



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)



二零一二年年報

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。如今高檔住宅社區相繼落成，集多姿多采、領導時尚潮流的居住環境、生活空間、購物、娛樂及休閒設施於一身，構成一幅朝氣勃勃的圖畫，盡顯中國現代都市生活的活力。

為社會引進新商機

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

使命

為地方建成新社區

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

為顧客帶來新生活

我們的度假式住宅區，將地道的熱帶風情與發人幽思的特色建築共冶一爐，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

物業組合	02
主席報告書	04
財務摘要	08
業務回顧	10
管理層討論與分析	62
企業管治報告書	70
董事簡介	80
高級管理人員簡介	86
企業可持續發展	90
財務資料目錄	104
主要項目總覽	218
詞彙釋義	226
公司資料	228



物業組合

品牌價值 與精髓所在

最優品質與恆久價值

無論何種產品與服務，最佳品質始終是我們的核心理念。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

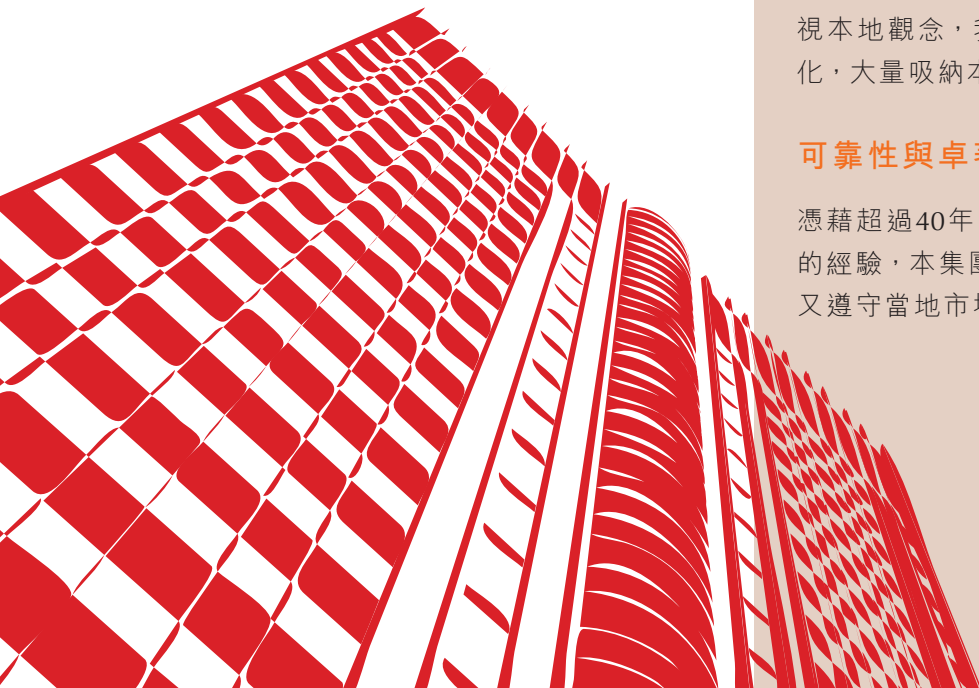
本集團一貫重視企業可持續發展，不斷致力於本地經濟的持續發展。我們長期投身於舊城改造工程，積極參與全國各地各類公益事業。本集團良好的行為更激勵本地人士與本集團共同建設和諧社會。

香港品牌的本地化

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

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





以種類劃分	平方米
發展中將完成／持作發展物業	27,623,067
已落成投資物業	2,090,140
已落成酒店物業	224,635
總計	29,937,842

以用途劃分	平方米
住宅	17,321,320
商業	3,571,622
寫字樓	1,120,657
酒店	794,389
車庫及其他	7,129,854
總計	29,937,842

以地區劃分	平方米
北京	1,562,260
天津	408,035
廊坊	751,772
唐山	229,045
濟南	298,568
瀋陽	3,921,653
鞍山	1,343,278
大連	254,997
武漢	3,043,632
上海	263,085
南京	52,794
長沙	898,108
成都	3,772,893
貴陽	4,289,824
廣州	2,486,269
佛山及珠三角	2,475,095
海口	2,787,667
其他	1,098,867
總計	29,937,842

【主席報告書】



各位股東：

全球經濟復蘇的發展進程前景艱巨，歐洲經濟有可能進一步衰退，美國經濟欠缺增長動力，新興市場增長勢頭出現放緩。作為帶動全球經濟復蘇核心之新興經濟體之一，中國經濟不能獨善其身。國際貨幣基金組織早前發佈的《世界經濟展望》中，下調中國經濟今明兩年增長預測。應對外來市場所構成的經濟下行壓力，中國人民銀行自2011年12月已先後三次下調存款準備金率及兩次下調貸款基準利率，以保持市場有足夠的資金流動，維持經濟增長動力。國家統計局早前發佈中國經濟半年報，初步測算2012年上半年國內生產總值按年增長7.8%，雖然二季度較一季度增長有所放緩，但整體而言亦較早前訂定全年增長7.5%的全年目標為高。

面對目前全球經濟嚴峻複雜的形勢，中央政府與歐美及新興經濟體，正通過一系列的刺激經濟措施，及調整經濟發展策略，以舒緩經濟下行所帶來的風險及影響。目前，中央政府已逐漸從過去著重經濟迅速增速的目標，轉為思考如何過渡到新的增長模式及從好的經濟體制和政策中獲益，通過雙軌並行的模式，一方面通過減息等放鬆貨幣政策，以保持市場充裕的資金流動性以刺激經濟；與此同時，為落實可持續的經濟發展戰略，中央政府正加大對基礎設施建設及社會民生福利事業給予的支持度，減輕經濟體系對出口的過度依賴，並提升人均購買力，刺激內需及消費增長。

【主席報告書】

作為中國經濟其中一個重要增長動力，中央政府近年多番強調將堅定不移加強房地產市場調控，確保調控政策貫徹執行並發揮功效。事實上，2011年多個主要城市推出限購令及信貸緊縮措施，令住宅成交量及整體房價出現顯著調整，已反映措施有效抑制投機性的炒賣活動，促進房價合理回歸。踏入2012年3月，中央政府及國家金融機構因應社會發展及樓市走勢，適度調整調控措施，增加市場資金流動性，減低推出新一輪調控措施的誘因，令首次置業及改善型置業為主導的剛性需求因而得到釋放，樓市在量升價穩的走勢下，交投氣氛逐步回暖。

國務院總理溫家寶在2012年的政府工作報告上，強調中央政府會繼續做好房地產市場調控和保障性安居工程建設。在確保品質的前提下，保障性房屋基本建成500萬套，新開工700萬套以上。抓緊完善保障性住房建設、分配、管理、退出等制度。採取有效措施，增加普通商品住房供給，改革房地產稅收制度，促進房地產市場長期平穩健康發展。在這個發展基礎上，預料將刺激內地樓市及房地產業的進一步整合。供應鏈方面，實力不足的中小企業將面臨淘汰，為市場提供穩定的發展基礎及增加優良企業的發展空間；需求鏈方面，低收入人士有機會通過保障性房屋逐漸晉身中等收入階層，為樓市培育新力軍，兩者長遠而言均有利樓市發展。

市場一般預期，按照目前的環球市場情況，中央政府在召開第18次全國代表大會前後，將會繼續秉持一貫維穩的原則發展國家經濟，慎防市場出現動盪，通過寬鬆的貨幣政策，堅定不移的樓市取態，主動對現有已推行的宏觀調控措施進行適時的深化微調，著力擴大內需及消費需求，積極促進貿易平衡，以確保總體經濟平穩發展的勢頭，及樓市健康平穩發展的總體基調不變。

新世界中國地產憑藉豐富的物業發展經驗、資深務實的管理團隊，不斷創新、與時並進，以良好的資源管理及多元化的物業發展理念，高端與大眾化的優質產品雙軌並行發展，滿足市場上各類置業者的需要，多年來已建立了信譽良好的全國品牌。面對樓市回歸理性釋放了龐大的剛性自住置業需求，我們提供一些貼近市場實際需要、較大眾化的戶型產品，開闢了良好的發展空間。面對近年經濟迅速發展培育了經濟實力雄厚的換樓需求，我們亦提供一些豪華、出類拔萃的多功能卓越產品，配合不斷提高的生活品味。

目前，集團在內地擁有超過2,700萬平方米的土地儲備，項目遍佈20多個不同等級的重要樞紐城市，其中超過七成的住宅樓面面積是來自二線及三線城市。二線及三線城市經濟發展較快，人口增長空間較大，配合舊城改造，刺激著龐大的剛性置業需求，深化了該等城市的發展潛力。來自該等地區的項目，對集團物業銷售的貢獻正逐步提升，整體毛利水平亦錄得理想增幅。

本集團將繼續以多元化的物業發展理念，密切關注國內外的整體形勢，配合一貫審慎管理原則及創新思維，發展內地房地產業務。我們會集中精力發展現有的土地儲備，加快發展進度，通過產品標準化及地區集中採購等策略，優化生產流程，嚴謹成本控制，應對市場變化，適時調整計劃，以保持良好的物業銷售進度，務求做到銷售提速、貨如輪轉的目標。在加快資金回籠的同時，亦能以優質的產品，貼心的銷售及售後服務，為客戶提供最佳的體驗。

本集團目前的財務狀況十分穩健，淨負債比率維持健康水平，加上充足之備用信貸，有助把握市場良好機遇及應對各種挑戰。本集團對中國內地房地產市場將繼續抱審慎樂觀態度，並會密切關注國內外的整體形勢，時刻做好準備，以維護本集團持份者的最佳利益。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2012年9月26日

【財務摘要】

經營業績(千港元)	2012財政年度	2011財政年度
收益		
本公司及附屬公司	12,528,755	13,557,227
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	1,147,358	2,065,056
	13,676,113	15,622,283
代表：		
物業銷售	10,593,440	14,009,580
來自土地開發的收入	723,795	—
租金收入	1,056,810	900,493
酒店經營收入	470,782	502,619
物業管理服務費收入	362,353	177,608
酒店管理服務費收入	468,933	31,983
	13,676,113	15,622,283
毛利		
本公司及附屬公司	5,641,516	4,256,277
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	599,827	852,573
	6,241,343	5,108,850
本公司股權持有人應佔溢利	3,080,929	3,025,826
每股盈利(港仙)		
基本	42.04	50.55
攤薄	41.72	50.06
每股股息(港仙)		
中期	3.00	3.00
末期	4.00	4.00
全年	7.00	7.00
財務狀況(百萬港元)	2012年 6月30日	2011年 6月30日
現金及銀行結存	13,257.6	10,650.7
總資產	98,123.6	79,534.9
總負債	46,398.5	35,486.1
本公司股權持有人應佔資本及儲備	48,752.0	41,694.2
財務比率		
流動比率(倍)	2.29	2.10
債項淨額與股東權益比率	29.4%	23.3%

附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

收益 (附註1)
(千港元)

2012財政年度
13,676,113

2011財政年度
15,622,283

毛利 (附註2)
(千港元)

2012財政年度
6,241,343

2011財政年度
5,108,850

本公司股權持有人應佔溢利
(千港元)

2012財政年度
3,080,929

2011財政年度
3,025,826

總資產
(百萬港元)

2012年6月30日
98,123.6

2011年6月30日
79,534.9

本公司股權持有人應佔資本及儲備
(百萬港元)

2012年6月30日
48,752.0

2011年6月30日
41,694.2

現金及銀行結存
(百萬港元)

2012年6月30日
13,257.6

2011年6月30日
10,650.7

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

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

【居住新生活】

中國人以家庭為重，祖屋更是所有家庭聚會的軸心。我們珍惜與家人一起的每個時刻，這就是中國人的生活精髓，即使身處現代社會，那份對家的歸屬感及所代表的傳統文化依然根深蒂固。



家給

人足





業務回顧

北京

摘要

北京近年以建設國家科技金融創新中心為引擎，大力推動金融體制、機制、產品和服務創新，積極推動金融產業服務首都經濟社會發展，優化首都金融發展環境，維護金融安全穩定，奠定良好發展基礎。2012年上半年，北京金融業實現增加值人民幣1,265億元，按年增長13%，佔地區生產總值的比重為15%，對經濟增長的貢獻率為25%，增速及佔比在第三產業中均排名第一。

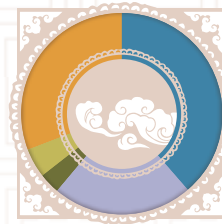


目前，北京上市公司總數位居全國前列。於2012年6月，北京地區A股上市公司213家，位居全國第二；上市公司市值為人民幣7.8萬億元，佔全國35%，其中創業板50家，自創業板開板以來北京一直保持全國首位。企業發展方面，2011年上半年，外商投資金融業新設企業五家，按年增長25%，瑞士銀行(中國)有限公司及第一創業摩根大通證券公司獲批籌建，令在京外資法人銀行達到八家，法人證券公司達到18家。具規模的國際化金融企業先後進駐，為首都經濟金融產業服務發展注入動力。

《中關村國家自主創新示範區發展規劃綱要(2011-2020年)》經國務院批覆，標誌著北京金融創新工作已納入國家戰略。2012年8月，國家九部委會聯同北京市政府出台《關於中關村國家自主創新示範區建設國家科技金融創新中心的意見》，支持中關村在八年內建成國家科技金融創新中心，促進科技和金融的結合。根據意見，中關村首先在2013年內形成科技金融機構和仲介服務組織匯聚發展，依次按照2013年、2015年和2020年三個階段推進創新中心建設。中心建成後將有助北京推動金融創新發展新格局。

北京發展物業

五個主要物業，總樓面面積1,124,607平方米



- 住宅38.8%
- 商業22.5%
- 寫字樓3.4%
- 酒店4.7%
- 車庫及其他30.6%



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



業務回顧 - 北京

項目簡介

北京新景家園新一期住宅項目「世藏168」，位於二環內黃金地段，鄰近人流暢旺的崇文門外大街，享有地鐵二號線及五號線的便利交通，配套設施成熟。項目戶型涵蓋70至140平方米，產品類型豐富，滿足不同置業者的需要。項目已於2012年7月在市場推出住宅單位共168套，市場反應熱烈。

本集團位於崇文區的商業項目北京燕京大廈，鄰近著名的歷史名勝天壇公園，總建築面積3.1萬平方米。借助新世界商圈及紅橋商圈成熟商業氛圍的帶動，項目將成為區內商業及購物的新亮點。

位於崇文區祈年大街的北京新怡家園三期，是匯集五星級酒店、辦公樓和商業為一體的綜合建築，總建築面積達8.6萬平方米，其中，酒店部份竣工在即，將提供客房309套，預計在2013年正式營運。



總建築面積達15.6萬平方米的北京于莊項目，屬低密度住宅項目，位於順義區高麗營溫榆河綠色生態走廊，鄰近京承高速未來科技園出口，交通便捷。項目目前正處於規劃階段，將發展成高檔住宅區。

坐落於崇文門外大街，以北京新世界中心作發展核心的大型商業圈，匯集商業、寫字樓、酒店及公寓於一身，項目出租情況理想。其中，商業部份總樓面面積達12.1萬平方米，為消費者提供一站式的綜合服務。北京貝爾特酒店的翻新工程，亦接近完成。



北京住宅竣工時間	平方米
2013財政年度	
北京新景家園三期	18,146
合計	18,146



業務回顧

天津

摘要

天津近年努力轉變經濟發展模式，加大結構調整力度，以大項目建設為支撐，以科技創新為動力，進一步優化第三產業，產業結構調整取得新進展。按照「三個一批」的要求，2011年天津全年完成投資為人民幣3,300億元，累計建成700個項目，順利完成全年目標任務。此外，亦不斷加強推動科技型中小企業發展的財政、金融等支援，令新增科技型中小企業增加8,500家，累計達2.1萬家，成為新的經濟增長點。



2011年，天津對外開放的力度進一步擴大，全市實際利用外資為130億美元，引進1,000萬美元以上大項目170個，累計在天津投資的世界500強企業達150家。單計濱海新區，目前已吸引106家世界500強企業落戶，共投資256個項目。2012年以來，道達爾、聯合利華、蒂森克虜伯等企業先後落戶，三星、諾維信、約翰迪爾等企業亦繼續增資擴產。預期2012年天津實際利用外資、引進內資到位總額，可望分別增長12%及20%。

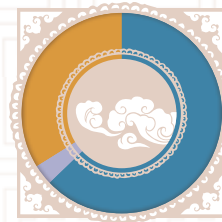
項目簡介

天津新匯華庭坐落於和平區中心地帶，項目包括了高層住宅、高級公寓及商業配套。作為一個多功能的綜合發展社區，天津新匯華庭融合了經典藝術建築風格、自然園林生態規劃、智慧物業服務等，目標打造一個融合高品質與創新的項目。

於回顧年內，天津新匯華庭共推出住宅單位528套作預售，主要為兩房及三房單位。項目推出當日吸引逾千名客戶到訪，市場反應熱烈，目前已售出97%。

天津發展物業

一個物業，總樓面面積301,641平方米



- 住宅62.8%
- 商業3.5%
- 車庫及其他33.7%



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

天津住宅竣工時間	平方米
2014財政年度	
天津新匯華庭	189,401
合計	189,401



業務回顧

廊坊

摘要

京津冀區域經濟一體化、北京實施東擴南拓戰略、首都新機場選址京廊交界、環首都綠色經濟圈建設加快推進，這些利好因素均為廊坊注入新動力。廊坊素有「聯京津之廊、環渤海之坊」的美譽，按照對接京津發展的一體化思路，廊坊將加快推進京津冀電子資訊走廊、環渤海休閒商務中心之建設，達至「主動融入，全面對接，同城一體，互補雙贏」的發展目標。



今後五年，廊坊的基礎設施建設，以圍繞京津冀區域經濟一體化發展為目標。「十二五」期間，廊坊初步計劃完成交通運輸建設投資人民幣680億元，是「十一五」的六倍。2012年，廊坊將加快京台、密涿等高速公路建設，確保廊滄高速、密涿支線高速年內建成通車。另外亦謀劃津石、唐廊高速的前期工作，構建京津廊半小時同城交通圈，由廊坊到京津車程不超過半小時。

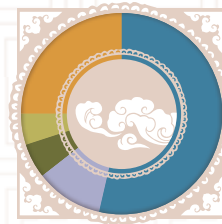
項目簡介

廊坊新世界中心位於河北省重點商業核心區，總建築面積38.6萬平方米，是匯集高端商場、五星級酒店、優質公寓、頂級寫字樓的大型綜合體。項目預計2013年推出市場，屆時將營造良好的商業及居住氛圍。其住宅部份將打造成大型高品質社區，發展潛力巨大，目前已備受各界關注。項目共提供住宅單位803套，現正處於施工階段。

位於京城直通廊坊門戶的項目廊坊新世界花園，由住宅及社區配套商業所組成，目標是打造成高品質的生活區。項目共提供住宅單位1,754套。

廊坊發展物業

兩個主要物業，總樓面面積751,772平方米



- 住宅53.7%
- 商業10.8%
- 寫字樓5.6%
- 酒店5.1%
- 車庫及其他24.8%



- 鐵路
- 🚉 火車站
- 6 廊坊新世界中心
- 7 廊坊新世界花園

廊坊住宅竣工時間	平方米
2014財政年度	
廊坊新世界中心	17,437
合計	17,437



業務回顧

濟南

摘要

按照「東拓西進、南控北跨、中疏」的發展戰略，濟南中心城區將形成「一城三區」的發展格局，城市功能顯著提升。其中，隨著「西進」戰略的貫徹落實，被譽為「齊魯新門戶、泉城新商埠、城市新中心」的西部新城，將會成為濟南發展的新亮點。京滬高速鐵路的開通，濟南西站投入使用，濟南與京津冀、長三角、環渤海等經濟圈的距離不斷拉近，為西部新城的未來發展謀劃更大的空間。



西部新城是一個能容納60萬人口現代化的超大型城市綜合體，規劃發展目標是打造成現代服務業高地。目前，西部新城範圍內已經開工的綜合體項目已有10個，其中，包括多個知名地產發展商的商務綜合發展項目，總建築面積達1,000多萬平方米，總投資達人民幣700億元。正在洽談並簽訂意向的項目達15個，總建設規模約1,400萬平方米，總投資為人民幣1,300億元。

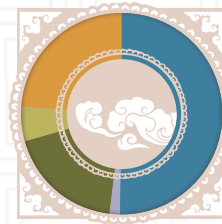
位於槐蔭區二環以西的西部新區核心區，將重點建設「三大中心」，在商務、會展、文化等現代服務業引領下，未來三至五年，西部新城將依託京滬高速鐵路開拓的優勢，逐步成為拉動濟南經濟的新引擎。

項目簡介

濟南陽光花園位於槐蔭區中心，鄰近西部新城，發展潛力優厚。整個項目分為東、西區共三期發展，其中項目西區及東一區住宅單位經已售罄。於回顧年內，項目推出第三期東二區兩幢全新精裝住宅共392套，主要為60至120平方米的中小單位，迎合目前市場主流需求。項目推出首天，現場即時成交142套，銷售表現理想。

濟南發展物業

一個項目，總樓面面積291,151平方米



- 住宅50.4%
- 商業1.8%
- 寫字樓18.5%
- 酒店5.5%
- 車庫及其他23.8%

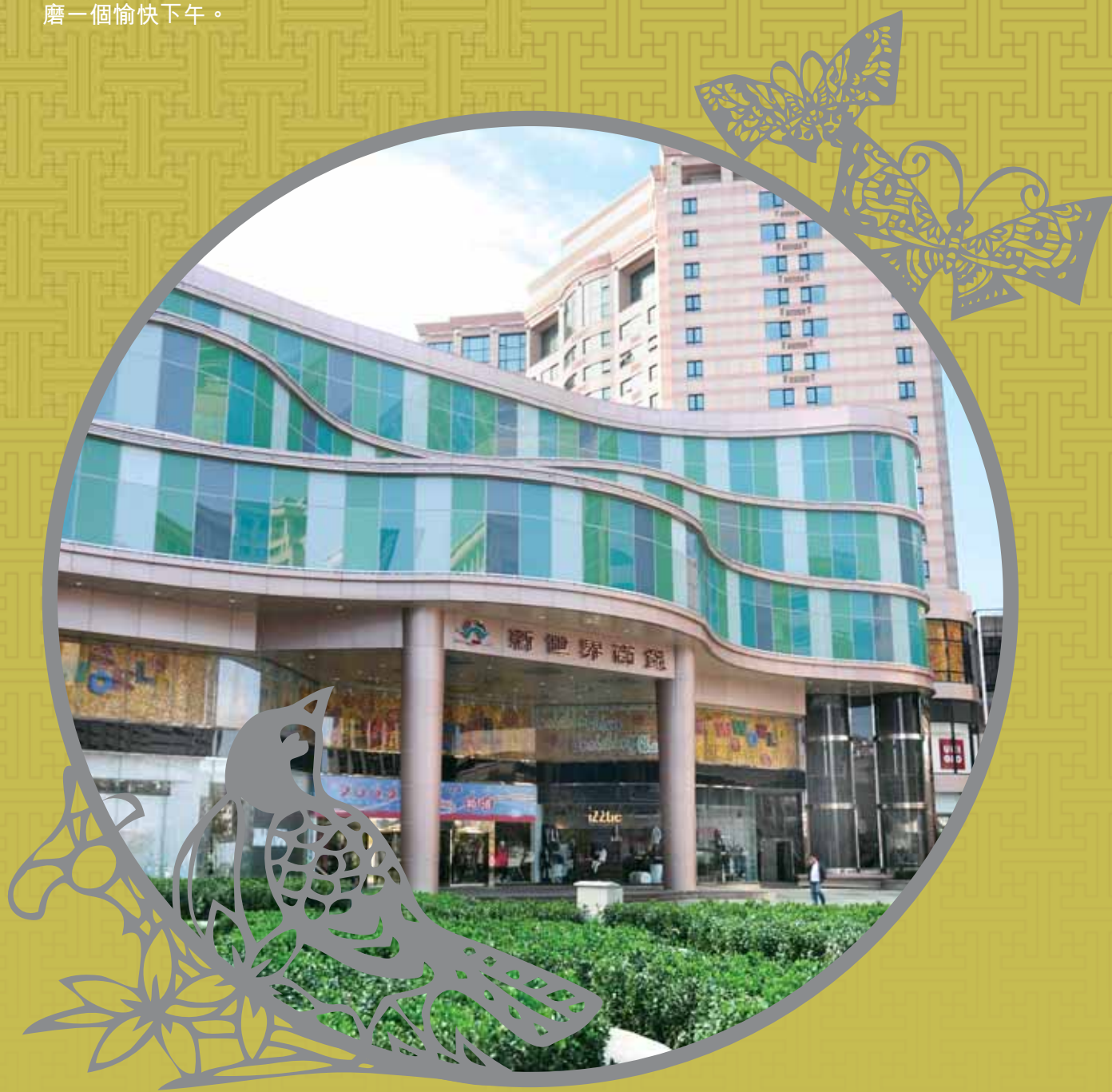


--- 鐵路
10 濟南陽光花園

濟南住宅竣工時間	平方米
2014財政年度	
濟南陽光花園	146,606
合計	146,606

【 文娛新生活 】

無容置疑，這裡的社區商業及購物中心已成為我的日常新據點。在這裡，我可以盡情消閒購物、添置日常所需、處理生活上的大小事情，我還可不時跟朋友及鄰居們相聚，一同喝喝茶、聊聊天，消磨一個愉快下午。



其樂無窮





業務回顧

瀋陽

摘要

瀋陽近年不斷提高對外開放水平，加大招商引資力度，外經貿工作成績顯著。2011年，全市實際利用外商直接投資為55億美元，按年增長10%。同期，韓國SK集團，日本積水房屋、鹿島建設、伊藤忠商事、東芝、永旺集團、住友商事；美國李爾集團、通用電氣；法國萬喜集團、迪卡儂集團共11家世界500強相繼進駐瀋陽。於2011年年底，已有84家世界500強企業落戶瀋陽，合共設立146家公司。

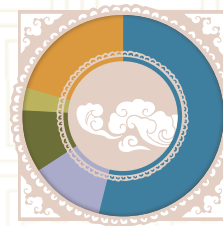


2012年上半年，瀋陽實際利用外資為31億美元，完成全年任務的50%，在遼寧省實現「雙過半」的八個城市中，相對值排名首位。為推動瀋陽對外開放和招商引資工作，瀋陽外經貿局亦組織了出訪日本、俄羅斯、德國等國家的招商活動，推進城市綜合體、現代建築、環保節能、新能源、汽車零部件等174個項目，其中52個項目已達成投資意向並簽約。對內招商工作亦取得新進展，引進投資人民幣10億元以上項目111個，全市調入內資為人民幣1,210億元，按年增長33%。外貿出口實現48億美元，按年增長18%。

2012年是瀋陽金廊工程建設的關鍵之年。為應對瀋陽提升定位至國家中心城市的目標，瀋陽將加大渾南新城和金廊沿線開發建設的力度，加快道路交通等重大基礎設施建設步伐，鞏固城市中樞及經濟核心的重要角色。於2011年年末，29個已確定的金廊核心區段重點項目中，已有八個竣工或基本完工，21個項目仍然在建。2012年年初，瀋陽市政府在渾河北岸至新開河區間，納入八個新重點項目。調整後的金廊核心區段重點在建項目計劃的總投資額，已超過人民幣1,200億元。

瀋陽發展物業

三個主要物業，總樓面面積3,693,906平方米



- 住宅53.9%
- 商業12.0%
- 寫字樓10.1%
- 酒店3.5%
- 車庫及其他20.5%



- 地鐵
- ≡ 橋樑
- 11 瀋陽新世界花園
- 12 瀋陽新世界中心
- 13 瀋陽新世界商業中心一期



業務回顧 - 瀋陽

項目簡介

本集團在和平區渾河北岸發展的大型住宅項目瀋陽新世界花園項目組團「匯景•新世界」，位於城市主軸「金廊銀帶」的交匯點，相關配套設施完善、宜居環境舒適，一直備受購房者追捧。於回顧年內，推出的住宅單位已接近售罄。

