



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)

二零一三年年報

發現幸福



為城市締造新天地

我們制定周詳慎密的重建方案，致力為舊城換上新貌。如今高尚住宅社區相繼落成，集多姿多采、領導時尚潮流的居住環境、生活空間、購物、娛樂及休閒設施於一身，構成一幅朝氣勃勃的圖畫，盡顯中國現代都市生活的活力。

為社會引進新商機

我們所建的多個大型綜合商業項目，已成為當地的城市地標，給商業發展帶來了很多契機，成為這些中國都會的商業心臟地帶，注入源源不絕的經濟生命力。

為地方建成新社區

我們建成一個個大型住宅社區，給居民的美好家庭生活提供優裕的環境，為促進健康與文明的社區盡一分力，對此我們感到無比自豪。

為顧客帶來新生活

我們的住宅社區除了配套完善之外，更非常著重營造多元化的生活空間，展現別樹一幟的美學標準，引領業主和住客進入全新的生活與思維空間，充份體驗無分國界的精緻生活文化。



使命

2	物業組合
4	主席報告書
8	財務摘要
10	業務回顧
70	管理層討論與分析
80	企業管治報告書
92	董事簡介
98	高級管理人員簡介
102	企業可持續發展
115	財務資料目錄
240	主要項目總覽
248	詞彙釋義
250	公司資料



目錄

物業組合

品牌價值 與精髓所在

最優品質與恆久價值

無論何種產品與服務，最佳品質始終是我們的核心價值。對於最佳品質的不懈追求，使新世界中國地產在市場贏得恆久的信賴。在優質地段，我們發展具國際水準的物業項目，更提供優質的管理服務，使資產價值得以恆久保持。

多元化物業發展項目

本集團開發不同檔次及類型的物業，以滿足不同市場對各種面積與功能物業的需求。新世界中國地產擁有的豐富專業知識及在項目規劃與執行方面的實踐經驗，使我們得以在發展各類物業項目中游刃有餘。

城市建設與企業可持續發展

本集團一貫重視企業可持續發展，不斷致力於取得經濟、環境與社會的平衡。我們長期投身於城市的改造及建設，積極提高項目的環保效能，更參與全國各地多元化的公益及社區活動。本集團良好的企業行為更激勵本地人士與本集團共同建設和諧社會。

本地化的香港品牌

作為一個建基於香港的本地優質品牌，本集團多年來於中國內地的投資過程中，充分利用在香港開發房地產項目領先而豐富的經驗，同時開發迎合各地城市所需的項目。我們亦十分重視本地觀念，我們了解市場的運作和當地的文化，大量吸納本地精英，以充分融入當地社會。

可靠性與卓著信譽

憑藉新世界發展有限公司超過40年物業開發及30年於中國內地投資的經驗，本集團無疑已成為成熟、穩健、可信，又遵守當地市場規則與政策法規的發展商。



以地區劃分	平方米
北京	1,418,512
天津	390,964
廊坊	685,786
唐山	229,045
濟南	294,051
瀋陽	3,781,124
鞍山	1,105,502
大連	253,090
上海	263,084
南京	52,794
寧波	677,043
武漢	2,681,906
長沙及益陽	1,830,272
成都	3,772,641
貴陽	4,415,666
廣州	2,170,031
深圳	200,256
佛山	1,079,729
珠三角	1,067,856
海口	2,578,307
總計	28,947,659

以種類劃分	平方米
發展中將完成／持作發展物業	26,543,033
已落成投資物業	2,201,160
已落成酒店物業	203,466
總計	28,947,659

以用途劃分	平方米
住宅	16,275,343
商業	3,017,386
寫字樓	1,949,537
酒店	875,508
車庫及其他	6,829,885
總計	28,947,659

各位股東：

2013財政年度，新世界中國地產錄得本公司股權持有人應佔溢利46億1,631萬港元，按年上升49.8%；物業銷售總樓面面積達1,224,658平方米，錄得之銷售總額約人民幣148億420萬元；物業銷售之整體毛利率維持在41.8%之水平。

主席報告書

踏入2013年，環球經濟情況持續不明朗。歐洲經濟缺乏起色，而美國經濟增長仍然起伏不定。年初，日本推行新一輪刺激經濟政策，一度引起市場憧憬，惟其後成效開始被市場質疑，加上美國聯儲局提出量寬政策的退市時間表，引發資金流出新興市場，造成環球金融市場於第二季度內大幅波動。受外部需求下降影響，加上新一任中央政府領導層傾向透過長期改革而非短期刺激政策保持中國經濟的可持續發展，令內地經濟增長呈

放慢跡象。根據國家統計局資料顯示，2013年第一季度及第二季度的國內生產總值同比分別增長7.7%及7.5%，增長速度開始放緩，但仍能符合中央政府所訂下7.5%的目標。外需疲弱令中國的製造業及出口業受壓，增加了中國經濟的下行風險。國際貨幣基金組織及滙豐銀行均先後調低了中國經濟增長的預測，其中滙豐分別把中國2013年及2014年的國內生產總值增長從8.2%及8.4%同樣調低至7.4%。



主席報告書

目前，中央政府堅持穩中求進的工作方針，以提高經濟增長質量和效益為中心，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，不斷加強和改善宏觀調控，以改善過度信貸、產能過剩等不良現象，鞏固經濟長遠發展的基礎。在「十二五規劃」中，服務業被列為創造就業的重點行業，而城鎮化發展亦是未來中央的重點工作之一，積極推動城鎮化和服務業發展，有利於促使內部消費成為新的經濟增長模式，最終達至促進房地產市場平穩健康發展的目標。

自2011年以來，中央政府落實房地產市場的調控措施，其中「限購」和「限貸」對抑制投資、投機性購房需求，發揮了積極的成效。然而，目前房地產市場調控仍處於關鍵時期，在持續的貨幣寬鬆的環境下，投資性需求促使房價難以下調，令房價普漲格局並未因調控措施而逆轉。為促進房地產市場的平穩健康發展，時任國務院總理溫家寶於2013年2月主持的國務院常務會議中，確定了五項加強房地產的調控措施(或稱「新國五條」)。會議不僅再次重申堅持執行以限購、限貸為核心的調控政策，堅決抑制投資投機性購房，還要求

各地區制定並公佈年度新建商品住屋價格控制目標。其後，全國各大城市陸續公佈了當地的「新國五條地方細則」。市場認為除個別城市的措施稍為嚴厲之外，大部份城市所推行的政策相對地溫和。

另一方面，中央政府亦加快保障性安居工程規劃建設。2013年城鎮保障性安居工程完工目標為470萬套，新開工目標為630萬套。中央政府將加強安居工程的規劃設計，以及強化施工質量，以確保工程的安全性。此外，中央政府亦明確提出各地要加快建設城鎮個人住房信息系統，所有地級以上城市原則上要於「十二五」期末實現住房信息聯網，以加強市場監管和防範市場風險。

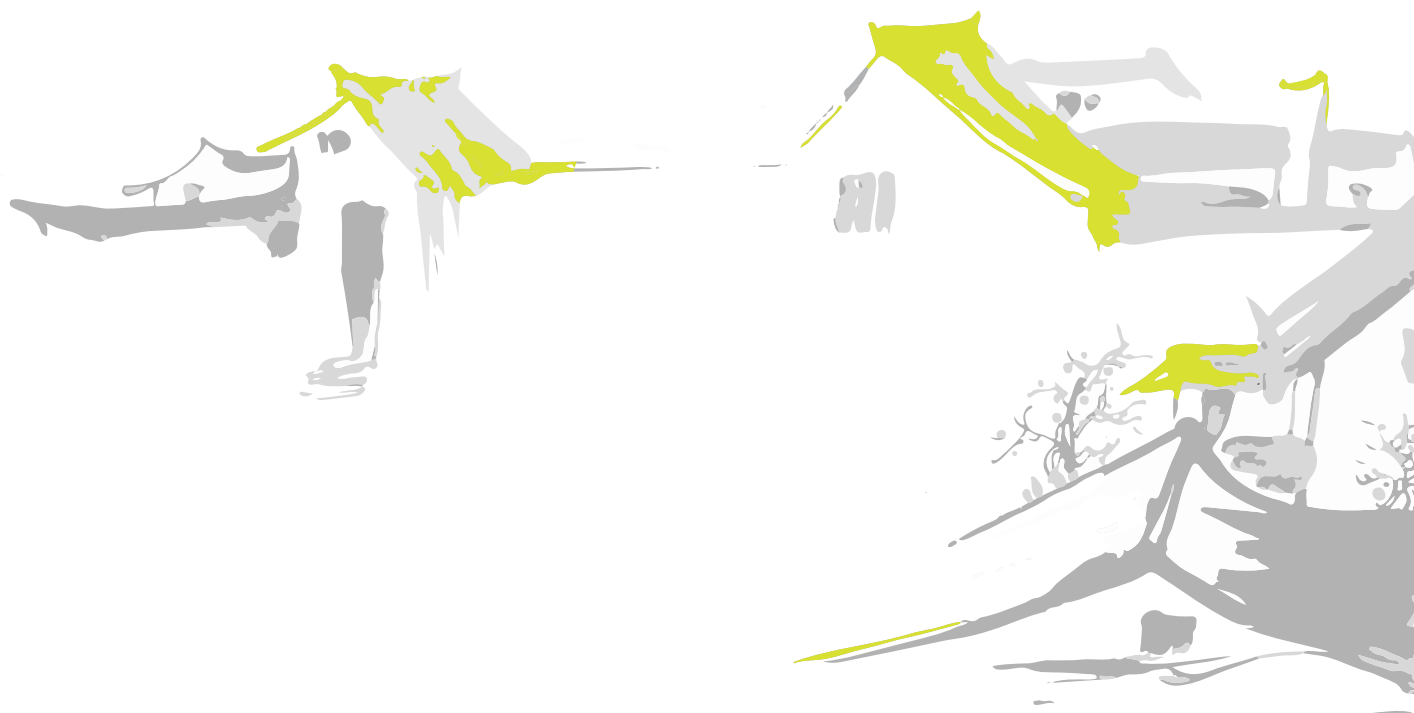
新世界中國地產在內地擁有豐富的物業發展經驗，其優秀的管理團隊多年來充分把握市場機遇，為本集團奠定良好的業務發展基礎。本集團配合國家的發展戰略，並積極迎合市場上的剛性自住和改善性住房需求，除提供一些較大眾化的產品之外，亦著重研發高質量、多功能的中高端產品，不斷提升配套服務水平，重視創造綠化環境，並積極推動健康、環保的生活模式，以滿足

內地日益龐大的中高收入人士的住屋需求。本集團優質卓越的產品，多年來深受用家歡迎，並建立了信譽良好的全國性品牌，得到市場上的廣泛認同。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2013年9月25日



財務摘要

經營業績(千港元)	2013財政年度	2012財政年度
收益		
本公司及附屬公司	16,153,872	12,528,755
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	3,356,909	1,147,358
	19,510,781	13,676,113
代表：		
物業銷售	16,960,961	10,593,440
來自土地開發的收入	—	723,795
租金收入	1,155,822	1,056,810
酒店經營收入	444,641	470,782
物業管理服務費收入	422,960	362,353
酒店管理服務費收入	471,305	468,933
合約工程服務收入	55,092	—
	19,510,781	13,676,113
毛利		
本公司及附屬公司	6,758,439	5,641,516
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	1,252,640	599,827
	8,011,079	6,241,343
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929
每股盈利(港仙)		
基本	53.32	42.04
攤薄	53.29	41.72
每股股息(港仙)		
中期	3.00	3.00
末期	4.00	4.00
全年	7.00	7.00
財務狀況(百萬港元)	2013年 6月30日	2012年 6月30日
現金及銀行結存	19,337.2	13,257.6
總資產	117,846.3	98,123.6
總負債	60,142.7	46,398.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	54,348.7	48,752.0
財務比率		
流動比率(倍)	2.34	2.29
債項淨額與股東權益比率	30.6%	29.4%

附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

收益 (附註1) (千港元)

2013財政年度	19,510,781
2012財政年度	13,676,113

毛利 (附註2) (千港元)

2013財政年度	8,011,079
2012財政年度	6,241,343

本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)

2013財政年度	4,616,314
2012財政年度	3,080,929

總資產 (千港元)

2013年6月30日	117,846,297
2012年6月30日	98,123,597

本公司股權持有人應佔資本及儲備 (千港元)

2013年6月30日	54,348,746
2012年6月30日	48,751,973

現金及銀行結存 (千港元)

2013年6月30日	19,337,202
2012年6月30日	13,257,612

附註1：指列載於第8頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指列載於第8頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

幸福故事：

北京的楊霞，一位關注孩子全面發展的母親，自兒子六歲起，便堅持每周都帶他去攀山，藉此鍛鍊兒子的體魄、毅力，希望他將來可走得更高、更遠。



成長

家庭是中國人生活的基本單元，而孩子的成長點滴是家庭中最生動、感人的畫面。伴隨中國城市化發展的進程，我們的社區不斷全面提升公共環境與配套，為孩童、青少年及成人帶來更豐富的成長經驗與無限歡樂。



業務回顧

北京

摘要

作為首都，北京經濟發展一日千里，居住環境質素穩步提高。2012年北京市地區生產總值達人民幣1.78萬億元，比上年增長7.7%，其中以服務及文化創意產業為代表的服務業佔全市經濟比重提高至76.4%，日益完善的綜合服務功能體系加強了城市對外的吸引力。

北京新世界中心一及二期

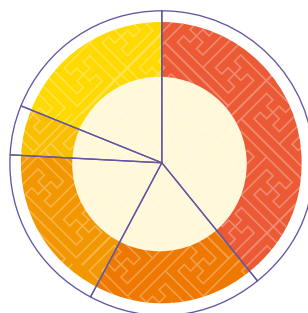


近年北京城市的建設重點集中在南部，其中「城南行動」已經進入第二階段。北京市計劃在未來三年在城南地區投入約人民幣3,960億元；東城區崇文新世界旁的「前門—大柵欄—琉璃廠」歷史文化商業區被選作為發展的重點；此外，位於城南大興區的北京新機場一期工程預計在2013年第四季度局部開工，其周邊將計劃建設面積約300平方公里的北京新航城，將有力提升區域價值。

作為京津冀經濟圈的核心城市，北京與周邊地區一體化進程更顯加快。北京張家口城際高速鐵路、北京瀋陽客運專線、北京大外環高速公路等跨區域重大交通基礎設施合作項目已獲得正式批准動工，將在2013年陸續開工建設，日後北京到經濟圈內城市所需的交通時間都能保證在一小時之內。

北京發展物業

四個主要物業，總樓面面積980,859平方米



住宅	39.3%
商業	18.7%
寫字樓	18.0%
酒店	5.3%
車庫及其他	18.7%



- 火車站
- 地鐵
- 行人地下通道
- 北京新怡家園
- 北京新景家園
- 北京新裕家園
- 北京新世界中心一期
- 北京新世界中心二期
- 北京寶鼎大廈商場
- 北京貝爾特酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。



業務回顧

北京



北京新景家園「世藏168」



北京新怡家園三期商業建築

項目簡介

位處廣渠門內大街黃金地段的北京新景家園第三期住宅項目「世藏168」，總建築面積約2.0萬平方米，為四至九層的低密度住宅，也是二環內供應十分短缺的全新住宅項目，自2012年7月開售後短時間內已全部售罄。

位於北京崇文新世界商圈祈年大街北端的北京新怡家園三期商業建築，是集五星級酒店、辦公樓和商業為一體的綜合發展項目，總建築面積約8.6萬平方米，其中預計將於2013年底前率先開業的北京新世界酒店提供客房309間，寫字樓及零售商業部分將計劃作出售用途。

北京燕京大廈毗鄰天壇公園，總建築面積約3.1萬平方米，憑藉兩旁的新世界商圈及紅橋商圈的成熟商業氣氛的帶動，將會成為該區域內商業建築的新亮點。

北京于莊項目屬低密度住宅，位處於北京市順義區高麗營鎮，緊鄰京承高速未來科技園出口，交通便捷。項目總建築面積約13.6萬平方米，將提供低密度住宅單位193套，目前項目正處於建設階段，預計2014年推出市場發售。



北京燕京大廈



北京于莊項目效果圖

北京新世界中心一期及二期出租率高達99%，於回顧年內，租金收入較上年同期有所增長。

北京一供出售物業之竣工時間

平方米

2014財政年度

北京新怡家園三期

21,709

合計**21,709**

2015財政年度

北京于莊項目一期

56,023

合計**56,023**

業務回顧

天津

摘要

作為北方經濟中心，天津具備區位、港口、綜合配套改革和製造業四大優勢。2012年全市地區生產總值達人民幣1.29萬億元，同比增長13.8%。2013年初天津市提出力爭1,440項重大項目於年內全部竣工，當中包括100萬噸乙烯項目、空中巴士A320組裝、海上鑽井平台、汽車生產基地等一批標誌性大項目。當這些項目全部建成後，預計可帶來新增銷售收入約人民幣2.6萬億元，讓130萬人獲得就業機會。

天津新匯華庭效果圖



近年來，濱海新區快速發展，2012年生產總值達人民幣7,205億元，增長20.1%，吸引中小企業、民營企業前來投資。2012年濱海新區新增內外資企業達5,139家，充滿發展活力。

天津的中心城區規劃為國際化港口城市標誌區，為高端服務業的發展提供空間，重點發展現代金融、商務中介、科技服務、文化創意、樓宇經濟和總部經濟等高端服務業。

項目簡介

天津新匯華庭座落於和平區核心商業地段，是一個集住宅、公寓、商業、會所為一體的大型社區式綜合發展項目。它的總建築面積約為28萬平方米，包括約15萬平方米的住宅及3.8萬平方米的公寓。

項目周邊的購物及休閒服務均十分便利，新近引入的和平區中央重點學校更讓住戶盡享優越的學習資源。

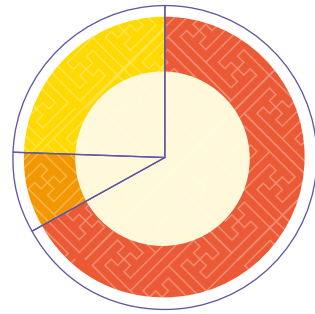
於回顧年內，天津新匯華庭共推出發售住宅單位1,056套，市場反應熱烈，目前已售出超過九成的單位。



天津新匯華庭商業區效果圖

天津發展物業

一個物業，總樓面面積284,570平方米



住宅	67.0%
商業	8.8%
車庫及其他	24.2%



- 地鐵
- 橋樑
- 天津新匯華庭
- 天津新世界廣場
- 天津新世界花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

天津一供出售物業之竣工時間 平方米

2014財政年度	
天津新匯華庭	190,687
合計	190,687

業務回顧

廊坊

摘要

廊坊定位為「京津冀電子信息走廊、環渤海休閒商務中心」，承接著京津產業轉移優勢，正朝著河北省內一線城市的發展方向進發。2012年全市地區生產總值達人民幣1,793億元，同比增長9.7%。京滬高鐵連接廊坊，使廊坊主城區到北京或天津的時間縮短到半小時以內，加上北京新機場選址京廊交界，促成京津廊的「同城發展」。

廊坊新世界花園效果圖



項目簡介

廊坊新世界中心位於市中心核心商務區，是集購物中心、五星級酒店、公寓、寫字樓及高端住宅的大型城市綜合發展項目。項目總建築面積達45萬平方米，將於2014財政年度推出市場發售，目前已備受各界關注。

廊坊新世界花園主要由住宅及社區商業配套組成，項目共提供住宅單位1,680套，現正處於施工階段，預計在2015財政年度推出市場發售，並將成為高品質生活的社區。

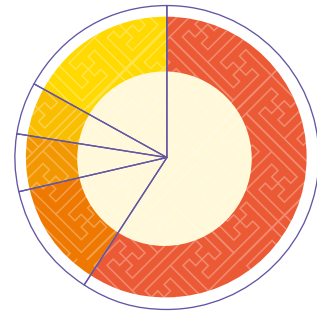
廊坊一供出售物業之竣工時間	平方米
2014財政年度	
廊坊新世界中心B區	21,953
合計	21,953
2015財政年度	
廊坊新世界花園三區	92,710
廊坊新世界中心B2區及C1區	105,392
合計	198,102



廊坊新世界中心效果圖

廊坊發展物業

兩個主要物業，總樓面面積685,786平方米



住宅	59.3%
商業	12.3%
寫字樓	6.0%
酒店	5.5%
車庫及其他	16.9%



- 京津高速鐵路
- 🏠 火車站
- 5 廊坊新世界中心
- 6 廊坊新世界花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

唐山

摘要

唐山近年發展成績斐然，其城市綜合競爭力在河北省內排名前列。2012年，全市實現地區生產總值達人民幣5,861億元，同比增長10.4%。2013年唐山計劃中的市級重點建設項目共200項，將計劃投資人民幣1,000億元以上，其中高新技術產業、戰略性新興產業和裝備製造業等項目佔工業項目的比重達到60%以上。

唐山新世界中心效果圖



根據市政府決議，唐山擬將主城區向東南方拓展50平方公里，逐步形成以南湖為核心的城市中心和以曹妃甸生態城為次中心的雙核城市發展新格局。隨著政府持續投資，曹妃甸礦石碼頭三期工程已完工，區域內道路、醫院、學校、商業等配套日漸完善，城市面貌將明顯改善。為迎接2016年世界園藝博覽會，2013年唐山將全面展開園區建設，同時將新建及改造城市道路47條，陸續建成新火車站主體部分、三女河機場等一批重大交通設施，提高城市交通便利程度。

項目簡介

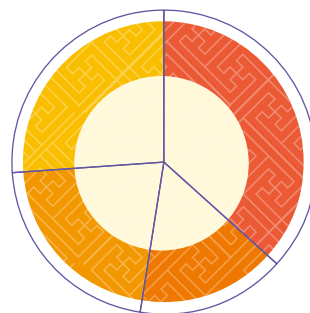
座落於唐山市主幹道新華道核心商業區的唐山新世界中心是匯集商業、寫字樓、公寓、住宅為一體的大型城市綜合發展項目，建成後將成為唐山市最高的標誌性建築。該項目正處於施工階段，預計將在2014財政年度推出市場發售。屆時將提供可供出售的372套住宅單位及320套公寓，以及五萬平方米的可供出租的寫字樓。



唐山新世界中心住宅室內效果圖

唐山發展物業

一個物業，總樓面面積229,045平方米



住宅	36.8%
商業	15.7%
寫字樓	21.4%
車庫及其他	26.1%



- 高速鐵路
- 火車站
- 7 唐山新世界中心

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

唐山一供出售物業之竣工時間 平方米

2015財政年度	
唐山新世界中心	169,328
合計	169,328

業務回顧

濟南

摘要

作為山東省會城市群經濟圈的核心城市，濟南城市服務產業日趨成熟。2012年第三產業增加值為人民幣2,621億元，同比增長10.1%，而社會消費品零售總額則達人民幣2,323億元，增長14.9%，多個新落成的濟南綜合商業項目吸引了大量濟南周邊的城鎮前來消費。根據山東省2013年預算草案，山東省將安排人民幣10億元項目資金協助推廣以濟南為中心的省會城市群經濟圈發展。

濟南陽光花園



根據「一城三區」的規劃，濟南將出現多個發展中心。在積極開展老城區改造的同時，亦會全面營造東部新區、西部新城和濱河新區。在未來10年，濟南建成區的面積有望擴大50%，城市總容積率將由現在的1.7提高至約2.5。

項目簡介

濟南陽光花園位於濟南槐蔭區中心，目前正在推出東二區項目，該項目的總建築面積約為21.4萬平方米，共提供單位1,353套。項目已於2012年6月陸續開售，目前已推出832套，銷售率達八成。另外，總建築面積達2.2萬平方米的寫字樓商業項目，將在2013年年底開售，並於2014年竣工。

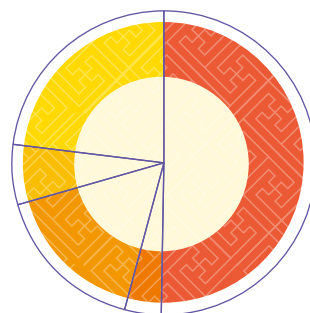
濟南陽光花園餘下的商業項目集辦公、酒店、商業為一體，總建築面積達7.9萬平方米，目前處於施工階段，並計劃2015年9月推出市場。



濟南陽光花園

濟南發展物業

一個物業，總樓面面積286,634平方米



住宅	50.3%
商業	3.9%
寫字樓	16.4%
酒店	6.5%
車庫及其他	22.9%



有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

濟南一供出售物業之竣工時間 平方米

2014財政年度	
濟南陽光花園三期	144,339
合計	144,339

幸福故事：

濟陽的五歲杜艾錦小朋友善良及關心身邊的人與事，不單在社區內與董文哲婆婆一起照顧流浪貓，在校內亦樂於助人，小小年紀已為和諧社區身體力行。



和諧

生活與環境保持良好平衡及可持續性，是當代每個家庭的關注；我們重視以環保設計理念發展及建造的工作和生活空間，只有這樣才是保障家庭生活健康以至社區和諧的基礎。

業務回顧

瀋陽

摘要

作為國家現代服務業綜合試點城市，瀋陽的現代服務業發展已具有相當規模。2012年瀋陽服務業增加值達人民幣2,945億元，其中現代服務業佔服務業比重為54%。以現代商業服務業為焦點的瀋陽新中央商務區金廊一帶，已有73棟新商業建築在2013年9月舉行的全運會前實現主體封頂，2013年底其中四項目整體完工或完成外立面，勢將成為高端商業的集中示範區域。

倚畔渾河河岸的瀋陽新世界花園

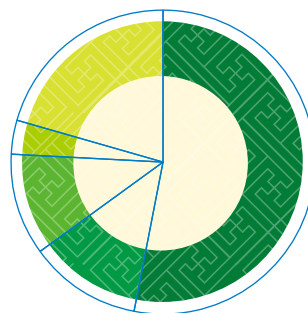


瀋陽金融實力穩步提高，截止2012年底，全市銀行機構營業網點超過1,300個，金融機構本外幣存款餘額達人民幣10,441億元，較年初增長15.5%。同時，金融街功能區的範圍擴大，規劃從南京街與和平大街拓展至八經街、馬路灣、南市場及集賢街等區域。未來瀋陽將大力推進東北區域金融中心建設，為瀋陽建設成為國家中心城市提供強而有力的金融支援。

2013年9月，第十二屆全國運動會已經在瀋陽成功舉辦，公眾的目光聚焦到大渾南地區的奧體中心及新行政中心等新興公共建設，特別是計劃於2015年正式投入使用的瀋陽新南站，將成為東北地區最大的綜合交通樞紐，集高鐵、城鐵、地鐵及公交為一體。

瀋陽發展物業

三個主要物業，總樓面面積3,562,673平方米



住宅	53.3%
商業	11.9%
寫字樓	10.7%
酒店	3.7%
車庫及其他	20.4%



- 地鐵
- 10 瀋陽新世界花園
- ≡ 橋樑
- 11 瀋陽新世界中心
- 🏠 火車站
- 12 瀋陽新世界商業中心一期

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。



業務回顧

瀋陽



瀋陽新世界花園二期B區效果圖

項目簡介

瀋陽新世界花園二期地處和平區核心地段渾河北岸，毗鄰東北大學及瀋陽音樂學院等著名學府，加上鄰近地鐵沿線，交通十分便捷，商業配套亦日漸完善。瀋陽新世界花園二期B區「御景·新世界」共有22棟高層住宅，其完善的空間佈局、實用的居住空間以及高尚的生活品味，受到置業人士熱烈的追捧。於回顧年內「御景·新世界」共推出638套單位，銷售情況理想。

同為二期B區的「新世界·名鑄灣畔」是低密度城市別墅，前臨渾河如畫風景。項目分為82套獨棟和雙拼形式別墅，最大面積達到1,700平方米，能滿足瀋陽最頂尖置業人士的需求。於回顧年內，「新世界·名鑄灣畔」一期共推出50套單位，銷售率達六成。

瀋陽新世界商業中心一期位於南京南街與中華路交匯處，位於塔樓部份的「新世界·名匯」是集團在瀋陽的首個公寓項目，而位於裙樓一至五層則為瀋陽新世界百貨。項目所在的太原街商圈有數百家店舖、十多座現代化大型商場、酒店、金融、醫療及文化休閒服務等商業配套完善，交通亦十分便利，地鐵、公共交通網絡四通八達，便捷生活一應盡享。瀋陽「新世界·名匯」提供67至178平方米精裝修公寓，從時尚單房公寓到三房豪華住宅，充分滿足不同人士的居住需求，項目現已封頂，正進入內部裝修階段。



瀋陽新世界商業中心一期效果圖



瀋陽新世界中心效果圖

瀋陽新世界中心是集團在瀋陽興建的地標式大型城市綜合發展項目，它緊握進出瀋陽市中心要道金廊的咽喉，緊鄰新世界花園及前臨渾河，地理位置得天獨厚。項目一期包括瀋陽新世界博覽館、瀋陽博覽館新世界酒店、以及瀋陽K11購物藝術中心。

瀋陽一供出售物業之竣工時間

平方米

2014財政年度

瀋陽新世界花園二期B

468,249

瀋陽新世界商業中心一期餘下部份

46,174

合計**514,423**

2015財政年度

瀋陽新世界中心

81,754

合計**81,754**

業務回顧

鞍山

摘要

以鋼鐵工業為核心，並帶動相關產業發展，使鞍山城市競爭力獲得全面提高。鞍山第二產業優勢相對明顯，2012年增加值達人民幣1,373億元，超過全市經濟總值的一半。鞍山計劃在10個工業園區中開展重點工業產業集群建設，實現差異化發展，其中鞍山高新區將重點發展激光產業集群，而鐵東城南新區則重點發展信息技術產業集群。

鞍山新世界花園二期「新世界·御龍豪園」



鞍山成功協辦全運會、哈爾濱大連高鐵提速均為鞍山帶來契機，推動城市現代化建設，拉近了與瀋陽、大連等遼寧省發達城市的距離，承接人口及產業轉移等優勢。

項目簡介

鞍山新世界花園座落於鞍山高新區的中心地帶，屬當地大型綜合性住宅社區，自然環境優越、交通便利、教育資源齊備。項目憑藉細緻周到的物業管理服務和良好的市場口碑，一直深受當地客戶歡迎。

於回顧年內，鞍山新世界花園一期的最新住宅「新世界·君頤華庭」A2區推出256套單位，銷售率達到六成。

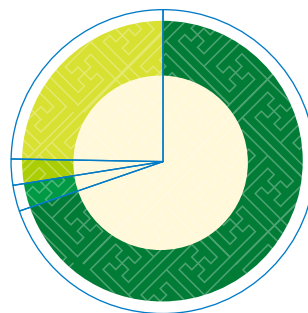
鞍山新世界花園二期的低密度住宅「新世界·御龍豪園」位於半山約30萬平方米的地段上，分三期開發建設。於回顧年內，「新世界·御龍豪園」一期推出30套居住面積約350至530平方米的雙拼及聯排住宅單位，銷售率已達到五成。目前項目主體已封頂，預計將在2013年底交付使用。



鞍山新世界花園一期「新世界·君頤華庭」

鞍山發展物業

一個物業，總樓面面積1,052,393平方米



住宅	69.8%
商業	2.8%
寫字樓	2.9%
車庫及其他	24.5%



鞍山新世界花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

大連

摘要

作為遼寧省發展的雙核心之一，大連經濟發展保持快速增長，對周邊地區的經濟影響力正不斷攀升。金融業已經成為城市新增長點，2012年大連引進和新設各類金融及融資機構315家，跨境貿易人民幣結算額佔全省的60%，金融中心綜合競爭力繼續位列東北城市中的第一位。

大連新世界大廈



大連推進全域城市化，新出台的《大連市城市總體規劃》規劃了「四大組團」，包括主城區、新市區、渤海區及黃海區，城市空間沿渤海與黃海及瀋陽與丹東兩線「V」字形不斷延伸和擴展，推動人口向新區轉移。

項目簡介

大連新世界大廈位於商業中心人民路的最繁華地段，是匯集五星級大連新世界酒店、名店坊商場及兩棟豪華公寓的城市綜合發展項目。無論是酒店及商業營運還是公寓銷售，大連新世界大廈目前已經是人民路上公認的商業典範。

大連新世界大廈西塔樓「驪高新世界公寓」基本上已全部售罄。東塔樓「新世界·名瀧」樓高60層，共提供941套精裝修全海景公寓，並具備整層打通的靈活性。「新世界·名瀧」於2013年1月首度推出發售，累計推出294套小型公寓單位。截至2013年8月底，已銷售接近八成，創下中山區今年開盤銷售速度最快及銷售總金額最高的佳績。

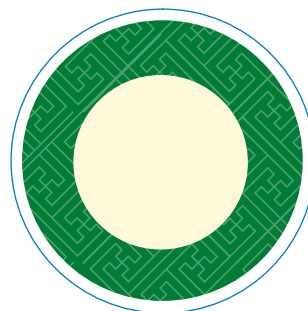
大連新世界酒店地理位置優越，其420間寬敞典雅的客房，可讓客人盡享港口及城市美景。



大連新世界酒店

大連發展物業

一個物業，總樓面面積81,664平方米



住宅 100%



- 高速鐵路
- 鐵路
- 🏠 火車站
- 大連新世界大廈
- 大連新世界廣場
- 大連新世界酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

