,000澳門幣	—	59	機電工程
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	59	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門幣	—	59	地基工程
景福工程(澳門)有限公司 ^{**}	100,000澳門幣	—	59	機電工程

^o 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

^{**} 公司被列為代售資產／負債

51 主要附屬公司(續)

於 2010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	2,178,927,883	1港元	39	59	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	—	59	控股投資
亮星投資有限公司	1	1美元	—	70	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
Fita International Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
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
嘉業企業有限公司	1	1美元	—	70	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
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
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000	1美元	—	70	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
新創機電工程集團有限公司 ^{##}	50,000,000	1港元	—	59	控股投資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	—	59	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	—	59	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	—	59	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	—	59	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	—	59	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	—	59	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	—	59	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	物業投資
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
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

51 主要附屬公司(續)
於 2010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	
在英屬處女群島註冊成立(續)					
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
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
在英屬處女群島註冊成立及在香港經營					
耀名控股有限公司	1	1美元	—	59	發展物流中心

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明

^{##} 公司被列為代售資產／負債

52 主要共同控制實體

於 2010年6月30日

	註冊股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
合資合營企業				
在中國註冊成立及經營				
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
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	15	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	359,676,800人民幣	—	21	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	—	21	發電及供電
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000人民幣	—	52	藥物連鎖店
上海獲特滿飲料有限公司	19,900,000美元	—	37	製造及分銷蒸餾水
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	756,000,000人民幣	—	24	經營集裝箱碼頭
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	29	經營集裝箱碼頭

52 主要共同控制實體(續)

於 2010年6月30日

	註冊股本	應佔權益 ^① (%)		主要業務
		公司	集團	
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	—	15	經營收費道路
北京崇文 — 新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	49	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	49	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	39	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	49	物業投資及發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	38	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	—	20	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	—	56	物業投資
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	—	53 [®]	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	53 [®]	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	53 [®]	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	酒店經營
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

52 主要共同控制實體(續)

於 2010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					
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000 'A'	1港元	—	33	經營貨櫃裝卸及
	20,000 'B' ***	1港元	—	47	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	—	27	控股投資
柯士甸項目管理有限公司	2	1港元	—	50	項目管理
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
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1港元	—	28	環保堆填
威翰有限公司	1,000,000	1港元	—	50	物業發展
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
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
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

52 主要共同控制實體(續)

於 2010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	—	47	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	2,890,680 ^{‘A’} 5,559,000 ^{‘B’} 2,668,320 ^{‘C’}	100港元 100港元 100港元	— — —	— 59 —	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	—	29	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

53 主要聯營公司

於 2010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	—	29	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1港元	—	10	物業投資
信德中心有限公司	1,000 'A'	100港元	—	29	物業投資
	450 'B'	10港元	—	64	
	550 'C'	10港元	—	—	
銀發集團有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
在英屬處女群島註冊成立					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	—	14	業務，企業及投資者服務
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500*	0.01美元	—	—	證券投資
	1,791**	0.01美元	—	59	
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	—	—	11	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000人民幣	—	—	15	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	—	16	建築

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明

^{*} 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

^{**} 無投票權、可贖回參與股份

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
收入	30,218.6	24,415.0	29,360.8	23,284.5	23,910.2
營業溢利	13,683.7	2,329.4	9,882.2	4,035.6	1,786.5
財務費用淨額	(338.4)	(261.6)	(265.1)	(355.5)	(573.8)
應佔共同控制實體及聯營公司業績	4,166.5	2,123.5	4,575.8	2,989.9	2,293.0
除稅前溢利	17,511.8	4,191.3	14,192.9	6,670.0	3,505.7
稅項	(2,651.8)	(439.4)	(1,444.0)	(902.5)	(892.6)
除稅後溢利	14,860.0	3,751.9	12,748.9	5,767.5	2,613.1
非控股股東權益	(3,247.4)	(1,668.4)	(3,063.2)	(1,454.6)	(1,553.3)
本公司股東應佔溢利	11,612.6	2,083.5	9,685.7	4,312.9	1,059.8
每股股息(港元)					
中期	0.10	0.09	0.18	0.15	0.13
末期	0.28	0.21	0.25	0.25	0.20
全年	0.38	0.30	0.43	0.40	0.33
每股盈利(港元)					
基本	2.99	0.55	2.59	1.17	0.30
攤薄	2.88	0.53	2.49	1.17	0.30

綜合財務狀況表

於6月30日

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006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	53,519.0	44,246.5	43,669.8	34,284.9	31,333.6
無形資產	1,490.1	1,684.0	1,409.4	863.0	258.1
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	64,877.1	58,982.3	59,516.6	51,129.3	44,899.8
流動資產	79,723.7	71,606.5	61,161.7	57,821.9	37,669.1
總資產	199,609.9	176,519.3	165,757.5	144,099.1	114,160.6
權益					
股本	3,918.0	3,867.3	3,736.5	3,692.1	3,639.1
儲備	81,336.0	69,732.9	67,718.7	55,867.2	48,903.6
擬派末期股息	1,097.0	812.1	939.6	928.3	732.8
股東權益	86,351.0	74,412.3	72,394.8	60,487.6	53,275.5
非控股股東權益	25,338.5	23,070.7	22,509.9	17,996.2	16,089.0
總權益	111,689.5	97,483.0	94,904.7	78,483.8	69,364.5
流動負債	35,176.0	39,801.0	33,886.5	32,747.1	25,330.5
非流動負債	52,744.4	39,235.3	36,966.3	32,868.2	19,465.6
總權益及負債	199,609.9	176,519.3	165,757.5	144,099.1	114,160.6

截至2007年6月30日及2006年6月30日止年度的比較數字並無採納在2009年度的新／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、固定利率債券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，概以英文版本作準。



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。

