

# 董事會報告

董事會同寅謹將截至2009年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

## 集團業務

本公司主要業務為控股投資及物業投資。主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的主要業務刊於第200至第213頁的財務報表附註第51、52及53項。

## 業績及分配

本集團於截至2009年6月30日止年度的業績載列於本年報第104頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2009年12月9日登記的股東就截至2009年6月30日止年度派發末期股息每股0.21港元(2008年：每股0.25港元)。該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例的規定為特准投資項目而派發的最低現金股息每股0.01港元，並採取以股代息方法發行新股代替每股0.20港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2009年6月已派發中期股息每股0.09港元，截至2009年6月30日止年度將合共派付每股0.30港元(2008年：每股0.43港元)。

## 股本

本公司於本年度股本的變動詳列於財務報表附註第40項內。

## 儲備

儲備的變動情況詳列於財務報表附註第41項內。於2009年6月30日，本公司可供分派儲備為數11,453.5百萬港元(2008年：11,258.3百萬港元)。

## 五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第214及第215頁。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司的任何上市證券。

## 捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共29.8百萬港元(2008年：45.5百萬港元)。

## 物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備賬項的變動詳列於財務報表附註第18項內。

## 主要收購及出售

於2009年3月，新世界中國地產有限公司(本集團擁有70.0%權益之附屬公司)及其附屬公司(「新世界中國地產集團」)向有關公司之舊有股東分別收購華美達物業有限公司(「華美達」)、飛溢房產有限公司(「飛溢」)、富運盛國際有限公司(「富運盛」)及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)的25.0%、50.0%、60.0%及5.9%額外股權，合計總代價約為1,039.5百萬港元。華美達為上海華美達廣場有限公司的控股公司，該公司持有位於中國上海市長寧區定西路1525號的上海華美達廣場一部分，目前有兩家酒店在該物業營運。飛溢的主要業務是持有上海華美達廣場一部分及位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海柏華麗大廈公寓。富運盛是投資控股公司，其主要資產為持有肇慶新世界房產發展有限公司(「肇慶房產」)及肇慶富邦物業管理有限公司權益。肇慶房產主要從事開發位於中國廣東省肇慶市伴月湖旁的住宅開發項目肇慶新世界花園。淮海的主要資產是持有位於中國上海市盧灣區淮海中路上海香港新世界大廈。

## 董事會報告(續)

### 主要收購及出售(續)

於2009年3月，新世界中國地產集團將其持有的上海新尚賢坊房地產發展有限公司(「尚賢坊」)的全部權益及上海局一房地產發展有限公司(「局一」)的20.0%權益，售予金寶投資有限公司，合計總代價約為620.4百萬港元。尚賢坊已取得中國上海市盧灣區一個物業項目的開發權。局一的主要業務是開發位於中國上海市盧灣區的上海香港新世界花園。上述交易為新世界中國地產集團帶來約370.1百萬港元的淨出售收益。

### 關連交易

本公司年內及截至本報告日期的關連交易概列於第75至第82頁。

### 上市規則第13.20及13.22條

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第102頁。

### 董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

#### 執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)  
鄭家純博士(董事總經理)  
冼為堅博士  
梁仲豪先生  
梁志堅先生  
鄭志剛先生

#### 非執行董事

沈弼勳爵 (於2008年12月2日退任)  
鄭家成先生  
周桂昌先生  
梁祥彪先生  
紀文鳳小姐JP (於2008年12月5日獲委任)

#### 獨立非執行董事

楊秉樑先生  
查懋聲博士JP  
查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)  
何厚浹先生  
李聯偉先生JP

根據本公司組織章程細則第94條，紀文鳳小姐依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、查懋聲博士、鄭家成先生、梁志堅先生及周桂昌先生依章告退，並具資格連任。

本公司及其任何附屬公司並無與董事簽訂若於一年內終止即須作出賠償的服務合約。

#### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由查懋聲博士、楊秉樑先生、何厚浹先生及李聯偉先生擔任。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控工作。

## 董事會報告(續)

### 董事於合約的權益

根據一項於1993年8月5日由Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited(「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited(「Renaissance」)(HPI及Renaissance均為本集團之前附屬公司)及CTF Holdings Limited(「CTFHL」)簽定的協議，HPI需根據協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)。截至2009年6月30日止年度，CTFHL收取9.7百萬美元(約75.5百萬港元)(2008年：12.7百萬美元(約99.0百萬港元))。本公司董事鄭家純博士及本集團屬下多間附屬公司的董事杜惠愷先生(「杜先生」)均實益擁有CTFHL，因此在此交易中佔有權益。

除本集團內部所訂立的合約及上述的交易外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要合約中擁有重大權益。

### 董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事及其聯繫人等於2009年6月30日所持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益列於第83至第101頁內。

### 董事於競爭業務中的權益

於本年度內，除本公司的董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，根據上市規則，下列董事擁有下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭裕彤博士	信德集團有限公司 (「信德」) 旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司 (「周大福」) 旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司 (「萬邦」) 旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限公司 (「利福」) 旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
鄭家純博士	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	物業投資及發展及物業管理	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	國際娛樂有限公司 旗下集團	酒店經營	董事

## 董事會報告(續)

### 董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或 可能構成競爭的業務		董事於 該實體的 權益性質
	實體名稱	業務簡介	
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」) 旗下集團	物業投資及發展及酒店經營	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、 酒店經營及交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	Asia Leisure Development Co. Ltd.	物業發展	董事
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資及發展及酒店經營	董事
鄭志剛先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、 酒店經營及交通運輸	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事

本公司董事會乃獨立於上述實體的董事會，而概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

## 董事會報告(續)

### 管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

### 董事認購股份或債券的權利

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何期間並無參與任何安排，使本公司董事、行政總裁或任何彼等的配偶或18歲以下的子女藉收購本公司或其他公司的股份或債券而獲益。

### 購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第85至第101頁。

### 主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2009年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

#### 於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	—	1,493,343,751	1,493,343,751	38.61
Centennial Success Limited(「Centennial」) <sup>(2)</sup>	—	1,493,343,751	1,493,343,751	38.61
周大福 <sup>(3)</sup>	1,349,335,829	144,007,922	1,493,343,751	38.61

