

The cover features a grid of nine squares. The top-left square is red. The top-middle square is dark blue with white floral patterns. The top-right square is light beige. The middle-left square is dark grey with white cloud patterns. The middle-middle square is yellow. The middle-right square is dark blue. The bottom-left square is red. The bottom-middle square is dark grey with white cloud patterns. The bottom-right square is light beige. The central text is overlaid on the middle-right and middle-middle squares.

活現

文化傳承

二零一四年年報



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)



使命

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。



目錄

集團介紹	2
主席報告書	6
財務摘要	10
業務回顧	12
管理層討論與分析	76
企業管治報告書	86
董事簡介	98
高級管理人員簡介	104
企業可持續發展	108
財務資料目錄	115
主要項目總覽	228
詞彙釋義	236
公司資料	238

集團

介紹

物業發展及投資組合
的總樓面面積達

2,738
萬平方米

發展項目遍佈中國內地

24 個城市

資產總值達

1,209
億港元

擁有

35
個主要發展項目

新世界中國地產有限公司(股份代號：917.HK)為香港上市公司新世界發展有限公司(股份代號：17.HK)的內地物業旗艦，並為內地大型全國性房地產發展商之一。新世界中國地產自1999年7月起在香港上市，現為摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數成分股之一，其多元化物業組合分佈於中國內地大城市或主要交通樞紐，發展包括住宅社區、服務式公寓、別墅、寫字樓、商場、多用途綜合大廈、酒店及渡假村等各類型物業。

品牌核心價值

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。



集團 介紹

以地區劃分

平方米

北京	1,396,677
天津	286,835
廊坊	710,437
唐山	226,506
濟南	128,634
瀋陽	3,301,644
鞍山	1,010,558
大連	248,081
上海	263,084
南京	52,794
寧波	647,791
武漢	2,566,551
長沙及益陽	1,751,859
成都	3,740,973
貴陽	4,206,111
廣州	2,046,045
深圳	199,615
佛山	1,219,091
珠三角	721,525
海口	2,652,064
總計	27,376,875

以種類劃分

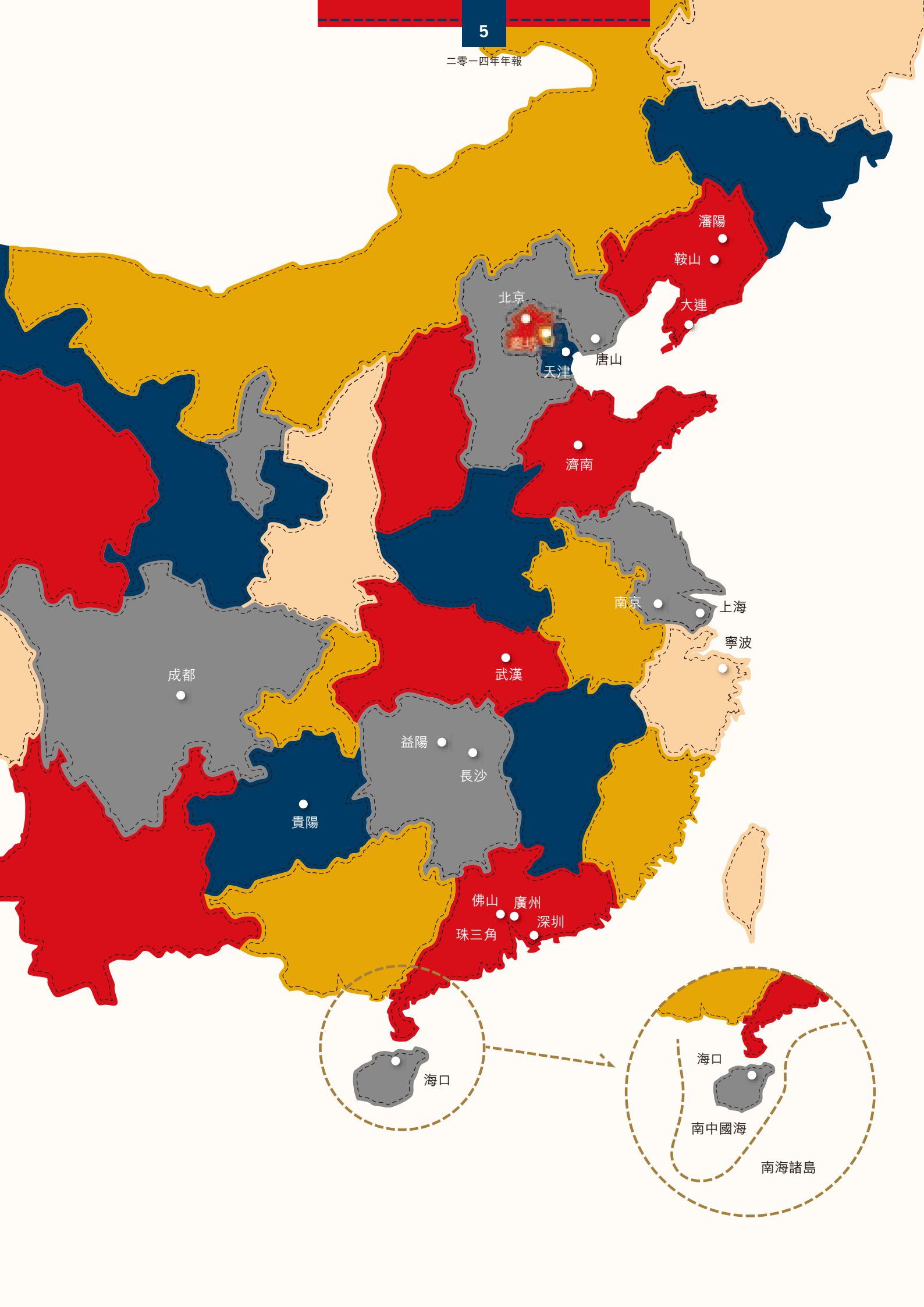
平方米

發展中將完成／持作發展物業	24,621,754
已落成投資物業	2,458,136
已落成酒店物業	296,985
總計	27,376,875

以用途劃分

平方米

住宅	14,779,301
商業	2,993,809
寫字樓	1,795,081
酒店	936,301
車庫及其他	6,872,383
總計	27,376,875



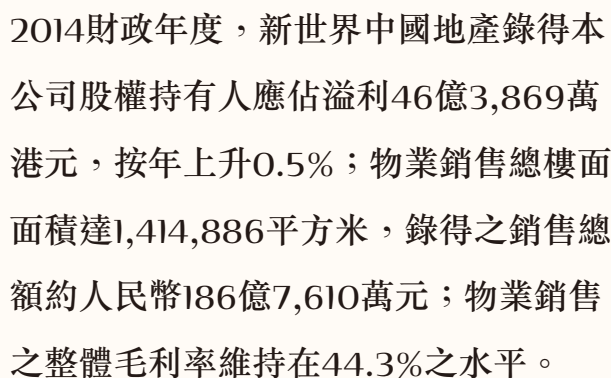
主席 報告書

各位股東：

2014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46億3,869萬港元，按年上升0.5%；物業銷售總樓面面積達1,414,886平方米，錄得之銷售總額約人民幣186億7,610萬元；物業銷售之整體毛利率維持在44.3%之水平。

於回顧年內，環球經濟、地緣政治形勢依然是複雜多變。歐洲和日本的經濟方面未有明顯改善，並維持寬鬆的貨幣政策。美國方面，2014年首季度經濟按季倒退2.1%，但就業市場的復甦勢頭持續，市場預期美國經濟將於下半年可回復正增長。美國聯邦儲備局維持削減每月購買國債規

模100億美元，截至2014年9月中時每月購買國債總額已降至150億美元，並預計在2014年10月時結束購買國債計劃。市場正繼續關注美國將會在何時開始加息，並評估環球經濟前景會否被加息周期的展開帶來深遠的影響。



2014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46億3,869萬港元，按年上升0.5%；物業銷售總樓面面積達1,414,886平方米，錄得之銷售總額約人民幣186億7,610萬元；物業銷售之整體毛利率維持在44.3%之水平。

於回顧年內，內地經濟環境有稍微下調之趨勢。2013年第三季度、第四季度及2014年上半年，中國國內生產總值分別按年增長7.8%、7.7%及7.4%。有見及此，中央政府從2014年第二季度開始，在保持政策連續性和穩定性的基礎上，推出了一系列穩增長、促改革的「微刺激」措施，令2014年第

二季度的經濟增長率由第一季度的7.4%回升至7.5%，社會就業情況、消費物價及居民收入方面均呈現平穩狀態，從而有效降低了經濟出現硬著陸的風險。

在內地經濟增長放緩、銀行對房地產行業仍然採取較為嚴謹的信貸措施下，2014年上半年中國房地產投資增長率放緩至14.1%，增速比同年1至5月份回落0.6個百分點。然而中央政府於2014年上半年適度地加大鐵路投資和保障房建設，抵銷了房地產投資增長放緩的影響，令2014年上半年全國固定資產投資增長率較同年1至5月份輕微反彈0.1個百分點至17.3%，為9個月以來首次回升。

經濟增長放緩、購房者對樓市的信心轉弱，令中國內地樓市有所降溫。根據國家統計局資料顯示，2014年上半年全國商品房銷售面積4.84億平方米，同比下降6.0%；而商品房銷售額達人民幣31,133億元，同比下降6.7%。住宅新開工面積5.67億平方米，較去年同期下降19.8%；住宅竣工面積2.92億平方米，同比增長6.3%。樓市降溫、房地產信貸偏緊，促使房企對購置新土地的態度轉趨謹慎。2014年上半年，全國300個城市的住宅用地錄得4,180宗成交，同比減少21%；成交面積1.96億平方米，同比減少16%，市場觀望氣氛濃厚。



主席 報告書

由於房地產是中國內地的重要經濟支柱，樓市降溫對地方政府賣地的財政收入、經濟及就業市場構成重大壓力，加上樓市放緩令部分三、四線城市的庫存量高企。因此，從2014年第二季度開始，多個內地城市相繼正式或非正式地推出各種放寬樓市調控的措施，包括放寬非戶籍資格審查、提高公積金可貸額度、稅收減免等，以減低樓市大幅下滑、觸發部分地方債違約以及個別房企資金鏈斷裂的系統性風險。

此外，中國人民銀行在2014年5月要求各商業銀行須合理配置信貸資源，並優先滿足首套房的貸款需求。此外，商業銀行亦必須對個人住房按揭貸款的申請作合理定價，提高貸款發放及審批效率。這將有助釋放市場上的剛性需求，有利於引導整體樓市回歸合理的

平衡。以上措施印證了中央政府正在通過市場化方式處理樓市放緩所衍生出來的問題，讓地方政府在控制房屋供應和制定差異化的調控政策上有更大的自主權，令各地政策更容易與當地房產市場接軌。

總括而言，中國內地各項的「微刺激」措施已開始發揮作用，宏觀貨幣政策保持穩健，加上多個二、三線城市適度地放寬樓市調控措施，大大減低樓市硬著陸的風險。中長期而言，中國內地經濟持續地穩定增長，將有助健康地調整經濟結構，從而提升中國未來的經濟增長動力。而中國內地城鎮化將會繼續推進發展，預期在2020年前實現一億人口轉移至城鎮落戶的目標，再加上居民收入持續增長，最終會帶動樓市的長遠需求。



於回顧年內，新世界中國地產的母公司新世界發展有限公司向新世界中國地產股東提出私有化計劃，惟計劃於新世界中國地產獨立股東的法院會議上未獲通過，因而失效，新世界中國地產股份維持於香港聯交所的上市地位。雖然私有化計劃未能獲得通過，但本集團的一切業務繼續如常運作，未來將持續充分發揮自身的核心優勢：具豐富經驗的管理團隊、優質的土地儲備和雄厚的財務實力，積極加強成本控制、提升產品標準化、加快資產周轉，充份地把握中國內地經濟發展所帶來的種種機遇。

本集團不斷將環保、人文藝術融入於項目設計內及努力推動企業文化，得到社會各界的廣泛認同。本集團多個住宅、商業項目均奪得國內外的環保節能獎項。於回顧年內本集團舉辦了一項名為「新世界•城市記憶—致敬非物質文化遺產」的文化活動，此項活動為本集團奪得第十一屆中國最佳公共關係案例大賽「社區關係」組別「文化體育活動與公共關係」的金獎殊榮，充份肯定了本集團在推動本土文化藝術方面的貢獻。未來，本集團將繼續竭誠為客戶締造更美滿的生活空間，以回饋客戶、股東及各持份者對本集團的鼎力支持。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2014年9月23日



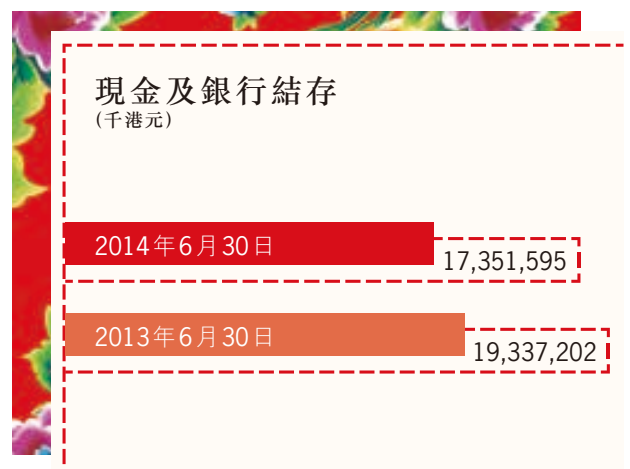
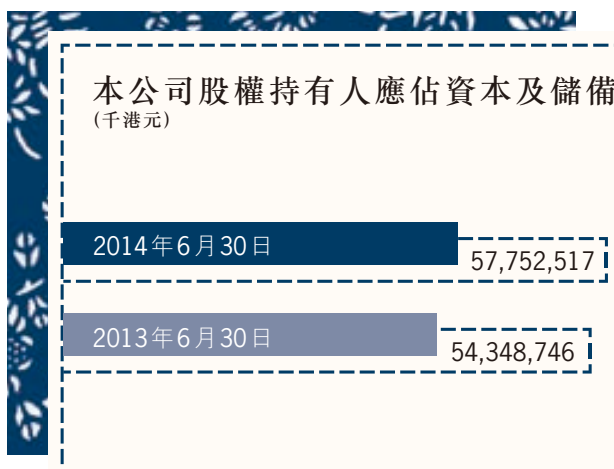
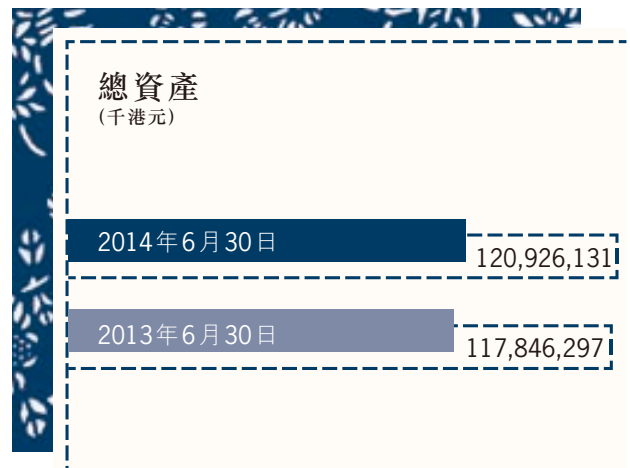
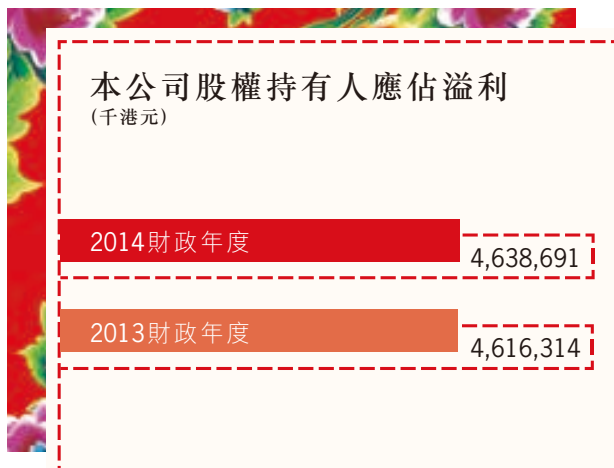
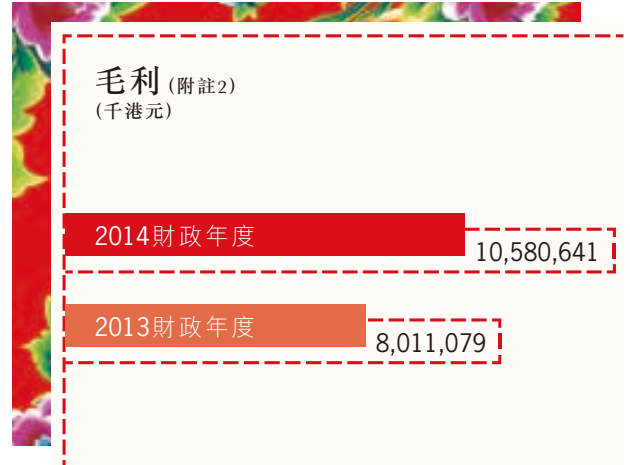
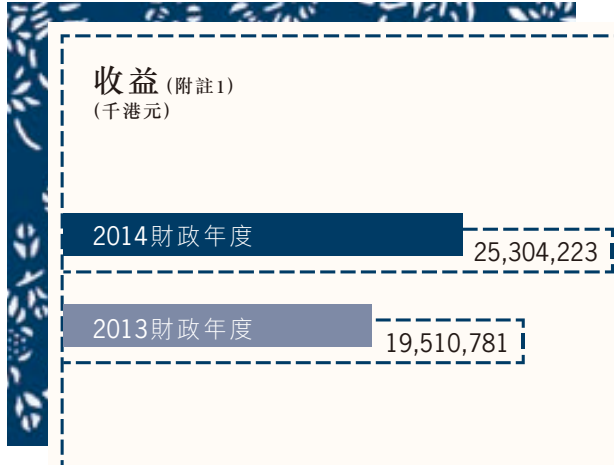
財務

摘要

經營業績 (千港元)	2014財政年度	2013財政年度
收益		
本公司及附屬公司	22,379,855	16,153,872
應佔聯營公司及合營企業(附註1)	2,924,368	3,356,909
	25,304,223	19,510,781
代表：		
物業銷售	22,017,383	16,960,961
租金收入	1,262,835	1,155,822
酒店經營收入	490,246	444,641
物業管理服務費收入	524,908	422,960
酒店管理服務費收入	529,749	471,305
合約工程服務收入	479,102	55,092
	25,304,223	19,510,781
毛利		
本公司及附屬公司	9,282,233	6,758,439
應佔聯營公司及合營企業(附註2)	1,298,408	1,252,640
	10,580,641	8,011,079
本公司股權持有人應佔溢利	4,638,691	4,616,314
每股盈利(港仙)		
基本	53.49	53.32
攤薄	53.45	53.29
每股股息(港仙)		
中期	4.00	3.00
末期	3.00	4.00
全年	7.00	7.00
財務狀況(百萬港元)	於2014年 6月30日	於2013年 6月30日
現金及銀行結存	17,351.6	19,337.2
總資產	120,926.1	117,846.3
總負債	59,607.5	60,142.7
本公司股權持有人應佔資本及儲備	57,752.5	54,348.7
財務比率		
流動比率(倍)	1.89	2.34
債項淨額與股東權益比率	36.0%	30.6%

附註1：指本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。



附註1： 指列載於第10頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

附註2： 指列載於第10頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。

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。





雕塑名稱：花樣展翅

創作靈感：山東非物質文化遺產—核雕

核雕是一種民間微型雕刻工藝，以桃核、杏核等果核雕刻成工藝品。核雕圖案豐富多樣，且具「體微藝精」之特色，被譽為「鬼工神技」。

業務回顧

摘要

2014年北京進一步加快了產業結構優化升級，以及提升了服務經濟發展效益。北京全年實現地區生產總值人民幣1.95萬億元，比去年增長7.7%，其中以服務業及文化創意產業為代表的第三產業佔全市經濟比重穩步提高至76.9%，全年城鎮居民人均可支配收入達到人民幣40,321元，比去年增加10.6%。2013年年底，北京全市金融機構本外幣存款及貸款餘額分別為人民幣9.17萬億元及人民幣4.79萬億元，比年初分別上升人民幣6,589億元及人民幣4,579億元。

北京新世界中心一期及二期

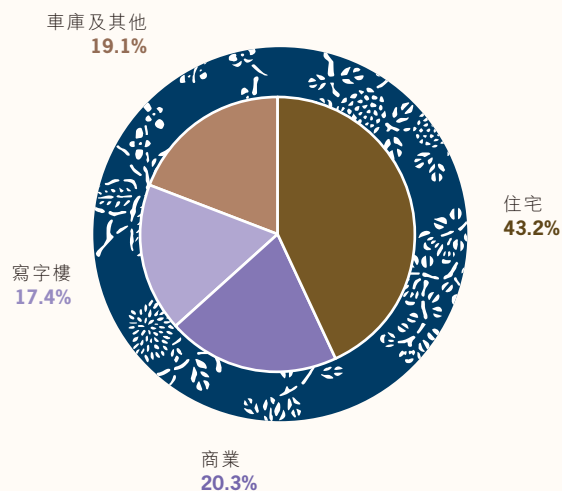


北京在城市功能規劃上著重打造新興熱點區域，集中力量將通州打造為國際一流的現代化新城，重點發展順義、大興區亦莊、昌平和房山，成為承擔中心城功能調整和人口疏解的主要區域。在城市中心區培育具有品牌魅力的特色商業、文化休閒街區；同時加快城市副中心和新城建設，日益完善的綜合服務功能體系加強了城市對外的吸引力。

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。被稱作「北京七環」的大外環正在加緊建設，西南半環已經建成437公里。全長940公里的大外環有850公里都建在河北，它串連起京張、京瀋、京滬、京台、大廣、京港澳等高速公路，形成「一環六射」的高速路網，既可緩解北京的交通壓力，也讓環北京各城市之間的聯繫更加緊密。

北京發展物業

三個主要物業，總樓面面積896,375 平方米



- 火車站
- 地鐵
- 行人地下通道
- 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
- 北京新怡家園
- 北京寶鼎大廈商場
- 北京貝爾特酒店
- 北京新世界酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。



業務回顧

北京

項目簡介

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綜合發展項目，總建築面積約9.1萬平方米，於2013年10月竣工，其中約佔二萬平方米的寫字樓及部分商業物業已出售。

坐落於新世界商圈及紅橋商圈範圍的北京燕京大廈，毗鄰天壇公園，總建築面積約3.3萬平方米，將計劃作出售用途。作為崇文新世界商圈標誌性的綜合發展項目，北京新世界中心一期及二期維持100%出租率，租金收入平穩增長。

本集團最新發展的位於北京東北順義區于莊中央別墅區的低密度高端住宅，緊鄰京承高速未來科技城出口，往返市區或機場均非常便利。項目總建築面積為14萬平方米，可提供308套別墅，其中東區住宅「麗樽」預計於2014年第四季推出市場預售。

北京貝爾特酒店於回顧年內的入住率及收入均有所提升；離開貝爾特酒店不遠處的北京新世界酒店已於2013年11月開始營業，是北京崇文新世界商圈內的首間五星級酒店，提供客房共309間。



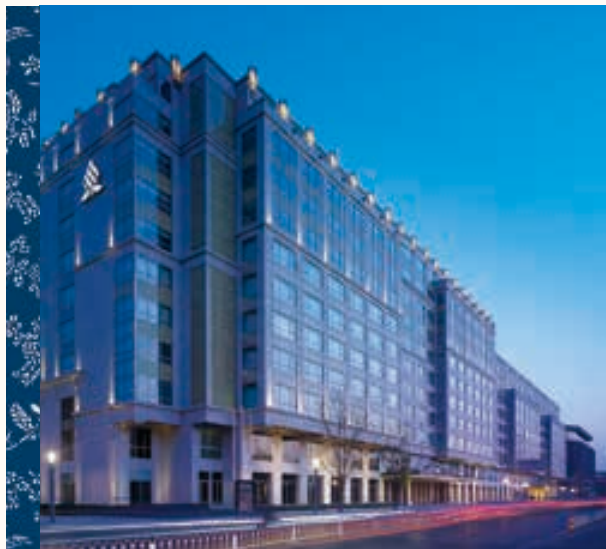
北京新怡家園三期商業項目



北京燕京大廈



北京于莊項目



北京新世界酒店



北京貝爾特酒店

北京一供出售物業之竣工時間	平方米
---------------	-----

2015財政年度	
----------	--

北京于莊項目一期	60,061
----------	--------

合計	60,061
----	--------



業務回顧

摘要

天津在過去一年發揮本身優勢，為北方地區繼續注入發展動力。2013年，天津市投資人民幣5,000萬元以上的工業固定資產項目達1,100項，總投資共人民幣6,506億元；社會消費品零售額達人民幣4,470億元，同比增長14%；累計核准境外企業和機構共144家，投資總額達26.1億美元，同比上升15.2%。150項重大工業項目建成投產，優勢支柱產業佔全市工業比重超過90%。航空航天、新一代信息技術、生物醫藥等戰略性新興產業迅速壯大。

天津新匯華庭



京津冀一體化確定了京津「雙核心」地位；為把握京津冀一體化機遇，目前天津正積極搭建承接北京產業轉移的平台。天津在功能定位上，將突出經濟、北方航運物流和金融等中心功能，承接北京首都國際機場貨運分流、打造科技城及對接北京重要機構等發展方向。天津濱海高新區還將建設天津新中央商務區，以承接北京金融、文化等高端產業的轉移。京津合作示範區亦即將正式啟動實施建設，成為對接北京科技研發和成果轉化的新城。



天津新匯華庭商業部分效果圖

2014年3月，天津市對北部地區進行了統一規劃，定位為「一個中心、兩個基地、一個新區」，即北部公共服務中心，高新技術基地、生態居住及旅遊基地和生態型新城區。

項目簡介

天津新匯華庭的總規劃面積約28萬平方米，是一個集住宅、公寓、商業為一體的市中心綜合發展項目。



天津新匯華庭「新御公館」公寓內部

項目的周邊配套齊全，交通便利，坐擁地鐵2號及4號線雙重路網。此項目之住宅部分自2012年開售以來備受購房者的熱烈追捧，銷售率高達98%，所有單位已於2014年6月陸續竣工。

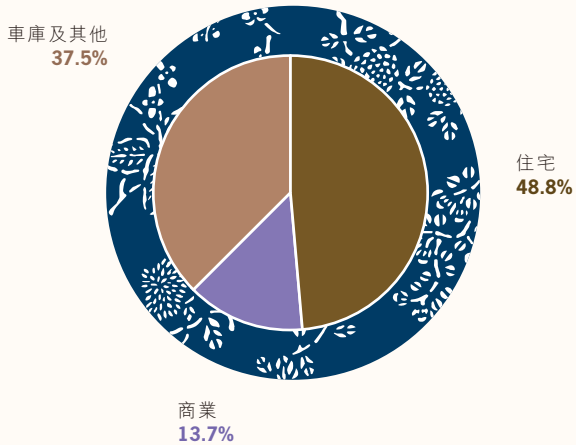
「新御公館」為天津新匯華庭項目的公寓部分並已於2014年7月推出發售，提供約530個主要為57平方米的一房及128平方米的兩房精裝修公寓單位。

