

創·長遠發展
建·綠色關懷



新創建 NWS

新創建集團有限公司

2008年年報

股份代號：659

抱負

齊心創建一個躍動及卓越的基建和服務管理集團
以熱誠的心關懷每一位顧客

使命

致力發揮各企業成員所長及協調資源，
以創建最強大的協同效益：

- 樹立誠信典範
- 贏取顧客滿意
- 促進持久學習文化，凝聚員工
- 建立卓越品牌
- 為股東爭取最高回報

核心價值

- 誠摯服務為尊
- 眾志成城以傲
- 銳變創新求進
- 關顧社會環保
- 創建價值無窮

目錄

- 2 集團介紹
- 4 五周年里程碑
- 6 財務摘要
- 8 主席報告
- 10 董事會
- 14 驕人成績
- 16 企業管治報告
- 24 股東重要資訊
- 26 人力資本
- 28 企業公民
- 30 管理層論述及分析
- 48 報告及財務報表
- 158 五年財務摘要
- 160 項目摘要
- 174 詞彙釋義
- 176 公司資料



新創建 集團簡介

新創建集團有限公司(「新創建集團」或「集團」，香港股份代號：659)在香港、中國內地及澳門市場穩佔領導地位。集團是新世界發展有限公司(香港股份代號：17)旗下的基建及服務業旗艦。在香港聯合交易所上市，集團為恒生香港中型股指數成份股之一。

基建

作為中國內地基建業務的重要投資者之一，新創建集團在道路、能源、水務及港口四個範疇方面的57個項目，為其奠下穩固基礎。

道路

新創建集團在香港及中國內地的策略性據點如廣東和天津，合共擁有21個道路、隧道及橋樑項目，覆蓋長達約703公里；及一個在廣州發展交通電子科技的項目。

能源

集團擁有五間位於廣東、四川及澳門的電廠，總裝機容量約為3,742兆瓦；及於廣東經營一間煤炭銷售公司，自營碼頭每年可處理700萬噸煤炭。

水務

新創建集團投資中國內地及澳門的龐大水務市場逾20年。透過聯營公司中法控股(香港)有限公司，集團現時營運21個水務項目(含污泥處理)和一家廢料焚化處理廠，每日合共可處理592萬立方米食水及污水、240噸污泥以及每年六萬噸有害化學廢料。另集團於香港持有一個面積61公頃的堆填區項目。

港口

新創建集團於中國內地擁有六個港口項目，每年合共可處理610萬個標準箱。這些港口均位處國家的策略性沿海地點，如廈門和天津。



新創建集團的基建業務包括道路、能源、水務以及港口項目；服務及租務業務則包括設施租務、建築機電、金融服務等。擁有48,000名員工的新創建集團，致力維持其兩大核心業務的穩健增長。

服務及租務

新創建集團在香港、中國內地及澳門提供一系列多元化的卓越服務，憑藉其獨特的業務優勢以獲取境內外市場的多種商機。

設施租務

香港會議展覽中心和亞洲貨櫃物流中心為本地及海外顧客提供全面設施租務服務。集團通過與合資公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司合作，致力發展18個位於中國內地的鐵路集裝箱中心站。

建築機電

集團擁有豐富建築機電的經驗，為商業伙伴提供一站式與建築機電相關的服務，由物料供應、建築及機電工程以至室內裝修。

金融服務

集團的金融服務業務組成了一應俱全的組合，包括投資銀行、經紀服務、風險及保險管理顧問、企業行政及商業支援予企業客戶、機構及個人投資者。

其他服務

新創建集團進一步提升市民生活質素，提供的多元化服務包羅萬有，涵蓋巴士和渡輪的交通業務、物業管理以至免稅貨品銷售。



創五載豐盛 建輝煌里程



2003

2003

- 新世界集團完成重組。太平洋港口有限公司正式易名為新創建集團有限公司。以新公司名稱新創建集團有限公司名義發行的合併股份於2003年2月10日開始，在香港聯合交易所有限公司進行買賣。
- 天傳有限公司成為新創建集團旗下的全資附屬公司，其「免稅」店售賣免稅煙酒。
- 於2001年成立的企業義工隊「新創建愛心聯盟」獲社會福利署頒發2002年度「十大最高服務時數獎(私人團體)」。

2004

- 拓展食水處理業務至海南省三亞市和天津市塘沽區。
- 協興建築(中國)有限公司和新創機電工程有限公司分別於北京成立外商投資建築業企業，並同為第一批獨資外商獲建設部頒發建築業企業資質證書，合資格在全國各省市承接工程。
- 與周大福企業有限公司成立合資公司Merryhill Group Limited，其後易名為新創建交通服務有限公司。



2004

- 昆明新世界第一巴士服務有限公司於雲南省昆明市開始營運。
- 董事會成立企業社會責任委員會，負責制訂集團的社會責任方針和政策。
- 榮獲「第六屆中國最佳公共關係案例大賽」的「社區關係」銀獎。此獎項由中國國際公共關係協會主辦，以表揚集團於2003年舉辦的「『疫』境中，我們是這樣度過……」徵文比賽及書本義賣活動，幫助受「沙士」疫症影響人士。

2005

- 出售三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西權益，所帶來收益約港幣18億元。
- 京珠高速公路(廣珠北段)正式通車。
- 天津五洲國際集裝箱碼頭投入運作。
- 香港會議展覽中心之中庭擴建計劃獲城市規劃委員會通過，擴建工程完成後將增加19,400平方米，即三成展覽場地面積。
- 與綠色力量合辦全港首個幼兒環保教育計劃「創建幼兒綠校網」，於開幕禮上製作全球最大掌印畫。



2005

2006



2006

- 推出集團主題曲《創建新一天》。
- 擴展其食水處理業務至江蘇省常熟市。
- 溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司成立。
- 與中國鐵道部屬下企業中鐵集裝箱運輸有限責任公司及其他獨立第三者正式簽訂合資合同，成立中鐵聯合國際集裝箱有限公司，建設及經營位於中國內地18個大城市之大型樞紐性鐵路集裝箱中心站，為期50年。
- 在中國內地成立合資公司管理和營運佔地22萬平方米的鄭州國際會展中心。
- 新世界第一巴士服務(中國)有限公司及廣州市第二公共汽車公司合資的廣州新世界巴士服務有限公司正式成立。
- 董事會榮獲香港董事學會頒發「傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成分股)董事會」。
- 榮膺2006年亞太區公關大賽的「企業及公共組—財務」大獎。

2007

- 成為摩根士丹利資本國際標準指數成份股。
- 簽訂協議購入廣州市南沙港快速路22.5%權益。
- 增持廣州市東新高速公路權益至40.8%。
- 成都金堂電廠投入運作。

2007



2008



- 澳門自來水股份有限公司展開大水塘水廠二期擴建工程。
- 重慶唐家沱污水廠開始營運。
- 與廈門市人民政府及法國達飛輪船有限公司簽訂合作協議，拓展廈門海滄港區的港口業務。
- 進一步收購大福證券集團有限公司的已發行股份。
- 新創建慈善基金正式成立。
- 成立新創建環保委員會以制訂綠色策略。
- 新創建慈善基金與綠色力量合辦全港首個大型及持續的樹木保育計劃「港人·港樹·港情」。

2008

- 舉辦「創建社區關懷日」，以社區服務方式慶祝集團重組上市五周年。
- 簽訂協議發展及營運從莞高速公路(惠州段)。
- 購入廣州燃料公司35%權益。
- 入股重慶水務集團股份有限公司7.5%權益。
- 金門一協興合資公司獲添馬艦發展工程項目的設計與建造合約。

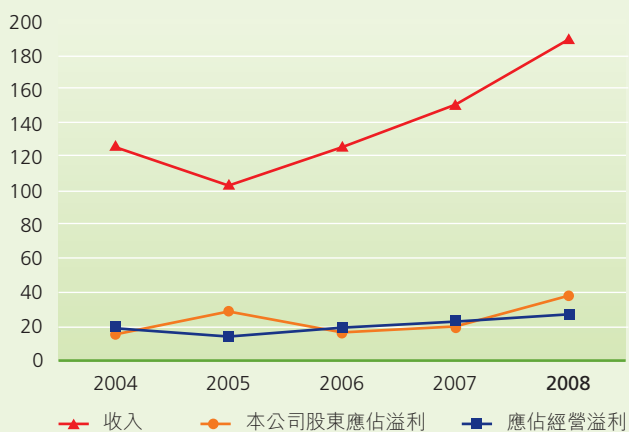


財務摘要

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
收入	18,889.5	15,047.1
本公司股東應佔溢利	3,818.3	2,005.4
債務淨額	4,666.7	8,438.4
總資產	42,464.6	39,782.0
資產淨值	22,414.5	18,198.5
股東權益	21,148.1	17,196.5
有形資產淨值	20,863.9	16,970.7
每股盈利 — 基本	1.89港元	1.01港元
每股資產淨值	10.89港元	9.04港元
槓桿比率	21%	46%
槓桿比率(扣除首次公開招股的貸款)	21%	15%
股東權益回報率	18%	12%
已動用資本回報率	14%	9%

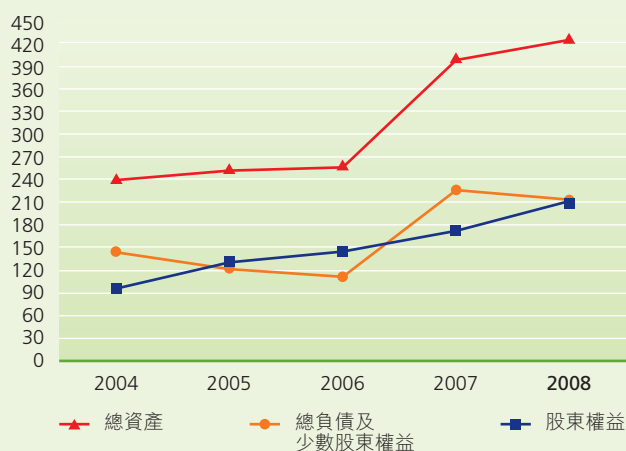
綜合收益表摘要

億港元

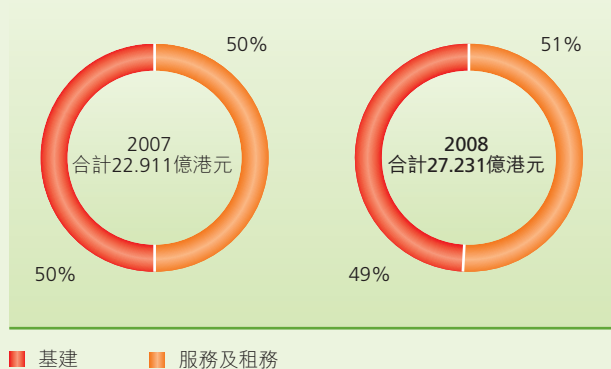


綜合資產負債表摘要

億港元



按主要業務劃分的應佔經營溢利組合



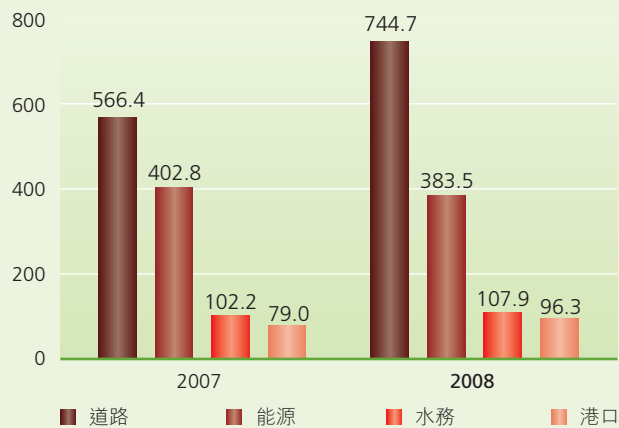
按主要業務劃分的應佔經營溢利

百萬港元



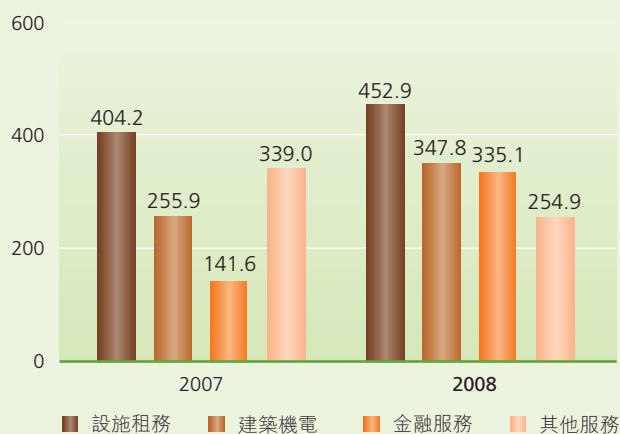
應佔經營溢利 — 基建

百萬港元



應佔經營溢利 — 服務及租務

百萬港元





「我們積極履行爭取最大商機和管理風險的職責。我們憑著審慎的管理和出色團隊的全力支持，持續向既定的商業目標邁進。」

各位股東：

本人謹代表董事會欣然宣佈，集團於2008財政年度繼續在多方面獲得驕人的成績和豐碩的企業成就。當中，我們的核心業務錄得健康的盈利增長和強勁的現金流。同時，值得一提的是應佔經營溢利和整體稅後盈利分別錄得19%和90%的升幅。

我們的基建分部錄得應佔經營溢利增長達16%。道路業務的應佔經營溢利保持穩步增長，珠江三角洲地區的項目表現出色，每日平均交通流量上升以及多個高速公路項目的盈利均有增長。儘管煤價高企，能源業務的整體表現穩健，水務和港口的業務亦有健康的增長。

服務及租務分部的表現同樣可觀，設施租務業務繼續為集團帶來強勁的現金流及盈利貢獻。建築機電業務的盈利提升，

主要來自澳門的理想貢獻，加上香港的整體營運環境持續改善所致。金融服務業務的盈利提升幅度令人欣喜，此乃由於集團增加其於大福證券集團有限公司的股權至約58%。

期內銷售海濱南岸單位錄得港幣16.3億元的特殊收入，我們預期2009財政年度可從餘下的住宅單位銷售中獲得進一步的利潤。跟我們致力與股東分享集團成果的承諾一致，派發末期股息港幣0.40港元，派息比率約為50.8%，當中包括每股股息0.16港元，反映銷售海濱南岸單位所得的盈利。

市況轉變 持盈保泰

以上整體成績令人倍感鼓舞，皆因這些成功背後正面對著飆升的油價及煤價帶來燃料價格持續上升；全球高通漲及高利息；以及美國停滯不前的需求。縱然預期2009財政年度的經營環境會更加困難，集團將會盡力維持健康的資產負債表、

現金和庫務管理。對於現有的投資項目，我們亦將會採取審慎的措施以防範可能出現的風險，並善用每一個機會進行新投資。

致力開拓 發展潛力

憑著以基建為核心的策略，集團必能受惠於中國內地市場的龐大潛力。故此，集團最近投資了從莞高速公路(惠州段)，預期於2012年投入運作。現正等待國家發展及改革委員會批核的廈門海滄碼頭，則預計將於2009年下半年起運作。此外，溫州狀元壘新創建國際碼頭計劃於2008年底開始運作。

年內，集團在中國內地拓展的鐵路集裝箱中心站項目如箭在弦。以在18個內地大城市興建18個主要鐵路集裝箱中心站為目標，此項目預期於2010年開始分階段投入運作。位於青島、鄭州、重慶、成都、武漢、西安及大連的中心站興建工程現正順利進行。

於2008財政年度，集團聯同法國蘇伊士環境集團入股重慶水務集團股份有限公司(「重慶水務」)，雙方與重慶水務和重慶渝富資產經營管理有限公司分別共同簽署了「戰略合作協議」和「股權轉讓協議」。作為重慶水務的策略投資合作伙伴，集團得以受惠於中央政府在第十一個五年計劃下開放的水務市場。

良好管治 屢獲獎賞

於過去幾年，集團一直為企業管治定下高水平，2008財政年度亦不例外。除了設立「企業管治督導委員會」以保證營運能達致嚴格的道德標準外，我們亦堅守員工誠信的重要性，並組成了投資者關係隊伍，與我們的股東及投資公眾作定期接觸。

本人為我們在2008財政年度的努力獲得嘉許而深感欣喜，包括獲頒「亞洲企業管治大獎2008」，並於「香港人力資源獎2008」中榮獲「最佳僱主品牌」和「最佳人力資源新晉培育」獎。

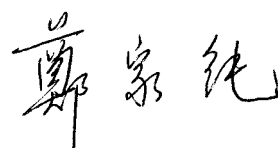
服務社群 廣受認同

於2004年，由董事局成立的「企業社會責任委員會」專責制訂及推行其企業社會責任的策略、政策及實施，在這一年更擴大範圍至環境保護及善待員工的政策和活動。集團於2006年開展綠色辦公室計劃，以加強集團內的「環保辦公室」運作，現已擴展至成員公司的辦公室。為了讓員工達至工作與生活平衡，由2008年9月起，男性員工可以享有三天侍產假期。

此外，集團籌辦的「創建新生計劃2006—童話小精靈」，於2008年「商界展關懷」嘉許典禮上榮獲香港社會服務聯會頒發「傑出伙伴合作計劃獎」。

由衷感激

最後，本人謹代表董事會，藉此機會對董事會成員以及領導我們48,000人強大團隊共渡時艱的管理層，表達摯誠的謝意。還有，過去一年的正面成果和集團獲得種種榮譽，實有賴大家永不言倦的努力。當我們準備接受挑戰，迎難而上之際，我再次感謝各位對集團堅定不移的支持。



主席

鄭家純博士

香港，2008年10月8日

董事會

由左至右：

鄭家純博士
杜惠愷先生
陳錦靈先生
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生



董事會

鄭家純博士 金紫荊星章
主席

鄭博士(61歲)於2000年3月獲委任為執行董事，並於2001年3月出任主席一職。鄭博士現為本公司的主要股東新世界發展有限公司的董事總經理、新世界中國地產有限公司的主席兼董事總經理，並為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的主席。彼亦為周大福企業有限公司、Centennial Success Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited的董事，該三家公司均為本公司的主要股東。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司的董事總經理、香港興業國際集團有限公司的獨立非執行董事及利福國際集團有限公司的非執行董事。鄭博士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。彼於2001年榮獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為杜惠愷先生的妻舅及杜家駒先生的舅父。

杜惠愷先生 太平紳士
副主席

杜先生(64歲)於2000年3月獲委任為執行董事，並於2003年1月出任副主席一職。杜先生所擔任的其他公司職位包括：新世界中國地產有限公司及大福證券集團有限公司的副主席，利福國際集團有限公司的執行董事，以及新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司的董事；杜先生於2008年1月10日獲委任為東亞銀行有限公司的獨立非執行董事。杜先生現為中華人民共和國中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員，以及港澳委員召集人。彼自1995年起，獲邀出任駐港加拿大商會總監的成員。於2005年6月，

杜先生獲摩洛哥國王委任為駐香港特別行政區名譽領事。彼於2008年1月榮獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。杜先生為鄭家純博士的妹夫及杜家駒先生的父親。

陳錦靈先生 銅紫荊星章
執行董事及行政總裁

陳先生(68歲)於2003年1月獲委任為執行董事及行政總裁。彼現為中法控股(香港)有限公司和澳門自來水股份有限公司的董事總經理；彼亦為世界第一巴士服務有限公司及澳門電力股份有限公司的董事。陳先生曾任香港特區政府中央政策組的非全職顧問、建造業檢討委員會委員、臨時建造業統籌委員會委員、香港貿易發展局專業服務業諮詢委員會及中國貿易諮詢委員會的委員，以及香港城市大學建築學系顧問委員會成員；陳先生從事中、港、澳三地的建築、物業發展及基建工程逾40年。陳先生於2001年榮獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

曾蔭培先生 金紫荊星章、英帝國官佐勳章、女皇警察獎章、
殖民地警察勞績獎章

執行董事

曾先生(62歲)於2004年6月獲委任為執行董事。彼現為世界第一巴士服務有限公司、新世界第一巴士服務(中國)有限公司、城巴有限公司、世界第一渡輪服務有限公司及世界第一渡輪服務(澳門)有限公司的副主席；彼亦為中國國內的中鐵聯合國際集裝箱有限公司的副董事長及新加坡Mapletree Investments Pte Ltd的董事。曾先生亦出任為香港大學審核委員會和香港養和醫院臨床管治委員會的委員。加入本公司前，曾先生於香港警務處任職達38年，並於



2003年12月出任警務處處長時退休。彼於機構管理及公共行政方面具豐富經驗。曾先生曾獲頒授金紫荊星章、英帝國官佐勳章、女皇警察獎章、殖民地警察勞績獎章、警務處處長嘉獎及香港特別行政區政府警察長期服務獎章。

黃國堅先生

執行董事

黃先生(62歲)於2003年1月獲委任為執行董事。黃先生現為天傳有限公司及多間新世界集團附屬及聯屬公司的執行董事，負責的業務範圍包括免稅煙酒特許經營、通訊服務、專業清潔及洗衣服務，以及中港兩地的物業管理；黃先生亦為新世界第一控股有限公司、城巴有限公司、新世界電話控股有限公司及大福證券集團有限公司的董事。於1995至1997年間，黃先生曾任新世界酒店(國際)有限公司及在紐約聯合交易所上市的Renaissance Hotel Group N.V.的執行董事。黃先生在酒店業及服務業方面擁有逾30年管理經驗，並且在財務監督、人力資源及機構發展等各方面均有豐富經驗。

林煒瀚先生

執行董事及合資格會計師

林先生(46歲)於2003年1月獲委任為執行董事，彼現為本公司的合資格會計師。林先生亦為大福證券集團有限公司、惠記集團有限公司及利基控股有限公司的董事，以及本公司的主要股東新世界發展有限公司的助理總經理；彼主要負責本集團的設施租務業務及本公司財務及人力資源方面的管理；彼亦在新世界集團內負責包括物業投資及發展業務，並服務性業務。林先生為香港會計師公會和英格

蘭與威爾斯許會計師公會的資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會的會員。

張展翔先生

執行董事

張先生(52歲)於2003年10月獲委任為執行董事。彼曾於1998年5月至2003年1月期間，出任本公司執行董事一職。張先生亦為新創建基建管理有限公司、新創建港口管理有限公司、中法控股(香港)有限公司、遠東環保垃圾堆填有限公司、澳門自來水股份有限公司、澳門電力股份有限公司及國內多間公司的董事。彼主要負責本集團的基建業務。張先生現為香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會委員，並曾任香港貿易發展局中國貿易諮詢委員會委員。彼於中國基建業務的拓展、投資及管理擁有逾17年經驗。張先生於2008年1月獲委任為中華人民共和國中國人民政治協商會議河北省第十屆委員。

杜家駒先生

執行董事

杜先生(34歲)於2005年12月獲委任為董事。杜先生取得香港特別行政區律師資格，現為英格蘭及威爾斯的非執業律師；於加盟本公司前，彼在其中一間全球最大的律師事務所工作，擁有財務及公司交易法律實務經驗。自2003年3月加盟本公司後，杜先生一直擔任本集團多個管理委員會的成員。彼主要負責管理港口業務投資及營運，並監察交通、物流及水務業務。彼現為中華人民共和國中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員。杜先生為杜惠愷先生的兒子及鄭家純博士的外甥。



維爾·卡馮伯格先生

非執行董事

卡馮伯格先生(64歲)於2003年1月獲委任為非執行董事。彼現為獨立財務顧問。彼於2008年6月完成了其於1997年創立資產總值16.7億美元的直接股權投資組合AIG Asian Infrastructure Fund II的行政總監職務；於成立此基金前，彼於世界銀行聯屬公司International Finance Corporation擔任營運部副總裁一職達25年之久。

杜顯俊先生

非執行董事

杜先生(59歲)於1998年5月獲委任為獨立非執行董事，並於2002年8月改為出任非執行董事。杜先生自1975年起一直為香港的執業律師，並獲得英國執業律師資格及新加坡出庭代訟人及執業律師資格。目前，彼為唐天樂律師行的高級合夥人。杜先生亦為蒙古能源有限公司及大福證券集團有限公司的非執行董事，兩家公司的股份均於香港聯合交易所有限公司主板上市。杜先生亦為國際娛樂有限公司的執行董事，該公司的股份在香港聯合交易所有限公司創業板上市。

黎慶超先生

非執行董事

黎先生(61歲)於2002年8月獲委任為獨立非執行董事，並於2004年9月改為出任非執行董事。黎先生為香港執業律師，亦在英格蘭及威爾斯、新加坡共和國、澳洲新南威爾斯及維多利亞省獲取執業資格。黎先生現為香港姚黎李律師行的高級合夥人，並已執業逾30年。彼亦為香港多家公眾上市公司的非執行董事。

楊昆華先生

維爾·卡馮伯格先生的替任董事

楊先生(58歲)於2003年1月獲委任為維爾·卡馮伯格先生的替任董事。楊先生現為AIG Global Investment Group的全資附屬公司AIG Capital Partners Inc.的主席兼行政總裁，專責AIG全球性的新興市場股票投資業務；彼於AIG管理的基建基金投資委員會，出任AIG代表，該基金所管理的資產達47億美元。彼亦擔任AIG參與的全球性及地區性的直接投資基金的投資委員會委員，並為AIG投資組合內多間公司的董事會成員。楊先生為美國執業會計師及加拿大特許會計師。

鄺志強先生

獨立非執行董事

鄺先生(59歲)於2002年10月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為多家香港上市公司的獨立非執行董事。鄺先生於1972年畢業於香港大學，於1977年獲取英國特許會計師資格，並於1984至1998年間為羅兵咸會計師事務所的合夥人。彼於1993至1995年間曾擔任港府中央政策小組顧問，亦於1992至1997年間出任香港聯合交易所有限公司的獨立理事，期間，曾擔任上市委員會及監察委員會召集人。



由左至右：
維爾·卡馮伯格先生
杜顯俊先生
黎慶超先生
楊昆華先生
鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

鄭維志先生 金紫荊星章、英帝國官佐勳章、太平紳士
獨立非執行董事

鄭先生(60歲)於2003年1月獲委任為獨立非執行董事。鄭先生現為富聯國際集團有限公司及南聯地產控股有限公司的主席，亦為多間上市及非上市公司的非執行董事，包括新世界中國地產有限公司、中國人民財產保險股份有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)及DBS Group Holdings Ltd.。鄭先生積極參與公職事務，致力推廣香港發展成為國際貿易、商業及金融中心。彼現為香港證券及期貨事務監察委員會非執行董事、外匯基金諮詢委員會委員、以及曾任香港總商會主席。鄭先生亦熱衷於公共事務管理，現身兼香港特別行政區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。鄭先生亦為香港賽馬會董事及香港大學校務委員會委員。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。

石禮謙先生 銀紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

石先生(63歲)於2004年9月獲委任為獨立非執行董事。石先生畢業於雪梨大學，持有文學士學位，彼自2000年起為香港特別行政區立法會代表地產及建築功能界別的議員。石先生現為香港科技大學校董會成員及香港大學校董會成員。石先生為香港按揭證券有限公司董事，並為香港鐵路有限公司、勤達集團國際有限公司、百利保控

股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、莊士中國投資有限公司、漢傳媒集團有限公司、德祥企業集團有限公司、泰山石化集團有限公司、碧桂園控股有限公司、新昌營造集團有限公司、合興集團控股有限公司及澳門博彩控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於香港聯合交易所有限公司上市；彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託的管理人)的獨立非執行董事，該等信託均於香港聯合交易所有限公司上市。石先生於2007年榮獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

高級行政人員

鄧德榮先生
集團財務總監及公司秘書

鄧先生(41歲)於2002年加入本公司，並於2004年10月獲委任為本公司的公司秘書，彼亦為本公司的集團財務總監。鄧先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會的會員，以及英國特許公認會計師公會的資深會員。彼於會計及財務和公司管治方面擁有約20年經驗；加入本集團前，彼曾於一家國際會計師事務所任職經理及於數家香港上市公司出任高級行政人員之職。

驕人成績



2008年度亞洲企業管治大獎 (1)

《Corporate Governance Asia》

香港公司管治卓越獎2007 (2)

香港上市公司商會

2007年最佳業務實踐獎 — 企業管治 (3)

Best Practice Management Group

第18屆國際Questar Awards —

企業主題曲《創建新一天》音樂錄影帶獲金獎 (4)

MerComm, Inc.

第21屆國際Mercury Awards

- 集團刊物獲金獎 (5)
- 「港人·港樹·港情」兩個電視廣告獲銅獎 (6)

MerComm, Inc.

第18屆國際Astrid Awards

- 新創建集團2007年年報獲攝影金獎、整體表現銅獎
- 「港人·港樹·港情」廣告、新創建慈善基金小冊子獲優異獎 (7、8)

MerComm, Inc.

香港人力資源獎2008

- 最佳僱主品牌 (9)
- 最佳人力資源新晉培育 (10)

Key Media International Limited

香港人力資源獎2008 — 最佳變化管理實務 (11)

Key Media International Limited

富城物業管理有限公司

2007年卓越人力資源管理獎 — 季軍(大型企業) (12)

香港人力資源管理學會及《南華早報》

關鍵夥伴獎2007 (13)

社區投資共享基金

五年Plus「商界展關懷」標誌、「商界展關懷」標誌2007/2008 (14)

香港社會服務聯會

傑出伙伴合作計劃獎2007/2008 (15)

香港社會服務聯會

義務工作嘉許金狀2007 (16)

社會福利署



卓越明智減廢標誌 2007-2008 (17)

環境保護署

2007 香港工商業獎：環保成就優異證書 (18)

商界環保協會

第 12 屆僱主金星獎 — 策略伙伴獎 (19)

僱員再培訓局

亞太區最佳會議展覽中心 (20)

《亞太會議展覽及獎勵旅遊》雜誌

香港會議展覽中心

第 11 屆 DFNI 亞太區旅遊零售卓越獎 — 亞太區最佳煙草零售商 (21)

《DFNI》

天傳有限公司

建造業安全獎勵計劃 2007/2008 — 金獎 (22)

勞工處

協興建築有限公司

香港最佳證券商 (23)

《金融亞洲》

大福證券集團有限公司

本地最佳證券商

《亞洲貨幣》

大福證券集團有限公司

香港服務名牌 2007 (24)

香港中華廠商聯合會、香港品牌發展局

大福證券集團有限公司

「一廠一年一環保項目」計劃綠色獎章 (25)

香港工業總會

新世界第一巴士服務有限公司及城巴有限公司

香港 Q 嘜優質服務證書、香港 Q 嘜環保管理證書 (26、27)

香港優質標誌局

富城物業管理有限公司

2007 年度水業十大影響力企業 (28)

中國水網

中法控股(香港)有限公司

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)致力於維持本集團高水平的企業管治常規。年內，本集團透過採納最佳企業管治常規，竭力精益求精。本集團已訂定若干指引及手冊，包括《企業管治手冊》(「企管手冊」)及《內部監控制度指引》(「內部監控指引」)，以確保遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14載列的企業管治常規守則(「企業管治守則」)的規定，以及提升本集團的整體企業管治常規。該等指引及手冊會根據經驗、法規要求及市場常規而作出定期審核。

企業管治督導委員會(「企業管治委員會」)的成立乃本公司為提升本集團企業管治常規的效能而採取的積極措施。在企業管治委員會的督導下，本公司的第一期企業管治通訊於2008年5月出版，並分派予本集團所有高級行政人員，以提供有關企業管治事宜的資訊及最新資料。每期通訊均有特定主題，內容包羅有關企業管治常規、最新的監管要求及最新的市場常規等資訊。

年內，本公司榮獲Corporate Governance Asia雜誌頒發2008年度亞洲企業管治大獎，肯定本公司在提升良好企業管治常規方面所作的努力。

符合企業管治守則

除對企業管治守則的守則條文第A.5.4及E.1.2條的偏離外，本公司於2008財政年度已遵守企業管治守則所載的全部適用守則條文及大部份建議最佳常規。

按企業管治守則的守則條文第A.5.4條的要求，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《上市發行人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，載列於《員工責任—企業政策》手冊內，惟該等指引並未能符合標準守則的規定。此偏離乃由於本公司目前擁有逾48,000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。於2008財政年度，本公司的執行委員會已重新考慮遵守此守則條文，並確定若干高級行政人員為本公司的有關僱員(「有關僱員」)。彼等須遵守執行委員會於2008年2月採納的《有關僱員進行證券交易的守則》，該守則並不比標準守則的條款寬鬆，且須如本公司董事般，遵守知會本公司有關買賣其證券及買賣禁制的規定。自此，本公司已達至符合企業管治守則的守則條文第A.5.4條的要求。

此外，根據企業管治守則的守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席本公司股東週年大會。惟鑒於董事會主席鄭家純博士須出席在海外召開的另一個重要會議，故未克出席本公司於2007年11月26日舉行的股東週年大會。

再者，本公司亦致力符合載於企業管治守則內的建議最佳常規。下表載列了本公司在集團內實施若干建議最佳常規時所推行的工作概要，惟並未能列出本公司所有符合建議最佳常規的全部：

建議最佳常規	已採取行動
A.1.9	本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，就企業活動導致彼等須負的責任給予彌償，保障範圍會每年作出審議。
A.1.10	各董事委員會均有其成文權責範圍，並已採納類似守則條文第A.1.1至A.1.8條所列的原則、程序及安排。
A.2.4至A.2.9	董事會主席在推動董事會有效運作方面扮演積極角色。每次董事會議前，主席均會審閱會議議程的草稿。主席在每次董事會會議上均會邀請全部董事就本集團的業務營運及企業管治常規發表彼等的意見，彼等能藉此向董事會貢獻其專業知識，為管理層提供建設性建議。此外，主席亦會與非執行董事舉行每年最少一次沒有執行董事出席的會議。
A.3.3	本公司的網站已上載最新的本公司董事會成員名單，該名單清楚列示彼等於董事會的角色及於各董事委員會的成員資格。除此之外，本公司的網站亦上載了有關本集團的動向及出版的資訊，以提供本公司股東及公眾有關本集團的全面資訊。
A.4.3	本公司已在其企管手冊內就已服務九年以上的獨立非執行董事的重選作出規定，任何擬繼續委任該等獨立非執行董事均應以獨立決議案形式由本公司股東批准。
A.4.8	倘在股東大會上提呈決議案建議重選獨立非執行董事，須在相關通函所隨附的聲明，就董事會認為該董事應獲委任的理由以及董事會認為其能夠擁有獨立性的理由作出解釋。
A.5.5	本公司不時舉辦培訓課程及研討會予本公司董事及高級行政人員以提供持續專業發展。本公司的培訓及發展部提供全面的訓練課程予本集團的員工，其中特別關於企業管治的課程包括商業法、合約法及風險管理等。於2008財政年度，本公司為其董事及高級行政人員舉辦了內容有關員工責任的「內部監控及企業管治系列」研討會。
A.5.7	非執行董事在參與董事委員會扮演積極角色。除執行委員會外，全部董事委員會最少包括一名非執行董事成員，彼等已向本公司貢獻其技能及專業知識。
D.1.4	本公司已為各董事提供正式委任書，訂明有關彼等獲委任的主要條款及條件。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納條款不寬於標準守則規定的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，彼等確認已於本年度遵守上述守則的規定。本公司各董事於本公司及其相

聯法團所持有的證券權益於本年報第49至69頁的董事會報告中披露。

此外，所有有關僱員在本公司作出特定查詢後確認，彼等已在接獲有關彼等的責任通知當日起至2008年6月30日止期間，已遵從《有關僱員進行證券交易的守則》的標準。

董事會

董事會的主要角色乃保障和提升股東的長期價值。董事會為本集團制定整體策略和監督行政管理。於執行職責期間，董事會秉承誠實、勤勉及謹慎的態度，並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。

