




新世界中國地產有限公司

(股份代號:00917)



挖掘
城市生活
的艺术

二零零九年年報



新世界 新生活
引領都市生活新觀念

新世界中國地產的企業願景是不斷探索更優越的都市居住理念，讓不同階層的家庭都能擁有更為舒適、更具品味的生活，從而成為更有質素、更加和諧的中國現代社會。

An abstract painting featuring a vibrant blue upper section and a warm orange-red lower section. A dark, silhouetted figure is visible in the blue area, and a thick blue line curves across the orange area. The overall style is expressive and textured.

发掘
城市生活
的艺术

使命

新世界中國地產有限公司



為城市締造新天地

我們制定周詳慎密的重建方案，致力為舊城換上新貌。如今高檔住宅社區相繼落成，集多姿多采、領導時尚潮流的居住環境、生活空間、購物、娛樂及休閒設施於一身，構成一幅朝氣勃勃的圖畫，盡顯中國現代都市生活的活力。

為社會引進新商機

我們所建的多個大型綜合商業項目，已成為當地的城市地標，給商業發展帶來了很多契機，成為這些中國都會的商業心臟地帶，注入源源不絕的經濟生命力。

為地方建成新社區

我們建成一個個大型住宅社區，給居民的美好家庭生活提供優裕的環境，為促進健康與文明的社區盡一分力，對此我們感到無比自豪。

為顧客帶來新生活

我們的度假式住宅區，將道地的熱帶風情與發人幽思的特色建築共治一爐，展現著別樹一幟的美學標準，引領業主和住客進入全新的生活與思維空間，充份體驗無分國界的精緻生活文化。

目錄

| | | | |
|----------|-----|----------|-----|
| 物業組合 | 2 | 綜合收益表 | 131 |
| 主席報告書 | 4 | 綜合資產負債表 | 132 |
| 財務摘要 | 6 | 資產負債表 | 134 |
| 業務回顧 | 10 | 綜合現金流量報表 | 135 |
| 管理層討論及分析 | 68 | 綜合權益變動報表 | 136 |
| 企業管治報告書 | 76 | 財務報表附註 | 137 |
| 董事簡介 | 84 | 財務概要 | 225 |
| 高級管理人員簡介 | 90 | 主要項目總覽 | 226 |
| 企業公民 | 92 | 詞彙釋義 | 232 |
| 董事會報告書 | 99 | 公司資料 | 234 |
| 獨立核數師報告書 | 129 | | |

品牌價值與精髓所在

最優品質與恆久價值

無論何種產品與服務，最佳品質始終是我們的核心價值。對於最佳品質的不懈追求，使新世界中國地產在市場贏得恆久的信賴。在優質地段，我們發展具國際水準的物業項目，更提供優質的管理服務，使資產價值得以恆久保持。

多元化物業發展項目

本集團開發不同檔次及類型的物業，以滿足不同市場對各種面積與功能物業的需求。新世界中國地產擁有的豐富專業知識及在項目規劃及執行方面的實踐經驗，使我們得以在發展各類物業項目中游刃有餘。

城市建設與社會責任

本集團一貫恪守企業公民責任，不斷致力於本地經濟的持續發展。我們長期投身於舊城改造工程，積極參與全國各地各類公益事業。本集團良好的企業公民意識行為，更激勵本地人士與本集團共同建設和諧社會。

香港品牌的本地化

作為一個以香港為基地的本地優質品牌，本集團多年來於中國內地的投資過程中，充分利用在香港開發房地產項目領先而豐富的經驗，同時開發迎合各地城市所需的項目。我們亦十分重視本地的觀念，我們了解市場的運作和當地的文化，大量吸納本地精英，以充分融入當地社會之中。

可靠性與卓著信譽

憑藉30年物業開發及20年於中國內地投資的經驗，本集團無疑已成為成熟、穩健、可信，又遵守當地市場規則與政策法規的發展商。

物業組合

以種類劃分

| | 平方米 |
|-----------|-------------------|
| 發展中項目 | 25,773,377 |
| 已完成投資物業 | 1,759,884 |
| 已完成酒店物業 | 221,610 |
| 總計 | 27,754,871 |

以用途劃分

| | 平方米 |
|-----------|-------------------|
| 住宅 | 17,788,185 |
| 商業 | 3,388,652 |
| 寫字樓 | 1,084,861 |
| 酒店 | 480,498 |
| 停車場 | 5,012,675 |
| 總計 | 27,754,871 |

以地區劃分

| | 平方米 |
|-----------|-------------------|
| 北京 | 1,839,050 |
| 天津 | 435,156 |
| 上海 | 407,471 |
| 瀋陽 | 4,014,206 |
| 大連 | 255,306 |
| 鞍山 | 1,287,505 |
| 濟南 | 214,637 |
| 武漢 | 2,320,309 |
| 長沙 | 1,047,770 |
| 南京 | 52,794 |
| 成都 | 3,749,772 |
| 貴陽 | 4,355,916 |
| 廣州 | 3,223,129 |
| 珠江三角洲 | 2,068,829 |
| 海口 | 2,483,021 |
| 總計 | 27,754,871 |





主席 報告書

各位股東：



於2009財政年度，新世界中國地產錄得溢利13.59億港元，較2008財政年度減少33%。中央政府自2007年底開始實施宏觀調控措施，壓抑過熱之經濟及持續攀升之物價，房地產行業隨即陷入嚴寒景氣。市場呈現鐘擺效應，從先前的熾熱沖天，頓然變得淡靜蕭條。部分同業窮於應付過度擴張、資產貶值及存貨囤積等難題，惟新世界中國地產一向審慎經營業務，得以繼續保持良好的營運狀況。

2008年9月，美國次按風暴觸發金融海嘯，瞬即席捲全球。銀根信貸普遍收縮，市場憂慮全球經濟放緩，使各國經濟體系飽受打擊。中央政府當機立斷，及時採取果斷措施，調整宏觀經濟政策，以抵禦全球經濟危機之冷卻效應。儘管有關政策措施惹來不少爭議，但事實證明，恰到好處的經濟振興方案，是恢復經濟活力的最佳良藥。

房地產市場與地方經濟息息相關。中國內地房地產市場於2007年全面快速增長，惟到了當年年底，當局開始實行宏觀調控，個別地區市場跟隨自身的供求變化出現調整。至2008年底，全球經濟呈現顛簸不穩，使得本來已經陷入呆滯的中國房地產市場，更難發揮動力。在疲弱市場氣氛的壓抑下，實質房屋需求在整個2008年都無法得到正常的體現。

中國與外界的聯繫日趨頻繁，與從前的年代不可同日而語。中國擁有龐大的國內消費力作為後盾，縱使全球經濟抱恙，中國也不至於輕易受到感染。充裕的資金、合理的借貸水平、加上調控措施放寬，使實質房屋需求於2009年初再次得到釋放。在經濟過熱時期也能保持均衡市場的二、三線城市，首先出現穩定跡象。至2009年3月底，內地房地產市場全面反彈，各地成交數量與價格均有不同程度的改善。

在經營環境嚴峻的時期，資金供應緊張、市場需求放緩，使得大部分發展商均選擇將建設項目押後。結果，市場於2009年第二季復甦時，由於步伐快於預期，使若干城市出現供應短缺，特別是一線城市。另一方面，即使在市場急速增長之後，二、三線城市一般仍能保持比較均衡的供求。在資金鬆綁加上需求強勁的情況下，發展商紛紛重新啟動先前暫行擱置的建設項目。然而，新增供應速度未能追上市場需求的增長速度。短期內，若成交量進一步收縮、價格進一步攀升，實不足為奇。中期以至長遠而言，高速都市化進程和實質房屋需求，將孕育市場的健康成長與發展。

政策將會是市場發展的關鍵。鑒於出口仍然疲弱，中央政府必須繼續推動內部消費，充當經濟增長的火車頭。房地產行業作為支柱產業，應保持健康成長，才能維繫內部消費信心，因此估計中央政府政策應不會有重大改變。然而，為調節市場與經濟發展步伐，政策可能會不時作出微調。

我們將會繼續採取審慎政策，發展中國業務。整體而論，我們對房地產市場抱審慎樂觀的態度。新世界中國地產將密切注意市場發展，及時發展適銷對路的產品；此外亦將繼續精挑細選投資物業項目，擴展穩固的經常租金收入來源。

主席兼董事總經理
鄭家純博士
香港，2009年10月8日





財務摘要

| 經營業績 (千港元) | 2009財政年度 | 2008財政年度 |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| 收益 | | |
| 本公司及附屬公司 | 2,038,623 | 3,523,527 |
| 應佔聯營公司及共同控制企業(附註1) | 2,648,203 | 3,361,200 |
| | 4,686,826 | 6,884,727 |
| 代表： | | |
| 物業銷售 | 3,353,475 | 5,523,943 |
| 租金收入 | 876,612 | 871,812 |
| 酒店經營收入 | 326,716 | 350,164 |
| 物業管理服務費收入 | 109,833 | 97,045 |
| 項目管理費收入 | 20,190 | 41,763 |
| | 4,686,826 | 6,884,727 |
| 毛利(千港元) | | |
| 本公司及附屬公司 | 701,762 | 1,128,350 |
| 應佔聯營公司及共同控制企業(附註2) | 840,545 | 1,274,384 |
| | 1,542,307 | 2,402,734 |
| 本公司股權持有人應佔溢利 | 1,359,369 | 2,019,935 |
| 每股盈利(港仙) | | |
| 基本 | 35.45 | 52.70 |
| 攤薄 | 33.52 | 49.04 |
| 每股股息(港仙) | | |
| 中期 | — | 4.00 |
| 年終 | 6.00 | 2.00 |
| 全年 | 6.00 | 6.00 |
| 財務狀況(百萬港元) | 2009年 6月30日 | 2008年 6月30日 |
| 現金及銀行結存 | 3,900.9 | 4,824.6 |
| 總資產 | 54,391.6 | 50,357.8 |
| 總負債 | 22,354.8 | 19,321.3 |
| 本公司股權持有人應佔資本及儲備 | 30,523.1 | 29,704.8 |
| 財務比率 | | |
| 流動比率(倍) | 2.06 | 2.46 |
| 債項淨額與股東權益比率 | 41.20% | 31.8% |

附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

收益 (附註1)
(千港元)



毛利 (附註2)
(千港元)



本公司股權持有人應佔溢利
(千港元)



總資產
(千港元)



本公司股權持有人應佔資本及儲備
(千港元)



現金及銀行結存
(千港元)



附註1：指列載於第6頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指列載於第6頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

居住新生活

用心打造 卓越品質

中國人以家庭為重，祖屋更是所有家庭聚會的軸心。我們珍惜與家人在一起的每個時刻，這就是中國人的生活精髓，即使身處現代社會，那份對家的歸屬感及所代表的傳統文化依然根深蒂固……





業務回顧

北京

摘要

面積：16,410 平方公里

北京消費市場增長迅速。2008年，北京全年的社會零售品消費總額為人民幣4,589億元，首次超越上海，躍居全國第一。2009年上半年，社會零售品消費總額超過人民幣2,500億元，繼續保持良好的增長勢頭。



北京崇文新世界商圈離天壇只一步之遙



火車站



北京新康家園

北京繼續完善城市基建，其中以軌道交通為重點，2009年北京市將有13條軌道線路同時開工建設，年度投資超過人民幣500億元，是北京歷史上軌道交通建設投資年度規模最大的一年。地鐵4號線已於國慶前夕正式通車，成為貫通京城南北的又一重要線路。

北京市政府已經批准中央商務區東擴方案，中央商務區核心區將向東擴展約三平方公里，重點發展總部經濟、國際金融以及高端商務等產業。未來10年，將投入約人民幣70億元用於東擴區的市政基礎設施建設。

北京 — 竣工時間

平方米

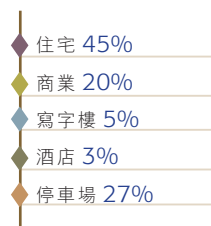
| | | | |
|-----------|-------------|-------|---------------|
| 2010財政年度 | 北京兩廣路住宅樓6號樓 | 住宅、商業 | 33,640 |
| 合計 | | | 33,640 |



-  火車站
-  地鐵
-  行人地下通道
-  北京新怡家園
-  北京新景家園
-  北京新裕家園
-  北京新世界中心一期
-  北京新世界中心二期
-  北京萬怡酒店

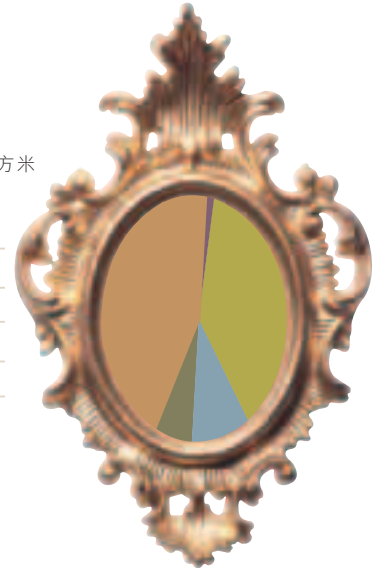
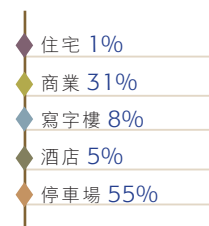
北京作出售之
發展項目

總樓面面積1,394,168平方米



北京已落成之
投資項目

總樓面面積444,882平方米



受到國際金融危機的影響，北京的新房銷售價格出現大幅波動，但是城市中心區波動幅度較小，需求依舊強勁。本集團多個項目位於市中心二環內的崇文區，交通便利，配套完善，是購房者挑選居所的熱點地區。

於回顧期內，本集團位於崇文區的北京新世界中心二期太華公寓推出C座「新中驛」共209套服務式公寓發售，憑藉周邊完善的配套和優質的社區服務，成為市場關注之熱點，目前已銷售九成。



新中驛

物業組合

本集團現有四個主要物業發展項目，總樓面面積為1,394,168平方米。預期將於2010財政年度建成總樓面面積33,640平方米。

投資物業

九個已落成之主要投資物業，總樓面面積為444,882平方米。



北京新景家園三期



業務回顧

天津

摘要

面積：11,760平方公里

備受矚目的空客A320系列飛機天津總裝線項目取得重大進展，首架飛機於2009年6月正式交付使用，一個以空客A320系列飛機總裝線項目為龍頭的航空產業已經在濱海新區顯現。





橋樑

地鐵

5 天津南市項目

6 天津新春花苑

43 天津新世界廣場



業務回顧 | 天津 | 面積：11,760平方公里

中新天津生態城是中國及新加坡兩國政府戰略性合作項目，選址在濱海新區的中新生態城於2008年9月開工建設，是繼蘇州工業園之後兩國合作的新亮點。該項目堅持生態優先的原則，探求城市可持續發展之路，努力建造成為資源節約和環境友好型城市的樣本。

本集團位於和平區天津新世界花園旁的天津南市發展項目拆遷工作已完成，此項目將會是一個以綠色建築為特色的高端住宅社區。

天津新春花苑準備於2009年第四季推售「新旺角」底層商業物業，共提供131個商舖。



天津新世界廣場



天津新春花苑

物業組合

本集團現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積為334,001平方米。

投資物業

一個已落成之投資物業，總樓面面積為101,155平方米。

天津作出售之 發展項目

總樓面面積334,001平方米



天津已落成之 投資項目

總樓面面積101,155平方米





業務回顧

濟南

摘要

面積：8,177 平方公里

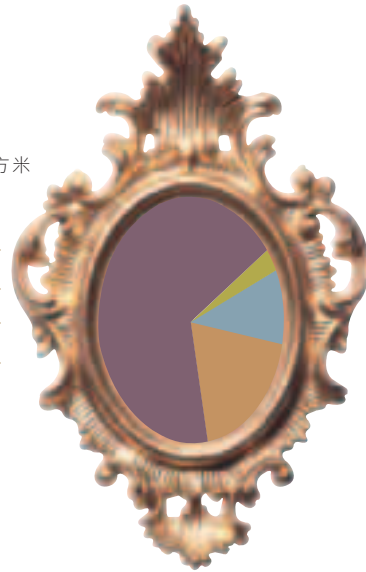
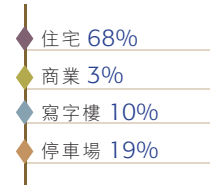
濟南以舉辦第11屆全運會和第七屆園博會為契機，加快城市改造和發展基建，二環東路改造完成，成為濟南最重要的南北主幹道。回顧期內，濟南快速公交二號線和三號線開通運營，城市公共交通快速發展。





濟南作出售之 發展項目

總樓面面積214,018平方米



濟南已落成之 投資物業

總樓面面積619平方米



業務回顧 | 濟南 | 面積：8,177平方公里

濟南陽光花園
新銷售中心效果圖



臘山河西客站片區確定作為第七屆園博會的首選園址，以西客站和園博園建設為拉動，將會加快濟南西部地區的城市改造和經濟發展。

本集團位於槐蔭區的濟南陽光花園二期共提供約900個公寓單位，其完善的配套和合理的戶型設計等優勢吸引了大眾的持續關注，目前銷售已逾九成。





濟南陽光花園

物業組合

本集團現有一個物業發展項目，總樓面面積為214,018平方米。

投資物業

一個已落成之投資物業，總樓面面積為619平方米。



工作新生活

永遠是國際商業的 標誌性目的地

在新辦公室裡工作，感到一切十分親切及熟悉。這裡的設施及服務非常出色，
全部均達國際級水準，可媲美香港、倫敦或紐約等國際金融中心，
讓我們工作更加便捷，更有效率...





業務回顧

上海

摘要

面積：6,340平方公里

上海以「兩個中心」建設為契機，迎來發展新機遇。國務院決定推進上海加快發展現代服務業和先進製造業，加快建設國際金融中心、國際航運中心和現代國際大都市。



上海香港新世界大廈雄據浦西天際線



- | | | | |
|---|----|---|-----------|
|  | 輕軌 |  | 上海中山廣場 |
|  | 地鐵 |  | 上海九州商場 |
|  | 橋樑 |  | 上海香港新世界大廈 |
|  | 隧道 |  | 上海華美達廣場 |
| | |  | 上海巴黎春天大酒店 |
| | |  | 上海貝爾特酒店 |



業務回顧 | 上海 | 面積：6,340平方公里

| 上海 — 竣工時間 | | | 平方米 |
|-----------|----------|--------|----------------|
| 2011財政年度 | 上海中山廣場三期 | 商業、寫字樓 | 118,977 |
| 合計 | | | 118,977 |

上海中山廣場三期
內部效果圖



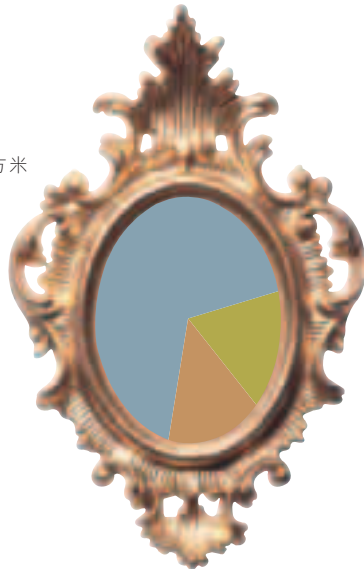
國務院計劃至2020年，將上海基本建成與中國經濟實力和人民幣國際地位看齊當的國際金融中心及國際航運中心。為此，2009年5月，國家批准將南匯區併入浦東新區，浦東因此獲得重要的發展空間。

長江三角洲地區是中國綜合實力最強的區域，國務院規劃加快推進長江三角洲區域一體化進程，努力形成以現代服務業為主的產業結構。作為長江三角洲的龍頭，上海積極發展現代服務業，2009年上半年，服務業增加值佔國內生產總值的比重已接近五成，努力實現由「全球製造業中心」向以服務業發展體系為主的產業結構轉型。



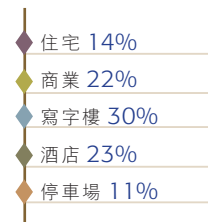
上海作出售之 發展項目

總樓面面積142,074平方米



上海已落成之 投資物業

總樓面面積265,397平方米



上海中山廣場三期效果圖

上海中山廣場三期工程進展順利，此項目包含兩幢高層寫字樓及群樓商場，預計於2010年年底建成。

於回顧期內，受到全球金融風暴的影響，上海寫字樓空置率升至雙位數字。本集團的旗艦投資物業上海香港新世界大廈，由於地理位置優越，出租率仍然保持九成以上，商場部份更完全租出，租賃收入保持穩定。

物業組合

本集團現有一個物業發展項目，總樓面面積為142,074平方米。預期將於2011財政年度建成總樓面面積118,977平方米。

投資物業

五個已落成之主要投資物業，總樓面面積為265,397平方米。



業務回顧

大連

摘要

面積：12,574平方公里

大連是東北地區的經濟樞紐，工業總產值在東北各主要城市位居第一，也是東北地區主要的金融、外匯結算、航運和國際物流中心。



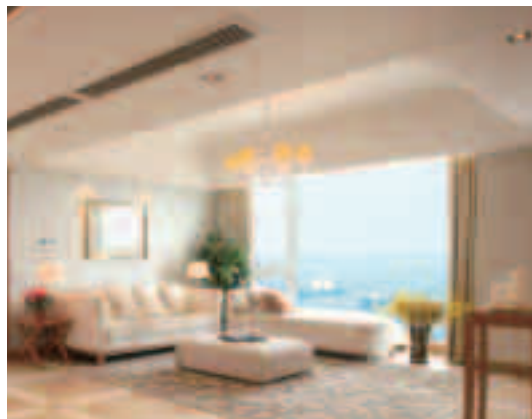


大連是國家重要的裝備製造業基地，積極引進和發展核電、風電設備製造產業。2009年2月，中國一重在大連投資建設國內最大的核電、石化容器生產基地。除此之外，大連還與廣東核電、華電集團簽訂戰略合作協議，共同推進大連向世界級裝備製造業基地邁進。

作為全球最大的軟件園之一，大連軟件園繼續吸引世界500強的企業進駐，思科公司將全球的第二個高級服務中心設在大連軟件園，為思科包括中日韓在內的整個東北亞地區客戶提供服務。

大連新世界大廈位於大連市中心人民路最繁華地段，於回顧期內西塔樓酒店及公寓部份，以及群樓商場已落成。大廈以其時尚的建築設計及高端形象，立即成為大連市的城市商業新標誌。

本集團計劃於2009年年底推售位於大連新世界大廈西塔中至高層的服務式公寓——驪高新世界公寓，共提供217套海景豪宅。

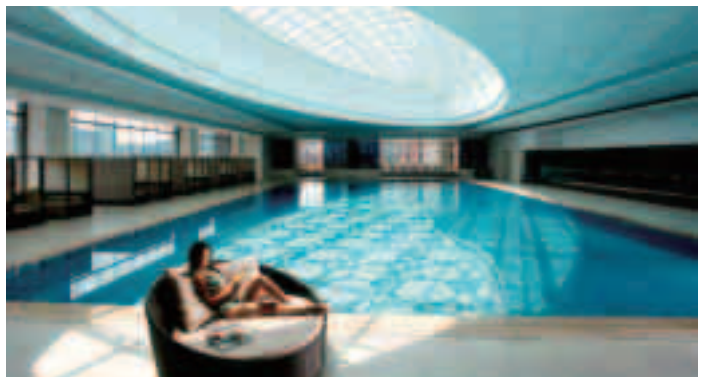


大連驪高新世界公寓

業務回顧 | 大連 | 面積：12,574平方公里



大連新世界酒店豪華大堂



大連新世界酒店全天候室內游泳池

| 大連 — 竣工時間 | | 平方米 |
|-----------|-----------|----------------|
| 2009財政年度 | 大連新世界大廈 | 住宅、商業、酒店、停車場 |
| | 合計 | 128,631 |



大連名店坊商場

大連作出售之 發展項目

總樓面面積82,034平方米

◆ 住宅 100%



大連已落成之 投資物業

總樓面面積173,272平方米

◆ 商業 44%
◆ 酒店 29%
◆ 停車場 27%



位於大連新世界大廈西塔樓低至中層的大連新世界酒店已於2009年3月開業，酒店共提供429間客房及套房，集溫馨舒適與時尚華麗於一身。

大連新世界大廈群樓商場「名店坊」已於2009年8月開業，匯聚100多家國際名店及餐飲店，成為大連新的零售及休閒熱點。

物業組合

本集團現有一個物業發展項目，總樓面面積為82,034平方米。年內已落成可售總樓面面積為24,555平方米。

投資物業

三個已落成之主要投資物業，總樓面面積為173,272平方米。年內已落成總樓面面積為104,076平方米。



業務回顧

瀋陽

摘要

面積：13,000 平方公里

青年大街是瀋陽市的南北中軸線，又稱為「金廊」，是瀋陽的城市窗口和重點建設地區，市政府計劃投資2,600億元人民幣將「金廊」打造成為展示城市形象的窗口。



瀋陽新世界花園二期效果圖



≡ 橋樑

9 瀋陽新世界花園

10 瀋陽新世界國際會議展覽中心



瀋陽 — 竣工時間

平方米

2011財政年度

瀋陽新世界花園二期A

住宅、商業、寫字樓

247,319

合計

247,319



業務回顧 | 瀋陽 | 面積：13,000平方公里



畫家筆下的瀋陽新世界花園餘下發展期數全景

瀋陽積極推進科技創新，2008年年底，國家知識產權局批准將瀋陽高新技術產業開發區列為國家知識產權試點園區，並與瀋陽市政府共同開展知識產權試點工作，瀋陽高新區由此成為遼寧省第一個國家知識產權試點園區。

瀋陽新世界花園位於和平區市中心臨河地段，連接渾南新城的三好橋已通車，提高了新世界花園出行的便利，並延續其發展成為重要的城市商業延伸帶。正在建設的二期工程進展順利，它由27幢高層住宅組成，首個組團「滙景·新世界」提供約1,200套住宅單位，已於2009年9月推出預售，市場反應熱烈，目前認購已超逾八成。

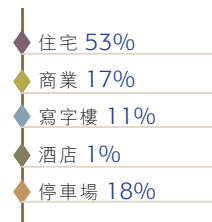


已落成之瀋陽新世界花園一期高層住宅



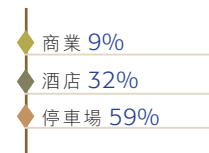
瀋陽作出售之 發展項目

總樓面面積3,949,089平方米



瀋陽已落成之 投資物業

總樓面面積65,117平方米



位於瀋陽和平區南京街商業區的瀋陽新世界酒店二期工程即將展開，此項目設計規劃主要為一座40層高的服務式公寓大樓及群樓商場，建成後將成為該商圈的重要綜合性建築。

瀋陽新世界國際會議展覽中心地基工程已完成，將進入地庫施工階段，建成後將成為和平區未來中央商業區以至瀋陽市的城市新地標。

物業組合

本集團現有三個主要物業發展項目，總樓面面積為3,949,089平方米。預期將於2011財政年度建成總樓面面積247,319平方米。

投資物業

兩個已落成之主要投資物業，總樓面面積為65,117平方米。



瀋陽新世界國際會議展覽中心效果圖



業務回顧

鞍山

摘要

面積：9,252平方公里

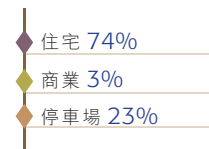
鋼鐵業是鞍山國民經濟的重要基礎產業和經濟增長點，鞍山制定了打造世界一流精特鋼基地的目標。位於達道灣工業區內的重點項目——中船重工200萬噸船板加工配送中心項目開工建設，建成後將有力推動鞍山鋼材深加工和船舶零部件產業集群的發展。



鞍山新世界花園效果圖

鞍山作出售之
發展項目

總樓面面積1,287,505平方米



| 鞍山 — 竣工時間 | 平方米 |
|---------------------------|----------------|
| 2011財政年度 鞍山新世界花園一期A 住宅、商業 | 137,890 |
| 合計 | 137,890 |

遼寧北方鋼鐵交易中心於2009年6月在鞍山市正式開業，成為東北地區規模最大、功能最全的鋼鐵交易中心，將推動鞍山鋼鐵生產基地向鋼鐵交易、加工、物流中心邁進。

本集團興建的鞍山新世界花園自2008年9月動土以來，進展順利。其中一期「君頤華庭」第一個組團首先推出五棟高層住宅，共提供約780套住宅單位，預計於2010年第二季推出發售，並預期於2010年底竣工，將成為鞍山市高新區的嶄新高端社區。

物業組合

本集團現有一個物業發展項目，總樓面面積為1,287,505平方米。預期將於2011財政年度建成總樓面面積137,890平方米。



鞍山新世界花園一期鳥瞰效果圖



文娛新生活

文娛匯萃 盡攬都會姿采

無容置疑，這裡的社區商業及購物中心已成為我的日常新據點。在這裡，
我可以盡情消閒購物、添置日常所需、處理生活上的大小事情，
我還可不時跟朋友及鄰居們相聚，
一同喝喝茶、聊聊天，消磨一個愉快下午....





業務回顧

武漢

摘要

面積：8,494平方公里

《武漢新港總體規劃》獲得批准，武漢計劃投資人民幣100億元將新港區打造成長江中游最大的航運中心，成為中國中部通達世界的水上門戶。



武漢致力於成為我國四大鐵路樞紐之一，總投資人民幣140億元的新火車站進展順利，世界上最大的公鐵兩用橋武漢天興洲長江大橋竣工建成，預計2009年10月作試驗式通車，將大大推進京廣高速鐵路的建設進程。

武漢積極發展總部經濟，吸引世界500強企業進駐。於回顧期內，西門子在中國的第三家變壓器廠落戶武漢，全球最大服務外包企業EDS武漢全球服務中心開業，排名全球第六的軟件公司—美國EMC落戶武漢中國光谷，全球規模最大的汽車零部件供應商德國巴斯夫，與全球化工產業的領軍企業美國德爾福攜手進駐武漢經濟技術開發區。

本集團在武漢漢口發展的大型別墅項目夢湖香郡，交通便利，配套完善，一直為高端人士所追捧。夢湖香郡於2009年1月推出第三期A區共239套別墅，受到購房者熱烈追捧。

本集團興建的武漢常青花園是武漢三鎮規模最大之住宅社區之一，經過十多年的發展，常青花園周邊配套完善，居住氛圍濃厚，始終是眾多買家的關注熱點。於回顧期內，常青花園共推出1,042套住宅單位，已接近售罄。



武漢新世界國貿大廈



-  火車站
-  橋樑
-  堤岸
-  武漢夢湖香郡
-  武漢常青花園
-  武漢新世界中心
-  武漢新世界國貿大廈
-  武漢新華家園
-  武漢新世界酒店

武漢 — 竣工時間

平方米

| | | | |
|----------|-----------|-----------|----------------|
| 2009財政年度 | 武漢常青花園七期 | 住宅、商業、停車場 | 167,172 |
| | 武漢夢湖香郡三期 | 住宅 | 16,416 |
| | 武漢新華家園四期 | 住宅、商業、停車場 | 62,788 |
| | 合計 | | 246,376 |
| 2010財政年度 | 武漢常青花園七期 | 住宅、商業 | 44,157 |
| | 武漢夢湖香郡三期 | 住宅 | 39,295 |
| | 武漢新世界中心 | 商業、停車場 | 20,691 |
| | 合計 | | 104,143 |
| 2011財政年度 | 武漢常青花園七期 | 住宅 | 95,000 |
| | 武漢夢湖香郡三期 | 住宅 | 45,526 |
| | 合計 | | 140,526 |



武漢常青花園



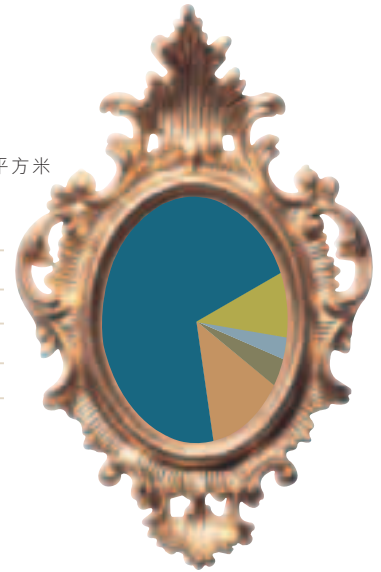
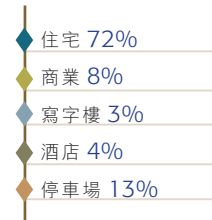
武漢夢湖香郡



武漢新華家園

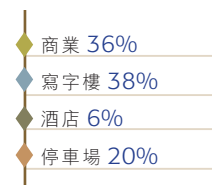
武漢作出售之 發展項目

總樓面面積1,823,588平方米



武漢已落成之 投資物業

總樓面面積496,721平方米



武漢新世界酒店地處漢口交通要道——解放大道中心地段，以完善的硬件設施和優質的服務，成為商務旅客的熱門下榻之選。

於回顧期內，本集團位於武漢金融街上的甲級寫字樓武漢新世界國貿大廈，繼續保持九成以上的出租率。並於2008年11月吸引到美國駐武漢總領事館租用。

集團另一項主要租賃物業武漢新世界中心寫字樓亦受企業租戶所歡迎，出租率達到八成。

物業組合

本集團現有三個主要物業發展項目，總樓面面積為1,823,588平方米。年內已落成可售總樓面面積為167,479平方米。預期將於2010財政年度及2011財政年度，分別建成總樓面面積83,452平方米及140,526平方米。

投資物業

五個已落成之主要投資物業，總樓面面積為496,721平方米。年內已落成總樓面面積為78,897平方米。預期將於2010財政年度建成總樓面面積20,691平方米。



業務回顧

長沙

摘要

面積：11,820平方公里

長株潭一體化取得實質性進展，長株潭三市在全國率先實現通信一體化，三市通信同費同網。區內的城際軌道交通前期工作進展順利，預計明年將會全線開工。





..... 鐵路

18 長沙新城新世界



長沙 — 竣工時間

平方米

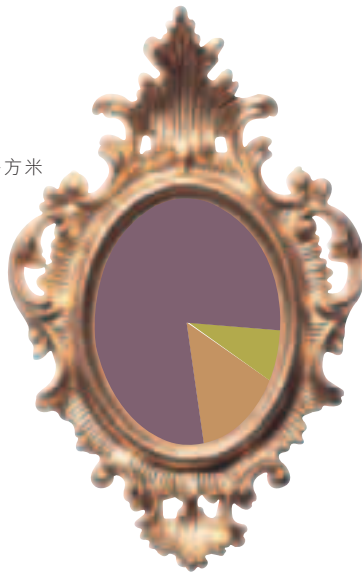
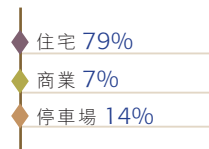
| | | | |
|----------|-----------|-----------|----------------|
| 2009財政年度 | 長沙新城新世界一期 | 住宅 | 122,391 |
| | 合計 | | 122,391 |
| 2010財政年度 | 長沙新城新世界一期 | 住宅、商業、停車場 | 61,410 |
| | 合計 | | 61,410 |
| 2011財政年度 | 長沙新城新世界一期 | 住宅 | 106,254 |
| | 合計 | | 106,254 |



