



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



年報 2012

邁步向前

我們
創造

新的居住體驗



目錄

2	集團概況
4	集團架構
5	財務摘要
6	主席報告書
8	聯席總經理報告
8	物業
20	基建
24	服務
28	百貨
32	電訊
33	展望
38	管理層討論及分析
46	主要項目總覽
70	企業管治報告
82	投資者關係
84	企業可持續發展
94	董事簡介
101	高級管理層簡介
102	公司資料
103	財務資料目錄



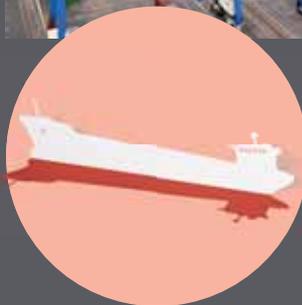
物業

物業發展方面，本集團主要集中發展香港及中國內地的住宅物業項目。本集團亦擁有購物商場、寫字樓、酒店及服務式住宅等龐大投資物業組合；旗下新世界中國地產經營於中國內地之物業發展業務，為中國內地主要全國性物業發展商之一。



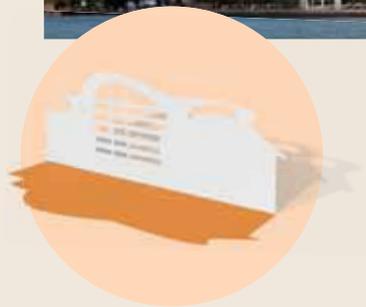
基建

基建業務包括於香港、中國內地及澳門的道路、能源、水務和港口及物流等項目。



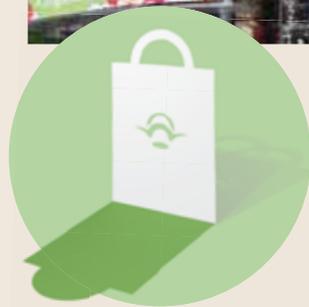
服務

服務業務包括設施管理、建築及交通，以及策略性投資。



百貨

新世界百貨於中國內地18個主要城市經營及管理高級百貨連鎖店。



集團架構



財務摘要

	2012 財政年度 百萬港元	2011 財政年度 百萬港元
收入	35,620.1	32,882.0
分部業績 ⁽¹⁾	13,241.6	10,987.6
除稅前溢利	18,721.6	15,577.8
本公司股東應佔溢利	10,139.0	9,153.9
		(經調整)
每股盈利(港元)	1.88	2.10
每股派息(港仙)		
中期	10.0	10.0
末期	28.0	28.0
全年	38.0	38.0
	於2012年 6月30日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
總資產	286,371.7	229,115.4
債務淨額 ⁽²⁾	57,773.4	34,992.4
負債比率 ⁽³⁾	36.6%	26.0%

備註：

- (1) 分部業績包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績
 (2) 債務淨額指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及可換股債券之總額減現金及銀行存款
 (3) 負債比率指債務淨額除以總權益



新世界 邁步向前

各位股東：

費得萊·巴斯夏¹在《看得見的與看不見的》提及，一個經濟學家是好是壞，差別只有一個。壞的經濟學家只着眼於可以看得到的後果，而好的經濟學家除了着眼於可以看得到的後果外，還會顧及那些可預見的後果。

在體制中引入任何新事物，必然會引發一連串效應。當中，即時性的效應通常與其誘發源同時出現，是大多數人希望出現、容易預見的效應，就是「看得見」。然而，真正重要的效應，是那些普羅大眾無法預見、涉及重大後果、有時甚至是災難性的效應，就是「看不見」。壞的經濟學家着眼當前的微小利益，隨之而來的便是極壞的後果；而好的經濟學家追求的是未來美好光景，甘願承擔眼前的極小風險。

這套理論亦可應用於不同個案和情況，例如經營一門生意。每逢作出決定時，必然希望能達到所訂下之目標，過程中可能會對組織、僱員、顧客或競爭對手造成影響。要在最好的成績與最小的負面影響之間取得平衡，事前必須謹慎審視「看得見」和「看不見」的因素。

¹ 費得萊·巴斯夏(Frédéric Bastiat)是十九世紀中期的經濟學家和法國國會議員。



主席報告書

自1970年新世界集團創辦以來，物業發展是我們的核心業務。本集團近期一連串舉動旨在提升物業業務的競爭力。為理順管理流程、提高團隊合作效率及持續提升新世界的品牌，本集團已實施涵蓋團隊合作以至發展流程、產品質素以至品牌形象，以及員工培訓以至員工招募的一系列環環緊扣、深入的改革。「春暉8號」和「溱岸8號」成功推出，標誌著本集團努力不懈帶來的豐碩成果。

未來數月，新世界集團將會在香港陸續推出多個項目。「COLLECTABLE RESIDENCES」港島區高質素住宅系列項目，包括位於西區的南里項目、跑馬地的桂芳街項目，連同位於西九龍高尚住宅核心地段、毗連廣深港高速鐵路香港終點站的柯士甸站項目，及多個位於新界的多元化生活小區，合共九個全新項目逾3,300個住宅單位將推出市場。多元化的產品類型及以市區項目為軸心的佈局，預期將帶來可觀的貢獻。

新世界 • 邁步向前

為創造優質、尊貴的產品、服務及品牌形象，本集團將發揮團隊精神和協同效益，延續其多年來以務實的態度、開放的思維、廣闊的視野與勤勉和努力，所取得的成功及核心價值。

主席

鄭家純博士

香港 · 2012年9月26日



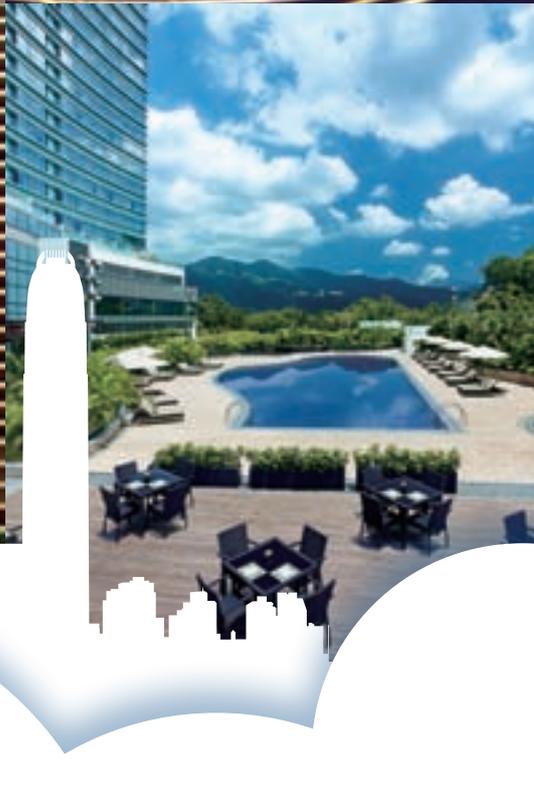
締造幸福新生活

物業





我們在香港及中國內地的龐大物業組合，涵蓋住宅、寫字樓、商場、酒店及會議中心等，並將自然、時尚及科技完美地融合，締造幸福新生活，成就萬千家庭的夢想。





香港物業發展

環球經濟氣氛疲弱，加速各國推出以放鬆銀根為主調的救市方案，作為刺激經濟復甦的先決手段。中央政府於2012年初，開始適度放鬆銀根，消息刺激著香港銀行的住宅按揭業務，不少按揭利率優惠計劃應運而生，因而釋放不少置業需求。

住宅按揭業務回暖，表明住宅物業市場正重拾動力。土地註冊處資料顯示，住宅物業市場成交量，於2012年農曆新年後錄得明顯反彈，住宅樓宇買賣合約數目，在2012年3月按月上升達兩倍至11,358宗。

隨著住宅物業市場氣氛出現好轉跡象，本集團率先於2012年3月，推出年內市場首個豪宅項目「春暉8號」，共提供62個標準單位及四個複式單位。項目位於大坑傳統豪宅地段，俯瞰跑馬地開揚景緻，設計時尚高雅兼富靈活性，適合不同置業者的需要。項目吸引大批區內換樓客及長線投資者，每平方呎成交價更屢創紀錄，成為區內的新指標。所有標準單位經已售罄，尚餘四個複式單位可供出售。

乘接著「春暉8號」的良好氣勢，本集團再接再厲，於2012年6月推出年內市場首個大型住宅項目「溱岸8號」，共提供937個標準單位及44個特色單位。項目毗連沙田港鐵車公廟站，與沙田市中心只是一橋之隔，位置優越，傲據城門河至吐露港段無際的

農地儲備地區分佈	土地 總面積 (平方呎)	應佔 土地面積 (平方呎)	土地儲備地區分佈	應佔 總樓面面積 (平方呎)
元朗	14,288,500	12,913,500	港島	690,269
粉嶺	2,590,000	2,386,000	九龍	4,260,686
沙田／大埔	2,162,000	2,162,000	新界(不包括待更改用途之農地)	4,443,294
西貢	1,265,000	1,100,000		
屯門	120,000	120,000		
總計	20,425,500	18,681,500	總計	9,394,249

聯席總經理報告－物業

怡人景觀，及沙田公園的翠綠園林。多元化的戶型及良好的品質，吸引不少首次置業者及自住用家。於2012年9月25日，共售出748個住宅單位。

另一個本集團旗下的豪宅項目，位於尖沙咀的「名鑄」，自2011年重新推出市場以來，一直備受追捧。自2012財政年度開始至2012年9月25日，共售出72個住宅單位，當中包括多個過億港元的特色單位。目前，該項目尚餘31個住宅單位可供出售，主要為高層面向維多利亞港良好景緻的較大型住宅單位。

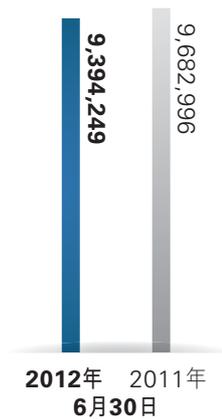
毗連馬鞍山港鐵烏溪沙站的合作發展住宅項目「迎海」，已於2012年9月上旬推出市場。於2012年9月25日，共售出436個住宅單位。

上述四個住宅項目，自2012財政年度開始至2012年9月25日，已合共售出1,318個單位。

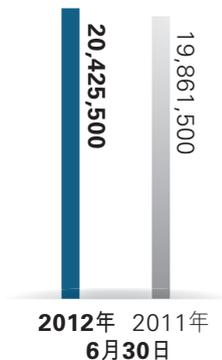
除了住宅物業銷售，於回顧年內，本集團重新審視旗下資產，並出售部份非核心資產，包括本集團發展的住宅物業之商舖及車位。自2012財政年度開始至2012年9月25日，本集團的應佔銷售金額約七億港元。本集團目前就多項非核心資產，與具興趣的投資者進行積極磋商。

基於環球經濟表現疲弱，美國聯儲局推出了第三輪量化寬鬆措施，並重申維持超低利率至2015年年中，以確保經濟復甦持續；面對經濟下行風險，市場預期繼續實

香港土地儲備
應佔總樓面面積(平方呎)



香港農地儲備
土地總面積(平方呎)





行寬鬆的貨幣政策，將會是下半年中央政府經濟政策的主調。基於上述兩項有利條件，加上短期內市場有限的新增住宅供應，預期香港住宅物業市場將平穩發展。

本集團位於元朗市核心的合作發展住宅項目「尚悅」，預計於2012年內推出市場。踏入2013年，本集團部署推出「COLLECTABLE RESIDENCES」港島區高質素住宅系列，連同位於西九龍高鐵香港總站旁的高端項目柯士甸站項目，及多個位於新界的多元化生活小區，多個全新項目將陸續推出市場。

將推出之新項目	總單位數目	應佔單位數目
元朗大棠路項目－尚悅	2,580	541
元朗唐人新村項目－Park Villa	51	51
元朗大道村項目－The Woodsville	236	236
元朗洪水橋項目	98	98
馬鞍山迎海二期	865	277
西九龍柯士甸站項目－C地盤	576	288
**西區南里項目－Eight South Lane	94	94
**跑馬地桂芳街項目	152	132
元朗龍田村項目－Park Signature	1,620	1,620
總計	6,272	3,337

**：「COLLECTABLE RESIDENCES」

本集團一直透過不同途徑補充土地儲備，包括參與公開賣地、舊樓重建項目、私人收購、競投招標及更改農地用途等，積極補充正在消耗中的發展資源，為本集團未來提供穩定的土地供應，作長遠的物業發展及策略規劃。於回顧年內，本集團成功通過農地轉換、舊樓重建發展及私人收購，增加土地儲備。

農地轉換方面，本集團於2011年7月，以66億4,030萬港元與政府就西貢大埔仔項目之住宅用地進行補地價，項目總佔地面積約719,000平方呎，涉及總樓面面積約1,080,000平方呎。項目位於西貢清水灣道豪華地段，將發展成低密度的高尚住宅區。

聯席總經理報告－物業

於2012年2月，本集團成功通過私人收購，購入一幅位於港島西區南里的住宅地皮，項目總佔地面積5,142平方呎，涉及總樓面面積41,134平方呎。項目位於高尚學府林立之中西區，毗連興建中的港鐵西港島線香港大學站，將打造為精品式住宅。

市區舊樓重建發展方面，於2012年2月，本集團進一步購入天后新東方臺1-15號及皇龍道5-11號住宅發展項目35%權益，令本集團於該項目的應佔份額由50%上升至85%。2012年6月，本集團為項目完成土地契約修訂，涉及補地價37億4,900萬港元。該項目之應佔樓面面積約337,064平方呎。

於2012年6月30日，本集團持有應佔總樓面面積約940萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中超過50%位於市區，當中住宅之本集團應佔樓面面積約600萬平方呎。與此同時，本集團持有合共約1,870萬平方呎待更改用途之農地儲備，為本港擁有最多農地的發展商之一。

2012年9月，本集團投得市區重建局位於旺角洗衣街的發展項目。項目地盤總面積約為26,673平方呎，位於部份洗衣街、奶路臣街及花園街，位處以體育用品店舖雲集而得名「波鞋街」的旺角區。發展完成後預計可提供總住宅樓宇面積約186,712平方呎。另外，項目亦預計提供總樓面面積約53,346平方呎的多層商業樓面。



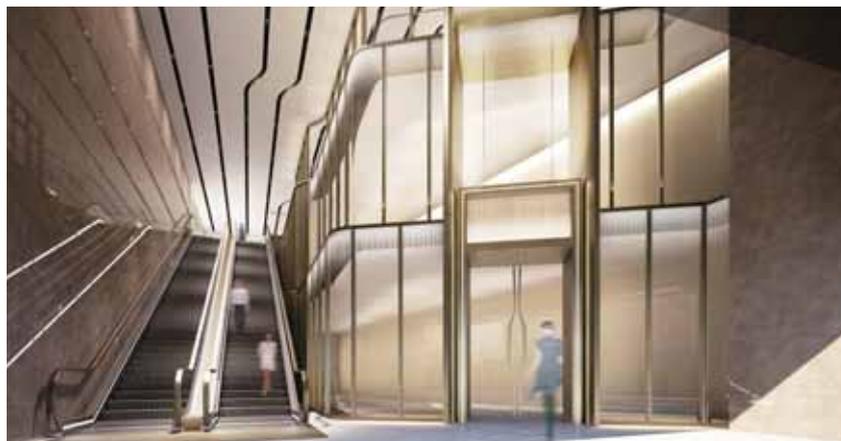


香港物業投資

作為中環傳統核心商業地段，皇后大道中一帶甲級商廈由於擁有優越位置，加上間格多元化、靈活多變，深受國內外企業機構總部及業務穩定性較高的專科醫療機構及法律事務所等歡迎，總體出租率及租金水平表現穩定。預料在供應持續緊張、整體空置率長期處於低水平的情況下，香港核心商業區甲級寫字樓租金仍有一定的抗跌能力。

受本地消費需求平穩及訪港旅客人次增長等利好因素支持，本地零售業近年發展理想。據政府統計處公佈，2012年上半年，香港零售業總銷貨價值按年上升13.1%，總銷貨數量則上升9.0%。內地旅客仍是本地零售市場的主要增長動力，雖然香港旅遊發展局數據顯示，近月本地大額貨品零售銷售額升幅減慢，然而國際零售品牌進駐香港的步伐未有停止，對核心零售及旅遊板塊如中環、尖沙咀等地區的商舖，需求仍然殷切。

於回顧年內，本集團在香港之租金收入總額為13億1,660萬港元，按年上升15.9%，本集團投資組合內的主要項目，均錄得滿意的出租率。其中，位於中環核心商業區的新世界大廈及萬年大廈，出租率及租金表現理想。



聯席總經理報告－物業

於回顧年內，受惠於本港零售市道整體走勢平穩，強勁的旅客流量及其良好的消費力，本集團旗下的尖沙咀K11、荃灣愉景新城商場及銅鑼灣名珠城商場人流暢旺，三項物業對物業投資分部的貢獻持續上升。於回顧年內，位於核心零售及旅遊板塊的尖沙咀K11，客流量每月平均超過一百萬，租賃表現良好。

為了加強本集團旗下於香港投資物業組合的貢獻，提升項目資產質素，以增取更佳的資產回報，本集團將分別為中環新世界大廈、萬年大廈及銅鑼灣名珠城進行內部翻新及設施提升工程。因應區內及內地旅客的消費需求有所增長，荃灣愉景新城商場翻新工程將於2012年第四季分期展開。

位於尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，工程於回顧年內全面啟動。大樓拆卸工作經已完成，目前正進行地基平整及加固等基礎工程。





酒店營運

儘管環球經濟存在不明朗因素，內地經濟表現較其他經濟體表現較為樂觀，加上大部份主要貨幣兌港元的匯率持續強勁，刺激著各地旅客訪港消費意欲，為香港旅遊及酒店業務創造了良好機遇。除了內地訪港旅客保持一貫上升態勢外，其他新興市場如俄羅斯、印度等，受惠於免簽證來港安排以及直航航班開通或增加班次等因素，帶動了訪港客量。根據香港旅遊發展局的數據，2012年上半年訪港旅客數字達2,232萬人次，按年上升15.5%，當中內地旅客數字增幅逾兩成，逾1,000萬內地旅客以個人遊人身份訪港。訪港旅客人次增長為本地酒店業帶來強力支持。

於回顧年內，本集團旗下位於香港的四個主要酒店項目，包括香港君悅酒店、香港尖沙咀凱悅酒店、香港沙田凱悅酒店和香港萬麗海景酒店，業務表現理想，四間酒店的平均入住率及平均客房價，均錄得持續性增長。其中，香港君悅酒店對本集團酒店營運的貢獻顯著，營業額按年上升10.3%。兩間先後於2009年投入營運的香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，表現亦十分理想，入住率平均超過82%，平均客房價分別按年上升12.2%及20.7%。



聯席總經理報告－物業

於回顧年內，位於江蘇省的無錫萬怡酒店，已於2011年12月31日後停業；此外，本集團於2012年3月，售出位於馬來西亞的吉隆坡萬麗酒店之權益。於2012年6月30日，本集團於香港、中國內地及東南亞共擁有16間酒店，提供7,235間房間。

新世界酒店集團管理公司旗下管理三個獨特酒店品牌，包括尊貴的Rosewood Hotels & Resorts、豪華的新世界酒店和時尚休閒的貝爾特酒店。





中國內地物業發展及投資

2011年，多個中國內地主要城市推出限購令及信貸緊縮措施，住宅成交量及整體房價出現顯著調整。這一波的政策浪潮，有效發揮抑制投機性的炒賣活動，促進房價合理回歸的政策預期。

踏入2012年3月，中央政府及國家金融機構因應外圍經濟環境、國內社會發展及樓市走勢，適度調整調控措施，增加市場資金流動性。減低推出新一輪調控樓市措施的誘因，令首次置業及改善型置業為主導的剛性需求因而得到釋放，樓市在量升價穩的走勢下，交投氣氛逐步回暖。

按照「穩增長、調結構、惠民生」的要求，及應對國際金融危機帶來外需減少等不利影響，預料中央政府將一方面通過減息等放鬆貨幣政策及減免稅費，以保持市場充裕的資金流動性以刺激經濟。與此同時，為落實可持續的經濟發展戰略，中央政府正加大對基礎設施建設及社會民生福利事業給予的支持度，減輕經濟體系對出口的過度依賴，並提升人均購買力，刺激內需及消費增長，這些措施對樓市平穩健康發展起著關鍵作用。



聯席總經理報告－物業

於2012財政年度，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)錄得股東應佔溢利30億8,090萬港元，按年增加1.8%。未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利錄得45億8,410萬港元，按年增加6.7%。

受到自2011年出台的限購令及一連串貨幣緊縮政策所牽連，市場置業氣氛整體表現淡靜，竣工進度因而出現調整。在上述內外因素互為影響的循環下，新世界中國地產的項目竣工量及物業銷售之總樓面面積均出現下跌。於回顧年內，竣工之物業發展項目總樓面面積，按年下跌39%至828,153平方米；整體物業合同銷售之總樓面面積，則按年下降26%至780,379平方米。

儘管銷售量受到物業項目竣工數量下跌及調控措施的負面影響而錄得減少，然而於回顧年內，新世界中國地產物業銷售組合中，包括了位於廣州珠江新城之高檔住宅項目凱旋新世界，及均價與毛利較高的商用物業，加上整體住宅項目的平均售價，出現不同程度的增長，令整體物業銷售總額得以維持在約為人民幣98億元的水平，整體毛利率亦因而按年大幅上升17個百分點至50%。

於2012年6月30日，新世界中國地產旗下發展中或持作發展物業的總樓面面積逾2,700萬平方米，分佈於中國內地逾20個主要城市或交通樞紐。

受惠於北京新世界中心商場及廣州廣粵公館的租金貢獻增加，於2012財政年度，新世界中國地產的租賃業務貢獻，按年上升4%至4億6,150萬港元。然而，上海香港新世界大廈之商場於回顧年內全面關閉進行大型翻新工程，影響了項目之貢獻，抑制了整體租賃業務之增長。



推動國家蓬勃發展

基建





我們的基建項目投資遍佈香港、中國內地及澳門，提供與生活息息相關的公用服務及基建設施，為人民帶來溫暖和光明，並加快人流物流往來，推動國家蓬勃發展。



聯席總經理報告—基建



新創建集團有限公司(「新創建」)於2012財政年度的股東應佔溢利錄得52億5,110萬港元，較2011財政年度上升13.5%。於2012財政年度，新創建收購杭州繞城公路95%的實際權益，其理想表現令項目成為2012財政年度基建業務最重要的貢獻來源。

道路

於珠江三角洲地區內，廣州市北環高速公路的日均交通流量增長13%，乃受惠於一條構成競爭的道路於2012財政年度進行維修及養護工程所致。京珠高速公路(廣珠段)及惠深高速公路的日均交通流量分別較2011財政年度上升7%及9%。廣肇高速公路第二期已於2010年9月完成，大大提高該項目於珠江三角洲地區內的競爭力，其交通流量於2012財政年度錄得17%的增長。



杭州繞城公路第四階段的收購於2012年1月完成後，新創建於該項目擁有95%的實際權益。此條長103.4公里的高速公路的每日交通流量增至超過100,000架次，為2012財政年度的該業務應佔經營溢利作出重大貢獻。為把握天津濱海新區的高速經濟增長，整條唐津高速公路(天津北段)將擴建至六車道。於2012年6月該高速公路部分路段開始關閉以為擴建工程做好準備。2012財政年度的日均交通流量與2011財政年度的水平相若。

能源

煤炭價格於2012財政年度持續攀升，令供電企業的盈利能力繼續受壓。由於2012財政年度內進行系統升級及檢修工程，珠江電廠的售電量錄得5%的跌幅。成都金堂電廠的售電量則較2011財政年度增長6%。上網電價於2011年12月獲得調升，紓緩高昂的燃料成本的影響。



廣州燃料公司的銷售收入上升17%，但因毛利率下降及投資於中國內地一個煤礦項目引致相關財務費用上升，對其應佔經營溢利構成壓力。隨著於2012財政年度有更多娛樂及酒店設施投入營運，澳門電力的售電量錄得9%的穩健增長。

聯席總經理報告－基建

水務

於2012財政年度，重慶水廠及三亞水廠的售水量分別上升6%及8%。重慶唐家沱污水廠處理的污水錄得13%的增長。除售水收入穩健增長13%外，上海化學工業區水處理廠獲認證為高新技術企業後，退稅優惠亦對增長有所貢獻。澳門水廠的售水量較2011財政年度增長6%。

另外，新項目重慶長壽化學工業區水處理廠已於2011年9月投入營運。

港口及物流

由於在2012財政年度取得額外航線，廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量上升29%至1,000,000個標準箱。天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司及天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的吞吐量於2012財政年度分別上升10%及3%。

於香港，亞洲貨櫃物流中心持續帶來穩定的應佔經營溢利貢獻。於2012財政年度，平均租用率由96%增至98%。新落成的新創建葵涌物流中心已全數租出，預期將可提供穩定的貢獻及現金流。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司八個營運中的鐵路中心站的處理量於2012財政年度錄得20%的增長至1,508,000個標準箱，主要由於昆明及重慶中心站業務量上升，以及多個中心站全期營運所致。



促進國家經濟持續增長

服務





我們的服務業務涉足設施管理、建築及交通，以及策略性投資，並憑藉廣博的專業知識及技術，支持國家發展，促進經濟持續增長。





設施管理

於2012財政年度，香港會議展覽中心(「會展中心」)持續受惠於展覽及會議行業的增長。年內，會展中心共舉辦了1,224項活動，合共約有560萬參觀人次。

受惠於中國內地富裕旅客的強勁人流，「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐從事免稅香煙及酒類的零售業務錄得驕人增長。酒類銷售額增長已成功抵銷由於高昂煙草稅所導致的香煙銷售額下跌。

建築及交通

建築業務之貢獻較2011財政年度增長15%。於2012年6月30日，建築業務的手頭合約總值約為214億港元。

交通業務之貢獻較2011財政年度增加27%，此乃主要由於出售澳門渡輪業務及中國昆明市巴士業務而錄得收益所致。新世界第一巴士服務有限公司及城巴有限公司的機場及北大嶼山巴士網絡(專營權2)獲批出兩項全新10年專營權，並將於現有專營權分別於2013年7月1日及2013年5月1日屆滿後即時生效。



聯席總經理報告－服務

策略性投資

Tricor的企業服務及投資者服務業務於2012財政年度均錄得平穩增長。其於2012財政年度在香港所有新上市公司中，取得約佔52%的份額。海通證券的總收入則較去年同期上升10%。

隨著新礦資源於2011年7月4日在香港聯合交易所有限公司主板上市後，新創建的實際權益由約60%減少至48%。因此，新礦資源不再為新創建的附屬公司，並錄得攤薄收益約18億港元。

年內，Hyva來自中國內地的收入受到重型卡車銷售放緩所影響。歐洲方面，儘管整體市場氣氛黯淡，但更換零件的需要繼續為銷售帶來支持。預期俄羅斯及中東市場繼續維持其增長動力。



為顧客提供多元化及優質選擇

百貨





我們遍佈中國內地主要城市的百貨店，為顧客提供多元化優質選擇及一站式購物體驗，由時裝、飾物、化妝品，以至家庭用品，均一應俱全。我們致力為消費者帶來舒適、休閒的時尚生活購物樂趣。



聯席總經理報告—百貨



於2012財政年度，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之總收入達34億9,010萬港元，按年增長27.6%。純利為6億770萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的68.9%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的19.4%和11.1%；而餘下的0.6%則為管理費收入。按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的48.6%，其次為中西區及東南區，分別佔28.3%及23.1%。

儘管面對歐債問題對中國經濟帶來的負面影響，新世界百貨已提前制定相應的經營策略，並把握中央政府以內需拉動整體經濟所帶來的契機，策略性進行各區域的業務擴展。



在新店拓展的工作上，於回顧期內，新世界百貨於2011年11月收購位於上海普陀區「Channel1調頻壹」商場之物業權益及經營權，項目於2012年6月28日正式改名為香港新世界百貨—上海巴黎春天陝西路店。

此外，新世界百貨於2011年12月進駐四川省綿陽市，開設了以「一站式購物」生活館為定位的綿陽新世界百貨。至於瀋陽津橋路店擴充項目，亦已於2012年4月28日開業，增加樓面面積約為34,000平方米。

在店務轉型的工作上，屬於管理店的蘭州新世界百貨，於2011年11月正式轉為旗下自有店，強化新世界百貨在西北區的發展優勢。至於北京利瑩店，已於2012年1月正式由管理店轉為自有店。



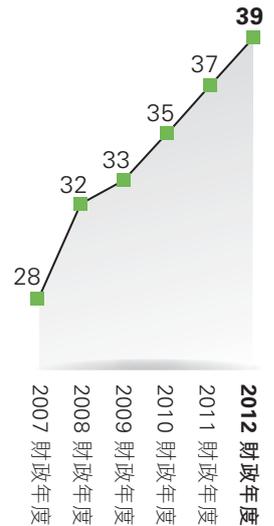
聯席總經理報告－百貨

於2012年6月30日，新世界百貨於中國內地經營及管理合共39家百貨店，總樓面面積合共1,387,670平方米，覆蓋了中國18個城市。其中36家為自有店，總樓面面積達1,279,970平方米；其餘三家則為管理店，總樓面面積逾107,700平方米。與去年同期相比，自有店的總樓面面積增加17.6%。

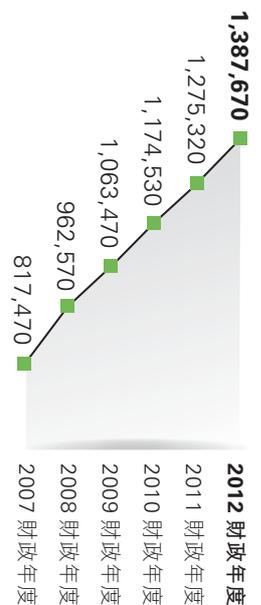
於2009年9月開始正式推行公司的形象革新計劃，把全國百貨店劃分為「時尚館」和「生活館」。於2012年6月30日，瀋陽、哈爾濱、北京、天津、上海、台州、蘭州等城市及武漢漢陽店已完成形象革新工程；寧波、南京、大連、鞍山、長沙、重慶、成都、昆明及武漢其餘分店將陸續於2012年底完成革新。

為提高營運效率及配合未來擴展策略，新世界百貨於2011年9月重新調整了營運架構，把全國版圖劃分為三個大營運區－中西區、東南區和北方區；各大營運區再劃分共九個小營運區，形成大區設社區的管理模式。在全新的區域管理模式下，新世界百貨將繼續推行「時尚館」和「生活館」的經營理念，強調「時尚館」作為「時尚」、「個性」的主題性百貨及打造「生活館」成為「一站式購物百貨」。

年度之店舖數目



年度之總樓面面積
(平方米)



聯席總經理報告－電訊



CSL New World Mobility(「CSLNWM」)負責於香港提供全面流動電訊服務，包括手機銷售、話音及數據產品。該等服務透過CSL的3G及4G LTE網絡提供。於2012財政年度，CSLNWM的收入表現增長10.0%至68億9,000萬港元。收入增長乃由於流動電話的客戶數目大幅增加所致。於年內，流動電話的客戶數目合共增加475,000人，帶動客戶總數增至350萬人。客戶基礎增長亦支持扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率持續增長，上升4.1個百分點至26%。

新世界電訊已於2011年初推出雲端企業方案，透過提供創新服務以抓緊新興業務需求。於2011年10月，透過參與VMware服務供應商計劃，新世界電訊與全球領先的雲端計運公司VMware展開合作。透過此計劃，新世界電訊能夠向客戶持續提供最新的高度保安雲端方案。



為緊貼迅速增長的雲端服務業務，本公司將於2012年第三季進行雲端平台擴充工程，提供更多增值服務(如全球流量管理)並進一步提高平台的保安水平。此外，新世界電訊將擴大城域以太網絡容量，以滿足流動電話網絡商及商界不斷增加的需求，尤其是流動電話市場4G建構的未來需求。

於2012財政年度，新世界電訊與另外超過30家首選夥伴訂立了國際電訊服務協議，令全球網絡商夥伴總數增至470家。這些夥伴給予新世界電訊進一步於全球發展其批發業務的新機會。

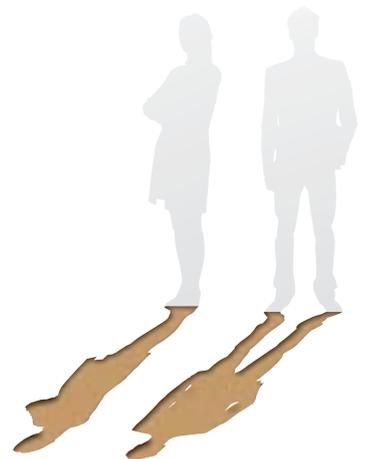
聯席總經理報告－展望

全球經濟復甦進程充滿挑戰。歐洲經濟在二次探底的邊緣徘徊，2012年第二季度歐元區和歐盟經濟按季度出現負增長，部份歐盟國家經濟陷入深度衰退的機會進一步發酵；美國經濟復甦步伐停滯不前，勞工就業市場情況及消費增長動力未見改善；全球經濟持續降溫，加速跨境資本從新興市場經濟體大幅撤出，新興市場經濟體貨幣出現貶值，加上出口表現疲弱，經濟增長勢頭出現放緩。作為帶動全球經濟復甦核心之新興經濟體之一，中國經濟亦面臨下行壓力。國家統計局初步測算，2012年上半年國內生產總值按年增長7.8%，第二季度較第一季度增長有所放緩。

香港作為外向型經濟體系，亦受到全球疲弱的經濟所拖累。根據香港統計處的統計，2012年上半年香港實際本地生產總值按年微升1.1%；經季節性調整，2012年第二季本地生產總值按季度下跌0.1%，貨物出口按年下降3.7%，成為拖累經濟增長的主因。私人消費開支按年上升3.7%，但較2012年第一季的6.5%增幅放緩。於2012年6月失業率為3.2%，繼續處於全民就業狀態。然而，歐元區債務危機的演變走向和主要經濟體疲弱的表現，對營商環境及招聘意欲可能構造成影響，就業市場前景情況令人關注。面對當前形勢，香港特區政府宣佈進一步調低2012年全年經濟預測，由之前的1-3%下調至1-2%。

由於外圍經濟前景不明朗，香港物業市場亦受到一定影響。幸而，內地金融機構配合中央政府「走出去」的經濟發展路向，紛紛在港增設總部及分公司，因而承接了不少空置面積。這些新增需求對核心地段甲級寫字樓的吸納情況，產生著中和的平衡作用。根據差餉物業估價署的統計，預計2012年的甲級寫字樓落成量，將維持在15萬平方米的水平，2013年將有所回落。在2012年新供應量中，近73%位於非核心地區，這比例到2013年更將上升至90%。核心地段甲級寫字樓的新增供應有限，特別是皇后大道中一帶的傳統黃金地段，這亦對市場走勢創造利好環境。

隨著中央政府於2012年初放鬆銀根，刺激了本港銀行的住宅按揭業務，加上多個優質項目相繼入市，刺激了香港住宅物業市場發展勢頭。地理位置具優勢之項目交投理想，整體成交量逐步回穩。以本集團於2012年推出的兩個全新住宅項目「春暉8號」及「溱岸8號」為例，由於



聯席總經理報告－展望



項目地處核心地段，加上產品質量良好，深受本地用家及海外投資者熱烈追捧，銷售成績理想。新一屆的香港特區政府多番強調將提高住宅供應，以緩解求過於供的住房需求，令市場對政府的樓市政策存有顧慮。然而，就目前的形勢而言，新政府的取向是適度增加供應，引導樓市平穩健康發展，讓香港市民樂得其所，減低市場過於波動的風險，而非通過激烈的行政手段影響樓市自然發展，這些都是地產發展商所樂於接受的。

基於環球經濟表現疲弱，美國聯儲局推出了第三輪量化寬鬆措施，並強調超低利率至少維持至2015年年中，更表明若有需要，美國聯儲局便會準備採取更多措施，以確保經濟復甦持續；內地市場普遍預期，面對經濟下行的風險，中央政府繼續實行寬鬆的貨幣政策，仍然是下半年政策調控的總體基調。前者可望延續有利本港樓市發展之低息環境，後者則有利資金流向房地產市場，這對於目前超過50%人口居住於私人住宅的香港社會而言，絕對是利多於弊。與此同時，近年本港個人收入大幅增長，加上新婚家庭及出生人口持續上升，亦刺激著新的置業及換置物業的剛性需求，預期對住宅市場仍起著良好的支撐作用。

香港零售物業市場方面，踏入2012年上半年，內地經濟亦面臨不少風險，抑制了內地訪港旅客群在港購買奢侈品的意欲，過去一直深受內地訪港旅客歡迎的珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物，銷售量於2012年5月錄得按年2.9%的跌幅，令本地零售業總銷貨值的升幅進一步放緩。然而，內地訪港旅客人數持續維持在較高水平，加上新興市場來港人數增加，在兌換港元的匯率優勢下，整體消費意欲尤在，這對香港零售業及零售物業租賃市場的發展有利。目前，國際及本地品牌對黃金地段的商舖租賃需求殷切，加上短期內在尖沙咀及中環等核心購物板塊的新增供應有限，亦加速了該地段零售物業的出租率及租金水平上升。

聯席總經理報告－展望

本港酒店業在2011年經歷了強勁增長，入住率及平均房價屢創新高。中國內地及新興市場之訪港旅客持續增長，並拉動著本港整體酒店的發展。然而，香港酒店業的經營成本及整體房價高企，正逐步削弱與周邊地區酒店業的競爭優勢。事實上，其他亞洲主要國家如新加坡、日本、韓國等正不斷提升旅遊景點，及提供政策優惠，以刺激旅客人次到訪；兩岸直航亦淡化了香港作為兩岸中轉站的角色；部份內地旅客轉為前往歐、美等國家以享受新鮮的購物及旅遊體驗；加上來自歐美的長途商務旅客，隨著當地的經濟環境形勢變得嚴峻，企業收緊跨國會議及出差開支等，整體亦為香港酒店業務帶來了下行壓力。

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

踏入2012年3月，中央政府及國家金融機構因應社會發展及樓市走勢，適度調整調控措施，增加市場資金流動性，減低推出新一輪調控措施的誘因，令首次置業及改善型置業為主導的剛性需求因而得到釋放，樓市在量升價穩的走勢下，交投氣氛逐步回暖。市場一般預期，按照目前的環球市場情況，中央政府在召開第18次全國代表大會前後，將會繼續秉持一貫維穩的原則發展國家經濟，慎防市場出現過熱及處於動盪，通過寬鬆的貨幣政策，堅定不移的樓市取態，主動對現有已推行的宏觀調控措施進行適時的深化微調，著力擴大內需及消費需求，積極促進貿易平衡，以確保總體經濟平穩發展的勢頭，及樓市健康平穩發展的總體基調不變。



聯席總經理報告－展望

恒生指數有限公司自2012年9月起，將新世界發展從恒生工商業分類指數轉至恒生地產分類指數，其行業分類將會從綜合企業變為地產建築業。這個指標性的舉動，既反映過去一段時間本集團在香港物業發展的努力成果，再次表明我們是香港主要地產發展商的不變立場。

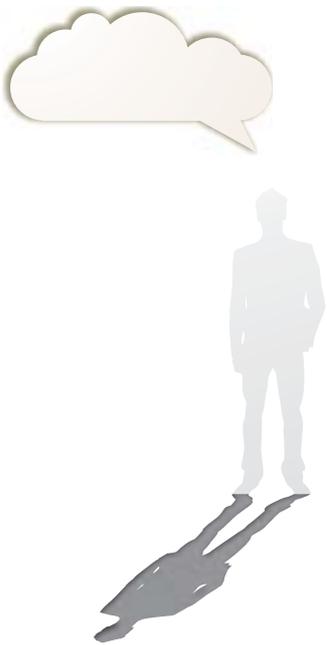
事實上，新項目銷售情況理想，而項目從質量、設計、銷售及宣傳等各個層方面，也成功體驗了本集團與新管治團隊力求改善的精神，高度優化了物業發展的重要流程。此外，我們亦多走一步，主動審視物業發展的各項環節及運作情況，通過制訂不同的指標及策略，深化及提升關鍵節點的工作效能，以提高產品價值及企業形象，務求全面發揮「人無我有，人有我優」的精神面貌。

未來，我們將會進一步集中資源，專注做好香港及內地的地產業務，繼續拓展「新世界」作為本地主要地產發展商的優質品牌，並延續過去一段時間新管理團隊及各位員工緊密合作所創造的良好發展勢頭。

在物業發展方面，作為一個為大眾提供優質住宅的地產發展商，我們會配合市場需要，生產多元化的產品類型，在產品質量及設計上嚴謹把關，以優質的產品，貼心的服務，滿足不同置業者的需要。此外，本集團會繼續保持著穩定的物業推出及銷售節奏，按照原定的計劃及市場狀況，適時將項目推出市場，確保物業發展對本集團業績貢獻，保持良好的穩定性，進一步增加持份者對新世界物業發展品牌的信心。

本集團已部署於2013年推出「COLLECTABLE RESIDENCES」港島區高質素住宅系列項目，包括分別位於西區的南里項目及跑馬地的桂芳街項目，連同位於西九龍高尚住宅核心地段、毗連廣深港高速鐵路香港終點站的柯士甸站項目，及多個位於新界的多元化生活小區，多個全新項目將陸續推出市場，多元化的產品類型及以市區項目為軸心的佈局，預期將為本集團帶來可觀的貢獻。

為了確保本集團有足夠的土地，作長遠的物業發展及策略規劃，在土地儲備方面，本集團會積極、認真的審視每一個發展機會，無論是在公開市場進行拍賣及招標、在私人市場進行收購、或與政府磋商農地轉換等，本集團也會作出深化研究，適量增加具良好發展潛力、配合本集團發展路向的住宅項目，為本集團未來發展增加優勢。



聯席總經理報告－展望

一直以來，本集團也活躍於不同渠道增加土地儲備，就以今年推出的三個項目為例，有舊樓重建的「春暉8號」、與港鐵合作發展的「溱岸8號」，亦有通過農地轉換的「迎海」。土地是地產商的寶貴資源，我們將繼續秉持多元化的拿地發展模式，舊樓重建、公開市場拍賣／投標、農地轉換三線並行，保持平穩既優質的土地儲備，為物業發展建立強大後盾，不斷做好香港地產業務。

在提升價值方面，為了加強香港投資物業組合的溢利貢獻，我們亦會繼續積極審視旗下資產，及計劃逐步提升投資物業的質量與服務質素，以爭取最佳的資產回報。就以位於荃灣核心地段的愉景新城商場為例，於2011年完成收購商場的餘下50%權益後，團隊已立即埋首籌組改造方案，希望通過翻新及租戶重組，將項目升級從而提高租金回報。此外，近年我們亦積極審視旗下資產，將非核心資產出售，籌集資金作未來物業發展之用。這些工作無疑對業績貢獻及公司品牌，也發揮著正面效用。

內地物業發展方面，本集團於內地的物業發展旗艦新世界中國地產，將繼續以多元化的物業發展理念，密切關注國內外的整體形勢，配合一貫的審慎管理原則及創新思維，發展內地的房地產業務。本集團會集中精力發展現有的土地儲備，加快發展進度，通過產品標準化及地區集中採購等策略，優化生產流程，嚴謹成本控制，應對市場變化，適時調整計劃，務求做到銷售快速、貨如輪轉的目標。我們會提供一些小眾市場實際需要、較大眾化的戶型產品，亦會提供一些豪華、出類拔萃的多功能卓越產品，配合內地不斷提高的生活品味。

