

董事會報告

董事會謹此提呈本公司年報以及本集團截至2010年6月30日止年度經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，本集團業務為於中華人民共和國（「中國」）經營百貨店，而其主要附屬公司所經營的業務載於本集團綜合財務報表附註34。

業績

本集團截至2010年6月30日止年度的業績載於本年報第106頁的綜合收益表。

股息

董事議決建議宣派截至2010年6月30日止年度之末期股息每股0.07港元（2009年：每股0.07港元）予於2010年11月23日名列本公司股東登記名冊之股東。待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，預期建議之末期股息將於2010年12月21日或前後派付。

物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備變更詳情載於綜合財務報表附註14。

有關由本集團擁有，位於中國河南省鄭州市紫荊山路的物業，已於2010年4月登記有關的房屋所有權證。該物業將用作營運百貨店。該物業的總樓面面積約為35,211平方米。本集團擁有該物業的100%權益。

有關由本集團擁有，位於中國遼寧省瀋陽市大東區津橋路的物業，已於2010年9月取得有關的房屋所有權證及國有土地使用權證，該物業將用作營運百貨店。該物業的總樓面面積約為32,500平方米。本集團擁有該物業的100%權益。

股本

股本詳情載於綜合財務報表附註24。

儲備

年內儲備變動詳情載於綜合財務報表附註25。

五年財務概要

2006年至2010年之財務概要載於第154頁。

慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款約為66,000港元（2009年：約為6,000港元）。



董事會報告

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無任何關於優先購買權的規定。

董事

年內及截至本報告日期之董事如下：

非執行董事

鄭家純博士(主席)
歐德昌先生

執行董事

鄭志剛先生
張輝熱先生(董事總經理)
林財添先生
黃國勤先生
顏文英小姐

獨立非執行董事

張英潮先生
陳耀棠先生
湯鏗燦先生
余振輝先生

根據章程細則第87(1)條及87(2)條，鄭家純博士、鄭志剛先生、歐德昌先生及顏文英小姐將於應屆股東週年大會上輪流退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱內部監控系統及截至2010年6月30日止之財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。

董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內毋須支付任何賠償(法定補償除外)而終止的服務合約。

董事於重大合約的權益

除下文「關連交易」一節所披露者外，本公司、其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無任何於截至2010年6月30日止或截至2010年6月30日止年度內任何時間仍然生效且任何董事直接或間接擁有重大利益的重大合約訂約方。

董事於競爭業務的權益

以下董事在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(根據上市規則獲委任為董事以代表本公司及/或本集團權益的業務除外)中擁有權益：

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務

姓名	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
鄭家純博士	利福國際集團有限公司集團公司	經營百貨店業務	董事

不競爭契據

根據新世界發展有限公司(「新世界發展」, 或與其附屬公司統稱「新世界發展集團」)於2007年6月22日與本公司訂立的不競爭契據(「該契據」)(詳情載於本公司於2007年6月28日刊發的招股章程中), 新世界發展承諾不會在中國從事或經營(包括透過任何聯營公司、附屬公司、法人團體或其他合約安排)以下業務(「受限制業務」)：

- (a) 百貨店；
- (b) 超市；
- (c) 大型綜合超市；
- (d) 便利店；
- (e) 專賣店；及
- (f) 超級購物中心

如本公司與新世界發展對新世界發展集團的活動是否構成受限制業務有任何分歧, 該等事宜將由大多數獨立非執行董事作出具約束力的決定。

此外, 根據該契據, 新世界發展承諾(其中包括)將盡最大努力, 在任何切實可行的情況下, 由2007年7月12日(本公司股份於聯交所主板上市之日期(「上市日期」))起計三年內, 儘快轉讓北京新世界商場店(「北京商場」)、昆明新世界百貨店(「昆明店」)、寧波新世界匯美百貨店(「寧波匯美百貨」)、香港新世界百貨(「香港店」)及武漢新鵬發展有限公司武漢新世界百貨商場店(「武漢店」)(統稱「除外店」)(不包括香港店)予本公司。新世界發展進一步承諾由上市日期起, 保持每六個月通知本公司有關解決轉讓除外店所遇上的難題的進展。新世界發展亦承諾提供一切必要資料, 以供獨立非執行董事進行年度審閱, 以確定新世界發展是否已遵守該契據。

