



新創建 NWS

秉持優勢
邁步向前

新創建集團有限公司

2009年年報

股份代號：659

抱負

齊心創建一個躍動及卓越的基建和服務管理集團
以熱誠的心關懷每一位顧客

使命

致力發揮各企業成員所長及協調資源，
以創建最強大的協同效益：

- 樹立誠信典範
- 贏取顧客滿意
- 促進持久學習文化，凝聚員工
- 建立卓越品牌
- 為股東爭取最高回報

核心價值

- 誠摯服務為尊
- 眾志成城以傲
- 銳變創新求進
- 關顧社會環保
- 創建價值無窮

目錄

- 2 集團介紹
- 4 里程碑
- 6 財務摘要
- 8 主席報告
- 10 董事會
- 14 企業管治報告
- 26 股東重要資訊
- 30 人力資本
- 32 社區關懷
- 34 環境保護
- 36 管理層論述及分析
- 48 報告及財務報表
- 150 五年財務摘要
- 152 項目摘要
- 164 詞彙釋義
- 166 公司資料

新創建集團簡介

新創建集團有限公司(「新創建集團」或「集團」，香港股份代號：659)是新世界發展有限公司(香港股份代號：17)旗下的基建及服務業旗艦，並在香港交易所上市。新創建集團的業務範疇多元化，遍及香港、中國內地及澳門。

基建

新創建集團乃中國內地主要的基建投資者之一，投資經營共62個道路、能源、水務與港口及物流的項目。



道路

新創建集團營運共20個道路及相關項目，分佈於香港及中國內地的策略性據點，如廣東和天津，覆蓋長達578公里。



水務

新創建集團透過聯營公司中法控股(香港)有限公司投資中國內地及澳門的龐大水務市場超過20年，共營運25個水務及廢料處理等項目，每日合共可處理662萬立方米食水及污水和540噸污泥，以及每年處理六萬噸有害化學廢料。此外，集團亦於香港持有一個面積61公頃的堆填區項目。



能源

集團於廣東、四川及澳門經營五間電廠，總裝機容量約為3,742兆瓦；並於廣東經營一間煤炭銷售公司，自營碼頭每年可處理700萬噸煤炭。



港口及物流

新創建集團的七個港口項目遍佈中國內地的主要沿海地點，如廈門和天津，每年可處理合共710萬個標準箱。透過合資公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司，集團亦於中國內地發展18個鐵路集裝箱中心站。而集團經營位於葵涌的亞洲貨櫃物流中心則為本地及海外客戶提供達國際級水平的物流服務。

新創建集團的基建業務涵蓋道路、能源、水務與港口及物流項目；服務業務則包括設施管理、建築機電及交通運輸和金融服務。集團擁有超過42,000名優秀員工，致力推動兩大核心業務的發展，以建立卓越的企業品牌。

服務

新創建集團於香港、中國內地及澳門提供全面而優質的服務，以多元化的業務專長開拓區內市場的商機。



設施管理

新創建集團的設施管理業務包括香港會議展覽中心之管理、「免稅」店及設施服務，例如物業管理、保安、清潔及洗衣。



建築機電及交通運輸

集團的建築機電團隊為香港、中國內地及澳門的主要客戶和發展商提供一站式專業的建築機電服務。而與周大福企業有限公司合作經營的交通運輸業務，則主要在區內提供巴士及渡輪服務。



金融服務

新創建集團在金融服務方面擁有豐富經驗，為企業伙伴、機構及個人投資者提供企業融資、資產管理、經紀服務、風險和保險管理顧問、企業行政及商業支援等全面的專業服務。

里程碑



八月



九月



十一月



十一月



二月

2008

七月

大福證券集團有限公司慶祝成立35周年。

八月

新世界第一巴士服務有限公司慶祝服務香港10周年。

協興建築有限公司獲香港建造商會頒發**2007年度積極推動安全獎**及**2008年度建造安全創意大獎**；協興工程有限公司(前稱鶴記營造有限公司)則獲頒**2007年度積極推動安全獎**。

九月

澳門自來水股份有限公司大水塘水廠二期正式開幕。

澳門自來水股份有限公司獲蘇伊士環境集團選為**2008年度最佳飲用水測試實驗室**。

協興建築有限公司、惠保(香港)有限公司及百勤建築有限公司於**第七屆「香港職業安全健康大獎2008」**中獲職業安全健康局頒發**安全表現大獎**。

富城物業管理有限公司獲得由香港生產力促進局頒發的**「最佳品牌企業獎2008(大中華)」**。

十月

新創建集團網站在**「無障礙優異網站獎」2008**中榮膺**「無障礙優異網站—卓越獎」**，而新世界第一巴士服務有限公司及城巴有限公司網站同獲**金獎**。富城物業管理有限公司網站則獲頒**卓越獎**；其專為客戶而設的**「富城網™」**屬下52個物業網站亦獲頒**銀獎**。

唐津高速公路(天津北段)獲天津市科學技術委員會頒發**天津市科學技術成果登記證書**。

十一月

新創建集團主題曲《創建新一天》於中國國際公共關係協會舉辦的**第八屆中國最佳公共關係案例大賽(2006-07)**「內部公關」類別榮獲**銀獎**。

新創建集團2007年年報於**第19屆國際Galaxy Awards**中榮膺**「年報—企業」**類別**銀獎**；新創建慈善基金與綠色力量合辦的**「港人·港樹·港情」**樹木保育計劃一系列兩輯電視廣告則獲得**「電視廣告—計劃」**類別**銅獎**。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司在**第六屆中國貨運業大獎活動**中獲中國貨運業大獎組委會頒發**最佳集裝箱碼頭公司—作業效率「十佳企業」**稱號。



二月



三月



四月

十二月

中山坦洲自來水有限公司榮獲廣東電網中山供電局頒發**2008年度中山市十佳用電客戶**之一。

廣州市北環高速公路獲廣東省安全生產監督管理局選為**2008年廣東省安全文化示範企業**。

2009

一月

富城物業管理有限公司獲香港零售管理協會頒發「**2008香港工商業獎：顧客服務優異證書**」。

二月

新創建集團獲香港社會服務聯會頒發「**全面關懷大獎**」及**五年Plus「商界展關懷」標誌**；集團旗下八間成員公司獲頒**五年Plus「商界展關懷」標誌**、五間獲**連續五年「商界展關懷」標誌**及八間獲「**商界展關懷**」標誌。

於**第22屆國際Mercury Awards**中，新創建集團的2008年年報在「年報—整體表現：綜合企業」組別中獲得**銅獎**。在新創建集團贊助，漁農自然護理署、香港地貌岩石保育協會及郊野公園之友會合辦的「**新創建香港地貌行**」活動中，其象徵六角柱石的活動標誌在「商標」類別中榮獲**銅獎**。

三月

金門—協興聯營的添馬艦發展項目設計與建造工程在**建造業安全獎勵計劃2008/2009**中榮膺樓宇建造地盤（公營合約）組別**金獎**及安全隊伍組別**銀獎**。

中法控股（香港）有限公司獲中國水網評選為「**2008年度水業十大影響力企業**」之一。

中法水務投資有限公司收購美國地球工程公司於天津市的供水項目，並與天津自來水集團成立天津中法芥園水務有限公司，項目總收購金額約1.17億元人民幣。

四月

在**第19屆國際Astrid Awards**中，新創建集團的電視廣告在「電視廣告：企業」組別中獲得**銅獎**。

香港會議展覽中心擴建工程竣工，擴建後的可租用總面積達91,500平方米，而展覽廳總面積則增至66,000平方米。

五月

新創建集團義工隊「**新創建愛心聯盟**」於2008年度服務社會超過10,000小時，連續第八年獲社會福利署頒發「**義務工作嘉許金狀**」。

財務摘要

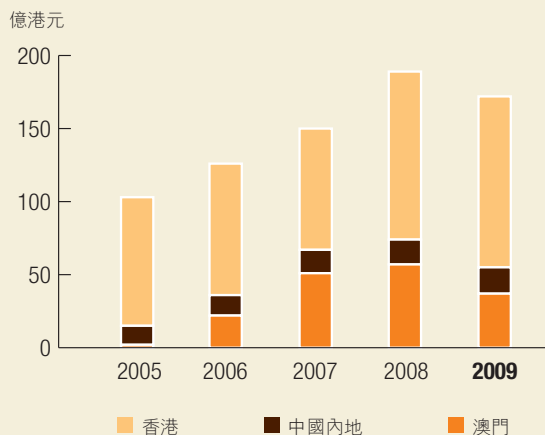
	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
收入	17,250.9	18,889.5
本公司股東應佔溢利	2,528.8	3,836.9
債務淨額	3,600.9	4,666.7
債務淨額(扣除首次公開招股的貸款)	1,955.9	4,666.7
總資產	44,278.6	42,593.9
淨資產	24,259.4	22,513.1
股東權益	23,175.2	21,246.7

	2009 港元	2008 港元 (經重列)
每股盈利 — 基本	1.23	1.90
每股淨資產	11.71	10.94

	2009	2008
槓桿比率	15%	21%
槓桿比率(扣除首次公開招股的貸款)	8%	21%
淨資產回報率	11%	18%
已動用資本回報率	9%	14%
派息率	51%	51%

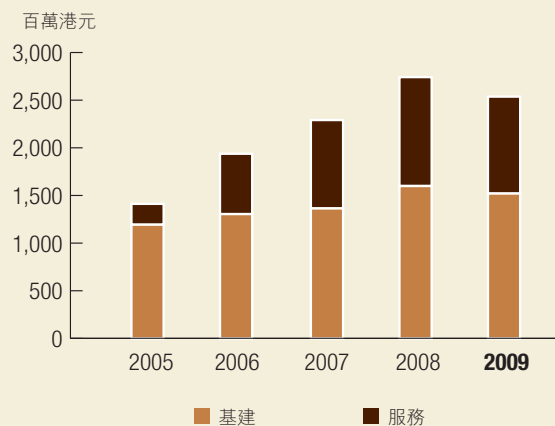
按業務地區劃分的收入

截至6月30日止年度



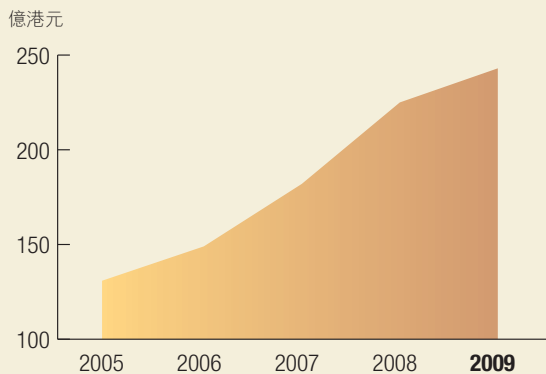
按業務分部劃分的應佔經營溢利

截至6月30日止年度



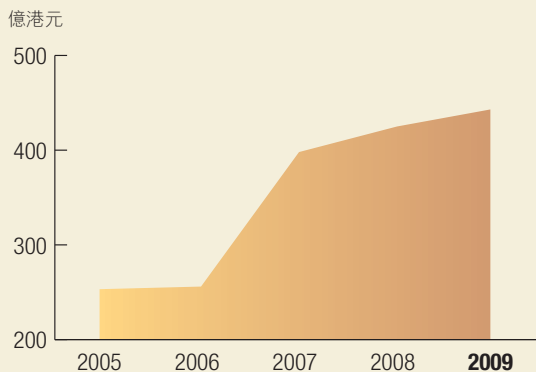
總權益

於6月30日



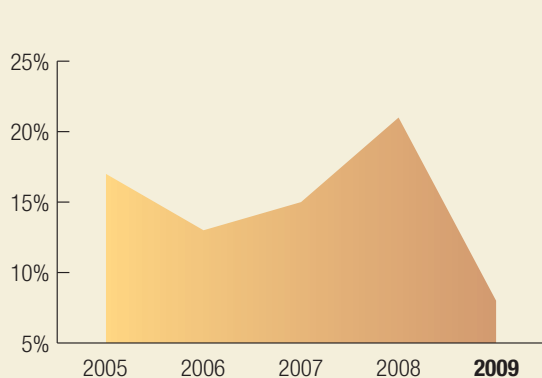
總資產

於6月30日



槓桿比率*

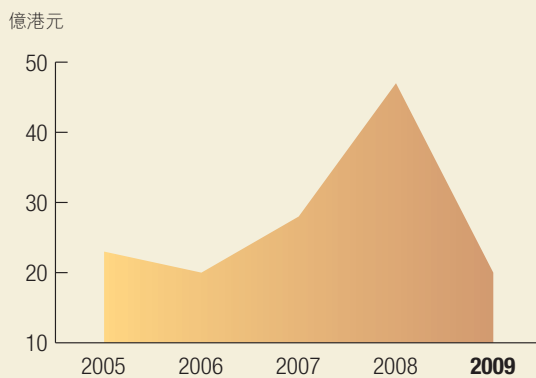
於6月30日



* 扣除首次公開招股之貸款

債務淨額*

於6月30日



* 扣除首次公開招股之貸款

成於安而穩。
不怕艱難、堅持到底，集團
成功以審慎的管理方式，
抵禦及渡過了全球金融危機。

各位股東：

本人謹代表董事會欣然宣佈，縱使全球市場於2008年受金融海嘯衝擊，集團憑藉過去一年的強勁表現，仍錄得堅實的業績。全球經濟似重拾正軌，收回失地，集團的主要業務，包括道路、水務及設施管理，在持續改善的增長前景下，獲利好支持。我們的能源及交通運輸業務，亦受惠於油價及煤價的大幅回落，而處於較佳位置抵禦經濟衰退帶來的負面影響。同樣鼓舞的是，銷售海濱南岸單位帶來3.38億港元的特殊收入。為了與股東分享較預期理想的業績，集團派發末期股息港幣0.42元，派息比率為50.7%。

重點發展 期待增長

市場整體信心因應中國內地的經濟復甦進一步加強，這實有賴國家有效的財政刺激政策，以及因此造成的強大本土購買力，包括消費及投資；預期香港亦因人民幣國際化及內地持續的資本流入而受惠。有鑑於投資基建發展及服務業務的空間龐大，集團相信這兩個範疇的業務增長前景尤為樂觀，因本地及海外市場均顯示有進一步改善的跡象。

充分利用內地市場的上漲潛力，集團計劃於18個沿海及內陸城市興建的鐵路集裝箱中心站網絡，現正順利進行，當中七個中心站正在建設。此外，道路業務及水務業務亦是集團有可觀回報的策略性目標項目，唐津高速公路(天津北段)的路費收入錄得超過25%的顯著增長；至於水務業務於年內亦在重慶、天津及蘇州工業園取得三個新項目。



業務多元 優化平衡

為突出集團以基建主導的策略方向，我們的業務在基建和服務兩大核心分部下經已重組，以讓投資者對集團架構有更清晰的瞭解。

憑藉集團全面的業務組合，其多元化經營帶來一貫強勁的現金流。即使金融服務業務於年內因股票市場的交投量萎縮而無可避免地受挫，設施管理業務仍錄得顯著增長，全賴香港會議展覽中心的中庭擴建工程於2009年4月竣工後，令可租用總面積增至91,500平方米。

由於市場氣氛逐漸改善，預期於2010財政年度銷售海濱南岸的剩餘單位可為集團帶來額外收入。展望未來，隨著建築機電業務持續保持良好表現，集團可於爭取香港的大型項目時擁有優勢。

持盈保泰 策劃路向

縱然我們成功於多元化而平衡的業務上，維持強大的資本結構及健康的資產負債表，但鑑於現時市場波動，著實沒有自滿的空間。為達致增強股東價值的承諾，集團將繼續採取謹慎的風險管理，這方式已助集團渡過近來的全球信貸危機。展望全球市場在可見的將來有望復甦，集團會繼續密切監察其風險概況，並履行積極及適時的措施以充分發揮其市場潛能。

在這情況下，集團將藉著日常業務帶來的穩健現金流，以及其資源和管理人才，專注發掘優質資產及識別具增長潛力的範疇。我們不單會繼續盡力維持企業的財政健康，亦會堅守確立多年的派息政策，以維護投資者的利益。

珍視員工 發揮潛能

在我們擁有的各項資產中，人力資源是我們最重視的一環，且企業增長與員工發展並行。為培育我們出色的人才，集團為員工的培訓與發展、以至於知識傳遞建立了一個基礎廣闊的平台；秉持終身學習的理念，集團除了定時為員工提供各種培訓課程加強磨練工作技巧外，亦著重人際關係及溝通等方面培訓，以促進員工的個人及專業發展。

與此同時，集團鼓勵員工積極參與為他們而設的各種員工康體及消閒活動。一支成功的團隊亦是快樂的團隊，集團推行五天工作週及實施三天侍產假，更進一步展現我們不遺餘力地向員工推廣工作及生活平衡。

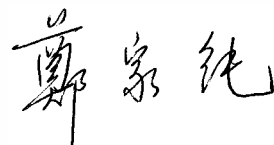
惠澤社群 廣受認同

作為有公民意識的企業公民，我們把重視人力資本的價值觀推展至社會層面。最令我感到欣慰的，是集團於「商界展關懷」嘉許典禮2008/09上，榮獲香港社會服務聯會頒發「全面關懷大獎」，企業義工付出的努力及集團於不同業務對企業社會責任的承擔得到廣泛認同。

新創建慈善基金於年內全力支持的「新創建香港地貌行」，續提升公眾關注保育地貌的重要；我們的輕裝服飾政策除了讓員工於炎夏日可輕裝上班外，亦是我們其中一項環保倡議。另外，我很高興集團推出「新創建愛心聯盟獎勵計劃」，以我們獨有的方式嘉許全程投入義務工作的員工。

由衷感激

在這個變幻莫測的市場環境下回顧集團業績，著實要感謝齊心協力共渡時艱的員工、管理層以及董事會成員，沒有他們的貢獻及努力付出，集團不可能從容迎接挑戰及充分利用市場重現的機會。在今後的歲月裡，讓我們繼續信賴他們堅定不移的支持。



主席

鄭家純博士

香港，2009年10月7日

董事會



鄭家純博士

杜惠愷先生

曾蔭培先生

黃國堅先生

鄭家純博士 金紫荊星章

主席

鄭博士(62歲)於2000年3月獲委任為執行董事，並於2001年3月出任主席一職，彼亦為本公司執行委員會成員。鄭博士現為本公司的主要股東新世界發展有限公司的董事總經理、新世界中國地產有限公司的主席兼董事總經理，並為新世界百貨中國有限公司、大福證券集團有限公司及國際娛樂有限公司的主席以及香港興業國際集團有限公司的獨立非執行董事及利福國際集團有限公司的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼於過去三年間曾任新世界移動控股有限公司(香港上市公眾公司)主席。此外，鄭博士為新世界酒店(集團)有限公司的董事總經理及本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited、周大福企業有限公司及Mombasa Limited的董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十一屆全國政協常務委員。彼於2001年榮獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭志明先生的父親、杜惠愷先生的妻舅及杜家駒先生的舅父。

杜惠愷先生 太平紳士

副主席

杜先生(65歲)於2000年3月獲委任為執行董事，並於2003年1月出任副主席一職。彼自2009年10月8日起調任為非執行董事。杜先生所擔任的其他公司職位包括：新世界中國地產有限公司及大福證券集團有限公司的副主席，利福國際集團有限公司的執行董事，以及於2008年1月10日獲委任為東亞銀行有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。此外，彼於過去三年間曾擔任新世界移動控股有限公司(香港上市公眾公司)的副主席。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司的董事。杜先生現為中華人民共和國中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員，以及港澳委員召集人。彼自1995年起，獲邀出任駐港加拿大商會總監的成員。於2005年6月，杜先生獲摩洛哥國王國委任為駐香港特別行政區名譽領事。彼於2008年1月榮獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹夫及鄭志明先生的姑丈。

曾蔭培先生 金紫荊星章、英帝國官佐勳章、女皇警察獎章、殖民地警察勞績獎章

執行董事

曾先生(63歲)於2004年6月獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會成員及企業社會責任委員會主席。彼於2009年10月15日獲委任為本公司薪酬委員會主席。曾先生現為新世界第一巴士服務有限公司、新世界第一巴士服務(中國)有限公司、城巴有限公司、新世界第一渡輪服務有限公司及新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司的副主席；彼亦為中國國內的中鐵聯合國際集裝箱有限公司的副董事長及新加坡豐樹產業私人有限公司的董事。曾先生亦出任為香港大學審核委員會和香港養和醫院臨床管治委員會的委員。加入本公司前，曾先生於香港警務處任職達38年，並於2003年12月出任警務處處長時退休。彼於機構管理及公共行政方面具豐富經驗。曾先生曾獲頒授金紫荊星章、英帝國官佐勳章、女皇警察獎章、殖民地警察勞績獎章、警務處處長嘉獎及香港特別行政區政府警察長期服務獎章。

黃國堅先生

執行董事

黃先生(63歲)於2003年1月獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會成員。黃先生現為天傳有限公司及多間新世界集團附屬及聯屬公司的執行董事，負責的業務範圍包括免稅煙酒特許經營、通訊服務、專業清潔及洗衣服務，以及中港兩地的物業管理。黃先生亦為新世界第一控股有限公司、城巴有限公司及新世界電話控股有限公司的董事。此外，彼亦為大福證券集團有限公司(香港上市公眾公司)的非執行董事。於1995至1997年間，黃先生曾任新世界酒店(國際)有限公司及在紐約聯合交易所上市的Renaissance Hotel Group N.V.的執行董事。黃先生在酒店業及服務業方面擁有逾30年管理經驗，並且在財務監督、人力資源及機構發展等各方面均有豐富經驗。



林煒瀚先生



張展翔先生



杜家駒先生



鄭志明先生

林煒瀚先生

執行董事

林先生(47歲)於2003年1月獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會、薪酬委員會及企業社會責任委員會成員。林先生亦為大福證券集團有限公司及惠記集團有限公司的非執行董事，兩家公司均為香港上市公眾公司，以及本公司的主要股東新世界發展有限公司的助理總經理。彼主要負責本集團的服務業務及本公司財務及人力資源方面的管理；彼亦在新世界集團內負責包括物業投資及發展業務，並服務性業務。林先生亦為中國上市公司廣東寶麗華新能源股份有限公司的董事。此外，彼於過去三年間曾擔任利基控股有限公司(香港上市公眾公司)的非執行董事。林先生為香港會計師公會和英格蘭與威爾斯特許會計師公會的資深會員，亦為加拿大艾大略省特許會計師公會的會員。

張展翔先生

執行董事

張先生(53歲)於2003年10月獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會成員。彼曾於1998年5月至2003年1月期間，出任本公司執行董事一職。張先生亦為新創建基建管理有限公司、中法控股(香港)有限公司、遠東環保垃圾堆填有限公司及中國國內多間公司的董事。彼為澳門電力股份有限公司的副董事長及澳門自來水股份有限公司的董事總經理。彼主要負責本集團的基建業務。張先生曾任香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會委員及中國貿易諮詢委員會委員。彼於中國基建業務的拓展、投資及管理擁有逾18年經驗。張先生現為中華人民共和國中國人民政治協商會議河北省第十屆委員。

杜家駒先生

執行董事

杜先生(35歲)於2005年12月獲委任為董事，亦為本公司執行委員會及企業社會責任委員會成員。杜先生取得香港特別行政區律師資格，現為英格蘭及威爾斯的非執業律師。於加盟本公司前，彼在其中一間全球最大的律師事務所工作，擁有財務及公司交易法律實務經驗。自2003年3月加盟本公司後，杜先生一直擔任本集團多個管理委員會的成員。彼主要負責管理港口業務投資及營運，並監察交通、物流及水務業務。彼現為中華人民共和國中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員。杜先生為杜惠愷先生的兒子、鄭家純博士的外甥及鄭志明先生的表兄。

鄭志明先生

執行董事

鄭先生(26歲)於2009年7月1日獲委任為執行董事，亦為本公司執行委員會成員。彼於2008年1月起加盟本公司，主要負責監督本集團的基建業務及合併和收購事務。鄭先生現為大福證券集團有限公司的執行董事，一家香港上市公眾公司。彼並為中法控股(香港)有限公司、中法能源投資有限公司、澳門自來水股份有限公司和中國國內多間公司的董事。加入本公司前，鄭先生曾於里昂證券有限公司的基建及財團部任職研究分析師。鄭先生持有美國馬薩諸塞州巴布森學院理學學士學位。鄭先生為鄭家純博士的兒子、杜惠愷先生的內侄及杜家駒先生的表弟。



維爾·卡馮伯格先生



杜顯俊先生



黎慶超先生



楊昆華先生

維爾·卡馮伯格先生

非執行董事

卡馮伯格先生(65歲)於2003年1月獲委任為非執行董事。彼現為獨立財務顧問。彼於2008年6月完成了其於1997年創立，資產總值達16.7億美元的直接股權投資組合 AIG Asian Infrastructure Fund II 的行政總監職務。於成立該基金前，彼於世界銀行的聯屬公司International Finance Corporation 擔任營運部副總裁一職達25年之久。卡馮伯格先生自2009年8月起出任美國休斯頓AEI的董事，該公司於拉丁美洲、中歐、東歐及亞洲經營能源基建業務。卡馮伯格先生並於2009年9月起出任BAA Airports Limited的董事，該公司於英國擁有及營運機場。此外，彼曾於過去三年間擔任韓國上市公司Hanaro Telecom的董事。

杜顯俊先生

非執行董事

杜先生(60歲)於1998年5月獲委任為獨立非執行董事，並於2002年8月改為出任非執行董事。杜先生自1975年起一直為香港的執業律師，並獲得英國執業律師資格及新加坡出庭代訟人及執業律師資格。目前，彼為唐天樂律師行的高級合夥人。杜先生亦為蒙古能源有限公司及大福證券集團有限公司的非執行董事，兩家公司的股份均於香港聯合交易所有限公司主板上市。杜先生亦為國際娛樂有限公司的執行董事，該公司的股份在香港聯合交易所有限公司創業板上市。此外，彼曾於過去三年間擔任新世界移動控股有限公司(香港上市公眾公司)的董事。

黎慶超先生

非執行董事

黎先生(62歲)於2002年8月獲委任為獨立非執行董事，並於2004年9月改為出任非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及企業社會責任委員會成員。黎先生為香港執業律師，亦在英格蘭及威爾斯、新加坡共和國、澳洲新南威爾斯及維多利亞省獲取執業資格。黎先生現為香港姚黎李律師行的高級合夥人，並已執業逾35年。彼亦為勤達集團國際有限公司、東方報業集團有限公司及榮豐國際有限公司的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。

楊昆華先生

維爾·卡馮伯格先生的替任董事

楊先生(59歲)於2003年1月獲委任為維爾·卡馮伯格先生的替任董事。楊先生現為AIG Investment Group (「AIGI」)的全資附屬公司AIG Capital Partners Inc. 的主席兼行政總裁，彼亦同時兼任AIGI新興市場基建集團的董事總經理及主管。彼於AIG管理的新興市場基建基金投資委員會，擔任AIG的代表，該基金所管理的資產值達47億美元。彼亦出任AIG參與的地區性直接投資基金的多個投資委員會的委員，並為AIG投資組合內多間公司的董事會成員。楊先生為美國執業會計師及加拿大特許會計師。



鄭志強先生



鄭維志先生



石禮謙先生

鄭志強先生

獨立非執行董事

鄭先生(60歲)於2002年10月獲委任為獨立非執行董事，現為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦為多家香港上市公眾公司的獨立非執行董事，包括雅居樂地產控股有限公司、北京首都國際機場股份有限公司、中信1616集團有限公司、中信國際控股有限公司、中國誠通發展集團有限公司、中海油田服務股份有限公司、中國電力國際發展有限公司、星獅地產(中國)有限公司、環球數碼創意控股有限公司、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業地產有限公司、東英金融投資有限公司、華富國際控股有限公司及天津發展控股有限公司。此外，彼曾於過去三年間擔任新世界移動控股有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均為香港上市公眾公司。鄭先生於1972年畢業於香港大學，於1977年獲取英國特許會計師資格，並於1984至1998年間為羅兵咸會計師事務所的合夥人。彼於1993至1995年間曾擔任港府中央政策小組顧問，亦於1992至1997年間出任香港聯合交易所有限公司的獨立理事，期間，曾擔任上市委員會及監察委員會召集人。

鄭維志先生 金紫荊星章、英帝國官佐勳章、太平紳士

獨立非執行董事

鄭先生(61歲)於2003年1月獲委任為獨立非執行董事，現為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。鄭先生為富聯國際集團有限公司及南聯地產控股有限公司主席，新世界中國地產有限公司、中國人民財產保險股份有限公司及建滔化工集團有限公司獨立非執行董事，該等公司為香港上市公眾公司，並為星加坡上市公眾公司DBS Group Holdings Limited獨立董事。鄭先生同時為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)非執行董事。鄭先生積極參與公職事務。彼現為香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席、外匯基金諮詢委員會委員、證券及期貨事務監察委員會獨立非執行董事及香港賽馬會董事。鄭先生亦為香港科技大學榮譽顧問、香港大學校務委員會委員、哥倫比亞商學院監督委員會委員、Temasek Foundation CLG Limited 董事會成員及耶魯大學國際事務首腦委員會創會委員。鄭先生曾擔任香港總商會的主席及香港貿易發展局委員。鄭先生持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位。

石禮謙先生 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

石先生(64歲)於2004年9月獲委任為獨立非執行董事，現為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。石先生畢業於雪梨大學，持有文學士學位，彼自2000年起為香港特別行政區立法會代表地產及建築功能界別的議員。石先生現為香港科技大學校董會成員及香港大學校董會成員。石先生為香港按揭證券有限公司董事，並為香港鐵路有限公司、勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、莊士中國投資有限公司、德祥企業集團有限公司、泰山石化集團有限公司、碧桂園控股有限公司、新昌營造集團有限公司、合興集團控股有限公司及澳門博彩控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於香港聯合交易所有限公司上市；彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託的管理人)的獨立非執行董事，該等信託均於香港聯合交易所有限公司上市。此外，彼曾於過去三年間擔任漢傳媒集團有限公司(香港上市公眾公司)的董事。石先生於2007年榮獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

高級行政人員

鄧德榮先生

集團財務總監及公司秘書

鄧先生(42歲)於2002年加入本公司，並於2004年10月獲委任為本公司的公司秘書，彼亦為本公司的集團財務總監。鄧先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會的會員，以及英國特許公認會計師公會的資深會員。彼於會計及財務和公司管治方面擁有逾20年經驗；加入本集團前，彼曾於一家國際會計師事務所任職經理及於數家香港上市公司出任高級行政人員之職。

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)致力於維持本集團高水平的企業管治常規。過去一年，本集團通過採納最佳常規，確保全面遵守已制定的規則及規例，向成員公司提供有關企業管治最新發展的資料，進一步向建立良好的企業管治文化方向邁進。

本集團已訂定若干指引及手冊，包括《企業管治手冊》(「企管手冊」)及《內部監控制度指引》(「內部監控指引」)，以確保遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14載列的企業管治常規守則(「企業管治守則」)的規定，以及提升本集團的整體企業管治常規。本集團於年內已詳細審閱該等指引及手冊，並作出修訂，納入最新的監管規定、市場常規及集團累積的經驗。

於2007年成立的企業管治督導委員會(「企業管治委員會」)乃本公司為進一步提升本集團企業管治常規的效能而採取的積極措施。在企業管治委員會的督導下，自2007年起已出版三期《企業管治通訊》(「企業管治通訊」)。每期企業管治通訊均有特定主題，以真實案例傳達企業管治委員會的信息，並載有最新的監管規定及市場常規。於2009財政年度，本集團以「董事及高級職員的職責」及「商業欺詐」為題刊發兩期企業管治通訊，集中提出2008年下半年及2009年年初爆發的世界金融危機所引起的顧慮，並以實例闡明涉及的事宜。該等企業管治通訊亦包羅上市規則及有關法律條文的最新修訂，使管理層及時掌握最新情況。企業管治通訊獲得員工十分正面的回應。

符合企業管治守則

截至2009年6月30日止年度，本公司已全面遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

再者，本公司亦致力符合載於企業管治守則內的建議最佳常規。下表載列了本公司在集團內實施若干建議最佳常規時所推行的工作概要，惟並未能列出本公司為符合建議最佳常規而採取的全部行動：

建議最佳常規	已採取行動
A.1.9	本公司已為本集團董事安排適當的責任保險，就企業活動導致彼等須負擔的責任給予彌償，保障範圍會每年作出審議。
A.1.10	各董事委員會均有其成文權責範圍，並已採納類似守則條文第A.1.1至A.1.8條所列的原則、程序及安排。
A.2.4 to A.2.9	董事會主席在推動董事會有效運作方面扮演積極角色。每次董事會會議前，主席均會審閱會議議程的草稿。主席在每次董事會會議上均會邀請全部董事就本集團的業務營運及企業管治常規發表彼等的意見，彼等能藉此向董事會貢獻其專業知識，為管理層提供建設性建議。此外，主席亦會與非執行董事舉行每年最少一次沒有執行董事出席的會議。
A.3.3	本公司的網站已上載最新的本公司董事會成員名單，該名單清楚列示彼等於董事會的角色及於各董事委員會的成員資格。除此之外，本公司的網站亦上載了有關本集團的動向及出版的資訊，以提供本公司股東及公眾有關本集團的全面資訊。

建議最佳常規	已採取行動
A.4.3	本公司已在其企管手冊內就獨立非執行董事的重選任期作出規定，任何擬繼續委任該等已服務九年以上的獨立非執行董事均應以獨立決議案形式由本公司股東批准。
A.5.5	本公司不時舉辦培訓課程及研討會予本公司董事及高級行政人員以提供持續專業發展。本公司的培訓及發展部提供廣泛的訓練課程，其中特別關於企業管治的課程包括商業法、合約法及風險管理等。於2009財政年度，本公司為其董事及高級行政人員舉辦了企業管治研討會。
A.5.7	非執行董事在參與董事委員會扮演積極角色。除執行委員會外，全部董事委員會最少包括一名非執行董事成員，彼等已向該等委員會貢獻其技能及專業知識。
D.1.4	本公司為各董事提供正式委任書，訂明有關彼等獲委任的主要條款及條件。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納條款不寬於標準守則規定的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司信納彼等已於本年度內遵守上述守則的規定。本公司各董事於本公司及其相聯法團所持有的證券權益於本年報第49至67頁的董事會報告中披露。

此外，所有有關僱員在本公司作出特定查詢後確認，彼等於截至2009年6月30日止年度，已遵從《有關僱員進行證券交易的守則》的標準。

董事會

董事會的主要角色乃保障和提升股東的長期價值。董事會為本集團制定整體策略和監督行政管理。於執行職責期間，董事會秉承誠實、勤勉及謹慎的態度，並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。

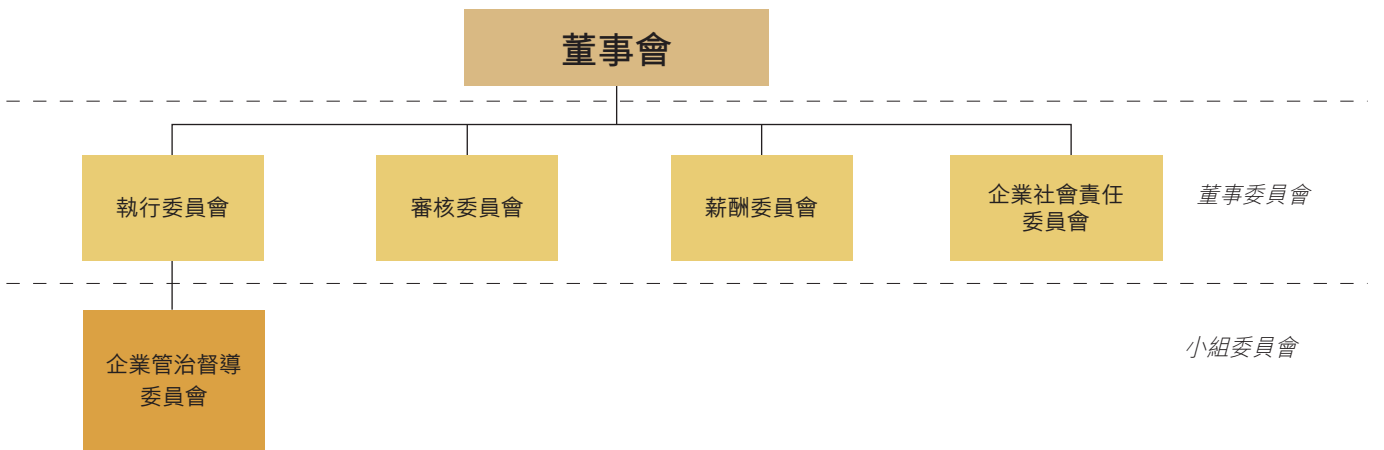
董事會現由14名成員組成，有關董事的詳細資料載於本年報第10至13頁。董事會定期舉行季度會議，每年最少四次，並在董事會認為合適時召開額外會議。

年內共舉行四次董事會會議。本公司在舉行常規董事會會議前，向各董事發出不少於14日的通知，董事亦有機會就常規董事會會議議程提出商討事項。

本公司向董事提供關於其歷史、使命及業務的廣泛資料。董事亦應邀參觀本集團營運設施並與管理層會面，讓彼等更瞭解本集團的業務運作。此外，董事會可於任何時候個別和獨立接觸高級行政人員及公司秘書。董事會可透過向公司秘書提出要求，於其認為適當的任何時候獲取獨立專業意見。

董事委員會

為確保運作效率及特定事宜可由有關專業人士處理，董事會不時授予委員會職責及權力。已成立四個董事委員會及一個小組委員會，彼等均擁有自身職權範圍所載的指定職責及權力。上述委員會的組織架構、成員及職責載列如下：



