



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

>>> 中期報告 2008/2009

物業 | 基建 | 服務 | 百貨



目錄

財務摘要	2
主席報告書	3
董事總經理報告書	4
簡明綜合收益表 — 未經審核	9
簡明綜合資產負債表 — 未經審核	10
簡明綜合現金流量表 — 未經審核	12
簡明綜合權益變動表 — 未經審核	13
簡明賬目附註	14
流動資金及資本來源	29
其他資料	30
公司資料	44

財務摘要

	未經審核		
	截至12月31日止六個月		
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元 (重列)	變動 %
收入	12,070.4	13,055.7	(7.5)
分部業績總額	2,485.7	4,023.4	(38.2)
其他收益·淨值	155.6	2,483.8	(93.7)
投資物業之公平價值變動	(2,353.7)	2,123.9	不適用
股東應佔(虧損)/溢利	(992.2)	5,649.4	不適用
基本溢利	1,018.1	1,727.1	(41.0)

	2008年	2008年	變動 %
	12月31日 百萬港元	6月30日 百萬港元 (重列)	
現金及銀行存款	11,493.5	13,126.1	(12.4)
債務淨額	34,825.3	26,929.7	29.3
總權益	93,007.5	94,904.7	(2.0)
淨負債比率(%)	37.4	28.4	9.0

主席報告書

各位股東：

古人有曰「修身齊家治國平天下」，要穩定社會發展，必先安內而天下平。現在我們知道「天下」不再分限於中國境內區域，天下不是一國之天下，一場全球金融海嘯，直接影響世界每個角落，左右每個家庭的生計。

自美國次級房屋信貸危機爆發後，投資者對抵押證券價值失去信心，各行各業無不承受全球金融風暴所帶來的經濟衝擊——多間大型金融機構倒閉或被政府接管、現存經濟體系瀕臨破產——各中央銀行紛紛推出一系列放鬆銀根政策，各國推行各式穩定經濟緊急法案，人民醒悟單靠一己之力，並不足以對抗是次全球經濟衰退。

經濟形勢迅速下滑，中央政府卻能當機立斷，一方面振興經濟，一方面帶領人民走出困局。「挑戰與機遇並存，困難與希望同在」，溫家寶總理在第十一屆全國人民代表大會上鼓勵國家上下一心。中央政府不但擴大內需市場，更積極改革開放，實施新的企業所得稅，為香港中小企開啟方便之門；香港企業也同時調整業務重心，由出口轉為內銷，以減低海外需求急降所帶來的投資風險。國治而家齊，家齊後國治，應對風暴，香港與祖國早已同軌同步。

新世界集團早於1972年上市，經營四大核心業務——物業及酒店、基建、服務和百貨，背靠中國、以港為家。我們秉承進取而穩健的投資策略，持盈保泰，見可而進，知難而退，30多年來才可安然經歷多次順逆，深信汲取昨天的經驗，才能全力迎上今天的挑戰。

主席

鄭裕彤博士

香港，2009年3月17日

董事總經理報告書

各位股東：

美國次按問題於2008年第三季觸發全球金融危機。信貸緊縮及預期全球經濟放緩產生眾多不明朗因素及風險。作為全球最開放的市場之一，香港亦無法獨善其身。

截至2008年12月31日止六個月，新世界發展錄得淨虧損9億9,220萬港元。有關虧損主要由於目前金融及經濟環境欠佳，導致投資物業公平值變動產生約23億5,370萬港元虧損及可供出售財務資產出現約3億3千萬港元耗蝕撥備所致。若剔除特殊項目，儘管本集團於回顧期內並無重大物業項目出售，本集團的基本溢利為10億1,810萬港元。

業務回顧

香港物業發展

香港的經濟不景氣已對樓市氣氛構成不利影響。樓市出現成交減少及樓價調整的情況，其中以2008年最後一季最為顯著。

本集團共有四個項目，分別為何文田衛理苑A座、元朗翹翠峰、尖沙咀河內道重建項目及西環卑路乍街42-44號，提供逾1,200個單位出售。

於回顧期內，本集團已向政府支付約40億港元，作為兩個物業項目（位於元朗的龍田村項目及位於沙田的車公廟站項目）的集團應佔地價，涉及的總樓面面積約210萬平方呎。

本集團目前持有總樓面面積460萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途；另有合共超過2,170萬平方呎待更改用途之農地儲備。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積(平方呎)
港島	440,685
九龍	1,229,960
新界(不包括待更改用途之農地)	2,938,054
總計	4,608,699

農地儲備地區分佈	土地總面積(平方呎)	應佔土地面積(平方呎)
元朗	14,671,500	13,270,000
沙田／大埔	3,394,000	2,508,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,265,000	1,028,000
屯門	120,000	120,000
總計	21,710,500	19,186,000

本集團正與政府磋商更改約680萬平方呎農地的用途，亦正尋求各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局及香港鐵路有限公司招標的發展項目。

董事總經理報告書

香港物業投資

於2009財政年度上半年，本集團於香港的總租金收入為6億2,500萬港元，較去年同期上升7.2%。本集團投資組合旗下主要項目，均維持令人滿意的出租率。

酒店

於2008年，來自中國內地的旅客維持增長，並繼續成為訪港旅客的主要來源，佔旅客總數約57%，令訪港旅客總數上升4.7%，創2,900萬新高。至於長途旅客，特別是來自北美及歐洲的旅客數目，則由於全球經濟衰退而大幅下跌。

於2009財政年度上半年，本集團位於香港的酒店為本集團提供穩定貢獻。香港君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店錄得之平均入住率達76%，並保持過往的平均房租。

酒店業務總體經營業績未如理想，是由於北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行局部翻新工程、新投入服務的武漢新世界酒店營運仍未上軌道及大連新世界酒店、香港凱悅酒店•沙田及香港凱悅酒店•尖沙咀產生開業前費用所致。

上海貝爾特酒店已於2008年10月投入服務，提供260間客房。同時，本集團在香港及內地的三間新酒店將相繼投入服務，以加強我們現有酒店組合。這三間酒店包括位於香港剛開業的香港凱悅酒店•沙田、香港凱悅酒店•尖沙咀及將於2009年3月開幕的大連新世界酒店。

新創建集團有限公司（「新創建集團」）

新創建集團於2009財政年度上半年錄得股東應佔溢利8億1,330萬港元，若剔除去年同期出售海濱南岸住宅所獲得溢利10億1,480萬港元，則較去年同期下跌33%。

基建業務分部的貢獻下降，主要原因為燃料成本飆升，嚴重影響能源業務的盈利能力。服務業務分部的貢獻下跌，主要由於大福證券因全球金融危機導致盈利大幅下降所致。

基建

珠江三角洲地區的道路項目表現受到商業活動放緩影響。廣州市北環高速公路及京珠高速公路（廣珠段）的每日平均交通流量分別下跌3%及8%。深圳惠州公路及高速公路的合併日均交通流量則下跌5%。

由於經濟衰退，珠江電廠的總售電量下跌10%。煤炭價格急升則使情況更形嚴峻。儘管澳門部分規模龐大的建築項目延期或暫停，澳門電廠的售電量仍增加6%。成都金堂電廠由於兩台發電機組已分別於2007年6月及10月投入營運，售電量上升12%。

澳門水廠的每日平均售水量輕微下跌1%。在中國內地，重慶唐家沱污水處理廠的每日平均污水處理量增加4%。鄭州水廠及常熟水廠的售水量分別下跌6%及3%。相對其他業務，全球金融海嘯對水務業務的整體影響較輕微。

