



# 董事會報告書



董事會欣然提呈截至2008年6月30日止年度之年報及財務報表。

## 集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於財務報表附註43。

## 財務報表

本集團截至2008年6月30日止年度之業績與本公司及本集團截至當日之經營狀況載於第119至第188頁之財務報表內。

## 股息

本公司董事議決，建議向於2008年12月2日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至2008年6月30日止年度之末期股息每股0.02港元（2007年：每股0.06港元）。待股東於應屆股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於2008年12月29日或前後派付。連同2008年5月派付之中期股息每股0.04港元（2007年：每股0.02港元），截至2008年6月30日止年度派付之股息總額將為每股0.06港元（2007年：每股0.08港元）。

## 股本

年內股本變動詳見財務報表附註30。

## 儲備

儲備變動詳見財務報表附註31。

## 購回、出售或贖回上市證券

年內本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司上市證券。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註15。

## 捐款

本集團於年內之捐款為10,733,000港元(2007年：29,109,000港元)。

## 董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

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

\* 獨立非執行董事

# 於2008年8月1日獲委任及於2008年8月16日辭任

根據本公司組織章程細則第116條，杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊先生及田北俊先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

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

## 優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

## 董事於合約中之權益

除集團成員公司間之合約外，截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而任何董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。



# 董事會報告書



## 關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

### A. 建築服務

於2005年5月30日，本公司與本公司的最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）訂立總服務協議，據此，本公司同意委聘新世界發展集團（「新世界發展集團」）為本集團在中華人民共和國（「中國」）的物業發展項目提供建築、工程及項目管理服務，此項委聘乃屬非獨家，並受限於選擇承辦商之招標程序，協議有效期為3年，直至2008年6月30日屆滿。

根據該項總服務協議，就提供上述服務向新世界發展集團應付的費用將參考中國政府規定的價格釐定；如無此價格，則參考中國政府的指導性價格釐定；如再無此價格，則參考市場價格釐定，其後，該價格將由有關各方根據合理的成本另加合理的利潤而釐定。該項協議的詳情載於本公司於2005年5月30日刊發的公佈及於2005年6月10日刊發的通函內。

截至2008年6月30日止年度，根據總服務協議而支付予新世界發展集團的建築、工程及項目管理服務費用總額分別為462,863,000港元（2007年：44,566,000港元）、57,774,000港元（2007年：81,307,000港元）及4,086,000港元（2007年：9,950,000港元）。

上述總服務協議於2008年6月30日屆滿，並由本公司與新世界發展於2008年5月27日訂立的新總服務協議（「新總服務協議」）取代。根據新總服務協議，本公司同意委聘新世界發展集團為本集團在中國的物業發展項目提供建築、工程、物業代理及相關服務，此項委聘乃屬非獨家，並受限於按正常商業條款及與向獨立第三方提供的條款相若的價格及條款訂立的各项施工協議的條款及條件，協議由2008年7月1日起生效，有效期為3年。

批准新總服務協議的普通決議案已經由本公司獨立股東在2008年6月27日舉行的本公司股東特別大會上以投票表決方式正式通過。新總服務協議的詳情載於本公司於2008年5月27日刊發的公佈及於2008年6月10日刊發的通函內。

### 92 B. 租賃協議

#### (1) 辦公室租賃協議

下列租賃協議由本公司（作為租客）與新世界發展的全資附屬公司新世界大廈有限公司（「新世界大廈」，作為業主）訂立，以租賃辦公室物業：

- (i) 日期為2007年6月29日的租賃協議，租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓901至910室，總樓面面積為9,375平方呎，租期由2007年7月1日起至2009年6月30日止，為期2年。月租為375,000港元，另加管理費及空調費每月為42,187.50港元（新世界大廈可予調整）；

- (ii) 日期為2007年6月29日的租賃協議，租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期33樓的部分，總樓面面積為1,296平方呎，租期由2007年7月1日起至2009年6月30日止，為期2年。月租為51,840港元，另加管理費及空調費每月為5,832港元(新世界大廈可予調整)；及
- (iii) 日期為2007年10月16日的租賃協議，租賃香港皇后大道中18號新世界大廈第1期34樓的部分，總樓面面積為4,937平方呎，租期由2007年10月1日起至2010年9月30日止，為期3年。月租為217,228港元，另加管理費及空調費每月為22,216.50港元(新世界大廈可予調整)。

