



創·長遠發展
建·綠色關懷



新創建 NWS

新創建集團有限公司
2008-2009年中期報告
股份代號：659

目錄

2	主席報告
4	財務摘要
5	管理層論述及分析
11	獨立核數師審閱報告
12	中期業績
45	中期股息
46	根據上市規則第13.22條的披露
47	其他資料
56	公司資料



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2009年6月30日止財政年度的上半年，業績持續表現穩固。

中期股息

董事會欣然宣派截至2009年6月30日止年度的中期股息每股0.20港元(2008：每股0.55港元)，派息比率約為50.5%。本集團並未如上一財政年度的同期(「去年同期」)因出售海濱南岸住宅項目而錄得特殊收益。本集團於截至2008年12月31日止的六個月(「本期間」)錄得股東應佔溢利8.133億港元，較去年同期錄得的22.335億港元下跌64%。撇除去年的上述特殊收益，本集團盈利較去年同期下跌33%。有關本集團的財務表現，請參閱刊載於第12至第44頁的中期業績。

市況反覆 穩步前行

環球金融海嘯於2008年年底席捲全球，不論大小規模的環球經濟體系，亦同樣因經濟下滑而備受困擾。面對環球市況轉變，新創建集團亦無可避免受到影響，尤其是其能源及金融服務業務。同時，燃料價格於金融危機爆發前仍然高企，本集團的巴士及渡輪運輸業務亦因此受到負面影響，尤幸影響程度相對較低。儘管如此，本人欣然報告本集團的其他業務均錄得穩健的成績。

煤價及燃料價格自2008年年底下跌，所帶來的負面影響亦略為紓緩。鑒於本集團多元化的業務遍及香港、中國內地和澳門，本集團的表現可形容為復原能力強兼具防守性，把市況所帶來的不利影響減至最少。作為中國內地的基建投資先導者，並於中國內地擁有龐大投資，於全球經濟衰退下，本集團亦能繼續受惠於中國內地市場的持續增長步伐。

持盈保泰 放眼未來

當前經濟氣候變幻莫測，要妥善管理本集團所面對的風險，我們的風險管理部一直密切監察市場狀況，並預先提供適當的預警。全賴一直以來居安思危的董事會，本集團已為所有附屬公司進行一個覆蓋現金流、保險和應收帳款等範圍的全面財政「健康檢查」。

在金融海嘯的影響或將延續至2009年以後的背景下，本集團會繼續密切注視有可能出現的轉變和風險，同時致力保持高水平的企業管治，並集中物色有發展潛力的優質資產。我們的「企業管治督導委員會」於2007年成立，體現了我們通過良好的企業管治及管理專業，以達致業務持續發展的信念。企業管治通訊 *Corporate Governance Newsletter* 每半年出版，以加強員工對相關議題的認識。

另一方面，本集團採納維持適度分散和平衡負債組合的融資庫務政策，以盡量降低本集團的財務風險。在市場不景氣的情況下，可證明此乃可以持續的政策。

關懷員工 惠澤社群

我們珍視員工，並把關懷員工置於我們的工作核心。本集團實行五天工作週及為員工提供三天侍產假，並成立新創建康樂委員會，籌辦各項康樂及文化活動，讓員工保持工作與生活平衡。

企業義工隊「新創建愛心聯盟」於2008年11月到訪廣州，服務當地社群，令實踐企業社會責任的領域伸延至香港以外、我們業務覆蓋的社區。此行同時慶祝「新創建愛心聯盟」成立七周年。不僅如此，我們喜見本集團的企業社會責任成果備受認同，本集團於「商界展關懷」嘉許典禮2008/09上榮獲香港社會服務聯會頒發「全面關懷大獎」。在環境保護方面，除了提供環保服務外，我們亦實行了一系列的「環保辦公室」措施。

由衷感謝

正當我們處於艱難時期，需具勇氣迎難而上之際，本人藉此機會，謹向我的團隊，包括所有員工、管理層以及董事會全人致意，感謝他們以專業、進取及可靠的表現，秉持本公司賴以成功的素質。

縱然預期2009年的經濟前景仍然不穩，但憑藉審慎的投資政策、有效的財務監控以及良好的企業管治，本人有信心我們能夠順利渡過是次難關，並作出更充份的準備，迎接未來的挑戰。



主席

鄭家純博士

香港，2009年3月17日

財務摘要

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
收入	8,658.2	9,367.8
應佔經營溢利	1,241.2	1,393.5
本公司股東應佔溢利	813.3	2,233.5
每股盈利－基本	0.40 港元	1.11 港元
	於 2008 年 12 月 31 日	於 2008 年 6 月 30 日 (重列)
債務淨額	5,055.5	4,666.7
總資產	42,043.2	42,593.9
資產淨值	22,143.0	22,513.1
股東權益	21,072.2	21,246.7
每股資產淨值	10.78 港元	10.94 港元
槓桿比率	23%	21%

管理層論述及分析

集團概覽

回顧本期間，由於金融海嘯爆發，全球很多經濟體系均出現前所未見的動盪。本集團於本期間錄得股東應佔溢利8.133億港元，較去年同期的12.187億港元(撇除來自出售海濱南岸住宅單位的一次性溢利10.148億港元)減少4.054億港元或33%。應佔經營溢利由去年同期的13.94億港元下降11%至本期間的12.41億港元。基建分部錄得應佔經營溢利5.741億港元，較去年同期的7.007億港元下降18%。服務及租務分部業績輕微下降4%，應佔經營溢利由去年同期的6.928億港元減少至本期間的6.671億港元。

在現時惡劣的市場情況下，本集團把握機會重組於廣西省多條公路的投資，並於本期間錄得被視作收購附屬公司權益的收益1.050億港元。

於本期間，全球市場均出現財富蒸發。於此不明朗時期，本集團採取審慎策略，決定出售及按市值撇減部分證券投資的價值，從而導致可供出售金融資產減值虧損及資產減值虧損1.427億港元(2007：無)及證券投資已變現及未變現淨虧損8,170萬港元(2007：已變現及未變現淨收益4,430萬港元)。

分部貢獻

	截至12月31日止六個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
基建	574.1	700.7
服務及租務	667.1	692.8
應佔經營溢利	1,241.2	1,393.5
<i>總辦事處及非經營項目</i>		
出售項目的淨收益	25.9	2.4
被視作收購或出售附屬公司及一間聯營公司權益的收益	137.6	78.8
投資物業公平值虧損，扣除稅項	(10.0)	-
可供出售金融資產減值虧損及資產減值虧損	(142.7)	-
證券投資淨(虧損)/收益	(81.7)	44.3
應佔海濱南岸(虧損)/溢利	(32.8)	1,014.8
其他利息收入	11.8	26.1
其他財務費用	(135.5)	(161.5)
以股份支付的開支	(25.4)	(35.1)
其他	(175.1)	(129.8)
	(427.9)	840.0
股東應佔溢利	813.3	2,233.5

本期間來自香港業務的應佔經營溢利佔46%，與去年同期相同。中國內地及澳門業務的應佔經營溢利分別佔42%及12%，而去年同期則分別為45%及9%。

每股盈利

每股基本盈利由去年同期的1.11港元減少64%至本期間的0.40港元。

管理層論述及分析

集團概覽(續)

庫務管理及融資

本集團採納維持適度分散和平衡負債組合的融資庫務政策，以盡量降低財務風險。本集團的融資及庫務活動由總公司統籌。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2008年12月31日，本集團的現金及銀行結存總額為36.71億港元，而於2008年6月30日則為41.24億港元。債務淨額由2008年6月30日的46.67億港元，增加8%至2008年12月31日的50.56億港元。因此，本集團的槓桿比率亦由2008年6月30日的21%，輕微上升至2008年12月31日的23%。為繼續發展我們的核心業務，本集團已作出準備於需要時提高槓桿比率。槓桿比率上升主要由於本期間內為新增及現有投資，如廣州市南沙港快速路、重慶水務集團及從莞高速公路（惠州段）融資所致。本集團的資本結構於2008年12月31日及2008年6月30日均為債務28%及權益72%。

