



新世界中國地產有限公司

(股份代號:00917)

二零一零年年報

樂商

使命

使命

■ 為城市締造新天地

我們制定周詳慎密的重建方案，致力為舊城換上新貌。如今高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。

封面故事

Home • 家 •  • 樂 • Happiness

Business • 商 •  • 悠 • Leisure

■ 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，將道地的熱帶風情與發人幽思的特色建築共冶一爐，展現著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

目錄

物業組合	2
主席報告書	4
財務摘要	6
業務回顧	8
管理層討論及分析	58
企業管治報告書	67
董事簡介	75
高級管理人員簡介	82
企業公民	84
財務資料目錄	92
主要項目總覽	196
詞彙釋義	202
公司資料	204



品牌價值 與精髓所在

以種類劃分

	平方米
發展中將完成／持作發展物業	25,376,685
已落成投資物業	1,784,466
已落成酒店物業	224,222
總計	27,385,373

以地區劃分

北京	1,765,704
天津	442,708
上海	429,455
濟南	299,275
瀋陽	3,970,383
鞍山	1,275,788
大連	254,997
武漢	2,834,787
長沙	1,031,248
成都	3,609,854
貴陽	3,744,885
廣州	3,047,770
珠三角	2,252,046
海口	2,373,679
其他	52,794
總計	27,385,373

以用途劃分

住宅	17,820,133
商業	2,470,931
寫字樓	1,064,064
酒店	605,363
停車場	5,424,882
總計	27,385,373

最優品質與恆久價值

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

多元化物業發展項目

本集團開發不同檔次及類型的物業，以滿足不同市場對各種面積與功能物業的需求。新世界中國地產擁有的豐富專業知識及在項目規劃及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。

城市建設與社會責任

本集團一貫恪守企業公民責任，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。本集團良好的企業公民意識行為，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30年物業開發及20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。





各位股東：

於2010財政年度，新世界中國地產錄得溢利26億3,640萬港元，較2009財政年度增長93.9%。其中，核心業務之相關應佔經營溢利，按年錄得95.1%之大幅增長至18億1,210萬港元。



經過多年發展，中國已不再是海中的孤島。中國現已與世界其他經濟體系緊密聯繫。環球經濟形勢的任何纖毫變化，都能觸動著中國國內體系。因此，中央政府須於全球市場大幅波動的情況下小心制定政策。

世界已渡過美國金融危機的低潮、流動資金充盈引致的經濟反彈、市場對歐洲信貸緊縮可能引發雙底衰退的憂慮、以及美國經濟放緩的隱憂。儘管中國內地錄得理想的出口數字，市場預期貿易將於未來數月放緩。因此，部分人憂慮過早退市，或會造成一發不可收拾的衰退。然而，內地房地產市場近期的回升跡象，使中央政府陷入困難局面。部分人建議，中央政府應立即撤銷早前實施的振興經濟政策，以防止經濟泡沫的出現。

就短期而言，市場充滿變數。本集團預期，中央政府將根據國內情況及全球經濟發展持續地調整政策。事實上，確保房地產市場能穩健發展乃政府的重點之一。整體而言，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀態度。鑒於市場利好一面，我們將秉持既有計劃。與此同

時，本集團亦會繼續採取審慎政策來管理業務，慎防重涉2007及2008年間絆倒一眾中國內地發展商的風險。

綜觀中國內地房地產市場，本集團認為二線及三線城市更具潛力。本集團於2006財政年度已早著先機，進行重大部署，進駐成都、長沙及貴陽等城市，實行地域分散。這些新項目於2009年首次推售，並於該年開始確認溢利。儘管這些新項目第一期的平均價格及溢利率較一線城市低，惟本集團預期，未來各期將更為理想。

本集團目前擁有超過200萬平方米的龐大投資組合。於2010財政年度，此組合已產生應佔經營溢利4億8,960萬港元。在同業仍努力建立彼等的租賃組合時，新世界中國地產已利用這些資源平安渡過2008年樓市的困難時期。

我們將會繼續採取審慎政策，發展中國內地業務。整體而論，我們對房地產市場抱審慎樂觀的態度。新世界中國地產將密切注意市場發展，及時發展適銷對路的產品；此外亦將繼續精挑細選投資物業項目，擴展穩固的經常租金收入來源。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2010年10月6日





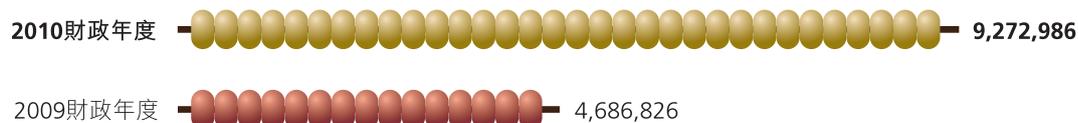
財務摘要

經營業績(千港元)	2010財政年度	2009財政年度
收益		
本公司及附屬公司	6,340,752	2,038,623
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	2,932,234	2,648,203
	9,272,986	4,686,826
代表：		
物業銷售	7,757,777	3,370,907
租金收入	913,811	876,612
酒店經營收入	436,968	329,474
物業管理服務費收入	147,701	109,833
酒店管理服務費收入	16,729	—
	9,272,986	4,686,826
毛利		
本公司及附屬公司	1,532,266	701,762
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	1,071,039	840,545
	2,603,305	1,542,307
本公司股權持有人應佔溢利	2,636,427	1,359,369
每股盈利(港仙)		
基本	50.75	31.67
攤薄	48.22	29.94
每股末期股息(港仙)	7.00	6.00
財務狀況(百萬港元)	2010年	2009年
	6月30日	6月30日
現金及銀行結存	7,975.9	3,900.9
總資產	68,983.3	54,391.6
總負債	29,579.0	22,354.8
本公司股權持有人應佔資本及儲備	37,690.1	30,523.1
財務比率		
流動比率(倍)	2.95	2.06
債項淨額與股東權益比率	26.5%	41.2%

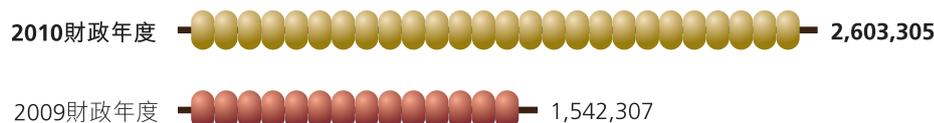
附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之利益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

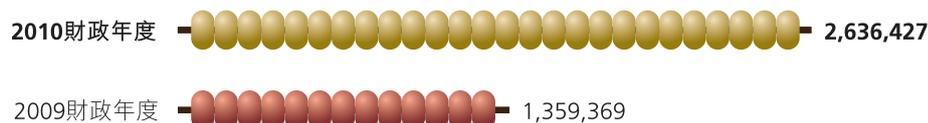
收益(附註1)
(千港元)



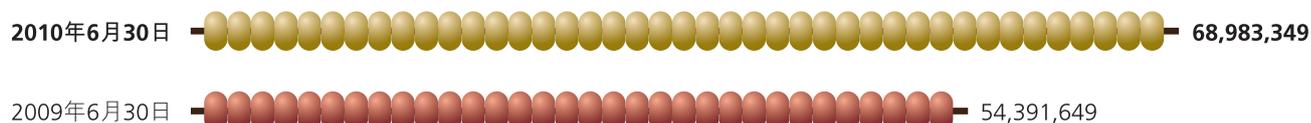
毛利(附註2)
(千港元)



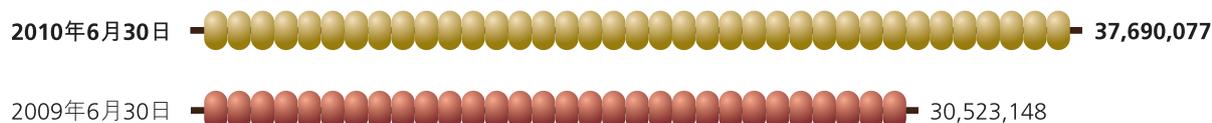
本公司股權持有人應佔溢利
(千港元)



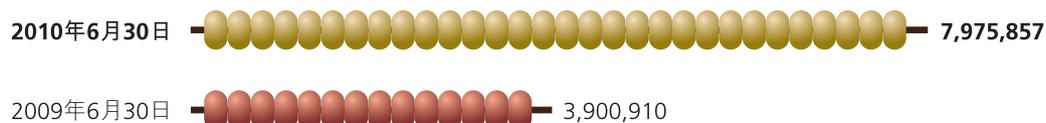
總資產
(千港元)



本公司股權持有人應佔資本及儲備
(千港元)



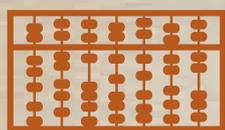
現金及銀行結存
(千港元)



附註1： 指列載於第6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6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。

業務回顧



業
績
回
顧



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。



BEIJING 北京

摘要

面積：16,410^{平方公里}

北京中央商務區東擴區域的規劃綜合方案得到確定。未來東擴區將延續原有中央商務區東三環和建國路形成的「金十字」佈局模式，在西大望路和朝陽路交叉路口形成一個新的「黃金十字」，總體規劃將呈現一主一副的「雙十字」新格局，重點發展總部經濟、國際金融及高端商務產業。





隨著《促進城市南部地區加快發展行動計劃》落實，北京城南將迎來歷史性發展契機。北京市政府未來三年將投資人民幣2,900億元，改善城市南部及西南部地區的發展環境。積極推進重點產業園區建設，吸引高端產業項目落戶，提升地區產業發展水平。

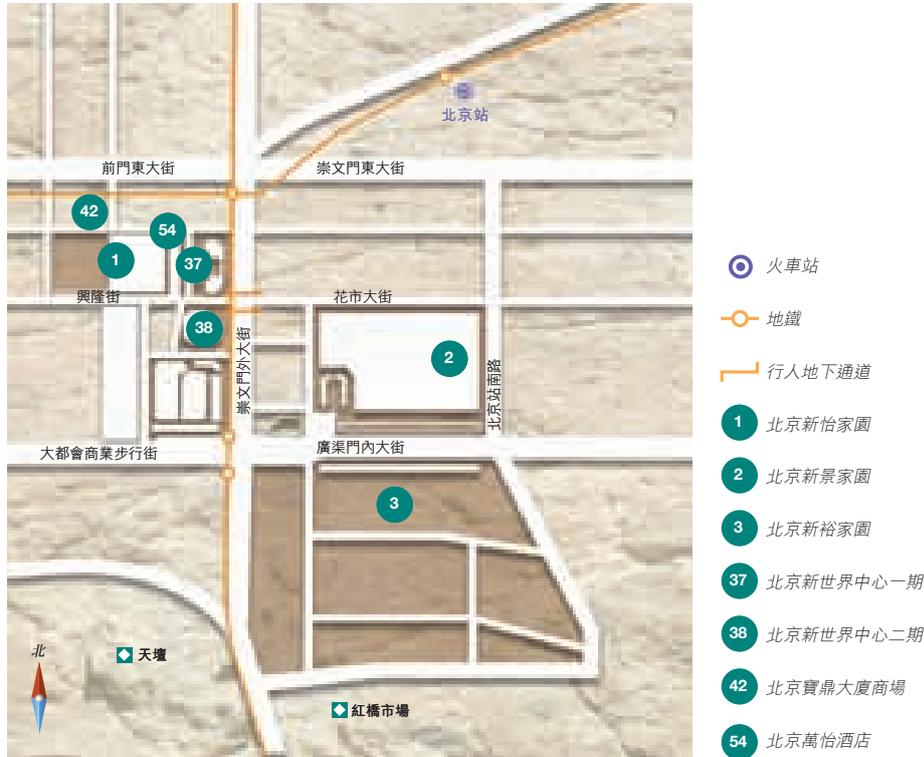
北京核心區進行了區劃調整。撤銷東城區、崇文區，設立新的東城區；撤銷西城區、宣武區，設立新的西城區。這個涉及北京核心區的區劃調整，有利推進南北區域均衡發展，提高核心區的承載能力和服務水平。



北京新景家園



業務回顧 - 北京



於回顧年內，本集團位於崇文區磁器口新景家園的「新磁器」公開發售，共推出371套住宅及10套底商。項目憑藉優良的位置和完善的配套，成為市場關注熱點，目前已售出七成。

本集團位於崇文區、鄰近北京新世界中心的商業項目北京寶鼎大廈商場，於2010年5月已竣工交付使用。現為新世界百貨北京第四家百貨店—北京時尚店。

於回顧年內，本集團取得河北省廊坊市周各莊與尖塔兩塊土地的開發權。項目位置優越，發展潛力巨大。

北京發展中將完成／持作發展物業

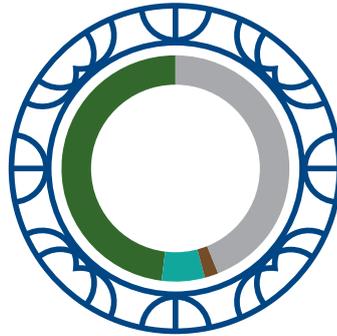
四個主要物業，總樓面面積1,341,295平方米



- 住宅 45%
- 商業 20%
- 寫字樓 5%
- 酒店 4%
- 停車場 26%

北京已落成之投資及酒店物業

10個主要物業，總樓面面積424,409平方米



- 商業 44%
- 酒店 6%
- 寫字樓 2%
- 停車場 48%

北京 — 竣工時間			平方米
2010財政年度	北京新景家園三期	住宅、商業	31,670
	北京寶鼎大廈商場	商業	40,286
	合計		71,956

物業組合

本集團現有四個發展中將完成或持作發展之主要物業，總樓面面積為1,341,295平方米。

本集團現有10個已落成之主要投資及酒店物業，總樓面面積為424,409平方米。



北京寶鼎大廈商場



北京新裕家園

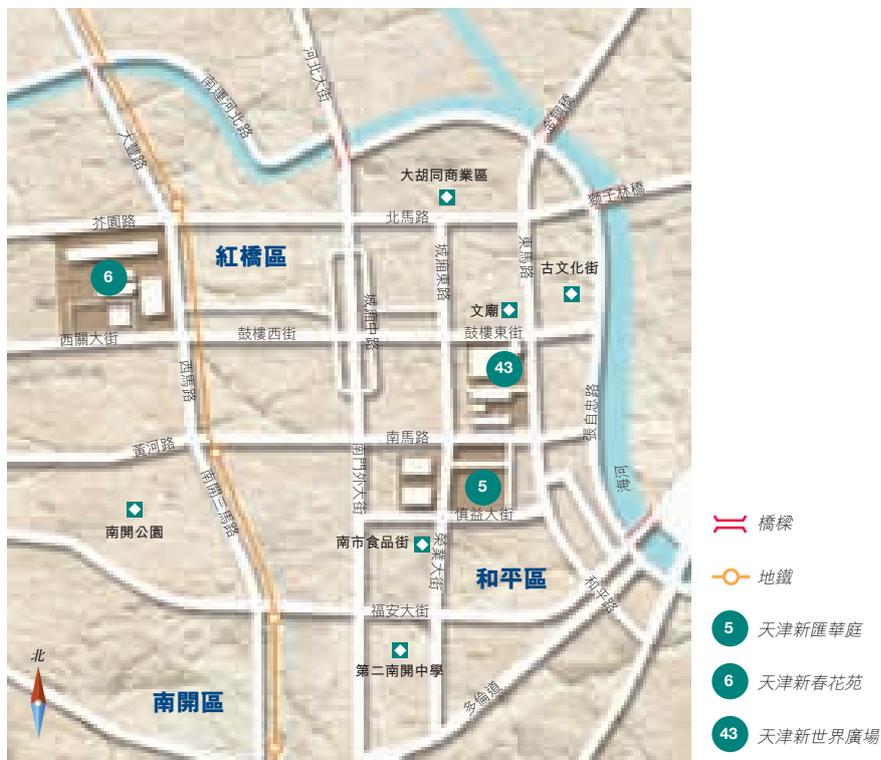
TIANJIN 天津

摘要

面積：11,760^{平方公里}

2010年2月，住房和城鄉建設部公佈的《全國城鎮體系規劃》(草案)，明確提出建設五大國家級中心城市，天津躋身其中。能夠獲得國家中心城市的定位，與首都北京和金融中心上海齊名，對天津及環渤海經濟圈的發展起著重大意義。





天津市政府在2009年大力調整工業結構，發展高端的高新產業，工業增加值增長22%，拉動全市經濟增長10%。目前，八大優勢支柱產業已初步形成，佔工業比重超過90%。一系列重大項目建設，有助促進天津產業結構優化升級。

濱海新區的發展佈局在2010年進一步落實，著力推進重大項目及基礎設施建設，其中包括320個重大產業項目，總投資額達人民幣1,500億元。天津港主航道拓寬工程及濱海國際機場二期工程已告完成，有助加強新區的發展活力。

本集團位於和平區的天津新匯華庭，坐落於人流暢旺的榮業大街，將建成一個結合住宅、公寓、商業、綠化等多功能的綜合發展社區。



天津新匯華庭效果圖



業務回顧 - 天津

天津發展中將完成／持作發展物業

兩個主要物業，總樓面面積344,924平方米

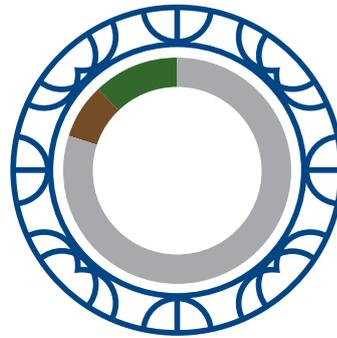


● 住宅 65% ● 停車場 26%

● 商業 9%

天津已落成之投資物業

一個物業，總樓面面積97,784平方米



● 商業 80% ● 停車場 12%

● 寫字樓 8%



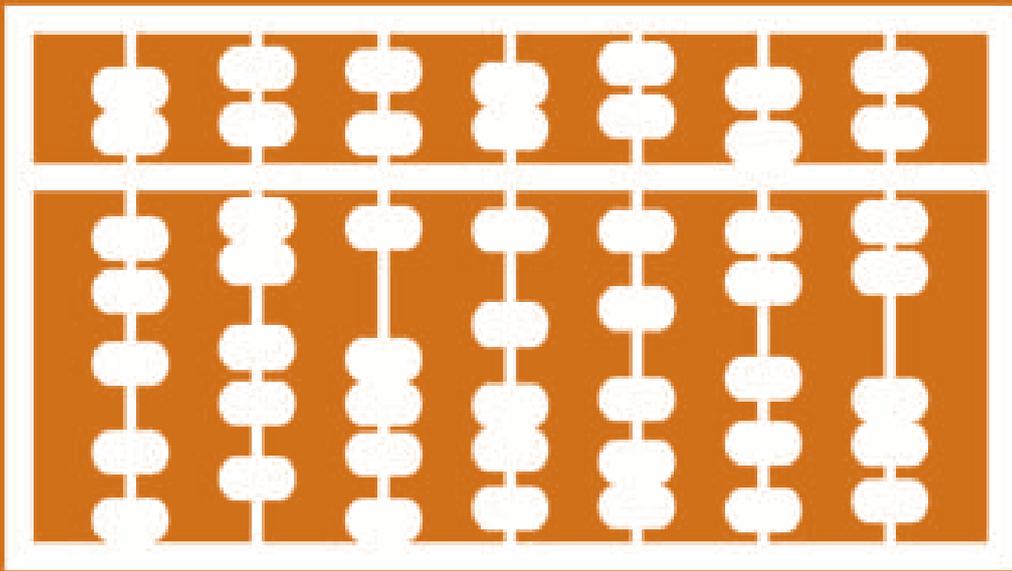
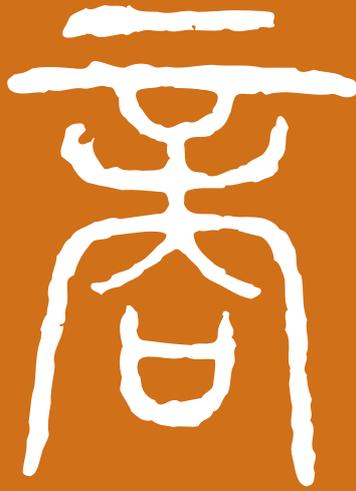
天津新世界廣場

本集團坐落於紅橋區、鄰近地鐵一號線的商業物業「新旺角」，於2009年10月推出市場，提供共136個商舖。

物業組合

本集團現有兩個發展中將完成或持作發展之主要物業，總樓面面積為344,924平方米。

本集團現有一個已落成之投資物業，總樓面面積為97,784平方米。



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。



SHENYANG 瀋陽

摘要

面積：13,000平方公里

2010年4月，瀋陽經濟區獲國務院正式批復為國家新型工業化綜合配套改革試驗區，這是繼上海浦東、天津濱海新區等七個地區後，第八個國家綜合配套改革試驗區。改革試驗區旨在建立「東北核心，八市一體大瀋陽」，把區域經濟一體化達到中等發達國家水平。





瀋陽將優化投資環境，加大招商引資力度。2010年將引進超千萬美元外資項目共50個，實際利用外商直接投資60億美元。引進投資人民幣500萬元以上內資項目共1,800個，調入資金人民幣700億元。2010年5月，美國通用電氣在瀋陽設立中國東北區總部，該公司在市內已有六家企業及機構投入生產運營，總投資額累計逾億美元。

2013年第12屆全國運動會已經確定在遼寧省舉行，瀋陽作為主賽場，將承辦不少於60%的賽事。其中，渾南新區成為了全運會活動場所的主要承載地，基礎設施的完善，有效提升渾南建設的速度，並會拉動整個瀋陽的經濟發展。

於回顧年內，本集團位於和平區南三好街以東臨河地段的瀋陽新世界花園二期首個組團「匯景·新世界」，於2009年9月起陸續推出2,238套高層住宅。項目憑藉其優越位置與質量，及完善的生活配套作招徠，目前已售出超過八成。



業務回顧 - 瀋陽



瀋陽新世界商業中心效果圖

位於金廊南端的瀋陽新世界中心，工程進行得密鑼緊鼓。項目建成後，博覽館部份將承載瀋陽市各類大型展覽任務，勢必成為城市新地標。

位於太原街商圈內的瀋陽新世界商業中心一期已於2009年下半年動工興建，項目建成後將成為該商圈內重要的商業綜合體。

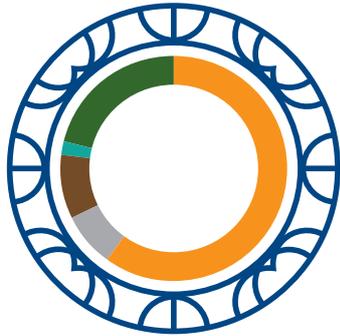
瀋陽 — 竣工時間			平方米
2011財政年度	瀋陽新世界花園二期A	住宅、商業、寫字樓	490,455
	合計		490,455
2012財政年度	瀋陽新世界花園二期B	住宅	32,330
	合計		32,330



瀋陽新世界花園

瀋陽發展中將完成／持作發展物業

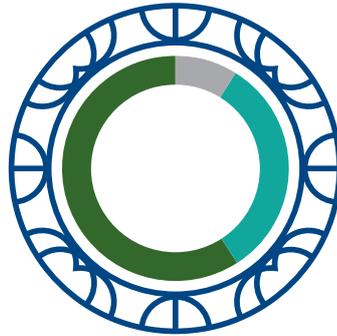
三個主要物業，總樓面面積3,905,183平方米



- 住宅 60%
- 商業 8%
- 寫字樓 9%
- 酒店 2%
- 停車場 21%

瀋陽已落成之投資及酒店物業

兩個主要物業，總樓面面積65,200平方米



- 商業 9%
- 酒店 32%
- 停車場 59%

物業組合

本集團現有有三個發展中將完成或持作發展之主要物業，總樓面面積為3,905,183平方米。預期於2011財政年度建成總樓面面積490,455平方米。

本集團現有兩個已落成之主要投資及酒店物業，總樓面面積為65,200平方米。



ANSHAN 鞍山

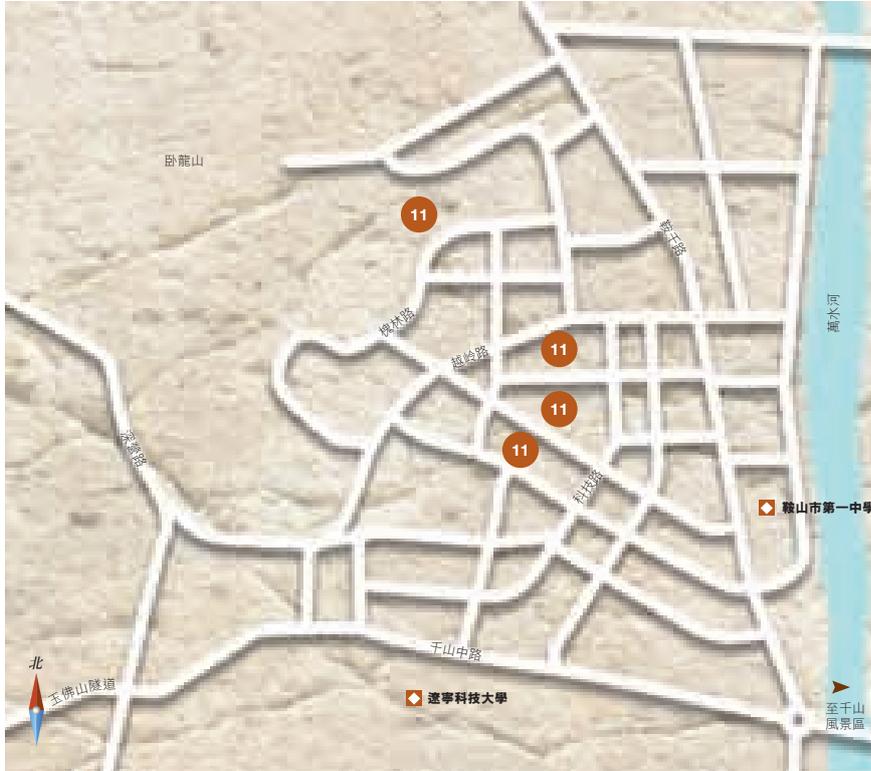
摘要

面積：9,252平方公里

作為瀋陽經濟區所涵蓋的城市，並挾著鄰近遼寧省沿海經濟帶的優勢，鞍山近年迅速發展，主力開發基礎建設項目，包括投資人民幣130億元興建的鞍海城際鐵路、以及於2010年4月正式通航的鞍山機場等。新城區的建設，使城區面積由154平方公里向800平方公里全面拓展，為鞍山的未來發展奠定良好基礎。



鞍山新世界花園一期鳥瞰效果圖



11 鞍山新世界花園

鞍山正逐步從以鞍鋼為主體的工業基地，發展成多業並舉的城市。近年，鞍山全面引進各種產業資本，刺激區域經濟活動。於回顧年內，六家商業銀行及三家保險、證券公司先後進駐，社會經濟亦實現高速增長。2010年6月，鞍山與華能集團簽訂框架協定，於岫岩建設近海核電廠，為鞍山未來發展提供強大能源支撐。

鞍山新世界花園位於高新區核心地段，景色宜人的玉佛山風景區和千山風景區，將整個高新區環抱其中。於回顧年內，鞍山新世界花園一期的首個組團「新世界·君頤華庭」，於第一階段率先推出286套住宅單位，受到購房者熱烈追捧。



鞍山新世界花園一期

於回顧年內，本集團的鞍山新世界花園二期項目「新世界·御龍豪園」，工程順利展開。項目為依山而建的低密度住宅，計劃於2010年第四季推出發售。



業務回顧 - 鞍山

鞍山 — 竣工時間			平方米
2011財政年度	鞍山新世界花園一期A	住宅、商業	111,476
	鞍山新世界花園二期A	住宅	24,969
	合計		136,445
2012財政年度	鞍山新世界花園二期B	住宅	27,000
	合計		27,000

鞍山發展中將完成／持作發展物業

一個物業，總樓面面積1,275,788平方米



- 住宅 73%
- 停車場 24%
- 商業 3%



鞍山新世界花園效果圖

物業組合

本集團現有一個發展中將完成或持作發展之物業，總樓面面積為1,275,788平方米。預期於2011財政年度建成總樓面面積136,445平方米。

SHANGHAI 上海

摘要

面積：6,340平方公里

國務院正式批准《長江三角洲地區區域規劃》，明確了長江三角洲地區發展的戰略定位。到2015年，長三角地區將實現全面建設小康社會的目標。上海作為長江三角洲的龍頭城市，積極發展現代服務業，其中以金融業的表現最為突出。



上海香港新世界大廈



業務回顧 - 上海



-  輕軌
-  地鐵
-  橋樑
-  隧道
-  13 上海中山廣場
-  45 上海香港新世界大廈
-  46 上海華美達廣場
-  47 上海九州商場
-  57 上海巴黎春天新世界酒店
-  58 上海貝爾特酒店

國務院頒佈了有關建設國際金融中心的意見已一年多，上海市政府正加快推進上海國際金融中心建設，金融對經濟的支持作用亦進一步增強。2009年上海金融業實現增加值人民幣1,818億元，較2008年增長26%，佔生產總值的12%，對全市經濟增長的貢獻率接近30%。

