

# 財務報表附註



## 1. 一般資料

新世界中國地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業投資及發展項目。

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，其香港主要營業地點之地址則為香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期9樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

最終控股公司為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司(「新世界發展」)。

該等財務報表已於2008年10月13日獲董事會批准發表。

## 2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。本財務報表以歷史成本法編製，並已就投資物業重估作出調整及就可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬之財務資產以公平值記賬。

### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至2008年6月30日止年度，本集團已採納與本集團營運相關及於截至2008年6月30日止財政年度生效之新訂準則、準則修訂及詮釋如下：

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：股本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11	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、修訂及詮釋並無對會計政策構成重大變動，或對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。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號須於財務報表作額外披露。

### (b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2008年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

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



## 財務報表附註



### 2. 編製基準(續)

#### (b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋(續)

在截至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	業務分類
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表
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15	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16	對沖外國業務淨投資

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋之影響，但現階段未能就其對集團之營運業績及財務狀況是否有重大影響作結論。

### 3. 主要會計政策

#### (a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表，亦包括本集團於年度內所佔其聯營公司及共同控制企業之業績及未經分派收購後儲備。於年度內收購或出售之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之業績分別按購入之生效日期起計及計算至出售之生效日期止，並於綜合收益表內處理。

##### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之公司一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起不再綜合計算。

本集團就收購附屬公司採用會計收購法入賬。收購成本乃以交易當日有關資產、所發行的權益工具及產生或假定之負債之公平值，另加該項收購應佔之直接成本計算。在業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債最初以於收購當日之公平值計算，在計算過程中不予考慮任何少數股東權益之數額。收購成本超逾應佔之該項所收購可識別資產淨值之公平值之差額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，有關差額將直接在綜合收益表中予以確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策一致。

出售附屬公司之收益或虧損指銷售所得款項與本集團應佔該附屬公司資產淨值之差額，連同任何已在資產負債表內記賬之商譽。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 少數股東權益

本集團其中一項政策為將與少數股東權益之交易視作與本集團外部人士之交易。因向少數股東權益出售而產生之本集團收益及虧損，會錄入收益表內。於向少數股東權益進行收購時，其任何已付代價與有關應佔所收購之附屬公司淨資產之賬面值存在差額，即為商譽。

(iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團透過在其董事會之代表對其有重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減任何累計減值虧損。於聯營公司之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於聯營公司之權益之一部份。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在儲備中確認。累積收購後變動會對投資賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策符合一致。



## 財務報表附註



### 3. 主要會計政策 (續)

#### (a) 綜合 (續)

##### (iv) 合營企業

共同控制企業即以公司、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，並訂立合同安排以界定彼等對該等企業經濟活動之共同控制。

於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損撥備入賬。於共同控制企業之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於共同控制企業之權益之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因下述共同控制企業之性質而異：

##### 合資合營企業

合資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤之合營企業。

##### 合作合營企業

合作合營企業為合營各方按合營合同規定分享利潤及在合營期滿後分享資產淨值，而並非按各自之出資比例分享之合營企業。

##### 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所擁有之附投票權股本而定。

本集團出售資產予共同控制企業時，只確認其他合營夥伴應佔部份之盈虧。本集團從共同控制企業購買資產時，並不確認其應佔損益，直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易有跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或出現減值虧損，則該虧損即時確認。

共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

## (b) 商譽

商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日期之可識別資產淨值公平值之數額。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司及共同控制企業之商譽則分別撥入於聯營公司及共同控制企業之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之收益及虧損包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。

## (c) 租賃資產

### (i) 財務租約

財務租約是指將擁有資產之所有風險及回報實質地轉讓予本集團之租約。財務租約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）撥充資本。每期租金均以資本及財務費用分配，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。

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註(f)(ii)所述基準計算。

### (ii) 經營租約

資產擁有權之大部份風險及回報實質地由出租公司保留之租約，作為經營租約處理。扣除從出租公司收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租期內於收益表扣除。

## (d) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。於物業發展過程中，攤銷已計入發展中將完成物業之成本。



## 財務報表附註



### 3. 主要會計政策 (續)

#### (e) 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，且並非由本集團成員公司佔用之物業分類為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有之土地及以財務租約持有之樓宇。以經營租約持有之土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及入賬。經營租約猶如其為財務租約而入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值由專業合資格之估值師於各結算日按公開市值基準釐定。公平值變動在收益表確認。

作未來投資物業用途的興建中或發展中物業分類為物業、廠房及設備，並按成本列值，直至完成興建或發展時則重新分類為投資物業，並按公平值入賬。

#### (f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減累積折舊及減值虧損後入賬。初步成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產（按適用）。所有其他維修及保養成本在產生之期間內於收益表支銷。若資產之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。

##### (i) 在建工程資產

所有關於建造物業、廠房及設備之直接及間接成本，包括建築期間之借貸成本，均撥充資本作為資產成本。

##### (ii) 折舊

在建工程資產不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可用年期或（如較短期）有關財務租約期間以直線法撇銷其成本或賬面值減累計減值虧損至其剩餘價值。估計可用年期概括如下：

樓宇	20–40年
租賃物業裝修	5–10年或有關租期
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	3年

資產之剩餘價值及可用年期已於各結算日獲審閱及調整（如適當）。

(iii) 出售收益或虧損

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額，並於收益表中確認。

(g) 於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值

無限定可用年期或尚未可供使用之資產無需作攤銷，惟須每年測試減值。資產在有跡象顯示賬面值不可能收回之情況或變動下審閱減值。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。減值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。可收回金額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。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之非財務資產於各結算日就可能進行之減值撥回作出審閱。

(h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款項、持至到期日投資，及可供出售財務資產。管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類，並於每個結算日重新評估有關指定分類。

(i) 按公平值透過損益記賬之財務資產

按公平值透過損益記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之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。衍生工具除非被指定作對沖外，則分類為持作買賣用途。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。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項轉售時產生，乃包括在流動資產內，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之非衍生財務資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日財務資產包括在非流動資產內，惟到期日由結算日起計不超過12個月，則分類為流動資產。



## 財務報表附註



### 3. 主要會計政策 (續)

#### (h) 投資 (續)

##### (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。

定期投資之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記賬之所有財務資產，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之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之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份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記賬之財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值變動而產生之收益及虧損，列入產生財務期間之收益表內。可供出售財務資產之公平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或減值時，累計公平值調整則列入收益表作為財務資產之收益或虧損。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換算差額進行分析。貨幣財務資產之換算差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之換算差額則於權益內確認。

有報價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上市財務資產而言，本集團利用估值技術設定公平值。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。

本集團於各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減值。對於分類為可供出售財務資產之權益工具，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。對於債務工具，證明減值的客觀證據包括發行者或其對手是否有重大財務困難、拖欠或未能支付利息或借款本金、或貸款人可能清盤或進行財務重組。

倘可供出售財務資產出現任何該等情況，則累計虧損(按收購成本及現時公平值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售之權益工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

**(i) 持作發展／發展中將完成物業**

持作發展／發展中將完成物業包括土地使用權之預付款項、發展費用及撥充資本之借貸成本。在物業發展期間，土地使用權之攤銷費用包括在發展中將完成物業之成本。包括在流動資產之發展中將完成物業預期將在本集團之正常營運週期獲變現或擬在該週期內出售。

**(j) 持作出售之已落成物業**

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之物業賬面值計量。其後，預付租賃土地部份以成本減累積攤銷及減值虧損列賬；樓宇部份按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。土地使用權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淨值。

**(k) 酒店存貨**

酒店存貨主要包括食品、飲品及營運供應，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準計算。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

**(l) 應收賬款及其他應收款項**

應收賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款已減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

**(m) 現金及現金等價物**

於資產負債表之現金及現金等價物按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、持有之銀行通知存款、到期日為投資日起計三個月或以下之現金投資及銀行透支。

**(n) 撥備**

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認撥備。倘預期某項撥備可獲彌償，則僅在該彌償獲得肯定之情況下，將其確認為一項獨立資產。



## 財務報表附註



### 3. 主要會計政策 (續)

#### (o) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本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之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，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本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，此等資產將獲確認。

#### (p) 當期及遞延稅項

當期稅項乃按本集團、共同控制企業及聯營公司經營所在及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易(不包括企業合併)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質頒佈，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暫時性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制企業之投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若可以控制暫時性差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

#### (q) 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額利用實際利息法於借貸期間內在綜合收益表確認。

## (r) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。其他借貸成本於收益表支銷。

## (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之股份數目及將予收取之代價值不會變動之可換股債券，入賬作為複合財務工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券之負債部份乃利用相等非可換股債券之市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合財務工具之交易成本乃按所得款項分配比例配發至作為負債及股本部份。

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、贖回或到期時註銷為止。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份溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至保留溢利。

