



新創建 NWS

創高峰 建佳績

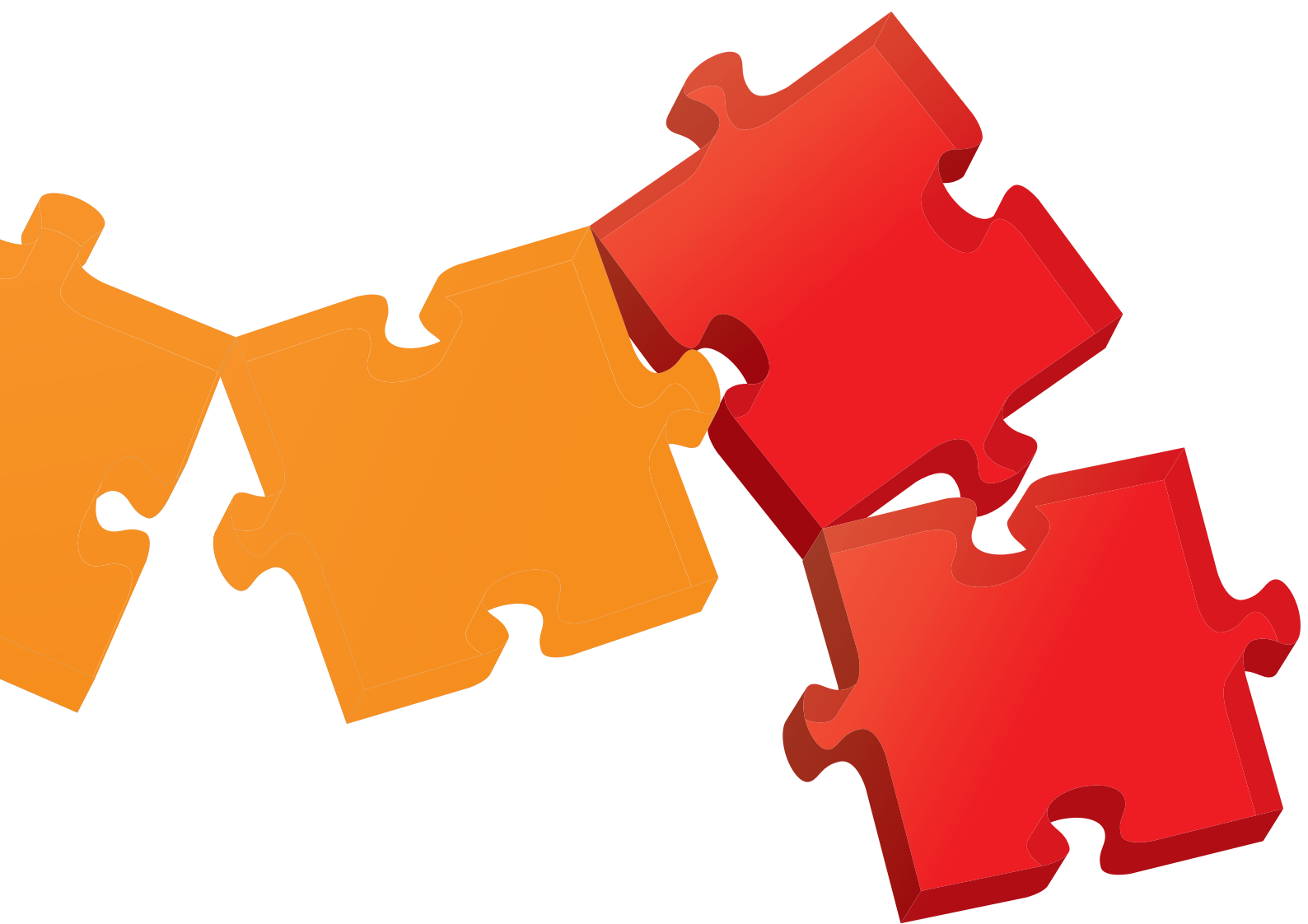
新創建集團有限公司

股份代號：659

2010-2011年中期報告

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
39	中期股息
40	根據上市規則第 13.22 條的披露
41	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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入	4,734.0	6,249.5
本公司股東應佔溢利	2,391.2	2,305.4
每股盈利 – 基本及攤薄	0.73港元	0.73港元
派息率	51%	57%

	於2010年	於2010年
	12月31日	6月30日
	百萬港元	百萬港元
現金淨額	429.4	267.3
總資產	40,228.1	37,680.9
淨資產	29,236.1	26,452.1
股東權益	28,949.7	26,187.0

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2011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2011年6月30日止年度的中期股息每股0.37港元（2010年：每股0.62港元），是次派息比率約為51.3%。

增長步伐穩健強勁

隨著全球經濟不斷復甦所帶動，本集團儘管失去了部份出售業務帶來的貢獻，仍在截至2010年12月31日止的六個月（「本期間」），透過核心業務包括道路、水務和設施管理，錄得突出的整體表現。由於部分水務項目的水價獲得調升，水務業務取得穩固增長。此外，設施管理業務轄下的免稅煙酒銷售，亦受惠於內地來港旅客人數增加。

除了出售本集團的一些服務業務所得收益外，經常性業務帶來的可觀現金流亦對本集團的財政實力作出貢獻。隨著截至2010年6月30日止財政年度業績上的重大突破，本集團於2010年12月31日仍維持淨現金水平。

作為一個全國性、在中國內地主要城市設18個樞紐性鐵路集裝箱中心站網絡的一部分，大連、青島、武漢和西安四個中心站已於本期間啟用，使落成的中心站增至八個。已投入運作的中心站的總處理量，預計可於本財政年度達到100萬個標準箱，預料中心站的總處理量在未來數年將迅速增加。其餘中心站的興建工程亦已在進行。天津中心站已於本期間動工興建，而深圳和哈爾濱中心站的興建工程，亦擬訂於今年展開。若施工進度理想，全部中心站於2012年年底前竣工，這個幅員廣闊的國內集裝箱中心站網絡，預料於不久的將來成為本集團另一個重要的收入來源。

憑藉我們的雄厚財力，本集團不斷物色優質的資產作投資，以維持其增長動力。於本期間，董事會已落實投資新礦資源有限公司（「新礦資源」），該公司擁有及經營一個位於河北省的主要私營鐵礦場。新礦資源持有大型露天鐵礦場閭家莊鐵礦的採礦權，採礦範圍約5.22平方公里。是次投資對新創建集團實屬深思熟慮的行動，將使業務更見多元化，並會為其股東帶來價值。

業務組合更趨鞏固

於本期間，物流業務繼續成為本集團的另一增長領域。除了平均達高水平的95%租用率的亞洲貨櫃物流中心外，本集團全資擁有，位於葵涌的全新物流中心將於2011年下半年度投入運作，提供租用總面積約92萬平方呎。該中心將為本集團提供額外的穩定收入來源。

為了更準確地反映本集團的業務組合個別範疇的性質，本集團的核心業務在本期間經過重新分類。「金融服務」業務現改稱為「策略性投資」，包括我們策略性持有的海通國際證券集團有限公司（「海通」，前稱大福證券集團有限公司）、Tricor Holdings Limited（「Tricor」）和其他證券投資的成果。本集團策略性投資的運作由董事會授權託管。隨著出售了機電業務，「建築機電及交通運輸」此業務亦已改稱為「建築及交通」。

聚焦可持續性發展

可持續性是本集團未來遠景的諺語，我們非常重視企業管治，並透過公開對話增加持份者的參與。我們的專業人才隊伍，定必致力為股東爭取最大的投資回報。我們堅信，為員工提供一個有助平衡工作與生活的工作環境，能提升員工的生產力及增加客戶的滿意度。

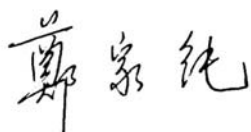
為此，本集團定期舉辦多元化的內部活動和企業義工活動。我們亦非常珍視員工的培訓和發展，並體察到他們的晉升前景，以及長遠的事業發展。值得欣喜的是，我們榮獲「香港人力資源管理大獎2010」的「最佳工作生活平衡方案」及「2010最佳業務實踐獎—師友計劃發展」。