做好香港及內地地產發展業務，是本集團堅定不移的立場。我們會不斷思考、不斷裝備，以靈活的方法、創新的思維、清晰的目標，應對各種機遇與挑戰。經過一段時間之磨合，新管理團隊與各位員工已充滿默契，合作無間。未來，大家將繼續攜手發揮高度的團隊精神，目標清晰地默默耕耘，與本集團一起邁步向前，打造新世界優質物業發展的知名地產品牌。

新世界・邁步向前 我們創造新的居住體驗

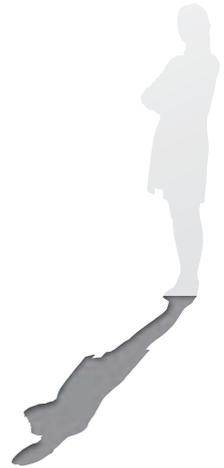
執行董事兼聯席總經理

鄭志剛

香港，2012年9月26日

執行董事兼聯席總經理

陳觀展



管理層討論及分析

於2012財政年度，新世界發展錄得綜合收入35,620.1百萬港元及股東應佔溢利10,139.0百萬港元，分別上升8.3%及10.8%。本集團的基本溢利為5,017.7百萬港元，上升7.5%。總分部業績(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)13,241.6百萬港元，上升20.5%。

綜合收益表

	2012財政年度 百萬港元	2011財政年度 百萬港元
收入	35,620.1	32,882.0
銷售成本	(19,925.7)	(20,672.6)
毛利	15,694.4	12,209.4
其他收入	76.0	82.8
其他收益，淨值	1,924.5	2,132.6
銷售及推廣費用	(935.0)	(650.6)
行政費用及其他營運費用	(5,547.6)	(5,023.1)
投資物業公平值變動	4,902.7	3,534.6
營業溢利	16,115.0	12,285.7
財務收入	686.5	423.5
財務費用	(1,200.0)	(889.4)
	15,601.5	11,819.8
應佔業績		
共同控制實體	1,962.7	2,654.0
聯營公司	1,157.4	1,104.0
除稅前溢利	18,721.6	15,577.8
稅項	(4,400.5)	(2,833.8)
本年度溢利	14,321.1	12,744.0
應佔溢利：		
本公司股東	10,139.0	9,153.9
非控權股東權益	4,182.1	3,590.1

管理層討論及分析

收入－按業務分部劃分

	2012財政年度 百萬港元	2011財政年度 百萬港元
物業發展	12,627.1	16,117.0
物業投資	1,892.8	1,589.3
服務	11,073.3	8,380.6
基建	1,926.2	277.7
酒店營運	3,559.5	2,767.5
百貨	3,517.3	2,815.9
電訊	754.3	712.6
其他	269.6	221.4
總額	35,620.1	32,882.0

於2012財政年度，本集團收入上升8.3%，由32,882.0百萬港元升至35,620.1百萬港元，主要是由於服務及基建分部強勁增長，分別上升32.1%及593.6%。於2012財政年度，服務分部的建築及機電業務所產生之收入上升67.3%。於2012財政年度，新創建收購杭州繞城公路95%的實際權益，其理想表現令項目成為基建業務最重要的貢獻來源。此外，酒店營運及百貨的貢獻亦錄得顯著增長，分別上升28.6%及24.9%。

分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2012財政年度 百萬港元	2011財政年度 百萬港元
物業發展	5,274.0	4,743.1
物業投資	2,016.9	1,761.5
服務	1,907.2	1,620.2
基建	2,343.7	1,872.6
酒店營運	609.6	433.1
百貨	766.1	582.4
電訊	177.5	99.6
其他	146.6	(124.9)
總額	13,241.6	10,987.6

管理層討論及分析

物業發展

於回顧年內，物業發展分部之貢獻為5,274.0百萬港元，上升11.2%。於2012財政年度，香港物業銷售主要貢獻來自「名鑄」，而上財政年度物業銷售乃主要來自出售「翹翠峰」及「寶雅山」項目，因而使香港物業銷售下跌。

於回顧年內，本集團在香港推出兩個項目，分別為大坑「春暉8號」及沙田「溱岸8號」。兩個項目的市場反應熱烈。

踏入2012年3月，中央政府及國家金融機構因應外圍經濟環境、國內社會發展及樓市走勢，適度調整調控措施，增加市場資金流動性，減低推出新一輪調控樓市措施的誘因，令首次置業及改善型置業為主導的剛性需求因而得到釋放，樓市在量升價穩的走勢下，交投氣氛逐步回暖。

於回顧年內，新世界中國地產物業銷售組合中，包括了位於廣州珠江新城之高檔住宅項目凱旋新世界，及均價與毛利較高的商用物業，加上整體住宅項目的平均售價，出現不同程度的增長，令整體毛利率按年大幅上升17個百分點至50%。

物業投資

於2012財政年度，物業投資之分部貢獻由2011財政年度的1,761.5百萬港元上升14.5%至2,016.9百萬港元，主要來自中國內地項目之貢獻。

服務

於回顧年內，服務業務之分部貢獻為1,907.2百萬港元，上升17.7%。服務分部之主要貢獻來源為「免稅」店業務。受惠於中國內地富裕旅客的強勁人流，「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐從事免稅香煙及酒類的零售業務錄得驕人增長。

於2012財政年度，會展中心持續受惠於展覽及會議行業的增長。年內，會展中心共舉辦了1,224項活動，合共約有560萬參觀人次。因此，會展中心對服務分部之貢獻維持穩定。

管理層討論及分析

交通業務之溢利貢獻較2011財政年度增加27%，主要由於出售澳門渡輪業務及中國昆明市巴士業務而錄得收益。年內，新世界第一巴士服務有限公司及城巴有限公司的機場及北大嶼山巴士網絡(專營權2)獲批出兩項全新10年專營權，並將於現有專營權分別於2013年7月1日及2013年5月1日屆滿後即時生效。

基建

於2012財政年度，基建業務之分部業績為2,343.7百萬港元，上升25.2%。有關杭州繞城公路第四階段收購於2012年1月完成後，新創建於該項目擁有95%的實際權益。此條長103.4公里的高速公路，每日交通流量增至超過100,000架次，為2012財政年度的道路業務作出重大貢獻。與此同時，受惠於一條競爭公路於2012財政年度進行維修及保養工程，廣州市北環高速公路的日均交通流量增長13%。

煤炭價格於2012財政年度持續攀升，令供電企業的盈利能力繼續受壓。由於2012財政年度內進行系統升級及檢修工程，珠江電廠的售電量錄得5%的跌幅。

中國內地及澳門大部分水廠的售水量維持穩定增長。另外，重慶長壽化學工業區水處理廠於2011年9月投入營運，成為基建分部之新貢獻來源。

亞洲貨櫃物流中心之貢獻平穩，平均租用率由96%上升至2012財政年度的98%。新落成的新創建葵涌物流中心已全數租出，預期將可提供穩定的貢獻及現金流。

酒店營運

於回顧年內，酒店營運之分部業績錄得609.6百萬港元，上升40.8%。年內，本集團旗下位於香港的四個主要酒店項目，包括香港君悅酒店、香港尖沙咀凱悅酒店、香港沙田凱悅酒店和香港萬麗海景酒店，業務表現理想，四間酒店的平均入住率及平均客房價，均錄得持續性增長。其中，香港君悅酒店對本集團酒店營運的貢獻顯著，收入按年上升10.3%。兩間先後於2009年投入營運的香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，表現亦十分理想，入住率平均超過82%，平均客房價分別按年上升12.2%及20.7%。

管理層討論及分析

於2012財政年度，中國內地酒店營運之經營業績於回顧年內持續改善，主要是由於酒店經營表現及總經營溢利持續增長。

百貨

於回顧年內，百貨業務的分部貢獻錄得766.1百萬港元，上升31.5%。

儘管面對歐債問題對中國經濟帶來的負面影響，百貨店的自有店同店銷售為14.1%，上財政年度則為18.2%。新世界百貨已提前制定相應的經營策略，並把握中央政府以內需拉動整體經濟所帶來的契機，策略性進行各區域的業務擴展。

在新店拓展的工作上，於2012財政年度，新世界百貨於2011年11月收購位於上海普陀區「Channel 1調頻壹」商場之物業權益及經營權，項目於2012年6月28日正式改名為香港新世界百貨—上海巴黎春天陝西路店。此外，新世界百貨於2011年12月進駐四川省綿陽市，開設了以「一站式購物」生活館為定位的綿陽新世界百貨。至於瀋陽津橋路店擴充項目，亦已於2012年4月28日開業，增加樓面面積約34,000平方米。

於2012年6月30日，新世界百貨於中國內地經營及管理合共39家百貨店，總樓面面積合共1,387,670平方米，覆蓋了中國18個城市。其中36家為自有店，總樓面面積達1,279,970平方米；其餘三家則為管理店，總樓面面積逾107,700平方米。與去年同期相比，自有店的總樓面面積增加17.6%。

電訊

電訊業務之分部錄得收益177.5百萬港元，上升78.2%。強勁增長主要是由於CSLNWM的表現出色，於2012財政年度的流動電話客戶數目合共增加475,000人所致。

其他

其他業務錄得收益146.6百萬港元，對比上財政年度則為虧損124.9百萬港元，主要是由於新世界利寶中國發展有限公司的貢獻所致。

管理層討論及分析

其他收益，淨值

其他收益，淨值為1,924.5百萬港元，減少9.8%。其他收益淨值包括被視為由新創建出售新礦資源權益收益、出售聯營公司及共同控制實體（包括於2012年3月出售本集團於馬來西亞吉隆坡萬麗酒店的權益）、因收購控制權時重估前期持有共同控制業務之資產所產生之公平值收益、出售可供出售金融資產溢利及外幣兌換淨收益。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動為4,902.7百萬港元，增加38.7%。位於尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，工程於年內全面啟動，因而令新世界中心的公平值進一步提升。此外，由於中國內地的市場氣氛改善，新世界中國地產物業的貢獻大幅增加。

流動資金及資本來源

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

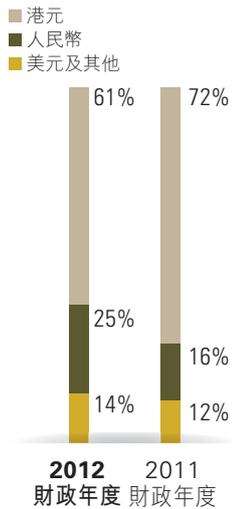
本集團之借貸以浮動利息計算為主。本集團透過利率掉期合約及外幣掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2012年6月30日持有未平倉衍生工具分別為5,800.0百萬港元及700.0百萬美元（相等約5,460.0百萬港元）。

本集團於2012年6月30日之未平倉外幣掉期合約為人民幣1,000.0百萬元（相等約1,219.5百萬港元）。

於2012年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於28,036.3百萬港元（2011年：24,092.8百萬港元），綜合債務淨額為57,773.4百萬港元（2011年：34,992.4百萬港元）。債務淨額與權益比率為36.6%，較2011財政年度增加10.6%。

管理層討論及分析

借貸貨幣概況



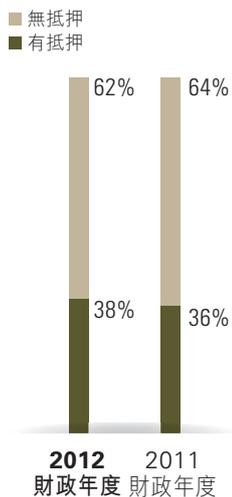
本集團於本年度內完成下列重大事項：

	百萬港元
新世界發展：支付香港大埔仔項目補地價	6,640
新世界發展：支付香港新東方臺項目補地價	3,749
新世界百貨：收購上海Channel 1調頻壹	1,793
新創建：收購杭州繞城公路	6,769
新世界中國地產：收購Rosewood Hotels & Resorts之品牌及分銷網絡	2,049
總額	21,000

於本年度內，本公司以供股方式，按每兩股本公司股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份5.68港元之認購價，發行1,995,062,501股供股股份，藉此集資約11,332.0百萬港元(未扣除開支)(「新世界發展供股」)。

於本年度內，新世界中國地產亦以供股方式，以每股供股股份1.49港元之認購價，按每兩股新世界中國地產股份可獲一股供股股份之基準，發行2,881,306,455股供股股份，集資約4,293.1百萬港元(未扣除費用)(「新世界中國地產供股」)。

債務性質



上述兩項供股所得之款項淨額用作本集團地產項目及其一般營運資金。

新世界發展供股及新世界中國地產供股之所得款項使本公司及新世界中國地產之資本基礎及財務實力得以加強，以便展開其增長土地儲備之計劃。

於本年度內，新世界中國地產透過發行於2015年到期分別為8.50%及8.12%債券(股份代號：86021)，從債券市場集資人民幣4,300.0百萬元。

於2012年6月11日，由新世界中國地產之附屬公司發行之以美元償付零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號：01517)到期日，根據債券的條款及條件，以總代價51.5百萬美元(扣除費用前)贖回所有尚餘債券合共3,132單位，每單位面值人民幣100,000元。

於本年度內，新創建發行於2014年到期的人民幣1,000.0百萬元2.75%有擔保債券及發行於2017年到期的500.0百萬美元6.5%有擔保債券。

管理層討論及分析

浮動／固定利率及到期日概況

於2012年6月30日，本集團的長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券為80,094.7百萬港元。於2012年6月30日的短期銀行和其他借貸為5,715.0百萬港元。於2012年6月30日，長期銀行借貸、固定利率債券和可換股債券到期情況如下：

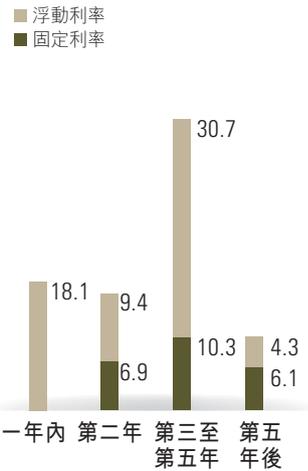
	百萬港元
一年內	12,391.8
第二年	16,317.5
第三至第五年	40,958.9
第五年後	10,426.5
總額	80,094.7

於2012年6月30日，本集團資產合計56,182.0百萬港元(2011年：35,292.9百萬港元)及若干附屬公司之股份已作為本集團若干銀行融資之抵押。

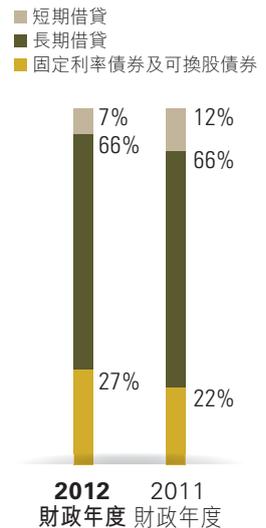
本集團於2012年6月30日的權益增至158,040.7百萬港元，而於2011年6月30日為134,368.6百萬港元。

債務總額	2012財政年度 百萬港元	2011財政年度 百萬港元
綜合債務總額	85,809.7	59,085.2
新創建	17,666.1	6,662.0
新世界中國地產	26,254.6	19,110.5
新世界百貨	1,007.7	—
債務總額(不包括上市附屬公司)	40,881.3	33,312.7
債務淨額	2012財政年度 百萬港元	2011財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	57,773.4	34,992.4
新創建	12,280.1	2,161.5
新世界中國地產	12,997.0	8,459.6
新世界百貨—現金及銀行存款	(2,613.3)	(4,153.0)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	35,109.6	28,524.3

於2012年6月30日 浮動／固定利率及 到期日概況(十億港元)



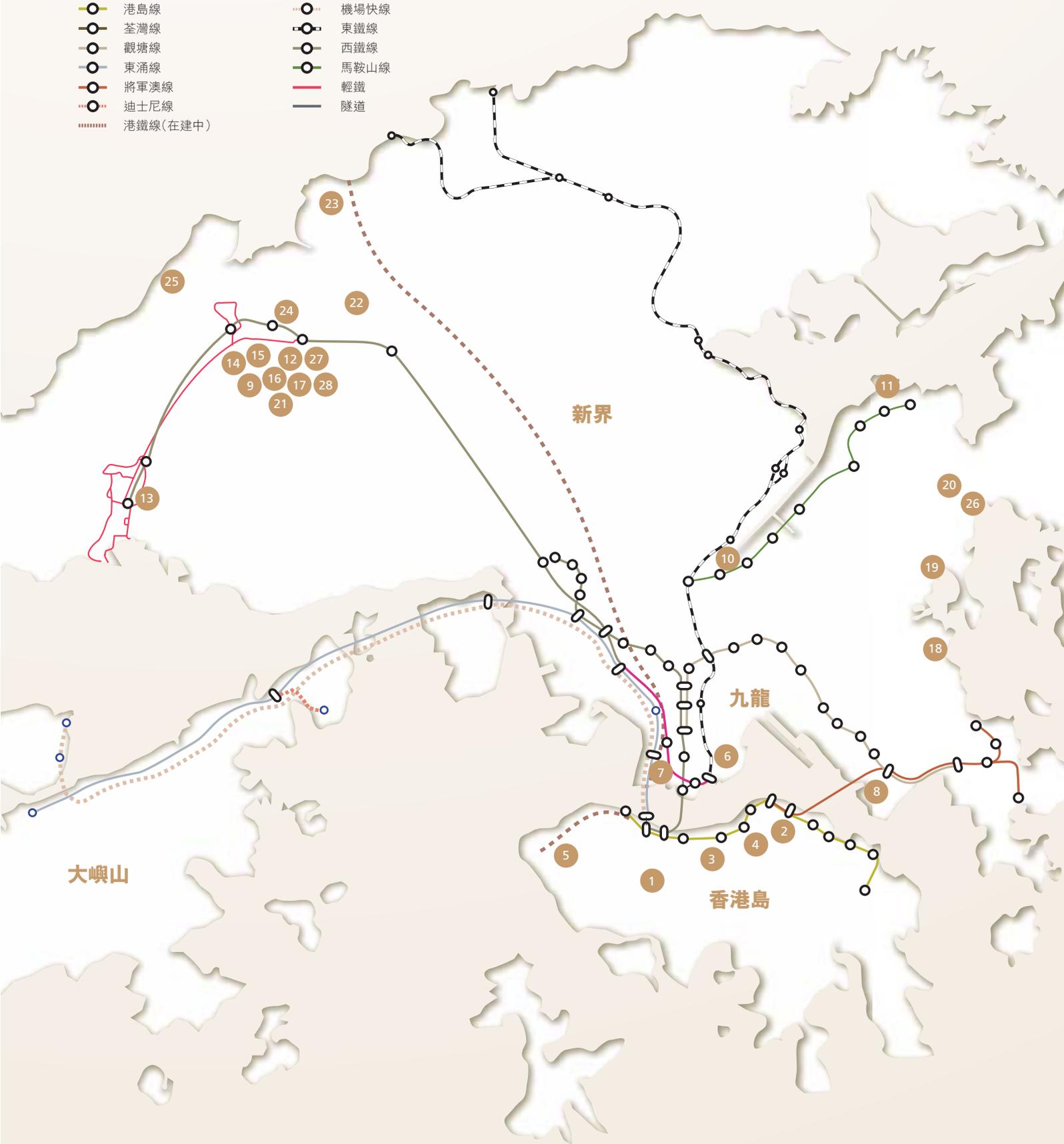
借貸來源



主要項目總覽

香港主要物業發展項目

-  港島線
-  荃灣線
-  觀塘線
-  東涌線
-  將軍澳線
-  迪士尼線
-  港鐵線(在建中)
-  機場快線
-  東鐵線
-  西鐵線
-  馬鞍山線
-  輕鐵
-  隧道



主要項目總覽

編號 物業發展項目名稱

1	半山干德道55號
2	北角上下繼園里及繼園街5號
3	跑馬地桂芳街1-10號
4	天后新東方臺1-15號及皇龍道5-11號
5	西區南里4-14號
6	紅磡漆咸道昇御門
7	西九龍柯士甸站項目地塊C 西九龍柯士甸站項目地塊D
8	油塘重建項目
9	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A
10	沙田溱岸8號
11	馬鞍山落禾沙迎海 馬鞍山落禾沙丈量約份206號2期 馬鞍山落禾沙丈量約份206號3期 馬鞍山落禾沙丈量約份206號4期 馬鞍山落禾沙丈量約份206號5期
12	元朗大棠路(元朗市地段526號)
13	屯門鄉事會路76-92號
14	元朗洪水橋項目地塊A及B
15	元朗大道村丈量約份127號(地段419號)
16	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期
17	元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)
18	西貢清水灣大埔仔丈量約份227及229號
19	西貢北港丈量約份217、219及222號
20	西貢沙角尾丈量約份221號
21	元朗龍田村2期
22	元朗榮基村丈量約份104及107號1期
23	元朗練板村丈量約份99及101號1期
24	元朗唐人新村3期
25	元朗深灣畔2期
26	西貢沙下丈量約份221號
27	元朗大棠路丈量約份116號(地段4537號)
28	元朗大棠路(元朗市地段524號)



項目明細—香港主要物業發展項目

編號	物業發展項目名稱	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)
香港島			
1	半山干德道55號	36,003	87,780
2	北角上下繼園里及繼園街5號	72,000	573,301
3	跑馬地桂芳街1-10號	6,515	65,150
4	天后新東方臺1-15號及皇龍道5-11號	49,569	396,546
5	西區南里4-14號	5,142	41,134
九龍			
6	紅磡漆咸道昇御門	40,754	366,786
7	西九龍柯士甸站項目地塊C ⁽²⁾	135,443	543,324
	西九龍柯士甸站項目地塊D ⁽²⁾	159,738	738,841
8	油塘重建項目	784,044	4,430,705
新界			
9	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A	78,502	79,993
10	沙田溱岸8號 ⁽²⁾	195,194	966,520
11	馬鞍山落禾沙迎海	947,673	782,231
	馬鞍山落禾沙丈量約份206號2期		647,702
	馬鞍山落禾沙丈量約份206號3期		810,917
	馬鞍山落禾沙丈量約份206號4期		389,775
	馬鞍山落禾沙丈量約份206號5期		320,035
12	元朗大棠路(元朗市地段526號)	371,358	1,299,753
13	屯門鄉事會路76-92號	8,000	83,651
14	元朗洪水橋項目地塊A及B	64,423	79,664
15	元朗大道村丈量約份127號(地段419號)	228,993	228,993
16	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期	85,251	85,251
17	元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)	215,614	1,098,463
18	西貢清水灣大埔仔丈量約份227及229號	719,035	1,078,553
19	西貢北港丈量約份217、219及222號	820,217	322,920
20	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000
21	元朗龍田村2期	85,600	428,000
22	元朗榮基村丈量約份104及107號1期	786,000	314,000
23	元朗練板村丈量約份99及101號1期	1,300,000	532,000
24	元朗唐人新村3期	180,000	180,000
25	元朗深灣畔2期	99,459	22,910
26	西貢沙下丈量約份221號	615,453	923,174
27	元朗大棠路丈量約份116號(地段4537號)	6,086	21,301
28	元朗大棠路(元朗市地段524號)	48,922	171,228
	總計	8,294,988	18,140,601

附註：

(1) P=計劃中；D=拆卸工程；F=地基工程；S=建築上蓋；LE=待更換用途之土地；SP=待整理之地盤

(2) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業發展所得溢利

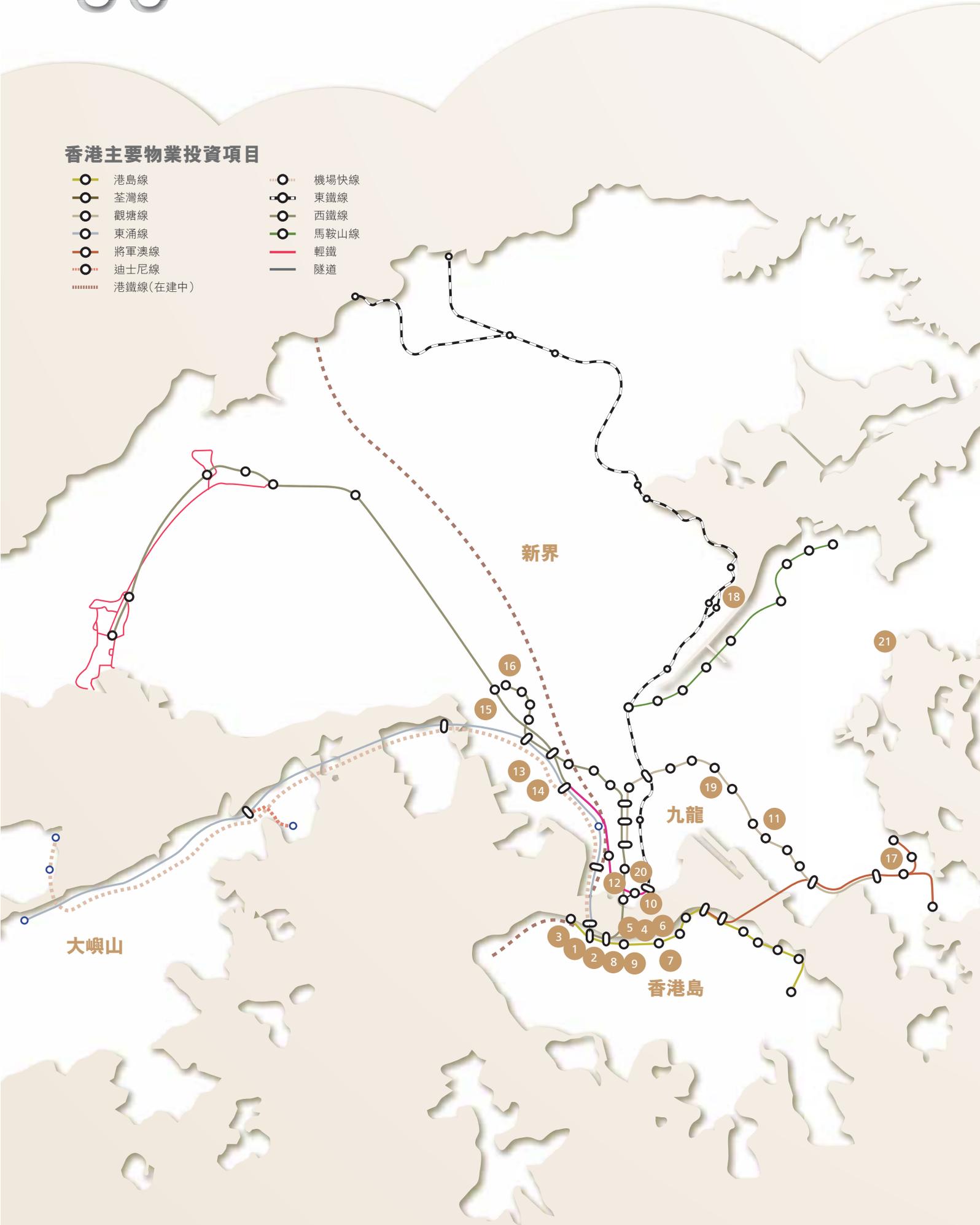
主要項目總覽

集團權益 (%)	零售 (平方呎)	住宅 (平方呎)	應佔總樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
30.0		26,334	26,334	F
40.0		229,320	229,320	F
86.6		56,417	56,417	D
85.0		337,064	337,064	F
100.0		41,134	41,134	D
10.0	6,113	30,566	36,679	S
50.0		271,662	271,662	F
50.0		369,421	369,421	F
7.8		346,038	346,038	D
100.0		79,993	79,993	P
100.0		966,520	966,520	S
32.0	31,541	218,773	250,314	S
32.0	2,904	204,361	207,265	F
32.0		259,493	259,493	F
32.0		124,728	124,728	F
32.0		102,411	102,411	F
21.0		272,558	272,558	S
100.0	12,919	70,732	83,651	S
100.0		79,664	79,664	F
100.0		228,993	228,993	F
100.0		85,251	85,251	F
100.0	43,056	1,055,407	1,098,463	F
56.0	12,056	591,934	603,990	SP
100.0		322,920	322,920	F
100.0		30,000	30,000	P
100.0		428,000	428,000	LE
100.0		314,000	314,000	P
70.0		372,400	372,400	P
100.0		180,000	180,000	LE
100.0		22,910	22,910	P
60.0		553,904	553,904	P
21.0	1,005	3,462	4,467	LE
21.0		35,907	35,907	LE
	109,594	8,312,277	8,421,871	

主要項目總覽

香港主要物業投資項目

- | | | | |
|---|----------|---|------|
|  | 港島線 |  | 機場快線 |
|  | 荃灣線 |  | 東鐵線 |
|  | 觀塘線 |  | 西鐵線 |
|  | 東涌線 |  | 馬鞍山線 |
|  | 將軍澳線 |  | 輕鐵 |
|  | 迪士尼線 |  | 隧道 |
|  | 港鐵線(在建中) | | |



主要項目總覽

編號 物業投資項目名稱

1	萬年大廈
2	新世界大廈
3	信德中心商場
4	香港會議展覽中心商場
5	香港君悅酒店
6	萬麗海景酒店
7	名珠城—地下至四樓部份 名珠城—地下及地庫部份
8	麥當奴道2號
9	循道衛理大廈
10	崇光百貨—尖沙咀
11	德福廣場
12	K11 香港尖沙咀凱悅酒店
13	亞洲貨櫃物流中心
14	新創建葵涌物流中心
15	海濱廣場
16	愉景新城商場
17	君薈坊
18	香港沙田凱悅酒店
19	新蒲崗六合街15-19號
20	新世界中心
21	西貢丈量約份221號(地段1780號)



項目明細－香港主要物業投資項目

編號	物業投資項目名稱	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)	應佔 總樓面面積 (平方呎)
已竣工				
香港島				
1	萬年大廈	110,040	100.0	110,040
2	新世界大廈	640,135	100.0	640,135
3	信德中心商場	214,336	45.0	96,451
4	香港會議展覽中心商場	87,999	100.0	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	100.0	524,928
6	萬麗海景酒店	544,518	100.0	544,518
7	名珠城－地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
	名珠城－地下及地庫部份	24,682	100.0	24,682
8	麥當奴道2號	116,954	100.0 ⁽¹⁾	116,954
9	循道衛理大廈	40,813	99.0 ⁽¹⁾	40,405
九龍				
10	崇光百貨－尖沙咀	141,439	100.0	141,439
11	德福廣場	335,960	100.0 ⁽¹⁾	335,960
12	K11	335,939	78.8 ⁽¹⁾	264,552
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	78.8 ⁽¹⁾	218,828
新界				
13	亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	31.9	2,975,951
14	新創建葵涌物流中心	920,000	60.7	558,739
15	海濱廣場	242,685	100.0	242,685
16	愉景新城商場	466,400	100.0	466,400
17	君薈坊	125,730	13.5 ⁽¹⁾	16,974
18	香港沙田凱悅酒店	538,000	100.0 ⁽¹⁾	538,000
	總計	15,071,126		7,967,116
有待竣工／在建中				
19	新蒲崗六合街15-19號	285,588	100.0	285,588
20	新世界中心	3,185,647	100.0	3,185,647
21	西貢丈量約份221號(地段1780號)	14,801	100.0	14,801

附註：

(1) 指本集團持有發展權益之物業；由其他方提供土地，本集團則負責建築費用或偶爾負責部份土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業租金收入或發展所得溢利

(2) 會議室

(3) 物流中心

主要項目總覽

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位 (數目)	租約到期
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				387	2863
96,451					38	2055
69,173				18,826 ⁽²⁾	1,070	2060
		524,928				2060
		544,518				2060
21,476						2868
24,682						2868
			116,954			2031
	40,405					2084
141,439					260	2052
335,960					136	2047
264,552					234	2057
		218,828				2057
				2,975,951 ⁽³⁾		2047
				558,739 ⁽³⁾		2058
242,685					324	2047
466,400					1,000	2047
16,974						2047
		538,000			100	2047
1,821,123	649,249	1,826,274	116,954	3,553,516	3,549	
		285,588				2057
待定	待定	待定	待定	待定	待定	2052
		14,801				2047

項目明細－中國內地主要物業發展項目

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業				
1	北京新怡家園三期	共同控制企業	70%	85,626
2	北京新景家園三期	共同控制企業	70%	20,414
	北京新景家園餘下各期			22,561
	北京新景商務樓			39,653
3	北京新裕家園餘下各期	共同控制企業	70%	680,190
	北京新裕商務樓			89,620
4	北京燕京大廈	共同控制企業	70%	30,627
5	北京于莊項目	附屬公司	75%	155,916
6	廊坊新世界中心	附屬公司	100%	385,984
7	廊坊新世界花園	附屬公司	100%	365,788
8	唐山新世界中心	附屬公司	100%	229,045
9	天津新匯華庭	附屬公司	100%	301,641
10	濟南陽光花園三期	附屬公司	100%	212,723
	濟南陽光花園餘下各期			78,428
11	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	90%	58,716
	瀋陽新世界花園二期B			621,892
	瀋陽新世界花園餘下各期			1,616,850
12	瀋陽新世界中心－博覽館	附屬公司	90%	115,398
	瀋陽新世界中心一期			238,243
	瀋陽新世界中心餘下各期			968,960
13	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%	73,847
14	鞍山新世界花園一期AIII-IV	附屬公司	100%	143,696
	鞍山新世界花園二期A			24,969
	鞍山新世界花園餘下各期			1,140,171
15	大連新世界大廈餘下部份	附屬公司	100%	83,571
16	武漢夢湖香郡三期A及C	附屬公司	100%	48,864
	武漢夢湖香郡三期B			4,614
17	武漢常青南園三期	共同控制企業	60%	78,465
18	武漢常青花園七期五小區	共同控制企業	60%	39,613
	武漢常青花園八期八小區			113,515
	武漢常青花園八期六小區			300,930
	武漢常青花園餘下各期			1,404,590
19	武漢新世界中心西區	附屬公司	100%	63,955

主要項目總覽

	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計落成日期
		768	17,311	52,625	14,922	在建中	2013年1月
	18,146	2,268				在建中	2013年1月
		2,223	12,629		7,709	規劃中	2015年8月
		16,531	8,052		15,070	規劃中	2015年10月
	296,200	143,990			240,000	規劃中	待定
		60,925			28,695	規劃中	2016年6月
		22,889			7,738	在建中	2012年10月
	122,142	3,139			30,635	規劃中	2016年3月
	155,622	65,260	42,145	38,025	84,932	在建中	2016年2月
	247,889	16,045			101,854	規劃中	2016年2月
	84,368	35,912	49,048		59,717	在建中	2014年10月
	189,401	10,640			101,600	在建中	2014年1月
	146,606	5,319	16,669		44,129	在建中	2014年6月
			37,061	16,124	25,243	規劃中	待定
	58,716					在建中	2012年12月
	456,268	16,318			149,306	在建中	2013年12月
	1,091,620	112,303	73,260		339,667	規劃中	待定
					115,398	在建中	2013年6月
				91,125	147,118	在建中	2013年6月
	337,412	292,881	298,871	39,796		規劃中	待定
	46,174	23,058			4,615	在建中	2013年6月
	113,634	1,160			28,902	在建中	2013年6月
	24,969					在建中	2013年6月
	772,426	35,364	30,000		302,381	規劃中	待定
	83,571					在建中	2013年6月
	48,864					已規劃	2014年12月
	4,614					在建中	2012年12月
	62,219	7,269			8,977	在建中	2014年6月
	38,878	735				在建中	2013年6月
	92,293	9,490			11,732	在建中	2013年6月
	244,500	6,500			49,930	已規劃	2014年6月
	588,686	388,404	14,100		413,400	規劃中	待定
		12,000	40,792		11,163	規劃中	待定

項目明細－中國內地主要物業發展項目(續)

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(續)				
20	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	160,816
	武漢光谷新世界餘下部份			341,462
21	長沙新城新世界二期A	附屬公司	48%	26,795
	長沙新城新世界二期A餘下部份			82,190
	長沙新城新世界三期A			177,825
	長沙新城新世界三期B			163,793
	長沙新城新世界四期			422,390
22	益陽新世界·梓山湖畔	附屬公司	100%	1,098,867
23	成都河畔新世界二期1A	附屬公司	30%	304,690
	成都河畔新世界一期餘下部份			81,520
	成都河畔新世界二期1B			355,745
	成都河畔新世界二期2B			271,661
	成都河畔新世界二期商業區			374,211
	成都河畔新世界餘下各期			2,308,505
24	貴陽金陽新世界二期A	附屬公司	50%	393,301
	貴陽金陽新世界二期B			88,482
	貴陽金陽新世界三期A			58,332
	貴陽金陽新世界二期C			195,764
	貴陽金陽新世界三期B			159,436
	貴陽金陽新世界餘下各期			2,562,635
	貴陽金陽新世界商業中心區			803,416
25	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	36,970
26	廣州東方新世界花園三期	附屬公司	100%	93,009
27	廣州逸彩庭園三期A	附屬公司	100%	246,279
	廣州逸彩庭園三期B			102,000
	廣州逸彩庭園三期餘下部份			606,653
28	廣州嶺南新世界三期	附屬公司	100%	87,349
	廣州嶺南新世界四期			234,741
	廣州嶺南新世界餘下各期			459,297
29	廣州白雲項目	附屬公司	100%	191,364
30	廣州新塘新世界花園五期B	共同控制企業	63%	72,201
	廣州新塘新世界花園五期C			87,262
31	廣佛新世界都市綜合體一期(#09 & #10)	附屬公司	85%	88,123
	廣佛新世界都市綜合體一期(#19)			61,774
	廣佛新世界都市綜合體餘下各期			925,579

主要項目總覽

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計落成日期
127,566				33,250	在建中	2012年12月
47,073	67,075	98,299	68,435	60,580	規劃中	2017年6月
24,485	2,310				在建中	2013年6月
55,316	6,004			20,870	在建中	2014年6月
131,085				46,740	在建中	2013年6月
64,749	35,399	20,726		42,919	在建中	2015年6月
377,768	7,239			37,383	規劃中	待定
802,560	38,877	62,500		194,930	規劃中	待定
219,250				85,440	在建中	2015年12月
			55,422	26,098	已規劃	待定
232,969				122,776	規劃中	2016年12月
195,180				76,481	規劃中	2017年12月
77,200	155,755			141,256	規劃中	2017年12月
1,623,513				684,992	規劃中	待定
263,524				129,777	在建中	2013年10月
		17,898	39,521	31,063	在建中	2014年2月
57,349	983				在建中	2014年7月
113,566	28,000		10,203	43,995	已規劃	2016年3月
129,266				30,170	已規劃	2017年3月
1,815,683	242,462			504,490	規劃中	待定
	645,756			157,660	規劃中	待定
22,996				13,974	規劃中	2015年10月
82,893				10,116	在建中	2012年12月
208,047				38,232	在建中	2014年4月
61,545				40,455	在建中	2015年2月
541,191	37,147			28,315	已規劃	待定
39,000	7,274	7,000	14,725	19,350	規劃中	待定
208,188				26,553	在建中	2013年7月
263,675	74,038			121,584	已規劃	待定
148,139				43,225	在建中	2014年12月
72,201					在建中	2012年12月
87,262					規劃中	2014年6月
88,123					在建中	2013年9月
61,774					規劃中	2014年6月
844,478			81,101		規劃中	待定

項目明細－中國內地主要物業發展項目(續)

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(續)				
32	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	127,591
33	深圳尖崗山項目	附屬公司	100%	64,427
34	肇慶新世界花園三期餘下部份	附屬公司	100%	133,840
	肇慶新世界花園四期			50,206
35	惠陽湖下寮項目	附屬公司	88%	162,717
36	惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59%	17,080
	惠陽棕櫚島Resort餘下部份			269,430
37	惠州長湖苑三期	共同控制企業	63%	144,170
	惠州長湖苑四期			155,406
38	珠海金海新世界四期	附屬公司	100%	147,021
39	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	165,422
40	海口美麗沙項目一期(#2)	附屬公司	100%	33,313
	海口美麗沙項目一期(#4)			78,827
	海口美麗沙項目餘下部份			2,510,105
總計(發展中將完成／持作發展物業)				27,623,067

主要項目總覽

	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計落成日期
	95,686				31,905	在建中	2014年6月
	58,113				6,314	在建中	2012年12月
	116,101	2,346			15,393	在建中	2014年11月
	42,607				7,599	在建中	2013年11月
	162,717					規劃中	待定
	17,080					在建中	2013年3月
	269,430					規劃中	待定
	108,148	2,010			34,012	在建中	2013年2月
	101,906	8,500			45,000	規劃中	2016年12月
	106,456	10,162			30,403	在建中	2013年8月
	124,352				41,070	在建中	2013年6月
	23,608				9,705	在建中	2013年7月
	47,311	7,813			23,703	在建中	2013年6月
	1,544,950	132,036		62,652	770,467	規劃中	待定
	17,231,297	2,802,577	846,361	569,754	6,173,078		

項目明細－中國內地主要投資物業及酒店項目

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
已落成投資物業項目			
41	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%
42	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%
43	北京正仁大廈	共同控制企業	70%
44	北京新世界家園	共同控制企業	70%
	北京新陽商務樓		
	北京新成文化大廈		
1a	北京新怡家園	共同控制企業	70%
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%
45	北京新康家園	共同控制企業	70%
46	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%
47	天津新世界廣場	附屬公司	100%
48	天津新世界花園	附屬公司	100%
10a	濟南陽光花園	附屬公司	100%
11a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%
14a	鞍山新世界花園	附屬公司	100%
49	大連新世界廣場	附屬公司	88%
15a	大連新世界大廈	附屬公司	100%
50	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%
51	上海華美達廣場	附屬公司	100%
	上海柏華麗豪華公寓		
52	上海九州商場	附屬公司	100%
53	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%
	武漢新世界國貿大廈二座		
19a	武漢新世界中心	附屬公司	100%
	武漢新世界中心	共同控制企業	60%
54	武漢K11新食藝	附屬公司	100%
18a	武漢常青花園	共同控制企業	60%
55	武漢新華家園	共同控制企業	60%
21a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%
23a	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%
56	南京新世界中心	附屬公司	100%
24a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%
25a	廣州東逸花園	附屬公司	100%
26a	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%

主要項目總覽

	總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
	94,188		74,232			19,956
	73,392		46,378			27,014
	16,415					16,415
	34,544					34,544
	3,439					3,439
	8,051					8,051
	43,707					43,707
	12,933		1,535			11,398
	24,800		3,603			21,197
	39,910		11,725			28,185
	62,286		40,286			22,000
	98,999		78,283	9,432		11,284
	7,395					7,395
	7,417		7,417			
	206,578		5,692			200,886
	34,442					34,442
	69,196		49,413			19,783
	48,982		27,067			21,915
	130,385		35,474	80,549		14,362
	34,340		20,743			13,597
	37,935	37,935				
	130		130			
	121,828			104,556		17,272
	10,004			10,004		
	135,811		45,766	62,151		27,894
	6,202			563		5,639
	20,900		10,320			10,580
	90,646		65,563	7,041		18,042
	72,006		36,069			35,937
	25,115		3,594			21,521
	76,561					76,561
	52,794		41,712			11,082
	28,458		17,760			10,698
	13,950		8,352			5,598
	30,430		23,630			6,800