董事會現由14名成員組成，有關董事的詳細資料載於本年報第10至13頁。董事會定期舉行季度會議，每年最少四次，並在董事會認為合適時召開額外會議。

年內，本公司在舉行常規董事會會議前，向各董事發出不少於14日的通知，董事亦有機會就常規董事會會議議程提出

商討事項。

本公司向董事提供關於其歷史、使命及業務的廣泛資料。董事不時參觀本集團營運設施並與管理層會面，讓彼等更了解本集團的業務運作。

董事會可於任何時候個別和獨立接觸高級行政人員及公司秘書。董事會可透過向公司秘書提出要求，於其認為適當的任何時候獲取獨立專業意見。

每位董事於2008財政年度舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄如下：

出席／舉行會議次數

董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	企業社會責任委員會會議	股東大會
執行董事					
鄭家純博士	4/4	-	-	-	0/2
杜惠愷先生	4/4	-	-	-	0/2
陳錦靈先生	3/4	-	0/1	-	0/2
曾蔭培先生	4/4	-	-	2/2	2/2
黃國堅先生	4/4	-	-	-	2/2
林煒瀚先生	4/4	-	1/1	2/2	2/2
張展翔先生	4/4	-	-	-	2/2
杜家駒先生	4/4	-	-	1/2	1/2
非執行董事					
維爾·卡馮伯格先生	4/4	-	-	-	1 [#] /2
杜顯俊先生	4/4	-	-	-	0/2
黎慶超先生	4/4	3/3	-	2/2	0/2
獨立非執行董事					
鄭志強先生	4/4	3/3	1/1	-	2/2
鄭維志先生	4/4	3/3	1/1	-	0/2
石禮謙先生	4/4	3/3	1/1	-	0/2

[#] 該會議由其替任董事楊昆華先生出席。

執行委員會

為確保本集團的日常業務運作暢順及由本公司下達的政策得以有效執行，本公司自2003年起成立執行委員會。其主要職責包括發展本集團的整體策略及就此向董事會提出建議、審議和批准投資以及撤回投資的決定，並且根據董事會的政策及指令審議本集團的表現和管理其資產及負債。

執行委員會由本公司所有執行董事組成，於年內定期舉行會議，以確保本集團業務得到妥善管理。

企業管治委員會

在執行委員會的督導下，企業管治委員會於2007年年初成立。企業管治委員會由曾蔭培先生出任主席，委員會成員包括張展翔先生及鄭志強先生，以及集團財務部、公司秘書部、集團審核及管理服務部和風險管理部各部門的主管。企業管治委員會的主要職責包括鑑別本公司適用的企業管治標準及常規、審閱本集團現有的企業管治常規以及研究如何推動及加強本集團的企業管治。

非執行董事

本公司的非執行董事已為董事會貢獻廣泛業務及財務經驗。彼等的任期固定為三年，並須依照本公司的章程細則輪值告退。

按照上市規則的規定，本公司已收到所有獨立非執行董事就表明其於本公司的獨立性而呈交的確認函件。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的薪酬

各董事均有權收取由股東於本公司股東週年大會上授權董事會釐定的袍金。為鼓勵及挽留有價值的僱員，執行董事及高

級管理人員的薪酬待遇乃按彼等於本公司的職務及責任、彼等的表現是否符合公司的目的及目標，並參照市場上可供比較的薪酬標準而釐定。

於2008財政年度支付予各董事的薪酬金額載於財務報表附註13。

董事會轄下的薪酬委員會於2005年7月成立，成員包括陳錦靈先生(委員會主席)、林煒瀚先生、鄭志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生。其主要功能包括：

- (a) 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 為全體執行董事及高級管理人員釐定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (c) 透過參照董事會不時通過的公司目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付因喪失或終止其職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款而釐定，賠償亦須公平合理，不會對本公司造成過重負擔；及
- (e) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定，而有關賠償亦須合理適當。

企業管治報告

載有薪酬委員會職責全文的薪酬委員會職權範圍的詳情，已上載於本公司的網頁。薪酬委員會於截至2008年6月30日止年度的工作概述如下：

- (i) 就董事及高級管理人員的薪酬政策、架構及待遇作出檢討；
- (ii) 就截至2008年6月30日止年度的董事袍金及其他津貼向董事會提出建議；
- (iii) 就執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議；及
- (iv) 審閱按表現釐定的薪酬。

提名、委任及重選董事

本公司並無成立提名委員會，該委員會的角色及職能由董事會兼任。董事會各成員均可提名合適人選出任本公司董事，該等提名將由董事會根據獲提名人士的資歷、經驗及背景進行商討並作出決定。

根據本公司的章程細則，所有為填補臨時空缺而獲委任的董事或出任現有董事會任何新增成員的董事任期僅至本公司下次股東大會為止，並將於該大會上合資格膺選連任。此外，於董事會服務年期最長的三分之一董事須於每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。每名董事應至少每三年輪席告退一次。為加強彼等的問責性，任何已服務董事會超過九年的獨立非執行董事如欲繼續連任，必須由股東以獨立決議案形式批准。

董事編製賬目的責任

本公司的董事認同彼等有責任編製每半年及全年的財政年度賬目，以真實兼公平地反映本集團的財政情況。

主席及行政總裁

為確保本公司主席及行政總裁的獨立性、問責性及職責範圍能清楚區分，兩個職位由不同人士擔任，而彼等各自的職責範圍載列於本公司的企管手冊內。

主席為董事會的領導者，其職責一般包括：

- (a) 確保所有董事清晰地認知董事會會議上提出的事項；
- (b) 確保所有董事能適時取得充足、全面及可靠的資料；
- (c) 確保董事會有效地運作、履行應有職責，並適時討論所有重要事項；
- (d) 批准董事會會議議程，並考慮將其他董事所提呈的任何事宜納入議程；
- (e) 給予各董事於董事會會議上發表意見的機會，鼓勵全體董事竭盡所能為董事會事務作出貢獻；及
- (f) 確保董事會以本公司最佳利益行事。

年內，主席已與非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議，以商討本集團的業務營運及前景。

行政總裁的主要職責包括：

- (a) 領導管理層管理本公司；
- (b) 推行本公司策略及向董事會匯報；
- (c) 監督本公司實踐董事會制定的目標；及
- (d) 為董事會提供一切所需資料，讓董事會能夠監察管理層表現。

審核委員會

審核委員會成員由董事會於本公司非執行董事中委任，大部分成員為獨立非執行董事。審核委員會的現任成員包括鄭志強先生(委員會主席)、黎慶超先生、鄭維志先生及石禮謙先生。審核委員會的主要職責如下：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的酬金及聘用條款；
- (b) 按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (c) 監察本公司的財務報表及其年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- (d) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (e) 確保內部及外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部審計功能在公司內有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察內部審計功能是否有效；及
- (f) 檢討本集團的財務及會計政策及實務。

載有審核委員會職責全文的審核委員會職權範圍的詳情，已上載於本公司的網頁。

審核委員會於年內共舉行三次會議，並已履行下列工作：

- (i) 審閱本公司截至2007年6月30日止年度的經審核財務報表；
- (ii) 審閱本公司截至2008年6月30日止年度的中期業績；

- (iii) 批准截至2008年6月30日止年度的內部審核計劃；
- (iv) 審閱由集團審核及管理服務部編製的內部審核報告；
- (v) 檢討本公司的內部監控系統；
- (vi) 檢討外聘核數師的審核計劃；及
- (vii) 檢討外聘核數師的酬金。

審核委員會已審閱本集團截至2008年6月30日止年度的經審核財務報表，及本集團採納的會計原則及實務。

內部監控及風險管理

董事會認為，通過有效的內部監控系統可令其對重大業務、經營、財務、合規及其他方面的風險作出適當反應，有助於其進行有效及高效的經營，從而達致本公司的目標。此系統保障資產免遭不當使用或免受損失及詐騙，並且保證責任得以確定及處理；此外，其有助於確保於本集團內的內部監控及外部報告的質量，及確保本集團於進行業務方面遵守適用法律及規例以及本集團的內部政策。

本公司已採納內部監控指引，以加強本集團的內部監控及風險管理。內部監控指引用以識別內部監控的主要範疇，亦載有協助附屬公司推行監控工作的指引及程序。所有附屬公司的管理層須就彼等對各自的內部監控制度作出的檢討，每半年向集團審核及管理服務部呈交書面報告。此外，本公司的執行董事會就本集團內部監控系統的有效性每半年向審核委員會提呈書面報告以供其審閱。

董事會已就本集團截至2008年6月30日止年度的內部監控制度的效益進行檢討。此項檢討的範圍包括本集團的營運、財政及合規監控以及風險管理等功能。

企業管治報告

集團審核及管理服務部在監控本集團的內部監控功能方面扮演重要角色。集團審核及管理服務部由11名專業人士組成，負責定期審核本集團的內部監控系統、經營效率及遵守既定政策方面的事宜。該部門定期向審核委員會報告，而審核委員會則會每年審閱其審核計劃。其在可不受任何限制下審閱本集團各方面的事務及內部監控事宜。

於2008財政年度，集團審核及管理服務部已向審核委員會呈交涵蓋本集團多個業務單位的報告，其中包括香港以外地區的合營項目。

此外，風險管理部前瞻性地參與辨識、評估及監控所有本集團及其業務單位可能不時面臨的主要風險，向業務單位提供必要的支持，例如向管理層提供建議、提供指引及一般和風險管理工具。除為本集團設定結構性風險管理框架外，風險管理部亦主張各業務部門前線的管理人員及經營者應對風險保持警覺及對風險有所瞭解，從而迅速適當地化解任何業務方面的風險。

於2008財政年度，除保持其定期風險監控及預報職能外，風險管理部亦進行了多項管理審查工作，並就本集團的業務改進及重組計劃提供報告。

外聘核數師

審核委員會負責審議外聘核數師的委任、重新委任和罷免，並提交董事會批准及本公司股東在股東大會上作出最終批准和授權。本公司現任核數師(亦為本集團的主要核數師)為羅兵咸永道會計師事務所，其於2000年起獲聘任。其報告責任載列於本年報第70頁的獨立核數師報告內。

有關本集團法定核數服務的核數師總酬金為2,150萬港元(2007: 2,180萬港元)，其中2,110萬港元乃支付予羅兵咸

永道會計師事務所。就本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所及其聯屬公司提供的服務所支付的酬金細分如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
法定核數服務	21.1	19.6
非核數服務	3.6	3.4
	24.7	23.0

股東權利

董事會認同與本公司股東進行溝通的重要性。本年報「股東重要資訊」一節載有有關本公司業績及股價表現、股權架構、股息政策及財務年誌的詳細資料。

此外，本公司的股東週年大會為董事會與本公司股東提供了一個面對面進行溝通的機會。我們歡迎股東於股東週年大會上就本集團業務相關事宜進行提問。

董事會及管理層會確保股東的權利以及所有股東均獲得公平和公正的對待。根據本公司的章程細則，任何有權出席和於本公司股東大會上投票的股東，均有權委任一名代表出席和投票。持有本公司已繳足股本不少於十分之一的股東，有權向本公司董事會或公司秘書致函，要求董事會召開股東特別大會，以處理該等要求列明的任何事項。股東於股東大會上提呈建議的程序於股東大會的相關通告中載明。

各董事委員會主席或各委員會的任何成員(如主席未能出席)必須出席本公司股東週年大會以回答股東的提問。外聘核數師亦獲邀出席本公司的股東週年大會，並就有關審核處理及其核數師報告的編製及內容，協助董事回答股東的提問。

投資者關係

本公司深明投資者關係對穩健的企業管治的重要，一直致力與股東和投資相關者保持開明的溝通。

本公司建立了由董事和高級管理層組成鞏固的投資者關係隊伍，以維繫與投資者的定期溝通。於2008財政年度，該隊伍與本地及海外機構投資者及分析員進行了258次會議；同時於紐約、三藩市、波士頓、東京、倫敦、愛丁堡和上海等地舉行了一共10場路演。另自2006年起，本公司亦舉辦了一系列不同主題的投資研討會，藉此讓散戶投資者更了解本集團的業務。

此外，於本公司的業績公佈記者招待會後，會緊接舉行相關的分析員會議。詳細的財政和營運表現亦見於中期報告和年報，並上載到本公司的網頁。

本公司積極維持高水平、具透明度的訊息披露，因而獲得多間重要的證券研究機構發表報告，包括野村國際、瑞士信貸、里昂證券以及大華繼顯。

其他溝通渠道如新聞資料、公佈、報告、網頁和網上資訊速遞，仍然是維持本集團有效和適時訊息流向予投資者的關鍵。本公司網頁的改版方便了投資者更容易獲得本集團的資訊，以提升其可讀性。

公平披露資料、公司透明度和有效溝通與本公司的企業策略一致，於維持健康的投資者關係中佔一重要席位。展望未來，本公司將致力讓投資者掌握我們最新的業務發展和策略性方向，以提升投資者對我們的了解。

企業社會責任

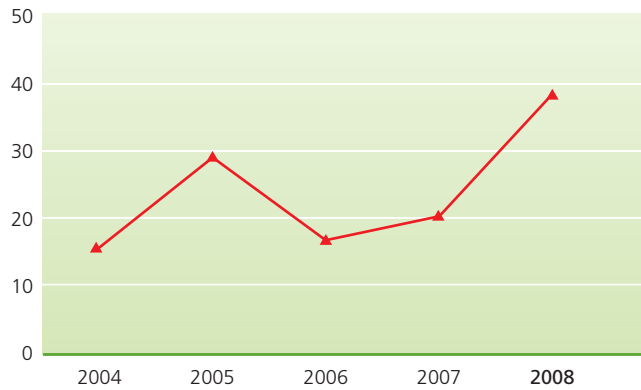
為宣揚本集團的企業社會責任，董事會於2004年成立企業社會責任委員會，該委員會現時的成員包括曾蔭培先生(委員會主席)、林煒瀚先生、杜家駒先生、黎慶超先生、關則輝先生及林月雲女士。該委員會負責制定本集團的社會責任策略及政策、監督本集團社會責任策略、政策及實務的發展及實施，以及本集團的企業義工隊「新創建愛心聯盟」及其他慈善活動。有關本集團企業社會責任的活動載於本年報人力資本及企業公民一節。

股東重要資訊

股東應佔溢利

截至2004年至2008年6月30日止年度

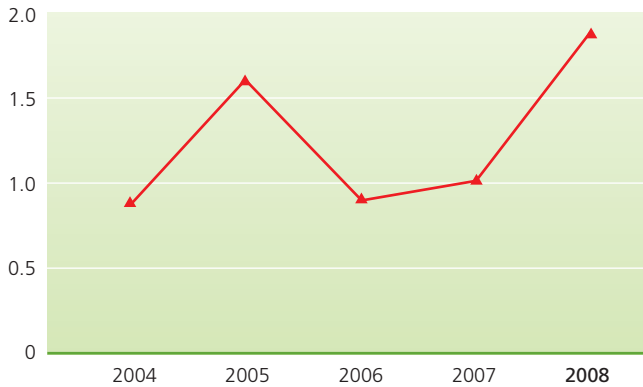
億港元



每股盈利—基本

截至2004年至2008年6月30日止年度

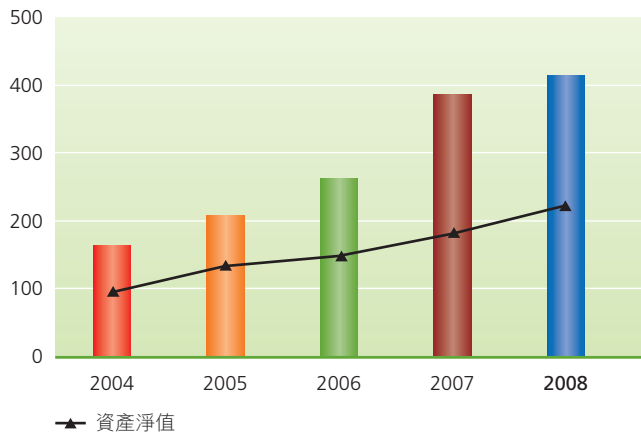
港元



市值及資產淨值

於2004年至2008年6月30日

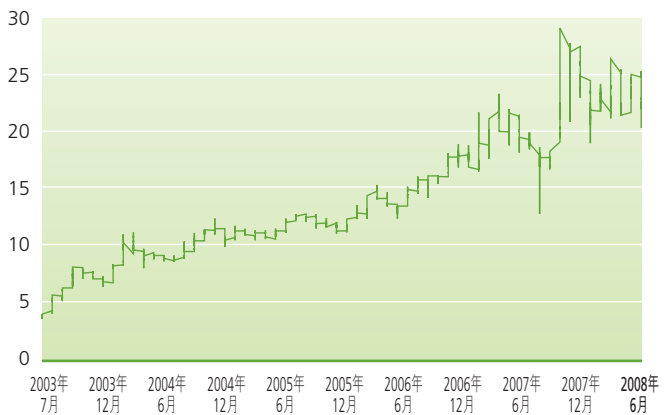
億港元



股價走勢

2003年7月1日至2008年6月30日期間

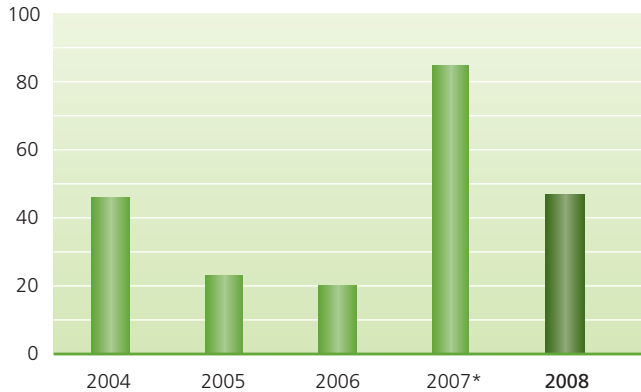
港元



資產淨值

於2004年至2008年6月30日

億港元

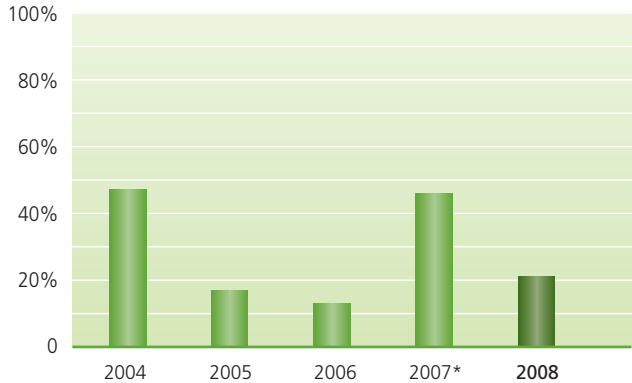


* 包括首次公開招股之貸款 (56.44億港元)

槓桿比率

於2004年至2008年6月30日

100%



* 包括首次公開招股之貸款 (56.44億港元)

股權架構分析

於2008年6月30日

類別	股份數目	佔全部 已發行股本 百分比	佔股東數目 百分比
新世界發展有限公司及其附屬公司	1,170,329,015	56.88%	0.63%
周大福企業有限公司	59,831,893	2.91%	0.13%
董事	44,180,410	2.15%	1.01%
個人	15,221,464	0.74%	93.97%
機構、企業及代理人	768,064,027	37.32%	4.26%
總計	2,057,626,809	100%	100%

附註：本公司於2008年6月30日的登記股東總數為796名。

股份代號

659(於香港聯合交易所有限公司主板上市)

買賣單位

1,000股

股東服務

任何有關股份轉讓、更改姓名或地址、遺失股票等事宜，請聯絡本公司的股份過戶登記分處，地址為：

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話：2980 1333
傳真：2810 8185

股息政策

本公司預期於每個財政年度分派兩次股息，一般分別為約於六月分派的中期股息及一月分派的末期股息，惟須視乎本公司的財務表現而定。誠如本公司2005年年報所載，除發生無法預計的特別情況外，本公司擬維持50%的派息率。

財務年誌

2008年全年業績公佈日期	2008年10月8日
2008年末期股息最後登記日期	2008年11月25日
暫停辦理股份過戶登記手續	2008年11月26日至2008年12月1日 (包括首尾兩天)
2008年股東週年大會	2008年12月1日
派發2008年末期股息日期	2009年1月21日

每股股息(港元)

年度	中期	末期	總計	派息率
2004	0.15	0.25	0.40	46.8%
2005	0.18	0.62	0.80	50.2%
2006	0.24	0.20	0.44	51.3%
2007	0.25	0.30	0.55	55.1%
2008	0.55	0.40	0.95	50.8%

年報

為確保所有股東均能及時獲取公司的重要資料，本公司充分利用本公司網站發放最新資料。本年報以中、英文印刷，並上載於本公司網站www.nws.com.hk。股東可隨時以書面通知本公司的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，免費更改其收取本公司企業通訊的方式。

股東週年大會

2008年度股東週年大會(「股東週年大會」)將於2008年12月1日(星期一)舉行。有關股東週年大會的詳情載於股東週年大會通告，該通告為股東通函的一部分，並將連同本年報一同寄發予股東。股東週年大會通告及代表委任表格亦可於本公司網站查閱。

秉持以人為本 珍視精英團隊

新創建集團珍視其48,000名分佈於香港、中國內地及澳門的員工為最重要的資產，多年以來，員工在集團的成功當中扮演著不可或缺的角色。這令得管理層持續投資在我們的員工身上，好讓他們保持良好的工作表現，同時亦顯示我們關顧員工的身心健康。



管理層一同參與「新創建同樂日」，顯示出集團上下一心

關顧員工的身心健康

「新創建康樂委員會」為了向員工推廣工作與生活平衡，於過去一年內定期為員工舉辦了一系列活動，當中包括消閒課程、運動比賽、戶外郊遊和同樂日2008。另外，集團率先推行的五天工作週亦有助大大提升員工的士氣和生產力。

我們特意為每月的「生日之星」送上祝福，並且預備精美的生日禮物。「愛心果雙週」活動把健康的訊息帶到工作間，同時，「午飯時間共融計劃」就讓員工在總辦事處透過多種消閒活動來輕鬆一下。

我們積極鼓勵員工與家人培養良好的家庭關係，因此，我們實施男性侍產假的政策，讓總辦事處的男性員工可以與妻子和新生嬰兒共同分享生命裡最重要的時刻。

最佳回報給予最佳員工

集團為其員工提供優厚及按表現來評分的薪酬組合，包括具競爭力的薪金和額外的福利，並會按員工的工作表現發放花紅。還有，我們亦會向管理層授予認股權。

培育年輕人才對我們未來發展的持續性是必不可少的，因此，新創建集團於2004年開始推出「行政主任計劃」。此計



集團於「香港人力資源獎2008」中榮獲多個獎項

劃吸引了來自本地及海外大學的高質素畢業生參加，而報名申請的人數更不斷上升。

集團舉辦一年一度的「新創建『卓越大賞』頒獎典禮」，以對其員工所作出的貢獻表示欣賞及肯定。「新創建傑出員工大獎」公開予香港、中國內地和澳門的經理級、寫字樓及前線員工參與，並頒發獎項以表揚我們具有非凡表現的團隊成員。這些獎項更能促進所有集團成員培養互相學習及彼此尊重的精神。

員工參與乃團結關鍵

集團通過其兩份員工通訊 — 《新語世說》及《創建集》和其內聯網，讓我們的員工知悉新創建集團的最新發展動向。



「喜閱會」舉辦的「喜閱書展」推動辦公室的閱讀文化

除了運動比賽、戶外郊遊和年度同樂日之外，我們的集團主題曲《創建新一天》也顯示集團所有成員共同分享的團隊精神和追求卓越成就的熱情。

一年一度的「新創建管理會議」亦提供了一個互動的平台，讓集團總辦事處的高級管理層與各成員公司互相交流意見和建立最佳的標準來作借鑑之用。

培養學習文化

為了鼓勵終身學習，我們的培訓及發展部為員工度身訂造多個範疇的全面課程。於2008年財政年度，共有超過1,850

邁向 綠色未來

集團總辦事處推行的
便服政策，除了有助
營造輕鬆的工作氣氛之
外，更通過減少對空氣
調節的依賴，達致減低
二氧化碳排放的果效，有助進一步保護環境。



名員工出席了逾9,000小時的培訓課程，內容涵蓋了管理發展、創意思考、語言、顧客服務和團隊建立等。

新創建集團的總辦事處設立了一個小型圖書館，好讓員工在他們的空閒時候閱讀；並定期為員工主持「喜閱會」的聚會。我們亦安排涉及多種類型題材的午間講座，藉以增進員工的知識。

「以人為本」理念廣受認同

我們在推廣員工發展方面的不懈努力獲得回報。2008年6月20日，新創建集團於Key Media International Limited所舉辦的「香港人力資源獎2008」中榮獲「最佳僱主品牌」及「最佳人力資源新晉培育」大獎。展望未來，新創建集團會繼續珍視我們的員工為我們持續發展的重要關鍵。



集團每年舉辦郊遊，讓員工及家屬舒展身心

愛社群獻關心 護環境建未來

在新創建集團裡，我們深信企業社會責任對我們的業務實踐和成功最為重要。我們的「企業社會責任委員會」把企業社會責任的概念融入我們的營商哲學，並應用到所有運作當中。此外，我們亦積極回應全球高度關注的生態問題，為我們的下一代努力保護環境。



「創建新生計劃2006 — 童話小精靈」榮獲香港社會服務聯會頒發「傑出伙伴合作計劃獎」

攜手邁向綠色的未來

承接在2006年成立的「新創建環保辦公室委員會」，我們在2007年12月成立了「新創建環保委員會」，務求進一步擴闊我們有關環境保護的領域以及各項保育環境的倡議。「新創建環保委員會」由新創建集團的一名執行董事擔任主席，並由來自不同業務範疇的代表所組成，於集團內策劃及推行一系列環境保護措施。

在社區的層面，新創建慈善基金與綠色力量於2007年攜手推出全港首項大型的樹木保育計劃 — 「港人·港樹·港情」。榕樹乃首年的主題，計劃舉辦了「香港人的榕樹」選舉，已經喚起市民大眾對樹木保育的關注。「港人·港樹·

港情」不但設計了一個資料詳盡、豐富的香港樹木網頁，以及為小學老師舉行了一系列「樹木之旅」工作坊，而且最近更出版了一本「樹木之旅」教師手冊及教育光碟和一本名為《榕榕細語》的精選作品集。

積極回饋我們的社會

新創建慈善基金於2006年成立，撥出善款已經超過港幣300萬元，於過去一年裡分別贊助多項深具意義的社區項目，涵蓋社會福利、環境保育、教育及健康醫療方面。

集團對於在2008年5月發生的四川大地震亦作出迅速援助。除了在集團內籌得超過港幣600萬元的善款之外，我們的中



「港人·港樹·港情」於維多利亞公園、九龍公園和屯門公園度身訂造了三條賞樹徑，部份義工更擔任導師，為小學教師主持樹木導賞團

國內地員工更在四川災區為災民提供技術協助；「新創建愛心聯盟」的成員也踴躍參與「樂施米義賣行動」為四川災民籌款。

關懷有需要的一群



「新創建愛心聯盟」的義工到訪全港不同區域，以魔術及小丑表演宣揚家庭和諧的訊息

為了與社會大眾共同分享集團重組上市五周年的喜悅，我們舉辦了「創建社區關懷日2008」。當日，合共超過500名來自總辦事處及16間成員公司的義工，為香港基督教女青年會的受惠者提供義工服務。

在同一場合中，集團亦開展了以家庭和諧為主題的「創建新生計劃2008」。在這計劃之下，「新創建愛心聯盟」與香港基督教女青年會攜手合辦為期一年的義工活動，為香港各區的弱勢家庭宣揚家庭和諧訊息。

聯同東華三院方樹泉日間活動中心暨宿舍合作舉辦的「創建新生計劃2007 — 新生創藝坊」為約40名智障人士提供了遊戲及手工藝工作坊、巴士車廠參觀。這個歷時一年的計劃讓受惠者得以發展他們的潛能和創作力，並且提升他們的自信心。

為了充分利用集團獨特的業務資源及專長來服務社群，「新創建愛心聯盟」委員會於2007年正式成立。委員會由來自集團總辦事處及成員公司的代表組成，負責策劃及協調集團的各種義工活動。

我們對公平貿易的承諾

集團尊崇道德價值以及尊重人們、社區和自然環境，因而於2008年5月加入了「公平貿易工作間協會」。集團已經開始於

集團總辦事處採用公平貿易的產品，並且為員工舉辦有關公平貿易的講座，務求在工作間推廣公平貿易。

不間斷的付出獲得成果

我們與安徒生會合作舉辦的「創建新生計劃2006 — 童話小精靈」榮獲香港社會服務聯會頒發的「傑出伙伴合作計劃獎」。此計劃通過故事伴讀、創意寫作、話劇表演等一連串活動，成功培養了30多名來自低收入家庭的兒童的閱讀習慣，以及提升他們的語文能力。

為嘉許集團於過去一年內服務社會超過10,000小時，「新創建愛心聯盟」連續第七年獲社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。集團亦榮獲香港社會服務聯會頒發五年Plus「商界展關懷」標誌，以表彰其企業公民的良好表現。

過去一年，集團於環境保護方面亦作出不少貢獻，因而獲得「2007 香港工商業獎：環保成就優異證書」和「卓越明智減廢標誌」。另外，「港人·港樹·港情」計劃製作了一系列的電視廣告和平面廣告，藉以宣揚樹木保育的訊息，作品分別在Mercury Excellence Awards及Astrid Awards中獲頒發獎項。

展望未來，集團會進一步在環保方面作出努力，以貢獻更綠化的環境。我們更加會繼續透過新創建慈善基金和「新創建愛心聯盟」來參與社區服務，並憑藉我們的資源、專業和創新來回饋社會。

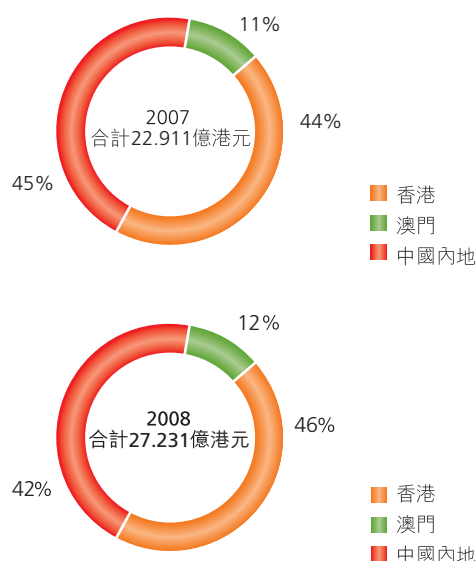
於營運中 實踐環保

集團舉辦「新創建環保辦公室運動」，目的是推動集團及其成員公司減少污染和廢物。另外，為了加強員工的環保意識，我們舉辦了環保專題研討會和實地考察，通過運用集團內的不同資源以產生協同效應。



集團概覽

按業務地區劃分的應佔經營溢利



於2008財政年度，本集團錄得股東應佔溢利38.18億港元，較2007財政年度的20.05億港元增長18.13億港元或90.4%。應佔經營溢利由2007財政年度的22.91億港元上升19%至2008財政年度的27.23億港元。基建分部錄得應佔

經營溢利13.32億港元，較2007財政年度的11.50億港元增長16%。服務及租務分部應佔經營溢利由2007財政年度的11.41億港元增長22%至2008財政年度的13.91億港元。

除經營業績理想外，出售海濱南岸住宅單位錄得可觀溢利16.33億港元。被視作出售大福證券集團有限公司（「大福證券」）權益所得的收益7,530萬港元亦於2008財政年度確認。年內出售資產錄得淨虧損2,190萬港元，當中主要為出售本集團於中國內地的洗衣業務。此外，山西省兩條公路及大福證券所管理的投資基金錄得減值虧損2,300萬港元。當中部分虧損以撥回之前就出售公路所得款項計提的撥備及應計費用1,730萬港元所抵銷。

於2008財政年度，來自香港業務的應佔經營溢利佔46%，而2007財政年度為44%。中國內地及澳門業務的應佔經營溢利分別佔42%及12%，2007財政年度分別為45%及11%。

每股盈利

每股基本盈利由2007財政年度的1.01港元增加87%至2008財政年度的1.89港元。

庫務管理及融資

本集團採納維持適度分散和平衡負債組合的融資庫務政策，以盡量降低本集團的財務風險。本集團的融資及庫務活動由

分部貢獻分析

截至6月30日止年度

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
基建	1,332.4	1,150.4
服務及租務	1,390.7	1,140.7
應佔經營溢利	2,723.1	2,291.1
總辦事處及非經營項目		
出售項目淨虧損	(21.9)	—
減值虧損，扣除稅項	(23.0)	(13.0)
撥回應收款項或應計費用的撥備	17.3	58.0
應佔海濱南岸溢利	1,632.6	—
投資物業公平值收益，扣除稅項	22.0	19.2
證券投資淨收益	2.1	32.3
其他利息收入	43.7	78.2
其他財務費用	(284.3)	(208.0)
以股份支付的開支	(81.8)	—
被視作出售附屬公司權益的收益	75.3	—
其他	(286.8)	(252.4)
	1,095.2	(285.7)
股東應佔溢利	3,818.3	2,005.4

總公司統籌。本集團的庫務部門定期檢討資金需要，以提升融資活動的成本效益。連同充足的現金存款及可運用的銀行備用額，本集團維持穩健的流動資金狀況，並有充裕的財務資源為其日常經營及未來投資機會提供資金。

流動資金

於2008年6月30日，本集團的現金及銀行結存總額為41.24億港元，而於2007年6月30日則為32.47億港元。債務淨額由2007財政年度結束時的84.38億港元，下跌至2008財政年度結束時的46.67億港元。本集團的槓桿比率亦由2007年6月30日的46%，下降至2008年6月30日的21%。2007財政年度結束時的債務淨額包括以背對背方式向銀行借入的首次公開招股貸款，並已在相應新股完成配發後隨即於2007年7月初償還。倘撇除該等短期性質的首次公開招股貸款，2007財政年度結束時的槓桿比率僅為15%。本集團的資本結構於2008年6月30日為債務28%及權益72%，於2007年6月30日則為債務39%及權益61%。

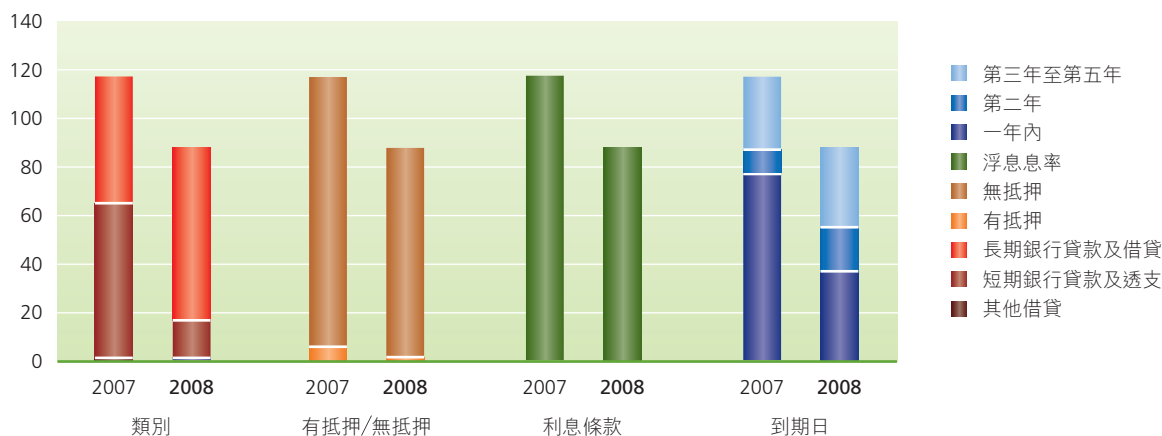
債務狀況及到期日

於2008年6月30日，本集團的債務總額由2007年6月30日的116.86億港元下降至87.91億港元。長期銀行貸款及借貸由2007年6月30日的39.38億港元增加至2008年6月30日的50.69億港元，當中18.38億港元於第二年到期，餘下則於第三至第五年到期。於2008年6月30日，有抵押銀行貸款及透支為9,000萬港元，此等貸款乃以證券客戶抵押予本集團的上市公司股份作抵押。所有銀行貸款均以港元為面值及