附註：

(1) CYTFH持有Centennial 51.0%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(2) Centennial持有周大福100.0%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2009年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無記錄其他權益。

## 董事會報告(續)

### 公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，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25.0%。

### 主要客戶與供應商

是年內本集團的首五大客戶及供應商分別應佔本集團的營業額和採購額不足30.0%。

### 核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭裕彤博士

香港，2009年10月8日

## 董事會報告(續)

### 關連交易

(1) 於1995年8月29日，本公司及周大福向新世界酒店的前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V. (「RHG」，現為一獨立第三者) 分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證 (「賠償保證」)。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在25份租約內的若干租約付款責任或一家由HPI所擁有位於特拉華州的 Hotel Property Investment, Inc. 的租約擔保。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予本公司董事鄭家純博士及本公司多間附屬公司的董事杜先生所控制的CTFHL。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證的最高責任約為每年54.0百萬美元。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

(2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司 (「新世界中國地產」) 訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產承諾就 (其中包括) 新世界中國地產出售其截至1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸所得稅 (「所得稅」) 及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及的土地增值稅及所得稅估計合共約7,166.1百萬港元 (2008年：7,389.5百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項達6.2百萬港元 (2008年：369.6百萬港元)。

(3) 於2007年5月18日，新創建交通服務有限公司 (「新創建交通」) 與新創建訂立主服務協議 (「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，新創建交通同意及促使新創建交通及其附屬公司 (「新創建交通集團」) 成員公司 (以切實可行者為限) 委聘新創建及其附屬公司 (「新創建集團」) 有關成員公司向新創建交通及／或新創建交通集團成員公司提供營運服務，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、物業管理服務及該等新創建交通與新創建不時以書面協定的其他服務種類，及向新創建集團成員公司出租或以特許授權使用剩餘空間。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進行的交易預期屬經常性質，並在新創建集團日常及一般業務過程中以定期和持續的基準進行。周大福為本公司的關連人士，而新創建交通為周大福的聯繫人，訂立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構成本公司的持續關連交易。

於截至2009年6月30日止年度，根據新創建交通主服務協議項下各服務類別已訂約總額摘要如下：

服務類別	已訂約	
	概約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
建築機電服務	0.01	13.0
設施管理服務	1.05	7.5
保安及護衛服務	0.84	7.0
清潔及園藝服務	15.58	35.0
金融服務	0.42	1.0
物業管理服務	0.36	1.0
租賃或特許使用剩餘空間	3.63	9.0

## 董事會報告(續)

### 關連交易(續)

- (4) 於2005年2月24日，本公司的全資附屬公司香島發展有限公司(「香島」，作為出租方)與崇光(香港)百貨有限公司(「崇光香港」，作為承租方)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，承租方將於固定年期15年內，向出租方租賃香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號崇光百貨·尖沙咀(前為亞瑪遜)地下的部分、地庫1的部分及地庫2的全部(「有關物業」)，月租按下表計算：

租期內第1至第10年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的6.0%

租期內第11至第15年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的7.0%

有關物業(為租賃協議所指的物業)由香島擁有。鑒於崇光香港是 Real Reward Limited(由周大福的全資附屬公司 Go Create Limited擁有的共同控制實體)的間接非全資附屬公司，因此崇光香港是本公司的關連人士，而訂立租賃協議及租賃協議下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

如本公司日期為2008年9月16日的公告所載，截至2011年6月30日止三年每年的年度上限為75.0百萬港元。於截至2009年6月30日止年度內，根據租賃協議從崇光香港收取的租金總額為47.5百萬港元，並無超出年度上限75.0百萬港元。

- (5) 於2008年1月24日，新創建與周大福訂立：(i)一份主營運服務協議(「周大福主營運服務協議」)，據此，新創建及周大福同意促使新創建集團或周大福集團成員公司(「周大福集團」，包括周大福及其附屬公司，以及周大福及／或其任何附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權的任何其他公司，但不包括新創建集團及新創建交通集團)(在切實可行情況下)委聘周大福集團或新創建集團旗下有關成員公司，於周大福主營運服務協議年期內向新創建集團或周大福集團旗下有關成員公司提供營運服務，包括建築機電服務、一般服務、租賃服務及新創建與周大福可能不時以書面協定的其他服務種類；及(ii)一份主金融服務協議(「周大福主金融服務協議」)，據此，周大福同意促使周大福集團旗下成員公司委聘新創建旗下有關成員公司，於周大福主金融服務協議年期內向周大福集團旗下有關成員公司提供金融服務。

再者，於2008年1月24日，新創建與魯連城先生(「魯先生」)訂立一份主服務協議(「魯先生主服務協議」)，據此，新創建集團同意向魯先生及其聯繫人士提供金融服務。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立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(不包括新創建集團與本集團間的交易)構成本公司的持續關連交易。鑒於魯先生為當時新創建附屬公司大福的副主席兼執行董事，故彼為本公司的關連人士。因此，訂立魯先生主服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則亦構成本公司的持續關連交易。

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最初年期為三年，自2008年1月24日起至2011年1月23日止，且在重新遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

## 董事會報告(續)

### 關連交易(續)

於截至2009年6月30日止年度，有關周大福主營運服務協議下的各類別營運服務(不包括新創建集團與本集團間的交易)的合約金額概述如下：

營運服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的建築機電服務	165.5	471.3
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的一般服務	17.1	19.3

此外，於截至2009年6月30日止年度，有關周大福主金融服務協議(不包括新創建集團與本集團間的交易)及魯先生主服務協議下的金融服務的合約金額概述如下：

金融服務	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
新創建集團提供金融服務的費用，包括包銷及分包銷服務	0.9	26.4
新創建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	—	800.0

- (6) 新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)與周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶」)或其附屬公司訂立若干專櫃協議(「專櫃安排」)，據此，新世界百貨集團成員公司向周大福珠寶或其附屬公司提供百貨店樓面空間展出及銷售珠寶。