有關武漢店, 董事會於2007年12月17日宣佈, 本公司之間接全資附屬公司新輝資源有限公司(「新輝」)與Solar Leader Limited(「Solar Leader」或「光領」, 一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司, 為新世界發展之間接全資附屬公司)訂立買賣協議, 新輝同意向Solar Leader收購越峰集團有限公司(「越峰集團」)的全部已發行股本以及越峰集團於2007年11月30日尚未償還予Solar Leader之股東貸款約共586,356,000港元, 總代價為885,417,000港元。越峰集團是一家投資控股公司, 擁有武漢新世界百貨有限公司, 一家於中國成立之外商獨資企業, 是本公司之全資附屬公司, 前稱「武漢新鵬發展有限公司」的100%法定及實益權益。武漢新百擁有武漢店及其物業的100%法定及實益權益。該收購已完成。



董事會報告

不競爭契據(續)

有關昆明店，董事會於2009年1月20日宣佈，本公司之間接全資附屬公司新世界百貨投資(中國)有限公司(「新百投資」，一家於中國成立之外商獨資企業，由本公司全資擁有)與Solar Leader、新世界發展及昆明店的經營方雲南新世界百貨有限公司(「雲南公司」，一家於中國註冊成立之有限責任公司)訂立買賣協議，新百投資同意向Solar Leader收購其產生自或衍生於Solar Leader與雲南公司註冊資本之登記擁有人於2007年1月1日所簽訂之股權信託協議的所有權益及權利，包括於雲南公司註冊資本的全數股權權益的任何實益權益，代價為3,000,000港元。該轉讓已完成，雲南公司註冊資本的全數股權權益的合法所有權其後已轉讓予新百投資。

有關寧波匯美百貨，董事會於2009年1月20日同時宣佈，新百投資與Solar Leader及寧波匯美百貨的經營方寧波新世界匯美百貨有限公司(「寧波公司」，一家於中國註冊成立之有限責任公司)訂立買賣協議，新百投資同意向Solar Leader收購寧波公司註冊資本之全數股權權益，代價為人民幣2,000,000元。該收購已完成。

有關北京商場，董事會於2010年6月18日宣佈，彩星資源有限公司(「彩星」，本公司之全資附屬公司)與光領及翰柏有限公司(「翰柏」，為光領的全資附屬公司)訂立買賣協議。彩星同意以代價人民幣150,000,000元減除北京易喜新世界百貨有限公司(「北京易喜」，為翰柏之全資附屬公司)尚未償還予光領之股東貸款，向光領收購翰柏的全部已發行股本以及翰柏尚未償還予光領之股東貸款。北京易喜於中國北京以北京新世界百貨的名義經營百貨店業務(「北京百貨店業務」)，而北京百貨店業務由北京易喜於2009年8月從光領所控制的一家公司購入。收購翰柏的全部已發行股本已於2010年8月1日完成。

獨立非執行董事已回顧由新世界發展發出的年度確認書，確認新世界發展並沒有違反並已符合該契據的條款。

關連交易

(a) 由於新世界發展屬於上市規則所指的本公司關連人士，故此根據上市規則，本公司與新世界發展集團成員公司進行的交易構成關連交易。

i 綜合管理協議

於2009年5月22日，本公司與新世界發展訂立綜合管理協議(「綜合管理協議」)，年期由2009年7月1日起計為期3年，據此，本公司同意本身及促使其附屬公司於綜合管理協議的年期內，不時應新世界發展集團任何成員公司的要求，向新世界發展集團提供若干管理服務以及本公司及新世界發展不時同意與管理百貨店有關的任何其他服務。董事相信，綜合管理協議可保障本集團的利益，並有助本集團收購由新世界發展擁有的百貨店的進行，以及以一共同框架協議規範管理協議。

截至2012年6月30日止三個年度各年，預期根據綜合管理協議項下持續關連交易應付的年度代價將不超逾人民幣110,402,000元、人民幣126,962,000元及人民幣146,006,000元。

於截至2010年6月30日止年度內，根據綜合管理協議從新世界發展集團收取的總金額約為人民幣59,264,000元(2009年：約為人民幣52,215,000元)。