大連一供出售物業之竣工時間 平方米

2014財政年度	
大連新世界大廈餘下部份	81,664
合計	81,664



幸福故事：

貴陽的畫家王榮植粗心大意，令特意為太太準備的結婚周年紀念禮物落空，卻想不到這段小插曲令彼此發現相互交流、包融，才是夫妻間最美的禮物。



交流

幸福的社區與眾不同，它不單擁有整潔的園林及貼心的物業服務，更重要的是住戶和我們均重視人與人之間的心神交流，眾多社區文化和藝術活動滋潤著人們的心靈。



業務回顧

上海

摘要

上海2012年地區生產總值增速為7.5%，由於擁有龐大的市場覆蓋及突出的全球金融中心地位，故此能夠吸引大量企業前來開展業務。2012年底上海地區註冊企業達112.8萬家，居全國城市首位，對當地商業物業市場發展提供強而有力的支持。

上海香港新世界大廈及K11購物藝術中心



2013年8月，國務院以國家戰略為由高度正式批准設立中國(上海)自由貿易試驗區，涵蓋外高橋保稅區、物流園區、洋山保稅港區和上海浦東機場綜合保稅區等四個區域，總面積為28.78平方公里。區內最終將可能落實一系列開放人民幣資本的金融創新政策，包括利率市場化、人民幣自由匯兌、金融業的對外開放，離岸業務等。另外貿易、海上保險及航運、外匯使用等領域的開放政策，以及管理、放寬稅收、法規等方面的一籃子創新策略，將使自由貿易區成為可複製及可推廣的經驗，打造中國經濟「升級版」。









項目簡介

上海經濟發展越見蓬勃，市民消費能力日益提高，對改善生活質素的追求亦越來越普遍。於回顧年內，上海香港新世界大廈裙樓商業部份重新定位並由K11品牌營運它的全國旗艦商場。上海K11購物藝術中心已於2013年6月底正式開幕，除全球名牌店以外，更有眾多全市獨一無二的商店及餐飲，加上獨等的藝術空間及自然環保設計，一同創造出獨特的購物及藝術體驗，並迅速成為淮海中路以至上海地區的全新商業地標及文化景點。

上海柏華麗豪華公寓繼續加強在短期租賃及協定合作方面的推廣，整體出租率達到95%，收益表現滿意。

上海巴黎春天新世界酒店於本財政年度已完成翻新工程，將可滿足當地對高質素酒店的需求。



-  地鐵
-  橋樑
-  隧道
-  上海香港新世界大廈
-  上海華美達廣場及上海柏華麗豪華公寓
-  上海九州商場
-  上海巴黎春天新世界酒店
-  上海貝爾特酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。



上海巴黎春天新世界酒店

業務回顧

寧波

摘要

寧波是長三角南翼的重要經濟中心，港、橋、海三方面的建設推動城市經濟長足發展。2012年全市實現地區生產總值達人民幣6,524億元，同比增長7.8%。城市經濟仍處於工業化發展的中期，但由臨港工業為主的單一發展模式正在逐漸轉變。近年寧波重點發展醫藥製造及汽車製造等產業，2012年法國標緻、美國康德樂、法國道達爾等跨國公司相繼落戶。

寧波新世界廣場效果圖



成為國家創新型試點城市之後，寧波城市交通環境明顯得到改善。2012年象山港大橋、大榭第二大橋、穿好高速等項目陸續建成，繞城高速11條連接線亦順利實現貫通，2013年市政府預計公路項目投資將超過人民幣100億元。目前寧波基本上已經實現「213」交通圈，即到上海、杭州、金華、台州、舟山等周邊城市的車程維持在兩小時，而在全市及城區內則分別只需一小時及30分鐘便可到達目的地，進一步確立了長三角南翼交通樞紐的重要地位。

項目簡介

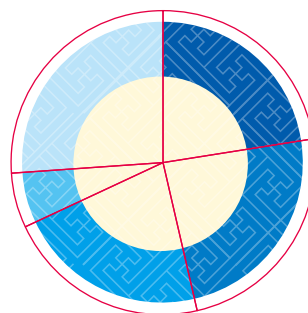
寧波新世界廣場處於寧波市中心核心位置，位於江東北路東側，是寧波三江口核心濱水區的重要組成部分。項目定位為長三角頂級國際優質生活平台，是以五星級酒店、K11購物藝術中心、250米超高層商業建築、高端住宅及中央公園所組成的大型城市地標式綜合發展項目，它以引領優質生活，並開創寧波嶄新的城市面貌為發展目標。



寧波新世界廣場效果圖

寧波發展物業

一個主要物業，總樓面面積677,043平方米



住宅	22.5%
商業	24.0%
寫字樓	21.6%
酒店	6.0%
車庫及其他	25.9%



38 寧波新世界廣場

••• 地鐵(建設中)

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

武漢

摘要

以國家中心城市為目標，武漢經濟規模已躍上新台階，保持穩中有進。2012年全年地區生產總值達人民幣8,003億元，同比增長11.4%。2012年東湖國家自主創新示範區規劃已獲得國務院批覆，吸引了不少高質素的研究機構、高新技術企業及高端人才進駐武漢，使武漢的區域發展核心地位正在鞏固。

武漢新世界國貿大廈



武漢匯集湖北高等教育資源，擁有包括武漢大學、華中科技大學及華中師範大學等69所普通本專科高校，對周邊區域而言確實擁有很明顯的吸引力。最近三年，武漢地區高校畢業生總人數逐年增多，由2010年的22.1萬人增加至2012年的27.7萬人。大量的畢業生推動了城市人口質素提升，也加速了城區住屋的需求增長。

隨著2012年底穿越長江的地鐵二號線竣工通車後，武漢正式邁進「地鐵時代」，大幅提高了居民的出行效率，為城市交通方式帶來重大改進。借助舉辦園博會的契機，武漢城市基礎設施建設的速度明顯加快，2013年城建投資預計達人民幣1,300億元，進一步邁向國際一流城市的行列。

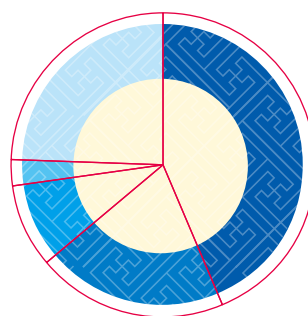
項目簡介

於回顧年內，本集團旗艦出租物業武漢新世界國貿大廈，租金水平在武漢甲級寫字樓市場長期處於領先地位。項目出租率保持在90%以上，租戶主要為世界500強企業。目前，落戶武漢新世界國貿大廈的外國政府駐武漢辦事處如領事館及貿易機構，已達到九個，成為在武漢當地最多外國政府機構進駐的商業建築。

另一個主要出租物業項目武漢新世界中心，寫字樓部份出租率保持在87%，租戶主要為知名醫藥、金融及貿易企業。已落戶的世界知名醫藥企業包括默沙東、輝瑞、葛蘭素及拜耳。

武漢發展物業

五個主要物業，總樓面面積2,203,696平方米



住宅	43.8%
商業	20.1%
寫字樓	9.1%
酒店	2.7%
車庫及其他	24.3%



- | | |
|--------|--------------|
| --- 鐵路 | 15 武漢夢湖香郡 |
| 🏠 火車站 | 16 武漢常青南園 |
| 🚇 地鐵 | 17 武漢常青花園 |
| 🌉 橋樑 | 18 武漢新世界中心 |
| — 堤岸 | 19 武漢光谷新世界 |
| ⋯ 隧道 | 51 武漢新世界國貿大廈 |
| | 52 武漢K11新食藝 |
| | 53 武漢新華家園 |
| | 63 武漢新世界酒店 |

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

武漢



武漢光谷新世界



武漢常青花園

武漢光谷新世界座落於武漢光谷東湖新技術開發區的主幹道，東鄰光谷生物科技園，南望光谷金融中心，北距華中科技大學僅一步之遙，交通便捷，地理位置優越。

武漢光谷新世界是一個集酒店、寫字樓、商業零售及住宅於一體的大型綜合性社區式發展項目。住宅區域包括15棟高層住宅大廈，配以商業、會所、幼稚園、社區服務等公共設施，加上佔地約3.3萬平方米的水系生態園林，以及超過10項的環保綠色建築設計，建造出功能齊全、環境優雅的高尚居住環境。

於回顧年內，武漢光谷新世界二期已推出住宅單位1,830套，銷售率超過九成。

武漢常青花園社區設施配套完善，地鐵二號線已於2012年底通車並設兩個站在武漢常青花園內。受惠於地鐵的開通，中心商業區八號地的商業出租率亦已達82%，成為周邊區域的商業核心，並提供優越的居住環境。

於回顧年內，武漢常青花園六小區南區一組團，以環保綠色住宅為設計理念，推出住宅單位324套，銷售率非常理想。此外，武漢常青花園八小區B區緊鄰地鐵站及中央商業街，亦已推出住宅單位1,006套，銷售率超過八成，銷售均價一直保持同區域內領先地位。



武漢常青南園



武漢夢湖香郡

武漢常青南園位處於發展成熟的純住宅區域，社區配套設施完善，並享受到地鐵二號線的出行便利。項目周邊設有多所著名中、小學，擁有良好完善教育資源，深受住戶青睞。銷售價格一直保持同區內領先位置，三期從2013年5月份開盤至今，已推出住宅單位378套並已售出接近九成。

武漢夢湖香郡位於漢口主城區以北，屬於武漢三環線內臨湖高端生活社區，單湖體面積達32萬平方米。項目於2013年3月份加推「夢清軒」及「夢漣軒」單位18套，至今已售出超過五成單位。

武漢一供出售物業之竣工時間

平方米

2014財政年度

武漢常青花園九期六小區南區一組團

90,450

武漢常青南園三期

68,674

武漢夢湖香郡三期B

4,614

合計

163,738

2015財政年度

武漢常青花園九期六小區南區二組團

158,684

合計

158,684

業務回顧

長沙

摘要

在東部產業向中部轉移的趨勢下，長沙近年來重工業發展迅速，帶動當地就業，提高城市吸引力。2012年全年實現地區生產總值達人民幣6,399億元，同比增長13%，其中第二產業實現增加值達人民幣3,592億元，增長14.5%。工業、金融、文化及物流等多個產業園區發展蓬勃，對高科技企業、高端人才的吸引力正在不斷增加。

長沙新城新世界



最新獲批的《長沙市城市總體規劃(2003-2020)》提出，長沙城市發展空間將可大幅擴展，由2003年總體規劃的2,893平方公里擴大至4,960平方公里；到2020年，長沙中心城區城市人口規模為629萬，而城市建設用地規模亦將達到629平方公里。2012年長沙成為第二批國家現代服務業綜合試點地區，期望成為中部現代服務業中心城市。

在地鐵建設、軌道交通建設的共同推動下，長沙綜合交通樞紐型城市建設日趨完善。長沙至南京、上海、濟南的高鐵於2013年年中開通後，以長沙為中心，沿京廣高鐵線覆蓋省內南北主要城市的「半小時、一小時、二小時經濟圈」已初步形成。城市地鐵一號線和二號線已進入全面開工建設，地鐵三、四號線建設也預計在2013年年底啟動。長沙地鐵交通架構逐漸顯現，交通運輸條件將得到顯著改善。

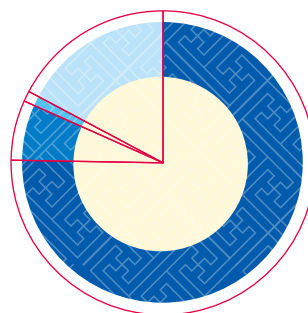
項目簡介

長沙新城新世界臨近武廣高鐵長沙站，匯聚高鐵、長株潭城際鐵路和地鐵四、五號線的交通便利，加上設有完善的學校教育資源、英式園林景觀、10萬平方米的地鐵上蓋商業中心和六萬平方米的其他商業配套設施，備受市場肯定。

項目自2007年底首次推出市場，至今已入住家庭逾4,500戶。於回顧年內，三期住宅項目「名仕匯」共推出住宅單位1,280套，主要為90平方米的兩房單位，目前銷售率已超過九成。

長沙及益陽發展物業

兩個主要物業，總樓面面積1,807,355平方米



住宅	75.3%
商業	6.4%
寫字樓	1.3%
車庫及其他	17.0%



- 高鐵
- 鐵路
- 20 長沙新城新世界
- 21 益陽梓山湖畔

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

長沙及益陽一供出售物業之竣工時間 平方米

項目	竣工時間	平方米
2014財政年度		
長沙新城新世界二期A		55,316
合計		55,316
2015財政年度		
益陽梓山湖畔一期		96,045
合計		96,045

業務回顧

成都

摘要

西部大開發戰略實施多年後成果開始顯現，成都的城市經濟實力明顯提升，其西部首席城市地位正逐步確立。2012年，成都實現地區生產總值達人民幣8,138億元，同比增長13%，在副省級城市中排名從2007年的第6位躍升至第3位。具備發展潛力的成都吸引了不少高質量的企業聚集，截至2012年共有233家世界500強企業落戶，外商投資達85.9億美元。

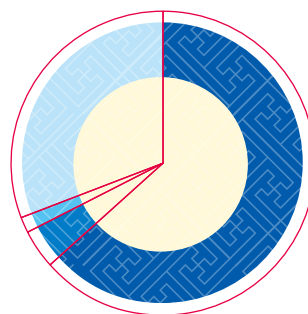
成都河畔新世界



天府新區是成都南面城市發展和創新的核心地區。隨著《天府新區成都部分分區規劃》的編製完成，在2012年天府新區進入實質建設階段，簽約引進94個重大項目，完成投資人民幣1,088億元。這個涉及三市七縣共1,578平方公里的新區比成都現時城區的1,293平方公里還要大，是省政府振興四川大計的「一號工程」。在新城「一帶兩翼、一城六區」的城市規劃架構中，雙流縣位處天府新區核心區域，覆蓋884平方公里，雙流區域共分五大組團，華陽組團未來可能成為城市的另一中心，主要發展商務、會展、創意產業等業務。

成都發展物業

一個物業，總樓面面積3,696,080平方米



住宅	63.6%
商業	4.1%
酒店	1.5%
車庫及其他	30.8%



- 地鐵
- 地鐵（建設中）
- 橋樑
- 成都河畔新世界

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。



業務回顧

承接舉辦2013年全球財富論壇和世界華商大會的機遇，成都大力推動城市基礎設施建設，朝國際化大都市的方向發展。成都新機場、城際鐵路、北站擴能改造等對外交通建設，將有助於增強成都與外界的聯繫，加強承接國內外的產業轉移。此外，二環路高架系統及天府新區貨運通道等多條市域快速通道建設，將有效舒緩城市交通壓力。

店、商業步行街及餐飲等，除了為住戶提供豐富及高品質的休閒生活外，更將成為天府新區的商業及文化生活核心。

於回顧年內，項目推出由110至166平方米的住宅單位，銷售情況理想。

項目簡介

成都河畔新世界地處成都未來最重要的城市發展計劃天府新區的核心位置，它毗鄰規劃中的地鐵一號線南延線，並位於成都新舊機場的中間位置。項目110萬平方米的地塊上，其中有長達3,000米的河岸線，擁有附近區域最優越的自然景觀。項目一期已全面建成，主要為23棟高層住宅。第二期亦已於今年動工，將分階段興建多類型的住宅，以及貫通地鐵站的28萬平方米的區域商業配套，涵蓋體育文娛中心、購物中心、五星級酒

成都一供出售物業之竣工時間	平方米
2015財政年度	
成都河畔新世界二期一組團A區	136,120
合計	136,120



成都河畔新世界商業配套效果圖



成都河畔新世界「羅浮宮」會所

貴陽

摘要

作為西南地區重要的中心城市之一，貴陽正不斷增加投資，推動經濟保持快速增長。2012年，貴陽完成社會固定資產投資達人民幣2,483億元，同比增長55%；全年實現地區生產總值為人民幣1,700億元，實際增長17%。貴陽對貴州省經濟增長貢獻率達28.8%，鞏固其首席城市的地位。

貴陽金陽新世界



業務回顧

貴陽



貴陽金陽新世界



貴陽新世界酒店效果圖

新一輪《貴陽市土地利用總體規劃》及《貴陽市城市總體規劃(2011-2020年)》陸續獲得國務院批覆，中心城區建設用地規模從155.3平方公里調增至341.3平方公里。根據國務院的批覆，於金陽新區的範圍正式設立觀山湖區，行政區規劃調整後將有助於進一步整合區域資源。

作為42個全國性綜合交通樞紐之一，貴陽對內對外交通條件已明顯改善。2013年初隨著四條新建快速通道建成通車，貴陽城市主要路網基本建成，明顯提高城市通行效率。此外《貴陽城市軌道交通一號線工程可行性研究報告》已經獲得正式批覆，城市輕軌一號線及後續線路的建設，預計將有效緩解城市交通壓力。機場擴建、火車北站、成貴高速等建設項目將改善貴陽對外交通條件，拉近地區距離。

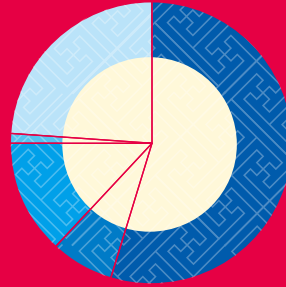
項目簡介

貴陽金陽新世界為本集團在貴陽市金陽新區商業核心地段的超大型社區式綜合發展項目，經過七年的完善發展，其商業配套、教育設施、園林景觀，以及物業管理服務水平均得到大幅提升。2012年項目推出全新住宅「碧潭園」，成功售出單位逾1,000套，銷售率達八成以上。

此外，屬於金陽新世界商業配套之一的貴陽新世界酒店將於2013年年底前營業，提供客房306間，以滿足客戶對高品質酒店的需求。

貴陽發展物業

一個物業，總樓面面積4,382,065平方米



住宅	54.8%
商業	7.2%
寫字樓	13.2%
酒店	1.1%
車庫及其他	23.7%



--- 輕軌(規劃及建設中)

23 貴陽金陽新世界

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

貴陽一供出售物業之竣工時間

平方米

2014財政年度	
貴陽金陽新世界二期B	96,265
合計	96,265
2015財政年度	
貴陽金陽新世界三期A	16,400
合計	16,400



傳承

最有價值的社區是紮根本土並迸發出生活正能量，荏苒光陰積澱了文明與繁榮，在我們的社區裏有著讓文化自由生長的土壤，可持續發展理念在歷史悠久的中國有全新的演繹，傳統文化在傳承中生機勃勃，代代相傳。

幸福故事：

廣州的趙煥青女士一直醉心粵劇藝術，退休後與丈夫一起在不同社區裡義務演出，推廣粵劇和培養接班人，把中國傳統藝術發揚光大。



業務回顧

廣州

摘要

廣州經濟競爭力位居全國前列，特別在消費方面保持快速增長。2012年廣州市實現地區生產總值達人民幣13,551億元，同比增長10.5%。廣州城市服務功能完善，城市消費集聚力不斷增強，2012年社會消費品零售總額達人民幣5,977億元，比去年增長15.2%，對推動經濟發展有明顯貢獻。

廣州凱旋新世界「廣粵尊府」



廣州新一輪城市總體規劃編制取得階段性成果，已初步完成南沙新區、海珠生態城及廣州國際金融城等示範區規劃。城市基礎設施建設持續改善，白雲機場擴建、城際軌道等項目建設，有助於擴大廣州對外影響力。廣佛環線佛山西站至廣州南站段預計於2013年下半年動工，規劃全長約36公里，共設五座沿線車站，預計全程約只需11分鐘，將進一步加強廣州與周邊城市的交流。

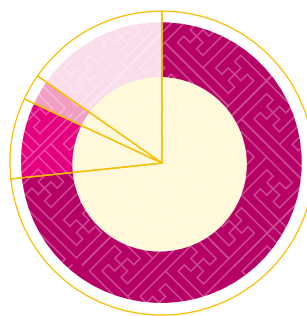
位於現時天河珠江新城東側的廣州國際金融城總面積規劃擴展至7.5平方公里，並於2013年初完成規劃全國最大的180萬平方米地下城，更成功推出首批土地正式出讓。廣州國際金融城重點發展金融監管和銀行業、保險業、證券業等主流金融業態。預計到2020年，整個金融城地區生產總值將達到人民幣1,200億元，金融產業增加值將逾人民幣500億元。



廣州凱旋新世界「廣粵會」

廣州發展物業

五個主要物業，總樓面面積1,871,347平方米



住宅	73.4%
商業	8.6%
酒店	2.9%
車庫及其他	15.1%



- | | |
|-----|-----------|
| 火車站 | 廣州東逸花園 |
| 地鐵 | 廣州逸彩庭園 |
| 橋樑 | 廣州嶺南新世界 |
| | 廣州嶺南新世界六區 |
| | 廣州東方新世界花園 |
| | 廣州凱旋新世界 |

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

廣州



廣州東方新世界花園「熹園」



廣州嶺南新世界「錦雲峰」

項目簡介

廣州凱旋新世界的廣粵國際社區是本集團在珠江新城精心營造的國際生活圈，經過10年的成熟發展，其「中西交融」的居住、商業及文化特質，吸引了各國駐華大使、企業管理人員等頂尖人士在此生活及消費。於回顧年內，廣州凱旋新世界二期「廣粵尊府」累計銷售臨江住宅單位320套，銷售成績非常理想。

廣州東方新世界花園經歷了10多年的悉心發展，已成為天河公園區域最具代表性的高端住宅社區，其中二期住宅單位已全部售罄。於回顧年內，以現樓發售的三期項目「熹園」共售出271套住宅單位，整體銷售率亦接近八成，成績理想。

廣州嶺南新世界座落於白雲新城區核心，位處地鐵2、3及14號線之交匯點，坐享白雲山自然生態資源。項目的10萬平方米商業設施、38萬平方米園林景觀及著名學府等完善配套已日趨成熟，獲得白雲新城區內最高質素社區的美譽。

於回顧年內，廣州嶺南新世界推出四期「錦雲峰」中央園景樓王「悅錦台」，市場反應熱烈，所推出的200套住宅單位已全部售罄，而「錦雲峰」也共售出570套。此外，廣州嶺南新世界四期高端住宅「新世界·嘉雲府」全新一期疊拼式別墅「雲山墅」自推出後亦備受客戶歡迎。



廣州嶺南新世界「雲山墅」



廣州逸彩庭園「新世界·凱粵灣」

廣州逸彩庭園最新一期豪宅項目「新世界·凱粵灣」位於廣州白鵝潭中心，坐擁臨江景觀，是聯繫廣佛的交通樞紐。2013年「江巒」二期推出至今，市場反應踴躍，項目更獲得「年度廣州市民最喜愛樓盤」的獎項。於回顧年內，推出新組團C3/C4，共售出453套，目前銷售率已超過五成。

廣州一供出售物業之竣工時間

平方米

2014財政年度

廣州嶺南新世界四期C

122,727

合計

122,727

2015財政年度

廣州逸彩庭園三期A

87,204

廣州新塘新世界花園五期C

87,262

廣州嶺南新世界六區

142,839

廣州嶺南新世界四期C

45,756

合計

363,061

業務回顧

深圳

摘要

作為珠三角都市圈的核心城市之一，深圳經濟獲得長足發展。深圳外向型經濟顯示出明顯活力，2012年全市外貿進出口總額已超越上海，位居全國大中城市之首。同年，三個重要經濟指標俱創歷史新記錄，深圳地區生產總值突破人民幣12,200億元，社會消費品零售總額亦突破人民幣4,000億元，人均可支配收入更超過人民幣四萬元，居於內地大中城市前列位置。城市經濟現代化程度日趨提高，生物、互聯網、新能源、新材料、新一代信息技術和文化創意等六大戰略性新興產業均快速發展。

深圳新世界名鑄效果圖



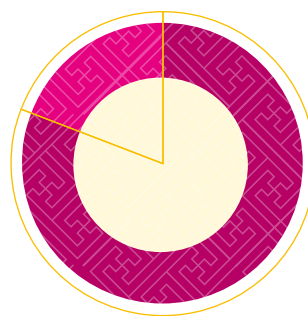
深圳前海深港現代服務業合作區規劃獲得深圳市政府批覆並正式公布，將側重區域合作，重點發展高端服務業、發展總部經濟，打造區域中心，並作為深化深港合作以及推進國際合作的核心功能區，預計總建設規模將近3,000萬平方米，總投資接近人民幣4,000億元。

未來，前海與香港、深圳間設有鐵路、公路等多種交通方式連接，可在10分鐘內抵達深港兩地機場，半小時內抵達香港中環，預計2020年將實現國內生產總值達人民幣1,500億元。

國家發改委印發的前海合作區產業准入目錄涵蓋了金融業、現代物流業、信息服務業、科技服務業、專業服務業、公共服務業六大領域共計112條產業目錄。其中金融服務業政策優勢包括支持前海構建跨境人民幣業務創新試驗區、探索試點跨境貸款、支持前海企業赴港發行人民幣債券以及支持在CEPA(《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》)框架下適當降低香港金融企業的准入條件等。而財稅優勢方面亦包括對前海符合產業准入目錄及優惠目錄的企業減按15%的稅率徵收企業所得稅，及對符合前海規劃產業方向的境外高端人才和緊缺人才，取得暫由深圳市政府按照內地與境外個人所得稅負額給予的補貼，免徵個人所得稅。

深圳發展物業

兩個主要物業，總樓面面積191,031平方米



住宅	81.1%
車庫及其他	18.9%



- 廣深高鐵
- 廣深港高鐵(建設中)
- 🏠 火車站
- 📍 深圳新世界倚山花園三期
- 📍 深圳新世界名鑄

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

項目簡介

本集團所發展的全新低密度住宅項目深圳新世界名鑄位於寶安區前海尖崗山山頂，尖崗山是深圳市區內最集中的別墅區，將成為前海未來的後花園。尖崗山片區的交通區位優勢明顯，10分鐘可達深圳機場、20分鐘內可達深圳灣口岸及福田口岸。

新世界名鑄共提供184套低密度住宅及別墅。項目分為兩個地段依山而建，並利用尖崗山天然山泉景致，建成度假式水景園林，形成循環不息的瀑布水景。名鑄項目預計於2014年首度推出市場發售。

深圳新世界倚山花園位於緊鄰香港的沙頭角梧桐山山腳，目前開發的三期為合共五棟的高層住宅，總共提供978套單位，大部分住戶均可俯瞰整個南中國海及香港的山海美景。三期項目預計於2015財政年度首度推出市場發售。

深圳一供出售物業之竣工時間	平方米
2015財政年度	
深圳新世界名鑄	59,332
深圳新世界倚山花園三期	95,686
合計	155,018



深圳新世界倚山花園三期效果圖



深圳新世界名鑄效果圖

佛山

摘要

佛山地處珠三角腹地，在廣佛同城兩市打破行政壁壘，進行區域一體化建設的帶動下，使佛山能充分利用其先進市場條件以帶動經濟。2013年上半年佛山地區生產總值達人民幣3,259億元，同比增長9.5%，在珠三角排名第五。「佛山製造」為城市帶來持續動力，以中德工業服務區為代表的一批高端產業園更吸引大量優秀企業落戶，顯示了雄厚的發展動力。

廣佛新世界莊園



業務回顧

佛山



廣佛新世界莊園低密度住宅



佛山新世界酒店效果圖

《佛山市土地利用總體規劃(2006-2020年)》獲得國務院批准，中心城區規劃控制土地總面積達到361平方公里，羅村街道和順德區樂從鎮均被劃入中心城區範圍，預計2020年中心城區總人口約有270萬。正在編製的《佛山城市發展總體規劃》提出，佛山將建設「強中心、多組團」的網絡型城市空間結構，首先發展五沙地區、新客站周邊地區、芳村桂城地區、金沙洲地區及花都空港地區的五個與廣州接壤區域。此外，佛山與廣州共同完成重點交界地區規劃整合，銀行通存通兌及通信資費實現一體化，以及廣佛肇城際等軌道交通建設，使廣佛間的距離進一步拉近。

項目簡介

廣佛同城化大力促進了佛山的城市及經濟發展，作為廣佛都市核心的南海區，在廣佛同城化進程中擔當重要角色。廣佛新世界莊園以廣佛中心生活區、高球教育養生地、環境生態可持續發展、健康生活示範區為定位，為住戶提供優質生活。

廣佛新世界莊園項目佔地超過260萬平方米，包括低密度住宅及洋房、佛山高爾夫球場、佛山新世界酒店、廣佛會、廣佛之心展覽館及國際級環境生態示範區。項目的首期客戶推廣工作已在密鑼緊鼓籌備中。

佛山發展物業

一個物業·總樓面面積1,079,729平方米



住宅	92.1%
酒店	7.9%



- 火車站
- 城際軌道
- 高鐵
- 廣佛新世界莊園

有關集團的項目簡介·請參考「主要項目總覽」。

佛山一供出售物業之竣工時間	平方米
2015財政年度	
廣佛新世界莊園一期 (#09、#10及#19A)	154,829
合計	154,829

業務回顧

珠三角

摘要

珠三角區域內的聯繫日漸緊密，廣佛肇、深莞惠和珠中江三大經濟圈已展開深層次的合作，2012年底前實現了通信一體化。在廣州、深圳兩大區域核心城市的輻射帶動下，珠三角周邊東西北三個方向的中小城市建設加速。

惠州長湖苑「新世界·曦岸」效果圖



珠三角地區「雙轉移」戰略取得成效，截至2012年省產業轉移工業園已增至36個，工業增加值佔東西北地區比重由不足1%升至近20%，轉移區域附近地區的就業比例亦逐年上升。

此外，珠三角城市群交通一體化也取得重大進展，2012年底廣珠城軌全線貫通。未來以廣州為中心，通過城際軌道、高速公路等途徑，珠三角地區主要城市將可以在一小時內互相通達。此外，2013年元旦起廣州、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶及深圳等九個珠三角城市實施車輛通行費年票互通的措施，免收普通公路通行費，有效降低出行成本。

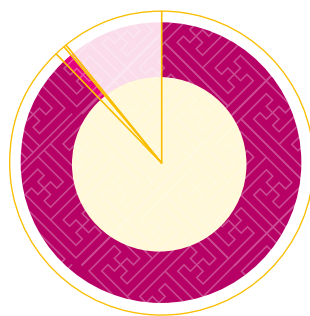
此外，2013年廣東省提出實現「九年大跨越」的計劃，將廣佛城際軌道交通、廣州深圳香港客運專線深圳福田站及相關工程，以及廣州白雲機場擴建工程等在內共64個項目列為重點項目。



惠陽棕櫚島Resort六期「臻·墅」效果圖

珠三角發展物業

五個主要物業，總樓面面積925,459平方米



住宅	88.0%
商業	1.1%
寫字樓	0.2%
車庫及其他	10.7%



- 鐵路
- 高速公路
- 32 肇慶新世界花園
- 33 惠陽湖下寮項目
- 34 惠陽棕櫚島Resort
- 35 惠州長湖苑
- 36 珠海金海新世界
- 57 順德新世界中心
- 64 順德新世界酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

珠三角



順德新世界中心



珠海金海新世界「新世界·康橋」效果圖

項目簡介

惠州長湖苑新一期住宅項目「新世界·曦岸」自推出以來銷售成績理想，並在多個評選中分別獲得「2011-2012年度惠州十大人氣樓盤」及「惠州標杆樓盤」等多項殊榮，成為東江新城首屈一指的居住社區。於回顧年內，惠州長湖苑共售出305套住宅，銷售率超過七成。

珠海金海新世界新一期住宅項目「新世界·康橋」，座落於國家級發展新區橫琴的金灣核心地段，毗鄰規劃中的金海大橋及港珠澳大橋，將連接港、澳兩地，穩佔政策及地利的優勢。於回顧年內，項目共售出410套，銷售率超過七成。

受惠於廣佛同城化的發展戰略，肇慶的發展潛力非常優厚。2013年中，肇慶新世界花園新一期豪宅項目「新世界·嶺南府」推出全新產品「湖山墅」，首推市區內難得一見的湖山景觀別墅。於回顧年內，「新世界·嶺南府」及三面瞰湖「城心大宅」共售出133套，整體銷售率超過八成。

惠陽棕櫚島Resort是一個發展十分成熟的高爾夫球會、度假村與住宅發展項目。六期「臻·墅」預期將於2013年下半年竣工。

於回顧年內棕櫚島「棗林徑公寓」二期共推出155套單位，銷售率高達95%。與此同時，新推出的「臻·墅」項目位於棕櫚島心臟地帶，首期已推出的34套別墅銷售非常理想。



肇慶新世界花園

順德新世界中心位於順德市區中心最繁華之商業地段，屬於大型城市綜合發展項目。於回顧期內，項目商場出租率達到97%，租金則保持增長趨勢。位於項目上蓋的三期住宅項目「新世界·名門天下」，銷售已經進入貨尾階段。

珠三角一供出售物業之竣工時間	平方米
2014財政年度	
肇慶新世界花園四期	43,618
珠海金海新世界四期	106,456
惠陽棕櫚島Resort六期	17,036
合計	167,110
2015財政年度	
肇慶新世界花園三期	35,095
合計	35,095

業務回顧

海口

摘要

海口近年加大投資，經濟穩定增長，城市面貌明顯轉變。2012年全市固定資產投資達人民幣510億元，增長29.2%，創海口市歷史新高。海口港區環島鐵路等基礎實施建設正穩步進行。海口總體規劃和土地利用總體規劃修編已經完成，將致力於發展旅遊、金融及物流等現代服務業。地區開發步伐亦已加快，美麗沙、新埠島和大英山等地區項目開發已初具規模。

