

> 董事會報告

董事會同寅謹將截至2008年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

集團業務

本公司主要業務為控股投資及物業投資。主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的主要業務刊於第208至第221頁的財務報表附註第48、49及50項。

業績及分配

本集團於截至2008年6月30日止年度的業績載列於本年報第114頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2008年12月2日登記的股東就截至2008年6月30日止年度派發末期股息每股0.25港元(2007年：每股0.25港元)。該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例的規定為特准投資項目而派發的最低現金股息每股0.01港元，並採取以股代息方法發行新股代替每股0.24港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2008年7月已派發中期股息每股0.18港元，截至2008年6月30日止年度將合共派付每股0.43港元(2007年：每股0.40港元)。

股本

本公司於本年度股本的變動詳列於財務報表附註第37項內。

儲備

儲備的變動情況詳列於財務報表附註第38項內。於2008年6月30日，本公司可供分派儲備為數11,258.3百萬港元(2007年：11,225.8百萬港元)。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第222頁及第223頁。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司的任何上市證券。

捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共45.5百萬港元(2007年：50.6百萬港元)。

物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備賬項的變動詳列於財務報表附註第18項內。

> 董事會報告(續)

關連交易

本公司年內及截至本報告日期的關連交易概列於第82至第89頁。

上市規則第13.20及13.22條

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第112頁。

董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

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

非執行董事

沈弼勳爵 (於2007年11月1日調任)
鄭裕培先生 (於2008年2月19日辭世)
鄭家成先生
周桂昌先生
梁祥彪先生

獨立非執行董事

楊秉樑先生
查懋聲博士JP
查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)
何厚浹先生 (於2007年11月1日調任)
李聯偉先生JP

根據本公司組織章程細則第103(A)條，拿督鄭裕彤博士、沈弼勳爵、冼為堅博士、梁仲豪先生及楊秉樑先生依章告退，並具資格連任。

本公司及其任何附屬公司並無與董事簽訂若於一年內終止即須作出賠償的服務合約。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由查懋聲博士、楊秉樑先生、何厚浹先生及李聯偉先生擔任。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控工作。

> 董事會報告(續)

董事於合約的權益

根據一項於1993年8月5日由Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited(「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited(「Renaissance」)(HPI及Renaissance均為本集團之前附屬公司)及CTF Holdings Limited(「CTFHL」)簽定的協議，HPI需根據協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)。截至2008年6月30日止年度，CTFHL收取12.7百萬美元(約99.0百萬港元)(2007年：11.8百萬美元(約92.1百萬港元))。鄭家純博士為本公司的董事，杜惠愷先生(「杜先生」)則為本集團屬下多間附屬公司的董事，他們均實益擁有CTFHL，因此在此交易中佔有權益。

除本集團內部所訂立的合約及上述的交易外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事及其聯繫人等於2008年6月30日所持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益列於第90至第92頁內。

董事於競爭業務中的權益

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

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

> 董事會報告(續)

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	信德旗下集團	物業投資及發展、 渡輪服務及酒店 有關服務	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 交通運輸	董事
	香港興業國際集團 有限公司旗下集團	物業投資及發展及 物業管理	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業 有限公司(「美麗華」)旗下集團	物業投資及酒店經營	董事
鄭裕培先生*	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 交通運輸	董事
	萬邦旗下集團	物業投資	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	Asia Leisure Development Co Ltd	物業發展	董事
何厚浚先生#	中信泰富有限公司	物業發展及投資、電訊及 經營發電廠及隧道及金融服務	董事
	恆威投資有限公司	物業發展及投資	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業發展及投資	董事及股東

> 董事會報告(續)

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資及 發展與酒店經營	董事
鄭志剛先生	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團) 有限公司	物業投資及發展	董事
	國際娛樂有限公司	酒店經營	董事

* 於2008年2月19日辭世

於2007年11月1日調任為獨立非執行董事

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

管理合約

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

董事認購股份或債券的權利

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

購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第92至第111頁。

> 董事會報告(續)

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2008年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,382,885,199	1,382,885,199	37.02
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,382,885,199	1,382,885,199	37.02
周大福 ⁽³⁾	1,246,814,579	136,070,620	1,382,885,199	37.02

附註：

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

除上文所披露者外，於2008年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內，並無記錄其他人士擁有本公司10%或以上已發行股本的權益。

> 董事會報告(續)

其他人士於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，其他人士(董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2008年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
於本公司股份及相關股份的好倉				
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	50,452,355	207,997,845 ⁽¹⁾	5.57
	投資經理	17,320,430		
	保管人—法團／核准借出代理人	140,225,060		
UBS AG	實益擁有人	49,113,759	194,301,523 ⁽²⁾	5.20
	對股份持有保證權益的人	36,987,222		
	受控法團權益	108,200,542		

於本公司股份及相關股份的淡倉

JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	36,298,466	36,298,466 ⁽³⁾	0.97
UBS AG	實益擁有人	14,427,318	20,353,746 ⁽⁴⁾	0.54
	受控法團權益	5,926,428		