關連交易(續)

ii 綜合租賃協議

於2009年5月22日，本公司及新世界發展訂立綜合租賃協議(「綜合租賃協議」)，年期由2009年7月1日起計為期3年。據此，新世界發展同意本身及促使其附屬公司於綜合租賃協議的年期內，不時應本集團任何成員公司的要求，向本集團出租由新世界發展集團成員公司擁有的物業(「物業」)。

於2010年6月18日，本公司及新世界發展訂立補充協議(「綜合租賃補充協議」)以修訂關於綜合租賃協議及綜合租賃補充協議之年度上限為截至2012年6月30日止兩個年度各年的年度上限為人民幣471,846,000元及人民幣544,198,000元。

由於由本集團不時擁有的相關百貨店(「百貨店」)在其各自所在的物業已營運多年，搬遷不單產生重大成本，亦對百貨店營運構成重大負面影響，董事相信，維持與新世界發展集團的租賃協議將可確保本集團使用有關物業的穩定性；董事亦相信，訂立綜合租賃協議及綜合租賃補充協議符合公司利益，有助本公司可以一共同框架協議規範與新世界發展集團現存及將來的租賃協議。

截至2012年6月30日止三個年度各年，預期根據綜合租賃協議及綜合租賃補充協議項下持續關連交易應付的年度代價將不超過人民幣154,479,000元、人民幣471,846,000元及人民幣544,198,000元。

於截至2010年6月30日止年度內，根據綜合租賃協議及綜合租賃補充協議付予新世界發展集團的總金額約為人民幣107,510,000元(2009年：約為人民幣100,935,000元)。

iii 綜合服務協議

於2009年5月22日，本公司及新創建集團有限公司(「新創建」，及其附屬公司統稱「新創建集團」)訂立綜合服務協議(「綜合服務協議」)，年期由2009年7月1日起計為期3年。據此，新創建同意本身及促使其聯繫人，於綜合服務協議的年期內應本集團任何成員公司不時提出的要求，就百貨店向本集團提供各項機電服務及本公司與新創建不時以書面協定的其他類別服務(統稱「服務」)。董事相信，訂立綜合服務協議有助本集團以一共同框架規範新創建集團向本集團提供的服務。

於綜合服務協議日期，由於新世界發展於新創建擁有權益，根據上市規則，新創建為本公司關連人士。因此，綜合服務協議項下之交易構成本公司關連交易。

截至2012年6月30日止三個年度各年，預期根據綜合服務協議項下持續關連交易應付的年度代價將不超過人民幣141,998,000元、人民幣420,164,000元及人民幣413,766,000元。

於截至2010年6月30日止年度內，根據綜合服務協議付予新創建集團的總金額約為人民幣79,900,000元(2009年：約為人民幣36,678,000元)。



關連交易(續)

iv 綜合銷售協議

於2009年5月22日，本公司、新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」，及其附屬公司統稱「新世界中國地產集團」)及周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶」)訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議」)，年期由2009年7月1日起計為期3年。據此，本公司同意本身及促使其附屬公司於綜合銷售協議的年期內，不時以接納於百貨店出示新世界中國地產集團的多種等現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「購物券」)(可於百貨店(包括周大福珠寶及其附屬公司(「周大福珠寶集團」)於百貨店樓面空間所經營之業務)內出示以購買百貨店內的貨品)的方式於百貨店銷售貨品，其條件為購物券所代表的價值將於其後由新世界中國地產集團成員公司結付。

於2009年9月21日，本公司、新世界中國地產及周大福珠寶訂立一份補充協議(「綜合銷售補充協議」)，以修訂綜合銷售協議的條款，從而刪除有關按照將由本集團成員公司、新世界中國地產集團成員公司及周大福珠寶集團成員公司訂立的個別銷售協議項下的協定，並就顧客以出示購物券的方式於周大福珠寶集團在百貨店樓面空間所經營之業務進行該等購買之購買金額的一個百分之一而計算的金額(「回扣」)的安排，以及購物券所代表的價值，由根據綜合銷售協議由新世界中國地產集團成員公司及周大福珠寶集團成員公司結付，改為由新世界中國地產集團成員公司結付。

由於本公司及新世界中國地產均為新世界發展的附屬公司，而周大福珠寶則為新世界發展主要股東周大福企業有限公司(「周大福」)的聯繫人。而新世界發展為本公司的控股股東，故新世界中國地產及周大福均為本公司的關連人士，而綜合銷售協議及綜合銷售補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