業務回顧

天津

天津發展物業

一個物業，總樓面面積183,259 平方米



天津一供出售物業之竣工時間 平方米

2015財政年度	平方米
天津新匯華庭	89,376
合計	89,376



- 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」。

業務回顧

摘要

廊坊不斷優化本身產業結構，期望成為環京津新增長的突破點，發展定位為國際化空港樞紐地區。首都新機場選址京廊交界，此建設工作正加快推進，新興產業將不斷壯大。電子信息產業業務收入達到人民幣253億元，產業規模及增長速度領先河北全省，正在建設中的潤澤國際信息港項目總投資達人民幣98億元，建築面積達262萬平方米，建成後將成為中國頂級雲計算基地和國內規模最大的信息儲存基地。金融、物流、研發等現代服務業持續發展，而現代農業亦蓬勃發展，農業產業化經營率更達66.5%，居全省前列。

廊坊新世界中心住宅部分「維多利亞花園」效果圖



業務回顧

廊坊

項目簡介

廊坊新世界中心位於市中心周各莊商業核心區，總建築面積達44萬平方米，是集高端商場、五星級酒店、住宅、聯排別墅、豪華公寓及甲級寫字樓的大型綜合發展項目，預計於2016年整體竣工。

廊坊新世界中心C區住宅「維多利亞花園」已於2014年4月推出第一期兩棟住宅發售，單位設計均為99至180平方米的兩至三房間隔，市場反應熱烈，銷售率達86%；B區「銅鑼灣公館」共提供289套面積介乎50至100平方米的公寓，自2013年11月推出發售以來，銷售率達74%。

廊坊新世界花園地處於未來廊坊的政務新區尖塔，發展潛力巨大，主要由住宅及商業配套組成。項目總建築面積達36.7萬平方米，可提供1,754套住宅單位，目標是打造成區內高質量的生活區，項目已於2014年7月首次推出市場預售，預計於2017年竣工。



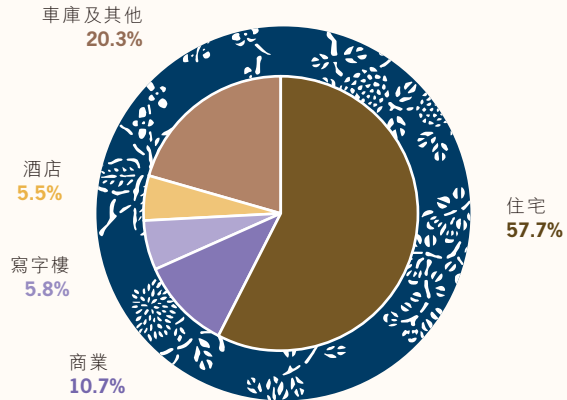
廊坊新世界中心總體效果圖



廊坊新世界花園效果圖

廊坊發展物業

兩個主要物業，總樓面面積704,969 平方米



廊坊一供出售物業之竣工時間 平方米

2015財政年度	
廊坊新世界中心B區	20,802
廊坊新世界中心C1區	101,631
合計	122,433
2016財政年度	
廊坊新世界中心A區及C2區	135,665
廊坊新世界花園三區	92,710
合計	228,375



- 京津高速鐵路
- 🏠 火車站
- ④ 廊坊新世界中心
- ⑤ 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」。

唐山

業務回顧

摘要

作為華北地區的工業重鎮，唐山保持穩定經濟增長。2013年地區生產總值達到人民幣6,121億元，同比增長8.3%；固定資產投資為人民幣3,576億元，同比上升18.5%；而城鎮居民人均收入則比2012年上升9.4%至人民幣26,647元。作為北京和天津的能源、原材料、建築材料和農業副產品基地，唐山對鋼鐵、建材等傳統產業制定發展規劃及調整提升的路線圖。

唐山新世界中心效果圖



唐山正著力加速沿海經濟發展，唐山港貨物吞吐量達到4.46億噸，在全國港口排名上升到第七位，而臨港商務區寶駿金融街等30個服務業項目亦加快推進。此外，唐山正全面加速2016年世界園藝博覽會的籌辦工作，並已完成世園會總體和詳細規劃以及景區景觀等。

項目簡介

唐山新世界中心位於城市商業中心，具備最核心交通、商業、醫療、居住等配套，地理位置優越。項目總建築面積約30多萬平方米，集商業、寫字樓、公寓及住宅空間於一身。其中樓高33層的寫字樓建成後將成為區內最高的建築。該項目將於2015年年中總體竣工。

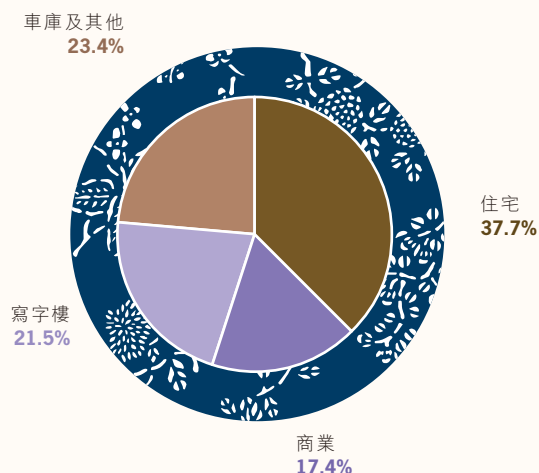
唐山新世界中心的住宅部分緊鄰大釗公園，戶型介乎134至179平方米，是區內首個具備中央公園概念的住宅物業，已於2013年首次推出發售。



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226,507 平方米



- 高速鐵路
- 火車站
- 6 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	173,452
合計	173,452

濟南

業務回顧

摘要

濟南2013年全年實現生產總值達人民幣5,200億元以上，同比增長約9.6%。經調整產業結構後，服務業佔生產總值比重提高至55%，高新技術產業產值佔全市工業總產值比重為40.6%。

濟南陽光花園



濟南城市功能品質方面有所提升，以區域開發、重大基礎設施建設為支撐，並積極推進北跨發展，即將黃河以北、濟陽縣城以南範圍納入中心城區，推出了仲宮、柳埠、西營三鎮控制性詳規、南部山區旅遊規劃、北部新城戰略規劃等一批專項和產業規劃。興隆、南北康、華山、雪山等區域拆遷重建及非物質文化遺產博覽園的建設亦加快進行。

濟南與周邊六個城市實現高速公路貫通，從濟南長途汽車總站到其他城市發車間隔不超過半小時，形成「一小時都市圈」。未來幾年，濟南將建設城際軌道網，實現濟南與淄博、泰安等周邊城市的半小時直達。

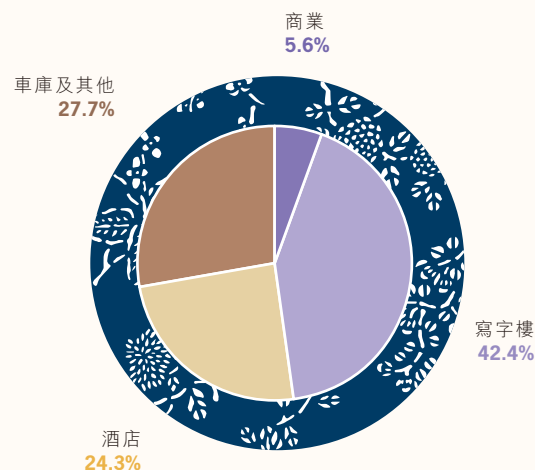
項目簡介

濟南陽光花園位於濟南市槐蔭區，項目分為東、西兩個園區。目前濟南陽光花園三期東二區正在開發建設中，至今已推出八棟帶精裝修住宅發售，共提供1,326套面積介乎59至245平方米的單位，銷售率達77.5%，東二區住宅已於2014年6月陸續竣工入伙。

除住宅項目外，濟南陽光花園商業部分的總建築面積達7.8萬平方米，建設包括商業、寫字樓和酒店等，目前正進行施工，預計於2015年9月推出市場發售，並於2016年3月竣工。

濟南發展物業

一個物業，總樓面面積77,197平方米



- 鐵路
- 🏠 火車站
- 📍 8 濟南陽光花園

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
2016財政年度	
濟南陽光花園餘下部份	37,061
合計	37,061

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。





雕塑名稱：風起雲轉

創作靈感：遼寧非物質文化遺產—二人轉

二人轉是中國東北地區廣泛流行的民間藝術，其特點是集「說、唱、舞」於一體，以唱為主，且歌且舞，當中夾雜口語說辭，表演時拿手絹、扇子等道具，並加插雜技表演，活潑多樣。

瀋陽

業務回顧

摘要

作為東北地區的工、商及服務業重鎮，瀋陽在服務業的發展水平日漸提高，2013年服務業增加值達到人民幣3,130億元，同比增長8%。金廊中央商務區功能進一步提升，並加快傳統商業區改造升級，鼓勵企業開展延時服務，使夜間經濟更加活躍。瀋陽作為東北地區金融中心，其建設也同時加快，新增了35家金融和投資機構，而遼寧股權交易中心亦正式投入服務。新興產業發展亦穩步向前，瀋陽國家大學科技城、瀋陽泗水科技城、瀋陽金屬新材料產業園等重點園區的建設正全速進行。

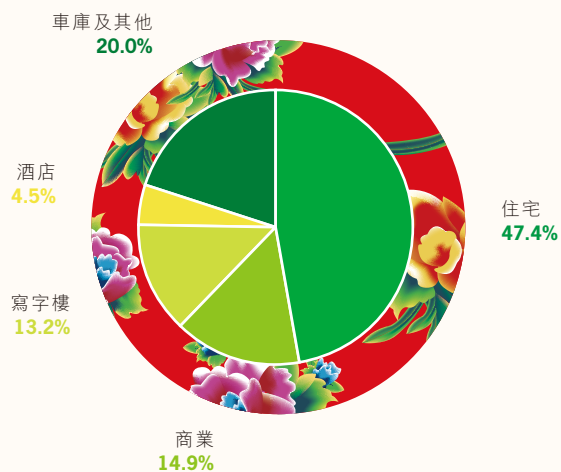
倚畔渾河河岸的瀋陽新世界花園



2013年11月，遼寧省十二屆人大常委會對於瀋撫同城化建設進行審議。位於瀋陽和撫順兩地之間的瀋撫新城內的13萬居民有望率先實現和瀋陽戶籍同城。為鼓勵人口流動，由瀋陽、鞍山、撫順、營口、阜新、遼陽、鐵嶺及本溪八個城市組成的經濟圈皆放寬戶口限制。

瀋陽發展物業

三個主要物業，總樓面面積2,952,856 平方米



- 地鐵
- 橋樑
- 火車站
- 瀋陽新世界花園
- 瀋陽新世界中心
- 瀋陽新世界商業中心

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。



業務回顧

瀋陽

項目簡介

瀋陽新世界花園二期B區「御景·新世界」地處於瀋陽市和平區，緊鄰二環及河畔公園瀋水灣公園，兼享金廊青年大街與三好街雙線繁華，周邊醫療、金融等配套充足，配合便捷的公共交通線路，地理位置優越。社區內的高級會所—瀋陽御豪會二期，可充分滿足業主休閒娛樂的需求。「御景·新世界」於回顧年內共推售1,248套住宅單位，銷售成績理想。

同為二期B區的「新世界·名鑄灣畔」位於瀋陽新世界花園的臨河地段，坐擁渾河北岸濱水美景。該項目共提供82套面積介乎480至1,700平方米的獨棟和雙拼形式別墅，是和平區內罕有的獨棟住宅物業。

「新世界·名匯」位於瀋陽新世界商業中心一期的塔樓部分，是瀋陽太原街商圈內的地標精裝公寓。該項目與中山公園僅一街之隔，緊鄰地鐵1、4號線，享多重公共交通路網，地理位置優越。「新世界·名匯」的公寓精裝修由香港著名設計師打造，盡顯時尚風格，宜商宜住，於回顧年內已推出190單位發售。



瀋陽新世界花園「御景·新世界」



瀋陽新世界花園二期B區「新世界·名鑄灣畔」



瀋陽「新世界·名匯」公寓室內圖

瀋陽新世界中心位於瀋陽和平區金廊最南端，踞守城市繁華地段，矗立在風景優美的渾河岸邊，地理位置得天獨厚。該項目總建築面積約130萬平方米，集會議展覽中心、酒店、辦公樓、商場、公寓及娛樂設施於一體。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，將成為瀋陽的地標。

瀋陽一供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
瀋陽新世界中心一期及二期A	80,884
瀋陽新世界花園	43,906
合計	124,790



瀋陽新世界中心效果圖

鞍山

業務回顧

摘要

鞍山保持健康經濟增長，2013年全年實現地區生產總值人民幣2,623億元，同比增長9%；固定資產投資人民幣1,970億元，同比上升20%。作為全國鋼鐵生產的主要城市，鞍山將持續專注改造及提升傳統產業，務求令鞍山成為世界級鋼鐵深加工產業基地。市內14個服務業集聚區加快建設，包括鐵東中央商務商貿、湯崗子新城旅遊休閒、達道灣現代服務業及海城西柳專業市場等。

鞍山新世界花園一期「新世界·君頤華庭」



與此同時，激光科技、高端閥門、彩塗板、精細化工、新能源電池等新興產業突飛猛進，2014年新興產業投資增長49.4%，比傳統產業高出24%。

鞍山至上海的飛機航線於2013年12月正式開通，來往兩地縮短至兩小時，促進了鞍山與東部沿海城市的經濟往來。

項目簡介

鞍山新世界花園位於鞍山高新區核心地段，毗鄰東山風景區，坐享原生態宜人風景。鞍山新世界花園一期A2區「新世界·君頤華庭」提供面積約82至230平方米的住宅單位，滿足不同人士的居住需求。於回顧年內，該項目共推出507套單位發售，銷售成績理想。

鞍山新世界花園二期「新世界·御龍豪園」為低密度半山別墅項目，依山而建，坐擁稀有自然生態。「新世界·御龍豪園」提供面積約350至530平方米的聯排及複式別墅，於回顧年內，該項目共推出28套別墅發售，銷售成績理想。



鞍山新世界花園二期「新世界·御龍豪園」

業務回顧

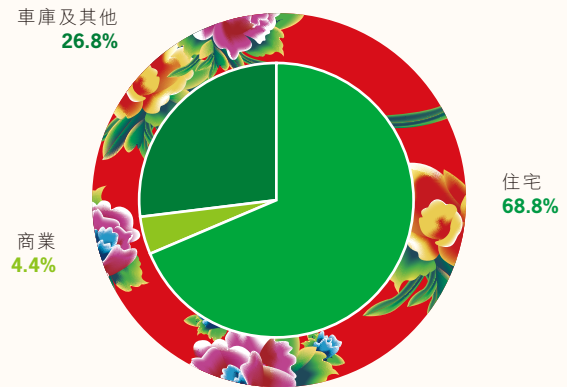
鞍山



鞍山新世界花園一期「新世界·君頤華庭」住宅室內圖

鞍山發展物業

一個物業，總樓面面積956,040 平方米



鞍山一供出售物業之竣工時間 平方米

2016財政年度	
鞍山新世界花園	81,362
合計	81,362



12 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」。

大連

業務回顧

摘要

作為遼寧省的第二大城市，大連的經濟發展對整個東北地區起了重要作用。2013年全市實現地區生產總值達人民幣7,820億元，同比增長11%；城市居民人均可支配收入達人民幣30,238元，同比增長9.8%。同時，丹東大連快速鐵路、南部濱海大道、大連灣海底隧道及恒力石化二期等多項重大基礎設施和產業項目的建設正加快推進。戰略性新興產業亦蓬勃發展，海洋工程、核電裝備生產能力居全國首位。

大連新世界大廈



業務回顧

大連

大連的現代服務業也不斷壯大，高新區、生態科技新城聚集IBM、富士施樂、日沖電氣、歐姆龍、禮來製藥等世界500強企業研發和設計中心，市區集聚企業總部多達115家。

2014年6月，《大連市城市軌道交通建設規劃(2014-2020年)》草案出爐。本輪城市軌道交通建設包含5號線、4號線、7號線、1號線北延、R1線一期工程，全長約95.1公里。而地鐵1、2號線將於2014年下半年試行通車。



大連新世界大廈二期「新世界·名瀧」公寓室內圖

項目簡介

位於大連中山區商業核心地段的大連新世界大廈二期「新世界·名瀧」共提供941套面積由65平方米起的精裝修海景公寓，全層單位亦可靈活打通成為達1,758平方米的多用途商務空間。

自2013年年初推出銷售至2014年財政年度底，「新世界·名瀧」共推出300套公寓，銷售率達到九成，其銷售成績一直為中山區高端公寓之冠。

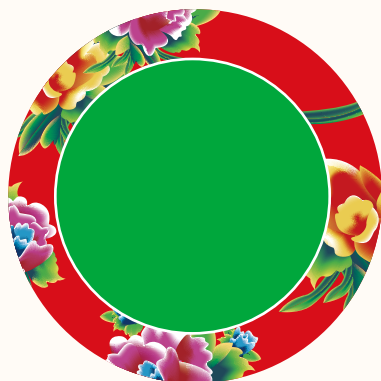


大連新世界酒店

同在大連新世界大廈內的大連新世界酒店設有420間寬敞舒適的客房，擁有港口及城市美景。於2013年由《商旅中國》雜誌的讀者評選活動中，榮獲「大連最佳商務酒店」的桂冠。

大連發展物業

一個物業，總樓面面積76,655平方米



住宅
100.0%

大連一供出售物業之竣工時間 平方米

2015財政年度	平方米
大連新世界大廈餘下部分	76,655
合計	76,655

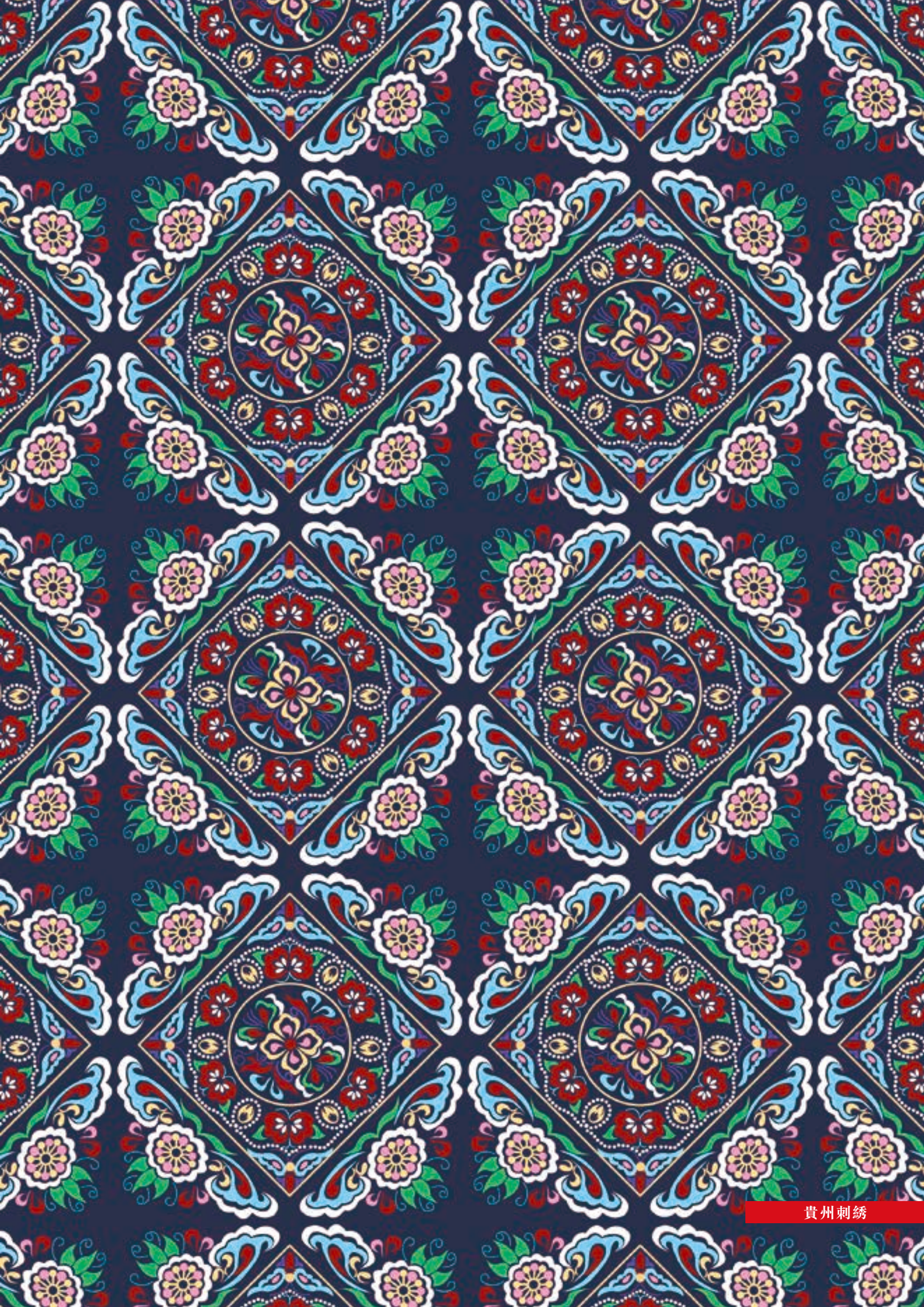


- 高速鐵路
- 鐵路
- 🏠 火車站
- 13 大連新世界大廈
- 45 大連新世界廣場
- 59 大連新世界酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

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。





雕塑名稱：似水霓裳

創作靈感：貴州非物質文化遺產—苗綉

貴州苗族刺綉是一種藝術，也是苗族族民遷徙的見證。其圖案紋樣神秘、多元化、色彩濃艷，題材主要以反映民間生活故事為主，富豐富的文化內涵。

業務回顧

摘要

上海對全國經濟發展起著舉足輕重的作用。2013年上海全市生產總值比去年增長7.7%，年內著力提升國際經濟、金融、貿易及航運功能，並成功推出國債期貨、瀝青期貨、黃金交易基金，此外亦推行了航空貨郵中轉集拼及跨境電子商務等試點。

上海香港新世界大廈及上海K11購物藝術中心



上海

2014年重點建設中國(上海)自由貿易試驗區，並全面深化改革開放，推進金融開放創新，落實人民幣跨境使用、人民幣資本項目可兌換、利率市場化和外匯管理等領域改革試點，促進實體經濟發展，進一步提高上海的產業國際競爭力。

2014年6月國務院通過了《物流業發展中長期規劃》，部署建設以上海為中心的綜合立體交通走廊，打造長江經濟帶。滬漢蓉高鐵、滬成渝動車組的開通，打通了長江經濟帶的重要經絡。

項目簡介

上海香港新世界大廈辦公樓位處淮海中路的黃金地段，且擁有優良管理和一流的商業設施，於回顧年內重組部分租戶，整體出租率大概維持在90%至95%。

上海香港新世界大廈裙樓商業部分上海K11購物藝術中心在開幕短短一年內已成為上海地區時尚及文化焦點，吸引眾多國際品牌進駐。上海K11定期舉辦不同類型的藝術展覽，其中莫內畫展期間，觀展人數達35萬人次，單日最高人數達8,000人，帶動人流和營業額增長達三成。於回顧年內，上海K11購物藝術中心的整體出租率一直處於滿租狀態，成為淮海中路商業項目成功改造的模範。



上海K11購物藝術中心



上海K11購物藝術中心地庫藝術空間舉辦莫內畫展



上海柏華麗豪華公寓

業務回顧

上海

上海柏華麗豪華公寓繼續從多渠道拓展客源，包括短租及協定合作方面的推進，收益穩定，整體出租率亦維持在85%至90%。

同位於長寧區中山公園對面的上海巴黎春天新世界酒店和上海貝爾特酒店針對不同客戶需求。上海巴黎春天新世界酒店完成翻新工程後，於本財政年度的入住率及收入均有所提升。



上海巴黎春天新世界酒店



-  地鐵
-  橋樑
-  隧道
-  46 上海香港新世界大廈
-  47 上海華美達廣場及上海柏華麗豪華公寓
-  48 上海九州商場
-  60 上海巴黎春天新世界酒店
-  61 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」。

寧波

業務回顧

摘要

寧波地處華東海岸線中段，長江三角洲南翼，位置優越，多年來一直為中國東部重要港口，具有較強的內外經濟輻射能力。2013年實現地區生產總值達人民幣7,100億元，同比增長8%以上，經濟發展繼續穩步向前。現代物流、文化創意、金融、旅遊等產業加快發展，寧波廣告產業園區成為國家試點園區，服務業增加值佔地區生產總值比重提高至43.5%。此外，浙江海洋經濟發展核心示範區建設穩步推進，港口貨物和集裝箱吞吐量分別增長9.5%和7%。

寧波新世界廣場效果圖



業務回顧

寧波

2014至2016年，寧波將實施經濟社會轉型升級三年行動計劃，實施五大工程、409個重大項目，三年投資約人民幣4,700億元。2014年5月，寧波軌道交通1號線一期正式開通載客試行營運，寧波成為浙江省第二個開通地鐵的城市，軌道交通2號線一期工程計劃於2015年年底通車。

項目簡介

寧波新世界廣場位於寧波市中心的江東核心地段，是寧波三江口核心濱水區的重要組成部分，地理位置優越，交通便利，兼享城市的商業繁華。

寧波新世界廣場的總建築面積達78萬平方米，是集K11購物藝術中心、酒店、服務式公寓、商業配套及中央公園於一體的綜合發展項目，將為寧波引入國際化的優質生活方式和文化。

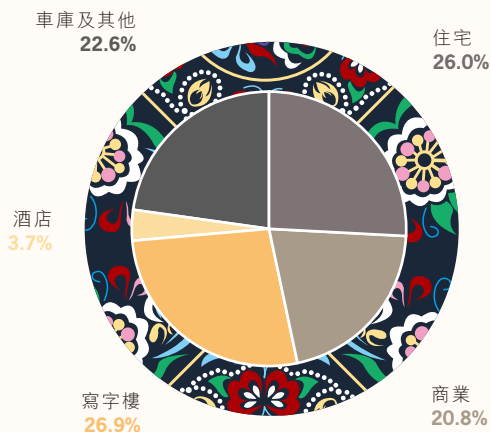
目前項目總體規劃方案已獲批准，首期計劃於2014年年底動工。



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647,791平方米



35 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」。

武漢

業務回顧

摘要

武漢是華中地區的中心城市，更是全國的工業、科學教育基地和綜合交通樞紐。2013年武漢全市地區生產總值突破人民幣9,000億元；固定資產投資額突破人民幣6,000億元。汽車產業產值突破人民幣2,000億元，東風雷諾項目落戶武漢，另外超過900家高新技術產業亦已進駐武漢。

武漢新世界中心



業務回顧

武漢

武漢的交通網絡亦正不斷提升，2013至2014年，武漢直飛巴黎、三藩市、墨爾本、東京和莫斯科的航線相繼開通，武漢國際航線將增至近30條，真正實現武漢直飛四大洲。地鐵4號線一期建成試行營運，與1號線、2號線一期構成「工」字形軌道交通架構，地鐵連通三大火車站，可達五大長途客運站，高鐵、城鐵、地鐵、長途客運實現快速換乘。以武漢為中心的「米」字形高鐵網基本形成。武漢火車站已成為目前全國高鐵線路輻射最廣、直達城市最多的高鐵站，旅客運輸量突破每年1,000萬人次。



武漢光谷新世界住宅部分

項目簡介

武漢光谷新世界坐落於武昌光谷的中心區，東望光谷生物科技園，南鄰光谷金融中心，北距華中科技大學一步之遙，坐擁絕佳的地理優勢。項目規劃將發展成一個集酒店、寫字樓、商場及住宅於一體的綜合性發展項目。住宅部分包括15棟高層大廈，佔地約3.3萬平方米的水景綠化園林，以及其他商業、會所、幼稚園、社區服務等設施配套，構建成優越的居住環境，該項目於2013年更榮膺「江城十大夢想社區」。於回顧年內，武漢光谷新世界二期推出2,321套住宅單位發售，銷售率超過95%。