海口美麗沙效果圖



海口旅遊業市場佔有率正不斷提升，2013年上半年海口接待國內外過夜旅客達465萬人次，同比增長8.9%；旅遊總收入為人民幣53億元，同比增長14.9%，在海南省所佔比重分別為27.4%和29.4%。海口美蘭機場擴建工程獲得國家批准立項，預計總投資約為人民幣134億元，到2020年時預計年旅客吞吐量將高達3,000萬人次、貨郵吞吐量達30萬噸、飛機起降達22.5萬架次。

項目簡介

海口新世界花園位於海口新埠島南渡江畔，擁有依江伴海的天然景致，配合綠化園林景觀，是居住氛圍成熟的園林社區。項目於2011年5月推出第三期住宅，包括90至250平方米的兩房至四房的單位，銷售率已超過95%。

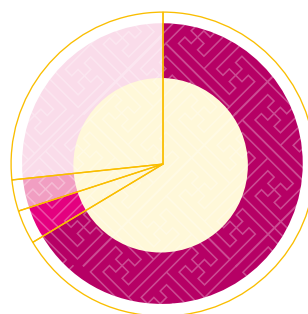
海口美麗沙項目位於海口海甸島濱海區，三面環海，是海口市中心唯一擁有海景、融合休閒及城市居住功能的超大型綜合社區式發展項目。項目規劃總建築面積超過200萬平方米，包括低密度養生別墅群、島嶼式別墅群、高層公寓、酒店、高端商業物業等，未來將建設成國際旅遊島海濱都會優質生活中心。目前項目首期低密度別墅產品正進行前期銷售準備，預計將於2014財政年度推出市場首度發售。



海口美麗沙效果圖

海口發展物業

一個物業，總樓面面積2,545,604平方米



住宅	66.4%
商業	3.7%
酒店	3.4%
車庫及其他	26.5%



- 橋樑
- 海口美麗沙項目
- 海口新世界花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

海口一供出售物業之竣工時間 平方米

2014財政年度	平方米
海口美麗沙項目一期(#4)	47,311
合計	47,311
2015財政年度	平方米
海口美麗沙項目一期(#2)	23,536
合計	23,536

管理層討論與分析

業務回顧

於回顧年內，中國房地產市場仍處於政府政策主導的陰霾下，但在剛性需求的置業需求以及價格溫和上升的帶動下，市場已自2012年4月起從2011年的跌勢逐漸復甦。中央政府決心推行限購及房價限制政策以遏止投機性投資，並同時堅持奉行差別化信貸及稅務政策及重點建設保障性住房。地方政府繼續調整物業限制措施及貨幣寬鬆政策，其中包括允許商業銀行向首次置業者提供較大按揭利率折扣，已逐步改善房地產市場氣氛。於2013年2月，國務院進一步頒佈新國五條，有效重申若干現行控制措施及加大地方政府嚴格規管遵守現行政策的壓力。該新國五條對物業市場帶來的初步影響並未對市況造成重大打擊及令市場達成共識，認為鑑於經濟復甦乏力及各地區情況差異，中央政府進一步頒佈緊縮政策的機會不大。

於回顧年內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣165億2,800萬元，而物業銷售樓面面積（「樓面面積」）達1,274,851平方米，分別較去年同期之銷售總額及銷售量增長69%及63%。物業銷售量增加正面反映房地產市場氛圍及自2012年4月起正逐步改善的市況。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約556,859平方米樓面面積（銷售總額約人民幣76億9,300萬元）乃屬於未來12個月將落成之發展項目，而相關之銷售收入將於2014財政年度之綜合收益表中確認入賬。

於截至2013年6月30日止年度，本集團錄得股東應佔溢利46億1,631萬港元，較2012財政年度之30億8,093萬港元按年增加50%。於2013財政年度，本集團錄得未計重估、匯兌差額及攤銷費用前核心利潤為33億2,626萬港元，較去年同期錄得之20億3,177萬港元增加64%。核心利潤增加主要來自物業銷售業務因竣工量及錄得的入賬銷售額分別增加80%及85%所致。股東應佔溢利錄得增幅是由於自前述物業銷售之核心利潤增加及年內人民幣升值3.6%而令匯兌收益淨額增加5億2,281萬港元。



應佔經營溢利分析

	2013財政年度 千港元	2012財政年度 千港元
物業銷售	3,775,882	2,288,773
土地開發	—	13,281
租賃業務	515,765	365,233
酒店經營	(156,753)	(126,670)
物業管理服務	(98,292)	(57,591)
酒店管理服務	19,907	21,874
其他業務	(18,300)	7,675
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	4,038,209	2,512,575
企業之銀行及其他利息收入	70,052	25,311
未分派溢利的遞延稅項(支出)/抵減	(148,081)	3,385
企業行政支出	(236,331)	(222,136)
融資成本	(397,589)	(287,362)
扣除企業項目後應佔經營溢利	3,326,260	2,031,773
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	819,778	938,177
匯兌收益淨額	522,812	159,137
無形資產攤銷	(52,536)	(48,158)
	1,290,054	1,049,156
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929

物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）由2012財政年度之22億8,877萬港元上升65%至37億7,588萬港元。本集團於回顧年內之整體入賬之物業銷售量飆升86%至1,224,658平方米樓面面積（銷售總額約為人民幣148億420萬元）。物業銷售之應佔經營溢利增加主要由於回顧年內物業項目竣工面積增加及入賬物業銷售增加逾80%所致。

本集團於回顧年內之整體毛利率由2012財政年度之49.8%下跌至41.8%。整體毛利率的下跌，主要由於兩個財政年度的銷售組合的差別，從而令平均售價下跌12%至每平方米人民幣12,218元。於2012財政年度，逾53%之入賬銷售額來自銷售於廣州之物業項目，其中本集團的豪宅標杆項目一

廣州凱旋新世界及廣州嶺南新世界錄得達69%之較高毛利率，令2012財政年度的物業銷售之整體毛利率得以提升。而於本回顧年內，來自廣州之物業項目的銷售只佔總入賬銷售額42%，而約40%的入賬銷售額則來自鞍山、武漢、貴陽、海口、長沙及成都等二線及三線城市，相對較低毛利率之物業項目。

於2013財政年度，本集團落成位於北京、瀋陽、鞍山、武漢、長沙、廣州、貴陽、海口及惠州15個供出售物業發展項目，總樓面面積為1,487,807平方米，其中住宅樓面面積為1,320,667平方米、商業樓面面積為72,582平方米以及住戶停車場面積為94,558平方米。於回顧年內落成之總樓面面積較2012財政年度上升80%。

管理層討論與分析

於2013財政年度落成之供出售物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 地產應佔權益
北京新景家園三期	R, C	19,973	70%
北京燕京大廈	C, P	30,627	70%
瀋陽新世界花園二期B	R	51,360	90%
瀋陽新世界商業中心一期	C	23,058	100%
鞍山新世界花園一期A	R, C	115,792	100%
鞍山新世界花園二期A	R	24,495	100%
武漢光谷新世界	R, C, P	171,246	100%
武漢常青花園七期	R, C	39,436	60%
武漢常青花園八期	R, C	103,242	60%
長沙新城新世界二期A	R, C	26,795	48%
長沙新城新世界三期A	R, P	176,863	48%
廣州東方新世界三期	R	82,893	100%
廣州逸彩庭園三期	R	120,843	100%
廣州嶺南新世界四期B	R	39,705	100%
廣州新塘新世界花園五期	R	71,706	63%
貴陽金陽新世界二期	R, C, P	161,260	50%
海口新世界花園三期	R	120,365	100%
惠州長湖苑三期	R	108,148	63%
總計		1,487,807	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

P: 停車場



租賃業務

於回顧年內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得5億1,577萬港元，較去年同期上升41%。租賃業務之應佔經營溢利大幅增長，主要由於來自收入以營業額入賬的北京新世界中心商場以及武漢新世界中心、武漢新世界國貿大廈及順德新世界中心的平均租金於回顧年內增加逾25%所致。於此同時，廣州廣粵公館及大連名店坊的出租率上

升，以及上海香港新世界大廈K11於2013年1月完成裝修並重新開業，亦對回顧年內租賃業務之應佔經營溢利的增長有所貢獻。

於回顧年內，本集團落成9,568平方米商業樓面面積及145,619平方米住戶停車場面積。

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損1億5,675萬港元(去年同期則為虧損1億2,667萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於整體市況放緩及中央政府近期推行反腐反貪政策，導致整體商務訪客普遍下跌，以及年內集團三家酒店的應佔經營溢利貢獻下跌所致，其中上海巴黎春天新世界酒店及北京貝爾特酒店於年內正進行翻新工程、以及瀋陽新世界酒店於

2012年11月停業。此外，即將於2014財政年度上半年開始營業之北京新世界酒店及貴陽新世界酒店所發生的開業前期支出亦進一步減低酒店經營之應佔經營溢利。

本集團目前擁有之酒店組合包括六間酒店，合計共2,287間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	307
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	258
大連新世界酒店	420
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,287

管理層討論與分析

酒店管理服務

於回顧年內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得盈利1,991萬港元(2012財政年度同期則為盈利2,187萬港元)。儘管酒店管理服務之應佔經營溢利於2013財政年錄得輕微下跌，酒店管理服務收

入卻上升，主要來自Rosewood Hotels and Resorts集團所帶來之酒店管理服務費收入，以及於回顧年內取得新增酒店管理合約及技術服務合約所致。

展望

國務院總理李克強多次強調會以擴大內需推動經濟結構調整，及同時促進城鎮化發展。城鎮化發展涉及把農村人口轉移至城鎮，並將基礎設施和公共服務覆蓋至更多的農村人口。有研究指出，中國城鎮化率每提升一個百分點，將帶來人民幣1,000億元的消費增長以及各種基建投資需求。市場預期中央政府將於2013年下半年推出城鎮化發展的具體方案。此外，中國人民銀行亦會維持穩健的貨幣政策，適時調節市場的流動性。整體而言，如果這些政策能夠落實推行，將可確保中國經濟改革的穩定性，並鞏固經濟的可持續發展。

目前，本集團已進軍內地20多個一、二、三線城市，土地儲備超過2,600萬平方米，當中約八成的住宅樓面面積是來自二線和三線城市。隨著國家不斷深化城鎮化發展，以及中央政府支持首次置業的政策方向，一些經濟增長較快的二、三線城市的房地產市場擁有龐大的發展潛力，其面對的政策風險亦相對較小。近年，來自二、三線城市

的銷售佔集團整體銷售的比重正逐步增加，毛利率亦維持在理想水平。

本集團將會繼續專注發展現有的土地儲備，加快項目的開發周期，優化產品標準化流程及地區集中採購系統，嚴謹控制成本，並密切監察市場環境的變化，適時適度地調整發展計劃，以維持良好的銷售進度，達到加快資產周轉的目標。與此同時，本集團亦會繼續積極提升產品和服務的質量，務求令客戶獲得最優質的居住體驗。

目前，本集團的淨負債比率保持在健康水平，並有充裕的備用信貸額度，穩健的財務狀況有助集團把握市場的良好機遇及應對各種挑戰。展望未來，房地產行業將繼續是國內其中一項重要的經濟產業，高速的城鎮化發展仍會為房地產市場帶來支持，因此本集團對整體行業的發展抱審慎樂觀態度。此外，本集團亦會繼續高度關注市場變化，並不斷提升集團的綜合競爭力，務求為集團的持份者創造最高價值。

於2014財政年度，本集團計劃落成17個供出售物業項目，總樓面面積為1,627,242平方米。其中住宅樓面面積為1,577,270平方米、商業樓面面積為29,031平方米及寫字樓樓面面積為20,941平方米。

隨著位於二、三線城市的物業項目佔未來一、兩年竣工項目的比率增加，本集團預期可實現整體毛利率將降至35%至40%水平。

將於2014財政年度落成之供出售物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 地產應佔權益
北京新怡家園三期	O, C	21,709	70%
廊坊新世界中心	R, C	21,953	100%
天津新匯華庭	R	190,687	100%
濟南陽光花園三期	R	144,339	100%
瀋陽新世界花園二期B	R, C	468,249	90%
瀋陽新世界商業中心一期	R	46,174	100%
大連新世界大廈	R	81,664	100%
武漢夢湖香郡三期B	R	4,614	100%
武漢常青南園三期	R, C	68,674	60%
武漢常青花園九期	R, C	90,450	60%
長沙新城新世界二期A	R	55,316	48%
貴陽金陽新世界二期	R	96,265	50%
廣州嶺南新世界四期C	R	122,727	100%
肇慶新世界花園四期	R	43,618	100%
惠陽棕櫚島六期	R	17,036	59%
珠海金海新世界四期	R	106,456	100%
海口美麗沙項目一期	R	47,311	100%
總計		1,627,242	

管理層討論與分析

流動資金及資金來源

於2013年6月30日，本集團之現金及銀行存款達19,337,200,000港元(2012年6月30日：13,257,610,000港元)。

本集團之綜合負債淨額(借款於扣除現金及銀行結餘後之總額)達17,665,130,000港元(2012年6月30日：15,199,810,000港元)，即資產負債比率為30.6%(2012年6月30日：29.4%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2013年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及債券負債合共為34,464,870,000港元(2012年6月30日：26,254,580,000港元)，當中18.5%以資產抵押之方式作抵押，81.5%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及債券負債之到期日載列如下：

	於2013年 6月30日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	5,995.17	5,538.16
1年至2年	12,500.72	6,254.51
2年至5年	14,175.01	12,485.69
5年以後	1,793.97	1,976.22
總計	34,464.87	26,254.58

於2013年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共3,424,270,000港元(2012年6月30日：4,936,000,000港元)。

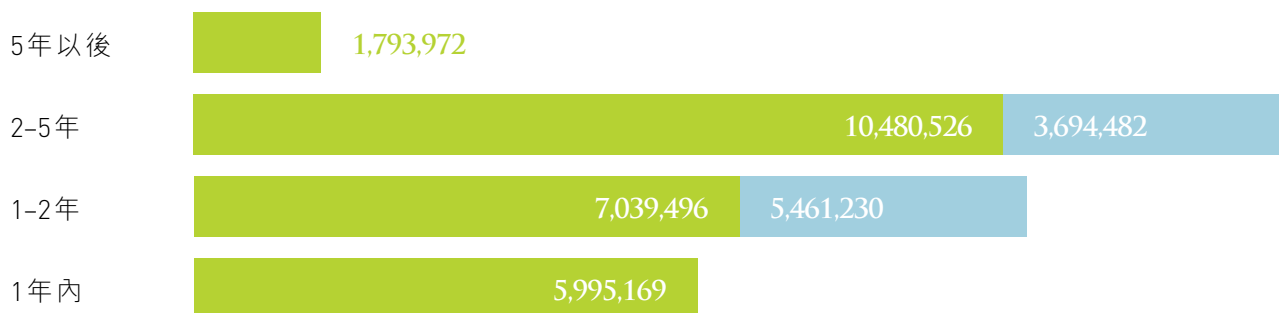


借貸來源



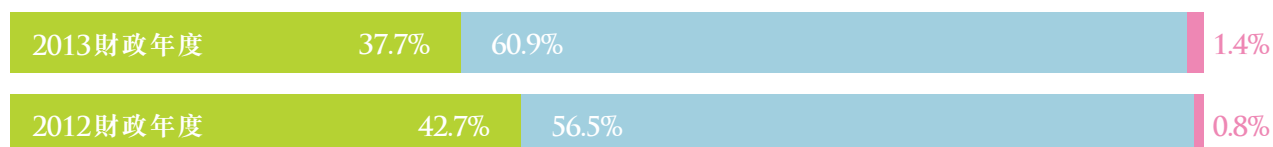
■ 長期貸款 ■ 短期貸款

利率及到期還款期 (千港元)



■ 浮息 ■ 定息

借貸所用幣值分析



■ 港元 ■ 人民幣 ■ 美元

債務性質



■ 無抵押 ■ 有抵押

管理層討論與分析

資本開支承擔

本集團於2013年6月30日之資本開支承擔為3,233,588,000港元(2012年6月30日: 4,872,232,000港元)，其中2,900,509,000港元(2012年6月30日: 4,480,885,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及333,079,000港元(2012年6月30日:

391,347,000港元)為已批准但未訂約。於2012年6月30日，本集團應攤佔共同控制企業之資本開支承擔為156,827,000港元。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年

內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

或然負債

於2013年6月30日，本集團之或然負債約1,640,794,000港元(2012年6月30日: 1,851,736,000港元)，乃涉及為若干共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2013年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出履約擔保，而本集團就該等按揭貸款擔保餘額之應佔部份為1,595,251,000港元(2012年6月30日: 1,557,714,000港元)。



本集團資產之抵押詳情

於2013年6月30日，本集團之物業、廠房及設備395,817,000港元(2012年6月30日：419,234,000港元)、投資物業5,400,318,000港元(2012年6月30日：5,093,721,000港元)、土地使用權238,343,000港元(2012年6月30日：235,832,000港元)、持作發展物

業813,670,000港元(2012年6月30日：771,429,000港元)及發展中將完成物業4,315,781,000港元(2012年6月30日：4,807,135,000港元)已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。

主要收購或出售

於回顧年內，本集團概無進行主要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團之全職僱員共9,172名。於回顧年內，員工相關成本合共為518,150,000港元(2012年：449,570,000港元)，當中包括退休福

利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

企業管治報告書

董事會確認良好的企業管治是本公司健康發展的基石及達致正規及具效能的企業管理及可持續發展常規的關鍵部分。董事會透過為本公司採納各項符合企業管治原則的指引及程序，為股東及其他持份者的利益致力維持高水平的企業管治，尤其強調監控效能、公平披露及問責方面。

除守則條文A.2.1及E.1.2因合理原因而有所偏離外(解釋如下)，本公司於年內已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)。

董事及董事會常規

成員及職責

本公司由董事會領導，董事會目前由11名董事所組成，其中包括七名執行董事及四名獨立非執行董事。各董事的姓名、簡歷及彼等之間的關係(如有)載於本年報第92頁至第97頁內。

董事會由主席領導下集體負責本公司的管理及營運。董事會制訂本集團整體策略、訂立本集團的業務方向及財務表現目標，以及確保本集團設立良好企業管治框架及程序並貫徹執行。董事會就本公司的表現及業務向本公司股東匯報，除根據本公司組織章程細則、上市規則及其他適用法律及規例規定須保留予股東批准的事項外，董事會是本集團最終決策機關。

本公司的日常業務乃由董事會授權予管理層處理，管理層由董事總經理及董事會轄下執行委員會領導及監管，惟董事會保留權力通過中期及年度財務報表、股息政策、年度財務預算、業務計劃及其他重大的營運事項。

管理層負責營運本集團業務，致使成功地實踐董事會所制訂的政策。管理層須向董事會匯報，並須就執行委員會所規定的事項作出決策或代表本公司訂立承諾前預先取得執行委員會批准。執行委員會將參照董事會不時釐定及通過的本集團企業目標及宗旨以及業務計劃監控管理層的表現。



主席及董事總經理

鄭家純博士為本公司主席及董事總經理。鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理的雙重身份，負責董事會的有效運作及制訂業務策略。彼亦負責本公司實際業務的掌舵工作，及將董事會釐定的政策付諸實行。

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁的角色應予區分及不應由一人同時兼任。然而，董事會相信，在鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理的雙重身份下，可有效貫徹地統領本集團發展業務。

獨立非執行董事

鑒於獨立非執行董事擁有其獨立判斷能力，其觀點對董事會作出的決策具有相當比重，故在董事會擔當非常重要的角色。尤其，彼等於本公司的策略、表現及監控的事項上能夠提供全面的觀點及意見，以及在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用。

年內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及3.10(2)條的規定，即關於委任最少三名獨立非執行董事及所委任的一位獨立非執行董事具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面的專才。

根據上市規則第3.10A條（於2012年12月31日實施），上市發行人委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一。隨著於2012年12月28

日葉毓強先生獲委任為本公司獨立非執行董事及周宇俊先生辭任本公司非執行董事，董事會的獨立非執行董事人數已增加至四名，並佔董事會三分之一人數。

當中兩名獨立非執行董事，即為鄭維志博士及田北俊議員自1999年已擔任本公司該職務超過九年。而儘管他們經過長期服務，鑒於他們擁有豐富知識、廣泛業務經驗及熟悉本公司事務，董事會認為他們可持續為本公司的事務提供獨立而客觀的意見。本公司已接獲四名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定發出的年度書面獨立身份確認書，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

委任及重選

董事可由股東於股東大會或由董事會委任，其委任主要條款載於與本公司訂立的服務合約內。每位董事根據服務合約獲委任的固定任期為三年，並須根據本公司組織章程細則最少每三年於本公司的股東週年大會上輪值告退一次及接受重選。

每名獲董事會新委任的董事須於其委任後首個股東大會上由股東重選。合資格於股東大會重選的董事姓名將列於有關股東大會通告，而彼等的履歷詳情將載入隨附的通函內。每位董事的選舉均須由股東以獨立決議案投票方式決定。

企業管治報告書

會議

董事會定期舉行會議以討論本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親身或透過電子媒介途徑參與會議。於回顧年度內共召開四次全體董

事會會議，皆為董事會就審閱及批准本集團財務及營運業績所舉行的常規會議。

各董事於董事會會議及股東大會的出席率載列於下表：

	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
鄭家純博士(主席)	4/4	0/1
鄭家成先生	3/4	1/1
鄭志剛先生	4/4	1/1
鄭志雯女士	3/4	0/1
鄭志謙先生	3/4	0/1
方承光先生	3/4	0/1
顏文英女士	4/4	1/1
非執行董事		
杜惠愷先生(副主席)*	4/4	1/1
周宇俊先生**	1/2	1/1
獨立非執行董事		
鄭維志博士	3/4	1/1
田北俊議員	2/4	1/1
李聯偉先生	4/4	1/1
葉毓強先生#	2/2	0/0

* 於2013年7月1日辭任

** 於2012年12月28日辭任

於2012年12月28日委任



全體董事在召開常規董事會會議最少14天前獲發通知及獲邀在議程中加入討論事項。全體董事於舉行會議前至少三天會獲提供有關即將在會議上討論事宜的相關資料，以確保董事有充足的審閱時間。彼等有隨時接觸高級管理層及公司秘書的獨立途徑，亦有權取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。重大及可能引致利益衝突的事項將透過董事會會議處理，代替以傳閱方式或交由轄下董事委員會處理。

董事會會議的進行一般由董事會主席主持。董事會主席須確保董事之間有充足時間討論及給予董事平等的機會發表其意見及提出其關注之處。董事有責任於商討訂立建議合約或安排而舉行的首次會議中申報其所涉及利益的性質及程度，並必須在其本人或任何聯繫人持有重大利益的相關董事會決議中放棄投票，及不會計入出席會議的法定人數內。所有由公司秘書備存的會議記錄詳細記錄董事會所考慮的事宜及所作出的決定並可在任何合理的時間公開予董事查閱。

董事委員會

董事會已設立四個委員會(即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)，監督本集團多方面的業務。

(i) 執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，推行由董事會所制訂的政策，及處理本公司日常業務。此委員會負責監督本公司的管理，所考慮的事項包括財務、投資、合併及收購計劃等事宜。執行委員會現由鄭家純博士出任主席，隨著杜惠愷先生於2013年7月1日辭任成員後，成員包括鄭家成先生、鄭志剛先生及顏文英女士。執行委員會將在有需要時即時舉行會議。

(iii) 審核委員會

審核委員會負責檢討及監督本集團的財務匯報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定時與本公司的外聘核數師會面及討論審核過程及會計事項。此委員會的書面職權範圍與守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網頁內。

審核委員會的成員包括四名獨立非執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。

企業管治報告書

審核委員會於本財政年度共舉行兩次會議。在會議上，審核委員會已審閱審核計劃、內部監控程序及財務匯報系統。彼等亦審閱本集團本財政年度的中期及年度業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。彼等亦已聯同管理層審閱本集團若干物業項目的內部審計報告。本集團已存置有關會議的完整記錄，並已寄發予委員會內全部成員。

審核委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志博士	2/2
田北俊議員	2/2
李聯偉先生	2/2
葉毓強先生*	1/1

* 於2012年12月28日委任

(iii) 薪酬委員會

薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議。彼等獲授權釐定個別執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇。此委員會的書面職權範圍與守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網頁內。

薪酬委員會的成員包括四名獨立非執行董事及一名執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊議員、李聯偉先生、葉毓強先生及顏文英女士。

薪酬委員會於本財政年度召開一次會議，委員會成員已審閱本公司的薪酬政策，並就本財政年度董事袍金金額向董事會提供建議。彼等亦參考執行董事及本公司高級管理層於本公司的職務與職責、現行市況及本公司業績，考慮及批准執行董事及本公司高級管理層的薪酬。

薪酬委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志博士	1/1
田北俊議員	1/1
李聯偉先生	1/1
葉毓強先生*	0/0
顏文英女士	1/1

* 於2012年12月28日委任

(iv) 提名委員會

提名委員會負責制訂董事提名政策供董事會考慮及推行由董事會批准的董事提名政策，包括但不限於每年檢討董事會的架構、物色具備合資格可擔任董事的人士、監察董事繼任計劃及評核獨立非執行董事的獨立性。此委員會的書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網頁內。

任何股東擬於本公司股東大會上提名任何人士出選為董事，需於會議通告發出後至該會議舉行不少於七天前以書面形式將其意向送達本公司的香港主要營業地點。提名委員會將按候選人資格、經驗及背景考慮其是否合適。詳細的提名程序已載於本公司網站內。

提名委員會的成員包括四名獨立非執行董事及兩名執行董事，由鄭家純博士出任主席，

成員包括鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生、葉毓強先生及顏文英女士。

提名委員會於本財政年度召開一次會議，委員會成員已審閱及向董事會建議委任葉毓強先生為本公司獨立非執行董事及審核董事會架構、規模及組成，以確保董事會根據本公司業務要求所需的專業知識、技能及經驗能達致平衡。

提名委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

提名委員會 成員	出席／舉行 會議次數
鄭家純博士	1/1
鄭維志博士	1/1
田北俊議員	1/1
李聯偉先生	1/1
葉毓強先生*	0/0
顏文英女士	1/1

* 於2012年12月28日委任

就職簡介、更新及培訓

本公司將為新委任董事進行就職簡介，藉以提供有關本公司業務及營運的資料，以及彼等於法規、規則及規例下的責任。董事會獲公司秘書提供上市規則與其履行職務時所需事項的有關適用法律及監管規定的最新發展及變動。由2012年4月

1日起，本公司向董事會全體成員提供有關本公司表現，現況及前景的每月更新。

本公司鼓勵董事參予持續專業發展，藉以發展並更新其知識及技能。本公司設定培訓記錄用以協助董事記錄他們所參與的培訓課程，並已要求董事向本公司按年提交經簽署的培訓記錄。

企業管治報告書

年內，本公司舉辦有關中國近期經濟發展的研討會，作為董事持續專業發展的一部份，並向董事提供有關內幕資料的最新披露要求及有關獨立非執行董事責任的法律更新的閱讀材料。個別董事

亦出席與其專業及／或董事職責有關的培訓課程或工作坊。截至2013年6月30日止年度內，彼等已接受的培訓概述如下：

	中國 經濟發展	內幕 資料披露	獨立 非執行董事 責任的 法律更新	與董事專業 及／或職責 相關的 其他培訓
執行董事				
鄭家純博士(主席)	✓	✓	—	✓
鄭家成先生	—	✓	✓	✓
鄭志剛先生	✓	✓	✓	✓
鄭志雯女士	✓	✓	✓	✓
鄭志謙先生	✓	✓	✓	✓
方承光先生	✓	✓	✓	✓
顏文英女士	✓	✓	✓	✓
非執行董事				
杜惠愷先生(副主席)*	✓	—	✓	✓
周宇俊先生**	—	—	—	✓
獨立非執行董事				
鄭維志博士	✓	✓	✓	—
田北俊議員	—	✓	✓	✓
李聯偉先生	✓	✓	✓	✓
葉毓強先生#	✓	—	—	✓

* 於2013年7月1日辭任

** 於2012年12月28日辭任

於2012年12月28日委任



董事的薪酬事宜

為確認董事對本公司作出的服務，董事在本公司股東批准下每年獲支付董事袍金。本集團亦根據董事為本集團履行的職務向彼等每月支付薪金。為了讓董事有機會參與本公司的股本權益，並推動彼等發揮其表現，本公司根據本公司購股權計

劃向大部份董事授出可認購本公司股份的購股權。此外，本公司已就因管理本集團業務所產生的風險而致令董事需予承擔的法律責任為全體董事作出適當的投保。

企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司遵守守則的情況及在《企業管治報告書》內的披露；及
- (f) 制定、檢討及監察股東通訊政策的有效推行及提出有助鞏固本公司與股東的關係的建議。

年內，本公司已根據上市規則更新須予披露交易的合規手冊及採納內幕資料披露指引，作為僱員向本公司匯報未公開股價敏感資料的指引，以確保作出貫徹和適時的披露及履行本公司的持續披露責任。董事會亦設有股東通訊政策，旨在制定本公司對股東及一般投資人士維持持續性及開放資訊傳達的策略。

企業管治報告書

董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為有關董事進行證券交易時的行為守則。經向各董事作出特定查詢後，他們確認於回顧年內已遵守標準守則所載的標準。

本公司已為可能會擁有本公司未公開股價敏感資料的相關僱員及職員的證券交易制訂及採納書面指引「相關僱員及職員證券交易守則」，其條款不遜於標準守則。

財務報告及內部監控

財務報告

在財務部的支援下，董事會負責編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表時，本集團已採納香港普遍接納的會計原則，以及由香港會計師公會頒佈的會計準則，並已貫徹使用及採納適當的會計政策。

董事會的目標是在致股東的年度報告及中期報告、公佈及其他財務披露資料中，以清晰、平衡而容易理解的方式，評核本集團的表現。年度及

中期業績會於有關期間結束後分別三個月及兩個月的期限內適時公佈。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的申報責任載於本年報第144頁至第145頁的獨立核數師報告書。

內部監控系統

董事會負責本集團的內部監控並每年審閱其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規例。該等程序可合理保證不會出現重大誤差、損失或詐騙。涉及的主要程序如下：

- (1) 本集團已成立清晰的組織架構，並設有明確的職責及職權。部門主管會獲分派負責中國各區的物業項目，以監督及監控項目的營運及財務事宜。本集團設有制度檢討、批准及管理物業項目的合約工程、資本開支、銷售及租務安排。



- (2) 本集團已採納完善的管理會計制度，以適時向管理層提供財務及營運指標。本集團亦設有適當的控制措施，記錄及查證會計數據，以提供準確及適時的管理資料。
- (3) 物業項目的財務業績會以全年營運及財務目標衡量。本集團會分析及解釋預算變動，以識別須作出改善的地方，及採取適當的修正行動。
- (4) 內部審核部門負責持續評估本集團的內部監控。內部審核部門以風險為基準的審核方法，審閱本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。內部審核部門所進行的工作將確保內

部監控合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控的建議。該部門亦已將其報告送交審核委員會以供審閱及討論之用。

在外聘核數師進行審核的過程中，彼等將匯報其所知悉本集團的內部監控及會計程序方面不足之處。有關調查結果及推薦意見將透過審核委員會向董事會報告，由審核委員會監察將予採取的修正措施。

董事會亦已檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

外聘核數師酬金

計入本集團截至2013年6月30日止年度的綜合收益表內的外聘核數師酬金為14,012,000港元，當中9,861,000港元為支付羅兵咸永道會計師事務所的

核數服務費用及863,000港元為非核數服務費用。非核數服務主要包括會計、稅務顧問及其他相關服務。

企業管治報告書

與股東溝通

本公司明白與股東、投資者及公眾人士溝通的重要性。根據守則，股東通訊政策已獲採納，以建立本公司與股東相互關係及溝通為目的。因此，本公司已設立及保持多種溝通渠道，以確保股東及一般投資人士能得悉本公司的最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易、物業項目及重大事件的資料，乃透過刊發中期報告、年報、公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司的網站獲得。

此外，集團主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司的股東週年大會，而董事在會上將解答由股東提出對本集團業績的提問。為確保股東大會以公平及具透明度的方式進行，於過去一年，主席均要求以按股數投票方式表決各項在股東大會上審議的決議案，並委任股份過戶登記處香港分處擔任監票人，以在股東大會上核點票數及向股東解釋以按股數投票方式表決的程序。投票表決結果其後已登載於本公司網站及聯交所網站。

本公司最少每年兩次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團的執行董事及高級管理層成員亦將於在會上解答有關本集團表現的問題。本集團於2013財政年度內曾多次參與路演、會見投資者，以及舉辦多次實地探訪。

本公司已向股東及非註冊股東提供選擇以電子途徑或印刷本收取本公司的公司通訊。董事會相信電子通訊途徑將增加本公司與股東的通訊效率。本公司將會不時評核及改善對股東及公眾人士的溝通政策及成效。

守則條文E.1.2(其中包括)董事會主席必須出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因其他於中國的事務未能出席本公司於2012年11月21日舉行的股東週年大會(「大會」)。當時出任董事會副主席的杜惠愷先生擔任大會主席，彼連同其他出席的董事會以及審核委員會及薪酬委員會已有足夠能力解答大會上的提問。