截至2012年6月30日止三個年度各年，預期根據綜合銷售協議及綜合銷售補充協議可收取的年度代價將不超過3,500,000港元。

於截至2010年6月30日止年度內，根據綜合銷售協議及綜合銷售補充協議付予新世界中國地產集團的總金額約為人民幣326,000元(2009年：無)。

v 綜合銷售協議-團購卡

於2010年6月18日，本公司與新世界發展訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議-團購卡」)，年期由2010年7月1日起計為期2年。根據綜合銷售協議-團購卡，本公司同意及促使本集團其他成員公司於綜合銷售協議-團購卡的年期內，不時以接納團購卡(本集團向新世界發展集團(本集團除外)發出的團購卡，可於百貨店出示以購買百貨店內貨品)的方式或其他本公司接受的方式出售百貨店內的貨品予持有人，其條件為就於百貨店所售貨品應付本集團的款項由新世界發展集團成員公司(本集團除外)支付。

新世界發展為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士，綜合銷售協議-團購卡項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

截至2012年6月30日止兩個年度各年，預期根據綜合銷售協議-團購卡可收取的年度代價將不超過人民幣4,500,000元及人民幣5,000,000元。

關連交易(續)

vi 收購權益—翰柏有限公司

於2010年6月18日，光領、彩星及翰柏訂立買賣協議，據此，彩星同意以總代價人民幣150,000,000元減除北京易喜於收購協議簽訂日期尚未繳付的註冊資本約人民幣54,908,000元，向光領收購翰柏全部已發行股本及於2010年8月1日(或光領與彩星另行協定的其他日期)翰柏尚未償還光領的股東貸款(「收購」)。

董事認為收購將進一步加強本集團「一市多店」的策略，以期在華北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。

由於新世界發展於光領擁有權益，根據上市規則，光領為本公司關連人士。因此，收購構成本公司的主要及關連交易。

vii 收購物業—於瀋陽市南寧南街之物業

於2010年10月4日，瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽公司」，新世界百貨的間接全資附屬公司)與瀋陽新世界酒店有限公司(「瀋陽新世界酒店」，新世界中國地產的間接全資附屬公司)訂立框架合同(「框架合同」)，據此，瀋陽新世界酒店已同意出售及瀋陽公司已同意收購(i)瀋陽新世界酒店將於位於中國遼寧省瀋陽市南寧南街東地塊的一幅地塊上開發的暫名為瀋陽新世界商業中心一期的房屋地下第一層至地上第五層的若干專用及共用部分(「該項目」)；以及該項目地下第二層、地下第三層及地上第六層供瀋陽公司獨立使用的設備設施用房的若干專用部分的房屋所有權及土地使用權；(ii)該項目地上第一層至第五層的若干外牆面積、第六層可通達平台上的若干專用範圍(如設備房)，以及該項目相關店外位置(按框架合同所規定)的使用權；及(iii)經濟瀋陽新世界酒店及瀋陽公司確認由瀋陽公司獨立使用的設備設施及機電系統的使用權，以及按框架合同所規定的共用面積和共用設施設備的使用權，代價為人民幣456,534,000元，約相當於518,789,000港元(可予調整)。

董事會認為，預期框架合同將會進一步提高本集團在中國零售市場的影響力，並有助於本集團為在中國的零售路向奠定穩固基礎。董事認為，框架合同將進一步擴大本集團的業務及加強本集團之收益來源。框架合同將為本公司提供機會，以提高其於中國東北地區百貨店業務的利益。因此，董事認為，現時乃進行框架合同之適當時機。完成後，將進一步加強「一市多店」的策略，以期在中國東北地區增加市場佔有率以及獲得規模經濟及協同效益。

新世界發展持有本公司約72.29%應佔權益。由於新世界中國地產為新世界發展的附屬公司，根據上市規則，新世界中國地產為本公司的關連人士。因此，框架合同項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。同時，由於一項或多項適用百分比率超過5%，根據上市規則，框架合同項下的交易亦構成一項須予披露交易，並有待獨立股東於2010年11月23日舉行之股東特別大會上批准作實。



董事會報告

關連交易(續)

