

# 財務報表附註

## 1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立的有限公司。註冊地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業投資及發展、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理、交通運輸服務及其他業務)、基建項目經營(包括經營公路、發電廠、水務、廢物處理廠、貨櫃處理、物流及倉庫服務)、電訊服務、百貨經營、酒店及餐廳經營、電訊、媒體、科技及其他策略性業務。

財務報表已經在2009年10月8日獲得董事會批准。

## 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。財務報表以歷史成本法常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、可供出售金融資產、按公平值計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在以下附註5中披露。

### (a) 採納新訂或經修訂會計準則

於本年度內，本集團已採納下列會計準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂	金融資產的重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號的修訂	嵌入式衍生工具的修訂

再者，本集團已於截至2009年6月30日止年度，提早採納下列準則的修訂：

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

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

## 財務報表附註(續)

### 2 編製基準(續)

#### (a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號：

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

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

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

此外，本集團根據集團有關建築收入的會計政策，確認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。

香港財務報告準則第3號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂)：

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

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

## 財務報表附註(續)

### 2 編製基準(續)

#### (a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

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

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

## 財務報表附註(續)

### 2 編製基準(續)

#### (a) 採納新訂或經修訂會計準則(續)

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

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

## 財務報表附註(續)

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

截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號 修訂及香港會計準則第27號修訂	於附屬公司、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	歸屬條件及注銷
香港財務報告準則第7號修訂	金融工具：披露 — 改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的列報
香港會計準則第23號(經修訂)	借款費用
香港會計準則第32號及 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	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外經營淨投資的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2008)的改進

截至2011年6月30日止年度生效

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

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

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策

編製財務報表所應用之主要會計政策，除非另作聲明，與過往年度所用者貫徹一致，載列如下：

#### (a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

##### (i) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權監控其財務及營運政策的所有實體(包括特殊用途實體)且一般擁有其過半數投票權之股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。附屬公司在控制權轉移至本集團之日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。保留在原附屬公司的投資會按公平值於控制權終止日確認。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排於收購日期的公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團將按公平值或非控股股東應佔比例來確認其所佔的收購資產淨值。

收購成本超過本集團於所收購可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於收所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、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。如有需要附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除任何耗蝕虧損撥備後入賬。附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (ii) 合營企業

##### (1) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益及訂立合約性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益，以權益會計法入賬。於綜合財務報表中，共同控制實體之權益乃按照成本加以本集團之收購後應佔業績及儲備及收購產生之商譽扣除耗蝕虧損撥備入賬。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之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎共同控制實體之性質而變動。共同控制實體之形式闡釋如下：

##### 合資合營企業／外商獨資企業

合資合營企業／外商獨資企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。

##### 合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。

##### 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

本集團出售資產予共同控制實體時，只確認其合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從共同控制實體購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易提供跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或耗蝕虧損，則該虧損即時確認。

共同控制實體之會計政策已因應要以權益會計法入賬而按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於共同控制實體之權益乃按照成本值減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將共同控制實體之業績按已收及應收股息入賬。

##### (2) 共同控制業務

本集團於共同控制業務所控制之資產及所產生之負債已於資產負債表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於共同控制業務所支出之費用及其賺取之收入已包括於收益表內。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制實體。

聯營公司之投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。聯營公司之投資包括收購時已識辨產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。聯營公司權益亦包括長期權益而實質成為本集團投資聯營公司淨額之一部份。

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之儲備變動而作出調整。當本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在其聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。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符合一致。

本公司於聯營公司之權益以成本減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。

##### (iv) 與非控股股東權益之交易

非控股股東權益(前稱少數股東權益)乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控股股東權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與集團權益持有人之交易，而並非與本集團以外人士之交易。向非控股股東增購附屬公司權益所支付之代價與購入權益資產淨值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控股股東亦於權益內記賬。

#### (b) 無形資產

##### (i) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購共同控制實體及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於共同控制實體及聯營公司之投資內。分開確認之商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

為測試耗蝕，商譽已被分配至現金產生單位，並分配往預計可於業務合併得益而產生該商譽之現金產生單位或某組現金產生單位。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 無形資產(續)

##### (ii) 商標及特許權

購入商標及特許權以歷史成本列賬。商標之可用年期有限，按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按商標之估計可用年期分20年分配商標成本。

無限可用年期之特許權以成本減耗蝕列賬。該等特許權亦不予攤銷。特許權的使用年期每年進行檢討以釐定無限可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可用至有限的變動按預期法計算。

##### (iii) 經營權

經營權主要來自收購經營設備租務的權利。經營權乃按成本減累積計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按營運權之估計可用年期分配營運權成本。

##### (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(「服務特許權」)，以參予多項公共服務的基建的發展、融資、經營及維修保養，例如收費道路及橋樑，發電廠及水廠(「基建」)。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道路及橋樑的經濟使用基準撇銷其成本計算(尚適用)，攤銷數額乃按實際流量對比預計總流量比率或以水廠按直線法於經營期內攤銷。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。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (c) 非流動資產列為待售資產

倘非流動資產的賬面值基本上可透過出售交易收回，而有關出售亦屬高度可行，則該等非流動資產乃分類為持作出售的資產。倘非流動資產的賬面值主要以銷售交易而非持續使用收回，該等非流動資產以賬面值與其公平值(扣除銷售成本)的較低者列賬。

#### (d) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權支付之一次性預繳費用於租賃年期以直線法於收益表中支銷，如有耗蝕，亦將在收益表支銷。於物業發展過程中，攤銷已計入發展中物業成本之一部份。

#### (e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列賬為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有的土地及以財務租賃持有之樓宇。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為財務租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。此等估值於每個結算日根據專業估值檢討。公平值變動在收益表確認。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。在建或發展作未來投資物業用途之物業分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至興建或發展竣工為止，有關物業將於當時重新分類並其後入賬列作投資物業並以公平值入賬。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於權益內確認為物業、機器設備之重估。然而，倘公平值收益導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於收益表內確認。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及累積耗蝕後入賬。歷史成本包括收購該項目之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。已更換部份的賬面值則被剔除入賬。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。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。

#### (i) 在建資產

所有關於在建物業、機器及設備之直接或間接成本，包括建築期間之財務費用，乃資本化為該資產之成本。

#### (ii) 折舊

在建資產不予折舊。

其他物業、機器及設備每年以直線法將其原值或賬面值減累積耗蝕根據其估計可用年期或較短之有關財務租賃年期撇銷至其估計剩餘價值。估計可用年期概括如下：

樓宇	20至40年
港口設施及碼頭設備	7至44年
電訊設備及系統	3至15年
其他資產	2至25年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

#### (iii) 出售盈虧

出售物業、機器及設備之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額並列算於收益表內。

#### (g) 附屬公司、共同控制實體、聯營公司之投資及非金融資產耗蝕

無確定使用年期或尚未可供使用之資產或非金融資產例如商譽無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕。在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。若估計該資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況下即時將其減值至可收回金額。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於收益表內確認。可收回價值以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估耗蝕，資產以可識辨現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非金融資產之耗蝕，可在每個結算日進行檢討是否可作出回撥。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款、持至到期日投資，及可供出售金融資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個結算日重新評估有關分類。

##### (i) 按公平值透過損益列賬的金融資產

按公平值透過損益列賬及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之金融資產為持作買賣的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理指定，則分類為此類別。

##### (ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

##### (iii) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日的非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日投資包括在非流動資產內，惟到期日由結算日起計不超過12個月，則分類為流動資產。

##### (iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

金融資產投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益列賬的所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的金融資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資金融資產可收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的大部份風險和回報實際轉讓時，即終止確認該投資。

可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益列賬的金融資產類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的收益表內。可供出售金融資產公平值變動在權益中確認。當可供出售金融資產被售出或耗蝕時，累計公平值調整列入收益表作為金融資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣金融資產之公平值變動，按金融資產攤銷成本變動與金融資產賬面值其他變動所產生之匯兌差額進行分析。貨幣金融資產之匯兌差額於收益表內確認，非貨幣金融資產之匯兌差額則於權益內確認。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (h) 投資(續)

上市投資之公平值根據結算日買盤價計算。若某項金融資產之市場並不活躍及就非上市金融資產而言，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已耗蝕。對於權益性工具列為可供出售金融資產，在釐定資產是否已經耗蝕時，會考慮資產公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。就債務工具而言，減值的客觀證據包括發行人或交易對手出現重大財政困難、拖欠或逾期支付利息或本金款項；或借貸人有可能破產或進行財務重組。

若可供出售金融資產出現累積虧損情況，即收購成本與即期之公平值之差額減以任何耗蝕虧損之前在收益表確認，自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的分類為可供出售權益性工具的耗蝕虧損不會透過收益表撥回。

#### (i) 衍生金融工具

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各結算日的公平值重新計量。公平值的變化會於收益表確認。

#### (j) 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業之成本包括土地租賃及土地使用權之預付營運租賃款、物業發展費用及撥作為成本之利息會進行資本化。在物業發展期間，土地租賃及土地使用權之預付營運租賃款之攤銷包括發展中物業成本內。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或打算出售。

#### (k) 待售物業

待售物業始初以由發展中物業於重列日之賬面值計量重列。其後，預付營運租賃部份以成本減累積攤銷及耗蝕虧損；建築組成成份以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。租賃土地之攤銷於收益表確認。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

#### (l) 存貨

存貨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。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (m) 在建建築工程

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。

本集團就所有在建建築工程，而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，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保固金列入流動資產內。

本集團就所有在建建築工程，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，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

#### (n) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除耗蝕撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收賬款設定耗蝕撥備。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，均被視為是應收款已有耗蝕之跡象。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的現值兩者的差額。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。如一項應收款無法收回，其會與應收款內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

#### (o) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款、到期日為3個月或以下的現金投資及銀行透支。銀行透支列於資產負債表之流動負債之借貸內。

#### (p) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接所佔的新增成本自所得款項扣除後(扣除稅項)於權益入賬。

#### (q) 貿易應付賬款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

#### (r) 撥備

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確立撥備。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (s) 或然負債及或然資產

或然負債指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能引起之責任，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債(從業務合併承擔者除外)不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能產生之資產，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時才被確認為資產。

#### (t) 即期及遞延所得稅

即期所得稅支出根據本集團、共同控制實體及聯營公司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。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易(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。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實際頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、共同控制實體及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制撥回之時差，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

#### (u) 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額或附註3(y)所載已資本化於借貸期使用實際利息法於貸款期間內在收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (v) 可換股債券

##### (i) 附有股本部份之可換股債券

持有人可選擇轉為股本，而於轉換倘將予發行的股份數目及將予收取的代價值不會變動的可換股債券，入賬作為複合金融工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券的負債部份乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合金融工具的交易成本乃按所得款項分配比例配發至負債及作為股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。股本部份於權益內經扣除任何稅務影響後確認。

倘債券獲轉換，相關股本部份及轉換時負債部份之賬面值乃就已發行股份轉撥至股本及股本溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至盈餘保留。

##### (ii) 不附有股本部份之可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初始確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平值列賬，而公平值變動於收益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。

倘債券獲轉換，合約項下之負債部份連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本及股本溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間的任何差額則於收益表內確認。

#### (w) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之代價之公平值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除銷售稅、退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而該利益金額能可靠地計算。且符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。估計以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

##### (i) 租金

租金按租約年期以直線基準入賬。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 收益確認(續)

##### (ii) 物業銷售

物業銷售在風險及回報轉讓時入賬。在物業落成前已收取之訂金及分期付款列作流動負債。

##### (iii) 建築及工程

倘合約進展到一個階段並能可靠地估計其結果時，來自建築及工程服務合約的收入乃按完成百分比法確認。來自建築及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。

##### (iv) 服務費

物業管理服務費、物業租賃代理費、交通服務費、保安服務費及金融服務費均在服務提供後入賬。

##### (v) 基建項目經營

道路及橋樑經營之收費和港口經營貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供後入賬。

##### (vi) 電訊服務

電訊服務之台費及服務收入在服務提供後及根據數碼流動網絡及設施之用量入賬。標準服務計劃於結算日時之預繳電訊服務費將會遞延入賬，並於服務提供後入賬。提供電訊服務之收益會遞延入賬及根據顧客實際用量攤銷。

##### (vii) 百貨經營

銷售貨品及商品所得收入在其付運後入賬。

來自特許經營銷售的收益在銷售貨品及商品後入賬。

##### (viii) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

##### (ix) 利息

利息採用實際利息按時間比例確認入賬。當應收款出現減值，本集團會按原定實際利率貼現的估計未來現金流量將賬面值撇減至其可收回金額，並繼續計算貼現率作為利息收入。減值應收款之利息以原本實際息率確認。

##### (x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (x) 租賃

##### (i) 財務租賃

財務租賃是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予集團之租賃。財務租賃在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)資本化。每期租金均以負債及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在收益表中支銷，以為每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(f)(ii)。

##### (ii) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之風險及回報基本上全部由出租方保留之租賃。根據經營租約作出之付款在扣除自出租方收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

#### (y) 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本，在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

#### (z) 僱員福利

##### (i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至結算日為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債已作出撥備。僱員之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已提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

##### (iii) 界定供款計劃

界定供款計劃為退休計劃，據此，本集團須向個別實體供款。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之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。向界定供款計劃(包括強制性公積金計劃及由中華人民共和國(「中國」)市政府成立之僱員退休計劃)作出之供款於發生時支銷，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)。

##### (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。界定福利計劃及長期服務金之界定福利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，計劃資產按公允價值計算，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之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之現值。精算收益及虧損中超過計劃責任現值及計劃資產公允價值之較高者之10.0%金額，乃於參與計劃僱員之預期平均剩餘服務年期內於收益表中確認。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (z) 僱員福利(續)

##### (v) 股份報酬補償

本集團設有多項以股本支付及以股份為基礎之薪酬計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考於授予日授予的認股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予行使認股權的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並於餘下歸屬期間對權益作出相應調整。

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)及股本溢價。

當認股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

#### (aa) 外幣匯兌

##### (i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港元呈報，港元為本公司的功能及呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除符合在權益中遞延入賬之現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以結算日的匯率在收益表確認。

以外幣為單位且分類為可供出售的貨幣性證券的公允值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的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綜合損益表內確認，而賬面值的其他變動於權益內確認。

按公平值透過損益列賬的非貨幣財務資產之匯兌差額，乃列為公平值損益的一部份。可供出售非貨幣金融資產的匯兌差額則計入權益。

##### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有本集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的匯率換算；
- (2) 每份收益表內的收入和費用按該收益表期間平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

## 財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### (aa) 外幣匯兌(續)

##### (iii) 集團公司(續)

於合併過程中，換算海外營運投資及借貸所產生的匯兌差額均計入股東權益。當出售部分海外營運，此前於權益錄得之匯兌差額會被確認為收益表的銷售溢利或虧損。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按資產負債表日期的匯率換算。

#### (bb) 保險合約

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。

本集團將有關給予若干物業買家之按揭信貸、給予其關連人士之擔保之財務擔保合約及提供予非全資附屬公司之稅項賠償保證視為保險合約。

#### (cc) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而該產品或服務的風險和回報與其他業務分部有所不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與其他經濟環境中營運的分部有所不同。

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分部資料則作為從次要形式呈列。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、投資物業、無形特許經營權、無形資產、可供出售金融資產、持至到期日投資、按公平值透過損益列賬金融資產、持作發展物業、其他非流動資產、發展中及待售物業、存貨及應收賬，及不包括衍生金融工具、遞延稅項資產、有限制銀行存款及現金及銀行存款。分部負債指經營負債，而不包括例如稅項及借貸等項目。資本性開支包括購入投資物業、物業、機器及設備、無形資產及無形特許經營權。

#### (dd) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東／董事批准的期間內於本公司的財務報表內列為負債。

## 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、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之上市附屬公司除外。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務。本集團內之個體會由於未來商業交易、其功能貨幣以外之外幣計值之貨幣資產及負債而承受外匯風險。

本集團現時沒有外幣對沖政策，其緊密監察匯率變動來管理外匯風險，亦會於需要時考慮利用遠期外匯合約減少所承受的風險。

於2009年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有美元貨幣資產淨值為684.5百萬港元(2008年：815.3百萬港元)。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因而認為美元沒有重大的外匯風險。

