



新創建 NWS

秉持優勢
邁步向前

新創建集團有限公司

2009-2010年中期報告

股份代號：659

目錄

- 1 財務摘要
- 2 主席報告
- 4 管理層論述及分析
- 10 獨立核數師審閱報告
- 11 中期業績
- 42 中期股息
- 43 根據上市規則第13.22條的披露
- 44 其他資料
- 公司資料
(封底內頁)

財務摘要

	截止12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入	6,249.5	8,658.2
本公司股東應佔溢利	2,305.4	813.3
每股盈利 – 基本	1.11港元	0.40港元
派息率	57%	51%
	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
現金／(債務)淨額	1,512.8	(3,600.9)
現金／(債務)淨額 – 扣除首次公開招股的貸款	1,512.8	(1,955.9)
總資產	39,165.4	44,278.6
淨資產	24,875.8	24,259.4
股東權益	24,603.0	23,175.2
每股淨資產	12.01港元	11.71港元
槓桿比率	不適用	15%
槓桿比率 – 扣除首次公開招股的貸款	不適用	8%

主席報告

各位股東：

本人謹代表董事會欣然宣佈，新創建集團有限公司（「新創建集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於截至2010年6月30日止財政年度的上半年錄得卓越的業績。

中期股息

董事會欣然宣派截至2010年6月30日止年度的中期股息每股0.62港元（2009年財政年度：每股0.20港元）。是次派息比率約為57%，高於董事會於2005年財政年度提出的股息策略。

重拾業績升軌

全球經濟已於去年漸漸由金融危機陰霾下明顯復甦。在持續不明朗的環境下，本集團仍錄得突出表現。本集團的業務組合分佈平衡，在環球經濟衰退下迅速重拾升軌，充分發揮其核心業務的防守效用，讓本集團在截至2009年12月31日止的六個月（「本期間」）維持穩健增長。

為提升股東價值及體現非核心資產的回報，本集團在本期間出售其於大福證券集團有限公司（「大福證券」）約52.86%的權益。在該項交易完成後，本集團獲得7.287億港元的額外收益，並繼續持有大福證券約9%的股權。現時之淨現金水平將提升股東回報的增長潛力。

本集團的另一項額外收益來自銷售海濱南岸住宅單位，在本期間錄得3.277億港元利潤，至今僅餘少量單位尚未出售。由其他現有項目及以上銷售收入產生的強勁現金流作支柱，本集團擁有充裕的資金投資於新項目，特別是大型基建項目。故此，本集團將隨環球經濟的持續改善而有所裨益。

持守業務增長

在本集團眾多可靠的業務增長動力中，設施管理業務在本期間繼續成為穩定的收入和現金流來源。市場對展覽場地的需求迅速上升，為迎接此挑戰，香港會議展覽中心（「會展中心」）於2009年完成擴建工程，令總出租面積顯著增至9.15萬平方米，進一步鞏固香港作為區內展覽及會議中心的地位。

本集團在中國內地市場的參與度與日俱增，其位於中國內地18個策略性城市的樞紐性鐵路集裝箱中心站項目在本期間繼續展示明朗前景。分別於2008年及2009年投入服務的昆明和重慶中心站運作暢順。成都中心站的興建工程已於2010年首季度完成，緊接其後的鄭州、大連和青島中心站將於年中竣工，而武漢和西安中心站則於下半年落成。至於位於天津、哈爾濱、北京、深圳和烏魯木齊的中心站興建工程則預期於本年度展開。所有18個鐵路集裝箱中心站預計將於2012年年底竣工。

優化人力資本

在本集團各項業務增長因素當中，我們的員工最受珍視。要轉化人力資本為我們最重視的資產，關鍵在於推動員工參與。於2003年開始設立的年度「新創建集團傑出員工大獎」，是本集團用以公開表揚出色員工的渠道。本集團榮獲「2009最佳業務實踐獎」——「員工參與」類別，肯定本集團在人力資源管理的方向。我們深信最有效的員工參與機制乃直接溝通。因此，本集團透過員工刊物《新語世說》和《創建集》，以及內聯網，向各層面的員工適時地更新重要的集團資訊。

更積極的參與意味著更高的生產力。在向員工不斷提供培訓與發展機會之餘，本集團亦會以理想的事業前景和具競爭力的薪酬組合嘉許員工的卓越表現。在較個人的層面上，透過我們全面的員工活動計劃，向員工推廣工作和生活平衡，當中包括輕裝服飾、每月生日會、促進健康生活的「愛心果雙週」、關顧員工家庭生活的侍產假、提倡終生學習的消閒課程及定期戶外郊遊，以維繫員工關係。

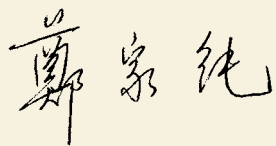
用心關懷社會

秉持「新創義務·關懷世界」的精神，我們承諾履行企業社會責任（「企責」），在致力拓展業務之餘，亦不忘關懷社會。本集團於2009年11月獲義務工作發展局頒發「第三屆香港傑出義工獎」企業獎，對於成為唯一獲獎企業，感到十分榮幸。該獎項為推動企業義務工作的新增獎項，我們感到非常鼓舞。

本集團於2009年再度聯同香港地貌岩石保育協會舉辦「新創建香港地貌行」，標誌著我們對企責的另一重要倡議。是次活動吸引過千名本地市民參加，印證官商民三方合作促進香港國家級地質公園成立的成果，並提升公眾對地貌岩石保育的意識。

由衷感激團隊

最後，我衷心向新創建集團團隊，包括所有員工、管理層以及董事會致意，感謝他們在動盪時期，對本集團堅定的支持和不間斷的奉獻。縱然全球經濟復甦預示未來可觀的業務前景，我們卻不應掉以輕心。為確保持續增長，我們將繼續審慎地探索業務發展的機遇，以達致提升股東價值和員工福祉的最終目標。



主席

鄭家純博士

香港，2010年3月16日

管理層論述及分析

集團概覽

本集團於本期間錄得股東應佔溢利為23.05億港元，較上一財政年度的同期（「去年同期」）的8.133億港元增長14.92億港元或183%，成績超卓。本集團的應佔經營溢利於本期間增長21%至15.02億港元。基建分部錄得應佔經營溢利7.229億港元，較去年同期的6.904億港元增長5%。服務分部的應佔經營溢利於本期間大幅增長41%至7.793億港元。

出售大福證券控股權益錄得7.287億港元的可觀收益已於本期間確認。此乃符合本集團的一貫企業策略，即整合其非核心業務並將精力及資源重新集中於增長穩定的領域，例如基建業務，以提升股東價值。

基於2009年物業市場蓬勃發展，本期間出售海濱南岸的住宅單位帶來3.277億港元的溢利。

本集團亦於本期間透過出售若干證券投資錄得淨收益2.249億港元。

由於不利的市場環境，本集團預期機電工程業務及設施服務業務會持續處於激烈競爭的經營環境而導致邊際利潤萎縮。因此，本集團已進行減值評估並於本期間確認商譽減值撥備2.264億港元。

分部貢獻

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
基建	722.9	690.4
服務	779.3	550.8
應佔經營溢利	1,502.2	1,241.2
<i>總辦事處及非經營項目</i>		
出售一間附屬公司控股權益的收益	728.7	27.4
出售及重組項目淨收益	—	97.4
應佔海濱南岸溢利／（虧損）	327.7	(32.8)
證券投資淨收益／（虧損）	224.9	(258.5)
商譽減值	(226.4)	—
資產減值虧損	(30.5)	(3.2)
被視作收購一間附屬公司權益的收益	—	32.6
投資物業公平值虧損，扣除稅項	—	(10.0)
總辦事處利息收入	8.0	11.8
總辦事處財務費用	(59.1)	(135.5)
以股份支付的開支	(10.3)	(25.4)
總辦事處費用及其他	(159.8)	(131.7)
	803.2	(427.9)
股東應佔溢利	2,305.4	813.3

本期間來自香港業務的應佔經營溢利佔60%，而去年同期則為46%。中國內地及澳門業務的應佔經營溢利分別為35%及5%，而去年同期則分別為42%及12%。

集團概覽 (續)

每股盈利

每股基本盈利由去年同期的0.40港元增長178%至本期間的1.11港元。

庫務管理及融資

本集團採納維持適度分散和均衡負債組合的融資及庫務政策，以盡量降低本集團的財務風險。本集團的融資及庫務活動由總辦事處中央統籌。本集團的庫務部門定期檢討資金需要，以提升融資活動的成本效益。憑著充足的現金存款及備用銀行信貸額，本集團維持雄厚的流動資金狀況，並有充裕的財務資源為其日常經營及未來投資機會提供資金。