根據專櫃安排，周大福珠寶或其附屬公司須就使用專櫃向新世界百貨集團成員公司支付佣金及基本使用費。該等佣金按在專櫃售出的每種產品的銷售及按專櫃的總銷售額的預設百分比計算，而基本使用費則包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。截至2009年6月30日止年度，專櫃安排項下的交易總額約達人民幣15.1百萬元，並無超出年度上限人民幣53.1百萬元。

由於周大福珠寶為本公司的關連人士周大福的聯繫人，因此，根據上市規則，專櫃安排項下進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

## 董事會報告(續)

### 關連交易(續)

(7) 於2008年6月18日，新世界中國地產、新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)及杜先生就有關上海局一房地產發展有限公司(「局一」)、上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)及上海新世界淮海物業發展有限公司(「淮海」)(局一、三聯及淮海合稱為「目標公司」)的重組而訂立重組協議(「首份協議」)，據此，新世界發展中國及杜先生將會向新世界中國房產有限公司(「新世界中國房產」)轉讓其各自於目標公司的權益，藉此獲取新世界中國房產向新世界中國地產及金寶投資有限公司(「金寶」，杜先生全資擁有的公司)配發股份。新世界中國地產、金寶及新世界中國房產亦於同日就關於新世界中國房產訂立股東協議，惟須待目標公司重組完成後方可作實。訂立首份協議乃為了促使新世界中國房產出售其於目標公司的權益予一家於深圳交易所上市的公司，以換取其控股權。然而，首份協議並未根據其條款完成。

為令新世界中國地產及杜先生於局一、三聯及淮海持有的權益回復至緊接首份協議簽署前已存在的狀況，於2008年12月3日，新世界中國地產、新世界發展中國、金寶及杜先生訂立三份參與協議(「該等參與協議」)，據此，新世界中國地產同意向金寶授予分別於局一、三聯及淮海進行的物業項目的參與權益，分別釐定為30.0%、52.5%及55.9%。首份協議在該等參與協議簽署後隨即失效及終止。

於2008年12月3日，新世界中國地產、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、Stanley Enterprises Limited(「SEL」)，Grand China Enterprises Limited(「GCE」)及金寶訂立協議(「買賣協議」)，據此，新世界中國地產集團增購華美達物業有限公司(「華美達」)25.0%權益、飛溢房產有限公司(「飛溢」)50.0%權益、富運盛國際有限公司(「富運盛」)60.0%權益及淮海5.9%權益，代價分別約為353.7百萬港元、318.8百萬港元、195.6百萬港元及166.2百萬港元，並分別以代價約238.0百萬港元及385.2百萬港元出售上海新尚賢坊房地產發展有限公司(「尚賢坊」)99.0%權益及局一20.0%權益。

買賣協議已於2009年3月31日完成，而代價則參考華美達、飛溢、富運盛、淮海、尚賢坊及局一於2009年3月31日的資產淨值對比其於2008年6月30日的經審核資產淨值的增加或減少而根據買賣協議條款調整。於完成日，就增購華美達、飛溢、富運盛及淮海權益的代價分別定為約351.4百萬港元、319.7百萬港元、194.0百萬港元及174.4百萬港元，而就出售尚賢坊及局一權益的代價則分別定為約237.6百萬港元及382.8百萬港元。該等參與協議已於買賣協議完成時失效及終止。自此，華美達、飛溢及富運盛成為新世界中國地產全資附屬公司，淮海及局一成為新世界中國地產擁有50.0%的共同控制實體，三聯繼續為新世界中國地產擁有47.5%的共同控制實體，而新世界中國地產再無擁有尚賢坊任何權益。

於該等參與協議及買賣協議日期，SEL、GCE及金寶由杜先生全資擁有，並根據上市規則被視為本公司關連人士杜先生的聯繫人。因此，根據上市規則，簽訂該等參與協議及買賣協議構成本公司的關連交易。

(8) 於2008年11月6日，NWS Service Management Limited(「NWSS」，新創建間接全資附屬公司)與新創建交通簽訂股東貸款協議(「股東貸款協議」)，據此，NWSS同意向新創建交通借出為數222.5百萬港元股東貸款(「該股東貸款」)，期限為授出該股東貸款之日起至2009年10月31日止期間(包括首尾兩天)或訂約方可能不時協定之其他期間。在股東貸款協議條款之規限下，利息須按該股東貸款之任何未償還金額以香港銀行同業拆息加年息1.1厘累算。該股東貸款連同所有應計利息須於以下任何事件發生時(以較早發生者為準)由新創建交通向NWSS償還：(i)上述期限屆滿；或(ii)新創建交通進行清盤或提出其清盤之任何呈請。周大福及新創建各自間接擁有新創建交通已發行股本總額之50.0%。新創建交通因其為周大福之聯繫人而為本公司關連人士，根據上市規則，訂立股東貸款協議構成本公司的一項關連交易。新創建交通於年內已全數償還該股東貸款。

## 董事會報告(續)

### 關連交易(續)

(9) 於2009年2月4日，銀威香港發展有限公司(「銀威」，新世界中國地產間接全資附屬公司)與海南中泓投資有限公司(「海南中泓」)簽訂協議(「收購協議」)，據此，銀威同意以人民幣94.0百萬元向海南中泓收購湖南成功新世紀投資有限公司(「湖南成功」，當時為銀威擁有90.0%的附屬公司)額外5.0%股本權益。於收購協議在2009年6月30日完成時，湖南成功由銀威及海南中泓分別擁有95.0%及5.0%。湖南成功主要從事開發位於中國湖南省長沙市雨花區總建築面積約1,111,600平方米及泊車位約168,500平方米的住宅物業長沙新城新世界，以及於地盤淨面積約666,670平方米的地塊上進行土地改良項目。由於海南中泓為新世界中國地產若干附屬公司的主要股東，屬於本公司關連人士，因此，根據上市則，訂立收購協議構成本公司的一項關連交易。