於2009年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有人民幣資產淨值為364.1百萬港元(2008年：420.1百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會減少／增加18.2百萬港元(2008年：21.0百萬港元)。

於2009年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有美元的貨幣資產淨值為881.2百萬港元(2008年：871.2百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會減少／增加44.1百萬港元(2008年：43.6百萬港元)。

於2009年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有港元的貨幣負債淨值為5,768.0百萬港元(2008年：3,295.3百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會增加／減少288.4百萬港元(2008年：164.8百萬港元)。

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並以假設於結算日出現匯率變動而釐定。上述變動指管理層就直至下個年度結算日期間可能出現的匯率變動作出評估。於2009年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定之外匯風險乃由於使用非功能貨幣結算貨幣資產及負債；並無計入及將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

##### (ii) 利率風險

本集團因計息資產及負債所涉及的利率變動而導致出現利率風險。現金流量利率風險乃因市場利率轉變會令金融工具因不同利率產生不同現金流量的風險。除計息現金存款，向客戶提供之貸款，應收共同控制實體及聯營公司金額外，本集團並無重大計息資產，而本集團大部分收入及營運產生之現金流量均不受市場利率變動影響。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動影響，令本集團有現金流量利率風險。公平值利率風險乃金融資產或負債之價值因市場利率變動而波動之風險。本集團之借貸乃定息計算，故本集團面對公平值利率風險。

## 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險(續)

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團定息債務組合乃經考慮更高利率對盈利或虧損的潛在影響、利息盈利倍數及本集團業務及投資的現金流量循環所釐定。

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點，本集團之除稅前溢利會增加／減少36.0百萬港元(2008年：153.8百萬港元減少／增加)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並被應用在於結算日存有利率風險之金融工具。100個基點的上升／下跌指管理層就直至下個年度結算日期間可能出現的外幣匯率變動作出之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融資產之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

##### (iii) 價格風險

由本集團持有之上市或非上市股本投資以公平值計算，故本集團承受股本證券價格風險。可供出售之金融資產公平值產生之收益及虧損以及按公平價值入賬而其變動計入損益表之金融資產分別於權益表及收益表入賬。本集團持有之上市及非上市股本投資受定期監察，並進行其對本集團長期策略性計劃之相關程度作評估。本集團並無承受商品價格風險。

於2009年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格上升25%，本集團之投資重估儲備會上升1,401.3百萬港元(2008年：1,189.4百萬港元)。倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別下跌96.5百萬港元及1,304.8百萬港元(2008年：無及1,189.4百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2009年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過損益列賬金融資產股本投資之價格上升／下跌25%，本集團之除稅前溢利會上升／下跌109.2百萬港元(2008年：144.2百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

#### (b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自銀行存款、貿易、其他債務人及被投資公司、共同控制實體及聯營公司之應收賬項。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

存款一般存放於高信貸水平的金融機構。貿易應收款主要包括來自物業銷售及租賃及其他服務之貿易應收款。應收貸款一般附有按當時市場利率釐定之利息，並附有抵押品作抵押。本集團及本公司定期檢討及跟進任何逾期款項，以盡量減低信貸風險。由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故有關第三方顧客之貿易應收款之信貸風險並不集中。現時全球金融動盪，在這情況下，本集團會監控其信貸管理之程序及政策。

此外，本集團及本公司透過控制及影響附屬公司、共同控制實體及聯營公司之營運政策及定期審閱其財務狀況，提供相應的財務援助，以監察其所承受的信貸風險。

## 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (b) 信貸風險(續)

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國大陸相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各結算日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2009年6月30日，於財務報表並無作出撥備(2008年：無)。

#### (c) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有足夠的未動用之已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表按資產負債表所載合約到期日前的餘下期間(以相關到期日分類排列)分析本集團及本公司之財務負債。表中所披露為合約非折現現金流量。

#### 集團賬

	面值 百萬元	合約性 非折現現金 總流量 百萬元	即期至 一年內 百萬元	一年以上 至五年 百萬元	五年以上 百萬元
<b>於2009年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	18,189.0	18,189.0	17,099.2	1,071.4	18.4
共同控制實體應付賬	1,990.5	1,990.5	1,983.5	7.0	—
聯營公司應付賬	518.8	518.8	517.9	0.9	—
短期借貸	8,994.7	9,111.9	9,111.9	—	—
長期借貸	41,560.3	45,575.2	8,930.2	36,380.6	264.4
<b>於2008年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	18,749.1	18,749.1	18,620.1	110.3	18.7
共同控制實體應付賬	2,616.2	2,616.2	2,616.2	—	—
聯營公司應付賬	588.3	588.3	588.3	—	—
短期借貸	4,608.9	4,661.6	4,661.6	—	—
長期借貸	38,554.8	43,080.2	8,421.0	25,449.5	9,209.7

## 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

##### 公司賬

	面值 百萬港元	合約性 非折現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
<b>於2009年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	443.4	443.4	443.4	—	—
附屬公司應付賬	22,079.9	22,079.9	22,079.9	—	—
聯營公司應付賬	60.2	60.2	60.2	—	—
<b>於2008年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	1,160.5	1,160.5	1,160.5	—	—
附屬公司應付賬	21,205.3	21,205.3	21,205.3	—	—
聯營公司應付賬	56.5	56.5	56.5	—	—
短期借貸	36.7	38.4	38.4	—	—

#### (d) 資本管理

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他權益持有者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資本成本。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、共同控制實體及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。在全球金融動盪下，本集團會繼續以審慎的方針管理其資本。

本集團以本集團之資本負債比率為基準監察資本，並按經濟情況及業務策略之變動作出調整。資本負債比率乃以債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃以總借貸(不包括非控權股東貸款)減現金及銀行存款計算。

## 財務報表附註(續)

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (d) 資本管理(續)

於2009年及2008年6月30日之負債比率如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	48,550.8	40,733.6
減：銀行及現金存款	14,363.3	13,803.9
<b>綜合債務淨額</b>	<b>34,187.5</b>	26,929.7
<b>總權益</b>	<b>97,483.0</b>	94,904.7
<b>負債比率</b>	<b>35.1%</b>	28.4%

於2009年6月30日負債比率之上升主要因綜合債務淨額增加。

#### (e) 公平值估算

本集團金融工具之賬面值如下：

- (i) 上市投資以市場價值入賬。本集團所持金融資產之市場報價乃結算日之買入價。非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。利率掉期合約之公平值則按未來估計現金流量之現值計算。
- (ii) 長期金融負債公平值之估計，乃按未來合約現金流量以本集團可得之相類金融工具現行市場利率以現值計算。
- (iii) 由於銀行存款、應收賬及應收款項、應付賬及短期借貸將於短期內到期，因此該等資產及負債之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註(續)

### 5 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設，從定義上說，所得出之會計估算難免偏離有關實際結果。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

#### (a) 可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值

並非於活躍市場交易的可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值乃使用估值技術釐定。本集團按其判斷選擇多項方法(例如現金流量折現模式及期權定價模式)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)一項投資公平值低於其成本值之期間及幅度，受投資公司之財務健全狀況及短期業務展望，以及該等投資之歷史價格波動性。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) 投資物業估值

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

於2009年6月30日，假設其他因素維持不變，投資物業市值上升/下跌8%，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌2,480.6百萬港元(2008年：2,526.2百萬港元)。

#### (c) 物業、機器及設備耗蝕及可用年期之估計

物業、機器及設備是長壽命的，但亦可能受制於技術過時。年度折舊受集團分配到各種物業、機器及設備之可用年期之估計所影響。可用年期之估計由管理層每年檢討，考慮因素包括技術變動、預期運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(以淨售價或在用價值兩者之較高者為準)，管理層將會確認減值虧損。於釐定在用價值時，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折現率時需作出估算及判斷。管理層按若干假設，例如市場競爭及發展及業務預期增長以估算未來現金流量。

## 財務報表附註(續)

### 5 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (d) 資產耗蝕

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產出單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何耗蝕。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化之估計。詳情載於附註21。

本集團透過評估投資之公平值低於其成本之時間長短或幅度，釐定共同控制實體、聯營公司及可供出售金融資產之投資是否出現耗蝕。此項評估會因行業及分部表現、技術改進以及營運及融資現金流量等因素而受影響。

本集團評估列於附註3(n)之訂金、貸款及應收款項是否有客觀跡象顯示出現耗蝕，並以適用折現率根據對未來現金流量之水平及時間長短之估計，確認耗蝕。應收款能否收回之最終結果及現金流量水平，將對所需之耗蝕金額構成影響。

#### (e) 待發展／發展中及待售物業耗蝕

本集團根據其對待發展／發展中及待售物業所進行之變現能力評估，並根據過往經驗及當時市場環境估計之銷售淨值及完工成本，將其賬面值撇減至可變現淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時计提。確認撇減時須運用判斷及估算。

#### (f) 財務擔保及稅務賠償保證

本集團於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

對於就若干物業買家所作出之財務擔保，本集團考慮有關物業的可變現淨值相對於其拖欠的按揭本金及利息兩者之差額。

就提供予非全資附屬公司之稅務賠償保證而言，本集團根據對未來市況及經濟環境之估計就有關物業發展項目之成本及有關中國大陸稅務責任之潛在風險作出估計。由於未來現金流量無法可靠估計，因此可能影響所需之撥備金額及未來對最終之應付稅項金額之釐定。當潛在責任可以可靠釐定，本集團將於有關年度內计提有關撥備。即或不然，該歸屬於本集團及本公司的潛在風險會在附註47中披露為或然負債。

#### (g) 利得稅

本集團須繳付多個司法權區之利得稅。於決定利得稅撥備時，主要是依靠判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。倘該等交易之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定的年度內之即期稅項及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認依賴對於將來有否足夠應課稅溢利以扣減稅項虧損之期望。彼等實質之可動用數額或會不同。

## 財務報表附註(續)

### 5 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (h) 建築工程之收入及成本之估計

本集團根據建築工程個別合約之完成百分率確認其合約收入。本集團於合約進行期間，檢討及修訂各建築合約之收入、合約成本、修訂合約及合約申索估計。工程收入預算乃根據相關合約所載之條款而定。工程成本預算主要包括分包費用及材料成本，由管理層按所涉及之主要承包商、供應商或銷售商不時提供之報價以及管理層的經驗而釐定。為確保預算準確合時，管理層定期檢討管理預算，將預算款項與實際支付款項作比較。

### 6 收入及分部資料

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入		
租務	1,496.5	1,433.2
物業銷售	2,112.6	4,632.9
合約工程	8,656.0	10,982.6
服務提供	6,063.0	5,868.9
基建項目經營	278.1	327.4
電訊服務	892.8	962.1
百貨經營	2,368.2	2,236.0
酒店營運	2,267.7	2,505.0
其他	280.1	412.7
總收入	<b>24,415.0</b>	29,360.8

本集團之業務分為物業投資、物業發展、服務、基建項目、電訊、百貨、酒店營運及其他業務(包括媒體、科技及其他策略性業務)分部。

## 財務報表附註(續)

### 6 收入及分部資料(續)

#### (a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>2009年</b>										
對外	1,496.5	2,112.6	14,719.0	278.1	892.8	2,368.2	2,267.7	280.1	—	24,415.0
內部分部	215.6	—	2,394.4	—	59.2	—	—	—	(2,669.2)	—
收入	1,712.1	2,112.6	17,113.4	278.1	952.0	2,368.2	2,267.7	280.1	(2,669.2)	24,415.0
分部業績	1,001.6	233.0	823.1	128.3	8.7	526.6	308.8	70.5	—	3,100.6
其他收益，淨值	231.3	894.4	(208.7)	506.9	(7.3)	9.4	(335.3)	623.8	—	1,714.5
投資物業公平值變動	(1,841.2)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,841.2)
未分攤企業費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(644.5)
營業溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,329.4
財務收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	807.3
財務費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,068.9)
應佔業績	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,067.8
共同控制實體	406.2	282.1	439.1	1,050.1	—	—	(87.7)	(34.2)	—	2,055.6
聯營公司	199.8	(7.8)	(73.0)	9.2	(66.4)	(2.1)	(0.2)	8.4	—	67.9
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,191.3
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(439.4)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,751.9
分部資產	32,765.5	51,057.3	17,446.9	1,920.4	1,347.4	4,729.4	6,136.4	6,403.4	—	121,806.7
共同控制實體權益	5,888.2	9,401.0	4,262.8	10,822.3	—	—	958.2	586.0	—	31,918.5
聯營公司權益	1,652.3	1,148.8	2,459.4	351.4	2,047.2	0.9	112.4	55.9	—	7,828.3
未分攤資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,965.8
總資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	176,519.3
分部負債	696.9	7,210.6	10,310.0	202.5	186.0	1,762.4	644.7	782.5	—	21,795.6
未分攤負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57,240.7
總負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	79,036.3
資本性開支	1,075.4	70.8	656.2	—	121.8	593.4	609.7	24.8	—	3,152.1
折舊及攤銷	40.4	112.6	137.9	69.3	49.0	189.9	280.5	31.7	—	911.3
耗蝕支出及撥備	65.8	57.4	155.6	—	7.3	—	394.2	338.0	—	1,018.3

## 財務報表附註(續)

### 6 收入及分部資料(續)

#### (a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料(續)

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2008年(重列)										
對外	1,433.2	4,632.9	16,851.5	327.4	962.1	2,236.0	2,505.0	412.7	—	29,360.8
內部分部	228.5	—	1,856.8	—	65.1	—	—	—	(2,150.4)	—
收入	1,661.7	4,632.9	18,708.3	327.4	1,027.2	2,236.0	2,505.0	412.7	(2,150.4)	29,360.8
分部業績	1,036.8	1,008.5	1,019.4	130.2	(44.3)	434.3	599.2	139.0	—	4,323.1
其他收益,淨值	86.8	88.3	16.6	(16.2)	(323.1)	1,690.4	112.1	519.8	—	2,174.7
投資物業公平值變動	4,022.6	—	—	—	—	—	—	—	—	4,022.6
未分攤企業費用										(638.2)
營業溢利										9,882.2
財務收入										1,016.9
財務費用										(1,282.0)
應佔業績										9,617.1
共同控制實體	581.7	1,670.0	335.6	985.6	—	—	18.1	22.4	—	3,613.4
聯營公司	519.0	25.6	143.8	188.5	62.6	—	0.8	22.1	—	962.4
除稅前溢利										14,192.9
稅項										(1,444.0)
本年度溢利										12,748.9
分部資產	34,133.8	44,384.0	15,446.2	2,421.2	1,281.3	3,554.6	3,294.8	6,446.0	—	110,961.9
共同控制實體權益	4,118.3	11,787.8	4,269.2	8,681.6	—	—	1,036.1	654.1	—	30,547.1
聯營公司權益	3,181.9	1,528.3	2,233.1	849.4	2,207.5	—	116.7	46.4	—	10,163.3
未分攤資產										14,085.2
總資產										165,757.5
分部負債	520.7	5,817.5	9,795.2	414.7	221.4	1,603.2	1,242.9	1,502.3	—	21,117.9
未分攤負債										49,734.9
總負債										70,852.8
資本性開支	2,099.3	491.5	1,050.4	4.0	69.1	294.8	1,235.0	38.8	—	5,282.9
折舊及攤銷	65.2	162.6	134.1	92.4	99.3	153.1	211.3	49.0	—	967.0
耗蝕支出及撥備	19.6	16.1	20.1	38.6	323.1	—	3.2	212.0	—	632.7

## 財務報表附註(續)

### 6 收入及分部資料(續)

#### (b) 次要分部報告形式 — 地區分部資料

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

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

### 7 其他收入

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
股息收入		
上市股份投資	76.2	22.8
非上市股份投資	35.4	87.0
其他投資收入	153.6	—
	<b>265.2</b>	<b>109.8</b>