流動資金

於2009年12月31日，本集團的現金及銀行結存總額為79.20億港元，而於2009年6月30日則為52.05億港元。本集團亦由2009年6月30日的債務淨額36.01億港元轉為2009年12月31日的現金淨額15.13億港元。出售海濱南岸住宅單位及出售大福證券所得的款項乃現金及銀行結存增加及借貸減少的主要原因。本集團於2009年12月31日的資本結構為債務20%及權益80%，而於2009年6月30日則為債務27%及權益73%。

債務狀況及到期日

於2009年12月31日，本集團的債務總額由2009年6月30日的88.06億港元下降至64.07億港元。長期銀行貸款及借貸由2009年6月30日的54.67億港元下降至2009年12月31日的50.03億港元，當中26.78億港元將於第二年到期，餘下則於第三至第五年到期。銀行貸款均為無抵押及主要以港元計值，並主要按浮動利率計息。除人民幣外，本集團於本期間概無任何重大外匯風險。於2009年12月31日，本集團並無抵押任何物業、廠房及設備、投資物業或租賃土地及土地使用權。

承擔

於2009年12月31日，本集團的資本開支承擔為11.25億港元，而於2009年6月30日則為19.74億港元。該等款項包括對若干聯營公司及共同控制實體的注資承擔，於2009年12月31日為7.224億港元，而於2009年6月30日則為12.51億港元；亦包括對物業、廠房及設備方面的承擔，於2009年12月31日為4.03億港元，而於2009年6月30日則為7.233億港元。應佔共同控制實體的資本開支承擔於2009年12月31日為9.333億港元，而於2009年6月30日則為14.29億港元。資本開支的資金來源包括內部資源及備用銀行信貸額。

或然負債

於2009年12月31日及2009年6月30日，本集團的或然負債均為3.475億港元。當中包括為聯營公司、共同控制實體及一間關連公司獲授備用信貸額而提供的擔保，於2009年12月31日及2009年6月30日均分別為1,190萬港元、2.239億港元及1.117億港元。應佔共同控制實體的或然負債於2009年12月31日及2009年6月30日均為260萬港元。

營運回顧 — 基建

本期間基建分部的應佔經營溢利增長5%至7.229億港元，主要原因為能源業務的應佔經營溢利上漲，惟由於道路業務的應佔經營溢利減少而有所抵銷。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

	截至12月31日止六個月		
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
道路	233.5	382.6	(39)
能源	216.9	42.8	407
水務	120.8	93.1	30
港口及物流	151.7	171.9	(12)
總計	722.9	690.4	5

道路

本期間道路業務的應佔經營溢利為2.335億港元，較去年同期下降1.491億港元或39%。

應佔經營溢利減少主要由於廣州市北環高速公路的表現受到於2009年7月至11月因進行大型維修及保養工程而關閉高速公路部份路段的嚴重影響。其日均交通流量於本期間大幅下降33%。珠江三角洲地區內其他高速公路的表現於本期間有所復甦。京珠高速公路（廣珠段）以及深圳惠州公路及高速公路的日均交通流量較去年同期分別增長11%及13%。

廣西公路網絡受一條於2008年12月開通的鄰近高速公路影響，合併日均交通流量較去年同期下降26%。

唐津高速公路（天津北段）的日均交通流量增長28%，主要由於環渤海地區的經濟發展及於2009年7月實施超載貨車禁行的行政措施，令貨車因須以容許載重量行駛而增加使用次數。然而，由於平均每車收費下降，路費收入減少1%。

由於8號幹線於2008年3月通車及大老山隧道於2008年11月調高收費，大老山隧道的日均交通流量減少3%。平均每車收費因本期間調高收費而有所增加。

營運回顧 – 基建 (續)

能源

由於本期間售電量上升及煤炭價格回軟，能源業務的應佔經營溢利由4,280萬港元飆升至2.169億港元。

珠江電廠的合併售電量因經濟復甦而增長11%。成都金堂電廠的售電量較去年同期增長10%。

由於本期間新酒店及娛樂設施的落成，澳門電廠的售電量錄得7%的增長。

水務

本期間水務業務的應佔經營溢利增加2,770萬港元至1.208億港元，增長30%。於2008年8月收購的重慶水務集團在本期間帶來全期貢獻。

中國內地水務項目的貢獻繼續增長。重慶水廠的日均售水量錄得20%的增長。上海化學工業區水處理廠的工業用水的售水量及污水處理量分別增長17%及10%。本集團已於2009年3月收購天津芥園水廠的26%實際權益，並為應佔經營溢利帶來貢獻。澳門水廠的日均售水量較去年同期增長3%。

港口及物流

港口及物流業務的應佔經營溢利貢獻由1.719億港元減少12%至本期間的1.517億港元。該業務的業績嚴重受到全球經濟衰退所影響。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量下降2%至37.3萬個標準箱。在天津，受新建碼頭的競爭及經濟活動放緩所影響，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的吞吐量下降3%至45.8萬個標準箱。天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司於本期間的吞吐量為99.7萬個標準箱，上升2%，乃主要由於內貿活動增加所致。然而由於船貨組合的變動，其處理收入有所下跌。

由於全球貨運市場衰退，亞洲貨櫃物流中心的溢利貢獻於本期間有所下降。其於本期間的平均租用率雖然維持在97%的高水平且整體平均租金有所增長，惟貨運操作收入、儲存及入閘登記費收入則錄得大幅下跌。為向來自全球各地與日俱增的客戶提供專業的倉庫及轉運服務，位於葵涌的新物流倉庫的興建工程正在進行中，預期將於2011年竣工，將可提供共約92萬平方呎的出租面積。

於中國內地發展18個鐵路集裝箱中心站的合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司已於2007年3月成立。新落成的重慶中心站已於2009年12月開始營運，而昆明中心站於本期間的總吞吐量為11萬個標準箱，較去年同期增加31%。鄭州、成都、大連、青島、武漢及西安中心站的興建工程預期將於2010年竣工。所有18個鐵路集裝箱中心站預計將於2012年年底竣工。

營運回顧 — 服務

服務分部於本期間錄得應佔經營溢利7.793億港元。應佔經營溢利大幅增加2.285億港元或41%，主要原因為免稅業務的優異業績及大福證券的應佔經營溢利大幅提升。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

	截至12月31日止六個月		
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
設施管理	400.4	314.7	27
建築機電及交通運輸	258.4	198.7	30
金融服務	120.5	37.4	222
總計	779.3	550.8	41

設施管理

設施管理業務包括會展中心、「免稅」店及設施服務，例如物業管理、保安、清潔及洗衣等。該業務於本期間錄得應佔經營溢利4.004億港元，較去年同期增加27%。

會展中心於2009年4月完成擴建工程後，其總出租面積增至9.15萬平方米，令其展覽業務於本期間取得顯著成就。本期間共舉辦了547項活動，合共超過340萬參觀人次。大部份定期舉行的國際貿易展覽的總展覽面積及整體出席率均有所增加。餐飲收入亦隨著三間新餐廳投入服務及宴會場地增加而有所增長。然而，會展中心不會滿足於現狀，並將繼續提升其服務、設施及設備水平，以維持其市場領導地位。

「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐從事免稅香烟及酒類的零售業務，於本期間取得驕人的業績。受惠於經由鐵路入境的中國內地旅客人數迅速增長及其人均消費上升，於羅湖及紅磡港鐵車站的「免稅」店於本期間錄得強勁收入增長。於落馬洲港鐵車站的「免稅」店的零售銷售收入及溢利亦錄得顯著改善。

設施服務業務的溢利貢獻較去年同期下跌30%。大幅下跌乃主要由於在本期間因經濟衰退而導致整體收入下降所致。本集團的物業管理組合依然極具規模，在香港及中國內地覆蓋超過1,650萬平方米的商業、工業及住宅面積。

營運回顧 – 服務 (續)

建築機電及交通運輸

建築機電及交通運輸業務於本期間的應佔經營溢利達2.584億港元，較去年同期增加30%。

建築機電業務於本期間錄得應佔經營溢利1.875億港元，較去年同期增加32%。該增長乃主要由於香港的建築業務表現有所改善所致。於2009年12月31日，建築業務的手頭合約總值約為212億港元。儘管全球金融海嘯的影響仍未完全消退，管理層對香港的中長綫前景仍抱審慎樂觀態度，而本集團的有利定位會於爭取大型項目時擁有優勢。本集團的機電工程業務表現令人滿意，符合預期。於2009年12月31日的手頭合約總值約為54億港元。機電工程業務將繼續在競爭激烈的環境下經營，其毛利將會不斷下降而經營成本會不斷上升。

