

# > 財務報表附註

## 1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立的有限公司。註冊地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業投資及發展、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理、交通運輸服務及其他業務)、基建項目經營(包括經營公路、發電廠、水務、廢物處理廠、貨櫃處理、物流及倉庫服務)、電訊服務、百貨經營、酒店及餐廳經營、電訊、媒體、科技及其他策略性業務。

財務報表已經在2008年10月14日獲得董事會批准。

## 2 編製基準

本公司之財務報表乃依照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。財務報表乃按照歷史成本法編製，並就投資物業、可供出售財務資產以及按公平值透過損益列賬的財務資產和負債(包括衍生工具)按公平值列賬之重估而作出修訂。

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算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在以下附註5中披露。

### (a) 採納新訂或經修訂準則

截至2008年6月30日止年度，本集團已採納下列與本集團經營相關且必須於截至2008年6月30日止財政年度採納的新訂準則、準則修訂及詮釋：

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂	呈報財務報表：資本披露
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號須在財務報表中作出額外披露。

## > 財務報表附註(續)

### 2 編製基準(續)

#### (b) 尚未生效之準則、修訂及詮釋

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而本集團並未提早採納的新訂／經修訂準則、修訂及詮釋如下：

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 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第2號修訂	以股份支付的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	可沽金融工具及清盤時產生的責任
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	對沖外國業務淨投資

本集團已開始評估採納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、修訂及詮釋或會令財務報表中有關會計項目被重列及重新計量。

### 3 主要會計政策

編製財務報表所應用之主要會計政策與過往年度所用者貫徹一致，載列如下：

#### (a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司截至6月30日止之賬目。

##### (i) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權監控其財務及營運政策的實體(包括特殊用途實體)且一般擁有其過半數投票權之股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (i) 附屬公司(續)

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收購資產、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、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

出售一家附屬公司之收益或虧損指出售所得之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之商譽之差額。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除任何耗蝕虧損撥備後入賬。附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

##### (ii) 合營企業

###### (1) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益及訂立合約性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

本集團於綜合財務報表中，共同控制實體之權益乃按照成本加以本集團之收購後應佔業績及儲備及收購產生之商譽扣除耗蝕虧損撥備入賬。共同控制實體權益亦包括長期投資而實質成為本集團投資共同控制實體淨額之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎共同控制實體之性質而變動。共同控制實體之形式闡釋如下：

###### 合資合營企業

合資合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (ii) 合營企業(續)

###### (1) 共同控制實體(續)

###### 合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。

###### 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

本集團出售資產予共同控制實體時，只確認其合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從共同控制實體購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易提供跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或蝕損，則該虧損即時確認。

共同控制實體之會計政策已因應要以權益會計法入賬而按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於共同控制實體之權益乃按照成本值減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將共同控制實體之業績按已收及應收股息入賬。

###### (2) 共同控制業務

本集團於共同控制業務所控制之資產及所產生之負債已於資產負債表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於共同控制業務所支出之費用及其賺取之收入已包括於收益表內。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制實體。

聯營公司之投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。聯營公司之投資乃包括收購時已識別產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。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之一部份。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於權益內確認。投資賬面值會根據收購後累計之儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款)本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在其聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於聯營公司之權益以成本減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。

##### (iv) 少數股東權益

本集團視與少數股東之交易為與外部人士之交易。集團因出售其權益予少數股東而產生之盈利及虧損在綜合收益表中記賬。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。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 無形資產

##### (i) 商譽

商譽指於收購日收購成本超出於集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司可識辨淨資產公平值之數額。

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購共同控制實體及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於共同控制實體及聯營公司之投資內。分開確認之商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

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

##### (ii) 商標及特許權

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

無限可用年期之特許權以成本減耗蝕列賬。該等特許權亦不予攤銷。

##### (iii) 經營權

經營權主要來自收購經營設備租務的權利。經營權乃按成本減累積計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按營運權之估計可用年期分配營運權成本。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (c) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權支付之一次性預繳費用於租賃年期以直線法於收益表中支銷，如有耗蝕，亦將在收益表支銷。於物業發展過程中，攤銷已計入發展中物業成本之一部份。

#### (d) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團佔用的物業列賬為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有的土地及以財務租賃持有之樓宇。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為財務租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。此等估值每年根據專業估值檢討。公平值變動在收益表列賬。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。在建或發展作未來投資物業用途之物業分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至興建或發展竣工為止，有關物業將於當時重新分類並其後入賬列作投資物業並以公平值入賬。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於權益內確認為物業、機器設備之重估。然而，倘公平值收益導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於收益表內確認。

#### (e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及累積耗蝕後入賬。歷史成本包括收購該項目之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。已更換部份的賬面值則被剔除入賬。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (e) 物業、機器及設備(續)

##### (i) 在建資產

所有關於在建物業、機器及設備之直接或間接成本，包括建築期間之財務費用，乃資本化為該資產之成本。

##### (ii) 折舊

在建資產不予折舊。

收費公路及橋樑之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之比率，就餘下收費期作出撥備。收費公路及橋樑之預計交通流量參考內外部資料定期檢討，並於適當時予以調整。

其他物業、機器及設備每年以直線法將其原值或賬面值減累積耗蝕根據其估計可用年期或較短之有關財務租賃年期撇銷至其估計剩餘價值。估計可用年期概括如下：

樓宇	20至40年
港口設施及碼頭設備	7至44年
電訊設備及系統	3至15年
其他資產	2至25年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

##### (iii) 出售盈虧

出售物業、機器及設備之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額並列算於收益表內。

#### (f) 附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非財務資產耗蝕

無確定使用年期或尚未可供使用之資產無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕，在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。若估計該資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況下即時將其減值至可收回金額。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於收益表內確認。可收回價值以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估耗蝕，資產以可識辨現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非財務資產之耗蝕，可在每個結算日進行檢討是否可作出撥。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (g) 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產、貸款及應收款、持至到期日投資，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個結算日重新評估有關分類。

##### (i) 按公平值透過損益列賬的財務資產

按公平值透過損益列賬及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之財務資產為持作買賣的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則分類為持作買賣用途。

##### (ii) 貸款及應收款

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

##### (iii) 持至到期日投資

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

##### (iv) 可供出售財務資產

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

定期投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益列賬的所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的財務資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (g) 投資(續)

因為按公平值透過損益列賬的財務資產類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的收益表內。可供出售財務資產公平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或耗蝕時，累計公平值調整列入收益表作為財務資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公平值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之匯兌差額進行分析。貨幣財務資產之匯兌差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之匯兌差額則於權益內確認。

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

本集團在每結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已耗蝕。對於權益性工具列為可供出售財務資產，在釐定資產是否已經耗蝕時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。就債務工具而言，減值的客觀證據包括發行人或交易對手出現重大財政困難、拖欠或逾期支付利息或本金款項；或借貸人有可能破產或進行財務重組。

若可供出售財務資產之前在收益表確認的任何耗蝕虧損計算，自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的分類為可供出售權益性工具的耗蝕虧損不會透過收益表撥回。

#### (h) 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業之成本包括土地租賃及土地使用權之預付營運租賃款、物業發展費用及撥作為成本之利息。在物業發展期間，土地租賃及土地使用權之預付營運租賃款之攤銷包括發展中物業成本內。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或打算出售。

#### (i) 待售物業

待售物業始初以由發展中物業於重列日之賬面值計量重列。其後，預付營運租賃部份以成本減累積攤銷及蝕損；建築組成成份以成本及可變現值兩者的較低者列賬。租賃土地之攤銷於收益表確認。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現值。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (j) 存貨及在建建築工程

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為估計售價減銷售費用。

在建建築工程乃以成本價加按照附註3(t)(iii)之準則入賬之應佔溢利減預期虧損準備及已收與應收之工程進度費。

#### (k) 貿易及其他債務

貿易及其他債務初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除耗蝕撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他債務設定耗蝕撥備。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，均被視為是應收款已耗蝕之跡象。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的現值兩者的差額。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。如一項應收款無法收回，其會與應收款內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

#### (l) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款、到期日為3個月或以下的現金投資及銀行透支。銀行透支於資產負債表日期列於流動負債之借貸內。

#### (m) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接所佔的新增成本自所得款項扣除後(扣除稅項)於權益入賬。

#### (n) 應付賬款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

#### (o) 撥備

當集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (p) 或然負債及或然資產

或然負債指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能引起之責任，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能產生之資產，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時才被確立為資產。

#### (q) 即期及遞延所得稅

當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。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實際頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、共同控制實體及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制撥回之時差，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (r) 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

#### (s) 可換股債券

##### (i) 附有股本部份之可換股債券

持有人可選擇轉為股本，而於轉換倘將予發行的股份數目及將予收取的代價值不會變動的  
可換股債券，入賬作為複合金融工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券的負債部份乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定。所得款  
項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合金融工具的交易成本乃按所得款項分  
配比例配發至負債及作為股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換或到期時註銷為止。  
股本部份於權益內經扣除任何稅務影響後確認。

倘債券獲轉換，相關股本部份及轉換時負債部份之賬面值乃就已發行股份轉撥至股本及股  
本溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至盈餘保留。

##### (ii) 不附有股本部份之可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含勘入式衍生工具及主債務合約  
的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的勘入式衍生工具乃入賬作為衍生財務工具，並按公平值計量。  
所得款項超出確認衍生工具部份時初始確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發  
行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平值列賬，而公平值變動於收益表確認。合約項下負債其後按攤銷  
成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換或到期時註銷為止。

倘債券獲轉換，合約項下之負債部份連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本  
及股本溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間的任  
何差額則於收益表內確認。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (t) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之代價之公平值。收益在集團內銷售對沖後及扣除銷售稅、退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而該利益金額能可靠地計算，且符合各項活動之特有準則時，則有關之收益入賬。估計以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

#### (i) 租金

租金按租約年期以直線基準入賬。

#### (ii) 物業銷售

物業銷售在風險及回報轉讓時入賬。在物業落成前已收取之訂金及分期付款列作流動負債。

#### (iii) 建築及機電工程

建築及機電工程合約之利潤乃根據每項工程合約完成百分比法入賬。此計算方法是在建工程到達某一階段，用年結日該項已付工程成本與估計總成本作參考，而可保守地把預計應有利潤入賬。當確定有可預見之虧損時將準備全數入賬。

#### (iv) 服務費

物業管理服務費、物業租賃代理費、交通服務費、保安服務費及金融服務費均在服務提供後入賬。

#### (v) 基建項目及港口經營

道路及橋樑經營之收費和貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供後入賬。

#### (vi) 電訊服務

電訊服務之台費及服務收入在服務提供後及根據數碼流動網絡及設施之用量入賬。標準服務計劃於結算日時之預繳電訊服務費將會遞延入賬，並於服務提供後入賬。提供電訊服務之收益會遞延入賬及根據顧客實際用量攤銷。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (t) 收益確認(續)

##### (vii) 百貨公司經營

銷售貨品及商品所得收入在其付運後入賬。

來自特許經營銷售的收益在銷售貨品及商品後入賬。

##### (viii) 酒店及餐廳經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

##### (ix) 利息

利息採用實際利息按時間比例確認入賬。當應收款出現減值，本集團會按原定實際利率貼現的估計未來現金流量將賬面值撇減至其可收回金額，並繼續計算貼現率作為利息收入。減值應收款之利息以原本實際息率確認。

##### (x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

#### (u) 租賃

##### (i) 財務租賃

財務租賃是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予集團之租賃。財務租賃在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)資本化。每期租金均以負債及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在收益表中支銷，以為每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(e)(ii)。

##### (ii) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之風險及回報基本上全部由出租方保留之租賃。根據經營租約作出之付款在扣除自出租方收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (v) 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本，在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

#### (w) 僱員福利

##### (i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至結算日為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債已作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

##### (ii) 獎金計劃

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

##### (iii) 界定供款計劃

界定供款計劃為退休計劃，據此，本集團須向個別實體供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。向界定供款計劃(包括強制性公積金計劃及由中華人民共和國(「中國」)市政府成立之僱員退休計劃)作出之供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款(如適用)。

##### (iv) 界定福利計劃及長期服務金

界定福利計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按年齡、工作年期及薪酬等多個因素釐定。界定福利計劃及長期服務金之界定福利成本乃採用預計單位信託成本法評估，並從收益表中支銷。根據此項方法，計劃資產按公允價值計算，而界定福利責任則採用參考距離到期時間與有關負債相近之外匯基金票據於結算日之市場收益率釐定之利率計算，作為估計未來現金流出之現值。精算收益及虧損中超過計劃責任現值及計劃資產公允價值之較高者之10.0%金額，乃於參與計劃僱員之預期平均剩餘服務年期內於收益表中確認。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 僱員福利(續)

##### (v) 以股份為基礎的補償

本集團設有多項以股本支付及以股份為基礎之薪酬計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考於授予日授予的認股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予行使認股權的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並於餘下歸屬期間對權益作出相應調整。

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)及股本溢價。

#### (x) 外幣匯兌

##### (i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除符合在權益中遞延入賬之現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以結算日的匯率在收益表確認。

以外幣為單位且分類為可供出售的貨幣性證券的公允值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於綜合損益表內確認，而賬面值的其他變動於權益內確認。

按公平值透過損益列賬的非貨幣財務資產之匯兌差額，乃列為公平值損益的一部份。可供出售非貨幣財務資產的匯兌差額則計入權益。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (x) 外幣匯兌(續)

##### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的匯率換算；
- (2) 每份收益表內的收入和費用按該收益表期間平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入權益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按資產負債表日期的匯率換算。

#### (y) 保險合約

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

本集團將有關給予若干物業買家之按揭信貸、給予其關連人士之擔保之財務擔保合約及提供予非全資附屬公司之稅項賠償保證視為保險合約。

#### (z) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而該產品或服務的風險和回報與其他業務分部有所不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部有所不同。

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分部資料則作為從次要形式呈列。

## > 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (z) 分部報告(續)

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、無形資產、財務資產、待發展物業、其他資產、發展中及待售物業、存貨及應收款。分部負債指經營負債，而不包括例如稅項及借貸等項目。資本性開支包括購入投資物業、物業、機器及設備及無形資產，當中包括因收購附屬公司而添置之資產。

#### (aa) 股息分派

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

### 4 財務風險管理及公平價值估算

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

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

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務。本集團內之個體會由於未來商業交易、其功能貨幣以外之外幣計值之貨幣資產及負債而承受外匯風險。

本集團現時沒有外幣對沖政策，其緊密監察匯率變動來管理外匯風險，亦會於需要時考慮利用遠期外匯合約減少所承受的風險。

於2008年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有美元貨幣資產淨值為815.3百萬港元(2007年：3,304.3百萬港元)。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因而認為美元沒有重大的外匯風險。

於2008年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有美元的貨幣資產淨值為871.2百萬港元(2007年：3,386.8百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會減少／增加43.6百萬港元(2007年：169.3百萬港元)。

於2008年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有港元的貨幣負債淨值為3,295.3百萬港元(2007年：1,501.4百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會增加／減少164.8百萬港元(2007年：75.1百萬港元)。

## > 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並以假設於結算日出現匯率變動而釐定。上述變動指管理層就直至下個年度結算日期間可能出現的匯率變動作出評估。於2008年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定之外匯風險乃由於使用非功能貨幣結算貨幣資產及負債；並無計入及將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

##### (ii) 利率風險

本集團因計息資產及負債所涉及的利率變動而導致出現利率風險。現金流量利率風險乃因市場利率轉變會令財務工具因不同利率產生不同現金流量的風險。除計息現金存款，向客戶提供之貸款，應收共同控制實體及聯營公司金額外，本集團並無重大計息資產，而本集團大部分收入及營運產生之現金流量均不受市場利率變動影響。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動影響，令本集團有現金流量利率風險。公平值利率風險乃財務資產或負債之價值因市場利率變動而波動之風險。本集團之借貸乃定息計算，故本集團面對公平值利率風險。