附註：

- (1) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具(6,767,101股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(4,179,000股相關股份)而擁有合共10,946,101股相關股份的權益。此等權益亦包括140,225,060股可供借出的股份。
- (2) 此等權益包括透過其所持有的若干上市的衍生工具(以實物交收—27,053,761股相關股份；以現金交收—1,885,000股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(17,074股相關股份)而擁有合共28,955,835股相關股份的權益。
- (3) 此等權益包括透過其所持有的若干以實物交收的非上市衍生工具而擁有的240,000股相關股份的權益。
- (4) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具(8,317,000股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(488,486股相關股份)而擁有合共8,805,486股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2008年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無記錄其他權益。

> 董事會報告(續)

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25.0%。

主要客戶與供應商

是年內本集團的首5大客戶及供應商分別應佔本集團的營業額和採購額不足30.0%。

分拆百貨店營運

於2007年7月12日，本公司於中國大陸的百貨店經營及管理業務完成分拆，同時新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。分拆後，本集團於新世界百貨的持股量由100.0%減至約72.3%。

核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭裕彤博士

香港，2008年10月14日

> 董事會報告(續)

關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福向新世界酒店的前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V. (「RHG」，現為一獨立第三者) 分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證(「賠償保證」)。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在25份租約內的若干租約付款責任或一家由HPI所擁有位於特拉華州的 Hotel Property Investment, Inc. 的租約擔保。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予本公司董事鄭家純博士及本公司多間附屬公司的董事杜先生所控制的CTFHL。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證的最高責任約為每年54.0百萬美元。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產承諾就(其中包括)新世界中國地產出售其截至1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸所得稅(「所得稅」)及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及的土地增值稅及所得稅估計合共約7,389.5百萬港元(2007年：6,934.4百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項達369.6百萬港元(2007年：188.4百萬港元)。

- (3) 於2007年5月18日，新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)與新創建訂立主服務協議(「新創建交通主服務協議」)，據此，在新創建交通主服務協議有效期內，新創建交通同意及促使新創建交通及其附屬公司(「新創建交通集團」)成員公司(以切實可行者為限)委聘新創建及其附屬公司(「新創建集團」)有關成員公司向新創建交通及／或新創建交通集團成員公司提供營運服務，即包括建築機電服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務及該等新創建交通與新創建不時以書面協定的其他服務種類，及向新創建集團成員公司出租或以特許授權使用剩餘空間。新創建交通主服務協議初步為期三年，除非任何一方於不遲於初步年期屆滿前兩個月向另一方發出書面通知，否則將自動續期三年。

根據新創建交通主服務協議擬進行的交易預期屬經常性質，並在新創建集團日常及一般業務過程中以定期和持續的基準進行。周大福為本公司的關連人士，而新創建交通為周大福的聯繫人，訂立新創建交通主服務協議及該協議下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

於截至2008年6月30日止年度，根據新創建交通主服務協議項下各服務類別已訂約總額摘要如下：

服務類別	已訂約概約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
建築機電服務	—	13.0
設施管理服務	1.7	7.5
保安及護衛服務	0.9	7.0
清潔及園藝服務	22.8	35.0
金融服務	0.3	1.0
物業管理服務	0.5	1.0
租賃或特許使用剩餘空間	3.6	9.0

- (4) 於2005年2月24日，本公司的全資附屬公司香島發展有限公司(「香島」，作為出租方)與崇光(香港)百貨有限公司(「崇光香港」，作為承租方)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，承租方將於固定年期15年內，向出租方租賃香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號崇光百貨·尖沙咀(前為亞瑪遜)地下的部分、地庫1的部分及地庫2的全部(「有關物業」)，月租按下表計算：

租期內第1至第10年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的6.0%

租期內第11至第15年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的7.0%

有關物業(為租賃協議所指的物業)由香島擁有。鑒於崇光香港是 Real Reward Limited(由周大福的全資附屬公司 Go Create Limited 擁有的共同控制實體)的間接非全資附屬公司，因此崇光香港是本公司的關連人士，而訂立租賃協議及租賃協議下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

於截至2008年6月30日止年度內，根據租賃協議從崇光香港收取的租金總額為42.0百萬港元，並無超出年度上限75.0百萬港元。

如本公司日期為2008年9月16日的公告所載，截至2011年6月30日止三年每年的年度上限為75.0百萬港元。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (5) 於2007年7月4日，新世界中國地產的全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與 Grand Partners Group Limited(「Grand Partners」)及Stanley Enterprises Limited(「Stanley」)簽訂注資協議(「注資協議」)，其內容有關增加上海三聯物業發展有限公司(「上海三聯」)的註冊資本，由54.0百萬美元增至81.0百萬美元。

新世界發展中國、Grand Partners 及 Stanley 分別實益擁有上海三聯的47.5%、50.0%及2.5%權益。根據注資協議，新世界發展中國、Grand Partners 及 Stanley 同意按各自於上海三聯的權益比例向上海三聯作出注資。