截至2008年6月30日止年度，租賃9樓、33樓及34樓物業支付的總額分別為5,006,000港元(2007年：3,544,000港元)、346,000港元(2007年：490,000港元)及2,155,000港元(2007年：無)。該等租賃協議的詳情載於本公司於2007年6月29日及2007年10月16日刊發的公佈內。33樓物業的租賃由本公司與新世界大廈同意於2007年12月31日提前終止。

## (2) 總租賃協議

於2007年3月1日，本公司與新世界發展的間接附屬公司新世界百貨(集團)有限公司(「新世界百貨」)訂立總租賃協議，據此，本公司透過本身及／或其附屬公司同意按非獨家基準向新世界百貨出租本集團不時擁有的物業，該項租賃協議受限於其後有關各個別物業的協議條款及條件。向新世界百貨集團出租個別物業之租金及管理費，將按日常業務過程中該等物業租賃予獨立第三方之相等價格釐定。

截至2008年6月30日止年度，按照總租賃協議收取的總額為88,336,000港元(2007年：57,530,000港元)。總租賃協議的詳情載於本公司於2007年3月1日刊發的公佈及於2007年3月21日刊發的通函內。

## C. 物業代理服務

於2004年6月2日，本公司的間接全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司(「北京麗高」)與新創建集團有限公司(新世界發展的附屬公司)的間接全資附屬公司僑樂物業服務(中國)有限公司(「僑樂」)訂立協議，由僑樂向北京麗高提供物業代理服務，負責宣傳、放售及出租位於北京麗高王府內的物業，由2004年6月2日至2007年6月1日止為期3年。其後，北京麗高與僑樂於2007年10月4日及2008年5月21日訂立補充協議，將上述物業代理協議之年期延長1年至2008年6月1日及後至2009年6月1日。物業代理協議的詳情載於本公司於2004年6月2日、2006年8月11日及2007年10月4日刊發的公佈內。



## 董事會報告書



### 關連交易 (續)

#### C. 物業代理服務 (續)

支付予僑樂的代理費計算方式如下：(a)有關北京麗高王府物業銷售的物業代理服務，為每個售出單位實際售價的2%；(b)有關北京麗高王府物業租賃的物業代理服務，代理費為(i)每個出租單位應收淨租金總額的8.3333%，但最多不超過一個月的平均月租淨額(「平均月租淨額」)；或(ii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金不少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額的50%；或(iii)若租戶由分代理轉介，而支付予分代理的佣金少於平均月租淨額的50%，則為平均月租淨額與支付予分代理佣金的差額及(c)有關北京麗高王府物業租賃續約的物業代理服務，為續約租期內應收淨租金總額的2.5%，但最多不超過北京麗高就有關物業可收取平均月租淨額的30%。截至2008年6月30日止年度，根據物業代理協議支付予僑樂的代理費為6,214,000港元(2007年：5,076,202港元)。

由2008年7月1日起，僑樂向北京麗高提供的物業代理服務將由上文第A段所述的新總服務協議規管。

#### D. 酒店顧問及管理服務

(1) 於2008年1月10日，本公司當時擁有65%權益的附屬公司新世界酒店管理有限公司(「新世界酒店管理」)與新世界發展的附屬公司北京京廣中心有限公司(「北京京廣」)訂立管理服務合同，據此，新世界酒店管理同意向北京京廣所擁有的京廣新世界酒店(「該酒店」，一家位於中國北京市朝陽區呼家樓的五星級酒店)提供管理服務。合同的首個年期為20個完整營業年度，由2008年1月10日起至2028年12月31日屆滿，年期屆滿後，可每次續約10年。管理服務合同的詳情載於本公司於2008年1月10日刊發的公佈內。新世界酒店管理自2008年2月27日起成為本公司間接擁有70.5%的附屬公司。

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

新世界酒店管理收取的費用計算方式如下：(a)基本管理費，為該酒店總收益的2%；及(b)獎勵管理費，為(i)由2008年1月10日起至2012年12月31日止期間，該酒店經營淨溢利(「經營淨溢利」，即該酒店總收益減經營成本、基本管理費及資本項目儲備)的5%；(ii)截至2017年12月31日止五個年度，經營淨溢利的6%；及(iii)自2018年1月1日起，經營淨溢利的7%。截至2008年6月30日止年度按照合同收取的費用合共為324,000港元(2007年：無)。

- (2) 於2008年6月2日，本公司間接擁有70.5%權益的附屬公司新世界酒店管理(澳門)有限公司(「新世界酒店管理(澳門)」)與凱旋門發展有限公司(「凱旋門發展」)訂立顧問合同，內容為有關新世界酒店管理(澳門)就凱旋門發展所擁有及位於澳門新口岸皇朝區城市日大馬路A2/J地段建設及開發的一家酒店(暫名為澳門凱旋門新世界酒店)的開發及建設向凱旋門發展提供開業前技術顧問服務，年期自顧問合同日期起計至該酒店開業日期或2008年12月31日(以較早者為準)屆滿，合同總額為2,500,000港元。截至2008年6月30日止年度按照合同收取的費用達2,000,000港元(2007年：無)。