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

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點，本集團之除稅前溢利會減少／增加153.8百萬港元(2007年：137.3百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並被應用在於結算日存有利率風險之金融工具。100個基點的上升／下跌指管理層就直至下個年度結算日期間可能出現的外幣匯率變動作出之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息財務資產之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

## > 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 價格風險

由本集團持有之上市或非上市股本投資以公平值計算，故本集團承受股本證券價格風險。可供出售之財務資產公平值產生之收益及虧損以及按公平價值入賬而其變動計入損益表之財務資產分別於權益表及收益表入賬。本集團持有之上市及非上市股本投資受定期監察，並進行其對本集團長期策略性計劃之相關程度作評估。本集團並無承受商品價格風險。

於2008年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市股本投資上升／下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別上升／下跌144.2百萬港元及1,189.4百萬港元(2007年：50.9百萬港元及920.1百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

#### (b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自銀行存款、貿易、其他債務人及集團內的公司、共同控制實體及聯營公司之應收賬項。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

存款一般存放於高信貸水平的金融機構。貿易應收款主要包括來自物業銷售及租賃及其他服務之貿易應收款。應收貸款一般附有按當時市場利率釐定之利息，並附有抵押品作抵押。本集團及本公司定期檢討及跟進任何逾期款項，以盡量減低信貸風險。由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故有關第三方顧客之貿易應收款之信貸風險並不集中。現時全球金融動盪，在這情況下，本集團會監控其信貸管理之程序及政策。

此外，本集團及本公司透過控制及影響附屬公司、共同控制實體及聯營公司之營運政策及定期審閱其財務狀況，提供相應的財務援助，以監察其所承受的信貸風險。

## &gt; 財務報表附註(續)

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

## (b) 信貸風險(續)

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國大陸相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各結算日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2008年6月30日，於財務報表並無作出撥備(2007年：無)。

## (c) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有未動用之已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表按資產負債表所載合約到期日前的餘下期間(以相關到期日分類排列)分析本集團及本公司之財務負債。表中所披露為合約非折現現金流量。

## 集團賬

	面值 百萬港元	合約性 非折現 現金總流量 百萬港元			
		即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元	
<b>於2008年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	18,749.1	18,749.1	18,620.1	110.3	18.7
共同控制實體欠款	2,616.2	2,616.2	2,616.2	—	—
聯營公司欠款	588.3	588.3	588.3	—	—
短期借貸	4,608.9	4,661.6	4,661.6	—	—
長期借貸	38,554.8	43,080.2	8,421.0	25,449.5	9,209.7
<b>於2007年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	16,209.5	16,209.5	15,534.8	645.3	29.4
共同控制實體欠款	1,920.2	1,920.2	1,920.2	—	—
聯營公司欠款	482.1	482.1	482.1	—	—
短期借貸	8,612.3	8,710.9	8,710.9	—	—
長期借貸	32,973.6	38,842.6	6,475.0	21,317.1	11,050.5

## > 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

##### 公司賬

	面值 百萬港元	合約性 非折現 現金總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
<b>於2008年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	1,160.5	1,160.5	1,160.5	—	—
附屬公司欠款	21,205.3	21,205.3	21,205.3	—	—
聯營公司欠款	56.5	56.5	56.5	—	—
短期借貸	36.7	38.4	38.4	—	—
<b>於2007年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	1,003.0	1,003.0	1,003.0	—	—
附屬公司欠款	24,053.8	24,053.8	24,053.8	—	—
聯營公司欠款	37.3	37.3	37.3	—	—
短期借貸	26.9	29.3	29.3	—	—

#### (d) 資本管理風險

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他權益持有者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資本成本。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、共同控制實體及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。在現時的全球金融動盪下，本集團會繼續以審慎的方針管理其資本。

本集團以本集團之資本負債比率為基準監察資本。資本負債比率乃以債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃以總借貸(不包括少數股東貸款)減現金及銀行存款計算。

## &gt; 財務報表附註(續)

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

## (d) 資本管理風險(續)

於2008年及2007年6月30日之負債比率如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括少數股東貸款)	<b>40,733.6</b>	39,478.0
減：銀行及現金存款	<b>13,803.9</b>	15,400.1
綜合債務淨額	<b>26,929.7</b>	24,077.9
總權益	<b>94,806.1</b>	78,483.8
負債比率	<b>28.4%</b>	30.7%

於2008年6月30日負債比率之減少主要因總權益增加。

## (e) 公平值估算

本集團財務工具之賬面值如下：

- (i) 上市投資以市場價值入賬。本集團所持財務資產之市場報價乃結算日之買入價。非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。
- (ii) 財務負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團可得之相類財務工具現行市場利率以現值計算。
- (iii) 由於銀行存款、應收賬及應收款項、應付賬、短期借貸及撥備將於短期內到期，因此該等資產及負債之賬面值與其公平值相若。

## > 財務報表附註(續)

### 5 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設，從定義上說，所得出之會計估算難免偏離有關實際結果。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

#### (a) 可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值

並非於活躍市場交易的可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬的財務資產之公平值乃使用估值技術釐定。本集團按其判斷選擇多項方法(例如現金流量折現模式及期權定價模式)及主要按各結算日的市況作出假設。

#### (b) 投資物業估值

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

於2008年6月30日，假設其他因素維持不變，投資物業市值上升/下跌8%，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌2,526.2百萬港元(2007年：2,100.2百萬港元)。

#### (c) 物業、機器及設備耗蝕及可用年期之估計

物業、機器及設備是長壽命的，但亦可能受制於技術過時。年度折舊受集團分配到各種物業、機器及設備之可用年期之估計所影響。可用年期之估計由管理層每年檢討，考慮因素包括技術變動、預期運用狀況和有關資產的實質狀況有關。

管理層亦定期檢討有否任何減值的跡象。倘資產的賬面值低於其可收回價值(以淨售價或在用價值兩者之較高者為準)，管理層將會確認減值虧損。於釐定在用價值時，管理層評估預期來自持續使用資產及使用年期終結時出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時需作出估算及判斷。管理層按若干假設，例如市場競爭及發展及業務預期增長以估算未來現金流量。

## > 財務報表附註(續)

### 5 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (d) 資產耗蝕

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產出單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何耗蝕。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化之估計。

本集團透過評估投資之公平值低於其成本之時間長短及幅度，釐定投資是否出現耗蝕。此項評估會因行業及分部表現、技術改進以及營運及融資現金流量等因素而受影響。

本集團評估是否有客觀跡象顯示訂金、貸款及應收款項出現耗蝕，並以適用折現率根據對未來現金流量之水平及時間長短之估計，確認耗蝕。應收款能否收回之最終結果及現金流量水平，將對所需之耗蝕金額構成影響。

#### (e) 待發展／發展中及待售物業耗蝕

本集團根據其對待發展／發展中及待售物業所進行之變現能力評估，並根據過往經驗及當時市場環境估計之銷售淨值及完工成本，將其賬面值撇減至可變現淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。確認撇減時須運用判斷及估算。

#### (f) 財務擔保及稅務賠償保證

本集團於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

對於就若干物業買家所作出之財務擔保，本集團考慮有關物業的可變現淨值相對於其拖欠的按揭本金及利息兩者之差額。

就提供予非全資附屬公司之稅務賠償保證而言，本集團根據對未來市況及經濟環境之估計就有關物業發展項目之成本及有關中國大陸稅務責任之潛在風險作出估計。由於未來現金流量無法可靠估計，因此可能影響所需之撥備金額及未來對最終之應付稅項金額之釐定。當潛在責任可以可靠釐定，本集團將於有關財政年度內計提有關撥備。即或不然，該歸屬於本集團及本公司的潛在風險會在附註44中披露為或然負債。

## > 財務報表附註(續)

### 5 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (g) 所得稅

本集團須繳付多個司法權區之所得稅。於決定所得稅撥備時，主要是依靠判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。倘該等交易之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定的財政年度內之即期稅項及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴對於將來有否足夠應課稅溢利以扣減稅項虧損之期望。彼等實質之可動用數額或會不同。

#### (h) 建築工程之收入及成本之估計

本集團根據建築工程個別合約之完成百分率確認其合約收入。本集團於合約進行期間，檢討及修訂各建築合約之收入、合約成本、修訂合約及合約申索估計。工程收入預算乃根據相關合約所載之條款而定。工程成本預算主要包括分包費用及材料成本，由管理層按所涉及之主要承包商、供應商或銷售商不時提供之報價以及管理層的經驗而釐定。為確保預算準確合時，管理層定期檢討管理預算，將預算款項與實際支付款項作比較。

### 6 收入及分部資料

	2008年 百萬元	2007年 百萬元
收入		
租務	1,433.2	1,210.3
物業銷售	4,632.9	2,916.7
合約工程	10,982.6	10,030.5
服務提供	5,868.9	3,557.9
基建項目經營	327.4	299.5
電訊服務	962.1	890.0
百貨經營	2,236.0	1,704.1
酒店營運	2,505.0	2,331.4
其他	412.7	344.1
總收入	29,360.8	23,284.5

本集團之業務分為物業投資、物業發展、服務、基建項目、電訊、百貨、酒店營運及其他業務(包括媒體、科技及其他策略性業務)分部。

> 財務報表附註(續)

6 收入及分部資料(續)

(a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>2008年</b>										
對外	1,433.2	4,632.9	16,851.5	327.4	962.1	2,236.0	2,505.0	412.7	—	29,360.8
內部分部	228.5	—	1,856.8	—	65.1	—	—	—	(2,150.4)	—
收入	1,661.7	4,632.9	18,708.3	327.4	1,027.2	2,236.0	2,505.0	412.7	(2,150.4)	29,360.8
分部業績	1,036.8	1,008.5	1,019.4	130.2	(44.3)	434.3	599.2	139.0	—	4,323.1
其他收益·淨值	86.8	88.3	16.6	(16.2)	(323.1)	1,690.4	112.1	519.8	—	2,174.7
投資物業公平值變動	4,022.6	—	—	—	—	—	—	—	—	4,022.6
未分攤企業費用										(638.2)
營業溢利										9,882.2
財務收入										1,016.9
財務費用										(1,282.0)
										9,617.1
應佔業績										
共同控制實體	581.7	1,670.0	335.6	967.0	—	—	18.1	22.4	—	3,594.8
聯營公司	519.0	25.6	143.8	188.5	62.6	—	0.8	22.1	—	962.4
除稅前溢利										14,174.3
稅項										(1,444.0)
本年度溢利										12,730.3
分部資產	34,133.8	44,384.0	15,446.2	2,421.2	1,281.3	3,554.6	3,294.8	6,446.0	—	110,961.9
共同控制實體權益	4,118.3	11,787.8	4,269.2	8,552.3	—	—	1,036.1	654.1	—	30,417.8
聯營公司權益	3,181.9	1,528.3	2,233.1	849.4	2,207.5	—	116.7	46.4	—	10,163.3
未分攤資產										14,085.2
總資產										165,628.2
分部負債	520.7	5,817.5	9,795.2	414.7	221.4	1,603.2	1,242.9	1,502.3	—	21,117.9
未分攤負債										49,704.2
總負債										70,822.1
資本性開支	2,099.3	491.5	1,050.4	4.0	69.1	294.8	1,235.0	38.8	—	5,282.9
折舊及攤銷	65.2	162.6	134.1	92.4	99.3	153.1	211.3	49.0	—	967.0
耗蝕支出及撥備	19.6	16.1	20.1	38.6	323.1	—	3.2	212.0	—	632.7

## > 財務報表附註(續)

### 6 收入及分部資料(續)

#### (a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料(續)

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2007年										
對外	1,210.3	2,916.7	13,588.4	299.5	890.0	1,704.1	2,331.4	344.1	—	23,284.5
內部分部	173.9	—	1,345.3	—	69.3	—	—	—	(1,588.5)	—
收入	1,384.2	2,916.7	14,933.7	299.5	959.3	1,704.1	2,331.4	344.1	(1,588.5)	23,284.5
分部業績	779.2	310.2	572.4	84.1	(73.1)	247.0	621.2	(106.8)	—	2,434.2
其他收益·淨值	(18.4)	(44.6)	164.6	(23.1)	14.8	32.9	(1.9)	1,526.8	—	1,651.1
投資物業公平值變動	1,263.9	—	—	—	—	—	—	—	—	1,263.9
未分攤企業費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,313.6)
營業溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,035.6
財務收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	817.8
財務費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,173.3)
應佔業績	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,680.1
共同控制實體	408.7	236.4	335.5	716.5	—	—	53.1	(86.1)	—	1,664.1
聯營公司	287.8	41.4	258.4	316.5	493.2	—	0.6	(72.1)	—	1,325.8
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,670.0
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(902.5)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,767.5
分部資產	27,486.7	35,755.3	18,609.9	2,155.7	1,598.8	2,414.2	2,161.3	3,774.5	—	93,956.4
共同控制實體權益	3,768.6	9,471.0	3,382.8	6,222.0	—	—	831.3	617.8	—	24,293.5
聯營公司權益	2,772.5	1,389.0	1,778.6	1,961.2	2,256.5	—	128.8	53.7	—	10,340.3
未分攤資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,508.9
總資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	144,099.1
分部負債	406.9	5,811.9	8,483.8	427.3	383.6	1,333.5	747.3	1,246.4	—	18,840.7
未分攤負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,774.6
總負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65,615.3
資本性開支	101.1	210.4	187.1	1.5	86.7	138.0	56.0	42.6	—	823.4
折舊及攤銷	38.7	129.3	110.2	87.4	84.4	155.2	158.2	41.6	—	805.0
耗蝕支出及撥備	—	43.8	1.0	81.1	19.4	—	—	146.9	—	292.2

## &gt; 財務報表附註(續)

## 6 收入及分部資料(續)

## (b) 次要分部報告形式 — 地區分部資料

	收入 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
<b>2008年</b>			
香港及其他	<b>15,879.1</b>	<b>66,936.1</b>	<b>2,714.9</b>
中國大陸	<b>7,764.9</b>	<b>41,864.0</b>	<b>2,554.5</b>
澳門	<b>5,716.8</b>	<b>2,161.8</b>	<b>13.5</b>
	<b>29,360.8</b>	<b>110,961.9</b>	<b>5,282.9</b>
<b>2007年</b>			
香港及其他	12,167.9	63,168.7	500.5
中國大陸	6,007.8	29,362.1	322.6
澳門	5,108.8	1,425.6	0.3
	23,284.5	93,956.4	823.4

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

## 7 其他收入

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
股息收入		
上市股份投資	<b>22.8</b>	15.8
非上市股份投資	<b>87.0</b>	36.5
	<b>109.8</b>	52.3

## > 財務報表附註(續)

### 8 其他收益，淨值

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
撥備撥回		
應收貸款	0.8	13.8
其他應收款	126.0	64.8
派威公司款項收回(附註)	431.5	1,593.6
購入之淨資產公平值超逾收購		
附屬公司權益成本	129.5	11.1
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	1.1	7.8
被視作出售附屬公司權益收益	1,695.3	125.7
出售淨溢利／(虧損)		
物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權	40.4	(25.3)
可供出售財務資產	203.9	18.6
按公平值透過損益列賬財務資產	50.5	9.1
附屬公司	47.4	122.8
附屬公司部份權益	81.0	9.6
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(368.6)	(83.9)
無形資產	(8.1)	(36.3)
可供出售財務資產	(34.2)	(12.0)
擬投資訂金	—	(9.5)
應收貸款	(189.1)	(144.3)
其他資產	(32.7)	(6.2)
被視作出售附屬公司權益虧損	—	(8.3)
	<b>2,174.7</b>	<b>1,651.1</b>