董事總經理報告書

因已終止與一名主要客戶的合約，廈門象嶼新創建碼頭有限公司吞吐量下降6%至379,000個標準箱。備受新建碼頭競爭及經濟活動放緩影響，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司及天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的吞吐量分別滑落18%至473,000個標準箱及5%至976,000個標準箱。

服務

設施租賃業務繼續為本集團提供穩定的收入來源及現金流。香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續取得令人滿意的業績，期內共舉辦527項活動。亞洲貨櫃物流中心錄得穩定利潤，平均出租率維持99%。由於倉儲需求持續殷切，亞洲貨櫃物流中心亦因此受惠，平均租金上升。

大福證券的貢獻顯著下跌，主要由於在金融海嘯下其經紀及孖展融資服務的盈利大幅倒退。

Tricor已擴展業務至12個國家，21個城市。其於香港、新加坡及中國大陸的業務營運合共佔總溢利逾80%。於2008年9月，Tricor亦成功收購汶萊的企業服務業務。

高油價及員工薪金上漲仍對集團交通運輸業務的盈利能力構成壓力，疲弱的經濟及激烈的市場競爭亦令交通運輸業務的乘客量普遍下跌。本地巴士的應佔經營溢利下跌了35%，及本地渡輪期內錄得經營虧損840萬港元（2007：40萬港元）。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於回顧期內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施及美國次按問題引發之全球經濟下滑之負面影響。面對此等挑戰，新世界中國地產於2009財政年度上半年錄得溢利3億7,420萬港元，較去年同期下跌59.3%。期內溢利下跌乃主要由於新世界中國地產之租賃組合公平值下調，導致投資物業公平值變動產生虧損5,520萬港元（去年同期則為收益7,650萬港元）及匯兌虧損1,260萬港元（去年同期人民幣升值超過4%時則為收益2億2,680萬港元）所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，新世界中國地產四個核心業務之相關主要溢利實際達5億1,480萬港元，較去年同期上升超過4.9%。

在整體房地產市場成交量萎縮及價格調整之情況下，新世界中國地產之物業銷售業務仍維持正面的貢獻，平均毛利率更大幅改善5.8個百分點。此外，租賃業務錄得32%可觀應佔經營溢利貢獻增長，投資物業組合之租金及出租率亦持續提升。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

截至2008年12月31日止六個月，新世界百貨的總收入達到8億8,390萬港元，按年增長33.3%。經營溢利達3億2,430萬港元。股東應佔溢利增加13.5%至2億5,860萬港元。

於回顧期內，新世界百貨於武漢及北京開設兩間新店，即自有店武漢漢陽店及管理店北京利瑩店。新增的樓面面積約為95,000平方米，令新世界百貨的總樓面面積增至1,042,570平方米。於2008年年底，本集團於中國內地經營33間百貨店（20間自有店及13間管理店）。

董事總經理報告書

百貨店分佈於中國東北、華北、華東、華中及西南五個營運區域，覆蓋全國17個主要城市。於回顧期內，華中地區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的30.2%，其次為華東地區及中國東北地區，分別佔29.8%及25.3%。

由於本集團將重建尖沙咀新世界中心東翼，位於上址的香港店自2008年7月起結業。

電訊

於回顧期內，新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)致力重組業務，精簡缺乏盈利能力的業務，並採取更嚴格的節流措施。新世界電訊於期內達致收支平衡。

於2009財政年度上半年，CSL New World Mobility Group(「CSLNWM」)錄得29億7,800萬港元收入，下跌9.3%。下跌主要由於回顧期內消費明顯放緩，令手機銷量下降所致。扣除利息及稅項前盈利由3億9,800萬港元收入跌至2億4,500萬港元虧損。扣除利息及稅項前盈利下跌乃由於公司決定投資新的網絡技術，令現有網絡折舊支出上升所致。這令折舊及攤銷開支增加5億4,800萬港元。本集團於CSLNWM投資的應佔虧損為4,890萬港元。

新世界策略投資有限公司(「新世界策略」)

作為本集團的投資部門，2007年8月成立的新世界策略，於截至2008年12月31日止期間繼續物色潛在投資機會。由於正值金融海嘯，新世界策略於期內並無進行任何投資，專注管理現有投資項目。

雖然市場氣氛淡靜，新世界策略的其中一項投資人和商業控股有限公司(「人和」)，成功於2008年10月22日在香港聯合交易所有限公司主板上市。人和於中國內地從事營運及興建獨立地下購物中心。

展望

近月，新推售項目的價格作出合理調整，加上按揭市場得到放寬，香港住宅市場已出現回穩跡象。置業人士負擔能力增加，加上低息環境及未來供應緊絀，應可令香港物業市場受惠。

隨著環球金融市場於2008年第四季急挫，寫字樓需求及零售消費同告下跌，市場預期寫字樓及商場租金將會受壓。

地產行業與本地經濟息息相關。信貸危機及有關全球經濟衰退的憂慮威脅全球每個經濟體系，中國亦不能倖免。隨著中央政府及時推行積極的財政政策及放寬銀根政策，內地物業市場近日已出現回穩跡象。

然而，短期內，全球經濟狀況不穩或會為中國房地產市場帶來下滑風險。為應付相關風險，新世界中國地產將會繼續採取審慎政策管理其於中國之業務。然而，我們相信高速城市化及實際房屋需求，將會推動市場長遠穩健增長及發展。

董事總經理報告書

環球金融海嘯對水務行業的整體影響不大。為提高防守性水務項目的貢獻，本集團已對重慶悅來水廠、天津芥園水廠及蘇州工業園 — 污泥乾化項目進行投資。

會展中心的擴建工程快將竣工，而從2009年4月開始，新增之19,400平方米擴建部份將會增加會展中心可租用場地至合共83,400平方米，進一步鞏固其市場領導地位。

於2008年12月31日，建築的手頭合約總值約為290億港元，雖然並未能完全反映環球金融海嘯帶來的衝擊，但管理層仍然對香港中長期的前景審慎樂觀。本集團已作出充分準備，務求掌握多項規模龐大的工程項目帶來的機遇，如西九龍發展項目、啟德重建項目以及港珠澳大橋工程。

合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司成立於2007年3月，於中國內地開發18個鐵路集裝箱中心站。目前位於昆明的設施運作暢順，而位於重慶、鄭州、青島及大連的中心站建築工程亦已如期進行，並預期將於2009年下半年竣工及投入運作。下一批獲准興建的中心站包括西安及成都，亦正如期興建。

中國的消費品零售銷售總額繼續上揚，於2008年錄得21.6%的大幅增長，較去年增加4.8個百分點。反映對優良生活質素及優質消費產品存在殷切需求，成為推動零售行業增長的動力。

新世界百貨擬於旗下百貨店劃撥更多零售空間，提供更多環繞時尚生活的服務，如特色餐飲商舖、娛樂及便利設施，並為顧客改善店內服務，豐富客戶的購物體驗。

面對全球經濟陷入衰退及經營環境日益嚴峻，新世界百貨已制訂合適的短期及長遠發展策略以確保維持盈利能力。短期而言，新世界百貨將暫緩優化產品組合，並增加銷情理想的產品。長遠而言，由於購物人流大部分集中於路面樓層及較低樓層，新世界百貨開始將部分百貨店內擁有較大樓面面積的頂層設計成活動大堂，以配合大規模的主題推廣活動。

整體而言，本集團將繼續密切留意風險並調整計劃，為我們的持份者爭取最佳利益。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2009年3月17日