項目明細－中國內地主要投資物業及酒店項目(續)

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
已落成投資物業項目(續)			
57	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%
27a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%
28a	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%
30a	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%
32a	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%
58	順德新世界中心	聯營公司	35%
34a	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%
37a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%
小計			
已落成酒店物業			
59	北京貝爾特酒店	共同控制企業	55%
60	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%
61	大連新世界酒店	附屬公司	100%
62	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%
63	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%
64	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%
65	順德新世界酒店	聯營公司	33%
小計			
總計(已落成投資及酒店物業)			

主要項目總覽

	總樓面面積 (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
	68,070	29,868	17,408			20,794
	20,792		15,008			5,784
	65,417	22,220	6,956			36,241
	70,485		22,886			47,599
	14,162		3,099			11,063
	48,517		33,577			14,940
	15,062		15,062			
	13,466		305			13,161
	2,090,140	90,023	769,045	274,296		956,776
	23,988				23,988	
	21,169				21,169	
	53,248				53,248	
	46,942				46,942	
	13,353				13,353	
	29,411				29,411	
	36,524				36,524	
	224,635				224,635	
	2,314,775	90,023	769,045	274,296	224,635	956,776

項目明細－酒店項目

編號	酒店名稱	房間數目	集團實際權益(%)
香港			
1	萬麗海景酒店	857	64.0
2	香港君悅酒店	549	64.0
3	香港沙田凱悅酒店	560	100.0
4	香港尖沙咀凱悅酒店	381	78.8
5	諾富特東薈城酒店	440	17.4
	小計	2,787	
中國內地			
6	北京貝爾特酒店	307	38.5
7	北京新世界酒店 ⁽¹⁾	435	52.5
8	上海巴黎春天新世界酒店	605	70.0
9	上海貝爾特酒店	258	70.0
10	瀋陽新世界酒店	259	70.0
11	順德新世界酒店	370	22.8
12	武漢新世界酒店	327	42.0
13	大連新世界酒店	420	70.0
	小計	2,981	
東南亞			
14	菲律賓馬尼拉新世界酒店	598	26.9
15	越南胡志明市新世界酒店	533	43.2
16	越南胡志明市萬麗酒店	336	46.1
	小計	1,467	
	總計	7,235	

附註：

(1) 提供435間客房之北京新世界酒店因裝修於2010年4月20日後休業

(2) 提供276間客房之無錫萬怡酒店(集團實際權益：25.6%)，已於2011年12月31日後停業

主要項目總覽

項目明細－基建項目

編號	項目名稱	總長度	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
道路						
R1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.3	1/1994	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.0		2030
	第一段	8.6公里			5/1997	
	第二段	53.8公里			12/1999	
R3	京珠高速公路(廣珠北段)	27.0公里	CJV	15.0	12/2005	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.0		2031
	第一期	48.0公里			4/2005	
	第二期	5.4公里			9/2010	
R5	深圳惠州高速公路(惠州段)					
	高速公路	34.7公里	CJV	33.3	6/1993	2023
	公路	21.8公里	CJV	50.0	12/1997	2023
R6	高明大橋	1.1公里	CJV	30.0/80.0	11/1996	2021
R7	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	40.8	12/2010	2035 ⁽²⁾
R8	廣州市南沙港快速路	72.4公里	Equity	22.5	11/2007	2031
R9	廣州創越交通電子科技	不適用	EJV	33.3	11/2007	2037
R10	杭州繞城公路	103.4公里	Equity	95.0(自 1/2012)	7/2011	2029
R11	北流市城區高等級公路	16.3公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
R12	容縣城區高等級公路	16.8公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
R13	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	65.0	5/1998	2026
R14	玉林石南至大江口公路		CJV	60.0		
	第一期	8.7公里			8/1997	2026
	第二期	30.0公里			1/1999	2024
R15	321線公路(梧州段)		CJV	52.0		2022
	第一期	8.7公里			3/1997	
	第二期	4.3公里			12/1998	
R16	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.0/90.0	7/2000	2025
R17	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.0/90.0	4/1999	2025
R18	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.0/90.0	7/2000	2023
R19	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.0/90.0	8/2000	2023
R20	唐津高速公路(天津北段)		CJV	90.0/60.0		
	第一段	43.45公里			12/1998	2028
	第二段	17.22公里			12/2000	2028
R21	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.5	6/1991	2018
		721.37公里				

項目明細－基建項目(續)

編號	項目名稱	容量／處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
	能源					
E1	珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.0	1/1994	2017
E2	珠江電廠第二期	620.0兆瓦	EJV	25.0	4/1996	2020
E3	澳門電力	472.0兆瓦	Equity	19.0	11/1985	2025
E4	成都金堂電廠	1,200.0兆瓦	Equity	35.0	6/2007	2040
E5	廣州燃料公司	每年700萬噸	EJV	35.0	1/2008	2033
	發電廠裝機容量	2,892.0兆瓦				

主要項目總覽

編號	項目名稱	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
水務						
W1	澳門水廠	每日330,000立方米	Equity	42.5	1985	2030
W2	中山坦洲水廠		Equity	29.0		2027
	第一期	每日60,000立方米			1/1994	
	第二期	每日90,000立方米			5/2007	
W3	中山大豐水廠		Equity	33.1		2020
	第一期	每日200,000立方米			4/1998	
	第二期	每日300,000立方米			11/2008	
W4	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.1	4/1998	2020
W5	南昌水廠		Equity	25.0		2023
	第一期	每日50,000立方米			1/1996	
	第二期	每日50,000立方米			9/2008	
W6	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.5	6/2000	2020
W7	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.0	9/2000	2030
W8	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.0	8/2001	2031
W9	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0	3/2002	2032
W10	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.0	12/2000	2029
W11	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.0	4/2002	2032
W12	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0	1/2002	2031
W13	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.0		2052
	污水	每日50,000立方米			4/2005	
	工業用水	每日200,000立方米			4/2005	
	脫鹽水	每日4,800立方米			2/2008	
W14	青島水廠		Equity	25.0		2027
	第一期	每日543,000立方米			8/2002	
	第二期	每日183,000立方米			9/2006	
W15	重慶水廠		Equity	28.4		2052
	第一期	每日380,000立方米			11/2002	
	第二期	每日160,000立方米			7/2006	
W16	三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.0	1/2004	2033
W17	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.0	4/2005	2034
W18	常熟水廠		Equity	24.5		2036
	第一期	每日675,000立方米			12/2006	
	第二期	每日200,000立方米			2012下半年 (預計)	

主要項目總覽

項目明細－基建項目(續)

編號	項目名稱	處理能力	新創建投資方式	新創建應佔權益(%)	預計／實際營運日期	屆滿日期年份 ⁽¹⁾
W19	重慶唐家沱污水廠	每日300,000立方米	Equity	28.4	1/2007	2036
W20	重慶建設公司		Equity	20.5		2038
	污水	每日100,000立方米			2012下半年 (預計)	
	污泥處理	每日240噸			2012下半年 (預計)	
W21	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.0	8/2006	2053
W22	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500萬立方米	Equity	47.0	6/1995	2045
W23	天津芥園水廠	每日500,000立方米	Equity	26.0	3/2009	2022
W24	蘇州工業園污泥處理廠	每日300噸	Equity	24.5	5/2011	2039
W25	重慶悅來水廠	每日200,000立方米	Equity	28.4	7/2011	2038
W26	中法水務環境技術諮詢公司	每日5,000立方米	Equity	50.0	10/2009	2039
W27	重慶長壽化學工業區水處理廠		Equity	25.5		2055
	污水	每日40,000立方米			9/2011	
	工業用水	每日120,000立方米			9/2011	
W28	大連長興島環境服務公司	每日40,000立方米	Equity	47.5	6/2010	2040
W29	武漢化工區水處理廠		Equity	21.5		2041
	污水	每日10,000立方米			12/2012 (預計)	
	工業用水	每日50,000立方米			6/2013 (預計)	
	食水及工業用水處理：	每日6,434,000立方米				
	脫鹽水：	每日4,800立方米				
	污水處理：	每日545,000立方米				
	污泥處理：	每日540噸				
	廢物處理：	每年60,000噸				
	垃圾堆填：	3,500萬立方米				

主要項目總覽

編號	項目名稱	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
港口						
P1	廈門象嶼新創建碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.0	4/1997	2052
P2	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	Equity	24.5	1/1999	2027
P3	天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	每年150萬個標準箱	EJV	18.0	11/2005	2035
P4	廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	46.0	9/2011	2058
物流						
L1	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	590萬平方呎	Equity	56.0	第一期—2/1987 第二期—3/1988 第三期—2/1992 第四期—1/1994 第五期—11/1994	2047
L2	新創建葵涌物流中心	92萬平方呎	Equity	100.0	12/2011	2058
L3	中鐵聯合國際集裝箱有限公司	18個位於中國內地 樞紐性鐵路集裝箱 中心站	EJV	30.0	昆明—1/2008 重慶—12/2009 成都—3/2010 鄭州—4/2010 大連—7/2010 青島—8/2010 武漢—8/2010 西安—12/2010	2057

附註：

(1) 項目或合營企業屆滿日期

(2) 待有關部門批准

CJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)

WFOE = 外商獨資企業

Equity = 權益

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治常規及程式，以保障股東的利益及提高本集團的表現。董事會擬不時審閱及改良企業管治常規，以確保本集團在董事會的有效領導下，為股東爭取最大回報。

上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)經修改及修訂為企業管治守則(「經修訂守則」)，自2012年4月1日起生效。回顧年內，除本報告所披露之偏離情況外，本公司已遵守企業管治守則及經修訂守則(於其生效時)的適用守則條文。

偏離企業管治守則／經修訂守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為自身有關證券交易的操守守則。

企業管治守則守則條文A.5.4(經修訂守則守則條文A.6.4)規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。該等偏離企業管治守則／經修訂守則的情況乃主要由於本公司目前擁有約4.7萬名員工，並經營多元化業務，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引由其處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

董事的證券交易

本公司向全體董事作出具體查詢後，於截至2012年6月30日止年度，本公司董事確認彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

組成

董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。於2012年3月的重組完成後，董事會目前包括共13名董事，當中有六名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數按上市規則第3.10A條所規定佔董事會人數超過三分之一。董事的簡介載於本年報的第94至第100頁。

年內，所有董事均與本公司訂立正式的委任書，自2012年3月16日起為期三年，惟根據本公司的組織章程須輪流退任。本公司的組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括就特定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。此外，根據本公司組織章程細則第94條，獲委任填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事分別須於本公司下屆股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。

獨立非執行董事的獨立性

梁祥彪先生於2012年3月1日調任獨立非執行董事。緊接調任前，梁祥彪先生為非執行董事。彼亦為梁仲豪先生之堂弟。儘管梁祥彪先生之前為本公司的非執行董事及其與梁仲豪先生為堂兄弟關係，董事會因以下理由相信梁祥彪先生足以獨立地以本公司獨立非執行董事身份行事，並將有能力公正地及獨立地履行作為獨立非執行董事的職責：

- (a) 作為非執行董事，梁祥彪先生並無為本公司執行任何行政或管理職能及財政上並不倚賴本公司；
- (b) 雖然梁祥彪先生是梁仲豪先生的堂弟，但彼此互不關聯，而梁祥彪先生與梁仲豪先生並無任何業務來往；及

(c) 除其之前作為本公司非執行董事的關係及與梁仲豪先生的堂兄弟關係外，梁祥彪先生獨立於及與本公司、其控股股東或其各自的任何附屬公司或本公司關連人士概無關係。

本公司已按照上市規則第3.13條收訖所有獨立非執行董事的年度獨立性確認書。根據上市規則，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會的角色

董事會共同負責本公司的管理及營運，除根據本公司組織章程、上市規則及其他適用法例及法規須獲股東批准的事宜外，其為本公司的最終決策機關。

本公司日常業務乃授權管理層在下文所述的兩名聯席總經理及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

企業管治報告

董事會會議

董事會每年最少舉行四次例行會議，會議通知將於最少14天前發出。如有需要，董事會亦會發出合理通知舉行額外會議。公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各董事會會議的草擬議程於全體董事間傳閱，讓彼等於議程中加入其他事項。於每次例行董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件。董事會決策於董事會會議上進行表決。公司秘書將記錄獲董事會審議的所有事宜、達成的決策以及董事提出的任何疑問或所持的異議。會議記錄由公司秘書保存，副本將於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的更新資料。

此外，自2012年4月1日起，董事亦獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

企業管治報告

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發掘並更新彼等的知識及技能。自經修訂守則由2012年4月1日生效起，本公司為董事安排了研討會及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事自2012年4月1日至2012年6月30日止期間所接受的培訓概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	企業管治、監管發展及其他相關課題的培訓	出席企業活動或訪問
執行董事		
鄭家純博士	✓	-
鄭志剛先生	✓	✓
陳觀展先生	✓	✓
紀文鳳小姐	✓	-
鄭志恒先生	✓	-
鄭志雯女士	✓	-
非執行董事		
梁仲豪先生	✓	-
鄭家成先生	✓	-
獨立非執行董事		
楊秉樑先生	✓	-
查懋聲先生	✓	-
查懋成先生 (查懋聲先生的替任董事)	✓	-
何厚浹先生	✓	-
李聯偉先生	✓	-
梁祥彪先生	✓	-

企業管治報告

主席及聯席總經理

於2012年3月1日，鄭家純博士接替拿督鄭裕彤博士出任主席一職。鄭家純博士領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。於2012年3月1日，鄭志剛先生及陳觀展先生均成為執行董事兼聯席總經理。彼等共同管理本公司日常業務及推行本公司的主要策略及政策。主席及兩名聯席總經理的職責已明確載列於彼等各自的委任書內。主席及聯席總經理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當有關職能，就本集團的發展、表現及風險管理給予獨立意見。彼等須與執行董事同樣審慎行事，並具備同樣技能及受信責任。年內，各非執行董事與本公司訂立委任書，年期固定為三年，惟根據本公司的組織章程須輪流退任。

董事委員會

董事會現時設有四個委員會，分別為執行委員會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於聯交所網站及本公司網站刊載。

執行委員會

成員：

執行董事	鄭家純博士(主席)
	鄭志剛先生
	陳觀展先生
	紀文鳳小姐
	鄭志恒先生
	鄭志雯女士

董事會已授予執行委員會(由董事會全體執行董事組成)權力及責任以處理本公司的管理功能及日常營運，同時將宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等其他若干主要事宜交由董事會批准。執行委員會將監察本公司策略計劃的施行及本公司所有業務單位的營運、並管理及發展本公司的整體業務。執行委員會於必要時召開會議。

企業管治報告**審核委員會**

成員：

獨立非執行董事	查懋聲先生(主席) 楊秉樑先生 李聯偉先生 何厚浹先生
---------	--------------------------------------

為配合於2012年4月1日生效的經修訂守則內的修訂，審核委員會的職權範圍已於年內作出更新。審核委員會負責檢討及監察本集團的財務申報程序及內部監控。

年內，審核委員會已審閱截至2011年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2011年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准，其亦已審閱本集團的內部監控系統報告，並與管理層及外聘核數師討論可能影響本集團及財務申報事宜的會計政策及常規。審核委員會已審閱截至2012年6月30日止年度的內部監控系統及財務報表，並提供意見以供董事會批准。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	何厚浹先生(主席) 楊秉樑先生 查懋聲先生 李聯偉先生
執行董事	鄭家純博士

為配合於2012年4月1日生效的經修訂守則內的修訂，薪酬委員會的職權範圍已於年內作出更新。薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構，以及為薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，提供意見以供董事會批准。其亦就個別執行董事及高級管理層的薪酬方案向董事會提供意見。

企業管治報告

執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司亦根據本公司購股權計劃向全體董事授出購股權以認購本公司股份。由於購股權期限屆滿，本公司於2007年授出惟尚未行使的所有購股權已於年內失效。年內，薪酬委員會舉行兩次會議，以(i)檢討董事及本公司高級管理層的薪酬政策；及(ii)審閱並建議董事會根據本公司購股權計劃向全體董事及本公司高級管理層授出新購股權。除上述者外，若干董事根據多間上市附屬公司的購股權計劃獲授購股權以認購該等附屬公司的股份。於截至2012年6月30日止財政年度已付董事及高級管理層成員的薪酬詳情載於財務報表附註。

提名委員會

成員：

執行董事	董事會主席鄭家純博士(主席)
獨立非執行董事	李聯偉先生 梁祥彪先生

提名委員會已於2012年3月成立，並根據經修訂守則訂明其職權範圍。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。於提名委員會成立前，提名委員會的角色及功能由董事會負責。回顧年內，提名委員會並無舉行會議。

企業管治報告

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

董事姓名	截至2012年6月30日止年度出席/合資格出席會議次數					
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
拿督鄭裕彤博士*	2/5	-	-	-	1/1	0/1
鄭家純博士 (於2012年3月1日獲委任 為主席)	6/6	-	2/2	0/0	1/1	1/1
冼為堅博士*	5/5	-	-	-	0/1	1/1
鄭志剛先生	6/6	-	-	-	1/1	0/1
紀文鳳小姐 [⊕]	4/6	-	-	-	1/1	1/1
鄭志恒先生	4/6	-	-	-	1/1	0/1
陳觀展先生 [^]	1/1	-	-	-	0/0	0/0
鄭志雯女士 [^]	0/1	-	-	-	0/0	0/0
非執行董事						
梁仲豪先生 ^Ω	4/6	-	-	-	1/1	1/1
鄭家成先生	4/6	-	-	-	1/1	0/1
梁志堅先生 [#]	4/4	-	-	-	1/1	0/1
周桂昌先生*	3/5	-	-	-	0/1	0/1
獨立非執行董事						
楊秉樑先生	3/6	2/2	1/2	-	1/1	0/1
查懋聲先生	5/6	2/2	2/2	-	0/1	0/1
何厚滙先生	5/6	2/2	2/2	-	1/1	1/1
李聯偉先生	5/6	2/2	1/2	0/0	1/1	1/1
梁祥彪先生 ^Ω	5/6	-	-	0/0	1/1	1/1

* 於2012年3月1日辭任

於2012年1月1日辭任

^ 於2012年3月1日獲委任

Ω 於2012年3月1日調任為獨立非執行董事

⊕ 於2012年3月1日調任為執行董事

0 於2012年3月1日調任為非執行董事

企業管治報告

核數師的酬金

於截至2012年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審核及非審核服務的已付／應付酬金總額載列如下：

服務類型	截至6月30日止年度的 已付／應付酬金	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
審核服務	56.6	55.9
非審核服務	10.1	5.1
總計	66.7	61.0

董事就財務報表所承擔的責任

董事會在財務及會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司及本集團核數師就彼等對本公司及本集團財務報表的申報責任的聲明載於本年報第139頁的獨立核數師報告。

內部監控

董事會負責本集團的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、規則及條例。該等程序可合理（但不是絕對）保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

本公司已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司進行審核。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。

審核委員會亦收取內部審核部門呈交的報告，並於向董事會就批准本集團的半年度或年度業績提供意見時，將此報告列入考慮之內。

企業管治報告

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年度而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書的履歷載於本年報第101頁。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程文件並無重大變動。

股東權利

召開股東特別大會（「股東特別大會」）及於股東會議上提呈議案

持有本公司已繳足股本不少於二十分之一（1/20）的股東可將召開股東特別大會的書面請求（當中述明會議目的，並由有關股東簽署）遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。倘若董事在該請求呈交日期（經核證為有效後）起計21天內，未有妥為安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過28天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈議案時，書面請求必須由下列人士：

- (a) 持有不少於在有關的會議上有權表決的股東的總表決權四十分之一（1/40）的股東；或
- (b) 不少於50名持有本公司股份的股東，然而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元，

向本公司提出，要求本公司向股東發出決議案通知書，內容有關可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，或向股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期（如請求需要刊發決議案通知書）或大會舉行前至少一個星期（如任何其他請求）前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明，前提為有關股東須支付一筆合理地足以應付為實行該請求而產生之本公司開支。

企業管治報告

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明備選意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期應不早於寄發召開股東大會通告翌日開始，並不得遲於該股東大會日期前七天為止。

有關程序詳情可於本公司網站刊載的下列文件中查閱：

- 「股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈議案的步驟」
- 「股東建議其他人士備選董事的步驟」

向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡本公司投資者關係部，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓(電郵：ir@nwd.com.hk)。

與股東的溝通

董事會及高級管理層透過本公司股東週年大會等不同渠道與本公司股東及投資者維持溝通。主席、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本公司於發佈中期及全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，該等會議每年最少舉行兩次，會上執行董事及本集團高級管理層將回答有關本集團表現的提問。本公司的網站載有公司資料、本集團刊發的中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期的發展，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。有關更多詳情，股東可參閱本公司網站刊登的「股東通訊政策」。

著重與投資者的關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的理解，本集團定期參與國際論壇及海外路演，向各國投資者闡述本集團業務發展計劃。我們更透過實地考察和會議，為傳媒和投資界展示本集團於中港兩地的重點發展項目、建立適時而有效的雙向溝通。「投資者關係」一節載於本年報第82及第83頁。

投資者關係



本集團致力樹立企業信譽，維護股東權益。我們深信，與股東及投資界的有效溝通對促進持份者認識和瞭解本集團的業務表現及未來發展計劃尤其重要。為與投資者維持良好關係，本集團已制訂股東溝通政策，讓投資者獲得有關本集團的平衡和易於理解的資訊，從而知情地行使彼等的權利並積極參與本集團的活動。

與投資者有效溝通

董事會及高級管理層致力透過本公司股東週年大會及其他股東大會等不同渠道，與本公司股東及投資者維持持續的溝通。主席、執行董事及董事會其他成員與外聘核數師均會出席股東週年大會，並視其為與個人股東溝通的重要途徑之一。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題，讓股東全面瞭解本公司的營運及發展。



除股東大會外，本集團透過積極途徑確保股東及投資者能獲得本集團的最新消息。本公司於發佈中期及全年業績後舉行記者招待會及分析員會議，該等會議每年的最少舉行兩次，會上執行董事及本集團高級管理層將回答有關本集團表現的提問。本公司的網站(www.nwd.com.hk)載有公司資料、本集團刊發的中期及年度報告、簡報、公告及通函，以及本集團近期的發展狀況，本公司股東可適時地取得本集團最新動態。公司網站設有「投資界」專欄，確保股東及投資界能方便地取得資料。本公司於香港聯合交易所有限公司公佈資料後，會於可行情況下儘快於公司網站刊登有關資料。

投資者關係團隊扮演本公司與投資界之間的橋樑。如有疑問或意見，請發送電郵至 ir@nwd.com.hk。



投資者關係

2012財政年度的主要投資者關係活動

本集團定期參與各項全球投資者高峰會，並舉行路演及實地考察，向投資者及分析員闡述本集團的最新業務發展，使彼等全面得悉本集團的最新資料、產品資訊及財務狀況，增加本集團的透明度。

在回顧年內，本集團參與了超過20個於中國、香港、新加坡、日本、美洲及歐洲舉行的全球投資者高峰會及路演，並於中國及香港舉辦了多項實地考察。本集團與超過800位投資者及分析員維持積極溝通。

市場的認可

新世界集團視年報為與投資者及外界溝通的橋樑，致力提高企業透明度，為投資者及各持份者帶來準確資訊。本集團用心編撰及製作年報，旗下四間上市公司的2011財政年度年報在多項國際享負盛名的年報大賽中獲得嘉許，表揚本集團於企業傳訊及年報製作方面的出色表現。本公司2011財政年度年報榮獲2011國際Mercury Awards的「年報－整體表現：控股公司及地產發展」金獎。本集團的附屬公司亦榮獲其他獎項，包括由美國MerComm, Inc.主辦的國際ARC年報大獎及國際Astrid Awards。

作為香港地產發展市場領導者之一，新世界發展有限公司已於2012年9月從恒生工商業分類指數轉至恒生地產分類指數。目前本公司於恒生行業分類系統的行業分類為地產建築業(前為綜合企業)。



為市民建設理想生活環境，一直是新世界集團的首要目標。除了發展不同的住宅、商場、酒店及商廈等項目外，本集團亦希望為創造更美好、更和諧的社區而努力。本集團特別重視社會各階層人士的平等機會，致力透過企業可持續發展活動，尤其是體育、藝術及文化各方面，為缺乏資源的青少年改善社會流動。追求盈利並不是本集團致力發展的唯一目標，本集團同樣重視社區、員工及環境的發展，專注為社會創造更美好的新世界。

集團可持續發展督導委員會及可持續發展政策

本集團於2012年年初成立「集團可持續發展督導委員會」，由執行董事兼聯席總經理鄭志剛先生擔任主席，並發表集團「可持續發展政策」。委員會負責制訂相關政策和目標，帶領本集團、員工及其他持份者，邁向可持續增長的未來。而本集團旗下各子公司亦分別設有可持續發展委員會，由各子公司的相關部門組成，以便把本集團的整體發展方向下達到成員公司有關單位切實執行，同時為各子公司提供靈活性，因應個別需要落實可持續發展項目。

新世界集團慈善基金

為進一步參與公益活動，本集團特意成立新世界集團慈善基金，並期望透過一系列體育、藝術及文化等活動，實踐本集團銳意扶助缺乏資源者力爭上游、改善社會流動的長遠目標，秉承本集團可持續發展的理念。

「愛心新世界」義工隊

本集團致力培育優秀團隊，更鼓勵員工及其家人身體力行，參與義工服務，攜手共創和諧的社會。「愛心新世界」義工隊由本集團員工及家人組成，於今年七月正式成立。本集團更計劃延伸關愛精神，邀請商業合作伙伴一同加入義工隊，共同推廣愛心運動，為有需要人士送上溫暖。



社區

新世界發展連續八年獲頒「商界展關懷」標誌，本集團對社會的關懷及企業公民責任的傑出表現被予以肯定。但本集團並不因此而自滿，將時刻追求企業的可持續發展，付出更多努力為大家建立更美好的社區。

體育運動釋放人的潛能及面對生命的活力。本集團希望透過各式各樣的體育活動，向社會人士及員工傳達自強不息的訊息：無論遇到甚麼困難，不論生活環境有何障礙，只要不放棄、奮勇向前，便能活出精彩的人生。



新世界維港泳

本集團自2011年起與香港業餘游泳總會攜手合辦別具歷史意義的體育盛事—「新世界維港泳」，讓停辦了33年的渡海泳重現香江。承接去年的空前成功，本年度再接再厲舉辦「新世界維港泳2012」。「新世界維港泳2012」今年獲大型體育活動事務委員會頒授「M」品牌的大型體育活動，充分提升香港舉辦大型體育盛事的地位。本集團期望維港泳再一次充分展現香港人奮勇向前、堅毅不屈的精神，並在不久將來衝出亞洲，成為閃耀國際舞台的體育盛事，為香港體壇歷史寫下光輝璀璨的一頁。



「飛躍新世界」可持續發展社區計劃

除了支持本地體壇盛事，新世界集團亦希望藉著運動來激起缺乏資源的年輕人的鬥志。本集團特意成立「飛躍新世界」可持續發展社區計劃，協助基層青少年建立不屈不撓的拚搏精神，以及勇於面對挑戰的能力，好好發揮他們的潛能。

「飛躍新世界」計劃見證了新世界集團在推動本地青少年發展的長遠承諾，透過長遠的培育計劃，包括「新世界飛魚計劃」、「新世界籃球飛躍計劃」，改善本地基層青少年的社會流動並向上游的能力。本集團相信香港的青少年有着無限的潛能，但由於缺乏資源及可供發揮機會的關係，令部份青少年因而缺乏自信或失卻克服困難的決心。新世界集團希望透過向青少年提供參與運動培訓的機會，鼓勵他們積極向上。





計劃初期以游泳及籃球為主，為合資格的青少年提供為期七年的免費專業培訓，為香港發掘出明日體壇生力軍。在接受體育訓練的同時，學員亦將成為新世界集團「愛心新世界」義工隊師友計劃的服務對象。

除了提供專業運動訓練，本集團希望透過成功運動員的個人分享，為年青人帶來啟發。本集團特別請來NBA巨星林書豪先生出席「飛躍新世界」計劃揭幕儀式，並舉行「林書豪•逐夢之旅@K11」分享會。席間林書豪先生與一班基層兒童和熱愛籃球的青少年真情對話，分享他成為NBA球員的心路歷程，以個人經歷勉勵青少年立定目標，堅守信念並敢於迎難而上，才可以取得成功。



此外，本集團請來2004年奧運100米蛙泳金牌得主羅雪娟為「新世界飛魚計劃」的學員及公眾分享游泳心得及奪金歷程，並邀請了香港游泳訓練隊、地區青年游泳訓練隊成員即席進行四式接力示範賽，讓一眾「小飛魚」及市民大開眼界。「蛙后」羅雪娟女士在活動上分享了其運動員生涯的點滴、在奧運場上「奪金」的致勝關鍵，以及逆境自強的精神。



新世界單車慈善錦標賽2012

除了新世界維港泳及「飛躍新世界」計劃，本集團今年亦冠名贊助了「新世界單車慈善錦標賽2012」，配合推廣香港政府貫通新界西北的單車徑網，推動單車配套整體發展，並提倡單車安全的重要性，把香港建成立成「單車友善」城市。本集團並希望推廣騎單車作消閒康樂或短途代步用途，促進市民身心健康，提倡低碳生活。



協助退役運動員就業

除了舉辦各式體育活動，本集團亦與香港奧委會轄下「香港運動員就業及教育計劃」合作安排退役運動員就業，一方面協助這些運動員離開運動場後投身社會，同時亦把他們積極進取、不斷求進的運動員精神感染其他員工，讓他們將這份堅毅的力量放諸工作及生活上，並把運動帶來的正能量傳遞給身邊的同事和親友。

藝術及文化美化人的心靈，融合人際間來自不同背景、階層的文化領域，為彼此創造共鳴。本集團透過藝術活動給人們帶來彩色新世界，肩負為社區建設藝術氛圍的責任，把藝術及文化元素帶到大眾的身邊，讓人與人之間的差異幻化成色彩斑斕的圖畫。本集團特別希望擴闊年輕人的藝術視野，啟發新一代欣賞當代藝術的創意，並以音樂訓練激勵青年人努力學習、追求上進。



亞洲青年管弦樂團

本集團自2009年起連續三年支持亞洲青年管弦樂團於香港的演出，為年輕樂手提供音樂交流和表演機會，讓他們一展才藝，於藝術圈子廣結友緣。亞洲青年管弦樂團以亞洲各國的年輕頂尖樂手為班底，分別來自中國內地、香港、台灣、日本、韓國、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國及越南。本集團為樂團提供酒店住宿贊助，支持樂手們暑期在香港的排練營及正式演出，有助推動樂團發展及培育藝術人才。



東區青年民族樂團

此外，本集團自2010年起支持由東區文藝協進會及青年音樂訓練基金籌辦的「東區青年民族樂團」，提供場地贊助及部份訓練費贊助，為東區青少年提供樂器培訓，目標是透過音樂訓練培育青年人的紀律及品格。樂團現有約50名團員，年齡由6至18歲不等。樂團提供九種中樂樂器訓練班(二胡、大提琴、揚琴、柳琴、中阮、琵琶、笛子、笙及敲擊)。

青年發展是新世界集團十分重視的一環，是本集團對未來社會所投放的人才投資，也標誌著本集團對未來的美好祝願，以至對培育青年使命的實踐。



BiciLine單車生態旅遊社會企業

新世界集團與東華三院BiciLine單車生態旅遊社會企業(「BiciLine」)合辦了全新單車生態導賞路線—「新世界綠洲遊蹤—錦壘生態遊」(「錦壘生態遊」)。透過是次合作，計劃為居於元朗及天水圍內的低技能、低學歷或低收入家庭的青年提供就業機會，鼓勵他們建立正向人生觀，孕育出一群具理想、愛社區的年青人，帶動社會發展。本集團同時希望把本地鮮為人知的自然生態介紹給市民，帶領公眾尋訪城市綠洲，推廣本地生態遊，並加強社會大眾對環境保護及生態旅遊的認識。



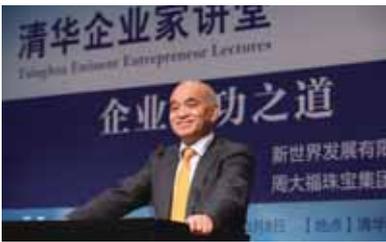
「啟航新世界」師友計劃

新世界集團致力培育年輕一代，與香港大學及香港中文大學首辦「啟航新世界」師友計劃，挑選兩間大學的工商管理學院精英參與，並邀請本集團高級行政人員擔任學生的師傅，以一對一形式提供指導，讓學生學習商界運作。該計劃更舉辦多項活動，包括「CEO講座」、業績發佈會參觀、本地及內地的新世界業務巡禮、高爾夫球班、品酒活動、「工作影子活動」等，讓學生從多方面加深對商業社會的了解，為未來投身商界領袖行列作最佳準備。



「共創新世界」暑期實習團

新世界集團聯同香港青年聯會主辦的香港青聯「共創新世界」暑期實習團，帶領本港精英大學生前往北京、上海、大連及成都，進行為期六個星期的實習，體驗內地的職場及學習當地文化，為未來投身社會作好準備。學員除了在新世界中國地產有限公司、新世界百貨中國有限公司、新世界信息科技有限公司、周大福珠寶集團有限公司實習外，更有機會在中國內地的政府及文博機構、中央及內地企業等學習。主辦單位更安排學員參觀當地政府部門、知名企業和名勝，並安排一系列的講座，讓學員有機會與當地學生和各界成功人士交流分享。



主席分享

本集團主席鄭家純博士亦不時與學生分享多年來的營商心得，今年先後為北京清華大學學生及香港中文大學EMBA學生演講，探討企業成功之道。

社會代表人和人之間、家庭與家庭之間的聯繫，本集團致力維護和諧及關愛的社會，推廣互助互愛的精神。



支持無國界醫生日

本集團參加「無國界醫生日2012」籌款活動，共籌得善款近45萬港元，連續四年成為此活動籌得最多善款的機構，亦是本集團自2006年以來第六次獲得此美譽。



舉辦捐血活動

為響應世界捐血日，新世界集團分別於新世界大廈、香港會議展覽中心及愉景新城一購物商場舉行捐血活動，呼籲員工及公眾熱烈參與，以幫助有需要的人。



支持「無家者世界盃」

新世界集團捐款並派隊參與「無家者世界盃香港區慈善賽」，支持香港無家者代表隊出戰墨西哥2012無家者世界盃及其他相關集訓，藉足球運動作激勵手法，給無家者提供一次改變生命的機會，重建及提升球員的社會形象、個人能力及自尊感。

貢獻國家為本集團的承擔社會責任的另一實踐。新世界集團致力支持大中華地區發展，除了響應內地各項賑災活動外，亦重點培養內地專業人才，關心祖國的發展，望能為國家的富強出一分力。



外專千人計劃基金

新世界集團對國家人才培訓及專才的引入作出貢獻，與國家外國專家局(「外專局」)簽訂協議，雙方分別出資人民幣1,000萬元共同設立「外專千人計劃基金」，以啟動「『千人計劃』高層次外國專家項目」，在10年間引進1,000名非華裔海外專家來華工作和指導，為祖國人才培訓事業做出貢獻，促進國家經濟建設及社會發展。



新世界哈佛中國高級公務員培訓計劃

新世界集團一直對國家人才培訓的工作不遺餘力，早於1998年已與外專局及美國哈佛大學肯尼迪學院簽定協議，建立「新世界哈佛中國高級公務員培訓計劃」，每年保送表現卓越的中國領導幹部，到哈佛大學參加為期四個月的專題研究及行政人員進修課程。曾參與培訓的優秀領導官員均體驗了國際水平的專業培訓，並對課程作出高度評價。



員工

新世界集團視員工為新世界大家庭的一份子。2011年年底，本集團於「全港家庭友善僱主獎勵計劃」中獲選為「家庭友善僱主」，表彰本集團積極推動及實踐家庭友善措施。

UNITI

本集團今年特別推出全新企業核心價值－「UNITI」，強調重創新、求進步的企業文化。「UNITI」代表你(You，亦即員工)、新世界(New World)、創新(Innovation)、信任(Trust)和進步(Improvement)，象徵著本集團賴以成功的核心價值。同時，「UNITI」亦代表著「Unity」，寓意新世界大家庭團結一致，員工和其他持份者共同實踐求新求進的精神。



加強雙向溝通

新世界集團重視與員工之間的良好溝通和相互了解，透過每月通訊、內聯網、電郵、員工刊物《新語》等向員工發放資訊。本集團更於2012年9月推出「管理層全心述」視頻，定期由管理層「全心全意」為員工傳述本集團的焦點，讓員工了解公司的最新動向。本集團人力資源委員會亦舉辦名為「Luncheon with Adrian」的午餐會活動，讓本集團旗下不同附屬公司、不同階層、不同工作崗位的員工，與本集團執行董事兼聯席總經理鄭志剛先生互動交流，在聚餐中表達對本集團的意見及期許。

本集團於2012年5月推行「員工親善計劃－員工意見回饋」，由人力資源部舉辦員工小組討論，給予員工渠道表達對工作環境、福利、內部溝通、員工活動、員工培訓等方面的寶貴意見，讓本集團能積極研究員工建議。而員工內部討論區「新博」則讓來自不同公司、身處不同地區的同事聯繫及交換意見。



建構優越團隊

於2012年6月30日，本集團一共有約47,000名員工。優秀的團隊是本集團賴以成功的基石，本集團積極培育人才，透過名為「新世界大學」的培訓制度，提供長遠而持續的員工培訓。當中包括「New World Star Executive Development Programme」管理人員培訓計劃、「Accelerating Management Talent Programme」培訓課程、「New World YoungSTAR Programme」、見習生培訓計劃、週年管理會議及一系列的培訓課程，全面提升本集團員工的領導能力、個人才能、實用工作知識及技巧，亦會因應不同階層同事的需要而提供適切的培訓內容。

本集團為員工提供的培訓課程，內容涵蓋管理、法律和財務知識、企業管治、團隊建設、溝通和表達能力、客戶服務、電腦知識及創新思維等，並定期邀請專業人士為員工舉辦專業工作坊，及組織交流、互訪和午間講座等，培訓及發掘人才。



關顧員工需要

新世界集團理解員工的需要，時刻關心員工，務求令他們為身處新世界大家庭感到自豪。本集團推行五天工作周，更為員工提供不同性質的假期，例如生日假讓同事與家人慶祝生日，有薪侍產假讓男性員工在子女出生後享有三天假期，給予時間陪伴及照顧家人。在不同的節日如母親節、父親節、端午節、中秋節、婦女節等，本集團也為員工送上應節禮物，每月亦為生日員工舉辦生日派對，盡顯本集團的一點心意。

2012年初，本集團成立「新世界體育會」，以本集團代表隊和訓練班的形式為同事組織體育活動，並安排專業教練加以指導，為員工提供高水準的專業體育訓練。體育會先後成立了排球隊伍、劍擊班及長跑隊伍，凝聚員工的團隊精神，並鼓勵他們鍛練身心、強健體魄。本集團亦不時舉辦體育競技比賽，如「新世界集團籃球聯賽2012」，讓香港以至內地員工一起比拼球技。

此外，本集團康體委員會定期舉辦各類興趣班和康樂活動，讓員工於工餘時間舒展身心，並多結識本集團其他同事。而部份活動更鼓勵員工與家人一同參與，享受家庭樂。本集團亦為員工及其家人舉行「新世界集團同樂日」，透過團隊競技和表演項目，加強員工的凝聚力及團隊精神，更讓員工與家人共聚天倫。2012年8月，本集團首辦「新世界家庭開放日」，邀請員工家屬進行到訪公司，了解員工的工作環境。



自然

社會每天急促發展，但新世界集團深明要達致長遠可持續增長，必須肩負對自然環境的責任，把可能造成之影響減至最低，並從多方面向大眾推廣環保訊息。



綠色建築認證、環保認證

新世界集團把可持續發展的信念實踐在建築項目上。其中柯士甸站住宅發展項目獲得香港綠色建築議會評定為綠建環評1.1版(新建築)的暫定金級，當中包含多方面促進可持續用地和健康室內環境的設計，同時有助減少消耗能源、用水和資源。

另外，旗下車公廟住宅項目入選了香港綠色建築協會的環保建築大獎(新建建築類別「興建中建築」—香港)。此外，本集團位於落禾沙的迎海項目更在同一類別獎項中獲優異級別，並得到中國綠色建築與節能(香港)委員會的三星級綠色建築設計標識證書，盡顯本集團在建築項目上貫徹環保意念的決心。



本集團旗下K11購物藝術館亦獲多項環保肯定，包括香港Q嘜環保管理計劃認證、環保署工商業廢料源頭分類計劃認證、大廈優質食水認可計劃等。K11一貫宣導的減碳節能環保理念同樣獲得聯合國工業發展組織頒授「碳金生態實踐獎」，並與新世界中國地產有限公司同獲內地《經濟觀察報》和國家經濟觀察研究院頒發「中國低碳典範企業」獎項。而本集團內地的項目亦獲不同的綠色建築認證及獎項，如瀋陽、上海和北京K11購物藝術中心獲得了LEED預認證(金獎)，以及新世界中國地產有限公司位於武漢的新世界國貿大廈和新世界中心榮獲LEED金獎認證，彰顯出本集團多方面實踐環保的誠意。



廚餘回收計劃

本集團旗下K11購物藝術館推行了「K11多元文化生活區廚餘回收計劃」，鼓勵商場內及尖沙咀東部的周邊食肆把廚餘推行源頭分類，由K11安排廚餘交到回收公司加工轉化為動物飼料，把有用的資源循環再造。計劃試行後的三個月內，參與餐廳的廚餘明顯下降了15%，成功喚起食肆對廚餘問題的關注度。此外，愉景新城一購物商場亦配置廚餘處理技術，正研究於商場收集租戶的廚餘。

本集團旗下的香港會議展覽中心(管理)有限公司的會景餐廳亦參與惜食堂食物回收計劃，把廚餘捐贈給有需要人士享用。

簽訂節能約章

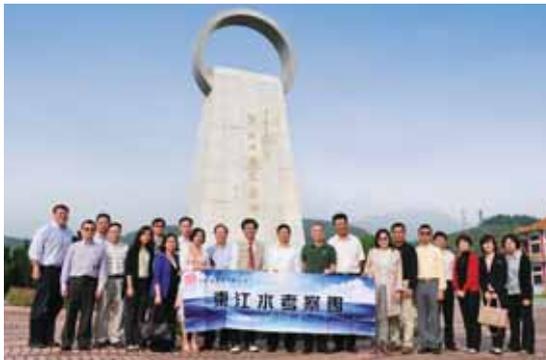
本集團旗下K11購物藝術館及愉景新城一購物商場簽訂了由環境局和可持續發展委員會所制訂的節能約章，承諾於2012年6月至9月期間，把平均室內公眾地方溫度維持在攝氏24至26度之間，減少空調的能源消耗。



《The Green Book》

本集團積極推廣環保，出版了一本綠色刊物《The Green Book》，集結了外國及本地的環保趣聞，致力把綠色創新意念傳遞開去，激發大家對環保有更多思考。全書過百頁的內容，涵蓋了飲食、建築、交通工具、設計、生態旅遊、地貌保育等多樣而生活化的題材，讓廣大讀者細嚼各地環保工作的情濃味厚，從而鼓勵大眾奉行綠色生活，多關注環境保護。