債務資料

於6月30日

債務總額
億港元



按浮動息率計息。於2008財政年度，除人民幣外，本集團概無任何重大的外匯風險。於2008年6月30日，本集團並無抵押任何物業、廠房及設備、投資物業或租賃土地及土地使用權。

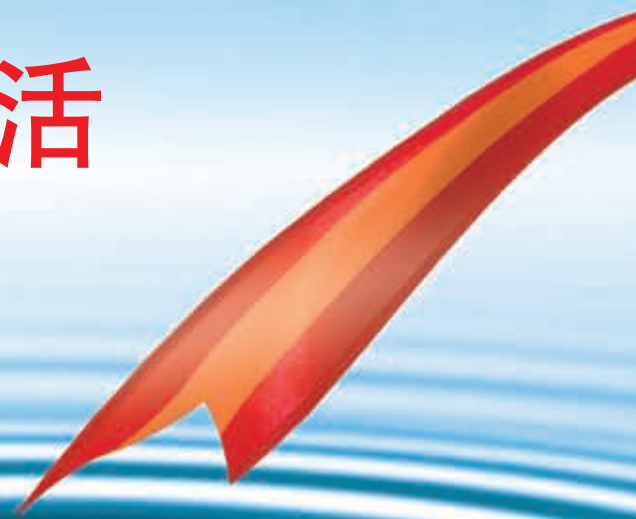
承擔

於2008年6月30日，本集團的資本開支承擔為29.67億港元，而於2007年6月30日為16.65億港元。該等款項包括對若干聯營公司、共同控制實體及其他項目的注資承擔，於2008年6月30日為26.62億港元，而於2007年6月30日為14.51億港元；亦包括對物業及設備方面的承擔，於2008年6月30日為3.05億港元，而於2007年6月30日為2.138億港元。於2008年6月30日，應佔共同控制實體的資本開支承擔為13.36億港元，而於2007年6月30日為10.55億港元。資本開支的資金來源以內部資源及銀行備用額支付。

或然負債

於2008年6月30日，本集團的或然負債為6.38億港元，於2007年6月30日則為11.07億港元。當中包括為聯營公司、共同控制實體及一家關連公司獲授信貸備用額而提供的擔保，於2008年6月30日分別為1,190萬港元、5.711億港元及5,500萬港元，而於2007年6月30日則分別為1,190萬港元、10.41億港元及5,500萬港元。於2008年6月30日，應佔共同控制實體的或然負債為5,620萬港元，而於2007年6月30日則為7,060萬港元。

以誠創建 提升生活



新創建集團肯定持續發展的重要性，因而把環境保護融入於業務實踐之中。我們不單止重視商業回報，更盡力實現所有可行的環保目標。為了建設一個更美好的環境，我們用心以誠來發展我們的項目投資組合。



基建



唐津高速公路(天津北段)

基建

營運回顧

於2008財政年度，道路、能源、水務和港口繼續成為本集團穩健增長的基石。受惠於中國內地的強勁經濟發展，基建分部的應佔經營溢利錄得16%的健康增幅。

按業務劃分的 應佔經營 溢利貢獻

截至6月30日止年度	2008 百萬港元	2007 百萬港元	變動百分比 順差/(逆差)
道路	744.7	566.4	31
能源	383.5	402.8	(5)
水務	107.9	102.2	6
港口	96.3	79.0	22
總計	1,332.4	1,150.4	16

道路

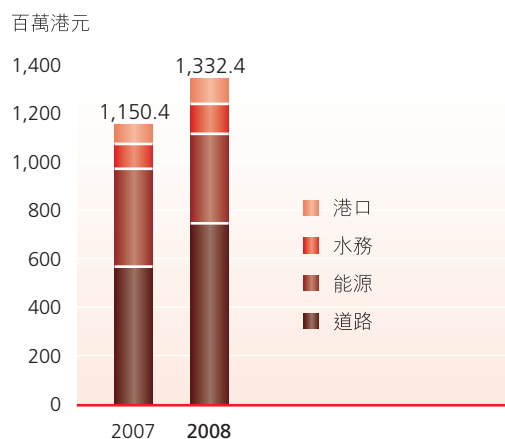
2008財政年度道路業務的應佔經營溢利為7.447億港元，較2007財政年度上升1.783億港元或31%。

珠江三角洲地區項目繼續受惠於區內強勁的經濟發展而擁有驕人業績，並繼續成為業務的主要溢利來源。京珠高速公路（廣珠段）的日均交通流量錄得20%的強勁增長。深圳惠州公路及高速公路的合併日均交通流量亦較2007財政年度增加16%。廣州市北環高速公路的日均交通流量增加3%，惟因東南西環高速公路於2007年9月免收路費，車型組合大幅變動而令路費收入下調5%。

廣西公路網絡於2008財政年度的應佔經營溢利微增，此乃由於2008財政年度的合併日均交通流量與2007財政年度比較仍然保持平穩。

山西公路網絡受惠於山西國道309線（長治段）的一個收費站於2006年11月搬遷，令其合併平均交通流量較2007財政年度增加18%。

按業務劃分的 應佔經營溢利貢獻



於2007年8月實施計重收費後，唐津高速公路（天津北段）於2008財政年度的路費收入上升38%，而日均交通流量亦較2007財政年度增加8%。

一個新收費站於2007年7月搬遷後，武漢機場高速公路於2008財政年度的日均交通流量攀升21%。

大老山隧道的日均交通流量於2008財政年度增長1%，令其應佔經營溢利增加4%。

廣州市北環高速公路沿線種植樹木，成了綠化通道，同時阻隔路面噪音對沿線居民的影響。此外，路燈及高杆燈亦會根據季節及氣候變化而調整，以節省能源。

建·綠色關懷 



能源

能源業務的應佔經營溢利由4.028億港元下跌5%至2008財政年度的3.835億港元。

珠江電廠的合併售電量於2008財政年度增加3%。平均電價亦較2007財政年度上升2%。然而，其合併應佔經營溢利卻因煤價飆升而按年下滑32%。

澳門電廠表現理想，售電量於年內增長23%。

於2006年12月購入股權的廣東寶麗華新能源股份有限公司，於2008財政年度提供了其全年應佔經營溢利貢獻。

成都金堂電廠兩台發電機組已分別於2007年6月及10月投產。

於2008年，本集團收購廣州燃料公司35%權益，廣州燃料公司乃珠江三角洲地區其中一間最大型的煤炭貿易公司。

澳門電力擴建路環發電廠B廠時安裝了可使用天然氣為燃料的複合循環燃氣渦輪機技術；並於2008年年初啓用天然氣，有效改善排放物對環境的影響。此外，澳門電力於2003年開始推行節約能源計劃，為客戶裝置進行審查以及提供節約能源的改善方案。



建·綠色關懷 



珠江電廠

水務

水務業務的應佔經營溢利由1.022億港元上升至1.079億港元，較2007財政年度高出570萬港元或6%。

澳門水廠的日均售水量於2008財政年度上升7%。於中國內地，天津市塘沽水廠及重慶水廠的售水量較2007財政年度分別增長8%及10%。由於江蘇省常熟水廠及重慶唐家沱污水處理廠帶來全年貢獻，2008財政年度的應佔經營溢利亦有所提升。



澳門水廠



在遠東環保垃圾堆填有限公司的新界東北堆填區，產生的沼氣會用於堆填區的電力供應及作區內滲濾污水處理廠的發熱燃料。剩餘的沼氣會輸往煤氣公司用作生產煤氣過程中使用石化燃料的替代燃料。此舉有助保護正陸續減少的天然資源，同時減低溫室氣體的排放量。

建·綠色關懷 

港口

港口業務帶來的應佔經營溢利貢獻由2007財政年度的7,900萬港元增加22%至9,630萬港元。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司因2008財政年度有一名主要客戶流失，令其吞吐量較2007財政年度滑落6%至74.5萬個標準箱。有關影響部分因平均裝卸費調升4%而抵銷。天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司於2008年加價後令平均裝卸費增加，惟吞吐量卻輕微下跌1%至112.9萬個標準箱。天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的平均裝卸費因其於2008財政年度處理的外貿箱量增加而上揚。該公司的吞吐量維持於大約199.1萬個標準箱。

於2007年9月，本公司出售其於廈門新遠貨櫃儲運有限公司的70%權益而錄得240萬港元的收益。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司的工業廢料如報廢的電子設備、電池、廢油等，均由專業公司回收處理；工程輪胎破損後會被翻新再用，以延長輪胎的壽命，善用資源，減少污染。

建·綠色關懷 



天津東方海陸集裝箱碼頭

業務展望

中國內地於2008年上半年的實際國內生產總值仍然處於10.4%的高位。然而，作為通貨膨脹主要指標的中國內地消費物價指數較同期上升7.9%。面對全球性金融海嘯，打擊通貨膨脹不再被中國政府視為首要的工作。反之，處於目前世界金融危機的憂慮當中，為了保持經濟的穩定，中國政府亦剛宣佈了減息。

根據於2008年1月1日生效的中國新所得稅法，國內及外商投資企業所得稅率均統一為25%，過渡期為五年。雖然外商投資企業現時享有的優惠政策如五年減免稅務優惠仍然生效，但海外投資者的稅務負擔將無可避免地增加。

道路

60%的中國內地經濟由陸路運輸推動。鑑於陸路運輸靈活度高，以及公路網絡不斷改進，陸路運輸將繼續在蓬勃發展的經濟中扮演著舉足輕重的角色。根據全國高速公路網絡總

管理層論述及分析

長度要達到8.5萬公里的計劃，直至2010年每年將平均有3,000公里高速公路落成，投資額為人民幣1,400億元。有關計劃將於日後為投資者提供大量投資機會。

短期內，高油價會減低私家車使用量。部分省市所採取的「計重收費」政策已證明能有效地減少超重貨車的數量、提升交通流量及增加路費收入，而此項「計重收費」政策將成為整體道路業務在其他省份增長的因素。

能源

中國內地電力行業的經營環境仍具挑戰性。全國的電力使用率承受壓力。原油價格大幅飆升繼續推高天然氣及煤炭等其他主要燃料的需求及價格。儘管中國政府致力為煤炭市場降溫，惟煤價仍自2007年年底以來不斷攀升，於2008年7月底價格倍增。為了紓緩燃煤發電商經營虧損所承受的壓力，中國政府至今已於2008年兩次調高上網電費。由於近期的電費增幅遠遠未及抵銷煤炭成本升幅，故市場仍然預期電費會於第四季進一步上調。



京珠高速公路(廣珠段)

作為中國內地第二大耗電省份，廣東省的耗電量於2007年增加13%及於2008年上半年增加7%。來自西部省份及三峽的供電量佔廣東省於2008年上半年電力需求約20%。儘管當地小型燃油發電機組已停產以便騰出更多空間予當地其他更高效率的生產機組，惟該等大型機組的發電量於2008年上半年僅提升9%，仍低於廣東省用電需求的預期增幅。是次為廣東省多年來首次錄得單位數字的增長。

預期澳門的電力需求於2008年會錄得強勁增長。於2008年第三季，澳門政府發表了第一份公開諮詢文件，此啟動了關於澳門電力市場改革方案的討論。

水務

為應付上海化學工業區對污水處理服務的殷切需求，合營公司已展開第三期投資，預期於2008年10月投入運作。此外，為應付預期來自潛在廠戶的需求，合營公司亦已擴展其業務，提供脫鹽水服務。

隨著大型娛樂設施開幕，以及當地旅遊業發展蓬勃，澳門水廠於2008財政年度的每日售水量較2007財政年度增加7%，於2007年7月達到23.7萬立方米的紀錄高位。為應付與日俱增的用水需求，澳門水廠已簽訂合約擴展其現有處理能力，有關工程已於2008年8月投入運作。

環境保護乃中國政府首要處理的工作。尤其是，市場上有關市政污水處理業務的機遇比比皆是。預期污水處理的需求以前所未有的步伐加速增長。



上海化學工業區

港口

中國內地的集裝箱吞吐量於2008年上半年錄得17.1%增長，達到6,200萬個標準箱。由於預期外貿增長速度放緩，故預期中國集裝箱吞吐量於2008年的升幅溫和，增加16%至1.3億個標準箱。

於2008年上半年，廈門的國際中轉亦錄得歷史新高，達到4萬個標準箱，增幅為279.3%。於2008年，廈門以達到530萬個標準箱為目標，計劃提升航道、高速公路及鐵路網絡等

各種配套設施。海滄保稅港區亦已於6月獲審批，以提升廈門於兩岸貿易中的獨特地位。

天津的集裝箱吞吐量於2008年上半年錄得21.6%增長，達到410萬個標準箱。於2008年，天津透過吸引內陸省份的貨物流量，以期達到850萬個標準箱的目標。

以客為本 用心服務



為顧客提供誠摯服務是新創建集團的核心價值之一。我們一直以負責任的態度使用資源以及監察其對環境的影響。我們承諾在每個業務範疇上邁進更高水平，為我們的利益相關者創建美好的生活環境。



服務及租務



香港會議展覽中心的擴建工程
相片提供 — 王禮仕先生

服務及租務

營運回顧

由於本集團的建築機電業務及金融服務業務的盈利大幅提升，以及設施租務業務繼續為本集團帶來穩定的盈利貢獻，本集團的服務及租務分部於2008財政年度繼續錄得可觀的增長。

按業務劃分的 應佔經營 溢利貢獻

截至6月30日止年度	2008 百萬港元	2007 百萬港元	變動百分比 順差/(逆差)
設施租務	452.9	404.2	12
建築機電	347.8	255.9	36
金融服務	335.1	141.6	137
其他服務	254.9	339.0	(25)
總計	1,390.7	1,140.7	22

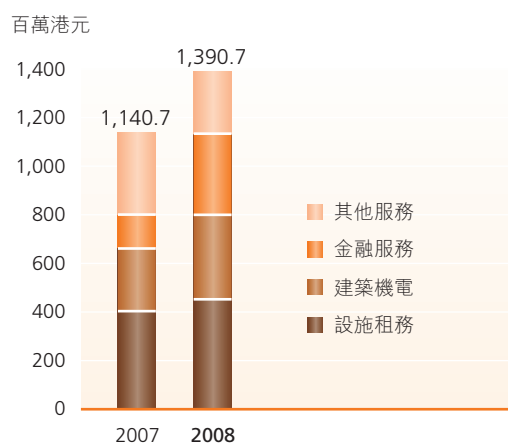
於2008財政年度，服務及租務分部錄得應佔經營溢利13.91億港元。應佔經營溢利大幅上揚2.5億港元或22%，主要由於建築機電業務持續增長及於2007年6月8日增持大福證券股權至61.3%後，其貢獻有所增加所致。

設施租務

設施租務業務繼續成為本集團溢利和現金流量的穩定來源，於2008財政年度錄得應佔經營溢利4.529億港元，較2007財政年度增加12%。

於2008財政年度，香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續取得令人滿意的業績。年內共舉辦了1,345項活動，吸引參觀人次逾460萬。亞洲國際博覽館、澳門威尼斯人酒店及中國內地以至其他亞洲國家的會議及展覽設施令這市場競爭加劇。會展中心中庭擴建項目尚處於建築階段，將於2009年上半年竣工。新增的1.94萬平方米擴建部分將增加會展中心的可租用場地至合共8.34萬平方米，將進一步增強會展中心的整體競爭力。

按業務劃分的 應佔經營溢利貢獻



亞洲貨櫃物流中心於2008財政年度錄得穩定溢利，平均租用率仍然高企，達98%。由於對儲貨空間的需求殷切，令平均租金及收費上漲，故亦令亞洲貨櫃物流中心受惠。作為香港最大的多層式貨倉／貨運處理中心之一，亞洲貨櫃物流中心不斷為來自全球各地的客戶提供專業的倉庫及轉運服務，繼續成為業界的市場領導者。儘管於2008年上半年香港經濟增長放緩，本集團預料，亞洲貨櫃物流中心將仍能保持平穩的溢利水平。

會展中心制訂了一套全面而具成本效益的環保計劃，於辦公室、公眾地方及可供租用場地實行節約能源，以及回收和循環再用物料。整項環保計劃成功大幅減少耗用的能源和產生的廢物，並為會展中心節省了數百萬元開支。

建·綠色關懷 





添馬艦發展項目

建築機電

於2008財政年度，建築機電業務錄得應佔經營溢利3.478億港元，較2007財政年度的2.559億港元增加36%。儘管香港建築業的復甦速度落後於其他行業，建築業務的經營環境於2008財政年度仍有所改善。中國內地競爭激烈且風險甚高，本集團繼續以審慎態度競投新項目，並取得穩定回報。澳門的業務非常令人鼓舞，且依然為該業務分部主要溢利貢獻者。

於2008年6月30日，建築業務的手頭合約總值為283億港元，下降10%，原因為若干港澳兩地的大型項目經已完工。



協興建築 採用預製件建築技術多年，有效減低木材耗量、耗水量和塵土污染。更重要的是，由於預製件建築方法可縮短建築期，能減低當中的滋擾及噪音，締造更安全和清潔的工作環境。

建·綠色關懷 

然而，本集團定位得當，使其得以在爭取香港的超大型項目時擁有優勢，例如與金門建築成立股權各半的合營公司，於2008年1月投得添馬艦發展項目的設計及建造工程。本集團亦於中東及東南亞等其他海外市場審慎物色商機。

儘管整體機電工程業競爭依然激烈，加上物料價格波動及分包商不履行合約引致財務風險，本集團機電工程業務的平均毛利率仍有見改善，主要由於其位於澳門的項目表現出色所致。截至2008年6月30日止年度，所得機電工程合約價值為25.27億港元，其中16%為中國內地合約，84%為香港及澳門合約，而於2008年6月30日，手頭合約總值為59.71億港元。

金融服務

金融服務業務主要包括大福證券及Tricor Holdings Limited (「Tricor」)的業績。本集團自2007年6月8日增持大福證券股權至61.3%後，受惠於股市於2007年表現熾熱，令此項業務帶來的貢獻日益重要。



Tricor

大福證券於2008財政年度業績優異。其出色表現主要由於2007年股市交投異常暢旺，令大福證券全部核心業務於2008財政年度上半年的貢獻均顯著增長，惟於2008財政年

大福證券一直鼓勵客戶使用電子帳單及其他電子通訊服務，並採用電子糧單及員工報稅表，務求令紙張的使用率減至最低。此外，大福證券減少辦公室使用過量的照明光管，以及在影印機及打印機上安裝時間控制器，以減少能源消耗。



建·綠色關懷 

度下半年股市大幅下滑，其業務備受影響。觸發股市大幅下挫的原因為美國次按房貸市場爆破後，市場對美國經濟越見擔憂，加上市場憂慮內地股市估值過高，投資者信心備受動搖。按恒生指數計量，香港股市於2008財政年度下半年跌幅逾20%。直接受股市表現影響的業務範疇包括孖展借貸、企業融資及其他金融業務的貢獻於2008財政年度下半年均大幅下挫，主要歸因於中國股票表現不濟所致。

同樣受惠於2007年興旺的股市，Tricor於2008年財政年度錄得卓越業績，增長達18%。Tricor先後在上海和北京開設辦事處，並收購新加坡業務，順利進軍中國內地及新加坡市場。此外，Tricor亦於2008財政年度在巴巴都斯群島及英國開設新辦事處。

其他服務

本業務分部由多項服務業務組成，包括運輸及其他一般服務，如零售、物業管理、清潔及保安。

於2008財政年度，本集團的交通運輸業務錄得應佔經營溢利3,250萬港元，較2007財政年度下降68%，主要原因為燃料成本大幅上漲，而員工薪金及維修及保養費增加亦對本集團的整體盈利能力構成壓力。

城巴有限公司(「城巴」)及新世界第一巴士服務有限公司(「新巴」)的溢利較2007財政年度錄得顯著下降。燃料價格飆升及員工薪酬提升令巴士營運壓力加重。新世界第一渡輪服務有限公司在香港經營渡輪業務。儘管船費收入增長4%，但由於經營成本高企(燃料、渡輪維修及保養費用尤其嚴重)，以致持續蒙受虧損。澳門渡輪服務因載客量顯著增長19%，船費收入及溢利於2008財政年度均有滿意改善。由周大福企業有限公司作出的溢利保證安排已於2007年10月1日終止。



港鐵落馬洲站的「免稅」店



建·綠色關懷 

新巴及城巴斥資約2.5億港元訂購67輛歐盟四型環保巴士，其中28輛已投入服務，其餘亦將於2009年年初陸續開始服務市民。此外，所有歐盟二型巴士將於2009年年底前加裝柴油微粒隔濾器，令其微粒排放量銳減90%，以貼近歐盟四型標準。

「免稅」店在香港國際機場、中港城和信德中心的渡輪碼頭從事出售免稅香煙及酒類的零售業務。香港旅遊業復甦令顧客量大增，以及旅客人均消費有所上升，「免稅」店因此於2008財政年度錄得可觀業績。本集團亦已於2007年8月在落馬洲車站及於2008年1月在羅湖車站開始經營免稅店業務。

儘管市場競爭劇烈，物業管理業務仍為本集團提供穩定的溢利貢獻，旗下為客戶提供管理服務的住宅單位維持逾10.8萬個。本集團繼續在中國內地開拓新商機。

業務展望

儘管燃料價格高企及股市低迷，香港經濟依然錄得增長，於2008年第二季的實際本地生產總值按年上升4.2%。然而，由於全球金融市場動盪、通脹高企及全球經濟放緩，致使全球經濟大勢於未來數年轉趨不明朗。本集團服務及租務分部面對市況轉壞，將無可避免備受壓力。本集團將竭盡所能，繼續提高服務質素及成本效益，以維持競爭優勢。

憑藉會展中心和亞洲貨櫃物流中心於區內的領導地位，預期設施租務業務可繼續帶來穩定貢獻。會展中心將繼續提升其服務質素、設施和設備，以鞏固其作為亞洲最佳國際展覽中心及香港首選會議展覽場地的地位。再者，本集團於2008年4月成功中標，獲政府批出葵涌貨櫃碼頭一幅樓面面積70萬平方呎的地皮，以發展新物流貨倉，從而與鄰近的亞洲貨櫃物流中心產生協同效應。



昆明鐵路集裝箱物流中心

於中國內地發展 18 個鐵路集裝箱中心站的合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司已於 2007 年 3 月成立。第一批中心站位於重慶、鄭州、青島及大連，興建工程進展順利，預期可於 2009 年下半年竣工及營運，而獲准興建的下一批中心站則位於西安、武漢及成都。

建築機電業務的整體經營環境於 2008 財政年度有所改善。澳門的業務仍令人鼓舞，並將於來年繼續貢獻大部分溢利。

本集團將繼續增強金融服務業務，於日本、韓國及台灣等地區開拓及發展新市場，方法為通過與當地合作夥伴成立合營公司或為有關國家的客戶開設投資基金。中國經濟及其資本市場前景繼續為本集團的主要焦點，而本集團亦有信心，內地將會走出經濟困境。

交通運輸方面，整體業務環境繼續波動及不乏挑戰。管理層於未來數年將要克服的困難主要包括燃料價格高企、鐵路交



亞洲貨櫃物流中心

通競爭激烈、於港島興建新鐵路路線及更新巴士車隊方案。因此，本集團將繼續採取調整路線計劃及加強整體成本控制，以進一步精簡巴士使用率，盡力維持最佳的營運效率。

報告及財務報表

- 49 董事會報告
- 70 獨立核數師報告
- 71 綜合收益表
- 72 綜合資產負債表
- 73 資產負債表
- 74 綜合權益變動表
- 76 綜合現金流量表
- 77 財務報表附註



董事會報告

本公司董事謹此提呈其報告連同本集團截至2008年6月30日止年度的經審核財務報表。

主要業務及按地區劃分的業務分析

本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務包括：

- (i) 投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及
- (ii) 發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。

本集團於本年度按業務及地區分部劃分的表現分析載於財務報表附註5。

業績及分派

本集團於本年度的業績及本公司和本集團於2008年6月30日的財務狀況載於第71至157頁的財務報表內。

董事議決建議向於2008年12月1日的登記股東派發截至2008年6月30日止年度的末期股息每股0.40港元(2007：每股0.30港元)，並採納以股代息方式分派，惟股東可選擇收取現金。連同2008年6月派付的中期股息每股0.55港元(2007：每股0.25港元)，截至2008年6月30日止年度的分派總額將為每股0.95港元(2007：每股0.55港元)。

待香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股份，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0.40港元代替配發股份。有關是次以股代息派發末期股息的詳情，將以通函形式，連同選擇收取現金股息表格，約於2008年12月1日寄發予股東。

本公司將於2008年11月26日(星期三)至2008年12月1日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，在此期間內不會辦理任何股份過戶事宜。為了符合獲派建議末期股息的資格，所有適當填妥的過戶表格，連同有關股票最遲須於2008年11月25日(星期二)下午四時正前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

附屬公司

本公司的主要附屬公司詳情載於財務報表附註44。

聯營公司及共同控制實體

本集團的主要聯營公司及共同控制實體的詳情分別載於財務報表附註45及46。

董事會報告

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情載於財務報表附註30。

可供分派儲備

於2008年6月30日，本公司可供分派的儲備為15.502億港元(2007：10.284億港元)。

捐款

本集團於本年度作出慈善捐款750萬港元(2007：970萬港元)。

投資物業

本集團投資物業於本年度的變動詳情載於財務報表附註14。

物業、廠房及設備

本公司及本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於財務報表附註15。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於財務報表附註29。

優先購買權

本公司的章程細則或百慕達法例均無有關本公司須按比例向現有股東發售新股的優先購買權條款。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

主要客戶及供應商

於截至2008年6月30日止年度，本集團的首五大客戶及供應商應佔營業額及採購額總計分別佔本集團總營業額及採購額不足30%。

管理合約

年內，本公司並無訂立亦不存有任何有關本公司全部或任何主要部分業務的管理或行政合約。

董事

本公司於年內及直至本報告刊發日的董事如下：

執行董事

鄭家純博士
杜惠愷先生
陳錦靈先生
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生

非執行董事

維爾·卡馮伯格先生
杜顯俊先生
黎慶超先生
楊昆華先生
(維爾·卡馮伯格先生的替任董事)

獨立非執行董事

鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

根據本公司的章程細則第87條，鄭家純博士、杜惠愷先生、陳錦靈先生及黃國堅先生將於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願意膺選連任。

董事於合約的權益

除集團中成員間訂立的合約外，截至本年度年結日或於本年度內任何時間，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的業務關係重大而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

董事的服務合約

概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度內及直至本報告刊發日，根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」），下列董事被視為與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有如下權益：

姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
鄭家純博士	周大福企業有限公司 旗下集團	投資運輸服務業務	董事
	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	建築及物業管理	董事
	信德集團有限公司旗下集團	投資渡輪服務業務	董事
	Tamman Developments Limited	投資經營機場業務	董事
林焯瀚先生	惠記集團有限公司旗下集團	建築、收費公路、基建及 一般商品銷售	董事
	East Asia Secretaries (BVI) Limited若干附屬公司	提供企業顧問服務、代理人 及托管服務	East Asia Secretaries (BVI) Limited及其若干附屬 公司的董事

董事購買股份或債權證的權利

除下文「董事於證券的權益」一節所披露的權益外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，致使本公司的董事或主要行政人員或彼等各自的配偶、未滿十八歲的子女或彼等的聯繫人士可藉購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

董事於證券的權益

於2008年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，董事及彼等各自的聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份及相關股份中擁有以下權益：

(a) 於股份的好倉

	股份數目／註冊資本金額				佔於2008年 6月30日 已發行股本／ 註冊資本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
本公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
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%
陳錦靈先生	228,991	—	10,254,321 ⁽³⁾	10,483,312	0.51%
曾蔭培先生	120,000	—	—	120,000	0.01%
黃國堅先生	1,400,000	—	—	1,400,000	0.07%
林煒瀚先生	991,191	—	5,072 ⁽⁴⁾	996,263	0.05%
張展翔先生	980,386	—	—	980,386	0.05%
杜家駒先生	—	—	58,218 ⁽⁵⁾	58,218	0.00%
維爾·卡馮伯格先生	482,248	—	—	482,248	0.02%
鄭志強先生	608,757	—	—	608,757	0.03%
鄭維志先生	735,461	—	—	735,461	0.04%
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000 ⁽⁶⁾	—	300,000	0.01%
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000	0.03%
陳錦靈先生	144,316	—	—	144,316	0.00%
黃國堅先生	150,000	200,000 ⁽⁷⁾	—	350,000	0.01%
張展翔先生	62,200	—	—	62,200	0.00%
杜家駒先生	—	20,000 ⁽⁸⁾	—	20,000	0.00%
鄭志強先生	30,000	—	—	30,000	0.00%
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000 ⁽⁶⁾	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%
陳錦靈先生	1,850,000	—	—	1,850,000	0.05%
曾蔭培先生	100,000	—	—	100,000	0.00%
黃國堅先生	2,136,400	580,000 ⁽⁷⁾	—	2,716,400	0.07%
林煒瀚先生	180,000	—	—	180,000	0.00%
杜家駒先生	—	50,000 ⁽⁸⁾	830,000 ⁽⁵⁾	880,000	0.02%

董事於證券的權益(續)

(a) 於股份的好倉(續)

	股份數目／註冊資本金額				總計	佔於2008年 6月30日 已發行股本／ 註冊資本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
HH Holdings Corporation (每股面值1.00港元的普通股)						
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	15,000	2.50%
彩暉集團有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽¹⁾	3,710	3,710	34.61%
新世界中國房產有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	43,540 ⁽⁹⁾	43,540	43,540	43.54%
New World Hotel Management (BVI) Limited (每股面值1.00美元的普通股)						
杜家駒先生	—	—	295 ⁽⁵⁾	295	295	29.50%
華美達地產有限公司 (每股面值1.00美元的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	250 ⁽²⁾	250	250	25.00%
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	—	—	人民幣 765,000,000元 ⁽¹⁰⁾	人民幣 765,000,000元	765,000,000	100.00%
大福證券集團有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)						
杜惠愷先生	—	—	5,000,000 ⁽²⁾	5,000,000	5,000,000	0.76%
惠記集團有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)						
林煒瀚先生	300,000	—	—	300,000	300,000	0.04%

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司持有。
- (2) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司持有。
- (3) 該等股份由陳錦靈先生持有50%股本權益的公司持有。
- (4) 該等股份由林煒瀚先生全資擁有的公司持有。
- (5) 該等股份由杜家駒先生全資擁有的公司持有。
- (6) 該等股份由鄭家純博士的配偶持有。
- (7) 該等股份由黃國堅先生的配偶持有。
- (8) 該等股份由杜家駒先生的配偶持有。
- (9) 於2008年6月18日，因杜惠愷先生與新世界中國地產有限公司就新世界中國房產有限公司(「新世界中國房產」)訂立一份股東協議，故杜惠愷先生於新世界中國房產的股份持有權益。據此，彼全資擁有的公司將於新世界中國房產佔有43.54%的權益，惟須待該協議所載的全部條件達成後，方可作實。
- (10) 杜惠愷先生因彼於新世界中國房產內持有權益而被視為於註冊資本擁有權益，而杜惠愷先生就此將擁有43.54%的間接權益。

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權

(i) 本公司

本公司下列董事於可認購本公司股份的購股權中擁有個人權益：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2007年	年內	年內	於2008年	
			7月1日 的結餘	授出	調整 ⁽²⁾	年內 行使 6月30日 的結餘	
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	- 3,000,000	1,277	-	3,001,277	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	- 2,000,000	851	-	2,000,851	16.193
陳錦靈先生	2007年8月21日	(1)	- 2,000,000	851	-	2,000,851	16.193
曾蔭培先生	2007年8月21日	(1)	- 1,500,000	638	-	1,500,638	16.193
黃國堅先生	2007年8月21日	(1)	- 1,500,000	638	-	1,500,638	16.193
林煒瀚先生	2007年8月21日	(1)	- 1,500,000	638	-	1,500,638	16.193
張展翔先生	2007年8月21日	(1)	- 1,500,000	638	-	1,500,638	16.193
杜家駒先生	2007年8月21日	(1)	- 1,500,000	638	-	1,500,638	16.193
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	(1)	- 300,000	127	-	300,127	16.193
杜顯俊先生	2007年8月21日	(1)	- 300,000	127	-	300,127	16.193
黎慶超先生	2007年8月21日	(1)	- 300,000	127	-	300,127	16.193
鄭志強先生	2007年8月21日	(1)	- 600,000	255	-	600,255	16.193
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	- 600,000	255	-	600,255	16.193
石禮謙先生	2007年8月21日	(1)	- 600,000	255	-	600,255	16.193

附註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，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。
- (2) 根據購股權計劃(定義見下文)，尚未行使的購股權數目及行使價在本公司出現資本結構變動時或會作出調整。本公司於2008年3月17日宣佈採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2008年6月30日止年度的中期股息，因此導致根據上述計劃而需調整尚未行使的購股權數目及行使價。由2008年6月18日起，購股權的每股行使價由16.200港元調整至16.193港元。
- (3) 每位董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(ii) 新世界發展有限公司

根據本公司的控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購其股份的購股權中擁有個人權益，彼獲授新世界發展購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2007年 7月1日 的結餘	於2008年 6月30日 的結餘		
鄭家純博士	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日	36,500,000	–	36,500,000	17.756

附註：該董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(iii) 新世界中國地產有限公司

根據本公司的同系附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購其股份的購股權中擁有個人權益，彼等獲授新世界中國地產購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2007年 7月1日 的結餘	年內 授出	於2008年 6月30日 的結餘		
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	–	2,000,000	–	2,000,000	6.972
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	–	800,000	–	800,000	6.972
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	–	300,000	–	300,000	6.972

附註：

(1) 分為三批，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) 每位董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(iv) 新世界百貨中國有限公司

根據本公司的同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購其股份的購股權中擁有個人權益，彼獲授新世界百貨購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2007年 7月1日 的結餘	年內 授出	年內 行使		於2008年 6月30日 的結餘
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	-	1,000,000	-	1,000,000	8.66

附註：

- (1) 分為五批，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。
- (2) 該董事就獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

(v) 惠記集團有限公司

根據本公司的聯營公司惠記集團有限公司(「惠記」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購其股份的購股權中擁有個人權益，彼獲授惠記購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2007年 7月1日 的結餘	年內 授出	年內 行使		於2008年 6月30日 的結餘
林煒瀚先生	2007年7月9日	2008年7月9日至 2011年7月8日	-	330,000	-	330,000	3.39

除上文所披露者外，本公司的董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中持有或根據證券及期貨條例第XV部被視為持有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯交所或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊。

董事會報告

購股權計劃

(a) 本公司

本公司於2001年12月6日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，其後，該計劃的若干條文於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。根據購股權計劃，本公司董事可酌情向任何合資格參與者(解釋見下文)授出可認購本公司股份的購股權。