於合同日期，周大福企業有限公司(「周大福」)於國際娛樂有限公司持有約74.78%權益，後者則持有凱旋門發展40%權益。因此，凱旋門發展被視為周大福的聯繫人，而周大福因持有新世界發展超過三分之一已發行股本，屬本公司的關連人士。顧問合同的詳情載於本公司於2008年6月2日刊發的公佈內。

- (3) 於2008年6月2日，新世界酒店管理(澳門)、凱旋門發展及凱旋門酒店管理有限公司(「凱旋門管理」)訂立管理服務合同，以向澳門凱旋門新世界酒店提供管理服務，首個年期為自該酒店開業日期起計10年，年期屆滿後，可每次續約10年。自該酒店開業日期起計每月收取的管理費為500,000港元。截至2008年6月30日止年度並無按照合同收取費用。

凱旋門發展及凱旋門管理(凱旋門發展擁有96%權益的附屬公司)均被視為周大福的聯繫人，而周大福因上文第D(2)段所述的理由被視為本公司的關連人士。管理服務合同的詳情載於本公司於2008年6月2日刊發的公佈內。

## E. 提供資本

- (1) 於2007年7月4日，本公司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」)訂立注資協議，內容有關將上海三聯物業發展有限公司(「上海三聯」)的註冊資本由54,000,000美元增加至81,000,000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%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實益權益比例，向上海三聯分別注資12,825,000美元、13,500,000美元及675,000美元。

上海三聯籌得的資本將用作撥資興建位於中國上海虹橋開發區內的上海中山廣場第三期。



# 董事會報告書



## 關連交易 (續)

### E. 提供資本 (續)

由於Grand Partners及Stanley於上海三聯擁有權益，而Grand Partners及Stanley均為本公司董事杜惠愷先生(「杜先生」)全資擁有，故向上海三聯提供資本構成本公司一項關連交易。注資協議詳情載於本公司於2007年7月4日刊發之公佈內。

- (2) 於2008年1月31日，本公司的間接全資附屬公司星朗企業有限公司(「星朗」)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)訂立協議，內容有關將新世界中泓地產有限公司(「新世界中泓」)的註冊資本由人民幣166,666,000元增加至人民幣350,000,000元。新世界中泓由星朗及海南中泓分別實益擁有70%及30%。根據該項協議，星朗及海南中泓同意按彼等於新世界中泓的股本權益比例分別向新世界中泓注資人民幣128,333,800元及人民幣55,000,200元。

額外資本將用作撥資位於中國湖南省長沙市雨花區面積約143,333平方米的土地的開發成本所需。

海南中泓是本公司若干附屬公司的主要股東，故為本公司的關連人士，而根據該協議向新世界中泓提供資本構成本公司的關連交易。該協議的詳情載於本公司於2008年1月31日刊發的公佈內。

- (3) 於2008年4月1日，本公司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」)，目的為將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250,000,000元增加至人民幣680,000,000元。湖南成功由銀威及海南中泓分別實益擁有90%及10%。根據合資合同，銀威及海南中泓同意按彼等於湖南成功的實益權益比例分別向湖南成功注資人民幣387,000,000元及人民幣43,000,000元。

額外資本將用作撥資位於中國湖南省長沙市總地盤面積約799,997平方米的全新土地平整項目的開發成本所需。

海南中泓因上文第E(2)段所述理由為本公司的關連人士，訂立合資合同構成本公司的關連交易。合資合同的詳情載於本公司於2008年4月1日刊發的公佈內。

## F. 收購權益

- (1) 於2007年10月10日，本公司的全資附屬公司新世界(中國)地產投資有限公司(「新世界中國投資」)與深圳瑋鵬實業有限公司(「深圳瑋鵬」)訂立協議，據此，新世界中國投資同意收購及深圳瑋鵬同意出售深圳拓勁房地產開發有限公司(「深圳拓勁」)10%股本權益及深圳拓萬房地產開發有限公司(「深圳拓萬」)10%股本權益，代價分別為人民幣12,520,000元及人民幣6,480,000元。完成使該等轉讓生效的登記手續後，深圳拓勁及深圳拓萬自2007年12月29日起成為本公司的全資附屬公司。