為了表揚我們為建設更美好社區所作出的努力，「新創建愛心聯盟」的義工自社會福利署在2009年設立「最佳家庭義工表揚計劃」以來，連續兩年獲嘉許為「傑出義工家庭」。

本集團在本期間繼續努力不懈地通過減少廢物及節約能源和用水，致力減低碳足跡。自我們於2008年舉辦「新創建香港地貌行」，地貌保育一直是我們推動環保背後的原動力。

由衷感激團隊成員

我們對本期間的業績感到相當滿意。在這個瞬息萬變的年代，我們會堅守崗位，我希望藉此機會感謝我們出色的團隊，包括我們的員工、管理層，以及我的董事會成員。他們從不間斷的承諾和努力，是我們穩守成功的關鍵。



主席

鄭家純博士

香港，2011年2月24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23.91億港元，較截至2009年12月31日止六個月（「去年同期」）的23.05億港元增長8,580萬港元或4%。本集團的應佔經營溢利於本期間增長28%至22.14億港元。基建分部錄得應佔經營溢利12.61億港元，較去年同期的7.229億港元大幅增長74%。服務分部的應佔經營溢利於本期間微降5%至9.532億港元。

出售若干非核心服務業務錄得1.866億港元的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以提升股東價值。

基於物業市場蓬勃發展，本期間確認重估投資物業的公平值收益1.659億港元。

分部貢獻

截至12月31日止六個月

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
基建	1,260.7	722.9
服務	953.2	1,004.2
應佔經營溢利	2,213.9	1,727.1
<i>總辦事處及非經營項目</i>		
出售項目的收益	186.6	728.7
投資物業公平值收益	165.9	–
收購一間共同控制實體淨資產的公平值超過收購權益成本的金額	26.8	–
應佔海濱南岸的（虧損）／溢利	(1.2)	327.7
商譽減值	–	(226.4)
資產減值虧損	–	(30.5)
總辦事處的利息收入	7.0	8.0
總辦事處的財務費用	(48.8)	(59.1)
以股份支付的開支	1.8	(10.3)
總辦事處的費用及其他	(160.8)	(159.8)
	177.3	578.3
股東應佔溢利	2,391.2	2,305.4

本期間來自香港業務的應佔經營溢利佔47%，而去年同期則為60%。中國內地及澳門業務的應佔經營溢利分別為49%及4%，而去年同期則分別為35%及5%。

集團概覽(續)

每股盈利

去年同期每股基本盈利因發行紅利股份而調整至0.73港元。本期間的每股基本盈利維持相若水平。

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營運及未來投資機會提供資金。

流動資金

於2010年12月31日，本集團的現金及銀行結存總額為53.94億港元，而於2010年6月30日則為51.58億港元。本集團於2010年12月31日保持現金淨額水平，達到4.294億港元，而於2010年6月30日則為2.673億港元。為持續發展核心業務，本集團已準備於有需要時增加銀行借貸。本集團於2010年12月31日的資本結構為債務15%及權益85%，而於2010年6月30日則為債務16%及權益84%。

債務狀況及到期日

於2010年12月31日，本集團的債務總額為49.65億港元，而於2010年6月30日則為48.90億港元。長期銀行貸款及借貸由2010年6月30日的34.96億港元下降至2010年12月31日的18.96億港元，當中16.99億港元將於第二年期滿，餘下則於第三至第五年期滿。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2010年12月31日，本集團並無抵押任何物業、廠房及設備、投資物業或土地使用權。

承擔

於2010年12月31日，本集團的資本開支承擔為26.10億港元，而於2010年6月30日則為27.10億港元。該等款項包括對若干聯營公司、共同控制實體及上市投資的注資承擔／收購，於2010年12月31日為22.62億港元，而於2010年6月30日則為20.97億港元；亦包括對物業及設備方面的承擔，於2010年12月31日為3.484億港元，而於2010年6月30日則為6.130億港元。應佔共同控制實體已承擔的資本開支於2010年12月31日為14.17億港元，而於2010年6月30日則為9.828億港元。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2010年12月31日，本集團的或然負債為7.023億港元，而於2010年6月30日則為2.390億港元。當中包括為聯營公司、共同控制實體及關聯公司獲授備用信貸額而提供的擔保，於2010年12月31日分別為1,190萬港元、5.778億港元及1.126億港元，於2010年6月30日則分別為1,190萬港元、1.154億港元及1.117億港元。應佔一間共同控制實體的或然負債於2010年12月31日及2010年6月30日均為260萬港元。

管理層論述及分析

營運回顧 – 基建

本期間基建分部的應佔經營溢利較去年同期增長74%至12.61億港元，主要因為道路業務的應佔經營溢利大幅上漲。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

截至12月31日止六個月	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
道路	748.1	233.5	220
能源	192.2	216.9	(11)
水務	168.4	120.8	39
港口及物流	152.0	151.7	0
總計	1,260.7	722.9	74

道路

本期間道路業務的應佔經營溢利為7.481億港元，較去年同期顯著上升5.146億港元或220%。

應佔經營溢利增長主要因為唐津高速公路(天津北段)於本期間確認的額外溢利分成產生額外收益約3.325億港元所致。日常營運方面，其平均交通流量增長36%，主要因為本期間區內其他道路大部份進行維修，致使車輛分流至本集團的高速公路。

廣州市北環高速公路因去年同期的2009年7月至11月期間進行大型維修及保養工程而關閉高速公路部份路段後，於本期間的日均交通流量躍升51%。自完成維修工程以來，其交通流量已回復正常水平。珠江三角洲地區內其他高速公路亦為此業務的應佔經營溢利帶來貢獻。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上升11%及37%。廣肇高速公路的第二期已於2010年9月完成，大大提高該項目於珠江三角洲一帶的競爭力。新道路項目廣州市東新高速公路已於2010年12月通車。受到亞運會的短暫影響，廣州市南沙港快速路的日均交通流量於本期間微降4%。該等新投資將於中期內帶來實質貢獻。

受惠於2010年3月實施計重收費政策，廣西公路網絡的應佔經營溢利貢獻於本期間出現明顯改善，其合併路費收入增長55%。

香港大老山隧道的日均交通流量於本期間上升4%。於2010年12月調高收費生效後，預期會幫助提升平均每車收費。

營運回顧 – 基建 (續)

能源

於本期間，由於煤炭價格急升，能源業務的應佔經營溢利由2.169億港元下降至1.922億港元。

除燃料成本上漲外，珠江電廠更因亞運會期間需求減少使合併售電量下降14%，而進一步受到影響。成都金堂電廠的售電量於本期間錄得20%的增長。

本期間在蓬勃的煤炭市場帶動下，廣州燃料公司的應佔經營溢利取得大幅增長。

在澳門，澳門電廠的售電量錄得2%的穩健增長。澳門電力的特許經營權已於2010年11月成功獲得延續15年，每年准許回報由12%減少至9.5%。

水務

水務業務的應佔經營溢利由1.208億港元上升至本期間的1.684億港元，取得39%的強勁增長。

中國內地水務項目的貢獻繼續成為該業務的增長動力。塘沽水廠、常熟水廠及重慶水廠的售水量分別上升9%、6%及9%。售水收益亦因若干水廠於2010年內提高水價而受惠。澳門水廠售水量微降3%。

隨著重慶市的發展，重慶水務集團的應佔經營溢利在本期間內錄得滿意增長。

港口及物流

港口及物流業務於本期間的應佔經營溢利為1.520億港元，維持與去年同期相若的水平。

隨著貿易活動有所改善，廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量增長6%至39.7萬個標準箱。然而，因為本期間內廈門的競爭加劇，使其平均費率有所下降。廈門海滄新海達集裝箱碼頭預期於2011年下半年開始運作，將加強本集團在廈門的業務，得以從台灣海峽兩岸的蓬勃貿易中得益。

在天津，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的吞吐量減少2%至44.8萬個標準箱，而其平均費率則上升，主要因外貿貨櫃的比重增加所致。天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的吞吐量則微升1%至100.6萬個標準箱。