債務狀況及到期日

於2008年12月31日，本集團的債務總額由2008年6月30日的87.91億港元下降至87.26億港元。長期銀行貸款及借貸由2008年6月30日的50.69億港元增加至2008年12月31日的60.52億港元，當中13.70億港元將於第二年到期，餘下則於第三至第五年到期。於2008年12月31日，有抵押銀行貸款及透支為1.388億港元，此等貸款乃以證券客戶抵押予本集團的上市公司股份作為抵押。所有銀行貸款均以港元或美元為面值及按浮動息率計息。於本期間，除人民幣外，本集團概無任何重大外匯風險。於2008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2008年12月31日，本集團的資本開支承擔為16.88億港元，而於2008年6月30日為29.67億港元。該等款項包括對若干聯營公司、共同控制實體及其他項目的注資承擔，於2008年12月31日為14.72億港元，而於2008年6月30日為26.62億港元；亦包括對物業及設備方面的承擔，於2008年12月31日為2.160億港元，而於2008年6月30日為3.050億港元。於2008年12月31日，應佔共同控制實體的資本開支承擔為8.581億港元，而於2008年6月30日則為13.36億港元。資本開支的資金來源以內部資源及備用銀行信貸額支付。

或然負債

於2008年12月31日，本集團的或然負債為3.544億港元，於2008年6月30日則為6.380億港元。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2008年12月31日分別為1,190萬港元、2.035億港元及1.390億港元，而於2008年6月30日則分別為1,190萬港元、5.711億港元及5,500萬港元。應佔共同控制實體的或然負債於2008年12月31日及2008年6月30日均為5,620萬港元。

僱員及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團旗下管理的公司共聘用逾4.4萬名員工，其中於香港聘用約2.6萬名。員工有關成本（不包括董事酬金）合共為14.22億港元（2007：15.49億港元），當中包括公積金及員工花紅。酬金福利包括根據個別員工表現授予的薪酬、花紅及購股權，並每年按市況檢討。本集團亦持續為員工安排有系統的培訓。

於本部份使用的金融詞彙與本公司2008年年報所使用者一致。

營運回顧－基建

本期間基建分部的應佔經營溢利減少 18% 至 5.741 億港元，主要原因為燃料成本飆升，嚴重影響能源分部的盈利能力。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

	截至 12 月 31 日止六個月		
	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)	變動百分比 順差／(逆差)
道路	382.6	363.7	5
能源	42.8	207.0	(79)
水務	93.1	70.6	32
港口	55.6	59.4	(6)
總計	574.1	700.7	(18)

道路

本期間道路業務的應佔經營溢利為 3.826 億港元，較去年同期增加 1,890 萬港元或 5%。

珠江三角洲地區的項目表現受經濟活動放緩所影響。廣州市北環高速公路及京珠高速公路(廣珠段)的日均交通流量分別下降 3% 及 8%。深圳惠州公路及高速公路的合併日均交通流量則較去年同期下降 5%。

由於若干廣西公路進行資本重組令本集團所佔分成權益增加，廣西公路網絡的應佔經營溢利有所增加。其合併日均交通流量於本期間下降 11%，主要由於部分公路於 2007 年 12 月取消收費站所致。

於 2007 年 8 月實施計重收費後，唐津高速公路(天津北段)於本期間的路費收入上升 33%。由於奧運期間推出臨時交通措施，將交通分流至高速公路，日均交通流量亦增加 15%。

由於武漢機場高速公路其中一條接駁道路於本期間暫時封閉，其日均交通流量下降 3%。

自 8 號幹線於 2008 年 3 月通車後，大老山隧道的日均交通流量減少 7%。由於 2008 年 11 月調高收費，其路費收入僅下降 3%。

管理層論述及分析

營運回顧－基建(續)

能源

能源業務的應佔經營溢利由2.070億港元下跌79%至本期間的4,280萬港元。

由於經濟衰退，珠江電廠的合併售電量於本期間減少10%；再加上煤價飆升，導致合併應佔經營溢利與去年同期比較減少89%。

儘管澳門若干大型建築項目延遲或暫停施工，澳門電廠的售電量仍較去年同期增長6%。

成都金堂電廠兩台發電機組已分別於2007年6月及10月投入營運，本期間的售電量較去年同期增加12%。

由於廣東寶麗華新能源股份有限公司兩台發電機組分別於2008年6月及9月投入營運，售電收入增加103%至人民幣9.551億元。

水務

本期間水務業務的應佔經營溢利增加2,250萬港元至9,310萬港元，增長32%。收購重慶水務集團7.5%權益已於2008年8月完成，其貢獻已反映於整體應佔經營溢利。

澳門水廠的日均售水量於本期間輕微下降1%。於中國內地，重慶唐家沱污水處理廠的日均處理量增長4%。鄭州水廠及常熟水廠的售水量分別下降6%及3%。全球金融海嘯對水務業務的整體影響較其他業務為小。

港口

港口業務的應佔經營溢利貢獻由5,940萬港元減少6%至本期間的5,560萬港元。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司因與一名主要客戶終止合約，令其吞吐量下跌6%至37.9萬個標準箱。受新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及天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的吞吐量分別下跌18%至47.3萬個標準箱及5%至97.6萬個標準箱。

營運回顧－服務及租務

服務及租務分部於本期間錄得應佔經營溢利6.671億港元。應佔經營溢利輕微減少2,570萬港元或4%，主要因為大福證券集團有限公司(「大福證券」)的應佔經營溢利大幅下跌，但部份由免稅店業務的優異業績抵銷。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

	截至12月31日止六個月		
	2008 百萬港元	2007 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
設施租務	224.0	212.3	6
建築機電	142.1	138.8	2
金融服務	37.4	214.6	(83)
其他服務	263.6	127.1	107
總計	667.1	692.8	(4)

設施租務

本集團的設施租務分部繼續為本集團提供穩定收入來源及現金流量，此分部於本期間錄得應佔經營溢利2.240億港元，較去年同期增加6%。

於本期間，香港會議展覽中心(「會展中心」)繼續取得令人滿意的業績，共舉辦了527項活動。雖然餐飲業務表現受中庭擴建工程影響，但總參觀人次仍超過300萬。擴建工程快將竣工，而從2009年4月開始新增的1.94萬平方米擴建部份將增加會展中心的可租用場地至合共8.34萬平方米，從而保持於市場的領導地位。

亞洲貨櫃物流中心於本期間錄得穩定溢利，平均租用率維持於99%，由於對儲貨空間的需求仍然強勁，令平均租金上漲，故亦令亞洲貨櫃物流中心受惠。作為世界最大的多層式貨倉及物流設施，亞洲貨櫃物流中心繼續為來自全球各地日益增長的客戶提供專業的倉庫及轉運服務。

本集團的合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司於2007年3月成立，在中國內地發展18個鐵路集裝箱中心站。唯一位於昆明的設施，目前運作順暢，而位於重慶、鄭州、青島及大連的中心站的興建工程亦進展順利，並預期可於2009年下半年竣工及營運。下一批獲准興建的中心站包括位於西安及成都的中心站，有關工程亦已在進行中。

建築機電

建築機電工程分部於本期間的應佔經營溢利達1.421億港元，較去年同期輕微增加2%。建築機電工程分部盈利穩定。

於2008年12月31日，建築業務的手頭合約總額約為290億港元。雖然全球金融海嘯的影響尚未完全浮現，管理層對香港的中長線前景仍抱審慎樂觀態度。本集團的有利定位，使其得以在爭取超大型項目，如西九龍發展項目、啟德重建項目及港珠澳大橋時擁有優勢。

管理層論述及分析

營運回顧－服務及租務(續)

建築機電(續)

本集團的機電工程業務表現依然令人滿意，毛利率有所改善。本期間內獲得的機電工程合約價值為7.940億港元，其中77%為中國內地合約，23%來自香港及澳門，而於2008年12月31日的手頭合約總額為66億港元。

金融服務

金融服務分部主要包括大福證券及Tricor Holdings Limited(「Tricor」)的業績。

大福證券應佔經營溢利貢獻大幅下跌，主要是由於本期間內經紀及孖展融資服務盈利大幅倒退所致。全球金融海嘯以及股市交投萎縮導致其業務嚴重倒退。預期淡靜市況將在短期內持續。

Tricor已順利擴展業務至12個國家中的21個城市，其於香港、新加坡及中國內地的業務於本期間合共貢獻超過其總溢利80%。於2008年9月，Tricor亦完成收購一項位於汶萊的企業服務業務。