### (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，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約之混合工具。

於初始確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生財務工具，並按公平價值計量。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價值列賬，而公平價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、贖回或到期時註銷為止。

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價值乃轉撥至股本及股份溢價，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之任何差額則於收益表內確認。



## 財務報表附註



### 3. 主要會計政策 (續)

#### (t) 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。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

##### (ii) 退休金責任

本集團向界定供款退休計劃作出之供款於產生時支銷。

##### (iii) 以股份為基礎之補償

僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之購股權之公平值釐定，不包括任何非市場歸屬條件之影響。於各結算日，本集團修改其對預期可予以行使購股權數目的估計，並於收益表內確認對原估算修訂(如有)之影響，以及對權益作出相應調整。

#### (u) 外幣匯兌

##### (i) 功能和呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列交易均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司之功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元呈報，以便分析控股公司之財務資料。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以年結日之匯率換算所產生之匯兌盈虧在收益表確認。

按公平值透過損益列賬之非貨幣財務資產之匯兌差額，乃匯報作為公平值損益之一部份。可供出售非貨幣財務資產之匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該資產負債表日期之匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外業務之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入股東權益。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之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按結算日之匯率換算。

(v) 分類報告

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而有關產品或服務之風險和回報與其他業務分類不同。地區分類指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，而有關產品或服務之風險及回報與在其他經濟環境中營運之分部不同。

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分類資料作為主要報告形式。由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區之分類分析。

(w) 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，則有關之收益確認入賬。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) 物業銷售

物業銷售收益於擁有權之風險及回報轉讓時確認。在物業落成前出售物業已收取之按金及分期付款列作流動負債。



## 財務報表附註



### 3. 主要會計政策 (續)

#### (w) 收益確認 (續)

- (ii) 租金收入  
租金收入按租約年期以直線基準確認，或然租金收入則根據租約之條款按特定基準確認。
- (iii) 酒店經營收入  
酒店經營收入乃於提供服務時確認。
- (iv) 項目管理費收入  
項目管理費收入在提供服務時確認。
- (v) 物業管理服務費收入  
物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。
- (vi) 利息收入  
利息收入利用實際利率法按時間比例在該利息收入能可靠地計算及本集團可享有未來經濟利益時確認。
- (vii) 商標收入  
商標收入根據相關協議之實質內容按應計基準確認。

#### (x) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息獲本公司股東／董事批准之期間內於本集團之財務報表內列為負債。

#### (y) 保險合約

本集團將有關給予若干物業買家之按揭貸款及給予其關連人士之擔保之財務擔保合約視為保險合約。

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。

## 4. 財務風險管理及公平值估算

本集團於中國進行業務，因此須於獨特之政治、經濟及法律環境下作出特殊考慮並承受當中之風險。本集團因所從事之活動而承受多種財務風險，而本集團之整體風險管理政策旨在將對本集團之財務表現所承受之潛在不利影響降至最低。本集團採取保守方針持續監控財務風險，藉以保障股東利益。

### (a) 市場風險

#### (i) 外匯風險

本集團之業務主要在中國進行。本集團之實體承受來自並非以實體之功能貨幣計值之未來商業交易以及貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團目前並無外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外匯風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此降低風險。

於2008年6月30日，本集團旗下以人民幣為功能貨幣之實體，其以港元計值之貨幣負債淨額為6,423,869,000港元（2007年：4,285,501,000港元）及以美元計值之貨幣資產淨額為364,797,000港元（2007年：2,457,519,000港元）。倘港元及美元兌人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會分別減少／增加302,954,000港元（2007年：91,399,000港元）。

上述敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，且假設匯率變動於結算日發生而釐定。上述變動指管理層對直至下一個年度結算日為止期間匯率之合理可能變動之評估。於2008年6月30日，本集團成員公司概無持有以非功能貨幣計值之其他重大貨幣結存。香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生；但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之換算差額。



## 財務報表附註



### 4. 財務風險管理及公平值估算 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險

本集團因付息負債及資產利率變動之影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動影響來自浮息財務工具之現金流量之風險。本集團之計息資產主要包括現金存款及應收共同控制企業及聯營公司款項。本集團之浮息現金借貸受當前市場利率波動所影響，使本集團承受現金流量利率風險。公平值利率風險乃因市場利率變動而波動之財務資產或負債之價值之風險。本集團按定息發行之借貸使本集團承受公平值利率風險。

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團之定息債務水平經計及利率上升對損益、利息倍數以及本集團業務及投資之現金流量循環所造成之潛在影響後釐定。

倘利率上升／下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會減少／增加46,358,000港元(2007年：2,728,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於結算日存在之財務工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對本集團影響最大之利率於直至下一個年度結算日為止期間之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息財務工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除稅前溢利敏感度時計算在內。

##### (iii) 價格風險

本集團承受股本證券價格風險，原因是本集團持有按公平值列賬之上市及非上市股本投資。可供出售財務資產公平值變動產生之盈虧以及按公平值透過損益記賬之財務資產分別於權益及收益表內處理。本集團定期監察其上市及非上市股本投資之表現，並評估其對本集團之長遠策略計劃之重要性。本集團並無承受商品價格風險。

於2008年6月30日，倘上市及非上市股本投資之價格上升／下跌25%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之投資重估儲備會增加／減少52,319,000港元(2007年：17,857,000港元)。上述敏感度分析乃根據未來12個月合理預期之可能估值波動而釐定。

## (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、應收賬款及其他應收款項以及應收本集團成員公司、聯營公司及共同控制企業結餘。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。

存款主要存放於信貸良好之財務機構。應收賬款主要包括銷售及租賃物業以及其他服務應收款項。本集團及本公司定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。由於客戶眾多，故就應第三方客戶收賬款而言並無重大集中信貸風險。

此外，本集團及本公司透過對其財務及營運決策行使控制權及影響以及定期審閱其財務狀況，監察有關向附屬公司、聯營公司及共同控制企業提供之財務資助之信貸風險。

本集團就若干物業買家之按揭貸款借貸向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在若干情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。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，並無於財務報表作出撥備(2007年：無)。

## (c) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括管理債務到期之資料及資金來源、維持充裕現金及有價證券以及確保獲得足夠之信貸融資承諾以提供資金。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信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表根據從結算日至合約到期日之剩餘期間，劃分本集團及本公司之財務負債至有關到期組別之分析。表中所披露之金額均為合約未貼現現金流量。



## 財務報表附註



### 4. 財務風險管理及公平值估算 (續)

#### (c) 流動資金風險 (續)

本集團

	合約未貼現 現金流量		一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
	賬面值 千港元	總額 千港元			
<b>於 2008年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	<b>2,313,463</b>	<b>2,273,957</b>	<b>2,268,115</b>	<b>5,842</b>	—
欠共同控制企業款項	<b>1,892,656</b>	<b>1,892,656</b>	<b>1,892,656</b>	—	—
欠聯營公司款項	<b>246,029</b>	<b>246,029</b>	<b>246,029</b>	—	—
欠集團成員公司款項	<b>281,197</b>	<b>281,197</b>	<b>281,197</b>	—	—
欠少數股東款項	<b>343,306</b>	<b>343,306</b>	<b>343,306</b>	—	—
短期銀行貸款	<b>449,545</b>	<b>460,202</b>	<b>460,202</b>	—	—
長期借貸	<b>14,230,063</b>	<b>15,763,678</b>	<b>4,603,691</b>	<b>11,132,800</b>	<b>27,187</b>

<b>於 2007年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	1,630,188	1,604,844	1,581,531	23,313	—
欠共同控制企業款項	963,963	963,963	963,963	—	—
欠聯營公司款項	246,993	246,993	246,993	—	—
欠集團成員公司款項	483,117	483,117	483,117	—	—
欠少數股東款項	302,284	302,284	302,284	—	—
短期銀行貸款	486,735	497,777	497,777	—	—
長期借貸	10,778,080	12,320,657	1,475,568	10,704,144	140,945
長期應付款項	132,898	132,898	132,898	—	—

本公司

<b>於 2008年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	<b>37,018</b>	<b>37,018</b>	<b>37,018</b>	—	—
欠集團成員公司款項	<b>126,458</b>	<b>126,458</b>	<b>126,458</b>	—	—
長期借貸	<b>3,456,914</b>	<b>3,515,201</b>	<b>383,042</b>	<b>897,571</b>	<b>2,234,588</b>

<b>於 2007年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	41,437	41,437	41,437	—	—
長期借貸	3,345,279	3,519,079	132,428	2,040,882	1,345,769

#### (d) 資本管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

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、共同控制企業及聯營公司，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結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行或回購股份、籌措新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團根據本集團之資產負債比率監察其資本。資產負債比率按照債項淨額除以總權益計算。債項淨額按照總借項減現金及銀行結存計算。