## 財務報表附註(續)

### 8 其他收益，淨值

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
撥備撥回		
應收貸款及其他應收款	18.8	126.8
待售物業	288.0	—
派威公司款項收回(附註)	—	431.5
購入之淨資產公平值超逾收購附屬公司權益成本	50.9	129.5
被視作出售附屬公司權益收益	—	1,695.3
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的公平值收益	319.1	—
前期持有之共同控制實體及聯營公司權益收益	88.9	—
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值收益	417.3	1.1
清除財務負債收益	140.5	—
贖回可換股債券收益	67.4	—
出售淨溢利／(虧損)		
投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及 無形特許經營權	(54.2)	40.4
可供出售金融資產	410.6	203.9
非流動資產列為待售資產	274.5	—
按公平值透過損益列賬金融資產	(71.0)	50.5
附屬公司	604.7	47.4
共同控制實體	71.2	—
聯營公司	106.1	—
附屬公司部份權益	—	81.0
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及無形特許經營權	(445.1)	(368.6)
無形資產	(86.9)	(8.1)
可供出售金融資產	(396.3)	(34.2)
應收貸款及其他資產	(90.0)	(221.8)
	<b>1,714.5</b>	<b>2,174.7</b>

附註：該金額為本集團附屬公司—新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)，對派威公司(「派威」)及其關連人士的賠償。本集團已確認派威訴訟收回總額2,025.1百萬港元，而其中431.5百萬港元乃於截至2008年6月30日止年度確認。

## 財務報表附註(續)

### 9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
投資物業租金收入總額	1,313.4	1,230.9
支出	(405.6)	(337.9)
	<b>907.8</b>	893.0
證券業務的孖展及其他借貸的利息收入，包括在收入中	85.3	308.8
槓桿外匯買賣的淨收入	5.8	5.1
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純利	28.5	22.0
買賣外匯合約的純利	13.8	7.3
存貨出售成本	(3,618.2)	(4,851.4)
物業、機器及設備之折舊	(641.5)	(669.1)
攤銷		
無形資產	(15.5)	(11.2)
租賃土地及土地使用權(附註)	(185.0)	(196.8)
無形特許經營權	(69.3)	(89.9)
營運租約租金支出		
土地及樓宇	(718.4)	(681.7)
其他設備	(11.8)	(13.5)
員工成本(附註15(a))	(4,063.7)	(4,340.9)
經營證券經紀及孖展借貸業務的利息開支，包括在銷售成本中	(9.8)	(167.1)
外幣兌換收益淨額	52.9	324.2
核數師酬金	(52.3)	(52.8)

附註：租賃土地及土地使用權之攤銷分別按在物業、機器及設備，待發展物業及發展中物業資本化數額後入賬，數額分別為43.1百萬港元、48.3百萬港元及259.4百萬港元(2008年：無、68.8百萬港元及169.4百萬港元)。

## 財務報表附註(續)

### 10 財務費用

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
銀行借貸及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,106.1	1,247.4
毋須於五年內悉數償還	19.5	48.0
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	433.3	104.4
毋須於五年內悉數償還	—	311.2
非控權股東貸款利息		
須於五年內悉數償還	5.8	9.9
毋須於五年內悉數償還	45.3	49.7
借貸成本總額	1,610.0	1,770.6
發展中物業利息資本化	(541.1)	(488.6)
	<b>1,068.9</b>	1,282.0

附註：對於一般借貸資金用作待發展物業融資，年中用作釐定合資格借貸成本金額的年資本化比率為2.0%(2008年：2.4%)。

### 11 稅項

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	449.7	445.4
中國大陸及海外稅項	373.6	337.7
中國大陸土地增值稅	70.8	143.9
遞延稅項		
投資物業之估值	(327.4)	587.1
其他暫時差異	(127.3)	132.6
稅率變動影響	—	(202.7)
	<b>439.4</b>	1,444.0

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

中國大陸及海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由9.0%至25.0%(2008年：3.0%至33.0%)不等。

## 財務報表附註(續)

### 11 稅項(續)

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30.0%至60.0%(2008年:30.0%至60.0%)作出撥備,土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

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

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
除稅前及不包括共同控制實體及聯營公司應佔業績之溢利	<b>2,067.8</b>	9,617.1
按稅率16.5%(2008年:16.5%)計算	<b>341.2</b>	1,586.8
其他國家不同稅率之影響	<b>102.2</b>	105.1
無須課稅之收入	<b>(511.0)</b>	(862.0)
不可扣稅之支出	<b>361.2</b>	533.9
未確認之稅損	<b>196.3</b>	162.6
未確認之暫時差異	<b>2.4</b>	74.5
稅項減免	<b>(5.0)</b>	(7.2)
使用早前未有確認之稅損	<b>(63.3)</b>	(73.9)
稅率變動影響	<b>—</b>	(202.7)
未分派溢利之遞延稅項	<b>1.5</b>	37.8
確認早前未有確認之稅損	<b>(74.6)</b>	—
計算利得稅時扣減之土地增值稅	<b>(17.7)</b>	(36.0)
其他	<b>35.4</b>	(18.8)
	<b>368.6</b>	1,300.1
中國大陸土地增值稅	<b>70.8</b>	143.9
稅項支出	<b>439.4</b>	1,444.0

## 財務報表附註(續)

### 12 本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利為 1,478.6 百萬港元 (2008 年 : 1,630.5 百萬港元)。

### 13 股息

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
中期股息，每股0.09港元(2008年：0.18港元)	346.8	672.6
擬派末期股息，每股0.21港元(2008年：0.25港元)	812.1	939.6
	<b>1,158.9</b>	1,612.2
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	201.5	391.3
末期股息	*	552.0

\* 有關2009年擬派末期股息，已假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息而作出全數準備。

於2009年10月8日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.21港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2010年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

### 14 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
本公司股東應佔溢利	2,083.5	9,685.7
可攤薄潛在股份之影響：		
可換股債券利息支出	—	259.9
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(51.6)	(91.8)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>2,031.9</b>	9,853.8

## 財務報表附註(續)

### 14 每股盈利(續)

	股份數目(百萬)	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,799.5	3,732.8
可攤薄潛在股份之影響：		
可換股債券	—	224.0
購股權	—	1.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	3,799.5	3,957.9

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

### 15 員工成本

#### (a) 員工成本

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	3,788.2	3,980.0
退休成本 — 界定福利計劃(附註(b)(i))	(6.2)	2.4
退休成本 — 界定供款計劃(附註(b)(ii))	176.7	172.5
購股權(附註(c))	105.0	186.0
	4,063.7	4,340.9

員工成本包括董事酬金。

#### (b) 退休福利成本

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，並與集團資產分開持有。

##### (i) 界定福利計劃

本集團之界定福利計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信託成本法進行估值。界定福利計劃乃由華信惠悅顧問有限公司進行估值。

於資產負債表內確認之款項如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
界定福利責任之現值	(98.4)	(91.3)
計劃資產之公平值	124.8	146.7
未確認之精算虧損／(收益)	2.1	(33.6)
退休福利資產(附註30)	28.5	21.8

## 財務報表附註(續)

### 15 員工成本(續)

#### (b) 退休福利成本(續)

##### (i) 界定福利計劃(續)

界定福利責任現值之變動如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於年初	91.3	70.2
利息成本	4.5	4.1
現時服務成本	5.6	3.8
僱員供款	2.0	1.7
已付福利	(3.8)	(3.6)
轉入淨額	0.2	0.3
精算(收益)/虧損	(1.4)	14.8
於年終	98.4	91.3

計劃資產之公平值變動如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於年初	146.7	135.5
預計計劃資產回報	12.0	9.6
僱員供款	2.0	1.7
本集團供款	0.5	0.3
已付福利	(3.8)	(3.6)
轉入淨額	0.2	0.3
精算(虧損)/收益	(32.8)	2.9
於年終	124.8	146.7

於收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
現時服務成本	5.6	3.8
利息成本	4.5	4.1
預計計劃資產回報	(12.0)	(9.6)
確認之淨精算(收益)/虧損	(4.3)	4.1
計入員工成本總計(附註(a))	(6.2)	2.4

## 財務報表附註(續)

### 15 員工成本(續)

#### (b) 退休福利成本(續)

##### (i) 界定福利計劃(續)

計劃資產之實際回報為2.1百萬港元(2008年：11.6百萬港元)。

	2009年	2008年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	2.8%–3.5%	3.5%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	0.0%–4.0%	4.0%
計劃資產之公平值分析如下：		
權益性工具	66.0%	66.2%
債務工具	30.5%	27.1%
其他資產	3.5%	6.7%

計劃資產之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之物業或其他資產之款項。

預計計劃資產回報乃考慮現行投資政策相關資產所提供之預計回報後釐定。定息投資預計收益乃以截至結算日之贖回收益總額為基準。權益性投資之預計回報反映市場之長期實際回報率。

本集團預計無須向截至2010年6月30日止年度界定福利計劃供款。

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
界定福利責任現值	(98.4)	(91.3)	(70.2)	(72.6)
計劃資產公平值	124.8	146.7	135.5	114.2
盈餘	26.4	55.4	65.3	41.6
界定福利責任經驗調整	3.1	1.3	1.5	(0.4)
計劃資產經驗調整	(32.2)	2.9	18.4	6.7

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

## 財務報表附註(續)

### 15 員工成本(續)

#### (b) 退休福利成本(續)

##### (ii) 界定供款計劃

本集團在香港設有多項界定供款計劃，即職業退休計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。職業退休計劃按照僱員薪金之5.0%至21.0%供款，視乎僱員之年資而定。由2000年12月1日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5.0%至15.0%，視乎僱員之年資而定。

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之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。

在收益表支銷之計劃供款為176.7百萬港元(2008年：172.5百萬港元)，並已扣除沒收供款1.6百萬港元(2008年：5.4百萬港元)。尚餘0.1百萬港元(2008年：1.0百萬港元)沒收供款可用作扣減未來供款。

#### (c) 購股權

本公司及其附屬公司，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)、新創建集團有限公司(「新創建」)、新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)及大福證券集團有限公司(「大福」)設有購股權計劃，而授出購股權予合資格人士、僱員及董事分別認購本公司、新世界中國地產、新創建、新世界百貨及大福股份。

持有購股權詳列如下：

給予者	授予日期	行使價 港元	於2008年 7月1日	授予	調整	行使	失效/ 註銷	於2009年 6月30日	於2009年 6月30日 可行使之 購股權 數目	附註
本公司	2007年3月19日	17.756	132,934,000	—	764,081	—	(1,254,135)	132,443,946	123,271,230	(i)
	加權平均行使價(港元)		17.756	—	17.756	—	17.756	17.756	17.756	
新世界 中國地產	2004年3月25日至 2009年6月26日	1.500至8.070	24,307,600	24,731,200	—	(1,968,750)	(3,280,050)	43,790,000	17,617,370	(ii)
	加權平均行使價(港元)		6.239	1.784	—	1.746	4.776	4.034	5.126	
新創建	2003年7月21日至 2008年1月28日	3.711至 20.591	31,117,132	—	—	(314,128)	(994,350)	29,808,654	12,062,726	(iii)
	加權平均行使價(港元)		16.007	—	—	6.094	10.466	16.296	16.193	
新世界百貨	2007年11月27日至 2008年3月25日	8.440至8.660	24,058,000	—	—	—	(1,323,000)	22,735,000	4,547,000	(iv)
	加權平均行使價(港元)		8.622	—	—	—	8.632	8.622	8.622	
大福	2003年9月5日至 2007年12月1日	0.907至5.875	28,850,000	—	1,013,038	(51,830)	(3,118,220)	26,692,988	26,692,988	(v)
	加權平均行使價(港元)		6.030	—	5.866	0.907	5.487	5.875	5.875	

## 財務報表附註(續)

### 15 員工成本(續)

#### (c) 購股權(續)

附註：

- (i) 除112,300,000份購股權可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使外，所有尚未行使之購股權分5組及可分別於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日起至2012年3月18日期間行使。
- (ii) 除(1) 12,760,000份購股權(每股行使價為6.972港元)分2組及行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計3年內行使；以及(2) 1,324,200份購股權及14,946,000份購股權(每股行使價為1.500港元)分別分2組及4組行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計2年及4年內行使。所有尚未行使之購股權分5組及行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計之5年內行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為20,690,000港元(2008年：35,204,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由1.5港元至4.55港元(2008年：5.24港元至8.07港元)，行使價由1.5港元至4.55港元(2008年：5.26港元至8.07港元)，股價波幅為介乎46%至61%(2008年：42%至45%)不等，購股權之預期年期為2至5年(2008年：3至5年)，預期股息率為0.85%至1.45%(2008年：0.83%至1.20%)，無風險利率為0.96%至3.32%(2008年：2.24%至4.06%)及次佳行使因素為1.5倍至1.87倍(2008年：1.5倍至1.74倍)(即計及提早行使購股權表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據新世界中國地產過往5年每日股價之統計分析計算。

- (iii) 購股權可於2012年8月21日或以前行使。
- (iv) 全部未行使之購股權分為5批及在購股權獲接納而授出之日後一年期限屆滿時起計的5年內行使。
- (v) 購股權可於2016年5月31日或以前行使。
- (vi) 二項式定價模式及伯力克—舒爾斯期權定價模式須加入主觀性的假設，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。

## 財務報表附註(續)

### 16 董事及五名最高酬金人士酬金

#### (a) 董事酬金

董事姓名	袍金 百萬港元	薪金、 津貼及 實物利益 百萬港元	花紅 百萬港元	退休 計劃供款 百萬港元	購股權 價值 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2009年6月30日</b>						
<b>止年度</b>						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.8	23.1	1.9	1.3	7.3	34.4
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
楊秉樑先生	0.3	—	—	—	—	0.3
查懋聲博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家成先生	0.4	3.3	0.5	0.3	2.3	6.8
梁志堅先生	0.4	5.3	0.9	0.5	0.2	7.3
周桂昌先生	0.3	4.0	0.7	0.4	1.6	7.0
何厚浣先生	0.3	—	—	—	—	0.3
李聯偉先生	0.5	—	—	—	0.3	0.8
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭志剛先生	0.5	4.0	0.5	0.2	2.8	8.0
紀文鳳小姐	0.1	1.8	0.6	0.4	0.7	3.6
<b>總計</b>	<b>4.8</b>	<b>41.5</b>	<b>5.1</b>	<b>3.1</b>	<b>15.2</b>	<b>69.7</b>
<b>截至2008年6月30日</b>						
<b>止年度</b>						
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家純博士	0.7	21.6	1.9	1.2	10.4	35.8
沈弼勛爵	0.3	—	—	—	—	0.3
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭裕培先生(辭世)	0.1	—	—	—	—	0.1
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
楊秉樑先生	0.3	—	—	—	—	0.3
查懋聲博士	0.3	—	—	—	—	0.3
鄭家成先生	0.4	3.1	0.5	0.3	0.5	4.8
梁志堅先生	0.4	5.0	0.8	0.5	0.1	6.8
周桂昌先生	0.3	3.8	0.6	0.4	0.1	5.2
何厚浣先生	0.2	—	—	—	—	0.2
李聯偉先生	0.5	—	—	—	0.2	0.7
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2
鄭志剛先生	0.5	2.8	0.2	0.1	1.5	5.1
<b>總計</b>	<b>4.9</b>	<b>36.3</b>	<b>4.0</b>	<b>2.5</b>	<b>12.8</b>	<b>60.5</b>

袍金付予獨立非執行董事為數1.4百萬港元(2008年:1.3百萬港元)。除授予獨立非執行董事之認股權,彼等並沒有收取其他酬金。

根據本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事及高級管理層之購股權價值,相當於該等購股權年內根據香港財務報告準則第2號在收益表支銷之公平值。

## 財務報表附註(續)

### 16 董事及五名最高酬金人士酬金(續)

#### (b) 五名最高酬金人士

年內本集團5名最高薪酬人士酬金包括1名董事(2008年:1名董事),彼等之酬金已反映於以上。年內應付其餘4名(2008年:4名)人士之酬金如下:

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
薪金及其他酬金	34.0	41.0
退休金計劃供款	1.0	0.9
購股權	6.5	6.7
	<b>41.5</b>	48.6

向該等人士支付之酬金組別如下:

酬金組別(港元)	2009年	2008年
9,000,001至9,500,000	2	—
9,500,001至10,000,000	1	—
11,500,001至12,000,000	—	2
12,000,001至12,500,000	—	1
13,000,001至13,500,000	1	1
	<b>4</b>	4

本年度內,本集團並無支付任何獎金予董事或5位最高薪酬人士作為吸引彼等加入、加入本集團後,或離職時之補償。本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 財務報表附註(續)