其他服務

本業務分部由多項服務業務組成，包括運輸及其他一般服務，如零售、物業管理、清潔及保安。

於本期間，本集團的其他服務錄得應佔經營溢利2.636億港元，較去年同期激增107%。然而於本期間，本地巴士業務的應佔經營溢利下跌了35%，而本地渡輪業務錄得經營虧損840萬港元(2007：40萬港元)。高油價及員工薪金上漲仍對集團交通運輸業務的盈利能力構成壓力，疲弱的經濟及激烈的市場競爭亦令交通運輸業務的乘客量普遍下跌。

「免稅」店在多個跨境運輸終站從事出售免稅香煙及酒類的零售業務。隨著旅客人均消費上升，「免稅」店於本期間錄得理想業績。位於羅湖及紅磡港鐵車站的「免稅」店於2008年1月開始經營，受惠於中、港兩地鐵路交通量的穩定增長，於本期間為本集團帶來額外收入。

在激烈的市場競爭環境下，物業管理業務仍為本集團提供穩定的溢利貢獻，為客戶提供管理服務的住宅單位維持逾10.8萬個。本集團會繼續在中國內地發掘新的物業管理市場商機。

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12至第44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2008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、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及附註解釋。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，2009年3月17日

中期業績

董事會欣然提呈本集團本期間的中期財務報表。本集團的中期財務報表包括本期間的簡明綜合收益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表，以及於2008年12月31日的簡明綜合資產負債表，所有賬目均未經審核且為簡明報表，連同解釋附註，載於本報告第12至第44頁。

簡明綜合收益表 — 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
收入	3	8,658.2	9,367.8
銷售成本		(7,681.3)	(8,151.4)
毛利		976.9	1,216.4
其他收入	4	275.2	287.9
一般及行政費用		(581.4)	(693.7)
其他費用	4	(290.5)	—
經營溢利	4	380.2	810.6
財務費用		(142.1)	(169.2)
應佔業績			
聯營公司		20.0	267.9
共同控制實體		618.6	1,613.5
除所得稅前溢利		876.7	2,522.8
所得稅開支	5	(47.6)	(142.6)
期內溢利		829.1	2,380.2
應佔溢利			
本公司股東		813.3	2,233.5
少數股東權益		15.8	146.7
		829.1	2,380.2
股息	6	411.1	1,116.5
本公司股東應佔的每股盈利	7		
基本		0.40 港元	1.11 港元
攤薄		0.40 港元	1.11 港元

簡明綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元 (重列)
資產			
非流動資產			
投資物業	8	1,117.7	1,129.7
物業、廠房及設備	9	616.2	562.2
租賃土地及土地使用權	10	743.0	745.5
無形特許經營權	11	1,130.7	1,303.1
無形資產		811.5	728.9
聯營公司	12	3,385.9	3,392.6
共同控制實體		17,673.2	16,004.1
可供出售金融資產	13	491.8	663.3
其他非流動資產		632.0	643.7
		26,602.0	25,173.1
流動資產			
存貨		275.2	278.9
貿易及其他應收款項	14	8,125.5	9,579.6
可收回稅項		29.0	–
按公平值計入損益的金融資產	15	175.5	332.3
代客戶持有的現金	16	3,165.5	3,105.8
短期存款	17	–	126.4
現金及銀行結存		3,670.5	3,997.8
		15,441.2	17,420.8
總資產			
		42,043.2	42,593.9
權益			
股本	18	2,053.2	2,057.6
儲備	19	18,607.9	18,366.3
建議末期股息	19	–	822.8
中期股息	19	411.1	–
股東權益		21,072.2	21,246.7
少數股東權益		1,070.8	1,266.4
總權益		22,143.0	22,513.1
負債			
非流動負債			
借貸	20	6,052.2	5,068.6
其他非流動負債		522.6	658.8
		6,574.8	5,727.4
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	10,503.8	10,362.3
稅項		147.8	268.8
借貸	20	2,673.8	3,722.3
		13,325.4	14,353.4
總負債			
		19,900.2	20,080.8
總權益及負債			
		42,043.2	42,593.9
流動資產淨值			
		2,115.8	3,067.4
總資產減流動負債			
		28,717.8	28,240.5

中期業績

簡明綜合權益變動表 — 未經審核

		截至2008年12月31日止六個月				
		股東權益			少數股東權益	總計
百萬港元	附註	股本	儲備	總計		
於2008年6月30日餘額，如前呈報		2,057.6	19,090.5	21,148.1	1,266.4	22,414.5
上年度調整	2,19	-	98.6	98.6	-	98.6
於2008年6月30日餘額，經重列		2,057.6	19,189.1	21,246.7	1,266.4	22,513.1
可供出售金融資產的公平值變動，扣除稅項		-	(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
貨幣匯兌差異		-	(10.1)	(10.1)	-	(10.1)
於權益直接確認的虧損淨額		-	(78.6)	(78.6)	(6.8)	(85.4)
期內溢利		-	813.3	813.3	15.8	829.1
期內確認的收益總額		-	734.7	734.7	9.0	743.7
已付股息予						
本公司股東		-	(822.8)	(822.8)	-	(822.8)
少數股東權益		-	-	-	(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
分佔於一間共同控制實體其他儲備的變動		-	(66.3)	(66.3)	-	(66.3)
被視作收購附屬公司權益		-	-	-	(121.4)	(121.4)
於2008年12月31日餘額		2,053.2	19,019.0	21,072.2	1,070.8	22,143.0

簡明綜合權益變動表 — 未經審核(續)

百萬港元	附註	截至2007年12月31日止六個月				
		股東權益			少數股東權益	總計
		股本	儲備	總計		
於2007年6月30日餘額，如前呈報		2,014.2	15,182.3	17,196.5	1,002.0	18,198.5
上年度調整	2	-	80.0	80.0	-	80.0
於2007年6月30日餘額，經重列		2,014.2	15,262.3	17,276.5	1,002.0	18,278.5
可供出售金融資產的公平值變動，扣除稅項		-	53.8	53.8	9.4	63.2
出售可供出售金融資產		-	(11.1)	(11.1)	(3.1)	(14.2)
貨幣匯兌差異		-	338.6	338.6	18.1	356.7
於權益直接確認的收益淨額		-	381.3	381.3	24.4	405.7
期內溢利，經重列		-	2,233.5	2,233.5	146.7	2,380.2
期內確認的收益總額		-	2,614.8	2,614.8	171.1	2,785.9
已付股息予						
本公司股東		-	(604.4)	(604.4)	-	(604.4)
少數股東權益		-	-	-	(68.4)	(68.4)
購股權						
所提供服務的價值		-	38.2	38.2	1.1	39.3
發行新股份的面值		0.6	-	0.6	-	0.6
發行新股份的股份溢價		-	1.4	1.4	-	1.4
被視作出售一間附屬公司權益		-	-	-	153.0	153.0
出售附屬公司後終止確認的少數股東權益		-	-	-	(7.9)	(7.9)
於2007年12月31日餘額，經重列		2,014.8	17,312.3	19,327.1	1,250.9	20,578.0

中期業績

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
經營活動產生的現金淨額	582.4	235.7
投資活動動用的現金淨額	(714.9)	(2,298.3)
融資活動(動用)/產生的現金淨額	(258.6)	2,641.2
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額	(391.1)	578.6
於7月1日的現金及現金等價物	3,996.9	3,040.8
貨幣匯兌差異	–	31.5
於12月31日的現金及現金等價物	3,605.8	3,650.9
現金及現金等價物的分析		
現金及銀行結存	3,670.5	3,663.2
銀行透支	(64.7)	(12.3)
	3,605.8	3,650.9

簡明綜合中期財務報表的附註

1 一般資料

新創建集團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、公路及貨櫃碼頭。

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2009年3月17日獲董事會批准刊發。

2 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表(「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」,以及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16編製。中期財務報表應與2008年年度財務報表一併閱讀。

截至2008年12月31日止六個月,本集團已採納下列與本集團經營相關且必須於截至2009年6月30日止財政年度採納的準則修訂及詮釋:

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	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

除香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號外,採納該等修訂及詮釋對本集團的會計政策或業績及財務狀況亦無任何重大影響,編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製2008年年度財務報表所使用者貫徹一致。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號引致的影響現載列如下。