本集團的交通運輸業務於本期間錄得應佔經營溢利7,090萬港元，較去年同期增長25%。為更好實施成本控制措施，燃料成本已在合理價位水平進行對沖，整體燃料成本下降，本地的巴士及渡輪業務因而出現顯著改善。澳門渡輪服務的業績下滑乃主要由於在去年同期錄得來自出售固定資產的大幅收益所致。

金融服務

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

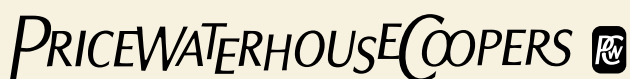
大福證券的應佔經營溢利貢獻顯著提升，主要由於股票市場自2009年3月出現明顯復甦跡象，本期間內股票市場成交額上升及其核心業務(包括經紀服務、企業融資及孖展借貸)帶來較高盈利貢獻。整合服務相關業務乃本集團一貫以來的企業策略，本集團於本期間按每股4.88港元向海通(香港)金融控股有限公司出售373,434,720股大福證券股份，交易完成後，於大福證券的持股比例已由約61.86%降至於2009年12月21日約9%。

繼成功將業務擴展至12個國家／地區的21個城市後，Tricor於本期間再收購兩間公司，該兩間公司主要在馬來西亞提供軟件顧問及一般業務支援服務。其於香港及新加坡的業務營運於本期間合共佔總溢利超過80%。

業務展望

雖然全球經濟出現明顯的復甦跡象，影響中國內地及香港的各種挑戰依然存在。就本集團而言，儘管受益程度不同，我們的基建及服務分部亦受惠於經濟復甦。我們將繼續投資中國內地的基建項目。同時，本集團將繼續整合非核心業務，以提升股東價值。出售大福證券的大部份股權乃此企業策略的一部份。由於該項出售，本集團首次在財務上錄得淨現金狀況，此舉令本集團可調配龐大資本，投資於大規模基建項目。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

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

致新創建集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第11至第41頁的中期財務資料，此中期財務資料包括新創建集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2009年12月31日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘的協定條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2010年3月16日

中期業績

董事會欣然提呈本集團本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）。本集團的中期財務報表包括本期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及於2009年12月31日的簡明綜合資產負債表，所有賬目均未經審核，連同其他解釋附註，載於本報告第11至第41頁。

簡明綜合收益表 — 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入	3	6,249.5	8,658.2
銷售成本		(5,113.2)	(7,681.3)
毛利		1,136.3	976.9
一般及行政費用		(667.6)	(581.4)
出售一間附屬公司控股權益的收益	4	728.7	27.4
其他費用（淨額）	5	(29.9)	(42.7)
經營溢利	6	1,167.5	380.2
財務費用		(61.2)	(142.1)
應佔業績			
聯營公司		303.3	20.0
共同控制實體		1,116.6	618.6
除所得稅前溢利		2,526.2	876.7
所得稅開支	7	(163.4)	(47.6)
期內溢利		2,362.8	829.1
應佔溢利			
本公司股東		2,305.4	813.3
非控股權益		57.4	15.8
		2,362.8	829.1
股息	8	1,308.9	411.1
本公司股東應佔的每股盈利	9		
基本		1.11 港元	0.40 港元
攤薄		1.11 港元	0.40 港元

簡明綜合全面收益表 – 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
期內溢利	2,362.8	829.1
其他全面收益／(虧損)		
可供出售金融資產的公平值變動	217.2	(214.8)
投資重估虧絀轉撥至收益表	-	139.5
出售可供出售金融資產時撥回的儲備	(268.2)	-
出售非流動資產列為待售資產時撥回的儲備	(0.7)	-
應佔一間共同控制實體的其他全面收益／(虧損)	31.8	(66.3)
貨幣匯兌差異	1.5	(10.1)
	(18.4)	(151.7)
期內總全面收益	2,344.4	677.4
應佔總全面收益		
本公司股東	2,285.1	668.4
非控股權益	59.3	9.0
	2,344.4	677.4

簡明綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	10	1,117.7	1,117.7
物業、廠房及設備	11	631.7	719.7
租賃土地及土地使用權	12	700.7	727.7
無形特許經營權	13	944.3	977.3
無形資產	14	595.8	1,046.8
聯營公司	15	3,561.1	3,162.8
共同控制實體		15,765.2	15,152.7
可供出售金融資產		1,527.8	600.5
其他非流動資產		546.6	601.7
		25,390.9	24,106.9
流動資產			
存貨		237.3	250.2
貿易及其他應收款項	16	5,363.1	10,725.4
按公平值計入損益的金融資產		1.9	63.3
代客戶持有的現金		–	3,661.9
現金及銀行結存		7,919.5	5,205.1
		13,521.8	19,905.9
非流動資產列為待售資產		252.7	265.8
		13,774.5	20,171.7
總資產			
		39,165.4	44,278.6
權益			
股本	17	2,071.3	2,071.3
儲備	18	21,222.8	20,234.0
建議末期股息		–	869.9
中期股息	18	1,308.9	–
股東權益		24,603.0	23,175.2
非控股權益		272.8	1,084.2
總權益		24,875.8	24,259.4
負債			
非流動負債			
借貸	19	5,003.1	5,466.5
其他非流動負債		312.6	319.7
		5,315.7	5,786.2
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	7,379.0	10,671.7
稅項		191.3	221.8
借貸	19	1,403.6	3,339.5
		8,973.9	14,233.0
總負債		14,289.6	20,019.2
總權益及負債		39,165.4	44,278.6
流動資產淨值		4,800.6	5,938.7
總資產減流動負債		30,191.5	30,045.6

簡明綜合權益變動表 – 未經審核

截至2009年12月31日止六個月

百萬港元	股東權益			非控股權益	總計
	股本	儲備	總計		
於2009年7月1日結算	2,071.3	21,103.9	23,175.2	1,084.2	24,259.4
期內溢利	-	2,305.4	2,305.4	57.4	2,362.8
其他全面收益／(虧損)					
可供出售金融資產的公平值變動	-	215.8	215.8	1.4	217.2
出售可供出售金融資產時撥回的儲備	-	(268.2)	(268.2)	-	(268.2)
出售非流動資產列為待售資產時撥回的儲備	-	(0.7)	(0.7)	-	(0.7)
應佔一間共同控制實體的其他全面收益	-	31.8	31.8	-	31.8
貨幣匯兌差異	-	1.0	1.0	0.5	1.5
期內總全面收益	-	2,285.1	2,285.1	59.3	2,344.4
已付股息予					
本公司股東	-	(869.9)	(869.9)	-	(869.9)
非控股權益	-	-	-	(42.2)	(42.2)
購股權					
所提供服務的價值	-	10.2	10.2	-	10.2
出售一間附屬公司	-	2.4	2.4	(826.2)	(823.8)
附屬公司清盤後終止確認的非控股權益	-	-	-	(2.3)	(2.3)
於2009年12月31日結算	2,071.3	22,531.7	24,603.0	272.8	24,875.8

簡明綜合權益變動表 – 未經審核 (續)

截至2008年12月31日止六個月

百萬港元	股東權益			非控股權益	總計
	股本	儲備	總計		
於2008年7月1日結算	2,057.6	19,189.1	21,246.7	1,266.4	22,513.1
期內溢利	-	813.3	813.3	15.8	829.1
其他全面收益／(虧損)					
可供出售金融資產的公平值變動	-	(208.0)	(208.0)	(6.8)	(214.8)
投資重估虧絀轉撥至收益表	-	139.5	139.5	-	139.5
應佔一間共同控制實體的 其他全面虧損	-	(66.3)	(66.3)	-	(66.3)
貨幣匯兌差異	-	(10.1)	(10.1)	-	(10.1)
期內總全面收益	-	668.4	668.4	9.0	677.4
已付股息予					
本公司股東	-	(822.8)	(822.8)	-	(822.8)
非控股權益	-	-	-	(83.2)	(83.2)
購回股份					
面值	(4.7)	-	(4.7)	-	(4.7)
股份溢價	-	(42.2)	(42.2)	-	(42.2)
購股權					
所提供服務的價值	-	25.9	25.9	-	25.9
發行新股份的面值	0.3	-	0.3	-	0.3
發行新股份的股份溢價	-	0.6	0.6	-	0.6
被視作收購一間附屬公司的權益	-	-	-	(121.4)	(121.4)
於2008年12月31日結算	2,053.2	19,019.0	21,072.2	1,070.8	22,143.0

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
經營活動產生的現金淨額	518.0	582.4
投資活動產生／(動用)的現金淨額	2,469.9	(714.9)
融資活動動用的現金淨額	(240.8)	(258.6)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	2,747.1	(391.1)
於7月1日的現金及現金等價物	5,172.4	3,996.9
於12月31日的現金及現金等價物	7,919.5	3,605.8
現金及現金等價物的分析		
現金及銀行結存	7,919.5	3,670.5
銀行透支	-	(64.7)
	7,919.5	3,605.8