於 2008 年 6 月 30 日及 2007 年 6 月 30 日之資產負債比率如下：

	2008 年 千港元	2007 年 千港元
綜合債項總額	14,679,608	11,264,815
減：現金及銀行結存	(4,824,617)	(6,396,064)
綜合債項淨額	9,854,991	4,868,751
總權益	31,036,506	27,471,583
資產負債比率	31.8%	17.7%

於 2008 年 6 月 30 日之資產負債比率增加主要由於用作發展若干新物業項目之債務融資增加。

#### (e) 公平值估算

沒有在活躍市場上買賣之財務工具之公平值乃運用估值技術釐定。本集團運用各種方法及根據各結算日之現行市況進行假設。估計貼現現金流量乃用以釐定財務工具之公平值。

財務負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團就同類財務工具可得之現行市場利率貼現計算。

由於財務資產及負債在短期內期滿，任何於 1 年內到期之財務資產及負債（包括應收賬款、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、應收／欠集團成員公司款項、貿易及其他應付款項及長期借貸之即期部份）之賬面值減任何估計信貸調整，均假設與其公平值相若。



## 財務報表附註



### 5. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，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，而所得出之會計估算難免偏離有關實際業績。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) 投資物業估值

每項投資物業之公平值於各結算日由獨立估值師按其市場價值獨立評估。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。每項投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

#### (b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

本集團根據按照持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之變現能力估計之估計可變現淨值，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至完成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現之情況或變動下作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

#### (c) 所得稅

本集團須繳付中國之所得稅、土地增值稅及其他稅項。於決定所得稅撥備時，本集團作出重大判斷。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。本集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。倘該等事務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期內之所得稅及其他稅項以及遞延稅項撥備。

確認遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴管理層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。

**(d) 以股份為基礎之支付**

授出之購股權之公平值，由獨立專業估值師以購股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、購股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場歸屬條件之影響，一般為認股權於授出日之公平值之最佳評估。

**(e) 商譽減值**

本集團遵照附註3(g)所述之會計政策就商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃按相關資產(主要為物業)之公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。

**(f) 財務擔保**

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。

就給予物業買家之財務擔保合約而言，本集團考慮有關物業之可變現淨值與未償還之按揭本金及利息。

**6. 收益及分類資料**

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。收益由物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入及項目管理費收入組成。

	2008年 千港元	2007年 千港元
物業銷售	<b>2,796,182</b>	1,852,583
租金收入	<b>372,108</b>	310,358
酒店經營收入	<b>255,508</b>	234,326
物業管理服務費收入	<b>57,965</b>	43,361
項目管理費收入	<b>41,764</b>	33,610
	<b>3,523,527</b>	2,474,238

## 財務報表附註



### 6. 收益及分類資料(續)

- (b) 本集團之業務主要分為四大類，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、應收賬款、按金及其他應收款項，以及持作出售之已落成物業，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存、財務資產、以及擬發展項目之預付款項。分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及其他應付款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區之分類分析。

截至2008年6月30日止年度	物業管理					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	2,837,946	410,540	255,508	19,533	—	3,523,527
分類業績	1,359,493	418,082	21,266	(1,345)	(51,293)	1,746,203
銀行及其他利息收入						58,260
企業支出						(172,434)
匯兌收益淨額						497,855
未計融資成本前經營溢利						2,129,884
融資成本						(278,053)
應佔業績						
聯營公司	(3,507)	244,967	810	(756)	—	241,514
共同控制企業	1,266	322,975	(35,038)	(959)	(2,272)	285,972
除稅前溢利						2,379,317
稅項支出						(355,739)
年度溢利						2,023,578
資本開支	75,636	294,121	145,694	874	1,296	517,621
折舊及攤銷	33,214	42,212	74,828	823	2,270	153,347
持作發展物業撥備	54,000	—	—	—	—	54,000
商譽減值	—	—	—	—	2,941	2,941
<b>於2008年6月30日</b>						
分類資產	25,933,989	7,981,902	1,158,941	109,032	14,556	35,198,420
聯營公司及共同控制企業	5,535,044	7,051,056	657,075	(6,389)	(10,711)	13,226,075
未分類資產						1,933,314
總資產						50,357,809
分類負債	2,775,503	330,749	423,150	48,026	29,876	3,607,304
未分類負債						15,713,999
總負債						19,321,303

截至2007年6月30日止年度	物業管理					總計
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	1,885,622	310,671	234,326	43,619	—	2,474,238
分類業績	702,042	134,988	54,141	13,023	(17,124)	887,070
銀行及其他利息收入						48,971
企業支出						(145,057)
匯兌收益淨額						161,239
未計融資成本前經營溢利						952,223
融資成本						(230,790)
應佔業績						
聯營公司	1,285	139,655	614	(421)	—	141,133
共同控制企業	108,401	349,487	(3,825)	(435)	(1,352)	452,276
除稅前溢利						1,314,842
稅項支出						(132,054)
年度溢利						1,182,788
資本開支	27,351	107,263	17,941	1,550	4,735	158,840
折舊及攤銷	25,229	35,059	63,503	792	1,881	126,464
應收共同控制企業款項之撥備	639	—	—	—	—	639
商譽減值	30,586	—	—	—	7,096	37,682
於2007年6月30日						
分類資產	19,229,817	6,794,820	925,356	72,092	12,913	27,034,998
聯營公司及共同控制企業	5,361,878	6,489,933	339,561	(6,374)	45,120	12,230,118
未分類資產						3,848,951
總資產						43,114,067
分類負債	3,132,430	259,550	171,431	31,188	9,767	3,604,366
未分類負債						12,038,118
總負債						15,642,484



## 財務報表附註



### 7. 其他收益淨值

	2008年 千港元	2007年 千港元
匯兌收益淨額	515,381	165,950
最終控股公司的稅務賠償保證(附註12)	369,620	188,424
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	363,643	312,307
出售附屬公司的收益	180,887	—
銀行利息收入	142,174	70,840
來自一家共同控制企業之商標費收入	60,863	—
出售投資物業之收益	40,951	—
收購一家附屬公司額外權益／收購附屬公司時所收購淨資產值 之公平值超逾收購成本之差額	14,217	3,880
來自可供出售財務資產之股息收入	12,903	—
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	6,313	—
出售一家附屬公司部份權益的收益	2,161	—
商譽減值	(2,941)	(37,682)
持作發展物業撥備	(54,000)	—
應收共同控制企業款項撥備	—	(639)
	<b>1,652,172</b>	<b>703,080</b>

附註：本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(251,458)	(219,561)

### 8. 未計融資成本前經營溢利

	2008年 千港元	2007年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	247,194	189,673
出售投資物業收益	40,951	—
並經扣除：		
已出售物業成本	2,008,092	1,337,511
員工成本(附註10)	237,988	202,866
物業、廠房及設備折舊	139,105	117,822
投資物業之有關支出	115,278	81,379
租賃物業租金	55,633	46,303
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	2,965	22,789
土地使用權攤銷(附註)	14,242	8,642
核數師酬金	7,317	6,912

附註：土地使用權攤銷列賬乃經扣除持作發展物業及發展中將完成物業之資本化金額，分別為68,810,000港元(2007年：66,032,000港元)及62,832,000港元(2007年：23,258,000港元)。

2008年及2007年度之租金收入並無計入或然租金。

	2008年 千港元	2007年 千港元
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項 如下：		
1年內	270,275	219,847
2年至5年	505,134	443,571
5年以上	817,253	778,167
	<b>1,592,662</b>	1,441,585

除7項(2007年：6項)超逾5年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

## 9. 融資成本

	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	346,752	277,732
— 不須於5年內全數償還	14,411	17,504
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	82,096	119,606
不須於5年內全數償還之少數股東貸款利息	2,755	4,590
短期借貸利息	67,378	31,545
參與權益墊款利息	49,728	30,342
須於5年內全數償還之可換股債券利息	104,302	5,426
	<b>667,422</b>	486,745
持作發展／發展中將完成物業的資本化金額	(374,958)	(237,451)
一家聯營公司之償款	(14,411)	(18,504)
	<b>278,053</b>	230,790



## 財務報表附註



### 10. 員工成本

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金、工資及津貼	<b>217,710</b>	191,687
退休金成本—界定供款計劃(附註) 以股份為基礎支付之款項	<b>4,972</b> <b>15,306</b>	4,713 6,466
	<b>237,988</b>	202,866

附註：本集團自1999年9月起根據職業退休計劃條例為所有在香港之僱員設立一項界定供款退休金計劃。計劃之供款乃根據僱員薪金之百分比作出，由5%至10%不等，視乎僱員之年資而定。本集團之計劃供款於產生時支銷，而供款並無因僱員可悉數擁有供款前退出計劃而被沒收。

隨著強制性公積金(「強積金」)計劃條例於2000年12月1日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於2000年10月1日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款退休金計劃或強積金計劃。於2000年10月1日後入職之僱員規定須參加強積金計劃。本集團對強積金計劃之供款按計劃成員之薪金之固定百分比計算，介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之10%不等。計劃成員之強制性供款固定為強積金相關入息之5%。