簡明綜合收益表－未經審核

		截至12月31日止六個月	
	附註	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元 (重列)
收入	2	12,070.4	13,055.7
銷售成本		(8,244.1)	(9,070.6)
毛利		3,826.3	3,985.1
其他收入		9.4	18.4
其他收益·淨值		155.6	2,483.8
銷售及推廣費用		(195.5)	(249.4)
行政費用		(1,067.2)	(966.7)
其他營運費用		(1,292.9)	(1,386.9)
投資物業公平值變動		(2,353.7)	2,123.9
營業(虧損)/溢利	3	(918.0)	6,008.2
財務收入		355.4	795.6
財務費用		(701.6)	(785.9)
		(1,264.2)	6,017.9
應佔業績			
共同控制實體		929.3	1,852.9
聯營公司		(36.3)	482.0
除稅前(虧損)/溢利		(371.2)	8,352.8
稅項	4	(29.0)	(1,089.4)
本期(虧損)/溢利		(400.2)	7,263.4
應佔(虧損)/溢利：			
股東		(992.2)	5,649.4
少數股東權益		592.0	1,614.0
		(400.2)	7,263.4
股息		346.8	672.4
每股(虧損)/盈利	5		
基本		(HK\$0.28)	HK\$1.52
攤薄		(HK\$0.28)	HK\$1.45

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元 (重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		30,589.6	31,577.9
物業、機器及設備		6,285.4	5,987.7
租賃土地及土地使用權		3,515.5	4,950.7
無形服務特許權	7	981.1	1,153.5
無形資產	8	1,512.9	1,409.4
共同控制實體權益		32,487.3	30,547.1
聯營公司權益		9,673.9	10,163.3
可供出售財務資產	9	5,631.5	4,796.5
持至到期日投資		33.5	33.4
按公平值透過損益列賬財務資產	11	—	1,194.4
待發展物業		11,353.1	11,174.9
遞延稅項資產		350.8	322.2
其他非流動資產		1,276.7	1,284.8
		103,691.3	104,595.8
流動資產			
發展中物業		25,082.4	18,409.6
待售物業		6,073.8	5,901.7
存貨		454.0	454.2
應收賬及預付款	10	18,144.6	18,897.5
按公平值透過損益列賬財務資產	11	394.3	629.9
代客戶持有之現金		3,165.5	3,105.8
有限制銀行存款		316.8	636.9
現金及銀行存款		11,493.5	13,126.1
		65,124.9	61,161.7
總資產		168,816.2	165,757.5

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元 (重列)
權益			
股本	12	3,758.4	3,736.5
儲備		66,293.3	67,718.7
擬派末期股息		—	939.6
中期股息		346.8	—
股東權益		70,398.5	72,394.8
少數股東權益		22,609.0	22,509.9
總權益		93,007.5	94,904.7
負債			
非流動負債			
長期借貸	13	36,761.3	31,361.8
遞延稅項負債		4,808.1	5,142.8
其他非流動負債		486.0	461.7
		42,055.4	36,966.3
流動負債			
應付賬及應付費用	14	20,349.1	20,656.2
長期借貸之即期部分	13	8,489.0	7,193.0
短期借貸	13	3,694.9	4,608.9
應付即期稅款		1,220.3	1,428.4
		33,753.3	33,886.5
總負債		75,808.7	70,852.8
總權益及負債		168,816.2	165,757.5
流動資產淨值		31,371.6	27,275.2
總資產減流動負債		135,062.9	131,871.0

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
營業活動產生之現金(流出)／流入淨額	(4,888.0)	4,044.0
投資活動之現金流出淨額	(960.9)	(801.4)
融資活動產生之現金流入／(流出)淨額	4,894.7	(4,436.5)
現金及現金等值項目減少	(954.2)	(1,193.9)
於期初時之現金及現金等值項目	12,334.3	14,551.3
外幣兌換率轉換之影響	(20.5)	75.4
於期末時之現金及現金等值項目	11,359.6	13,432.8
現金及現金等值結餘之分析：		
現金及銀行存款	11,493.5	13,471.3
銀行透支	(133.9)	(38.5)
	11,359.6	13,432.8

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2008年12月31日止六個月	股本 百萬港元	儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元	總權益 百萬港元
於2008年7月1日，如前呈報	3,736.5	68,602.4	72,338.9	22,467.2	94,806.1
因會計政策變動之前期調整	—	55.9	55.9	42.7	98.6
於2008年7月1日，經重列	3,736.5	68,658.3	72,394.8	22,509.9	94,904.7
可供出售財務資產公平價值變動， 已扣除稅項	—	(653.2)	(653.2)	(135.9)	(789.1)
可供出售財務資產耗蝕	—	243.9	243.9	89.3	333.2
出售可供出售財務資產	—	(11.5)	(11.5)	—	(11.5)
匯兌差額	—	(54.0)	(54.0)	8.9	(45.1)
於權益直接確認之淨支出	—	(474.8)	(474.8)	(37.7)	(512.5)
本期(虧損)/溢利	—	(992.2)	(992.2)	592.0	(400.2)
本期確認之(支出)/收入總額	—	(1,467.0)	(1,467.0)	554.3	(912.7)
股息	—	(939.6)	(939.6)	(149.1)	(1,088.7)
被視作購入附屬公司權益	—	—	—	(286.7)	(286.7)
購入附屬公司	—	10.0	10.0	4.3	14.3
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	2.5	2.5
出售附屬公司	—	—	—	(15.9)	(15.9)
應佔共同控制實體其他儲備變動	—	(37.7)	(37.7)	(28.7)	(66.4)
發行以股代息股份	21.9	369.4	391.3	—	391.3
一間附屬公司回購可換股債券	—	(3.8)	(3.8)	(1.7)	(5.5)
僱員股份報酬儲備確認	—	50.5	50.5	20.1	70.6
	21.9	(2,018.2)	(1,996.3)	99.1	(1,897.2)
於2008年12月31日	3,758.4	66,640.1	70,398.5	22,609.0	93,007.5
截至2007年12月31日止六個月					
於2007年7月1日，如前呈報	3,692.1	56,795.5	60,487.6	17,996.2	78,483.8
因會計政策變動之前期調整	—	44.6	44.6	35.4	80.0
於2007年7月1日，經重列	3,692.1	56,840.1	60,532.2	18,031.6	78,563.8
可供出售財務資產公平價值變動 已扣除稅項	—	310.6	310.6	33.9	344.5
重新分類為可供出售財務資產 為一間聯營公司	—	(104.7)	(104.7)	—	(104.7)
出售可供出售財務資產	—	(19.6)	(19.6)	—	(19.6)
出售一間附屬公司撥回	—	(41.5)	(41.5)	—	(41.5)
匯兌差額	—	930.4	930.4	311.8	1,242.2
於權益直接確認之淨收入	—	1,075.2	1,075.2	345.7	1,420.9
本期溢利	—	5,649.4	5,649.4	1,614.0	7,263.4
本期確認之收入總額	—	6,724.6	6,724.6	1,959.7	8,684.3
股息	—	(928.3)	(928.3)	(68.6)	(996.9)
增購附屬公司權益	—	—	—	(48.9)	(48.9)
購入附屬公司	—	92.7	92.7	75.6	168.3
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	1,147.1	1,147.1
少數股東注資	—	—	—	78.6	78.6
發行以股代息股份	20.3	362.1	382.4	—	382.4
行使購股權	1.9	31.9	33.8	—	33.8
僱員股份報酬儲備確認	—	19.1	19.1	18.4	37.5
	22.2	6,302.1	6,324.3	3,161.9	9,486.2
於2007年12月31日，經重列	3,714.3	63,142.2	66,856.5	21,193.5	88,050.0

簡明賬目附註

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」,以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16編製。中期財務報表應與2008年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法,除下列詳述的會計政策及計算方法外,與編製2008年年度財務報表所使用者貫徹一致。