本集團為刊物推出了iPhone應用程式，免費給市民下載，亦設有網上版(www.nwd.com.hk/thegreenbook)，善用科技把綠訊息傳得更廣更遠，同時減少耗用紙張。《The Green Book》將成為香港公共圖書館的館藏之一，方便市民借閱。



管理層東江水考察團

本集團於2012年4月舉辦了東江水考察團，由本集團執行董事兼聯席總經理陳觀展先生率領本集團的管理層遠赴東江水在廣東省的源頭，並在香港公開大學科技學院院長何建宗教授、廣東省水利廳及河源市政府官員的帶領下，沿著東江水的流域參觀大型水務建設，視察水質及供水情況，加深對水的保育以至保護環境的體會。

董事簡介



鄭家純博士

*BA, MBA, DBA(Hon),
LLD(Hon), GBS (65歲)*

鄭家純博士

1972年10月出任本公司董事，於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理及由2012年3月起出任主席。鄭博士為本公司董事會轄下薪酬委員會成員，以及提名委員會及執行委員會主席。鄭博士現任新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理、新創建集團有限公司主席、新世界百貨中國有限公司及新礦資源有限公司主席兼非執行董事、周大福珠寶集團有限公司主席及執行董事、國際娛樂有限公司主席，以及香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事及利福國際集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司)主席直至2010年1月13日辭任。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭博士亦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。鄭博士為鄭志剛先生及鄭志雯女士之父親、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。

董事簡介

鄭志剛先生

2007年3月出任本公司執行董事，並於2012年3月出任執行董事兼聯席總經理。鄭先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。鄭先生現任新世界中國地產有限公司、新世界百貨中國有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，以及佐丹奴國際有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為新世界集團慈善基金有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。鄭先生於2006年9月加入本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)。彼為中央企業青年聯合會副主席、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。彼為鄭家純博士之兒子、鄭志雯女士之兄長、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



鄭志剛先生
(32歲)

陳觀展先生

2012年3月出任本公司執行董事兼聯席總經理。陳先生於2011年1月加入本公司為總經理。彼為本公司董事會轄下執行委員會成員，亦出任新世界集團慈善基金有限公司及本集團若干附屬公司董事。陳先生曾為香港上市公眾公司越秀交通基建有限公司(前稱越秀交通有限公司)執行董事，直至2009年11月3日辭任。陳先生擁有廣州中山大學理學學士學位及廣州華南理工大學環境化學工程學碩士學位，並曾作為訪問學者在美國北嶺加州州立大學進修公共行政管理。陳先生曾執教於華南理工大學，擁有大學講師、高級工程師資格，並在廣州市政府辦公廳擔任過處長等多個職務。陳先生在行政及企業管理、資本運作等方面具備一定的理論基礎和較豐富的實踐經驗。



陳觀展先生
(53歲)

董事簡介

梁仲豪先生
(67歲)

梁仲豪先生

1979年11月出任本公司董事，於1986年任執行董事，並於2012年3月調任為非執行董事。彼為巨龍船務有限公司(正根據債權人清盤)的董事。梁先生為梁祥彪先生之堂兄。



楊秉樑先生
(55歲)

楊秉樑先生

1985年11月出任本公司董事。楊先生為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦為景福集團有限公司主席及美麗華酒店企業有限公司非執行董事，兩者皆為香港上市公眾公司。



查懋聲先生
JP DSc(Hon)
(70歲)

查懋聲先生

1989年4月出任本公司董事。查先生為本公司董事會轄下審核委員會主席及薪酬委員會成員。查先生亦為香港興業國際集團有限公司主席及興勝創建控股有限公司非執行主席，兩者均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事(該公司為於香港聯合交易所有限公司上市的冠君產業信託的管理人)、名力集團控股有限公司主席、亞洲電視有限公司董事及香港國際主題樂園有限公司獨立非執行董事。同時，查先生亦出任中華人民共和國第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。

董事簡介

鄭家成先生

1994年10月出任本公司董事。鄭先生現任新世界酒店(集團)有限公司董事、新世界發展(中國)有限公司副董事總經理，並為新創建服務管理有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼為 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。彼亦為新世界中國地產有限公司執行董事，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，該等公司為香港上市公眾公司。鄭先生為周大福慈善基金理事長。彼為香港工程師學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、香港和解中心認可調解員、CEDR認可調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員、聯合調解專線辦事處土地(為重新發展而強制售賣)條例調解先導計劃之調解員及惠州仲裁委員會仲裁員。鄭先生為鄭家純博士之弟、鄭志恒先生之父親及鄭志剛先生與鄭志雯女士之叔父。



鄭家成先生
(60歲)

查懋成先生

2000年9月出任替任董事。查先生為香港興業國際集團有限公司副主席及董事總經理，以及SOHO中國有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司，及為United Nigerian Textiles PLC(於2011年10月被私有化並從奈及利亞證券交易所除牌)的董事。彼於紡織製造業及房地產業務上積逾多年經驗。彼亦為中國人民政治協商會議浙江省委員。



查懋成先生
(查懋聲先生的替任董事)
(62歲)

董事簡介



何厚浹先生
(61歲)

何厚浹先生

2004年8月出任本公司非執行董事，並於2007年11月改任為獨立非執行董事。何先生自2004年1月7日至2004年8月29日期間，曾任本公司之替任董事。何先生為本公司董事會轄下薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司景福集團有限公司獨立非執行董事。彼分別曾任香港上市公眾公司中信泰富有限公司獨立非執行董事及大昌行集團有限公司非執行董事直至2010年1月1日。彼亦為恆威投資有限公司及德雄(集團)有限公司執行董事。



李聯偉先生
BBS, JP (63歲)

李聯偉先生

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生現任力寶有限公司董事總經理兼行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事兼行政總裁，以及新世界中國地產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。彼曾任於加拿大TSX Venture Exchange上市公司Asia Now Resources Corp.及菲律賓上市公司Export and Industry Bank, Inc.非執行董事，分別直至2012年6月21日及2011年12月13日辭任。Export and Industry Bank, Inc.於2012年4月26日被接管人接管。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學榮譽院士及香港太平紳士。彼為香港政府多個事務局及委員會的成員，包括醫院管理局委員會委員及其財務委員會主席。彼亦為醫院管理局公積金計劃信託委員會主席，並擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為非本地高等及專業教育上訴委員會委員及上訴委員團(教育)委員。於2011年，李先生獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

董事簡介

梁祥彪先生

2004年8月出任本公司非執行董事，並於2012年3月調任為獨立非執行董事。梁先生為本公司董事會轄下提名委員會成員。梁先生現任香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司非執行董事及偉倫有限公司集團行政總裁。梁先生現為香港浸會大學諮議會成員，彼在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。梁先生為梁仲豪先生之堂弟。



梁祥彪先生
(65歲)

紀文鳳小姐

2008年12月出任本公司非執行董事，並於2012年3月調任為執行董事。紀小姐為本公司董事會轄下執行委員會成員。紀小姐自1997年起為本公司附屬公司新世界中國實業項目有限公司董事總經理，以及本集團若干附屬公司董事。紀小姐亦為白馬戶外媒體有限公司及莎莎國際控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。紀小姐亦為周大福慈善基金及新世界集團慈善基金有限公司董事。紀小姐於綜合傳播及市場推廣服務積逾30年經驗，曾創辦香港精英廣告公司及中國精信廣告公司，出任公司合夥人兼主席／行政總裁。紀小姐熱心公益及公共服務，曾為首任香港明天更好基金行政總裁。彼現為香港兒童癌病基金終生會員、海洋公園保育基金信託人、無止橋慈善基金榮譽秘書、香港體育委員會成員、香港房屋協會委員、香港嶺南大學校董會成員、加拿大西安大略大學(鄭裕彤工商管理學院)亞洲顧問委員會成員、香港中文大學高級管理人員工商管理碩士課程諮詢委員會成員、香港大學職業諮詢委員會成員及雲南省政協委員，並獲授香港公開大學及香港大學榮譽大學院士榮銜、香港中文大學工商管理學院Beta Gamma Sigma及香港特別行政區政府大平紳士及銀紫荊星章。



紀文鳳小姐
BA(Hon), SBS, JP
(65歲)

董事簡介



鄭志恒先生
(34歲)

鄭志恒先生

2010年6月出任本公司執行董事。鄭先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。鄭先生為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司執行董事。鄭先生為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。鄭先生曾於1999年至2000年於禹銘投資管理有限公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒，以及鄭志剛先生與鄭志雯女士之堂兄。



鄭志雯女士
(31歲)

鄭志雯女士

2012年3月出任本公司執行董事。鄭女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼現為新世界酒店集團首席行政總裁，並監管本集團酒店業務部及項目管理業務部。彼亦為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司執行董事及本集團若干附屬公司董事。於2008年加入本集團前，鄭女士任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學應用數學文學士學位，主修經濟。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛先生之妹妹、鄭家成先生之侄女及鄭志恒先生之堂妹。

高級管理層簡介

歐德昌先生 (60歲)

歐先生現為本公司財務及會計部門高級總監。自2007年彼亦出任新世界百貨中國有限公司非執行董事。歐先生於財務及會計方面積逾30多年經驗。

薛南海先生 BA(Hons), BArch(Distinction), HKIA (58歲)

於2011年2月出任本公司香港項目主管。彼現為本公司項目部門高級總監。薛先生為註冊建築師，並負責監督本公司所有香港物業發展項目的項目管理工作。於加入本公司前，薛先生曾服務新鴻基地產發展有限公司逾25年，並出任其項目總監。薛先生擁有豐富項目管理經驗，且曾參與於香港及中國不同種類的重大項目。

王文海先生 BSc(Eng)(Hon), LLB(Hon) (53歲)

於2011年1月出任本公司公司秘書。王先生於2000年11月加入本公司，並於2001年11月出任法律部門主管。王先生為香港律師會成員，自1994年起為香港合資格執業律師。於加入本公司前，王先生曾任職的近律師行為事務律師，專務於房地產法律業務。王先生於1981年取得香港大學理學士(工程)學位、1990年取得倫敦大學法學士學位並於1992年通過英格蘭及威爾斯律師會的最終律師考試。



公司資料**榮譽主席**

拿督鄭裕彤博士

董事會**執行董事**

鄭家純博士(主席)

鄭志剛先生(聯席總經理)

陳觀展先生(聯席總經理)

紀文鳳小姐JP

鄭志恒先生

鄭志雯女士

非執行董事

梁仲豪先生

鄭家成先生

獨立非執行董事

楊秉樑先生

查懋聲先生JP

查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)

何厚浣先生

李聯偉先生JP

梁祥彪先生

公司秘書

王文海先生

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所

屈洪疇會計師事務所有限公司

律師

胡關李羅律師行

高李葉律師行

張葉司徒陳律師事務所

姚黎李律師行

Eversheds

股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

主要來往銀行

中國銀行(香港)

交通銀行

東亞銀行

招商銀行

花旗銀行

星展銀行

恒生銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行

三井住友銀行

渣打銀行

香港上海滙豐銀行

株式會社三菱東京UFJ銀行

股份代號

香港聯交所0017

路透社0017.HK

彭博通訊社17 HK

投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料

請聯絡新世界發展有限公司投資者關係部

地址為：

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

電子郵件：ir@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk

財務 **資料目錄**

104	董事會報告
139	獨立核數師報告
140	綜合收益表
141	綜合全面收益表
142	綜合財務狀況表
144	公司財務狀況表
145	綜合權益變動表
149	綜合現金流量表
151	財務報表附註
262	五年財務概要

董事會同寅謹將截至2012年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

集團業務

本公司主要業務為控股投資及物業投資。主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的主要業務刊於第244至第261頁的財務報表附註第50、51及52項。

業績及分配

本集團於截至2012年6月30日止年度的業績載列於本年報第140頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2012年11月26日登記的股東就截至2012年6月30日止年度派發末期股息每股0.28港元(2011年：每股0.28港元)。該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例的規定為特准投資項目而派發的最低現金股息每股0.01港元，並採取以股代息方法發行新股代替每股0.27港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2012年5月已派發中期股息每股0.10港元，截至2012年6月30日止年度將合共派付每股0.38港元(2011年：每股0.38港元)。

股本

本公司於本年度股本的變動詳列於財務報表附註第39項內。

儲備

儲備的變動情況詳列於財務報表附註第40項內。於2012年6月30日，本公司可供分派儲備為數14,117.1百萬港元(2011年：13,175.9百萬港元)。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第262及第263頁。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司的任何上市證券。

捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共51.9百萬港元(2011年：42.3百萬港元)。

物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備賬項的變動詳列於財務報表附註第18項內。

董事會報告

主要收購及出售

- a. 於2011年7月4日，新礦資源有限公司(「新礦資源」)完成分拆，新礦資源股份亦於同日開始在香港聯交所主板買賣。於上市後，新創建集團有限公司(「新創建」)擁有新礦資源的實際權益攤薄至48.0%。因此，新礦資源不再為本集團的附屬公司，並成為本集團的聯營公司。據此，年內於綜合收益表錄得視為出售權益的收益1,842.7百萬港元。
- b. 從2011年6月起，新創建分四個階段收購一間於中國浙江省營運杭州繞城公路的項目公司95.0%的實際權益，總代價為1,073.0百萬美元(相等於約8,358.0百萬港元)，其中1,588.9百萬港元已於2011財政年度支付作為按金，6,769.1百萬港元已於年內支付。該交易的第四階段已於2012年1月6日完成。
- c. 於2011年7月，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)以代價2,049.3百萬港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.(「Rosewood」)100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為新世界中國地產之全資附屬公司。
- d. 於2011年9月21日，新世界百貨中國有限公司之附屬公司與獨立第三方訂立一項買賣協議，以收購德高有限公司(「德高」)的100%股權權益，總代價為人民幣1,460.0百萬元(相等於約1,792.6百萬港元)，惟須根據該協議條款及條件有待扣除及調整。德高為於薩摩亞註冊成立的有限責任公司，主要業務是對峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領」)100%股權的投資控股。峻領為於中國成立的有限責任公司，是上海一個購物中心的物業擁有人及經營方。收購事項已於2011年11月17日完成。

關連交易

本公司年內及截至本報告日期的關連交易概列於第111至第117頁。

上市規則第13.20及13.22條

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第138頁。

董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

拿督鄭裕彤博士	(於2012年3月1日辭任)
鄭家純博士(主席)	
冼為堅博士	(於2012年3月1日辭任)
鄭志剛先生(聯席總經理)	
陳觀展先生(聯席總經理)	(於2012年3月1日獲委任)
紀文鳳小姐JP	(於2012年3月1日調任)
鄭志恒先生	
鄭志雯女士	(於2012年3月1日獲委任)

非執行董事

梁仲豪先生	(於2012年3月1日調任)
鄭家成先生	
梁志堅先生	(於2012年1月1日辭任)
周桂昌先生	(於2012年3月1日辭任)

獨立非執行董事

楊秉樑先生	
查懋聲先生JP	
查懋成先生	
(查懋聲先生的替任董事)	
何厚浣先生	
李聯偉先生JP	
梁祥彪先生	(於2012年3月1日調任)

為彰表拿督鄭裕彤博士對本公司的傑出貢獻，退休後的鄭博士獲頒授本公司榮譽主席銜。

根據本公司組織章程細則第94條，陳觀展先生及鄭志雯女士依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家成先生、何厚浣先生、李聯偉先生、紀文鳳小姐及鄭志恒先生依章輪值告退，並具資格連任。

概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由查懋聲先生、楊秉樑先生、何厚浣先生及李聯偉先生擔任。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控工作。

董事會報告

董事於合約的權益

根據一項於1993年8月5日由Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited(「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited(「Renaissance」)(HPI及Renaissance均為本集團之前附屬公司)及CTF Holdings Limited(「CTFHL」)簽定的協議，HPI需根據協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)。截至2012年6月30日止年度，CTFHL收取9.9百萬美元(約77.0百萬港元)(2011年：9.9百萬美元(約77.4百萬港元))。本公司董事鄭家純博士及本集團屬下多間附屬公司的董事杜惠愷先生(「杜先生」)均實益擁有CTFHL，因此在此交易中佔有權益。

除本集團內部所訂立的合約及上述的交易外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事及其聯繫人等於2012年6月30日所持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益列於第118至第137頁內。

董事於競爭業務中的權益

於本年度內，除本公司的董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，根據上市規則，下列董事擁有下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
拿督鄭裕彤博士*	信德集團有限公司 (「信德」)旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司 (「周大福」)旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司 (「萬邦」)旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限公司 (「利福」)旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
鄭家純博士	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	物業投資及發展及物業管理	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
冼為堅博士*	美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」)旗下集團	物業投資及發展及酒店經營	董事

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生*	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	Asia Leisure Development Co. Ltd.	物業發展	董事
梁祥彪先生 ^Ω	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資及發展及酒店經營	董事
鄭志剛先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事

* 於2012年3月1日辭任

^Ω 於2012年3月1日調任為獨立非執行董事

本公司董事會乃獨立於上述實體的董事會，而概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

董事認購股份或債券的權利

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何期間並無參與任何安排，使本公司董事、行政總裁或任何彼等的配偶或18歲以下的子女藉收購本公司或其他公司的股份或債券而獲益。

購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第119至第137頁。

董事會報告

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2012年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited(「CYTFH」) ⁽¹⁾	–	2,569,423,013	2,569,423,013	41.77
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited(「CYTFH-II」) ⁽²⁾	–	2,569,423,013	2,569,423,013	41.77
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	–	2,569,423,013	2,569,423,013	41.77
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	–	2,569,423,013	2,569,423,013	41.77
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	2,336,516,714	232,906,299	2,569,423,013	41.77

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股74.07%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，於2012年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內，並無記錄其他人士擁有本公司10.0%或以上已發行股本的權益。

其他人士於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，其他人士(董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2012年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

名稱	身份	持有股份/ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	34,772,486	339,089,578 ⁽¹⁾	5.51
	投資經理	110,605,675		
	保管人—法團/核准借出代理人	193,711,417		

其他人士於證券的權益(續)

於本公司股份及相關股份的淡倉

名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	27,337,652	27,337,652 ⁽²⁾	0.44

附註：

- (1) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具(1,298,605股相關股份)及非上市以現金交收的衍生工具(17,193,790股相關股份)而擁有合共18,492,395股相關股份的權益。此等權益亦包括193,711,417股可供借出的股份。
- (2) 此等權益包括透過其所持有的若干上市的衍生工具(以實物交收—1,616,610股相關股份；以現金交收—9,303,432股相關股份)及非上市以現金交收的衍生工具(9,417,610股相關股份)而擁有合共20,337,652股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2012年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無其他權益記錄。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25.0%。

主要客戶與供應商

是年內本集團的首五大客戶及供應商分別應佔本集團的營業額和採購額不足30.0%。

核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，並將於本公司應屆之股東週年大會退任。

屈洪疇會計師事務所有限公司，由於其決定在未來一年內自願終止其公司業務，將退任為本公司其中一名聯席核數師，並不會尋求續聘，而羅兵咸永道會計師事務所表示願意繼續受聘。

於本公司應屆股東週年大會上將提呈決議案續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司唯一核數師。

承董事會命

主席

鄭家純博士

香港，2012年9月26日

董事會報告

關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福向新世界酒店的前附屬公司Renaissance Hotel Group N.V.（「RHG」，現為一獨立第三者）分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證（「賠償保證」）。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在25份租約內的若干租約付款責任或一家由HPI所擁有位於特拉華州的Hotel Property Investment, Inc.的租約擔保。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予本公司董事鄭家純博士及本公司多間附屬公司的董事杜先生所控制的CTFHL。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證的最高責任約為每年8.2百萬美元。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產承諾就（其中包括）新世界中國地產出售其於1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸所得稅（「所得稅」）及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及的土地增值稅及所得稅估計合共約6,166.9百萬港元（2011年：6,586.5百萬港元）。年內就此稅務賠償保證支付款項達503.5百萬港元（2011年：654.3百萬港元）。

- (3) 於2005年2月24日，本公司的全資附屬公司香島發展有限公司（「香島」，作為出租方）與崇光（香港）百貨有限公司（「崇光香港」，作為承租方）訂立租賃協議（「租賃協議」），據此，承租方將於固定年期15年內，向出租方租賃香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號崇光百貨•尖沙咀（前為亞瑪遜）地下的部分、地庫1的部分及地庫2的全部（「有關物業」），月租按下表計算：

租期內第1至第10年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的6.0%

租期內第11至第15年： 於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的7.0%

有關物業（為租賃協議所指的物業）由香島擁有。鑒於崇光香港是Real Reward Limited（由周大福的全資附屬公司Go Create Limited擁有的共同控制實體）的間接非全資附屬公司，因此崇光香港是本公司的關連人士，而訂立租賃協議及租賃協議項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

於2011年5月11日，截至2012年、2013年及2014年6月30日止三個財政年度每年的年度上限分別定為68.0百萬港元、75.0百萬港元及83.0百萬港元。於截至2012年6月30日止年度內，根據租賃協議從崇光香港收取的租金總額約為67.7百萬港元，並無超出年度上限68.0百萬港元。

於2012年7月31日，香島與崇光香港訂立一份補充契約，據此，香島及崇光香港同意由2014年2月15日起終止租賃協議。

關連交易(續)

- (4) 於2009年5月22日，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)與周大福珠寶金行有限公司(「周大福珠寶公司」)訂立協議(「綜合專櫃協議」)，年期由2009年7月1日起計為期三年，據此，新世界百貨同意本身及促使其附屬公司於綜合專櫃協議的年期內，不時向周大福珠寶公司及其附屬公司(「周大福珠寶公司集團」)於新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)不時擁有的百貨店(「百貨店」)內提供樓面空間展出及銷售珠寶。

綜合專櫃協議項下每一項交易，根據相關專櫃協議及租賃協議，周大福珠寶公司集團將就使用百貨店樓面空間向新世界百貨集團成員公司支付佣金、基本使用費及回扣。該等佣金及回扣將按專櫃所售每種產品的銷售額預定百分比及按專櫃總銷售額數字計算，基本使用費包括分佔一般宣傳費用及其他定額開支。

由於周大福珠寶公司為本公司的關連人士周大福的聯繫人，因此，根據上市規則，綜合專櫃協議項下擬進行的所有交易構成本公司的持續關連交易。

於2012年3月22日，新世界百貨與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」，周大福珠寶公司的控股公司)訂立一份新綜合專櫃協議(「新綜合專櫃協議」)，由2012年4月24日(「新協議生效日期」)直至2014年6月30日(包括該日)止，據此，新世界百貨集團旗下成員公司及周大福珠寶集團(即周大福珠寶及其附屬公司)旗下成員公司可不時就周大福珠寶集團於新世界百貨集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議進行的交易訂立明確專櫃協議。

在遵守上市規則有關規定下，新綜合專櫃協議可於初步年期屆滿或其後重續年期屆滿之時可再重續連續三年期。綜合專櫃協議於新協議生效日期已被終止。

由於周大福珠寶為本公司的主要股東周大福的同系附屬公司，因此，根據上市規則，周大福珠寶為本公司的關連人士，而新綜合專櫃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

截至2012年6月30日止年度，綜合專櫃協議及新綜合專櫃協議項下的交易總額約達人民幣91.3百萬元，並無超出年度上限人民幣133.8百萬元。

- (5) 於2010年6月11日，NWS Service Management Limited(「NWSSM」，新創建的間接全資附屬公司)作為賣方、豐盛創建企業有限公司(「豐盛創建」)作為買方、與杜先生及黃國堅先生兩位作為擔保人訂立兩份買賣協議(「買賣協議」)，據此，豐盛創建同意收購而NWSSM同意及／或促使出售根據買賣協議所列的若干公司(「出售集團」)的全部已發行股本或本集團若干服務業務(「出售」)。

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，並持有豐盛創建90.0%間接權益。於完成出售後，出售集團成員公司因由豐盛創建全資擁有，因而成為杜先生的聯繫人。因此，根據上市規則豐盛創建及出售集團成員公司為本公司的關連人士。由本集團旗下一成員公司向一家出售集團旗下成員公司提供的銀行擔保，金額約為38.0百萬澳門幣(約相當於37.0百萬港元)，於買賣協議完成時仍然有效。該銀行擔保自2011年12月31日起已正式解除。

董事會報告

關連交易(續)

- (6) 於2011年5月19日，本公司與杜先生就本集團旗下成員公司與服務集團(即杜先生及杜先生現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何附屬公司)旗下成員公司之間提供若干營運及租賃服務，包括建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務及租賃服務，訂立主服務協議(「杜先生主服務協議」)。

由於杜先生為本公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立杜先生主服務協議及所有其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

杜先生主服務協議自2011年7月1日起開始，初步為期三年。待重新遵守上市規則有關之規定，杜先生主服務協議可再續期三年。

於截至2012年6月30日止年度，有關杜先生主服務協議項下的營運及租賃服務的合約金額概述如下：

服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	9.3	19.0
由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	444.9	2,624.9

- (7) 本集團旗下成員公司在出售完成前於其日常業務過程中定期與出售集團旗下若干公司進行交易(「現有持續交易」)。由於出售完成，出售集團旗下成員公司成為杜先生(本公司的關連人士)的聯繫人，並被視為本公司的關連人士。現有持續交易因而於出售完成後成為本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.41條，就現有持續交易，本公司須全面遵守上市規則第14A章項下一切適用的申報、年度審閱及披露規定。

現有持續交易涉及由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供機電工程服務、物業管理服務、清潔服務及租賃服務(反之亦然)。該等現有持續交易包括總數超過100項餘下年期不超過三年的協議，而於2012年6月30日，相關協議餘下年期的交易總值如下：

	百萬港元
由本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的服務	17.8
由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的服務	449.9

關連交易(續)

(8) 於2011年6月30日，本公司與周大福訂立主服務協議(「周大福主服務協議」)，據此，本公司及周大福各自同意及同意促使本集團或周大福集團(即周大福、其附屬公司以及周大福及／或其任何附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權或可控制組成董事會大多數成員的任何其他公司及該等其他公司的附屬公司，但不包括本集團旗下成員公司)旗下成員公司(在切實可行的情況下)委聘周大福集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)向本集團或周大福集團旗下成員公司(視乎情況而定)於周大福主服務協議的年期內提供有關的營運服務，包括建築機電服務、一般及租賃服務、項目管理及顧問服務、以及酒店管理及顧問服務。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立周大福主服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

周大福主服務協議最初年期為三年，自2011年7月1日起至2014年6月30日(包括首尾兩天)止，且在重新遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

於2012年5月7日，鑑於新世界中國地產於2011年7月完成收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.(彼提供酒店管理及顧問服務予周大福集團旗下成員公司，並已成為本公司的間接附屬公司)及有關周大福集團持有的項目建築工程增加，截至2014年6月30日止三個年度的年度上限已被調整。

同時，本公司及周大福於2012年5月7日簽訂補充協議以取替周大福主服務總協議中的「周大福集團」及「附屬公司」的定義，以便提高本公司就遵守上市規則的披露要求的靈活性。

按新定義，「周大福集團」指周大福、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司或為任何該等控股公司的附屬公司的公司；及／或(b)周大福及(a)項所指的該等其他公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購及合併守則不時規定會觸發強制性公開要約所需的其他百分比)或以上投票權，或控制組成董事會大部份成員的任何其他公司，以及為其附屬公司的任何其他公司，及就周大福主服務協議而言，不包括本集團成員公司。「附屬公司」指符合上市規則或香港法例第32章公司條例附屬公司定義的任何實體。

於截至2012年6月30日止年度，有關周大福主服務協議項下的各類別營運服務的合約金額概述如下：

服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
由本集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的營運服務	187.1	290.4
由周大福集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運服務	2.6	6.0

董事會報告

關連交易 (續)

- (9) 於2011年8月16日，新近發展有限公司(「新近發展」，本公司全資附屬公司)作為賣方與Fast Solution Limited(「Fast Solution」)作為買方訂立協議(「出售協議」)，據此，新近發展同意出售，而Fast Solution同意購買位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心16樓的物業，代價為143.0百萬港元(以現金支付)，出售時須受現有特許權及租賃所限。

杜先生為本公司若干附屬公司的董事，因此根據上市規則為本公司的關連人士。由於Fast Solution由杜先生間接擁有90.0%，故根據上市規則為杜先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，訂立出售協議根據上市規則構成本公司的關連交易。出售協議已於2011年8月18日完成。

- (10) 於2011年8月24日，悅晶有限公司(「悅晶」，新創建的間接全資附屬公司)與天津高速公路集團有限公司(「天津高速公路集團」)訂立協議(「增資協議」)，據此(i)天津新展高速公路有限公司(「天津新展」，悅晶及天津高速公路集團分別持有其60.0%及40.0%股權)的投資總額將由人民幣33.0億元增加至人民幣69.5723億元；及(ii)天津新展的註冊資本將由人民幣13.2億元增加至人民幣25.391億元。投資總額增加人民幣36.5723億元將由註冊資本增加人民幣12.191億元(「增資」)及銀行貸款人民幣24.3813億元構成。

根據增資協議，悅晶將以現金認繳增資的60.0%，即人民幣7.3146億元(相當於約8.8128億港元)，而天津高速公路集團將以現金認繳增資的40.0%，即人民幣4.8764億元(相當於約5.8752億港元)。完成增資後，悅晶及天津高速公路集團於天津新展所持的股權將維持不變，分別為60.0%及40.0%。

因天津高速公路集團於增資完成前後為天津新展的主要股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則訂立增資協議構成本公司的關連交易。

- (11) 於2011年11月17日，Moscan Developments Limited(「Moscan」，新創建的間接全資附屬公司)與(其中包括)Kaiming Holdings Limited(「Kaiming」)訂立一份買賣協議(「75% Wifefith買賣協議」)，內容有關收購Wifefith Group Limited(「Wifefith」)全部已發行股份的75%(「收購」)，總代價為401,625,000美元(相當於約31.3268億港元)加日增金額(定義見75% Wifefith買賣協議)(「購買價」)。

於訂立75% Wifefith買賣協議日期前，Moscan已向Kaiming繳付63,610,526美元作為購買價的部份墊款。根據75% Wifefith買賣協議，Moscan已以現金按以下方式支付其餘尚未支付的購買價：

- (a) 於簽訂75% Wifefith買賣協議時支付80.0百萬美元；
- (b) 於75% Wifefith買賣協議所載條件達成後的第三個營業日支付138.0百萬美元；及
- (c) 餘額於75% Wifefith買賣協議完成當日支付。

關連交易(續)

(11) (續)

於75% Widefaith買賣協議日期，Kaiming為Widefaith聯繫人，而Widefaith為新創建集團有限公司一家間接附屬公司Chinese Future Corporation的主要股東。因此，根據上市規則，Kaiming為本公司的關連人士。收購因此根據上市規則構成本公司的關連交易。

有關批准75% Widefaith買賣協議的一項普通決議案已於2011年12月28日舉行的本公司股東特別大會上經本公司獨立股東以投票方式表決通過。75% Widefaith買賣協議已於2012年1月6日完成。

(12) 於2011年11月28日，本公司與周大福珠寶訂立租賃框架協議(「租賃框架協議」)，據此，本集團旗下成員公司與周大福珠寶集團旗下成員公司可不時根據租賃框架協議的條款及條件就本集團旗下成員公司作為業主及周大福集團旗下成員公司作為租客間的租約或租賃協議而訂立明確協議。

租賃框架協議自周大福珠寶於聯交所上市日期開始，並將繼續直至2014年3月31日(包括該日)為止，並可在遵守上市規則有關規定下，於初步年期屆滿或其後重續年期屆滿之時，可再重續連續三年期。

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，因此，根據上市規則，周大福珠寶為本公司的關連人士，而訂立租賃框架協議構成本公司的持續關連交易。

截至2012年、2013年及2014年6月30日止三個財政年度每年的年度上限分別定為61.0百萬港元、75.0百萬港元及86.0百萬港元。於截至2012年6月30日止年度，根據租賃框架協議項下的交易總額約為58.3百萬港元。

於2012年6月15日，考慮到現有明確協議續期時預計租金的增加及本集團旗下成員公司與周大福珠寶集團旗下成員公司將訂立的新明確協議的租金，截至2014年6月30日止兩個財政年度的年度上限分別調整至99.0百萬港元及120.0百萬港元。

(13) 於2012年3月22日，新世界百貨、本公司與周大福珠寶訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議」)就新世界百貨集團成員公司、本集團成員公司及／或周大福珠寶集團成員公司就使用由本集團發出的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「消費券」)、新世界百貨集團向本集團及／或周大福珠寶集團發出的多種團購卡(「團購卡」)、由周大福珠寶集團及／或新世界百貨集團發出的各種聯名消費卡及／或聯名消費券(「聯名消費券」)或以新世界百貨集團所接納作為於百貨店購買貨品的付款的其他方式，以及新世界百貨集團相關成員公司、本集團相關成員公司或周大福珠寶集團相關成員公司之間就該等消費券(連同消費券佣金及讓利)、團購卡(連同折扣(倘適用))、聯名消費券(連同聯名消費券佣金)或以新世界百貨集團所接納的任何其他方式所代表的相關價值結付擬進行的銷售交易而提供一個框架。

董事會報告

關連交易(續)

(13) (續)

綜合銷售協議自2012年3月22日開始，並將繼續直至2014年6月30日(包括該日)為止，並可在遵守上市規則有關規定下，於初步年期屆滿或其後重續年期屆滿之時，可重續連續三年期。

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，因此，根據上市規則，周大福珠寶為本公司的關連人士，而綜合銷售協議項下擬進行的銷售交易構成本公司的持續關連交易。

截至2012年6月30日止期間，綜合銷售協議項下的交易總額約達人民幣13.8百萬元，並無超出年度上限人民幣55.5百萬元。

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)、(4)、(6)、(7)、(8)、(12)及(13)段所述的持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃屬本公司的日常業務；
- (b) 乃按照一般商業條款；及
- (c) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，及符合本公司股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上文第(3)、(4)、(6)、(7)、(8)、(12)及(13)段所述的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註第49項內披露。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2012年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	450,000	-	450,000	0.01
何厚浚先生	-	-	658,765 ⁽¹⁾	658,765	0.01
梁祥彪先生	7,822	-	-	7,822	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	0.00
Dragon Fortune Limited (普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	-	-	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
彩暉集團有限公司(正進行清盤) (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	-	420,585,070 ⁽³⁾	420,585,070	34.61
新世界中國地產有限公司 (普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	28,125,000	4,387,500	117,610,200 ⁽⁴⁾	150,122,700	1.74
李聯偉先生	299,400	-	-	299,400	0.00
鄭志剛先生	371,194	-	-	371,194	0.00
紀文鳳小姐	45,000	-	-	45,000	0.00
鄭志雯女士	168,400	-	-	168,400	0.00
新世界百貨中國有限公司 (普通股每股面值0.10港元)					
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00
鄭志雯女士	92,000	-	-	92,000	0.01

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新創建集團有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	13,768,798	–	12,000,000 ⁽⁴⁾	25,768,798	0.72
梁仲豪先生	256	–	–	256	0.00
鄭家成先生	359,061	–	5,074,520 ⁽⁵⁾	5,433,581	0.15
紀文鳳小姐	15,000	–	–	15,000	0.00
新城集團有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	–	80,000	3,570,000 ⁽⁶⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	–	–	500 ⁽⁷⁾	500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由一家何厚浚先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (7) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

(B) 於相關股份的好倉－購股權

於截至2012年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)，並於2012年3月13日修改若干條文。根據該計劃，本公司董事可酌情向該計劃界定的任何合資格參與者(闡釋見下文)授出認購本公司股份的購股權。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****本公司購股權計劃(續)**

根據上市規則該計劃概要披露如下：

	該計劃
計劃目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。
計劃參與人士	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none"> (i) 任何合資格僱員； (ii) 本公司或本集團任何被投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)； (iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士； (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商； (v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客； (vi) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體； (vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股本的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購243,750,000股本公司股份的購股權。 根據該計劃可供發行的股份總數為258,638,745股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約4.2%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股本的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益 (續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權** (續)**本公司購股權計劃** (續)

	該計劃
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i)於授出日期(必須為營業日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
計劃尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為10年。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)****本公司購股權計劃(續)**

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目						每股 行使價 ^(a) 港元	
			於2011年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 ^(a)	年內被 重新分類 ^(b)	年內失效		於2012年 6月30日 結存
拿督鄭裕彤博士*	2007年3月19日	(1)	36,714,392	-	-	3,784,390	(40,498,782)	-	-	16.003
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,714,392	-	-	3,784,390	-	(40,498,782)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	10,000,000	-	1,320	-	-	10,001,320	9.769
沈為堅博士*	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	(332,863)	-	-	16.003
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	-	(332,863)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	-	(332,863)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
查懋聲先生	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	-	(332,863)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,172	-	-	20,735	-	(221,907)	-	16.003
		(2)	1,207,047	-	-	124,417	-	(1,331,464)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
梁志堅先生 [#]	2007年3月19日	(1)	35,708,517	-	-	3,680,708	(39,389,225)	-	-	16.003
周桂昌先生*	2007年3月19日	(2)	1,207,047	-	-	124,417	(1,331,464)	-	-	16.003
何厚濬先生	2007年3月19日	(1)	201,172	-	-	20,735	-	(221,907)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	-	(332,863)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	201,172	-	-	20,735	-	(221,907)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,935	-	-	51,840	-	(554,775)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	3,500,000	-	462	-	-	3,500,462	9.769
紀文鳳小姐	2007年3月19日	(2)	1,005,871	-	-	103,680	-	(1,109,551)	-	16.003
	2012年3月19日	(3)	-	3,000,000	-	396	-	-	3,000,396	9.769
鄭志恒先生	2012年3月19日	(3)	-	500,000	-	66	-	-	500,066	9.769
陳觀展先生 [^]	2012年3月19日	(3)	-	3,500,000	-	462	-	-	3,500,462	9.769
鄭志雯女士 [^]	2012年3月19日	(3)	-	3,000,000	-	396	-	-	3,000,396	9.769
			115,172,517	27,000,000	-	11,875,126	(81,552,334)	(45,491,745)	27,003,564	

* 於2012年3月1日辭任

[#] 於2012年1月1日辭任[^] 於2012年3月1日獲委任

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權(續)

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為五期，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) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (4) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及截至2011年12月31日止六個月中期股息，並於2011年10月18日公佈供股(於2011年11月25日成為無條件)，須調整未行使購股權數目及行使價。於2007年3月19日授出的購股權的每股行使價於2011年11月28日由17.652港元調整至16.004港元，再於2011年12月30日調整至16.003港元。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2012年5月17日由9.77港元調整至9.769港元。
- (5) 拿督鄭裕彤博士、冼為堅博士、梁志堅先生及周桂昌先生的權益於彼等不再為本公司董事之日被重新分類為僱員權益。
- (6) 各董事已繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目						每股行使價 ⁽⁴⁾ 港元	
		於2011年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 ⁽⁴⁾	年內 被重新分類 為僱員權益	年內失效		於2012年 6月30日結存
2007年3月19日	(1)	-	-	-	-	80,220,870	(80,220,870)	-	16.003
2007年3月19日	(2)	15,248,983	-	-	1,504,387	1,331,464	(18,084,834)	-	16.003
2012年3月19日	(3)	-	80,300,000	-	10,576	-	(800,105)	79,510,471	9.769
		15,248,983	80,300,000	-	1,514,963	81,552,334	(99,105,809)	79,510,471	

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為五期，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) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (4) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及截至2011年12月31日止六個月中期股息，並於2011年10月18日公佈供股(於2011年11月25日成為無條件)，須調整未行使購股權數目及行使價。於2007年3月19日授出的購股權的每股行使價於2011年11月28日由17.652港元調整至16.004港元，再於2011年12月30日調整至16.003港元。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2012年5月17日由9.77港元調整至9.769港元。
- (5) 各合資格參與者已繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為9.77港元(調整至9.769港元)的購股權的公平值評估為2.92港元。有關值乃按照無風險年率0.53%，經參考香港政府債券(到期日為2014年2月28日及2016年3月21日)於估值日的息率，以及過去10年期間股價的歷史波動比率48.52%計算，並假設股息率為2.62%及購股權的預計年期為四年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃**

於2002年11月26日，新世界中國地產採納一項購股權計劃(「新世界中國地產2002年購股權計劃」)，新世界中國地產及其附屬公司(「新世界中國地產集團」)僱員(包括董事在內)因此有機會獲得新世界中國地產的股權。因預期新世界中國地產2002年購股權計劃到期，新世界中國地產於2011年11月22日舉行的股東週年大會上採納了一項新的購股權計劃(「新世界中國地產2011年購股權計劃」)，並終止新世界中國地產2002年購股權計劃的運作。新世界中國地產2002年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。

根據上市規則新世界中國地產的購股權計劃概要披露如下：

新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃

計劃目的	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產96,226,400股股份，連同因新世界中國地產發行供股(分別於2005年4月8日、2009年11月16日及2011年12月22日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(分別涉及6,465,900股股份、5,357,008股股份及2,029,087股股份)。新世界中國地產將不會根據新世界中國地產2002年購股權計劃進一步授出購股權。 截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2011年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產8,212,600股股份。新世界中國地產可進一步授出購股權以認購568,091,891股新世界中國地產股份，佔於本報告日期新世界中國地產已發行股本約6.57%。
計劃項下各參與人士的最高配額	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有的最短期間	一個月。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐訂行使價的基準	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃將由各自的採納日期起計10年期間內有效及生效。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

授予董事的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2012年 6月30日 結存	每股 行使價 (調整前) ⁽⁵⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁵⁾ 港元
			於2011年 7月1日 結存	年內調整 ⁽⁵⁾	年內行使	年內被 重新分類 ⁽⁶⁾			
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,791,045	69,781	-	-	1,860,826	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	2,000,000	77,922	-	-	2,077,922	3.154	3.036
鄭家成先生	2008年12月29日	(1)	727,612	28,349	-	-	755,961	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	800,000	31,169	-	-	831,169	3.154	3.036
梁志堅先生	2008年12月29日	(1)	127,910	1,635	(85,934) ⁽⁶⁾	(43,611)	-	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	200,000	7,792	-	(207,792)	-	3.154	3.036
周桂昌先生	2008年12月29日	(1)	167,910	6,542	-	(174,452)	-	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	200,000	7,792	-	(207,792)	-	3.154	3.036
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁷⁾	-	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	-	-	311,688	3.154	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	(3)	337,284	13,141	-	-	350,425	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,500,000	58,442	-	-	1,558,442	3.154	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	(4)	755,821	29,448	-	-	785,269	1.340	1.290
			9,159,803	353,528	(259,934)	(633,647)	8,619,750		

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)**

授予董事的購股權(續)

新世界中國地產2002年購股權計劃(續)