瀋陽新世界花園將有兩個項目新組團推出市場。高層項目組團「御景•新世界」，依託毗鄰瀋水灣公園的自然條件、綜合實力優勢顯著；低密度項目組團「新世界•名鑄灣畔」，前攬渾河如畫風景，82套城市低密度住宅，將成為瀋陽和東北地區住宅人居價值的新標杆。

瀋陽住宅竣工時間	平方米
2013財政年度	
瀋陽新世界花園二期B	58,716
瀋陽新世界商業中心一期	46,174
合計	104,890
2014財政年度	
瀋陽新世界花園二期B	456,268
瀋陽新世界中心	81,754
合計	538,022



本集團於瀋陽首個精裝服務式公寓項目「新世界•名匯」，坐落太原街繁華商圈，俯覽中山公園翠綠景觀。目前項目經已封頂，示範單位等前期工作正在籌備，預計2012年全面對外開放。項目戶型從時尚單室公寓到三室豪華套房，充分滿足區內不同人士的居住需求。

本集團位於金廊南端的瀋陽新世界中心，是當地標性的多元化綜合體項目。項目位置優越，臨近城市主幹道的青年大街及二環路。項目總建築面積約130萬平方米，一期包括一間豪華酒店，及將承辦瀋陽各類大型展覽活動的博覽館。

另外，位於和平區南三好街的瀋陽新世界商務大廈，現已落成使用，所有供出售的單位經已售罄。





業務回顧

鞍山

摘要

工業是鞍山立市之本，是當地經濟發展的重要支柱。2012年，鞍山將加快推進產業群建設，建成以「五大產業基地」為支撐的高端製造業工業城市，逐步形成「4+5」工業產業群的發展格局。在加快發展鋼鐵及深化加工、裝備製造業、菱鎂新材料和紡織服裝四大主導產業的基礎上，著力培育鐳射、新能源電池、高端閥門、新材料和光電五個新興產業，成為鞍山新的經濟增長點。



2012年上半年，鞍山規模以上工業實現增加值為人民幣525億元，按年增長10%，高於遼寧省的平均水平。全市工業固定資產投資完成為人民幣388億元，按年增長23%。預計2015年年末，鞍山規模以上工業增加值將實現人民幣2,000億元，實現銷售收入為人民幣6,000億元，分別年均增長15%。

鞍山將重點支援骨幹企業發展，重點扶持及培育一批年營業收入超過人民幣10億元的企業。於2012年7月，鞍山有七個項目入選遼寧省重點工業項目，總投資為人民幣522億元，佔全省重點工業項目總投資11%。政策對於產業聚集、調整起著引領及示範作用。

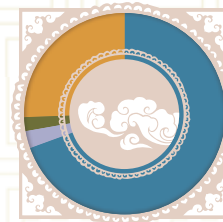
項目簡介

位於高新區核心地段的大型住宅項目鞍山新世界花園，坐擁東山和千山風景區的怡人景緻。項目切合鞍山地區市場需求，以優秀的產品品質、和諧的人居理念，在區內成功吸引購房者的關注。組團「新世界•君頤華庭」於2011年榮膺「鞍山市民最喜愛樓盤」殊榮。

鞍山新世界花園即將推出的全新組團「新世界•君頤華庭」二期，合共830套住宅單位，市場對新項目殷切以待。此外，鞍山新世界花園另一組團「新世界•御龍豪園」的工程於2010年正式啟動。項目總佔地面積約為30萬平方米，分三期開發建設，預計項目一期將於2013年6月竣工。

鞍山發展物業

一個物業，總樓面面積1,308,836平方米



- 住宅69.6%
- 商業2.8%
- 寫字樓2.3%
- 車庫及其他25.3%



14 鞍山新世界花園

鞍山住宅竣工時間	平方米
2013財政年度	
鞍山新世界花園一期A III-IV	113,634
鞍山新世界花園二期A	24,969
合計	138,603



業務回顧

大連

摘要

全面推進「三個中心」建設，是國家戰略發展賦予大連的重任。2011年，有關建設不斷提速，呈現良好的發展態勢。其中，區域性金融中心建設的成效顯著。在國務院綜合開發研究院發佈的「中國金融中心指數」最新排名中，大連金融中心綜合競爭力，位列全國城市第八位、副省級城市第五位、東北城市第一位，在東北地區，已形成一定的區域影響力。



於2011年年末，進駐大連的金融機構已達到238家，融資及仲介服務機構達到328家；金融總資產為人民幣1.4萬億元；實現金融業增加值為人民幣315.7億元。2012年，大連將深入實施金融中心建設規劃，建設亞洲重要的期貨中心。推進人民路、星海灣等金融功能區建設和發展，提升金融機構聚集度及產業質量，推動多層次資本市場和股權投資業發展。

項目簡介

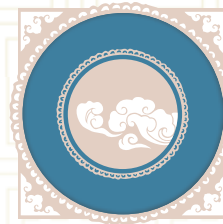
本集團的綜合商業及公寓項目大連新世界大廈，匯集五星級酒店、高端商場及豪華公寓於一身。傲踞中山區商業中心核心地段，薈萃商貿、金融等重要資源。

項目由商業裙樓及建於其上蓋的東、西塔樓所組成。位於西塔樓的公寓項目「驪高新世界」一期，共推出217套精裝修公寓，目前只剩餘少量住宅單位待售。位於東塔樓的公寓項目「驪高新世界」二期，共提供941套一房至兩房的精裝修公寓，項目首批單位預計於2012年年內正式推出發售。

商業項目「名店坊」位於大廈商業裙樓部份，是當地的時尚購物亮點。2011年，項目成功引進「橙天嘉禾影城」，將提供東北區頂級觀影新體驗。

大連發展物業

一個物業，總樓面面積83,571平方米



住宅100%



- 鐵路
- 火車站
- 15 大連新世界大廈
- 49 大連新世界廣場
- 61 大連新世界酒店

大連住宅竣工時間	平方米
2013財政年度	
大連新世界大廈餘下部份	83,571
合計	83,571



業務回顧

唐山

摘要

河北沿海地區發展規劃上升為國家戰略、京津冀區域經濟一體化、首都經濟圈納入國家「十二五」規劃，均為唐山促進現代產業發展，創造有利條件。唐山將實施大型企業培育工程，力爭到「十二五」末，在工業領域打造開灤、唐鋼、冀東三個年營業收入超人民幣千億元的特大型企業，及15個年營業收入超人民幣200億元的大型企業，為地區經濟創建強勁的拉動力。



2011年10月，國務院批復了《河北沿海地區發展規劃》，標誌著河北沿海地區發展正式上升為國家戰略。河北沿海地區覆蓋唐山、秦皇島、滄州三市所轄行政區，以曹妃甸為首的唐山沿海開發區，近年發展良好。2011年，唐山沿海地區完成生產總值為人民幣1,620億元，增長14%，增速高於全市平均值1.8個百分點。

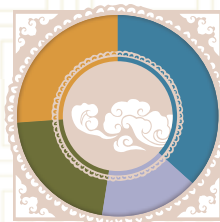
唐山將加快完善沿海開發區的基礎設施。針對曹妃甸港區和京唐港區礦石、煤炭、集裝箱等泊位建設，進一步完善港口功能。此外，亦會重點引進戰略投資者，推進中石化1,000萬噸煉油、首鋼京唐鋼鐵公司二期、華潤曹妃甸電廠二期、大型海水化淡等一批重大項目的發展，藉此提升沿海開發區的影響力。

項目簡介

唐山新世界中心是匯集商業、寫字樓、公寓、住宅為一體的大型城市綜合體，項目坐落於唐山主幹道新華道之核心商業區，地點優勢顯著。項目可提供住宅單位372套、公寓320套、寫字樓樓面面積4.9萬平方米及商業樓面面積3.5萬平方米。目前，項目正處於施工階段，建成後將成為唐山有史以來最高的標誌性建築。

唐山發展物業

一個物業，總樓面面積229,045平方米



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



- 鐵路
- 火車站
- 8 唐山新世界中心



業務回顧

上海

摘要

作為新興經濟體國家金融中心的代表之一，上海綜合競爭力保持穩定。在「2012年國際金融中心」排名中，上海位列於紐約、倫敦、東京、香港、新加坡等發展成熟的國際金融中心之後，繼續保持在第六位，與快速成長的新興經濟體金融中心維持著領先優勢。「十一五」期間，上海金融市場交易總額增長10倍，金融機構體系不斷健全，企業發展活力明顯增強，上海的金融機構數目，比2005年末增加439家至1,049家。



2012年1月，國家發展和改革委員會正式印發《「十二五」時期上海國際金融中心建設規劃》。到2020年，上海國際金融中心建設的戰略目標要求，是瞄準世界一流國際金融中心，全面拓展金融服務功能，加快提升金融創新能力，不斷增強上海金融市場的國際內涵和全球影響力，力爭到2015年，基本確立上海的全球性人民幣產品創新、交易、定價和清算中心地位，上海金融市場交易額可望達到人民幣1,000萬億元，主要金融市場規模保持或進入世界同類市場前列。

項目簡介

上海的國際化步伐進一步加快，甲級寫字樓租賃市場重拾動力，國內外企業對優質寫字樓項目需求回升。於回顧年內，坐擁浦西商業核心黃金地段的上海香港新世界大廈，辦公樓整體出租達到97%，租金表現滿意。

上海香港新世界大廈商業部份翻新工程進行得如火如荼，全新購物中心落成後，將以K11的品牌營運，成為武漢K11新食藝外，第二個K11在內地營運的商業項目。



- 輕軌
 - 地鐵
 - 橋樑
 - 隧道
- 50 上海香港新世界大廈
 - 51 上海華美達廣場
 - 52 上海九州商場
 - 62 上海巴黎春天新世界酒店
 - 63 上海貝爾特酒店



【工作新生活】

在新辦公室裡工作，感到一切十分親切及熟悉。這裡的設施及服務非常出色，全部均達國際級水準，可媲美香港、倫敦或紐約等國際金融中心，讓我們工作更加便捷，更有效率。



為商

以德





業務回顧

武漢

摘要

2012年5月，國務院總理溫家寶到湖北考察，首次明確表明大力支援武漢建設國家中心城市，要求做好武漢城市圈「兩型」社會綜合配套改革、武漢國家綜合交通樞紐試點城市以及東湖國家自主創新示範區等國家戰略實施和重大項目建設。進一步推進武漢城市圈經濟一體化，優化產業分工與佈局，加快產業結構升級和產業集群發展。武漢的城市定位在國家發展戰略中明顯提升，為武漢帶來躍進發展的重要戰略機遇。



2012年上半年，武漢完成地區生產總值超過人民幣3,700億元，在全國15個副省級城市排名第四。工業發展勢頭強勁，實現規模以上工業總產值為人民幣4,070億元，增長16%；高新技術產業產值預計完成人民幣2,060億元，增長30%。招商引資總額人民幣988億元，增長108%。新引進世界500強企業投資七個新項目，新簽人民幣五億元以上工業項目52個。目前落戶武漢的世界500強企業已超過170家，其中，133家企業直接投資超過56億美元。

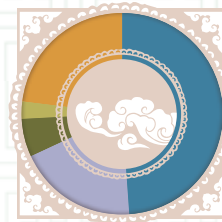
項目簡介

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

另一個主要出租物業項目武漢新世界中心，寫字樓出租率保持在97%，租戶主要為知名醫藥、金融及貿易企業。已落戶的世界知名醫藥企業包括默沙東、輝瑞、諾華、葛蘭素及拜耳。

武漢發展物業

五個主要物業，總樓面面積2,556,824平方米



- 住宅49.1%
- 商業19.2%
- 寫字樓6.0%
- 酒店2.7%
- 車庫及其他23.0%



- | | |
|------------|--------------|
| --- 鐵路 | 16 武漢夢湖香郡 |
| 🚉 火車站 | 17 武漢常青南園 |
| 🚇 地鐵 | 18 武漢常青花園 |
| --- 地鐵(在建) | 19 武漢新世界中心 |
| ⌈ 橋樑 | 53 武漢新世界國貿大廈 |
| ▬ 堤岸 | 54 武漢K11新食藝 |
| ⋯ 隧道 | 55 武漢新華家園 |
| | 64 武漢新世界酒店 |



業務回顧 - 武漢

本集團位於武昌光谷東湖新技術開發區的大型綜合發展項目武漢光谷新世界，目前已開工的住宅用地B地塊，主要由15幢高層住宅所組成，配以商業、會所、幼稚園、金融、社區服務等建設及超過三萬平方米的風景園林綠化，目標打造一個功能齊全、環境優雅的高尚居住環境。

目前，武漢光谷新世界主力推出三幢全新住宅單位合共548套，戶型主要介乎64至150平方米的一房至三房單位，貼近市場需要。項目於2012年1至5月的銷售量均位列區域的前三位置，其毛坯房銷售均價更是區域之首，突顯項目之優越性。

本集團於武漢興建的大型住宅社區武漢常青花園，由10多個小區及商業社會項目組成。經過10多年的發展，項目已成為發展成熟的地標性多功能綜合生活社區。武漢常青花園將成為武漢地鐵二號線及六號線的交匯點，其中，地鐵二號線在項目設立的兩個車站正在建設中。



武漢住宅竣工時間

平方米

2012財政年度

武漢常青花園七期5小區	33,126
武漢夢湖香郡三期C	21,005
武漢光谷新世界	137,434

合計 191,565

2013財政年度

武漢常青花園七期5小區	38,878
武漢常青花園八期8小區	92,293
武漢光谷新世界	127,566
武漢夢湖香郡三期B	4,614

合計 263,351

2014財政年度

武漢常青南園三期	62,219
武漢常青花園八期6小區	244,500
武漢夢湖香郡三期A	17,669
武漢夢湖香郡三期C	25,015

合計 349,403

於回顧年內，武漢常青花園新推出的「常青1/2中心」，緊鄰地鐵2號線及武漢常青花園中央商業街，深受客戶青睞。2012年1月，首次推出300套兩房及三房精裝及清水住宅單位，戶型由93至130平方米，銷情理想。

武漢常青南園位於江漢區二、三環線之核心交匯處，由六棟11層小高層和兩棟高層住宅組成。項目緊鄰地鐵二號線金色雅園站，周邊配套完善，已建成的第一、二期住宅部份經已售罄。目前正在建的第三期住宅部份，亦已於2012年8月初推出市場，主要為90至125平方米的兩房及三房單位，符合當地居民的需要。

武漢夢湖香郡是漢口三環線內唯一臨湖高端生活社區。於回顧年內，武漢夢湖香郡推出第三期新住宅C區部份，自推出以來，已連續兩個月成為武漢別墅市場銷量榜首。





業務回顧

長沙

摘要

長沙的經濟總量不斷增長，「十一五」期間，經濟總量增長1.5倍，位列中部城市前列位置，城市綜合實力顯著增強。在《2012全球城市競爭力報告》，長沙在500個國際城市中，獲評為全球城市競爭力提升速度最快的10個城市之一，位列於聖何塞、香港及蘇州之後，排名第四。隨著黃花機場新航站樓投入使用和武廣高鐵開通，滬昆高鐵和城際軌道開工建設，高速公路網路不斷完善，長沙的區位優勢明顯突出。



「十一五」期間，長沙成功引進外商投資項目918個，新批外資合同124.9億美元，實際到位外資87.8億美元，分別較「十五」期間以倍數大幅增長。累計利用市外境內資金完成固定資產投資為人民幣1,884.6億元。單計2011年，長沙實際利用外資26億美元，佔湖南全省實際利用外資的42%，進駐長沙的境外世界500強企業已達100餘家。目前長沙以「引項目與引專利」相結合的創新招商方式，擴大招商引資的深度，是未來經濟發展的主調。

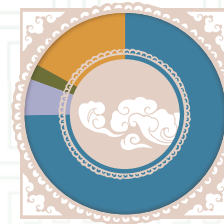
項目簡介

長沙新城新世界位於長沙新城核心，臨近武廣高鐵站、長沙地鐵四、五號線和長株潭城際鐵路等交通樞紐，地利優勢明顯。目前，總面積達5,000平方米的豪華「港仕會所」已正式開放；總面積達14萬平方米的地鐵商業綜合體，初步規劃經已完成。

項目自發展以來，共推出逾4,400套住宅單位，目前已售出超過九成。於回顧年內，長沙新城新世界新一期住宅項目「名仕匯」正式推出市場，共提供住宅單位126套，主力戶型為90平方米的兩房單位，戶型及質素廣受市場接受。

長沙發展物業

一個物業，總樓面面積872,993平方米



- 住宅74.9%
- 商業5.8%
- 寫字樓2.4%
- 車庫及其他16.9%



- ⋯ 高鐵
- 鐵路
- 🚉 火車站
- 21 長沙新城新世界

長沙住宅竣工時間	平方米
2012財政年度	
長沙新城新世界二期B	99,924
合計	99,924
2013財政年度	
長沙新城新世界二期A	24,485
長沙新城新世界三期A	131,085
合計	155,570
2014財政年度	
長沙新城新世界二期A	55,316
合計	55,316



業務回顧

成都

摘要

按照建設開放型區域中心和國際化城市的要求，成都近年繼續優化提升對外開放環境，強化重大項目引進，加快建設國際化城市的步伐。2011年，成都實際利用外資80億美元，其中，外商投資實際到位65.5億美元，增長35%；實際到位內資為人民幣2,565.2億元，增長33%。目前，成都已成功引入世界500強企業達到215家，是其中一個國家區域經濟的發展核心。

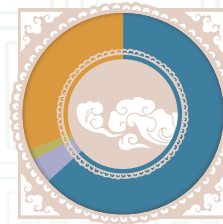


世界500強企業在成都的投資類別，工業領域投資主要涉及電子資訊、汽車、航空製造及食品加工等；服務業領域投資主要涉及金融保險、商業零售及房地產等。其中，英特爾、大眾、豐田、沃爾沃、微軟、戴爾、聯想、富士康、仁寶、緯創及西門子等企業先後落戶，投資工業項目多具備產業帶動性強、產品競爭力強和技術領先等特點，目前在成都已初步形成具有一定國際競爭力的電子資訊及汽車產業集群。

為應對「先進製造業為主、高端服務業聚集」的要求，成都將著力引進能支撐天府新區發展的重大項目。作為「興川興蓉」一號工程的天府新區，2012年上半年新簽約引進54個重大項目，投資總額人民幣405.8億元。其中，簽約項目數量和投資總額，分別佔全市世界500強企業投資項目的25%和41%。天府新區的聚合效應顯現，按照規劃，到2015年第一階段的投資項目，將實現產值人民幣2,500億元，並於2030年建成人民幣兩萬億元產值基地。

成都發展物業

一個物業，總樓面面積3,696,332平方米



- 住宅63.5%
- 商業4.2%
- 酒店1.5%
- 車庫及其他30.8%



- 地鐵
- 地鐵 (在建)
- ≡ 橋樑
- 23 成都河畔新世界



業務回顧 - 成都

項目簡介

成都河畔新世界位於天府新區核心，坐擁府河3,000米河岸線自然景觀及資源優勢。項目除了優質住宅外，更完善地規劃了商業、會所及學校等齊備配套，是區內最具競爭力的城市綜合體。於回顧年內，項目榮獲「和諧物管星級住宅小區」及「五星級住宅區」的美譽。

於回顧年內，項目共推出住宅703套，戶型主要集中於90至135平方米的單位，目前已售出超過八成，銷售表現良好。作為成都首席濱江國際會所，成都河畔新世界一期會所「羅浮宮」已正式投入營運，使用面積約7,000平方米，包括室內外游泳池、健身房、馬球會、多功能廳及兒童天地等近20項高端會所設施。

成都住宅竣工時間

平方米

2012財政年度

成都河畔新世界一期

143,553

合計

143,553

2014財政年度

成都河畔新世界二期1A

135,874

合計

135,874





業務回顧

貴陽

摘要

打造貴陽金融中心已成為貴州省的重點金融業發展戰略。2011年11月，貴州省出台的《貴州省「十二五」金融業發展專項規劃》，明確提出把貴陽建設成帶動貴州省經濟發展、在西部地區具有重要影響力的金融中心，加快「引銀入黔」戰略的步伐，打造區域金融中心，增強貴州金融產業功能。金陽新區是整個發展計劃的重要載體，當局表明爭取三年時間，全面建成區內的貴陽國際金融中心，並同步完善住宅、新型社區等配套設施，為進駐的各類金融機構，提供良好的辦公和生活環境。





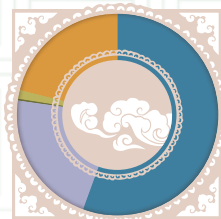
業務回顧 - 貴陽

作為貴陽未來發展核心的金陽新區，將大力招商引資，引進企業總部及星級酒店項目，推進人民幣125億元以上的投資項目，計劃總投資為人民幣2,192億元。其中，貴陽國際金融中心項目是金陽新區打造「現代金融之城」的核心工程。2012年7月，金陽新區公佈了《金融監管機構及金融企業（准金融企業）入駐貴陽國際金融中心優惠政策》，為進駐金陽新區金融中心的金融機構和企業，提供優越的發展環境。

金陽新區將繼續推進會展及金融中心建設，引進更多金融監管部門和金融機構進駐，力爭實現多個投資達人民幣200億元以上的項目。此外，金陽新區亦提出在成功引進貴州茅台集團、盤江煤電、河南永貴能源、大唐電力、中國聯通等30多家企業在貴陽設立總部的基礎上，加快與已達成入駐意向的20餘家企業總部落戶。「十二五」期間，金陽新區人民幣億元以上投資項目將超過100個，總投資達人民幣2,000億元。

貴陽發展物業

一個物業，總樓面面積4,261,366平方米



- 住宅 55.8%
- 商業 21.5%
- 寫字樓 0.4%
- 酒店 1.2%
- 車庫及其他 21.1%



○ 輕軌(在建)

24 貴陽金陽新世界

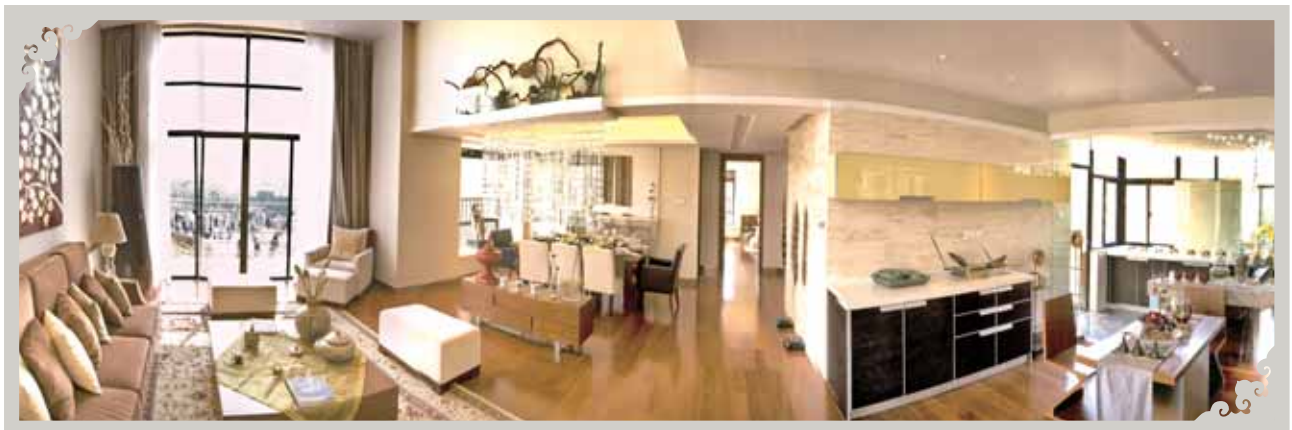
項目簡介

貴陽金陽新世界位於金陽新區重點規劃商業核心地段，投資總額超過人民幣100億元。貴陽金陽新世界分為五期進行發展，已成功開發山臨境、水臨境、翰臨境三個組團，並成為金陽新區住宅的品質標杆。

隨著金陽新區的發展完善及規劃利好，項目升值潛力優厚，加上良好的物業管理服務、社區園林景觀，完善的配套及核心商業發展規劃，備受市場的接受及肯定。2011年，貴陽新世界房地產有限公司，被中國房地產協會授予「中國房地產誠信企業」的榮譽稱號。

於回顧年內，貴陽金陽新世界共推出住宅987套，銷售表現良好。此外，已落成的西區商業寫字樓物業，銷售及租賃情況理想。目前，項目正進行酒店、商業中心、文體公園等生活配套設施建設。

貴陽住宅竣工時間	平方米
2012財政年度	
貴陽金陽新世界一期	24,028
合計	24,028
2013財政年度	
貴陽金陽新世界二期A	148,957
合計	148,957
2014財政年度	
貴陽金陽新世界二期A	99,191
合計	99,191



【休閒新生活】

你無法想像孩子們親手收割他們栽種的蔬菜時之興奮心情。以往，總覺得丈夫每逢週末的高爾夫球活動很沒趣，但我現在卻發現當中的樂趣原來遠遠超乎我所想像。在棕櫚樹下享受水療是何等美妙，週末從此變得不一樣。



悠然

自適





業務回顧

廣州

摘要

在2011年12月閉幕的廣州市第十次黨代會上，廣州市政府提出要走具有廣州特色的新型城市化發展道路，把新型城市化作為促進工業化、資訊化、市場化和國際化的重要抓手，繼續強化珠三角帶動東西北戰略。今後五年，廣州將集中力量與資源，在12類戰略性基礎設施、15項戰略性主導產業、27個戰略性發展平台建設上實現重大突破，大幅提升國家中心城市的綜合承載能力，提升整體產業群的核心競爭優勢。



按照「十二五」規劃，到2016年，廣州生產總值將突破人民幣二萬億元，年均增長11%；經濟發展方式逐步轉變，現代產業體系基本建成，具有全球輻射力的國際商貿中心、國際航運中心、先進製造業基地、區域金融中心和國家創新型城市建設取得重大突破。在國家層面，廣州定位為國家中心城市。在珠三角層面，廣州定位為珠三角世界級城市群的核心城市。在全省層面，廣州定位為省會城市、首善之區。

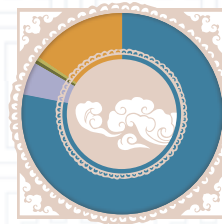
項目簡介

本集團在廣州珠江新城商業中心區核心地段打造的豪宅標杆項目廣州凱旋新世界，以高綜合質素及高居住價值，成為華南區最具代表性的樓盤。其中，以廣粵尊府、廣粵會、廣粵公館、廣粵天地四大體系組成的廣粵生活體系，體現高品質生活追求與廣州精英人群地位相匹配的圈子。

廣州凱旋新世界自首期住宅部份推出以來，一直是市場的焦點所在。2012年6月，推出發售的凱旋新世界•廣粵尊府，受到不少優質客戶追捧。於回顧年內，住宅單位已售出近250套。

廣州發展物業

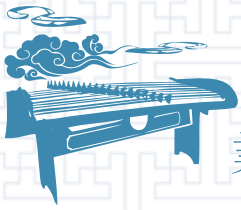
六個主要物業，總樓面面積2,217,125平方米



- 住宅78.3%
- 商業5.3%
- 寫字樓0.3%
- 酒店0.7%
- 車庫及其他15.4%



- 火車站
- 地鐵
- 橋樑
- 25 廣州東逸花園
- 26 廣州東方新世界花園
- 27 廣州逸彩庭園
- 28 廣州嶺南新世界
- 29 廣州白雲項目
- 57 廣州凱旋新世界