上海金融市場體系逐步完善，中外資金融機構不斷聚集。截至2009年底，上海金融機構總數為986家，其中41%為外資企業。隨著《上海市推進國際金融中心建設條例》出台，為上海金融業健康發展提供有效的法制保障，加上一系列促進金融業發展創新的措施加快落實，上海國際金融中心的建設速度將會提升。

於回顧年內，上海甲級寫字樓的租賃表現正步出金融風暴的陰霾，坐擁優越地段的項目復甦速度較快。本集團位於浦西淮海中路黃金商業區的上海香港新世界大廈，寫字樓的租賃情況自2010年初已逐步改善，出租率正逐漸回復至金融風暴前的水平。

於回顧年內，上海中山廣場三期的工程已進入最後階段，項目包括兩幢高層寫字樓及群樓商場，預計於2010年年底建成。

上海 — 竣工時間			平方米
2011財政年度	上海中山廣場三期	商業、寫字樓	112,030
合計			112,030

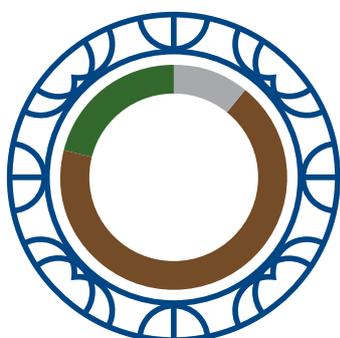
物業組合

本集團現有一個發展中將完成之物業，總樓面面積為142,074平方米。預期於2011財政年度建成總樓面面積112,030平方米。

本集團現有六個已落成之主要投資及酒店物業，總樓面面積為287,381平方米。

上海發展中將完成／持作發展物業

一個物業，總樓面面積142,074平方米

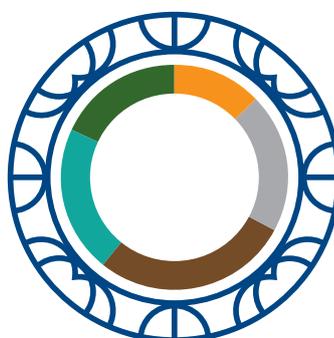


● 商業 11% ● 停車場 21%

● 寫字樓 68%

上海已落成之投資及酒店物業

六個主要物業，總樓面面積287,381平方米



● 住宅 13% ● 酒店 21%

● 商業 20% ● 停車場 18%

● 寫字樓 28%



上海中山廣場三期內部效果圖

JINAN 濟南

摘要

面積：8,177^{平方公里}

西客站片區是濟南歷史上最大規模的新區開發項目。項目圍繞「齊魯新門戶、泉城新商埠、城市新中心」的定位，將加快6平方公里核心區、26平方公里中心區建設，帶動120平方公里西部新城的快速發展。一個涵蓋所有城市服務功能的大型城市綜合體，將在五年內形成，成為濟南的新門戶。



濟南新世界中心效果圖



濟南陽光花園二期

--- 鐵路

7 濟南陽光花園

預計在2012年建成使用的濟南西客站，是京滬高速鐵路的五大中轉站之一。這個總投資額達到人民幣2,200億元的項目，正式踏入軌道工程施工階段。西客站已完成主體工程兩側封頂，明年4月可達到行車調試條件。預計2015年的客流量將高達2,100萬人次，平均每天有六萬人進出，為濟南西部帶來重要的發展機遇。

濟南陽光花園坐落於未來京滬高鐵西客站出口的槐蔭區，地理位置優越。項目憑藉完善的配套和合理的戶型設計，吸引市場持續關注，目前，濟南陽光花園西區部分已售出超過九成半。

物業組合

本集團現有一個發展中將完成或持作發展之物業，總樓面面積為294,849平方米。

本集團現有一個已落成之投資物業，總樓面面積為4,426平方米。

濟南發展中將完成／持作發展物業

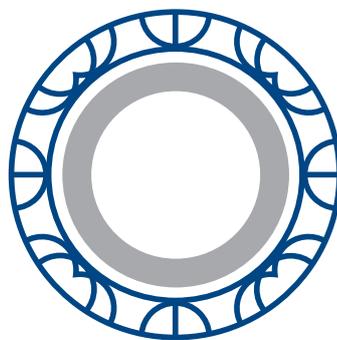
一個項目，總樓面面積294,849平方米



● 住宅 49%
● 商業 17%
● 寫字樓 7%
● 酒店 4%
● 停車場 23%

濟南已落成之投資物業

一個項目，總樓面面積4,426平方米



● 商業 100%

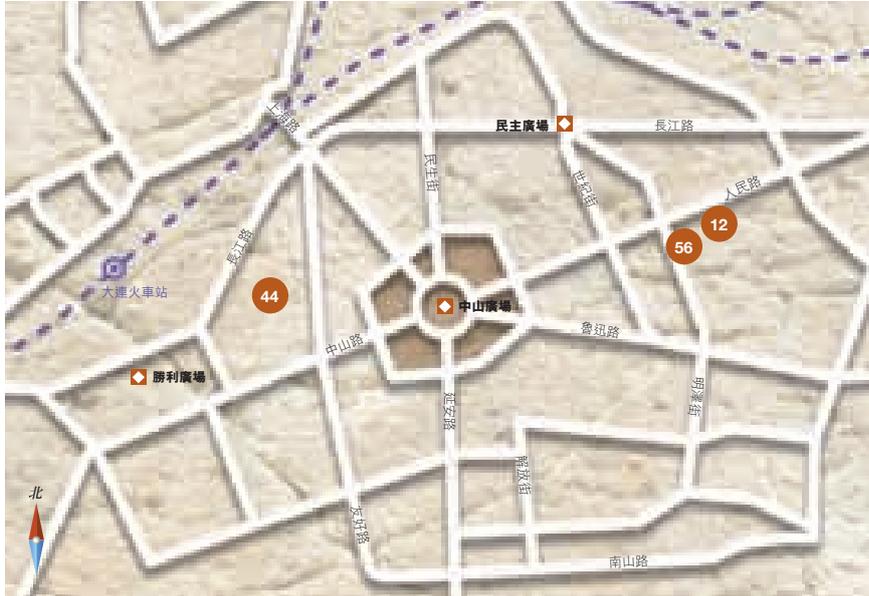
DALIAN 大連

摘要

面積：12,574平方公里

國家出台的《遼寧沿海經濟帶發展規劃》，將遼寧沿海經濟帶提升為國家戰略層面，明確了大連在區域經濟發展的核心地位。2010年是上述規劃的啟動年，大連將加快航運、物流、金融及現代產業的相關建設工作，全面推進全域城市化進程，提高地區經濟增長質量。





- 44 大連新世界廣場
- 12 大連新世界大廈
- 56 大連新世界酒店
- 44 大連新世界廣場

《大連區域性金融中心發展規劃》落實於人民路中央商務區和東港區構建兩大核心金融功能區。功能完備的金融中心將有利優化產業佈局。近五年，大連金融業總資產增長三倍多，美國花旗、荷蘭ING、英國渣打、日本財險、百年人壽等32家金融機構先後在大連開業。金融業對外輻射力亦顯著增強。

作為大連市中心人民路的地標性城市綜合體建築，大連新世界大廈集五星級的大連新世界酒店、高端商場名店坊及豪華住宅驪高新世界於一身。本集團於2010年年初推出位於西塔樓上半部之大連驪高新世界，共提供217套服務式住宅，目前已售出七成。



大連新世界大廈



業務回顧 - 大連

大連發展中將完成／持作發展物業

一個物業，總樓面面積83,571平方米



● 住宅 100%

大連已落成之投資及酒店物業

三個主要物業，總樓面面積171,426平方米



● 商業 45%

● 酒店 31%

● 停車場 24%

名店坊位於大連新世界大廈群樓，於2009年8月正式開業以來，已匯聚過百個國內外頂級知名品牌。其中Cartier、Emporio Armani、Max Mara更在此設立其在東北的旗艦店，與名店坊攜手打造成大連潮流、時尚人士的購物新亮點。

大連新世界酒店位於大連新世界大廈西塔樓的低至中層，擁有429間豪華客房，其宴會廳已成為當地企業及家庭設宴的首選場地。酒店於回顧年內獲得多個酒店業內的獎項，是商務旅客及遊客的熱門下榻之選。

物業組合

本集團現有一個發展中將完成或持作發展之物業，總樓面面積為83,571平方米。

本集團現有三個已落成之主要投資及酒店物業，總樓面面積為171,426平方米。



大連新世界酒店宴會廳



大連驪高新世界



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。



Dior

Dior

Dior

Dior

ISSEY MIYAKE

WUHAN 武漢

摘要

面積：8,494^{平方公里}

隨著新落成的武漢火車站投入使用，武漢至上海、廣州客運專線全面開通，武漢成為全國高速鐵路樞紐城市，綜合交通樞紐地位進一步突顯。2013年，全國將建成世界最大高鐵網，屆時乘武漢高鐵四小時內可分別直達北京、上海、成都和廣州，「高鐵時代」引領武漢成為中國四小時經濟圈的核心。





-  火車站
-  橋樑
-  堤岸
-  14 武漢夢湖香郡
-  15 武漢常青花園
-  16 武漢光谷新世界中心
-  48 武漢新世界國貿大廈
-  49 武漢新世界中心
-  50 武漢 K11 新食藝
-  51 武漢新華家園
-  59 武漢新世界酒店

武漢被授予國家創新型試點城市，令地區的改革發展再次提升為國家戰略。2010年年初，東湖新技術開發區繼北京中關村科技園區後，成為第二個被國務院批准的「國家自主創新示範區」，開發區將進一步發揮創新要素，以增強對經濟的拉動作用，力爭到2013年，產業總規模突破人民幣5,000億元。

《重點產業調整和振興實施方案》的出台，鼓勵製造業投資及重點產業鏈優化整合政策，促進鋼鐵、汽車、石化、裝備製造等八個主導產業的發展。武漢經濟技術開發區與東風汽車公司簽訂戰略性合作協定，支援東風汽車公司武漢基地四年內實現年度產銷規模超過100萬輛。

本集團的大型居住小區常青花園，配套設施日益完善，鄰近之武漢地鐵二號線，預計於2012年通車。於回顧年內，項目推出的新建組團銷售情況理想。



武漢常青花園



武漢新世界國貿大廈

常青南園是本集團全新住宅項目。項目位於漢口北、三環線以南，臨近武漢地鐵二號線。項目深受購房者愛戴，2010年3月首日開盤已預售超過九成。

夢湖香郡是漢口中心區唯一臨湖城市別墅。於回顧年內，夢湖香郡推出第三期B區共51套別墅，受到購房者熱烈追捧，目前已銷售超過八成。

於回顧年內，本集團計劃於2010年10月動工興建武漢光谷新世界中心。項目位於近年迅速發展的武昌光谷東湖新技術開發區，將發展成大規模、多元化、高檔次的全新綜合體，建成後可望成為光谷區的標誌性建築。

本集團位於武漢金融街的甲級寫字樓武漢新世界國貿大廈，於回顧年內繼續保持逾九成的出租率。繼法國及美國領事館後，加拿大領事館商務處及新加坡貿易發展局等外國政府駐武漢機構亦先後落戶。

本集團另一項主要租賃物業武漢新世界中心寫字樓，亦深受國內外的企業歡迎。

2010年7月，本集團位於漢口市中心的商業項目武漢K11新食藝正式開業。項目包羅世界各地美食，可滿足從宴請、約會，到速食等多樣化的需求，是武漢品嚐美食、休憩首選之地。

武漢發展中將完成／持作發展物業

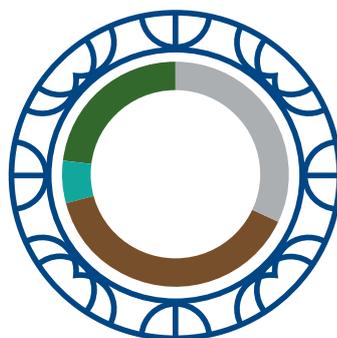
三個主要物業，總樓面面積2,341,963平方米



- 住宅 65%
- 商業 8%
- 寫字樓 7%
- 酒店 5%
- 停車場 15%

武漢已落成之投資及酒店物業

六個主要物業，總樓面面積492,824平方米



- 商業 32%
- 寫字樓 39%
- 酒店 6%
- 停車場 23%

武漢 — 竣工時間			平方米
2010財政年度	武漢常青花園七期	住宅、商業	45,680
	武漢夢湖香郡三期	住宅、商業	37,535
	武漢K11新食藝	商業、停車場	20,875
	合計		104,090
2011財政年度	武漢常青花園七期	住宅、商業	148,330
	合計		148,330
2012財政年度	武漢常青花園七期	住宅、商業	145,259
	武漢夢湖香郡三期	住宅	25,167
	合計		170,426

物業組合

本集團現有有三個發展中將完成或持作發展之主要物業，總樓面面積為2,341,963平方米。預期於2011財政年度建成總樓面面積148,330平方米。

本集團現有六個已落成之主要投資及酒店物業，總樓面面積為492,824平方米。



武漢光谷新世界中心效果圖

CHANGSHA 長沙

摘要

面積：11,820^{平方公里}

高鐵建設為長沙帶來重要的戰略機遇。武廣高鐵開通和滬昆高鐵建設，開啟長沙與珠三角、長三角的快速通道。作為兩線交匯點的武廣新城，將產生強大的聚焦效應。未來20年，預計有逾億人次乘坐武廣客運專線，龐大人口流動有助刺激區域經濟，帶動華中、華南以及港澳地區的聯動發展。





--- 鐵路

⊙ 火車站

17 長沙新城新世界

2010年，長沙以世界500強、國內知名企業為重點進行招商引資，力求實現全年引進外資22億美元，引進市外境內資金人民幣635億元。其中，將加快廣汽菲亞特、比亞迪等重大項目建設，務求將長沙打造成中國汽車工業的新板塊。位於雨花區的比亞迪汽車城項目規劃生產比亞迪的所有車型。未來三年內，預計每年將實現120萬輛的產銷量，年產值將突破人民幣400億元。



長沙新城新世界一期

本集團位於雨花區武廣新城的項目長沙新城新世界，自2007年1月推出市場以來，深受購房者關注，並屢次獲得行業殊榮，如「2009年度銷售套數三甲樓盤」和「長沙樓市品牌價值10強企業」等。項目自公開發售以來共推出逾2,800套住宅，目前已銷售超過九成。



長沙新城新世界一期

長沙 — 竣工時間			平方米
2010財政年度	長沙新城新世界一期	住宅、商業、停車場	93,399
	合計		93,399
2012財政年度	長沙新城新世界二期B	住宅、商業、停車場	129,400
	長沙新城新世界三期A	住宅、停車場	143,192
	合計		272,592

物業組合

本集團現有一個發展中將完成或持作發展之物業，總樓面面積為1,006,404平方米。

本集團現有一個已落成之投資物業，總樓面面積為24,844平方米。

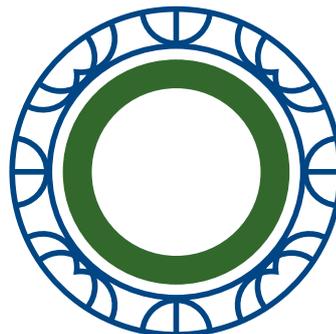
長沙發展中將完成／持作發展物業

一個物業，總樓面面積1,006,404平方米



長沙已落成之投資物業

一個物業，總樓面面積24,844平方米



● 住宅 80%
● 商業 5%

● 停車場 15%

● 停車場 100%

GUIYANG 貴陽

摘要

面積：8,034平方公里

受金陽客車站落戶的利好因素刺激及交通網絡配套的基本成形，金陽新區人口急增，遷入人數已突破20萬。人氣聚焦加速商貿活動發展，貴陽國際會議展覽中心商業部份建設進度加快，沃爾瑪、凱悅酒店等大型項目快將落戶，加上金融、酒店、餐飲等服務業漸成氣候，為金陽新區的未來發展建立良好基礎。



位於貴陽金陽新世界內之商業中心效果圖



2010年，貴陽正加快完成投資共人民幣240億元的基礎設施建設，其中包括加快建設貴陽通往全國七小時快鐵交通圈，積極推進貴陽至廣州、重慶、昆明、長沙及成都等快速鐵路和滬昆高速公路。與此同時，加快推進市域快速鐵路網工程，其中城市輕軌一號線已全線動工，會展中心車站的主體工程將於年內完工，完成鐵路、輕軌及配套設施投資人民幣60億元。

位於金陽新區一期西北處的貴陽金陽新世界，是本集團進軍貴陽的首個大型綜合項目，項目鄰近金陽新區規劃的商業金融中心及未來落戶將軍山的貴陽客車西站及物流中心，發展潛力龐大。於回顧年內，貴陽金陽新世界推出一期B區「翰臨境」864套住宅單位，目前已銷售超過九成。

貴陽金陽新世界商業中心購物廣場位處金陽新區核心位置、鄰近貴陽市行政中心及即將落成之輕軌一號線，將發展成區內大型商業城市綜合體，工程已於2009年12月正式展開。



貴陽金陽新世界一期



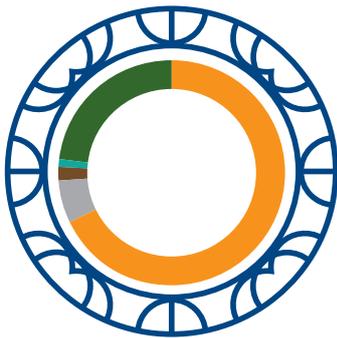
貴陽金陽新世界一期

貴陽發展中將完成／持作發展物業

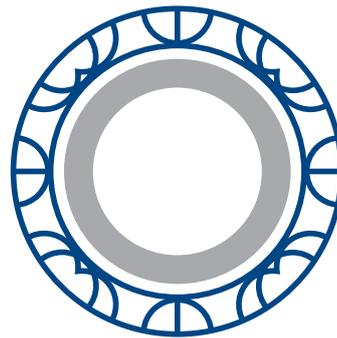
一個物業，總樓面面積3,741,983平方米

貴陽已落成之投資物業

一個物業，總樓面面積2,902平方米



- 住宅 68%
- 商業 6%
- 寫字樓 2%
- 酒店 1%
- 停車場 23%



- 商業 100%

貴陽 — 竣工時間			平方米
2010財政年度	貴陽金陽新世界一期	住宅、商業、停車場	131,325
	合計		131,325
2011財政年度	貴陽金陽新世界一期	住宅、商業	141,179
	合計		141,179
2012財政年度	貴陽金陽新世界一期	住宅、商業	145,984
	合計		145,984

物業組合

本集團現有一個發展中將完成或持作發展之物業，總樓面面積為3,741,983平方米。預期於2011財政年度建成總樓面面積141,179平方米。

本集團現有一個已落成之投資物業，總樓面面積為2,902平方米。

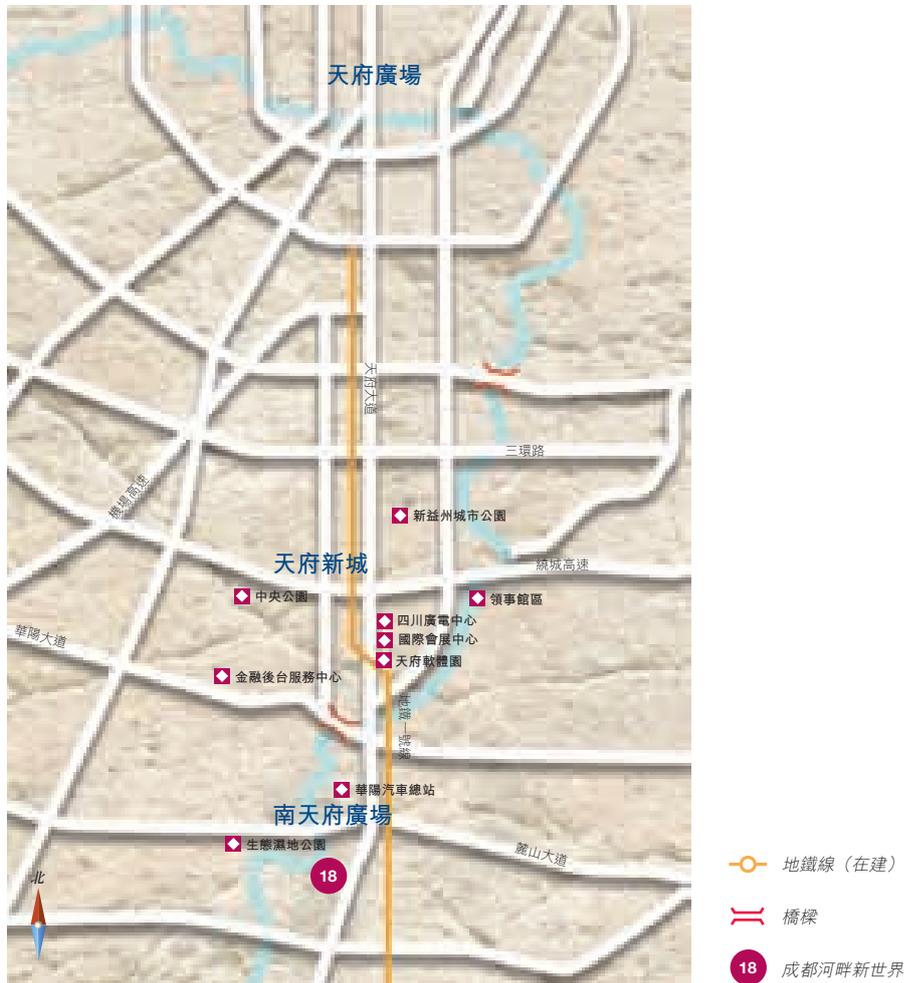
CHENGDU 成都

摘要

面積：12,390^{平方公里}

《成都市金融產業發展規劃(2010-2012年)》提出，成都將發展成西部金融機構聚集的金融服務及交易中心，並加強金融發展環境建設。到2012年，實現金融業增加值佔服務業增加值的比重達到16%，佔地區生產總值的比重達到8%。到2015年，初步建成為西部金融中心，屆時成都將成為中國西部經貿的戰略核心。





成都近年對外開放合作成效明顯。2009年1月至2010年6月，成都實際使用外資超過40億美元。與富士康、馬士基、阿里巴巴等新簽訂的重大項目逾300個，並成功引進17家世界500強企業，如德國郵政、埃森哲、聯泰大都會人壽、三菱重工、東風汽車、平安保險及中國華潤等，令落戶成都的世界500強企業累計超過170家，進一步壯大成都的經濟發展實力。

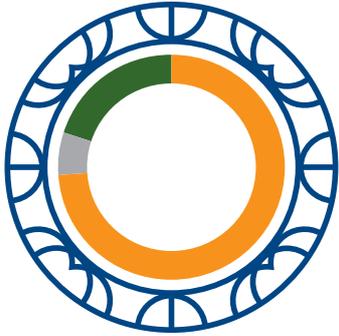
本集團位於成都市城南延線的大型社區發展項目成都河畔新世界，坐擁3,000米自然河岸線的完美景觀，是區內規劃完善的國際化社區。項目自推出以來，一直深受購房者愛戴。2010年4月，項目新推出了共585套高層住宅單位，市場反應良好。



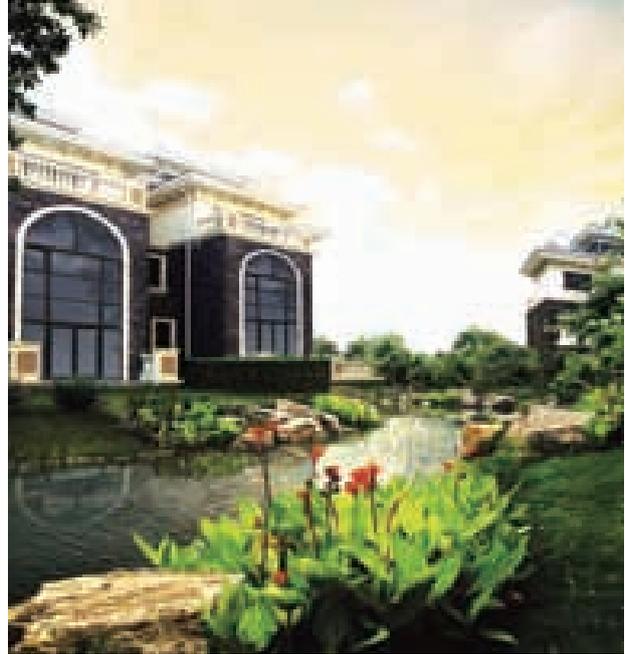
業務回顧 - 成都

成都發展中將完成／持作發展物業

一個物業，總樓面面積3,609,854平方米



- 住宅 74%
- 停車場 20%
- 商業 6%



成都河畔新世界之連排別墅

成都 — 竣工時間			平方米
2010財政年度	成都河畔新世界一期A	住宅	91,729
	合計		91,729
2011財政年度	成都河畔新世界一期B	住宅	141,547
	合計		141,547
2012財政年度	成都河畔新世界一期B	住宅	150,018
	合計		150,018

物業組合

本集團現有一個發展中將完成或持作發展之物業，總樓面面積為3,609,854平方米。預期於2011財政年度建成總樓面面積141,547平方米。



成都河畔新世界



成都河畔新世界坐擁自然河岸綠的完美景觀

HAIKOU 海口

摘要

面積：2,305平方公里

《海南國際旅遊島海口市建設發展規劃綱要》提出，海口的經濟發展、產業結構、生態環境等方面需要逐步提升。到2020年，地區生產總值實現人民幣1,600億元，旅遊增加值佔國內生產總值12%，城鄉居民收入達到全國領先水平。《綱要》同時提出，將加快以海口市為中心的瓊北都市經濟圈建設，拓展城市發展空間，海口的城市功能進一步得到提升。



海口美麗沙項目效果圖



業務回顧 - 海口



橋樑

35 海口新世界花園

36 海口美麗沙項目

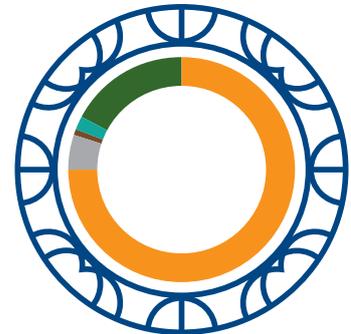
海口發展中將完成／持作發展物業

兩個主要物業，總樓面面積2,373,679平方米

橫跨瓊州海峽的首座公路、鐵路兩用大橋，日前正式向國家發改委申請立項，將爭取在2012年左右開工建設。大橋建成後，駕車跨越瓊州海峽只需20分鐘，海口及環北部灣地區的中心城市，通過高速公路網連接形成陸路交通經濟圈，使雷州半島和海南島的區域優勢迅速提升。

本集團位於海口南渡江入海口新埠島南端的海口新世界花園，北臨一望無際的瓊州海峽，是海口市首屈一指的優質生活小區，項目第三期的工程進展順利。

本集團位於海口核心濱海區的美麗沙項目，是海口目前唯一的城市一線海景住宅區，未來將建設成為集休閒度假、旅遊娛樂、商務居住為一體的國際化濱海新城。



住宅 75%
商業 5%
寫字樓 1%

酒店 2%
停車場 17%

海口 — 竣工時間		平方米
2012財政年度	海口美麗沙項目一期	住宅 82,560
合計		82,560

物業組合

本集團現有兩個發展中將完成或持作發展之主要物業，總樓面面積為2,373,679平方米。

變心



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。



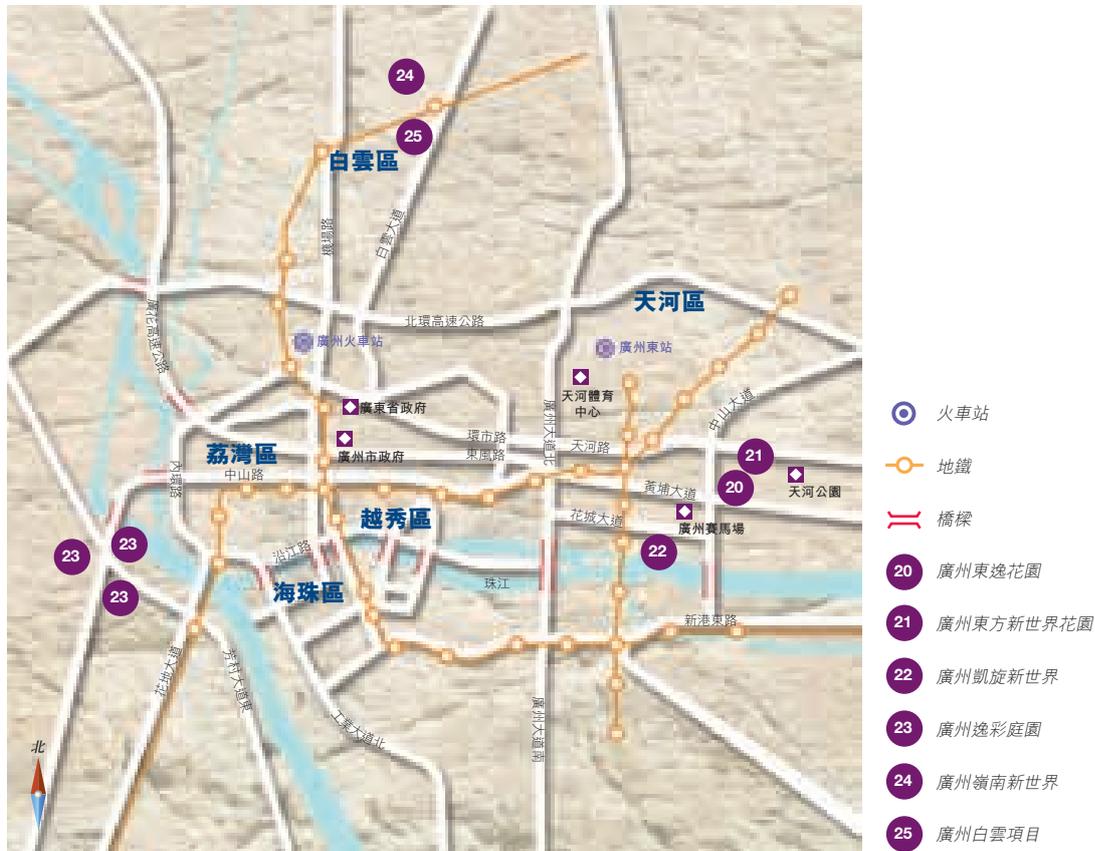
GUANGZHOU 廣州

摘要

面積：7,434平方公里

《廣州市建設現代產業體系規劃綱要》重點推進五大現代服務業功能區規劃建設，促進現代服務業加快發展。2009年，廣州第三產業實現增加值人民幣5,546億元，對經濟增長貢獻率達70%，第三產業比重佔廣州國內生產總值上升至61%。數據反映廣州積極主動調整產業結構，促進產業轉型升級已見成效。