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制定之退休福利計劃按若干百分比供款。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為4,972,000港元(2007年：4,713,000港元)。

## 11. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金	其他酬金	退休福利	購股權利益 (附註)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至2008年6月30日止年度</b>					
鄭家純博士	150	—	—	1,157	1,307
杜惠愷先生	150	1,000	—	463	1,613
鄭家成先生	150	—	—	463	613
鄭志剛先生	150	1,140	48	1,006	2,344
梁志堅先生	150	—	—	116	266
周桂昌先生	150	—	—	116	266
周宇俊先生	150	—	—	289	439
方承光先生	150	1,080	54	289	1,573
顏文英小姐	150	3,498	179	578	4,405
符史聖先生	100	—	—	116	216
鄭維志先生	200	—	—	173	373
田北俊先生	200	—	—	173	373
李聯偉先生	200	—	—	173	373
	<b>2,050</b>	<b>6,718</b>	<b>281</b>	<b>5,112</b>	<b>14,161</b>

截至2007年6月30日止年度

鄭家純博士	150	—	—	—	150
杜惠愷先生	150	1,000	—	—	1,150
鄭家成先生	150	—	—	—	150
鄭志剛先生	150	211	11	242	614
梁志堅先生	150	—	—	—	150
周桂昌先生	150	—	—	—	150
周宇俊先生	150	—	—	—	150
方承光先生	150	960	48	—	1,158
顏文英小姐	150	2,840	149	—	3,139
符史聖先生	100	—	—	—	100
鄭維志先生	200	—	—	—	200
田北俊先生	200	—	—	—	200
李聯偉先生	200	—	—	—	200
	<b>2,050</b>	<b>5,011</b>	<b>208</b>	<b>242</b>	<b>7,511</b>

各董事均無放棄收取其酬金之權利(2007年：無)。



## 財務報表附註



### 11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2007年：1位)董事，該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內，應付餘下4位(2007年：4位)人士之酬金如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	10,760	9,487
購股權利益(附註)	1,968	—
退休金計劃供款	789	773
	13,517	10,260

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2008年	2007年
2,000,001港元 – 2,500,000港元	—	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	2	3
3,000,001港元 – 3,500,000港元	—	—
3,500,001港元 – 4,000,000港元	2	—
	4	4

附註：根據本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第2號在收益表註銷之公平值。在截至2007年6月30日止年度之財務報表內，有關購股權之酬金為購股權獲行使當日購股權之行使價與市場價格之總差價。為與本年度之披露基準符合一致，故此已重列2007年比較數字。

## 12. 稅項支出

	2008年 千港元	2007年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	128,226	114,925
中國土地增值稅	143,872	117,676
遞延稅項		
暫時差額之產生和回撥	33,222	(13,368)
投資物業重估	50,419	17,949
稅率變動影響	—	(105,128)
	<b>355,739</b>	132,054

截至2008年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為71,875,000港元(2007年：15,697,000港元)及437,834,000港元(2007年：137,256,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

本集團除稅前溢利之稅項與使用本集團經營業務的中國現行稅率計算的理論金額之差額如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
除稅前溢利	2,379,317	1,314,842
應佔業績		
聯營公司	(241,514)	(141,133)
共同控制企業	(285,972)	(452,276)
	<b>1,851,831</b>	721,433
按稅率25%計算(2007年：33%)	462,957	238,073
毋須課稅之收入	(453,993)	(254,875)
不可扣稅之開支	153,670	109,173
未經確認之稅損	41,027	35,075
使用早前未有確認之稅損	(39,540)	(8,515)
未確認之暫時性差額	(321)	3,544
未分派溢利遞延稅項	37,790	—
稅率變動影響	10,277	(108,097)
	<b>211,867</b>	14,378
中國土地增值稅	143,872	117,676
稅項支出	<b>355,739</b>	132,054

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2007年：無)。中國所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%及33%(2007年：33%)作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。



## 財務報表附註



### 12. 稅項支出 (續)

於2007年3月16日，全國人民代表大會已批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，據此，境內及外資企業之企業所得稅稅率劃一為25%，自2008年1月1日起生效。因此，自2008年1月1日起，於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之企業所得稅稅率已由33%調低至25%。截至2008年及2007年6月30日止年度之遞延稅項已透過應用新企業所得稅法之相關稅率入賬。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至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。年內就稅務賠償保證支付之金額為369,620,000港元(2007年：188,424,000港元)。

### 13. 股息

	2008年 千港元	2007年 千港元
已付中期股息，每股0.04港元(2007年：已付0.02港元)	153,342	76,591
建議末期股息每股0.02港元(2007年：已付0.06港元)	76,692	229,975
	<b>230,034</b>	306,566

於2008年10月13日召開之會議上，董事建議派發每股0.02港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2009年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

### 14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2008年 千港元	2007年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	2,019,935	1,191,444
可換股債券利息支出	34,778	5,426
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	<b>2,054,713</b>	1,196,870

#### 股份數目

	2008年	2007年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	<b>3,833,135,529</b>	3,828,347,936
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	2,063,187	4,004,435
可換股債券	354,580,042	19,367,567
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>4,189,778,758</b>	3,851,719,938

## 15. 物業、廠房及設備

### 本集團

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>					
於2007年7月1日	841,654	236,479	458,807	53,529	1,590,469
換算差額	91,304	26,872	53,188	6,893	178,257
添置	13,460	32,892	28,117	20,601	95,070
出售／撇銷	(1,865)	—	(1,271)	(5,969)	(9,105)
出售附屬公司	(8,886)	(780)	(2,050)	(380)	(12,096)
由投資物業轉入	26,518	—	—	—	26,518
於2008年6月30日	962,185	295,463	536,791	74,674	1,869,113
<b>累計折舊及減值</b>					
於2007年7月1日	176,783	151,185	314,132	28,505	670,605
換算差額	24,200	18,932	39,811	4,358	87,301
年內支出	44,544	31,506	54,605	8,450	139,105
出售／撇銷	(820)	—	(1,012)	(4,341)	(6,173)
出售附屬公司	(6,902)	(537)	(1,483)	(215)	(9,137)
於2008年6月30日	237,805	201,086	406,053	36,757	881,701
<b>賬面淨值</b>					
於2008年6月30日	724,380	94,377	130,738	37,917	987,412



## 財務報表附註



### 15. 物業、廠房及設備 (續)

#### 本集團

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>					
於2006年7月1日	782,825	221,084	423,998	41,519	1,469,426
換算差額	43,296	13,536	23,874	2,979	83,685
添置	20,354	1,859	15,352	14,192	51,757
收購附屬公司	—	—	1,238	140	1,378
出售／撇銷	(4,821)	—	(5,655)	(5,301)	(15,777)
於2007年6月30日	841,654	236,479	458,807	53,529	1,590,469
<b>累計折舊及減值</b>					
於2006年7月1日	105,034	118,085	277,315	25,792	526,226
換算差額	10,913	7,733	15,368	2,110	36,124
年內支出	63,087	25,367	24,293	5,075	117,822
出售／撇銷	(2,251)	—	(2,844)	(4,472)	(9,567)
於2007年6月30日	176,783	151,185	314,132	28,505	670,605
<b>賬面淨值</b>					
於2007年6月30日	664,871	85,294	144,675	25,024	919,864

於2008年6月30日，若干賬面值為456,546,000港元(2007年：510,541,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

## 16. 投資物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
估值		
於年初	5,871,951	4,371,152
添置	280,589	104,309
出售	(39,319)	(21,145)
出售一家附屬公司	(285,568)	—
換算差額	678,289	266,128
由發展中將完成物業轉入	643,352	1,075,783
由持作出售之已落成物業轉入	—	3,042
轉至其他物業／土地使用權	(29,242)	—
公平值增加	201,676	72,682
於年終	7,321,728	5,871,951

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2008年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	79,011	74,694
10至50年之租約	7,242,717	5,797,257
	7,321,728	5,871,951

於2008年6月30日，若干賬面值為2,157,547,000港元（2007年：1,853,135,000港元）之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。



## 財務報表附註



### 17. 土地使用權

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於年初	332,521	319,790
換算差額	36,519	19,119
添置	141,962	1,397
出售一家附屬公司	(5,708)	—
攤銷	(13,876)	(7,785)
由投資物業轉入	2,724	—
於年終	494,142	332,521

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	1,421	5,189
10至50年之租約	492,721	327,332
	494,142	332,521

於2008年6月30日，賬面值為297,343,000港元（2007年：146,646,000港元）之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

## 18. 商譽

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
於年初	48,095	73,720
換算差額	—	1,766
收購附屬公司	—	7,096
增購附屬公司額外權益	82,612	3,195
減值	(2,941)	(37,682)
於年終	127,766	48,095