執行委員會	
成員	鄭家純博士(主席)、曾蔭培先生、黃國堅先生、林煒瀚先生、張展翔先生、杜家駒先生及鄭志明先生
職責	<ul style="list-style-type: none"> 發展本集團的整體策略及就此向董事會提出建議 審議和批准投資以及撤回投資的決定 根據董事會的政策及指令審議本集團的表現和管理其資產及負債

審核委員會

成員	<p>鄭志強先生(主席)、黎慶超先生、鄭維志先生及石禮謙先生</p>
職責	<ul style="list-style-type: none"> • 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的酬金及聘用條款 • 按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效 • 監察本公司的財務報表及其年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見 • 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度 • 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，包括資源充足性、本公司擔任會計及申報職能的員工資歷及經驗，及彼等的培訓課程及預算 • 確保內部及外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部審計功能在公司內有足夠資源運作，並且有適當的地位，以及檢討及監察內部審計功能是否有效 • 檢討本集團的財務及會計政策及實務 • 就企業管治常規守則第C.3.3條的守則條文列明的事項向董事會報告
年內開展的工作	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱本公司截至2008年6月30日止年度的經審核財務報表 • 審閱本公司截至2009年6月30日止年度的中期業績 • 批准截至2009年6月30日止年度的內部審核計劃 • 審閱由集團審核及管理服務部編製的內部審核報告 • 檢討本公司的內部監控系統 • 檢討外聘核數師的審核計劃 • 檢討外聘核數師的酬金 • 於本公司管理層不在場情況下，會晤外聘核數師

薪酬委員會

成員	曾蔭培先生(主席)、林煒瀚先生、鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生
職責	<ul style="list-style-type: none"> 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議 為全體執行董事及高級管理人員釐定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議 透過參照董事會不時通過的公司目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付因喪失或終止職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定，賠償亦須公平合理，不會對本公司造成過重負擔 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定，而有關賠償亦須合理適當
年內開展的工作	<ul style="list-style-type: none"> 檢討董事及高級管理人員的薪酬政策、架構及待遇 就截至2009年6月30日止年度的董事袍金及其他津貼向董事會提出建議 就執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議 審閱按表現釐定的薪酬

企業社會責任委員會

成員	曾蔭培先生(主席)、林煒瀚先生、杜家駒先生、黎慶超先生、關則輝先生及林月雲女士
職責	<ul style="list-style-type: none"> 制定本集團的社會責任策略及政策 監督本集團社會責任策略、政策及實務的發展及實施，以及本集團的企業義工隊「新創建愛心聯盟」及其他慈善活動

企業管治督導委員會

成員	曾蔭培先生(主席)、張展翔先生、鄭志強先生，以及財務部、公司秘書部、集團審核及管理服務部和風險管理部各部門的主管
職責	<ul style="list-style-type: none"> 鑒別本公司適用的企業管治標準及常規 審閱本集團現有的企業管治常規 研究如何推動及加強本集團的企業管治

每位董事於截至2009年6月30日止年度舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄如下：

出席／舉行會議次數

董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	企業社會責任 委員會會議	股東大會
執行董事：					
鄭家純博士	4/4	—	—	—	1/1
杜惠愷先生*	4/4	—	—	—	1/1
陳錦靈先生	1/4	—	0/2	—	0/1
曾蔭培先生	4/4	—	—	2/2	1/1
黃國堅先生	4/4	—	—	—	1/1
林煒瀚先生	4/4	—	2/2	2/2	1/1
張展翔先生	4/4	—	—	—	1/1
杜家駒先生	4/4	—	—	2/2	1/1
非執行董事：					
維爾·卡馮伯格先生	4/4	—	—	—	0/1
杜顯俊先生	4/4	—	—	—	0/1
黎慶超先生	4/4	3/3	—	2/2	0/1
獨立非執行董事：					
鄭志強先生	4/4	3/3	2/2	—	1/1
鄭維志先生	4/4	3/3	2/2	—	0/1
石禮謙先生	4/4	3/3	2/2	—	0/1

* 自2009年10月8日起，調任為非執行董事。

非執行董事

本公司的非執行董事已為董事會貢獻廣泛業務及財務經驗。彼等的任期固定為三年，並須依照本公司的章程細則輪值告退。

按照上市規則的規定，本公司已收到所有獨立非執行董事就表明其於本公司的獨立性而呈交的確證函件。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的薪酬

各董事均有權收取由股東於本公司股東週年大會上批准董事會釐定的袍金。為鼓勵及挽留有價值的僱員，各董事的薪酬待遇乃按彼等於本公司的職務及責任、彼等的表現是否符合公司的目的及目標，並參照市場上可供比較的薪酬標準而釐定。

於2009財政年度支付予各董事的薪酬金額載於財務報表附註15。

提名、委任及重選董事

本公司並無成立提名委員會，該委員會的角色及職能由董事會兼任。董事會各成員均可提名合適人選出任本公司董事，該等提名將由董事會根據獲提名人士的資歷、經驗及背景進行商討並作出決定。

根據本公司的章程細則，所有為填補臨時空缺而獲委任的董事或出任現有董事會任何新增成員的董事任期僅至本公司下次股東大會為止，並將於該大會上合資格膺選連任。此外，於董事會服務年期最長的三分之一董事須於每屆股東周年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。每名董事應至少每三年輪席告退一次。為加強彼等的問責性，任何已服務董事會超過九年的獨立非執行董事如欲繼續連任，必須由股東以獨立決議案形式批准。

董事編製賬目的責任

本公司的董事認同彼等有責任編製每半年及全年的財政年度賬目，以真實及公平地反映本集團的財政情況。

主席及行政總裁

為確保本公司主席及行政總裁的獨立性、問責性及職責範圍能清楚區分，年內，兩個職位由不同人士擔任，而彼等各自的職責範圍載列於本公司的企管手冊內。

主席為董事會的領導者，其職責一般包括：

- (a) 確保所有董事清晰地認知董事會會議上提出的事項；
- (b) 確保所有董事能適時取得充足、全面及可靠的資料；
- (c) 確保董事會有效地運作、履行其應有職責，並適時討論所有重要事項；
- (d) 批准董事會會議議程，並考慮將其他董事所提呈的任何事宜納入議程；
- (e) 給予各董事於董事會會議上發表意見的機會，鼓勵全體董事竭盡所能為董事會事務作出貢獻；及
- (f) 確保董事會以本公司最佳利益行事。

年內，主席已與非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議，以商討本集團的業務營運及前景。

行政總裁的主要職責包括：

- (a) 領導管理層管理本公司；
- (b) 推行本公司策略及向董事會匯報；
- (c) 監督本公司實踐董事會制定的目標；及
- (d) 為董事會提供一切所需資料，讓董事會能夠監察管理層的表現。

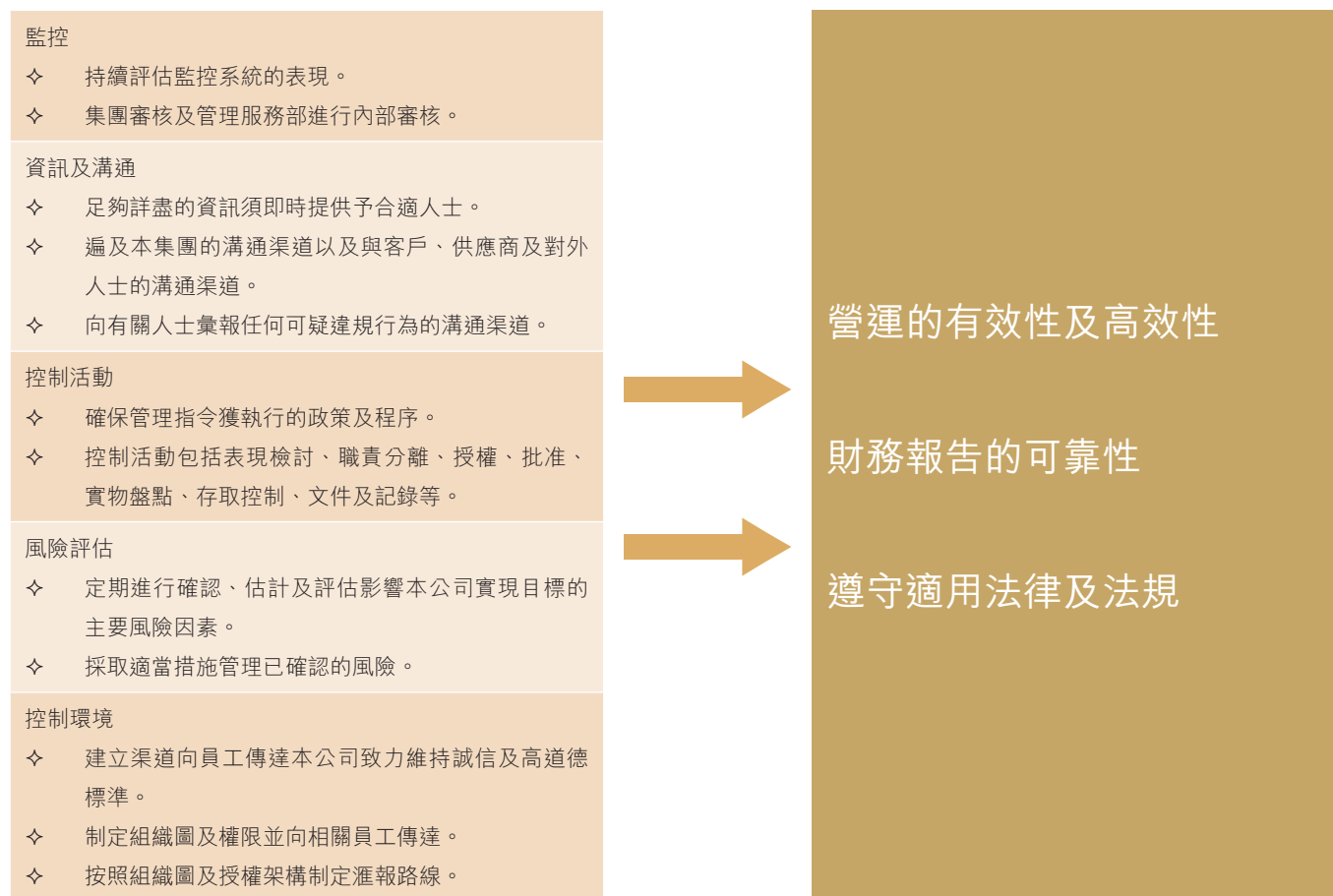
自本公司的前行政總裁陳錦靈先生因健康理由未能履行其職務，行政總裁的日常管理職責已交由董事會轄下的執行委員會處理，其成員包括本公司的全體執行董事。陳先生不幸於2009年8月15日病逝，本公司深表哀悼。

內部監控及風險管理

董事會負責確保維持穩健有效的內部監控，而管理層則確保對主要業務程序妥善實施充裕有效的營運控制，並定期檢討及更新。

董事會認為，通過有效且具效率的內部監控系統可令本公司對重大業務、營運、財務、合規及其他風險作出適當反應，有助於達致本公司的目標。此系統保障資產免遭不當使用或免受損失及詐騙，並且保證責任得以確定及處理；此外，該系統亦有助於確保本集團內的內部監控及外部報告的質量及本集團於進行業務方面遵守適用法律及規例以及本集團的內部政策。

本公司已制定一套綜合內部監控架構，其原則與香港會計師公會頒佈的《內部監控及風險管理的基本架構》一致，並概述如下：



本公司已制定內部監控指引，以加強本集團的內部監控及風險管理。內部監控指引用以識別內部監控的主要範疇，亦載有協助附屬公司推行監控工作的指引及程序。

董事會已就本集團截至2009年6月30日止年度的內部監控制度的效益進行檢討。此項檢討的範圍包括本集團內的控制環境、風險評估、控制活動、資訊及溝通及監控。所有附屬公司的管理層須向集團審核及管理服務部遞交內部監控合規證明以及內部監控評估清單，以每半年彙報營運的有效性、財務報告的可靠性以及遵守適用法律及法規。本公司執行董事須就本集團內部監控系統的有效性每半年向審核委員會提呈書面報告以供審閱。

除上文所述外，董事會亦透過集團審核及管理服務部監控本集團內部控制。集團審核及管理服務部由12名專業人士組成，負責持續審閱本集團主要營運、財務、合規及風險管理控制。集團審核及管理服務部在年度審核計劃內規劃其工作，該計劃由審核委員會每年審閱。審核計劃以風險評估為基礎，旨在於合理期間內涵蓋本集團日常管理涉及各重要單位。

定期向審核委員會遞交內部審核報告。主要審核發現須呈報執行委員會會議並緊密跟進。管理層負責確保採取適當行動在合理期間內糾正審核報告指出的任何控制缺陷。集團審核及管理服務部每半年向審核委員會報告內部審核結果的狀況。此外，集團審核及管理服務部亦須跟進本集團外聘核數師給予的內部監控推薦建議的實施進度，以確保在合理期間內妥善解決任何已發現的問題。

風險管理是企業管治的一個組成部分。有效的風險管理通過設定適當的風險承受能力、維持理想的風險水平及最重要的是主動應對風險，可促進本集團業務發展及營運。

本集團的風險管理為每位管理人員的責任，並包括於每個業務單位及員工的日常營運之中，而風險管理部則作在本集團風險管理範疇負責中央的倡導、促進及溝通工作。

本集團在集團及個別業務單位層面上識別及評估風險。於2009財政年度，風險管理部亦監督本集團於實際及潛在訴訟、承保範圍及索償、業務表現、招標、資本開支交易及投資的風險。風險管理部亦檢討各業務單位的相關資料並定期向執行委員會遞交報告，亦提供有關風險應對措施的推薦意見。

本集團亦對已識別風險，如欺詐、危機準備及若干業務單位的重組，進行風險檢討及遞交報告，並相應提供指引及協助。

風險管理部及集團審核及管理服務部監控及更新本集團的風險組合及承擔，並審閱本集團內部監控系統在降低風險方面的有效性。該兩個部門通過確保妥善執行風險評估後建立的風險管理措施，合作提高業務單位的風險抵抗能力。

此外，風險管理部提供各種風險管理工具，如業務連續性管理實施指引以及風險評估清單，作為本集團內部監控評估的補充，並可證明本集團及其業務單位遵守上市規則有關風險管理的規定。

本集團致力於通過教育及宣傳提高風險意識及業務單位的適應力。為實現此目標，於2009財政年度，為超過380名管理層員工舉行約20節風險管理相關課題的課程。此外，每季刊發風險管理內部刊物，派發予超過450名員工。在不同集團研討會及本集團員工通訊交流有關風險管理的知識。

此外，通過本集團內聯網，與員工分享市場消息、管理工具、培訓材料及就本集團風險管理而言有用的其他資訊。有關即將面臨的風險問題（如與新立法或潛在貨幣波動有關的該等風險）會從速向相關業務及人員匯報。

外聘核數師

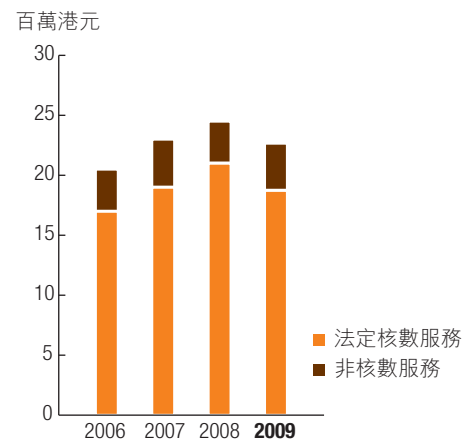
審核委員會負責審議外聘核數師的委任、重新委任和罷免，並提交董事會批准及本公司股東在股東大會上作出最終批准和授權。本公司現任核數師（亦為本集團的主要核數師）為羅兵咸永道會計師事務所，其於2000年起獲聘任。其報告責任載列於本年報第68頁的獨立核數師報告內。

有關本集團法定核數服務的核數師總酬金為1,990萬港元（2008：2,150萬港元），其中1,890萬港元乃支付予羅兵咸永道會計師事務所。就本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所及其聯屬公司提供的服務所支付的酬金細分如下：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
法定核數服務	18.9	21.1
非核數服務	3.9	3.6
	22.8	24.7

支付予外聘核數師的酬金

截至6月30日止年度



審閱經審核財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2009年6月30日止年度的經審核財務報表以及本集團採納的會計原則及實務。

股東權利

董事會認同與本公司股東進行溝通的重要性。本年報「股東重要資訊」一節載有有關本公司業績及股價表現、股權架構、股息政策及財務年誌的詳細資料。

此外，本公司的股東週年大會為董事會與本公司股東提供了一個面對面進行溝通的機會。我們歡迎股東於股東週年大會上就本集團業務相關事宜進行提問。

董事會及管理層會確保股東的權利以及所有股東均獲得公平和公正的對待。根據本公司的章程細則，任何有權出席和於本公司股東大會上投票的股東，均有權委任一名代表出席和投票。持有本公司已繳足股本不少於十分之一的股東，有權向本公司董事會或公司秘書致函，要求董事會召開股東特別大會，以處理該等要求列明的任何事項。股東於股東大會上提呈建議的程序於股東大會的相關通告中載明。股東於股東大會的任何投票須按投票表決方式進行及本公司將按上市規則規定的方式宣布投票表決的結果。

各董事委員會主席或各委員會的任何成員(如主席未能出席)必須出席本公司股東週年大會以回答股東的提問。外聘核數師亦獲邀出席本公司的股東週年大會，並就有關審核處理及其核數師報告的編製及內容，協助董事回答股東的提問。

投資者關係

為建立穩健的投資者關係和高水平的企業管治，新創建集團致力與股東及投資者保持開放和定期的溝通。

本公司的投資者關係隊伍由董事和高級管理層組成，持續與機構投資者及分析員維持對話。於2009財政年度，該隊伍與本地及海外機構投資者及分析員進行了232次會議，並於倫敦、愛丁堡、新加坡、上海和香港舉行了路演。此外，本公司亦於業績公佈記者會後舉行分析員會議。

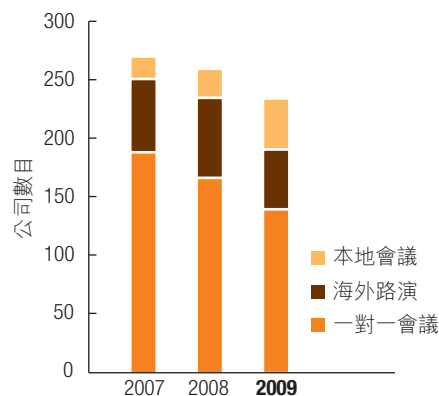
本公司積極提供具透明度的訊息披露，因而獲多間主要的證券研究機構發表研究報告，包括野村國際、瑞士信貸、里昂證券、花旗集團、法國巴黎銀行、麥格理證券以及大華繼顯。

為確保所有股東均取得同等和適時的公司資訊，本公司網頁www.nws.com.hk設立了「投資者世界」一欄，以提供適時及詳盡的公司財務和營運表現。其他溝通渠道，如中期報告及年報、通告、股東週年大會、網上資訊速遞和新聞稿等，亦讓投資者掌握本公司最新的業務發展和策略性方向。

本公司十分重視公平資料披露、企業透明度和清晰的溝通，並視之為與投資者保持良好關係中重要的一環。故此，本公司將繼續與投資者進行互動交流，讓投資者更全面地瞭解集團之企業策略和發展動向。

公司訪問

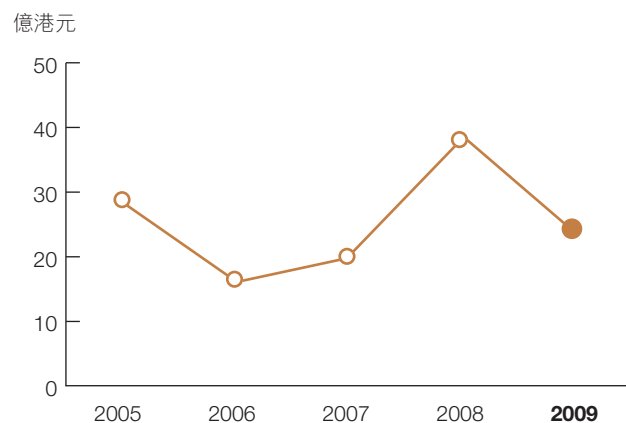
截至6月30日止年度



股東重要資訊

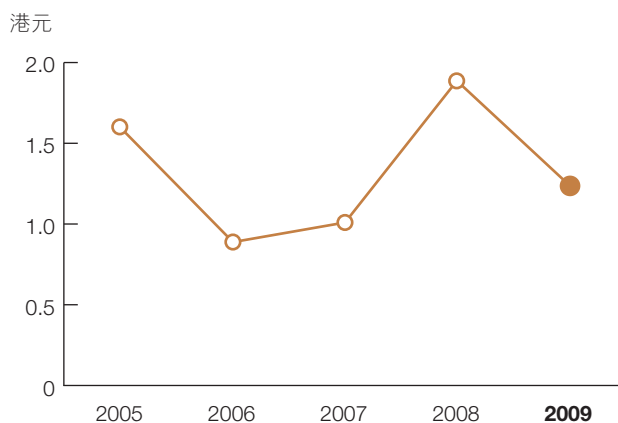
股東應佔溢利

截至6月30日止年度



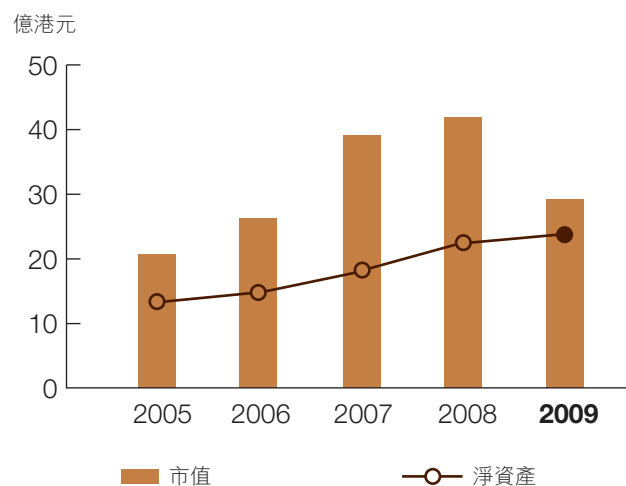
每股盈利—基本

截至6月30日止年度



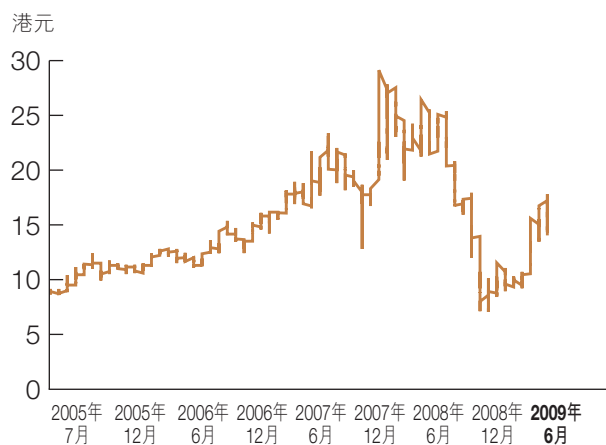
市值及淨資產

於6月30日



股價走勢

2005年7月1日至2009年6月30日期間



股權架構分析

於2009年6月30日

類別	股份數目	佔全部 已發行股本 百分比	佔股東數目 百分比
新世界發展有限公司及其附屬公司	1,185,382,122	57.23%	0.62%
周大福企業有限公司	59,831,893	2.89%	0.12%
董事	44,345,978	2.14%	1.00%
個人	15,029,888	0.73%	94.28%
機構、企業及代理人	766,717,979	37.01%	3.98%
總計	2,071,307,860	100%	100%

附註：本公司於2009年6月30日的登記股東總數為804名。

股份代號

659 (於香港聯合交易所有限公司主板上市)

買賣單位

1,000股

股東服務

任何有關股份轉讓、更改姓名或地址、或遺失股票等事宜，請聯絡本公司的股份過戶登記分處，地址為：

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話：2980 1333
傳真：2810 8185

股息政策

本公司預期於每個財政年度分派兩次股息，一般分別為約於六月分派的中期股息及一月分派的末期股息，惟須視乎本公司的財務表現而定。誠如本公司2005年年報所載，除發生無法預計的特別情況外，本公司擬維持50%的派息率。

每股股息(港元)

年度	中期	末期	總計	派息率
2005	0.18	0.62	0.80	50.2%
2006	0.24	0.20	0.44	51.3%
2007	0.25	0.30	0.55	55.1%
2008	0.55	0.40	0.95	50.8%
2009	0.20	0.42	0.62	50.7%

財務年誌

2009年全年業績公佈	2009年10月7日
2009年末期股息最後登記日期	2009年12月2日
暫停辦理股份過戶登記手續	2009年12月3日至2009年12月8日 (包括首尾兩天)
2009年股東週年大會	2009年12月8日
派發2009年末期股息日期	2010年1月22日

年報

為確保所有股東均能及時獲取公司的重要資料，本公司充分利用其網站發放最新資料。本年報以中、英文印刷，並上載於本公司網站www.nws.com.hk。股東可隨時以書面通知本公司的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，免費更改其收取本公司企業通訊的方式。

股東週年大會

2009年度股東週年大會(「股東週年大會」)將於2009年12月8日(星期二)舉行。有關股東週年大會的詳情載於股東週年大會通告，該通告為股東通函的一部分，並將連同本年報一同寄發予股東。股東週年大會通告及代表委任表格亦可於本公司網站查閱。



用心塑造 理想都會

企業社會責任

新創建集團以能服務我們的社區為榮。我們珍視員工為集團重要的資產。同時，我們致力為社會謀福祉，積極向弱勢社群伸出援手，以及為環境保護作出貢獻，以創建社會和諧為最終目標。



一切由心所致 凡事以人為本

新創建集團相信，只有真正發自內心去為員工著想、善待他們，才能最有效地發揮他們的潛能。我們體貼和關顧員工的信念無容置疑，員工的福祉等同我們的成功。我們對優秀的表現均予以獎勵；同時也關顧我們的員工。在這關愛的文化下，新創建集團培育了一隊擁有**42,000**人的優秀團隊，他們一起成長，攜手邁步前進，共創佳績。

邁向工作與生活平衡

我們的原則很簡單—信任員工以及賦予他們權力，並待之以誠，他們自會回饋公司，令雙方受益，達到雙贏。因此，在今年我們推出了以下的新措施：

彈性與體恤

在延伸的輕裝服飾政策下，我們的員工在夏季的月份，於每週任何一天，現在均可輕裝上班。此政策使員工工作起來更加靈活方便，同時締造一個更合乎環保原則的工作空間，讓他們的潛質能充分發揮。我們的靈活與關心延展至我們員工的家庭。我們現在提供三天待產假予新生嬰兒的父親，讓他們可以在過渡時期暫時放下工作，安心照顧他們的新家庭成員。

樂趣與關懷

我們的根本原則從未改變。我們希望員工能實踐工作與生活平衡，以及關心自己的身心健康。其中一個例子是「午飯時間共融

計劃」，讓員工置身於一個創新及充滿趣味的環境，令他們變得更有活力、熱誠及創造力。在午飯時間，員工可在會議室玩Wii遊戲機、看電視以及閱讀報章雜誌。我們亦會為每月的「生日之星」送上生日祝賀，以及舉辦生日會，因為我們視員工如朋友或家庭成員。這些微小的關懷行動，對他們別具意義。

凝聚團結和諧力量

為了加強員工以及成員公司之間的聯繫，我們舉辦了不同種類的消閒課程，例如跆拳道和紙黏土；又舉辦體育活動，包括遠足、保齡球、籃球和足球比賽。一年一度的戶外郊遊也讓員工聚首一堂，享受愉快的一天。各式各樣的康樂活動，加上公司推行的五天工作週政策，為員工締造一個有助取得工作與生活平衡的環境。



「生日之星」與各同事慶祝生日及接受他們的祝福

集團定期為員工舉辦多元化的康體活動，其中包括跆拳道班



獎勵及培訓

論功行賞及培育人才

我們獎勵員工為集團作出貢獻，並樂於與他們分享公司的業務成就。集團給予員工競爭力的薪酬組合，包括薪金和每年檢討的額外福利，如醫療及牙科保健計劃。至於高級管理層，更獲授予認股權，以獎勵他們對業務增長的貢獻。此外，為期三年的「行政主任計劃」至今已踏入第六個年頭，我們會繼續提拔人才，讓他們裝備自己，迎接未來在管理職位上的挑戰。

嘉許卓越員工

透過「新創建傑出員工大獎」表揚有優秀表現、對集團作出重大貢獻的員工，已成為我們的傳統。獎項設有鑽石、金和銀類別，以頒發給港澳及中國內地的經理級、寫字樓及前線員工。這些獎項的設立反映集團對各地的人才給予同等的重視。



一年一度的「新創建傑出員工大獎」表揚表現優秀的各組別員工

培養學習文化

我們深信員工的進步將幫助推動公司的整體發展。因此，我們定期在不同領域為同事提供培訓課程。在2009財政年度，共有超過2,200名員工參與由我們的培訓及發展部主辦的共98個培訓班。逾9,100的培訓時數中涵蓋不同主題，其中包括管理發展、語言和顧客服務。

重視全面發展

除了與日常工作有關的培訓外，集團亦十分重視員工在其他方面的發展。我們不時為同事舉辦壓力管理和保健意識等午間輕鬆講座，邀請知名人士與員工分享他們的寶貴經驗。我們亦在企業團隊課程中加入外展訓練，旨在更進一步加強同事之間的合作和團隊精神。

溝通是成功關鍵

我們相信持續溝通是集團與員工建立互信的關鍵，亦為集團達致可持續發展和在未來取得成功奠定重要基石。

加深了解及建立歸屬感

有效的內部溝通讓同事瞭解他們對集團的貢獻，我們相信這樣對增強員工的歸屬感和工作的滿足感尤為重要。透過員工通訊—《新語世說》及《創建集》和公司內聯網，同事可以更瞭解集團多元化的運作、最新動態及未來發展方向。

著重雙向溝通

我們相信公司內的溝通絕不可單向性的，因此，集團鼓勵員工表達對集團的任何意見和建議。例如一年一度的「新創建管理會議」，正好提供了一個互動平台，讓集團總辦事處與各成員公司的高級管理層互相交流業務見解，從而建立最佳的運作基準。

展望將來，我們將繼續用心關懷員工以及致力培訓，讓他們發揮潛能，並坦誠地與同事保持良好溝通，希望他們能與集團一起成長，繼續締造佳績，以及獲得滿有回報的事業發展。



除加強團隊合作精神外，外展訓練亦幫助同事突破自己，發揮潛能

社區關懷

以心回饋社會 創建和諧共融

作為負責任的企業公民，儘管面對充滿挑戰的營商環境，新創建集團致力發揮我們的專長和資源，履行企業社會責任。由香港社會服務聯會頒發的「全面關懷大獎」，對我們並不單是一個認同，更是一股強勁的動力，推動我們繼續於各範疇貢獻社會。

服務社群 惠澤各界

發展業務之餘，亦不忘關懷社區，是集團長久以來的核心價值。於年內，新創建慈善基金撥出善款超過港幣250萬元，用作支持各項公益慈善活動。全港性活動「新創建香港地貌行」喚起公眾關注地貌岩石保育，便是我們對環境保護承諾的其中一個例證。

我們於年內秉承傳統，繼續於「創建社區關懷日」進行社區服務，慶祝集團重組上市周年紀念。我們與各成員公司攜手合作，於「創建社區關懷日2009」中首次舉辦公眾慈善義賣。除了於活動中籌得令人鼓舞的逾港幣12萬元予安徒生會作支持兒童及青少年發展之用外，超過400名來自集團的義工為受惠兒童提供服務。

伙伴同心 攜手合作

除舉辦一次性服務外，我們亦與地區伙伴發展長期計劃，為我們的受惠對象的身心健康帶來持久貢獻。長期義工活動「創建新生計劃」自2002年起展開，提供平台予義工與受惠者建立親切關係。

與好心組織有限公司合辦的「創建新生計劃2009」，以「用心做布袋」為主題。企業義工隊「新創建愛心聯盟」成員到訪各個慈

善機構，與不同受惠者一同設計布袋，目的是鼓勵他們發揮創意，並藉循環使用布袋，推廣保護環境的訊息。



「用心做布袋」活動讓受惠者設計獨一無二的布袋

義工為長者住戶進行新居提升工程



於2008年，我們與香港基督教女青年會合作推出「變出家庭和諧」活動。義工透過魔術、小丑表演以及到不同地區家訪，推廣家庭和諧信息予弱勢社群家庭。

義務工作 屢創新猷

於年內，除了持續舉辦服務予長者、精神病康復者及智障人士外，集團亦展開嶄新活動以回應當前社會需要。為減輕弱勢社群於經濟不景下的負擔，集團展開回收計劃，鼓勵同事捐出酒店個人護理用品和雨具，送贈予來自鮮魚行學校的弱勢社群學生。

為協助受牛頭角下邨清拆所影響的長者住戶遷到新居，我們的義工發揮他們的專業技能，為長者住戶的新居進行提升工程。我們喜見義工利用他們獨有的技能服務有需要人士，而一些義工則於活動過程中獲得新知識。

2008年，為慶祝「新創建愛心聯盟」成立七周年，集團義工隊到訪廣州，並探訪當地長者。義工隊員藉此機會與來自新世界中國地產有限公司的義工交流經驗，擴闊視野。

全力支持 公平貿易

為支持貿易公義及可持續發展，集團舉辦「公平一刻下午茶」活動，以響應由香港公平貿易聯盟所舉辦的「公平貿易週」。集團送上公平貿易咖啡、茶包及曲奇餅予員工享用，以灌輸公平貿易的概念。

經驗分享 延展關懷

我們相信透過經驗分享，對在社區推廣關愛文化非常重要。為實踐我們的理念，集團加入香港社會服務聯會的商界展關懷贊助會，與其他商業機構分享我們的企業社會責任經驗。

我們亦展開師友計劃，與年輕一代分享我們的良好實踐。「良師益友」計劃提供機會予集團內的行政人員，與預科學生分享其工作經驗。與安徒生會合辦的「精靈師徒」計劃則鼓勵義工透過與兒童一同參加社區服務，分享其義務工作的經驗。

善心奉獻 屢獲表揚

我們從不間斷地履行企業社會責任，讓我們屢獲嘉許。當中最具意義的是由香港社會服務聯會頒發的「全面關懷大獎」，表彰我們於企業公民方面的全面而良好的實踐。集團亦獲頒發五年Plus「商界展關懷」標誌。

連續第八年，「新創建愛心聯盟」獲社會福利署頒發義務工作嘉許金狀，嘉許集團2008年的服務時數超過10,000小時。此外，我們和東華三院方樹泉日間活動中心暨宿舍合辦的「創建新生計劃2007—新生創藝坊」活動獲社會福利署頒發2007-08最佳企業義工計劃比賽優異獎，表揚我們和社區伙伴合作的成果。

我們深明能夠獲得如此豐碩成果，實在有賴我們熱心義工的無私奉獻。除了頒發傑出義工獎外，集團近期推出「新創建愛心聯盟獎勵計劃」，根據義工所投入的服務時數作出獎勵。在未來的日子裡，新創建慈善基金將繼續支持於社會福利、環境保護、教育及健康醫療各範疇中深具意義的計劃，長遠地造福社會。



集團設立「新創建愛心聯盟獎勵計劃」，嘉許我們多才多藝的義工



員工一同享用「公平一刻下午茶」

環境保護

致力實踐環保 邁向持續發展

新創建集團一直不忘肩負保護自然環境的責任，致力將各種環保措施融入業務營運中，以回應氣候變化和其他環境問題。

訂立環保遠景和方針

業務多元化，而且涵蓋的範圍廣泛，令新創建集團在體現環保責任時存在挑戰。然而，我們一直共同努力不懈地為每個營運項目仔細計算其排放量，以及制定長遠的環保目標，以克服當中的挑戰。我們的「新創建環保委員會」成立於2007年，挑選了集團內不同業務範疇的管理層出任代表，聽取他們在營運上的環保意見。於2009財政年度在集團內推行的「環保辦公室運動」已積極進行中，所有成員公司已委任其環保經理，制定了可量度的環保目標，以及於年內報告進度。

為表揚成員公司於締造更佳環境上所作出的貢獻，集團於每年舉辦的環保研討會上頒發「環保傑出大獎」、「最具創意獎」和「最佳進步獎」予表現出色的公司。

傑出的環保表現

新創建集團致力確保旗下廣泛的業務都切實執行其環保政策和措施。集團欣然取得以下的環保卓越成就：

- 獲集團頒發「環保傑出大獎」的新中國洗衣設計了環保衣袋，每年可減少使用300萬個塑膠袋；新裝置的高溫水源熱泵令每年的二氧化碳排放量減少超過1,500噸。
- 在香港地球之友舉辦的「2008知慳惜電節能運動」中奪得「勁減用電慳電屋苑管理大獎」冠軍的香港會議展覽中心，採用了具能源效益的電器，又關掉不必要的照明，使用電量在三個月內顯著減少了600,248千瓦小時。
- 新巴及城巴榮獲香港工業總會頒發綠色獎章，其中38輛歐盟四型環保巴士已逐步投入服務，令歐盟四型環保車隊於2009年底前數目增加至66輛，同時又斥資購入66輛歐盟五型環保巴士，於2010年開始為市民服務。



新中國洗衣引入真空輸送系統以縮短乾衣時間，以及降低熱氣排放

「新創建環保委員會」為整個集團制定長遠的環保方針及策略



- 協興建築採用多年的預製組件建築技術有效減低木模板、耗水量和塵埃污染問題。
- 集團的道路項目都種植了樹木和灌木作綠化，照明系統亦根據光暗度而靈活調整，以減少能源消耗。
- 我們的水處理廠、電廠和港口投資項目，均支持創新的方案以減少對環境造成的影響。
- 集團總辦事處率先推行夏季輕裝上班政策，為員工提供一個環保的工作間。