附註：

- (1) 分為四期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (2) 分為五期，分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (3) 分為兩期，分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 分為五期，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) 新世界中國地產於2011年10月18日公佈供股，並於2011年12月22日成為無條件。因此，於2011年12月23日，未行使購股權數目及行使價須根據新世界中國地產2002年購股權計劃作出調整。
- (6) 行使日期為2011年12月8日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為1.65港元。
- (7) 行使日期為2011年12月29日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為1.58港元。
- (8) 梁志堅先生及周桂昌先生的權益於彼等各自於不再為本公司董事之日被重新分類為僱員權益。
- (9) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾							於2012年 6月30日 結存	每股 行使價 (調整前) ⁽⁴⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁴⁾ 港元
	於2011年 7月1日 結存	年內授出 ⁽²⁾	年內行使 (調整前) ⁽³⁾	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使 (調整後) ⁽⁵⁾	年內被 重新分類 為僱員權益	年內失效			
2006年6月28日至2006年7月26日	64,925	-	(64,000)	-	-	-	(925)	-	2.559	不適用
2006年10月17日至2006年11月13日	111,492	-	-	-	-	-	(111,492)	-	2.984	不適用
2006年12月28日至2007年1月24日	759,850	-	-	29,604	-	-	(789,454)	-	4.209	4.051
2007年3月19日至2007年4月13日	822,985	-	-	32,064	-	-	(855,049)	-	4.020	3.869
2007年6月14日至2007年7月11日	1,669,701	-	-	43,386	-	-	(556,119)	1,156,968	5.994	5.769
2007年10月17日至2007年11月13日	1,635,223	-	-	36,600	-	-	(695,821)	976,002	7.209	6.939
2007年12月28日至2008年1月24日	826,119	-	-	32,186	-	-	-	858,305	6.228	5.994

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

新世界中國地產2002年購股權計劃(續)

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾							於2012年 6月30日 結存	每股 行使價 (調整前) ⁽⁴⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁴⁾ 港元
	於2011年 7月1日 結存	年內授出 ⁽²⁾	年內行使 (調整前) ⁽³⁾	年內調整 ⁽⁴⁾	年內行使 (調整後) ⁽³⁾	年內被 重新分類 為僱員權益	年內失效			
2008年4月22日至2008年5月19日	647,910	-	-	18,020	-	-	(185,373)	480,557	4.699	4.523
2008年7月31日至2008年8月27日	260,597	-	-	8,338	-	-	(46,566)	222,369	3.271	3.148
2008年11月12日至2008年12月9日	693,206	-	-	27,008	(203,548)	-	(63,733)	452,933	1.503	1.447
2008年12月2日至2008年12月29日	8,702,749 ⁽²⁾	-	(102,000)	335,093	(3,883,869)	218,063	(50,882)	5,219,154	1.340	1.290
2008年12月2日至2008年12月29日	1,138,883	-	-	44,371	(649,586)	-	-	533,668	1.340	1.290
2009年2月3日至2009年3月2日	685,528	-	(54,000)	24,604	(320,600)	-	-	335,532	1.769	1.703
2009年6月26日至2009年7月23日	3,013,208	-	-	117,397	-	-	-	3,130,605	4.065	3.913
2009年11月19日至2009年12月16日	2,970,000	-	-	86,493	-	-	(750,000)	2,306,493	3.068	2.953
2010年1月12日至2010年2月2日	4,561,600	-	-	154,488	(278,774)	-	(596,400)	3,840,914	2.900	2.878
2010年5月18日至2010年6月14日	1,144,000	-	-	33,818	(104,042)	-	(586,026)	487,750	2.350	2.262
2010年5月31日至2010年6月25日	888,000	-	-	34,597	(102,000)	-	-	820,597	2.440	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	4,350,400	-	-	152,290	-	-	(734,587)	3,768,103	3.130	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	9,019,400	-	-	351,405	-	415,584	(571,013)	9,215,376	3.154	3.036
2011年5月3日至2011年5月30日	1,348,400	-	-	52,535	-	-	-	1,400,935	2.860	2.753
2011年7月26日至2011年8月22日	-	1,572,400	-	61,262	-	-	-	1,633,662	2.810	2.705
	45,314,176	1,572,400	(220,000)	1,675,559	(5,542,419)	633,647	(6,593,440)	36,839,923		

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)**

授予其他合資格參與者的購股權(續)

新世界中國地產2011年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				於2012年 6月30日結存	每股行使價 港元
	於2011年 7月1日結存	年內授出 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	年內失效		
2012年5月3日至 2012年5月30日	–	8,212,600	(70,800)	(43,200)	8,098,600	2.450

附註：

- 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權，惟附註2內另有所述者除外。
- 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的四年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 股份於緊接2011年7月26日及2012年5月3日(要約授出日期)前的收市價分別為每股2.79港元及2.42港元。
- 新世界中國地產於2011年10月18日公佈供股，並於2011年12月22日成為無條件。因此，於2011年12月23日，未行使購股權數目及行使價須根據新世界中國地產2002年購股權計劃作出調整。
- 股份於緊接根據新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃行使購股權(包括於調整日前後行使)日期前的加權平均收市價分別為2.45港元及3.021港元。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為2.810港元(調整至2.705港元)及2.450港元的購股權的公平值分別評估為1.07港元及0.92港元。有關值乃按照無風險年率0.49%至1.23%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及一年期間的歷史波動比率介乎52.49%至54.97%計算，並假設股息率介乎1.91%至2.57%及購股權的預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃**

於2001年12月6日，新創建採納一項購股權計劃(「新創建2001年購股權計劃」)，該計劃的若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。新創建預期新創建2001年購股權計劃於2011年12月6日期滿，已於2011年11月21日舉行的新創建股東週年大會上採納一項新的購股權計劃(「新創建2011年購股權計劃」)。新創建2001年購股權計劃期滿前根據該計劃授出的購股權，仍然根據該計劃條款有效及可予行使。於截至2012年6月30日止年度，新創建並無根據新創建2011年購股權計劃授出購股權。

根據新創建2001年購股權計劃及新創建2011年購股權計劃，新創建董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出認購新創建股份的購股權。

根據上市規則新創建的購股權計劃概要披露如下：

新創建2001年購股權計劃及新創建2011年購股權計劃

計劃目的	作為對新創建及其附屬公司(「新創建集團」)董事及僱員過往服務或表現的獎勵；提供激勵、獎勵或回報合資格參與者對新創建集團作出貢獻及優化彼等的表現；吸引及留任富經驗的合適人材為新創建服務或作出貢獻，以及增強企業認同感。
計劃參與人士	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none"> (i) 任何合資格僱員； (ii) 新創建集團或新創建集團任何被投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)； (iii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商； (iv) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客； (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體； (vi) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或新創建集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的持有人； (vii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與新創建集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)****新創建2001年購股權計劃及新創建2011年購股權計劃**

根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股本的百分比

截至本報告日期，新創建根據新創建2001年購股權計劃向若干合資格人士授出可認購84,348,007股新創建股份的購股權(包括若干根據新創建2001年購股權計劃的條款作出的調整)。自新創建2001年購股權計劃於2011年12月6日期滿後，新創建並無根據該計劃授出購股權。

由新創建2011年購股權計劃被採納至本年報日期止，新創建並無根據該計劃授出購股權。根據新創建2011年購股權計劃可發行的股份總數為338,774,507股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約9.43%。

計劃項下各參與人士的最高配額

除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股本的1.0%。

根據購股權須認購股份的期間

按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。

購股權可予行使前必須持有的最短期間

由新創建董事釐定的任何期間。

申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間

須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。

釐定行使價的基準

行使價由新創建董事釐定，最低為於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值(以較高者為準)。

計劃尚餘年期

新創建2001年購股權計劃於2011年12月6日期滿。新創建2011年購股權計劃將自採納之日(即2011年11月21日)起計10年期間內有效及生效。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)

授予董事的購股權

新創建2001年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2012年 6月30日結存	每股行使價 ⁽¹⁾ 港元
			於2011年 7月1日結存	年內授出	年內行使	年內調整 ⁽²⁾		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,553,871	-	-	26,902	4,580,773	10.609

附註：

- 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，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日行使。
- 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及截至2011年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2011年12月29日由10.672港元調整至10.650港元，再於2012年5月16日調整至10.609港元。
- 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

新創建2001年購股權計劃

授予日期	行使期 (附註)	於2011年 7月1日結存	購股權數目				於2012年 6月30日結存	每股行使價 ⁽¹⁾ 港元
			年內授出	年內行使 ⁽²⁾	年內調整 ⁽³⁾	年內失效		
2007年8月21日	(1)	26,942,364	-	(17,516,551)	82,821	(902,478)	8,606,156	10.609
2008年1月28日	(1)	1,062,551	-	-	6,273	-	1,068,824	13.490
		28,004,915	-	(17,516,551)	89,094	(902,478)	9,674,980	

附註：

- 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，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日行使。
- 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為12.775港元。
- 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及截至2011年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2007年8月21日授出的購股權的每股行使價於2011年12月29日由10.672港元調整至10.650港元，再於2012年5月16日調整至10.609港元。於2008年1月28日授出的購股權的每股行使價於2011年12月29日由13.570港元調整至13.542港元，再於2012年5月16日調整至13.490港元。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)購股權計劃**

於2007年6月12日，新世界百貨採納購股權計劃(「新世界百貨購股權計劃」)。根據新世界百貨購股權計劃，新世界百貨董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出可認購新世界百貨股份的購股權。

根據上市規則新世界百貨購股權計劃概要披露如下：

新世界百貨購股權計劃

計劃目的	新世界百貨購股權計劃旨在吸引及挽留最佳員工，及為新世界百貨的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)的成功。
計劃參與人士	新世界百貨董事可向新世界百貨集團任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按照根據新世界百貨購股權計劃條款計算的價格認購新世界百貨股份。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界百貨已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界百貨根據新世界百貨購股權計劃授出購股權，附有權利認購24,128,000股新世界百貨股份。 新世界百貨可進一步授出購股權以認購138,392,500股新世界百貨股份，佔於新世界百貨於本報告日期已發行股本約8.21%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非按新世界百貨購股權計劃所載方式經新世界百貨股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的新世界百貨股份總數不得超過新世界百貨已發行相關類別證券的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	由購股權授出日期起計不少於一年起至購股權授出日期起計不超過10年止的期間。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	新世界百貨董事授出購股權後不少於一年。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	接納購股權應付的金額為1.0港元，須於接納該購股權的要約時支付。新世界百貨必須於營業日以書面形式作出購股權要約，並獲參與者按照新世界百貨董事會訂明的方式在作出有關要約後21個曆日內(由新世界百貨要約日期起計及包括該日)以書面形式接納，倘並未按上述方式被接納，有關要約將告失效。
釐定行使價的基準	行使價由新世界百貨董事釐定，不得少於下列各項中的較高者：(i)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新世界百貨購股權計劃自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為不超過10年。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 港元
			於2011年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	於2012年 6月30日 結存	
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
			1,500,000	-	-	1,500,000	

附註：

- (1) 分為五期，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，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	於2011年 7月1日 結存	購股權數目				於2012年 6月30日 結存	每股行使價 港元
			年內授出	年內行使	年內調整	年內失效		
2007年11月27日	(1)	14,969,000	-	-	-	(2,886,000)	12,083,000	8.660
2008年3月25日	(2)	3,524,000	-	-	-	(995,000)	2,529,000	8.440
		18,493,000	-	-	-	(3,881,000)	14,612,000	

附註：

- (1) 分為五期，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，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為五期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃**

新礦資源(於截至2012年6月30日止年度內為本集團附屬公司)採納兩項購股權計劃，即於2010年4月9日採納的一項有條件購股權計劃(「新礦購股權計劃」)及於2011年1月25日採納的一項無條件購股權計劃(「新礦上市前購股權計劃」)。新礦資源股份於2011年7月4日於聯交所上市後，新礦資源不再為本公司附屬公司。

根據上市規則，於2011年7月3日(即緊接新礦資源股份於聯交所上市前一日)新礦購股權計劃及新礦上市前購股權計劃的概要披露如下：

	新礦購股權計劃	新礦上市前購股權計劃
計劃目的	吸引及留聘優秀人才協助發展新礦資源業務，為合資格承授人(定義見下文)提供額外獎勵；並透過將購股權持有人(定義見下文)權益與新礦資源股東權益掛鉤，以促進新礦資源的長遠財務佳績。	吸引、留聘及激勵合資格參與者盡其所能，對新礦集團作出貢獻，同時肯定及確認他們為新礦集團作出或可能作出的貢獻。
計劃參與人士	<p>(1) 新礦集團任何成員公司或任何聯屬公司的任何僱員(不論全職或兼職僱員)及作為新礦集團或任何聯屬公司高級職員的任何人士，惟購股權持有人於(a)任何獲新礦資源或有關聯屬公司批准的休假；或(b)於新礦資源與任何聯屬公司或任何後繼公司之間轉職的情況下將不會終止為僱員；</p> <p>(2) 調往新礦集團任何成員公司或任何聯屬公司任職的人士；</p> <p>(3) 新礦集團或任何聯屬公司的任何諮詢人、代理、代表、顧問、客戶及承包商；或</p> <p>(4) (i)新礦集團或任何聯屬公司的業務夥伴／結盟／聯盟、合營公司夥伴、商品或服務供應商及彼等的任何僱員(統稱為「合資格人士」)；及(ii)以合資格人士或其直系親屬為受益人的信託或由合資格人士或其直系親屬控制的任何公司。(統稱「合資格承授人」)</p> <p>「聯屬公司」指直接或間接透過一名或多名中介人控制新礦資源或受新礦資源控制或與新礦資源受共同控制的公司，包括下列任何公司(a)新礦資源的控股公司；或(b)新礦資源控股公司的附屬公司；或(c)新礦資源的附屬公司；或(d)新礦資源的同系附屬公司；或(e)新礦資源的控股股東；或(f)新礦資源控股股東控制的公司；或(g)新礦資源控股股東控制的公司；或(h)新礦資源控股公司的聯營公司；或(i)新礦資源的聯營公司；或(j)新礦資源控股股東的聯營公司；</p>	任何全職或兼職僱員或可能僱員、行政人員或高級職員、任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)或新礦資源董事會全權認為、任何對新礦資源及／或任何聯屬公司已經或將會作出貢獻的人士。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)

新礦購股權計劃

「聯營公司」指其權益股本中20.0%或以上實益權益由另一公司直接或間接持有的公司(不包括該公司的附屬公司)；

「直系親屬」指合資格人士的配偶或作為配偶與合資格人士共住的人士，及合資格人士的任何子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟、姐妹、繼兄弟、繼姊妹、配偶的父母、子女的配偶、姊妹的配偶或配偶的兄弟姊妹；

「新礦集團」指新礦資源及其附屬公司；

「高級職員」指公司秘書或董事(不論執行或非執行)；及

「購股權持有人」指根據新礦購股權計劃的條款接納批授購股權要約的任何合資格承授人或(如文義另有所指)該合資格承授人的法定遺產代理人。

根據計劃可供發行的股份總數及於2011年7月3日所佔新礦資源已發行股本的百分比

自採納此購股權計劃以來概無據此授出任何購股權。

根據新礦購股權計劃及新礦資源的任何其他購股權計劃准予授出的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過於採納新礦購股權計劃日期新礦資源已發行股份總數的10.0%(「計劃授權限額」)，惟新礦資源可於股東大會尋求其股東批准更新計劃授權限額，但新礦資源董事根據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的最高股份數目，不得超過新礦資源股東於股東大會批准更新此限額之日新礦資源已發行股本的10.0%。於計算已更新的10.0%限額時，之前已根據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃授出的購股權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)不會計算在內。儘管有本段以上所述規定，據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權若獲悉數行使，因此而可予發行的最高股份數目，不得超過新礦資源不時的已發行股份總數30.0%(或上市規則容許的較高百分比)。

新礦上市前購股權計劃

截至2011年7月3日，新礦資源根據新礦上市前購股權計劃向若干合資格參與者授出可認購合共133,300,000股新礦資源股份的購股權。

由於所有根據新礦上市前購股權計劃授出的購股權乃按照新礦資源股份自2011年7月4日於聯交所上市後的已發行股本計算，因此於2011年7月3日，概無股份根據新礦上市前購股權計劃可供發行。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)**(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)****新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)****新礦購股權計劃**

由於新礦購股權計劃只於新礦資源股份於聯交所上市當日(2011年7月4日)才成為無條件，因此於2011年7月3日，概無股份根據新礦購股權計劃可供發行。

各計劃項下各參與人士的最高配額

根據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃授予各合資格承授人的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份的最高數目，於任何12個月期間不得超過新礦資源已發行股份總數的1.0%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權，須獲新礦資源股東於股東大會批准。

向新礦資源董事、主要行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權，須事先獲新礦資源獨立非執行董事批准。此外，向新礦資源主要股東或獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士授出任何購股權，如於任何12個月期間內，超過於新礦資源董事作出授予購股權建議當日新礦資源已發行股份總數的0.1%，或總值(按新礦資源股份於新礦資源董事作出授予購股權建議之日的收市價計算)超過500萬港元，均須事先獲得新礦資源股東在股東大會批准。

根據購股權須認購股份的期間及購股權可予行使前須持有的最短期間

授出的購股權的行使期由新礦資源董事決定，並就個別購股權持有人於其購股權協議內明確指定購股權可予行使的期間(受該協議所指定可行使能力的限制所規限)，惟該期間不得超過相關購股權授出日期起計10年。

申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間

購股權的合資格承授人可於授出購股權要約日期起計28日內接納該要約，接納購股權時須支付代價1.0港元。

新礦上市前購股權計劃

除非獲新礦資源股東同意，否則根據新礦上市前購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃授予各個別合資格參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份的總數，於任何12個月期間不得超過新礦資源已發行股份總數的1.0%。

購股權的行使期為不早於2011年7月4日起滿一週年當日起(如該週年日並非營業日，則為緊接該週年日前的營業日)至不遲於2011年7月4日起滿四週年後的第一個營業日止。

購股權的獲授人可於授出購股權要約日期起計7日內接納該要約，接納購股權時須支付代價1.0港元。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)

	新礦購股權計劃	新礦上市前購股權計劃
釐訂行使價的基準	購股權的行使價由新礦資源董事釐定，不得少於下列三者的最高數值(i)新礦資源股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)新礦資源股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)新礦資源股份的面值。	購股權的行使價應為新礦資源招股章程定義的最終發售價(1.75港元)。
計劃尚餘年期	新礦購股權計劃由新礦資源股份於聯交所上市當日，即2011年7月4日，起計有效期為10年。	新礦上市前購股權計劃已於2011年2月23日屆滿。然而，根據新礦上市前購股權計劃授出的購股權仍可行使。

於截至2011年7月3日止期內，概無根據新礦購股權計劃授出任何購股權。

於截至2011年7月3日止期內，新礦資源根據新礦上市前購股權計劃授出的購股權變動詳情如下：

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2011年 7月3日 結存	每股行使價 港元
		於2011年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2011年1月28日	(1)	133,300,000 ⁽²⁾	—	—	—	133,300,000	1.75

附註：

- (1) 40.0%的購股權可於2012年7月4日至2015年7月6日行使，而剩餘60.0%的購股權分為兩批，行使期分別由2013年7月4日及2014年7月4日，至2015年7月6日。
- (2) 購股權的批授乃按照新礦資源股份自2011年7月4日起於香港聯交所上市後的已發行股本計算。
- (3) 每位合資格參與者就每次獲授購股權所支付的現金代價為1.0港元。

(C) 於債券的好倉

Fita International Limited(「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				於2012年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27

除上文披露外，於2012年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊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聯交所的權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2012年6月30日，本集團為共同控制實體及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
聯屬公司欠款	13,937.9	12,722.2
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,286.7	7,752.6
股本注資及提供貸款承擔	1,183.4	1,461.3
	22,408.0	21,936.1

(1) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中5,068.7百萬港元(2011年：3,526.6百萬港元)須付利息，以年利率由香港銀行同業拆息加0.875%至中國人民銀行兩年期貸款基準利率加15%溢價計息(2011年：由香港銀行同業拆息加0.875%至年息率10.0%)。該借貸均無特定還款期。

(2) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2012年6月30日之合併財務狀況表及本集團應佔權益如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	69,849.8	34,674.0
流動資產	35,041.5	18,445.6
流動負債	(27,209.8)	(13,507.2)
總資產減流動負債	77,681.5	39,612.4
非流動負債	(34,424.6)	(16,552.6)
淨資產	43,256.9	23,059.8

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2012年6月30日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

獨立核數師報告



H. C. Watt & Co. Ltd.
Certified Public Accountants
Chartered Secretaries

獨立核數師報告

致新世界發展有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第140至261頁新世界發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2012年6月30日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動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資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，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責或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2012年6月30日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

屈洪曦會計師事務所有限公司

執業會計師

屈嘉浩

執業證書號碼P3436

香港，2012年9月26日

綜合收益表

截至2012年6月30日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收入	6	35,620.1	32,882.0
銷售成本		(19,925.7)	(20,672.6)
毛利		15,694.4	12,209.4
其他收入	7	76.0	82.8
其他收益·淨值	8	1,924.5	2,132.6
銷售及推廣費用		(935.0)	(650.6)
行政費用及其他營運費用		(5,547.6)	(5,023.1)
投資物業公平值變動		4,902.7	3,534.6
營業溢利	9	16,115.0	12,285.7
財務收入		686.5	423.5
財務費用	10	(1,200.0)	(889.4)
		15,601.5	11,819.8
應佔業績			
共同控制實體		1,962.7	2,654.0
聯營公司		1,157.4	1,104.0
除稅前溢利		18,721.6	15,577.8
稅項	11	(4,400.5)	(2,833.8)
本年度溢利		14,321.1	12,744.0
應佔：			
本公司股東	12, 40	10,139.0	9,153.9
非控股股東權益		4,182.1	3,590.1
		14,321.1	12,744.0
股息	13	2,333.0	1,514.1
每股盈利	14		(經調整)
基本		1.88港元	2.10港元
攤薄		1.85港元	2.04港元

綜合全面收益表

截至2012年6月30日止年度

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本年度溢利	14,321.1	12,744.0
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	(635.9)	338.7
— 公平值變動產生之遞延稅項	1.0	(59.2)
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	12.8	2,302.0
— 其中重估產生之遞延稅項	(3.2)	(0.7)
可供出售金融資產投資重估儲備虧絀於耗蝕時撥回收益表	568.8	149.1
出售待售資產時儲備撥回	(0.7)	(29.7)
出售可供出售金融資產儲備撥回	(246.0)	(582.2)
— 其中遞延稅項撥回	58.3	73.2
出售附屬公司及聯營公司匯兌儲備撥回	(37.7)	(10.6)
應佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	(1,095.5)	2,803.7
現金流量對沖交易	(115.8)	1.4
匯兌差額	493.5	1,792.9
本年度其他全面收益	(1,000.4)	6,778.6
本年度全面收益總額	13,320.7	19,522.6
應佔：		
本公司股東	9,070.8	14,991.0
非控權股東權益	4,249.9	4,531.6
	13,320.7	19,522.6

綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	60,752.2	53,265.0
物業、機器及設備	18	12,275.8	10,373.1
土地使用權	19	2,363.6	2,407.1
無形特許經營權	20	16,622.5	763.5
無形資產	21	4,120.9	1,754.7
共同控制實體權益	23	40,776.1	40,352.2
聯營公司權益	24	15,211.7	10,533.6
可供出售金融資產	25	4,470.7	6,229.5
持至到期日投資	26	38.5	281.5
按公平值透過損益列賬金融資產	35	1,009.1	1,006.3
衍生金融工具	27	–	119.8
持作發展物業	28	20,929.7	17,293.0
遞延稅項資產	29	695.8	697.8
其他非流動資產	30	1,411.5	808.3
		180,678.1	145,885.4
流動資產			
發展中物業	31	44,760.1	27,714.3
待售物業	32	12,766.2	10,654.1
存貨	33	710.8	540.8
可供出售金融資產	25	583.5	–
應收賬及預付款	34	18,331.2	16,955.2
按公平值透過損益列賬金融資產	35	1.5	1.4
衍生金融工具	27	452.2	–
有限制銀行存款	36	123.7	121.2
現金及銀行存款	36	27,909.7	23,971.6
		105,638.9	79,958.6
非流動資產列為待售資產	38	54.7	3,271.4
		105,693.6	83,230.0
總資產		286,371.7	229,115.4

綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
權益			
股本	39	6,151.1	3,990.1
儲備	40	115,669.0	98,673.1
擬派末期股息	40	1,722.8	1,117.2
股東權益		123,542.9	103,780.4
非控權股東權益		34,497.8	30,588.2
總權益		158,040.7	134,368.6
負債			
非流動負債			
長期借貸	41	67,845.8	38,849.9
遞延稅項負債	29	7,685.7	4,624.8
衍生金融工具	27	1,411.7	756.8
其他非流動負債	42	696.6	650.7
		77,639.8	44,882.2
流動負債			
應付賬及應付費用	43	25,273.0	23,756.0
長期借貸之即期部分	41	12,391.8	13,023.1
短期借貸	41	8,473.8	8,735.7
衍生金融工具	27	533.8	—
即期應付稅項		4,018.8	3,748.8
		50,691.2	49,263.6
與待售資產直接相關之負債	38	—	601.0
		50,691.2	49,864.6
總負債		128,331.0	94,746.8
總權益及負債		286,371.7	229,115.4
流動資產淨值		55,002.4	33,365.4
總資產減流動負債		235,680.5	179,250.8

鄭家純博士
董事

鄭志剛
董事

公司財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	74.0	70.0
物業、機器及設備	18	–	0.5
附屬公司權益	22	40,242.2	38,447.9
共同控制實體權益	23	918.3	906.5
聯營公司權益	24	34.0	515.9
可供出售金融資產	25	23.1	18.1
遞延稅項資產	29	55.4	28.6
		41,347.0	39,987.5
流動資產			
待售物業	32	1,689.4	2,231.5
應收賬及預付款	34	278.4	240.0
應收附屬公司賬	22	44,727.6	33,982.1
現金及銀行存款	36	311.0	76.1
		47,006.4	36,529.7
總資產		88,353.4	76,517.2
權益			
股本	39	6,151.1	3,990.1
儲備	40	53,341.8	43,512.3
擬派末期股息	40	1,722.8	1,117.2
總權益		61,215.7	48,619.6
負債			
流動負債			
應付賬及應付費用	43	519.4	2,295.8
應付附屬公司賬	22	26,618.3	25,595.6
即期應付稅款		–	6.2
總負債		27,137.7	27,897.6
總權益及負債		88,353.4	76,517.2
流動資產淨值		19,868.7	8,632.1
總資產減流動負債		61,215.7	48,619.6

鄭家純博士
董事鄭志剛
董事

綜合權益變動表

截至2012年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2011年7月1日	3,990.1	30,556.7	53,960.2	15,273.4	103,780.4	30,588.2	134,368.6
全面收益							
本年度溢利	-	-	10,139.0	-	10,139.0	4,182.1	14,321.1
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	-	(546.6)	(546.6)	(88.3)	(634.9)
出售待售資產時儲備撥回	-	-	-	(0.3)	(0.3)	(0.4)	(0.7)
出售可供出售金融資產儲備撥回， 已扣除稅項	-	-	-	(103.4)	(103.4)	(84.3)	(187.7)
可供出售金融資產投資重估儲備 虧蝕於耗蝕時撥回收益表	-	-	-	446.7	446.7	122.1	568.8
出售附屬公司及聯營公司 匯兌儲備撥回	-	-	-	(31.1)	(31.1)	(6.6)	(37.7)
由物業、機器及設備重列為投資 物業之物業重估，已扣除稅項	-	-	-	9.6	9.6	-	9.6
應佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益	-	-	(24.7)	(1,076.7)	(1,101.4)	5.9	(1,095.5)
現金流量對沖交易	-	-	-	(70.3)	(70.3)	(45.5)	(115.8)
匯兌差額	-	-	-	328.6	328.6	164.9	493.5
本年度其他全面收益	-	-	(24.7)	(1,043.5)	(1,068.2)	67.8	(1,000.4)
本年度全面收益總額	-	-	10,114.3	(1,043.5)	9,070.8	4,249.9	13,320.7

綜合權益變動表(續)

截至2012年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
與權益持有者的交易							
權益持有者注資／(向權益持有者作出分派)							
股息	-	-	(1,727.4)	-	(1,727.4)	(1,550.0)	(3,277.4)
非控權股東注資	-	-	-	-	-	1,274.2	1,274.2
發行以股代息新股	165.9	1,000.1	-	-	1,166.0	-	1,166.0
發行供股股份	1,995.1	9,157.2	-	-	11,152.3	-	11,152.3
僱員股份報酬	-	-	-	126.8	126.8	5.3	132.1
購股權失效	-	-	824.7	(824.7)	-	-	-
贖回可換股債券	-	-	35.7	(35.7)	-	-	-
儲備轉撥	-	-	27.3	(27.3)	-	-	-
	2,161.0	10,157.3	(839.7)	(760.9)	10,717.7	(270.5)	10,447.2
附屬公司權益變動							
收購附屬公司	-	-	-	-	-	3,833.9	3,833.9
增購附屬公司權益	-	-	(110.9)	-	(110.9)	(3,132.3)	(3,243.2)
被視為出售附屬公司權益	-	-	38.6	-	38.6	156.9	195.5
出售附屬公司	-	-	-	-	-	18.3	18.3
終止確認新礦資源非控權股東權益	-	-	-	46.3	46.3	(946.6)	(900.3)
	-	-	(72.3)	46.3	(26.0)	(69.8)	(95.8)
與權益持有者的交易總額	2,161.0	10,157.3	(912.0)	(714.6)	10,691.7	(340.3)	10,351.4
於2012年6月30日	6,151.1	40,714.0	63,162.5	13,515.3	123,542.9	34,497.8	158,040.7

綜合權益變動表(續)

截至2011年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年7月1日	3,918.0	29,608.6	46,471.7	9,394.2	89,392.5	25,493.8	114,886.3
全面收益							
本年度溢利	-	-	9,153.9	-	9,153.9	3,590.1	12,744.0
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	-	261.6	261.6	17.9	279.5
出售待售資產時儲備撥回	-	-	-	(17.7)	(17.7)	(12.0)	(29.7)
出售可供出售金融資產儲備撥回， 已扣除稅項	-	-	-	(489.6)	(489.6)	(19.4)	(509.0)
可供出售金融資產投資重估儲備 虧絀於耗蝕時撥回收益表	-	-	-	123.5	123.5	25.6	149.1
出售附屬公司匯兌儲備撥回	-	-	-	(6.5)	(6.5)	(4.1)	(10.6)
由物業、機器及設備重列為投資 物業之物業重估，已扣除稅項	-	-	-	2,301.3	2,301.3	-	2,301.3
應佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益	-	-	-	2,438.6	2,438.6	365.1	2,803.7
現金流量對沖交易	-	-	-	0.9	0.9	0.5	1.4
匯兌差額	-	-	-	1,225.0	1,225.0	567.9	1,792.9
本年度其他全面收益	-	-	-	5,837.1	5,837.1	941.5	6,778.6
本年度全面收益總額	-	-	9,153.9	5,837.1	14,991.0	4,531.6	19,522.6

綜合權益變動表(續)

截至2011年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
與權益持有者的交易							
權益持有者注資/(向權益持有者作出分派)							
股息	-	-	(1,493.9)	-	(1,493.9)	(1,077.7)	(2,571.6)
非控權股東注資	-	-	-	-	-	281.8	281.8
發行以股代息新股	72.1	948.1	-	-	1,020.2	-	1,020.2
僱員股份報酬	-	-	-	25.1	25.1	7.9	33.0
購股權失效	-	-	9.3	(9.3)	-	-	-
回購可換股債券	-	-	0.6	(1.9)	(1.3)	-	(1.3)
儲備轉撥	-	-	(28.2)	28.2	-	-	-
	72.1	948.1	(1,512.2)	42.1	(449.9)	(788.0)	(1,237.9)
附屬公司權益變動							
增購附屬公司權益	-	-	(149.5)	-	(149.5)	247.2	97.7
收購新礦資源非控權股東權益	-	-	-	-	-	979.8	979.8
被視為出售附屬公司權益	-	-	(3.7)	-	(3.7)	123.8	120.1
	-	-	(153.2)	-	(153.2)	1,350.8	1,197.6
與權益持有者的交易總額	72.1	948.1	(1,665.4)	42.1	(603.1)	562.8	(40.3)
於2011年6月30日	3,990.1	30,556.7	53,960.2	15,273.4	103,780.4	30,588.2	134,368.6

綜合現金流量表

截至2012年6月30日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
經營業務之現金流量			
經營業務(所用)／所得現金	47(a)	(12,718.9)	2,315.0
已付香港利得稅		(940.9)	(582.5)
已付中國大陸及海外稅項		(2,768.0)	(1,340.0)
經營業務(所用)／所得現金淨額		(16,427.8)	392.5
投資活動之現金流量			
已收利息		412.2	199.8
已收股息			
共同控制實體		1,953.5	1,441.5
聯營公司		721.3	698.3
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		76.0	82.8
購買投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、無形特許經營權及無形資產		(2,755.0)	(4,764.0)
共同控制實體權益增加		(4,085.4)	(4,904.2)
聯營公司權益(增加)／減少		(1,319.7)	422.4
長期應收款減少		–	386.0
於三個月後到期的短期銀行存款減少		835.7	67.0
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(c)	(4,943.9)	(1,299.3)
增購附屬公司權益		(3,410.6)	–
購買可供出售金融資產、持至到期日投資及按公平值透過損益列賬金融資產		(772.2)	(2,835.0)
出售所得／(所用)款項			
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		919.8	3,196.8
非流動資產列為待售資產		142.6	160.1
出售集團(扣除現金及現金等值項目)		–	319.3
投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形資產		394.4	817.8
共同控制實體		519.4	38.6
聯營公司		171.2	8.5
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(e)	1,233.7	(59.7)
投資活動所用現金淨額		(9,907.0)	(6,023.3)

綜合現金流量表(續)

截至2012年6月30日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
融資活動之現金流量			
發行固定利率債券，扣除交易成本		10,571.5	—
借入銀行及其他貸款		36,354.0	18,343.5
償還銀行及其他貸款		(26,410.6)	(10,243.4)
贖回／回購可換股債券		(401.5)	(20.5)
非控股股東借貸增加／(減少)		1,378.2	(73.6)
有限制銀行存款減少／(增加)		568.8	(21.1)
非控股股東注資		1,274.2	281.8
發行股份		11,152.3	—
已付利息		(2,205.1)	(1,565.6)
向本公司股東支付股息		(561.4)	(473.7)
向非控股股東支付股息		(1,132.7)	(861.8)
融資活動所得現金淨額		30,587.7	5,365.6
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		4,252.9	(265.2)
年初之現金及現金等值項目		22,964.7	22,805.8
匯兌差額		127.1	424.1
年終之現金及現金等值項目		27,344.7	22,964.7
現金及現金等值項目之分析			
銀行存款及現金	36	19,320.5	18,098.1
於三個月內到期的短期銀行存款		8,024.2	4,668.5
附屬公司的現金及銀行存款重列為待售資產	38	—	198.1
		27,344.7	22,964.7

財務報表附註

1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立的有限公司。註冊地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理、交通運輸服務及其他業務)、基建項目經營(包括經營公路、發電廠、水務、廢物處理廠、貨櫃處理、物流及倉庫服務)、酒店及餐廳經營、百貨經營、電訊服務、電訊、媒體、科技及其他策略性業務。

本綜合財務報表已經在2012年9月26日獲得董事會批准。

2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、可供出售金融資產、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，同時亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。在本綜合財務報表中涉及高度的判斷或複雜程度或重要假設及估計的範疇於附註5披露。

(a) 採納經修訂準則、修訂準則及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2012年6月30日止財政年度應用的經修訂準則、修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—轉讓金融資產
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號修訂	預付最低提撥的規定
香港財務報告準則修訂	改進香港財務報告準則2010年

採納上述經修訂準則、修訂準則及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

2 編製基準(續)**(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋**

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於2012年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

於截至2013年6月30日止年度生效

香港會計準則第1號(修訂)

呈報其他全面收益項目

於截至2014年6月30日止年度或以後生效

香港財務報告準則第1號(修訂)

政府貸款

香港財務報告準則第7號(修訂)

金融工具：披露一抵銷金融資產及金融負債

香港財務報告準則第7號及第9號(修訂)

香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡性披露

香港財務報告準則第9號

金融工具

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表

香港財務報告準則第11號

合營安排

香港財務報告準則第12號

披露其他實體的權益

香港財務報告準則第13號

公平值計量

香港財務報告準則第10號、第11號及第12號的修訂

綜合財務報表、合營安排及披露其他實體的權益：過渡指引

香港會計準則第19號(2011年經修訂)

僱員福利

香港會計準則第27號(2011年經修訂)

獨立財務報表

香港會計準則第28號(2011年經修訂)

聯營及合營公司

香港會計準則第32號(修訂)

金融工具：呈報一抵銷金融資產及金融負債

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號

露天礦生產階段的剝採成本

年度改進項目

2009-2011年週期的年度改進

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於財務報表內若干項目的重新計量。本集團尚未能確定上述事項對其營運及財務狀況構成的影響。

3 主要會計政策

編製綜合財務報表所應用之主要會計政策，除非另作聲明，與過往年度所用者貫徹一致，載列如下：

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權監控其財務及營運政策的所有實體(包括特殊用途實體)且一般擁有其過半數投票權之股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。保留在原附屬公司的投資會按公平值於控制權終止日確認。

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。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。轉讓代價包括任何或然收購代價安排於收購日期的任何資產或負債之公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團將按公平值或非控股股東應佔比例來確認其所佔的收購資產淨值。如附屬公司是以分段型式收購，收購者於該公司之前期權益將於收購日以公平價重新計量及於損益中確認。

轉讓代價、收購者如有之非控股權益數額，及於收購日期前期持有之權益按公平值超過本集團於所收購可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘議價收購中，收購成本低於收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在綜合收益表中予以確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。未實現虧損亦予以對銷。如有需要附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

於控制權失去當日於實體之保留投資將以公平值重新計值而其賬面值之變化於損益中確認。該共同控制實體、聯營公司或金融資產之保留投資的公平值將成為往後賬目上之賬面值。此外，該實體以往於其他全面收益中所確認之金額的處理方法與本集團直接出售相關資產或負債一樣。即該等以往於其他全面收益中確認之金額將重新分類至損益中。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除任何耗蝕虧損撥備後入賬。附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營企業

(1) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、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及訂立合約性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益，以權益會計法入賬。於綜合財務報表中，共同控制實體之權益乃按照成本(包括收購產生之商譽)加以本集團之收購後應佔業績及儲備扣除耗蝕虧損撥備入賬。商譽乃於收購日期收購成本超過本集團於所收購之共同控制應佔可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額。共同控制實體權益亦包括長期投資而實質組成本集團投資共同控制實體淨額之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎共同控制實體之性質而變動。共同控制實體之形式闡釋如下：

合資合營企業／外商獨資企業

合資合營企業／外商獨資企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。

合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。

股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

本集團出售資產予共同控制實體時，只確認其合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從共同控制實體購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易提供跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或耗蝕虧損，則即時確認該交易虧損。

共同控制實體之會計政策已因應以權益會計法入賬的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於共同控制實體之權益乃按照成本值減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將共同控制實體之業績按已收及應收股息入賬。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營企業(續)

(2) 共同控制業務

本集團於共同控制業務所控制之資產及所產生之負債已於財務狀況表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於共同控制業務所支出之費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

(iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制實體。

聯營公司之投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。商譽乃收購成本超過本集團於收購日期所收購之聯營公司應佔可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額。在聯營公司的權益亦包括長期權益而實質成為本集團投資聯營公司淨額之一部份。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於權益內確認。投資賬面值會根據收購後累計之儲備變動而作出調整。當本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收賬)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在其聯營公司權益比例的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按權益會計法的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於聯營公司之權益以成本減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。

聯營公司的投資被攤薄時，所產生的被視為出售收益或虧損，於綜合收益表中入賬。

(iv) 與非控股股東權益之交易

非控股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。本集團視與非控股股東權益之交易(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)為與集團權益持有人之交易。向非控股股東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。出售部份權益予非控股股東亦於權益內記賬。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產

(i) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購共同控制實體及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於共同控制實體及聯營公司之投資內。分開確認之商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

為測試耗蝕，商譽已被分配至現金產生單位，並分配往預計可於業務合併得益而產生該商譽之現金產生單位或某組現金產生單位。

(ii) 商標

分開收購之商標按初始成本確認入賬。在業務合併中購入之商標按收購日期之公平值列賬。無限定可使用年期之商標按成本扣除耗蝕列賬，且不予攤銷。

(iii) 酒店管理合約

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

(iv) 客戶關係

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

(v) 流程、科技及專有技術

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

(vi) 經營權

經營權主要來自收購經營設施租務的權利。經營權乃按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按經營權之估計可用年期分配經營權成本。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(vii) 無形特許經營權

本集團與當地政府部門簽訂了服務特許權(「服務特許權」)，以參予發展、融資、經營及維修保養多項公共服務基建，例如收費道路及橋樑，發電廠及水廠(「基建」)。本集團獲授權開展該等基建的建造或改造工程，以換取該等基建於指定期間的經營權，並有權收取費用。於經營期間所收取的費用為本集團所有。該等基建於經營權屆滿後須歸還予當地政府機構，而毋須給予本集團任何重大賠償。

當本集團向該等基建使用者收費，及特許權授予方(各當地政府)未就建造成本的可收回金額提供合約性的保證的情況下，本集團以無形資產方式入賬。

所收購的土地使用權連同服務特許權(本集團均無酌情權或自由將其調配使用於服務特許權所用以外的其他服務)亦被視為根據服務特許權收購的無形資產。

無形特許經營權攤銷乃按道路及橋樑的經濟使用基準撇銷其成本計算(倘適用)，攤銷數額乃按實際流量對比預計總流量比率，或以水廠按直線法於本集團所獲授予的經營期內攤銷。各基建的預計總流量乃參考內部及外部資料進行定期檢討並根據出現的任何重大變動作出適當調整。

(c) 非流動資產列為待售資產

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待售資產。倘非流動資產的賬面值主要以出售交易而非持續使用收回，該等非流動資產以賬面值與其公平值(扣除銷售成本)的較低者列賬。

(d) 土地使用權

就土地使用權支付之一次性預繳費用於租賃年期以直線法於綜合收益表中支銷，如有耗蝕，亦將在綜合收益表支銷。

(e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列賬為投資物業。其範圍包括現正建造或發展供未來作為投資物業使用。

投資物業包括以經營租賃持有的土地及樓宇。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為財務租賃而記賬。

3 主要會計政策(續)**(e) 投資物業(續)**

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本(倘適用)。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。此等估值於每個報告期末日根據專業估值檢討。公平值變動在綜合收益表確認。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於權益內確認為物業、機器設備之重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

(f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及累積耗蝕後入賬。歷史成本包括收購該項目之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。已更換部份的賬面值則被終止確認。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。若資產的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金額。

(i) 在建資產

所有關於在建物業、機器及設備之直接成本，包括建築期間之借貸成本，乃資本化為該資產之成本。

(ii) 折舊

在建資產不予折舊直至該資產已建成及可供使用。

分類為融資租賃的租賃土地由土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	10至逾50年的剩餘租期或可使用年期的較短者
樓宇	20至40年
港口設施及碼頭設備	7至44年
電訊設備及系統	3至15年
其他資產	2至25年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

財務報表附註

3 主要會計政策 (續)**(f) 物業、機器及設備** (續)**(iii) 出售盈虧**

出售物業、機器及設備之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額並列算於綜合收益表內。

(g) 投資於附屬公司、共同控制實體、聯營公司之投資及非金融資產耗蝕

無確定使用年期例如商譽或尚未可供使用之非金融資產無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕。在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。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。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於綜合收益表內確認。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。為評估耗蝕，資產以可識辨現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非金融資產之耗蝕，可在每個報告期末日進行檢討是否可作出撥回。

當收到附屬公司、共同控制實體或聯營公司的股息時，而股息超過附屬公司、共同控制實體或聯營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行耗蝕測試。