深圳拓勁的主要業務是開發位於中國深圳市鹽田區梧桐山國家公園內的深圳新世界倚山花園，總地盤面積約89,350平方米。深圳拓萬的主要資產包括持有位於中國深圳市南山區西麗湖渡假村第T403-0267地段的一幅用地相關的土地使用權，該用地的總佔地面積約57,605平方米，已獲批准發展住宅項目。

於上述協議簽訂日期，深圳瑋鵬因持有深圳拓勁及深圳拓萬的權益，故為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，上述協議擬進行的收購事項構成本公司的關連交易，有關詳情載於本公司於2007年10月10日刊發的公佈內。

- (2) 於2007年11月20日，本公司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，據此，彩盈同意以人民幣51,000,000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%股本權益。協議於2007年11月21日完成後，濟南陽光已成為本集團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緯十二路經七路西北角的濟南陽光花園。該物業的總樓面面積約為448,500平方米，已獲准作住宅及商業發展用途。

濟南置業擁有濟南陽光的權益，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，訂立收購協議構成本公司的關連交易。交易事項的詳情載於本公司於2007年11月20日刊發的公佈內。



# 董事會報告書



## 關連交易 (續)

### G. 成立合資公司

於2008年2月6日，本公司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」)訂立股東協議，據此，駿達及Fast Plus同意使用世標(由彼等分別擁有50%及50%)作為其合營企業，在中國從事物業發展及其他輔助業務，並同意各自向世標提供首次貸款金額最多達350,000,000港元，作為對世標的全資附屬公司天津新世界環渤海房地產開發有限公司註冊資本的出資。

Fast Plus是Centennial Success Limited的全資附屬公司，後者是關連人士周大福的控股公司。因此，駿達訂立股東協議構成本公司的關連交易。股東協議的詳情載於本公司於2008年2月6日刊發的公佈內。

### H. 出售權益

- (1) 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，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」)(Stanley於其中擁有30%參與權益)100%權益，代價為143,330,411港元。買賣協議項下擬進行交易已於2008年6月30日完成。

豐盛是一家持有物業的公司，擁有位於中國上海市徐匯區淮海中路1408號的一棟四層高辦公室大樓，總樓面面積約為794平方米，於該協議日期為空置。出售事項符合本公司的策略，即於適當時機將投資變現。

龍金由杜先生全資擁有，因此，根據上市規則，龍金被視為關連人士的聯繫人。故此訂立該協議構成本公司的關連交易。該協議的詳情載於本公司於2008年4月30日刊發的公佈內。

- (2) 於2008年5月5日，新世界發展中國與景峰國際有限公司(「景峰」)訂立協議，據此，景峰同意向新世界發展中國收購億昌集團有限公司(「億昌」)股本中一股每股面值1.00美元的普通股(相當於億昌全部已發行股本)以及於2007年12月31日億昌所欠新世界發展中國的尚未償還總額為174,501,516港元的股東貸款，總代價為270,000,000港元。於2008年6月30日交易完成後，億昌不再為本集團的全資附屬公司。

億昌擁有瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」)的100%權益，後者擁有位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號第一至第四層的物業。出售事項讓本公司將其中一項長期投資變現，取得理想回報。

景峰是新世界百貨中國有限公司的全資附屬公司，後者是新世界發展的間接附屬公司。因此，景峰是本公司的關連人士，而新世界發展中國與景峰訂立上述協議構成本公司的關連交易。該協議的詳情載於本公司於2008年5月5日刊發的公佈內。

## I. 重組

於2008年6月18日，本公司、新世界發展中國及杜先生就有關上海新世界淮海物業發展有限公司、上海局一房地產發展有限公司及上海三聯（統稱「目標公司」）的重組而訂立協議（「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所有權益，以換取新世界中國房產向本公司及杜先生的全資擁有的公司金寶投資有限公司（「金寶」）配發股份。同日，本公司、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（「股東協議」）。

待重組協議所載所有條件獲達成後，本公司及金寶將於新世界中國房產及各目標公司分別持有56.46%及43.54%的應佔權益，有關比例與本公司及杜先生於2007年12月31日在目標公司的經調整資產淨值總額中各自的應佔權益的比例相同。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家股份於深圳證券交易所上市的公司，以換取該公司的控股權。

杜先生是本公司的關連人士，於重組協議日期，金寶由杜先生全資擁有，因此為本公司關連人士的聯繫人。因此，訂立重組協議及股東協議構成本公司的關連交易。該等協議的詳情載於本公司於2008年6月18日刊發的公佈內。