附註：於2004年5月，新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院(「法院」)提出有關派威公司及派威公司的總裁兼創辦人Tony Qu先生的申訴(「新世界信息科技申訴」)。根據新世界信息科技申訴，新世界信息科技指稱新世界信息科技因基於Tony Qu先生及派威的陳述，與派威公司訂立多項協議，據此，本集團投資於派威公司，並作出多項有關視頻點播和其他數碼廣播與相關技術及增值服務技術之貨品及服務之採購訂單。本集團已支付約50億港元，作為對派威公司之投資及貸款，以及向派威公司購入貨品及服務，本集團已於過往年度就此作出全數撥備。

於2006年12月27日，法院裁定Tony Qu先生及派威公司敗訴，並須向新世界信息科技賠償超過28億美元(相當於21,840百萬港元)(「裁決」)。該金額包括懲罰性金額為數20億美元(相當於約15,600百萬港元)。新世界信息科技已根據裁決向Tony Qu先生及派威公司追討其應收之判給金額，包括他們的全部資產。根據董事的最佳估計及經考慮新世界信息科技可收回之派威餘下資產，本集團已於截至2008年6月30日止年度確認「派威」訴訟收回總額2,025.1百萬港元(2007年：1,593.6百萬港元)，而其中431.5百萬港元乃於本年度內確認。

## &gt; 財務報表附註(續)

## 9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括／(扣除)下列收支項目：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
投資物業租金收入總額	1,230.9	1,050.3
支出	(337.9)	(311.3)
	<b>893.0</b>	739.0
證券業務產生的孖展及其他借貸的利息收入，包括在收入中	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純利	22.0	1.2
買賣外匯合約的純利	7.3	—
存貨出售成本	(4,851.4)	(3,441.6)
折舊		
租賃之物業、機器及設備	—	(23.4)
自置之物業、機器及設備	(759.0)	(612.1)
攤銷		
無形資產	(11.2)	(3.6)
租賃土地及土地使用權(附註)	(196.8)	(165.9)
營運租約租金支出		
土地及樓宇	(681.7)	(543.9)
其他設備	(13.5)	(8.7)
員工成本(附註15(a))	(4,340.9)	(3,969.5)
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)
外幣兌換收益淨額	324.2	16.9
核數師酬金		
審核服務	(52.8)	(50.5)
非審核服務	(3.5)	(2.6)

附註：租賃土地及土地使用權之攤銷分別按待發展物業及發展中物業資本化數額後入賬，數額分別為68.8百萬港元及169.4百萬港元(2007年：66.0百萬港元及133.6百萬港元)。

## > 財務報表附註(續)

### 10 財務費用

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
銀行借款及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,247.4	1,301.3
毋須於五年內悉數償還	48.0	18.9
須於五年內悉數償還之財務租約利息	—	3.3
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	104.4	9.7
毋須於五年內悉數償還	311.2	22.0
少數股東貸款利息		
須於五年內悉數償還	9.9	5.9
毋須於五年內悉數償還	49.7	35.0
財務工具公平值虧損	—	0.3
借貸成本總額	1,770.6	1,396.4
發展中物業利息資本化	(488.6)	(223.1)
	1,282.0	1,173.3

### 11 稅項

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	445.4	385.3
中國大陸及海外稅項	337.7	204.7
中國大陸土地增值稅	143.9	117.6
遞延稅項		
投資物業之估值	587.1	273.6
暫時差異	132.6	5.6
稅率變動影響	(202.7)	(84.3)
	1,444.0	902.5

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

中國大陸及海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由3.0%至33.0%(2007年：3.0%至33.0%)不等。

中國大陸土地增值稅是以土地增值之金額，即出售物業所得款項扣除可抵扣之支出(包括土地使用權成本及物業發展支出)的30.0%至60.0%(2007年：30.0%至60.0%)不等的累進稅率計算。

> 財務報表附註(續)

11 稅項(續)

於2007年3月16日，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》(「新所得稅法」)，國內及外資企業所得稅稅率劃一為25.0%，由2008年1月1日起生效。因此，自2008年1月1日起，有關之企業所得稅及截至2007/2008年財政年度之遞延稅項已透過應用新所得稅法之相關稅率入賬。

應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為數973.7百萬港元及179.9百萬港元(2007年：273.3百萬港元及139.9百萬港元)，已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績計入收益表內。

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
除稅前及不包括共同控制實體及聯營公司應佔業績之溢利	9,617.1	3,680.1
按稅率16.5%(2007年：17.5%)計算	1,586.8	644.0
其他國家不同稅率之影響	86.1	100.5
無須課稅之收入	(871.7)	(542.8)
不可扣稅之支出	533.9	501.0
未確認之稅損	165.6	138.9
未確認之暫時差異	74.5	47.7
稅項減免	(7.2)	(36.9)
使用早前未有確認之稅損	(84.2)	(74.8)
稅率變動影響	(202.7)	(84.3)
未分派溢利之遞延稅項	37.8	—
其他	(18.8)	91.6
	1,300.1	784.9
中國大陸土地增值稅	143.9	117.6
稅項支出	1,444.0	902.5

12 股東應佔溢利

列入公司財務報表之股東應佔溢利為1,630.5百萬港元(2007年：675.3百萬港元)。

## > 財務報表附註(續)

### 13 股息

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
中期股息，每股0.18港元(2007年：0.15港元)	672.6	553.8
擬派末期股息，每股0.25港元(2007年：0.25港元)	939.6	928.3
	<b>1,612.2</b>	1,482.1
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	391.3	382.5
末期股息	*	543.5

\* 有關2008年擬派末期股息，已假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息而作出全數準備。

於2008年10月14日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.25港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2009年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

### 14 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
股東應佔溢利	9,674.4	4,312.9
潛在攤薄股份之影響：		
可換股債券利息開支	259.9	18.2
附屬公司業績攤薄影響調整	(99.4)	(9.3)
	<b>9,834.9</b>	4,321.8
		股份數目(百萬)
	2008年	2007年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,732.8	3,676.1
潛在攤薄股份之影響：		
可換股債券	224.0	16.6
購股權	1.1	2.5
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>3,957.9</b>	3,695.2

## &gt; 財務報表附註(續)

## 15 員工成本

## (a) 員工成本

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	3,980.0	3,118.7
退休成本 — 界定福利計劃(附註(b)(i))	2.4	(1.6)
退休成本 — 界定供款計劃(附註(b)(ii))	172.5	138.6
購股權(附註(c))	186.0	713.8
	<b>4,340.9</b>	3,969.5

員工成本包括董事酬金。

## (b) 退休福利成本

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

## (i) 界定福利計劃

本集團之界定福利計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信託成本法進行估值。界定福利計劃乃由華信惠悅顧問有限公司進行估值。

於資產負債表內確認之款項如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
界定福利責任之現值	(91.3)	(70.2)
計劃資產之公平值	146.7	135.5
未確認之精算收益	(33.6)	(41.4)
退休福利資產(附註28)	21.8	23.9

界定福利責任現值之變動如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於年初	70.2	72.7
利息成本	4.1	3.2
現時服務成本	3.8	3.9
僱員供款	1.7	1.7
已付福利	(3.6)	(8.9)
轉入	0.3	1.4
精算虧損／(收益)	14.8	(3.8)
於年終	91.3	70.2

## > 財務報表附註(續)

### 15 員工成本(續)

#### (b) 退休福利成本(續)

##### (i) 界定福利計劃(續)

計劃資產之公平值變動如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於年初	135.5	114.2
預計計劃資產回報	9.6	7.9
僱員供款	1.7	1.7
本集團供款	0.3	0.9
已付福利	(3.6)	(8.9)
轉入淨額	0.3	1.4
精算收益	2.9	18.3
於年終	146.7	135.5

於收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
現時服務成本	3.8	3.9
利息成本	4.1	3.2
預計計劃資產回報	(9.6)	(7.9)
確認之淨精算虧損／(收益)	4.1	(0.8)
計入員工成本總計(附註(a))	2.4	(1.6)

計劃資產之實際回報為11.6百萬港元(2007年：26.2百萬港元)。

	2008年	2007年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	3.5%	5.0%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	4.0%	4.0%

計劃資產之公平值分析如下：

權益性工具	66.2%	72.0%
債務工具	27.1%	21.2%
其他資產	6.7%	6.8%

計劃資產之公平值不包括有關本公司任何自有財務工具及由本集團佔用或使用之物業或其他資產之款項。

## &gt; 財務報表附註(續)

## 15 員工成本(續)

## (b) 退休福利成本(續)

## (i) 界定福利計劃(續)

預計計劃資產回報乃考慮現行投資政策相關資產所提供之預計回報後釐定。定息投資預計收益乃以截至結算日之贖回收益總額為基準。權益性投資之預計回報反映市場之長期實際回報率。

本集團預計無須向截至2009年6月30日止年度界定福利計劃供款，截至2008年6月30日止年度界定福利計劃預計供款預計為0.2百萬港元。

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
界定福利責任現值	<b>(91.3)</b>	(70.2)	(72.6)
計劃資產公平值	<b>146.7</b>	135.5	114.2
盈餘	<b>55.4</b>	65.3	41.6
界定福利責任經驗調整	<b>1.3</b>	1.5	(0.4)
計劃資產經驗調整	<b>2.9</b>	18.4	6.7

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

## (ii) 界定供款計劃

本集團在香港設有多項界定供款計劃，即職業退休計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。職業退休計劃按照僱員薪金之5.0%至21.0%供款，視乎僱員之年資而定。由2000年12月1日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5.0%至15.0%，視乎僱員之年資而定。

本集團亦就中國若干附屬公司及合營企業向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。

在收益表支銷之計劃供款為172.5百萬港元(2007年：138.6百萬港元)，並已扣除沒收供款5.4百萬港元(2007年：4.7百萬港元)。尚餘1.0百萬港元(2007年：1.1百萬港元)沒收供款可用作扣減未來供款。

## > 財務報表附註(續)

### 15 員工成本(續)

#### (c) 購股權

本公司及其附屬公司，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)、新創建集團有限公司(「新創建」)、新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)及大福證券集團有限公司(「大福」)設有購股權計劃，而授出購股權予合資格人士、僱員及董事分別認購本公司、新世界中國地產、新創建、新世界百貨及大福股份。

持有購股權詳列如下：

給予者	授予日期	行使價 港元	2007年				2008年			於2008年 6月30日 可行使之 購股權 數目	附註
			7月1日	授予	調整	行使	失效/註銷	6月30日			
本公司	2007年3月19日	17.756	136,220,000	—	—	(2,806,000)	(480,000)	132,934,000	118,444,000	(i)	
	加權平均行使價(港元)		17.756	—	—	17.756	17.756	17.756	17.756		
新世界 中國地產	2001年6月29日至 2007年7月11日	0.912至 6.710	11,702,100	17,700,800	—	(4,136,700)	(958,600)	24,307,600	7,622,640	(ii)	
	加權平均行使價(港元)		3.484	6.986	—	2.063	4.428	6.239	6.056		
新創建	2003年7月21日至 2008年1月28日	3.711至 20.591	1,480,167	30,394,000	13,158	(770,125)	(68)	31,117,132	31,117,132	(iii)	
	加權平均行使價(港元)		3.711	16.301	0.354	3.711	3.711	16.007	16.007		
新世界百貨	2007年11月27日至 2008年3月25日	8.440至 8.660	—	24,128,000	—	—	(70,000)	24,058,000	—	(iv)	
	加權平均行使價(港元)		—	8.622	—	—	8.660	8.622	—		
大福	2003年9月5日至 2007年12月1日	0.941至 6.090	3,300,000	28,700,000	—	(2,950,000)	(200,000)	28,850,000	350,000	(v)	
	加權平均行使價(港元)		1.042	6.090	—	1.028	6.090	6.030	1.163		

附註：

- (i) 除 112,300,000 份購股權可於 2007 年 3 月 19 日至 2012 年 3 月 18 日期間行使外，所有尚未行使之購股權分 5 組及可分別於 2007 年 3 月 19 日、2008 年 3 月 19 日、2009 年 3 月 19 日、2010 年 3 月 19 日及 2011 年 3 月 19 日起至 2012 年 3 月 18 日止期間行使。
- (ii) 除 (1) 700,000 份購股權(每股行使價為 2.300 港元)分 2 組及行使期由接納購股權建議之授出日期後 1 個月期限屆滿時起計 2 年內行使；以及 (2) 13,180,000 份購股權(每股行使價為 6.972 港元)分 3 組及行使期由接納購股權建議之授出日期後 1 個月期限屆滿時起計 3 年內行使。所有尚未行使之購股權分 5 組及行使期由接納購股權建議之授出日期後 1 個月期限屆滿時起計之 5 年內行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為 35,204,000 港元(2007 年：8,757,000 港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由 5.24 港元至 8.07 港元(2007 年：2.825 港元至 6.710 港元)，行使價由 5.26 港元至 8.07 港元(2007 年：2.865 港元至 6.710 港元)，股價波幅為介乎 42% 至 45%(2007 年：43% 至 47%) 不等，購股權之預期年期為 3 至 5 年(2007 年：5 年)，預期股息率為 0.83% 至 1.20%(2007 年：0% 至 1.33%)，無風險利率為 2.24% 至 4.06%(2007 年：3.68% 至 4.78%) 及次佳行使因素為 1.5 倍至 1.74 倍(2007 年：1.55 倍至 1.74 倍)(即計及提早行使購股權表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據新世界中國地產過往 5 年每日股價之統計分析計算。

## > 財務報表附註(續)

### 15 員工成本(續)

#### (c) 購股權(續)

附註：(續)

- (iii) 購股權可於2012年8月21日或以前行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為16.20港元(其後調整至16.193港元)及20.60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4.90%及購股權的預計年期為5年。

- (iv) 全部未行使的購股權分為5批及在購股權獲接納而授出之日後一年期限屆滿時起計的5年內行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為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。

- (v) 購股權可於2016年5月31日或以前行使。

於截至2008年6月30日止年度大福授出購股權之公平值為16.1百萬港元(每份為0.56港元)及確認購股權開支為數2.7百萬港元。

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-舒爾斯購股權訂價模式釐定，並已考慮授出購股權的條款及條件。該模式的主要數據為股息率為7.03%、預期波幅為43.61%、無風險利率為1.21%、預期購股權年期為一年及加權平均股價為5.69港元。

預期購股權年期乃以過去3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。

- (vi) 二項式定價模式及柏力克-舒爾斯期權定價模式須加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

> 財務報表附註(續)

16 董事及五名最高酬金人士酬金

(a) 董事酬金

董事姓名	袍金 百萬港元	薪金、津貼 及實物利益 百萬港元	花紅 百萬港元	退休計劃 供款 百萬港元	購股權 價值 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2008年6月30日止年度</b>						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.7	21.6	1.9	1.2	10.4	35.8
沈弼勳爵	0.3	—	—	—	—	0.3
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭裕培先生(辭世)	0.1	—	—	—	—	0.1
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
楊秉樑先生	0.3	—	—	—	—	0.3
查懋聲博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家成先生	0.4	3.1	0.5	0.3	0.5	4.8
梁志堅先生	0.4	5.0	0.8	0.5	0.1	6.8
周桂昌先生	0.3	3.8	0.6	0.4	0.1	5.2
何厚浹先生	0.2	—	—	—	—	0.2
李聯偉先生	0.5	—	—	—	0.2	0.7
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭志剛先生	0.5	2.8	0.2	0.1	1.5	5.1
<b>總計</b>	<b>4.9</b>	<b>36.3</b>	<b>4.0</b>	<b>2.5</b>	<b>12.8</b>	<b>60.5</b>
<b>截至2007年6月30日止年度</b>						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	220.4	220.7
鄭家純博士	0.7	17.3	1.3	0.8	220.4	240.5
沈弼勳爵	0.3	—	—	—	1.8	2.1
冼為堅博士	0.2	—	—	—	1.8	2.0
鄭裕培先生	0.2	—	—	—	1.2	1.4
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	1.8	2.0
楊秉樑先生	0.3	—	—	—	1.8	2.1
查懋聲博士	0.3	—	—	—	1.8	2.1
鄭家成先生	0.4	2.8	0.4	0.3	2.7	6.6
梁志堅先生	0.4	4.5	0.7	0.4	220.4	226.4
周桂昌先生	0.3	3.5	0.6	0.4	2.7	7.5
何厚浹先生	0.2	—	—	—	1.2	1.4
李聯偉先生	0.5	—	—	—	1.8	2.3
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	1.2	1.4
鄭志剛先生	0.2	1.3	0.1	0.2	0.8	2.6
<b>總計</b>	<b>4.7</b>	<b>29.4</b>	<b>3.1</b>	<b>2.1</b>	<b>681.8</b>	<b>721.1</b>