上海三聯所籌得的資金將用於中國上海市虹橋開發區上海中山廣場第三期建築工程的融資。

由於 Grand Partners、Stanley 及上海三聯均為杜先生的聯繫人，而杜先生則為本公司的關連人士，因此，根據上市規則，在注資協議下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

- (6) 於2007年8月28日，新世界酒店(為本公司擁有64%權益的附屬公司)向利興發展有限公司(「利興」)提出一項有條件不可撤回要約(「該要約」)，據此，新世界酒店將促使新世界酒店的全資附屬公司Keep Silver Investments Limited(「Keep Silver」)向利興出售54,500,000股利興股份(「購回股份」)，代價為163.5百萬港元，利興將按以下方式償付：

- (a) 向Keep Silver及／或其代名人轉讓及／或出讓 Ichiban Properties Limited(「Ichiban」)一股股份，相當於 Ichiban 已發行股本總額50.0%，以及 Ichiban 於該要約日期欠負利興的款項136.5百萬港元；及
- (b) 促使向Keep Silver及／或其代名人轉讓及／或出讓 Higrade Properties Limited(「Higrade」)20股股份，相當於Higrade已發行股本總額20.0%，以及Higrade於該要約日期欠負利興的全資附屬公司Diamond Way Inc.(「Diamond Way」)的款項31.1百萬港元。

於該要約日期，Diamond Way因其於Higrade(本公司非全資附屬公司)擁有權益而為本公司關連人士。因此，根據上市規則，Keep Silver向利興出售購回股份構成本公司的一項關連交易。該交易已於2007年11月26日完成。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (7) 於2007年11月20日，新世界中國地產的間接全資附屬公司彩盈發展有限公司(「彩盈」)，與濟南陽光置業有限公司(「濟南置業」)訂立收購協議(「收購協議」)，據此，彩盈同意以人民幣51.0百萬元的代價向濟南置業收購濟南新世界陽光發展有限公司(「濟南陽光」)餘下27.0%股本權益，濟南陽光當時為彩盈擁有73%的附屬公司。交易於2007年11月21日完成，而濟南陽光已成為新世界中國地產的間接全資附屬公司。

濟南陽光的主要業務為發展位於中國濟南市經七路緯十二路西北角的濟南陽光花園。

於收購協議日期，濟南置業因於濟南陽光擁有權益而為本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立收購協議構成本公司的一項關連交易。

- (8) 於2008年1月24日，新創建與周大福訂立：(i)一份主營運服務協議(「周大福主營運服務協議」)，據此，新創建及周大福同意促使新創建集團或周大福集團成員公司(「周大福集團」，包括周大福及其附屬公司，以及周大福及／或其任何附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權的任何其他公司，但不包括新創建集團及新創建交通及其附屬公司)(在切實可行情況下)委聘周大福集團或新創建集團旗下有關成員公司，於周大福主營運服務協議年期內向新創建集團或周大福集團旗下有關成員公司提供營運服務，包括建築機電服務、一般服務、租賃服務及新創建與周大福可能不時以書面協定的其他服務種類；及(ii)一份主金融服務協議(「周大福主金融服務協議」)，據此，周大福同意促使周大福集團旗下成員公司委聘新創建旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內向周大福集團旗下有關成員公司提供金融服務。

再者，於2008年1月24日，新創建與魯連城先生(「魯先生」)訂立一份主服務協議(「魯先生主服務協議」)，據此，新創建集團同意向魯先生及其聯繫人士提供金融服務。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行的所有交易(不包括新創建集團與本集團間的交易)構成本公司的持續關連交易。鑒於魯先生為新創建附屬公司大福的副主席兼執行董事，而新創建為本公司的附屬公司，故彼為本公司的關連人士。因此，訂立魯先生主服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則亦構成本公司的持續關連交易。

周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議最初年期為三年，自2008年1月24日起至2011年1月23日止，且在重新遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

於截至2008年6月30日止年度，有關周大福主營運服務協議下的各類別營運服務(不包括新創建集團與本集團間的交易)的合約金額概述如下：

營運服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司 提供的建築機電服務	70.2	486.9
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司 提供的一般服務	13.6	17.4

此外，於截至2008年6月30日止年度，有關周大福主金融服務協議(不包括新創建集團與本集團間的交易)及魯先生主服務協議下的金融服務的合約金額概述如下：

金融服務	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
新創建集團提供金融服務的費用，包括包銷及分包銷服務	0.6	26.3
新創建集團根據包銷及分包銷服務下的包銷及分包銷承諾而 可能收購的證券的價值	—	800.0

- (9) 於2008年1月31日，新世界中國地產的間接全資附屬公司星朗企業有限公司(「星朗企業」)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)就有關將新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)註冊資本由人民幣166.7百萬元增加至人民幣350.0百萬元而訂立協議(「該等協議」)。新世界中國地產由星朗企業及海南中泓分別持有70.0%及30.0%實益權益。