業務回顧 - 廣州

廣州東方新世界花園經過十年的成熟發展，已成為天河公園核心板塊最成熟的高尚住宅社區，二期住宅已全部售罄。2011年9月，正式推出三期項目「熹園」，住宅建築面積為8萬多平方米，綠化率高達33%。項目首天推出住宅單位170套，一次過全數售罄。

廣州嶺南新世界地處白雲新城中央生活區，是區域內綜合配套最成熟的大型住宅項目。依託地鐵二、三號線所帶來的優勢，加上成熟的大型商圈、名校教育體系，項目已達國際化標準的居住環境。

2011年國慶假期期間，廣州嶺南新世界四期推出「錦雲峰」組團，迅速獲得市場的認可和青睞。由於市場反應理想，2012年4月再加推全新單位。合共推出670套，目前已銷售超過七成。

此外，廣州嶺南新世界四期另一組團「新世界·嘉雲府」，屬於市內稀缺的城央高端住宅。於回顧年內，該項目推出住宅單位421套，約八成經已售出。



廣州逸彩庭園新一期豪宅項目「新世界•凱粵灣」，坐落廣州白鵝潭中心，坐擁臨江景觀，是聯繫廣佛交通的樞紐。隨著「江巒」組團的新推出，銷售節節領先於同區其他樓盤。於回顧年內，該項目推出住宅單位586套，約九成經已售出。

坐落於粵港經濟樞紐的黃金走廊核心位置的廣州新塘新世界花園五期B，「萬象苑」37至39幢已於2012年3月正式公開發售，主力戶型為79至95平方米一房至兩房實用單位，產品深受區內及廣州市區的購房者所喜愛。於回顧年內，該項目推出住宅單位320套，市場反應理想。

廣州住宅竣工時間	平方米
2012財政年度	
廣州嶺南新世界家園二期E	40,611
廣州嶺南新世界四期	70,963
廣州凱旋新世界二期	115,401
合計	226,975
2013財政年度	
廣州新塘新世界花園五期B	72,201
廣州東方新世界花園三期	82,893
廣州嶺南新世界四期	39,705
廣州逸彩庭園三期A	120,843
合計	315,642
2014財政年度	
廣州嶺南新世界四期	168,483
廣州逸彩庭園三期A	87,218
廣州新塘新世界花園五期C	87,262
廣州白雲項目	78,225
合計	421,188





業務回顧

佛山及珠三角

摘要

廣東省實施《珠三角規劃綱要》成績顯著，通過「四年大發展」，珠三角以現代服務業、先進製造業和戰略性新興產業為主體的現代產業體系發展加快。與2008年相比，2011年珠三角地區生產總值達人民幣43,721億元，增長35%；服務業實現增加值人民幣21,741億元，服務業增加值佔內地生產總值比重達50%；以金融業、資訊服務業、文化創意產業、現代物流業等為代表的現代服務業發展加快，實現增加值人民幣1.3萬億元，佔服務業增加值的比重達到61.2%。

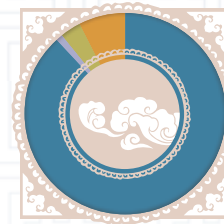


珠三角通過實施五個一體化規劃，廣佛肇、深莞惠、珠中江三大經濟圈合作不斷深化、領域不斷擴大，帶動粵東西北地區加快發展。目前，廣佛肇已形成多中心梯度分佈的空間發展格局；深莞惠已形成以深圳為中心，東莞、惠州為輔的多中心點軸發展格局；珠中江已形成多中心均衡分佈的空間格局。三個經濟圈近年合共149項合作協議，為區域一體化注入動力。

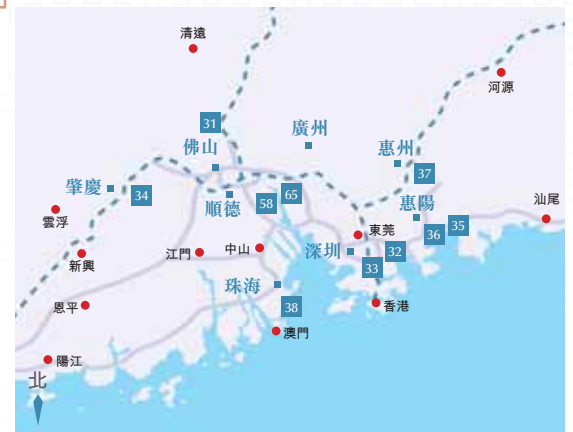
三大經濟圈中，廣佛肇經濟圈發展規模最大。2011年廣佛肇經濟圈的內地生產總值為人民幣20,206億元，經濟實力再次超過北京和上海等發展成熟的一線城市，發展已日漸強勁，可望提早實現2020年廣佛肇一體化的預訂目標。

佛山及珠三角發展物業

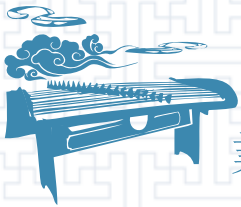
八個主要物業，總樓面面積2,347,364平方米



- 住宅88.2%
- 商業1.0%
- 酒店3.5%
- 車庫及其他7.3%



- 鐵路
- 高速公路
- 31 廣佛新世界都市綜合體
- 32 深圳新世界倚山花園
- 33 深圳尖崗山項目
- 34 肇慶新世界花園
- 35 惠陽湖下寮項目
- 36 惠陽棕櫚島Resort
- 37 惠州長湖苑
- 38 珠海金海新世界
- 58 順德新世界中心
- 65 順德新世界酒店



業務回顧 - 佛山及珠三角

項目簡介

廣佛同城化為佛山的城市及經濟發展帶來強力的牽動作用，作為廣佛都市核心的南海區，在廣佛同城化進程中作用日益顯重。廣佛新世界都市綜合體以廣佛中心生活區、高球教育養生地、環境生態可持續、健康生活示範區為定位，致力打造成國際領先品質生活區。

廣佛新世界都市綜合體規劃面積300萬平方米，項目將建設經營廣佛新世界莊園、佛山高爾夫、廣佛新世界酒店、廣佛會、廣佛之心展覽中心、國際級環境生態示範區。項目的首期客戶組織工作已在緊鑼密鼓籌備中。

廣佛肇同城化所形成的一小時生活圈，為以生態及休閒旅遊城市為定位的肇慶，帶來良好的發展勢頭。佔據城央一線星湖湖畔，由18套疊加複式及18套別墅組成的肇慶新世界花園新一期頂級豪宅項目「新世界•嶺南府」，於2012年第二季度，為尊貴客戶進行優先認購。



圍繞珠港澳同城化的發展策略，坐落於橫琴中央生活區金灣中心的珠海金海新世界新一期住宅項目「新世界•康橋」，穩佔政策利好的發展優勢。2011年9月，項目首批600套住宅單位公開發售，其中包括三房類別「悅海」、「領海」及四房類別「臻海」。項目類型別出心裁，獲得市場一致認可。

作為惠州東江新城的首席項目惠州長湖苑新一期住宅項目「新世界•曦岸」，以港式居住文化、大型濱江生活吸引客戶目光，是區內的標杆品質項目。於回顧年內，該項目推出住宅單位721套，市場反應理想。

本集團位於深圳寶安尖崗山的豪華別墅項目「新世界譽名別苑」，擁攬寶安公園及森林公園的天然景觀，而且交通便利，距離深圳灣、皇崗口岸及福田口岸，均於20分鐘車程。項目將建成一個超低密度的自然生態居住區。目前工程進展良好，擬建豪華住宅184套。

深圳新世界倚山花園項目與梧桐山公園相連，背山面海，位置得天獨厚，是區內大型園林式低密度的成熟社區。項目第三期住宅部份，將建成五幢住宅，合共提供住宅單位978套。

佛山及珠三角住宅竣工時間	平方米
2012財政年度	
肇慶新世界花園三期	69,657
合計	69,657
2013財政年度	
深圳尖崗山項目	58,113
惠州長湖苑三期	108,148
惠陽棕櫚島六期	17,080
合計	183,341
2014財政年度	
珠海金海新世界	106,456
深圳新世界倚山花園三期	95,686
廣佛新世界都市綜合體一期	149,897
肇慶新世界花園四期	42,607
合計	394,646





業務回顧

海口

摘要

2012年海南省政府工作報告中，對海口的功能定位進一步明確。海口將成為海南省的發展重點，打造具有較強集聚和輻射功能的中心城市，支持海口購物中心建設，形成建設國際旅遊島的消費配套環境，滿足國內外遊客的消費需求，並著力提升城市第三產業服務功能。目前，海口正在積極打造集商務會展、休閒度假、節慶賽事於一體的旅遊消費業態，開創海口經濟發展的新局面。



2012年上半年，海口接待國內外過夜遊客達360萬人次，實現旅遊總收入為人民幣36.9億元，分別增長12%和13%。為應對與日俱增的旅客人次及建成海南國際會展中心做好充分準備，海口正加快國際酒店品牌建設。香格里拉、萬豪、希爾頓、麗思卡爾頓、萬麗、威斯汀、朗廷和索菲特等一批國際知名酒店品牌，將於今後三年陸續建成投入使用，預期「十二五」期末，海口五星級酒店將超過20家。隨著一批國際品牌酒店的建成開業，將全面提升海口酒店服務業質量，促進海口旅遊轉型升級。

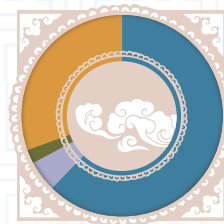
項目簡介

海口新世界花園位於海口新埠島南渡江畔，是居住氛圍成熟、景觀優美的園林社區。於回顧年內，項目推出第三期全新住宅，涵蓋90至250平方米兩房到四房的單位，為客戶提供多元化的選擇，目前銷售情況理想。

海口美麗沙項目位於海口核心濱海區，坐擁八公里長的優美海岸線，是區內唯一的一線海景發展項目，總建築面積近200萬平方米，總投資超過人民幣200億元。項目融合了度假及承載城市配套居住功能，未來將建設成集休閒度假、旅遊、娛樂、商務、居住於一身的國際化濱海都市綜合新城。

海口發展物業

兩個主要物業，總樓面面積2,787,667平方米



- 住宅62.5%
- 商業5.0%
- 酒店2.2%
- 車庫及其他30.3%



- ≡ 橋樑
- 39 海口新世界花園
- 40 海口美麗沙項目

海口住宅竣工時間	平方米
2013財政年度	
海口新世界花園三期	124,352
海口美麗沙項目一期(#4)	47,311
合計	171,663
2014財政年度	
海口美麗沙項目一期(#2)	23,608
合計	23,608



【管理層討論與分析】

業務回顧

於2011年，全球經濟受歐元區債務危機惡化、美國經濟復甦緩慢等複雜因素影響所籠罩。儘管全球經濟情況未見明朗，中國經濟於2011年仍表現良好，國內生產總值（「國內生產總值」）錄得按年9.2%之增幅，達人民幣472,900億元；增長率較去年低1.1個百分比。然而，當美國經濟復甦疲弱，歐元區債務危機持續至2012年而仍缺乏有效的解決方案之際，中國經濟無可避免地受到影響。受外需疲弱及固定資產投資增長率下跌影響，中國國內生產總值於2012年上半年放緩至7.8%。

在政策層面上，於回顧年內，中央政府仍維持對房地產市場推行之審慎宏觀政策及多項緊縮措施，以遏制投機性需求及通脹，同時支持國家經濟平衡增長。由於2011年內持續執行信貸緊縮政策及購房限制，中國房地產市場，尤其是住宅市場，無可避免地於2011年之最後一季出現放緩。於20個主要城市之主要住宅物業總成交面積亦於2011年第四季按季下跌6.4%或按年顯著下降45.4%。當壓抑物業市場的廣泛政策方向維持不變，銷售量於2012年首數個月期間收縮情況持續。反之，限制較少之商用物業及辦公樓市場則未受購房限制令及相關按揭措施影響，其銷售量於2012年第一季轉趨上升。

本集團於2012年6月30日止年度實現簽訂合約物業銷售之樓面面積（「樓面面積」）較去年同期下跌27%至780,379平方米，而銷售總額則較去年同期下跌26%至人民幣98億506萬元。銷售量下降反映由購房限制、物業最高限價政策及房屋按揭收緊政策所導致之已簽訂合約物業銷售間歇放緩。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約398,400平方米樓面面積（銷售總額約人民幣46億1,343萬元）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2013財政年度綜合收益表中確認入賬。

於截至2012年6月30日止年度，本集團錄得股東應佔溢利30億8,093萬港元，較2011財政年度之30億2,583萬港元按年增加1.8%。於2012財政年度，本集團錄得未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）45億8,415萬港元，較去年同期錄得之42億9,621萬港元增加6.7%。儘管銷售量受到物業項目竣工數量下跌及調控措施的負面影響而錄得減少，應佔經營溢利仍錄得增幅，主要由於銷售位於廣州之高檔物業項目及毛利率較高而限制較少之商用物業，從而推高整體毛利率及緩和銷售量下跌的負面影響，而帶動物業銷售的經營業績增加所致。

應佔經營溢利分析

	2012財政年度 千港元	2011財政年度 千港元
物業銷售	4,247,113	3,993,160
土地開發	17,707	—
租賃業務	461,479	442,127
酒店經營	(127,887)	(56,017)
物業管理服務	(54,539)	(23,058)
酒店管理服務	32,601	(63,882)
其他業務	7,675	3,883
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	4,584,149	4,296,213
融資成本—項目貸款	(208,030)	(248,896)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(2,071,574)	(1,353,562)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	2,304,545	2,693,755
企業之銀行及其他利息收入	25,311	4,941
未分派溢利的遞延稅項抵減／(支出)	3,385	(161,816)
融資成本—企業貸款	(79,332)	(50,172)
企業行政支出	(222,136)	(210,939)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,031,773	2,275,769
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	938,177	119,883
匯兌收益淨額	159,137	627,531
無形資產攤銷	(48,158)	—
出售可供出售財務資產之收益	—	24,875
回購可換股債券之收益	—	1,268
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	—	1,000
應收一家共同控制企業款項撥備	—	(24,500)
	1,049,156	750,057
本公司股權持有人應佔溢利	3,080,929	3,025,826

【管理層討論與分析】

物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利由2011財政年度之39億9,316萬港元上升6%至42億4,711萬港元。來自物業銷售之應佔經營溢利增加的同時，本集團之整體物業銷售量之樓面面積卻錄得下降50%至657,059平方米(銷售總額約為人民幣90億9,020萬元)。物業銷售量下降，主要由於自2010年4月實施的房屋按揭收緊政策及其後推出的限購政策對本回顧年內竣工項目的預售表現影響拖延，及年內竣工項目樓面面積按年下跌39%，由2011財政年度的1,364,214平方米下降至2012財政年度之828,153平方米所致。然而，此負面的銷售量影響因回顧年內整體毛利率增長而有所緩和。

本集團於回顧年內之整體毛利率進一步改善至50%，2011財政年度之整體毛利率則為33%，該增幅主要由於兩個期間銷售組合之差異，及後來期數之住宅物業售價調升所致。截至2012年6月30日止年度之物業銷售收入包括廣州凱旋新世界之高檔物業項目銷售及毛利率較高之商用物業銷售。

於2012財政年度，本集團落成位於武漢、成都、長沙、廣州、貴陽及肇慶九個物業發展項目，總樓面面積為828,153平方米，較2011財政年度下跌39%。

於2012財政年度落成之物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 地產應佔權益
武漢光谷新世界	R	137,434	100%
武漢夢湖香郡三期	R	21,005	100%
武漢常青花園七期	R, C	34,282	60%
成都河畔新世界一期	R	143,553	30%
長沙新城新世界二期B	R, P	117,398	48%
廣州凱旋新世界二期	R	115,401	91%
廣州嶺南新世界二期E	R, C, P	45,390	100%
廣州嶺南新世界四期A	R, P	26,820	100%
廣州嶺南新世界四期B	R, P	75,814	100%
貴陽金陽新世界一期	R, P	29,260	50%
肇慶新世界花園三期	R, C, P	81,796	100%
總計		828,153	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

E: 會議展覽中心

H: 酒店

P: 停車場

租賃業務

於2012財政年度，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得4億6,148萬港元，較2011財政年度上升4%。租賃業務之應佔經營溢利微升，主要由於來自北京新世界中心商場及廣州廣粵公館的租金貢獻增加所致。然而，由於上海香港新世界大廈之商場於年內須關閉進行翻新工程，導致其租金貢獻減少，抵銷了前述租金上升的影響。

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損1億2,789萬港元(去年同期則為虧損5,602萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於年內正進行翻新工程之上海巴黎春天新世界酒店及北京貝爾特酒店之房價及入住率下降所致。此外，由於中國大陸的酒店供應增加而令酒店業競爭劇烈，同時外需減弱而導致商務客下降亦對本集團之酒店經營於回顧年內的整體表現有所影響。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,546間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	307
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	258
瀋陽新世界酒店	259
大連新世界酒店	420
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,546

酒店管理服務

於回顧年內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得盈利3,260萬港元(2011財政年度則為虧損6,388萬港元)。酒店管理服務之應佔經營溢利增加是由於年內收購Rosewood Hotels and Resorts集團所帶來之酒店管理服務費增長，以及於2011財政年度第四季度取得包括Chancery Court Hotel London、胡志明市新世界酒店及麥當勞道貳號酒店式服務住宅公寓等新酒店管理合約及技術服務合約所致。

【管理層討論與分析】

於2013財政年度，本集團計劃落成23個項目，其中總住宅樓面面積為1,583,734平方米。

將於2013財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 地產應佔權益
北京新景家園三期	R, C	20,414	70%
北京新怡家園三期	C, H, O, P	85,626	70%
北京燕京大廈	C, P	30,627	70%
廊坊新世界中心	C	4,516	100%
瀋陽新世界花園二期B	R	58,716	90%
瀋陽新世界商業中心一期	R, C, P	73,847	100%
瀋陽新世界中心一期	E, H, P	353,641	90%
鞍山新世界花園一期A	R, C, P	143,696	100%
鞍山新世界花園二期A	R	24,969	100%
大連新世界大廈	R	83,571	100%
武漢光谷新世界	R, C	142,566	100%
武漢常青花園七期	R, C	39,613	60%
武漢常青花園八期	R, C, P	113,515	60%
武漢夢湖香郡三期	R	4,614	100%
長沙新城新世界二期A	R, C	26,795	48%
長沙新城新世界三期A	R, P	177,825	48%
廣州東方新世界三期	R, P	93,009	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C, P	125,706	100%
廣州嶺南新世界四期	R, P	56,501	100%
貴陽金陽新世界二期	R, C, H, P	303,828	50%
廣州新塘新世界花園五期B	R	72,201	63%
深圳尖岡山項目	R, P	64,427	100%
海口新世界花園三期	R	124,352	100%
海口美麗沙項目一期	R, C, P	78,827	100%
惠州長湖苑三期	R, C, P	144,170	63%
惠陽棕櫚島六期	R	17,080	59%
總計		2,464,652	

流動資金及資金來源

於2012年6月30日，本集團之現金及銀行存款達13,258,000,000港元(2011年6月30日：10,651,000,000港元)。於截至2012年6月30日止年度內，本公司以供股方式按每股供股股份1.49港元發行2,881,306,455股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發一股供股股份。所得款項淨額用作本集團之營運資金。

於回顧年內，本集團透過發行於2015年到期8.5%人民幣債券(股份代號：86021)，從債券市場集資人民幣43億元。

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15,200,000,000港元(2011年6月30日：10,253,000,000港元)，即資產負債比率為29%(2011年6月30日：23%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2012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26,255,000,000港元(2011年6月30日：19,110,000,000港元)，當中21%以資產抵押之方式作抵押，79%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2012年 6月30日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	5,538	6,753
1年至2年	6,255	4,110
2年至5年	12,486	6,086
5年後	1,976	2,161
總計	26,255	19,110

於2012年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,936,000,000港元(2011年6月30日：5,821,000,000港元)。

資本開支承擔

本集團於2012年6月30日之資本開支承擔為4,872,232,000港元(2011年6月30日：2,271,422,000港元)，其中4,480,885,000港元(2011年6月30日：2,163,422,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及391,347,000港元(2011年6月30日：108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團應攤佔共同控制企業之資本開支承擔為156,827,000港元(2011年6月30日：229,597,000港元)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

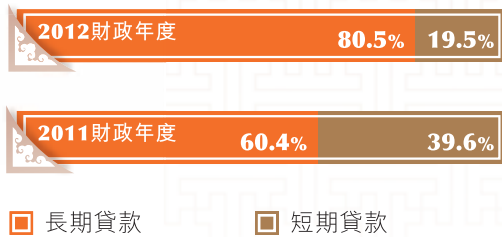
【管理層討論與分析】

或然負債

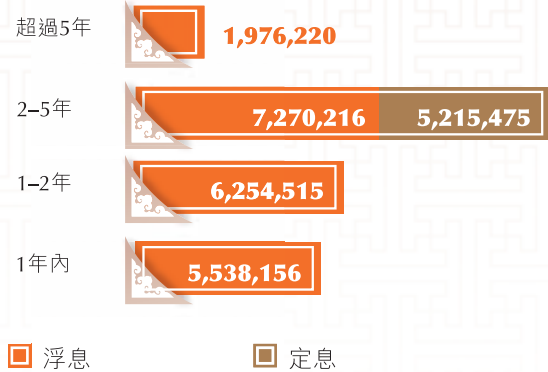
於2012年6月30日，本集團之或然負債約1,851,736,000港元(2011年6月30日：2,254,955,000港元)，乃涉及為若干共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2012年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出履約擔保，而本集團就該等按揭貸款擔保餘額之應佔部份為1,557,714,000港元(2011年6月30日：1,158,962,000港元)。

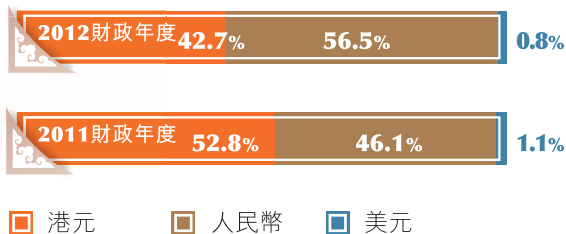
借貸來源



利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



本集團資產之抵押詳情

於2012年6月30日，本集團之物業、廠房及設備419,234,000港元(2011年6月30日：461,162,000港元)、投資物業5,093,721,000港元(2011年6月30日：4,527,171,000港元)、土地使用權235,832,000港元(2011年6月30日：239,538,000港元)、持作發展物業771,429,000港元(2011年6月30日：1,067,140,000港元)及發展中將完成物業4,807,135,000港元(2011年6月30日：2,395,669,000港元)已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。於2011年6月30日，10,355,000港元之銀行存款已抵押作長期貸款之抵押品。該筆長期貸款已於年內悉數償還。

主要收購或出售

於2011年7月，本集團以代價2,049,329,000港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (「Rosewood」) 100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為本集團之全資附屬公司。

僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團之全職僱員共7,725名。於回顧年內，員工相關成本合共為449,570,000港元(2011年：369,060,000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】

董事會相信健全的企業管治架構及對良好企業管治常規的承擔，將有助本公司達致長遠成長及持續發展，並認為此乃成功的公司能夠維護股東權益及提高股東價值的一部份。董事會將竭力為股東及其他持份者的利益提升本公司於各業務範疇的企業管治常規準則，尤其強調監控效能、公平披露及問責方面。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)已修訂及重新命名聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規(「前守則」)為企業管治守則(「新守則」)，並於2012年4月1日起生效。於2012年6月30日止年度內，除守則條文A.2.1、A.6.7及E.1.2因合理原因而有所偏離外(解釋如下)，本公司一直於前守則及新守則有關的生效期間內遵守其各別條文。

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12名董事所組成，其中包括7名執行董事、2名非執行董事及3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80頁至第85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，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。管理層由董事總經理及董事會轄下執行委員會領導及監管。

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

主席及董事總經理

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

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

獨立非執行董事

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

年內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及3.10(2)條的規定，即關於委任最少3名獨立非執行董事及所委任的一位獨立非執行董事具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面的專才。當中2名獨立非執行董事，即為鄭維志博士及田北俊先生自1999年已擔任本公司該職務超過9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3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。

根據上市規則第3.10A條，上市發行人須於2012年12月31日前委任的獨立非執行董事佔董事會成員人數至少三分之一。本公司3名獨立非執行董事目前佔董事會成員人數四分之一，而本公司將確保2012年12月31日前遵守第3.10A條。

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3年，並須根據本公司組織章程細則最少每3年於本公司的股東週年大會上輪值告退一次及接受重選。每名獲董事會新委任的董事須於其委任後首個股東大會上由股東重選。合資格於股東大會重選的董事姓名將列於有關股東大會通告，而彼等的履歷詳情將載入隨附的通函內。每位董事的選舉均須由股東以獨立決議案投票方式決定。

【企業管治報告書】

會議

董事會定期舉行會議以討論本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親身或透過電子媒介途徑參與會議。於回顧年度內共召開5次全體董事會會議，其中4次為董事會就審閱及批准本集團財務及營運業績所舉行的常規會議。

各董事於董事會會議及股東大會的出席率載列於下表：

	出席／舉行會議次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事			
鄭家純博士(主席)	5/5	1/1	1/1
鄭家成先生	2/5	1/1	0/1
鄭志剛先生	5/5	0/1	0/1
鄭志雯女士	1/5	0/1	0/1
鄭志謙先生	3/5	0/1	0/1
方承光先生	4/5	1/1	1/1
顏文英女士	5/5	1/1	1/1
非執行董事			
杜惠愷先生(副主席)	3/5	0/1	0/1
周宇俊先生	5/5	0/1	1/1
梁志堅先生*	2/3	1/1	0/0
周桂昌先生 [#]	1/4	0/1	0/0
獨立非執行董事			
鄭維志博士	4/5	0/1	0/1
田北俊先生	3/5	0/1	0/1
李聯偉先生	4/5	1/1	1/1

* 於2012年1月1日辭任

[#] 於2012年3月1日辭任

全體董事在召開常規董事會會議最少14天前獲發通知及獲邀在議程中加入討論事項。全體董事於舉行會議前至少3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4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，成員包括杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生及顏文英女士。執行委員會將在有需要時即時舉行會議。

(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已於年內更新，與新守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網頁內。

審核委員會的成員包括3名獨立非執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊先生及李聯偉先生。

審核委員會於本財政年度共舉行2次會議。在會議上，審核委員會已審閱審核計劃、內部監控程序及財務匯報系統。彼等亦審閱本集團本財政年度的中期及年度業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。彼等亦已聯同管理層審閱本集團若干物業項目的內部審計報告。本集團已存置有關會議的完整記錄，並已寄發予委員會內全部成員。

審核委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志博士	2/2
田北俊先生	2/2
李聯偉先生	2/2

【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已於年內更新，與新守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網頁內。

薪酬委員會的成員包括3名獨立非執行董事及1名執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊先生、李聯偉先生及顏文英女士。

薪酬委員會於本財政年度召開1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
田北俊先生	1/1
李聯偉先生	0/1
顏文英女士	1/1

(iv) 提名委員會

提名委員會根據新守則於2012年4月1日成立。此委員會負責制訂董事提名政策供董事會考慮及推行由董事會批准的董事提名政策，包括但不限於每年檢討董事會的架構、物色具備合資格可擔任董事的人士、監察董事繼任計劃及評核獨立非執行董事的獨立性。此委員會的書面職權範圍乃與新守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網頁內。於其成立前，提名委員會角色及功能皆由董事會履行。

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7天前以書面形式將其意向送達本公司的香港主要營業地點。提名委員會將按候選人資格、經驗及背景考慮其是否合適。詳細的提名程序已載於本公司網站內。

提名委員會的成員包括3名獨立非執行董事及2名執行董事，由鄭家純博士出任主席，成員包括鄭維志博士、田北俊先生、李聯偉先生及顏文英女士。提名委員會年內沒有召開任何會議。

