

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股票編號：0017)

全年業績公佈2008/2009

業績

新世界發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2009年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (重列)
收入	2	24,415.0	29,360.8
銷售成本		(17,421.8)	(20,844.8)
毛利		6,993.2	8,516.0
其他收入		265.2	109.8
其他收益，淨值		1,714.5	2,174.7
銷售及推廣費用		(405.2)	(441.4)
行政費用		(1,635.9)	(1,968.4)
其他營運費用		(2,761.2)	(2,531.1)
投資物業公平值變動		(1,841.2)	4,022.6
營業溢利	3	2,329.4	9,882.2
財務收入		807.3	1,016.9
財務費用		(1,068.9)	(1,282.0)
應佔業績		2,067.8	9,617.1
共同控制實體		2,055.6	3,613.4
聯營公司		67.9	962.4
除稅前溢利		4,191.3	14,192.9
稅項	4	(439.4)	(1,444.0)
本年度溢利		3,751.9	12,748.9
應佔溢利：			
本公司股東		2,083.5	9,685.7
非控權股東權益		1,668.4	3,063.2
		3,751.9	12,748.9
股息		1,158.9	1,612.2
每股盈利	5		
基本		HK\$0.55	HK\$2.59
攤薄		HK\$0.53	HK\$2.49

綜合資產負債表

於2009年6月30日

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		31,007.7	31,577.9
物業、機器及設備		7,328.9	5,987.7
租賃土地及土地使用權		5,075.8	4,950.7
無形特許經營權		834.1	1,153.5
無形資產		1,684.0	1,409.4
共同控制實體權益		31,918.5	30,547.1
聯營公司權益		7,828.3	10,163.3
可供出售金融資產		5,509.3	4,796.5
持至到期日投資		34.6	33.4
按公平值透過損益列賬金融資產		378.1	1,194.4
衍生金融工具		152.1	-
持作發展物業		11,152.7	11,174.9
遞延稅項資產		476.5	322.2
其他非流動資產		1,532.2	1,284.8
		104,912.8	104,595.8
流動資產			
發展中物業		16,264.1	18,409.6
待售物業		14,565.5	5,901.7
可供出售金融資產		105.9	-
存貨		402.9	454.2
應收賬及預付款	6	20,914.7	18,897.5
按公平值透過損益列賬金融資產		63.3	629.9
代客戶持有之現金		3,661.9	3,105.8
有限制銀行存款		257.2	636.9
現金及銀行存款		14,080.0	13,126.1
		70,315.5	61,161.7
非流動資產列為待售資產		1,291.0	-
		71,606.5	61,161.7
總資產		176,519.3	165,757.5

綜合資產負債表

於2009年6月30日

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (重列)
權益			
股本		3,867.3	3,736.5
儲備		69,732.9	67,718.7
擬派末期股息		812.1	939.6
股東權益		74,412.3	72,394.8
非控權股東權益		23,070.7	22,509.9
總權益		97,483.0	94,904.7
負債			
非流動負債			
長期借貸		33,764.1	31,361.8
遞延稅項負債		5,096.2	5,142.8
其他非流動負債		375.0	461.7
		39,235.3	36,966.3
流動負債			
應付賬及應付費用	7	21,420.6	20,656.2
長期借貸之即期部分		7,796.2	7,193.0
短期借貸		8,994.7	4,608.9
即期應付稅款		1,589.5	1,428.4
		39,801.0	33,886.5
總負債		79,036.3	70,852.8
總權益及負債		176,519.3	165,757.5
流動資產淨值		31,805.5	27,275.2
總資產減流動負債		136,718.3	131,871.0

附註:

1. 編製基準

本公司財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。財務報表以歷史成本法常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、可供出售金融資產，按公平值計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生工具)的重估而作出修訂。

(a) 採納新訂或經修訂會計準則

於本年度內，本集團已採納下列會計準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂	金融資產的重新分類
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	客戶忠誠度計劃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號的修訂	嵌入式衍生工具的修訂

再者本集團已於截至 2009 年 6 月 30 日止年度，提早採納下列準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第 3 號 (修訂)	企業合併
香港會計準則第 27 號 (修訂)	綜合及獨立財務報表

由於採納香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號，香港財務報告準則第 3 號 (修訂) 及香港會計準則第 27 號(修訂)導致會計政策之變動。其中採納香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號會導致會計政策之變動已追溯應用；及採納會計政策香港財務報告準則第 3 號 (修訂) 及香港會計準則第 27 號(修訂)之變動只應用截至 2009 年 6 月 30 日止年度內之交易。採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況無任何重大影響。這些改變的詳細情況載列如下。

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號:

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號適用於本集團參與公營服務基礎建設(如收費道路及橋樑、電廠及水廠) (「基建」) 的發展、融資、營運和維修的合約服務特許權安排(「服務特許權」)。於採納香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號前，服務特許權項下就基建的建築、改善工程或收購產生的成本計入物業、廠房及設備。在採納香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號後，倘本集團取得權利向有關基建的使用者收取費用，該等服務特許權將計入無形資產，或倘本集團獲得無條件合約權利根據服務特許權安排收取授權當局或按其指示收取現金或其他金融資產，則計入金融資產。