根據該等協議，星朗企業與海南中泓將按照其各自於新世界中國地產的股權比例，分別向新世界中國地產註冊資本出資人民幣128.3百萬元及人民幣55.0百萬元。

新增資本將撥付中國湖南省長沙市雨花區的內一塊面積約143,333平方米的土地的開發成本。

海南中泓為新世界中國地產若干附屬公司的主要股東，屬於本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立該等協議構成本公司的一項關連交易。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (10) 於2008年2月6日，新世界中國地產的間接全資附屬公司駿達集團有限公司(「駿達」)與Fast Plus Investments Limited(「Fast Plus」)及世標發展有限公司(「世標」)簽訂股東協議(「股東協議」)以規管世標股東的權利和責任。世標分別由駿達擁有50.0%，Fast Plus擁有50.0%。

世標的主要業務是在中國從事物業發展及由其董事會不時釐定及批准的其他業務。

由於Fast Plus為Centennial全資附屬公司，而後者為本公司的關連人士，因此，根據上市規則，簽訂股東協議構成本公司的關連交易。

- (11) 在新世界百貨股份於香港聯合交易所有限公司主板上市前，新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)與周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶」)或其附屬公司訂立若干專櫃協議(「專櫃安排」)，據此，新世界百貨集團成員公司向周大福珠寶或其附屬公司提供百貨店樓面空間展出及銷售珠寶。

根據專櫃協議，周大福珠寶或其附屬公司須就使用專櫃向新世界百貨集團成員公司支付佣金及基本使用費。該等佣金按在專櫃售出的每種產品的銷售及按專櫃的總銷售額的預設百分比計算，而基本使用費則包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

由於人民幣迅速升值，百貨店數目及專櫃營業額增加，預期專櫃安排下進行的交易總額將超出在新世界百貨於2007年6月28日刊發的招股章程所載的原專櫃年度上限。因此，如本公司日期為2008年3月19日的公告所載及於2008年4月29日舉行的新世界百貨股東特別大會上獲其獨立股東通過，截至2008年及2009年6月30日止兩個年度各年的專櫃安排年度上限經修訂如下：

	2007/08年	2008/09年
原專櫃年度上限	18.2百萬港元	26.2百萬港元
經修訂專櫃年度上限	人民幣24.6百萬元 (折合約26.7百萬港元)	人民幣53.1百萬元 (折合約57.6百萬港元)

截至2008年6月30日止年度，專櫃安排下的交易總額達17.9百萬港元。

由於周大福珠寶為本公司的關連人士周大福的聯繫人，因此，專櫃安排下進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

- (12) 於2008年4月1日，新世界中國地產的間接全資附屬公司銀威香港發展有限公司(「銀威」)與海南中泓訂立新合資合同(「合資合同」)，目的為增加湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」)的註冊資本，由人民幣250.0百萬元增加至人民幣680.0百萬元。湖南成功由銀威及海南中泓分別持有90.0%及10.0%實益權益。

根據合資合同，銀威與海南中泓同意按照其各自於湖南成功的實益權益比例，分別向湖南成功出資人民幣387.0百萬元及人民幣43.0百萬元。

湖南成功的新增資本將用作撥支中國湖南省長沙市內的一塊總地盤面積約799,997平方米全新土地平整項目的開發成本。

由於上文第9段所述原因，海南中泓為本公司的關連人士，故根據上市規則，訂立合資合同構成本公司的關連交易。

- (13) 於2008年4月30日，新世界發展中國與龍金有限公司(「龍金」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，新世界發展中國同意出售及龍金同意收購豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)權益，代價約為143.3百萬港元。

豐盛是一家持有物業的公司，持有位於中國上海市徐匯區淮海中路1408號的一棟四層樓宇，總樓面面積約為794平方米，於買賣協議日期為空置。

龍金由杜先生全資擁有，所以被視為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則，訂立買賣協議構成本公司的關連交易。

此項交易於2008年6月30日已完成，而豐盛不再為本集團的附屬公司。

- (14) 於2008年6月18日，新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生就有關上海局一房地產發展有限公司(「局一」)、上海三聯及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)(局一、上海三聯及淮海合稱為「目標公司」)的重組而訂立重組協議(「重組協議」)，據此，新世界發展中國及杜先生將會向新世界中國房產有限公司(「新世界中國房產」)轉讓其各自於目標公司的權益，藉此獲取新世界中國房產向新世界中國地產及金寶投資有限公司(「金寶」，杜先生全資擁有的公司)配發股份。

同日，新世界中國地產、金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產訂立股東協議(「新世界中國房產股東協議」)，有關協議須待重組完成後方可作實，且不會於重組完成前生效。

> 董事會報告(續)

關連交易(續)

待達成重組協議所載的條件後，新世界中國地產及金寶將分別按56.46%及43.54%的比例擁有新世界中國房產。訂立重組協議乃為了促使新世界中國房產出售其於目標公司的權益予一間股份於深圳交易所上市的公司，以換取其控股權。直至本報告日期，重組協議尚未完成。