2010年亞運會開幕前，天河商圈商業面積將超過100萬平方米，成為全國第一大商圈。為了貫徹國家南方金融中心的定位，未來廣州將建成帶動全省、輻射華南、聯通港澳的區域金融中心。2020年，基本達到發達國家區域性金融中心水平，形成與香港功能互補、具重要影響力的國際金融交易、定價和金融資訊中心。

地鐵五號線建成通車，將黃埔和天河等中心區貫連一起。目前廣州地鐵一至五號線總里程150公里，運營日均客運量近300萬人次。至2010年亞運會開幕時，將增加三條新線及三條延長線，總里程逾235公里，沿線過百萬市民受惠。

本集團位於天河公園版塊的高尚社區東方新世界花園二期，坐擁新城市中心的便利，引來不少上班族的注目。於回顧年內，二期加推的368套住宅單位，目前已銷售接近九成。

本集團位於白雲新城中心的嶺南新世界，具備良好的市政基礎和成熟的配套體系，加上地鐵二、三號線交匯站嘉和站位於社區西側，因而受到市場持續追捧。嶺南新世界「映翠園」二期790套住宅單位，目前已銷售超過八成。



廣州東方新世界花園二期效果圖



廣州逸彩庭園三期效果圖

廣州逸彩庭園是本集團在荔灣區白鵝潭經濟商圈精心打造的都會居住中心，項目毗連地鐵五號線，為區內發展最成熟之大型園林社區。全新組團「朗逸廷」推出446套單位，目前已銷售超過九成。

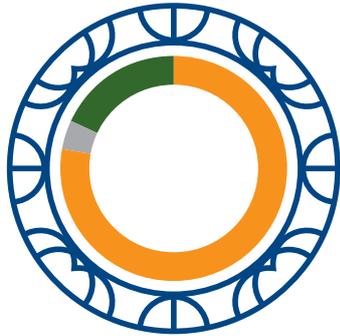
本集團位於廣州新塘的新世界花園推出「萬象新都」二期350套住宅單位，回顧年內基本售罄。

本集團位於天河區珠江新城中軸線上的高尚住宅項目凱旋新世界二期，回顧年內工程進展順利，目前主體結構經已封頂。項目已在2010年9月公開發售。

廣州 — 竣工時間			平方米
2010財政年度	廣州東方新世界花園二期	住宅、停車場	57,883
	廣州嶺南新世界二期E	住宅、商業、停車場	131,446
	廣州新塘新世界花園四期	住宅、商業、停車場	80,944
	合計		270,273
2011財政年度	廣州東方新世界花園二期	住宅、商業	57,991
	廣州嶺南新世界二期E	住宅	33,819
	廣州新塘新世界花園五期	住宅	28,319
	廣州逸彩庭園三期	住宅、商業	86,191
合計		206,320	
2012財政年度	廣州凱旋新世界二期	住宅、商業、停車場	145,619
	廣州嶺南新世界二期E	住宅、停車場	47,370
	廣州嶺南新世界四期	住宅	23,434
	廣州逸彩庭園三期	住宅、商業、停車場	39,866
	廣州新塘新世界花園五期	住宅、停車場	58,942
合計		315,231	

廣州發展中將完成／持作發展物業

七個主要物業，總樓面面積2,811,665平方米



● 住宅 78% ● 停車場 18%
● 商業 4%

廣州已落成之投資物業

六個主要物業，總樓面面積236,105平方米



● 住宅 22% ● 停車場 33%
● 商業 45%

物業組合

本集團現有七個發展中將完成或持作發展之主要物業，總樓面面積為2,811,665平方米。預期於2011財政年度建成總樓面面積206,320平方米。

本集團現有六個已落成之主要投資物業，總樓面面積為236,105平方米。



廣州嶺南新世界

PEARL RIVER DELTA 珠三角

摘要

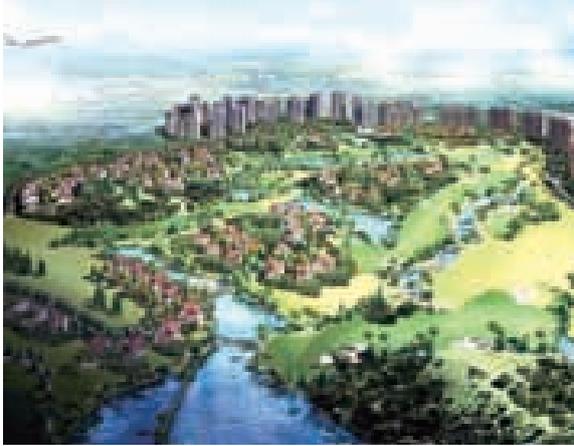
面積：34,264平方公里

珠三角廣佛肇、深莞惠、珠中江三大經濟圈一體化進程逐步加快。莞惠、佛肇等城際軌道交通工程分別展開、全面推展廣深沿江及廣珠西線等高速公路建設、加強推進珠三角城際軌道、公路、水電油氣管網等一體化建設，務求令區內基礎設施互聯互通，為珠三角一體化做好準備。





業務回顧 - 珠三角



廣佛新世界都市綜合體鳥瞰效果圖



深圳新世界倚山花園

根據《佛山市城市快速軌道交通規劃》，除廣珠輕軌外，未來將有七條城際快線連接順德與廣州。2010年年底，廣珠輕軌廣州中山段有望通車，屆時順德至廣州只需10分鐘。

本集團位於順德的頂級住宅項目順德新世界中心三期，由三幢樓高29層的住宅樓組成，合共734套住宅單位。目前該住宅項目已完成施工程序，並計劃於2010年第四季正式公開發售。首期推出「名禮閣」共263套住宅單位。

本集團位於佛山的廣佛新世界都市綜合體在2010年3月舉行奠基儀式。這個在廣佛地區的旗艦項目，距離廣州和佛山中心區僅半小時車程。首期的健康生態小區將發展成中、低密度住宅，會議度假酒店發展計劃亦預計2010年內啟動。

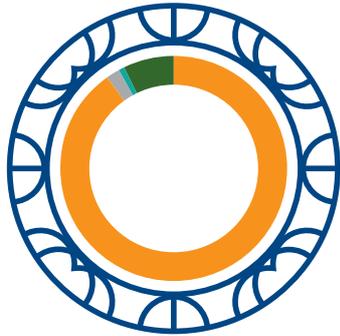
惠州長湖苑於2009年年初推出全新二期B，共提供478套住宅單位，市場反應理想，目前已銷售超過九成。

肇慶新世界花園二期共推出349套住宅，至今只餘少量存貨。三期住宅部份亦已進入施工階段，進度理想。預計將在2010年下半年公開預售。

珠三角 — 竣工時間			平方米
2010財政年度	惠州長湖苑二期B	住宅、商業、停車場	64,686
	順德新世界中心三期	住宅	48,979
	合計		113,665
2012財政年度	肇慶新世界花園三期	住宅、商業、停車場	92,271
	惠陽棕櫚島Resort六期	住宅	19,391
	合計		111,662

珠三角發展中將完成／持作發展物業

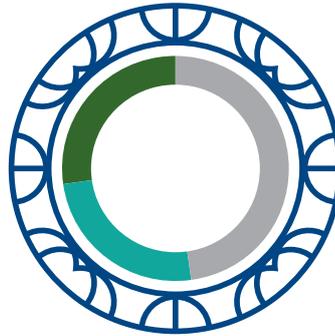
八個主要物業，總樓面面積2,103,453平方米



● 住宅 90% ● 酒店 1%
● 商業 2% ● 停車場 7%

珠三角已落成之投資及酒店物業

五個主要物業，總樓面面積148,593平方米



● 商業 48% ● 停車場 27%
● 酒店 25%

物業組合

本集團現有八個發展中將完成或持作發展之主要物業，總樓面面積為2,103,453平方米。

本集團現有五個已落成之主要投資及酒店物業，總樓面面積為148,593平方米。



肇慶新世界花園三期效果圖



業務回顧

於回顧年內，受惠於政策主導的流動資金湧入以維持中國經濟增長，中國房地產市場得以延續自2009年第二季開始復甦的勢頭。憑藉房地產市場回暖，本集團於回顧年內已簽訂物業合約銷售涉及之樓面面積增至1,316,592平方米，銷售總額為人民幣102億元，銷售量按年增長141%，銷售額則較去年同期房地產市場遭受2008年全球經濟衰退打擊期間急升逾164%。年內已簽訂之物業合約銷售中，約491,000平方米銷售面積（約人民幣39億元的銷售額）乃屬於未來12個月竣工之發展項目，而其相關之銷售收入將於2011財政年度之綜合收益表中確認入帳。

於2010財政年度，本集團錄得純利26億港元，較2009財政年度錄得之純利14億港元增長94%。本集團來自核心業務之核心應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）錄得95%之大幅增長至18億港元，而去年則錄得應佔經營溢利9億港元。應佔經營溢利大幅增長，主要由於物業銷售錄得強勁增幅以及酒店經營業績改善所致。

於回顧年內，本集團的物業銷售較去年同期錄得120%之大幅增長至1,039,224平方米。本集團投資中國中西部的策略措施已見成效，所錄得的物業銷售為本集團整體銷售表現帶來正面貢獻，其中約36%的物業銷售來自該等二線城市，其物業價格為當地普羅大眾可合理承擔的水平。隨著年內八個城市的物業項目落成，與去年同期相比，年內錄得涵蓋一線及二線城市之銷售分佈更為平衡。

本集團之現有策略性計劃為收購少數股東及合作夥伴所持項目之餘下權益，以優化項目規劃、加強項目管理效能及監控。為配合此策略性方針，本集團於回顧年內已進行若干收購行動，並完成收購五項物業發展項目之額外權益，即分別由上海三聯物業發展有限公司、廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司、廣州芳村一新世界房地產發展有限公司、天津新世界房地產開發有限公司及天津新世界康居發展有限公司持有之上海中山廣場、廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園、天津南市地段第202號以及天津新春花苑。按有關業務合併的會計政策規定，本集團於收購日按公平值重新計量該等收購項目，繼而產生來自過往年度持有權益之收益淨額合共13億港元及收購產生之負商譽7億港元。此等利好收益實際上顯示本集團之內含價值，並反映其擁有優厚潛力土地儲備的真正價值。

應佔經營溢利分析

	2010財政年度 千港元	2009財政年度 千港元
物業銷售	1,450,077	592,325
租賃業務	489,623	488,032
酒店經營	(97,728)	(122,492)
物業管理服務	(37,214)	(11,045)
酒店管理服務	6,627	(21,016)
其他業務	706	3,013
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,812,091	928,817
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量過往年度 持有共同控制企業及聯營公司權益的收益	1,332,086	88,876
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	732,125	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	57,737	257,659
持作發展／發展中將完成物業撥備回撥／(撥備)	54,000	(54,841)
出售附屬公司的收益	—	489,800
於出售一家附屬公司部份權益後按公平值重新計量保留的 非控制性權益所得收益	—	319,073
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	—	33,591
出售可供出售財務資產的收益	—	15,065
應收一家共同控制企業款項撥備	(12,000)	(36,500)
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	—
商譽減值	(59,372)	(85,639)
提前贖回／回購可換股債券之(虧損)／收益	(162,227)	67,366
融資成本—項目貸款	(183,191)	(210,734)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(511,913)	(219,009)
應佔經營溢利	3,043,972	1,644,464
企業之銀行及其他利息收入	5,944	7,565
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,846)	38,744
未分派溢利的遞延稅項	(89,052)	(1,474)
融資成本—企業貸款	(139,992)	(125,660)
企業行政支出	(182,599)	(204,270)
本公司股權持有人應佔溢利	2,636,427	1,359,369



物業銷售

於回顧年內，本集團的物業銷售之應佔經營溢利達到14億5,010萬港元，較2009財政年度上升145%。受惠於中國政府實施一系列刺激經濟措施的正面影響，導致中國房地產市場銷情自2009年4月以來顯著反彈，以及新落成項目及已簽訂物業合約銷售增長，本集團錄得按樓面面積計之物業銷售飆升超過120%至1,039,224平方米，產生銷售總額逾人民幣80億元。然而，物業銷售之應佔經營溢利未能以同一幅度上升，乃由於回顧年內落成及銷售之物業中逾三分之一來自成都、長沙以及貴陽等二線城市較低價的住宅物業（去年同期則為來自廣州地區所落成較高端之物業）。於回顧年內，整體銷售之毛利率較2009財政年度下跌6%。除兩個年度間之銷售組合差異外，亦因銷售若干於近期收購額外權益之項目，其公平值調整已於成本內確認而產生的影響導致年內整體毛利率下跌。

於2010財政年度，本集團落成位於北京、武漢、長沙、成都、廣州、貴陽、惠州及順德11個物業發展項目，總樓面面積為734,939平方米，按年上升7%。

於2010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
北京新景家園三期	R, C	31,670	70%
武漢常青花園七期	R, C	45,680	60%
武漢夢湖香郡三期	R, C	37,535	100%
長沙新城新世界一期	R, C	68,555	48%
成都河畔新世界一期A	R	91,729	30%
廣州東方新世界花園二期	R	55,144	100%
廣州嶺南新世界二期E	R	113,234	100%
廣州新塘新世界花園四期	R	51,456	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	128,423	50%
惠州長湖苑二期B	R, C	62,534	63%
順德新世界中心三期	R	48,979	35%
總計		734,939	

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

P：停車場

租賃業務

於2010財政年度，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得4億8,960萬港元，較2009財政年度輕微增長。年內若干寫字樓物業出租率繼續改善(尤其武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈)導致租賃業務之應佔經營溢利錄得顯著增長。然而，由於北京新世界中心商場續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及因出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積導致可供出租面積減少的負面影響沖淡來自武漢地區寫字樓物業之應佔經營溢利的顯著增長。由於大連名店坊、武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈商場於回顧年內剛開始營業，故該等物業仍未上軌道之經營業績及較高的營運前開支，對租賃業務之應佔經營溢利亦產生負面影響。

於回顧年內，本集團之投資物業組合增加141,498平方米，主要來自位於北京、武漢、長沙及廣州新落成之零售物業及停車場。

於2010財政年度落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地 產應佔權益
北京寶鼎大廈商場	C	40,286	100%
武漢K11新食藝	C, P	20,875	100%
長沙新城新世界一期	P	24,844	48%
廣州東方新世界花園二期	P	2,739	100%
廣州嶺南新世界二期E	C, P	18,212	100%
廣州新塘新世界花園四期	C, P	29,488	63%
貴陽金陽新世界一期	C	2,902	50%
惠州長湖苑二期B	P	2,152	63%
總計		141,498	



管理層討論與分析

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得9,770萬港元之虧損(去年同期則為虧損1億2,250萬港元)。酒店經營業務之經營業績大幅改善，乃由於本集團之酒店經營表現及總經營溢利持續增長所致。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,547間客房。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	299
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	259
瀋陽新世界酒店	258
大連新世界酒店	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,547

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溢利660萬港元(2009財政年度則為虧損2,100萬港元)。酒店管理服務的應佔經營溢利改善，主要由於澳門凱旋門新世界酒店提前終止酒店管理合同而產生額外收入所致。

於2011財政年度，本集團計劃落成10個項目，總樓面面積為1,376,306平方米。

將於2011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
瀋陽新世界花園二期A	R, C, O	490,455	90%
鞍山新世界花園一期A	R, C	111,476	100%
鞍山新世界花園二期A	R	24,969	100%
上海中山廣場	C · O	112,030	100%
武漢常青花園七期	R, C	148,330	60%
成都河畔新世界一期	R	141,547	30%
貴陽金陽新世界一期	R, C	141,179	50%
廣州東方新世界花園二期	R, C	57,991	100%
廣州嶺南新世界二期E	R	33,819	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C	86,191	100%
廣州新塘新世界花園五期	R	28,319	63%
總計		1,376,306	

流動資金及資金來源

於2010年6月30日，本集團之現金及銀行存款達7,976,000,000港元(2009年6月30日：3,901,000,000港元)。現金及銀行存款增加主要由於本公司加強其資本基礎所致。年內本公司以供股方式按每股供股股份2.55港元發行1,918,584,241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。所得款項淨額將重新融資現有借貸及債務(包括可能贖回或購回尚未兌換之可換股債券)。於2010年6月，本集團已贖回可換股債券本金總值人民幣2,218,800,000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10,435,000,000港元(2009年6月30日：13,187,000,000港元)，即資產負債比率為26%(2009年6月30日：41%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2010年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為16,672,000,000港元(2009年6月30日：16,017,000,000港元)，當中20%以資產抵押之方式作抵押，80%為無抵押。



管理層討論與分析

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
還款期：		
1年內	2,335	5,971
1年至2年	7,430	2,544
2年至5年	4,927	7,502
5年後	1,980	—
總計	16,672	16,017

於2010年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,548,000,000港元(2009年6月30日：2,127,000,000港元)。

資本開支承擔

本集團於2010年6月30日之資本開支承擔為475,064,000港元(2009年6月30日：724,864,000港元)，其中367,064,000港元(2009年6月30日：616,864,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2009年6月30日：108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團應攤佔一家共同控制企業之資本開支承擔為12,843,000港元(2009年6月30日：無)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

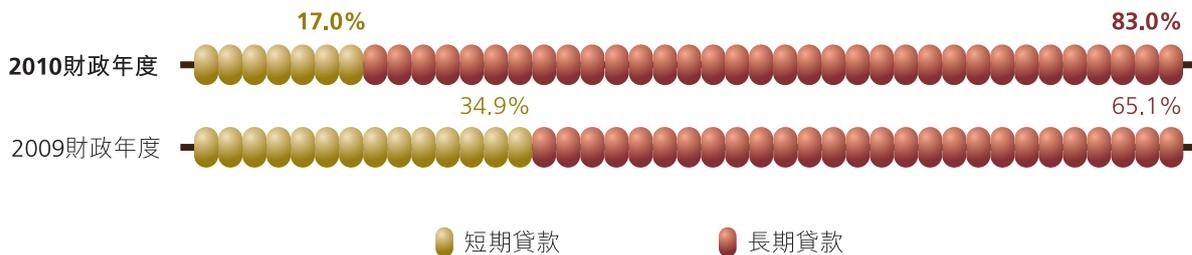
本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

或然負債

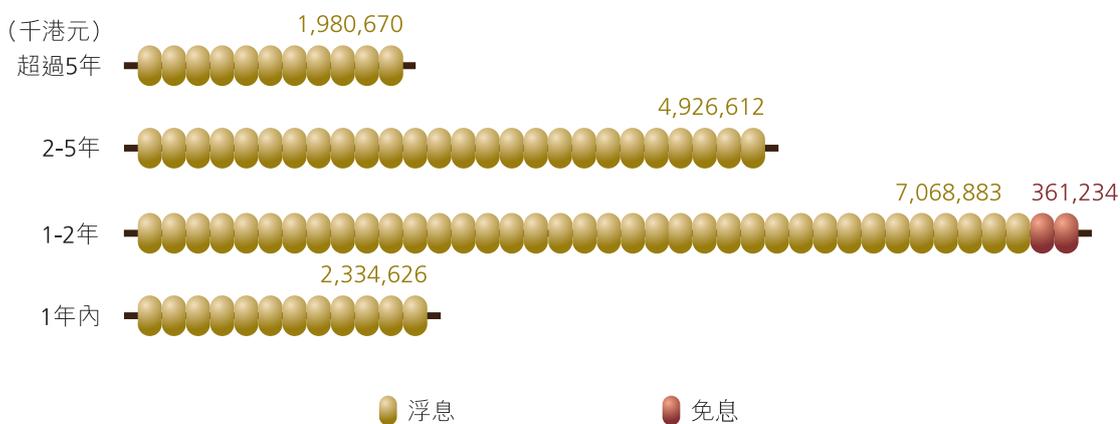
於2010年6月30日，本集團之或然負債約2,340,179,000港元(2009年6月30日：3,207,018,000港元)，乃涉及為若干共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2010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1,654,666,000港元(2009年6月30日：753,543,000港元)之履約擔保。

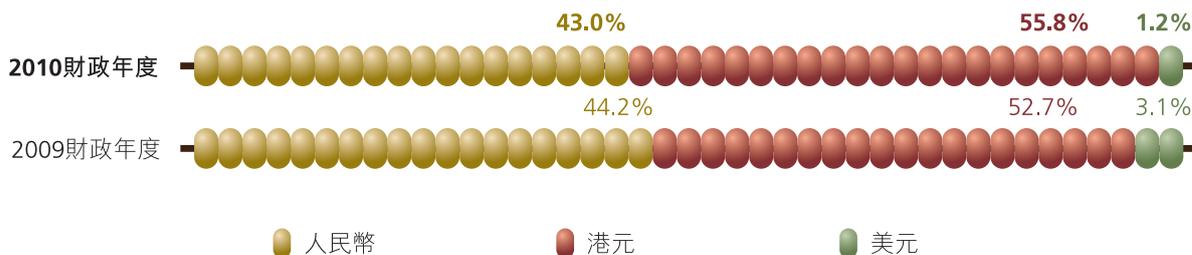
借貸來源



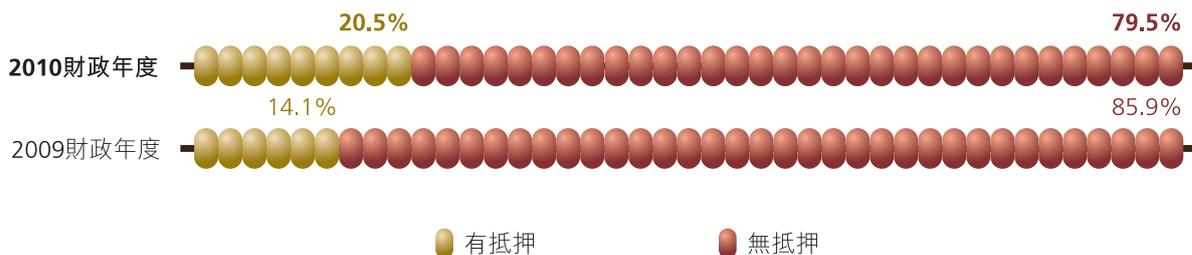
利率及到期還款期



借貸所用幣值分析



債務性質





本集團資產之抵押詳情

於2010年6月30日，本集團之物業、廠房及設備461,243,000港元(2009年6月30日：479,887,000港元)、投資物業3,475,598,000港元(2009年6月30日：2,531,381,000港元)、土地使用權231,909,000港元(2009年6月30日：240,529,000港元)、持作發展物業732,443,000港元(2009年6月30日：511,013,000港元)、發展中將完成物業4,217,853,000港元(2009年6月30日：1,810,659,000港元)及銀行存款10,471,000港元(2009年6月30日：258,494,000港元)已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。

主要收購或出售

於回顧年內，本集團分別以代價人民幣1元收購廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)之40%權益及以代價約521,000,000港元收購上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)之52.5%權益。集賢莊主要從事發展位於中國廣東省廣州市白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界。三聯之主要業務為發展位於中國上海虹橋發展區之上海中山廣場。於收購後，集賢莊及三聯成為本集團之全資附屬公司。

於截至2010年6月30日止財政年度內，本集團以代價約529,000,000港元完成收購廣州芳村—新世界房地產發展有限公司(「芳村」)之40%權益。芳村主要從事位於中國廣東省荔灣中心的住宅發展項目廣州逸彩庭園。於完成該收購後，芳村成為本集團之全資附屬公司。

僱員及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團之全職僱員共4,998名。於回顧年內，員工相關成本合共為289,000,000港元(2009年：271,000,000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

董事會相信維持高水準的企業管治乃本公司可達致成功的要素，並致力應用企業管理原則於內部監控、風險管理、公平披露及問責方面。董事會將繼續因應商業環境及監管要求的變化而改善本公司的企業管治常規，以達致可持續發展、保障股東權益及提升股東價值的目標。

除因合理原因而有所偏離外(解釋如下)，本公司於年內已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)。

董事及董事會常規

成員及職責

本公司由董事會所領導，董事會目前由14名董事所組成，其中包括8名執行董事、3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75頁至第81頁內。

董事會由主席領導，集體負責本公司的管理及營運。董事會特別負責制訂業務及策略方向、本集團的財務表現及監督管理，以及負責通過中期及年度財務報表、年度財務預算、業務計劃及其他重大的營運事項。本公司的日常業務乃由董事會授權予由董事總經理及執行委員會領導及監管的管理層處理，以實行董事會就本集團業務運作所制訂的政策。

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，即已委任充足的獨立非執行董事的人數，而所委任的獨立非執行董事均具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面的專才。本公司已接獲各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。



董事的委任

全體董事負責評核董事會的組成，發展及制訂董事的提名及委任的相關程序，監督董事繼任計劃以及檢討獨立非執行董事的獨立性。本公司並無成立提名委員會。

於2010年1月8日，鄭志雯小姐及鄭志謙先生獲董事會委任為執行董事，而前執行董事杜惠愷先生、梁志堅先生及周桂昌先生獲調任為本公司非執行董事。

於評估受委任人士是否適合出任董事時，董事會已考慮其經驗、資歷及其他相關因素。本公司已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。委任新董事會成員能讓本公司加強董事會的監管角色。調任董事顯示有關董事於本公司的職責及責任的轉變，彼等將繼續監察本公司表現及引用其適用於本公司業務的知識及經驗。

董事的輪值

根據本公司組織章程細則所規定，董事每3年須最少輪值告退一次，以及每名新委任董事須於其委任後首個股東大會上由股東重選。合資格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。就此方面，新委任董事於2010年6月3日正式召開的股東特別大會上由股東重選及於有關其重選的通函內提供其簡歷。

守則規定非執行董事應獲委任固定任期，並須接受重選。本公司已就此與本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)訂立服務合約，為期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。

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。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之定期會議。於此等董事會會議中，各董事的出席率載列於下表：

	出席／舉行董事會 會議次數
執行董事	
鄭家純博士(主席)	5/5
鄭家成先生	4/5
鄭志剛先生	4/5
鄭志雯小姐*	3/5
鄭志謙先生*	2/5
周宇俊先生	5/5
方承光先生	3/5
顏文英小姐	5/5
非執行董事	
杜惠愷先生(副主席)	5/5
梁志堅先生	4/5
周桂昌先生	4/5
獨立非執行董事	
鄭維志先生	4/5
田北俊先生	2/5
李聯偉先生	5/5

* 於2010年1月8日獲委任

全體董事於舉行會議前至少三天會獲提供有關即將在會議上討論事宜的相關資料，以確保董事有充足的審閱時間。彼等有隨時接觸高級管理層及公司秘書的獨立途徑，亦有權取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。全體董事均有機會提出討論事項加入董事會會議的議程內。董事將在召開董事會會議前的合理時間內獲發通知，而董事會的常規亦依循有關條例及法規的規定。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。所有董事會會議的會議記錄均由公司秘書備存，並可在任何合理的時間公開予董事查閱。會議記錄詳細記錄董事會所考慮的事宜及所作出的決定。



董事委員會

董事會已設立三個委員會(即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會)，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、企業管治及企業傳訊等事宜。執行委員會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、周宇俊先生及顏文英小姐。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。彼等之書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司的網頁內。

審核委員會的成員包括3名獨立非執行董事，由鄭維志先生出任主席，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兩次會議。在會議上，審核委員會已審閱審核計劃、內部監控程序及財務匯報系統。彼等亦審閱本集團本財政年度的中期及年度業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。彼等亦已聯同管理層審閱本集團若干物業項目的內部審計報告。本集團已存置有關會議的完整記錄，並已寄發予委員會內全部成員。

審核委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志先生	2/2
田北俊先生	0/2
李聯偉先生	2/2

(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。此委員會的書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司的網頁內。

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，由鄭維志先生出任主席，成員包括田北俊先生、李聯偉先生及周宇俊先生。