中期業績

2 編製基準及會計政策(續)

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

因應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號而確認的無形資產於資產負債表列示為「無形特許經營權」。無形特許經營權按經濟使用基準或直線基準(按適用)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，本集團根據建築收入的集團會計政策，確認服務特許權項下提供建築服務及改善服務所得的收入及支出。

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

綜合資產負債表

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
物業、廠房及設備減少	1,130.7	1,303.1
無形特許經營權增加	1,130.7	1,303.1
共同控制實體增加	139.8	129.3
其他非流動負債增加	30.7	30.7
儲備增加	109.1	98.6
外匯儲備增加	43.8	43.8
收益儲備增加	65.3	54.8

2 編製基準及會計政策(續)

綜合收益表

	截至12月31日止六個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
共同控制實體應佔業績增加	10.5	8.1
無形特許經營權攤銷增加	38.2	45.6
折舊減少	38.2	45.6
每股基本盈利增加	0.01 港元	0.01 港元
每股攤薄盈利增加	0.01 港元	0.01 港元

下列為必須於2009年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間應用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(經修訂)及香港會計準則第27號(修訂)	附屬公司、共同控制實體及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3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)	業務合併與綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露－改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則的改進
香港會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉讓資產

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、披露的變動以及財務報表內若干項目的重新計量。本集團尚未能確定會否對其營運及財務狀況構成影響。

中期業績

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	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
港口	–	3.1
道路及橋樑	154.1	131.4
設施租務	453.2	452.8
設施管理	2,251.2	1,382.1
建築機電	5,434.2	6,438.3
金融服務	331.8	922.7
其他服務	33.7	37.4
	8,658.2	9,367.8

主要報告形式按業務分部，輔助報告形式則按地區分部。

3 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部

百萬港元	港口	道路及 橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施租務	設施管理	建築機電	金融服務	其他服務	抵銷	綜合
截至 2008 年 12 月 31 日止										
六個月										
對外銷售	-	154.1	-	453.2	2,251.2	5,434.2	331.8	33.7	-	8,658.2
內部分部銷售	-	-	-	-	50.5	364.1	5.8	2.9	(423.3)	-
總收入	-	154.1	-	453.2	2,301.7	5,798.3	337.6	36.6	(423.3)	8,658.2
分部業績	1.7	77.6	2.5	127.1	205.2	134.2	9.9	6.8	-	565.0
被視作收購附屬公司										
權益的收益	-	105.0	-	-	-	-	32.6	-	-	137.6
出售一間附屬公司的溢利	27.4	-	-	-	-	-	-	-	-	27.4
投資物業公平值虧損	-	-	-	(5.5)	-	(6.5)	-	-	-	(12.0)
資產減值虧損	-	-	-	-	-	-	(5.1)	-	-	(5.1)
出售一間共同控制實體的虧損	-	-	-	(1.5)	-	-	-	-	-	(1.5)
未分攤企業費用										(331.2) ^①
經營溢利										380.2
財務費用										(142.1)
應佔業績										
聯營公司	27.5	(26.0)	2.5	-	-	24.8	29.3	(38.1)	-	20.0
共同控制實體	26.6	346.7	103.7	116.7	0.2	3.2	-	21.5	-	618.6
除所得稅前溢利										876.7
所得稅開支										(47.6)
期內溢利										829.1
資本開支	-	1.8	-	155.1	10.9	4.3	29.7	0.8	-	202.6
折舊	0.3	0.7	-	13.3	13.7	15.0	13.1	3.6	-	59.7
租賃土地及土地使用權攤銷	-	-	-	-	0.1	0.7	-	0.3	-	1.1
無形特許經營權攤銷	-	38.2	-	-	-	-	-	-	-	38.2
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	3.9	-	-	3.9
於 2008 年 12 月 31 日										
分部資產	219.8	1,208.6	1.6	2,292.7	1,061.5	5,379.9	5,828.3	190.1	-	16,182.5
聯營公司	347.9	432.2	424.6	-	1.2	1,047.5	408.7	723.8	-	3,385.9
共同控制實體	469.4	6,164.2	4,919.5	2,318.1	10.7	75.9	-	3,715.4	-	17,673.2
未分攤資產										4,801.6
總資產										42,043.2
分部負債	5.7	498.8	1.7	204.0	481.0	4,892.6	3,868.6	0.5	-	9,952.9
未分攤負債										9,947.3
總負債										19,900.2

(i) 未分攤企業費用包括可供出售金融資產減值虧損 1.395 億港元。

中期業績

3 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部(續)

百萬港元	港口	道路及 橋樑	能源、 水務及 廢物處理	設施租務	設施管理	建築機電	金融服務	其他服務	抵銷	綜合
截至2007年12月31日止										
六個月(重列)										
對外銷售	3.1	131.4	–	452.8	1,382.1	6,438.3	922.7	37.4	–	9,367.8
內部分部銷售	–	–	–	0.2	53.5	469.7	5.7	3.0	(532.1)	–
總收入	3.1	131.4	–	453.0	1,435.6	6,908.0	928.4	40.4	(532.1)	9,367.8
分部業績	7.5	68.1	6.4	116.5	95.0	113.4	390.5	4.3	–	801.7
被視作出售一間附屬公司及 一間聯營公司的收益	–	–	1.9	–	–	–	76.9	–	–	78.8
出售一間附屬公司的溢利	2.4	–	–	–	–	–	–	–	–	2.4
未分攤企業費用										(72.3)
經營溢利										810.6
財務費用										(169.2)
應佔業績										
聯營公司	25.2	(5.2)	124.6	–	–	46.6	31.3	45.4	–	267.9
共同控制實體	27.4	308.6	111.5	114.2	0.2	(2.2)	–	1,053.8 ⁽ⁱ⁾	–	1,613.5
除所得稅前溢利										2,522.8
所得稅開支										(142.6)
期內溢利										2,380.2
資本開支	–	1.0	–	4.9	31.8	14.4	17.9	6.3	–	76.3
折舊	0.4	0.7	–	13.3	15.0	18.4	13.1	3.7	–	64.6
租賃土地及土地使用權攤銷	–	–	–	–	0.1	0.6	–	0.2	–	0.9
無形特許經營權攤銷	–	45.6	–	–	–	–	–	–	–	45.6
無形資產攤銷	–	–	–	–	–	–	3.9	–	–	3.9
於2008年6月30日(重列)										
分部資產	58.9	1,990.6	–	2,146.7	1,078.8	6,077.4	6,206.1	201.8	–	17,760.3
聯營公司	335.7	454.1	422.2	–	1.4	1,045.6	379.3	754.3	–	3,392.6
共同控制實體	748.4	4,603.7	3,919.0	2,362.0	10.5	88.0	–	4,272.5	–	16,004.1
未分攤資產										5,436.9
總資產										42,593.9
分部負債	6.3	624.7	1.0	290.8	502.7	5,442.5	3,801.5	2.5	–	10,672.0
未分攤負債										9,408.8
總負債										20,080.8

(i) 應佔共同控制實體業績包括本集團應佔物業發展項目海濱南岸的溢利10.148億港元。該金額已計入其他服務分部中。

3 收入及分部資料(續)

(b) 輔助報告形式 – 地區分部

百萬港元	附註	分部收入	分部業績	資本開支	分部資產
		截至2008年12月31日止六個月			於2008年 12月31日
香港	3(b)(i)	5,752.6	358.4	199.1	12,447.2
中國內地		969.2	121.3	3.5	1,935.6
澳門		1,933.5	83.1	–	1,792.1
其他		2.9	2.2	–	7.6
		8,658.2	565.0	202.6	16,182.5
		截至2007年12月31日止六個月			於2008年 6月30日
香港		5,375.8	649.7	57.3	12,754.2
中國內地		796.1	75.7	6.2	2,837.6
澳門		3,192.5	73.2	12.8	2,161.8
其他		3.4	3.1	–	6.7
		9,367.8	801.7	76.3	17,760.3

(i) 香港的分部資料進一步分析如下：

百萬港元	分部收入	分部業績	資本開支	分部資產
	截至2008年12月31日止六個月			於2008年 12月31日
港口	–	2.9	–	–
設施租務	453.2	127.1	155.1	2,292.7
設施管理	2,224.0	205.2	10.2	1,048.3
建築機電	2,728.8	8.7	3.3	3,088.2
金融服務	329.1	7.6	29.6	5,827.8
其他服務	17.5	6.9	0.9	190.2
	5,752.6	358.4	199.1	12,447.2