### 17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於年初	31,577.9	26,252.0	50.0	42.0
匯兌差額	—	666.8	—	—
收購附屬公司	1,040.0	880.8	—	—
出售附屬公司	(11.9)	—	—	—
添置	37.3	253.0	—	—
轉出至物業、機器及設備、租賃土地及 土地使用權	(106.1)	(449.6)	—	—
由發展中物業轉入	313.5	—	—	—
出售	(1.8)	(47.7)	—	—
公平值之改變	(1,841.2)	4,022.6	(4.0)	8.0
於年終	31,007.7	31,577.9	46.0	50.0

投資物業已於2009年6月30日由獨立、專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、威格斯有限公司及卓德萊坊測量師行重估。重估乃根據市場值。

已作貸款及借貸抵押之投資物業公平值合計為12,651.7百萬港元(2008年：12,845.3百萬港元)(附註42)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	10,228.8	10,414.8
租約10至50年	12,460.0	14,091.4
租約少於10年	83.0	118.0
香港以外：		
租約逾50年	149.8	107.4
租約10至50年	8,057.5	6,846.3
租約少於10年	28.6	—
	31,007.7	31,577.9

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

## 財務報表附註(續)

## 18 物業、機器及設備

	集團賬					公司賬	
	樓宇 百萬港元	收費 道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他 百萬港元	在建工程 百萬港元	合計 百萬港元	百萬港元
原值							
於2008年7月1日如前呈列	4,379.9	2,079.3	2,610.4	5,778.9	935.5	15,784.0	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(2,073.3)	—	—	—	(2,073.3)	—
於2008年7月1日經重列	4,379.9	6.0	2,610.4	5,778.9	935.5	13,710.7	3.3
匯兌差額	(10.2)	—	—	(15.0)	—	(25.2)	—
收購附屬公司	82.9	—	—	1.8	—	84.7	—
出售附屬公司	(9.6)	—	—	(52.3)	—	(61.9)	—
添置	3.6	—	121.8	804.6	423.8	1,353.8	—
由投資物業轉入	61.8	—	—	—	—	61.8	—
由發展中物業轉入	892.8	—	—	—	—	892.8	—
落成後轉撥	466.9	—	—	458.1	(1,048.0)	(123.0)	—
出售	(73.3)	(6.0)	(0.1)	(346.3)	—	(425.7)	—
於2009年6月30日	5,794.8	—	2,732.1	6,629.8	311.3	15,468.0	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2008年7月1日如前呈列	1,165.6	922.4	2,400.3	4,074.6	79.9	8,642.8	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(919.8)	—	—	—	(919.8)	—
於2008年7月1日經重列	1,165.6	2.6	2,400.3	4,074.6	79.9	7,723.0	3.3
匯兌差額	(7.3)	—	—	(4.8)	—	(12.1)	—
出售附屬公司	(8.8)	—	—	(29.6)	—	(38.4)	—
折舊	149.2	—	43.1	449.2	—	641.5	—
耗蝕	160.9	—	—	4.9	5.8	171.6	—
出售	(16.3)	(2.6)	—	(327.6)	—	(346.5)	—
於2009年6月30日	1,443.3	—	2,443.4	4,166.7	85.7	8,139.1	3.3
賬面淨值							
於2009年6月30日	4,351.5	—	288.7	2,463.1	225.6	7,328.9	—

## 財務報表附註(續)

### 18 物業、機器及設備(續)

	集團賬						公司賬
	樓宇 百萬港元	收費 道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他 百萬港元	在建工程 百萬港元	合計 百萬港元	百萬港元
<b>原值</b>							
於2007年7月1日如前呈列	2,879.3	2,144.3	2,465.9	4,972.9	542.3	13,004.7	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(2,132.5)	—	—	—	(2,132.5)	—
於2007年7月1日經重列	2,879.3	11.8	2,465.9	4,972.9	542.3	10,872.2	3.3
匯兌差額	194.0	0.6	—	218.2	5.7	418.5	—
收購附屬公司	442.5	—	—	26.9	—	469.4	—
出售附屬公司	(14.1)	(6.4)	—	(46.1)	—	(66.6)	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	—	—	(6.5)	—	(6.5)	—
添置	170.5	—	67.3	625.7	475.4	1,338.9	—
由投資物業轉入	166.3	—	—	—	—	166.3	—
由發展中物業轉入	570.5	—	—	—	—	570.5	—
落成後轉撥	—	—	77.7	9.7	(87.4)	—	—
出售	(29.1)	—	(0.5)	(21.9)	(0.5)	(52.0)	—
於2008年6月30日	4,379.9	6.0	2,610.4	5,778.9	935.5	13,710.7	3.3
<b>累積折舊及耗蝕</b>							
於2007年7月1日如前呈列	961.6	859.5	2,076.5	3,526.4	9.7	7,433.7	3.3
因會計政策改變之前期 調整	—	(852.3)	—	—	—	(852.3)	—
於2007年7月1日經重列	961.6	7.2	2,076.5	3,526.4	9.7	6,581.4	3.3
匯兌差額	56.9	0.3	—	136.3	2.6	196.1	—
出售附屬公司	(8.1)	(5.5)	—	(24.1)	—	(37.7)	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	—	—	(5.3)	—	(5.3)	—
折舊	141.5	0.6	89.9	437.1	—	669.1	—
耗蝕	22.0	—	233.9	14.9	67.6	338.4	—
出售	(8.3)	—	—	(10.7)	—	(19.0)	—
於2008年6月30日	1,165.6	2.6	2,400.3	4,074.6	79.9	7,723.0	3.3
<b>賬面淨值</b>							
於2008年6月30日經重列	3,214.3	3.4	210.1	1,704.3	855.6	5,987.7	—

已作貸款抵押之物業、機器及設備賬面淨值合計1,837.6百萬港元(2008年:1,573.6百萬港元)(附註42)。

## 財務報表附註(續)

### 19 租賃土地及土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
香港：				
租約逾50年	905.0	921.1	0.5	0.5
租約10至50年	2,094.5	2,174.8	—	—
香港以外：				
租約逾50年	14.3	15.5	—	—
租約10至50年	2,054.0	1,831.0	—	—
租約少於10年	8.0	8.3	—	—
	<b>5,075.8</b>	4,950.7	<b>0.5</b>	0.5
	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於年初	4,950.7	2,461.9	0.5	0.5
匯兌差額	—	109.8	—	—
添置	5.5	1,715.3	—	—
收購附屬公司	253.8	385.5	—	—
出售附屬公司	(0.7)	(5.7)	—	—
由發展中物業轉入	150.2	72.9	—	—
落成後轉撥	123.0	—	—	—
由投資物業轉入	44.3	283.3	—	—
出售	(53.5)	(3.2)	—	—
耗蝕	(273.5)	(1.9)	—	—
攤銷	(124.0)	(67.2)	—	—
於年終	<b>5,075.8</b>	4,950.7	<b>0.5</b>	0.5

租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租約款項。

銀行借貸以租賃土地及土地使用權合計賬面值1,221.7百萬港元(2008年：1,578.8百萬港元)作抵押(附註42)。

## 財務報表附註(續)

### 20 無形特許經營權

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
原值		
於年初如前呈列	—	—
因會計政策改變之前期調整	<b>2,073.3</b>	2,132.5
於年初經重列	<b>2,073.3</b>	2,132.5
匯兌差額	—	239.4
出售附屬公司	<b>(186.6)</b>	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	(298.6)
出售	<b>(193.0)</b>	—
於年終	<b>1,693.7</b>	2,073.3
累積攤銷及耗蝕		
於年初如前呈列	—	—
因會計政策改變之前期調整	<b>919.8</b>	852.3
於年初經重列	<b>919.8</b>	852.3
匯兌差額	—	69.7
出售附屬公司	<b>(70.7)</b>	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	(120.4)
攤銷	<b>69.3</b>	89.9
耗蝕	—	28.3
出售	<b>(58.8)</b>	—
於年終	<b>859.6</b>	919.8
賬面淨值		
於年終	<b>834.1</b>	1,153.5

## 財務報表附註(續)

## 21 無形資產

	集團賬				
	商譽 百萬港元	商標及 特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	經營權 百萬港元	合計 百萬港元
原值					
於2008年7月1日	1,109.4	159.3	12.2	232.3	1,513.2
添置	—	1.3	—	335.1	336.4
收購附屬公司	40.6	—	—	—	40.6
於2009年6月30日	1,150.0	160.6	12.2	567.4	1,890.2
累計攤銷及耗蝕					
於2008年7月1日	83.9	7.7	12.2	—	103.8
攤銷	—	7.7	—	7.8	15.5
耗蝕	85.6	1.3	—	—	86.9
於2009年6月30日	169.5	16.7	12.2	7.8	206.2
賬面淨值					
於2009年6月30日	980.5	143.9	—	559.6	1,684.0

	集團賬					
	商譽 百萬港元	電腦軟件 百萬港元	商標及 特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	經營權 百萬港元	合計 百萬港元
原值						
於2007年7月1日	783.3	401.2	159.3	15.0	—	1,358.8
匯兌差額	2.6	—	—	—	—	2.6
添置	—	—	—	1.8	232.3	234.1
收購附屬公司	5.9	—	—	—	—	5.9
增購附屬公司權益	323.1	—	—	—	—	323.1
撤銷	(5.5)	(401.2)	—	(4.6)	—	(411.3)
於2008年6月30日	1,109.4	—	159.3	12.2	232.3	1,513.2
累計攤銷及耗蝕						
於2007年7月1日	86.5	401.2	—	8.1	—	495.8
攤銷	—	—	7.7	3.5	—	11.2
撤銷	(5.5)	(401.2)	—	(4.6)	—	(411.3)
耗蝕	2.9	—	—	5.2	—	8.1
於2008年6月30日	83.9	—	7.7	12.2	—	103.8
賬面淨值						
於2008年6月30日	1,025.5	—	151.6	—	232.3	1,409.4

## 財務報表附註(續)

### 21 無形資產(續)

#### 商譽耗蝕測試

商譽按經營業務及業務分類所在國家分配至本集團之已辨識現金產生單位。為進行商譽耗蝕測試，業務單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定。計算使用價值就增長率及折現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。釐定由0%至5.0%之增長率乃是參考有關的分部之內部及外來因素。所用由4.3%至7.8%之折現率亦反映有關分部之特定風險。假設增長率為零及折現率增長100個基點，2009年6月30日仍然毋須再增加耗蝕支出。

按分部分配商譽之概要如下：

	2009年			2008年		
	香港及 其他 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元	香港及 其他 百萬港元	中國大陸 百萬港元	合計 百萬港元
物業投資	—	5.9	5.9	—	5.9	5.9
物業發展	—	109.5	109.5	—	154.5	154.5
服務及基建	865.1	—	865.1	865.1	—	865.1
	865.1	115.4	980.5	865.1	160.4	1,025.5

### 22 附屬公司

	公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
非上市股份原值減撥備	1,602.1	1,597.1
香港上市股份原值	24,835.4	24,679.7
	26,437.5	26,276.8
應收賬減撥備	38,888.0	37,805.1
	65,325.5	64,081.9
應付賬	(22,079.9)	(21,205.3)
	43,245.6	42,876.6
上市股份市值	35,396.4	43,158.1

應收及應付賬款為無抵押、不計息、無指定歸還年期及彼等之賬面值與公平值並無重大差異。

主要附屬公司之詳情刊於附註51。

## 財務報表附註(續)

### 23 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
<b>合資合營企業</b>				
本集團應佔之淨資產	3,464.7	3,270.8	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	276.4	140.5	—	—
應付賬(附註(b))	(22.1)	(32.9)	—	—
	<b>3,721.2</b>	<b>3,380.6</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>合作合營企業</b>				
投資原值減撥備	7,374.8	7,350.5	—	—
佔收購後未分派業績	1,233.3	1,033.1	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	7,528.7	8,273.5	—	—
應付賬(附註(b))	(1,431.4)	(2,106.7)	—	—
	<b>14,705.4</b>	<b>14,550.4</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>股份有限公司</b>				
本集團應佔之淨資產	6,778.8	5,764.3	—	—
收購時產生之商譽	347.7	132.5	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	4,064.8	7,126.2	173.5	177.4
應付賬(附註(b))	(502.4)	(476.6)	—	—
	<b>10,688.9</b>	<b>12,546.4</b>	<b>173.5</b>	<b>177.4</b>
<b>外商獨資企業</b>				
本集團應佔之淨資產	1,499.2	—	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	184.0	—	—	—
應付賬(附註(b))	(34.6)	—	—	—
	<b>1,648.6</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>合營企業訂金(附註(c))</b>				
	<b>1,154.4</b>	<b>69.7</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
	<b>31,918.5</b>	<b>30,547.1</b>	<b>173.5</b>	<b>177.4</b>

## 財務報表附註(續)

### 23 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	2,636.3	4,615.8
浮動息率(附註(ii))	3,185.0	1,207.7
不計息(附註(iii))	6,232.6	9,716.7
	<b>12,053.9</b>	15,540.2

(i) 帶息年率由6.0%至10.0%(2008年：6.0%至10.0%)。

(ii) 帶息年率由倫敦銀行同業拆息加1.0%至香港銀行採用之最優惠利率(2008年：香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率)。

(iii) 包括欠本公司為數173.5百萬港元(2008年：177.4百萬港元)。

應收賬之償還期已於有關合營協議中訂明，而其賬面值與彼等之公平值並無重大差異。此等款項為無抵押。

(b) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款，而其賬面值與彼等之公平值並無重大差異。

(c) 此等乃就共同控制實體於結算日仍未成立但已簽署初步協議而預先繳付之款項。於簽署正式合約及有關之共同控制實體正式成立後，有關款項將重新分類為合營企業投資。

(d) 本集團所佔共同控制實體之收入、業績、資產及負債如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
收入	6,722.1	14,130.1
除稅後溢利	2,055.6	3,613.4
非流動資產	32,934.6	27,405.8
流動資產	18,636.9	26,348.3
非流動負債	(17,784.3)	(19,062.4)
流動負債	(13,436.4)	(17,273.0)
資產淨值	<b>20,350.8</b>	17,418.7

(e) 主要共同控制實體之詳情刊於附註52。

## 財務報表附註(續)

### 24 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本集團應佔之淨資產				
香港上市股份	900.8	889.6	—	—
中國大陸上市股份(附註(a))	—	252.5	—	—
非上市股份	4,101.1	5,154.2	5.8	6.8
	5,001.9	6,296.3	5.8	6.8
商譽	1,055.4	1,225.8	—	—
應收賬減撥備(附註(b))	2,289.8	3,229.5	580.9	588.3
應付賬(附註(c))	(518.8)	(588.3)	(60.2)	(56.5)
	1,771.0	2,641.2	520.7	531.8
	7,828.3	10,163.3	526.5	538.6
上市股份市值	286.6	1,602.1	—	—

附註：

- (a) 於本年度內，於中國大陸上市股份已重列為非流動資產列為待售資產(附註39)。
- (b) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	104.7	104.7
浮動息率(附註(ii))	—	136.6
不計息(附註(iii))	2,185.1	2,988.2
	2,289.8	3,229.5

- (i) 帶息年率為8.0%(2008年：8.0%)。
- (ii) 截至2009年6月30日止並無帶浮動息率應收賬。2008年帶息年率：由香港銀行同業拆息加0.6%至香港銀行採用之最優惠利率。
- (iii) 包括欠本公司為數580.9百萬港元(2008年：588.3百萬港元)之款項。

應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

## 財務報表附註(續)

### 24 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款。應付賬之金額與其公平值並無重大差異。

(d) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入	2,099.5	4,017.0
除稅後溢利	67.9	962.4
非流動資產	7,722.4	11,525.0
流動資產	1,879.1	4,570.9
非流動負債	(2,119.9)	(5,091.2)
流動負債	(2,479.7)	(4,708.4)
資產淨值	5,001.9	6,296.3

(e) 主要聯營公司之詳情刊於附註53。

### 25 可供出售金融資產

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
非流動				
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	2,765.9	2,938.6	19.8	22.7
上市股份，按市值				
香港	2,301.3	925.1	—	—
海外	432.1	893.8	—	—
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平值	10.0	39.0	—	—
	5,509.3	4,796.5	19.8	22.7
流動				
股本證券				
上市股份，按市值	105.9	—	—	—
	5,615.2	4,796.5	19.8	22.7