由於金寶由本公司關連人士杜先生全資擁有，故根據上市規則，簽訂重組協議及新世界中國房產股東協議構成本公司的關連交易。

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)、(4)、(8)及第(11)段所述的持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃屬本公司的日常業務；
- (b) 乃按照一般商業條款；及
- (c) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，及符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審計相關服務準則第4400號「為財務資料執行協定程序的約定項目」就上文第(3)、(4)、(8)及第(11)段所述的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向本公司董事會匯報該等交易：

- (a) 已獲本公司執行委員會批准；
- (b) 根據規管此等交易的有關協議訂立；及
- (c) 不超過有關公告所披露的上限。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註第47項內披露。

> 董事會報告(續)

董事於股份、相關股份及債券的權益

2008年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權 的概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.13
梁志堅先生	532,974	—	—	532,974	0.01
周桂昌先生	244,527	—	—	244,527	0.01
何厚浚先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
彩暉集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽³⁾	3,710	34.61
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 ⁽⁴⁾	66,721,200	1.74
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
鄭志剛先生	220,800	—	760,000 ⁽⁵⁾	980,800	0.03
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07

> 董事會報告(續)

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

	股份數目				佔股權 的概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽⁴⁾	17,179,199	0.83
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁶⁾	16,999,057	0.83
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	190,981	—	2,819,284 ⁽⁷⁾	3,010,265	0.15
梁志堅先生	2,945,351	—	—	2,945,351	0.14
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
新城集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由一家何厚浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有的一家公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司股份擁有權益。

> 董事會報告(續)

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 – 購股權

於截至2008年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司董事可酌情向該計劃界定的任何合資格參與者(闡釋見下文)授出認購本公司股份的購股權。

根據上市規則該計劃概要披露如下：

該計劃

計劃目的

作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。

計劃參與人士

合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：

- (i) 任何合資格僱員；
- (ii) 本公司或任何被其投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；
- (vi) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及

> 董事會報告(續)

本公司購股權計劃(續)

該計劃

(viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。

根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股本的百分比

截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購136,450,000股本公司股份的購股權。

根據該計劃可供發行的股份總數為230,418,464股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約6.13%。

計劃項下各參與人士的最高配額

除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股本的1.0%。

根據購股權須認購股份的期間

按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。

購股權可予行使前必須持有的最短期間

由董事釐定的任何期間。

申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間

須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。

釐定行使價的基準

行使價由董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i)於授出日期(必須為營業日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前5個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。

計劃尚餘年期

該計劃自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為10年。

> 董事會報告(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
拿督鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	—	36,500,000	17.756
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	—	36,500,000	17.756
沈弼勳爵	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
鄭裕培先生*	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	200,000	17.756
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	200,000	17.756
		(2)	1,200,000	—	—	—	1,200,000	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	(1,000,000) ⁽³⁾	—	35,500,000	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	(200,000) ⁽⁴⁾	—	—	17.756
		(2)	1,200,000	—	—	—	1,200,000	17.756
何厚浚先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	200,000	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	300,000	17.756
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	200,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	500,000	—	—	—	500,000	17.756
			115,200,000	—	(1,200,000)	—	114,000,000	

* 於2008年2月19日辭世

> 董事會報告(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權(續)

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為5期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 相當於每日500,000股股份的購股權的行使日期分別為2007年7月11日及2008年6月12日。股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為19.06港元。
- (4) 行使日期為2007年12月20日。於緊接行使購股權日期前的交易日，每股收市價為26.55港元。
- (5) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使 ⁽²⁾	年內調整	年內失效		
2007年3月19日	(1)	21,020,000	—	(1,606,000)	—	(480,000)	18,934,000	17.756

附註：

- (1) 分為5期，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 於緊接行使購股權日期前，股份的加權平均收市價為24.85港元。
- (3) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃

於2000年12月18日，新世界中國地產採納一項購股權計劃(「2000年購股權計劃」)，新世界中國地產及其附屬公司(「新世界中國地產集團」)僱員(包括執行董事在內)因此有機會獲得新世界中國地產的股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行的新世界中國地產股東週年大會上宣告終止，並且遵照上市規則的新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。於截至2008年6月30日止年度，並無根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或未行使的購股權。

根據上市規則新世界中國地產購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國地產集團僱員(包括執行董事)的獎勵。	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職僱員(包括任何董事)。	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股本的百分比	<p>根據2000年購股權計劃，新世界中國地產授出購股權，附有權利認購該公司65,745,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。</p> <p>現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權。</p>	<p>截至本報告日期，新世界中國地產已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產37,872,000股股份，連同因新世界中國地產發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(涉及6,465,900股股份)。新世界中國地產可以進一步授出購股權以認購70,412,729股新世界中國地產股份，佔於本報告日期新世界中國地產已發行股本約1.84%。</p>
各計劃項下各參與人士的最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有的最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐訂行使價的基準	行使價將由新世界中國地產的董事釐訂，惟須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份平均收市價的80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃將自採納日期(即2000年12月18日)起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期(即2002年11月26日)起計10年期間內有效及生效。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予董事的購股權