截至2008年12月31日止六個月,本公司及其附屬公司(「本集團」)已採納下列與本集團經營相關且必須於截至2009年6月30日止財政年度採納的修訂及詮釋:

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	重新分類金融資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產限額、最低資本規定及相互間的關係

除香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第12號外,採納該等修訂及詮釋對本集團的會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響,亦與編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製2008年年度財務報表所使用者貫徹一致。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第12號引致的影響現載列如下。

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

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

因應用香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第12號而確認的財務資產初始按公平值確認,並於其後使用實際利率法計算的攤銷成本計量。

此外,本集團根據就建築收入的集團會計政策確認有關服務特許權項下提供建築服務及改善服務所得的收入及支出。

簡明賬目附註

1. 編製基準及會計政策 (續)

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號導致本集團的主要會計政策出現變動，並已作出追溯應用及因此而將比較數字作出相應重列。下述之財務影響摘要主要由於採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號而產生：

簡明綜合資產負債表

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
物業、機器及設備減少	981.1	1,153.5
無形特許經營權增加	981.1	1,153.5
共同控制實體權益增加	139.8	129.3
遞延稅項負債增加	30.7	30.7
儲備增加	61.9	55.9
匯兌儲備增加	24.9	24.8
盈利保留增加	37.0	31.1
少數股東權益增加	47.2	42.7

簡明綜合收益表

截至12月31日止六個月

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
共同控制實體應佔業績增加	10.5	8.1
無形特許經營權攤銷增加	38.2	45.6
折舊減少	38.2	45.6
每股基本(虧損)/盈利(減少)/增加	(0.01港元)	0.01港元
每股攤薄(虧損)/盈利(減少)/增加	(0.01港元)	0.01港元

若干必須於2009年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間應用而本集團仍未採納的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋如下：

於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)	首次採納香港財務準則
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及注銷
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)	業務合併及綜合及獨立財務報表
香港會計準則第7號(修訂本)	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	經營分部
香港財務報告準則第1號(經修訂)及香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體及聯營公司的成本投資
香港會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	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(修訂本)	合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進

簡明賬目附註

1. 編製基準及會計政策(續)

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及重新計量於財務報表內若干項目。本集團尚未能確定是否會對其營運及財務狀況構成影響。

2. 分部資料

本集團之業務分為物業投資、物業發展、服務、基建、電訊、百貨、酒店經營及其他業務(包括媒體及科技業務)分部。

(a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2008年12月31日										
止六個月										
對外	747.4	774.8	7,228.9	170.7	466.2	1,257.1	1,269.8	155.5	—	12,070.4
內部分部	100.9	—	1,327.3	—	31.1	—	2.0	14.7	(1,476.0)	—
收入	848.3	774.8	8,556.2	170.7	497.3	1,257.1	1,271.8	170.2	(1,476.0)	12,070.4
分部業績	517.8	110.5	402.3	38.7	(0.5)	216.5	286.6	20.8	—	1,592.7
其他收益，淨值	(2.5)	64.8	(245.3)	130.9	—	—	53.7	154.0	—	155.6
投資物業公平值變動										(2,353.7)
未分攤企業費用										(312.6)
營業虧損										(918.0)
財務收入										355.4
財務費用										(701.6)
										(1,264.2)
應佔業績										
共同控制實體	107.4	181.4	173.2	477.0	—	—	16.0	(25.7)	—	929.3
聯營公司	14.7	(15.6)	12.7	1.4	(48.9)	—	(0.9)	0.3	—	(36.3)
除稅前虧損										(371.2)
稅項										(29.0)
本期虧損										(400.2)
於2008年12月31日										
分部資產	31,700.1	48,949.6	15,312.6	1,280.5	1,276.0	3,998.8	4,384.0	7,551.4	—	114,453.0
共同控制實體權益	4,039.8	11,045.5	4,430.7	11,213.2	—	—	1,273.3	484.8	—	32,487.3
聯營公司權益	2,435.2	1,322.1	2,938.7	842.1	2,002.1	—	116.7	17.0	—	9,673.9
未分攤資產										12,202.0
總資產										168,816.2
分部負債	604.4	6,171.8	8,905.1	506.2	234.6	2,465.2	1,337.2	647.7	—	20,872.2
未分攤負債										54,936.5
總負債										75,808.7
截至2008年12月31日										
止六個月										
資本性開支	39.2	156.9	201.1	1.8	46.5	142.0	162.7	6.5	—	756.7
折舊及攤銷	34.5	19.8	63.7	39.2	23.2	91.1	85.6	14.8	—	371.9
耗蝕支出及撥備	—	—	139.5	—	—	—	10.4	199.6	—	349.5

簡明賬目附註

2. 分部資料(續)

(a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料(續)

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2007年12月31日										
止六個月(重列)										
對外	682.0	1,206.3	7,936.4	156.9	480.8	1,123.1	1,264.0	206.2	—	13,055.7
內部分部	99.2	—	1,338.8	—	33.5	—	—	19.7	(1,491.2)	—
收入	781.2	1,206.3	9,275.2	156.9	514.3	1,123.1	1,264.0	225.9	(1,491.2)	13,055.7
分部業績	431.7	140.4	609.5	53.6	(44.5)	188.9	295.7	13.2	—	1,688.5
其他收益·淨值	0.2	220.9	107.0	143.7	2.4	1,613.6	—	396.0	—	2,483.8
投資物業公平值變動										2,123.9
未分攤企業費用										(288.0)
營業溢利										6,008.2
財務收入										795.6
財務費用										(785.9)
										6,017.9
應佔業績										
共同控制實體	195.5	964.1	150.6	448.3	—	—	29.9	64.5	—	1,852.9
聯營公司	116.7	22.3	123.0	144.5	76.7	—	(8.6)	7.4	—	482.0
除稅前溢利										8,352.8
稅項										(1,089.4)
本期溢利										7,263.4
於2008年6月30日										
(重列)										
分部資產	34,133.8	44,384.0	15,446.2	2,421.2	1,281.3	3,554.6	3,294.8	6,446.0	—	110,961.9
共同控制實體權益	4,118.3	11,787.8	4,269.2	8,681.6	—	—	1,036.1	654.1	—	30,547.1
聯營公司權益	3,181.9	1,528.3	2,233.1	849.4	2,207.5	—	116.7	46.4	—	10,163.3
未分攤資產										14,085.2
總資產										165,757.5
分部負債	520.7	5,817.5	9,795.2	414.7	221.4	1,603.2	1,242.9	1,502.3	—	21,117.9
未分攤負債										49,734.9
總負債										70,852.8
截至2007年12月31日										
止六個月										
資本性開支	959.1	372.6	79.5	—	25.4	214.9	967.3	83.9	—	2,702.7
折舊及攤銷	23.9	15.4	62.6	45.9	43.0	71.6	108.1	27.1	—	397.6
耗蝕支出及撥備	—	—	—	—	—	—	18.9	61.2	—	80.1

簡明賬目附註

2. 分部資料(續)

(b) 次要分部報告形式 — 地區分部資料

	收入	資本性開支	分部資產
	截至2008年12月31日 止六個月 百萬港元	截至2008年12月31日 止六個月 百萬港元	於2008年 12月31日 百萬港元
香港及其他	7,256.1	404.1	68,560.0
中國大陸	2,880.8	352.6	44,100.9
澳門	1,933.5	—	1,792.1
	12,070.4	756.7	114,453.0
	截至2007年12月31日 止六個月 百萬港元	截至2007年12月31日 止六個月 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
香港及其他	6,547.0	326.3	66,936.1
中國大陸	3,316.2	2,376.4	41,864.0
澳門	3,192.5	—	2,161.8
	13,055.7	2,702.7	110,961.9