(10) 於2009年3月10日，ProPlus Limited(「ProPlus」，新創建間接全資附屬公司)與Bransfield Assets Limited(「Bransfield」)簽訂協議(「協議」)，據此，ProPlus同意出售，而Bransfield同意購買(i)寶聯防污服務有限公司(「寶聯防污服務」)18,057,780股每股面值1.0港元普通股及425,017股每股面值1.0港元無投票權遞延股份；及(ii)寶聯防污顧問有限公司(「寶聯防污顧問」)兩股每股面值100.0港元普通股及12,257股每股面值100.0港元無投票權遞延股份，相當於ProPlus分別實益擁有的寶聯防污服務及寶聯防污顧問(兩者當時均為新創建從事提供清潔服務的附屬公司)股份，代價為34.5百萬港元。

Bransfield由范石昌先生(「范先生」)及其女兒共同擁有。於協議日期，范先生為寶聯防污服務及寶聯防污顧問董事，由於寶聯防污服務及寶聯防污顧問為新創建當時的附屬公司，根據上市規則，范先生及Bransfield均為本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立協議構成本公司一項關連交易。於2009年4月9日協議完成時，寶聯防污服務及寶聯防污顧問不再為本集團附屬公司。

(11) 於2009年3月10日，Prosperity Developments Limited(「Prosperity Developments」，本公司全資附屬公司)(a)與嘉域企業有限公司(「嘉域企業」)訂立協議(「貝思收購協議」)，以總代價約10.6百萬港元向嘉域企業收購40股每股面值1.0港元的貝思有限公司股份，相當於貝思有限公司已發行股本的40.0%及受讓貝思有限公司於貝思收購協議完成日期應付予嘉域企業的免息、按要求償還貸款；及(b)與嘉域企業訂立協議(「寶偉收購協議」)，以總代價約19.4百萬港元向嘉域企業收購四股每股面值1.0港元的寶偉有限公司股份，相當於寶偉有限公司已發行股本的40.0%及受讓寶偉有限公司於寶偉收購協議完成日期應付予嘉域企業的免息、按要求償還貸款。

同日，本公司非全資附屬公司Ease Kind Development Limited與利維投資有限公司(「利維投資」)訂立物業收購協議(「該等物業收購協議」)，以總代價15.0百萬港元收購香港跑馬地桂芳街4號地下、五樓及天台。

嘉域企業及利維投資由本集團若干附屬公司的主要股東兼新創建當時一名董事的表兄鍾立正醫生擁有不少於30.0%。因此，根據上市規則，嘉域企業及利維投資為本公司的關連人士，而根據上市規則，貝思收購協議、寶偉收購協議及該等物業收購協議(統稱「該等收購協議」)項下擬進行的收購構成本公司的關連交易。於該等收購協議日期，貝思有限公司及寶偉有限公司均為本公司擁有51.8%的附屬公司。於2009年7月10日該等收購協議完成時，貝思有限公司及寶偉有限公司已成為為本公司擁有91.8%的附屬公司。

## 董事會報告(續)

### 關連交易(續)

- (12) 於2009年4月23日，新世界發展中國與Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited(「Guilherme Holdings」，一家由杜先生全資擁有的公司)就增加局一的註冊資本，由人民幣765.0百萬元至人民幣1,165.0百萬元，簽訂出資協議(「出資協議」)。局一分別由新世界發展中國及Guilherme Holdings各自擁有50.0%。根據出資協議，新世界發展中國及Guilherme Holdings同意按其各自於局一的權益比例分別向局一提供人民幣200.0百萬元額外資本。局一增加的註冊資本將用作撥支位於中國上海市盧灣區上海香港新世界花園餘下工程的建築成本。由於局一為本公司關連人士杜先生的聯繫人，根據上市規則，出資協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。
- (13) 於2009年4月30日，新世界中國房產與Guilherme Holdings訂立協議(「SP協議」)，據此，新世界中國房產有條件同意(i)以代價約523.3百萬港元向Guilherme Holdings收購三聯52.5%股本權益；及(ii)以代價約953.2百萬港元向Guilherme Holdings出售局一50.0%股本權益。根據SP協議，待所有條件獲完成後，三聯將成為新世界中國地產的全資附屬公司，而新世界中國地產將不再於局一中擁有任何權益。於SP協議日期，Guilherme Holdings由杜先生全資擁有，並根據上市規則屬杜先生的聯繫人而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，訂立SP協議構成本公司的一項關連交易。
- (14) 於2009年5月22日，新世界百貨與周大福珠寶及其附屬公司(「周大福珠寶集團」)訂立協議(「綜合專櫃協議」)，年期由2009年7月1日起計為期三年，據此，新世界百貨同意本身及促使其附屬公司於綜合專櫃協議的年內，不時向周大福珠寶集團成員公司於新世界百貨集團不時擁有的百貨店(「百貨店」)內提供樓面空間展出及銷售珠寶。

綜合專櫃協議項下每一項交易，根據相關專櫃協議及租賃協議，周大福珠寶集團將就使用百貨店樓面空間向新世界百貨集團成員公司支付佣金、基本使用費及回扣。該等佣金及回扣將按專櫃所售每種產品的銷售額預定百分比及按專櫃總銷售額數字計算，基本使用費包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

預期根據綜合專櫃協議項下應付的年度代價將不超逾以下款額：

	截至6月30日止年度		
	2010年	2011年	2012年
年度上限	人民幣51.2百萬元	人民幣74.7百萬元	人民幣107.9百萬元

由於周大福珠寶為本公司的關連人士周大福的聯繫人，因此，根據上市規則，綜合專櫃協議項下進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

- (15) 於2009年5月26日，奇輝投資有限公司(「奇輝」，新世界中國地產間接全資附屬公司)與武漢市國營漢口漁場(「漢口漁場」)訂立補充合作合同(「該合同」)，據此，漢口漁場同意放棄向武漢新漢發展有限公司(「武漢新漢」)收取未來分佔30.0%溢利的權利及向奇輝交出對武漢新漢的管理控制的參與權，代價為從武漢新漢的溢利中預支分配人民幣91.8百萬元，而奇輝將承擔武漢新漢的所有權利及責任及發展位於中國湖北省武漢市江岸區塔子湖的武漢夢湖香郡餘下工程的溢利及虧損，直至武漢新漢被解散，屆時所有武漢新漢的固定資產將分配予漢口漁場，而所有武漢新漢的流動資產(如有)將分配予奇輝。漢口漁場因持有武漢新漢30.0%權益而為本公司關連人士。因此，根據上市規則，訂立該合同構成本公司的一項關連交易。