亞洲貨櫃物流中心於本期間的租用率由97%跌至95%，平均租金亦下降2%。然而，受惠於2010年貨運量回升使倉儲收入增加，加上實施節約成本措施，仍能於本期間保持其應佔經營溢利。

隨著新的中心站陸續建成，中鐵聯合國際集裝箱有限公司(「中鐵聯集」)正快速發展。於本期間，位於昆明、重慶、成都、鄭州、大連、青島、武漢及西安的八個中心站已在營運中。本期間錄得的處理量總計為59.5萬個標準箱，較去年同期僅有在營運中的昆明中心站的11萬個標準箱有所增加。整體上，中鐵聯集在本期間已幾乎達致收支平衡。全部18個鐵路集裝箱中心站預期將於2012年年底完成。

管理層論述及分析

營運回顧 – 服務

服務分部於本期間錄得應佔經營溢利9.532億港元。應佔經營溢利下降5,100萬港元或5%，主要受建築業務的表現影響所致。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

截至12月31日止六個月	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
設施管理	404.3	400.4	1
建築及交通	149.8	258.4	(42)
策略性投資	399.1	345.4	16
總計	953.2	1,004.2	(5)

設施管理

出售設施服務業務後，設施管理業務現在主要包括香港會議展覽中心(「會展中心」)及「免稅」店。出售設施服務業務導致溢利貢獻減少所帶來的負面影響，已因「免稅」店業務表現出色而得以全面彌補。

會展中心於本期間共舉辦了618項活動，合共超過480萬參觀人次。大部份定期舉行的國際貿易展覽，在總展覽面積及整體出席率方面均有所增加。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。會展中心將繼續提升其服務、設施及設備水平，以維持其市場領導地位。

雖然香港政府對入境旅客實施了新的香煙入口限制，對銷售構成負面影響，但「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐從事免稅香煙及酒類的零售業務，於本期間仍繼續取得驕人的業績。於2010年內，港鐵羅湖、落馬洲及紅磡車站的客運流量達到1.230億人次，較上年度增加8%。客量增加，加上旅客個人消費上升，為此業務帶來大幅增長。

建築及交通

因出售機電工程業務關係，此業務已重新命名為「建築及交通」。此業務於本期間的應佔經營溢利達1.498億港元，較去年同期下降42%。

建築業務於本期間取得應佔經營溢利7,000萬港元，較去年同期下降57%。由於需為香港及海外一些項目作出了1.786億港元撥備，導致應佔經營溢利下滑。於2010年12月31日，建築業務的手頭合約總值約為186億港元。終止中國內地及若干海外市場的業務後，管理層將繼續集中節省成本及調整人手，同時加大力度減低因高風險合約而產生的損失。

本集團的交通業務於本期間錄得應佔經營溢利7,980萬港元，較去年同期增長13%。雖然期內燃料成本上漲，惟因客流量及廣告收入均告增加，使經營溢利錄得增長。

營運回顧 – 服務 (續)

策略性投資

此項業務原稱為「金融服務」，已被重新界定為「策略性投資」，以包括來自Tricor、海通的業績及本集團所持有作策略性投資用途的證券投資的淨收益。該等策略性投資已獲董事會清晰授權，並成為本集團投資組合的既有部份及重要的分部業績貢獻來源。比較數字已重新分類，以符合本期間的呈報方式。

Tricor的企業服務及投資者服務業務於本期間均錄得平穩增長。其於2010年7月至12月期間在香港所有新上市公司中，取得約佔38%的份額。其於香港及新加坡的業務營運於本期間合共佔總溢利約77%。

於2009年12月21日向海通(香港)金融控股有限公司出售373,434,720股海通股份後，本集團於海通的持股比例已由約61.86%下降至約8.97%，導致溢利貢獻明顯減少。

本集團於本期間收購了新礦資源約43.34%權益。於2011年1月，本集團於新礦資源的權益增加至約55.02%，並將於完成進一步收購後提高至60%權益。本集團計劃持有於新礦資源的權益作為長期投資，並可能於未來發展天然資源成為本集團其中一個的核心業務。

業務展望

本集團繼續因中國內地及香港經濟環境向好而受惠，並得以為本集團帶來特別強勁的整體中期業績。從不少報道可知，預期中國內地可於2011年保持雙位數增長，而香港在大部份商業領域上同樣地會繼續有不俗表現。本集團會密切注視此趨勢，善用與內地經濟之間的強大聯繫，進一步發展其中國內地業務。同時，本集團將努力提升營運效率，把握香港展覽、金融及零售行業的增長勢頭。

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38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2010年12月31日的簡明綜合財務狀況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，以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，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，2011年2月24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2010年12月31日的簡明綜合財務狀況表，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38頁。

簡明綜合收益表 – 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入	3	4,734.0	6,249.5
銷售成本		(3,902.3)	(5,113.2)
毛利		831.7	1,136.3
其他收入(淨額)	4	739.4	698.8
一般及行政費用		(300.3)	(667.6)
經營溢利	5	1,270.8	1,167.5
財務費用		(49.5)	(61.2)
應佔業績			
聯營公司		198.1	303.3
共同控制實體		1,175.1	1,116.6
除所得稅前溢利		2,594.5	2,526.2
所得稅開支	6	(187.3)	(163.4)
期內溢利		2,407.2	2,362.8
應佔溢利			
本公司股東		2,391.2	2,305.4
非控股權益		16.0	57.4
		2,407.2	2,362.8
股息	7	1,226.7	1,308.9
本公司股東應佔的每股盈利			
基本及攤薄	8	0.73 港元	0.73港元

中期業績

簡明綜合全面收益表 – 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
期內溢利	2,407.2	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	230.9	217.2
出售可供出售金融資產時撥回的儲備	(0.6)	(268.2)
出售待售資產時撥回的儲備	(3.1)	(0.7)
出售一間附屬公司時撥回的匯兌儲備	(10.0)	–
應佔共同控制實體的其他全面收益	2.7	31.8
現金流量對沖	53.5	–
貨幣匯兌差異	289.2	1.5
	562.6	(18.4)
期內總全面收益	2,969.8	2,344.4
應佔總全面收益		
本公司股東	2,948.5	2,285.1
非控股權益	21.3	59.3
	2,969.8	2,344.4

簡明綜合財務狀況表 – 未經審核

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	9	2,504.0	2,060.0
物業、廠房及設備	10	323.6	321.2
土地使用權	11	2.3	16.6
無形特許經營權	12	898.2	911.1
無形資產	13	564.4	580.2
聯營公司	14	5,733.4	4,505.4
共同控制實體		17,340.1	15,962.1
可供出售金融資產		1,357.3	1,508.8
其他非流動資產		810.5	1,069.2
		29,533.8	26,934.6

流動資產			
存貨		260.4	213.0
貿易及其他應收款項	15	3,518.4	3,510.2
按公平值計入損益的金融資產		1.6	35.5
現金及銀行結存		5,393.9	5,157.6
		9,174.3	8,916.3
待售資產	16	1,520.0	1,830.0
		10,694.3	10,746.3

總資產		40,228.1	37,680.9
權益			
股本	17	3,315.0	2,178.9
儲備	18	24,408.0	23,289.1
建議末期股息		-	719.0
中期股息	18	1,226.7	-
股東權益		28,949.7	26,187.0
非控股權益		286.4	265.1
總權益		29,236.1	26,452.1

負債			
非流動負債			
借貸	19	1,896.4	3,496.4
其他非流動負債		344.0	315.3
		2,240.4	3,811.7

流動負債			
貿易及其他應付款項	20	4,329.7	4,473.9
稅項		178.9	254.9
借貸	19	3,068.1	1,393.9
		7,576.7	6,122.7
與待售資產直接相關的負債	16	1,174.9	1,294.4
		8,751.6	7,417.1