武漢光谷新世界整體效果圖

位於漢口主城區以北的武漢夢湖香郡為臨湖高端生活社區，銷售價格一直為武漢市別墅項目前列。項目於回顧年內加推「夢灝軒」及「夢澄軒」別墅20套及公寓單位85套，至今已售出超過六成。



武漢夢湖香郡

武漢常青花園為市區內超大型住宅社區，交通及商業等配套設施完善，環境優美。區內地鐵6號線預計於2016年通車；商業部分出租率達90%，已成為周邊區域的商業核心；武漢常青花園六號地一組團住宅部分提供優質戶型、成熟配套及綠化園林，銷售率達70%。武漢常青花園八號地B區住宅已成為項目內最高端的住宅區，自2012年開售至今推出逾千個單位發售，銷售率達93%，平均售價與漢口二環內樓盤比肩。此外，武漢常青花園八號地塊B區商業部分正對地鐵2號線常青花園站出口，交通十分便利，商舖銷售價格媲美市中心商舖，於回顧年內銷售超逾五成。

武漢常青南園為漢口區域成熟居住區，住宅社區及大型企業環立，發展配套完善。武漢常青南園三期南區商業部分位於地鐵2號線長港路站出口，其雙層商舖結構可滿足不同商業零售業務，該項目於2013年年底推出，至今持續銷售中。



武漢常青花園



武漢常青南園

業務回顧

武漢

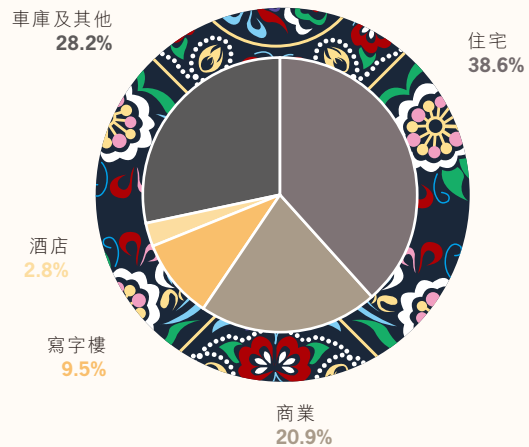
武漢新世界國貿大廈位於武漢市金融街黃金地段，雲集多家外國政府駐武漢領事館及機構，如美國和法國領事館、中英貿易協會、加拿大商務處及大韓貿易等。另有50多家世界500強企業進駐，如IBM、愛立信、飛利浦及微軟等，項目出租率維持在96%。



武漢新世界國貿大廈

武漢發展物業

四個主要物業，總樓面面積2,088,578平方米



- | | |
|--------|--------------|
| --- 鐵路 | 14 武漢夢湖香郡 |
| 🏠 火車站 | 15 武漢常青花園 |
| 🚇 地鐵 | 16 武漢新世界中心 |
| 🌉 橋樑 | 17 武漢光谷新世界 |
| 🛤️ 堤岸 | 49 武漢新世界國貿大廈 |
| ⋯ 隧道 | 50 武漢K11新食藝 |
| | 51 武漢新華家園 |
| | 62 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」。

武漢一供出售物業之竣工時間 平方米

2016財政年度	
武漢夢湖香郡三期A/C	41,036
合計	41,036

長沙

業務回顧

摘要

長沙近年著力新型工業化發展，並與現代服務業一起融合開發。2013年長沙全市實現地區生產總值達人民幣7,153億元，同比增長12%。長沙的汽車製造、電子信息等產業快速崛起，工業總產值突破人民幣9,000億元。此外，更加強對內對外開放，促進服務業加快發展，新引進世界500強企業包括中南商貿物流城和阿里巴巴長沙產業，共實現進出口總額達98億美元，同比增長12.5%。

長沙新城新世界



業務回顧

長沙

現代服務業方面亦有長足發展。長沙市正開展國家現代服務業綜合試點，推進城市綜合體建設，全市重點電子商務企業交易總額達人民幣520億元，同比增長23.8%。

此外，金融生態區、濱江金融商務區的建設亦正陸續進行，並且率先成立民間借貸服務中心。而旅遊收入方面更加突破人民幣1,000億元大關。長沙不斷完善城市基礎設施，地鐵2號線試運行，長瀏高速、湘府路大橋、南湖路湘江隧道建成通車，地鐵1號線、滬昆高鐵長沙南站、芙蓉北大道等有序推進。



長沙新世界商業部分效果圖



益陽新世界梓山湖畔效果圖

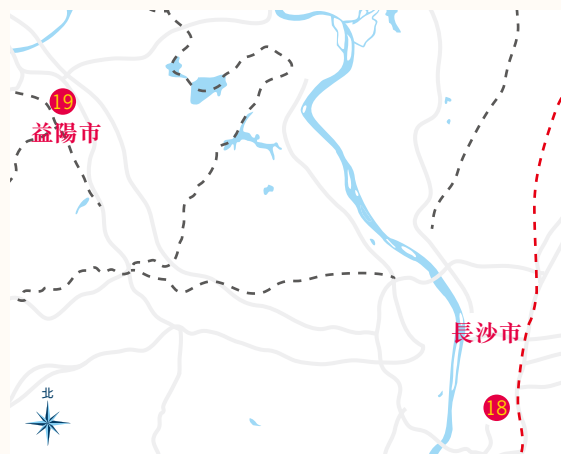
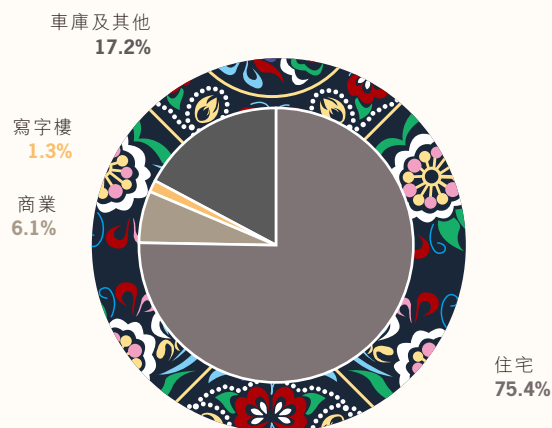
項目簡介

長沙新城新世界位於高鐵新城，毗鄰京廣高鐵長沙站，坐享高鐵、長株潭城際鐵路和地鐵4、5號線之便利軌道交通，並附有完善的學校教育資源、英式水景園林、16萬平方米地鐵上蓋商業中心及六萬平方米商業配套設施，設備完善。該項目的二期A區住宅項目於回顧年內共推出588套單位發售，主要產品為90平方米兩房單位，銷售率達九成，同位於A區的商業項目於回顧年內推出40個商舖發售，銷售成績理想。三期項目的B、C區SOHO寫字樓、公寓及商業產品將於2015財政年度推出發售。

益陽新世界梓山湖畔位於益陽市高新區，緊鄰梓山湖國際高爾夫俱樂部及約107萬平方米天然梓山水庫，整個項目集高層大廈、雙拼別墅、聯排別墅及商業綜合體於一身，為益陽市唯一具備高爾夫球資源的高端綜合發展項目。項目第一期別墅及高層住宅將於2015財政年度推出發售。

長沙及益陽發展物業

兩個主要物業，總樓面面積1,738,911平方米



- 高鐵
- 鐵路
- 18 長沙新城新世界
- 19 益陽新世界梓山湖畔

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

2016財政年度	平方米
長沙新城新世界三期B	92,319
長沙新城新世界三期C	29,168
益陽新世界梓山湖畔一期	96,049
合計	217,536

業務回顧

摘要

2013年，成都在對外開放方面成績斐然，成功舉辦財富全球論壇、世界華商大會、西博會等國際性盛會；在四川落戶的世界500強企業達到252家。在中國35個城市經濟發展綜合能力排名中，成都經濟發展能力得分居全國第九位，列西部地區主要城市首位。此外，成都亦正加強重大產業化項目市域統籌，高新區、經開區、天府新區等重點區域招商取得明顯進展。400個重大項目現正進行，包括德州儀器晶片封裝及測試、IBM區域結算中心、益海嘉里等。

成都河畔新世界「羅浮宮」會所

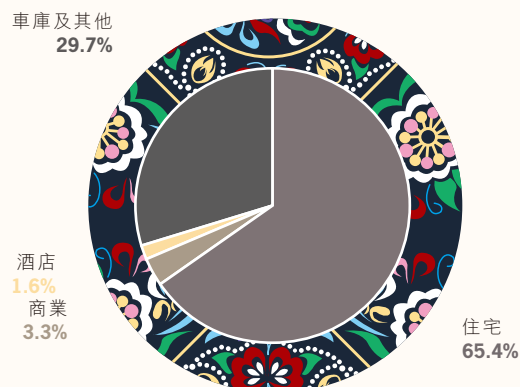






2013年成都全年地區生產總值達到人民幣9,108億元，同比增長10%以上；成渝經濟區成都城市群發展規劃(2014-2020年)發布，實現成都、德陽、綿陽、遂寧、樂山、雅安、眉山和資陽八城的一體化發展。而交通運輸方面亦有突破性發展，截至2013年，成都已開通新加坡、倫敦、墨爾本、東京等32條國際直飛航線，14天直達波蘭羅茲的貨運「蓉歐快鐵」運行良好。2014年，成都將全力開通美國、俄羅斯等直飛客運航線，以及加密歐洲、中東以及亞洲等客、貨航線。

天府新區建設全面加速，天府新區成都管委會正式成立並全面運行。天府大道南延線、元華路南延線等「三縱一橫」二期基本形成通車能力，天府大道三期開工建設。新川創新科技園、龍泉國際汽車城、雙流電子資訊產業園、新津新材料產業園等功能區加快建設，新簽約引進重大項目58個。興隆湖、錦江生態帶等重點生態工程加快推進。

成都發展物業

一個物業，總樓面面積3,694,007 平方米



-  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

成都

項目簡介

成都河畔新世界位於天府新區的核心地段，為地鐵1號線沿線物業，交通便利。項目總佔地面積約110萬平方米，另設有約7,000平方米會所及約4,800平方米的幼稚園。成都河畔新世界項目將配備大型商業、運動、休閒及生活配套四大功能。另外將在項目大二期興建約90,000平方米的現代風格園林和11個主題花園，還設置了約4.6公里的單車徑，是成都少有的綠色環保社區。2014年6月，項目推出大二期一組團「蒞瀾城」發售，包括中層以及高層住宅，以三至五房單位為主要戶型。

於回顧年內，項目推出大一期四區26棟和29棟共277套精裝住宅，面積約110至166平方米，銷售率逾86%。大二期A區1棟和12棟共284套面積介乎108至185平方米的住宅亦已於2014年6月推出市場發售。而項目的大型商業配套面積達28萬平方米，計劃於2015年財政年度動工。



成都河畔新世界



成都河畔新世界「蒞瀾城」公寓內部

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	85,174
合計	85,174

2016財政年度	
成都河畔新世界二期一組團 餘下部分	132,900
合計	132,900

貴陽

業務回顧

摘要

貴陽2013年全市生產總值達人民幣2,085億元，佔全省比重的26%，同比增速達16%，全社會固定資產投資人民幣3,030億元，同比增長22.1%。財政總收入達人民幣563.8億元，同比增長18.8%。貴陽「三環十六射」城市骨幹路網建成，軌道交通地鐵1號線全面動工，龍洞堡國際機場二號航站樓建成投用，每年旅客輸送量突破千萬人次。

貴陽金陽新世界商業部分效果圖



業務回顧

貴陽

貴陽2013年成功舉辦「北京·貴陽創新驅動區域合作」系列活動，貴陽市人民政府和北京中關村科技園區管委會簽署戰略合作框架協議，簽約項目106個、總投資人民幣465億元，全面對接北京科技、人才、資本等創新創業要素，規劃建設中關村貴陽科技園等。

貴陽與京東集團簽訂共建電子商務產業園戰略合作協定，共同打造中國第一個電子商務產業園，建設智慧物流中心、電商營運中心、本地商品採購中心，並通過跨境電子商務輻射東盟區域，以促進貴陽市電子商務產業優化升級。同時，按照都市功能核心區、都市功能發展區、城市發展拓展區、生態保護發展區「四個功能分區」推進城市發展。此外，貴陽綜合保稅區獲批設立，成為貴州省首個綜合保稅區。

項目簡介

貴陽金陽新世界位於貴陽觀山湖區核心地段，該區域為貴陽市新的政務和經濟中心。該項目為超大型社區式綜合發展項目，是總量達400萬平方米的現代生態示範城，其商業、教育等配套設施完善，包括著名中、小學學府、貴陽K11購物藝術中心、貴陽新世界酒店等城市商貿核心。貴陽金陽新世界的住宅包括公寓、洋房及別墅等多種類型，能滿足不同置業人士的需求。

於回顧年內，金陽新世界項目推出全新產品「瓏玥」發售，市場反應良好，首批共售出523套，第二批低密度別墅及小高層洋房預計將於2015財政年度推出市場發售。

貴陽新世界酒店目前已竣工，總建築面積39,521平方米，設有306間客房，包括281間豪華客房和25間套房，已於2014年9月開業營運。



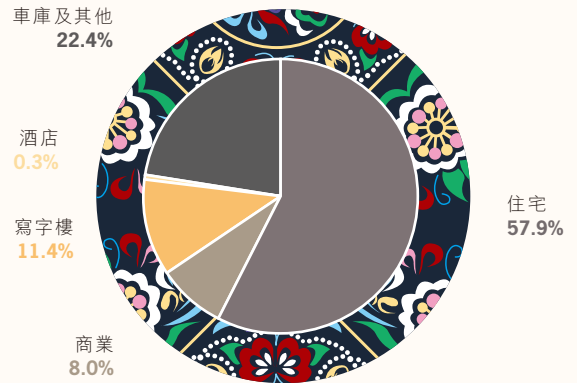
貴陽金陽新世界



貴陽新世界酒店

貴陽發展物業

一個物業，總樓面面積4,045,538 平方米



貴陽一供出售物業之竣工時間 平方米

2016財政年度	平方米
貴陽金陽新世界三期A	16,400
貴陽金陽新世界二期C	148,704
合計	165,104



--- 輕軌(規劃及建設中)

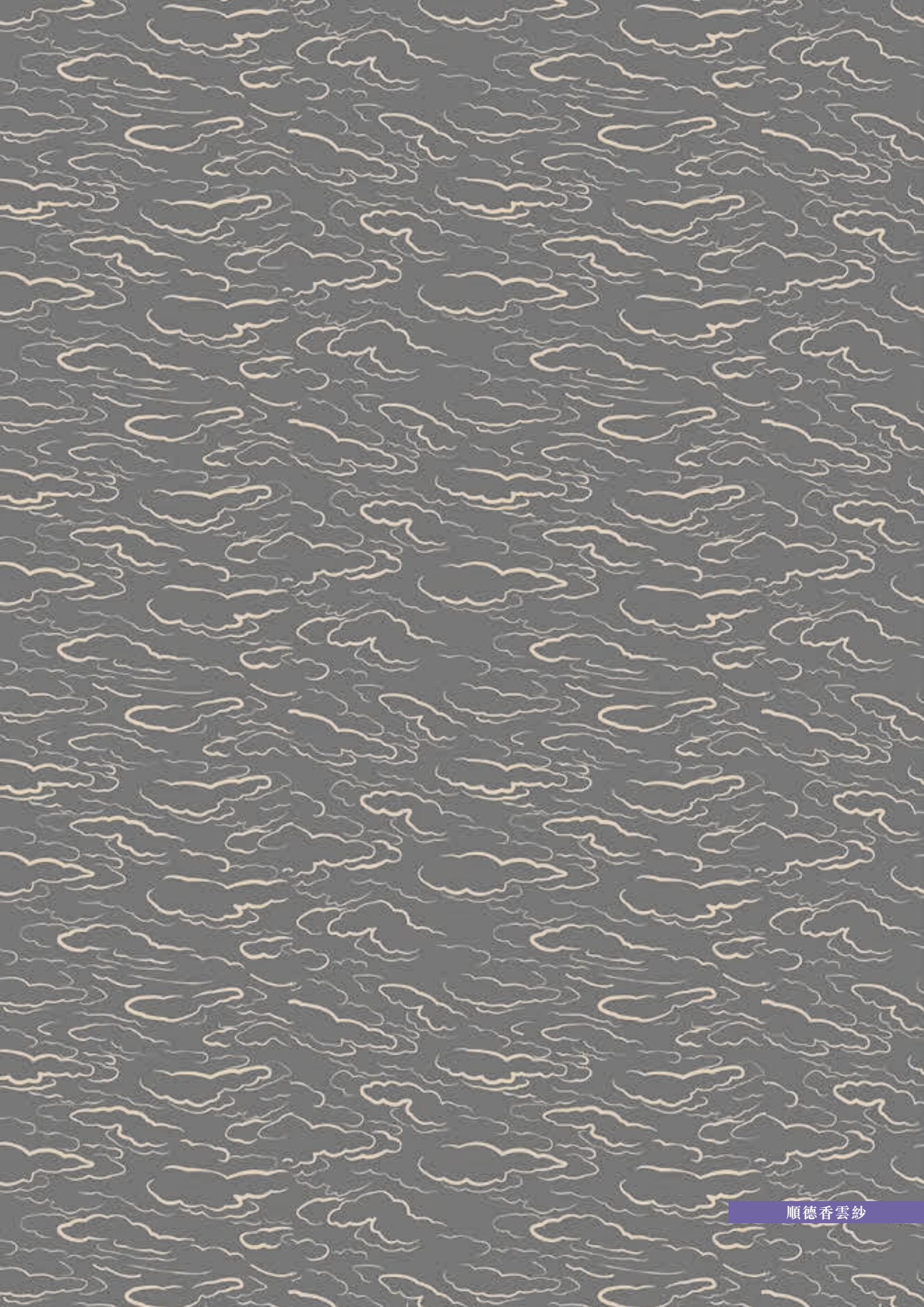
21 貴陽金陽新世界

64 貴陽新世界酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

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。





雕塑名稱：龍舟擊浪

創作靈感：廣東非物質文化遺產—龍舟

賽龍舟是端午節的一項重要民俗活動。龍舟競渡的奪錦激情、精巧的龍舟製作工藝、經典的龍舟歌曲及鼓樂表演，都體現了賽龍舟獨具的民俗魅力。

廣州

業務回顧

摘要

廣州的經濟發展一直穩居全國前列位置，居民消費能力保持高增長。2013年全市地區生產總值達人民幣15,420億元，同比增長11.6%。第三產業實現增加值達人民幣9,964億元，增長13.3%。現代服務業加快發展，新增一批小額貸款公司等民間金融機構，廣州股權交易中心掛牌企業達558家，金融業增加值突破人民幣1,100億元。

廣州凱旋新世界「廣粵尊府」

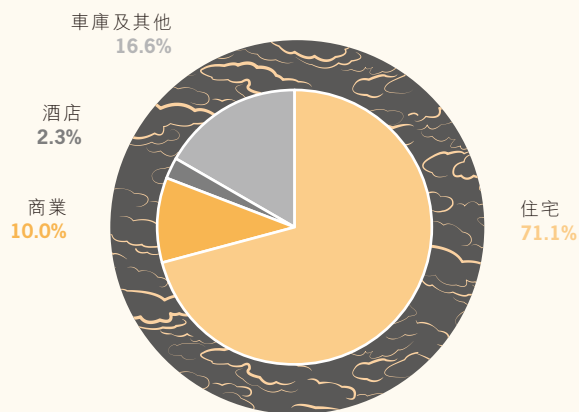


廣州的旅遊業穩步增長，總收入達人民幣2,202億元，同比增長15.2%。新興業態亮點紛呈，聚集52家產值超過人民幣一億元的移動互聯網企業，成功創建國家電子商務示範城市。

基礎設施加快興建，284公里地鐵陸續建成，而白雲機場擴建工程亦正進行，第三跑道和第二航站樓開工建設，白雲機場旅客吞吐量突破5,200萬人次，位居世界前10位。貴廣南廣鐵路、穗莞深城際鐵路的建設正加快進行，穿越市中心的地鐵6號線首期開通營運，餘下部分工程進展順利，新建的7號地鐵線前期工作已全面展開，海珠區環島新型有軌電車試驗段亦已開工建設。鳳凰山隧道、花城大道東延線、獵德大道北延線等項目有序建設。

廣州發展物業

五個主要物業，總樓面面積1,686,833平方米



- | | |
|-----|-----------|
| 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

項目簡介

廣州凱旋新世界是廣州珠江新城的地標性國際品質生活社區。該項目匯聚了高端住宅、餐飲、時尚及商業配套，提供國際化生活服務及體驗，是整個珠江新城最具國際高端生活風範的地標。廣州凱旋新世界二期的「廣粵尊府」自推出以來，廣受市場關注及歡迎，其戶型均以180至304平方米的大面積臨江豪宅為主，於回顧年內銷售成績理想，為廣州高端住宅的指標物業。

廣州東方新世界三期項目「熹園」位於廣州市天河公園旁，擁有核心商業區稀缺的生態環境資源，所有住宅單位已於2014年上半年售罄。

廣州嶺南新世界位於白雲區，臨地鐵2、3和14號線交匯之處，坐擁白雲山自然景觀。作為廣州市內超大型社區式綜合發展項目，涵蓋一站式大型休閒購物廣場、五星級酒店、38萬平方米景觀園林、中央水景園林廣場以及知名學府等綜合配套。

於回顧年內，嶺南新世界同時推出三個不同住宅部分，共售出720套單位，包括高層山景住宅「錦雲峰」；低密度高端半複式大宅「嘉雲府」；一梯一戶生態豪宅「新世界·凱雲」具有「海中島嶼」中央景觀園林設計，於2014年年初首批推出130至237平方米三房至五房單位發售，躍居區域內一線豪宅。



廣州東方新世界花園三期「熹園」



廣州嶺南新世界效果圖

廣州逸彩庭園位於荔灣區白鵝潭核心位置，坐擁城市中心一線江景，並專享雙地鐵及教育資源配套。於回顧年內，廣州逸彩庭園推出最新一期住宅項目「新世界·凱粵灣」一線臨江單位發售，首批業主近1,000戶已入伙；該項目的商業配套「新西關廣場」亦於2014年6月底試業，令整個社區生活圈更蓬勃。

廣州新塘新世界位處於廣州東部核心地段，緊鄰廣深高速以及穗莞深城際鐵路，交通便捷。於回顧年內，廣州新塘新世界推出第五期C「萬象苑」住宅項目發售，面積介乎85至150平方米的兩房至四房單位，售出212單位，銷售均價突破屋苑的歷史新高。



廣州逸彩庭園「新世界·凱粵灣」



廣州嶺南新世界「凱雲新世界」

廣州一供出售物業之竣工時間 平方米

廣州一供出售物業之竣工時間	平方米
2015財政年度	
廣州逸彩庭園三期A	87,307
廣州嶺南新世界六區	143,338
廣州新塘新世界花園五期C	85,113
合計	315,758
2016財政年度	
廣州逸彩庭園三期B	6,000
合計	6,000

深圳

業務回顧

摘要

深圳2013年全年地區生產總值同比增長10.5%；社會消費品零售總額達人民幣4,434億元，同比增長10.6%；進出口總額達5,374億美元，同比增長15.1%，居中國內地大城市首位。根據《深圳市海洋產業發展規劃(2013-2020年)》，海洋產業被列入深圳的「1+3」未來產業，郵輪遊艇、海洋電子資訊、海洋生物、海洋高端裝備為重點發展的領域，把深圳打造成為全國海洋經濟中心城。

深圳新世界名鑄效果圖



深圳機場三號新航站樓啟用，轉場順利交接完成。機場國際航線客流量同比增長25.6%，海港國際班輪航線則達到238條。此外，深圳亦全力推動專上教育的發展，南方科技大學新校園正式啟用，香港中文大學(深圳)啟動校區工程完工。未來深圳還將規劃五條城市軌道交通快速線路6號線(科學館-松崗)、11號線(上海賓館-碧頭)、13號線(深圳灣-公明)、14號線(福田-坑梓)及18號線(大空港-平湖)以及深惠城際線(前海媽灣-惠城)、穗莞深城際線(前海媽灣-廣州東站/白雲機場)、港深西部快軌(深圳機場-香港機場/洪水橋)、虎龍城際線(深圳東站-東莞虎門)、深珠城際線(前海媽灣-珠海)五條城際鐵路，意味深、港、穗、莞、惠、珠六地，今後有望通過軌道交通實現無縫連接。

前海深港現代服務業合作區開發實現大提速，27個基礎設施建設項目全面開工，產業準入目錄出台，入區企業超過3,500家。目前，前海跨境人民幣貸款業務亦已率先開展，備案金額超過人民幣150億元。外商投資股權投資企業試點也正在紮實推進。2014年上半年，前海土地出讓佔賣地收入的45.7%。美國地產巨頭兆華斯坦開發公司與深圳市前海國際能源金融中心聯合體以總價人民幣134億元競得前海一地塊，刷新深圳總價紀錄。



深圳新世界倚山花園三期

業務回顧

深圳

項目簡介

深圳新世界名鑄高端別墅位於寶安區尖崗山，並由世界級園林大師打造水景園景，環境自然優美。尖崗山區域經過十多年的發展，已成為深圳罕有的純別墅高尚住宅區，周邊配套日臻完善，區內前海更是在過去一年快速發展，大幅拉動周邊房地產價值。該項目計劃於2015年財政年度推出市場作現樓發售，首期提供184套低密度住宅及別墅。

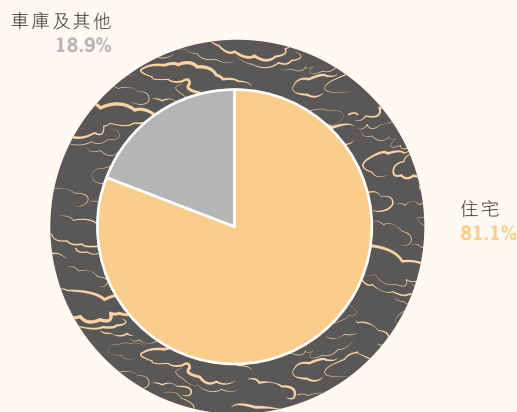
深圳新世界倚山花園位於鹽田區沙頭角，坐擁香港北部及南中國海美景，北側被梧桐山環抱，項目利用周邊天然資源，並結合可持續發展理念，打造成為深圳首個有機生活社區。三期包括三棟33層及兩棟43層的高層住宅大廈，共提供978套中小型單位，預計於2015年財政年度推出市場發售。



深圳新世界名鑄效果圖

深圳發展物業

兩個主要物業·總樓面面積190,390平方米



- 廣深高鐵
- 廣深港高鐵(建設中)
- 🏠 火車站
- 28 深圳新世界倚山花園三期
- 29 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」。

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	58,690
深圳新世界倚山花園三期	95,686
合計	154,376

佛山

業務回顧

摘要

佛山2013年全市實現地區生產總值達人民幣7,010億元，同比增長10%。佛山近年重點提升其服務業水平，第三產業發展有新突破。歐司朗亞太總部、畢馬威大中華區後援中心、慧聰中國家電電子商務產業園、蘇寧電子商務營運基地等一批現代服務業項目進駐佛山。

廣佛新世界莊園別墅



業務回顧

佛山

廣佛肇城際佛山段徵地拆遷工作基本完成。佛山西站及廣佛環線正動工建設，而廣佛江珠輕軌的前期工作已經展開。中國最長的地鐵線路之一的3號線將令南海中部的獅山及順德中心區融入廣佛核心區。番順公路五沙大橋擴建新橋亦已建成通車。