就職簡介、更新及培訓

本公司將為新委任董事進行就職簡介，藉以提供有關本公司業務及營運的資料，以及彼等於法規、規則及規例下的責任。董事會獲公司秘書提供上市規則與其履行職務時所需事項的有關適用法律及監管規定的最新發展及變動。由2012年4月1日起，本公司向董事會全體成員提供有關本公司表現，現況及前景的每月更新。

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

自2012年4月1日，本公司與專業公司合作舉辦有關新守則及最近期上市規則修訂的研討會，作為董事持續專業發展的一部份，並向董事提供有關環境、社會及管治匯報的介紹資料。個別董事亦出席與其專業及／或董事職責有關的培訓課程或工作坊。截至2012年6月30日止三個月期間，彼等已接受的培訓概述如下：—

	關於 企業管治守則 的上市規則 更新	環境、社會及 管治匯報	與董事專業及 ／或職責相關 的其他培訓
執行董事			
鄭家純博士(主席)	✓	✓	—
鄭家成先生	✓	✓	—
鄭志剛先生	✓	✓	✓
鄭志雯女士	✓	✓	—
鄭志謙先生	✓	✓	—
方承光先生	✓	✓	—
顏文英女士	✓	✓	✓
非執行董事			
杜惠愷先生(副主席)	✓	✓	✓
周宇俊先生	✓	✓	—
獨立非執行董事			
鄭維志博士	✓	✓	✓
田北俊先生	✓	✓	—
李聯偉先生	✓	✓	—

【企業管治報告書】

董事的薪酬事宜

為確認董事對本公司作出的服務，董事在本公司股東批准下每年獲支付董事袍金。本集團亦根據董事為本集團履行的職務向彼等每月支付薪金。為了讓董事有機會參與本公司的股本權益，並推動彼等發揮其表現，本公司根據本公司購股權計劃向大部份董事授出可認購本公司股份的購股權。此外，本公司已就因管理本集團業務所產生的風險而致令董事需予承擔的法律責任為全體董事作出適當的投保。

企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司遵守新守則的情況及在《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向董事會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及股價敏感資料的合規手冊，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。董事會亦設定股東通訊政策，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、公佈及其他財務披露資料中，以清晰、平衡而容易理解的方式，評核本集團的表現。年度及中期業績會於有關期間結束後分別三個月及二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130頁至第131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。

【企業管治報告書】

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

外聘核數師酬金

計入本集團截至2012年6月30日止年度的綜合收益表內的外聘核數師酬金為12,485,000港元，當中8,209,000港元為支付羅兵咸永道會計師事務所的核數服務費用及835,000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。根據新守則，股東通訊政策於2012年4月1日起獲採納，以建立本公司與股東相互關係及溝通為目的。因此，本公司已設立及保持多種溝通渠道，以確保股東及一般投資人士能得悉本公司的最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易、物業項目及重大事件的資料，乃透過刊發中期報告、年報、公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司的網址獲得。

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2次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團的執行董事及高級管理層成員亦將於在會上解答有關本集團表現的問題。本集團於2012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A.6.7(於2012年4月1日起生效)規定獨立非執行董事及非執行董事須出席股東大會及對公司股東的意見有公正的了解。此外，守則條文E.1.2規定獨立董事委員會的主席應在任何批准關連交易或任何其他需要由獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。

鄭維志博士乃獨立董事委員會的主席，因需參與其他業務，並沒有出席本公司於2012年6月27日舉行的股東特別大會。本公司已邀請獨立財務顧問出席大會及回答股東提問。杜惠愷先生及田北俊先生亦因需參與其他業務而未能出席大會。

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31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

藉本公司股東於2011年11月22日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案，本公司法定股本已經由800,000,000港元分為8,000,000,000股每股面值0.1港元普通股增加至3,000,000,000港元分為30,000,000,000股每股面值0.1港元普通股。除以上所述外，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(65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委員及提名委員會主席及本公司若干附屬公司董事。鄭博士為本公司主要股東新世界發展有限公司主席兼董事總經理、新創建集團有限公司主席、新世界百貨中國有限公司及新礦資源有限公司主席兼非執行董事、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司主席以及香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事及利福國際集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司(現稱為海通國際證券集團有限公司)主席直至2010年1月13日辭任。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十一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、杜惠愷先生之妻舅、鄭志剛先生及鄭志雯女士之父親，並為鄭志謙先生之伯父。



副主席兼非執行董事
杜惠愷先生
太平紳士(68歲)



杜先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，並自2010年1月8日起調任為本公司非執行董事。彼為本公司副主席、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。杜先生現為新創建集團有限公司副主席兼非執行董事、利福國際集團有限公司執行董事及香港東亞銀行有限公司以及上海實業城市開發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。彼曾任香港上市公眾公司大福證券集團有限公司(現稱為海通國際證券集團有限公司)副主席直至2010年1月13日辭任。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自1995年起獲邀出任加拿大商會駐港總監成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。杜先生獲摩洛哥國王委任為駐香港和澳門名譽總領事。於2008年，杜先生獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛先生、鄭志雯女士及鄭志謙先生之姑丈。



執行董事
鄭家成先生
(60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、新世界酒店(集團)有限公司及寶利城有限公司董事以及周大福慈善基金理事長。鄭先生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、杜惠愷先生之妻舅、鄭志謙先生之父親、以及鄭志剛先生及鄭志雯女士之叔父。



執行董事
鄭志剛先生
(32歲)



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

【董事簡介】



執行董事
鄭志雯女士
(31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新世界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應用數學文學士學位，主修經濟。鄭女士為鄭家純博士之女兒、杜惠愷先生之內侄女及鄭家成先生之侄女。彼並為鄭志剛先生之妹妹及鄭志謙先生之堂妹。



執行董事
鄭志謙先生
(33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，持統計學文學士學位，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。由2008年2月5日至2009年10月19日，彼亦為香港上市公眾公司新時代能源有限公司（前稱新時代控股有限公司）之執行董事。鄭先生為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒及杜惠愷先生之內侄。彼並為鄭志剛先生及鄭志雯女士之堂兄。



非執行董事
周宇俊先生
(65歲)



周先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，並自2011年1月1日起調任為本公司非執行董事。周先生於1973年加入新世界集團，於調任為本公司非執行董事前掌管本公司及新世界集團的財務運作。彼現為香港上市公眾公司彩星玩具有限公司、黛麗斯國際有限公司及中策集團有限公司獨立非執行董事。彼為香港會計師公會會員，於香港及中國之商業、物業發展及投資管理方面擁有35年以上經驗。



執行董事
方承光先生
(64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。

【董事簡介】



執行董事
顏文英女士
(46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25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(64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，並為星加坡上市公眾公司DBS Group Holdings Limited獨立非執行董事。鄭博士同時為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)非執行董事。彼曾為中國人民財產保險股份有限公司獨立非執行董事及南聯地產控股有限公司主席(兩間公司均為香港上市公眾公司)直至分別於2009年10月23日及2012年9月1日辭任。

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



獨立非執行董事
田北俊先生

金紫荊星章 太平紳士(65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。田先生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。田先生於1988-1991及1993-2008年間出任立法局／會議員，並一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員，其中包括香港旅遊發展局主席、中國全國政協委員會委員、香港貿易發展局理事會成員、香港總商會理事及香港理工大學顧問委員會委員。



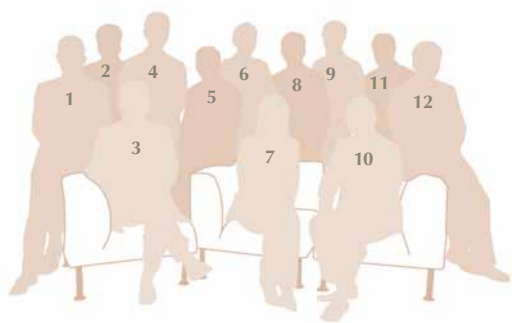
獨立非執行董事
李聯偉先生

銅紫荊星章 太平紳士(63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。Export & Industry Bank, Inc.於2012年4月26日被接管人接管。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。彼為香港政府多個事務局及委員會成員，包括醫院管理局委員會委員及其財務委員會主席，彼亦為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，李先生亦為非本地高等及專業教育上訴委員會委員及上訴委員團(教育事宜)委員。李先生於2011年獲香港政府頒授銅紫荊星章。

【高級管理人員簡介】



- 1 ————— 黃兆民
- 2 ————— 李秀龍
- 3 ————— 耿樹森
- 4 ————— 陳耀豪
- 5 ————— 梁國強
- 6 ————— 劉松燦
- 7 ————— 顏文英
- 8 ————— 劉力群
- 9 ————— 陳子榮
- 10 ————— 范佐國
- 11 ————— 黃思遠
- 12 ————— 李漢勳

 黃兆民

(43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16年以上工作經驗。黃先生是於1996年加入新世界集團。

 李秀龍

(58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28年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及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。

 耿樹森

(49歲)

耿先生為本集團之華南區區域總監，專責監督本集團於廣東(包括廣州、佛山、珠海、惠州、肇慶)、海南及貴陽之項目。耿先生持有工學士學位及碩士學位，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。耿先生為第十屆廣東省政協委員、第十二屆廣州市政協常委、廣州市海外聯誼會常務副會長、肇慶市第四批榮譽市民。耿先生於1999年加入本集團，在2008年被委任為華南區區域總監。

 陳耀豪

(40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12年以上經驗。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。

【高級管理人員簡介】

梁國強

(39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16年，於項目營銷及管理方面擁有豐富經驗。梁先生為第十一屆佛山市政協委員。梁先生於2002年加入本集團。

劉松燦

(65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、第十一及第十二屆瀋陽市政協委員、第十三屆瀋陽市政協常務委員、香港港區省級政協委員瀋陽地區召集人、香港港區省級政協委員聯誼會會員委員會副主任及瀋陽地區召集人、遼寧省、台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長、遼寧省房地產行業協會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

劉力群

(62歲)

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

陳子榮

(50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，除建築學位外，陳先生擁有工商管理碩士，法學學士及碩士學位，與及英國大律師資格。陳先生曾於1986年加入新世界集團，先後為本集團服務超過14年。

 范佐國

(68歲)

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

 黃思遠

(55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。黃先生持有美國南太平洋大學建築系建築工程管理學士及美國華盛頓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32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。

 李漢勳

(44歲)

李先生為本集團之地區副總監，專責協助陳子榮先生監督本集團於北京、天津、濟南、唐山及廊坊之項目。李先生曾任職集團於瀋陽、海口、廣州、貴陽等地區項目，並在中國之房地產發展方面擁有16年以上經驗。李先生持有澳大利亞墨爾本大學會計學士學位，並為澳洲會計師公會會員及英國國際會計師公會會員。李先生曾於1996年加入新世界集團，先後為本集團服務超過15年。

【企業可持續發展】



概要

在過去一年中，新世界中國地產積極在建築產品中實現綠色環保設計，並組織多種環保活動將低碳生活理念帶入社區，持續對弱勢社群提供關懷和幫助；新世界義工隊亦成長為有影響力的企業公益團體，參與更多類型的社會大型活動與服務；發起社區公平貿易活動以支援偏遠地區手工業者和傳統文化發展。

尊重城市文化，在建造城市社區同時亦以本土人文關懷營造社區和諧生活。新世界中國地產為社區業主提供多元文化交流平台，為打造幸福社區不懈努力。



1. 社會榮譽

新世界中國地產榮獲「中國低碳典範企業」稱號

2011年9月20日，新世界中國地產榮獲由全國性商業傳媒機構《經濟觀察報》和國家經濟觀察研究院共同發起主辦的「中國低碳典範企業」評選嘉獎，並榮獲「2010-2011年度中國低碳典範企業」稱號，成為12間獲獎的跨國及本土公司裡唯一的香港企業。

評審方認為，新世界中國地產致力於以自身切實努力行為，探索並推進行業向綠色低碳路線調整之道路，同時將低碳生活理念融入旗下社區活動，並推及到更廣闊的社會各界。

新世界中國地產榮膺「最佳企業公民大獎」及「幸福社區獎」

2011年12月6日，新世界中國地產第五次榮膺由全國性商業傳媒機構《21世紀經濟報導》及《21世紀商業評論》發起主辦的「第八屆中國最佳企業公民評選」之「2011年度中國最佳企業公民大獎」，成為30家獲獎的跨國及本土公司裡唯一的香港企業。

評審方對新世界中國地產致力於地區的可持續發展、積極投身社會公益事業、推動企業義工群體對社會做出積極貢獻授予褒獎。同期，以廣州嶺南新世界為代表的新世界中國地產旗下開發社區，在配套、文化、服務等多方面為業主提供價值、長期致力於為業主創建社區幸福新世界，故獲21世紀GNH研究中心授予「2011年度最佳幸福社區實踐案例」獎，新世界中國地產是獲此殊榮的全國七家企業中的唯一香港企業。



新世界中國地產再奪國際傳訊大獎 唯一香港發展商獲得殊榮

2012年5月29日，新世界中國地產社區業主生活紀錄影片《發現幸福》，於第22屆國際Astrid Grand Awards中勇奪最佳宣傳計劃大獎，為本屆賽事中唯一獲得殊榮的香港發展商。國際Astrid Grand Awards由美國MerComm, Inc.主辦，為國際Astrid Awards的延續，評審於早前國際Astrid Awards金獎得獎者中選出優秀作品予以最佳名譽。

《發現幸福》為本集團投拍的國內首部社區業主生活紀錄影片，該片展現了來自新世界中國地產所轄八個城市中普通社區家庭的八個幸福故事，旨在為業主搭建一個演繹家庭幸福生活的平台，向社會傳達幸福感悟，並向公眾展示本集團多年來於國內經營的成熟和諧社區。

【企業可持續發展】

2. 慈善捐贈

新世界中國地產(華南)出資支持「2011年荔灣區心連心關愛行動暨文化公園中秋燈會亮燈儀式」

「幸福廣州情滿荔灣—2011年荔灣區心連心關愛行動暨文化公園中秋燈會亮燈儀式」於2011年9月9日晚上在廣州文化公園舉行。來自荔灣區困難群眾家庭、對口幫扶從化呂田鎮群眾、新廣州人家庭、優秀教師、廣州新世界義工隊、學生志願者等300多人應邀前往文化公園。新世界中國地產捐贈數十萬元用於幫扶荔灣區低保戶家庭及貧困兒童。廣州新世界義工隊亦再次出動，協助活動現場的組織工作。



新世界中國地產(成都)發起「2012新世界慈善回饋日」活動

2012年1月14日，新世界中國地產(成都)發起以「用愛共創新生活」為主題的「2012新世界慈善回饋日」活動，旨在號召公司員工、社區業主及合作夥伴以慈善健康跑的形式為身患白血病的汪嬌同學募集捐款，共為汪嬌籌得人民幣22萬元善款，該筆善款將全部用於其醫療康復費用。

新世界中國地產(上海)支持參與「點亮心願」冬日溫暖行動

2012年1月16日上午，由新世界中國地產(上海)支持參與的「點亮心願」-2012年冬日陽光青春溫暖行動在上海兒童醫學中心舉行。公司代表為白血病患兒及貧困青少年代表送上禮物，並向白血病患兒及家庭送上慰問金。

「點亮心願」溫暖行動旨在幫助身患白血病的兒童、貧困青少年、來滬務工人員子女、孤殘病困等弱勢人群完成心願。新世界中國地產(上海)出資人民幣10萬元善款，並組織上海新世界義工隊隊員在寒冷的冬日為白血病兒童和受助青少年送上溫暖。

3. 社區服務及員工志願服務

成都新世界義工隊組織「社區關愛捐贈行動」

2011年7月15日，成都新世界義工隊在成都市殘聯領導及社區書記的陪同下，再次來到武侯區望江路街道工療站，慰問在此學習的殘障人士。義工們合力把冰箱、微波爐、書櫃和風扇等贈送物資搬進工療站，義工隊受到在場人士的熱烈歡迎並積極邀請義工們一起交流學習，製作小手工藝品。

廣州新世界義工隊組織「2011穗疏青少年交流營」活動

2011年8月14日，新世界中國地產(廣州)聯合共青團廣州市委員會和廣州市青少年發展基金會，邀請了50位來自天山腳下的新疆孩子來到廣州參與「2011穗疏青少年交流營」，為其度身安排了



充實的七日發現廣州之美的交流營生活。活動期間廣州新世界義工們帶領孩子先後在廣州嶺南新世界、新世界·凱粵灣項目體驗戲水樂趣、製作廣式月餅、舉行舞林大賽和文藝聯歡等，借此機會讓遠道而來的孩子們親身感受別樣的南粵文化，體驗現代城市精彩的生活。

鞍山、瀋陽新世界義工隊中秋節慰問孤殘兒童

2011年中秋佳節來臨之際，鞍山及瀋陽新世界義工隊再次來到位於瀋陽東濱河路的顏媽媽愛心之家開展「情繫幸福家 愛灑中秋節」慰問孤殘兒童活動。義工們帶去了月餅、水果及日常所需奶粉、紙尿褲等物品親手交給顏媽媽，與孩子們共度中秋佳節。

【企業可持續發展】

成都新世界義工隊走進大涼山

2012年2月13日，成都新世界義工隊與手把手助學聯盟及鳳凰網的志願者一起出發，經10多個小時車程前往大涼山慰問彝族貧困學生。義工代表向西昌金成學校捐贈乒乓球桌、羽毛球、籃球、跳繩、象棋等體育用品，並於第二天趕往涼山州昭覺縣，走訪了信邦拖都希望小學、文字村東全小學、新城鎮城西小學三所學校，為困難學生送去了手套、襪子、文具和食品。



廣州新世界義工隊陪同老年業主遊園賞春

2012年2月25日，廣州新世界義工隊陪同來自廣州東方新世界花園、廣州東逸花園的老年社區業主遊覽嶺南印象園，品味嶺南傳統文化魅力，同時還特邀養生專家分享老年人春季養生之道。活動中義工陪同老人全程遊覽、閒話家常，拉近了彼此的距離，希望以此遊園賞春活動讓社區老年業主老有所樂，老有所得，感受「幸福新世界」。

上海新世界義工隊探訪兒童特殊學校

2012年4月28日，上海新世界義工隊赴華東師範大學盧灣輔讀實驗學校開展「歡樂五一快樂無限」的愛心公益活動，用行動支持兒童特殊教育事業。該特殊學校的兒童包括患有唐氏綜合症、自閉症及腦癱等病症的群體。義工隊員和小朋友一起參加趣味競技活動，以幫助孩子們綜合能力的提高。

武漢常青花園舉辦「踐行武漢精神」公益活動

2012年「五一勞動節」期間，由武漢團市委、漢網、武漢常青花園項目聯合主辦的「踐行武漢精神」公益活動暨「2012愛心之旅」活動全面開展。期間50名志願者來到江漢區社會福利院，為福利院老人進行樂器演奏、書法表演等節目，並為老人們提供免費的理髮服務，武漢常青花園還為老人捐贈了床被和醫療器材。而活動最後一站更是赴西湖區先進貧困小學舉辦「以詩為媒，傳遞愛心」詩歌朗誦會，武漢常青花園為該校學生捐贈了人民幣逾萬元的體育用品。「踐行武漢精神」公益活動舉辦一個月來，引起社會各界廣泛關注。



順德新世界義工隊參加「廣寧、懷集慈善行」活動

2012年5月5日至6日，順德新世界義工隊參加了「廣寧、懷集慈善行」活動。義工隊隊員們與周大福慈善基金志願者一同到懷集縣的受助兒童家庭進行探訪，以實際行動表達對他們的關懷。義工隊更於「周大福慈善基金會廣甯縣兒童之家落成剪綵儀式」中，協助活動並欣賞了兒童之家小朋友們的精彩演出，為小朋友加油喝彩。

肇慶新世界義工隊全力支援「為了母親，為了孩子」公益項目

2012年5月13日，由肇慶市婦聯、市兒童福利會聯合主辦的主題為「為了母親，為了孩子」大型慈善公益活動在肇慶牌坊廣場舉行。肇慶新世界義工隊為在座的母親們獻上康乃馨，並協助組織現場進行書畫拍賣，所得善款全部捐與「為了母親，為了孩子」公益項目。

【企業可持續發展】

北京新世界義工隊為農民工子弟組織流動大課堂

2012年「六一兒童節」來臨之際，北京新世界義工隊組織燕京小天鵝公益學校三年級在校師生一同前往北京天文館參觀學習，通過組織流動大課堂為孩子們送上節日問候。天文館亦對是次公益活動表示大力支持，贈送給學校四台望遠鏡及紀念品等。活動中，北京新世界義工隊帶領孩子們參觀天象廳、觀看天文科普節目《奇妙的星空》及4D科普電影，體驗全天幕數位投影系統加最新光學天象儀演繹美麗的星空之旅，共同分享天文與科普環保的知識。



瀋陽新世界義工隊連續第三年支持盛京殘疾兒童運動會

2012年6月17日，瀋陽新世界義工隊連續第三次支持協辦盛京殘疾兒童運動會，共有35名新世界義工隊員參與到賽事檢錄、主持、後勤等組織和服務工作，熱情認真的工作態度受到大會主辦單位的一致好評。目前盛京殘疾兒童運動會已成功舉辦了五屆，而是次賽事共有包括本地及來自外國的殘疾兒童約100人參與。

4. 由經營所引起的社區環保影響

新世界中國地產(廣州)參展第二屆中國廣州國際低碳產品和技術展覽會

2011年11月3日至5日，第二屆中國廣州國際低碳產品和技術展覽會在廣州錦漢展覽中心舉行，新世界中國地產(廣州)以「綠色新世界 種子的力量」為主題展示了新世界中國地產在環保低碳方面持續不斷地探索與實踐，展示集團品牌的起源與願景、對綠色新生活理念的思考與探索，以及在低碳環保上的實踐與宣導。廣州市人民政府秘書長謝曉丹亦蒞臨現場，對企業在環保方面的實踐給予高度評價。

惠州新世界·曦岸項目榮獲「綠色建築獎」

由《南方都市報》主辦歷時兩個多月的「2011惠州金牌地產評薦」中，惠州新世界·曦岸項目榮獲「綠色建築獎」，同期新世界中國地產亦榮獲「社會推動力企業獎」。



惠州新世界·曦岸重視環保技術的應用，將76個品種的綠植鑲嵌公共空間，地下陽光車庫擁有13處採光井，陽光、清泉與綠植在地下完美交融，創意的把地基抬高2.4米，建築材料上選擇節能環保建材。

武漢新世界國貿大廈及武漢新世界中心項目獲LEED金獎認證

2011年4月，武漢新世界國貿大廈及武漢新世界中心，榮獲由美國建築協會頒發LEED金獎認證，新世界中國地產成為中國內地華中區域首家榮獲兩項LEED金獎的企業。

自2011年起，新世界中國地產(武漢)耗資人民幣近千萬元，先後對武漢新世界國貿大廈及武漢新世界中心設施進行升級改造，全部設施投入使用後，兩個項目每年將節電約102.04萬千瓦時及節水1,320噸。按照節電一千瓦時約等於減排0.997千克二氧化碳計算，兩個項目每年將減少1,093.8噸二氧化碳排放量。

【企業可持續發展】

5. 社區環保項目

新世界中國地產組織社區家庭公平貿易之旅

新世界中國地產於2012年4月1日至4日攜同「新世界綠社區•親子手工市集」活動瀋陽和北京的優勝家庭，探訪貴州山區苗族手工業發展情況，用行動支援公平貿易及當地文化發展。

「新世界綠社區•親子手工市集」是新世界中國地產聯合樂創益公平貿易發展中心對集團旗下社區業主及周邊公眾組織定期手工作坊，宣導社區居民利用家中廢舊物品，與家中孩子一同進行手



工藝品製作，並組織手工作品市集，過程中將公平貿易和綠色環保理念貫穿其中。社區家庭通過自製手工作品的方式參與競選，優勝家庭獲得由新世界中國地產全程贊助的公平貿易探訪之旅。

新世界中國地產連續四年支持「地球一小時」熄燈行動

2012年3月31日，新世界中國地產連同旗下全國20個城市近50個物業項目，連續第四年全力支持世界自然基金會舉辦的「地球一小時」熄燈行動，與全球逾億人攜手在晚上八時半熄燈一小時，表明新世界中國地產對減碳和支持可持續發展的決心及承擔。

活動當晚，新世界中國地產旗下近50個物業項目關閉商業物業設備照明以及包括霓虹燈在內的景觀燈光一小時。參與物業包括集團旗下著名地標，如北京新世界中心、大連新世界廣場、上海香港新世界大廈、天津新世界廣場等。新世界中國地產更積極組織各地員工及數十萬戶業主和租戶共同參與是次盛事，鼓勵他們分別在住所、寫字樓及辦公室支持是次熄燈行動，並在日常生活中履行環保承諾。

武漢光谷新世界開設「綠色超市」引入環保先鋒體驗

2012年4月中旬，武漢光谷新世界舉行「歡樂社區行」系列活動，於社區內為居民開設以迴圈消費為理念的社區連鎖綠色超市。超市內多數商品為家庭式低碳用品，並同時向社區居民展示環保小貼士。是次活動亦是響應LEED理念所宣導的「低碳、高效、健康」的生活方式，居民可在綠色超市內的「環保倡議書」簽字，表明加入低碳環保生活承諾。



廣州「環保低碳、綠色時尚」主題文化生活季啟動

2012年4月29日，「環保低碳、綠色時尚」主題文化生活季啟動儀式在廣州東方新世界花園體驗中心舉行，同時以「親子手工市集」的形式讓社區業主親身感受低碳綠色的生活。廣州新世界義工隊陪同業主親子一起動手製作雙層巴士，宣傳低碳生活。是次「環保低碳、綠色時尚」主題文化生活季活動共歷時兩個月。

【企業可持續發展】

新世界中國地產社區慢騎自行車公益大賽正式啟動

新世界中國地產社區慢騎自行車公益大賽暨支持聯合國兒童基金會(UNICEF)籌款活動於2012年5月盛大啟動。是次公益活動籌募善款將捐贈予UNICEF，用於本集團和UNICEF合作「愛生學校－遠端協作學習」進階項目－「Our Footprints， Our Future－遠端合作與探究式學習」項目的開展，提高城市及農村兒童對環境保護的認識。

武漢率先於五一期間舉行慢騎自行車公益賽。廣州凱旋新世界、廣州嶺南新世界、廣州東方新世界花園、廣州逸彩庭園和廣佛新世界都市綜合體社區的慢騎自行車活動在5月19日至20日同步舉行。6月16日，由新世界中國地產(成都)主辦的慢騎自行車公益大賽及電影季活動於河畔新世界



首席濱江國際會所舉辦。數百組業主和員工參與其中，現場還邀請了成都雙流安康家園的地震孤兒代表共同參與是次慢騎公益大賽。瀋陽、鞍山、長沙、北京及天津等城市均參與是次活動。

新世界中國地產「水的保育」系列活動全國啟動

2012年6月開始，新世界中國地產全國各地公司相繼開展「水的保育」活動，執行集團的可持續發展政策。新世界中國地產(華南)率先舉行「親親水源、親親自然親水節」南沙濕地親水保育活動；隨後，新世界中國地產(瀋陽)主辦「育水濃情·為愛而行」之「水的保育」系列活動，宣傳「愛水、節水」的生活理念；新世界中國地產(鞍山)主辦「低碳生活·「綠」動你我」主題環保活動拉開序幕；新世界中國地產(北京)舉辦「水的保育」－親水節之系列活動啟動會。

6. 捐資助學

新世界中國地產(成都)開展巴中村小幫扶項目

2011年10月17日，在大巴山生態與貧困協會的大力協助之下，新世界中國地產(成都)對巴中貧困小學的幫扶項目持續開展，由早期的宿舍床位更換、教室操場地面硬化、食堂飲水工程到最近啟動的課桌椅更新計劃、將慈善拍賣的愛心款捐助給村小師生，為鄉村孩子們持續營造健康成長的學習環境。