總負債		10,992.0	11,228.8

總權益及負債		40,228.1	37,680.9

流動資產淨值		1,942.7	3,329.2

總資產減流動負債		31,476.5	30,263.8

中期業績

簡明綜合權益變動表 – 未經審核

百萬港元	截至2010年12月31日止六個月						
	股東權益					非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	收入儲備	其他儲備	總計		
於2010年7月1日	2,178.9	12,078.6	9,800.9	2,128.6	26,187.0	265.1	26,452.1
期內溢利	-	-	2,391.2	-	2,391.2	16.0	2,407.2
其他全面收益／(虧損)							
可供出售金融資產的公平值變動	-	-	-	230.9	230.9	-	230.9
出售可供出售金融資產時撥回的儲備	-	-	-	(0.6)	(0.6)	-	(0.6)
出售待售資產時撥回的儲備	-	-	-	(3.1)	(3.1)	-	(3.1)
出售一間附屬公司時撥回的匯兌儲備	-	-	-	(10.0)	(10.0)	-	(10.0)
應佔共同控制實體的其他全面收益	-	-	-	2.7	2.7	-	2.7
現金流量對沖	-	-	-	53.5	53.5	-	53.5
貨幣匯兌差異	-	-	-	283.9	283.9	5.3	289.2
期內總全面收益	-	-	2,391.2	557.3	2,948.5	21.3	2,969.8
已付股息予 本公司股東	-	-	(720.2)	-	(720.2)	-	(720.2)
以股代息							
發行新股份的面值	41.6	-	-	-	41.6	-	41.6
發行新股份的股份溢價	-	440.7	-	-	440.7	-	440.7
購股權							
所提供服務的價值	-	-	-	(1.8)	(1.8)	-	(1.8)
發行新股份的面值	3.4	-	-	-	3.4	-	3.4
發行新股份的股份溢價	-	50.5	-	-	50.5	-	50.5
發行紅利股份	1,091.1	(1,091.1)	-	-	-	-	-
轉撥	-	-	(0.4)	0.4	-	-	-
於2010年12月31日	3,315.0	11,478.7	11,471.5	2,684.5	28,949.7	286.4	29,236.1

簡明綜合權益變動表 – 未經審核 (續)

百萬港元	截至2009年12月31日止六個月						
	股東權益					非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	收入儲備	其他儲備	總計		
於2009年7月1日	2,071.3	10,814.9	7,981.1	2,307.9	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／(虧損)	-	-	2,305.4	(20.3)	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	-	-	30.9	(28.5)	2.4	(826.2)	(823.8)
終止確認的非控股權益	-	-	-	-	-	(2.3)	(2.3)
轉撥	-	-	0.8	(0.8)	-	-	-
於2009年12月31日	2,071.3	10,814.9	9,448.3	2,268.5	24,603.0	272.8	24,875.8

中期業績

簡明綜合現金流量表 – 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
經營活動產生的現金淨額		317.0	518.0
投資活動產生的現金淨額	21	1.1	2,469.9
融資活動動用的現金淨額		(125.4)	(240.8)
現金及現金等價物的增加淨額		192.7	2,747.1
期初現金及現金等價物		5,157.6	5,172.4
貨幣匯兌差異		43.6	–
期末現金及現金等價物		5,393.9	7,919.5
現金及現金等價物的分析			
現金及銀行結存		5,393.9	7,919.5

簡明綜合中期財務報表的附註

1. 一般資料

新創建集團乃一間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、交通及策略性投資；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2011年2月24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」，以及香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16編製。中期財務報表應與2010年6月的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2010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經修訂準則及詮釋除外。本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2011年6月30日止財政年度應用的經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則的修訂	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)	首次採納香港財務報告準則者對香港財務報告準則第7號披露比較數字的有限度豁免
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)	以權益工具清償財務負債
– 詮釋第19號	
香港 – 詮釋第5號	財務報表的呈報 – 借款人對包含通知還款條款的有期貨款的分類

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

香港會計準則第17號(修訂) 土地和樓宇的租賃分類

香港財務報告準則(2009)的改進內的香港會計準則第17號(修訂)刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第17號的一般原則，即依據租賃是否將資產擁有權的全部風險和報酬大部份轉移至承租人，以分類為融資或經營租賃。在此修改前，土地權益(其擁有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)被分類為經營租賃作「租賃土地及土地使用權」，並按租賃期攤銷。

中期業績

2. 編製基準及會計政策 (續)

香港會計準則第17號 (修訂) 土地和樓宇的租賃分類 (續)

本集團已按照該等租賃開始時的既有資料，重新評估於2010年7月1日的尚未到期租賃土地及土地使用權的分類，並將香港租賃土地入賬為融資租賃。由於此項評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃轉列為融資租賃。

本集團持作自用的土地權益，以「物業、廠房及設備」入賬，並自土地權益可用作其擬定用途起，按該項資產的使用年期及租賃年期中的較短者折舊。

此修訂需根據修訂的生效日期及過渡程序作出追溯確認，惟採納此項修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，所以無重列比較數字。

香港 – 詮釋第5號 財務報表的呈報 – 借款人對包含有通知還款條款的有期貨款的分類

香港 – 詮釋第5號用以澄清現有準則香港會計準則第1號「財務報表的呈報」。此詮釋規定，如果借貸合約內包含可以給予放貸人無條件要求借貸人隨時還款的條款時，不論放貸人行使有關條款的可能性，該項負債亦要被列為流動負債。

本集團已重新評估借貸的分類，因採納香港 – 詮釋第5號的會計政策變動，對於中期簡明綜合財務狀況表的影響如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
增加／(減少)：		
流動負債 – 借貸	685.8	298.9
非流動負債 – 借貸	(685.8)	(298.9)
	–	–

此詮釋需追溯確認，但由於該等變動對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，故無重列比較數字。

另外，本集團已提早採納於2012年1月1日或之後開始的會計期間生效的準則的修訂如下：

香港會計準則第12號 (修訂) 遞延所得稅：相關資產的收回

於2010年12月，香港會計師公會修訂香港會計準則第12號「所得稅」，引入豁免計量按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的原則。香港會計準則第12號規定，公司須視乎是否預期可透過使用或銷售收回資產的賬面值並計量有關的遞延稅項。該修訂引入可辯駁的假設，即該項按公平值計量的投資物業透過銷售全數收回。

2. 編製基準及會計政策(續)

香港會計準則第12號(修訂)

遞延所得稅：相關資產的收回(續)

採納此項修訂，導致重估投資物業的遞延稅項撥備的會計政策有所更改。以往，遞延稅項按所得稅率以經營租賃持有的投資物業的重估和稅基作出撥備，所依據的基準為投資物業的價值將可透過使用(而非出售)收回。根據此項修訂，遞延稅項按該等物業申領的免稅額以所得稅稅率計提撥備，以及按其估值超過成本的金額以按資本增值稅率計提撥備。由於本集團的投資物業位於香港，出售所得收益超出成本的金額無須課稅，故與投資物業有關的遞延稅項負債已予扣減。此項會計政策的更改已予追溯入賬，惟對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，亦無重列比較數字。

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於2011年7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2012年6月30日止年度或以後生效

香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2010)的改進
香港財務報告準則第1號(修訂)	嚴重的惡性通脹及剔除首次採納者的既定日期
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露 – 轉移金融資產
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)	關聯方披露
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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
道路	131.8	106.1
能源及水務	0.6	1.9
設施管理	2,753.3	2,984.1
建築及交通	1,848.3	2,665.6
策略性投資	–	491.8
	4,734.0	6,249.5

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，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，集團業務包括(i)港口及物流；(ii)道路；(iii)能源及水務；(iv)設施管理；(v)建築及交通；及(vi)策略性投資。

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。總辦事處的利息收入、財務費用及開支不會被分配予各分部。

中期業績

3. 收入及分部資料(續)