與持份者溝通環保訊息

新創建集團願意在影響持份者成為環保公民上擔當領導角色，於2009財政年度舉辦了大型的集團環保研討會、講座和實地考察，以擴闊員工的環保視野。此外，集團所有的印刷品均採用環保紙張印製，我們亦鼓勵股東以電子途徑收取公司通訊。集團除確保供應商遵守集團的環保採購政策外，更成為了「香港環保採購約章」的創會會員。

提升社區環保意識

為了提高社會對於環保的意識，新創建慈善基金經常支持綠色團體所舉辦的保育計劃。新創建慈善基金於2008年贊助由香港地貌岩石保育協會及郊野公園之友會合



「新創建香港地貌行」推廣欣賞和保護香港的天然地貌



集團的環保經理參觀由香港大學地理系講座教授詹志勇教授為研究而設立的綠化天台



辦、漁農自然護理署全力支持的「新創建香港地貌行」。此計劃旨在保育天然地貌，以及促進於香港成立國家地質公園。

朝着環保方向邁進

集團於年內獲頒多項殊榮，印證其在環保方面持續的努力成果：

- 14間成員公司獲得香港環保卓越計劃的減廢標誌，七間則獲此計劃的節能標誌。
- 11間成員公司獲得ISO14001環境管理系統認證。

- 「新創建香港地貌行」的標誌榮獲 International Mercury Awards 銅獎。
- 以「創•長遠發展 建•綠色關懷」為主題的新創建集團2008年年報，在 International Mercury Awards 及 International ARC Awards 均榮獲銅獎。
- 新創建慈善基金贊助的「港人•港樹•港情」樹木保育計劃中的電視廣告榮獲 International Galaxy Awards 銅獎。

展望未來，我們將積極減少碳排放，以及強烈要求所有集團成員盡力實踐環保，為我們的持份者締造一個低碳的生活環境。





持盈保泰 放眼未來

基建及服務

2009 財政年度新創建集團的基建及服務分部在金融海嘯的衝擊下仍有穩固表現。
我們致力開拓商機以持續長遠發展，並相信集團能鞏固其市場上的領先地位，以及為股東爭取最高回報。

集團概覽

為進一步突顯本集團以基建項目為主導的策略性方針，本集團的業務已重新分類為基建及服務兩個核心分部，從而使投資者能更清晰地瞭解我們的集團架構。比較數字已重新歸類，以符合本年度的呈報方式。

近期不明朗的經濟環境對本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，本集團於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%，處於穩健水平。應佔經營溢利由2008財政年度的27.42億港元減少7%至2009財政年度的25.37億港元。基建分部的應佔經營溢利為15.20億港元，較2008財政年度的15.99億港元減少

5%。服務分部的應佔經營溢利由2008財政年度的11.42億港元下降11%至2009財政年度的10.17億港元。

年內繼續出售海濱南岸的住宅單位，為2009財政年度帶來3.38億港元的溢利。

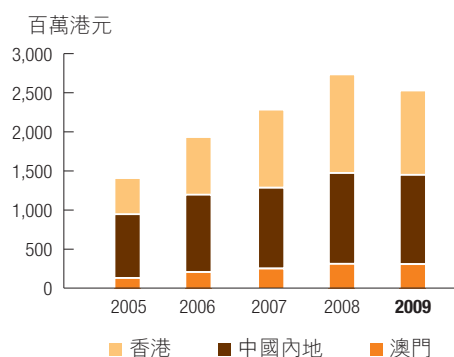
年內完成一系列結構重組，涉及廣西省多條道路、武漢機場高速公路及溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司，並錄得淨收益2.157億港元。

本集團在不明朗時期採取審慎措施，出售部分證券投資及將部分證券投資撇減至市值入賬，從而產生淨虧損3,780萬港元。

於2009財政年度，來自香港業務的應佔經營溢利佔43%，而2008財政年度則為46%。中國內地及澳門的應佔經營溢利分別佔45%及12%，而2008財政年度則分別佔42%及12%。

按業務地區劃分的應佔經營溢利

截至6月30日止年度



分部貢獻

截至6月30日止年度

	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
基建	1,520.1	1,599.3
服務	1,017.0	1,142.4
應佔經營溢利	2,537.1	2,741.7
<i>總辦事處及非經營項目</i>		
應佔海濱南岸溢利	338.0	1,632.6
出售及重組項目淨收益／(虧損)	215.7	(21.9)
被視作收購或出售一間附屬公司權益的收益	32.6	75.3
證券投資淨虧損	(37.8)	(35.3)
資產減值虧損	(4.8)	(10.3)
除稅後的投資物業公平值(虧損)／收益	(10.0)	22.0
撥回應收款項或應計費用的撥備	-	17.3
其他利息收入	16.1	43.7
其他財務費用	(214.1)	(284.3)
以股份支付的開支	(41.2)	(81.8)
其他	(302.8)	(262.1)
	(8.3)	1,095.2
股東應佔溢利	2,528.8	3,836.9

每股盈利

每股基本盈利由2008財政年度的1.90港元減少至2009財政年度的1.23港元。

庫務管理及融資

本集團採納維持適度分散和均衡的負債組合的融資及庫務政策，以盡量降低本集團的財務風險。本集團的融資及庫務活動由總公司統籌，惟獨立處理其財務及庫務且遵循本集團整體政策的上市附屬公司除外。本集團的庫務部門定期檢討資金需要，以提升融資活動的成本效益。憑著充足的現金存款及備用銀行信貸額，本集團維持雄厚的流動資金狀況，並有充裕的財務資源為其日常經營及未來投資機會提供資金。

流動資金

於2009年6月30日，本集團的現金及銀行結存總額為52.05億港元，而於2008年6月30日則為41.24億港元。儘管計入於2009年6月30日為大福證券集團有限公司（「大福證券」）客戶提供屬短期性質的首次公開招股貸款16.45億港元，債務淨額仍由2008財政年度結束時的46.67億港元減至2009財政年度結束時的36.01億港元。本集團的槓桿比率由2008年6月30日的21%減至2009年6月30日的15%。

於2009年6月30日，計入債務淨額的首次公開招股貸款乃以背對背方式從銀行借入，並已在相應新股完成配發後隨即於2009年7月初償還。2009財政年度結束時的槓桿比率經撇除該等首次公開招股貸款後僅為8%。出售海濱南岸住宅單位所得款項為債務淨額及槓桿比率顯著下降的主要原因。為持續發展我們的核心業務，本集團已作出準備於必要時提高槓桿比率。本集團的資本結構於2009年6月30日為債務27%及權益73%，而於2008年6月30日則為債務28%及權益72%。

債務狀況及到期日

本集團的債務總額由2008年6月30日的87.91億港元增至2009年6月30日的88.06億港元。長期銀行貸款及借貸由2008年6月30日的50.69億港元增至2009年6月30日的54.67億港元，其中14.64億港元將於第二年到期，其餘則於第三至第五年到期。於2009年6月30日，有抵押銀行貸款及透支為2.667億港元，此等貸款乃以證券客戶抵押予本集團的上市股份作為抵押。銀行貸款主要以港元為面值，並主要按浮動利率計息。除人民幣外，本集團於2009財政年度概無任何重大外匯風險。於2009年6月30日，本集團並無抵押任何物業、廠房及設備、投資物業或租賃土地及土地使用權。

承擔

於2009年6月30日，本集團的資本開支承擔為19.74億港元，而於2008年6月30日則為29.67億港元。對若干聯營公司、共同控制實體以及其他項目的注資承擔於2009年6月30日為12.51億港元，而於2008年6月30日則為26.62億港元，物業及設備承擔於2009年6月30日為2,760萬港元，而於2008年6月30日則為3.05億港元。應佔共同控制實體已承擔的資本開支於2009年6月30日為14.29億港元，而於2008年6月30日則為13.36億港元。資本開支的資金來源包括內部資源及備用銀行信貸額。

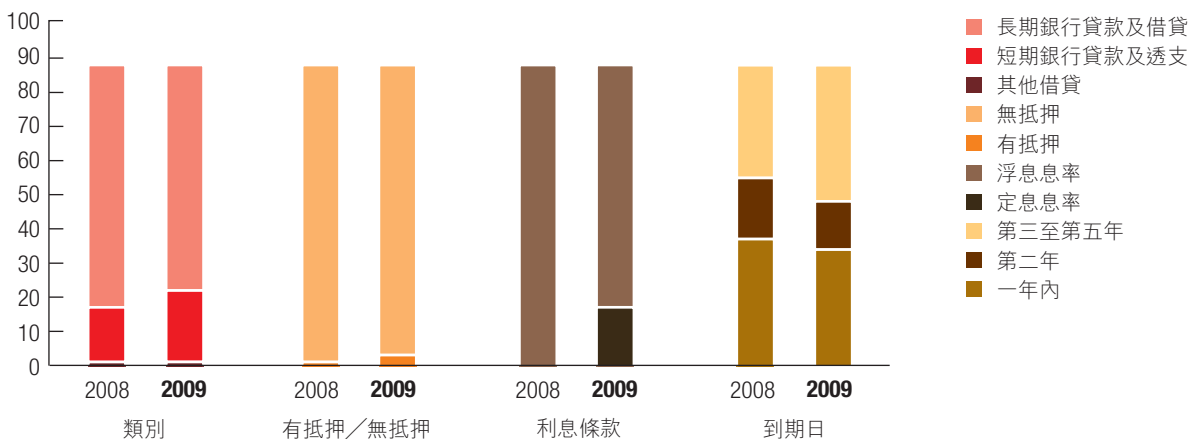
或然負債

於2009年6月30日，本集團的或然負債為3.475億港元，而於2008年6月30日則為6.380億港元。包括為聯營公司、共同控制實體及一間關連公司獲授備用信貸額而提供的擔保，於2009年6月30日分別為1,190萬港元、2.239億港元及1.117億港元，而於2008年6月30日則分別為1,190萬港元、5.711億港元及5,500萬港元。於2009年6月30日，應佔共同控制實體的或然負債為260萬港元，而於2008年6月30日則為5,620萬港元。

債務狀況

於6月30日

債務總額
億港元



唐津高速公路(天津北段)



基建

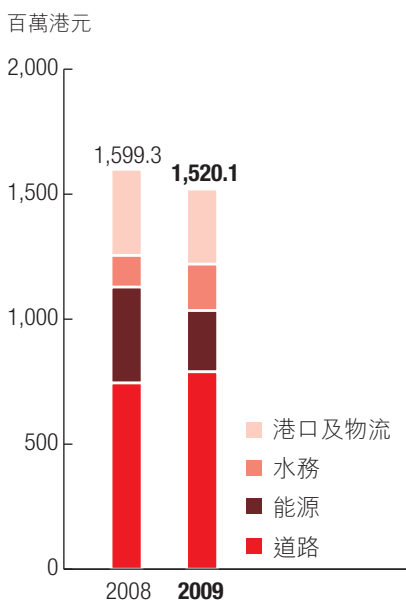
新創建集團的基建項目為集團實現長遠目標。憑藉遍及香港、中國內地及澳門的多元業務，我們策略性的定位不僅為國家基建發展作出貢獻，亦同時藉著國家的蓬勃經濟和迅速增長令我們更上一層樓。

營運回顧

按業務劃分的 應佔經營溢利貢獻

截至6月30日止年度

百萬港元	2009	2008 (經重列)	變動百分比 順差/(逆差)
道路	789.4	744.7	6
能源	245.0	383.5	(36)
水務	185.6	126.5	47
港口及物流	300.1	344.6	(13)
總計	1,520.1	1,599.3	(5)



道路

於2009財政年度，道路業務的應佔經營溢利為7.894億港元，較2008財政年度增加4,470萬港元或6%。

全球金融海嘯已對中國內地，尤其是珠江三角洲地區的經濟活動造成不利影響。廣州市北環高速公路及京珠高速公路(廣珠段)的日均交通流量分別下降2%及11%。深圳惠州公路及高速公路的合併日均交通流量則維持穩定，其應佔經營溢利有所下降，主要由於2009財政年度維修及保養成本增加所致。

於2009財政年度，廣西公路網絡的合併日均交通流量下降17%，主要因為若干公路於2007年12月起撤銷收費站以及一條於2008年12月開通的鄰近高速公路帶來競爭所致。

隨著日均交通流量增加28%，唐津高速公路(天津北段)的路費收入上升25%，部分由於奧運期間交通分流至高速公路，及部分原因是環渤海地區的經濟發展所致。



珠江電廠

於2009財政年度，武漢機場高速公路的應佔經營溢利貢獻大幅躍升，主要由於年內確認了額外的利息收入。

自8號幹線於2008年3月通車後，大老山隧道的日均交通流量減少9%。於2008年11月調高收費後，2009財政年度的平均每車收費因而增加，抵銷了交通流量減少的負面影響。

能源

能源業務的應佔經營溢利由3.835億港元下降36%至2009財政年度的2.450億港元。

珠江電廠的合併應佔經營溢利於2009財政年度下降50%。合併售電量因經濟衰退而於年內下降17%。雖然於2009財政年度兩度調高電費，但電廠業績仍因燃料價格於年內漲升而嚴重受損。

雖然澳門若干大型建設項目延遲或暫停施工，澳門電廠的售電量仍增長4%。

隨著兩台發電機組分別於2007年6月及10月投產，成都金堂電廠的售電量於2009財政年度增長19%。

由於本集團年內出售於廣東寶麗華新能源股份有限公司的部分投資，來自該公司的溢利於2009財政年度有所下降。該項投資已不再列為聯營公司入賬，而被重新分類為待售資產。

水務

水務業務的應佔經營溢利增加5,910萬港元至2009財政年度的1.856億港元，增長47%。於2008年8月完成收購重慶水務集團的7.5%權益後，對2009財政年度的整體應佔經營溢利產生正面貢獻。



澳門水廠



廈門象嶼新創建碼頭

澳門水廠的日均售水量於2009財政年度保持穩定。中山水廠及常熟水廠的售水量於年內分別減少6%及3%，而重慶水廠及三亞水廠的售水量則分別錄得9%及8%的增長。集團於2009年3月收購天津芥園水廠的26.03%實際權益，亦帶來相應的應佔經營溢利貢獻。

港口及物流

2009財政年度港口及物流業務的應佔經營溢利減少13%至3.001億港元。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量主要由於貿易不景氣而減少7%至69.6萬個標準箱。鑒於來自新建碼頭的競爭及經濟衰退，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的吞吐量於2009財政年度分別下降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%。由於租賃業務所受的影響滯後，年內並未完全反映全球貨運市場衰退的衝擊，因而整體平均租金仍然上升。然而，因香港海運及空運貨物量均顯著下降，貨運操作收入及入關登記費收入與2008財政年度比較有所下降。作為世界最大的多層式貨倉及物流設施，亞洲貨櫃物流中心繼續為來自全球各地與日俱增的客戶提供專業的倉庫及轉運服務。

於中國內地發展18個鐵路集裝箱中心站的合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司(「中鐵聯合國際集裝箱」)已於2007年3月成立。目前位於昆明的唯一設施運作順暢，於2009財政年度處理的總吞吐量為15.9萬個標準箱。鄭州、重慶及大連的中心站的興建工程預期將於2009年年底竣工。而下一批位於青島、成都、西安及武漢的中心站的興建工程正在進行中，預期將於2010年竣工。在該等新建中心站竣工後，中鐵聯合國際集裝箱的基本鐵路中心站網絡將告形成，並為處於中國內地主要海港及內陸城市的策略地區提供服務。

業務展望

與其他國家相比，中國內地受到金融海嘯的衝擊較少，並已採取多種措施刺激經濟。中國於2009年上半年的國內生產總值增長率為7.1%，其中第二季度增長7.9%。

道路

中國內地主要城市經濟增長放緩導致整體交通流量下降。於2009年對運送牲畜、家禽及新鮮農產品的貨車持續實施免費通行的綠色通道政策亦對收費道路的業績造成不利影

響。然而，採納計重收費政策的省份數目日益增加，為道路業務帶來增長動力。

60%的中國內地經濟貢獻由陸路運輸推動。由於陸路運輸的靈活性及交通網絡不斷改善，陸路運輸將繼續為國內經濟增長作出巨大貢獻。根據全國高速公路網絡總長度要達到8.5萬公里的計劃，直至2010年每年將平均有3,000公里高速公路落成，每年投資額為人民幣1,400億元，有關計劃將於日後為投資者提供大量投資機會。

能源

中國內地能源行業的經營環境仍充滿挑戰。2009年上半年的煤炭價格相對穩定，預期於2009年餘下期間將維持在相若水平。雖然中央政府於2008年中兩度宣佈調高上網電費，



廣州市北環高速公路



澳門電力

澳門的電力需求預期於2009年將保持穩定。澳門政府表示，將開放上游業務(即輸電及發電)市場，而現有營運商可繼續保留其現有投資。有關澳門電廠的特許經營權續期的談判預期快將展開。

水務

雖然環球金融海嘯的影響於2009年第三季顯示出有緩解的跡象，中國內地出口尚未出現強勁復甦。工業用水的需求依然受到不利影響，儘管程度並不嚴重。雖然需求增長可能放緩，但全球金融海嘯至今對水務市場的整體影響相對較小。

環保問題繼續是政府首要處理的問題。中央政府已積極採取多項環境治理計劃而增加其投資，尤其是污水處理方面。

儘管建築活動放緩及來自中國內地的遊客數目正在下降，澳門水廠的日均售水量於2009年仍會相當穩定。



昆明鐵路集裝箱物流中心

雖然物流業務於來年將可能受到環球貨運市場動盪的影響，我們對該業務的長遠前景依然樂觀。位於葵涌可出租總面積約92萬平方呎的新物流倉庫的建築工程進展良好，並預期於2011年年中竣工。

但主要上市能源企業於2008年大都錄得經營虧損。而於2009年煤炭價格偏軟則在一定程度上減輕了這些企業的財務負擔。

電力需求下降亦使能源業面對巨大壓力。而環境保護意識加強亦會對投資回報及資本開支產生壓力。同時，為支持中國內地電力行業的發展，新能源促進政策亦已於最近出台。

港口及物流

全球經濟不景令航運業大受打擊。面對不利的經營環境，航運公司已取消直接服務或將服務合併。因此，中國內地港口吞吐量於2009年上半年繼續萎縮，錄得11.1%的負增長，並預期2009年的全年吞吐量將維持不景氣。



重慶唐家沱污水廠

香港會議展覽中心
相片提供—王禮仕先生

服務

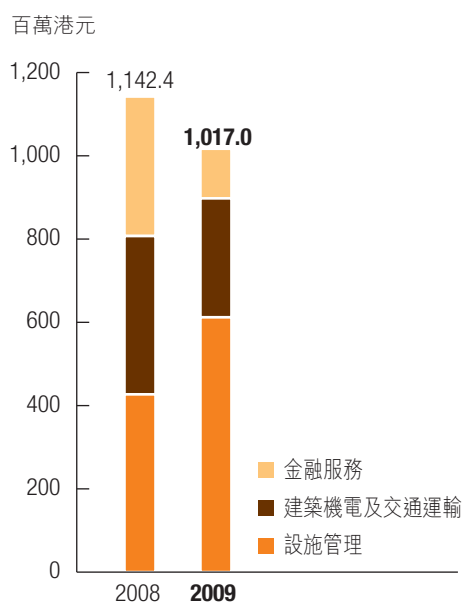
新創建集團的服務分部涵蓋多個以客為本的服務範疇，其中包括設施管理、建築機電及交通運輸和金融服務。我們提供的服務意味着顧客的欣喜和滿意體驗。令顧客感到時刻愉快的關鍵在於我們提供無微不至的關懷以及優良的服務質素。

營運回顧

按業務劃分的 應佔經營溢利貢獻

截至6月30日止年度

百萬港元	2009	2008	變動百分比 順差/(逆差)
設施管理	612.1	427.0	43
建築機電及交通運輸	285.7	380.3	(25)
金融服務	119.2	335.1	(64)
總計	1,017.0	1,142.4	(11)



設施管理

設施管理業務包括香港會議展覽中心(「會展中心」)、「免稅」店及設施服務，例如物業管理、保安、清潔及洗衣等。該業務於2009財政年度業績突出，錄得應佔經營溢利6.121億港元，較2008財政年度增加43%。

會展中心繼續為本集團提供穩定的收入和現金流。年內共舉辦了1,076項活動，吸引逾420萬參觀人次。擴建部分的建築工程已於2009年4月基本竣工，令可租用總面積增至91,500平方米。而66,000平方米的展覽廳總面積讓會展中心可舉辦更具規模及更優質的大型展覽以維持其市場領導地位。

「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐從事出售免稅香烟及酒類的零售業務，於2009財政年度取得非常理想的業績。位於羅湖及紅磡港鐵車站的「免稅」店於2008年1月開始經營，受惠於中、港兩地鐵路交通量的穩定增長，於2009財政年度業績表現出色。然而，環球經濟持續下滑，加上人類豬型流感爆發，導致香港國際機場客流量下降，因此該業務的貢獻有所下調。



設施管理業務提供的物業管理服務

設施服務業務於2009財政年度繼續為本集團貢獻穩定的溢利及現金流。我們的物業管理組合涵蓋香港及中國內地的商業、工業及住宅物業面積逾1,650萬平方米。

建築機電及交通運輸



建築機電業務項目 - K11/名鑄

建築機電及交通運輸業務於2009財政年度的應佔經營溢利達2.857億港元，較2008財政年度減少25%。

建築機電業務於2009財政年度錄得應佔經營溢利1.843億港元，較2008財政年度減少47%。澳門項目依然為主要的溢利來源。香港項目的貢獻因就一個主要項目額外撥備約1.8億港元而減少，作出該撥備乃由於有潛在損害賠償申索及可預見虧損。於2009年6月30日，建築業務的手頭合約總值約為205億港元。年內，我們透過與夥伴建立的合營

企業，成功獲得設計及建造香港將軍澳醫院之擴建工程以及阿布達比 Masdar Institute of Science and Technology 的項目。儘管全球金融海嘯的影響仍未完全消退，管理層對香港的中長綫前景仍抱審慎樂觀態度。而本集團的有利定位，亦使其得以在爭取大型項目時擁有優勢。

本集團的機電工程業務表現令人滿意，毛利率有所改善。2009財政年度獲得的機電工程合約價值為13億港元，其中38%為中國內地合約，62%來自香港及澳門，於2009年6月30日的手頭合約總值約為60億港元。

於2009財政年度，本集團的交通運輸業務錄得應佔經營溢利1.014億港元，較2008財政年度增加212%。溢利大幅增加主要來自年內出售固定資產的收益及燃料成本下降所致。業績有所改善亦由於去年曾就中國內地一項投資作出一次性減值撥備。撇除上述出售收益及減值撥備，交通運輸業務的溢利較2008財政年度僅錄得22%的增幅。

本地的巴士及渡輪業務因燃料價格自2008年9月起下降而有所改善。然而，由於乘客量因市場競爭激烈及中央政府就中國內地居民經香港前往澳門旅遊實施嚴格的簽證審批政策而大幅下降，致令年內澳門渡輪服務的表現未如理想。為滿足交通運輸業務於未來數年的資本開支及經營需要，本集團的交通運輸業務近期已將其與銀團訂立的銀行備用信貸13.5億港元進行再融資。

金融服務

金融服務業務主要包括大福證券及Tricor Holdings Limited (「Tricor」) 的業績。

大福證券的應佔經營溢利貢獻顯著下降，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，金融服務業務的應佔經

營溢利於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已成功擴展業務至遍及亞洲以至全球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財政年度的收入較2008財政年度輕微下降。

業務展望

由於環球金融市場繼續回穩，世界主要經濟國家的市場情緒持續得到改善，在經歷連續四個季度的萎縮後，香港經濟已從最嚴峻的衰退中復甦，2009年第二季度實質本地生產總值按季度上升3.3%，而按年計的跌幅亦由第一季度的7.8%顯著收窄至第二季度的3.8%。雖然種種復甦跡象令人鼓舞，但預計2009年下半年香港經濟仍將收縮。面對相對較高的失業率、仍未受控制的人類豬型流感及世界經濟環境的不明朗，我們對服務分部的前景仍然審慎樂觀。我們將繼續通過精簡



新世界
第一巴士及
城巴

Tricor





協興建築參與的
合營項目－
添馬艦發展項目

進入市場整固期。此外，因價格競爭激烈且多項新法規及政策的出台進一步增加成本，我們正計劃逐步減少在中國內地的業務。

交通運輸業務的整體經營環境繼續面對挑戰。管理層於未來數年將要克服的困難主要包括燃料價格反覆、鐵路交通所帶來的激烈競爭及於港島興建新鐵路路線等。本集團將繼續採取路線重整計劃及加強整體成本控制，以進一步改善巴士運載率，致力維持更佳營運效率。

雖然預計環球金融市場仍然動盪，我們將繼續通過分散業務風險及擴充客戶組合，從而強化金融服務業務，以達致穩定的整體增長。由於預計中國內地今後將成為主要的投資焦點，我們將利用適當機會收購國內企業或進行合資經營以進一步滲透市場。擴充客戶基礎以及提供全面的服務及產品，將有助減輕金融動盪帶來的不利影響。

集團架構及持續實行成本節約措施，提升服務質量及成本效率，從而確保本集團業務得以長期持續發展。

憑藉會展中心於區內的領導地位，預期設施管理業務可帶來穩定的盈利貢獻。現有客戶對新增場地的需求甚殷，在新的食肆開業後，收益將進一步增加。會展中心將繼續提升其服務質素、設施和設備，以鞏固其作為亞洲最佳國際展覽中心及香港首選會議展覽場地的地位。

在各地點的「免稅」店的旅客流量預計在短期內仍將受經濟放緩及人類豬型流感所影響。我們將通過改良店面設計及引入新商品種類以擴大銷售組合等一系列措施，進一步刺激旅客消費意欲。

由於預計政府的大型基建發展項目從落實到建設階段需時較長，而澳門博彩旅遊業發展減慢已導致若干相關發展項目暫時延期，建築機電工程業務的整體經營環境在明年可能



香港國際機場
內的「免稅」店

大福證券舉辦
投資研討會



報告及 財務報表

- 49 董事會報告
- 68 獨立核數師報告
- 69 綜合收益表
- 70 綜合資產負債表
- 71 資產負債表
- 72 綜合權益變動表
- 74 綜合現金流量表
- 75 財務報表附註

董事會報告

本公司董事謹此提呈其報告連同本集團截至2009年6月30日止年度的經審核財務報表。

主要業務及按地區劃分的業務分析

本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務包括：

- (i) 投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及
- (ii) 發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路以及港口及物流設施。

本集團於本年度按業務及地區分部劃分的表現分析載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團於本年度的業績及本公司和本集團於2009年6月30日的財務狀況載於第69至149頁的財務報表內。

董事會議決建議向於2009年12月8日的登記股東派發截至2009年6月30日止年度的末期股息每股0.42港元(2008: 每股0.40港元)，並採納以股代息方式分派，惟股東可選擇收取現金。連同2009年6月派付的中期股息每股0.20港元(2008: 每股0.55港元)，截至2009年6月30日止年度的分派總額將為每股0.62港元(2008: 每股0.95港元)。

待香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息的總額相等，惟各股東亦可選擇收取現金每股0.42港元代替配發股份。有關是次以股代息派發末期股息的詳情，將以通函形式連同選擇收取現金股息表格，約於2009年12月8日寄發予股東。

附屬公司

本公司的主要附屬公司詳情載於財務報表附註48。

聯營公司及共同控制實體

本集團的主要聯營公司及共同控制實體的詳情分別載於財務報表附註49及50。

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情載於財務報表附註34。

可供分派儲備

於2009年6月30日，本公司可供分派的儲備為16.136億港元(2008: 15.502億港元)。

捐款

本集團於本年度作出慈善捐款1,020萬港元(2008: 750萬港元)。

投資物業

本集團投資物業於本年度的變動詳情載於財務報表附註16。

物業、廠房及設備

本公司及本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於財務報表附註17。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於財務報表附註33。

優先購買權

本公司的章程細則或百慕達法例均無有關本公司須按比例向現有股東發售新股的優先購買權條款。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至2009年6月30日止年度在香港聯交所購回合共4,712,000股本公司的股份。其詳情概述如下：

月份	購回股份數目	每股購回價		總購回價 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2008年8月	308,000	17.20	16.00	5,244,680
2008年9月	528,000	17.60	16.30	9,000,480
2008年10月	3,876,000	10.58	7.07	32,532,320
	4,712,000			46,777,480

被購回股份於年內註銷，並於本公司的已發行股本中註銷其面值。董事認為購回股份旨在提高本公司的每股淨資產值。

除上文披露者外，本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

主要客戶及供應商

於截至2009年6月30日止年度，本集團的首五大客戶及供應商應佔營業額及採購額總計分別佔本集團總營業額及採購額不足30%。

管理合約

本公司於年內並無訂立亦不存有任何有關本公司全部或任何主要部分業務的管理或行政合約。

董事

本公司於年內及直至本報告刊發日的董事如下：

執行董事

鄭家純博士
杜惠愷先生
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生
鄭志明先生 (於2009年7月1日獲委任)
陳錦靈先生 (於2009年8月15日辭世)

非執行董事

維爾·卡馮伯格先生
杜顯俊先生
黎慶超先生
楊昆華先生
(維爾·卡馮伯格先生的替任董事)

獨立非執行董事

鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

根據本公司的章程細則第86(2)條，鄭志明先生將於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願意膺選連任。

根據本公司的章程細則第87條，林煒瀚先生、張展翔先生、杜家駒先生、維爾·卡馮伯格先生及鄭維志先生將於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，且符合資格並願意膺選連任。

董事於合約的權益

除集團成員間訂立的合約外，截至本年度年結日或於本年度內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或其同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司的業務關係重大而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

董事的服務合約

概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度內及直至本報告刊發日，根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)，下列董事被視為與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有如下權益：

姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
鄭家純博士	周大福企業有限公司旗下集團	投資運輸服務業務	董事
	香港興業國際集團有限公司旗下集團	建築及物業管理	董事
	Tamman Developments Limited	投資經營機場業務	董事
林煒瀚先生	惠記集團有限公司旗下集團	建築、收費公路、基建及一般商品銷售	董事
	East Asia Secretaries (BVI) Limited 若干附屬公司	提供企業顧問服務、代理人及托管服務	East Asia Secretaries (BVI) Limited 及其若干附屬公司的董事
維爾·卡馮伯格先生	AEI	投資發電廠	董事

董事購買股份或債權證的權利

除下文「董事於證券的權益」一節所披露的權益外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，致使本公司的董事或主要行政人員或彼等各自的配偶、未滿十八歲的子女或彼等的聯繫人士可藉購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

董事於證券的權益

於2009年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄，董事及彼等各自的聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益：

(a) 於股份的好倉

	股份數目				佔於2009年 6月30日 已發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
本公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽¹⁾	17,179,199	0.83%
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 ⁽²⁾	11,136,566	0.54%
陳錦靈先生	364,622	—	10,254,321 ⁽³⁾	10,618,943	0.51%
曾蔭培先生	120,000	—	—	120,000	0.01%
黃國堅先生	1,400,000	—	—	1,400,000	0.07%
林煒瀚先生	991,191	—	5,072 ⁽⁴⁾	996,263	0.05%
張展翔先生	980,386	—	—	980,386	0.05%
杜家駒先生	—	—	61,279 ⁽⁵⁾	61,279	0.00%
維爾·卡馮伯格先生	482,248	—	—	482,248	0.02%
鄭志強先生	608,757	—	—	608,757	0.03%
鄭維志先生	762,337	—	—	762,337	0.04%
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000 ⁽⁶⁾	—	300,000	0.01%
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000	0.03%
陳錦靈先生	257,510	—	—	257,510	0.01%
黃國堅先生	150,000	50,000 ⁽⁷⁾	—	200,000	0.01%
張展翔先生	62,200	—	—	62,200	0.00%
杜家駒先生	—	20,000 ⁽⁸⁾	—	20,000	0.00%
鄭志強先生	30,000	—	—	30,000	0.00%
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000 ⁽⁶⁾	52,271,200 ⁽¹⁾	66,721,200	1.74%
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 ⁽²⁾	77,760,000	2.03%
陳錦靈先生	1,850,000	—	—	1,850,000	0.05%
林煒瀚先生	180,000	—	—	180,000	0.00%
杜家駒先生	—	50,000 ⁽⁸⁾	830,000 ⁽⁵⁾	880,000	0.02%

董事於證券的權益(續)

(a) 於股份的好倉(續)

	股份數目			總計	佔於2009年 6月30日 已發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
HH Holdings Corporation (每股面值1.00港元的普通股)					
陳錦靈先生	15,000	-	-	15,000	2.50%
彩暉集團有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	-	-	3,710 ⁽¹⁾	3,710	34.61%
大福證券集團有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)					
杜惠愷先生	-	-	5,000,000 ⁽²⁾	5,000,000	0.71%
惠記集團有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)					
林煒瀚先生	300,000	-	-	300,000	0.04%

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司持有。
- (2) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司持有。
- (3) 該等股份由陳錦靈先生持有50%股本權益的公司持有。
- (4) 該等股份由林煒瀚先生全資擁有的公司持有。
- (5) 該等股份由杜家駒先生全資擁有的公司持有。
- (6) 該等股份由鄭家純博士的配偶持有。
- (7) 該等股份由黃國堅先生的配偶持有。
- (8) 該等股份由杜家駒先生的配偶持有。

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權

(i) 本公司

本公司下列董事於可認購本公司股份的購股權中擁有個人權益：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2008年 7月1日 的結餘	年內授出	於2009年 6月30日 的結餘		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	-	-	3,001,277	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	2,000,851	-	-	2,000,851	16.193
陳錦靈先生	2007年8月21日	(1)	2,000,851	-	-	2,000,851	16.193
曾蔭培先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	-	-	1,500,638	16.193
黃國堅先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	-	-	1,500,638	16.193
林煒瀚先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	-	-	1,500,638	16.193
張展翔先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	-	-	1,500,638	16.193
杜家駒先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	-	-	1,500,638	16.193
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	(1)	300,127	-	-	300,127	16.193
杜顯俊先生	2007年8月21日	(1)	300,127	-	-	300,127	16.193
黎慶超先生	2007年8月21日	(1)	300,127	-	-	300,127	16.193
鄭志強先生	2007年8月21日	(1)	600,255	-	-	600,255	16.193
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	600,255	-	-	600,255	16.193
石禮謙先生	2007年8月21日	(1)	600,255	-	-	600,255	16.193

附註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，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。
- (2) 每位董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(ii) 新世界發展有限公司

根據本公司的控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購其股份的購股權中擁有個人權益，彼獲授新世界發展購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目			每股 行使價 ⁽¹⁾ 港元	
			於2008年 7月1日 的結餘	年內調整 ⁽¹⁾	於2009年 6月30日 的結餘		
鄭家純博士	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日	36,500,000	210,652	-	36,710,652	17.654

附註：

- (1) 新世界發展於年內宣佈採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2008年6月30日止年度的末期股息及截至2008年12月31日止六個月的中期股息，因此導致需對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。新世界發展購股權的每股行使價於2009年1月21日由17.756港元調整至17.659港元，並於2009年6月15日進一步調整至17.654港元。
- (2) 該董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(iii) 新世界中國地產有限公司

根據本公司的同系附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購該公司股份的購股權中擁有個人權益。彼等獲授新世界中國地產購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2008年 7月1日 的結餘	年內授出	於2009年 6月30日 的結餘		
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	-	-	2,000,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	-	1,600,000	-	1,600,000	1.500
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	800,000	-	-	800,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	-	650,000	-	650,000	1.500
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	300,000	-	-	300,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	-	300,000	-	300,000	1.500

附註：

- 分為三批，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。
- 分為四批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日，至2013年1月29日。
- 每位董事就每次獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(iv) 新世界百貨中國有限公司

根據本公司的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，下列本公司董事在可認購該公司股份的購股權中擁有個人權益。彼等獲授新世界百貨購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 的結餘	年內行使	於2009年 6月30日 的結餘	
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	-	1,000,000	8.66

附註：

- 分為五批，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。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 該董事就獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(v) 惠記集團有限公司

根據本公司的聯營公司惠記集團有限公司(「惠記」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購該公司股份的購股權中擁有個人權益。彼獲授惠記購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目		每股行使價 港元	
			於2008年 7月1日 的結餘	於2009年 6月30日 的結餘		
林煒瀚先生	2007年7月9日	2008年7月9日至 2011年7月8日	330,000	-	330,000	3.39

(c) 於債權證的好倉

下列本公司董事在新世界中國地產的間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited(「NWCLF」)發行的債權證中擁有權益，彼等持有NWCLF債權證的詳情如下：

姓名	債權證金額(人民幣)				總計	佔於2009年 6月30日 已發行 債權證 總額百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計		
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	36,000,000 ⁽²⁾	87,700,000 ⁽³⁾	133,700,000	5.24%	
黃國堅先生	26,000,000 ⁽⁴⁾	-	-	26,000,000	1.02%	
杜家駒先生	-	-	5,000,000 ⁽⁵⁾	5,000,000	0.20%	

附註：

- 該等債權證可於自2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為1,300,172股新世界中國地產每股面值0.1港元的股份，佔其於2009年6月30日已發行股本約0.03%。
- 該等債權證(由杜惠愷先生的配偶所擁有的一間公司實益持有)可於自2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為4,680,619股新世界中國地產每股面值0.1港元的股份，佔其於2009年6月30日已發行股本約0.12%。
- 該等債權證(由杜惠愷先生全資擁有的公司實益持有)可於自2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為11,402,509股新世界中國地產每股面值0.1港元的股份，佔其於2009年6月30日已發行股本約0.30%。
- 該等債權證可於自2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為3,380,447股新世界中國地產每股面值0.1港元的股份，佔其於2009年6月30日已發行股本約0.09%。
- 該等債權證(由杜家駒先生全資擁有的的一間公司實益持有)可於自2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為650,086股新世界中國地產每股面值0.1港元的股份，佔其於2009年6月30日已發行股本約0.02%。