長沙新城新世界捐書7,000冊愛心助力教育

2012年2月13日，在長沙新城新世界砂子塘小學新學期開學典禮上，新世界中國地產(長沙)向該小學捐贈圖書約7,000冊，總價值人民幣八萬餘元。是次捐贈圖書內容涉及廣泛，包括少兒讀物、世界名著、文學藝術等經典讀物。活動當天，新城新世界40多名員工也一同來到「新城新世界愛心閱覽室」，與孩子們一起分享閱讀的喜悅。



新世界中國地產(上海)舉行「冬季溫暖三送」公益活動

2012年2月14日，上海新世界義工隊義工代表驅車趕往奉賢，將2011年12月「冬季溫暖三送」活動中所捐書籍183件親手捐贈給當地農民工子弟學校——奉賢區星光小學。愛心義捐活動由新世界中國地產(上海)攜手上海市黃埔區團委共同舉行，活動旨在為七到11歲的留守兒童及農民工子女提供幫助。三送內容包括「一送溫暖、二送知識、三送關懷」，共籌集物資368件，其中冬衣類185件，書籍類183件。

7. 文化及休閒

瀋陽地區「月滿中秋·情繫新世界」中秋晚會盛大舉行

2011年9月4日，「月滿中秋·情繫新世界」大型中秋晚會，在瀋陽新世界花園會所御豪會內隆重啟幕。繼去年於瀋水灣公園舉辦賞月文化節之後，大型的中秋盛會得到新老業主的廣泛認可。今年主辦方特別在室外搭起熱鬧非凡的民俗廟會。數百組新世界業主齊聚現場，欣賞精彩紛呈的節目。

【企業可持續發展】

新世界中國地產舉辦第二屆全國員工運動會

2011年10月14日，新世界中國地產第二屆全國員工運動會在北京隆重召開，新世界中國地產全國各地區高管及近1,000名員工共同參與是次以「跨越巔峰創新世界」為口號的盛會。是次全國運動會於10月14至16日共舉行三天。內設田徑、網球、羽毛球、乒乓球、游泳、拔河等35項常規運動比賽項目，還設置了多種趣味活動項目。本屆運動會中還通過義賣活動為「樂創益」公平貿易發展中心籌得善款超過人民幣三萬元，以幫助貧困山區少數民族手工藝者。



新世界中國地產(華南)舉辦新年新世界系列跨年活動

2011年末，新世界中國地產(華南)為廣州市民獻上以「新年新世界」為主題的系列跨年活動。是次跨年系列活動包括迎新派對、元旦萬人健步行和廣州新年音樂會三個部分。2011年12月31日晚上，在珠江新城廣粵天地一場中西合璧的狂歡迎新年派對激情登台；2012年1月1日，新世界中國地產支持萬名廣州市民參與「廣州萬人健步行活動」，當晚，世界頂級交響樂團匈牙利布達佩斯交響樂團在指揮家安德拉什·凱勒的指揮下奏響「新世界中國地產2012廣州大劇院新年音樂會」。是次交響音樂會更是增加了向社會各界公開甄選曲目的活動「聽自己的音樂會」，讓所有觀眾都感到不一樣的喜悅。

新世界中國地產各地區新春員工聯誼會相繼舉辦

新世界中國地產深明員工是企業最重要的資產，適逢新春佳節，瀋陽、北京、成都、上海、華中區及華南區等地區公司新春員工聯誼會均於2012年1月上旬順利舉行，集團管理層與員工歡聚一堂，分享新年喜悅，聯誼會還嘉許年度優秀員工及工作團隊，給予員工激勵。

大連驪高新世界公寓業主及新世界中國地產(大連)員工參加大連國際徒步大會

2012年5月20日，大連驪高新世界公寓業主及公司員工共同參加為期兩天的2012年第10屆大連國際徒步大會。本屆徒步大會以「健康、和平、交流」為主題。業主與新世界中國地產(大連)員工們穿著印有企業標誌的白色T恤、手持公司旗幟徒步10公里路程參與其中。是次徒步大會為期兩天共積累33萬人次參與，創歷屆之最。



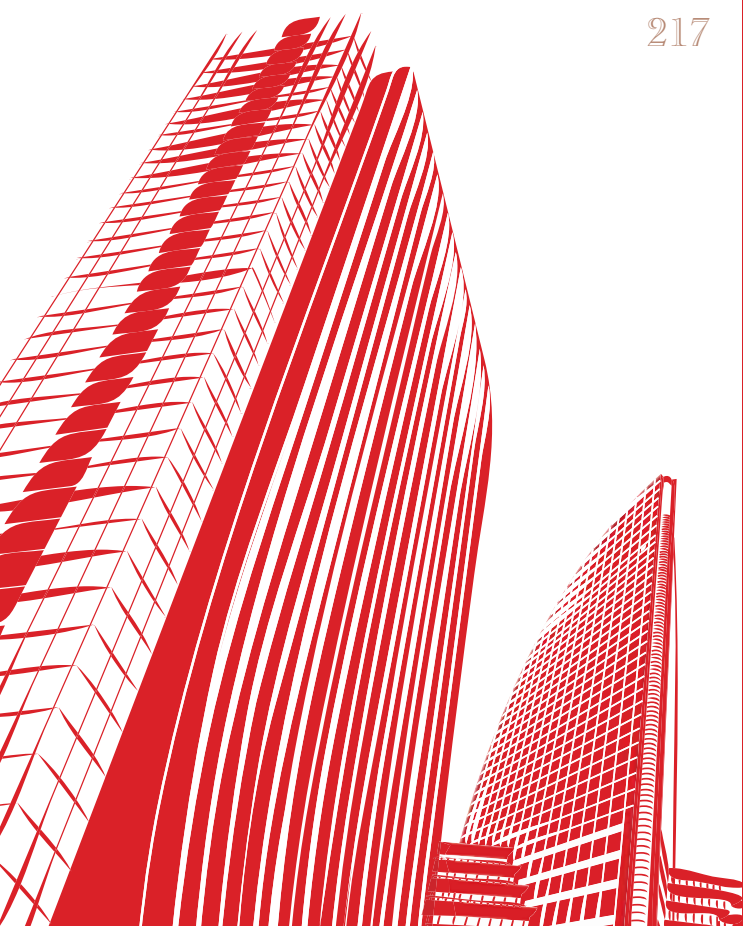
第三屆新世界中國地產(華南)社區運動嘉年華盛大舉行

2012年6月16日，由新世界中國地產(華南)主辦的「活力健康新世界」社區運動嘉年華•2012系列活動於廣粵天地順利落下帷幕。新世界中國地產(華南)各項目社區近1,500名報名業主組成的六支代表隊，齊聚廣州嶺南新世界，角逐20個項目62枚獎牌。

是次活動是新世界中國地產(華南)一年一度重要的社區品牌活動，希望通過這一平台，進一步增進員工、業主、新中會會員的交流，宣導低碳、環保、和諧、幸福的生活理念。

財務資料 目錄

105	董事會報告書
130	獨立核數師報告書
132	綜合收益表
133	綜合全面收益表
134	綜合財務狀況表
136	財務狀況表
137	綜合現金流量報表
138	綜合權益變動報表
140	財務報表附註
217	財務概要



董事會報告書

董事會欣然提呈截至2012年6月30日止年度之年報及財務報表。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於財務報表附註43。

財務報表

本集團截至2012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132頁至第216頁之財務報表內。

股息

董事會決議建議派發截至2012年6月30日止年度之末期股息每股0.04港元(2011年：每股0.04港元)。連同中期股息每股0.03港元(2011年：每股0.03港元)，截至2012年6月30日止年度的全年股息將為每股0.07港元(2011年：每股0.07港元)。如本公司即將舉行的股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2012年12月28日(星期五)或前後向於2012年11月28日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派付。

股本

年內股本變動詳見財務報表附註30。

儲備

儲備變動詳見財務報表附註31。於2012年6月30日，本公司可供派發儲備合共21,909,000,000港元(2011年：18,233,000,000港元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2012年6月11日，由本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited(「NWCLF」)發行之以美元償付零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號：01517)到期日，NWCLF根據債券的條款及條件，以總代價51,469,502.76美元(扣除費用前)贖回所有尚餘債券合共3,132單位，每單位面值人民幣100,000元。

除上述所披露外，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。

董事會報告書

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6,863,000港元(2011年：8,228,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

執行董事

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

非執行董事

杜惠愷先生
周宇俊先生
梁志堅先生 (於2012年1月1日辭任)
周桂昌先生 (於2012年3月1日辭任)

獨立非執行董事

鄭維志博士
田北俊先生
李聯偉先生

根據本公司組織章程細則第116條，鄭家成先生、方承光先生、顏文英女士及鄭維志博士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1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本集團及本公司董事杜惠愷先生(「杜先生」)訂立兩份日期為2011年5月16日及2011年5月19日的服務總協議(誠如於下文「關連交易」一節A(3)及(4)段所披露)，截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而任何董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

A. 服務總協議

- (1) 於2010年4月30日，本公司與本公司最終控股公司新世界發展有限公司(「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(i)委聘新世界發展集團成員公司(「新世界發展集團」)為本公司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，此項委聘乃屬非獨家，並受限於各項營運協議的條款及條件；該等營運協議須按正常商業條款訂立或對本公司而言，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)者。新世界發展總協議由2010年4月30日起生效，首個年期為26個月。新世界發展總協議詳情載於本公司於2010年4月30日刊發的公告及於2010年5月18日刊發的通函內。

於2011年5月13日，本公司與新世界發展訂立補充協議，透過(其中包括)修訂新世界發展總協議內「新世界發展集團」的釋義(經參考上市規則項下「關連人士的聯繫人」的釋義)，擴大新世界發展總協議的範圍，補充協議詳情載於本公司於2011年5月13日刊發的公告。

截至2012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設定的最高年度總值(「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	90,600	2,028,200
本集團向新世界發展集團提供的服務	404,800	466,400

董事會報告書

關連交易 (續)

A. 服務總協議 (續)

- (2) 於2010年11月23日，本公司與周大福企業有限公司(「周大福企業」)訂立服務總協議(「周大福企業總協議」)，據此，本公司同意促使本公司成員公司自2010年7月1日起初步為期三年內，在各營運協議的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得的價格及條款，向周大福企業集團成員公司(「周大福企業集團」)提供酒店管理及顧問服務以及項目管理及顧問服務。於周大福企業總協議日期，周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約40.03%，被視為本公司的關連人士。周大福企業總協議詳情載於本公司於2010年11月23日刊發的公告。

於2012年3月14日，本公司與周大福企業訂立補充協議，目的乃修訂周大福企業總協議內有關截至2013年6月30日止兩個年度周大福企業總協議預期交易的年度上限及修訂(其中包括)周大福企業總協議內「周大福企業集團」的釋義，以提高本公司遵守上市規則披露規定的靈活性。補充協議詳情載於本公司於2012年3月14日刊發的公告。

截至2012年6月30日止年度，本集團成員公司根據周大福企業總協議向周大福企業集團提供各類別服務的交易總值及周大福企業總協議設定的年度上限如下：

	交易總值	年度上限
	千港元	千港元
酒店管理及顧問服務	54,900	67,200
項目管理及顧問服務	3,700	15,900

- (3) 於2011年5月16日，本公司與杜先生訂立服務總協議(「現有服務總協議」)，據此，杜先生同意並促使其控制的法團(「服務集團」)，由2011年6月30日(即管理層收購完成日期)起計為期三年內，在各現有服務協議的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可提供的價格及條款，並按非獨家基準，根據杜先生控制的一間公司對新創建集團有限公司若干附屬公司進行管理層收購(「管理層收購」)完成當日仍有效但尚未完成的由服務集團與本集團訂立的現有服務協議，向本公司成員公司提供外判服務。

截至2012年6月30日止年度，現有服務總協議項下的交易總值為51,601,000港元(2011年：零)，並無超出年度上限155,000,000港元。

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。

- (4) 於2011年5月19日，本公司與杜先生訂立新服務總協議（「新服務總協議」），內容有關可能簽立新的營運協議，藉以由2011年7月1日起計初步為期三年內，在各營運協議的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得或提供的價格及條款，由其本人及服務集團的有關成員公司向本集團提供營運服務。

截至2012年6月30日止年度，新服務總協議項下的交易總值為57,728,000港元（2011年：零），並無超出年度上限1,761,000,000港元。

根據上文A(3)段所述理由，杜先生為本公司的關連人士。新服務總協議詳情載於本公司於2011年5月19日刊發的公告及於2011年6月10日刊發的通函。

- (5) 於2012年5月21日，鑒於新世界發展總協議（上文A(1)段）於2012年6月30日屆滿，本公司與新世界發展訂立新服務總協議（「新世界發展新總協議」），根據新世界發展新總協議，本公司同意(i)委聘新世界發展集團有關成員公司為本公司成員公司提供外判服務、物業代理服務及租賃服務；及(ii)向新世界發展集團有關成員公司提供租賃及物業管理服務及酒店管理服務，以及其他本公司與新世界發展可能不時以書面形式協定的其他類別服務。委聘需受限於各項明確協議的條款及條件，該等明確協議須按正常商業條款訂立或對公司而言，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）者。新世界發展新總協議由2012年7月1日起生效，首個年期為三年。

截至2013年6月30日、2014年6月30日及2015年6月30日止三個財政年度，根據新世界發展新總協議項下新世界發展集團向本集團提供的服務年度上限分別為1,423,100,000港元、769,200,000港元及707,400,000港元，而本集團向新世界發展集團提供的服務年度上限分別為609,700,000港元、677,300,000港元及788,800,000港元。

批准新世界發展新總協議的普通決議案已經由本公司獨立股東在2012年6月27日舉行的本公司股東特別大會上以按股數表決方式正式通過。新世界發展新總協議詳情載於本公司於2012年5月21日刊發的公告及2012年6月8日刊發的通函。

董事會報告書

關連交易 (續)

B. 酒店管理服務合同

於2010年2月1日，本公司間接全資附屬公司新世界酒店管理有限公司(「新世界酒店管理」)與佛山市順德區寶興酒店有限公司(「順德寶興」)訂立管理服務合同，據此，新世界酒店管理同意向順德新世界酒店(一間位於中國廣東省佛山市順德區大良清暉路150號的酒店)提供酒店管理服務。合同的首個年期為20年，由2010年1月1日起至2029年12月31日屆滿，年期屆滿後可每次續約10年。

新世界酒店管理收取的費用計算方式如下：(a)基本管理費，為該酒店總收益的2%；及(b)獎勵管理費，為(i)由2010年1月1日起至2014年12月31日止期間，該酒店經營毛利(「經營毛利」，即該酒店總收益減經營成本)的5%；(ii)截至2019年12月31日止五個年度，經營毛利的6%；及(iii)自2020年1月1日起，經營毛利的7%。截至2012年6月30日止年度，根據合同提供的服務交易總值為1,500,000港元(2011年：2,900,000港元)，並無超出年度上限4,500,000港元。

於該合同日期，順德寶興為一間由寶協發展有限公司(「寶協」)擁有65%及獨立第三方擁有35%的共同控制企業。寶協由本集團擁有50%及由周大福代理人有限公司作為周大福(控股)有限公司(「周大福控股」)(前稱：Centennial Success Limited)的代理人擁有50%。周大福控股擁有周大福企業全部權益，而周大福企業因持有新世界發展已發行股本三分之一以上，故為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，順德寶興被視為本公司的關連人士的聯繫人。管理服務合同的詳情載於本公司於2010年2月1日刊發的公告內。由於順德寶興符合周大福企業總協議的補充協議(上文A(2)段)內周大福企業集團經修訂的定義，根據酒店管理合同與順德寶興進行的交易已由周大福企業總協議規管，及將於下個財政年度與本公司跟周大福企業集團根據周大福企業總協議進行的其他交易合併計算。

C. 綜合銷售協議

於2011年3月22日，本公司、新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)及周大福珠寶有限公司(「周大福珠寶」)訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議」)，據此，自2011年3月22日起至2013年6月30日止(包括首尾兩天)，(i)新世界百貨同意接納於新世界百貨集團營運的百貨店(包括周大福珠寶集團成員公司經營業務的樓面空間)以出示由本集團發行的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「消費券」)及由新世界百貨集團發行並由本集團購買的團購卡(「團購卡」)方式作為購買貨品的付款，其條件為消費券及團購卡所代表的相關價值將由本集團結付；(ii)就顧客出示消費券進行購買而言，周大福珠寶集團成員公司同意向本集團提供佣金，而新世界百貨集團成員公司同意向周大福珠寶集團成員公司提供讓利；及(iii)新世界百貨集團成員公司同意向本集團提供購買團購卡折扣，惟此須在各銷售合同的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立及按不優於本公司向獨立第三方提供的條款進行。消費券或團購卡將會提供予本集團物業的買家，作為本集團市場推廣活動的一部分。

截至2012年6月30日止年度，綜合銷售協議項下交易總值為人民幣7,729,000元(2011年：人民幣3,990,000元)，並無超出年度上限人民幣50,000,000元。

新世界發展持有本公司約70%應佔權益，而新世界百貨為新世界發展的附屬公司。周大福珠寶為新世界發展主要股東周大福企業的聯繫人。因此根據上市規則新世界百貨及周大福珠寶均被視為本公司的關連人士。綜合銷售協議的詳情載於本公司於2011年3月22日刊發的公告內。

D. 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503,477,000港元(2011年：654,285,000港元)。

董事會報告書

關連交易 (續)

E. 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2012年6月30日止財政年度因服務總協議(上文A(1)至(4)段)、酒店管理服務合同(上文B段)及綜合銷售協議(上文C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) 根據一般商業條款進行；及
- (c) 根據有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

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

除上文所披露者外，在年內進行且不構成關連交易的重重大關連人士交易概要，已於財務報表附註42內披露。

董事於證券之權益

於2012年6月30日，根據證券及期貨條例第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目				總計	於2012年6月30日 佔相關已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
新世界中國地產有限公司						
(每股面值0.10港元之普通股)						
鄭家純博士	28,125,000	4,387,500	117,610,200 ⁽¹⁾	150,122,700		1.74
杜惠愷先生	—	—	1,317,000 ⁽²⁾	1,317,000		0.02
鄭志剛先生	371,194	—	—	371,194		0.00
鄭志雯女士	168,400	—	—	168,400		0.00
周宇俊先生	4,075,000	—	—	4,075,000		0.05
方承光先生	2,068,895	—	—	2,068,895		0.02
鄭維志博士	299,400	—	—	299,400		0.00
田北俊先生	299,400	—	—	299,400		0.00
李聯偉先生	299,400	—	—	299,400		0.00
新世界發展有限公司						
(每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家純博士	—	450,000	—	450,000		0.01
杜惠愷先生	—	—	1,500,000 ⁽²⁾	1,500,000		0.02
方承光先生	313,182	—	—	313,182		0.01
新創建集團有限公司						
(每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家純博士	13,768,798	—	12,000,000 ⁽¹⁾	25,768,798		0.72
杜惠愷先生	5,701,834	—	8,330,782 ⁽²⁾	14,032,616		0.39
鄭家成先生	359,061	—	5,074,520 ⁽³⁾	5,433,581		0.15
方承光先生	2,431,060	—	—	2,431,060		0.07
鄭維志博士	1,402,319	—	—	1,402,319		0.04

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目			於2012年6月30日	
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	佔相關已發行
					股本的百分比
新世界百貨中國有限公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁴⁾	15,869	27.41
彩暉集團有限公司					
(正進行清盤)					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽¹⁾	420,585,070	34.61
新城集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁵⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁶⁾	500	50.00

附註：

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

(B) 於相關股份之好倉－購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司相關股份之權益。彼等於年內持有之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目				於2012年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (調整前) (附註10) 港元	每股 行使價 (調整後) (附註10) 港元
			於2011年 7月1日 尚餘數目	於年內 調整 (附註10)	於年內 行使	於年內 重新分類 (附註11)			
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,791,045	69,781	—	—	1,860,826	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	2,000,000	77,922	—	—	2,077,922	3.154	3.036
杜惠愷先生	2008年12月29日	(1)	727,612	28,349	—	—	755,961	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	800,000	31,169	—	—	831,169	3.154	3.036
鄭家成先生	2008年12月29日	(1)	727,612	28,349	—	—	755,961	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	800,000	31,169	—	—	831,169	3.154	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	(3)	337,284	13,141	—	—	350,425	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,500,000	58,442	—	—	1,558,442	3.154	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	(4)	755,821	29,448	—	—	785,269	1.340	1.290
周宇俊先生	2008年12月29日	(1)	559,701	21,807	—	—	581,508	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	500,000	19,481	—	—	519,481	3.154	3.036
方承光先生	2008年12月29日	(3)	43,933	1,712	(45,645) ⁽⁶⁾	—	—	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	500,000	19,481	—	—	519,481	3.154	3.036
顏文英女士	2008年12月29日	(5)	507,463	19,771	(350,000) ⁽⁷⁾	—	177,234	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,000,000	38,961	—	—	1,038,961	3.154	3.036
鄭維志博士	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁸⁾	—	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	—	—	311,688	3.154	3.036
田北俊先生	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁸⁾	—	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	—	—	311,688	3.154	3.036
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁸⁾	—	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	—	—	311,688	3.154	3.036
梁志堅先生	2008年12月29日	(1)	127,910	1,635	(85,934) ⁽⁹⁾	(43,611)	—	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	200,000	7,792	—	(207,792)	—	3.154	3.036
周桂昌先生	2008年12月29日	(1)	167,910	6,542	—	(174,452)	—	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	200,000	7,792	—	(207,792)	—	3.154	3.036
總計			14,902,954	577,289	(1,003,579)	(633,647)	13,843,017		

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(1) 本公司 (續)

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
2. 分為5批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
3. 分為2批，行使期分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
4. 分為5批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日、2012年1月30日及2013年1月30日至2014年1月29日。
5. 分為3批，行使期分別由2010年1月30日、2011年1月30日、2012年1月30日至2013年1月29日。
6. 行使日期為2012年1月31日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為1.830港元。
7. 行使日期為2012年5月4日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為2.450港元。
8. 行使日期為2011年12月29日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為1.580港元。
9. 行使日期為2011年12月8日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為1.650港元。
10. 根據本公司購股權計劃，倘本公司的股本結構有所改變，需對購股權數目及行使價作出調整。因此，本公司於2011年10月18日公佈進行的供股於2011年12月22日成為無條件，構成一項導致對尚未行使購股權數目及行使價須按照購股權計劃於2011年12月23日作出調整的事件。
11. 由於梁志堅先生及周桂昌先生分別於2012年1月1日及2012年3月1日起辭任本公司非執行董事，彼等於購股權的權益被重新分類為僱員權益。
12. 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」)之購股權計劃，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之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目					於2012年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
			於2011年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出	於年內 調整	於年內 行使	於年內 失效		
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,714,392	—	3,784,390	—	(40,498,782)	—	16.003 ⁽⁵⁾
	2012年3月19日	(4)	—	10,000,000	1,320	—	—	10,001,320	9.769 ⁽⁶⁾
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,172	—	20,735	—	(221,907)	—	16.003 ⁽⁵⁾
	2012年3月19日	(2)	1,207,047	—	124,417	—	(1,331,464)	—	16.003 ⁽⁵⁾
		(4)	—	500,000	66	—	—	500,066	9.769 ⁽⁶⁾
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,935	—	51,840	—	(554,775)	—	16.003 ⁽⁵⁾
	2012年3月19日	(4)	—	3,500,000	462	—	—	3,500,462	9.769 ⁽⁶⁾
鄭志雯女士	2012年3月19日	(4)	—	3,000,000	396	—	—	3,000,396	9.769 ⁽⁶⁾
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,508,809	—	155,522	—	(1,664,331)	—	16.003 ⁽⁵⁾
方承光先生	2007年3月19日	(3)	603,522	—	62,208	—	(665,730)	—	16.003 ⁽⁵⁾
	2012年3月19日	(4)	—	2,500,000	330	—	—	2,500,330	9.769 ⁽⁶⁾
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,760	—	31,103	—	(332,863)	—	16.003 ⁽⁵⁾
	2012年3月19日	(4)	—	500,000	66	—	—	500,066	9.769 ⁽⁶⁾
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,708,517	—	3,680,708	—	—	39,389,225 ⁽⁷⁾	16.003 ⁽⁵⁾
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,207,047	—	124,417	—	—	1,331,464 ⁽⁸⁾	16.003 ⁽⁵⁾
總計			77,955,201	20,000,000	8,037,980	—	(45,269,852)	60,723,329	

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。
2. 分為5批，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
3. 分為3批，行使期分別由2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
4. 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。
5. 新世界發展於年內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2011年6月30日止年度的末期股息及於2011年10月18日公佈進行的供股於2011年11月25日成為無條件，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2011年11月28日起由17.652港元調整至16.004港元，並於2011年12月30日起進一步調整至16.003港元。
6. 新世界發展於年內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2012年6月30日止年度的中期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由2012年5月17日起由9.770港元調整至9.769港元。
7. 梁志堅先生由2012年1月1日起辭任本公司非執行董事，其權益的結束餘額指其於辭任當日的結餘。
8. 周桂昌先生由2012年3月1日起辭任本公司非執行董事，其權益的結束餘額指其於辭任當日的結餘。
9. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(3) 新創建集團有限公司

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

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目				每股 行使價 (附註3) 港元
			於2011年		於2012年		
			7月1日 尚餘數目	於年內 調整 (附註3)	於年內 行使	6月30日 尚餘數目	
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	1,821,548	10,761	—	1,832,309	10.609
		(2)	2,732,323	16,141	—	2,748,464	10.609
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	1,214,363	2,428	(1,216,791)	—	10.650
		(2)	1,821,551	3,643	(1,825,194)	—	10.650
鄭維志博士	2007年8月21日	(1)	364,307	2,151	—	366,458	10.609
		(2)	546,464	3,229	—	549,693	10.609
總計			8,500,556	38,353	(3,041,985)	5,496,924	

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
3. 新創建於年內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2011年6月30日止年度的末期股息及截至2012年6月30日止年度的中期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由2011年12月29日起由10.672港元調整至10.650港元，並於2012年5月16日起進一步調整至10.609港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(4) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之購股權計劃，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之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2011年 7月1日 尚餘數目	於2012年 於年內 6月30日 行使 尚餘數目		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	500,000	8.660
顏文英女士	2007年11月27日	(1)	500,000	—	500,000	8.660
總計			2,000,000	—	2,000,000	

附註：

- 分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日止期間內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為所授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之尚未行使購股權。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為1港元。

(C) 於債券之好倉

(1) 本公司

下列董事於本公司發行的債券中擁有權益。彼等於2012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				於2012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	
杜惠愷先生	—	140,000,000	—	140,000,000	3.26
方承光先生	5,800,000	—	—	5,800,000	0.13
總計	5,800,000	140,000,000	—	145,800,000	

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(C) 於債券之好倉 (續)

(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2012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2012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		
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27	

(3) *Rosy Unicorn Limited*

下列董事於新創建全資附屬公司Rosy Unicorn Limited (「Rosy Unicorn」) 發行的債券中擁有權益。彼於2012年6月30日持有Rosy Unicorn的債券的詳情如下：

董事姓名	由Rosy Unicorn發行的美元債券金額				總計	於2012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		
杜惠愷先生	—	—	52,000,000	52,000,000	10.40	

(附註)

附註：該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一間公司持有。

除上文所披露外，於2012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。

董事於競爭業務之權益

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

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

董事會報告書

董事於競爭業務之權益(續)