> 財務報表附註(續)

16 董事及五名最高酬金人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

袍金付予獨立非執行董事為數1.4百萬港元(2007年: 1.4百萬港元)。除授予獨立非執行董事之認股權, 彼等並沒有收取其他酬金。

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

(b) 五名最高酬金人士

年內本集團5名最高薪酬人士酬金包括1名董事(2007年: 3名董事), 彼等之酬金已反映於以上。年內應付其餘4名(2007年: 2名)人士之酬金如下:

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
薪金及其他酬金	41.0	16.3
退休金計劃供款	0.9	0.4
購股權	6.7	1.2
	<b>48.6</b>	17.9

向該等人士支付之酬金組別如下:

酬金組別(港元)	2008年	2007年
8,500,001至9,000,000	—	1
9,500,001至10,000,000	—	1
11,500,001至12,000,000	2	—
12,000,001至12,500,000	1	—
13,000,001至13,500,000	1	—
	<b>4</b>	2

年內, 本集團並無支付任何獎金予董事或5位最高薪酬人士作為吸引彼等加入、加入本集團後, 或離職時之補償。年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

> 財務報表附註(續)

17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於年初	26,252.0	23,145.2	42.0	36.5
匯兌差額	666.8	142.5	—	—
收購附屬公司	880.8	—	—	—
添置	253.0	94.2	—	—
由物業、機器及設備、 租賃土地及土地使用權 (轉出)／轉入	(449.6)	548.5	—	—
由發展中物業轉入	—	1,078.8	—	—
出售	(47.7)	(21.1)	—	—
公平值之改變	4,022.6	1,263.9	8.0	5.5
於年終	31,577.9	26,252.0	50.0	42.0

投資物業已於2008年6月30日由獨立、專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、威格斯有限公司及卓德萊坊測量師行重估。重估乃根據市場值。

已作貸款及借貸抵押之投資物業公平值合計為12,845.3百萬港元(2007年：9,651.5百萬港元)(附註39)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	10,414.8	8,974.8
租約10至50年	14,091.4	12,155.4
租約少於10年	118.0	106.0
香港以外：		
租約逾50年	107.4	100.7
租約10至50年	6,846.3	4,915.1
	31,577.9	26,252.0

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

> 財務報表附註(續)

18 物業、機器及設備

	集團賬					公司賬	
	樓宇 百萬港元	港口設施 百萬港元	收費 道路、 橋樑及 電訊設備 及系統 百萬港元	其他 百萬港元	在建工程 百萬港元	合計 百萬港元	百萬港元
原值							
於2007年7月1日	2,879.3	2,144.3	2,465.9	4,972.9	542.3	13,004.7	3.3
匯兌差額	194.0	240.0	—	218.2	5.7	657.9	—
收購附屬公司	442.5	—	—	26.9	—	469.4	—
出售附屬公司	(14.1)	(6.4)	—	(46.1)	—	(66.6)	—
剔除附屬公司 (附註45(f))	—	(298.6)	—	(6.5)	—	(305.1)	—
添置	170.5	—	67.3	625.7	475.4	1,338.9	—
由投資物業轉入	166.3	—	—	—	—	166.3	—
由發展中物業轉入	570.5	—	—	—	—	570.5	—
落成後轉撥	—	—	77.7	9.7	(87.4)	—	—
出售	(29.1)	—	(0.5)	(21.9)	(0.5)	(52.0)	—
於2008年6月30日	4,379.9	2,079.3	2,610.4	5,778.9	935.5	15,784.0	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2007年7月1日	961.6	859.5	2,076.5	3,526.4	9.7	7,433.7	3.3
匯兌差額	56.9	70.0	—	136.3	2.6	265.8	—
出售附屬公司	(8.1)	(5.5)	—	(24.1)	—	(37.7)	—
剔除附屬公司 (附註45(f))	—	(120.4)	—	(5.3)	—	(125.7)	—
耗蝕	22.0	28.3	233.9	14.9	67.6	366.7	—
折舊	141.5	90.5	89.9	437.1	—	759.0	—
出售	(8.3)	—	—	(10.7)	—	(19.0)	—
於2008年6月30日	1,165.6	922.4	2,400.3	4,074.6	79.9	8,642.8	3.3
賬面淨值							
於2008年6月30日	3,214.3	1,156.9	210.1	1,704.3	855.6	7,141.2	—

> 財務報表附註(續)

18 物業、機器及設備(續)

	集團賬					公司賬	
	樓宇 百萬元	收費 道路、 橋樑及 港口設施 百萬元	電訊設備 及系統 百萬元	其他 百萬元	在建工程 百萬元	合計 百萬元	百萬元
原值							
於2006年7月1日	3,103.0	2,022.1	2,339.9	5,102.6	387.4	12,955.0	3.3
匯兌差額	138.3	122.2	—	110.9	2.6	374.0	—
收購附屬公司	2.3	—	—	71.7	—	74.0	—
出售附屬公司	(3.9)	—	—	(22.7)	(15.1)	(41.7)	—
添置	28.1	—	86.3	323.9	208.7	647.0	—
轉撥至投資物業	(378.5)	—	—	(0.8)	—	(379.3)	—
落成後轉撥	—	—	39.9	—	(39.9)	—	—
出售	(10.0)	—	(0.2)	(612.7)	(1.4)	(624.3)	—
於2007年6月30日	2,879.3	2,144.3	2,465.9	4,972.9	542.3	13,004.7	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2006年7月1日	844.8	665.9	2,001.8	3,725.2	9.1	7,246.8	3.3
匯兌差額	32.8	28.4	—	72.4	0.6	134.2	—
出售附屬公司	—	—	—	(18.0)	—	(18.0)	—
耗蝕	—	81.1	—	2.8	—	83.9	—
折舊	128.5	84.1	74.9	348.0	—	635.5	—
轉撥至投資物業	(34.7)	—	—	(0.6)	—	(35.3)	—
出售	(9.8)	—	(0.2)	(603.4)	—	(613.4)	—
於2007年6月30日	961.6	859.5	2,076.5	3,526.4	9.7	7,433.7	3.3
賬面淨值							
於2007年6月30日	1,917.7	1,284.8	389.4	1,446.5	532.6	5,571.0	—

已作貸款抵押之物業、機器及設備賬面淨值合計1,573.6百萬港元(2007: 945.3百萬港元)(附註39)。

> 財務報表附註(續)

19 租賃土地及土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
香港：				
租約逾50年	921.1	644.2	0.5	0.5
租約10至50年	2,174.8	625.8	—	—
香港以外：				
租約逾50年	15.5	19.5	—	—
租約10至50年	1,831.0	1,169.8	—	—
租約少於10年	8.3	2.6	—	—
	<b>4,950.7</b>	2,461.9	<b>0.5</b>	0.5
於年初	2,461.9	2,480.2	0.5	0.5
匯兌差額	109.8	68.8	—	—
添置	1,715.3	8.2	—	—
收購附屬公司	385.5	—	—	—
出售附屬公司	(5.7)	—	—	—
由發展中物業轉入	72.9	—	—	—
由投資物業轉入／(轉出)	283.3	(34.1)	—	—
出售	(3.2)	—	—	—
耗蝕	(1.9)	—	—	—
攤銷	(67.2)	(61.2)	—	—
於年終	<b>4,950.7</b>	2,461.9	<b>0.5</b>	0.5

租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租約款項。

銀行借貸以租賃土地及土地使用權合計賬面值1,578.8百萬港元(2007年：782.0百萬港元)作抵押(附註39)。

> 財務報表附註(續)

20 無形資產

	集團賬					
	商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	商標及特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	經營權 百萬港元	合計 百萬港元
原值						
於2007年7月1日	783.3	401.2	159.3	15.0	—	1,358.8
匯兌差額	2.6	—	—	—	—	2.6
添置	—	—	—	1.8	232.3	234.1
收購附屬公司	5.9	—	—	—	—	5.9
增購附屬公司權益	323.1	—	—	—	—	323.1
撤銷	(5.5)	(401.2)	—	(4.6)	—	(411.3)
於2008年6月30日	1,109.4	—	159.3	12.2	232.3	1,513.2
累計攤銷及耗蝕						
於2007年7月1日	86.5	401.2	—	8.1	—	495.8
攤銷	—	—	7.7	3.5	—	11.2
撤銷	(5.5)	(401.2)	—	(4.6)	—	(411.3)
耗蝕	2.9	—	—	5.2	—	8.1
於2008年6月30日	83.9	—	7.7	12.2	—	103.8
賬面淨值						
於2008年6月30日	1,025.5	—	151.6	—	232.3	1,409.4

> 財務報表附註(續)

20 無形資產(續)

	集團賬				
	商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	商標及 特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	合計 百萬港元
原值					
於2006年7月1日	299.8	401.2	—	13.0	714.0
添置	—	—	—	2.0	2.0
收購附屬公司	9.8	—	159.3	—	169.1
增購附屬公司權益	473.7	—	—	—	473.7
於2007年6月30日	783.3	401.2	159.3	15.0	1,358.8
累計攤銷及耗蝕					
於2006年7月1日	50.2	401.2	—	4.5	455.9
攤銷	—	—	—	3.6	3.6
耗蝕	36.3	—	—	—	36.3
於2007年6月30日	86.5	401.2	—	8.1	495.8
賬面淨值					
於2007年6月30日	696.8	—	159.3	6.9	863.0

商譽耗蝕測試

商譽按經營業務及業務分類所在國家分配至集團之已辨識現金產生單位。為進行商譽耗蝕測試，業務單位之可收回金額乃根據使用值計算而釐定。計算在用價值就增長率及折現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。釐定由0%至6%之增長率乃是參考有關的分部之內部及外來因素。所用由5.2%至8.6%之折現率亦反映有關分部之特定風險。假設增長率為零及折現率增長100個基點，則仍然毋須扣除耗蝕。

## > 財務報表附註(續)

### 20 無形資產(續)

#### 商譽耗蝕測試(續)

按分部分配商譽之概要如下：

	2008年			2007年		
	香港及 其他 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元	香港及 其他 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元
物業投資	—	5.9	5.9	—	—	—
物業發展	—	154.5	154.5	—	71.6	71.6
服務及基建	865.1	—	865.1	625.2	—	625.2
	<b>865.1</b>	<b>160.4</b>	<b>1,025.5</b>	625.2	71.6	696.8

### 21 附屬公司

	公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
非上市股份原值減撥備	1,597.1	4,674.2
香港上市股份原值	24,679.7	23,637.9
	<b>26,276.8</b>	28,312.1
應收賬減撥備	37,805.1	37,644.3
	<b>64,081.9</b>	65,956.4
應付賬	(21,205.3)	(24,053.8)
	<b>42,876.6</b>	41,902.6
上市股份市值	<b>43,158.1</b>	39,827.9

應收及應付賬款為無抵押、不計息、無指定歸還年期及彼等之賬面值與公平值並無重大差異。

主要附屬公司之詳情刊於附註48。

> 財務報表附註(續)

22 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	3,270.8	1,040.8	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	140.5	141.5	—	—
應付賬(附註(b))	(32.9)	(101.3)	—	—
	<b>3,380.6</b>	1,083.2	—	—
合作合營企業				
投資原值減撥備	7,350.5	7,154.4	—	—
估收購後未分派業績	1,033.1	739.4	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	8,273.5	7,276.4	—	—
應付賬(附註(b))	(2,106.7)	(1,105.0)	—	—
	<b>14,550.4</b>	14,065.2	—	—
股份有限公司				
集團所佔之淨資產	5,635.0	4,173.7	—	—
收購時產生之商譽	132.5	132.5	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	7,126.2	5,445.4	177.4	228.6
應付賬(附註(b))	(476.6)	(713.9)	—	—
	<b>12,417.1</b>	9,037.7	<b>177.4</b>	228.6
合營企業訂金(附註(c))				
	<b>69.7</b>	107.4	—	—
	<b>30,417.8</b>	24,293.5	<b>177.4</b>	228.6

## > 財務報表附註(續)

### 22 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	4,615.8	4,169.4
浮動息率(附註(ii))	1,207.7	1,723.2
不計息(附註(iii))	9,716.7	6,970.7
	<b>15,540.2</b>	<b>12,863.3</b>

(i) 帶息年率由6.0%至10.0%(2007年：6.0%至10.0%)。

(ii) 帶息年率由香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率(2007年：香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率)。

(iii) 包括欠本公司為數177.4百萬港元(2007年：228.6百萬港元)。

應收賬之償還期已於有關合營協議中訂明，而其賬面值與彼等之公平值並無重大差異。此等款項為無抵押。

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

(c) 此等乃就共同控制實體於結算日仍未成立但已簽署初步協議而預先繳付之款項。於簽署正式合約及有關之共同控制實體正式成立後，有關款項將重新分類為合營企業投資。

(d) 本集團所佔共同控制實體之收入、業績、資產及負債如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
收入	14,130.1	7,640.4
除稅後溢利	3,594.8	1,664.1
非流動資產	27,405.8	22,053.1
流動資產	26,219.0	18,830.2
非流動負債	(19,062.4)	(16,163.2)
流動負債	(17,273.0)	(11,611.8)
資產淨值	<b>17,289.4</b>	<b>13,108.3</b>

(e) 主要共同控制實體之詳情刊於附註49。

> 財務報表附註(續)

23 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	889.6	731.1	—	—
中國大陸上市股份	252.5	183.5	—	—
非上市股份	5,154.2	5,467.3	6.8	6.8
	<b>6,296.3</b>	6,381.9	<b>6.8</b>	6.8
商譽	1,225.8	1,292.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	3,229.5	3,148.3	588.3	383.3
應付賬(附註(b))	(588.3)	(482.1)	(56.5)	(37.3)
	<b>2,641.2</b>	2,666.2	<b>531.8</b>	346.0
	<b>10,163.3</b>	10,340.3	<b>538.6</b>	352.8
上市股份市值	1,602.1	1,882.7	—	—

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	104.7	93.1
浮動息率(附註(ii))	136.6	181.9
不計息(附註(iii))	2,988.2	2,873.3
	<b>3,229.5</b>	3,148.3

(i) 帶息年率為8.0%(2007年：6.8%至8.0%)。

(ii) 帶息年率由香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率(2007年：由香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率)。

(iii) 包括欠本公司為數588.3百萬港元(2007年：383.3百萬港元)之款項。

應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

(b) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款。應付賬之金額與其之公平值並無重大差異。

## > 財務報表附註(續)

### 23 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
收入	4,017.0	4,747.3
除稅後溢利	962.4	1,325.8
非流動資產	11,525.0	10,136.5
流動資產	4,570.9	2,863.8
非流動負債	(5,091.2)	(3,843.5)
流動負債	(4,708.4)	(2,774.9)
資產淨值	6,296.3	6,381.9

(d) 主要聯營公司之詳情刊於附註50。

### 24 可供出售財務資產

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
股本證券				
非上市股份及投資， 按公平值	2,938.6	2,576.7	22.7	27.1
上市股份，按市值				
香港	925.1	716.2	—	—
海外	893.8	387.5	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券， 按公平值	39.0	39.0	—	—
	4,796.5	3,719.4	22.7	27.1