除上文所披露者外，本公司的董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中持有或根據證券及期貨條例第XV部被視為持有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯交所或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊。

購股權計劃

(a) 本公司

本公司於2001年12月6日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，其後，該計劃的若干條文於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。根據購股權計劃，本公司董事可酌情向任何合資格參與者(解釋見下文)授出可認購本公司股份的購股權。

根據上市規則，購股權計劃的概要披露如下：

購股權計劃目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值的高質素人員及增強對公司的認同感。
購股權計劃參與者	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none">(i) 任何合資格僱員；(ii) 本集團或任何被本集團投資的實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；(iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；(v) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；(vi) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何被投資實體所發行的任何證券的持有人；(vii) 有關本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務或業務發展範疇的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及(viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展範疇合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據購股權計劃可發行的股份總數及於本報告刊發日所佔已發行股本的百分比	截至本報告刊發日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與者授出可認購總合共72,518,283股本公司股份的購股權，包括根據購股權計劃規則而作出的若干調整。 根據購股權計劃仍可發行的股份總數為108,390,774股，於本報告刊發日，佔本公司已發行股本約5.23%。
各參與者根據購股權計劃享有的最高權利	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股本的1%。
須根據購股權認購股份的期間 購股權可行使前必須持有的最短期間	董事指明期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權當日起10年內行使。 董事釐定的任何期間。

購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

行使或接納購股權應付的金額及
必須或可能付款認購的期間或須
提供有關貸款的期間

接納授出的購股權應支付代價為10港元，須於建議授出購股權當日起14天內支付。

釐定行使價的基準

行使價由董事釐定，最低須為授出日期股份在香港聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前五個營業日股份在香港聯交所每日報價表所報平均收市價的較高者。

購股權計劃的剩餘期限

購股權計劃自採納當日(即2001年12月6日)起計，有效期為10年。

於截至2009年6月30日止財政年度，本公司根據購股權計劃授出的購股權變動如下：

- (1) 授予本公司董事的購股權變動詳情已於上文「董事於證券的權益」一節披露。
- (2) 授予其他合資格參與者的購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 6月30日 的結餘	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 的結餘	年內授出	年內行使	年內失效		
2003年7月21日	(1)	710,250	-	(254,128) ⁽³⁾	(456,122)	-	3.709
2007年8月21日	(2)	12,499,272	-	(60,000) ⁽⁴⁾	(538,228)	11,901,044	16.193
2008年1月28日	(2)	700,295	-	-	-	700,295	20.591

附註：

- (1) 分為三批，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日，至2008年7月20日。
- (2) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，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) 股份於緊接購股權行使日前的加權平均收市價為20.035港元。
- (4) 股份於緊接購股權行使日前的加權平均收市價為17.160港元。
- (5) 每位合資格參與者就每次獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

購股權計劃(續)

(b) 大福證券集團有限公司

大福證券集團有限公司(「大福證券」)股東於2002年8月23日批准採納購股權計劃(「大福計劃」)。根據上市規則，大福計劃的概要披露如下：

大福計劃目的 吸引、挽留及激勵能幹的員工以達成大福證券及其附屬公司制定的長遠表現目標，同時讓參與者共同分享彼等為大福證券業務所作出貢獻帶來的成果。

大福計劃參與者 大福證券或其任何附屬公司或聯營公司的任何全職僱員、執行董事及非執行董事。

根據大福計劃可發行的股份總數及於本報告刊發日所佔大福證券已發行股本的百分比 根據大福計劃及大福證券的任何其他購股權計劃准予授出的購股權若獲悉數行使，因而而可予發行的最高股份數目，不得超過於採納大福計劃日期大福證券已發行股份總數的10%(「計劃授權限額」)，惟大福證券可於股東大會尋求股東批准更新計劃授權限額，但大福證券董事根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的最高股份數目，不得超過於大福證券股東批准更新此限額的股東大會舉行日期大福證券已發行股本的10%。於計算已更新的10%限額時，之前已根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃授出的購股權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)不會計算在內。儘管有本段以上所述規定，根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權若獲悉數行使，因而而可予發行的最高股份數目，不得超過大福證券不時的已發行股份總數30%(或上市規則容許的較高百分比)。

於本報告刊發日，根據大福計劃可供發行的股份共33,523,747股，佔大福證券於該日的已發行股本約4.75%。

各參與者根據大福計劃享有的最高權利 根據大福計劃及大福證券任何其他購股權計劃授予各個別參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份的最高數目，於任何12個月期間不得超過大福證券已發行股份總數的1%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權，須獲大福證券股東於股東大會批准。

向大福證券董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人士授出購股權，須事先獲大福證券獨立非執行董事批准。此外，向大福證券主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人士授出任何購股權，如於任何12個月期間內，超過於大福證券董事作出授予購股權建議當日大福證券已發行股份總數的0.1%，或總值(按大福證券股份於大福證券董事作出授予購股權建議之日的收市價計算)超過500萬港元，均須事先獲得大福證券股東在股東大會批准。

購股權計劃(續)

(b) 大福證券集團有限公司(續)

須根據購股權認購股份的期間及購股權可行使前必須持有的最短期間

行使或接納購股權應付的金額及必須或可能付款認購的期間或須提供有關貸款的期間

釐定行使價的基準

大福計劃的剩餘期限

已授出購股權的行使期由大福證券董事釐定，並可在不早於授出購股權當日購起計六個月後任何時間至授出購股權日期的10年內行使。

購股權的獲授人可於授出購股權要約日期起計30日內接納該要約，接納購股權時須支付代價1港元。

購股權的行使價由大福證券董事釐定，不得少於下列三者的最高數值(i)大福證券股份於要約日期在香港聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)大福證券股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)大福證券股份的面值。

大福計劃經大福證券股東大會議決有條件採納後，由採納當日起計有效期為10年，並將於2012年8月22日屆滿。

截至2009年6月30日止財政年度，大福證券根據大福計劃所授出的購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2009年 6月30日 的結餘	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 的結餘	年內授出	年內調整	年內行使	年內失效		
2003年9月5日	(1)	300,000	-	10,985 ⁽⁴⁾	-	(310,985)	-	1.158 ⁽⁴⁾
2006年2月10日	(2)	50,000	-	1,830 ⁽⁵⁾	(51,830) ⁽⁷⁾	-	-	0.907 ⁽⁵⁾
2007年12月1日	(3)	28,500,000	-	1,000,223 ⁽⁶⁾	-	(2,807,235)	26,692,988	5.875 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 行使期由2004年3月5日至2009年3月4日。
- (2) 行使期由2006年8月10日至2014年8月9日。
- (3) 行使期由2008年6月1日至2016年5月31日。
- (4) 大福證券於2008年3月17日宣派截至2007年12月31日止年度以股代息形式(可選擇現金)的末期股息及於2008年9月11日宣派截至2008年6月30日止六個月以股代息形式(可選擇現金)的中期股息，因此導致需對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價於2008年7月17日由1.200港元調整至1.175港元，並於2008年11月28日進一步調整至1.158港元。
- (5) 大福證券於2008年3月17日宣派截至2007年12月31日止年度以股代息形式(可選擇現金)的末期股息及於2008年9月11日宣派截至2008年6月30日止六個月以股代息形式(可選擇現金)的中期股息，因此導致需對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價於2008年7月17日由0.940港元調整至0.920港元，並於2008年11月28日進一步調整至0.907港元。

購股權計劃(續)

(b) 大福證券集團有限公司(續)

附註：(續)

- (6) 大福證券於2008年3月17日宣派截至2007年12月31日止年度以股代息形式(可選擇現金)的末期股息及於2008年9月11日宣派截至2008年6月30日止六個月以股代息形式(可選擇現金)的中期股息，因此導致需對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價於2008年7月17日由6.090港元調整至5.961港元，並於2008年11月28日進一步調整至5.875港元。
- (7) 緊接購股權獲行使日期前的每股收市價為2.11港元。
- (8) 每名合資格參與者就每次獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

主要股東於證券的權益

於2009年6月30日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員)直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

名稱	股份數目			佔本公司 已發行股本的 概約百分比
	實益權益	公司權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	–	1,245,214,015 ⁽¹⁾	1,245,214,015	60.12%
Centennial Success Limited	–	1,245,214,015 ⁽²⁾	1,245,214,015	60.12%
周大福企業有限公司	59,831,893	1,185,382,122 ⁽³⁾	1,245,214,015	60.12%
新世界發展	779,909,657	405,472,465 ⁽⁴⁾	1,185,382,122	57.23%
Mombasa Limited	355,897,327	–	355,897,327	17.18%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有Centennial Success Limited(「CSL」)51%權益，因此被視為於CSL被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CSL直接持有周大福企業有限公司(「周大福」)的全部權益，因此被視為於周大福所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福及其附屬公司持有新世界發展已發行股份超過三分之一，因此被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 新世界發展間接持有Mombasa Limited的全部權益，因此被視為於Mombasa Limited所持有的本公司股份中擁有權益。新世界發展亦被視為擁有由Financial Concepts Investment Limited所持有1,986,513股股份、由Hing Loong Limited所持有15,393,385股股份、由Fine Reputation Incorporated所持有15,393,385股股份、由New World Hotels Corporation Limited所持有13,493,674股股份及由香島發展有限公司所持有3,308,181股股份的權益，該等公司均為新世界發展的附屬公司。
- (5) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於2009年6月30日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊並無記錄其他權益。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，於年內及直至本報告刊發日，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25%。

關連交易

本公司於年內及直至本報告刊發日曾訂立下列關連交易：

- (1) 於2006年11月22日，新近發展有限公司(「新近發展」)(作為業主)與富城物業管理有限公司(「富城物業管理」)(作為租客)訂立租賃協議(「租賃協議」)；據此，新近發展按照下列租賃條款向富城物業管理提供位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心16樓的物業A、B、C及D(「租賃物業」)的租約：

物業A： 9年5個月(由2006年11月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

物業B： 9年4個月(由2006年12月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

物業C： 9年3個月(由2007年1月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

物業D： 8年(由2008年4月1日起計至2016年3月31日屆滿，包括首尾兩天)

於租賃協議簽署日，富城物業管理為本公司的間接全資附屬公司。租賃協議所涉及的租賃物業由新近發展擁有，而新近發展為新世界發展的間接全資附屬公司。鑒於新世界發展為本公司的控股公司，因此按上市規則的定義，新近發展為本公司的關連人士，而根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.35(2)條，已就租賃協議於截至2007年6月30日至2016年6月30日止各財政年度所產生的租金、空調費及管理費總額訂定年度上限為800萬港元。該年度上限乃根據租賃協議協定的租金、空調費及管理費的最高年度金額設定，並估計空調費及管理費每年上升約10%。

根據租賃協議於年內所產生的租金、空調費及管理費的總額約為490萬港元。

- (2) 於2007年5月18日，新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)與本公司訂立主服務協議(「新創建交通主服務協議」)，據此，在新創建交通主服務協議有效期內，新創建交通同意及同意促使新創建交通集團成員(包括新創建交通及其附屬公司)於切實可行的情況下，委聘本集團有關成員向新創建交通及/或新創建交通集團有關成員提供營運服務，即包括建築機電服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務及新創建交通與本公司不時以書面協定的其他服務種類，或向本集團成員租賃或許可本集團成員使用其空置地方。新創建交通主服務協議初步為期三年，除非任何一方於不遲於初步年期屆滿前兩個月向另一方發出書面通知，否則將自動續期三年。

根據新創建交通主服務協議擬作出的交易預期為延續性質，並在本集團日常及一般業務過程中以定期和持續的基準進行。於新創建交通主服務協議簽署日，周大福為本公司的主要股東，而新創建交通為周大福的聯繫人士，新創建交通主服務協議及該協議下擬進行的所有交易根據上市規則均構成本公司的持續關連交易。

於截至2009年6月30日止年度，新創建交通主服務協議的每項服務類別的合約金額概述如下：

服務類別	合約概約總額 千港元	年度上限 千港元
建築機電服務	12.7	13,000.0
設施管理服務	1,047.9	7,500.0
保安及護衛服務	839.3	7,000.0
清潔及園藝服務	15,584.4	35,000.0
金融服務	418.5	1,000.0
物業管理服務	362.9	1,000.0
租賃或許可使用空置地方	3,632.7	9,000.0

關連交易(續)

- (3) 於2008年1月24日，周大福與本公司訂立：(i)主營運服務協議(「周大福主營運服務協議」)，據此，本公司及周大福各自同意促使本集團或周大福集團成員(包括除本集團及新創建交通集團以外的周大福及其聯營公司)在切實可行的情況下，委聘周大福集團或本集團有關成員，於周大福主營運服務協議有效期內，向本集團或周大福集團有關成員提供營運服務，包括建築機電服務、一般服務及租賃服務；及(ii)主金融服務協議(「周大福主金融服務協議」)，據此，周大福同意促使周大福集團成員委聘本集團有關成員，於周大福主金融服務協議有效期內，向周大福集團有關成員提供金融服務。

由於新世界發展於上述協議簽署日持有本公司全部已發行股本約56.37%，為本公司的主要股東，因而成為本公司的關連人士。由於周大福於上述協議簽署日持有新世界發展全部已發行股本約37.02%，因此為新世界發展的控股股東，亦被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.14條，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及彼等項下擬進行的所有交易均構成本公司的持續關連交易。

此外，魯連城先生(「魯先生」)於同日與本公司訂立主服務協議(「魯先生主服務協議」)，據此，本集團將向魯先生及其聯繫人士提供金融服務。魯先生當時為本公司附屬公司大福證券的副主席兼執行董事，故為本公司的關連人士。根據上市規則第14A.14條，魯先生主服務協議及其項下擬進行的所有交易亦構成本公司的持續交易。

周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議以及該等協議下擬進行的持續關連交易已於2008年3月10日由獨立股東在本公司股東特別大會上批准。

周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議初步為期三年，自2008年1月24日起至2011年1月23日止。在重新遵守上市規則第14A.45至14A.48條載列有關申報、公佈及獨立股東批准的規定及／或於有關時間上市規則任何其他適用的規定下，周大福主營運服務協議、周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議可進一步續期三年。

截至2009年6月30日止年度，周大福主營運服務協議下的每一項營運服務類別的合約金額概述如下：

營運服務	合約概約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
本集團成員向周大福集團成員提供的服務：		
— 建築機電服務	2,493.5	4,135.7
— 一般服務	136.3	198.4
— 租賃服務	2.6	5.0
周大福集團成員向本集團成員提供的服務：		
— 一般服務	5.2	8.3
— 租賃服務	54.8	63.5

關連交易(續)

(3) (續)

此外，截至2009年6月30日止年度，周大福主金融服務協議及魯先生主服務協議下的金融服務合約金額概述如下：

金融服務	合約概約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
本集團提供金融服務的費用，包括包銷及分包銷服務	3.9	96.1
本集團根據包銷及分包銷服務下的包銷及 分包銷承諾而可能收購的證券的價值	-	3,000.0

- (4) 於2008年11月6日，NWS Service Management Limited (「NWSS」，本公司的間接全資附屬公司)與新創建交通訂立股東貸款協議(「股東貸款協議」)，據此，NWSS同意於自NWSS授予新創建交通股東貸款之日起至2009年10月31日期間(包括首尾兩日)(或訂約雙方可能不時協定的其他期間)借出股東貸款2.225億港元(「股東貸款」)予新創建交通。根據股東貸款協議條款，將按股東貸款的任何未償還金額按香港銀行同業拆息加年息1.1厘累算。新創建交通須於上述期限屆滿時或新創建交通進入清盤程序或被提呈清盤呈請時向NWSS償還股東貸款及其所有累算利息。

周大福及本公司各自間接擁有新創建交通已發行總股本的50%。鑒於此，於簽署股東貸款協議之日，周大福持有新世界發展已發行總股本約37.9%，而新世界發展則持有本公司已發行總股本約56.9%。周大福為本公司的主要股東，因此，新創建交通(周大福之聯繫人士)為本公司的關連人士。根據股東貸款協議擬進行的交易構成本公司按上市規則界定的關連交易。

新創建交通已於年內悉數償還股東貸款。

- (5) 於2009年3月10日，ProPlus Limited (「ProPlus」，本公司的間接全資附屬公司)與Bransfield Assets Limited (「買方」)訂立協議(「該協議」)，據此，ProPlus同意出售寶聯防污服務有限公司(「寶聯防污服務」)的18,057,780股每股面值1.00港元的普通股及425,017股每股面值1.00港元的無投票權遞延股份以及寶聯防污顧問有限公司(「寶聯防污顧問」)的2股每股面值100港元的普通股及12,257股每股面值100港元的無投票權遞延股份(統稱「待售股份」)(即ProPlus於寶聯防污服務及寶聯防污顧問(兩者均為本公司當時從事提供清潔服務的附屬公司)實益持有的股份)，而買方則同意購買待售股份。待售股份代價為3,450萬港元。該協議於2009年4月9日完成。

買方由范石昌先生(「范先生」，於簽署該協議日為寶聯防污服務及寶聯防污顧問的董事)及其女兒共同擁有。由於寶聯防污服務及寶聯防污顧問均為本公司當時的附屬公司，范先生及買方為本公司的關連人士，而根據該協議擬進行的交易則構成本公司按上市規則界定的關連交易。

關連交易(續)

(6) 於2009年7月16日，本集團訂立下列有關提供項目管理服務的協議：

- (a) 上海三聯物業發展有限公司(「上海三聯」)、新創機電工程有限公司(「新創機電工程」，本公司的間接全資附屬公司)及新創機電工程設於上海的分公司就新創機電工程向上海三聯提供位於中國上海市虹橋開發區的物業發展項目(「上海中山廣場(第三期)項目」)機電工程的相關項目管理服務訂立的協議(「上海協議」)；及
- (b) 龍田(香港)有限公司(「龍田香港」)、Great City Developments Limited(「GCDL」)及協興建業有限公司(「協興建業」，本公司的間接全資附屬公司)就協興建業向龍田香港及GCDL提供發展位於香港皇后大道中39號及利源東街19—28號的物業發展項目(「利源東街項目」)的建築工程項目管理服務訂立協議(「利源東街協議」)。

根據上海協議，新創機電工程有權收取服務費人民幣1,900萬元(相等於約2,160萬港元)。倘上海中山廣場(第三期)項目的機電工程產生的最終建設成本總額合計低於人民幣1.97億元(即上海中山廣場(第三期)項目的全部機電工程的估計建設成本總額，惟須在最終確定時作實)，新創機電工程將有權收取花紅，金額由訂約各方協定。

此外，根據利源東街協議，協興建業有權收取的管理費計算如下：

- (a) 有關執行及落實利源東街項目的機電安裝的成本的2%；及
- (b) 除上文(a)段所述以外的利源東街項目成本的6%。

根據項目預算所作估計，預期有關利源東街項目的管理費最高約為1,867萬港元。

於簽署上海協議及利源東街協議之日，新創機電工程及協興建業為本公司的間接全資附屬公司。本公司執行董事杜惠愷先生(「杜先生」)實益擁有上海三聯52.5%的權益、龍田香港及GCDL各自的50%權益，因此，上海三聯、龍田香港及GCDL為杜先生的聯繫人士，故亦為本公司的關連人士。根據上海協議及利源東街協議擬進行的交易構成本公司按上市規則界定的關連交易。

此外，於簽署上海協議及利源東街協議前，本集團若干成員公司與上海局一房地產發展有限公司(「上海局一」)訂立以下交易(「過往交易事項」)：

- (a) 由協興建築(中國)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)根據於2009年1月16日的相關項目管理協議就位於中國上海的物業發展項目的建築工程向上海局一提供項目管理服務，服務費為預計建設項目成本總額的2.7%，約人民幣8,100萬元(相等於約9,200萬港元)；及
- (b) 由新創機電工程根據於2009年2月28日的相關項目管理協議就位於中國上海的物業發展項目的機電工程向上海局一提供項目管理服務，服務費約人民幣4,035萬元(相等於約4,585萬港元)。

於訂立過往交易事項的相關協議時，除杜先生持有的參與權益外(其中彼有權向新世界中國地產收取就上海局一而獲得的回報的30%)，彼並無於上海局一擁有任何股權或投票權。彼亦無控制組成上海局一董事會大多數的任何權力。因此，於相關協議訂立日，上海局一並非本公司的關連人士，過往交易事項並不構成本公司的關連交易。然而，於上海協議及利源東街協議的簽署日，上海局一由杜先生擁有50%權益，即杜先生的聯繫人士，因此上海局一為本公司的關連人士，而過往交易事項於當時亦構成本公司的關連交易，並於本公司根據上市規則作出披露後與上海協議及利源東街協議項下擬進行的交易進一步合併處理。

關連交易(續)

(7) 於2009年9月30日，溫州港集團有限公司(「中方」)與新創建港口管理(溫州)有限公司(「新創建港口溫州」，本公司擁有63.6%權益的間接附屬公司)訂立協議(「買賣協議」)，據此，新創建港口溫州同意出售，而中方同意購買及促使其代名人購買於溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司(「溫州狀元壘碼頭公司」)的55%股權，代價為人民幣2.82億元(相等於約3.205億港元)。買賣協議將於簽訂買賣協議後六個月內完成，於買賣協議完成後，於溫州狀元壘碼頭公司的55%股權將由新創建港口溫州轉讓予中方及其代名人。代名人的身份將稍後由中方確定。

於買賣協議簽署日，本公司的非全資附屬公司新創建港口溫州擁有溫州狀元壘碼頭公司55%的股權。中方於溫州狀元壘碼頭公司擁有45%股權，因此，中方為本公司的關連人士。根據上市規則的規定，買賣協議項下擬進行的出售構成本公司的關連交易。

上文第(1)至(3)項所述的持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等已確認該等交易乃：

- (a) 於本公司日常業務中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立；
- (c) 按規管該等交易的有關協議訂立，或倘無該等協議，則按不遜於向或自獨立第三方提供的條款訂立；
- (d) 按就本公司股東而言屬公平合理的條款訂立；及
- (e) 按有關新聞公告或通函所披露限額訂立。

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審計相關服務準則第4400號「為財務資料執行協定程序的約定項目」就上文第(1)至(3)項所述的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向董事會匯報：

- (a) 該等交易獲得本公司董事會的批准；
- (b) 該等被選的交易乃按規管該等交易的有關協議的條款訂立；及
- (c) 該等交易乃按有關新聞公告或通函所披露的限額訂立。

除上文所披露者外，在年內進行但並不構成關連交易的重大的關連方交易於財務報表附註45予以披露。

根據上市規則第13.22條的披露

截至2009年6月30日，本集團以股東貸款／墊款向聯屬公司提供財務資助合共21.808億港元(列入財務報表附註22、23及27所披露的數額)、為聯屬公司提供擔保的銀行貸款及其他借貸融資數額為2.358億港元(列入財務報表附註43所披露的數額)，並訂立合約向聯屬公司提供合共12.506億港元的資金及貸款。上述款額合共相當於按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算為約8.4%。

根據上市規則第 13.22 條的披露(續)

此等墊款中合共 1.189 億港元按 6 厘至 8 厘的年息率計息及 1,130 萬港元按香港最優惠利率計算年息，除以上所述外，均為無抵押、免息及無固定還款期。已訂約向聯屬公司提供的資金及貸款將以本集團的內部資源及備用銀行信貸額撥付。

根據上市規則第 13.22 條，於 2009 年 6 月 30 日，獲本集團提供財務資助的聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	36,435.0	15,325.6
流動資產	9,171.0	3,670.3
流動負債	(13,105.6)	(5,875.6)
非流動負債	(9,640.4)	(4,041.9)
	22,860.0	9,078.4

聯屬公司的備考合併資產負債表乃合併該等公司於 2009 年 6 月 30 日的資產負債表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，及按資產負債表的主要分類重新分類。

僱員及薪酬政策

於 2009 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用逾 42,000 名員工，其中香港聘用約 23,000 人。總員工有關成本(不包括董事酬金)為 27.43 億港元(2008：30.24 億港元)，當中包括公積金及員工花紅。薪酬福利包括薪金、花紅及購股權，乃根據個別員工表現而釐定，並每年按整體市況檢討。本集團亦持續為員工安排有系統的培訓。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於第 150 及 151 頁。

核數師

截至 2009 年 6 月 30 日止年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將於應屆本公司股東週年大會任滿退任，及合資格並願意膺聘連任。

代表董事會

主席

鄭家純博士

香港，2009 年 10 月 7 日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

致新創建集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師已審核列載於第69頁至149頁新創建集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2009年6月30日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

核數師的責任是根據審核的結果對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達1981年公司法第90條僅向整體股東報告。除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2009年6月30日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2009年10月7日

綜合收益表

截至6月30日止年度

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
收入	6	17,250.9	18,889.5
銷售成本		(15,407.3)	(16,519.4)
毛利		1,843.6	2,370.1
其他收入(淨額)	7	609.3	338.3
一般及行政費用		(1,202.1)	(1,377.6)
經營溢利	8	1,250.8	1,330.8
財務費用	10	(224.3)	(298.7)
應佔業績			
聯營公司		(63.5)	315.8
共同控制實體		1,780.6	2,920.3
除所得稅前溢利		2,743.6	4,268.2
所得稅開支	11	(162.9)	(215.4)
本年度溢利		2,580.7	4,052.8
應佔溢利			
本公司股東	12	2,528.8	3,836.9
少數股東權益		51.9	215.9
		2,580.7	4,052.8
股息	13	1,281.0	1,937.8
本公司股東應佔的每股盈利	14		
基本		1.23 港元	1.90 港元
攤薄		1.23 港元	1.89 港元

綜合資產負債表

於6月30日

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業	16	1,117.7	1,129.7
物業、廠房及設備	17	719.7	562.2
租賃土地及土地使用權	18	727.7	745.5
無形特許經營權	19	977.3	1,303.1
無形資產	20	1,046.8	728.9
聯營公司	22	3,162.8	3,392.6
共同控制實體	23	15,152.7	16,004.1
可供出售金融資產	24	600.5	663.3
其他非流動資產	25	601.7	643.7
		24,106.9	25,173.1
流動資產			
存貨	26	250.2	278.9
貿易及其他應收款項	27	10,725.4	9,579.6
按公平值計入損益的金融資產	28	63.3	332.3
代客戶持有的現金	29	3,661.9	3,105.8
短期存款	30	—	126.4
現金及銀行結存	30	5,205.1	3,997.8
		19,905.9	17,420.8
非流動資產列為待售資產	31	265.8	—
		20,171.7	17,420.8
總資產			
		44,278.6	42,593.9
權益			
股本	33	2,071.3	2,057.6
儲備	34	20,234.0	18,366.3
建議末期股息	34	869.9	822.8
		23,175.2	21,246.7
股東權益		1,084.2	1,266.4
少數股東權益			
		24,259.4	22,513.1
負債			
非流動負債			
借貸	35	5,466.5	5,068.6
其他非流動負債	36	319.7	658.8
		5,786.2	5,727.4
流動負債			
貿易及其他應付款項	37	10,671.7	10,362.3
稅項		221.8	268.8
借貸	35	3,339.5	3,722.3
		14,233.0	14,353.4
總負債			
		20,019.2	20,080.8
總權益及負債			
		44,278.6	42,593.9
流動資產淨值			
		5,938.7	3,067.4
總資產減流動負債			
		30,045.6	28,240.5

鄭家純博士
董事

曾蔭培先生
董事

資產負債表

於6月30日

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	5.3	8.5
附屬公司	21	7,893.3	7,893.3
		7,898.6	7,901.8
流動資產			
貿易及其他應收款項	27	11,513.4	14,078.7
現金及銀行結存	30	1,116.1	70.7
		12,629.5	14,149.4
總資產			
		20,528.1	22,051.2
權益			
股本	33	2,071.3	2,057.6
儲備	34	11,558.3	11,333.2
建議末期股息	34	869.9	822.8
總權益			
		14,499.5	14,213.6
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	37	6,028.6	7,837.6
總負債			
		6,028.6	7,837.6
總權益及負債			
		20,528.1	22,051.2
流動資產淨值			
		6,600.9	6,311.8
總資產減流動負債			
		14,499.5	14,213.6

鄭家純博士
董事

曾蔭培先生
董事

綜合權益變動表

截至2009年6月30日止年度

百萬港元	附註	股東權益			少數股東 權益	總計
		股本	儲備	總計		
於2008年7月1日結算，如前呈報		2,057.6	19,090.5	21,148.1	1,266.4	22,414.5
上年度調整	2,34	-	98.6	98.6	-	98.6
於2008年7月1日結算，經重列		2,057.6	19,189.1	21,246.7	1,266.4	22,513.1
除稅後可供出售金融資產的公平值變動		-	260.4	260.4	(1.9)	258.5
出售非流動資產列為待售資產	31	-	(9.4)	(9.4)	-	(9.4)
投資重估虧絀轉撥至收益表		-	154.0	154.0	2.2	156.2
出售附屬公司	44(b)	-	(20.2)	(20.2)	(21.3)	(41.5)
貨幣匯兌差異		-	(7.0)	(7.0)	0.3	(6.7)
於權益直接確認的收益淨額		-	377.8	377.8	(20.7)	357.1
本年度溢利		-	2,528.8	2,528.8	51.9	2,580.7
本年度確認的收入總額		-	2,906.6	2,906.6	31.2	2,937.8
已付股息予						
本公司股東		-	(1,232.4)	(1,232.4)	-	(1,232.4)
少數股東權益		-	-	-	(92.1)	(92.1)
購回股份						
面值		(4.7)	-	(4.7)	-	(4.7)
股份溢價		-	(42.2)	(42.2)	-	(42.2)
以股代息						
發行新股份的面值		18.1	-	18.1	-	18.1
發行新股份的股份溢價		-	249.1	249.1	-	249.1
購股權						
所提供服務的價值		-	40.3	40.3	-	40.3
發行新股份的面值		0.3	-	0.3	-	0.3
發行新股份的股份溢價		-	1.6	1.6	-	1.6
分佔於一間共同控制實體其他儲備的變動		-	(8.2)	(8.2)	-	(8.2)
被視作收購一間附屬公司的權益		-	-	-	(121.3)	(121.3)
於2009年6月30日結算		2,071.3	21,103.9	23,175.2	1,084.2	24,259.4

綜合權益變動表
截至2008年6月30日止年度

百萬港元	附註	股東權益			少數股東 權益	總計
		股本	儲備	總計		
於2007年7月1日結算，如前呈報		2,014.2	15,182.3	17,196.5	1,002.0	18,198.5
上年度調整	2,34	–	80.0	80.0	–	80.0
於2007年7月1日結算，經重列		2,014.2	15,262.3	17,276.5	1,002.0	18,278.5
除稅後可供出售金融資產的公平值變動		–	(336.0)	(336.0)	(13.3)	(349.3)
出售可供出售金融資產		–	(15.3)	(15.3)	(3.1)	(18.4)
出售／終止綜合附屬公司	44(b),(d)	–	(25.0)	(25.0)	(75.5)	(100.5)
貨幣匯兌差異		–	1,117.7	1,117.7	58.3	1,176.0
於權益直接確認的收益淨額		–	741.4	741.4	(33.6)	707.8
本年度溢利，經重列		–	3,836.9	3,836.9	215.9	4,052.8
本年度確認的收入總額		–	4,578.3	4,578.3	182.3	4,760.6
已付股息予						
本公司股東		–	(1,720.9)	(1,720.9)	–	(1,720.9)
少數股東權益		–	–	–	(71.9)	(71.9)
以股代息						
發行新股份的面值		42.6	–	42.6	–	42.6
發行新股份的股份溢價		–	972.6	972.6	–	972.6
購股權						
所提供服務的價值		–	94.7	94.7	6.8	101.5
發行新股份的面值		0.8	–	0.8	–	0.8
發行新股份的股份溢價		–	2.1	2.1	–	2.1
被視作出售一間附屬公司的權益		–	–	–	147.2	147.2
於2008年6月30日結算，經重列		2,057.6	19,189.1	21,246.7	1,266.4	22,513.1

綜合現金流量表

截至6月30日止年度

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
經營活動的現金流量			
經營業務產生的現金淨額	44(a)	1,388.5	1,525.0
已付財務費用		(214.2)	(289.1)
已收利息		93.3	188.2
已繳香港利得稅		(166.0)	(81.0)
已繳中國內地及海外稅項		(70.3)	(32.4)
經營活動產生的現金淨額		1,031.3	1,310.7
投資活動的現金流量			
自聯營公司收取的股息		55.1	133.8
自共同控制實體收取的股息		1,398.2	1,535.0
出售一間聯營公司		2.1	-
出售共同控制實體		10.2	11.2
收回往年出售附屬公司的所得款項		-	148.6
出售附屬公司	44(c)	117.5	14.0
終止綜合附屬公司的現金及銀行結存	44(e)	-	(29.4)
收購一間附屬公司的額外權益		(12.8)	(13.2)
收購一間附屬公司	44(g)	-	(135.5)
於聯營公司投資增加		(51.6)	(466.5)
於共同控制實體投資減少/(增加)		1,087.2	(1,422.3)
添置物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權以及經營權		(630.7)	(1,055.4)
出售物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權		11.2	14.6
購入可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產		(196.9)	(1,441.0)
出售可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產		465.9	936.3
出售非流動資產列為待售資產		446.4	-
已付投資按金		-	(609.4)
自可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產收取的股息		4.0	10.7
短期存款減少		126.4	-
其他非流動資產減少/(增加)		49.2	(407.8)
投資活動產生/(動用)的現金淨額		2,881.4	(2,776.3)
融資活動的現金流量			
新增銀行貸款及其他借貸		3,464.3	4,998.8
償還銀行貸款及其他借貸		(5,092.3)	(2,141.2)
發行新股份		1.9	2.9
購回及註銷股份		(46.9)	-
少數股東貸款減少		(20.3)	(29.8)
少數股東的資本貢獻		-	230.4
已付股東股息		(965.1)	(705.7)
已付少數股東股息		(78.8)	(71.9)
融資活動(動用)/產生的現金淨額		(2,737.2)	2,283.5
現金及現金等價物的淨增加		1,175.5	817.9
於年初的現金及現金等價物		3,996.9	3,040.8
貨幣匯兌差異		-	138.2
於年終的現金及現金等價物		5,172.4	3,996.9
現金及現金等價物的分析			
現金及銀行結存	30	5,205.1	3,997.8
銀行透支		(32.7)	(0.9)
		5,172.4	3,996.9

財務報表附註

1 一般資料

新創建集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為：Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務包括：

- (a) 投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸及金融服務；及
- (b) 發展、投資、經營及／或管理發電廠、水務及廢物處理廠、公路、港口及物流設施。

本公司於香港聯交所主板上市。

本財務報表已於2009年10月7日獲董事會批准刊發。

2 編製基準

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。本財務報表以原始成本常規編製，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的重估而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表時須使用若干關鍵會計估算。管理層在應用集團的會計政策過程中亦需要行使判斷。涉及較高判斷或複雜程度較高的範疇，或所作假設及估算對綜合財務報表有重大影響的範疇，於附註5披露。

(a) 採納新訂或經修訂準則

截至2009年6月30日止年度，本集團已採納下列必須於截至2009年6月30日止財政年度採納的準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(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－界定福利資產的限額、最低資本規定及相互間的關係
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(修訂)	嵌入式衍生工具

除香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號外，採納該等準則的新修訂及詮釋對本集團的會計政策或業績及財務狀況均無任何重大影響。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號引致的影響現載列如下。

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作「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。

2 編製基準(續)

(a) 採納新訂或經修訂準則(續)

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

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號導致本集團的主要會計政策出現變動，並已作出追溯應用及將比較數字作出相應重列。主要由於採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號而產生的財務影響摘要如下：

綜合資產負債表

	於2009年 6月30日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
物業、廠房及設備減少	977.3	1,303.1
無形特許經營權增加	977.3	1,303.1
共同控制實體增加	147.6	129.3
其他非流動負債增加	30.7	30.7
儲備增加	116.9	98.6
外匯儲備增加	43.8	43.8
收益儲備增加	73.1	54.8

綜合收益表

	截至6月30日止年度	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
共同控制實體應佔業績增加	18.3	18.6
無形特許經營權攤銷增加	75.6	94.1
物業、廠房及設備折舊減少	75.6	94.1
本年度溢利增加	18.3	18.6
每股基本盈利增加	0.01 港元	0.01 港元
每股攤薄盈利增加	0.01 港元	0.01 港元

2 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1月1日或之後開始的會計期間或較後期間應用但本集團並無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號及香港會計準則第27號(修訂)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
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3號(經修訂)及 香港會計準則第27號(經修訂)	業務合併與綜合及獨立財務報表
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)	呈報財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
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	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
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(修訂)	香港財務報告準則的改進

截至2011年6月30日止年度生效

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(2009)的改進
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則－首次採用者的額外豁免
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交易

本集團已開始評估該等新訂或經修訂的準則、修訂及詮釋的影響。其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及財務報表內若干項目的重新計量。本集團尚未能確定上述事項會否對其營運及財務狀況構成影響。

3 主要會計政策

就編製該等財務報表採納的主要會計政策載列如下，而除香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號外，此等政策在所有呈列年度內貫徹應用：

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司編製截至6月30日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策的所有實體(包括特別目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並在控制權終止當日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購成本根據於交易日期所轉讓資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。所收購可予識別的資產以及在業務合併中承擔的負債及或然負債初始以收購日期的公平值量度，而不考慮任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團於所收購可予識別的淨資產所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在收益表中予以確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要於綜合財務報表作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

出售附屬公司的收益或虧損指出售所得的收入，與集團應佔該公司淨資產，連同已在資產負債表內記賬的任何商譽的差額。

本公司於附屬公司的投資乃按成本值減去減值虧損撥備列賬。本公司以已收及應收股息為基準入賬處理附屬公司的業績。

(ii) 聯營公司

聯營公司指附屬公司及共同控制實體以外，本集團透過董事會代表對其有重大影響力的公司。

聯營公司的投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團對聯營公司的投資乃包括收購時已識辨產生的商譽(扣除任何累計減值虧損)。聯營公司權益亦包括長期投資而實質組成本集團投資聯營公司淨額的一部份。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於權益內確認。投資賬面值會根據收購後累計的儲備變動而作出調整。除非本集團已代聯營公司承擔責任或付款，否則如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認更多虧損。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團於聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。就權益會計目的而言，聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合(續)