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

* 於2012年3月1日辭任

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

主要股東於證券之權益

於2012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2012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)	—	6,087,953,173	6,087,953,173	70.38
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」)(附註1)	—	6,087,953,173	6,087,953,173	70.38
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)(附註1)	—	6,087,953,173	6,087,953,173	70.38
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) (附註1)	—	6,087,953,173	6,087,953,173	70.38
周大福企業有限公司(「周大福企業」) (附註2)	—	6,087,953,173	6,087,953,173	70.38
新世界發展有限公司(「新世界發展」) (附註3)	5,717,329,644	370,623,529	6,087,953,173	70.38

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%權益，而CTFC持有周大福控股74.07%權益。周大福控股則持有周大福企業全部權益，由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展之權益，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59%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60.10%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份之權益。

除上述所披露外，於2012年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之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之股權。因預期該計劃於2012年屆滿，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之任何購股權，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8,212,600股股份。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份568,091,891股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數6.57%。</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

<p>根據購股權可認購股份之期間</p>	<p>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1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿</p>
<p>購股權可予行使前須持有之最短期間</p>	<p>1個月</p>
<p>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</p>	<p>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</p>
<p>釐定行使價之基準</p>	<p>行使價由董事會釐定，最少為下列較高者：</p> <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5個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價
<p>計劃尚餘年期</p>	<p>購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間內有效及生效。2002年購股權計劃於2002年11月26日獲採納，將於2012年11月26日屆滿。2011年購股權計劃於2011年11月22日獲採納，將於2021年11月22日屆滿。</p>

董事會報告書

購股權計劃(續)

於截至2012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2012年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (調整前) (附註4) 港元	每股 行使價 (調整後) (附註4) 港元
	於2011年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 (附註3)	於年內 行使 (調整前) (附註5)	於年內 調整 (附註4)	於年內 行使 (調整後) (附註5)	於年內 重新分類為 僱員權益 (附註6)	於年內 失效			
2006年6月28日至7月26日	64,925	—	(64,000)	—	—	—	(925)	—	2.559	不適用
2006年10月17日至11月13日	111,492	—	—	—	—	—	(111,492)	—	2.984	不適用
2006年12月28日至 2007年1月24日	759,850	—	—	29,604	—	—	(789,454)	—	4.209	4.051
2007年3月19日至4月13日	822,985	—	—	32,064	—	—	(855,049)	—	4.020	3.869
2007年6月14日至7月11日	1,669,701	—	—	43,386	—	—	(556,119)	1,156,968	5.994	5.769
2007年10月17日至11月13日	1,635,223	—	—	36,600	—	—	(695,821)	976,002	7.209	6.939
2007年12月28日至 2008年1月24日	826,119	—	—	32,186	—	—	—	858,305	6.228	5.994
2008年4月22日至5月19日	647,910	—	—	18,020	—	—	(185,373)	480,557	4.699	4.523
2008年7月31日至8月27日	260,597	—	—	8,338	—	—	(46,566)	222,369	3.271	3.148
2008年11月12日至12月9日	693,206	—	—	27,008	(203,548)	—	(63,733)	452,933	1.503	1.447
2008年12月2日至12月29日	6,359,598 ⁽²⁾	—	(102,000)	243,800	(3,140,224)	218,063	(50,882)	3,528,355	1.340	1.290
2008年12月2日至12月29日	1,138,883	—	—	44,371	(649,586)	—	—	533,668	1.340	1.290
2009年2月3日至3月2日	685,528	—	(54,000)	24,604	(320,600)	—	—	335,532	1.769	1.703
2009年6月26日至7月23日	3,013,208	—	—	117,397	—	—	—	3,130,605	4.065	3.913
2009年11月19日至12月16日	2,970,000	—	—	86,493	—	—	(750,000)	2,306,493	3.068	2.953
2010年1月12日至2月2日	4,561,600	—	—	154,488	(278,774)	—	(596,400)	3,840,914	2.990	2.878
2010年5月18日至6月14日	1,144,000	—	—	33,818	(104,042)	—	(586,026)	487,750	2.350	2.262
2010年5月31日至6月25日	888,000	—	—	34,597	(102,000)	—	—	820,597	2.440	2.349
2010年11月10日至12月7日	4,350,400	—	—	152,290	—	—	(734,587)	3,768,103	3.130	3.013
2011年1月18日至2月14日	5,619,400	—	—	218,937	—	415,584	(571,013)	5,682,908	3.154	3.036
2011年5月3日至5月30日	1,348,400	—	—	52,535	—	—	—	1,400,935	2.860	2.753
2011年7月26日至8月22日	—	1,572,400	—	61,262	—	—	—	1,633,662	2.810	2.705
總計	39,571,025	1,572,400	(220,000)	1,451,798	(4,798,774)	633,647	(6,593,440)	31,616,656		

(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2011年	於年內 授出 (附註3)	於年內 行使 (附註5)	於年內 失效	於2012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	—	8,212,600	(70,800)	(43,200)	8,098,600	2.450

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之購股權最高數目為已授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
- 購股權可由授出日期後一個月起計四年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之25%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
- 於緊接2011年7月26日及2012年5月3日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為2.790港元及2.420港元。
- 由於本公司於2011年10月18日公佈的供股於2011年12月22日成為無條件，根據2002年購股權計劃於2011年12月23日對尚未行使購股權行使價及數目作出調整。
- 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加權平均收市價分別為2.517港元及3.021港元。
- 誠如標題為「董事於證券之權益」一段所述，本公司兩位前任董事於購股權的權益因彼等辭任已分別於2012年1月1日及2012年3月1日起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2.810港元(調整至2.705港元)及2.450港元之購股權之公平價值，估計分別為1.07港元及0.92港元。有關價值乃按照無風險年率0.49%至1.23%，經參考外匯基金票據現行之息率，以一年期間之歷史波動比率介乎52.49%至54.97%計算，並假設股息率介乎1.91%至2.57%及購股權之預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對公平價值之估計有重大影響。

董事會報告書

上市規則第13章之持續責任

關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

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

於2009年6月9日，本公司獲授一項為期三年金額達300,000,000港元之貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需(包括進行本公司現有貸款之再融資)，該貸款額度已於2012年5月30日增加至500,000,000港元，貸款期為三年。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港元之貸款額度，並於2011年5月23日再獲取本金額合共1,000,000,000港元之貸款融資(包括一項五年期本金額最高達500,000,000港元之貸款額度及一項三年期以人民幣方式提供本金額最高達500,000,000港元之貸款額度)，用以撥付本公司一般營運資金所需。

於2007年12月28日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期五年，金額為700,000,000港元之定期／循環貸款額度。於2008年9月30日及2008年10月16日，Superb Wealthy亦獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度並各別續期五年及三年。該公司於2009年10月29日、2009年11月6日、2010年4月19日、2010年5月28日、2010年7月5日、2011年10月21日及2012年5月7日分別獲授250,000,000港元、150,000,000港元、100,000,000港元、500,000,000港元、700,000,000港元、100,000,000港元及450,000,000港元貸款融資，為期二至五年。上述於2009年11月6日獲取的150,000,000港元貸款額度於2012年1月4日獲增加至200,000,000港元，貸款期為兩年。

於2007年10月30日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)獲授為期五年之2,700,000,000港元貸款額度。該公司亦於2011年4月11日獲授一項三年期之200,000,000港元貸款額度，並於2012年6月19日獲授額外貸款額度合共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2009年12月31日獲授一項三年期之250,000,000港元貸款額度。NWCF、Superb Wealthy及新世界發展中國獲取之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獲授一項五年期之1,000,000,000港元貸款額度，以用作收購一個酒店管理集團的部份代價融資。

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%之權益，或維持本公司已發行股份所附投票權之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首五大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，2012年9月26日

獨立核數師報告書



致新世界中國地產有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第132至216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2012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。

審計涉及執执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2012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，2012年9月26日

綜合收益表

截至2012年6月30日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	6	12,528,755	13,557,227
銷售成本		(6,887,239)	(9,300,950)
毛利		5,641,516	4,256,277
其他收入	7	772,288	879,277
其他收益淨值	8	249,186	680,239
投資物業公允值變動	17	1,025,791	386,890
銷售費用		(420,724)	(267,034)
行政費用及其他經營開支		(1,256,521)	(981,636)
未計融資成本前經營溢利	9	6,011,536	4,954,013
融資成本	10	(292,503)	(268,470)
應佔業績			
聯營公司		16,844	18,864
共同控制企業		356,327	359,312
除稅前溢利		6,092,204	5,063,719
稅項支出	13	(2,812,704)	(1,917,443)
年度溢利		3,279,500	3,146,276
應佔：			
本公司股權持有人		3,080,929	3,025,826
非控制性權益		198,571	120,450
		3,279,500	3,146,276
每股盈利	14		
基本		42.04 仙	50.55 仙
攤薄		41.72 仙	50.06 仙
股息	15	605,409	403,364

綜合全面收益表

截至2012年6月30日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
年度溢利	3,279,500	3,146,276
其他全面收益：		
可供出售財務資產公允值變動	—	(34,048)
出售可供出售財務資產	—	(34,049)
換算差額	207,509	1,280,728
應佔共同控制企業其他全面收益	35,180	326,244
應佔聯營公司其他全面收益	(594)	(3,232)
於出售一家附屬公司時實現之換算差額	(12,291)	—
年度其他全面收益	229,804	1,535,643
年度全面收益總額	3,509,304	4,681,919
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,306,889	4,555,089
非控制性權益	202,415	126,830
	3,509,304	4,681,919

綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	2,660,411	1,832,310
投資物業	17	17,165,024	14,197,823
土地使用權	18	679,009	693,090
無形資產	19	1,925,141	23,394
持作發展物業	21	15,864,552	12,478,678
聯營公司	22	429,774	413,476
共同控制企業	23	11,072,950	9,633,728
可供出售財務資產	24	108,457	58,362
		49,905,318	39,330,861
流動資產			
發展中將完成物業	26	17,951,504	15,214,997
持作出售之已落成物業	27	5,060,918	2,767,280
酒店存貨，按成本值		4,181	4,653
預付款、應收賬款及其他應收款項	28	11,339,135	10,976,586
應收關連公司款項	29	604,929	589,809
現金及銀行結存，受限制	25	—	10,355
現金及銀行結存，不受限制	25	13,257,612	10,640,373
		48,218,279	40,204,053
總資產		98,123,597	79,534,914
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	864,979	576,239
儲備	31	47,540,960	40,887,420
擬派末期股息	31	346,034	230,505
		48,751,973	41,694,164
非控制性權益		2,973,143	2,354,690
總權益		51,725,116	44,048,854

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	32	22,919,267	14,151,021
遞延稅項負債	33	2,460,377	2,185,100
		25,379,644	16,336,121
流動負債			
應付賬款及應計款項	34	5,883,221	3,714,991
出售物業所收按金		5,161,655	4,819,682
欠關連公司款項	29	1,345,767	1,337,068
短期貸款	35	270,699	370,087
長期貸款之即期部份	32	5,267,457	6,382,934
欠非控制性權益款項	36	101,916	101,512
應付稅項	37	2,988,122	2,423,665
		21,018,837	19,149,939
總負債		46,398,481	35,486,060
總權益和負債		98,123,597	79,534,914
流動資產淨值		27,199,442	21,054,114
總資產減流動負債		77,104,760	60,384,975

鄭家純博士
董事

杜惠愷先生
董事

財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	34,205,811	28,096,011
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	28	34,189	9,051
應收關連公司款項	29	585,231	568,092
現金及銀行結存，不受限制	25	6,724,281	1,400,889
		7,343,701	1,978,032
總資產		41,549,512	30,074,043
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	30	864,979	576,239
儲備	31	27,451,828	23,563,092
擬派末期股息	31	346,034	230,505
總權益		28,662,841	24,369,836
負債			
非流動負債			
長期借貸	32	12,495,891	5,095,955
流動負債			
應收賬款及應計款項	34	108,601	28,485
欠關連公司款項	29	3,000	3,000
長期借貸之即期部份	32	250,000	548,916
應付稅項	37	29,179	27,851
		390,780	608,252
總負債		12,886,671	5,704,207
總權益和負債		41,549,512	30,074,043
流動資產淨值		6,952,921	1,369,780
總資產減流動負債		41,158,732	29,465,791

鄭家純博士
董事

杜惠愷先生
董事

綜合現金流量報表

截至2012年6月30日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
經營業務			
經營業務(使用)／所得現金淨額	41(a)	(2,332,929)	1,562,781
已付稅項		(2,097,105)	(966,349)
經營活動(使用)／所得現金淨額		(4,430,034)	596,432
投資業務			
共同控制企業之股息收入		—	108,434
已收利息		100,780	44,748
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		(1,078,304)	(1,083,940)
投資共同控制企業增加		(1,287,215)	(15,758)
投資共同控制企業減少		386,601	1,129,667
投資聯營公司增加		(48)	—
投資聯營公司減少		—	7,226
收購附屬公司	41(b)	(1,950,234)	—
添置可供出售財務資產		(26,785)	(24,096)
來自可供出售財務資產之股息收入		1,854	—
出售一家附屬公司	41(d)	45,346	—
出售可供出售財務資產		—	178,774
出售物業、廠房及設備及投資物業		142,611	252,391
投資業務(使用)／所得現金淨額		(3,665,394)	597,446
融資活動			
已付利息		(761,526)	(655,492)
長期借貸增加		11,632,788	5,728,932
償還長期借貸		(4,118,159)	(3,656,916)
非控制性權益出資		577,367	515,538
欠非控制性權益款項減少		—	(45,638)
發行股份		4,265,343	7,881
短期貸款減少		(102,683)	—
贖回／回購可換股債券		(401,462)	(20,513)
已付股息		(489,879)	(575,980)
受限制銀行結存減少／(增加)		10,355	(800)
融資活動所得現金淨額		10,612,144	1,297,012
現金及現金等價物增加淨額		2,516,716	2,490,890
年初現金及現金等價物		10,640,373	7,965,386
現金及現金等價物之匯兌差額		100,523	184,097
年終現金及現金等價物		13,257,612	10,640,373
現金及現金等價物分析			
不受限制現金及銀行結存	25	13,257,612	10,640,373

綜合權益變動報表

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

	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2010年7月1日之結餘	575,725	37,114,352	37,690,077	1,714,322	39,404,399
換算差額	—	1,274,348	1,274,348	6,380	1,280,728
應佔共同控制企業其他全面收益	—	326,244	326,244	—	326,244
應佔聯營公司其他全面收益	—	(3,232)	(3,232)	—	(3,232)
可供出售財務資產公允值變動	—	(34,048)	(34,048)	—	(34,048)
出售可供出售財務資產	—	(34,049)	(34,049)	—	(34,049)
年度其他全面收益	—	1,529,263	1,529,263	6,380	1,535,643
年度溢利	—	3,025,826	3,025,826	120,450	3,146,276
年度全面收益總額	—	4,555,089	4,555,089	126,830	4,681,919
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	514	7,367	7,881	—	7,881
回購可換股債券	—	(1,878)	(1,878)	—	(1,878)
非控制性權益出資	—	—	—	511,308	511,308
以股份為基礎支付之款項	—	19,696	19,696	—	19,696
已付股息	—	(575,980)	(575,980)	—	(575,980)
	514	(550,795)	(550,281)	511,308	(38,973)
附屬公司所有者權益變動					
收購附屬公司額外權益	—	(721)	(721)	2,230	1,509
與權益持有者的交易總額	514	(551,516)	(551,002)	513,538	(37,464)
於2011年6月30日之結餘	576,239	41,117,925	41,694,164	2,354,690	44,048,854

財務報表附註

1. 一般資料

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

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

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

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

該等財務報表已於2012年9月26日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

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

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團已採納截至2012年6月30日止財政年度生效之經修訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2010)的改進
香港財務報告準則第1號修訂	嚴重惡性通脹及為首次採納者移除固定日期
香港財務報告準則第7號修訂	披露一轉讓金融資產
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)	預付最低資金的規定
— 詮釋第14號修訂	

採納該等經修訂準則、準則之修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

(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2012年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

在截至2013年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第1號修訂	政府貸款
香港財務報告準則第7號修訂	金融工具：披露一對沖金融資產及金融負債
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號修訂	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10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
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1號修訂	呈列其他全面收益之項目
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011)	聯營公司及合營企業
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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	地面礦區生產階段之剝採成本
年度改良項目	2009–2011週期之年度改良

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

財務報表附註

3. 主要會計政策

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

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

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

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

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

(ii) 共同控制企業

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

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

合資合營企業／外商獨資合營企業

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

合作合營企業

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

股份有限公司

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

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

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合 (續)

(iii) 聯營公司

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

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

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

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

(iv) 與非控制性權益進行的交易

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

(b) 無形資產

(i) 商譽

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

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。

(ii) 商標

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

(iii) 酒店管理合約

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

(iv) 客戶關係

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

(v) 流程、科技及專有技術

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

(c) 租賃資產**(i) 財務租約**

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

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註3(f)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(d) 土地使用權

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

(e) 投資物業

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

投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

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

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

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

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

(f) 物業、廠房及設備

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

(i) **在建工程**

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

(ii) **折舊**

在建工程不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可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。

(g) **於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值**

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

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(h) 投資

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

(i) 按公允值透過損益記賬之財務資產

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

(ii) 貸款及應收款項

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

(iii) 持至到期日投資

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

(iv) 可供出售財務資產

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

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

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

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

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

(i) 財務資產減值

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

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

(j) 持作發展／發展中將完成物業

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(k) 持作出售之已落成物業

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

(l) 酒店存貨

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

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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)。

(p) 貿易應付款項

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

貿易應付款項初步以公允值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 撥備

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

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

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

(r) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(s) 當期及遞延稅項

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

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

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

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

(t) 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(u)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。

(u) 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。

(v) 可換股債券

(i) 附有股本部份之可換股債券

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

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

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

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

(ii) 不附有股本部份之可換股債券

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

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

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

財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

(v) 可換股債券(續)

(ii) 不附有股本部份之可換股債券(續)

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

(w) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 紅股計劃

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

(iii) 界定供款計劃

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

(iv) 以股權支付以股份為基礎之補償

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

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

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。

(x) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

(iii) 集團成員公司

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

- (1) 每份呈報之財務狀況表內之資產及負債按該報告期結束時之收市匯率換算；
- (2) 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算；
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目；及
- (4) 如本集團全數出售所持有的海外營運投資權益，或出售的權益涉及於失去包括海外營運的附屬公司控制權，則所有累計於權益中屬於公司權益持有者的匯兌損益將撥回於損益內。

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

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(y) 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。

(z) 收益確認

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

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

(i) 物業銷售

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

(ii) 來自土地開發的收入

來自土地開發的收入乃於履行有關工作之成果能可靠地計量時予以確認。

(iii) 租金收入

租金收入按租約年期以直線基準於收益表確認。

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

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入在提供服務時確認。

(v) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供服務時確認。

(vi) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(vii) 酒店管理服務費收入

酒店管理服務費收入在提供服務時確認。

(viii) 利息收入

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

(ix) 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。

(aa) 股息分派

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

(ab) 保險合約

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

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

4. 財務風險管理及公允值估算

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

(a) 市場風險**(i) 外匯風險**

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

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

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)

(i) 外匯風險(續)

於2012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10,494,574,000港元(2011年：9,816,880,000港元)及以美元計值之貨幣資產淨額為4,947,197,000港元(2011年：968,238,000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277,369,000港元(2011年：442,432,000港元)。

上述敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，且假設匯率變動於報告期末發生而釐定。上述變動指管理層對報告期末匯率之合理可能變動之評估。於2012年6月30日，相關公司概無持有以非功能貨幣計值之其他重大貨幣結存。香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生；但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之換算差額。

(ii) 利率風險

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

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

倘利率上升/下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會增加/減少1,092,000港元(2011年：減少/增加42,614,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於報告期末存在之金融工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對本集團影響最大之利率於報告期末之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息金融工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除稅前溢利敏感度時計算在內。

(b) 信貸風險

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

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

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

本集團就若干物業買家之按揭貸款向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在若干情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。然而，有關物業之可變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末按現時預測之未來現金流量評估潛在負債。於2012年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2011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2012年6月30日，本集團未動用而已承諾之銀行貸款融資共4,936,000,000港元(2011年：5,821,000,000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。

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)

本集團

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
於2012年6月30日					
應付賬款及應計款項	5,883,221	5,693,937	5,237,619	448,400	7,918
欠共同控制企業款項	1,301,396	1,301,396	1,301,396	—	—
欠集團成員公司款項	34,525	34,525	34,525	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	9,846	9,846	9,846	—	—
欠非控制性權益款項	101,916	101,916	101,916	—	—
短期貸款	270,699	275,665	275,665	—	—
長期借貸	28,186,724	33,190,208	6,516,166	22,866,431	3,807,611
於2011年6月30日					
應付賬款及應計款項	3,714,991	3,652,478	3,343,955	297,199	11,324
欠共同控制企業款項	1,260,000	1,260,000	1,260,000	—	—
欠集團成員公司款項	32,005	32,005	32,005	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	45,063	45,063	45,063	—	—
欠非控制性權益款項	101,512	101,512	101,512	—	—
短期貸款	370,087	372,437	372,437	—	—
長期借貸	20,533,955	22,613,023	6,126,197	13,788,958	2,697,868

本公司

	合約未貼現 現金流量		一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
	賬面值 千港元	總額 千港元			
於2012年6月30日					
應付賬款及應計款項	108,601	108,601	108,601	—	—
欠集團成員公司款項	3,000	3,000	3,000	—	—
長期借貸	12,745,891	14,158,914	709,171	10,472,711	2,977,032
於2011年6月30日					
應付賬款及應計款項	28,485	28,485	28,485	—	—
欠集團成員公司款項	3,000	3,000	3,000	—	—
長期借貸	5,644,871	5,743,106	578,457	2,791,759	2,372,890

(d) 資本管理

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

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

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

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算(續)

(d) 資本管理(續)

於2012年及2011年6月30日之資產負債比率如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
綜合借貸總額	28,457,423	20,904,042
減：現金及銀行結存	(13,257,612)	(10,650,728)
綜合債項淨額	15,199,811	10,253,314
總權益	51,725,116	44,048,854
資產負債比率	29.4%	23.3%

於2012年6月30日之資產負債比率增加主要是由於用作收購一家附屬公司及發展中將完成投資物業的資本開支之淨債項融資增加。

(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2012年6月30日及2011年6月30日，並無任何工具包括在第一等級內。

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

下表列示本集團於2012年及2011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2012年6月30日				
分類為可供出售財務資產 的非上市投資	—	—	108,457	108,457
於2011年6月30日				
分類為可供出售財務資產 的非上市投資	—	—	58,362	58,362

下表列示截至2012年及2011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 千港元
於2010年7月1日	—
添置	58,362
於2011年6月30日	58,362
換算差額	(40)
添置	26,785
收購一家附屬公司	23,350
於2012年6月30日	108,457

財務報表附註

5. 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 已落成投資物業及發展中將完成投資物業估值

每項投資物業之公允值於各報告期末由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現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。公允值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

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

(b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

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

(c) 所得稅

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

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

(d) 以股份為基礎支付之款項

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

(e) 物業、廠房及設備及無形資產之估計可用年期

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用年期改變。

(f) 物業、廠房及設備及無形資產減值

本集團定期檢討是否有任何減值跡象，並在資產賬面值低於其可收回金額時確認減值虧損。本集團就無限期可用年期之無形資產(即商譽及商標)減值進行年度測試。可收回金額乃按公允值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。假設增長率下降1%及折現率增加1%，於2012年6月30日仍有空間及毋須就無形資產計提減值。

(g) 預付款、應收賬款及其他應收款項的可收回性

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

(h) 財務擔保

本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

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

財務報表附註

6. 收益及分類資料

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

	2012年 千港元	2011年 千港元
物業銷售	9,887,886	12,434,039
來自土地開發的收入	723,795	—
租金收入	693,369	542,151
酒店經營收入	364,512	397,240
物業管理服務費收入	285,246	126,363
項目管理費收入	105,014	25,451
酒店管理服務費收入	468,933	31,983
	12,528,755	13,557,227

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

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

執行委員會根據未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公允值變動、來自業務合併之無形資產攤銷以及總部辦事處之收入及費用之影響。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，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、遞延稅項負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

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

- (c) 截至2011年6月30日止年度，本集團約27.8%之收益總額乃來自物業銷售分類之單一外部客戶。截至2012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%。

截至2011年6月30日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理 服務 千港元	酒店管理 服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	12,459,490	567,082	397,240	159,160	50,250	—	13,633,222
分類間收益	—	(24,931)	—	(32,797)	(18,267)	—	(75,995)
來自外間之收益							
本集團應佔聯營公司	64,733	20,244	21,215	—	—	—	106,192
本集團應佔共同控制企業	1,485,357	338,098	84,164	51,245	—	—	1,958,864
	14,009,580	900,493	502,619	177,608	31,983	—	15,622,283
分類銀行及其他利息收入	43,074	11,849	589	249	—	21	55,782
未計融資成本及稅項支出前							
應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	3,232,278	251,826	(16,177)	(26,953)	(63,882)	(49)	3,377,043
聯營公司	17,296	8,343	(4,663)	—	—	—	20,976
共同控制企業	743,586	181,958	(35,177)	3,895	—	3,932	898,194
	3,993,160	442,127	(56,017)	(23,058)	(63,882)	3,883	4,296,213
除金融工具外非流動資產增加	3,750,252	970,352	85,125	2,140	1,027	1,292	4,810,188
折舊及攤銷	43,016	17,872	132,736	1,129	1,180	1,446	197,379
應佔業績							
聯營公司	12,542	10,983	(4,661)	—	—	—	18,864
共同控制企業	290,287	104,179	(41,977)	3,119	—	3,704	359,312
於2011年6月30日							
分類資產	49,983,526	14,694,057	1,983,805	113,237	192,837	7,403	66,974,865
聯營公司及共同控制企業	2,206,986	7,233,642	582,208	9,756	4,194	10,418	10,047,204
可供出售財務資產							58,362
企業之物業、廠房及設備							4,310
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							109,404
企業之應收關連公司款項							568,092
企業之現金及銀行結存							1,772,677
總資產							79,534,914
分類負債	9,890,605	285,487	76,723	67,429	16,280	1,023	10,337,547
企業之應付賬款及應計款項							53,951
應付稅項							2,005,420
借貸							20,904,042
遞延稅項負債							2,185,100
總負債							35,486,060

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及稅項支出前應佔經營溢利與除稅前溢利的對賬：

	2012年 千港元	2011年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	13,676,113	15,622,283
減：		
本集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(1,147,358)	(2,065,056)
呈列於綜合收益表之收益	12,528,755	13,557,227
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	4,584,149	4,296,213
融資成本—項目貸款	(208,030)	(248,896)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(2,071,574)	(1,353,562)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	2,304,545	2,693,755
企業之銀行及其他利息收入	25,311	4,941
未分派溢利的遞延稅項抵減/(支出)	3,385	(161,816)
融資成本—企業貸款	(79,332)	(50,172)
企業行政支出	(222,136)	(210,939)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,031,773	2,275,769
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	938,177	119,883
匯兌收益淨額	159,137	627,531
無形資產攤銷	(48,158)	—
出售可供出售財務資產之收益	—	24,875
回購可換股債券之收益	—	1,268
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	—	1,000
應收一家共同控制企業款項撥備	—	(24,500)
	1,049,156	750,057
本公司股權持有人應佔溢利	3,080,929	3,025,826
稅項支出	2,812,704	1,917,443
非控制性權益應佔溢利	198,571	120,450
除稅前溢利	6,092,204	5,063,719

7. 其他收入

	2012年 千港元	2011年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註13)	503,477	654,285
銀行及其他利息收入	106,969	86,209
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	80,319	94,522
來自共同控制企業之商標費收入	79,669	44,261
來自可供出售財務資產之股息收入	1,854	—
	772,288	879,277

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

	2012年 千港元	2011年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(66,498)	(82,085)