商譽按業務分部份配予本集團之已識別現金產生單位。截至2008年6月30日，分配予物業銷售、租賃業務及酒店經營之商譽分別為111,088,000港元(2007年：31,417,000港元)、7,511,000港元(2007年：7,511,000港元)及9,167,000港元(2007年：9,167,000港元)。

就減值測試而言，業務單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算利用財務預算及除稅前貼現率進行現金流量預測。使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率乃考慮有關相關分部之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分部之特有風險，為7%(2007年：7%)。

## 19. 附屬公司

	本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元
非上市股份，按成本值(2008年及2007年：10港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	22,595,969	23,250,221
	22,595,969	23,250,221

主要附屬公司詳見附註43。



## 財務報表附註



### 20. 持作發展物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
土地使用權	4,090,130	4,993,728
發展及附帶成本	2,628,657	2,722,623
撥作資本之利息	205,595	136,105
	<b>6,924,382</b>	7,852,456
減：撥備	(54,000)	—
	<b>6,870,382</b>	7,852,456

計入持作發展物業位於中國的土地使用權之賬面值分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	3,252,391	4,177,906
10至50年之租約	837,739	815,822
	<b>4,090,130</b>	4,993,728

於2008年6月30日，已用作長期借貸抵押之持作發展物業之賬面總值為261,345,000港元（2007年：無）。

## 21. 聯營公司

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
本集團應佔之資產淨值	<b>949,871</b>	515,157
應收聯營公司款項減撥備(附註(i))	<b>1,243,260</b>	1,477,883
欠聯營公司款項(附註(i))	<b>(246,029)</b>	(246,993)
	<b>1,947,102</b>	1,746,047

附註：

(i) 應收及應付欠款款項為無抵押、免息及無指定還款期。2007年結餘包括金額為258,503,000港元之應收款項按年率6.84%計息，並須於截至2016年止前分期償還。該結餘於年內透過出售一家附屬公司轉出。

(ii) 本集團所佔其聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	<b>238,711</b>	209,153
年度溢利	<b>241,514</b>	141,133
非流動資產	<b>2,883,710</b>	2,393,776
流動資產	<b>441,756</b>	296,001
總資產	<b>3,325,466</b>	2,689,777
非流動負債	<b>(1,820,053)</b>	(1,717,733)
流動負債	<b>(555,542)</b>	(456,887)
總負債	<b>(2,375,595)</b>	(2,174,620)

(iii) 主要聯營公司詳見附註43。

## 財務報表附註



### 22. 共同控制企業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	328,672	111,807
應收共同控制企業款項		
附息(附註(i))	53,944	53,944
不附息(附註(ii))	68,499	60,703
欠共同控制企業款項(附註(ii))	(960)	(48,083)
	450,155	178,371
合作合營企業		
投資成本	4,995,391	4,955,516
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	277,926	16,276
	5,286,021	4,984,496
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iii))	5,686,218	5,294,043
不附息(附註(ii))	635,607	224,521
欠共同控制企業款項(附註(ii))	(1,871,359)	(894,411)
	9,736,487	9,608,649
股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	52,550	33,577
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iv))	55,691	36,078
不附息(附註(ii))	941,735	586,173
欠共同控制企業款項(附註(ii))	(20,337)	(21,469)
	1,029,639	634,359
擬組建之合營企業訂金(附註(v))	62,692	62,692
	11,278,973	10,484,071

附註：

- (i) 應收款項為無抵押，按年率10%(2007年：10%)計息及按有關貸款協議所述之還款期還款。
- (ii) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按倫敦銀行同業拆息加1%至10%(2007年：倫敦銀行同業拆息加1%至10%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。

- (iv) 應收款項為無抵押，按香港銀行同業拆息加1.5%（2007年：香港銀行同業拆息加1.5%）之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (v) 結餘指向擬組建之合營企業（協議有待有關政府機關批准）支付之款項。於合營公司完成註冊後，有關數額將重列為合營企業結餘。
- (vi) 本集團所佔其共同控制企業之收益、業績、資產及負債如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	<b>3,122,489</b>	2,707,229
年度溢利	<b>285,972</b>	452,276
非流動資產	<b>7,288,029</b>	6,355,002
流動資產	<b>17,609,470</b>	12,715,071
總資產	<b>24,897,499</b>	19,070,073
非流動負債	<b>(12,468,064)</b>	(9,333,775)
流動負債	<b>(6,774,896)</b>	(4,619,122)
總負債	<b>(19,242,960)</b>	(13,952,897)

- (vii) 主要共同控制企業詳見附註43。

## 23. 可供出售財務資產

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
香港上市股份，按公平值	<b>129,729</b>	—	<b>129,729</b>	—
非上市投資，按公平值	<b>79,546</b>	71,427	—	—
	<b>209,275</b>	71,427	<b>129,729</b>	—

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	<b>129,729</b>	—	<b>129,729</b>	—
人民幣	<b>79,546</b>	71,427	—	—
	<b>209,275</b>	71,427	<b>129,729</b>	—



## 財務報表附註



### 24. 按公平值透過損益記賬之財務資產

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
非上市證券，按公平值	<b>120,308</b>	—

按公平值透過損益記賬之財務資產以人民幣計值。

### 25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
非流動資產所包括之受限制結存	<b>40,909</b>	—	—	—
流動資產所包括之受限制結存	<b>415,559</b>	464,303	—	—
不受限制結存	<b>4,368,149</b>	5,931,761	<b>991,399</b>	610,010
	<b>4,824,617</b>	6,396,064	<b>991,399</b>	610,010

短期銀行存款之有效利率為1.10%至4.14% (2007年：1.62%至5.22%)。該等存款之平均到期日為1至90日 (2007年：3至90日)。

受限制銀行結存乃用作抵押若干短期貸款及長期借貸之資金。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	<b>1,117,828</b>	365,582	<b>991,220</b>	286,684
人民幣	<b>2,715,433</b>	2,461,193	—	—
美元	<b>991,356</b>	3,569,289	<b>179</b>	323,326
	<b>4,824,617</b>	6,396,064	<b>991,399</b>	610,010

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及中國匯出該外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 26. 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	<b>367,768</b>	372,585	—	—
按金、預付款項及其他應收款項(附註b)	<b>6,393,709</b>	3,497,704	<b>232,644</b>	11,283
	<b>6,761,477</b>	3,870,289	<b>232,644</b>	11,283

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
0至30日	<b>163,813</b>	185,800
31至60日	<b>24,215</b>	77,494
61至90日	<b>57,848</b>	4,423
90日以上	<b>121,892</b>	104,868
	<b>367,768</b>	372,585

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 按金、預付款項及其他應收款項包括公用設施及其他按金、利息及其他應收款項以及土地成本及擬發展項目之預付款項。本集團及本公司之按金、預付款項及其他應收款項之賬面值主要以人民幣計值。
- (c) 於2008年6月30日，69,120,000港元之貿易應收賬款(2007年：56,672,000港元)已逾期但無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
0至30日	<b>19,938</b>	14,087
31至60日	<b>4,097</b>	2,456
61至90日	<b>2,170</b>	2,227
90日以上	<b>42,915</b>	37,902
	<b>69,120</b>	56,672

- (d) 年內，19,328,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2007年：11,313,000港元)已在收益表中確認。
- (e) 於本報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。



## 財務報表附註



### 27. 應收／欠集團成員公司款項

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	<b>27,663</b>	146,544	<b>137,927</b>	99,001
欠集團成員公司款項(附註b)	<b>(281,197)</b>	(483,117)	<b>(126,458)</b>	—
	<b>(253,534)</b>	(336,573)	<b>11,469</b>	99,001

附註：

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	<b>18,306</b>	107,766	<b>137,927</b>	99,001
人民幣	<b>9,357</b>	38,778	—	—
	<b>27,663</b>	146,544	<b>137,927</b>	99,001

(b) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	<b>(126,477)</b>	—	<b>(126,458)</b>	—
人民幣	<b>(154,720)</b>	(483,117)	—	—
	<b>(281,197)</b>	(483,117)	<b>(126,458)</b>	—

## 28. 發展中將完成物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
土地使用權	3,337,919	856,583
發展及附帶成本	4,239,508	3,005,189
撥作資本之利息	354,169	309,590
	<b>7,931,596</b>	4,171,362
減：撥備	(42,331)	(38,011)
	<b>7,889,265</b>	4,133,351

計入發展中將完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	2,917,984	442,661
10至50年之租約	419,935	413,922
	<b>3,337,919</b>	856,583

用作本集團長期借貸抵押之發展中將完成物業之賬面總值為1,345,017,000港元(2007年：117,802,000港元)。

## 29. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
土地使用權	76,249	78,725
發展成本	1,333,380	1,104,691
撥作資本之利息	87,046	57,138
	<b>1,496,675</b>	1,240,554