## J. 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就（其中包括）本集團出售其於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證實現369,620,000港元（2007年：188,424,000港元）。

## K. 持續關連交易的年度審閱

本公司之獨立非執行董事已經審閱截至2008年6月30日止財政年度因以下協議產生之持續關連交易：(i) 總服務協議（上文第A段）；(ii) 辦公室租賃協議及總租賃協議（上文第B段）；(iii) 物業代理服務協議（上文第C段）；及(iv) 管理服務合同（上文第D(1)段），並確認此等交易乃：

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



# 董事會報告書



## 關連交易 (續)

### K. 持續關連交易的年度審閱 (續)

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

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃根據有關協議進行；及
- (c) 不超過相關公佈或通函所披露之上限。

除上文所披露者外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易概要，已於財務報表附註42內披露。

## 董事於證券之權益

於2008年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置的登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、註冊資本及相關股份之權益如下：

### (A) 於股份之好倉

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2008年 6月30日 佔已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>新世界中國地產有限公司</b> (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 (附註1)	<b>66,721,200</b>	1.74
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 (附註2)	<b>77,760,000</b>	2.03
鄭志剛先生	220,800	—	760,000 (附註3)	<b>980,800</b>	0.03
梁志堅先生	500,000	—	—	<b>500,000</b>	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	<b>6,550,000</b>	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	<b>650,126</b>	0.02
方承光先生	1,366,000	—	—	<b>1,366,000</b>	0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	<b>100,000</b>	0.003
<b>新世界發展有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	<b>300,000</b>	0.008
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 (附註2)	<b>1,000,000</b>	0.027
梁志堅先生	532,974	—	—	<b>532,974</b>	0.014
周桂昌先生	244,527	—	—	<b>244,527</b>	0.007
方承光先生	200,000	—	—	<b>200,000</b>	0.005

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2008年 6月30日
	個人權益	家屬權益	法團權益		佔已發行／ 註冊資本的 百分比
<b>新創建集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 (附註1)	<b>17,179,199</b>	0.83
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 (附註2)	<b>11,136,566</b>	0.54
鄭家成先生	190,981	—	2,819,284 (附註4)	<b>3,010,265</b>	0.15
梁志堅先生	2,945,351	—	—	<b>2,945,351</b>	0.14
周桂昌先生	207,000	—	—	<b>207,000</b>	0.01
周宇俊先生	450,286	—	—	<b>450,286</b>	0.02
方承光先生	1,726,707	—	—	<b>1,726,707</b>	0.08
鄭維志先生	735,461	—	—	<b>735,461</b>	0.04
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 (附註3)	<b>1,107,000</b>	0.07
周宇俊先生	268,000	—	—	<b>268,000</b>	0.02
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註5)	<b>15,869</b>	27.41
<b>飛溢房產有限公司</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	<b>1</b>	50.00
<b>富運盛國際有限公司</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	<b>60</b>	60.00
<b>偉業國際有限公司</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	55 (附註6)	<b>55</b>	55.00
<b>廣州榮和房地產有限公司</b>					
(人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註7)	<b>4,666,500</b>	5.00
<b>彩暉集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 (附註1)	<b>3,710</b>	34.61



# 董事會報告書



## 董事於證券之權益 (續)

### (A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目／ 註冊資本數額			總計	於2008年 6月30日 佔已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>新世界中國房產有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	43,540 (附註8)	<b>43,540</b>	43.54
<b>華美達地產有限公司</b> (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	250 (附註2)	<b>250</b>	25.00
<b>上海新世界淮海物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	108,500,000 (附註9)	<b>108,500,000</b>	100.00
<b>上海局一房地產發展有限公司</b> (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	765,000,000 (附註9)	<b>765,000,000</b>	100.00
<b>上海三聯物業發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	81,000,000 (附註9)	<b>81,000,000</b>	100.00
<b>新城集團有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註10)	<b>3,650,000</b>	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註11)	<b>500</b>	50.00
<b>大福證券集團有限公司</b> (每股面值0.10港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	5,000,000 (附註2)	<b>5,000,000</b>	0.76
<b>YE Holdings Corporation</b> (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	<b>37,500</b>	1.50
<b>肇慶新世界房產發展有限公司</b> (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註12)	<b>8,250,000</b>	60.00
<b>肇慶新世界物業管理有限公司</b> (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註12)	<b>300,000</b>	60.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
5. 4,102股由鄭家成先生全資擁有之一家公司持有，另外11,767股由新城集團有限公司（「新城」）持有，而鄭先生被視為擁有新城45.63%之已發行股本。
6. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之一家公司實益擁有，並訂有合同待當中所載所有條件獲達成後出售此等股份。
7. 此權益由符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有。
8. 於2008年6月18日，杜惠愷先生透過與本公司就有關新世界中國房產有限公司（「新世界中國房產」）訂立股東協議於新世界中國房產的股份中擁有權益，根據該協議，待當中所載所有條件獲達成後，其全資擁有公司將取得新世界中國房產43.54%權益。
9. 因杜惠愷先生間接擁有新世界中國房產43.54%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。
10. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之一家公司持有。
11. 鄭家成先生因擁有新城權益，故被視為擁有此等股份權益。
12. 因杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為擁有此等公司註冊資本之權益。