業務回顧 | 長沙 | 面積：11,820平方公里

長沙作出售之 發展項目

總樓面面積1,047,770平方米



武廣客運專線新長沙站已經完成封頂，將於2009年年底投入營運。建成後必將成為綜合性的交通樞紐，促進長沙東部體育新城區域的發展。

長沙新城新世界位於長沙市雨花區，毗鄰東二環路，交通便捷，配套完善，規劃建設成為高品質的國際化居住區。項目一直是體育新城板塊的代表性大盤，深受長沙市民關注，一期累計推出約2,800套住宅已銷售過半。



茂密的園林是長沙新城新世界的特色

物業組合

本集團現有一個物業發展項目，總樓面面積為1,047,770平方米。年內已落成可售總樓面面積為122,391平方米。預期將於2010財政年度及2011財政年度，分別建成總樓面面積52,427平方米及106,254平方米。

投資物業

預期將於2010財政年度建成總樓面面積8,983平方米。



長沙新城新世界一期主要由高層住宅所組成



業務回顧

貴陽

摘要

面積：8,034平方公里

貴陽又稱「林城」，森林覆蓋率高達35%，是第一個國家森林城市。貴陽借此大力發展旅遊經濟。2008年，貴陽推出全新「避暑的天堂」旅遊品牌，實現旅遊收入同比增長超過五成。生態旅遊業已經成為帶動貴陽經濟全面發展的新引擎。貴陽市決定，用五年的時間，全面推介旅遊城市形象品牌。





貴陽金陽新世界

業務回顧 | 貴陽 | 面積：8,034平方公里

| 貴陽 — 竣工時間 | | | 平方米 |
|-----------|-----------|--------|----------------|
| 2009財政年度 | 貴陽金陽新世界一期 | 住宅、停車場 | 88,992 |
| | 合計 | | 88,992 |
| 2010財政年度 | 貴陽金陽新世界一期 | 住宅、商業 | 116,435 |
| | 合計 | | 116,435 |
| 2011財政年度 | 貴陽金陽新世界一期 | 住宅 | 108,478 |
| | 合計 | | 108,478 |



貴陽市新世界國際學校設於金陽新世界內



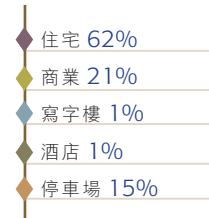
學校配套之體育館



本集團在貴陽金陽新區內投資興建的大型社區項目 — 金陽新世界，以便捷的交通和完善的配套吸引了眾多買家前來購買。金陽新世界於2009年5月推出「山臨景」270套住宅單位，市場反應熱烈，開售當天便售出210套。為滿足市場之持續需求，本集團計劃於2009年年底再推出約800套住宅單位預售。項目與貴陽市第一中學合辦的「貴陽市新世界國際學校(中學部)」已落成，向業主提供完備的教育配套設施。

貴陽作出售之 發展項目

總樓面面積4,355,916平方米



貴陽金陽新世界一期

物業組合

本集團現有一個物業發展項目，總樓面面積為4,355,916平方米。年內已落成可售總樓面面積為88,992平方米。預期將於2010財政年度及2011財政年度，分別落成總樓面面積114,060平方米及108,478平方米。

投資物業

預期將於2010財政年度落成總樓面面積2,375平方米。



業務回顧

成都

摘要

面積：12,390_{平方公里}

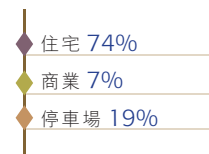
成都努力建設成為國內第四個航空樞紐，2008年12月，雙流機場第二跑道和新航站樓開工建設。建成後，成都將成為繼北京、上海、廣州之後，第四個擁有機場第二跑道的城市。





成都作出售之 發展項目

總樓面面積3,749,772平方米



國家批准設立成都保稅物流中心，成為我國西南地區首家獲批的保稅物流中心。

成都借此吸引又一家服務外包領域的世界500強企業——德國郵政敦豪旗下的物流品牌DHL前來投資。成都將成為西部貨物集散中轉站，連接境內外市場的物流樞紐和國際貨物中轉基地。

作為本集團在成都打造的大型社區式發展項目，成都河畔新世界擁有優越的地理位置和自然河岸線的絕妙景觀。其中首期包括雙拼別墅，中至高層住宅等多種居住空間，已逐漸成為成都城南的國際化社區。

2009年上半年，成都樓市已逐步擺脫汶川地震的影響，河畔新世界銷售情況出現明顯好轉，255套高層住宅已售出八成。臨河別墅之市場反應亦十分理想，一期推出之30套別墅已售出八成。



●●●● 地鐵延伸線（在建）

≡ 橋樑

17 成都河畔新世界



054

055

| 成都 — 竣工時間 | | | 平方米 |
|-----------|------------|----|---------------|
| 2010財政年度 | 成都河畔新世界一期A | 住宅 | 96,518 |
| 合計 | | | 96,518 |



成都河畔新世界

物業組合

本集團現有一個物業發展項目，總樓面面積為3,749,772平方米。預期將於2010財政年度建成總樓面面積96,518平方米。



休閒新生活

超乎我所想像

你無法想像孩子們親手收割他們栽種的蔬菜時之興奮心情。以往，總覺得丈夫每逢週末的高爾夫球活動很沒趣，但我現在卻發現當中的樂趣原來遠遠超乎我所想像。在棕櫚樹下享受水療是何等美妙，週末從此變得不一樣....





業務回顧

廣州

摘要

面積：7,434平方公里

服務業和第三產業是廣州重點發展的產業，2008年廣州第三產業比重已佔廣州國內生產總值的59%。天河商圈更是廣州重點打造的商圈。目前該商圈商業面積已經達到70多萬平方米。在亞運會開幕前，天河商圈面積有望達到100萬平方米，將超過上海淮海路、徐家匯，北京的西單、王府井，以及深圳的東門，成為全國第一大商圈。



備受關注的地鐵五號線於2009年全線貫通，計劃於年底開通運營。五號線將黃埔區與天河等中心市區緊緊聯繫在一起，沿線至少50多萬市民將受惠，享受「半小時生活圈」之便利。

廣佛同城化取得實質性進展，2009年3月，廣州和佛山簽署同城化合作協議，兩市將在產業協作、城市規劃、環境保護、交通基礎設施等四大重點領域率先開展合作。

本集團在天河區的高尚社區廣州東方新世界花園二期，享盡市中心的地利，二期「星輝」組團730套住宅單位已售出逾六成。

廣州嶺南新世界花園位處白雲新城中心位置，依托城市北拓利好的市政基礎，嶺南新世界持續受到市場熱捧。項目於2009年5月推出全新組團「映翠園」150套單位，以超高的實用率和優美之社區景觀立即吸引眾多買家，產品供不應求。其後再三加推共570套住宅單位均全數售罄。

廣州逸彩庭園是目前荔灣區最大、最成熟、配套設施最完備的園林小區，而與項目以架空連廊形式連接的地鐵五號線即將開通，為居民增加了交通出行的便利。本集團計劃於2009年年底前推出新組團「朗逸廷」共200多套住宅單位。

本集團於廣州增城的新塘新世界花園在回顧期內共推出392套住宅單位發售，已售出逾九成單位。



廣州東方新世界花園二期效果圖





- 火車站

- 地鐵

- 擬建地鐵延伸線
(規劃待批准)

- 橋樑

- 20 廣州東逸花園

- 21 廣州東方新世界花園

- 22 廣州凱旋新世界

- 23 廣州逸彩庭園

- 24 廣州嶺南新世界花園

- 25 廣州白雲項目

廣州 — 竣工時間

平方米

| | | | |
|-------------|---------------|-----------|--------|
| 2009財政年度 | 廣州逸彩庭園三期 | 住宅、商業、停車場 | 40,672 |
| | 廣州東方新世界花園二期 | 住宅、停車場 | 13,006 |
| | 廣州嶺南新世界花園二期D2 | 住宅、停車場 | 73,969 |
| | 廣州嶺南新世界花園二期D3 | 住宅、停車場 | 46,269 |
| | 廣州嶺南新世界花園二期E1 | 住宅 | 14,450 |
| 廣州新塘新世界花園五期 | 住宅 | 54,743 | |

合計

243,109

| | | | |
|----------|---------------|-----------|---------|
| 2010財政年度 | 廣州嶺南新世界花園二期E2 | 住宅、商業、停車場 | 96,679 |
| | 廣州東方新世界花園二期 | 住宅、商業、停車場 | 116,626 |
| | 廣州新塘新世界花園四期 | 住宅、停車場 | 32,091 |
| | 廣州新塘新世界花園五期 | 住宅、商業 | 47,249 |

合計

292,645

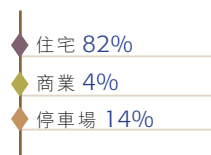
| | | | |
|----------|---------------|----|---------|
| 2011財政年度 | 廣州凱旋新世界二期A | 住宅 | 112,139 |
| | 廣州嶺南新世界花園二期E2 | 住宅 | 74,190 |

合計

186,329

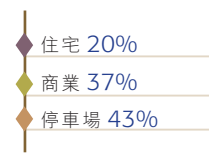
廣州作出售之
發展項目

總樓面面積2,962,780平方米



廣州已落成之
投資物業

總樓面面積260,349平方米



2009年4月，本集團於廣州珠江新城凱旋新世界內傾力打造的商業地產項目——廣粵天地開幕。廣粵天地將打造成華南第一私人會所，為生活和居住在廣州的外籍人、商界精英人士搭建一個中外文化、商務交流平台。

物業組合

本集團現有七個主要物業發展項目，總樓面面積為2,962,780平方米。年內已落成可售總樓面面積為217,821平方米。預期將於2010財政年度及2011財政年度，分別建成總樓面面積242,020平方米及186,329平方米。

投資物業

六個已落成之主要投資物業，總樓面面積為260,349平方米。年內已落成總樓面面積為25,288平方米。預期將於2010財政年度建成總樓面面積50,625平方米。



廣州逸彩庭園三期效果圖



廣州新塘新世界花園



位於廣州凱旋新世界內的廣粵會



業務回顧

珠江三角洲

摘要

面積：34,264平方公里

2009年1月，國家批准《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要》，明確珠江三角洲區域要實現產業升級，重點發展現代服務業和先進製造業，並大力推進基礎設施、產業發展、環保生態、城市規劃、公共服務一體化，規劃到2012年，珠江三角洲地區初步實現經濟一體化。



順德新世界中心三期效果圖

順德新世界中心三期由三幢樓高32層的住宅樓組成，其中一座為服務式公寓，總樓面面積約為50,000平方米，回顧期內工程進展順利，目前主體結構已封頂，建成後將成為佛山市順德區的頂級住宅。

惠州長湖苑於2009年年初推出全新二期B「水岸」，共計478套住宅單位，市場反應熱烈，銷售已超過五成。

肇慶新世界花園二期次批住宅單位，亦於回顧期內陸續推出市場，二期共有349套住宅，至今已售出接近五成。



肇慶新世界花園二期效果圖



深圳新世界倚山花園二期

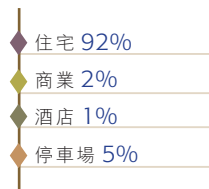


- 鐵路
- 高速公路
- 27 深圳西麗湖發展項目
- 28 深圳新世界倚山花園
- 29 順德新世界中心
- 30 惠陽棕櫚島Resort
- 31 肇慶新世界花園
- 32 珠海新世界海濱花園
- 33 佛山鄉村俱樂部
- 34 惠州長湖苑
- 57 順德新世界萬怡酒店

| 珠江三角洲 — 竣工時間 | | | 平方米 |
|--------------|-----------|-----------|----------------|
| 2009財政年度 | 肇慶新世界花園二期 | 住宅、商業、停車場 | 79,350 |
| | 合計 | | 79,350 |
| 2010財政年度 | 順德新世界中心三期 | 住宅 | 51,000 |
| | 惠州長湖苑二期B | 住宅、商業、停車場 | 70,934 |
| | 合計 | | 121,934 |
| 2011財政年度 | 肇慶新世界花園三期 | 住宅 | 70,286 |
| | 合計 | | 70,286 |

珠江三角洲作出售之 發展項目

總樓面面積1,947,641平方米



珠江三角洲已落成之 投資物業

總樓面面積121,188平方米



物業組合

本集團現有八個主要物業發展項目，總樓面面積為1,947,641平方米。年內已落成可售總樓面面積為64,288平方米。預期將於2010財政年度及2011財政年度，分別建成總樓面面積111,778平方米及70,286平方米。

投資物業

五個已落成之主要投資物業，總樓面面積為121,188平方米。年內已落成總樓面面積為15,062平方米。預期將於2010財政年度建成總樓面面積10,156平方米。



惠州長湖苑二期



業務回顧

海口

摘要

面積：2,305 平方公里

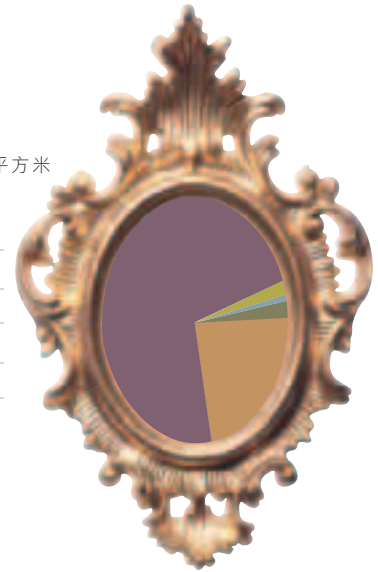
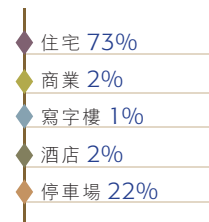
2009年1月，國務院正式批覆海南省政府，同意將海口保稅區調整升級為綜合保稅區，規劃面積達1.93平方公里，成為繼蘇州工業園、天津濱海新區、北京天竺綜合保稅區之後全國第四個綜合保稅區。勢將吸引更多優秀的企業來海口投資。





海口作出售之 發展項目

總樓面面積2,483,021平方米



本集團位於海口核心濱海區的美麗沙項目填海工程進展順利，填海及防洪堤工程均已完成八成工程量，未來將建設成為集休閒度假、旅遊娛樂、商務居住為一體的國際化濱海新城。

物業組合

本集團現有兩個主要物業發展項目，總樓面面積為2,483,021平方米。



海口美麗沙項目內島別墅效果圖



管理層 討論與分析

2009財政年度業績回顧

於回顧年內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施，及美國次按問題引發之全球經濟下滑帶來的負面影響。經各主要政府與中央銀行合力推行刺激方案，致使中國房地產市場以至環球經濟於2009財政年度第四季度出現復甦的跡象。於2009財政年度第二季度，為應對房地產市場情緒放緩，本集團重新部署其物業發展項目的竣工進度及開售預售房屋計劃，導致2009財政年度竣工樓面面積比2008財政年度下跌26%。然而，本集團於2009財政年度已簽訂物業合約銷售合共546,426平方米之樓面面積，其中237,161平方米銷售樓面面積帶來人民幣19億元的銷售總額乃屬於將於2010財政年度竣工之發展項目，而其相關之銷售將於2010財政年度綜合收益表中確認。

於2009財政年度，本集團錄得溢利13億5,940萬港元，較2008財政年度下跌33%。年度溢利下跌乃主要由於本集團之租賃組合公平值下調，導致投資物業公平值變動產生收益2億5,770萬港元(去年則為收益4億610萬港元)，以及滙兌收益3,870萬港元(去年財政年度人民幣升值超過8%時則為收益5億1,500萬港元)之影響所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，本集團四個核心業務之相關核心溢利實際達14億2,690萬港元，較去年同期稍微上升2%。

在整體房地產市場成交量萎縮及價格調整之情況下，本集團之物業銷售業務無可避免受到影響，總體銷售額下跌47%，物業銷售對總應佔經營溢利的貢獻下跌18%。然而，成本節約及出售若干發展項目帶來4億8,980萬港元的貢獻，使此等負面影響獲得緩和。此外，租賃業務錄得13%的應佔經營溢利貢獻增長，投資業務組合之租金及出租率亦持續提升。另一方面，本集團之酒店經營業績卻受環球經濟面臨崩潰及爆發H1N1人類豬流感而打擊旅遊之影響。

應佔經營溢利分析

| | 2009 財政年度 千港元 | 2008 財政年度 千港元 |
|--|---------------------|---------------------|
| 物業銷售 | 1,140,686 | 1,075,619 |
| 租賃業務 | 440,099 | 388,643 |
| 酒店經營 | (122,492) | (22,713) |
| 物業管理服務 | (12,117) | (3,027) |
| 其他 | (19,245) | (33,514) |
| 除撥備及融資成本前應佔經營溢利 | 1,426,931 | 1,405,008 |
| 保留非控制性權益的收益 | 319,073 | — |
| 來自過往年度持有一家共同控制企業及聯營公司權益的收益 | 88,876 | — |
| 回購可換股債券的收益 | 67,366 | — |
| 收購一家附屬公司權益／額外權益時所收購淨資產值之 公平值超逾收購成本之差額 | 50,940 | 14,217 |
| 應收一家共同控制企業款項撥備 | (36,500) | — |
| 發展中將完成物業／持作發展物業撥備 | (54,841) | (54,000) |
| 最終控股公司的稅務賠償保證 | 6,224 | 369,620 |
| 投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項 | 257,659 | 406,074 |
| 商譽減值 | (85,639) | (2,941) |
| 融資成本 — 項目貸款 | (397,099) | (456,184) |
| 應佔經營溢利 | 1,642,990 | 1,681,794 |
| 融資成本 — 企業貸款 | (125,660) | (119,316) |
| 企業行政支出 | (204,270) | (158,703) |
| 匯兌收益淨額 | 38,744 | 515,013 |
| 銀行及其他利息收入 | 7,565 | 101,147 |
| 本公司股權持有人應佔溢利 | 1,359,369 | 2,019,935 |

管理層討論與分析

物業銷售

於回顧年內，本集團於大連、武漢、長沙、廣州、貴陽及肇慶落成11項物業發展項目，總樓面面積為685,526平方米，按年下跌26%。物業銷售之應佔經營溢利為11億4,070萬港元，較2008財政年度稍微上升6%。鑑於回顧期內之12個月中國房地產市場情緒向淡及不明朗因素，本集團之物業銷售表現受到影響，令總樓面面積銷售下跌47%至472,110平方米，產生逾人民幣34億元的銷售總額。然而，年內銷售之平均毛利率仍保持穩定水平，大致與去年同期相若。

| 於2009財政年度落成之物業發展項目 | 用途 | 總樓面面積 (平方米) | 新世界 |
|--------------------|------|----------------|--------------|
| | | | 中國地產 應佔權益 |
| 大連新世界大廈 | R | 24,555 | 100% |
| 武漢夢湖香郡三期 | R | 16,416 | 70% |
| 武漢常青花園七期 | R | 95,247 | 60% |
| 武漢新華家園四期 | R, C | 55,816 | 60% |
| 長沙新城新世界一期 | R | 122,391 | 48% |
| 廣州東方新世界花園二期 | R | 11,742 | 100% |
| 廣州逸彩庭園三期 | R | 28,308 | 60% |
| 廣州嶺南新世界二期D2 | R | 64,825 | 60% |
| 廣州嶺南新世界二期D3 | R | 43,753 | 60% |
| 廣州嶺南新世界二期E1 | R | 14,450 | 60% |
| 廣州新塘新世界花園五期 | R | 54,743 | 63% |
| 貴陽金陽新世界一期 | R, P | 88,992 | 50% |
| 肇慶新世界花園二期 | R, P | 64,288 | 100% |
| 總計 | | 685,526 | |

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場

租賃業務

於2009財政年度，租賃業務之應佔經營溢利為4億4,010萬港元，較2008財政年度上升13%。該增幅乃主要由於年內寫字樓物業(尤其武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈)之出租率上升所致。

於回顧年內，本集團之投資物業組合增加173,100平方米，主要來自大連、武漢、廣州及肇慶之七項新落成投資物業及停車場。

| 於2009財政年度落成之投資物業 | 用途 | 總樓面面積 (平方米) | 新世界 中國地產 應佔權益 |
|------------------|------|----------------|---------------------|
| 大連新世界大廈 | C, P | 53,853 | 100% |
| 武漢常青花園七期 | C, P | 71,925 | 60% |
| 武漢新華家園四期 | P | 6,972 | 60% |
| 廣州東方新世界花園二期 | P | 1,264 | 100% |
| 廣州逸彩庭園三期 | C, P | 12,364 | 60% |
| 廣州嶺南新世界二期D2 | P | 9,144 | 60% |
| 廣州嶺南新世界二期D3 | P | 2,516 | 60% |
| 肇慶新世界花園二期 | C | 15,062 | 100% |
| 總計 | | 173,100 | |

酒店經營

於2009財政年度，大連新世界酒店正式落成並於2009年3月開業，可提供429間客房。此外，上海貝爾特酒店亦於2009財政年度上半年開業，可提供260間客房。

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得1億2,250萬港元之虧損(去年同期則為虧損2,270萬港元)。酒店業務總體經營業績因2009年第二季度爆發H1N1人類豬流感的影響而導致入住率下跌。因大連新世界酒店及武漢新世界酒店之營運仍未上軌道，亦削弱酒店業務對本集團核心溢利的貢獻。

本集團目前擁有的酒店組合包括七間酒店，合計共2,549間客房。

| 酒店組合 | 房間數目 |
|-----------|--------------|
| 北京萬怡酒店 | 299 |
| 上海巴黎春天大酒店 | 605 |
| 上海貝爾特酒店 | 260 |
| 瀋陽新世界酒店 | 259 |
| 大連新世界酒店 | 429 |
| 武漢新世界酒店 | 327 |
| 順德萬怡酒店 | 370 |
| 總計 | 2,549 |

管理層討論與分析

於2010財政年度，本集團計劃落成12個項目，總樓面面積為826,725平方米。

| 將於2010財政年度落成之物業 | 用途 | 總樓面面積 | 新世界 |
|-----------------|---------|----------------|--------------|
| | | (平方米) | 中國地產 應佔權益 |
| 北京兩廣路住宅樓六號樓 | R, C | 33,640 | 70% |
| 武漢新世界中心 | C, P | 20,691 | 100% |
| 武漢夢湖香郡三期 | R | 39,295 | 70% |
| 武漢常青花園七期 | R, C | 44,157 | 60% |
| 成都河畔新世界一期A | R | 96,518 | 30% |
| 長沙新城新世界一期 | R, C, P | 61,410 | 48% |
| 貴陽金陽新世界一期 | R, C | 116,435 | 50% |
| 廣州東方新世界花園二期 | R, C, P | 116,626 | 100% |
| 廣州嶺南新世界二期E2 | R, C, P | 96,679 | 100% |
| 廣州新塘新世界花園四期 | R, P | 32,091 | 63% |
| 廣州新塘新世界花園五期 | R, C | 47,249 | 63% |
| 順德新世界中心三期 | R | 51,000 | 35% |
| 惠州長湖苑二期B | R, C, P | 70,934 | 63% |
| 總計 | | 826,725 | |

流動資金及資金來源

於2009年6月30日，本集團之現金及銀行存款達3,901,000,000港元(2008年6月30日：4,825,000,000港元)。現金及銀行存款減少主要由於年內支付於上海、大連及瀋陽新一期的發展項目工程款項，以及收購及出售若干附屬公司及聯營公司權益所支付的淨價款，如「主要收購或出售」一節所述。本集團之綜合負債淨額(借款於扣除現金及銀行結餘後之總額)達13,187,000,000港元(2008年6月30日：9,855,000,000港元)，即資產負債比率為41%(2008年6月30日：32%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2009年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為16,017,000,000港元(2008年6月30日：13,613,000,000港元)，當中14%以資產抵押之方式作抵押，86%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

| | 2009年 百萬港元 | 2008年 百萬港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 還款期： | | |
| 1年內 | 3,297 | 4,426 |
| 1年至2年 | 2,544 | 2,654 |
| 2年至5年 | 10,176 | 6,533 |
| 總計 | 16,017 | 13,613 |

於2009年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共2,127,000,000港元(2008年6月30日：2,548,000,000港元)。

資本開支承擔

本集團於2009年6月30日之資本開支承擔為724,864,000港元(2008年6月30日：173,711,000港元)，其中616,864,000港元(2008年6月30日：65,711,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2008年6月30日：108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔(2008年6月30日：無)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

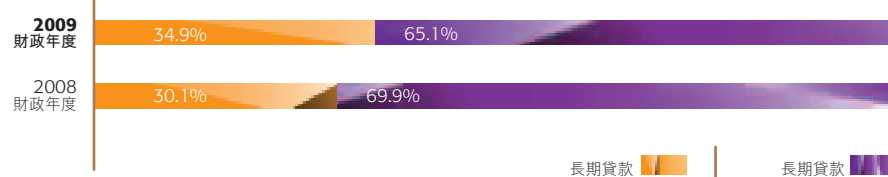
或然負債

於2009年6月30日，本集團之或然負債約3,207,018,000港元(2008年6月30日：2,350,081,000港元)，乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債上升，主要由於若干聯營公司及共同控制企業於年內進一步提取已授貸款額所致。

於2009年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出753,543,000港元(2008年6月30日：995,605,000港元)之履約擔保。

管理層討論與分析

借貸來源

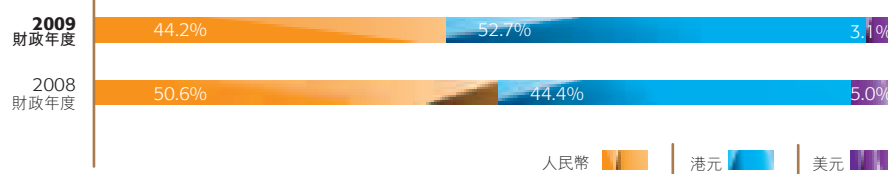


利率及到期還款期

(千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



本集團資產之抵押詳情

於2009年6月30日，本集團之物業、廠房及設備479,887,000港元(2008年6月30日：456,546,000港元)、投資物業2,531,381,000港元(2008年6月30日：2,157,547,000港元)、土地使用權240,529,000港元(2008年6月30日：297,343,000港元)、持作發展物業511,013,000港元(2008年6月30日：261,345,000港元)、發展中將完成物業1,810,659,000港元(2008年6月30日：1,345,017,000港元)、及銀行存款258,494,000港元(2008年6月30日：456,468,000港元)已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。於2008年6月30日，10,499,000港元之持作出售之已落成物業已抵押作一筆長期貸款之抵押品。該筆貸款已於年內悉數償還。

僱員及薪酬政策

於2009年6月30日，本集團之全職僱員共4,560名。於回顧年度內，員工相關成本合共為271,000,000港元(2008年：238,000,000港元)，當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

主要收購或出售

於2009年3月，本集團向金寶投資有限公司(「金寶」)分別收購華美達物業有限公司(「華美達物業」)、飛溢房產有限公司(「飛溢」)、富運盛國際有限公司(「富運盛」)及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)的25%、50%、60%及5.9%額外股權，合計總代價約為1,039,000,000港元。華美達物業的主要資產是透過一家項目公司持有位於中國上海市長寧區定西路1525號的上海華美達廣場一部分，目前有兩家酒店在該物業營運。飛溢的主要資產是持有上海華美達廣場一部分及位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海柏華麗大廈公寓。富運盛是投資控股公司，其主要資產為持有肇慶新世界房產發展有限公司(「肇慶房產」)及肇慶富邦物業管理有限公司權益。肇慶房產主要從事開發位於中國廣東省肇慶市伴月湖旁的住宅開發項目肇慶新世界花園。淮海的主要資產是持有位於中國上海市盧灣區淮海中路的上海香港新世界大廈。

於2009年3月，本集團將上海新尚賢坊房地產發展有限公司(「尚賢坊」)的全部權益及上海局一房地產發展有限公司(「上海局一」)的20%權益，售予金寶，合計總代價約為620,000,000港元。尚賢坊已取得中國上海市盧灣區一個物業項目的開發權。上海局一的主要業務是開發位於中國上海市盧灣區的上海香港新世界花園。上述交易為本集團帶來約370,000,000港元的淨出售收益。



企業 管治報告書

為達到可持續發展、保障股東權益及提升股東價值之目標，董事會致力維持高水準之企業管治慣例，在公司採納多項符合企業管治原則的指引及程序，並特別著重內部監控、公平披露及對所有股東的問責性。

除因合理原因而有所偏離外（解釋如下），本公司於年內已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）。

董事及董事會常規

成員及職責

本公司由董事會所領導，董事會目前由13名董事所組成，其中包括9名執行董事、1名非執行董事及3名獨立非執行董事。各董事的姓名、簡歷及彼等之間的關係（如有）載於本年報第84頁至第89頁內。

董事會由主席領導，集體負責本公司之管理及營運。董事會特別負責制訂業務及策略方向、本集團之財務表現及監督管理，以及負責通過中期及年度財務報表、年度財務預算、業務計劃及其他重大之營運事項。本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事總經理及執行委員會領導及監管之管理層處理，以實行董事會就本集團業務運作所制訂的政策。

主席及董事總經理

鄭家純博士為本公司主席及董事總經理。鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理之雙重身份，負責董事會之有效運作及制訂業務策略。彼亦負責本公司實際業務之掌舵工作，及將董事會釐定之政策付諸實行。

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色應予區分及不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，在鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理之雙重身份下，可有效貫徹地統領本集團發展業務。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點對董事會作出之決策具有相當比重，故在董事會擔當非常重要之角色。尤其，彼等於本公司之策略、表現及監控之事項上能夠提供全面之觀點及意見。

年內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及3.10(2)條之規定，即已委任充足的獨立非執行董事的人數，而所委任的獨立非執行董事均具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面之專才。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定發出之年度書面獨立身份確認書，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

董事之提名

全體董事負責評核董事會之組成，發展及制訂董事之提名及委任之相關程序，監督董事繼任計劃以及檢討獨立非執行董事的獨立性。於回顧年度期間，本公司並無成立提名委員會。

於評估受委任人士是否適合出任董事時，董事會將會考慮其經驗、資歷及其他相關因素。本公司將為新委任董事進行就職簡介，藉以提供有關本公司業務及營運之資料，以及彼於法規、規則及規例下之責任。

董事之輪值

根據本公司組織章程細則所規定，董事每3年須最少輪值告退一次，以及每名新委任董事須於其委任後首個股東大會上由股東重選。合資格重選之董事姓名將列於有關股東大會通告，而彼等之履歷詳情將載入隨附之通函內。

守則規定非執行董事應獲委任固定任期，並須接受重選。本公司已就此與本公司非執行董事訂立服務合約。據此，彼等自2006年1月1日起初步任期為3年，並須根據本公司組織章程細則最少每3年於本公司的股東週年大會上輪值告退一次及接受重選。

會議

董事會定期舉行會議以討論本集團之整體策略以及營運及財務表現。董事可親身或透過電子媒介途徑參與會議。於回

企業管治報告書

願年度內共召開七次全體董事會會議，其中四次為董事會就審閱及批准本集團財務及營運業績所舉行之定期會議。於此等董事會會議中，各董事之出席率載列於下表：

| | 出席／舉行董事會會議次數 |
|----------------|--------------|
| 執行董事 | |
| 鄭家純博士（主席） | 7/7 |
| 杜惠愷先生（副主席） | 4/7 |
| 鄭家成先生 | 3/7 |
| 鄭志剛先生 | 6/7 |
| 梁志堅先生 | 7/7 |
| 周桂昌先生 | 5/7 |
| 周宇俊先生 | 7/7 |
| 方承光先生 | 7/7 |
| 顏文英小姐 | 7/7 |
| 非執行董事 | |
| 符史聖先生 | 0/7 |
| 獨立非執行董事 | |
| 鄭維志先生 | 6/7 |
| 田北俊先生 | 6/7 |
| 李聯偉先生 | 7/7 |

全體董事於舉行會議前至少三天會獲提供有關即將在會議上討論事宜的相關資料，以確保董事有充足的審閱時間。彼等有隨時接觸高級管理層及公司秘書的獨立途徑，亦有權取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。全體董事均有機會提出討論事項加入董事會會議的議程內。董事將在召開董事會會議前的合理時間內獲發通知，而董事會的常規亦依循有關條例及法規的規定。董事會會議的進行一般由董事會主席主持。董事會主席須確保董事之間有充足時間討論及給予董事相等的機會發表其意見及提出其關注之處。所有董事會會議之會議記錄均由公司秘書備存，並可在任何合理的時間公開予董事查閱。會議記錄詳細記錄董事會所考慮的事宜及所作出的決定。

董事委員會

董事會已設立三個委員會（即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會），監督本集團多方面的事務。

(i) 執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，推行由董事會所制訂的政策，及處理本公司日常業務。此委員會負責監督本公司的管理，所考慮的事項包括財務、投資、合併及收購計劃、企業管治及企業傳訊等事宜。執行委員會由鄭家純博士出任主席，成員包括杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生、周宇俊先生及顏文英小姐。執行委員會將在有需要時即時舉行會議。

(ii) 審核委員會

審核委員會負責檢討及監督本集團之財務匯報過程、內部監控及審閱本公司之財務報表。審核委員會定時與本公司之外聘核數師會面及討論審核過程及會計事項。彼等之書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司之網頁內。

審核委員會的成員包括3名獨立非執行董事，由鄭維志先生出任主席，成員包括田北俊先生及李聯偉先生。

審核委員會於本財政年度共舉行兩次會議。在會議上，審核委員會已審閱審核計劃、內部監控程序及財務匯報系統。彼等亦審閱本集團本財政年度之中期及年度業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現之核數報告。彼等亦已聯同管理層審閱本集團若干物業項目之內部審計報告。本集團已存置有關會議之完整記錄，並已寄發予委員會內全部成員。

審核委員會個別成員之會議出席率載列於下表：

| 審核委員會成員 | 出席／舉行會議次數 |
|---------|-----------|
| 鄭維志先生 | 2/2 |
| 田北俊先生 | 1/2 |
| 李聯偉先生 | 2/2 |

企業管治報告書

(iii) 薪酬委員會

薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議。此委員會之書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司之網頁內。