因應用香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號而確認的無形資產於資產負債表列示為「無形特許經營權」。無形特許經營權按經濟使用基準(就道路及橋樑而言)或直線基準(就水廠而言)在本集團獲授經營該等基建的期間內進行攤銷。

因應用香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號而確認的共同控制實體持有的金融資產初始按公平值確認，並於其後按使用實際利率法計算的攤銷成本計量。

此外，本集團根據集團有關建築收入的會計政策，確認經營特許權項下提供建築服務及改善服務所得的收入及支出。

1. 編製基準 (續)

(a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

香港財務報告準則第3號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂):

香港財務報告準則第3號(修訂)繼續採用收購會計法作為企業合併的入賬方法，並作出一些重大修訂。例如：所有收購相關成本必須支銷。收購成本包括任何或然收購代價於收購日期的公平值。對於分階段達成的企業合併，之前在被收購方所持有的權益，按公平值重新計量，而其公平值與賬面值間的差額在收益表確認。按個別收購基準計量在被收購方的非控權股東權益提供選擇，可按公平值或非控權股東按比例佔被收購方淨資產的份額計量。

由於本集團已提早採納香港財務報告準則第3號(修訂)，其必須同時提早採納香港會計準則第27號(修訂)。香港會計準則第27號(修訂)規定，如控制權沒有改變，則附有非控權股東權益的所有交易的影響必須計入在權益中，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在收益表中確認公平值與賬面值間的差額。

跟隨採納有關新訂或經修訂會計準則後會計政策之變動對截至2009年及2008年6月30日止年度之綜合收益表之影響如下：

	2009			2008
	香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第12號 百萬港元	香港財務準則 第3號(修訂)及 香港會計準則 第27號(修訂) 百萬港元	總計 百萬港元	香港(國際 財務報告詮 釋委員會) - 詮釋第12號 百萬港元
本年度溢利的增加/(減少)				
其他收益，淨值	-	383.2	383.2	-
行政費用				
攤銷	(69.3)	-	(69.3)	(89.9)
折舊	69.3	-	69.3	89.9
其他	-	(4.2)	(4.2)	-
營業溢利	-	379.0	379.0	-
應佔共同控制實體業績	18.3	-	18.3	18.6
除稅前溢利	18.3	379.0	397.3	18.6
稅項	-	-	-	-
本年度溢利	18.3	379.0	397.3	18.6
應佔溢利：				
本公司股東	10.4	272.1	282.5	11.3
非控權股東權益	7.9	106.9	114.8	7.3
	18.3	379.0	397.3	18.6
每股盈利(港元)				
基本	0.003	0.071	0.074	0.003
攤薄	0.003	0.071	0.074	0.003

1. 編製基準 (續)

(a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

跟隨採納有關新訂或經修訂會計準則後會計政策之變動對2009年及2008年6月30日之綜合資產負債表之影響如下：

	2009			2008
	香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號 百萬港元	香港財務準則 第 3 號 (修訂) 及 香港會計準則 第 27 號 (修訂) 百萬港元	總計 百萬港元	香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 12 號 百萬港元
增加/(減少)				
物業、機器及設備	(834.1)	-	(834.1)	(1,153.5)
無形特許經營權	834.1	-	834.1	1,153.5
無形資產 - 商譽	-	(371.4)	(371.4)	-
共同控制實體權益	147.6	319.1	466.7	129.3
	147.6	(52.3)	95.3	129.3
遞延稅項負債	30.7	-	30.7	30.7
淨資產	116.9	(52.3)	64.6	98.6
盈餘保留	41.6	(46.3)	(4.7)	31.1
匯兌儲備	25.0	-	25.0	24.8
非控權股東權益	50.3	(6.0)	44.3	42.7
總權益	116.9	(52.3)	64.6	98.6

1. 編製基準 (續)

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列為必須於 2009 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間應用而本集團仍未提早採納的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋

截至 2010 年 6 月 30 日止年度生效

香港財務報告準則第 1 號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第 1 號	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的
修訂及香港會計準則第 27 號修訂	投資成本
香港財務報告準則第 2 號修訂	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號修訂	金融工具：披露－改善有關金融工具的披露
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)	財務報表的列報
香港會計準則第 23 號 (經修訂)	借款費用
香港會計準則第 32 號及	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第 1 號修訂	
香港會計準則第 39 號修訂	合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 15 號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 16 號	海外經營淨投資的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 17 號	向所有者分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 18 號	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2008)的改進

截至 2011 年 6 月 30 日止年度生效

香港財務報告準則第 1 號修訂	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第 2 號修訂	集團以現金結算的股份支付開支交易
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2009)的改進

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋與本集團營運相關，並會引致財務報表中若干項目的呈列、披露及計量有所變動。