# 董事會報告書



## 董事於證券之權益 (續)

### (B) 於相關股份之好倉－購股權

#### (1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權認購本公司股份，故此彼等被視作擁有本公司之相關股份權益。彼等獲授之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權數目			於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內授出 (附註4)	年內 已行使		
鄭家純博士	2008年1月7日	(附註1)	—	2,000,000	—	<b>2,000,000</b>	6.972
杜惠愷先生	2008年1月7日	(附註1)	—	800,000	—	<b>800,000</b>	6.972
鄭家成先生	2008年1月7日	(附註1)	—	800,000	—	<b>800,000</b>	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日	(附註2)	552,400	—	(220,800)	<b>331,600</b>	2.865
					(附註5)		
	2008年1月7日	(附註1)	—	1,500,000	—	<b>1,500,000</b>	6.972
梁志堅先生	2008年1月7日	(附註1)	—	200,000	—	<b>200,000</b>	6.972
周桂昌先生	2008年1月7日	(附註1)	—	200,000	—	<b>200,000</b>	6.972
周宇俊先生	2008年1月7日	(附註1)	—	500,000	—	<b>500,000</b>	6.972
方承光先生	2008年1月7日	(附註1)	—	500,000	—	<b>500,000</b>	6.972
顏文英小姐	2005年7月14日	(附註3)	100,000	—	(100,000)	—	2.300
					(附註6)		
	2008年1月7日	(附註1)	—	1,000,000	—	<b>1,000,000</b>	6.972
符史聖先生	2008年1月7日	(附註1)	—	200,000	—	<b>200,000</b>	6.972
鄭維志先生	2008年1月7日	(附註1)	—	300,000	—	<b>300,000</b>	6.972
田北俊先生	2008年1月7日	(附註1)	—	300,000	—	<b>300,000</b>	6.972
李聯偉先生	2008年1月7日	(附註1)	—	300,000	—	<b>300,000</b>	6.972
總計			652,400	8,600,000	(320,800)	<b>8,931,600</b>	

附註：

1. 分為3批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
2. 分為5批，行使期分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
3. 行使期由2006年8月15日至2007年8月14日。
4. 緊接授予日期2008年1月7日之前之每股收市價為6.730港元。
5. 行使日期為2007年8月23日及2008年6月12日。緊接購股權獲行使日期前之加權平均每股收市價為5.885港元。
6. 行使日期為2007年7月20日。於緊接行使日期前之交易日期，每股收市價為8.100港元。
7. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。

(2) 新世界發展有限公司

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

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內 已行使		
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	—	<b>36,500,000</b>	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	—	<b>200,000</b>	17.756
		(附註2)	1,200,000	—	<b>1,200,000</b>	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	500,000	—	<b>500,000</b>	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	36,500,000	(1,000,000)	<b>35,500,000</b>	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註1)	200,000	(200,000)	—	17.756
		(附註2)	1,200,000	—	<b>1,200,000</b>	17.756
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,500,000	—	<b>1,500,000</b>	17.756
方承光先生	2007年3月19日	(附註3)	800,000	(200,000)	<b>600,000</b>	17.756
符史聖先生	2007年3月19日	(附註2)	750,000	—	<b>750,000</b>	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	300,000	—	<b>300,000</b>	17.756
總計			79,650,000	(1,400,000)	<b>78,250,000</b>	

附註：

1. 行使期由2007年3月19日至2012年3月18日。
2. 分為5批，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
3. 分為4批，行使期分別由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。
4. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。