- (b) 周大福為本公司控股股東新世界發展的主要股東。周大福珠寶或其任何附屬公司為周大福的聯繫人，因此根據上市規則，周大福珠寶為本公司的關連人士，而本集團與周大福珠寶或其任何一間附屬公司之間的交易構成本公司的關連交易。

綜合專櫃協議

於2009年5月22日，本公司與周大福珠寶訂立綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，年期由2009年7月1日起計為期3年。據此，本公司同意本身及促使其附屬公司於綜合專櫃協議的年期內，不時向周大福珠寶集團成員公司於百貨店內提供樓面空間展出及銷售珠寶。

董事相信，為周大福珠寶或其任何附屬公司提供上述服務，並訂立綜合專櫃協議，有助本公司可以一共同框架協議規範與周大福珠寶現存及將來的專櫃協議，及將周大福珠寶納入百貨店專櫃之一，可豐富本公司的品牌及產品組合，並提升百貨店的形象及知名度，是對吾等最大利益。

截至2012年6月30日止三個年度各年，預期根據綜合專櫃協議項下持續關連交易應付的年度代價將不超逾人民幣51,208,000元、人民幣74,734,000元及人民幣107,878,000元。

於截至2010年6月30日止年度內，根據綜合專櫃協議從周大福珠寶及其任何附屬公司收取的總金額約為人民幣16,115,000元(2009年：約為人民幣15,065,000元)。

(c) 持續關連交易的年度審核

獨立非執行董事已經審核截至2010年6月30日止年度因以下協議產生之持續關連交易：(i)綜合管理協議(上文第(a)i段)；(ii)綜合租賃協議(上文第(a)ii段)；(iii)綜合服務協議(上文第(a)iii段)；(iv)綜合銷售協議(上文第(a)iv段)；及(v)綜合專櫃協議(上文第(b)段)，並確認此等交易乃：

- i 本公司在其日常及一般業務範圍內進行；
- ii 根據一般商務條款進行；及
- iii 根據各有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，對上述持續關連交易進行若干協定程序。核數師向董事會報告，表示該等交易：

- i 已獲董事會批准；
- ii 乃根據有關交易的協議條款進行；及
- iii 並無超逾上述交易以往公佈所披露之上限。

管理合約

年內概無訂立或存在與本公司全部或任何主要部分業務相關之管理及行政合約。

董事認購股份或債券之權利

除下文「董事於證券之權益」一節所披露者外，本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司並無於年內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或任何彼等之配偶或十八歲以下子女可藉以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券獲益。

董事於證券之權益

於2010年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(如有)根據：(a)證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)證券及期貨條例第XV部第352條規定須記錄於存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

	股份數目			合計	持股概約 百分比
	個人權益	家族權益	法團權益		
本公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽¹⁾	1,107,000	0.07
Mega Choice Holdings Limited (正進行清盤) (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽²⁾	420,585,070	34.61
新世界中國地產有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽³⁾	100,081,800	1.74
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.00
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
新創建集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽³⁾	17,179,199	0.79

附註：

- (1) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的若干公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。



董事會報告

董事於證券之權益(續)

(b) 於相關股份之好倉—購股權

i 本公司

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2009年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	—	—	1,000,000	8.660
歐德昌先生	2007年11月27日	(1)	250,000	—	—	—	250,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	—	—	500,000	8.660
張輝熱先生	2007年11月27日	(1)	1,500,000	—	—	—	1,500,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	500,000	—	—	—	500,000	8.440
林財添先生	2007年11月27日	(1)	459,000	—	—	—	459,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	230,000	—	—	—	230,000	8.440
黃國勤先生	2007年11月27日	(1)	501,000	—	—	—	501,000	8.660
	2008年3月25日	(2)	250,000	—	—	—	250,000	8.440
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	—	—	—	500,000	8.660
張英潮先生	2007年11月27日	(1)	250,000	—	—	—	250,000	8.660
陳耀棠先生	2007年11月27日	(1)	250,000	—	—	—	250,000	8.660
湯鏗燦先生	2007年11月27日	(1)	250,000	—	—	—	250,000	8.660
余振輝先生	2007年11月27日	(1)	250,000	—	—	—	250,000	8.660
			6,690,000	—	—	—	6,690,000	

附註：

- 購股權分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 購股權分五個期間行使，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%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 各董事已繳付1.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。

董事於證券之權益(續)