## 財務報表附註



### 29. 持作出售之已落成物業(續)

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2008年 千港元	2007年 千港元
50年以上之租約	49,230	75,480
10至50年之租約	27,019	3,245
	<b>76,249</b>	78,725

於2008年6月30日，用作長期借貸抵押之持作出售之已落成物業之賬面總值為10,499,000港元(2007年：112,228,000港元)。

### 30. 股本

	2008年 千港元	2007年 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足：		
3,834,502,332股(2007年：3,830,365,632股)每股面值0.1港元之股份	383,450	383,036

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元 之股份數目	千港元
於2006年6月30日	3,825,783,832	382,578
行使購股權(附註(i))	4,581,800	458
於2007年6月30日	3,830,365,632	383,036
行使購股權(附註(i))	4,136,700	414
於2008年6月30日	3,834,502,332	383,450

附註：

- (i) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向本公司或其附屬公司之執行董事及僱員授予認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目及於2008年6月30日之尚未行使結餘之變動如下：

授出日期	每股行使價 港元(附註1)	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2007年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2008年 6月30日	於2008年 6月30日
2003年1月3日	1.212	124,200	—	(124,200)	—	—	—
2003年5月12日	0.912	1,351,300	—	(1,351,100)	(200)	—	—
2003年10月28日	1.650	69,000	—	(69,000)	—	—	—
2004年3月25日	2.252	1,161,000	—	(830,400)	—	330,600	330,600
2004年6月18日	1.650	209,600	—	(104,800)	—	104,800	—
2004年11月4日	2.484	171,200	—	(50,000)	—	121,200	35,600
2004年12月22日	2.689	99,400	—	(49,600)	—	49,800	200
2005年7月13日	2.300	1,148,800	—	(780,800)	(164,400)	203,600	67,600
2005年11月7日	2.620	29,600	—	(9,600)	—	20,000	480
2006年3月28日	3.915	2,885,200	—	(347,200)	(434,400)	2,103,600	1,076,080
2006年6月28日	2.865	705,600	—	(232,800)	(83,200)	389,600	5,840
2006年10月17日	3.340	530,400	—	(66,000)	—	464,400	91,680
2006年12月28日	4.712	1,063,600	—	(61,600)	—	1,002,000	251,280
2007年3月19日	4.500	744,800	—	(9,600)	—	735,200	288,320
2007年6月14日	6.710	1,408,400	564,000	(50,000)	—	1,922,400	344,480
2007年10月17日	8.070	—	1,709,200	—	—	1,709,200	341,840
2007年12月28日	6.972	—	14,558,800	—	(276,400)	14,282,400	4,614,880
2008年4月22日	5.260	—	868,800	—	—	868,800	173,760
		11,702,100	17,700,800	(4,136,700)	(958,600)	24,307,600	7,622,640
各類別的加權平均行使價 (港元)		3.484	6.986	2.063	4.428	6.239	6.056

附註：

- (1) 除(i)每股行使價為2.300港元之700,000份購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之2年內行使；及(ii)每股行使價為6.972港元之13,180,000份購股權分為3批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之3年內行使外，其餘購股權均分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計之5年內行使。
- (2) 購股權公平值與假設  
按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平價值為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)，股份波幅為42%至45%(2007年：43%至47%)，購股權之預期年期為3年至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%)及次佳行使因素為行使價之1.5至1.74倍(2007年：1.55至1.74倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往5年每日股價之統計分析計算。



## 財務報表附註



### 31. 儲備

#### 本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權儲備 千港元	可換股 債券－ 股本部份 千港元	投資重估 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	—	829,060	2,485,727	25,846,852
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,019,935	2,019,935
發行股份溢價	—	8,120	—	—	—	—	—	—	8,120
出售附屬公司	—	—	(41,538)	—	—	—	(32,146)	—	(73,684)
可供出售財務資產之 公平值變動，已扣除稅項	—	—	—	—	—	22,165	—	—	22,165
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	15,306	—	—	—	—	15,306
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,777	—	(3,584)	—	—	—	807	—
已付股息	(383,317)	—	—	—	—	—	—	—	(383,317)
換算差額	—	—	—	—	43,444	—	1,822,538	—	1,865,982
於2008年6月30日 (擬派末期股息前)	13,995,757	7,529,491	202,237	20,031	425,757	22,165	2,619,452	4,506,469	29,321,359
代表：									
於2008年6月30日 (擬派末期股息後)	13,919,065	7,529,491	202,237	20,031	425,757	22,165	2,619,452	4,506,469	29,244,667
2008年擬派末期股息	76,692	—	—	—	—	—	—	—	76,692
	13,995,757	7,529,491	202,237	20,031	425,757	22,165	2,619,452	4,506,469	29,321,359

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權儲備 千港元	可換股 債券－ 股本部份 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2006年7月1日	14,608,781	7,505,815	108,337	4,718	—	131,297	1,293,489	23,652,437
年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,191,444	1,191,444
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	—	—	10,698
收購附屬公司	—	—	135,438	—	—	—	—	135,438
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	6,466	—	—	—	6,466
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,081	—	(2,875)	—	—	794	—
發行可換股債券	—	—	—	—	382,313	—	—	382,313
已付股息	(229,707)	—	—	—	—	—	—	(229,707)
換算差額	—	—	—	—	—	697,763	—	697,763
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852
代表：								
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,149,099	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,616,877
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	—	—	229,975
	14,379,074	7,518,594	243,775	8,309	382,313	829,060	2,485,727	25,846,852

附註：其他儲備乃關於業務合併產生之公平值變動。

## 本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2007年7月1日	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	20,200,763
發行股份溢價	—	8,120	—	—	—	—	8,120
年度虧損	—	—	—	—	—	(1,992,684)	(1,992,684)
可供出售財務資產之 公平值變動，已扣除稅項	—	—	—	—	22,165	—	22,165
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	15,306	—	—	15,306
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,777	—	(3,584)	—	807	—
已付股息	(383,317)	—	—	—	—	—	(383,317)
換算差額	—	—	2,203,606	—	—	—	2,203,606
於2008年6月30日 (擬派末期股息前)	14,015,918	7,529,491	4,015,433	20,031	22,165	(5,529,079)	20,073,959
代表：							
於2008年6月30日 (擬派末期股息後)	13,939,226	7,529,491	4,015,433	20,031	22,165	(5,529,079)	19,997,267
2008年擬派末期股息	76,692	—	—	—	—	—	76,692
	14,015,918	7,529,491	4,015,433	20,031	22,165	(5,529,079)	20,073,959
於2006年7月1日	14,628,942	7,505,815	572,038	4,718	—	(2,191,110)	20,520,403
發行股份溢價	—	10,698	—	—	—	—	10,698
年度虧損	—	—	—	—	—	(1,346,886)	(1,346,886)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	6,466	—	—	6,466
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,081	—	(2,875)	—	794	—
已付股息	(229,707)	—	—	—	—	—	(229,707)
換算差額	—	—	1,239,789	—	—	—	1,239,789
於2007年6月30日 (擬派末期股息前)	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	20,200,763
代表：							
於2007年6月30日 (擬派末期股息後)	14,169,260	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	19,970,788
2007年擬派末期股息	229,975	—	—	—	—	—	229,975
	14,399,235	7,518,594	1,811,827	8,309	—	(3,537,202)	20,200,763

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份，扣除以後年度的派發。



## 財務報表附註



### 32. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	<b>1,939,514</b>	1,547,906	—	—
無抵押	<b>5,514,279</b>	3,113,524	<b>1,097,624</b>	1,394,953
同系附屬公司貸款(附註(ii))	<b>2,888,292</b>	2,834,846	—	—
少數股東貸款(附註(iii))	<b>137,135</b>	142,957	—	—
參與權益墊款(附註(iv))	<b>929,760</b>	704,610	<b>2,359,290</b>	1,950,326
可換股債券(附註(v))	<b>2,821,083</b>	2,434,237	—	—
	<b>14,230,063</b>	10,778,080	<b>3,456,914</b>	3,345,279
已計入流動負債之即期部份	<b>(3,976,239)</b>	(980,615)	<b>(300,000)</b>	—
	<b>10,253,824</b>	9,797,465	<b>3,156,914</b>	3,345,279

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	本集團						本公司	
	抵押		無抵押		合計		無抵押	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
1年內	<b>326,614</b>	239,814	<b>1,118,182</b>	265,306	<b>1,444,796</b>	505,120	<b>300,000</b>	—
1年至2年	<b>538,600</b>	265,433	<b>1,758,078</b>	632,653	<b>2,296,678</b>	898,086	<b>797,624</b>	—
2年至5年	<b>1,074,300</b>	920,210	<b>2,638,019</b>	2,215,565	<b>3,712,319</b>	3,135,775	—	1,394,953
5年後	—	122,449	—	—	—	122,449	—	—
	<b>1,939,514</b>	1,547,906	<b>5,514,279</b>	3,113,524	<b>7,453,793</b>	4,661,430	<b>1,097,624</b>	1,394,953