2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽³⁾	年內行使	2008年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	—	2,000,000	—	2,000,000	6.972
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	—	800,000	—	800,000	6.972
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	—	200,000	—	200,000	6.972
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	—	200,000	—	200,000	6.972
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	—	300,000	—	300,000	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	552,400	—	(220,800) ⁽⁴⁾	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	—	1,500,000	—	1,500,000	6.972
			552,400	5,000,000	(220,800)	5,331,600	

附註：

- (1) 分為3期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 分為5期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 股份於緊接2008年1月7日(授出日期)前的收市價為每股6.73港元。
- (4) 相當於每日110,400股股份的購股權的行使日期分別為2007年8月23日及2008年6月12日。股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為5.885港元。
- (5) 上述各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權

2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				2008年 6月30日 結存	每股行使價 港元
	2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁴⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	年內失效		
2003年1月3日至 2003年1月30日	124,200	—	(124,200)	—	—	1.212
2003年5月12日至 2003年6月6日	1,351,300	—	(1,351,100)	(200)	—	0.912
2003年10月28日至 2003年11月22日	69,000	—	(69,000)	—	—	1.650
2004年3月25日至 2004年4月21日	1,161,000	—	(830,400)	—	330,600	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	209,600	—	(104,800)	—	104,800	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	171,200	—	(50,000)	—	121,200	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	99,400	—	(49,600)	—	49,800	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	448,800	—	(80,800)	(164,400)	203,600	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日	700,000 ⁽²⁾	—	(700,000)	—	—	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	29,600	—	(9,600)	—	20,000	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	2,885,200	—	(347,200)	(434,400)	2,103,600	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	153,200	—	(12,000)	(83,200)	58,000	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	530,400	—	(66,000)	—	464,400	3.340

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

2002年購股權計劃(續)

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				2008年 6月30日 結存	每股行使價 港元
	2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁴⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	年內失效		
2006年12月28日至 2007年1月24日	1,063,600	—	(61,600)	—	1,002,000	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	744,800	—	(9,600)	—	735,200	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,408,400	564,000	(50,000)	—	1,922,400	6.710
2007年10月17日至 2007年11月13日	—	1,709,200	—	—	1,709,200	8.070
2007年12月28日至 2008年1月24日	—	1,378,800	—	(276,400)	1,102,400	6.972
2007年12月28日至 2008年1月24日	—	8,180,000 ⁽³⁾	—	—	8,180,000	6.972
2008年4月22日至 2008年5月19日	—	868,800	—	—	868,800	5.260
	11,149,700	12,700,800	(3,915,900)	(958,600)	18,976,000	

附註：

- (1) 除附註2及3另有所述者，購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的5年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的2年內行使，惟於每年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的3年內行使，惟於每年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的33.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 股份於緊接2007年6月14日、2007年10月17日、2007年12月28日及2008年4月22日(建議授出日期)前的收市價分別為每股6.68港元、8.15港元、6.99港元及5.25港元。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為6.68港元。
- (6) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

2002年購股權計劃(續)

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為6.71港元、8.07港元、6.972港元及5.26港元的購股權的公平值估計分別為2.41港元、2.92港元、2.49港元(或有關行使期為三年者則為1.91港元)及1.86港元。有關價值乃按照無風險折現年率介乎2.238%至4.06%，經參考外匯基金票據現行的息率及5年期間的歷史波動比率介乎由42.0%至45.0%計算，並假設每年股息收益率介乎0.83%至1.2%及購股權的預計年期為5年。

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

新創建購股權計劃

於2001年12月6日，新創建採納一項購股權計劃(「2001年購股權計劃」)，該計劃的若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。根據2001年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定的任何合資格參與者授出認購新創建股份的購股權。

根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

2001年購股權計劃

計劃目的

作為對新創建及其附屬公司(「新創建集團」)董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為新創建集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對新創建集團發展有價值的高質素人員及增強企業認同感。

計劃參與人士

合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：

- (i) 任何合資格僱員；
- (ii) 新創建集團或任何被其投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (iv) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；
- (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；

> 董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

2001年購股權計劃

- (vi) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或新創建集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的持有人；
- (vii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及
- (viii) 與新創建集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。

根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股本的百分比

截至本報告日期，新創建向若干合資格人士授出可認購72,518,283股新創建股份的購股權(包括若干根據計劃的調整)。

根據計劃可發行的股份總數為107,396,424股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約5.22%。

計劃項下各參與人士的最高配額

除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股本的1.0%。

根據購股權須認購股份的期間

按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。

購股權可予行使前必須持有的最短期間

由新創建董事釐定的任何期間。

申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間

須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。

釐定行使價的基準

行使價由新創建董事釐定，最低為於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前5個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值(以較高者為準)。