## 董事會報告書



### 董事於證券之權益 (續)

#### (B) 於相關股份之好倉－購股權 (續)

##### (3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益，故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權數目				於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (附註4) 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內 授出	年內 經調整 (附註4)	年內 已行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(附註1)	—	1,200,000	511	—	<b>1,200,511</b>	16.193
		(附註2)	—	1,800,000	766	—	<b>1,800,766</b>	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(附註1)	—	800,000	340	—	<b>800,340</b>	16.193
		(附註2)	—	1,200,000	511	—	<b>1,200,511</b>	16.193
梁志堅先生	2003年7月21日	(附註3)	68,820	—	—	(68,820)	—	3.711
周宇俊先生	2003年7月21日	(附註3)	134,944	—	—	(134,944)	—	3.711
鄭維志先生	2007年8月21日	(附註1)	—	240,000	102	—	<b>240,102</b>	16.193
		(附註2)	—	360,000	153	—	<b>360,153</b>	16.193
總計			203,764	5,600,000	2,383	(203,764)	<b>5,602,383</b>	

附註：

1. 行使期由2008年8月21日至2012年8月20日。
2. 分為3批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
3. 分為2批，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。
4. 新創建於2008年3月17日按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2008年6月30日止年度的中期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由16.200港元調整至16.193港元，由2008年6月18日起生效。
5. 各董事就授出購股權支付的現金代價為10港元。

(4) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，並因此被視為於新世界百貨的相關股份中擁有權益。彼等獲授的新世界百貨的購股權詳情載列如下：

董事姓名	授予日期	可行 使用期間	購股權數目			於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
			於2007年 7月1日 尚餘數目	年內授出	年內 已行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(附註1)	—	1,000,000	—	<b>1,000,000</b>	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(附註1)	—	500,000	—	<b>500,000</b>	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(附註1)	—	500,000	—	<b>500,000</b>	8.660
總計			—	2,000,000	—	<b>2,000,000</b>	

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於各週年可行使的購股權最高數目為所授出購股權總數的20%連同自之前週年轉結的任何尚未行使購股權。
2. 各董事就授出購股權支付的現金代價為1港元。

除上文所披露外，於2008年6月30日，各董事、最高行政人員或任何彼等之聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。



## 董事會報告書



### 董事購買股份或債券之權利

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

### 董事於競爭業務之權益

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

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司及其附屬公司及聯營公司	物業投資	董事
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢從事物業投資	董事
鄭志剛先生	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
周桂昌先生	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事

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

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



# 董事會報告書



## 主要股東於證券之權益

於2008年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

## 主要股東於本公司股份之權益及淡倉

名稱	股份數目			於2008年 6月30日 佔已發行 股本之百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.80
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.80
周大福企業有限公司(「周大福」) (附註2)	—	2,714,858,780	<b>2,714,858,780</b>	70.80
新世界發展有限公司(「新世界發展」) (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	<b>2,714,858,780</b>	70.80

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益。因此，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其擁有100%的附屬公司Easywin Enterprises Corporation Limited持有的113,351,879股股份的權益、其擁有59%的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及由其擁有56%的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的41,366,106股股份的權益。

110 上述所有權益均為好倉權益。除上文所披露外，於2008年6月30日，概無其他權益須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊內。

## 購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃(「2000年購股權計劃」)，本集團僱員(包括本集團董事在內)因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於本公司於2002年11月26日舉行之股東週年大會上被宣告終止，並且大會遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。於截至2008年6月30日止財政年度，概無購股權根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或尚未行使。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要載述如下：

	<b>2000年購股權計劃</b>	<b>2002年購股權計劃</b>
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員(包括執行董事)之獎勵	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其附屬公司全職僱員(包括任何董事)	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員(包括董事)
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，連同因本公司發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	截至本報告日期，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司37,872,000股股份，連同因本公司發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(涉及6,465,900股股份)。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份70,412,729股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數約1.84%
各計劃項下各參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25%	除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1%



# 董事會報告書



## 購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付之金額以及可能或必須付款或通知付款的期限或清還申請購股權貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價
釐訂行使價之基準	行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準：  (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80%；或  (b) 股份面值	行使價由董事會釐定，最少為下列較高者：  (a) 於建議授出日期(必須為營業日)香港聯交所每日報價表所示股份收市價；及  (b) 緊接建議授出日期前5個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃自採納日期(即2000年12月18日)起計10年期間內有效及生效	2002年購股權計劃自採納日期(即2002年11月26日)起計10年期間內有效及生效