(h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收賬、持至到期日投資，及可供出售金融資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

(i) 按公平值透過損益列賬的金融資產

按公平值透過損益列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金融資產為持作買賣的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理指定，則分類為此類別。此等資產包括在流動資產內，但由報告期末日起計超過12個月結算的，則分類為非流動資產。

(ii) 貸款及應收賬

貸款及應收賬為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。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賬轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由報告期末日起計超過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有固定到期日的非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日投資包括在非流動資產內，惟到期日由報告期末日起計不超過12個月，則分類為流動資產。

3 主要會計政策(續)

(h) 投資(續)

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無列為任何其他類別。除非管理層有意在報告期末日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

金融資產投資的正常方式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列賬的所有金融資產，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的金融資產初步按公平值確認，而交易成本則於綜合收益表支銷。當從投資金融資產可收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的大部份風險和回報實際轉讓時，即終止確認該投資。

可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收賬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列賬的金融資產類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的綜合收益表內。可供出售金融資產公平值變動在其他全面收益中確認。當可供出售金融資產被售出時，累計公平值調整列入綜合收益表作為金融資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣金融資產之公平值變動，按金融資產攤銷成本變動與金融資產賬面值其他變動所產生之匯兌差額進行分析。貨幣金融資產之匯兌差額於綜合收益表內確認，非貨幣金融資產之匯兌差額則於其他全面收益中確認。

除非有法定可執行權力可抵銷及有明確意向是以抵銷後淨金額結算或確認資產及結算負債會在同時進行的情況下，金融資產及負債之金額才可抵銷。

上市投資之公平值根據報告期末日買盤價計算。若某項金融資產之市場並不活躍及就非上市金融資產而言，本集團利用重估技術設定公平值。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。

(i) 衍生金融工具

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各報告期末日的公平值重新計量。公平值的變化會於綜合收益表確認。

3 主要會計政策(續)

(j) 金融資產耗蝕

(i) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各個報告期末日均評估是否有客觀證據證明一項或一組金融資產已經耗蝕。僅在有客觀證據證明耗蝕乃由於初始確認資產後出現一項或多項事件(「虧損事件」)，而該(或該等)虧損事件對一項或一組金融資產之估計未來現金流量有影響而該等影響能可靠估量時，一項或一組金融資產方會耗蝕及產生耗蝕虧損。

本集團用作釐定存在耗蝕虧損客觀證據的準則包括：

- 發行人或債務人的重大財務困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠支付利息或本金；
- 本集團基於與借款人之財務困難有關的經濟或法律理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- 債務人將可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難而導致某項金融資產失去活躍市場；或
- 可察覺的資料顯示自初始確認後，某組金融資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (1) 該組合內借款人的付款狀況出現逆轉；
 - (2) 該組合內資產拖欠情況與國家或地方經濟狀況有關。

本集團首先評估是否存在耗蝕客觀證據。

虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合收益表中確認。倘貸款或持有至到期日的投資按浮動利率計息，則計量任何耗蝕虧損的貼現率乃根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察的市場價格根據工具的公平值計量耗蝕。

若在較後期，耗蝕虧損的金額減少，而該減少是可客觀地與確認耗蝕後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的耗蝕虧損的撥回會於綜合收益表中確認。

3 主要會計政策(續)

(j) 金融資產耗蝕(續)

(ii) 列為可供出售資產

本集團在每個報告期末日評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一組金融資產已經耗蝕。對於債券，本集團利用上文(i)的標準作評估。至於分類為可供出售的權益投資，證券公平價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經耗蝕的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損—按購買成本與當時公平價值的差額，減該金融資產之前在收益確認的任何耗蝕虧損計算—自權益中剔除並在綜合收益表記賬。在綜合收益表確認的權益工具的耗蝕虧損不會透過綜合收益表轉回。如在較後期間，被分類為可供出售的債務工具的公平價值增加，而增加可客觀地與耗蝕虧損在綜合收益確認後發生的事件有關，則將耗蝕虧損在綜合收益表轉回。

(k) 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業包括土地租賃及土地使用權、物業發展費用及資本化之借貸成本，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或擬作出售。

(l) 待售物業

待售物業始初以由發展中物業於重列日之賬面值計量。其後以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

(m) 存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值乃按加權平均基準計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支計算。

(n) 在建建築工程

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

當與客戶達成共識及金額能可靠計算，工程之變動、索賠及獎勵金等支銷都可包括在合約收入內。

本集團按工程完成百分比法量定於報告期內確認利潤。工程完成的階段乃參照報告期末日已完成工程所產生的合約成本所佔工程完工時估計成本總額的比例計算。於年內產生與合約未來項目相關的成本不被納入計算在工程完成階段中。

本集團就所有在建建築工程，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保固金列入流動資產內。

本集團就所有在建建築工程，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的溢利(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

3 主要會計政策(續)

(o) 貿易及其他應收賬

貿易及其他應收賬為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收賬預期可於一年或以內(或倘時間更長,則在業務的正常營運週期)收款,則分類為流動資產。倘未能於一年或以內收款,則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收賬初始按公平值確認,其後則以實際利率法按攤銷成本計量,並須扣除耗蝕撥備。

(p) 現金及現金等值項目

於綜合現金流量表中,現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款、其他短期高流通量之投資為到期日為3個月或以下的現金投資及銀行透支。銀行透支列於財務狀況表之流動負債之借貸內。

(q) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接所佔的新增成本自所得款項扣除後(扣除稅項)於權益入賬。

(r) 貿易應付賬

貿易應付賬為在日常業務過程中就自供應商獲取商品或服務的付款責任。倘貿易應付賬於一年或以內(或倘時間更長,則在業務的正常營運週期)到期,則分類為流動負債。如並非於一年或之內到期,則分類為非流動負債。

貿易應付賬款初步以公平值確認,而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

(s) 撥備

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任,而解除責任時有可能消耗資源,並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下,需確立撥備。

如有多項類似責任,於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時,會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低,仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關義務的支出現值計量,該利率反映當時市場對資金之時間價值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

3 主要會計政策(續)

(t) 或然負債及或然資產

或然負債指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能引起之責任，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的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(從業務合併承擔者除外)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，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能產生之資產，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才被確認為資產。

(u) 即期及遞延所得稅

本年度稅項包括即期所得稅及遞延稅項。稅項將於綜合收益表中確認，如稅項直接由其他全面收益或權益中項目產生，則該等相關稅項於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅支出根據本集團、共同控制實體及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。然而，若遞延稅項來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末日前已頒佈或實際頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、共同控制實體及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制撥回之時差，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，且遞延所得稅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，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

3 主要會計政策(續)

(v) 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額在綜合收益表確認，或按附註3(z)所載使用實際利息法於貸款期間內資本化(按適用)。

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

(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，而於轉換時應發行的股份數目及應收取的代價值不會變動的可換股債券，入賬作為複合金融工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券的負債部份之公平值乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定。股本部份以複合金融工具整體之公平值和負債部分之公平值的差額作初始確認。關於發行複合金融工具的交易成本乃按所得款項分配比例配發至負債及作為股本部份。

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。

除於轉換或終止時，股本部份於初始確認後不會重新計量。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本溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至盈餘保留。

(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的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。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值列賬，而公平值變動於綜合收益表確認。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，合約項下之負債連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本及股本溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個組成部份賬面值之間的任何差額於綜合收益表內確認。

3 主要會計政策(續)

(x) 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之已收或應收代價之公平值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除銷售稅、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) 租金

租金按租約年期以直線基準於綜合收益表入賬。

(ii) 物業銷售

物業銷售在風險及回報轉讓予買家時入賬。在物業落成前已收取之訂金及分期付款列作流動負債。

(iii) 建築及工程

倘合約進展到一個階段並能可靠地估計其結果時，來自建築及工程服務合約的收入乃按完成百分比法確認。來自建築及工程服務合約的收入乃參照報告期末日已完成工程所產生的合約成本所佔工程完工時估計成本總額的比例計算。當預計合約成本總額很有可能超過合約收入總額時，即會就有關合約虧損作全數撥備。

倘不能可靠地估計建築及工程服務合約的結果，合約收入僅確認至可收回的合約成本。

(iv) 服務費

物業管理服務費及物業租賃代理費均在服務提供後入賬。

(v) 基建項目經營

道路及橋樑經營之收費和港口經營、貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供後入賬。

(vi) 電訊服務

電訊服務之台費及服務收入在服務提供後，根據數碼流動網絡及設施之用量入賬。標準服務計劃於報告期末日時之預繳電訊服務費將會遞延入賬，並於服務提供後入賬。預付電話咭之預收電訊服務收益會遞延入賬及根據顧客實際用量攤銷。

財務報表附註

3 主要會計政策(續)**(x) 收益確認(續)****(vii) 百貨經營**

銷售貨品及商品所得收入在其付運後入賬。

來自特許經營銷售的收益在銷售貨品及商品後入賬。

(viii) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(ix) 利息

利息採用實際利息法按時間比例確認入賬。當應收款出現耗蝕，本集團會按原定實際利率貼現的估計未來現金流量將賬面值撇減至其可收回金額，並繼續計算貼現率作為利息收入。減值應收款之利息以原本實際息率確認。

(x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(y) 租賃**(i) 財務租賃**

財務租賃是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予本集團之租賃。財務租賃在開始時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)資本化。每期租金均以負債及財務費用分配，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之應付賬及應付費用內。財務費用於租約期內在綜合收益表中支銷，以為每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(f)(ii)。

(ii) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之重大風險及回報由出租方保留之租賃。根據經營租約作出之付款在扣除自出租方收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在綜合收益表中支銷。

(z) 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本，在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

3 主要會計政策(續)

(aa) 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。截至報告期末日為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債已作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員已提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

(iii) 設定提存計劃

設定提存計劃為退休計劃，據此，本集團須向個別實體供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。向設定提存計劃(包括強制性公積金計劃及由中華人民共和國(「中國」)市政府成立之僱員退休計劃)作出之供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款(如適用)。

(iv) 設定受益計劃

設定受益計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按年齡、工作年期及薪酬等多個因素釐定。設定受益計劃之界定福利成本乃採用預計單位信託成本法評估，並從綜合收益表中支銷。根據此項方法，計劃資產按公平價值計算，而設定受益義務則採用參考距離到期時間與有關負債相近之外匯基金票據於報告期末日之市場收益率釐定之利率計算，作為估計未來現金流出之現值。精算收益及虧損中超過計劃責任現值及計劃資產公平價值之較高者之10.0%金額，乃於參與計劃僱員之預期平均剩餘服務年期內於綜合收益表中確認。

(v) 股份報酬補償

本集團設有多項以股本支付及以股份為基礎之薪酬計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考於授予日授予的認股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。在每個報告期末日，本集團修訂其對預期可予行使認股權的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並於餘下歸屬期間對權益作出相應調整。

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)及股本溢價。

當認股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

本公司之購股權授予附屬公司之僱員被視作為股本注資。僱員提供服務之公平值參考授予日之公平值計值，於歸屬期間確認為增加對該附屬公司的投資，及於母公司之權益中反映。

3 主要會計政策(續)

(ab) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港元呈報，港元為本公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以報告期末日的匯率在綜合收益表確認。

以外幣為單位且分類為可供出售的貨幣性證券的公允值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益內確認，而賬面值的其他變動於權益內確認。

按公平值透過損益列賬的非貨幣財務資產之匯兌差額，乃列為公平值損益的一部份。可供出售非貨幣金融資產的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的所有本集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (1) 每份呈報的綜合財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的匯率換算；
- (2) 每份綜合收益表內的收入和費用按該綜合收益表期間平均匯率換算；
- (3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目；及
- (4) 如本集團全數出售所持有的海外營運投資權益，或出售的權益涉及於失去包括海外營運的附屬公司控制權，則所有累計於權益中屬於公司權益持有者的匯兌損益將撥回於損益內。

3 主要會計政策(續)

(ab) 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司(續)

對於並不導致本集團喪失對擁有境外經營的附屬公司的控制權的部分處置，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控權股東權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分處置(即本集團在聯營公司或共同控制實體中的所有權權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或共同控制權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

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

(ac) 保險合約

本集團會於各報告期末日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。如相關保險責任之賬面值較報告期末日估計所須用作結算其保險責任的支出少，全部差異會於損益表內確認。該等估計只會在現金很有可能流出及能可靠估計的情況下確認。

本集團將有關提供予若干物業買家之按揭信貸、給予其關連人士之擔保之財務擔保合約及提供予非全資附屬公司之稅項賠償保證視為保險合約。

(ad) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策人呈報內部報告的方式一致。主要營運決策人負責分配資源及評核各營運分部的表現並作出策略決策。主要營運決策人為本公司董事會轄下執行委員會。

分部資產主要包括物業、機器及設備、土地使用權、投資物業、無形特許經營權、無形資產、可供出售金融資產、持至到期日投資、按公平值透過損益列賬金融資產、持作發展物業、其他非流動資產、發展中及待售物業、存貨及應收賬，及不包括衍生金融工具、遞延稅項資產、有限制銀行存款及現金及銀行存款。分部負債指經營負債，而不包括例如稅項及借貸等項目。

(ae) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東／董事批准的財務期間內於本公司的財務報表內列為負債。

4 財務風險管理及公平價值估算

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團已於旗下所有附屬公司實施庫務中央管理職能，惟獨立處理自身財務及庫務且遵循本集團整體政策之上市附屬公司除外。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務。本集團內之實體因未來商業交易、其功能貨幣以外之外幣計值之貨幣資產及負債而承受外匯風險。

本集團現時沒有外幣對沖政策，其緊密監察匯率變動來管理外匯風險，亦會於需要時考慮利用遠期外匯合約減少所承受的風險。

於2012年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣負債淨值為8,657.5百萬港元(2011年：5,197.5百萬港元)。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因而認為美元沒有重大的外匯風險。

於2012年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額人民幣貨幣資產淨值為3,786.6百萬港元(2011年：1,786.7百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%，本集團除稅前溢利會減少／增加189.3百萬港元(2011年：89.3百萬港元)。

於2012年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣資產淨值為4,947.4百萬港元(2011年：968.4百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%，本集團除稅前溢利會減少／增加247.4百萬港元(2011年：48.4百萬港元)。

於2012年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額港元貨幣負債淨值為11,106.8百萬港元(2011年：9,623.8百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%，本集團除稅前溢利會增加／減少555.3百萬港元(2011年：481.2百萬港元)。

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並假設於報告期末日出現匯率變動而釐定。上述變動指管理層就本年度報告期末日後直至下個年度報告期末日期間可能出現的匯率變動作出評估。於2012年及2011年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定之外匯風險乃產生自以非功能貨幣結算的貨幣資產及負債；並無計入將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團因計息資產及負債所涉及的利率變動而導致出現利率風險。現金流量利率風險乃因市場利率轉變會令金融工具因不同利率產生不同現金流量的風險。本集團的計息資產主要包括銀行存款、向客戶提供之貸款、應收共同控制實體及聯營公司。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動影響，令本集團有現金流量利率風險。如本集團之借貸乃定息計算，本集團面對公平值利率風險。

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團定息債務組合乃經考慮利率調升對盈利或虧損的潛在影響、利息盈利倍數及本集團業務及投資的現金流量循環所釐定。

假設其他因素維持不變，倘利率上升/下跌40個基點(2011年：100個基點)，本集團之除稅前溢利會增加52.3百萬港元或減少67.2百萬港元(2011年：增加438.8百萬港元或減少449.1百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並應用在於報告期末日存有利率風險之金融工具。40個基點(2011年：100個基點)的上升/下跌指管理層對本集團直至下個年度報告期末日期間最大影響的合理可能出現的利率變動之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融資產之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

(iii) 價格風險

由本集團持有上市或非上市股本投資因而使本集團承受股本證券價格風險。可供出售金融資產公平值以及按公平值透過損益列賬金融資產產生之收益及虧損分別於權益及綜合收益表入賬。本集團持有之上市及非上市股本投資受定期監察，本集團並對其進行長期策略性計劃之相關程度作評估。本集團亦因若干利率掉期合約的公平值在受銀行訂立的各指數所影響下而承受到的價格風險。該等利率掉期合約的公平值轉變已於綜合收益表中入賬。本集團並無承受商品價格風險。

於2012年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格上升25%，本集團之投資重估儲備會上升1,263.6百萬港元(2011年：1,557.4百萬港元)。倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別下跌109.8百萬港元及1,153.8百萬港元(2011年：38.5百萬港元及1,518.9百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2012年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過損益列賬金融資產股本投資之價格上升/下跌25%，本集團之除稅前溢利會上升/下跌252.7百萬港元(2011年：251.9百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自存款於銀行、貿易、其他債務人及被投資公司、共同控制實體、聯營公司及債務證券之應收賬項。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。

存款一般存放於高信貸水平的金融機構。貿易應收款主要包括來自物業銷售及租賃及其他服務之貿易應收款。包含在其他非流動資產中應收貸款一般附有按當時市場利率釐定之利息，並附有抵押品作抵押。本集團及本公司定期檢討及跟進任何逾期款項，以盡量減低信貸風險。由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故有關第三方顧客之貿易應收款之信貸風險並不集中。

此外，本集團及本公司透過控制及影響附屬公司、共同控制實體及聯營公司之營運政策及定期審閱其財務狀況，提供相應的財務援助，以監察其所承受的信貸風險。債務證券的投資只限於以高質素之金融機構或投資交易者為對手。

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國大陸相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值普遍受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2012年及2011年6月30日，於財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險

本集團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及有價證券，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。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足夠的未動用之已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表按於報告期末日所載合約到期日前的餘下期間(以相關到期日分類排列)分析本集團及本公司之非衍生金融負債。表中所披露為合約非貼現現金流量。

集團賬

非衍生金融負債：

	賬面值 百萬港元	合約性 非貼現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年內 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2012年6月30日					
應付賬及應付費用	18,936.1	18,936.1	18,236.8	699.3	—
短期借貸	8,473.8	8,502.2	8,502.2	—	—
長期借貸	80,237.6	88,880.3	14,614.9	62,326.4	11,939.0
於2011年6月30日					
應付賬及應付費用	20,382.8	20,382.8	19,482.8	888.7	11.3
短期借貸	8,735.7	8,739.1	8,739.1	—	—
長期借貸	51,873.0	57,576.9	14,038.9	33,319.5	10,218.5

衍生金融負債：

	合約性 非貼現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年內 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2012年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	657.2	118.7	398.8	139.7
衍生金融工具(以總額結算)				
— 流出	1,275.4	21.7	1,253.7	—
— 流入	(1,287.8)	(33.6)	(1,254.2)	—
於2011年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	1,055.1	15.7	384.4	655.0

財務報表附註

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

公司賬

非衍生金融負債：

	賬面值 百萬港元	合約性 非貼現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年內 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2012年6月30日					
應付賬及應付費用	519.4	519.4	519.4	-	-
應付附屬公司賬	26,618.3	26,618.3	26,618.3	-	-
於2011年6月30日					
應付賬及應付費用	2,295.8	2,295.8	2,295.8	-	-
應付附屬公司賬	25,595.6	25,595.6	25,595.6	-	-

(d) 資本管理

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他權益持有者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資本成本。

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、共同控制實體及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更其成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

本集團以本集團之資本負債比率為基準監察資本，並按經濟情況及業務策略之變動作出調整。資本負債比率乃以債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃以總借貸(不包括非控股股東貸款)減現金及銀行存款計算。

於2012年及2011年6月30日之負債比率如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	85,809.7	59,085.2
減：現金及銀行存款	28,036.3	24,092.8
綜合債務淨額	57,773.4	34,992.4
總權益	158,040.7	134,368.6
負債比率	36.6%	26.0%

於2012年6月30日負債比率之上升主要因債務融資需求上升以應付活躍的業務發展，以及併入年內收購附屬公司的債務所致。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)**(e) 公平價值估算**

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2等級)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(即非可觀察輸入的資料)(第3等級)。

本集團金融工具之賬面值如下：

- (i) 上市投資以市場價值入賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末日之買入價。上述資產歸類為第1等級。

非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。利率掉期合約之公平值則按未來估計現金流量之現值計算。如計算一金融工具的公平價值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

- (ii) 長期金融負債公平值之估計，乃透過按本集團從類似金融工具所獲取的當前市場利率貼現未來合約現金流量估算。

下表呈列本集團於2012年6月30日按公平價值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	1,666.9	103.3	3,284.0	5,054.2
按公平值透過損益列賬金融資產	66.6	–	944.0	1,010.6
衍生金融工具				
衍生金融資產	–	452.2	–	452.2
	1,733.5	555.5	4,228.0	6,517.0
衍生金融工具				
衍生金融負債	–	(1,945.5)	–	(1,945.5)

財務報表附註

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

(ii) (續)

下表呈列本集團於2011年6月30日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	2,881.5	105.5	3,242.5	6,229.5
按公平值透過損益列賬金融資產	193.4	–	814.3	1,007.7
衍生金融工具				
衍生金融資產	–	119.8	–	119.8
	3,074.9	225.3	4,056.8	7,357.0
衍生金融工具				
衍生金融負債	–	(756.8)	–	(756.8)

公平值等級分類中金融資產第1等級及第2等級之間並沒有重大轉移。

下表呈列截至2012年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元	總額 百萬港元
於2011年7月1日	3,242.5	814.3	4,056.8
增加	50.4	474.1	524.5
在綜合全面收益表／收益表確認的收益淨額	208.4	79.5	287.9
出售	(6.7)	(165.8)	(172.5)
轉至聯營公司	(210.6)	(258.1)	(468.7)
於2012年6月30日	3,284.0	944.0	4,228.0

4 財務風險管理及公平價值估算(續)**(e) 公平價值估算(續)**

(ii) (續)

下表呈列截至2011年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年7月1日	1,934.4	211.0	2,145.4
增加	1,208.5	656.0	1,864.5
在綜合全面收益表／收益表確認的收益淨額	114.1	11.8	125.9
出售	(14.5)	—	(14.5)
因上市而轉往第1等級可供出售金融資產	—	(64.5)	(64.5)
於2011年6月30日	3,242.5	814.3	4,056.8

5 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及假設進行評估，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，從定義上說，所得出之會計估算難免偏離有關實際結果。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

(a) 可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值

並非於活躍市場交易的可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值乃使用估值技術釐定。本集團按其判斷選擇多項方法(例如現金流量貼現模式及期權定價模式)並作出評估(其中因素包括)一項投資公平值低於其成本值之期間及幅度，受投資公司之財務健全狀況及短期業務展望，以及該等投資之歷史價格波動性。預期現金流量所採納的主要假設乃根據管理層的最佳估計。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 投資物業估值

每項投資物業的公平值於每個報告期末日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之貼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。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計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流出。

發展中投資物業之公平值經參考獨立估值後釐訂。就本集團之大部份發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，減完成項目需扣減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報告期末日之市場狀況。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、財務成本、其他專業費用、完成項目及完成後收入之相關風險，以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。部份在建投資物業的公平值就該物業用途以折舊重置成本法釐定。此方法乃以按直接比較法釐定的土地價值、重建或置換該物業的成本為依據，減因實際損耗及功效經濟/外觀陳舊而產生的折舊(如有並可計量)。

於2012年6月30日，假設其他因素維持不變，假若投資物業市值上升/下跌8%(2011年：8%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌4,860.2百萬港元(2011年：4,261.2百萬港元)。

(c) 物業、機器及設備耗蝕及可用年期之估計

物業、機器及設備是長壽命的，但亦可能受制於技術過時。年度折舊受集團分配到各種物業、機器及設備之可用年期之估計所影響。可用年期之估計的合適性由管理層每年檢討，考慮因素包括技術變動、預期運用狀況和有關資產的實質狀況有關。

管理層亦定期檢討有否任何耗蝕的跡象。倘資產的賬面值低於其可收回價值(以淨售價或在用價值兩者之較高者為準)，管理層將會確認耗蝕虧損。於釐定在用價值時，管理層評估預期來自持續使用資產及使用年期終結時出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及貼現率時需作出估算及判斷。管理層按若干假設，例如市場競爭及發展及業務預期增長以估算未來現金流量。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 資產耗蝕

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產出單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何耗蝕。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化之估計。詳情載於附註21。

本集團透過在用價值計算，對投資於共同控制實體及聯營公司是否出現耗蝕作出定期評估。於釐定在用價值時，管理層評估預期來自該等投資的業務所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及貼現率時需作出估算及判斷。管理層按若干假設，例如收入增長、單位價格、可證明及可靠礦產含量、生產成本及生產規模以估算未來現金流量。此項評估會因行業及分部表現、技術改進以及營運及融資現金流量等因素而受影響。

本集團根據投資公平值低於其原成本值之期間及幅度以釐定可供出售金融資產是否出現減值。

本集團評估列於附註3(j)之訂金、貸款及應收款項是否有客觀跡象顯示出現耗蝕，並以適用貼現率根據對未來現金流量之水平及時間長短之估計確認耗蝕。應收款能否收回之最終結果及現金流量水平將對所需之耗蝕金額構成影響。

(e) 財務擔保及稅務賠償保證

本集團於各報告期末日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。

對於就若干物業買家所作出之財務擔保，本集團考慮有關物業的可變現淨值相對於其拖欠的按揭本金及利息。

就提供予非全資附屬公司之稅務賠償保證而言，本集團根據對未來市況及經濟環境之估計就有關物業發展項目之成本及有關中國大陸稅務責任之潛在風險作出估計。當潛在責任可以可靠釐定，本集團將於有關年度內計提有關撥備。即或不然，該歸屬於本集團及本公司的潛在風險會在附註46中披露為或然負債。

(f) 利得稅

本集團須繳付多個司法權區之利得稅及預扣稅。於決定利得稅及預扣稅撥備時，主要是依靠判斷。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。倘該等交易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的年度內之即期稅項及遞延稅項撥備。

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

財務報表附註

5 關鍵會計估算及判斷(續)**(g) 建築工程之收入及成本之估計**

本集團根據建築工程個別合約之完成百分率確認其合約收入。本集團於合約進行期間，檢討及修訂各建築合約之收入、合約成本、修訂合約及合約申索估計。工程收入預算乃根據相關合約所載之條款而定。工程成本預算主要包括分包費用及材料成本，由管理層按所涉及之主要承包商、供應商或銷售商不時提供之報價以及管理層的經驗而釐定。為確保預算準確合時，管理層定期檢討管理預算，將預算款項與實際支付款項作比較。

(h) 公營服務基建項目的估計用量

無形特許經營權的攤銷及採用現金流量貼現模型對公營服務基建項目進行的耗蝕評估受公營服務的估計用量影響(如收費道路及橋樑)。如有需要，管理層會參考獨立專業研究對估計用量是否恰當進行年度檢討。

交通流量受若干因素的直接及間接影響，包括通行情況、路況、方便程度及與其他道路的收費差別以及是否存在其他交通方式。交通流量的增長與基建項目所處地區的未來經濟及交通網絡的發展亦有莫大關連。如有重大變動，將作出適當調整。

6 收入及分部資料

本年度內確認之收入(代表營業額)如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收入		
物業銷售	12,627.1	16,117.0
租務	1,892.8	1,589.3
合約工程	2,791.3	2,410.0
服務提供	8,282.0	5,970.6
基建項目經營	1,926.2	277.7
酒店營運	3,559.5	2,767.5
百貨經營	3,517.3	2,815.9
電訊服務	754.3	712.6
其他	269.6	221.4
總額	35,620.1	32,882.0

6 收入及分部資料(續)

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、服務、基建項目、酒店營運、百貨、電訊及其他業務(包括媒體及科技業務)分部。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括投資物業公平值變動、未分攤企業費用及非經常性項目的影響。此外，財務收入及費用也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

財務報表附註

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2012年									
總收入	12,627.1	2,094.5	14,396.0	1,926.2	3,559.5	3,517.3	809.0	303.2	39,232.8
內部分部	-	(201.7)	(3,322.7)	-	-	-	(54.7)	(33.6)	(3,612.7)
對外收入	12,627.1	1,892.8	11,073.3	1,926.2	3,559.5	3,517.3	754.3	269.6	35,620.1
分部業績	5,285.2	1,085.2	1,425.9	1,059.4	640.7	766.1	(4.2)	(136.8)	10,121.5
其他收益·淨值	90.8	42.2	1,597.9	144.5	559.5	16.6	(59.3)	(467.7)	1,924.5
投資物業公平值變動	-	4,797.3	93.3	-	-	12.1	-	-	4,902.7
未分攤企業費用									(833.7)
營業溢利									16,115.0
財務收入									686.5
財務費用									(1,200.0)
									15,601.5
應佔業績									
共同控制實體	(17.7)	511.3	40.5	1,204.5	(25.9)	-	-	250.0	1,962.7
聯營公司	6.5	420.4	440.8	79.8	(5.2)	-	181.7	33.4	1,157.4
除稅前溢利									18,721.6
稅項									(4,400.5)
本年度溢利									14,321.1
分部資產	89,336.9	57,199.9	12,705.1	17,035.2	9,555.2	8,481.5	619.9	6,268.8	201,202.5
共同控制實體權益	8,716.0	9,670.5	3,491.7	16,169.5	1,300.4	-	-	1,428.0	40,776.1
聯營公司權益	449.8	3,020.4	7,825.2	1,413.1	108.4	-	2,266.0	128.8	15,211.7
未分攤資產									29,181.4
總資產									286,371.7
分部負債	14,420.5	1,010.6	3,973.8	455.8	571.8	4,272.9	270.9	993.3	25,969.6
未分攤負債									102,361.4
總負債									128,331.0
非流動資產添置(附註(a))	6,029.9	998.2	183.6	16,233.4	2,930.0	2,684.2	126.3	74.4	29,260.0
折舊及攤銷	55.3	23.6	131.4	557.0	410.8	359.6	48.5	18.0	1,604.2
耗蝕支出及撥備	20.2	-	264.7	51.8	-	-	60.0	260.0	656.7

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2011年									
總收入	16,117.0	1,772.0	9,629.8	277.7	2,767.5	2,815.9	770.4	221.4	34,371.7
內部分部	–	(182.7)	(1,249.2)	–	–	–	(57.8)	–	(1,489.7)
對外收入	16,117.0	1,589.3	8,380.6	277.7	2,767.5	2,815.9	712.6	221.4	32,882.0
分部業績	4,366.6	1,057.5	898.0	6.8	448.6	582.4	(19.0)	(111.3)	7,229.6
其他收益·淨值	(191.2)	523.6	698.5	70.1	15.9	397.7	(129.3)	747.3	2,132.6
投資物業公平值變動	–	3,033.9	479.9	–	–	20.8	–	–	3,534.6
未分攤企業費用									(611.1)
營業溢利									12,285.7
財務收入									423.5
財務費用									(889.4)
									11,819.8
應佔業績									
共同控制實體	338.8	398.2	123.1	1,845.8	(10.8)	–	–	(41.1)	2,654.0
聯營公司	37.7	305.8	599.1	20.0	(4.7)	–	118.6	27.5	1,104.0
除稅前溢利									15,577.8
稅項									(2,833.8)
本年度溢利									12,744.0
分部資產	67,784.6	52,315.8	12,618.1	1,425.4	6,657.0	5,865.9	626.6	6,025.8	153,319.2
共同控制實體權益	6,587.4	9,329.2	3,633.9	17,170.7	1,284.4	–	–	2,346.6	40,352.2
聯營公司權益	979.2	2,963.3	3,406.9	802.5	113.9	–	2,164.4	103.4	10,533.6
未分攤資產									24,910.4
總資產									229,115.4
分部負債	13,961.3	1,380.1	3,991.7	278.1	576.4	3,569.6	261.0	989.5	25,007.7
未分攤負債									69,739.1
總負債									94,746.8
非流動資產添置(附註(a))	4,395.8	4,316.4	1,181.5	–	523.1	884.5	188.6	5.9	11,495.8
折舊及攤銷	43.2	22.5	116.7	63.6	354.5	344.2	54.8	18.8	1,018.3
耗蝕支出及撥備	305.0	–	63.1	–	–	–	128.7	134.0	630.8

附註(a)：非流動資產添置乃指除金融工具(金融工具包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產的添置。

財務報表附註

6 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註(b)) 百萬港元
2012年		
香港	16,879.3	54,097.9
中國大陸	18,318.5	62,682.4
澳門及其他	422.3	284.4
	35,620.1	117,064.7
2011年		
香港	15,212.6	50,273.6
中國大陸	17,213.0	34,886.4
澳門及其他	456.4	696.4
	32,882.0	85,856.4

本集團於東南亞及北美洲之收入及非流動資產，分別佔本集團之總收入及非流動資產並不重大，因此包括於澳門及其他項下。

附註(b)：非流動資產指除金融工具(金融工具包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

7 其他收入

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
投資收入—股息		
上市股份	51.8	52.0
非上市股份	24.2	30.8
	76.0	82.8

8 其他收益，淨值

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
投資、應收貸款及其他應收賬撥備撥回	24.7	275.2
被視為出售一間附屬公司權益收益(附註38)	1,842.7	-
因增購一間共同控制實體之權益使其成為附屬公司而重新計量 前期持有權益之公平值所產生之收益	204.8	-
因收購一間共同控制業務之控制權而重估其前期持有之資產所產生之公平值收益	-	437.2
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	-	86.1
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(789.9)	(482.2)
回購可換股債券收益	-	1.3
出售淨溢利／(虧損)		
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權	36.1	455.3
待售資產	99.8	499.6
可供出售金融資產	246.4	666.7
按公平值透過損益列賬金融資產	51.7	(78.6)
附屬公司	148.2	22.0
共同控制實體	347.8	(30.9)
聯營公司	86.9	10.2
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(568.8)	(149.1)
應收貸款及其他應收賬	(2.3)	(43.7)
待售物業、持作發展物業及物業、機器及設備	(85.6)	(438.0)
外幣兌換收益淨額	282.0	901.5
	1,924.5	2,132.6

財務報表附註

9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
投資物業租金收入總額	1,679.5	1,447.3
支出	(553.8)	(385.4)
	1,125.7	1,061.9
出售存貨成本	(9,572.8)	(13,463.5)
物業、機器及設備之折舊(附註18)	(884.4)	(835.6)
攤銷		
無形資產(附註21)	(79.4)	(31.2)
土地使用權(附註19)	(92.3)	(87.9)
無形特許經營權(附註20)	(548.1)	(63.6)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	(825.8)	(679.1)
其他設備	(7.2)	(6.6)
員工成本(附註15(a))	(4,206.1)	(3,276.8)
核數師酬金	(56.6)	(55.9)

10 財務費用

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
銀行借貸及透支利息		
須於五年內悉數償還	1,565.7	969.3
毋須於五年內悉數償還	297.7	94.3
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	408.9	386.8
固定利率債券利息		
須於五年內悉數償還	291.7	—
毋須於五年內悉數償還	412.3	408.2
非控股股東貸款利息		
須於五年內悉數償還	—	0.1
毋須於五年內悉數償還	10.6	91.9
借貸成本總額	2,986.9	1,950.6
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	(1,507.8)	(894.4)
在建中物業、機器及設備及發展中投資物業成本	(279.1)	(166.8)
	1,200.0	889.4

附註：對於一般借貸資金用作發展中物業、在建中物業、機器及設備及發展中投資物業融資，年內用作釐定合資格借貸成本金額的資本化年比率為3.3%(2011年：2.7%)。

11 稅項

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	628.9	526.5
中國大陸及海外稅項	1,398.2	1,198.1
中國大陸土地增值稅	1,788.6	1,257.0
遞延稅項(附註29)		
投資物業之估值	286.9	264.6
其他暫時差異	297.9	(412.4)
	4,400.5	2,833.8

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2011年: 16.5%)提撥準備。

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%(2011年: 9%至25%)不等。

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2011年: 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。

應佔共同控制實體及聯營公司業績已減去應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為735.3百萬港元及81.4百萬港元(2011年: 668.3百萬港元及173.2百萬港元)。

財務報表附註

11 稅項(續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
除稅前及不包括共同控制實體及聯營公司應佔業績之溢利	15,601.5	11,819.8
按稅率16.5%(2011年：16.5%)計算	2,574.2	1,950.3
其他國家不同稅率之影響	668.1	415.5
無須課稅之收入	(1,497.0)	(1,245.9)
不可扣稅之支出	879.8	416.8
未確認之稅損	233.8	188.0
未確認之暫時差異	44.2	24.6
稅項減免	(12.4)	(7.2)
使用早前未有確認之稅損	(66.0)	(37.2)
未分派溢利之遞延稅項	141.4	247.7
確認早前未有確認之暫時差異	20.2	(1.0)
以往年度撥備少計/(多計)	78.7	(69.0)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(447.1)	(314.3)
其他	(6.0)	8.5
	2,611.9	1,576.8
中國大陸土地增值稅	1,788.6	1,257.0
稅項支出	4,400.5	2,833.8

12 本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表之本公司股東應佔本年度溢利為1,886.8百萬港元(2011年：1,053.2百萬港元)。

13 股息

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
中期股息，每股0.10港元(2011年：0.10港元)	610.2	396.9
擬派末期股息，每股0.28港元(2011年：0.28港元)	1,722.8	1,117.2
	2,333.0	1,514.1
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	433.0	279.7
末期股息	#	733.0

有關2012年擬派末期股息，已假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息而作出全數準備。

於2012年9月26日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.28港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2013年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

14 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元 (經調整)
本公司股東應佔溢利	10,139.0	9,153.9
因一間附屬公司發行可換股債券所產生攤薄潛在普通股之影響：		
利息支出	329.1	310.3
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(18.3)	(101.2)
計算每股攤薄盈利之溢利	10,449.8	9,363.0

	股份數目 (百萬股)	2012年	2011年 (經調整)
計算每股基本盈利之加權平均股份數目		5,387.3	4,352.2
在轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響		250.2	247.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目		5,637.5	4,599.3

截至2011年6月30日止年度內之每股盈利已反映本公司及本集團之附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於年內發行之供股而予以調整。

由於行使尚未行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2012年及2011年6月30日止年度之每股攤薄盈利並無假設行使其購股權。

15 員工成本**(a) 員工成本**

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	3,870.1	3,093.4
退休成本－設定受益計劃(附註(b)(i))	0.5	1.4
退休成本－設定提存計劃(附註(b)(ii))	203.9	151.2
購股權(附註(c))	131.6	30.8
	4,206.1	3,276.8

員工成本包括董事酬金。

財務報表附註

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本

本集團為員工設有多項退休福利計劃。計劃資產由獨立信託人管理，並與本集團資產分開持有。

(i) 設定受益計劃

本集團之設定受益計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信託成本法進行估值。設定受益計劃乃由韜睿惠悅香港有限公司進行估值。

於綜合財務狀況表內確認之款項如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
設定受益義務之現值	(96.2)	(75.1)
計劃資產之公平值	86.0	86.4
未確認之精算虧損／(收益)	23.0	(0.3)
退休福利資產(附註30)	12.8	11.0

設定受益義務現值之變動如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於年初	75.1	71.0
利息成本	2.1	2.0
現時服務成本	3.6	3.6
僱員供款	0.9	0.6
已付福利	(3.0)	(4.5)
轉入淨額	7.2	—
精算虧損	10.3	2.4
於年終	96.2	75.1

計劃資產之公平值變動如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於年初	86.4	80.0
預計計劃資產回報	5.7	5.3
僱員供款	0.9	0.9
已付福利	(3.0)	(4.5)
轉入淨額	7.8	—
精算(虧損)／收益	(11.8)	4.7
於年終	86.0	86.4

15 員工成本 (續)**(b) 退休福利成本** (續)**(i) 設定受益計劃** (續)

於綜合收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
現時服務成本	3.6	3.6
利息成本	2.1	2.0
預計計劃資產回報	(5.7)	(5.3)
確認之淨精算虧損	0.5	1.1
計入員工成本總計	0.5	1.4

計劃資產之實際虧損為6.2百萬港元(2011：收益為10.2百萬港元)。

	2012年	2011年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	1.0%	2.4%-3.5%
預計計劃資產回報率	7.5%	7.0%
預計未來薪金增長率	4.0%	4.0%-5.0%
計劃資產之公平值分析如下：		
權益性工具	71.5%	71.0%
債務工具	25.5%	26.0%
其他資產	3.0%	3.0%

計劃資產之公平值不包括有關本公司任何自有金融工具及由本集團佔用或使用之物業或其他資產之款項。

預計計劃資產回報乃考慮現行投資政策相關資產所提供之預計回報後釐定。定息投資預計收益乃以截至報告期末日之贖回收益總額為基準。權益性投資之預計回報反映市場之長期實際回報率。

財務報表附註

15 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 設定受益計劃(續)

本集團預計無須向截至2013年6月30日止年度設定福利計劃供款。

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
設定受益義務現值	(96.2)	(75.1)	(71.0)	(98.4)	(91.3)
計劃資產公平值	86.0	86.4	80.0	124.8	146.7
(虧損)/盈餘	(10.2)	11.3	9.0	26.4	55.4
設定受益義務經驗調整	(1.0)	(1.2)	(0.3)	3.1	1.3
計劃資產經驗調整	(1.7)	0.7	1.0	(32.2)	2.9

本公司並沒有為僱員設立設定受益計劃。

(ii) 設定提存計劃

本集團在香港設有多項設定提存退休計劃，即職業退休計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。職業退休計劃按照僱員薪金之5.0%至21.0%供款，視乎僱員之年資而定。由2000年12月1日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5.0%至15.0%，視乎僱員之年資而定。

本集團亦就中國若干附屬公司及合營企業向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利義務。

本集團於年內支付的職業退休計劃及強積金計劃供款為203.9百萬港元(2011年：151.2百萬港元)。年內並無動用沒收供款(2011年：無)，於2012年6月30日剩餘0.8百萬港元(2011年：0.7百萬港元)可用以扣減未來供款。

15 員工成本(續)**(c) 購股權**

本公司及其附屬公司，新世界中國地產、新創建集團有限公司(「新創建」)及新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)於本年度設有購股權計劃，而授出購股權予合資格僱員及董事分別認購本公司、新世界中國地產、新創建及新世界百貨股份。

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價 港元	於2011年 7月1日	授予	調整	行使	失效/ 註銷	於2012年 6月30日	於2012年 6月30日 可行使之 購股權數目	附註
本公司	2007年3月19日	16.003	130,421,500	-	13,375,949	-	(143,797,449)	-	-	(i)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		17.652	-	16.004	-	16.011	-	-	
	2012年3月19日	9.769	-	107,300,000	14,140	-	(800,105)	106,514,035	26,628,476	(i)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		-	9.770	9.769	-	9.769	9.769	9.769	
新世界中國地產	2006年6月28日至2011年7月26日	1.290至 6.939	54,473,979	1,572,400	2,029,087	(6,022,353)	(6,593,440)	45,459,673	26,962,426	(ii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		2.945	2.810	2.744	1.445	3.914	2.867	2.830	
	2012年5月3日	2.450	-	8,212,600	-	(70,800)	(43,200)	8,098,600	1,571,720	(ii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		-	2.450	-	2.450	2.450	2.450	2.450	
新創建	2007年8月21日至2008年1月28日	10.609至 13.490	32,558,786	-	115,996	(17,516,551)	(902,478)	14,255,753	14,255,753	(iii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		10.767	-	10.786	10.652	10.672	10.825	10.825	
新世界百貨	2007年11月27日至2008年3月25日	8.440至 8.660	19,993,000	-	-	-	(3,881,000)	16,112,000	12,890,000	(iv)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		8.621	-	-	-	8.604	8.625	8.625	