(iii) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥人或其他實體形式成立的合營企業，合營各方於合營企業各自擁有權益，並訂立合約安排以界定各方對該實體經濟活動的共同控制權。

綜合財務報表所載的於共同控制實體的權益乃按成本值(包括於收購時所產生的商譽)加應佔收購後業績及儲備減去減值虧損撥備列賬。共同控制實體權益亦包括長期投資而實質組成本集團投資共同控制實體淨額的一部份。應佔的收購後業績及儲備乃按有關溢利攤分比率計算，而有關溢利攤分比率會因應共同控制實體的不同性質而有所不同，詳情載列如下：

(1) 合資合營企業

合資合營企業指合營各方的出資比率已在合營合約中訂明，而合營各方的溢利攤分比率乃根據出資比率按比例釐定。

(2) 合作合營企業

合作合營企業指合營各方的溢利攤分比率及合營期屆滿時應佔的淨資產並非按出資比率的比例釐定，而是按合營合約所界定的方式計算。

(3) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，股東的實際權益按其所持有的投票權股本數額釐定。

本集團確認因向共同控制實體出售資產而產生的損益中其他合營夥伴應佔的部分。本集團不會確認因向共同控制實體購買資產而應佔的共同控制實體損益，直至向獨立方轉售有關資產為止。然而，倘若交易虧損提供證據證明流動資產的可變現淨值減少或出現減值虧損，則會即時確認該虧損。

就權益會計目的而言，共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

(b) 少數股東權益

本集團視與少數股東的交易為與外部人士的交易。集團因出售其權益予少數股東而產生的盈利及虧損在綜合收益表中記賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔所收購附屬公司淨資產的賬面值之差額，則產生商譽。

(c) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體可辨認淨資產的公平值的差額。

收購附屬公司所產生的商譽列入無形資產內。收購聯營公司及共同控制實體所產生的商譽已作減值測試並分別列入於聯營公司的投資及於共同控制實體的投資。分開確認的商譽每年作減值檢討，並按成本減累計減值虧損入賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部分實體的收益及虧損包括有關出售實體商譽的賬面值。

商譽被分配至產生現金單位以作減值檢討用途。商譽已被分配至預計可於業務合併得益而產生該商譽的現金產生單位或現金產生單位組別。

3 主要會計政策(續)

(c) 無形資產(續)

(ii) 商標和特許權

購入商標及特許權以歷史成本列賬。商標具有有限使用年期及按成本減累計攤銷及減值列賬。商標的成本於估計可使用年年期內以直線法攤銷。

特許權具無限使用年期及按成本減去減值列賬。該等特許權無須攤銷。特許權的使用年期每年進行檢討以釐定無限使用年期評估是否繼續可行。倘不可行，則對可使用年期的評估從無限使用年期至確定年期的變動自變動日期起記賬。

(iii) 經營權

經營權主要來自收購經營設施管理的權利。經營權乃按成本減累計攤銷及減值列賬。經營權的成本於經營期內以直線法攤銷。

(iv) 無形特許經營權

本集團與當地政府部門簽訂了服務特許權，以參予多項基建的發展、融資、經營及維修保養。本集團獲授權開展該等基建建造或改造工程，以換取該等基建的經營權，並有權收取費用。於經營期間所收取的費用為本集團所屬。該等基建於經營權屆滿後須歸還予當地政府機構，而毋須給予本集團任何重大賠償。

當本集團向該等基建使用者收費，及特許權授予方(各當地政府)未就建造成本的可收回金額提供合約性的保證的情況下，本集團以無形資產模型入賬。

所收購的土地使用權連同服務特許權(本集團均無酌情權或自由將其調配使用於服務特許權所用以外的其它服務)亦被視為根據服務特許權收購的無形資產。

無形特許經營權攤銷乃按經濟使用基準(就道路及橋樑而言)撇銷其成本計算，攤銷數額乃按實際流量對比預計總流量比率或按直線法(就水廠而言)於經營期內攤銷。各基建的預計總流量乃參考內部及外部資料進行定期檢討並根據出現的任何重大變動作出適當調整。

(d) 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中出售貨品及提供服務的已收及應收代價的公平值。收入於本集團內部銷售抵銷後及扣除增值稅、退貨、回扣及折扣、優惠及其他收入扣減因素後呈列。

當收入數額能可靠地計量、而未來經濟利益很有可能流入本集團，且符合各項業務的特定準則時，本公司便會確認為收入。除非業務相關的所有或然因素已經消除，否則收入款額不被視為能可靠計量。本公司基於其以往業績、顧客類型、交易類別及各項安排細節作出估計。

(i) 港口收入

貨物、貨櫃裝卸及倉儲服務的港口收入在提供服務時確認。

(ii) 收費收入

道路及橋樑經營的收費收入在提供服務時確認。

(iii) 服務費收入

物業及設施管理服務費、物業租賃代理費、保安服務費及運輸服務費均在提供服務時確認。

(iv) 租金收入

租金收入於租約年年期內按直線法確認。

3 主要會計政策(續)

(d) 收入確認(續)

(v) 建築及機電工程收入

倘合約進展到一個能可靠地估計其結果的階段時，來自建築及機電工程服務合約的收入乃按完成百分比法確認。來自建築及機電工程服務合約的收入乃參照結算日已完成工程所產生的合約成本所佔工程完工時估計成本總額的比例計算。預計合約成本總額超過合約收入總額，即會就有關合約虧損作全數撥備。

倘不能可靠地估計建築及機電工程服務合約的結果，合約收入僅確認至可收回的合約成本。

(vi) 金融服務收入

金融服務收入指買賣金融工具的佣金及損益、顧問、財務諮詢、基金管理以及有關收費以及槓桿外匯交易的收入。

買賣證券、期貨、期權及貴金屬合約的佣金和買賣證券、期貨、期權及貴金屬合約的損益於相關成交單據簽訂的成交日予以確認。

顧問及財務諮詢費、配售、包銷及分包銷佣金，以及銷售儲蓄計劃的佣金收入按照相關協議的條款以應計基準確認。基金管理、託管及處理服務的收入在提供服務時確認。

槓桿外匯交易的收入按應計基準予以確認。

(vii) 銷售貨品

銷售貨品的收入於擁有權的風險及回報轉移時確認，一般為貨品送抵客戶及擁有權移交時。

(viii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。倘應收款項出現減值，本集團會將賬面值減至其可收回款額，即估計未來現金流量按該工具的原定實際利率貼現的數額，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值的貸款的利息收入乃採用原定實際利率予以確認。

(ix) 股息收入

股息收入在確立股東收取股息的權利時確認。

(e) 租賃

(i) 融資租賃

資產擁有權的風險及回報基本上全部轉移至本集團的租賃列為融資租賃。融資租賃乃於租賃開始時按租賃資產的公平值及最低租金的現值(以較低者為準)撥充資本。每期租金均以負債及財務費用分配，以達到固定的資本結欠額。相應的租金責任在扣除財務費用後計入負債內並列作貿易及其他應付款項。財務費用於租賃期內在收益表中支銷，以令每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。

(ii) 營運租賃

擁有權的回報及風險大部分由出租公司保留的租賃歸類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除出租公司所給予的優惠)於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

3 主要會計政策(續)

(f) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權支付的一次性預繳費用於租賃年期以直線法於收益表中支銷，如有減值，亦將在收益表支銷，惟附註3(i)所載就物業開發而作的租賃土地及土地使用權的預付款除外。

(g) 投資物業

投資物業指為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用的物業。

投資物業包括營運租賃下的土地及融資租賃下的樓宇。營運租賃下的土地如能符合投資物業其餘定義則分類為投資物業入賬，而該等營運租賃被視為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)入賬。初步確認後，投資物業按公平值列賬，並於各結算日由專業估值師進行估值。公平值變動於收益表中確認。

其後開支僅於當與資產有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而資產的成本能夠可靠地計量，方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間自收益表扣除。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、廠房及設備，就會計而言其於重新分類當日的公平值成為其成本。在建或發展作未來投資物業用途的物業，被分類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至建築或發展竣工為止，屆時會被重新分類為投資物業並按公平值列賬。

若物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、廠房及設備的重估儲備。然而，若公平值引致以往的減值虧損撥回，則該撥回撥於收益表確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購資產直接引致的開支。其後成本僅在與該資產相關的未來經濟效益很有可能歸於本集團，而且能可靠地計算該資產的成本時，方會計入資產賬面值內或確認為一項獨立資產(若適用)。已更換部份的賬面值則被剔除入賬。其他維修保養費用則在其產生的財務期間於收益表中支銷。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額時，則立即將該資產的賬面值減至其可收回金額。

(i) 在建資產

於建築期間，有關建築物業、廠房及設備的所有直接及間接成本(包括借貸成本)均資本化為資產成本。

(ii) 折舊

在建工程不予折舊。

其他物業、廠房及設備的折舊乃於其估計可使用年內按直線法分配其成本至估計剩餘價值計算，每年折舊率如下：

物業	2.5% – 3%
港口設施及碼頭設備	2.25% – 15%
其他廠房及設備	4% – 50%

資產的剩餘價值及可使用年期均於每個結算日進行檢討並在適當情況下作出調整。

(iii) 出售的收益或虧損

出售物業、廠房及設備的收益或虧損是指出售有關資產所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並於收益表中確認。

3 主要會計政策(續)

(i) 待發展物業

待發展物業包括租賃土地及土地使用權的預付款項、發展開支及資本化借貸成本。於物業發展過程中，租賃土地及土地使用權的攤銷費用於發展中物業成本內列賬計值。

倘賬面值高於其估計可收回金額時，則立即將該賬面值減至其可收回金額。可收回金額為公平值扣除銷售成本及使用價值兩者中的較高者。

(j) 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非金融資產的減值

無限使用年期的資產(例如商譽)或尚未使用的資產毋須作攤銷，且須每年進行減值測試。資產在情況或環境變化顯示賬面值可能無法收回時作減值檢討。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。倘資產的賬面值超過其可收回金額，差額將於收益表中確認為減值虧損。可收回金額為其公平值扣除銷售成本及使用價值兩者中的較高者。商譽的減值虧損不會撥回。為評估減值，資產會按其可分辨的現金流量分類為現金產生單位。除商譽外的非金融資產的減值，可於每個結算日進行檢討是否可作出回撥。

(k) 金融資產

本集團按類別劃分其金融資產為按公平值計入損益的金融資產、貸款和應收款項及可供出售金融資產。管理層於最初確認時釐定其金融資產的分類，視乎所收購的投資目的而定。

(i) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作買賣的金融資產。及該等初始時指定為按公平值計入損益的金融資產。

(ii) 貸款和應收款項

貸款和應收款項乃具備固定或可釐定款項，且並非於活躍市場上報價的非衍生工具金融資產。當本集團直接向債務人提供款項、貨品及服務且無意買賣該等應收款項的情況下產生，並包括於流動資產內，但由結算日起計超過12個月後方到期的款項則劃分為非流動資產。貸款和應收款項按照附註3(i)載列的政策列賬。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為此類別或不屬於任何其他類別的非衍生工具。除非管理層準備在結算日起計12個月內出售有關投資，否則可供出售金融資產會列入非流動資產項下。

金融資產的買賣於交易日(本集團承諾買賣資產的日期)確認。所有並非按公平值計入損益的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認及於損益表支銷交易成本。當該等投資收取現金流量的權利屆滿或已轉讓，而本集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報時，本集團會終止確認有關金融資產。

可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產其後以公平值列賬。貸款及應收款項採用實際利率法按攤銷成本列賬。按公平值計入損益的金融資產的公平值變動所產生的收益及虧損於其產生的財務期間內列入收益表。可供出售金融資產公平值變動於權益中確認。當可供出售金融資產出售時，累計公平值調整計入收益表，列作金融資產的收益或虧損。以外幣為單位並分類為可供出售的貨幣性金融資產的公平值變動，按照金融資產的攤銷成本變動與該金融資產賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。貨幣性金融資產的匯兌差額在收益表確認；非貨幣性金融資產的匯兌差額在權益中確認。

3 主要會計政策(續)

(k) 金融資產(續)

上市投資的公平值乃按當時買入價計算。對於非上市及於交易市場並不活躍的金融資產，本集團會採用估值技術訂出公平值，包括採用近期按公平原則進行的交易、參考其他大致相同的工具、現金流量貼現分析以及期權定價模型，並盡可能使用市場元素而盡量減少依賴公司獨有的元素。

本集團會於結算日評估是否存在證明某項金融資產或某組金融資產出現減值的客觀證據。於釐定被歸類為可供出售金融資產的股本證券有否出現減值時，會考慮該資產公平值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。對於債務工具，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。倘若存在任何證據顯示可供出售金融資產出現減值，則其累積虧損(收購成本與當時公平值的差額，減去該金融資產以往於收益表內確認的任何減值虧損)會自權益中撤銷，並於收益表內確認。被歸類為可供出售股本工具於收益表內確認的減值虧損，不會在收益表中撥回。

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初始以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本並扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，本集團即就貿易及其他應收款項作減值撥備。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，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原定實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收款項無法收回，會與應收款項的撥備賬撇銷。過往已撇銷的款項如於其後收回，將計入收益表內。

(m) 存貨

存貨包括現貨及在製品，乃按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值乃按加權平均基準計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支計算。

(n) 在建工程

成本值包括材料、直接勞工成本及將在製品達致其現狀的應佔開支。

本集團就所有在建工程，若其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，呈報為承包工程客戶欠款資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入流動資產內。

本集團就所有在建工程，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，呈報為欠承包工程客戶的款項負債。

(o) 非流動資產列為待售資產

當非流動資產的賬面值主要透過一項可能性很高的出售交易而非持續使用收回時則列為待售資產。此等非流動資產列為待售資產以賬面值與其公平值減去銷售成本後兩者的較低者列賬。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、持有的銀行通知存款、於投資日期後三個月或以內到期的其他短期高流通投資及銀行透支。銀行透支已列在資產負債表中流動負債的借貸內。

(q) 應付貿易款項

應付貿易款項初步按公平值確認，其後以實際利率法計算的攤銷成本計量。

3 主要會計政策(續)

(r) 撥備

倘本集團目前因過往事件而須承擔法定或推定責任，以致很有可能引發資源流出以履行該責任，並在能可靠估算有關款額的情況下，會確認撥備。

倘若出現多項類似的責任時，於釐定其需流出資源以清償責任的可能性時，會整體考慮該責任類別而予以決定。即使在同一類別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

(s) 股本

普通股列為權益。

發行新股份或購股權的直接應佔新增成本會自所得款項除稅後於權益入賬。

(t) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件而可能引起的責任，該等責任僅會就某一項或多項不確定事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等未來事件會否實現。或然負債亦可能是因過往事件引致的現有責任，但由於可能毋須消耗經濟資源或有關責任涉及的金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債雖不予確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源的可能性改變，致使很有可能出現資源消耗，此等開銷將被確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生的資產，該等資產僅會就某一項或多項不確定事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等事件會否實現。

或然資產雖不予確認，但會於很有可能獲得經濟利益時在財務報表附註中披露。假若實質確定獲得經濟利益，則此等利益將被確認為資產。

(u) 即期及遞延所得稅

即期所得稅支出根據本集團、聯營公司及共同控制實體營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃就資產及負債的稅基與財務報表所載賬面值兩者間的暫時差額以負債法全數撥備。然而，若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率及法例而釐定。

遞延所得稅資產只會在未來應課稅溢利很有可能用作抵銷暫時差額的情況下予以確認。

遞延所得稅須就投資於附屬公司、共同控制實體及聯營公司而引致的暫時差額作出撥備，惟倘可控制撥回暫時差額的時間，及暫時差額可能不會於可預見未來撥回的情況除外。

(v) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生的借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途的期間撥充資本。其他借貸成本在產生時支銷。

3 主要會計政策(續)

(w) 外幣

(i) 功能貨幣與列賬貨幣

本集團旗下公司的財務報表所列項目均採用有關公司營運所在的主要經濟環境的通用貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以港元列賬。港元為本公司的功能貨幣及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率兌換為功能貨幣。因結算此類交易及按結算日匯率換算外幣貨幣資產及負債所產生的外匯盈虧均於收益表確認。

以外幣計值分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動，按證券攤銷成本變動與證券賬面值其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於收益表內確認，賬面值的其他變動則於權益內確認。

按公平值計入損益的金融資產的匯兌差額，乃匯報為公平值損益的一部分。可供出售非貨幣性金融資產的匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團公司

集團旗下所有實體的功能貨幣倘有別於列賬貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式兌換為列賬貨幣：

- (a) 各資產負債表所列的資產及負債按結算日的匯率換算；
- (b) 各收益表所列的收支於收益表所包含的期間內按平均匯率換算；及
- (c) 一切因此而產生的匯兌差額均確認為權益的一個獨立部分。

在綜合賬目時，因換算海外業務的淨額投資及借貸而產生的匯兌差額均撥入權益處理。當出售某項海外業務時，有關的匯兌差額須於收益表確認，作為出售業務的部分盈虧處理。

(x) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有的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的年假而產生的估計負債作出撥備。僱員的病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

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

(iii) 界定供款計劃

界定供款計劃為一項由本集團向獨立實體供款的退休金計劃。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務的福利，則本集團並無法定及推定責任作進一步供款。向界定供款計劃(包括強制性公積金計劃及由中國市政府成立的僱員退休計劃)作出的供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款(如適用)。

3 主要會計政策(續)

(x) 僱員福利(續)

(iv) 界定福利計劃

界定福利計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按年齡、工作年期及薪酬等多個因素釐定。界定福利計劃成本乃採用預計單位信託成本法評估，並從收益表中支銷。根據此項方法，計劃資產按公平值計算，而界定福利責任則採用參考距離到期時間與有關負債相近的外匯基金票據於結算日之市場收益率釐定之利率計算，作為估計未來現金流出的現值。精算收益及虧損中超過計劃責任現值及計劃資產公平值的較高者之10%金額時，會以此金額除以參與計劃僱員的預期平均剩餘服務年期於收益表中確認。

(v) 以股份支付的報酬

本集團採納股本結算以股份支付的報酬計劃。就授出購股權所換取僱員服務的公平值確認為開支。於歸屬期間內支銷的總額乃經參考於授出日期所授出購股權的公平值(不包括任何非市場歸屬情況的影響)後釐定。於各結算日，本集團修訂其對預期將予歸屬的購股權數目的估計，並於收益表確認修訂原有估計(如有)的影響及於餘下歸屬期間就權益作出相應調整。

當購股權獲行使時，所收取的所得款項在扣除任何直接相關的交易成本後計入股本面值及股份溢價中。

(y) 借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借貸其後按已攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期使用實際利率法於收益表中確認或根據附註3(v)所載資本化。

除非本集團擁有無條件延遲償還負債直至結算日後最少12個月的權利，否則借貸分類為流動負債。

(z) 分部報告

業務分部為從事提供產品或服務所涉及風險及回報與其他業務分部不同的一組資產及業務。地區分部指在某特定經濟環境內提供產品或服務所涉及風險及回報與其他經濟環境中所經營的分部不同。

本集團的主要報告形式乃按業務分部，輔助報告形式則按地區分部。

未分攤成本指企業開支。分部資產主要包括無形資產、物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權、無形特許經營權、投資物業、金融資產、其他非流動資產、存貨及應收款項。分部負債包括營運負債，但不包括稅項及借貸等項目。資本開支包括無形資產、投資物業、物業、廠房及設備、租賃土地以及土地使用權及無形特許經營權的增加。

就地區分部報告而言，銷售額按客戶所在國家分類。分部資產及資本支出則按金融/營運資產所在地分類。

(aa) 股息分派

當本公司股東/董事批准向股東分派股息時，將於獲批准期內的財務報表內列為負債。

(ab) 保險合約

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量的估計評估其於保險合約下的責任。此等保險責任的賬面值變動會於收益表確認。

本集團及本公司將其財務擔保合約視為保險合約入賬。

4 財務風險管理及公平值估計

本集團的業務涉及多種財務風險—市場風險(利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

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

(a) 市場風險

(i) 利率風險

本集團因計息負債及資產的利率變動影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動而影響由浮息金融工具產生的現金流量所引致的風險。本集團的計息資產主要包括現金存款、客戶墊款、長期應收款項及應收聯營公司及共同控制實體款項。

就金融服務業務而言，給予客戶的墊款的融資及利率風險與本集團的貸款及其他借貸有關。管理層通過設立利率重新定價及存續期缺口錯配限度，積極監控本集團的淨利率風險，旨在維持利息差以令本集團處於淨計息資產狀況並產生淨利息收入。

本集團的借貸主要以浮動利率計息，使本集團承受由當前市場利率波動影響所產生的現金流量利率風險。

本集團的利率風險集中在香港銀行同業拆息波動，因為本集團的計息資產及負債主要以港元列值。

計息金融資產及負債主要受限於3個月或以內的利率重新定價風險。

倘利率上調/下調100個基點，而所有其他變數維持不變，本集團的年內溢利將會減少/增加4,340萬港元(2008：990萬港元)。

此敏感度分析乃假設利率於年內出現變動而進行，並已應用於計算結算日現存金融工具所承受的利率風險。100個基點的升幅或跌幅乃管理層對直至下一結算日期間對本集團影響最大的利率的合理可能變動評估。市場利率變動會影響非衍生浮息金融工具的利息收入或開支。因此，該等利率變動包括在年內溢利的敏感度計算內。

(ii) 外匯風險

本集團的主要營業地點為香港及中國內地。本集團旗下實體承受來自並非以實體功能貨幣計值的未來商業交易及貨幣資產及負債的外匯風險。

本集團目前並無任何外幣對沖政策。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理其外匯風險，並於有需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此減低風險。

於2009年6月30日，本集團旗下以港元為功能貨幣的實體擁有以美元計值的貨幣資產淨值為6.303億港元(2008：12.114億港元)。根據香港的聯繫匯率，港元與美元掛鈎，管理層因此認為本集團並無與美元有關的重大外匯風險。

於2009年6月30日，本集團旗下以港元為功能貨幣的實體擁有以人民幣計值的貨幣資產淨值6.762億港元(2008：6.028億港元)。倘港元兌人民幣升值/貶值5%，而所有其他變數維持不變，則本集團的年度溢利將分別減少/增加2,680萬港元(2008：2,670萬港元)。

此敏感度分析不考慮任何抵銷性的外匯因素，並假設匯率於結算日已出現變動。所述變動乃管理層對直至下一結算日期間對匯率的合理可能變動評估。集團公司於2009年6月30日並無持有以非功能貨幣列值的其他重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定的貨幣風險因貨幣資產及負債以非功能貨幣的貨幣列值而產生，但並無考慮將財務報表換算為本集團的列賬貨幣所產生的差額。

4 財務風險管理及公平值估計(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團因持有上市及非上市股本投資，因而承受其公平值受市場價格變動影響的價格風險。因可供出售金融資產與按公平值計入損益的金融資產的公平值變動而產生的損益分別計入權益及收益表內。本集團定期監察上市及非上市股本投資的表現，並會評估與本集團長期策略計劃的相關程度。本集團並無承受商品價格風險。

於2009年6月30日，倘上市及非上市股本投資的價格上升25%，而所有其他變數不變，本集團的年度溢利及投資重估儲備分別增加1,320萬港元及1.501億港元(2008：6,940萬港元及1.658億港元)。倘上市及非上市股本投資的價格下降25%，而所有其他變數維持不變，本集團的年度溢利及投資重估儲備將分別減少4,270萬港元及1.174億港元(2008：6,940萬港元及1.658億港元)。此敏感度分析根據未來十二個月合理預期可能出現的估值波動而進行。

(b) 信貸風險

本集團及本公司的信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項及應收集團內公司款項結餘(包括應收附屬公司、聯營公司及共同控制實體款項)。本集團就各核心業務制定信貸政策，持續緊密監控該等信貸風險。

存款主要存放於信貸質素良好的金融機構。本集團及本公司定期審閱並跟進任何逾期款項，以盡量減低信貸風險。由於客戶基礎廣泛分佈在不同行業，應收第三方客戶的貿易應收款項並無出現信貸集中風險。在目前全球金融市場動盪的情況下，本集團緊密監控其信貸管理的程序及政策。

此外，本集團及本公司透過控制或影響附屬公司、聯營公司及共同控制實體的財務及營運政策的決定和定期審核其財務狀況，以監控向其提供財務資助所承擔的信貸風險。

除分別以相關債務人的證券及若干物業、廠房及設備作抵押的給予客戶的墊款及附註25(a)所載的長期應收款項外，所承擔的最大信貸風險為資產負債表內經扣除減值撥備的其他金融資產的賬面值。

4 財務風險管理及公平值估計(續)

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括管理債務到期日的情況及資金來源、維持充足現金及有價證券、確保透過取得足夠的已承諾信貸融資而獲得資金，以及維持平倉的能力。本集團及本公司的政策為定期監控現時及預期的流動資金需求，以確保有充裕資金進行經營、投資及融資。本集團及本公司亦會維持未支取並已承諾的信貸融資，以進一步減低流動資金風險以應付資金需求。

下表顯示本集團及本公司的財務負債，按照相關到期組別，根據由結算日至合約屆滿日的剩餘期間進行分析。表內所披露的金額為合約未貼現現金流量。

本集團

於2009年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約未貼現現金流量總額	於一年內或按要求時	一年以上但五年以下
應付貿易款項	37	5,147.3	5,147.3	5,147.3	-
應付保留款項及其他應付款項		4,730.6	4,730.6	3,855.4	875.2
欠少數股東的款項	37	62.6	62.6	62.6	-
欠聯營公司的款項	37	1.3	1.3	0.4	0.9
欠共同控制實體的款項	37	21.4	21.4	14.4	7.0
借貸及約定利息付款	35	8,806.0	9,065.4	3,456.7	5,608.7
少數股東的貸款	36	98.0	98.0	78.0	20.0
		18,867.2	19,126.6	12,614.8	6,511.8

於2008年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約未貼現現金流量總額	於一年內或按要求時	一年以上但五年以下
應付貿易款項	37	4,462.4	4,462.4	4,462.4	-
應付保留款項及其他應付款項		4,657.6	4,657.6	4,657.6	-
欠少數股東的款項	37	77.8	77.8	77.8	-
欠聯營公司的款項	37	2.9	2.9	2.9	-
欠共同控制實體的款項	23,37	86.9	86.9	86.9	-
借貸及約定利息付款	35	8,790.9	9,171.1	3,883.6	5,287.5
少數股東的貸款	36	265.6	265.6	-	265.6
		18,344.1	18,724.3	13,171.2	5,553.1

4 財務風險管理及公平值估計(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司
於2009年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	於一年內 或按要求時
其他應付款項		36.3	36.3	36.3
欠附屬公司的款項	37	5,989.7	5,989.7	5,989.7
		6,026.0	6,026.0	6,026.0

於2008年6月30日

百萬港元	附註	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	於一年內 或按要求時
其他應付款項		39.5	39.5	39.5
欠附屬公司的款項	37	7,795.5	7,795.5	7,795.5
		7,835.0	7,835.0	7,835.0

(d) 資本管理

本集團的資本管理目的是為了保障本集團持續營運的能力以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到優化資本架構及股東回報，當中會考慮本集團日後的資本需求與資本效率、當前及預期的盈利能力、預期營運現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會等。本集團旨在維持50%的派息率。為了維持或調整資本結構，本集團或會發行或購回股份或籌措新的債務融資。鑑於近期全球金融市場動盪，本集團將繼續採納審慎的資本管理方式。

本集團依據本集團的槓桿比率監控資本。槓桿比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按總借貸減現金及銀行結存以及短期存款計算。

於6月30日的槓桿比率如下：

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
總借貸	35	8,806.0	8,790.9
減：現金及銀行結存以及短期存款	30	(5,205.1)	(4,124.2)
債務淨額		3,600.9	4,666.7
減：首次公開招股融資的借貸		(1,645.0)	-
債務淨額(扣除首次公開招股融資的借貸)		1,955.9	4,666.7
總權益		24,259.4	22,513.1
槓桿比率		15%	21%
槓桿比率(扣除首次公開招股融資的借貸)		8%	21%

於2009年6月30日的槓桿比率(扣除首次公開招股融資的借貸)下降主要是由於出售海濱南岸住宅單位的款項貢獻所致。

4 財務風險管理及公平值估計(續)

(e) 公平值估計

本集團金融工具的賬面值及公平值披露如下：

- (i) 上市投資以市場價值入賬。本集團所持金融資產的市場報價乃結算日的買入價。非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期的成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。
- (ii) 長期金融負債公平值的估計，乃按未來合約現金流量以本集團的相類似金融工具的可得現行市場利率以現值計算。
- (iii) 由於銀行結存、應收款項、應付及短期借貸將於短期內到期，因此該等資產及負債的賬面值與其公平值相若。

5 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算和判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素，包括預測日後在若干情況下相信會合理地發生的事件。

本集團對未來作出估算及假設。從定義上說，所得出的會計估算難免偏離有關的實際結果。對資產及負債賬面值構成重大影響的估算及假設如下：

(a) 可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的公平值

並非於活躍市場買賣的可供出售金融資產與按公平值計入損益的金融資產的公平值乃使用估值技術釐定。本集團按其判斷選取多項方法(如貼現現金流量分析法及期權定價模型)，並主要根據每個結算日當時的市場情況作出假設及評估。其中因素包括該項投資的公平值低於其成本值的期間及幅度、公司的財務健全狀況、短期業務展望，以及該等投資的歷史價格波動。預期現金流量所採納的主要假設乃根據管理層的最佳估計。可供出售金融資產與按公平值計入損益的金融資產的公平值的變動的敏感度分析詳情載於附註4(a)(iii)。

(b) 投資物業的估值

每項投資物業的公平值於每個結算日個別地由獨立估值師按市值評估。估值師依賴貼現現金流量分析及收入資本化方法作為其主要方法，並以直接比較法作為輔助方法。此等方法乃以日後業績估算及反映有關物業的租賃期及現金流量模式的一系列假設為依據。每項投資物業的公平值反映出包括現行租賃的租金收入及按照現行市況就有關未來租賃的租金收入的假設。公平值在類似基準下亦反映有關物業可預期的任何現金流出。

於2009年6月30日，倘投資物業市值上升/下降8%，而所有其他變數維持不變，本集團投資物業的賬面值增加/減少8,940萬港元(2008：9,040萬港元)。

(c) 物業、廠房及設備減值及可用年期的估計

物業、廠房及設備是長壽命的，但亦可能受制於技術過時。年度折舊受集團分配到各項物業、廠房及設備的可用年期的估計所影響。可用年期的估計由管理層每年檢討，考慮因素包括技術變動、預期使用狀況和有關資產的實質狀況有關。

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

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 物業、廠房及設備以外的資產減值

本集團每年根據以使用價值法及附註20(a)詳述的方法計算的現金產生單位而釐定的可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何減值。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化的估計。

本集團根據投資公平值低於其原成本值之期間及幅度以釐定可供出售的金融資產是否出現減值。

本集團評估是否有附註3(i)所述的客觀跡象顯示訂金、貸款及應收款項出現減值，並以適用貼現率根據對未來現金流量的水平及時間長短的估計，確認減值。應收款項能否收回的最終結果及現金流量水平，將對所需的減值金額構成影響。

(e) 所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定並不確定。倘此等事件的最終稅務處理與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅開支和遞延稅項撥備。

(f) 建築工程的收入及成本的估計

本集團根據個別建築工程合約的完成百分率確認其合約收入。本集團會於合約進行期間，檢討及修訂有關各建築合約的合約收入、合約成本、修訂合約及合約申索的估計。預算工程收入乃根據相關合約所載的條款而定。預算工程成本主要包括分包費用及原材料成本，並由管理層按所涉及的主要承包商、供應商或銷售商不時提供的報價以及管理層的經驗而釐定。為確保預算準確合時，本集團的管理層定期將預算款項與實際支付款項作比較以檢討管理預算。

(g) 公營服務基建項目的估計用量

無形特許經營權的攤銷及採用現金流量貼現模型對公營服務基建項目進行的減值評估受公營服務的估計用量影響(如收費道路及橋樑)。管理層參考實際使用量及市場現況對用量的估算進行年度檢討。

6 收入及分部資料

本集團的收入包括基建營運、設施管理、建築機電、金融服務及消費及相關服務所得的收入。金融服務的收入主要為證券業務所得的收入，主要包括買賣金融工具的佣金及損益、顧問、財務諮詢、基金管理以及有關收費以及槓桿外匯交易收入。

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
港口及物流	-	3.1
道路及橋樑	247.6	283.7
設施管理	2,169.0	2,317.6
建築機電	10,904.0	12,658.4
金融服務	687.0	1,409.3
消費及相關服務	3,243.3	2,217.4
	17,250.9	18,889.5

主要報告形式乃按業務分部，輔助報告形式則按地區分部。

6 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部

百萬港元	港口 及物流	道路 及橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施管理	建築機電	金融服務	消費及 相關服務	抵銷	綜合
2009									
對外	-	247.6	-	2,169.0	10,904.0	687.0	3,243.3	-	17,250.9
內部分部	-	-	-	97.9	767.7	11.8	-	(877.4)	-
收入	-	247.6	-	2,266.9	11,671.7	698.8	3,243.3	(877.4)	17,250.9
分部業績	2.2	216.6	15.4	362.4	116.8	79.0	323.5	-	1,115.9
清除財務負債的收益	-	105.0	-	-	-	-	-	-	105.0
被視作收購一間附屬公司 權益的收益	-	-	-	-	-	32.6	-	-	32.6
出售附屬公司的 淨溢利/(虧損)	27.4	29.3	-	(5.8)	(11.5)	-	-	-	39.4
出售共同控制實體 及一間聯營公司的 淨溢利/(虧損)	(1.5)	72.3	-	-	0.5	-	-	-	71.3
出售非流動資產列為 待售資產的溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	274.5
可供出售金融資產的減值	-	-	-	-	-	-	-	-	(145.5)
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(242.4)
經營溢利									1,250.8
財務費用									(224.3)
應佔業績									
聯營公司	33.4	(39.5)	15.6	1.3	39.1	60.3	(173.7) (i)	-	(63.5)
共同控制實體	266.6	665.2	362.9	1.8	48.1	-	436.0 (ii)	-	1,780.6
除所得稅前溢利									2,743.6
所得稅開支									(162.9)
本年度溢利									2,580.7
資本開支	142.8	2.2	-	386.1	14.8	58.6	26.5	-	631.0
折舊	0.6	1.8	-	46.1	28.5	29.6	14.1	-	120.7
租賃土地及土地使用權攤銷	-	-	-	0.2	1.4	-	0.4	-	2.0
無形特許經營權攤銷	-	75.6	-	-	-	-	-	-	75.6
無形資產攤銷	-	-	-	7.8	-	7.7	-	-	15.5

(i) 應佔聯營公司業績包括如附註22(c)詳述本集團應佔三家投資公司的虧損1.737億港元。

(ii) 應佔共同控制實體業績包括本集團應佔物業發展項目海濱南岸的溢利3.380億港元。該筆金額納入消費及相關服務分部內。

6 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部(續)

百萬港元	港口 及物流	道路 及橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施管理	建築機電	金融服務	消費及 相關服務	抵銷	綜合
2009									
分部資產	1,008.2	1,591.3	2.0	2,318.3	5,264.2	8,644.7	721.5	-	19,550.2
聯營公司	333.5	422.9	-	1.9	1,050.8	437.3	916.4	-	3,162.8
共同控制實體	2,861.7	5,417.0	5,174.1	18.6	116.4	-	1,564.9	-	15,152.7
未分攤資產									6,412.9
總資產									44,278.6
分部負債	2.4	285.8	1.1	422.8	4,895.4	4,811.8	280.4	-	10,699.7
未分攤負債									9,319.5
總負債									20,019.2

6 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部(續)

百萬港元	港口 及物流	道路 及橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施管理	建築機電	金融服務	消費及 相關服務	抵銷	綜合
2008(經重列)									
對外	3.1	283.7	-	2,317.6	12,658.4	1,409.3	2,217.4	-	18,889.5
內部分部	-	-	-	107.8	688.2	12.4	-	(808.4)	-
收入	3.1	283.7	-	2,425.4	13,346.6	1,421.7	2,217.4	(808.4)	18,889.5
分部業績	10.2	133.6	14.5	376.1	271.7	520.2	139.1	-	1,465.4
被視作出售一間附屬公司 權益的收益	-	-	-	-	-	75.3	-	-	75.3
出售附屬公司的淨溢利/(虧損)	2.4	-	-	(24.3)	-	-	-	-	(21.9)
撥回應收款項或應計 費用的撥備	-	17.3	-	-	-	-	-	-	17.3
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(205.3)
經營溢利									1,330.8
財務費用									(298.7)
應佔業績									
聯營公司	36.1	(22.0)	157.8	0.2	101.9	66.4	(24.6) (i)	-	315.8
共同控制實體	293.3	665.2	284.8	1.8	14.9	-	1,660.3 (ii)	-	2,920.3
除所得稅前溢利									4,268.2
所得稅開支									(215.4)
本年度溢利									4,052.8
資本開支	648.4	3.7	-	309.5	17.8	49.7	31.6	-	1,060.7
折舊	0.7	1.4	-	50.2	35.5	26.2	13.8	-	127.8
租賃土地及土地 使用權攤銷	-	-	-	0.2	1.5	-	0.4	-	2.1
無形特許經營權攤銷	-	94.1	-	-	-	-	-	-	94.1
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	7.7	-	-	7.7

(i) 應佔聯營公司業績包括附註22(c)詳述本集團應佔三家投資公司的虧損2,470萬港元。

(ii) 應佔共同控制實體業績包括本集團應佔物業發展項目海濱南岸的溢利16.326億港元。該筆金額納入消費及相關服務分部內。

6 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部(續)