> 財務報表附註(續)

24 可供出售財務資產(續)

可供出售財務資產按發行人類別分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 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	—	—
企業機構	4,535.7	3,572.9	22.7	27.1
債務證券				
公營機構	29.0	29.0	—	—
企業機構	10.0	10.0	—	—
	<b>4,796.5</b>	<b>3,719.4</b>	<b>22.7</b>	<b>27.1</b>

可供出售財務資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	2,541.5	2,261.6	10.9	11.2
人民幣	915.1	281.8	11.8	15.9
日圓	674.3	594.0	—	—
泰銖	364.2	364.0	—	—
其他	301.4	218.0	—	—
	<b>4,796.5</b>	<b>3,719.4</b>	<b>22.7</b>	<b>27.1</b>

25 持至到期日投資

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	33.4	32.3

> 財務報表附註(續)

26 待發展物業

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
土地成本	<b>9,136.3</b>	9,699.6
發展成本	<b>2,918.8</b>	2,918.1
	<b>12,055.1</b>	12,617.7
撥備	<b>(880.2)</b>	(1,068.5)
	<b>11,174.9</b>	11,549.2

物業之賬面值分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	<b>40.8</b>	37.7
租約10至50年	<b>4,137.8</b>	3,600.7
香港以外：		
永久業權	<b>95.4</b>	89.4
租約逾50年	<b>5,052.0</b>	6,290.7
租約10至50年	<b>1,848.9</b>	1,530.7
	<b>11,174.9</b>	11,549.2

> 財務報表附註(續)

27 遞延稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。以下已抵銷的金額已在資產負債表分別呈列。

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
遞延稅項資產	322.2	108.8	—	—
遞延稅項負債	(5,112.1)	(4,106.2)	(6.8)	(5.0)
	<b>(4,789.9)</b>	<b>(3,997.4)</b>	<b>(6.8)</b>	<b>(5.0)</b>
於年初	(3,997.4)	(3,639.0)	(5.0)	—
匯兌差額	(66.1)	(24.4)	—	—
出售附屬公司	45.0	—	—	—
在收益表支銷(附註11)	(517.0)	(194.9)	(1.8)	(5.0)
在儲備支銷	(55.0)	(69.3)	—	—
收購附屬公司	(199.2)	(69.8)	—	—
被剔除附屬公司	(0.2)	—	—	—
於年終	<b>(4,789.9)</b>	<b>(3,997.4)</b>	<b>(6.8)</b>	<b>(5.0)</b>

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

集團賬

遞延稅項負債

	加速折舊		物業估值		出售物業收入		收購時 公平值調整		附屬公司， 共同控制實體 及聯營公司之 未分派溢利		其他項目		總計	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於年初	(1,660.9)	(1,587.9)	(2,229.9)	(1,967.8)	(31.5)	(41.6)	(287.6)	(292.2)	—	—	(36.1)	(24.9)	(4,246.0)	(3,914.4)
匯兌差額	(31.1)	(13.0)	(26.6)	(9.4)	1.9	(2.5)	(24.3)	(8.3)	0.2	—	(0.3)	(0.2)	(60.2)	(33.4)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	45.0	—	—	—	—	—	45.0	—
在收益表(支銷)/記賬	(36.6)	(60.0)	(467.0)	(210.7)	7.7	12.6	(194.9)	82.7	(37.8)	—	0.2	16.3	(728.4)	(159.1)
在物業重估儲備支銷	—	—	—	(42.0)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(42.0)
在可換股債券資本儲備記賬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.6	—	6.6
在投資重估儲備支銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(55.0)	(33.9)	(55.0)	(33.9)
收購附屬公司	—	—	(39.5)	—	—	—	(159.7)	(69.8)	—	—	—	—	(199.2)	(69.8)
於年終	<b>(1,728.6)</b>	<b>(1,660.9)</b>	<b>(2,763.0)</b>	<b>(2,229.9)</b>	<b>(21.9)</b>	<b>(31.5)</b>	<b>(621.5)</b>	<b>(287.6)</b>	<b>(37.6)</b>	<b>—</b>	<b>(91.2)</b>	<b>(36.1)</b>	<b>(5,263.8)</b>	<b>(4,246.0)</b>

## > 財務報表附註(續)

### 27 遞延稅項(續)

#### 集團賬

#### 遞延稅項資產

	撥備		加速折舊		稅損		未變現內部交易溢利		其他項目		總計	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元										
於年初	16.9	19.7	25.5	—	113.7	124.4	58.0	58.0	34.5	73.3	248.6	275.4
匯兌差額	1.6	0.9	—	0.2	8.3	6.4	—	—	4.2	1.5	14.1	9.0
剔除售附屬公司	—	—	(0.2)	—	—	—	—	—	—	—	(0.2)	—
在收益表(支銷)/記賬	(4.8)	(3.7)	1.8	25.3	(12.5)	(17.1)	218.3	—	8.6	(40.3)	211.4	(35.8)
於年終	13.7	16.9	27.1	25.5	109.5	113.7	276.3	58.0	47.3	34.5	473.9	248.6

本公司之遞延稅項負債為數6.8百萬港元(2007年:5.0百萬港元)乃由物業估值產生。

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損8,141.8百萬港元(2007年:8,885.5百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入,除683.6百萬港元(2007年:762.7百萬港元)稅損將於2013年(2007年:2012年)或以前屆滿,其他稅損並無限期。

於2008年6月30日,有關在附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資而產生的未被確認為遞延稅項合計暫時性差額約為10億港元。因為董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間,並在可預見未來不會撥回(2007:無)。

### 28 其他非流動資產

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
擬投資之訂金(附註(a))	—	215.9
退休福利資產(附註15(b)(i))	21.8	23.9
長期應收款(附註(b))	1,174.5	784.9
有限制銀行存款(附註35)	40.9	—
其他	47.6	61.1
	1,284.8	1,085.8

> 財務報表附註(續)

28 其他非流動資產(續)

附註：

(a) 擬投資之訂金

擬投資之訂金內包括了全資附屬公司新世界信息科技於2002年就建議投資位於中國的光纖主幹網絡的最高70.0%權益，而向一家在中國成立的機構(「中國機構」)支付的訂金及貸款約共2,160.0百萬港元。

在2004年6月，新世界信息科技要求退出該項建議投資，並要求還款，然而，新世界信息科技並無獲償還任何款項。

董事考慮到收回新世界信息科技欠款之不確定性後，認為就截至2008年6月30日止年度財務報表而言，對支付予中國機構之訂金及貸款於往年作出2,160.0百萬港元之全面撥備，實至為恰當。

(b) 長期應收款

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
應收款減撥備	1,129.5	711.3
其他貸款	192.7	196.0
	1,322.2	907.3
一年內應收之金額列入應收賬及預付款	(147.7)	(122.4)
	1,174.5	784.9

長期應收款之賬面值與其公平值相若。

29 發展中物業

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
土地成本	9,968.4	7,076.8	360.9	368.6
發展成本	8,606.4	6,700.5	796.5	618.2
	18,574.8	13,777.3	1,157.4	986.8
撥備	(165.2)	(122.8)	—	—
	18,409.6	13,654.5	1,157.4	986.8

## > 財務報表附註(續)

### 29 發展中物業(續)

物業之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	1,105.1	1,490.2
租約10至50年	9,331.0	7,943.3
香港以外：		
租約逾50年	6,462.1	1,643.7
租約10至50年	1,511.4	2,577.3
	<b>18,409.6</b>	<b>13,654.5</b>

本公司之發展中物業為香港10至50年之租約。

本集團及本公司已作借貸抵押之發展中物業賬面值合計分別為8,479.7百萬港元(2007年：5,674.8百萬港元)及1,157.4百萬港元(2007年：986.8百萬港元)(附註39)。

### 30 待售物業

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
土地成本	2,466.7	2,151.9
發展成本	4,206.5	3,805.2
	<b>6,673.2</b>	<b>5,957.1</b>
撥備	(771.5)	(778.7)
	<b>5,901.7</b>	<b>5,178.4</b>

  

香港：		
租約逾50年	22.1	27.8
租約10至50年	4,362.2	3,901.6
香港以外：		
永久地權	49.9	—
租約逾50年	1,367.0	1,052.8
租約10至50年	100.5	196.2
	<b>5,901.7</b>	<b>5,178.4</b>

物業之賬面值分析如下：

> 財務報表附註(續)

30 待售物業(續)

本集團已作借貸抵押之待售物業賬面總值為2,493.9百萬港元(2007年:138.2百萬港元)(附註39)。

31 存貨

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
生產物料	30.8	33.7
在製品	47.3	25.6
製成品	376.1	216.6
	<b>454.2</b>	275.9

32 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	6,093.1	11,158.5	—	—
墊款予客戶(附註(b))	1,863.6	2,205.6	—	—
應收客戶之承包工程款項 (附註36)	390.0	427.0	—	—
承包工程應收之保固金	1,331.1	1,192.3	—	—
訂金、預付款及其他應收賬	9,219.7	6,040.3	103.7	108.5
	<b>18,897.5</b>	21,023.7	<b>103.7</b>	108.5

附註:

(a) 本集團因應附屬公司所經營之業務及市場上不同之需求而有各種不同之信貸政策。出售物業之款項及建築及機電工程合約內應收之保固金則根據有關合約訂定下之條款清償。

貿易應收款之賬齡分析如下:

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即日至30天	4,671.4	10,050.0
31天至60天	488.5	357.3
多於60天	933.2	751.2
	<b>6,093.1</b>	11,158.5

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收賬上並無集中信貸風險。

## > 財務報表附註(續)

### 32 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(b) 本集團向證券業務之孖展客戶提供貸款。該等貸款由相關已抵押證券作抵押且計息。授予孖展客戶之融資額度，乃根據本集團接納之抵押品之折讓市值而釐定。於2008年6月30日，有關孖展客戶貸款以證券作抵押品之總市值為21,293.0百萬港元(2007年：15,942.2百萬港元)。

(c) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	<b>8,072.0</b>	14,321.7	<b>103.7</b>	108.5
人民幣	<b>8,654.0</b>	5,284.0	—	—
澳門幣	<b>1,815.3</b>	821.9	—	—
美元	<b>327.2</b>	571.4	—	—
其他	<b>29.0</b>	24.7	—	—
	<b>18,897.5</b>	21,023.7	<b>103.7</b>	108.5

(d) 於2008年6月30日，逾80%的貿易應收款概無逾期亦無減值，及貿易應收款876.4百萬港元(2007年：942.4百萬港元)已逾期但並無減值。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即日至30天	<b>226.9</b>	311.7
31天至60天	<b>105.6</b>	113.7
多於60天	<b>543.9</b>	517.0
	<b>876.4</b>	942.4

於2008年6月30日，貿易應收款244.3百萬港元(2007年：280.1百萬港元)已減值。撥備金額為243.6百萬港元(2007年：277.2百萬港元)。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即日至30天	<b>2.2</b>	0.5
31天至60天	<b>1.7</b>	0.8
多於60天	<b>240.4</b>	278.8
	<b>244.3</b>	280.1

> 財務報表附註(續)

32 應收賬及預付款(續)

附註:(續)

(e) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下:

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
於年初	277.2	292.2
匯兌差額	3.5	1.3
於損益確認撥備增加	75.5	42.3
收回金額	(11.8)	(10.5)
於年內撇銷	(100.8)	(48.1)
於年終	243.6	277.2

(f) 除貸款予客戶已抵押證券作抵押(附註(b))因而承受很低信貸風險外,本集團並無持有其他抵押品作應收賬及預付款抵押。於報告日期所面對的最高信貸風險為上述各類別之應收款的賬面值。

33 按公平值透過損益列賬的財務資產

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
非流動		
非上市債務證券,按公平值	1,194.4	—
流動		
非上市證券,按公平值		
股本證券	359.5	54.7
債務證券	53.1	70.6
上市股份,按市值		
香港	174.6	111.9
海外	42.7	9.7
	629.9	246.9
	1,824.3	246.9

## > 財務報表附註(續)

### 33 按公平值透過損益列賬的財務資產(續)

按公平值透過損益列賬財務資產按發行人類別分析如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
股本證券		
銀行及其他金融機構	87.0	73.5
企業機構	489.8	102.8
債務證券		
銀行及其他金融機構	53.1	70.6
企業機構	1,194.4	—
	<b>1,824.3</b>	246.9

按公平值透過損益列賬的財務資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	172.0	111.9
人民幣	1,480.6	—
美元	122.3	102.2
其他	49.4	32.8
	<b>1,824.3</b>	246.9

### 34 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開設獨立信託賬戶，以存放客戶因證券業務所產生之款項。本集團將此等客戶款項分類為代客戶持有之現金，並根據其須就客戶款項之任何損失或挪用負上責任之基礎上而確認為應付予相關客戶。本集團不得以客戶款項履行其本身之責任。

> 財務報表附註(續)

35 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
現金及銀行存款	<b>6,993.5</b>	8,013.2	<b>1.2</b>	40.5
短期銀行存款				
有限制	<b>677.8</b>	768.8	—	—
無限制	<b>6,132.6</b>	6,618.1	—	—
現金及銀行存款	<b>13,803.9</b>	15,400.1	<b>1.2</b>	40.5
計入其他非流動資產之				
有限制銀行存款	<b>(40.9)</b>	—	—	—
	<b>13,763.0</b>	15,400.1	<b>1.2</b>	40.5

短期銀行存款之實際利率介乎年率0.5%至4.7%(2007年: 0.7%至5.6%)。此等存款之存放期由1日至365日(2007年: 3日至147日)不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣結算:

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	<b>4,464.2</b>	4,979.7	<b>1.2</b>	40.5
人民幣	<b>7,064.2</b>	4,297.5	—	—
美元	<b>2,094.8</b>	5,750.5	—	—
其他	<b>180.7</b>	372.4	—	—
	<b>13,803.9</b>	15,400.1	<b>1.2</b>	40.5

有限制銀行存款已用作若干短期借貸及遠期借貸之抵押(附註39)。

> 財務報表附註(續)

36 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	25,991.2	21,119.1
已收及應收按施工進度付款	(26,290.4)	(21,336.1)
	<b>(299.2)</b>	(217.0)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註32)	390.0	427.0
應付客戶之承包工程款項(附註41)	(689.2)	(644.0)
	<b>(299.2)</b>	(217.0)

37 股本

	2008年 股份數目 (百萬)	2008年 百萬港元	2007年 股份數目 (百萬)	2007年 百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初	3,692.1	3,692.1	3,639.1	3,639.1
發行以股代息新股	41.6	41.6	52.8	52.8
行使購股權	2.8	2.8	0.2	0.2
於年終	3,736.5	3,736.5	3,692.1	3,692.1

年內，本公司分別以每股18.8723港元及25.4916港元發行20,263,942及21,321,125股新股，以支付2007年中期及末期以股代息。

> 財務報表附註(續)