計劃尚餘年期

計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為10年。

> 董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授予 ⁽³⁾	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	—	3,000,000	1,277	—	3,001,277	16.193
梁志堅先生	2003年7月21日	(2)	68,820	—	—	(68,820) ⁽⁵⁾	—	3.711
			68,820	3,000,000	1,277	(68,820)	3,001,277	

附註：

- (1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 分為2期，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (3) 股份於緊接2007年8月21日(授予日期)前的收市價為每股15.7港元。
- (4) 新創建於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價由16.2港元調整至16.193港元，由2008年6月18日起生效。
- (5) 行使日期為2008年5月6日。於緊接行使購股權日期前的交易日，每股收市價為22.0港元。
- (6) 上述各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使 ⁽⁵⁾	年內調整 ⁽⁶⁾	年內失效		
2003年7月21日	(1)	1,411,347	—	(701,305)	276	(68)	710,250	3.709 ⁽⁷⁾
2007年8月21日	(2)	—	26,694,000 ⁽³⁾	—	11,310	—	26,705,310	16.193 ⁽⁸⁾
2008年1月28日	(2)	—	700,000 ⁽⁴⁾	—	295	—	700,295	20.591 ⁽⁹⁾
		1,411,347	27,394,000	(701,305)	11,881	(68)	28,115,855	

> 董事會報告(續)

新創建購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

附註：

- (1) 分為3期行使，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。
- (2) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為3期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (3) 股份於緊接2007年8月21日(授予日期)前的收市價為每股15.7港元。
- (4) 股份於緊接2008年1月28日(授予日期)前的收市價為每股20.6港元。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為18.269港元。
- (6) 新創建於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。
- (7) 購股權的每股行使價由3.711港元調整至3.709港元，由2008年6月18日起生效。
- (8) 購股權的每股行使價由16.2港元調整至16.193港元，由2008年6月18日起生效。
- (9) 購股權的每股行使價由20.6港元調整至20.591港元，由2008年6月18日起生效。
- (10) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為16.2港元(其後調整至16.193港元)及20.6港元(其後調整至20.591港元)的購股權的公平值評估分別約為5.23港元及6.49港元。有關值乃按照無風險折現年率4.13%，經參考香港政府債券現行的息率及5年期間的歷史波動比率約46.52%計算，並假設每年股息收益率為4.9%及購股權的預計年期為5年。

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

> 董事會報告(續)

新世界百貨購股權計劃

於2007年6月12日，新世界百貨採納購股權計劃(「新世界百貨計劃」)。根據新世界百貨計劃，新世界百貨董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出可認購新世界百貨股份的購股權。

根據上市規則新世界百貨計劃概要披露如下：

新世界百貨計劃

計劃目的	新世界百貨計劃旨在吸引及挽留最佳員工，及為新世界百貨的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)的成功。
計劃參與人士	新世界百貨董事可向新世界百貨集團任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按照根據新世界百貨計劃條款計算的價格認購新世界百貨股份。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界百貨已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界百貨根據新世界百貨計劃授出購股權，附有權利認購 24,128,000股新世界百貨股份。 新世界百貨可進一步授出購股權以認購 138,392,500股新世界百貨股份，佔於本報告日期新世界百貨已發行股本約8.21%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非按新世界百貨計劃所載方式經新世界百貨股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的新世界百貨股份總數不得超過新世界百貨已發行相關類別證券的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	由購股權授出日期起計不少於1年起至購股權授出日期起計不超過10年止的期間。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	新世界百貨董事授出購股權後不少於1年。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	接納購股權應付的金額為1.0港元，須於接納該購股權的要約時支付。新世界百貨必須於營業日以書面形式作出購股權要約，並獲參與者按照新世界百貨董事會訂明的方式在作出有關要約後21個曆日內(由新世界百貨要約日期起計及包括該日)以書面形式接納，倘並未按上述方式被接納，有關要約將告失效。

> 董事會報告(續)

新世界百貨購股權計劃(續)

新世界百貨計劃

釐定行使價的基準

行使價由新世界百貨董事釐定，不得少於下列各項中的較高者：(i) 於購股權授出日期聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii) 緊接購股權授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii) 股份的面值。

計劃尚餘年期

新世界百貨計劃自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為不超過10年。

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股行使價 港元
			2007年 7月1日 結存	年內授出 ⁽²⁾	年內行使	2008年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	—	1,000,000	—	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	—	500,000	—	500,000	8.66
			—	1,500,000	—	1,500,000	

附註：

- (1) 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 股份於緊接2007年11月27日(授予日期)前的收市價為每股8.69港元。
- (3) 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

> 董事會報告(續)

新世界百貨購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2007年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2007年11月27日	(1)	—	18,495,000 ⁽³⁾	—	—	(70,000)	18,425,000	8.66
2008年3月25日	(2)	—	4,133,000 ⁽⁴⁾	—	—	—	4,133,000	8.44
		—	22,628,000	—	—	(70,000)	22,558,000	