財務報表附註

15 員工成本(續)

(c) 購股權(續)

附註：

- (i) 本公司於2006年11月24日採納的購股權計劃已於2012年3月13日作出修訂，並由採納日起計10年內有效，於2012年3月19日，107,300,000購股權已授予董事及若干合資格僱員，行使價為每股9.77港元。

本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及截至2011年12月31日止六個月中期股息，並於2011年10月18日公佈供股(於2011年11月25日成為無條件)，須調整未行使購股權數目及行使價。於2007年3月19日授出的購股權的每股行使價於2011年11月28日由17.652港元調整至16.004港元，再於2011年12月30日調整至16.003港元。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2012年5月17日由9.77港元調整至9.769港元。

除26,825,000份購股權可於2012年3月19日至2016年3月18日期間行使外，所有尚未行使之購股權分4組及可分別於2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日起至2016年3月18日止期間行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出的購股權的公平值評估為每購股權2.92港元。有關值乃按照於授出日的股價9.55港元，行使價9.77港元，無風險年利率0.53%，經參考香港政府債券(到期日為2016年3月21日)於估值日的息率，以及過去10年期間股價的歷史波動比率48.52%計算，並假設股息率為2.62%及購股權的預計年期為四年。

- (ii) 於每個授出日期，購股權均分為4至5組，其行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計之4至5年內行使。

新世界中國地產於2011年10月18日公佈供股，並於2011年12月22日成為無條件。因此，於2011年12月23日，未行使購股權數目及行使價須根據新世界中國地產的購股權計劃作出調整。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為9.2百萬港元(2011年：24.8百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.45港元至2.81港元(2011年：2.86港元至3.154港元)，行使價由2.45港元至2.81港元(2011年：2.86港元至3.154港元)，股價波幅為介乎52%至55%(2011年：53%至55%)不等，購股權之預期年期為5年(2011年：5年)，預期股息率為1.91%至2.57%(2011年：1.63%至1.88%)，無風險年利率為0.49%至1.23%(2011年：1.10%至1.70%)及次佳行使因素為1.87倍至1.89倍(2011年：1.87倍至1.89倍)(購股權持有者盡早行使購股權表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據新世界中國地產過往5年每日股價之統計分析計算。

- (iii) 購股權可於2012年8月21日或以前行使。

- (iv) 全部未行使的購股權分為5批及在購股權獲接納而授出之日後一年期限屆滿時起計的5年內行使。

- (v) 二項式定價模式及伯力克-舒爾斯期權定價模式須加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

16 董事及五名最高酬金人士酬金

(a) 董事酬金

董事姓名	袍金 百萬港元	薪金及津貼 百萬港元	花紅 百萬港元	退休計劃供款 百萬港元	購股權價值 百萬港元	總額 百萬港元
截至2012年6月30日止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.2	-	-	-	-	0.2
鄭家純博士	0.8	32.4	2.6	0.9	8.4	45.1
冼為堅博士	0.1	-	-	-	0.4	0.5
梁仲豪先生	0.2	-	-	-	0.4	0.6
楊秉樑先生	0.3	-	-	-	0.4	0.7
查懋聲博士	0.3	-	-	-	0.4	0.7
鄭家成先生	0.4	3.8	0.8	0.4	0.7	6.1
梁志堅先生	0.2	-	-	-	0.1	0.3
周桂昌先生	0.2	-	-	-	0.4	0.6
何厚浣先生	0.3	-	-	-	0.4	0.7
李聯偉先生	0.5	-	-	-	0.5	1.0
梁祥彪先生	0.2	-	-	-	0.4	0.6
鄭志剛先生	0.5	5.7	1.1	0.4	3.3	11.0
紀文鳳小姐	0.2	3.8	1.9	0.4	2.1	8.4
鄭志恒先生	0.2	0.4	-	-	0.4	1.0
陳觀展先生	0.1	3.1	0.6	0.2	2.5	6.5
鄭志雯小姐	0.2	6.2	0.6	0.3	2.2	9.5
總額	4.9	55.4	7.6	2.6	23.0	93.5
截至2011年6月30日止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.3	-	-	-	-	0.3
鄭家純博士	0.8	25.1	2.0	1.1	2.4	31.4
冼為堅博士	0.2	-	-	-	-	0.2
梁仲豪先生	0.2	-	-	-	-	0.2
楊秉樑先生	0.3	-	-	-	-	0.3
查懋聲博士	0.3	-	-	-	-	0.3
鄭家成先生	0.4	3.5	0.6	0.4	1.9	6.8
梁志堅先生	0.3	2.8	0.9	0.3	0.1	4.4
周桂昌先生	0.3	3.1	0.7	0.3	1.5	5.9
何厚浣先生	0.3	-	-	-	-	0.3
李聯偉先生	0.5	-	-	-	0.2	0.7
梁祥彪先生	0.2	-	-	-	-	0.2
鄭志剛先生	0.5	7.7	0.5	0.2	1.7	10.6
紀文鳳小姐	0.2	3.6	2.8	0.4	1.1	8.1
鄭志恒先生	0.2	-	-	-	-	0.2
總額	5.0	45.8	7.5	2.7	8.9	69.9

財務報表附註

16 董事及五名最高酬金人士酬金(續)**(a) 董事酬金(續)**

袍金付予獨立非執行董事為數1.6百萬港元(2011年：1.4百萬港元)。除授予獨立非執行董事之認股權，彼等並沒有收取其他酬金。

根據本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事及高級管理層之購股權價值，相當於該等購股權年內根據香港財務報告準則第2號在綜合收益表支銷之公平值。

(b) 五名最高酬金人士

本年度內本集團5名最高薪酬人士包括3名董事(2011年：2名董事)，彼等之酬金已反映於上表。年內應付其餘2名(2011年：3名)人士之酬金如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
薪金及其他酬金	17.6	26.4
退休金計劃供款	0.8	1.3
購股權	1.9	1.6
	20.3	29.3

向該等人士支付之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	2012年 人數	2011年 人數
8,000,001至8,500,000	–	1
8,500,001至9,000,000	–	1
9,000,001至9,500,000	1	–
10,500,001至11,000,000	1	–
12,000,001至12,500,000	–	1
	2	3

本年度內，本集團並無支付任何獎金予董事或五位最高薪酬人士作為吸引彼等加入本集團，或離職時之補償。本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

16 董事及五名最高酬金人士酬金(續)**(c) 高級管理層之酬金**

除高級管理層之酬金及五位最高薪酬人士已於附註16(a)及16(b)披露，於本報告高級管理層簡介中提及的相關高級管理層之酬金組別如下：

	2012年 人數
酬金組別(港元)	
5,000,001–5,500,000	1
7,000,001–7,500,000	2
	3

高級管理層於2011年乃指執行董事而其酬金已於上述董事酬金中反映。

17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
完成之投資物業	43,789.2	39,184.2	–	–
發展中投資物業	16,963.0	14,080.8	74.0	70.0
	60,752.2	53,265.0	74.0	70.0
本年度內，投資物業之變動如下：				
於年初	53,265.0	41,083.0	70.0	57.0
匯兌差額	154.7	746.5	–	–
收購附屬公司	1,792.6	3,135.0	–	–
出售附屬公司	(1,123.3)	–	–	–
添置	961.8	1,786.5	0.1	2.8
(轉至)／轉自物業、機器及設備及土地使用權	(73.9)	3,203.8	–	–
轉自發展中物業	1,138.8	26.3	–	–
出售	(266.2)	(250.7)	–	–
公平值之改變	4,902.7	3,534.6	3.9	10.2
於年終	60,752.2	53,265.0	74.0	70.0

投資物業已於2012年6月30日由獨立、專業合資格估值師仲量聯行西門有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及卓德萊坊測量師行重估。估值乃根據市場值或根據刊於附註5(b)的收入資本化方法或折舊後重置成本法。

財務報表附註

17 投資物業(續)

已作本集團的銀行借貸抵押之投資物業公平值合計27,712.8百萬港元(2011年：21,803.8百萬港元)(附註41)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
香港		
租約逾50年	15,952.4	15,394.8
租約10至50年	25,956.2	23,877.6
租約少於10年	28.0	49.0
香港以外		
租約逾50年	892.3	1,047.2
租約10至50年	17,923.3	12,866.3
租約少於10年	-	30.1
	60,752.2	53,265.0

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

18 物業、機器及設備

	集團賬						公司賬
	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元	百萬港元
原值							
於2011年7月1日	2,964.8	5,946.2	3,048.4	6,640.1	713.5	19,313.0	3.8
匯兌差額	-	83.4	-	37.8	3.4	124.6	-
收購附屬公司	-	-	-	83.2	-	83.2	-
添置	-	14.2	119.8	760.4	1,152.5	2,046.9	-
物業、機器及設備與 投資物業之間的轉撥	-	56.3	-	3.0	-	59.3	-
轉自待售物業	-	4.6	-	-	-	4.6	-
(轉至)/轉自發展中物業	-	(10.3)	-	-	655.7	645.4	-
出售	(0.7)	(75.2)	-	(173.9)	-	(249.8)	(0.5)
重列	-	-	-	1.3	(1.3)	-	-
於2012年6月30日	2,964.1	6,019.2	3,168.2	7,351.9	2,523.8	22,027.2	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2011年7月1日	411.5	1,815.9	2,655.4	4,057.1	-	8,939.9	3.3
匯兌差額	-	13.3	-	18.3	-	31.6	-
物業、機器及設備與 投資物業之間的轉撥	-	(2.8)	-	(2.0)	-	(4.8)	-
折舊	13.8	246.4	32.2	592.0	-	884.4	-
耗蝕	-	-	60.0	-	-	60.0	-
出售	-	(27.8)	-	(129.8)	-	(157.6)	-
轉至發展中物業	-	(2.1)	-	-	-	(2.1)	-
於2012年6月30日	425.3	2,042.9	2,747.6	4,535.6	-	9,751.4	3.3
賬面淨值(附註(b))							
於2012年6月30日	2,538.8	3,976.3	420.6	2,816.3	2,523.8	12,275.8	-

財務報表附註

18 物業、機器及設備(續)

	集團賬					總額 百萬港元	公司賬 百萬港元
	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元		
原值							
於2010年7月1日	2,289.3	6,004.7	2,868.2	5,996.6	163.8	17,322.6	3.8
匯兌差額	-	254.7	-	193.2	3.0	450.9	-
收購附屬公司	-	-	-	127.8	0.1	127.9	-
出售附屬公司	-	(6.3)	-	(5.9)	-	(12.2)	-
添置	2.5	115.6	181.9	794.4	703.8	1,798.2	-
轉至投資物業	(69.7)	(450.1)	-	-	-	(519.8)	-
轉自持作發展／發展中及 待售物業及其他非流動 資產淨額	742.7	240.2	-	-	211.0	1,193.9	-
落成後轉撥	-	-	-	18.9	(18.9)	-	-
出售	-	(211.4)	(1.7)	(339.1)	(0.3)	(552.5)	-
重列為待售資產	-	(1.2)	-	(145.8)	(349.0)	(496.0)	-
於2011年6月30日	2,964.8	5,946.2	3,048.4	6,640.1	713.5	19,313.0	3.8
累積折舊及耗蝕							
於2010年7月1日	406.7	1,695.6	2,486.3	3,718.1	-	8,306.7	3.3
匯兌差額	-	60.7	-	118.5	-	179.2	-
出售附屬公司	-	(1.0)	-	(3.7)	-	(4.7)	-
轉至投資物業	(6.8)	(9.1)	-	-	-	(15.9)	-
折舊	11.6	245.0	43.6	535.4	-	835.6	-
耗蝕	-	-	127.2	5.4	-	132.6	-
出售	-	(175.0)	(1.7)	(315.3)	-	(492.0)	-
重列為待售資產	-	(0.3)	-	(1.3)	-	(1.6)	-
於2011年6月30日	411.5	1,815.9	2,655.4	4,057.1	-	8,939.9	3.3
賬面淨值(附註(b))							
於2011年6月30日	2,553.3	4,130.3	393.0	2,583.0	713.5	10,373.1	0.5

附註：(a) 其他主要指百貨的租賃物業裝修、機器及設備、汽車、傢具及固定裝置、辦公室設備及電腦。

(b) 已作為授予本集團銀行借貸抵押之物業、機器及設備的賬面淨值合計2,539.9百萬港元(2011年：3,674.9百萬港元)(附註41)。

18 物業、機器及設備 (續)

租賃土地之賬面值之分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
香港				
租約逾50年	617.4	618.8	–	0.5
租約10至50年	1,918.8	1,931.9	–	–
香港以外				
租約逾50年	2.6	2.6	–	–
	2,538.8	2,553.3	–	0.5

19 土地使用權

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於年初	2,407.1	2,646.1
匯兌差額	33.2	131.1
添置	0.3	91.1
(轉至)/轉自發展中物業	(7.2)	81.8
轉自/(轉至)投資物業	22.5	(397.9)
重列為待售資產	–	(6.1)
出售	–	(51.1)
攤銷	(92.3)	(87.9)
於年終	2,363.6	2,407.1

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
香港		
租約10至50年	112.3	115.5
香港以外		
租約逾50年	2.2	10.4
租約10至50年	2,249.1	2,280.7
租約少於10年	–	0.5
	2,363.6	2,407.1

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

本集團若干的銀行借貸以合計賬面值319.2百萬港元(2011年：326.7百萬港元)的土地使用權作抵押(附註41)。

財務報表附註

20 無形特許經營權

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
原值		
於年初	1,785.8	1,693.7
匯兌差額	243.5	92.1
收購一間附屬公司	16,197.7	—
添置	0.9	—
於年終	18,227.9	1,785.8
累積攤銷及耗蝕		
於年初	1,022.3	919.7
匯兌差額	35.0	39.0
攤銷	548.1	63.6
於年終	1,605.4	1,022.3
賬面淨值		
於年終	16,622.5	763.5

本集團若干的銀行借貸以16,197.7百萬港元(2011年：無)的特許經營權作抵押(附註41)。

21 無形資產

	集團賬							總額 百萬港元
	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	酒店 管理合約 百萬港元	流程、 科技及 專有技術 百萬港元	客戶關係 百萬港元	經營權 百萬港元	採礦權 百萬港元	
原值								
於2011年7月1日	1,486.6	-	-	-	-	567.2	-	2,053.8
匯兌差額	2.4	-	-	-	-	-	-	2.4
收購附屬公司	816.5	614.9	428.1	38.9	544.8	-	-	2,443.2
於2012年6月30日	2,305.5	614.9	428.1	38.9	544.8	567.2	-	4,499.4
累積攤銷及耗蝕								
於2011年7月1日	228.9	-	-	-	-	70.2	-	299.1
攤銷	-	-	19.6	3.6	25.0	31.2	-	79.4
於2012年6月30日	228.9	-	19.6	3.6	25.0	101.4	-	378.5
賬面淨值								
於2012年6月30日	2,076.6	614.9	408.5	35.3	519.8	465.8	-	4,120.9
原值								
於2010年7月1日	1,190.6	-	-	-	-	567.4	-	1,758.0
匯兌差額	10.4	-	-	-	-	-	-	10.4
添置(附註38(a))	-	-	-	-	-	-	2,393.2	2,393.2
收購附屬公司	285.6	-	-	-	-	-	-	285.6
出售	-	-	-	-	-	(0.2)	-	(0.2)
重列為待售資產 (附註38(a))	-	-	-	-	-	-	(2,393.2)	(2,393.2)
於2011年6月30日	1,486.6	-	-	-	-	567.2	-	2,053.8
累積攤銷及耗蝕								
於2010年7月1日	228.9	-	-	-	-	39.0	-	267.9
攤銷	-	-	-	-	-	31.2	-	31.2
於2011年6月30日	228.9	-	-	-	-	70.2	-	299.1
賬面淨值								
於2011年6月30日	1,257.7	-	-	-	-	497.0	-	1,754.7

財務報表附註

21 無形資產(續)

商譽耗蝕測試

按營運分部分配商譽之概要如下：

	2012年			2011年		
	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	總額 百萬港元	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	總額 百萬港元
物業發展	-	14.2	14.2	-	14.2	14.2
物業投資	-	7.6	7.6	-	5.9	5.9
服務及基建	849.3	-	849.3	849.3	-	849.3
酒店營運	-	332.4	332.4	-	9.2	9.2
百貨	-	873.1	873.1	-	379.1	379.1
	849.3	1,227.3	2,076.6	849.3	408.4	1,257.7

商譽按經營業務所在國家及業務分部分配至本集團之已辨識現金產生單位。

為進行商譽耗蝕測試，業務單位之可收回金額乃根據公平值減出售成本計算或使用價值計算而釐定，以較高者為準。計算使用價值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及過往經驗而釐定。

物業發展及物業投資分部的增長率乃參考有關的分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率6%（2011年：8%），亦反映有關分部之特定風險。

服務及基建分部的增長率由0%至2%，乃參考有關的分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率4.3%（2011年：5.9%），亦反映有關分部之特定風險。

酒店營運分部包括酒店營運及酒店管理服務。酒店營運的增長率由7%至10%，乃參考有關的分部之內部及外來因素所釐定，所用之折貼率6.5%至7.5%（2011年：8%），亦反映有關分部之特定風險。酒店管理服務的六年財務預算增長率由15%至55%，乃參考有關的分部之內部及外來因素及酒店管理合約所釐定，六年以後的現金流乃以估計增長率3%推斷。所用之貼現率16.5%，亦反映有關分部之特定風險。

百貨分部的增長率由2%至5%（2011年：2%至5%），乃參考有關的分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率14.8%（2011年：14.8%），亦反映有關分部之特定風險。

22 附屬公司

	公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非上市股份，原值減撥備	1,799.8	1,607.1
香港上市股份，原值	33,872.0	29,722.9
應收賬減撥備	49,298.0	41,100.0
	84,969.8	72,430.0
減：包括於流動資產之附屬公司應收賬減撥備	(44,727.6)	(33,982.1)
	40,242.2	38,447.9
應付附屬公司賬	(26,618.3)	(25,595.6)
上市股份市值	39,511.6	32,046.9

應收及應付賬為無抵押、不計息、無指定歸還年期及彼等之賬面值與公平值並無重大差異。

主要附屬公司之詳情列於附註50。

財務報表附註

23 共同控制實體權益

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
合資合營企業				
本集團應佔之淨資產	4,216.0	4,308.1	–	–
收購時產生之商譽	2.2	2.2	–	–
應收賬減撥備(附註(a))	131.2	99.8	–	–
	4,349.4	4,410.1	–	–
合作合營企業				
投資原值減撥備	6,536.5	6,221.2	–	–
佔收購後未分派業績	2,549.8	2,078.8	–	–
應收賬減撥備(附註(a))	4,085.8	3,103.5	–	–
	13,172.1	11,403.5	–	–
股份有限公司				
本集團應佔之淨資產	11,835.3	12,248.4	–	–
收購時產生之商譽	1,554.9	1,462.0	–	–
應收賬減撥備(附註(a))	7,921.6	7,432.5	918.3	906.5
	21,311.8	21,142.9	918.3	906.5
外商獨資企業				
本集團應佔之淨資產	1,738.9	1,637.0	–	–
應收賬減撥備(附註(a))	203.9	163.4	–	–
	1,942.8	1,800.4	–	–
合營企業訂金(附註(b))	–	1,595.3	–	–
	40,776.1	40,352.2	918.3	906.5

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(ii))	312.5	330.7
浮動息率(附註(iii))	4,651.5	3,091.2
不計息(附註(iii))	7,378.5	7,377.3
	12,342.5	10,799.2

(i) 固定息率年利率由8.5%至10.0%(2011年：8.5%至10.0%)。

(ii) 年利率由香港銀行同業拆息加0.875%至中國人民銀行兩年期貸款基準利率加15%溢價計息(2011年：香港銀行同業拆息加0.875%至中國之銀行採用之利率)。

(iii) 包括本公司應收賬918.3百萬港元(2011年：906.5百萬港元)。

計息應收賬之償還期已於有關合營協議中訂明，而其賬面值與彼等之公平值並無重大差異。此等款項為無抵押。

23 共同控制實體權益(續)

附註：(續)

(b) 於2011年6月30日，結餘主要指就投資於CFC所支付的按金，詳情列載於附註48(a)。

(c) 本集團所佔共同控制實體之收入、業績、資產及負債如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
截至6月30日止年度		
收入	15,966.9	15,727.3
除稅後溢利	1,962.7	2,654.0
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於6月30日		
非流動資產	40,083.5	39,202.6
流動資產	23,859.1	21,180.2
非流動負債	(20,319.9)	(19,745.5)
流動負債	(16,746.2)	(14,143.8)
資產淨值	26,876.5	26,493.5

(d) 主要共同控制實體之詳情刊於附註51。

24 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本集團應佔之淨資產				
香港上市股份	4,789.5	1,351.7	-	-
非上市股份	7,475.7	6,203.5	-	3.7
	12,265.2	7,555.2	-	3.7
商譽	1,351.1	1,055.4	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	1,595.4	1,923.0	34.0	582.8
應付賬(附註(b))	-	-	-	(70.6)
	15,211.7	10,533.6	34.0	515.9
上市股份市值	1,205.4	631.4	-	-

財務報表附註

24 聯營公司權益(續)

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
計息—固定息率(附註(i))	104.7	104.7
不計息(附註(ii))	1,490.7	1,818.3
	1,595.4	1,923.0

(i) 計息年利率為8.0%(2011年：8.0%)。

(ii) 包括本公司應收賬34.0百萬港元(2011年：582.8百萬港元)。

計息應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

(b) 應付賬乃無抵押，不計息及無固定償還條款。應付賬之賬面值與彼等之公平值並無重大差異。

(c) 本集團於香港上市的聯營公司股份的市值為1,205.4百萬港元(2011年：631.4百萬港元)。如附註5(d)所詳述，管理層根據使用價值計算方法，定期檢討本集團於聯營公司的投資是否出現任何耗蝕跡象。管理層認為，於2012年6月30日，本集團於聯營公司的投資概無出現任何耗蝕。

(d) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
截至6月30日止年度		
收入	4,151.0	2,885.8
除稅後溢利	1,157.4	1,104.0
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於6月30日		
非流動資產	12,447.0	9,315.1
流動資產	5,007.3	3,455.2
非流動負債	(2,046.6)	(2,854.1)
流動負債	(3,142.5)	(2,361.0)
資產淨值	12,265.2	7,555.2

(e) 主要聯營公司之詳情列於附註52。

25 可供出售金融資產

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動				
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	2,803.8	2,757.8	23.1	18.1
上市股份，按市值				
香港	635.2	1,255.9	–	–
海外	1,031.7	1,625.6	–	–
債務證券				
非上市證券，按公平值	–	590.2	–	–
	4,470.7	6,229.5	23.1	18.1
流動				
債務證券				
非上市，可兌換可贖回優先股，按公平值	583.5	–	–	–
	5,054.2	6,229.5	23.1	18.1

於報告日期所面對的最高信貸風險為債務證券的賬面值。

非上市債券之公平值乃以市場貼現率貼現之現金流量及其非上市債券之特定風險溢價為基礎。

可供出售金融資產乃按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
港元	2,551.9	3,081.5	0.3	0.3
美元	1,303.6	1,238.4	–	–
人民幣	982.3	1,222.2	22.8	17.8
日圓	195.5	413.3	–	–
泰銖	5.5	251.4	–	–
其他	15.4	22.7	–	–
	5,054.2	6,229.5	23.1	18.1

財務報表附註

26 持至到期日投資

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
債務證券		
海外上市證券	–	244.3
非上市債券	38.5	37.2
	38.5	281.5

27 衍生金融工具

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約	–	9.3
其他	–	110.5
	–	119.8
流動資產		
其他	452.2	–
	452.2	119.8
非流動負債		
外匯及利率掉期合約	(1,411.7)	(604.9)
其他	–	(151.9)
	(1,411.7)	(756.8)
流動負債		
其他	(533.8)	–
	(1,945.5)	(756.8)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2012年6月30日為12,479.5百萬港元(2011年：10,480.0百萬港元)。

28 持作發展物業

持作發展物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
香港		
租約逾50年	1,810.1	1,034.5
租約10至50年	3,228.6	3,706.6
香港以外		
永久業權	–	109.2
租約逾50年	12,244.2	9,453.3
租約10至50年	3,646.8	2,989.4
	20,929.7	17,293.0

本集團用作銀行借貸抵押的持作發展物業之總賬面值為771.4百萬港元(2011年：1,067.1百萬港元)(附註41)。

29 遞延稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。以下已抵銷的金額在財務狀況表分別呈列。

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
遞延稅項資產	695.8	697.8	55.4	28.6
遞延稅項負債	(7,685.7)	(4,624.8)	–	–
	(6,989.9)	(3,927.0)	55.4	28.6
於年初	(3,927.0)	(3,842.2)	28.6	0.9
匯兌差額	(52.1)	(153.6)	–	–
收購附屬公司	(2,483.2)	(92.3)	–	–
出售附屬公司	1.1	–	–	–
(支銷)／計入綜合收益表(附註11)	(584.8)	147.8	26.8	27.7
計入儲備	56.1	13.3	–	–
於年終	(6,989.9)	(3,927.0)	55.4	28.6

財務報表附註

29 遞延稅項(續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

集團賬

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		可抵扣稅損		未變現內部交易溢利		其他項目		總額	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元										
於年初	24.5	22.1	27.3	11.6	534.7	360.1	210.6	276.8	131.0	67.9	928.1	738.5
匯兌差額	0.3	1.2	-	0.5	1.7	6.7	-	-	2.4	3.6	4.4	12.0
收購附屬公司	-	-	-	-	74.3	63.7	-	-	105.1	36.2	179.4	99.9
出售附屬公司	-	-	-	-	(1.3)	-	-	-	-	-	(1.3)	-
計入/(支銷)綜合收益表	0.1	1.2	(15.4)	15.2	(110.0)	104.2	13.3	(66.2)	(2.7)	23.3	(114.7)	77.7
於年終	24.9	24.5	11.9	27.3	499.4	534.7	223.9	210.6	235.8	131.0	995.9	928.1

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		出售物業收入		收購物業時公平值調整		無形特許經營權攤銷		附屬公司、共同控制實體及聯營公司之未分派溢利		其他項目		總額	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元								
於年初	(2,024.1)	(1,856.0)	(689.6)	(395.1)	(8.2)	(7.7)	(1,519.3)	(1,990.9)	(82.0)	(79.1)	(350.8)	(171.7)	(181.1)	(80.8)	(4,855.1)	(4,580.7)
匯兌差額	(6.7)	(28.5)	(6.3)	(29.2)	(0.1)	(0.5)	(14.6)	(75.0)	(29.6)	(4.7)	1.6	(11.3)	(0.8)	(16.4)	(56.5)	(165.6)
收購附屬公司	(292.5)	(181.1)	-	-	-	-	-	-	(2,278.4)	-	(89.8)	-	(1.9)	(11.1)	(2,662.6)	(192.2)
出售附屬公司	2.0	-	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.4	-
(支銷)/計入綜合收益表	(254.8)	41.5	(286.9)	(264.6)	0.3	-	66.5	546.0	39.8	1.8	(20.3)	(167.8)	(14.7)	(86.8)	(470.1)	70.1
(支銷)/計入儲備	-	-	(3.2)	(0.7)	-	-	-	-	-	-	-	-	59.3	14.0	56.1	13.3
於年終	(2,576.1)	(2,024.1)	(985.6)	(689.6)	(8.0)	(8.2)	(1,467.4)	(1,519.3)	(2,350.2)	(82.0)	(459.3)	(350.8)	(139.2)	(181.1)	(7,985.8)	(4,855.1)

本公司之遞延稅項資產為55.4百萬港元(2011年：28.6百萬港元)乃由可抵扣稅損產生。

29 遞延稅項(續)

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅損11,957.1百萬港元(2011年:11,198.3百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除1,195.1百萬港元可抵扣稅損(2011年:974.4百萬港元)將於2017年(2011年:2016年)或以前屆滿,其他可抵扣稅損並無確認限期。

於2012年6月30日,由於董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間,並在可預見未來不會撥回,有關在附屬公司及共同控制實體的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時性差額約為39.0億港元(2011年:23.0億港元)。

30 其他非流動資產

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
擬投資之訂金		
– 光纖主幹網絡(附註(a))	–	–
退休福利資產(附註15(b)(i))	12.8	11.0
長期應收款(附註(b))	81.7	141.2
長期預付款及按金	1,314.1	656.1
有限制銀行存款(附註36)	2.9	–
	1,411.5	808.3

附註:

(a) 擬投資之訂金—光纖主幹網絡

擬投資之訂金內包括了全資附屬公司新世界信息科技於2002年就建議投資位於中國的光纖主幹網絡的最高70.0%權益,而向一家在中國成立的機構(「中國機構」)支付的訂金及貸款約共2,160.0百萬港元。

在2004年6月,新世界信息科技要求退出該項建議投資,並要求還款,然而,新世界信息科技並無獲償還任何款項。

董事考慮到收回新世界信息科技欠款之不確定性後,認為就截至2012年6月30日止年度財務報表而言,對支付予中國機構之訂金及貸款於往年作出2,160.0百萬港元之全面撥備,實至為恰當。

(b) 長期應收款

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應收賬減撥備	52.3	52.3
其他貸款	33.4	91.0
	85.7	143.3
計入應收賬及預付款之一年內應收之金額	(4.0)	(2.1)
	81.7	141.2

財務報表附註

31 發展中物業

發展中物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
香港		
租約逾50年	5,285.5	1,045.2
租約10至50年	21,299.0	11,612.0
香港以外		
永久業權	130.1	—
租約逾50年	12,912.8	11,543.5
租約10至50年	5,132.7	3,513.6
	44,760.1	27,714.3

本集團用作銀行借貸抵押的發展中物業之總賬面值為23,480.6百萬港元(2011年：8,420.3百萬港元)(附註41)。

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成及供出售	34,619.8	21,426.4
預期於12個月內完成及供出售	10,140.3	6,287.9
	44,760.1	27,714.3

32 待售物業

待售物業之賬面值分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
香港				
租約逾50年	1,560.6	126.4	–	–
租約10年至50年	6,156.3	7,715.9	1,689.4	2,231.5
香港以外				
永久業權	–	45.9	–	–
租約逾50年	4,252.3	1,542.5	–	–
租約10至50年	797.0	1,223.4	–	–
	12,766.2	10,654.1	1,689.4	2,231.5

本集團用作銀行借貸抵押的待售物業之總賬面值為1,358.0百萬港元(2011年：無)(附註41)。

33 存貨

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
生產物料	17.7	14.9
在製品	3.2	7.9
製成品	689.9	518.0
	710.8	540.8

財務報表附註

34 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	3,043.5	2,583.3	-	-
應收客戶之承包工程款項(附註37)	225.8	173.8	-	-
承包工程應收之保固金	465.6	505.9	-	-
支付土地收購款項及土地開發前期成本	7,117.3	7,477.0	-	-
訂金、預付款及其他應收賬	7,479.0	6,215.2	278.4	240.0
	18,331.2	16,955.2	278.4	240.0

附註：

- (a) 本集團不同類別業務之信貸政策不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。出售物業之應收款項及建築及機電合約工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期至30天	1,873.0	1,914.1
31天至60天	341.4	78.0
多於60天	829.1	591.2
	3,043.5	2,583.3

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收款上並無集中信貸風險。

- (b) 於2012年6月30日，貿易應收款1,613.3百萬港元(2011年：1,834.8百萬港元)已逾期但並無耗蝕。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期至30天	507.7	1,285.0
31天至60天	317.3	54.4
多於60天	788.3	495.4
	1,613.3	1,834.8

於2012年6月30日，貿易應收款77.7百萬港元(2011年：112.0百萬港元)已耗蝕。撥備金額為76.8百萬港元(2011年：78.9百萬港元)。該等貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期至30天	0.3	3.8
31天至60天	1.8	5.8
多於60天	75.6	102.4
	77.7	112.0

34 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
於年初	78.9	80.1
匯兌差額	0.6	3.3
增加撥備並於綜合收益表確認	8.3	8.0
收回金額	(6.0)	(1.3)
於年內撇銷	(5.0)	(11.2)
於年終	76.8	78.9

(d) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
人民幣	13,358.0	12,580.4	-	-
港元	3,910.4	3,780.5	278.4	240.0
美元	810.8	211.7	-	-
澳門幣	93.5	360.5	-	-
其他	158.5	22.1	-	-
	18,331.2	16,955.2	278.4	240.0

(e) 除若干抵押品持作為其他應收賬之抵押外，本集團並無持有其他抵押品作為應收賬及預付款之抵押。於報告日期應收賬及預付款所面對的最高信貸風險為上述各類別之應收賬的賬面值。

35 按公平值透過損益列賬金融資產

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	942.5	814.5
香港上市股份，按市值	66.6	167.9
海外上市股份，按市值	-	23.9
	1,009.1	1,006.3
流動		
非上市股本證券，按公平值	1.5	1.4
總額	1,010.6	1,007.7
代表：		
持作買賣用途	68.1	169.3
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	942.5	838.4
總額	1,010.6	1,007.7

財務報表附註

35 按公平值透過損益列賬金融資產(續)

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
美元	856.2	794.9
港元	66.6	167.9
人民幣	68.1	—
其他	19.7	44.9
	1,010.6	1,007.7

36 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
現金及銀行存款	19,320.5	18,098.1	311.0	76.1
銀行存款				
有限制	126.6	121.2	—	—
無限制	8,589.2	5,873.5	—	—
	28,036.3	24,092.8	311.0	76.1
計入其他非流動資產之有限制 銀行存款(附註30)	(2.9)	—	—	—
	28,033.4	24,092.8	311.0	76.1

銀行存款之實際年利率介乎0.005%至5.00%(2011年：0.005%至4.15%)。此等存款之存放期由1日至869日(2011年：1日至180日)不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
人民幣	14,393.2	15,325.7	0.1	0.8
美元	8,272.4	2,655.9	21.6	—
港元	5,181.4	5,920.9	289.3	75.3
其他	189.3	190.3	—	—
	28,036.3	24,092.8	311.0	76.1

有限制銀行存款已用作若干借貸(附註41)，利息掉期合約及預付款保證書之抵押。

將人民幣換算為外幣及將外幣列值之銀行存款及現金匯出中國境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

37 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	20,691.1	16,687.6
已收及應收按施工進度款項	(20,637.2)	(16,665.8)
	53.9	21.8
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註34)	225.8	173.8
應付客戶之承包工程款項(附註43)	(171.9)	(152.0)
	53.9	21.8

38 非流動資產列為待售資產／與待售資產直接相關之負債

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動資產列為待售資產		
重列為待售資產的新礦資源資產(附註(a))	–	3,175.5
上市股本證券，按市值		
香港上市之股本證券	7.8	13.3
中國大陸上市之股本證券	46.9	57.0
非上市股本證券	–	18.5
物業、機器及設備及土地使用權	–	7.1
	54.7	3,271.4
與待售資產直接相關之負債		
重列為待售資產的新礦資源負債(附註(a))	–	(601.0)

附註：

- (a) 於2011年6月30日，新創建集團有限公司於其一間附屬公司新礦資源有限公司(「新礦資源」)擁有約60%的實際權益，並分類為待售資產／與待售資產直接相關的負債，原因為香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)已批准新礦資源於2011年5月於主板獨立上市。於2011年7月4日，新礦資源完成分拆，新礦資源股份亦於同日開始在香港聯交所主板買賣。上市後，新創建擁有的新礦資源實際權益被攤薄至48%。因此，新礦資源不再為本集團的附屬公司，而成為一間聯營公司。據此，年內於綜合收益表錄得視為出售權益的收益1,842.7百萬港元。

財務報表附註

38 非流動資產列為待售資產／與待售資產直接相關之負債(續)

附註：(續)

(a) (續)

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
資產		
物業、機器及設備	-	493.5
無形資產(附註21)	-	2,393.2
現金及銀行存款	-	198.1
其他資產	-	90.7
重列為待售資產的新礦資源資產	-	3,175.5
負債		
借貸	-	(486.5)
其他負債	-	(114.5)
重列為待售資產的新礦資源負債	-	(601.0)

39 股本

	2012年		2011年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初	3,990.1	3,990.1	3,918.0	3,918.0
發行以股代息新股(附註(a))	165.9	165.9	72.1	72.1
發行供股股份(附註(b))	1,995.1	1,995.1	-	-
於年終	6,151.1	6,151.1	3,990.1	3,990.1

附註：

(a) 發行以股代息新股

於本年度內，本公司分別以每股6.2719港元及8.8217港元發行116,867,035及49,086,903新股，以支付2011年末期及2012年中期以股代息。

(b) 發行供股股份

於本年度內，本公司配發及發行1,995,062,501股每股面值1.00港元之新股以認購價每股5.68港元，供股基準為於2011年10月28日每持有兩股股份之股東獲發一股供股股份。

40 儲備

	集團賬									
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換股債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2011年7月1日	37.7	30,556.7	3,430.6	3,541.7	1,050.0	968.1	840.2	5,405.1	53,960.2	99,790.3
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	-	(546.6)	-	-	-	-	-	(546.6)
出售待售資產時儲備撥回	-	-	-	0.1	-	-	-	(0.4)	-	(0.3)
出售可供出售金融資產儲備 撥回，已扣除稅項	-	-	-	(103.4)	-	-	-	-	-	(103.4)
可供出售金融資產投資重估儲備 虧蝕於耗蝕時撥回收益表	-	-	-	446.7	-	-	-	-	-	446.7
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	(35.7)	-	35.7	-
發行以股代息新股	-	1,000.1	-	-	-	-	-	-	-	1,000.1
發行供股股份	-	9,157.2	-	-	-	-	-	-	-	9,157.2
僱員股份報酬	-	-	-	-	-	126.8	-	-	-	126.8
購股權失效	-	-	-	-	-	(824.7)	-	-	824.7	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(110.9)	(110.9)
出售附屬公司及聯營公司 匯兌儲備撥回	-	-	-	-	-	-	-	(31.1)	-	(31.1)
被視為出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	38.6	38.6
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	10,139.0	10,139.0
應佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益	-	-	-	(1,180.8)	(17.8)	-	-	121.9	(24.7)	(1,101.4)
現金流量對沖交易	-	-	-	-	(70.3)	-	-	-	-	(70.3)
儲備轉撥	-	-	(55.5)	-	28.2	-	-	-	27.3	-
終止確認新礦資源非控權 股東權益	-	-	-	-	46.3	-	-	-	-	46.3
由物業、機器及設備重列 為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	-	-	9.6	-	-	-	-	-	-	9.6
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	0.4	328.2	-	328.6
2011年已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,117.2)	(1,117.2)
2012年已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(610.2)	(610.2)
於2012年6月30日	37.7	40,714.0	3,384.7	2,157.7	1,036.4	270.2	804.9	5,823.7	63,162.5	117,391.8
代表：										
於2012年6月30日	37.7	40,714.0	3,384.7	2,157.7	1,036.4	270.2	804.9	5,823.7	61,439.7	115,669.0
2012年擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	1,722.8	1,722.8
	37.7	40,714.0	3,384.7	2,157.7	1,036.4	270.2	804.9	5,823.7	63,162.5	117,391.8

財務報表附註

40 儲備(續)

	集團賬									
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換股債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年7月1日	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	952.3	840.1	3,526.1	46,471.7	85,474.5
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	-	261.6	-	-	-	-	-	261.6
出售待售資產時儲備撥回	-	-	-	0.6	(0.1)	-	-	(18.2)	-	(17.7)
出售可供出售金融資產儲備 撥回，已扣除稅項	-	-	-	(489.6)	-	-	-	-	-	(489.6)
可供出售金融資產投資重估儲備 虧蝕於耗蝕時撥回收益表	-	-	-	123.5	-	-	-	-	-	123.5
回購可換股債券	-	-	-	-	-	-	(1.9)	-	0.6	(1.3)
發行以股代息新股	-	948.1	-	-	-	-	-	-	-	948.1
僱員股份報酬	-	-	-	-	-	25.1	-	-	-	25.1
購股權失效	-	-	-	-	-	(9.3)	-	-	9.3	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(149.5)	(149.5)
出售附屬公司匯兌儲備撥回	-	-	-	-	-	-	-	(6.5)	-	(6.5)
被視為出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.7)	(3.7)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	9,153.9	9,153.9
應佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益	-	-	-	1,766.1	(8.2)	-	-	680.7	-	2,438.6
現金流量對沖交易	-	-	-	-	0.9	-	-	-	-	0.9
儲備轉撥	-	-	-	-	28.2	-	-	-	(28.2)	-
由物業、機器及設備重列 為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	-	-	2,301.3	-	-	-	-	-	-	2,301.3
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2.0	1,223.0	-	1,225.0
2010年已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,097.0)	(1,097.0)
2011年已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(396.9)	(396.9)
於2011年6月30日	37.7	30,556.7	3,430.6	3,541.7	1,050.0	968.1	840.2	5,405.1	53,960.2	99,790.3
代表：										
於2011年6月30日	37.7	30,556.7	3,430.6	3,541.7	1,050.0	968.1	840.2	5,405.1	52,843.0	98,673.1
2011年擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	1,117.2	1,117.2
	37.7	30,556.7	3,430.6	3,541.7	1,050.0	968.1	840.2	5,405.1	53,960.2	99,790.3

40 儲備(續)

附註：

本集團截至2012年6月30日止年度轉至非控股股東權益的影響：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本公司股東應佔本年度綜合收益總額	9,070.8	14,991.0
轉至非控股股東權益		
增購附屬公司權益	(110.9)	(149.5)
被視為出售附屬公司權益	38.6	(3.7)
轉至非控股股東權益·淨值	(72.3)	(153.2)
本公司股東應佔本年度綜合收益總額及轉至非控股股東權益淨值	8,998.5	14,837.8

公司賬

	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2011年7月1日	37.7	30,556.7	7.8	782.9	13,244.4	44,629.5
發行以股代息新股	-	1,000.1	-	-	-	1,000.1
發行供股股份	-	9,157.2	-	-	-	9,157.2
僱員股份報酬	-	-	-	113.4	-	113.4
購股權失效	-	-	-	(782.9)	782.9	-
可供出售金融資產公平值變動	-	-	5.0	-	-	5.0
本年度溢利	-	-	-	-	1,886.8	1,886.8
2011年已派末期股息	-	-	-	-	(1,117.2)	(1,117.2)
2012年已派中期股息	-	-	-	-	(610.2)	(610.2)
於2012年6月30日	37.7	40,714.0	12.8	113.4	14,186.7	55,064.6
代表：						
於2012年6月30日	37.7	40,714.0	12.8	113.4	12,463.9	53,341.8
2012年擬派末期股息	-	-	-	-	1,722.8	1,722.8
	37.7	40,714.0	12.8	113.4	14,186.7	55,064.6

財務報表附註

40 儲備(續)

附註：(續)

	公司賬					
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年7月1日	37.7	29,608.6	14.4	786.4	13,676.8	44,123.9
發行以股代息新股	–	948.1	–	–	–	948.1
僱員股份報酬	–	–	–	4.8	–	4.8
購股權失效	–	–	–	(8.3)	8.3	–
可供出售金融資產公平值變動	–	–	(6.6)	–	–	(6.6)
本年度溢利	–	–	–	–	1,053.2	1,053.2
2010年已派末期股息	–	–	–	–	(1,097.0)	(1,097.0)
2011年已派中期股息	–	–	–	–	(396.9)	(396.9)
於2011年6月30日	37.7	30,556.7	7.8	782.9	13,244.4	44,629.5
代表：						
於2011年6月30日	37.7	30,556.7	7.8	782.9	12,127.2	43,512.3
2011年擬派末期股息	–	–	–	–	1,117.2	1,117.2
	37.7	30,556.7	7.8	782.9	13,244.4	44,629.5