簡明綜合中期財務報表的附註

1 一般資料

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

本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務包括：

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

本公司於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

此中期財務報表已於2010年3月16日獲董事會批准刊發。

2 編製基準及會計政策

中期財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯交所的證券上市規則（「上市規則」）附錄16編製。中期財務報表應與2009年年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至2009年6月30日止年度的年報所載列者一致，惟採納於下文進一步解釋的新訂或經修訂準則除外。本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2010年6月30日止財政年度應用的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具：披露－改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號（經修訂）	呈報財務報表
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	自客戶轉讓資產
年度改進項目	香港財務報告準則(2008)的改進

2 編製基準及會計政策（續）

除下文所述者外，採納此等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況均無構成重大影響。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

該準則取代香港會計準則第14號「分部報告」。新準則採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。此準則包括若干新披露規定，如須報告其經營分部的定量及定性分析資料。採納香港財務報告準則第8號導致本集團須重新劃分可呈報分部，使分部資料的報告方式與向主要經營決策者提供的內部報告方式一致。

香港會計準則第1號（經修訂）「呈報財務報表」

該準則要求所有非擁有人的權益（即全面收益）變動在一份全面收益表中，或在兩份報表（獨立收益表和全面收益表）中呈列。全面收益表包括多項其他全面收益，如投資的公平值收益及匯兌儲備變動。本集團已選擇呈列兩份報表，因此於本期間的中期財務報表內，一份新的簡明綜合全面收益表載於簡明綜合收益表之後。

香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」

該準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控股權益的所有交易的影響必須以權益交易入賬，而此等交易將不再產生商譽或盈虧。當失去控制權時，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及賬面值之間的差異。香港會計準則第27號（經修訂）的會計政策變動，已從本期間所進行的交易開始應用。

因採納香港會計準則第27號（經修訂）的會計政策變動，對於本期間的中期簡明綜合收益表及於2009年12月31日的中期簡明綜合資產負債表的影響如下：

簡明綜合收益表

	截至2009年12月31日止 六個月 百萬港元
保留非控股權益的公平值收益增加	105.8
每股基本盈利增加	0.05港元
每股攤薄盈利增加	0.05港元

簡明綜合資產負債表

	於2009年12月31日 百萬港元
於聯營公司的權益增加	105.8
收益儲備增加	105.8

2 編製基準及會計政策（續）

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於2010年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

於2011年6月30日止年度生效

年度改進項目	香港財務報告準則(2009)的改進
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團以現金結算的股份支付交易
香港會計準則第32號（修訂）	供股的分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號	以權益工具清償財務負債

於2012年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號（修訂）	最低資本規定的預付款項

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

3 收入及分部資料

本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
道路	106.1	154.1
能源及水務	1.9	4.8
設施管理	2,984.1	2,733.3
建築機電及交通運輸	2,665.6	5,434.2
金融服務	491.8	331.8
	6,249.5	8,658.2

管理層已按照本公司執行委員會審閱以作出策略性決定的報告，以釐定經營分部。執行委員會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括(i)港口及物流；(ii)道路；(iii)能源及水務；(iv)設施管理；(v)建築機電及交通運輸及(vi)金融服務。

執行委員會以應佔經營溢利為指標以評估經營分部的表現。此衡量基準不包括總辦事處及非經常性項目的影響。總辦事處利息收入、財務費用及開支不會被分配予各分部。

3 收入及分部資料 (續)

(a) 向執行委員會提供本期間的可報告分部資料載列如下：

百萬港元	港口 及 物流	道路	能源 及 水務	設施管理	建築機電 及 交通運輸	金融服務	分部總計	抵銷	總計
截至2009年12月31日止六個月									
對外	-	106.1	1.9	2,984.1	2,665.6	491.8	6,249.5	-	6,249.5
內部分部	-	-	-	49.7	229.3	7.6	286.6	(286.6)	-
收入	-	106.1	1.9	3,033.8	2,894.9	499.4	6,536.1	(286.6)	6,249.5
應佔經營溢利									
本公司及附屬公司	1.3	10.0	-	399.2	70.4	88.5	569.4	-	569.4
聯營公司	24.9	(7.1)	-	0.5	69.1	32.0	119.4	-	119.4 (b)
共同控制實體	125.5	230.6	337.7	0.7	118.9 (i)	-	813.4	-	813.4 (b)
	151.7	233.5	337.7	400.4	258.4	120.5	1,502.2	-	1,502.2
調整									
出售一間附屬公司控股權益的收益									728.7
應佔海濱南岸的溢利									327.7
證券投資淨收益									224.9 (ii)
商譽減值									(226.4)
資產減值虧損									(30.5)
總辦事處利息收入									8.0
總辦事處財務費用									(59.1)
以股份支付的開支									(10.3)
總辦事處費用及其他									(159.8)
股東應佔溢利									2,305.4

(i) 此款額包括本集團分佔其交通運輸業務的應佔經營溢利7,090萬港元。

(ii) 此款額包括本集團應佔三間投資公司的溢利1.871億港元，詳見附註15。

3 收入及分部資料 (續)

(a) 向執行委員會提供本期間的可報告分部資料載列如下 (續) :

百萬港元	港口 及 物流	道路	能源 及 水務	設施管理	建築機電 及 交通運輸	金融服務	分部總計	企業	抵銷	綜合
截至2009年12月31日止六個月										
折舊	-	1.0	-	29.6	12.5	17.1	60.2	3.8	-	64.0
租賃土地及土地使用權攤銷	-	-	-	0.1	0.7	-	0.8	0.2	-	1.0
無形特許經營權攤銷	-	33.0	-	-	-	-	33.0	-	-	33.0
無形資產攤銷	-	-	-	15.6	-	3.9	19.5	-	-	19.5
增添非流動資產 (金融工具、 遞延稅項資產及入職後 福利資產除外)	17.1	1.2	-	54.0	28.1	17.1	117.5	1.2	-	118.7
利息收入	0.6	9.8	-	0.1	7.8	6.9	25.2	8.0	(3.1)	30.1
財務費用	-	0.2	-	0.4	4.6	-	5.2	59.1	(3.1)	61.2
所得稅開支	1.5	23.4	-	83.5	27.2	27.8	163.4	-	-	163.4
於2009年12月31日										
本公司及附屬公司	1,255.1	1,265.0	2.8	3,493.0	6,583.2	108.3	12,707.4	7,131.7	-	19,839.1
聯營公司	344.8	416.0	-	1.8	1,044.8	734.1	2,541.5	1,019.6	-	3,561.1
共同控制實體	3,170.2	5,112.4	5,307.6	19.2	1,666.6 (i)	-	15,276.0	489.2	-	15,765.2
總資產	4,770.1	6,793.4	5,310.4	3,514.0	9,294.6	842.4	30,524.9	8,640.5	-	39,165.4
總負債	3.1	402.9	4.6	941.2	4,851.7	76.6	6,280.1	8,009.5	-	14,289.6

(i) 此結餘包括本集團於其交通運輸業務的投資14.992億港元。

3 收入及分部資料 (續)

(a) 向執行委員會提供本期間的可報告分部資料載列如下 (續) :

百萬港元	港口 及 物流	道路	能源 及 水務	設施管理	建築機電 及 交通運輸	金融服務	分部總計	抵銷	總計
截至2008年12月31日止六個月									
對外	-	154.1	4.8	2,733.3	5,434.2	331.8	8,658.2	-	8,658.2
內部分部	-	-	-	53.4	364.1	5.8	423.3	(423.3)	-
收入	-	154.1	4.8	2,786.7	5,798.3	337.6	9,081.5	(423.3)	8,658.2
應佔經營溢利									
本公司及附屬公司	1.4	45.8	-	313.6	116.0	8.1	484.9	-	484.9
聯營公司	27.6	(22.0)	2.5	-	24.8	29.3	62.2	-	62.2 (b)
共同控制實體	142.9	358.8	133.4	1.1	57.9 (i)	-	694.1	-	694.1 (b)
	171.9	382.6	135.9	314.7	198.7	37.4	1,241.2	-	1,241.2
調整									
出售一間附屬公司控股權益的收益									27.4
出售及重組項目淨收益									97.4
應佔海濱南岸虧損									(32.8)
證券投資淨虧損									(258.5) (ii)
資產減值虧損									(3.2)
被視作收購一間附屬公司權益的收益									32.6
投資物業公平值虧損，扣除稅項									(10.0)
總辦事處利息收入									11.8
總辦事處財務費用									(135.5)
以股份支付的開支									(25.4)
總辦事處費用及其他									(131.7)
股東應佔溢利									813.3