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

薪酬委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志先生	1/1
田北俊先生	1/1
李聯偉先生	1/1
周宇俊先生	1/1

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每名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之法律責任為全體董事作出適當的投保。



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，彼等確認於回顧年內已遵守標準守則所載的標準。

於本財政年度，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四個月及三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116頁至第117頁的獨立核數師報告書。

內部監控系統

董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，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、法規及規定。該等程序可合理保證不會出現重大誤差、損失或詐騙。涉及的主要程序如下：

- (1) 本集團已成立清晰的組織架構，並設有明確的職責及職權。部門主管會獲分派負責中國各區的物業項目，以監督及監控項目的營運及財務事宜。本集團設有制度檢討、批准及管理物業項目的合約工程、資本開支、銷售及租務安排。
- (2) 本集團已採納完善的管理會計制度，以適時向管理層提供財務及營運指標。本集團亦設有適當的控制措施，記錄及查證會計數據，以提供準確及適時的管理資料。
- (3) 物業項目的財務業績會以全年營運及財務目標衡量。本集團會分析及解釋預算變動，以識別須作出改善的地方，及採取適當的修正行動。
- (4) 內部審核部門負責持續評估本集團的內部監控。內部審核部門以風險為基準的審核方法，審閱本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。內部審核部門所進行的工作將確保內部監控合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控的建議。該部門亦已將其報告送交審核委員會以供審閱及討論之用。

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

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

外聘核數師酬金

核數服務費用及非核數服務費用分別為6,208,000港元及1,117,000港元，均已於本集團截至2010年6月30日止年度的綜合收益表內計提撥備。



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。本公司已設立及保持多種溝通渠道，以確保彼等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 (www.nwcl.com.hk) 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投票表決方式投票的程序。投票表決結果其後已登載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站 (www.hkexnews.hk)。

本公司最少每年兩次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團的執行董事及高級管理層成員亦將於在會上解答有關本集團表現的問題。本集團於2010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資料披露及溝通成效。



鄭家純博士 金紫荊星章



杜惠愷先生 太平紳士

主席兼董事總經理

鄭家純博士

金紫荊星章(63歲)

鄭博士於1999年獲委任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主席兼非執行董事、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。彼曾任大福證券集團有限公司(香港上市公司)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)有限公司的董事總經理及本公司若干主要股東包括 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited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小姐之父親，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(66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中新地產集團(控股)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。彼曾任大福證券集團有限公司(香港上市公司)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。自2005年，杜先生獲摩洛哥國王委任為駐港名譽領事。於2009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、鄭志雯小姐及鄭志謙先生之姑丈。



鄭家成先生



鄭志剛先生

執行董事

鄭家成先生

(58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、Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事，並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。鄭先生為香港工程師學會資深會員、香港和解中心認可調解員、CEDR認可調解員及香港國際仲裁中心認可的一般調解員。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小姐之叔父。

執行董事

鄭志剛先生

(30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。鄭先生亦為本公司主要股東新世界發展有限公司、以及新世界百貨中國有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。此外，彼亦為Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。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，具有豐富企業融資經驗。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。彼並為鄭志雯小姐之兄長及鄭志謙先生之堂弟。



鄭志雯小姐



鄭志謙先生

執行董事

鄭志雯小姐

(29歲)

鄭小姐於2010年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼自2009年2月起獲委任為本公司全資附屬公司新世界酒店管理有限公司之執行副主席，負責監管本公司的酒店營運，現為本公司若干附屬公司的董事。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。鄭小姐持有美國哈佛大學應用數學文學士學位，主修經濟。鄭小姐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

(31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小姐之堂兄。



董事簡介



梁志堅先生



周桂昌先生

非執行董事

梁志堅先生

(71歲)

梁先生於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。彼為香港上市公眾公司及本公司主要股東新世界發展有限公司執行董事兼集團總經理，並為新世界酒店(集團)有限公司及協興建築有限公司董事。彼亦擔任香港地產建設商會執行委員會副主席及香港上市公司商會常務委員會成員。

非執行董事

周桂昌先生

(68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2010年1月8日起調任為本公司非執行董事。彼現為香港上市公眾公司及本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事。彼亦為泰國上市公眾公司Golden Land Property Development Public Company Limited董事以及協興建築有限公司董事。彼於物業發展及投資業務方面擁有40年以上經驗。周先生於1971年加入新世界集團，現掌管新世界集團的工程策劃業務。



周宇俊先生

執行董事

周宇俊先生

(63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。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會及薪酬委員會委員及本公司若干附屬公司董事。周先生為香港上市公眾公司彩星玩具有限公司及黛麗斯國際有限公司獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司彩星集團有限公司及禹銘投資有限公司(現稱新工投資有限公司)董事直至分別於2007年12月28日及2008年5月23日辭任。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有30年以上經驗。周先生於1973年加入新世界集團，現掌管本公司及新世界集團的財務運作。



方承光先生

執行董事

方承光先生

(62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、僑樂服務管理有限公司、僑樂物業服務(中國)有限公司及富城物業管理有限公司。方先生於1978年加入新世界集團，並於1983年至1997年期間出任新世界酒店(國際)有限公司執行董事，現掌管本公司及新世界集團之酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾30年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。



顏文英小姐



鄭維志先生 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

執行董事

顏文英小姐

(44歲)

顏小姐於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委員及本公司若干附屬公司董事。顏小姐為香港上市公司公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事。顏小姐於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，顏小姐於香港一國際性會計師行工作及於澳洲之一間稅務諮詢公司任職。顏小姐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23年以上經驗。顏小姐為新世界中國地產有限公司公司秘書。

獨立非執行董事

鄭維志先生

金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士 (62歲)

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。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。鄭先生為永泰地產有限公司(前稱富聯國際集團有限公司)及南聯地產控股有限公司主席，新創建集團有限公司及建滔化工集團獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司，並為星加坡上市公司DBS Group Holdings Limited獨立董事。鄭先生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。彼曾為香港上市公司中國人民財產保險股份有限公司獨立非執行董事直至2009年10月23日辭任。

鄭先生積極參與公職事務。彼現為香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席、外匯基金諮詢委員會委員及香港賽馬會董事。鄭先生亦為香港科技大學榮譽顧問、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首腦委員會委員。鄭先生曾擔任香港總商會主席。鄭先生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。



田北俊先生 金紫荊星章 太平紳士



李聯偉先生 太平紳士

獨立非執行董事

田北俊先生

金紫荊星章 太平紳士 (63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及薪酬委員會委員。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、香港工業總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

太平紳士 (61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及薪酬委員會委員。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董事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。彼亦為菲律賓上市公司Export & Industry Bank, Inc. 非執行董事。彼曾任菲律賓上市公司Medco Holdings, Inc. 非執行董事直至2009年7月23日辭任。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生是香港城市大學榮譽院士。他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醫院管理局財務委員會主席，彼亦為醫院管理局公積金計劃委員會主席及信託委員會委員，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。



高級管理人員簡介

黃兆民

(41歲)

黃先生為本集團之地區副主管，負責武漢項目。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15年以上工作經驗。黃先生是於1996年加入新世界集團。

陳子榮

(48歲)

陳先生為本集團之地區主管，專責監督本集團於北京、天津及濟南項目。陳先生畢業於香港大學建築系，在香港及中國地產發展行業有20年以上工作經驗。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。陳先生於1986年加入新世界集團，先後為本集團服務超過12年。



黃兆民

陳子榮

劉松燦

范佐國

劉松燦

(63歲)

劉先生為本集團之地區主管，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、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。劉先生於1996年加入本集團。

范佐國

(66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的項目。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。



耿樹森

黃思遠

陳耀豪

耿樹森

(47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。耿先生持有理學士學位及碩士學位，並為中國及澳洲特許工程師。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、第十一屆廣州市政協委員、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。

黃思遠

(54歲)

黃先生為本集團之地區主管，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。黃先生於香港房地產發展方面擁有28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副會長。黃先生於2001年加入新世界集團。

陳耀豪

(38歲)

陳先生為本集團之副地區主管，專責協助劉松燦先生監督本集團於瀋陽之項目。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10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。



綜述

新世界中國地產致力於將綠色低碳推廣至社區及社會公眾。在過去的一年中，通過全國性企業義工組織與各社會機構、社團積極合作，關注與服務社會更廣範圍的弱勢群體；積極整合集團資源，嘗試將多元化融合理念帶入社區，倡導居民積極環保健康的生活方式。

能力愈大，責任愈大。新世界中國地產堅信秉承企業公民之理念，與員工、業主、合作夥伴、社會大眾、弱勢群體、非政府組織之間持續、系統地有機互動，將為企業與社會提供持久可持續發展之動力。

1. 慈善捐贈

貴陽百萬善款資助中國志願服務基金會

新世界中國地產(貴陽)在「百萬空巢老人關愛志願服務行動」啟動儀式上，向中國志願服務基金會捐助人民幣100萬元，用於支持中國志願者服務的持續健康發展。

貴陽金陽新世界捐助愛心款項支持旱區

2010年3月23日，在由貴陽市市委、市政府、市慈善總會舉辦的「抗旱救災、愛如春雨」捐款活動啟動儀式上，新世界中國地產(貴陽)捐助人民幣30萬元善款，資助旱區受災群眾共度難關。

新世界中國地產多個地區為玉樹地震受災同胞籌款

2010年4月，為援助青海玉樹地震中的受災同胞，新世界中國地產多個地區舉行捐款活動，瀋陽、鞍山、大連、成都及華南地區員工及業主共捐款人民幣213,124元。

2. 社區服務及員工志願工作

武漢新世界義工隊舉行成立儀式

2009年9月5日，新世界中國地產企業義工組織——武漢新世界義工隊，在武漢新世界國貿大廈門前舉行成立儀式，這是新世界中國地產在中國內地的第五支義工隊伍。儀式結束後，義工參加名為「文明伴我行」的交通協管活動，身體力行維護交通秩序，並向市民宣傳文明出行理念。

成都新世界義工隊榮膺「2009年度武侯區志願服務先進集體」

2010年2月，鑒於成都新世界義工隊在2009年間在構建和諧、環保小區、以及推進標準化小區志願服務站建設的持久努力，成都市武侯區志願服務工作委員會授予成都新世界義工隊「2009年度武侯區志願服務先進集體」。與此同時，成都市武侯區望江路街道團工委還表彰成都新世界義工隊為「優秀志願服務隊」，以此激勵更多社會公眾弘揚「奉獻、環保、互助」的義工精神，參與社會志願服務。



廣粵天地「V風」行動開啟新世界義工隊(廣州)亞運志願服務月

2010年2月28日，羽毛球世界冠軍謝杏芳、中國十大傑出志願者趙廣軍、世界小姐吳英娜以及廣州志願者形象大使共聚廣粵天地，與現場300多名亞運志願者、廣州新世界義工隊員共同宣誓，志願為亞運會服務，同時也標誌著為期一個月的「百萬車主亞運志願行活動」在廣粵天地正式揭幕。從廣粵天地啟航的「V風」行動將持續一個月，期間將有包括新世界義工隊在內的近萬名志願者參與其中，動員全市百萬輛公務車、的士、巴士、私家車張貼「V風」標貼，傳遞亞運激情。

作為位於公益綠色環保教育基地，新世界中國地產希望通過K11環保體驗館，讓包括本集團眾多旗下社區業主在內的社會公眾，瞭解到建築環保和健康社區的營造，需要建造者及使用者共同以行動支撐起來，以推動往綠色可持續方向發展。

新世界中國地產獲得2010年度「中國最佳低碳企業」樂活獎

2010年8月，新世界中國地產榮膺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「中國最佳低碳企業」評選活動之「樂活企業獎」，並榮獲「2009-2010年度中國最佳低碳企業」稱號，成為20家獲獎的本土及跨國公司裡唯一香港企業。

3. 公司內部的綠色運營

新世界中國地產支持K11環保體驗館在社區呈現

2010年7月16日，位於北京新世界新景家園社區內的K11環保體驗館隆重開幕。場館採用體驗結合展覽的方式，系統探討與分析綠色城市與綠色建築之可能性。館內外亦展覽展示了新世界中國地產曾在全國各地項目中作出的環保低碳實踐。未來，便捷的交通，尊重人文、與環境和諧的設計，將在新世界中國地產新建社區及K11在中國內地發展的商業項目中出現，最終達到減少城市建設及社區發展所帶來的能源和資源耗費。

本屆評選活動旨在尋找企業中塑造「低碳」時代的最佳履責者，並為中國企業走向低碳時代提供標杆和借鑒。評審方高度評價新世界中國地產以綠色建築、可持續的低碳發展理念，積極從公司內部身體力行綠色運營，倡導旗下眾多社區及公眾實踐綠色生活等多方面的突出成績。

公司
公眾



4. 由經營所引起的社區環保影響

廣佛新世界都市綜合體—水系循環利用

作為新世界中國地產在廣佛地區規模最大的項目，廣佛新世界都市綜合體在基地內重新種植更多的天然林區以支持林地和灌木林棲息生境。

通過水系設計，將區域內雨水盡量收集，並通過濕地等設施對水體進行處理，在保證水體水質不被破壞的同時，可以將處理後的水用來澆灌綠地、高爾夫球場等，減少了自來水的使用量，大大節約了自然資源。項目充分利用了湖體之間存在的高差，各湖體之間水體的循環盡量減少了水泵等設備的使用，節約了大量的能源。項目內將規劃建設濕地公園，該公園將是集水質淨化、景觀教育等用途於一體的生態基地。

廣州凱旋新世界的垂直綠化

在廣州凱旋新世界二期L13區16-17棟之間的入口大門，將利用垂直綠化技術搭建一個高15米、寬11米的綠色拱門。作為軟化建築實體剛性的通透連接，綠色拱門標誌著新世界中國地產對垂直綠化技術的應用與嘗試。垂直綠化技術不僅僅增加了建築的外牆外保溫，而且為社區增加更多自然綠色。

武漢新世界酒店興建首家環保「垃圾房」

武漢新世界酒店投資人民幣80萬元興建武漢首家環保「垃圾房」。「垃圾房」位於酒店地下一層停車場，採用了現代化酒店最先進的垃圾分類、打包、清洗、冷藏等設備及處理垃圾、分類垃圾及冷藏垃圾。武漢新世界酒店環保「垃圾房」面積約60多平方米，分冷藏室、分檢室、清洗室、壓縮室等工作間。每天可輕鬆處理兩至三噸垃圾，不產生污染，無任何垃圾異味。此項先進的管理及環保措施被武漢市多家媒體報道，並將在酒店業中推廣。

5. 社區環保項目

瀋陽新世界義工隊組織「廢舊電池換環保袋」公益活動

2009年11月28日，瀋陽新世界義工隊與東北育才學校高中部096班聯合舉辦了一次特殊班會—「廢舊電池換環保袋」活動，學生把搜集來的1,200多個廢舊電池集中起來，換取環保布袋使用。瀋陽地區「廢舊電池換環保袋」公益活動將從本次班會開始，先後在瀋陽及鞍山地區全面展開。瀋陽新世界酒店、瀋陽及鞍山新世界百貨、瀋陽新世界花園及御豪會等地將專設回收箱，收集並回收舊電池。



成都新世界義工隊開展義工植樹活動

2010年3月12日，成都新世界義工隊以「環保你我他，低碳生活靠大家」為主題積極展開義務植樹活動，義工們以實際行動為河畔新世界的生態綠化貢獻自己的一份力量。

新世界中國地產再次支持「地球一小時」熄燈行動

新世界中國地產再度全力支持世界自然基金會舉辦的「地球一小時」熄燈行動。2010年3月27日當晚，新世界中國地產旗下21個城市的所有物業聯合參與是次活動。除於20:30-21:30關閉了商業物業設備照明以及包括霓虹燈在內的景觀燈光一個小時外，本集團亦號召各地員工及七萬業主共同參與是次盛事，鼓勵他們支持是次熄燈行動，並在日常生活中逐漸推行低碳生活。

新中會北京地區舉辦綠色田園體驗活動

2010年5月22日，新中會北京地區組織會員舉行「美麗鄉村游 快樂農夫日—新中會綠色田園體驗活動」。是次活動在北京市大興區的留民營綠色基地展開，280名新中會員參與了種植花生、品嚐農家飯、採摘有機蔬菜等精彩環節，以環保方式和自然親密接觸。

成都新世界義工隊舉辦「低碳生活 新世界傳衣大行動」

2010年5月22日，成都新世界義工隊聯合成都新世界百貨、周大福與《成都商報》，共同以傳遞愛心、傳遞低碳為理念，在人民公園舉辦「低碳生活新世界傳衣大行動」。活動現場，眾多成都市民以傳遞舊衣來實踐低碳環保理念，現場捐衣和守候領衣的市民排成長隊。是次活動共計傳遞了舊衣逾千件。

新世界中國地產發起「新世界綠社區·播種新綠」活動

2010年6月，為回應6月5日聯合國「世界環境日」，新世界中國地產從員工內部發起「新世界綠社區·播種新綠」活動。本集團免費向職員發放有機蔬果種子，鼓勵員工通過在家中利用廢舊容器種植可食用作物，身體力行嘗試低碳生活。該活動亦倡導員工將親身體驗加以記錄，把自己的「種子成長日誌」與其他同事分享，優秀作品將刊登於企業雜誌中，並通過內聯網進行公開投票加以獎勵，以此鼓勵更多員工及員工家屬親近自然，感受自然成長的樂趣。

企業公民



6. 捐資助學

成都新世界義工隊探訪巴中鄉村小學

2010年1月16日至17日，成都新世界義工隊一行數十人前往四川省巴中市通江縣花溪鄉，為五所花溪鄉鄉村小學帶去冬季物資、文具用品和愛心賀卡。早在2009年12月，成都新世界義工隊就積極為是次巴中村小捐贈棉衣棉褲。截止2010年1月15日已籌得過冬物資數百件。

「新世界義工隊」舉行年度全國表彰儀式

2010年3月27日，新世界中國地產企業義工組織一「新世界義工隊」2010年度全國表彰儀式於成都河畔新世界舉行。來自瀋陽、北京、濟南、武漢、成都、貴陽、廣州的新世界義工隊優秀義工，以及100多名成都新世界義工隊成員共同相聚一堂交流經驗。表彰儀式上，新世界中國地產成都地區主管黃思遠先生為20名全國優秀義工頒發了獲獎證書及獎盃。隨後，獲獎優秀義工深入到四川省巴中市通江縣土門村小學和大壩村小學入戶探訪，為學校搭建愛心圖書館。義工教授孩子繪畫和歌唱，還為孩子準備了文具及康體用品。

貴陽新世界義工隊參與旱區愛心送水

中國西部地區遭遇嚴重旱災，貴陽新世界義工隊發起「愛在新世界 情潤旱民心」募捐活動，號召全體員工及業主積極參與對災區的援助。2010年4月19日，近20名義工們將籌集的圖書、計算機及5,000瓶礦泉水、20桶純淨水親自送到了重災區貴州宗地鄉灣塘小學和貴州打郎小學，用以解決孩子們臨時用水的燃眉之急。

7. 公益機構合作

新世界集團舉辦「川流不息·汶川羌族文化交流團」及「川流不息·羌風異彩——汶川威州旅遊展暨羌族文化藝術表演」

2009年8月20日至23日，新世界發展、新世界中國地產與中華青年精英基金會及圓桌研究及教育協會舉辦「川流不息·汶川羌族文化交流團」，率領14名香港高校學生前往四川省汶川縣威州鎮進行考察。學生在旅程中瞭解當地羌族特色文化、地震災後重建工作和汶川發展成旅遊城市的籌備工作，又參觀了新世界中國地產援建的汶川縣威州鎮水廠。本集團希望香港高校學生能透過是次交流團活動，將當地經濟發展項目帶到香港進行推廣和宣傳，為汶川災後發展盡一分力。



2009年12月12至13日，「川流不息•羌風異彩——汶川威州旅遊展暨羌族文化藝術表演」在香港柴灣青年廣場舉辦，將文化交流團前往汶川威州考察的成果進行展示；透過文字和相片展覽、短片、民族表演、羌繡工作坊及羌繡產品展示等不同形式，介紹汶川威州現時的重建情況、威州旅遊及當地少數民族文化等，倡導香港民眾支持當地民生經濟發展。

廣州「第十屆國際美食嘉年華」在廣粵天地成功舉辦

2009年11月8日，由新世界中國地產華南區域與廣東國際義工服務團體（「GIVES」）聯合主辦的「第十屆國際美食嘉年華」在廣州凱旋新世界廣粵天地隆重舉行。是次嘉年華活動以慈善籌款為宗旨，吸引了上百位國際友人參與，而各國駐穗領事館、商會、世界500強企業以及商家也以各種方式支持是次盛會。是次國際美食嘉年華活動是新世界中國地產第四次與GIVES合辦，新世界中國地產除派出大量義工外，還在現場設點售賣多種禮品，為GIVES籌集善款。活動所籌款項將用於廣東省貧困人群的緊急醫療與救助。

新世界中國地產與聯合國兒童基金會合作啟動「新生活公益映像聯展」活動

2009年11月，新世界中國地產攜手聯合國兒童基金會（「UNICEF」）舉辦的「新生活公益映像聯展」活動，在瀋陽、北京、武漢、成都、廣州等多個城市陸續啟動。此次活動，旨在通過在其所建設的小區內放映由UNICEF拍攝的公益電影並鼓勵小區民眾主動購票參與，來推動社會公眾關注兒童生存及生長環境，亦對中國兒童教育事業獻上愛心。活動售票及募集到的所有善款超過人民幣10萬元，將捐獻給UNICEF愛生學校「遠程教育」項目，以改善中國中西部山區兒童教育。

新世界中國地產廣州地區開展建築工地農民工培訓活動

2010年4月26日至30日，新世界中國地產聯合深圳當代社會觀察研究所，對旗下廣州地區在建項目的農民工開展新市民系列素質培訓。培訓以培養工地農民工的「學習能力」、「發展能力」和「自我保護能力」及「適應城市生活的能力」為重點，分為共計120分鐘兩個課程進行。

新業
公民



培訓活動在廣州逸彩新世界花園、東方新世界家園、新塘新世界花園及凱旋新世界四個在建工地開展，超過700名農民工參與培訓。前來參與培訓的農民工每人獲贈送一套生活慰問品。此項培訓活動還將陸續在新世界中國地產旗下其他城市的在建項目工地開展，以期通過短期的培訓教育及長期的追蹤，關注建築工地農民工生存環境和發展狀態，監督並促進合作夥伴共同承擔起社會責任。

「新世界綠社區 荒島圖書館」於北京新世界家園會所正式開放

2010年6月起，「新世界綠社區 荒島圖書館」於北京新世界家園會所正式對公眾開放營運。荒島圖書館目前已收到社會各界捐獻書籍、雜誌超過400冊，並會定期組織攝影展、讀書會等小區活動，受到小區及廣大公眾的極大關注與支持。荒島圖書館是新世界中國地產攜手《城市畫報》、樂創益在新世界中國地產旗下具備成熟住宅物業引入的社區圖書館項目，預計在年內將在瀋陽、武漢、長沙、廣州等地陸續入駐。

8. 文化及休閒

「新世界中國地產品牌全國巡展·瀋陽站」完美呈現

2010年5月12日，「新世界中國地產品牌全國巡展·瀋陽站」在瀋陽新世界百貨中華路店一層隆重開啟。展覽歷時12天，展示新世界中國地產在城市舊城改造、安居工程、城市地標性商業以及大型小區方面所取得的成就及在瀋陽地區的開發歷程和業績。新世界中國地產品牌全國巡展2007年在北京成功揭幕後，先後在廣州、大連、瀋陽展出，受到當地媒體和公眾的廣泛好評。

新世界中國地產武漢地區舉辦第二屆運動會

2010年5月23日，新世界中國地產武漢地區第二屆員工運動會在武漢常青花園工業學院舉行，武漢項目管理中心815名員工齊聚此屆盛會，參加了22項競技比賽。



新世界中國地產華南區域首屆社區運動會圓滿舉行

2010年7月17日，經歷了社區火炬傳遞、社區預選賽、開閉幕式，歷時一個月的新世界中國地產(華南)首屆社區運動會在廣州圓滿舉行。活動當天，來自新世界中國地產(華南)旗下的廣州、新塘、珠海、惠州、肇慶、海口及貴陽地區約500多位新中會員、業主及家庭參與是次「暢聚新世界·躍動新生活」運動盛會。

9. 社會榮譽

新世界中國地產第三次榮獲「2009中國最佳企業公民大獎」

2009年12月，新世界中國地產再次榮獲由全國性商業傳媒機構21世紀報系旗下《21世紀經濟報道》

及《21世紀商業評論》發起主辦的「第六屆中國最佳企業公民評選」之「2009年度中國最佳企業公民大獎」，成為30家獲獎的本土及跨國公司裡唯一的香港企業，亦是三家獲獎房地產企業之一。

本屆評選以「學習型企業公民」為主題進行，歷經為期半年的評選。評審方高度評價新世界中國地產在持久進行多元化企業公民建設、持續改善居民與所處社區與環境的交流方式等方面的努力，並表揚新世界中國地產自80年代進入內地以來，積極投身到規模龐大的舊城改造和安居工程的建設中；倡導員工與業主共同參與慈善義舉，援建四川地震災區汶川縣威州鎮重建首批十大民生工程之一的新自來水廠，與聯合國兒童基金會長期合作對其在內地偏遠地區兒童教育提供支持等等。各項公益事業長久地貫徹了本集團的企業公民精神。

企業公民



財務資料目錄

董事會報告書	93
獨立核數師報告書	116
綜合收益表	118
綜合全面收益表	119
綜合財務狀況表	120
財務狀況表	122
綜合現金流量報表	123
綜合權益變動表	124
財務報表附註	125
財務概要	195



董事會欣然提呈截至2010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45。

財務報表

本集團截至2010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118頁至第194頁之財務報表內。

股息

董事會議決建議派發截至2010年6月30日止年度之末期股息每股0.07港元(2009年：每股0.06港元)。由於並無宣派中期股息，全年每股股息將為每股0.07港元(2009年：每股0.06港元)。如即將舉行之股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2010年12月28日星期二或前後向於2010年11月24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31。

儲備

儲備變動詳見財務報表附註32。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2010年6月11日，本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited(「NWCLF」)以總代價332,322,988.80美元(扣除費用前)，贖回其本身發行之以美元償付於2012年到期零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號：01517)合共22,188債券單位，每單位面值人民幣100,000元，贖回債券乃由於債券持有人根據債券條款行使認沽期權。

NWCLF贖回之債券已於年內註銷。債券於2010年6月30日之尚餘面值為人民幣331,200,000元。除以上所述外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。結算日後，NWCLF於2010年7月6日按場外交易方式購回合共180債券單位，總代價為2,628,706.30美元(扣除費用前)。該購回於2010年7月16日完成，而債券之面值減至人民幣313,200,000元。



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5,371,000港元(2009年：4,433,000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

鄭志雯小姐 (於2010年1月8日獲委任)

鄭志謙先生 (於2010年1月8日獲委任)

周宇俊先生

方承光先生

顏文英小姐

非執行董事

杜惠愷先生 (於2010年1月8日自執行董事調任)

梁志堅先生 (於2010年1月8日自執行董事調任)

周桂昌先生 (於2010年1月8日自執行董事調任)

符史聖先生 (於2009年12月1日辭任)

獨立非執行董事

鄭維志先生

田北俊先生

李聯偉先生

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

各董事並無與本公司訂立於1年內可由本公司終止而需作出賠償(法定賠償除外)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、本公司董事杜惠愷先生(「杜先生」)及杜先生全資擁有的公司Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited於2009年4月30日訂立有關本集團收購上海三聯物業發展有限公司52.5%股本權益及本集團出售上海局一房地產發展有限公司50%權益並於年內完成的買賣協議(「買賣協議」)，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。買賣協議的詳情載於本公司於2009年4月30日刊發的公告及於2009年5月13日刊發的通函內。

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

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(「服務總協議」)，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。服務總協議由2010年4月30日起生效，首個年期為26個月。

批准服務總協議的普通決議案已經由本公司獨立股東在2010年6月3日舉行的本公司股東特別大會上以投票表決方式正式通過。服務總協議的詳情載於本公司於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。

截至2010年6月30日止年度，新世界發展集團根據服務總協議向本集團提供各類別服務的交易總值及服務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
外判服務	912,438	1,343,800
物業代理服務	19,784	46,300
租賃服務	15,328	15,400



關連交易 (續)

A. 服務總協議 (續)

截至2010年6月30日止年度，本集團根據服務總協議向新世界發展集團提供各類別服務的交易總值及服務總協議設定的年度上限如下：

	交易總值 千港元	年度上限 千港元
酒店管理服務	10,084	14,700
租賃及物業管理服務	381,698	472,800

B. 酒店管理服務

(1) 於2008年1月10日，本公司當時擁有65%權益的附屬公司新世界酒店管理有限公司(「新世界酒店管理」)與北京京廣中心有限公司(「北京京廣」)訂立管理服務合同，據此，新世界酒店管理同意向北京京廣所擁有的京廣新世界酒店(一家位於中國北京市朝陽區呼家樓的五星級酒店)提供管理服務。合同的首個年期為20個完整營業年度，由2008年1月10日起至2028年12月31日屆滿，年期屆滿後，可每次續約10年。管理服務合同的詳情載於本公司於2008年1月10日刊發的公告內。新世界酒店管理自2008年2月27日起成為本公司間接擁有70.5%的附屬公司，自2009年1月16日起成為本公司間接全資擁有的附屬公司。