附註：

- (1) 分為5期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為5期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 股份於緊接2007年11月27日(授予日期)前的收市價為每股8.69港元。
- (4) 股份於緊接2008年3月25日(授予日期)前的收市價為每股8.46港元。
- (5) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為8.66港元及8.44港元的購股權的公平值分別評估為3.002港元及2.775港元。其估值乃基於：2013年11月及2014年2月到期的香港政府債券，於購股權授出日其市場收益率介乎2.065%至2.920%；6年期間的歷史波幅(根據可作比較公司股份的價格波幅，而該等公司股份須有由授出購股權當日倒數最少6年的公開買賣歷史)介乎39.0%至40.0%計算，並假設每年股息收益率為1.5%(根據新世界百貨可作比較公司的市場指標)及購股權的預期有效期為6年。

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

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃

於2002年8月23日，大福股東批准採納一項購股權計劃(「大福計劃」)。根據上市規則大福計劃概要披露如下：

大福計劃

計劃目的 為吸引、挽留及鼓勵能幹的員工以達成大福及其附屬公司制定的長遠表現目標，同時讓參與者共同分享彼等為大福業務付出的努力及貢獻帶來的成果。

計劃參與人士 大福或其任何附屬公司或聯營公司的任何全職員工、執行董事及非執行董事。

根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔大福已發行股本的百分比 根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃准予授出的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過大福於採納大福計劃日期已發行股份總數的10.0%(「計劃授權限額」)，惟大福可於股東大會尋求其股東批准更新計劃授權限額，但大福董事根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃可授出購股權有關的最高股份數目，不得超過大福股東於股東大會批准更新此等授權之日大福已發行股本10.0%。於計算此等已更新的10.0%限額時，之前已根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃授出的購股權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)不會計算在內。儘管有本段以上所述規定，根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過大福不時的已發行股份總數30.0%(或上市規則容許的較高百分比)。

於本報告日期，根據大福計劃可供發行的股份共29,436,169股，佔大福已發行股本約4.23%。

計劃項下各參與人士的最高配額 於任何12個月期間因各參與者根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃獲授予的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份的最高數目不得超過大福已發行股份總數1.0%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權，須獲大福股東於股東大會批准。

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃(續)

大福計劃

向大福董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授出購股權，須事先獲大福獨立非執行董事批准。此外，向大福主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人授出任何購股權，如於任何12個月期間內，超過於大福董事作出授予購股權建議之日大福已發行股份總數的0.1%，或總值(按股份於大福董事作出授予購股權建議之日的收市價計算)超過5.0百萬港元，均須事先獲得大福股東在股東大會批准。

根據購股權須認購股份的期間及購股權可予行使前必須持有的最短期間

購股權的行使期間由大福董事釐定，在授出購股權的六個月期限後，該購股權可於授出購股權日期起計10年內行使。

申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間

須於建議授出日期起計30日內繳付1.0港元作為獲授購股權的代價。

釐定行使價的基準

購股權的行使價由大福董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i) 股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所示的收市價；(ii) 股份於緊接建議授出日期前5個交易日於聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii) 股份的面值。

計劃尚餘年期

大福計劃經大福股東大會決議有條件採納後，由採納之日起計有效期為10年，將於2012年8月22日屆滿。

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃(續)

授予董事的購股權

於截至2008年6月30日止財政年度內，概無根據大福計劃向董事授出購股權。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2008年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2007年 7月1日 結存	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
		3,300,000	28,700,000	(2,950,000)	(200,000)	28,850,000	

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) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為4.93港元。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為4.13港元。
- (6) 股份於緊接2007年12月1日(授予日期)前的收市價為每股5.69港元。
- (7) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算，及計及購股權授出的條款及條件，於年內授出每股行使價為6.09港元的購股權的公平值於授出日期評估約為0.56港元。下表載列該模式所用的輸入值：

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

> 董事會報告(續)

大福購股權計劃(續)

預期購股權有效期乃按過往三年的歷史數據，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購股權的其他特性。

除上文披露外，於2008年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

> 董事會報告(續)

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2008年6月30日，本集團為共同控制實體及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
聯屬公司欠款	18,769.7	16,011.6
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,115.5	3,645.8
股本注資及提供貸款承擔	2,889.6	2,922.0
	24,774.8	22,579.4

- (1) 本集團提供之財務支援總額超過本集團於2008年6月30日之資產總值8.0%。
- (2) 該借款乃無抵押及不須付息，除其中6,064.8百萬港元(2007年：6,167.6百萬港元)須付年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%(2007年：年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%)。除258.5百萬港元(2007年：258.5百萬港元)須於2016年12月分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。
- (3) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2008年6月30日之合併資產負債表及集團應佔權益如下：

	合併 資產負債表 百萬港元	集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	74,842.0	33,040.8
流動資產	40,595.0	25,711.5
流動負債	(34,885.7)	(17,784.6)
總資產減流動負債	80,551.3	40,967.7
非流動負債	(39,955.8)	(21,787.9)
淨資產	40,595.5	19,179.8

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2008年6月30日的資產負債表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要資產負債表項目類別歸納而編製。