2. 分部資料

(a) 業務分部

	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
2009										
對外	1,496.5	2,112.6	14,719.0	278.1	892.8	2,368.2	2,267.7	280.1	-	24,415.0
內部分部	215.6	-	2,394.4	-	59.2	-	-	-	(2,669.2)	-
收入	1,712.1	2,112.6	17,113.4	278.1	952.0	2,368.2	2,267.7	280.1	(2,669.2)	24,415.0
分部業績	1,001.6	233.0	823.1	128.3	8.7	526.6	308.8	70.5	-	3,100.6
其他收益,淨值	231.3	894.4	(208.7)	506.9	(7.3)	9.4	(335.3)	623.8	-	1,714.5
投資物業公平值變動	(1,841.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,841.2)
未分攤企業費用										(644.5)
營業溢利										2,329.4
財務收入										807.3
財務費用										(1,068.9)
										2,067.8
應佔業績										
共同控制實體	406.2	282.1	439.1	1,050.1	-	-	(87.7)	(34.2)	-	2,055.6
聯營公司	199.8	(7.8)	(73.0)	9.2	(66.4)	(2.1)	(0.2)	8.4	-	67.9
除稅前溢利										4,191.3
稅項										(439.4)
本年度溢利										3,751.9
分部資產	32,765.5	51,057.3	17,446.9	1,920.4	1,347.4	4,729.4	6,136.4	6,403.4	-	121,806.7
共同控制實體權益	5,888.2	9,401.0	4,262.8	10,822.3	-	-	958.2	586.0	-	31,918.5
聯營公司權益	1,652.3	1,148.8	2,459.4	351.4	2,047.2	0.9	112.4	55.9	-	7,828.3
未分攤資產										14,965.8
總資產										176,519.3
分部負債	696.9	7,210.6	10,310.0	202.5	186.0	1,762.4	644.7	782.5	-	21,795.6
未分攤負債										57,240.7
總負債										79,036.3
資本性開支	1,075.4	70.8	656.2	-	121.8	593.4	609.7	24.8	-	3,152.1
折舊及攤銷	40.4	112.6	137.9	69.3	49.0	189.9	280.5	31.7	-	911.3
耗蝕支出及撥備	65.8	57.4	155.6	-	7.3	-	394.2	338.0	-	1,018.3

2. 分部資料(續)

(a) 業務分部

	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
2008(重列)										
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	985.6	-	-	18.1	22.4	-	3,613.4
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										14,192.9
稅項										(1,444.0)
本年度溢利										12,748.9
分部資產(重列)	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	8,681.6	-	-	1,036.1	654.1	-	30,547.1
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										165,757.5
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										49,734.9
總負債										70,852.8
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

2. 分部資料(續)

(b) 地區分部

	收入 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
2009			
香港及其他	14,291.7	73,344.6	1,292.4
中國大陸	6,380.9	46,890.2	1,859.7
澳門	3,742.4	1,571.9	-
	24,415.0	121,806.7	3,152.1
2008			
香港及其他	15,879.1	66,936.1	2,714.9
中國大陸	7,764.9	41,864.0	2,554.5
澳門	5,716.8	2,161.8	13.5
	29,360.8	110,961.9	5,282.9

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

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／（支出）項目：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
其他投資收入	265.2	109.8
被視作出售附屬公司權益收益	-	1,695.3
出售淨溢利		
非流動資產列為待售資產	274.5	-
可供出售金融資產	410.6	203.9
附屬公司部份權益	-	81.0
附屬公司	604.7	47.4
派威公司款項收回	-	431.5
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的公平值收益	319.1	-
出售存貨成本	(3,618.2)	(4,851.4)
折舊及攤銷	(911.3)	(967.0)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(393.3)	(34.2)
無形資產	(86.9)	(8.1)
應收貸款及其他應收賬	(90.0)	(221.8)
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及無形特許經營權	(445.1)	(368.6)

4. 稅項

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	449.7	445.4
中國內地及海外稅項	373.6	337.7
中國內地土地增值稅	70.8	143.9
遞延稅項		
投資物業之估值	(327.4)	587.1
其他暫時差異	(127.3)	132.6
稅率變動影響	-	(202.7)
	439.4	1,444.0

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2008年：16.5%）提撥準備。

中國內地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本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%（2008年：3%至33%）不等。

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%（2008年：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。

應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為數 346.7 百萬港元及 69.0 百萬港元（2008年：973.7 百萬港元及 179.9 百萬港元），已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績並計入收益表內。

5. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (重列)
本公司股東應佔溢利	2,083.5	9,685.7
可攤薄潛在普通股之影響		
可換股債券利息支出	-	259.9
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(51.6)	(91.8)
計算每股攤薄盈利之溢利	2,031.9	9,853.8
		股份數目 (百萬股)
	2009	2008
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,799.5	3,732.8
可攤薄潛在普通股之影響		
可換股債券	-	224.0
購股權	-	1.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	3,799.5	3,957.9

由於兌換年內未兌換之可換股債券及行使尚未行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至 2009 年 6 月 30 日止年度之每股攤薄盈利並無假設兌換可換股債券及行使購股權。

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
即期至30天	6,630.5	4,671.4
31天至60天	316.4	488.5
多於60天	552.6	933.2
	7,499.5	6,093.1

本集團不同類別業務之信貸政策不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營業務。出售物業應收樓款及建築及機電合約工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
即期至30天	6,286.0	6,071.0
31天至60天	495.4	586.6
多於60天	1,098.5	2,204.3
	7,879.9	8,861.9
來自證券業務之應付款(附註)	4,694.1	3,667.1
	12,574.0	12,529.0