(a) 本期間向執行委員會提供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	建築及 交通	策略性 投資 (iii)	總計
截至2010年12月31日止六個月							
總收入	-	131.8	0.6	2,761.5	2,120.9	-	5,014.8
分部之間	-	-	-	(8.2)	(272.6)	-	(280.8)
收入 - 對外	-	131.8	0.6	2,753.3	1,848.3	-	4,734.0
應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	(0.4)	27.1	-	404.8	118.8	268.5	818.8
聯營公司	20.9	7.2	-	-	41.9	130.6 (ii)	200.6 (b)
共同控制實體	131.5	713.8	360.6	(0.5)	(10.9) (i)	-	1,194.5 (b)
	152.0	748.1	360.6	404.3	149.8	399.1	2,213.9
調整							
出售項目的收益							186.6 (iv)
投資物業公平值收益							165.9
收購一間共同控制實體淨資產 的公平值超過收購權益成本的金額							26.8
應佔海濱南岸的虧損							(1.2)
總辦事處的利息收入							7.0
總辦事處的財務費用							(48.8)
以股份支付的開支							1.8
總辦事處的費用及其他							(160.8)
股東應佔溢利							2,391.2

(i) 此款額包括本集團應佔其交通業務的應佔經營溢利7,980萬港元。

(ii) 此款額包括本集團應佔三間從事投資活動的聯營公司的溢利8,910萬港元。

(iii) 此分部已由「金融服務」重新界定為「策略性投資」，包括本集團所持有作策略性投資用途的證券投資的淨收益3.554億港元，以及其他金融服務業務所貢獻的溢利4,370萬港元。

(iv) 此款項包括以管理層收購方式出售若干非核心業務的第一部份收益，詳情見於附註16。

3. 收入及分部資料(續)

(a) 本期間向執行委員會提供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	建築及 交通	策略性 投資	分部總計	企業	抵銷	綜合
截至2010年12月31日止 六個月										
折舊	-	1.4	-	23.4	13.5	-	38.3	3.1	-	41.4
無形特許經營權攤銷	-	34.0	-	-	-	-	34.0	-	-	34.0
無形資產攤銷	-	-	-	15.6	-	-	15.6	-	-	15.6
增加非流動資產 (金融工具、遞延稅項 資產及離職後 福利資產除外)	278.1	4.2	-	20.6	13.1	-	316.0	1.6	-	317.6
利息收入	0.2	21.6	-	0.1	4.4	-	26.3	7.0	(3.0)	30.3
財務費用	-	-	-	0.4	3.3	-	3.7	48.8	(3.0)	49.5
所得稅開支	2.8	40.9	-	82.5	42.6	18.5	187.3	-	-	187.3
於2010年12月31日										
本公司及附屬公司	1,438.0	1,656.8	1.9	3,214.6	3,880.8	1,408.7	11,600.8	5,553.8	-	17,154.6
聯營公司	359.8	441.3	-	-	1,110.0	3,754.5	5,665.6	67.8	-	5,733.4
共同控制實體	3,750.8	5,812.1	5,989.1	16.9	1,674.2 (i)	-	17,243.1	97.0	-	17,340.1
總資產	5,548.6	7,910.2	5,991.0	3,231.5	6,665.0	5,163.2	34,509.5	5,718.6	-	40,228.1
總負債	14.5	428.3	1.3	802.0	2,614.6	381.2	4,241.9	6,750.1	-	10,992.0

(i) 此結餘包括本集團於其交通業務的投資16.374億港元。

中期業績

3. 收入及分部資料(續)

(a) 本期間向執行委員會提供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	建築及 交通	策略性 投資(iii)	總計
截至2009年12月31日止六個月							
總收入	-	106.1	1.9	3,033.8	2,894.9	499.4	6,536.1
分部之間	-	-	-	(49.7)	(229.3)	(7.6)	(286.6)
收入 - 對外	-	106.1	1.9	2,984.1	2,665.6	491.8	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	126.3	607.2
聯營公司	24.9	(7.1)	-	0.5	69.1	219.1 (ii)	306.5 (b)
共同控制實體	125.5	230.6	337.7	0.7	118.9 (i)	-	813.4 (b)
	151.7	233.5	337.7	400.4	258.4	345.4	1,727.1
調整							
出售項目的收益							728.7 (iv)
應佔海濱南岸的溢利							327.7
商譽減值							(226.4)
資產減值虧損							(30.5)
總辦事處的利息收入							8.0
總辦事處的財務費用							(59.1)
以股份支付的開支							(10.3)
總辦事處的費用及其他							(159.8)
股東應佔溢利							2,305.4

(i) 此款額包括本集團應佔其交通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從事投資活動的聯營公司的溢利1.871億港元。

(iii) 此分部已由「金融服務」重新界定為「策略性投資」，包括本集團所持有作策略性投資用途的證券投資的淨收益2.249億港元，以及其他金融服務業務所貢獻的溢利1.205億港元。

(iv) 此款額包括出售一間附屬公司部份權益的收益及保留出售一間附屬公司部份權益後重新計量非控股權益的公平值收益。

3. 收入及分部資料(續)

(a) 本期間向執行委員會提供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	建築及 交通	策略性 投資	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
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
增加非流動資產 (金融工具、遞延稅項 資產及離職後 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2010年6月30日										
本公司及附屬公司	980.1	1,580.4	2.3	3,324.3	4,336.1	1,779.3	12,002.5	5,210.9	-	17,213.4
聯營公司	337.4	399.4	-	-	1,096.2	2,606.2	4,439.2	66.2	-	4,505.4
共同控制實體	3,141.4	5,220.8	5,766.7	17.3	1,717.1 (i)	-	15,863.3	98.8	-	15,962.1
總資產	4,458.9	7,200.6	5,769.0	3,341.6	7,149.4	4,385.5	32,305.0	5,375.9	-	37,680.9
總負債	11.0	405.6	16.1	1,025.7	3,100.7	301.8	4,860.9	6,367.9	-	11,228.8

(i) 此結餘包括本集團於其交通業務的投資15.549億港元。

中期業績

3. 收入及分部資料(續)

(b) 聯營公司及共同控制實體的應佔經營溢利與簡明綜合收益表的調整如下：

百萬港元	聯營公司		共同控制實體	
	截至12月31日止六個月			
	2010年	2009年	2010年	2009年
應佔經營溢利	200.6	306.5	1,194.5	813.4
企業聯營公司及共同控制實體				
海濱南岸	-	-	(1.2)	327.7
其他	(2.5)	(3.2)	(18.2)	(24.5)
應佔聯營公司及共同控制實體的業績	198.1	303.3	1,175.1	1,116.6

(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 離職後福利資產除外)	
	截至12月31日止六個月		於2010年	於2010年
	2010年	2009年	12月31日	6月30日
香港	4,227.1	5,027.6	3,331.7	2,906.0
中國內地	446.3	677.6	939.2	958.2
澳門	60.5	541.7	21.6	24.9
其他	0.1	2.6	-	-
	4,734.0	6,249.5	4,292.5	3,889.1

4. 其他收入(淨額)

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
出售一間附屬公司的溢利	21.4	-
出售一間附屬公司部份權益的溢利	-	622.9
保留出售一間附屬公司部份權益後重新計量 非控股權益的公平值收益	-	105.8
出售可供出售金融資產的溢利	185.2	93.5
出售待售資產的溢利	289.0	20.6
出售按公平值計入損益的金融資產的淨溢利	2.7	10.0
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	0.1	4.8
投資物業公平值收益	165.9	-
利息收入	30.3	30.1
管理費收入	15.0	25.3
機器租賃收入	20.0	16.2
股息及其他收入	9.8	26.5
商譽減值	-	(226.4)
資產減值虧損	-	(30.5)
	739.4	698.8

5. 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	
		2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
計入			
投資物業租金的總收入		23.0	22.2
減：支出		(5.9)	(5.8)
		17.1	16.4
匯兌收益淨額		51.6	-
扣除			
出售存貨成本		933.4	869.9
提供服務成本		2,968.9	4,243.3
折舊	10	41.4	64.0
土地使用權攤銷		-	1.0
無形特許經營權攤銷	12	34.0	33.0
無形資產攤銷	13	15.6	19.5
匯兌虧損淨額		-	1.1
營運租賃租金開支			
物業		23.5	63.7
其他設備		1.4	2.5

中期業績

6. 所得稅開支

香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(2009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(2009年：9%至25%)。