8. 其他收益淨值

	2012年 千港元	2011年 千港元
匯兌收益淨額	157,954	639,432
出售投資物業的收益	53,640	81,074
出售一家附屬公司的收益	37,592	—
出售可供出售財務資產的收益	—	24,875
回購可換股債券的收益	—	1,268
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	—	1,000
應收一家共同控制企業款項撥備	—	(24,500)
來自收購酒店管理合同的支出	—	(42,910)
	249,186	680,239

財務報表附註

9. 未計融資成本前經營溢利

	2012年 千港元	2011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	631,870	521,430
出售投資物業收益	53,640	81,074
並經扣除：		
已出售物業成本	5,023,921	8,642,454
員工成本(附註11)	449,567	369,061
物業、廠房及設備折舊	192,616	178,293
投資物業之有關支出	287,622	233,716
租賃物業租金	38,906	18,387
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損	14,219	3,598
土地使用權攤銷	22,362	19,086
無形資產攤銷	48,158	—
核數師酬金	12,485	12,036

本年度計入收益之或然租金為16,203,000港元(2011年：8,720,000港元)。

	2012年 千港元	2011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	396,281	374,273
2年至5年	643,131	600,853
5年以上	812,718	755,561
	1,852,130	1,730,687

除28項(2011年：43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

	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	778,666	531,055
— 不須於5年內全數償還	86,749	71,430
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	7,815	5,751
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	10,581	3,725
須於5年內全數償還之定息債券利息	96,809	—
短期借貸利息	39,098	94,315
參與權益墊款利息	103,094	88,256
須於5年內全數償還之可換股債券利息	14,724	15,178
	1,137,536	809,710
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	(845,033)	(541,240)
	292,503	268,470

附註：有關一般借入並用於撥付若干持作發展／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1.70% (2011年：1.08%)。

11. 員工成本

	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金、工資及其他福利	426,790	342,209
退休金成本— 界定供款計劃(附註)	8,167	7,156
以股份為基礎支付之款項	14,610	19,696
	449,567	369,061

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8,167,000港元(2011年：7,156,000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2012年6月30日止年度					
鄭家純博士	180	—	—	848	1,028
鄭志剛先生	180	2,160	105	636	3,081
杜惠愷先生	120	—	—	339	459
鄭家成先生	180	—	—	339	519
鄭志雯女士	180	3,400	135	33	3,748
鄭志謙先生	180	1,290	56	—	1,526
梁志堅先生	60	—	—	85	145
周宇俊先生	120	—	—	214	334
周桂昌先生	80	—	—	85	165
方承光先生	180	1,728	112	207	2,227
顏文英女士	180	6,260	421	426	7,287
鄭維志博士	300	—	—	128	428
田北俊先生	260	—	—	128	388
李聯偉先生	260	—	—	128	388
	2,460	14,838	829	3,596	21,723
截至2011年6月30日止年度					
鄭家純博士	150	—	—	1,232	1,382
鄭志剛先生	150	1,940	84	924	3,098
杜惠愷先生	100	—	—	493	593
鄭家成先生	150	—	—	493	643
鄭志雯女士	150	1,920	84	66	2,220
鄭志謙先生	150	1,180	51	—	1,381
梁志堅先生	100	—	—	122	222
周宇俊先生	125	—	—	316	441
周桂昌先生	100	—	—	122	222
方承光先生	150	1,520	75	289	2,034
顏文英女士	150	5,160	368	623	6,301
鄭維志博士	200	—	—	189	389
田北俊先生	200	—	—	189	389
李聯偉先生	200	—	—	189	389
	2,075	11,720	662	5,247	19,704

(ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2011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(2011年：4位)人士之酬金如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	21,464	17,001
購股權利益	809	1,375
退休福利計劃供款	990	923
	23,263	19,299

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2012年	2011年
4,000,001 港元–5,000,000 港元	1	2
5,000,001 港元–6,000,000 港元	1	2
6,000,001 港元–7,000,000 港元	2	—
	4	4

(iii) 年內，應付高級管理人員之酬金範圍列載如下：

	人數	
	2012年	2011年
1,000,001 港元–2,000,000 港元	4	3
2,000,001 港元–3,000,000 港元	3	1
3,000,001 港元–4,000,000 港元	—	1
4,000,001 港元–5,000,000 港元	2	1
5,000,001 港元–6,000,000 港元	1	2
6,000,001 港元–7,000,000 港元	1	—
	11	8

財務報表附註

13. 稅項支出

	2012年 千港元	2011年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	769,077	893,373
中國土地增值稅	1,788,555	1,229,145
遞延稅項	255,072	(205,075)
	2,812,704	1,917,443

截至2012年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為6,080,000港元(2011年:1,029,000港元)及218,758,000港元(2011年:313,844,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

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

	2012年 千港元	2011年 千港元
除稅前溢利	6,092,204	5,063,719
應佔業績		
聯營公司	(16,844)	(18,864)
共同控制企業	(356,327)	(359,312)
	5,719,033	4,685,543
按稅率25%計算(2011年:25%)	1,429,758	1,171,386
毋須課稅之收入	(286,742)	(588,645)
不可扣稅之開支	229,138	174,179
未經確認之稅損	114,628	82,007
中國土地增值稅扣減	(447,139)	(307,286)
使用早前未有確認之稅損	(36,561)	(5,265)
未確認之暫時性差額	(13,306)	(2,704)
確認暫時性差額	29,321	17,600
未分派溢利遞延稅項	5,052	147,026
	1,024,149	688,298
中國土地增值稅	1,788,555	1,229,145
	2,812,704	1,917,443

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(2011年:無)。中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2011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503,477,000港元(2011年：654,285,000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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	3,080,929	3,025,826
減：回購可換股債券的收益	—	(1,268)
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	3,080,929	3,024,558

	股份數目	
	2012年	2011年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	7,328,152,646	5,985,270,202
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	4,070,275	7,369,618
可換股債券	52,802,526	49,102,256
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	7,385,025,447	6,041,742,076

截至2011年6月30日止年度的每股盈利已被調整以反映年內供股的影響(附註30)。

15. 股息

	2012年 千港元	2011年 千港元
已付中期股息每股0.03港元(2011年：0.03港元)	259,375	172,859
建議末期股息每股0.04港元(2011年：0.04港元)	346,034	230,505
	605,409	403,364

於2012年9月26日召開之會議上，董事建議派發每股0.04港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2013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

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

	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2010年7月1日	1,800,090	297,227	672,134	86,078	—	2,855,529
換算差額	108,394	17,423	39,870	4,960	669	171,316
添置	10,685	3,794	27,734	7,935	101,245	151,393
由持作出售之已落成 物業轉入	1,785	—	—	—	—	1,785
投資物業轉入	7,462	—	—	—	—	7,462
由發展中將完成物業轉入	109,596	—	—	—	11,119	120,715
出售／撇銷	(2,316)	—	(8,566)	(6,922)	—	(17,804)
於2011年6月30日	2,035,696	318,444	731,172	92,051	113,033	3,290,396
累計折舊及減值						
於2010年7月1日	411,159	257,932	498,133	47,165	—	1,214,389
換算差額	27,283	15,717	32,543	3,002	—	78,545
年內支出	109,334	19,015	36,979	12,965	—	178,293
出售／撇銷	(191)	—	(7,190)	(5,760)	—	(13,141)
於2011年6月30日	547,585	292,664	560,465	57,372	—	1,458,086
賬面淨值						
於2011年6月30日	1,488,111	25,780	170,707	34,679	113,033	1,832,310

於2012年6月30日，若干賬面值為419,234,000港元(2011年：461,162,000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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
已落成投資物業	14,801,975	13,586,980
發展中將完成投資物業	2,363,049	610,843
	17,165,024	14,197,823

年內的投資物業變動如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
估值		
於年初	14,197,823	12,409,018
添置	740,128	965,474
由發展中將完成物業轉入	1,122,957	24,100
由持作出售之已落成物業轉入／(轉出)	16,826	(162,283)
換算差額	177,940	768,957
出售	(87,188)	(186,871)
出售一家附屬公司	(29,253)	—
其他物業轉出	—	(7,462)
公允值增加	1,025,791	386,890
於年終	17,165,024	14,197,823

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2012年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	2012年 千港元	2011年 千港元
50年以上之租約	848,897	1,017,275
10至50年之租約	16,316,127	13,150,428
10年以下之租約	—	30,120
	17,165,024	14,197,823

於2012年6月30日，若干賬面值為5,093,721,000港元(2011年：4,527,171,000港元)之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

18. 土地使用權

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	693,090	604,530
換算差額	8,281	35,766
添置	—	67,133
由發展中將完成物業轉入	—	4,747
攤銷	(22,362)	(19,086)
於年終	679,009	693,090

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2012年 千港元	2011年 千港元
50年以上之租約	1,374	2,351
10至50年之租約	677,635	690,739
	679,009	693,090

於2012年6月30日，賬面值為235,832,000港元(2011年：239,538,000港元)之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

財務報表附註

19. 無形資產

	商譽 千港元	商標 千港元	酒店 合約 千港元	流程·科技 及專有技術 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
於2010年7月1日及 2011年6月30日						
成本值	235,983	—	—	—	—	235,983
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	23,394	—	—	—	—	23,394
截至2012年6月30日止年度						
年初賬面淨值	23,394	—	—	—	—	23,394
收購附屬公司	323,244	614,865	428,063	38,916	544,817	1,949,905
攤銷	—	—	(19,620)	(3,567)	(24,971)	(48,158)
年終賬面淨值	346,638	614,865	408,443	35,349	519,846	1,925,141
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

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2012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(2011年：14,227,000港元)、9,167,000港元(2011年：9,167,000港元)及323,244,000港元(2011年：無)。無形資產攤銷48,158,000港元(2011年：無)已計入綜合收益表行政費用及其他經營開支。

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

就物業銷售及酒店經營分類而言，使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率介乎7%至10%，乃考慮有關相關分類之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分類之特有風險，介乎6%至7.5%(2011年：8%)。

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15%至55%之六年財務預算，乃考慮有關相關分類之內外因素以及現有之酒店管理合約後釐定。六年期以後之現金流量乃使用估計增長率3%推算。所用貼現率亦反映有關相關分類之特有風險，為16.5%。

20. 附屬公司

	本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市股份，按成本值4港元(2011年：4港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	34,205,811	28,096,011
	34,205,811	28,096,011

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司詳見附註43。

21. 持作發展物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
土地使用權	8,855,964	7,208,067
發展及附帶成本	6,757,181	5,105,701
撥作資本之利息	251,407	164,910
	15,864,552	12,478,678

計入持作發展物業位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
50年以上之租約	7,089,637	5,804,721
10至50年之租約	1,766,327	1,403,346
	8,855,964	7,208,067

於2012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771,429,000港元(2011年：1,067,140,000港元)。

財務報表附註

22. 聯營公司

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
本集團應佔之負債淨額	(7,912)	(27,210)
應收聯營公司款項減撥備(附註(ii))	437,686	440,686
	429,774	413,476

附註：

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

	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	65,075	106,192
年度溢利	16,844	18,864
非流動資產	418,311	400,569
流動資產	30,817	29,611
總資產	449,128	430,180
非流動負債	(452,846)	(452,503)
流動負債	(4,194)	(4,887)
總負債	(457,040)	(457,390)

- (iii) 主要聯營公司詳見附註43。

23. 共同控制企業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	24,660	38,103
應收共同控制企業款項 不付息(附註(i))	58,812	50,140
	83,472	88,243
外商獨資企業		
本集團應佔之資產淨額	1,812,493	1,710,575
應收共同控制企業款項 付息(附註(ii))	49,029	48,860
不付息(附註(i))	154,844	114,528
	2,016,366	1,873,963
合作合營企業		
投資成本	3,978,951	3,978,950
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	1,130,499	824,657
	5,122,154	4,816,311
應收共同控制企業款項減撥備 付息(附註(iii))	2,536,942	1,953,114
不付息(附註(i))	539,556	110,617
	8,198,652	6,880,042
股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	317,214	324,787
應收共同控制企業款項減撥備 付息(附註(ii))	88,818	88,818
不付息(附註(i))	368,428	377,875
	774,460	791,480
	11,072,950	9,633,728

財務報表附註

23. 共同控制企業(續)

附註：

- (i) 應收款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (ii) 應收款項為無抵押，按中國銀行利率至10%(2011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%(2011年：香港最優惠利率至10%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 本集團所佔其共同控制企業(全部為非上市)之收益、業績、資產及負債如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	1,082,283	1,958,864
年度溢利	356,327	359,312
非流動資產	11,791,977	11,704,615
流動資產	7,507,870	4,834,769
總資產	19,299,847	16,539,384
非流動負債	(7,300,513)	(6,822,715)
流動負債	(4,735,517)	(2,839,597)
總負債	(12,036,030)	(9,662,312)

(v) 主要共同控制企業詳見附註43。

24. 可供出售財務資產

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市投資，按公允值	108,457	58,362

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
美元	23,310	—
人民幣	85,147	58,362
	108,457	58,362

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
流動資產所包括之受限制結存	—	10,355	—	—
不受限制結存	13,257,612	10,640,373	6,724,281	1,400,889
	13,257,612	10,650,728	6,724,281	1,400,889

短期銀行存款之實際利率為0.005%至2.8% (2011年：0.005%至2.85%)。該等存款之到期日為4至91日 (2011年：4至91日)。

2011年之受限制銀行結存乃用作抵押若干短期貸款及長期借貸之資金。

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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	2,142,616	1,373,565	1,813,564	1,012,899
人民幣	5,810,835	8,242,978	396,093	225,539
美元	5,297,729	1,034,185	4,514,624	162,451
其他	6,432	—	—	—
	13,257,612	10,650,728	6,724,281	1,400,889

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

財務報表附註

26. 發展中將完成物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
土地使用權	4,121,011	4,188,251
發展及附帶成本	12,932,820	10,231,615
撥作資本之利息	897,673	795,131
	17,951,504	15,214,997

計入發展中將完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
50年以上之租約	3,461,332	3,863,092
10至50年之租約	659,679	325,159
	4,121,011	4,188,251

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4,807,135,000港元(2011年：2,395,669,000港元)。

	2012年 千港元	2011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	12,743,400	10,669,934
預期於12個月內完成及可供出售	5,208,104	4,545,063
	17,951,504	15,214,997

27. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
土地使用權	637,377	203,911
發展成本	4,109,091	2,432,260
撥作資本之利息	314,450	131,109
	5,060,918	2,767,280

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
50年以上之租約	627,072	183,224
10至50年之租約	10,305	20,687
	637,377	203,911

28. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	1,614,575	1,483,435	—	—
預付土地開發前期成本(附註b)	2,852,963	2,959,500	—	—
土地收購之按金(附註b)	4,264,279	4,517,529	—	—
擬發展項目之預付款項(附註b)	185,244	184,217	—	—
預付稅項(附註b)	1,048,519	931,789	—	—
其他預付款項、按金及應收款項(附註b)	1,373,555	900,116	34,189	9,051
	11,339,135	10,976,586	34,189	9,051

財務報表附註

28. 預付款、應收賬款及其他應收款項 (續)

附註：

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

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
0至30日	851,533	1,158,412
31至60日	120,811	32,553
61至90日	56,752	73,326
90日以上	585,479	219,144
	1,614,575	1,483,435

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2012年6月30日，1,065,923,000港元之貿易應收賬款(2011年：1,428,185,000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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
0至30日	343,807	1,158,089
31至60日	119,864	32,229
61至90日	84,296	73,002
90日以上	517,956	164,865
	1,065,923	1,428,185

- (d) 年內，8,751,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2011年：9,240,000港元)已在綜合收益表中確認。
- (e) 於本報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。

29. 應收／(欠)關連公司款項

關連公司包括集團成員公司、本集團之共同控制企業以及由一名董事擁有之公司。

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	604,929	589,809	585,231	568,092
欠集團成員公司款項(附註b)	(34,525)	(32,005)	(3,000)	(3,000)
欠共同控制企業款項(附註c)	(1,301,396)	(1,260,000)	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項(附註d)	(9,846)	(45,063)	—	—
	(1,345,767)	(1,337,068)	(3,000)	(3,000)
	(740,838)	(747,259)	582,231	565,092

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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	596,801	573,559	585,231	568,092
人民幣	8,128	16,250	—	—
	604,929	589,809	585,231	568,092

(b) 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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	—	—	(3,000)	(3,000)
人民幣	(34,525)	(32,005)	—	—
	(34,525)	(32,005)	(3,000)	(3,000)

(c) 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。

(d) 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。

財務報表附註

30. 股本

	本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元
法定：		
每股面值0.1港元之股份		
於年初	800,000	800,000
法定股本增加(附註(i))	2,200,000	—
於年終	3,000,000	800,000
已發行及繳足：		
8,649,792,519股(2011年：5,762,392,911股)每股面值0.1港元之股份	864,979	576,239

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2010年7月1日	5,757,248,468	575,725
行使購股權(附註(iii))	5,144,443	514
於2011年6月30日	5,762,392,911	576,239
行使購股權(附註(iii))	6,093,153	609
供股(附註(ii))	2,881,306,455	288,131
於2012年6月30日	8,649,792,519	864,979

附註：

- (i) 根據於2011年11月22日通過之普通決議案，本公司藉增設22,000,000,000股每股面值0.1港元之股份，將法定股本由800,000,000港元增加至3,000,000,000港元。
- (ii) 截至2012年6月30日止年度期間，以供股形式按於2011年12月2日每持有2股股份可獲發1股供股股份之基準以每股1.49港元之價格發行2,881,306,455股每股面值0.10港元之股份(「供股」)。

(iii) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃(「2002年購股權計劃」)及於2011年11月22日採納之購股權計劃(「2011年購股權計劃」)，本公司可向本公司或其附屬公司之執行董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。供股於2011年12月22日成為無條件，導致對尚未行使購股權之行使價及可予認購之股份數目於2011年12月23日(「調整日」)作出調整。年內所授購股權數目之變動及於2012年6月30日尚未行使之結餘如下：

(a) 2002年購股權計劃項下之購股權變動

授出日期	調整日前		調整日後		購股權數目				可行使購股權數目	
	每股行使價	每股行使價	於2011年	於2011年	由2011年	由2011年	於2012年	於2012年	於2012年	於2012年
	港元	港元	7月1日	7月1日	7月1日至	於調整日	6月30日行使	年內失效	6月30日	6月30日
2006年6月28日	2.559 ⁽¹⁾	—	64,925	—	(64,000)	—	—	(925)	—	—
2006年10月17日	2.984 ⁽¹⁾	—	111,492	—	—	—	—	(111,492)	—	—
2006年12月28日	4.209 ⁽¹⁾	4.051	759,850	—	—	29,604	—	(789,454)	—	—
2007年3月19日	4.020 ⁽¹⁾	3.869	822,985	—	—	32,064	—	(855,049)	—	—
2007年6月14日	5.994 ⁽¹⁾	5.769	1,669,701	—	—	43,386	—	(556,119)	1,156,968	1,156,968
2007年10月17日	7.209 ⁽¹⁾	6.939	1,635,223	—	—	36,600	—	(695,821)	976,002	976,002
2007年12月28日	6.228 ⁽¹⁾	5.994	826,119	—	—	32,186	—	—	858,305	858,305
2008年4月22日	4.699 ⁽¹⁾	4.523	647,910	—	—	18,020	—	(185,373)	480,557	480,557
2008年7月31日	3.271 ⁽¹⁾	3.148	260,597	—	—	8,338	—	(46,566)	222,369	176,684
2008年11月12日	1.503 ⁽¹⁾	1.447	693,206	—	—	27,008	(203,548)	(63,733)	452,933	243,497
2008年12月2日	1.340 ⁽²⁾	1.290	12,106,731	—	(187,934)	464,368	(4,057,869)	(50,882)	8,274,414	8,274,414
2008年12月2日	1.340 ⁽¹⁾	1.290	1,894,704	—	—	73,819	(649,586)	—	1,318,937	792,136
2009年2月3日	1.769 ⁽¹⁾	1.703	685,528	—	(54,000)	24,604	(320,600)	—	335,532	118,099
2009年6月26日	4.065 ⁽¹⁾	3.913	3,013,208	—	—	117,397	—	—	3,130,605	1,878,363
2009年11月19日	3.068 ⁽¹⁾	2.953	2,970,000	—	—	86,493	—	(750,000)	2,306,493	1,383,895
2010年1月12日	2.990 ⁽¹⁾	2.878	4,561,600	—	—	154,488	(278,774)	(596,400)	3,840,914	2,193,039
2010年5月18日	2.350 ⁽¹⁾	2.262	1,144,000	—	—	33,818	(104,042)	(586,026)	487,750	241,059
2010年5月31日	2.440 ⁽¹⁾	2.349	888,000	—	—	34,597	(102,000)	—	820,597	197,221
2010年11月10日	3.130 ⁽¹⁾	3.013	4,350,400	—	—	152,290	—	(734,587)	3,768,103	1,507,240
2011年1月18日	3.154 ⁽¹⁾	3.036	14,019,400	—	—	546,210	—	(571,013)	13,994,597	5,597,840
2011年5月3日	2.860 ⁽¹⁾	2.753	1,348,400	—	—	52,535	—	—	1,400,935	560,374
2011年7月26日	2.810 ⁽¹⁾	2.705	—	1,572,400	—	61,262	—	—	1,633,662	326,733
			54,473,979	1,572,400	(305,934)	2,029,087	(5,716,419)	(6,593,440)	45,459,673	26,962,426
各類別之加權平均行使價(港元)			2.945	2.810	1.671	2.744	1.433	3.914	2.867	2.830

財務報表附註

30. 股本(續)

附註：(續)

(iii) (b) 2011年購股權計劃項下之購股權變動

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2011年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2012年 6月30日	於2012年 6月30日
2012年5月3日	2.450 ⁽¹⁾	—	8,212,600	(70,800)	(43,200)	8,098,600	1,571,720
各類別的加權 平均行使價(港元)		—	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450

附註：

- (1) 於授出日期，購股權分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計5年內行使。
- (2) 於授出日期，購股權分為4批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計4年內行使。
- (3) 本公司於2011年10月18日公佈之供股於2011年12月22日成為無條件，導致於2011年12月23日根據購股權計劃對尚未行使購股權之行使價及數目作出調整。
- (4) 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9,201,000港元(2011年：24,769,000港元)。該模式之主要輸入數據為於授出日期之股價由2.45港元至2.81港元(2011年：2.86港元至3.154港元)，行使價由2.45港元至2.81港元(2011年：2.86港元至3.154港元)，股份波幅為52%至55%(2011年：53%至55%)，購股權之預期年期為5年(2011年：5年)，預期股息率為1.91%至2.57%(2011年：1.63%至1.88%)，無風險利率為0.49%至1.23%(2011年：1.10%至1.7%)及次佳行使因素為行使價之1.87至1.89倍(2011年：1.87至1.89倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往5年每日股價之統計分析計算。

- (5) 截至2012年6月30日止年度，2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下行使股權時之加權平均股價分別為每股2.417港元(2011年：每股2.87港元)及每股3.011港元(2011年：無)。

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

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	可換股		外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
					債券— 股本部份 千港元	投資重估 儲備 千港元			
於2010年7月1日	13,573,714	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	37,114,352
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,025,826	3,025,826
發行股份溢價	—	7,367	—	—	—	—	—	—	7,367
可供出售財務資產之公允值變動	—	—	—	—	—	(34,048)	—	—	(34,048)
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及失效時	—	—	—	19,696	—	—	—	—	19,696
轉撥儲備	—	7,586	—	(35,507)	—	—	—	27,921	—
收購一家附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(721)	(721)
出售可供出售財務資產	—	—	—	—	—	(34,049)	—	—	(34,049)
回購可換股債券	—	—	—	—	(2,737)	—	—	859	(1,878)
已付股息	(575,980)	—	—	—	—	—	—	—	(575,980)
換算差額									
附屬公司	—	—	—	—	2,869	—	1,271,479	—	1,274,348
共同控制企業	—	—	—	—	—	—	326,244	—	326,244
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(3,232)	—	(3,232)
於2011年6月30日 (擬派末期股息前)	12,997,734	12,214,773	202,237	39,789	50,493	—	4,014,443	11,598,456	41,117,925
代表：									
於2011年6月30日 (擬派末期股息後)	12,767,229	12,214,773	202,237	39,789	50,493	—	4,014,443	11,598,456	40,887,420
2011年擬派末期股息	230,505	—	—	—	—	—	—	—	230,505
	12,997,734	12,214,773	202,237	39,789	50,493	—	4,014,443	11,598,456	41,117,925

附註：其他儲備乃關於業務合併產生之公允值變動。

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2011年7月1日	13,017,895	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,793,597
發行股份溢價	—	3,976,603	—	—	—	3,976,603
年度溢利	—	—	—	—	182,908	182,908
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,610	—	14,610
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	2,144	—	(6,900)	4,756	—
換算差額	—	—	320,023	—	—	320,023
已付股息	(489,879)	—	—	—	—	(489,879)
於2012年6月30日 (擬派末期股息前)	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862
代表：						
於2012年6月30日 (擬派末期股息後)	12,181,982	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,451,828
2012年擬派末期股息	346,034	—	—	—	—	346,034
	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862
於2010年7月1日	13,593,875	12,199,820	4,015,433	55,600	(5,895,287)	23,969,441
發行股份溢價	—	7,367	—	—	—	7,367
年度虧損	—	—	—	—	(1,132,664)	(1,132,664)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	19,696	—	19,696
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	7,586	—	(35,507)	27,921	—
換算差額	—	—	1,505,737	—	—	1,505,737
已付股息	(575,980)	—	—	—	—	(575,980)
於2011年6月30日 (擬派末期股息前)	13,017,895	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,793,597
代表：						
於2011年6月30日 (擬派末期股息後)	12,787,390	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,563,092
2011年擬派末期股息	230,505	—	—	—	—	230,505
	13,017,895	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,793,597

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

本公司股權持有人應佔溢利於本公司財務報表內處理，為數溢利182,908,000港元(2011年：虧損1,132,664,000港元)。

財務報表附註

32. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	5,458,414	4,214,108	—	—
無抵押	12,689,521	11,536,335	2,533,450	1,552,180
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,620,473	2,612,658	—	—
非控制性權益貸款(附註(iii))	47,772	37,183	—	—
參與權益墊款(附註(iv))	2,155,069	1,756,491	4,996,966	4,092,691
定息債券(附註(v))	5,215,475	—	5,215,475	—
可換股債券(附註(vi))	—	377,180	—	—
	28,186,724	20,533,955	12,745,891	5,644,871
已計入流動負債之即期部份	(5,267,457)	(6,382,934)	(250,000)	(548,916)
	22,919,267	14,151,021	12,495,891	5,095,955

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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
1年內	656,077	891,153	4,611,380	5,114,601	5,267,457	6,005,754	250,000	548,916
1年至2年	1,275,556	709,639	2,358,486	3,399,888	3,634,042	4,109,527	493,579	—
2年至5年	1,831,659	728,376	5,438,557	2,745,340	7,270,216	3,473,716	1,789,871	1,003,264
5年以上	1,695,122	1,884,940	281,098	276,506	1,976,220	2,161,446	—	—
	5,458,414	4,214,108	12,689,521	11,536,335	18,147,935	15,750,443	2,533,450	1,552,180

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為2年至5年，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆息利率（「香港銀行同業拆息」）（2011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%（2011年：5%）計算年息及按合同所述之還款期還款。

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

(v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元（相等於約3,414,600,000港元及1,829,300,000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17,800,000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2012年6月30日，債券之公允值為人民幣4,443,100,000元（相等於約5,418,400,000港元）。

(vi) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為本公司股份，而該等債券之人民幣本金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券將於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

於2011年6月30日，於若干回購及贖回後，未償還本金額為人民幣313,200,000元。本集團於2012年6月贖回本金額人民幣313,200,000元的可換股債券。