## 董事會報告(續)

### 關連交易(續)

(16) 於2009年7月16日，三聯、新創機電工程有限公司(「新創機電工程」，新創建間接全資附屬公司)及新創機電工程(上海辦事處)訂立協議(「上海協議」)，據此，新創機電工程就位於中國上海虹橋開發區的物業發展項目(「上海中山廣場(第三期)項目」)的機電工程以服務費人民幣19.0百萬元向三聯提供項目管理服務。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共低於人民幣197.0百萬元(惟須在最終確定時作實)，新創機電工程有權收取花紅，金額將由訂約各方協定。

同日，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」，新創建間接全資附屬公司)訂立協議(「利源東街協議」)，據此，協興建業同意就位於香港皇后大道中39號及利源東街19-28號的物業項目的建築工程向龍田香港及GCDL提供項目管理服務。協興建業將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部分的2.0%；及
- (b) 除上文(a)段以外的利源東街項目成本的6.0%。

在根據項目預算之估算下，預期有關利源東街項目的管理費最高約為18.7百萬港元。

於上海協議及利源東街協議日期，杜先生實益擁有三聯52.5%權益，以及龍田香港與GCDL各50.0%權益，因此，三聯、龍田香港及GCDL乃杜先生的聯繫人，亦為本公司關連人士。根據上市規則，上海協議及利源東街協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

再者，本集團若干成員公司於訂立上海協議及利源東街協議前與局一進行以下交易(「過往交易事項」)：

- (a) 由協興建築(中國)有限公司(新創建間接全資附屬公司)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81.0百萬元；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局一提供項目管理服務，服務費約人民幣40.4百萬元。

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局一而獲得的回報的30.0%)，彼並無於局一擁有任何股權或投票權。彼亦無控制組成局一董事會大多數之任何權力。因此，於相關協議訂立日期，局一並非本公司的關連人士，而過往交易事項並不構成本公司的關連交易。惟於上海協議及利源東街協議訂立日期，局一由杜先生擁有50.0%的權益，為杜先生聯繫人及本公司關連人士。過往交易事項亦因而構成本公司的關連交易，並於本公司根據上市規則就上海協議及利源東街協議作出披露時與上海協議及利源東街協議項下擬進行的交易合併計算。

## 董事會報告(續)

### 關連交易(續)

(17) 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)」，新創建間接持有63.6%之附屬公司)簽訂協議(「WZNWT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)」之55.0%股權，代價為人民幣282.0百萬元(相等於約320.5百萬港元)。WZNWT協議將於簽訂後6個月內完成，於完成後，上述於溫州狀元壘碼頭公司的55.0%股權將由新創建港口溫州轉讓予中方及其代名人。代名人的身份將於稍後由中方確定。

於WZNWT協議簽訂日期，溫州狀元壘碼頭公司由新創建的非全資附屬公司新創建港口溫州擁有55.0%。由於中方擁有溫州狀元壘碼頭公司45.0%股權，因此根據上市規則屬本公司的關連人士。根據上市規則，WZNWT協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)至(6)段所述的持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃屬本公司的日常業務；
- (b) 乃按照一般商業條款；及
- (c) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，及符合本公司股東的整體利益。

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(3)至(6)段所述的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向本公司董事會匯報：

- (a) 該等交易已獲本公司執行委員會批准；
- (b) 該等被選交易根據規管此等交易的有關協議訂立；及
- (c) 該等交易不超過有關公告所披露的上限。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註第50項內披露。

## 董事會報告(續)

### 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2009年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

#### (A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的概 約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	54,919	—	—	54,919	0.00
何厚浚先生	—	—	439,177 <sup>(1)</sup>	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	—	—	60,000	0.00
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 <sup>(2)</sup>	15,869	27.41
<b>HH Holdings Corporation</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
<b>彩暉集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	3,710 <sup>(3)</sup>	3,710	34.61
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 <sup>(4)</sup>	66,721,200	1.74
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 <sup>(5)</sup>	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00

## 董事會報告(續)

### 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

#### (A) 於股份的好倉(續)

	股份數目				佔股權的概 約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>新創建集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 <sup>(4)</sup>	17,179,199	0.83
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 <sup>(6)</sup>	16,999,057	0.82
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	201,025	—	2,967,575 <sup>(7)</sup>	3,168,600	0.15
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.11
周桂昌先生	8,208	—	—	8,208	0.00
紀文鳳小姐	10,000	—	—	10,000	0.00
<b>新城集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 <sup>(8)</sup>	3,650,000	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	—	500 <sup>(9)</sup>	500	50.00
<b>YE Holdings Corporation</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由一家何厚浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有的一家公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

## 董事會報告(續)

### 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

#### (B) 於相關股份的好倉一購股權

於截至2009年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

#### 本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司董事可酌情向該計劃界定的任何合資格參與者(闡釋見下文)授出認購本公司股份的購股權。

根據上市規則該計劃概要披露如下：

<b>該計劃</b>	
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或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。
計劃參與人士	<p>合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 任何合資格僱員；</li> <li>(ii) 本公司或任何被其投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；</li> <li>(iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士；</li> <li>(iv) 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；</li> <li>(v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；</li> <li>(vi) 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；</li> <li>(vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及</li> <li>(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領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。</li> </ul>
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股本的百分比	<p>截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購136,450,000股本公司股份的購股權。</p> <p>根據該計劃可供發行的股份總數為230,908,518股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約6.0%。</p>

## 董事會報告(續)

### 本公司購股權計劃(續)

	該計劃
計劃項下各參與人士的最高配額	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1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i)於授出日期(必須為營業日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
計劃尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為10年。