38 儲備

	集團賬									
	資本		物業	投資	僱員股份		可換		盈餘保留	合計
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	重估儲備	普通儲備	報酬儲備	資本儲備	匯兌儲備		
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於2006年7月1日	37.7	26,335.8	—	917.2	694.7	18.0	16.7	314.5	21,301.8	49,636.4
兌換可換股債券	—	—	—	—	—	—	(20.2)	—	—	(20.2)
可供出售財務資產										
公平值變動	—	—	—	1,269.0	—	—	—	—	—	1,269.0
物業、機器及										
設備重列至投資物業	—	—	170.4	—	—	—	—	—	—	170.4
上述變動之稅項	—	—	(42.0)	(33.9)	—	—	3.5	—	—	(72.4)
以股代息	—	635.6	—	—	—	—	—	—	—	635.6
僱員股份報酬儲備	—	—	—	—	—	713.8	—	—	—	713.8
行使購股權時發行新股	—	5.2	—	—	—	(3.4)	—	—	—	1.8
收購附屬公司	—	—	—	—	95.7	—	—	—	—	95.7
發行可換股債券	—	—	—	—	—	—	1,086.0	—	—	1,086.0
可供出售財務資產										
重列為一家聯營公司	—	—	—	(588.2)	—	—	—	—	—	(588.2)
出售可供出售財務資產	—	—	—	(15.8)	—	—	—	—	—	(15.8)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	4,312.9	4,312.9
儲備轉撥	—	—	—	—	57.1	—	—	—	(57.1)	—
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	857.1	—	857.1
2006年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(732.8)	(732.8)
2007年應付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(553.8)	(553.8)
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	24,271.0	56,795.5
代表：										
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	23,342.7	55,867.2
2007年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	928.3	928.3
	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	24,271.0	56,795.5

> 財務報表附註(續)

38 儲備(續)

	集團賬										
	資本		物業	投資	普通儲備	僱員股份	可換		匯兌儲備	盈餘保留	合計
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	重估儲備		報酬儲備	資本儲備	股債券			
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於2007年7月1日	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	24,271.0	56,795.5	
可供出售財務資產											
公平值變動	—	—	—	207.7	—	—	—	—	—	207.7	
可供出售財務資產											
耗蝕虧損	—	—	—	34.2	—	—	—	—	—	34.2	
出售可供出售財務資產	—	—	—	(176.3)	—	—	—	—	—	(176.3)	
上述變動之稅項	—	—	—	(55.0)	—	—	—	—	—	(55.0)	
以股代息	—	884.4	—	—	—	—	—	—	—	884.4	
僱員股份報酬儲備	—	—	—	—	—	147.5	—	—	—	147.5	
行使購股權時發行新股	—	63.8	—	—	—	(35.7)	—	—	—	28.1	
購股權失效	—	—	—	—	—	(5.2)	—	—	5.2	—	
收購附屬公司	—	—	—	—	125.1	—	—	—	—	125.1	
出售附屬公司	—	—	—	—	(29.1)	—	—	(29.6)	—	(58.7)	
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	9,674.4	9,674.4	
儲備轉撥	—	—	—	—	46.7	—	—	—	(46.7)	—	
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	30.5	2,565.9	—	2,596.4	
2007年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(928.3)	(928.3)	
2008年應付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(672.6)	(672.6)	
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,707.9	32,303.0	68,602.4	
代表：											
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,707.9	31,363.4	67,662.8	
2008年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	939.6	939.6	
	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,707.9	32,303.0	68,602.4	

> 財務報表附註(續)

38 儲備(續)

	公司賬					
	資本	股本溢價	投資	僱員股份	盈餘保留	合計
	贖回儲備 百萬港元	百萬港元	重估儲備 百萬港元	報酬儲備 百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2006年7月1日	37.7	26,335.8	17.9	—	11,837.1	38,228.5
以股代息	—	635.6	—	—	—	635.6
僱員股份報酬儲備	—	—	—	707.2	—	707.2
行使購股權時發行新股	—	5.2	—	(1.4)	—	3.8
可供出售財務資產公平值變動	—	—	(1.4)	—	—	(1.4)
本年度溢利	—	—	—	—	675.3	675.3
2006年已付末期股息	—	—	—	—	(732.8)	(732.8)
2007年應付中期股息	—	—	—	—	(553.8)	(553.8)
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	16.5	705.8	11,225.8	38,962.4
代表：						
於2007年6月30日	37.7	26,976.6	16.5	705.8	10,297.5	38,034.1
2007年擬派末期股息	—	—	—	—	928.3	928.3
	37.7	26,976.6	16.5	705.8	11,225.8	38,962.4
於2007年7月1日	<b>37.7</b>	<b>26,976.6</b>	<b>16.5</b>	<b>705.8</b>	<b>11,225.8</b>	<b>38,962.4</b>
以股代息	—	<b>884.4</b>	—	—	—	<b>884.4</b>
僱員股份報酬儲備	—	—	—	<b>68.7</b>	—	<b>68.7</b>
行使購股權時發行新股	—	<b>63.8</b>	—	<b>(16.9)</b>	—	<b>46.9</b>
購股權失效	—	—	—	<b>(2.9)</b>	<b>2.9</b>	—
可供出售財務資產公平值變動	—	—	<b>(4.4)</b>	—	—	<b>(4.4)</b>
本年度溢利	—	—	—	—	<b>1,630.5</b>	<b>1,630.5</b>
2007年已派末期股息	—	—	—	—	<b>(928.3)</b>	<b>(928.3)</b>
2008年應付中期股息	—	—	—	—	<b>(672.6)</b>	<b>(672.6)</b>
於2008年6月30日	<b>37.7</b>	<b>27,924.8</b>	<b>12.1</b>	<b>754.7</b>	<b>11,258.3</b>	<b>39,987.6</b>
代表：						
於2008年6月30日	<b>37.7</b>	<b>27,924.8</b>	<b>12.1</b>	<b>754.7</b>	<b>10,318.7</b>	<b>39,048.0</b>
2008年擬派末期股息	—	—	—	—	<b>939.6</b>	<b>939.6</b>
	<b>37.7</b>	<b>27,924.8</b>	<b>12.1</b>	<b>754.7</b>	<b>11,258.3</b>	<b>39,987.6</b>

> 財務報表附註(續)

39 借貸

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
長期借貸				
有抵押銀行借款	14,916.9	12,393.3	—	—
無抵押銀行借款	14,826.5	12,371.1	—	—
財務租約債務(附註(b))	—	0.1	—	—
可換股債券(附註(c))	8,248.8	7,550.7	—	—
少數股東貸款(附註(d))	562.6	658.4	—	—
	38,554.8	32,973.6	—	—
長期借貸之即期部份	(7,193.0)	(4,580.1)	—	—
	31,361.8	28,393.5	—	—
短期借貸				
有抵押銀行貸款	475.5	1,142.9	—	—
無抵押銀行貸款	2,092.6	5,967.9	8.8	—
其他無抵押貸款	173.3	52.1	27.9	26.9
少數股東貸款(附註(d))	1,867.5	1,449.4	—	—
	4,608.9	8,612.3	36.7	26.9
長期借貸之即期部份	7,193.0	4,580.1	—	—
	11,801.9	13,192.4	36.7	26.9
總借貸	43,163.7	41,585.9	36.7	26.9

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
1年內	9,761.1	11,690.8
第2年	5,508.7	5,479.6
第3至第5年	14,823.0	10,435.2
第5年後	2,218.7	4,269.6
	32,311.5	31,875.2

> 財務報表附註(續)

39 借貸(續)

附註:(續)

(b) 財務租約債務

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
最低租賃付款 — 1年內 未來財務費用	—	0.1
現值	—	0.1

(c) 可換股債券

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
零息可換股債券		
6,000.0百萬港元 — 有效期至2014年(附註(i))	5,427.7	5,116.5
人民幣2,800.0百萬元 — 有效期至2012年(附註(ii))	2,821.1	2,434.2
	<b>8,248.8</b>	<b>7,550.7</b>

(i) 於2007年6月4日，本公司一間附屬公司發行總額6,000.0百萬港元的零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值1.00港元之股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股26.784港元之兌換價於2007年7月16日至2014年5月25日期間隨時兌換為本公司股份，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2012年6月4日或其後任何時間由發行人選擇贖回。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2014年6月4日按本金額之128.3716%贖回。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2008年6月30日之現值乃運用按折現率9.5%(2007: 6.5%)折現之現金流量作出估計，為數4,426.4百萬港元(2007: 4,948.5百萬港元)。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率6.1%就負債部份以實際利息法計算。

## > 財務報表附註(續)

### 39 借貸(續)

附註：(續)

#### (c) 可換股債券(續)

- (ii) 於2007年6月，新世界中國地產一間附屬公司發行總額人民幣2,800.0百萬元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為新世界中國地產每股面值0.1港元之股份。

該等債券由新世界中國地產擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為新世界中國地產股份，而該等債券之人民幣本金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2008年6月30日之現值乃運用按折現率8.8%(2007：4.9%)折現之現金流量及按結算日的匯率作出估計，為數2,374.4百萬港元(折合2,089.5百萬人民幣)(2007：2,344.1百萬港元(折合2,297.2百萬人民幣))。

可換股債券之利息開支乃採取實際利率4.1%就負債部份以實際利息法計算。

#### (d) 少數股東貸款

為數171.6百萬港元(2007年：228.5百萬港元)之借款為無抵押及年息為固定利息由5.0%至10.0%內(2007年：5.0%至10.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數562.6百萬港元(2007：658.4百萬港元)無須在由結算日起計的未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

#### (e) 實際利率

	2008年			2007年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行貸款	2.7%	7.1%	3.3%	5.2%	6.2%	6.6%
少數股東貸款	6.4%	5.8%	—	7.5%	5.8%	—
其他無抵押貸款	2.2%	7.8%	—	4.6%	—	—

可換股債券之實際利率已於上述附註(c)披露。

#### (f) 借貸之賬面值及公平值

可換股債券之負債部份於2008年6月30日之公平值於上述附註(c)披露。

其他借貸之賬面值與公平值相若。

> 財務報表附註(續)

39 借貸(續)

附註:(續)

(g) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣結算:

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	35,232.5	35,307.1	36.7	26.9
人民幣	7,153.2	6,050.6	—	—
美元	778.0	228.2	—	—
	<b>43,163.7</b>	41,585.9	<b>36.7</b>	26.9

(h) 下期定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下:

	集團賬					公司賬		
	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	少數股東 貸款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	合計 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	合計 百萬港元
<b>2008年</b>								
1年內	32,311.5	173.3	0.5	—	32,485.3	8.8	27.9	36.7
第5年	—	—	34.0	—	34.0	—	—	—
第5年後	—	—	137.1	—	137.1	—	—	—
	<b>32,311.5</b>	<b>173.3</b>	<b>171.6</b>	—	<b>32,656.4</b>	<b>8.8</b>	<b>27.9</b>	<b>36.7</b>
<b>2007年</b>								
1年內	31,875.2	52.1	—	0.1	31,927.4	—	26.9	26.9
第5年	—	—	85.5	—	85.5	—	—	—
第5年後	—	—	143.0	—	143.0	—	—	—
	31,875.2	52.1	228.5	0.1	32,155.9	—	26.9	26.9

40 其他非流動負債

	集團賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
遞延收入	173.1	163.3
長期服務金撥備	50.6	42.0
長期應付賬項	238.0	163.2
	<b>461.7</b>	368.5

長期應付賬項之賬面值與其公平值相若。

> 財務報表附註(續)

41 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	12,529.0	8,716.8	—	—
應付客戶之承包工程款項(附註36)	689.2	644.0	—	—
出售物業預收訂金	586.0	989.6	—	—
其他應付賬及應付費用(附註(b))	6,852.0	8,121.8	1,160.5	1,003.0
	<b>20,656.2</b>	18,472.2	<b>1,160.5</b>	1,003.0

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
即日至30天	6,071.0	3,468.1
31天至60天	586.6	580.2
多於60天	2,204.3	1,857.1
	<b>8,861.9</b>	5,905.4
證券業務產生之應付賬(附註)	3,667.1	2,811.4
	<b>12,529.0</b>	8,716.8

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

(b) 此結餘包括應付本公司股東之股息672.6百萬港元(2007：553.8百萬港元)。

(c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
港元	13,094.1	13,003.0	1,160.5	1,003.0
人民幣	5,295.9	4,882.9	—	—
澳門幣	2,057.9	232.0	—	—
美元	129.4	250.0	—	—
其他	78.9	104.3	—	—
	<b>20,656.2</b>	18,472.2	<b>1,160.5</b>	1,003.0

> 財務報表附註(續)

42 資產及負債的到期分析

為遵照上市規則，按結算日至合約到期日的剩餘期限劃分的本集團資產及負債的到期狀況分析如下：

集團賬

	按要求時 償還 百萬港元	三個月 或以下 百萬港元	三個月 以上至 一年 百萬港元	一年 以上至 五年 百萬港元	五年以上 百萬港元	總額 百萬港元
<b>於2008年6月30日</b>						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	39.0	—	39.0
按公平值透過損益						
列賬財務資產	—	—	46.0	7.1	—	53.1
向客戶提供之貸款	1,863.6	—	—	—	—	1,863.6
代客戶持有之現金	3,105.8	—	—	—	—	3,105.8
現金及銀行存款，無限制	4,930.3	7,404.9	790.9	—	—	13,126.1
<b>總計</b>	<b>9,899.7</b>	<b>7,404.9</b>	<b>836.9</b>	<b>46.1</b>	<b>—</b>	<b>18,187.6</b>
負債						
銀行貸款及可換股債券	—	2,438.7	7,322.4	23,152.8	7,646.4	40,560.3
往來、定期、儲蓄及						
其他客戶存款	3,547.8	56.9	—	—	—	3,604.7
<b>總計</b>	<b>3,547.8</b>	<b>2,495.6</b>	<b>7,322.4</b>	<b>23,152.8</b>	<b>7,646.4</b>	<b>44,165.0</b>
<b>於2007年6月30日</b>						
資產						
債務證券：						
可供出售財務資產	—	—	—	10.0	29.0	39.0
按公平值透過損益						
列賬財務資產	—	—	54.6	16.0	—	70.6
向客戶提供之貸款	2,205.6	—	—	—	—	2,205.6
代客戶持有之現金	2,042.4	—	—	—	—	2,042.4
現金及銀行存款，無限制	5,562.1	9,069.2	—	—	—	14,631.3
<b>總計</b>	<b>9,810.1</b>	<b>9,069.2</b>	<b>54.6</b>	<b>26.0</b>	<b>29.0</b>	<b>18,988.9</b>
負債						
銀行貸款及可換股債券	—	7,465.5	4,225.4	18,349.0	9,386.1	39,426.0
往來、定期、儲蓄及						
其他客戶存款	2,617.6	95.5	—	—	—	2,713.1
<b>總計</b>	<b>2,617.6</b>	<b>7,561.0</b>	<b>4,225.4</b>	<b>18,349.0</b>	<b>9,386.1</b>	<b>42,139.1</b>

> 財務報表附註(續)

43 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	940.0	393.8	—	—
一家附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體及				
聯營公司	2,702.3	1,610.2	—	—
可供出售財務資產	49.7	—	—	—
發展項目注資	56.8	35.8	—	—
	<b>3,748.8</b>	2,039.8	<b>55.0</b>	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	33.2	111.9	—	—
擬發展項目注資	108.0	108.0	—	—
	<b>141.2</b>	219.9	—	—
本集團分佔共同控制實體				
所承諾而未包括於上述				
之資本承擔項目如下：				
已簽約但未撥備	1,189.4	911.2	—	—
已授權但未簽約	374.4	143.6	—	—
	<b>1,563.8</b>	1,054.8	—	—

> 財務報表附註(續)

43 承擔項目(續)

(b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
土地及樓宇				
1年內	362.3	257.6	—	—
第2至第5年	1,289.7	870.9	—	—
第5年後	3,675.3	2,503.5	—	—
	<b>5,327.3</b>	3,632.0	—	—

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至25年。若干有關租約附帶調整條款及續約權。

(c) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
1年內	841.3	659.9	6.7	5.9
第2至第5年	1,085.9	873.0	14.6	0.5
第5年後	654.8	656.9	—	—
	<b>2,582.0</b>	2,189.8	<b>21.3</b>	6.4

本集團之營運租約年期介乎於1至6年。

> 財務報表附註(續)