根據日期為2008年6月10日的補充協議，新世界酒店管理與北京京廣同意將管理服務合同的首個年期由20個完整營業年度修訂至10個完整營業年度，並給予新世界酒店管理額外延長合同年期10年的選擇權。

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2008年1月10日起至2012年12月31日止期間，該酒店經營淨溢利(「經營淨溢利」，即該酒店總收益減經營成本、基本管理費及資本項目儲備)的5%；(ii)截至2017年12月31日止五個年度，經營淨溢利的6%；及(iii)自2018年1月1日起，經營淨溢利的7%。截至2010年6月30日止年度，根據合同提供的服務交易總值為2,810,000港元(2009年：1,978,000港元)，並無超出年度上限人民幣10,000,000元。於2010年7月1日起，由新世界酒店管理提供予北京京廣的管理服務將由上文A段所述的服務總協議規管。

於該合同日期，北京京廣為香港京廣開發有限公司擁有60%的附屬公司，而後者乃新世界發展及周大福企業有限公司(「周大福」)分別擁有64%及36%的公司所間接擁有82%的附屬公司。周大福持有本公司最終控股公司新世界發展超過三分之一已發行股本，故被視為本公司關連人士。因此，北京京廣被視為新世界發展及周大福(兩者皆為本公司關連人士)的聯繫人。該合同詳情載於本公司於2008年1月10日刊發的公告內。

- (2) 於2008年6月2日，本公司當時擁有70.5%權益的附屬公司新世界酒店管理(澳門)有限公司(「新世界酒店管理(澳門)」)與凱旋門發展有限公司(「凱旋門發展」)及凱旋門酒店管理有限公司(「凱旋門管理」)訂立管理服務合同，內容為有關新世界酒店管理(澳門)為澳門凱旋門新世界酒店提供管理服務，首個年期為自該酒店開業日起計10年，年期屆滿後，可每次續約10年。自該酒店開業日期起計每月收取的管理費為500,000港元。新世界酒店管理(澳門)自2009年1月16日起成為本公司間接全資擁有的附屬公司。截至2010年6月30日止年度，根據合同提供的服務交易總值為5,831,000港元(2009年：零)，並無超出年度上限6,000,000港元。該合同其後由合約方共同協定於2010年6月15日起終止。

於該合同日期，周大福於國際娛樂有限公司持有約74.78%權益，後者則持有凱旋門發展40%權益。因此，凱旋門發展及其擁有96%的附屬公司凱旋門管理均被視為周大福的聯繫人，而周大福因上文第B(1)段所述的理由為本公司的關連人士。管理服務合同的詳情載於本公司於2008年6月2日刊發的公告內。

- (3) 於2009年11月20日，本公司兩家間接全資附屬公司NWH Management Philippines, Incorporated(「NWHM Philippines」)及新世界酒店國際市務有限公司(「新世界酒店國際市務」)分別與New World International Development Philippines, Inc.(「NWIDP」)訂立酒店管理協議及銷售及市場推廣服務協議，內容為有關向NWIDP所擁有位於Esperanza Street corner Makati Avenue, Makati City, Metro Manila, Philippines的酒店—New World Hotel Makati City, Manila—提供酒店管理服務及銷售及市場推廣服務。兩份協議的首個年期為5年，自2009年10月23日起至2014年10月22日屆滿，年期屆滿後可每次續約不超過5年。

NWHM Philippines根據酒店管理協議收取的費用計算方式如下：(a)首5年為酒店收益總額的2%；及(b)第2個及第3個5年期分別為酒店收益總額的2.5%及3%。新世界酒店國際市務根據銷售及市場推廣服務協議收取的費用為酒店收益總額的2.5%。截至2010年6月30日止年度，根據該等協議提供的服務交易總值為7,273,000港元(2009年：零)，並無超出年度上限9,600,000港元。於2010年7月1日起，NWHM Philippines及新世界酒店國際市務提供予NWIDP的服務將由上文第A段所述的服務總協議規管。

於該等協議日期，NWIDP由新世界酒店(集團)有限公司實益擁有約42%的權益，而新世界酒店(集團)有限公司由新世界發展及周大福分別擁有64%及36%。故此，NWIDP被視為新世界發展及周大福(根據上市規則屬於本公司關連人士)的聯繫人。協議詳情載於本公司於2009年11月20日刊發的公告內。

- (4) 於2010年2月1日，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。



關連交易 (續)

B. 酒店管理服務 (續)

(4) (續)

新世界酒店管理收取的費用計算方式如下：(a)基本管理費，為該酒店收益總額的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」，即該酒店收益總額減經營成本)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2010年6月30日止年度，根據合同提供的服務交易總值為1,300,000港元(2009年：零)，並無超出年度上限2,250,000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Centennial Success Limited(「Centennial」)的代理人擁有50%。因此，順德寶興被視為Centennial的聯繫人。Centennial擁有周大福全部權益，而周大福因上文第B(1)段所述的理由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。

C. 收購及出售

- (1) 於2009年9月3日，本公司間接全資附屬公司Ever Brisk Limited(「必達」)與天津市安居建設發展總公司(「天津安居」)訂立協議，據此，天津安居同意無償退回持有合作合營企業天津新世界房地產開發有限公司(「天津新世界房地產」)的全部30%權益。天津安居退回權益之登記手續於2009年9月24日完成後，必達成為天津新世界房地產的唯一擁有着，而天津新世界房地產成為本公司的間接全資附屬公司。

天津新世界房地產的主要業務為於中國天津和平區南市發展項目從事拆遷工程，該發展項目的地盤面積為58,885平方米。

天津安居因持有天津新世界房地產30%權益，因此，為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易，詳情載於本公司於2009年9月3日刊發的公告內。

- (2) 於2009年10月6日，本公司兩家間接全資附屬公司俊景實業有限公司(「俊景」)及廣州新穗旅游中心有限公司(「新穗」)與廣州宏圖實業有限公司(「宏圖」)訂立協議，據此，宏圖同意按代價人民幣1元向新穗轉讓其於合作合營企業廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)的所有權利及責任。轉讓登記手續於2009年11月11日完成後，新穗及俊景分別於集賢莊擁有40%及60%權益，而集賢莊成為本公司的間接全資附屬公司。

集賢莊主要從事發展位於中國廣東省廣州市白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界花園餘下各期，總樓面面積為365,418平方米。

由於宏圖於集賢莊持有40%權益，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易，其詳情載於本公司於2009年10月6日刊發的公告內。

- (3) 於2009年11月27日，本公司兩家間接全資附屬公司新穗及中樂國際有限公司(「中樂」)與廣州市芳村區房地產開發總公司及廣州市芳村房產開發經營有限公司(統稱「轉讓方」)訂立協議，轉讓方同意按代價人民幣465,400,980元向新穗轉讓彼等合共應佔合作合營企業廣州芳村—新世界房地產發展有限公司(「廣州芳村」)溢利25%的權利。轉讓登記手續於2010年3月18日完成後，新穗及中樂分別於廣州芳村擁有25%及75%權益，而廣州芳村成為本公司的間接全資附屬公司。

廣州芳村主要從事開發位於中國廣東省廣州市荔灣中心的住宅物業項目廣州逸彩庭園，該項目的地盤總面積約為370,000平方米。

由於轉讓方持有廣州芳村25%權益，故為本公司的關連人士，因此，根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易，其詳情載於本公司於2009年11月27日刊發的公告及2009年12月17日刊發的通函內。

- (4) 於2010年10月4日，本公司間接全資附屬公司瀋陽新世界酒店有限公司(「瀋陽酒店」)與新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的間接全資附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽百貨」)訂立框架合同，據此，瀋陽酒店同意出售及瀋陽百貨同意收購位於中國遼寧省瀋陽市南寧南街由瀋陽酒店將予開發暫名為瀋陽新世界商業中心一期的物業(「該物業」)的部份面積，包括該物業地下第一層至地上第五層的若干樓面面積，以及該物業地下第二層、第三層及地上第六層的設備設施用房的若干部份，預測可建樓面面積約為25,363平方米，連同該物業地上第一層至第五層部份外牆面積及該合同規定的其他指定面積及設施。代價為人民幣456,534,000元，根據該合同的條款可予調整及分期收取。該合同詳情載於本公司於2010年10月4日刊發的公告內。

由於新世界百貨為新世界發展的附屬公司，根據上市規則，訂立該合同構成本公司的關連交易。出售符合本集團於適當機會變現其投資及實現預售的策略。於本報告日期，該合同須待新世界百貨的獨立股東批准後方可作實。

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339,469,000港元(2009年：6,224,000港元)。



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2010年6月30日止財政年度因服務總協議(上文第A段)及酒店管理服務合同(上文第B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。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，對上述持續關連交易進行若干協定程序。核數師向本公司董事會報告表示：

- (a) 該等交易已獲本公司董事會批准；
- (b) 該等選取交易乃根據有關規管該等交易的協議進行；及
- (c) 該等交易不超過相關公告或通函所披露之上限。

除上文所披露者外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易概要，已於財務報表附註43內披露。

董事於證券之權益

於2010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2010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	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽¹⁾	100,081,800		1.74
杜惠愷先生	13,125,000	—	52,258,400 ⁽²⁾	65,383,400		1.14
鄭志雯小姐	168,400	—	—	168,400		0.00
周宇俊先生	9,825,000	—	—	9,825,000		0.17
方承光先生	2,105,250	—	—	2,105,250		0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000		0.00
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000		0.01
周桂昌先生	126	—	—	126		0.00
鄭維志先生	83,600	—	—	83,600		0.00
田北俊先生	83,600	—	—	83,600		0.00
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600		0.00

於2010年6月30日

	股份數目				總計	佔相關已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
新世界發展有限公司						
(每股面值1.00港元之 普通股)						
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000		0.01
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000		0.03
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538		0.00
周桂昌先生	56,087	—	—	56,087		0.00
方承光先生	208,788	—	—	208,788		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	9,179,199	—	8,000,000 ⁽¹⁾	17,179,199		0.79
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 ⁽²⁾	11,136,566		0.51
鄭家成先生	217,729	—	3,214,177 ⁽³⁾	3,431,906		0.16
方承光先生	1,620,707	—	—	1,620,707		0.07
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351		0.10
周桂昌先生	8,889	—	—	8,889		0.00
鄭維志先生	824,068	—	—	824,068		0.04
新世界百貨中國有限公司						
(每股面值0.10港元之 普通股)						
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁴⁾	1,107,000		0.07
鄭志雯小姐	92,000	—	—	92,000		0.01
Building Material Supplies Limited						
(每股面值1.00港元之 普通股)						
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁵⁾	1		100.00
Clever Basis Limited						
(每股面值1.00美元之 普通股)						
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁵⁾	1		100.00
Dragon Fortune Limited						
(每股面值1.00美元之 普通股)						
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁶⁾	15,869		27.41
Elite Master Holdings Limited						
(每股面值1.00美元之 普通股)						
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁵⁾	1		100.00
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



董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目			總計	於2010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		
New World Risk Management (L) Limited (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	120,000 ⁽⁵⁾	120,000	100.00
新創機電工程集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	50,000,000 ⁽⁵⁾	50,000,000	100.00
NWS Facility Services Limited (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁵⁾	1	100.00
NWS International Insurance Limited (每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	500,000 ⁽⁵⁾	500,000	100.00
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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁸⁾	500	50.00
Waihong Cleaning Limited (每股面值1.00港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁵⁾	1	100.00
YE Holdings Corporation (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- 此等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- 此等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- 依據收購該等權益之合約，該等股份被視作由杜惠愷先生持有90%之公司持有，惟須待當中所載全部條件達成方可作實。
- 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。
- 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
- 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) 於相關股份之好倉一購股權

(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2010年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (調整前) (附註6) 港元	每股 行使價 (調整後) (附註6) 港元
			於2009年 7月1日 尚餘數目	於年內 調整 (附註6)	於年內 行使	於年內 重新分類			
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	238,806	—	—	2,238,806	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,600,000	191,045	—	—	1,791,045	1.500	1.340
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	800,000	95,522	—	—	895,522	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	650,000	77,612	—	—	727,612	1.500	1.340
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	95,522	—	—	895,522	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	650,000	77,612	—	—	727,612	1.500	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(3)	331,600	39,594	—	—	371,194	2.865	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	179,104	—	—	1,679,104	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,200,000	143,284	—	—	1,343,284	1.500	1.340
鄭志雯小姐	2008年12月29日	(4)	—	—	—	755,821 ⁽⁷⁾	755,821	1.500	1.340
周宇俊先生	2008年1月7日	(1)	500,000	59,701	—	—	559,701	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	500,000	59,701	—	—	559,701	1.500	1.340
方承光先生	2008年1月7日	(1)	500,000	59,701	—	—	559,701	6.972	6.228
	2008年12月29日	(5)	112,500	13,433	—	—	125,933	1.500	1.340
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,000,000	119,403	—	—	1,119,403	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	900,000	107,463	—	—	1,007,463	1.500	1.340
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	23,882	—	—	223,882	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	150,000	17,910	(40,000) ⁽⁹⁾	—	127,910	1.500	1.340
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	23,882	—	—	223,882	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	150,000	17,910	—	—	167,910	1.500	1.340
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	300,000	35,821	—	—	335,821	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	300,000	35,821	(83,600) ⁽¹⁰⁾	—	252,221	1.500	1.340
田北俊先生	2008年1月7日	(1)	300,000	35,821	—	—	335,821	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	300,000	35,821	(83,600) ⁽¹⁰⁾	—	252,221	1.500	1.340
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	35,821	—	—	335,821	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	300,000	35,821	(83,600) ⁽¹⁰⁾	—	252,221	1.500	1.340
符史聖先生	2008年1月7日	(1)	200,000	23,882	—	(223,882) ⁽⁸⁾	—	6.972	6.228
	2008年12月29日	(2)	150,000	17,910	—	(167,910) ⁽⁸⁾	—	1.500	1.340
總計			15,894,100	1,897,805	(290,800)	364,029	17,865,134		

附註：

1. 分為3批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
2. 分為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。
3. 分為5批，行使期分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25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日及2012年1月30日至2013年1月29日。



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：(續)

6. 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2009年10月9日公佈進行的供股於2009年11月16日成為無條件，構成一項導致對尚未行使購股權行使價及數目須按照購股權計劃於2009年11月17日作出調整的事件。
7. 鄭志雯小姐於2010年1月8日起獲委任為本公司執行董事，其於委任日期持有本公司購股權之結餘被重新分類為董事權益。
8. 由於符史聖先生於2009年12月1日辭任本公司非執行董事，符先生於購股權之權益被重新分類為僱員權益。符史聖先生繼續擔任本集團若干附屬公司的董事。
9. 行使日期為2009年11月19日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為3.050港元。
10. 行使日期為2009年12月11日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為3.050港元。
11. 各董事就授出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		每股行使價 港元
			於2009年 7月1日 尚餘數目	於年內行使	
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	—	17.654
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	17.654
		(2)	1,206,925	—	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	—	17.654
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,508,656	—	17.654
方承光先生	2007年3月19日	(3)	603,462	—	17.654
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,704,880	—	17.654
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	—	17.654
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	17.654
符史聖先生	2007年3月19日	(2)	754,327	—	17.654
總計			78,701,596	—	17.654

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. 符史聖先生由2009年12月1日起辭任本公司非執行董事之職務，其權益的結束餘額指其於辭任當日的結餘。
5. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)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2009年 7月1日 尚餘數目	於年內行使	於年內調整 (附註3)		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	1,200,511	—	10,220	1,210,731	16.055
		(2)	1,800,766	—	15,331	1,816,097	16.055
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	800,340	—	6,813	807,153	16.055
		(2)	1,200,511	—	10,221	1,210,732	16.055
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	240,102	—	2,043	242,145	16.055
		(2)	360,153	—	3,066	363,219	16.055
總計			5,602,383	—	47,694	5,650,077	

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2009年6月30日止年度的末期股息及截至2010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2010年1月22日起由16.193港元調整至16.157港元，於2010年6月7日進一步調整至16.055港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。



董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(4) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)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2009年 7月1日 尚餘數目	於2010年 6月30日 尚餘數目		
			於年內行使			
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	500,000	8.660
顏文英小姐	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。
- 各董事就授出購股權支付的現金代價為1港元。

(C) 於債券之好倉

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2010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			於2010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	總計	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.27

除上文所披露外，於2010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，讓本公司董事或最高行政人員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	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	Centennial Success Limited (「CSL」) 集團公司	物業投資及發展、經營酒店及運輸	董事
	新世界集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店 營運、服務以及電訊和科技	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited	物業發展及其他投資	股東及董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	股東
鄭家成先生	CSL集團公司	物業投資及發展、經營酒店及運輸	董事
	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店 營運、服務以及電訊和科技	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	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



董事於競爭業務之權益(續)

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之業務	董事於企業之權益性質
鄭志剛先生	CSL集團公司	物業投資及發展、經營酒店及運輸	董事
	長虹發展(集團)有限公司(「長虹」)集團公司	物業投資及發展	董事
鄭志謙先生	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
周宇俊先生	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	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
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	方承光先生	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技
方承光先生	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
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
	顏文英小姐	新世界發展集團公司	物業、基建、酒店營運、百貨店營運、服務以及電訊和科技
顏文英小姐	長虹集團公司	物業投資及發展	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
	周桂昌先生	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業
周桂昌先生	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事

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

主要股東於證券之權益

於2010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所載，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2010年6月 30日佔已發行 股本的百分比
	實益權益	法團權益	合計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)(附註1)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.54
Centennial Success Limited (「CSL」)(附註1)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.54
周大福企業有限公司(「周大福」)(附註2)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.54
新世界發展有限公司(「新世界發展」)(附註3)	3,806,449,096	254,585,041	4,061,034,137	70.54

附註：

1. CYTF持有CSL 51% 權益，而CSL持有周大福全部權益，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的170,027,818股股份的權益，其擁有59%附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及其擁有57%附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的62,049,159股股份的權益。

除上述所披露外，於2010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。

購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃(「2000年購股權計劃」)，本集團僱員(包括本集團董事在內)因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於本公司於2002年11月26日舉行之股東週年大會上被宣告終止，並且大會遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000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2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。於截至2010年6月30日止財政年度，概無購股權根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或尚未行使。



購股權計劃(續)

根據2002年購股權計劃，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2009年10月9日公佈進行的供股於2009年11月16日成為無條件，構成一項對尚未行使購股權行使價及數目須按照2002年購股權計劃於2009年11月17日作出調整的事件。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員(包括執行董事)之獎勵	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	本公司或附屬公司全職僱員(包括任何董事)	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	本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，連同因本公司發行供股(於2005年4月8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38,158,200股股份)。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	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74,402,200股股份，連同因本公司發行供股(分別於2005年4月8日及2009年11月16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股及5,357,008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33,663,410股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數0.58%
各計劃項下各參與人士之最高配額	計劃下當時已發行及可予發行股份總數25%	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%

2000年購股權計劃**2002年購股權計劃**

根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿	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
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付之金額以及可能或必須付款或通知付款的期限或清還申請購股權貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價
釐定行使價之基準	行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80%；或 (b) 股份面值	行使價由董事會釐定，最少為下列較高者： (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
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃自採納日期(即2000年12月18日)起計10年期間內有效及生效	2002年購股權計劃自採納日期(即2002年11月26日)起計10年期間內有效及生效

於截至2010年6月30日止年度內，根據2002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。



購股權計劃 (續)

(B) 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	每股	
	於2009年	於年內		於年內		於年內	於2010年	行使價	行使價	
	7月1日	於年內	行使	於年內	行使	重新分類為	6月30日	(調整	(調整	
尚餘數目	授出	(調整前)	調整	(調整後)	於年內	董事權益/ 僱員權益	尚餘數目	前)	後)	
	(附註5)	(附註6)	(附註7)	(附註6)	失效			(附註7)	(附註7)	
								港元	港元	
2004年11月4日至12月1日	50,000	—	(50,000)	—	—	—	—	2.484	不適用	
2004年12月22日至2005年1月18日	49,800	—	(49,800)	—	—	—	—	2.689	不適用	
2005年7月13日至8月9日	150,000	—	(90,400)	7,116	(66,716)	—	—	2.300	2.055	
2005年11月7日至12月2日	10,400	—	—	1,241	—	—	11,641	2.620	2.341	
2006年3月28日至4月24日	1,979,600	—	—	236,370	—	(137,463)	2,078,507	3.915	3.497	
2006年6月28日至7月26日	58,000	—	—	6,925	—	—	64,925	2.865	2.559	
2006年10月17日至11月13日	99,600	—	—	11,892	—	—	111,492	3.340	2.984	
2006年12月28日至2007年1月24日	846,800	—	—	101,110	—	(188,060)	759,850	4.712	4.209	
2007年3月19日至4月13日	735,200	—	—	87,785	—	—	822,985	4.500	4.020	
2007年6月14日至7月11日	1,491,600	—	—	178,101	—	—	1,669,701	6.710	5.994	
2007年10月17日至11月13日	1,460,800	—	—	174,423	—	—	1,635,223	8.070	7.209	
2007年12月28日至2008年1月24日	870,000	—	—	103,880	—	—	973,880	6.972	6.228	
2007年12月28日至2008年1月24日	4,160,000 ⁽²⁾	—	—	496,714	—	—	223,882 ⁽⁸⁾	4,880,596	6.972	6.228
2008年4月22日至5月19日	868,800	—	—	69,110	—	(290,000)	647,910	5.260	4.699	
2008年7月31日至8月27日	907,600	—	—	108,370	—	(755,373)	260,597	3.662	3.271	
2008年11月12日至12月9日	1,048,000	—	—	125,134	(191,600)	—	981,534	1.682	1.503	
2008年12月2日至12月29日	1,324,200 ⁽³⁾	—	(356,800)	115,510	(122,143)	(170)	960,597	1.500	1.340	
2008年12月2日至12月29日	7,983,500 ⁽⁴⁾	—	(118,000)	929,015	(679,286)	(358,166)	167,910 ⁽⁸⁾	7,924,973	1.500	1.340
2008年12月2日至12月29日	2,151,200	—	(32,400)	252,991	(62,400)	—	(755,821) ⁽⁹⁾	1,553,570	1.500	1.340
2009年2月3日至3月2日	816,800	—	—	97,528	(82,800)	—	831,528	1.980	1.769	
2009年6月26日至7月23日	834,000	2,395,800	—	355,988	—	(337,952)	3,247,836	4.550	4.065	
2009年11月19日至12月16日	—	3,470,000	—	—	—	—	3,470,000	不適用	3.068	
2010年1月12日至2月2日	—	5,212,400	—	—	—	—	5,212,400	不適用	2.990	
2010年5月18日至6月14日	—	1,479,600	—	—	—	—	1,479,600	不適用	2.350	
2010年5月31日至6月25日	—	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	不適用	2.440	
總計	27,895,900	13,557,800	(697,400)	3,459,203	(1,204,945)	(2,067,184)	(364,029)	40,579,345		

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、3及4內另有指明者除外。
- 購股權可由授出日期後一個月起計三年內行使，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約33%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。

3. 購股權可由授出日期後一個月起計二年內行使，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50%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
4. 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。
5. 於緊接2009年6月26日、2009年11月19日、2010年1月12日、2010年5月18日及2010年5月31日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為4.390港元、3.050港元、2.940港元、2.250港元及2.440港元。
6. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前(包括調整日期前後)之加權平均收市價為3.003港元。
7. 由於本公司於2009年10月9日公佈的供股於2009年11月16日成為無條件，根據2002年購股權計劃於2009年11月17日對尚未行使購股權行使價及數目作出調整。
8. 誠如標題為「董事於證券之權益」一段所述，本公司一位前任董事於購股權的權益於2009年12月1日起被重新分類為僱員權益。
9. 鄭志雯小姐於購股權之權益自彼於2010年1月8日獲委任為執行董事起重新分類為董事權益。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價4.550港元(調整為4.065港元)、3.068港元、2.990港元、2.350港元及2.440港元之購股權之公平價值，估計分別為1.85港元、1.20港元、1.21港元、0.95港元及0.98港元。有關價值乃按照無風險年率1.54%至2.10%，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55%至56%計算，並假設股息率介乎1.45%至1.58%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。

上市規則第13章之持續責任

(A) 向企業提供之墊款及擔保

根據上市規則第13.20條之規定，本公司董事會謹此呈報本集團向企業提供之個別墊款及擔保概無超逾於2010年6月30日本公司資產總值之8%。



上市規則第13章之持續責任(續)

(B) 向聯屬公司提供之財政協助及擔保

於2010年6月30日，本集團向聯屬公司提供貸款及墊款合共4,493,307,000港元，就聯屬公司獲取之銀行貸款及其他借貸融資提供共2,340,179,000港元之擔保。該等款項合計超過本公司於2010年6月30日資產總值之8%。根據上市規則第13.22條之規定，該等由本集團提供財政協助之聯屬公司於2010年6月30日之備考合併資產負債表連同本集團佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團之 應佔權益 千港元
非流動資產	18,218,171	11,291,882
流動資產	8,721,736	6,094,109
流動負債	(3,934,766)	(2,383,517)
非流動負債	(6,392,585)	(3,860,218)
股東貸款及墊款	(4,521,928)	(4,493,307)
	12,090,628	6,648,949

(C) 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2006年6月12日及2006年6月13日，本公司獲授一項四年期最高額達800,000,000港元（「800,000,000港元四年期貸款」）及一項三年期最高額達300,000,000港元（「300,000,000港元三年期貸款」）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300,000,000港元三年期貸款已展期三年至2012年6月12日。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，以撥付本公司一般營運資金所需（包括償還800,000,000港元四年期貸款）。

於2007年10月30日及2007年12月28日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited（「NWCF」）及Superb Wealthy Group Limited（「Superb Wealthy」）獲授為期五年，金額分別為2,700,000,000港元及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獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度。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日及2010年7月5日分別獲授250,000,000港元、150,000,000港元、100,000,000港元、500,000,000港元及700,000,000港元貸款融資，為期二至五年。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，根據該項貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該項貸款額度將予終止。

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，本集團不足30%收益來自五大客戶。本集團總採購額25%來自五大供應商，而總採購額13%來自最大供應商。新世界發展集團為本集團五大供應商之一。除上述所披露者外，本公司各董事、其聯繫人或任何股東(董事會獲知擁有本公司已發行股本5%或以上)概無佔有本集團五大供應商任何權益。

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，2010年10月6日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

致新世界中國地產有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第118至194頁新世界中國地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2010年6月30日的綜合及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、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就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按照香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核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核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

核數師的責任(續)

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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2010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，2010年10月6日



綜合收益表

截至2010年6月30日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
收益	6	6,340,752	2,038,623
銷售成本		(4,808,486)	(1,336,861)
毛利		1,532,266	701,762
其他收入	7	649,036	534,386
其他收益淨值	8	1,868,823	1,007,542
投資物業公平值變動	17	169,262	135,182
銷售費用		(216,419)	(135,560)
行政費用		(100,199)	(90,065)
其他經營開支		(831,849)	(670,196)
未計融資成本前經營溢利	9	3,070,920	1,483,051
融資成本	10	(280,244)	(274,796)
應佔業績			
聯營公司		15,860	171,783
共同控制企業		463,814	93,547
除稅前溢利		3,270,350	1,473,585
稅項支出	13	(629,183)	(179,362)
年度溢利		2,641,167	1,294,223
應佔：			
本公司股權持有人		2,636,427	1,359,369
非控制性權益		4,740	(65,146)
		2,641,167	1,294,223
股息	14	403,037	230,230
每股股息	14		
末期股息		7.00仙	6.00仙
每股盈利	15		
基本		50.75仙	31.67仙
攤薄		48.22仙	29.94仙



綜合全面收益表

截至2010年6月30日止年度

	2010年 千港元	2009年 千港元
年度溢利	2,641,167	1,294,223
其他全面收益：		
可供出售財務資產公平值變動	4,086	57,136
可供出售財務資產公平值變動之遞延稅項	—	(1,358)
出售可供出售財務資產	—	(19,992)
出售可供出售財務資產時撥回其公平值變動之遞延稅項	—	6,060
換算差額	(8,207)	36,778
出售附屬公司時換算差額變現	—	(233,455)
年度其他全面收益，扣除稅項	(4,121)	(154,831)
年度全面收益總額	2,637,046	1,139,392
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	2,634,575	1,207,653
非控制性權益	2,471	(68,261)
	2,637,046	1,139,392



綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,641,140	1,784,002
投資物業	17	12,409,018	9,131,467
土地使用權	18	604,530	583,892
商譽	19	23,394	82,766
持作發展物業	21	10,610,021	7,344,944
聯營公司	22	400,705	383,246
共同控制企業	23	9,905,121	13,284,317
可供出售財務資產	24	221,996	217,910
現金及銀行結存，受限制	25	9,091	26,136
		35,825,016	32,838,680
流動資產			
發展中將完成物業	26	12,198,336	7,341,319
持作出售之已落成物業	27	1,831,516	2,293,663
酒店存貨，按成本值		2,960	3,494
預付款、應收賬款及其他應收款項	28	10,667,110	7,020,922
應收關連公司款項	29	491,645	33,638
現金及銀行結存，受限制	25	1,380	232,358
現金及銀行結存，不受限制	25	7,965,386	3,642,416
		33,158,333	20,567,810
持作出售之非流動資產	30	—	985,159
		33,158,333	21,552,969
總資產		68,983,349	54,391,649
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	31	575,725	383,647
儲備	32	36,711,315	29,909,271
擬派末期股息	32	403,037	230,230
		37,690,077	30,523,148
非控制性權益		1,714,322	1,513,734
總權益		39,404,399	32,036,882