## 財務報表附註(續)

### 25 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產按發行人類別分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 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	—	—
企業機構	5,369.8	4,535.7	19.8	22.7
債務證券				
公營機構	—	29.0	—	—
企業機構	10.0	10.0	—	—
	<b>5,615.2</b>	<b>4,796.5</b>	<b>19.8</b>	<b>22.7</b>

可供出售金融資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	3,904.9	2,541.5	10.9	10.9
日圓	695.6	674.3	—	—
人民幣	587.6	915.1	8.9	11.8
美元	257.4	274.9	—	—
泰銖	141.3	364.2	—	—
其他	28.4	26.5	—	—
	<b>5,615.2</b>	<b>4,796.5</b>	<b>19.8</b>	<b>22.7</b>

### 26 持至到期日投資

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	34.6	33.4

## 財務報表附註(續)

### 27 衍生金融工具

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
利率掉期合約	152.1	—

該等以公平值入賬之利率掉期合約列為非流動項目因其餘下到期日多於12個月。

未清償之利率掉期合約的票面本金額於2009年6月30日為2,000.0百萬港元。

### 28 待發展物業

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
土地成本	8,631.7	9,136.3
發展成本	3,287.0	2,918.8
	11,918.7	12,055.1
撥備	(766.0)	(880.2)
	11,152.7	11,174.9

物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	181.5	40.8
租約10至50年	3,567.1	4,137.8
香港以外：		
永久業權	93.1	95.4
租約逾50年	5,583.6	5,052.0
租約10至50年	1,727.4	1,848.9
	11,152.7	11,174.9

## 財務報表附註(續)

### 29 遞延稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。以下已抵銷的金額已在資產負債表分別呈列。

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬元	2008年 百萬元 (重列)	2009年 百萬元	2008年 百萬元
遞延稅項資產	476.5	322.2	—	—
遞延稅項負債	(5,096.2)	(5,142.8)	(6.2)	(6.8)
	<b>(4,619.7)</b>	(4,820.6)	<b>(6.2)</b>	(6.8)
於年初如前呈列	<b>(4,789.9)</b>	(3,997.4)	<b>(6.8)</b>	(5.0)
因會計政策改變之前期調整	<b>(30.7)</b>	(30.7)	—	—
於年初經重列	<b>(4,820.6)</b>	(4,028.1)	<b>(6.8)</b>	(5.0)
匯兌差額	<b>(0.3)</b>	(66.1)	—	—
出售附屬公司	<b>7.8</b>	45.0	—	—
計入／(扣自)收益表(附註11)	<b>454.7</b>	(517.0)	<b>0.6</b>	(1.8)
在儲備支銷	<b>(51.1)</b>	(55.0)	—	—
收購附屬公司	<b>(210.2)</b>	(199.2)	—	—
剔除附屬公司(附註48(f))	—	(0.2)	—	—
於年終	<b>(4,619.7)</b>	(4,820.6)	<b>(6.2)</b>	(6.8)

## 財務報表附註(續)

### 29 遞延稅項(續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下:

#### 集團賬

##### 遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		稅損		未變現內部 交易溢利		其他項目		總計	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於年初如前呈列	13.7	16.9	27.1	25.5	109.5	113.7	276.3	58.0	47.8	34.5	474.4	248.6
因會計政策改變之 前期調整	—	—	—	(1.1)	—	—	—	—	—	1.6	—	0.5
於年初經重列	13.7	16.9	27.1	24.4	109.5	113.7	276.3	58.0	47.8	36.1	474.4	249.1
匯兌差額	—	1.6	(0.1)	—	—	8.3	—	—	—	4.2	(0.1)	14.1
剔除附屬公司 (扣自)/計入收益表	(0.3)	(4.8)	(3.2)	2.7	53.2	(12.5)	45.6	218.3	8.9	7.7	104.2	211.4
於年終	13.4	13.7	23.8	27.1	162.7	109.5	321.9	276.3	56.7	47.8	578.5	474.4

##### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		出售物業收入		收購時物業 公平值調整		無形特許經營權 攤銷		附屬公司，共同 控制實體及聯營公司 之未分派溢利		其他項目		總計	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於年初如前呈列	(1,634.7)	(1,660.9)	(2,763.0)	(2,229.9)	(21.9)	(31.5)	(621.5)	(287.6)	(93.9)	—	(68.8)	—	(91.2)	(36.1)	(5,295.0)	(4,246.0)
因會計政策改變之 前期調整	—	71.5	—	—	—	—	—	—	—	(71.5)	—	(31.2)	—	—	—	(31.2)
於年初經重列	(1,634.7)	(1,589.4)	(2,763.0)	(2,229.9)	(21.9)	(31.5)	(621.5)	(287.6)	(93.9)	(71.5)	(68.8)	(31.2)	(91.2)	(36.1)	(5,295.0)	(4,277.2)
匯兌差額	—	(22.9)	(0.1)	(26.6)	—	1.9	(0.1)	(24.3)	—	(8.2)	—	0.2	—	(0.3)	(0.2)	(80.2)
出售附屬公司 (扣自)/計入 收益表	0.2	—	1.4	—	—	—	—	45.0	6.2	—	—	—	—	—	7.8	45.0
在投資重估儲備 支銷	(64.7)	(22.4)	327.4	(467.0)	14.2	7.7	71.6	(194.9)	6.5	(14.2)	(1.5)	(37.8)	(3.0)	0.2	350.5	(728.4)
收購附屬公司	—	—	—	(39.5)	—	—	—	—	—	—	—	—	(51.1)	(55.0)	(51.1)	(55.0)
收購附屬公司	—	—	—	(39.5)	—	—	(210.2)	(159.7)	—	—	—	—	—	—	(210.2)	(199.2)
於年終	(1,699.2)	(1,634.7)	(2,434.3)	(2,763.0)	(7.7)	(21.9)	(760.2)	(621.5)	(81.2)	(93.9)	(70.3)	(68.8)	(145.3)	(91.2)	(5,198.2)	(5,295.0)

## 財務報表附註(續)

### 29 遞延稅項(續)

本公司之遞延稅項負債為數6.2百萬港元(2008年: 6.8百萬港元)乃由物業估值產生。

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益很有可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損9,545.3百萬港元(2008年: 8,141.8百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入, 除889.3百萬港元(2008年: 683.6百萬港元)稅損將於2014年(2008年: 2013年)或以前屆滿, 其他稅損並無限期。

於2009年6月30日, 有關在附屬公司及共同控制實體的投資而產生的未被確認為遞延稅項合計暫時性差額約為10億港元(2008年: 10億港元)。因為董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間, 並在可預見未來不會撥回。

### 30 其他非流動資產

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
擬投資之訂金(附註(a))	—	—
退休福利資產(附註15(b)(i))	28.5	21.8
長期應收款(附註(b))	605.1	797.0
長期預付款及按金	864.0	414.7
有限制銀行存款(附註37)	26.1	40.9
其他	8.5	10.4
	<b>1,532.2</b>	<b>1,284.8</b>

附註:

#### (a) 擬投資之訂金

擬投資之訂金內包括了全資附屬公司新世界信息科技於2002年就建議投資位於中國的光纖主幹網絡的最高70.0%權益, 而向一家在中國成立的機構(「中國機構」)支付的訂金及貸款約共2,160.0百萬港元。

在2004年6月, 新世界信息科技要求退出該項建議投資, 並要求還款, 然而, 新世界信息科技並無獲償還任何款項。

董事考慮到收回新世界信息科技欠款之不確定性後, 認為就截至2009年6月30日止年度財務報表而言, 對支付予中國機構之訂金及貸款於往年作出2,160.0百萬港元之全面撥備, 實至為恰當。

#### (b) 長期應收款

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應收款減撥備	607.1	751.9
其他貸款	149.1	192.8
	<b>756.2</b>	<b>944.7</b>
一年內應收之金額列入應收賬及預付款	(151.1)	(147.7)
	<b>605.1</b>	<b>797.0</b>

## 財務報表附註(續)

### 31 發展中物業

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
土地成本	10,446.6	9,968.4	—	360.9
發展成本	6,119.0	8,606.4	—	796.5
	16,565.6	18,574.8	—	1,157.4
撥備	(301.5)	(165.2)	—	—
	16,264.1	18,409.6	—	1,157.4

物業之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	1,177.5	1,105.1
租約10至50年	7,518.7	9,331.0
香港以外：		
租約逾50年	5,920.4	6,462.1
租約10至50年	1,647.5	1,511.4
	16,264.1	18,409.6

本集團已作借貸抵押之發展中物業賬面值合計為7,290.0百萬港元(2008年：8,479.7百萬港元)(附註42)。

本公司之發展中物業為香港10至50年之租約，於2008年6月30日年度已作證券抵押(附註42)。

## 財務報表附註(續)

### 32 待售物業

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
土地成本	6,280.7	2,466.7	353.2	—
發展成本	8,774.2	4,206.5	1,040.9	—
撥備	15,054.9 (489.4)	6,673.2 (771.5)	1,394.1 —	— —
	14,565.5	5,901.7	1,394.1	—

物業之賬面值分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
香港：				
租約逾50年	230.5	22.1	—	—
租約10至50年	11,969.8	4,362.2	1,394.1	—
香港以外：				
永久地權	45.9	49.9	—	—
租約逾50年	2,298.6	1,367.0	—	—
租約10至50年	20.7	100.5	—	—
	14,565.5	5,901.7	1,394.1	—

本集團及本公司已作借貸抵押之待售物業賬面總值分別為10,357.4百萬港元(2008年：2,493.9百萬港元)及1,394.1百萬港元(2008年：無)(附註42)。

## 財務報表附註(續)

### 33 存貨

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
生產物料	35.6	30.8
在製品	22.9	47.3
製成品	344.4	376.1
	<b>402.9</b>	454.2

### 34 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	7,499.5	6,093.1	—	—
給予客戶的墊款(附註(d))	1,726.7	1,863.6	—	—
應收客戶之承包工程款項(附註38)	70.4	390.0	—	—
承包工程應收之保固金	1,335.7	1,331.1	—	—
訂金、預付款及其他應收賬	10,282.4	9,219.7	95.8	103.7
	<b>20,914.7</b>	18,897.5	<b>95.8</b>	103.7

## 財務報表附註(續)

### 34 應收賬及預付款(續)

附註：

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

貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	6,630.5	4,671.4
31天至60天	316.4	488.5
多於60天	552.6	933.2
	<b>7,499.5</b>	<b>6,093.1</b>

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收賬上並無集中信貸風險。

- (b) 於2009年6月30日，89.0%(2008年：80.0%)的貿易應收款概無逾期亦無耗蝕，及貿易應收款784.2百萬港元(2008年：876.4百萬港元)已逾期但並無耗蝕。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	323.6	226.9
31天至60天	101.1	105.6
多於60天	359.5	543.9
	<b>784.2</b>	<b>876.4</b>

於2009年6月30日，貿易應收款163.5百萬港元(2008年：244.3百萬港元)已耗蝕。撥備金額為159.3百萬港元(2008年：243.6百萬港元)。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	0.1	2.2
31天至60天	1.3	1.7
多於60天	162.1	240.4
	<b>163.5</b>	<b>244.3</b>

## 財務報表附註(續)

### 34 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於年初	243.6	277.2
匯兌差額	—	3.5
於損益確認撥備增加	45.6	75.5
收回金額	(3.5)	(11.8)
於年內撇銷	(126.4)	(100.8)
於年終	159.3	243.6

(d) 本集團向證券業務之孖展客戶作出貸款。大部份向孖展客戶的貸款由相關已抵押證券作抵押且計息。授予孖展客戶之融資額度，乃根據本集團接納之抵押品之折讓市值而釐定。於2009年6月30日，有關孖展客戶貸款以證券作抵押品之未折讓總市值為10,759.3百萬港元(2008年：21,293.0百萬港元)。

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與孖展借貸。倘超過借貸比率，將觸發按金追繳通知，客戶需追補該差額。

給予客戶的墊款中，未逾期或未減值、經已到期但未減值及已減值貸款分別為1,604.1百萬港元、122.6百萬港元及7.7百萬港元。逾期但未減值的金額佔給予客戶墊款的7.1%。已就耗蝕撥備7.7百萬港元(2008年：7.8百萬港元)。

分類為經已到期但未耗蝕之客戶墊款代表應收又尚未繳付追繳按金款項持倉之客戶款項。

於2009年6月30日，授予客戶墊款中逾期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%。上述所有逾期授予客戶的墊款悉數由本集團持有之上市證券作抵押，其未折讓市值為1,434.0百萬港元。

(e) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	9,985.0	8,072.0	95.8	103.7
人民幣	9,352.0	8,654.0	—	—
澳門幣	1,159.2	1,815.3	—	—
美元	246.1	327.2	—	—
其他	172.4	29.0	—	—
	20,914.7	18,897.5	95.8	103.7

(f) 除貸款予客戶已抵押證券作抵押(附註(b))因而承受很低信貸風險外，本集團並無持有其他抵押品作應收賬及預付款抵押。於報告日期所面對的最高信貸風險為上述各類別之應收款的賬面值。

## 財務報表附註(續)

### 35 按公平值透過損益列賬金融資產

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	378.1	—
非上市債務證券，按公平值	—	1,194.4
	<b>378.1</b>	1,194.4
流動		
非上市證券，按公平值		
股本證券	34.0	359.5
債務證券	4.4	53.1
上市股份，按市值		
香港	24.9	174.6
海外	—	42.7
	<b>63.3</b>	629.9
合計	<b>441.4</b>	1,824.3
持作買賣用途	58.9	576.8
指定為按公平值透過損益列賬金融資產	382.5	1,247.5
合計	<b>441.4</b>	1,824.3

按公平值透過損益列賬金融資產按發行人類別分析如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
股本證券		
銀行及其他金融機構	32.1	87.0
企業機構	404.9	489.8
債務證券		
銀行及其他金融機構	4.4	53.1
企業機構	—	1,194.4
	<b>441.4</b>	1,824.3

## 財務報表附註(續)

### 35 按公平值透過損益列賬金融資產(續)

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣計值：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	27.4	172.0
人民幣	359.9	1,480.6
美元	54.1	122.3
其他	—	49.4
	<b>441.4</b>	<b>1,824.3</b>

### 36 代客戶持有之現金

代客戶持有之現金受證券及期貨條例 — 證券及期貨(客戶款項)規則及監管。因此，本集團於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分類為代客戶持有之現金，而由於本集團須就該等款項之任何損失或挪用負責，因而同時確認該款項為應付賬及應付費用付款項的應付予相關客戶的款項。

### 37 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
現金及銀行存款	9,725.9	6,993.5	30.2	1.2
銀行存款				
有限制	283.3	677.8	—	—
無限制	4,354.1	6,132.6	—	—
現金及銀行存款	14,363.3	13,803.9	30.2	1.2
計入其他非流動資產之有限制銀行存款	(26.1)	(40.9)	—	—
	<b>14,337.2</b>	<b>13,763.0</b>	<b>30.2</b>	<b>1.2</b>

銀行存款之實際利率介乎年率0.0001%至4.14%(2008年：0.5%至4.7%)。此等存款之存放期由2日至730日(2008年：1日至365日)不等。

## 財務報表附註(續)

### 37 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	4,575.6	4,464.2	30.2	1.2
人民幣	7,689.6	7,064.2	—	—
美元	1,714.3	2,094.8	—	—
其他	383.8	180.7	—	—
	<b>14,363.3</b>	13,803.9	<b>30.2</b>	1.2

有限制銀行存款已用作若干短期借貸及長期借貸之抵押(附註42)。

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

### 38 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	32,107.9	25,991.2
已收及應收按施工進度付款	(32,517.5)	(26,290.4)
	<b>(409.6)</b>	(299.2)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註34)	70.4	390.0
應付客戶之承包工程款項(附註44)	(480.0)	(689.2)
	<b>(409.6)</b>	(299.2)

## 財務報表附註(續)

### 39 非流動資產列為待售資產

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
上市證券，按市值(附註(i))		
香港上市之股本證券	10.8	—
中國大陸上市之股本證券	255.0	—
共同控制實體權益(附註(ii))	1,025.2	—
合計	1,291.0	—