中期業績

3 收入及分部資料(續)

(b) 輔助報告形式 – 地區分部(續)

(i) 香港的分部資料進一步分析如下：(續)

百萬港元	分部收入	分部業績	資本開支	分部資產
	截至2007年12月31日止六個月			於2008年 6月30日
港口	–	3.3	–	–
設施租務	452.8	116.5	4.9	2,143.9
設施管理	1,326.1	92.8	27.8	1,062.9
建築機電	2,658.7	39.1	0.7	3,140.1
金融服務	919.8	388.0	17.9	6,205.6
其他服務	18.4	10.0	6.0	201.7
	5,375.8	649.7	57.3	12,754.2

4 經營溢利

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
計入		
投資物業租金總收入	23.0	21.6
減：支出	(5.6)	(5.1)
	17.4	16.5
匯兌收益	–	16.1
證券業務的孳展及其他借貸的利息收入，包括在收入中	47.4	225.0
槓桿外匯買賣的淨收入	2.6	2.1
買賣證券的佣金	129.2	482.6
買賣期貨、期權及商品的佣金	62.2	31.9
買賣貴金屬合約的佣金	3.9	3.9
買賣期貨、期權及貴金屬合約的淨溢利	16.1	10.1
買賣外匯合約的淨溢利	6.9	3.1
其他收入		
出售一間附屬公司的溢利	27.4	2.4
出售可供出售金融資產的溢利	–	12.9
出售按公平值計入損益的金融資產的淨溢利	–	36.2
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	–	16.7
利息收入	59.9	112.6
管理費收入	23.3	18.2
機器租賃收入	22.2	1.1
被視作收購或出售附屬公司及一間聯營公司權益的收益	137.6	78.8
股息及其他	4.8	9.0
	275.2	287.9

中期業績

4 經營溢利(續)

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：(續)

	截至12月31日止六個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
扣除		
出售存貨成本	781.0	390.5
折舊	59.7	64.6
租賃土地及土地使用權攤銷	1.1	0.9
無形特許經營權攤銷	38.2	45.6
無形資產攤銷	3.9	3.9
貿易及其他應收款項減值	0.3	1.3
匯兌虧損	0.7	—
營運租賃租金開支		
物業	65.7	50.8
其他設備	3.5	—
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	6.2	150.4
其他費用		
投資物業公平值虧損	12.0	—
出售按公平值計入損益的金融資產的淨虧損	27.2	—
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	105.2	—
可供出售金融資產減值虧損	139.5	—
資產減值虧損	5.1	—
出售一間共同控制實體的虧損	1.5	—
	290.5	—

5 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% (2007 : 17.5%) 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 3% 至 33% 不等 (2007 : 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	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
本期所得稅		
香港利得稅	42.7	102.8
中國內地及海外稅項	24.7	15.6
遞延所得稅(貸記)/開支	(19.8)	24.2
	47.6	142.6

應佔聯營公司及共同控制實體於本期間稅項為 1,340 萬港元 (2007 : 6,680 萬港元) 及 9,110 萬港元 (2007 重列 : 3,378 億港元)，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。

6 股息

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
宣派中期股息每股 0.20 港元 (2007 : 已派發 0.55 港元)	411.1	1,116.5

中期業績

7 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	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
本公司股東應佔溢利	813.3	2,233.5
附屬公司業績攤薄影響的調整	-	(0.5)
計算每股攤薄盈利的溢利	813.3	2,233.0

	股份數目	
	2008	2007
計算每股基本盈利的股份加權平均數	2,056,098,998	2,014,615,293
具攤薄性潛在普通股的影響 購股權	44,050	5,598,382
計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	2,056,143,048	2,020,213,675

8 投資物業

	百萬港元
於 2008 年 7 月 1 日	1,129.7
公平值變動	(12.0)
於 2008 年 12 月 31 日	1,117.7

投資物業由獨立專業物業估值師威格斯(香港)有限公司於 2008 年 12 月 31 日及 2008 年 6 月 30 日按市值基準重估。

9 物業、廠房及設備

百萬港元	附註	物業	道路及 橋樑	港口設施 及碼頭設備	在建工程	其他廠房 及設備	總計
成本							
於2008年6月30日，如前呈報		132.9	1,885.6	6.0	–	1,727.1	3,751.6
上年度調整	2,11	–	(1,885.6)	–	–	–	(1,885.6)
於2008年6月30日，經重列		132.9	–	6.0	–	1,727.1	1,866.0
增加		–	–	–	62.2	53.9	116.1
出售		(0.6)	–	–	–	(49.8)	(50.4)
於2008年12月31日		132.3	–	6.0	62.2	1,731.2	1,931.7
累計折舊及減值							
於2008年6月30日，如前呈報		25.8	582.5	2.6	–	1,275.4	1,886.3
上年度調整	2,11	–	(582.5)	–	–	–	(582.5)
於2008年6月30日，經重列		25.8	–	2.6	–	1,275.4	1,303.8
折舊		1.8	–	0.2	–	57.7	59.7
出售		(0.2)	–	–	–	(47.8)	(48.0)
於2008年12月31日		27.4	–	2.8	–	1,285.3	1,315.5
賬面淨值							
於2008年12月31日		104.9	–	3.2	62.2	445.9	616.2
於2008年6月30日，經重列		107.1	–	3.4	–	451.7	562.2

中期業績

10 租賃土地及土地使用權

	百萬港元
成本	
於2008年7月1日	788.3
出售	(2.9)
於2008年12月31日	785.4
累計攤銷及減值	
於2008年7月1日	42.8
攤銷	1.1
出售	(1.5)
於2008年12月31日	42.4
賬面淨值	
於2008年12月31日	743.0
於2008年6月30日	745.5

11 無形特許經營權

	附註	百萬港元
成本		
於2008年6月30日，如前呈報		—
上年度調整	2,9	1,885.6
於2008年6月30日，經重列		1,885.6
出售		(193.0)
於2008年12月31日		1,692.6
累計攤銷及減值		
於2008年6月30日，如前呈報		—
上年度調整	2,9	582.5
於2008年6月30日，經重列		582.5
攤銷		38.2
出售		(58.8)
於2008年12月31日		561.9
賬面淨值		
於2008年12月31日		1,130.7
於2008年6月30日，經重列		1,303.1

12 聯營公司

本集團於三間非上市聯營公司擁有參與權益及持有作投資用途。截至2008年12月31日止期間，本集團應佔該三間投資公司虧損為3,810萬港元(2007：應佔溢利4,540萬港元)。截至2008年12月31日，本集團於該等公司的投資為7.238億港元(2008年6月30日：7.543億港元)，主要為多項上市及非上市證券投資的公平值。

13 可供出售金融資產

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
上市證券		
香港上市股本證券	146.2	299.2
海外上市股本證券	23.7	34.7
非上市證券		
股本證券	282.9	290.4
債務證券	39.0	39.0
	491.8	663.3
上市證券市值	169.9	333.9

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

可供出售金融資產的發行人分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
股本證券		
公營機構	33.3	33.3
銀行及其他金融機構	187.4	188.5
企業實體	232.1	402.5
債務證券		
公營機構	29.0	29.0
企業實體	10.0	10.0
	491.8	663.3

中期業績

14 貿易及其他應收款項

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
應收貿易款項	14(a)	2,192.2	2,379.2
應收保留款項	14(b)	1,242.2	1,331.1
長期應收款項的即期部份		77.7	77.7
承包工程客戶欠款		588.6	449.8
給予客戶的貸款	14(c)	1,636.2	1,863.6
其他應收款項、按金及預付款項		1,961.3	3,190.8
聯營公司欠款		52.3	108.1
共同控制實體欠款		375.0	179.3
		8,125.5	9,579.6

(a) 應收貿易款項可進一步分析如下：

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
證券業務產生的應收款項	14(a)(i)	509.1	586.4
其他應收貿易款項		1,683.1	1,792.8
		2,192.2	2,379.2

(i) 證券業務產生的應收款項主要指結算期限為交易日後兩日的證券買賣及股票期權交易引致的應收款項及結算期限為交易日後一日的期貨、期權及貴金屬合約交易引致的應收款項。