公司秘書

公司秘書為本公司其中一位董事，擁有對本公司日常業務的認識。彼向主席匯報及負責就管治事

宜向董事會提供意見。於回顧年度內，公司秘書已確認彼已參加41小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會及提出建議的程序

根據本公司組織章程細則，任何兩名或以上股東或任何一名股東（為一間認可結算所（或其代名人））持有本公司不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的繳足股本可召開股東特別大會及提出建議。召開股東特別大會及提出建議的程序如下：

- (1) 請求人須簽署書面請求列明召開大會的主要商議事項，並送達本公司位於香港的主要營業地址香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓，抬頭致公司秘書。
- (2) 本公司將會與本公司股份過戶登記處香港分處核對有關要求。當確定有關要求為合理及適當後，公司秘書會要求董事會召開股東特

別大會，並根據上市規則及本公司組織章程細則的規定向所有註冊股東發出通告。

- (3) 倘若有關要求經核實後發現不恰當，有關股東將會獲知會結果，因此，股東特別大會將不會召開。
- (4) 若在送達要求之日起計21日內，本公司董事無按既定程序召開股東特別大會，請求人自身或代表彼等所持全部投票權一半以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起三個月屆滿後召開。

向董事會提出查詢

股東欲向董事會提出有關本公司的查詢，可將其查詢電郵至電郵地址：ir@nwcl.com.hk。

本公司組織章程文件修訂

年內本公司組織章程文件概無任何變動。

董事簡介



鄭家純博士 金紫荊星章

主席兼董事總經理
(66歲)

鄭博士於1999年成為新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會及提名委員會主席及本公司若干附屬公司董事。鄭博士為本公司主要股東新世界發展有限公司主席兼董事總經理、新創建集團有限公司主席、新世界百貨中國有限公司及新礦資源有限公司主席兼非執行董事、周大福珠寶集團有限公司主席及執行董事、國際娛樂有限公司主席、香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事以及利福國際集團有限公司及澳門博彩控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。此外，鄭博士為新世界酒店(集團)有限公司的主席及本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事。彼為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭家成先生之長兄、鄭志剛先生及鄭志雯女士之父親，並為鄭志謙先生之伯父。



鄭家成先生

執行董事
(61歲)

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭先生亦出任本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事，並為景福集團有限公司及新豐集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。此外，彼為本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事。彼亦為新創建服務管理有限公司及新世界酒店(集團)有限公司董事以及周大福慈善基金理事長。鄭先生為廣州市政協委員及澳門大學議庭成員。彼為香港工程師學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、香港建築業仲裁中心資深會員、香港和解中心認可調解員、CEDR認可調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員、聯合調解專線辦事處土地(為重新發展而強制售賣)條例調解先導計劃之調解員及惠州仲裁委員會仲裁員。彼為鄭家純博士之胞弟、鄭志謙先生之父親、以及鄭志剛先生及鄭志雯女士之叔父。

鄭志剛先生

執行董事
(33歲)

鄭先生於2007年3月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭先生亦為本公司主要股東新世界發展有限公司執行董事兼聯席總經理、以及新世界百貨中國有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，並為佐丹奴國際有限公司及現代傳播控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。此外，彼亦為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為新世界集團慈善基金有限公司主席。鄭先生於2006年9月加入新世界集團前曾任職於某大國際銀行，於企業融資領域具有豐富經驗。鄭先生持有哈佛大學文學士學位(優等成績)。彼為中華全國青年聯合會及中央企業青年聯合會副主席、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中華青年精英基金會主席、K11 Art Foundation榮譽主席及無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。鄭先生為鄭家純博士之兒子及鄭家成先生之侄兒。彼並為鄭志雯女士之兄長及鄭志謙先生之堂弟。



鄭志雯女士

執行董事
(32歲)

鄭女士於2010年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼現為本集團酒店管理支部瑰麗酒店集團的首席行政總裁，負責監管其營運。彼於2009年2月加入本集團，現為本公司若干附屬公司的董事。鄭女士為本公司主要股東新世界發展有限公司執行董事。彼加入本集團前任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學文學士學位，主修應用數學。鄭女士為中國人民政治協商會議第十一屆貴州省委員會委員。彼為鄭家純博士之女兒及鄭家成先生之侄女。彼並為鄭志剛先生之妹妹及鄭志謙先生之堂妹。



董事簡介



鄭志謙先生

執行董事
(34歲)

鄭先生於2010年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼畢業於加拿大多倫多大學，持統計學學士學位，自2005年起專門從事中國物業項目管理。彼現為香港上市公眾公司國際娛樂有限公司之執行董事。鄭先生為鄭家成先生之兒子及鄭家純博士之侄兒。彼並為鄭志剛先生及鄭志雯女士之堂兄。



方承光先生

執行董事
(65歲)

方先生於2003年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司董事。方先生為香港上市公眾公司莊士機構國際有限公司獨立非執行董事，及若干非上市公司董事，包括新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及僑樂物業服務(中國)有限公司。方先生於1978年加入新世界集團，並於1983年至1997年期間出任新世界酒店(國際)有限公司執行董事，現掌管本公司及新世界集團之酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾30年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。

顏文英女士

執行董事
(47歲)

顏女士於2006年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會、薪酬委員會及提名委員會委員，以及本公司若干附屬公司董事。顏女士為香港上市公司公眾公司新世界百貨中國有限公司非執行董事（於2012年12月10日起調任，原為執行董事）。顏女士於1999年加入本集團，為本集團財務總監及營運委員會委員，負責集團之財務會計、資金管理及集團管治監控。在加入本公司前，顏女士於香港一間國際性會計師行工作及於澳洲一間稅務諮詢公司任職。顏女士為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有26年以上經驗。顏女士為新世界中國地產有限公司公司秘書。



鄭維志博士 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

獨立非執行董事
(65歲)

鄭博士於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦出任本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會主席，以及提名委員會委員。鄭博士為永泰地產有限公司主席，新創建集團有限公司及建滔化工集團獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司。鄭博士同時為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)非執行董事，並於2013年5月1日被委任為香港上海滙豐銀行有限公司非執行董事。彼曾為香港上市公司公眾公司南聯地產控股有限公司主席及星加坡上市公司DBS Group Holdings Limited獨立非執行董事直至分別於2012年9月1日及2013年4月29日退任。

鄭博士積極參與公職事務。彼現為香港政府外匯基金諮詢委員會委員、司法人員推薦委員會委員、香港大學校務委員會委員及香港賽馬會董事。彼亦為哥倫比亞商學院監督委員會委員、Temasek Foundation CLG Limited董事會成員及耶魯大學國際事務委員會委員。鄭博士曾擔任香港總商會主席。鄭博士持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位，並由香港大學授予榮譽社會科學博士學位。



董事簡介



田北俊議員 金紫荊星章 太平紳士

獨立非執行董事
(66歲)

田先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣(國際)有限公司及Manhattan Realty Ltd.之主席，並於多間私人公司擔任董事。彼亦為香港上市公眾公司億都(國際控股)有限公司獨立非執行董事。田先生為立法會議員，並一向熱心服務社會。除出任中國全國政協委員會委員外，田先生亦出任中華海外聯誼會常務理事、香港總商會理事及香港理工大學顧問委員會委員。



李聯偉先生 銅紫荊星章 太平紳士

獨立非執行董事
(64歲)

李先生於2004年12月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。李先生為力寶有限公司董事總經理及行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事及行政總裁，以及本公司主要股東新世界發展有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。李先生曾任Asia Now Resources Corporation非執行董事，該公司於加拿大TSX Venture Exchange上市，及前菲律賓上市公司Export & Industry Bank, Inc.非執行董事直至分別於2012年6月21日及2011年12月13日辭任。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學之榮譽院士及香港太平紳士。彼為多個公共事務局及委員會成員，包括醫院管理局公積金計劃信託委員會主席，並擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為上訴委員會團(教育事宜)委員。

葉毓強先生

獨立非執行董事
(61歲)

葉先生於2012年12月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。葉先生為香港上市公眾公司合和公路基建有限公司及AEON信貸財務(亞洲)有限公司，以及鷹君資產管理(冠君)有限公司(香港上市冠君產業信托之管理人)之獨立非執行董事及審核委員會主席。彼亦為香港上市公眾公司TOM集團有限公司之獨立非執行董事以及審核委員會成員。

葉先生曾在香港、亞洲及美國於花旗銀行、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林美銀任職達33年，是國際金融及房地產方面的專才。彼之專業領域為房地產、企業銀行、風險管理、交易銀行及財富管理。葉先生於2003年獲委任為花旗集團董事總經理及於1990年獲委任為花旗集團高級信貸主任／房地產顧問。彼曾任職花旗集團資深行政人員職位，包括企業銀行主管、交易銀行部(企業客戶／金融機構)主管及亞洲區投資融資部(財富管理)主管。彼曾任美林亞太區投資部資深執行總裁。

葉先生為嶺南大學校董、諮議會會員及兼任教授、香港城市大學商學院之學院國際諮詢委員會成員、兼任教授及就業發展顧問、香港高等科技教育學院成員及校董、澳門大學國際顧問委員會委員及客座學者、聖路易斯華盛頓大學亞洲區行政院士、校友理事會國際委派員及亞洲國際諮詢理事會委員、康乃爾大學理事、滬江維多利亞學校校董會諮詢委員會委員及職業訓練局榮譽院士。葉先生亦為香港小童群益會管理委員會成員。

葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學應用數學及計算機科學學士學位(最優等)、康乃爾大學應用數學碩士學位及卡內基梅隆大學會計及金融碩士學位。



高級管理人員簡介



1 邱國兆

2 黃兆民

3 李秀龍

4 耿樹森

5 陳耀豪

6 梁國強

7 劉松燦

8 顏文英

9 劉力群

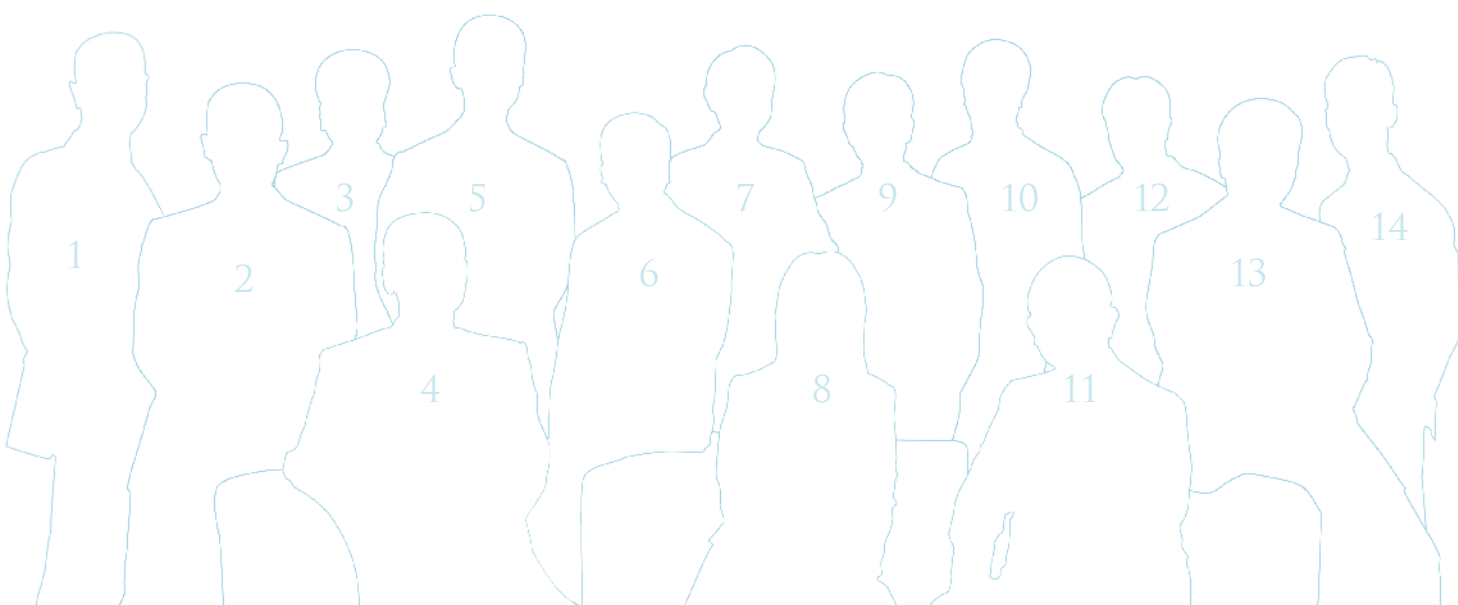
10 陳子榮

11 范佐國

12 黃思遠

13 李漢勳

14 袁志海



邱國兆*(50歲)*

邱先生為本集團之地區副總監，專責協助陳子榮先生監督本集團唐山和北京項目。邱先生持有英國羅伯特哥頓大學測量學學士學位及美國安德魯大學工商管理碩士學位，彼並為英國皇家特許測量師學會會員和澳洲測量師學會資深會員。邱先生在香港和中國房地產發展擁有23年以上工作和管理經驗。邱先生於2011年加入新世界集團。

李秀龍*(59歲)*

李先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於海口之項目。李先生持有香港大學文學及建築雙學士學位及香港理工大學國際房地產及管理研究雙碩士學位，並為香港註冊建築師、英國皇家建築師學會及香港建築師學會會員。李先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有29年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及房地產基金投資機構擔任多項高級職位。李先生於2011年加入本集團。

黃兆民*(44歲)*

黃先生為本集團之地區總監，負責武漢之項目。黃先生畢業於香港大學工商管理系，在中國地產發展行業有17年以上工作經驗。黃先生現任香港湖北聯誼會理事、漢港聯誼會(香港)副會長、武漢海外聯誼會副會長、武漢市僑商會副會長。黃先生於1996年加入新世界集團。

耿樹森*(50歲)*

耿先生為本集團之華南區區域董事，專責監督本集團於廣東(包括廣州、佛山、珠海、惠州、肇慶)、海南及貴陽之項目。耿先生持有工學學士學位及碩士學位，並具中國及澳洲特許工程師資格。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。耿先生為政協第十二屆廣州市委員會常務委員、政協第七屆廣州市天河區委員會常務委員、廣州市榮譽市民、肇慶市榮譽市民、廣州市海外聯誼會常務理事。耿先生於1999年加入本集團，在2008年被委任為華南區區域董事。

高級管理人員簡介

陳耀豪

(41歲)

陳先生為本集團之地區副總監，專責協助劉松燦先生監督本集團於瀋陽及鞍山之項目。陳先生持有香港中文大學的工商管理學士學位，並在中國之房地產發展方面擁有13年以上經驗。陳先生為第十四屆瀋陽市和平區政協委員。在加入本集團前，陳先生於香港一國際性會計師行工作。陳先生為香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生於2000年加入本集團。

劉松燦

(66歲)

劉先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於瀋陽及鞍山之項目。劉先生於香港及中國之房地產發展方面擁有20年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、瀋陽市房地產開發協會副會長、第十屆、第十一屆及第十二屆瀋陽市政協委員、第十三屆及第十四屆瀋陽市政協常務委員、香港港區省級政協委員瀋陽地區召集人、香港港區省級政協委員聯誼會會員委員會副主任及瀋陽地區召集人、遼寧省、台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長、遼寧省房地產行業協會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

梁國強

(40歲)

梁先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於貴陽之項目。梁先生在中國房地產行業發展逾17年，於項目營銷及管理方面擁有豐富經驗。梁先生為第十一屆佛山市政協委員。梁先生於2002年加入本集團。

劉力群

(63歲)

劉先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於長沙及益陽之項目。劉先生畢業於中國湖南大學機械系，在加入本集團前曾任湖南岳陽市經委主任及岳陽市副市長，擁有豐富的管理經驗。劉先生於2009年加入本集團擔任海口地區項目總經理，自2012年2月起任長沙地區總監。

陳子榮

(51歲)

陳先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於北京、天津、濟南、唐山及廊坊之項目。陳先生在香港及中國地產發展行業有20年以上工作經驗。陳先生畢業於香港大學建築系，除擁有香港大學建築學學士學位外，陳先生擁有工商管理碩士，法學學士及碩士學位，以及英國大律師資格。陳先生曾於1986年加入新世界集團，先後為本集團服務超過15年。

黃思遠

(56歲)

黃先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於成都之項目。黃先生持有南太平洋大學建築系建築工程管理學士及西雅圖國際大學商業行政管理碩士學位。黃先生於香港及內地房地產發展方面擁有33年以上物業管理、租務及項目發展及管理經驗。黃先生為成都市外商投資企業協會、成都住宅與房地產業協會副會長及中國香港(地區)商會成都小組執行委員會會長。黃先生於2002年加入新世界集團。

范佐國

(69歲)

范先生為本集團之助理總經理兼華中區區域董事，專責監督本集團華中區包括在武漢及長沙之項目。范先生持有香港大學建築學士學位及多倫多大學工商管理碩士學位，並為香港註冊建築師、加拿大皇家建築師學會及香港建築師學會會員。范先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有40年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及金融機構擔任多項高級職位。范先生於1992年加入新世界集團，1993年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在1997年9月被委任為新世界發展(中國)有限公司的助理總經理，在2008年被委任為新世界中國地產有限公司華中區區域董事。

李漢勳

(45歲)

李先生為本集團之地區副總監，專責協助陳子榮先生監督本集團於北京、天津、濟南、唐山及廊坊之項目。李先生曾任職集團於瀋陽、海口、廣州及貴陽等地區項目，並在中國之房地產發展方面擁有17年以上經驗。李先生持有澳洲墨爾本大學會計學士學位，並為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會會計師。李先生曾於1996年加入新世界集團，先後為本集團服務超過16年。

袁志海

(42歲)

袁先生為本集團之地區總監，負責監督本集團於寧波之項目。袁先生於中國房地產項目營運管理及商業經營方面擁有豐富工作經驗，歷任華南區運營管理部總監、物業經營中心總經理、珠海金海新世界及廣州凱旋新世界項目總經理等職務。袁先生於2006年加入本集團。

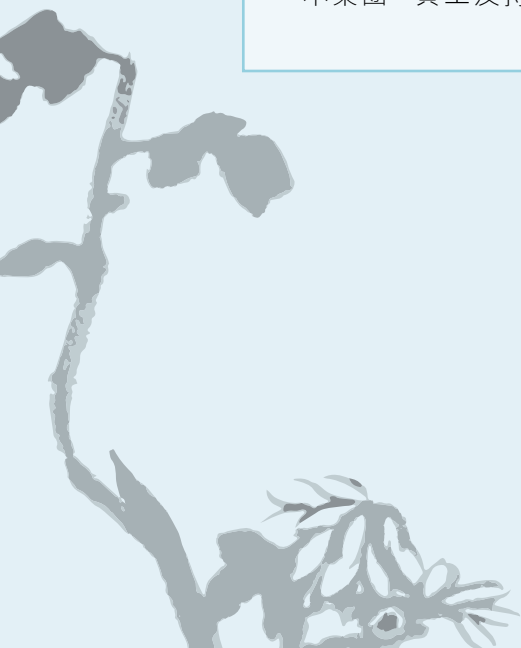
企業可持續發展

可持續發展是新世界中國地產核心價值的重要組成部分。本集團希望在作出業務決策時，平衡對社會、經濟和環境的影響。在建造可持續城市社區的同時，本集團特別重視以本土人文角度來營造社區的和諧生活。

本集團在年內透過多元化的活動和措施，藉以促進環境保護、關懷弱勢社群、關顧員工的身心發展，以及支持教育、康體、文化及藝術活動，為打造可持續發展的幸福社區不懈努力。

可持續發展委員會

新世界中國地產為了正式展開企業可持續發展方面的工作，於2012年成立了「可持續發展委員會」，由執行董事顏文英女士擔任主席，並發表集團「可持續發展政策」。委員會負責制訂相關政策和目標，致力改善及平衡社區、員工及環境的發展。而集團旗下各地區公司則分別設有「可持續發展小組委員會」，由地區高級管理人員帶領不同部門的小組成員，推動及落實可持續發展工作，藉以帶領本集團、員工及持份者，將可持續發展政策貫徹至不同工作範疇及細節中。



環境

新世界中國地產積極在建築項目中實現綠色環保設計，以及組織不同環保宣傳活動將低碳生活理念帶入社區。集團現時在中國內地已有九個項目獲取美國綠色建築協會頒發LEED金獎認證或預認證，其中獲得LEED金獎認證的商業項目包括武漢新世界國貿大廈及武漢新世界中心，使集團成為中國內地華中區域首家榮膺兩項LEED金獎的地產發展商。

都市農莊

本集團的主要商業營運合作夥伴K11品牌一直以「藝術・人文・自然」為核心元素，是環保行動的實踐者。集團全力支持K11於武漢新世界中心住宅平臺建設內地首個設於城市中心的都市農莊項目，把500多平方米的室外空間改建成具有生態技術景觀的菜圃及花園，鼓勵城市居民重新探索及體驗人與自然之間的關係。



「科技・低碳」建築理念

武漢光谷新世界以「科技・低碳」為建築理念，在商業物業部分，按照美國建築協會LEED金獎認證標準；住宅社區部分則按照中國國家綠色建築評價標準二星級要求設計及建造。此項目擁有全國最大垂直綠牆，面積約900平方米，能把周邊溫度降低攝氏5至10度。項目更於2012年獲中國內地精瑞住宅科技基金會頒發「精瑞科學技術綠色住區獎」。



企業可持續發展

嶄新環保社區

成都河畔新世界建設了四川省首個試點配備了電動汽車充電站的地下車庫，並特設風景庭院及節能採光井，令環境倍感自然愜意。此項目亦成為成都市雙流縣生活垃圾分類環保活動的首批試點社區之一，本集團成都地區公司積極向住戶進行垃圾分類宣傳，並對所有工作人員進行培訓。



大型生態社區項目

廣佛新世界莊園總佔地近300萬平方米，透過約27萬平方米水循環規劃，以及約47萬平方米園林改造和大型活水公園，設計建造成為一個原生態社區項目。當中廣佛會及新世界酒店分別以LEED金級和中國國家綠色建築三星級為目標。集團在規劃階段已計劃建造人工濕地及人工浮島，雨水收集處理後排入景觀湖，再進行灌溉，預計每年可節水120萬立方米。



此項目還設有沿湖而建、長達20公里的生態綠道，住戶不僅能沿道欣賞湖景，還可踏單車及跑步，享受健康和休閒生活。



社區

秉承肩負企業社會責任的理念，新世界中國地產長期透過舉辦各種慈善公益、文化藝術、康體、環保及教育活動，積極貢獻社會，回應社會的需要，為大家建構更美好的生活環境。

慈善捐贈

為了支持社會公益，新世界中國地產每年均捐助公益慈善機構及非政府組織，並連續六年資助聯合國兒童基金會。

社區建設

新世界中國地產作為具承擔的地產發展商，為缺乏資源的社區提供援助。於2013年，新世界中國地產與國際機構仁人家園合作，簽署總金額為人民幣67.2萬元的合作協定，援助資金將用於四川省和廣東省兩個地區共40戶貧困農戶的房屋重建。本集團中港兩地的義工於2013年8月參與了其中四川彭州市九尺鎮為期五天的義工服務，協助重建工作。

於2013年4月，為援助四川雅安地震受災民眾，本集團向聯合國兒童基金會駐中國辦事處捐贈人民幣100萬元，為災區兒童和婦女提供援助。

於2012年，新世界中國地產(華南)捐贈人民幣33.3萬元，用於廣東省梅州市大埔縣茶陽鎮角庵村「新世界公園」項目建設。建成後的「新世界公園」將為角庵村居民在勞作之餘提供休憩的地方。



企業可持續發展

扶貧助學

新世界中國地產重視各階層人士的平等機會，希望透過捐資助學，為貧困家庭及學生帶來發展機會。於2013年，長沙新世界義工隊到訪長沙縣兩間小學進行「手拉手 心連心 共築美好明天」的愛心捐贈活動，為當地學童送上圖書、助學基金及運動教育器材等，捐贈達人民幣20萬元。

於2012年，華南新世界義工隊探訪雲浮市兩塘鎮北羌小學，並捐贈教學用品及150張學生床等物資。同年，新世界中國地產（華南）於廣東扶貧濟困日暨廣州慈善日大型主題晚會上，捐贈人民幣100萬元，以支援廣東省貧困地區人士。

新世界中國地產（濟南）早於2007年設立「新世界濟南慈善專項基金」，每年捐款人民幣10萬元以資助貧困的大學生，至今已連續捐款六年。



文化藝術

新世界中國地產融匯了企業可持續發展理念，支援多元文化發展，希望通過整合不同的文化資源，從多方面構建藝術文化與大眾的橋樑，為大眾帶來更多的跨文化體驗。

樂島圖書館

新世界中國地產與公益機構「樂創益社區」合作開展的第四間社區公益圖書館－樂島圖書館（新世界武漢華府館）於2013年正式開幕。整個圖書館由社區義工管理營運，圖書亦來自社區居民捐贈。目前，全國共有四家已啟用的樂島圖書館，分別為北京新世界家園館、廣州嶺南新世界館、武漢的新世界武漢華府館及新世界常青花園館。



藝術英國－空氣建築師幻彩迷宮Miracoco

於2012年，新世界中國地產聯合英國大使館文化教育處首次將「空氣建築師幻彩迷宮Miracoco」引入中國內地，於武漢常青花園開設公眾展覽，讓市民近距離接觸公共藝術，體驗幻彩迷人的光影空間藝術之旅。



企業可持續發展

義工活動

新世界中國地產長期關注社區以及弱勢社群，早於2008年11月成立了內地首家地產企業義工隊－新世界義工隊，目前擁有來自全國10個城市的員工義工超過800人，服務範圍包括北京、天津、上海、廣州、佛山、成都、瀋陽、濟南及其他城市。

兒童發展

新世界義工隊希望藉著多元化的公益活動，關懷弱勢社群。於2013年，新世界中國地產(上海)主辦了「心中有愛 擁抱星星的孩子」關愛自閉症兒童活動，上海新世界義工隊向路人傳播關愛自閉症兒童的知識。同年，北京新世界義工隊多次為北京燕京小天鵝公益學校提供援助，組織學生參觀天文館、遊覽動物園以及與在校師生同慶兒童節送上節日禮物。成都新世界義工隊長期關注白血病兒童，多次發起各種募捐活動並組織與患病者的互動節目，幫助他們建立戰勝病魔的意志。



敬老活動

新世界義工隊一直舉辦不同的敬老公益活動，如長者郊遊活動，弘揚敬老護老的意識。於2013年，廣州新世界義工隊組織東方新世界和東逸花園近100名獨居長者前往白雲湖公園遊園踏春，陪伴長者度過快樂健康的一天。於2012年，佛山新世界義工隊在區內開展中秋節慰問行動，與長者歡度中秋。



社區康體運動

新世界義工隊一直身體力行支持不同的社區康體活動，推廣「參與運動•有益身心」的理念。2013年，瀋陽新世界義工隊第四次為盛京殘疾兒童運動會提供義工服務，負責大賽的檢錄工作。在2012年，新世界義工隊參與由廣州、佛山、肇慶和清遠四市聯合舉辦的「廣州國際龍舟邀請賽」，為是次活動提供比賽聯絡、就餐、安保協助等服務。



環保及教育計劃

新世界中國地產不遺餘力地參與及組織不同的環保及教育活動，從多方面表明本集團對環境保護的關注及對可持續發展的承擔。

「地球一小時」活動

於2013年，新世界中國地產連同旗下發展的全國20個城市近五十個物業項目，連續五年全力支援世界自然基金會(WWF)舉辦的「地球一小時」熄燈行動，在活動當晚八時半熄燈一小時，以行動履行環保承諾。當晚，集團旗下廣州凱旋新世界「廣粵天地」舉辦「不插電音樂會」，邀請了當地著名樂隊演出，吸引約500名住戶參與。



企業可持續發展

環保手工藝品義賣

新世界中國地產(北京)舉辦2012親子手工市集義賣活動，當天共吸引近20戶家庭製作環保手工藝品並佈置攤位進行義賣，義賣所籌款項將用於支援中國西部貧困地區公平貿易的發展。



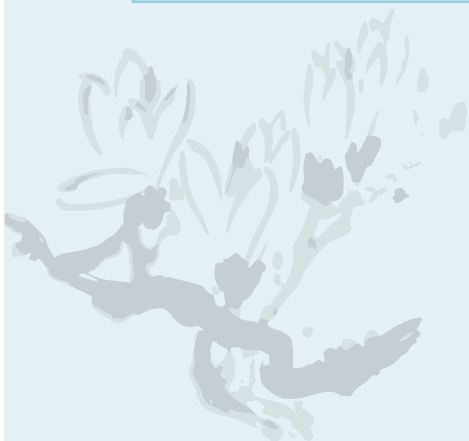
護泉行動

新世界中國地產(濟南)組織「探尋老泉街巷－護泉行動」，來自北京、天津、濟南的新世界義工隊前往濟南曲水亭街派發護泉宣傳冊和清理泉水垃圾，活動成功喚起居民對保護泉水的意識。



「綠色環保・愛護家園」講座

於2013年，瀋陽新世界義工隊到訪瀋陽市東陵區馬官橋小學，為學生進行「綠色環保・愛護家園」為主題的講座，義工代表生動講解了節約用水、節約用電等對地球的意義，並通過互動遊戲，提高學生們對環保節能的認識，從小養成節約能源的良好習慣。



新中會

新世界中國地產致力與業主、住戶共建和諧良好的長遠關係，建立共融社區。於2009年，在創造「新生活」的企業理念推動下，本集團在中國內地瀋陽、北京、武漢、廣州等20個主要城市設立地區客戶忠誠計劃新中會，重點加強與客戶之間的互動交流和了解，現時會員人數逾13萬人。

多元健康生活

新中會舉辦多元化的會員活動，包括家庭、康體、藝術文化和品味生活體驗等，令住戶的生活更添精彩。於2013年6月，新中會聯合武漢K11新食藝於常青花園中心公園舉辦首屆「常青社區單車大賽」，400位參與活動的家長及小朋友共同體驗綠色健康生活方式。



個人化服務及集團優惠

本集團的專業服務隊伍致力改善服務並提升客戶的生活質素，精益求精。新中會定期透過會員雜誌、通訊和小組會面，與會員維繫緊密的雙向溝通，並一直為會員提供新世界集團及其關聯企業的尊享優惠及禮遇。



新中會成立三周年

為慶祝新中會成立三周年，本集團於2012年在全中國舉行三周年「飛躍三載 因您精彩」系列活動，並邀請44組家庭參加惠陽棕櫚島度假村三天的「幸福嘉年華之旅」慶祝活動。



企業可持續發展

員工

本集團深信員工是公司最寶貴的資產，現時在香港及中國內地的僱員人數超過9,000名。為營造互相尊重、具挑戰性、良好而安全的工作環境，集團推行全面的員工發展政策。

人才培訓及發展

新世界中國地產重視人才培養，定期組織各類職業培訓，並積極為員工提供更全面的發展規劃，以及鼓勵個人發展。

集團設有專為培育未來領袖而設的實習生培訓計劃，並因應不同階層員工的需要，開展各類培訓課程，內容涵蓋管理、法律、職業技能、工作情商及客戶服務等。

我們的員工亦積極參與新世界集團旗下的培訓和發展計劃，包括周年集團管理會議、「New World Star Executive Development Programme」管理人員培訓課程、「Accelerating Management Talent Programme」培訓課程，以及「New World YoungSTAR Programme」。



員工參與及溝通

雙向溝通

新世界中國地產重視員工之間的相互溝通，透過每月通訊、內聯網、電郵及員工刊物《新生活》等向員工發放資訊。本集團更於2012年在香港總部及各地區分公司舉辦「管理層全心述」視頻播映會，影片由新世界集團管理層親自講解，說明新世界集團最新制定的方針、文化和發展方向，參與播映會的員工逾千人。



建立企業文化

為配合新世界集團推出的全新企業核心價值—「UNITI」，強調重創新、互信及求進步的企業文化，新世界中國地產在香港總部及各地區分公司舉辦工作改善小組—「新躍」，以推廣集團的企業文化，並鼓勵員工求新求進。



集團鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡，定期舉辦各類興趣班、體育及康樂活動，如義工隊活動、員工生日會、家屬聯歡日及三年一屆的全國員工運動會等，時刻關心員工及其家人的身心需要。



企業可持續發展

健康及安全

新世界中國地產十分重視工作安全，一直定期舉辦職業安全培訓及工作坊，透過一系列的活動及講座，提高員工相關的安全意識及技能，令他們了解在工作場所採取有效安全措施的重要性。



員工福利

本集團在員工福利方面不斷提升，除提供生日假、考試假及侍產假等額外假期外，亦提供進修資助，鼓勵員工不斷自我提升。此外，集團亦於2013年設立了員工子女獎學金及員工子女實習計劃，把對員工的關懷延伸至其家人。



116	董事會報告書
144	獨立核數師報告書
146	綜合收益表
147	綜合全面收益表
148	綜合財務狀況表
150	財務狀況表
151	綜合現金流量報表
152	綜合權益變動報表
154	財務報表附註
239	財務概要

財務資料 目錄



董事會報告書

董事會欣然提呈截至2013年6月30日止年度之年報及財務報表。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於財務報表附註42。