根據上市規則，購股權計劃的概要披露如下：

購股權計劃目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值的高質素人員及增強對公司的認同感。
購股權計劃參與者	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none">(i) 任何合資格僱員；(ii) 本集團或任何被本集團投資的實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；(iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；(v) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；(vi) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何被投資實體所發行的任何證券的持有人；(vii) 有關本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展範疇的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及(viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展範疇合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據購股權計劃可發行的股份總數及於本年報刊發日所佔已發行股本的百分比	截至本報告刊發日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與者授出可認購合共72,518,283股本公司股份的購股權，包括根據購股權計劃規則而作出的若干調整。 根據購股權計劃仍可發行的股份總數為107,396,424股，於本報告刊發日，佔本公司已發行股本約5.22%。
各參與者根據購股權計劃享有的最高權利	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股本的1%。

購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

須根據購股權認購股份的期間	董事指明期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權當日起10年內行使。
購股權可行使前必須持有的最短期間	董事釐定的任何期間。
行使或接納購股權應付的金額及必須或可能付款認購的期間或須提供有關貸款的期間	接納授出的購股權應支付代價為10港元，須於建議授出購股權當日起14天內支付。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，最低須為授出日期股份在香港聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前五個營業日股份在香港聯交所每日報價表所報平均收市價的較高者。
購股權計劃的剩餘期限	購股權計劃自採納當日(即2001年12月6日)起計，有效期為10年。

於截至2008年6月30日止財政年度，本公司根據購股權計劃授出的購股權變動如下：

- (1) 授予本公司董事的購股權變動詳情已於上文「董事於證券的權益」一節披露。
- (2) 授予其他合資格參與者的購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 6月30日 的結餘	每股 行使價 港元
		於2007年 7月1日 的結餘	年內授出	年內調整 ⁽⁵⁾	年內行使	年內失效		
2003年7月21日	(1)	1,480,167	-	276	(770,125) ⁽⁶⁾	(68)	710,250	3.709 ⁽⁷⁾
2007年8月21日	(2)	-	12,494,000 ⁽³⁾	5,272	-	-	12,499,272	16.193 ⁽⁸⁾
2008年1月28日	(2)	-	700,000 ⁽⁴⁾	295	-	-	700,295	20.591 ⁽⁹⁾

購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

附註：

- (1) 分為三批，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日，至2008年7月20日。
- (2) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，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) 緊接授出日期(即2007年8月21日)前的每股收市價為15.70港元。
- (4) 緊接授出日期(即2008年1月28日)前的每股收市價為20.60港元。
- (5) 根據購股權計劃，尚未行使的購股權數目及行使價在本公司出現資本結構變動時或會作出調整。本公司於2008年3月17日宣佈採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2008年6月30日止年度的中期股息，因此導致根據上述計劃而需調整尚未行使的購股權數目及行使價。
- (6) 股份於緊接購股權行使日前的加權平均收市價為18.603港元。
- (7) 由2008年6月18日起，行使價由3.711港元調整至3.709港元。
- (8) 由2008年6月18日起，行使價由16.200港元調整至16.193港元。
- (9) 由2008年6月18日起，行使價由20.600港元調整至20.591港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為16.200港元(隨後調整至16.193港元)及20.600港元(隨後調整至20.591港元)的購股權，其公平值估計分別為約5.23港元及6.49港元。有關價值乃按照無風險年率4.13%，並經參考香港政府債券現行息率及約為五年期的歷史波幅46.52%計算，並假設股息收益率為每年4.90%，而購股權的預計年期亦為五年。

二項式定價模式需要計入主觀性的假設，當中包括預期股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計公平值構成重大影響。

(b) 大福證券集團有限公司

大福證券集團有限公司(「大福證券」)股東於2002年8月23日批准採納購股權計劃(「大福計劃」)。根據上市規則，大福計劃的概要披露如下：

大福計劃目的	吸引、挽留及激勵能幹的員工以達成大福證券及其附屬公司制定的長遠表現目標，同時讓參與者共同分享彼等為大福證券業務所作出貢獻帶來的成果。
大福計劃參與者	大福證券或其任何附屬公司或聯營公司的任何全職僱員、執行董事及非執行董事。

購股權計劃(續)

(b) 大福證券集團有限公司(續)

根據大福計劃可發行的股份總數及於本年報刊發日所佔大福證券已發行股本的百分比

根據大福計劃及大福證券的任何其他購股權計劃准予授出的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過於採納大福計劃日期大福證券已發行股份總數的10%（「計劃授權限額」），惟大福證券可於股東大會尋求股東批准更新計劃授權限額，但大福證券董事根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的最高股份數目，不得超過於大福證券股東批准更新此限額的股東大會舉行日期大福證券已發行股本的10%。於計算已更新的10%限額時，之前已根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃授出的購股權（包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）不會計算在內。儘管有本段以上所述規定，根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過大福證券不時的已發行股份總數30%（或上市規則容許的較高百分比）。

於本報告刊發日，根據大福計劃可供發行的股份共29,436,169股，佔大福證券於該日的已發行股本約4.49%。

各參與者根據大福計劃享有的最高權利

根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃授予各個別參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而已發行及將發行的股份的最高數目，於任何12個月期間不得超過大福證券已發行股份總數的1%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權，須獲大福證券股東於股東大會批准。

向大福證券董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人士授出購股權，須事先獲大福證券獨立非執行董事批准。此外，向大福證券主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人士授出任何購股權，如於任何12個月期間內，超過於大福證券董事作出授出購股權建議當日大福證券已發行股份總數的0.1%，或總值（按大福證券股份於董事作出授出購股權建議之日的收市價計算）超過500萬港元，均須事先獲得大福證券股東在股東大會批准。

購股權計劃(續)

(b) 大福證券集團有限公司(續)

須根據購股權認購股份的期間及購股權可行使前必須持有的最短期間

已授出購股權的行使期由大福證券董事釐定，並可在不早於授出購股權當日起計六個月後任何時間至授出購股權日期的10年內行使。

行使或接納購股權應付的金額及必須或可能付款認購的期間或須提供有關貸款的期間

購股權的獲授人可於授出購股權要約日期起計30日內接納該要約，接納購股權時須支付代價1港元。

釐定行使價的基準

購股權的行使價由大福證券董事釐定，不得少於下列三者的最高數值(i)大福證券股份於要約日期在香港聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)大福證券股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)大福證券股份的面值。

大福計劃的剩餘期限

大福計劃經大福證券股東大會議決有條件採納後，由採納當日起計有效期為10年，並將於2012年8月22日屆滿。

大福證券根據大福計劃所授出的購股權於截至2008年6月30日止財政年度的變動詳情如下：

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

附註：

- (1) 行使期由2004年3月5日至2009年3月4日。
- (2) 行使期由2006年8月10日至2014年8月9日。
- (3) 行使期由2008年6月1日至2016年5月31日。
- (4) 股份於緊接購股權行使日前的加權平均收市價為4.93港元。
- (5) 股份於緊接購股權行使日前的加權平均收市價為4.13港元。
- (6) 緊接授出日期(即2007年12月1日)前的每股收市價為5.69港元。
- (7) 每個合資格參與者就獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

購股權計劃(續)

(b) 大福證券集團有限公司(續)

於截至2008年6月30日止年度所授出的股權公平值為每份0.56港元。截至2008年6月30日止年度已授出以權益支付的購股權公平值乃於授出日期利用柏力克－舒爾斯購股權定價模式釐定，並已考慮授出購股權的條款及條件。下表載列該模式的數據：

股息率(%)	7.03
預期波幅(%)	43.61
歷史波幅(%)	43.61
無風險利率(%)	1.21
預期購股權年期(年)	1
加權平均股價(港元)	5.69

預期購股權年期乃以過去三年的歷史數據為基礎，未必能顯示可能出現的行使模式。預期波幅反映歷史波幅能顯示日後趨勢的假設，而未必一定為實際結果。

在計算購股權公平值時並無計入已授出購股權的其他特性。

主要股東於證券的權益

於2008年6月30日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員)直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

名稱	股份數目			佔本公司 已發行股本 的概約百分比
	實益權益	公司權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	–	1,230,160,908 ⁽¹⁾	1,230,160,908	59.79%
Centennial Success Limited	–	1,230,160,908 ⁽²⁾	1,230,160,908	59.79%
周大福企業有限公司	59,831,893	1,170,329,015 ⁽³⁾	1,230,160,908	59.79%
新世界發展	769,640,894	400,688,121 ⁽⁴⁾	1,170,329,015	56.88%
Mombasa Limited	351,351,558	–	351,351,558	17.08%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有Centennial Success Limited(「CSL」)51%權益，因此被視為於CSL被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CSL直接持有周大福企業有限公司(「周大福」)的全部權益，因此被視為於周大福所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福及其附屬公司持有新世界發展已發行股份超過三分之一，因此被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 新世界發展間接持有Mombasa Limited的全部權益，因此被視為於Mombasa Limited所持有的本公司股份中擁有權益。新世界發展亦被視為擁有由Financial Concepts Investment Limited所持有1,986,513股股份、由Hing Loong Limited所持有15,196,700股股份、由Fine Reputation Incorporated所持有15,196,700股股份、由New World Hotels Corporation Limited所持有13,690,723股股份及由香島發展有限公司所持有3,265,927股股份的權益，該等公司均為新世界發展的附屬公司。
- (5) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2008年6月30日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊並無記錄其他權益。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，於年內及直至本報告刊發日，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25%。

關連交易

本公司於年內及直至本報告刊發日曾訂立下列關連交易：

- (1) 於2005年5月30日，新世界發展與本公司訂立一項主服務協議（「新世界發展主服務協議」），據此，(a)新世界發展同意及同意促使新世界發展集團成員（定義見新世界發展主服務協議）在實際可行情況下，將委聘本集團成員向新世界發展及／或新世界發展集團有關成員提供若干營運服務，包括建築機電服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務等，以及出售冷凍食品；及(b)在新世界發展主服務協議期內，本公司同意及同意促使本集團成員在實際可行情況下將委聘新世界發展集團成員出租物業及船舶予本集團。

新世界發展主服務協議的最初年期為三年（由2005年7月1日至2008年6月30日）。在重新遵守上市規則第14A.45至14A.48條載列有關申報、公佈及獨立股東批准的規定及／或於有關時間上市規則任何其他適用的規定下，新世界發展主服務協議可進一步續期三年，除非其中一方在最初年期屆滿前給予另一方不少於兩個月的書面通知。

由於新世界發展於新世界發展主服務協議簽署日持有本公司全部已發行股本約54%，因此為本公司的主要股東，亦為本公司的關連人士。就此，新世界發展主服務協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。新世界發展主服務協議及該協議下擬進行的持續關連交易已於2005年6月30日舉行的本公司股東特別大會上獲獨立股東通過。

周大福主營運服務協議及周大福主金融服務協議（兩者的定義見下文）於2008年1月24日生效後，新世界發展主服務協議項下進行的交易將會納入為周大福主營運服務協議及周大福主金融服務協議項下進行的交易。新世界發展主服務協議則視為於2008年1月24日起撤銷。

關連交易(續)

(1) (續)

於2007年7月1日至2008年1月23日期間，新世界發展主服務協議項下的各服務類別的合約金額概述如下：

服務類別	合約概約總額 千港元	年度上限 千港元
建築機電服務	1,034,649	4,111,000
設施管理服務	7,252	19,000
保安及護衛服務	21,553	40,000
清潔及園藝服務	37,374	86,000
金融服務	3,025	11,000
物業管理服務	19,270	60,000
其他服務：		
(a) 出租物業及船舶	22,734	46,000
(b) 銷售食品	41	2,000

- (2) 於2006年11月22日，新近發展有限公司(「新近發展」)(作為業主)與富城物業管理有限公司(「富城物業管理」)(作為租客)訂立租賃協議(「租賃協議」)；據此，新近發展按照下列租賃條款向富城物業管理提供位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心16樓的物業A、B、C及D(「租賃物業」)的租約：

物業A：9年5個月(由2006年11月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

物業B：9年4個月(由2006年12月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

物業C：9年3個月(由2007年1月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

物業D：8年(由2008年4月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

富城物業管理為本公司的間接全資附屬公司。租賃協議所涉及的租賃物業由新近發展擁有，而新近發展為新世界發展の間接全資附屬公司。鑒於新世界發展為本公司的控股公司，因此按上市規則的定義，新近發展為本公司的關連人士，而根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.35(2)條，已就租賃協議於截至2007年6月30日至2016年6月30日止各財政年度所產生的租金總額、空調費及管理費訂定年度上限為800萬港元。該年度上限乃根據租賃協議協定的租金、空調費及管理費的最高年度金額設定，並估計空調費及管理費每年上升約10%。

根據租賃協議於年內所產生的租金、空調費及管理費的總額約為360萬港元。

關連交易(續)

- (3) 於2007年5月18日，新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)與本公司訂立主服務協議(「新創建交通主服務協議」)，據此，在新創建交通主服務協議有效期內，新創建交通同意及同意促使新創建交通集團成員(包括新創建交通及其附屬公司)於切實可行的情況下，委聘本集團有關成員向新創建交通及／或新創建交通集團有關成員提供營運服務，即包括建築機電服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務及新創建交通與本公司不時以書面協定的其他服務種類，或向本集團成員租賃或許可本集團成員使用其空置地方。新創建交通主服務協議初步為期三年，除非任何一方於不遲於初步年期屆滿前兩個月向另一方發出書面通知，否則將自動續期三年。

根據新創建交通主服務協議擬作出的交易預期為延續性質，並在本集團日常及一般業務過程中以定期和持續的基準進行。於新創建交通主服務協議簽署日，周大福為本公司的主要股東，而新創建交通為周大福的聯繫人士，新創建交通主服務協議及該協議下擬進行的所有交易根據上市規則均構成本公司的持續關連交易。

於截至2008年6月30日止年度，新創建交通主服務協議的每項服務類別的合約金額概述如下：

服務類別	合約概約總額 千港元	年度上限 千港元
建築機電服務	—	13,000
設施管理服務	1,722	7,500
保安及護衛服務	860	7,000
清潔及園藝服務	22,762	35,000
金融服務	328	1,000
物業管理服務	478	1,000
租賃或許可使用空置地方	3,628	9,000

- (4) 於2008年1月24日，周大福與本公司訂立：(i)主營運服務協議(「周大福主營運服務協議」)，據此，本公司及周大福各自同意促使本集團或周大福集團成員(包括除本集團及新創建交通集團以外的周大福及其聯營公司)在切實可行的情況下，委聘周大福集團或本集團有關成員，於周大福主營運服務協議有效期內，向本集團或周大福集團有關成員提供營運服務，包括建築機電服務、一般服務及租賃服務；及(ii)主金融服務協議(「周大福主金融服務協議」)，據此，周大福同意促使周大福集團成員委聘本集團有關成員，於周大福主金融服務協議有效期內，向周大福集團有關成員提供金融服務。

由於新世界發展於上述協議簽署日持有本公司全部已發行股本約56.37%，為本公司的主要股東，因而成為本公司的關連人士。由於周大福於上述協議簽署日持有新世界發展全部已發行股本約37.02%，因此為新世界發展的控股股東，亦被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行的所有交易均構成本公司的持續關連交易。

關連交易(續)

(4) (續)

此外，魯連城先生(「魯先生」)於同日與本公司訂立主服務協議(「魯先生主服務協議」)，據此，本集團將向魯先生及其聯繫人士提供金融服務。魯先生為本公司附屬公司大福證券的副主席兼執行董事，故為本公司的關連人士。根據上市規則第14A.14條，魯先生主服務協議及其項下擬進行的所有交易亦構成本公司的持續交易。

周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議以及該等協議下擬進行的持續關連交易已於2008年3月10日由獨立股東在本公司股東特別大會上批准。

周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議初步為期三年，自2008年1月24日起至2011年1月23日止。在重新遵守上市規則第14A.45至14A.48條載列有關申報、公佈及獨立股東批准的規定及／或於有關時間上市規則任何其他適用的規定下，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議可進一步續期三年。

於2008年1月24日至2008年6月30日期間，周大福主營運服務協議下的每一項營運服務類別的合約金額概述如下：

營運服務	合約概約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
本集團成員向周大福集團成員 提供的服務：		
— 建築機電服務	1,062.0	4,593.8
— 一般服務	67.2	165.1
— 租賃服務	1.1	4.5
周大福集團成員向本集團成員 提供的服務：		
— 一般服務	4.2	7.8
— 租賃服務	18.9	46.9

此外，於2008年1月24日至2008年6月30日期間，周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議下的金融服務合約金額概述如下：

金融服務	合約概約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
本集團提供金融服務的費用， 包括包銷及分包銷服務	2.1	94.2
本集團根據包銷及分包銷服務下的包銷及 分包銷承諾而可能收購的證券的價值	—	3,000.0

關連交易(續)

上文第(1)至(4)項所述的持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等已確認該等交易乃：

- (a) 於本公司日常業務中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立；
- (c) 按規管該等交易的有關協議訂立，或倘無該等協議，則按不遜於向或自獨立第三方提供的條款訂立；
- (d) 按就本公司股東而言屬公平合理的條款訂立；及
- (e) 按有關公告或通函所披露限額訂立。

根據上市規則14A.38段，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審計相關服務準則第4400號「為財務資料執行協定程序的約定項目」就上文第(1)至(4)項所述的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等交易：

- (a) 獲得本公司執行委員會的批准；
- (b) 按規管該等交易的有關協議的條款訂立；及
- (c) 按有關公告或通函所披露限額訂立。

除上文所披露者外，在年內進行但並不構成關連交易的重大關連方交易於財務報表附註41予以披露。

根據上市規則第13.22條的披露

截至2008年6月30日，本集團以股東貸款／墊款向聯屬公司提供財務資助合共49.91億港元(列入財務報表附註19、20及24所披露的數額)、為聯屬公司提供擔保的銀行貸款及其他借貸融資數額為5.830億港元(列入財務報表附註38所披露的數額)，並訂立合約向聯屬公司提供合共9.632億港元的資金及貸款。上述款額合共相當於按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算為約15.7%。

此等墊款中合共2.437億港元按6厘至10厘的年息率計息、1.093億港元按香港銀行同業拆息率加0.6厘的年息率計息、1,650萬港元按香港最優惠利率計算年息以及1.490億港元須於2009年或之前償還，除以上所述外，均為無抵押、免息及無固定還款期。已訂約向聯屬公司提供的資金及貸款將以本集團的借貸或內部資源撥付。

根據上市規則第13.22條，於2008年6月30日，獲本集團提供財務資助的該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	41,889.6	18,412.2
流動資產	14,853.5	6,015.5
流動負債	(17,981.9)	(7,964.8)
非流動負債	(12,110.0)	(5,428.7)
	26,651.2	11,034.2

聯屬公司的備考合併資產負債表乃合併該等公司於2008年6月30日的資產負債表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，及按資產負債表的主要分類重新分類。

僱員及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用逾48,000名員工，其中香港聘用約25,000人。總員工有關成本(不包括董事酬金)合共為30.24億港元，當中包括公積金及員工花紅，而2007財政年度則為22.49億港元。酬金福利包括薪酬、花紅及根據個別員工表現而授予的購股權，並每年按整體市況檢討薪酬待遇。本集團亦持續為員工安排有系統的培訓。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於第158及159頁。

核數師

截至2008年6月30日止年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將於應屆本公司股東週年大會任滿退任，及合資格並願意膺聘連任。

代表董事會

主席
鄭家純博士

香港，2008年10月8日

獨立核數師報告



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
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

致新創建集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師已審核列載於第71頁至157頁新創建集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於2008年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

核數師的責任是根據審核的結果對該等財務報表作出意見，並按照百慕達1981年公司法第90條僅向整體股東報告。除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以按情況設計適當的審核程序，但並非為對實體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。

本核數師相信，所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2008年6月30日的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，2008年10月8日

綜合收益表

截至6月30日止年度

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
收入	5	18,889.5	15,047.1
銷售成本		(16,519.4)	(13,750.8)
毛利		2,370.1	1,296.3
其他收入	6	474.0	291.5
一般及行政費用		(1,377.6)	(755.8)
其他費用	6	(135.7)	(14.4)
經營溢利	6	1,330.8	817.6
財務費用	8	(298.7)	(221.1)
應佔業績			
聯營公司		315.8	542.6
共同控制實體		2,901.7	1,034.8
除所得稅前溢利		4,249.6	2,173.9
所得稅開支	9	(215.4)	(136.0)
本年度溢利		4,034.2	2,037.9
應佔溢利			
本公司股東	10	3,818.3	2,005.4
少數股東權益		215.9	32.5
		4,034.2	2,037.9
股息	11	1,939.3	1,104.4
本公司股東應佔的每股盈利	12		
基本		1.89港元	1.01港元
攤薄		1.88港元	1.01港元

綜合資產負債表

於6月30日

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	14	1,129.7	1,103.3
物業、廠房及設備	15	1,865.3	1,957.1
租賃土地及土地使用權	16	745.5	99.1
無形資產	17	728.9	499.0
聯營公司	19	3,392.6	4,103.8
共同控制實體	20	15,874.8	10,787.5
可供出售金融資產	21	663.3	623.3
其他非流動資產	22	643.7	229.2
		25,043.8	19,402.3
流動資產			
存貨	23	278.9	151.1
貿易及其他應收款項	24	9,579.6	14,692.1
按公平值計入損益的金融資產	25	332.3	246.9
代客戶持有的現金	26	3,105.8	2,042.4
短期存款	27	126.4	126.4
現金及銀行結存	27	3,997.8	3,120.8
		17,420.8	20,379.7
總資產			
		42,464.6	39,782.0
權益			
股本	29	2,057.6	2,014.2
儲備	30	18,267.7	14,577.9
建議末期股息	30	822.8	604.4
股東權益			
		21,148.1	17,196.5
少數股東權益		1,266.4	1,002.0
總權益			
		22,414.5	18,198.5
負債			
非流動負債			
借貸	31	5,068.6	3,937.9
其他非流動負債	32	628.1	683.8
		5,696.7	4,621.7
流動負債			
貿易及其他應付款項	33	10,362.3	9,030.3
稅項		268.8	183.8
借貸	31	3,722.3	7,747.7
		14,353.4	16,961.8
總負債			
		20,050.1	21,583.5
總權益及負債			
		42,464.6	39,782.0
流動資產淨值			
		3,067.4	3,417.9
總資產減流動負債			
		28,111.2	22,820.2

鄭家純博士
董事

陳錦靈先生
董事

資產負債表

於6月30日

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	8.5	5.4
附屬公司	18	7,893.3	7,893.3
		7,901.8	7,898.7
流動資產			
貿易及其他應收款項	24	14,078.7	9,532.1
現金及銀行結存	27	70.7	19.7
		14,149.4	9,551.8
總資產			
		22,051.2	17,450.5
權益			
股本	29	2,057.6	2,014.2
儲備	30	11,333.2	10,054.0
建議末期股息	30	822.8	604.4
總權益			
		14,213.6	12,672.6
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	33	7,837.6	4,178.4
借貸	31	-	599.5
總負債			
		7,837.6	4,777.9
總權益及負債			
		22,051.2	17,450.5
流動資產淨值			
		6,311.8	4,773.9
總資產減流動負債			
		14,213.6	12,672.6

鄭家純博士
董事

陳錦靈先生
董事

綜合權益變動表

截至2008年6月30日止年度

百萬港元	股東權益			少數股東權益	總計
	股本	儲備	總計		
於2007年7月1日結算	2,014.2	15,182.3	17,196.5	1,002.0	18,198.5
可供出售金融資產的公平值變動， 扣除稅項	-	(336.0)	(336.0)	(13.3)	(349.3)
出售可供出售金融資產	-	(15.3)	(15.3)	(3.1)	(18.4)
貨幣匯兌差異	-	1,092.7	1,092.7	58.3	1,151.0
於權益直接確認的收益淨額	-	741.4	741.4	41.9	783.3
本年度溢利	-	3,818.3	3,818.3	215.9	4,034.2
本年度確認的收入總額	-	4,559.7	4,559.7	257.8	4,817.5
已付股息予 本公司股東	-	(1,720.9)	(1,720.9)	-	(1,720.9)
少數股東權益	-	-	-	(71.9)	(71.9)
以股代息					
發行新股份－面值	42.6	-	42.6	-	42.6
發行新股份的股份溢價	-	972.6	972.6	-	972.6
購股權					
所提供服務的價值	-	94.7	94.7	6.8	101.5
發行新股份－面值	0.8	-	0.8	-	0.8
發行新股份的股份溢價	-	2.1	2.1	-	2.1
被視作出售一家附屬公司權益	-	-	-	147.2	147.2
出售／終止綜合附屬公司後 終止確認的少數股東權益	-	-	-	(75.5)	(75.5)
於2008年6月30日結算	2,057.6	19,090.5	21,148.1	1,266.4	22,414.5

百萬港元	股東權益				
	股本	儲備	總計	少數股東權益	總計
於2006年7月1日結算	1,943.8	12,522.5	14,466.3	387.1	14,853.4
可供出售金融資產的 公平值變動，扣除稅項	-	964.0	964.0	4.0	968.0
可供出售金融資產重新分類為 聯營公司，扣除稅項	-	(789.9)	(789.9)	-	(789.9)
出售可供出售金融資產	-	(5.8)	(5.8)	-	(5.8)
貨幣匯兌差異	-	400.6	400.6	20.6	421.2
於權益直接確認的收益淨額	-	568.9	568.9	24.6	593.5
本年度溢利	-	2,005.4	2,005.4	32.5	2,037.9
本年度確認的收入總額	-	2,574.3	2,574.3	57.1	2,631.4
已付股息予 本公司股東	-	(894.4)	(894.4)	-	(894.4)
少數股東權益	-	-	-	(8.8)	(8.8)
以股代息					
發行新股份－面值	26.4	-	26.4	-	26.4
發行新股份的股份溢價	-	489.2	489.2	-	489.2
可換股債券					
發行新股份－面值	43.0	-	43.0	-	43.0
發行新股份的股份溢價	-	519.1	519.1	-	519.1
權益部分，扣除稅項	-	(31.3)	(31.3)	-	(31.3)
購股權					
發行新股份－面值	1.0	-	1.0	-	1.0
發行新股份的股份溢價	-	2.9	2.9	-	2.9
收購附屬公司	-	-	-	568.4	568.4
少數股東權益的資本貢獻	-	-	-	4.4	4.4
出售附屬公司後終止確認的少數股東權益	-	-	-	(6.2)	(6.2)
於2007年6月30日結算	2,014.2	15,182.3	17,196.5	1,002.0	18,198.5

綜合現金流量表

截至6月30日止年度

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
經營活動的現金流量			
經營業務產生的現金淨額	39(a)	1,525.0	697.7
已付財務費用		(289.1)	(206.2)
已收利息		188.2	115.5
已繳香港利得稅		(81.0)	(56.9)
已繳中國內地及海外稅項		(32.4)	(20.3)
經營活動產生的現金淨額		1,310.7	529.8
投資活動的現金流量			
自聯營公司收取的股息		133.8	615.8
自共同控制實體收取的股息		1,535.0	760.9
出售共同控制實體		11.2	214.6
收回往年出售附屬公司的所得款項		148.6	–
出售附屬公司，扣除已售出現金	39(c)	14.0	–
終止綜合附屬公司的現金及銀行結存	39(e)	(29.4)	–
收購一家附屬公司的額外權益		(13.2)	–
收購一家附屬公司	39(g)	(135.5)	(177.4)
於聯營公司投資增加		(466.5)	(715.1)
於共同控制實體投資增加		(1,422.3)	(946.4)
添置物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權以及經營權		(1,055.4)	(116.5)
出售物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權		14.6	8.0
購入可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產		(1,441.0)	(340.0)
出售可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產		936.3	364.6
已付投資按金		(609.4)	–
自可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產收取的股息		10.7	8.4
其他非流動資產(增加)/減少		(407.8)	73.3
投資活動動用的現金淨額		(2,776.3)	(249.8)
融資活動的現金流量			
新增銀行貸款及其他借貸		4,998.8	3,000.8
償還銀行貸款及其他借貸		(2,141.2)	(2,303.4)
發行新股份		2.9	3.9
少數股東貸款減少		(29.8)	(20.9)
少數股東的資本貢獻		230.4	4.4
已付股東股息		(705.7)	(378.8)
已付少數股東股息		(71.9)	(8.8)
融資活動產生的現金淨額		2,283.5	297.2
現金及現金等價物的淨增加		817.9	577.2
於年初的現金及現金等價物		3,040.8	2,421.3
貨幣匯兌差異		138.2	42.3
於年終的現金及現金等價物		3,996.9	3,040.8
現金及現金等價物的分析			
現金及銀行結存	27	3,997.8	3,120.8
銀行透支		(0.9)	(80.0)
		3,996.9	3,040.8

財務報表附註

1 一般資料

新創建集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為：Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務包括：

- (a) 投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及
- (b) 發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路及貨櫃碼頭。

本公司於香港聯交所主板上市。

此等財務報表已獲董事會於2008年10月8日批准刊發。

2 主要會計政策概述

編製此等財務報表所採用的主要會計政策列載如下。除另有指明外，此等政策在所有呈列年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的會計準則而編製，包括香港財務報告準則、香港會計準則及香港會計準則詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)，詳情載於下文。本財務報表以原始成本常規編製，並已就投資物業、可供出售金融資產，按公平值計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生工具)的重估而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表時須使用若干關鍵會計估算。管理層在應用集團的會計政策過程中亦需要行使判斷。涉及較高判斷或複雜程度較高的範疇，或所作假設及估算對財務報表有重大影響的範疇，於附註4披露。

(i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於截至2008年6月30日止年度，本集團已採納下列與本集團營運有關且必須於截至2008年6月30日止財政年度採納的新訂準則、準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第1號修訂	呈報財務報表：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新訂準則、修訂及詮釋對本集團的會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。然而，採納香港會計準則第1號修訂及香港財務報告準則第7號須在財務報表作出額外披露。該等額外披露載於附註3。

2 主要會計政策概述(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列乃必須於2008年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間應用但本集團並無提早採納的新訂／經修訂準則、修訂及詮釋：

於截至2009年6月30日止年度生效

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

於截至2010年6月30日止年度生效

香港會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第1號及香港會計準則第32號修訂	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第2號修訂	以股份支付開支－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(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

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。採納該等新訂或經修訂準則及詮釋可能須重新分類及重新計算財務報表的若干項目。

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策的所有實體(包括特別目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司由控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並在控制權終止當日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。所收購可予識別的資產以及在業務合併中承擔的負債及或然負債首先以彼等於收購日期的公平值量度，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團於所收購可予識別的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在收益表中予以確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

2 主要會計政策概述(續)

(b) 附屬公司(續)

出售附屬公司的收益或虧損指出售所得的收入，與集團應佔該公司資產淨值，連同已在資產負債表內記賬的任何商譽的差額。

本公司於附屬公司的投資乃按成本值減去減值虧損撥備列賬。本公司以股息收入為基準入賬處理附屬公司的業績。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團長期持有其權益，並透過董事會代表對其有主要及重大影響力的公司，惟該公司並非附屬公司及共同控制實體。

聯營公司的投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。聯營公司的投資乃包括收購時已識辨產生的商譽(扣除任何累計減值虧損)。聯營公司權益亦包括長期投資而實質成為本集團投資聯營公司淨額的一部份。

應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於權益內確認。投資賬面值會根據收購後累計的儲備變動而作出調整。除非本集團已代聯營公司承擔責任或付款，否則如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認更多虧損。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按集團所持聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥人或其他實體形式成立的合營企業，合營各方於合營企業各自擁有權益，並訂立合約安排以界定各方對該實體經濟活動的共同控制權。

本集團確認因向共同控制實體出售資產而產生的損益中其他合營夥伴應佔的部分。本集團不會確認因向共同控制實體購買資產而應佔的共同控制實體損益，直至向獨立方轉售有關資產為止。然而，倘若交易虧損提供證據證明流動資產的可變現淨值減少或出現減值虧損，則會即時確認該虧損。

共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

2 主要會計政策概述(續)

(d) 共同控制實體(續)

本集團於共同控制實體的權益乃按成本值加本集團應佔其收購後業績及儲備及於收購時所產生的商譽減去減值虧損撥備列賬。共同控制實體權益亦包括長期投資而實質成為投資者投資共同控制實體淨額的一部份。應佔的收購後業績及儲備乃按有關溢利攤分比率計算，而有關溢利攤分比率會因應共同控制實體的性質而有所不同，詳情如下：

(i) 合資合營企業

合資合營企業指合營各方的出資比率已在合營合約中訂明，而合營各方的溢利攤分比率乃根據出資比率按比例釐定的合營企業。

(ii) 合作合營企業

合作合營企業指合營各方的溢利攤分比率及合營期屆滿時應佔的資產淨值並非按出資比率的比例釐定，而是按合營合約所界定方式計算的合營企業。倘本集團於合營期結束時無權攤佔合作合營企業的資產淨值，則於有關合作合營企業的投資成本會使用直線法按合營期限攤銷。

(iii) 股份有限公司

股份有限公司指股東實際權益按股東所持有投票權股本數額釐定的有限責任公司。

(e) 少數股東權益

少數股東權益指外部股東所佔附屬公司的經營業績及資產淨值的權益。

本集團視與少數股東的交易為與外部人士的交易。集團因出售其權益予少數股東而產生的盈利及虧損在收益表中記賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔收購附屬公司淨資產的賬面值有差額，則產生商譽。

(f) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體可辨認資產淨值的公平值的差額。

收購附屬公司所產生的商譽列入無形資產內。收購聯營公司及共同控制實體所產生的商譽乃分別列入於聯營公司的投資及於共同控制實體的投資。出售全部或部分實體的收益及虧損包括有關所出售實體商譽的賬面值。

本集團每年檢討收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生的商譽是否出現減值，並以成本減去減值虧損列賬。商譽被分配至產生現金單位以作減值檢討用途。商譽已被分配至預計可於業務合併得益而產生該商譽的現金產生單位或組別現金產生單位。於年內確認的任何減值虧損自綜合收益表扣除。

2 主要會計政策概述(續)

(f) 無形資產(續)

(ii) 商標和特許權

商標具有有限使用年期及按成本減累計攤銷及減值列賬。商標的成本於估計可使用年期內以直線法攤銷。

特許權具無限使用年期及按成本減去減值列賬。該等特許權無須攤銷。

(iii) 經營權

經營權主要來自收購經營設施租務的權利。經營權乃按成本減累計攤銷及減值列賬。經營權的成本於經營期內以直線法攤銷。

(g) 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中出售貨品及提供服務的代價的公平值。收入於本集團內部銷售抵銷後及扣除銷售稅、退貨、回扣及折扣、優惠及其他收入扣減因素後呈列。

當收入數額能可靠地計量、而未來經濟利益很有可能流入本集團，且符合各項業務的特定準則時，本公司便會確認為收入。除非業務相關的所有或然因素已經消除，否則收入款額不被視為能可靠計量。本公司基於其以往業績，顧客類型、交易類別及各項安排細節作出估計。

(i) 建築及工程

來自個別建築、機電工程合約的收入乃按完成百分比法確認，並參照當時已完成工程所產生的合約成本所佔工程完工時估計合約成本總額的比例計算。預計虧損一經確定，即會就有關合約作全數撥備。

(ii) 收費收益

道路及橋樑經營的收費在提供服務時確認。

(iii) 港口收益

貨物、貨櫃裝卸及倉儲服務的收入在提供服務時確認。

(iv) 服務費收入

物業及設施管理服務費、物業租賃代理費、保安服務費及運輸服務費均在提供服務時確認。

(v) 租金收入

租金收入於租約年期內按直線法確認。

(vi) 保險經紀費

保險經紀費於每項保單所涵蓋的期間內按直線法確認。

2 主要會計政策概述(續)