百萬港元	港口 及物流	道路 及橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施管理	建築機電	金融服務	消費及 相關服務	抵銷	綜合
2008(經重列)									
分部資產	709.9	1,990.6	–	1,866.5	6,077.4	6,206.1	909.8	–	17,760.3
聯營公司	335.7	454.1	422.2	1.4	1,045.6	379.3	754.3	–	3,392.6
共同控制實體	3,102.9	4,603.7	3,919.0	18.0	88.0	–	4,272.5	–	16,004.1
未分攤資產									5,436.9
總資產									42,593.9
分部負債	6.5	594.6	0.4	534.4	5,442.5	3,801.5	261.4	–	10,641.3
未分攤負債									9,439.5
總負債									20,080.8

6 收入及分部資料(續)

(b) 輔助報告形式－地區分部

百萬港元	分部收入	分部業績	資本開支	分部資產
2009				
香港	11,672.5	672.6	623.2	14,793.8
中國內地	1,832.1	253.3	7.8	3,177.2
澳門	3,742.4	187.8	-	1,571.9
其他	3.9	2.2	-	7.3
	17,250.9	1,115.9	631.0	19,550.2
2008				
香港	11,496.9	1,133.1	1,035.6	12,754.2
中國內地	1,671.4	126.8	11.6	2,837.6
澳門	5,716.8	198.6	13.5	2,161.8
其他	4.4	6.9	-	6.7
	18,889.5	1,465.4	1,060.7	17,760.3

(i) 香港分部資料進一步分析如下：

百萬港元	分部收入	分部業績	資本開支	分部資產
2009				
港口及物流	-	0.5	142.8	791.0
能源、水務及廢物處理	-	16.1	-	-
設施管理	2,094.5	362.5	384.9	2,307.8
建築機電	5,659.3	(106.8)	10.3	2,329.5
金融服務	683.6	76.7	58.7	8,644.0
消費及相關服務	3,235.1	323.6	26.5	721.5
	11,672.5	672.6	623.2	14,793.8
2008 (經重列)				
港口及物流	-	3.5	648.2	648.2
能源、水務及廢物處理	-	15.0	-	-
設施管理	2,184.3	390.2	304.2	1,850.6
建築機電	5,706.4	68.6	1.7	3,140.1
金融服務	1,405.7	518.0	49.8	6,205.6
消費及相關服務	2,200.5	137.8	31.7	909.7
	11,496.9	1,133.1	1,035.6	12,754.2

7 其他收入(淨額)

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
出售附屬公司的淨溢利／(虧損)	44(b)	39.4	(21.9)
出售共同控制實體及一間聯營公司的淨溢利		71.3	—
出售非流動資產列為待售資產的溢利		274.5	—
出售可供出售金融資產的溢利		54.1	16.7
撥回應收款項或應計費用的撥備		—	17.3
清除財務負債的收益		105.0	—
被視作收購或出售一間附屬公司權益的收益		32.6	75.3
利息收入		200.2	188.2
管理費收入		40.1	60.6
機器租賃收入		43.0	17.7
股息及其他收入		7.2	16.2
出售按公平值計入損益的金融資產的淨(虧損)／溢利		(71.0)	50.5
投資物業公平值(虧損)／收益	16	(12.0)	26.4
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(19.4)	(76.4)
可供出售的金融資產的減值虧損		(145.5)	—
資產減值虧損		(10.2)	(32.3)
		609.3	338.3

8 經營溢利

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
計入			
投資物業租金總收入		44.5	44.8
減：支出		(11.5)	(11.2)
		33.0	33.6
匯兌收益		0.4	44.1
列為金融服務收入的項目			
證券業務的孖展及其他借貸的利息收入		85.3	308.8
槓桿外匯買賣的淨收入		19.6	12.4
買賣證券及經紀的佣金		300.9	715.2
買賣期貨、期權及商品的佣金		128.8	70.5
買賣貴金屬合約的佣金		6.4	10.2
買賣期貨、期權、商品及貴金屬合約的淨溢利		28.5	22.0
扣除			
核數師酬金		19.9	21.5
出售存貨成本		1,525.8	1,171.7
折舊	17	120.7	127.8
租賃土地及土地使用權攤銷	18	2.0	2.1
無形特許經營權攤銷	19	75.6	94.1
無形資產攤銷	20	15.5	7.7
營運租賃租金開支			
物業		124.7	111.6
其他設備		6.4	8.3
員工成本(包括董事酬金)	9	2,567.9	2,835.4
列為金融服務銷售成本的項目			
經營證券經紀及孖展借貸業務的利息開支		9.8	167.1

9 員工成本(包括董事酬金)

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
工資、薪金及其他福利		2,672.9	2,916.5
以股份支付的開支	33	41.2	97.9
退休成本—界定供款計劃	39(a)	105.6	107.2
退休成本—界定福利計劃	39(b)(ii)	(3.1)	(2.3)
		2,816.6	3,119.3
減：於在建工程中撥充資本的金額		(248.7)	(283.9)
	8	2,567.9	2,835.4

10 財務費用

		2009 百萬港元	2008 百萬港元
須於五年內全數償還借貸的利息		208.6	280.9
須於五年內全數償還少數股東貸款的利息		5.8	7.1
其他借貸成本		9.9	10.7
		224.3	298.7

11 所得稅開支

香港利得稅乃按本年度的估計應課稅溢利以 16.5% (2008 : 16.5%) 稅率撥備。中國內地及海外溢利的稅項乃根據本年度估計應課稅溢利以本集團經營業務所在國家的現行稅率計算。此等稅率由 9% 至 25% 不等 (2008 : 3% 至 33%)。

於綜合收益表扣除的所得稅款額為：

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
本年度所得稅			
香港利得稅		84.7	154.4
中國內地及海外稅項		83.5	44.1
遞延所得稅(貸記)/開支	38	(5.3)	16.9
		162.9	215.4

應佔聯營公司及共同控制實體稅項分別為 2,740 萬港元 (2008 : 5,070 萬港元) 及 2.966 億港元 (2008 經重列 : 5.018 億港元) 分別包括在應佔聯營公司及共同控制實體的業績計入綜合收益表。

11 所得稅開支(續)

本集團以除稅前溢利計算的稅項開支與假若採用香港利得稅稅率而計算的理論稅額的差額載列如下：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
除所得稅前溢利	2,743.6	4,268.2
扣除應佔聯營公司業績	63.5	(315.8)
扣除應佔共同控制實體業績	(1,780.6)	(2,920.3)
	1,026.5	1,032.1
以稅率 16.5% (2008 : 16.5%) 計算	169.4	170.3
其他國家不同稅率的影響	(6.6)	1.6
獲授稅項豁免	(5.0)	(7.7)
毋須課稅的收入	(139.1)	(70.8)
不可作扣稅用途的開支	95.0	102.2
未確認的稅項虧損	69.7	77.6
動用早前未確認的稅項虧損	(28.1)	(34.1)
其他	7.6	(23.7)
所得稅開支	162.9	215.4

12 本公司股東應佔溢利

於本公司財務報表內處理的本公司股東應佔溢利為 12.695 億港元 (2008 : 21.906 億港元)。

13 股息

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
已派發中期股息每股 0.2 港元 (2008 : 0.55 港元)	411.1	1,116.5
建議末期股息每股 0.42 港元 (2008 : 已派發 0.4 港元)	869.9	821.3
	1,281.0	1,937.8

於 2009 年 10 月 7 日舉行的會議上，董事會建議派付末期股息每股 0.42 港元，並採納以股代息方式分派，惟股東可選擇收取現金。該建議股息於財務報表內並無列作應付股息，惟將於截至 2010 年 6 月 30 日止年度列作保留溢利分派。

待香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息的總額相等，惟各股東亦可選擇收取現金每股 0.42 港元代替配發股份。有關是次以股代息派發末期股息的詳情，將會以通函形式，連同選擇收取現金股息表格，約於 2009 年 12 月 8 日寄發予股東。

14 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃按下列基準計算：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
本公司股東應佔溢利	2,528.8	3,836.9
具攤薄性潛在普通股的影響 就一間附屬公司業績攤薄影響的調整	-	(0.6)
計算每股攤薄盈利的溢利	2,528.8	3,836.3

	股份數目	
	2009	2008
計算每股基本盈利的股份加權平均數	2,056,499,872	2,022,654,890
具攤薄性潛在普通股的影響 購股權	21,972	4,511,958
計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	2,056,521,844	2,027,166,848

15 董事及高級管理層的酬金

本公司董事的薪酬總額載列如下：

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
袍金		3.0	2.8
基本薪金、津貼及其他福利		44.2	42.5
退休福利計劃的僱主供款		2.5	2.3
購股權福利	15(a) 15(b)	49.7 24.2	47.6 48.1
		73.9	95.7

薪酬福利包括基本薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款及購股權福利，乃根據個人表現、職責及年資釐定，並參考市場情況予以檢討。

本集團於年內並無向董事或五名最高酬金人士支付任何酬金，作為彼等加盟本集團或於加盟後的獎勵或失去職位的補償。概無董事於年內放棄或同意放棄任何酬金。

15 董事及高級管理層的酬金(續)

(a) 本公司董事的薪酬總額載列如下：

董事姓名	袍金 百萬港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 百萬港元	退休福利 計劃的僱主 供款 百萬港元	2009 酬金總額 百萬港元	2008 酬金總額 百萬港元
鄭家純博士	0.30	8.61	0.38	9.29	8.29
杜惠愷先生	0.15	4.25	0.21	4.61	4.57
陳錦靈先生	0.25	6.28	0.44	6.97	6.80
曾蔭培先生	0.25	5.74	0.22	6.21	6.03
黃國堅先生	0.15	5.15	0.34	5.64	5.53
林煒瀚先生	0.25	5.12	0.34	5.71	5.57
張展翔先生	0.15	4.89	0.34	5.38	5.29
杜家駒先生	0.18	4.04	0.21	4.43	4.19
維爾·卡馮伯格先生 [#]	0.15	0.01	–	0.16	0.15
杜顯俊先生 [#]	0.15	0.01	–	0.16	0.15
黎慶超先生 [#]	0.25	0.03	–	0.28	0.21
鄭志強先生 [*]	0.30	0.02	–	0.32	0.28
鄭維志先生 [*]	0.25	0.02	–	0.27	0.26
石禮謙先生 [*]	0.25	0.02	–	0.27	0.26
	3.03	44.19	2.48	49.70	47.58

[#] 非執行董事

^{*} 獨立非執行董事

15 董事及高級管理層的酬金(續)

(b) 每名董事的被視為購股權福利載列如下：

董事姓名	2009 百萬港元	2008 百萬港元
鄭家純博士	4.22	8.39
杜惠愷先生	2.82	5.60
陳錦靈先生	2.82	5.60
曾蔭培先生	2.11	4.20
黃國堅先生	2.11	4.20
林煒瀚先生	2.11	4.20
張展翔先生	2.11	4.20
杜家駒先生	2.11	4.20
維爾·卡馮伯格先生 [#]	0.42	0.84
杜顯俊先生 [#]	0.42	0.84
黎慶超先生 [#]	0.42	0.84
鄭志強先生 [*]	0.84	1.67
鄭維志先生 [*]	0.84	1.67
石禮謙先生 [*]	0.84	1.67
	24.19	48.12

[#] 非執行董事

^{*} 獨立非執行董事

被視為購股權福利乃按香港財務報告準則第2號「以股份支付的開支」規定的要求而計算。本公司董事概無於年內行使購股權。

15 董事及高級管理層的酬金(續)

五名最高酬金人士

本年度本集團五名最高酬金人士包括四名(2008: 兩名)董事, 彼等的酬金已反映於上述分析。本年度餘下一名(2008: 三名)人士的應付酬金如下:

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
基本薪金、津貼及其他福利	13.03	34.81
退休福利計劃的僱主供款	0.01	0.48
購股權福利	-	1.12
	13.04	36.41

該名人士的酬金範圍如下:

酬金幅度(港元)	人數	
	2009	2008
11,500,001 至 12,000,000	-	2
13,000,001 至 13,500,000	1	1

16 投資物業

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
年初	1,129.7	1,103.3
公平值變動	(12.0)	26.4
年終	1,117.7	1,129.7

投資物業由獨立專業物業估值師威格斯(香港)有限公司於2009年6月30日及2008年6月30日重估。如附註5(b)所述, 估值乃按市值基準進行。

本集團於投資物業的權益分析如下:

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
在香港持有		
五十年以上的租約	1,104.5	1,116.0
十至五十年的租約	8.5	9.0
在中國內地及海外持有		
五十年以上的租約	4.7	4.7
	1,117.7	1,129.7

17 物業、廠房及設備

百萬港元	附註	本集團					總計	本公司
		物業	道路及橋樑	港口設施及碼頭設備	在建工程	其他廠房及設備		其他廠房及設備
成本								
於2008年7月1日，如前呈報		132.9	1,885.6	6.0	–	1,727.1	3,751.6	26.8
上年度調整	2,19	–	(1,885.6)	–	–	–	(1,885.6)	–
於2008年7月1日，經重列		132.9	–	6.0	–	1,727.1	1,866.0	26.8
添置		1.9	–	–	142.8	151.2	295.9	0.4
資本化租賃土地及土地使用權攤銷	18	–	–	–	13.0	–	13.0	–
出售		(0.7)	–	(6.0)	–	(101.8)	(108.5)	(1.5)
出售附屬公司	44(b)	–	–	–	–	(37.3)	(37.3)	–
於2009年6月30日		134.1	–	–	155.8	1,739.2	2,029.1	25.7
累計折舊及減值								
於2008年7月1日，如前呈報		25.8	582.5	2.6	–	1,275.4	1,886.3	18.3
上年度調整	2,19	–	(582.5)	–	–	–	(582.5)	–
於2008年7月1日，經重列		25.8	–	2.6	–	1,275.4	1,303.8	18.3
折舊	8	3.6	–	0.6	–	116.5	120.7	3.6
減值		3.4	–	–	–	–	3.4	–
出售		(0.2)	–	(3.2)	–	(95.3)	(98.7)	(1.5)
出售附屬公司	44(b)	–	–	–	–	(19.8)	(19.8)	–
於2009年6月30日		32.6	–	–	–	1,276.8	1,309.4	20.4
賬面淨值								
於2009年6月30日		101.5	–	–	155.8	462.4	719.7	5.3
於2008年6月30日，經重列		107.1	–	3.4	–	451.7	562.2	8.5

17 物業、廠房及設備(續)

百萬港元	附註	本集團				總計	本公司
		物業	道路及橋樑	港口設施及碼頭設備	其他廠房及設備		其他廠房及設備
成本							
於2007年7月1日，如前呈報		152.9	1,944.8	11.8	1,649.8	3,759.3	19.4
上年度調整	2,19	-	(1,944.8)	-	-	(1,944.8)	-
於2007年7月1日，經重列		152.9	-	11.8	1,649.8	1,814.5	19.4
貨幣匯兌差異		1.1	-	0.6	9.4	11.1	-
添置		-	-	-	174.9	174.9	7.8
出售		(16.0)	-	-	(57.6)	(73.6)	(0.4)
出售附屬公司	44(b)	(5.1)	-	(6.4)	(42.9)	(54.4)	-
終止綜合附屬公司	44(d)	-	-	-	(6.5)	(6.5)	-
於2008年6月30日		132.9	-	6.0	1,727.1	1,866.0	26.8
累計折舊及減值							
於2007年7月1日，如前呈報		29.0	539.2	7.2	1,226.8	1,802.2	14.0
上年度調整	2,19	-	(539.2)	-	-	(539.2)	-
於2007年7月1日，經重列		29.0	-	7.2	1,226.8	1,263.0	14.0
貨幣匯兌差異		-	-	0.3	5.4	5.7	-
折舊	8	3.8	-	0.6	123.4	127.8	4.4
出售		(5.9)	-	-	(53.1)	(59.0)	(0.1)
出售附屬公司	44(b)	(1.1)	-	(5.5)	(21.8)	(28.4)	-
終止綜合附屬公司	44(d)	-	-	-	(5.3)	(5.3)	-
於2008年6月30日		25.8	-	2.6	1,275.4	1,303.8	18.3
賬面淨值							
於2008年6月30日，經重列		107.1	-	3.4	451.7	562.2	8.5
於2007年6月30日，經重列		123.9	-	4.6	423.0	551.5	5.4

18 租賃土地及土地使用權

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
成本			
年初		788.3	139.8
貨幣匯兌差異		-	0.3
添置		-	648.2
出售		(2.8)	-
年終		785.5	788.3
累計攤銷及減值			
年初		42.8	40.7
攤銷	8	2.0	2.1
減值		1.4	-
出售		(1.4)	-
於在建工程資本化	17	13.0	-
年終		57.8	42.8
賬面淨值			
年終		727.7	745.5

本集團於租賃土地及土地使用權的權益為預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
在香港持有		
五十年以上的租約	17.4	17.5
十至五十年的租約	683.5	697.6
在中國內地及海外持有		
五十年以上的租約	11.3	12.1
十至五十年的租約	15.3	18.0
十年以下的租約	0.2	0.3
	727.7	745.5

19 無形特許經營權

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
成本			
年初，如前呈報		-	-
上年度調整	2,17	1,885.6	1,944.8
年初，經重列		1,885.6	1,944.8
貨幣匯兌差異		-	239.4
出售		(193.1)	-
出售附屬公司	44(b)	(186.6)	-
終止綜合附屬公司	44(d)	-	(298.6)
年終		1,505.9	1,885.6
累計攤銷及減值			
年初，如前呈報		-	-
上年度調整	2,17	582.5	539.2
年初，經重列		582.5	539.2
貨幣匯兌差異		-	69.6
攤銷	8	75.6	94.1
出售		(58.8)	-
出售附屬公司	44(b)	(70.7)	-
終止綜合附屬公司	44(d)	-	(120.4)
年終		528.6	582.5
賬面淨值			
年終		977.3	1,303.1

20 無形資產

百萬港元	附註	本集團			總計
		商譽	商標及特許權	經營權	
成本					
於2008年7月1日		360.4	162.8	232.3	755.5
添置		–	–	335.1	335.1
出售附屬公司	44(b)	(1.7)	–	–	(1.7)
於2009年6月30日		358.7	162.8	567.4	1,088.9
累計攤銷及減值					
於2008年7月1日		15.4	11.2	–	26.6
攤銷	8	–	7.7	7.8	15.5
於2009年6月30日		15.4	18.9	7.8	42.1
賬面淨值					
於2009年6月30日		343.3	143.9	559.6	1,046.8
於2008年6月30日		345.0	151.6	232.3	728.9

百萬港元		本集團			總計
		商譽	商標及特許權	經營權	
成本					
於2007年7月1日		355.1	162.8	–	517.9
添置		5.3	–	232.3	237.6
於2008年6月30日		360.4	162.8	232.3	755.5
累計攤銷及減值					
於2007年7月1日		15.4	3.5	–	18.9
攤銷	8	–	7.7	–	7.7
於2008年6月30日		15.4	11.2	–	26.6
賬面淨值					
於2008年6月30日		345.0	151.6	232.3	728.9
於2007年6月30日		339.7	159.3	–	499.0

20 無形資產(續)

(a) 商譽

商譽的減值測試

商譽乃根據業務所在國家及業務分部分配至本集團已識別的現金產生單位。就減值測試而言，業務單位的可收回款項乃按使用值計算的基準釐定。使用值計算採用的主要假設，則以管理層對增長率及貼現率的最佳估計及過往經驗為準則。範圍為0%至1%的增長率乃按有關分部的內部及外部因素釐定。預測現金流期間介乎15至20年。所採用4.3%至7.8%的貼現率亦可反映有關分部的特定風險。假設無增長率及貼現率增長100個基點，則仍然毋須作出減值。

商譽分配至分部概述呈列如下：

百萬港元	香港	中國內地	總計
2009			
建築機電	136.8	–	136.8
設施管理	89.6	–	89.6
道路及橋樑	–	17.7	17.7
金融服務	99.2	–	99.2
	325.6	17.7	343.3
2008			
建築機電	136.8	–	136.8
設施管理	89.6	–	89.6
道路及橋樑	–	19.4	19.4
金融服務	99.2	–	99.2
	325.6	19.4	345.0

(b) 商標及特許權

截至2009年6月30日的商標主要來自收購金融服務業務及按20年的有限使用年期評估。當商標出現減值預示時就減值進行測試及於其有限使用年內攤銷。

特許權指本集團可於或通過香港聯交所及香港期貨交易所有限公司進行交易的權利，並無使用限期，故不予攤銷。

(c) 經營權

2009年6月30日的經營權主要指收購設施管理的經營權。當經營權出現減值預示時就經營權進行測試，並於經營權期間內攤銷。

21 附屬公司

	本公司	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
按成本的非上市股份	7,893.3	7,893.3

主要附屬公司的詳情載於附註48。

22 聯營公司

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
本集團應佔淨資產			
香港上市公司股份	22(a)	900.8	889.6
中國內地上市公司股份	22(b)	–	252.4
非上市公司股份	22(c)	1,761.5	1,700.4
		2,662.3	2,842.4
商譽		31.4	201.1
應收款項	22(d)	469.1	349.1
		3,162.8	3,392.6

- (a) 本集團於香港上市的聯營公司股份的市值為2.866億港元(2008:4.302億港元)。
- (b) 本集團於中國內地上市的聯營公司股份的市值為零港元(2008:11.717億港元)。於2008年6月30日的聯營公司為本集團於廣東寶麗華新能源股份有限公司的投資，在本集團管理層批准出售後，已於年內重新歸類為待售資產。該股份於重新分類日期起計十二個月內於證券市場出售。
- (c) 非上市聯營公司包括本集團持有參與權益及持作投資目的的三家投資公司。截至2009年6月30日止年度，本集團應佔該三家投資公司的虧損為1.737億港元(2008:2,470萬港元)。於截至2009年6月30日，本集團於該等公司的投資為9.164億港元(2008:7.543億港元)，主要為投資於多項上市及非上市股份的公平值。
- (d) 除一筆為數1.047億港元(2008:1.047億港元)按年利率8%計息的款項外，該等應收款項乃無抵押、免息及無固定還款期。於2009年6月30日，該等應收款項的賬面值與其公平值不存在重大差異，且並無逾期。
- (e) 從聯營公司所得的股息收入為5,190萬港元(2008:1.483億港元)。
- (f) 主要聯營公司的詳情載於附註49。
- (g) 有關本集團於聯營公司權益的或然負債於附註43披露。
- (h) 本集團應佔聯營公司收入、業績、資產及負債概述如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
收入	849.5	1,766.8
本年度(虧損)/溢利	(63.5)	315.8
非流動資產	3,731.0	3,815.2
流動資產	584.4	1,004.8
流動負債	(956.1)	(1,072.8)
非流動負債	(697.0)	(904.8)
淨資產	2,662.3	2,842.4

23 共同控制實體

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
合作合營企業			
投資成本減撥備		1,190.0	1,223.5
商譽		90.0	98.3
應佔未分派收購後業績		1,275.1	1,368.4
應收款項	23(a)	537.8	767.9
		3,092.9	3,458.1
合資合營企業			
本集團應佔淨資產		3,100.2	3,036.8
商譽		159.3	159.3
		3,259.5	3,196.1
股份有限公司			
本集團應佔淨資產		6,408.9	5,447.8
商譽		578.2	363.0
應收款項	23(a)	727.9	3,586.2
應付款項	23(b)	—	(47.1)
		7,715.0	9,349.9
已付合營公司按金	23(c)	1,085.3	—
		15,152.7	16,004.1

(a) 應收款項的分析如下：

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
計息			
固定息率	23(a)(i)	14.2	139.0
浮動息率	23(a)(ii)	11.3	125.8
不計息		1,240.2	4,089.3
		1,265.7	4,354.1

(i) 按每年6%的固定年利率計息(2008：年利率6%至10%)。

(ii) 按香港最優惠利率的浮動息率計息(2008：按一個月香港銀行同業拆息加0.6%至香港最優惠利率)。

應收款項的還款條款於有關合營企業協議中訂明。

於2009年6月30日，應收款項的賬面值與其公平值不存在重大差異，且並無逾期。

23 共同控制實體(續)

- (b) 該等應付款項乃無抵押、免息及無須於12個月內償還，而賬面值與其公平值不存在重大差異。
- (c) 指就建議合營公司已付按金，而合營合約的條件尚未達成。於有關合營合約達成後，該等款項將重新分類為合營公司中的相關類別。
- (d) 從共同控制實體所得的股息收入為14.678億港元(2008：31.991億港元)。
- (e) 主要共同控制實體的詳情於附註50披露。
- (f) 有關本集團於共同控制實體權益的或然負債於附註43披露。
- (g) 本集團應佔共同控制實體的收入、業績、資產及負債概述如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
收入	10,372.4	9,989.5
本年度溢利	1,780.6	2,920.3
非流動資產	17,697.0	17,630.3
流動資產	4,666.4	6,577.5
流動負債	(5,952.2)	(8,158.2)
非流動負債	(4,437.0)	(4,973.1)
淨資產	11,974.2	11,076.5

24 可供出售金融資產

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
上市證券		
香港上市股本證券	201.3	299.2
海外上市股本證券	38.9	34.7
非上市證券		
股本證券	350.3	290.4
債務證券	10.0	39.0
	600.5	663.3
上市證券市值	240.2	333.9

上市證券的公平值乃按有關交易所所報的市場買入價釐定。非上市證券的公平值乃以金融模型(例如現金流量貼現模型)而釐定。

24 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產的發行人分析如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
股本證券		
公營機構	62.3	33.3
銀行及其他金融機構	173.1	188.5
企業實體	355.1	402.5
債務證券		
公營機構	—	29.0
企業實體	10.0	10.0
	600.5	663.3

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
港元	224.3	309.2
人民幣	140.8	103.3
美元	173.1	188.5
其他	62.3	62.3
	600.5	663.3

25 其他非流動資產

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
長期應收款項	25(a)	39.0	116.7
退休福利資產	39(b)(i)	17.2	13.6
遞延稅項資產	38	17.3	11.9
待發展物業		143.8	113.4
保證金		377.6	377.6
其他		6.8	10.5
		601.7	643.7

25 其他非流動資產(續)

(a) 長期應收款項

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
長期應收款項		116.7	194.4
計入貿易及其他應收款項的即期部分	27	(77.7)	(77.7)
		39.0	116.7

本集團出售位於中國內地一間發電廠的代價分14期每半年收取一次，直至2010年為止。應收款項以債務人的若干物業、廠房及設備作抵押，並按倫敦銀行同業拆息率加1.9%計算年息。

於2009年6月30日，長期應收款項的賬面值與其公平值相若，且並無逾期，並以美元計值。

26 存貨

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
原材料	25.2	21.3
在製品	14.6	24.8
製成品	210.4	232.8
	250.2	278.9

27 貿易及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元	2009 百萬港元	2008 百萬港元
應收貿易款項	27(a)	3,963.9	2,379.2	—	—
應收保留款項		1,335.7	1,331.1	—	—
長期應收款項的即期部分	25(a)	77.7	77.7	—	—
承包工程客戶欠款	32	185.6	449.8	—	—
給予客戶的墊款	27(b)	1,726.7	1,863.6	—	—
其他應收款項、按金及預付款項		2,989.8	3,190.8	4.3	6.0
聯營公司欠款	27(c)	62.1	108.1	—	—
共同控制實體欠款	27(c)	383.9	179.3	—	—
附屬公司欠款	27(c)	—	—	11,509.1	14,072.7
		10,725.4	9,579.6	11,513.4	14,078.7

27 貿易及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易款項可進一步分析如下：

		本集團	
	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
證券業務產生的應收款項	27(a)(i)	2,746.0	586.4
其他應收貿易款項		1,217.9	1,792.8
		3,963.9	2,379.2

(i) 證券業務產生的應收款項主要指賬齡為三個月內的應收客戶、經紀、交易商及結算所的款項，以及結算期限為2009年6月30日後一星期內的代客戶認購首次公開招股的新股的應收款項16.469億港元（2008：無）。

應收貿易款項的賬齡分析如下：

		本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
三個月內		3,737.5	1,994.5
四至六個月		80.3	119.3
六個月以上		146.1	265.4
		3,963.9	2,379.2

本集團取決於市場要求及附屬公司所經營的業務而對不同類別業務採納不同的信貸政策。建築機電工程的應收保留款項按有關合約的條款處理。

證券業務所產生的應收貿易款項相當於本集團承受有關對方拖欠還款的主要信貸風險。

證券業務所產生的應收款項及其他應收貿易款項最大風險承擔額等於其賬面值。

應收貿易款項減值須根據參考過往拖欠還款經驗及是否出現債務減值預示而釐定的預計不可收回款項而作出撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能面臨破產及拖欠或延遲還款均為債務減值的預示。

於2009年6月30日，未逾期亦未減值的應收貿易款項超過85%（2008：68%），已經逾期但未減值的應收貿易款項為5.537億港元（2008：6.573億港元）。該等應收貿易款項與多名獨立客戶有關，彼等近期並無拖欠記錄。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

		本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
三個月內		355.7	305.3
四至六個月		71.4	101.0
六個月以上		126.6	251.0
		553.7	657.3

27 貿易及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易款項可進一步分析如下：(續)

於2009年6月30日，已經減值的應收貿易款項為2,520萬港元(2008：1.312億港元)，與出現財困的客戶有關。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
三個月內	0.1	13.7
四至六個月	1.5	2.9
六個月以上	23.6	114.6
	25.2	131.2

應收貿易款項減值撥備變動如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
年初	131.2	146.9
於收益表確認的撥備增加	0.5	19.8
收回款項	(2.1)	(11.2)
年內已撇銷款項	(104.4)	(24.3)
年終	25.2	131.2

(b) 本集團向證券業務的孖展客戶作出貸款。大部份給予孖展客戶的貸款由相關已抵押證券作抵押及計息。向孖展客戶授出的信貸融資額，乃根據本集團接納的抵押證券的折讓市值而釐定。於2009年6月30日，有關給予孖展客戶的貸款以證券抵押作抵押品的未折讓總市值為107.593億港元(2008：212.930億港元)。

本集團設有一份經認可股份清單，以按特定貸款抵押品比率給予孖展借款。倘超逾借款比率，則將觸發按金追繳通知，而客戶需追補該差額。

給予客戶的墊款中，未逾期亦未減值、逾期但未減值及已減值貸款分別為16.041億港元、1.226億港元及770萬港元。逾期但未減值的金額佔給予客戶的墊款的7.1%。已就減值撥備770萬港元(2008：780萬港元)。

分類為逾期但未減值的給予客戶的墊款指應收持倉客戶但尚未繳付的追繳按金款項。

於2009年6月30日，給予客戶的墊款中逾期0至30日、31至90日及超過90日分別佔全部客戶墊款約5.1%、0.3%及1.7%。上述所有逾期的客戶墊款悉數由本集團持有的相關已抵押上市證券作抵押，其未折讓市值為14.340億港元。

(c) 該等應收款項乃免息、無抵押、無固定還款期且於2009年6月30日並無逾期。

於截至2009年6月30日止年度，本集團已就其貿易及其他應收款項的減值確認虧損50萬港元(2008：1,980萬港元)。此虧損已包括在收益表內的一般及行政費用項目。

本集團貿易及其他應收款項包括以人民幣計值的16.074億港元(2008：8.909億港元)及以澳門幣計值的12.592億港元(2008：18.191億港元)。餘額主要以港元計值。

本公司貿易及其他應收款項主要以港元計值。

28 按公平值計入損益的金融資產

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
上市證券		
香港上市股本證券	24.9	174.6
海外上市股本證券	—	42.7
非上市證券		
股本證券	34.0	61.9
債務證券	4.4	53.1
	63.3	332.3
上市證券市值	24.9	217.3
持作買賣	58.9	279.2
持作指定用途	4.4	53.1
	63.3	332.3

上市證券的公平值乃按有關交易所報的市場買入價釐定。非上市投資的公平值乃以金融模型(例如現金流量貼現模型)而釐定。

按公平值計入損益的金融資產的發行人分析如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
股本證券		
銀行及其他金融機構	32.1	87.0
企業實體	26.8	192.2
債務證券		
銀行及其他金融機構	4.4	53.1
	63.3	332.3

按公平值計入損益的金融資產以下列貨幣計值：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
港元	27.4	172.0
美元	35.9	110.8
其他	—	49.5
	63.3	332.3

29 代客戶持有的現金

代客戶持有的現金受證券及期貨條例的《證券及期貨(客戶款項)規則》限制及監管。本集團在認可機構開設獨立信託賬戶用以存放從本集團證券業務所產生的客戶款項。本集團將此等客戶款項歸類為代客戶持有的現金，而由於本集團須就該等款項的任何損失或被挪用負責，因而同時確認該款項為貿易及其他應付款項的應付予相關客戶的款項。

30 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元	2009 百萬港元	2008 百萬港元
定期存款	1,836.7	1,419.0	1,082.1	62.4
其他銀行存款及現金	3,368.4	2,705.2	34.0	8.3
	5,205.1	4,124.2	1,116.1	70.7
減：短期存款	—	(126.4)	—	—
現金及銀行結存	5,205.1	3,997.8	1,116.1	70.7

概無短期存款(2008：1.264億港元)作為獲授銀行信貸的抵押。

定期存款的實際年利率為0.13%(2008：1.94%)；此等存款的平均到期日為23日(2008：10日)。

31 非流動資產列為待售資產

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
上市證券			
香港上市股本證券		10.8	—
海外上市股本證券	22(b)	255.0	—
		265.8	—

於2009年6月30日，結餘指過往分類為聯營公司的資產的賬面值。

32 在建工程合約

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
已產生合約工程成本加應佔溢利減可預見虧損 已收及應收進度付款		38,053.4 (38,459.1)	29,267.8 (29,712.7)
		(405.7)	(444.9)
相當於			
承包工程客戶的欠款總額	27	185.6	449.8
欠承包工程客戶的款項總額	37	(591.3)	(894.7)
		(405.7)	(444.9)

33 股本

	普通股	
	股份數目	百萬港元
法定		
於2008年6月30日及2009年6月30日	2,400,000,000	2,400.0
已發行及繳足		
於2007年7月1日	2,014,245,435	2,014.2
行使購股權	770,125	0.8
發行以股代息	42,611,249	42.6
於2008年6月30日	2,057,626,809	2,057.6
行使購股權	314,128	0.3
發行以股代息	18,078,923	18.1
購回股份	(4,712,000)	(4.7)
於2009年6月30日	2,071,307,860	2,071.3

購股權計劃

(a) 本公司

本公司於2001年12月6日採納一項購股權計劃，並於2003年3月12日及2006年11月24日作出修訂(「購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。董事會可酌情向購股權計劃所界定的任何合資格參與者授出可認購本公司股份的購股權。因行使根據購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的股份總數，合共不得超逾本公司於2003年3月12日的已發行股本的10%，即1,780,759,001股股份。

年內，尚未行使購股權數目的變動如下：

附註	購股權數目		各類別的加權平均行使價(港元)	
	2009	2008	2009	2008
年初	31,117,132	1,480,167	16.007	3.711
已行使	(314,128)	(770,125)	6.094	3.711
已失效	(994,350)	(68)	10.466	3.711
已授出	33(a)(ii)	30,394,000	—	16.301
經調整	33(a)(iv)	13,158	—	0.354
年終	29,808,654	31,117,132	16.296	16.007

- (i) 於2003年7月21日，本公司按行使價3.725港元授予董事及若干合資格參與者合共41,497,000份購股權，該行使價為本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所的平均收市價。每股行使價隨後於2006年1月6日調整至3.711港元。該等未行使的購股權已自2008年7月21日起失效。
- (ii) 於2007年8月21日及2008年1月28日，本公司按行使價16.2港元及20.6港元分別授予董事及／或若干合資格參與者合共29,694,000份及700,000份購股權，該行使價為本公司股份於授出日期當日在香港聯交所的收市價。該等購股權將於2012年8月21日起失效。
- (iii) 按二項式定價模式計算，於2007年8月21日及2008年1月28日授出的購股權的公平值估計分別為約5.23港元及6.49港元。經參考香港政府債券現行息率，有關價值乃按照無風險年率4.13%，並以約為五年期的歷史波幅46.52%及假設股息收益率為每年4.90%計算，而購股權的預計年期亦為五年。

33 股本(續)

購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

- (iv) 根據購股權計劃，尚未行使的購股權數目及行使價在本公司出現資本結構變動時會被調整。本公司於2008年3月17日按以股代息方式（可選擇現金）分派截至2008年6月30日止年度的中期股息，因而導致根據該計劃而調整尚未行使的購股權數目及行使價。於2003年7月21日、2007年8月21日及2008年1月28日授出的購股權每股行使價分別由3.711港元調整至3.709港元、由16.20港元調整至16.193港元及由20.6港元調整至20.591港元。該等調整自2008年6月18日起正式生效。

於年終尚未行使購股權的詳情如下：

	失效日期	購股權數目		可行使百分比	
		2009	2008	2009	2008
行使價		—	3.709港元		
其他合資格參與者	2008年7月21日	—	710,250	—	100%

	失效日期	購股權數目		可行使百分比	
		2009	2008	2009	2008
行使價		16.193港元	16.193港元		
董事	2012年8月21日	17,207,315	17,207,315	40%	0%
其他合資格參與者	2012年8月21日	11,901,044	12,499,272	40%	0%
		29,108,359	29,706,587		

	失效日期	購股權數目		可行使百分比	
		2009	2008	2009	2008
行使價		20.591港元	20.591港元		
其他合資格參與者	2012年8月21日	700,295	700,295	40%	0%

33 股本(續)

購股權計劃(續)