財務報表

本集團截至2013年6月30日止年度之業績與本公司及本集團於當日之經營狀況載於第146頁至第238頁之財務報表內。

股息

董事會決議建議派發截至2013年6月30日止年度之末期股息每股0.04港元(2012年：每股0.04港元)。連同中期股息每股0.03港元(2012年：每股0.03港元)，截至2013年6月30日止年度的全年股息將為每股0.07港元(2012年：每股0.07港元)。如本公司即將舉行的股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2013年12月30日(星期一)或前後向於2013年11月26日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派付。

股本

年內股本變動詳見財務報表附註30。

儲備

儲備變動詳見財務報表附註31。於2013年6月30日，本公司可供派發儲備合共20,594,000,000港元(2012年：21,909,000,000港元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註16。

捐款

本集團於年內之捐款為15,331,000港元(2012年：6,863,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

執行董事

鄭家純博士
 鄭家成先生
 鄭志剛先生
 鄭志雯女士
 鄭志謙先生
 方承光先生
 顏文英女士

非執行董事

杜惠愷先生 (於2013年7月1日辭任)
 周宇俊先生 (於2012年12月28日辭任)

獨立非執行董事

鄭維志博士
 田北俊議員
 李聯偉先生
 葉毓強先生 (於2012年12月28日獲委任)

根據本公司組織章程細則第99條，葉毓強先生將於應屆股東週年大會上退任，惟具資格及願意膺選連任。

根據本公司組織章程細則第116條，鄭家純博士、鄭志剛先生、鄭志雯女士、鄭志謙先生及李聯偉先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

概無董事與本公司訂立本公司在一年內不可在免付賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

董事會報告書

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事於合約中之權益

除集團成員公司間之合約及由本集團與本公司前任董事杜惠愷先生（「杜先生」）訂立日期為2011年5月16日、2011年5月19日及2012年12月10日的服務總協議（誠如於下文「關連交易」一節A(2)、(3)及(5)段所披露），截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而任何董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

A. 服務總協議

- (1) 於2010年11月23日，本公司與周大福企業有限公司（「周大福企業」）訂立服務總協議（「周大福企業總協議」），據此，本公司同意促使本公司成員公司（「本集團」）自2010年7月1日起初步為期三年內，在本集團與周大福企業集團將予訂立的營運協議的條款及條件規限下，根據正常商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得的價格及條款，向周大福企業集團成員公司提供酒店管理、顧問服務以及項目管理及顧問服務。於周大福企業總協議日期，周大福企業持有本公司最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）全部已發行股本約40.03%，被視為本公司的關連人士。周大福企業總協議詳情載於本公司於2010年11月23日刊發的公告。

周大福企業總協議隨後經兩份日期為2012年3月14日及2012年12月10日的補充協議修訂，目的乃（其中包括）修訂周大福企業總協議釐定的最高年度金額（「年度上限」）、參考上市規則關連人士的「聯繫人」的釋義擴大「周大福企業集團」的釋義，以及容許在本集團向周大福企業集團當時提供的服務類別以外加入提供外判服務。上述兩份補充協議的詳情載於本公司於2012年3月14日及2012年12月10日刊發的公告。

截至2013年6月30日止年度，本集團成員公司根據周大福企業總協議向周大福企業集團提供各類別服務的交易總值及周大福企業總協議釐定的年度上限如下：

	交易總值 千港元	年度上限 千港元
酒店管理及顧問服務	73,300	94,700
項目管理及顧問服務	4,300	18,500
外判服務	130,900	248,700

- (2) 於2011年5月16日，本公司與杜先生訂立服務總協議（「現有服務總協議」），據此，杜先生同意並促使其控制的法團（「服務集團」），由2011年6月30日（即管理層收購完成日期）起計為期三年內，在各現有服務協議的條款及條件規限下，根據正常商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可提供的價格及條款，並按非獨家基準，根據杜先生控制的一間公司對新創建集團有限公司若干附屬公司進行管理層收購（「管理層收購」）完成當日仍有效但尚未完成的由服務集團與本集團訂立的現有服務協議，向本集團提供外判服務。

截至2013年6月30日止年度，現有服務總協議項下的交易總值為25,438,000港元（2012年：51,601,000港元），並無超出年度上限95,000,000港元。

於現有服務總協議日期，杜先生為本公司董事及本公司若干附屬公司的董事。因此根據上市規則，彼為本公司的關連人士。現有服務總協議詳情載於本公司於2011年5月16日刊發的公告。

董事會報告書

關連交易 (續)

A. 服務總協議 (續)

- (3) 於2011年5月19日，本公司與杜先生訂立新服務總協議(「新服務總協議」)，內容有關可能簽立新的營運協議，藉以由2011年7月1日起計初步為期三年內，在各營運協議的條款及條件規限下，根據正常商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得或提供的價格及條款，由其本人及服務集團的有關成員公司向本集團提供營運服務。

截至2013年6月30日止年度，新服務總協議項下的交易總值為34,682,000港元(2012年：57,728,000港元)，並無超出年度上限1,491,000,000港元。

於新服務總協議日期，根據上文A(2)段所述理由，杜先生為本公司的關連人士。新服務總協議詳情載於本公司於2011年5月19日刊發的公告及於2011年6月10日刊發的通函。

- (4) 於2012年5月21日，本公司與新世界發展訂立服務總協議(「新世界發展總協議」)，據此，本公司同意由2012年7月1日起計初步為期三年內，(i)委聘新世界發展集團成員公司為本集團成員公司提供外判服務、物業代理服務及租賃服務；及(ii)向新世界發展集團成員公司提供租賃及物業管理服務及酒店管理服務，以及本公司及新世界發展不時以書面協定的其他類別服務；惟此須在各明確協議的條款及條件規限下，根據正常商業條款或對本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何種情況而定)的價格及條款進行。就新世界發展總協議而言，新世界發展集團包括新世界發展、其附屬公司、或新世界發展及／或其附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權，或控制董事會大多數成員的組成的任何其他公司，以及該公司的附屬公司，惟不包括本集團成員公司。鑒於新世界發展於本公司持有重大股權，新世界發展為本公司的關連人士。新世界發展總協議詳情載於本公司於2012年5月21日刊發的公告及於2012年6月8日刊發的通函內。

截至2013年6月30日止年度，根據新世界發展總協議(i)新世界發展集團向本集團提供服務及(ii)本集團向新世界發展集團提供服務的交易總值，以及新世界發展總協議釐定的年度上限如下：

	交易總值 千港元	年度上限 千港元
新世界發展集團向本集團提供的服務	168,300	1,423,100
本集團向新世界發展集團提供的服務	438,300	609,700

- (5) 於2012年12月10日，本公司與杜先生訂立外判服務總協議（「外判服務總協議」），據此，本集團相關成員公司於2012年12月10日至2015年6月30日止（包括首尾兩天）期間內可能與杜先生所控制並從事物業發展業務的公司（「該等物業發展公司」）就有關由本集團向該等物業發展公司提供的外判服務訂立明確協議。

截至2013年6月30日止年度，外判服務總協議項下的交易總值為21,440,000港元（2012年：無），並無超出年度上限284,000,000港元。

於外判服務總協議日期，根據上文A(2)段所述理由，杜先生為本公司的關連人士。外判服務總協議詳情載於本公司於2012年12月10日刊發的公告。

董事會報告書

關連交易 (續)

A. 服務總協議 (續)

- (6) 於2013年6月27日，鑒於周大福企業總協議(上文A(1)段)將屆滿，本公司與周大福企業訂立新服務總協議(「新周大福企業總協議」)。根據新周大福企業總協議，本集團相關成員公司自2013年7月1日起計初步為期三年內可能與周大福企業集團相關成員公司就有關本集團向周大福企業集團提供酒店管理及顧問服務以及外判服務訂立明確協議。就新周大福企業總協議而言，周大福企業集團包括周大福企業、任何其他為其附屬公司或控股公司或為任何該等控股公司的附屬公司的公司；及周大福企業及上述該等公司合共於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權，或控制董事會大部份成員組成的任何其他公司，以及為其附屬公司的任何其他公司，惟不包括周大福企業僅透過新世界發展擁有權益的新世界發展集團成員公司。周大福企業為新世界發展的主要股東並被視為本公司的關連人士。新周大福企業總協議的詳情載於本公司於2013年6月27日刊發的公告。

截至2014年6月30日、2015年6月30日及2016年6月30日止三個財政年度，根據新周大福企業總協議項下本集團將提供的服務年度上限分別為158,700,000港元、193,000,000港元及196,900,000港元。

B. 綜合銷售協議

- (1) 於2011年3月22日，本公司、新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)及周大福珠寶有限公司(「周大福珠寶」)訂立綜合銷售協議(「現有綜合銷售協議」)，據此，自2011年3月22日起至2013年6月30日止，(i)新世界百貨同意接納於新世界百貨集團營運的百貨店(包括周大福珠寶集團成員公司經營業務的樓面空間)以出示由本集團發行的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「消費券」)及由新世界百貨集團發行並由本集團購買的團購卡(「團購卡」)作為購買貨品的付款，其條件為消費券及團購卡所代表的相關價值將由本集團結付；(ii)就顧客出示消費券進行購買而言，周大福珠寶集團成員公司同意向本集團提供佣金，而新世界百貨集團成員公司同意向周大福珠寶集團成員公司提供讓利；及(iii)新世界百貨集團成員公司同意向本集團提供購買團購卡折扣，惟此須在各銷售合同的條款及條件規限下，根據正常商業條款訂立及按不優於本公司向獨立第三方提供的條款進行。消費券或團購卡將會提供予本集團物業的買家，作為本集團市場推廣活動的一部分。

截至2013年6月30日止年度，現有綜合銷售協議項下的的交易總值為人民幣9,404,000元(2012年：人民幣7,729,000元)，並無超出年度上限人民幣50,000,000元。

新世界百貨為本公司關連人士新世界發展的附屬公司。周大福珠寶為新世界發展主要股東周大福企業的聯繫人。因此根據上市規則，新世界百貨及周大福珠寶均被視為本公司的關連人士。現有綜合銷售協議的詳情載於本公司於2011年3月22日刊發的公告內。

- (2) 於2013年6月27日，鑒於現有綜合銷售協議(「上文B(1)段」)將屆滿，本公司與新世界百貨訂立新綜合銷售協議(「新綜合銷售協議」)，根據新綜合銷售協議，自2013年7月1日起為期三年內，本集團相關成員公司與新世界百貨集團相關成員公司可能就使用消費券、團購卡或其他新世界百貨同意接納作為於新世界百貨集團擁有及營運的百貨店購買貨品的其他付款形式，以及就本集團相關成員公司及新世界百貨相關成員公司之間就該等付款形式(附折扣，倘適用)所代表的相關價值進行結付而訂立明確協議，惟此須受限於符合新綜合銷售協議的條款及條件下進行。新綜合銷售協議將可確保本集團的市場推廣計劃的順利運作，旨在促進本集團的物業銷售。

截至2014年6月30日、2015年6月30日及2016年6月30日止三個財政年度，新綜合銷售協議項下的年度上限為人民幣25,000,000元。

根據上文B(1)段所述理由，新世界百貨為本公司關連人士的聯繫人。新綜合銷售協議的詳情載於本公司於2013年6月27日刊發的公告內。

董事會報告書

關連交易 (續)

C. 合作協議

於2013年2月8日，本公司間接全資附屬公司瀋陽新世界酒店有限公司(「SYNWH」)(現稱為瀋陽新世界新滙置業有限公司)與新世界百貨間接全資附屬公司瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」)訂立合作協議，內容有關合作重建一幢位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號(「該地塊」)名為新世界瀋陽酒店的房屋(「該房屋」)，該地塊及該房屋由SYNWH與瀋陽時尚各自擁有其有關部份。根據該協議，SYNWH將負責重建瀋陽時尚應佔該房屋的部份，而瀋陽時尚同意為重建投入一筆人民幣527,060,000元(可予調整)的金額，並根據該協議的條款及條件向SYNWH分期支付。該協議詳情載於本公司於2013年2月8日刊發的公告內。

由於相關中國法規及當地政府機關的規定，該地塊及該房屋的重建將按總體規劃基準進行。合作將使重建得以順利運作，而重建可增加該地塊的價值。

由於瀋陽時尚為新世界百貨的全資附屬公司，而根據上文B(1)段所述理由，新世界百貨為本公司的關連人士，根據上市規則，瀋陽時尚被視為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易。

D. 綜合購買協議

於2013年3月19日，本公司與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)訂立綜合購買協議，據此，自2013年3月19日起至2015年6月30日止(包括首尾兩天)，受限於符合綜合購買協議的條款及條件下，本集團相關成員公司可能不時與周大福珠寶集團相關成員公司訂立明確協議，涉及(i)本集團相關成員公司向周大福珠寶集團相關成員公司購買黃金產品；(ii)本集團相關成員公司購買由周大福珠寶集團發行或將予發行的周大福珠寶禮券(「周大福珠寶禮券」)及由本集團給予周大福珠寶禮券持有人於周大福珠寶集團經營業務的店舖(「該等店舖」)作為購買貨品的付款方式；及(iii)由本集團客戶於該等店舖使用由本集團發行或將予發行的禮券(「新世界中國地產禮券」)作為購買貨品的付款方式，以及就新世界中國地產禮券(包括讓利)進行結付相關價值。黃金產品、周大福珠寶禮券及新世界中國地產禮券將提供予本集團的物業買家作為禮品，作為本集團市場推廣活動的一部份。

截至2013年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總值為9,930,000港元(2012年：無)，並無超出年度上限65,100,000港元。周大福珠寶為新世界發展的主要股東周大福企業的聯繫人，因此，根據上市規則，周大福珠寶被視為本公司的關連人士。綜合購買協議的詳情載於本公司於2013年3月19日刊發的公告內。

E. 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其於1999年3月31日持有之若干物業而須支付若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證實現617,208,000港元(2012年：503,477,000港元)。

F. 持續關連交易的年度審閱

本公司獨立非執行董事已經審閱截至2013年6月30日止財政年度因服務總協議(上文A(1)至(5)段)、綜合銷售協議(上文B(1)段)及綜合購買協議(上文D段)產生的持續關連交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據正常商業條款進行；及
- (c) 根據有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據主板上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

除上文所披露者外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易概要，已於財務報表附註41內披露。

董事會報告書

董事於證券之權益

於2013年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目				總計	於2013年 6月30日佔 相關已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
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	29,985,826	4,387,500	117,610,200 ¹	151,983,526	1.75	
杜惠愷先生	755,961	—	1,317,000 ²	2,072,961	0.02	
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01	
鄭志雯女士	168,400	—	—	168,400	0.00	
方承光先生	2,068,895	—	—	2,068,895	0.02	
鄭維志博士	387,448	—	—	387,448	0.00	
田北俊議員	387,448	—	—	387,448	0.00	
李聯偉先生	387,448	—	—	387,448	0.00	
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家純博士	—	450,000	—	450,000	0.01	
杜惠愷先生	—	—	1,500,000 ²	1,500,000	0.02	
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00	
新創建集團有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ¹	30,349,571	0.83	
杜惠愷先生	3,477,834	—	8,330,782 ²	11,808,616	0.32	
鄭家成先生	262,390	—	5,297,991 ³	5,560,381	0.15	
方承光先生	2,402,060	—	—	2,402,060	0.07	
鄭維志博士	2,420,569	—	—	2,420,569	0.07	

	股份數目			總計	於2013年 6月30日佔 相關已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界百貨中國有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
Dragon Fortune Limited (每股面值1.00美元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁴	15,869	27.41
新城集團有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁵	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁶	500	50.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
5. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
6. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份的權益。

董事會報告書

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉—購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納的購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司相關股份的權益。彼等於年內持有的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 附註	購股權數目				每股 行使價 港元
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使	於年內 失效/ 重新分類	於2013年 6月30日 尚餘數目	
鄭家純博士	2008年12月29日	1	1,860,826	(1,860,826) ⁷	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	2,077,922	—	—	2,077,922	3.036
杜惠愷先生	2008年12月29日	1	755,961	(755,961) ⁹	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	831,169	—	—	831,169	3.036
鄭家成先生	2008年12月29日	1	755,961	(755,961) ⁹	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	831,169	—	—	831,169	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	3	350,425	(350,425) ¹⁰	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	1,558,442	(623,376) ¹⁰	—	935,066	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	4	785,269	—	—	785,269	1.290
方承光先生	2011年1月18日	2	519,481	—	—	519,481	3.036
顏文英女士	2008年12月29日	5	177,234	(176,000) ¹¹	(1,234)	—	1.290
	2011年1月18日	2	1,038,961	—	—	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2008年12月29日	1	88,048	(88,048) ¹²	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	311,688	—	—	311,688	3.036
田北俊議員	2008年12月29日	1	88,048	(88,048) ¹²	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	311,688	—	—	311,688	3.036
李聯偉先生	2008年12月29日	1	88,048	(88,048) ¹²	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	311,688	—	—	311,688	3.036
周宇俊先生*	2008年12月29日	1	581,508	(581,508) ¹³	—	—	1.290
	2011年1月18日	2	519,481	—	(519,481) ⁶	—	3.036
總計			13,843,017	(5,368,201)	(520,715)	7,954,101	

* 於2012年12月28日辭任

附註：

1. 分為4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。
2. 分為5批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
3. 分為2批，行使期分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
4. 分為5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、2012年1月30日及2013年1月30日至2014年1月29日。
5. 行使期由2012年1月30日至2013年1月29日。
6. 周宇俊先生於2012年12月28日辭任本公司非執行董事時，其購股權的權益被重新分類。
7. 行使日期為2012年11月12日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.80港元。
8. 行使日期為2012年11月15日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.66港元。
9. 行使日期為2013年1月23日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.76港元。
10. 行使日期為2013年1月3日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.84港元。
11. 行使日期為2012年11月5日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.86港元。
12. 行使日期為2012年11月8日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.89港元。
13. 行使日期為2012年10月24日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.37港元。
14. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉一購股權 (續)

(2) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新世界發展的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 附註	購股權數目				於2013年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 附註2 港元
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出	於年內 調整 附註2	於年內 失效		
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,001,320	—	13,636	—	10,014,956	9.756
鄭家成先生	2012年3月19日	1	500,066	—	681	—	500,747	9.756
鄭志剛先生	2012年3月19日	1	3,500,462	—	4,772	—	3,505,234	9.756
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,000,396	—	4,090	—	3,004,486	9.756
方承光先生	2012年3月19日	1	2,500,330	(747,000)	2,572	—	1,755,902	9.756
李聯偉先生	2012年3月19日	1	500,066	—	681	—	500,747	9.756
總計			20,002,640	(747,000)	26,432	—	19,282,072	

附註：

- 分為4批，行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
- 新世界發展於年內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2012年6月30日止年度的末期股息，及按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2013年6月30日止年度的中期股息，因此，對尚未行使購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價由2012年12月31日起由9.769港元調整至9.764港元，並於2013年5月22日起進一步調整至9.756港元。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益，故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新創建的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 <i>附註</i>	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	1	1,832,309	(1,832,309)	—	10.609
		2	2,748,464	(2,748,464)	—	10.609
鄭維志博士	2007年8月21日	1	366,458	(366,458)	—	10.609
		2	549,693	(549,693)	—	10.609
總計			5,496,924	(5,496,924)	—	

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3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. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉一購股權 (續)

(4) 新世界百貨中國有限公司

根據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，下列董事擁有可認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界百貨的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新世界百貨的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 <small>附註</small>	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	1	1,000,000	—	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	1	500,000	—	500,000	8.660
顏文英女士	2007年11月27日	1	500,000	—	500,000	8.660
總計			2,000,000	—	2,000,000	

附註：

- 分為5批，行使期分別由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日止期間內行使，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為所授出購股權總數的20%連同自過往週年轉結的尚未行使購股權。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為1港元。

(C) 於債券之好倉**(1) 本公司**

下列董事於本公司發行的債券中擁有權益。彼等於2013年6月30日持有本公司的債券的詳情如下：

董事姓名	由本公司發行的人民幣債券金額			總計	於2013年 6月30日 佔已發行 債券總額的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益 附註		
杜惠愷先生	—	129,000,000	387,230,000 ¹	516,230,000	7.07
鄭家成先生	—	—	10,000,000 ²	10,000,000	0.14
鄭志謙先生	6,000,000	—	—	6,000,000	0.08
方承光先生	5,800,000	—	—	5,800,000	0.08
總計	11,800,000	129,000,000	397,230,000	538,030,000	

附註：

1. 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司持有。
2. 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有。

(2) Fita International Limited

下列董事於新世界發展全資附屬公司Fita International Limited (「Fita」)發行的債券中擁有權益。彼等於2013年6月30日持有Fita的債券的詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額			總計	於2013年 6月30日 佔已發行 債券總額的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益 附註		
杜惠愷先生	—	2,900,000	1,240,000	4,140,000	0.55
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27
總計	1,000,000	3,900,000	1,240,000	6,140,000	

附註：該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有。

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(C) 於債券之好倉 (續)

(3) Rosy Unicorn Limited

下列董事於新創建全資附屬公司Rosy Unicorn Limited (「Rosy Unicorn」) 發行的債券中擁有權益。彼於2013年6月30日持有Rosy Unicorn的債券的詳情如下：

董事姓名	由Rosy Unicorn發行的美元債券金額			總計	於2013年 6月30日 佔已發行 債券總額的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益 附註		
杜惠愷先生	—	51,500,000	22,840,000	74,340,000	14.87

附註：該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有。

除上文所披露外，於2013年6月30日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司，於年內任何時間均無參與任何安排，讓本公司董事或行政總裁或任何彼等之配偶或18歲以下之子女，藉著購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於競爭業務之權益

年內，根據上市規則，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之相關業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)集團公司	物業投資及發展 以及酒店營運	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業 以及酒店營運	董事
	冠盈發展有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	董事
杜惠愷先生*	金寶投資有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	股東及董事
	Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited集團公司	物業發展及其他投資	股東及董事
	Silver Success Company Limited 集團公司	於上海經營酒店	股東及董事
	豐盛集團(控股)有限公司 集團公司	於上海投資物業	股東及董事
鄭家成先生	周大福控股集團公司	物業投資及發展 以及酒店營運	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業 以及酒店營運	董事
	上海新尚賢坊房地產發展 有限公司	於上海發展物業	董事
鄭志剛先生	周大福控股集團公司	物業投資及發展 以及酒店營運	董事
	長虹發展(集團)有限公司 (「長虹」)集團公司	物業投資及發展	股東及董事
鄭志雯女士	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業 以及酒店營運	董事

* 於2013年7月1日辭任

董事會報告書

董事於競爭業務之權益(續)

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之相關業務	董事於企業之權益性質
鄭志謙先生	長虹集團公司	物業投資及發展	股東及董事
周宇俊先生 [#]	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業 以及酒店營運	董事
	上海新尚賢坊房地產發展 有限公司	於上海發展物業	董事
方承光先生	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業 以及酒店營運	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	新嶺域(集團)有限公司	物業發展	股東
顏文英女士	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業 以及酒店營運	董事
	上海新尚賢坊房地產發展 有限公司	於上海發展物業	董事

[#] 於2012年12月28日辭任

由於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，且該等董事並不能控制本公司董事會，故本集團能獨立於該等公司及按公平原則之情況下經營本身業務。

主要股東於證券之權益

於2013年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2013年 6月30日 佔已發行 股本的 百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.32
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.32
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.32
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.32
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) 附註2	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.32
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) 附註3	5,721,977,644	370,623,529	6,092,601,173	70.32

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%權益，而CTFC持有周大福控股74.07%權益，周大福控股則持有周大福企業全部權益。由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展的權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有的股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的255,041,727股股份，其擁有60.90%權益的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有61.10%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份的權益。

除上述所披露外，於2013年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊並無記錄其他權益。

董事會報告書

購股權計劃

於2002年11月26日，本公司採納一項購股權計劃（「2002年購股權計劃」），本集團僱員（包括董事在內）因此有機會獲得本公司的股權。因預期該計劃於2012年11月26日屆滿，本公司於2011年11月22日舉行的股東週年大會上採納了一項新的購股權計劃（「2011年購股權計劃」）及終止運作2002年購股權計劃。2002年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據2002年購股權計劃的條款有效及可予行使。

2002年購股權計劃及2011年購股權計劃之概要如下：

2002年購股權計劃及2011年購股權計劃	
計劃目的	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	<p>截至本報告日期，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司96,226,400股股份，連同因本公司發行供股（分別於2005年4月8日、2009年11月16日及2011年12月22日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的購股權數目（涉及6,465,900股、5,357,008股及2,029,087股股份）。現將不會再根據2002年購股權計劃進一步授出購股權。</p> <p>截至本報告日期，本公司已根據2011年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司17,971,300股股份。本公司可進一步授出的購股權涉及可認購本公司股份558,966,991股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數6.45%。</p>
各計劃項下各參與人士之最高配額	除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1%。

2002年購股權計劃及2011年購股權計劃

根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿
購股權可予行使前須持有之最短期間	一個月
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價
釐定行使價之基準	行使價由董事會釐定，最少為下列較高者： <ul style="list-style-type: none"> (a) 於建議授出日期(必須為營業日)香港聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前五個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間內有效及生效。於2002年11月26日獲採納的2002年購股權計劃於2012年11月26日屆滿。於2011年11月22日獲採納的2011年購股權計劃將於2021年11月22日屆滿。

董事會報告書

購股權計劃 (續)

於截至2013年6月30日止年度內，根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動情況如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 根據2002年購股權計劃授予僱員之購股權之變動情況如下：

授出日期	購股權數目 附註1				於2013年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2012年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使 附註4	於年內 重新分類 附註5	於年內 失效		
2007年6月14日至7月11日	1,156,968	—	—	(1,156,968)	—	5.769
2007年10月17日至11月13日	976,002	—	—	(976,002)	—	6.939
2007年12月28日至2008年1月24日	858,305	—	—	(858,305)	—	5.994
2008年4月22日至5月19日	480,557	—	—	(480,557)	—	4.523
2008年7月31日至8月27日	222,369	(154,000)	—	—	68,369	3.148
2008年11月12日至12月9日	452,933	(312,000)	—	—	140,933	1.447
2008年12月2日至12月29日	3,528,355 ²	(3,525,097)	—	(3,258)	—	1.290
2008年12月2日至12月29日	533,668	(463,155)	—	(11,443)	59,070	1.290
2009年2月3日至3月2日	335,532	(169,682)	—	—	165,850	1.703
2009年6月26日至7月23日	3,130,605	—	—	—	3,130,605	3.913
2009年11月19日至12月16日	2,306,493	(310,000)	—	—	1,996,493	2.953
2010年1月12日至2月2日	3,840,914	(838,000)	—	(253,589)	2,749,325	2.878
2010年5月18日至6月14日	487,750	(160,000)	—	—	327,750	2.262
2010年5月31日至6月25日	820,597	(344,000)	—	—	476,597	2.349
2010年11月10日至12月7日	3,768,103	(773,693)	—	(665,605)	2,328,805	3.013
2011年1月18日至2月14日	5,682,908	(40,000)	519,481	—	6,162,389	3.036
2011年5月3日至5月30日	1,400,935	(380,550)	—	(151,855)	868,530	2.753
2011年7月26日至8月22日	1,633,662	(186,000)	—	—	1,447,662	2.705
總計	31,616,656	(7,656,177)	519,481	(4,557,582)	19,922,378	

(C) 根據2011年購股權計劃授予僱員之購股權之變動情況如下：

授出日期	購股權數目 附註1				2013年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2012年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 附註3	於年內 行使 附註4	於年內 失效		
2012年5月3日至5月30日	8,098,600	—	(735,920)	(116,000)	7,246,680	2.450
2012年10月22日至11月16日	—	722,000	—	—	722,000	3.370
2013年1月7日至2月1日	—	5,446,700	—	(68,000)	5,378,700	3.880
2013年4月2日至4月29日	—	2,200,000	(44,000)	—	2,156,000	3.350
2013年6月24日至6月25日	—	1,390,000	—	—	1,390,000	2.762
總計	8,098,600	9,758,700	(779,920)	(184,000)	16,893,380	

附註：

- 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為已授出購股權總數的20%連同自過往週年轉結的任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
- 購股權可由授出日期後一個月起計四年內行使，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為已授出購股權總數的25%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
- 於緊接2012年10月22日、2013年1月7日、2013年4月2日及2013年6月24日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為3.330港元、3.790港元、3.320港元及2.670港元。
- 於緊接根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃行使購股權日期前之股份加權平均收市價分別為3.630港元及3.591港元。
- 誠如標題為「董事於證券之權益」一段所述，本公司一位前任董事於2012年12月28日辭任時，其購股權的權益已被重新分類。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價3.370港元、3.880港元、3.350港元及2.762港元之購股權的公平價值，估計分別為1.248港元、1.488港元、1.269港元及1.010港元。有關價值乃按照無風險年率0.34%至1.27%，經參考外匯基金票據現行的息率，以1.27年期間的歷史波動比率介乎52.93%至54.70%計算，並假設股息率介乎2.03%至2.63%及購股權的預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動可能對公平價值的估計有重大影響。

董事會報告書

上市規則第13章之持續責任

關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報本公司年內任何時間存在及包含本公司控股股東特定履行責任的條件的貸款融資詳情。

於2010年5月28日，本公司獲取一項五年期最高額達1,000,000,000港元的貸款額度及於2011年5月23日獲取另一項本金金額合共最高達1,000,000,000港元的貸款融資（包括一項五年期本金金額最高達500,000,000港元的貸款額度及一項三年期以人民幣方式提供本金金額最高達500,000,000港元的貸款額度），用以撥付本公司一般營運資金所需。於2012年5月30日，本公司獲授一項為期三年金額達500,000,000港元的貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司的一般企業資金所需（包括進行本公司現有貸款的再融資）及於2012年12月17日進一步獲授為期三年920,000,000港元的貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司一般營運資金所需。

於2007年12月28日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited（「Superb Wealthy」）獲授為期五年，金額為700,000,000港元的定期／循環貸款額度，並於2012年12月19日由一項三年期金額達630,000,000港元的貸款額度再融資。於2009年10月29日，Superb Wealthy亦獲授為期四年的250,000,000港元貸款額度。該公司於2010年4月19日、2010年5月28日及2010年7月5日進一步分別獲授100,000,000港元、500,000,000港元及700,000,000港元貸款融資，並於2011年8月16日、2011年9月28日及2011年10月21日分別獲授400,000,000港元、700,000,000港元（於2012年8月修訂為400,000,000港元）及100,000,000港元貸款額度，為期三至五年。該公司於2012年1月4日、2012年5月7日、2012年7月30日、2013年2月22日、2013年4月19日及2013年5月24日進一步獲授200,000,000港元、450,000,000港元、500,000,000港元、400,000,000港元、600,000,000港元及500,000,000港元貸款融資，為期二至四年。

於2007年10月30日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited（「NWCF」）獲授為期五年的2,700,000,000港元貸款額度。該公司亦於2011年4月11日獲授一項三年期的200,000,000港元貸款額度，並於2012年6月19日獲授額外貸款額度合共金額為1,200,000,000港元及38,560,500美元，貸款期為三年。全資附屬公司新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」）亦於2012年7月9日獲授一項三年期的500,000,000港元貸款額度。於2012年9月24日，全資附屬公司廣亮投資有限公司（「廣亮」）亦獲授為期三年金額達600,000,000港元之貸款額度。Superb Wealthy、NWCF、新世界發展中國及廣亮獲取的貸款額度將用以撥付物業項目投資、償還借款、以及本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。於2011年7月25日，全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited獲授一項五年期的1,000,000,000港元貸款額度，以用作收購一個酒店管理集團的部份代價融資。

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%的權益，或維持本公司已發行股份所附投票權的51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該等貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該等貸款額度將予終止。

公眾持股量足夠之聲明

根據本公司於本年報日期獲得的公開資料以及據董事所知，本公司已維持上市規則訂明的公眾持股量。

主要客戶及供應商

年內，本集團的首五大客戶及供應商分別應佔本集團總收益及總採購額不足30%。

核數師

財務報表經由核數師羅兵咸永道會計師事務所審核；核數師任滿告退，惟符合資格及願意繼續受聘。

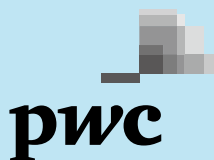
代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2013年9月25日

獨立核數師報告書



致新世界中國地產有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第146至238頁新世界中國地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2013年6月30日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，僅向整體股東報告，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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2013年6月30日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2013年9月25日

綜合收益表

截至2013年6月30日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	6	16,153,872	12,528,755
銷售成本		(9,395,433)	(6,887,239)
毛利		6,758,439	5,641,516
其他收入	7	1,031,293	772,288
其他收益淨值	8	840,955	249,186
投資物業公允值變動	17	623,795	1,025,791
銷售費用		(550,200)	(420,724)
行政費用及其他經營開支		(1,347,765)	(1,256,521)
未計融資成本前經營溢利	9	7,356,517	6,011,536
融資成本	10	(414,256)	(292,503)
應佔業績			
聯營公司		46,264	16,844
共同控制企業		918,372	356,327
除稅前溢利		7,906,897	6,092,204
稅項支出	13	(3,051,541)	(2,812,704)
年度溢利		4,855,356	3,279,500
應佔：			
本公司股權持有人		4,616,314	3,080,929
非控制性權益		239,042	198,571
		4,855,356	3,279,500
每股盈利	14		
基本		53.32仙	42.04仙
攤薄		53.29仙	41.72仙
股息	15	606,589	605,409