14 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 應收貿易款項可進一步分析如下：(續)

(ii) 應收貿易款項的賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
三個月內	1,935.8	1,994.5
四至六個月	94.4	119.3
六個月以上	162.0	265.4
	2,192.2	2,379.2

本集團對不同類別業務採取不同的信貸政策，取決於市場要求及所經營業務而定。

(b) 建築機電服務的應收保留款項按有關合約的條款處理。

(c) 本集團就其證券業務向孖展客戶作出貸款。此等貸款由本集團持作抵押品的上市證券作抵押及計息。授予孖展客戶的信貸融資額度，乃根據本集團所接納的抵押品證券的折讓市值釐定。於2008年12月31日，有關給予孖展客戶的貸款以證券抵押作抵押品的總市值為76.571億港元(2008年6月30日：212.930億港元)。

15 按公平值計入損益的金融資產

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
上市證券		
香港上市股本證券	93.2	174.6
海外上市股本證券	21.8	42.7
	115.0	217.3
非上市證券		
股本證券	47.8	61.9
債務證券	12.7	53.1
	60.5	115.0
總計	175.5	332.3
上市證券的市值	115.0	217.3

中期業績

15 按公平值計入損益的金融資產(續)

上市證券的公平值乃按有關交易所報的市場買入價釐定。非上市證券的公平值乃以金融模型(例如現金流量貼現模型)及參考有關金融機構的報價而釐定。

按公平值計入損益的金融資產的發行人分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
股本證券		
銀行及其他金融機構	65.3	87.0
企業實體	97.5	192.2
債務證券		
銀行及其他金融機構	12.7	53.1
	175.5	332.3

16 代客戶持有的現金

本集團於認可機構開設獨立信託賬戶，以存放從本集團證券業務產生的客戶款項。本集團將此等客戶款項歸類為代客戶持有的現金，而由於本集團須就該等款項的任何損失或被挪用負責，因而同時確認該等款項為應付予相關客戶的款項。代客戶持有的現金受《證券及期貨條例》項下證券及期貨(客戶款項)規則所限制及規管。

17 短期存款

概無任何短期存款(2008年6月30日：1.264億港元)用作為銀行信貸的抵押。

18 股本

	普通股	
	股份數目	百萬港元
法定		
於2008年6月30日及2008年12月31日	2,400,000,000	2,400.0
已發行及繳足		
於2008年7月1日	2,057,626,809	2,057.6
行使購股權	254,128	0.3
購回股份	(4,712,000)	(4.7)
於2008年12月31日	2,053,168,937	2,053.2

18 股本(續)

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(「新創建購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。董事會可酌情向新創建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。因行使根據新創建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2008年7月1日	31,117,132
已行使	(254,128)
已失效	(724,236)
於2008年12月31日	30,138,768

- (i) 於2003年7月21日，本公司按行使價3.725港元授予董事及若干合資格參與者合共41,497,000份購股權，該行使價為本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所的平均收市價。所有該等未行使的購股權已於2008年7月21日失效。
- (ii) 於2007年8月21日及2008年1月28日，本公司按行使價16.2港元及20.6港元分別授予董事及／或若干合資格參與者合共29,694,000份及700,000份購股權，該行使價為本公司股份於授出日期當日在香港聯交所的收市價。該等購股權將於2012年8月21日失效。
- (iii) 根據新創建購股權計劃，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予以調整。本公司於2008年3月17日按以股代息方式(可選擇現金)分派截至2008年6月30日止年度的中期股息，因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2003年7月21日、2007年8月21日及2008年1月28日授出的購股權每股行使價分別由3.711港元調整至3.709港元、由16.2港元調整至16.193港元及由20.6港元調整至20.591港元。該等調整自2008年6月18日起正式生效。

中期業績

19 儲備

百萬港元	附註	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2008年6月30日，如前呈報		10,605.8	375.5	(139.8)	1,616.8	6,632.2	19,090.5
上年度調整	2	–	–	–	43.8	54.8	98.6
於2008年6月30日，經重列		10,605.8	375.5	(139.8)	1,660.6	6,687.0	19,189.1
期內溢利		–	–	–	–	813.3	813.3
已付股息予本公司股東		–	–	–	–	(822.8)	(822.8)
可供出售金融資產的公平值變動， 扣除稅項							
本集團		–	–	(164.6)	–	–	(164.6)
聯營公司		–	–	(43.4)	–	–	(43.4)
投資重估虧絀轉撥至收益表 – 本集團		–	–	139.5	–	–	139.5
貨幣匯兌差異							
本集團		–	–	–	(12.1)	–	(12.1)
聯營公司		–	–	–	(2.5)	–	(2.5)
共同控制實體		–	–	–	4.5	–	4.5
購回股份		(42.2)	–	–	–	–	(42.2)
購股權							
所提供服務的價值							
本集團		–	25.4	–	–	–	25.4
共同控制實體		–	0.5	–	–	–	0.5
發行新股份的溢價		0.6	–	–	–	–	0.6
分佔於一間共同控制實體其他儲備的變動		–	(66.3)	–	–	–	(66.3)
轉撥		0.3	(1.2)	–	–	0.9	–
於2008年12月31日		10,564.5	333.9	(208.3)	1,650.5	6,678.4	19,019.0
相當於							
2008年12月31日餘額		10,564.5	333.9	(208.3)	1,650.5	6,267.3	18,607.9
2009年宣派的中期股息		–	–	–	–	411.1	411.1
		10,564.5	333.9	(208.3)	1,650.5	6,678.4	19,019.0

20 借貸

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
非即期		
銀行貸款	6,052.2	5,068.6
即期		
銀行貸款的即期部分	1,968.3	2,047.9
短期銀行貸款及透支－有抵押	138.8	90.0
短期銀行貸款及透支－無抵押	466.7	1,449.9
其他借貸－無抵押	100.0	134.5
	2,673.8	3,722.3
	8,726.0	8,790.9

21 貿易及其他應付款項

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
應付貿易款項	21(a)	4,414.7	4,462.4
應付保留款項		927.5	977.6
承包工程客戶所收墊款		57.2	31.6
欠承包工程客戶的款項		824.5	894.7
欠少數股東的款項		70.4	77.8
其他應付款項及應計費用		3,342.3	3,875.5
應付股息		822.8	–
欠聯營公司的款項		3.1	2.9
欠共同控制實體的款項		41.3	39.8
		10,503.8	10,362.3

中期業績

21 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2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
證券業務產生的應付款項	21(a)(i)	3,726.3	3,667.1
其他應付貿易款項	21(a)(ii)	688.4	795.3
		4,414.7	4,462.4

(i) 證券業務產生的應付款項指各項金融服務交易(包括證券、股票期權、槓桿式外匯、期貨及期權合約、貴金屬合約及其他金融服務)引致的應付款項。該等款項主要乃須於要求時償還。

(ii) 其他應付貿易款項的賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
三個月內	604.0	686.4
四至六個月	23.5	42.8
六個月以上	60.9	66.1
	688.4	795.3

22 資產及負債的到期情況

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

百萬港元	按要求時 償還	三個月 或以下	三個月以上 至一年	一年以上 至五年	總計
於2008年12月31日					
資產					
債務證券					
可供出售金融資產	-	-	-	39.0	39.0
按公平值計入損益的金融資產	-	9.3	3.4	-	12.7
給予客戶的貸款	1,636.2	-	-	-	1,636.2
代客戶持有的現金	3,165.5	-	-	-	3,165.5
現金及銀行結存	2,596.4	1,074.1	-	-	3,670.5
	7,398.1	1,083.4	3.4	39.0	8,523.9
負債					
借貸	168.2	571.6	1,934.0	6,052.2	8,726.0
證券業務產生的應付客戶款項	3,628.6	38.3	-	-	3,666.9
	3,796.8	609.9	1,934.0	6,052.2	12,392.9

中期業績

22 資產及負債的到期情況(續)