於截至2008年6月30日止年度內，根據2002年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

授予日期	購股權數目				於2008年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2007年 7月1日 尚餘數目	年內授出 (附註4)	年內 已行使 (附註5)	年內 已失效		
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)	—	<b>330,600</b>	2.252
2004年6月18日至 2004年7月15日	209,600	—	(104,800)	—	<b>104,800</b>	1.650
2004年11月4日至 2004年12月1日	171,200	—	(50,000)	—	<b>121,200</b>	2.484
2004年12月22日至 2005年1月18日	99,400	—	(49,600)	—	<b>49,800</b>	2.689
2005年7月13日至 2005年8月9日	448,800	—	(80,800)	(164,400)	<b>203,600</b>	2.300
2005年7月13日至 2005年8月9日 (附註2)	600,000	—	(600,000)	—	—	2.300
2005年11月7日至 2005年12月2日	29,600	—	(9,600)	—	<b>20,000</b>	2.620
2006年3月28日至 2006年4月24日	2,885,200	—	(347,200)	(434,400)	<b>2,103,600</b>	3.915
2006年6月28日至 2006年7月26日	153,200	—	(12,000)	(83,200)	<b>58,000</b>	2.865
2006年10月17日至 2006年11月13日	530,400	—	(66,000)	—	<b>464,400</b>	3.340
2006年12月28日至 2007年1月24日	1,063,600	—	(61,600)	—	<b>1,002,000</b>	4.712
2007年3月19日至 2007年4月13日	744,800	—	(9,600)	—	<b>735,200</b>	4.500
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,408,400	564,000	(50,000)	—	<b>1,922,400</b>	6.710
2007年10月17日至 2007年11月13日	—	1,709,200	—	—	<b>1,709,200</b>	8.070
2007年12月28日至 2008年1月24日	—	1,378,800	—	(276,400)	<b>1,102,400</b>	6.972
2007年12月28日至 2008年1月24日 (附註3)	—	4,580,000	—	—	<b>4,580,000</b>	6.972
2008年4月22日至 2008年5月19日	—	868,800	—	—	<b>868,800</b>	5.260
總計	11,049,700	9,100,800	(3,815,900)	(958,600)	<b>15,376,000</b>	



# 董事會報告書



## 購股權計劃(續)

附註：

1. 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各周年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之20%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2及3內另有指明者除外。
2. 購股權可由授出日期後一個月起計兩年內行使，惟於各年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之50%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
3. 購股權可由授出日期後一個月起計三年內行使，惟於各年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權總數之約33%連同自上一個週年轉結之任何尚未行使購股權。
4. 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(要約授出日期)前之每股收市價，分別為6.680港元、8.150港元、6.990港元及5.250港元。
5. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前股份之加權平均收市價為6.643港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為6.710港元、8.070港元、6.972港元及5.260港元之購股權之公平價值，估計分別為2.41港元、2.92港元、2.49港元(或就行使期為三年之購股權而言為1.91港元)及1.86港元。有關價值乃按照無風險折現年率2.238%至4.06%，經參考外匯基金票據現行之息率，以及5年期間之歷史波動比率介乎42%至45%計算，並假設股息率介乎0.83%至1.2%及購股權之預計年期為五年。

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

## 上市規則第13章之持續責任

### (A) 向企業提供之墊款及擔保

根據上市規則第13.20條之規定，本公司董事會謹此呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾於2008年6月30日本公司資產總值之8%。

## (B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2008年6月30日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共8,924,910,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共2,350,081,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2008年6月30日資產總值之8%。根據上市規則第13.22條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於2008年6月30日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團的 應佔權益 千港元
非流動資產	16,926,468	10,166,810
流動資產	21,111,144	17,736,944
流動負債	(10,851,703)	(7,315,973)
非流動負債	(7,649,395)	(4,738,017)
股東貸款及墊款	(9,072,403)	(8,924,910)
	10,464,111	6,924,854

## (C) 控股股東有特定履行責任契諾之銀行融資

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事會謹此呈報本公司年內任何時間控股股東有特定履行責任作為條件之貸款融資詳情。

於2006年6月8日，本公司的全資附屬公司新世界(中國)地產投資有限公司獲授為期三年之人民幣300,000,000元貸款額度，以撥付其位於中國之物業項目資本投資所需。於2007年10月30日及2007年12月28日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)及Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期五年、金額分別為2,700,000,000港元及700,000,000港元之定期／循環貸款額度。於2008年9月30日，Superb Wealthy進一步獲授為期三年之700,000,000港元貸款額度。NWCF及Superb Wealthy取得之貸款額度將用作支付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。

於2006年4月3日、2006年6月12日及2006年6月13日，本公司分別獲授最多達300,000,000港元、800,000,000港元及300,000,000港元之貸款額度，為期三至四年，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需(包括進行本公司現有貸款之再融資)。

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

於2008年6月30日，根據於2006年4月3日授予本公司之貸款融資提取之貸款300,000,000港元已全數償還。



## 董事會報告書



### 公眾持股量足夠之聲明

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

### 核數師

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

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2008年10月13日