附註：

證券業務產生的應付款項主要指應付客戶、經紀、交易商及結算所的款項。該等應付款項大部份乃須於要求時償還，惟不包括於一般業務過程中因孖展買賣活動而向客戶收取的規定保證金按金所衍生的應付予客戶款項。

8. 或然負債

本集團於2009年6月30日之或然負債為數 6,638.7 百萬港元（2008年：6,432.5 百萬港元）。

9. 比較數字

若干比較數字已重列分類，以符合本年度的呈報方式。

股息

董事會經議決建議向2009年12月9日之登記股東派發末期股息每股0.21港元(2008年：每股 0.25港元)（該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例之規定為特准投資項目而派發之最低現金股息每股0.01港元），並採取以股代息方法，發行新股代替每股0.20港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於2009年6月派發之中期股息每股 0.09港元計算，2009年全年派息總額為每股0.30港元（2008年：每股 0.43港元）。

經香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，各股東亦可選擇收取現金每股0.20港元以代替配發股份。有關以股代息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於2009年12月10日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2009年12月2日至2009年12月9日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2009年12月1日星期二下午四時正

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在本年度內本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

業務回顧

香港物業發展

自2008年9月以來，香港經濟包括物業市場，飽受環球金融風暴衝擊。市場憂慮經濟衰退，加上銀根緊縮，為物業市場帶來負面氣氛，成交量及物業價值均顯著減縮。多國的中央銀行紛紛宣佈龐大刺激經濟方案，減低經濟衰退的影響。

於2009年第二季，繼內地物業市場後，香港物業市場亦呈現靠穩跡象。利率低企及股市表現理想，促使市場氣氛由淡靜轉趨活躍。本地置業人士之負擔能力有所改善，並重拾入市信心，令成交量及成交價均健康增長。

於回顧期內，本集團之應佔物業銷售額約為16.54億港元，貢獻主要來自再度推出的海濱南岸，以及衛理苑A座、太子匯及其他貨尾單位之銷售。

本集團位於元朗之翹翠峰於2009年3月推出。截至2009年6月30日，所屬住宅單位已售出逾64%。集團旗下具代表性的豪宅項目名鑄，於2009年8月甫推出即哄動市場。

本集團將在2010年及2011年推出五個新項目，分別為西環卑路乍街42-44號、大坑春暉臺9-12號、元朗唐人新村一期、半山干德道55號及沙田車公廟站項目，為市場提供逾1,337個單位。

於回顧期內，本集團已支付約40億港元，作為兩個物業項目(即元朗龍田村項目及沙田車公廟站項目)的地價，涉及總樓面面積約190萬平方呎。

本集團目前持有總樓面面積450萬平方呎之土地儲備作即時發展用途；另有合共超過2,150萬平方呎待更改用途之農地儲備。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積(平方呎)
港島	437,419
九龍	1,155,499
新界(不包括待更改用途之農地)	2,938,054
總計	4,530,972

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,491,500	13,090,000
沙田/大埔	3,412,000	2,526,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,265,000	1,028,000
屯門	120,000	120,000
總計	21,548,500	19,024,000

本集團正與政府磋商將660萬平方呎農地主要改作住宅用途所需地價，包括烏溪沙項目、大棠路項目及大埔仔項目。預期該三個項目將為本集團帶來約181萬平方呎應佔總樓面面積。

除更改農地用途外，本集團正循不同途徑補充土地儲備，包括參與公開賣地、私人收購及競投由市區重建局及香港鐵路有限公司招標之發展項目。

香港物業投資

環球金融海嘯已拖垮多家跨國企業，巨浪亦逼使許多公司裁員，甚至結束在香港之業務。甲級寫字樓之需求及租金均大幅下降。惟核心區域的甲級寫字樓供應有限，加上各國政府推出刺激經濟措施，均有助挽回疲弱的市場氣氛。近期辦公室物業市場已呈現靠穩的跡象。

然而，香港業主就現有出租物業之平均租金，仍落後於市場所見已調低的租盤價。租務回升仍然持續。於2009財政年度，本集團在香港之租金收入總額維持正增長，金額達12.59億港元，較上年度增加4%。本集團投資組合旗下所有主要項目，均錄得令人滿意之出租率。

香港零售業亦面對經濟下滑之不利影響。然而，內地遊客之消費產生強大之緩衝作用。

K11是全球第一個購物藝術館，項目預定於2009年第四季開幕。這個位處市中心，佔地34萬平方呎、樓高六層的購物商場，已吸引多家全新品牌時裝店、旗艦商店及食肆，包括一些首次引入香港的國際品牌。該觸目的商場與豪華的香港凱悅酒店及尊貴住宅項目名鑄，一同坐落於本集團面向維多利亞港的代表性市中心發展項目內。

酒店

香港酒店業自2008年第三季以來面對著嚴峻挑戰。美國次按風暴引發的全球經濟衰退，令商務及個人旅客人數銳減。企業押後商務公幹及個人取消度假旅遊，導致抵港旅客人數及酒店入住率下跌。旅客不願光顧高檔豪華酒店，加上業內競爭加劇，亦促成平均房租下調。