薪酬委員會的成員包括3名獨立非執行董事及1名執行董事，由鄭維志先生出任主席，成員包括田北俊先生、李聯偉先生及周宇俊先生。

薪酬委員會於本財政年度召開一次會議，委員會成員已審閱本公司之薪酬政策，並就本財政年度董事袍金金額向董事會提供建議。彼等亦參考執行董事及本公司高級管理層於本公司之職務與職責、現行市況及本公司業績，考慮及批准執行董事及本公司高級管理層之薪酬及授出購股權。

薪酬委員會個別成員之會議出席率載列於下表：

| 薪酬委員會成員 | 出席／舉行會議次數 |
|---------|-----------|
| 鄭維志先生 | 1/1 |
| 田北俊先生 | 1/1 |
| 李聯偉先生 | 1/1 |
| 周宇俊先生 | 1/1 |

董事之薪酬事宜

為確認董事對本公司作出之服務，董事在本公司股東批准下每年獲支付董事袍金。本集團亦根據董事為本集團履行之職務向彼等每月支付薪金。為了讓董事有機會參與本公司之股本權益，並推動彼等發揮其表現，本公司根據本公司購股權計劃向執行董事授出可認購本公司股份之購股權。此外，本公司已就因管理本集團業務所產生之風險而致令董事需予承擔之法律責任為全體董事作出適當之投保。

董事及有關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易時之行為守則。經向各董事作出特定查詢後，彼等確認於回顧年內已遵守標準守則所載之標準。

守則條文A.5.4規定就有關僱員買賣本公司證券的書面指引，其條款須不遜於標準守則。

於本財政年度，本公司並無根據此守則條文規定制訂僱員指引，但已將證券及期貨條例所載內幕交易之有關條文載入公司內部之「人力資源及行政手冊」，以提醒僱員於該條例下之責任。

於2009年7月，本公司為可能會擁有本公司未公開股價敏感資料的相關僱員及職員的證券交易制訂及採納書面指引「相關僱員及職員證券交易守則」，其條款須不遜於標準守則。

其後，本公司已遵守守則條文A.5.4的規定。

財務報告及內部監控

財務報告

在財務部的支援下，董事會負責編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表時，本集團已採納香港普遍接納的會計原則，以及由香港會計師公會頒佈的會計準則，並已貫徹使用及採納適當的會計政策。

董事會的目標是在致股東的年度報告及中期報告、公佈及其他財務披露資料中，以清晰、平衡而容易理解的方式，評核本集團的表現。年度及中期業績會於有關期間結束後分別四個月及三個月的期限內適時公佈。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本年報第129頁至第130頁之獨立核數師報告書。

內部監控系統

董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，並已制訂程序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。該等程序可合理保證不會出現重大誤差、損失或詐騙。涉及的主要程序如下：

- (1) 本集團已成立清晰的組織架構，並設有明確的職責及職權。部門主管會獲分派負責中國各區的物業項目，以監督及監控項目的營運及財務事宜。本集團設有制度檢討、批准及管理物業項目的合約工程、資本開支、銷售及租務安排。

企業管治報告書

- (2) 本集團已採納完善的管理會計制度，以適時向管理層提供財務及營運指標。本集團亦設有適當的控制措施，記錄及查證會計數據，以提供準確及適時的管理資料。
- (3) 物業項目的財務業績會以全年營運及財務目標衡量。本集團會分析及解釋預算變動，以識別須作出改善的地方，及採取適當的修正行動。
- (4) 內部審核部門負責持續評估本集團的內部監控。內部審核部門以風險為基準之審核方法，審閱本集團重大內部監控事項之有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。內部審核部門所進行之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之建議。該部門亦已將其報告送交審核委員會以供審閱及討論之用。

在外聘核數師進行審核之過程中，彼等將匯報其所知悉本集團之內部監控及會計程序方面不足之處。有關調查結果及推薦意見將透過審核委員會向董事會報告，由審核委員會監察將予採取之修正措施。

董事會亦已檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

外聘核數師酬金

核數服務費用及非核數服務費用分別為9,193,000港元及895,000港元，均已於本集團截至2009年6月30日止年度之綜合收益表內計提撥備。

與股東溝通

本公司明白與股東、投資者及公眾人士溝通之重要性。本公司已設立及保持多種溝通渠道，以確保彼等能得悉本公司之最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易、物業項目及重大事件之資料，乃透過刊發中期報告、年報、公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司之網址(www.nwcl.com.hk)獲得。

此外，集團主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司之股東週年大會，而董事在會上將解答由股東提出對本集團業績之提問。為確保股東大會以公平及具透明度之方式進行，於過去1年，主席均要求以投票方式表決各項在股東大

會上審議之決議案，並委任股份過戶登記處分處擔任監票人，以在股東大會上核點票數及向股東解釋以投票表決方式投票之程序。投票表決結果其後已登載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。

本公司最少每年兩次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團之執行董事及高級管理層成員亦將於在會上解答有關本集團表現之問題。本集團於2009財政年度內曾多次參與路演、會見投資者，以及舉辦多次實地探訪。

本公司正向股東提供選擇以電子途徑或印刷本收取本公司的公司通訊。董事會相信電子通訊途徑將增加本公司與股東的通訊效率。本公司將會不時評核及改善對股東及公眾人士的資料披露及溝通成效。



董事簡介



鄭家純博士 金紫荊星章

杜惠愷先生 太平紳士

主席兼董事總經理

鄭家純博士 金紫荊星章 (62歲)

鄭博士於1999年獲委任為新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭博士為本公司主要股東新世界發展有限公司董事總經理，並為新創建集團有限公司、新世界百貨中國有限公司、大福證券集團有限公司及國際娛樂有限公司主席，以及香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事及利福國際集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任新世界移動控股有限公司(香港上市公司)主席直至2007年2月1日辭任。此外，鄭博士為新世界酒店(集團)有限公司的董事總經理及本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事。彼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。鄭博士為鄭家成先生之長兄、杜惠愷先生之妻舅及鄭志剛先生之父親。

副主席

杜惠愷先生 太平紳士 (65歲)

杜先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司副主席。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。杜先生現為新創建集團有限公司副主席及非執行董事、大福證券集團有限公司副主席及執行董事，並為利福國際集團有限公司執行董事及香港東亞銀行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。彼曾任新世界移動控股有限公司(香港上市公司)副主席直至2007年2月1日辭任。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自1995年起獲邀出任加拿大商會駐港總監成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。於2005年6月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫及鄭志剛先生之姑丈。



鄭家成先生

鄭志剛先生

執行董事

鄭家成先生(57歲)

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭先生亦出任本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事，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，該等公司均為香港上市公眾公司。此外，彼為本公司若干主要股東包括 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司董事，並為新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及寶利城有限公司董事。鄭先生為鄭家純博士之胞弟、杜惠愷先生之妻舅及鄭志剛先生之叔父。

鄭志剛先生(29歲)

鄭先生於2007年3月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭先生亦為本公司主要股東新世界發展有限公司、以及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。此外，彼亦為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。鄭先生於2006年9月加入新世界集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。鄭先生持有哈佛大學文學士學位(優等成績)。彼為中華全國青年聯合會委員、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市委員會顧問、中華青年精英基金會主席及無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。鄭先生為鄭家純博士之兒子、杜惠愷先生之內侄及鄭家成先生之侄兒。

董事簡介



梁志堅先生

周桂昌先生

梁志堅先生(70歲)

梁先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，彼為香港上市公眾公司及本公司主要股東新世界發展有限公司執行董事兼集團總經理，並為新世界酒店(集團)有限公司及協興建築有限公司董事。彼亦擔任香港地產建設商會執行委員會副主席及香港上市公司商會常務委員會成員。

周桂昌先生(67歲)

周先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼現為香港上市公眾公司及本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事及協興建築有限公司董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有30年以上經驗。周先生於1971年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團的建築及工程業務。



周宇俊先生

方承光先生

周宇俊先生(62歲)

周先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會及薪酬委員會委員及本公司若干附屬公司董事。周先生為香港上市公眾公司彩星玩具有限公司及黛麗斯國際有限公司獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司新世界移動控股有限公司、彩星集團有限公司及禹銘投資有限公司(現稱新工投資有限公司)董事直至分別於2007年2月1日、2007年12月28日及2008年5月23日辭任。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有30年以上經驗。周先生於1973年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團的財務運作。

方承光先生(61歲)

方先生於2003年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司董事。方先生為香港上市公眾公司莊士機構國際有限公司獨立非執行董事，及若干非上市公司董事，包括新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、僑樂服務管理有限公司、僑樂物業服務(中國)有限公司及富城物業管理有限公司。方先生於1978年加入新世界集團，並於1983年至1997年期間出任新世界酒店(國際)有限公司執行董事，現掌管本公司及新世界集團之酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾30年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。

董事簡介



顏文英小姐

鄭維志先生
金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

顏文英小姐(43歲)

顏小姐於2006年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。顏小姐為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事。顏小姐於1999年加入本集團，為本集團財務總監及營運委員會委員，負責集團之財務會計、資金管理及集團管治監控。在加入本公司前，顏小姐於香港一國際性會計師行工作及於澳洲之一間稅務諮詢公司任職。顏小姐為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有22年以上經驗。顏小姐為新世界中國地產有限公司公司秘書。

獨立非執行董事

鄭維志先生 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士(61歲)

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦出任本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會主席。鄭先生為富聯國際集團有限公司及南聯地產控股有限公司主席，新創建集團有限公司、中國人民財產保險股份有限公司及建滔化工集團獨立非執行董事，該等公司為香港公眾上市公司，並為星加坡上市公眾公司DBS Group Holdings Limited獨立董事。鄭先生同時為鷹君資產管理((冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)非執行董事。鄭先生積極參與公職事務。彼現為香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席、外匯基金諮詢委員會委員、證券及期貨事務監察委員會獨立非執行董事及香港賽馬會董事。鄭先生亦為香港科技大學榮譽顧問、香港大學校務委員會委員、哥倫比亞商學院監督委員會委員、Temasek Foundation CLG Limited 董事會成員及耶魯大學國際事務首腦委員會創會委員。鄭先生曾擔任香港總商會及香港貿易發展局委員。鄭先生持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位。



田北俊先生

李聯偉先生 太平紳士

符史聖先生

田北俊先生(62歲)

田先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會委員。田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣(國際)有限公司及Manhattan Realty Ltd.之主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生亦為香港上市公眾公司億都(國際控股)有限公司獨立非執行董事。田先生於1988–1991及1993–2008年間出任立法局／會議員，並一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員，其中包括香港旅遊發展局主席、中國全國政協委員會委員、香港貿易發展局理事會成員、香港總商會理事、香港工業總會理事及香港理工大學顧問委員會委員。

李聯偉先生 太平紳士(60歲)

李先生於2004年12月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會委員。李先生為力寶有限公司董事總經理及行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司董事及本公司主要股東新世界發展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 & 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。李先生是香港城市大學榮譽院士。他為香港政府多個事務局及委員會成員，包括醫院管理局委員會委員、醫院管理局財務委員會和大額標書審批委員會主席、並為醫院管理局公積金計劃信託委員會委員，彼亦擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為非本地高等及專業教育上訴委員會委員。

非執行董事

符史聖先生(60歲)

符先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司非執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司包括新世界發展(中國)有限公司董事。彼為新世界信息科技有限公司及多家參與中國投資公司之董事。彼於中國物業發展及投資業務方面擁有20年以上經驗。



高級 管理人員簡介



自左至右

• 陳子榮 • 黃思遠 • 劉松燦 • 范佐國 • 耿樹森 • 潘立夫 • 梁寶榮 • 區煒銓

陳子榮(47歲)

陳先生為本集團之地區主管，負責北京及濟南項目。陳先生畢業於香港大學建築系，在香港及中國地產發展行業有20年以上工作經驗。除建築學位外，陳先生擁有工商管理碩士，法學學士及碩士學位，與及英國大律師資格。陳先生早於1986年加入新世界集團，為本集團服務超過11年。

黃思遠(53歲)

黃先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於成都之項目。黃先生持有美國南太平洋大學建築系建築工程管理學士及美國華盛頓西雅圖國際大學商業行政管理碩士學位。黃先生於香港房地產發展方面擁有27年以上物業管理、租務及項目發展及管理經驗。黃先生為成都市外商投資企業協會副會長。黃先生於2001年加入新世界集團。

劉松燦(62歲)

劉先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於瀋陽及鞍山之項目。劉先生於香港及中國之房地產發展方面擁有20年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、第十、第十一及第十二屆瀋陽市政協委員、香港港區省級政協委員聯誼會會員委員會副主任及瀋陽地區召集人、香港港區省級政協委員瀋陽地區召集人、第十三屆瀋陽市政協常務委員及遼寧省台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

范佐國(65歲)

范先生為本集團之助理總經理兼華中區區域總監，專責監督本集團華中區包括在武漢及長沙的項目。范先生持有香港大學建築學士學位及多倫多大學工商管理碩士學位，並為香港註冊建築師、加拿大皇家建築師學會及香港建築師學會會員。范先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有35年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及金融機構擔任多項高級職位。范先生於1992年加入新世界集團，1993年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在1997年9月被委任為新世界發展(中國)有限公司的助理總經理，在2007年被委任為新世界中國地產有限公司華中區區域總監。

耿樹森(46歲)

耿先生為本集團之華南區區域總監，專責監督本集團於廣東(包括廣州、佛山、珠海、惠州、肇慶)、海南及貴陽之項目。耿先生持有理學士學位及碩士學位，並為中國及澳洲特許工程師。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。耿先生為第十屆廣東省政協委員、第十一屆廣州市政協委員、廣州市海外聯誼會常務副會長。耿先生於1999年加入本集團。

潘立夫(48歲)

潘先生為本集團之助理總經理。潘先生於1984年加入新世界集團，期間曾任新世界發展集團屬下多家酒店之財務總監，於1994年升任為新世界發展有限公司之董事總經理助理。潘先生亦擔任本集團在上海之投資公司及多家參與中國房地產投資項目公司之執行董事。潘先生現為第十二屆上海市盧灣區政協委員、上海市盧灣區商業聯合會理事、上海市盧灣及長寧區海外聯誼會理事、肇慶市海外聯誼會副會長及香港內地經貿協會之創會副會長。潘先生亦具備全國房地產經紀人執業資格及香港資產管理高級從業員資格。潘先生持有美國奧克拉荷馬州立大學工商管理碩士學位。

梁寶榮(60歲)

梁先生為本集團的地區主管，專責本集團在天津的項目，並為本集團的高級顧問。梁先生亦是香港數家公司的獨立非執行董事。梁先生持有香港大學的社會科學學士學位。在2008年加入本集團以前，梁先生在香港政府政務主任體系工作超過32年，曾出任副政務司，副規劃環境地政司，香港港督私人秘書，規劃環境地政局局長及香港政府駐北京辦事處主任。

區煒銓(62歲)

區先生為本集團之華北區拓展總監。區先生於香港及中國房地產發展及財務方面擁有30年以上經驗。區先生為第十、十一屆北京市政協委員，中國外商投資企業協會常務理事、中國僑商投資企業協會理事、北京市僑商會副會長、北京市海外聯誼會理事、武漢市海外聯誼會理事。區先生於1995年加入本集團。

企業公民

在過去的一年中，新世界中國地產更專注於多元化系統性的企業公民建設，構建企業義工組織在全國更廣闊範圍的公益實踐，持續改善居民與所處社區與環境的交流方式，通過對員工、業主、社會大眾、弱勢群體、非政府組織的關注與服務，促進更加友好型社會與和諧社區建設。我們珍視企業公民之責，並堅信這種持久的努力會為企業與社會提供長久價值。

1 慈善捐贈

捐建四川汶川自來水廠

新世界中國地產接受廣州市政府特別邀請，以企業與業主名義，為四川地震災區汶川縣威州鎮重建首批十大民生工程之一的新自來水廠建設提供部分資金。新建自來水廠佔地面積約為12.5畝，建築面積為5,130平方米，供水規模每天一萬立方米，可供威州鎮及周圍鄉村三萬人日常用水之用，水廠於2009年7月正式完工通水。



2 社區服務及員工志願工作

成都大型義工活動

2009年3月5日，成都新世界義工隊協同棕東社區標準化志願者服務站共同組織了以「爭做志願者 創造新生活」為主題的大型義工活動，義工們進入社區看望智障人員和孤寡老人並送上慰問禮品和關懷。

廣州新世界義工隊成立兩周年，新創建愛心聯盟廣州展關懷

2008年11月8日，廣州新世界義工隊舉行兩周年慶典活動，對積極參與公益活動的優秀義工進行表彰。來自新創建集團的新創建愛心聯盟30多名義工共同參與是次活動，中港兩地義工同到廣州荔灣區逢源街，入戶探訪老城區的孤寡老人及殘疾人士，為他們送上慰問禮品，瞭解他們基本生活情況及小區援助需求。在家訪活動的合作中，中港兩地義工進行深入交流，促進了雙方的社會服務工作經驗。

廣州新世界義工隊以行動支持廣州亞運會

2009年6月6日，以「迎接亞運會，創造新生活」為主題的廣州國際龍舟邀請賽拉開帷幕。近40名廣州新世界義工隊義工以專業、奉獻的精神投入到服務外籍運動員的志願工作中。

瀋陽新世界義工隊宣傳「文明出行」活動

2009年6月瀋陽新世界義工隊協助交通協勤人員組織行人文明通行，並向行人宣傳文明出行的意義，推動更多市民加入到文明出行的行列中。



企業公民

3 社區環保項目

新世界中國地產全力參與「地球一小時2009」環保關燈活動

新世界中國地產旗下共14個商業項目全力參與世界自然基金會所發起的「地球一小時2009」關燈環保活動，於2009年3月28日晚上8時30分，一起關閉大廈外圍霓虹燈及景觀燈光一小時，以支持節約能源及減少碳排放。參與活動的商業項目包括新世界中國地產位於瀋陽、大連、北京、天津、上海、武漢、廣州、順德八個城市內的寫字樓、商場及酒店項目，是參與是次活動範圍最廣、項目最多的全國發展商。

瀋陽「共植綠色新世界」

2009年4月12日，瀋陽新世界義工隊以「共植綠色新世界」為主題，組織了義務植樹活動，在瀋陽市鐵西區森林公園栽下140棵愛心樹，為森林公園再披新綠。

新世界中國地產參與2009自然之友夏至關燈活動

2009年6月21日，新世界中國地產再次號召旗下發展的物業業主關注低碳生活，共同參與由「自然之友」發起的「2009夏至關燈」環保活動。

新世界中國地產旗下物業項目聯合參與活動，除活動當晚關閉商業照明燈外，新世界中國地產亦在六至八月期間，持續減少商業物業不必要的照明，並組織多次社區戶外環保活動，如：夏夜觀星、光跡塗鴉等活動，呼籲社區居民走出戶外體驗自然夏夜的美好，以行動支持節約能源及減少碳排放。



4 由經營所引起的社區環保影響

濟南新世界陽光花園營造綠色辦公空間

濟南新世界陽光花園新建辦公空間邀請當地最熟悉濟南歷史文化傳統的著名建築師，提取了濟南芙蓉街等古代街道的規劃脈絡精華，採用了經濟可靠的「低技術、高情感」的解決之道。在辦公區的室內設計中，大量使用了自然、環保的材料，並且引入綠色植物來改善辦公空間的局部小氣候，降低能耗，淨化空氣質量，營造舒適的工作環境。

瀋陽新世界花園地熱能的採用

瀋陽新世界花園擴建銷售中心項目中，採用了地源熱泵的供暖方式。地源熱泵是一種利用地球淺層資源(包括土壤、地下水、地表水或城市中水)的既可供暖又可製冷的高效節能的空調系統。它的製熱能耗量較其它採暖方式減少50-70%，製冷能耗量較其它製冷方式減少40-60%，地源熱泵系統還會節省大量的運行費用和維護費用。



5 捐資助學

廣州舉行「轉廢為用」愛心圖書徵集活動

2009年2月廣州新世界義工隊義工們在廣州地區公司內組織「轉廢為用」愛心圖書徵集活動，倡議員工捐獻家裏存放的圖書，以用作支援貧困地區學校孩子，最終收集了近千本少年兒童讀物，送抵清遠貧困地區。

瀋陽舉辦「希望小學愛心捐款」活動

新世界中國地產瀋陽地區的員工們從2007年開始持續關注彰武縣福興地鄉大沙力士村蒙古族希望小學，幫助學校翻新校舍，給孩子們提供更好的學習環境。2009年5月，瀋陽地區又向旗下員工和社區業主們發起「希望小學愛心捐款」活動，募集各類書籍、鉛筆、橡皮、書包、格尺等文具，並由義工親自將滿載愛心的捐獻物資送抵希望小學孩子的手裏。



6 慈善機構合作

新世界中國地產業主考察四川「愛生學校」項目

2008年10月20至23日，新世界中國地產與聯合國兒童基金會 (UNICEF)邀請來自新世界中國地產在瀋陽、北京、濟南、武漢及廣州開發物業的九名業主考察UNICEF在四川成都市及蒼溪縣推行「愛生學校 — 遠程協作學習」計劃的實施情況。業主代表團參觀「遠程協作學校」教師培訓及「愛生學校」計算機教學設施情況，並聽取老師及學生彙報，對「遠程協作學習」項目開展情況有了更深入的瞭解。

新世界中國地產自2007年開始為「愛生學校 — 遠程協作學習」計劃向業主募捐並籌款超過人民幣150萬元，該項目主要是通過建立計算機網絡平台，讓發達地區學校幫助貧困地區學校提高教育水平和教師教學能力。

廣州凱旋新世界廣場承辦第九屆廣東國際美食嘉年華

2008年11月2日，第九屆廣東國際美食嘉年華活動在廣州凱旋新世界廣場廣粵天地舉行，吸引了2,000多位中外朋友參與其中。廣東國際美食嘉年華活動由廣東國際義工服務團隊主辦，通過銷售門票及優惠券等方式籌集善款，以資助貧困家庭及生命救助。

廣州新世界義工隊在是次活動中擔當了售賣門票、禮品義賣及兒童區、舞台區服務等各種義工職責，這是繼2006年以來新世界中國地產與廣東國際義工服務團體第三次合作。

新世界中國地產展開「2008愛心傳遞新世界」聖誕賀卡義賣活動

2008年12月，新世界中國地產與聯合國兒童基金會 (UNICEF)在中國11個城市聯合舉行「2008愛心傳遞新世界」聖誕賀卡義賣活動，活動所籌得款項將捐贈於UNICEF在內地的「愛生學校 — 遠程協作」項目。義賣活動共為聯合國兒童基金會籌得善款人民幣374,000元。



7 社區文化及休閒

海口舉行「新世界千騎迎奧運」

2008年8月2日，由新世界中國地產海口地區贊助，海口廣播電視台承辦的「新世界千騎迎奧運」活動在海口舉行，1,000多名海口市民以騎行的方式表達對北京奧運的期盼和熱情。

活動當日，參與騎行活動的市民從海口新世界花園出發，抵達美視五月花廣場，全程約15公里。參加者包括學生、教師、公務員、退休幹部、企業職工等。最後騎行車隊在廣場上擺出奧運五環造型，表達海口人民喜迎奧運的共同心聲。



北京啓動「魅力崇文，美麗新世界」攝影徵集活動

2008年8月至10月，新世界中國地產北京地區與新世界商圈網聯合主辦「魅力崇文，美麗新世界」的攝影徵集活動，活動展示了崇文區風貌，讓更多的市民瞭解由新世界參與重建的新崇文。



新世界協辦之第三屆法國音樂節活動亮相武漢

2009年6月20日至21日，由武漢市政府、法國駐漢總領館主辦、新世界中國地產武漢地區協辦的第三屆法國音樂節在江城12個地點隆重舉行，新世界中心步行街和新世界酒店分別設立分會場。20多支中外樂隊、15場精彩演出讓近兩萬武漢市民享受到一場聽覺盛宴。2009年是新世界中國地產武漢地區連續第三屆作為主要協辦方參與法國音樂節活動，法國領館對新世界中國地產的傾心幫助給予高度評價和讚賞。



新世界中國地產華南地區舉辦中秋文藝晚會

2009年9月30日，新世界中國地產華南地區在廣州舉辦了「萬家歡聚新世界2009中秋聯誼晚會」。此次晚會是新世界中國地產華南地區新中會於2009年3月成立以來的首次大型會員和業主活動，來自廣州、貴陽、珠海、惠州、海口、肇慶、佛山等地的新中會會員和業主近3,300多人在晚會上齊聚一堂，晚會大部分節目均由各地區業主組織及演出。



企業公民



8 社會榮譽

新世界中國地產連續兩年榮膺「2008年度中國最佳企業公民獎」

2008年12月6日，新世界中國地產以社區建設及推動社區服務等方面的卓越表現，從500家參選企業中脫穎而出，再次榮獲「2008年度中國最佳企業公民」獎項，成為20間獲獎的本土及跨國公司裏唯一的房地產企業，亦是唯一的香港企業。

評審方在獲獎企業點評中對新世界中國地產在企業公民實踐行為方面卓越的堅持和多層面的有效推動進行了讚揚。



新世界中國地產榮獲WWF「地球一小時」企業參與最佳創意獎

2009年4月27日，世界自然基金會(WWF)「地球一小時」企業合作經驗分享及答謝頒獎會在北京舉行，活動當天共有40多家參與企業到場，其中包括佳能、可口可樂、宜家等眾多知名企業。經過激烈角逐，最終新世界中國地產與其他九家企業脫穎而出，榮獲「地球一小時企業最佳創意獎」此項殊榮。

世界自然基金會對參與活動的企業給予了高度評價，認為這些企業是履行社會責任的先進代表，是踐行環保的中堅力量。



董事會報告書

董事會欣然提呈截至2009年6月30日止年度之年報及財務報表。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於財務報表附註46。

財務報表

本集團截至2009年6月30日止年度之業績與本公司及本集團於當日之經營狀況載於第131頁至第224頁之財務報表內。

股息

董事會議決，建議向於2009年12月9日名列本公司股東名冊之股東派發截至2009年6月30日止年度之末期股息每股0.06港元(2008年：每股0.02港元)。待股東於應屆股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於2009年12月28日或前後派付。連同中期股息每股零港元(2008年：每股0.04港元)，截至2009年6月30日止年度派付之股息總額將為每股0.06港元(2008年：每股0.06港元)。

股本

年內股本變動詳見財務報表附註32。

儲備

儲備變動詳見財務報表附註33。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2008年10月14日，本公司間接全資附屬公司 New World China Land Finance Limited 購回其本身發行之以美元償付於2012年到期零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號：01517)。購回的詳情如下：

| 購回債券單位 | 購回方法 | 付出總額 |
|------------------------|------|-----------------|
| 2,500面值人民幣100,000元債券單位 | 場外交易 | 24,904,775.86美元 |

購回債券已於年內註銷。除以上所述外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告書

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註16。

捐款

本集團於年內之捐款為4,433,000港元(2008年：10,733,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

鄭家純博士
杜惠愷先生
鄭家成先生
鄭志剛先生
梁志堅先生
周桂昌先生
周宇俊先生
方承光先生
顏文英小姐
符史聖先生
鄭維志先生*
田北俊先生*
李聯偉先生*
梁展文先生#

* 獨立非執行董事

於2008年8月1日獲委任及於2008年8月16日辭任

根據本公司組織章程細則第116條，鄭家成先生、方承光先生、顏文英小姐及鄭維志先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

各董事並無與本公司訂立於1年內可由本公司終止而需作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事於合約中之權益

除集團成員公司間之合約及下述標題為「關連交易」第D(1)及D(3)段所述由本集團、本公司董事杜惠愷先生及其控制法團於2008年12月3日及2009年4月30日訂立之買賣協議外，截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而任何董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

A. 建築及物業代理服務

於2008年5月27日，本公司與本公司最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）訂立總服務協議（「總服務協議」），據此，本公司同意委聘新世界發展集團公司（「新世界發展集團」）為本集團在中華人民共和國（「中國」）的物業發展項目提供建築、工程及物業代理服務，此項委聘乃屬非獨家，並受限於各項施工協議之條款及條件，各項施工協議為按正常商業條款訂立，且有關價格及條款與向獨立第三方提供的相若，總服務協議於2008年7月1日生效，有效期為三年。總服務協議之詳情載於本公司於2008年5月27日刊發之公告及於2008年6月10日刊發之通函內。

截至2009年6月30日止年度，根據總服務協議而支付予新世界發展集團之建築及工程服務費用總額為1,535,206,000港元（2008年：520,637,000港元），而物業代理服務費用總額為2,587,000港元（2008年：4,086,000港元）。

B. 租賃協議

(1) 辦公室租賃協議

根據下列租賃協議，本公司及其附屬公司已向新世界發展全資附屬公司新世界大廈有限公司（「新世界大廈」）租用物業，作為本集團之辦公室。

- (i) 日期為2007年6月29日之租賃協議，由新世界大廈（作為業主）與本公司（作為租戶）訂立，以租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓901至910室，總樓面面積為9,375平方呎，租期為二年，由2007年7月1日起至2009年6月30日止。月租為375,000港元，另加管理費及空調費每月為42,187.50港元（新世界大廈可予調整）。

董事會報告書

關連交易(續)

B. 租賃協議(續)

(1) 辦公室租賃協議(續)

根據新世界大廈與本公司訂立日期為2009年6月29日之租賃協議，由2009年7月1日起，本公司租用香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓全層，總樓面面積為13,900平方呎，為期三年，直至2012年6月30日為止。月租為583,800港元，另加管理費及空調費每月為62,550港元(新世界大廈可予調整)。

- (ii) 日期為2007年10月16日之租賃協議，由新世界大廈(作為業主)與本公司(作為租戶)訂立，以租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期34樓之部分，總樓面面積為4,937平方呎，租期為三年，由2007年10月1日起至2010年9月30日止。月租為217,228港元，另加管理費及空調費每月為22,216.50港元(新世界大廈可予調整)。

根據由新世界大廈與本公司訂立日期為2009年7月7日之函件協議，上述租賃協議之租賃面積削減至4,509平方呎，月租及管理費(包括空調費)分別修訂為198,396港元及20,290.50港元(新世界大廈可予調整)，租期由2009年4月2日至2010年9月30日。

- (iii) 日期為2009年1月20日之租賃協議，由新世界大廈(作為業主)與本公司間接全資附屬公司新世界酒店管理有限公司(作為租戶)訂立，以租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期36樓之部分，總樓面面積為5,884平方呎，為期兩年五個月零五日，由2009年1月1日至2011年6月5日。月租為344,214港元，另加管理費及空調費每月為26,478港元(新世界大廈可予調整)。

截至2009年6月30日止年度，就上述9樓、34樓及36樓之物業租賃支付之總額分別為5,006,000港元(2008年：5,006,000港元)、2,873,000港元(2008年：2,155,000港元)及2,224,000港元(2008年：無)。該等租賃協議之詳情載於本公司於2007年6月29日、2007年10月16日、2009年1月20日及2009年6月29日刊發之公告內。

(2) 總租賃協議

於2007年3月1日，本公司與新世界發展間接附屬公司新世界百貨(集團)有限公司(現名為新世界百貨(投資)有限公司)(「新世界百貨投資」)訂立總租賃協議(「首份總租賃協議」)，據此，本公司透過本身及／或其附屬公司同意按非獨家基準向新世界百貨投資集團公司出租本集團不時擁有之物業，該份租賃協議受限於其後有關各個別物業之協議條款及條件。首份總租賃協議之詳情載於本公司於2007年3月1日刊發之公告及於2007年3月21日刊發之通函內。

截至2009年6月30日止年度，按照首份總租賃協議收取之總額為72,007,000港元(2008年：88,336,000港元)。

於2009年5月22日，本公司、新世界發展間接附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)及新世界百貨投資訂立新總租賃協議(「第二份總租賃協議」)，以取代首份總租賃協議，首份總租賃協議於2009年7月1日當第二份總租賃協議生效時終止。根據第二份總租賃協議，本公司同意把本集團擁有之物業出租及促使出租予新世界百貨集團公司，為期三年，由2009年7月1日至2012年6月30日，該份總租賃協議受限於其後有關各個別物業之協議條款及條件，租金按照該等物業於日常業務過程中出租予獨立第三方之相若水平釐訂。

在本公司於2009年6月29日舉行之股東特別大會上，本公司獨立股東以投票表決方式正式通過批准第二份總租賃協議之普通決議案。第二份總租賃協議之詳情載於本公司於2009年5月22日刊發之公告及於2009年6月12日刊發之通函內。

董事會報告書

關連交易(續)

C. 酒店管理服務

- (1) 於2008年1月10日，本公司當時擁有65%權益之附屬公司新世界酒店管理有限公司(「新世界酒店管理」)與新世界發展附屬公司北京京廣中心有限公司(「北京京廣」)訂立管理服務合同，據此，新世界酒店管理同意向北京京廣所擁有之京廣新世界酒店(「該酒店」，一家位於中國北京市朝陽區呼家樓之五星級酒店)提供管理服務。合同首個年期為20個完整營業年度，由2008年1月10日起至2028年12月31日屆滿，年期屆滿後，可每次續約10年。管理服務合同之詳情載於本公司於2008年1月10日刊發之公告內。新世界酒店管理自2008年2月27日起成為本公司間接擁有70.5%之附屬公司，並於2009年1月16日起成為本公司間接全資擁有之附屬公司。

根據日期為2008年6月10日之補充協議，新世界酒店管理與北京京廣同意將管理服務合同之首個年期由20個完整營業年度修訂至10個完整營業年度，並給予新世界酒店管理額外延長合同年期10年之選擇權。

新世界酒店管理收取費用之計算方式如下：(a)基本管理費，為該酒店總收益之2%；及(b)獎勵管理費，為(i)由2008年1月10日起至2012年12月31日止期間，該酒店經營淨溢利(「經營淨溢利」，即該酒店總收益減經營成本、基本管理費及資本項目儲備)之5%；(ii)截至2017年12月31日止五個年度，經營淨溢利之6%；及(iii)自2018年1月1日起，經營淨溢利之7%。截至2009年6月30日止年度按照合同收取之費用合共為1,978,000港元(2008年：324,000港元)。

- (2) 於2008年6月2日，本公司當時擁有70.5%之附屬公司新世界酒店管理(澳門)有限公司(「新世界酒店管理(澳門)」)、凱旋門發展有限公司(「凱旋門發展」)及凱旋門酒店管理有限公司(「凱旋門管理」)訂立管理服務合同，由新世界酒店管理(澳門)向澳門凱旋門新世界酒店提供管理服務，首個年期為自該酒店開業日期起計10年，年期屆滿後，可每次續約10年。自該酒店開業日期起計每月收取之管理費為500,000港元。由2009年1月16日起，新世界酒店管理(澳門)成為本公司間接全資附屬公司。截至2009年6月30日止年度，本公司並無按照合同收取費用(2008年：無)。