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

簡明賬目附註

3. 營業(虧損)/溢利

截至12月31日止六個月

本集團之營業(虧損)/溢利已包括及扣除下列收入/(支出)項目：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
上市及非上市證券之股息收入	9.4	18.4
被視作購入/出售附屬公司權益收益	137.6	1,690.5
出售淨溢利		
可供出售財務資產	16.2	70.9
附屬公司	56.6	88.4
派威公司欠款收回	—	424.3
一間附屬公司回購可換股債券盈餘	67.0	—
購入之淨資產公平值超逾收購成本		
增購附屬公司權益	—	19.6
附屬公司	50.9	125.7
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	371.6	16.7
匯兌收益	—	124.8
證券業務產生的孖展及其他借貸的利息收入，包括在收入中	47.4	225.0
槓桿外匯買賣的淨收入	2.6	2.1
買賣證券的佣金	129.2	482.6
買賣期貨、期權及商品的佣金	62.2	31.9
買賣貴金屬合約的佣金	3.9	3.9
買賣期貨、期權及貴金屬合約的純利	16.1	10.1
買賣外匯合約的純利	6.9	3.1
出售存貨成本	(1,732.8)	(1,844.8)
折舊及攤銷	(371.9)	(397.6)
耗蝕虧損		
應收賬	(5.9)	(68.4)
共同控制實體欠款	(10.4)	(11.7)
可供出售財務資產	(333.2)	—
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值虧損	(189.2)	—
經營證券經紀及孖展借貸業務的利息開支	(6.2)	(150.4)
被視作出售附屬公司權益攤薄虧損	(1.4)	(9.9)

4. 稅項

截至12月31日止六個月

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	209.2	217.0
中國大陸及海外稅項	139.7	388.1
中國大陸土地增值稅	18.6	54.0
遞延稅項		
投資物業之估值	(342.6)	364.1
暫時差異	4.1	66.2
	29.0	1,089.4

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2007年：17.5%)提撥準備。

簡明賬目附註

4. 稅項(續)

中國大陸及海外應課稅溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之國家稅率計算。此等稅率由3%至33%(2007年：3%至33%)不等。

中國所得稅已根據於中國經營之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之估計應課稅溢利按稅率25%(2007年：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。

應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為119.4百萬港元及22.3百萬港元(2007年：經重列674.7百萬港元及104.7百萬港元)，已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績計入收益表內。

5. 每股(虧損)/盈利

截至12月31日止六個月

期內每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元 (重列)
股東應佔(虧損)/溢利	(992.2)	5,649.4
攤薄潛在普通股之影響		
可換股債券利息支出	—	128.2
攤薄應佔附屬公司業績之調整	(9.0)	(32.9)
計算每股攤薄(虧損)/盈利的(虧損)/溢利	(1,001.2)	5,744.7
		股份數目
	2008年	2007年
計算每股基本(虧損)/盈利之加權平均股份數目(百萬)	3,595.4	3,712.2
攤薄潛在普通股之影響		
購股權	—	30.7
可換股債券	—	224.0
計算每股攤薄(虧損)/盈利之加權平均股份數目(百萬)	3,595.4	3,966.9

由於兌換及行使期內未償還之可換股債券及可行使之購股權會對每股虧損造成反攤薄影響，故截至2008年12月31日止六個月內之每股攤薄虧損並無假設兌換可換股債券及行使購股權。

6. 資本性開支

截至2008年12月31日止六個月，本集團於物業、機器及設備，無形資產及投資物業共斥資756.7萬港元(2007年：2,702.7百萬港元)。本集團並出售賬面淨值為數234.1百萬港元(2007年：19.3百萬港元)之投資物業、租賃土地及土地使用權，無形服務特許權及物業、機器及設備。

簡明賬目附註

7. 無形服務特許權

	百萬港元
於2008年7月1日賬面淨值，如前呈報	—
因會計政策變動之前期調整	1,153.5
於2008年7月1日賬面淨值，經重列	1,153.5
出售	(134.2)
攤銷	(38.2)
於2008年12月31日賬面淨值	981.1

8. 無形資產

	商譽 百萬港元	牌照、軟件 商標及特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	經營權 百萬港元	合計 百萬港元
於2008年7月1日賬面淨值	1,025.5	151.6	—	232.3	1,409.4
增加	—	—	—	86.5	86.5
收購附屬公司	20.9	—	—	—	20.9
攤銷	—	(3.9)	—	—	(3.9)
於2008年12月31日賬面淨值	1,046.4	147.7	—	318.8	1,512.9

9. 可供出售財務資產

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
上市證券：		
於香港上市股本證券，按市值	2,115.4	925.1
於海外上市股本證券，按市值	523.5	893.8
非上市證券：		
股本證券，按公平值	2,953.6	2,938.6
債務證券，按公平值	39.0	39.0
總額	5,631.5	4,796.5

簡明賬目附註

9. 可供出售財務資產(續)

可供出售財務資產按發行人類別分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
股本證券：		
公營機構	33.3	33.3
銀行及其他金融機構	187.4	188.5
企業機構	5,371.8	4,535.7
債務證券：		
公營機構	29.0	29.0
企業機構	10.0	10.0
	5,631.5	4,796.5

10. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
即日至30天	4,682.2	4,671.4
31天至60天	326.4	488.5
多於60天	633.1	933.2
	5,641.7	6,093.1

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

本集團向證券業務之孖展客戶提供為數1,636.2百萬港元(2008年6月30日：1,863.6百萬港元)之墊款。該等墊款由相關之抵押上市證券作抵押且計息。授予孖展客之融資額度，乃根據本集團接納之抵押證券之折讓市值而釐定。於2008年12月31日，有關孖展客戶的墊款以證券作抵押品之總市值為7,657.1百萬港元(2008年6月30日：21,293.0百萬港元)。

簡明賬目附註

11. 按公平值透過損益列賬財務資產

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
非流動		
非上市債務證券，按公平值	—	1,194.4
流動		
上市證券：		
於香港上市股本證券	93.2	174.6
於海外上市股本證券	21.8	42.7
非上市證券：		
股本證券	266.6	359.5
債務證券	12.7	53.1
總額	394.3	1,824.3

上市證券公平值乃根據相關交易所提供之市場買入報價釐定。非上市證券公平值乃採用折現現金流量模式等金融模式，並參考相關金融機構之報價釐定。

按公平值透過損益列賬財務資產按發行人類別分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
股本證券：		
銀行及其他金融機構	65.3	87.0
企業機構	316.3	489.8
債務證券：		
銀行及其他金融機構	12.7	53.1
企業機構	—	1,194.4
總額	394.3	1,824.3

12. 股本

	於2008年12月31日		於2008年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
註冊股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
期／年初結存	3,736.5	3,736.5	3,692.1	3,692.1
以股代息(附註a)	21.9	21.9	41.6	41.6
行使購股權(附註b)	—	—	2.8	2.8
期／年末結存	3,758.4	3,758.4	3,736.5	3,736.5

簡明賬目附註

12. 股本(續)

附註：

- (a) 於2008年12月31日六個月內，本公司共發行21,888,184新股以每股17.8752港元，以支付2008年中期以股代息。
- (b) 本公司於2006年11月24日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。於2007年3月19日，本公司共發行136,450,000股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股17.756港元。

本公司董事(「董事會」)可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格參與者授出可認購本公司股份之購股權。因行使根據購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超逾本公司於2006年11月24日之已發行股本之10.0%，即366,388,464股股份。