(b) 大福證券

本公司的附屬公司大福證券採納一項購股權計劃，據此，合資格僱員及董事可獲授購股權以認購大福證券的股份。

大福證券的購股權計劃及年內尚未行使購股權數目的變動詳情如下：

授出日期	行使價	購股權數目					行使期
		2008年 7月1日	已調整	已行使	已失效	2009年 6月30日	
2003年9月5日	1.158港元	300,000	10,985	—	(310,985)	—	2004年3月5日至 2009年3月4日
2006年2月10日	0.907港元	50,000	1,830	(51,830)	—	—	2006年8月10日至 2014年8月9日
2007年12月1日	5.875港元	28,500,000	1,000,223	—	(2,807,235)	26,692,988	2008年6月1日至 2016年5月31日
		28,850,000	1,013,038	(51,830)	(3,118,220)	26,692,988	
各類別加權平均行使價(港元)		6.03	5.866	0.907	5.487	5.875	

於2007年12月1日授出的購股權的公平值為0.56港元。截至2008年6月30日止年度已授出以權益支付的購股權公平值乃於授出日期利用柏力克－舒爾斯購股權定價模式釐定，並已考慮授出購股權的條款及條件。模式的重要數據包括股息收益率7.03%、預期波幅43.61%、無風險利率1.21%、購股權的預計年期1年及加權平均股價5.69港元。

預期購股權年期乃以過去三年的歷史數據為基礎，未必能顯示可能出現的行使模式。預期波幅反映歷史波幅能顯示日後趨勢的假設，亦未必一定為實際結果。

在計算購股權公平值時並無考慮已授出購股權的其他特性。

(c) 購股權將根據購股權計劃及授出條款作出歸屬，惟獲授人須於有關歸屬日期仍屬合資格參與者，購股權方會屬獲授人所有。

34 儲備

百萬港元	附註	本集團					總計
		股份溢價	特別儲備	投資 重估儲備	外匯儲備	收益儲備	
於2008年7月1日，如前呈報		10,605.8	375.5	(139.8)	1,616.8	6,632.2	19,090.5
上年度調整	2	—	—	—	43.8	54.8	98.6
於2008年7月1日，經重列		10,605.8	375.5	(139.8)	1,660.6	6,687.0	19,189.1
本年度溢利		—	—	—	—	2,528.8	2,528.8
派付股息予本公司股東		—	—	—	—	(1,232.4)	(1,232.4)
除稅後可供出售金融資產的公平值變動		—	—	—	—	—	—
本集團		—	—	(24.5)	—	—	(24.5)
聯營公司		—	—	284.9	—	—	284.9
出售非流動資產列為待售資產		—	(0.3)	3.5	(12.6)	—	(9.4)
出售附屬公司	44(b)	—	—	—	(20.2)	—	(20.2)
投資重估虧絀轉撥至收益表—本集團		—	—	154.0	—	—	154.0
貨幣匯兌差異		—	—	—	—	—	—
本集團		—	—	—	(3.0)	—	(3.0)
聯營公司		—	—	—	(4.9)	—	(4.9)
共同控制實體		—	—	—	0.9	—	0.9
購回股份		(42.2)	—	—	—	—	(42.2)
以股代息		—	—	—	—	—	—
發行新股份的股份溢價		249.1	—	—	—	—	249.1
購股權		—	—	—	—	—	—
所提供服務的價值		—	41.2	—	—	—	41.2
本集團		—	(1.4)	—	—	—	(1.4)
聯營公司		—	0.5	—	—	—	0.5
共同控制實體		—	—	—	—	—	—
發行新股份的股份溢價		1.6	—	—	—	—	1.6
分佔於一間共同控制實體其他儲備的變動		—	(8.2)	—	—	—	(8.2)
轉撥		0.6	1.7	—	—	(2.3)	—
於2009年6月30日		10,814.9	409.0	278.1	1,620.8	7,981.1	21,103.9
相當於		10,814.9	409.0	278.1	1,620.8	7,111.2	20,234.0
2009年6月30日餘額		—	—	—	—	869.9	869.9
建議末期股息		—	—	—	—	—	—
		10,814.9	409.0	278.1	1,620.8	7,981.1	21,103.9

34 儲備(續)

百萬港元	附註	本集團					總計
		股份溢價	特別儲備	投資 重估儲備	外匯儲備	收益儲備	
於2007年7月1日，如前呈報		9,630.0	282.3	211.5	524.1	4,534.4	15,182.3
上年度調整	2	-	-	-	43.8	36.2	80.0
於2007年7月1日，經重列		9,630.0	282.3	211.5	567.9	4,570.6	15,262.3
本年度溢利，經重列		-	-	-	-	3,836.9	3,836.9
派付股息予本公司股東		-	-	-	-	(1,720.9)	(1,720.9)
除稅後可供出售金融資產的公平值變動		-	-	-	-	-	-
本集團		-	-	(233.9)	-	-	(233.9)
聯營公司		-	-	(102.1)	-	-	(102.1)
出售可供出售金融資產		-	-	(15.3)	-	-	(15.3)
出售／終止綜合附屬公司	44(b),(d)	-	-	-	(25.0)	-	(25.0)
貨幣匯兌差異		-	-	-	-	-	-
本集團		-	-	-	162.3	-	162.3
聯營公司		-	-	-	202.3	-	202.3
共同控制實體		-	-	-	753.1	-	753.1
以股代息		-	-	-	-	-	-
發行新股份的股份溢價		972.6	-	-	-	-	972.6
購股權		-	-	-	-	-	-
所提供服務的價值		-	-	-	-	-	-
本集團		-	91.1	-	-	-	91.1
聯營公司		-	2.2	-	-	-	2.2
共同控制實體		-	1.4	-	-	-	1.4
發行新股份的股份溢價		2.1	-	-	-	-	2.1
轉撥		1.1	(1.5)	-	-	0.4	-
於2008年6月30日，經重列		10,605.8	375.5	(139.8)	1,660.6	6,687.0	19,189.1
相當於							
2008年6月30日餘額		10,605.8	375.5	(139.8)	1,660.6	5,864.2	18,366.3
建議末期股息		-	-	-	-	822.8	822.8
		10,605.8	375.5	(139.8)	1,660.6	6,687.0	19,189.1

特別儲備包括根據在中國內地成立的附屬公司及共同控制實體的合營協議條款規定而設立的法定儲備，並須保留於該等附屬公司及共同控制實體的財務報表作指定用途。特別儲備亦包括資本贖回儲備及購股權儲備。

34 儲備(續)

百萬港元	本公司				總計
	股份溢價	繳入盈餘	特別儲備	收益儲備	
於2007年7月1日	9,630.0	237.3	3.1	788.0	10,658.4
發行新股份	972.6	—	—	—	972.6
本年度溢利	—	—	—	2,190.6	2,190.6
股息	—	—	—	(1,720.9)	(1,720.9)
購股權					
所提供服務的價值	—	—	53.2	—	53.2
發行新股份的股份溢價	2.1	—	—	—	2.1
轉撥	1.1	—	(1.1)	—	—
於2008年6月30日	10,605.8	237.3	55.2	1,257.7	12,156.0
相當於					
2008年6月30日餘額	10,605.8	237.3	55.2	434.9	11,333.2
建議末期股息	—	—	—	822.8	822.8
	10,605.8	237.3	55.2	1,257.7	12,156.0
於2008年7月1日	10,605.8	237.3	55.2	1,257.7	12,156.0
發行新股份	249.1	—	—	—	249.1
購回股份	(42.2)	—	—	—	(42.2)
本年度溢利	—	—	—	1,269.5	1,269.5
股息	—	—	—	(1,232.4)	(1,232.4)
購股權					
所提供服務的價值	—	—	26.6	—	26.6
發行新股份的股份溢價	1.6	—	—	—	1.6
轉撥	0.3	—	(0.9)	0.6	—
於2009年6月30日	10,814.6	237.3	80.9	1,295.4	12,428.2
相當於					
2009年6月30日餘額	10,814.6	237.3	80.9	425.5	11,558.3
建議末期股息	—	—	—	869.9	869.9
	10,814.6	237.3	80.9	1,295.4	12,428.2

本公司的繳入盈餘為本公司所發行普通股股本的面值與根據1997年進行的集團重組所收購附屬公司於收購日期的綜合資產淨值兩者間的差額。根據百慕達1981年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥款向其股東進行分派。

特別儲備包括資本贖回儲備及購股權儲備。

35 借貸

		本集團	
	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
非即期			
銀行貸款	35(a),(b)	5,466.3	5,068.6
其他借貸－無抵押	35(b)	0.2	–
		5,466.5	5,068.6
即期			
銀行貸款的即期部分	35(a),(b)	1,118.3	2,047.9
短期銀行貸款及透支－有抵押	35(b),(c)	266.7	90.0
短期銀行貸款及透支－無抵押	35(b)	1,854.4	1,449.9
其他借貸－無抵押	35(b),(d)	100.1	134.5
		3,339.5	3,722.3
		8,806.0	8,790.9

(a) 銀行貸款

		本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
無抵押並須於五年內悉數償還的銀行貸款		6,584.6	7,116.5
計入流動負債並須於一年內償還款項		(1,118.3)	(2,047.9)
		5,466.3	5,068.6

銀行貸款的屆滿期限如下：

		本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
一年內		1,118.3	2,047.9
第二年		1,464.4	1,838.3
第三至第五年		4,001.9	3,230.3
		6,584.6	7,116.5

35 借貸(續)

(b) 於結算日借貸的實際利率如下：

	2009	2008
銀行透支	1.02%	5.25%
銀行貸款	1.22%	2.30%
其他貸款	4%	2.15%

借貸的賬面值與其公平值相若並主要以港元計值。

於2009年6月30日，本集團的長期借貸65.85億港元(2008: 71.17億港元)須承擔於一年內出現的合約重新定價日利率風險。

- (c) 本集團的有抵押銀行貸款及透支由附屬公司所持有作給予客戶墊款的抵押(已獲得客戶同意)的上市股份作抵押。該等抵押股份於2009年6月30日的市值為5.780億港元(2008: 18.190億港元)。
- (d) 於2008年6月30日，本公司的關連公司周大福代理人有限公司提供的無抵押貸款金額1.310億港元，該筆貸款按香港銀行同業拆息加0.25%年利率計息並於年內全部償還。

36 其他非流動負債

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
長期服務金的責任		40.3	50.6
遞延稅項負債	38	166.6	172.9
遞延利息收入		14.8	169.7
少數股東的貸款	36(a)	98.0	265.6
		319.7	658.8

- (a) 除一筆210萬港元的貸款以年利率6%計息外，該等貸款乃免息、無抵押及並非須於一年內償還(2008: 合共3,400萬港元以年利率10%計息)。

37 貿易及其他應付款項

	附註	本集團		本公司	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元	2009 百萬港元	2008 百萬港元
應付貿易款項	37(a)	5,147.3	4,462.4	—	—
應付保留款項		1,043.7	977.6	—	—
承包工程客戶所收墊款		35.4	31.6	—	—
欠承包工程客戶的款項	32	591.3	894.7	—	—
欠少數股東的款項	37(b)	62.6	77.8	—	—
其他應付款項及應計費用		3,768.7	3,875.5	38.9	42.1
欠聯營公司的款項	37(b)	1.3	2.9	—	—
欠共同控制實體的款項	37(b)	21.4	39.8	—	—
欠附屬公司的款項	37(b)	—	—	5,989.7	7,795.5
		10,671.7	10,362.3	6,028.6	7,837.6

37 貿易及其他應付款項(續)

(a) 應付貿易款項的進一步分析如下：

		本集團	
	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
證券業務產生的應付款項	37(a)(i)	4,694.1	3,667.1
其他應付貿易款項	37(a)(ii)	453.2	795.3
		5,147.3	4,462.4

(i) 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。該等應付款項餘額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。

除應付予客戶的賬款按0.001% (2008：0.01%) 年利率計息外，所有應付予經紀、交易商及結算所的賬款為免息。

(ii) 其他應付貿易款項的賬齡分析如下：

		本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
三個月內		355.9	686.4
四至六個月		40.3	42.8
六個月以上		57.0	66.1
		453.2	795.3

(b) 應付款項乃免息、無抵押和沒有固定還款期。

(c) 本集團貿易及其他應付款項包括以人民幣計值的10.278億港元(2008：7.811億港元)及以澳門幣計值的15.754億港元(2008：20.853億港元)。其餘結餘主要以港元計值。

(d) 本公司貿易及其他應付款項主要以港元計值。

38 遞延所得稅

		本集團	
	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
年初，如前呈報		130.3	105.0
上年度調整	2	30.7	30.7
年初，經重列		161.0	135.7
貨幣匯兌差異		—	8.2
於收益表(貸記)/開支淨額	11	(5.3)	16.9
出售附屬公司	44(b)	(6.4)	—
終止綜合附屬公司	44(d)	—	0.2
年終		149.3	161.0

38 遞延所得稅(續)

遞延稅項乃按主要稅率 16.5% (2008 : 16.5%) 就暫時差額以負債法全數計算。

遞延所得稅資產只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。本集團有未確認稅項虧損 14.890 億港元 (2008 : 5.658 億港元) 可結轉以抵銷日後應課稅收入。該等稅項虧損並無到期日。

於 2009 年 6 月 30 日，與附屬公司的投資有關而未有就其確認遞延稅項負債的暫時差額總數約為 1.540 億港元 (2008 : 3.032 億港元)。

遞延稅項資產及負債 (未經抵銷相同稅收司法權區結餘) 於年內的變動如下：

遞延稅項資產

		本集團											
百萬港元	附註	加速會計折舊		稅務虧損		特許經營權的攤銷		股息收入預扣稅		其他		總計	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
年初，如前呈報		-	1.1	8.2	2.4	-	-	-	-	3.7	3.6	11.9	7.1
上年度調整	2	-	(1.1)	-	-	-	1.1	0.5	0.5	-	-	0.5	0.5
年初，經重列		-	-	8.2	2.4	-	1.1	0.5	0.5	3.7	3.6	12.4	7.6
終止綜合附屬公司	44(d)	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	(0.2)
於收益表貸記/ (開支)		4.7	-	1.8	5.8	2.2	(0.9)	-	-	(2.0)	0.1	6.7	5.0
年終		4.7	-	10.0	8.2	2.2	-	0.5	0.5	1.7	3.7	19.1	12.4

遞延稅項負債

		本集團											
百萬港元	附註	加速稅項折舊		公平值收益		特許經營權的攤銷		股息收入預扣稅		其他		總計	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
年初，如前呈報		132.0	99.1	10.0	12.8	-	-	-	-	0.2	0.2	142.2	112.1
上年度調整	2	(93.9)	(71.5)	-	-	93.9	71.5	31.2	31.2	-	-	31.2	31.2
年初，經重列		38.1	27.6	10.0	12.8	93.9	71.5	31.2	31.2	0.2	0.2	173.4	143.3
貨幣匯兌差異		-	-	-	-	-	8.2	-	-	-	-	-	8.2
出售附屬公司	44(b)	(0.2)	-	-	-	(6.2)	-	-	-	-	-	(6.4)	-
於收益表(貸記)/開支		9.9	10.5	(2.1)	(2.8)	(6.5)	14.2	-	-	0.1	-	1.4	21.9
年終		47.8	38.1	7.9	10.0	81.2	93.9	31.2	31.2	0.3	0.2	168.4	173.4

38 遞延所得稅(續)

倘稅項與同一稅收機構相關及可依法進行抵銷，遞延所得稅資產及負債會被抵銷。以下款項乃於作出合適抵銷後計算，並於資產負債表獨立呈列。

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
遞延稅項資產	25	(17.3)	(11.9)
遞延稅項負債	36	166.6	172.9
		149.3	161.0

39 退休福利

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

(a) 界定供款計劃

根據2000年12月制定的強積金計劃條例，香港設有強積金計劃。由於本集團就其現有退休計劃取得豁免，所有僱員有權選擇轉用強積金計劃或繼續參與現有計劃。倘僱員選擇參與強積金計劃，則本集團與僱員均須作出相當於僱員有關收入5%的供款(上限為每年1.2萬港元)。

本集團於年內支付的界定供款計劃及強積金計劃供款為1.056億港元(2008:1.072億港元)。年內已動用的沒收供款合共為160萬港元(2008:540萬港元)，於2009年6月30日剩餘60萬港元(2008:130萬港元)可用以扣減未來供款。於年終時應付予該等計劃的供款合共為10萬港元(2008:100萬港元)。

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

(b) 界定福利計劃

本集團界定福利計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信貸成本法(projected unit credit method)進行估值。界定福利計劃乃由華信惠悅顧問有限公司進行估值。

(i) 於資產負債表內確認的款項如下：

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
界定福利責任的貼現值		(63.0)	(55.4)
計劃資產的公平值		76.9	88.8
		13.9	33.4
未確認的精算虧損/(收益)		3.3	(19.8)
退休福利資產	25	17.2	13.6

39 退休福利(續)

(b) 界定福利計劃(續)

(ii) 於收益表內確認為一般及行政費用的款項如下：

	附註	本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
即期服務成本		3.1	2.0
利息成本		2.9	2.3
計劃資產的預期回報		(8.0)	(5.6)
已確認的精算收益淨額		(1.1)	(1.0)
總計(計入員工成本)	9	(3.1)	(2.3)

(iii) 已撥款責任於本年度的界定福利的貼現值變動如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
年初	55.4	46.5
即期服務成本	3.1	2.0
利息成本	2.9	2.3
計劃參與者的供款	1.5	1.2
精算虧損	2.4	4.5
已繳福利	(2.5)	(1.4)
轉入淨值	0.2	0.3
年終	63.0	55.4

(iv) 計劃資產的公平值變動如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
年初	88.8	78.0
計劃資產的預期回報	8.0	5.6
精算(虧損)/收益	(19.6)	4.9
僱主供款	0.5	0.2
僱員供款	1.5	1.2
已繳福利	(2.5)	(1.4)
轉入淨值	0.2	0.3
年終	76.9	88.8

39 退休福利(續)

(b) 界定福利計劃(續)

採納的主要精算假設如下：

	2009	2008
貼現率	2.8-3.5%	3.5%
計劃資產的預計回報率	7%	7%
未來薪金的預計增長率	0-4%	4%

計劃資產的實際回報為1,210萬港元(2008：1,040萬港元)。

計劃資產的公平值分析如下：

	2009	2008
股本工具	65%	67%
債務工具	31%	26%
其他資產	4%	7%
	100%	100%

計劃資產的公平值不包括有關本公司任何自有金融工具及由本集團佔用或使用的物業或其他資產的款項。

計劃資產的預期回報乃根據在目前相關的投資政策下資產的預期回報而釐定。定息投資的預期回報率乃根據於結算日的總贖回收益率釐定。股本工具的預期回報反映了在各個市場中長期的實質回報率。

- (v) 截至2010年6月30日止年度界定福利計劃並無預期供款。

	2009 百萬港元	2008 百萬港元	2007 百萬港元	2006 百萬港元
界定福利責任的貼現值	(63.0)	(55.4)	(46.5)	(47.2)
計劃資產的公平值	76.9	88.8	78.0	65.5
盈餘	13.9	33.4	31.5	18.3
界定福利責任的經驗調整	0.4	0.3	1.4	(1.1)
計劃資產的經驗調整	(18.2)	5.0	8.7	3.9

40 按類別劃分的金融工具

資產負債表內的金融資產包括可供出售金融資產、按公平值計入損益的金融資產、應收貿易款項、貸款和其他應收款項、短期存款和現金及銀行結存。此等金融資產乃使用實際利率法按攤銷成本列賬為「貸款及應收款項」，惟「可供出售金融資產」及「按公平值計入損益的金融資產」按公平值列賬除外。

資產負債表內的金融負債包括借貸、應付貿易款項及貸款和其他應付款項。此等金融負債以實際利率按攤銷成本列賬。

41 資產及負債的到期情況

為遵守上市規則，本集團的金融資產及負債自結算日至合約到期日止的剩餘期限劃分的到期狀況分析如下：

百萬港元	按要求時償還	三個月或以下	三個月以上 至一年	一年以上 至五年	總計
於2009年6月30日					
資產					
債務證券					
可供出售金融資產	—	—	—	10.0	10.0
按公平值計入損益的金融資產	—	—	4.4	—	4.4
給予客戶的墊款	1,726.7	—	—	—	1,726.7
認購首次公開招股的新股的應收款項	—	1,646.9	—	—	1,646.9
代客戶持有的現金	3,661.9	—	—	—	3,661.9
現金及銀行結存	3,368.4	1,836.7	—	—	5,205.1
	8,757.0	3,483.6	4.4	10.0	12,255.0
負債					
借貸	132.7	2,221.6	937.7	5,514.0	8,806.0
客戶往來、定期、儲蓄及其他存款	4,295.6	351.4	—	—	4,647.0
	4,428.3	2,573.0	937.7	5,514.0	13,453.0
百萬港元	按要求時償還	三個月或以下	三個月以上 至一年	一年以上 至五年	總計
於2008年6月30日					
資產					
債務證券					
可供出售金融資產	—	—	—	39.0	39.0
按公平值計入損益的金融資產	—	—	46.0	7.1	53.1
給予客戶的墊款	1,863.6	—	—	—	1,863.6
代客戶持有的現金	3,105.8	—	—	—	3,105.8
現金及銀行結存	2,705.2	1,292.6	—	—	3,997.8
	7,674.6	1,292.6	46.0	46.1	9,059.3
負債					
借貸	—	1,709.5	2,012.8	5,068.6	8,790.9
客戶往來、定期、儲蓄及其他存款	3,547.8	56.9	—	—	3,604.7
	3,547.8	1,766.4	2,012.8	5,068.6	12,395.6

42 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

		本集團	
	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		27.6	12.2
投資物業		—	292.8
對聯營公司及共同控制實體的注資	42(a)(i)	1,250.6	963.2
其他注資	42(a)(i)	—	1,698.7
已批准但未訂約			
物業、廠房及設備		695.7	—
		1,973.9	2,966.9

(i) 本集團已承擔以資本及貸款注資方式為若干聯營公司、共同控制實體及其他項目提供足夠資金以進行相關項目。董事估計本集團佔該等項目的預計資金要求約為12.506億港元（2008：26.619億港元），為應佔該等聯營公司、共同控制實體及其他項目的資本及貸款注資部分。

(b) 本集團應佔但未於上文載列的共同控制實體資本開支承擔如下：

		本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		756.5	1,027.5
對共同控制實體的注資		—	82.9
已批准但未訂約			
物業、廠房及設備		672.4	225.9
		1,428.9	1,336.3

(c) 營運租賃的承擔

根據不可撤銷的營運租賃而於未來支付的租金總額如下：

		本集團	
		2009 百萬港元	2008 百萬港元
樓宇			
第一年內		105.5	92.6
第二至第五年(包括首尾兩年)		76.1	110.5
第五年後		10.2	16.0
		191.8	219.1
設備			
第一年內		2.4	4.6
第二至第五年(包括首尾兩年)		—	3.2
		194.2	226.9

42 承擔(續)

(d) 未來應收最低租金

根據不可撤銷的營運租賃而於未來應收的最低租金如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
第一年內	7.9	7.9
第二至第五年(包括首尾兩年)	4.3	0.9
	12.2	8.8

本集團的營運租賃為期一至五年不等。

43 或然負債及財務擔保合約

(a) 本集團及本公司的財務擔保合約載列如下：

	本集團		本公司	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元	2009 百萬港元	2008 百萬港元
下列公司獲授信貸的擔保				
附屬公司	-	-	12,519.4	11,350.4
聯營公司	11.9	11.9	11.9	11.9
共同控制實體	223.9	571.1	-	367.5
一間關連公司	111.7	55.0	-	-
	347.5	638.0	12,531.3	11,729.8

(b) 本集團應佔但未於上文載列的共同控制實體的或然負債如下：

	本集團	
	2009 百萬港元	2008 百萬港元
應佔共同控制實體的或然負債	2.6	56.2

44 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務產生的現金淨額對賬

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
經營溢利	1,250.8	1,330.8
折舊及攤銷	213.8	231.7
以股份支付的開支	41.2	97.9
資產減值虧損	10.2	32.3
可供出售金融資產的減值虧損	145.5	-
出售附屬公司的淨(收益)/虧損	(39.4)	21.9
利息收入	(200.2)	(188.2)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	19.4	76.4
投資物業公平值虧損/(收益)	12.0	(26.4)
出售共同控制實體及一間聯營公司的淨溢利	(71.3)	-
被視作收購或出售一間附屬公司權益的收益	(32.6)	(75.3)
出售非流動資產列為待售資產的溢利	(274.5)	-
清除財務負債的收益	(105.0)	-
出售可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的淨虧損/(溢利)	16.9	(67.2)
可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產股息收入	(4.0)	(10.7)
撥回應收款項或應計費用的撥備	-	(17.3)
其他非現金項目	11.1	(20.6)
未計營運資金變動的經營溢利	993.9	1,385.3
退休福利資產增加	(3.6)	(2.5)
存貨減少/(增加)	20.9	(134.7)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(1,073.4)	5,737.4
代客戶持有的現金增加	(556.1)	(1,063.4)
貿易及其他應付款項增加	465.5	1,262.3
聯營公司及共同控制實體結餘(增加)/減少	(18.8)	23.0
長期服務金責任(減少)/增加	(10.4)	8.7
欠少數股東的款項減少	(23.1)	(8.2)
證券業務的首次公開招股及孖展貸款增加/(減少)	1,593.6	(5,682.9)
經營業務產生的現金淨額	1,388.5	1,525.0

44 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
出售的淨資產			
物業、廠房及設備	17	17.5	26.0
無形特許經營權	19	115.9	–
無形資產	20	1.7	–
共同控制實體		289.2	–
存貨		6.5	6.9
貿易及其他應收款項		70.8	29.4
應收共同控制實體款項		–	0.4
應收少數股東款項		4.8	–
現金及銀行結存		39.3	22.0
貿易及其他應付款項		(127.5)	(16.2)
稅項		(0.6)	–
遞延稅項負債	38	(6.4)	–
少數股東的貸款		(14.9)	–
少數股東權益		(21.3)	(9.2)
匯兌儲備	34	(20.2)	(1.4)
		354.8	57.9
出售的淨溢利/(虧損)		39.4	(21.9)
計入貿易及其他應收款項		(183.5)	–
		210.7	36.0
相當於			
已收現金		156.8	36.0
貿易及其他應收款項		53.9	–
		210.7	36.0

(c) 出售附屬公司所產生現金及現金等價物的流入淨額分析

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
現金代價	156.8	36.0
售出的現金及銀行結存	(39.3)	(22.0)
	117.5	14.0

44 綜合現金流量表附註(續)

(d) 終止綜合附屬公司

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元 (經重列)
終止綜合淨資產			
物業、廠房及設備	17	—	1.2
無形特許經營權	19	—	178.2
共同控制實體		—	938.2
遞延稅項資產	38	—	0.2
貿易及其他應收款項		—	1.0
現金及銀行結存		—	29.4
貿易及其他應付款項		—	(21.3)
少數股東的貸款		—	(202.7)
少數股東權益		—	(66.3)
匯兌儲備		—	(23.6)
		—	834.3
計入共同控制實體		—	(824.0)
計入聯營公司		—	(10.3)
		—	—

(e) 終止綜合附屬公司所產生現金及現金等價物的流出淨額分析

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
終止綜合附屬公司的現金及銀行結存	—	(29.4)

44 綜合現金流量表附註(續)

(f) 收購一間附屬公司

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
已收購淨資產		
共同控制實體	—	584.8
貿易及其他應收款項	—	0.9
現金及銀行結存	—	1.7
貿易及其他應付款項	—	(1.6)
應付少數股東款項	—	(36.2)
少數股東的貸款	—	(82.0)
	—	467.6
原由本集團持作一間共同控制實體的權益	—	(330.4)
代價	—	137.2
相當於 已付現金	—	137.2

(g) 收購一間附屬公司所產生現金及現金等價物的流出淨額分析

	2009 百萬港元	2008 百萬港元
現金代價	—	137.2
已收購現金及銀行結存	—	(1.7)
	—	135.5

45 有關連人士交易

(a) 以下乃本集團於年內於日常業務過程中與有關連人士的重大交易：

	附註	2009 百萬港元	2008 百萬港元
與聯屬公司交易			
提供建築機電工程服務	45(a)(i)		851.4
提供其他服務	45(a)(ii)	101.1	30.8
利息收入	45(a)(iii)	17.8	13.8
管理費用收入	45(a)(iv)	157.3	22.6
租金及其他有關開支	45(a)(v)	21.1	(7.7)
	45(a)(vi)	(11.0)	
與其他有關連人士交易			
提供建築機電工程服務	45(a)(i)		2,102.5
提供其他服務	45(a)(ii)	2,502.9	158.3
租金及其他有關開支	45(a)(iii)	143.6	(59.2)
利息開支	45(a)(iv)	(65.1)	(0.9)
	45(a)(vii)	(0.9)	

- (i) 聯屬公司包括本集團的聯營公司及共同控制實體。有關連人士指新世界發展有限公司(「新世界發展」)及周大福企業有限公司的附屬公司、聯營公司及共同控制實體，而並非本集團旗下的公司。新世界發展乃本公司的最終控股公司。
- (ii) 提供建築機電工程服務的收入根據有關合約收取。
- (iii) 本集團向若干有關連人士提供多種服務，包括設施管理、金融、環境工程及其他服務。已提供的服務根據有關合約收取費用。
- (iv) 利息收入乃就聯屬公司應付的未償還結餘按附註22及23規定的利率計算。
- (v) 管理費用根據有關合約的收費率收取。
- (vi) 租金及其他有關開支根據各租約的收費率計算。
- (vii) 利息開支乃就應付一間關連公司的未償還結餘按附註45(b)規定的利率計算。
- (b) 年內，本公司的附屬公司大福證券獲得周大福代理人有限公司(一間本集團的關連公司)提供無抵押貸款2,000萬港元(2008：1.310億港元)。整筆貸款1.510億港元已於年內全部償還，並按香港銀行同業折息加0.25%年利率計息。
- (c) 主要管理層酬金
年內，除向本公司董事(為主要管理人員)支付於附註15所披露的薪酬(為主要管理人員酬金)外，並無與彼等進行任何重大交易。
- (d) 與聯營公司、共同控制實體、一間關連公司、少數股東及一間同系附屬公司的未償還結餘的款額於附註22、23、27、35、36及37披露。該等應收款項乃無抵押，而其中1.302億港元(2008：3.695億港元)為計息。應付款項乃無抵押，而其中210萬港元(2008：1.650億港元)為計息。

46 比較數字

若干比較數字已經重新分類以符合本年度的呈報方式。

47 最終控股公司

董事視新世界發展(一間於香港註冊成立及於香港聯交所上市的公司)為最終控股公司。本公司由新世界發展若干附屬公司所直接持有。

48 主要附屬公司

於2009年6月30日

	已發行股本*		所持股份約佔百分比		主要業務
	數目	每股面值 港元	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營					
康璋有限公司	1	1	—	100.0	經營免稅店及一般貿易
百勤建築有限公司	230,000 20,000*	100 100	— —	100.0 100.0	土木工程
萬爵投資有限公司	4,998 2*	1 1	— —	100.0 100.0	投資控股
滙秀企業有限公司	2 3,000*	10,000 10,000	— —	100.0 100.0	物業管理
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	100.0	護老服務
創庫系統有限公司	10 160,000*	100 100	— —	100.0 100.0	提供資訊科技解決方案
友暉有限公司	100	100	—	100.0	瓷磚零售
大成環境科技拓展有限公司	1,000	100	—	100.0	環保產品及工程
精基貿易有限公司	8,500,000 1,500,000*	1 1	— —	100.0 100.0	建築及工程材料貿易
遠東工程服務有限公司	766,714 233,288*	10 10	— —	100.0 100.0	機電工程
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402 11,600*	100 100	— —	100.0 99.7	保安服務
協興建業有限公司	40,000 10,000*	1,000 1,000	— —	100.0 100.0	建築
協興建築有限公司	400,000 600,000*	100 100	— —	100.0 100.0	建築及土木工程
Hip Hing – Leader JV Limited	10,000	1	—	66.7	建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3 1*	1 1	— —	100.0 100.0	管理香港會議展覽中心 ([「會展中心」])
香港展覽會議場地管理中國有限公司	1	1	—	100.0	投資控股
香島園藝有限公司	1,980,000 20,000*	10 10	— —	100.0 100.0	環境美化服務及項目 承包
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	100.0	票務
國際物業管理有限公司	450,000 95,500*	10 10	— —	99.0 83.5	物業管理
僑樂物業服務(中國)有限公司	2 2*	1 1	— —	100.0 100.0	物業代理管理及諮詢
僑樂服務管理有限公司	2 1,002*	100 100	— —	100.0 100.0	物業管理

48 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股本*		所持股份約佔百分比		主要業務
	數目	每股面值 港元	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
潔麗斯專業乾洗有限公司	5,000,000	1	—	100.0	洗衣服務
僑樂房產服務集團有限公司	20,000,000	1	—	100.0	投資控股
定安工程有限公司	30,000	1,000	—	100.0	機電工程
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	90.4	供應及安裝鋁窗及幕牆
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	100.0	洗衣服務
	704,000*	1	—	100.0	
新永明裝飾材料有限公司	1,000,000	1	—	100.0	買賣裝飾材料
新粵公路建設有限公司	100	100	—	100.0	投資控股
	100*	100	—	50.0	
新世界保險管理有限公司	100,000	1	—	100.0	保險經紀
新世界港口投資有限公司	2	1	—	100.0	投資控股
協興工程有限公司(前稱鶴記營造有限公司)	670,000	100	—	100.0	樓宇建築
	1**	1	—	—	
新創建(財務)有限公司	2	1	—	100.0	金融服務
新創建香港投資有限公司	1	1	100.0	100.0	投資控股
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	100.0	100.0	融資
寶利城有限公司	2	10	—	100.0	物業投資、經營、市場
	100,000*	10	—	100.0	推廣、宣傳及管理 會展中心
天傳有限公司	100	1	—	100.0	銷售免稅煙酒
誠願投資有限公司	4,998	1	—	100.0	投資控股
	2*	1	—	100.0	
能勇有限公司	4,998	1	—	100.0	投資控股
	2*	1	—	100.0	
統一警衛有限公司	2	100	—	100.0	保安服務
	2,500*	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	—	100.0	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	100.0	物業管理
	4,502*	1	—	66.7	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	—	99.8	打樁、地基勘察及 土木工程
惠康環境服務有限公司	400,000	100	—	100.0	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000	—	100.0	建築
景福工程有限公司	4,000,000	10	—	100.0	機電工程

48 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股本*		所持股份約佔百分比		主要業務
	數目	每股面值 港元	本公司	本集團	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
大福證券集團有限公司	706,448,228	0.10	—	61.86	投資控股
在開曼群島註冊成立及在香港經營					
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.10	100.0	100.0	投資控股
在英屬處女群島註冊成立及在香港經營					
Hetro Limited	101	1 美元	—	100.0	投資控股
新創機電工程集團有限公司	50,000,000	1	—	100.0	投資控股
NWS Financial Management Services Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
新創建基建管理有限公司	2	1 美元	100.0	100.0	投資控股
新創建港口管理有限公司	2	1 美元	100.0	100.0	投資控股
耀名控股有限公司	1	1 美元	—	100.0	發展物流中心
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
Ideal Global International Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
NWS CON Limited	1	1	—	100.0	投資控股
NWS Construction Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Power Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Water Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股
Right Heart Associates Limited	4	1 美元	—	100.0	投資控股
Righteous Corporation	1	1 美元	—	100.0	投資控股
Stockfield Limited	1	1 美元	—	100.0	投資控股

48 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	註冊資本金額	應佔權益約佔百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在中國內地註冊成立及經營				
佛山市高明新明大橋有限公司	人民幣 60,000,000 元	—	30.0(a)	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	人民幣 59,520,000 元	—	100.0(b)	經營收費公路
廣西容縣新容公路有限公司	人民幣 57,680,000 元	—	100.0(b)	經營收費公路
廣西玉林新業公路有限公司	人民幣 63,800,000 元	—	60.0(b)	經營收費公路
廣西玉林新玉公路有限公司	人民幣 96,000,000 元	—	65.0(b)	經營收費公路
協興建築(中國)有限公司	50,000,000 港元	—	100.0	建築
新創機電工程有限公司	人民幣 150,000,000 元	—	100.0	機電工程
山西新達公路有限公司	人民幣 49,000,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
山西新黃公路有限公司	人民幣 56,000,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
梧州新梧公路有限公司	人民幣 72,000,000 元	—	52.0(d)	經營收費公路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000 美元	—	100.0	管理諮詢
	已發行股本	應佔權益約佔百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在澳門註冊成立及經營				
百勤(澳門)有限公司	澳門幣 25,000 元	—	100.0	建築
協興工程(澳門)有限公司	澳門幣 100,000 元	—	100.0	建築
定安工程(澳門)有限公司	澳門幣 25,000 元	—	100.0	機電工程
鶴記(澳門)有限公司	澳門幣 25,000 元	—	100.0	建築
惠保(澳門)有限公司	澳門幣 1,000,000 元	—	99.8	打樁
景福工程(澳門)有限公司	澳門幣 100,000 元	—	100.0	機電工程

除非另有所指，否則均為普通股

* 無投票權遞延股

** 可贖回優先股

(a) 於合作合營企業的溢利攤佔百分比

(b) 於擁有權及溢利攤佔的權益百分比

(c) 首 12 年的現金分配比率，其後將為 60%

(d) 於中方合作方未全數清還股東貸款前的溢利攤佔百分比，其後為 52%

49 主要聯營公司

於2009年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔百分比		主要業務
	數目	每股面值	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營					
志滔投資有限公司	10,000	1 港元	—	50.0	投資控股
港興混凝土有限公司	200,000	100 港元	—	50.0	生產及銷售混凝土
翼冠有限公司	150,000	100 港元	—	42.0	石礦經營
在英屬處女群島註冊成立及在香港經營					
VMS Private Investment Partners III Limited	1,500*	0.01 美元	—	—	證券投資
	430**	0.01 美元	—	60.0	
在英屬處女群島註冊成立					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1 港元	—	24.4	投資控股
Tricor Holdings Limited	7,001	1 美元	—	24.4	投資控股
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500*	0.01 美元	—	—	投資控股
	484**	0.01 美元	—	100.0	
VMS Private Investment Partners IV Limited	1,500*	0.01 美元	—	—	投資控股
	230**	0.01 美元	—	60.0	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
惠記集團有限公司	793,124,034	0.10 港元	—	27.0	投資控股
	註冊資本金額		應佔權益約佔百分比		主要業務
			本公司	本集團	
在中國內地註冊成立及經營					
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	人民幣 1,145,000,000 元		—	18.0(a)	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	人民幣 818,300,000 元		—	25.0(b)	經營收費公路