(g) 收入確認(續)

(vii) 銷售貨品

銷售貨品的收入於擁有權的風險及回報轉移時確認，一般為貨品送抵客戶及擁有權移交時。

(viii) 買賣金融工具的佣金及損益

買賣證券、期貨、期權及貴金屬合約的佣金和買賣證券、期貨、期權及貴金屬合約的損益於相關成交單據生效的成交日予以確認。

(ix) 顧問、財務諮詢、基金管理及其有關費用

顧問及財務諮詢費、配售、包銷及分包銷佣金，以及銷售儲蓄計劃的佣金收入按照相關協議的條款以應計基準確認。基金管理、託管及處理服務的收入在提供服務時確認。

(x) 槓桿外匯交易收入

槓桿外匯交易的收入按應計基準予以確認。

(xi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。倘應收款項出現減值，本集團會將賬面值減至其可收回款額，即估計未來現金流量按該工具的原定實際利率貼現的數額，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值的貸款的利息收入乃於收取現金時或按成本收回基準於情況准許時確認。

(xii) 股息收入

股息收入在確立股東收取股息的權利時確認。

(h) 租賃

(i) 融資租賃

資產擁有權的風險及回報基本上全部轉移至本集團的租賃列為融資租賃。融資租賃乃於租賃開始時按租賃資產的公平值或最低租金的現值(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，以達到固定的資本結欠額。相應的租金責任在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租賃期內在收益表中支銷。

以融資租賃持有的資產均按下文附註2(k)所述的基準折舊。

(ii) 營運租賃

資產擁有權的回報及風險基本上全部由出租公司保留的租賃列為營運租賃。根據營運租賃支付的款項在扣除出租公司所給予的優惠後，於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

2 主要會計政策概述(續)

(i) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權支付的一次性預繳費用於租賃年期以直線法於收益表中支銷，如有減值，亦將在收益表支銷。

(j) 投資物業

投資物業指為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用的物業。投資物業包括營運租賃下的土地及融資租賃下的樓宇。營運租賃下的土地如能符合投資物業其餘定義則分類為投資物業入賬，而該等營運租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)入賬。初步確認後，投資物業按公平值列賬，並於結算日由專業估值師進行估值。公平值變動於收益表中確認。

其後開支僅於當與資產有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而資產的成本能夠可靠地計量，方會自資產的賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間自收益表扣除。

(k) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購資產直接引致的開支。

其後成本僅在與該資產相關的未來經濟效益很有可能歸於本集團，而且能可靠地計算該項目的成本時，方會計入資產賬面值內或確認為一項獨立資產(若適用)。其他維修保養費用則在其產生的財務期間於收益表中支銷。

資產剩餘價值及可使用年期均會於每個結算日覆核，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額時，則立即將該資產的賬面值減至其可收回金額。

在建工程不予折舊。

收費道路及橋樑的折舊乃按經濟使用基準撇銷其成本計算，折舊數額乃按實際交通流量對比預計交通總流量的比率，於餘下收費期作出撥備。收費道路及橋樑的預計交通流量乃參考內部及外界資料作定期檢討，並於適當時予以調整。

2 主要會計政策概述(續)

(k) 物業、廠房及設備(續)

其他物業、廠房及設備的折舊乃於其估計可使用年內按直線法撇銷其扣除剩餘價值後的成本值計算，每年折舊率如下：

物業	2.5% – 3%
港口設施及碼頭設備	2.25% – 15%
其他廠房及設備	4% – 50%

出售物業、廠房及設備的溢利或虧損是指出售有關資產所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並於收益表中確認。

(l) 物業發展

物業發展包括租賃土地及土地使用權的預付款項、發展開支及資本化借貸成本。於物業發展過程中，租賃土地及土地使用權的攤銷費用於物業發展成本內列賬計值。

(m) 非金融資產減值

無確定可使用年期的資產毋須作攤銷，但會至少每年測試有否減值，並當情況或環境變化顯示賬面值可能無法收回時作減值檢討。需作攤銷的資產則在情況或環境變化顯示賬面值可能無法收回時作減值檢討。倘資產的賬面值超過其可收回金額，差額將確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值扣除銷售成本及使用價值兩者中的較高者。

在評估減值時，資產會按其可分別辨認的現金流量的現金產生單位分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各結算日就可能撥回減值而進行減值檢討。

(n) 金融資產

本集團按以下類別劃分其金融資產：按公平值計入損益的金融資產、貸款和應收款項及可供出售金融資產。該分類視乎收購該等金融資產的目的。管理層於最初確認時釐定其金融資產的分類，並於每個報告日期重新評估此項指定。

(i) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作買賣的金融資產。倘若購入的主要目的為於短期內出售，則金融資產會撥歸此類別。

衍生工具除指定作對沖用途者外一律被撥歸為持作買賣的金融資產。此類別的資產歸類為流動資產。

2 主要會計政策概述(續)

(n) 金融資產(續)

(ii) 貸款和應收款項

貸款和應收款項乃具備固定或可釐定款項，且並非於活躍市場上報價的非衍生工具金融資產。當本集團直接向債務人提供款項、貨品及服務且無意買賣該等應收款項的情況下產生。此等款項包括於流動資產內，但由結算日起計超過12個月後方到期的款項則劃分為非流動資產。貸款和應收款項按照附註2(o)載列的政策列賬。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為此類別或不屬於任何其他類別的非衍生工具。除非管理層準備在結算日起計12個月內出售有關投資，否則可供出售金融資產會列入非流動資產項下。

金融資產的買賣於交易日(本集團承諾買賣資產的日期)確認。所有並非按公平值計入損益的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。當該等投資收取現金流量的權利屆滿或已轉讓，而本集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，本集團會終止確認有關金融資產。

可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產其後以公平值列賬。按公平值計入損益的金融資產的公平值變動所產生的已變現及未變現收益及虧損於其產生的期間內列入收益表。歸類為可供出售金融資產的非金融證券的公平值變動所產生的未變現收益及虧損於權益中確認。列作可供出售的金融資產於出售或減值時，其累計公平值的調整會列入收益表內作為投資證券收益或虧損。

具有市場報價的投資的公平值乃按當時買入價計算。對於非上市證券及於交易市場並不活躍的金融資產，本集團會採用估值技術訂出公平值，包括採用近期按公平原則進行的交易、參考其他大致相同的工具、現金流量貼現分析，以及期權定價模型，並盡可能使用市場元素而盡量減少依賴公司獨有的元素。

本集團會於結算日評估是否存在證明某項金融資產或某組金融資產出現減值的客觀證據。於釐定被歸類為可供出售的股本證券有否出現減值時，會考慮該證券公平值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可供出售金融資產出現減值，則其累積虧損(收購成本與當時公平值的差額，減去該金融資產以往於收益表內確認的任何減值虧損)會自權益中撤銷，並於收益表內確認。於收益表內確認的股本工具減值虧損，不會在收益表中撥回。

2 主要會計政策概述(續)

(o) 貿易及其他應收款項

貿易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的原有條款收回所有款項時，本集團即就貿易及其他應收款項設定作減值撥備。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，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原定實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收款項無法收回，會與應收款項的撥備賬撇銷。過往已撇銷的款項如於其後收回，將計入收益表內。

(p) 存貨及在建建築工程

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

在建建築工程乃按成本值加按照上文附註2(g)(i)所載基準確認的應佔溢利列賬，並扣減預計虧損撥備及已收和應收的工程進度費。

成本值包括材料、直接勞工成本及將存貨和在製品達致其現狀的應佔開支。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物於結算日按成本值列賬。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、持有的銀行通知存款、於投資日期後三個月或以內到期的現金投資及銀行透支。銀行透支已列在資產負債表中流動負債的借貸內。

(r) 撥備

倘目前因過往事件而須承擔法定或推定責任，以致很有可能引發資源流出以履行該責任時，並在能可靠估算有關款額的情況下，則會確認撥備。倘預期撥備可獲補償並能可靠確定該補償時，則會將補償金額確認為一項獨立資產。

(s) 應付貿易款項

應付貿易款項初步按公平值確認，其後以實際利率法計算的攤銷成本計量。

2 主要會計政策概述(續)

(t) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件而可能引起的責任，該等責任僅會就某一項或多項不確定事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等未來事件會否實現。或然負債亦可能是因過往事件引致的現有責任，但由於可能毋須消耗經濟資源或有關責任涉及的金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債雖不予確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源的可能性改變，致使很有可能出現資源消耗，此等開銷將被確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生的資產，該等資產僅會就某一項或多項不確定事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等事件會否實現。

或然資產雖不予確認，但會於很有可能獲得經濟利益時在財務報表附註中披露。假若實質確定獲得經濟利益，則此等利益將被確認為資產。

(u) 即期及遞延所得稅

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

遞延所得稅乃就資產及負債的稅基與財務報表所載賬面值兩者間的暫時差額以負債法全數撥備。然而，若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率及法例而釐定。

遞延所得稅資產只會在未來應課稅溢利很有可能用作抵銷暫時差額的情況下予以確認。

遞延所得稅須就投資於附屬公司、共同控制實體及聯營公司而引致的暫時差額作出撥備，惟倘可控制撥回暫時差額的時間，及暫時差額可能不會於可預見未來撥回的情況除外。

(v) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生的借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途的期間撥充資本。產生的其他借貸成本會被支銷。

2 主要會計政策概述(續)

(w) 外幣

(i) 功能貨幣與列賬貨幣

本集團旗下公司的財務報表所列項目均採用有關公司營運所在的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以港元列賬。港元為本公司的功能貨幣及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率兌換為功能貨幣。因結算此類交易及按結算日匯率換算外幣貨幣資產及負債所產生的外匯盈虧均於收益表確認。

按公平值計入損益的金融資產的匯兌差額，乃匯報為公平值損益的一部分。可供出售金融資產的匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團公司

集團旗下所有實體的功能貨幣倘有別於列賬貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式兌換為列賬貨幣：

- (a) 各資產負債表所列的資產及負債按其結算日的匯率換算；
- (b) 各收益表所列的收支按平均匯率換算；及
- (c) 一切因此而產生的匯兌差額均確認為權益的一個獨立部分。

在綜合賬目時，因換算海外業務的淨額投資而產生的匯兌差額均撥入權益處理。當出售某項海外業務時，有關的匯兌差額須於收益表確認，作為出售業務的部分盈虧處理。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整被視為海外實體的資產與負債，並以結算日的匯率換算。

(x) 僱員福利

僱員享有的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的年假而產生的估計負債作出撥備。僱員的病假及產假乃於休假時方予確認。

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員提供服務而承擔現有的法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

本集團旗下公司設有多項退休金計劃。該等計劃一般透過向保險公司或託管人管理的基金，根據定期精算計算後釐定的供款提供資金。本集團設有界定福利計劃及界定供款計劃。界定福利計劃為一項僱員可於退休時享有既定退休金福利的退休金計劃，而金額則視乎一個或多個因素，例如年齡、服務年期及薪酬。界定供款計劃為一項由本集團向獨立實體作定額供款的退休金計劃。假如基金並無足夠資產以向所有僱員繳付有關僱員現時及過往期間服務的福利，本集團並無法律或推定責任作進一步供款。

2 主要會計政策概述(續)

(x) 僱員福利(續)

於資產負債表內就界定福利退休金計劃確認的責任，為於結算日的界定福利承擔的貼現值，減去計劃資產的公平值，同時包括未確認精算收益或虧損及過去服務費用的調整。界定福利承擔每年由獨立精算師根據預算單位貸記法計算。界定福利承擔的現值乃參照外匯基金債券於結算日市場收益率釐定的利率計算，而有關債券的到期日與相關退休福利責任的到期日相若。

如因過往調整及精算假設改變而產生的精算收益及虧損超出計劃資產價值的10%或與界定福利承擔的現值的10%兩者的較高者，精算損益於收益表內按僱員的預期平均剩餘工作年期內確認。

過往服務成本即時確認為收入，除非退休金計劃變動須以僱員留任一段指定期間(歸屬期間)為條件。於該情況下，過往服務成本以直線法於歸屬期間攤銷。

就界定供款計劃而言，本集團向公營或私人管理退休保險計劃作出強制、合約或自願性質供款。於作出供款後，本集團毋須作進一步供款承擔。供款於到期時確認為僱員福利開支，並以供款全面歸屬前離開計劃的僱員的被沒收供款抵銷。預付供款以未來的現金退款或未來的減少供款為限確認為資產。

以股份支付的報酬

本集團採納股本結算以股份支付的報酬計劃。就授出購股權所換取僱員服務的公平值確認為開支。於歸屬期間內支銷的總額乃經參考所授出購股權的公平值(不包括任何非市場歸屬情況的影響)後釐定。授出購股權的公平值於授出日當日釐定。於各結算日，本集團修訂其對預期將予行使的購股權數目的估計，並於收益表確認修訂原有估計(如有)的影響及於餘下歸屬期間就權益作出相應調整。

當購股權獲行使時，所收取的所得款項在扣除任何直接相關的交易成本後計入股本(面值)及股份溢價中。

(y) 借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。交易成本為收購、發行或出售金融負債直接應佔的附帶成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管機構及證券交易所徵收的款項及過戶登記稅項及稅款。借貸其後按已攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期使用實際利率法於收益表中確認。

除非本集團擁有無條件延遲償還負債直至結算日後最少12個月的權利，否則借貸分類為流動負債。

2 主要會計政策概述(續)

(z) 分部報告

業務分部為從事提供產品或服務所涉及風險及回報與其他業務分部不同的一組資產及業務。地區分部指在某特定經濟環境內提供產品或服務所涉及風險及回報與其他經濟環境中所經營的分部不同。

根據本集團的內部財務報告形式，本集團已決定以業務分部為主要報告形式，而地區分部則為輔助報告形式。

未分攤成本指企業開支。分部資產主要包括無形資產、物業、廠房及設備、投資物業、金融資產、其他資產、存貨及應收款項，但不包括銀行結餘及現金以及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，但不包括稅項及借貸等項目。資本開支包括無形資產、投資物業、物業、廠房及設備、租賃土地以及土地使用權的添置。

就地區分部報告形式而言，銷售額按客戶所在國家分類。分部資產及資本支出則按金融／營運資產所在地分類。

(aa) 股息分派

當本公司向股東分派的股息成為本公司的債務時，將於期內的財務報表內列為負債。

3 財務風險管理及公平值估計

本集團的業務涉及各種財務風險：利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團的政策是不參與投機性的衍生工具交易。

本集團根據董事會批准的政策與程序制訂財務風險管理政策。本集團庫務部的主要功能乃集中地為本集團附屬公司提供具成本效益的資金，以及管理主要風險，如利率風險、外匯風險及信貸風險等。

(a) 利率風險

本集團因計息負債及資產的利率變動影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動而影響由浮息金融工具產生的現金流量所引致的風險。除計息銀行存款、長期應收款項及應收聯營公司及共同控制實體的款項之外，本集團並無重大計息資產。本集團的大部分收入及營運現金流量均不受市場利率變動影響。

本集團的借貸主要以浮動利率計息，使本集團承受由當前市場利率波動影響所產生的現金流量利率風險。管理層會監控資本市場狀況，並在適當情況下與金融機構簽訂利率掉期合約以達到固定利率借款與浮動利率借款的最佳比率。

倘利率上調／下調100個基點，而所有其他變數維持不變，本集團的年內溢利將會減少／增加990萬港元(2007：4,760萬港元)。

3 財務風險管理及公平值估計(續)

(a) 利率風險(續)

此敏感度分析乃假設利率於年內出現變動而進行，並已應用於計算結算日現存金融工具所承受的利率風險。100個基點的升幅或跌幅乃管理層對直至下一結算日期間對本集團影響最大的利率的合理可能變動評估。市場利率變動會影響非衍生浮息金融工具的利息收入或開支。因此，該等利率變動包括在除稅前溢利的敏感度計算內。

(b) 外匯風險

本集團的主要營業地點為香港及中國內地。本集團旗下實體承受來自並非以實體功能貨幣計值的未來商業交易及貨幣資產及負債的外匯風險。

本集團目前並無任何外幣對沖政策。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理其外匯風險，並於有需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此減低風險。

於2008年6月30日，本集團旗下以港元為功能貨幣的實體擁有以美元計值的貨幣資產淨值為12.114億港元(2007：10.92億港元)。根據香港匯率掛鈎制度，港元與美元掛鈎。因此管理層認為本集團概無與美元有關的任何重大外匯風險。

於2008年6月30日，本集團旗下以港元為功能貨幣的實體擁有以人民幣計值的貨幣資產淨值6.028億港元(2007：6.598億港元)。倘港元兌人民幣升值／貶值5%，而所有其他變數維持不變，則本集團的年度溢利將分別減少／增加2,670萬港元(2007：2,840萬港元)。

此敏感度分析不考慮任何抵銷性的外匯因素，並假設匯率於年內已出現變動。所述變動乃管理層對直至下一結算日期間對匯率的合理可能變動評估。集團公司於2008年6月30日並無持有以非功能貨幣列值的其他重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定的貨幣風險因貨幣資產及負債以非功能貨幣的貨幣列值而產生，但並無考慮將財務報表換算為本集團的列賬貨幣所產生的差額。

3 財務風險管理及公平值估計(續)

(c) 價格風險

本集團因持有以公平值呈列的上市及非上市股本投資而承受股本證券價格風險。因可供出售金融資產與按公平值計入損益的金融資產的公平值變動而產生的損益分別計入權益及收益表內。本集團上市及非上市股本投資的表現會受定期監察，並會被評估與本集團長期策略計劃的相關程度。本集團並無承受商品價格風險。

倘上市及非上市股本投資的價格上升／下降25%，而所有其他變數維持不變，本集團的年度溢利及投資重估儲備將分別增加／減少6,940萬港元及1.658億港元(2007：5,090萬港元及1.558億港元)。此敏感度分析根據合理預期未來十二個月可能出現的估值波動而進行。

(d) 信貸風險

本集團及本公司的信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及應收附屬公司、聯營公司及共同控制實體款項。本集團會就各核心業務制定信貸政策，持續緊密監控該等信貸風險。

存款主要存放於信貸質素良好的金融機構。本集團及本公司定期審閱並跟進任何逾期款項，以盡量減低信貸風險。由於客戶數量眾多，應收第三方客戶的貿易應收款項並無出現信貸集中風險。在目前全球金融市場動盪的情況下，本集團會緊密監控其信貸管理的程序及政策。

此外，本集團及本公司透過控制及影響附屬公司、聯營公司及共同控制實體的財務及營運政策決策，並定期審核其財務狀況，以監控向其提供財務資助所承擔的信貸風險。

除以證券作全數抵押的給予客戶的墊款外，所承擔的最大信貸風險為資產負債表內其他經扣除任何減值撥備的金融資產的賬面值。

(e) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括管理債務到期日的集中情況及資金來源、維持充足現金及有價證券、確保透過取得足夠的已承諾信貸融資而獲得資金、以及維持平倉的能力。本集團及本公司的政策為定期監控現時及預期的流動資金需求，以及確保有充裕資金進行經營、投資及融資。本集團及本公司亦會維持未支取已承諾信貸融資，以進一步減低流動資金風險以應付資金需求。

3 財務風險管理及公平值估計(續)

(e) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團及本公司的財務負債，按照相關到期組別，根據由結算日至合約屆滿日的剩餘期間進行分析。表內所披露的金額為合約未貼現現金流量。

本集團
於2008年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約 未貼現現金 流量總額	於一年內或 按要求時	一年以上 但五年以下
應付貿易款項	33	4,462.4	4,462.4	4,462.4	-
應付保留款項及其他應付款項		4,657.6	4,657.6	4,657.6	-
欠少數股東的款項	33	77.8	77.8	77.8	-
欠聯營公司的款項	33	2.9	2.9	2.9	-
欠共同控制實體的款項	20,33	86.9	86.9	86.9	-
借貸及約定利息付款	31	8,790.9	9,171.1	3,883.6	5,287.5
少數股東貸款	32	265.6	265.6	-	265.6
總計		18,344.1	18,724.3	13,171.2	5,553.1

本集團
於2007年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約 未貼現現金 流量總額	於一年內或 按要求時	一年以上 但五年以下
應付貿易款項	33	3,473.0	3,473.0	3,473.0	-
應付保留款項及其他應付款項		4,311.9	4,311.9	4,311.9	-
欠一家同系附屬公司的款項	33	117.0	117.0	117.0	-
欠少數股東的款項	33	48.6	48.6	48.6	-
欠聯營公司的款項	33	2.7	2.7	2.7	-
欠共同控制實體的款項	20,33	69.5	69.5	69.5	-
借貸及約定利息付款	31	11,685.6	12,291.1	7,985.9	4,305.2
少數股東貸款	32	375.7	375.7	-	375.7
總計		20,084.0	20,689.5	16,008.6	4,680.9

3 財務風險管理及公平值估計(續)

(e) 流動資金風險(續)

本公司
於2008年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約 未貼現現金 流量總額	於一年內或 按要求時
其他應付款項		39.5	39.5	39.5
欠附屬公司的款項	33	7,795.5	7,795.5	7,795.5
總計		7,835.0	7,835.0	7,835.0

於2007年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約 未貼現現金 流量總額	於一年內或 按要求時
其他應付款項		37.9	37.9	37.9
欠一家同系附屬公司的款項	33	117.0	117.0	117.0
欠一家附屬公司的款項	33	4,021.0	4,021.0	4,021.0
借貸及約定利息付款	31	599.5	614.8	614.8
總計		4,775.4	4,790.7	4,790.7

(f) 資本風險管理

本集團的資金管理目的為保障本集團持續營運的能力，同時致力為股東及其他權益持有人爭取最大回報。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到優化資本架構及股東回報，當中會考慮本集團日後的資本需求與資本效率、當前及預期的盈利能力、預期營運現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會等。本集團旨在維持50%的股息支付比率。為了維持或調整資本結構，本集團或會發行新股份、籌措新的債務融資或出售資產以減少債務。

本集團依據本集團的槓桿比率監控資本。槓桿比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按總借貸減現金及銀行結存以及短期存款計算。本集團旨在維持可予控制的槓桿比率。鑑於近期全球金融市場動盪，本集團將繼續採納審慎的資金管理方式。

3 財務風險管理及公平值估計(續)

(f) 資本風險管理(續)

於2008年6月30日及2007年6月30日的槓桿比率如下：

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
借貸	31	8,790.9	11,685.6
減：現金及銀行結存以及短期存款	27	(4,124.2)	(3,247.2)
債務淨額		4,666.7	8,438.4
減：首次公開招股融資的借貸		-	(5,644.0)
債務淨額(扣除首次公開招股融資的借貸)		4,666.7	2,794.4
總權益		22,414.5	18,198.5
槓桿比率		21%	46%
槓桿比率(扣除首次公開招股融資的借貸)		21%	15%

於2008年6月30日的槓桿比率(扣除首次公開招股融資的借貸)上升主要是由於本集團增加借貸以在香港及中國內地進行若干投資。

(g) 金融資產與負債的公平值估計

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據於結算日的市場報價計算。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現行市場的買入價。

在評估其他證券及其他金融資產的公平值時，本集團採用不同方法，並基於各結算日的市況作出假設。

本集團按市場利率計算預期未來付款額的貼現值，以此釐定長期借貸的公平值。

扣除任何預計信貸調整後，到期日不足一年的金融資產與負債、應收款項及預付款項、現金及現金等價物、應付款項及應計費用以及流動借貸的面值與其公平值相若。

4 關鍵會計估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。管理層亦需要在應用本集團會計政策過程中作出判斷。

估計和判斷會被持續評估，並以過往經驗及包括在該等情況下被相信為未來事項的合理期望等其他因素作為根據。

本集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義般甚少與相關的實際結果一致。對下一財政年度的資產及負債賬面值構成關鍵調整的重大風險的估計及假設在下文討論。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 投資物業的公平值

各項投資物業的公平值於每個結算日個別地由獨立估值師按現有用途基準評估市值後釐定。該等估值師依靠貼現現金流量分析及收入資本化方法作為其主要方法，以直接比較法為輔。此等方法乃以未來的估計業績及一系列有關各項物業的租賃期及現金流量模式的假設作基準。各項投資物業的公平值反映出包括現行租賃的租金收入及按照現行市況就有關未來租賃的租金收入的假設。公平值在類似基準下亦反映有關物業可預期的任何現金流出。

(b) 資產減值

本集團至少每年測試商譽或其他可用壽命不確定的資產有否出現減值。就其他資產而言，若有事件發生或情況變動而顯示其賬面值超逾其可收回金額，則進行減值檢討。資產或現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算。此等計算須運用貼現率、未來盈利能力及增長率等估計方法。

(c) 建築工程的收入及成本的估計

本集團根據建築工程個別合約的完成百分率確認其合約收入。本集團會於合約進行期間，檢討及修訂有關各建築合約的合約收入、合約成本、修訂合約及合約申索的估計。預算工程收入乃根據相關合約所載的條款而定。預算工程成本主要包括分包費用及原材料成本，並由管理層按所涉及的主要承包商、供應商或銷售商不時提供的報價以及管理層的經驗而釐定。為確保預算準確合時，本集團的管理層定期將預算款項與實際支付款項作比較以檢討管理預算。

(d) 所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定並不確定。倘此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

遞延稅項資產的確認主要涉及稅項虧損，並取決於對可用於抵銷可動用稅項虧損的未來應課稅溢利的預期。該等稅項虧損實際使用的結果或會不同。

(e) 可供出售金融資產與按公平值計入損益的金融資產的公平值

沒有在活躍市場買賣的可供出售金融資產與按公平值計入損益的金融資產的公平值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法(如貼現現金流量分析法及期權定價模型)，並主要根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

5 收入及分部資料

本集團的收入包括港口、道路及橋樑業務的收入、設施租金收入、設施管理收入、建築機電業務、金融服務及銷售貨品和提供其他服務所得的收入。

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
港口	3.1	17.9
道路及橋樑	283.7	239.7
設施租務	918.2	890.6
設施管理	3,540.7	2,467.9
建築機電	12,658.4	11,205.0
金融服務	1,409.3	148.0
其他服務	76.1	78.0
	18,889.5	15,047.1

根據本集團的內部財務報告形式及經營活動，主要報告形式乃按照業務分部，輔助報告形式則按地區分部。

5 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部

百萬港元	港口	道路及 橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施租務	設施管理	建築機電	金融服務	其他服務	抵銷	綜合
2008										
對外銷售	3.1	283.7	-	918.2	3,540.7	12,658.4	1,409.3	76.1	-	18,889.5
內部分部銷售	-	-	-	0.3	101.7	688.2	12.4	5.8	(808.4)	-
總收入	3.1	283.7	-	918.5	3,642.4	13,346.6	1,421.7	81.9	(808.4)	18,889.5
分部業績	9.7	143.9	14.5	226.6	268.6	258.3	542.2	7.5	-	1,471.3
被視作出售一家附屬公司										
權益的收益	-	-	-	-	-	-	75.3	-	-	75.3
出售附屬公司的溢利	2.4	-	-	-	-	-	-	2.7	-	5.1
撥回應收款項或										
應計費用的撥備	-	17.3	-	-	-	-	-	-	-	17.3
投資物業公平值收益	-	-	-	13.0	-	13.4	-	-	-	26.4
出售附屬公司的虧損	-	-	-	-	(27.0)	-	-	-	-	(27.0)
資產減值虧損	-	(10.3)	-	-	-	-	(22.0)	-	-	(32.3)
未分攤企業費用										(205.3)
經營溢利										1,330.8
財務費用										(298.7)
應佔業績										
聯營公司	36.1	(22.0)	157.8	-	0.2	101.9	66.4	(24.6)	-	315.8
共同控制實體	45.5	665.2	266.2	249.2	0.4	14.9	-	1,660.3 ⁽ⁱ⁾	-	2,901.7
除所得稅前溢利										4,249.6
所得稅開支										(215.4)
本年度溢利										4,034.2
分部資產	58.9	1,990.6	-	2,146.7	1,078.8	6,077.4	6,206.1	201.8	-	17,760.3
聯營公司	335.7	454.1	422.2	-	1.4	1,045.6	379.3	754.3	-	3,392.6
共同控制實體	748.4	4,603.7	3,789.7	2,362.0	10.5	88.0	-	4,272.5	-	15,874.8
未分攤資產										5,436.9
總資產										42,464.6
分部負債	6.3	594.6	0.4	290.8	502.7	5,442.5	3,801.5	2.5	-	10,641.3
未分攤負債										9,408.8
總負債										20,050.1
資本開支	0.2	3.7	-	925.5	55.0	17.8	49.7	8.8	-	1,060.7
折舊	0.7	95.5	-	23.8	32.3	35.5	26.2	7.9	-	221.9
租賃土地及土地使用權攤銷	-	-	-	-	0.2	1.5	-	0.4	-	2.1
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	7.7	-	-	7.7

(i) 應佔共同控制實體業績包括本集團應佔物業發展項目海濱南岸的溢利16.326億港元。該金額計入其他服務分部。

5 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式 – 業務分部(續)

百萬港元	港口	道路 及橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施租務	設施管理	建築機電	金融服務	其他服務	抵銷	綜合
2007										
對外銷售	17.9	239.7	–	890.6	2,467.9	11,205.0	148.0	78.0	–	15,047.1
內部分部銷售	–	–	–	0.4	107.2	725.5	13.2	5.7	(852.0)	–
總收入	17.9	239.7	–	891.0	2,575.1	11,930.5	161.2	83.7	(852.0)	15,047.1
分部業績	1.1	130.2	13.5	229.7	247.4	137.3	60.4	10.9	–	830.5
撥回應收款項或應計費用的撥備	–	58.0	–	–	–	–	–	–	–	58.0
投資物業公平值收益	–	–	–	7.0	–	16.2	–	–	–	23.2
資產減值虧損	–	(14.4)	–	–	–	–	–	–	–	(14.4)
未分攤企業費用	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(79.7)
經營溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	817.6
財務費用	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(221.1)
應佔業績	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
聯營公司	25.6	(14.9)	272.0	–	0.2	103.3	107.5	48.9	–	542.6
共同控制實體	53.0	493.8	144.2	214.4	0.2	33.8	–	95.4	–	1,034.8
除所得稅前溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,173.9
所得稅開支	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(136.0)
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,037.9
分部資產	67.1	1,647.4	–	1,341.5	714.9	5,521.4	11,076.5	128.7	–	20,497.5
聯營公司	300.5	422.9	1,656.2	–	1.2	870.5	364.4	488.1	–	4,103.8
共同控制實體	589.0	3,988.0	1,774.4	2,043.9	10.1	89.8	3.0	2,289.3	–	10,787.5
未分攤資產	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4,393.2
總資產	–	–	–	–	–	–	–	–	–	39,782.0
分部負債	4.1	677.2	0.4	305.6	460.9	4,770.8	3,005.1	15.6	–	9,239.7
未分攤負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12,343.8
總負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	21,583.5
資本開支	0.4	1.2	–	27.6	36.8	42.9	173.8	6.4	–	289.1
折舊	1.2	89.0	–	23.8	34.2	39.5	2.5	11.0	–	201.2
租賃土地及土地使用權攤銷	–	–	–	–	0.2	4.2	–	0.4	–	4.8

5 收入及分部資料(續)

(b) 輔助報告形式－地區分部

百萬港元	分部收入	分部業績	資本開支	分部資產
2008				
香港	11,496.9	1,128.7	1,035.6	12,754.2
中國內地	1,671.4	137.1	11.6	2,837.6
澳門	5,716.8	198.6	13.5	2,161.8
其他	4.4	6.9	–	6.7
	18,889.5	1,471.3	1,060.7	17,760.3
2007				
香港	8,313.1	519.2	278.1	16,842.8
中國內地	1,622.6	168.0	10.7	2,223.2
澳門	5,108.8	142.8	0.3	1,425.6
其他	2.6	0.5	–	5.9
	15,047.1	830.5	289.1	20,497.5

5 收入及分部資料(續)

(b) 輔助報告形式－地區分部(續)

(i) 香港分部資料進一步分析如下：

百萬港元	分部收入	分部業績	資本開支	分部資產
2008				
港口	—	3.5	—	—
能源、水務及廢物處理	—	15.0	—	—
設施租務	918.2	226.6	925.5	2,143.9
設施管理	3,430.5	283.7	49.9	1,062.9
建築機電	5,706.4	55.2	1.7	3,140.1
金融服務	1,405.7	540.0	49.7	6,205.6
其他服務	36.1	4.7	8.8	201.7
	11,496.9	1,128.7	1,035.6	12,754.2
2007				
港口	—	0.9	—	—
能源、水務及廢物處理	—	14.1	—	—
設施租務	890.6	229.7	27.6	1,341.5
設施管理	2,386.0	239.1	30.5	658.8
建築機電	4,853.9	(34.8)	39.8	3,637.4
金融服務	145.6	61.9	173.8	11,076.4
其他服務	37.0	8.3	6.4	128.7
	8,313.1	519.2	278.1	16,842.8

6 經營溢利

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
計入			
投資物業租金總收入		44.8	43.2
減：支出		(11.2)	(10.6)
		33.6	32.6
匯兌收益		44.1	23.2
證券業務的孖展及其他借貸的利息收入，包括在收入中		308.8	17.3
槓桿外匯買賣的淨收入		5.1	0.6
買賣證券的佣金		715.2	65.4
買賣期貨、期權及商品的佣金		70.5	4.3
買賣貴金屬合約的佣金		10.2	0.5
買賣期貨、期權及貴金屬合約的淨溢利		22.0	1.2
買賣外匯合約的淨溢利		7.3	–
其他收入			
出售附屬公司的溢利		5.1	–
出售可供出售金融資產的溢利		16.7	18.4
出售按公平值計入損益的金融資產的淨溢利		50.5	9.1
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益		–	7.6
投資物業公平值收益	14	26.4	23.2
撥回應收款項或應計費用的撥備		17.3	58.0
被視作出售一家附屬公司權益的收益		75.3	–
利息收入		188.2	115.5
管理費收入		60.6	35.9
機器租賃收入		17.7	12.2
股息及其他		16.2	11.6
		474.0	291.5
扣除			
核數師酬金		21.5	21.8
出售存貨成本		1,171.7	802.5
貿易及其他應收款項減值	24(a)	19.8	25.7
存貨撇減		0.5	0.7
折舊		221.9	201.2
租賃土地及土地使用權攤銷		2.1	4.8
無形資產攤銷		7.7	–
營運租賃租金開支			
物業		111.6	66.6
其他設備		8.3	2.8
員工成本	7	2,835.4	1,966.3
經營證券經紀及孖展借貸業務的利息開支，包括在銷售成本中		167.1	11.2
其他費用			
資產減值虧損		32.3	14.4
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		76.4	–
出售附屬公司的虧損		27.0	–
		135.7	14.4

7 員工成本(包括董事酬金)

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
工資及薪金		2,916.5	2,197.0
以股份支付開支		97.9	–
長期服務金的責任		–	1.7
界定供款計劃	35(a)	107.2	86.9
界定福利計劃	35(b)(ii)	(2.3)	(0.3)
		3,119.3	2,285.3
減：於在建建築工程中撥充資本的金額		(283.9)	(319.0)
		2,835.4	1,966.3

8 財務費用

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
須於五年內全數償還借貸的利息	280.9	199.4
須於五年內全數償還少數股東貸款的利息	7.1	5.8
須於五年內全數償還可換股債券的利息	–	4.3
其他借貸成本	10.7	11.6
	298.7	221.1