2009年4月爆發甲型流感令情況雪上加霜。然而，由於全球經濟已呈穩定跡象，以及旅客對疫症的憂慮逐漸減退，抵港旅客人數的跌幅已見收窄。

於回顧期內，在經濟疲弱及傳染病的威脅下，本集團旗下在香港的酒店對本集團之貢獻錄得下跌。香港君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店之平均入住率為72%，房租所受的影響較溫和，下跌11%。

撇開全球經濟下滑及甲型流感的因素，酒店業務總體經營業績未如理想，主要是由於回顧期內北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行局部翻新工程；新投入服務的武漢新世界酒店、大連新世界酒店及香港凱悅酒店 - 沙田的業務剛起步，以及於綜合收益表扣除香港凱悅酒店 - 尖沙咀開業前所產生的費用所致。

本集團之上海貝爾特酒店、香港凱悅酒店 - 沙田及大連新世界酒店，自2009財政年度開業以來一直運作暢順。該三間酒店分別在內地及香港合共提供1,256間客房，進一步加強本集團現有的酒店組合。設有381間客房之香港凱悅酒店 - 尖沙咀亦已於2009年10月開幕。

政府在區內加強推廣香港為國際旅遊中心的工作，加上CEPA附件中落實多項有關旅遊的措施，應可繼續刺激旅遊意欲，並有助帶動香港旅遊業發展。

新創建集團有限公司（「新創建集團」）

近期不明朗的經濟環境對新創建集團一向管理得宜的業務組合造成的負面影響有限。儘管全球經濟出現衰退，在撇除出售海濱南岸住宅單位的單項影響後，新創建集團於2009財政年度的股東應佔溢利為21.91億港元，與2008財政年度的22.04億港元比較，輕微下降少於1%。

服務

香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續為本集團提供穩定的收入來源及現金流，年內共舉辦1,076項活動，吸引逾420萬參觀人次。中庭擴建工程於2009年4月基本竣工，令可租用面積增至91,500平方米，而66,000平方米的展覽總面積讓會展中心可舉辦更大型及更優質的展覽，以維持其市場領導地位。

開設於香港各個跨境交通口岸、從事免稅煙酒零售業務的免稅店，於2009財政年度錄得非常理想的業績。受惠於中港兩地鐵路載客量日增，於2008年1月開始營運、位於港鐵羅湖站及紅磡站的免稅店，於2009財政年度的業績令人鼓舞。然而，環球經濟持續衰退，加上爆發人類豬型流感，導致香港國際機場的客流減少。

包括物業管理、保安護衛、專業洗衣及乾衣服務的設施服務業務，於2009財政年度繼續為本集團帶來穩定的溢利及現金流。旗下的物業管理業務為中港兩地逾1,650萬平方米的工商住宅區提供物業管理服務。

於2009財政年度來自建築機電業務的貢獻減少。澳門項目依然為主要的溢利來源。由於受一項主要項目的潛在索償金額及可預見虧損額外而作出約1.8億港元撥備，來自香港項目的貢獻因而減少。於2009年6月30日，建築業務的手頭合約總值為205億港元。

年內，新創建集團透過與合作夥伴組成的合營企業，成功獲得設計及建造香港將軍澳醫院以及阿布達比的Masdar Institute of Science and Technology項目合約。儘管環球金融海嘯的影響尚未完全呈現，新創建集團對香港中至長期的前景抱持審慎樂觀態度。新創建集團已作好準備，把握各項大型項目帶來的機遇。本集團的機電工程業務表現令人滿意，毛利率有所改善。於2009年6月30日的手頭合約總值達60億港元。

交通運輸業務貢獻較2008財政年度大幅增加，主要來自出售固定資產的收益及年內燃油成本下降所致。業績有所改善亦由於去年就一項中國內地投資作出一次性減值撥備。若撇除上述出售收益及減值撥備，交通運輸業務的溢利實際上較2008財政年度錄得22%的增幅。

大福證券集團有限公司(「大福證券」)的貢獻顯著下降，主要由於核心業務(包括經紀服務、企業融資及孖展借貸)的盈利於2009財政年度大幅倒退。因全球金融海嘯令股票市場交投淡靜及首次公開招股集資活動縮減，其業務大受影響。儘管股票交易活動於2009財政年度有所放緩，但對期貨及其他商品的經紀服務的需求仍保持強勁，有助紓緩盈利下降的影響。此外，市場自2009年3月以來有回升跡象，股票交投量有所增加，金融服務業務的貢獻於2009年第二季度錄得顯著改善。預期金融市場於全球經濟呈現明確的復甦跡象前仍然表現波動。

作為專注於綜合業務、企業及投資者服務的全球專業服務機構，Tricor已成功擴展業務遍及亞洲及全球12個國家/地區的21個城市。受全球金融市場放緩的影響，Tricor於2009財政年度的收益較2008財政年度輕微下降。