截至2008年12月31日止六個月內購股權數目之變動如下：

	購股權數目
於2008年7月1日	132,934,000
期內失效	(200,000)
於2008年12月31日	132,734,000

13. 借貸

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行借款	19,032.9	14,916.9
無抵押銀行借款	17,601.0	14,826.5
可換股債券	8,210.9	8,248.8
少數股東貸款	405.5	562.6
	45,250.3	38,554.8
長期借貸之即期部分	(8,489.0)	(7,193.0)
	36,761.3	31,361.8
短期借貸		
有抵押銀行借款	357.0	475.5
無抵押銀行借款	935.8	2,092.6
其他無抵押貸款	538.9	173.3
少數股東貸款	1,863.2	1,867.5
	3,694.9	4,608.9
長期借貸之即期部分	8,489.0	7,193.0
	12,183.9	11,801.9
總借貸	48,945.2	43,163.7

簡明賬目附註

14. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
即日至30天	6,172.4	6,071.0
31天至60天	614.5	586.6
多於60天	1,527.8	2,204.3
來自證券業務之應付款(附註)	8,314.7	8,861.9
	3,726.3	3,667.1
	12,041.0	12,529.0

附註：

此應付款是關於證券、股票期權、槓桿外匯、期貨、期權及貴金屬合約交易，大部份須於要求時償還。由於賬齡分析就此等交易的性質而言並無意義，故並無披露其賬齡分析。

15. 承擔項目

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備之資本承擔		
物業、機器及設備	946.4	940.0
共同控制實體	1,472.3	2,702.3
可供出售財務資產	40.4	49.7
擬發展項目注資	124.3	56.8
	2,583.4	3,748.8
已授權但未簽約之資本承擔		
物業、機器及設備	33.1	33.2
擬發展項目注資	108.0	108.0
	141.1	141.2
本集團分佔共同控制實體所承諾而 未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	727.1	1,189.4
已授權但未簽約	358.5	374.4
	1,085.6	1,563.8
總額	3,810.1	5,453.8

簡明賬目附註

16. 財務資產及負債的到期分析

按結算日至合約到期日的剩餘期限劃分的本集團財務資產及負債的到期狀況分析如下：

	按要求時 償還 百萬港元	三個月 或以下 百萬港元	三個月以上 至一年 或以下 百萬港元	一年以上 至五年 或以下 百萬港元	五年以上 百萬港元	總額 百萬港元
於2008年12月31日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	39.0	—	39.0
按公平值透過損益列賬財務資產	—	9.3	3.4	—	—	12.7
向客戶提供之墊款	1,636.2	—	—	—	—	1,636.2
代客戶持有之現金(附註)	3,165.5	—	—	—	—	3,165.5
現金及銀行結存、無限制	7,199.4	2,671.5	1,622.6	—	—	11,493.5
總額	12,001.1	2,680.8	1,626.0	39.0	—	16,346.9
負債						
銀行貸款及可換股債券	327.0	1,081.3	8,373.5	30,089.4	6,266.4	46,137.6
證券業務產生之應付客戶款	3,628.6	38.3	—	—	—	3,666.9
總額	3,955.6	1,119.6	8,373.5	30,089.4	6,266.4	49,804.5
	按要求時 償還 百萬港元	三個月 或以下 百萬港元	三個月以上 至一年 或以下 百萬港元	一年以上 至五年 或以下 百萬港元	五年以上 百萬港元	總額 百萬港元
於2008年6月30日						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	39.0	—	39.0
按公平值透過損益列賬財務資產	—	—	46.0	7.1	—	53.1
向客戶提供之墊款	1,863.6	—	—	—	—	1,863.6
代客戶持有之現金(附註)	3,105.8	—	—	—	—	3,105.8
現金及銀行結存、無限制	4,930.3	7,404.9	790.9	—	—	13,126.1
總額	9,899.7	7,404.9	836.9	46.1	—	18,187.6
負債						
銀行貸款及可換股債券	—	2,438.7	7,322.4	23,152.8	7,646.4	40,560.3
證券業務產生之應付客戶款	3,547.8	56.9	—	—	—	3,604.7
總額	3,547.8	2,495.6	7,322.4	23,152.8	7,646.4	44,165.0

附註：

本集團於認可機構開設獨立信託賬戶，以存放從本集團證券業務產生的客戶款項。本集團將此等客戶款項歸類為代客戶持有的現金，而由於本集團須就該等款項的任何損失或被挪用負責，因而同時確認該等款項為應付予相關客戶的款項。代客戶持有的現金受證券及期貨條例項下證券及期貨(客戶款項)規則所限制及規管。

簡明賬目附註

17. 或然負債

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
就若干物業買家之按揭款項 擔保下列公司取得信貸額	1,170.5	995.6
共同控制實體	2,723.9	2,936.0
聯營公司	218.7	179.5
可供出售財務資產賬項內之被投資公司	139.0	55.0
共同控制實體所佔或然負債	141.0	56.2
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	1,459.0	2,210.2
	5,852.1	6,432.5

本集團就位於中國大陸的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。本集團並無收到列載索償詳情之索償聲明。本集團預期該等事項對財務狀況沒有重大負面影響。

18. 業務合併

於2008年7月，新世界中國地產之一間附屬公司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營企業夥伴退出合作合營企業實體。因此，海口新世界成為新世界中國地產之全資附屬公司。有關所收購淨資產值及所收購淨資產值之公平值超逾收購該附屬公司成本之差額的詳情如下：

	百萬港元	
購入之代價		—
所收購淨資產值之公平值		50.9
所收購淨資產值之公平值超逾收購該附屬公司成本之差額		50.9
所收購淨資產值：		
	公平值 百萬港元	被收購公司 賬面值 百萬港元
物業、機器及設備	1.2	1.2
應收賬及預付款	42.4	42.4
發展中物業	125.0	104.7
待售物業	39.8	26.0
現金及銀行存款	108.8	108.8
應付賬及應付費用	(50.9)	(50.9)
集團成員公司款項結餘	(8.6)	(8.6)
應付即期稅項	(5.6)	(5.6)
遞延稅項負債	(8.5)	—
	243.6	218.0
原作為共同控制實體本持有之權益	(178.4)	
來自過往持有權益因公平值調整產生之其他儲備	(14.3)	
所收購淨資產值	50.9	

簡明賬目附註

18. 業務合併(續)

自收購日期起，海口新世界花園貢獻收入約18.7百萬港元及溢利約1.8百萬港元。倘收購已於2008年7月1日發生，本集團的期內收入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，因而產生所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司權益成本之差額。

19. 與有關連人士之交易

除本中期報告已披露外，本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

截至12月31日止六個月

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
與聯屬公司交易		
利息收入	245.0	423.3
提供合約工程服務	100.1	271.3
與其他有關連人士交易		
租金收入	16.5	19.0
應付賬款	91.1	99.4

該等與有關人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

除支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

20. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈報方式。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	34,825.3	26,929.7
新創建集團	5,055.5	4,666.7
新世界中國地產	12,219.1	8,788.1
新世界百貨 — 現金及銀行存款	(3,104.1)	(3,127.6)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	20,654.8	16,602.5

就本集團之中國大陸業務而言，本集團維持適當水平之人民幣借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之權益由於2008年6月30日經重列之94,904.7百萬港元減至於2008年12月31日之93,007.5百萬港元。該減少主要因現時經濟情況逆轉導致重估投資物業錄得虧損。

於2008年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於11,851.2百萬港元(2008年6月30日：13,803.9百萬港元)，綜合債務淨額為34,825.3百萬港元(2008年6月30日：26,929.7百萬港元)。債務淨額與權益比率為37.4%，較2008年6月30日增加9.0%。該增加主要乃增加銀行借貸為位於沙田之車公廟站發展項目及位於元朗之龍田村項目之兩物業項目提供資金支付地價及權益之減少。