# 董事會報告(續)

## 本公司購股權計劃(續)

### 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(3)</sup> 港元
			於2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 <sup>(3)</sup>	年內失效		
鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	210,652	—	36,710,652	17.654
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,500,000	—	—	210,652	—	36,710,652	17.654
沈弼勛 <sup>#</sup>	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	—	(300,000)	—	17.756
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
鄭裕培先生 <sup>^</sup>	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	—	(200,000)	—	17.756
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
鄭家成先生	2007年3月19日	(1) (2)	200,000 1,200,000	— —	— —	1,153 6,925	— —	201,153 1,206,925	17.654 17.654
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,500,000	—	—	204,880	—	35,704,880	17.654
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,200,000	—	—	6,925	—	1,206,925	17.654
何厚浣先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	1,153	—	201,153	17.654
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	300,000	—	—	1,731	—	301,731	17.654
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	200,000	—	—	1,153	—	201,153	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	500,000	—	—	2,885	—	502,885	17.654
紀文鳳小姐 <sup>*</sup>	2007年3月19日	(2)	1,000,000 <sup>o</sup>	—	—	5,770	—	1,005,770	17.654
			115,000,000	—	—	660,803	(500,000)	115,160,803	

<sup>#</sup> 於2008年12月2日退任

<sup>^</sup> 於2008年2月19日辭世

<sup>\*</sup> 於2008年12月5日獲委任

<sup>o</sup> 於被委任當日重新分類為董事權益

## 董事會報告(續)

### 本公司購股權計劃(續)

#### 授予董事的購股權(續)

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為五期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度末期股息及截至2008年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。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，再於2009年6月15日調整至17.654港元。
- (4) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

#### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目						於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(2)</sup> 港元
		於2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	重新 分類為 董事權益	年內調整 <sup>(2)</sup>	年內失效		
19 March 2007	(1)	18,934,000	—	—	(1,000,000)	103,278	(754,135)	17,283,143	17.654

附註：

- (1) 分為五期，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止年度末期股息及截至2008年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。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，再於2009年6月15日調整至17.654港元。
- (3) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 董事會報告(續)

### 新世界中國地產購股權計劃

於2000年12月18日，新世界中國地產採納一項購股權計劃(「2000年購股權計劃」)，新世界中國地產及其附屬公司(「新世界中國地產集團」)僱員(包括董事在內)因此有機會獲得新世界中國地產的股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行的新世界中國地產股東週年大會上宣告終止，並且遵照上市規則的新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。於截至2009年6月30日止年度，並無根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或未行使的購股權。

根據上市規則新世界中國地產購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國地產集團僱員(包括執行董事)的獎勵。	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職僱員(包括任何董事)。	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股本的百分比	<p>根據2000年購股權計劃，新世界中國地產授出購股權，附有權利認購該公司65,745,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。</p> <p>現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權。</p>	<p>截至本報告日期，新世界中國地產已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產63,240,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(涉及6,465,900股股份)。新世界中國地產可以進一步授出購股權以認購48,382,179股新世界中國地產股份，佔於本報告日期新世界中國地產已發行股本約1.26%。</p>
各計劃項下各參與人士的最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。

## 董事會報告(續)

### 新世界中國地產購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
購股權可予行使前須持有的最短期間	一個月	一個月
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐訂行使價的基準	行使價將由新世界中國地產的董事釐訂，惟須以下列較高者為準： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 不少於緊接建議授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所示股份平均收市價的80.0%；或</li> <li>(b) 股份面值。</li> </ul>	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及</li> <li>(b) 緊接建議授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。</li> </ul>
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃將自採納日期(即2000年12月18日)起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期(即2002年11月26日)起計10年期間內有效及生效。

# 董事會報告(續)

## 新世界中國地產購股權計劃(續)

### 授予董事的購股權

#### 2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 結存	年內授出 <sup>(4)</sup>	年內行使		
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	(3)	—	1,600,000	—	1,600,000	1.500
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	—	—	800,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	650,000	—	650,000	1.500
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	150,000	—	150,000	1.500
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	—	200,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	150,000	—	150,000	1.500
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	—	—	300,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	300,000	—	300,000	1.500
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	331,600	—	—	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	—	—	1,500,000	6.972
	2008年12月29日	(3)	—	1,200,000	—	1,200,000	1.500
			5,331,600	4,050,000	—	9,381,600	

附註：

- (1) 分為三期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 分為五期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 分為四期，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。
- (4) 股份於緊接2008年12月29日(授予日期)前的收市價為每股2.21港元。
- (5) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

## 董事會報告(續)

### 新世界中國地產購股權計劃(續)

#### 授予其他合資格參與者的購股權

#### 2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>				於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	於2008年 7月1日 結存	年內授出 <sup>(5)</sup>	年內行使 <sup>(6)</sup>	年內失效		
2004年3月25日至2004年4月21日	330,600	—	(330,400)	(200)	—	2.252
2004年6月18日至2004年7月15日	104,800	—	(104,800)	—	—	1.650
2004年11月4日至2004年12月1日	121,200	—	(71,200)	—	50,000	2.484
2004年12月22日至2005年1月18日	49,800	—	—	—	49,800	2.689
2005年7月13日至2005年8月9日	203,600	—	(53,600)	—	150,000	2.300
2005年11月7日至2005年12月2日	20,000	—	(9,600)	—	10,400	2.620
2006年3月28日至2006年4月24日	2,103,600	—	—	(124,000)	1,979,600	3.915
2006年6月28日至2006年7月26日	58,000	—	—	—	58,000	2.865
2006年10月17日至2006年11月13日	464,400	—	—	(364,800)	99,600	3.340
2006年12月28日至2007年1月24日	1,002,000	—	—	(155,200)	846,800	4.712
2007年3月19日至2007年4月13日	735,200	—	—	—	735,200	4.500
2007年6月14日至2007年7月11日	1,922,400	—	—	(430,800)	1,491,600	6.710
2007年10月17日至2007年11月13日	1,709,200	—	—	(248,400)	1,460,800	8.070
2007年12月28日至2008年1月24日	1,102,400	—	—	(232,400)	870,000	6.972
2007年12月28日至2008年1月24日	8,180,000 <sup>(2)</sup>	—	—	(420,000)	7,760,000	6.972
2008年4月22日至2008年5月19日	868,800	—	—	—	868,800	5.260
2008年7月31日至2008年8月27日	—	1,758,800	(5,200)	(846,000)	907,600	3.662
2008年11月12日至2008年12月9日	—	1,203,600	(155,600)	—	1,048,000	1.682
2008年12月2日至2008年12月29日	—	1,688,000 <sup>(3)</sup>	(302,300)	(61,500)	1,324,200	1.500
2008年12月2日至2008年12月29日	—	11,894,000 <sup>(4)</sup>	(601,250)	(396,750)	10,896,000	1.500
2008年12月2日至2008年12月29日	—	2,368,000	(216,800)	—	2,151,200	1.500
2009年2月3日至2009年3月2日	—	934,800	(118,000)	—	816,800	1.980
2009年6月26日至2009年6月30日	—	834,000	—	—	834,000	4.550
	18,976,000	20,681,200	(1,968,750)	(3,280,050)	34,408,400	