(b) 於相關股份之好倉—購股權(續)

ii 新世界中國地產有限公司

根據同系附屬公司新世界中國地產於2002年11月26日採納的購股權計劃，已授予下述董事購股權，並賦予彼等權利可認購新世界中國地產股份，故彼等分別被視為於新世界中國地產的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有的新世界中國地產購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2009年						
			7月1日 結存	年內授出	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	—	238,806	—	—	2,238,806	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,600,000	—	191,045	—	—	1,791,045	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	331,600	—	39,594	—	—	371,194	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	—	179,104	—	—	1,679,104	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,200,000	—	143,284	—	—	1,343,284	1.340
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,000,000	—	119,403	—	—	1,119,403	6.228
	2008年12月29日	(3)	900,000	—	107,463	—	—	1,007,463	1.340
			8,531,600	—	1,018,699	—	—	9,550,299	

附註：

- (1) 購股權分三個期間行使，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) 購股權分五個期間行使，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) 購股權分四個期間行使，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) 根據新世界中國地產的購股權計劃，倘新世界中國地產的股本結構有所改變，需對購股權數目及行使價作出調整。因此，新世界中國地產於2009年10月9日公佈進行的供股(於2009年11月16日成為無條件)構成對尚未行使購股權的行使價及數目須按照購股權計劃於2009年11月17日作出調整的條件。
- (5) 各董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權之現金代價。



董事會報告

董事於證券之權益(續)

(b) 於相關股份之好倉—購股權(續)

iii 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新世界發展股份，故彼等分別被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有的新世界發展購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2009年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	—	—	—	36,710,652	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	—	—	—	502,885	17.654
歐德昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	—	—	—	1,206,925	17.654
			38,420,462	—	—	—	38,420,462	

附註：

- (1) 可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使。
- (2) 購股權分五個期間行使，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) 各董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

iv 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新創建股份，故彼被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼於年內持有的新創建購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元 ⁽²⁾
			於2009年 7月1日 結存	年內授出	年內調整	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	—	25,551	—	—	3,026,828	16.055
			3,001,277	—	25,551	—	—	3,026,828	

董事於證券之權益(續)

(b) 於相關股份之好倉－購股權(續)

iv 新創建集團有限公司(續)

附註：

- (1) 40%的購股權可於2008年8月21日至2012年8月20日期間行使，其餘60%的購股權分三個期間行使，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
- (2) 新創建於年內宣佈採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2009年6月30日止年度的末期股息及截至2009年12月31日止六個月的中期股息，因此導致需對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。每股行使價於2010年1月22日由16.193港元調整至16.157港元，並於2010年6月7日進一步調整至16.055港元。
- (3) 董事已繳付10.00港元作為獲授購股權之現金代價。

除上文所披露者外，於2010年6月30日，概無董事及本公司主要行政人員或其任何聯繫人，於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例規定，當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或須於根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內登記或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。



董事會報告

主要股東於證券之權益

據董事所知，於2010年6月30日，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉：

名稱	持有股份數目		持股概約 百份比 合計（直接或間接）
	實益權益	法團權益	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited （「CYTFH」） ⁽¹⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000 72.29
Centennial Success Limited（「Centennial」） ⁽²⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000 72.29
周大福企業有限公司 ⁽³⁾	—	1,218,900,000	1,218,900,000 72.29
新世界發展有限公司	1,218,900,000	—	1,218,900,000 72.29

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51%直接權益，故被視作於Centennial擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福100%直接權益，故被視作於周大福擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司合共持有新世界發展約40.03%權益，故被視作於新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2010年6月30日，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的登記冊內記錄的權益或淡倉。