於合同日期，周大福企業有限公司(「周大福」)於國際娛樂有限公司持有約74.78%權益，後者則持有凱旋門發展40%權益。因此，凱旋門發展及凱旋門發展擁有96%之附屬公司凱旋門管理被視為周大福之聯繫人，而周大福因持有新世界發展超過三分之一已發行股本，被視為本公司之關連人士。管理服務合同之詳情載於本公司於2008年6月2日刊發之公告內。

D. 收購及出售事項

- (1) 於2008年12月3日，本公司、本公司全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)、金寶投資有限公司(「金寶」)及杜惠愷先生(「杜先生」)訂立數項參與協議(「該等參與協議」)，由本公司向金寶授出上海局一房地產發展有限公司(「局一」)、上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)各別進行物業項目之參與權益，分別釐定為30%、52.5%及55.9%，以便在有關局一、三聯及淮海之重組而日期為2008年6月18日之協議(「重組協議」)終止後，讓本公司及杜先生恢復在局一、三聯及淮海持有之權益。重組協議涉及把本集團及杜先生於局一、三聯及淮海實益擁有權益注入一家本公司間接全資擁有附屬公司新世界中國房產有限公司(「新世界中國房產」)，為一家在深圳證券交易所上市之公司可能收購各別於局一、三聯及淮海之全部股本權益作準備，以換取該深圳上市公司向新世界中國房產發行若干新股。

同日，本公司、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、Stanley Enterprises Limited(「SEL」)、Grand China Enterprises Limited(「GCE」)及金寶訂立協議(「買賣協議」)，就本公司分別以代價353,719,753港元、318,777,160港元、195,559,653港元及166,228,437港元，額外收購於華美達物業有限公司(「華美達」)之25%權益、飛溢房產有限公司(「飛溢」)之50%權益、富運盛國際有限公司(「富運盛」)之60%權益及淮海之5.9%權益，以及本公司分別按代價237,957,002港元及385,191,073港元出售其於上海新尚賢坊房地產發展有限公司(「尚賢坊」)之99%權益及局一之20%權益。

買賣協議於2009年3月31日完成，而按照買賣協議的條款，代價經參考華美達、飛溢、富運盛、淮海、尚賢坊及局一於2009年3月31日之資產淨值較其於2008年6月30日之經審核資產淨值的增減而作出調整。在完成交易時，收購華美達、飛溢、富運盛及淮海之額外權益的代價釐訂為351,447,946港元、319,671,148港元、194,000,108港元及174,375,887港元，而出售尚賢坊及局一之權益的代價分別釐訂為237,565,676港元及382,841,056港元。

上述收購應付總代價以出售所應收代價作抵銷。經調整後之淨代價為419,088,357港元，本公司於簽訂買賣協議時支付102,784,232港元，即調整前淨代價之25%，於簽訂買賣協議一個月內支付205,568,464港元，即調整前淨代價之50%，餘額110,735,661港元則於交易完成時支付。

董事會報告書

關連交易(續)

D. 收購及出售事項(續)

訂立買賣協議之目的是使本集團能夠收購華美達、飛溢及富運盛之全部控制權，從而增加其分別於上海華美達廣場、上海柏華麗大廈公寓及肇慶新世界花園之權益，並同時精簡本集團及杜先生於淮海及局一所持有之股權架構。訂立買賣協議亦使本集團能夠出售其於局一之部分權益及於尚賢坊之全部權益，有鑑於局一之資金需要以及難以預料重置尚賢坊收購地盤上現有居民所需時間等情況，此舉被視作對本集團有利。

杜先生為本公司執行董事，因此是本公司之關連人士。於該等參與協議及買賣協議之日期，杜先生全資擁有SEL、GCE及金寶，因此根據上市規則，該等公司被視為本公司關連人士之聯繫人。因此，訂立上述該等參與協議及買賣協議構成本公司之關連交易。

在本公司於2008年12月31日舉行之股東特別大會上，本公司獨立股東以投票表決方式正式通過批准該等參與協議及買賣協議之普通決議案。上述協議之詳情載於本公司於2008年12月3日刊發之公告及於2008年12月15日刊發之通函內。買賣協議於2009年3月31日完成後，該等參與協議失效並終止。自此，華美達、飛溢及富運盛成為本集團之全資附屬公司，而淮海及局一成為本集團擁有50%之共同控制實體，而三聯繼續為本集團擁有47.5%之共同控制實體，另外本集團不再於尚賢坊擁有任何權益。

- (2) 於2009年2月4日，本公司間接全資擁有附屬公司銀威香港發展有限公司(「銀威」)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)訂立收購協議，據此，銀威同意收購，而海南中泓則同意出售於湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」)之5%股本權益，代價為人民幣94,000,000元，須於中國有關監管機構發出批准證書後三個月內支付。收購於2009年6月30日完成後，湖南成功成為本集團擁有95%之附屬公司。

湖南成功主要從事一項名為長沙新城新世界之房地產項目開發，位於中國湖南省長沙市雨花區，總建築面積約1,111,600平方米及泊車位約168,500平方米，以及從事一項土地改良項目，位於中國湖南省長沙市，地盤淨面積約為666,670平方米。

由於海南中泓持有湖南成功10%權益及本公司另一家附屬公司之30%權益，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述協議項下擬進行之收購構成本公司之關連交易，其詳情載於本公司於2009年2月4日刊發之公告。

- (3) 於2009年4月30日，新世界中國房產與 Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited (「Guilherme」) 訂立協議，據此，新世界中國房產有條件同意以523,308,026港元之代價向 Guilherme 收購於三聯之52.5%股本權益，並按953,169,139港元之代價向 Guilherme 出售於局一之50%股本權益。根據該協議，待其中所載之全部條件達成後，三聯將成為本公司之全資附屬公司，而本公司將不再於局一擁有任何權益。本集團就該出售之應收總代價以該收購之應付代價抵銷。本集團應收之淨代價為429,861,113港元，其中10%於簽訂該協議時收取，而90%將於2009年12月31日或以前收取。

收購三聯之額外權益將讓本集團取得三聯於上海中山廣場及其發展之全部控制權，而出售局一之餘下權益，可讓本集團將旗下一項長期投資套現及提高本集團之營運資金狀況。

於該協議日期，杜先生全資擁有Guilherme，根據上市規則，Guilherme 被視為本公司關連人士之聯繫人。因此，訂立該協議構成本公司之關連交易。在本公司於2009年5月29日舉行之股東特別大會上，本公司獨立股東以投票表決方式正式通過批准該協議之普通決議案。該協議之詳情載於本公司於2009年4月30日刊發之公告及於2009年5月13日刊發之通函內。

- (4) 於2009年9月3日，本公司全資附屬公司 Ever Brisk Limited (「必達」) 與天津市安居建設發展總公司(「天津安居」) 訂立協議，據此，天津安居同意無償退回其於合作合營企業天津新世界房地產開發有限公司(「天津新世界房地產」) 之全部30%權益。待天津安居退回權益之登記手續完成後，必達將擁有天津新世界房地產之全部權益，而天津新世界房地產將成為本公司之全資附屬公司。

天津新世界房地產之主要業務為於中國天津市和平區南市發展項目從事拆遷工程，該項目之地盤面積為58,885平方米。

董事會報告書

關連交易(續)

D. 收購及出售事項(續)

由於天津安居於天津新世界房地產持有30%權益，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立該協議構成本公司之關連交易，其詳情載於本公司於2009年9月3日刊發之公告內。

- (5) 於2009年10月6日，本公司兩家全資附屬公司俊景實業有限公司(「俊景」)及廣州新穗旅游中心有限公司(「新穗」)與廣州宏圖實業有限公司(「宏圖」)訂立協議，據此，宏圖同意按代價人民幣1元向新穗轉讓其於合作合營企業廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)之所有權利及責任。待宏圖向新穗轉讓於集賢莊所有權利及責任的登記手續完成後，新穗及俊景將分別於集賢莊擁有40%及60%權益，而集賢莊將成為本公司之全資附屬公司。

集賢莊主要從事發展位於中國廣東省廣州市白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界花園餘下各期，總樓面面積為365,418平方米。

由於宏圖於集賢莊持有40%權益，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立該協議構成本公司之關連交易，其詳情載於本公司於2009年10月6日刊發之公告內。

E. 提供資本

於2009年4月23日，新世界發展中國與 Guilherme 訂立出資協議，據此，新世界發展中國及 Guilherme 同意按彼等於局一之實益權益比例，對局一作出等額出資人民幣200,000,000元，將局一之註冊資本由人民幣765,000,000元增至人民幣1,165,000,000元。新增之資本將於中國有關監管機構發出批准證書後三個月內支付。增加之資金將用於支付局一所負責位於中國上海市盧灣區之上海香港新世界花園餘下期數之建築成本。

於該協議日期，杜先生擁有局一之50%權益，根據上市規則，局一被視為杜先生之聯繫人。因此，提供資本予局一構成本公司之關連交易。出資協議之詳情載於本公司於2009年4月23日刊發之公告內。

F. 合作合同

於2009年5月26日，本公司間接全資附屬公司奇輝投資有限公司(「奇輝」)與武漢市國營漢口漁場(「漢口漁場」)訂立補充合作合同(「合同」)，據此，漢口漁場同意放棄向武漢新漢發展有限公司(「武漢新漢」)收取未來溢利30%的權利，及向奇輝交出武漢新漢之管理控制參與權，代價為從武漢新漢之溢利中預支分配人民幣91,800,000元，當中人民幣20,000,000元須於簽訂該合同時支付，而餘額須於向中國有關監管機構完成登記該合同及武漢新漢經修訂的組織章程細則後15日內支付。

待完成向有關監管機構登記該合同後，奇輝將承擔武漢新漢之所有權利及責任，以及發展武漢夢湖香郡餘下工程之溢利及虧損，武漢夢湖香郡為武漢新漢擁有的物業，位於中國湖北省武漢市江岸區塔子湖。

由於漢口漁場持有武漢新漢30%權益，故屬於本公司之關連人士。因此，奇輝訂立該合同構成本公司之關連交易。該合同之詳情載於本公司於2009年5月26日刊發之公告內。於本報告日期，在中國有關必要登記程序尚未完成。

G. 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證兌現6,224,000港元(2008年：369,620,000港元)。

董事會報告書

關連交易(續)

H. 持續關連交易的年度審閱

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2009年6月30日止財政年度因以下協議產生之持續關連交易：(i)總服務協議(上文A段)；(ii)辦公室租賃協議及總租賃協議(上文B段)；及(iii)酒店管理服務合同(上文C段)，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款進行；及
- (c) 根據有關協議之條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，對上述持續關連交易進行若干協定程序。核數師向本公司董事會報告表示：

- (a) 該等交易已獲本公司董事會批准；
- (b) 該等選取交易乃根據有關協議進行；及
- (c) 該等交易不超過相關公告或通函所披露之上限。

除上文所披露外，在年內進行且不構成關連交易之重大關連人士交易概要，已於財務報表附註44內披露。

董事於證券之權益

於2009年6月30日，根據證券及期貨條例第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本及相關股份之權益如下：

(A) 於股份之好倉

| | 股份數目／ 註冊資本數額 | | | 於2009年6月30日 | |
|--------------------|-----------------|-----------|---------------------------|-------------------|---------------------|
| | 個人權益 | 家屬權益 | 法團權益 | 總計 | 佔相關已發行／ 註冊資本的百分比 |
| 新世界中國地產有限公司 | | | | | |
| (每股面值0.10港元之普通股) | | | | | |
| 鄭家純博士 | 12,500,000 | 1,950,000 | 52,271,200 ⁽¹⁾ | 66,721,200 | 1.74 |
| 杜惠愷先生 | 8,750,000 | — | 69,010,000 ⁽²⁾ | 77,760,000 | 2.03 |
| 梁志堅先生 | 500,000 | — | — | 500,000 | 0.01 |
| 周宇俊先生 | 6,550,000 | — | — | 6,550,000 | 0.17 |
| 周桂昌先生 | 126 | — | — | 126 | 0.00 |
| 方承光先生 | 1,403,500 | — | — | 1,403,500 | 0.04 |
| 顏文英小姐 | 100,000 | — | — | 100,000 | 0.003 |
| 新世界發展有限公司 | | | | | |
| (每股面值1.00港元之普通股) | | | | | |
| 鄭家純博士 | — | 300,000 | — | 300,000 | 0.008 |
| 杜惠愷先生 | — | — | 1,000,000 ⁽²⁾ | 1,000,000 | 0.026 |
| 梁志堅先生 | 134,538 | — | — | 134,538 | 0.003 |
| 周桂昌先生 | 54,919 | — | — | 54,919 | 0.001 |
| 方承光先生 | 206,033 | — | — | 206,033 | 0.005 |
| 新創建集團有限公司 | | | | | |
| (每股面值1.00港元之普通股) | | | | | |
| 鄭家純博士 | 9,179,199 | — | 8,000,000 ⁽¹⁾ | 17,179,199 | 0.83 |
| 杜惠愷先生 | 2,006,566 | — | 9,130,000 ⁽²⁾ | 11,136,566 | 0.54 |
| 鄭家成先生 | 201,025 | — | 2,967,575 ⁽³⁾ | 3,168,600 | 0.15 |
| 梁志堅先生 | 2,202,351 | — | — | 2,202,351 | 0.11 |
| 周桂昌先生 | 8,208 | — | — | 8,208 | 0.00 |
| 方承光先生 | 1,620,707 | — | — | 1,620,707 | 0.08 |
| 鄭維志先生 | 762,337 | — | — | 762,337 | 0.04 |

董事會報告書

董事於證券之權益(續)

(A) 於股份之好倉(續)

| | 股份數目/ 註冊資本數額 | | | 總計 | 於2009年6月30日 佔相關已發行/ 註冊資本的百分比 |
|--|-----------------|--------|------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| | 個人權益 | 家屬權益 | 法團權益 | | |
| 新世界百貨中國有限公司 (每股面值0.10港元之普通股) | | | | | |
| 鄭志剛先生 | — | — | 1,107,000 ⁽⁴⁾ | 1,107,000 | 0.07 |
| 周宇俊先生 | 268,000 | — | — | 268,000 | 0.02 |
| Dragon Fortune Limited (每股面值1.00美元之普通股) | | | | | |
| 鄭家成先生 | — | — | 15,869 ⁽⁵⁾ | 15,869 | 27.41 |
| 廣州榮和房地產有限公司 (人民幣註冊資本) | | | | | |
| 符史聖先生 | — | — | 4,666,500 ⁽⁶⁾ | 4,666,500 | 5.00 |
| 彩暉集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股) | | | | | |
| 鄭家純博士 | — | — | 3,710 ⁽¹⁾ | 3,710 | 34.61 |
| 上海局一房地產發展有限公司 (人民幣註冊資本) | | | | | |
| 杜惠愷先生 | — | — | 1,165,000,000 ⁽²⁾ | 1,165,000,000 | 100.00 |
| 上海三聯物業發展有限公司 (美元註冊資本) | | | | | |
| 杜惠愷先生 | — | — | 42,525,000 ⁽⁷⁾ | 42,525,000 | 52.50 |
| 新城集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股) | | | | | |
| 鄭家成先生 | — | 80,000 | 3,570,000 ⁽⁸⁾ | 3,650,000 | 45.63 |
| 耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元之普通股) | | | | | |
| 鄭家成先生 | — | — | 500 ⁽⁹⁾ | 500 | 50.00 |
| 大福證券集團有限公司 (每股面值0.10港元之普通股) | | | | | |
| 杜惠愷先生 | — | — | 5,000,000 ⁽²⁾ | 5,000,000 | 0.71 |
| YE Holdings Corporation (每股面值1.00港元之普通股) | | | | | |
| 梁志堅先生 | 37,500 | — | — | 37,500 | 1.50 |

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有之一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本權益。
6. 此為符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有之權益。
7. 此等權益為杜惠愷先生全資擁有之一家公司實益擁有，並訂有合同待當中所載所有條件獲達成後出售該等權益。
8. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之公司持有。
9. 由於鄭家成先生擁有新城之權益，故被視為擁有此等股份之權益。

董事會報告書

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等於年內持有購股權之詳情如下：

| 董事姓名 | 授出日期 | 可行使期間 (附註) | 購股權數目 | | | 於2009年 6月30日 尚餘數目 | 每股行使價 港元 |
|-------|-------------|---------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| | | | 於2008年 7月1日 尚餘數目 | 於年內授出 ⁽⁴⁾ | 於年內行使 | | |
| 鄭家純博士 | 2008年1月7日 | (1) | 2,000,000 | — | — | 2,000,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 1,600,000 | — | 1,600,000 | 1.500 |
| 杜惠愷先生 | 2008年1月7日 | (1) | 800,000 | — | — | 800,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 650,000 | — | 650,000 | 1.500 |
| 鄭家成先生 | 2008年1月7日 | (1) | 800,000 | — | — | 800,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 650,000 | — | 650,000 | 1.500 |
| 鄭志剛先生 | 2006年7月25日 | (3) | 331,600 | — | — | 331,600 | 2.865 |
| | 2008年1月7日 | (1) | 1,500,000 | — | — | 1,500,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 1,200,000 | — | 1,200,000 | 1.500 |
| 梁志堅先生 | 2008年1月7日 | (1) | 200,000 | — | — | 200,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 150,000 | — | 150,000 | 1.500 |
| 周桂昌先生 | 2008年1月7日 | (1) | 200,000 | — | — | 200,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 150,000 | — | 150,000 | 1.500 |
| 周宇俊先生 | 2008年1月7日 | (1) | 500,000 | — | — | 500,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 500,000 | — | 500,000 | 1.500 |
| 方承光先生 | 2008年1月7日 | (1) | 500,000 | — | — | 500,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 150,000 | (37,500) ⁽⁵⁾ | 112,500 | 1.500 |
| 顏文英小姐 | 2008年1月7日 | (1) | 1,000,000 | — | — | 1,000,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 900,000 | — | 900,000 | 1.500 |
| 符史聖先生 | 2008年1月7日 | (1) | 200,000 | — | — | 200,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 150,000 | — | 150,000 | 1.500 |
| 鄭維志先生 | 2008年1月7日 | (1) | 300,000 | — | — | 300,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 300,000 | — | 300,000 | 1.500 |
| 田北俊先生 | 2008年1月7日 | (1) | 300,000 | — | — | 300,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 300,000 | — | 300,000 | 1.500 |
| 李聯偉先生 | 2008年1月7日 | (1) | 300,000 | — | — | 300,000 | 6.972 |
| | 2008年12月29日 | (2) | — | 300,000 | — | 300,000 | 1.500 |
| 總計 | | | 8,931,600 | 7,000,000 | (37,500) | 15,894,100 | |

附註：

1. 分為3批，行使期分別由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4批，行使期分別由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。
3. 分為5批，行使期分別由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。
4. 緊接授出日期2008年12月29日前之每股收市價為2.210港元。
5. 行使日期為2009年4月8日。於緊接行使日期前之交易日期，每股收市價為3.090港元。
6. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。

董事會報告書

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權(續)

(2) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新世界發展之購股權之詳情如下：

| 董事姓名 | 授出日期 | 可行使期間 (附註) | 購股權數目 | | | 於2009年 6月30日 尚餘數目 | 每股 行使價 ⁽⁴⁾ 港元 |
|-------|------------|---------------|------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------------|
| | | | 於2008年 7月1日 尚餘數目 | 於年內 調整 ⁽⁴⁾ | 於年內 行使 | | |
| 鄭家純博士 | 2007年3月19日 | (1) | 36,500,000 | 210,652 | — | 36,710,652 | 17.654 |
| 鄭家成先生 | 2007年3月19日 | (1) | 200,000 | 1,153 | — | 201,153 | 17.654 |
| | | (2) | 1,200,000 | 6,925 | — | 1,206,925 | 17.654 |
| 鄭志剛先生 | 2007年3月19日 | (2) | 500,000 | 2,885 | — | 502,885 | 17.654 |
| 梁志堅先生 | 2007年3月19日 | (1) | 35,500,000 | 204,880 | — | 35,704,880 | 17.654 |
| 周桂昌先生 | 2007年3月19日 | (2) | 1,200,000 | 6,925 | — | 1,206,925 | 17.654 |
| 周宇俊先生 | 2007年3月19日 | (2) | 1,500,000 | 8,656 | — | 1,508,656 | 17.654 |
| 方承光先生 | 2007年3月19日 | (3) | 600,000 | 3,462 | — | 603,462 | 17.654 |
| 符史聖先生 | 2007年3月19日 | (2) | 750,000 | 4,327 | — | 754,327 | 17.654 |
| 李聯偉先生 | 2007年3月19日 | (1) | 300,000 | 1,731 | — | 301,731 | 17.654 |
| 總計 | | | 78,250,000 | 451,596 | — | 78,701,596 | |

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日期間內行使。
2. 分為5批，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。
3. 分為3批，行使期分別由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。
4. 新世界發展於年內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2008年6月30日止年度的末期股息及截至2008年12月31日止六個月中期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由2009年1月21日起由17.756港元調整至17.659港元，於2009年6月15日進一步調整至17.654港元。
5. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益，故此被視為於新創建之相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新創建之購股權之詳情如下：

| 董事姓名 | 授出日期 | 可行使期間 (附註) | 購股權數目 | | 每股 行使價 港元 | |
|-------|------------|---------------|------------------------|-----------|------------------|--------|
| | | | 於2008年 7月1日 尚餘數目 | 於年內 行使 | | |
| 鄭家純博士 | 2007年8月21日 | (1) | 1,200,511 | — | 1,200,511 | 16.193 |
| | | (2) | 1,800,766 | — | 1,800,766 | 16.193 |
| 杜惠愷先生 | 2007年8月21日 | (1) | 800,340 | — | 800,340 | 16.193 |
| | | (2) | 1,200,511 | — | 1,200,511 | 16.193 |
| 鄭維志先生 | 2007年8月21日 | (1) | 240,102 | — | 240,102 | 16.193 |
| | | (2) | 360,153 | — | 360,153 | 16.193 |
| 總計 | | | 5,602,383 | — | 5,602,383 | |

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由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。
3. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事會報告書

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權(續)

(4) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界百貨的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新世界百貨之購股權之詳情如下：

| 董事姓名 | 授出日期 | 可行使期間 (附註) | 購股權數目 | | 每股 行使價 港元 | |
|-------|-------------|---------------|------------------------|-----------|------------------|-------|
| | | | 於2008年 7月1日 尚餘數目 | 於年內 行使 | | |
| 鄭家純博士 | 2007年11月27日 | (1) | 1,000,000 | — | 1,000,000 | 8.660 |
| 鄭志剛先生 | 2007年11月27日 | (1) | 500,000 | — | 500,000 | 8.660 |
| 顏文英小姐 | 2007年11月27日 | (1) | 500,000 | — | 500,000 | 8.660 |
| 總計 | | | 2,000,000 | — | 2,000,000 | |

附註：

1. 分為5批，行使期分別由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日止期間內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為所授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之尚未行使購股權。
2. 各董事就授出購股權支付的現金代價為1港元。

(C) 於債券之好倉

下列董事於本公司間接全資附屬公司 New World China Land Finance Limited (「NWCLF」) 發行的債券中擁有權益。彼等於2009年6月30日持有NWCLF之債券之詳情如下：

| 董事姓名 | 由NWCLF發行人民幣債券金額 | | | | 於2009年6月30日 佔已發行債券 總額的百分比 |
|-------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------------|
| | 個人權益 | 家屬權益 | 法團權益 | 總計 | |
| 杜惠愷先生 | 10,000,000 ⁽¹⁾ | 36,000,000 ⁽²⁾ | 87,700,000 ⁽³⁾ | 133,700,000 | 5.24 |
| 鄭志剛先生 | — | — | 2,000,000 ⁽⁴⁾ | 2,000,000 | 0.08 |
| 總計 | 10,000,000 | 36,000,000 | 89,700,000 | 135,700,000 | |

附註：

1. 此等債券可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司之股份1,300,172股，相當於2009年6月30日佔本公司已發行股本約0.03%。
2. 此等債券由杜惠愷先生配偶擁有的一家公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司之股份4,680,619股，相當於2009年6月30日佔本公司已發行股本約0.12%。
3. 此等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司之股份11,402,509股，相當於2009年6月30日佔本公司已發行股本約0.30%。
4. 此等債券由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為本公司之股份260,034股，相當於2009年6月30日佔本公司已發行股本約0.01%。

除上文所披露外，於2009年6月30日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，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香港聯合交易所有限公司。

董事會報告書

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露外，本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司，於年內任何時間均無參與任何安排，讓本公司董事或最高行政人員或任何彼等之配偶或18歲以下之子女，藉著購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於競爭業務之權益

年內，根據上市規則，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，詳情如下：

| 董事姓名 | 競爭業務企業名稱 | 企業從事之業務 | 董事於企業之權益性質 |
|-------|--|---------------------|------------|
| 鄭家純博士 | Centennial Success Limited (「CSL」) 集團公司 | 物業投資及發展、 經營酒店及運輸 | 董事 |
| | 廣州新都會房地產有限公司 | 於廣州發展物業 | 董事 |
| | 廣州新世界物業發展有限公司 | 於廣州發展物業 | 董事 |
| | 香港京廣開發有限公司 | 於北京經營酒店 | 董事 |
| | 惠州新世界實業開發有限公司 | 於惠州發展物業 | 董事 |
| | 清遠新世界康居發展有限公司 | 於清遠發展物業 | 董事 |
| | 武漢新鵬發展有限公司 | 於武漢投資物業 | 董事 |
| | 無錫華美達酒店有限公司 | 於無錫經營酒店 | 董事 |
| 杜惠愷先生 | 新北方酒店有限公司及其附屬公司及 聯營公司 | 於哈爾濱投資物業 | 董事 |
| | 豐盛地產發展(上海)有限公司 | 於上海發展物業 | 股東及董事 |
| | 上海新尚賢坊房地產發展有限公司 | 於上海發展物業 | 股東及董事 |
| 鄭家成先生 | CSL集團公司 | 物業投資及發展、經營酒店及運輸 | 董事 |
| | 清遠新世界康居發展有限公司 | 於清遠發展物業 | 董事 |
| | 武漢新鵬發展有限公司 | 於武漢投資物業 | 董事 |
| 鄭志剛先生 | CSL集團公司 | 物業投資及發展、經營酒店及運輸 | 董事 |
| | 長虹發展(集團)有限公司 | 物業投資及發展 | 董事 |

| 董事姓名 | 競爭業務企業名稱 | 企業從事之業務 | 董事於企業之權益性質 |
|---------------|---------------|------------|------------|
| 周桂昌先生 | 廣州金湖住宅發展有限公司 | 於廣州發展物業 | 董事 |
| | 廣州紅丰房地產有限公司 | 於廣州發展物業 | 董事 |
| 周宇俊先生 | 北京富華房地產開發有限公司 | 於北京發展物業 | 董事 |
| | 北京麗來房地產開發有限公司 | 於北京發展物業 | 董事 |
| | 古都新世界大酒店有限公司 | 於西安經營酒店 | 董事 |
| | 廣州新都會房地產有限公司 | 於廣州發展物業 | 董事 |
| | 廣州新世界物業發展有限公司 | 於廣州發展物業 | 董事 |
| | 惠州新世界實業開發有限公司 | 於惠州發展物業 | 董事 |
| | 新北方酒店有限公司 | 於哈爾濱投資物業 | 董事 |
| | 清遠新世界康居發展有限公司 | 於清遠發展物業 | 董事 |
| | 武漢新鵬發展有限公司 | 於武漢投資物業 | 董事 |
| | 方承光先生 | 北京京廣中心有限公司 | 於北京經營酒店 |
| 北京富華房地產開發有限公司 | | 於北京發展物業 | 董事 |
| 北京麗來房地產開發有限公司 | | 於北京發展物業 | 董事 |
| 古都新世界大酒店有限公司 | | 於西安經營酒店 | 董事 |
| 無錫新城發展有限公司 | | 於無錫經營酒店 | 董事 |
| 顏文英小姐 | 北京富華房地產開發有限公司 | 於北京發展物業 | 董事 |
| | 北京麗來房地產開發有限公司 | 於北京發展物業 | 董事 |

由於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，且該等董事並不能控制本公司董事會，故本集團能獨立於該等公司及按公平原則之情況下經營本身業務。

董事會報告書

主要股東於證券之權益

於2009年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之權益及淡倉

| 名稱 | 股份數目 | | | 於2009年 6月30日 佔已發行股本 的百分比 |
|---|---------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|
| | 實益權益 | 法團權益 | 合計 | |
| Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)(附註1) | — | 2,714,858,780 | 2,714,858,780 | 70.76 |
| Centennial Success Limited (「CSL」)(附註1) | — | 2,714,858,780 | 2,714,858,780 | 70.76 |
| 周大福企業有限公司 (「周大福」)(附註2) | — | 2,714,858,780 | 2,714,858,780 | 70.76 |
| 新世界發展有限公司 (「新世界發展」)(附註3) | 2,537,632,731 | 177,226,049 | 2,714,858,780 | 70.76 |

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的113,351,879股股份的權益，其擁有59%附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及其擁有57%附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的41,366,106股股份的權益。

上述所有權益均為好倉權益。除上述所披露外，於2009年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊並無記錄其他權益。

購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃（「2000年購股權計劃」），本集團僱員（包括本集團董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於本公司於2002年11月26日舉行之股東週年大會上被宣告終止，並且大會遵照上市規則之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之任何購股權，仍然根據2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。於截至2009年6月30日止六個月內，概無購股權根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或尚未行使。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要如下：

| | 2000年購股權計劃 | 2002年購股權計劃 |
|--------------------------------|--|---|
| 計劃目的 | 作為本公司或其附屬公司僱員（包括執行董事）之獎勵 | 提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現 |
| 計劃參與人士 | 本公司或附屬公司全職僱員（包括任何董事） | 本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事） |
| 根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比 | 本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的購股權數目（涉及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，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司63,240,200股股份，連同因本公司發行供股（於2005年4月8日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的購股權數目（涉及6,465,900股股份）。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份48,382,179股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數約1.26% |

董事會報告書

購股權計劃(續)

| | 2000年購股權計劃 | 2002年購股權計劃 |
|--|--|--|
| 各計劃項下各參與人士之最高配額 | 計劃下當時已發行及可予發行股份總數25% | 除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1% |
| 根據購股權可認購股份之期間 | 由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿 | 由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿 |
| 購股權可予行使前須持有之最短期間 | 1個月 | 1個月 |
| 申請或接納購股權時應付之金額以及可能或必須付款或通知付款的期限或清還申請購股權貸款的期限 | 須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價 | 須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價 |
| 釐定行使價之基準 | 行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80%；或 (b) 股份面值 | 行使價由董事會釐定，最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)香港聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日香港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年購股權計劃自採納日期(即2002年11月26日)起計10年期間內有效及生效 |

於截至2009年6月30日止年度內，根據2002年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動情況如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

| 授出日期 | 購股權數目 ⁽¹⁾ | | | | 於2009年 6月30日 尚餘數目 | 每股 行使價 港元 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-----------------|
| | 於2008年 7月1日 尚餘數目 | 於年內 授出 ⁽²⁾ | 於年內 行使 ⁽³⁾ | 於年內 失效 | | |
| 2004年3月25日至2004年4月21日 | 330,600 | — | (330,400) | (200) | — | 2.252 |
| 2004年6月18日至2004年7月15日 | 104,800 | — | (104,800) | — | — | 1.650 |
| 2004年11月4日至2004年12月1日 | 121,200 | — | (71,200) | — | 50,000 | 2.484 |
| 2004年12月22日至2005年1月18日 | 49,800 | — | — | — | 49,800 | 2.689 |
| 2005年7月13日至2005年8月9日 | 203,600 | — | (53,600) | — | 150,000 | 2.300 |
| 2005年11月7日至2005年12月2日 | 20,000 | — | (9,600) | — | 10,400 | 2.620 |
| 2006年3月28日至2006年4月24日 | 2,103,600 | — | — | (124,000) | 1,979,600 | 3.915 |
| 2006年6月28日至2006年7月26日 | 58,000 | — | — | — | 58,000 | 2.865 |
| 2006年10月17日至2006年11月13日 | 464,400 | — | — | (364,800) | 99,600 | 3.340 |
| 2006年12月28日至2007年1月24日 | 1,002,000 | — | — | (155,200) | 846,800 | 4.712 |
| 2007年3月19日至2007年4月13日 | 735,200 | — | — | — | 735,200 | 4.500 |
| 2007年6月14日至2007年7月11日 | 1,922,400 | — | — | (430,800) | 1,491,600 | 6.710 |
| 2007年10月17日至2007年11月13日 | 1,709,200 | — | — | (248,400) | 1,460,800 | 8.070 |
| 2007年12月28日至2008年1月24日 | 1,102,400 | — | — | (232,400) | 870,000 | 6.972 |
| 2007年12月28日至2008年1月24日 | 4,580,000 ⁽²⁾ | — | — | (420,000) | 4,160,000 | 6.972 |
| 2008年4月22日至2008年5月19日 | 868,800 | — | — | — | 868,800 | 5.260 |
| 2008年7月31日至2008年8月27日 | — | 1,758,800 | (5,200) | (846,000) | 907,600 | 3.662 |
| 2008年11月12日至2008年12月9日 | — | 1,203,600 | (155,600) | — | 1,048,000 | 1.682 |
| 2008年12月2日至2008年12月29日 | — | 1,688,000 ⁽³⁾ | (302,300) | (61,500) | 1,324,200 | 1.500 |
| 2008年12月2日至2008年12月29日 | — | 8,944,000 ⁽⁴⁾ | (563,750) | (396,750) | 7,983,500 | 1.500 |
| 2008年12月2日至2008年12月29日 | — | 2,368,000 | (216,800) | — | 2,151,200 | 1.500 |
| 2009年2月3日至2009年3月2日 | — | 934,800 | (118,000) | — | 816,800 | 1.980 |
| 2009年6月26日至2009年6月30日 | — | 834,000 | — | — | 834,000 | 4.550 |
| 總計 | 15,376,000 | 17,731,200 | (1,931,250) | (3,280,050) | 27,895,900 | |

董事會報告書

購股權計劃(續)

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下(續)：

附註：

1. 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2、3及4內另有指明者除外。
2. 購股權可由授出日期後一個月起計三年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之約33%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
3. 購股權可由授出日期後一個月起計二年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之50%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
4. 購股權可由授出日期後一個月起計四年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之25%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
5. 於緊接2008年7月31日、2008年11月12日、2008年12月2日、2009年2月3日及2009年6月26日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為3.600港元、1.650港元、1.640港元、2.020港元及4.390港元。
6. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為3.648港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價 3.662港元、1.682港元、1.500港元、1.980港元及4.550港元之購股權之公平價值，估計分別為1.37港元、0.65港元、0.46港元至0.58港元、0.78港元及1.85港元。有關價值乃按照無風險年率0.96%至3.32%，經參考外匯基金票據現行之息率，以五年期間之歷史波動比率介乎46%至61%計算，並假設股息率介乎0.85%至1.45%及購股權之預計年期為二至五年。