9 所得稅開支

於2008年，香港特別行政區政府頒佈2008／2009財政年度的利得稅率由17.5%調低至16.5%。

香港利得稅乃按本年度的估計應課稅溢利以16.5%(2007：17.5%)稅率撥備。中國內地及海外溢利的稅項乃根據本年度估計應課稅溢利以本集團經營業務所在國家的現行稅率計算。此等稅率由3%至33%不等(2007：3%至33%)。

於2007年3月16日，中華人民共和國全國人民代表大會通過批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，據此，內資及外資企業新標準企業所得稅稅率劃一為25%，由2008年1月1日起生效。新企業所得稅法亦已就優惠稅率、特定行業和作業的稅務優惠、可追溯條款、以及應課稅溢利的釐定作出了規定。於2007年12月6日，國務院批准新企業所得稅法的實施細則，並已由2008年1月1日起根據新企業所得稅法應用有關的新企業所得稅稅率。新企業所得稅法亦對本集團的遞延所得稅資產和負債產生影響，因此於2008年6月30日的遞延稅項已根據適用的企業所得稅稅率作出最佳估計釐定。

9 所得稅開支(續)

於綜合收益表扣除的所得稅款額為：

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
本年度所得稅			
香港利得稅		154.4	85.3
中國內地及海外稅項		44.1	38.9
遞延所得稅	34	16.9	11.8
		215.4	136.0

應佔聯營公司及共同控制實體稅項為5,070萬港元(2007：1.178億港元)及4.956億港元(2007：1.868億港元)分別以應佔聯營公司及共同控制實體的業績計入綜合收益表。

本集團除稅前溢利的稅項與採用適用於綜合公司溢利的加權平均稅率所產生的理論款額的不同載列如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
除所得稅前溢利	4,249.6	2,173.9
應佔聯營公司業績	(315.8)	(542.6)
應佔共同控制實體業績	(2,901.7)	(1,034.8)
	1,032.1	596.5
以有關國家適用稅率計算的稅項	171.9	104.9
獲授稅項豁免	(7.7)	(9.5)
毋須課稅的收入	(70.8)	(46.8)
不可作扣稅用途的開支	102.2	75.1
未確認的未動用稅項虧損	77.6	37.6
動用早前未確認的稅項虧損	(34.1)	(30.1)
其他	(23.7)	4.8
所得稅開支	215.4	136.0

適用的加權平均稅率為16.7%(2007：17.6%)。稅率下調乃由於香港利得稅稅率下調及本集團於不同國家的附屬公司各自的盈利能力有所變動。

10 本公司股東應佔溢利

於本公司財務報表內處理的本公司股東應佔溢利為21.906億港元(2007：9.694億港元)。

11 股息

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
已派發中期股息每股0.55港元(2007：0.25港元)	1,116.5	500.0
建議末期股息每股0.40港元(2007：已派發0.30港元)	822.8	604.4
	1,939.3	1,104.4

於2008年10月8日，董事會建議派付末期股息每股0.40港元。該股息將列作截至2009年6月30日止年度的保留溢利分派。

12 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃按下列基準計算：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
本公司股東應佔溢利	3,818.3	2,005.4
具攤薄性潛在普通股的影響		
可換股債券的利息，扣除稅項	-	3.5
就一家附屬公司業績攤薄影響的調整	(0.6)	-
計算每股攤薄盈利的溢利	3,817.7	2,008.9

	股份數目	
	2008	2007
計算每股基本盈利的股份加權平均數	2,022,654,890	1,978,273,528
具攤薄性潛在普通股的影響		
購股權	4,511,958	1,735,910
可換股債券	-	15,962,978
計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	2,027,166,848	1,995,972,416

13 董事及高級管理層的酬金

本公司董事的薪酬總額載列如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
袍金	2.8	2.5
基本薪金、津貼及其他福利	42.5	31.9
購股權福利	48.1	10.6
退休福利計劃的僱主供款	2.3	1.8
	95.7	46.8

13 董事及高級管理層的酬金(續)

支付予每名董事的酬金載列如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼及 其他福利		退休福利 計劃的僱主 供款	小計	被視為購 股權福利	2008 酬金總額 百萬港元	2007 酬金總額 百萬港元
	袍金	其他福利	百萬港元				
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元		
鄭家純博士	0.28	7.71	0.30	8.29	8.39	16.68	4.51
杜惠愷先生	0.15	4.20	0.22	4.57	5.60	10.17	3.21
陳錦靈先生	0.20	6.17	0.43	6.80	5.60	12.40	5.81
曾蔭培先生	0.20	5.63	0.20	6.03	4.20	10.23	5.11
黃國堅先生	0.15	5.07	0.31	5.53	4.20	9.73	4.37
林煒瀚先生	0.20	5.04	0.33	5.57	4.20	9.77	4.39
張展翔先生	0.15	4.81	0.33	5.29	4.20	9.49	4.34
杜家駒先生	0.15	3.88	0.16	4.19	4.20	8.39	3.21
維爾·卡馮伯格先生#	0.15	–	–	0.15	0.84	0.99	10.83
杜顯俊先生#	0.15	–	–	0.15	0.84	0.99	0.16
黎慶超先生#	0.20	0.01	–	0.21	0.84	1.05	0.15
鄺志強先生*	0.27	0.01	–	0.28	1.67	1.95	0.25
鄭維志先生*	0.25	0.01	–	0.26	1.67	1.93	0.25
石禮謙先生*	0.25	0.01	–	0.26	1.67	1.93	0.25
總額	2.75	42.55	2.28	47.58	48.12	95.70	46.84

(附註c)

非執行董事

* 獨立非執行董事

附註：

- 薪酬福利包括基本薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款及購股權福利，乃根據個人表現、職責及年資釐定，並參考市場情況予以檢討。
- 並無支付任何加盟酬金及失去董事職位的補償金。
- 被視為購股權福利乃按香港財務報告準則第2號「以股份支付開支」規定的要求而計算。本公司董事概無於年內行使獲授予的購股權。

13 董事及高級管理層的酬金(續)

五名最高酬金人士

本年度本集團五名最高酬金人士包括兩名(2007：四名)董事，彼等的酬金已反映於上述分析。本年度其餘三名(2007：一名)人士的應付酬金如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
基本薪金、津貼及其他福利	34.81	4.39
退休福利計劃的僱主供款	0.48	0.01
購股權福利	1.12	–
	36.41	4.40

酬金的範圍如下：

	人數	
	2008	2007
酬金幅度(以港元計值)		
4,000,001至4,500,000	–	1
11,500,001至12,000,000	2	–
13,000,001至13,500,000	1	–

14 投資物業

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
年初		1,103.3	1,043.6
自租賃土地及土地使用權、物業、廠房及設備轉撥 公平值變動	15,16 6	– 26.4	36.5 23.2
年終		1,129.7	1,103.3

投資物業由獨立專業物業估值師威格斯(香港)有限公司於2008年6月30日及2007年6月30日按市值基準重估。

14 投資物業(續)

本集團於投資物業的權益分析如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
在香港持有五十年以上的租約	1,116.0	1,092.0
在香港持有十至五十年的租約	9.0	6.6
在中國內地持有五十年以上的租約	4.7	4.7
	1,129.7	1,103.3

15 物業、廠房及設備

百萬港元	附註	物業	本集團			總計	本公司
			道路及 橋樑	港口 設施及 碼頭設備	其他 廠房及 設備		其他 廠房及 設備
成本							
於2007年7月1日		152.9	1,944.8	11.8	1,649.8	3,759.3	19.4
貨幣匯兌差異		1.1	239.4	0.6	9.4	250.5	-
增加		-	-	-	174.9	174.9	7.8
出售		(16.0)	-	-	(57.6)	(73.6)	(0.4)
出售附屬公司	39(b)	(5.1)	-	(6.4)	(42.9)	(54.4)	-
終止綜合附屬公司	39(d)	-	(298.6)	-	(6.5)	(305.1)	-
於2008年6月30日		132.9	1,885.6	6.0	1,727.1	3,751.6	26.8
累計折舊及減值							
於2007年7月1日		29.0	539.2	7.2	1,226.8	1,802.2	14.0
貨幣匯兌差異		-	69.6	0.3	5.4	75.3	-
折舊		3.8	94.1	0.6	123.4	221.9	4.4
出售		(5.9)	-	-	(53.1)	(59.0)	(0.1)
出售附屬公司	39(b)	(1.1)	-	(5.5)	(21.8)	(28.4)	-
終止綜合附屬公司	39(d)	-	(120.4)	-	(5.3)	(125.7)	-
於2008年6月30日		25.8	582.5	2.6	1,275.4	1,886.3	18.3
賬面淨值							
於2008年6月30日		107.1	1,303.1	3.4	451.7	1,865.3	8.5
於2007年6月30日		123.9	1,405.6	4.6	423.0	1,957.1	5.4

15 物業、廠房及設備(續)

百萬港元	附註	本集團				總計	本公司
		物業	道路及橋樑	港口設施及碼頭設備	其他廠房及設備		其他廠房及設備
成本							
於2006年7月1日		185.8	1,823.3	11.1	1,361.3	3,381.5	16.6
貨幣匯兌差異		-	121.5	0.7	6.0	128.2	-
增加		3.2	-	-	113.3	116.5	2.8
收購一家附屬公司	39(f)	3.1	-	-	234.2	237.3	-
出售		(2.8)	-	-	(47.3)	(50.1)	-
出售附屬公司	39(b)	-	-	-	(17.7)	(17.7)	-
轉撥至投資物業	14	(36.4)	-	-	-	(36.4)	-
於2007年6月30日		152.9	1,944.8	11.8	1,649.8	3,759.3	19.4
累計折舊及減值							
於2006年7月1日		27.5	409.3	5.9	994.6	1,437.3	7.0
貨幣匯兌差異		-	28.2	0.3	2.9	31.4	-
收購一家附屬公司	39(f)	0.8	-	-	162.6	163.4	-
折舊		3.8	87.3	1.0	109.1	201.2	7.0
減值		-	14.4	-	-	14.4	-
出售		(1.0)	-	-	(42.4)	(43.4)	-
轉撥至投資物業	14	(2.1)	-	-	-	(2.1)	-
於2007年6月30日		29.0	539.2	7.2	1,226.8	1,802.2	14.0
賬面淨值							
於2007年6月30日		123.9	1,405.6	4.6	423.0	1,957.1	5.4
於2006年6月30日		158.3	1,414.0	5.2	366.7	1,944.2	9.6

16 租賃土地及土地使用權

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
成本			
年初		139.8	144.5
貨幣匯兌差異		0.3	0.3
增加		648.2	–
出售		–	(1.6)
轉撥至投資物業	14	–	(3.4)
年終		788.3	139.8
累計攤銷及減值			
年初		40.7	37.5
攤銷		2.1	4.8
出售		–	(0.4)
轉撥至投資物業	14	–	(1.2)
年終		42.8	40.7
賬面淨值			
年終		745.5	99.1

本集團於租賃土地及土地使用權的權益為預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
在香港持有		
五十年以上的租約	17.5	17.6
十至五十年的租約	697.6	50.7
在中國內地及海外持有		
五十年以上的租約	12.1	12.2
十至五十年的租約	18.0	18.3
十年以下的租約	0.3	0.3
	745.5	99.1

17 無形資產

百萬港元	本集團			
	商譽	商標及特許權	經營權	總計
成本				
於2007年7月1日	355.1	162.8	–	517.9
增加	5.3	–	232.3	237.6
於2008年6月30日	360.4	162.8	232.3	755.5
累計攤銷及減值				
於2007年7月1日	15.4	3.5	–	18.9
攤銷	–	7.7	–	7.7
於2008年6月30日	15.4	11.2	–	26.6
賬面淨值				
於2008年6月30日	345.0	151.6	232.3	728.9
於2007年6月30日	339.7	159.3	–	499.0

百萬港元	附註	本集團			總計
		商譽	商標及特許權	經營權	
成本					
於2006年7月1日		345.3	–	–	345.3
收購一家附屬公司	39(f)	9.8	162.8	–	172.6
於2007年6月30日		355.1	162.8	–	517.9
累計攤銷及減值					
於2006年7月1日		15.4	–	–	15.4
收購一家附屬公司	39(f)	–	3.5	–	3.5
於2007年6月30日		15.4	3.5	–	18.9
賬面淨值					
於2007年6月30日		339.7	159.3	–	499.0
於2006年6月30日		329.9	–	–	329.9

17 無形資產(續)

(a) 商譽

商譽的減值測試

商譽乃根據業務分部分配至本集團已識別的現金產生單位。現金產生單位的可收回款項乃按使用值計算的基準釐定。使用值計算採用的主要假設，則以管理層對增長率及貼現率的最佳估計為準則。貼現率亦可反映有關分部的特定風險。增長率乃由有關分部的內部及外部因素釐定，年增長率範圍為0%至1%。

商譽分配的分部概述呈列如下：

百萬港元	香港	中國內地	總計
2008			
建築機電	136.8	–	136.8
設施管理	89.6	–	89.6
道路及橋樑	–	19.4	19.4
金融服務	99.2	–	99.2
	325.6	19.4	345.0
2007			
建築機電	136.8	–	136.8
設施管理	89.6	–	89.6
道路及橋樑	–	19.4	19.4
金融服務	93.9	–	93.9
	320.3	19.4	339.7

用於使用值計算的貼現率範圍為6.28%至8.59%。

(b) 商標及特許權

截至2008年6月30日的商標主要由收購金融服務業務引致及按有限使用年期評估。當商標出現減值預示時就減值進行測試及於其有限使用年內攤銷。

特許權指本集團可於或通過香港聯交所及香港期貨交易所有限公司進行交易的權利，為無限使用年期，故不予攤銷。

(c) 經營權

2008年6月30日的經營權主要指收購設施租務的經營權。當經營權出現減值預示時就經營權進行測試，並於經營權期間內攤銷。

18 附屬公司

	本公司	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
非上市股份，按成本	7,893.3	7,893.3

主要附屬公司的詳情載於附註44。

19 聯營公司

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
本集團應佔資產淨值			
香港上市公司	19(a)	889.6	731.1
中國內地上市公司	19(a)	252.4	183.5
非上市公司	19(b)	1,700.4	2,665.9
		2,842.4	3,580.5
商譽		201.1	267.5
應收款項	19(c)	349.1	255.8
		3,392.6	4,103.8

- (a) 本集團於香港上市的聯營公司的市值為4.302億港元(2007：7.564億港元)。本集團於中國內地上市的聯營公司的市值為11.717億港元(2007：11.257億港元)。
- (b) 非上市聯營公司包括本集團持有參與權益及持作投資目的的三家投資公司。截至2008年6月30日止年度，本集團應佔該三家投資公司的虧損為2,470萬港元(2007：應佔溢利4,890萬港元)。於截至2008年6月30日，本集團於該等公司的投資為7.543億港元(2007：4.055億港元)，主要為投資於多項上市及非上市股份的公平值。
- (c) 除一筆為數1.047億港元(2007：9,310萬港元)按年利率8%計息的款項外，應收款項乃無抵押、免息及無固定還款期。應收款項的賬面值與其公平值不存在重大差異。
- (d) 從聯營公司所得的股息收入為1.483億港元(2007：6.248億港元)。
- (e) 本集團主要聯營公司的詳情載於附註45。
- (f) 有關本集團於聯營公司權益的或然負債於附註38披露。

19 聯營公司(續)

(g) 本集團應佔聯營公司資產、負債、收入及業績概述如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
非流動資產	3,815.2	4,359.0
流動資產	1,004.8	1,509.6
流動負債	(1,072.8)	(1,187.7)
非流動負債	(904.8)	(1,100.4)
資產淨值	2,842.4	3,580.5
收入	1,766.8	2,415.2
本年度溢利	315.8	542.6

20 共同控制實體

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
合作合營企業			
投資成本減撥備		1,223.5	1,366.0
商譽		98.3	98.3
應佔未分派收購後業績		1,368.4	1,182.1
應收款項	20(a)	767.9	984.6
		3,458.1	3,631.0
合資合營企業			
本集團應佔資產淨值		3,036.8	1,003.0
商譽		159.3	-
		3,196.1	1,003.0
股份有限公司			
本集團應佔資產淨值		5,318.5	4,539.4
商譽		363.0	363.0
應收款項	20(a)	3,586.2	1,283.8
應付款項	20(b)	(47.1)	(32.7)
		9,220.6	6,153.5
		15,874.8	10,787.5

20 共同控制實體(續)

(a) 應收款項的分析如下：

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
計息			
固定息率	20(a)(i)	139.0	155.5
浮動息率	20(a)(ii)	125.8	128.7
不計息		4,089.3	1,984.2
		4,354.1	2,268.4

(i) 按每年6%至10%的固定年利率付息(2007：年利率6%至10%)。

(ii) 按一個月香港銀行同業拆息加0.6%至香港最優惠利率的浮動息率計息。

應收款項的還款條款於有關合營企業協議中訂明。

應收款項的賬面值與其公平值不存在重大差異。

(b) 應付款項乃無抵押、免息及還款期不在未來十二個月內，而賬面值與其公平值不存在重大差異。

(c) 從共同控制實體所得的股息收入為31.991億港元(2007：7.081億港元)。

(d) 主要共同控制實體的詳情於附註46披露。

(e) 有關本集團於共同控制實體權益的或然負債於附註38披露。

(f) 本集團應佔共同控制實體的資產、負債、收入及業績概述如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
非流動資產	17,501.0	13,412.3
流動資產	6,577.5	3,802.4
流動負債	(8,158.2)	(4,163.8)
非流動負債	(4,973.1)	(4,960.4)
資產淨值	10,947.2	8,090.5
收入	9,989.5	4,186.4
本年度溢利	2,901.7	1,034.8

21 可供出售金融資產

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
上市證券		
香港上市股本證券	299.2	340.8
海外上市股本證券	34.7	–
非上市證券		
股本證券	290.4	243.5
債務證券	39.0	39.0
	663.3	623.3
上市證券市值	333.9	340.8

上市證券的公平值乃按有關交易所所報的市場買入價釐定。非上市證券的公平值乃以金融模型(例如現金流量貼現模型)及參考有關金融機構的報價而釐定。

可供出售金融資產的發行人分析如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 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	188.5	74.2
企業實體	402.5	476.8
債務證券		
公營機構	29.0	29.0
企業實體	10.0	10.0
	663.3	623.3

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
港元	309.2	378.8
人民幣	103.3	84.4
美元	188.5	97.8
其他	62.3	62.3
	663.3	623.3

22 其他非流動資產

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
長期應收款項	22(a)	116.7	194.6
退休福利資產	35(b)(i)	13.6	11.1
遞延稅項資產	34	11.9	6.3
待發展物業		113.4	–
保證金		377.6	–
其他		10.5	17.2
		643.7	229.2

(a) 長期應收款項

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
長期應收款項		194.4	272.3
計入貿易及其他應收款項的即期部分	24	(77.7)	(77.7)
		116.7	194.6

本集團出售位於中國內地一間發電廠的代價分14期每半年收取一次，直至2010年為止。應收款項以債務人的若干物業、廠房及設備作抵押，並按倫敦銀行同業拆息率加1.9%計算年息。

長期應收款項的賬面值與其公平值相若，並以美元計值。

23 存貨

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
原材料	21.3	26.4
在製品	24.8	9.5
製成品	232.8	115.2
	278.9	151.1

24 貿易及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元
應收貿易款項	24(a)	2,379.2	8,118.4	–	–
應收保留款項		1,331.1	1,192.3	–	–
長期應收款項的即期部分	22(a)	77.7	77.7	–	–
承包工程客戶欠款	28	449.8	506.3	–	–
給予客戶的墊款	24(b)	1,863.6	2,205.6	–	–
其他應收款項、按金及預付款項		3,190.8	2,322.6	6.0	3.8
聯營公司欠款	24(c)	108.1	68.9	–	–
共同控制實體欠款	24(c)	179.3	200.3	–	–
附屬公司欠款	24(d)	–	–	14,072.7	9,528.3
		9,579.6	14,692.1	14,078.7	9,532.1

(a) 應收貿易款項可進一步分析如下：

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
證券業務產生的應收款項	24(a)(i)	586.4	6,215.6
其他應收貿易賬項		1,792.8	1,902.8
		2,379.2	8,118.4

- (i) 結餘主要指結算期限為交易日後兩天的證券買賣及股票期權交易引致的應收款項、結算期限為交易日後一天的期貨、期權及貴金屬合約交易引致的應收款項、以及結算期限一般為一星期內的代客戶處理認購新股的應收款項。

24 貿易及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易款項可進一步分析如下:(續)

應收貿易款項的賬齡分析如下:

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
三個月內	1,994.5	7,803.5
四至六個月	119.3	104.0
六個月以上	265.4	210.9
	2,379.2	8,118.4

本集團取決於市場要求及所經營業務而對不同類別業務採用不同的信貸政策。建築機電工程的應收保留款項按有關合約的條款處理。

證券業務所產生的應收貿易款項相當於本集團承受有關對方拖欠還款的主要信貸風險，其最大風險承擔額相當於結餘的賬面值。

應收貿易款項減值須根據參考過往拖欠還款經驗及是否出現債務人減值預示而釐定的預計不可回收款項而作出撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能面臨破產及拖欠或延遲還款均為債務人減值的預示。

於2008年6月30日，經已到期但未減值的應收貿易款項為6.573億港元(2007: 6.728億港元)。該等應收貿易款項自到期日分析如下:

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
三個月內	305.3	385.4
四至六個月	101.0	87.6
六個月以上	251.0	199.8
	657.3	672.8

24 貿易及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易款項可進一步分析如下:(續)

於2008年6月30日，經已減值的應收貿易款項為1.312億港元(2007：1.469億港元)。該等應收貿易款項自到期日分析如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
三個月內	13.7	0.7
四至六個月	2.9	0.3
六個月以上	114.6	145.9
	131.2	146.9

應收貿易款項減值撥備變動如下：

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
年初		146.9	179.4
額外撥備	6	19.8	25.7
未動用的已回撥款項		(11.2)	(10.1)
已撤銷款項		(24.3)	(48.1)
年終		131.2	146.9

(b) 本集團向證券業務的孖展客戶作出貸款。該等貸款由相關已抵押證券作抵押及計息。向孖展客戶授出的信貸融資額度，乃根據本集團接納的抵押證券的折讓市值而釐定。於截至2008年6月30日，有關給予孖展客戶的貸款以證券抵押作抵押品的總市值為212.93億港元(2007：159.422億港元)。

(c) 應收款項乃免息、無抵押及無固定還款期(2007：1,770萬港元按香港最優惠利率計息)。

(d) 附屬公司欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。

於截至2008年6月30日止年度，本集團已就其貿易及其他應收款項的減值確認虧損1,980萬港元(2007：2,570萬港元)。此虧損已包括在收益表內的一般及行政費用項目。

本集團貿易及其他應收款項包括以人民幣計值的8.909億港元(2007：6.039億港元)及以澳門幣計值的18.191億港元(2007：15.178億港元)。餘額主要以港元計值。

本公司貿易及其他應收款項主要以港元計值。

25 按公平值計入損益的金融資產

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
上市證券		
香港上市股本證券	174.6	111.9
海外上市股本證券	42.7	9.7
	217.3	121.6
非上市證券		
股本證券	61.9	54.7
債務證券	53.1	70.6
	115.0	125.3
總計	332.3	246.9
上市證券市值	217.3	121.6

上市證券的公平值乃按有關交易所所報的市場買入價釐定。非上市投資的公平值乃以金融模型(例如現金流量貼現模型)及參考有關金融機構的報價而釐定。

按公平值計入損益的金融資產的發行人分析如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
股本證券		
銀行及其他金融機構	87.0	73.5
企業實體	192.2	102.8
債務證券		
銀行及其他金融機構	53.1	70.6
	332.3	246.9

按公平值計入損益的金融資產以下列貨幣計值：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
港元	172.0	111.9
美元	110.8	102.2
其他	49.5	32.8
	332.3	246.9

26 代客戶持有的現金

本集團在持牌銀行開設獨立信託賬戶用以存放從本集團證券業務所產生的客戶款項。本集團將此等客戶款項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，因而同時確認該款項為應付予相關客戶的款項。本集團不容許以客戶款項履行其本身的責任。

27 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元
定期存款	1,419.0	1,212.9	62.4	–
其他銀行存款及現金	2,705.2	2,034.3	8.3	19.7
	4,124.2	3,247.2	70.7	19.7
減：短期存款	(126.4)	(126.4)	–	–
現金及銀行結存	3,997.8	3,120.8	70.7	19.7

短期存款1.264億港元(2007：1.264億港元)已作為獲授銀行信貸的抵押。

定期存款的實際年利率為1.94%(2007：3.88%)；此等存款的平均到期日為10日(2007：23日)。

28 在建建築工程合約

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
已產生合約工程成本加應佔溢利減可預見虧損 已收及應收進度付款		29,267.8 (29,712.7)	23,871.3 (24,163.7)
		(444.9)	(292.4)
相當於			
承包工程客戶的欠款總額	24	449.8	506.3
欠承包工程客戶的款項總額	33	(894.7)	(798.7)
		(444.9)	(292.4)

29 股本

	普通股	
	股份數目	百萬港元
法定		
於2007年6月30日及2008年6月30日	2,400,000,000	2,400.0
已發行及繳足		
於2006年7月1日	1,943,752,725	1,943.8
行使購股權	1,061,926	1.0
發行以股代息	26,388,306	26.4
轉換可換股債券	43,042,478	43.0
於2007年6月30日	2,014,245,435	2,014.2
行使購股權	770,125	0.8
發行以股代息	42,611,249	42.6
於2008年6月30日	2,057,626,809	2,057.6

購股權計劃

(a) 本公司

本公司於2001年12月6日採納一項購股權計劃，並於2003年3月12日及2006年11月24日作出修訂(「購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。董事會可酌情向購股權計劃所界定的任何合資格參與者授出可認購本公司股份的購股權。因行使根據購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的股份總數，合共不得超逾本公司於2003年3月12日的已發行股本的10%，即1,780,759,001股股份。

年內，尚未行使購股權數目的變動如下：

	附註	購股權數目		各類別的加權平均行使價(港元)	
		2008	2007	2008	2007
年初	29(a)(i),(iv)	1,480,167	2,548,937	3.711	3.711
已行使		(770,125)	(1,061,926)	3.711	3.711
已失效		(68)	(6,844)	3.711	3.711
已授出	29(a)(ii),(iii)	30,394,000	–	16.301	–
經調整	29(a)(iv)	13,158	–	0.354	–
年終		31,117,132	1,480,167	16.007	3.711

- (i) 於2003年7月21日，本公司按行使價3.725港元授予董事及若干合資格參與者合共41,497,000份購股權，該行使價為本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所的平均收市價。每股行使價隨後於2006年1月6日調整至3.711港元。該等未行使的購股權已自2008年7月21日起失效。

29 股本(續)

購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

- (ii) 於2007年8月21日及2008年1月28日，本公司按行使價16.2港元及20.6港元分別授予董事及／或若干合資格參與者合共29,694,000份及700,000份購股權，該行使價為本公司股份於授出日期當日在香港聯交所的收市價。該等購股權將於2012年8月21日起失效。
- (iii) 按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為16.2港元(隨後調整至16.193港元)及20.6港元(隨後調整至20.591港元)的購股權，其公平值估計分別為約5.23港元及6.49港元。有關價值乃按照無風險年率4.13%，並經參考香港政府債券現行息率及約為五年期的歷史波幅46.52%計算，並假設股息收益率為每年4.90%，而購股權的預計年期亦為五年。
- (iv) 根據購股權計劃，尚未行使的購股權數目及行使價在本公司出現資本結構變動時會予以調整。本公司於2008年3月17日按以股代息方式(可選擇現金)分派截至2008年6月30日止年度的中期股息，因此導致根據該計劃而調整尚未行使的購股權數目及行使價。於2003年7月21日、2007年8月21日及2008年1月28日授出的購股權每股行使價分別由3.711港元調整至3.709港元、由16.2港元調整至16.193港元及由20.6港元調整至20.591港元。該等調整自2008年6月18日起正式生效。

於年終尚未行使購股權的詳情如下：

	失效日期	購股權數目		可行使百分比	
		2008	2007	2008	2007
行使價		3.709港元	3.711港元		
其他合資格參與者	2008年7月21日	710,250	1,480,167	100%	100%

	失效日期	購股權數目		可行使百分比	
		2008	2007	2008	2007
行使價		16.193港元	–		
董事	2012年8月21日	17,207,315	–	0%	–
其他合資格參與者	2012年8月21日	12,499,272	–	0%	–
		29,706,587	–		

	失效日期	購股權數目		可行使百分比	
		2008	2007	2008	2007
行使價		20.591港元	–		
其他合資格參與者	2012年8月21日	700,295	–	0%	–

29 股本(續)

購股權計劃(續)

(b) 大福證券

本公司的附屬公司大福證券採納一項購股權計劃，據此，合資格僱員及董事可獲授購股權以認購大福證券的股份。大福證券的購股權計劃及年內尚未行使購股權數目的變動詳情如下：

授出日期	行使價	購股權數目					行使期
		2007年7月1日	已授出	已行使	已失效	2008年6月30日	
2003年9月5日	1.20港元	1,300,000	-	(1,000,000)	-	300,000	2004年3月5日至 2009年3月4日
2006年2月10日	0.94港元	2,000,000	-	(1,950,000)	-	50,000	2006年8月10日至 2014年8月9日
2007年12月1日	6.09港元	-	28,700,000	-	(200,000)	28,500,000	2008年6月1日至 2016年5月31日
		3,300,000	28,700,000	(2,950,000)	(200,000)	28,850,000	
各類別的加權 平均行使價(港元)		1.042	6.09	1.028	6.09	6.03	

年內授出的購股權的公平值為0.56港元。截至2008年6月30日止年度已授出以權益支付的購股權公平值乃於授出日期利用柏力克－舒爾斯購股權定價模式釐定，並已考慮授出購股權的條款及條件。模式的重要數據計入包括股息收益率7.03%、預期波幅43.61%、無風險利率1.21%、購股權的預計年期1年及加權平均股價5.69港元。

預期購股權年期乃以過去三年的歷史數據為基礎，未必能顯示可能出現的行使模式。預期波幅反映歷史波幅能顯示日後趨勢的假設，而未必一定為實際結果。

在計算購股權公平值時並無考慮已授出購股權的其他特性。

- (c) 購股權將根據購股權計劃及授出條款歸屬，惟承受人須於有關歸屬日期仍屬合資格參與者，購股權方會屬承受人所有。
- (d) 二項式定價模式及柏力克－舒爾斯購股權定價模式需要計入主觀假設包括預期股價波幅。主觀假設的變動亦可能對估計公平值構成重大影響。

30 儲備

百萬港元	本集團					總計
	股份溢價	特別儲備	投資 重估儲備	外匯儲備	收益儲備	
於2007年7月1日	9,630.0	282.3	211.5	524.1	4,534.4	15,182.3
本年度溢利	-	-	-	-	3,818.3	3,818.3
派付股息予本公司股東	-	-	-	-	(1,720.9)	(1,720.9)
可供出售金融資產的公平值變動：						
扣除稅項						
本集團	-	-	(233.9)	-	-	(233.9)
聯營公司	-	-	(102.1)	-	-	(102.1)
出售可供出售金融資產	-	-	(15.3)	-	-	(15.3)
貨幣匯兌差異						
本集團	-	-	-	137.3	-	137.3
聯營公司	-	-	-	202.3	-	202.3
共同控制實體	-	-	-	753.1	-	753.1
以股代息						
發行新股份的股份溢價	972.6	-	-	-	-	972.6
購股權						
所提供服務的價值						
本集團	-	91.1	-	-	-	91.1
聯營公司	-	2.2	-	-	-	2.2
共同控制實體	-	1.4	-	-	-	1.4
發行新股份的股份溢價	2.1	-	-	-	-	2.1
轉撥	1.1	(1.5)	-	-	0.4	-
於2008年6月30日	10,605.8	375.5	(139.8)	1,616.8	6,632.2	19,090.5
相當於						
2008年6月30日餘額	10,605.8	375.5	(139.8)	1,616.8	5,809.4	18,267.7
建議末期股息	-	-	-	-	822.8	822.8
	10,605.8	375.5	(139.8)	1,616.8	6,632.2	19,090.5

30 儲備(續)

百萬港元	本集團					總計
	股份溢價	特別儲備	投資 重估儲備	外匯儲備	收益儲備	
於2006年7月1日	8,596.2	336.8	43.2	123.5	3,422.8	12,522.5
本年度溢利	-	-	-	-	2,005.4	2,005.4
派付股息予本公司股東	-	-	-	-	(894.4)	(894.4)
可供出售金融資產的公平值變動	-	-	1,227.3	-	-	1,227.3
可供出售金融資產的公平值變動的遞延稅項	-	-	(263.3)	-	-	(263.3)
出售可供出售金融資產	-	-	(5.8)	-	-	(5.8)
可供出售金融資產重新分類為聯營公司	-	-	(1,053.2)	-	-	(1,053.2)
可供出售金融資產重新分類為聯營公司的遞延稅項	-	-	263.3	-	-	263.3
貨幣匯兌差異						
本集團	-	-	-	84.2	-	84.2
聯營公司	-	-	-	137.5	-	137.5
共同控制實體	-	-	-	178.9	-	178.9
以股代息						
發行新股份的股份溢價	489.2	-	-	-	-	489.2
可換股債券						
發行新股份的股份溢價	519.1	-	-	-	-	519.1
權益部分	-	(37.9)	-	-	-	(37.9)
權益部分的遞延稅項	-	6.6	-	-	-	6.6
購股權						
發行新股份的股份溢價	2.9	-	-	-	-	2.9
轉撥	22.6	(23.2)	-	-	0.6	-
於2007年6月30日	9,630.0	282.3	211.5	524.1	4,534.4	15,182.3
相當於						
2007年6月30日餘額	9,630.0	282.3	211.5	524.1	3,930.0	14,577.9
建議末期股息	-	-	-	-	604.4	604.4
	9,630.0	282.3	211.5	524.1	4,534.4	15,182.3

特別儲備包括根據在中國內地成立的附屬公司及共同控制實體的合營協議條款規定而設立的法定儲備，並須保留於該等附屬公司及共同控制實體的財務報表作指定用途。特別儲備亦包括資本贖回儲備及購股權儲備。

30 儲備(續)

百萬港元	本公司				總計
	股份溢價	繳入盈餘	特別儲備	收益儲備	
於2006年7月1日	8,596.2	237.3	25.7	713.0	9,572.2
發行新股份	489.2	—	—	—	489.2
本年度溢利	—	—	—	969.4	969.4
股息	—	—	—	(894.4)	(894.4)
購股權					
發行新股份的股份溢價	2.9	—	—	—	2.9
可換股債券					
發行新股份的股份溢價	519.1	—	—	—	519.1
轉撥	22.6	—	(22.6)	—	—
於2007年6月30日	9,630.0	237.3	3.1	788.0	10,658.4
相當於					
2007年6月30日餘額	9,630.0	237.3	3.1	183.6	10,054.0
建議末期股息	—	—	—	604.4	604.4
	9,630.0	237.3	3.1	788.0	10,658.4
於2007年7月1日	9,630.0	237.3	3.1	788.0	10,658.4
發行新股份	972.6	—	—	—	972.6
本年度溢利	—	—	—	2,190.6	2,190.6
股息	—	—	—	(1,720.9)	(1,720.9)
購股權					
所提供服務的價值	—	—	53.2	—	53.2
發行新股份的股份溢價	2.1	—	—	—	2.1
轉撥	1.1	—	(1.1)	—	—
於2008年6月30日	10,605.8	237.3	55.2	1,257.7	12,156.0
相當於					
2008年6月30日餘額	10,605.8	237.3	55.2	434.9	11,333.2
建議末期股息	—	—	—	822.8	822.8
	10,605.8	237.3	55.2	1,257.7	12,156.0