除非另有所指，否則均為普通股

* 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

** 無投票權、可贖回參與股份

(a) 本公司董事認為，本集團可透過於天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司（「天津五洲國際集裝箱」）董事會的代表對天津五洲國際集裝箱行使重大影響力

(b) 於擁有權及溢利攤佔的權益百分比

50 主要共同控制實體

於2009年6月30日

	註冊資本金額	應佔權益約佔百分比		主要業務
		本公司	本集團	
在中國內地註冊成立及經營				
環亞物流管理諮詢(深圳)有限公司	3,500,000 港元	—	46.2	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
京珠高速公路廣珠段有限公司	人民幣 580,000,000 元	—	25.0(a)	經營收費公路
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	人民幣 2,800,000,000 元	—	22.0	經營集裝箱碼頭及有關業務
重慶蘇渝實業發展有限公司	人民幣 650,000,000 元	—	50.0	投資控股
廣州市創越交通電子科技有限公司	1,500,000 港元	—	33.3	發展交通電子科技
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000 美元	—	65.3(a)	經營收費公路
廣州東方電力有限公司	人民幣 990,000,000 元	—	25.0(b)	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	人民幣 359,676,800 元	—	35.0(b)	燃料批發、收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	人民幣 420,000,000 元	—	50.0(a)	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	人民幣 924,000,000 元	—	35.0(b)	發電及供電
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	人民幣 139,980,000 元	—	33.3(a)	經營收費公路
惠州市惠新高速公路有限公司	人民幣 34,400,000 元	—	50.0(a)	投資控股及經營收費公路
天津新地高速公路有限公司	人民幣 93,688,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新隆高速公路有限公司	人民幣 99,400,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新路高速公路有限公司	人民幣 99,092,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新明高速公路有限公司	人民幣 85,468,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新青高速公路有限公司	人民幣 99,368,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新泉高速公路有限公司	人民幣 92,016,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新森高速公路有限公司	人民幣 87,300,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新實高速公路有限公司	人民幣 99,388,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新思高速公路有限公司	人民幣 96,624,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新通高速公路有限公司	人民幣 99,448,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新拓高速公路有限公司	人民幣 99,316,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新祥高速公路有限公司	人民幣 90,472,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新顏高速公路有限公司	人民幣 89,028,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
天津新展高速公路有限公司	人民幣 89,392,000 元	—	90.0(c)	經營收費公路
廈門海倉新海達集裝箱碼頭有限公司	人民幣 226,800,000 元	—	40.0	經營集裝箱碼頭
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	人民幣 384,040,000 元	—	50.0(b)	貨櫃裝卸及倉儲
Guangzhou Development Nansha Power Co., Ltd.	人民幣 300,000,000 元	—	22.0	發電及供電

50 主要共同控制實體(續)

於2009年6月30日

	已發行股本 #		所持股份約佔百分比		主要業務
	數目	每股面值	本公司	本集團	
在香港註冊成立及經營					
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000'A' 20,000'B'** 54,918*	1港元 1港元 1港元	— — —	56.0 79.6 —	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1港元	—	46.2	投資控股
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1港元	—	47.0	環保堆填
添星發展有限公司	100	1港元	—	50.0	物業發展
新高發展有限公司	1	1港元	—	50.0	物業發展
時泰集團有限公司	100	1港元	—	50.0	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000 600,000,000*	0.01 港元 1港元	— —	29.5 —	經營收費隧道
在英屬處女群島註冊成立					
DP World New World Limited	2,000	1美元	—	50.0	投資控股
新創建交通服務有限公司	500,000,016	1港元	—	50.0	投資控股
創成投資有限公司	1,000	1美元	—	80.0	投資控股
在泰國註冊成立及經營					
Hip Hing Construction (Thailand) Company Limited	10,000,000	10 泰銖	—	49.0	建築及建設
在香港註冊成立及在澳門及中國內地經營					
中法控股(香港)有限公司	1,850,680'A' 3,559,000'B' 1,708,320'C'	100 港元 100 港元 100 港元	— — —	— 100.0 —	投資控股及經營自來水及電力廠
非公司制合營企業(香港)					
金門—協興聯營	不適用	不適用	—	50.0	建築

除非另有所指，否則均為普通股

* 無投票權遞延股

** 無投票權優先股

(a) 於擁有權及溢利攤佔的權益百分比

(b) 於合資合營企業的股本權益百分比

(c) 合營期內首15年的現金分配比率，其後將為60%

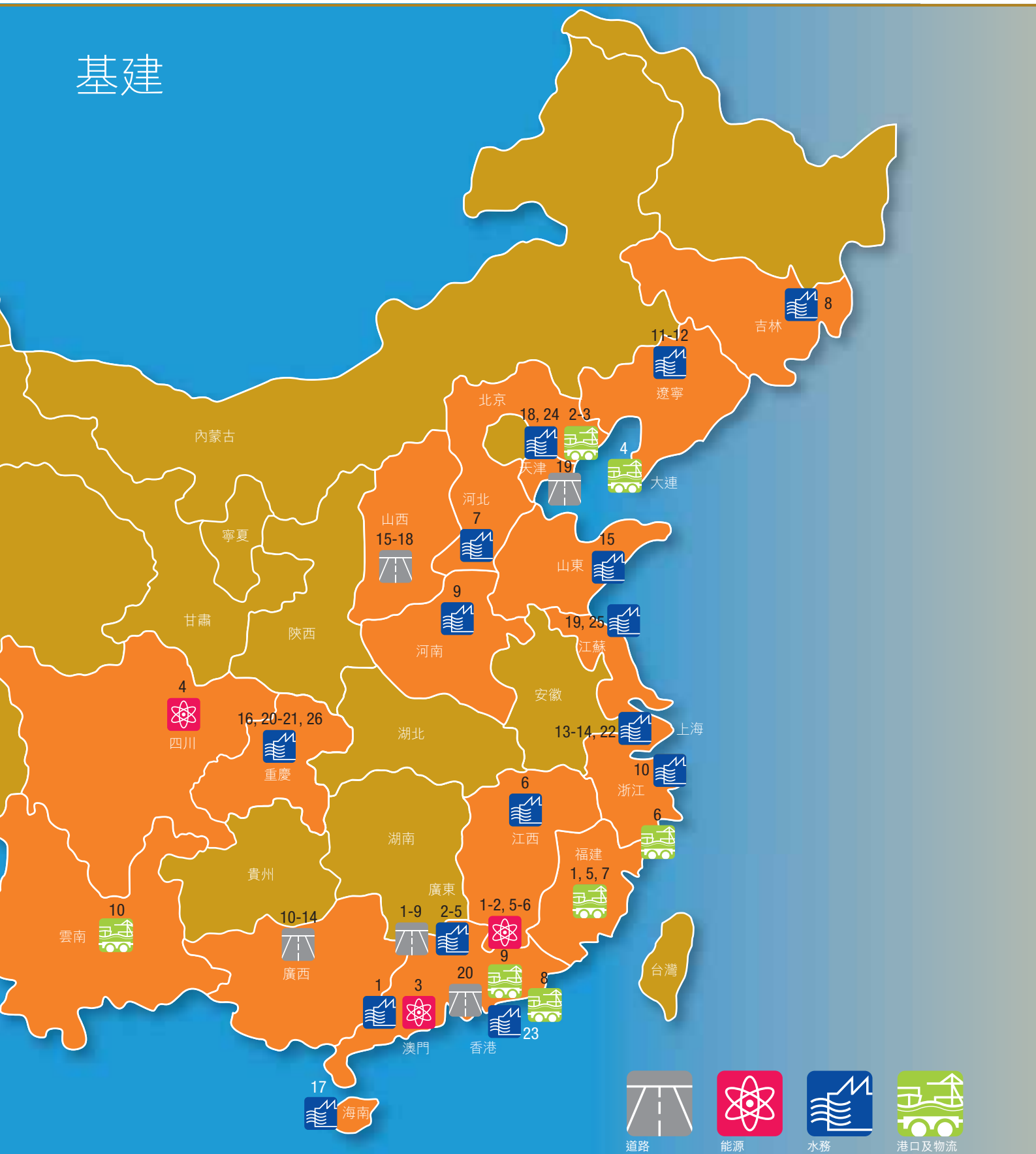
五年財務摘要

	2009	2008 (經重列)	2007	2006	2005
每股盈利—基本(港元)	1.23	1.90	1.01	0.89	1.60
每股盈利—攤薄(港元)	1.23	1.89	1.01	0.85	1.52
主要比率					
槓桿比率	15%	21%	46%	13%	17%
淨資產回報率	11%	18%	11%	11%	22%
已動用資本回報率	9%	14%	9%	9%	16%
收益表資料 (百萬港元)					
收入	17,250.9	18,889.5	15,047.1	12,543.9	10,286.1
按業務劃分的收入					
港口及物流	—	3.1	17.9	16.3	13.4
道路及橋樑	247.6	283.7	239.7	239.2	221.1
設施管理	2,169.0	2,317.6	2,234.0	2,506.6	2,439.4
建築機電	10,904.0	12,658.4	11,205.0	8,619.9	6,386.7
金融服務	687.0	1,409.3	148.0	15.0	14.9
消費及相關服務	3,243.3	2,217.4	1,202.5	1,146.9	1,210.6
按地區劃分的收入					
香港	11,672.5	11,496.9	8,313.1	8,955.0	8,822.5
澳門	3,742.4	5,716.8	5,108.8	2,159.4	167.5
中國內地及其他	1,836.0	1,675.8	1,625.2	1,429.5	1,296.1
本公司股東應佔溢利	2,528.8	3,836.9	2,005.4	1,656.6	2,886.1
應佔經營溢利	2,537.1	2,741.7	2,291.1	1,937.6	1,411.9
按業務劃分的應佔經營溢利／(虧損)					
道路	789.4	744.7	566.4	469.1	372.3
能源	245.0	383.5	402.8	487.8	489.9
水務	185.6	126.5	102.2	87.4	80.6
港口及物流	300.1	344.6	292.5	260.3	250.5
設施管理	612.1	427.0	428.3	318.6	352.5
建築機電及交通	285.7	380.3	357.3	248.6	(188.3)
金融服務	119.2	335.1	141.6	65.8	54.4

	2009	2008 (經重列)	2007	2006	2005
收益表資料(續) (百萬港元)					
按地區劃分的應佔經營溢利					
香港	1,083.5	1,264.8	1,003.5	738.6	463.9
澳門	309.6	311.6	250.5	208.2	129.4
中國內地及其他	1,144.0	1,165.3	1,037.1	990.8	818.6
總辦事處及非經營性項目					
出售及重組項目淨收益／(虧損)	215.7	(21.9)	–	152.5	2,030.2
資產減值虧損	(4.8)	(10.3)	(13.0)	(30.0)	(57.8)
撥回應收款項或應計費用的撥備	–	17.3	58.0	–	–
贖回可換股債券淨收益	–	–	–	39.6	–
應佔海濱南岸溢利	338.0	1,632.6	–	–	–
除稅後的投資物業公平值(虧損)／收益	(10.0)	22.0	19.2	2.5	–
證券投資淨(虧損)／收益	(37.8)	(35.3)	32.3	5.7	–
其他利息收入	16.1	43.7	78.2	74.3	56.8
其他財務費用	(214.1)	(284.3)	(208.0)	(227.6)	(196.9)
以股份支付的開支	(41.2)	(81.8)	–	–	–
被視作收購或出售一間附屬公司權益的收益	32.6	75.3	–	–	–
其他	(302.8)	(262.1)	(252.4)	(298.0)	(358.1)
資產負債表資料 (百萬港元)					
總資產	44,278.6	42,593.9	39,782.0	25,587.6	25,165.5
總負債及少數股東權益	21,103.4	21,347.2	22,585.5	11,121.3	12,140.6
債務總額	8,806.0	8,790.9	11,685.6	4,528.3	5,983.6
股東權益	23,175.2	21,246.7	17,196.5	14,466.3	13,024.9

截至2005年6月30日、2006年6月30日及2007年6月30日止年度的比較數字並無就採納新／經修訂香港財務報告準則而作出重列，因為董事認為此舉並不切實可行。

基建



以2009年6月30日計

道路



廣東省

	1. 廣州市北環高速公路	2. 京珠高速公路(廣珠段)	
應佔權益	65.29%	25%	
投資形式	合作合營企業	合作合營企業	
長度	22公里	第一段：8.6公里 第二段：53.8公里	
行車線	雙向六車道	第一段：雙向六車道 第二段：雙向四至六車道	
地點	廣州市	廣東省	
營運日期	1994年1月	第一段：1997年5月 第二段：1999年12月	
屆滿日期	2023年	2030年	
現時每車收費	人民幣2元-65元	第一段：人民幣6元-18.58元 第二段：人民幣3元-160元	
每日平均交通流量	2009年 160,231 2008年 164,242 2007年 159,580	2009年 90,076 2008年 100,667 2007年 83,634	

	3. 京珠高速公路(廣珠北段)	4. 肇慶高速公路	5a. 深圳惠州高速公路(惠州段)	5b. 深圳惠州公路(惠州段)
應佔權益	15%	25%	33.33%	50%
投資形式	合作合營企業	合作合營企業	合作合營企業	合作合營企業
長度	27公里*	第一期: 48公里 第二期: 6.1公里	34.7公里	21.8公里
行車線	雙向六車道	第一期: 雙向四車道 第二期: 雙向六車道	雙向四車道	雙向四車道
地點	廣州市	肇慶及佛山市	惠州市	惠州市
營運日期	2005年12月	第一期: 2005年4月 第二期: 2010年年底(預計)	1993年6月	1997年12月
屆滿日期	2032年	2031年	2027年	2023年
現時每車收費	人民幣5元-55元	人民幣5元-75元	人民幣2元-75元	人民幣1元-21元
每日平均交通流量	2009年 12,757 2008年 14,238 2007年 7,341 * 由原37公里申請批改。	2009年 26,142 2008年 24,442 2007年 20,422	2009年 30,505 2008年 28,869 2007年 23,731	2009年 9,716 2008年 11,344 2007年 10,989



	6. 高明大橋	7. 廣州市東新高速公路	8. 從莞高速公路(惠州段)	9. 廣州創越交通電子科技
應佔權益	30% / 80%	40.8%	15%	33.3%
投資形式	合作合營企業	股份	股份	合資合營企業
長度	1.1公里	46.22公里	32公里	不適用
行車線	雙向兩車道	雙向六至八車道	雙向六車道	不適用
地點	佛山市高明區	廣州市	惠州市	廣州市
營運日期	1996年11月	2010年年中(預計)	2012年12月(預計)	2007年11月
屆滿日期	2021年	2033年	2048年	2037年
現時每車收費	不適用(2003年3月起轉為年票制)	不適用	不適用	不適用
每日平均交通流量	2009年 不適用 2008年 不適用 2007年 不適用	2009年 不適用 2008年 不適用 2007年 不適用	2009年 不適用 2008年 不適用 2007年 不適用	2009年 不適用 2008年 不適用 2007年 不適用

廣西省

	10. 北流市城區高等級公路	11. 容縣城區高等級公路		
應佔權益	100%	100%		
投資形式	外資獨資經營企業	外資獨資經營企業		
長度	16.3公里	16.8公里		
行車線	雙向兩至四車道	雙向兩至四車道		
地點	北流市	容縣		
營運日期	1998年5月	1998年5月		
屆滿日期	2026年	2026年		
現時每車收費	人民幣1元-30元	人民幣1元-30元		
每日平均交通流量	2009年 2,342 2008年 3,750 2007年 4,485	2009年 2,320 2008年 3,807 2007年 4,500		

	12. 玉林至石南公路	13. 玉林石南至大江口公路	14. 321 線公路 (梧州段)
應佔權益	60%	60%	52% (自 1/6/2009 起)
投資形式	合作合營企業	合作合營企業	合作合營企業
長度	27.8公里	第一期：8.7公里 第二期：30公里	第一期：8.7公里 第二期：4.3公里
行車線	雙向四車道	雙向兩至四車道	雙向四車道
地點	玉林市	玉林市	梧州市
營運日期	1998年5月	第一期：1997年8月 第二期：1999年1月	第一期：1997年3月 第二期：1998年12月
屆滿日期	2026年	第一期：2026年 第二期：2024年	2022年
現時每車收費	人民幣1元-30元	人民幣1元-30元	人民幣1元-35元
每日平均交通流量	2009年 5,665 2008年 8,156 2007年 7,831	2009年 2,733 2008年 3,225 2007年 3,089	2009年 6,614 2008年 5,955 2007年 5,155

山西省

	15. 山西太原至古交公路 (太原段)	16. 山西太原至古交公路 (古交段)		
應佔權益	60% / 90%	60% / 90%		
投資形式	合作合營企業	合作合營企業		
長度	23.18公里	36.02公里		
行車線	雙向兩車道	雙向兩車道		
地點	太原市	古交市		
營運日期	2000年7月	1999年4月		
屆滿日期	2025年	2025年		
現時每車收費	人民幣10元-60元	人民幣10元-60元		
每日平均交通流量	2009年 336 2008年 806 2007年 298	2009年 769 2008年 967 2007年 774		

	17. 山西國道309線(長治段)	18. 山西太原至長治線(長治段)
應佔權益	60% / 90%	60% / 90%
投資形式	合作合營企業	合作合營企業
長度	22.2公里	18.3公里
行車線	雙向兩至四車道	雙向兩至四車道
地點	長治市	長治市
營運日期	2000年7月	2000年8月
屆滿日期	2023年	2023年
現時每車收費	人民幣10元-60元	人民幣10元-70元
每日平均交通流量	2009年 2,523 2008年 2,738 2007年 1,957	2009年 2,649 2008年 2,718 2007年 3,122

天津直轄市

	19. 唐津高速公路(天津北段)	
應佔權益	首15年可分配資金90%； 後15年可分配資金60%	
投資形式	合作合營企業	
長度	第一段：43.4公里 第二段：17公里	
行車線	雙向四至六車道	
地點	天津直轄市	
營運日期	第一段：1998年12月 第二段：2000年12月	
屆滿日期	第一段：2028年 第二段：2028年	
現時每車收費	人民幣5元-137元	
每日平均交通流量	2009年 29,077 2008年 22,763 2007年 21,095	

香港

	20. 大老山隧道	
應佔權益	29.5%	
投資形式	股份	
長度	4公里	
行車線	雙向四車道	
地點	香港	
營運日期	1991年6月	
屆滿日期	2018年	
現時每車收費	11港元至31港元	
每日平均交通流量	2009年 51,497 2008年 56,285 2007年 55,619	

能源

	1. 珠江電廠—第一期	2. 珠江電廠—第二期	3. 澳門電力	4. 成都金堂電廠
應佔權益	50%	25%	19%	35%
投資形式	合資合營企業	合資合營企業	股份	股份
裝機容量	600兆瓦	600兆瓦	472兆瓦	1,200兆瓦
地點	廣州市南沙經濟開發區	廣州市南沙經濟開發區	澳門一間及路環兩間	四川省成都市金堂渡口工業集中發展區
電廠類別	燃煤	燃煤	燃油及天然氣	燃煤
營運日期	1994年1月	1996年4月	1985年11月	1號機(600兆瓦): 2007年6月 2號機(600兆瓦): 2007年10月
屆滿日期	2017年	2020年	2010年	2040年
售電量(吉瓦時)	2009年 3,339 2008年 3,707 2007年 3,677	2009年 3,091 2008年 3,999 2007年 3,793	2009年 3,289 2008年 3,160 2007年 2,572	2009年 5,735 2008年 4,832 2007年 185

	5. 廣東寶麗華新能源股份有限公司		6. 廣州燃料公司
應佔權益	5.33%	應佔權益	35%
投資形式	股份	投資形式	合資合營企業
裝機容量	第一期: 2 x 135兆瓦 第二期: 2 x 300兆瓦	煤碼頭設計卸煤量	每年700萬噸
地點	廣東省梅縣	地點	廣州市南沙經濟開發區
電廠類別	燃煤矸石劣質煤	業務性質	煤炭相關的批發、裝卸及倉儲
營運日期	第一期: 2005年9月 第二期: 2008年9月	營運日期	2008年1月
屆滿日期	不適用	屆滿日期	2033年

水務

	1. 澳門水廠	2. 廉江水廠	3. 中山坦洲水廠
應佔權益	42.5%	30%	29%
投資形式	股份	股份	股份
處理能力	每日33萬立方米	每日10萬立方米	第一期: 每日6萬立方米 第二期: 每日9萬立方米
地點	澳門	廣東省廉江市	廣東省中山市
營運日期	1985年	不適用	第一期: 1994年1月 第二期: 2007年5月
屆滿日期	2010年	2027年	2027年
每日平均售水量(立方米)	2009年 184,125 2008年 185,029 2007年 172,744	不適用	2009年 81,102 2008年 88,799 2007年 79,816

	4. 中山大豐水廠	5. 中山全祿水廠	6. 南昌水廠	7. 保定水廠					
應佔權益	33.06%	33.06%	25%	27.5%					
投資形式	股份	股份	股份	股份					
處理能力	第一期：每日20萬立方米 第二期：每日30萬立方米	每日50萬立方米	第一期：每日5萬立方米 第二期：每日5萬立方米	每日26萬立方米					
地點	廣東省中山市	廣東省中山市	江西省南昌市	河北省保定市					
營運日期	第一期：1998年4月 第二期：2008年11月	1998年4月	第一期：1996年1月 第二期：2008年9月	2000年6月					
屆滿日期	2020年	2020年	2023年	2020年					
每日平均售水量(立方米)	2009年 585,240	2008年 622,789	2007年 610,473	2009年 76,088	2008年 68,572	2007年 56,922	2009年 234,000	2008年 234,000	2007年 234,000

	8. 四平水廠	9. 鄭州水廠	10. 新昌水廠	11. 昌圖水廠								
應佔權益	25%	25%	25%	35%								
投資形式	股份	股份	股份	股份								
處理能力	每日11.8萬立方米	每日36萬立方米	每日10萬立方米	每日5萬立方米								
地點	吉林省四平市	河南省鄭州市	浙江省新昌縣	遼寧省鐵嶺市								
營運日期	2000年9月	2001年8月	2002年3月	2000年12月								
屆滿日期	2030年	2031年	2032年	2029年								
每日平均售水量(立方米)	2009年 75,000	2008年 69,973	2007年 59,781	2009年 202,789	2008年 240,367	2007年 288,000	2009年 62,934	2008年 68,811	2007年 64,000	2009年 21,540	2008年 21,516	2007年 20,142

	12. 盤錦水廠	13. 上海星火水廠	14. 上海化學工業區水處理廠									
應佔權益	30%	25%	25%									
投資形式	股份	股份	股份									
處理能力	每日11萬立方米	每日10萬立方米	污水： 工業用水： 脫鹽水： 每日5萬立方米 每日20萬立方米 每日4,800立方米									
地點	遼寧省盤錦市	上海市	上海市									
營運日期	2002年4月	2002年1月	污水及工業用水： 脫鹽水： 2005年4月 2008年2月									
屆滿日期	2032年	2031年	2052年									
每日平均售水量(立方米)	2009年 80,376	2008年 78,077	2007年 78,113	2009年 46,668	2008年 48,670	2007年 43,311	污水： 工業用水： 脫鹽水： 38,669 97,834 568	2009年 40,325	2008年 99,184	2007年 45,289	97,900	不適用

	15. 青島水廠	16. 重慶水廠	17. 三亞水廠	18. 塘沽水廠								
應佔權益	25%	33%	25%	25%								
投資形式	股份	股份	股份	股份								
處理能力	第一期：每日54.3萬立方米 第二期：每日18.3萬立方米	第一期：每日38萬立方米 第二期：每日16萬立方米	每日23.5萬立方米	每日31萬立方米								
地點	山東省青島市	重慶市	海南省三亞市	天津市塘沽區								
營運日期	第一期：2002年8月 第二期：2006年9月	第一期：2002年11月 第二期：2006年7月	2004年1月	2005年4月								
屆滿日期	2027年	2052年	2033年	2039年								
每日平均售水量(立方米)	2009年 495,805	2008年 509,373	2007年 531,231	2009年 284,484	2008年 260,874	2007年 237,153	2009年 158,733	2008年 147,964	2007年 129,910	2009年 164,124	2008年 169,214	2007年 156,983

項目摘要

	19. 常熟水廠		20. 重慶唐家沱污水廠
應佔權益	24.5%	應佔權益	28.75%
投資形式	股份	投資形式	股份
處理能力	每日67.5萬立方米	處理能力	每日30萬立方米
地點	江蘇省常熟市	地點	重慶市
營運日期	2006年12月	營運日期	2007年1月
屆滿日期	2036年	屆滿日期	2036年
每日平均售水量(立方米)	2009年 400,155 2008年 413,578 2007年 332,508	每日平均處理水量(立方米)	2009年 234,951 2008年 236,487 2007年 236,533

	21. 重慶建設公司	22. 上海化學工業區廢料焚化處理廠	23. 遠東環保垃圾堆填有限公司
應佔權益	22.159%	10%	47%
投資形式	股份	股份	股份
處理能力	污水：每日10萬立方米 污泥處理：每日240噸	每年6萬噸	3,500萬立方米
地點	重慶市	上海市	香港
營運日期	污水：2011年下半年(預計) 污泥處理：2010年下半年(預計)	2006年8月	1995年6月
屆滿日期	2038年	2053年	2045年
每年處理量(噸)	不適用	2009年 24,195 2008年 26,737 2007年 30,186	2009年 872,350 2008年 818,010 2007年 807,851

	24. 天津芥園水廠	25. 蘇州工業園污泥處理廠	26. 重慶悅來水廠
應佔權益	26.03%	24.5%	28.75%
投資形式	股份	股份	股份
處理能力	每日50萬立方米	每日300噸	每日20萬立方米(第一期)
地點	天津市	蘇州市	重慶市
營運日期	2009年3月	2010年(預計)	2011年7月(預計)
屆滿日期	2022年	2039年	2038年
每日平均售水量(立方米)	2009年 270,769 2008年 不適用 2007年 不適用	不適用	不適用

港口及物流

	1. 廈門象嶼新創建碼頭有限公司	2. 天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	3. 天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司
應佔權益	50%	24.5%	18%
投資形式	合資合營企業	合資合營企業	合資合營企業
處理能力	每年100萬個標準箱	每年140萬個標準箱	每年150萬個標準箱
總面積	48.3萬平方米	46.9萬平方米	44.7萬平方米
地點	福建省廈門湖里工業區	天津市塘沽新港東突堤南側碼頭	天津市塘沽新港東突堤北側碼頭
營運日期	1997年4月	1999年1月	2005年11月
屆滿日期	2052年	2027年	2035年
泊位長度	976米	1,136米	1,202米
岸邊起重機數目	9	10	12
已達至之吞吐量(標準箱)	2009年 696,000 2008年 745,000 2007年 794,000	2009年 857,000 2008年 1,129,000 2007年 1,136,000	2009年 1,920,000 2008年 1,991,000 2007年 1,988,000

	4. 大連集裝箱碼頭有限公司		5. 廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	6. 溫州狀元嶼新創建國際碼頭有限公司
應佔權益	4.8%	應佔權益	40%	35%
投資形式	合資合營企業	投資形式	合資合營企業	合資合營企業
處理能力	每年220萬個標準箱	處理能力	每年100萬個標準箱	每年230萬噸(第一期)
總面積	74萬平方米	總面積	43.1萬平方米	56.3萬平方米
地點	大連大窩灣三號至七號、九號及十號泊位	地點	廈門海滄港區十八至十九號泊位	溫州狀元嶼港區
營運日期	2002年6月	營運日期	2011年上半年(預計)	2009年(預計)
屆滿日期	2046年	屆滿日期	2058年	2056年
泊位長度	1,856米	泊位長度	754米	683米
已達至之吞吐量(標準箱)	2009年 1,609,000 2008年 1,853,000 2007年 1,859,000	岸邊起重機數目	不適用	3
		門機數目	不適用	2
		已達至之吞吐量(噸)	2009年 不適用 2008年 不適用 2007年 不適用	2009年 不適用 2008年 不適用 2007年 不適用

	7. 廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司		8. 亞洲貨櫃物流中心香港有限公司
應佔權益	100%	應佔權益	56%
投資形式	外商獨資經營	投資形式	股份
地點	福建省廈門湖里工業區	可使用面積	590萬平方呎
營運日期	1998年1月	地點	香港葵涌三號貨櫃碼頭
屆滿日期	2045年	營運日期	第一期：1987年2月 第二期：1988年3月 第三期：1992年2月 第四期：1994年1月 第五期：1994年11月
		屆滿日期	2047年
		全年平均使用率	2009年 98.7% 2008年 97.7% 2007年 97.5%
		貨櫃集散站處理量(立方米)	590,000 823,000 895,000

項目摘要

	9. 亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司		10. 中鐵聯合國際集裝箱有限公司
應佔權益	46.17%	應佔權益	22%
投資形式	股份	投資形式	合資合營企業
處理能力	每年60萬立方米	投資範圍	18個樞紐性鐵路集裝箱中心站
總面積	2.6萬平方米	地點	昆明、重慶、鄭州、大連、成都、青島、西安、武漢、上海、天津、哈爾濱、寧波、深圳、蘭州、北京、瀋陽、廣州、烏魯木齊
地點	深圳市鹽田區	營運日期	昆明：2008年1月
營運日期	2002年1月	屆滿日期	2057年
屆滿日期	2019年	已達至之吞吐量(標準箱)	2009年 159,000 2008年 70,000 2007年 不適用
貨櫃集散站處理量(立方米)	2009年 292,000 2008年 357,000 2007年 392,000		

服務

設施管理

- 香港會議展覽中心(管理)
- 「免稅」店
- 設施服務

建築機電及交通運輸

- 協興建築
- 新創機電集團
- 惠記 (27%)
- 新創建之巴士及渡輪服務 (50%)
- 冠忠巴士 (14.95%)

金融服務

- 大福證券 (61.9%)
- Tricor (24.39%)
- 新世界保險

設施管理

	香港會議展覽中心(管理)有限公司		「免稅」店
服務範圍	為展覽、大型會議、商務及文娛活動提供場地；提供餐飲及宴會服務等	服務範圍	銷售免稅煙酒、香水、化妝品、食品和日常用品
展覽廳總面積	66,000平方米	店舖地點	香港國際機場、位於中港城和信德中心的客運碼頭和港鐵紅磡、羅湖及落馬洲站
本年度舉行活動總數	1,076		
本年度總入場人次	逾410萬		
擴建	第二期擴建工程已於2009年4月完成，為會展中心的可租用總面積增至91,500平方米		

	設施服務
服務範圍	提供物業及停車場管理、清潔、保安、洗衣及園藝服務
管理物業總數(住宅項目)	254個
管理總樓面面積	1,660萬平方米
警衛人員總數	2,500
主要項目	新紀元廣場、君頤峰、沙田第一城、栢麗購物大道、新世界中心、會展廣場及中國內地多個項目

建築機電及交通運輸

	協興建築有限公司		新創機電工程集團有限公司
服務範圍	建築工程	主要營運公司	景福工程有限公司、定安工程有限公司、遠東工程服務有限公司、新創機電工程有限公司
本年度合約總值	35.30億港元	服務範圍	機電工程
手頭合約總值	189.90億港元 (剩餘合約總值：88.83億港元)	本年度合約總值	24.04億港元
主要項目	中環添馬艦政府總部設計及發展工程、將軍澳醫院擴建設計及發展工程、瀋陽新世界會展中心總承包、北京麗萊花園第二期管理工程、大坑春暉臺9-12號住宅工程、金鐘正義道古文化建築保護工程等	手頭合約總值	60.31億港元(剩餘合約總值：26.90億港元)
		主要項目	添馬艦發展工程、將軍澳醫院擴建工程、將軍澳56區發展項目、壹號廣場澳門文華東方酒店、上海浦東嘉里中心、上海國金中心等

	新世界第一巴士服務有限公司		城巴有限公司
服務範圍	在香港經營專營巴士服務	服務範圍	在香港經營專營巴士服務
車隊	690 部巴士	車隊	925 部巴士
路線	95 條	路線	111 條
平均每日載客量	47.5 萬人次	平均每日載客量	58.0 萬人次

	昆明新世界第一巴士服務有限公司		新世界第一渡輪服務有限公司
服務範圍	在昆明經營巴士服務	服務範圍	經營香港水域內客運渡輪服務
車隊	1,025 部巴士	船隊	18 艘渡輪
路線	56 條	航線	5 條
平均每日載客量	約 71.5 萬人次	平均每日載客量	約 3.4 萬人次

	新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司
服務範圍	經營尖沙咀至澳門航線客運渡輪服務
船隊	9 艘渡輪
平均每日載客量	約 9,100 人次

金融服務

	大福證券集團有限公司		新世界保險管理有限公司
服務範圍	為機構客戶、企業客戶及個人投資者提供企業融資、資產管理及經紀服務	服務範圍	風險及保險管理顧問服務
網絡	在港澳兩地擁有 12 間分行；在中國內地主要城市包括北京、上海、廣州、深圳、杭州及廈門設立了六個投資諮詢中心	全年處理保費	5.85 億港元
管理客戶資產	逾 400 億港元	主要客戶	亞洲電視有限公司、東方匯理銀行、安莉芳控股有限公司、葛蘭素史克有限公司、香港生產力促進局、合景泰富地產控股有限公司、Linfox Holdings Hong Kong Ltd、法國興業銀行、惠而浦(香港)有限公司、裕元工業(集團)有限公司等

詞彙釋義

於本年報內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

一般詞彙

「董事會」	指	新創建集團董事會
「2008財政年度」	指	截至2008年6月30日止的財政年度
「2009財政年度」	指	截至2009年6月30日止的財政年度
「本集團」	指	新創建集團及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國內地」	指	中國(不包括香港、澳門及台灣)
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「澳門幣」	指	澳門的法定貨幣
「強積金」	指	強制性公積金
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司
「新創建」或「本公司」	指	新創建集團有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣

技術詞彙

「合作合營企業」	指	合作合營企業公司
「合資合營企業」	指	合資合營企業公司
「呎」	指	英尺
「吉瓦」	指	相等於1,000,000千瓦
「公頃」	指	相等於10,000平方米
「千瓦時」	指	量度電力能源的單位，即一小時內產生一千瓦的能量

技術詞彙

「兆瓦」	指	相等於1,000千瓦
「裝卸次數」	指	每小時的裝卸次數，用以量度碼頭起重機的生產力
「標準箱」	指	二十呎貨櫃單位，計算貨櫃數目的標準單位。每一標準箱為20呎長乘8呎闊乘8.5呎高，平均載重約為9噸
「噸」	指	相等於1,000千克

財務詞彙

「應佔經營溢利」	指	未計總辦事處及非經營性項目前可供分配的溢利
「派息率」	指	$\frac{\text{股息}}{\text{本公司股東應佔溢利}}$
「每股盈利－基本」	指	$\frac{\text{本公司股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份的加權平均股數}}$
「槓桿比率」	指	$\frac{\text{債務淨額}}{\text{總權益}}$
「淨資產」	指	總資產減總負債
「每股淨資產」	指	$\frac{\text{淨資產}}{\text{年終已發行股份股數}}$
「債務淨額」	指	債務總額減現金及銀行結存及短期存款
「已動用資本回報率」	指	$\frac{\text{本年度溢利}}{\text{總權益} + \text{非流動負債}}$
「淨資產回報率」	指	$\frac{\text{本年度溢利}}{\text{總權益}}$
「債務總額」	指	銀行貸款、其他貸款、透支及融資租賃的總額

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席)
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生
鄭志明先生

非執行董事

杜惠愷先生(副主席)
維爾·卡馮伯格先生
杜顯俊先生
黎慶超先生
楊昆華先生
(維爾·卡馮伯格先生的替任董事)

獨立非執行董事

鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

董事委員會

執行委員會

鄭家純博士(主席)
曾蔭培先生
黃國堅先生
林煒瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生
鄭志明先生

審核委員會

鄭志強先生(主席)
黎慶超先生
鄭維志先生
石禮謙先生

薪酬委員會

曾蔭培先生(主席)
林煒瀚先生
鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

企業社會責任委員會

曾蔭培先生(主席)
林煒瀚先生
杜家駒先生
黎慶超先生
關則輝先生
林月雲女士

公司秘書

鄒德榮先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港皇后大道中18號
新世界大廈28樓

股份過戶及登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環太子大廈22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
法國巴黎銀行香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
瑞穗實業銀行香港分行
華僑銀行
加拿大豐業銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行香港支店
三菱東京UFJ銀行香港支店
香港上海滙豐銀行有限公司
永隆銀行有限公司

網站

www.nws.com.hk

本年報由企業傳訊部製作。

中英文版如有歧異，概以英文版本作準。

本年報亦可於公司網站 www.nws.com.hk 下載。

© 新創建集團有限公司 2009 年



新創建 NWS

新創建集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港中環皇后大道中18號
新世界大廈28樓

電話： (852) 2131 0600
傳真： (852) 2131 0611
電郵： nwsnews@nws.com.hk

www.nws.com.hk



新創建集團有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和儘量減少廢物。
此年報由FSC認證紙張、植物油墨和無氯氣漂染紙漿印製。

FSC標誌表示產品組源自良好管理的森林及受控的來源；該等森林根據 Forest Stewardship Council 的規例獲得認可。



混合來源

產品源自良好管理的森林及受控的來源
www.fsc.org Cert no. BV-COC-936401
© 1996 Forest Stewardship Council