購股權計劃

根據該計劃，董事可酌情向合資格人士(定義見下文)授出購股權以認購本公司股份。該計劃已在新世界發展於2007年11月27日舉行的股東週年大會上獲得批准。

根據上市規則，該計劃的概要披露如下：

該計劃的目的	該計劃旨在吸引及保留最佳員工及為本公司的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進本集團的成功。
該計劃的參與資格	董事可向本公司及其附屬公司任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按該計劃條款計算的價格認購本公司股份。
根據該計劃可發行的本公司股份總數及截至年報日期止佔本公司已發行股本百分比	截至本報告日期止，本公司已根據該計劃授出購股權，附有權利認購本公司股份24,128,000股。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份138,392,500股，約佔本公司於本報告日期已發行股份總約8.21%。
根據該計劃各參與者的配額上限	除非獲股東根據該計劃所載方式批准，否則於任何12個月期間因行使授予各合資格人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)，而已發行及將發行的本公司股份總數不得超過本公司相關已發行證券類別的1.0%。
須接納購股權所附本公司股份的期限	由授出購股權日期起計不少於1年起至不超過10年止期間。
於購股權可行使前所必須持有購股權的最短期間	由董事授出購股權當日起計不少於1年。
申請或接納購股權時應付的金額以及必須或可以付款或發出繳費通知或須就此償還貸款的期限	接納購股權應付的金額為1.00港元，須於接納該購股權的要約時支付。購股權的要約須於營業日由本公司以書面提出，並由該參與者按董事會規定的方式於21個曆日(自本公司發出要約的日期起(包括當日))內書面接納，否則有關要約將告失效。
釐定行使價的基準	董事釐定之行使價為以下之較高者：(a)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報本公司股份收市價；(b)緊於購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份的平均收市價；或(c)本公司股份面值。
該計劃剩餘年期	自採納日期(即2007年6月12日)起計10年內該計劃一直有效及生效。



其他合資格人士之購股權變動

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2010年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2009年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2007年11月27日	(1)	13,060,000	–	–	(1,771,000)	11,289,000	8.660
2008年3月25日	(2)	2,985,000	–	–	(441,000)	2,544,000	8.440
		16,045,000	–	–	(2,212,000)	13,833,000	

附註：

- 購股權分五個期間行使，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 購股權分五個期間行使，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%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 每名合資格人士就每次獲授購股權所付之現金代價為1.00港元。

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2010年6月30日，本集團總僱員數目為4,842名(2009年：3,768名)。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平與市場水平相若，且會根據本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放按表現相關基準的獎金。

本集團按照法規，向員工相關計劃或基金作出供款，如退休金計劃、醫療保險、失業援助金、工傷保險及生育保險。該等安排乃符合有關法例及法規。

收購及出售

於2010年1月，新百投資向獨立第三方收購上海匯雅百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利，該公司為一家在中國註冊成立的有限公司，並為上海浦建店的經營方，總代價為人民幣2,000,000元。

於2010年3月，瀋陽公司，為該物業(定義見下文)的擁有者，與獨立第三方上海美特斯邦威服飾股份有限公司訂立買賣協議，以出售瀋陽太原街店所在的土地使用權及物業(「該物業」)，其概約總樓面面積為10,716平方米，總代價為人民幣224,000,000元。

於2010年6月，本集團與光領訂立協議，據此，本集團同意從光領收購翰柏的100%股權權益及翰柏結欠光領的款項(約11,515,000港元)，總代價為人民幣150,000,000元(約相等於170,454,000港元)減除北京易喜的未付註冊資本(約人民幣54,908,000元，約相等於62,395,000港元)。此收購已於2010年7月27日獲本公司股東(新世界發展及聯交所證券上市規則所界定的聯繫人除外)批准，並於2010年8月1日完成。

於2010年8月，本集團同意按代價人民幣2,000,000元，從若干獨立第三方收購成都新世界百貨有限公司(「成都公司」)的100%股權權益。成都公司於成都從事一家百貨店業務。

於2010年10月4日，瀋陽公司與瀋陽新世界酒店訂立合同買賣物業。瀋陽公司同意收購位於瀋陽市的一幢樓宇的若干獨家及一般用途面積的房屋所有權、土地使用權，以及設備及設施房、外牆、設施、機電系統的使用權，代價約為人民幣456,534,000元(可予進一步調整)。

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，而本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司之任何上市證券。

充足的公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及就董事所知，董事確認於本年報日期，本公司仍維持上市規則要求的公眾持股量。

主要客戶及供應商

年內，本集團不足30.0%收益來自五大客戶。本集團總採購額23.7%來自五大自營銷售供應商，而總採購額6.5%來自最大供應商。就董事所知，截至2010年6月30日，董事或擁有本公司已發行股本5.0%或以上的股東或彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大供應商任何權益。



董事會報告

核數師

本公司財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所任滿退席，惟符合資格膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事
鄭家純

香港，2010年10月4日