本公司的繳入盈餘為本公司所發行普通股股本的面值與根據1997年進行的集團重組所收購附屬公司於收購日期的綜合資產淨值兩者間的差額。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥款向其股東進行分派。

特別儲備包括資本贖回儲備及購股權儲備。

31 借貸

	附註	本集團		本公司	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元
非即期					
銀行貸款	31(a),(b)	5,068.6	3,937.9	–	–
即期					
銀行貸款的即期部分	31(a),(b)	2,047.9	1,287.4	–	599.5
短期銀行貸款及透支－有抵押	31(b),(c)	90.0	629.6	–	–
短期銀行貸款及透支－無抵押	31(b)	1,449.9	5,732.3	–	–
其他借貸－無抵押	31(b),(d)	134.5	98.4	–	–
		3,722.3	7,747.7	–	599.5
		8,790.9	11,685.6	–	599.5

(a) 銀行貸款

	本集團		本公司	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元
無抵押並須於五年內悉數償還的銀行貸款	7,116.5	5,225.3	–	599.5
計入流動負債並須於一年內償還款項	(2,047.9)	(1,287.4)	–	(599.5)
	5,068.6	3,937.9	–	–

銀行貸款的屆滿期限如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
一年內	2,047.9	1,287.4
第二年	1,838.3	950.1
第三至第五年	3,230.3	2,987.8
	7,116.5	5,225.3

31 借貸(續)

(b) 於結算日借貸的實際利率如下：

	2008	2007
銀行透支	5.25%	5.69%
銀行貸款	2.30%	4.83%
其他貸款	2.15%	4.85%

借貸的賬面值與其公平值相若。

借貸主要以港元計值。

於2008年6月30日，本集團的長期借貸71.17億港元(2007：52.25億港元)須承擔於一年內出現的合約重新定價日利率風險。

- (c) 本集團的有抵押銀行貸款及透支由本集團的附屬公司所持有作給予客戶墊款的抵押(已獲得客戶同意)的上市股份作抵押。該等抵押股份的市值為18.190億港元(2007：20.116億港元)。
- (d) 年內，本公司的附屬公司大福證券獲得周大福代理人有限公司(一家本集團的關連公司)提供的無抵押貸款，於2008年6月30日未償還的本金額為1.31億港元。該筆貸款按香港銀行同業拆息加0.25%年利率計息。

32 其他非流動負債

	附註	本集團		本公司	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元
長期服務金的責任		50.6	41.9	-	-
遞延稅項負債	34	142.2	111.3	-	-
遞延利息收入		169.7	154.9	-	-
少數股東的貸款	32(a)	265.6	375.7	-	-
		628.1	683.8	-	-
欠一家同系附屬公司的款項	32(b)	-	117.0	-	117.0
計入流動負債的即期部分	33	-	(117.0)	-	(117.0)
		-	-	-	-
		628.1	683.8	-	-

- (a) 除一筆按年息率10%計息的款項共3,400萬港元(2007：8,550萬港元)外，該等貸款乃免息、無抵押及並非須於一年內償還。
- (b) 該筆款項為欠新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)的款項，乃本公司承諾為新世界信息科技償還的一筆銀行貸款，作為根據本集團於2003年1月完成重組時收購基建資產的部分代價。欠新世界信息科技的款項所支付的利息乃參照該筆銀行貸款的實際利息計算。該筆款項已於本年度悉數償還。

33 貿易及其他應付款項

	附註	本集團		本公司	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元
應付貿易款項	33(a)	4,462.4	3,473.0	–	–
應付保留款項		977.6	817.3	–	–
承包工程客戶所收墊款		31.6	35.1	–	–
欠承包工程客戶的款項	28	894.7	798.7	–	–
欠一家同系附屬公司的款項	32(b)	–	117.0	–	117.0
欠少數股東的款項	33(b)	77.8	48.6	–	–
其他應付款項及應計費用		3,875.5	3,701.1	42.1	40.4
欠聯營公司的款項	33(b)	2.9	2.7	–	–
欠共同控制實體的款項	33(b)	39.8	36.8	–	–
欠附屬公司的款項	33(b)	–	–	7,795.5	4,021.0
		10,362.3	9,030.3	7,837.6	4,178.4

(a) 應付貿易款項的進一步分析如下：

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
證券業務產生的應付款項	33(a)(i)	3,667.1	2,811.4
其他應付貿易款項	33(a)(ii)	795.3	661.6
		4,462.4	3,473.0

(i) 證券業務產生的應付款項指各項金融服務交易(包括證券、股票期權、槓桿式外匯、期貨及期權合約、貴金屬合約及其他金融服務)引致的應付款項。該等款項主要乃須於要求時償還。

(ii) 其他應付貿易款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
三個月內	686.4	566.1
四至六個月	42.8	32.9
六個月以上	66.1	62.6
	795.3	661.6

33 貿易及其他應付款項(續)

(b) 應付款項乃免息、無抵押和沒有固定還款期。

(c) 本集團貿易及其他應付款項包括以人民幣計值的7.811億港元(2007：7.903億港元)及以澳門幣計值的20.853億港元(2007：15.011億港元)。其餘結餘主要以港元計值。

(d) 本公司貿易及其他應付款項主要以港元計值。

34 遞延所得稅

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
年初		105.0	96.8
貨幣匯兌差異		8.2	3.2
於收益表扣除淨額	9	16.9	11.8
於權益計入淨額		–	(6.6)
出售附屬公司	39(b)	–	(0.2)
終止綜合附屬公司	39(d)	0.2	–
年終		130.3	105.0

遞延稅項乃按主要稅率16.5%(2007：17.5%)就暫時差額以負債法全數計算。

遞延所得稅資產只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。本集團有未確認稅項虧損5.658億港元(2007：5.554億港元)可結轉以抵銷日後應課稅收入。該等稅項虧損並無到期日。

34 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產及負債(未經抵銷相同稅收司法權區結餘)於年內的變動如下：

遞延稅項資產

		本集團									
		加速會計 折舊		撥備		稅項虧損		其他		總計	
百萬港元	附註	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
年初		1.1	0.6	0.1	0.1	2.4	2.4	3.5	3.9	7.1	7.0
終止綜合附屬公司	39(d)	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	-
於收益表(扣除)/計入	9	(0.9)	0.5	(0.1)	-	5.8	-	0.2	(0.4)	5.0	0.1
年終		-	1.1	-	0.1	8.2	2.4	3.7	3.5	11.9	7.1

遞延稅項負債

		本集團									
		加速稅項 折舊		公平值收益		可換股債券		其他		總計	
百萬港元	附註	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
年初		99.1	86.5	12.8	8.8	-	8.3	0.2	0.2	112.1	103.8
貨幣匯兌差異		8.2	3.2	-	-	-	-	-	-	8.2	3.2
出售附屬公司	39(b)	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)
於收益表扣除/(計入)	9	24.7	9.6	(2.8)	4.0	-	(1.7)	-	-	21.9	11.9
於權益計入		-	-	-	-	-	(6.6)	-	-	-	(6.6)
年終		132.0	99.1	10.0	12.8	-	-	0.2	0.2	142.2	112.1

倘稅項與同一稅收機構相關及可依法進行抵銷，則會對銷遞延所得稅資產及負債。以下款項乃於作出合適抵銷後計算，並於資產負債表獨立呈列。

		本集團	
		2008	2007
		百萬港元	百萬港元
遞延稅項資產	附註 22	(11.9)	(6.3)
遞延稅項負債	附註 32	142.2	111.3
		130.3	105.0

35 退休福利

本集團為員工設有多項退休福利計劃。計劃資產由獨立信託人管理，並與本集團的資產分開持有。

(a) 界定供款計劃

根據2000年12月制定的強積金計劃條例，香港設有強積金計劃。由於本集團就其現有退休計劃取得豁免，所有僱員有權選擇轉用強積金計劃或繼續參與現有計劃。倘僱員選擇參與強積金計劃，則本集團與僱員均須作出相當於僱員有關收入5%的供款(上限為每年1.2萬港元)。

年內支付的界定供款計劃及強積金計劃供款為1.072億港元(2007：8,690萬港元)。年內已動用的沒收供款合共為540萬港元(2007：460萬港元)，於2008年6月30日剩餘130萬港元(2007：110萬港元)可用以扣減未來供款。於年終時應付予該等計劃的供款合共為100萬港元(2007：110萬港元)。

(b) 界定福利計劃

界定福利計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信貸成本法(projected unit credit method)進行估值。界定福利計劃乃由華信惠悅顧問有限公司於2008年6月30日進行估值。

(i) 於資產負債表內確認的款項如下：

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
已撥款責任的現值		(55.4)	(46.5)
計劃資產的公平值		88.8	78.0
未確認的精算收益		33.4 (19.8)	31.5 (20.4)
退休福利資產	22	13.6	11.1

(ii) 於收益表內確認的開支淨額如下：

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
即期服務成本		2.0	2.6
利息成本		2.3	2.0
計劃資產的預期回報		(5.6)	(4.6)
已確認的精算收益淨額		(1.0)	(0.3)
總計(計入員工成本)	7	(2.3)	(0.3)

35 退休福利(續)

(b) 界定福利計劃(續)

(iii) 已撥款責任於本年度的現值變動如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
年初	46.5	47.2
即期服務成本	2.0	2.6
利息成本	2.3	2.0
計劃參與者的供款	1.2	1.1
精算虧損／(收益)	4.5	(3.7)
已付福利	(1.4)	(4.1)
轉撥自其他計劃	0.3	1.4
年終	55.4	46.5

(iv) 計劃資產於本年度的公平值變動如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
年初	78.0	65.5
計劃資產的預期回報	5.6	4.6
精算收益	4.9	8.7
僱主供款	0.2	0.8
僱員供款	1.2	1.1
已付福利	(1.4)	(4.1)
轉撥自其他計劃	0.3	1.4
年終	88.8	78.0

採納的主要精算假設如下：

	2008	2007
貼現率	3.5%	5%
計劃資產的預計回報率	7%	7%
未來薪金的預計增長率	4%	4%

計劃資產的實際回報為1,040萬港元(2007：1,330萬港元)。

35 退休福利(續)

(b) 界定福利計劃(續)

(iv) 計劃資產於本年度的公平值變動如下:(續)

計劃資產的公平值分析如下:

	2008	2007
權益工具	67%	71%
債務工具	26%	21%
其他資產	7%	8%
	100%	100%

計劃資產的公平值不包括有關本公司任何自有金融工具及由本集團佔用或使用的物業或其他資產的款項。

計劃資產的預期回報根據考慮資產在目前相關的投資政策下的預期回報釐定。定息投資的預期回報率根據於結算日的總贖回收益率釐定。權益的預期回報反映了在各個市場中長期的實質回報率。

(v) 截至2009年6月30日止年度界定福利計劃並無預期供款。

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
界定福利責任的現值	(55.4)	(46.5)
計劃資產的公平值	88.8	78.0
盈餘	33.4	31.5
界定福利責任的經驗調整	0.3	1.4
計劃資產的經驗調整	5.0	8.7

36 資產及負債的到期情況

為遵守上市規則，本集團的金融資產及負債自結算日至合約到期日止的剩餘期限劃分的到期狀況分析如下：

百萬港元	按要求時償還	三個月 或以下	三個月以上 至一年	一年以上 至五年	五年以上	總計
於2008年6月30日						
資產						
債務證券						
可供出售金融資產	-	-	-	39.0	-	39.0
按公平值計入損益的金融資產	-	-	46.0	7.1	-	53.1
給予客戶的墊款	1,863.6	-	-	-	-	1,863.6
代客戶持有的現金	3,105.8	-	-	-	-	3,105.8
現金及銀行結存	2,705.2	1,292.6	-	-	-	3,997.8
	7,674.6	1,292.6	46.0	46.1	-	9,059.3
負債						
借貸						
客戶往來、定期、儲蓄及其他存款	3,547.8	56.9	-	-	-	3,604.7
	3,547.8	1,766.4	2,012.8	5,068.6	-	12,395.6
百萬港元	按要求時償還	三個月 或以下	三個月以上 至一年	一年以上 至五年	五年以上	總計
於2007年6月30日						
資產						
債務證券						
可供出售金融資產	-	-	-	10.0	29.0	39.0
按公平值計入損益的金融資產	-	-	54.6	16.0	-	70.6
給予客戶的墊款	2,205.6	-	-	-	-	2,205.6
代客戶持有的現金	2,042.4	-	-	-	-	2,042.4
現金及銀行結存	1,907.9	1,212.9	-	-	-	3,120.8
	6,155.9	1,212.9	54.6	26.0	29.0	7,478.4
負債						
借貸						
客戶往來、定期、儲蓄及其他存款	2,617.6	95.5	-	-	-	2,713.1
	2,617.6	6,554.4	1,288.8	3,937.9	-	14,398.7

37 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

	附註	本集團	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		12.2	3.8
投資物業		292.8	210.0
對聯營公司及共同控制實體的注資	37(a)(i)	963.2	1,451.2
其他注資	37(a)(i)	1,698.7	–
		2,966.9	1,665.0

(i) 本集團已承擔以資本及貸款注資方式為若干聯營公司、共同控制實體及其他項目提供足夠資金以進行相關項目。董事估計本集團佔該等項目的預計資金要求將約為26.619億港元(2007：14.512億港元)，為應佔該等聯營公司、共同控制實體及其他項目的資本及貸款注資部分。

(b) 本集團應佔但未於上文載列的共同控制實體資本開支承擔如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,027.5	312.7
對共同控制實體的注資	82.9	82.9
在建及待售物業	–	515.6
已批准但未訂約		
物業、廠房及設備	225.9	143.6
	1,336.3	1,054.8

37 承擔(續)

(c) 營運租賃的承擔

根據不可撤銷的營運租賃而於未來支付的租金總額如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
樓宇		
第一年內	92.6	66.4
第二至第五年(包括首尾兩年)	110.5	89.2
第五年後	16.0	25.6
	219.1	181.2
設備		
第一年內	4.6	8.4
第二至第五年(包括首尾兩年)	3.2	7.3
	226.9	196.9

(d) 未來應收最低租金

根據不可撤銷的營運租賃而於未來應收的最低租金如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
第一年內	7.9	9.8
第二至第五年(包括首尾兩年)	0.9	7.5
	8.8	17.3

本集團的營運租賃為期一至五年不等。

38 或然負債

(a) 本集團及本公司的或然負債載列如下：

	本集團		本公司	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元
下列公司獲授信貸的擔保				
附屬公司	-	-	11,350.4	7,143.9
聯營公司	11.9	11.9	11.9	11.9
共同控制實體	571.1	1,040.5	367.5	1,000.0
一家關連公司	55.0	55.0	-	-
	638.0	1,107.4	11,729.8	8,155.8

(b) 本集團應佔共同控制實體的或然負債(未計入上述項目)載列如下：

	本集團	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
應佔共同控制實體的或然負債	56.2	70.6

39 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務產生的現金淨額對賬

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
經營溢利	1,330.8	817.6
折舊及攤銷	231.7	206.0
以股份支付的開支	97.9	-
資產減值虧損	32.3	14.4
出售附屬公司的淨虧損	21.9	-
利息收入	(188.2)	(115.5)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損／(收益)	76.4	(7.6)
投資物業公平值收益	(26.4)	(23.2)
被視作出售一家附屬公司權益的收益	(75.3)	-
出售可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的淨溢利	(67.2)	(27.5)
可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產股息收入	(10.7)	(8.4)
撥回應收款項或應計費用的撥備	(17.3)	(58.0)
其他非現金項目	(20.6)	(5.9)
未計營運資金變動的經營溢利	1,385.3	791.9
退休福利資產增加	(2.5)	(1.1)
存貨增加	(134.7)	(28.3)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	5,737.4	(5,776.5)
代客戶持有的現金(增加)／減少	(1,063.4)	329.0
貿易及其他應付款項增加	1,262.3	138.7
聯營公司及共同控制實體結餘減少	23.0	86.2
長期服務金責任增加／(減少)	8.7	(13.4)
欠少數股東的款項(減少)／增加	(8.2)	15.5
證券業務的首次公開招股及孖展貸款(減少)／增加	(5,682.9)	5,155.7
經營業務產生的現金淨額	1,525.0	697.7

39 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
出售的資產淨值			
物業、廠房及設備	15	26.0	17.7
存貨		6.9	–
貿易及其他應收款項		29.4	0.1
應收共同控制實體款項		0.4	–
現金及銀行結存		22.0	–
貿易及其他應付款項		(16.2)	(0.8)
遞延稅項負債	34	–	(0.2)
少數股東的貸款		–	(0.7)
少數股東權益		(9.2)	(6.2)
匯兌儲備		(1.4)	–
		57.9	9.9
出售的淨虧損		(21.9)	–
		36.0	9.9
相當於			
已收現金		36.0	–
貿易及其他應收款項		–	9.9
		36.0	9.9

(c) 出售附屬公司所產生現金及現金等價物的流入淨額分析

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
現金代價	36.0	–
售出的現金及銀行結存	(22.0)	–
	14.0	–

39 綜合現金流量表附註(續)

(d) 終止綜合附屬公司

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
終止綜合資產淨值			
物業、廠房及設備	15	179.4	—
共同控制實體		938.2	—
遞延稅項資產	34	0.2	—
貿易及其他應收款項		1.0	—
現金及銀行結存		29.4	—
貿易及其他應付款項		(21.3)	—
少數股東的貸款		(202.7)	—
少數股東權益		(66.3)	—
匯兌儲備		(23.6)	—
		834.3	—
計入共同控制實體		(824.0)	—
計入聯營公司		(10.3)	—
		—	—

年內，本集團與合營企業夥伴就若干附屬公司訂立協議，本集團將不會繼續維持該等附屬公司的控制權，故本集團終止綜合該等附屬公司。

(e) 有關終止綜合附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
終止綜合的現金及銀行結存	29.4	—

39 綜合現金流量表附註(續)

(f) 收購一家附屬公司

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
已收購淨資產			
物業、廠房及設備	15	–	73.9
共同控制實體		584.8	3.0
無形資產	17	–	169.1
其他非流動資產		–	141.8
貿易及其他應收款項		0.9	3,314.8
按公平值計入損益的金融資產		–	87.3
代客戶持有的現金		–	2,371.4
現金及銀行結存		1.7	429.7
貿易及其他應付款項		(1.6)	(3,353.4)
稅項		–	(39.8)
借貸		–	(1,733.4)
應付少數股東款項		(36.2)	–
少數股東的貸款		(82.0)	–
少數股東權益		–	(4.4)
		467.6	1,460.0
其中的少數股東權益		–	(564.0)
		467.6	896.0
原由本集團持作一家聯營公司的權益		–	(288.9)
原由本集團持作一家共同控制實體的權益		(330.4)	–
代價		137.2	607.1
相當於 已付現金		137.2	607.1

(g) 收購一家附屬公司所產生現金及現金等價物的流出淨額分析

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
現金代價	137.2	607.1
已收購現金及銀行結存	(1.7)	(429.7)
	135.5	177.4

40 業務合併

於2007年6月30日，本集團持有Success Concept Investments Limited(「SCI」)50%權益，而SCI間接持有廣州市東新高速公路有限公司51%股本權益，該公司於中國內地成立並於中國內地擁有一條高速公路。

於2007年7月30日，本集團以代價1.336億港元額外購入SCI 30%的權益。因此，SCI成為本集團的附屬公司。由於該高速公路正處於施工階段，自收購日期起SCI對本集團的收入及淨溢利並無帶來重大貢獻。

所購入資產淨值的詳情如下：

	百萬港元
購買代價	
已付現金	133.6
有關收購的直接成本	3.6
總購買代價	137.2
所購入資產淨值的公平值－列示如下	137.2

於收購日期所購入的資產及負債如下：

	公平值 百萬港元	被收購方的 賬面值 百萬港元
共同控制實體	584.8	584.8
貿易及其他應收款項	0.9	0.9
現金及銀行結存	1.7	1.7
貿易及其他應付款項	(1.6)	(1.6)
欠少數股東的款項	(36.2)	(36.2)
少數股東的貸款	(82.0)	(82.0)
	467.6	467.6
原由本集團持作一家共同控制實體的權益	(330.4)	
所購入資產淨值	137.2	
現金支付的購買代價		137.2
所購入附屬公司的現金及銀行結存		(1.7)
收購的現金流出		135.5

於2008年6月24日，SCI的股東訂立一份協議，據此，股東同意共同控制SCI。因此，SCI成為一家共同控制實體，並已終止綜合資產淨值。

41 有關連人士交易

(a) 除在財務報表內其他部份已作披露外，以下乃本集團於年內在日常業務過程中與有關連人士的重大交易：

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元
與聯屬公司交易	41(a)(i)		
提供建築機電工程服務	41(a)(ii)	851.4	634.9
提供其他服務	41(a)(iii)	30.8	200.1
利息收入	41(a)(iv)	13.8	15.9
管理費用收入	41(a)(v)	22.6	16.3
租金及其他有關開支	41(a)(vi)	(7.7)	(6.2)
與其他有關連人士交易	41(a)(i)		
提供建築機電工程服務	41(a)(ii)	2,102.5	1,457.0
提供其他服務	41(a)(iii)	158.3	148.7
租金及其他有關開支	41(a)(vi)	(59.9)	(24.8)

- (i) 聯屬公司包括本集團的聯營公司及共同控制實體。有關連人士指新世界發展有限公司(「新世界發展」)及周大福企業有限公司的集團公司、聯營公司及共同控制實體，而其並非本集團旗下的公司。新世界發展乃本公司的最終控股公司。
- (ii) 提供建築機電工程服務的收入根據有關合約收取。
- (iii) 本集團向若干有關連人士提供多種服務，包括設施管理、金融、環境工程及其他服務。已提供的服務根據有關合約收取費用。
- (iv) 利息收入乃就聯屬公司應付的未償還結餘按附註19及20規定的利率計算。
- (v) 管理費用根據有關合約的收費率收取。
- (vi) 租金及其他有關開支根據各租約的收費率計算。

41 有關連人士交易(續)

(b) 主要管理層酬金

年內，除向本公司董事(為主要管理人員)支付於附註13所披露的薪酬(為主要管理人員酬金)及附註41(d)所披露給予一位董事的貸款外，並無與彼等進行任何重大交易。

(c) 與聯營公司、共同控制實體、一家關連公司、少數股東及一家同系附屬公司的未償還結餘的款額於附註19、20、24、31、32及33披露。該等應收款項乃無抵押，而其中3.695億港元(2007：3.949億港元)為計息。應付款項乃無抵押，而其中1.650億港元(2007：2.025億港元)為計息。

(d) 予一位董事的貸款

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
予本公司一位董事的貸款	-	4.2

該貸款為有抵押、按年利率3%計息，並須根據貸款協議所訂明的條款還款。該貸款已於本年度全數償還。

42 比較數字

若干比較數字已經重新分類以符合本年度的呈報方式。

43 最終控股公司

董事視新世界發展(一家於香港註冊成立及於香港聯交所上市的公司)為最終控股公司。本公司由新世界發展若干附屬公司所直接持有。

44 主要附屬公司

於2008年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔		主要業務
	數目	每股面值 港元	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營					
康瑋有限公司	1	1	–	100.0	經營免稅店及一般貿易
百勤建築有限公司	230,000	100	–	100.0	土木工程
	20,000 *	100	–	100.0	
萬爵投資有限公司	4,998	1	–	100.0	投資控股
	2 *	1	–	100.0	
滙秀企業有限公司	2	10,000	–	100.0	物業管理
	3,000 *	10,000	–	100.0	
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	–	100.0	護老服務
創庫系統有限公司	10	100	–	100.0	提供資訊科技
	160,000 *	100	–	100.0	解決方案
友暉有限公司	100	100	–	100.0	瓷磚零售
大成環境科技拓展有限公司	1,000	100	–	100.0	環保產品及工程
精基貿易有限公司	8,500,000	1	–	100.0	建築及工程材料貿易
	1,500,000 *	1	–	100.0	
遠東工程服務有限公司	766,714	10	–	100.0	機電工程
	233,288 *	10	–	100.0	
大眾安全警衛(香港) 有限公司	8,402	100	–	100.0	保安服務
	11,600 *	100	–	99.7	
協興建業有限公司	40,000	1,000	–	100.0	建築
	10,000 *	1,000	–	100.0	
協興建築有限公司	400,000	100	–	100.0	建築及土木工程
	600,000 *	100	–	100.0	
Hip Hing – Leader JV Limited	10,000	1	–	66.7	建築
香港會議展覽中心 (管理)有限公司	3	1	–	100.0	管理香港會議展覽中心 (「會展中心」)
	1 *	1	–	100.0	
香港展覽會議場地 管理中國有限公司	1	1	–	100.0	投資控股
香島園藝有限公司	1,980,000	10	–	100.0	環境美化服務及項目承包
	20,000 *	10	–	100.0	
快達票香港有限公司	11,481,580	1	–	100.0	票務
國際物業管理有限公司	450,000	10	–	99.0	物業管理
	95,500 *	10	–	83.5	

44 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔		主要業務
	數目	每股面值 港元	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	1	-	100.0	物業代理管理及諮詢
	2 *	1	-	100.0	
僑樂服務管理有限公司	2	100	-	100.0	物業管理
	1,002 *	100	-	100.0	
潔麗斯專業乾洗有限公司	5,000,000	1	-	100.0	洗衣服務
僑樂房產服務集團有限公司	20,000,000	1	-	100.0	投資控股
定安工程有限公司	30,000	1,000	-	100.0	機電工程
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	-	90.4	供應及安裝鋁窗及幕牆
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	-	100.0	洗衣服務
	704,000 *	1	-	100.0	
新粵公路建設有限公司	100	100	-	100.0	投資控股
	100 *	100	-	50.0	
新世界保險管理有限公司	100,000	1	-	100.0	保險經紀
新世界港口投資有限公司	2	1	-	100.0	投資控股
鶴記營造有限公司	670,000	100	-	100.0	樓宇建築
	1 **	1	-	-	
新創建(財務)有限公司	2	1	-	100.0	金融服務
新創建香港投資有限公司	1	1	100.0	100.0	投資控股
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	100.0	100.0	融資
寶聯防污服務有限公司	18,057,780	1	-	100.0	清潔服務
	500,020 *	1	-	85.0	
寶利城有限公司	2	10	-	100.0	物業投資、經營、
	100,000 *	10	-	100.0	市場推廣、宣傳及 管理會展中心
天傳有限公司	100	1	-	100.0	銷售免稅煙酒
崇藝設計顧問有限公司	2	1	-	100.0	室內設計
誠願投資有限公司	4,998	1	-	100.0	投資控股
	2 *	1	-	100.0	
能勇有限公司	4,998	1	-	100.0	投資控股
	2 *	1	-	100.0	
統一警衛有限公司	2	100	-	100.0	保安服務
	2,500 *	100	-	-	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	-	100.0	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	-	100.0	物業管理
	4,502 *	1	-	66.7	

44 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔		主要業務
	數目	每股面值 港元	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	–	99.8	打樁、地基勘察及土木工程
惠康環境服務有限公司	400,000	100	–	100.0	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000	–	100.0	建築
景福工程有限公司	4,000,000	10	–	100.0	機電工程
在百慕達註冊成立及在香港經營					
大福證券集團有限公司	655,799,699	0.10	–	57.8	投資控股
在開曼群島註冊成立及在香港經營					
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.10	100.0	100.0	投資控股
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
Hetro Limited	101	1美元	–	100.0	投資控股
Ideal Global International Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
NWS CON Limited	1	1	–	100.0	投資控股
NWS Construction Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
新創機電工程集團有限公司	50,000,000	1	–	100.0	投資控股
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
新創建基建管理有限公司	2	1美元	100.0	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
新創建港口管理有限公司	2	1美元	100.0	100.0	投資控股
新創建港口管理(溫州)有限公司	1,000	1美元	–	100.0	投資控股
Righteous Corporation	1	1美元	–	100.0	投資控股
Stockfield Limited	1	1美元	–	100.0	投資控股
耀名控股有限公司	1	1美元	–	100.0	投資控股

44 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	註冊資本金額	應佔權益約佔 百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在中國內地註冊成立及經營				
佛山市高明新明大橋有限公司	人民幣60,000,000元	–	30.0	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	人民幣99,200,000元	–	60.0(a)	經營收費公路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	人民幣64,000,000元	–	70.0(a)	經營收費公路
廣西容縣新容公路有限公司	人民幣82,400,000元	–	70.0(a)	經營收費公路
廣西玉林新業公路有限公司	人民幣63,800,000元	–	60.0(a)	經營收費公路
廣西玉林新玉公路有限公司	人民幣96,000,000元	–	60.0(a)	經營收費公路
協興建築(中國)有限公司	50,000,000港元	–	100.0	建築
新創機電工程有限公司	人民幣150,000,000元	–	100.0	機電工程
山西新達公路有限公司	人民幣49,000,000元	–	90.0(b)	經營收費公路
山西新黃公路有限公司	人民幣56,000,000元	–	90.0(b)	經營收費公路
梧州新梧公路有限公司	人民幣72,000,000元	–	100.0(c)	經營收費公路
廈門新世界象嶼倉儲加工區 有限公司	5,000,000美元	–	100.0	管理諮詢

	已發行股本	應佔權益約佔 百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在澳門註冊成立及經營				
百勤(澳門)有限公司	澳門幣25,000元	–	100.0	建築
協興工程(澳門)有限公司	澳門幣100,000元	–	100.0	建築
定安工程(澳門)有限公司	澳門幣25,000元	–	100.0	機電工程
鶴記(澳門)有限公司	澳門幣25,000元	–	100.0	建築
惠保(澳門)有限公司	澳門幣1,000,000元	–	99.8	打樁
景福工程(澳門)有限公司	澳門幣100,000元	–	100.0	機電工程

除非另有所指，否則均為普通股

* 無投票權遞延股

** 可贖回優先股

(a) 於擁有權及溢利攤佔的權益百分比

(b) 首12年的現金分配比率，其後將為60%

(c) 於中方合作方未全數清還股東貸款前的溢利攤佔百分比，其後為52%

45 主要聯營公司

於2008年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔		主要業務
	數目	每股面值	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營					
志滔投資有限公司	10,000	1港元	–	50.0	投資控股
港興混凝土有限公司	200,000	100港元	–	50.0	生產及銷售混凝土
翼冠有限公司	150,000	100港元	–	42.0	石礦經營
在英屬處女群島註冊成立及在香港經營					
VMS Private Investment Partners III Limited	1,500 *	0.01美元	–	–	證券投資
	430 **	0.01美元	–	60.0	
在英屬處女群島註冊成立					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	–	24.4	投資控股
Tricor Holdings Limited	7,001	1美元	–	24.4	投資控股
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500 *	0.01美元	–	–	投資控股
	484 **	0.01美元	–	100.0	
VMS Private Investment Partners IV Limited	1,500 *	0.01美元	–	–	投資控股
	230 **	0.01美元	–	60.0	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
利基控股有限公司	821,408,494	0.10港元	–	22.3	投資控股
惠記集團有限公司	1,100,000,000 ***	0.01港元	–	–	
	793,124,034	0.10港元	–	27.0	投資控股

45 主要聯營公司(續)

於2008年6月30日

	註冊資本金額	應佔權益約佔百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在中國內地註冊成立及經營				
廣東寶麗華新能源股份有限公司	人民幣1,127,295,000元	-	9.31 (b)	發電及供電
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	人民幣1,145,000,000元	-	18.0 (c)	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	人民幣818,300,000元	-	25.0 (a)	經營收費公路

除非另有所指，否則均為普通股

* 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

** 無投票權、可贖回參與股份

*** 優先股

(a) 於擁有權及溢利攤佔的權益百分比

(b) 本公司董事認為，本集團可透過於廣東寶麗華新能源股份有限公司(「寶麗華」)董事會的代表對寶麗華行使重大影響力

(c) 本公司董事認為，本集團可透過於天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司(「天津五洲國際集裝箱」)董事會的代表對天津五洲國際集裝箱行使重大影響力

46 主要共同控制實體

於2008年6月30日

	註冊資本金額	應佔權益約佔百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在中國內地註冊成立及經營				
環亞物流管理諮詢(深圳)有限公司	3,500,000港元	-	46.2	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
京珠高速公路廣珠段有限公司	人民幣580,000,000元	-	25.0(d)	經營收費公路
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	人民幣2,800,000,000元	-	22.0	經營集裝箱碼頭及有關業務
廣州市創越交通電子科技有限公司	1,500,000港元	-	33.3	發展交通電子科技
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	-	65.3(d)	經營收費公路
廣州東方電力有限公司	人民幣990,000,000元	-	25.0(a)	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	人民幣359,676,800元	-	35.0(a)	燃料批發，收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	人民幣420,000,000元	-	50.0(f)	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	人民幣924,000,000元	-	35.0(a)	發電及供電

46 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	註冊資本金額	應佔權益約佔百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在中國內地註冊成立及經營(續)				
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	人民幣139,980,000元	-	33.3(d)	經營收費公路
惠州市惠新高速公路有限公司	人民幣34,400,000元	-	50.0(d)	投資控股及經營收費公路
天津新地高速公路有限公司	人民幣93,688,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新隆高速公路有限公司	人民幣99,400,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新路高速公路有限公司	人民幣99,092,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新明高速公路有限公司	人民幣85,468,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新青高速公路有限公司	人民幣99,368,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新泉高速公路有限公司	人民幣92,016,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新森高速公路有限公司	人民幣87,300,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新實高速公路有限公司	人民幣99,388,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新思高速公路有限公司	人民幣96,624,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新通高速公路有限公司	人民幣99,448,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新拓高速公路有限公司	人民幣99,316,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新祥高速公路有限公司	人民幣90,472,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新顏高速公路有限公司	人民幣89,028,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
天津新展高速公路有限公司	人民幣89,392,000元	-	90.0(e)	經營收費公路
溫州狀元嶼新創建國際碼頭有限公司	人民幣436,000,000元	-	55.0	發展、經營及管理碼頭及有關業務
武漢機場路發展有限公司	人民幣60,000,000元	-	40.0(d)	經營收費公路
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	人民幣384,040,000元	-	50.0(a)	貨櫃裝卸及倉儲

46 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔		主要業務
	數目	每股面值	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營					
亞洲貨櫃物流中心	100,000'A'	1港元	-	56.0	經營貨櫃裝卸及
香港有限公司	20,000'B' **	1港元	-	79.6	倉儲設施
	54,918 *	1港元	-	-	
亞洲貨櫃物流中心鹽田	10,000	1港元	-	46.2	投資控股
有限公司					
遠東環保垃圾堆填	1,000,000	1港元	-	47.0	環保堆填
有限公司					
添星發展有限公司	100	1港元	-	50.0	物業發展
新高發展有限公司	1	1港元	-	50.0	物業發展
時泰集團有限公司	100	1港元	-	50.0	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01港元	-	29.5	經營收費隧道
	600,000,000 *	1港元	-	-	
怡集亞洲(鹽田)有限公司	52,000'A'	1港元	-	-	經營貨櫃裝卸及
	52,000'B'	1港元	-	100.0	倉儲設施
	26,000'C'	1港元	-	-	
在英屬處女群島註冊成立					
DP World New World Limited	2,000	1美元	-	50.0	投資控股
新創建交通服務有限公司	500,000,016	1港元	-	50.0	投資控股
創成投資有限公司	1,000	1美元	-	80.0	投資控股
在開曼群島註冊成立					
迪拜環球港務新創建(天津)	1,000	1美元	-	50.0	投資控股
有限公司					
在泰國註冊成立及經營					
Hip Hing Construction (Thailand)	10,000,000	10泰銖	-	49.0	建築及建設
Company Limited					