基建

基建業務的貢獻下降，主要原因為高煤價，影響能源業務的盈利能力。然而，廣西省多條公路、武漢機場高速公路及溫州狀元嶼新創建國際碼頭有限公司於年內完成連串重組工作，帶來淨收益2.16億港元。

全球金融海嘯對中國內地之經濟活動造成不利因素，珠江三角洲地區所受的影響尤其嚴重。廣州市北環高速公路及京珠高速公路 - 廣珠段的每日平均交通流量分別下降2%及11%。唐津高速公路 - 天津北段之路費收入上升25%，日均交通流量增加28%，部分由於奧運期間推出臨時交通措施，將交通分流至高速公路，及環渤海地區的經濟發展所致。

於2009財政年度，珠江電廠之合併售電量因經濟衰退而下跌17%。儘管電廠於2009財政年度兩度調高電費，但電廠業績因年內燃料成本高企而受到嚴重影響。雖然澳門若干大型建設項目延期或暫停施工，但澳門電廠的售電量仍增長4%。成都金堂電廠隨著兩台發電機組分別於2007年6月及10月投入營運，故售電量於2009財政年度增長19%。

收購重慶水務集團7.5%權益及天津芥園水廠26.03%實際權益分別於2008年8月及2009年3月完成，並於2009財政年度為集團帶來正面貢獻。

於回顧期內，由於貿易不景氣，廈門象嶼新創建碼頭有限公司之吞吐量下降7%至69.6萬個標準箱。鑒於來自新建碼頭之競爭及經濟衰退，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司及天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司之吞吐量，分別下跌24%至85.7萬個標準箱及4%至192萬個標準箱。

亞洲貨櫃物流中心於2009財政年度錄得穩定溢利，平均租用率高達99%。基於其租賃業務存在滯後效應，故全球貨運市場衰退之影響並未於年內全面反映，因而整體平均租金仍然上升。然而，由於香港之海運及空運貨量顯著下降，貨運操作收入及入關登記費收入較2008財政年度有所下降。

新創建集團的合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司(「中鐵集裝箱」)於2007年3月成立，在中國內地發展18個鐵路集裝箱中心站。位於昆明的唯一設施目前運作暢順，於2009財政年度處理之貨物吞吐量為15.9萬個標準箱。位於鄭州、重慶及大連的中心站之興建工程，將於2009年年底竣工。下一批位於青島、成都、西安及武漢的中心站現正動工興建，預期將於2010年完竣。於該等新建中心站落成後，中鐵聯合國際集裝箱的基本鐵路中心站網絡將告成形，為中國內地主要港口及內陸城市之策略地區提供服務。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於回顧期內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施及美國次按問題引發之全球經濟下滑之負面影響。為達致國內生產總值按年增長8%，中央政府自2009年初起積極推行連串刺激方案，包括寬鬆貨幣政策以及對各行各業的支援措施，以推動經濟平穩較快地增長。2009年上半年借貸活動創新高，不僅刺激經濟增長，同時亦改善物業市場的氣氛。內地物業市場自2009年首季季末起呈現復甦跡象，價格及銷量均顯著上升。

於2009財政年度，新世界中國地產錄得溢利13.59億港元，較2008財政年度減少33%。本年溢利減少，主要是由於投資物業公平值變動產生的影響(錄得收益2.58億港元，去年為收益4.06億港元)及匯兌收益3,870萬港元(於上一財政年度末人民幣升值超過8%時錄得收益5.15億港元)的減少影響所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，本集團四個核心業務之相關主要溢利實際達14.27億港元，僅較去年同期增加2%。

於回顧期內，新世界中國地產整體物業銷售表現受市場惡劣氣氛及物業市場前景不明朗所拖累，銷量減少47%至總樓面面積472,110平方米，銷售總額逾人民幣34億元。然而，此等負面影響已藉大幅節省成本及出售多個物業發展項目而緩和。於2009財政年度，平均毛利率維持於33.2%的穩定水平。

於2009財政年度，新世界中國地產於大連、武漢、長沙、廣州、貴陽及肇慶完成11項物業發展項目，總樓面面積為685,526平方米，按年減少26%。減少主要由於在回顧期內，因應物業市場之入市意欲下降，而重新安排落成進度及推出預售計劃之時間所致。

受惠於投資物業組合(包括上海香港新世界大廈、武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈)之高出租率，新世界中國地產來自租賃業務的貢獻增加13%至4.40億港元。

於2009財政年度，位於大連、武漢、廣州及肇慶之七項投資物業及停車場已告落成，為新世界中國地產之投資物業組合增加173,100平方米。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

於2009財政年度，新世界百貨之總收入達17.21億港元，按年增長15.6%，純利則為5.47億港元，較上一年度增加14.8%。

於回顧年度內，新世界百貨於北京、武漢及台州開設三家新店，包括武漢漢陽店及台州店兩家自有店，以及一間北京利瑩店管理店。哈爾濱店的擴充計劃自2009年5月起已分階段投入服務。

於回顧期內，新世界百貨分別於2009年3月及4月收購昆明店及寧波匯美店兩家管理店，並將之轉型為自有店。收購完成後，新世界百貨於中國西南部擁有首家自有店，有助鞏固其於區內之市場地位。