二項式定價模式需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對公平價值之估計有重大影響。

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款及擔保

根據上市規則第13.20條之規定，本公司董事會謹此呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾於2009年6月30日本公司資產總值之8%。

(B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2009年6月30日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共7,556,095,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共3,207,621,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2009年6月30日資產總值之8%。根據上市規則第13.22條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於2009年6月30日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

| | 備考合併 資產負債表 | 本集團之 應佔權益 |
|---------|---------------|--------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產 | 20,427,176 | 12,948,484 |
| 流動資產 | 17,009,904 | 11,617,898 |
| 流動負債 | (7,317,316) | (4,951,990) |
| 非流動負債 | (7,941,642) | (5,001,780) |
| 股東貸款及墊款 | (7,584,602) | (7,556,095) |
| | 14,593,520 | 7,056,517 |

(C) 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報本公司年內任何時間存在及包含本公司控股股東特定履行責任之條件之貸款融資詳情。

於2006年6月12日及2006年6月13日，本公司獲授最高達800,000,000港元及300,000,000港元之貸款額度，分別為期四年及三年，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需(包括進行本公司現有貸款之再融資)。該三年期300,000,000港元之貸款額度已展期三年至2012年6月12日。

於2006年6月8日，全資附屬公司新世界(中國)地產投資有限公司獲授為期三年之人民幣300,000,000元貸款額度，以撥付其位於中國之物業項目資本投資所需。年內，根據上述貸款額度提取之貸款已悉數償還。

於2007年10月30日及2007年12月28日，全資附屬公司 New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)及 Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期五年，金額分別為2,700,000,000港元及700,000,000港元之定期／循環貸款額度。於2008年9月30日及2008年10月16日，Superb Wealthy 進一步獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度。NWCF 及 Superb Wealthy 獲取之貸款額度將用作支付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。

董事會報告書

上市規則第13章之持續責任(續)

(C) 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約(續)

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%之權益，或維持本公司已發行股份所附投票權之51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該項貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該項貸款額度將予終止。

公眾持股量足夠之聲明

根據本公司於本年報日期獲得的公開資料以及據董事所知，本公司已維持上市規則訂明的公眾持股量。

主要客戶及供應商

年內，本集團不足30%收益來自本集團五大客戶。本集團總採購額61%來自本集團五大供應商，而本集團總採購額41%來自本集團最大供應商。新世界發展集團為本集團五大供應商之一。除上述所披露者外，本公司各董事、其聯繫人或任何股東(董事會獲知擁有本公司已發行股本5%或以上)概無佔有本集團五大供應商任何權益。

核數師

財務報表經由核數師羅兵咸永道會計師事務所審核；核數師任滿告退，惟符合資格及願意繼續受聘。

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2009年10月8日



獨立核數師報告書

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

致新世界中國地產有限公司股東
(於開曼群島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131至224頁新世界中國地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2009年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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按照香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。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綜合財務報表作出意見，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。

獨立核數師報告書

核數師的責任(續)

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，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2009年6月30日的事務狀況及 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的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2009年10月8日



綜合收益表

截至2009年6月30日止年度

| | 附註 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-------------|----|--------------------|--------------|
| 收益 | 6 | 2,038,623 | 3,523,527 |
| 銷售成本 | | (1,336,861) | (2,395,177) |
| 毛利 | | 701,762 | 1,128,350 |
| 其他收入 | 7 | 534,386 | 949,203 |
| 其他收益淨值 | 8 | 1,007,542 | 702,969 |
| 投資物業公平值變動 | 17 | 135,182 | 201,676 |
| 銷售費用 | | (135,560) | (128,530) |
| 行政費用 | | (90,065) | (72,621) |
| 其他經營開支 | | (670,196) | (651,163) |
| 未計融資成本前經營溢利 | 9 | 1,483,051 | 2,129,884 |
| 融資成本 | 10 | (274,796) | (278,053) |
| 應佔業績 | | | |
| 聯營公司 | | 171,783 | 241,514 |
| 共同控制企業 | | 93,547 | 285,972 |
| 除稅前溢利 | | 1,473,585 | 2,379,317 |
| 稅項支出 | 13 | (179,362) | (355,739) |
| 年度溢利 | | 1,294,223 | 2,023,578 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 1,359,369 | 2,019,935 |
| 非控制性權益 | | (65,146) | 3,643 |
| | | 1,294,223 | 2,023,578 |
| 股息 | 14 | 230,230 | 230,034 |
| 每股股息 | 14 | | |
| 中期股息 | | — | 4.00仙 |
| 末期股息 | | 6.00仙 | 2.00仙 |
| | | 6.00仙 | 6.00仙 |
| 每股盈利 | 15 | | |
| 基本 | | 35.45仙 | 52.70仙 |
| 攤薄 | | 33.52仙 | 49.04仙 |



綜合資產負債表

於2009年6月30日

| | 附註 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|------------------------|----|-------------------|--------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 1,784,002 | 987,412 |
| 投資物業 | 17 | 9,131,467 | 7,321,728 |
| 土地使用權 | 18 | 583,892 | 494,142 |
| 商譽 | 19 | 82,766 | 127,766 |
| 持作發展物業 | 21 | 7,344,944 | 6,870,382 |
| 聯營公司 | 22 | 383,246 | 1,947,102 |
| 共同控制企業 | 23 | 13,284,317 | 11,278,973 |
| 可供出售財務資產 | 24 | 217,910 | 209,275 |
| 按公平值透過損益記賬之財務資產 | 25 | — | 120,308 |
| 現金及銀行結存，受限制 | 26 | 26,136 | 40,909 |
| | | 32,838,680 | 29,397,997 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中將完成物業 | 27 | 7,341,319 | 7,889,265 |
| 持作出售之已落成物業 | 28 | 2,293,663 | 1,496,675 |
| 酒店存貨，按成本值 | | 3,494 | 1,024 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 29 | 7,020,922 | 6,761,477 |
| 應收集團成員公司款項 | 30 | 33,638 | 27,663 |
| 現金及銀行結存，受限制 | 26 | 232,358 | 415,559 |
| 現金及銀行結存，不受限制 | 26 | 3,642,416 | 4,368,149 |
| | | 20,567,810 | 20,959,812 |
| 持作出售之非流動資產 | 31 | 985,159 | — |
| | | 21,552,969 | 20,959,812 |
| 總資產 | | | |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | 32 | 383,647 | 383,450 |
| 儲備 | 33 | 29,909,271 | 29,244,667 |
| 擬派末期股息 | 33 | 230,230 | 76,692 |
| | | 30,523,148 | 29,704,809 |
| 非控制性權益 | | 1,513,734 | 1,331,697 |
| 總權益 | | | |
| | | 32,036,882 | 31,036,506 |

| | 附註 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------------|----|-------------------|--------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借貸 | 34 | 11,117,308 | 10,253,824 |
| 遞延稅項負債 | 35 | 799,773 | 551,554 |
| | | 11,917,081 | 10,805,378 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計款項 | 36 | 2,083,901 | 2,313,463 |
| 出售物業所收按金 | | 1,363,484 | 724,612 |
| 欠集團成員公司款項 | 30 | 425,211 | 281,197 |
| 短期銀行貸款 | 37 | 562,500 | 449,545 |
| 長期借貸之即期部份 | 34 | 5,408,206 | 3,976,239 |
| 欠非控制性股東款項 | 38 | 99,626 | 343,306 |
| 應付稅項 | 39 | 494,758 | 427,563 |
| | | 10,437,686 | 8,515,925 |
| 總負債 | | 22,354,767 | 19,321,303 |
| 總權益和負債 | | 54,391,649 | 50,357,809 |
| 流動資產淨值 | | 11,115,283 | 12,443,887 |
| 總資產減流動負債 | | 43,953,963 | 41,841,884 |

鄭家純博士
董事

杜惠愷先生
董事



資產負債表

於2009年6月30日

| | 附註 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|------------------------|----|-------------------|--------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 附屬公司 | 20 | 23,550,730 | 22,595,969 |
| 可供出售財務資產 | 24 | — | 129,729 |
| | | 23,550,730 | 22,725,698 |
| 流動資產 | | | |
| 按金及其他應收款項 | 29 | 8,513 | 232,644 |
| 應收集團成員公司款項 | 30 | 61,979 | 137,927 |
| 現金及銀行結存，不受限制 | 26 | 250,189 | 991,399 |
| | | 320,681 | 1,361,970 |
| 總資產 | | | |
| | | 23,871,411 | 24,087,668 |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | 32 | 383,647 | 383,450 |
| 儲備 | 33 | 19,149,750 | 19,997,267 |
| 擬派末期股息 | 33 | 230,230 | 76,692 |
| 總權益 | | | |
| | | 19,763,627 | 20,457,409 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借貸 | 34 | 3,163,212 | 3,156,914 |
| 遞延稅項負債 | 35 | — | 4,702 |
| | | 3,163,212 | 3,161,616 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計款項 | 36 | 13,796 | 37,018 |
| 欠集團成員公司款項 | 30 | 25,666 | 126,458 |
| 長期借貸之即期部份 | 34 | 899,207 | 300,000 |
| 應付稅項 | 39 | 5,903 | 5,167 |
| | | 944,572 | 468,643 |
| 總負債 | | | |
| | | 4,107,784 | 3,630,259 |
| 總權益和負債 | | | |
| | | 23,871,411 | 24,087,668 |

鄭家純博士
董事

杜惠愷先生
董事



綜合現金流量報表

截至2009年6月30日止年度

| | 附註 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------------------|-------|--------------------|--------------|
| 經營業務 | | | |
| 經營業務使用現金淨額 | 43(a) | (4,124,384) | (3,754,319) |
| 已付稅項 | | (157,419) | (164,354) |
| 經營業務使用現金淨額 | | (4,281,803) | (3,918,673) |
| 投資業務 | | | |
| 共同控制企業之股息收入 | | — | 77,890 |
| 從可供出售財務資產收取之股息 | | 8,839 | 12,903 |
| 已收利息 | | 69,179 | 457,470 |
| 添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業 | | (84,943) | (298,667) |
| 投資聯營公司增加 | | (57,032) | (118,008) |
| 投資共同控制企業增加 | | (1,022,388) | (2,711,153) |
| 投資共同控制企業減少 | | 1,076,855 | 2,120,683 |
| 投資聯營公司減少 | | 56,333 | 86,517 |
| 收購附屬公司 | 43(c) | (384,284) | — |
| 收購附屬公司額外權益 | | (485,477) | (81,504) |
| 出售附屬公司 | 43(e) | 603,704 | 417,292 |
| 出售附屬公司部份權益 | | — | 2,874 |
| 出售可供出售財務資產 | | 117,928 | — |
| 出售物業、廠房及設備及投資物業 | | 3,156 | 71,751 |
| 可供出售財務資產增加 | | — | (102,862) |
| 按公平值透過損益記賬之財務資產增加 | | — | (106,099) |
| 投資業務使用現金淨額 | | (98,130) | (170,913) |
| 融資活動 | | | |
| 已付利息 | | (505,295) | (408,182) |
| 長期借貸增加 | | 4,785,731 | 3,503,706 |
| 償還長期借貸 | | (1,014,165) | (568,553) |
| 償還長期應付款項 | | — | (132,898) |
| 短期銀行貸款增加淨額 | | 112,954 | 19,629 |
| 非控制性股東出資 | | 303,128 | 142,422 |
| 欠非控制性股東款項(減少)/增加 | | (13,667) | 23,926 |
| 同系附屬公司貸款增加 | | — | 26,259 |
| 發行股份 | | 3,437 | 8,534 |
| 回購可換股債券 | | (193,201) | — |
| 已付股息 | | (76,692) | (383,317) |
| 受限制銀行結存減少 | | 197,974 | 7,835 |
| 融資活動所得現金淨額 | | 3,600,204 | 2,239,361 |
| 現金及現金等價物減少淨額 | | (779,729) | (1,850,225) |
| 年初現金及現金等價物 | | 4,368,149 | 5,931,761 |
| 現金及現金等價物之匯兌差額 | | 53,996 | 286,613 |
| 年終現金及現金等價物 | | 3,642,416 | 4,368,149 |



綜合權益變動報表

截至2009年6月30日止年度

| | 本公司股權持有人應佔 | | | 非控制性 | 總權益 |
|-------------------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 股東資金 千港元 | 權益 千港元 | 千港元 |
| 於2007年7月1日之結餘 | 383,036 | 25,846,852 | 26,229,888 | 1,241,695 | 27,471,583 |
| 換算差額 | — | 1,865,982 | 1,865,982 | 16,613 | 1,882,595 |
| 可供出售財務資產公平值變動， 已扣除稅項 | — | 22,165 | 22,165 | — | 22,165 |
| 出售附屬公司 | — | (73,684) | (73,684) | (60,280) | (133,964) |
| 直接於權益中確認之淨收入 | — | 1,814,463 | 1,814,463 | (43,667) | 1,770,796 |
| 年度溢利 | — | 2,019,935 | 2,019,935 | 3,643 | 2,023,578 |
| 年內已確認收入總額 | — | 3,834,398 | 3,834,398 | (40,024) | 3,794,374 |
| 發行股份 | 414 | 8,120 | 8,534 | — | 8,534 |
| 非控制性權益出資 | — | — | — | 142,422 | 142,422 |
| 出售附屬公司部份權益 | — | — | — | 713 | 713 |
| 收購附屬公司額外權益 | — | — | — | (13,109) | (13,109) |
| 以股份為基礎支付之款項 | — | 15,306 | 15,306 | — | 15,306 |
| 已付股息 | — | (383,317) | (383,317) | — | (383,317) |
| | 414 | (359,891) | (359,477) | 130,026 | (229,451) |
| 於2008年6月30日之結餘 | 383,450 | 29,321,359 | 29,704,809 | 1,331,697 | 31,036,506 |
| 於2008年7月1日之結餘 | 383,450 | 29,321,359 | 29,704,809 | 1,331,697 | 31,036,506 |
| 換算差額 | — | 39,893 | 39,893 | (3,115) | 36,778 |
| 可供出售財務資產公平值變動， 已扣除稅項 | — | 57,136 | 57,136 | — | 57,136 |
| 出售可供出售財務資產 | — | (15,290) | (15,290) | — | (15,290) |
| 出售附屬公司 | — | (233,455) | (233,455) | (130,527) | (363,982) |
| 直接於權益中確認之淨收入 | — | (151,716) | (151,716) | (133,642) | (285,358) |
| 年度溢利 | — | 1,359,369 | 1,359,369 | (65,146) | 1,294,223 |
| 年內已確認收入總額 | — | 1,207,653 | 1,207,653 | (198,788) | 1,008,865 |
| 發行股份 | 197 | 3,240 | 3,437 | — | 3,437 |
| 非控制性權益出資 | — | — | — | 303,128 | 303,128 |
| 收購附屬公司額外權益 | — | (334,850) | (334,850) | 77,697 | (257,153) |
| 以股份為基礎支付之款項 | — | 24,268 | 24,268 | — | 24,268 |
| 回購可換股債券 | — | (5,477) | (5,477) | — | (5,477) |
| 已付股息 | — | (76,692) | (76,692) | — | (76,692) |
| | 197 | (389,511) | (389,314) | 380,825 | (8,489) |
| 於2009年6月30日之結餘 | 383,647 | 30,139,501 | 30,523,148 | 1,513,734 | 32,036,882 |



財務報表附註

1. 一般資料

新世界中國地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及發展項目。

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為 P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，其香港主要營業地點之地址則為香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期9樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

最終控股公司為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司(「新世界發展」)。

該等財務報表已於2009年10月8日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。本財務報表以歷史成本法編製，並已就投資物業重估作出調整及就可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬之財務資產以公平值記賬。

(a) 採納新修訂或經修訂香港財務報告準則

截至2009年6月30日止年度，本集團已採納於截至2009年6月30日止財政年度生效之準則修訂及詮釋如下：

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂 | 重新分類財務資產 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋12 | 服務特許權安排 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋13 | 客戶忠誠計劃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋14 | 香港會計準則第19號 — 界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋9及香港會計準則第39號修訂 | 嵌入式衍生工具的修訂 |

採納該等新修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何影響，或對會計政策構成變動。此外，本集團於截至2009年6月30日止年度提早採納下列之經修訂準則(對2009年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效)：

| | |
|------------------|---------------|
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 合併財務報表及獨立財務報表 |

財務報表附註

2. 編製基準(續)

(a) 採納新修訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)提前應用於截至2009年6月30日止年度內的交易。提早採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)之影響闡述如下：

香港財務報告準則第3號(經修訂)仍然對業務合併應用收購法，並作出一些若干重大修訂。例如，所有收購相關的成本均列為開支。收購成本包括任何或然收購代價於收購日的公平值。對於分段進行的業務合併，先前已經持有的收購對象股權，應按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在綜合收益表中確認。準則允許按每次收購選擇以公平值或非控制性權益按比例應佔收購對象資產淨值，計量收購對象的非控制性權益。

由於本集團提早採納香港財務報告準則第3號(經修訂)，按規定必須同時提早採納香港會計準則第27號(經修訂)。香港會計準則第27號(經修訂)規定，不導致喪失控制權的非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若喪失控制權，任何剩餘的實體權益，按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在綜合收益表中確認。

會計政策變更對截至2009年6月30日止年度綜合收益表的估計影響如下：

| | 年度溢利 增加／(減少) 千港元 |
|---------------------------------|------------------------|
| 其他收益淨值： | |
| 保留非控制性權益的收益(附註8) | 319,073 |
| 來自過往年度持有一家共同控制企業及聯營公司權益的收益(附註8) | 88,876 |
| 行政費用 | (4,175) |
| 年度溢利 | 403,774 |
| 應佔： | |
| 本公司股權持有人 | 403,774 |
| 非控制性權益 | — |
| | 403,774 |
| 每股盈利(港仙) | |
| 基本 | 10.53 |
| 攤薄 | 9.67 |

會計政策變更對於2009年6月30日綜合資產負債表的估計影響如下：

| | 增加／(減少) 千港元 |
|--------|----------------|
| 商譽 | (339,025) |
| 共同控制企業 | 319,073 |
| 總資產 | (19,952) |
| 儲備 | (19,952) |
| 總權益 | (19,952) |

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2009年1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2010年6月30日止年度生效

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第1號(經修訂) | 首次採納香港財務報告準則 |
| 香港財務報告準則第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 | 業務分類 |
| 香港財務報告準則第1號(經修訂)及 香港會計準則第27號修訂 | 附屬公司、共同控制企業或聯營公司的 投資成本 |
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 呈列財務報表 |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂 | 可認沽金融工具及清盤時產生的責任 |
| 香港會計準則第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 |
| 香港財務報告準則修訂 | 香港財務報告準則(2008)的改進 |

財務報表附註

2. 編製基準(續)

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋(續)

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2號修訂

集團現金結算以股份支付開支交易

香港財務報告準則修訂

香港財務報告準則(2009)的改進

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

3. 主要會計政策

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之全部實體(包括特殊目的實體)且一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起不再綜合計算。

本集團採用會計收購法計算業務合併。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。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平值或非控制性權益按比例應佔被收購人資產淨值，計量被收購人非控制性權益。

所轉讓代價、被收購人之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購人之股權於收購日期之公平值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平值之差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司之資產淨值之公平值，則該差額會直接於收益表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未確認虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與非控制性權益進行的交易

非控制性權益(前稱少數股東權益)為母公司於附屬公司之直接或間接非應佔權益。本集團將與非控制性權益交易(即於收購附屬公司額外權益或於出售部分權益時並不導致喪失控制權)，作為本集團權益擁有人之交易，而非與本集團以外其他方之交易處理。就自附屬公司非控制性權益收購額外權益而言，任何已付代價與應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之相關部分之差額乃於權益項下列賬。向非控制性權益出售部分權益之損益亦於權益項下列賬。

(iii) 合營企業

共同控制企業即以公司、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，並訂立合同安排以界定彼等對該等企業經濟活動之共同控制。

本集團使用權益會計法確認於共同控制企業之權益。確認於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損撥備入賬。於共同控制企業之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於共同控制企業之權益之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因下述共同控制企業之性質而異：

合資合營企業／外商獨資合營企業

合資合營企業／外商獨資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤之合營企業。

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(a) 綜合(續)

(iii) 合營企業(續)

合作合營企業

合作合營企業為合營各方按合營合同規定分享利潤及在合營期滿後分享資產淨值，而並非按各自之出資比例分享之合營企業。

股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所擁有之附投票權股本而定。

本集團出售資產予共同控制企業時，只確認其他合營夥伴應佔部份之盈虧。本集團從共同控制企業購買資產時，並不確認其應佔損益，直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易有跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或出現減值虧損，則該虧損即時確認。

共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

(iv) 聯營公司

聯營公司乃本集團透過在其董事會之代表對其有重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減任何累計減值虧損。於聯營公司之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於聯營公司之權益之一部份。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在儲備中確認。累積收購後變動會對投資賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策符合一致。

(b) 商譽

商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日期之可識別資產淨值公平值之數額。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司及共同控制企業之商譽則分別撥入於聯營公司及共同控制企業之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之收益及虧損包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。

(c) 租賃資產

(i) 財務租約

財務租約是指將擁有資產之所有風險及回報實質地轉讓予本集團之租約。財務租約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)撥充資本。每期租金均以資本及財務費用分配，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。

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註(f)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

資產擁有權之大部份風險及回報實質地由出租公司保留之租約，作為經營租約處理。扣除從出租公司收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租期內於收益表扣除。

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(d) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。於物業發展過程中，攤銷已計入發展中將完成物業之成本。

(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，且並非由本集團成員公司佔用之物業分類為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有之土地及以財務租約持有之樓宇。以經營租約持有之土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及入賬。經營租約猶如其為財務租約而入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值由專業合資格之估值師於各結算日按公開市值基準釐定。公平值變動在收益表確認。

作未來投資物業用途的興建中或發展中物業分類為物業、廠房及設備，並按成本列值，直至完成興建或發展時則重新分類為投資物業，並按公平值入賬。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減累積折舊及減值虧損後入賬。初步成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養成本在產生之期間內於收益表支銷。若資產之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) 在建工程資產

所有關於建造物業、廠房及設備之直接及間接成本，包括建築期間之借貸成本，均撥充資本作為資產成本。

(ii) 折舊

在建工程資產不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可用年期或(如較短期)有關財務租約期間以直線法撇銷其成本或賬面值減累計減值虧損至其剩餘價值。估計可用年期概括如下：

| | |
|----------|------------|
| 其他物業 | 20–40年 |
| 租賃物業裝修 | 5–10年或有關租期 |
| 傢俬、裝置及設備 | 5年 |
| 汽車 | 3年 |

資產之剩餘價值及可用年期已於各結算日獲審閱及調整(如適當)。

(iii) 出售收益或虧損

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額，並於收益表中確認。

(g) 於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值

無限定可用年期(如商譽)或尚未可供使用之資產無需作攤銷，惟須每年測試減值。資產在有跡象顯示賬面值不可能收回之情況或變動下審閱減值。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。減值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。可收回金額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。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之非財務資產於各結算日就可能進行之減值撥回作出審閱。

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(h) 持作出售之非流動資產

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

(i) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款項、持至到期日投資，及可供出售財務資產。管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類。

(i) 按公平值透過損益記賬之財務資產

按公平值透過損益記賬及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之財務資產為持作買賣之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。衍生工具除非被指定作對沖外，則分類為持作買賣用途。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生，乃包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

(iii) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生財務資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日財務資產包括在非流動資產內，惟到期日由結算日起計不超過12個月，則分類為流動資產。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期投資之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記賬之所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬之財務資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬之財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項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記賬之財務資產之公平值變動而產生之收益及虧損，列入產生財務期間之收益表內。可供出售財務資產之公平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或減值時，累計公平值調整則列入收益表作為財務資產之收益或虧損。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公平值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之換算差額進行分析。貨幣財務資產之換算差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之換算差額則於權益內確認。

有報價投資之公平值根據當時買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍及就非上市財務資產而言，本集團利用估值技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

本集團於各結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售財務資產之權益工具，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。對於債務工具，證明減值的客觀證據包括發行者或其對手是否有重大財務困難、拖欠或未能支付利息或借款本金、或貸款人可能清盤或進行財務重組。

倘可供出售財務資產出現任何該等情況，則累計虧損(按收購成本及現時公平值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售之權益工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(j) 持作發展／發展中將完成物業

持作發展／發展中將完成物業包括土地使用權之預付款項、發展費用及撥充資本之借貸成本。在物業發展期間，土地使用權之攤銷費用包括在發展中將完成物業之成本。包括在流動資產之發展中將完成物業預期將在本集團之正常營運週期獲變現或擬在該週期內出售。

(k) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之物業賬面值計量。其後，預付租賃土地部份以成本減累積攤銷及減值虧損列賬；樓宇部份按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。土地使用權之攤銷於收益表確認。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

(l) 酒店存貨

酒店存貨主要包括食品、飲品及營運供應，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準計算。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

(m) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款已減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

(n) 現金及現金等價物

於資產負債表之現金及現金等價物按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、持有之銀行通知存款、到期日為投資日起計三個月或以下之現金投資及銀行透支。

(o) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認撥備。倘預期某項撥備可獲彌償，則僅在該彌償獲得肯定之情況下，將其確認為一項獨立資產。

(p) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，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之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(假設於業務合併的或然負債除外)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，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，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，此等資產將獲確認。

(q) 當期及遞延稅項

當期稅項乃按本集團、共同控制企業及聯營公司經營所在及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，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。

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(q) 當期及遞延稅項(續)

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制企業之投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若可以控制暫時性差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(r) 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額利用實際利息法於借貸期間內在綜合收益表確認，或根據附註(s)的基準撥充資本(如適用)。

(s) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。其他借貸成本於收益表支銷。

(t) 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之股份數目及將予收取之代價值不會變動之可換股債券，入賬作為複合財務工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券之負債部份乃利用相等非可換股債券之市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合財務工具之交易成本乃按所得款項分配比例配發至作為負債及股本部份。

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份溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至保留溢利。

(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之混合工具。

於初始確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生財務工具，並按公平價值計量。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價值列賬，而公平價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價值乃轉撥至股本及股份溢價，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之任何差額則於收益表內確認。

(u) 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。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團向界定供款退休計劃(包括強制性公積金計劃及由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)作出之供款於產生時支銷。

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(u) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎之補償

僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之購股權之公平值釐定，不包括任何非市場歸屬條件之影響。於各結算日，本集團修改其對預期可予以行使購股權數目的估計，並於收益表內確認對原估算修訂(如有)之影響，以及對權益作出相應調整。

(v) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列交易均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司之功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元呈報，以便分析控股公司之財務資料。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以年結日之匯率換算所產生之匯兌盈虧在收益表確認。

按公平值透過損益列賬之非貨幣財務資產之匯兌差額，乃匯報作為公平值損益之一部份。可供出售非貨幣財務資產之匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該資產負債表日期之匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外業務之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入股東權益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在收益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按結算日之匯率換算。

(w) 分類報告

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而有關產品或服務之風險和回報與其他業務分類不同。地區分類指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，而有關產品或服務之風險及回報與其他經濟環境中營運之分部不同。

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分類資料作為主要報告形式。由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區之分類分析。

(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。收益在扣除退貨、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) 物業銷售

物業銷售收益於擁有權之風險及回報轉讓時確認。在物業落成前出售物業已收取之按金及分期付款列作流動負債。

(ii) 租金收入

租金收入按租約年期以直線基準確認，或然租金收入則根據租約之條款按特定基準確認。

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(x) 收益確認(續)

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入乃於提供服務時確認。

(iv) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(v) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。

(vi) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例在該利息收入能可靠地計算及本集團可享有未來經濟利益時確認。

(vii) 商標收入

商標收入根據相關協議之實質內容按應計基準確認。

(y) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息獲本公司股東／董事批准之期間內於本集團之財務報表內列為負債。

(z) 保險合約

本集團將有關給予若干物業買家之按揭貸款及給予其關連人士之擔保之財務擔保合約視為保險合約。

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。

4. 財務風險管理及公平值估算

本集團於中國進行業務，因此須於獨特之政治、經濟及法律環境下作出特殊考慮並承受當中之風險。本集團因所從事之活動而承受多種財務風險，而本集團之整體風險管理政策旨在將對本集團之財務表現所承受之潛在不利影響降至最低。本集團採取保守方針持續監控財務風險，藉以保障股東利益。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團之業務主要在中國進行。本集團之實體承受來自並非以實體之功能貨幣計值之未來商業交易以及貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團目前並無外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外匯風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此降低風險。

於2009年6月30日，本集團旗下以人民幣為功能貨幣之實體，其以港元計值之貨幣負債淨額為9,283,051,000港元(2008年：6,423,869,000港元)及以美元計值之貨幣資產淨額為147,244,000港元(2008年：364,797,000港元)。倘港元及美元兌人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會分別減少／增加456,790,000港元(2008年：302,954,000港元)。

上述敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，且假設匯率變動於結算日發生而釐定。上述變動指管理層對直至下一個年度結算日為止期間匯率之合理可能變動之評估。於2009年6月30日，本集團成員公司概無持有以非功能貨幣計值之其他重大貨幣結存。香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生；但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之換算差額。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公平值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團因付息負債及資產利率變動之影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動影響來自浮息財務工具之現金流量之風險。本集團之計息資產主要包括現金存款及應收共同控制企業款項。本集團之浮息現金借貸受當前市場利率波動所影響，使本集團承受現金流量利率風險。公平值利率風險乃因市場利率變動而波動之財務資產或負債之價值之風險。本集團按定息發行之借貸使本集團承受公平值利率風險。

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團之定息債務水平經計及利率上升對損益、利息倍數以及本集團業務及投資之現金流量循環所造成之潛在影響後釐定。

倘利率上升／下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會增加／減少4,421,000港元(2008年：減少／增加46,358,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於結算日存在之財務工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對本集團影響最大之利率於直至下一個年度結算日為止期間之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息財務工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除稅前溢利敏感度時計算在內。

(iii) 價格風險

本集團承受股本證券價格風險，原因是本集團持有按公平值列賬之上市及非上市股本投資。可供出售財務資產公平值變動產生之盈虧以及按公平值透過損益記賬之財務資產分別於權益及綜合收益表內處理。本集團定期監察其上市及非上市股本投資之表現，並評估其對本集團之長遠策略計劃之重要性。本集團並無承受商品價格風險。

於2009年6月30日，倘上市及非上市股本投資之價格上升／下跌25%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之投資重估儲備會增加／減少54,478,000港元(2008年：52,319,000港元)。上述敏感度分析乃根據未來12個月合理預期之可能估值波動而釐定。

(b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自銀行存款、應收賬款及其他應收款項以及應收本集團成員公司、聯營公司及共同控制企業結餘。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。

存款主要存放於信貸良好之財務機構。應收賬款主要包括銷售及租賃物業以及其他服務應收款項。本集團及本公司定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。由於客戶眾多，故就應第三方客戶收賬款而言並無重大集中信貸風險。

此外，本集團及本公司透過對其財務及營運決策行使控制權及影響以及定期審閱其財務狀況，監察有關向附屬公司、聯營公司及共同控制企業提供之財務資助之信貸風險。

本集團就若干物業買家之按揭貸款借貸向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在若干情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。然而，有關物業之變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各結算日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2009年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2008年：無)。

(c) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括管理債務到期之資料及資金來源、維持充裕現金及有價證券以及確保獲得足夠之信貸融資承諾以提供資金。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。於2009年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共2,127,000,000港元(2008年：2,548,000,000港元)。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公平值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表根據從結算日至合約到期日之剩餘期間，劃分本集團及本公司之財務負債至有關到期組別之分析。表中所披露之金額均為合約未貼現現金流量。

本集團

| | 合約 未貼現 現金流量 | | 一年後 | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 賬面值 千港元 | 總額 千港元 | 一年內 千港元 | 但五年內 千港元 | 五年後 千港元 |
| 於2009年6月30日 | | | | | |
| 應付賬款及應計款項 | 2,028,101 | 2,028,101 | 1,948,774 | 75,741 | 3,586 |
| 欠共同控制企業款項 | 1,191,196 | 1,191,196 | 1,191,196 | — | — |
| 欠集團成員公司款項 | 425,211 | 425,211 | 425,211 | — | — |
| 欠非控制性股東款項 | 99,626 | 99,626 | 99,626 | — | — |
| 短期銀行貸款 | 562,500 | 584,592 | 584,592 | — | — |
| 長期借貸 | 16,525,514 | 17,903,914 | 6,123,623 | 10,519,114 | 1,261,177 |
| 於2008年6月30日 | | | | | |
| 應付賬款及應計款項 | 2,273,957 | 2,273,957 | 2,268,115 | 5,842 | — |
| 欠共同控制企業款項 | 1,892,656 | 1,892,656 | 1,892,656 | — | — |
| 欠聯營公司款項 | 246,029 | 246,029 | 246,029 | — | — |
| 欠集團成員公司款項 | 281,197 | 281,197 | 281,197 | — | — |
| 欠非控制性股東款項 | 343,306 | 343,306 | 343,306 | — | — |
| 短期銀行貸款 | 449,545 | 460,202 | 460,202 | — | — |
| 長期借貸 | 14,230,063 | 15,763,678 | 4,603,691 | 11,132,800 | 27,187 |

本公司

| | 合約 未貼現 現金流量 | | 一年後 | | |
|--------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | 賬面值 千港元 | 總額 千港元 | 一年內 千港元 | 但五年內 千港元 | 五年後 千港元 |
| 於2009年6月30日 | | | | | |
| 應付賬款及應計款項 | 13,796 | 13,796 | 13,796 | — | — |
| 欠集團成員公司款項 | 25,666 | 25,666 | 25,666 | — | — |
| 長期借貸 | 4,062,419 | 4,097,196 | 914,361 | 475,502 | 2,707,333 |
| 於2008年6月30日 | | | | | |
| 應付賬款及應計款項 | 37,018 | 37,018 | 37,018 | — | — |
| 欠集團成員公司款項 | 126,458 | 126,458 | 126,458 | — | — |
| 長期借貸 | 3,456,914 | 3,515,201 | 383,042 | 897,571 | 2,234,588 |

(d) 資本管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

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、共同控制企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行或回購股份、籌措新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團根據本集團之資產負債比率監察其資本。資產負債比率按照債項淨額除以總權益計算。債項淨額按照總借項減現金及銀行結存計算。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公平值估算(續)

(d) 資本管理(續)