本集團2007年之銀行貸款已計入一筆須於直至2016年12月止分期攤還之款項為258,503,000港元，而此筆款項已按銀行貸款相同之條款轉借予一家聯營公司(附註21)。

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
1年內	<b>2,531,443</b>	475,494
1年至2年	<b>356,849</b>	1,864,867
2年至5年	—	494,485
	<b>2,888,292</b>	2,834,846

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按介乎三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%(2007年：三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%)計算年息。

- (iii) 少數股東貸款乃無抵押、按介乎5%至5.76% (2007年: 5%至5.85%) 計算年息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。
- (v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司擔保，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日期間隨時兌換為本公司股份，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分債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券將於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

截至2008年6月30日，並無任何可換股債券獲兌換或贖回。

- (vi) 借貸之有效利率如下：

	2008年			2007年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	3.02%	7.35%	7.11%	4.99%	6.25%	6.63%
同系附屬公司貸款	4.46%	—	6.49%	4.46%	—	6.38%
少數股東貸款	5.00%	5.76%	—	5.00%	5.78%	—
參與權益墊款	4.50%	—	—	4.50%	—	—
可換股債券	—	4.08%	—	—	4.08%	—

- (vii) 銀行借貸、同系附屬公司貸款、少數股東貸款及參與權益墊款之賬面值均與其各自之公平值相若。

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日之現值乃運用按貼現率8.78% (2007年: 4.92%) 及結算日之匯率，貼現之現金流量估計，為數2,374,390,000港元 (人民幣2,089,463,000元) (2007年: 2,344,066,000港元 (人民幣2,297,185,000元))。

- (viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
港元	7,061,112	4,381,199	1,097,624	1,394,953
人民幣	6,484,279	5,283,940	2,359,290	1,950,325
美元	684,672	1,112,941	—	—
	14,230,063	10,778,080	3,456,914	3,345,278

- (ix) 就計息借貸而言，少數股東貸款137,135,000港元 (2007年: 142,957,000港元) 多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期 (以較早者為準)。

## 財務報表附註



### 33. 長期應付款項

長期應付款項之還款期如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
1年內	—	132,898

長期應付款項以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

### 34. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法，就本集團業務在中國的當時稅率的暫時性差額，作出悉數撥備。

年內遞延稅項資產及負債之變動如下：

#### 本集團

遞延稅項資產／(負債)

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	重估 可供出售 財務資產 千港元	出售物業 收益確認 千港元	收購產生 之公平值 調整 千港元	稅務虧損 千港元	未分派附 屬公司、 聯營公司 及共同 控制 企業溢利 千港元	撥備 千港元	合計 千港元
於2006年6月30日	(136,555)	(273,391)	—	(41,715)	(183,455)	112,729	—	15,235	(507,152)
換算差額	(8,361)	(13,383)	—	(2,554)	(8,257)	5,966	—	932	(25,657)
計入／(扣自)									
收益表	21,228	50,048	—	13,737	37,131	(21,597)	—	—	100,547
收購一家附屬公司	—	—	—	—	(69,814)	—	—	—	(69,814)
於2007年6月30日	<b>(123,688)</b>	<b>(236,726)</b>	—	<b>(30,532)</b>	<b>(224,395)</b>	<b>97,098</b>	—	<b>16,167</b>	<b>(502,076)</b>
換算差額	<b>(16,452)</b>	<b>(21,581)</b>	—	<b>1,899</b>	<b>(21,389)</b>	<b>7,520</b>	<b>221</b>	<b>1,589</b>	<b>(48,193)</b>
計入／(扣自)									
收益表	<b>10,052</b>	<b>(50,419)</b>	—	<b>6,708</b>	—	<b>(7,828)</b>	<b>(37,790)</b>	<b>(4,364)</b>	<b>(83,641)</b>
出售附屬公司	<b>15,350</b>	<b>36,370</b>	—	—	<b>44,964</b>	<b>(9,626)</b>	—	—	<b>87,058</b>
扣自權益	—	—	<b>(4,702)</b>	—	—	—	—	—	<b>(4,702)</b>
於2008年6月30日	<b>(114,738)</b>	<b>(272,356)</b>	<b>(4,702)</b>	<b>(21,925)</b>	<b>(200,820)</b>	<b>87,164</b>	<b>(37,569)</b>	<b>13,392</b>	<b>(551,554)</b>

## 本公司

### 遞延稅項負債

	可供出售 財務資產重估 千港元
於2006年及2007年6月30日	—
扣自權益	(4,702)
於2008年6月30日	(4,702)

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有相關稅項利益為限。本集團的未確認稅項虧損為384,016,000港元（2007年：474,646,000港元），於日後應課稅收入中結轉。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至2013年（2007年：2012年）。

於2008年6月30日，附屬公司、聯營公司及共同控制企業投資相關之暫時差額總額合共約為553,531,000港元未確認為稅項負債，此乃由於董事認為可控制撥回有關暫時差額之時間及暫時差額不會於可見將來撥回（2007年：無）。

## 35. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
貿易應付賬款（附註 a）	<b>1,477,159</b>	930,271	—	—
其他應付賬款及應計款項（附註 b）	<b>836,304</b>	699,917	<b>37,018</b>	41,437
	<b>2,313,463</b>	1,630,188	<b>37,018</b>	41,437

附註：

(a) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
0至30日	<b>348,988</b>	89,988
31至60日	<b>55,401</b>	9,655
61至90日	<b>4,531</b>	4,463
90日以上	<b>1,068,239</b>	826,165
	<b>1,477,159</b>	930,271

截至2008年及2007年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(b) 其他應付賬款及應計款項包括建築費用之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。本集團及本公司之其他應付賬款及應計款項之賬面值主要分別以人民幣及港元計值。



## 財務報表附註



### 36. 短期銀行貸款

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
短期銀行貸款		
有抵押	<b>335,909</b>	384,694
無抵押	<b>113,636</b>	102,041
	<b>449,545</b>	486,735

短期銀行貸款之有效利率介乎5.95%至7.47% (2007年：5.02%至6.83%)。短期銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

截至2008年及2007年6月30日，短期銀行貸款以人民幣計值。

### 37. 欠少數股東款項

欠少數股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2008年及2007年6月30日，餘額之賬面值主要以人民幣計值，且賬面值與公平值相若。

### 38. 應付稅項

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
應付所得稅	<b>80,235</b>	29,600
應付預扣稅	<b>94,229</b>	94,414
應付土地增值稅	<b>212,683</b>	113,513
其他應付中國稅項	<b>40,416</b>	37,529
	<b>427,563</b>	275,056

### 39. 擔保

#### (i) 就銀行融資所作出之公司擔保

##### 本集團

本集團就若干聯營公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約2,350,081,000港元 (2007年：2,535,903,000港元)。於2008年6月30日，本集團應佔貸予該等聯營公司及共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,575,223,000港元 (2007年：1,869,522,000港元)。

##### 本公司

本公司若干附屬公司、共同控制企業及聯營公司所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約2,672,011,000港元 (2007年：2,381,661,000港元)、2,295,535,000港元 (2007年：2,013,847,000港元) 及54,545,000港元 (2007年：522,056,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2008年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出995,605,000港元(2007年：398,402,000港元)之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

(iii) 就可換股債券所作之擔保

本公司已就附屬公司發行之可換股債券作出擔保。於2008年6月30日，可換股債券之未償還數額人民幣2,800,000,000元按結算日之匯率換算為3,181,818,000港元(2007年：2,857,143,000港元)。

#### 40. 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2008年 千港元	2007年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 擬發展項目購入代價	25,256 40,455	5,775 35,816
	65,711	41,591
	173,711	149,591

(b) 本集團並無應佔共同控制企業之任何資本承擔(2007年：無)。



## 財務報表附註



### 40. 承擔 (續)

#### (ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2008年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
於2008年6月30日就土地及樓宇根據 不可註銷經營租約日後須支付之 最低租金總額如下：				
首年	51,532	43,751	7,107	5,122
第2至第5年	168,973	154,876	3,258	5,122
5年後	336,740	338,428	—	—
	<b>557,245</b>	537,055	<b>10,365</b>	10,244