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	33	16,076,473	11,117,308
遞延稅項負債	34	2,266,299	799,773
		18,342,772	11,917,081
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	2,335,104	2,083,901
出售物業所收按金		4,629,965	1,363,484
欠關連公司款項	29	934,969	425,211
短期貸款	36	354,773	562,500
長期借貸之即期部份	33	1,979,853	5,408,206
欠非控制性權益款項	37	99,626	99,626
應付稅項	38	901,888	494,758
		11,236,178	10,437,686
總負債		29,578,950	22,354,767
總權益和負債		68,983,349	54,391,649
流動資產淨值		21,922,155	11,115,283
總資產減流動負債		57,747,171	43,953,963

鄭家純博士
董事

杜惠愷先生
董事



財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	27,149,566	23,550,730
流動資產			
預付款及其他應收款項	28	11,906	8,513
應收關連公司款項	29	507,200	61,979
現金及銀行結存，不受限制	25	1,874,439	250,189
		2,393,545	320,681
總資產		29,543,111	23,871,411
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	31	575,725	383,647
儲備	32	23,566,404	19,149,750
擬派末期股息	32	403,037	230,230
總權益		24,545,166	19,763,627
負債			
非流動負債			
長期借貸	33	4,967,784	3,163,212
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	14,548	13,796
欠關連公司款項	29	—	25,666
長期借貸之即期部份	33	4,638	899,207
應付稅項	38	10,975	5,903
		30,161	944,572
總負債		4,997,945	4,107,784
總權益和負債		29,543,111	23,871,411

鄭家純博士
董事

杜惠愷先生
董事



綜合現金流量報表

截至2010年6月30日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
經營業務			
經營業務使用現金淨額	42(a)	(1,564,788)	(4,124,384)
已付稅項		(557,296)	(157,419)
經營業務使用現金淨額		(2,122,084)	(4,281,803)
投資業務			
共同控制企業之股息收入		78,070	—
從可供出售財務資產收取之股息		—	8,839
已收利息		130,273	69,179
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		(1,018,458)	(84,943)
投資聯營公司增加		(1,603)	(57,032)
投資共同控制企業增加		(522,159)	(1,022,388)
投資共同控制企業減少		2,091,540	1,076,855
投資聯營公司減少		3	56,333
收購附屬公司	42(c)	323,971	(384,284)
收購附屬公司額外權益		—	(485,477)
出售附屬公司	42(e)	—	603,704
出售持作出售之非流動資產		1,078,594	—
出售可供出售財務資產		—	117,928
出售物業、廠房及設備及投資物業		35,604	3,156
投資業務所得／(使用)現金淨額		2,195,835	(98,130)
融資活動			
已付利息		(520,118)	(505,295)
長期借貸增加		5,081,966	4,785,731
償還長期借貸		(2,928,556)	(1,014,165)
短期貸款(減少)／增加淨額		(207,727)	112,954
非控制性權益出資		807,239	303,128
欠非控制性權益款項減少		(15,510)	(13,667)
同系附屬公司貸款減少		(140,032)	—
發行股份		4,857,027	3,437
贖回／回購可換股債券		(2,592,777)	(193,201)
已付股息		(345,350)	(76,692)
受限制銀行結存減少		248,023	197,974
融資活動所得現金淨額		4,244,185	3,600,204
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		4,317,936	(779,729)
年初現金及現金等價物		3,642,416	4,368,149
現金及現金等價物之匯兌差額		5,034	53,996
年終現金及現金等價物		7,965,386	3,642,416
現金及現金等價物分析:			
不受限制現金及銀行結存	25	7,965,386	3,642,416



綜合權益變動報表

截至2010年6月30日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
於2008年7月1日之結餘	383,450	29,321,359	29,704,809	1,331,697	31,036,506
換算差額	—	39,893	39,893	(3,115)	36,778
重估可供出售財務資產，已扣除稅項	—	55,778	55,778	—	55,778
出售可供出售財務資產	—	(13,932)	(13,932)	—	(13,932)
出售附屬公司	—	(233,455)	(233,455)	—	(233,455)
年內其他全面收益	—	(151,716)	(151,716)	(3,115)	(154,831)
年度溢利	—	1,359,369	1,359,369	(65,146)	1,294,223
年內全面收益總額	—	1,207,653	1,207,653	(68,261)	1,139,392
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	197	3,240	3,437	—	3,437
非控制性權益出資	—	—	—	303,128	303,128
以股份為基礎支付之款項	—	24,268	24,268	—	24,268
回購可換股債券	—	(5,477)	(5,477)	—	(5,477)
已付股息	—	(76,692)	(76,692)	—	(76,692)
	197	(54,661)	(54,464)	303,128	248,664
附屬公司所有者權益變動					
收購附屬公司額外權益	—	(334,850)	(334,850)	77,697	(257,153)
出售附屬公司	—	—	—	(130,527)	(130,527)
	—	(334,850)	(334,850)	(52,830)	(387,680)
與權益持有者的交易總額	197	(389,511)	(389,314)	250,298	(139,016)
於2009年6月30日之結餘	383,647	30,139,501	30,523,148	1,513,734	32,036,882
於2009年7月1日之結餘	383,647	30,139,501	30,523,148	1,513,734	32,036,882
換算差額	—	(5,938)	(5,938)	(2,269)	(8,207)
重估可供出售財務資產	—	4,086	4,086	—	4,086
年內其他全面收益	—	(1,852)	(1,852)	(2,269)	(4,121)
年度溢利	—	2,636,427	2,636,427	4,740	2,641,167
年內全面收益總額	—	2,634,575	2,634,575	2,471	2,637,046
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	192,078	4,664,949	4,857,027	—	4,857,027
非控制性權益出資	—	—	—	198,117	198,117
以股份為基礎支付之款項	—	20,678	20,678	—	20,678
已付股息	—	(345,351)	(345,351)	—	(345,351)
與權益持有者的交易總額	192,078	4,340,276	4,532,354	198,117	4,730,471
於2010年6月30日之結餘	575,725	37,114,352	37,690,077	1,714,322	39,404,399



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。

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2010年10月6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，並已就投資物業重估作出調整及可供出售財務資產以公平值計量。

(a) 會計政策變動

於本年度，本集團改變其包括在持作發展／發展中將完成物業以及持作出售之已落成物業內之土地使用權之會計政策。該等土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」項下之存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下之租賃土地定義。以往，該等土地使用權分類為預付經營租約，根據香港會計準則第17號，該等租賃乃於租期內按直線法基準攤銷。該等攤銷於發展期間內作為發展中將完成物業之部分成本予以資本化。由於會計政策變動，該等土地使用權根據香港會計準則第2號分類為存貨，並按成本與可變現淨值兩者中之較低者計量。

管理層相信，將土地使用權分類為存貨更能反映本集團之財務狀況及其年度表現。經修訂會計處理反映管理層對有關土地使用權用途之目的，並使呈報方式與行業慣例一致。

該會計政策變動不會對於2008年7月1日及2009年6月30日之保留溢利以及本年度及過往年度之溢利產生重大影響。



2. 編製基準(續)

(b) 本集團採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於截至2009年6月30日止年度，本集團提早採納香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「合併財務報表及獨立財務報表」(對2009年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效)。

於本年度，本集團採納截至2010年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則、準則修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(經修訂)及 香港會計準則第27號修訂	附屬公司、共同控制企業或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號修訂	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號修訂	金融工具：披露—改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第39號修訂	合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋15	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋16	對沖外國業務淨投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋17	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋18	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2008)的改進

此外，本集團已提前採納於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第32號修訂「金融工具：呈列—供股分類」。

採納及提前採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港會計準則第1號(經修訂)—呈列財務報表：呈列財務報表：該準則規定所有非所有者的權益(即全面收益)的變動須在一份全面收益表或兩份報表(收益表及全面收益表)中列報。本集團已選擇呈列兩份報表，一份全新綜合全面收益表載於截至2010年6月30日止年度財務報表之綜合收益表之後。

香港財務報告準則第7號修訂—金融工具：披露—改善有關金融工具的披露。該項修訂提高有關公平值計量及資金流動風險的披露。該修訂特別要求按公平值的計量架構給予披露。本集團已於綜合財務報表內包括相關信息。

香港財務報告準則第8號—業務分類：香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號—分類報告。新準則採用「管理層方法」，即分類資料須按照與內部報告所採用的相同基準列報。採納香港財務報告準則第8號對本集團的應報告分類並無構成重大變動。

香港會計準則第40號修訂—投資性房地產物業：本集團採納此等修訂並提前自2009年7月1日開始應用。供將來作為投資性房地產使用的建造或發展中物業乃納入香港會計準則第40號的範圍內，並於2009年7月1日按其賬面值由發展中將完成物業重新分類並且以公平值計量。

香港會計準則第32號修訂—金融工具：呈列—供股分類：本公司以其功能性貨幣以外的貨幣列值的供股建議不再計入衍生負債而分類為本公司的權益。因此，有關衍生工具287,788,000港元的公平值變動將不再於綜合收益表內確認入賬。

採納及提前採納有關新訂或經修訂會計準則，對截至2010年6月30日止年度綜合收益表的影響如下：

	香港會計準則 第40號修訂 千港元	香港會計準則 第32號修訂 千港元	總計 千港元
年度溢利增加／(減少)			
衍生負債公平值變動	—	(287,788)	(287,788)
投資物業公平值變動	(19,605)	—	(19,605)
應佔共同控制企業業績	23,166	—	23,166
除稅前溢利	3,561	(287,788)	(284,227)
稅項支出			
遞延稅項	4,901	—	4,901
年度溢利	8,462	(287,788)	(279,326)
應佔：			
本公司股權持有人	947	(287,788)	(286,841)
非控制性權益	7,515	—	7,515
	8,462	(287,788)	(279,326)
增加／(減少)			
每股盈利(港仙)			
基本	0.02	(5.54)	(5.52)
攤薄	0.02	(5.19)	(5.17)



2. 編製基準(續)

(b) 本集團採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

採納及提前採納有關新訂或經修訂會計準則，對於2010年6月30日綜合財務狀況表的影響如下：

	香港會計準則 第40號修訂 千港元	香港會計準則 第32號修訂 千港元	總計 千港元
增加／(減少)			
投資物業	1,318,062	—	1,318,062
發展中將完成物業	(1,337,667)	—	(1,337,667)
共同控制企業	23,166	—	23,166
總資產	3,561	—	3,561
儲備	947	—	947
非控制性權益	7,515	—	7,515
總權益	8,462	—	8,462
遞延稅項負債	(4,901)	—	(4,901)
總權益和負債	3,561	—	3,561

採納其他經修訂準則、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。

(c) 未生效之準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2010年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2011年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋19	以股本工具抵銷金融負債
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2009)的改進

在截至2012年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋14修訂	預付最低資金的規定
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2010)的改進

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋與本集團營運相關，並將會引致財務報表呈列、披露及若干項目的計量有所變動。

3. 主要會計政策

(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平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所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。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平值。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，初步按收購日之公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平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平值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平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平值，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。未確認虧損亦予以對銷。附屬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) 合營企業

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。



3. 主要會計政策(續)

(a) 綜合(續)

(ii) 合營企業(續)

本集團使用權益會計法確認於共同控制企業之權益。確認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入賬。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權益之一部份。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。

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。

(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。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淨額投資一部份。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在儲備中確認。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。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(前稱少數股東權益)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。向非控制性權益增購附屬公司權益所支付之代價與購入權益資產淨值之差額於權益內記賬。出售部份權益之盈虧予非控制性權益亦於權益內記賬。

(b) 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平值之數額。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。

(c) 租賃資產

(i) 財務租約

財務租約是指在租約開始時將擁有資產之所有風險及回報實質地轉讓予本集團之租約。財務租約按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)撥充資本。每期租金均以資本及財務費用分配,以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在收益表中支銷,以為各期間的債務結餘得出統一定期利率。

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註3(f)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

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

(d) 土地使用權

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



3. 主要會計政策(續)

(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，投資物業按公平值列賬。公平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。公平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平值不能可靠計量，則按成本計量，直至公平值能夠可靠計量或項目完工(以較早者為準)為止。

(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項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目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) 在建工程資產

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

在建工程資產不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可用年期或(如較短期)有關財務租約期間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有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額，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平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之非財務資產於各報告期結束時就可能進行之減值撥回作出審閱。

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

(h) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產的賬面值基本上可透過出售交易收回，而有關出售亦屬高度可行，則該等非流動資產乃分類為持作出售的資產。倘非流動資產的賬面值主要以銷售交易而非持續使用收回，該等非流動資產以賬面值及公平值(扣除銷售成本)的較低者列賬。

(i) 投資

本集團將其投資分類為按公平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) 按公平值透過損益記賬之財務資產

按公平值透過損益記賬及在若干情況下於初始時指定為按公平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。



3. 主要會計政策(續)

(i) 投資(續)

(iv) 可供出售財務資產

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

定期投資之購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬之所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬之財務資產初步按公平值確認，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實際轉讓時，財務資產即終止確認。

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

因為按公平值透過損益記賬之財務資產之公平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平值變動在權益中確認。當可供出售財務資產被售出或減值時，累計公平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平值變動，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權益內確認。

有報價投資之公平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平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

(j) 財務資產減值

本集團於各報告期結束時評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售財務資產之權益工具，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公平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平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。

(k) 持作發展／發展中將完成物業

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

(l) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之物業賬面值計量。持作出售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

(m) 酒店存貨

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

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

(o) 現金及現金等價物

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

(p) 股本

普通股被列為權益。

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

(q) 貿易應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常營運周期中，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平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。



3. 主要會計政策(續)

(r) 撥備

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

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

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

(s) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

(t) 當期及遞延稅項

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

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易(不包括企業合併)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，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

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

(u) 借貸

借貸初步按公平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息法於借貸期間內在綜合收益表確認，或根據附註3(v)的基準撥充資本(如適用)。

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

(v) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。其他借貸成本於產生時支銷。

(w) 可換股債券

(i) 附有股本部份之可換股債券

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

於初始確認時，可換股債券之負債部份乃利用相等非可換股債券之市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合財務工具之交易成本乃按所得款項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。

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。



3. 主要會計政策(續)

(w) 可換股債券(續)

(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，並按公平價值計量。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平價值列賬，而公平價值變動於收益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。

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

(x) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 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。

(iii) 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平值確認為費用。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平值釐定，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。

(y) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

(iii) 集團公司

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

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

在綜合賬目時，換算海外業務之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入股東權益。當出售部分或整項海外業務時，該等記錄於權益項下的匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

(z) 分類報告

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

(aa) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務所收取或應收取之代價之公平值。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擁有權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。



3. 主要會計政策(續)

(aa) 收益確認(續)

(ii) 租金收入

租金收入按租約年期以直線基準確認，或然租金收入則根據租約之條款按特定基準確認。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入在提供服務時確認。

(iv) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。

(v) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(vi) 酒店管理服務費收入

酒店管理服務費收入在提供服務時確認。

(vii) 利息收入

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

(viii) 商標費收入

商標費收入根據相關協議之實質內容按應計基準確認。

(ab) 股息分派

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

(ac) 保險合約

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

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。

4. 財務風險管理及公平值估算

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並非以實體之功能貨幣計值之未來商業交易以及貨幣資產及負債之外匯風險。

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

於2010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7,901,382,000港元(2009年：9,283,051,000港元)及以美元計值之貨幣資產淨額為96,450,000港元(2009年：147,244,000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390,247,000港元(2009年：456,790,000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直至下一個年度報告期末為止期間匯率之合理可能變動之評估。於2010年6月30日，關連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財務工具之現金流量之風險。本集團之計息資產主要包括現金存款及應收共同控制企業款項。本集團之浮息現金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。公平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平值利率風險。

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。



4. 財務風險管理及公平值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

倘利率上升/下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會減少/增加26,304,000港元(2009年：增加/減少4,421,000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財務工具之利率風險。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直至下一個年度報告期末為止期間之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息財務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。

(iii) 價格風險

本集團承受股本證券價格風險，原因是本集團持有按公平值列賬之上市股本投資。可供出售財務資產公平值變動產生之盈虧於權益內處理。本集團定期監察其上市股本投資之表現，並評估其對本集團之長遠策略計劃之重要性。本集團並無承受商品價格風險。

於2010年6月30日，倘上市股本投資之價格上升/下跌25%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之投資重估儲備會增加/減少55,499,000港元(2009年：54,478,000港元)。上述敏感度分析乃根據未來12個月合理預期之可能估值波動而釐定。

(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、土地收購之預付款項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採取倘必要適當措施。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及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借貸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2010年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2009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、維持充裕現金及有價證券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2010年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,548,000,000港元(2009年：2,127,000,000港元)。

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

本集團

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量		一年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
		總額 千港元	一年內 千港元		
於2010年6月30日					
應付賬款及應計款項	2,335,104	2,288,805	1,999,112	284,090	5,603
欠共同控制企業款項	1,393,453	1,393,453	1,393,453	—	—
欠集團成員公司款項	250,203	250,203	250,203	—	—
欠非控制性權益款項	99,626	99,626	99,626	—	—
短期貸款	354,773	360,205	360,205	—	—
長期借貸	18,056,326	20,078,000	2,547,743	14,242,986	3,287,271
於2009年6月30日					
應付賬款及應計款項	2,083,901	2,028,101	1,948,774	75,741	3,586
欠共同控制企業款項	1,191,196	1,191,196	1,191,196	—	—
欠集團成員公司款項	425,211	425,211	425,211	—	—
欠非控制性權益款項	99,626	99,626	99,626	—	—
短期貸款	562,500	584,592	584,592	—	—
長期借貸	16,525,514	17,903,914	6,123,623	10,519,114	1,261,177



4. 財務風險管理及公平值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量	一年內 千港元	一年後	五年後 千港元
		總額 千港元		但五年內 千港元	
於2010年6月30日					
應付賬款及應計款項	14,548	14,548	14,548	—	—
長期借貸	4,972,422	5,025,630	27,805	2,586,368	2,411,457
於2009年6月30日					
應付賬款及應計款項	13,796	13,796	13,796	—	—
欠集團成員公司款項	25,666	25,666	25,666	—	—
長期借貸	4,062,419	4,097,196	914,361	475,502	2,707,333

(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。債項淨額按照總債項減現金及銀行結存計算。

於2010年及2009年6月30日之資產負債比率如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
綜合債項總額	18,411,099	17,088,014
減：現金及銀行結存	(7,975,857)	(3,900,910)
綜合債項淨額	10,435,242	13,187,104
總權益	39,404,399	32,036,882
資產負債比率	26.5%	41.2%

於2010年6月30日之資產負債比率減少主要由於以供股方式按每股2.55港元之價格發行1,918,584,241股每股面值0.10港元的股份(附註31)。

(e) 公平值估算

由2009年7月1日起，本集團就按公平值於財務狀況表計量之金融工具採納香港財務報告準則第7號修訂，該修訂要求按以下公平值計量層級，順序披露公平值的計量：

- 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)使用除層級一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平值，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。第一等級的工具包括歸類為可供出售財務資產的上市股本證券。

非於交投活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值，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。倘按公平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。並無任何工具被列入第三等級。

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

每項投資物業之公平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。每項投資物業之公平值反映(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。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。



5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 已落成投資物業及發展中將完成投資物業估值(續)

就發展中將完成投資物業而言，其公平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益之風險以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。公平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) 以股份為基礎之支付

授出之購股權之公平值，由獨立專業估值師以購股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，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，一般為認股權於授出日之公平值之最佳評估。

(e) 商譽減值

本集團遵照附註3(g)所述之會計政策就商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃按相關資產(主要為物業)之公平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。

(f) 預付款、應收賬款及其他應收款項的可收回性

本集團評估是否有附註3(n)所述有關預付款、應收賬款、貸款及其他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。

(g) 財務擔保

本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

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

6. 收益及分類資料

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

	2010年 千港元	2009年 千港元
物業銷售	5,406,162	1,324,113
租金收入	453,674	393,331
酒店經營收入	339,745	231,946
物業管理服務費收入	104,499	69,043
項目管理費收入	19,943	20,190
酒店管理服務費收入	16,729	—
	6,340,752	2,038,623

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

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

執行委員會根據計算未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公平值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、減值影響以及總部辦事處之費用及收入。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、商譽、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項、持作出售之已落成物業以及持作出售之非流動資產，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、遞延稅款負債、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。



6. 收益及分類資料 (續)

截至2010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	5,426,105	454,109	339,745	126,609	29,908	—	6,376,476
分類間收益	—	(435)	—	(22,110)	(13,179)	—	(35,724)
來自外間之收益	5,426,105	453,674	339,745	104,499	16,729	—	6,340,752
本集團應佔聯營公司	3,641	18,908	20,642	—	—	—	43,191
本集團應佔共同控制企業	2,328,031	441,229	76,581	43,202	—	—	2,889,043
	7,757,777	913,811	436,968	147,701	16,729	—	9,272,986
分類銀行及其他利息收入	100,727	8,728	210	105	6	15	109,791
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	751,773	183,090	(66,307)	(37,476)	6,627	(288)	837,419
聯營公司	132	9,586	2,862	—	—	—	12,580
共同控制企業	698,172	296,947	(34,283)	262	—	994	962,092
	1,450,077	489,623	(97,728)	(37,214)	6,627	706	1,812,091
除金融工具外非流動資產增加 折舊及攤銷	1,747,319	1,855,060	21,717	888	223	587	3,625,794
應佔業績							
聯營公司	(85)	8,101	7,844	—	—	—	15,860
共同控制企業	203,353	301,916	(41,471)	(461)	—	477	463,814
於2010年6月30日							
分類資產	40,066,650	13,157,839	1,896,585	87,514	51,470	24,336	55,284,394
聯營公司及共同控制企業	3,222,852	6,255,250	816,007	(342)	602	11,457	10,305,826
可供出售財務資產							221,996
企業之物業、廠房及設備							4,487
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							314,059
企業之應收關連公司款項							425,190
企業之現金及銀行結存							2,427,397
總資產							68,983,349
分類負債	7,646,641	304,595	257,145	40,972	13,727	11,829	8,274,909
企業之應付賬款及應計款項							36,150
應付稅項							590,493
借貸							18,411,099
遞延稅項負債							2,266,299
總負債							29,578,950

截至2009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	1,344,303	394,581	231,946	90,052	—	—	2,060,882
分類間收益	—	(1,250)	—	(21,009)	—	—	(22,259)
來自外間之收益	1,344,303	393,331	231,946	69,043	—	—	2,038,623
本集團應佔聯營公司	7,690	126,585	2,598	17,295	—	—	154,168
本集團應佔共同控制企業	2,018,914	356,696	94,930	23,495	—	—	2,494,035
	3,370,907	876,612	329,474	109,833	—	—	4,686,826
分類銀行及其他利息收入	70,605	22,803	2,447	239	—	6	96,100
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	503,059	165,899	(67,518)	(8,354)	(21,016)	(615)	571,455
聯營公司	(185)	9,441	(176)	(108)	—	—	8,972
共同控制企業	89,451	312,692	(54,798)	(2,583)	—	3,628	348,390
	592,325	488,032	(122,492)	(11,045)	(21,016)	3,013	928,817
除金融工具外非流動資產增加	29,847	1,380,658	95,726	1,208	3,934	1,765	1,513,138
折舊及攤銷	38,384	38,585	108,937	869	1,033	1,939	189,747
應佔業績							
聯營公司	(1,868)	173,825	(174)	—	—	—	171,783
共同控制企業	(82,695)	236,812	(60,673)	(3,525)	—	3,628	93,547
於2009年6月30日							
分類資產	26,683,894	10,926,245	2,087,085	72,531	7,628	6,921	39,784,304
聯營公司及共同控制企業	6,783,168	6,212,947	679,347	(7,706)	412	(605)	13,667,563
可供出售財務資產							217,910
企業之物業、廠房及設備							5,925
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							355,559
企業之應收關連公司款項							8,942
企業之現金及銀行結存							351,446
總資產							54,391,649
分類負債	3,484,342	425,538	108,514	26,782	4,078	2,829	4,052,083
企業之應付賬款及應計款項							132,216
應付稅項							282,681
借貸							17,088,014
遞延稅項負債							799,773
總負債							22,354,767



6. 收益及分類資料(續)

收益及除稅前溢利的對賬：

	2010年 千港元	2009年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	9,272,986	4,686,826
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(2,932,234)	(2,648,203)
呈列於綜合收益表之收益	6,340,752	2,038,623
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,812,091	928,817
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量過往年度 持有共同控制企業及聯營公司權益的收益	1,332,086	88,876
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購 成本之差額	732,125	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	57,737	257,659
持作發展／發展中將完成物業撥備回撥／(撥備)	54,000	(54,841)
出售附屬公司的收益	—	489,800
於出售一家附屬公司部份權益後按公平值重新計量保留的 非控制性權益所得收益	—	319,073
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	—	33,591
出售可供出售財務資產的收益	—	15,065
應收一家共同控制企業款項撥備	(12,000)	(36,500)
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	—
商譽減值	(59,372)	(85,639)
提前贖回／回購可換股債券之(虧損)／收益	(162,227)	67,366
融資成本—項目貸款	(183,191)	(210,734)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(511,913)	(219,009)
應佔經營溢利	3,043,972	1,644,464
企業之銀行及其他利息收入	5,944	7,565
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,846)	38,744
未分派溢利的遞延稅項	(89,052)	(1,474)
融資成本—企業貸款	(139,992)	(125,660)
企業行政支出	(182,599)	(204,270)
本公司股權持有人應佔溢利	2,636,427	1,359,369
稅項支出	629,183	179,362
非控制性權益應佔溢利／(虧損)	4,740	(65,146)
除稅前溢利	3,270,350	1,473,585

7. 其他收入

	2010年 千港元	2009年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註13)	339,469	6,224
銀行及其他利息收入	130,273	58,605
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	119,184	431,667
來自提前終止一份酒店管理服務合同之收入	30,000	—
來自共同控制企業之商標費收入	15,903	29,051
來自可供出售財務資產之股息收入	14,207	8,839
	649,036	534,386

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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(97,178)	(379,027)

8. 其他收益淨值

	2010年 千港元	2009年 千港元
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量過往年度持有共同控制企業及聯營公司權益的收益(附註41)	1,332,086	88,876
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額(附註41)	732,125	50,940
持作發展/發展中將完成物業撥備回撥/(撥備)	54,000	(16,926)
出售投資物業的收益	946	375
出售附屬公司的收益	—	489,800
於出售一家附屬公司部份權益後按公平值重新計量保留的非控制性權益所得收益	—	319,073
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	—	61,468
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	—	33,591
出售可供出售財務資產的收益	—	15,065
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,371)	20,053
應收一家共同控制企業款項撥備	(12,000)	(36,500)
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	—
商譽減值	(59,372)	(85,639)
提前贖回/回購可換股債券之(虧損)/收益	(162,227)	67,366
	1,868,823	1,007,542



9. 未計融資成本前經營溢利

	2010年 千港元	2009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	429,277	287,800
出售投資物業收益	946	375
出售物業、廠房及設備收益	1,032	—
並經扣除：		
已出售物業成本	4,281,803	921,588
員工成本(附註11)	289,252	270,550
物業、廠房及設備折舊	204,800	177,110
投資物業之有關支出	201,513	128,720
租賃物業租金	32,658	60,626
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	54,579
土地使用權攤銷	16,708	15,592
核數師酬金	9,281	9,193

本年度計入收益之或然租金為2,920,000港元(2009年：1,537,000港元)。

	2010年 千港元	2009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	329,869	263,823
2年至5年	552,906	417,442
5年以上	728,236	700,334
	1,611,011	1,381,599

除20項(2009年：15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

	2010年 千港元	2009年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	394,929	457,956
— 不須於5年內全數償還	96,188	—
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	24,225	40,846
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	2,525	3,099
短期借貸利息	24,494	42,541
參與權益墊款利息	81,476	42,219
須於5年內全數償還之可換股債券利息	103,879	107,733
	727,716	694,394
持作發展／發展中將完成物業的資本化金額	(447,472)	(419,598)
	280,244	274,796

附註：有關籌建若干持作發展／發展中將完成物業之貸款用途而言，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1.38% (2009年：2.07%)。

11. 員工成本

	2010年 千港元	2009年 千港元
薪金、工資及津貼	261,937	240,246
退休金成本—界定供款計劃(附註)	6,637	6,036
以股份為基礎支付之款項	20,678	24,268
	289,252	270,550

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

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

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

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為6,637,000港元(2009年：6,036,000港元)。