百萬港元	按要求時 償還	三個月 或以下	三個月以上 至一年	一年以上 至五年	總計
於2008年6月30日					
資產					
債務證券					
可供出售金融資產	–	–	–	39.0	39.0
按公平值計入損益的金融資產	–	–	46.0	7.1	53.1
給予客戶的貸款	1,863.6	–	–	–	1,863.6
代客戶持有的現金	3,105.8	–	–	–	3,105.8
現金及銀行結存	2,705.2	1,292.6	–	–	3,997.8
	7,674.6	1,292.6	46.0	46.1	9,059.3
負債					
借貸	–	1,709.5	2,012.8	5,068.6	8,790.9
證券業務產生的應付客戶款項	3,547.8	56.9	–	–	3,604.7
	3,547.8	1,766.4	2,012.8	5,068.6	12,395.6

23 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		11.0	12.2
投資物業		205.0	292.8
對聯營公司及共同控制實體的注資	23(a)(i)	1,472.3	963.2
其他注資	23(a)(i)	–	1,698.7
		1,688.3	2,966.9

- (i) 本集團已承擔以資本及貸款注資方式為若干聯營公司、共同控制實體及其他項目提供足夠資金以進行相關項目。董事估計本集團佔該等項目的預計資金需求將約為14.723億港元(2008年6月30日：26.619億港元)，為應佔該等聯營公司、共同控制實體及其他項目的資本及貸款注資部分。

23 承擔(續)

(b) 本集團應佔共同控制實體資本開支但未於上文載列的承擔如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	648.1	1,027.5
對共同控制實體的注資	-	82.9
已批准但未訂約		
物業、廠房及設備	210.0	225.9
	858.1	1,336.3

(c) 營運租賃的承擔

根據不可撤銷的營運租賃而於未來支付的租金總額如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
樓宇		
第一年內	110.9	92.6
第二至第五年(包括首尾兩年)	107.4	110.5
第五年後	13.1	16.0
	231.4	219.1
設備		
第一年內	2.5	4.6
第二至第五年(包括首尾兩年)	1.6	3.2
	235.5	226.9

中期業績

23 承擔(續)

(d) 未來應收最低租金

根據不可撤銷的營運租賃而於未來應收的最低租金如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
第一年內	4.8	7.9
第二至第五年(包括首尾兩年)	0.9	0.9
	5.7	8.8

本集團的營運租賃為期一至五年不等。

24 或然負債

(a) 本集團的或然負債載列如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
下列公司獲授信貸的擔保		
聯營公司	11.9	11.9
共同控制實體	203.5	571.1
一間關連公司	139.0	55.0
	354.4	638.0

(b) 本集團未計入上述項目的應佔共同控制實體的或然負債為5,620萬港元(2008年6月30日：5,620萬港元)。

25 有關連人士交易

(a) 於本期間，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：

	附註	截至 12 月 31 日止六個月	
		2008 百萬港元	2007 百萬港元
與聯屬公司交易	25(a)(i)		
提供建築機電工程服務	25(a)(ii)	31.7	605.9
提供其他服務	25(a)(iii)	14.3	18.7
利息收入	25(a)(iv)	9.2	5.7
管理費收入	25(a)(v)	11.1	12.6
租金及其他有關開支	25(a)(vi)	(5.9)	(6.1)
與其他有關連人士交易	25(a)(i)		
提供建築機電工程服務	25(a)(ii)	1,329.6	930.5
提供其他服務	25(a)(iii)	78.5	91.9
租金及其他有關開支	25(a)(vi)	(32.0)	(25.7)
利息開支	25(a)(vii)	(0.9)	—

(i) 聯屬公司包括本集團的聯營公司及共同控制實體。有關連人士指新世界發展有限公司(「新世界發展」)及周大福企業有限公司(「周大福企業」)的集團公司、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、金融服務、環境工程及其他服務。此等服務乃根據有關合約提供及計算。

(iv) 利息收入乃就聯屬公司應付的未償還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) 利息開支乃就應付一間關連公司的未償還結餘按附註25(b)規定的利率計算。

(b) 於本期間，本公司的附屬公司大福證券獲得周大福代理人有限公司(本集團的關連公司)提供無抵押貸款為1.510億港元，該貸款已於本期間內全數償還及按1.85%年利率計息。

中期業績

25 有關連人士交易(續)

(c) 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	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
袍金	1.5	1.3
基本薪金、津貼及其他福利	21.9	20.3
僱員退休福利計劃的僱主供款部分	1.3	1.0
購股權福利	14.7	20.2
	39.4	42.8

- (d) 應收聯營公司、共同控制實體及少數股東的款項為 51.596 億港元(2008 年 6 月 30 日：49.906 億港元)。該等應收款項乃無抵押，而其中 5.532 億港元(2008 年 6 月 30 日：3.695 億港元)為計息。應付聯營公司、共同控制實體、關連公司及少數股東的款項為 3.009 億港元(2008 年 6 月 30 日：5.642 億港元)。該等應付款項乃無抵押，而其中 2,750 萬港元(2008 年 6 月 30 日：1.650 億港元)為計息。

26 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2009年4月15日名列股東名冊上的股東宣派截至2009年6月30日止年度的中期股息每股0.20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。惟各股東亦可選擇收取現金每股0.20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，約於2009年4月29日寄發予股東。

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)： 2009年4月8日(星期三)至2009年4月15日(星期三)

最後辦理股份過戶時間： 2009年4月7日(星期二)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2008年12月31日，本集團以股東貸款或墊款方式向其聯屬公司提供財務資助合共51.58億港元、為聯屬公司提供擔保的銀行貸款及其他借貸融資數額為2.154億港元，並訂立合約向聯屬公司提供合共14.72億港元的資金及貸款。上述款額總數按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率約為16.4%。

此等墊款中，2.232億港元按6%至10%的年息率計息、3.225億港元按香港銀行同業拆息率加0.6%或加1.1%的年息率計息、740萬港元按香港最優惠年利率計息，以及2.225億港元須於2009年10月31日償還。除以上所述外，所有墊款均為無抵押、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借貸或內部資源撥付。

根據上市規則第13.22條，於2008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	40,980.3	18,723.2
流動資產	12,709.4	5,289.0
流動負債	(16,665.2)	(7,670.0)
非流動負債	(9,885.0)	(4,776.3)
	27,139.5	11,565.9

聯屬公司的備考合併資產負債表乃透過合併該等公司於2008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

本公司致力達致高水準的企業管治常規，並已採取積極措施加強本集團整體企業管治水準。本公司於截至2008年12月31日止六個月期間，已遵守上市規則附錄14所載的《企業管治常規守則》的所有適用守則條文。

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。

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。

其他資料

董事於證券的權益

於2008年12月31日，董事及其各自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)的股份及相關股份中擁有按本公司根據《證券及期貨條例》第352條所存置的登記冊所載的權益如下：

(a) 於股份的好倉

	股份數目／註冊資本金額				估於2008年 12月31日 已發行股本／ 註冊資本的 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	0.84%
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 ⁽²⁾	11,136,566	0.54%
陳錦靈先生	228,991	—	10,254,321 ⁽³⁾	10,483,312	0.51%
曾蔭培先生	120,000	—	—	120,000	0.01%
黃國堅先生	1,400,000	—	—	1,400,000	0.07%
林煒瀚先生	991,191	—	5,072 ⁽⁴⁾	996,263	0.05%
張展翔先生	980,386	—	—	980,386	0.05%
杜家駒先生	—	—	58,218 ⁽⁵⁾	58,218	0.00%
維爾·卡馮伯格先生	482,248	—	—	482,248	0.02%
鄭志強先生	608,757	—	—	608,757	0.03%
鄭維志先生	735,461	—	—	735,461	0.04%
新世界發展					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000 ⁽⁶⁾	—	300,000	0.01%
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000	0.03%
陳錦靈先生	245,768	—	—	245,768	0.01%
黃國堅先生	150,000	350,000 ⁽⁷⁾	—	500,000	0.01%
張展翔先生	62,200	—	—	62,200	0.00%
杜家駒先生	—	20,000 ⁽⁸⁾	—	20,000	0.00%
鄭志強先生	30,000	—	—	30,000	0.00%
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000 ⁽⁶⁾	52,271,200 ⁽¹⁾	66,721,200	1.74%
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 ⁽²⁾	77,760,000	2.03%
陳錦靈先生	1,850,000	—	—	1,850,000	0.05%
曾蔭培先生	100,000	—	—	100,000	0.00%
黃國堅先生	2,136,400	580,000 ⁽⁷⁾	—	2,716,400	0.07%
林煒瀚先生	180,000	—	—	180,000	0.00%
杜家駒先生	—	50,000 ⁽⁸⁾	830,000 ⁽⁵⁾	880,000	0.02%
HH Holdings Corporation					
(每股面值1.00港元的普通股)					
陳錦靈先生	15,000	—	—	15,000	2.50%