於2009年6月30日及2008年6月30日之資產負債比率如下：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------|--------------------|--------------|
| 綜合債項總額 | 17,088,014 | 14,679,608 |
| 減：現金及銀行結存 | (3,900,910) | (4,824,617) |
| 綜合債項淨額 | 13,187,104 | 9,854,991 |
| 總權益 | 32,036,882 | 31,036,506 |
| 資產負債比率 | 41.2% | 31.8% |

於2009年6月30日之資產負債比率增加主要由於用作發展若干新物業項目之債務融資增加。

(e) 公平值估算

在活躍市場上買賣之財務工具之公平值乃根據結算日之市場報價釐定。本集團所持財務資產採用之市場報價為現行買入價。

沒有在活躍市場上買賣之財務工具之公平值乃運用估值技術釐定。本集團運用各種方法及根據各結算日之現行市況進行假設。估計貼現現金流量乃用以釐定財務工具之公平值。

財務負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團就同類財務工具可得之現行市場利率貼現計算。

由於財務資產及負債在短期內期滿，任何於1年內到期之財務資產及負債(包括應收賬款、按金及其他應收款項、現金及銀行結餘、應收／欠集團成員公司款項、應付賬款及應計款項、短期銀行貸款及長期借貸之即期部份，以及欠非控制性股東款項)之賬面值減任何估計信貸調整，均假設與其公平值相若。

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，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，而所得出之會計估算難免偏離有關實際業績。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) 投資物業估值

每項投資物業之公平值於各結算日由獨立估值師按其市場價值獨立評估。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。每項投資物業之公平值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

(b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

本集團根據按照持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之變現能力估計之估計可變現淨值，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至完成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現之情況或變動下作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

(c) 所得稅

本集團須繳付中國之企業所得稅、土地增值稅及其他稅項。於決定所得稅撥備時，本集團作出重大判斷。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。本集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。倘該等事務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期內之所得稅及其他稅項以及遞延稅項撥備。

確認遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴管理層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。

(d) 以股份為基礎之支付

授出之購股權之公平值，由獨立專業估值師以購股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、購股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場歸屬條件之影響，一般為認股權於授出日之公平值之最佳評估。

財務報表附註

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 商譽減值

本集團遵照附註3(g)所述之會計政策就商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃按相關資產(主要為物業)之公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。

(f) 財務擔保

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

就給予物業買家之財務擔保合約而言，本集團考慮有關物業之可變現淨值與未償還之按揭本金及利息。

6. 收益及分類資料

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。收益由物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入及項目管理費收入組成。

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 物業銷售 | 1,324,113 | 2,796,182 |
| 租金收入 | 393,331 | 372,108 |
| 酒店經營收入 | 231,946 | 255,508 |
| 物業管理服務費收入 | 69,043 | 57,965 |
| 項目管理費收入 | 20,190 | 41,764 |
| | 2,038,623 | 3,523,527 |

- (b) 本集團之業務主要分為四大類，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、商譽、應收賬款、按金及其他應收款項、應收集團成員公司款項、持作出售之已落成物業及持作出售之非流動資產，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存、財務資產、以及擬發展項目之預付款項。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及應付集團成員公司款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、遞延稅項負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區之分類分析。

| 截至2009年 6月30日止年度 | 物業 | | | | | 總計 千港元 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| | 物業銷售 千港元 | 租賃業務 千港元 | 酒店經營 千港元 | 管理服務 千港元 | 其他業務 千港元 | |
| 分類收益 | 1,345,503 | 434,161 | 231,946 | 27,013 | — | 2,038,623 |
| 分類業績 | 1,481,283 | 224,679 | (108,154) | (10,666) | (24,186) | 1,562,956 |
| 銀行及其他利息收入 | | | | | | 7,565 |
| 企業支出 | | | | | | (223,160) |
| 回購可換股債券之收益 | | | | | | 67,366 |
| 按公平值透過損益記賬之 財務資產之公平值增加 | | | | | | 33,591 |
| 出售按公平值透過損益記賬之 財務資產的收益 | | | | | | 15,065 |
| 匯兌收益淨額 | | | | | | 10,829 |
| 來自可供出售財務資產之股息收入 | | | | | | 8,839 |
| 未計融資成本前經營溢利 | | | | | | 1,483,051 |
| 融資成本 | | | | | | (274,796) |
| 應佔業績 | | | | | | |
| 聯營公司 | (1,868) | 173,825 | (174) | — | — | 171,783 |
| 共同控制企業 | (82,695) | 236,812 | (60,673) | (3,525) | 3,628 | 93,547 |
| 除稅前溢利 | | | | | | 1,473,585 |
| 稅項支出 | | | | | | (179,362) |
| 年度溢利 | | | | | | 1,294,223 |
| 資本開支 | 29,847 | 1,380,658 | 95,726 | 1,208 | 5,699 | 1,513,138 |
| 折舊及攤銷 | 38,384 | 38,585 | 108,937 | 869 | 2,972 | 189,747 |
| 發展中將完成物業撥備 | — | 16,926 | — | — | — | 16,926 |
| 應收一家共同控制企業款項撥備 | — | — | 36,500 | — | — | 36,500 |
| 商譽減值 | 57,385 | 28,254 | — | — | — | 85,639 |
| 於2009年6月30日 | | | | | | |
| 分類資產 | 26,683,894 | 10,926,245 | 2,087,085 | 72,531 | 14,549 | 39,784,304 |
| 聯營公司及共同控制企業 | 6,783,168 | 6,212,947 | 679,347 | (7,706) | (193) | 13,667,563 |
| 未分類資產 | | | | | | 939,782 |
| 總資產 | | | | | | 54,391,649 |
| 分類負債 | 3,484,342 | 425,538 | 108,514 | 26,782 | 6,907 | 4,052,083 |
| 未分類負債 | | | | | | 18,302,684 |
| 總負債 | | | | | | 22,354,767 |

財務報表附註

6. 收益及分類資料(續)

| 截至2008年 6月30日止年度 | 物業銷售 千港元 | 租賃業務 千港元 | 酒店經營 千港元 | 物業 管理服務 千港元 | 其他業務 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|------------|
| 分類收益 | 2,837,946 | 410,540 | 255,508 | 19,533 | — | 3,523,527 |
| 分類業績 | 1,359,493 | 418,082 | 21,266 | (1,345) | (51,293) | 1,746,203 |
| 銀行及其他利息收入 | | | | | | 58,260 |
| 企業支出 | | | | | | (178,747) |
| 按公平值透過損益記賬之 財務資產之公平值增加 | | | | | | 6,313 |
| 匯兌收益淨額 | | | | | | 497,855 |
| 未計融資成本前經營溢利 | | | | | | 2,129,884 |
| 融資成本 | | | | | | (278,053) |
| 應佔業績 | | | | | | |
| 聯營公司 | (3,507) | 244,967 | 810 | (756) | — | 241,514 |
| 共同控制企業 | 1,266 | 322,975 | (35,038) | (959) | (2,272) | 285,972 |
| 除稅前溢利 | | | | | | 2,379,317 |
| 稅項支出 | | | | | | (355,739) |
| 年度溢利 | | | | | | 2,023,578 |
| 資本開支 | 75,636 | 294,121 | 145,694 | 874 | 1,296 | 517,621 |
| 折舊及攤銷 | 33,214 | 42,212 | 74,828 | 823 | 2,270 | 153,347 |
| 持作發展物業撥備 | 54,000 | — | — | — | — | 54,000 |
| 商譽減值 | — | — | — | — | 2,941 | 2,941 |
| 於2008年6月30日 | | | | | | |
| 分類資產 | 25,933,989 | 7,981,902 | 1,158,941 | 109,032 | 14,556 | 35,198,420 |
| 聯營公司及共同控制企業 | 5,535,044 | 7,051,056 | 657,075 | (6,389) | (10,711) | 13,226,075 |
| 未分類資產 | | | | | | 1,933,314 |
| 總資產 | | | | | | 50,357,809 |
| 分類負債 | 2,775,503 | 330,749 | 423,150 | 48,026 | 29,876 | 3,607,304 |
| 未分類負債 | | | | | | 15,713,999 |
| 總負債 | | | | | | 19,321,303 |

7. 其他收入

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|--------------------------|----------------|--------------|
| 來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註) | 431,667 | 363,643 |
| 銀行利息收入 | 58,605 | 142,174 |
| 來自共同控制企業之商標費收入 | 29,051 | 60,863 |
| 來自可供出售財務資產之股息收入 | 8,839 | 12,903 |
| 最終控股公司的稅務賠償保證(附註13) | 6,224 | 369,620 |
| | 534,386 | 949,203 |

附註：本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 應佔共同控制企業股東貸款利息開支 | (379,027) | (251,458) |

財務報表附註

8. 其他收益淨值

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|--|------------------|--------------|
| 出售附屬公司的收益 | 489,800 | 180,887 |
| 保留非控制性權益的收益(附註2(a)) | 319,073 | — |
| 來自過往年度持有一家共同控制企業及 聯營公司權益的收益(附註2(a)) | 88,876 | — |
| 回購可換股債券的收益 | 67,366 | — |
| 應收一家共同控制企業款項撥備回撥 | 61,468 | — |
| 收購一家附屬公司權益／額外權益時所收購淨資產值之 公平值超逾收購成本之差額 | 50,940 | 14,217 |
| 按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加 | 33,591 | 6,313 |
| 匯兌收益淨額 | 20,053 | 515,381 |
| 出售按公平值透過損益記賬之財務資產的收益 | 15,065 | — |
| 出售投資物業的收益 | 375 | 40,951 |
| 出售一家附屬公司部份權益的收益 | — | 2,161 |
| 發展中將完成物業／持作發展物業撥備 | (16,926) | (54,000) |
| 應收一家共同控制企業款項撥備 | (36,500) | — |
| 商譽減值 | (85,639) | (2,941) |
| | 1,007,542 | 702,969 |

9. 未計融資成本前經營溢利

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|------------------|----------------|--------------|
| 未計融資成本前經營溢利已計入： | | |
| 來自投資物業之租金收入總額 | 287,800 | 247,194 |
| 出售投資物業收益 | 375 | 40,951 |
| 並經扣除： | | |
| 已出售物業成本 | 921,588 | 2,008,092 |
| 員工成本(附註11) | 270,550 | 237,988 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 177,110 | 139,105 |
| 投資物業之有關支出 | 128,720 | 115,278 |
| 租賃物業租金 | 60,626 | 55,633 |
| 出售／撤銷物業、廠房及設備之虧損 | 54,579 | 2,965 |
| 土地使用權攤銷(附註) | 15,592 | 14,242 |
| 核數師酬金 | 9,193 | 7,317 |

附註：土地使用權攤銷列賬乃經扣除持作發展物業及發展中將完成物業之資本化金額，分別為48,295,000港元(2008年：68,810,000港元)及36,973,000港元(2008年：62,832,000港元)。

本年度計入收益之或然租金為1,537,000港元(2008年：無)。

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 根據不可註銷經營租約於下列期間應收之 未來最低租金款項如下： | | |
| 1年內 | 263,823 | 270,275 |
| 2年至5年 | 417,442 | 505,134 |
| 5年以上 | 700,334 | 817,253 |
| | 1,381,599 | 1,592,662 |

除15項(2008年：7項)超逾5年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

財務報表附註

10. 融資成本

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------------------|------------------|--------------|
| 銀行借貸利息 | | |
| 須於5年內全數償還 | 457,956 | 346,752 |
| 不須於5年內全數償還 | — | 14,411 |
| 須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息 | 40,846 | 82,096 |
| 不須於5年內全數償還之非控制性股東貸款利息 | 3,099 | 2,755 |
| 短期借貸利息 | 42,541 | 67,378 |
| 參與權益墊款利息 | 42,219 | 49,728 |
| 須於5年內全數償還之可換股債券利息 | 107,733 | 104,302 |
| | 694,394 | 667,422 |
| 持作發展／發展中將完成物業的資本化金額 | (419,598) | (374,958) |
| 一家聯營公司之償款 | — | (14,411) |
| | 274,796 | 278,053 |

附註：有關籌建若干持作發展／發展中將完成物業之貸款用途而言，年內用作釐定符合資本化之借貸成本數額之資本化比率為2.07%（2008年：2.53%）。

11. 員工成本

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|--------------------|----------------|--------------|
| 薪金、工資及津貼 | 240,246 | 217,710 |
| 退休金成本 — 界定供款計劃(附註) | 6,036 | 4,972 |
| 以股份為基礎支付之款項 | 24,268 | 15,306 |
| | 270,550 | 237,988 |

附註：本集團自1999年9月起根據職業退休計劃條例為所有在香港之僱員設立一項界定供款退休金計劃。計劃之供款乃根據僱員薪金之百分比作出，由5%至10%不等，視乎僱員之年資而定。本集團之計劃供款於產生時支銷，而供款並無因僱員可悉數擁有供款前退出計劃而被沒收。

隨著強制性公積金(「強積金」)計劃條例於2000年12月1日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於2000年10月1日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款退休金計劃或強積金計劃。於2000年10月1日後入職之僱員規定須參加強積金計劃。本集團對強積金計劃之供款按計劃成員之薪金之固定百分比計算，介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之10%不等。計劃成員之強制性供款固定為強積金相關入息之5%。

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制定之退休福利計劃按若干百分比供款。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為6,036,000港元(2008年：4,972,000港元)。

財務報表附註

12. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

| 董事姓名 | 袍金 千港元 | 其他酬金 千港元 | 退休福利 千港元 | 購股權利益 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| 截至2009年6月30日止年度 | | | | | |
| 鄭家純博士 | 150 | — | — | 2,110 | 2,260 |
| 杜惠愷先生 | 150 | 750 | — | 847 | 1,747 |
| 鄭家成先生 | 150 | — | — | 847 | 997 |
| 鄭志剛先生 | 150 | 1,520 | 66 | 1,661 | 3,397 |
| 梁志堅先生 | 150 | — | — | 208 | 358 |
| 周桂昌先生 | 150 | — | — | 208 | 358 |
| 周宇俊先生 | 150 | — | — | 555 | 705 |
| 方承光先生 | 150 | 1,200 | 60 | 460 | 1,870 |
| 顏文英小姐 | 150 | 3,644 | 199 | 1,082 | 5,075 |
| 符史聖先生 | 100 | — | — | 208 | 308 |
| 鄭維志先生 | 200 | — | — | 333 | 533 |
| 田北俊先生 | 200 | — | — | 333 | 533 |
| 李聯偉先生 | 200 | — | — | 333 | 533 |
| | 2,050 | 7,114 | 325 | 9,185 | 18,674 |

截至2008年6月30日止年度

| | | | | | |
|-------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| 鄭家純博士 | 150 | — | — | 1,157 | 1,307 |
| 杜惠愷先生 | 150 | 1,000 | — | 463 | 1,613 |
| 鄭家成先生 | 150 | — | — | 463 | 613 |
| 鄭志剛先生 | 150 | 1,140 | 48 | 1,006 | 2,344 |
| 梁志堅先生 | 150 | — | — | 116 | 266 |
| 周桂昌先生 | 150 | — | — | 116 | 266 |
| 周宇俊先生 | 150 | — | — | 289 | 439 |
| 方承光先生 | 150 | 1,080 | 54 | 289 | 1,573 |
| 顏文英小姐 | 150 | 3,498 | 179 | 578 | 4,405 |
| 符史聖先生 | 100 | — | — | 116 | 216 |
| 鄭維志先生 | 200 | — | — | 173 | 373 |
| 田北俊先生 | 200 | — | — | 173 | 373 |
| 李聯偉先生 | 200 | — | — | 173 | 373 |
| | 2,050 | 6,718 | 281 | 5,112 | 14,161 |

各董事均無放棄收取其酬金之權利(2008年：無)。

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2008年：1位)董事，該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內，應付餘下4位(2008年：4位)人士之酬金如下：

| | 2009年 | 2008年 |
|---------------------|---------------|--------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利 | 13,888 | 10,760 |
| 購股權利益 | 2,275 | 1,968 |
| 退休金計劃供款 | 833 | 789 |
| | 16,996 | 13,517 |

酬金範圍列載如下：

| | 人數 | |
|-------------------------|--------------|-------|
| | 2009年 | 2008年 |
| 2,500,001港元–3,000,000港元 | — | 2 |
| 3,000,001港元–3,500,000港元 | — | — |
| 3,500,001港元–4,000,000港元 | 1 | 2 |
| 4,000,001港元–4,500,000港元 | 2 | — |
| 4,500,001港元–5,000,000港元 | 1 | — |
| | 4 | 4 |

財務報表附註

13. 稅項支出

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|------------|----------------|--------------|
| 當期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 64,468 | 128,226 |
| 中國土地增值稅 | 70,768 | 143,872 |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差額之產生和回撥 | 10,241 | 33,222 |
| 投資物業重估 | 33,885 | 50,419 |
| | 179,362 | 355,739 |

截至2009年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為28,410,000港元(2008年：71,875,000港元)及64,782,000港元(2008年：437,834,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

本集團除稅前溢利之稅項與使用本集團經營業務的中國現行稅率計算的理論金額之差額如下：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|---------------------|------------------|--------------|
| 除稅前溢利 | 1,473,585 | 2,379,317 |
| 應佔業績 | | |
| 聯營公司 | (171,783) | (241,514) |
| 共同控制企業 | (93,547) | (285,972) |
| | 1,208,255 | 1,851,831 |
| 按稅率25%計算(2008年：25%) | 302,064 | 462,957 |
| 毋須課稅之收入 | (403,923) | (453,993) |
| 不可扣稅之開支 | 155,986 | 153,670 |
| 未經確認之稅損 | 92,068 | 61,393 |
| 中國土地增值稅扣減 | (17,692) | (35,968) |
| 使用早前未有確認之稅損 | (18,806) | (23,938) |
| 未確認之暫時性差額 | (2,577) | (321) |
| 未分派溢利遞延稅項 | 1,474 | 37,790 |
| 稅率變動影響 | — | 10,277 |
| | 108,594 | 211,867 |
| 中國土地增值稅 | 70,768 | 143,872 |
| 稅項支出 | 179,362 | 355,739 |

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2008年：無)。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2008年：25%及33%)作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率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。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就稅務賠償保證支付之金額為6,224,000港元(2008年：369,620,000港元)。

14. 股息

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|----------------------------------|---------------------|--------------|
| 已付中期股息，無(2008年：已付每股0.04港元) | — | 153,342 |
| 建議末期股息每股0.06港元(2008年：已付每股0.02港元) | 230,230 | 76,692 |
| | 230,230 | 230,034 |

於2009年10月8日召開之會議上，董事建議派發每股0.06港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2010年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

財務報表附註

15. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|---------------|------------------|--------------|
| 本公司股權持有人應佔溢利 | 1,359,369 | 2,019,935 |
| 可換股債券利息支出 | 40,808 | 34,778 |
| 用以釐定每股攤薄盈利的溢利 | 1,400,177 | 2,054,713 |

| | 股份數目 | |
|-------------------|----------------------|---------------|
| | 2009年 | 2008年 |
| 計算每股基本盈利的加權平均股份數目 | 3,834,864,185 | 3,833,135,529 |
| 潛在攤薄股份的影響： | | |
| 購股權 | 3,741,202 | 2,063,187 |
| 可換股債券 | 338,909,614 | 354,580,042 |
| 計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目 | 4,177,515,001 | 4,189,778,758 |

16. 物業、廠房及設備

本集團

| | 其他物業 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 傢俬、 裝置及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|-------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|
| 成本值 | | | | | |
| 於2008年7月1日 | 962,185 | 295,463 | 536,791 | 74,674 | 1,869,113 |
| 收購附屬公司 | 2,389 | 503 | 293 | 1,046 | 4,231 |
| 添置 | 2,973 | 10,201 | 114,335 | 6,555 | 134,064 |
| 由發展中將完成物業轉入 | 892,853 | — | — | — | 892,853 |
| 出售／撤銷 | (69,263) | (1,513) | (8,272) | (3,080) | (82,128) |
| 出售附屬公司 | (837) | — | (1,311) | (4,952) | (7,100) |
| 於2009年6月30日 | 1,790,300 | 304,654 | 641,836 | 74,243 | 2,811,033 |
| 累計折舊及減值 | | | | | |
| 於2008年7月1日 | 237,805 | 201,086 | 406,053 | 36,757 | 881,701 |
| 年內支出 | 65,862 | 36,516 | 65,013 | 9,719 | 177,110 |
| 出售／撤銷 | (15,720) | (1,513) | (7,055) | (2,741) | (27,029) |
| 出售附屬公司 | (66) | — | (867) | (3,818) | (4,751) |
| 於2009年6月30日 | 287,881 | 236,089 | 463,144 | 39,917 | 1,027,031 |
| 賬面淨值 | | | | | |
| 於2009年6月30日 | 1,502,419 | 68,565 | 178,692 | 34,326 | 1,784,002 |

財務報表附註

16. 物業、廠房及設備(續)

本集團

| | 其他物業 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 傢俬、 裝置及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|-------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|
| 成本值 | | | | | |
| 於2007年7月1日 | 841,654 | 236,479 | 458,807 | 53,529 | 1,590,469 |
| 換算差額 | 91,304 | 26,872 | 53,188 | 6,893 | 178,257 |
| 添置 | 13,460 | 32,892 | 28,117 | 20,601 | 95,070 |
| 出售／撤銷 | (1,865) | — | (1,271) | (5,969) | (9,105) |
| 出售附屬公司 | (8,886) | (780) | (2,050) | (380) | (12,096) |
| 由投資物業轉入 | 26,518 | — | — | — | 26,518 |
| 於2008年6月30日 | 962,185 | 295,463 | 536,791 | 74,674 | 1,869,113 |
| 累計折舊及減值 | | | | | |
| 於2007年7月1日 | 176,783 | 151,185 | 314,132 | 28,505 | 670,605 |
| 換算差額 | 24,200 | 18,932 | 39,811 | 4,358 | 87,301 |
| 年內支出 | 44,544 | 31,506 | 54,605 | 8,450 | 139,105 |
| 出售／撤銷 | (820) | — | (1,012) | (4,341) | (6,173) |
| 出售附屬公司 | (6,902) | (537) | (1,483) | (215) | (9,137) |
| 於2008年6月30日 | 237,805 | 201,086 | 406,053 | 36,757 | 881,701 |
| 賬面淨值 | | | | | |
| 於2008年6月30日 | 724,380 | 94,377 | 130,738 | 37,917 | 987,412 |

於2009年6月30日，若干賬面值為479,887,000港元(2008年：456,546,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

17. 投資物業

| | 本集團 | |
|--------------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 估值 | | |
| 於年初 | 7,321,728 | 5,871,951 |
| 換算差額 | — | 678,289 |
| 收購附屬公司 | 1,374,047 | — |
| 添置 | 796 | 280,589 |
| 由發展中將完成物業轉入 | 313,487 | 643,352 |
| 出售 | (1,841) | (39,319) |
| 出售一家附屬公司 | (11,932) | (285,568) |
| 轉至其他物業／土地使用權 | — | (29,242) |
| 公平值增加 | 135,182 | 201,676 |
| 於年終 | 9,131,467 | 7,321,728 |

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2009年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 50年以上之租約 | 121,477 | 79,011 |
| 10至50年之租約 | 8,981,354 | 7,242,717 |
| 10年以下之租約 | 28,636 | — |
| | 9,131,467 | 7,321,728 |

於2009年6月30日，若干賬面值為2,531,381,000港元(2008年：2,157,547,000港元)之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

財務報表附註

18. 土地使用權

| | 本集團 | |
|-------------|-----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 於年初 | 494,142 | 332,521 |
| 換算差額 | — | 36,519 |
| 添置 | — | 141,962 |
| 由發展中將完成物業轉入 | 102,387 | — |
| 由投資物業轉入 | — | 2,724 |
| 出售一家附屬公司 | — | (5,708) |
| 攤銷 | (12,637) | (13,876) |
| 於年終 | 583,892 | 494,142 |

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------|----------------|--------------|
| 50年以上之租約 | 1,382 | 1,421 |
| 10至50年之租約 | 582,510 | 492,721 |
| | 583,892 | 494,142 |

於2009年6月30日，賬面值為240,529,000港元(2008年：297,343,000港元)之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

19. 商譽

| | 本集團 | |
|------------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 於年初 | 127,766 | 48,095 |
| 收購附屬公司 | 40,639 | — |
| 增購附屬公司額外權益 | — | 82,612 |
| 減值 | (85,639) | (2,941) |
| 於年終 | 82,766 | 127,766 |
| 原值 | 235,983 | 195,344 |
| 累計減值 | (153,217) | (67,578) |
| | 82,766 | 127,766 |

商譽按業務分部份配予本集團之已識別現金產生單位。截至2009年6月30日，分配予物業銷售、租賃業務及酒店經營之商譽分別為66,088,000港元(2008年：111,088,000港元)、7,511,000港元(2008年：7,511,000港元)及9,167,000港元(2008年：9,167,000港元)。

就減值測試而言，業務單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算利用財務預算及除稅前貼現率進行現金流量預測。使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率介乎2%至5%，乃考慮有關相關分部之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分部之特有風險，為7%(2008年：7%)。

20. 附屬公司

| | 本公司 | |
|---------------------------|-------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 非上市股份，按成本值4港元(2008年：10港元) | — | — |
| 應收附屬公司款項減撥備 | 23,550,730 | 22,595,969 |
| | 23,550,730 | 22,595,969 |

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司詳見附註46。

財務報表附註

21. 持作發展物業

| | 本集團 | |
|---------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 土地使用權 | 4,529,548 | 4,090,130 |
| 發展及附帶成本 | 2,612,715 | 2,628,657 |
| 撥作資本之利息 | 256,681 | 205,595 |
| | 7,398,944 | 6,924,382 |
| 減：撥備 | (54,000) | (54,000) |
| | 7,344,944 | 6,870,382 |

計入持作發展物業位於中國的土地使用權之賬面值分析如下：

| | 本集團 | |
|-----------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 50年以上之租約 | 3,996,783 | 3,252,391 |
| 10至50年之租約 | 532,765 | 837,739 |
| | 4,529,548 | 4,090,130 |

於2009年6月30日，已用作長期借貸抵押之持作發展物業之賬面總值為511,013,000港元（2008年：261,345,000港元）。

22. 聯營公司

| | 本集團 | |
|--------------------|-----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 本集團應佔之資產淨值 | (53,576) | 949,871 |
| 應收聯營公司款項減撥備(附註(i)) | 436,822 | 1,243,260 |
| 欠聯營公司款項(附註(i)) | — | (246,029) |
| | 383,246 | 1,947,102 |

附註：

(i) 應收及應付欠款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 本集團所佔其聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-------|------------------|--------------|
| 收益 | 154,168 | 238,711 |
| 年度溢利 | 171,783 | 241,514 |
| 非流動資產 | 377,031 | 2,883,710 |
| 流動資產 | 24,658 | 441,756 |
| 總資產 | 401,689 | 3,325,466 |
| 非流動負債 | (452,310) | (1,820,053) |
| 流動負債 | (2,955) | (555,542) |
| 總負債 | (455,265) | (2,375,595) |

(iii) 主要聯營公司詳見附註46。

財務報表附註

23. 共同控制企業

| | 本集團 | |
|-------------------|--------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 合資合營企業 | | |
| 本集團應佔之資產淨額 | 34,062 | 328,672 |
| 應收共同控制企業款項 | | |
| 附息(附註(i)) | — | 53,944 |
| 不附息(附註(ii)) | 65,126 | 68,499 |
| 欠共同控制企業款項(附註(ii)) | (209) | (960) |
| | 98,979 | 450,155 |
| 外商獨資企業 | | |
| 本集團應佔之資產淨額 | 1,614,929 | — |
| 應收共同控制企業款項減撥備 | | |
| 附息(附註(iv)) | 63,180 | — |
| 不附息(附註(ii)) | 207,712 | — |
| 欠共同控制企業款項(附註(ii)) | (34,783) | — |
| | 1,851,038 | — |
| 合作合營企業 | | |
| 投資成本 | 4,922,772 | 4,995,391 |
| 商譽 | 12,704 | 12,704 |
| 應佔未分派之收購後業績及儲備 | 495,595 | 277,926 |
| | 5,431,071 | 5,286,021 |
| 應收共同控制企業款項減撥備 | | |
| 附息(附註(iii)) | 5,578,104 | 5,686,218 |
| 不附息(附註(ii)) | 653,984 | 635,607 |
| 欠共同控制企業款項(附註(ii)) | (1,135,832) | (1,871,359) |
| | 10,527,327 | 9,736,487 |
| 股份有限公司 | | |
| 本集團應佔之資產淨額 | 425,352 | 52,550 |
| 應收共同控制企業款項減撥備 | | |
| 附息(附註(iv)) | 108,144 | 55,691 |
| 不附息(附註(ii)) | 231,157 | 941,735 |
| 欠共同控制企業款項(附註(ii)) | (20,372) | (20,337) |
| | 744,281 | 1,029,639 |
| 擬組建之合營企業訂金(附註(v)) | 62,692 | 62,692 |
| | 13,284,317 | 11,278,973 |

附註：

- (i) 於2008年6月30日之應收款項為無抵押，按年率10%計息及按有關貸款協議所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按香港最優惠利率至10% (2008年：倫敦銀行同業拆出利率(「倫敦銀行同業拆息」)加1%至10%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1%至10% (2008年：香港銀行同業拆出利率(「香港銀行同業拆息」)加1.5%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 結餘指向擬組建之合營企業(協議有待有關政府機關批准)支付之款項。於合營公司完成註冊後，有關數額將重列為合營企業結餘。
- (vi) 本集團所佔其共同控制企業之收益、業績、資產及負債如下：

| | 2009年 | 2008年 |
|-------|---------------------|--------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 收益 | 2,494,035 | 3,122,489 |
| 年度溢利 | 93,547 | 285,972 |
| 非流動資產 | 12,571,715 | 7,288,029 |
| 流動資產 | 11,627,829 | 17,609,470 |
| 總資產 | 24,199,544 | 24,897,499 |
| 非流動負債 | (11,746,759) | (12,468,064) |
| 流動負債 | (4,960,075) | (6,774,896) |
| 總負債 | (16,706,834) | (19,242,960) |

- (vii) 主要共同控制企業詳見附註46。

財務報表附註

24. 可供出售財務資產

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 香港上市股份，按公平值 | 217,910 | 129,729 | — | 129,729 |
| 非上市投資，按公平值 | — | 79,546 | — | — |
| | 217,910 | 209,275 | — | 129,729 |

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 港元 | 217,910 | 129,729 | — | 129,729 |
| 人民幣 | — | 79,546 | — | — |
| | 217,910 | 209,275 | — | 129,729 |

25. 按公平值透過損益記賬之財務資產

| | 本集團 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 非上市證券，按公平值 | — | 120,308 |

26. 現金及銀行結存

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------|------------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 非流動資產所包括之受限制結存 | 26,136 | 40,909 | — | — |
| 流動資產所包括之受限制結存 | 232,358 | 415,559 | — | — |
| 不受限制結存 | 3,642,416 | 4,368,149 | 250,189 | 991,399 |
| | 3,900,910 | 4,824,617 | 250,189 | 991,399 |

短期銀行存款之有效利率為0.0001%至1.71%（2008年：1.10%至4.14%）。該等存款之平均到期日為2至30日（2008年：1至90日）。

受限制銀行結存乃用作抵押若干短期貸款及長期借貸之資金。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|------------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 港元 | 320,179 | 1,117,828 | 248,188 | 991,220 |
| 人民幣 | 2,936,976 | 2,715,433 | — | — |
| 美元 | 643,755 | 991,356 | 2,001 | 179 |
| | 3,900,910 | 4,824,617 | 250,189 | 991,399 |

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

27. 發展中將完成物業

| | 本集團 | |
|---------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 土地使用權 | 2,312,822 | 3,337,919 |
| 發展及附帶成本 | 4,818,562 | 4,239,508 |
| 撥作資本之利息 | 269,192 | 354,169 |
| | 7,400,576 | 7,931,596 |
| 減：撥備 | (59,257) | (42,331) |
| | 7,341,319 | 7,889,265 |

財務報表附註

27. 發展中將完成物業(續)

計入發展中將完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 50年以上之租約 | 1,983,343 | 2,917,984 |
| 10至50年之租約 | 329,479 | 419,935 |
| | 2,312,822 | 3,337,919 |

用作本集團長期借貸抵押之發展中將完成物業之賬面總值為1,810,659,000港元(2008年：1,345,017,000港元)。

28. 持作出售之已落成物業

| | 本集團 | |
|---------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 土地使用權 | 260,716 | 76,249 |
| 發展成本 | 1,934,008 | 1,333,380 |
| 撥作資本之利息 | 98,939 | 87,046 |
| | 2,293,663 | 1,496,675 |

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------|----------------|--------------|
| 50年以上之租約 | 181,390 | 49,230 |
| 10至50年之租約 | 79,326 | 27,019 |
| | 260,716 | 76,249 |

於2009年6月30日，並無用作長期借貸抵押之持作出售之已落成物業。

於2008年6月30日，用作長期借貸抵押之持作出售之已落成物業之賬面總值為10,499,000港元。

29. 應收賬款、按金及其他應收款項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 貿易應收賬款(附註a) | 375,984 | 367,768 | — | — |
| 按金、預付款項及 其他應收款項(附註b) | 6,644,938 | 6,393,709 | 8,513 | 232,644 |
| | 7,020,922 | 6,761,477 | 8,513 | 232,644 |

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 0至30日 | 186,858 | 163,813 |
| 31至60日 | 31,091 | 24,215 |
| 61至90日 | 10,904 | 57,848 |
| 90日以上 | 147,131 | 121,892 |
| | 375,984 | 367,768 |

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 按金、預付款項及其他應收款項包括公用設施及其他按金、利息及其他應收款項以及土地成本及擬發展項目之預付款項。本集團及本公司之按金、預付款項及其他應收款項之賬面值主要以人民幣計值。

財務報表附註

29. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 於2009年6月30日，92,628,000港元之貿易應收賬款(2008年：69,120,000港元)已逾期但無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 0至30日 | 22,772 | 19,938 |
| 31至60日 | 5,349 | 4,097 |
| 61至90日 | 10,514 | 2,170 |
| 90日以上 | 53,993 | 42,915 |
| | 92,628 | 69,120 |

(d) 年內，24,738,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2008年：19,328,000港元)已在收益表中確認。

(e) 於本報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。

30. 應收／欠集團成員公司款項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 應收集團成員公司款項(附註(a)) | 33,638 | 27,663 | 61,979 | 137,927 |
| 欠集團成員公司款項(附註(b)) | (425,211) | (281,197) | (25,666) | (126,458) |
| | (391,573) | (253,534) | 36,313 | 11,469 |

附註：

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 港元 | 9,550 | 18,306 | 61,979 | 137,927 |
| 人民幣 | 24,088 | 9,357 | — | — |
| | 33,638 | 27,663 | 61,979 | 137,927 |