(vii) 借貸之實際利率如下：

	2012年			2011年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	2.10%	6.86%	—	1.63%	5.67%	—
同系附屬公司貸款	0.40%	—	0.40%	0.26%	—	0.26%
非控制性權益貸款	5.00%	—	—	5.00%	—	—
參與權益墊款	4.78%	—	—	5.02%	—	—
可換股債券	—	—	—	—	4.08%	—
定息債券	—	8.37%	—	—	—	—

(viii) 銀行借貸、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。

負債部份之公允值計入借貸，於債券發行日期已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入儲備。可換股債券之負債部份於2011年6月30日之現值乃運用按貼現率6.1%及於報告期間結束時之匯率，貼現之現金流量估計，為數370,274,000港元(人民幣307,328,000元)。

(ix) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	13,315,692	11,786,912	2,039,871	1,528,371
人民幣	14,660,432	8,536,443	10,706,020	4,116,500
美元	210,600	210,600	—	—
	28,186,724	20,533,955	12,745,891	5,644,871

(x) 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款47,772,000港元(2011年：37,183,000港元)多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

財務報表附註

33. 遞延稅項負債

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

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

年內，遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅務司法權區內結餘前)的變動如下：

本集團

遞延稅項資產/(負債)

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收入確認 千港元	收購產生之 物業公允值 調整 千港元	稅務虧損 千港元	未分派 附屬公司、 聯營公司及 共同控制企業 溢利 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於2010年7月1日	(267,978)	(380,489)	(7,689)	(1,634,486)	131,257	(128,095)	21,181	(2,266,299)
換算差額 (扣自)/計入綜合 收益表	(16,571) (3,464)	(29,202) (176,510)	(463) —	(75,278) 546,036	6,983 (14,755)	(10,621) (147,026)	1,276 794	(123,876) 205,075
於2011年6月30日	(288,013)	(586,201)	(8,152)	(1,163,728)	123,485	(285,742)	23,251	(2,185,100)
換算差額 (扣自)/計入綜合 收益表	(3,513) (85,118)	(7,124) (257,581)	(99) 292	(14,692) 64,704	1,506 27,858	2,371 (5,052)	284 (175)	(21,267) (255,072)
出售一家附屬公司	1,995	361	—	—	(1,294)	—	—	1,062
於2012年6月30日	(374,649)	(850,545)	(7,959)	(1,113,716)	151,555	(288,423)	23,360	(2,460,377)

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843,818,000港元(2011年：721,097,000港元)的虧損確認遞延稅項資產210,955,000港元(2011年：180,274,000港元)。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至及包括2017年(2011年：2016年)。

於2012年6月30日，附屬公司及共同控制企業投資相關之暫時性差額總額合共約為3,496,486,000港元(2011年：2,090,978,000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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
貿易應付賬款(附註(i))	4,743,957	2,959,200	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註(ii))	1,139,264	755,791	108,601	28,485
	5,883,221	3,714,991	108,601	28,485

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
0至30日	4,350,401	2,565,894
31至60日	24,877	42,531
61至90日	38,421	60,061
90日以上	330,258	290,714
	4,743,957	2,959,200

截至2012年及2011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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
抵押銀行貸款	170,733	—
無抵押銀行貸款	99,966	220,449
其他無抵押貸款	—	149,638
	270,699	370,087

短期貸款之實際利率介乎3.15%至7.35% (2011年：2.01%至6.72%)。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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	99,966	99,966
人民幣	170,733	270,121
	270,699	370,087

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2012年及2011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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
應付企業所得稅	181,579	495,189	—	—
應付預扣稅	138,514	136,175	29,179	27,851
應付土地增值稅	2,494,017	1,481,769	—	—
其他應付中國稅項	174,012	310,532	—	—
	2,988,122	2,423,665	29,179	27,851

38. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約1,851,736,000港元(2011年：2,254,955,000港元)。於2012年6月30日，本集團應佔貸予該等共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,260,419,000港元(2011年：1,492,080,000港元)。

本公司

本公司若干附屬公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約10,674,891,000港元(2011年：10,352,591,000港元)及1,851,736,000港元(2011年：2,254,955,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2012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給予之按揭融資作出擔保，而該等擔保下本集團於尚未償還之按揭貸款之應佔部分達到1,557,714,000港元(2011年：1,158,962,000港元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之法定業權。

(iii) 就可換股債券所作出之擔保

於2011年6月30日，本公司已就附屬公司發行之可換股債券作出擔保，可換股債券之未償還數額人民幣313,200,000元按報告期間結束時之匯率換算為377,349,000港元。

財務報表附註

39. 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011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	283,347	—
	391,347	108,000
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	522,494	33,506
投資物業	3,958,391	204,132
擬發展項目購入代價	—	14,004
收購附屬公司購入代價	—	1,911,780
	4,480,885	2,163,422
	4,872,232	2,271,422

(b) 本集團應佔共同控制企業而並無載於上文之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
已批准但未訂約投資物業	62,043	165,165
已訂約但未撥備投資物業	94,784	64,432
	156,827	229,597

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
於2012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	33,988	16,376	16,237	8,311
2年至5年	77,494	19,287	29,402	—
5年後	15,946	—	—	—
	127,428	35,663	45,639	8,311

40. 業務合併

於2011年7月，本集團以代價2,049,329,000港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.（「Rosewood」）100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為本集團之全資附屬公司。

	千港元
購入代價—已付現金	2,049,329
所收購資產淨值的公允值—載列如下	(1,726,085)
商譽	323,244

於收購日期所收購可識辨資產及所承擔可識辨負債之已確認金額如下：

	千港元
無形資產	
商標	614,865
酒店管理合約	428,063
流程、科技及專有技術	38,916
客戶關係	544,817
物業、廠房及設備	10,652
預付款、應收賬款及其他應收款項	76,114
可供出售財務資產	23,350
現金及銀行結存，不受限制	99,095
應付賬款及應計款項	(109,787)
所收購資產淨值	1,726,085

自收購日起，Rosewood貢獻收益約384,949,000港元及產生虧損約22,258,000港元。倘收購已於2011年7月1日發生，本集團的年內收益及溢利會分別增加21,045,000港元及減少5,464,000港元。

由收購所產生之商譽323,244,000港元可歸屬於收購業務之未來盈利。預期商譽將於15年內就美國所得稅可予扣除。

收購相關成本19,506,000港元已自截至2012年6月30日止年度之綜合收益表中行政費用及其他經營開支扣除。

預付款、應收賬款及其他應收款項之公允值為76,114,000港元，包括公允值為39,595,000港元之應收賬款。

財務報表附註

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(使用)／所得現金淨額調節表

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
未計融資成本前經營溢利		6,011,536	4,954,013
利息收入		(187,288)	(180,731)
折舊及攤銷		263,136	197,379
以股份為基礎支付之款項		14,610	19,696
來自可供出售財務資產之股息收入		(1,854)	—
出售／撤銷物業、廠房及設備及投資物業的收益		(39,421)	(77,476)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥		—	(1,000)
應收一家共同控制企業款項撥備		—	24,500
最終控股公司的稅務賠償保證		(503,477)	(654,285)
回購可換股債券之收益		—	(1,268)
出售一家附屬公司的收益	41(c)	(37,592)	—
出售可供出售財務資產的收益		—	(24,875)
投資物業公允值變動		(1,025,791)	(386,890)
匯兌收益淨額		(157,954)	(639,432)
營運資金變動前之經營溢利		4,335,905	3,229,631
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		(9,372,485)	(4,090,194)
預付款、應收賬款及其他應收款項之(增加)／減少		(12,512)	919,207
關連公司結餘之變動		660,724	515,165
出售物業所收按金之增加／(減少)		283,196	(89,196)
應付賬款及應計款項之增加		1,772,243	1,078,168
經營業務(使用)／所得現金淨額		(2,332,929)	1,562,781

(b) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

	2012年 千港元	2011年 千港元
現金代價(附註40)	2,049,329	—
所收購現金及銀行結存(附註40)	(99,095)	—
	1,950,234	—

(c) 出售一家附屬公司

於2012年2月，本集團向其一家共同控制企業出售一家全資附屬公司之權益。

	2012年 千港元	2011年 千港元
出售之資產淨值		
投資物業	29,253	—
集團成員公司結餘	69,789	—
現金及銀行結存	6,610	—
應付稅項	(1)	—
遞延稅項負債	(1,062)	—
	104,589	—
本集團作為共同控制企業保留之權益	(77,934)	—
	26,655	—
代價以現金支付	51,956	—
	25,301	—
於出售時實現之匯兌儲備	12,291	—
出售一家附屬公司的收益	37,592	—

(d) 出售一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

	2012年 千港元	2011年 千港元
現金代價	51,956	—
所出售現金及銀行結存	(6,610)	—
	45,346	—

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	2012年 千港元	2011年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	7,815	5,751
同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	16,864	15,721
向同系附屬公司支付物業代理費	(c)	4,897	7,573
來自同系附屬公司的貨品購買	(d)	9,228	3,966
最終控股公司之包銷佣金	(e)	33,267	—
來自共同控制企業之利息收入	(f)	95,019	117,354
來自同系附屬公司、共同控制企業及關連公司之 物業管理服務費收入	(g)	38,621	3,119
來自同系附屬公司、一家共同控制企業及一家 關連公司之租金收入	(h)	117,403	108,663
來自共同控制企業之商標費收入	(i)	79,669	44,261
同系附屬公司、共同控制企業、一家聯營公司及 關連公司之酒店管理服務費收入	(j)	69,775	32,260
來自共同控制企業、一家聯營公司及一家 關連公司之項目管理費收入	(k)	73,646	—

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註32(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。
- (d) 此乃向同系附屬公司經營的店舖以出示各種等值現金禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。
- (e) 包銷佣金按最終控股公司包銷之供股發行股份總發行價2.5%收取。
- (f) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註23之利率計息。
- (g) 物業管理服務費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司、若干共同控制企業及關連公司收取。
- (h) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。

- (i) 商標費收入按商標費協議之條款收取。
- (j) 酒店管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (k) 項目管理費收入乃根據協議條款收取。
- (l) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及關連公司支付之費用總額178,189,000港元(2011年:757,411,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (m) 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503,477,000港元(2011年:654,285,000港元)(附註13)。
- (n) 本集團於年內以代價51,956,000港元向一家共同控制企業出售一家附屬公司之權益(附註41(c))。

(ii) 主要管理層人員酬金

	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	109,670	58,108
退休金成本	4,234	2,956
購股權利益	6,272	7,942
	120,176	69,006

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

(iii) 有關連人士款項結餘

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

財務報表附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2012年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2012年	2011年	2012年	2011年	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
百利曉(國際)有限公司	950,001 港元 950,001 股每股面值 1 港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000 港元 1,000,000 股每股面值 1 港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2 港元 2 股每股面值 1 港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1 港元 1 股面值 1 港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1 港元 1 股面值 1 港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000 港元 1,800 股每股面值 1 港元之普通股 200 股每股面值 1 港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2 港元 2 股每股面值 1 港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國房產有限公司	2 港元 2 股每股面值 1 港元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4 港元 2 股每股面值 1 港元之普通股 2 股每股面值 1 港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界酒店管理有限公司	1 港元 1 股面值 1 港元之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
宇益投資有限公司	50,000,000 港元 50,000,000 股每股面值 1 港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2012年	2011年	2012年	2011年	
銀威香港發展有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
星朗企業有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司 於英屬維爾京群島註冊成立	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	89.2%	89.2%	投資控股
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
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

財務報表附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2012年	2011年	2012年	2011年	
附屬公司(續)						
於英屬維爾京群島註冊成立(續)						
恒光有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
新世界安信發展有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Finance (BVI) Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World China Land Finance Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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
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

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2012年	2011年	2012年	2011年	
於菲律賓註冊成立及經營						
NWH Management Philippines, Incorporated	9,492,000 披索 94,920 股每股面值 100 披索之股份	—	—	100%	100%	酒店管理
於美國註冊成立及經營						
Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.	263,023,748 美元	—	—	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 701,139,440 元	—	—	75%	75%	物業發展
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000 美元	—	—	60% (附註2)	60%	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	人民幣 58,000,000 元	—	—	88%	88%	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	146,250,000 美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展 及酒店經營
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600 美元	—	—	84.8%	75.9%	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%	—	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%	—	物業發展
廣州芳村-新世界房地產發展 有限公司	人民幣 330,000,000 元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展 有限公司	24,000,000 美元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華農房地產有限公司	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	100,000,000 港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000 港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展
貴陽新世界房地產有限公司	206,350,000 美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展

財務報表附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2012年	2011年	2012年	2011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646,000,000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	40,300,000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)房地產開發有限公司	人民幣1,240,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口)有限公司	375,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)有限公司	75,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)園林綠化工程 有限公司	1,500,000美元	—	—	100%	100%	園林綠化工程
新世界置業(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	140,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
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
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣2,748,433,634元	—	—	90%	90%	物業投資及發展

公司名稱	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2012年	2011年	2012年	2011年	
新世界中泓地產有限公司	人民幣314,261,147元	—	—	80%	80%	物業發展
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
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展及投資
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣201,520,000元	—	—	100%	100%	酒店經營及物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	21,120,000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
武漢新世界酒店物業有限公司	10,447,500美元	—	—	—	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						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股
合作合營企業						
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美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股

財務報表附註

43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2012年	2011年	2012年	2011年	
合作合營企業(續)						
於中國註冊成立及經營						
<i>(i) 共同控制企業</i>						
北京崇文-新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
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%	39%	經營高爾夫球會所及渡假村
<i>(iii) 全外資企業</i>						
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	59%	59%	物業發展
廣州保新房地產有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
廣州恒盛房產發展有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	—	—	50%	50%	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	人民幣83,507,110元	—	—	60%	—	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

	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
收益	12,528,755	13,557,227	6,340,752	2,038,623	3,523,527
扣除融資成本後之經營溢利	5,719,033	4,685,543	2,790,676	1,208,255	1,851,831
應佔業績					
聯營公司	16,844	18,864	15,860	171,783	241,514
共同控制企業	356,327	359,312	463,814	93,547	285,972
除稅前溢利	6,092,204	5,063,719	3,270,350	1,473,585	2,379,317
稅項支出	(2,812,704)	(1,917,443)	(629,183)	(179,362)	(355,739)
年度溢利	3,279,500	3,146,276	2,641,167	1,294,223	2,023,578
應佔：					
本公司股權持有人	3,080,929	3,025,826	2,636,427	1,359,369	2,019,935
非控制性權益	198,571	120,450	4,740	(65,146)	3,643
	3,279,500	3,146,276	2,641,167	1,294,223	2,023,578

資產與負債

	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業					
及土地使用權	20,504,444	16,723,223	14,654,688	11,499,361	8,803,282
持作發展物業	15,864,552	12,478,678	10,610,021	7,344,944	6,870,382
聯營公司	429,774	413,476	400,705	383,246	1,947,102
共同控制企業	11,072,950	9,633,728	9,905,121	13,284,317	11,278,973
無形資產	1,925,141	23,394	23,394	82,766	127,766
可供出售財務資產	108,457	58,362	221,996	217,910	209,275
按公允值透過損益記賬					
之財務資產	—	—	—	—	120,308
其他非流動資產	—	—	9,091	26,136	40,909
流動資產淨值	27,199,442	21,054,114	21,922,155	11,115,283	12,443,887
總資產減流動負債	77,104,760	60,384,975	57,747,171	43,953,963	41,841,884
長期借貸	(22,919,267)	(14,151,021)	(16,076,473)	(11,117,308)	(10,253,824)
遞延稅項負債	(2,460,377)	(2,185,100)	(2,266,299)	(799,773)	(551,554)
	51,725,116	44,048,854	39,404,399	32,036,882	31,036,506

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成/持作發展物業				
1	北京新怡家園三期	共同控制企業	70%	85,626
2	北京新景家園三期	共同控制企業	70%	20,414
	北京新景家園餘下各期			22,561
	北京新景商務樓			39,653
3	北京新裕家園餘下各期	共同控制企業	70%	680,190
	北京新裕商務樓			89,620
4	北京燕京大廈	共同控制企業	70%	30,627
5	北京于莊項目	附屬公司	75%	155,916
6	廊坊新世界中心	附屬公司	100%	385,984
7	廊坊新世界花園	附屬公司	100%	365,788
8	唐山新世界中心	附屬公司	100%	229,045
9	天津新匯華庭	附屬公司	100%	301,641
10	濟南陽光花園三期	附屬公司	100%	212,723
	濟南陽光花園餘下各期			78,428
11	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	90%	58,716
	瀋陽新世界花園二期B			621,892
	瀋陽新世界花園餘下各期			1,616,850
12	瀋陽新世界中心一博覽館	附屬公司	90%	115,398
	瀋陽新世界中心一期			238,243
	瀋陽新世界中心餘下各期			968,960
13	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%	73,847
14	鞍山新世界花園一期A III-IV	附屬公司	100%	143,696
	鞍山新世界花園二期A			24,969
	鞍山新世界花園餘下各期			1,140,171
15	大連新世界大廈餘下部份	附屬公司	100%	83,571
16	武漢夢湖香郡三期A及C	附屬公司	100%	48,864
	武漢夢湖香郡三期B			4,614
17	武漢常青南園三期	共同控制企業	60%	78,465
18	武漢常青花園七期五小區	共同控制企業	60%	39,613
	武漢常青花園八期八小區			113,515
	武漢常青花園八期六小區			300,930
	武漢常青花園餘下各期			1,404,590
19	武漢新世界中心西區	附屬公司	100%	63,955
20	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	160,816
	武漢光谷新世界餘下部份			341,462
21	長沙新城新世界二期A	附屬公司	48%	26,795
	長沙新城新世界二期A餘下部份			82,190
	長沙新城新世界三期A			177,825
	長沙新城新世界三期B			163,793
	長沙新城新世界四期			422,390
22	益陽新世界•梓山湖畔	附屬公司	100%	1,098,867
23	成都河畔新世界二期1A	附屬公司	30%	304,690
	成都河畔新世界一期餘下部份			81,520
	成都河畔新世界二期1B			355,745
	成都河畔新世界二期2B			271,661
	成都河畔新世界二期商業區			374,211
	成都河畔新世界餘下各期			2,308,505

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及 其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
	768	17,311	52,625	14,922	在建中	2013年1月
18,146	2,268				在建中	2013年1月
	2,223	12,629		7,709	規劃中	2015年8月
	16,531	8,052		15,070	規劃中	2015年10月
296,200	143,990			240,000	規劃中	待定
	60,925			28,695	規劃中	2016年6月
	22,889			7,738	在建中	2012年10月
122,142	3,139			30,635	規劃中	2016年3月
155,622	65,260	42,145	38,025	84,932	在建中	2016年2月
247,889	16,045			101,854	規劃中	2016年2月
84,368	35,912	49,048		59,717	在建中	2014年10月
189,401	10,640			101,600	在建中	2014年1月
146,606	5,319	16,669		44,129	在建中	2014年6月
		37,061	16,124	25,243	規劃中	待定
58,716					在建中	2012年12月
456,268	16,318			149,306	在建中	2013年12月
1,091,620	112,303	73,260		339,667	規劃中	待定
				115,398	在建中	2013年6月
			91,125	147,118	在建中	2013年6月
337,412	292,881	298,871	39,796		規劃中	待定
46,174	23,058			4,615	在建中	2013年6月
113,634	1,160			28,902	在建中	2013年6月
24,969					在建中	2013年6月
772,426	35,364	30,000		302,381	規劃中	待定
83,571					在建中	2013年6月
48,864					已規劃	2014年12月
4,614					在建中	2012年12月
62,219	7,269			8,977	在建中	2014年6月
38,878	735				在建中	2013年6月
92,293	9,490			11,732	在建中	2013年6月
244,500	6,500			49,930	已規劃	2014年6月
588,686	388,404	14,100		413,400	規劃中	待定
	12,000	40,792		11,163	規劃中	待定
127,566				33,250	在建中	2012年12月
47,073	67,075	98,299	68,435	60,580	規劃中	2017年6月
24,485	2,310				在建中	2013年6月
55,316	6,004			20,870	在建中	2014年6月
131,085				46,740	在建中	2013年6月
64,749	35,399	20,726		42,919	在建中	2015年6月
377,768	7,239			37,383	規劃中	待定
802,560	38,877	62,500		194,930	規劃中	待定
219,250				85,440	在建中	2015年12月
			55,422	26,098	已規劃	待定
232,969				122,776	規劃中	2016年12月
195,180				76,481	規劃中	2017年12月
77,200	155,755			141,256	規劃中	2017年12月
1,623,513				684,992	規劃中	待定

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業				
24	貴陽金陽新世界二期A	附屬公司	50%	393,301
	貴陽金陽新世界二期B			88,482
	貴陽金陽新世界三期A			58,332
	貴陽金陽新世界二期C			195,764
	貴陽金陽新世界三期B			159,436
	貴陽金陽新世界餘下各期			2,562,635
	貴陽金陽新世界商業中心區			803,416
25	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	36,970
26	廣州東方新世界花園三期	附屬公司	100%	93,009
27	廣州逸彩庭園三期A	附屬公司	100%	246,279
	廣州逸彩庭園三期B			102,000
	廣州逸彩庭園三期餘下部份			606,653
28	廣州嶺南新世界三期	附屬公司	100%	87,349
	廣州嶺南新世界四期			234,741
	廣州嶺南新世界餘下各期			459,297
29	廣州白雲項目	附屬公司	100%	191,364
30	廣州新塘新世界花園五期B	共同控制企業	63%	72,201
	廣州新塘新世界花園五期C			87,262
31	廣佛新世界都市綜合體一期(#09 & #10)	附屬公司	85%	88,123
	廣佛新世界都市綜合體一期(#19)			61,774
	廣佛新世界都市綜合體餘下各期			925,579
32	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	127,591
33	深圳尖崗山項目	附屬公司	100%	64,427
34	肇慶新世界花園三期餘下部份	附屬公司	100%	133,840
	肇慶新世界花園四期			50,206
35	惠陽湖下寮項目	附屬公司	88%	162,717
36	惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59%	17,080
	惠陽棕櫚島Resort餘下部份			269,430
37	惠州長湖苑三期	共同控制企業	63%	144,170
	惠州長湖苑四期			155,406
38	珠海金海新世界四期	附屬公司	100%	147,021
39	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	165,422
40	海口美麗沙項目一期(#2)	附屬公司	100%	33,313
	海口美麗沙項目一期(#4)			78,827
	海口美麗沙項目餘下部份			2,510,105
總計(發展中將完成／持作發展物業)				27,623,067

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
263,524				129,777	在建中	2013年10月
		17,898	39,521	31,063	在建中	2014年2月
57,349	983				在建中	2014年7月
113,566	28,000		10,203	43,995	已規劃	2016年3月
129,266				30,170	已規劃	2017年3月
1,815,683	242,462			504,490	規劃中	待定
	645,756			157,660	規劃中	待定
22,996				13,974	規劃中	2015年10月
82,893				10,116	在建中	2012年12月
208,047				38,232	在建中	2014年4月
61,545				40,455	在建中	2015年2月
541,191	37,147			28,315	已規劃	待定
39,000	7,274	7,000	14,725	19,350	規劃中	待定
208,188				26,553	在建中	2013年7月
263,675	74,038			121,584	已規劃	待定
148,139				43,225	在建中	2014年12月
72,201					在建中	2012年12月
87,262					規劃中	2014年6月
88,123					在建中	2013年9月
61,774					規劃中	2014年6月
844,478			81,101		規劃中	待定
95,686				31,905	在建中	2014年6月
58,113				6,314	在建中	2012年12月
116,101	2,346			15,393	在建中	2014年11月
42,607				7,599	在建中	2013年11月
162,717					規劃中	待定
17,080					在建中	2013年3月
269,430					規劃中	待定
108,148	2,010			34,012	在建中	2013年2月
101,906	8,500			45,000	規劃中	2016年12月
106,456	10,162			30,403	在建中	2013年8月
124,352				41,070	在建中	2013年6月
23,608				9,705	在建中	2013年7月
47,311	7,813			23,703	在建中	2013年6月
1,544,950	132,036		62,652	770,467	規劃中	待定
17,231,297	2,802,577	846,361	569,754	6,173,078		

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
已落成投資物業項目				
41	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	94,188
42	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	73,392
43	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	16,415
44	北京新世界家園	共同控制企業	70%	34,544
	北京新陽商務樓			3,439
	北京新成文化大廈			8,051
1a	北京新怡家園	共同控制企業	70%	43,707
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	12,933
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	24,800
45	北京新康家園	共同控制企業	70%	39,910
46	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
47	天津新世界廣場	附屬公司	100%	98,999
48	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395
10a	濟南陽光花園	附屬公司	100%	7,417
11a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%	206,578
14a	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	34,442
49	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
15a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
50	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%	130,385
51	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
52	上海九州商場	附屬公司	100%	130
53	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			10,004
19a	武漢新世界中心	附屬公司	100%	135,811
	武漢新世界中心	共同控制企業	60%	6,202
54	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,900
18a	武漢常青花園	共同控制企業	60%	90,646
55	武漢新華家園	共同控制企業	60%	72,006
21a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	25,115
23a	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	76,561
56	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
24a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	28,458
25a	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,950
26a	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	30,430
57	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	68,070
27a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	20,792
28a	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	65,417
30a	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%	70,485
32a	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	14,162
58	順德新世界中心	聯營公司	35%	48,517
34a	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	15,062
37a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	13,466
小計				2,090,140

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及 其他 (平方米)
	74,232			19,956
	46,378			27,014
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				43,707
	1,535			11,398
	3,603			21,197
	11,725			28,185
	40,286			22,000
	78,283	9,432		11,284
				7,395
	7,417			200,886
	5,692			34,442
	49,413			19,783
	27,067			21,915
	35,474	80,549		14,362
	20,743			13,597
37,935				
	130			
		104,556		17,272
		10,004		
	45,766	62,151		27,894
		563		5,639
	10,320			10,580
	65,563	7,041		18,042
	36,069			35,937
	3,594			21,521
				76,561
	41,712			11,082
	17,760			10,698
	8,352			5,598
	23,630			6,800
29,868	17,408			20,794
	15,008			5,784
22,220	6,956			36,241
	22,886			47,599
	3,099			11,063
	33,577			14,940
	15,062			
	305			13,161
90,023	769,045	274,296	—	956,776

主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
已落成酒店物業				
59	北京貝爾特酒店	共同控制企業	55%	23,988
60	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	21,169
61	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
62	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
63	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
64	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	29,411
65	順德新世界酒店	聯營公司	33%	36,524
小計				224,635
總計(已落成投資及酒店物業)				2,314,775

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	
			21,169	
			53,248	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
—	—	—	224,635	—
90,023	769,045	274,296	224,635	956,776

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
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
不適用：	不適用
非牟利團體：	非牟利團體
中國或中國內地：	中華人民共和國
人民幣：	中華人民共和國法定貨幣人民幣
特區或香港特區：	特別行政區 — 中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有高度自治權
聯交所：	香港聯合交易所有限公司
待定：	待定
美國：	美利堅合眾國
美元：	美利堅合眾國法定貨幣美元

財務詞彙

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

量度詞彙

平方米：	平方米
公里：	公里
平方公里：	平方公里

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)

鄭家成先生

鄭志剛先生

鄭志雯女士

鄭志謙先生

方承光先生

顏文英女士

非執行董事

杜惠愷先生(副主席)

周宇俊先生

獨立非執行董事

鄭維志博士

田北俊先生

李聯偉先生

公司秘書

顏文英女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行國際有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海匯豐銀行有限公司

三井住友銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

網址

www.nwcl.com.hk

註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

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

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited

Butterfield House

68 Fort Street

P.O. Box 609

Grand Cayman KY1-1107

Cayman Islands

香港之股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

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

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，概以英文版本為準。

©新世界中國地產有限公司2012年



New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

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



www.nwcl.com.hk