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2010年6月30日止年度					
鄭家純博士	150	—	—	1,041	1,191
鄭志剛先生	150	1,740	75	816	2,781
杜惠愷先生	125	—	—	418	543
鄭家成先生	150	—	—	418	568
鄭志雯小姐	75	462	23	120	680
鄭志謙先生	75	462	23	—	560
梁志堅先生	125	—	—	102	227
周宇俊先生	150	—	—	278	428
周桂昌先生	125	—	—	102	227
方承光先生	150	1,200	60	217	1,627
顏文英小姐	150	4,080	291	538	5,059
符史聖先生	—	—	—	—	—
鄭維志先生	200	—	—	166	366
田北俊先生	200	—	—	166	366
李聯偉先生	200	—	—	166	366
	2,025	7,944	472	4,548	14,989

截至2009年6月30日止年度

鄭家純博士	150	—	—	2,110	2,260
杜惠愷先生	150	750	—	847	1,747
鄭家成先生	150	—	—	847	997
鄭志剛先生	150	1,520	66	1,661	3,397
梁志堅先生	150	—	—	208	358
周桂昌先生	150	—	—	208	358
周宇俊先生	150	—	—	555	705
方承光先生	150	1,200	60	460	1,870
顏文英小姐	150	3,644	199	1,082	5,075
符史聖先生	100	—	—	208	308
鄭維志先生	200	—	—	333	533
田北俊先生	200	—	—	333	533
李聯偉先生	200	—	—	333	533
	2,050	7,114	325	9,185	18,674

各董事均無放棄收取其酬金之權利(2009年：無)。

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2009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(2009年：4位)人士之酬金如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	14,058	13,888
購股權利益	1,442	2,275
退休金計劃供款	824	833
	16,324	16,996

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2010年	2009年
3,500,001港元 – 4,000,000港元	2	1
4,000,001港元 – 4,500,000港元	2	2
4,500,001港元 – 5,000,000港元	—	1
	4	4



13. 稅項支出

	2010年 千港元	2009年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	214,981	64,468
中國土地增值稅	279,262	70,768
遞延稅項	134,940	44,126
	629,183	179,362

截至2010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1,292,000港元(2009年：28,410,000港元)及448,767,000港元(2009年：64,782,000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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
除稅前溢利	3,270,350	1,473,585
應佔業績		
聯營公司	(15,860)	(171,783)
共同控制企業	(463,814)	(93,547)
	2,790,676	1,208,255
按稅率25%計算(2009年：25%)	697,669	302,064
毋須課稅之收入	(707,803)	(403,923)
不可扣稅之開支	165,913	155,986
未經確認之稅損	110,232	92,068
中國土地增值稅扣減	(69,815)	(17,692)
使用早前未有確認之稅損	(32,507)	(18,806)
未確認之暫時性差額	(8,083)	(2,577)
確認早期未有確認之暫時性差額	105,263	—
未分派溢利遞延稅項	89,052	1,474
	349,921	108,594
中國土地增值稅	279,262	70,768
	629,183	179,362

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2009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%(2009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339,469,000港元(2009年：6,224,000港元)(附註7)。

14. 股息

	2010年 千港元	2009年 千港元
建議末期股息每股0.07港元(2009年：已付每股0.06港元)	403,037	230,230

於2010年10月6日召開之會議上，董事建議派發每股0.07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2011年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

15. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2010年 千港元	2009年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	2,636,427	1,359,369
可換股債券利息支出	39,348	40,808
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	2,675,775	1,400,177

	股份數目	
	2010年	2009年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	5,194,521,293	4,292,758,416
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	9,303,870	4,187,913
可換股債券	345,752,134	379,376,433
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	5,549,577,297	4,676,322,762

截至2009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31)。



16. 物業、廠房及設備

本集團

	其他物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值					
於2009年7月1日	1,790,300	304,654	641,836	74,243	2,811,033
收購附屬公司	—	—	4,101	1,776	5,877
添置	4,777	12,623	34,468	13,358	65,226
由持作出售之已落成物業轉入	12,066	—	—	—	12,066
投資物業轉入／轉出	(7,012)	—	—	—	(7,012)
出售／撇銷	(41)	(20,050)	(8,271)	(3,299)	(31,661)
於2010年6月30日	1,800,090	297,227	672,134	86,078	2,855,529
累計折舊及減值					
於2009年7月1日	287,881	236,089	463,144	39,917	1,027,031
年內支出	123,314	30,442	40,563	10,481	204,800
出售／撇銷	(36)	(8,599)	(5,574)	(3,233)	(17,442)
於2010年6月30日	411,159	257,932	498,133	47,165	1,214,389
賬面淨值					
於2010年6月30日	1,388,931	39,295	174,001	38,913	1,641,140
成本值					
於2008年7月1日	962,185	295,463	536,791	74,674	1,869,113
收購附屬公司	2,389	503	293	1,046	4,231
添置	2,973	10,201	114,335	6,555	134,064
由發展中將完成物業轉入	892,853	—	—	—	892,853
出售／撇銷	(69,263)	(1,513)	(8,272)	(3,080)	(82,128)
出售附屬公司	(837)	—	(1,311)	(4,952)	(7,100)
於2009年6月30日	1,790,300	304,654	641,836	74,243	2,811,033
累計折舊及減值					
於2008年7月1日	237,805	201,086	406,053	36,757	881,701
年內支出	65,862	36,516	65,013	9,719	177,110
出售／撇銷	(15,720)	(1,513)	(7,055)	(2,741)	(27,029)
出售附屬公司	(66)	—	(867)	(3,818)	(4,751)
於2009年6月30日	287,881	236,089	463,144	39,917	1,027,031
賬面淨值					
於2009年6月30日	1,502,419	68,565	178,692	34,326	1,784,002

於2010年6月30日，若干賬面值為461,243,000港元(2009年：479,887,000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。

17. 投資物業

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
已落成投資物業	11,090,956	9,131,467
發展中將完成投資物業	1,318,062	—
	12,409,018	9,131,467

年內的投資物業變動如下：

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
估值		
於年初	9,131,467	7,321,728
收購附屬公司	900,881	1,374,047
添置	953,232	796
由發展中將完成物業轉入	1,286,362	313,487
由持作出售之已落成物業轉入	18,970	—
出售	(20,822)	(1,841)
出售一家附屬公司	—	(11,932)
其他物業／土地使用權轉入／轉出	(30,334)	—
公平值變動	169,262	135,182
於年終	12,409,018	9,131,467

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2010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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
50年以上之租約	726,369	121,477
10至50年之租約	11,654,240	8,981,354
10年以下之租約	28,409	28,636
	12,409,018	9,131,467

於2010年6月30日，若干賬面值為3,475,598,000港元(2009年：2,531,381,000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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
於年初	583,892	494,142
由發展中將完成物業轉入	—	102,387
投資物業轉入／轉出	37,346	—
攤銷	(16,708)	(12,637)
於年終	604,530	583,892

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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
50年以上之租約	1,342	1,382
10至50年之租約	603,188	582,510
	604,530	583,892

於2010年6月30日，賬面值為231,909,000港元(2009年：240,529,000港元)之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

19. 商譽

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
於年初	82,766	127,766
收購附屬公司	—	40,639
減值	(59,372)	(85,639)
於年終	23,394	82,766
原值	235,983	235,983
累計減值	(212,589)	(153,217)
	23,394	82,766

商譽按業務分部份配予本集團之已識別現金產生單位。截至2010年6月30日，分配予物業銷售、租賃業務及酒店經營之商譽分別為14,227,000港元(2009年：66,088,000港元)、零港元(2009年：7,511,000港元)及9,167,000港元(2009年：9,167,000港元)。

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。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2%至5%，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，為12%(2009年：7%)。

20. 附屬公司

	本公司	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
非上市股份，按成本值4港元(2009年：4港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	27,149,566	23,550,730
	27,149,566	23,550,730

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45。

21. 持作發展物業

	本集團	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
土地使用權	5,885,075	4,529,548
發展及附帶成本	4,553,743	2,612,715
撥作資本之利息	171,203	256,681
	10,610,021	7,398,944
減：撥備	—	(54,000)
	10,610,021	7,344,944

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：

	2010年	2009年
	千港元	千港元
50年以上之租約	5,461,786	3,996,783
10至50年之租約	423,289	532,765
	5,885,075	4,529,548

於2010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732,443,000港元(2009年：511,013,000港元)。



22. 聯營公司

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
本集團應佔之資產淨值	(40,474)	(53,576)
應收聯營公司款項減撥備(附註(i))	441,179	436,822
	400,705	383,246

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之收益、業績、資產及負債如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
收益	43,191	154,168
年度溢利	15,860	171,783
非流動資產	391,284	377,031
流動資產	25,609	24,658
總資產	416,893	401,689
非流動負債	(452,482)	(452,310)
流動負債	(4,885)	(2,955)
總負債	(457,367)	(455,265)

- (iii) 主要聯營公司詳見附註45。

23. 共同控制企業

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	37,565	34,062
應收共同控制企業款項		
附息(附註(i))	102,153	65,126
欠共同控制企業款項(附註(i))	(34,244)	(209)
	105,474	98,979
外商獨資企業		
本集團應佔之資產淨額	1,630,136	1,614,929
應收共同控制企業款項		
附息(附註(ii))	57,247	63,180
不附息(附註(i))	134,960	207,712
欠共同控制企業款項(附註(i))	(32,419)	(34,783)
	1,789,924	1,851,038
合作合營企業		
投資成本	3,979,050	4,922,772
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	594,903	495,595
	4,586,657	5,431,071
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(iii))	2,783,516	5,578,104
不附息(附註(i))	379,765	653,984
欠共同控制企業款項(附註(i))	(621,651)	(1,135,832)
	7,128,287	10,527,327
股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	381,339	425,352
應收共同控制企業款項減撥備		
附息(附註(ii))	108,144	108,144
不附息(附註(i))	349,634	231,157
欠共同控制企業款項(附註(i))	(20,373)	(20,372)
	818,744	744,281
擬組建之合營企業訂金(附註(iv))	62,692	62,692
	9,905,121	13,284,317

附註：

(i) 應收及應付款項為無抵押、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%（2009年：倫敦銀行同業拆出利率（「倫敦銀行同業拆息」）加1%至10%）之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。



23. 共同控制企業(續)

附註：(續)

- (iii) 應收款項為無抵押，按香港最優惠利率至10% (2009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) 結餘指向擬組建之合營企業(協議有待有關政府機關批准)支付之款項。於合營公司完成註冊後，有關數額將重列為合營企業結餘。
- (v) 本集團所佔其共同控制企業之收益、業績、資產及負債如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
收益	2,889,043	2,494,035
年度溢利	463,814	93,547
非流動資產	10,901,017	12,571,715
流動資產	6,156,303	11,627,829
總資產	17,057,320	24,199,544
非流動負債	(8,040,530)	(11,746,759)
流動負債	(2,393,797)	(4,960,075)
總負債	(10,434,327)	(16,706,834)

- (vi) 主要共同控制企業詳見附註45。

24. 可供出售財務資產

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
香港上市股份，按公平值	221,996	217,910

可供出售財務資產以港元計值。

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動資產所包括之受限制結存	9,091	26,136	—	—
流動資產所包括之受限制結存	1,380	232,358	—	—
不受限制結存	7,965,386	3,642,416	1,874,439	250,189
	7,975,857	3,900,910	1,874,439	250,189

短期銀行存款之有效利率為0.001%至1.35% (2009年：0.0001%至1.71%)。該等存款之平均到期日為2至95日 (2009年：2至30日)。

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	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
港元	2,596,142	320,179	1,871,691	248,188
人民幣	5,071,183	2,936,976	—	—
美元	308,532	643,755	2,748	2,001
	7,975,857	3,900,910	1,874,439	250,189

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餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

26. 發展中將完成物業

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
土地使用權	2,571,994	2,312,822
發展及附帶成本	8,985,097	4,818,562
撥作資本之利息	641,245	269,192
	12,198,336	7,400,576
減：撥備	—	(59,257)
	12,198,336	7,341,319

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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
50年以上之租約	2,185,379	1,983,343
10至50年之租約	386,615	329,479
	2,571,994	2,312,822

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4,217,853,000港元(2009年：1,810,659,000港元)。

	2010年 千港元	2009年 千港元
可供出售之發展中將完成物業：		
預期於12個月後完成及供出售	6,109,568	5,392,750
預期於12個月內完成及供出售	6,088,768	1,948,569
	12,198,336	7,341,319



27. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
土地使用權	141,589	260,716
發展成本	1,609,433	1,934,008
撥作資本之利息	80,494	98,939
	1,831,516	2,293,663

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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
50年以上之租約	139,074	181,390
10至50年之租約	2,515	79,326
	141,589	260,716

28. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	322,150	375,984	—	—
預付土地開發前期成本(附註b)	2,428,480	641,248	—	—
土地收購之預付款項(附註b)	6,410,849	4,849,366	—	—
擬發展項目之預付款項(附註b)	232,924	282,788	—	—
預付稅項(附註b)	750,270	254,368	—	—
其他預付款項、按金及應收款項(附註b)	522,437	617,168	11,906	8,513
	10,667,110	7,020,922	11,906	8,513

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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
0至30日	160,226	186,858
31至60日	37,273	31,091
61至90日	11,752	10,904
90日以上	112,899	147,131
	322,150	375,984

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主要以人民幣計值。
- (c) 於2010年6月30日，247,258,000港元之貿易應收賬款(2009年：92,628,000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。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團 2010年 千港元	2009年 千港元
0至30日	98,964	22,772
31至60日	26,025	5,349
61至90日	12,054	10,514
90日以上	110,215	53,993
	247,258	92,628

- (d) 年內，18,122,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2009年：24,738,000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及本集團之共同控制企業。

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	491,645	33,638	507,200	61,979
欠集團成員公司款項(附註b)	(250,203)	(425,211)	—	(25,666)
欠共同控制企業款項(附註c)	(684,766)	—	—	—
	(443,324)	(391,573)	507,200	36,313

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	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
港元	425,743	9,550	507,200	61,979
人民幣	65,902	24,088	—	—
	491,645	33,638	507,200	61,979

- (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	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
港元	—	(147,873)	—	(25,666)
人民幣	(250,203)	(277,338)	—	—
	(250,203)	(425,211)	—	(25,666)

- (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。



30. 持作出售之非流動資產

於2009年4月，本集團訂立一份協議，以代價953,169,000港元出售上海局一房地產發展有限公司（「局一」）之50%股本權益，局一於中國從事物業發展，代價可就局一於完成日期應佔之資產淨值之任何變動而作出調整。完成後，本集團將不再擁有局一任何權益。

該項交易以代價1,173,911,000港元於年內完成，為本集團帶來15,364,000港元出售虧損（附註8）。

31. 股本

	2010年 千港元	2009年 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足：		
5,757,248,468股（2009年：3,836,471,082股）每股面值0.1港元之股份	575,725	383,647

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2008年6月30日	3,834,502,332	383,450
行使購股權（附註(ii)）	1,968,750	197
於2009年6月30日	3,836,471,082	383,647
行使購股權（附註(ii)）	2,193,145	219
供股（附註(i)）	1,918,584,241	191,859
於2010年6月30日	5,757,248,468	575,725

附註：

- (i) 年內，以供股形式按每持有2股現有股份可獲發1股供股股份之基準以每股2.55港元之價格發行1,918,584,241股每股面值0.10港元之股份（「供股」）。

- (ii) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃，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2009年11月16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2009年11月17日（「調整日」）作出調整。年內所授購股權數目之變動及於2010年6月30日尚未行使之結餘如下：

授出日期	購股權數目								可行使購股權數目	
	調整日前 每股行使價 港元	調整日後 每股行使價 港元	於2009年 7月1日	年內授出	由2009年 7月1日至 調整日行使	於調整日 調整 (附註5)	由調整日至 2010年 6月30日 行使	年內失效	於2010年 6月30日	於2010年 6月30日
2004年11月4日	2.484 ⁽¹⁾	—	50,000	—	(50,000)	—	—	—	—	—
2004年12月22日	2.689 ⁽¹⁾	—	49,800	—	(49,800)	—	—	—	—	—
2005年7月13日	2.300 ⁽¹⁾	2.055	150,000	—	(90,400)	7,116	(66,716)	—	—	—
2005年11月7日	2.620 ⁽¹⁾	2.341	10,400	—	—	1,241	—	—	11,641	11,641
2006年3月28日	3.915 ⁽¹⁾	3.497	1,979,600	—	—	236,370	—	(137,463)	2,078,507	2,078,507
2006年6月28日	2.865 ⁽¹⁾	2.559	389,600	—	—	46,519	—	—	436,119	292,925
2006年10月17日	3.340 ⁽¹⁾	2.984	99,600	—	—	11,892	—	—	111,492	74,418
2006年12月28日	4.712 ⁽¹⁾	4.209	846,800	—	—	101,110	—	(188,060)	759,850	570,000
2007年3月19日	4.500 ⁽¹⁾	4.020	735,200	—	—	87,785	—	—	822,985	656,238
2007年6月14日	6.710 ⁽¹⁾	5.994	1,491,600	—	—	178,101	—	—	1,669,701	1,001,822
2007年10月17日	8.070 ⁽¹⁾	7.209	1,460,800	—	—	174,423	—	—	1,635,223	981,133
2007年12月28日	6.972 ⁽¹⁾	6.228	870,000	—	—	103,880	—	—	973,880	584,329
2007年12月28日	6.972 ⁽²⁾	6.228	12,760,000	—	—	1,523,582	—	—	14,283,582	14,283,582
2008年4月22日	5.260 ⁽¹⁾	4.699	868,800	—	—	69,110	—	(290,000)	647,910	388,746
2008年7月31日	3.662 ⁽¹⁾	3.271	907,600	—	—	108,370	—	(755,373)	260,597	100,746
2008年11月12日	1.682 ⁽¹⁾	1.503	1,048,000	—	—	125,134	(191,600)	—	981,534	173,148
2008年12月2日	1.500 ⁽³⁾	1.340	1,324,200	—	(356,800)	115,510	(122,143)	(170)	960,597	960,597
2008年12月2日	1.500 ⁽⁴⁾	1.340	14,946,000	—	(118,000)	1,760,358	(970,086)	(358,166)	15,260,106	6,942,937
2008年12月2日	1.500 ⁽¹⁾	1.340	2,151,200	—	(32,400)	252,991	(62,400)	—	2,309,391	718,942
2009年2月3日	1.980 ⁽¹⁾	1.769	816,800	—	—	97,528	(82,800)	—	831,528	203,679
2009年6月26日	4.550 ⁽¹⁾	4.065	834,000	2,395,800	—	355,988	—	(337,952)	3,247,836	649,567
2009年11月19日	—	3.068 ⁽¹⁾	—	3,470,000	—	—	—	—	3,470,000	694,000
2010年1月12日	—	2.990 ⁽¹⁾	—	5,212,400	—	—	—	—	5,212,400	1,042,480
2010年5月18日	—	2.350 ⁽¹⁾	—	1,479,600	—	—	—	—	1,479,600	295,920
2010年5月31日	—	2.440 ⁽¹⁾	—	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	—
			43,790,000	13,557,800	(697,400)	5,357,008	(1,495,745)	(2,067,184)	58,444,479	32,705,357
各類別的加權 平均行使價(港元)			4.034	3.175	1.759	4.091	1.417	3.510	3.578	4.339

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3批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計3年內行使。
- (3) 於授出日期，購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計2年內行使。
- (4) 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。
- (5) 由於本公司於2009年10月9日公佈之供股於2009年11月16日成為無條件，已於2009年11月17日根據購股權計劃對尚未行使購股權的行使價及數目作出調整。
- (6) 購股權公平值與假設

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平價值為18,849,700港元(2009年：20,690,000港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.35港元至4.55港元(2009年：1.5港元至4.55港元)，行使價由2.35港元至4.55港元(2009年：1.5港元至4.55港元)，股份波幅為55%至56%(2009年：46%至61%)，購股權之預期年期為5年(2009年：2年至5年)，預期股息率為1.45%至1.58%(2009年：0.85%至1.45%)，無風險利率為1.54%至2.10%(2009年：0.96%至3.32%)及次佳行使因素為行使價之1.87至1.88倍(2009年：1.5至1.87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。



32. 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1) 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 債券— 股本部份 千港元	投資重估 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2009年7月1日	13,919,065	7,533,637	202,237	39,149	387,743	64,011	2,425,890	5,567,769	30,139,501
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,636,427	2,636,427
發行股份溢價	—	4,664,949	—	—	—	—	—	—	4,664,949
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	—	—	—	4,086	—	—	4,086
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	20,678	—	—	—	—	20,678
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	1,234	—	(4,227)	—	—	—	2,993	—
贖回可換股債券	—	—	—	—	(337,382)	—	—	337,382	—
已付股息	(345,351)	—	—	—	—	—	—	—	(345,351)
換算差額	—	—	—	—	—	—	(5,938)	—	(5,938)
於2010年6月30日 (擬派末期股息前)	13,573,714	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	37,114,352
代表：									
於2010年6月30日 (擬派末期股息後)	13,170,677	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	36,711,315
2010年擬派末期股息	403,037	—	—	—	—	—	—	—	403,037
	13,573,714	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	37,114,352
於2008年7月1日	13,995,757	7,529,491	202,237	20,031	425,757	22,165	2,619,452	4,506,469	29,321,359
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,359,369	1,359,369
發行股份溢價	—	3,240	—	—	—	—	—	—	3,240
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(334,850)	(334,850)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(233,455)	—	(233,455)
可供出售財務資產之公平值變動， 已扣除稅項	—	—	—	—	—	57,136	—	—	57,136
出售可供出售財務資產	—	—	—	—	—	(15,290)	—	—	(15,290)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	24,268	—	—	—	—	24,268
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	906	—	(5,150)	—	—	—	4,244	—
回購可換股債券	—	—	—	—	(38,014)	—	—	32,537	(5,477)
已付股息	(76,692)	—	—	—	—	—	—	—	(76,692)
換算差額	—	—	—	—	—	—	39,893	—	39,893
於2009年6月30日 (擬派末期股息前)	13,919,065	7,533,637	202,237	39,149	387,743	64,011	2,425,890	5,567,769	30,139,501
代表：									
於2009年6月30日 (擬派末期股息後)	13,688,835	7,533,637	202,237	39,149	387,743	64,011	2,425,890	5,567,769	29,909,271
2009年擬派末期股息	230,230	—	—	—	—	—	—	—	230,230
	13,919,065	7,533,637	202,237	39,149	387,743	64,011	2,425,890	5,567,769	30,139,501

附註：

(1) 其他儲備乃關於業務合併產生之公平值變動。

(2) 撥出／撥入非控制性權益之影響：

	2010年 千港元	2009年 千港元
年內本公司股東應佔全面收入總額	2,634,575	1,207,653
撥出／撥入非控制性權益 收購附屬公司額外權益	—	(334,850)
年內本公司股東應佔全面收入總額及撥出／撥入非控制性權益淨額	2,634,575	872,803

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	投資重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於2009年7月1日	13,939,226	7,533,637	4,015,433	39,149	—	(6,147,465)	19,379,980
發行股份溢價	—	4,664,949	—	—	—	—	4,664,949
年度溢利	—	—	—	—	—	249,185	249,185
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	20,678	—	—	20,678
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	1,234	—	(4,227)	—	2,993	—
已付股息	(345,351)	—	—	—	—	—	(345,351)
於2010年6月30日(擬派末期股息前)	13,593,875	12,199,820	4,015,433	55,600	—	(5,895,287)	23,969,441
代表：							
於2010年6月30日(擬派末期股息後)	13,190,838	12,199,820	4,015,433	55,600	—	(5,895,287)	23,566,404
2010年擬派末期股息	403,037	—	—	—	—	—	403,037
	13,593,875	12,199,820	4,015,433	55,600	—	(5,895,287)	23,969,441
於2008年7月1日	14,015,918	7,529,491	4,015,433	20,031	22,165	(5,529,079)	20,073,959
發行股份溢價	—	3,240	—	—	—	—	3,240
年度虧損	—	—	—	—	—	(622,630)	(622,630)
可供出售財務資產之公平值變動，							
已扣除稅項	—	—	—	—	(6,875)	—	(6,875)
出售可供出售財務資產	—	—	—	—	(15,290)	—	(15,290)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	24,268	—	—	24,268
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	906	—	(5,150)	—	4,244	—
已付股息	(76,692)	—	—	—	—	—	(76,692)
於2009年6月30日(擬派末期股息前)	13,939,226	7,533,637	4,015,433	39,149	—	(6,147,465)	19,379,980
代表：							
於2009年6月30日(擬派末期股息後)	13,708,996	7,533,637	4,015,433	39,149	—	(6,147,465)	19,149,750
2009年擬派末期股息	230,230	—	—	—	—	—	230,230
	13,939,226	7,533,637	4,015,433	39,149	—	(6,147,465)	19,379,980

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。



33. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	3,415,698	2,036,834	—	—
無抵押	9,933,939	8,021,275	1,336,759	1,193,357
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,606,381	2,722,188	—	—
非控制性權益貸款(附註(iii))	79,033	92,159	—	—
參與權益墊款(附註(iv))	1,660,041	979,332	3,635,663	2,869,062
可換股債券(附註(v))	361,234	2,673,726	—	—
	18,056,326	16,525,514	4,972,422	4,062,419
已計入流動負債之即期部份	(1,979,853)	(5,408,206)	(4,638)	(899,207)
	16,076,473	11,117,308	4,967,784	3,163,212

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		合計		本公司 無抵押	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
1年內	349,250	632,988	1,630,603	2,001,076	1,979,853	2,634,064	—	899,207
1年至2年	793,164	886,363	3,669,338	1,637,822	4,462,502	2,524,185	546,694	—
2年至5年	1,135,795	517,483	3,790,817	4,382,377	4,926,612	4,899,860	790,065	294,150
5年以上	1,137,489	—	843,181	—	1,980,670	—	—	—
	3,415,698	2,036,834	9,933,939	8,021,275	13,349,637	10,058,109	1,336,759	1,193,357

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
1年內	—	100,416
1年至2年	2,606,381	19,593
2年至5年	—	2,602,179
	2,606,381	2,722,188

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆出利率（「香港銀行同業拆息」）（2009年：三個月香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息另加1.35%）計算年息。

(iii) 非控制性權益貸款乃無抵押，按5%（2009年：5%）計算年息及按合營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、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。

- (v) 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。

年內，本集團提前贖回本金額人民幣2,218,800,000元的可換股債券。於2009年，本集團購回本金額人民幣250,000,000元的可換股債券。

- (vi) 借貸之有效利率如下：

	2010年			2009年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	1.88%	5.47%	—	1.34%	6.02%	4.15%
同系附屬公司貸款	0.57%	—	0.57%	0.36%	—	1.51%
非控制性權益貸款	5.00%	—	—	5.00%	—	—
參與權益墊款	4.91%	—	—	4.31%	—	—
可換股債券	—	4.08%	—	—	4.08%	—

- (vii) 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平值相若。

負債部份之公平值計入長期借貸，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2010年6月30日之現值乃運用按貼現率9.3% (2009年：11.7%) 及於報告期間結束時之匯率，貼現之現金流量估計，為數328,482,000港元 (人民幣289,064,000元) (2009年：2,172,863,000港元 (人民幣1,912,119,000元))。

- (viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
港元	10,939,248	9,518,435	1,336,759	1,193,357
人民幣	6,906,478	6,519,618	3,635,663	2,869,062
美元	210,600	487,461	—	—
	18,056,326	16,525,514	4,972,422	4,062,419

- (ix) 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款79,033,000港元 (2009年：92,159,000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)。

34. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法，就本集團業務在中國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。



34. 遞延稅項負債 (續)

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	重估 可供出售 財務資產 千港元	出售物業 收益確認 千港元	收購產生 之公平值 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	合計 千港元
於2008年6月30日	(114,738)	(272,356)	(4,702)	(21,925)	(200,820)	87,164	(37,569)	13,392	(551,554)
計入/(扣自)收益表	14,772	(33,885)	—	14,236	6,671	(43,816)	(1,474)	(630)	(44,126)
收購附屬公司權益	—	—	—	—	(210,242)	—	—	—	(210,242)
出售附屬公司	—	1,447	—	—	—	—	—	—	1,447
出售可供出售財務資產	—	—	6,060	—	—	—	—	—	6,060
扣自權益	—	—	(1,358)	—	—	—	—	—	(1,358)
於2009年6月30日	(99,966)	(304,794)	—	(7,689)	(404,391)	43,348	(39,043)	12,762	(799,773)
計入/(扣自)收益表	(168,012)	(75,695)	—	—	101,491	87,909	(89,052)	8,419	(134,940)
收購附屬公司權益	—	—	—	—	(1,331,586)	—	—	—	(1,331,586)
於2010年6月30日	(267,978)	(380,489)	—	(7,689)	(1,634,486)	131,257	(128,095)	21,181	(2,266,299)

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。本集團的未確認稅項虧損為669,395,000港元(2009年：593,806,000港元)，於日後應課稅收入中結轉。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至2015年(2009年：2014年)。

於2010年6月30日，附屬公司及共同控制企業投資相關之暫時差額總額合共約為414,709,000港元(2009年：881,562,000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差額之時間及暫時差額不會於可見將來撥回。

35. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
貿易應付賬款(附註(i))	1,601,556	1,080,032	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註(ii))	733,548	1,003,869	14,548	13,796
	2,335,104	2,083,901	14,548	13,796

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
0至30日	1,100,573	632,549
31至60日	37,072	64,689
61至90日	31,845	9,835
90日以上	432,066	372,959
	1,601,556	1,080,032