(b) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|------------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 港元 | (147,873) | (126,477) | (25,666) | (126,458) |
| 人民幣 | (277,338) | (154,720) | — | — |
| | (425,211) | (281,197) | (25,666) | (126,458) |

31. 持作出售之非流動資產

於2009年4月，本集團訂立一份協議，以代價953,169,000港元出售上海局一房地產發展有限公司(「局一」)之50%股本權益，局一於中國從事物業發展，代價可就局一於完成日期(預期為2009年11月30日或之前)應佔之資產淨值之任何變動而作出調整。完成後，本集團將不再擁有局一任何權益。

結餘包括金額為24,276,000港元之應收局一款項，有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

財務報表附註

32. 股本

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 法定： 8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份 | 800,000 | 800,000 |
| 已發行及繳足： 3,836,471,082股（2008年：3,834,502,332股） 每股面值0.1港元之股份 | 383,647 | 383,450 |

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

| | 每股面值 0.1港元之 股份數目 | 千港元 |
|--------------|------------------------|---------|
| 於2007年6月30日 | 3,830,365,632 | 383,036 |
| 行使購股權（附註(i)） | 4,136,700 | 414 |
| 於2008年6月30日 | 3,834,502,332 | 383,450 |
| 行使購股權（附註(i)） | 1,968,750 | 197 |
| 於2009年6月30日 | 3,836,471,082 | 383,647 |

附註：

- (i) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向本公司或其附屬公司之執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目及於2009年6月30日之尚未行使結餘之變動如下：

| 授出日期 | 每股行使價 港元 (附註1) | 購股權數目 | | | | 可行使 購股權數目 | |
|---------------------|----------------------|----------------|------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| | | 於2008年 7月1日 | 年內授出 | 年內行使 | 年內失效 | 於2009年 6月30日 | 於2009年 6月30日 |
| 2004年3月25日 | 2.252 | 330,600 | — | (330,400) | (200) | — | — |
| 2004年6月18日 | 1.650 | 104,800 | — | (104,800) | — | — | — |
| 2004年11月4日 | 2.484 | 121,200 | — | (71,200) | — | 50,000 | 50,000 |
| 2004年12月22日 | 2.689 | 49,800 | — | — | — | 49,800 | 49,800 |
| 2005年7月13日 | 2.300 | 203,600 | — | (53,600) | — | 150,000 | 82,000 |
| 2005年11月7日 | 2.620 | 20,000 | — | (9,600) | — | 10,400 | 640 |
| 2006年3月28日 | 3.915 | 2,103,600 | — | — | (124,000) | 1,979,600 | 1,506,960 |
| 2006年6月28日 | 2.865 | 389,600 | — | — | — | 389,600 | 133,760 |
| 2006年10月17日 | 3.340 | 464,400 | — | — | (364,800) | 99,600 | 33,360 |
| 2006年12月28日 | 4.712 | 1,002,000 | — | — | (155,200) | 846,800 | 423,600 |
| 2007年3月19日 | 4.500 | 735,200 | — | — | — | 735,200 | 437,280 |
| 2007年6月14日 | 6.710 | 1,922,400 | — | — | (430,800) | 1,491,600 | 596,640 |
| 2007年10月17日 | 8.070 | 1,709,200 | — | — | (248,400) | 1,460,800 | 584,320 |
| 2007年12月28日 | 6.972 | 14,282,400 | — | — | (652,400) | 13,630,000 | 8,856,800 |
| 2008年4月22日 | 5.260 | 868,800 | — | — | — | 868,800 | 347,520 |
| 2008年7月31日 | 3.662 | — | 1,758,800 | (5,200) | (846,000) | 907,600 | 177,360 |
| 2008年11月12日 | 1.682 | — | 1,203,600 | (155,600) | — | 1,048,000 | 85,120 |
| 2008年12月2日 | 1.500 | — | 20,000,000 | (1,120,350) | (458,250) | 18,421,400 | 4,183,250 |
| 2009年2月3日 | 1.980 | — | 934,800 | (118,000) | — | 816,800 | 68,960 |
| 2009年6月26日 | 4.550 | — | 834,000 | — | — | 834,000 | — |
| | | 24,307,600 | 24,731,200 | (1,968,750) | (3,280,050) | 43,790,000 | 17,617,370 |
| 各類別的加權平均 行使價(港元) | | 6.239 | 1.784 | 1.746 | 4.776 | 4.034 | 5.126 |

附註：

- (1) 於2009年6月30日，除(i)每股行使價為6.972港元之12,760,000份購股權分為3批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之3年內行使；及(ii)每股行使價為1.500港元之1,324,200份購股權及14,946,000份購股權分為2批及4批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計分別2年及4年內行使外，其餘購股權均分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。
- (2) 購股權公平值與假設
按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平價值為20,690,000港元(2008年：35,204,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由1.5港元至4.55港元(2008年：5.24港元至8.07港元)，行使價由1.5港元至4.55港元(2008年：5.26港元至8.07港元)，股份波幅為46%至61%(2008年：42%至45%)，購股權之預期年期為2年至5年(2008年：3年至5年)，預期股息率為0.85%至1.45%(2008年：0.83%至1.20%)，無風險利率為0.96%至3.32%(2008年：2.24%至4.06%)及次佳行使因素為行使價之1.5至1.87倍(2008年：1.5至1.74倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往5年每日股價之統計分析計算。

財務報表附註

33. 儲備

本集團

| | 實繳盈餘 千港元 | 股份溢價 千港元 | 其他儲備 (附註1) 千港元 | 購股權儲備 千港元 | 可換股債券 — 股本部份 千港元 | 投資重估 儲備 千港元 | 外匯儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 合計 千港元 |
|--------------------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|------------------------|-------------------|-------------|-------------|------------|
| 於2008年7月1日 | 13,995,757 | 7,529,491 | 202,237 | 20,031 | 425,757 | 22,165 | 2,619,452 | 4,506,469 | 29,321,359 |
| 年度溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 1,359,369 | 1,359,369 |
| 發行股份溢價 | — | 3,240 | — | — | — | — | — | — | 3,240 |
| 收購附屬公司之額外權益 | — | — | — | — | — | — | — | (334,850) | (334,850) |
| 出售附屬公司 | — | — | — | — | — | — | (233,455) | — | (233,455) |
| 可供出售財務資產之公平值變動， 已扣除稅項 | — | — | — | — | — | 57,136 | — | — | 57,136 |
| 出售可供出售財務資產 | — | — | — | — | — | (15,290) | — | — | (15,290) |
| 以股份為基礎支付之款項 | — | — | — | 24,268 | — | — | — | — | 24,268 |
| 於購股權獲行使及失效時轉撥儲備 | — | 906 | — | (5,150) | — | — | — | 4,244 | — |
| 回購可換股債券 | — | — | — | — | (38,014) | — | — | 32,537 | (5,477) |
| 已付股息 | (76,692) | — | — | — | — | — | — | — | (76,692) |
| 換算差額 | — | — | — | — | — | — | 39,893 | — | 39,893 |
| 於2009年6月30日 (擬派末期股息前) | 13,919,065 | 7,533,637 | 202,237 | 39,149 | 387,743 | 64,011 | 2,425,890 | 5,567,769 | 30,139,501 |
| 代表： | | | | | | | | | |
| 於2009年6月30日 (擬派末期股息後) | 13,688,835 | 7,533,637 | 202,237 | 39,149 | 387,743 | 64,011 | 2,425,890 | 5,567,769 | 29,909,271 |
| 2009年擬派末期股息 | 230,230 | — | — | — | — | — | — | — | 230,230 |
| | 13,919,065 | 7,533,637 | 202,237 | 39,149 | 387,743 | 64,011 | 2,425,890 | 5,567,769 | 30,139,501 |
| 於2007年7月1日 | 14,379,074 | 7,518,594 | 243,775 | 8,309 | 382,313 | — | 829,060 | 2,485,727 | 25,846,852 |
| 年度溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 2,019,935 | 2,019,935 |
| 發行股份溢價 | — | 8,120 | — | — | — | — | — | — | 8,120 |
| 出售附屬公司 | — | — | (41,538) | — | — | — | (32,146) | — | (73,684) |
| 可供出售財務資產之公平值變動， 已扣除稅項 | — | — | — | — | — | 22,165 | — | — | 22,165 |
| 以股份為基礎支付之款項 | — | — | — | 15,306 | — | — | — | — | 15,306 |
| 於購股權獲行使及失效時轉撥儲備 | — | 2,777 | — | (3,584) | — | — | — | 807 | — |
| 已付股息 | (383,317) | — | — | — | — | — | — | — | (383,317) |
| 換算差額 | — | — | — | — | 43,444 | — | 1,822,538 | — | 1,865,982 |
| 於2008年6月30日 (擬派末期股息前) | 13,995,757 | 7,529,491 | 202,237 | 20,031 | 425,757 | 22,165 | 2,619,452 | 4,506,469 | 29,321,359 |
| 代表： | | | | | | | | | |
| 於2008年6月30日 (擬派末期股息後) | 13,919,065 | 7,529,491 | 202,237 | 20,031 | 425,757 | 22,165 | 2,619,452 | 4,506,469 | 29,244,667 |
| 2008年擬派末期股息 | 76,692 | — | — | — | — | — | — | — | 76,692 |
| | 13,995,757 | 7,529,491 | 202,237 | 20,031 | 425,757 | 22,165 | 2,619,452 | 4,506,469 | 29,321,359 |

附註：

- (1) 其他儲備乃關於業務合併產生之公平值變動。
- (2) 撥出／撥入非控制性權益之影響：

| | 2009年 千港元 |
|--------------------------------|---------------------|
| 年內本公司股東應佔已確認收入總額 | 1,207,653 |
| 撥出／撥入非控制性權益 收購附屬公司額外權益 | (334,850) |
| 年內本公司股東應佔已確認收入總額及撥出／撥入非控制性權益淨額 | 872,803 |

財務報表附註

33. 儲備(續)

本公司

| | 實繳盈餘 千港元 | 股份溢價 千港元 | 外匯儲備 千港元 | 購股權 儲備 千港元 | 投資 重估儲備 千港元 | 累計虧損 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 於2008年7月1日 | 14,015,918 | 7,529,491 | 4,015,433 | 20,031 | 22,165 | (5,529,079) | 20,073,959 |
| 發行股份溢價 | — | 3,240 | — | — | — | — | 3,240 |
| 年度虧損 | — | — | — | — | — | (622,630) | (622,630) |
| 可供出售財務資產之公平值變動， 已扣除稅項 | — | — | — | — | (6,875) | — | (6,875) |
| 出售可供出售財務資產 以股份為基礎支付之款項 | — | — | — | — | (15,290) | — | (15,290) |
| 於購股權獲行使及失效時轉撥儲備 已付股息 | — | 906 | — | (5,150) | — | 4,244 | — |
| | (76,692) | — | — | — | — | — | (76,692) |
| 於2009年6月30日 (擬派末期股息前) | 13,939,226 | 7,533,637 | 4,015,433 | 39,149 | — | (6,147,465) | 19,379,980 |
| 代表： | | | | | | | |
| 於2009年6月30日 (擬派末期股息前) | 13,708,996 | 7,533,637 | 4,015,433 | 39,149 | — | (6,147,465) | 19,149,750 |
| 2009年擬派末期股息 | 230,230 | — | — | — | — | — | 230,230 |
| | 13,939,226 | 7,533,637 | 4,015,433 | 39,149 | — | (6,147,465) | 19,379,980 |
| 於2007年7月1日 | 14,399,235 | 7,518,594 | 1,811,827 | 8,309 | — | (3,537,202) | 20,200,763 |
| 發行股份溢價 | — | 8,120 | — | — | — | — | 8,120 |
| 年度虧損 | — | — | — | — | — | (1,992,684) | (1,992,684) |
| 可供出售財務資產之公平值變動， 已扣除稅項 | — | — | — | — | 22,165 | — | 22,165 |
| 以股份為基礎支付之款項 | — | — | — | 15,306 | — | — | 15,306 |
| 於購股權獲行使及失效時轉撥儲備 已付股息 | — | 2,777 | — | (3,584) | — | 807 | — |
| 換算差額 | (383,317) | — | — | — | — | — | (383,317) |
| | — | — | 2,203,606 | — | — | — | 2,203,606 |
| 於2008年6月30日 (擬派末期股息前) | 14,015,918 | 7,529,491 | 4,015,433 | 20,031 | 22,165 | (5,529,079) | 20,073,959 |
| 代表： | | | | | | | |
| 於2008年6月30日 (擬派末期股息前) | 13,939,226 | 7,529,491 | 4,015,433 | 20,031 | 22,165 | (5,529,079) | 19,997,267 |
| 2008年擬派末期股息 | 76,692 | — | — | — | — | — | 76,692 |
| | 14,015,918 | 7,529,491 | 4,015,433 | 20,031 | 22,165 | (5,529,079) | 20,073,959 |

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份，扣除以後年度的派發。

34. 長期借貸

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------|--------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 銀行貸款(附註(i)) | | | | |
| 有抵押 | 2,036,834 | 1,939,514 | — | — |
| 無抵押 | 8,021,275 | 5,514,279 | 1,193,357 | 1,097,624 |
| 同系附屬公司貸款(附註(ii)) | 2,722,188 | 2,888,292 | — | — |
| 非控制性股東貸款(附註(iii)) | 92,159 | 137,135 | — | — |
| 參與權益墊款(附註(iv)) | 979,332 | 929,760 | 2,869,062 | 2,359,290 |
| 可換股債券(附註(v)) | 2,673,726 | 2,821,083 | — | — |
| | 16,525,514 | 14,230,063 | 4,062,419 | 3,456,914 |
| 已計入流動負債之即期部份 | (5,408,206) | (3,976,239) | (899,207) | (300,000) |
| | 11,117,308 | 10,253,824 | 3,163,212 | 3,156,914 |

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

| | 有抵押 | | 無抵押 | | 合計 | | 本公司 無抵押 | |
|-------|------------------|-----------|------------------|-----------|-------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 1年內 | 632,988 | 326,614 | 2,001,076 | 1,118,182 | 2,634,064 | 1,444,796 | 899,207 | 300,000 |
| 1年至2年 | 886,363 | 538,600 | 1,637,822 | 1,758,078 | 2,524,185 | 2,296,678 | — | 797,624 |
| 2年至5年 | 517,483 | 1,074,300 | 4,382,377 | 2,638,019 | 4,899,860 | 3,712,319 | 294,150 | — |
| | 2,036,834 | 1,939,514 | 8,021,275 | 5,514,279 | 10,058,109 | 7,453,793 | 1,193,357 | 1,097,624 |

財務報表附註

34. 長期借貸(續)

附註：(續)

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

| | 本集團 | |
|-------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 1年內 | 100,416 | 2,531,443 |
| 1年至2年 | 19,593 | 356,849 |
| 2年至5年 | 2,602,179 | — |
| | 2,722,188 | 2,888,292 |

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按介乎三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%(2008年：三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%)計算年息。

(iii) 非控制性股東貸款乃無抵押，按5%(2008年：5%至5.76%)計算年息及按合營合同所述之還款期還款。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。

(v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為本公司股份，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，債券將於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

年內，本集團購回本金額人民幣250,000,000元的可換股債券(2008年：無)。

(vi) 借貸之有效利率如下：

| | 2009年 | | | 2008年 | | |
|----------|--------------|--------------|--------------|-------|-------|-------|
| | 港元 | 人民幣 | 美元 | 港元 | 人民幣 | 美元 |
| 銀行借貸 | 1.34% | 6.02% | 4.15% | 3.02% | 7.35% | 7.11% |
| 同系附屬公司貸款 | 0.36% | — | 1.51% | 2.34% | — | 3.93% |
| 非控制性股東貸款 | 5.00% | — | — | 5.00% | 5.76% | — |
| 參與權益墊款 | 4.31% | — | — | 4.50% | — | — |
| 可換股債券 | — | 4.08% | — | — | 4.08% | — |

(vii) 銀行借貸、同系附屬公司貸款、非控制性股東貸款及參與權益墊款之賬面值均與其各自之公平值相若。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入儲備。可換股債券之負債部份於2009年6月30日之現值乃運用按貼現率11.7% (2008年：8.78%)及結算日之匯率，貼現之現金流量估計，為數2,172,863,000港元(人民幣1,912,119,000元)(2008年：2,374,390,000港元(人民幣2,089,463,000元))。

(viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 港元 | 9,518,435 | 7,061,112 | 1,193,357 | 1,097,624 |
| 人民幣 | 6,519,618 | 6,484,279 | 2,869,062 | 2,359,290 |
| 美元 | 487,461 | 684,672 | — | — |
| | 16,525,514 | 14,230,063 | 4,062,419 | 3,456,914 |

(ix) 就計息借貸而言，除非控制性股東貸款92,159,000港元(2008年：137,135,000港元)多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

財務報表附註

35. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法，就本集團業務在中國的當時稅率的暫時性差額，作出悉數撥備。

倘可合法強制執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及倘遞延稅項資產及負債涉及相同稅務機關向應課稅實體徵收的所得稅，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

年內，遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅務司法權區內結餘前)的變動如下：

本集團

遞延稅項資產／(負債)

| | 加速 | | 重估 | | 未分派 | | 撥備 | 合計 | |
|-------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------------|-----------------|---------------|------------------|
| | 稅項折舊 | 重估物業 | 可供出售 | 出售物業 | 收購產生之 | 附屬公司、 聯營公司及 共同控制 | | | |
| | 千港元 | 千港元 | 財務資產 | 收益確認 | 公平值調整 | 稅務虧損 | 企業溢利 | 千港元 | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 於2007年6月30日 | (123,688) | (236,726) | — | (30,532) | (224,395) | 97,098 | — | 16,167 | (502,076) |
| 換算差額 | (16,452) | (21,581) | — | 1,899 | (21,389) | 7,520 | 221 | 1,589 | (48,193) |
| 計入／(扣自)收益表 | 10,052 | (50,419) | — | 6,708 | — | (7,828) | (37,790) | (4,364) | (83,641) |
| 出售附屬公司 | 15,350 | 36,370 | — | — | 44,964 | (9,626) | — | — | 87,058 |
| 扣自權益 | — | — | (4,702) | — | — | — | — | — | (4,702) |
| 於2008年6月30日 | (114,738) | (272,356) | (4,702) | (21,925) | (200,820) | 87,164 | (37,569) | 13,392 | (551,554) |
| 計入／(扣自)收益表 | 14,772 | (33,885) | — | 14,236 | 6,671 | (43,816) | (1,474) | (630) | (44,126) |
| 收購附屬公司權益 | — | — | — | — | (210,242) | — | — | — | (210,242) |
| 出售附屬公司 | — | 1,447 | — | — | — | — | — | — | 1,447 |
| 出售可供出售 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 財務資產 | — | — | 6,060 | — | — | — | — | — | 6,060 |
| 扣自權益 | — | — | (1,358) | — | — | — | — | — | (1,358) |
| 於2009年6月30日 | (99,966) | (304,794) | — | (7,689) | (404,391) | 43,348 | (39,043) | 12,762 | (799,773) |

本公司

遞延稅項負債

| | 可供出售 財務資產重估 千港元 |
|-------------|-----------------------|
| 於2008年6月30日 | (4,702) |
| 出售可供出售財務資產 | 6,060 |
| 扣自權益 | (1,358) |
| 於2009年6月30日 | — |

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團的未確認稅項虧損為593,806,000港元(2008年：384,016,000港元)，於日後應課稅收入中結轉。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至2014年(2008年：2013年)。

於2009年6月30日，附屬公司及共同控制企業投資相關之暫時差額總額合共約為881,562,000港元(2008年：553,531,000港元)未確認為遞延稅項負債，此乃由於董事認為可控制撥回有關暫時差額之時間及暫時差額不會於可見將來撥回。

36. 應付賬款及應計款項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------------|------------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 貿易應付賬款(附註(i)) | 1,080,032 | 1,477,159 | — | — |
| 其他應付賬款及應計款項(附註(ii)) | 1,003,869 | 836,304 | 13,796 | 37,018 |
| | 2,083,901 | 2,313,463 | 13,796 | 37,018 |

財務報表附註

36. 應付賬款及應計款項(續)

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 0至30日 | 632,549 | 348,988 |
| 31至60日 | 64,689 | 55,401 |
| 61至90日 | 9,835 | 4,531 |
| 90日以上 | 372,959 | 1,068,239 |
| | 1,080,032 | 1,477,159 |

截至2009年及2008年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(ii) 其他應付賬款及應計款項包括建築費用之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。本集團及本公司之其他應付賬款及應計款項之賬面值主要分別以人民幣及港元計值。

37. 短期銀行貸款

| | 本集團 | |
|-----|----------------|----------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 有抵押 | 218,182 | 335,909 |
| 無抵押 | 344,318 | 113,636 |
| | 562,500 | 449,545 |

短期銀行貸款之有效利率介乎4.78%至5.04% (2008年：5.95%至7.47%)。短期銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

截至2009年及2008年6月30日，短期銀行貸款以人民幣計值。

38. 欠非控制性股東款項

欠非控制性股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2009年及2008年6月30日，餘額之賬面值主要以人民幣計值，且賬面值與公平值相若。

39. 應付稅項

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 應付企業所得稅 | 76,459 | 80,235 | — | — |
| 應付預扣稅 | 137,218 | 94,229 | 5,903 | 5,167 |
| 應付土地增值稅 | 200,039 | 212,683 | — | — |
| 其他應付中國稅項 | 81,042 | 40,416 | — | — |
| | 494,758 | 427,563 | 5,903 | 5,167 |

40. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約3,207,018,000港元(2008年：2,350,081,000港元)。於2009年6月30日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為2,014,538,000港元(2008年：1,575,223,000港元)。

本公司

本公司若干附屬公司、共同控制企業及聯營公司所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約3,427,065,000港元(2008年：2,672,011,000港元)、3,207,018,000港元(2008年：2,295,535,000港元)及零(2008年：54,545,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2009年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出753,543,000港元(2008年：995,605,000港元)之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

財務報表附註

40. 擔保(續)

(iii) 就可換股債券所作出之擔保

於2009年6月30日，本公司已就附屬公司發行之可換股債券作出擔保，可換股債券之未償還數額人民幣2,550,000,000元(2008年：人民幣2,800,000,000元)按結算日之匯率換算為2,897,727,000港元(2008年：3,181,818,000港元)。

41. 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

| | 本集團 | |
|----------------------|----------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 已批准但未訂約 擬發展項目購入代價 | 108,000 | 108,000 |
| 已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 | 17,166 | 25,256 |
| 擬發展項目購入代價 | 599,698 | 40,455 |
| | 616,864 | 65,711 |
| | 724,864 | 173,711 |

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2008年：無)。

(ii) 租賃承擔

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
| 於2009年6月30日就土地及樓宇 根據不可註銷經營租約日後 須支付之最低租金總額如下： | | | | |
| 首年 | 21,881 | 51,532 | 9,386 | 7,107 |
| 第2至第5年 | 26,567 | 168,973 | 14,606 | 3,258 |
| 5年後 | — | 336,740 | — | — |
| | 48,448 | 557,245 | 23,992 | 10,365 |

42. 業務合併

- (a) 於2008年7月，本集團無償收購海口新世界康居發展有限公司(「海口新世界」)之額外40%股權。此乃由於海口新世界之合作合營企業夥伴退出合作合營企業實體。因此，海口新世界成為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：

| | 千港元 |
|--------------------|----------------|
| 獲轉讓代價 | — |
| 業務合併前所持海口新世界股權之公平值 | 192,668 |
| | 192,668 |

財務報表附註

42. 業務合併(續)

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

| | 千港元 |
|--------------------------|----------|
| 物業、廠房及設備 | 1,154 |
| 發展中將完成物業 | 125,000 |
| 持作出售之已落成物業 | 39,773 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 42,356 |
| 現金及銀行結存，不受限制 | 108,846 |
| 應付賬款及應計款項 | (50,919) |
| 一家共同控制企業款項結餘 | (8,541) |
| 應付稅項 | (5,551) |
| 遞延稅項負債 | (8,510) |
| 可識別淨資產總值 | 243,608 |
| 所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額 | (50,940) |
| | 192,668 |

自收購日起，海口新世界貢獻收益約33,757,000港元及產生虧損約1,746,000港元。倘收購已於2008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。

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，經計算本集團在業務合併前所持海口新世界60%股權之公平值及產生所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額後，確認收益14,321,000港元。

- (b) 於2009年3月，本集團額外收購從物業投資的飛溢房產有限公司(「飛溢」)50%的股權，代價為319,671,000港元。因此，飛溢成為本集團全資附屬公司。已付代價以及收購當日所持股權的公平值如下：

| | 千港元 |
|-----------------|----------------|
| 獲轉讓代價 | 319,671 |
| 業務合併前所持飛溢股權的公平值 | 291,417 |
| | 611,088 |

收購當日所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

| | 千港元 |
|----------------|------------------|
| 投資物業 | 1,374,047 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 4,367 |
| 一家聯營公司款項結餘 | (130,727) |
| 應付賬款及應計款項 | (448,904) |
| 應付稅項 | (36,151) |
| 長期借貸 | (19,539) |
| 遞延稅項負債 | (160,259) |
| 可識別淨資產總值 | 582,834 |
| 商譽 | 28,254 |
| | 611,088 |

自收購日開始，飛溢貢獻的收益約6,494,000港元，而貢獻的溢利約1,515,000港元。倘收購已於2008年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利應不會受到重大影響。

就業務合併而言，經計算本集團所持飛溢50%股權之公平值後，確認收益9,173,000港元。

商譽乃指向所收購業務之預計盈利能力。

財務報表附註

42. 業務合併(續)

- (c) 於2009年3月，本集團額外收購從物業發展的肇慶新世界房產發展有限公司(「肇慶新世界」)60%的股權，代價為194,000,000港元。因此，肇慶新世界成為本集團全資附屬公司。已付代價以及收購當日所持股權的公平值如下：

| | 2009年 千港元 |
|--------------------|----------------|
| 獲轉讓代價 | 194,000 |
| 業務合併前所持肇慶新世界股權的公平值 | 121,077 |
| | 315,077 |

收購當日所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

| | 千港元 |
|----------------|----------------|
| 物業、廠房及設備 | 3,077 |
| 發展中將完成物業 | 641,136 |
| 持作出售之已落成物業 | 13,750 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 11,618 |
| 現金及銀行結存，不受限制 | 20,541 |
| 應付賬款及應計款項 | (20,366) |
| 物業銷售所收之按金 | (97,812) |
| 一家聯營公司款項結餘 | (7,893) |
| 長期借貸 | (219,886) |
| 遞延稅項負債 | (41,473) |
| 可識別淨資產總值 | 302,692 |
| 商譽 | 12,385 |
| | 315,077 |

自收購日開始，肇慶新世界貢獻的收益約113,117,000港元，而貢獻的溢利約3,293,000港元。倘收購已於2008年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利應不會受到重大影響。

就業務合併而言，經計算本集團所持肇慶新世界40%股權之公平值後，確認收益65,382,000港元。

商譽乃指向所收購業務之預計盈利能力。

43. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所用現金淨額調節表

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|--|--------------------|--------------|
| 未計融資成本前經營溢利 | 1,483,051 | 2,129,884 |
| 利息收入 | (490,272) | (505,817) |
| 折舊及攤銷 | 192,702 | 153,347 |
| 以股份為基礎支付之款項 | 24,268 | 15,306 |
| 來自可供出售財務資產之股息收入 | (8,839) | (12,903) |
| 出售／撤銷物業、廠房及設備及投資物業虧損／(收益) | 54,204 | (37,986) |
| 撥回應收一家共同控制企業款項撥備 | (61,468) | — |
| 應收一家共同控制企業款項撥備 | 36,500 | — |
| 收購一家附屬公司／收購一家附屬公司額外權益時 所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額 | (50,940) | (14,217) |
| 最終控股公司的稅務賠償保證 | (6,224) | (369,620) |
| 發展中將完成／持作發展物業之撥備 | 16,926 | 54,000 |
| 按公平值透過損益記賬之財務資產公平值增加 | (33,591) | (6,313) |
| 商譽減值 | 85,639 | 2,941 |
| 出售附屬公司之收益 | (489,800) | (180,887) |
| 出售一家附屬公司部份權益之收益 | — | (2,161) |
| 保留非控制性權益之收益 | (319,073) | — |
| 購回可換股債券之收益 | (67,366) | — |
| 之前作為一家共同控制企業及聯營公司所持權益之收益 | (88,876) | — |
| 出售可供出售財務資產之收益 | (15,065) | — |
| 投資物業公平值增加 | (135,182) | (201,676) |
| 匯兌收益淨額 | (20,053) | (515,381) |
| 營運資金變動前之經營溢利 | 106,541 | 508,517 |
| 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之 已落成物業之增加 | (4,027,860) | (2,476,247) |
| 應收賬款、按金及其他應收款項之增加 | (415,577) | (2,434,390) |
| 集團成員公司款項結餘之變動 | 218,329 | 279,395 |
| 物業銷售所收之按金增加／(減少) | 541,060 | (327,438) |
| 應付賬款及應計款項之(減少)／增加 | (546,877) | 695,844 |
| 經營業務使用現金淨額 | (4,124,384) | (3,754,319) |

財務報表附註

43. 綜合現金流量報表附註(續)

(b) 收購附屬公司

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 收購之資產淨值 | | |
| 物業、廠房及設備及投資物業 | 1,378,278 | — |
| 發展中將完成物業 | 766,136 | — |
| 一家共同控制企業及聯營公司 | (147,161) | — |
| 持作出售之已落成物業 | 53,523 | — |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 58,341 | — |
| 現金及銀行結存 | 129,387 | — |
| 應付賬款及應計款項 | (520,188) | — |
| 出售物業已收按金 | (97,812) | — |
| 應繳稅項 | (41,702) | — |
| 長期借貸 | (239,425) | — |
| 遞延稅項負債 | (210,242) | — |
| | 1,129,135 | — |
| 本集團作為一家共同控制企業及聯營公司原本持有之權益 | (516,287) | — |
| | 612,848 | — |
| 商譽 | 40,639 | — |
| 來自過往年度持有一家共同控制企業及聯營公司權益之收益 | (88,876) | — |
| 收購一家附屬公司時所收購淨資產值之 公平值超逾收購成本之差額 | (50,940) | — |
| | 513,671 | — |
| 代價以現金支付 | | |

(c) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|------------|------------------|--------------|
| 現金代價 | 513,671 | — |
| 所收購現金及銀行結存 | (129,387) | — |
| | 384,284 | — |

(d) 出售附屬公司

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|--------------------|------------------|--------------|
| 已出售資產淨值 | | |
| 物業、廠房及設備 | 2,349 | 2,959 |
| 土地使用權 | — | 5,708 |
| 投資物業 | 11,932 | 285,568 |
| 共同控制企業及聯營公司 | (584,593) | — |
| 應收一家聯營公司款項 | — | 265,152 |
| 可供出售財務資產 | 79,546 | — |
| 持作出售之已落成物業 | 80,832 | — |
| 發展中將完成物業 | 2,858,811 | 605,462 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 265,609 | 40,750 |
| 現金及銀行結存 | 165,566 | 49,598 |
| 集團成員公司款項結餘 | — | (2,747) |
| 應付賬款及應計款項 | (164,485) | (404,140) |
| 應繳稅項 | (4,394) | (9,236) |
| 非控制性股東貸款 | (49,668) | (10,079) |
| 遞延稅項負債 | (1,447) | (87,058) |
| 長期借貸 | (1,372,595) | (321,970) |
| 非控制性權益 | (130,527) | (60,280) |
| | 1,156,936 | 359,687 |
| 本集團作為一家共同控制企業保留之權益 | (963,084) | — |
| | 193,852 | 359,687 |
| 代價以現金支付 | 769,270 | 466,890 |
| | 575,418 | 107,203 |
| 於出售時變現儲備 | | |
| 資本儲備 | — | 41,538 |
| 匯兌儲備 | 233,455 | 32,146 |
| | 808,873 | 180,887 |
| 出售附屬公司及保留非控制性權益之收益 | | |

財務報表附註

43. 綜合現金流量報表附註(續)

(e) 出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|------------|------------------|--------------|
| 現金代價 | 769,270 | 466,890 |
| 所出售現金及銀行結存 | (165,566) | (49,598) |
| | 603,704 | 417,292 |

44. 有關連人士交易

(i) 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

| | 附註 | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-------------------------------|-----|----------------|--------------|
| 同系附屬公司貸款利息開支 | (a) | 40,846 | 82,096 |
| 一家同系附屬公司之租賃物業租金開支 | (b) | 10,104 | 7,507 |
| 一家聯營公司之租賃物業租金開支 | (b) | 26,420 | 33,333 |
| 向一家同系附屬公司支付物業代理費 | (c) | 2,587 | 6,214 |
| 來自共同控制企業之利息收入 | (d) | 485,858 | 404,008 |
| 來自一家同系附屬公司及共同控制企業之 房產管理費收入 | (e) | 3,818 | 3,642 |
| 來自同系附屬公司之租金收入 | (f) | 72,007 | 88,336 |
| 來自共同控制企業之商標費收入 | (g) | 29,051 | 60,863 |
| 來自一家同系附屬公司之管理服務費收入 | (h) | 1,978 | 324 |
| 來自一家聯營公司之租金收入 | (f) | 5,114 | 6,452 |

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註34(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費或年費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。
- (d) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註23之利率計息。
- (e) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向一家同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (f) 租金收入按有關租約之條款收取。
- (g) 商標費收入按合約內所規定之年費向共同控制企業收取。
- (h) 管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (i) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司支付之費用總額1,535,206,000港元(2008年：524,723,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (j) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付款項為6,224,000港元(2008年：369,620,000港元)(附註13)。
- (k) 年內，本集團分別向 Stanley Enterprises Limited (「SEL」)、Grand China Enterprises Limited (「GCE」)及金寶投資有限公司(「金寶」)額外收購華美達物業有限公司的25%權益、飛溢房產有限公司的50%權益、富運盛國際有限公司的60%權益、上海新世界淮海物業發展有限公司的5.9%，代價分別為351,448,000港元、319,671,000港元、194,000,000港元及174,376,000港元。本集團已向金寶出售上海新尚賢坊房地產發展有限公司的99%權益及周一的20%權益，代價分別為237,566,000港元及382,841,000港元。SEL、GCE及金寶的實益擁有人為本公司一名董事。

財務報表附註

44. 有關連人士交易(續)

(ii) 主要管理層人員酬金

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 |
|-------------|---------------|--------------|
| 薪金及其他短期僱員福利 | 34,124 | 26,509 |
| 退休金成本 | 2,119 | 1,716 |
| 購股權利益 | 13,758 | 7,370 |
| | 50,001 | 35,595 |