項目簡介

廣佛新世界莊園佔地約260萬平方米，整個項目集低密度住宅及洋房、佛山新世界酒店、佛山高爾夫球場、廣佛會私人會所、廣佛之心展覽館、國際級環境生態示範區及其他商業配套於一體，打造成廣州、佛山市中心區國際化都市生活綜合區。

於回顧年內，隨著首屆「國際都會論壇」、「歐洲高爾夫球挑戰巡迴賽」陸續展開，結合高鐵西站交通樞紐的建設及營運，廣佛新世界莊園得到更廣泛的認可，逾10萬平方米的廣佛天地國際生活平台陸續營運和部分投入使用。於2014年6月初，住宅部分的獨棟別墅「雲悅果嶺」、聯排別墅「華仕半山」及低密度住宅「嘉朗湖畔」正式推出市場發售，銷售數量及價格均令人滿意。



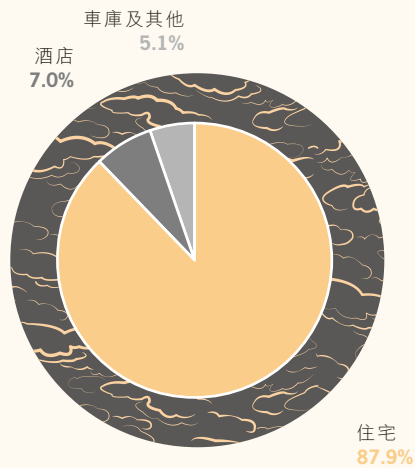
廣佛新世界莊園「嘉朗湖畔」



佛山新世界酒店效果圖

佛山發展物業

一個物業，總樓面面積1,219,091平方米



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 (CF09 · CF10 & CF19A)	189,757
合計	189,757
2016財政年度	
廣佛新世界莊園二期 (CF19B & CF20)	181,631
合計	181,631



- 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」。



廣佛新世界莊園高爾夫球會所

業務回顧

摘要

珠三角地區的廣佛肇、深莞惠及珠中江三大經濟圈的經濟往來日益頻繁，各城市透過深層次的合作促進區域整體發展。根據《關於深化金融改革完善金融市場體系的意見》，廣東省於2020年將建成珠江三角洲金融改革創新綜合試驗區，建成與粵港澳緊密聯繫以及在亞太地區具有較強集聚輻射能力的國際金融中心區域，金融業增加值佔本地生產總值比重達到9%以上。交通網路進一步完善，廈深高鐵開通營運，將珠三角與長三角地區連成一片，縮短了深圳、香港、澳門與滬寧杭地區的距離。

肇慶新世界花園「湖山墅」和「星靈」



珠 三 角

珠三角地區正積極申報設立由廣州南沙、深圳前海及珠海橫琴三大平台組成的粵港澳自由貿易園區，以推動粵港、粵澳的合作框架協議亦得到落實，15項先行先試措施獲得納入在CEPA補充協議內，主要集中在金融、法律、檢測認證、通訊等服務貿易領域。

項目簡介

肇慶新世界花園坐落於星湖國家4A級風景區內，產品包括獨棟別墅與高層住宅，該項目榮獲2013年度「星湖首席社區」的榮譽。於回顧年內，肇慶新世界花園推出第四期「湖山墅」和「星璽」兩個全新產品發售。

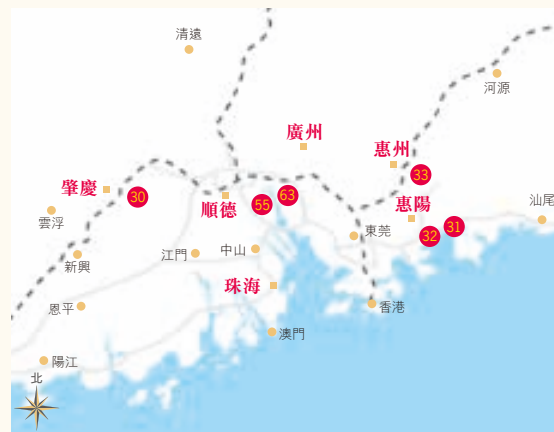
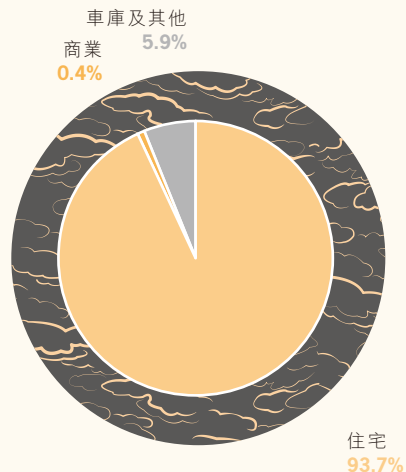
順德新世界中心坐落於城區中心的黃金地段，是經營超過十年的綜合發展項目。在回顧年內，項目商場正進行翻新工程，並調整租戶組合，務求以全新面貌迎合當地最新消費模式，期間出租率超過八成，租金平均遞增約4%，整個翻新工程預計於2015年財政年度完成。



順德新世界中心

珠三角發展物業

四個主要物業，總樓面面積590,416平方米



- 鐵路
- 高速公路
- 30 肇慶新世界花園
- 31 惠陽湖下寮項目
- 32 惠陽棕櫚島Resort
- 33 惠州長湖苑
- 55 順德新世界中心
- 63 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」。

珠三角一供出售物業之竣工時間 平方米

年份	項目	竣工時間	平方米
2015財政年度	肇興新世界花園三期		34,709
	合計		34,709
	2016財政年度	肇興新世界花園三期餘下部分	77,452
合計		77,452	

海口

業務回顧

摘要

海口近年積極發展服務業，故此第三產業對其經濟發展的重要性越見顯著。2013年全市實現地區生產總值達人民幣905億元，同比上升10%，其中第三產業生產總值達人民幣629億元，同比增長10.5%，固定資產投資同比上升27.2%至人民幣649億元，而旅遊總收入則達到人民幣120億元的水平，同比上升18.3%，全年大規模商務會展活動達到223場次，全年接待旅遊過夜人數達1,044萬人次。

海口美麗沙別墅



海口集中建設環北部灣和國際旅遊島中心城市地區，以將打造成全省現代服務業中心。城市交通建設加快，有軌電車1號線一期工程、海秀路BRT快速公交系統一期工程、海甸島-新埠島-東環鐵海口東站-永萬路BRT一期工程正在建設中。

海口致力豐富瓊北旅遊線路和產品，開通海口至哈爾濱客運列車、海口至西沙郵輪旅遊航線。海口亦成功舉辦全國圖書交易博覽會、中國國際物流節及世界基因產業大會。

項目簡介

海口美麗沙項目位於海口海甸島西北面濱海區，三面環海，是海口市中心融合濱海度假休閒生活及藝術文化商業的超大型社區式綜合發展項目。項目規劃總建築面積超過200萬平方米，包括低密度住宅及別墅、高層住宅、服務式公寓、酒店及高端商業配套等。

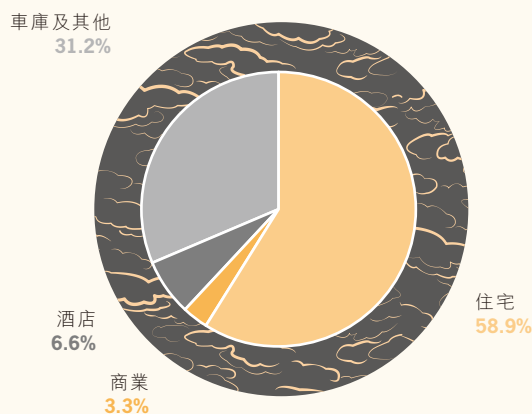
於回顧年內，美麗沙項目第一期164套低密度別墅已推出市場發售，銷售成績理想，而一期第二批別墅及小高層洋房預計將於2015財政年度推出市場發售。



海口美麗沙項目

海口發展物業

一個物業，總樓面面積2,646,341平方米



- 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
2015財政年度	
海口美麗沙項目一期(#2)	26,611
合計	26,611
2016財政年度	
海口美麗沙項目一期(#1)	87,675
合計	87,675

管理層

討論與分析

業務回顧

於2014財政年度上半年，在剛性需求的置業需求的支持下，中國內地房地產市場繼續維持穩定增長。自2013年2月推行的「新國五條」證實對市場的影響有限，位於主要城市的住宅單位整體銷售量及價格於2014財政年度上半年期間內仍然呈上揚趨勢。儘管如此，中央政府決意繼續推行及堅守緊縮政策，並重點增加保障性住房的土地及房屋供應。於2013年第四季度，主要城市如北京、上海及深圳以及若干一直經歷房地產價格大幅飆升的二線城市之地方政府紛紛頒佈更嚴厲的措施，以遏制持續飆升的房地產價格，包括進一步增加首期付款的比例及提高非本地置業者合資格置業的門檻。在金融機構之間出現現金短缺的情況下，若干內地銀行自2013年年底起已減慢其對按揭借貸的審批。受到規例之收緊及信貸緊縮情況影響，準置業者抱持觀望態度，令2014財政年度下半年房地產市況轉差。

根據國家統計局公佈之數據，與2013年同期相比，於2014年首六個月住宅單位的整體銷售按銷售樓面面積計下降7.8%，按銷售收益計減少9.2%。上述期間內，房地產市況疲弱影響本集團於2014財政年度之整體簽訂合約物業銷售表現。於回顧年內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣147億9,200萬元，而物業銷售樓面面積（「樓面面積」）達1,019,200平方米，銷售總額及銷售量按年分別減少11%及20%。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約226,263平方米樓面面積（銷售總額約人民幣42億1,900萬元）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2015財政年度之綜合收益表中確認入賬。

截至2014年6月30日止年度，本集團於2014財政年度，錄得未計重估、匯兌差額、無形資產攤銷及減值及其他非經常性項目前核心利潤為44億6,749萬港元，較去年同期錄得之33億2,626萬港元增加34%。核心利潤增加主要由於竣工量及錄得的入賬銷售額分別增加4%及15%，從而令物業銷售業務的應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）整體增加所致。然而，本集團之股東應佔溢利較2013財政年度僅微升0.5%至46億3,869萬港元，主要由於人民幣貶值約1.3%而造成匯兌收益減少之影響所致。

應佔經營溢利分析

	2014財政年度 千港元	2013財政年度 千港元
物業銷售	5,002,263	3,775,882
租賃業務	543,106	515,765
酒店經營	(238,330)	(156,753)
物業管理服務	(120,317)	(98,292)
酒店管理服務	36,280	19,907
其他業務	(70,833)	(18,300)
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	5,152,169	4,038,209
企業之銀行及其他利息收入	129,400	70,052
未分派溢利的遞延稅項支出	(175,622)	(148,081)
企業行政支出	(266,263)	(236,331)
融資成本	(372,195)	(397,589)
扣除企業項目後應佔經營溢利	4,467,489	3,326,260
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	598,045	819,778
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有 合營企業權益的收益	67,257	—
出售聯營公司之虧損	(2,486)	—
無形資產攤銷	(54,427)	(52,536)
無形資產減值，扣除遞延稅項	(91,892)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(345,295)	522,812
	171,202	1,290,054
本公司股權持有人應佔溢利	4,638,691	4,616,314

物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利由2013財政年度之37億7,588萬港元上升32%至50億226萬港元。本集團於回顧年內整體入賬之物業銷售量急升15%至1,414,886平方米樓面面積(銷售總額約為人民幣186億7,610萬元)。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及入賬物業銷售量分別增加4%及15%的綜合影響所致。

本集團於回顧年內之整體毛利率錄得輕微增幅，較2013財政年度實現之41.8%上升至44.3%。整體毛利率微升，主要由於兩個期間的入賬銷售組合有所差別。於回顧年內，約40%的入賬銷售量來自瀋陽新世界花園及廣州嶺南新世界的住宅單位銷售，該等銷售較於2013財政年度銷售的物業項目(包括武漢光谷新世界、鞍山新世界花園及長沙新城新世界)，錄得相對較高的毛利率。本集團於回顧年內的實現平均售價為每平方米人民幣13,685元，較2013財政年度之每平方米人民幣12,218元有所改善、增幅為12%。

管理層

討論與分析

於2014財政年度，本集團落成位於北京、瀋陽、天津、濟南、武漢、長沙、廣州、貴陽、肇慶、珠海、海口及惠陽15個供出售物業發展項目，總樓面面積為1,553,567平方米，其中住宅樓面面積為1,439,005平方米、商業樓面面積為45,830平方米、辦公樓樓面面積為37,090平方米以及住戶車庫面積為31,642平方米。

於2014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
北京新怡家園三期	C, O	21,568	70%
瀋陽新世界花園二期B	R, C	466,393	100%
瀋陽新世界商業中心一期	R	46,174	100%
天津新匯華庭	R	101,411	100%
濟南陽光花園三期	R, C	162,009	100%
武漢夢湖香郡三期B	R	4,604	100%
武漢常青南園三期	R, C	70,121	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, C, P	81,790	48%
廣州嶺南新世界四期C	R	168,483	100%
貴陽金陽新世界二期	R	96,079	50%
肇慶新世界花園四期	R, P	46,620	100%
珠海金海新世界四期	R, C, P	124,279	100%
海口美麗沙項目一期	R	55,484	100%
惠陽棕櫚島六期	R	18,102	100%
總計		1,553,567	

R: 住宅
C: 商業
O: 辦公樓
P: 車庫

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5億4,310萬港元，較去年同期上升5%。租賃業務之應佔經營溢利增長，主要由於上海香港新世界大廈K11購物藝術中心全面開業後所帶來的租金貢獻增加，以及武漢新世界國貿大廈於重續租約後平均租金上升導致應佔經營溢利增加所致。

於回顧年內，本集團落成分別位於北京、廣州、貴陽、濟南、瀋陽及廊坊的28,954平方米商業樓面面積及267,457平方米住戶車庫面積。

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損2億3,833萬港元，而去年同期則錄得虧損1億5,675萬港元。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於本財政年度竣工的新落成酒店(即北京新世界酒店及貴陽新世界酒店)產生的開業前期開支所致。然而，不包括於2013年11月試業的北京新世界酒店，以及於2014年6月30日仍未開業的貴陽新世界酒店之業績，本集團旗下酒店組合的整體經營溢利總額因回顧年內的入住率及平均房租率均有所改善而增加42%。中央政府自2013上半年起推行的反貪腐政策對本集團酒店經營的整體表現持續構成負面影響。

本集團目前擁有之酒店組合包括八間酒店，合計共2,855間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	307
北京新世界酒店	309
上海巴黎春天新世界酒店	558
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
貴陽新世界酒店	306
總計	2,855

管理層 討論與分析

展望

2014年3月份，國務院總理李克強在全國人民代表大會上指出，中央政府將會針對不同城市情況分類調控，增加中小型商品房和共有產權住房供應，從而抑制投機性及投資性需求，並建立長效機制，促進房地產市場得以持續健康發展。這意味著現屆政府短期內將保留樓市調控政策，除個別房價高企的一線城市之外，其他地區則可按當地實際情況在政策執行上作出微調。

另一方面，中央政府強調將會加大保障性安居工程建設力度，2014年保障房新開工量將會達到700萬套以上，其中各類棚戶區佔470萬套以上，同時加強配套設施建設，以滿足社會基層的住房需求。為此國務院總理李克強提出，中央政府須提高大城市保障房的比例、推進公租房和廉租房並軌運行、建議創新政策性住房投融資機制和工具，並為保障房建設提供長期穩定及成本合理的資金作支持。樓市調控政策由以往的全國性劃一抑制需求和房價，逐漸轉變為按不同城市情況作分類調控、增加中小型商品房供應，並再配合龐大的保障房計劃一併執行，這將有利於樓市的長遠健康發展。

2014年年初開始，內地經濟增長及樓市都有所降溫，部分城市出現商品房庫存量過剩。有見及此，中央政府自4月份開始出台一系列「微刺激」政策，其中包括推進棚改和鐵路建設、削減微型企業稅收、定向降準等。此外，從第二季度開始，個別城市適度放寬樓市調控，中國人民銀行亦對個人房貸的信貸資源上作出指導，從而降低了樓市出現硬著陸的風險。長遠而言，隨著居民收入的持續增長及國家城鎮化發展戰略的推進，一線城市及一些經濟發展成熟的二、三線城市的房地產市場仍然是機遇處處的。

目前，本集團的土地儲備超過2,460萬平方米，遍及內地20多個一、二及三線城市，當中約80%的住宅樓面面積是來自一、二線城市。本集團將繼續專注開發現有的土地儲備，並在一、二及三線城市的地區業務分佈上保持健康的比重。本集團的淨負債比率及現金水平都維持在理想的範圍之內，同時亦擁有雄厚的財政實力，將有助於集團應對各種市場挑戰。

本集團將充分利用豐富的市場經驗及雄厚的財務和品牌優勢，同時致力加快資產周轉、深化地區集中採購系統和產品標準化流程，更加強成本管控，故此預期未來整體毛利率可望保持於健康的水平。展望未來，在中國平穩較快的經濟增長步伐、城鎮化發展戰略的推動之下，內地房地產市場發展空間仍然廣闊。本集團會繼續肩負中國城市新生活建造者的使命，為客戶締造優質的居住環境，為集團股東爭取最大價值。

於2015財政年度，本集團計劃落成14個供出售物業項目，總樓面面積為1,328,362平方米，其中住宅樓面面積為1,186,573平方米、商業樓面面積為51,919平方米及辦公樓樓面面積為89,870平方米。隨著位於二、三線城市的物業項目佔未來一、兩年竣工項目的比例增加，本集團預期物業銷售的可實現整體毛利率將可維持在35%以上的水平。鑑於預期可出售資源將因於2015財政年度落成的計劃項目減少而下跌，故預計2015財政年度的簽訂合約物業銷售額將相應跌至約人民幣125億元。

將於2015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
北京于莊項目一期	R, C	60,061	75%
廊坊新世界中心	R, C, O	122,433	100%
天津新匯華庭	R	89,376	100%
大連新世界大廈	R	76,655	100%
唐山新世界中心	R, C, O	173,452	100%
成都河畔新世界二期	R	85,174	30%
廣州嶺南新世界六區	R	143,338	100%
廣州逸彩庭園三期A	R	87,307	100%
廣州新塘新世界花園五期C	R	85,113	63%
廣佛新世界莊園一期	R	189,757	85%
深圳新世界名鑄	R	58,690	100%
深圳新世界倚山花園三期	R	95,686	100%
肇慶新世界花園三期	R	34,709	100%
海口美麗沙項目一期	R	26,611	100%
總計		1,328,362	

管理層

討論與分析

流動資金及資金來源

於2014年6月30日，本集團之現金及銀行存款達17,351,600,000港元(2013年6月30日：19,337,200,000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22,071,610,000港元(2013年6月30日：17,665,130,000港元)，即資產負債比率為36.0%(2013年6月30日：30.6%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2014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37,207,800,000港元(2013年6月30日：34,464,870,000港元)，當中24.5%以資產抵押之方式作抵押，75.5%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2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	14,197.17	5,995.17
1年至2年	11,045.35	12,500.72
2年至5年	10,388.42	14,175.01
5年以後	1,576.86	1,793.97
總計	37,207.80	34,464.87

於2014年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共3,002,130,000港元(2013年6月30日：3,424,270,000港元)。

借貸來源

2014財政年度 64.0% 36.0%

2013財政年度 83.7% 16.3%

■ 長期貸款 ■ 短期貸款

利率及到期還款期 (千港元)

5年以後 1,576,863

2-5年 6,379,511 4,008,906

1-2年 10,470,349 575,000

1年內 8,669,768 5,527,406

■ 浮息 ■ 定息

借貸所用幣值分析

2014財政年度 38.4% 60.4% 1.2%

2013財政年度 37.7% 60.9% 1.4%

■ 港元 ■ 人民幣 ■ 美元

債務性質

2014財政年度 76.7% 23.3%

2013財政年度 82.8% 17.2%

■ 無抵押 ■ 有抵押

管理層 討論與分析

資本開支承擔

本集團於2014年6月30日之資本開支承擔為3,459,794,000港元(2013年6月30日：3,233,588,000港元)，其中3,200,856,000港元(2013年6月30日：2,900,509,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及258,938,000港元(2013年6月30日：333,079,000港元)為已批准但未訂約。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2014年6月30日，本集團之或然負債約2,734,066,000港元(2013年6月30日：1,640,794,000港元)，乃涉及為若干合營企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2014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分為2,034,561,000港元(2013年6月30日：1,595,251,000港元)。

本集團資產之抵押詳情

於2014年6月30日，本集團之物業、廠房及設備1,382,166,000港元(2013年6月30日：395,817,000港元)、投資物業5,448,689,000港元(2013年6月30日：5,400,318,000港元)、土地使用權256,165,000港元(2013年6月30日：238,343,000港元)、持作發展物業923,335,000港元(2013年6月30日：813,670,000港元)及發展中將完成物業4,377,720,000港元(2013年6月30日：4,315,781,000港元)已分別抵押作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2014年6月30日，本集團之全職僱員共9,999名。於回顧年內，員工相關成本合共為638,570,000港元(2013年：518,150,000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

董事會相信企業管治原則是令本公司成功的一個重要因素，並致力透過內部監控、公平披露及問責方面以制定及推行可持續企業管治政策，此舉將可提升本公司營運的表現及監控。董事會將會為著股東利益持續檢討及改善本公司採納的企業管治措施以應對快速變化的營商及監管環境。

除守則條文A.2.1及E.1.2因經考慮的理由而有所偏離外(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98頁至第103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)及(2)條，以及第3.10A條的規定，委任四名獨立非執行董事，即佔董事會成員人數至少三分之一，及所委任的一位獨立非執行董事具備有關專業資歷，或身為會計或相關財務管理方面的專才。

當中三名獨立非執行董事，即為鄭維志博士、田北俊議員及李聯偉先生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。因此，葉毓強先生於2012年12月28日獲董事會委任，已隨著其委任後於2013年11月19日舉行的股東週年大會上退任。彼於該大會上已由股東通過一項獨立決議案被重選。

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，分別為董事會就審閱及批准本集團財務及營運業績以及考慮本公司於2014年3月13日公布的私有化建議所舉行的會議。

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	法院會議及 股東特別大會
執行董事			
鄭家純博士(主席)	4/4	1/1	0/2
鄭家成先生	3/4	1/1	0/2
鄭志剛博士	4/4	1/1	0/2
鄭志雯女士	4/4	1/1	0/2
鄭志謙先生	4/4	1/1	0/2
方承光先生	3/4	1/1	2/2
顏文英女士	4/4	1/1	2/2
獨立非執行董事			
鄭維志博士	3/4	1/1	0/2
田北俊議員	3/4	0/1	0/2
李聯偉先生	4/4	1/1	2/2
葉毓強先生	4/4	1/1	2/2

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相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事務。

(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，成員包括鄭家成先生、鄭志剛博士及顏文英女士。執行委員會將在有需要時即時舉行會議。

(ii) 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站內。

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。

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2013財政年度的終期業績、2013/2014財政年度的中期業績，以及審閱及討論由外聘核數師所編製的致審核委員會報告，內容有關會計事項及於核數過程中的任何重大發現。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	1/2
李聯偉先生	2/2
葉毓強先生	2/2

於2014年9月，審核委員會已審閱及與管理層討論本集團2014財政年度的終期業績及內部監控系統的報告。

企業 管治報告書

(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站內。

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	1/1
顏文英女士	1/1

(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及多元化、物色具備合資格可擔任董事會成員的人士、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站內。

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，並適當考慮董事會成員多元化的裨益。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。

提名委員會已審核本財政年度的董事會架構、規模、組成及多元化，當中已充分考慮本公司所需合適均衡的技能及經驗，以及就上市規則第3.13條所列的準則審閱本公司獨立非執行董事的獨立性。提名委員會於本財政年度內並沒有就董事會組成的任何變動提出任何建議。

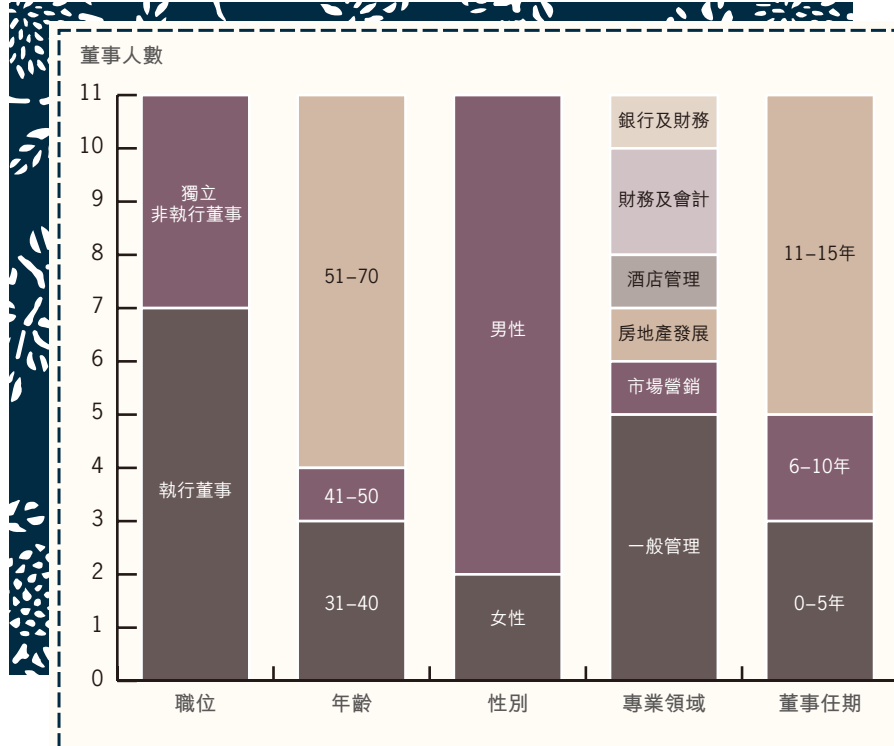
董事會成員多元化政策

於2013年8月16日，本公司採納董事會成員多元化政策（「政策」），當中載列為達致及維持董事會的多元化以提升董事會效能及決策而採取的方針。

根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於年齡、性別、教育背景、行業經驗、才能、知識、資歷、服務年資、依據現行及預計未來本公司活動所要求董事會的多元性，及在何種程度上技能、經驗、專業知識及多樣性在董事會展現。在顧及多元化的裨益下，董事會成員的所有委任亦以用人唯才為原則。

企業 管治報告書

董事會目前組成的分析載列於下表：



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。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，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。

年內，本公司已就近期頒令的公司條例(香港法例第622章)概述以講座及閱讀材料形式向董事安排內部培訓，作為董事持續專業發展的一部分。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2014年6月30日止年度內，彼等已接受的培訓概述如下：

	公司條例概述 講座／閱讀材料	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	✓	✓
鄭志剛博士	✓	✓
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	✓	✓

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分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 管治報告書

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備有內幕資料披露指引，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。

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、公布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138頁至第139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。

企業 管治報告書

外聘核數師酬金

計入本集團截至2014年6月30日止年度的綜合收益表內的外聘核數師酬金為14,337,000港元，當中9,453,000港元為支付羅兵咸永道會計師事務所的核數服務費用及881,000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。

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、須予公布交易、物業項目及重大事件的資料，乃透過刊發中期報告、年報、公布、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布會及分析員會議，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2014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規定(其中包括)獨立董事委員會主席必須出席須經獨立股東批准的交易的任何股東大會以回答股東提問。獨立董事委員會主席鄭維志博士因其他事務未能出席本公司於2014年6月16日舉行的法院會議及股東特別大會(「該等會議」)。執行董事及公司秘書顏文英女士擔任該等會議的主席，彼連同其他出席該等會議的獨立董事委員會成員具有足夠能力於該等會議上解答出席股東提出的問題。