於2009年6月底，新世界百貨之業務網絡包括22家自有店及11家管理店，總樓面面積約為1,063,470平方米。有關店舖分佈於中國東北、華北、華東、華中及中國西南五個營運地區，覆蓋中國17個主要城市，包括武漢、瀋陽、無錫、哈爾濱、天津、寧波、北京、上海、大連、昆明、蘭州、台州、長沙、重慶、成都、鞍山及南京。

於回顧期內，華中地區為新世界百貨帶來最多收入，佔總收入**31.8%**，其後為華東及中國東北地區，分別佔**28.6%**及**25.1%**。

新世界百貨在**2009年6月**宣佈革新形象，率先引入「時尚」及「生活」的新概念經營模式，為顧客帶來全新購物體驗。全新的新世界百貨分店，放棄以「檔次」作為定位之傳統，並率先在零售業內採用的「時尚」、「生活」為概念，把分店劃分為兩個類別：「時尚館」及「生活館」，總樓面面積較小之店舖將轉為「時尚館」，而部分總樓面面積較大之店舖將改為「生活館」。

提升新世界百貨形象的計劃將分階段於不同地區進行。東北區為第一個推行區域，以瀋陽作為啟動城市；華北區及華東區將於**2010年**進行革新，並分別以北京及上海為啟動城市；華中區及西南區則會於**2011年**推行，武漢及成都分別為其啟動城市。整個項目預期於兩年內完成。

品牌重整計劃將分三個階段進行，令消費者耳目一新。第一階段將重新調配商品組合，第二階段會革新店內圖像佈置與裝飾設計，而第三階段則提昇店舖之外觀及室內設計以及購物環境。

電訊

於回顧年度內，新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）致力重組業務，刪減缺乏盈利能力的業務，並採取更嚴格的節流措施。新世界電訊於**2009財政年度**已達致收支平衡。

本集團持有CSL New World Mobility Group（「CSLNWM」）**23.6%**權益。於**2009財政年度**，CSLNWM錄得收入**56.75億港元**，下跌**11.3%**。收入倒退主要由於消費顯著放緩，導致手機銷售額下跌。此外，CSLNWM對外漫遊話音收入亦有所下降，此業務特別受到回顧期內全球經濟不景及客戶減少離港外遊所致。扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，於**2009財政年度**下跌**24.2%**。由於公司決定投資新網絡技術及加快淘汰舊網絡，導致舊有網絡加速折舊，令扣除利息及稅項前盈利錄得**3.12億港元**虧損。加速折舊始於**2008財政年度**下半年，並於**2009年6月**終止，導致折舊開支按年增加**3.70億港元**。

新世界策略投資有限公司（「新世界策略」）

新世界策略是新世界集團的全資附屬公司，亦為集團的直接投資旗艦。自**2007年8月**成立以來，新世界策略把投資重點放在上市前及能提升價值的投資機會，專注投資高增長私人企業，該等企業可望於一至三年內安排上市，並利用相互之間的協同效應致力為新世界策略及合作夥伴爭取最佳的回報。

本著「新策略，新思維」的宗旨，新世界策略持續於不同領域發掘具發展潛力的投資項目。於**2007年**，新世界策略聯同其關聯公司投資於人和商業控股有限公司（「人和商業」）。人和商業主要從事在國內經營及興建以批發成衣、服飾及配件為主的地下商業區。人和商業成功於**2008年10月**在香港聯交所主板上市。

在回顧期內，新世界策略亦分別投資於零售、資源及再生能源等業務，務求透過投資這些具發展潛力的項目，把握中國經濟高速增長的機遇。

流動資金及資本來源

債務淨額	2009	2008
	財政年度 百萬港元	財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	34,187.5	26,929.7
新創建（股票代號：0659）	3,600.9	4,666.7
新世界中國地產（股票代號：0917）	12,115.6	8,788.1
新世界百貨-現金及銀行存款（股票代號：0825）	(2,923.5)	(3,127.6)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	21,394.5	16,602.5

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期合約將浮動利率轉為固定利率以對沖集團部份利率風險。本集團於 2009 年 6 月 30 日持有未到期有關以浮動利率轉為固定利率掉期合約總額為 20 億港元。

於 2009 年 6 月 30 日，本集團資產合計 33,358.4 百萬港元（2008 年：26,971.3 百萬港元）已作為本集團若干銀行融資之抵押。

於 2009 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行存款維持於 14,363.3 百萬港元，綜合債務淨額為 34,187.5 百萬港元（2008 年：13,803.9 百萬港元及 26,929.7 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 35.1%，較 2008 財政年度增加 6.7%。該增加主要乃增加銀行借貸為位於沙田之車公廟站建築項目及位於元朗之龍田村項目之兩物業項目提供資金支付地價及支付在建中項目的發展費。

於 2009 年 6 月 30 日本集團的長期銀行借貸和可換股債券為 41,370.1 百萬港元。於 2009 年 6 月 30 日的短期銀行和其他借貸為 7,180.7 百萬港元。2009 年長期銀行借貸和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	7,796.2
2年	6,385.5
3-5年	26,977.4
5年外	211.0
	41,370.1