綜合全面收益表

截至2013年6月30日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
年度溢利	4,855,356	3,279,500
其他全面收益：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算差額	1,435,731	207,509
應佔共同控制企業其他全面收益	127,271	35,180
應佔聯營公司其他全面收益	(1,284)	(594)
於出售一家附屬公司時實現之換算差額	—	(12,291)
年度其他全面收益	1,561,718	229,804
年度全面收益總額	6,417,074	3,509,304
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	6,160,788	3,306,889
非控制性權益	256,286	202,415
	6,417,074	3,509,304

綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	3,430,117	2,660,411
投資物業	17	19,928,241	17,165,024
土地使用權	18	621,096	679,009
無形資產	19	1,940,241	1,925,141
持作發展物業	21	17,350,847	15,864,552
聯營公司	22	428,574	429,774
共同控制企業	23	12,486,369	11,072,950
可供出售財務資產	24	108,457	108,457
		56,293,942	49,905,318
流動資產			
發展中將完成物業	26	20,449,013	17,951,504
持作出售之已落成物業	27	7,093,274	5,060,918
酒店存貨，按成本值		4,551	4,181
預付款、應收賬款及其他應收款項	28	13,817,090	11,339,135
應收關連公司款項	29	851,225	604,929
現金及銀行結存，不受限制	25	19,337,202	13,257,612
		61,552,355	48,218,279
總資產		117,846,297	98,123,597
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	866,360	864,979
儲備	31	53,135,700	47,540,960
擬派末期股息	31	346,686	346,034
		54,348,746	48,751,973
非控制性權益		3,354,883	2,973,143
總權益		57,703,629	51,725,116

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	32	30,957,581	22,919,267
遞延稅項負債	33	2,839,705	2,460,377
		33,797,286	25,379,644
流動負債			
應付賬款及應計款項	34	6,819,852	5,883,221
出售物業所收按金		9,041,851	5,161,655
欠關連公司款項	29	838,710	1,345,767
短期貸款	35	543,038	270,699
長期借貸之即期部份	32	5,501,711	5,267,457
欠非控制性權益款項	36	103,192	101,916
應付稅項	37	3,497,028	2,988,122
		26,345,382	21,018,837
總負債		60,142,668	46,398,481
總權益和負債		117,846,297	98,123,597
流動資產淨值		35,206,973	27,199,442
總資產減流動負債		91,500,915	77,104,760

鄭家純博士
董事

鄭家成先生
董事

財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	38,098,364	34,205,811
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	28	16,820	34,189
應收關連公司款項	29	694,864	585,231
現金及銀行結存，不受限制	25	8,317,940	6,724,281
		9,029,624	7,343,701
總資產		47,127,988	41,549,512
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	866,360	864,979
儲備	31	27,374,946	27,451,828
擬派末期股息	31	346,686	346,034
總權益		28,587,992	28,662,841
負債			
非流動負債			
長期借貸	32	17,802,429	12,495,891
流動負債			
應付賬款及應計款項	34	191,684	108,601
欠關連公司款項	29	3,000	3,000
長期借貸之即期部份	32	496,227	250,000
應付稅項	37	46,656	29,179
		737,567	390,780
總負債		18,539,996	12,886,671
總權益和負債		47,127,988	41,549,512
流動資產淨值		8,292,057	6,952,921
總資產減流動負債		46,390,421	41,158,732

鄭家純博士
董事

鄭家成先生
董事

綜合現金流量報表

截至2013年6月30日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
經營業務			
經營業務所得／(使用)現金淨額	40(a)	3,510,452	(2,332,929)
已付稅項		(2,644,457)	(2,097,105)
經營活動所得／(使用)現金淨額		865,995	(4,430,034)
投資業務			
已收利息		267,560	100,780
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		(1,630,088)	(1,078,304)
投資共同控制企業增加		(1,047,460)	(1,287,215)
投資共同控制企業減少		306,737	386,601
投資聯營公司增加		(7)	(48)
投資聯營公司減少		46,187	—
收購附屬公司	40(b)	(6,960)	(1,950,234)
添置可供出售財務資產		—	(26,785)
來自可供出售財務資產之股息收入		—	1,854
出售一家附屬公司	40(d)	—	45,346
出售物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		441,306	142,611
投資業務使用現金淨額		(1,622,725)	(3,665,394)
融資活動			
已付利息		(999,259)	(761,526)
長期借貸增加		10,853,750	11,632,788
償還長期借貸		(3,269,640)	(4,118,159)
非控制性權益出資		224,522	577,367
發行股份		24,835	4,265,343
短期貸款增加／(減少)		265,823	(102,683)
贖回可換股債券		—	(401,462)
已付股息		(606,289)	(489,879)
受限制銀行結存減少		—	10,355
融資活動所得現金淨額		6,493,742	10,612,144
現金及現金等價物增加淨額		5,737,012	2,516,716
年初現金及現金等價物		13,257,612	10,640,373
現金及現金等價物之匯兌差額		342,578	100,523
年終現金及現金等價物		19,337,202	13,257,612
現金及現金等價物分析			
不受限制現金及銀行結存	25	19,337,202	13,257,612

綜合權益變動報表

截至2013年6月30日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控制性 權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2012年7月1日之結餘	864,979	47,886,994	48,751,973	2,973,143	51,725,116
換算差額	—	1,418,487	1,418,487	17,244	1,435,731
應佔共同控制企業其他全面收益	—	127,271	127,271	—	127,271
應佔聯營公司其他全面收益	—	(1,284)	(1,284)	—	(1,284)
年度其他全面收益	—	1,544,474	1,544,474	17,244	1,561,718
年度溢利	—	4,616,314	4,616,314	239,042	4,855,356
年度全面收益總額	—	6,160,788	6,160,788	256,286	6,417,074
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	1,381	23,454	24,835	—	24,835
非控制性權益出資	—	—	—	128,687	128,687
以股份為基礎支付之款項	—	14,206	14,206	—	14,206
已付股息	—	(606,289)	(606,289)	—	(606,289)
	1,381	(568,629)	(567,248)	128,687	(438,561)
附屬公司所有者權益變動					
收購附屬公司額外權益	—	3,233	3,233	(3,233)	—
與權益持有者的交易總額	1,381	(565,396)	(564,015)	125,454	(438,561)
於2013年6月30日之結餘	866,360	53,482,386	54,348,746	3,354,883	57,703,629

	本公司股權持有人應佔			非控制性 權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2011年7月1日之結餘	576,239	41,117,925	41,694,164	2,354,690	44,048,854
換算差額	—	203,665	203,665	3,844	207,509
出售一家附屬公司	—	(12,291)	(12,291)	—	(12,291)
應佔共同控制企業其他全面收益	—	35,180	35,180	—	35,180
應佔聯營公司其他全面收益	—	(594)	(594)	—	(594)
年度其他全面收益	—	225,960	225,960	3,844	229,804
年度溢利	—	3,080,929	3,080,929	198,571	3,279,500
年度全面收益總額	—	3,306,889	3,306,889	202,415	3,509,304
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	288,740	3,976,603	4,265,343	—	4,265,343
非控制性權益出資	—	—	—	412,150	412,150
以股份為基礎支付之款項	—	14,610	14,610	—	14,610
已付股息	—	(489,879)	(489,879)	—	(489,879)
	288,740	3,501,334	3,790,074	412,150	4,202,224
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	(3,888)	(3,888)	3,888	—
與權益持有者的交易總額	288,740	3,497,446	3,786,186	416,038	4,202,224
其他					
應佔一家共同控制企業儲備	—	(35,266)	(35,266)	—	(35,266)
	288,740	3,462,180	3,750,920	416,038	4,166,958
於2012年6月30日之結餘	864,979	47,886,994	48,751,973	2,973,143	51,725,116

財務報表附註

1. 一般資料

新世界中國地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及發展項目。

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，其香港主要營業地點之地址則為香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期9樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

直接最終控股公司為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司(「新世界發展」)。

該等財務報表已於2013年9月25日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。本財務報表以歷史成本法編製，並已就以公允值計量之投資物業及可供出售財務資產重估作出調整。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，管理層亦須於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。該等涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇於下文附註5披露。

(a) 採納準則之修訂

本集團已採納以下與本集團營運有關及在截至2013年6月30日止財政年度生效之準則之修訂：

香港會計準則第1號(修訂)

呈列其他全面收益之項目

採納此準則之修訂僅影響財務報表呈列，並無本集團之業績及財務狀況構成任何影響。

(b) 尚未生效之準則、準則之修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2013年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

在截至2014年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露一對沖金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允值的計量
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益的披露：過渡指引
香港會計準則第19號(2011的修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011的修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011的修訂)	聯營公司及合營企業
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	地面礦區生產階段之剝採成本
年度改良項目	2009-2011週期之年度改良

在截至2015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
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂)	金融工具：披露－香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂(2011的修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列一對沖金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋可能與本集團營運有關，並將可能會引致會計政策的變動、披露的變動及於財務報表若干項目的重新計量有所變動。

財務報表附註

3. 主要會計政策

除另有指明外，編製該等財務報表所採納的主要會計政策(已貫徹應用於所有呈報年度)載列如下：

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之全部實體(包括特殊目的實體)且一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起不再綜合計算。任何保留在原附屬公司的投資會按其公允值於控制權終止之日確認。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之轉讓代價為被收購人之前權益持有者所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公允值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公允值計量。按逐項收購基準，本集團以公允值或非控制性權益按比例應佔被收購人資產淨值，計量被收購人非控制性權益。

所轉讓代價、被收購人之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購人之股權於收購日期之公允值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值之公允值之差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司之資產淨值之公允值，則該差額會直接於收益表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團採用之政策一致。

本公司於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 共同控制企業

共同控制企業即以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益，並訂立合同安排以界定彼等對該等企業經濟活動之共同控制。

本集團使用權益會計法確認於共同控制企業之權益。於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損撥備在綜合財務報表列賬。於共同控制企業之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於共同控制企業之投資淨額之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因下述共同控制企業之性質而異：

合資合營企業／外商獨資合營企業

合資合營企業／外商獨資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤之合營企業。

合作合營企業

合作合營企業為合營各方按合營合同規定分享利潤及在合營期滿後分享資產淨值，而並非按各自之出資比例分享之合營企業。

股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所擁有之附投票權股本而定。

本集團出售資產予共同控制企業時，只確認其他合營夥伴應佔部份之盈虧。本集團從共同控制企業購買資產時，並不確認其應佔損益，直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易有跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或出現減值虧損，則該虧損即時確認。

就權益會計而言，共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合 (續)

(iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團透過在其董事會之代表對其有重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減任何累計減值虧損。於聯營公司之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於聯營公司之投資淨額一部份。

應佔聯營公司之收購後損益在綜合收益表中確認，而應佔收購後其他全面收益變動則在其他全面收益中確認並對投資的賬面值進行相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。就權益會計而言，聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策符合一致。

(iv) 與非控制性權益進行的交易

非控制性權益乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控制性權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與本集團權益持有人之交易，而並非與本集團以外人士之交易。向非控制性股東增購附屬公司權益所支付之代價與相關應佔購入附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控制性權益之盈虧亦於權益內記賬。

(b) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超逾應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產淨值公允值及於被收購人之非控制性權益之公允值之數額。收購共同控制企業及聯營公司之商譽則分別撥入於共同控制企業及聯營公司之權益項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之收益及虧損包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。

(ii) 商標

分開收購之商標按歷史成本列賬。在業務合併中購入之商標按收購日期之公允值列賬。商標均無限定可使用年期，並按成本扣除減值列賬，且不予攤銷。

(iii) 酒店管理合約

分開收購之酒店管理合約按歷史成本列賬。在業務合併中購入之酒店管理合約按收購日期之公允值確認。酒店管理合約均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配酒店管理合約之成本至其估計可使用年期20年計算。

(iv) 客戶關係

在業務合併中購入之客戶關係按收購日期之公允值確認。客戶關係均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配客戶關係之成本至其估計可使用年期20年計算。

(v) 流程、科技及專有技術

在業務合併中購入之流程、科技及專有技術按收購日期之公允值確認。流程、科技及專有技術均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配流程、科技及專有技術之成本至其估計可使用年期10年計算。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(c) 租賃資產

(i) 財務租約

財務租約是指將資產擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予本集團之租約。財務租約乃於租賃開始日期按租賃資產之公允值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)撥充資本。每期租金均以負債及財務費用分配，以達到固定之財務結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在收益表中支銷，以為各期間的債務結餘得出統一定期利率。

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註3(f)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

資產擁有權之大部份風險及回報由出租人保留之租約乃分類為經營租約。扣除從出租人收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租期內於收益表扣除。

(d) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。

(e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團成員公司佔用之物業分類為投資物業。

投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

投資物業包括以經營租約持有之土地及以財務租約持有之樓宇。以經營租約持有之土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及入賬。經營租約猶如其為財務租約而入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值由專業合資格之估值師於各報告期結束時按公開市值基準釐定。公允值變動在收益表確認。

倘正在興建或開發作投資物業用途的物業之公允值不能可靠計量，則按成本計量，直至公允值能夠可靠計量或項目完工(以較早者為準)為止。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，就會計而言，其公允值按重新分類日期成為其成本。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以歷史成本減累積折舊及減值虧損後入賬。歷史成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於收益表支銷。若資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回價值。

(i) 在建工程

所有關於建造物業、廠房及設備之直接及間接成本，包括建築期間之借貸成本，均撥充資本作為資產成本。

(ii) 折舊

在建工程不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可使用年期以直線法分配其成本至其估計剩餘價值計算。估計可使用年期概括如下：

其他物業	20-40年
租賃物業裝修	5-10年或有關租期
傢俬、裝置及設備	5-8年
汽車	3年

資產之剩餘價值及可使用年期已於各報告期結束時獲審閱及調整(如適當)。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(f) 物業、廠房及設備 (續)

(iii) 出售收益或虧損

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃就有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額比較釐定，並於收益表中確認。

(g) 於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值

無限定可使用年期(如商譽)或尚未可供使用之非財務資產無需作攤銷，惟須每年測試減值。資產在有跡象顯示賬面值不可能收回之情況或變動下審閱減值。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之差額於收益表內確認。可收回價值以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之非財務資產於各報告期結束時就可能進行之減值撥回作出審閱。

倘股息超過宣派股息期間的附屬公司、共同控制企業或聯營公司全面收益總額或倘於獨立財務報表內的投資賬面值超過獲投資者淨資產(包括商譽)於綜合財務報表內之賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司、共同控制企業或聯營公司之投資進行減值測試。

(h) 投資

本集團將其投資分類為按公允值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款項、持至到期日投資，及可供出售財務資產。管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類。

(i) 按公允值透過損益記賬之財務資產

按公允值透過損益記賬及在若干情況下於初始時指定為按公允值透過損益記賬之財務資產為持作買賣之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生，乃包括在流動資產內，但到期日由各報告期結束時起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

(iii) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生財務資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日財務資產包括在非流動資產內，惟到期日由各報告期結束時起計不超過12個月，則分類為流動資產。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在各報告期結束後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

以常規方式購入及出售財務資產，乃在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公允值透過損益記賬之所有財務資產，投資初步按公允值加交易成本確認。按公允值透過損益記賬之財務資產初步按公允值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，財務資產即終止確認。

可供出售財務資產及按公允值透過損益記賬之財務資產其後按公允值列賬。貸款及應收款項以及持至到期日投資利用實際利率法按攤銷成本列賬。

因為按公允值透過損益記賬之財務資產之公允值變動而產生之收益及虧損，列入產生財務期間之收益表內。可供出售財務資產之公允值變動在其他全面收益中確認。當可供出售財務資產被售出時，累計公允值調整則列入收益表作為財務資產之收益或虧損。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公允值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之換算差額進行分析。貨幣財務資產之換算差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之換算差額則於其他全面收益中確認。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(h) 投資 (續)

有報價投資之公允值根據當時買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍及就非上市財務資產而言，本集團利用估值技術設定公允值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

(i) 財務資產減值

本集團於各報告期結束時評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售財務資產之權益工具，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。對於債務工具，證明減值的客觀證據包括發行者或其對手是否有重大財務困難、拖欠或未能支付利息或借款本金、或貸款人可能清盤或進行財務重組。

倘可供出售財務資產出現任何該等情況，則累計虧損(按收購成本及現時公允值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售之權益工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

(j) 持作發展／發展中將完成物業

持作發展／發展中將完成物業包括土地使用權之預付款項、發展費用及撥充資本之借貸成本，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。包括在流動資產之發展中將完成物業預期將在本集團之正常營運週期獲變現或擬在該週期內出售。

(k) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之物業賬面值計量。持作出售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃參考管理層根據現時市場情況之估計而釐定。

(l) 酒店存貨

酒店存貨主要包括食品、飲品及營運供應，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準計算。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

(m) 在建建築工程

在建建築工程包括已產生合約成本，加已確認溢利(減已確認虧損)減進度付款。成本包括材料、直接勞工成本及將在製品達致其現狀之應佔開支。

當與客戶達成共識及金額能可靠計量時，合約工程、索賠及獎勵金之變動均包括在合約收益內。

本集團按「工程完成百分比法」釐定於特定期期內確認之合適金額。完工階段乃參照截至報告期末止所產生之合約成本佔各合約之估計成本總額之百分比計算。於年內產生與合約之未來項目有關之成本在計算完工階段時不被納入合約成本中。

(n) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步以公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款已減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、持有之銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流通投資及銀行透支。銀行透支乃於財務狀況表中列入流動負債項下之借貸。

(p) 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(q) 貿易應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常營運週期中，則可較長)，其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易應付款項初步以公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(r) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

(s) 或然負債及或然資產

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

或然負債(於業務合併中承擔的或然負債除外)不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

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

(t) 當期及遞延稅項

當期稅項乃按本集團、共同控制企業及聯營公司經營所在及產生應課稅收入之國家於各報告期結束時已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。然而，自初步確認商譽產生之遞延稅項負債不予確認，若遞延稅項來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期結束時已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異有可能在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

(u) 借貸

借貸初步按公允值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在綜合收益表確認，或根據附註3(v)的基準撥充資本(如適用)。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期結束後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(v) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，會自可撥充資本之借貸成本中扣除。其他借貸成本於產生時支銷。

(w) 可換股債券

(i) 附有股本部份之可換股債券

持有人可選擇轉為股本，而於轉換倘將予發行之股份數目及將予收取之代價值不會變動之可換股債券，入賬作為複合財務工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券之負債部份之公允值乃利用相等非可換股債券之市場利率釐定。股本部份初步確認為複合財務工具整體之公允值與負債部份之公允值之差額。任何直接應佔交易成本乃按其初步賬面值分配比例配發至作為負債及股本部份。

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

股本部份於初步確認後不予重新計量，惟於轉換或到期時除外。倘債券獲轉換，相關股本部份及轉換時負債部份之賬面值乃就已發行股份轉撥至股本及股份溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至保留溢利。

(ii) 不附有股本部份之可換股債券

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

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

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

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

(x) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至報告期結束時就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 紅股計劃

當因有僱員提供服務導致本集團目前有法律或推定責任，且能夠可靠地估計該項責任，則確認紅股計劃撥備。

(iii) 界定供款計劃

本集團向界定供款退休計劃(包括強制性公積金計劃及由中國市政府成立之僱員退休計劃)作出之供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款(如適用)作出之供款於產生時支銷。

(iv) 以股權支付以股份為基礎之補償

僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公允值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考購股權於授予日之公允值釐定，不包括任何非市場歸屬條件之影響。於各報告期結束時，本集團修改其對預期可予以行使購股權數目的估計，並於收益表內確認對原估算修訂(如有)之影響，以及對權益作出相應調整。

收取的所得款項扣除任何直接應佔的交易成本，乃在購股權獲行使時計入股本(面值)及股份溢價。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(x) 僱員福利 (續)

(iv) 以股權支付以股份為基礎之補償 (續)

購股權根據計劃失效時，購股權儲備中確認的相應金額會轉撥保留溢利。

本公司向本集團附屬公司業務之僱員授予其股本工具之購股權，被視為資本投入。所獲得僱員服務之公允值乃參考授出日期之公允值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司業務之投資，並相應計入母公司實體之賬目為權益。

(y) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量（「功能貨幣」）。本公司之功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元呈報，以便分析控股公司之財務資料。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以報告期結束時通行之匯率換算所產生之匯兌盈虧在收益表確認。

按公允值透過損益列賬之財務資產之匯兌差額，乃匯報作為公允值損益之一部份。可供出售非貨幣財務資產之匯兌差額則計入權益。

(iii) 集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報之財務狀況表內之資產及負債按該報告期結束時之收市匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算；
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目；及

- (4) 如本集團全數出售所持有的海外營運投資權益，或出售的權益涉及於失去包括海外營運的附屬公司控制權，則所有累計於權益中屬於公司權益持有者的匯兌損益將撥回於損益內。

於編製綜合財務報表過程中，換算海外營運投資及借貸所產生的匯兌差額均計入股東權益。對於並不導致本集團喪失對擁有境外經營的附屬公司的控制權的部分處置，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分處置（即本集團在聯營公司或共同控制企業中的所有者權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或共同控制權），本集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按報告期末日的匯率換算。

(z) 分類報告

營運分類的報告方式與向最高營運決策人提供的內部報告方式一致。最高營運決策人負責營運分類的資源分配及表現評估，作出策略性決定的執行委員會已獲確定為最高營運決策人。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(aa) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務所收取或應收取之代價之公允值。收益在扣除退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。

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

(i) 物業銷售

物業銷售收益於物業之風險及回報轉讓予買家時確認。在物業落成前出售物業已收取之按金及分期付款列作流動負債。

(ii) 來自土地開發的收入

來自土地開發的收入乃於履行有關工作之成果能可靠地計量時予以確認。

(iii) 租金收入

來自根據經營租賃出租之物業之租金收入按租約年期以直線基準於收益表確認。

或然租金(例如營業額租金、租金檢討及調整)在賺取期間記錄為收入。租金檢討在該等檢討獲租戶同意時確認。

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入在提供服務時確認。

(v) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供服務時確認。

(vi) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(vii) 酒店管理服務費收入

酒店管理服務費收入在提供服務時確認。

(viii) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例在該利息收入能可靠地計算及本集團可享有未來經濟利益時確認。

(ix) 建築工程收入

倘合約進展到一個階段並能可靠地估計其結果時，來自建築工程服務合約之收入乃按完成百分比法確認。來自建築工程服務合約之收入乃參照報告期末已完成工程所產生之成本佔完工時估計成本總額之比例計算。當合約成本總額很有可能超過合約收益總額時，即會就有關合約之預計虧損作全數撥備。倘不能可靠地估計建築工程服務合約之結果，合約收益僅確認至已產生並可收回之合約成本。

(x) 商標費收入

商標費收入根據相關協議按應計基準確認。

(xi) 股息收入

股息收入在確立收取派付的權利時確認。

(ab) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息獲本公司股東／董事批准之期間內於財務報表內確定為負債。

(ac) 保險合約

本集團會於各報告期結束時利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。倘若相關保險負債之賬面值低於報告期結束時償還相關保險負債所需開支之最佳估算，本集團會在收益表確認全數差額。上述估算僅在應會產生流出和估算能可靠計量之情況下，方會確認。

本集團將有關給予若干物業買家之按揭貸款及給予其有關連人士之擔保之財務擔保合約視為保險合約。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算

本集團於中國進行業務，因此須於獨特之政治、經濟及法律環境下作出特殊考慮並承受當中之風險。本集團因所從事之活動而承受多種財務風險，而本集團之整體風險管理政策旨在將對本集團之財務表現所承受之潛在不利影響降至最低。本集團採取保守方針持續監控財務風險，藉以保障股東利益。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團之業務主要在中國進行。本集團之實體承受來自以實體之功能貨幣以外之貨幣計值之未來商業交易以及貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團目前並無外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外匯風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此降低風險。

於2013年6月30日，本集團旗下以人民幣為功能貨幣之實體，其以港元計值之貨幣負債淨額為12,108,002,000港元(2012年：10,494,574,000港元)及以美元計值之貨幣資產淨額為2,753,179,000港元(2012年：4,947,197,000港元)。倘港元及美元兌人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會分別減少／增加467,741,000港元(2012年：277,369,000港元)。

上述敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，且假設匯率變動於報告期末發生而釐定。上述變動指管理層對報告期末匯率之合理可能變動之評估。於2013年6月30日，相關公司概無持有以非功能貨幣計值之其他重大貨幣結存。香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生；但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之換算差額。

(ii) 利率風險

本集團因付息負債及資產利率變動之影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動影響來自浮息金融工具之現金流量之風險。本集團之計息資產主要包括銀行存款及應收共同控制企業款項。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動所影響，使本集團承受現金流量利率風險。公允值利率風險乃因市場利率變動而波動之財務資產或負債之價值之風險。本集團按定息發行之借貸使本集團承受公允值利率風險。

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團之定息債務水平經計及利率上升對損益、利息倍數以及本集團業務及投資之現金流量循環所造成之潛在影響後釐定。

倘利率上升／下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會增加／減少26,450,000港元(2012年：增加／減少1,092,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於報告期末存在之金融工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對本集團影響最大之利率於報告期末之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息金融工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除稅前溢利敏感度時計算在內。

(b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自銀行存款、預付款、應收賬款及其他應收款項以及應收關連公司、聯營公司及共同控制企業結餘。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

存款主要存放於信貸良好之財務機構。預付款主要包括預付土地開發前期成本、土地收購之按金及擬發展項目之預付款項。本集團深知預付款的付款進度，並將繼續監控付款狀況及於必要時採取適當措施。應收賬款主要包括銷售及租賃物業以及其他服務應收款項。本集團及本公司定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。由於客戶眾多，故就應收第三方客戶賬款而言並無重大集中信貸風險。

此外，本集團及本公司透過對其財務及營運決策行使控制權或影響以及定期審閱其財務狀況，監察有關向附屬公司、聯營公司及共同控制企業提供之財務資助之信貸風險。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團就若干物業買家之按揭貸款向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在若干情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。然而，有關物業之可變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末按現時預測之未來現金流量評估潛在負債。於2013年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2012年：無)。

(c) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括管理債務到期之資料及資金來源、維持充裕現金以及確保獲得足夠之信貸融資承諾以提供資金。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。於2013年6月30日，本集團未動用而已承諾之銀行貸款融資共3,424,000,000港元(2012年：4,936,000,000港元)。

下表根據從報告期末至合約到期日之剩餘期間，劃分本集團及本公司之財務負債至有關到期組別之分析。表中所披露之金額均為合約未貼現現金流量。

本集團

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年以後 千港元
於2013年6月30日					
應付賬款及應計款項	6,819,852	6,598,601	5,744,956	802,566	51,079
欠共同控制企業款項	771,577	771,577	771,577	—	—
欠集團成員公司款項	63,111	63,111	63,111	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	4,022	4,022	4,022	—	—
欠非控制性權益款項	103,192	103,192	103,192	—	—
短期貸款	543,038	564,998	564,998	—	—
長期借貸	36,459,292	42,311,929	7,098,711	31,617,218	3,596,000
於2012年6月30日					
應付賬款及應計款項	5,883,221	5,693,937	5,237,619	448,400	7,918
欠共同控制企業款項	1,301,396	1,301,396	1,301,396	—	—
欠集團成員公司款項	34,525	34,525	34,525	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	9,846	9,846	9,846	—	—
欠非控制性權益款項	101,916	101,916	101,916	—	—
短期貸款	270,699	275,665	275,665	—	—
長期借貸	28,186,724	33,190,208	6,516,166	22,866,431	3,807,611

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年以後 千港元
於2013年6月30日					
應付賬款及應計款項	191,684	191,684	191,684	—	—
欠集團成員公司款項	3,000	3,000	3,000	—	—
長期借貸	18,298,656	20,561,133	1,175,600	15,229,249	4,156,284
於2012年6月30日					
應付賬款及應計款項	108,601	108,601	108,601	—	—
欠集團成員公司款項	3,000	3,000	3,000	—	—
長期借貸	12,745,891	14,158,914	709,171	10,472,711	2,977,032

(d) 資本管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、共同控制企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行或回購股份、籌措新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團根據本集團之資產負債比率監察其資本。資產負債比率按照債項淨額除以總權益計算。債項淨額按照借貸總額減現金及銀行結存計算。

於2013年及2012年6月30日之資產負債比率如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
綜合借貸總額	37,002,330	28,457,423
減：現金及銀行結存	(19,337,202)	(13,257,612)
綜合債項淨額	17,665,128	15,199,811
總權益	57,703,629	51,725,116
資產負債比率	30.6%	29.4%

於2013年6月30日之資產負債比率增加主要是由於用作為發展中將完成投資物業及發展中將完成物業的資本開支提供資金之淨債項融資增加。

(e) 公允值估算

以公允值於財務狀況表計量之金融工具按以下公允值計量層級順序披露：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一等級)。
- 直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一等級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二等級)。
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三等級)。

於交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，是按報告期間結束時所報市價計算。只要交易所、買賣商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構可隨時及定期獲得報價，而有關價格代表按公平基準進行實際及定時進行的市場交易時，有關市場則被視為活躍。本集團持有的財務資產所用的市場報價是當時的買入價。該等工具包括在第一等級內。於2013年6月30日及2012年6月30日，並無任何工具包括在第一等級內。

非於交投活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允值，則利用估值技術釐定。該等估值技術最大限度地使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對實體特定估計的依賴程度。倘按公允值計量的一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二等級。於2013年6月30日及2012年6月30日，並無任何工具被列入第二等級。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算(續)

(e) 公允值估算(續)

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三等級。

下表列示本集團於2013年及2012年6月30日按公允值計量的金融工具：

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於2013年6月30日				
分類為可供出售財務資產 的非上市投資	—	—	108,457	108,457
於2012年6月30日				
分類為可供出售財務資產 的非上市投資	—	—	108,457	108,457

下表列示截至2013年及2012年6月30日止年度第三等級工具的變動：

	可供出售財務資產	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於年初	108,457	58,362
換算差額	—	(40)
添置	—	26,785
收購一家附屬公司	—	23,350
於年終	108,457	108,457

5. 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 已落成投資物業及發展中將完成投資物業估值

每項投資物業之公允值於各報告期末由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業之公允值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公允值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

就發展中將完成投資物業而言，其公允值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，扣減建成項目所需之成本以及就溢利及風險之適當調整。估值及進行估值時採用之所有主要假設應反映於各報告期間結束時之市況。主要假設包括已落成物業之價值、發展期、尚未支付建築成本、融資成本、其他專業費用、有關完成項目及完成後所產生收入之風險以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。公允值經參考獨立估值後釐訂。

(b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

本集團根據按照持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之變現能力估計之估計可變現淨值，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至完成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現之情況或變動下作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

財務報表附註

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(c) 所得稅

本集團須繳付中國之企業所得稅、土地增值稅、預扣稅及其他稅項。於決定所得稅撥備時，本集團作出重大判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。本集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。倘該等事務之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及其他稅項以及遞延稅項撥備。

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

(d) 以股份為基礎支付之款項

授出之購股權之公允值，由獨立專業估值師根據多項假設而估算，包括波幅、購股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場歸屬條件之影響，一般為購股權於授出日之公允值之最佳評估。

(e) 物業、廠房及設備及無形資產之估計可使用年期

本集團投資於有形及無形資產。本集團每年進行檢討以評估估計可使用年期之合適性，當中計及技術改變、經濟利用之可能、有關資產之實質狀況、產品的使用週期、品牌的增長機率及管理層的長期發展戰略。任何改變可導致估計可使用年期改變。

(f) 物業、廠房及設備及無形資產減值

本集團定期檢討是否有任何減值跡象，並在資產賬面值低於其可收回金額時確認減值虧損。本集團就無限定可使用年期之無形資產(即商譽及商標)減值進行年度測試。可收回金額乃按公允值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。

(g) 預付款、應收賬款及其他應收款項的可收回性

本集團評估是否有附註3(n)所述有關預付款、應收賬款、貸款及應收款項減值的客觀證據。其按就使用適用折現率的未來現金流量的程度及時間的估計確認減值。該等預付款及應收款項的可收回性及現金流量的最後結果將影響所需的減值金額。

(h) 財務擔保

本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

就給予物業買家之財務擔保合約而言，本集團考慮有關物業之可變現淨值與未償還之按揭本金及利息。

6. 收益及分類資料

- (a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。收益由營業額組成，其中包括物業銷售所得款項總額、來自土地開發的收入、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入、酒店管理服務費收入及合約工程服務收入。

	2013年 千港元	2012年 千港元
物業銷售	14,168,228	9,887,886
來自土地開發的收入	—	723,795
租金收入	720,392	693,369
酒店經營收入	334,867	364,512
物業管理服務費收入	339,687	285,246
項目管理費收入	64,301	105,014
酒店管理服務費收入	471,305	468,933
合約工程服務收入	55,092	—
	16,153,872	12,528,755

財務報表附註

6. 收益及分類資料 (續)

- (b) 執行委員會已鑑別為首席經營決策者。該委員會審閱本集團之內部申報，以評估業績及調配資源。管理層根據該等報告釐定各業務分類。

該委員會從服務及產品角度考慮業務。管理層評估物業銷售、土地開發、租賃業務、酒店經營、物業管理服務及酒店管理服務的業務表現。其他業務包括合約工程服務及物業項目配套服務。

於以前年度，執行委員會根據未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」），以評估業務分類業績。由2012年7月1日開始之財政年度，管理層認為未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利是更相關的表現計算基準，適合本集團內部財務及管理報告使用並由執行委員會審閱。呈列以作比較用途之截至2012年6月30日止年度之資料已因應重列。此計算基準不包括投資物業公允值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、匯兌收益淨額、來自業務合併之無形資產攤銷、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項（支出）／抵減之影響。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與綜合收益表一致的方式計量。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、無形資產、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項以及持作出售之已落成物業，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為綜合財務狀況表中總資產之對賬部分。