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24.5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



主席兼董事總經理

鄭家純博士

金紫荊星章(67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執行董事。彼亦出任新創建集團有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司主席兼執行董事、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、香港興業國際集團有限公司及恒生銀行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、鄭志剛博士及鄭志雯女士之父親，並為鄭志謙先生之伯父。



執行董事

鄭家成先生

(62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、以及鄭志剛博士及鄭志雯女士之叔父。



執行董事

鄭志剛博士

(34歲)

鄭博士於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。鄭博士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。鄭博士於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。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)並獲薩凡納藝術設計學院頒授名譽博士學位。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。鄭博士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。



執行董事

鄭志雯女士

(33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。鄭女士為香港中文大學酒店旅遊管理學院顧問委員會主席、香港理工大學酒店旅遊業管理學院業界顧問委員會委員、香港菁英會會員、青年總裁協會會員、香港青年聯會永遠會員及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。彼並為鄭志剛博士之妹妹及鄭志謙先生之堂妹。

董事 簡介



執行董事

鄭志謙先生

(35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。彼並為鄭志剛博士及鄭志雯女士之堂兄。



執行董事

方承光先生

(66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。



執行董事

顏文英女士

(48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眾公司新世界百貨中國有限公司非執行董事。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27年以上經驗。顏女士為新世界中國地產有限公司公司秘書。



獨立非執行董事

鄭維志博士

金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士(66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眾公司。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)獨立非執行董事(於2014年5月16日起調任，原為非執行董事)。彼亦為香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事。鄭博士曾為香港上市公眾公司南聯地產控股有限公司(現稱萬科置業(海外)有限公司)主席及星加坡上市公眾公司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



獨立非執行董事

田北俊議員

金紫荊星章 太平紳士(67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，田先生亦出任香港總商會理事及香港理工大學顧問委員會委員。



獨立非執行董事

李聯偉先生

銅紫荊星章 太平紳士(65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團(教育事宜)委員。



獨立非執行董事

葉毓強先生

(62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。葉先生為朗廷酒店投資經理人及朗廷酒店投資有限公司(於香港聯合交易所上市)之執行董事及行政總裁。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)有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席。彼亦為TOM集團有限公司、利福國際集團有限公司及電能實業有限公司之獨立非執行董事以及審核委員會成員，該等公司均為香港上市公眾公司。葉先生為鷹君資產管理(冠君)有限公司(香港上市冠君產業信託之管理人)之非執行董事。

葉先生是國際金融及房地產方面的專才，在香港、亞洲及美國擁有33年銀行經驗。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。彼曾任職花旗集團資深行政人員職位，包括北亞洲房地產主管、企業銀行主管、交易銀行部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及兼任教授、香港城市大學兼任教授、澳門大學國際顧問委員會委員及聖路易斯華盛頓大學亞洲區行政院士。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學科學學士學位(最優等)、康乃爾大學及卡內基梅隆大學科學碩士學位。彼為職業訓練局榮譽院士。

高級 管理人員簡介

邱國兆

梁國強

李秀龍

黃偉剛

袁志海

黃兆民

陳耀豪



陳子榮

黃思遠

耿樹森

顏文英

劉松燦

邱國兆

(51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24年以上工作和管理經驗。邱先生於2011年加入新世界集團。

梁國強

(41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18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及第一屆貴陽市觀山湖區政協常務委員。梁先生於2002年加入本集團。

袁志海

(43歲)

袁先生為本集團之地區總監，主要負責監督本集團於寧波之項目。袁先生於中國房地產項目，尤其在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。

黃兆民

(45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18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及武漢工業總會副會長。黃先生於1996年加入新世界集團。

高級 管理人員簡介

李秀龍

(60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30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。

黃偉剛

(46歲)

黃先生為本集團之地區總監，負責監督本集團於長沙及益陽之項目。在中國房地產項目營運管理、工程及設計各方面擁有豐富經驗。黃先生為湖南省外商投資協會副會長、湖南省建築師協會理事、長沙砂子塘教育集團新世界小學名譽副校長，自2013年獲湖南大學工商管理學院邀請而作為兼職教授，並擔任工商管理碩士研究生校外導師。黃先生於1993年加入新世界集團。

陳耀豪

(42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14年以上經驗。陳先生為第十四屆瀋陽市和平區政協委員、中國香港(地區)商會一瀋陽副會長。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。

耿樹森

(51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、惠陽)、海南、貴陽及寧波之項目。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。

陳子榮

(52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，以及英國及威爾斯大律師資格。陳先生曾於1986年加入新世界集團，先後為本集團服務超過16年。

劉松燦

(67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聯誼會瀋陽地區召集人、遼寧省、台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長、以及遼寧省房地產行業協會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

黃思遠

(57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34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。

企業

可持續發展

可持續發展理念一直是新世界中國地產企業文化中不可或缺的部分，本集團致力提升社區環境和生活品質，積極推動環保及健康的生活模式。本集團透過與利益相關方保持緊密的溝通，平衡各方在經濟貢獻、環境保護和社區發展的需要及期望。

於回顧年內，新世界中國地產透過落實不同的政策以及舉辦多元化的活動，以推動環保工作、藝術文化、體育發展及各業務範疇的可持續發展議程。本集團將於**2014**年年底推出第一份獨立成刊的《可持續發展報告》*，以更有效地向公眾介紹本集團的可持續發展表現及未來路向。

可持續發展委員會

新世界中國地產重視經濟、社會及環境三者之間的平衡，可持續發展已成為本集團的企業文化、管理及營運中不可割缺的部分。為了優化可持續發展事務的標準及系統化管理，本集團制訂了「可持續發展政策」，並於**2012**年成立了由跨地區及跨部門級別的管理層組成的可持續發展委員會，務求更有效地把本集團制定的可持續發展政策貫徹落實到各分公司及不同業務線的管理及營運中。為了給可持續發展工作方向提供指引，委員會制定了可持續發展架構、年度目標、執行方案和評核方法。



廣佛新世界莊園保留當地的原生自然環境，包括約47萬平方米林地及27萬平方米湖水資源

* 《可持續發展報告》可於本集團網站下載：<http://www.nwcl.com.hk/html/tchj/corporate/citizen9.aspx>

環境

新世界中國地產非常重視對環境的責任，積極推廣綠色建築設計的應用與創新，把建築生命周期對環境所造成的負面影響減至最低；也通過多元化的活動，把環保概念帶到社區，與大眾一同享受綠色生活。

綠色建築設計

本集團深信從前期設計階段開始考量環保設計是最具成本效益的方法；因此，新世界中國地產尤為重視綠色建築設計的推廣及應用。本集團目前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。本集團更制定了新世界中國地產綠色建築標準，務求更有效地推動綠色建築設計。此標準鼓勵在設計過程中充分考慮空間、能源、水資源、材料、室內環境和營運管理方面的環境表現，並採用最佳的設計方案以減少對環境的負面影響。



天津新匯華庭項目的綠化景觀

物業管理

新世界中國地產一直通過形式多樣的活動及措施，全面聯合業主、租戶及住戶一同營造綠色社區，其中在節能減排、節約用水和推廣環保意識的表現尤為出色。

節能

本集團持續在節能減排方面作出努力，並訂下2014–2015年的節能減排目標：在現有營運項目中，期望減少能源消耗379萬度，相等於2,500戶家庭生活一年的總用電量。

節水

新世界中國地產亦積極開展節約用水的工作，除了在建築設計中融入節水設計和設備外，也通過物業管理工作實現節水目標，例如利用中水及雨水作回收灌溉；控制水龍頭出水量；善用水景儲存的水進行綠化澆灌和地面清潔等。



海口美麗沙項目挖出的10萬立方米的物料用作回填園林用途，以達到土方平衡

企業 可持續發展

環保推廣

新世界中國地產通過物業管理和營運，積極帶領租戶和住戶節能減耗。於2014年，本集團已連續六年發動旗下的商業物業及住宅社區，一同參與每年由世界自然基金會倡議的「地球一小時(Earth Hour)」活動，以提高公眾的環保意識，營造綠色社區。本集團重視與業主間的互動，透過不同的環保活動，推廣綠色生活。



新世界中國地產連續六年舉行「地球一小時」活動

社區

新世界中國地產明白其住宅及商業物業營運必然會與周邊的群體及組織產生積極互動，因此本集團非常重視與社區的良好溝通，以及支持能充分發揮本集團業務專長及周邊群體所需的社區項目，以保障資源的充分利用和社區項目的可持續性。

社區建設

新世界中國地產自2012年開始與國際公益機構仁人家園合作，攜手開展中國內地貧困農戶的房屋重建項目。於2013年至2014年，新世界中國地產向仁人家園捐款人民幣89.6萬元，用於四川及廣州貧困和受地震影響地區共68間農舍建造。於2014年6月，本集團組織中港兩地25名義工到四川省邛崃市高何鎮參加為期五天的農舍援建服務。



中港兩地25名義工參加仁人家園四川農舍援建服務

關懷弱勢社群

本集團一直積極回饋社會，為有需要人士提供支援及關懷。為鼓勵員工身體力行支持義工活動，新世界中國地產早於2008年11月成立新世界義工隊，為內地第一家房地產發展商的全國性企業義工組織。目前來自全國十多個城市的義工人數超過900人，於2013年至2014年全國新世界義工服務總時數達7,463小時。



香港員工參與「童伴文化大使」大澳漁村生趣之旅義工活動

文化藝術

本集團特別重視在社區內植入可持續發展理念，並以活化社區文化及藝術為重點。於2013年，本集團以「藝享新生活」作為可持續發展社區活動推廣主題，由此開展了一系列推動社會及社區藝術文化發展的企業品牌活動，豐富公眾的文化藝術體驗。

「新世界·城市跡憶」

整個「新世界·城市跡憶—致敬非物質文化遺產（「非遺」）」活動於2013年9月全國發起，由逾萬人網上選出「最具人氣城市非遺項目」，包括四川皮影、山東核雕、瀋陽二人轉、湖北武當武術、廣東龍舟以及貴州苗繡，再由清華大學藝術教授團隊把獲選項目塑造成六座當代藝術雕塑於中國內地及香港作巡迴展覽，並邀請非遺傳承人走進社區。整個文化宣傳活動更榮膺第十一屆中國最佳公共關係案例大賽「文化體育活動與公共關係」組別金獎。

2014年5月，新世界中國地產更獲邀到美國首都華盛頓舉行「新世界 中國周」，把中國內地和香港的非遺概念帶到國際舞台，讓美國民眾及世界

各地旅客對中國內地及香港的文化特色有進一步的認識。緊接於中國內地和美國舉行的非物質文化遺產活動，新世界中國地產再下一城，在香港舉行「城市跡憶一港·非遺」雕塑作品展和互動工作坊，向香港市民推廣中港兩地的非物質文化遺產。

城市劇場

新世界中國地產於2013年8月在深圳舉辦了四場創意公益文化活動—「新世界·城市劇場」，為大眾呈獻豐富的多元文化藝術之旅。劇場活動的主旨是消除以往觀念中的舞台界線，將專業藝術轉化為創意表演，令大眾有機會近距離接觸多種藝術形態。



「新世界·城市跡憶」活動邀請非遺傳承人走進社區表演



於美國首都華盛頓舉辦的「新世界 中國周」把中國內地和香港的非遺概念帶到國際舞台

企業 可持續發展

樂島圖書館

新世界中國地產從2010年開始與公益機構「樂創益社區」合作營運樂島圖書館，把社區圖書館引入多個住宅項目中，並逐漸成為了社區居民的閱讀和文化據點。目前共有五家樂島圖書館進駐北京、廣州、武漢及貴陽社區，藏書量達23.2萬冊，另擁有1,900名會員及550位義工，共組織超過122次社區活動。樂島圖書館不定期舉辦全球受歡迎的「真人圖書」活動，倡導以人為書，閱讀的方式是與「真人圖書」進行面對面的雙向交流，旨在推動跨界分享及平等交流。

新世界中國地產(深圳)在2013年8月在深圳舉辦「深夜真人圖書」活動，參與讀者人數達2,500人次，此活動榮獲由深圳南方都市報頒發「2013深港生活大獎」。

體育發展

新世界中國地產也一直積極推動體育發展。尤其在華南地區，本集團結合自身的地產項目特點，於廣東省佛山市開發營運的廣佛新世界莊園內的佛山高爾夫球會，不遺餘力地在當地推廣高爾夫球運動外，也通過積極地組織國際級賽事，拉動當地的經濟、社會和環境的綜合性發展。佛山高爾夫球會獲得歐洲最權威的高爾夫球場環境認定組織GEO (Golf Environment Organization) 國際認證，成為中國第一家獲得該項高爾夫球界最高生態榮譽認證的球會，亦是華南區唯一獲此榮譽的高爾夫球場。

此外，新世界中國地產(華南)成功舉辦第五屆「活力健康新世界」主題運動會，2014年參與活動的業主達數千人，通過社區內進行火炬傳遞、競技比賽，讓更多業主感受新世界中國地產帶來的健康社區生活。



樂島圖書館遍佈北京、廣州、武漢及貴陽社區



新世界中國地產於深圳舉行首個大型「深夜真人圖書」活動，引領閱讀新風潮



佛山高球會於2013年起連續兩年舉辦歐洲高爾夫球挑戰巡迴賽—佛山公開賽

員工

新世界中國地產相信企業可持續發展的其中一項核心價值是企業與員工共同成長。因此，本集團透過「新中行政及人事管理委員會」，把對員工的關懷擴展到工作以外的生活，並堅持投入大量資源支持員工的才能及職業發展。

人才培訓及發展

本集團通過多項制度以確保員工獲得足夠專業培訓和職業發展指導。於回顧年內，本集團為員工提供了124,370小時專業技能培訓。培訓內容廣泛，從職業道德操守到業務專業知識，再到職業發展技能等一應俱全。

為了進一步鼓勵員工積極進取，本集團在2013年制定了首屆「優秀員工評選與獎勵制度」，每年在「經理級」、「一般文職員工」及「前線員工」三個類別中選出優秀員工並予以獎勵。

員工福利

本集團為員工提供多項福利，例如生日假及考試假、員工購房優惠、節日禮物等，不同地區的分公司也會安排多元化的員工關愛活動。為了把對員工的關愛擴展到其家人，新世界中國地產於2014年開始，為香港員工提供每年一天的有薪關愛家庭假，以便員工照顧患病親屬。此外，又設立員工子女獎學金和員工子女實習計劃，以關懷員工子女的教育及發展。本集團於年內向來自全國10名首屆得獎員工子女發放獎學金。

員工參與和創新

新世界中國地產十分重視員工的意見，一直鼓勵員工創新並投入參與公司的管理和營運。本集團推出了「新躍」工作改善小組計劃，旨在鼓勵員工發揮創新思維和內部企業家精神。年內共成立了148個「新躍」工作改善小組；各區公司對上報的方案進行審核，對選定的小組提供相關的培訓、資源及指導。



瀋陽及鞍山地區定期為銷售團隊安排專業培訓



「新躍」工作改善小組透過表演展現減少食堂浪費的創意方法



新世界中國地產(華南)每年舉辦員工運動會

企業 可持續發展

客戶

新世界中國地產致力為客戶提供優質、創新的銷售及物業管理服務，本集團亦透過新中會為客戶提供優越的品味生活體驗，貫徹以客為本的宗旨。

新中會

於2009年成立的新中會提供多元化增值服務，加強與客戶間的互動交流。現時新中會在中國內地近20個主要城市設有分會，會員人數逾18萬名。新中會定期透過會員通訊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的尊享優惠及禮遇；同時，新中會也通過舉辦家庭、康體、藝術、文化和品味生活體驗等，豐富住戶的生活樂趣。

客戶健康與安全

為保障客戶的健康與安全，本集團制定了一系列有關指引、措施及應急方案。本集團十分重視連裝修出售的住宅項目對客戶的健康影響，因此從前期設計和材料選擇開始，均嚴格要求滿足中國內地《民用建築工程室內環境污染控制規範》，符合室內裝修材料有害物質含量標準的有關規定。



新中會(成都)舉辦兒童節主題活動

數碼化增值服務

在數碼化時代，客戶的期望甚至接收資訊行為也隨之改變。為了提供更優越的服務並更有效地維繫與客戶的關係，新世界中國地產推出多項以客為本的數碼平台，例如推出網上營銷中心，提供網上睇樓、「秒殺」購房優惠及專業客戶諮詢等服務，充分利用互聯網即時、便捷的特性以方便顧客；又開設「微信」網上服務平台和物業管理應用程式(APP)，讓業主輕鬆管理家庭生活，以及享受先進的物業管理模式。



新世界中國地產秉承以客為本的宗旨，竭力為客戶提供優越服務

財務資料目錄

董事會報告書	116
獨立核數師報告書	138
綜合收益表	140
綜合全面收益表	141
綜合財務狀況表	142
財務狀況表	144
綜合現金流量報表	145
綜合權益變動報表	146
財務報表附註	148
財務概要	227

董事會 報告書

董事會欣然提呈截至2014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、聯營公司及合營企業之主要業務載於財務報表附註43。

財務報表

本集團截至2014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140頁至第226頁之財務報表內。

股息

董事會決議建議派發截至2014年6月30日止年度之末期股息每股0.03港元(2013年：每股0.04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2014年12月29日(星期一)或前後向於2014年11月26日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派付。連同中期股息每股0.04港元(2013年：每股0.03港元)，截至2014年6月30日止年度的全年股息將為每股0.07港元(2013年：每股0.07港元)。

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2014年6月30日，本公司可供派發儲備合共20,900,000,000港元(2013年：20,594,000,000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8,678,000港元(2013年：15,331,000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
鄭志剛博士
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

根據本公司組織章程細則第116條，鄭家成先生、顏文英女士及田北俊議員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。

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(其中包括)本集團與本公司董事鄭家成先生的聯繫人訂立日期為2014年4月7日的買賣協議(誠如於下文「關連交易」一節E(2)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。

董事會 報告書

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2011年5月16日，本公司與杜惠愷先生（「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」），就杜先生控制的一間公司向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，根據服務集團與本集團當時仍然存續但尚未完成的服務協議，按非獨家基準，並受限於各存續服務協議的條款及條件下，根據正常商業條款或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，向本集團提供外判服務，由2011年6月30日（即管理層收購完成日期）起計為期三年。

截至2014年6月30日止年度，現有服務總協議項下的交易總值為26,336,000港元（2013年：25,438,000港元），並無超出年度上限46,000,000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日刊發的公告內。

- (2) 於2011年5月19日，本公司與杜先生訂立另一份服務總協議（「潛在服務總協議」），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相關成員公司向本集團提供營運服務。

截至2014年6月30日止年度，潛在服務總協議項下的交易總值為75,649,000港元（2013年：34,682,000港元），並無超出年度上限1,476,000,000港元。

於潛在服務總協議日期，根據上文A(1)段所述理由，杜先生為本公司的關連人士。潛在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日刊發的通函內。

- (3) 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2014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	186,448	769,200
本集團向新世界發展集團提供的服務	447,297	677,300

- (4) 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2014年6月30日止年度，外判服務總協議項下的交易總值為198,188,000港元（2013年：21,440,000港元），並無超出年度上限355,000,000港元。

於外判服務總協議日期，根據上文A(1)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日刊發的公告內。

- (5) 於2013年6月27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」）。根據周大福企業總協議，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，或控制董事會大部分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。周大福企業總協議詳情載於本公司於2013年6月27日刊發的公告內。

誠如本公司於2014年3月28日刊發的公告所載，截至2016年6月30日止三個年度，根據周大福企業總協議釐定的年度上限金額已分別修訂為464,000,000港元、459,000,000港元及322,000,000港元。

截至2014年6月30日止年度，周大福企業總協議項下的交易總值為305,946,000港元，並無超出年度上限464,000,000港元。

董事會 報告書

關連交易 (續)

A. 服務總協議 (續)

- (6) 於2014年6月30日，因預期現有服務總協議(上文A(1)段)及潛在服務總協議(上文A(2)段)將屆滿，本公司與杜先生訂立營運服務總協議(「營運服務總協議」)，根據營運服務總協議，本集團相關成員公司與杜先生或其家屬所控制的任何法團可能有關向本集團提供的建築、工程及相關營運服務訂立營運協議，由2014年7月1日起初步為期三年。

杜先生於營運服務總協議日期前12個月內為本公司董事，並為本公司若干董事的聯繫人，故為本公司的關連人士。營運服務總協議詳情載於本公司於2014年6月30日刊發的公告內。

截至2015年6月30日、2016年6月30日及2017年6月30日止三個年度，營運服務總協議的年度上限金額分別為412,000,000港元、751,000,000港元及563,000,000港元。

B. 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禮券(「周大福珠寶禮券」)及由本集團給予周大福珠寶禮券的持有人於周大福珠寶集團經營業務的店舖(「該等店舖」)使用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分。

截至2014年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總值為79,806,000港元(2013年：9,930,000港元)，並無超出年度上限194,200,000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。綜合購買協議詳情載於本公司於2013年3月19日刊發的公告內。

C. 綜合銷售協議

於2013年6月27日，本公司與新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議」)，根據綜合銷售協議，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訂立明確協議，內容有關使用本集團將予發行的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「消費券」)、新世界百貨集團將予發行並由本集團購買的團購卡(「團購卡」)或其他新世界百貨同意接納的其他形式，作為於新世界百貨集團擁有及營運的百貨店購買貨品的付款，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，惟須受限於符合綜合銷售協議的條款及條件。綜合銷售協議將可促使本集團的市場推廣計劃的順利運作，以期促進本集團的物業銷售。

截至2014年6月30日止年度，綜合銷售協議項下的交易總值為人民幣24,496,000元，並無超出年度上限人民幣25,000,000元。

鑒於新世界百貨為新世界發展的附屬公司，故為本公司的關連人士。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。

D. 物業銷售合同

於2013年10月18日，北京崇文－新世界房地產發展有限公司(「崇文」)(一家擁有70%的合營企業)與航天新世界(中國)科技有限公司(「航天」)訂立物業買賣合同，內容有關崇文向航天銷售位於中國北京東城區廣渠門內大街90號北京新裕商務樓1004室、1005室及1006室，總建築面積為517.82平方米，代價為人民幣17,088,060元。

同日，崇文與深圳市翔龍通訊有限公司(「翔龍」)訂立另一份物業買賣合同，內容有關崇文向翔龍銷售北京新裕商務樓1001室、1002室、1003室、1007室及1008室，總建築面積為594.19平方米，代價為人民幣19,608,270元。

航天為新世界發展一家擁有50%的合營企業航天新世界科技有限公司的全資附屬公司，而翔龍為新世界發展的全資附屬公司。根據上市規則，航天及翔龍均被視為本公司的關連人士。物業買賣合同由崇文於一般及日常業務過程中訂立。交易詳情載於本公司於2013年10月18日刊發的公告內。

董事會 報告書

關連交易 (續)

E. 收購

- (1) 於2013年12月16日，全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited (「新世界酒店管理」) 與CTF Holdings Limited (「CTF控股」) 訂立買賣協議，據此，新世界酒店管理同意收購及CTF控股同意出售Penta Hotel Holdings Limited (「PHHL」) 的全部已發行股本，代價為13,536,000歐元 (約相當於144,835,200港元)。PHHL集團主要於歐洲從事酒店管理業務。買賣協議於2013年12月19日完成，為擴闊本集團業務及收入基礎，以及實現跟本集團的現有酒店管理業務的多種品牌整合的目的而訂立。

鑒於CTF控股為周大福企業全資及實益擁有，誠如上文A(5)段所述，周大福企業為本公司的關連人士，故此，CTF控股亦被視為本公司的關連人士，因此向CTF控股進行的收購構成本公司的關連交易。交易的詳情載於本公司於2013年12月16日刊發的公告內。

- (2) 於2014年4月7日，全資附屬公司White Heron Limited (「買方」) 及龍悅(中國)有限公司與新城集團有限公司 (「新城」)、Potassium Corp. (「Potassium」)、Brinkley Holdings Ltd (「Brinkley」)、City Court Properties Limited、Hold Fast Co Ltd及Dragon Fortune Limited (「Dragon Fortune」) 訂立買賣協議 (「買賣協議」)，內容有關由買方購買合共33,268股Dragon Fortune股份 (「出售股份」)，佔Dragon Fortune 57.46%的股本權益，連同相關股東貸款，總代價為260,000,000港元 (可予調整)。

收購於2014年5月31日完成，而按照買賣協議的條款，代價經參考Dragon Fortune於2014年5月31日的未經審核綜合資產淨值與其於2013年9月30日的經調整資產淨值的比較而調整至245,000,000港元。向新城、Potassium及Brinkley收購11,767股出售股份、4,102股出售股份及593股出售股份的代價分別為103,279,950港元、25,602,839港元及11,720,903港元。

Dragon Fortune主要透過其附屬公司於中國惠陽從事棕櫚島渡假村的營運，以及房地產發展。當收購完成時，Dragon Fortune成為本集團的全資附屬公司，收購能為本集團取得Dragon Fortune的全部管理控制權。

新城及Potassium為本公司董事鄭家成先生的聯繫人，而Brinkley由本公司若干董事的親屬鄭錦超先生全資擁有。根據上市規則，向新城、Potassium及Brinkley進行的收購構成本公司的關連交易，詳情載於本公司於2014年4月7日刊發的公告內。

F. 酒店協議

PHHL的全資附屬公司Penta Hotels Germany GmbH(「PHGG」)與周大福企業若干附屬公司(「酒店業主」)於2007年2月至2013年3月訂立24份酒店管理協議及24份許可及專利協議(統稱「酒店協議」)，內容有關由PHGG管理酒店業主所擁有的酒店及由PHGG向酒店業主授予再授許可，就有關酒店提供的商品及服務中使用「Penta」品牌名稱。鑒於周大福企業持有酒店業主的控制性權益，根據上市規則，當上文E(1)段所述新世界酒店管理於2013年12月19日完成收購PHHL時，PHGG與酒店業主之間的酒店協議構成本公司的持續關連交易。酒店協議詳情載於本公司於2013年12月19日刊發的公告內。由2013年12月19日至2014年6月30日止，酒店協議項下的交易總值為8,547,000港元。

G. 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1,075,306,000港元(2013年：617,208,000港元)。

H. 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2014年6月30日止財政年度因服務總協議(上文A(1)至(5)段)、綜合購買協議(上文B段)、綜合銷售協議(上文C段)及酒店協議(上文F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.56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42內披露。

董事會 報告書

董事於證券之權益

於2014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				於2014年
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	6月30日 佔相關已發行 股本的百分比
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
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01
鄭志雯女士	953,669	—	—	953,669	0.01
方承光先生	1,856,895	—	—	1,856,895	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					
(普通股)					
鄭家純博士	—	600,000	—	600,000	0.01
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	0.81
鄭家成先生	276,292	—	5,578,697 ²	5,854,989	0.16
方承光先生	2,421,732	—	—	2,421,732	0.06
鄭維志博士	2,548,818	—	—	2,548,818	0.07
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
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ³	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. 此等股份由鄭家成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的一家受控法團實益擁有。

(B) 於相關股份之好倉一購股權

(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，故此被視為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 <i>附註</i>	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2013年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使 於2014年 6月30日 尚餘數目		
鄭家純博士	2011年1月18日	1	2,077,922	—	2,077,922	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	1	831,169	—	831,169	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	2	935,066	—	935,066	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	3	785,269	(785,269) ^d	—	1.290
方承光先生	2011年1月18日	1	519,481	(70,000) ^e	449,481	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	1	1,038,961	—	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
田北俊議員	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
總計			7,122,932	(855,269)	6,267,663	