44 或然負債

	集團賬		公司賬	
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
就若干物業買家之按揭款項 擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	995.6	398.4	—	—
共同控制實體	—	—	19,216.6	26,312.0
聯營公司	2,936.0	3,451.6	69.5	69.5
可供出售財務資產賬項內之 被投資公司	179.5	522.0	125.0	—
一家附屬公司發行 可換股債券之擔保	55.0	59.2	—	4.2
於共同控制實體所佔或然負債	—	—	6,000.0	6,000.0
就非全資附屬公司之 中國大陸稅務賠償保證	56.2	70.6	—	—
	2,210.2	2,069.1	7,389.5	6,934.4
	<b>6,432.5</b>	6,570.9	<b>32,800.6</b>	39,320.1

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

## &gt; 財務報表附註(續)

## 45 綜合現金流量表之附註

## (a) 營業溢利與營業所用之淨現金比對表

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
營業溢利	9,882.2	4,035.6
折舊	759.0	635.5
攤銷	208.0	169.5
投資物業公平值變動	(4,022.6)	(1,263.9)
撥備撥回		
應收貸款	(0.8)	(13.8)
其他應收款	(126.0)	(64.8)
購入之淨資產公平值超逾收購附屬公司權益之成本	(129.5)	(11.1)
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	(1.1)	(7.8)
被視作出售附屬公司權益收益	(1,695.3)	(125.7)
出售淨(溢利)/虧損		
物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權	(40.4)	25.3
可供出售財務資產	(203.9)	(18.6)
按公平值透過損益列賬財務資產	(50.5)	(9.1)
附屬公司	(47.4)	(122.8)
附屬公司部份權益	(81.0)	(9.6)
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	368.6	83.9
無形資產	8.1	36.3
可供出售財務資產	34.2	12.0
擬投資訂金	—	9.5
應收貸款	189.1	144.3
其他資產	32.7	6.2
被視作出售一家附屬公司權益虧損	—	8.3
可供出售財務資產之股息收入	(109.8)	(52.3)
購股權開支	186.0	713.8
營運資本變動前之營業溢利	5,159.6	4,180.7
存貨增加	(179.0)	(49.7)
待發展/發展中/待售物業增加	(4,623.0)	(4,376.1)
應收賬及預付款及其他應付款減少/(增加)	1,757.1	(6,870.5)
代客戶持有之現金(增加)/減少	(1,063.4)	329.0
應付賬及應付費用增加/(減少)	2,385.3	(143.2)
用作貸款予證券業務客戶之短期銀行借貸(減少)/增加	(5,682.9)	5,155.7
營業所用之淨現金	(2,246.3)	(1,774.1)

> 財務報表附註(續)

45 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	880.8	—
物業、機器及設備	469.4	74.0
租賃土地及土地使用權	385.5	—
無形資產	—	169.1
共同控制實體權益	1,032.6	3.0
可供出售財務資產	—	141.8
待發展物業	—	350.0
存貨	6.2	—
應收賬及預付款	68.1	3,327.9
按公平值透過損益列賬財務資產	—	87.3
代客戶持有之現金	—	2,371.4
現金及銀行存款	19.7	430.7
應付賬及應付費用	(65.5)	(3,374.7)
應付即期稅項	—	(41.3)
遞延稅項負債	(199.2)	(69.8)
借貸	(301.1)	(1,733.4)
少數股東貸款	(499.9)	—
少數股東權益	29.9	(596.2)
	<b>1,826.5</b>	1,139.8
集團原有權益		
共同控制實體權益	(892.3)	(187.3)
聯營公司權益	—	(288.9)
	<b>934.2</b>	663.6
收購產生之商譽	5.9	—
購入附屬公司之淨資產公平值超逾收購成本	(115.3)	(3.7)
代價	<b>824.8</b>	659.9
支付方式：		
現金代價	642.2	659.9
可供出售財務資產	182.6	—
	<b>824.8</b>	659.9

## &gt; 財務報表附註(續)

## 45 綜合現金流量表之附註(續)

## (c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流出淨額分析

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
現金代價	(642.2)	(659.9)
購入之現金及銀行存款	19.7	430.7
	<b>(622.5)</b>	(229.2)

## (d) 出售附屬公司

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	28.9	23.7
租賃土地及土地使用權	5.7	—
共同控制實體權益	0.4	—
可供出售財務資產	—	256.8
發展中物業	605.5	—
存貨	6.9	6.9
應收賬及預付款	70.8	7.9
現金及銀行存款	68.6	88.7
應付賬及應付費用	(352.3)	(170.0)
應付即期稅項	(0.4)	—
少數股東貸款	(10.0)	(11.9)
借貸	(56.8)	—
遞延稅項負債	(45.0)	—
少數股東權益	(70.1)	(7.5)
	<b>252.2</b>	194.6
於出售時變現之儲備		
其他儲備	(41.5)	—
匯兌儲備	(23.2)	—
出售附屬公司之淨溢利	<b>47.4</b>	122.8
代價	<b>234.9</b>	317.4
支付方式：		
現金代價	<b>234.9</b>	305.6
共同控制實體權益	—	1.1
應收賬及預付款	—	10.7
	<b>234.9</b>	317.4

## > 財務報表附註(續)

### 45 綜合現金流量表之附註(續)

#### (e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值之流入淨額分析

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
現金代價	234.9	305.6
售出之現金及銀行存款	(68.6)	(88.7)
	<b>166.3</b>	216.9

#### (f) 被剔除附屬公司

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
被剔除餘額		
物業、機器及設備	179.4	—
共同控制實體權益	938.2	—
遞延稅項	0.2	—
應收賬及預付賬	1.0	—
現金及銀行存款	29.4	—
應付賬及應付費用	(21.3)	—
少數股東貸款	(202.7)	—
少數股東權益	(66.3)	—
匯兌儲備	(23.6)	—
	<b>834.3</b>	—
包括於共同控制實體權益內	(824.0)	—
包括於聯營公司權益內	(10.3)	—
	—	—

本集團於本年度就若干附屬公司之控制權與其合作伙伴簽訂協議，本集團將不會繼續維持對該等附屬公司的控制權，因此從綜合賬剔除該等附屬公司。

#### (g) 從綜合賬剔除之附屬公司之現金及現金等值項目之淨現金流入分析

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
被剔除之現金及現金等值項目	29.4	—

#### (h) 非現金交易

主要非現金交易為出售54,500,000股利興發展有限公司(「利興」)股份以換取Ichiban Properties Limited(「Ichiban」)及Higrade Properties Limited(「Higrade」)之權益，並已於附註46(d)作出披露。

> 財務報表附註(續)

46 業務合併

- (a) 於2007年6月30日透過新創建擁有Success Concept Investments Limited(「SCI」)的50.0%股權，並間接持有於中國成立並在中國擁有一條高速公路的廣州市東新高速公路有限公司51.0%的股權。

於2007年7月30日，透過新創建以總代價133.6百萬港元進一步收購SCI的30.0%的股權。自此，SCI成為本集團的附屬公司。該高速公路仍在建設中。因此，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。

所購入的資產淨值的詳情如下：

	百萬港元
收購代價：	
— 已付現金	133.6
— 有關收購之直接成本	3.6
總收購代價	137.2
所購入資產淨值公平值	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	被收購公司 之賬面值 百萬港元
共同控制實體權益	584.8	584.8
應收賬及預付款	0.9	0.9
現金及銀行存款	1.7	1.7
應付賬及應付費用	(1.6)	(1.6)
少數股東貸款	(118.2)	(118.2)
	467.6	467.6
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(330.4)	
所購入資產淨值	137.2	

於2008年6月24日，SCI之股東簽署一份股東協議書協議共同控制SCI，因此SCI成為一共同控制實體。

## > 財務報表附註(續)

### 46 業務合併(續)

- (b) 於2007年9月，本集團擁有64.0%之附屬公司，New World Hotels Corporation Limited(「NWHC」)，增購Quick Wealth Investments Limited(「Quick Wealth」)50.0%股權，代價為276.1百萬港元。收購完成後，NWHC擁有100% Quick Wealth之權益。Quick Wealth之主要投資為位於中國北京的北京京廣中心之北京新世界酒店。

所購入資產淨值的詳情如下

	百萬港元
收購代價	
— 已付現金	276.1
購入資產淨值公平值	314.5
購入淨資產公平值超逾收購成本	<b>(38.4)</b>

購入淨資產公平值超逾收購成本的部分反映前股東提供的折扣。

於收購日期所購入的資產及負債金額如下：

	公平值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
物業、機器及設備	469.4	539.0
租賃土地及土地使用權	385.5	8.5
存貨	6.2	6.2
應收賬及預付款	2.2	2.2
現金及銀行存款	15.4	15.4
應付賬及應付費用	(63.9)	(63.9)
有抵押銀行借款	(301.1)	(301.1)
少數股東貸款	(105.5)	(105.5)
遞延稅項負債	(100.3)	(100.3)
	<b>307.9</b>	<b>0.5</b>
少數股東權益	105.5	
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(98.9)	
所購入資產淨值	<b>314.5</b>	

被收購之附屬公司於收購日期起計期間帶來之營業額及溢利分別為34.8百萬港元及11.3百萬港元。倘收購事項於2007年7月1日已進行，則本集團之本年度收益及溢利將分別增加20.0百萬港元及減少6.4百萬港元。

> 財務報表附註(續)

46 業務合併(續)

- (c) 於2007年9月，本集團擁有64.0%之附屬公司，Howell Enterprises Inc，增購Right Choice International Limited (「Right Choice」)27.5%股權，代價為228.9百萬港元。收購完成後，本集團擁有65.0% Right Choice之權益。Right Choice之主要投資為位於中國北京的北京京廣中心之寫字樓及服務式公寓。

所購入資產淨值的詳情如下：

	百萬港元
收購代價：	
— 已付現金	228.9
購入資產之公平值	223.0
商譽	5.9

於收購日期所購入的資產及負債金額如下：

	公平值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
投資物業	880.8	722.9
應收賬及預付款	65.0	65.0
現金及銀行存款	2.6	2.6
少數股東貸款	(276.2)	(276.2)
遞延稅項負債	(39.5)	—
	632.7	514.3
少數股東權益	(75.6)	
由本集團原有持作共同控制實體的權益	(334.1)	
所購入資產淨值	223.0	

被收購之附屬公司於收購日期起計期間帶來之收入及溢利分別為29.4百萬港元及184.8百萬港元。倘收購事項於2007年7月1日已進行，則本集團本年度之收入及溢利將分別增加10.8百萬港元及0.7百萬港元。

## > 財務報表附註(續)

### 46 業務合併(續)

- (d) 於2007年8月28日，新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)，本集團擁有64.0%之附屬公司，向香港上市公司利興(香港股份代號：00068)提出一項要約，出售新世界酒店擁有作為可供出售財務資產之54,500,000股利興股份，作價為182.6百萬港元，利興轉讓其擁有50.0%之Ichiban權益予新世界酒店以及20.0% Higrade之權益予新世界酒店之一全資附屬公司。

收購後，一家原本為新世界酒店擁有50.0%之共同控制實體之Ichiban已變為新世界酒店之全資附屬公司。Ichiban之主要投資為擁有72.0%權益位於越南胡志明市之Renaissance Riverside Hotel Saigon及Club Royale。

收購資產淨值之詳細資料如下：

	百萬港元
收購代價：	
— 可供出售財務資產	182.6
收購淨資產公平值	259.5
購入資產淨值公平值超逾收購成本	<b>(76.9)</b>

購入淨資產公平值超逾收購成本的部份反映前股東提供的折扣。

於收購日期所購入的資產及負債金額如下：

	公平值 百萬港元	被收購公司之 賬面值 百萬港元
共同控制實體權益	447.8	235.5
遞延稅項負債	(59.4)	—
	<b>388.4</b>	<b>235.5</b>
由本集團原有持作共同控制實體的權益	<b>(128.9)</b>	
所購入淨資產	<b>259.5</b>	

## &gt; 財務報表附註(續)

## 47 與有關連人士之交易

除在財務報表內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	927.9	701.7
利息收入(附註(b))	438.1	373.2
商標收入(附註(c))	60.9	—
聯營公司		
租金收入(附註(d))	6.5	8.6
利息收入(附註(b))	2.7	5.6
關連公司		
提供合約工程服務(附註(a))	51.9	—
租金收入(附註(d))	65.1	15.6
管理費支出(附註(e))	69.4	92.1
應付賬項(附註(f))	292.4	113.0

附註：

- (a) 提供合約工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註 22(a)及 23(a)項刊列之息率計算。
- (c) 商標收入乃根據合同訂立之年費計算。
- (d) 租金收入根據個別租約合同訂立之租值計算。
- (e) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (f) 應付賬均無抵押、不計息及需隨時償還。
- (g) 與共同控制實體及聯營公司之賬項已分別於附註 22及 23內披露。
- (h) 除於附註16內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

## > 財務報表附註(續)

### 48 主要附屬公司

於2008年6月30日

	已發行股份*		所佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營					
增亮投資有限公司	9,998	1	—	56	物業投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	56	
鋒卓有限公司	100	1	40	51	物業投資
偉煊有限公司	2	1	—	100	物業投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
新發展策劃管理有限公司	2	1	—	100	項目管理
康璋有限公司	1	1	—	57	免稅營運及一般貿易
星光大道管理有限公司	2	1	—	100	管理服務
雅力勤發展有限公司	40	100	100	100	控股投資
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
auto22.com Limited	5,000,000	1	—	84	汽車貿易
壹號車場有限公司	10,000	1	—	84	停車場租賃
愉景1號車場有限公司	100	1	—	51	二手汽車貿易中心
百勤建築有限公司	230,000	100	—	57	土木工程
	20,000 <sup>1</sup>	100	—	57	
駿皓國際有限公司	1	1	100	100	物業投資
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	—	57	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	57	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	57	
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	物業投資
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
Bright Moon Company Limited	200	10	75	75	物業投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	57	物業管理
	3,000 <sup>1</sup>	10,000	—	57	
Calpella Limited	2	10	—	100	物業投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	57	護老服務
致好企業有限公司	2	1	100	100	物業投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	100	100	100	物業投資
創庫系統有限公司	10	100	—	57	提供信息科技
	160,000 <sup>1</sup>	100	—	57	解決方案
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	83	物業投資
友暉有限公司	100	100	—	57	盜磚零售
廣輝置業有限公司	100	1	—	70	物業投資
德誌有限公司	1	1	100	100	物業發展
大成環境科技拓展有限公司	1,000	100	—	57	環境產品及工程
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	57	建築及工程
	1,500,000 <sup>1</sup>	1	—	57	材料貿易
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	57	機電工程
	233,288 <sup>1</sup>	10	—	57	
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	物業投資
富利香港投資有限公司	10,000	1	—	70	物業發展
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402	100	—	57	保安服務
	11,600 <sup>1</sup>	100	—	57	
金后有限公司	5,000	1	100	100	物業投資
金龍地產有限公司	2	10	—	100	物業投資
鷹豐投資有限公司	1	1	100	100	物業發展
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	1	—	100	