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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本期所得稅		
香港利得稅	100.9	109.8
中國內地及海外稅項	50.7	49.1
遞延所得稅開支	35.7	4.5
	187.3	163.4

應佔聯營公司及共同控制實體稅項分別為1,050萬港元(2009年：1,920萬港元)及1.717億港元(2009年：2.067億港元)，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。

7. 股息

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
宣派中期股息每股0.37港元 (2009年：已派發0.62港元)	1,226.7	1,308.9

8. 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按盈利23.912億港元(2009年：23.054億港元)及期內已發行普通股的加權平均數3,271,765,862股(2009年：就2010年發行紅利股份作出調整後為3,162,450,098股)計算如下：

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本公司股東應佔溢利及用作計算每股基本及攤薄盈利的溢利	2,391.2	2,305.4

	股份數目	
	2010年	2009年
計算每股基本及攤薄盈利的股份加權平均數	3,271,765,862	3,162,450,098

於本期間及去年同期，尚未行使購股權對每股盈利具有反攤薄影響，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。於2010年12月31日，本公司並無任何具攤薄影響的股本工具。

9. 投資物業

	百萬港元
於2010年7月1日	2,060.0
添置	278.1
公平值變動	165.9
於2010年12月31日	2,504.0

投資物業由獨立專業物業估值師威格斯(香港)有限公司及美國評值有限公司於2010年12月31日及2010年6月30日重估。估值乃按市值基準或折舊重置成本法進行。

投資物業包括在建中投資物業13.400億港元。

10. 物業、廠房及設備

百萬港元	附註	土地及物業	其他廠房 及設備	總計
成本				
於2010年7月1日		37.5	1,186.1	1,223.6
添置		-	39.5	39.5
出售		(0.6)	(11.4)	(12.0)
出售一間附屬公司		(6.4)	(5.8)	(12.2)
貨幣匯兌差異		-	0.7	0.7
轉撥自土地使用權	11	15.7	-	15.7
於2010年12月31日		46.2	1,209.1	1,255.3
累計折舊及減值				
於2010年7月1日		12.4	890.0	902.4
折舊	5	0.5	40.9	41.4
出售		(0.2)	(10.4)	(10.6)
出售一間附屬公司		(1.0)	(3.7)	(4.7)
貨幣匯兌差異		-	0.4	0.4
轉撥自土地使用權	11	2.8	-	2.8
於2010年12月31日		14.5	917.2	931.7
賬面淨值				
於2010年12月31日		31.7	291.9	323.6
於2010年6月30日		25.1	296.1	321.2

中期業績

11. 土地使用權

	附註	百萬港元
成本		
於2010年7月1日		22.5
出售		(1.9)
轉撥至物業、廠房及設備	10	(15.7)
於2010年12月31日		4.9
累計攤銷及減值		
於2010年7月1日		5.9
出售		(0.5)
轉撥至物業、廠房及設備	10	(2.8)
於2010年12月31日		2.6
賬面淨值		
於2010年12月31日		2.3
於2010年6月30日		16.6

12. 無形特許經營權

	附註	百萬港元
成本		
於2010年7月1日		1,505.9
貨幣匯兌差異		35.6
於2010年12月31日		1,541.5
累計攤銷及減值		
於2010年7月1日		594.8
貨幣匯兌差異		14.5
攤銷	5	34.0
於2010年12月31日		643.3
賬面淨值		
於2010年12月31日		898.2
於2010年6月30日		911.1

13. 無形資產

百萬港元	附註	商譽	經營權	總計
成本				
於2010年7月1日		293.6	567.4	861.0
出售		–	(0.2)	(0.2)
於2010年12月31日		293.6	567.2	860.8
累計攤銷及減值				
於2010年7月1日		241.8	39.0	280.8
攤銷	5	–	15.6	15.6
於2010年12月31日		241.8	54.6	296.4
賬面淨值				
於2010年12月31日		51.8	512.6	564.4
於2010年6月30日		51.8	528.4	580.2

14. 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的三間投資公司。於2010年12月31日，本集團於該等公司的投資為19.115億港元(2010年6月30日：18.697億港元)，主要為多項應收貸款及投資於多項上市及非上市股份的公平值。於本期間，本集團應佔該三間投資公司的溢利為8,910萬港元(2009年：應佔溢利1.871億港元)。

結餘亦包括於新礦資源約43.34%權益的投資。於2011年1月，本集團完成第一部份收購，進一步收購新礦資源約11.68%權益，使其權益增加至約55.02%，並因此成為本集團的附屬公司。根據有關收購協議，完成第二部份收購將會令本集團於新礦資源的實際權益進一步增加至60%。

15. 貿易及其他應收款項

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
應收貿易款項	(a)	550.8	611.3
應收保留款項		580.5	728.7
長期應收款項的即期部份		–	38.6
承包工程客戶欠款		149.7	88.6
其他應收款項、按金及預付款項		1,842.2	1,781.9
聯營公司欠款		22.5	38.3
共同控制實體欠款		372.7	222.8
		3,518.4	3,510.2

中期業績

15. 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 應收貿易款項的賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
三個月內	403.7	418.7
四至六個月	65.6	157.9
六個月以上	81.5	34.7
	550.8	611.3

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納不同的信貸政策。建築服務的應收保留款項按有關合約的條款處理。

16. 待售資產／與待售資產直接相關的負債

待售資產／與待售資產直接相關的負債主要指下文提及的出售業務的第二部份的資產及負債：

於2010年6月11日，本公司的控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)及本公司聯合公佈，已就以管理層收購方式出售本集團若干非核心服務業務達成協議，惟須達成若干先決條件。出售事項分為兩部份，第一部份已於2010年7月27日完成，並於本期間錄得1.866億港元的收益。出售業務的第二部份的資產及負債已被列為待售資產及與待售資產直接相關的負債。

17. 股本

	附註	普通股	
		股份數目	百萬港元
法定			
於2010年7月1日		4,000,000,000	4,000.0
增加		2,000,000,000	2,000.0
<hr/>			
於2010年12月31日		6,000,000,000	6,000.0
<hr/>			
已發行及繳足			
於2010年7月1日		2,178,927,883	2,178.9
行使購股權		3,356,594	3.4
透過以股代息方式發行		41,599,227	41.6
透過紅利股份方式發行	(a)	1,091,142,238	1,091.1
<hr/>			
於2010年12月31日		3,315,025,942	3,315.0

(a) 本公司已按每兩股送一股紅利股份的比率發行紅利股份予於2010年11月23日名列在本公司股東名冊的股東。該等紅利股份在其他方面的權益均與本公司其他已發行的股份相同。

購股權計劃

本公司於2001年12月6日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），並於2003年3月12日及2006年11月24日作出修訂，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，合共不得超過本公司於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2010年7月1日	27,444,140
已行使	(3,356,594)
經調整	11,424,475
已失效	(1,313,657)
<hr/>	
於2010年12月31日	34,198,364

(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。

(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。本公司宣佈發行紅利股份及採納以股代息方式（可選擇現金）分派若干股息，因此導致根據購股權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分別調整至10.692港元及13.596港元。該等調整自2010年12月29日起正式生效。