## 董事會報告(續)

### 新世界中國地產購股權計劃(續)

#### 授予其他合資格參與者的購股權(續)

#### 2002年購股權計劃(續)

附註：

- (1) 除附註2、3及4另有所述者，購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，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20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的三年內行使，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約33.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的兩年內行使，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50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的四年內行使，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25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 股份於緊接2008年7月31日、2008年11月12日、2008年12月2日、2009年2月3日及2009年6月26日(要約授出日期)前的收市價分別為每股3.60港元、1.65港元、1.64港元、2.02港元及4.39港元。
- (6) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為3.64港元。
- (7) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為3.662港元、1.682港元、1.500港元、1.980港元及4.550港元的購股權的公平值評估分別為1.37港元、0.65港元、0.46港元至0.58港元、0.78港元及1.85港元。有關值乃按照無風險年率0.96%至3.32%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及五年期間的歷史波動比率介乎46.0%至61.0%計算，並假設股息率介乎0.85%至1.45%及購股權的預計年期為二至五年。

二項式定價模式乃需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

## 董事會報告(續)

### 新創建購股權計劃

於2001年12月6日，新創建採納一項購股權計劃(「2001年購股權計劃」)，該計劃的若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。根據2001年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定的任何合資格參與者授出認購新創建股份的購股權。

根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

#### 2001年購股權計劃

計劃目的	作為對新創建及其附屬公司(「新創建集團」)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新創建集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對新創建集團發展有價值的高質素人員及增強企業認同感。
計劃參與人士	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"> <li>(i) 任何合資格僱員；</li> <li>(ii) 新創建集團或任何被其投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；</li> <li>(iii) 新創建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；</li> <li>(iv) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；</li> <li>(v) 為新創建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；</li> <li>(vi) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或新創建集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的持有人；</li> <li>(vii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及</li> <li>(viii) 與新創建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領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。</li> </ul>
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股本的百分比	截至本報告日期，新創建向若干合資格人士授出可認購72,518,283股新創建股份的購股權(包括若干根據計劃的調整)。  根據計劃可發行的股份總數為108,390,774股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約5.23%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經新創建股東批准，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新創建已發行股本的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。

## 董事會報告(續)

### 新創建購股權計劃(續)

#### 2001年購股權計劃

購股權可予行使前必須持有的最短期間	由新創建董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由新創建董事釐定，最低為於授出日期股份在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聯交所每日報價表所報的收市價的平均值(以較高者為準)。
計劃尚餘年期	2001年購股權計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為10年。

### 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	—	—	—	3,001,277	16.193
			3,001,277	—	—	—	3,001,277	

附註：

- (1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，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日行使。
- (2) 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 董事會報告(續)

### 新創建購股權計劃(續)

#### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2003年7月21日	(1)	710,250	—	(254,128) <sup>(3)</sup>	—	(456,122)	—	3.709
2007年8月21日	(2)	26,705,310	—	(60,000) <sup>(4)</sup>	—	(538,228)	26,107,082	16.193
2008年1月28日	(2)	700,295	—	—	—	—	700,295	20.591
		28,115,855	—	(314,128)	—	(994,350)	26,807,377	

附註：

- (1) 分為三期行使，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) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，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日行使。
- (3) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為20.035港元。
- (4) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為17.16港元。
- (5) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

## 董事會報告(續)

### 新世界百貨購股權計劃

於2007年6月12日，新世界百貨採納購股權計劃(「新世界百貨計劃」)。根據新世界百貨計劃，新世界百貨董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出可認購新世界百貨股份的購股權。

根據上市規則新世界百貨計劃概要披露如下：

<b>新世界百貨計劃</b>	
計劃目的	新世界百貨計劃旨在吸引及挽留最佳員工，及為新世界百貨的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)的成功。
計劃參與人士	新世界百貨董事可向新世界百貨集團任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按照根據新世界百貨計劃條款計算的價格認購新世界百貨股份。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界百貨已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界百貨根據新世界百貨計劃授出購股權，附有權利認購24,128,000股新世界百貨股份。  新世界百貨可進一步授出購股權以認購138,392,500股新世界百貨股份，佔於新世界百貨於本報告日期已發行股本約8.21%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非按新世界百貨計劃所載方式經新世界百貨股東批准，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、已註銷及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的新世界百貨股份總數不得超過新世界百貨已發行相關類別證券的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	由購股權授出日期起計不少於一年起至購股權授出日期起計不超過10年止的期間。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	新世界百貨董事授出購股權後不少於一年。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	接納購股權應付的金額為1.0港元，須於接納該購股權的要約時支付。新世界百貨必須於營業日以書面形式作出購股權要約，並獲參與者按照新世界百貨董事會訂明的方式在作出有關要約後21個曆日內(由新世界百貨要約日期起計及包括該日)以書面形式接納，倘並未按上述方式被接納，有關要約將告失效。
釐定行使價的基準	行使價由新世界百貨董事釐定，不得少於下列各項中的較高者：(i)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新世界百貨計劃自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為不超過10年。