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)			主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團		
恒寶寧有限公司	1,000	100	—	100	物業發展	
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資	
前邁有限公司	2	1	100	100	物業投資	
協興建業有限公司	40,000	1,000	—	57	建築	
	10,000 <sup>1</sup>	1,000	—	57		
協興建築有限公司	400,000	100	—	57	建築及土木工程	
	600,000 <sup>1</sup>	100	—	57		
Hip Hing-Leader JV Limited	10,000	1	—	38	建築	
香港會議展覽中心(管理) 有限公司	3	1	—	57	管理香港會議展覽 中心	
	1 <sup>1</sup>	1	—	57		
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	物業投資	
香島園藝有限公司	1,980,000	10	—	57	環境美化服務及項目 承包	
	20,000 <sup>1</sup>	10	—	57		
香港京廣開發有限公司	100,000	10	—	52	酒店經營	
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營	
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	57	票務	
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資	
國際物業管理有限公司	450,000	10	—	56	物業管理	
	95,500 <sup>1</sup>	10	—	48		
Joint Profit Limited	2	1	100	100	物業投資	
金境有限公司	2	1	100	100	物業投資	
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資	
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資	
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	1	—	57	物業代理管理及 諮詢	
	2 <sup>1</sup>	1	—	57		
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	57	物業管理	
	1,002 <sup>1</sup>	100	—	57		
潔麗斯專業乾洗有限公司	5,000,000	1	—	57	洗衣服務	
僑樂房產服務集團有限公司	20,000,000	1	—	57	控股投資	
觀充有限公司	2	1	—	100	物業投資	
怡隆有限公司	2	100	—	100	物業投資	
麗高有限公司	1,800	1	—	70	控股投資	
	200 <sup>1</sup>	1	—	—		
Loyalton Limited	2	10	—	100	物業投資	
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館經營	
定安工程有限公司	30,000	1,000	—	57	機電工程	
彩暉集團有限公司	10,720	1	—	65	物業投資	
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	52	供應及安裝鋁窗及 幕牆	
民威發展有限公司	100	1	100	100	物業投資	
泰賢有限公司	1	1	100	100	物業投資	
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	57	洗衣服務	
	704,000 <sup>1</sup>	1	—	57		
新城策劃管理有限公司	2	1	100	100	項目管理	
新世界中國實業項目有限公司	2	1	—	100	項目管理	
新世界中國房產有限公司 (前稱駿島有限公司)	2	1	—	70	控股投資	

## > 財務報表附註(續)

### 48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
新世界百貨(集團)有限公司	3	1	—	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	1	—	72	百貨管理
新世界發展(中國)有限公司	2	1	—	70	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	100	100	
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100	金融服務
新粵公路建設有限公司	100	100	—	57	控股投資
	100 <sup>1</sup>	100	—	64	
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	1	—	100	
新世界酒店有限公司	40,000,000	1	—	64	酒店經營
新世界酒店管理有限公司	1	1	—	49	酒店管理
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
新世界保險管理有限公司	100,000	1	—	57	保險經紀
新宏投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人服務
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100	地產代理
新世界翔龍通訊(香港)有限公司	1	1	—	100	系統整合產品貿易
新世界達高(西安)有限公司	10,000	1	—	45	酒店投資
新世界電訊有限公司	9,999,998	1	—	100	電訊服務
	2 <sup>1</sup>	1	—	100	
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	物業投資
鶴記營造有限公司	670,000	100	—	57	樓宇建築
	1 <sup>2</sup>	1	—	—	
NWD Finance Limited	2	1	100	100	金融服務
新創建(財務)有限公司	2	1	—	57	金融服務
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	—	57	融資
暉恒有限公司	2	1	100	100	物業投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	物業投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
寶聯防污服務有限公司	18,057,780	1	—	57	清潔服務
	500,020 <sup>1</sup>	1	—	48	
寶利城有限公司	2	10	—	57	物業投資、經營、
	100,000 <sup>1</sup>	10	—	57	市場推廣、宣傳 及管理香港會議 展覽中心
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100	物業投資
Pridemax Limited	2	1	—	100	物業投資
揚威投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
Richglows Limited	2	1	—	100	物業投資
天傳有限公司	100	1	—	57	銷售免稅煙酒
快星發展有限公司	2	1	100	100	物業投資
精景發展有限公司	10	1	—	100	物業投資
Super Memory Limited	2	1	—	100	物業投資
綽城投資有限公司	100	1	100	100	物業投資

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		所佔權益(%)		
	數目	每股面值	公司	集團	主要業務
庶榮發展有限公司	10,000	1港元	80	80	物業投資
濤運有限公司	2	10港元	—	100	物業投資
崇藝設計顧問有限公司	2	1港元	—	57	室內設計
康煌投資有限公司	10,000	1港元	80	80	物業投資
誠願投資有限公司	4,998	1港元	—	57	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1港元	—	57	
能勇有限公司	4,998	1港元	—	57	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1港元	—	57	
荃灣地產有限公司	200	100港元	—	100	物業投資
統一警衛有限公司	2	100港元	—	57	保安服務
	2,500 <sup>1</sup>	100港元	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1港元	—	57	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1港元	—	57	物業管理
	4,502 <sup>1</sup>	1港元	—	38	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3港元	—	57	打樁、地基勘察及 土木工程
惠康環境服務有限公司	400,000	100港元	—	57	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000港元	—	57	建築
威津投資有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
詠思企業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
寰國置業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
景福工程有限公司	4,000,000	10港元	—	57	機電工程

在開曼群島註冊成立及在香港經營

新世界中國地產有限公司	3,834,502,332	0.10港元	66	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.10港元	72	72	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1港元	—	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.10港元	—	57	控股投資

在菲律賓註冊成立及經營

New World International Development Philippines, Inc	6,988,016	100披索	—	27	酒店經營
---	-----------	-------	---	----	------

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明

<sup>1</sup> 無投票權遞延股份

<sup>2</sup> 無投票權優先股份

## > 財務報表附註(續)

### 48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	註冊股本	所佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營				
北京東方華美房地產開發有限公司	50,000,000人民幣	—	64	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	70	物業銷售
北京信通傳之媒廣告有限公司 (前稱北京信通傳之媒文化發展有限公司)	100,000,000人民幣	—	83	提供廣告代理 及媒體有關服務
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	51	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	62	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	37,500,000美元	—	70	物業投資、發展及酒店投資
大連燻立得傳熱技術有限公司	14,500,000美元	—	85	研發、生產及銷售熱傳導 設備及A級焗爐部件
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	53	經營哥爾夫球會及物業發展
佛山市高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	—	17	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	99,200,000人民幣	—	34	經營收費道路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	64,000,000人民幣	—	40	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	82,400,000人民幣	—	40	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	34	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	34	經營收費道路
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新世界房地產有限公司	220,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新華農房地產有限公司	200,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	70	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	63	物業投資及發展
貴陽新世界地產有限公司	81,550,000美元	—	85	物業發展
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000人民幣	—	72	百貨經營
協興建築(中國)有限公司	50,000,000港元	—	57	建築

> 財務報表附註(續)

48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	註冊股本	所佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
華美財富(北京)科技有限公司	40,000,000人民幣	—	70	控股投資及物業投資
湖北新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
湖南成功新世紀投資有限公司	250,000,000人民幣	—	77	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	29,980,000美元	—	70	物業發展
南京華威房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	64	物業發展
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	700,000,000人民幣	—	70	物業發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000美元	—	100	控股投資
新世界中國地產投資有限公司	40,000,000美元	—	70	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新世界百貨投資(中國)有限公司	40,262,068美元	—	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	49,750,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	97,720,000人民幣	—	63	物業發展
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元	—	72	控股投資及提供諮詢服務
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新創機電工程有限公司	150,000,000人民幣	—	57	機電工程
上海局一房地產發展有限公司	641,590,000人民幣	—	49	物業發展
上海彩旋百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海匯美百貨有限公司	18,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海新寧購物中心有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	53	物業投資及酒店經營
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	51	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	51	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
瀋陽新世界酒店有限公司	201,520,000人民幣	—	70	酒店經營
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	—	72	物業投資

## > 財務報表附註(續)

### 48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	註冊股本／已發行股本	所佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	550,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	70	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	72	百貨經營
天津時尚新世界購物廣場有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
天津新廣置業有限公司	4,500,000美元	—	70	物業投資
武漢新鵬發展有限公司	15,630,000美元	—	72	物業投資及百貨經營
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	70	物業投資
武漢新世界滙美百貨有限公司	41,910,490人民幣	—	72	百貨經營
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	72	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	57	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	—	57	管理諮詢
<i>在澳門註冊成立及經營</i>				
百勤(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	57	建築
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	—	57	建築
定安工程(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	57	機電工程
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	57	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門幣	—	57	地基工程
景福工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	—	57	機電工程

<sup>o</sup> 若干中國實體以溢利攤佔百分比計算

## &gt; 財務報表附註(續)

## 48 主要附屬公司(續)

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目	每股面值	公司	集團	主要業務
在百慕達註冊成立及在香港經營					
新創建集團有限公司	2,057,626,809	1港元	—	57	控股投資
大福證券集團有限公司	655,799,699	0.1港元	—	33	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	—	57	控股投資
China Step Limited	100	1美元	—	70	控股投資
Eddington Holdings Limited	100	1美元	—	82	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	—	100	控股投資
Fotoland Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Hing Loong Limited	10,000	1美元	—	100	控股投資
恒通發展有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	—	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Melowell Investment Limited	1	1美元	100	100	控股投資
新世界健業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
New World China Land Finance Limited	1	1美元	—	70	融資
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Hotels (Corporation) Limited	1	1美元	—	64	控股投資
新世界工業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Telephone International Limited	1	1美元	—	100	電訊服務
新世界創業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
新創機電工程集團有限公司	50,000,000	1港元	—	57	控股投資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	—	57	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	—	57	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	—	57	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	物業投資
Power Palace Group Limited	1	1美元	100	100	控股投資
快富投資有限公司	100	1美元	—	64	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	42	物業投資
Sea Walker Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Sherson Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
South Scarlet Limited	1	1美元	100	100	酒店經營
栢寧永保有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
Super Best Development Limited	1	1美元	100	100	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Teddy Bear Kingdom Holdings Limited	10,000	1美元	—	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Upper Start Holdings Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	80	80	控股投資

## > 財務報表附註(續)

### 49 主要共同控制實體

於2008年6月30日

	註冊股本	所佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<b>合資合營企業</b>				
在中國註冊成立及經營				
環亞物流管理諮詢(深圳)有限公司	3,500,000港元	—	26	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	2,800,000,000人民幣	—	13	經營集裝箱碼頭及有關業務
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000人民幣	—	20	發電及供電
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000人民幣	—	52	藥物連鎖店
上海獲特滿飲料有限公司	19,900,000美元	—	37	製造及分銷蒸餾水
溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司	436,000,000人民幣	—	31	發展、經營及管理碼頭及相關業務
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	29	貨櫃裝卸及倉儲
<b>合作合營企業</b>				
在中國註冊成立及經營				
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	14	經營收費道路
北京崇文—新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	49	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	49	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	39	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	49	物業投資及發展
廣州芳村—新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣	—	42	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	—	44	物業發展
廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	42	物業發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	37	經營收費道路

> 財務報表附註(續)

49 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	註冊股本	所佔權益 <sup>Ⓐ</sup> (%)		
		公司	集團	主要業務
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	42	物業發展
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	139,980,000人民幣	—	19	經營收費道路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000人民幣	—	29	控股投資及經營收費道路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	44	物業發展
新北方酒店有限公司	12,000,000美元	—	49	物業投資
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	33	物業發展
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	42	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	49	物業發展
唐津高速公路(天津北段)				
天津新地高速公路有限公司	93,688,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	51 <sup>Ⓞ</sup>	經營收費道路
武漢機場路發展有限公司	60,000,000人民幣	—	23	經營收費道路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	—	42	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	42	酒店投資
無錫新城發展有限公司	10,400,000美元	—	26	酒店經營

<sup>Ⓐ</sup> 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

<sup>Ⓞ</sup> 代表現金分配比率

## > 財務報表附註(續)

### 49 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目	每股面值 港元	公司	集團	主要業務
<b>股份有限公司</b>					
在香港註冊成立及經營					
亞冠投資有限公司	900	1	—	33	物業投資
亞洲貨櫃物流中心香港有限 公司	100,000'A' 20,000'B'**	1	—	32	經營貨櫃裝卸 及倉儲設施
	54,918*	1	100	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限 公司	10,000	1	—	26	控股投資
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1	—	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	15	物業投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	27	環保堆填
添星發展有限公司	100	1	—	29	物業發展
Gloryland Limited	900	1	—	33	物業投資
佳誌有限公司	1,000	1	—	30	物業投資
Istaron Limited	4	1	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1	—	45	物業投資
Newfoundworld Holdings Limited	200,000	10	—	20	控股投資
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	物業投資
海祥發展有限公司	10,000	1	—	50	物業投資
新高發展有限公司	1	1	—	29	物業發展
潤利企業有限公司	10,000	1	—	50	物業投資
超隆企業有限公司	2	1	50	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	1	—	29	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01	—	17	經營收費隧道
	600,000,000*	1	—	—	
怡集亞洲(鹽田)有限公司	52,000'A' 52,000'B' 26,000'C'	1	—	—	經營貨櫃裝卸 及倉庫設施
		1	—	—	
智啟發展有限公司	30	1	—	40	物業投資

> 財務報表附註(續)

49 主要共同控制實體(續)

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目/金額	每股面值	公司	集團	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>					
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	27	經營高爾夫球會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	41	物業發展
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	—	14	發電及供電
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	—	29	發電及供電
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
New World Liberty China Ventures Limited	1,134	1美元	—	71	控股投資
	100**	1美元	—	—	
NWS Transport Services Limited	500,000,016	1港元	—	29	控股投資
<i>在馬來西亞註冊成立及經營</i>					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1馬元	—	38	物業投資
	10,000,000^	0.10馬元	—	38	
T & T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1馬元	—	33	物業投資
<i>在香港註冊成立及在澳門及中國經營</i>					
中法控股(香港)有限公司	1,850,680'A'	100港元	—	—	控股投資、經營
	3,559,000'B'	100港元	—	57	自來水及電力廠
	1,708,320'C'	100港元	—	—	

# 此等乃普通股，除非另作聲明

\* 無投票權遞延股份

\*\* 無投票權優先股份

^ 可贖回累積優先股份

## > 財務報表附註(續)

### 50 主要聯營公司

於2008年6月30日

	已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目	每股面值	公司	集團	主要業務
在香港註冊成立及經營					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1港元	—	64	物業投資
Estoree Limited	500'A'	10港元	—	—	物業投資
	500'B'	10港元	—	100	
	9,000'C**	10港元	—	—	
永煜有限公司	1,000	1港元	40	40	物業投資
福恒貿易有限公司	100	100港元	50	50	物業投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1港元	—	35	控股投資
勝霸有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
Pure Jade Limited	1,000	1港元	—	20	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	100港元	—	29	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1港元	—	10	物業投資
信德中心有限公司	1,000'A'	100港元	—	29	物業投資
	450'B'	10港元	—	64	
	550'C'	10港元	—	—	
銀發集團有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
銀泉有限公司	4	1港元	50	50	物業投資
新城集團有限公司	8,000,000	1港元	—	21	控股投資
翼冠有限公司	150,000	100港元	—	24	石礦經營
在泰國註冊成立及經營					
Ploenchit Arcade Company Limited	200,000	1,000泰銖	—	13	控股投資

> 財務報表附註(續)

50 主要聯營公司(續)

於2008年6月30日

	註冊股本／ 已發行股份#		所佔權益(%)		
	數目／金額	每股面值	公司	集團	主要業務
在英屬處女群島註冊成立					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	—	14	控股投資
飛溢房地產有限公司	2	1美元	—	35	物業投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	—	28	控股投資
偉業國際有限公司	100	1美元	—	32	控股投資
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50	物業投資
Tricor Holdings Limited	7,001	1美元	—	14	控股投資
在中國註冊成立及經營					
廣東寶麗華新能源股份有限公司	1,127,295,000人民幣	—	—	5	發電及供電
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	—	—	31	物業投資
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	1,145,000,000人民幣	—	—	10	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000人民幣	—	—	14	經營收費道路
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	—	13	控股投資
	1,100,000,000***	0.01港元	—	—	
CSL New World Mobility Limited	655,886,331	0.3163美元	—	24	提供流動通訊服務
惠記集團有限公司	793,124,034	0.10港元	—	15	控股投資

# 此等乃普通股，除非另作聲明

\* 無投票權遞延股份

\*\* 無投票權優先股份

\*\*\* 可兌換優先股份