新世界中國地產之附屬公司以約24.9百萬美元回購及註銷其發行為數250.0百萬人民幣之可換股債券。

本集團於2008年12月31日的長期銀行借貸和可換股債券及短期銀行借貸分別為44,844.8百萬港元及1,831.7百萬港元。2008年12月31日長期銀行借貸和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	8,489.0
第2年	5,680.0
第3至第5年	24,409.4
第5年後	6,266.4
	44,844.8

於2008年12月31日，本集團之物業、機器及設備，投資物業及租賃土地及土地使用權、待發展物業、發展中物業及銀行存款為數33,691.6百萬港元(2008年6月30日：27,649.1百萬港元)已分別抵押作本集團之短期及長期貸款的抵押品。

其他資料

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2008年12月31日，本集團為聯營公司及共同控制實體（統稱「聯屬公司」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款	18,524.3	18,769.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,645.8	3,115.5
股本注資及提供貸款承擔	2,435.0	2,889.6
	24,605.1	24,774.8

- (a) 財務支援總額超過本集團於2008年12月31日之資產總值8.0%。
- (b) 除其中6,504.4百萬港元（2008年6月30日：6,064.8百萬港元）須付年率0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%（2008年6月30日：0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%）的利息外，該借款乃無抵押及不須付息。除222.5百萬港元須於2009年10月31日前償還外，餘下借款均無特定還款期。
- (c) 根據上市規則第13.22條規定，本集團有提供財務支援之聯屬公司於2008年12月31日之合併資產負債表及集團應佔權益披露如下：

	合併 資產負債表 百萬港元	集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	78,063.7	35,574.2
流動資產	36,726.5	22,907.1
流動負債	(32,911.6)	(16,792.7)
總資產減流動負債	81,878.6	41,688.6
非流動負債	(30,864.9)	(12,808.8)
淨資產	51,013.7	28,879.8

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2008年12月31日的資產負債表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要資產負債表項目類別歸納而編製。

其他資料

中期股息

董事會茲向於2009年4月9日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2009年6月30日止財政年度的中期股息每股0.09港元，並採取以股代息方式分派，惟股東可選擇收取現金。

待香港聯交所上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息的總額相等，惟各股東亦可選擇收取現金每股0.09港元以代替配發股份。有關此次以股代息派發中期股息的詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息表格，於2009年5月8日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	:	2009年4月3日至2009年4月9日
最後辦理股份過戶時間	:	2009年4月2日下午4時正
股份過戶登記處地址	:	卓佳登捷時有限公司 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在截至2008年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至2008年12月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何上市證券。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及方法，以及截至2008年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表。

企業管治常規守則

於截至2008年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟以下偏離者除外：

企業管治守則的守則條文A.5.4規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有約5.5萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關條款並不低於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2008年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

其他資料

董事資料更新

於2009年3月，本公司執行董事鄭志剛先生獲委任為無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。

投資者溝通

本集團高度重視與投資者溝通，並透過實地參觀、投資論壇及海外路演，與投資者保持聯繫。本集團進行各類不同活動，有助投資者對本集團的策略及發展計劃有更深入了解。意識到投資者對本集團各上市業務的興趣日濃，本集團將會繼續加強企業透明度。

企業公民

本集團一向致力提倡履行企業公民責任的精神，這點從集團鼓勵僱員參與志願活動、僱用弱勢人士、分享商業專業知識及與社會服務團體合作中可見一斑。

本公司與集團旗下28間公司獲香港社會服務聯會頒授2008/09年度「商界展關懷」標誌，以表揚其在履行企業社會責任方面所作出的貢獻及傑出表現。

僱員及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團共有約5.5萬名僱員由本集團旗下管理的實體聘用。薪酬政策會每年進行檢討，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅，對於修讀與工作相關課程的僱員，本集團將獲給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市的附屬公司的購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或各間附屬公司的股份。

董事於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於2008年12月31日持有本公司或其任何相聯法團的股份及相關股份如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.13
梁志堅先生	232,974	—	—	232,974	0.01
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.00
何厚浹先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	—	—	60,000	0.00

其他資料

董事於證券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
彩暉集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽³⁾	3,710	34.61
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 ⁽⁴⁾	66,721,200	1.74
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽⁴⁾	17,179,199	0.84
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁶⁾	16,999,057	0.83
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	190,981	—	2,819,284 ⁽⁷⁾	3,010,265	0.15
梁志堅先生	2,402,351	—	—	2,402,351	0.12
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
紀文鳳小姐	10,000	—	—	10,000	0.00
新城集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由何厚浚先生擁有其已發行股本40.0%的公司實益持有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股則由鄭家成先生被視為擁有其已發行股本45.63%權益的新城集團有限公司(「新城」)持有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益持有。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

附註：(續)

- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益持有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益持有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶共同擁有的一家公司實益持有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益持有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鄭家成先生因於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司的股份擁有權益。

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權

於截至2008年12月31日止六個月內，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司及其附屬公司的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下。

(1) 於本公司相關股份的好倉 — 購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內失效		
鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	—	36,500,000	17.756
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	—	36,500,000	17.756
沈弼勳 [#]	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
鄭裕培先生 [^]	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	(200,000)	—	17.756
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	200,000	17.756
		(2)	1,200,000	—	—	—	1,200,000	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,500,000	—	—	—	35,500,000	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,200,000	—	—	—	1,200,000	17.756
何厚浣先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	200,000	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	200,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	500,000	—	—	—	500,000	17.756
紀文鳳小姐 [*]	2007年3月19日	(2)	1,000,000 ^o	—	—	—	1,000,000	17.756
			115,000,000	—	—	(200,000)	114,800,000	

[#] 於2008年12月2日退任

[^] 於2008年2月19日辭世

^{*} 於2008年12月5日被委任

^o 指於被委任當日的結存

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(1) 於本公司相關股份的好倉 — 購股權(續)

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為5期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	重新分類為 董事權益		
2007年3月19日	(1)	18,934,000	—	—	—	(1,000,000)	17,934,000	17.756
		18,934,000	—	—	—	(1,000,000)	17,934,000	

附註：

- (1) 分為5期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

(2) 於新世界中國地產有限公司相關股份的好倉 — 購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 結存	期內授出 ⁽⁴⁾	期內行使		
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	(3)	—	1,600,000	—	1,600,000	1.500
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	—	—	800,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	650,000	—	650,000	1.500
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	150,000	—	150,000	1.500
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	150,000	—	150,000	1.500
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	—	—	300,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	300,000	—	300,000	1.500
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	331,600	—	—	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	—	—	1,500,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	1,200,000	—	1,200,000	1.500
			5,331,600	4,050,000	—	9,381,600	

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司相關股份的好倉 — 購股權(續)

授予本公司董事的購股權(續)

附註：

- (1) 分為3期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 分為5期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 分為4期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 股份於緊接2008年12月29日(授予日期)前的收市價為每股2.21港元。
- (5) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
	於2008年 7月1日 結存	期內授出 ⁽⁵⁾	期內行使 ⁽⁶⁾	期內失效		
2004年3月25日至2004年4月21日	330,600	—	—	—	330,600	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	—	—	—	121,200	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	—	—	—	203,600	2.300
2005年11月7日至2005年12月2日	20,000	—	—	—	20,000	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	—	—	—	464,400	3.340
2006年12月28日至2007年1月24日	1,002,000	—	—	—	1,002,000	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	—	—	(221,200)	1,701,200	6.710
2007年10月17日至2007年11月13日	1,709,200	—	—	(248,400)	1,460,800	8.070
2007年12月28日至2008年1月24日	1,102,400	—	—	(232,400)	870,000	6.972
2007年12月28日至2008年1月24日	8,180,000 ⁽²⁾	—	—	(120,000)	8,060,000	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	—	(265,600)	1,493,200	3.662
2008年11月12日至2008年12月9日	—	1,203,600	—	—	1,203,600	1.682
2008年12月2日至2008年12月29日	—	1,688,000 ⁽³⁾	—	—	1,688,000	1.500
2008年12月2日至2008年12月29日	—	11,894,000 ⁽⁴⁾	—	—	11,894,000	1.500
2008年12月2日至2008年12月29日	—	2,368,000	—	—	2,368,000	1.500
	18,976,000	18,912,400	(104,800)	(1,211,600)	36,572,000	