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)

(1) 本公司(續)

附註：

1. 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。
2. 分為3批，行使期分別由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。
4. 行使日期為2014年1月21日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為3.980港元。
5. 行使日期為2013年11月21日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價為4.330港元。
6. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(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 <small>附註</small>	購股權數目				每股 行使價 <small>附註3</small> 港元
			於2013年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使	於年內 調整 <small>附註3</small>	於2014年 6月30日 尚餘數目	
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,014,956	—	633,328	10,648,284	9.176
鄭家成先生	2012年3月19日	1	500,747	—	31,666	532,413	9.176
鄭志剛博士	2012年3月19日	1	3,505,234	—	221,664	3,726,898	9.176
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,004,486	—	189,997	3,194,483	9.176
方承光先生	2012年3月19日	2	1,755,902	—	111,040	1,866,942	9.176
李聯偉先生	2012年3月19日	1	500,747	—	31,666	532,413	9.176
總計			19,282,072	—	1,219,361	20,501,433	

附註：

1. 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。
2. 分為3批，行使期分別由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。
3. 新世界發展於2014年3月13日公佈進行的供股於2014年4月24日成為無條件及年內宣派截至2013年12月31日止六個月的現金中期股息(連同股份選擇權)，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2014年4月25日起由9.756港元調整至9.184港元，及於2014年5月23日進一步調整至9.176港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(3) 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2013年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使	於年內 失效		於2014年 6月30日 尚餘數目
鄭家純博士	2007年11月27日	1	1,000,000	—	(1,000,000)	—	8.660
鄭志剛博士	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：

1. 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。
2. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為1港元。

董事會 報告書

董事於證券之權益 (續)

(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2014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2014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	其他權益		
鄭家成先生	—	—	16,000,000 ¹	—	16,000,000	0.22
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
鄭維志博士	—	—	—	30,000,000 ²	30,000,000	0.41
總計	11,800,000	—	16,000,000	30,000,000	57,800,000	

附註：

1 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有。

2 該等債券由信託的一家受控法團擁有，而鄭維志博士為該信託項下的其中一位實益人。

(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。彼於2014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2014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		
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27

(3) *NWD (MTN) Limited*

下列董事於新世界發展全資附屬公司NWD (MTN) Limited(「MTN」)發行的債券中擁有權益。彼於2014年6月30日持有MTN的債券的詳情如下：

董事姓名	由MTN發行的美元債券金額				總計	於2014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	總計		
方承光先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.07	

除上文所披露外，於2014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、同系附屬公司或控股公司，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。

董事會 報告書

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
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
鄭志剛博士	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	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
鄭志謙先生	長虹集團公司	物業投資及發展	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
	新領域(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

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2014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2014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	70.16
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」)附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.16
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.16
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	70.16
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	70.16
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	70.16

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78.58%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2014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25,533,700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552,040,391股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數6.36%。</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2014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2014年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2013年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使 附註3	於年內 重新分類 附註4	於年內 失效		
2008年7月31日至8月27日	68,369	(26,052)	—	(42,317)	—	3.148
2008年11月12日至12月9日	140,933	(140,933)	—	—	—	1.447
2008年12月2日至12月29日	59,070	(59,070)	—	—	—	1.290
2009年2月3日至3月2日	165,850	(165,850)	—	—	—	1.703
2009年6月26日至7月23日	3,130,605	(2,501,753)	—	(116,301)	512,551	3.913
2009年11月19日至12月16日	1,996,493	(1,889,584)	—	(103,896)	3,013	2.953
2010年1月12日至2月2日	2,749,325	(2,610,463)	—	(77,381)	61,481	2.878
2010年5月18日至6月14日	327,750	(206,010)	—	—	121,740	2.262
2010年5月31日至6月25日	476,597	(267,117)	—	—	209,480	2.349
2010年11月10日至12月7日	2,328,805	(1,468,853)	—	(166,815)	693,137	3.013
2011年1月18日至2月14日	6,162,389	(3,040,121)	831,169	(395,134)	3,558,303	3.036
2011年5月3日至5月30日	868,530	(409,393)	—	(459,137)	—	2.753
2011年7月26日至8月22日	1,447,662	(714,420)	—	—	733,242	2.705
總計	19,922,378	(13,499,619)	831,169	(1,360,981)	5,892,947	

(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					每股 行使價 港元
	於2013年	於年內 授出 附註2	於年內 行使 附註3	於年內 失效	於2014年	
	7月1日 尚餘數目				6月30日 尚餘數目	
2012年5月3日至5月30日	7,246,680	—	(2,630,200)	(544,800)	4,071,680	2.450
2012年10月22日至11月16日	722,000	—	(273,300)	—	448,700	3.370
2013年1月7日至2月1日	5,378,700	—	(1,244,600)	(310,000)	3,824,100	3.880
2013年4月2日至4月29日	2,156,000	—	(222,010)	—	1,933,990	3.350
2013年6月24日至6月25日	1,390,000	—	(221,600)	—	1,168,400	2.762
2013年10月15日至10月17日	—	1,900,000	(150,100)	—	1,749,900	4.010
2014年1月9日至1月13日	—	4,396,400	(656,960)	—	3,739,440	3.970
總計	16,893,380	6,296,400	(5,398,770)	(854,800)	16,936,210	

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。
- 於緊接2013年10月15日及2014年1月9日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為3.960港元及3.950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4.693港元及5.192港元。
- 本公司一位董事於2013年7月1日辭任，其購股權的權益已被重新分類為僱員權益。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價4.010港元及3.970港元之購股權的公允值，估計分別為1.53港元及1.39港元。有關價值乃按照無風險年率1.19%至1.51%，經參考外匯基金票據現行的息率，以五年期間的歷史波動比率介乎44.49%至51.49%計算，並假設股息率介乎1.24%至1.89%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允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集團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2009年10月29日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期四年，金額為250,000,000港元的貸款額度。於2010年5月28日及2010年7月5日，該公司亦進一步分別獲授500,000,000港元及700,000,000港元的貸款融資，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。該公司亦於2012年1月4日、2012年5月7日、2012年7月30日及2012年12月19日分別獲授200,000,000港元、450,000,000港元、500,000,000港元及630,000,000港元的貸款融資，以及於2013年2月22日、2013年4月19日及2013年5月24日分別獲授400,000,000港元、600,000,000港元及500,000,000港元的貸款融資，為期二至四年。此外，Superb Wealthy於2014年5月7日、2014年6月18日及2014年6月30日分別獲授1,000,000,000港元、64,100,000美元及300,000,000港元的貸款融資，為期三至五年。

於2011年4月11日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)獲授一項三年期的200,000,000港元貸款額度，該項貸款額度於2014年4月11日獲增加至300,000,000港元，並展期三年。於2012年6月19日，NWCF獲授額外貸款額度合共本金金額為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分代價融資。

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，2014年9月23日

獨立

核數師報告書


pwc

羅兵咸永道

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第140至226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2014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。

審計涉及執行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2014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，2014年9月23日

綜合

收益表

截至2014年6月30日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
收益	6	22,379,855	16,153,872
銷售成本		(13,097,622)	(9,395,433)
毛利		9,282,233	6,758,439
其他收入	7	1,363,722	1,031,293
其他(虧損)/收益淨值	8	(237,838)	840,955
投資物業公允值變動	17	616,122	623,795
銷售費用		(737,786)	(550,200)
行政費用及其他經營開支		(1,462,301)	(1,347,765)
未計融資成本前經營溢利	9	8,824,152	7,356,517
融資成本	10	(341,925)	(414,256)
應佔聯營公司及合營企業業績		462,277	964,636
除稅前溢利		8,944,504	7,906,897
稅項支出	13	(4,145,239)	(3,051,541)
年度溢利		4,799,265	4,855,356
應佔：			
本公司股權持有人		4,638,691	4,616,314
非控制性權益		160,574	239,042
		4,799,265	4,855,356
每股盈利	14		
基本		53.49 仙	53.32仙
攤薄		53.45 仙	53.29仙
股息	15	607,713	606,589

綜合

全面收益表

截至2014年6月30日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元
年度溢利	4,799,265	4,855,356
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	(564,599)	1,435,731
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	(83,077)	125,987
年度其他全面收益	(647,676)	1,561,718
年度全面收益總額	4,151,589	6,417,074
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,999,840	6,160,788
非控制性權益	151,749	256,286
	4,151,589	6,417,074

綜合

財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	4,763,887	3,430,117
投資物業	17	21,971,592	19,928,241
土地使用權	18	703,901	621,096
無形資產	19	1,895,952	1,940,241
持作發展物業	21	18,182,575	17,350,847
聯營公司及合營企業	22	14,309,144	12,914,943
可供出售財務資產	24	85,147	108,457
		61,912,198	56,293,942
流動資產			
發展中將完成物業	26	21,091,110	20,449,013
持作出售之已落成物業	27	8,977,146	7,093,274
酒店存貨，按成本值		4,002	4,551
預付款、應收賬款及其他應收款項	28	10,881,917	13,817,090
應收關連公司款項	29	577,025	851,225
現金及銀行結存，不受限制	25	17,351,595	19,337,202
		58,882,795	61,552,355
非流動資產重列至持作出售資產	23	131,138	—
		59,013,933	61,552,355
總資產		120,926,131	117,846,297
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	868,335	866,360
儲備	31	56,623,635	53,135,700
擬派末期股息	31	260,547	346,686
		57,752,517	54,348,746
非控制性權益		3,566,137	3,354,883
總權益		61,318,654	57,703,629

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	32	25,226,035	30,957,581
遞延稅項負債	33	3,252,232	2,839,705
		28,478,267	33,797,286
流動負債			
應付賬款及應計款項	34	6,950,199	6,819,852
出售物業所收按金		4,716,405	9,041,851
欠關連公司款項	29	507,848	838,710
短期貸款	35	—	543,038
長期借貸之即期部分	32	14,197,174	5,501,711
欠非控制性權益款項	36	102,756	103,192
應付稅項	37	4,654,828	3,497,028
		31,129,210	26,345,382
總負債		59,607,477	60,142,668
總權益和負債		120,926,131	117,846,297
流動資產淨值		27,884,723	35,206,973
總資產減流動負債		89,796,921	91,500,915

鄭家純博士
董事

鄭家成先生
董事

財務

狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	40,751,213	38,098,364
流動資產			
預付款、應收賬款及其他應收款項	28	16,489	16,820
應收關連公司款項	29	435,602	694,864
現金及銀行結存，不受限制	25	5,241,629	8,317,940
		5,693,720	9,029,624
總資產		46,444,933	47,127,988
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	868,335	866,360
儲備	31	27,382,861	27,374,946
擬派末期股息	31	260,547	346,686
總權益		28,511,743	28,587,992
負債			
非流動負債			
長期借貸	32	10,860,351	17,802,429
流動負債			
應付賬款及應計款項	34	188,222	191,684
欠關連公司款項	29	27	3,000
長期借貸之即期部分	32	6,823,029	496,227
應付稅項	37	61,561	46,656
		7,072,839	737,567
總負債		17,933,190	18,539,996
總權益和負債		46,444,933	47,127,988
流動(負債)/資產淨值		(1,379,119)	8,292,057
總資產減流動負債		39,372,094	46,390,421

鄭家純博士
董事

鄭家成先生
董事

綜合

現金流量報表

截至2014年6月30日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
經營業務			
經營業務所得現金淨額	41(a)	3,733,208	3,510,452
已付稅項		(2,487,383)	(2,644,457)
經營活動所得現金淨額		1,245,825	865,995
投資業務			
已收利息		244,074	267,560
來自可供出售財務資產之股息收入		1,738	—
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		(2,569,492)	(1,630,088)
投資聯營公司及合營企業增加		(2,435,255)	(1,047,467)
投資聯營公司及合營企業減少		549,018	352,924
收購附屬公司	41(b)	(364,223)	(6,960)
收購附屬公司之額外權益		(90,280)	—
出售聯營公司		93,934	—
出售可供出售財務資產		23,310	—
出售物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		500,892	441,306
投資業務使用現金淨額		(4,046,284)	(1,622,725)
融資活動			
已付利息		(1,060,961)	(999,259)
長期借貸增加		9,006,059	10,853,750
償還長期借貸		(5,543,262)	(3,269,640)
非控制性權益出資		132,758	224,522
發行股份		59,320	24,835
短期貸款(減少)/增加		(253,846)	265,823
償還參與權益墊款		(523,611)	—
已付股息		(694,027)	(606,289)
已付非控制性權益股息		(23,560)	—
融資活動所得現金淨額		1,098,870	6,493,742
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(1,701,589)	5,737,012
年初現金及現金等價物		19,337,202	13,257,612
現金及現金等價物之匯兌差額		(284,018)	342,578
年終現金及現金等價物		17,351,595	19,337,202
現金及現金等價物分析			
不受限制現金及銀行結存	25	17,351,595	19,337,202

綜合

權益變動報表

截至2014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2013年7月1日之結餘	866,360	53,482,386	54,348,746	3,354,883	57,703,629
換算差額	—	(555,774)	(555,774)	(8,825)	(564,599)
應佔聯營公司及合營企業 其他全面收益	—	(83,077)	(83,077)	—	(83,077)
年度其他全面收益	—	(638,851)	(638,851)	(8,825)	(647,676)
年度溢利	—	4,638,691	4,638,691	160,574	4,799,265
年度全面收益總額	—	3,999,840	3,999,840	151,749	4,151,589
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	1,975	57,345	59,320	—	59,320
非控制性權益出資 以股份為基礎支付 之款項	—	—	—	199,146	199,146
已付股息	—	12,920	12,920	—	12,920
	—	(694,027)	(694,027)	(23,560)	(717,587)
	1,975	(623,762)	(621,787)	175,586	(446,201)
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司 額外權益	—	25,718	25,718	(116,377)	(90,659)
收購附屬公司	—	—	—	296	296
與權益持有者的交易總額	1,975	(598,044)	(596,069)	59,505	(536,564)
於2014年6月30日之結餘	868,335	56,884,182	57,752,517	3,566,137	61,318,654

	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
應佔聯營公司及合營企業 其他全面收益	—	125,987	125,987	—	125,987
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					
收購一家附屬公司額外 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

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。

本公司股份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2014年9月23日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

綜合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。本綜合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) 採納新訂或經修訂準則及準則之修訂

本集團已採納以下與本集團營運相關且須於截至2014年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則及準則之修訂如下：

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	合營安排
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	公允價值的計量
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)	於聯營公司及合營企業的投資
年度改良項目	2009-2011周期之年度改良

採納該等新訂或經修訂準則及準則之修訂，導致本集團下述之會計政策及披露有所改變。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，附屬公司是指本集團擁有控制權之所有實體(包括結構化實體)。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始完全合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

香港財務報告準則第11號「合營安排」。根據香港財務報告準則第11號，合營安排投資分為共同經營和合營企業兩類，分類取決於各投資者擁有之合同權利及義務而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等合營安排為合營企業。合營企業乃採用權益法入賬。

香港財務報告準則第12號「其他實體權益的披露」包括對於其他實體之所有權益形式之披露規定，包括合營安排、聯營公司、結構性實體及其他資產負債表外工具。

香港財務報告準則第13號「公允值的計量」界定公允價值，並為香港財務報告準則提供單一的公允價值計量方法和披露規定。採納香港財務報告準則第13號並無對本集團之資產及負債之公允價值計量構成任何重大影響，但對財務報表的若干呈列及要求額外披露有所影響。

採納該等新訂或經修訂準則及準則之修訂，並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(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2014年7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：

於截至2015年6月30日止年度生效：

香港會計準則19號(2011的修訂)的修訂	僱員福利：界定福利計劃—僱員供款
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)	非金融資產可回收金額的披露
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
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
年度改良項目	2010–2012周期之年度改良
年度改良項目	2011–2013周期之年度改良

財務報表

附註

2. 編製基準 (續)

(b) 尚未生效之準則、準則之修訂及詮釋 (續)

於截至2016年6月30日止年度或之後生效：

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9號	金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具(對沖會計處理及香港財務報告準則第 9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則 第39號的修訂)
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第15號	源自客戶合同的收入
香港財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理
香港會計準則第16號的修訂及香港會計準則第 38號的修訂	對可接受的折舊及攤銷方法的澄清

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。

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

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

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方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方資產淨值，計量被收購方非控制性權益。如業務合併乃分階段達成，收購方以往於被收購方所持之權益於收購日期透過損益按公允值重新計量。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方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。

當本集團停止擁有控制權，實體中任何保留權益於失去控制權當日按公允值重新計量，而賬面值之變動則於損益賬確認。其後聯營公司、合營企業或財務資產的保留權益的賬面值為該公允值。此外，任何就該實體過往於其他全面收益中確認之數額，均作為本集團直接出售其相關資產或負債列賬。這可能指過往於其他全面收益中確認之數額於損益賬重新分類。

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。

財務報表

附註

3. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合 (續)

(ii) 合營企業

合營安排投資分為共同經營和合營企業兩類，分類取決於各投資者擁有之合同權利及義務而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等合營安排為合營企業。合營企業乃採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益乃初步按成本確認，並於其後根據有關利潤分配比率調整，以確認本集團於其他全面收益應佔收購後之損益及變動，而有關利潤分配比率按照下文所載合營企業之性質而異：

合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業

合資合營企業／外商獨資企業內之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及資產淨值之合營企業。

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比例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。

合營企業股份有限公司

合營企業股份有限公司為有限責任公司，其各股東之實際權益乃根據彼等所持有之附投票權股本金額而定。

本集團於合營企業之投資包括收購時識別之商譽。在收購合營企業之擁有權權益時，收購合營企業之成本與本集團應佔合營企業之可資識別資產及負債之公允值淨額之差額確認為商譽。

當本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在該合營企業之權益(包括實質上組成本集團於該合營企業之投資淨額之一部分之任何長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該合營企業承擔責任或作出付款。

本集團與合營企業之間交易的未實現收益按本集團於該合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

(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但並無控制權之公司，惟其並非附屬公司或合營企業。

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分。

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，除非本集團已產生法律及推定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(即增購權益及在並無失去控制權的情況下出售部分附屬公司權益)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。就向非控制性股東增購附屬公司權益而言，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。出售部分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

因收購附屬公司而產生之商譽已包含在無形資產內。商譽指收購成本超逾應佔所收購之附屬公司、聯營公司或合營企業之可識別資產淨值公允值及於被收購方之非控制性權益之公允值之數額。收購合營企業及聯營公司之商譽撥入於合營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。出售全部或部分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。此項分配是對預期可從產生商譽之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位之組別而作出。

財務報表

附註

3. 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(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確認。並無限定可使用年期之商標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。

(c) 被重新分類為持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過銷售交易收回且銷售被認為極有可能發生，則非流動資產會被重新分類為持作出售資產。倘該等資產之賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則按賬面值與公允值減出售成本之較低者列賬。被分類為持作出售之非流動資產之投資物業按於報告期末之公允值列賬。

(d) 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分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(g)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

資產擁有權之大部分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。

(e) 土地使用權

以經營租約持有的土地使用權支付之一次性預繳費用於租約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。

(f) 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。

其後開支僅於資產相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地衡量時，方計入在該資產之賬面值中。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間內於綜合收益表支銷。

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，其於重新分類日期之公允值成為其成本。

倘物業因用途改變而成為投資物業，該等物業於轉變當日因而產生之賬面值與公允值之差額，將於權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘物業於轉變當日之公允值導致過往之減值虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

財務報表

附註

3. 主要會計政策 (續)

(g) 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列賬。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，直至有關資產完成及可作擬定用途為止。

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)。

(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。

(h) 於附屬公司、合營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事件或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、合營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方淨資產(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、合營企業或聯營公司之投資進行減值測試。

(i) 投資

本集團將其投資分類為按公允值透過損益記賬之財務資產、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之財務資產為持作買賣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。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。此類別的資產分類為流動資產，並預期於12個月內結算；否則分類為非流動。

(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，惟到期日由報告期結束時起計不超過12個月者，則分類為流動資產。

財務報表 附註

3. 主要會計政策(續)

(i) 投資(續)

(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分風險和回報轉讓時，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。

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。

(j) 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。在收益表就分類為可供出售之權益工具確認之減值虧損不會透過收益表撥回。

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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」釐定於特定期間內確認之合適金額。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釐定完工階段時不被納入合約成本中。

財務報表

附註

3. 主要會計政策(續)

(o) 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。

(p) 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。

(q) 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)。

(r) 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)，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。

(s) 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，則會確認撥備。

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之可能性極低，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。

(t) 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未確定未來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確認。

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未確定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。

(u) 當期及遞延稅項

當期稅項乃按本集團、合營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、合營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。

財務報表

附註

3. 主要會計政策(續)

(v) 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(w)所載的基準撥充資本(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。

(w) 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。

(x) 可換股債券

(i) 附有股本部分之可換股債券

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，並包括負債部分及股本部分。

於初始確認時，可換股債券之負債部分之公允值乃利用相等非可換股債券之市場利率釐定。股本部分初步確認為複合財務工具整體之公允值與負債部分之公允值之差額。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負債及股本部分。

負債部分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。股本部分於權益內經扣除任何稅務影響後確認。

股本部分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，相關股本部分及轉換時負債部分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，相關股本部分則轉撥至保留溢利。

(ii) 不附有股本部分之可換股債券

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分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。

衍生工具部分其後按公允值列賬，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，合約項下之負債部分之賬面值連同轉換時相關衍生工具部分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，贖回金額與兩個部分賬面值之間之任何差額則於收益表內確認。

(y) 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)。

(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歸屬購股權數目的估計，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)

(y) 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。

(z) 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分。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；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

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，則本公司權益持有者應佔該等營運之累計於權益中的所有匯兌損益將重新分類至損益內。

倘此乃部分出售並不導致本集團喪失對擁有海外營運的附屬公司的控制權，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合營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新分類至損益。

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，並按報告期末的匯率換算。

(aa) 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。

(ab) 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) 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。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入在提供服務時確認。

財務報表

附註

3. 主要會計政策(續)

(ab) 收益確認(續)

(iv) 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。

(v) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(vi) 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。

(vii) 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。

(viii) 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。

(ix) 商標費收入

商標費收入根據相關協議按應計基準確認。

(x) 股息收入

股息收入在確立收取派付的權利時確認。

(ac) 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認為負債。

(ad) 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。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。

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幣風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此降低風險。

於2014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13,412,391,000港元(2013年：12,108,002,000港元)及以美元計值之貨幣資產淨額為1,028,871,000港元(2013年：2,753,179,000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619,176,000港元(2013年：467,741,000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。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合營企業款項。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。

財務報表

附註

4. 財務風險管理及公允值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

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8,262,000港元(2013年：26,450,000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已計算在內。

(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、應收賬款及其他應收款項以及應收關連公司、聯營公司及合營企業結餘。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。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、聯營公司及合營企業提供之財務資助之信貸風險。

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。在有關情況下，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2014年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2013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2014年6月30日，本集團未動用而已承諾之銀行貸款融資共3,002,000,000港元(2013年：3,424,000,000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

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 千港元	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2014年6月30日					
應付賬款及應計款項	6,682,667	6,682,667	5,854,144	819,326	9,197
欠聯營公司及合營企業款項	371,919	371,919	371,919	—	—
欠集團成員公司款項	135,962	135,962	135,962	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	2,669	2,669	2,669	—	—
欠非控制性權益款項	102,756	102,756	102,756	—	—
長期借貸	39,423,209	44,700,675	16,628,462	24,780,550	3,291,663
於2013年6月30日					
應付賬款及應計款項	6,598,601	6,598,601	5,744,956	802,566	51,079
欠合營企業款項	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

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

	合約未貼現		一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年以後 千港元
	賬面值 千港元	現金流量 總額 千港元			
於2014年6月30日					
應付賬款及應計款項	188,222	188,222	188,222	—	—
長期借貸	17,683,380	19,063,179	7,615,633	7,361,800	4,085,746
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

(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、合營企業及聯營公司，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2014年及2013年6月30日之資產負債比率如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
綜合借貸總額	39,423,209	37,002,330
減：現金及銀行結存	(17,351,595)	(19,337,202)
綜合債項淨額	22,071,614	17,665,128
總權益	61,318,654	57,703,629
資產負債比率	36.0%	30.6%

於2014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、在建物業、廠房及設備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2014年6月30日及2013年6月30日，並無任何工具被列入第一等級。

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2014年6月30日及2013年6月30日，並無任何工具被列入第二等級。

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。

不可觀察輸入數據用於釐定第三等級之可供出售財務資產之公允值，該等資產包括發展成本及發展商於擬發展物業項目之利潤(假設已於估值日落成)。

下表列示本集團於2014年及2013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2014年6月30日				
分類為可供出售財務資產 的非上市投資	—	—	85,147	85,147
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

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)

下表列示截至2014年及2013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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於年初	108,457	108,457
出售	(23,310)	—
於年終	85,147	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結果。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。估值師依賴貼現現金流量分析及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。公允值亦按類似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得出之估計可變現淨值，考慮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事件或情況變動下作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

(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) 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。

(e) 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(即附註19所述的商譽及商標)減值進行年度測試。可收回金額乃按公允價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貼現率、未來盈利能力及增長率等估算。所用估算詳情於附註19披露。

財務報表

附註

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(f) 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(h)及3(o)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。其按就使用適用貼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。

(g) 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、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。

	2014年 千港元	2013年 千港元
物業銷售	19,706,194	14,168,228
租金收入	792,868	720,392
酒店經營收入	352,538	334,867
物業管理服務費收入	424,999	339,687
項目管理費收入	94,405	64,301
酒店管理服務費收入	529,749	471,305
合約工程服務收入	479,102	55,092
	22,379,855	16,153,872

- (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、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。於年內，已合併過往呈報之業務分類，並已重列相應分類資料以符合本年度之呈列。

執行委員會根據計算未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)，以評估業務分類表現。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(虧損)/收益淨額、來自業務合併之無形資產攤銷及減值、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項支出之影響。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。

本集團大部分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2013年6月30日及2014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%。

財務報表

附註

6. 收益及分類資料(續)

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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	25,304,223	19,510,781
減：		
本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	(2,924,368)	(3,356,909)
呈列於綜合收益表之收益	22,379,855	16,153,872
(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	5,152,169	4,038,209
企業之銀行及其他利息收入	129,400	70,052
未分派溢利的遞延稅項支出	(175,622)	(148,081)
企業行政支出	(266,263)	(236,331)
融資成本	(372,195)	(397,589)
扣除企業項目後應佔經營溢利	4,467,489	3,326,260
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	598,045	819,778
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量 過往年度持有合營企業權益的收益	67,257	—
出售聯營公司之虧損	(2,486)	—
無形資產攤銷	(54,427)	(52,536)
無形資產減值，扣除遞延稅項	(91,892)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(345,295)	522,812
	171,202	1,290,054
本公司股權持有人應佔溢利	4,638,691	4,616,314
稅項支出	4,145,239	3,051,541
非控制性權益應佔溢利	160,574	239,042
除稅前溢利	8,944,504	7,906,897

7. 其他收入

	2014年 千港元	2013年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註13)	1,075,306	617,208
銀行及其他利息收入	244,831	264,806
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	41,847	128,102
來自可供出售財務資產之股息收入	1,738	—
來自合營企業之商標費收入	—	21,177
	1,363,722	1,031,293

附註：本集團之合營企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部分資金。本集團應佔合營企業股東貸款利息開支計入應佔合營企業業績如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	(50,129)	(100,577)