附註：

- (i) 於2009年6月30日，結餘為先前列為聯營公司權益的資產賬面價值。
- (ii) 於2009年4月，本集團訂立了一買賣協議，據此，本集團出售擁有50.0%股權之上海局一房地產發展有限公司(「上海局一」)。其代價為不少於953.2百萬港元及在交易完成日可為上海局一的應佔淨資產值之變動給予調整但在任何情況下不會多於1,174.5百萬港元。交易完成日預期是2009年11月30日或之前。完成交易後，本集團將不再持有上海局一任何權益。

結餘包括上海局一一筆為數170.4百萬港元的免息、無抵押和按要求時償還欠款。

### 40 股本

	2009年		2008年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初	3,736.5	3,736.5	3,692.1	3,692.1
發行以股代息新股	130.8	130.8	41.6	41.6
行使購股權	—	—	2.8	2.8
於年終	3,867.3	3,867.3	3,736.5	3,736.5

本年度內，本公司分別以每股17.87516港元，5.84522港元及13.93840港元發行21,888,184，94,439,797及14,459,582股新股，以支付2008年中期及末期及2009年中期以股代息。

## 財務報表附註(續)

## 41 儲備

	集團賬									
	資本		物業	投資		僱員股份	可換股			
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	重估儲備	普通儲備	報酬儲備	資本儲備	匯兌儲備	盈餘保留	合計
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2007年7月1日如前呈列	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,171.6	24,271.0	56,795.5
因會計政策改變之										
前期調整	—	—	—	—	—	—	—	24.8	19.8	44.6
於2007年7月1日經重列	37.7	26,976.6	128.4	1,548.3	847.5	728.4	1,086.0	1,196.4	24,290.8	56,840.1
可供出售金融資產										
公平值變動	—	—	—	207.7	—	—	—	—	—	207.7
可供出售金融資產										
變動之稅項	—	—	—	(55.0)	—	—	—	—	—	(55.0)
出售可供出售金融資產	—	—	—	(176.3)	—	—	—	—	—	(176.3)
可供出售金融資產耗蝕										
虧損	—	—	—	34.2	—	—	—	—	—	34.2
以股代息	—	884.4	—	—	—	—	—	—	—	884.4
僱員股份報酬儲備	—	—	—	—	—	147.5	—	—	—	147.5
行使購股權時發行新股	—	63.8	—	—	—	(35.7)	—	—	—	28.1
購股權失效	—	—	—	—	—	(5.2)	—	—	5.2	—
收購附屬公司	—	—	—	—	125.1	—	—	—	—	125.1
出售附屬公司	—	—	—	—	(29.1)	—	—	(29.6)	—	(58.7)
股東應佔溢利經重列	—	—	—	—	—	—	—	—	9,685.7	9,685.7
儲備轉撥	—	—	—	—	46.7	—	—	—	(46.7)	—
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	30.5	2,565.9	—	2,596.4
2007年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(928.3)	(928.3)
2008年應付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(672.6)	(672.6)
於2008年6月30日經重列	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,732.7	32,334.1	68,658.3
代表：										
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,732.7	31,394.5	67,718.7
2008年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	939.6	939.6
	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,732.7	32,334.1	68,658.3

## 財務報表附註(續)

### 41 儲備(續)

	集團賬									
	資本 贖回儲備 百萬港元	股本 溢價 百萬港元	物業 重估儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換股 債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
於2008年7月1日如前呈列	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,707.9	32,303.0	68,602.4
因會計政策改變之 前期調整	—	—	—	—	—	—	—	24.8	31.1	55.9
於2008年7月1日經重列	37.7	27,924.8	128.4	1,558.9	990.2	835.0	1,116.5	3,732.7	32,334.1	68,658.3
可供出售金融資產										
公平值變動	—	—	—	439.3	—	—	—	—	—	439.3
出售非流動資產列為 待售資產	—	—	—	2.0	—	—	—	(7.2)	—	(5.2)
出售可供出售金融資產	—	—	—	(230.7)	—	—	—	—	—	(230.7)
可供出售金融資產耗蝕 虧損	—	—	—	299.6	—	—	—	—	—	299.6
可供出售金融資產 變動之稅項	—	—	—	(52.6)	—	—	—	—	—	(52.6)
贖回可換股債券	—	—	—	—	—	—	(26.6)	—	22.9	(3.7)
以股代息	—	1,014.0	—	—	—	—	—	—	—	1,014.0
僱員股份報酬儲備	—	—	—	—	—	85.3	—	—	—	85.3
購股權失效	—	—	—	—	—	(9.6)	—	—	6.0	(3.6)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	2.9	(234.5)	(231.6)
被視作收購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(13.9)	(13.9)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(188.7)	—	(188.7)
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(7.8)	(7.8)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,083.5	2,083.5
應佔於一間共同控制實體 其他儲備的變動	—	—	—	—	(4.8)	—	—	—	—	(4.8)
儲備轉撥	—	—	—	—	40.5	—	—	—	(40.5)	—
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(6.0)	—	(6.0)
2008年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(939.6)	(939.6)
2009年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(346.8)	(346.8)
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	32,863.4	70,545.0
代表：										
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	32,051.3	69,732.9
2009年擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	812.1	812.1
	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	32,863.4	70,545.0

## 財務報表附註(續)

### 41 儲備(續)

附註：

本集團截至2009年6月30日止年度由非控股股東權益轉入／轉出

	百萬港元
本公司股東應佔本年度確認之收入總額	2,334.4
由非控股股東權益轉入／轉出	
增購附屬公司權益	(231.6)
被視作收購附屬公司權益	(13.9)
被視作出售附屬公司權益	(7.8)
由非控股股東權益轉入／轉出，淨值	(253.3)
本公司股東應佔本年度確認之收入總額及由非控股股東權益轉入／轉出，淨值	2,081.1

	公司賬					合計 百萬港元
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	
於2007年7月1日	37.7	26,976.6	16.5	705.8	11,225.8	38,962.4
以股代息	—	884.4	—	—	—	884.4
僱員股份報酬儲備	—	—	—	68.7	—	68.7
行使購股權時發行新股	—	63.8	—	(16.9)	—	46.9
購股權失效	—	—	—	(2.9)	2.9	—
可供出售金融資產 公平值變動	—	—	(4.4)	—	—	(4.4)
本年度溢利	—	—	—	—	1,630.5	1,630.5
2007年已派末期股息	—	—	—	—	(928.3)	(928.3)
2008年應付中期股息	—	—	—	—	(672.6)	(672.6)
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	12.1	754.7	11,258.3	39,987.6
代表：						
於2008年6月30日	37.7	27,924.8	12.1	754.7	10,318.7	39,048.0
2008年擬派末期股息	—	—	—	—	939.6	939.6
	37.7	27,924.8	12.1	754.7	11,258.3	39,987.6

## 財務報表附註(續)

### 41 儲備(續)

	公司賬					
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
於2008年7月1日	37.7	27,924.8	12.1	754.7	11,258.3	39,987.6
以股代息	—	1,014.0	—	—	—	1,014.0
僱員股份報酬儲備	—	—	—	27.0	—	27.0
購股權失效	—	—	—	(6.0)	3.0	(3.0)
可供出售金融資產 公平值變動	—	—	(2.7)	—	—	(2.7)
本年度溢利	—	—	—	—	1,478.6	1,478.6
2008年已派末期股息	—	—	—	—	(939.6)	(939.6)
2009年已派中期股息	—	—	—	—	(346.8)	(346.8)
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	9.4	775.7	11,453.5	41,215.1
代表：						
於2009年6月30日	37.7	28,938.8	9.4	775.7	10,641.4	40,403.0
2009年擬派末期股息	—	—	—	—	812.1	812.1
	37.7	28,938.8	9.4	775.7	11,453.5	41,215.1

## 財務報表附註(續)

### 42 借貸

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
長期借貸				
有抵押銀行借貸	14,951.5	14,916.9	—	—
無抵押銀行借貸	17,987.0	14,826.5	—	—
可換股債券(附註(b))	8,431.6	8,248.8	—	—
非控權股東貸款(附註(c))	190.2	562.6	—	—
	<b>41,560.3</b>	38,554.8	—	—
長期借貸之即期部份	<b>(7,796.2)</b>	(7,193.0)	—	—
	<b>33,764.1</b>	31,361.8	—	—
短期借貸				
有抵押銀行貸款	4,476.9	475.5	—	—
無抵押銀行貸款	2,598.8	2,092.6	—	8.8
其他無抵押貸款	105.0	173.3	—	27.9
非控權股東貸款(附註(c))	1,814.0	1,867.5	—	—
	<b>8,994.7</b>	4,608.9	—	36.7
長期借貸之即期部份	<b>7,796.2</b>	7,193.0	—	—
	<b>16,790.9</b>	11,801.9	—	36.7
總借貸	<b>50,555.0</b>	43,163.7	—	36.7

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
1年內	12,198.0	9,761.1
第2年	6,385.5	5,508.7
第3至第5年	21,219.7	14,823.0
第5年後	211.0	2,218.7
	<b>40,014.2</b>	32,311.5

## 財務報表附註(續)

### 42 借貸(續)

附註：(續)

#### (b) 可換股債券

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
零息可換股債券		
6,000.0百萬港元—有效期至2014年(附註(i))	5,757.9	5,427.7
人民幣2,800.0百萬港元—有效期至2012年(附註(ii))	2,673.7	2,821.1
	<b>8,431.6</b>	<b>8,248.8</b>

- (i) 於2007年6月4日，本公司一間附屬公司發行總額6,000.0百萬港元的零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值1.00港元之股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股26.784港元之兌換價於2007年7月16日至2014年5月25日期間隨時兌換為本公司股份，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2012年6月4日或其後任何時間由發行人選擇贖回。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2014年6月4日按本金額之128.3716%贖回。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2009年6月30日之現值乃運用按折現率8.5%(2008年：9.5%)折現之現金流量作出估計，為數5,118.0百萬港元(2008年：4,426.4百萬港元)。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率6.1%(2008年：6.1%)就負債部份以實際利息法計算。

- (ii) 於2007年6月，新世界中國地產一間附屬公司發行總額人民幣2,800.0百萬元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為新世界中國地產每股面值0.1港元之股份。

該等債券由新世界中國地產擔保，可按每股8.044港元之最初兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為新世界中國地產股份，而該等債券之人民幣本金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

因為支付2008年中期及末期股息，可換股債券之兌換價已於2008年12月2日調整至每股7.81港元。

於本年度內，新世界中國地產合共回購本金為數人民幣250.0百萬元之可換股債券(2008年：無)。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2009年6月30日之現值乃運用按折現率16.4%(2008年：8.8%)折現之現金流量及按結算日的匯率作出估計，為數2,172.9百萬港元(折合1,912.1百萬人民幣)(2008年：2,374.4百萬港元(折合人民幣2,089.5百萬元))。

可換股債券之利息開支乃採取實際利率4.1%(2008年：4.1%)就負債部份以實際利息法計算。

#### (c) 非控權股東貸款

為數94.2百萬港元(2008年：171.6百萬港元)之借貸為無抵押及年息為固定利息年率為5.0%至6.0%(2008年：5.0%至10.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數190.2百萬港元(2008年：562.6百萬港元)無須在由結算日起計的未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

## 財務報表附註(續)

### 42 借貸(續)

附註：(續)

(d) 實際利率

	2009年			2008年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	1.5%	6.1%	8.2%	2.7%	7.1%	3.3%
非控權股東貸款	5.0%	—	—	6.4%	5.8%	—
其他無抵押貸款	4.0%	—	—	2.2%	7.8%	—

可換股債券之實際利率已於上述附註(b)披露。

(e) 借貸之賬面值及公平值

可換股債券之負債部份於2009年6月30日之公平值於上述附註(b)披露。

其他借貸之賬面值與公平值相若。

(f) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	42,703.5	35,232.5	—	36.7
人民幣	7,119.9	7,153.2	—	—
美元	731.6	778.0	—	—
	<b>50,555.0</b>	43,163.7	—	36.7

(g) 下期定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	集團賬				公司賬		
	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	非控權 股東貸款 百萬港元	合計 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	合計 百萬港元
<b>2009年</b>							
1年內	40,014.2	105.0	—	40,119.2	—	—	—
第5年	—	—	—	—	—	—	—
第5年後	—	—	94.2	94.2	—	—	—
	<b>40,014.2</b>	<b>105.0</b>	<b>94.2</b>	<b>40,213.4</b>	—	—	—
<b>2008年</b>							
1年內	32,311.5	173.3	0.5	32,485.3	8.8	27.9	36.7
第5年	—	—	34.0	34.0	—	—	—
第5年後	—	—	137.1	137.1	—	—	—
	32,311.5	173.3	171.6	32,656.4	8.8	27.9	36.7

## 財務報表附註(續)

### 43 其他非流動負債

	集團賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
遞延收入	16.5	173.1
長期服務金撥備	40.2	50.6
長期應付賬項	318.3	238.0
	<b>375.0</b>	461.7

### 44 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	12,574.0	12,529.0	—	—
應付客戶之承包工程款項(附註38)	480.0	689.2	—	—
出售物業預收訂金	2,118.4	586.0	—	—
其他應付賬及應付費用(附註(b))	6,248.2	6,852.0	443.4	1,160.5
	<b>21,420.6</b>	20,656.2	<b>443.4</b>	1,160.5

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期至30天	6,286.0	6,071.0
31天至60天	495.4	586.6
多於60天	1,098.5	2,204.3
	<b>7,879.9</b>	8,861.9
證券業務產生之應付賬(附註)	4,694.1	3,667.1
	<b>12,574.0</b>	12,529.0

附註：證券業務產生的應付款項主要指應付客戶、經紀、交易商及結算所的款項。該等應付款項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年：0.01%) 計息外，所有應付予經紀、交易商及結算所的賬款為免息。

(b) 於2009年6月30日並無未應付本公司股東之股息。於2008年6月30日，此結餘包括應付本公司股東之股息為672.6百萬港元。

## 財務報表附註(續)

### 44 應付賬及應付費用(續)

附註：(續)

(c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
港元	13,530.5	13,094.1	443.4	1,160.5
人民幣	6,087.0	5,295.9	—	—
澳門幣	101.5	2,057.9	—	—
美元	1,575.4	129.4	—	—
其他	126.2	78.9	—	—
	<b>21,420.6</b>	<b>20,656.2</b>	<b>443.4</b>	<b>1,160.5</b>

### 45 金融資產及負債

#### (a) 到期分析

為遵照上市規則，按結算日至合約到期日的剩餘期限劃分的本集團金融資產及負債的到期狀況分析如下：

#### 集團賬

	須應要求 償還 百萬港元	三個月 或以下 百萬港元	三個月 以上至一年 百萬港元	一年以上 至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元	總額 百萬港元
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
按公平值透過損益列賬金融資產	—	—	4.4	—	—	4.4
向客戶提供之貸款	1,726.7	—	—	—	—	1,726.7
向客戶提供認購新股之貸款	—	1,646.9	—	—	—	1,646.9
代客戶持有之現金	3,661.9	—	—	—	—	3,661.9
現金及銀行存款，無限制	9,183.0	4,159.5	737.5	—	—	14,080.0
總計	14,571.6	5,806.4	741.9	10.0	—	21,129.9
負債						
銀行貸款及可換股債券	400.0	2,764.0	9,034.1	36,036.7	211.0	48,445.8
往來、定期、儲蓄及其他客戶存款	4,406.6	240.4	—	—	—	4,647.0
總計	4,806.6	3,004.4	9,034.1	36,036.7	211.0	53,092.8

## 財務報表附註(續)

### 45 金融資產及負債(續)

#### (a) 到期分析(續)

	須應要求 償還 百萬港元	三個月 或以下 百萬港元	三個月 以上至一年 百萬港元	一年以上 至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元	總額 百萬港元
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
按公平值透過損益列賬金融資產	—	—	46.0	7.1	—	53.1
向客戶提供之貸款	1,863.6	—	—	—	—	1,863.6
代客戶持有之現金	3,105.8	—	—	—	—	3,105.8
現金及銀行存款，無限制	4,930.3	7,404.9	790.9	—	—	13,126.1
總計	9,899.7	7,404.9	836.9	46.1	—	18,187.6
負債						
銀行貸款及可換股債券	—	2,438.7	7,322.4	23,152.8	7,646.4	40,560.3
往來、定期、儲蓄及其他客戶存款	3,547.8	56.9	—	—	—	3,604.7
總計	3,547.8	2,495.6	7,322.4	23,152.8	7,646.4	44,165.0