主要管理層人員包括本集團之董事、財務總監、地區主管及助理總經理。

(iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業及集團成員公司款項結餘分別於附註22、23及30披露。

45. 結算日後事項

- (1) 於2009年8月1日，本集團與廣州市芳村房產開發經營有限公司及廣州市芳村區房地產開發總公司(統稱「中方」)訂立合作經營補充合同，據此，中方同意無償變更本集團之一家合作合營企業(「合作合營企業」) — 廣州芳村 — 新世界房地產發展有限公司(「芳村」)的利潤分配比例，由40%變更至25%。於收購前後，本集團分別擁有芳村60%及75%權益，而芳村仍維持為本集團之合作合營企業。
- (2) 於2009年9月3日，本集團與天津市安居建設發展總公司(「天津安居」)訂立協議，天津安居同意無償退回其於合作合營企業 — 天津新世界房地產開發有限公司(「天津房地產」)之全部30%權益。待天津安居退回權益之登記手續完成後，本集團將會擁有天津房地產100%權益，而天津房地產將成為本集團之全資附屬公司。

已付代價及收購當日所持股權公平值的詳情如下：

| | 千港元 |
|---------------|------------------|
| 獲轉讓代價 | — |
| 所持天津房地產股權的公平值 | 1,385,684 |
| | 1,385,684 |

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

| | 千港元 |
|--------------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備 | 369 |
| 發展中將完成物業 | 1,617,312 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 43,098 |
| 現金及銀行結存，不受限制 | 48,499 |
| 應付賬款及應計款項 | (376) |
| 物業銷售所收之按金 | (191,530) |
| 一家共同控制企業款項結餘 | (24,350) |
| 可識別淨資產總值 | 1,493,022 |
| 所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額 | (107,338) |
| | 1,385,684 |

- (3) 於2009年10月6日，本集團與廣州宏圖實業有限公司(「宏圖」)訂立協議，宏圖同意以人民幣1元代價將其於本集團一家合作合營企業—廣州集賢莊新世界城市花園有限公司(「集賢莊」)之40%權益轉讓給本集團。待宏圖完成轉讓其於集賢莊之一切權利及義務之登記手續後，本集團將會擁有集賢莊100%權益，而集賢莊將成為本集團之全資附屬公司。

財務報表附註

46. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2009年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|-------------|---|-------------|-------|--------------|-------|------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 附屬公司 | | | | | | |
| 於香港註冊成立及經營 | | | | | | |
| 百利曉(國際)有限公司 | 950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 萬苑投資有限公司 | 1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 78.6% | 78.6% | 投資控股 |
| 中樂國際有限公司 | 2港元 2股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 龍悅(中國)有限公司 | 1港元 1股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 威雄集團有限公司 | 1港元 1股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 麗高有限公司 | 2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 明創投資有限公司 | 2港元 2股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 新世界中國房產有限公司 | 2港元 2股每股面值 1港元之普通股 | 100% | 100% | 100% | 100% | 投資控股 |

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|---------------|---|-------------|-------|-------|-------|------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 新世界發展(中國)有限公司 | 4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股 | 100% | 100% | 100% | 100% | 投資控股 |
| 新世界酒店管理有限公司 | 1港元 1股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 70.5% | 酒店管理 |
| 銀威香港發展有限公司 | 1港元 1股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 廣亮投資有限公司 | 1港元 1股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 星朗企業有限公司 | 1港元 1股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 彩瑩發展有限公司 | 2港元 2股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 榮山國際鄉村俱樂部有限公司 | 1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 89.2% | 89.2% | 投資控股 |
| 於英屬維爾京群島註冊成立 | | | | | | |
| 藝盈有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 藝聯發展有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 康年發展有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 亮星投資有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |

財務報表附註

46. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------|-------------|-------|------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 附屬公司(續) | | | | | | |
| 於英屬維爾京群島註冊成立(續) | | | | | | |
| Conful Enterprises Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| Ever Brisk Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 飛溢房產有限公司 | 2美元 2股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | — | 物業投資 |
| 富運盛國際有限公司 | 100美元 100股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | — | 投資控股 |
| 富康投資有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 恒通發展有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 奇輝投資有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 恒光有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 彩勝發展有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| Magic Chance Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 新世界安信發展有限公司 | 100美元 100股每股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| New World China Finance (BVI) Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 融資 |

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|---|-----------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| New World China Land Finance Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 融資 |
| New World Hotel Management (BVI) Limited | 1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 70.5% | 投資控股 |
| Radiant Glow Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 振鷹環球有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 柏寧永保有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 立譽企業有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| Superb Wealthy Group Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 融資 |
| 俊景實業有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 勝雄國際有限公司 | 10,000美元 10,000股每股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| True Blue Developments Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| Twin Glory Investments Limited | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |
| 耀華投資有限公司 | 1美元 1股面值 1美元之股份 | — | — | 100% | 100% | 投資控股 |

財務報表附註

46. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|-----------------|------------------|-------------|-------|---------------------|-------|------------------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 附屬公司(續) | | | | | | |
| 於中國註冊成立及經營 | | | | | | |
| 北京東方華美房地產開發有限公司 | 人民幣50,000,000元 | — | — | 75% (附註2) | 75% | 土地發展 |
| 北京麗高房地產開發有限公司 | 13,000,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業銷售 |
| 長沙湘海房地產開發有限公司 | 人民幣75,000,000元 | — | — | — | 80% | 投資控股 |
| 成都心怡房地產開發有限公司 | 99,500,000美元 | — | — | 60% (附註2) | 60% | 物業發展 |
| 大連新世界廣場國際有限公司 | 人民幣58,000,000元 | — | — | 88% | 88% | 物業投資及發展 |
| 大連新世界大廈有限公司 | 136,250,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業投資、發展 及酒店經營 |
| 佛山鄉村俱樂部有限公司 | 52,923,600美元 | — | — | 75.9% | 75.9% | 經營高爾夫球會 及物業發展 |
| 廣州新華晨房地產有限公司 | 人民幣200,000,000元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 廣州新華建房地產有限公司 | 人民幣244,000,000元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 廣州新穗旅游中心有限公司 | 100,000,000港元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 廣州新翊房地產發展有限公司 | 286,000,000港元 | — | — | 90.5% | 90.5% | 物業投資及發展 |

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|------------------|------------------|-------------|-------|----------------------|-------|---------------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 貴陽新世界房地產有限公司 | 106,550,000美元 | — | — | 100% (附註2) | 100% | 物業發展 |
| 海口新世界康居發展有限公司 | 8,000,000美元 | — | — | 100% | — | 物業發展 |
| 華美財富(北京)科技有限公司 | 人民幣220,487,000元 | — | — | 100% | 100% | 投資控股及 物業投資 |
| 湖南成功新世紀投資有限公司 | 人民幣375,989,430元 | — | — | 95% (附註2) | 90% | 物業發展 |
| 濟南新世界陽光發展有限公司 | 33,980,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 南京華威房地產開發有限公司 | 11,000,000美元 | — | — | — | 92% | 物業發展 |
| 南京新中置業有限公司 | 1,000,000美元 | — | — | 100% | — | 物業投資 |
| 新世界安信(天津)發展有限公司 | 5,500,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業投資及發展 |
| 新世界(鞍山)房地產開發有限公司 | 人民幣950,000,000元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 新世界(中國)地產投資有限公司 | 40,000,000美元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 投資控股 |
| 新世界中國地產(海口)有限公司 | 100,000,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 新世界發展(武漢)有限公司 | 49,750,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業投資及發展 |

財務報表附註

46. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|------------------------|------------------|-------------|-------|-------------|-------|---------------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 附屬公司(續) | | | | | | |
| 於中國註冊成立及經營(續) | | | | | | |
| 新世界置業(武漢)有限公司 | 16,000,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司 | 人民幣397,720,000元 | — | — | 90% | 90% | 物業發展 |
| 新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司 | 人民幣97,720,000元 | — | — | 90% | 90% | 物業發展 |
| 新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司 | 人民幣164,600,000元 | — | — | 90% | 90% | 物業發展 |
| 新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司 | 人民幣97,720,000元 | — | — | 90% | 90% | 物業發展 |
| 新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司 | 人民幣431,879,000元 | — | — | 90% | 90% | 物業投資及發展 |
| 新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司 | 人民幣97,720,000元 | — | — | 90% | 90% | 物業發展 |
| 新世界中泓地產有限公司 | 人民幣203,209,000元 | — | — | 70% | 70% | 物業發展 |
| 上海局一房地產發展有限公司 | 人民幣765,000,000元 | — | — | — | 70% | 物業發展 |
| 上海華美達廣場有限公司 | 42,000,000美元 | — | — | 100% | 75% | 物業投資及 酒店經營 |
| 瀋陽新世界酒店有限公司 | 人民幣201,520,000元 | — | — | 100% | 100% | 酒店經營 |
| 深圳拓勁房地產開發有限公司 | 202,160,000港元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|---------------|--|-------------|-------|-------|-------|------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 深圳拓萬房地產開發有限公司 | 60,000,000港元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 天津新廣置業發展有限公司 | 4,500,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業投資 |
| 武漢新鵬置業有限公司 | 2,830,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業投資 |
| 武漢新漢發展有限公司 | 16,000,000美元 | — | — | 70% | 70% | 物業發展 |
| 肇慶新世界房產發展有限公司 | 13,750,000美元 | — | — | 100% | — | 物業發展 |
| 珠海新世界康居發展有限公司 | 8,000,000美元 | — | — | 100% | 100% | 物業發展 |
| 聯營公司 | | | | | | |
| 於香港註冊成立及經營 | | | | | | |
| 寶協發展有限公司 | 1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 50% | 50% | 投資控股 |
| 新城集團有限公司 | 8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股 | — | — | 30.6% | 30.6% | 投資控股 |
| 於英屬維爾京群島註冊成立 | | | | | | |
| 飛溢房產有限公司 | 2美元 2股每股面值 1美元之股份 | — | — | — | 50% | 物業投資 |
| 富運盛國際有限公司 | 100美元 100股每股面值 1美元之股份 | — | — | — | 40% | 投資控股 |

財務報表附註

46. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|-------|------------|-------|---------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 聯營公司(續) | | | | | | |
| 於中國註冊成立及經營(續) | | | | | | |
| 上海新世界淮海物業發展有限公司 | 108,500,000美元 | — | — | — | 44.1% | 物業投資 |
| 肇慶新世界房產發展有限公司 | 13,750,000美元 | — | — | — | 40% | 物業發展 |
| 共同控制企業 | | | | | | |
| 於香港註冊成立及經營 | | | | | | |
| 世標發展有限公司 | 100港元 100股每股面值 1港元之股份 | — | — | — | 50% | 投資控股 |
| 於英屬維爾京群島註冊成立 | | | | | | |
| 協和地產集團(廣州)有限公司 | 10美元 10股每股面值 1美元之股份 | — | — | 40% | 40% | 投資控股 |
| 於中國註冊成立及經營 | | | | | | |
| (i) 合作合營企業 | | | | | | |
| 北京崇文—新世界房地產 發展有限公司 | 225,400,000美元 | — | — | 70% | 70% | 物業投資及發展 |
| 北京崇裕房產開發有限公司 | 171,840,000美元 | — | — | 70% | 70% | 物業投資及發展 |
| 北京新康房地產發展有限公司 | 12,000,000美元 | — | — | 70% | 70% | 物業投資及發展 |
| 北京新聯酒店有限公司 | 12,000,000美元 | — | — | 55% | 55% | 酒店經營 |
| 中國新世界電子有限公司 | 57,200,000美元 | — | — | 70% | 70% | 物業投資及發展 |

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|------------------------|------------------|-------------|-------|--------------|-------|------------------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 廣州芳村—新世界房地產 發展有限公司 | 人民幣330,000,000元 | — | — | 60% | 60% | 物業發展 |
| 廣州集賢莊新世界城市花園 發展有限公司 | 24,000,000美元 | — | — | 60% | 60% | 物業發展 |
| 海口新世界康居發展有限公司 | 8,000,000美元 | — | — | — | 60% | 物業發展 |
| 惠州新世界康居發展有限公司 | 人民幣80,000,000元 | — | — | 62.5% | 62.5% | 物業發展 |
| 天津新世界康居發展有限公司 | 人民幣80,000,000元 | — | — | 60% | 60% | 物業發展 |
| 武漢新世界康居發展有限公司 | 人民幣96,000,000元 | — | — | 60% | 60% | 物業發展 |
| 武漢武新大酒店有限公司 | 49,750,000美元 | — | — | 60% | 60% | 酒店經營 |
| <i>(ii) 合資合營企業</i> | | | | | | |
| 廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司 | 16,950,000美元 | — | — | 39% | 39% | 經營高爾夫球 會所及渡假村 |
| <i>(iii) 全外資企業</i> | | | | | | |
| 廣盛華僑(大亞灣)房產開發 有限公司 | 20,820,000美元 | — | — | 59% | 59% | 物業發展 |
| 廣州保新房地產有限公司 | 人民幣50,003,000元 | — | — | 62.5% | 62.5% | 物業發展 |
| 廣州恒盛房地產發展有限公司 | 人民幣79,597,000元 | — | — | 62.5% | 62.5% | 物業發展 |

財務報表附註

46. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

| 公司名稱 | 已發行／註冊及 已繳足股本 | 持有應佔權益(附註1) | | | | 主要業務 |
|-----------------------|------------------|-------------|-------|--------------|-------|------|
| | | 本公司 | | 本集團 | | |
| | | 2009年 | 2008年 | 2009年 | 2008年 | |
| 共同控制企業(續) | | | | | | |
| 於中國註冊成立及經營(續) | | | | | | |
| (iii) 全外資企業(續) | | | | | | |
| 上海三聯物業發展有限公司 | 81,000,000美元 | — | — | 47.5% | 47.5% | 物業發展 |
| 天津新世界環渤海房地產 開發有限公司 | 405,000,000港元 | — | — | — | 50% | 物業發展 |
| 上海新世界淮海物業發展有限公司 | 108,500,000美元 | — | — | 50% | — | 物業投資 |

附註：

1. 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權；倘為中國合資經營企業，則指股權百分比；倘為中國合作經營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。
2. 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司 Solar Leader Limited (「Solar Leader」) 於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader 於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所進行若干物業項目應佔總權益的50%。



財務概要

業績

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2007年 千港元 | 2006年 千港元 | 2005年 千港元 |
|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 收益 | 2,038,623 | 3,523,527 | 2,474,238 | 1,691,320 | 1,618,023 |
| 扣除融資成本後之經營溢利 | 1,208,255 | 1,851,831 | 721,433 | 519,414 | 107,539 |
| 應佔業績 | | | | | |
| 聯營公司 | 171,783 | 241,514 | 141,133 | 121,921 | 42,945 |
| 共同控制企業 | 93,547 | 285,972 | 452,276 | 305,349 | 61,074 |
| 除稅後溢利 | 1,473,585 | 2,379,317 | 1,314,842 | 946,684 | 211,558 |
| 稅項支出 | (179,362) | (355,739) | (132,054) | (190,266) | (44,976) |
| 年度溢利 | 1,294,223 | 2,023,578 | 1,182,788 | 756,418 | 166,582 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司股權持有人 | 1,359,369 | 2,019,935 | 1,191,444 | 740,512 | 166,025 |
| 非控制性權益 | (65,146) | 3,643 | (8,656) | 15,906 | 557 |
| | 1,294,223 | 2,023,578 | 1,182,788 | 756,418 | 166,582 |

資產與負債

| | 2009年 千港元 | 2008年 千港元 | 2007年 千港元 | 2006年 千港元 | 2005年 千港元 |
|-------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 物業、廠房及設備與投資物業及 土地使用權 | 11,499,361 | 8,803,282 | 7,124,336 | 5,634,142 | 4,700,346 |
| 持作發展物業 | 7,344,944 | 6,870,382 | 7,852,456 | 4,243,616 | 3,918,668 |
| 聯營公司 | 383,246 | 1,947,102 | 1,746,047 | 1,598,564 | 1,527,193 |
| 共同控制企業 | 13,284,317 | 11,278,973 | 10,484,071 | 10,377,155 | 9,936,477 |
| 商譽 | 82,766 | 127,766 | 48,095 | 73,720 | — |
| 可供出售財務資產 | 217,910 | 209,275 | 71,427 | — | 115,876 |
| 按公平值透過損益記賬之財務資產 | — | 120,308 | — | — | — |
| 其他非流動資產 | 26,136 | 40,909 | — | 121,041 | 166,896 |
| 流動資產淨值 | 11,115,283 | 12,443,887 | 10,444,692 | 7,608,032 | 7,323,498 |
| 總資產減流動負債 | 43,953,963 | 41,841,884 | 37,771,124 | 29,656,270 | 27,688,954 |
| 長期借貸及應付款項 | (11,117,308) | (10,253,824) | (9,797,465) | (4,937,422) | (4,269,377) |
| 遞延稅項負債 | (799,773) | (551,554) | (502,076) | (507,152) | (311,712) |
| | 32,036,882 | 31,036,506 | 27,471,583 | 24,211,696 | 23,107,865 |

附註：截至2005年止年度若干比較數字因採納香港財務報告準則已予重列。



主要項目總覽

| 編號 | 項目名稱 | 新世界中國地產 之會計類別 | 新世界中國地產 之應佔權益 | 總樓面面積 (平方米) |
|--------------|-------------------------|------------------|------------------|----------------|
| 發展中項目 | | | | |
| 1 | 北京新怡家園餘下各期 | 共同控制企業 | 70% | 89,253 |
| 2 | 北京兩廣路住宅樓六號樓 | 共同控制企業 | 70% | 47,182 |
| | 北京兩廣路住宅樓五號樓 | | | 20,414 |
| | 北京新景家園餘下各期 | | | 34,808 |
| | 北京新景商務樓 | | | 69,263 |
| 3 | 北京新裕商務樓 | 共同控制企業 | 70% | 121,676 |
| | 北京新裕家園餘下各期 | | | 978,881 |
| 4 | 北京燕京大廈 | 共同控制企業 | 70% | 32,691 |
| 5 | 天津南市項目 | 共同控制企業 | 70% | 297,541 |
| 6 | 天津新春花苑四期 | 共同控制企業 | 60% | 36,460 |
| 7 | 濟南陽光花園三期A | 附屬公司 | 100% | 214,018 |
| 8 | 瀋陽新世界酒店擴建項目 | 附屬公司 | 100% | 87,219 |
| 9 | 瀋陽新世界花園二期A | 附屬公司 | 90% | 651,544 |
| | 瀋陽新世界花園其餘各期 | | | 2,008,015 |
| 10 | 瀋陽新世界國際會議展覽中心 | 附屬公司 | 90% | 1,202,311 |
| 11 | 鞍山新世界花園一期A | 附屬公司 | 100% | 287,788 |
| | 鞍山新世界花園一期B及二期 A · B · C | | | 608,377 |
| | 鞍山新世界花園三期 | | | 391,340 |
| 12 | 大連新世界大廈 | 附屬公司 | 100% | 82,034 |
| 13 | 上海中山廣場三期 | 共同控制企業 | 48% | 142,074 |
| 14 | 武漢夢湖香郡三期 | 附屬公司 | 70% | 56,253 |
| | 武漢夢湖香郡三期餘下部份 | | | 51,204 |
| 15 | 武漢常青花園七期 | 共同控制企業 | 60% | 265,598 |
| | 武漢常青花園七期餘下部份 | | | 75,822 |
| | 武漢常青花園其餘各期 | | | 1,353,627 |
| 16 | 武漢新世界中心 | 附屬公司 | 100% | 21,084 |
| 17 | 成都河畔新世界一期A | 附屬公司 | 30% | 96,518 |
| | 成都河畔新世界一期B | | | 368,383 |
| | 成都河畔新世界其餘各期 | | | 3,284,871 |
| 18 | 長沙新城新世界一期 | 附屬公司 | 48% | 61,410 |
| | 長沙新城新世界二期 | | | 262,884 |
| | 長沙新城新世界其餘各期 | | | 723,476 |
| 19 | 貴陽金陽新世界一期 | 附屬公司 | 50% | 385,643 |
| | 貴陽金陽新世界其餘各期 | | | 3,970,273 |
| 20 | 廣州東逸花園其餘各期 | 附屬公司 | 100% | 25,236 |

| 住宅 (平方米) | 商業 (平方米) | 寫字樓 (平方米) | 酒店 (平方米) | 停車場 (平方米) | 發展進度 | 預計落成日期 |
|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|------|----------|
| | 2,349 | 21,905 | 41,967 | 23,032 | 規劃中 | 2013年7月 |
| 31,000 | 2,640 | | | 13,542 | 發展中 | 2010年4月 |
| 18,146 | 2,268 | | | | 規劃中 | 2012年4月 |
| | 8,661 | 17,487 | | 8,660 | 規劃中 | 待定 |
| | 10,842 | 37,181 | | 21,240 | 規劃中 | 2013年6月 |
| | 78,670 | | | 43,006 | 規劃中 | 2013年9月 |
| 578,493 | 145,778 | | | 254,610 | 規劃中 | 待定 |
| | 21,634 | | | 11,057 | 規劃中 | 2012年9月 |
| 162,841 | 36,000 | | | 98,700 | 規劃中 | 2012年7月 |
| 36,460 | | | | | 規劃中 | 2012年12月 |
| 145,201 | 6,587 | 21,820 | | 40,410 | 規劃中 | 2011年9月 |
| 45,378 | 25,557 | | | 16,284 | 規劃中 | 2012年10月 |
| 426,555 | 34,353 | 29,547 | | 161,089 | 發展中 | 2011年12月 |
| 1,328,990 | 331,126 | 94,367 | | 253,532 | 規劃中 | 待定 |
| 285,435 | 264,770 | 319,819 | 54,921 | 277,366 | 規劃中 | 待定 |
| 217,345 | 7,483 | | | 62,960 | 發展中 | 2011年12月 |
| 444,877 | 11,500 | | | 152,000 | 規劃中 | 2013年1月 |
| 286,980 | 18,700 | | | 85,660 | 規劃中 | 2014年1月 |
| 82,034 | | | | | 發展中 | 2011年12月 |
| | 22,265 | 96,712 | | 23,097 | 發展中 | 2010年12月 |
| 56,253 | | | | | 發展中 | 2011年6月 |
| 51,204 | | | | | 規劃中 | 2012年12月 |
| 256,772 | 8,826 | | | | 發展中 | 2012年12月 |
| 67,634 | 2,503 | | | 5,685 | 規劃中 | 待定 |
| 874,379 | 130,307 | 54,100 | 74,000 | 220,841 | 規劃中 | 待定 |
| | 13,460 | | | 7,624 | 發展中 | 2009年12月 |
| 96,518 | | | | | 發展中 | 2009年12月 |
| 291,564 | | | | 76,819 | 發展中 | 2012年6月 |
| 2,371,338 | 275,355 | | | 638,178 | 規劃中 | 待定 |
| 48,559 | 3,868 | | | 8,983 | 發展中 | 2010年6月 |
| 177,090 | 40,557 | | | 45,237 | 規劃中 | 2011年12月 |
| 601,899 | 32,126 | | | 89,451 | 規劃中 | 待定 |
| 274,501 | 28,944 | | | 82,198 | 發展中 | 2011年10月 |
| 2,425,065 | 878,665 | 60,000 | 30,000 | 576,543 | 規劃中 | 待定 |
| 22,661 | 2,575 | | | | 規劃中 | 待定 |

主要項目總覽

| 編號 | 項目名稱 | 新世界中國地產 之會計類別 | 新世界中國地產 之應佔權益 | 總樓面面積 (平方米) |
|----|-----------------|------------------|------------------|----------------|
| 21 | 廣州東方新世界花園二期 | 附屬公司 | 100% | 116,739 |
| | 廣州東方新世界花園餘下各期 | | | 82,822 |
| 22 | 廣州凱旋新世界二期A | 附屬公司 | 91% | 142,812 |
| 23 | 廣州逸彩庭園三期 | 共同控制企業 | 60% | 256,817 |
| | 廣州逸彩庭園三期餘下部份 | | | 87,218 |
| | 廣州逸彩庭園其餘各期 | | | 685,897 |
| 24 | 廣州嶺南新世界二期E | 共同控制企業 | 60% | 205,379 |
| | 廣州嶺南新世界二期E餘下部份 | | | 133,164 |
| | 廣州嶺南新世界其餘各期 | 附屬公司 | 100% | 741,518 |
| 25 | 廣州白雲項目 | 附屬公司 | 100% | 187,326 |
| 26 | 廣州新塘新世界花園四期 | 共同控制企業 | 63% | 32,091 |
| | 廣州新塘新世界花園五期 | | | 47,082 |
| | 廣州新塘新世界花園五期餘下部份 | | | 218,679 |
| 27 | 深圳西麗湖發展項目 | 附屬公司 | 100% | 39,740 |
| 28 | 深圳新世界倚山花園三期 | 附屬公司 | 100% | 125,101 |
| 29 | 順德新世界中心三期 | 聯營公司 | 35% | 59,963 |
| 30 | 惠陽棕櫚島Resort五期 | 共同控制企業 | 59% | 131,026 |
| | 惠陽棕櫚島Resort其餘各期 | | | 116,000 |
| 31 | 肇慶新世界花園三期 | 附屬公司 | 100% | 173,932 |
| | 肇慶新世界花園四期 | | | 44,941 |
| 32 | 珠海新世界海濱花園四期 | 附屬公司 | 100% | 110,088 |
| 33 | 佛山鄉村俱樂部 | 附屬公司 | 76% | 933,544 |
| 34 | 惠州長湖苑住宅小區二期B | 共同控制企業 | 63% | 70,934 |
| | 惠州長湖苑住宅小區三期 | | | 142,372 |
| 35 | 海口美麗沙項目 | 附屬公司 | 100% | 2,338,327 |
| 36 | 海口新世界花園三期A | 附屬公司 | 100% | 64,300 |
| | 海口新世界花園三期B | | | 80,394 |

總計(持作發展/發展中將完成物業)

25,773,377

| 住宅 (平方米) | 商業 (平方米) | 寫字樓 (平方米) | 酒店 (平方米) | 停車場 (平方米) | 發展進度 | 預計落成日期 |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------|----------|
| 112,939 | 437 | | | 3,363 | 發展中 | 2010年3月 |
| 82,822 | | | | | 規劃中 | 待定 |
| 112,139 | 2,230 | | | 28,443 | 發展中 | 2011年7月 |
| 194,726 | 11,736 | | | 50,355 | 發展中 | 2011年11月 |
| 87,218 | | | | | 規劃中 | 2013年5月 |
| 604,400 | 24,775 | | | 56,722 | 規劃中 | 待定 |
| 190,825 | 1,227 | | | 13,327 | 發展中 | 2012年6月 |
| 66,012 | 67,152 | | | | 規劃中 | 待定 |
| 559,309 | 6,424 | | | 175,785 | 規劃中 | 待定 |
| 143,156 | | | | 44,170 | 規劃中 | 待定 |
| 12,677 | | | | 19,414 | 發展中 | 2009年9月 |
| 38,778 | 8,304 | | | | 發展中 | 2010年1月 |
| 188,629 | | | | 30,050 | 規劃中 | 2013年6月 |
| 27,140 | | | | 12,600 | 規劃中 | 待定 |
| 99,225 | 88 | 488 | | 25,300 | 規劃中 | 待定 |
| 59,963 | | | | | 發展中 | 2010年1月 |
| 131,026 | | | | | 規劃中 | 待定 |
| 116,000 | | | | | 規劃中 | 待定 |
| 149,332 | 4,384 | | | 20,216 | 發展中 | 2013年6月 |
| 38,956 | | | | 5,985 | 規劃中 | 待定 |
| 98,504 | 8,666 | | | 2,918 | 規劃中 | 待定 |
| 898,544 | 15,000 | | 20,000 | | 規劃中 | 待定 |
| 60,778 | 2,157 | | | 7,999 | 發展中 | 2010年2月 |
| 108,473 | 1,965 | | | 31,934 | 規劃中 | 待定 |
| 1,679,442 | 50,000 | 20,000 | 38,000 | 550,885 | 規劃中 | 待定 |
| 56,415 | | | | 7,885 | 規劃中 | 2012年12月 |
| 72,571 | | | | 7,823 | 規劃中 | 待定 |
| 17,695,171 | 2,652,914 | 773,426 | 258,888 | 4,392,978 | | |

主要項目總覽

| 編號 | 項目名稱 | 新世界中國地產 之會計類別 | 新世界中國地產 之應佔權益 | 總樓面面積 (平方米) |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 已落成投資物業項目 | | | | |
| 37 | 北京新世界中心一期 | 共同控制企業 | 70% | 121,219 |
| 38 | 北京新世界中心二期 | 共同控制企業 | 70% | 76,214 |
| 39 | 北京正仁大廈 | 共同控制企業 | 70% | 16,415 |
| 40 | 北京新世界家園一及二期 | 共同控制企業 | 70% | 34,544 |
| | 北京新陽商務樓 | | | 3,439 |
| | 北京新城文化大廈 | | | 8,051 |
| 1a | 北京新怡家園 | 共同控制企業 | 70% | 32,341 |
| 2a | 北京新景家園 | 共同控制企業 | 70% | 63,792 |
| 3a | 北京新裕家園 | 共同控制企業 | 70% | 24,800 |
| 42 | 北京新康家園 | 共同控制企業 | 70% | 40,079 |
| 43 | 天津新世界廣場 | 附屬公司 | 100% | 101,155 |
| 7a | 濟南陽光花園 | 附屬公司 | 100% | 619 |
| 9a | 瀋陽新世界花園 | 附屬公司 | 90% | 43,948 |
| 44 | 大連新世界廣場 | 附屬公司 | 88% | 69,196 |
| 12a | 大連新世界大廈 | 附屬公司 | 100% | 53,853 |
| 45 | 上海九州商場 | 附屬公司 | 100% | 2,442 |
| 46 | 上海香港新世界大廈 | 共同控制企業 | 50% | 130,385 |
| 47 | 上海華美達廣場柏華麗大廈(公寓) | 附屬公司 | 100% | 37,935 |
| | 上海華美達廣場 (Lot A) | | | 17,300 |
| | 上海華美達廣場 (Lot B) | | | 17,040 |
| 48 | 武漢新世界國貿大廈一座 | 附屬公司 | 100% | 121,828 |
| | 武漢新世界國貿大廈二座 | 附屬公司 | 100% | 10,004 |
| 15a | 武漢常青花園 | 共同控制企業 | 60% | 121,459 |
| 16a | 武漢新世界中心 | 附屬公司 | 100% | 142,013 |
| 49 | 武漢新華家園 | 共同控制企業 | 60% | 72,006 |
| 50 | 南京新世界中心 | 附屬公司 | 100% | 52,794 |
| 20a | 廣州東逸花園一至四期 | 附屬公司 | 100% | 13,873 |
| 21a | 廣州東方新世界花園一期 | 附屬公司 | 100% | 29,556 |
| | 廣州東方新世界花園二期 | | | 1,264 |
| 22a | 廣州凱旋新世界 | 附屬公司 | 91% | 97,607 |
| 23a | 廣州逸彩庭園 | 共同控制企業 | 60% | 12,627 |
| 24a | 廣州嶺南新世界二期 | 附屬公司 | 100% | 22,220 |
| | 廣州嶺南新世界二期 | 共同控制企業 | 60% | 69,173 |
| 26a | 廣州新塘新世界花園 | 共同控制企業 | 63% | 14,029 |
| 28a | 深圳沙頭角倚山花園 | 附屬公司 | 100% | 14,162 |
| 29a | 順德新世界中心 | 聯營公司 | 35% | 23,603 |
| 31a | 肇慶新世界花園 | 附屬公司 | 100% | 15,062 |
| 32a | 惠州長湖苑 | 共同控制企業 | 63% | 31,837 |
| | 小計 | | | 1,759,884 |
| 51 | 北京萬怡酒店 | 共同控制企業 | 55% | 23,988 |
| 52 | 瀋陽新世界酒店 | 附屬公司 | 100% | 21,169 |
| 53 | 大連新世界酒店 | 附屬公司 | 100% | 50,223 |
| 54 | 上海巴黎春天大酒店 | 附屬公司 | 100% | 46,942 |
| 55 | 上海貝爾特酒店 | 附屬公司 | 100% | 13,353 |
| 56 | 武漢新世界酒店 | 共同控制企業 | 60% | 29,411 |
| 57 | 順德萬怡酒店 | 聯營公司 | 33% | 36,524 |
| | 小計 | | | 221,610 |

總計(已落成投資及酒店物業)

1,981,494

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



詞彙釋義

普通詞彙

| | |
|-------------|---|
| 週年大會： | 股東週年大會 |
| BVI： | 英屬維爾京群島 |
| 本公司或新世界中國： | 新世界中國地產有限公司 |
| 財政年度： | 7月1日至6月30日之財政年度 |
| 總樓面面積： | 總樓面面積 |
| 本集團： | 新世界中國地產有限公司及其附屬公司 |
| 新世界集團： | 新世界發展有限公司及其附屬公司 |
| 香港： | 香港 |
| 港元： | 香港法定貨幣港元 |
| 不適用： | 不適用 |
| 中國或中國內地： | 中華人民共和國 |
| 人民幣： | 中華人民共和國法定貨幣人民幣 |
| 特區或香港特區： | 特別行政區 — 中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有高度自治權 |
| 香港聯交所： | 香港聯合交易所有限公司 |
| 待定： | 待定 |
| 美國： | 美利堅合眾國 |
| 美元： | 美利堅合眾國法定貨幣美元 |

財務詞彙

應佔經營溢利： 未計總辦事處項目前之股東應佔溢利

每股基本盈利：
$$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均數}}$$

流動比率：
$$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$$

香港銀行同業拆息： 香港銀行同業拆出利率

倫敦銀行同業拆息： 倫敦銀行同業拆出利率

債項淨額： 借款於扣除現金及銀行結餘後之總額

債項淨額與股東權益比率：
$$\frac{\text{債項淨額}}{\text{總權益}}$$

量度詞彙

平方呎： 平方英尺

平方米： 平方米

公里： 公里

平方公里： 平方公里



公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)
杜惠愷先生(副主席)
鄭家成先生
鄭志剛先生
梁志堅先生
周桂昌先生
周宇俊先生
方承光先生
顏文英小姐

非執行董事

符史聖先生

獨立非執行董事

鄭維志先生
田北俊先生
李聯偉先生

公司秘書

顏文英小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
中信嘉華銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行

網址

www.nwcl.com.hk

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港之股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份代號

香港聯交所00917

投資者資料

如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡
新世界中國地產有限公司企業傳訊部
地址為：

香港皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓
電話：(852) 2131 0201
傳真：(852) 2131 0216
電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk



New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓
電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216
www.nwcl.com.hk