(i) 此款額包括本集團分佔其交通運輸業務的應佔經營溢利5,470萬港元。

(ii) 此款額包括本集團應佔三間投資公司的虧損3,810萬港元，詳見附註15。

3 收入及分部資料 (續)

(a) 向執行委員會提供本期間的可報告分部資料載列如下 (續) :

百萬港元	港口 及 物流	道路	能源 及 水務	設施管理	建築機電 及 交通運輸	金融服務	分部總計	企業	抵銷	綜合
截至2008年12月31日止六個月										
折舊	0.3	0.7	-	27.4	15.0	13.1	56.5	3.2	-	59.7
租賃土地及土地使用權攤銷	-	-	-	0.1	0.7	-	0.8	0.3	-	1.1
無形特許經營權攤銷	-	38.2	-	-	-	-	38.2	-	-	38.2
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	3.9	3.9	-	-	3.9
增添非流動資產 (金融工具、 遞延稅項資產及入職後福利 資產除外)	62.2	1.8	-	104.3	4.3	29.7	202.3	0.3	-	202.6
利息收入	1.1	5.9	-	4.0	9.9	30.3	51.2	11.8	(3.1)	59.9
財務費用	-	3.9	-	1.4	4.4	-	9.7	135.5	(3.1)	142.1
所得稅開支	0.2	(0.4)	-	25.9	21.1	0.8	47.6	-	-	47.6
於2009年6月30日										
本公司及附屬公司	1,034.4	1,899.6	3.3	3,408.9	6,827.9	9,095.6	22,269.7	3,693.4	-	25,963.1
聯營公司	333.5	422.9	-	1.9	1,050.8	437.3	2,246.4	916.4	-	3,162.8
共同控制實體	2,861.7	5,417.0	5,174.1	18.6	1,516.1 (i)	-	14,987.5	165.2	-	15,152.7
總資產	4,229.6	7,739.5	5,177.4	3,429.4	9,394.8	9,532.9	39,503.6	4,775.0	-	44,278.6
總負債	2.5	445.3	9.9	824.2	5,082.6	7,022.7	13,387.2	6,632.0	-	20,019.2

(i) 此結餘包括本集團於其交通運輸業務的投資13.997億港元。

3 收入及分部資料 (續)

(b) 簡明綜合收益表中聯營公司及共同控制實體的應佔經營溢利的調整如下：

百萬港元	聯營公司		共同控制實體	
	截至12月31日止六個月			
	2009年	2008年	2009年	2008年
應佔經營溢利	119.4	62.2	813.4	694.1
企業聯營公司及共同控制實體				
投資公司	187.1	(38.1)	-	-
海濱南岸	-	-	327.7	(32.8)
其他	(3.2)	(4.1)	(24.5)	(42.7)
應佔聯營公司及共同控制實體的業績	303.3	20.0	1,116.6	618.6

(c) 按地區劃分的資料：

百萬港元	收入		非流動資產 (金融工具、遞延稅項資產及 入職後福利資產除外)	
	截至12月31日止六個月		於2009年 12月31日	於2009年 6月30日
	2009年	2008年		
香港	5,027.6	5,752.6	2,917.4	3,464.8
中國內地	677.6	969.2	1,013.5	1,057.4
澳門	541.7	1,933.5	59.3	67.0
其他	2.6	2.9	-	-
	6,249.5	8,658.2	3,990.2	4,589.2

4 出售一間附屬公司控股權益的收益

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
出售一間附屬公司部份權益的淨溢利	622.9	27.4
保留非控股權益的公平值收益	105.8	–
	728.7	27.4

根據一份日期為2009年11月19日的買賣協議，本集團於本期間出售其於大福證券的部份權益，而有關交易已於2009年12月21日完成（「出售事項」）。緊接有關交易完成前，本集團持有大福證券約61.86%的權益，而根據出售事項，本集團出售大福證券約52.86%的權益，並保留餘下約9%的權益。

由於本集團有參與大福證券的董事會，本公司董事會認為本集團對大福證券具有相當影響力，因此本集團保留的大福證券權益被視為聯營公司列賬。

已綜合或會綜合於本集團的財務報表計算的大福證券財務資料（假設大福證券繼續為本公司的附屬公司）的概要載列如下：

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入	480.9	320.2
期內溢利	140.4	0.6

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
總資產	8,410.1	9,094.4
總負債	6,200.3	6,972.1

5 其他費用（淨額）

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
出售可供出售金融資產的溢利	93.5	-
出售非流動資產列為待售資產的溢利	20.6	-
出售按公平值計入損益的金融資產的淨收益／(虧損)	10.0	(27.2)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／(虧損)	4.8	(105.2)
利息收入	30.1	59.9
管理費收入	25.3	23.3
機器租賃收入	16.2	22.2
股息及其他收入	26.5	4.8
清除財務負債的收益	-	105.0
被視作收購一間附屬公司權益的收益	-	32.6
商譽減值	(226.4)	-
資產減值虧損	(30.5)	(5.1)
可供出售金融資產的減值虧損	-	(139.5)
投資物業的公平值虧損	-	(12.0)
出售一間共同控制實體的虧損	-	(1.5)
	(29.9)	(42.7)

6 經營溢利

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：

	附註	截至12月31日止六個月	
		2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
計入			
投資物業租金總收入		22.2	23.0
減：支出		(5.8)	(5.6)
		16.4	17.4
扣除			
出售存貨成本		869.9	781.0
折舊	11	64.0	59.7
租賃土地及土地使用權攤銷	12	1.0	1.1
無形特許經營權攤銷	13	33.0	38.2
無形資產攤銷	14	19.5	3.9
匯兌虧損		1.1	0.7
營運租賃租金開支			
物業		63.7	65.7
其他設備		2.5	3.5

7 所得稅開支

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

於簡明綜合收益表扣除的所得稅款額為：

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本期所得稅		
香港利得稅	109.8	42.7
中國內地及海外稅項	49.1	24.7
遞延所得稅開支／(貸記)	4.5	(19.8)
	163.4	47.6

7 所得稅開支（續）

應佔聯營公司及共同控制實體稅項為1,920萬港元（2008年：1,340萬港元）及2.067億港元（2008年：9,110萬港元），分別以應佔聯營公司及共同控制實體的業績計入簡明綜合收益表。

8 股息

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
宣派中期股息每股0.62港元（2008年：已派發0.20港元）	1,308.9	411.1

9 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按下列基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本公司股東應佔溢利及用作計算每股攤薄盈利的溢利	2,305.4	813.3

	股份數目	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利的股份加權平均數	2,071,307,860	2,056,098,998
具攤薄性潛在普通股的影響 購股權	-	44,050
計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	2,071,307,860	2,056,143,048

10 投資物業

百萬港元

於2009年7月1日及於2009年12月31日

1,117.7

投資物業經由獨立及合專業資格估值師威格斯(香港)有限公司於2009年12月31日及2009年6月30日重估。估值乃按市值基準進行。

11 物業、廠房及設備

百萬港元	附註	物業	在建工程	其他 廠房及設備	總計
成本					
於2009年7月1日		134.1	155.8	1,739.2	2,029.1
添置		20.9	17.0	80.8	118.7
資本化租賃土地及土地使用權攤銷	12	–	6.5	–	6.5
出售		(4.0)	–	(17.9)	(21.9)
出售一間附屬公司		(3.1)	–	(348.8)	(351.9)
於2009年12月31日		147.9	179.3	1,453.3	1,780.5
累計折舊及減值					
於2009年7月1日		32.6	–	1,276.8	1,309.4
折舊	6	2.0	–	62.0	64.0
減值		4.5	–	21.7	26.2
出售		(2.0)	–	(15.8)	(17.8)
出售一間附屬公司		(1.0)	–	(232.0)	(233.0)
於2009年12月31日		36.1	–	1,112.7	1,148.8
賬面淨值					
於2009年12月31日		111.8	179.3	340.6	631.7
於2009年6月30日		101.5	155.8	462.4	719.7

12 租賃土地及土地使用權

	附註	百萬港元
成本		
於2009年7月1日		785.5
出售		(15.9)
於2009年12月31日		769.6
累計攤銷及減值		
於2009年7月1日		57.8
攤銷	6	1.0
於在建工程資本化的攤銷	11	6.5
減值		4.3
出售		(0.7)
於2009年12月31日		68.9
賬面淨值		
於2009年12月31日		700.7
於2009年6月30日		727.7

13 無形特許經營權

	附註	百萬港元
成本		
於2009年7月1日及於2009年12月31日		1,505.9
累計攤銷及減值		
於2009年7月1日		528.6
攤銷	6	33.0
於2009年12月31日		561.6
賬面淨值		
於2009年12月31日		944.3
於2009年6月30日		977.3