本集團於2009年6月30日的權益增至 97,483.0 百萬港元，而於2008年6月30日為 94,904.7 百萬港元(經重列)。

主要收購及出售

於2009年3月，新世界中國地產有限公司(本集團擁有70%權益之附屬公司)及其附屬公司(「新世界中國地產集團」)向有關公司之舊有股東分別收購華美達物業有限公司(「華美達」)、飛溢房產有限公司(「飛溢」)、富運盛國際有限公司(「富運盛」)及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)的25%、50%、60%及5.9%額外股權，合計總代價約為1,039.5百萬港元。華美達為上海華美達廣場有限公司的控股公司，該公司持有位於中國上海市長寧區定西路1525號的上海華美達廣場一部份，目前有兩家酒店在該物業營運。飛溢的主要業務是持有上海華美達廣場一部份及位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海柏華麗大廈公寓。富運盛是投資控股公司，其主要資產為持有肇慶新世界房產發展有限公司(「肇慶房產」)及肇慶富邦物業管理有限公司權益。肇慶房產主要從事開發位於中國廣東省肇慶市伴月湖旁的住宅開發項目肇慶新世界花園。淮海的主要資產是持有位於中國上海市盧灣區淮海中路的上海香港新世界大廈。

於2009年3月，新世界中國地產集團將其持有的上海新尚賢坊房地產發展有限公司(「尚賢坊」)的全部權益及上海局一房地產發展有限公司(「局一」)的20%權益，售予金寶投資有限公司，合計總代價約為620.4百萬港元。尚賢坊已取得中國上海市盧灣區一個物業項目的開發權。局一的主要業務是開發位於中國上海市盧灣區的上海香港新世界花園。上述交易為新世界中國地產集團帶來約370.1百萬港元的淨出售收益。

展望

於2008年9月，金融海嘯衝擊全球，流動資金緊縮，壞消息接踵而來。包括中國在內的多國中央銀行旋即公布一系列振興措施，並於2009年第二季漸見穩定作用。股市近期表現暢旺，令公眾對經濟重拾信心。

本集團經常性業務將繼續產生穩定現金流。香港物業市場將可繼續自低息環境及緊絀供應中受惠。本集團相信中央政府將繼續推行刺激經濟的措施。內地物業市場自2009年3月下旬大幅反彈以來走勢持續向好。

中國內地約60%的經濟活動乃由道路運輸所推動。由於有關業務具靈活性以及網絡有所改善，道路運輸將繼續為本土經濟帶來重大貢獻。投資者的投資機會將於來年持續樂觀。

中國內地發電行業的經營環境仍然困難。煤價於2009年上半年相對穩定，並預期於2009年餘下時間維持相若水平。儘管中央政府於2008年中先後兩次調高電費，惟大部分主要上市發電公司於2008年仍錄得經營虧損。煤價於2009年回落，在一定程度上舒緩上述發電公司的財務負擔。

儘管環球金融海嘯可能拖慢需求增長，惟迄今為止對水務行業的整體影響較為輕微。環境問題仍為政府最重視的議題。中央政府已增加環保方面的開支，尤其關注污水處理問題。

2009年上半年，中國內地港口吞吐量持續萎縮，更錄得負增長達11.1%，預期於2009年繼續停滯不前。

預期設施管理業務預期因會展中心在區內擁有市場領導地位而帶來穩健之溢利貢獻。本集團現有客戶對新擴建之展館需求甚殷，而在多間新食肆相繼開幕後，收益將會進一步改善。

由於預期由政府進行之大型基建發展項目需要較長時間方能達到興建階段，加上澳門博彩及旅遊業放緩令若干相關發展項目暫時擱置，故為建築機電業務之整體營運環境很可能於來年出現市場整合。另一方面，由於價格競爭激烈，多項新法例及政策亦進一步令成本增加，故本集團正計劃逐步縮減在中國之業務規模。

運輸業務方面，整體營商環境持續艱辛。燃料價格波動、來自鐵路之競爭加劇，加上港島新鐵路之興建工程，均為管理層須於未來數年面對之主要問題。因此，本集團將繼續透過調整路線提高巴士使用率及採取更嚴謹之成本監控，以達致更高營運效率。

本集團之百貨業務將受惠於國內之強勁及持續增長中的消費力。為進一步提高競爭力，新世界百貨將重新打造其品牌形象，以「時尚」及「生活」之全新營運概念作招徠。

新世界百貨計劃於2010年及2011年開設五間店舖，令店舖之樓面面積增加至超過120萬平方米。此等店舖包括北京時尚店、上海成山店、上海寶山店、鄭州自有店及瀋陽津橋路自有店。

僱員

於2009年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用逾5.5萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

審核委員會

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至2009年6月30日止年度之內部監控系統及財務報表。

企業管治常規守則

截至2009年6月30日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之所有適用守則條文，惟以下偏離者除外。

企業管治守則之守則條文A.5.4規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有逾5.5萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

**董事總經理
鄭家純博士**

香港，2009年10月8日

於本公佈日期，(a)本公司之執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b)本公司之非執行董事包括鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲博士（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）、何厚滸先生及李聯偉先生。