截至2010年及2009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。

36. 短期貸款

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
有抵押銀行貸款	—	218,182
無抵押銀行貸款	213,636	344,318
其他無抵押貸款	141,137	—
	354,773	562,500

短期貸款之有效利率介乎2.32%至4.78% (2009年：4.78%至5.04%)。短期貸款之賬面值與其公平值相若。

短期貸款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
港元	100,000	—
人民幣	254,773	562,500
	354,773	562,500



37. 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2010年及2009年6月30日，餘額之賬面值主要以人民幣計值，且賬面值與公平值相若。

38. 應付稅項

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
應付企業所得稅	140,692	76,459	—	—
應付預扣稅	223,721	137,218	10,975	5,903
應付土地增值稅	438,216	200,039	—	—
其他應付中國稅項	99,259	81,042	—	—
	901,888	494,758	10,975	5,903

39. 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2,340,179,000港元(2009年：3,207,018,000港元)。於2010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1,513,782,000港元(2009年6月30日：2,014,538,000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9,286,233,000港元(2009年：3,427,065,000港元)及2,340,179,000港元(2009年：3,207,018,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2010年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出1,654,666,000港元(2009年6月30日：753,543,000港元)之擔保。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負之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業權。

(iii) 就可換股債券所作出之擔保

於2010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331,200,000元(2009年6月30日：人民幣2,550,000,000元)按報告期間結束時之匯率換算為376,364,000港元(2009年6月30日：2,897,727,000港元)。

40. 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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備 投資物業	290,674	17,166
擬發展項目購入代價	76,390	599,698
	367,064	616,864
	475,064	724,864

(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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
已批准但未訂約	—	—
已訂約但未撥備 投資物業	12,843	—
	12,843	—

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
於2010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：				
首年	19,065	21,881	8,110	9,386
第2至第5年	7,949	26,567	7,312	14,606
	27,014	48,448	15,422	23,992



41. 業務合併

本集團已完成收購以下均成為本集團全資附屬公司的共同控制企業的若干權益。該等業務合併對綜合收益表之影響概述如下：

附註	來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量過往年度持有共同控制企業及聯營公司權益的收益 千港元	收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額 千港元	總計 千港元
天津新世界房地產開發有限公司 (「天津新世界房地產」)	(a) —	111,592	111,592
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)	(b) 261,185	333,380	594,565
上海三聯物業發展有限公司 (「三聯」)	(c) 252,063	33,902	285,965
天津新世界康居發展有限公司 (「天津新世界康居」)	(d) 64,824	107,714	172,538
廣州芳村一新世界房地產發展有限公司(「芳村」)	(e) 754,014	145,537	899,551
	1,332,086	732,125	2,064,211

附註：

- (a) 於2009年9月，本集團無償收購天津新世界房地產之30%權益。此乃由於天津新世界房地產之合作夥伴退出合作合營企業。因此，天津新世界房地產成為本集團之全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權之公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持天津新世界房地產股權的公平值	1,381,430
	1,381,430

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	369
預付款、應收賬款及其他應收款項	1,660,410
現金及銀行結存，不受限制	48,499
應付賬款及應計款項	(376)
出售物業所收按金	(191,530)
一家共同控制企業款項結餘	(24,350)
可識別淨資產總值	1,493,022
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額	(111,592)
	1,381,430

自收購日期起，天津新世界房地產並無貢獻任何收益及產生虧損約5,545,000港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團的年內收益及溢利不會受到重大影響。

- (b) 於2009年11月，本集團收購集賢莊之40%權益，代價為人民幣1元。因此，集賢莊成為本集團全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權的公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持集賢莊股權的公平值	686,070
	686,070

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
投資物業	490,382
物業、廠房及設備	1,981
預付款、應收賬款及其他應收款項	51,902
持作出售之已落成物業	71,591
發展中將完成物業	1,087,686
現金及銀行結存，不受限制	831,812
應付賬款及應計款項	(115,308)
出售物業所收按金	(777,823)
長期借貸	(272,727)
遞延稅項負債	(281,964)
應付稅項	(78,838)
一家共同控制企業款項結餘	10,756
可識別淨資產總值	1,019,450
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額	(333,380)
	686,070

自收購日期起，集賢莊貢獻的收益約812,092,000港元及溢利約45,809,000港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利將分別增加447,015,000港元及103,170,000港元。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值增值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持集賢莊60%股權之公平值產生的收益261,185,000港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。



41. 業務合併(續)

- (c) 於2009年12月，本集團收購三聯之52.5%權益，代價為520,638,000港元。因此，三聯成為本集團全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權的公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	520,638
業務合併前所持三聯股權的公平值	501,727
	1,022,365

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
投資物業	169,589
物業、廠房及設備	422
預付款、應收賬款及其他應收款項	1,185
持作出售之已落成物業	220,125
發展中將完成物業	1,596,043
現金及銀行結存，不受限制	56,561
應付賬款及應計款項	(14,612)
應付稅項	(266)
長期借貸	(454,545)
遞延稅項負債	(420,703)
一家共同控制企業款項結餘	(97,532)
可識別淨資產總值	1,056,267
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額	(33,902)
	1,022,365

自收購日期起，三聯貢獻的收益約408,000港元及產生虧損約6,044,000港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利將不會受到重大影響。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持三聯47.5%股權之公平值產生的收益252,063,000港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。

- (d) 於2010年3月，本集團無償收購天津新世界康居之40%權益。此乃由於天津新世界康居之合作夥伴退出合作合營企業。因此，天津新世界康居成為本集團之全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權之公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持天津新世界康居股權的公平值	236,053
	236,053

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
投資物業	18,523
物業、廠房及設備	2,168
預付款、應收賬款及其他應收款項	79,240
持作出售之已落成物業	175,000
發展中將完成物業	92,045
現金及銀行結存，不受限制	3,457
應付賬款及應計款項	(27,108)
應付稅項	(1)
遞延稅項負債	(16,125)
一家共同控制企業款項結餘	16,568
可識別淨資產總值	343,767
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額	(107,714)
	236,053

自收購日期起，天津新世界康居貢獻的收益約37,539,000港元及產生虧損約12,407,000港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利將不會受到重大影響。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持天津新世界康居60%股權之公平值產生的收益64,824,000港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。



41. 業務合併(續)

- (e) 於2010年3月，本集團收購芳村之40%權益，代價約為人民幣465,401,000元(約528,865,000港元)。因此，芳村成為本集團全資附屬公司。有關已付代價及收購日期所持股權的公平值如下：

	千港元
獲轉讓代價	528,865
業務合併前所持芳村股權的公平值	1,305,709
	1,834,574

收購日期所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
投資物業	222,387
物業、廠房及設備	937
預付款、應收賬款及其他應收款項	52,436
持作出售之已落成物業	37,500
發展中將完成物業	2,728,409
現金及銀行結存，不受限制	380,814
應付賬款及應計款項	(31,991)
出售物業所收按金	(320,106)
長期借貸	(431,818)
遞延稅項負債	(612,794)
應付稅項	(20,084)
一家共同控制企業款項結餘	(25,579)
可識別淨資產總值	1,980,111
所收購淨資產值之公平值超逾收購附屬公司成本之差額	(145,537)
	1,834,574

自收購日期起，芳村貢獻的收益約23,778,000港元及產生虧損約7,231,000港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團年內的收益及溢利將分別增加18,482,000港元及減少20,011,000港元。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持芳村60%權益之公平值產生的收益754,014,000港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額。

42. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所用現金淨額調節表

	2010年 千港元	2009年 千港元
未計融資成本前經營溢利	3,070,920	1,483,051
利息收入	(249,457)	(490,272)
折舊及攤銷	221,508	192,702
以股份為基礎支付之款項	20,678	24,268
來自可供出售財務資產之股息收入	(14,207)	(8,839)
出售／撤銷物業、廠房及設備及投資物業(收益)／虧損	(1,978)	54,204
撥回應收一家共同控制企業款項撥備	—	(61,468)
應收一家共同控制企業款項撥備	12,000	36,500
收購附屬公司權益時所收購 淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	(732,125)	(50,940)
最終控股公司的稅務賠償保證	(339,469)	(6,224)
發展中將完成／持作發展物業之(撥備回撥)／撥備	(54,000)	16,926
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	—	(33,591)
商譽減值	59,372	85,639
出售附屬公司之收益	—	(489,800)
出售持作出售之非流動資產之虧損	15,364	—
於出售一家附屬公司部份權益後按公平值重新計量保留的 非控制性權益所得收益	—	(319,073)
提前贖回／購回可換股債券之虧損／(收益)	162,227	(67,366)
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量 過往年度持有共同控制企業及聯營公司權益的收益	(1,332,086)	(88,876)
出售可供出售財務資產之收益	—	(15,065)
投資物業公平值變動	(169,262)	(135,182)
匯兌虧損／(收益)淨額	1,371	(20,053)
營運資金變動前之經營溢利	670,856	106,541
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	(2,487,181)	(4,027,860)
預付款、應收賬款及其他應收款項之增加	(1,483,937)	(415,577)
集團成員公司款項結餘之變動	(258,381)	218,329
出售物業所收按金增加	1,977,022	541,060
應付賬款及應計款項之增加／(減少)	16,833	(546,877)
經營業務使用現金淨額	(1,564,788)	(4,124,384)



42. 綜合現金流量報表附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2010年 千港元	2009年 千港元
收購之資產淨值		
物業、廠房及設備以及投資物業	906,758	1,378,278
發展中將完成物業	5,504,183	766,136
共同控制企業及聯營公司	(120,137)	(147,161)
持作出售之已落成物業	504,216	53,523
預付款、應收賬款及其他應收款項	1,845,173	58,341
現金及銀行結存	1,321,143	129,387
應付賬款及應計款項	(189,395)	(520,188)
出售物業所收按金	(1,289,459)	(97,812)
應付稅項	(99,189)	(41,702)
長期借貸	(1,159,090)	(239,425)
遞延稅項負債	(1,331,586)	(210,242)
	5,892,617	1,129,135
本集團作為共同控制企業及聯營公司原本持有之權益	(2,778,903)	(516,287)
	3,113,714	612,848
商譽	—	40,639
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量 過往年度持有共同控制企業及聯營公司權益的收益 (附註8)	(1,332,086)	(88,876)
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額 (附註8)	(732,125)	(50,940)
代價以現金支付	1,049,503	513,671

(c) 收購附屬公司之現金及現金等價物(流入)/流出淨額之分析

	2010年 千港元	2009年 千港元
現金代價	1,049,503	513,671
所收購現金及銀行結存	(1,321,143)	(129,387)
計入預付款、應收賬款及其他應收款項之過往年度已付按金	(52,331)	—
	(323,971)	384,284

(d) 出售附屬公司

	2010年 千港元	2009年 千港元
已出售資產淨值		
物業、廠房及設備	—	2,349
投資物業	—	11,932
共同控制企業及聯營公司	—	(584,593)
可供出售財務資產	—	79,546
持作出售之已落成物業	—	80,832
發展中將完成物業	—	2,858,811
預付款、應收賬款及其他應收款項	—	265,609
現金及銀行結存	—	165,566
應付賬款及應計款項	—	(164,485)
應付稅項	—	(4,394)
非控制性權益貸款	—	(49,668)
遞延稅項負債	—	(1,447)
長期借貸	—	(1,372,595)
非控制性權益	—	(130,527)
	—	1,156,936
本集團作為一家共同控制企業保留之權益	—	(963,084)
	—	193,852
代價以現金支付	—	769,270
	—	575,418
於出售時變現匯兌儲備	—	233,455
於出售一家附屬公司部份權益後按公平值重新計量保留的 非控制性權益所得收益	—	808,873

(e) 出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

	2010年 千港元	2009年 千港元
現金代價	—	769,270
所出售現金及銀行結存	—	(165,566)
	—	603,704



43. 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	2010年 千港元	2009年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	24,225	40,846
一家同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	15,328	10,104
一家聯營公司之租賃物業租金開支	(b)	—	26,420
向一家同系附屬公司支付物業代理費	(c)	19,784	2,587
來自同系附屬公司的貨品購買	(d)	595	—
來自共同控制企業之利息收入	(e)	139,056	485,858
來自同系附屬公司及一家共同控制企業之房產管理費收入	(f)	3,415	3,818
來自同系附屬公司之租金收入	(g)	76,785	72,007
來自共同控制企業之商標費收入	(h)	15,903	29,051
來自同系附屬公司、一家共同控制企業及一家聯營公司之管理服務費收入	(i)	14,976	1,978
來自一家聯營公司之租金收入	(g)	—	5,114

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33(i)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費或年費支付。
- (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) 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。
- (f) 房產管理費按有關管理合約內所規定之固定金額向一家同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (g) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。
- (h) 商標費收入按合約內所規定之年費向共同控制企業收取。
- (i) 管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (j) 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支付之費用總額912,438,000港元(2009年：1,535,206,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (k) 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款項為339,469,000港元(2009年：6,224,000港元)(附註13)。
- (l) 於截至2010年6月30日止年度，本集團向 *Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited* (「*Guilherme*」)收購三聯的52.5%權益，代價為520,638,000港元，並向*Guilherme*出售局一的50%權益，代價為1,173,911,000港元。*Guilherme*的實益擁有人為本公司一名董事。

於截至2009年6月30日止年度，本集團分別向 *Stanley Enterprises Ltd.* (「*SEL*」)、*Grand China Enterprises Ltd.* (「*GCE*」)及金寶投資有限公司(「*金寶*」)額外收購華美達物業有限公司的25%權益、飛溢房產有限公司的50%權益、富運盛國際有限公司的60%權益、上海新世界淮海物業發展有限公司的5.9%，代價分別為351,448,000港元、319,671,000港元、194,000,000港元及174,376,000港元。本集團已向金寶出售上海新尚賢坊房地產發展有限公司的99%權益及局一的20%權益，代價分別為237,566,000港元及382,841,000港元。*SEL*、*GCE*及金寶的全資實益擁有人為本公司一名董事。

(ii) 主要管理層人員酬金

	2010年 千港元	2009年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	42,697	34,124
退休金成本	2,222	2,119
購股權利益	7,442	13,758
	52,361	50,001

主要管理層人員包括本集團之董事、財務總監、地區主管及助理總經理。

(iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業及集團成員公司款項結餘詳列於附註22、23及29。

44. 報告期後事項

於2010年10月4日，本集團與同系附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「新世界百貨」)訂立框架合同，據此，本集團同意以代價為人民幣456,534,000元(等值518,789,000港元)出售一棟待建商用物業(「該物業」)予新世界百貨，並可就於合同及房屋所有權證列明之任何樓面面積變動以每平方米人民幣18,000元計而作出調整。該物業之估計可建樓面面積將約為25,363平方米。

預期該物業可於2012年8月31日或之前移交，本集團估計在代價扣除該物業之預計成本包括所有相關稅項後將會錄得約人民幣1億2,270萬元(等值1億3,940萬港元)之淨收益。



45. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2010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／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)		2010年	2009年	2010年	2009年	主要業務
		本公司	本集團					
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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	100%	100%	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2010年	2009年	本集團 2010年	2009年	
廣亮投資有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
星朗企業有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	89.2%	89.2%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
藝盈有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
藝聯發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
康年發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
亮星投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
飛溢房產有限公司	2美元 2股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	物業投資
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富康投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
嘉業企業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
奇輝投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒光有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股



45. 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／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2010年	2009年	本集團 2010年	2009年	
附屬公司(續)						
於英屬維爾京群島註冊成立(續)						
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
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

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2010年	2009年	本集團 2010年	2009年	
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
耀華投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
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
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	143,250,000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	—	—	75.9%	75.9%	經營高爾夫 球會及 物業發展
廣州芳村一新世界房地產發展 有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	100%	—	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%	—	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	106,550,000美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	人民幣275,786,000元	—	—	100%	100%	物業投資



45. 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／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2010年	2009年	本集團 2010年	2009年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣375,989,430元	—	—	95% (附註2)	95%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	46,980,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
南京新中置業有限公司	1,000,000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%	物業投資及發展
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	人民幣1,100,241,000元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界(中國)地產投資有限公司	40,000,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口)有限公司	100,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界發展(武漢)有限公司	39,302,500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%	—	園林綠化工程
新世界嘉業(武漢)有限公司	120,000,000美元	—	—	100%	—	物業投資及發展
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(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣397,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第二有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第三有限公司	人民幣164,600,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第四有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發第五有限公司	人民幣792,320,000元	—	—	90%	90%	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發第六有限公司	人民幣97,720,000元	—	—	90%	90%	物業發展
新世界中泓地產有限公司	人民幣203,209,000元	—	—	70%	70%	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%	—	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

公司名稱	已發行／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2010年	2009年	本集團 2010年	2009年	
深圳拓勁房地產開發有限公司	204,400,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	78,000,000港元	—	—	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%	—	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	50,000,000美元	—	—	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% (附註3)	70%	物業發展
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
共同控制企業						
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
於中國註冊成立及經營						
(i) 合作合營企業						
北京崇文一新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展



45. 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／註冊及 已繳足股本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司 2010年	2009年	本集團 2010年	2009年	
共同控制企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
<i>(i) 合作合營企業(續)</i>						
廣州芳村一新世界房地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	—	60%	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	—	—	—	60%	物業發展
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
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	—	60%	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	50,000,000美元	—	—	—	70%	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	—	—	39%	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
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	—	—	47.5%	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

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。



業績

	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
收益	6,340,752	2,038,623	3,523,527	2,474,238	1,691,320
扣除融資成本後之經營溢利	2,790,676	1,208,255	1,851,831	721,433	519,414
應佔業績					
聯營公司	15,860	171,783	241,514	141,133	121,921
共同控制企業	463,814	93,547	285,972	452,276	305,349
除稅前溢利	3,270,350	1,473,585	2,379,317	1,314,842	946,684
稅項支出	(629,183)	(179,362)	(355,739)	(132,054)	(190,266)
年度溢利	2,641,167	1,294,223	2,023,578	1,182,788	756,418
應佔：					
本公司股權持有人	2,636,427	1,359,369	2,019,935	1,191,444	740,512
非控制性權益	4,740	(65,146)	3,643	(8,656)	15,906
	2,641,167	1,294,223	2,023,578	1,182,788	756,418

資產與負債

	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業及					
土地使用權	14,654,688	11,499,361	8,803,282	7,124,336	5,634,142
持作發展物業	10,610,021	7,344,944	6,870,382	7,852,456	4,243,616
聯營公司	400,705	383,246	1,947,102	1,746,047	1,598,564
共同控制企業	9,905,121	13,284,317	11,278,973	10,484,071	10,377,155
商譽	23,394	82,766	127,766	48,095	73,720
可供出售財務資產	221,996	217,910	209,275	71,427	—
按公平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	—	121,041
流動資產淨值	21,922,155	11,115,283	12,443,887	10,444,692	7,608,032
總資產減流動負債	57,747,171	43,953,963	41,841,884	37,771,124	29,656,270
長期借貸及應付款項	(16,076,473)	(11,117,308)	(10,253,824)	(9,797,465)	(4,937,422)
遞延稅項負債	(2,266,299)	(799,773)	(551,554)	(502,076)	(507,152)
	39,404,399	32,036,882	31,036,506	27,471,583	24,211,696



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	北京新怡家園四期	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			34,808
	北京新景商務樓			69,263
3	北京新裕商務樓	共同控制企業	70%	121,676
	北京新裕家園餘下各期			978,881
4	北京燕京大廈	共同控制企業	70%	30,627
5	天津新匯華庭	附屬公司	100%	305,081
6	天津新春花苑四期	附屬公司	100%	39,843
7	濟南陽光花園三期	附屬公司	100%	214,018
	濟南陽光花園四期			80,831
8	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	90%	642,577
	瀋陽新世界花園餘下各期			1,989,767
9	瀋陽新世界中心	附屬公司	90%	1,191,580
10	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%	81,259
11	鞍山新世界花園(一期AI-II及二期A)	附屬公司	100%	170,114
	鞍山新世界花園(一期AIII-IV)			142,643
	鞍山新世界花園餘下各期			963,031
12	大連新世界大廈餘下部份	附屬公司	100%	83,571
13	上海中山廣場三期	附屬公司	100%	142,074
14	武漢夢湖香郡三期	附屬公司	100%	25,167
	武漢夢湖香郡三期餘下部份			46,342
15	武漢常青花園七期	共同控制企業	60%	148,330
	武漢常青花園七期餘下部份			145,259
	武漢常青花園餘下各期			1,339,204
16	武漢光谷新世界中心	附屬公司	100%	318,250
	武漢光谷新世界中心餘下部份			319,411
17	長沙新地新世界一期	附屬公司	48%	8,983
	長沙新城新世界二期B及三期A			272,592
	長沙新城新世界二期A及三期B			219,371
	長沙新城新世界餘下各期			505,458
18	成都河畔新世界一期B	附屬公司	30%	218,366
	成都河畔新世界一期B			150,018
	成都河畔新世界一期C			141,399
	成都河畔新世界餘下各期			3,100,071
19	貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50%	185,478
	貴陽金陽新世界一期餘下部份			461,007
	貴陽金陽新世界餘下各期			417,680
	貴陽金陽新世界餘下各期			2,677,818
20	廣州東逸花園餘下各期	附屬公司	100%	25,236
21	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	65,191
	廣州東方新世界花園餘下各期			119,923
22	廣州凱旋新世界二期	附屬公司	91%	145,619
23	廣州逸彩庭園三期	附屬公司	100%	104,768
	廣州逸彩庭園三期餘下部份			156,848
	廣州逸彩庭園餘下各期			773,115

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)	發展進度	預計落成日期
	768	17,311	52,625	14,922	已規劃	2012年7月
18,146	2,268				發展中	2012年12月
	8,661	17,487		8,660	規劃中	待定
	10,842	37,181		21,240	規劃中	2014年10月
	78,670			43,006	規劃中	2014年4月
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
	22,889			7,738	已規劃	2012年9月
187,971	31,860			85,250	已規劃	2013年12月
36,460				3,383	已規劃	2012年12月
145,201	6,587	21,820		40,410	已規劃	2013年6月
	43,201		11,500	26,130	規劃中	2014年6月
426,555	34,353	29,547		152,122	發展中	2010年12月
1,579,767	20,000			390,000	規劃中	待定
283,437	220,138	320,790	87,215	280,000	發展中	待定
47,752	25,997			7,510	規劃中	2013年6月
130,290	6,155			33,669	發展中	2011年1月
112,024	1,328			29,291	發展中	2013年1月
695,171	30,200			237,660	規劃中	2015年1月
83,571					發展中	2013年6月
	15,531	96,499		30,044	發展中	2010年11月
25,167					發展中	2012年6月
46,342					已規劃	2013年12月
143,424	4,906				發展中	2011年6月
132,749	12,510				已規劃	2012年6月
870,364	122,897	54,100	74,000	217,843	規劃中	待定
265,000				53,250	已規劃	2012年12月
40,790	48,998	100,140	49,583	79,900	規劃中	待定
				8,983	發展中	2010年12月
227,773	8,860			35,959	發展中	2012年6月
175,402	4,977			38,992	已規劃	2013年6月
399,108	36,817			69,533	規劃中	待定
141,547				76,819	發展中	2011年6月
150,018					發展中	2012年1月
113,830				27,569	已規劃	待定
2,257,507	205,355			637,209	規劃中	待定
127,946	13,233			44,299	發展中	2011年6月
287,949	27,215			145,843	發展中	2012年12月
175,228	38,218	60,000	47,358	96,876	已規劃	2013年12月
1,967,895	158,288			551,635	規劃中	待定
22,661	2,575				已規劃	待定
57,337	654			7,200	發展中	2010年9月
84,508				35,415	發展中	2013年7月
115,315	2,674			27,630	發展中	2012年3月
75,471	10,720			18,577	發展中	2011年5月
119,166	1,314			36,368	發展中	2013年7月
691,618	24,775			56,722	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)
24	廣州嶺南新世界二期E	附屬公司	100%	37,201
	廣州嶺南新世界二期E			47,370
	廣州嶺南新世界二期餘下部份			170,960
	廣州嶺南新世界四期			23,434
	廣州嶺南新世界餘下各期			718,084
25	廣州白雲項目	附屬公司	100%	187,326
26	廣州新塘新世界花園五期	共同控制企業	63%	28,319
	廣州新塘新世界花園餘下各期			208,271
27	廣佛新世界都市綜合體	附屬公司	76%	933,544
28	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	120,809
29	深圳尖崗山項目	附屬公司	100%	69,972
30	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	92,271
	肇慶新世界花園三期餘下部份			81,582
	肇慶新世界花園四期			50,201
31	惠陽湖下寮項目	附屬公司	88%	162,717
32	惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59%	210,654
33	惠州長湖苑三期	共同控制企業	63%	148,307
	惠州長湖苑四期			84,712
34	珠海金海新世界四期	附屬公司	100%	148,684
35	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	125,040
36	海口美麗沙項目	附屬公司	100%	2,248,639
總計(發展中將完成/持作發展物業)				25,376,685

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)	發展進度	預計落成日期
33,819				3,382	發展中	2010年9月
41,321				6,049	發展中	2011年11月
66,012	69,096			35,852	已規劃	待定
23,434					發展中	2012年6月
535,875	6,424			175,785	已規劃	待定
143,156				44,170	已規劃	待定
28,319					發展中	2011年6月
159,463				48,808	已規劃	2014年9月
898,544	15,000		20,000		規劃中	待定
95,509				25,300	發展中	2014年3月
59,202				10,770	規劃中	2013年8月
69,174	2,269			20,828	發展中	2011年8月
79,351	2,231				已規劃	待定
42,630				7,571	已規劃	待定
162,717					規劃中	待定
210,654					已規劃	待定
108,529	1,950			37,828	已規劃	2013年6月
50,804	13,840			20,068	規劃中	2014年1月
108,258	10,126			30,300	已規劃	待定
125,040					已規劃	待定
1,647,720	131,004	20,000	38,860	411,055	規劃中	待定
17,728,484	1,682,152	774,875	381,141	4,810,033		



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				
37	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	102,841
38	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	76,214
39	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	16,415
40	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%	32,297
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	21,455
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	24,800
41	北京新康家園	共同控制企業	70%	40,079
42	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	40,286
43	天津新世界廣場	附屬公司	100%	97,784
7a	濟南陽光花園	附屬公司	100%	4,426
8a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%	44,031
44	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
12a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	49,395
45	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%	130,385
13a	上海中山廣場	附屬公司	100%	24,081
46	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
47	上海九州商場	附屬公司	100%	345
48	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	附屬公司	100%	10,004
49	武漢新世界中心	附屬公司	100%	142,013
50	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,875
15a	武漢常青花園	共同控制企業	60%	96,687
51	武漢新華家園	共同控制企業	60%	72,006
17a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	24,844
52	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
19a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	2,902
20a	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,873
21a	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	31,627
22a	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	60,395
23a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	12,499
24a	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	74,134
26a	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%	43,577
28a	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	14,162
53	順德新世界中心	聯營公司	35%	48,517
30a	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	15,062
33a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	34,328
	小計			1,784,466
已落成酒店物業				
54	北京萬怡酒店	共同控制企業	55%	23,988
55	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%	21,169
56	大連新世界酒店	附屬公司	100%	52,835
57	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
58	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
59	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	29,411
60	順德新世界酒店	聯營公司	33%	36,524
	小計			224,222
	總計(已落成投資及酒店物業)			2,008,688

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)
-------------	-------------	--------------	-------------	-------------

1,626	74,232	7,027		19,956
	46,378	2,557		27,279
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				32,297
	10,028			11,427
	3,603			21,197
	11,921			28,158
	40,286			
	78,325	8,175		11,284
	4,426			
	5,692			38,339
	49,413			19,783
	27,480			21,915
	35,474	80,549		14,362
				24,081
	20,743			13,597
37,935				
	345			
		104,556		17,272
		10,004		
	45,766	62,714		33,533
	10,295			10,580
	65,534	13,607		17,546
	36,069			35,937
				24,844
	41,712			11,082
	2,902			
	8,275			5,598
	22,970			8,657
29,868	17,408			13,119
	11,914			585
22,220	21,458			30,456
	24,163			19,414
	3,099			11,063
	33,577			14,940
	15,062			
	20,229			14,099
91,649	788,779	289,189		614,849

23,988
21,169
52,835
46,942
13,353
29,411
36,524

224,222

91,649	788,779	289,189	224,222	614,849
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------



普通詞彙

本公司或新世界中國：	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
非政府組織：	非政府組織
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
香港聯交所：	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

應佔經營溢利： 未計總辦事處項目前之股東應佔溢利

每股基本盈利：
$$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均數}}$$

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

倫敦銀行同業拆息： 倫敦銀行同業拆出利率

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



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

鄭志雯小姐

鄭志謙先生

周宇俊先生

方承光先生

顏文英小姐

非執行董事

杜惠愷先生(副主席)

梁志堅先生

周桂昌先生

獨立非執行董事

鄭維志先生

田北俊先生

李聯偉先生

公司秘書

顏文英小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行國際有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三井住友銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

網址

www.nwcl.com.hk

註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

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：enquiry@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2010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



FSC標誌表示產品所含的木料及原纖維組源自良好管理的森林，該等森林已獲得Forest Stewardship Council的規例認證。