## 董事會報告(續)

### 新世界百貨購股權計劃(續)

#### 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	—	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	—	500,000	8.66
			1,500,000	—	—	1,500,000	

附註：

- 分為五期，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20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

#### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2007年11月27日	(1)	18,425,000	—	—	—	(1,155,000)	17,270,000	8.66
2008年3月25日	(2)	4,133,000	—	—	—	(168,000)	3,965,000	8.44
		22,558,000	—	—	—	(1,323,000)	21,235,000	

附註：

- 分為五期，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20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 分為五期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24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20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 董事會報告(續)

### 大福購股權計劃

於2002年8月23日，大福股東批准採納一項購股權計劃(「大福計劃」)。根據上市規則大福計劃概要披露如下：

<b>大福計劃</b>	
計劃目的	為吸引、挽留及鼓勵能幹的員工以達成大福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業務付出的努力及貢獻帶來的成果。
計劃參與人士	大福或其任何附屬公司或聯營公司的任何全職員工、執行董事及非執行董事。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔大福已發行股本的百分比	<p>根據大福計劃及大福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，不得超過大福於採納大福計劃日期已發行股份總數的10.0%(「計劃授權限額」)，惟大福可於股東大會尋求其股東批准更新計劃授權限額，但大福董事根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃可授出購股權有關的最高股份數目，不得超過大福股東於股東大會批准更新此等授權之日大福已發行股本10.0%。於計算此等已更新的10.0%限額時，之前已根據大福計劃及大福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，不得超過大福不時的已發行股份總數30.0%(或上市規則容許的較高百分比)。</p> <p>於本報告日期，根據大福計劃可供發行的股份共33,523,747股，佔大福已發行股本約4.75%。</p>
計劃項下各參與人士的最高配額	<p>於任何12個月期間因各參與者根據大福計劃及大福任何其他購股權計劃獲授予的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份的最高數目不得超過大福已發行股份總數1.0%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權，須獲大福股東於股東大會批准。</p> <p>向大福董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授出購股權，須事先獲大福獨立非執行董事批准。此外，向大福主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人授出任何購股權，如於任何12個月期間內，超過於大福董事作出授予購股權建議之日大福已發行股份總數的0.1%，或總值(按股份於大福董事作出授予購股權建議之日的收市價計算)超過5.0百萬港元，均須事先獲得大福股東於股東大會批准。</p>

## 董事會報告(續)

### 大福購股權計劃(續)

#### 大福計劃

根據購股權須認購股份的期間及購股權可予行使前必須持有的最短期間	購股權的行使期間由大福董事釐定，在授出購股權的六個月期限後，該購股權可於授出購股權日期起計10年內行使。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計30日內繳付1.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	購股權的行使價由大福董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i)股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接建議授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	大福計劃經大福股東大會決議有條件採納後，由採納之日起計有效期為10年，將於2012年8月22日屆滿。

### 授予董事的購股權

於截至2009年6月30日止財政年度內，概無根據大福計劃向董事授出購股權。

### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2009年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2003年9月5日	(1)	300,000	—	—	10,985 <sup>(4)</sup>	(310,985)	—	1.158 <sup>(4)</sup>
2006年2月10日	(2)	50,000	—	(51,830) <sup>(7)</sup>	1,830 <sup>(5)</sup>	—	—	0.907 <sup>(5)</sup>
2007年12月1日	(3)	28,500,000	—	—	1,000,223 <sup>(6)</sup>	(2,807,235)	26,692,988	5.875 <sup>(6)</sup>
		28,850,000	—	(51,830)	1,013,038	(3,118,220)	26,692,988	

# 董事會報告(續)

## 大福購股權計劃(續)

### 授予其他合資格參與者的購股權(續)

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) 大福於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息及於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，因此須調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2008年7月17日由1.2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) 大福於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息及於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，因此須調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2008年7月17日由0.94港元調整至0.92港元，並於2008年11月28日進一步調整至0.907港元。
- (6) 大福於2008年3月17日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息及於2008年9月11日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，因此須調整尚未行使的購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2008年7月17日由6.09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) 股份於緊接行使股權日期前的收市價為每股2.11港元。
- (8) 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

## (C) 於相關股份的好倉 — 債券

### New World China Land Finance Limited (「NWCLF」)

姓名	由NWCLF發行的人民幣債券金額				總數	於2009年
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數		6月30日
						佔已發行
						債券金額
						總數的概約
						百分比
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 <sup>(附註)</sup>	2,000,000		0.08

附註：此等債券由鄭志剛先生全資擁有的一家實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為新世界中國地產有限公司每股面值0.1港元的股份260,034股，相當於2009年6月30日佔其已發行股本約0.01%。

### Sherson Limited (「Sherson」)

姓名	由Sherson發行的港元債券金額				總數	於2009年
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數		6月30日
						佔已發行
						債券金額
						總數的概約
						百分比
鄭裕彤博士	10,000,000 <sup>(附註)</sup>	—	—	10,000,000		0.17

附註：此等債券可於2007年7月16日至2014年5月25日期間轉換為本公司每股面值1.0港元的股份373,357股，相當於2009年6月30日佔其已發行股本約0.01%。

除上文披露外，於2009年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例定義）的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2009年6月30日，本集團為共同控制實體及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
聯屬公司欠款	14,343.7	18,769.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,592.4	3,115.5
股本注資及提供貸款承擔	3,216.1	2,889.6
	<b>21,152.2</b>	24,774.8

- (1) 本集團提供之財務支援總額超過本集團於2009年6月30日之資產總值8.0%。
- (2) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中5,926.0百萬港元(2008年：6,064.8百萬港元)須付年率為0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%(2008年：0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%)。該借貸均無特定還款期。
- (3) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2009年6月30日之合併資產負債表及集團應佔權益如下：

	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	70,464.5	32,424.8
流動資產	37,424.9	17,508.3
流動負債	(28,936.2)	(1,876.4)
總資產減流動負債	78,953.2	48,056.7
非流動負債	(37,074.2)	(19,046.7)
淨資產	41,879.0	29,010.0

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2009年6月30日的資產負債表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要資產負債表項目類別歸納而編製。