14 無形資產

百萬港元	附註	商譽	商標及特許權	經營權	總計
成本					
於2009年7月1日		358.7	162.8	567.4	1,088.9
出售一間附屬公司		(65.1)	(162.8)	–	(227.9)
於2009年12月31日		293.6	–	567.4	861.0
累計攤銷及減值					
於2009年7月1日		15.4	18.9	7.8	42.1
攤銷	6	–	3.9	15.6	19.5
減值		226.4	–	–	226.4
出售一間附屬公司		–	(22.8)	–	(22.8)
於2009年12月31日		241.8	–	23.4	265.2
賬面淨值					
於2009年12月31日		51.8	–	544.0	595.8
於2009年6月30日		343.3	143.9	559.6	1,046.8

建築機電分部下的機電工程業務及設施管理分部下的設施服務業務（包括物業管理、保安、清潔及洗衣業務單位）的競爭持續激烈，導致邊際利潤持續下跌及經營成本持續上升。本集團於釐定分配往該等業務單位的商譽的可收回金額時，採納現金流量貼現模型，並確認建築機電分部及設施管理分部的商譽分別出現減值開支1.368億港元及8,960萬港元。該等開支已計入本期間的中期簡明綜合收益表。

15 聯營公司

聯營公司包括本集團持有參與權益及持作投資目的之三間投資公司。於本期間，本集團應佔該三間投資公司的溢利為1.871億港元（2008年：應佔虧損3,810萬港元）。截至2009年12月31日，本集團於該等公司的投資為9.541億港元（2009年6月30日：9.164億港元），主要為投資於多項上市及非上市股份的公平值。

16 貿易及其他應收款項

	附註	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
應收貿易款項	(a)	1,255.7	3,963.9
應收保留款項		1,159.4	1,335.7
承包工程客戶欠款		184.0	185.6
長期應收款項的即期部份		77.3	77.7
給予客戶的墊款	(b)	–	1,726.7
其他應收款項、按金及預付款項		2,198.1	2,989.8
聯營公司欠款		60.5	62.1
共同控制實體欠款		428.1	383.9
		5,363.1	10,725.4

(a) 應收貿易款項的進一步分析如下：

	附註	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
證券業務產生的應收款項	(i)	–	2,746.0
其他應收貿易款項		1,255.7	1,217.9
		1,255.7	3,963.9

(i) 證券業務產生的應收款項主要指賬齡為三個月內的應收客戶、經紀、交易商及結算所的款項，以及結算期限為2009年6月30日後一星期內的代客戶認購首次公開招股的新股的應收款項16.469億港元。如附註4所載，本集團已於2009年12月出售其證券業務的控股權。

(ii) 應收貿易款項的賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
三個月內	966.4	3,737.5
四至六個月	191.2	80.3
六個月以上	98.1	146.1
	1,255.7	3,963.9

16 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 應收貿易款項的進一步分析如下 (續) :

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

(b) 於2009年6月30日，本集團就其證券業務向孖展客戶作出貸款。如附註4所載，本集團已於2009年12月出售其證券業務的控股權。

17 股本

	普通股	
	股份數目	百萬港元
法定		
於2009年7月1日	2,400,000,000	2,400.0
增加	1,600,000,000	1,600.0
於2009年12月31日	4,000,000,000	4,000.0
已發行及繳足		
於2009年7月1日及於2009年12月31日	2,071,307,860	2,071.3

購股權計劃

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

於本期間內尚未行使購股權數目的變動如下：

	購股權數目
於2009年7月1日	29,808,654
已失效	(210,113)
於2009年12月31日	29,598,541

(i) 於2007年8月21日及2008年1月28日，本公司按行使價16.2港元及20.6港元分別授予董事及／或若干合資格參與者29,694,000份及700,000份購股權，該等行使價為本公司股份於授出日期當日在香港聯交所的收市價。該等購股權將於2012年8月21日失效。

17 股本 (續)

- (ii) 根據購股權計劃，尚未行使的購股權數目及行使價在本公司出現資本結構變動時會被調整。本公司按以股代息方式（可選擇現金）宣派若干股息，因此導致根據該計劃而調整尚未行使的購股權數目及行使價。於2007年8月21日及2008年1月28日授出的購股權每股行使價最終分別調整至16.157港元及20.546港元。該等調整自2010年1月22日起正式生效。

18 儲備

百萬港元	股份溢價	特別儲備	投資重估 儲備	外匯儲備	收益儲備	總計
於2009年7月1日	10,814.9	409.0	278.1	1,620.8	7,981.1	21,103.9
期內溢利	-	-	-	-	2,305.4	2,305.4
已付股息予本公司股東	-	-	-	-	(869.9)	(869.9)
可供出售金融資產的公平值變動						
本集團	-	-	163.4	-	-	163.4
聯營公司	-	-	52.4	-	-	52.4
出售可供出售金融資產時 撥回的儲備						
本集團	-	-	(49.0)	-	-	(49.0)
聯營公司	-	-	(219.2)	-	-	(219.2)
出售非流動資產列為 待售資產時撥回的儲備	-	-	0.2	(0.9)	-	(0.7)
出售一間附屬公司	-	(30.9)	2.4	-	30.9	2.4
貨幣匯兌差異						
本集團	-	-	-	(0.8)	-	(0.8)
聯營公司	-	-	-	5.0	-	5.0
共同控制實體	-	-	-	(3.2)	-	(3.2)
購股權						
所提供服務的價值 – 本集團	-	10.2	-	-	-	10.2
應佔一間共同控制實體的其他 全面收益	-	31.8	-	-	-	31.8
轉撥	-	-	-	(0.8)	0.8	-
於2009年12月31日	10,814.9	420.1	228.3	1,620.1	9,448.3	22,531.7
相當於						
2009年12月31日餘額	10,814.9	420.1	228.3	1,620.1	8,139.4	21,222.8
2010年宣派的中期股息	-	-	-	-	1,308.9	1,308.9
	10,814.9	420.1	228.3	1,620.1	9,448.3	22,531.7

19 借貸

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
非即期		
銀行貸款－無抵押	5,003.0	5,466.3
其他借貸－無抵押	0.1	0.2
	5,003.1	5,466.5
即期		
銀行貸款的即期部分－無抵押	1,389.5	1,118.3
短期銀行貸款及透支－有抵押	–	266.7
短期銀行貸款及透支－無抵押	14.0	1,854.4
其他借貸－無抵押	0.1	100.1
	1,403.6	3,339.5
	6,406.7	8,806.0

20 貿易及其他應付款項

	附註	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
應付貿易款項	(a)	792.9	5,147.3
應付保留款項		970.0	1,043.7
欠承包工程客戶的款項		509.7	591.3
承包工程客戶所收墊款		29.5	35.4
欠非控股股東的款項		61.1	62.6
其他應付款項及應計費用		3,364.6	3,768.7
應付股息		869.9	–
欠聯營公司的款項		15.0	1.3
欠共同控制實體的款項		766.3	21.4
		7,379.0	10,671.7

20 貿易及其他應付款項（續）

(a) 應付貿易款項的進一步分析如下：

	附註	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
證券業務產生的應付款項	(i)	-	4,694.1
其他應付貿易款項	(ii)	792.9	453.2
		792.9	5,147.3

(i) 證券業務產生的應付款項主要指應付客戶、經紀、交易商及結算所的款項。該等應付款項餘額大部份乃須於要求時償還，惟不包括於一般業務過程中因孖展買賣活動而向客戶收取的規定保證金按金所衍生的若干應付客戶款項。如附註4所載，本集團已於2009年12月出售其證券業務的控股權。

(ii) 其他應付貿易款項的賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
三個月內	710.1	355.9
四至六個月	27.3	40.3
六個月以上	55.5	57.0
	792.9	453.2

21 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

	附註	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		84.0	27.6
對聯營公司及共同控制實體的注資	(i)	722.4	1,250.6
已批准但未訂約			
物業、廠房及設備		319.0	695.7
		1,125.4	1,973.9

(i) 本集團已承擔以資本及貸款注資方式為若干聯營公司及共同控制實體提供足夠資金以進行相關項目。董事估計本集團佔該等項目的預計資金需求將約為7.224億港元（2009年6月30日：12.506億港元），為應佔該等聯營公司及共同控制實體的資本及貸款注資部分。

(b) 本集團應佔但未於上文載列的共同控制實體資本開支承擔如下：

		於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		671.1	756.5
已批准但未訂約			
物業、廠房及設備		262.2	672.4
		933.3	1,428.9

21 承擔 (續)

(c) 營運租賃的承擔

根據不可撤銷的營運租賃而於未來支付的租金總額如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
樓宇		
第一年內	56.0	105.5
第二至第五年 (包括首尾兩年)	59.1	76.1
第五年後	8.1	10.2
	123.2	191.8
設備		
第一年內	-	2.4
	123.2	194.2