46 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔百分比		主要業務
	數目	每股面值	本公司	本集團	
在香港註冊成立及在澳門及中國內地經營					
中法控股(香港)有限公司	1,850,680'A'	100港元	-	-	投資控股及經營自來水
	3,559,000'B'	100港元	-	100.0	及電力廠
	1,708,320'C'	100港元	-	-	
並非法團聯營(香港)					
金門一協興聯營	不適用	不適用	-	50.0	建築

除非另有所指，否則均為普通股

* 無投票權遞延股

** 無投票權優先股

(a) 於合資合營企業的股本權益百分比

(b) 於合資合營企業的投票權百分比

(c) 於合資合營企業的溢利攤佔百分比

(d) 於擁有權及溢利攤佔的權益百分比

(e) 合營期內首15年的現金分配比率，其後將為60%

(f) 合營期內第11年及往後於合資合營企業的股本權益百分比。合營期內首10年，本集團可享固定回報

(g) 合營期內首12年的現金分配比率，其後將為60%

五年財務摘要

	2008	2007	2006	2005	2004
每股盈利－基本(港元)	1.89	1.01	0.89	1.60	0.86
每股盈利－攤薄(港元)	1.88	1.01	0.85	1.52	0.86
主要比率					
槓桿比率	21%	46%	13%	17%	47%
股東權益回報率	18%	12%	11%	22%	16%
已動用資本回報率	14%	9%	9%	16%	9%
收益表資料					
百萬港元					
收入	18,889.5	15,047.1	12,543.9	10,286.1	12,552.9
按業務劃分的收入					
港口	3.1	17.9	16.3	13.4	17.3
道路及橋樑	283.7	239.7	239.2	221.1	368.4
能源、水務及廢物處理	—	—	—	—	0.9
設施租務	918.2	890.6	858.0	776.5	751.3
設施管理	3,540.7	2,467.9	2,629.4	2,588.2	2,250.3
建築機電	12,658.4	11,205.0	8,619.9	6,386.7	7,696.5
金融服務	1,409.3	148.0	15.0	14.9	16.9
其他服務	76.1	78.0	166.1	285.3	1,451.3
按地區劃分的營業額					
香港	11,496.9	8,313.1	8,955.0	8,822.5	10,527.2
澳門	5,716.8	5,108.8	2,159.4	167.5	7.5
中國內地及其他	1,675.8	1,625.2	1,429.5	1,296.1	2,018.2
本公司股東應佔溢利	3,818.3	2,005.4	1,656.6	2,886.1	1,538.2
應佔經營溢利	2,723.1	2,291.1	1,937.6	1,411.9	1,903.3
按業務劃分的應佔經營溢利／(虧損)					
道路	744.7	566.4	469.1	372.3	291.0
能源	383.5	402.8	487.8	489.9	463.1
水務	107.9	102.2	87.4	80.6	66.3
港口	96.3	79.0	70.4	64.8	185.8
設施租務	452.9	404.2	392.0	384.0	353.0
建築機電	347.8	255.9	163.0	(252.7)	253.6
金融服務	335.1	141.6	65.8	54.4	59.1
其他服務	254.9	339.0	202.1	218.6	231.4

	2008	2007	2006	2005	2004
收益表資料(續)					
百萬港元					
按地區劃分的應佔經營溢利					
香港	1,264.8	1,003.5	738.6	463.9	1,045.0
澳門	311.6	250.5	208.2	129.4	149.7
中國內地及其他	1,146.7	1,037.1	990.8	818.6	708.6
總辦事處及非經營性項目					
出售項目(淨虧損)/純利	(21.9)	–	152.5	2,030.2	378.7
減值虧損，扣除稅項	(23.0)	(13.0)	(30.0)	(57.8)	(375.4)
撥回應收款項或應計費用的撥備	17.3	58.0	–	–	–
贖回可換股債券淨收益	–	–	39.6	–	–
應佔海濱南岸溢利	1,632.6	–	–	–	–
投資物業公平值淨收益，扣除稅項	22.0	19.2	2.5	–	–
證券投資的淨收益	2.1	32.3	5.7	–	–
攤銷負商譽淨額	–	–	–	–	70.8
其他利息收入	43.7	78.2	74.3	56.8	4.4
其他財務費用	(284.3)	(208.0)	(227.6)	(196.9)	(170.8)
以股份支付的開支	(81.8)	–	–	–	–
被視作出售一家附屬公司權益的收益	75.3	–	–	–	–
其他	(286.8)	(252.4)	(298.0)	(358.1)	(272.8)
資產負債表資料					
百萬港元					
總資產	42,464.6	39,782.0	25,587.6	25,165.5	23,915.1
總負債及少數股東權益	21,316.5	22,585.5	11,121.3	12,140.6	14,364.5
債務總額	8,790.9	11,685.6	4,528.3	5,983.6	8,119.9
股東權益	21,148.1	17,196.5	14,466.3	13,024.9	9,550.6

截至2004年6月30日止年度的比較數字並無就採納新／經修訂香港財務報告準則而作出重列，因為董事認為此舉並不切實可行。

項目摘要

基建



以2008年6月30日計

道路

廣東省



	1. 廣州市北環高速公路	2. 京珠高速公路(廣珠段)
應佔權益	65.29%	25%
投資形式	合作合營企業	合作合營企業
長度	22 公里	第一段：8.6 公里 第二段：53.8 公里
行車線	雙向六車道	第一段：雙向六車道 第二段：雙向四至六車道
地點	廣州市	廣東省
營運日期	1994 年 1 月	第一段：1997 年 5 月 第二段：1999 年 12 月
屆滿日期	2023 年	2030 年
現時每車收費	人民幣 2 元 – 65 元	第一段：人民幣 6 元 – 18.58 元 第二段：人民幣 3 元 – 160 元
每日平均交通流量	2008 年 164,242 2007 年 159,580 2006 年 143,134	2008 年 100,667,83,634 2007 年 72,368 2006 年 46,233 1 至 6 月 7 至 12 月 * 合併： 100,667,83,634 72,368 不適用 第一段： 不適用 不適用 不適用 43,386 第二段： 不適用 不適用 不適用 46,233 * 自 2005 年年底實施聯網收費後，第一段及第二段的车流量合併計算。


	3. 京珠高速公路(廣珠北段)	4a. 廣肇高速公路	4b. 廣肇高速公路(321 線公路)
應佔權益	15%	25%	25%
投資形式	合作合營企業	合作合營企業	合作合營企業
長度	37 公里*	48 公里	60.37 公里
行車線	雙向六車道	雙向四車道	雙向四至六車道
地點	廣州市	肇慶市	肇慶市
營運日期	2005 年 12 月	2005 年 4 月	2005 年 4 月
屆滿日期	2032 年	2031 年	2031 年
現時每車收費	人民幣 5 元 – 55 元	人民幣 5 元 – 75 元	人民幣 2 元 – 40 元
每日平均交通流量	2008 年 14,238 2007 年 7,341 2006 年 6,450	2008 年 24,442 2007 年 20,422 2006 年 17,458	2008 年 19,229 2007 年 26,670 2006 年 22,414

* 申請批改至 27 公里。

	5a. 深圳惠州高速公路(惠州段)	5b. 深圳惠州公路(惠州段)	6. 高明大橋
應佔權益	33.33%	50%	30% / 80%
投資形式	合作合營企業	合作合營企業	合作合營企業
長度	34.7 公里	21.8 公里	1.1 公里
行車線	雙向四車道	雙向四車道	雙向兩車道
地點	惠州市	惠州市	佛山市高明區
營運日期	1993 年 6 月	1997 年 12 月	1996 年 11 月
屆滿日期	2027 年	2023 年	2021 年
現時每車收費	人民幣 2 元 – 75 元	人民幣 1 元 – 21 元	不適用(2003 年 3 月起轉為年票制)
每日平均交通流量	2008 年 28,869 2007 年 23,731 2006 年 19,735	2008 年 11,344 2007 年 10,989 2006 年 10,890	2008 年 不適用 2007 年 不適用 2006 年 不適用

項目摘要

	7. 廣州市東新高速公路	8. 從莞高速公路(惠州段)	9. 廣州創越交通電子科技			
應佔權益	40.8%	15%	33.3%			
投資形式	股份	股份	合資合營企業			
長度	46.22公里	32公里	不適用			
行車線	雙向六至八車道	雙向六車道	不適用			
地點	廣州市	惠州市	廣州市			
營運日期	2009年初(部份開通)	2012年12月	2007年11月			
屆滿日期	2033年	2048	2037年			
現時每車收費	不適用	不適用	不適用			
每日平均交通流量	2008年 不適用	2007年 不適用	2006年 不適用	2008年 不適用	2007年 不適用	2006年 不適用

廣西省		10. 北流市城區高等級公路	
 <p>道路</p> <p>一級公路</p> <p>二級公路</p>	應佔權益	60%	
	投資形式	合作合營企業	
長度	第一期：18.2公里 第二期：21.6公里		
行車線	雙向兩至四車道		
地點	北流市		
營運日期	第一期：1997年8月 第二期：1998年5月		
屆滿日期	2022年		
現時每車收費	人民幣1元 - 30元		
每日平均交通流量	2008年 3,750	2007年 4,485	2006年 4,617

	11. 容縣城區高等級公路	12. 玉林至石南公路	13. 玉林石南至大江口公路						
應佔權益	70%	60%	60%						
投資形式	合作合營企業	合作合營企業	合作合營企業						
長度	第一期：9.2公里 第二期：16.8公里	27.8公里	第一期：8.7公里 第二期：30公里						
行車線	雙向兩至四車道	雙向四車道	雙向兩至四車道						
地點	容縣	玉林市	玉林市						
營運日期	第一期：1997年10月 第二期：1998年5月	1998年5月	第一期：1997年8月 第二期：1999年1月						
屆滿日期	2022年	2022年	2022年						
現時每車收費	人民幣1元 - 30元	人民幣1元 - 30元	人民幣1元 - 30元						
每日平均交通流量	2008年 3,807	2007年 4,500	2006年 4,481	2008年 8,156	2007年 7,831	2006年 7,624	2008年 3,225	2007年 3,089	2006年 3,091

	14. 321線公路(梧州段)	15. 蒼梧縣環城公路				
應佔權益	52% / 100%	70%				
投資形式	合作合營企業	合作合營企業				
長度	第一期：8.7公里 第二期：4.3公里	10.1公里				
行車線	雙向四車道	雙向四至六車道				
地點	梧州市	蒼梧縣				
營運日期	第一期：1997年3月 第二期：1998年12月	1999年1月				
屆滿日期	2022年	2022年				
現時每車收費	人民幣1元 - 35元	人民幣1元 - 25元				
每日平均交通流量	2008年 5,955	2007年 5,155	2006年 4,688	2008年 4,110	2007年 3,955	2006年 4,135

山西省



道路

一級公路

二級公路



16. 山西太原至古交公路 (太原段)			
應佔權益	60% / 90%		
投資形式	合作合營企業		
長度	23.18公里		
行車線	雙向兩車道		
地點	太原市		
營運日期	2000年7月		
屆滿日期	2025年		
現時每車收費	人民幣10元 - 60元		
每日平均交通流量	2008年 806	2007年 298	2006年 235

	17. 山西太原至古交公路 (古交段)	18. 山西國道309線 (長治段)	19. 山西太原至長治線 (長治段)
應佔權益	60% / 90%	60% / 90%	60% / 90%
投資形式	合作合營企業	合作合營企業	合作合營企業
長度	36.02公里	22.2公里	18.3公里
行車線	雙向兩車道	雙向兩至四車道	雙向兩至四車道
地點	古交市	長治市	長治市
營運日期	1999年4月	2000年7月	2000年8月
屆滿日期	2025年	2023年	2023年
現時每車收費	人民幣10元 - 60元	人民幣10元 - 60元	人民幣10元 - 70元
每日平均交通流量	2008年 967 2007年 774 2006年 966	2008年 2,738 2007年 1,957 2006年 2,381	2008年 2,718 2007年 3,122 2006年 3,202

武漢市



道路

高速公路



20. 武漢機場高速公路			
應佔權益	40%		
投資形式	合作合營企業		
長度	18公里		
行車線	雙向四車道		
地點	武漢市		
營運日期	1995年4月		
屆滿日期	2025年		
現時每車收費	人民幣5元 - 50元		
每日平均交通流量	2008年 15,266	2007年 12,610	2006年 11,405

項目摘要

天津直轄市



道路

高速公路



		21. 唐津高速公路 (天津北段)		
應佔權益	首15年可分配資金90%： 後15年可分配資金60%			
投資形式	合作合營企業			
長度	第一段：43.4公里 第二段：17公里			
行車線	雙向四至六車道			
地點	天津直轄市			
營運日期	第一段：1998年12月 第二段：2000年12月			
屆滿日期	第一段：2028年 第二段：2028年			
現時每車收費	人民幣5元 - 137元			
每日平均交通流量	2008年 22,763	2007年 21,095	2006年 17,723	

香港



道路

高速公路



		22. 大老山隧道		
應佔權益	29.5%			
投資形式	股份			
長度	4公里			
行車線	雙向四車道			
地點	香港			
營運日期	1991年6月			
屆滿日期	2018年			
現時每車收費	10港元至26港元			
每日平均交通流量	2008年 56,285	2007年 55,619	2006年 55,333	

能源

	1. 珠江電廠—第一期			2. 珠江電廠—第二期			3. 澳門電力		
應佔權益	50%			25%			19%		
投資形式	合資合營企業			合資合營企業			股份		
裝機容量	600兆瓦			600兆瓦			472兆瓦		
地點	廣州市南沙經濟開發區			廣州市南沙經濟開發區			澳門一間及路環兩間		
電廠類別	燃煤			燃煤			燃油及天然氣		
營運日期	1994年1月			1996年4月			1985年11月		
屆滿日期	2017年			2020年			2010年		
售電量(吉瓦時)	2008年 3,707	2007年 3,677	2006年 3,940	2008年 3,999	2007年 3,793	2006年 4,408	2008年 3,160	2007年 2,572	2006年 2,213

	4. 成都金堂電廠	5. 廣東寶麗華新能源股份有限公司	6. 廣州燃料公司
應佔權益	35%	9.31%	35%
投資形式	股份	股份	合資合營企業
裝機容量	1200兆瓦	第一期：2 x 135兆瓦 第二期：2 x 300兆瓦	煤碼頭設計：每年700萬噸卸煤量
地點	四川省成都市金堂淮口工業集中發展區	廣東省梅縣	廣州市南沙經濟開發區
電廠類別	燃煤	燃煤矸石劣質煤	業務性質：煤炭相關的批發、裝卸及倉儲
營運日期	1號機(600兆瓦)：2007年6月 2號機(600兆瓦)：2007年10月	第一期：2005年9月 第二期：2008年9月	2008年1月
屆滿日期	2040年	不適用	2033年
售電量(吉瓦時)	2008年 4,832	2007年 185	2006年 不適用

水務

	1. 澳門水廠	2. 廉江水廠	3. 中山坦洲水廠
應佔權益	42.5%	30%	29%
投資形式	股份	股份	股份
處理能力	每日33萬立方米	每日10萬立方米	第一期：每日6萬立方米 第二期：每日9萬立方米
地點	澳門	廣東省廉江市	廣東省中山市
營運日期	1985年	不適用	第一期：1994年1月 第二期：2007年5月
屆滿日期	2010年	2027年	2027年
每日平均售水量(立方米)	2008年 185,029	2007年 172,744	2006年 157,581
		不適用	2008年 88,799
			2007年 79,816
			2006年 67,877

	4. 中山大豐水廠	5. 中山全祿水廠	6. 南昌水廠
應佔權益	33.06%	33.06%	25%
投資形式	股份	股份	股份
處理能力	第一期：每日20萬立方米 第二期：每日30萬立方米	每日50萬立方米	第一期：每日5萬立方米 第二期：每日5萬立方米
地點	廣東省中山市	廣東省中山市	江西省南昌市
營運日期	第一期：1998年4月 第二期：2008年11月(預計)	1998年4月	第一期：1996年1月 第二期：2008年9月
屆滿日期	2020年	2020年	2023年
每日平均售水量(立方米)	2008年 622,789	2007年 610,473	2006年 591,852
			2008年 68,572
			2007年 56,922
			2006年 58,959

項目摘要

	7. 保定水廠			8. 四平水廠			9. 鄭州水廠		
應佔權益	27.5%			25%			25%		
投資形式	股份			股份			股份		
處理能力	每日26萬立方米			每日11.8萬立方米			每日36萬立方米		
地點	河北省保定市			吉林省四平市			河南省鄭州市		
營運日期	2000年6月			2000年9月			2001年8月		
屆滿日期	2020年			2030年			2031年		
每日平均售水量 (立方米)	2008年 234,000	2007年 234,000	2006年 234,000	2008年 69,973	2007年 59,781	2006年 52,479	2008年 240,367	2007年 288,000	2006年 288,000

	10. 新昌水廠			11. 昌圖水廠			12. 盤錦水廠		
應佔權益	25%			35%			30%		
投資形式	股份			股份			股份		
處理能力	每日10萬立方米			每日5萬立方米			每日11萬立方米		
地點	浙江省新昌縣			遼寧省鐵嶺市			遼寧省盤錦市		
營運日期	2002年3月			2000年12月			2002年4月		
屆滿日期	2032年			2029年			2032年		
每日平均售水量 (立方米)	2008年 68,811	2007年 64,000	2006年 71,058	2008年 21,516	2007年 20,142	2006年 18,284	2008年 78,077	2007年 78,113	2006年 75,580

	13. 上海星火水廠			14. 上海化學工業區水處理廠			15. 青島水廠			
應佔權益	25%			25%			25%			
投資形式	股份			股份			股份			
處理能力	每日10萬立方米			污水：每日5萬立方米 工業用水：每日20萬立方米 脫鹽水：每日4,800立方米			第一期：每日54.3萬立方米 第二期：每日18.3萬立方米			
地點	上海市			上海市			山東省青島市			
營運日期	2002年1月			污水及工業用水：2005年4月 脫鹽水：2008年2月			第一期：2002年8月 第二期：2006年9月			
屆滿日期	2031年			2052年			2027年			
每日平均售水量 (立方米)	2008年 48,670	2007年 43,311	2006年 44,155	污水	2008年 40,325	2007年 45,289	2006年 27,467	2008年 509,373	2007年 531,231	2006年 495,357
				工業用水	99,184	97,900	70,015			
				脫鹽水	226	不適用	不適用			

	16. 重慶水廠			17. 三亞水廠			18. 塘沽水廠		
應佔權益	30%			25%			25%		
投資形式	股份			股份			股份		
處理能力	第一期：每日38萬立方米 第二期：每日16萬立方米			每日23.5萬立方米			每日31萬立方米		
地點	重慶市			海南省三亞市			天津市塘沽區		
營運日期	第一期：2002年11月 第二期：2006年7月			2004年1月			2005年4月		
屆滿日期	2052年			2033年			2039年		
每日平均售水量 (立方米)	2008年 260,874	2007年 237,153	2006年 199,192	2008年 147,964	2007年 129,910	2006年 122,187	2008年 169,214	2007年 156,983	2006年 154,794

	19. 常熟水廠	20. 重慶唐家沱污水廠	21. 重慶建設公司
應佔權益	24.5%	25%	19.275%
投資形式	股份	股份	股份
處理能力	每日67.5萬立方米	每日30萬立方米	污水：每日10萬立方米 污泥處理：每日240噸
地點	江蘇省常熟市	重慶市	重慶市
營運日期	2006年12月	2007年1月	污水：2010年6月(預計) 污泥處理：2009年6月(預計)
屆滿日期	2036年	2036年	2038年
每日平均售水量 (立方米)	2008年 413,578	2007年 332,508	2006年 不適用
		每日平均 處理水量 (立方米)	2008年 236,487
			2007年 236,533
			2006年 不適用

	22. 上海化學工業區廢料 焚化處理廠	23. 遠東環保垃圾堆填 有限公司
應佔權益	10%	47%
投資形式	股份	股份
處理能力	每年6萬噸	3,500萬立方米
地點	上海市	香港
營運日期	2006年8月	1995年6月
屆滿日期	2053年	2045年
每年處理量(噸)	2008年 26,737	2007年 30,186
		2006年 不適用

港口

	1. 廈門象嶼新創建碼頭 有限公司	2. 天津東方海陸集裝箱碼頭 有限公司	3. 天津五洲國際集裝箱碼頭 有限公司
應佔權益	50%	24.5%	18%
投資形式	合資合營企業	合資合營企業	合資合營企業
處理能力	每年100萬個標準箱	每年140萬個標準箱	每年150萬個標準箱
總面積	48.3萬平方米	46.9萬平方米	51.7萬平方米
地點	福建省廈門湖里工業區	天津市塘沽新港東突堤南側碼頭	天津市塘沽新港東突堤北側碼頭
營運日期	1997年4月	1999年1月	2005年11月
屆滿日期	2052年	2027年	2035年
泊位長度	976米	1,136米	1,202米
岸邊起重機數目	9	10	12
已達至之吞吐量 (標準箱)	2008年 745,000	2007年 794,000	2006年 736,000
		2008年 1,129,000	2007年 1,136,000
		2006年 1,145,000	2008年 1,991,000
			2007年 1,988,000
			2006年 831,000

	4. 大連集裝箱碼頭 有限公司	5. 廈門新世界象嶼倉儲加工區 有限公司
應佔權益	4.8%	應佔權益 100%
投資形式	合資合營企業	投資形式 外商獨資經營
處理能力	每年220萬個標準箱	地點 福建省廈門湖里工業區
總面積	74萬平方米	營運日期 1998年1月
地點	大連大窩灣三號至七號、 九號及十號泊位	屆滿日期 2045年
營運日期	2002年6月	全年平均租用率
屆滿日期	2046年	
泊位長度	1,856米	
已達至之吞吐量 (標準箱)	2008年 1,853,000	
	2007年 1,859,000	2006年 不適用
	2006年 1,906,000	

項目摘要

6. 溫州狀元嶼新創建國際碼頭有限公司			
應佔權益	55%		
投資形式	合資合營企業		
處理能力	每年230萬噸(第一期)		
總面積	56.3萬平方米		
地點	溫州狀元嶼港區		
營運日期	2008年下半年(預計)		
屆滿日期	2056年		
泊位長度	683米		
岸邊吊重機數目	2		
門機數目	2		
已達至之吞吐量(噸)	2008年 不適用	2007年 不適用	2006年 不適用

服務及租務



設施租務

- 香港會議展覽中心(管理)
- 亞洲貨櫃物流中心香港(56%)
- 亞洲貨櫃物流中心鹽田(46.17%)
- 怡集亞洲(鹽田)(40%)
- 中鐵聯合國際集裝箱(22%)



建築機電

- 協興建築
- 精基貿易
- 崇藝設計顧問
- 港興(50%)
- 惠記(26.97%)
- 利基(22.28%)
- 新創機電集團
- 景福工程
- 定安工程
- 遠東工程
- 新創機電



金融服務

- 新世界保險
- 大福證券(57.82%)
- Tricor(24.39%)



其他服務

- 新世界第一巴士(50%)
- 城巴(50%)
- 新世界第一巴士(中國)(50%)
- 新世界第一渡輪(50%)
- 新世界第一渡輪(澳門)(50%)
- 新世界第一旅遊(50%)
- 廣州新世界巴士(30.32%)
- 冠忠巴士(14.95%)
- 富城物業管理
- 國際物業管理(99%)
- 僑樂房產服務
- 富城停車場
- 大眾安全警衛
- 統一警衛
- 寶聯防污
- 惠康環境服務
- 新中國洗衣
- 天傳
- 嘉頤護理
- 創庫系統
- 香島園藝



設施租務

	香港會議展覽中心(管理)有限公司		亞洲貨櫃物流中心香港有限公司		
服務範圍	為展覽、大型會議、商務及文娛活動提供場地；提供餐飲及宴會服務等	應佔權益	56%		
可供租用之場地面積	70,398 平方米	投資形式	股份		
本年度舉行活動總數	1,345	可使用面積	590 萬平方呎		
本年度總入場人次	逾 460 萬	地點	香港葵涌三號貨櫃碼頭		
擴建	展覽廳 1, 2 及 3 的擴建工程現已展開，預計於 2009 年完成，屆時將為香港會議展覽中心增加 19,400 平方米的展覽面積	營運日期	第一期：1987 年 2 月 第二期：1988 年 3 月 第三期：1992 年 2 月 第四期：1994 年 1 月 第五期：1994 年 11 月		
		屆滿日期	2047 年		
		全年平均使用率	2008 年 97.7%	2007 年 97.5%	2006 年 95.9%
		貨櫃集散站處理量(立方米)	823,000	895,000	918,000

	亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司		怡集亞洲(鹽田)有限公司				
應佔權益	46.17%	應佔權益	40%				
投資形式	股份	投資形式	股份				
處理能力	每年 60 萬立方米	處理能力	每年 70 萬立方米				
總面積	2.6 萬平方米	總面積	3.3 萬平方米				
地點	深圳市鹽田區	地點	深圳市鹽田區				
營運日期	2002 年 1 月	營運日期	1997 年 2 月				
屆滿日期	2019 年	屆滿日期	2009 年				
貨櫃集散站處理量(立方米)	2008 年 357,000	2007 年 392,000	2006 年 320,000	貨櫃集散站處理量(立方米)	2008 年 697,000	2007 年 594,000	2006 年 504,000

建築機電

	協興建築有限公司		精基貿易有限公司	
服務範圍	建築工程	服務範圍	貿易及環保工程	
本年度合約總值	85.42 億港元	產品種類	建材，機電及環保工程	
手頭合約總值	258.45 億港元 (剩餘合約總值：122.69 億港元)	零售商舖	5 間	
主要項目	中環添馬艦政府總部設計及發展工程、鰂魚涌 Hotel Cityplaza 建造工程、澳門美高梅酒店第二期工程管理、北京麗萊花園第二期工程管理、金鐘正義道古文化建築保護工程、澳門壹號廣場工程管理、香港會議展覽中心中庭擴建工程等			

	崇藝設計顧問有限公司		新創機電工程集團有限公司
服務範圍	室內設計	主要營運公司	景福工程有限公司、定安工程有限公司、遠東工程服務有限公司、新創機電工程有限公司
主要項目	青島凱賓斯基飯店；惠州凱賓斯基飯店；安徽金九華花園酒店；菲律賓裕景物業－住宅大樓；愉景灣住宅式辦公室、碼頭及教堂	服務範圍	機電工程
		本年度合約總值	23.91 億港元
		手頭合約總值	59.71 億港元(剩餘合約總值: 35.60 億港元)
		主要項目	添馬艦發展工程、將軍澳市地段 70 號 86 區(第一期)工程、澳門路氹城威尼斯人第 5 座酒店和服務式住宅(地塊二)項目、北京市中國國際貿易中心三期、上海國金中心等

金融服務

	新世界保險管理有限公司		大福證券集團有限公司
服務範圍	風險及保險管理顧問服務	服務範圍	為機構客戶、企業客戶及個人投資者提供資本市場、資產管理及經紀服務
全年處理保費	5.58 億港元	網絡	在港澳兩地擁有 12 間分行；在中國內地設立了六個投資諮詢中心
主要客戶	亞洲電視有限公司、東方匯理銀行、安莉芳控股有限公司、葛蘭素史克有限公司、香港生產力促進局、Linfox Holdings Hong Kong Ltd、法國興業銀行、惠而浦(香港)有限公司、裕元工業(集團)有限公司等	代客戶持有的資產	超過 500 億港元

其他服務

	新世界第一巴士服務有限公司	城巴有限公司
服務範圍	在香港經營專利巴士服務	在香港經營專利巴士服務
車隊	694 部巴士	921 部巴士
路線	95 條	111 條
平均每日載客量	47.4 萬人次	56.9 萬人次
平均車齡	9.4 年	11.2 年

新世界第一巴士服務(中國)有限公司

	昆明新世界第一巴士服務有限公司		廣州新世界巴士服務有限公司
服務範圍	在昆明經營公共巴士服務	服務範圍	在廣州經營公共巴士服務
車隊	941 部巴士	車隊	286 部巴士
路線	56 條	路線	16 條
平均每日載客量	約 66.9 萬人次	平均每日載客量	約 9.5 萬人次
平均車齡	5.5 年	平均車齡	4.1 年

項目摘要

	新世界第一渡輪服務有限公司		新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司
服務範圍	經營香港水域內客運渡輪服務	服務範圍	經營香港尖沙咀至澳門航線客運渡輪服務
船隊	20艘渡輪	船隊	9艘渡輪
航線	7條	平均每日載客量	約1.2萬人次
平均每日載客量	約4.1萬人次		
	新世界第一旅遊有限公司		富城物業管理有限公司
服務範圍	提供澳門旅遊套票及觀光船租賃	服務範圍	房地產及設施管理
		管理物業總數	230個
		管理總樓面面積	1,130萬平方米
		主要項目	新紀元廣場、稻麗購物大道、香島道33號、君頤峰及沙田第一城等
	僑樂房產服務集團有限公司		富城停車場管理有限公司
服務範圍	房地產租售代理、商業策劃及招商、房地產及設施管理	服務範圍	停車場管理及八達通停車場系統裝置管理
管理總樓面面積	501萬平方米	管理車位數目	逾6,200個
主要項目	新世界中心、會展廣場、北京麗宮別墅、北京麗高王府、北京京廣中心、北京東區國際公寓、北京九號公寓、北京一棟洋房、上海皇都花園、廣州花都雅景灣等	主要項目	香港會議展覽中心、新世界中心、威爾斯親王醫院、大埔廣場、北京時代新世界中心、北京藍色港灣國際商區等
	大眾安全警衛(香港)有限公司		統一警衛有限公司
服務範圍	保安及警衛服務、呢喀警衛服務、武裝押運服務、展覽及特別項目保安管理、電腦化電話報更服務、保安系統供應、安裝及保養服務	服務範圍	警衛服務：展覽、售樓及特別項目保安管理；保安顧問研究；重要人物保護；鎖匙託管；巡邏服務；保安訓練；保安設備安裝及維修保養等
警衛人員總數	約1,800人	警衛人員總數	約1,100人
警衛服務地點	110	警衛服務地點	73個
主要客戶	香港賽馬會、仲量聯行、沙田第一城、香港會議展覽中心、數碼港等	主要客戶	港鐵公司、信和物業管理有限公司、啟勝管理服務有限公司、九龍巴士(一九三三)有限公司、恒益物業管理有限公司、醫院管理局等
	寶聯防污服務有限公司		惠康環境服務有限公司
服務範圍	清潔管理服務、酒店式房口服務、雲石及麻石翻新及保養、玻璃幕牆清潔、地毯/纖維保養等	服務範圍	清潔管理服務、蟲控及白蟻滅減服務、垃圾收集及處理、廢物回收等
服務合約總數	約200個	服務合約總數	約200個
主要客戶	機場管理局、港島香格里拉大酒店、港麗酒店、紀利華木球會等	主要客戶	機場管理局、港鐵公司、香港科技大學、渣打銀行、太古城物業管理有限公司等

	新中國洗衣有限公司		天傳有限公司
服務範圍	為香港之主要酒店、酒樓、會所和個人客戶提供乾洗及濕洗服務、布製品買賣、保養及補給等；酒店、酒樓之洗滌服務，並為廣東省以內之客戶提供製衣廠成衣洗水等	服務範圍	銷售免稅酒、煙、香水、化妝品、食品 and 日常用品
		店舖地點	香港國際機場、港澳客運碼頭、中港客運碼頭及九廣鐵路紅磡、羅湖及落馬洲站

	嘉頤護理有限公司		創庫系統有限公司
服務範圍	24小時長者專業護理照顧	服務範圍	商業軟件、企業級應用方案及企業資訊科技顧問服務
照顧長者總數	297	主要客戶	康宏理財服務有限公司，奧的斯電梯(香港)有限公司等
床位總數	330		

	香島園藝有限公司
服務範圍	植物銷售及出租；園境設計、建造及保養
苗圃總面積	290萬平方呎
主要客戶	洲際酒店、半島酒店、君悅酒店及香港會議展覽中心等

詞彙釋義

於本年報內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

一般詞彙

「董事會」	指	新創建集團董事會
「2007財政年度」	指	截至2007年6月30日止的財政年度
「2008財政年度」	指	截至2008年6月30日止的財政年度
「本集團」	指	新創建集團及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國內地」	指	中國(不包括香港、澳門及台灣)
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「澳門幣」	指	澳門的法定貨幣
「強積金」	指	強制性公積金
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司
「新創建」或「本公司」	指	新創建集團有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣

技術詞彙

「合作合營企業」	指	合作合營企業公司
「合資合營企業」	指	合資合營企業公司
「呎」	指	英尺
「吉瓦」	指	相等於1,000,000千瓦
「公頃」	指	相等於10,000平方米
「千瓦時」	指	量度電力能源的單位，即一小時內產生一千瓦的能量

技術詞彙

「兆瓦」	指	相等於1,000千瓦
「裝卸次數」	指	每小時的裝卸次數，用以量度碼頭起重機的生產力
「標準箱」	指	二十呎貨櫃單位，計算貨櫃數目的標準單位。每一標準箱為20呎長乘8呎闊乘8.5呎高，平均載重約為9噸
「噸」	指	相等於1,000千克

財務詞彙

「應佔經營溢利」	指	未計總辦事處及非經營性項目前可供分配的溢利
「每股盈利－基本」	指	$\frac{\text{本公司股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份的加權平均股數}}$
「槓桿比率」	指	$\frac{\text{債務淨額}}{\text{總權益}}$
「資產淨值」	指	總資產減總負債
「每股資產淨值」	指	$\frac{\text{資產淨值}}{\text{年終已發行股份股數}}$
「債務淨額」	指	債務總額減現金及銀行結存及短期存款
「有形資產淨值」	指	有形資產的總額減總負債
「已動用資本回報率」	指	$\frac{\text{本公司股東應佔溢利}}{\text{總權益} + \text{非流動負債}}$
「股東權益回報率」	指	$\frac{\text{本公司股東應佔溢利}}{\text{股東權益}}$
「股東權益」	指	本公司股東應佔資本及儲備
「債務總額」	指	銀行貸款、其他貸款、透支及融資租賃的總額

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席)
杜惠愷先生(副主席)
陳錦靈先生(行政總裁)
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生

非執行董事

維爾·卡馮伯格先生
杜顯俊先生
黎慶超先生
楊昆華先生
(維爾·卡馮伯格先生的替任董事)

獨立非執行董事

鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

董事委員會

執行委員會

鄭家純博士(主席)
杜惠愷先生
陳錦靈先生
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生

審核委員會

鄭志強先生(主席)
黎慶超先生
鄭維志先生
石禮謙先生

薪酬委員會

陳錦靈先生(主席)
林煒瀚先生
鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

企業社會責任委員會

曾蔭培先生(主席)
林煒瀚先生
杜家駒先生
黎慶超先生
關則輝先生
林月雲女士

合資格會計師

林煒瀚先生

公司秘書

鄒德榮先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
皇后大道中18號
新世界大廈28樓

股份過戶及登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

網站

www.nws.com.hk

本年報由企業傳訊部製作。

中英文版如有歧異，概以英文版本作準。

本年報亦可於公司網站www.nws.com.hk下載。

©新創建集團有限公司2008年



新創建 NWS

新創建集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港中環皇后大道中 18 號
新世界大廈 28 樓

電話：(852) 2131 0600

傳真：(852) 2131 0611

電郵：nwsnews@nws.com.hk

www.nws.com.hk



新創建集團有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和儘量減少廢物。

此年報由 FSC 認證紙張、植物油墨和無氧氣漂染紙漿印製。

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。