中期業績

18. 儲備

百萬港元	投資					總計
	股份溢價	特別儲備	重估儲備	外匯儲備	收益儲備	
於2010年7月1日	12,078.6	440.4	88.4	1,599.8	9,800.9	24,008.1
期內溢利	-	-	-	-	2,391.2	2,391.2
已付股息予本公司股東	-	-	-	-	(720.2)	(720.2)
可供出售金融資產的公平值變動						
本集團	-	-	109.7	-	-	109.7
聯營公司	-	-	84.7	-	-	84.7
共同控制實體	-	-	36.5	-	-	36.5
出售可供出售金融資產時撥回的儲備	-	-	(0.6)	-	-	(0.6)
出售待售資產時撥回的儲備	-	(0.1)	1.1	(4.1)	-	(3.1)
出售一間附屬公司時撥回的匯兌儲備	-	-	-	(10.0)	-	(10.0)
貨幣匯兌差異						
本集團	-	-	-	56.8	-	56.8
聯營公司	-	-	-	19.7	-	19.7
共同控制實體	-	-	-	207.4	-	207.4
以股代息						
發行新股份的股份溢價	440.7	-	-	-	-	440.7
發行紅利股份	(1,091.1)	-	-	-	-	(1,091.1)
購股權						
所提供服務的價值 – 本集團	-	(1.8)	-	-	-	(1.8)
發行新股份的股份溢價	50.5	-	-	-	-	50.5
應佔共同控制實體的其他全面收益	-	2.7	-	-	-	2.7
轉撥	-	0.4	-	-	(0.4)	-
現金流量對沖	-	53.5	-	-	-	53.5
於2010年12月31日	11,478.7	495.1	319.8	1,869.6	11,471.5	25,634.7
相當於						
2010年12月31日餘額	11,478.7	495.1	319.8	1,869.6	10,244.8	24,408.0
2011年宣派的中期股息	-	-	-	-	1,226.7	1,226.7
	11,478.7	495.1	319.8	1,869.6	11,471.5	25,634.7

19. 借貸

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
非即期		
銀行貸款 – 無抵押	1,896.4	3,496.4
即期		
長期銀行貸款的即期部分	2,292.3	1,393.9
短期銀行貸款及透支 – 無抵押	775.8	–
	3,068.1	1,393.9
	4,964.5	4,890.3

20. 貿易及其他應付款項

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
應付貿易款項	(a)	322.7	413.0
應付保留款項		508.5	602.5
欠承包工程客戶的款項		184.9	335.0
欠非控股股東的款項		59.6	75.0
其他應付款項及應計費用		2,826.4	2,628.6
欠聯營公司的款項		379.0	304.1
欠共同控制實體的款項		48.6	115.7
		4,329.7	4,473.9

(a) 應付貿易款項的賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
三個月內	299.0	390.0
四至六個月	4.8	1.4
六個月以上	18.9	21.6
	322.7	413.0

中期業績

21. 投資活動產生的現金淨額

該款項包括本期間因出售一間附屬公司而產生現金流出2.414億港元(2009年：現金流入13.897億港元)。

22. 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		16.7	10.2
在建中投資物業		230.8	389.4
對聯營公司及共同控制實體的注資／收購	(i)	2,261.9	1,082.1
上市投資		–	39.2
已批准但未訂約			
物業、廠房及設備		0.5	–
在建中投資物業		100.4	213.4
對聯營公司的注資／收購		–	975.8
		2,610.3	2,710.1

(i) 本集團已承擔以資本及貸款注資／收購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。董事估計本集團的預計資金需求將約為22.619億港元(2010年6月30日：10.821億港元)，為應佔該等聯營公司及共同控制實體的資本及貸款注資／收購部分。

(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2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		536.9	590.9
注資		41.9	–
已批准但未訂約			
物業、廠房及設備		427.3	391.9
注資		411.3	–
		1,417.4	982.8

22. 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2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
樓宇		
第一年內	51.4	70.3
第二至第五年(包括首尾兩年)	64.7	94.8
第五年後	1.9	5.0
	118.0	170.1

(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2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
第一年內	16.4	6.8
第二至第五年(包括首尾兩年)	387.8	1.9
第五年後	131.7	-
	535.9	8.7

本集團的營運租賃為期一至五年不等。

中期業績

23. 或然負債及財務擔保合約

(a) 本集團的財務擔保合約載列如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010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	577.8	115.4
關連公司	112.6	111.7
	702.3	239.0

(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2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
應佔一間共同控制實體的或然負債	2.6	2.6

24. 關聯方交易

(a) 本期間內，本集團在日常業務過程中與關聯方的重大交易載列如下：

		截至12月31日止六個月	
	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
與聯屬公司交易	(i)		
提供建築工程服務	(ii)	30.3	3.9
提供其他服務	(iii)	1.2	3.3
利息收入	(iv)	8.4	12.8
管理費收入	(v)	10.7	12.0
租金及其他有關開支	(vi)	(6.0)	(5.2)
與其他關聯方交易	(i)		
提供建築工程服務	(ii)	1,082.5	1,096.1
提供其他服務	(iii)	23.6	72.4
租金及其他有關開支	(vi)	(12.4)	(32.4)
其他開支	(vii)	(69.9)	-
利息開支	(viii)	-	(0.5)

24. 關聯方交易 (續)

(a) 本期間內，本集團在日常業務過程中與關聯方的重大交易載列如下 (續)：

- (i) 聯屬公司包括本集團的聯營公司及共同控制實體。關聯方指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以及杜惠愷先生及其聯繫人士，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，而周大福企業則為新世界發展的控股股東。杜惠愷先生乃本公司非執行董事。
 - (ii) 提供建築工程服務的收入乃根據有關合約收取。
 - (iii) 本集團向若干關聯方提供多種服務，包括設施管理、物業管理及其他服務。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償還結餘按有關合約規定的利率計算。
 - (v) 管理費用乃根據有關合約的收費率收取。
 - (vi) 租金及其他有關開支乃根據各自租約的收費率計算。
 - (vii) 其他開支包括建築材料供應、洗衣、保安、園藝及保險服務。該等服務乃按相關合約收費。
 - (viii) 利息開支乃就應付關聯公司的未償還結餘按有關合約規定的利率計算。
- (b) 於2010年6月11日，本集團與一間分別由杜惠愷先生及黃國堅先生持有90%及10%實際權益的公司就出售若干非核心業務訂立協議。於該等協議訂定日，杜惠愷先生及黃國堅先生分別為本公司的非執行董事及執行董事。出售事項第一部份的1.866億港元收益已於本期間確認。詳情載於附註16。

(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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
袍金	1.5	1.5
基本薪金、津貼及其他福利	20.0	22.2
退休福利計劃的僱主供款部分	0.9	1.1
	22.4	24.8

本期間的被視為購股權福利為210萬港元(2009年：640萬港元)。

中期業績

24. 關聯方交易 (續)

- (d) 應收聯營公司及共同控制實體的結餘為27.520億港元(2010年6月30日：27.004億港元)。該等應收款項乃無抵押，而其中1.210億港元(2010年6月30日：1.168億港元)為計息。應付聯營公司、共同控制實體、關聯公司及非控股股東的款項為6.883億港元(2010年6月30日：5.928億港元)。該等應付款項乃無抵押，而其中220萬港元(2010年6月30日：210萬港元)為計息。

25. 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2011年3月25日名列股東名冊上的股東宣派截至2011年6月30日止年度的中期股息每股0.37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。股東亦可選擇收取現金每股0.37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2011年4月7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)： 2011年3月22日(星期二)至2011年3月25日(星期五)

最後辦理股份過戶時間： 2011年3月21日(星期一)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2010年12月31日，本集團以股東貸款或墊款向聯屬公司提供財務資助合共27.789億港元、為聯屬公司提供擔保的銀行貸款及其他借貸融資數額為5.897億港元，並訂立合約向聯屬公司提供合共22.619億港元的資金及貸款。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14.4%。

此等墊款中合共1.047億港元按8%的年息率計息及1,630萬港元按香港最優惠年利率計息，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額撥付。

根據上市規則第13.22條，於2010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財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	備考合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	37,469.8	16,722.4
流動資產	9,893.9	4,015.9
流動負債	(13,437.8)	(6,078.9)
非流動負債	(8,871.1)	(4,241.1)
	25,054.8	10,418.3

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃合併該等公司於2010年12月31日的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，及按財務狀況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，並就確定和訂定最佳實務作出重大努力。本集團相信，健全而有效的企業實務，乃公司得以順暢、有效率及具透明度地營運的根基，並可因而有能力吸引投資、維護股東及持份者的權益，以及提升股東價值。