#### (b) 按類別劃分的金融工具

根據香港財務報告準則第7號，本集團及本公司的金融資產及負債於資產負債表分類如下：

- (i) 按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具分類為按公平值透過損益列賬金融資產以公平值入賬；
- (ii) 可供出售金融資產分類為可供出售金融資產並以公平值入賬；
- (iii) 持至到期日投資分類為持至到期日投資並按使用實際利率計算的攤銷成本入賬；
- (iv) 長期應收款、長期存款、有限制銀行存款、貿易及其他應收賬及現金及銀行存款分類為貸款及應收款及按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (v) 借貸、貿易及其他應付賬分類為金融負債，並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬。

## 財務報表附註(續)

### 46 承擔項目

#### (a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	610.5	940.0	—	—
一間附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體及聯營公司	1,291.1	2,702.3	—	—
可供出售金融資產	—	49.7	—	—
發展項目注資	2.3	56.8	—	—
	<b>1,903.9</b>	<b>3,748.8</b>	<b>55.0</b>	<b>55.0</b>
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	706.3	33.2	—	—
擬發展項目注資	108.0	108.0	—	—
	<b>814.3</b>	<b>141.2</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
本集團分佔共同控制實體所承諾而未 包括於上述之資本承擔項目如下：				
已簽約但未撥備	837.6	1,189.4	—	—
已授權但未簽約	672.4	374.4	—	—
	<b>1,510.0</b>	<b>1,563.8</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

#### (b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
土地及樓宇				
1年內	340.5	362.3	—	—
第2至第5年	1,142.4	1,289.7	—	—
第5年後	2,983.9	3,675.3	—	—
	<b>4,466.8</b>	<b>5,327.3</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至25年。若干有關租約附帶調整條款及續約權。

## 財務報表附註(續)

### 46 承擔項目(續)

#### (c) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
1年內	852.2	841.3	6.9	6.7
第2至第5年	1,049.7	1,085.9	7.7	14.6
第5年後	521.0	654.8	—	—
	<b>2,422.9</b>	2,582.0	<b>14.6</b>	21.3

本集團之營運租約年期介乎於1至6年。

### 47 或然負債及金融擔保合約

	集團賬		公司賬	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
(a) 本集團及本公司的金融擔保合約如下：				
就若干物業買家之按揭款項 擔保下列公司取得信貸額	753.5	995.6	—	—
附屬公司	—	—	24,767.6	19,216.6
共同控制實體	3,500.4	2,936.0	69.5	69.5
聯營公司	125.0	179.5	125.0	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	111.7	55.0	—	—
一間附屬公司發行可換股債券之擔保	—	—	6,000.0	6,000.0
就非全資附屬公司之中國大陸稅務 賠償保證	2,145.5	2,210.2	7,166.1	7,389.5
	<b>6,636.1</b>	6,376.3	<b>38,128.2</b>	32,800.6
(b) 上述不包括本集團所佔共同控制實體的 或然負債如下：				
於共同控制實體所佔或然負債	2.6	56.2	—	—

本集團就位於中國大陸的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。本集團並無收到列載索償詳情之索償聲明。本集團預期該等事項不會對財務狀況造成重大負面影響。

## 財務報表附註(續)

### 48 綜合現金流量表之附註

#### (a) 營業溢利與營業所用之淨現金比對表

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
營業溢利	2,329.4	9,882.2
折舊	641.5	669.1
攤銷	269.8	297.9
投資物業公平值變動	1,841.2	(4,022.6)
撥備撥回		
應收貸款及其他應收款	(18.8)	(126.8)
待售物業	(288.0)	—
購入之淨資產公平值超逾收購附屬公司權益之成本	(50.9)	(129.5)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值收益	(417.3)	(1.1)
被視作出售附屬公司權益收益	—	(1,695.3)
出售淨(溢利)/虧損		
投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及		
無形特許經營權	54.2	(40.4)
可供出售金融資產	(410.6)	(203.9)
非流動資產列為待售資產	(274.5)	—
按公平值透過損益列賬金融資產	71.0	(50.5)
附屬公司	(604.7)	(47.4)
共同控制實體	(71.2)	—
聯營公司	(106.1)	—
附屬公司部份權益	—	(81.0)
耗蝕虧損		
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及		
無形特許經營權	445.1	368.6
無形資產	86.9	8.1
可供出售金融資產	396.3	34.2
應收貸款及其他資產	90.0	221.8
清除財務負債收益	(140.5)	—
贖回可換股債券收益	(67.4)	—
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的		
公平值收益	(319.1)	—
前期持有之共同控制實體及聯營公司權益收益	(88.9)	—
可供出售金融資產之股息收入	(111.6)	(109.8)
購股權開支	105.0	186.0
營運資本變動前之營業溢利	3,360.8	5,159.6
存貨減少/(增加)	39.8	(179.0)
待發展/發展中及待售物業增加	(9,098.4)	(4,623.0)
應收賬及預付款及其他應付款(增加)/減少	(2,412.3)	1,757.1
代客戶持有之現金增加	(556.1)	(1,063.4)
應付賬及應付費用增加	1,148.9	2,385.3
用作貸款予證券業務客戶之短期銀行借貸增加/(減少)	1,593.6	(5,682.9)
營業所用之淨現金	(5,923.7)	(2,246.3)

## 財務報表附註(續)

### 48 綜合現金流量表之附註(續)

#### (b) 收購附屬公司

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	1,040.0	880.8
物業、機器及設備	84.7	469.4
租賃土地及土地使用權	253.8	385.5
共同控制實體權益	—	1,032.6
發展中物業	766.1	—
待售物業	53.6	—
存貨	—	6.2
應收賬及預付款	58.5	68.1
現金及銀行存款	129.4	19.7
應付賬及應付費用	(618.2)	(65.5)
一間共同控制實體及聯營公司款項之結餘	(166.7)	—
應付即期稅項	(41.9)	—
遞延稅項負債	(210.2)	(199.2)
長期借貸	(219.9)	(301.1)
非控股股東貸款	—	(499.9)
非控股股東權益	—	29.9
	<b>1,129.2</b>	1,826.5
本集團原有共同控制實體及聯營公司之權益	<b>(516.3)</b>	(892.3)
	<b>612.9</b>	934.2
收購產生之商譽	<b>40.6</b>	5.9
購入附屬公司之淨資產公平值超逾收購成本	<b>(50.9)</b>	(115.3)
前期持有共同控制實體及聯營公司股權增益	<b>(88.9)</b>	—
	<b>513.7</b>	824.8
代價	<b>513.7</b>	824.8
支付方式：		
現金代價	<b>513.7</b>	642.2
可供出售金融資產	—	182.6
	<b>513.7</b>	824.8

#### (c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流出淨額分析

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
現金代價	(513.7)	(642.2)
購入之現金及銀行存款	129.4	19.7
	<b>(384.3)</b>	(622.5)

## 財務報表附註(續)

### 48 綜合現金流量表之附註(續)

#### (d) 出售附屬公司

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	11.9	—
物業、機器及設備	23.5	28.9
租賃土地及土地使用權	0.7	5.7
無形特許經營權	115.9	—
共同控制實體及聯營公司權益	(651.7)	0.4
可供出售金融資產	225.0	—
發展中物業	2,858.8	605.5
待售物業	80.9	—
存貨	11.5	6.9
應收賬及預付款	306.0	70.8
現金及銀行存款	217.0	68.6
應付賬及應付費用	(291.5)	(352.3)
應付即期稅項	(6.1)	(0.4)
非控權股東貸款	(66.0)	(10.0)
借貸	(1,261.1)	(56.8)
遞延稅項負債	(7.8)	(45.0)
非控權股東權益	(230.5)	(70.1)
	<b>1,336.5</b>	252.2
本集團保留之一間共同控制實體權益	<b>(963.1)</b>	—
	<b>373.4</b>	252.2
於出售時變現之儲備		
其他儲備	—	(41.5)
匯兌儲備	(188.7)	(23.2)
出售附屬公司之淨溢利	<b>604.7</b>	47.4
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權股東權益的 公平值收益	<b>319.1</b>	—
代價	<b>1,108.5</b>	234.9
支付方式：		
現金代價	<b>1,054.6</b>	234.9
應收賬及預付款	<b>53.9</b>	—
	<b>1,108.5</b>	234.9

## 財務報表附註(續)

### 48 綜合現金流量表之附註(續)

#### (e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之流入淨額分析

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
現金代價	1,054.6	234.9
售出之現金及銀行存款	(217.0)	(68.6)
	<b>837.6</b>	166.3

#### (f) 被剔除附屬公司

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元 (重列)
被剔除餘額		
物業、機器及設備	—	1.2
無形特許經營權	—	178.2
共同控制實體權益	—	938.2
遞延稅項資產	—	0.2
應收賬及預付賬	—	1.0
現金及銀行存款	—	29.4
應付賬及應付費用	—	(21.3)
非控權股東貸款	—	(202.7)
非控權股東權益	—	(66.3)
匯兌儲備	—	(23.6)
	—	834.3
包括於共同控制實體權益內	—	(824.0)
包括於聯營公司權益內	—	(10.3)
	—	—

本集團於去年度就若干附屬公司之控制權與其合作伙伴簽訂協議，本集團將不會繼續維持對該等附屬公司的控制權，因此從綜合賬剔除該等附屬公司。

#### (g) 從綜合賬剔除之附屬公司之現金及現金等值項目之淨現金流入分析

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
被剔除之現金及現金等值項目	—	(29.4)

## 財務報表附註(續)

### 49 業務合併

- (a) 於2008年7月，本集團透過新世界中國地產無償收購海口新世界康居發展有限公司(「海口新世界」)之額外40%股權，由於海口新世界的合作合營企業夥伴退出合作合營企業實體。因此，海口新世界成為新世界中國地產的全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權之公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持海口新世界股權的公平值	192.7
	<b>192.7</b>

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	1.2
發展中物業	125.0
待售物業	39.8
應收賬及預付款	42.4
現金及銀行存款	108.9
應付賬及應付費用	(50.9)
一間共同控制實體款項之結餘	(8.6)
應付即期稅項	(5.7)
遞延稅項負債	(8.5)
可識辨淨資產總值	243.6
所收購淨資產公平值超逾收購一間附屬公司股權成本之差額	(50.9)
	<b>192.7</b>

自收購日起，海口新世界貢獻收入約33.8百萬港元及產生虧損約1.7百萬港元。倘收購已於2008年7月1日發生，對本集團本年度之收入及溢利不會受到重大影響。

本集團多年前收購之淨資產，歷年來公平值有所增加，本集團因而獲益。因業務合併，經計算本集團在業務合併前所持海口新世界60%股權之公平值及產生所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額後，確認收益14.3百萬港元。

## 財務報表附註(續)

### 49 業務合併(續)

- (b) 於2009年3月，本集團透過新世界中國地產額外收購從物業投資的飛溢房地產有限公司(「飛溢」) 50%股權，代價為319.7百萬港元。因此，飛溢成為新世界中國地產的全資附屬公司。已付代價以及收購當日所持股權的公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	319.7
業務合併前所持飛溢股權的公平值	291.4
	<b>611.1</b>

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	1,040.0
物業、機器及設備	80.4
租賃土地及土地使用權	253.8
應收賬及預付款	4.4
應付賬及應付費用	(449.0)
一間聯營公司款項之結餘	(150.2)
應付即期稅項	(36.2)
遞延稅項負債	(160.3)
可識辨淨資產總值	582.9
商譽	28.2
	<b>611.1</b>

自收購日起，飛溢貢獻收入約6.5百萬港元，而貢獻的溢利約1.5百萬港元。倘收購已於2008年7月1日發生，對本集團本年度之收入及溢利不會受到重大影響。

就業務合併而言，經計算本集團所持飛溢的50%股權之公平值後，確認9.2百萬港元的收益。

商譽乃指向所收購業務之預計盈利能力。

## 財務報表附註(續)

### 49 業務合併(續)

- (c) 於2009年3月，本集團透過新世界中國地產額外收購從事物業發展的肇慶新世界房產發展有限公司(「肇慶新世界」)60%股權，代價為194.0百萬港元。因此，肇慶新世界成為新世界中國地產的全資附屬公司。已付代價以及收購當日所持股權的公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	194.0
業務合併前所持肇慶新世界股權的公平值	121.1
	<b>315.1</b>

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	3.1
發展中物業	641.1
待售物業	13.8
應收賬及預付款	11.7
現金及銀行存款	20.5
應付賬及應付費用	(118.3)
一間聯營公司款項之結餘	(7.9)
遞延稅項負債	(41.4)
長期借貸	(219.9)
	<b>302.7</b>
可識辨淨資產總值	302.7
商譽	12.4
	<b>315.1</b>

自收購日起，肇慶新世界貢獻的收入約113.1百萬港元，而貢獻的溢利約3.3百萬港元。倘收購已於2008年7月1日發生，對本集團本年度之收入及溢利不會受到重大影響。

就業務合併而言，經計算本集團所持肇慶新世界的40%股權之公平值後，確認收益65.4百萬港元。

商譽乃指向所收購業務之預計盈利能力。

## 財務報表附註(續)

### 50 與有關連人士之交易

除在財務報表內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	190.8	927.9
利息收入(附註(b))	479.7	438.1
商標收入(附註(c))	29.1	60.9
聯營公司		
租金收入(附註(d))	—	6.5
利息收入(附註(b))	0.4	2.7
關連公司		
提供合約工程服務(附註(a))	36.0	51.9
租金收入(附註(d))	70.8	65.1
管理費支出(附註(e))	92.8	69.4
應付賬項(附註(f))	93.3	292.4

附註：

- (a) 提供合約工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註23(a)及24(b)項刊列之息率計算。
- (c) 商標收入乃根據合同訂立之年費計算。
- (d) 租金收入根據個別租約合同訂立之租值計算。
- (e) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (f) 應付賬均無抵押、不計息及需隨時償還。
- (g) 與共同控制實體及聯營公司之賬項已分別於附註23及24內披露。
- (h) 除於附註16內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。
- (i) 新世界中國地產於本年度內從Stanley Enterprises Limited(「SEL」)，Grand China Enterprises Limited(「GCE」)，及金寶投資有限公司(「金寶」)處分別以代價351.4百萬港元，319.7百萬港元，194.0百萬港元，174.4百萬港元增購華美達物業有限公司25.0%股權，飛溢房地產有限公司50.0%股權，富運盛國際有限公司60.0%股權，及上海新世界淮海物業發展有限公司5.9%股權。其於同期分別以代價237.6百萬港元及382.8百萬港元向金寶投資有限公司出售上海新尚賢坊房地產發展有限公司99.0%股權及上海局一房地產發展有限公司20.0%股權。SEL、GCE及金寶為新世界中國地產的一位董事全資擁有。

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司

於2009年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營					
增亮投資有限公司	9,998	1	—	56	物業投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	56	
鋒卓有限公司	100	1	40	51	物業投資
偉煊有限公司	2	1	—	100	物業投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
新發展策劃管理有限公司	2	1	—	100	項目管理
康璋有限公司	1	1	—	57	免稅營運及一般貿易
星光大道管理有限公司	2	1	—	100	管理服務
雅力勤發展有限公司	40	100	100	100	控股投資
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
auto22.com Limited	5,000,000	1	—	84	汽車貿易
壹號車場有限公司	10,000	1	—	84	停車場租賃
愉景1號車場有限公司	100	1	—	51	二手汽車貿易中心
百勤建築有限公司	230,000	100	—	57	土木工程
	20,000 <sup>1</sup>	100	—	57	
駿皓國際有限公司	1	1	100	100	物業投資
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	—	57	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	57	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	57	
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	物業投資
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
Bright Moon Company, Limited	200	10	75	75	物業投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	57	物業管理
	3,000 <sup>1</sup>	10,000	—	57	
Calpella Limited	2	10	—	100	物業投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	57	護老服務
致好企業有限公司	2	1	100	100	物業投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	100	100	100	物業投資
創庫系統有限公司	10	100	—	57	提供信息科技
	160,000 <sup>1</sup>	100	—	57	解決方案
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	83	物業投資
友暉有限公司	100	100	—	57	瓷磚零售
德誌有限公司	1	1	100	100	物業發展
大成環境科技拓展有限公司	1,000	100	—	57	環境產品及工程
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	57	建築及工程材料
	1,500,000 <sup>1</sup>	1	—	57	貿易