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司相關股份的好倉 — 購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的5年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權，惟附註2、3及4內另有所述者除外。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的3年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的33.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的2年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的4年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 股份於緊接2008年7月31日、2008年11月12日及2008年12月2日(要約授出日期)前的收市價分別為每股3.60港元、1.65港元及1.64港元。
- (6) 股份於緊接行使購股權日期前的收市價為3.03港元。
- (7) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為3.662港元、1.682港元及1.500港元的購股權的公平價值評估為1.23港元、0.65港元及0.46港元至0.58港元。有關值乃按照無風險年率0.96%至3.222%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及1年期間的歷史波動比率介乎46%至61%計算，並假設股息率介乎0.85%至1.22%及購股權的預計年期為2至5年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動可能對公平價值的估計有重大影響。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(3) 於新創建集團有限公司相關股份的好倉 — 購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 結存	期內授出	期內調整	期內行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	—	—	—	3,001,277	16.193
			3,001,277	—	—	—	3,001,277	

附註：

- (1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內失效		
2003年7月21日	(1)	710,250	—	(254,128) ⁽⁴⁾	—	(456,122)	—	3.709
2007年8月21日	(2)	26,705,310	—	—	—	(268,114)	26,437,196	16.193
2008年1月28日	(2)	700,295	—	—	—	—	700,295	20.591
		28,115,855	—	(254,128)	—	(724,236)	27,137,491	

附註：

- (1) 分為3期，分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (2) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (3) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為20.035港元。
- (4) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(4) 於新世界百貨中國有限公司相關股份的好倉—購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	—	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	—	500,000	8.66
			1,500,000	—	—	1,500,000	

附註：

- 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內失效		
2007年11月27日	(1)	18,425,000	—	—	—	(657,000)	17,768,000	8.66
2008年3月25日	(2)	4,133,000	—	—	—	—	4,133,000	8.44
		22,558,000	—	—	—	(657,000)	21,901,000	

附註：

- 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 分為5期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(5) 於大福證券集團有限公司(「大福」)相關股份的好倉—購股權

授予本公司董事的購股權

於截至2008年12月31日止六個月內，概無根據大福購股權計劃向本公司董事授出購股權。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內失效		
2003年9月5日	(1)	300,000	—	—	10,985 ⁽⁴⁾	—	310,985	1.158 ⁽⁴⁾
2006年2月10日	(2)	50,000	—	—	1,830 ⁽⁵⁾	—	51,830	0.907 ⁽⁵⁾
2007年12月1日	(3)	28,500,000	—	—	1,000,223 ⁽⁶⁾	(2,807,235)	26,692,988	5.875 ⁽⁶⁾
		28,850,000	—	—	1,013,038	(2,807,235)	27,055,803	

附註：

(1) 由2004年3月5日至2009年3月4日。

(2) 由2006年8月10日至2014年8月9日。

(3) 由2008年6月1日至2016年5月31日。

(4) 大福(a)於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2008年7月17日，未行使的購股權數目由300,000調整至306,509，而購股權的每股行使價由1.2港元調整至1.175港元；及(b)於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2008年11月28日，未行使的購股權數目由306,509調整至310,985，而購股權的每股行使價由1.175港元調整至1.158港元。

(5) 大福(a)於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2008年7月17日，未行使的購股權數目由50,000調整至51,084，而購股權的每股行使價由0.94港元調整至0.92港元；及(b)於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2008年11月28日，未行使的購股權數目由51,084調整至51,830，而購股權的每股行使價由0.92港元調整至0.907港元。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(5) 於大福證券集團有限公司(「大福」)相關股份的好倉—購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

附註：(續)

(6) 大福(a)於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2008年7月17日，未行使的購股權數目由27,700,000調整至28,301,079，而購股權的每股行使價由6.09港元調整至5.961港元；及(b)於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2008年11月28日，未行使的購股權數目由27,330,464調整至27,729,608，而購股權的每股行使價由5.961港元調整至5.875港元。

(7) 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(C) 於相關股份的好倉 — 債券

New World China Land Finance Limited (“NWCLF”)

姓名	由NWCLF發行的人民幣債券金額				於2008年 12月31日 佔已發行 債券金額的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 ⁽¹⁾	2,000,000	0.08

附註：

(1) 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日期間轉換為新世界中國地產有限公司每股面值0.1港元的股份260,034股，相當於2008年12月31日佔其已發行股本約0.01%。

除上文披露外，於2008年12月31日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

其他資料

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東（定義見上市規則）於2008年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited （「CYTFH」） ⁽¹⁾	—	1,425,243,774	1,425,243,774	37.92
Centennial Success Limited（「Centennial」） ⁽²⁾	—	1,425,243,774	1,425,243,774	37.92
周大福企業有限公司（「周大福」） ⁽³⁾	1,287,802,947	137,440,827	1,425,243,774	37.92

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，於2008年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內，並無記錄任何其他人士擁有本公司10%或以上已發行股本。

其他人士於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，其他人士（本公司董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）除外）於2008年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的概約 百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	20,618,317	227,265,048 ⁽¹⁾	6.05
	投資經理	55,032,289		
	保管人—法團／核准借出代理人	151,614,442		
UBS AG	實益擁有人	73,897,432	301,699,481 ⁽²⁾	8.03
	對股份持有保證權益的人	36,161,213		
	受控法團權益	191,640,836		

其他資料

其他人士於證券的權益(續)

於本公司股份及相關股份的淡倉

名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的概約 百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	14,295,751	14,295,751 ⁽³⁾	0.38
UBS AG	實益擁有人 受控法團權益	7,449,412 } 5,797,691 }	13,247,103 ⁽⁴⁾	0.35

附註：

- (1) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具(6,767,101股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(3,938,000股相關股份)而擁有合共10,705,101股相關股份的權益。此等權益亦包括151,614,442股可供借出的股份。
- (2) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具(39,656,989股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(44,054股相關股份)而擁有合共39,701,043股相關股份的權益。
- (3) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以現金交收的衍生工具(1,445,000股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(1,888,703股相關股份)而擁有合共3,333,703股相關股份的權益。
- (4) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具(256,826股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(4,480,286股相關股份)而擁有合共4,737,112股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2008年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無記錄其他權益。

公司資料

董事會

執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)
鄭家純博士(董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生
鄭志剛先生

非執行董事

鄭家成先生
周桂昌先生
梁祥彪先生
紀文鳳小姐JP

獨立非執行董事

楊秉樑先生
查懋聲博士JP
查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)
何厚浚先生
李聯偉先生JP

公司秘書

梁志堅先生

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所
屈洪疇會計師事務所有限公司

律師

胡關李羅律師行
高李葉律師行
張葉司徒陳律師事務所
翁家灼律師行
翁余阮律師行

股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

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

主要來往銀行

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

股份代號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

投資者資料

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

網址

www.nwd.com.hk



新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673
www.nwd.com.hk

新世界發展有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。
此中期報告由FSC認證紙張、植物油墨和無氯氣漂染紙漿印製。

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