(d) 未來應收最低租金

根據不可撤銷的營運租賃而於未來應收的最低租金如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
第一年內	3.8	7.9
第二至第五年 (包括首尾兩年)	2.4	4.3
	6.2	12.2

本集團的營運租賃為期一至五年不等。

22 或然負債

(a) 本集團的財務擔保合約載列如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
下列公司獲授備用信貸額的擔保		
聯營公司	11.9	11.9
共同控制實體	223.9	223.9
一間關連公司	111.7	111.7
	347.5	347.5

(b) 本集團應佔但未於上文載列的共同控制實體的或然負債如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
應佔共同控制實體的或然負債	2.6	2.6

23 有關連人士交易

(a) 本期間內，本集團在日常業務過程中與有關連人士的重大交易載列如下：

		截至12月31日止六個月	
	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
與聯屬公司交易			
	(i)		
提供建築機電工程服務	(ii)	3.9	31.7
提供其他服務	(iii)	3.3	14.3
利息收入	(iv)	12.8	9.2
管理費收入	(v)	12.0	11.1
租金及其他有關開支	(vi)	(5.2)	(5.9)
與其他有關連人士交易			
	(i)		
提供建築機電工程服務	(ii)	1,096.1	1,329.6
提供其他服務	(iii)	72.4	78.5
租金及其他有關開支	(vi)	(32.4)	(32.9)
利息開支	(vii)	(0.5)	(0.9)

- (i) 聯屬公司包括本集團的聯營公司及共同控制實體。有關連人士指新世界發展有限公司（「新世界發展」）及周大福企業有限公司（「周大福企業」）的附屬公司、聯營公司及共同控制實體，而並非本集團旗下的公司。新世界發展乃本公司的最終控股公司而周大福企業乃新世界發展的控股股東。
- (ii) 提供建築機電工程服務的收入乃根據有關合約收取。
- (iii) 本集團向若干有關連人士提供多種服務，包括設施管理、金融、環境工程及其他服務。所提供的服務乃根據有關合約收取費用。
- (iv) 利息收入乃就聯屬公司應付的未清付結餘按有關合約規定的利率計算。
- (v) 管理費根據有關合約的收費率收取。
- (vi) 租金及其他有關開支根據各自租約的收費率計算。
- (vii) 利息開支乃就應付有關連人士的未清付結餘按有關合約規定的利率計算。

23 有關連人士交易（續）

(b) 主要管理層酬金

本公司董事的酬金總額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
袍金	1.5	1.5
基本薪金、津貼及其他福利	22.2	21.9
退休福利計劃的僱主供款部分	1.1	1.3
	24.8	24.7

本期間的視為購股權福利為640萬港元（2008年：1,470萬港元）。

- (c) 應收聯營公司、共同控制實體及非控股股東的款項為30.402億港元（2009年6月30日：21.808億港元）。該等應收款項乃無抵押，而其中1.184億港元（2009年6月30日：1.302億港元）為計息。應付聯營公司、共同控制實體、關連公司及非控股股東的款項為10.131億港元（2009年6月30日：1.833億港元）。該等應付款項乃無抵押，而其中210萬港元（2009年6月30日：210萬港元）為計息。

24 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈報方式。

中期股息

董事會議決向於2010年4月13日名列股東名冊上的股東宣派截至2010年6月30日止年度的中期股息每股0.62港元，並採納以股代息方式分派，惟股東可選擇收取現金。

待香港聯交所上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息的總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.62港元以代替配發股份。有關此次以股代息派發中期股息的詳情，將以通函形式，連同選擇收取現金股息表格於2010年4月27日或前後寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（包括首尾兩天）： 2010年4月8日（星期四）至2010年4月13日（星期二）

最後辦理股份過戶時間： 2010年4月7日（星期三）下午四時三十分

過戶處的名稱及地址： 卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

根據上市規則第13.22條的披露

於2009年12月31日，本集團以股東貸款／墊款向聯屬公司提供財務資助合共30.402億港元、為聯屬公司提供擔保的銀行貸款及其他借貸融資數額為2.358億港元，並訂立合約向聯屬公司提供合共7.224億港元的資金及貸款。上述款額合共相當於按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率約為10.6%。

此等墊款中合共1.047億港元按8%的年息率計息及1,370萬港元按香港最優惠利率計息，除以上所述外，均為無抵押、免息及無固定還款期。已訂約向聯屬公司提供的資金及貸款將以本集團的內部資源及備用銀行信貸撥付。

根據上市規則第13.22條，於2009年12月31日，獲本集團提供財務資助的聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	34,981.9	15,444.9
流動資產	14,672.0	3,849.2
流動負債	(17,949.2)	(6,245.1)
非流動負債	(10,156.5)	(4,671.7)
	21,548.2	8,377.3

聯屬公司的備考合併資產負債表乃合併該等公司於2009年12月31日的資產負債表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，及按資產負債表的主要分類重新分類。

其他資料

企業管治常規

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

於截至2009年12月31日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守準則，條款不比上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，彼等已於本期間遵守該操守準則的規定。

更新董事資料

須根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露有關本公司董事資料自本公司2009年年報作出披露後的變動載列如下：

1. 鄭家純博士於2010年1月13日辭任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司主席兼執行董事。
2. 杜惠愷先生於2010年1月8日調任為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司非執行董事。彼亦於2010年1月13日辭任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司副主席兼執行董事。
3. 黃國堅先生於2010年1月13日辭任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司非執行董事。
4. 林煒瀚先生於2010年1月13日辭任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司非執行董事。
5. 鄭志明先生於2010年1月13日調任為香港上市公眾公司大福證券集團有限公司非執行董事。
6. 杜顯俊先生於2010年1月13日辭任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司非執行董事。
7. 鄭維志先生於2009年10月23日辭任香港上市公眾公司中國人民財產保險股份有限公司獨立非執行董事。彼為香港大學校務委員會委員及證券及期貨事務監察委員會董事的任期分別於2009年11月6日及2009年11月14日屆滿。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計原則與實務及本期間的未經審核中期財務報表。

本公司於本期間的未經審核中期業績已由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」的規定進行審閱。

董事於證券的權益

於2009年12月31日，按本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊所記錄，董事及彼等各自的聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益：

(a) 於股份的好倉

	股份數目				佔於2009年 12月31日 已發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
本公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	–	8,000,000 ⁽¹⁾	17,179,199	0.829%
杜惠愷先生	2,006,566	–	9,130,000 ⁽²⁾	11,136,566	0.538%
曾蔭培先生	120,000	–	–	120,000	0.006%
黃國堅先生	1,400,000	–	–	1,400,000	0.068%
林煒瀚先生	991,191	–	5,072 ⁽³⁾	996,263	0.048%
張展翔先生	980,386	–	–	980,386	0.047%
杜家駒先生	–	–	61,279 ⁽⁴⁾	61,279	0.003%
維爾·卡馮伯格先生	482,248	–	–	482,248	0.023%
鄭志強先生	608,757	–	–	608,757	0.029%
鄭維志先生	762,337	–	–	762,337	0.037%
新世界發展					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	–	300,000 ⁽⁵⁾	–	300,000	0.008%
杜惠愷先生	–	–	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000	0.026%
黃國堅先生	100,000	–	–	100,000	0.003%
張展翔先生	62,200	–	–	62,200	0.002%
杜家駒先生	–	20,000 ⁽⁶⁾	–	20,000	0.001%
鄭志強先生	30,000	–	–	30,000	0.001%

董事於證券的權益（續）

(a) 於股份的好倉（續）

	股份數目				佔於2009年 12月31日 已發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000 ⁽⁵⁾	78,406,800 ⁽¹⁾	100,081,800	1.739%
杜惠愷先生	13,125,000	–	52,258,400 ⁽²⁾	65,383,400	1.136%
林煒瀚先生	270,000	–	–	270,000	0.005%
杜家駒先生	–	75,000 ⁽⁶⁾	1,245,000 ⁽⁴⁾	1,320,000	0.023%
鄭志明先生	106,400	–	–	106,400	0.002%
鄭維志先生	83,600	–	–	83,600	0.001%
彩暉集團有限公司（清盤中）					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	–	–	420,585,070 ⁽¹⁾	420,585,070	34.608%
惠記集團有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
林煒瀚先生	300,000	–	–	300,000	0.038%

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司持有。
- (2) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司持有。
- (3) 該等股份由林煒瀚先生全資擁有的公司持有。
- (4) 該等股份由杜家駒先生全資擁有的公司持有。
- (5) 該等股份由鄭家純博士的配偶持有。
- (6) 該等股份由杜家駒先生的配偶持有。