董事於證券的權益(續)

(a) 於股份的好倉(續)

	股份數目/註冊資金額				佔於2008年 12月31日 已發行股本/ 註冊資本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
彩暉集團有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	-	-	3,710 ⁽¹⁾	3,710	34.61%
New World Hotel Management (BVI) Limited					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜家駒先生	-	-	295 ⁽⁵⁾	295	29.50%
華美達地產有限公司					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	-	-	250 ⁽²⁾	250	25.00%
上海局一房地產發展有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	-	-	人民幣382,500,000元 ⁽⁹⁾	人民幣382,500,000元	50.00%
上海新尚賢坊房地產發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	-	-	125,730,000美元 ⁽⁹⁾	125,730,000美元	99.00%
大福證券					
(每股面值0.10港元的普通股)					
杜惠愷先生	-	-	5,000,000 ⁽²⁾	5,000,000	0.71%
惠記集團有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
林煒瀚先生	300,000	-	-	300,000	0.04%

附註：

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

其他資料

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權

(i) 本公司

本公司下列董事於可認購本公司股份的購股權中擁有個人權益：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元
			於2008年 7月1日 的結餘	期內行使	於2008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	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
林焯瀚先生	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) 每位董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(ii) 新世界發展

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2008年 7月1日 的結餘	期內行使	於2008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	36,500,000	–	36,500,000	17.756

附註：該董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(iii) 新世界中國地產有限公司

根據本公司的同系附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購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 港元	
			於2008年 7月1日	於2008年 12月31日			
			的結餘	期內授出	期內行使 的結餘		
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	–	–	2,000,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	–	1,600,000	–	1,600,000	1.500
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	800,000	–	–	800,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	–	650,000	–	650,000	1.500
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	300,000	–	–	300,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	–	300,000	–	300,000	1.500

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 每位董事就每次獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(iv) 新世界百貨中國有限公司

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

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2008年 7月1日	於2008年 12月31日			
			的結餘	期內行使	的結餘		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	–	–	1,000,000	8.66

附註：

- (1) 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。
- (2) 該董事就獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(v) 惠記集團有限公司

根據本公司的聯營公司惠記集團有限公司(「惠記」)的購股權計劃，下列本公司董事在可認購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2008年 7月1日 的結餘	期內行使	於2008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	3.39

(c) 於債權證的好倉

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

姓名	人民幣債權證金額				佔於2008年 12月31日已 發行債權證總數 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	28,000,000 ⁽²⁾	59,000,000 ⁽³⁾	97,000,000	3.80%
黃國堅先生	26,000,000 ⁽⁴⁾	–	–	26,000,000	1.02%

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1,300,172股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2008年12月31日的已發行股本約0.03%。
- (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3,640,482股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2008年12月31日的已發行股本約0.09%。
- (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7,671,016股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2008年12月31日的已發行股本約0.20%。
- (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3,380,447股每股面值0.1港元的新世界中國地產股份，佔該公司於2008年12月31日的已發行股本約0.09%。

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如下：

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 12月31日 的結餘	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內失效			
2003年7月21日	(1)	710,250	–	(254,128) ⁽³⁾	(456,122)	–	3.709	
2007年8月21日	(2)	12,499,272	–	–	(268,114)	12,231,158	16.193	
2008年1月28日	(2)	700,295	–	–	–	700,295	20.591	

附註：

- (1) 行使期分為三批，分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日，至2008年7月20日。
- (2) 購股權的40%可於2008年8月21日至2012年8月20日行使，而剩餘60%的購股權分為三批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日，至2012年8月20日。
- (3) 股份於緊接購股權行使日期前的加權平均收市價為20.035港元。
- (4) 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，所授出的購股權於本期間的變動如下：

授出日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2008年 12月31日 的結餘	每股 行使價 港元
		於2008年 7月1日 的結餘	期內授出	期內調整	期內行使	期內失效		
2003年9月5日	(1)	300,000	–	10,985 ⁽⁴⁾	–	–	310,985	1.158 ⁽⁴⁾
2006年2月10日	(2)	50,000	–	1,830 ⁽⁵⁾	–	–	51,830	0.907 ⁽⁵⁾
2007年12月1日	(3)	28,500,000	–	1,000,223 ⁽⁶⁾	–	(2,807,235)	26,692,988	5.875 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 行使期由2004年3月5日至2009年3月4日。
- (2) 行使期由2006年8月10日至2014年8月9日。
- (3) 行使期由2008年6月1日至2016年5月31日。
- (4) 大福證券(a)於2008年3月17日按以股代息方式(附現金選擇權)宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息，導致尚未行使的購股權數目及行使價有所調整。尚未行使的購股權數目於2008年7月17日由300,000份調整至306,509份，而購股權的每股行使價則由1.200港元調整至1.175港元；及(b)於2008年9月11日按以股代息方式(附現金選擇權)宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，導致尚未行使的購股權數目及行使價有所調整。尚未行使的購股權數目於2008年11月28日由306,509份調整至310,985份，而購股權的每股行使價則由1.175港元調整至1.158港元。

其他資料

購股權計劃(續)

(b) 大福證券(續)

- (5) 大福證券(a)於2008年3月17日按以股代息方式(附現金選擇權)宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息，導致尚未行使的購股權數目及行使價有所調整。尚未行使的購股權數目於2008年7月17日由50,000份調整至51,084份，而購股權的每股行使價則由0.940港元調整至0.920港元；及(b)於2008年9月11日按以股代息方式(附現金選擇權)宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，導致尚未行使的購股權數目及行使價有所調整。尚未行使的購股權數目於2008年11月28日由51,084份調整至51,830份，而購股權的每股行使價則由0.920港元調整至0.907港元。
- (6) 大福證券(a)於2008年3月17日按以股代息方式(附現金選擇權)宣派截至2007年12月31日止年度的末期股息，導致尚未行使的購股權數目及行使價有所調整。尚未行使的購股權數目於2008年7月17日由27,700,000份調整至28,301,079份，而購股權的每股行使價則由6.090港元調整至5.961港元；及(b)於2008年9月11日按以股代息方式(附現金選擇權)宣派截至2008年6月30日止六個月的中期股息，導致尚未行使的購股權數目及行使價有所調整。尚未行使的購股權數目於2008年11月28日由27,330,464份調整至27,729,608份，而購股權的每股行使價則由5.961港元調整至5.875港元。
- (7) 每名合資格參與者就每次獲授購股權所支付的現金代價為1港元。

主要股東於證券的權益

於2008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			佔本公司 於2008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	–	1,230,160,910 ⁽¹⁾	1,230,160,910	59.92%
Centennial Success Limited	–	1,230,160,910 ⁽²⁾	1,230,160,910	59.92%
周大福企業	59,831,893	1,170,329,017 ⁽³⁾	1,230,160,910	59.92%
新世界發展	769,837,804	400,491,213 ⁽⁴⁾	1,170,329,017	57.00%
Mombasa Limited	351,351,559	–	351,351,559	17.11%

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 15,196,770 股股份、由 Fine Reputation Incorporated 持有的 15,196,770 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 3,265,927 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2008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

於本期間，本公司於香港聯交所購回合共4,712,000股本公司的股份，詳情概述如下：

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

被購回股份已於本期間被註銷，並於本公司的已發行股本中註銷其面值。董事認為購回股份旨在提高本公司的每股資產淨值。

除上文披露者外，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，2009年3月17日

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席)
杜惠愷先生(副主席)
陳錦靈先生(行政總裁)
曾蔭培先生
黃國堅先生
林焯瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生

非執行董事

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

獨立非執行董事

鄭志強先生
鄭維志先生
石禮謙先生

董事委員會

執行委員會

鄭家純博士(主席)
杜惠愷先生
陳錦靈先生
曾蔭培先生
黃國堅先生
林焯瀚先生
張展翔先生
杜家駒先生

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

陳錦靈先生(主席)
林焯瀚先生
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)
林焯瀚先生
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 Fund Services (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
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

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。

此年報由 FSC 認證紙張、植物油墨和無氯氣漂染紙漿印製。

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