### 41. 綜合現金流量報表附註

#### (a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所用現金淨額調節表

	2008年 千港元	2007年 千港元
未計融資成本前經營溢利	2,129,884	952,223
利息收入	(505,817)	(383,147)
折舊及攤銷	153,347	126,464
以股份為基礎支付之款項	15,306	6,466
出售物業、廠房及設備及投資物業(收益)/虧損	(37,986)	22,789
應收共同控制企業款項撥備	—	639
收購一家附屬公司額外權益/收購附屬公司時 所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	(14,217)	(3,880)
最終控股公司的稅務賠償保證	(369,620)	(188,424)
持作發展物業之撥備	54,000	—
按公平值透過損益記賬之財務資產公平值增加	(6,313)	—
商譽減值	2,941	37,682
出售附屬公司之收益	(180,887)	—
出售一家附屬公司部份權益之收益	(2,161)	—
來自可供出售財務資產之股息收入	(12,903)	—
投資物業公平值增加	(201,676)	(72,682)
匯兌收益淨額	(515,381)	(165,950)
營運資金變動前之經營溢利	508,517	332,180
持作發展/發展中將完成物業及持作出售之 已落成物業之增加	(2,476,247)	(1,965,199)
應收賬款、按金及其他應收款項之增加	(2,434,390)	(1,735,108)
集團成員公司款項結餘之變動	279,395	95,871
物業銷售所收之按金(減少)/增加	(327,438)	190,010
應付賬款及應計款項之增加	695,844	286,649
經營業務使用現金淨額	<b>(3,754,319)</b>	(2,795,597)

**(b) 收購附屬公司**

	2008年 千港元	2007年 千港元
收購之資產淨值		
物業、廠房及設備	—	1,378
發展中將完成物業	—	350,000
應收賬款、按金及其他應收款項	—	13,886
現金及銀行結存	—	4,533
應付賬款及應計款項	—	(1,208)
集團成員公司款項結餘	—	(36,556)
應繳稅項	—	(1,525)
遞延稅項負債	—	(69,814)
少數股東權益	—	(23,964)
	—	236,730
本集團作為共同控制企業及可供出售財務資產原本持有之權益	—	(187,335)
	—	49,395
商譽	—	7,096
收購附屬公司時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	—	(3,685)
	—	52,806
代價以現金支付	—	52,806

**(c) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析**

	2008年 千港元	2007年 千港元
現金代價	—	(52,806)
所收購現金及銀行結存	—	4,533
收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	—	(48,273)



## 財務報表附註



### 41. 綜合現金流量報表附註(續)

#### (d) 出售附屬公司

	2008年 千港元	2007年 千港元
已出售資產淨值		
物業、廠房及設備	2,959	—
土地使用權	5,708	—
投資物業	285,568	—
發展中將完成物業	605,462	—
應收賬款、按金及其他應收款項	40,750	—
集團成員公司款項結餘	(2,747)	—
銀行貸款	(321,970)	—
應收一家聯營公司款項	265,152	—
應付賬款及應計款項	(404,140)	—
遞延稅項	(87,058)	—
應繳稅項	(9,236)	—
少數股東貸款	(10,079)	—
現金及銀行結存	49,598	—
少數股東權益	(60,280)	—
	359,687	—
代價以現金支付	466,890	—
	107,203	—
於出售時變現儲備		
— 資本儲備	41,538	—
— 匯兌儲備	32,146	—
出售附屬公司收益	180,887	—

#### (e) 出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

	2008年 千港元	2007年 千港元
現金代價	466,890	—
所出售現金及銀行結存	(49,598)	—
	417,292	—

## 42. 有關連人士交易

### (i) 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	附註	2008年 千港元	2007年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	<b>82,096</b>	119,606
一家同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	<b>7,507</b>	4,034
一家聯營公司之租賃物業租金開支	(b)	<b>33,333</b>	31,000
向一家同系附屬公司支付物業代理費	(c)	<b>6,214</b>	5,076
來自共同控制企業之利息收入	(d)	<b>363,643</b>	312,307
來自一家同系附屬公司及共同控制企業之 房產管理費收入	(e)	<b>3,642</b>	3,649
來自同系附屬公司之租金收入	(f)	<b>88,336</b>	58,130
來自一家共同控制企業之商標費收入	(g)	<b>60,863</b>	—
來自一家同系附屬公司之管理服務費收入	(h)	<b>324</b>	—
來自一家聯營公司之租金收入	(f)	<b>6,452</b>	6,000

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註 32(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費或年費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。
- (d) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註22之利率計息。
- (e) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向一家同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (f) 租金收入按有關租約之條款收取每月固定租金。
- (g) 商標費收入按合約內所規定之年費向共同控制企業收取。
- (h) 管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (i) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司支付之費用總額524,723,000港元(2007年：135,822,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (j) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付款項達369,620,000港元(2007年：188,424,000港元)(附註 12)。



## 財務報表附註



### 42. 有關連人士交易 (續)

#### (ii) 主要管理層人員酬金

	2008年 千港元	2007年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	26,509	23,143
退休金成本	1,716	1,533
購股權利益	7,370	556
	<b>35,595</b>	25,232

主要管理層人員包括本集團之董事、財務總監、地區主管及助理總經理。

#### (iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業及集團成員公司款項結餘分別於附註21、22及27披露。

#### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2008年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
<i>附屬公司</i>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國房產有限公司 (前稱駿島有限公司)	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	100%	—	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界酒店管理有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	70.5%	65%	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	投資控股
星朗企業有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	89.2%	92.5%	投資控股

# 財務報表附註



## 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
附屬公司(續)						
於英屬維爾京群島註冊成立						
藝聯發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
康年發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富康投資有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒光有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
新世界安信發展有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Finance (BVI) Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World China Land Finance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	70.5%	65%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
振鷹環球有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
柏寧永保有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Superb Wealthy Group Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年		主要業務
		本公司	2007年	本公司	2007年	
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	<b>100%</b>	100%	投資控股
勝雄國際有限公司	10,000美元 10,000股每股面值 1美元之股份	—	—	<b>100%</b>	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	<b>100%</b>	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	<b>100%</b>	100%	投資控股
耀華投資有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	<b>100%</b>	100%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產 開發有限公司	人民幣50,000,000元	—	—	<b>75%</b> (附註2)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業銷售
長沙湘海房地產開發 有限公司	人民幣75,000,000元	—	—	<b>80%</b>	80%	投資控股
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	—	<b>60%</b> (附註2)	60%	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	<b>88%</b>	88%	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	37,500,000美元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業投資、發展 及酒店投資
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	<b>75.9%</b>	78.6%	經營高爾夫球會 及物業發展
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	—	—	70%	物業發展
廣州新華農房地產有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
廣州新穗旅遊中心有限公司	100,000,000港元	—	—	<b>100%</b>	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	—	<b>90.5%</b>	90.5%	物業投資及發展



## 財務報表附註



### 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
貴陽新世界房地產有限公司	81,550,000美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	人民幣40,000,000元	—	—	100%	100%	投資控股 及物業投資
湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣250,000,000元	—	—	90% (附註2)	90%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	29,980,000美元	—	—	100%	73%	物業發展
南京華威房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	—	92%	92%	物業發展
新世界安信(天津)發展 有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界(鞍山)房地產開發 有限公司	人民幣700,000,000元	—	—	100%	—	物業發展
新世界(中國)地產投資 有限公司	40,000,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口) 有限公司	100,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界發展(武漢)有限公司	49,750,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	人民幣164,600,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	人民幣312,320,000元	—	—	90%	90%	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界中泓地產有限公司	人民幣166,666,000元	—	—	70%	—	物業發展
上海局一房地產發展有限公司	人民幣641,590,000元	—	—	70%	70%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	75%	75%	物業投資及 酒店經營

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2008年	2007年	2008年	2007年	
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣201,520,000元	—	—	100%	100%	酒店經營
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	—	100%	90%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000港元	—	—	100%	90%	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
<b>聯營公司</b>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股
<i>於英屬維爾京群島註冊成立</i>						
飛溢房產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	50%	50%	物業投資
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
偉業國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	45%	45%	投資控股
<i>於中國註冊成立及經營</i>						
上海新世界淮海物業發展 有限公司	108,500,000美元	—	—	44.1%	44.1%	物業投資
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	—	40%	40%	物業發展
<b>共同控制企業</b>						
<i>於香港註冊成立及經營</i>						
世標發展有限公司	100港元 100股每股面值 1港元之股份	—	—	50%	—	投資控股
<i>於英屬維爾京群島註冊成立</i>						
協和地產集團(廣州)有限公司	10美元 10股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股

# 財務報表附註



## 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2008年	2007年	主要業務
		本公司	本集團			
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京崇文－新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	39%	39%	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	—	—	59%	59%	物業發展
廣州保新房地產有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
廣州芳村－新世界房地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
廣州恒盛房產發展有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	60%	60%	物業發展
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	—	47.5%	47.5%	物業發展
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
天津新世界環渤海房地產開發有限公司	405,000,000港元	—	—	50%	—	物業投資
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業發展
武漢新世界康居發展有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	—	60%	60%	酒店投資

附註：

1. 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資經營企業，則指股權百分比；倘為中國合作經營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。
2. 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所進行若干物業項目應佔總權益的50%。