董事於證券的權益（續）

(b) 於相關股份的好倉－購股權

(i) 本公司

本公司下列董事於可認購本公司股份的購股權中擁有個人權益：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2009年 7月1日 的結餘	於2009年 12月31日 的結餘		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	–	3,001,277	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	2,000,851	–	2,000,851	16.193
陳錦靈先生 ⁽²⁾	2007年8月21日	(1)	2,000,851	–	2,000,851	16.193
曾蔭培先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	–	1,500,638	16.193
黃國堅先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	–	1,500,638	16.193
林煒瀚先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	–	1,500,638	16.193
張展翔先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	–	1,500,638	16.193
杜家駒先生	2007年8月21日	(1)	1,500,638	–	1,500,638	16.193
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	(1)	300,127	–	300,127	16.193
杜顯俊先生	2007年8月21日	(1)	300,127	–	300,127	16.193
黎慶超先生	2007年8月21日	(1)	300,127	–	300,127	16.193
鄭志強先生	2007年8月21日	(1)	600,255	–	600,255	16.193
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	600,255	–	600,255	16.193
石禮謙先生	2007年8月21日	(1)	600,255	–	600,255	16.193

附註：

- (1) 購股權的40%可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日，至2012年8月20日。
- (2) 於2009年8月15日辭世。
- (3) 每位董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

董事於證券的權益（續）

(b) 於相關股份的好倉－購股權（續）

(ii) 新世界發展

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

姓名	授出日期	行使期	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2009年 7月1日 的結餘	於2009年 12月31日 的結餘		
鄭家純博士	2007年3月19日	2007年3月19日至 2012年3月18日	36,710,652	-	36,710,652	17.654

附註：該董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(iii) 新世界中國地產有限公司

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

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 ⁽³⁾ 港元	
			於2009年 7月1日 的結餘	期內調整 ⁽³⁾	於2009年 12月31日 的結餘		
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	(2)	1,600,000	191,045	-	1,791,045	1.340
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	800,000	95,522	-	895,522	6.228
	2008年12月29日	(2)	650,000	77,612	-	727,612	1.340
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	300,000	35,821	-	335,821	6.228
	2008年12月29日	(2)	300,000	35,821	(83,600)	252,221	1.340

附註：

- 分為三批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日，至2011年2月7日。
- 分為四批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日，至2013年1月29日。
- 新世界中國地產於2009年10月9日宣佈供股，而供股於2009年11月16日成為無條件。因此，新世界中國地產根據其購股權計劃於2009年11月17日就尚未行使購股權數目及行使價作出調整。就2008年1月7日授出的購股權，每股行使價由6.972港元調整為6.228港元，而就2008年12月29日授出的購股權，每股行使價由1.500港元調整為1.340港元。
- 每位董事就每次獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

董事於證券的權益（續）

(b) 於相關股份的好倉－購股權（續）

(iv) 新世界百貨中國有限公司

根據本公司的同系附屬公司新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）的購股權計劃，下列本公司董事在可認購其股份的購股權中擁有個人權益，彼獲授新世界百貨購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2009年 7月1日 的結餘	於2009年 12月31日 的結餘		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	–	1,000,000	8.660

附註：

- 行使期分為五批，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日，至2013年11月26日。惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 該董事就獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

(v) 惠記集團有限公司

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

姓名	授出日期	行使期	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2009年 7月1日 的結餘	於2009年 12月31日 的結餘		
林煒瀚先生	2007年7月9日	2008年7月9日至 2011年7月8日	330,000	–	330,000	3.390

董事於證券的權益（續）

(c) 於債權證的好倉

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

姓名	人民幣債權證金額			總計	佔於2009年
	個人權益	家族權益	公司權益		12月31日
					已發行債權證
					總數百分比
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	36,000,000 ⁽²⁾	87,700,000 ⁽³⁾	133,700,000	5.243%
黃國堅先生	26,000,000 ⁽⁴⁾	–	–	26,000,000	1.020%
杜家駒先生	–	–	5,000,000 ⁽⁵⁾	5,000,000	0.196%

附註：

- (1) 該等債權證可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為1,484,553股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2009年12月31日的已發行股本約0.026%。
- (2) 該等債權證（由杜惠愷先生的配偶所擁有的一間公司實益持有）可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為5,344,392股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2009年12月31日的已發行股本約0.093%。
- (3) 該等債權證（由杜惠愷先生全資擁有的公司實益持有）可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為13,019,533股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2009年12月31日的已發行股本約0.226%。
- (4) 該等債權證可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為3,859,839股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2009年12月31日的已發行股本約0.067%。
- (5) 該等債權證（由杜家駒先生全資擁有的一間公司實益持有）可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為742,276股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2009年12月31日的已發行股本約0.013%。

除上文披露者外，根據《證券及期貨條例》第XV部，本公司的任何董事或主要行政人員或彼等各自聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中持有或被視為持有根據《證券及期貨條例》第XV部或標準守則而須知會本公司及香港聯交所或根據《證券及期貨條例》第352條存置的股份登記冊內登記的任何權益及淡倉。

購股權計劃

(a) 本公司

本公司根據其購股權計劃授出的購股權於本期間的變動如下：

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

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月31日 的結餘	每股 行使價 港元
		於2009年 7月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內失效		
2007年8月21日	(1)	11,901,044	-	-	(210,113)	11,690,931	16.193
2008年1月28日	(1)	700,295	-	-	-	700,295	20.591

附註：

- (1) 購股權的40%可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日，至2012年8月20日。
- (2) 每名合資格參與者就每次獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(b) 大福證券

本公司於本期間的附屬公司大福證券根據其於2002年8月23日採納的購股權計劃，所授出的購股權於2009年7月1日至2009年12月20日止期間的變動如下：

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月20日 的結餘 ⁽²⁾	每股 行使價 港元
		於2009年 7月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內失效		
2007年12月1日	(1)	26,692,988	-	-	(2,643,383)	24,049,605	5.875

附註：

- (1) 行使期由2008年6月1日至2016年5月31日。
- (2) 緊接大福證券終止成為本公司的附屬公司生效日期前的日子。
- (3) 每名合資格參與者就獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

主要股東於證券的權益

於2009年12月31日，據董事所知，根據本公司按《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊所載，下列人士（不包括本公司董事或主要行政人員）直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

名稱	股份數目			估本公司 於2009年 12月31日 已發行股本的 概約百分比
	實益權益	公司權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	–	1,245,214,015 ⁽¹⁾	1,245,214,015	60.12%
Centennial Success Limited	–	1,245,214,015 ⁽²⁾	1,245,214,015	60.12%
周大福企業	59,831,893	1,185,382,122 ⁽³⁾	1,245,214,015	60.12%
新世界發展	779,909,657	405,472,465 ⁽⁴⁾	1,185,382,122	57.23%
Mombasa Limited	355,897,327	–	355,897,327	17.18%

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接擁有Centennial Success Limited（「CSL」）51%權益，因此被視為擁有CSL被視為擁有權益的股份中的權益。
- (2) CSL直接擁有周大福企業全部權益，因此被視為擁有周大福企業所擁有或其被視為擁有權益的股份中的權益。
- (3) 周大福企業連同其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份，因此被視為擁有新世界發展所擁有或其被視為擁有權益的股份中的權益。
- (4) 新世界發展間接持有Mombasa Limited的全部權益，因此被視為擁有Mombasa Limited所持有本公司股份中的權益。新世界發展亦被視為由Financial Concepts Investment Limited持有的1,986,513股股份、由Hing Loong Limited持有的15,393,385股股份、由Fine Reputation Incorporated持有的15,393,385股股份、由New World Hotels Corporation Limited持有的13,493,674股股份及由香島發展有限公司持有的3,308,181股股份中擁有權益，該等公司均為新世界發展的附屬公司。
- (5) 上述所有權益均為好倉。

除上文披露者外，於2009年12月31日，本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊並無載有其他權益。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於本期間購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

主席

鄭家純博士

香港，2010年3月16日

公司資料

董事會

執行董事

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

非執行董事

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

獨立非執行董事

鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

董事委員會

執行委員會

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

審核委員會

鄭志強先生 (主席)
黎慶超先生
鄭維志先生
石禮謙先生

薪酬委員會

曾蔭培先生 (主席)
林煒瀚先生
鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

企業社會責任委員會

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

公司秘書

鄒德榮先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港皇后大道中18號
新世界大廈28樓

股份過戶及登記總處

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

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環太子大廈22樓

主要往來銀行

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

網站

www.nws.com.hk



新創建 NWS

新創建集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港中環皇后大道中18號
新世界大廈28樓

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

www.nws.com.hk



新創建集團有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和儘量減少廢物。
此中期報告由FSC認證紙張、免化學沖洗版材及大豆油墨印刷。

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