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	57	機電工程
	233,288 <sup>1</sup>	10	—	57	
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	物業投資
富利香港投資有限公司	10,000	1	—	70	物業發展
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402	100	—	57	保安服務
	11,600 <sup>1</sup>	100	—	57	
金后有限公司	5,000	1	100	100	物業投資
金龍地產有限公司	2	10	—	100	物業投資
鷹豐投資有限公司	1	1	100	100	物業發展
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	1	—	100	
恒寶寧有限公司	1,000	100	—	100	物業發展
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	物業投資
協興建業有限公司	40,000	1,000	—	57	建築
	10,000 <sup>1</sup>	1,000	—	57	
協興建築有限公司	400,000	100	—	57	建築及
	600,000 <sup>1</sup>	100	—	57	土木工程
協興工程有限公司	670,000	100	—	57	樓宇建築
(前稱鶴記營造有限公司)	1 <sup>2</sup>	1	—	—	
Hip Hing-Leader JV Limited	10,000	1	—	38	建築
香港會議展覽中心(管理) 有限公司	3	1	—	57	管理香港會議 展覽中心 (「會展中心」)
	1 <sup>1</sup>	1	—	57	
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	物業投資
香島園藝有限公司	1,980,000	10	—	57	環境美化服務及
	20,000 <sup>1</sup>	10	—	57	項目承包
香港京廣開發有限公司	100,000	10	—	52	控股投資
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	57	票務
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資
國際物業管理有限公司	450,000	10	—	57	物業管理
	95,500 <sup>1</sup>	10	—	48	
Joint Profit Limited	2	1	100	100	物業投資
金境有限公司	2	1	100	100	物業投資
K11 Concepts Limited	1	1	100	100	提供物業管理 顧問服務
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	1	—	57	物業代理管理及
	2 <sup>1</sup>	1	—	57	諮詢

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	57	物業管理
	1,002 <sup>1</sup>	100	—	57	
潔麗斯專業乾洗有限公司	5,000,000	1	—	57	洗衣服務
僑樂房產服務集團有限公司	20,000,000	1	—	57	控股投資
怡隆有限公司	2	100	—	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1	—	70	控股投資
	200 <sup>1</sup>	1	—	—	
Loyalton Limited	2	10	—	100	物業投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館經營
定安工程有限公司	30,000	1,000	—	57	機電工程
彩暉集團有限公司	10,720	1	—	65	物業投資
民威發展有限公司	100	1	100	100	物業投資
泰賢有限公司	1	1	100	100	物業投資
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	57	洗衣服務
	704,000 <sup>1</sup>	1	—	57	
新城策劃管理有限公司	2	1	100	100	項目管理
新世界中國實業項目有限公司	2	1	—	100	項目管理
新世界中國房產有限公司	2	1	—	70	控股投資
新世界百貨(投資)有限公司 (前稱新世界百貨(集團) 有限公司)	3	1	—	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	1	—	72	向百貨店提供管理 服務
新世界發展(中國)有限公司	2	1	—	70	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	100	100	
新世界設施管理有限公司	2	1	100	100	管理及營運青年廣場
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100	金融服務
新粵公路建設有限公司	100	100	—	57	控股投資
	100 <sup>1</sup>	100	—	64	
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	1	—	100	
新世界酒店有限公司	40,000,000	1	—	64	酒店經營
新世界酒店管理有限公司	1	1	—	70	酒店管理
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
新世界保險管理有限公司	100,000	1	—	57	保險經紀
新宏投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人服務
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100	地產代理

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
新世界翔龍通訊(香港)有限公司	1	1	—	100	系統整合產品貿易
新世界達高(西安)有限公司	10,000	1	—	45	酒店投資
新世界電訊有限公司	9,999,998	1	—	100	電訊服務
	2 <sup>1</sup>	1	—	100	
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	物業投資
NWD Finance Limited	2	1	100	100	金融服務
新創建(財務)有限公司	2	1	—	57	金融服務
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	—	57	融資
新創建香港投資有限公司	1	1	—	57	控股投資
暉恒有限公司	2	1	100	100	物業投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	物業投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
寶利城有限公司	2	10	—	57	物業投資、經營、
	100,000 <sup>1</sup>	10	—	57	市場推廣、宣傳及 管理會展中心
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100	物業投資
Pridemax Limited	2	1	—	100	物業投資
揚威投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
Richglows Limited	2	1	—	100	物業投資
天傳有限公司	100	1	—	57	銷售免稅煙酒
快星發展有限公司	2	1	100	100	物業投資
Super Memory Limited	2	1	—	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	1	80	80	物業投資
濤運有限公司	2	10	—	100	物業投資
康煌投資有限公司	10,000	1	80	80	物業投資
誠願投資有限公司	4,998	1	—	57	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	57	
能勇有限公司	4,998	1	—	57	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	57	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	物業投資
統一警衛有限公司	2	100	—	57	保安服務
	2,500 <sup>1</sup>	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	—	57	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	57	物業管理
	4,502 <sup>1</sup>	1	—	38	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	—	57	打樁、地基勘察及 土木工程

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		
	數目	每股面值	公司	集團	主要業務
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
惠康環境服務有限公司	400,000	100港元	—	57	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000港元	—	57	建築
威津投資有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
詠思企業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
寰國置業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
景福工程有限公司	4,000,000	10港元	—	57	機電工程
<i>在開曼群島註冊成立及在香港經營</i>					
新世界中國地產有限公司	3,836,471,082	0.1港元	66	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.1港元	72	72	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1港元	—	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.1港元	—	57	控股投資
<i>在菲律賓註冊成立及經營</i>					
New World International Development Philippines, Inc	6,988,016	100披索	—	27	酒店經營

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明

<sup>1</sup> 無投票權遞延股份

<sup>2</sup> 無投票權優先股份

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	註冊股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
北京東方華美房地產開發有限公司	50,000,000人民幣	—	64	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	70	物業銷售
北京信通傳之媒廣告有限公司	100,000,000人民幣	—	83	提供廣告代理及媒體有關服務
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	51	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	62	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	136,250,000美元	—	70	物業投資、發展及酒店投資
大連熳立得傳熱技術有限公司	15,700,000美元	—	85	研發、生產及銷售熱傳導設備及A級焗爐部件
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	53	經營哥爾夫球會及物業發展
佛山市高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	—	17	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	59,520,000人民幣	—	57	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000人民幣	—	57	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	34	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	37	經營收費道路
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新世界物業發展有限公司	220,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	70	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	63	物業投資及發展
貴陽新世界地產有限公司	106,550,000美元	—	85	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	70	物業發展
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000人民幣	—	72	百貨經營
協興建築(中國)有限公司	50,000,000港元	—	57	建築

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	註冊股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
華美財富(北京)科技有限公司	220,487,000人民幣	—	70	控股投資及物業投資
湖北新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
湖南成功新世紀投資有限公司	375,989,430人民幣	—	81	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	33,980,000美元	—	70	物業發展
南京新中置業有限公司	1,000,000美元	—	70	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	950,000,000人民幣	—	70	物業發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000美元	—	100	控股投資
新世界中國地產投資有限公司	40,000,000美元	—	70	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新世界百貨投資(中國)有限公司	80,000,000美元	—	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	49,750,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界置業(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	70	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	397,720,000人民幣	—	63	物業發展
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000美元	—	100	投資顧問
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元	—	72	控股投資及提供諮詢服務
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	72	百貨經營
寧波新世界匯美百貨有限公司	20,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新創機電工程有限公司	150,000,000人民幣	—	57	機電工程
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海彩旋百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海匯美百貨有限公司	18,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海新寧購物中心有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	70	物業投資及酒店經營
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	52	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	52	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
瀋陽新世界酒店有限公司	201,520,000人民幣	—	70	酒店經營

## 財務報表附註(續)

### 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	註冊股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	—	72	物業投資
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	550,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳拓勁房地產開發有限公司	202,160,000港元	—	70	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	72	百貨經營
天津時尚新世界購物廣場有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
天津新廣置業有限公司	4,500,000美元	—	70	物業投資
武漢新世界百貨有限公司 (前稱武漢新鵬發展有限公司)	15,630,000美元	—	72	物業投資及百貨經營
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	70	物業投資
武漢新世界彩旋百貨有限公司	75,000,000人民幣	—	72	百貨經營
武漢新世界滙美百貨有限公司	80,000,000人民幣	—	72	百貨經營
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	72	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	30	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	—	57	管理諮詢
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000人民幣	—	72	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	70	物業發展
<i>在澳門註冊成立及經營</i>				
百勤(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	57	建築
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	—	57	建築
定安工程(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	57	機電工程
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	57	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門幣	—	57	地基工程
景福工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	—	57	機電工程

<sup>o</sup> 若干中國實體以溢利攤佔百分比計算

## 財務報表附註(續)

## 51 主要附屬公司(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
新創建集團有限公司	2,071,307,860	1港元	—	57	控股投資
大福證券集團有限公司	706,448,228	0.1港元	—	35	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	—	57	控股投資
亮星投資有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
China Step Limited	100	1美元	—	70	控股投資
Eddington Holdings Limited	100	1美元	—	82	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	—	70	控股投資
飛溢房地產有限公司	2	1美元	—	70	物業投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	—	100	控股投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	—	70	控股投資
Fotoland Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Hing Loong Limited	10,000	1美元	—	100	控股投資
恒通發展有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	—	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Melowell Investment Limited	1	1美元	100	100	控股投資
New World China Land Finance Limited	1	1美元	—	70	融資
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	—	64	控股投資
新世界工業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Telephone International Limited	1	1美元	—	100	電訊服務
新創機電工程集團有限公司	50,000,000	1港元	—	57	控股投資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	—	57	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	—	57	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	—	57	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	—	57	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	物業投資
Power Palace Group Limited	1	1美元	100	100	控股投資
快富投資有限公司	100	1美元	—	64	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	45	物業投資
Sea Walker Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Sherson Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
South Scarlet Limited	1	1美元	100	100	酒店經營
栢寧永保有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
Super Best Development Limited	1	1美元	100	100	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Upper Start Holdings Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	80	80	控股投資

## 財務報表附註(續)

### 52 主要共同控制實體

於2009年6月30日

	註冊股本	應佔權益 <sup>9</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<b>合資合營企業</b>				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
環亞物流管理諮詢(深圳)有限公司	3,500,000港元	—	26	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	2,800,000,000人民幣	—	13	經營集裝箱碼頭及有關業務
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	27	經營高爾夫球會所及渡假村
廣州發展南沙電力有限公司	300,000,000人民幣	—	13	發電及供電
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	14	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	359,676,000人民幣	—	20	燃料批發、收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	29	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000人民幣	—	20	發電及供電
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000人民幣	—	52	藥物連鎖店
上海獲特滿飲料有限公司	19,900,000美元	—	37	製造及分銷蒸餾水
溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司	481,000,000人民幣	—	20	發展、經營及管理碼頭及相關業務
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	226,800,000人民幣	—	23	發展、營運及管理碼頭及有關業務
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	29	貨櫃裝卸及倉儲
<b>合作合營企業</b>				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	14	經營收費道路
北京崇文—新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	49	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	49	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	39	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	49	物業投資及發展

## 財務報表附註(續)

### 52 主要共同控制實體(續)

於2009年6月30日

	註冊股本	應佔權益 <sup>□</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營(續)				
廣州芳村—新世界房地產發展有限公司	330,000,000 人民幣	—	42	物業發展
廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司	24,000,000 美元	—	42	物業發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000 美元	—	37	經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	139,980,000 人民幣	—	19	經營收費道路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000 人民幣	—	29	控股投資及經營收費道路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000 人民幣	—	44	物業發展
新北方酒店有限公司	12,000,000 美元	—	49	物業投資
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000 人民幣	—	42	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000 美元	—	49	物業發展
唐津高速公路(天津北段)				
天津新地高速公路有限公司	93,688,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000 人民幣	—	51 <sup>⊙</sup>	經營收費道路
武漢機場路發展有限公司	60,000,000 人民幣	—	23	經營收費道路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000 人民幣	—	42	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000 美元	—	42	酒店投資
無錫新城發展有限公司	10,400,000 美元	—	26	酒店經營

<sup>□</sup> 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

<sup>⊙</sup> 代表現金分配比率

## 財務報表附註(續)

### 52 主要共同控制實體(續)

於2009年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<b>股份有限公司</b>					
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
亞冠投資有限公司	900	1港元	—	33	物業投資
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000'A'	1港元	—	32	經營貨櫃裝卸及
	20,000'B**	1港元	—	46	倉儲設施
	54,918*	1港元	100	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1港元	—	26	控股投資
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1港元	—	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05港元	—	15	物業投資
迪拜環球港務新創建(天津)香港有限公司	14,308,000	1美元	—	29	控股投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1港元	—	27	環保堆填
添星發展有限公司	100	1港元	—	29	物業發展
Gloryland Limited	900	1港元	—	33	物業投資
佳誌有限公司	1,000	1港元	—	30	物業投資
Istaron Limited	4	1港元	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1港元	—	45	物業投資
海祥發展有限公司	10,000	1港元	—	50	物業投資
新高發展有限公司	1	1港元	—	29	物業發展
潤利企業有限公司	10,000	1港元	—	50	物業投資
超隆企業有限公司	2	1港元	50	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	1港元	—	29	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01港元	—	17	經營收費隧道
	600,000,000*	1港元	—	—	
智啟發展有限公司	30	1港元	—	40	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	物業投資

## 財務報表附註(續)

### 52 主要共同控制實體(續)

於2009年6月30日

	註冊股本／已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		
	數目／金額	每股面值	公司	集團	主要業務
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
New World Liberty China Ventures Limited	1,134 100 <sup>**</sup>	1美元 1美元	— —	71 —	控股投資
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5	1美元	—	20	控股投資
NWS Transport Services Limited	500,000,016	1港元	—	29	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	—	46	控股投資
<b>在馬來西亞註冊成立及經營</b>					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000 10,000,000 <sup>^</sup>	1馬元 0.1馬元	— —	38 38	物業投資
<b>在香港註冊成立及在中國經營</b>					
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	— — —	— 57 —	控股投資、經營 自來水及電力廠
<b>外商獨資企業</b>					
<b>在中國註冊成立及經營</b>					
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000 美元	—	—	41	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000 人民幣	—	—	44	物業發展
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000 美元	—	—	33	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000 美元	—	—	35	物業投資
<b>非公司制合營企業(香港)</b>					
金門—協興聯營	不適用	不適用	—	28	建築

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明

<sup>\*</sup> 無投票權遞延股份

<sup>\*\*</sup> 無投票權優先股份

<sup>^</sup> 可贖回累積優先股份

## 財務報表附註(續)

### 53 主要聯營公司

於2009年6月30日

	註冊股本／已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目／金額	每股面值	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1港元	—	64	物業投資
永煜有限公司	1,000	1港元	40	40	物業投資
福恒貿易有限公司	100	100港元	50	50	物業投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1港元	—	35	控股投資
勝霸有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
志滔投資有限公司	10,000	1港元	—	29	控股投資
Pure Jade Limited	1,000	1港元	—	20	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	100港元	—	28	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1港元	—	10	物業投資
信德中心有限公司	1,000 'A'	100港元	—	29	物業投資
	450 'B'	10港元	—	64	
	550 'C'	10港元	—	—	
銀發集團有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
銀泉有限公司	4	1港元	50	50	物業投資
新城集團有限公司	8,000,000	1港元	—	21	控股投資
翼冠有限公司	150,000	100港元	—	24	石礦經營
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	—	14	控股投資
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50	物業投資
Tricor Holdings Limited	7,001	1美元	—	14	控股投資
<i>在中國註冊成立及經營</i>					
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	1,145,000,000 人民幣	—	—	10	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000 人民幣	—	—	14	經營收費道路
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>					
CSL New World Mobility Limited	655,886,331	0.3163 美元	—	24	提供流動通訊服務
惠記集團有限公司	793,124,034	0.1港元	—	15	控股投資

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明