分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及欠關連公司款項，惟不包括企業總部之銀行及其他借貸、遞延稅項負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團之收益主要來自中國。除金融工具外非流動資產主要均位於中國。

- (c) 截至2012年6月30日及2013年6月30日止年度，概無來自單一外部客戶之收益超逾收益總額之10%。

呈報的分類收益與本集團收益的對賬及呈報的未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利與除稅前溢利的對賬：

	2013年 千港元	2012年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	19,510,781	13,676,113
減：		
本集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(3,356,909)	(1,147,358)
呈列於綜合收益表之收益	16,153,872	12,528,755
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	4,038,209	2,512,575
企業之銀行及其他利息收入	70,052	25,311
未分派溢利的遞延稅項(支出)/抵減	(148,081)	3,385
企業行政支出	(236,331)	(222,136)
融資成本	(397,589)	(287,362)
扣除企業項目後應佔經營溢利	3,326,260	2,031,773
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	819,778	938,177
匯兌收益淨額	522,812	159,137
無形資產攤銷	(52,536)	(48,158)
	1,290,054	1,049,156
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929
稅項支出	3,051,541	2,812,704
非控制性權益應佔溢利	239,042	198,571
除稅前溢利	7,906,897	6,092,204

財務報表附註

7. 其他收入

	2013年 千港元	2012年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註13)	617,208	503,477
銀行及其他利息收入	264,806	106,969
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	128,102	80,319
來自共同控制企業之商標費收入	21,177	79,669
來自可供出售財務資產之股息收入	—	1,854
	1,031,293	772,288

附註：本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(100,577)	(66,498)

8. 其他收益淨值

	2013年 千港元	2012年 千港元
匯兌收益淨額	535,766	157,954
出售物業、廠房及設備及土地使用權的收益	309,407	—
出售投資物業的(虧損)/收益	(4,218)	53,640
出售一家附屬公司的收益	—	37,592
	840,955	249,186

9. 未計融資成本前經營溢利

	2013年 千港元	2012年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	683,416	631,870
出售物業、廠房及設備以及土地使用權之收益	309,407	—
出售投資物業之收益	—	53,640
並經扣除：		
已出售物業成本	8,035,776	5,023,921
員工成本(附註11)	518,149	449,567
物業、廠房及設備折舊	185,021	192,616
投資物業之有關支出	279,762	287,622
租賃物業租金	45,229	38,906
出售／撤銷物業、廠房及設備之虧損	—	14,219
出售投資物業之虧損	4,218	—
土地使用權攤銷	20,703	22,362
無形資產攤銷	52,536	48,158
核數師酬金	14,012	12,485

本年度計入收益之或然租金為34,005,000港元(2012年：16,203,000港元)。

	2013年 千港元	2012年 千港元
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
1年內	444,416	396,281
2年至5年	810,277	643,131
5年以上	757,660	812,718
	2,012,353	1,852,130

除33項(2012年：28項)超逾5年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

財務報表附註

10. 融資成本

	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	1,062,443	778,666
— 不須於5年內全數償還	96,412	86,749
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	8,799	7,815
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	1,808	10,581
須於5年內全數償還之定息債券利息	541,896	96,809
短期貸款利息	26,119	39,098
參與權益墊款利息	126,423	103,094
須於5年內全數償還之可換股債券利息	—	14,724
	1,863,900	1,137,536
物業、廠房及設備、投資物業及持作發展／發展中將完成物業的資本化金額	(1,449,644)	(845,033)
	414,256	292,503

附註：有關一般借入並用於撥付若干物業、廠房及設備、投資物業及持作發展／發展中將完成物業之貸款而言，年內用作釐定符合資本化之借貸成本數額之資本化比率為4.16% (2012年：1.70%)。

11. 員工成本

	2013年 千港元	2012年 千港元
薪金、工資及其他福利	494,889	426,790
退休金成本－界定供款計劃(附註)	9,054	8,167
以股份為基礎支付之款項	14,206	14,610
	518,149	449,567

附註：本集團自1999年9月起根據職業退休計劃條例為所有在香港之僱員設立一項界定供款退休金計劃。計劃之供款乃根據僱員薪金之百分比作出，由5%至10%不等，視乎僱員之年資而定。本集團之計劃供款於產生時支銷。

隨著強制性公積金(「強積金」)計劃條例於2000年12月1日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於2000年10月1日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款退休金計劃或強積金計劃。於2000年10月1日後入職之僱員規定須參加強積金計劃。本集團對強積金計劃之供款按計劃成員之薪金之固定百分比計算，介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之10%不等。計劃成員之強制性供款固定為強積金相關入息之5%。

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制定之退休福利計劃按若干百分比供款。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為9,054,000港元(2012年：8,167,000港元)。

財務報表附註

12. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權利益 千港元	總計 千港元
截至2013年6月30日止年度					
鄭家純博士	180	—	—	450	630
鄭志剛先生	180	2,298	148	337	2,963
杜惠愷先生	120	—	—	180	300
鄭家成先生	180	—	—	180	360
鄭志雯女士	180	3,840	155	9	4,184
鄭志謙先生	180	1,364	59	—	1,603
周宇俊先生	60	—	—	112	172
方承光先生	180	1,838	78	113	2,209
顏文英女士	180	6,552	507	225	7,464
鄭維志博士	300	—	—	67	367
田北俊議員	260	—	—	67	327
李聯偉先生	260	—	—	67	327
葉毓強先生	130	—	—	—	130
	2,390	15,892	947	1,807	21,036
截至2012年6月30日止年度					
鄭家純博士	180	—	—	848	1,028
鄭志剛先生	180	2,160	105	636	3,081
杜惠愷先生	120	—	—	339	459
鄭家成先生	180	—	—	339	519
鄭志雯女士	180	3,400	135	33	3,748
鄭志謙先生	180	1,290	56	—	1,526
梁志堅先生	60	—	—	85	145
周宇俊先生	120	—	—	214	334
周桂昌先生	80	—	—	85	165
方承光先生	180	1,728	112	207	2,227
顏文英女士	180	6,260	421	426	7,287
鄭維志博士	300	—	—	128	428
田北俊先生	260	—	—	128	388
李聯偉先生	260	—	—	128	388
	2,460	14,838	829	3,596	21,723

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2012年：1位)董事，該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內，應付餘下4位(2012年：4位)人士之酬金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	23,028	21,464
購股權利益	701	809
退休福利計劃供款	1,190	990
	24,919	23,263

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2013年	2012年
4,500,001港元–5,000,000港元	1	1
5,500,001港元–6,000,000港元	1	1
6,000,001港元–6,500,000港元	—	1
6,500,001港元–7,000,000港元	1	1
7,500,001港元–8,000,000港元	1	—
	4	4

- (iii) 年內，應付高級管理人員之酬金範圍列載如下：

	人數	
	2013年	2012年
1,000,001港元–1,500,000港元	1	2
1,500,001港元–2,000,000港元	1	2
2,000,001港元–2,500,000港元	5	2
2,500,001港元–3,000,000港元	2	1
4,000,001港元–4,500,000港元	1	1
4,500,001港元–5,000,000港元	1	1
5,500,001港元–6,000,000港元	1	1
6,500,001港元–7,000,000港元	1	1
	13	11

財務報表附註

13. 稅項支出

	2013年 千港元	2012年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	1,301,213	769,077
中國土地增值稅	1,468,042	1,788,555
遞延稅項	282,286	255,072
	3,051,541	2,812,704

截至2013年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為4,204,000港元(2012年: 6,080,000港元)及545,714,000港元(2012年: 218,758,000港元), 並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

本集團除稅前溢利之稅項與使用本集團經營業務的中國現行稅率計算的理論金額之差額如下:

	2013年 千港元	2012年 千港元
除稅前溢利	7,906,897	6,092,204
應佔業績		
聯營公司	(46,264)	(16,844)
共同控制企業	(918,372)	(356,327)
	6,942,261	5,719,033
按稅率25%計算(2012年: 25%)	1,735,565	1,429,758
毋須課稅之收入	(494,498)	(286,742)
不可扣稅之開支	430,433	229,138
未經確認之稅損	128,641	114,628
中國土地增值稅扣減	(367,011)	(447,139)
使用早前未有確認之稅損	(725)	(36,561)
未確認之暫時性差額	(4,749)	(13,306)
確認暫時性差額	4,282	29,321
未分派溢利遞延稅項	151,561	5,052
	1,583,499	1,024,149
中國土地增值稅	1,468,042	1,788,555
	3,051,541	2,812,704

由於本集團年內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2012年：無)。中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2012年：25%)作出撥備。中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就稅務賠償保證支付之金額為617,208,000港元(2012年：503,477,000港元)(附註7)。

14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2013年 千港元	2012年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929

	股份數目	
	2013年	2012年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,658,244,749	7,328,152,646
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,703,319	4,070,275
可換股債券	—	52,802,526
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,661,948,068	7,385,025,447

財務報表附註

15. 股息

	2013年 千港元	2012年 千港元
已付中期股息每股0.03港元(2012年: 0.03港元)	259,903	259,375
建議末期股息每股0.04港元(2012年: 0.04港元)	346,686	346,034
	606,589	605,409

於2013年9月25日召開之會議上，董事建議派發每股0.04港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2014年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值						
於2012年7月1日	2,049,040	328,799	773,255	87,436	1,050,842	4,289,372
換算差額	78,291	11,680	27,718	3,706	38,927	160,322
收購一家附屬公司	—	—	5,770	—	—	5,770
添置	—	8,038	41,754	9,167	792,119	851,078
重新分類	112,808	—	—	—	(112,808)	—
由發展中將完成物業轉入	5,386	—	—	—	—	5,386
出售/撤銷	(124,854)	(2,422)	(189,841)	(12,475)	—	(329,592)
於2013年6月30日	2,120,671	346,095	658,656	87,834	1,769,080	4,982,336
累計折舊及減值						
於2012年7月1日	668,328	312,725	590,446	57,462	—	1,628,961
換算差額	26,909	11,478	22,609	1,825	—	62,821
年內支出	124,532	9,719	41,365	9,405	—	185,021
出售/撤銷	(124,200)	(2,422)	(187,989)	(9,973)	—	(324,584)
於2013年6月30日	695,569	331,500	466,431	58,719	—	1,552,219
賬面淨值						
於2013年6月30日	1,425,102	14,595	192,225	29,115	1,769,080	3,430,117

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值						
於2011年7月1日	2,035,696	318,444	731,172	92,051	113,033	3,290,396
換算差額	24,287	205	8,570	1,107	1,379	35,548
收購附屬公司	—	6,132	4,520	—	—	10,652
添置	61	4,938	52,473	8,459	280,659	346,590
由持作出售之已落成物業轉入	4,641	—	—	—	—	4,641
由發展中將完成物業轉入	—	—	—	—	655,771	655,771
出售／撇銷	(15,645)	(920)	(23,480)	(14,181)	—	(54,226)
於2012年6月30日	2,049,040	328,799	773,255	87,436	1,050,842	4,289,372
累計折舊及減值						
於2011年7月1日	547,585	292,664	560,465	57,372	—	1,458,086
換算差額	6,855	3,973	4,303	377	—	15,508
年內支出	117,353	17,000	45,844	12,419	—	192,616
出售／撇銷	(3,465)	(912)	(20,166)	(12,706)	—	(37,249)
於2012年6月30日	668,328	312,725	590,446	57,462	—	1,628,961
賬面淨值						
於2012年6月30日	1,380,712	16,074	182,809	29,974	1,050,842	2,660,411

於2013年6月30日，若干賬面值為395,817,000港元(2012年：419,234,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

財務報表附註

17. 投資物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
已落成投資物業	16,771,879	14,801,975
發展中將完成投資物業	3,156,362	2,363,049
	19,928,241	17,165,024

年內的投資物業變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
估值		
於年初	17,165,024	14,197,823
添置	787,073	740,128
由發展中將完成物業轉入	650,313	1,122,957
由持作出售之已落成物業轉入	105,532	16,826
換算差額	661,093	177,940
出售	(64,589)	(87,188)
出售一家附屬公司	—	(29,253)
公允值增加	623,795	1,025,791
於年終	19,928,241	17,165,024

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2013年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	2013年 千港元	2012年 千港元
50年以上之租約	964,082	848,897
10至50年之租約	18,964,159	16,316,127
10年以下之租約	—	—
	19,928,241	17,165,024

於2013年6月30日，若干賬面值為5,400,318,000港元(2012年：5,093,721,000港元)之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

18. 土地使用權

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於年初	679,009	693,090
換算差額	25,394	8,281
出售	(62,604)	—
攤銷	(20,703)	(22,362)
於年終	621,096	679,009

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2013年 千港元	2012年 千港元
50年以上之租約	1,382	1,374
10至50年之租約	619,714	677,635
	621,096	679,009

於2013年6月30日，賬面值為238,343,000港元(2012年：235,832,000港元)之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

財務報表附註

19. 無形資產

	商譽 千港元	商標 千港元	酒店管理 合約 千港元	流程、 科技及 專有技術 千港元	客戶關係 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2012年6月30日							
成本值	559,227	614,865	428,063	38,916	544,817	—	2,185,888
累計攤銷	—	—	(19,620)	(3,567)	(24,971)	—	(48,158)
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	346,638	614,865	408,443	35,349	519,846	—	1,925,141
截至2013年6月30日止年度							
年初賬面淨值	346,638	614,865	408,443	35,349	519,846	—	1,925,141
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	67,636	67,636
攤銷	—	—	(21,403)	(3,892)	(27,241)	—	(52,536)
年終賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241
於2013年6月30日							
成本值	559,227	614,865	428,063	38,916	544,817	67,636	2,253,524
累計攤銷	—	—	(41,023)	(7,459)	(52,212)	—	(100,694)
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241

商譽按業務分類分配予本集團之已識別現金產生單位。截至2013年6月30日，分配予物業銷售、酒店經營及酒店管理服務分類之商譽分別為14,227,000港元(2012年：14,227,000港元)、9,167,000港元(2012年：9,167,000港元)及323,244,000港元(2012年：323,244,000港元)。分配至酒店管理服務分類及無限定可使用年期之其他無形資產之金額為614,865,000港元(2012年：614,865,000港元)。無形資產攤銷52,536,000港元(2012年：48,158,000港元)已計入綜合收益表行政費用及其他經營開支。

就減值測試而言，業務單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算利用財務預算及除稅前貼現率進行現金流量預測。

就物業銷售及酒店經營分類而言，使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率介乎3%至4%(2012年：7%至10%)，乃考慮有關相關分類之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分類之特有風險，介乎6.5%至9.2%(2012年：6%至7.5%)。

就酒店管理服務分類而言，使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。全年平均增長率為31% (2012年：31%) 之六年財務預算，乃考慮此分類之內外因素以及現有之酒店管理合約後釐定。六年財務預算反映管理層對於在現有及新市場擴充業務的中期計劃。六年期以後之現金流量乃使用3% (2012年：3%) 的長期增長率推算。所用貼現率為19.1% (2012年：16.5%)，亦反映有關相關分類之特有風險。

20. 附屬公司

	本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市股份，按成本值4港元 (2012年：4港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	38,098,364	34,205,811
	38,098,364	34,205,811

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司詳見附註42。

21. 持作發展物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
土地使用權	8,189,595	8,855,964
發展及附帶成本	8,513,690	6,757,181
撥作資本之利息	647,562	251,407
	17,350,847	15,864,552

財務報表附註

21. 持作發展物業 (續)

計入持作發展物業位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
50年以上之租約	6,703,236	7,089,637
10至50年之租約	1,486,359	1,766,327
	8,189,595	8,855,964

於2013年6月30日，已用作長期借貸抵押之持作發展物業之賬面總值為813,670,000港元(2012年：771,429,000港元)。

22. 聯營公司

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
本集團應佔之資產／(負債)淨額	42,141	(7,912)
應收聯營公司款項減撥備(附註i)	386,433	437,686
	428,574	429,774

附註：

- (i) 應收款項為無抵押、免息及無指定還款期。
- (ii) 本集團所佔其聯營公司(全部為非上市)之收益、業績、資產及負債如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	65,934	65,075
年度溢利	46,264	16,844
非流動資產	464,397	418,311
流動資產	40,947	30,817
總資產	505,344	449,128
非流動負債	(452,873)	(452,846)
流動負債	(10,330)	(4,194)
總負債	(463,203)	(457,040)

- (iii) 主要聯營公司詳見附註42。

23. 共同控制企業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	8,948	24,660
應收共同控制企業款項		
不付息(附註i)	1,153,552	58,812
	1,162,500	83,472
外商獨資企業		
本集團應佔之資產淨額	2,282,505	1,812,493
應收共同控制企業款項		
付息(附註ii)	—	49,029
不付息(附註i)	140,470	154,844
	2,422,975	2,016,366
合作合營企業		
投資成本	3,979,039	3,978,951
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	1,709,672	1,130,499
	5,701,415	5,122,154
應收共同控制企業款項減撥備		
付息(附註iii)	1,885,782	2,536,942
不付息(附註i)	536,288	539,556
	8,123,485	8,198,652
股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	282,903	317,214
應收共同控制企業款項減撥備		
付息(附註ii)	88,818	88,818
不付息(附註i)	405,688	368,428
	777,409	774,460
	12,486,369	11,072,950

財務報表附註

23. 共同控制企業(續)

附註：

- (i) 應收款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (ii) 應收款項為無抵押，按中國銀行利率至10%(2012年：中國銀行利率至10%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按香港最優惠利率至10%(2012年：香港最優惠利率至10%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 本集團所佔其共同控制企業(全部為非上市)之收益、業績、資產及負債如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	3,290,975	1,082,283
年度溢利	918,372	356,327
非流動資產	13,560,891	11,791,977
流動資產	8,552,395	7,507,870
總資產	22,113,286	19,299,847
非流動負債	(7,818,359)	(7,300,513)
流動負債	(6,031,860)	(4,735,517)
總負債	(13,850,219)	(12,036,030)

- (v) 主要共同控制企業詳見附註42。

24. 可供出售財務資產

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市投資，按公允值	108,457	108,457

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

	2013年 千港元	2012年 千港元
美元	23,310	23,310
人民幣	85,147	85,147
	108,457	108,457

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
不受限制結存	19,337,202	13,257,612	8,317,940	6,724,281

短期銀行存款之實際利率為0.001%至5.5% (2012年：0.005%至2.8%)。該等存款之到期日為4至91日 (2012年：4至91日)。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	2,821,666	2,142,616	2,541,688	1,813,564
人民幣	13,330,746	5,810,835	3,670,380	396,093
美元	3,179,301	5,297,729	2,105,872	4,514,624
其他	5,489	6,432	—	—
	19,337,202	13,257,612	8,317,940	6,724,281

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

財務報表附註

26. 發展中將完成物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
土地使用權	4,264,057	4,121,011
發展及附帶成本	15,178,502	12,932,820
撥作資本之利息	1,006,454	897,673
	20,449,013	17,951,504

計入發展中將完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
50年以上之租約	2,923,427	3,461,332
10至50年之租約	1,340,630	659,679
	4,264,057	4,121,011

用作本集團長期借貸抵押之發展中將完成物業之賬面總值為4,315,781,000港元(2012年：4,807,135,000港元)。

	2013年 千港元	2012年 千港元
可供出售之發展中將完成物業：		
預期於12個月後完成及可供出售	10,595,002	12,743,400
預期於12個月內完成及可供出售	9,854,011	5,208,104
	20,449,013	17,951,504

27. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
土地使用權	848,425	637,377
發展成本	5,905,207	4,109,091
撥作資本之利息	339,642	314,450
	7,093,274	5,060,918

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
50年以上之租約	805,745	627,072
10至50年之租約	42,680	10,305
	848,425	637,377

28. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	1,951,395	1,614,575	—	—
預付土地開發前期成本(附註b)	3,173,740	2,852,963	—	—
土地收購之按金(附註b)	5,476,893	4,264,279	—	—
擬發展項目之預付款項(附註b)	188,481	185,244	—	—
預付稅項(附註b)	1,623,684	1,048,519	—	—
其他預付款項、按金及應收款項 (附註b)	1,402,897	1,373,555	16,820	34,189
	13,817,090	11,339,135	16,820	34,189

財務報表附註

28. 預付款、應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。按發票日期計，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
0至30日	553,584	851,533
31至60日	195,830	120,811
61至90日	106,625	56,752
90日以上	1,095,356	585,479
	1,951,395	1,614,575

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 本集團及本公司之賬面值分別主要以人民幣及港元計值。
- (c) 於2013年6月30日，1,456,548,000港元之貿易應收賬款(2012年：1,065,923,000港元)已逾期但無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
0至30日	594,819	343,807
31至60日	110,016	119,864
61至90日	92,602	84,296
90日以上	659,111	517,956
	1,456,548	1,065,923

- (d) 年內，13,960,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2012年：8,751,000港元)已在綜合收益表中確認。
- (e) 於本報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。

29. 應收／(欠)關連公司款項

關連公司包括集團成員公司、本集團之共同控制企業以及由一名董事擁有之公司。

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	801,238	604,929	694,825	585,231
應收共同控制企業款項(附註b)	49,987	—	39	—
	851,225	604,929	694,864	585,231
欠集團成員公司款項(附註c)	(63,111)	(34,525)	(3,000)	(3,000)
欠共同控制企業款項(附註d)	(771,577)	(1,301,396)	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項(附註e)	(4,022)	(9,846)	—	—
	(838,710)	(1,345,767)	(3,000)	(3,000)
	12,515	(740,838)	691,864	582,231

附註：

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	708,910	596,801	694,825	585,231
人民幣	92,328	8,128	—	—
	801,238	604,929	694,825	585,231

財務報表附註

29. 應收／(欠) 關連公司款項 (續)

附註：(續)

(b) 應收共同控制企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收共同控制企業款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	—	—	39	—
美元	19,677	—	—	—
	19,677	—	39	—

應收一家共同控制企業款項為無抵押、按年利率10%計息(2012年：無)及須應要求償還。

應收一家共同控制企業款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
美元	30,310	—	—	—

(c) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	—	—	(3,000)	(3,000)
人民幣	(63,111)	(34,525)	—	—
	(63,111)	(34,525)	(3,000)	(3,000)

(d) 應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。應付款項主要以人民幣計值。

(e) 欠由一名董事擁有之公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。欠由一名董事擁有之公司款項之賬面值主要以人民幣計值。

30. 股本

	本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元
法定：		
每股面值0.1港元之股份		
於年初	3,000,000	800,000
法定股本增加(附註i)	—	2,200,000
於年終	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
8,663,596,817股(2012年：8,649,792,519股)每股面值0.1港元之股份	866,360	864,979

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於2011年7月1日	5,762,392,911	576,239
行使購股權(附註iii)	6,093,153	609
供股(附註ii)	2,881,306,455	288,131
於2012年6月30日	8,649,792,519	864,979
行使購股權(附註iii)	13,804,298	1,381
於2013年6月30日	8,663,596,817	866,360

附註：

- (i) 根據於2011年11月22日通過之普通決議案，本公司藉增設22,000,000,000股每股面值0.1港元之股份，將法定股本由800,000,000港元增加至3,000,000,000港元。
- (ii) 截至2012年6月30日止年度期間，以供股形式按每持有2股現有股份可獲發1股供股股份之基準以每股1.49港元之價格發行2,881,306,455股每股面值0.10港元之股份。

財務報表附註

30. 股本 (續)

附註：(續)

(iii) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃(「2002年購股權計劃」)及於2011年11月22日採納之購股權計劃(「2011年購股權計劃」)，本公司可向本公司或其附屬公司之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目之變動及於2013年6月30日尚未行使之結餘如下：

(a) 2002年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股行使價 港元	購股權數目			可行使 購股權數目	
		於2012年 7月1日	年內行使	年內失效	於2013年 6月30日	於2013年 6月30日
2007年6月14日	5.769 ¹	1,156,968	—	(1,156,968)	—	—
2007年10月17日	6.939 ¹	976,002	—	(976,002)	—	—
2007年12月28日	5.994 ¹	858,305	—	(858,305)	—	—
2008年4月22日	4.523 ¹	480,557	—	(480,557)	—	—
2008年7月31日	3.148 ¹	222,369	(154,000)	—	68,369	68,369
2008年11月12日	1.447 ¹	452,933	(312,000)	—	140,933	140,933
2008年12月2日	1.290 ²	8,274,414	(8,269,922)	(4,492)	—	—
2008年12月2日	1.290 ¹	1,318,937	(463,155)	(11,443)	844,339	844,339
2009年2月3日	1.703 ¹	335,532	(169,682)	—	165,850	165,850
2009年6月26日	3.913 ¹	3,130,605	—	—	3,130,605	2,504,483
2009年11月19日	2.953 ¹	2,306,493	(310,000)	—	1,996,493	1,535,193
2010年1月12日	2.878 ¹	3,840,914	(838,000)	(253,589)	2,749,325	2,051,060
2010年5月18日	2.262 ¹	487,750	(160,000)	—	327,750	204,404
2010年5月31日	2.349 ¹	820,597	(344,000)	—	476,597	61,013
2010年11月10日	3.013 ¹	3,768,103	(773,693)	(665,605)	2,328,805	1,262,083
2011年1月18日	3.036 ¹	13,994,597	(663,376)	—	13,331,221	7,733,384
2011年5月3日	2.753 ¹	1,400,935	(380,550)	(151,855)	868,530	409,393
2011年7月26日	2.705 ¹	1,633,662	(186,000)	—	1,447,662	467,466
		45,459,673	(13,024,378)	(4,558,816)	27,876,479	17,447,970
各類別的加權 平均行使價(港元)		2.867	1.757	5.251	2.996	2.998

(b) 2011年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股行使價 港元	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2012年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2013年 6月30日	於2013年 6月30日
2012年5月3日	2.450 ¹	8,098,600	—	(735,920)	(116,000)	7,246,680	2,438,520
2012年10月22日	3.370 ¹	—	722,000	—	—	722,000	144,400
2013年1月7日	3.880 ¹	—	5,446,700	—	(68,000)	5,378,700	1,075,740
2013年4月2日	3.350 ¹	—	2,200,000	(44,000)	—	2,156,000	396,000
2013年6月24日	2.762 ¹	—	1,390,000	—	—	1,390,000	—
		8,098,600	9,758,700	(779,920)	(184,000)	16,893,380	4,054,660
各類別之加權 平均行使價(港元)		2.450	3.564	2.501	2.979	3.085	2.950

附註：

- (1) 於授出日期，購股權分為五批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計五年內行使。
- (2) 於授出日期，購股權分為四批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計四年內行使。
- (3) 購股權公允值與假設

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公允值為13,199,800港元(2012年：9,201,000港元)。該模式之主要輸入數據為於授出日期之股價由2.7港元至3.88港元(2012年：2.45港元至2.81港元)，行使價由2.762港元至3.88港元(2012年：2.45港元至2.81港元)，股份波幅為52.93%至54.70%(2012年：52.49%至54.97%)，購股權之預期年期為五年(2012年：五年)，預期股息率為2.03%至2.63%(2012年：1.91%至2.57%)，無風險利率為0.34%至1.27%(2012年：0.49%至1.23%)及次佳行使因素為行使價之1.88至1.93倍(2012年：1.87至1.89倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往五年每日股價之統計分析計算。

- (4) 截至2013年6月30日止年度，2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下行使股權時之加權平均股價分別為每股3.642港元(2012年：每股2.417港元)及每股3.656港元(2012年：3.011港元)。

財務報表附註

31. 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2012年7月1日	12,507,855	16,193,520	202,237	47,499	4,239,787	14,696,096	47,886,994
年度溢利	—	—	—	—	—	4,616,314	4,616,314
發行股份溢價	—	23,454	—	—	—	—	23,454
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,206	—	—	14,206
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	7,673	—	(12,075)	—	4,402	—
收購一家附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	3,233	3,233
已付股息	(606,289)	—	—	—	—	—	(606,289)
換算差額							
本公司及附屬公司	—	—	—	—	1,418,487	—	1,418,487
共同控制企業	—	—	—	—	127,271	—	127,271
聯營公司	—	—	—	—	(1,284)	—	(1,284)
於2013年6月30日 (擬派末期股息前)	11,901,566	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,482,386
代表：							
於2013年6月30日 (擬派末期股息後)	11,554,880	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,135,700
2013年擬派末期股息	346,686	—	—	—	—	—	346,686
	11,901,566	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,482,386

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 債券一 股本部份 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2011年7月1日	12,997,734	12,214,773	202,237	39,789	50,493	4,014,443	11,598,456	41,117,925
年度溢利	—	—	—	—	—	—	3,080,929	3,080,929
發行股份溢價	—	3,976,603	—	—	—	—	—	3,976,603
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	(12,291)	—	(12,291)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,610	—	—	—	14,610
於購股權獲行使及失效時 轉撥儲備	—	2,144	—	(6,900)	—	—	4,756	—
收購一家附屬公司之 額外權益	—	—	—	—	—	—	(3,888)	(3,888)
應佔一家共同 控制企業儲備	—	—	—	—	—	—	(35,266)	(35,266)
贖回可換股債券	—	—	—	—	(51,109)	—	51,109	—
已付股息	(489,879)	—	—	—	—	—	—	(489,879)
換算差額								
本公司及附屬公司	—	—	—	—	616	203,049	—	203,665
共同控制企業	—	—	—	—	—	35,180	—	35,180
聯營公司	—	—	—	—	—	(594)	—	(594)
於2012年6月30日 (擬派末期股息前)	12,507,855	16,193,520	202,237	47,499	—	4,239,787	14,696,096	47,886,994
代表：								
於2012年6月30日 (擬派末期股息後)	12,161,821	16,193,520	202,237	47,499	—	4,239,787	14,696,096	47,540,960
2012年擬派末期股息	346,034	—	—	—	—	—	—	346,034
	12,507,855	16,193,520	202,237	47,499	—	4,239,787	14,696,096	47,886,994

附註：其他儲備乃關於業務合併產生之公允值變動。

財務報表附註

31. 儲備(續)

本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2012年7月1日	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862
發行股份溢價	—	23,454	—	—	—	23,454
年度虧損	—	—	—	—	(744,082)	(744,082)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,206	—	14,206
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	7,673	—	(12,075)	4,402	—
換算差額	—	—	1,236,481	—	—	1,236,481
已付股息	(606,289)	—	—	—	—	(606,289)
於2013年6月30日 (擬派末期股息前)	11,921,727	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,721,632
代表：						
於2013年6月30日 (擬派末期股息後)	11,575,041	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,374,946
2013年擬派末期股息	346,686	—	—	—	—	346,686
	11,921,727	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,721,632
於2011年7月1日	13,017,895	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,793,597
發行股份溢價	—	3,976,603	—	—	—	3,976,603
年度溢利	—	—	—	—	182,908	182,908
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,610	—	14,610
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,144	—	(6,900)	4,756	—
換算差額	—	—	320,023	—	—	320,023
已付股息	(489,879)	—	—	—	—	(489,879)
於2012年6月30日 (擬派末期股息前)	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862
代表：						
於2012年6月30日 (擬派末期股息後)	12,181,982	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,451,828
2012年擬派末期股息	346,034	—	—	—	—	346,034
	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份，扣除以後年度的派發。

本公司股權持有人應佔虧損於本公司財務報表內處理，為數虧損744,082,000港元(2012年：溢利182,908,000港元)。

32. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行貸款(附註i)				
有抵押	6,139,885	5,458,414	—	—
無抵押	15,996,968	12,689,521	3,634,941	2,533,450
同系附屬公司貸款(附註ii)	2,629,273	2,620,473	—	—
非控制性權益貸款(附註iii)	49,580	47,772	—	—
參與權益墊款(附註iv)	2,487,874	2,155,069	5,705,471	4,996,966
定息債券(附註v)	8,958,244	5,215,475	8,958,244	5,215,475
其他貸款				
有抵押	70,886	—	—	—
無抵押	126,582	—	—	—
	36,459,292	28,186,724	18,298,656	12,745,891
已計入流動負債之即期部份	(5,501,711)	(5,267,457)	(496,227)	(250,000)
	30,957,581	22,919,267	17,802,429	12,495,891

財務報表附註

32. 長期借貸(續)

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		總計		本公司 無抵押	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	1,075,295	656,077	4,376,836	4,611,380	5,452,131	5,267,457	496,227	250,000
1年至2年	1,932,329	1,275,556	5,107,167	2,358,486	7,039,496	3,634,042	1,490,780	493,579
2年至5年	1,642,719	1,831,659	6,208,535	5,438,557	7,851,254	7,270,216	1,647,934	1,789,871
5年以後	1,489,542	1,695,122	304,430	281,098	1,793,972	1,976,220	—	—
	6,139,885	5,458,414	15,996,968	12,689,521	22,136,853	18,147,935	3,634,941	2,533,450

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為2年至5年，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆出利率（「香港銀行同業拆息」）（2012年：三個月香港銀行同業拆息）計算年息。

(iii) 於2013年6月30日，非控制性權益貸款乃無抵押，按5%（2012年：5%）計算年息及按貸款協議所述之還款期還款。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本公司與參與權益訂立協議所述之條款還款。

(v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元（相等於約3,544,000,000港元及1,899,000,000港元）之8.5%債券。

人民幣2,800,000,000元之債券已按本金額100%之價格發行。人民幣1,500,000,000元之債券已按本金額100.972%之價格發行，導致發行溢價人民幣14,600,000元（相等於約18,500,000港元）。