8. 其他(虧損)/收益淨值

	2014年 千港元	2013年 千港元
匯兌(虧損)/收益淨額	(281,791)	535,766
無形資產減值	(125,892)	—
出售聯營公司之虧損	(2,486)	—
出售物業、廠房及設備及土地使用權的收益	—	309,407
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有合營企業權益的收益	67,257	—
出售投資物業的收益/(虧損)	105,074	(4,218)
	(237,838)	840,955

財務報表

附註

9. 未計融資成本前經營溢利

	2014年 千港元	2013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	745,152	683,416
出售物業、廠房及設備以及土地使用權之收益	12,543	309,407
出售投資物業之收益	105,074	—
並經扣除：		
已出售物業成本	11,107,940	8,035,776
員工成本(附註11)	638,565	518,149
物業、廠房及設備折舊	205,280	185,021
投資物業之有關支出	305,662	279,762
租賃物業租金	47,821	45,229
出售投資物業之虧損	—	4,218
土地使用權攤銷	20,153	20,703
無形資產攤銷	54,427	52,536
核數師酬金	14,337	14,012

本年度計入收益之或然租金為30,393,000港元(2013年：34,005,000港元)。

	2014年 千港元	2013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	535,590	444,416
2年至5年	791,607	810,277
5年以上	687,440	757,660
	2,014,637	2,012,353

除48項(2013年：33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。

10. 融資成本

	2014年 千港元	2013年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	1,226,017	1,062,443
— 不須於5年內全數償還	108,137	96,412
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	8,550	8,799
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	1,898	1,808
須於5年內全數償還之定息債券利息	651,598	541,896
短期貸款利息	20,300	26,119
參與權益墊款利息	110,988	126,423
	2,127,488	1,863,900
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	(1,785,563)	(1,449,644)
	341,925	414,256

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4.28% (2013年：4.16%)。

11. 員工成本

	2014年 千港元	2013年 千港元
薪金、工資及其他福利	615,809	494,889
退休金成本— 界定供款計劃 (附註)	9,836	9,054
以股份為基礎支付之款項	12,920	14,206
	638,565	518,149

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9,836,000港元(2013年：9,054,000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2014年6月30日止年度					
鄭家純博士	200	—	—	236	436
鄭家成先生	200	—	—	94	294
鄭志剛博士	200	2,436	157	177	2,970
鄭志雯女士	200	4,203	164	—	4,567
鄭志謙先生	200	1,446	62	—	1,708
方承光先生	200	1,948	—	59	2,207
顏文英女士	200	7,023	547	118	7,888
鄭維志博士	320	—	—	35	355
田北俊議員	280	—	—	35	315
李聯偉先生	280	—	—	35	315
葉毓強先生	280	—	—	—	280
	2,560	17,056	930	789	21,335
截至2013年6月30日止年度					
鄭家純博士	180	—	—	450	630
杜惠愷先生	120	—	—	180	300
鄭家成先生	180	—	—	180	360
鄭志剛先生	180	2,298	148	337	2,963
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

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2013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(2013年：4位)人士之酬金如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	26,343	23,028
購股權利益	596	701
退休福利計劃供款	1,429	1,190
	28,368	24,919

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2014年	2013年
4,500,001 港元–5,000,000 港元	—	1
5,000,001 港元–5,500,000 港元	1	—
5,500,001 港元–6,000,000 港元	—	1
6,000,001 港元–6,500,000 港元	1	—
6,500,001 港元–7,000,000 港元	—	1
7,000,001 港元–7,500,000 港元	1	—
7,500,001 港元–8,000,000 港元	—	1
9,000,001 港元–9,500,000 港元	1	—
	4	4

- (iii) 除於附註12(i)及12(ii)披露之董事及5位最高酬金人士之酬金外，年內，應付高級管理人員之酬金範圍列載如下：

	人數	
	2014年	2013年
1,000,001 港元–1,500,000 港元	—	1
1,500,001 港元–2,000,000 港元	1	1
2,000,001 港元–2,500,000 港元	1	5
2,500,001 港元–3,000,000 港元	4	2
3,000,001 港元–3,500,000 港元	2	—
4,000,001 港元–4,500,000 港元	1	1
4,500,001 港元–5,000,000 港元	—	1
	9	11

財務報表

附註

13. 稅項支出

	2014年 千港元	2013年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	1,395,614	1,301,213
中國土地增值稅	2,449,000	1,468,042
遞延稅項	300,625	282,286
	4,145,239	3,051,541

截至2014年6月30日止年度應佔聯營公司及合營企業之稅項為584,779,000港元(2013年：549,918,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及合營企業業績內。

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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
除稅前溢利	8,944,504	7,906,897
應佔聯營公司及合營企業之業績	(462,277)	(964,636)
	8,482,227	6,942,261
按稅率25%計算(2013年：25%)	2,120,557	1,735,565
毋須課稅之收入	(533,573)	(494,498)
不可扣稅之開支	434,720	430,433
未經確認之稅損	123,386	128,641
中國土地增值稅扣減	(612,250)	(367,011)
使用早前未有確認之稅損	(28,690)	(725)
未確認之暫時性差額	3,342	(4,749)
確認暫時性差額	14,177	4,282
未分派溢利遞延稅項	174,570	151,561
	1,696,239	1,583,499
中國土地增值稅	2,449,000	1,468,042
	4,145,239	3,051,541

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(2013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、聯營公司及合營企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2013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1,075,306,000港元(2013年：617,208,000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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	4,638,691	4,616,314

	股份數目	
	2014年	2013年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,672,612,430	8,658,244,749
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	6,721,368	3,703,319
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,679,333,798	8,661,948,068

15. 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
已付中期股息每股0.04港元(2013年：0.03港元)	347,166	259,903
建議末期股息每股0.03港元(2013年：0.04港元)	260,547	346,686
	607,713	606,589

於2014年9月23日召開之會議上，董事建議派發每股0.03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2015年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

財務報表

附註

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2013年7月1日	2,120,671	346,095	658,656	87,834	1,769,080	4,982,336
換算差額	(26,078)	(4,075)	(8,447)	(602)	(21,086)	(60,288)
收購附屬公司	145,563	7,050	19,701	1,586	—	173,900
添置	19,962	233,914	63,238	8,550	1,012,253	1,337,917
重新分類	363,980	276,206	198,904	—	(839,090)	—
轉自／(入)投資物業	3,558	—	—	—	(86,250)	(82,692)
轉入土地使用權	—	—	—	—	(27,381)	(27,381)
由持作出售之已落成物業轉入	11,424	—	—	—	—	11,424
由發展中將完成物業轉入	173,469	—	—	—	—	173,469
出售／撇銷	(7,766)	(10,801)	(7,018)	(3,116)	—	(28,701)
於2014年6月30日	2,804,783	848,389	925,034	94,252	1,807,526	6,479,984
累計折舊及減值						
於2013年7月1日	695,569	331,500	466,431	58,719	—	1,552,219
換算差額	(10,238)	(4,223)	(7,748)	(874)	—	(23,083)
年內支出	123,731	33,255	38,264	10,030	—	205,280
出售／撇銷	(1,481)	(10,801)	(3,241)	(2,796)	—	(18,319)
於2014年6月30日	807,581	349,731	493,706	65,079	—	1,716,097
賬面淨值						
於2014年6月30日	1,997,202	498,658	431,328	29,173	1,807,526	4,763,887

	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／撇銷	(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／撇銷	(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

於2014年6月30日，若干賬面值為1,382,166,000港元(2013年：395,817,000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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
已落成投資物業	18,452,717	16,771,879
發展中將完成投資物業	3,518,875	3,156,362
	21,971,592	19,928,241

	已落成 投資物業 千港元	發展中將完成 投資物業 千港元	總計 千港元
於2013年7月1日	16,771,879	3,156,362	19,928,241
換算差額	(217,850)	(38,834)	(256,684)
添置	190,438	1,044,696	1,235,134
由物業、廠房及設備轉入	82,692	—	82,692
轉入土地使用權	(986)	—	(986)
由發展中將完成物業轉入	—	341,084	341,084
由持作出售之已落成物業轉入	530,413	—	530,413
出售	(373,286)	—	(373,286)
公允值變動	665,732	(49,610)	616,122
重新分類為持作出售資產	(131,138)	—	(131,138)
重新分類	934,823	(934,823)	—
於2014年6月30日	18,452,717	3,518,875	21,971,592
於2012年7月1日	14,801,975	2,363,049	17,165,024
換算差額	572,241	88,852	661,093
添置	71,195	715,878	787,073
由發展中將完成物業轉入	—	379,721	379,721
由持作出售之已落成物業轉入	376,124	—	376,124
出售	(64,589)	—	(64,589)
公允值變動	650,692	(26,897)	623,795
重新分類	364,241	(364,241)	—
於2013年6月30日	16,771,879	3,156,362	19,928,241

本集團之估值流程

本集團之投資物業按公允值計量。獨立合資格估值師萊坊測計師行有限公司於2014年6月30日按公開市值基準對投資物業重新估值，該估值師持有經認可相關專業資格並擁有於估值投資物業所在地區及所屬類別之近期經驗。就所有投資物業而言，其目前使用狀況為其最高及最佳使用狀況。

本集團財務部包括一支團隊，負責為財務報告而審閱由獨立估值師進行之估值。該團隊直接向高級管理層及審核委員會報告。管理層與估值師會視乎本集團中期及年度報告日期，最少每六個月討論估值流程及結果一次。

於各財政年度年末，財務部會核實獨立估值報告的所有重大輸入值；評估物業估值與上年度估值報告比較之變動；及與獨立估值師進行討論。

估值技術

中國已落成商住物業之公允值一般按收益資本化法及直接比較法(如適用)計算得出。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者之需求或期望而作出的詮釋而得出之合適資本化比率，對淨收入及復歸收入潛力予以資本化。估值所採用之現行市場租金參考有關物業和其他可相比之物業近期之租務狀況。

直接比較法將估值之物業與其他可相比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業之複雜性，有需要就個別物業性質上之分別對其價值作出適當之調整。

對於估算在中國之發展中商用及住宅物業之公允值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業之發展潛力，將計劃發展之物業之估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業之價值，減去發展成本及發展商之溢利和風險。

於2014年6月30日，全部投資物業均列入第3等級公允值層次。

估值技術於年內概無變動，公允值層次於年內亦無轉移。

財務報表

附註

17. 投資物業(續)

估值技術(續)

持有位於中國投資物業有以下租約：

	2014年 千港元	2013年 千港元
50年以上之租約	1,071,403	964,082
10至50年之租約	20,900,189	18,964,159
	21,971,592	19,928,241

於2014年6月30日，若干賬面值為5,448,689,000港元(2013年：5,400,318,000港元)之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

使用重要的不可觀察輸入值的公允值計量的資料：

	2014年 公允值 千港元	估值技術	重要的不可觀察輸入值之範圍	
			當前每月市場租金	資本化率 %
已落成物業				
住宅	2,655,189	收益資本化	每平方米14港元-202港元	4%-15%
商業	7,896,463	收益資本化	每平方米23港元-267港元	4%-8.75%
寫字樓	3,341,979	收益資本化	每平方米51港元-118港元	6%-8.25%
車庫	4,559,086	直接比較	每個車位81,000港元-437,000港元	
總計	18,452,717			

	2014年 公允價值 千港元	估值 技術	重要的不可觀察輸入值之範圍		估計發展商 溢利及風險率 %
			單位價格	估計完成成本	
發展中將完成物業					
住宅	79,625	餘值	每平方米16,300港元	130,600,000港元	11%
商業	2,465,000	餘值	每平方米10,400港元– 27,000港元	20,100,000港元– 2,982,000,000港元	2%–5%
車庫	974,250	餘值	每個車位125,000港元– 238,000港元	400,000港元– 223,100,000港元	2%–5%
總計	3,518,875				

18. 土地使用權

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於年初	621,096	679,009
換算差額	(7,472)	25,394
收購附屬公司	64,437	—
由發展中將完成物業轉入	17,626	—
由物業、廠房及設備轉入	27,381	—
由投資物業轉入	986	—
出售	—	(62,604)
攤銷	(20,153)	(20,703)
於年終	703,901	621,096

本集團持有土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國有以下租約：

	2014年 千港元	2013年 千港元
50年以上之租約	1,322	1,382
10至50年之租約	702,579	619,714
	703,901	621,096

於2014年6月30日，賬面值為256,165,000港元(2013年：238,343,000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

本集團

	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
截至2014年6月30日止年度							
年初賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241
收購一家附屬公司	11,903	63,603	60,524	—	—	—	136,030
攤銷	—	—	(23,294)	(3,892)	(27,241)	—	(54,427)
減值	(90,000)	—	(35,892)	—	—	—	(125,892)
年終賬面淨值	268,541	678,468	388,378	27,565	465,364	67,636	1,895,952
於2014年6月30日							
成本值	571,130	678,468	488,587	38,916	544,817	67,636	2,389,554
累計攤銷	—	—	(64,317)	(11,351)	(79,453)	—	(155,121)
累計減值	(302,589)	—	(35,892)	—	—	—	(338,481)
賬面淨值	268,541	678,468	388,378	27,565	465,364	67,636	1,895,952

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2014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(2013年：14,227,000港元)、9,167,000港元(2013年：9,167,000港元)及245,147,000港元(2013年：323,244,000港元)。無形資產攤銷54,427,000港元(2013年：52,536,000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3.5%(2013年：3%至4%)，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5.1%至7.5%(2013年：6.5%至9.2%)。

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。增長率介乎23%至83%(2013年：15%至84%)之五年財務預算，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。五年期以後之現金流量乃使用3%(2013年：3%)的估計增長率推算。所用貼現率為18.2%(2013年：19.1%)，亦反映有關相關分類之特有風險。

20. 附屬公司

	本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市股份，按成本值4港元(2013年：4港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	40,751,213	38,098,364
	40,751,213	38,098,364

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

概無個別對本集團而言屬重大之非控制性權益。

主要附屬公司詳見附註43。

財務報表

附註

21. 持作發展物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
土地使用權	9,022,435	8,189,595
發展及附帶成本	8,215,005	8,513,690
撥作資本之利息	945,135	647,562
	18,182,575	17,350,847

計入持作發展物業並位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
50年以上之租約	7,146,424	6,703,236
10至50年之租約	1,876,011	1,486,359
	9,022,435	8,189,595

於2014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923,335,000港元(2013年：813,670,000港元)。

22. 聯營公司及合營企業

	本集團	
	2014年 千港元	重列 2013年 千港元
聯營公司		
本集團應佔之資產淨額	(645)	31,630
應收聯營公司款項 不付息(附註i)	(2,702)	(2,743)
	(3,347)	28,887
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	(96,148)	19,459
應收合營企業款項 不付息(附註i)	2,083,113	1,542,728
	1,986,965	1,562,187
外商獨資企業內之合營企業		
本集團應佔之資產淨額	2,387,348	2,282,505
應收合營企業款項 付息(附註ii) 不付息(附註i)	30,310 110,246	— 140,470
	2,527,904	2,422,975
合作合營企業		
投資成本	3,979,009	3,979,039
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	2,001,193	1,709,672
	5,992,906	5,701,415
應收合營企業款項減撥備 付息(附註iii) 不付息(附註i)	2,035,089 701,450	1,885,782 536,288
	8,729,445	8,123,485
合營企業股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	121,603	282,903
應收合營企業款項減撥備 付息(附註ii) 不付息(附註i)	88,818 237,131	88,818 405,688
	447,552	777,409
擬組建之合營企業之按金(附註iv)	620,625	—
	14,309,144	12,914,943

財務報表

附註

22. 聯營公司及合營企業(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%(2013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%(2013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) 餘額代表向擬組建合營企業之賬戶支付之款項，而合營企業正待有關政府機關批准其註冊。完成合營企業之註冊後，有關款項將被分類為合營企業餘額。
- (v) 概無個別對本集團而言屬重大之聯營公司或合營企業。本集團應佔聯營公司及合營企業之業績如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
年度溢利	462,277	964,636
年度其他全面收益	(83,077)	125,987
年度全面收益總額	379,200	1,090,623

- (vi) 主要合營企業詳見附註43。
- (vii) 採納香港財務報告準則第11號時，本集團根據香港財務報告準則第11號之規定將一項過往被分類為聯營公司之權益之投資，重新分類為合營企業之權益。除分類變動外，該項投資繼續採用權益會計法列帳。故此，比較資料已重列以反映追溯應用此分類變動。於2012年6月30日，重列餘額如下：

	2012年 千港元
聯營公司	
本集團應佔之資產淨額	26,758
應收聯營公司款項 不付息	(2,749)
	24,009
合資合營企業	
本集團應佔之資產淨額	(10,010)
應收合營企業款項 不付息	499,247
	489,237
	513,246

23. 被重新分類為持作出售之非流動資產

年內，本集團訂立協議以代價人民幣112,492,000元(相等於142,395,000港元)向第三方出售天津新世界廣場之部分投資物業，因此投資物業之相關部分被分類為持作出售。此交易預期於截至2015年6月30日止年度完成。

24. 可供出售財務資產

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市投資，按公允值	85,147	108,457

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
美元	—	23,310
人民幣	85,147	85,147
	85,147	108,457

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
不受限制結存	17,351,595	19,337,202	5,241,629	8,317,940

短期銀行存款之實際利率介乎0.001%至3.6%(2013年：0.001%至5.5%)。該等存款之到期日為2至92日(2013年：4至91日)。

財務報表

附註

25. 現金及銀行結存(續)

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	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	2,450,850	2,821,666	2,172,631	2,541,688
人民幣	13,730,931	13,330,746	3,067,340	3,670,380
美元	1,166,750	3,179,301	1,658	2,105,872
其他	3,064	5,489	—	—
	17,351,595	19,337,202	5,241,629	8,317,940

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。

26. 發展中將完成物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
土地使用權	5,731,282	4,264,057
發展及附帶成本	13,751,847	15,178,502
撥作資本之利息	1,607,981	1,006,454
	21,091,110	20,449,013

計入發展中將完成物業並位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
50年以上之租約	3,284,728	2,923,427
10至50年之租約	2,446,554	1,340,630
	5,731,282	4,264,057

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4,377,720,000港元(2013年：4,315,781,000港元)。

	本集團	
	2014年 千港元	2013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	9,195,582	10,595,002
預期於12個月內完成及可供出售	11,895,528	9,854,011
	21,091,110	20,449,013

27. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
土地使用權	795,190	848,425
發展成本	7,762,144	5,905,207
撥作資本之利息	419,812	339,642
	8,977,146	7,093,274

計入持作出售之已落成物業並位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
50年以上之租約	498,700	805,745
10至50年之租約	296,490	42,680
	795,190	848,425

財務報表

附註

28. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	2,923,518	1,951,395	—	—
預付土地開發前期成本(附註b)	2,019,803	3,173,740	—	—
土地收購之按金(附註b)	2,999,245	5,476,893	—	—
擬發展項目之預付款項(附註b)	187,375	188,481	—	—
預付稅項(附註b)	1,266,578	1,623,684	—	—
其他預付款項、按金及應收款項 (附註b)	1,485,398	1,402,897	16,489	16,820
	10,881,917	13,817,090	16,489	16,820

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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30日	763,495	553,584
31至60日	377,676	195,830
61至90日	351,363	106,625
90日以上	1,430,984	1,095,356
	2,923,518	1,951,395

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2014年6月30日，2,236,695,000港元之貿易應收賬款(2013年：1,456,548,000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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30日	1,161,860	594,819
31至60日	134,878	110,016
61至90日	164,840	92,602
90日以上	775,117	659,111
	2,236,695	1,456,548

- (d) 年內，4,918,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2013年：13,960,000港元)已在綜合收益表中確認。
- (e) 於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、本集團之合營企業以及由一名董事擁有之公司。

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	527,381	801,238	435,602	694,825
應收合營企業款項(附註b)	49,644	49,987	—	39
	577,025	851,225	435,602	694,864
欠集團成員公司款項(附註c)	(135,962)	(63,111)	—	(3,000)
欠合營企業款項(附註d)	(369,217)	(771,577)	(27)	—
欠由一名董事擁有之公司款項(附註e)	(2,669)	(4,022)	—	—
	(507,848)	(838,710)	(27)	(3,000)
	69,177	12,515	435,575	691,864

財務報表

附註

29. 應收／(欠)關連公司款項(續)

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	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	484,628	708,910	435,602	694,825
人民幣	42,753	92,328	—	—
	527,381	801,238	435,602	694,825

- (b) 應收合營企業免息款項為無抵押及須應要求償還。應收一家合營企業之附息款項為無抵押，按年利率10%計息(2013年：10%)及須應要求償還。

應收合營企業款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
免息				
港元	—	—	—	39
美元	19,334	19,677	—	—
附息				
美元	30,310	30,310	—	—
	49,644	49,987	—	39

- (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	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	—	—	—	(3,000)
人民幣	(135,962)	(63,111)	—	—
	(135,962)	(63,111)	—	(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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
法定：		
30,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
8,683,350,475股(2013年：8,663,596,817股)每股面值0.1港元之股份	868,335	866,360

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2012年7月1日	8,649,792,519	864,979
行使購股權(附註)	13,804,298	1,381
於2013年6月30日	8,663,596,817	866,360
行使購股權(附註)	19,753,658	1,975
於 2014年6月30日	8,683,350,475	868,335

附註：

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2014年6月30日尚未行使之結餘如下：

財務報表

附註

30. 股本 (續)

附註：(續)

(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2013年 7月1日	年內行使	年內失效	於2014年 6月30日	於2014年 6月30日
2008年7月31日	3.148 ¹	68,369	(26,052)	(42,317)	—	—
2008年11月12日	1.447 ¹	140,933	(140,933)	—	—	—
2008年12月2日	1.290 ¹	844,339	(844,339)	—	—	—
2009年2月3日	1.703 ¹	165,850	(165,850)	—	—	—
2009年6月26日	3.913 ¹	3,130,605	(2,501,753)	(116,301)	512,551	512,551
2009年11月19日	2.953 ¹	1,996,493	(1,889,584)	(103,896)	3,013	3,013
2010年1月12日	2.878 ¹	2,749,325	(2,610,463)	(77,381)	61,481	61,481
2010年5月18日	2.262 ¹	327,750	(206,010)	—	121,740	121,740
2010年5月31日	2.349 ¹	476,597	(267,117)	—	209,480	1,688
2010年11月10日	3.013 ¹	2,328,805	(1,468,853)	(166,815)	693,137	326,592
2011年1月18日	3.036 ¹	13,331,221	(3,110,121)	(395,134)	9,825,966	7,255,949
2011年5月3日	2.753 ¹	868,530	(409,393)	(459,137)	—	—
2011年7月26日	2.705 ¹	1,447,662	(714,420)	—	733,242	79,779
		27,876,479	(14,354,888)	(1,360,981)	12,160,610	8,362,793
各類別的加權 平均行使價(港元)		2.996	2.965	3.001	3.031	3.073

(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2013年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2014年 6月30日	於2014年 6月30日
2012年5月3日	2.450 ¹	7,246,680	—	(2,630,200)	(544,800)	4,071,680	1,229,440
2012年10月22日	3.370 ¹	722,000	—	(273,300)	—	448,700	15,500
2013年1月7日	3.880 ¹	5,378,700	—	(1,244,600)	(310,000)	3,824,100	782,880
2013年4月2日	3.350 ¹	2,156,000	—	(222,010)	—	1,933,990	613,990
2013年6月24日	2.762 ¹	1,390,000	—	(221,600)	—	1,168,400	56,400
2013年10月15日	4.010 ¹	—	1,900,000	(150,100)	—	1,749,900	229,900
2014年1月9日	3.970 ¹	—	4,396,400	(656,960)	—	3,739,440	222,320
		16,893,380	6,296,400	(5,398,770)	(854,800)	16,936,210	3,150,430
各類別的加權 平均行使價(港元)		3.085	3.982	3.104	2.969	3.418	3.212

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) 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9,031,524港元(2013年：13,199,800港元)。該模式之主要輸入值為於授出日期之股價由3.97港元至4.01港元(2013年：2.7港元至3.88港元)，行使價由3.97港元至4.01港元(2013年：2.762港元至3.88港元)，股份波幅為44.49%至51.49%(2013年：52.93%至54.70%)，購股權之預期年期為五年(2013年：五年)，預期股息率為1.24%至1.89%(2013年：2.03%至2.63%)，無風險利率為1.19%至1.51%(2013年：0.34%至1.27%)及次佳行使因素為行使價之1.91至1.93倍(2013年：1.88至1.93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。

(3) 截至2014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購股權時之加權平均股價分別為每股4.707港元(2013年：每股3.642港元)及每股5.356港元(2013年：3.656港元)。

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2013年7月1日	11,901,566	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,482,386
年度溢利	—	—	—	—	—	4,638,691	4,638,691
發行股份溢價	—	57,345	—	—	—	—	57,345
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	12,920	—	—	12,920
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	22,105	—	(24,625)	—	2,520	—
收購一家附屬公司之額外權益	—	—	25,718	—	—	—	25,718
已付股息	(694,027)	—	—	—	—	—	(694,027)
換算差額							
本公司及附屬公司	—	—	—	—	(555,774)	—	(555,774)
聯營公司及合營企業	—	—	—	—	(83,077)	—	(83,077)
於2014年6月30日 (擬派末期股息前)	11,207,539	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,884,182
代表：							
於2014年6月30日 (擬派末期股息後)	10,946,992	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,623,635
2014年擬派末期股息	260,547	—	—	—	—	—	260,547
	11,207,539	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,884,182

財務報表

附註

31. 儲備(續)

本集團(續)

	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
聯營公司及合營企業	—	—	—	—	125,987	—	125,987
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

附註：其他儲備乃關於業務合併產生之公允值變動、已付代價與應佔收購附屬公司之額外權益時所收購之資產淨額之相關部分之差額。

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2013年7月1日	11,921,727	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,721,632
發行股份溢價	—	57,345	—	—	—	57,345
年度溢利	—	—	—	—	917,660	917,660
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	12,920	—	12,920
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	22,105	—	(24,625)	2,520	—
換算差額	—	—	(372,122)	—	—	(372,122)
已付股息	(694,027)	—	—	—	—	(694,027)
於2014年6月30日 (擬派末期股息前)	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408
代表：						
於2014年6月30日 (擬派末期股息後)	10,967,153	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,382,861
2014年擬派末期股息	260,547	—	—	—	—	260,547
	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408
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

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分，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，為數溢利917,660,000港元(2013年：虧損744,082,000港元)。

財務報表

附註

32. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
銀行貸款(附註i)				
有抵押	9,041,936	6,139,885	—	—
無抵押	16,324,119	15,996,968	3,157,694	3,634,941
同系附屬公司貸款(附註ii)	2,637,823	2,629,273	—	—
非控制性權益貸款(附註iii)	247,789	49,580	—	—
參與權益墊款(附註iv)	1,967,617	2,487,874	5,516,761	5,705,471
定息債券(附註v)	9,008,925	8,958,244	9,008,925	8,958,244
其他貸款				
有抵押	70,000	70,886	—	—
無抵押	125,000	126,582	—	—
	39,423,209	36,459,292	17,683,380	18,298,656
已計入流動負債之即期部分	(14,197,174)	(5,501,711)	(6,823,029)	(496,227)
	25,226,035	30,957,581	10,860,351	17,802,429

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	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內	2,756,491	1,075,295	5,950,777	4,376,836	8,707,268	5,452,131	1,496,979	496,227
1年至2年	2,536,297	1,932,329	5,871,229	5,107,167	8,407,526	7,039,496	1,660,715	1,490,780
2年至5年	2,347,910	1,642,719	4,326,488	6,208,535	6,674,398	7,851,254	—	1,647,934
5年以後	1,401,238	1,489,542	175,625	304,430	1,576,863	1,793,972	—	—
	9,041,936	6,139,885	16,324,119	15,996,968	25,366,055	22,136,853	3,157,694	3,634,941