於截至2010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

根據上市規則第13.51B(1)條的規定而須披露有關本公司董事資料，自本公司2010年年報作出披露後的變動載列如下：

1. 杜惠愷先生現任上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該公司前稱為中新地產集團（控股）有限公司，公司名稱變更由2010年10月18日起生效。
2. 杜家駒先生於2011年1月19日獲委任為中華人民共和國中國人民政治協商會議北京市第十一屆常務委員。
3. 鄭志明先生現任海通國際證券集團有限公司非執行董事，該公司前稱為大福證券集團有限公司，公司名稱變更由2010年11月10日起生效。鄭先生分別於2011年1月1日及2011年1月19日獲委任為福和集團控股有限公司及民豐企業控股有限公司非執行董事，該兩家公司均為香港上市公眾公司。
4. 鄭志強先生辭任為香港上市公眾公司星獅地產（中國）有限公司獨立非執行董事，自2011年1月14日起生效。
5. 鄭維志先生於2010年12月辭任香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。於2011年1月28日，鄭先生獲重新委任為香港大學校務委員會委員。
6. 石禮謙先生自2010年9月10日起獲委任為麗悅酒店集團有限公司獨立非執行董事，該公司的股份自2010年10月11日起於香港聯交所上市。彼亦獲委任為香港上市公眾公司華潤水泥控股有限公司獨立非執行董事，自2011年1月1日起生效。

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準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」的規定進行審閱。

其他資料

董事於證券的權益

於2010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）的股份及相關股份中擁有以下權益：

(a) 於股份的好倉

	股份數目				佔於2010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	13,768,798	–	12,000,000 ⁽¹⁾	25,768,798	0.777%
杜惠愷先生	3,009,849	–	13,695,000 ⁽²⁾	16,704,849	0.504%
曾蔭培先生	180,000	–	–	180,000	0.005%
林煒瀚先生	1,486,786	–	7,608 ⁽³⁾	1,494,394	0.045%
張展翔先生	1,470,579	–	–	1,470,579	0.044%
杜家駒先生	–	–	101,441 ⁽⁴⁾	101,441	0.003%
維爾·卡馮伯格先生	723,372	–	–	723,372	0.022%
鄭志強先生	930,462	–	–	930,462	0.028%
鄭維志先生	1,259,556	–	–	1,259,556	0.038%
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	0.025%
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%
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	1.738%
杜惠愷先生	13,125,000	–	52,258,400 ⁽²⁾	65,383,400	1.135%
林煒瀚先生	270,000	–	–	270,000	0.005%
杜家駒先生	–	75,000 ⁽⁶⁾	270,000 ⁽⁴⁾	345,000	0.006%
鄭志明先生	106,400	–	–	106,400	0.002%
鄭維志先生	83,600	–	–	83,600	0.001%
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%

董事於證券的權益(續)

(a) 於股份的好倉(續)

	股份數目			總計	佔於2010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		
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%
Elite Master Holdings Limited (每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	-	-	1 ⁽⁷⁾	1	100.000%
新創機電工程集團有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)					
杜惠愷先生	-	-	50,000,000 ⁽⁷⁾	50,000,000	100.000%
Waihong Cleaning Limited (每股面值1.00港元的普通股)					
杜惠愷先生	-	-	1 ⁽⁷⁾	1	100.000%

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。
- (7) 依據收購該等權益的合約，該等股份被視作由杜惠愷先生持有90%的公司所持有，惟須待當中所載全部條件達成方可作實。

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				於2010年 12月31日的 結餘	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2010年 7月1日的 結餘	期內行使	期內調整 ⁽²⁾	期內失效		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,026,828	–	1,518,408	–	4,545,236	10.692
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	2,017,885	–	1,012,272	–	3,030,157	10.692
曾蔭培先生	2007年8月21日	(1)	1,513,413	–	759,203	–	2,272,616	10.692
黃國堅先生 ⁽³⁾	2007年8月21日	(1)	1,513,413	(908,045) ⁽⁴⁾	–	(605,368)	–	–
林煒瀚先生	2007年8月21日	(1)	1,513,413	–	759,203	–	2,272,616	10.692
張展翔先生	2007年8月21日	(1)	1,513,413	–	759,203	–	2,272,616	10.692
杜家駒先生	2007年8月21日	(1)	1,513,413	–	759,203	–	2,272,616	10.692
維爾·卡馮伯格先生	2007年8月21日	(1)	302,681	–	151,839	–	454,520	10.692
杜顯俊先生	2007年8月21日	(1)	302,681	–	151,839	–	454,520	10.692
黎慶超先生	2007年8月21日	(1)	302,681	–	151,839	–	454,520	10.692
鄭志強先生	2007年8月21日	(1)	605,364	–	303,680	–	909,044	10.692
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	605,364	–	303,680	–	909,044	10.692
石禮謙先生	2007年8月21日	(1)	605,364	–	303,680	–	909,044	10.692

附註：

- (1) 40%的購股權可於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) 本公司於期內宣佈發行紅利股份及採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2010年6月30日止年度的末期股息，因此導致須對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價於2010年12月29日由16.055港元調整至10.692港元。
- (3) 黃國堅先生辭任為本公司執行董事，自2010年8月1日起生效。
- (4) 行使日期為2010年11月3日。股份於緊接購股權獲行使前的收市價為18.70港元。
- (5) 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			於2010年 12月31日的 結餘	每股 行使價 ⁽¹⁾ 港元
			於2010年 7月1日的 結餘	期內行使	期內調整 ⁽¹⁾		
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	-	1,086	36,711,738	17.653

附註：

- 新世界發展於期內宣佈採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2010年6月30日止年度的末期股息，因此導致須對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。新世界發展購股權的每股行使價於2010年12月28日由17.654港元調整至17.653港元。
- 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。彼獲授新世界中國地產有限公司購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元
			於2010年 7月1日的 結餘	期內行使	於2010年 12月31日的 結餘	
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,238,806	-	2,238,806	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,791,045	-	1,791,045	1.340
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	895,522	-	895,522	6.228
	2008年12月29日	(2)	727,612	-	727,612	1.340
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	335,821	-	335,821	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	-	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。
- 每位董事就每次獲授購股權所支付的現金代價為10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)

(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。彼獲授新世界百貨中國有限公司購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2010年 7月1日的 結餘	於2010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：

- (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。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。
- (2) 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。彼獲授惠記集團有限公司購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2010年 7月1日的 結餘	於2010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

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

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2010年 12月31日的 結餘	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2010年 7月1日的 結餘	期內授出	期內行使	期內調整 ⁽²⁾	期內失效		
2007年8月21日	(1)	11,401,974	-	(2,448,549) ⁽³⁾	4,136,139	(708,289)	12,381,275	10.692
2008年1月28日	(1)	706,253	-	-	354,287	-	1,060,540	13.596

附註：

- (1) 40%的購股權可於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) 本公司於期內宣佈發行紅利股份及採納以股代息方式(可選擇現金)分派截至2010年6月30日止年度的末期股息，因此導致須對尚未行使的購股權數目及行使價作出調整。於2007年8月21日授出購股權的每股行使價於2010年12月29日由16.055港元調整至10.692港元，而於2008年1月28日授出購股權的每股行使價於2010年12月29日由20.417港元調整至13.596港元。
- (3) 股份於緊接購股權獲行使前的加權平均收市價為18.511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。

主要股東於證券的權益

於2010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2010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	-	2,051,056,618 ⁽¹⁾	2,051,056,618	61.87%
Centennial Success Limited	-	2,051,056,618 ⁽²⁾	2,051,056,618	61.87%
周大福企業	89,747,839	1,961,308,779 ⁽³⁾	2,051,056,618	61.87%
新世界發展	1,297,695,907	663,612,872 ⁽⁴⁾	1,961,308,779	59.16%
Mombasa Limited	589,179,796	-	589,179,796	17.77%

其他資料

主要股東於證券的權益(續)

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的全部權益，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) 新世界發展間接擁有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2,979,975股股份、由Hing Loong Limited持有的25,483,391股股份、由Fine Reputation Incorporated持有的25,483,391股股份及由New World Hotels Corporation Limited持有的20,486,319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2010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，2011年2月24日

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席)
曾蔭培先生
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
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
中信銀行國際有限公司
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

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負責任的森林資源的紙張；該等森林根據
Forest Stewardship Council的規例獲得認可。