該等債券按每年8.5%票息計息，於每年4月11日及10月11日每半年期末應付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券將於到期日2015年4月11日按本金額贖回。

於2013年2月6日，本公司發行總額為人民幣3,000,000,000元（相等於約3,797,000,000港元）之5.5%債券。該等債券乃按相等於本金額100%之價格發行，按每年5.5%票息率計息，須於每年2月6日及8月6日每半年支付一次。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。該等債券將於到期日2018年2月6日按本金額贖回。

於2013年6月30日，債券之公允值為人民幣7,470,000,000元（相等於約9,455,800,000港元）（2012年：人民幣4,443,100,000元（相當於約5,418,400,000港元））。

[vi] 借貸之實際利率如下：

	2013年			2012年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行貸款	2.80%	6.72%	2.92%	2.10%	6.86%	—
同系附屬公司貸款	0.38%	—	0.38%	0.40%	—	0.40%
非控制性權益貸款	5.00%	—	—	5.00%	—	—
參與權益墊款	5.08%	—	—	4.78%	—	—
定息債券	—	7.19%	—	—	8.37%	—
其他貸款	—	6.47%	—	—	—	—

[vii] 銀行貸款、同系附屬公司貸款、非控制性權益貸款及參與權益墊款之賬面值均與其各自之公允值相若。定息債券之公允值使用按借貸利率貼現之現金流量計算。

[viii] 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	15,432,325	13,315,692	3,138,715	2,039,871
人民幣	20,547,945	14,660,432	15,159,941	10,706,020
美元	479,022	210,600	—	—
	36,459,292	28,186,724	18,298,656	12,745,891

[ix] 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款49,580,000港元(2012年：47,772,000港元)多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

財務報表附註

33. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法，就本集團業務所在地的當時稅率的暫時性差額，作出悉數撥備。

倘可合法強制執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及倘遞延稅項資產及負債涉及相同稅務機關向應課稅實體徵收的所得稅，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

年內，遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅務司法權區內結餘前)的變動如下：

本集團

遞延稅項資產/(負債)

	加速稅項 折舊 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收入確認 千港元	收購產生之 物業公允值 調整 千港元	稅務虧損 千港元	未分派 附屬公司、 聯營公司及 共同控制企業 溢利 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於2011年7月1日	(288,013)	(586,201)	(8,152)	(1,163,728)	123,485	(285,742)	23,251	(2,185,100)
換算差額	(3,513)	(7,124)	(99)	(14,692)	1,506	2,371	284	(21,267)
(扣自)/計入綜合 收益表	(85,118)	(257,581)	292	64,704	27,858	(5,052)	(175)	(255,072)
出售一家附屬公司	1,995	361	—	—	(1,294)	—	—	1,062
於2012年6月30日	(374,649)	(850,545)	(7,959)	(1,113,716)	151,555	(288,423)	23,360	(2,460,377)
換算差額	(14,281)	(35,202)	(315)	(40,759)	5,499	(12,871)	887	(97,042)
(扣自)/計入綜合 收益表	(26,065)	(177,464)	(172)	72,253	(949)	(151,561)	1,672	(282,286)
於2013年6月30日	(414,995)	(1,063,211)	(8,446)	(1,082,222)	156,105	(452,855)	25,919	(2,839,705)

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入的1,335,561,000港元(2012年：843,818,000港元)的虧損確認遞延稅項資產333,890,000港元(2012年：210,955,000港元)。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至及包括2018年(2012年：2017年)。

於2013年6月30日，附屬公司及共同控制企業投資相關之暫時性差額總額合共約為4,845,874,000港元(2012年：3,496,486,000港元)未確認為遞延稅項負債，此乃由於董事認為可控制撥回有關暫時性差額之時間及暫時性差額不會於可見將來撥回。

34. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
貿易應付賬款(附註i)	5,459,634	4,743,957	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註ii)	1,360,218	1,139,264	191,684	108,601
	6,819,852	5,883,221	191,684	108,601

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
0至30日	4,899,955	4,350,401
31至60日	126,292	24,877
61至90日	61,910	38,421
90日以上	371,477	330,258
	5,459,634	4,743,957

截至2013年及2012年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(ii) 其他應付賬款及應計款項包括建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。本集團及本公司之其他應付賬款及應計款項之賬面值主要分別以人民幣及港元計值。

35. 短期貸款

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
抵押銀行貸款	151,899	170,733
無抵押銀行貸款	391,139	99,966
	543,038	270,699

短期貸款之實際利率介乎3.13%至7.04%(2012年：3.15%至7.35%)。短期貸款之賬面值與其公允值相若。

財務報表附註

35. 短期貸款(續)

短期貸款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	100,000	99,966
人民幣	443,038	170,733
	543,038	270,699

36. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2013年及2012年6月30日，餘額之賬面值主要以港元計值，且賬面值與公允值相若。

37. 應付稅項

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
應付企業所得稅	478,937	181,579	—	—
應付預扣稅	144,370	138,514	46,656	29,179
應付土地增值稅	2,684,528	2,494,017	—	—
其他應付中國稅項	189,193	174,012	—	—
	3,497,028	2,988,122	46,656	29,179

38. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約1,640,794,000港元(2012年：1,851,736,000港元)。於2013年6月30日，本集團應佔貸予該等共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,135,368,000港元(2012年：1,260,419,000港元)。

本公司

本公司就若干附屬公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約13,819,598,000港元（2012年：10,674,891,000港元）及1,640,794,000港元（2012年：1,851,736,000港元）。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2013年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保，而該等擔保下本集團於尚未償還之按揭貸款之應佔部分達到1,595,251,000港元（2012年：1,557,714,000港元）。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之法定業權。

39. 承擔**(i) 資本開支承擔**

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
已批准但未訂約		
擬發展項目購入代價	108,000	108,000
物業、廠房及設備	225,079	283,347
	333,079	391,347
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,540,295	522,494
投資物業	1,360,214	3,958,391
	2,900,509	4,480,885
	3,233,588	4,872,232

財務報表附註

39. 承擔 (續)

(i) 資本開支承擔 (續)

(b) 本集團應佔共同控制企業而並無載於上文之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
已批准但未訂約投資物業	—	62,043
已訂約但未撥備投資物業	—	94,784
	—	156,827

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
於2013年6月30日就土地及樓宇 根據不可註銷經營租約日後 須支付之最低租金總額如下：				
1年內	34,545	33,988	16,204	16,237
2年至5年	55,461	77,494	13,578	29,402
5年後	7,039	15,946	—	—
	97,045	127,428	29,782	45,639

40. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所得／(使用)現金淨額調節表

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
未計融資成本前經營溢利		7,356,517	6,011,536
利息收入		(392,908)	(187,288)
折舊及攤銷		258,260	263,136
以股份為基礎支付之款項		14,206	14,610
來自可供出售財務資產之股息收入		—	(1,854)
出售／撤銷物業、廠房及設備及投資物業的收益		(305,189)	(39,421)
最終控股公司的稅務賠償保證		(617,208)	(503,477)
出售一家附屬公司的收益	40(c)	—	(37,592)
投資物業公允值變動		(623,795)	(1,025,791)
匯兌收益淨額		(535,766)	(157,954)
營運資金變動前之經營溢利		5,154,117	4,335,905
持作發展／發展中將完成物業及持作出售之 已落成物業之增加		(4,251,423)	(9,372,485)
預付款、應收賬款及其他應收款項之增加		(1,402,287)	(12,512)
關連公司結餘之變動		656,383	660,724
出售物業所收按金之增加		3,684,184	283,196
應付賬款及應計款項之(減少)／增加		(330,522)	1,772,243
經營業務所得／(使用)現金淨額		3,510,452	(2,332,929)

(b) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

於2012年12月，本集團收購一家附屬公司，而於收購日期所收購的已識別資產及所承擔的負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5,770
無形資產	67,636
預付款、應收賬款及其他應收款項	220,517
現金及銀行結存，不受限制	86,348
應付賬款及應計款項	(271,238)
應付稅項	(15,725)
收購資產淨值	93,308

財務報表附註

40. 綜合現金流量報表附註(續)

(b) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析(續)

	2013年 千港元	2012年 千港元
現金代價	93,308	2,049,329
所收購現金及銀行結存	(86,348)	(99,095)
	6,960	1,950,234

(c) 出售一家附屬公司

於2012年2月，本集團向其一家共同控制企業出售一家全資附屬公司之權益。

	2013年 千港元	2012年 千港元
出售之資產淨值		
投資物業	—	29,253
集團成員公司結餘	—	69,789
現金及銀行結存	—	6,610
應付稅項	—	(1)
遞延稅項負債	—	(1,062)
	—	104,589
本集團作為共同控制企業保留之權益	—	(77,934)
	—	26,655
代價以現金支付	—	51,956
	—	25,301
於出售時實現之匯兌儲備	—	12,291
出售一家附屬公司的收益	—	37,592

(d) 出售一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

	2013年 千港元	2012年 千港元
現金代價	—	51,956
所出售現金及銀行結存	—	[6,610]
	—	45,346

41. 有關連人士交易**(i) 有關連人士交易**

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	8,799	7,815
同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	23,515	16,864
向同系附屬公司支付物業代理費	(c)	11,979	4,897
來自同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	(d)	21,685	9,228
最終控股公司之包銷佣金	(e)	—	33,267
來自共同控制企業之利息收入	(f)	149,438	95,019
來自同系附屬公司、共同控制企業及關連公司之 物業管理服務費收入	(g)	43,247	38,621
來自同系附屬公司、一家共同控制企業及一家 關連公司之租金收入	(h)	119,519	117,403
來自共同控制企業之商標費收入	(i)	21,177	79,669
來自同系附屬公司、共同控制企業、一家聯營公司及 關連公司之酒店管理服務費收入	(j)	86,704	69,775
來自共同控制企業、一家聯營公司及 關連公司之項目管理費收入	(k)	9,090	73,646
來自關連公司之合約工程服務收入	(l)	152,377	—

財務報表附註

41. 有關連人士交易 (續)

(i) 有關連人士交易 (續)

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註32(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。
- (d) 此乃向同系附屬公司經營的店舖以出示各種等值現金禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。
- (e) 包銷佣金按最終控股公司包銷之供股發行股份總發行價2.5%收取。
- (f) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註23之利率計息。
- (g) 物業管理服務費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司、若干共同控制企業及關連公司收取。
- (h) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。
- (i) 商標費收入按商標費協議之條款收取。
- (j) 酒店管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (k) 項目管理費收入乃根據協議條款收取。
- (l) 合約工程服務收入乃根據協議條款收取。
- (m) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及關連公司支付之費用總額192,900,000港元(2012年：178,189,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (n) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付之金額為617,208,000港元(2012年：503,477,000港元)(附註7)。
- (o) 於2012年6月30日止年度，本集團以代價51,956,000港元向一家共同控制企業出售一家附屬公司之權益(附註40(c))。
- (p) 截至2011年6月30日止年度，本集團與一家同系附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽百貨」)訂立協議，據此，本集團同意向瀋陽百貨出售若干將由本集團發展之物業，代價為人民幣456,534,000元(可予調整)。年內，該項交易已按金額人民幣415,046,000元(相等於518,808,000港元)完成。
- (q) 截至2013年6月30日止年度，本集團與一家同系附屬公司瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」)訂立合作協議，據此，瀋陽時尚同意注資約人民幣527,060,000元(相等於658,825,000港元)以作為重建物業之代價。於2013年6月30日，已從瀋陽時尚收到人民幣105,412,000元(相等於133,433,000港元)之付款。

(ii) 主要管理層人員酬金

	2013年 千港元	2012年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	110,978	109,670
退休金成本	5,150	4,234
購股權利益	4,956	6,272
	121,084	120,176

主要管理層人員包括執行董事、財務總監、公司秘書、地區主管及酒店管理團隊之高級行政人員。

(iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業、集團成員公司及由一名董事擁有之公司款項結餘詳列於附註22、23及29。

財務報表附註

42. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2013年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行及 已繳足股本／ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2013年	2012年	2013年	2012年	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國房產有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2013年	2012年	本集團 2013年	2012年	
新世界酒店管理有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
宇益投資有限公司	50,000,000港元 50,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
瑰麗酒店(亞太區)有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
星朗企業有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	89.2%	89.2%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
藝盈有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
藝聯發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
康年發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
亮星投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Esteemed Sino Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	—	投資控股

財務報表附註

42. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		2013年	2012年	主要業務
		本公司	本集團			
附屬公司(續)						
於英屬維爾京群島註冊成立(續)						
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富康投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
嘉業企業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
奇輝投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒光有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
新世界安信發展有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Finance (BVI) Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2013年	2012年	2013年	2012年	
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
華美達物業有限公司	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Rosewood Hotels and Resorts Holdings Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	—	投資控股
振鷹環球有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
柏寧永保有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Superb Wealthy Group Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
俊景實業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
勝雄國際有限公司	10,000美元 10,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
於菲律賓註冊成立及經營						
NWH Management Philippines, Incorporated	9,492,000披索 94,920股每股面值 100披索之股份	—	—	100%	100%	酒店管理
於美國註冊成立及經營						
Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.	260,623,748美元	—	—	100%	100%	酒店管理

財務報表附註

42. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		2013年	2012年	主要業務
		本公司	本集團			
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	75% (附註2)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業銷售
北京新世界華美房地產開發有限公司	人民幣748,000,000元	—	—	75%	75%	物業發展
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	—	60% (附註2)	60%	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	88%	88%	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	162,150,000美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展及酒店經營
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	84.8%	84.8%	經營高爾夫球會
佛山鄉村房地產開發有限公司	人民幣638,030,000元	—	—	84.8%	84.8%	物業發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	人民幣1,278,558,000元	—	—	84.8%	84.8%	物業發展
廣州芳村-新世界房地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華晨房地產有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2013年	2012年	本集團 2013年	2012年	
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展
貴陽新世界房地產有限公司	206,350,000美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	人民幣640,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	人民幣55,800,000元	—	—	100%	100%	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣646,000,000元	—	—	95% (附註2)	95%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廊坊新世界房地產開發有限公司	52,700,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廊坊新中房地產開發有限公司	38,200,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
南京新中置業有限公司	45,339,518美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	人民幣1,420,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口)有限公司	440,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)有限公司	112,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)園林綠化工程 有限公司	1,500,000美元	—	—	100%	100%	園林綠化工程
新世界置業(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	188,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展

財務報表附註

42. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		2013年	2012年	2013年	2012年	主要業務
		本公司	本集團					
附屬公司(續)								
於中國註冊成立及經營(續)								
上海尚譽酒店管理諮詢有限公司	人民幣500,000元	—	—	100%	100%	100%	100%	酒店管理顧問服務
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣3,608,103,081元	—	—	90%	90%	90%	90%	物業投資及發展
新世界中泓地產有限公司	人民幣30,000,000元	—	—	80%	80%	80%	80%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業投資及酒店經營
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展及投資
瀋陽新世界新匯置業有限公司 (前稱：瀋陽新世界酒店有限公司)	人民幣501,520,000元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	45,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展 (附註3)
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	100%	物業發展

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2013年	2012年	本集團 2013年	2012年	
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股 面值1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股
共同控制企業						
於香港註冊成立及經營						
騰冠有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	49%	—	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
協和地產集團(廣州)有限公司	10美元 10股每股面值 1美元之普通股	—	—	40%	40%	投資控股
Silvery Yield Development Limited	100美元 100股每股面值 1美元之普通股	—	—	49%	—	投資控股
於中國註冊成立及經營						
(i) 合作合營企業						
北京崇文一新世界房地產發展 有限公司	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展

財務報表附註

42. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		本集團		主要業務
		本公司	2012年	2013年	2012年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
<i>(i) 合作合營企業(續)</i>						
武漢新世界康居發展有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	—	—	60%	60%	酒店經營
<i>(ii) 合資合營企業</i>						
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	48.8%	48.8%	經營高爾夫球會所 及渡假村
<i>(iii) 全外資企業</i>						
廣盛華僑(大亞灣)房產開發 有限公司	20,820,000美元	—	—	59%	59%	物業發展
廣州保新房地產有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
廣州恒盛房產發展有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
上海新世界淮海物業發展 有限公司	108,500,000美元	—	—	50%	50%	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	人民幣83,507,110元	—	—	60%	60%	物業投資

附註：

- 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資合營企業，則指股權百分比；倘為中國合作合營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。
- 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所進行若干物業項目應佔總權益的50%。
- 指股東之間根據合約安排本集團所佔之溢利比率。

財務概要

業績

	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
收益	16,153,872	12,528,755	13,557,227	6,340,752	2,038,623
扣除融資成本後之經營溢利	6,942,261	5,719,033	4,685,543	2,790,676	1,208,255
應佔業績					
聯營公司	46,264	16,844	18,864	15,860	171,783
共同控制企業	918,372	356,327	359,312	463,814	93,547
除稅前溢利	7,906,897	6,092,204	5,063,719	3,270,350	1,473,585
稅項支出	(3,051,541)	(2,812,704)	(1,917,443)	(629,183)	(179,362)
年度溢利	4,855,356	3,279,500	3,146,276	2,641,167	1,294,223
應佔：					
本公司股權持有人	4,616,314	3,080,929	3,025,826	2,636,427	1,359,369
非控制性權益	239,042	198,571	120,450	4,740	(65,146)
	4,855,356	3,279,500	3,146,276	2,641,167	1,294,223

資產與負債

	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
物業、廠房及設備與 投資物業及土地使用權	23,979,454	20,504,444	16,723,223	14,654,688	11,499,361
持作發展物業	17,350,847	15,864,552	12,478,678	10,610,021	7,344,944
聯營公司	428,574	429,774	413,476	400,705	383,246
共同控制企業	12,486,369	11,072,950	9,633,728	9,905,121	13,284,317
無形資產	1,940,241	1,925,141	23,394	23,394	82,766
可供出售財務資產	108,457	108,457	58,362	221,996	217,910
其他非流動資產	—	—	—	9,091	26,136
流動資產淨值	35,206,973	27,199,442	21,054,114	21,922,155	11,115,283
總資產減流動負債	91,500,915	77,104,760	60,384,975	57,747,171	43,953,963
長期借貸	(30,957,581)	(22,919,267)	(14,151,021)	(16,076,473)	(11,117,308)
遞延稅項負債	(2,839,705)	(2,460,377)	(2,185,100)	(2,266,299)	(799,773)
	57,703,629	51,725,116	44,048,854	39,404,399	32,036,882

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成/持作發展物業				
1	北京新怡家園三期	共同控制企業	70%	85,895
2	北京新景家園餘下各期	共同控制企業	70%	22,561
	北京新景商務樓			39,653
3	北京新裕家園餘下各期	共同控制企業	70%	605,600
	北京新裕商務樓			89,620
4	北京于庄項目一期	附屬公司	75%	59,061
	北京于庄項目二期			78,469
5	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	28,949
	廊坊新世界中心B2區及C1區			132,277
	廊坊新世界中心A區及C2區			231,588
6	廊坊新世界花園三區	附屬公司	100%	92,710
	廊坊新世界花園一區及二區			200,262
7	唐山新世界中心	附屬公司	100%	229,045
8	天津新匯華庭	附屬公司	100%	284,570
9	濟南陽光花園三期	附屬公司	100%	209,437
	濟南陽光花園餘下各期			77,197
10	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	90%	617,555
	瀋陽新世界花園餘下各期			1,616,850
11	瀋陽新世界中心一博覽館	附屬公司	90%	117,647
	瀋陽新世界中心一期及二期A			628,901
	瀋陽新世界中心餘下各期			535,546
12	瀋陽新世界商業中心一期餘下部份	附屬公司	100%	46,174
13	鞍山新世界花園餘下各期	附屬公司	100%	1,052,393
14	大連新世界大廈餘下部份	附屬公司	100%	81,664
15	武漢夢湖香郡三期A及C	附屬公司	100%	44,452
	武漢夢湖香郡三期B			4,614
16	武漢常青南園三期	共同控制企業	60%	79,132
17	武漢常青花園九期六小區南區一組團	共同控制企業	60%	90,450
	武漢常青花園九期六小區南區二組團			208,654
	武漢常青花園九期餘下部份			560,397
	武漢常青花園餘下各期			797,340
18	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	88,015
19	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	330,642
20	長沙新城新世界二期A餘下部份	附屬公司	48%	64,505
	長沙新城新世界三期B及C			166,739
	長沙新城新世界四期			422,390

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及 其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	768	20,941	52,281	11,905	在建中	2013年10月
	2,223	12,629		7,709	規劃中	待定
	16,531	8,052		15,070	規劃中	待定
251,000	99,800	135,100		119,700	規劃中	待定
	60,925			28,695	規劃中	待定
56,023	3,038				已規劃	2014年12月
78,469					規劃中	待定
17,437	4,516			6,996	在建中	2014年3月
55,257	9,033	41,102		26,885	在建中	2014年11月
83,355	53,514		38,025	56,694	在建中	待定
92,710					在建中	2015年6月
157,753	17,061			25,448	規劃中	待定
84,368	35,912	49,048		59,717	在建中	2014年7月
190,687	25,023			68,860	在建中	2014年3月
144,339	6,736	14,234		44,128	在建中	2014年6月
	4,353	32,708	18,729	21,407	在建中	待定
452,075	16,174			149,306	在建中	2013年12月
1,091,620	112,303	73,260		339,667	規劃中	待定
				117,647	在建中	2014年9月
81,754	296,605		131,908	118,634	在建中	2014年9月
226,525		309,021			規劃中	待定
46,174					在建中	2013年12月
734,963	29,228	30,478		257,724	規劃中	待定
81,664					在建中	2013年12月
44,452					已規劃	待定
4,614					在建中	2013年12月
63,150	7,318			8,664	在建中	2014年6月
88,401	2,049				在建中	2014年6月
158,684				49,970	已規劃	2015年6月
383,240	47,257			129,900	已規劃	待定
222,006	314,134	14,100		247,100	規劃中	待定
	21,843	58,720		7,452	已規劃	待定
	51,384	127,164	59,142	92,952	已規劃	待定
55,316	6,004			3,185	在建中	2014年6月
64,749	32,648	23,483		45,859	在建中	待定
377,768	7,239			37,383	已規劃	待定

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業				
21	益陽梓山湖畔一期	附屬公司	100%	106,870
	益陽梓山湖畔餘下各期			1,046,851
22	成都河畔新世界二期一組團A區	附屬公司	30%	136,120
	成都河畔新世界二期餘下部份			904,538
	成都河畔新世界餘下各期			2,655,422
23	貴陽金陽新世界二期B	附屬公司	50%	156,457
	貴陽金陽新世界二期B餘下部份			132,194
	貴陽金陽新世界三期A			29,400
	貴陽金陽新世界餘下各期			4,064,014
24	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	26,128
25	廣州逸彩庭園三期A	附屬公司	100%	87,204
	廣州逸彩庭園三期餘下部份			345,847
	廣州逸彩庭園餘下各期			385,997
26	廣州嶺南新世界三期A	附屬公司	100%	12,780
	廣州嶺南新世界三期B			76,810
	廣州嶺南新世界四期C			128,975
	廣州嶺南新世界四期C餘下部份			48,113
	廣州嶺南新世界餘下各期			487,863
27	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%	184,368
28	廣州新塘新世界花園五期C	共同控制企業	63%	87,262
29	廣佛新世界莊園一期(#09·#10 & #19A)	附屬公司	85%	154,829
	廣佛新世界莊園餘下各期			924,900
30	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	125,385
31	深圳新世界名鑄	附屬公司	100%	65,646
32	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	50,499
	肇慶新世界花園三期餘下部份			80,256
	肇慶新世界花園四期			51,447
33	惠陽湖下寮項目	附屬公司	88%	162,717
34	惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59%	17,036
	惠陽棕櫚島Resort餘下各期			269,577
35	惠州長湖苑四期	共同控制企業	63%	146,906
36	珠海金海新世界四期	附屬公司	100%	147,021
37	海口美麗沙項目一期(#4)	附屬公司	100%	74,133
	海口美麗沙項目一期(#2)			33,242
	海口美麗沙項目餘下各期			2,438,229
38	寧波新世界廣場	共同控制企業	49%	677,043
總計(發展中將完成／持作發展物業)				26,543,033

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及 其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
91,305	4,740			10,825	規劃中	2015年6月
773,031	64,455			209,365	規劃中	待定
136,120					在建中	2015年3月
344,401	137,885		55,397	366,855	已規劃	待定
1,869,479	15,755			770,188	規劃中	待定
96,265	3,555			56,637	在建中	2013年10月
	51,407		49,724	31,063	在建中	2014年8月
29,400					在建中	2014年8月
2,274,745	261,071	579,835		948,363	規劃中	待定
22,940				3,188	在建中	待定
87,204					在建中	2015年4月
283,538				62,309	在建中	待定
319,095	38,587			28,315	已規劃	待定
	4,893			7,887	在建中	2014年8月
	12,001		53,528	11,281	規劃中	待定
122,727				6,248	在建中	2013年9月
45,756	2,357				在建中	2014年7月
263,622	102,657			121,584	已規劃	待定
142,839				41,529	在建中	2015年6月
87,262					在建中	2015年3月
154,829					在建中	2014年12月
839,546			85,354		規劃中	待定
95,686				29,699	在建中	2014年12月
59,332				6,314	在建中	2014年12月
35,095				15,404	在建中	2015年4月
78,026		2,230			在建中	待定
43,618				7,829	在建中	2013年11月
162,717					規劃中	待定
17,036					在建中	2013年12月
269,577					規劃中	待定
101,906				45,000	規劃中	待定
106,456	10,162			30,403	在建中	2013年8月
47,311	7,813			19,009	在建中	2014年4月
23,536				9,706	在建中	2014年7月
1,619,870	85,264		87,293	645,802	規劃中	待定
152,497	162,078	146,357	40,661	175,450	規劃中	待定
16,185,320	2,248,299	1,678,462	672,042	5,758,910		

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
已落成投資物業項目				
39	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	94,188
40	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	73,392
41	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	16,415
42	北京新世界家園	共同控制企業	70%	34,544
	北京新陽商務樓			3,439
	北京新成文化大廈			8,051
1a	北京新怡家園	共同控制企業	70%	43,707
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	12,933
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	24,800
43	北京新康家園	共同控制企業	70%	39,910
44	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
45	天津新世界廣場	附屬公司	100%	98,999
46	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395
9a	濟南陽光花園	附屬公司	100%	7,417
10a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%	208,978
	瀋陽新世界商業中心	附屬公司	100%	9,473
13a	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	53,109
47	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
14a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
48	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%	130,385
49	上海華美達廣場	附屬公司	100%	34,340
	上海柏華麗豪華公寓			37,935
50	上海九州商場	附屬公司	100%	129
51	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
	武漢新世界國貿大廈二座			10,005
18a	武漢新世界中心	附屬公司	100%	135,811
	武漢新世界中心	共同控制企業	60%	6,202
52	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,900
17a	武漢常青花園	共同控制企業	60%	82,047
53	武漢新華家園	共同控制企業	60%	72,006
20a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	22,917
22a	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	76,561
54	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
23a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	33,601
24a	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,954
55	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	38,355
56	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	67,186
27a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	25,655
28a	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	75,917
30a	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%	77,617
32a	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	9,225
57	順德新世界中心	聯營公司	42%	48,517
32a	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,062
35a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	42,294
58	海口新世界花園	附屬公司	100%	32,703
小計				2,201,160

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 及其他 (平方米)
	74,232			19,956
	46,378			27,014
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				43,707
	1,535			11,398
	3,603			21,197
	11,725			28,185
	40,286			22,000
	78,283	9,432		11,284
				7,395
	7,417			
	8,092			200,886
				9,473
	1,417			51,692
	49,413			19,783
	27,067			21,915
	35,474	80,549		14,362
	20,743			13,597
37,935				
	129			
		104,556		17,272
		10,005		
	45,766	62,151		27,894
		563		5,639
	10,320			10,580
	60,186	3,819		18,042
	36,069			35,937
	2,984			19,933
				76,561
	41,712			11,082
	22,903			10,698
	8,356			5,598
	21,787			16,568
29,868	17,408			19,910
	15,008			10,647
22,220	6,956			46,741
	22,886			54,731
				9,225
	33,577			14,940
	15,062			
	2,313			39,981
				32,703
90,023	769,087	271,075	—	1,070,975

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
已落成酒店物業				
59	北京貝爾特酒店	共同控制企業	55%	23,988
60	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
61	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
62	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
63	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	29,411
64	順德新世界酒店	聯營公司	33%	36,524
小計				203,466
總計(已落成投資及酒店物業)				2,404,626

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 及其他 (平方米)
—	—	—	23,988	—
—	—	—	53,248	—
—	—	—	46,942	—
—	—	—	13,353	—
—	—	—	29,411	—
—	—	—	36,524	—
—	—	—	203,466	—
90,023	769,087	271,075	203,466	1,070,975

詞彙釋義

普通詞彙

本公司或新世界中國地產：	新世界中國地產有限公司
財政年度：	7月1日至6月30日之財政年度
國內生產總值：	國內生產總值
總樓面面積：	總樓面面積
本集團：	新世界中國地產有限公司及其附屬公司
新世界集團：	新世界發展有限公司及其附屬公司
香港：	香港
港元：	香港法定貨幣港元
LEED：	領先能源與環境設計
非牟利團體：	非牟利團體
中國或中國內地：	中華人民共和國
人民幣：	中華人民共和國法定貨幣人民幣
特區或香港特區：	特別行政區－中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有高度自治權
中小企業：	中小企業
聯交所：	香港聯合交易所有限公司
待定：	待定
美國：	美利堅合眾國
美元：	美利堅合眾國法定貨幣美元

財務詞彙

每股基本盈利：	$\frac{\text{本公司持有人應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均數}}$
流動比率：	$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$
香港銀行同業拆息：	香港銀行同業拆出利率
債項淨額：	借款於扣除現金及銀行結餘後之總額
資產負債比率：	$\frac{\text{債項淨額}}{\text{總權益}}$

量度詞彙

平方米：	平方米
公里：	公里
平方公里：	平方公里

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)

鄭家成先生

鄭志剛先生

鄭志雯女士

鄭志謙先生

方承光先生

顏文英女士

獨立非執行董事

鄭維志博士

田北俊議員

李聯偉先生

葉毓強先生

公司秘書

顏文英女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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

東亞銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行國際有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三井住友銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

網址

www.nwcl.com.hk

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港之股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

總辦事處及香港主要營業地點

香港
皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓

股份代號

香港聯交所00917

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4/F., Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

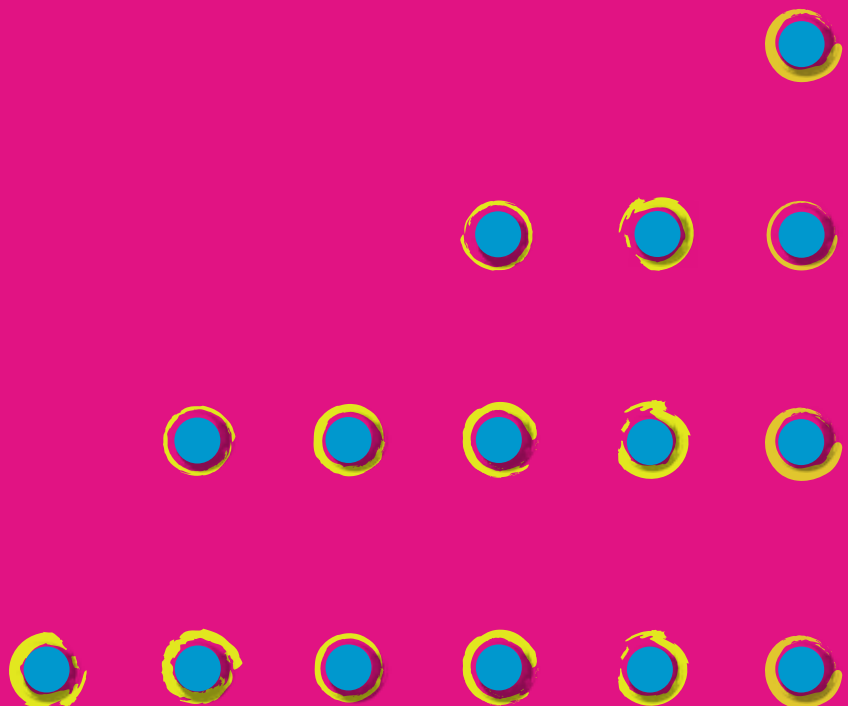
投資者資料

如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡
新世界中國地產有限公司
企業傳訊部
地址為：
香港
皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓
電話：(852) 2131 0201
傳真：(852) 2131 0216
電子郵件：ir@nwcl.com.hk

發現幸福

新世界中國地產一直致力建設幸福和諧社區。於2012年，本集團開創先河製作了中國內地首部社區業主生活紀錄片——發現幸福，藉此為旗下項目的業主搭建一個演繹幸福家庭生活的平台，向社會傳達幸福感悟。此影片由來自北京、天津、瀋陽、鞍山、成都、武漢、廣州及貴陽共八個地區的新世界中國地產業主及「新中會」會員通過競賽提供劇本及擔當主角，他們親身在鏡頭前演繹自己的生活經歷，上演真實而深刻的幸福故事。

此年報採用了發現幸福的部份劇照，新世界中國地產特別鳴謝參與拍攝的業主及「新中會」會員。





New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓
電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216



www.nwcl.com.hk