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為1年至2年(2013年：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」)(2013年：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。

(iii) 非控制性權益貸款乃無抵押，按5%至6.15%(2013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為人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元(相等於約3,500,000,000港元及1,875,000,000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18,300,000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3,750,000,000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2014年6月30日，債券之公允值為人民幣7,528,300,000元(相等於約9,410,400,000港元)(2013年：人民幣7,470,000,000元(相當於約9,455,800,000港元))。

(vi) 借貸之實際利率如下：

	2014年			2013年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行貸款	2.75%	6.47%	2.88%	2.80%	6.72%	2.92%
同系附屬公司貸款	0.38%	—	0.38%	0.38%	—	0.38%
非控制性權益貸款	5.00%	6.15%	—	5.00%	—	—
參與權益墊款	5.64%	—	—	5.08%	—	—
定息債券	—	7.19%	—	—	7.19%	—
其他貸款	—	6.47%	—	—	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	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	16,319,506	15,432,325	8,674,455	3,138,715
人民幣	22,652,238	20,547,945	9,008,925	15,159,941
美元	451,465	479,022	—	—
	39,423,209	36,459,292	17,683,380	18,298,656

(ix) 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款51,477,000港元(2013年：49,580,000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		收購產生之 出售物業 物業公允值		稅務虧損	未分派 附屬公司、 聯營公司及 合營企業	撥備	總計
	折舊 千港元	重估物業 千港元	收入確認 千港元	調整 千港元		溢利 千港元		
於2012年7月1日	(374,649)	(850,545)	(7,959)	(1,113,716)	151,555	(288,423)	23,360	(2,460,377)
換算差額 (扣自)／計入綜合 收益表	(14,281)	(35,202)	(315)	(40,759)	5,499	(12,871)	887	(97,042)
	(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)
換算差額 (扣自)／計入綜合 收益表	5,293	15,033	106	13,417	(1,635)	7,954	(324)	39,844
	8,557	(139,576)	—	13,505	(5,728)	(174,570)	(2,813)	(300,625)
轉入	—	—	—	—	—	27,250	—	27,250
收購附屬公司	—	—	—	(178,996)	—	—	—	(178,996)
於2014年6月30日	(401,145)	(1,187,754)	(8,340)	(1,234,296)	148,742	(592,221)	22,782	(3,252,232)

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1,993,572,000港元(2013年：1,335,561,000港元)的虧損確認遞延稅項資產498,393,000港元(2013年：333,890,000港元)。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至及包括2019年(2013年：2018年)。

於2014年6月30日，附屬公司及合營企業投資相關之暫時性差額總額合共約為7,040,966,000港元(2013年：4,845,874,000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	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
貿易應付賬款(附註i)	5,495,755	5,459,634	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註ii)	1,454,444	1,360,218	188,222	191,684
	6,950,199	6,819,852	188,222	191,684

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30日	5,033,097	4,899,955
31至60日	17,787	126,292
61至90日	78,323	61,910
90日以上	366,548	371,477
	5,495,755	5,459,634

截至2014年及2013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。

財務報表

附註

35. 短期貸款

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
抵押銀行貸款	—	151,899
無抵押銀行貸款	—	391,139
	—	543,038

於2013年6月30日，短期貸款之實際利率介乎3.13%至7.04%。短期貸款之賬面值與其公允值相若。

短期貸款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	—	100,000
人民幣	—	443,038
	—	543,038

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2014年及2013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	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
應付企業所得稅	382,919	478,937	—	—
應付預扣稅	116,501	144,370	61,561	46,656
應付土地增值稅	3,979,906	2,684,528	—	—
其他應付中國稅項	175,502	189,193	—	—
	4,654,828	3,497,028	61,561	46,656

38. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約2,734,066,000港元(2013年:1,640,794,000港元)。於2014年6月30日,本集團應佔貸予該等合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為2,350,941,000港元(2013年:1,135,368,000港元)。

本公司

本公司就若干附屬公司及合營企業所得銀行貸款融資而作出之公司擔保分別約為16,878,727,000港元(2013年:13,819,598,000港元)及2,734,066,000港元(2013年:1,640,794,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2014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2,034,561,000港元(2013年:1,595,251,000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,而本集團有權接收有關物業之法定業權並接管物業。

財務報表

附註

39. 承擔

(i) 資本開支承擔

本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013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	150,938	225,079
	258,938	333,079
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,571,271	1,540,295
投資物業	1,629,585	1,360,214
	3,200,856	2,900,509
	3,459,794	3,233,588

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
於2014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	39,050	34,545	16,703	16,204
2年至5年	63,260	55,461	9,320	13,578
5年後	47,807	7,039	—	—
	150,117	97,045	26,023	29,782

40. 業務合併

於2014年4月，本集團以245,000,000港元之代價收購Dragon Fortune Limited之57.46%權益。因此，該公司成為本集團之全資附屬公司。有關已付代價及於收購日期所持股權之公允值之詳情如下：

	千港元
已付現金代價	230,000
將付代價	15,000
於業務合併前於Dragon Fortune Limited所持股權之公允值	325,135
	570,135

於收購日期所收購的可資識別資產及所承擔的負債之已確認金額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	167,787
土地使用權	64,437
持作發展物業	562,500
持作出售之已落成物業	141,420
預付款、應收賬款及其他應收款項	139,813
現金及銀行結存	9,040
長期借貸	(101,000)
遞延稅項負債	(178,996)
應付賬款及應計款項	(89,600)
欠一家合營企業款項	(62,500)
出售物業所收按金	(1,128)
應付稅項	(81,342)
非控制性權益	(296)
總可資識別資產淨值	570,135

自收購日期以來，Dragon Fortune Limited並無貢獻任何收益及產生虧損約6,474,000港元。倘收購已於2013年7月1日發生，本集團之年內收益及溢利將分別增加299,782,000港元及減少54,575,000港元。

本集團多年來受惠於已收購淨資產公允值之增值。就業務合併而言，由於重新計量其於業務合併前於Dragon Fortune Limited所持權益之公允值，本集團確認收益67,257,000港元。

財務報表

附註

40. 業務合併(續)

收購相關成本995,000港元已扣自截至2014年6月30日止年度之綜合收益表內之行政費用及其他經營開支。

預付款、應收賬款及其他應收款項之公允值為139,813,000港元，並包括公允值為109,091,000港元之應收賬款。

41. 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現金淨額調節表

	2014年 千港元	2013年 千港元
未計融資成本前經營溢利	8,824,152	7,356,517
利息收入	(286,678)	(392,908)
折舊及攤銷	279,860	258,260
以股份為基礎支付之款項	12,920	14,206
來自可供出售財務資產之股息收入	(1,738)	—
出售／撤銷物業、廠房及設備、土地使用權及 投資物業的收益	(117,617)	(305,189)
最終控股公司的稅務賠償保證	(1,075,306)	(617,208)
出售聯營公司之虧損	2,486	—
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值 重新計量過往年度持有合營企業權益的收益	(67,257)	—
無形資產減值	125,892	—
投資物業公允值變動	(616,122)	(623,795)
匯兌虧損／(收益)淨額	281,791	(535,766)
營運資金變動前之經營溢利	7,362,383	5,154,117
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	(302,480)	(4,251,423)
預付款、應收賬款及其他應收款項之減少／(增加)	463,371	(1,402,287)
關連公司結餘之變動	1,436,726	656,383
出售物業所收按金之(減少)／增加	(4,442,495)	3,684,184
應付賬款及應計款項之減少	(784,297)	(330,522)
經營業務所得現金淨額	3,733,208	3,510,452

(b) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

本集團收購附屬公司，而於收購日期所收購的可資識別資產及所承擔的負債如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
物業、廠房及設備	173,900	5,770
土地使用權	64,437	—
持作發展物業	562,500	—
無形資產	124,127	67,636
持作出售之已落成物業	141,420	—
預付款、應收賬款及其他應收款項	154,150	220,517
現金及銀行結存	10,612	86,348
出售物業所收按金	(1,128)	—
應付賬款及應計款項	(102,817)	(271,238)
應付稅項	(81,342)	(15,725)
長期借貸	(101,000)	—
欠一家合營企業款項	(62,500)	—
遞延稅項負債	(178,996)	—
非控制性權益	(296)	—
已收購資產淨值	703,067	93,308
本集團原持有作為合營企業之權益	(257,878)	—
商譽	445,189	93,308
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值 重新計量過往年度持有合營企業權益的收益	11,903 (67,257)	—
	389,835	93,308
	2014年 千港元	2013年 千港元
已付現金代價	389,835	93,308
將付代價	(15,000)	—
已收購現金及銀行結存	(10,612)	(86,348)
	364,223	6,960

財務報表

附註

42. 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	2014年 千港元	2013年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	8,550	8,799
同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	19,857	23,515
向同系附屬公司支付物業代理費	(c)	13,162	11,979
來自同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	(d)	110,813	21,685
來自合營企業之利息收入	(e)	73,005	149,438
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之 物業管理服務費收入	(f)	48,466	43,247
來自同系附屬公司、一家合營企業及一家 關連公司之租金收入	(g)	124,431	119,519
來自合營企業之商標費收入	(h)	—	21,177
來自同系附屬公司、合營企業及 關連公司之酒店管理服務費收入	(i)	97,964	86,704
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	(j)	35,582	9,090
來自關連公司之合約工程服務收入	(k)	428,466	152,377
向一家同系附屬公司及一家關連公司出售物業	(l)	46,450	—

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及關連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) 此乃提供予合營企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註22之利率計息。
- (f) 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、若干合營企業及關連公司收取。
- (g) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。
- (h) 商標費收入按商標費協議之條款收取。

- (i) 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。
- (j) 項目管理費收入乃根據協議條款收取。
- (k) 合約工程服務收入乃根據協議條款收取。
- (l) 截至2014年6月30日止年度，本集團之合營企業分別以人民幣17,088,000元(相等於21,630,000港元)及人民幣19,608,000元(相等於24,820,000港元)之代價出售若干物業予本集團之關連公司航天新世界(中國)科技有限公司及本集團之同系附屬公司深圳市翔龍通訊有限公司。
- (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向若干同系附屬公司及關連公司支付及應付之費用總額為255,414,000港元(2013年：192,900,000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1,075,306,000港元(2013年：617,208,000港元)(附註13)。
- (o) 截至2014年6月30日止年度，本集團以13,536,000歐元(相等於約144,835,000港元)之代價由本集團之關連公司CTF Holdings Limited收購一家酒店管理公司。
- (p) 截至2014年6月30日止年度，本集團以代價245,000,000港元向其他股東收購Dragon Fortune Limited之餘下權益，其中新城集團有限公司及Potassium Corp.為鄭家成先生之聯繫人及Brinkley Holdings Limited由鄭錦超先生實益擁有。完成後，Dragon Fortune Limited已成為本集團之間接全資附屬公司。
- (q) 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)。截至2013年6月30日止年度，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。
- (r) 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2014年6月30日，已從瀋陽時尚收到人民幣210,824,000元(相等於263,530,000港元)之付款。

(ii) 主要管理層人員酬金

	2014年 千港元	2013年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	120,375	110,978
退休金成本	5,100	5,150
購股權利益	3,056	4,956
	128,531	121,084

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、合營企業、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及29。

財務報表

附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情

於2014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、聯營公司及合營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 2014年	2013年	本集團 2014年	2013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股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股之普通股 200股之無投票權 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股之普通股 2股之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界酒店管理有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
宇益投資有限公司	50,000,000港元 50,000,000股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
貝爾特酒店(亞太區)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	—	酒店管理
瑰麗酒店(亞太區)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	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 2014年	本公司 2013年	本集團 2014年	本集團 2013年	
彩瑩發展有限公司	2港元 2股之普通股	—	—	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
Dragon Fortune Limited	57,895美元 57,895股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	—	投資控股
Esteemed Sino Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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

財務報表

附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情 (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)				主要業務
		本公司 2014年	2013年	本集團 2014年	2013年	
附屬公司(續)						
<i>於英屬維爾京群島註冊成立(續)</i>						
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
Penta Hotel Holdings Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	—	投資控股
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
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
Rosewood Hotels and Resorts Holdings Limited	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
<i>於菲律賓註冊成立及經營</i>						
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

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	2014年	2013年	本集團	
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
於德國註冊成立及經營						
Penta Hotels Germany GmbH	25,000歐元	—	—	100%	—	酒店管理
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
成都翔麟管理服務有限公司	人民幣5,000,000元	—	—	100%	—	管理服務
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	197,324,700美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展及酒店經營
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	100%	—	經營高爾夫球會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	100%	—	物業發展
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
廣州芳村一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
廣州新華農房地產有限公司	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	180,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新羽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
廣州億柏房地產開發有限公司	人民幣392,500,000元	—	—	100%	100%	物業發展
貴陽新世界房地產有限公司	271,350,000美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展

財務報表

附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情(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)				主要業務
		本公司 2014年	2013年	本集團 2014年	2013年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
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680,000,000元	—	—	95%	95%	物業發展 (附註2)
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	124,300,000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)園林綠化工程有限公司	人民幣10,000,000元	—	—	100%	—	園林綠化工程
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(海口)有限公司	505,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
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	1,800,000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
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣4,535,360,500元	—	—	100%	90%	物業投資及發展
上海瑰麗酒店管理有限公司 (前稱:上海尚譽酒店管理諮詢 有限公司)	人民幣500,000元	—	—	100%	100%	酒店管理顧問服務
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及 酒店經營

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 2014年	2013年	本集團 2014年	2013年	
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
瀋陽新世界新匯置業有限公司	人民幣501,520,000元	—	—	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%	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	97,000,000美元	—	—	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%	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%	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	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%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股之普通股	—	—	—	30.6%	投資控股
耀禮投資有限公司	1,000港元 1,000股之普通股	—	—	50%	65.3%	投資控股
合營企業						
於香港註冊成立及經營						
騰冠有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	49%	49%	投資控股
Ferguson Hotel Management Limited	2港元 2股之普通股	—	—	50%	—	酒店管理
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股之普通股	—	—	50%	50%	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
Dragon Fortune Limited	57,895美元 57,895股每股面值 1美元之股份	—	—	—	48.8%	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%	49%	投資控股

財務報表

附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情(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)				主要業務
		本公司 2014年	2013年	本集團 2014年	2013年	
合營企業(續)						
於中國註冊成立及經營						
<i>(i) 合作合營企業</i>						
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、發展及酒店經營
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
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%	經營高爾夫球會所及渡假村
<i>(iii) 外商獨資企業內之合營企業</i>						
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	—	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
寧波新立房地產開發有限公司	802,335,000美元	—	—	49%	49%	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：

1. 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。
2. 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%。
3. 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

	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
收益	22,379,855	16,153,872	12,528,755	13,557,227	6,340,752
扣除融資成本後之經營溢利	8,482,227	6,942,261	5,719,033	4,685,543	2,790,676
應佔聯營公司及合營企業業績	462,277	964,636	373,171	378,176	479,674
除稅前溢利	8,944,504	7,906,897	6,092,204	5,063,719	3,270,350
稅項支出	(4,145,239)	(3,051,541)	(2,812,704)	(1,917,443)	(629,183)
年度溢利	4,799,265	4,855,356	3,279,500	3,146,276	2,641,167
應佔：					
本公司股權持有人	4,638,691	4,616,314	3,080,929	3,025,826	2,636,427
非控制性權益	160,574	239,042	198,571	120,450	4,740
	4,799,265	4,855,356	3,279,500	3,146,276	2,641,167

資產與負債

	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業及 土地使用的權	27,439,380	23,979,454	20,504,444	16,723,223	14,654,688
持作發展物業	18,182,575	17,350,847	15,864,552	12,478,678	10,610,021
聯營公司及合營企業	14,309,144	12,914,943	11,502,724	10,047,204	10,305,826
無形資產	1,895,952	1,940,241	1,925,141	23,394	23,394
可供出售財務資產	85,147	108,457	108,457	58,362	221,996
其他非流動資產	—	—	—	—	9,091
流動資產淨值	27,884,723	35,206,973	27,199,442	21,054,114	21,922,155
總資產減流動負債	89,796,921	91,500,915	77,104,760	60,384,975	57,747,171
長期借貸	(25,226,035)	(30,957,581)	(22,919,267)	(14,151,021)	(16,076,473)
遞延稅項負債	(3,252,232)	(2,839,705)	(2,460,377)	(2,185,100)	(2,266,299)
	61,318,654	57,703,629	51,725,116	44,048,854	39,404,399

主要 項目總覽

編號	地區	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	北京新景家園餘下各期 北京新景商務樓	合營企業	70%	22,561 39,653
2	北京	北京新裕家園餘下各期 北京新裕商務樓	合營企業	70%	605,600 89,620
3	北京	北京于莊項目一期 北京于莊項目二期	附屬公司	75%	59,061 79,880
4	廊坊	廊坊新世界中心B區 廊坊新世界中心C1區 廊坊新世界中心A區及C2區	附屬公司	100%	22,553 126,516 223,935
5	廊坊	廊坊新世界花園三區 廊坊新世界花園一區及二區	附屬公司	100%	110,708 221,257
6	唐山	唐山新世界中心	附屬公司	100%	226,506
7	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%	183,259
8	濟南	濟南陽光花園餘下部分	附屬公司	100%	77,197
9	瀋陽	瀋陽新世界花園一期餘下部分 瀋陽新世界花園餘下各期	附屬公司	100%	53,434 1,563,416
10	瀋陽	瀋陽新世界中心一博覽館 瀋陽新世界中心一期及二期A 瀋陽新世界中心餘下各期	附屬公司	100%	118,273 628,089 493,507
11	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%	96,137
12	鞍山	鞍山新世界花園三期A 鞍山新世界花園餘下各期	附屬公司	100%	136,742 819,298
13	大連	大連新世界大廈餘下部分	附屬公司	100%	76,655
14	武漢	武漢夢湖香郡三期A/C	附屬公司	100%	41,036
15	武漢	武漢常青花園九期六小區南區二組團 武漢常青花園九期六小區北區 武漢常青花園九期七小區A 武漢常青花園餘下各期	合營企業	60%	208,654 446,647 58,050 866,340
16	武漢	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	137,209
17	武漢	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	330,642
18	長沙	長沙新城新世界三期B 長沙新城新世界三期C 長沙新城新世界四期	附屬公司	48%	122,806 39,994 422,390
19	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期 益陽新世界梓山湖畔二期A 益陽新世界梓山湖畔餘下各期	附屬公司	100%	96,049 140,685 916,987

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
	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				在建中	2014年12月
79,880					已規劃	2016年3月
17,466	3,336			1,751	在建中	2014年7月
55,256	5,273	41,102		24,885	在建中	2015年5月
83,595	52,070		38,564	49,706	在建中	2016年5月
92,710				17,998	在建中	2015年12月
157,753	14,398			49,106	在建中	2017年1月
85,411	39,272	48,768		53,055	在建中	2014年11月
89,376	25,023			68,860	在建中	2014年9月
	4,353	32,708	18,729	21,407	在建中	2016年3月
	5,471	38,435		9,528	已規劃	2016年6月
1,091,620	106,832	34,825		330,139	規劃中	待定
				118,273	在建中	2016年3月
80,884	300,787		132,151	114,267	在建中	2016年3月
227,685		265,822			規劃中	待定
	25,196	51,465		19,476	規劃中	待定
81,362	14,580			40,800	已規劃	2016年6月
576,244	27,262			215,792	規劃中	待定
76,655					在建中	2014年9月
41,036					已規劃	2016年4月
158,684				49,970	已規劃	2017年6月
346,520	10,927			89,200	已規劃	2017年12月
	32,250			25,800	已規劃	2018年6月
259,726	318,214	14,100		274,300	規劃中	待定
	22,859	57,464		56,886	已規劃	待定
	51,384	127,164	59,142	92,952	已規劃	2016年12月
68,261	24,058			30,487	在建中	2016年6月
	5,808	23,360		10,826	在建中	2015年12月
377,768	7,239			37,383	規劃中	待定
91,660	4,389				規劃中	2016年6月
107,111	33,574				規劃中	2016年12月
665,565	31,232			220,190	規劃中	待定

主要 項目總覽

編號	地區	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					
20	成都	成都河畔新世界二期一組團A	附屬公司	30%	127,586
		成都河畔新世界二期一組團餘下部分			360,179
		成都河畔新世界餘下各期			3,206,242
21	貴陽	貴陽金陽新世界二期B餘下部分	附屬公司	50%	41,041
		貴陽金陽新世界二期C			443,261
		貴陽金陽新世界三期A			53,595
		貴陽金陽新世界餘下各期			3,507,641
22	廣州	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	26,128
23	廣州	廣州逸彩庭園三期A	附屬公司	100%	107,047
		廣州逸彩庭園三期B			6,000
		廣州逸彩庭園三期餘下部分			366,717
		廣州逸彩庭園餘下各期			385,715
24	廣州	廣州嶺南新世界三期B	附屬公司	100%	70,510
		廣州嶺南新世界餘下各期			452,655
25	廣州	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%	184,867
26	廣州	廣州新塘新世界花園五期C	合營企業	63%	87,195
27	佛山	廣佛新世界莊園一期(CF09, CF10 & CF19A)	附屬公司	85%	214,846
		廣佛新世界莊園二期(CF19B & CF20)			218,383
		廣佛新世界莊園餘下各期			785,862
28	深圳	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	125,385
29	深圳	深圳新世界名鑄	附屬公司	100%	65,005
30	肇慶	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	34,709
		肇慶新世界花園三期餘下部分			84,857
31	惠陽	惠陽湖下寮項目	附屬公司	100%	162,717
32	惠陽	惠陽棕櫚島Resort餘下各期	附屬公司	100%	211,063
33	惠州	惠州長湖苑四期	合營企業	63%	97,070
34	海口	海口美麗沙項目一期(#2)	附屬公司	100%	32,628
		海口美麗沙項目餘下各期			2,613,713
35	寧波	寧波新世界廣場	合營企業	49%	647,791
總計(發展中將完成／持作發展物業)					24,621,754

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
85,174				42,412	在建中	2015年6月
184,951	64,872			110,356	已規劃	2017年6月
2,148,336	56,406		58,000	943,500	規劃中	待定
	30,838		10,203		在建中	2016年6月
325,758	19,990			97,513	在建中	2017年1月
32,610				20,985	在建中	2015年11月
1,985,958	272,496	461,532		787,655	規劃中	待定
22,940				3,188	在建中	2017年6月
87,307				19,740	在建中	2015年6月
	6,000				在建中	2015年10月
283,538				83,179	在建中	2017年12月
318,813	38,587			28,315	已規劃	待定
	20,829		38,400	11,281	已規劃	2017年6月
257,367	102,657			92,631	已規劃	待定
143,338				41,529	在建中	2015年6月
87,195					在建中	2015年3月
189,757				25,089	在建中	2014年12月
181,631				36,752	在建中	2016年6月
700,508			85,354		規劃中	待定
95,686				29,699	在建中	2015年1月
58,691				6,314	在建中	2014年12月
34,709					在建中	2014年12月
77,452	2,230			5,175	在建中	2016年6月
162,717					規劃中	待定
211,063					規劃中	待定
67,070				30,000	規劃中	待定
26,611				6,017	在建中	2014年12月
1,532,822	87,710		174,686	818,495	規劃中	待定
168,025	134,903	174,298	24,087	146,478	規劃中	待定
14,689,278	2,185,822	1,526,824	639,316	5,580,514		

主要 項目總覽

編號	地區	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					
36	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%	94,188
37	北京	北京新世界中心二期	合營企業	70%	73,392
38	北京	北京正仁大廈	合營企業	70%	16,415
39	北京	北京新世界家園	合營企業	70%	34,544
		北京新陽商務樓			3,439
		北京新成文化大廈			8,051
40	北京	北京新怡家園	合營企業	70%	52,358
1a	北京	北京新景家園	合營企業	70%	12,933
2a	北京	北京新裕家園	合營企業	70%	24,800
41	北京	北京新康家園	合營企業	70%	39,910
42	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
43	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%	96,181
44	天津	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395
8a	濟南	濟南陽光花園	附屬公司	100%	51,437
9a	瀋陽	瀋陽新世界花園	附屬公司	100%	339,315
		瀋陽新世界商業中心	附屬公司	100%	9,473
12a	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	54,518
45	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
13a	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
46	上海	上海香港新世界大廈	合營企業	50%	130,385
47	上海	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
48	上海	上海九州商場	附屬公司	100%	129
49	武漢	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
16a	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%	135,811
		武漢新世界中心	合營企業	60%	6,202
50	武漢	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,900
15a	武漢	武漢常青花園	合營企業	60%	82,047
51	武漢	武漢新華家園	合營企業	60%	71,769
18a	長沙	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	12,948
20a	成都	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	46,966
52	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
21a	貴陽	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	121,052
22a	廣州	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,616
53	廣州	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	34,345
54	廣州	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	67,187
23a	廣州	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	30,549
24a	廣州	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	134,520
26a	廣州	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%	78,994
28a	深圳	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	9,225
55	順德	順德新世界中心	合營企業	42%	48,517
30a	肇慶	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,062
33a	惠州	惠州長湖苑	合營企業	63%	31,006
56	海口	海口新世界花園	附屬公司	100%	5,723
4a	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	5,468
小計					2,458,136

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
				52,358
	1,535			11,398
	3,603			21,197
	11,725			28,185
	40,286			22,000
	78,283	6,614		11,284
				7,395
	7,417			44,020
	9,267			330,048
				9,473
	2,829			51,689
	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			35,700
	2,305			10,643
				46,966
	41,712			11,082
	40,168			80,884
	8,221			5,395
	21,787			12,558
29,868	17,408			19,911
	22,441			8,108
22,220	15,711			96,589
	23,051			55,943
				9,225
	33,577			14,940
	15,062			
	354			30,652
				5,723
	5,468			
90,023	807,987	268,257	—	1,291,869

主要 項目總覽

編號	地區	項目名稱	新世界	新世界	總樓面面積 (平方米)
			中國地產 之會計分類	中國地產 之應佔權益	
已落成酒店物業					
57	北京	北京貝爾特酒店	合營企業	55%	23,988
58	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%	53,998
59	大連	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
60	上海	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
61	上海	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
62	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%	29,411
63	順德	順德新世界酒店	合營企業	33%	36,524
64	貴陽	貴陽新世界酒店	附屬公司	50%	39,521
小計					296,985
總計(已落成投資及酒店物業)					2,755,121

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	
			53,998	
			53,248	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
			39,521	
—	—	—	296,985	—
90,023	807,987	268,257	296,985	1,291,869

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
中國或中國內地：	中華人民共和國
研發：	研究和開發
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一定自治權
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

立方米：	立方米
公里：	公里
平方公里：	平方公里
平方米：	平方米

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

鄭志剛博士

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

註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

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

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

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

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

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183號
合和中心22樓

股份代號

香港聯交所00917

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

網址

www.nwcl.com.hk

英文版

年報之英文版可向新世界中國地產有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。

© 新世界中國地產有限公司2014年

設計理念

此年報的設計理念源自中國拼布「百家布」。傳統民間父母為替子女祈福，會向鄰里收集碎布，並把每塊蘊含祝福的布帛拼湊成「百家布」，以討平安吉利。這種傳統文化呈現出的團結、關愛及創意，正是新世界中國地產珍視的社區價值。本集團一直致力建設可持續發展的社區，同時以活化、傳承本土社區文化及藝術為重點。此年報以中國傳統花布為設計元素，配合「新世界·城市跡憶—致敬非物質文化遺產」主題年活動的雕塑照片，象徵著新世界中國地產對傳統文化的敬意。





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