41 借貸

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	28,673.8	16,656.5
無抵押銀行貸款	28,117.8	22,378.9
固定利率債券	16,429.2	5,838.9
可換股債券(附註(b))	6,873.9	6,856.9
非控權股東貸款(附註(c))	142.9	141.8
	80,237.6	51,873.0
長期借貸之即期部份	(12,391.8)	(13,023.1)
	67,845.8	38,849.9
短期借貸		
有抵押銀行貸款	4,046.0	4,507.1
無抵押銀行貸款	1,664.0	2,692.3
其他無抵押貸款	5.0	154.6
非控權股東貸款(附註(c))	2,758.8	1,381.7
	8,473.8	8,735.7
長期借貸之即期部份	12,391.8	13,023.1
	20,865.6	21,758.8
總借貸	88,711.4	60,608.7

41 借貸(續)

附註：

(a) 銀行貸款及固定利率債券之還款期如下：

	集團賬			
	銀行貸款		固定利率債券	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
1年內	18,101.8	19,845.3	-	-
第2年	9,443.6	12,296.8	-	-
第3年至第5年	30,691.3	11,415.2	10,267.5	-
第5年後	4,264.9	2,677.5	6,161.7	5,838.9
	62,501.6	46,234.8	16,429.2	5,838.9

(b) 可換股債券

	集團賬			
	賬面值		公平值	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
2014年6月到期可換股債券(附註(i))	6,873.9	6,479.7	7,086.0	6,710.0
2012年6月到期可換股債券(附註(ii))	-	377.2	-	370.3
	6,873.9	6,856.9	7,086.0	7,080.3

(i) 本公司一間附屬公司發行之債券由本公司擔保，可按初始每股26.784港元之兌換價於2007年7月16日至2014年5月25日期間隨時兌換為本公司股份，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2012年6月4日或其後任何時間由發行人選擇贖回。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2014年6月4日按本金額之128.3716%贖回。於2012年6月30日，未償還本金額為6,000百萬港元(2011：6,000百萬港元)。

可換股債券之負債部份於2012年6月30日之公平值乃按貼現率4.41%(2011年：4.46%)貼現之現金流量作出估計。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率6.1%(2011年：6.1%)就負債部份以實際利息法計算。

(ii) 於本年度內，新世界中國地產合共贖回本金人民幣313.2百萬元之人民幣可換股債券(2011年：回購本金人民幣18.0百萬元)。

新世界中國地產一間附屬公司發行之債券由新世界中國地產擔保，可按每股8.044港元之初始兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為新世界中國地產股份，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。於2011年6月30日，未償還本金額為人民幣313.2百萬元。

可換股債券之負債部份於2011年6月30日之公平值乃按貼現率6.1%貼現之現金流量作出估計。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率4.1%(2011年：4.1%)就負債部份以實際利息法計算。

(c) 非控股股東貸款

為數47.8百萬港元(2011年：37.2百萬港元)之借貸為無抵押及年息固定為5.0%(2011年：5.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數142.9百萬港元(2011年：141.8百萬港元)無須在未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

財務報表附註

41 借貸(續)

附註：(續)

(d) 實際利率

	2012年				2011年			
	港元	人民幣	美元	日圓及其他	港元	人民幣	美元	日圓及其他
銀行借貸	1.8%	5.6%	5.2%	1.7%	1.2%	5.7%	5.2%	0.5%
固定利率債券	5.7%	7.1%	6.8%	–	–	–	7.0%	–
非控股股東貸款	5.0%	–	–	–	5.0%	–	–	–
其他無抵押貸款	3.0%	–	–	–	3.0%	–	–	–

可換股債券之實際利率已於上述附註(b)披露。

(e) 借貸之賬面值及公平值

於各報告期末日，可換股債券負債部份之公平值已於上述附註(b)披露。於報告期末日固定利率債券之公平值為17,170.8百萬港元(2011年：5,938.1百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

(f) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
港元	55,048.2	43,855.8
人民幣	21,251.2	9,322.6
美元	12,325.5	7,364.1
日圓及其他	86.5	66.2
	88,711.4	60,608.7

(g) 下期定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	集團賬				
	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	非控股 股東貸款 百萬港元	固定利率 債券 百萬港元	總額 百萬港元
2012年					
第1年至第5年內	62,501.6	5.0	–	10,267.5	72,774.1
第5年後	–	–	47.8	6,161.7	6,209.5
	62,501.6	5.0	47.8	16,429.2	78,983.6
2011年					
第1年至第5年內	46,234.8	154.6	–	–	46,389.4
第5年後	–	–	37.2	5,838.9	5,876.1
	46,234.8	154.6	37.2	5,838.9	52,265.5

42 其他非流動負債

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
遞延收入	14.8	14.8
長期服務金撥備	41.7	32.4
長期應付賬項	640.1	603.5
	696.6	650.7

43 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	7,769.9	8,541.7	–	–
應付客戶之承包工程款項(附註37)	171.9	152.0	–	–
出售物業預收訂金	5,078.6	4,853.4	–	–
應付共同控制實體(附註(b))	1,659.2	1,710.5	–	–
應付聯營公司(附註(b))	432.8	679.8	69.9	–
其他應付賬及應付費用	10,160.6	7,818.6	449.5	2,295.8
	25,273.0	23,756.0	519.4	2,295.8

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期至30天	5,767.9	6,808.6
31天至60天	832.2	644.0
多於60天	1,169.8	1,089.1
	7,769.9	8,541.7

(b) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定償還條款。

財務報表附註

43 應付賬及應付費用(續)

附註：(續)

(c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
人民幣	14,644.5	11,970.5	-	-
港元	9,790.3	11,114.8	519.4	2,295.8
美元	538.4	172.3	-	-
澳門幣	237.5	469.5	-	-
其他	62.3	28.9	-	-
	25,273.0	23,756.0	519.4	2,295.8

44 按類別劃分的金融工具

根據香港財務報告準則第7號，本集團及本公司的金融資產及金融負債於財務狀況表分類如下：

- (a) 按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融資產分類為按公平值透過損益列賬金融資產並以公平值入賬；
- (b) 可供出售金融資產分類為可供出售金融資產並以公平值入賬；
- (c) 持至到期日投資分類為持至到期日投資並按使用實際利率計算的攤銷成本入賬；
- (d) 長期應收款、長期存款、有限制銀行存款、貿易及其他應收賬，及現金及銀行存款分類為貸款及應收賬並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (e) 借貸、貿易及其他應付賬分類為金融負債，並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬。衍生金融負債分類為按公平值透過損益列賬金融負債並以公平值入賬。

45 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	1,153.8	704.3	–	–
發展中投資物業	4,484.7	626.6	–	–
附屬公司	–	1,911.8	–	55.0
共同控制實體	915.0	1,345.7	–	–
其他投資	56.6	77.8	–	–
發展項目注資	–	14.0	–	–
	6,610.1	4,680.2	–	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	412.9	163.4	–	–
無形特許經營權	15.3	–	–	–
一項投資注資	7.2	60.0	–	–
	435.4	223.4	–	–

本集團分佔共同控制實體所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
已簽約但未撥備	911.3	786.5	–	–
已授權但未簽約	817.5	525.8	–	–
	1,728.8	1,312.3	–	–

本集團分佔待售資產所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
已簽約但未撥備	–	194.8	–	–
已授權但未簽約	–	962.5	–	–
	–	1,157.3	–	–

財務報表附註

45 承擔項目 (續)

(b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
土地及樓宇				
1年內	676.8	500.1	3.6	6.6
第2至第5年內	3,215.3	2,046.3	–	3.6
第5年後	7,565.4	5,666.7	–	–
	11,457.5	8,213.1	3.6	10.2

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至22年。若干有關租約附帶調整條款及續約權。

(c) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
1年內	1,503.6	1,175.2	8.7	8.6
第2至第5年內	2,788.9	2,176.4	9.5	18.3
第5年後	848.0	685.4	–	–
	5,140.5	4,037.0	18.2	26.9

本集團之營運租約年期介乎於1至10年。

46 或然負債及金融擔保合約

	集團賬		公司賬	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
(a) 本集團及本公司的金融擔保合約如下：				
就若干物業買家之按揭信貸	1,557.7	1,714.9	–	–
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	–	–	39,213.4	32,418.2
共同控制實體	7,190.3	7,627.6	4,738.1	4,779.5
聯營公司	96.4	125.0	96.4	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	111.7	148.5	–	–
一間附屬公司發行可換股債券之擔保	–	–	6,000.0	6,000.0
一間附屬公司發行固定利率債券之擔保	–	–	6,152.5	5,812.5
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	1,856.0	1,984.0	6,166.9	6,586.5
	10,812.1	11,600.0	62,367.3	55,721.7
(b) 上述不包括本集團所佔共同控制實體的或然負債如下：				
於共同控制實體所佔或然負債	14.7	2.6	–	–

本集團就位於中國大陸的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。本集團尚未收到列載索償詳情之索償聲明。本集團預期該等事項不會對本集團的財務狀況造成重大負面影響。

財務報表附註

47 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與營業(所用)/所得之淨現金比對表

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
營業溢利	16,115.0	12,285.7
折舊	884.4	835.6
攤銷	719.8	182.7
投資物業公平值變動	(4,902.7)	(3,534.6)
投資、應收貸款及其他應收賬撥備撥回	(24.7)	(275.2)
因收購一間共同控制業務之控制權而重估其前期持有之資產所產生之公平值收益	-	(437.2)
因增購一間共同控制實體之權益使其成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之收益	(204.8)	-
被視為出售於一間附屬公司權益收益	(1,842.7)	-
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	-	(86.1)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	789.9	482.2
回購可換股債券收益	-	(1.3)
出售淨(溢利)/虧損		
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權	(36.1)	(455.3)
待售資產	(99.8)	(499.6)
可供出售金融資產	(246.4)	(666.7)
按公平值透過損益列賬金融資產	(51.7)	78.6
附屬公司	(148.2)	(22.0)
共同控制實體	(347.8)	30.9
聯營公司	(86.9)	(10.2)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	568.8	149.1
應收貸款及其他應收賬	2.3	43.7
待售物業、持作發展物業及物業、機器及設備	85.6	438.0
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產之股息收入	(76.0)	(82.8)
購股權開支	131.6	30.8
外幣兌換收益淨額	(282.0)	(901.5)
營運資本變動前之營業溢利	10,947.6	7,584.8
存貨增加	(145.5)	(122.9)
待發展/發展中及待售物業增加	(22,342.4)	(3,782.8)
應收賬及預付款(增加)/減少	(1,030.4)	675.0
應付賬及應付費用減少	(148.2)	(2,039.1)
營業(所用)/所得之淨現金	(12,718.9)	2,315.0

47 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	1,792.6	3,135.0
物業、機器及設備	83.2	127.9
一間共同控制實體及聯營公司權益	639.4	—
遞延稅項資產	97.6	78.1
無形特許經營權	16,197.7	—
無形資產，除商譽外	1,626.7	—
可供出售金融資產	23.3	—
其他非流動資產	—	1.1
存貨	24.5	8.7
應收賬及預付款	258.4	107.4
現金及銀行存款	866.9	137.5
有限制現金存款	571.3	—
應付賬及應付費用	(1,271.7)	(672.0)
其他非流動負債	—	(26.3)
即期應付稅項	(148.0)	(7.1)
遞延稅項負債	(2,580.8)	(170.4)
借貸	(6,301.2)	—
非控權股東權益	(3,833.9)	—
資產淨值	8,046.0	2,719.9
本集團於共同控制實體原持有之權益	(3,027.6)	—
本集團於一間共同控制業務原持有之淨資產	—	(1,045.4)
	5,018.4	1,674.5
收購產生之商譽	816.5	285.6
購入附屬公司之資產淨值公平值超逾收購成本	—	(86.1)
因收購一間共同控制業務之控制權而重估其前期持有之資產淨值所產生之公平值收益	—	(437.2)
因收購一間共同控制實體之權益使其成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之收益	(204.8)	—
代價	5,630.1	1,436.8

財務報表附註

47 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 就購入附屬公司而流出之現金及現金等值項目之淨額分析

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
現金代價	(5,630.1)	(1,436.8)
購入之現金及現金等值項目	686.2	137.5
	(4,943.9)	(1,299.3)

(d) 出售附屬公司

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	1,123.3	–
物業、機器及設備	–	7.5
應收賬及預付款	69.8	237.8
現金及銀行存款	6.6	342.2
應付賬及應付費用	(13.8)	(313.8)
即期應付稅項	–	(2.6)
遞延稅項負債	(1.1)	–
非控股股東權益	18.3	–
資產淨值	1,203.1	271.1
本集團之一間共同控制實體權益之保留權益	(77.9)	–
	1,125.2	271.1
於出售時撥回匯兌儲備	(33.1)	(10.6)
出售附屬公司之淨溢利	148.2	22.0
代價	1,240.3	282.5

47 綜合現金流量表之附註(續)**(e) 就出售附屬公司而產生/(流出)之現金及現金等值項目之淨額分析**

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
現金代價	1,240.3	282.5
售出之現金及現金等值項目	(6.6)	(342.2)
	1,233.7	(59.7)

48 業務合併**(a) 收購杭州繞城公路**

於2012年6月30日，本集團已透過新創建的一間間接全資附屬公司Moscan Developments Limited(「Moscan」)收購Widefaith Group Limited(「Widefaith」)及Chinese Future Corporation(「CFC」)的100%股權，合共佔一間於中國浙江省營運杭州繞城公路的項目公司(「項目公司」)95%的實際權益，總代價為1,073.0百萬美元(相等於約8,358.0百萬港元)，其中1,588.9百萬港元已於2011年6月30日支付作為按金，6,769.1百萬港元已於年內支付。該交易乃分以下四個階段完成：

- (i) 第一階段：於2011年6月，Moscan訂立買賣協議以收購CFC約22.68%股權，即佔項目公司約21.55%的實際權益，代價為226.9百萬美元(相等於約1,765.4百萬港元)。於2011年6月30日，新創建已支付按金約1,588.9百萬港元。是次收購事項已於2011年7月5日完成，當時CFC並成為新創建的共同控制實體。
- (ii) 第二階段：於2011年7月，Moscan收購Widefaith的25%股權，佔項目公司約12.11%的實際權益，代價為145.2百萬美元(相等於約1,131.3百萬港元)。
- (iii) 第三階段：於2011年9月，Moscan進一步收購CFC約26.32%的股權，佔項目公司約25%的實際權益，代價約為283.8百萬美元(相等於約2,213.9百萬港元)及或然款項約為1.6百萬美元(相等於約12.9百萬港元)。完成是次收購事項後，Moscan因而持有CFC約61.75%實際權益，即佔項目公司約58.66%的實際權益，CFC並成為新創建的附屬公司亦因此成為本集團的附屬公司。所收購的資產淨值詳情見下文附註48(a)(v)。
- (iv) 第四階段：於2011年11月，Moscan訂立一份買賣協議，以代價約415.5百萬美元(相等於約3,234.5百萬港元)進一步收購Widefaith的75%股權，即約佔項目公司實際權益的36.34%。該買賣協議的所有先決條件已於2011年12月28日達成，並於2012年1月6日完成。自此，新創建擁有Widefaith及CFC的100%股權，即合共佔項目公司實際權益的95%。

財務報表附註

48 業務合併(續)

(a) 收購杭州繞城公路(續)

(v) 所收購資產淨值詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	2,226.8
新創建於業務合併前持有作為一間共同控制實體的權益的公平值	2,934.4
	5,161.2

於收購日期所收購可識辨資產及承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	17.0
無形特許經營權	16,197.7
聯營公司權益	10.9
應收賬及預付款	83.1
有限制銀行存款	571.3
現金及銀行存款	676.5
應付賬及應付費用	(593.1)
即期應付稅款	(148.0)
借貸	(5,589.1)
遞延稅項負債	(2,286.4)
可識辨資產淨值總額	8,939.9
非控權股東權益	(3,778.7)
所收購資產淨值	5,161.2
相當於：	
已付現金	2,226.8
以現金結算的購買代價	(2,226.8)
於所收購附屬公司的現金及現金等值項目	495.8
因收購產生的現金流出	(1,731.0)

新創建按公平值確認CFC的非控權股東權益，相當約以公平值計量非控權股東所佔的可辨識資產及承擔負債。

所收購業務於2011年9月17日(收購日期)至2012年6月30日向新創建貢獻1,637.6百萬港元的收入以及551.2百萬港元的淨溢利。倘收購事項於2011年7月1日已發生，新創建於年內的綜合收入及綜合溢利將分別增加344.3百萬港元及78.0百萬港元。

48 業務合併 (續)**(b) 收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.**

於2011年7月，本集團透過新世界中國地產以代價2,049.3百萬港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (「Rosewood」) 100%權益及酒店品牌(「Carlyle」)之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為新世界中國地產之全資附屬公司。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	2,049.3
所收購資產淨值的公平值	(1,726.1)
商譽	323.2

於收購日期所收購可識辨資產及承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
無形資產	
商標	614.9
酒店管理合約	428.1
流程、科技及專有技術	38.9
客戶關係	544.8
物業、機器及設備	10.7
應收賬及預付款	76.1
可供出售金融資產	23.3
現金及銀行存款	99.1
應付賬及應付費用	(109.8)
所收購資產淨值	1,726.1
相當於：	
已付現金	2,049.3
以現金結算的購買代價	(2,049.3)
於所收購一間附屬公司的現金及現金等值項目	99.1
因收購產生的現金流出	(1,950.2)

自收購日起，Rosewood對新世界中國地產貢獻收入約384.9百萬港元及產生虧損約22.3百萬港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，新世界中國地產於年內的綜合收入將增加21.0百萬港元；綜合溢利將減少5.5百萬港元。

由收購所產生之商譽為323.2百萬港元可歸屬於收購業務之未來盈利。預期商譽將於15年內就美國所得稅可予扣除。

財務報表附註

48 業務合併 (續)**(c) 收購蘭州新世界匯美百貨有限公司**

於2011年11月，本集團透過新世界百貨按總代價人民幣3.5百萬元(相等於約4.3百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限責任公司蘭州新世界匯美百貨有限公司的全部股權，包括所有權益及權利。

所承擔負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價—已付現金	4.3
所承擔負債淨值的公平值	118.0
商譽	122.3

於收購日期所收購可識辨資產及承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	28.4
存貨	5.8
應收賬及預付款	15.7
遞延稅項資產	21.3
現金及銀行存款	42.9
應付賬及應付費用	(232.1)
所承擔負債淨值	(118.0)
相當於：	
已付現金	4.3
以現金結算的購買代價	(4.3)
於所收購一間附屬公司的現金及現金等值項目	42.9
因收購產生的現金流入	38.6

自2011年11月1日起至2012年6月30日止期間，被收購的業務對新世界百貨貢獻收入80.4百萬港元及淨溢利11.7百萬港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，新世界百貨於年內的綜合收入及綜合溢利將分別增加37.7百萬港元及2.7百萬港元。

商譽可歸納為被收購業務的預計盈利能力。

48 業務合併(續)**(d) 收購德高有限公司**

於2011年11月，本集團透過新世界百貨從獨立第三方收購於薩摩亞註冊成立的有限責任公司德高有限公司(「德高」)及其全資附屬公司峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領」，於中國註冊成立的有限責任公司)的全部股權權益，包括所有權益及權利，總代價人民幣1,460.0百萬元(相等於約1,792.6百萬港元)扣除未償還銀行借貸金額人民幣580.0百萬元(相等於約712.1百萬港元)及德高及峻領於收購日期的負債淨值的調整金額，淨代價相等於約1,055.9百萬港元。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	1,055.9
所收購資產淨值的公平值	(792.7)
商譽	263.2

於收購日期所收購可識辨資產及承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	1,792.6
應收賬及預付款	6.0
現金及銀行存款	13.7
應付賬及應付費用	(55.9)
借貸	(712.1)
遞延稅項負債	(251.6)
所收購資產淨值	792.7
相當於：	
已付現金	1,055.9
以現金結算的購買代價	(1,055.9)
於所收購附屬公司的現金及現金等值項目	13.7
因收購產生的現金流出	(1,042.2)

德高主要從事投資控股業務及峻領主要從事於上海的物業持有及零售業務營運。自2011年11月18日起至2012年6月30日止期間，被收購的業務對新世界百貨貢獻收入53.7百萬港元及淨溢利17.2百萬港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，新世界百貨於年內的綜合收入將增加26.6百萬港元；綜合溢利將減少1.7百萬港元。

商譽可歸納為被收購業務的預計盈利能力。

財務報表附註

48 業務合併 (續)**(e) 收購北京新世界利瑩百貨有限公司**

於2012年1月，本集團透過新世界百貨按總代價人民幣5.0百萬元(相等於約6.2百萬港元)，從獨立等三方收購於中國註冊成立的有限責任公司北京新世界利瑩百貨有限公司的全部股權權益，包括全部權益及權利。

所承擔負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價—已付現金	6.2
所承擔負債淨值的公平值	101.7
商譽	107.9

於收購日期所收購可識辨資產及承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、廠房及設備	27.1
存貨	18.7
應收賬及預付款	62.7
遞延稅項資產	33.4
現金及銀行存款	34.7
應付賬及應付費用	(278.3)
所承擔負債淨值	(101.7)
相當於：	
已付現金	6.2
以現金結算的購買代價	(6.2)
於所收購一間附屬公司的現金及現金等值項目	34.7
因收購產生的現金流入	28.5

自2012年1月1日起至2012年6月30日止期間，被收購的業務對新世界百貨貢獻收入112.9百萬港元及淨溢利18.1百萬港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，新世界百貨於年內的綜合收入將增加118.8百萬港元；綜合溢利將減少9.8百萬港元。

商譽可歸納為被收購業務的預計盈利能力。

48 業務合併 (續)**(f) 收購Istaron Limited**

於2012年3月，本集團透過新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)以代價287.6百萬港元從獨立第三方收購其擁有Istaron Limited(「Istaron」)剩餘的50%股權。Istaron於收購前為本集團之共同控制實體權益。於收購後，Istaron為本集團之全資附屬公司。

所收購資產淨值詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	287.6
新世界酒店於業務合併前持有作為一間共同控制實體的權益的公平值	298.0
	585.6

於收購日期所收購可識辨資產及承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
共同控制實體權益	628.5
應收賬及預付款	14.8
應付賬及應付費用	(2.5)
非控權股東權益	(55.2)
所收購資產淨值	585.6
相當於：	
已付現金	287.6
以現金結算的購買代價	(287.6)
於所收購一間附屬公司的現金及現金等值項目	-
因收購產生的現金流出	(287.6)

財務報表附註

49 與有關連人士之交易

除在財務報表內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	755.7	113.0
利息收入(附註(b))	114.9	116.5
商標收入(附註(c))	79.7	44.3
酒店管理服務費收入(附註(d))	8.4	—
租金支出(附註(e))	282.3	173.1
豁免其他應付賬	—	42.3
聯營公司		
利息收入(附註(b))	—	0.1
酒店管理服務費收入(附註(d))	1.5	—
關連公司(附註(h))		
提供合約工程服務(附註(a))	4.2	6.7
租金收入(附註(e))	124.4	97.5
其他服務費收入	111.3	70.5
酒店管理服務費收入(附註(d))	36.9	—
租金支出(附註(e))	2.4	30.6
管理費支出(附註(f))	83.1	111.3
其他應收賬(附註(g))	—	104.0
應付賬(附註(g))	118.2	153.4

附註：

- (a) 提供合約工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註23(a)及24(a)項刊列之息率計算。
- (c) 商標收入乃根據合同訂立之年費計算。
- (d) 酒店管理服務費收入按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (e) 租金收入及支出根據個別租約合同訂立之租值計算。
- (f) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (g) 其他應收賬及應付賬均無抵押、不計息及需隨時償還。
- (h) 關聯公司乃周大福企業有限公司及周大福珠寶金行有限公司的附屬公司及其共同控制實體。
- (i) 與共同控制實體及聯營公司之賬項已於附註23、24及43內披露。
- (j) 除於附註16內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

50 主要附屬公司

於2012年6月30日

	已發行股份 ^a		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
增亮投資有限公司	9,998	1	–	56	物業投資
	2 ¹	1	–	56	
偉煊有限公司	2	1	–	100	物業投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
康璋有限公司	1	1	–	61	經營免稅店及一般貿易
星光大道管理有限公司	2	1	–	100	管理服務
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
駿皓國際有限公司	1	1	100	100	物業投資
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	–	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	–	57	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	1	–	61	控股投資
	2 ¹	1	–	61	
Birkenshaw Limited	10,000	1	–	100	物業投資
蒼富有限公司	1	1	–	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	200	10	75	75	物業投資
Calpella Limited	2	10	–	100	物業投資
致好企業有限公司	2	1	100	100	物業投資
翠嘉投資有限公司	1	1	–	61	控股投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	100	100	100	物業投資
志霖置業有限公司	7,000	100	100	100	控股投資
國滙有限公司	1,000,000	1	–	61	控股投資
創庫系統有限公司	10	100	–	61	提供資訊科技解決方案
	160,000 ¹	100	–	61	
德誌有限公司	1	1	100	100	物業發展
愉景新城商業服務有限公司	2	1	–	100	物業管理
DP Properties Limited	4,000	0.25	–	100	物業投資
福恒貿易有限公司	100	100	85	85	物業投資
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	物業投資
祥邦發展有限公司	2	1	100	100	物業發展
富利香港投資有限公司	10,000	1	–	70	物業發展
金后有限公司	5,000	1	100	100	物業投資
悅晶有限公司	1	1	–	61	控股投資
鷹豐投資有限公司	1	1	100	100	物業發展
迅浩國際有限公司	1	1	–	61	控股投資

財務報表附註

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
君悅大酒店有限公司	1,000	1	-	64	酒店經營
	9,000 ²	1	-	100	
恒寶寧有限公司	1,000	100	-	100	物業發展
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	物業投資
協興建業有限公司	40,000	1,000	-	61	建築
	10,000 ¹	1,000	-	61	
協興建築有限公司	400,000	100	-	61	建築及土木工程
	600,000 ¹	100	-	61	
協興工程有限公司	670,000	100	-	61	樓宇建築
協盛建築有限公司	1	1	-	61	建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	1	-	61	管理香港會議展覽中心 (「會展中心」)
	1 ¹	1	-	61	
香港展覽會議場地管理中國有限公司	1	1	-	61	控股投資
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	10	-	52	控股投資
佳謙有限公司	100	1	-	100	控股投資
豪華發展有限公司	2	1	100	100	物業發展
Istaron Limited	4	1	-	64	控股投資
Joint Profit Limited	2	1	100	100	物業投資
駿威國際有限公司	1	1	-	100	物業發展
金境有限公司	2	1	100	100	物業投資
K11 (China) Limited	1	1	-	100	控股投資
K11 Concepts Limited	1	1	-	100	提供物業管理顧問服務
K11 Design Store Limited	1	1	-	100	消費品零售
K11 Real Estate Agency Limited	1	1	-	100	地產代理
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	1	-	61	物業代理管理及諮詢
	2 ¹	1	-	61	

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
怡隆有限公司	2	100	-	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1	-	70	控股投資
	200 ¹	1	-	-	
利家安財務有限公司	4,400,000	10	-	100	融資
Loyalton Limited	2	10	-	100	物業投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館經營
民威發展有限公司	100	1	100	100	物業投資
泰賢有限公司	1	1	100	100	物業投資
萊晉有限公司	1	1	-	100	物業投資
新世界中國實業項目有限公司	2	1	-	100	項目管理
新世界百貨(投資)有限公司	3	1	-	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	1	-	72	向百貨店提供管理服務
新世界發展(中國)有限公司	2	1	-	70	控股投資
	2 ¹	1	100	100	
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100	金融服務
新粵公路建設有限公司	100	100	-	61	控股投資
	100 ¹	100	-	65	
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	-	64	酒店經營
	9,000 ²	1	-	100	
新世界酒店管理有限公司	1	1	-	70	酒店管理
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	-	64	控股投資
新世界尊尚客戶有限公司	1	1	100	100	尊尚客戶計劃
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人服務
新世界港口投資有限公司	2	1	-	61	控股投資
新世界物業管理有限公司	1	1	100	100	物業管理
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100	地產代理
新世界電訊有限公司	9,999,998	1	-	100	電訊服務
	2 ¹	1	-	100	
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	10	-	100	物業投資

財務報表附註

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
新世界(廈門)港口投資有限公司	2	1	-	61	控股投資
新發展策劃管理(香港)有限公司	1	1	-	100	項目管理
新發展策劃管理有限公司	2	1	-	100	項目管理
新創建(財務)有限公司	2	1	-	61	金融服務
新創建集團(中國)有限公司	1,501	1	-	61	控股投資
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	-	61	融資
新創建香港投資有限公司	1	1	-	61	控股投資
新創建港口管理(天津)有限公司	1	1	-	61	控股投資
Ocean Front Investment Limited	1	1	-	100	物業投資
宇益投資有限公司	50,000,000	1	-	70	控股投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	-	100	物業投資
貝思有限公司	100	1	-	92	物業發展
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
寶利城有限公司	2	10	-	61	物業投資、經營、市場推廣、 宣傳及管理會展中心
	100,000 ¹	10	-	61	
寶偉有限公司	10	1	-	92	物業發展
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	-	100	物業投資
Power Estate Investments Limited	1	1	-	100	物業投資
Pridemax Limited	2	1	-	100	物業投資
迅堅有限公司	1	1	-	61	控股投資
帝霖投資有限公司	1,000	1	-	100	物業發展
揚威投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
駿星投資有限公司	1,000	1	-	100	物業發展
Richglows Limited	2	1	-	100	物業投資
銀發集團有限公司	2	1	-	85	物業投資
天傳有限公司	100	1	-	61	銷售免稅煙酒
快星發展有限公司	2	1	100	100	物業投資
Spring Yield Investments Limited	1	1	-	100	物業投資
Super Memory Limited	2	1	-	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	1	90	100	物業投資
濤運有限公司	2	10	-	100	物業投資
康煌投資有限公司	10,000	1	90	100	物業投資

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
紀成投資有限公司	1	1港元	-	61	控股投資
誠願投資有限公司	4,998	1港元	-	61	控股投資
	2 ¹	1港元	-	61	
能勇有限公司	4,998	1港元	-	61	控股投資
	2 ¹	1港元	-	61	
荃灣地產有限公司	200	100港元	-	100	物業投資
昌力國際有限公司	1	1港元	-	61	控股投資
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1港元	-	61	停車場管理
惠保建築有限公司	1,630,000	100港元	-	61	土木工程
	20,000 ¹	100港元	-	61	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3港元	-	61	打樁、地基勘察及土木工程
華經建築有限公司	20,000	1,000港元	-	61	建築
威津投資有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
詠思企業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
惠鴻企業有限公司	2	1港元	-	61	控股投資
寰國置業有限公司	2	1港元	100	100	物業投資
<i>在開曼群島註冊成立</i>					
Chinese Future Corporation	1,000,000	0.01美元	-	61	控股投資
<i>在開曼群島註冊成立及在香港經營</i>					
新世界中國地產有限公司	8,649,792,519	0.1港元	66	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.1港元	72	72	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1港元	-	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.1港元	-	61	控股投資
<i>在菲律賓註冊成立及經營</i>					
New World International Development Philippines, Inc	6,988,016	100披索	-	27	酒店經營
NWH Management Philippines, Incorporated	94,920	100披索	-	70	酒店管理
<i>在馬來西亞註冊成立及經營</i>					
Taipan Eagle Sdn. Bhd.	1,000,000	1馬幣	-	71	物業發展

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明¹ 無投票權遞延股份² 無投票權優先股份

財務報表附註

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益(%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
鞍山新世界百貨有限公司	25,000,000人民幣	-	72	百貨經營
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000人民幣	-	64	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	-	70	物業銷售
北京新世界利瑩百貨有限公司	8,787,930人民幣	-	72	百貨經營
北京新世界千姿百貨有限公司	60,000,000港元	-	72	百貨經營
北京新世界彩旋百貨有限公司	25,000,000人民幣	-	72	百貨經營
北京新策項目管理諮詢服務有限公司	1,000,000人民幣	-	100	項目管理及諮詢服務
北京時尚新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	-	72	百貨經營
北京信通傳之媒廣告有限公司	100,000,000人民幣	-	83	提供廣告代理及媒體 有關服務
北京易喜新世界百貨有限公司	65,000,000人民幣	-	72	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000人民幣	-	72	百貨經營
超明(重慶)投資有限公司	80,000,000美元	-	61	控股投資
成都新世界百貨有限公司	20,000,000人民幣	-	72	百貨經營
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	-	51	物業發展
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000人民幣	-	72	百貨經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	-	62	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	146,250,000美元	-	70	物業投資、發展及 酒店經營
大連燭立得傳熱技術有限公司	20,500,000美元	-	85	研發、生產及銷售 熱傳導設備及 A級焗爐部件
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	-	60	經營哥爾夫球會
佛山鄉村房地產開發有限公司	638,030,000人民幣	-	60	物業發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	1,278,558,000 人民幣	-	60	物業發展

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
佛山市高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	-	18	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	59,520,000人民幣	-	61	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000人民幣	-	61	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	-	36	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	-	39	經營收費道路
廣州芳村-新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣	-	70	物業發展
廣州集賢庄新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	-	70	物業發展
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新世界物業發展有限公司	220,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	-	70	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	-	70	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	-	70	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	-	63	物業投資及發展
貴陽新世界地產有限公司	206,350,000美元	-	85	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	-	70	物業發展
杭州國益路橋經營管理有限公司	320,590,000美元	-	58	經營收費道路
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000人民幣	-	72	百貨經營
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000人民幣	-	70	物業投資
湖北新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	-	72	百貨經營
湖南梓山湖置業有限公司	55,800,000人民幣	-	70	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	646,000,000人民幣	-	81	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣	-	72	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元	-	70	物業發展
新雅圖園商務諮詢(北京)有限公司	8,000,000人民幣	-	100	商務諮詢
新世藝商務諮詢(上海)有限公司	5,000,000人民幣	-	100	商務諮詢
廊坊新世界房地產開發有限公司	40,300,000美元	-	70	物業發展

財務報表附註

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	註冊／ 已繳足股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
廊坊新中房地產開發有限公司	38,200,000美元	—	70	物業發展
蘭州新世界匯美百貨有限公司	22,282,260人民幣	—	72	百貨經營
南京新中置業有限公司	45,339,518美元	—	70	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	70	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	1,240,000,000 人民幣	—	70	物業發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000美元	—	100	控股投資
新世界中國地產(海口)有限公司	375,000,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界中國地產投資有限公司	80,000,000美元	—	70	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新世界百貨投資(中國)有限公司	80,000,000美元	—	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	75,000,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	140,000,000美元	—	70	物業投資及發展
上海尚譽酒店管理諮詢有限公司	500,000人民幣	—	70	酒店管理顧問服務
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	2,748,433,634 人民幣	—	63	物業投資及發展
新世界策略(北京)投資顧問 有限公司	2,400,000美元	—	100	投資顧問
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元	—	72	控股投資及提供諮詢服務
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	72	百貨經營
寧波新世界匯美百貨有限公司	20,000,000人民幣	—	72	百貨經營
峻領德高商業發展(上海)有限公司	40,000,000美元	—	72	物業投資及購物商場營運
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新世界百貨集團上海彩旋百貨 有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯美百貨 有限公司	18,000,000人民幣	—	72	百貨經營

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司	40,000,000人民幣	-	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司	50,000,000港元	-	72	百貨經營
新世界百貨集團上海新寧購物中心有限公司	50,000,000人民幣	-	72	百貨經營
新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司	100,000,000港元	-	72	百貨經營
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	-	70	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	-	70	物業投資及發展
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	-	54	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	-	54	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	-	72	百貨經營
瀋陽新世界酒店有限公司	201,520,000人民幣	-	70	酒店經營及物業發展
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	-	72	物業投資
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	550,000,000人民幣	-	100	發展無線通訊網絡
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元	-	70	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	-	70	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	21,120,000美元	-	70	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	-	72	百貨經營
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	-	70	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000美元	-	70	物業發展
天津時尚新世界購物廣場有限公司	30,000,000人民幣	-	72	百貨經營
天津新廣置業有限公司	4,500,000美元	-	70	物業投資
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元	-	72	物業投資及百貨經營
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	-	70	物業投資
武漢新世界彩旋百貨有限公司	75,000,000人民幣	-	72	百貨經營

財務報表附註

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	註冊／ 已繳足股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營(續)				
武漢新世界滙美百貨有限公司	80,000,000人民幣	-	72	百貨經營
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	50,000,000人民幣	-	72	百貨經營
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	-	70	物業發展
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	-	31	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	-	61	管理諮詢
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000人民幣	-	72	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	-	70	物業發展
鄭州新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	-	72	百貨經營
在澳門註冊成立及經營				
百勤(澳門)有限公司	25,000澳門幣	-	61	建築
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	-	61	建築
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門幣	-	61	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門幣	-	61	地基工程
在美國註冊成立及經營				
Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.	263,023,748美元	-	70	酒店管理

^a 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	已發行股份 ^a		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
新創建集團有限公司	3,581,550,854	1港元	41	61	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	-	61	控股投資
亮星投資有限公司	1	1美元	-	70	控股投資
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	-	70	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	-	100	控股投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	-	70	控股投資
Fotoland Limited	1	1美元	-	100	控股投資
嘉業企業有限公司	1	1美元	-	70	控股投資
HH Holdings Corporation	600,000	1港元	60	60	控股投資
Hing Loong Limited	20,010,000	1美元	-	100	控股投資
恒通發展有限公司	1	1美元	-	70	控股投資
Ideal Global International Limited	1	1美元	-	61	控股投資
K11 Group Limited	1	1港元	100	100	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	-	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	-	70	控股投資
Moscan Developments Limited	1	1美元	-	61	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
New World China Land Finance Limited	1	1美元	-	70	融資
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	-	64	控股投資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000	1美元	-	70	控股投資
NWD (MTN) Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
NWS CON Limited	1	1港元	-	61	控股投資
NWS Construction Limited	1	1美元	-	61	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	-	61	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	-	61	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	-	61	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	-	61	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	-	70	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	-	45	物業投資
Right Heart Associates Limited	4	1美元	-	61	控股投資

財務報表附註

50 主要附屬公司(續)

於2012年6月30日

	已發行股份*		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<i>在英屬處女群島註冊成立(續)</i>					
Righteous Corporation	1	1美元	-	61	控股投資
晉達集團有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
Rosy Unicorn Limited	1	1美元	-	61	融資
銀堡有限公司	1	1美元	-	61	融資
栢寧永保有限公司	1	1美元	-	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
Stockfield Limited	1	1美元	-	61	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	-	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	-	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	-	70	控股投資
Upper Start Holdings Limited	1	1美元	-	100	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	100	100	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及 在香港經營</i>					
美星投資有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
華誠有限公司	1	1美元	-	72	融資
潤富集團有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
經速有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
Fita International Limited	1	-	100	100	債券發行人
宏遠發展有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
巨創有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
Hetro Limited	101	1美元	-	61	控股投資
運隆有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	-	61	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	-	61	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	-	61	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	-	100	物業投資
Sherson Limited	1	-	100	100	債券發行人
耀名控股有限公司	1	1美元	-	61	營運物流中心
South Scarlet Limited	1	1美元	100	100	酒店經營
耀昇集團有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
天福發展有限公司	1	1美元	-	61	控股投資
Vimanda Profits Limited	2	1美元	100	100	物業投資

* 此等乃普通股，除非另作聲明

51 主要共同控制實體

於2012年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 ^a (%)		主要業務
		公司	集團	
合資合營企業				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	4,125,501,219 人民幣	-	18	經營鐵路集裝箱碼頭及 有關業務
重慶蘇渝實業發展有限公司	650,000,000 人民幣	-	30	控股投資
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000 美元	-	34	經營高爾夫球會所 及渡假村
廣州市創越交通電子科技有限公司	1,500,000 港元	-	20	發展交通電子科技
廣州發展南沙電力有限公司	350,000,000 人民幣	-	13	發電及供電
廣州東方電力有限公司	990,000,000 人民幣	-	15	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	613,361,800 人民幣	-	21	燃料批發、收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	420,000,000 人民幣	-	30	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000 人民幣	-	21	發電及供電
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000 人民幣	-	52	藥物連鎖店
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	756,000,000 人民幣	-	28	經營集裝箱碼頭
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	384,040,000 人民幣	-	30	經營集裝箱碼頭

財務報表附註

51 主要共同控制實體(續)

於2012年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 [Ⓐ] (%)		主要業務
		公司	集團	
合作合營企業				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000 人民幣	-	15	經營收費道路
北京崇文－新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	-	49	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	-	49	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	-	39	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	-	49	物業投資及發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	-	39	經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	139,980,000 人民幣	-	20	經營收費道路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000 人民幣	-	30	控股投資及經營收費道路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000 人民幣	-	44	物業發展
新北方酒店有限公司	12,000,000美元	-	56	物業投資
天津新展高速公路有限公司	1,757,007,559 人民幣	-	55 [Ⓢ]	經營收費道路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000 人民幣	-	42	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	-	42	酒店經營
無錫新城發展有限公司	10,400,000美元	-	26	酒店經營
外商獨資企業				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	-	41	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000 人民幣	-	44	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	-	35	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	83,507,110 人民幣	-	42	物業投資

[Ⓐ] 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

[Ⓢ] 代表現金分配比率

51 主要共同控制實體(續)

於2012年6月30日

	已發行股份 ^a		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
股份有限公司					
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000'A'	1港元	-	34 ^a	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
	20,000'B'***	1港元	-	48	
	54,918*	1港元	100	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1港元	-	28	控股投資
柯士甸項目管理有限公司	1,000,000	1港元	-	50	項目管理
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1港元	-	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05港元	-	15	物業投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1港元	-	29	環保堆填
威翰有限公司	1,000,000	1港元	-	50	物業發展
添星發展有限公司	100	1港元	-	30	物業發展
Gloryland Limited	900	1港元	-	33	物業投資
金鈞國際有限公司	1	1港元	-	40	物業發展
佳誌有限公司	1,000	1港元	-	30	物業投資
翠盈企業有限公司	100	1港元	-	45	物業投資
新創建基建昇達廢料處理有限公司	2	1港元	-	30	控股投資
超隆企業有限公司	2	1港元	50	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	1港元	-	30	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01港元	-	18	經營收費隧道
	600,000,000*	1港元	-	-	
永冠國際有限公司	300,000,000	1港元	-	30	控股投資
智啟發展有限公司	30	1港元	-	40	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及 在中國經營</i>					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	-	50	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	-	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1美元	-	50	物業投資
Nacaro Developments Limited	2	1美元	-	100	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	-	50	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及 在香港經營</i>					
新創建交通服務有限公司	500,000,016	1港元	-	30	控股投資

財務報表附註

51 主要共同控制實體(續)

於2012年6月30日

	已發行股份 [#]		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
DP World New World Limited	2,000	1美元	-	30	控股投資
New World Liberty China Ventures Limited	1,134	1美元	-	71	控股投資
	100**	1美元	-	-	
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5	1美元	-	20	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	-	49 [⊗]	控股投資
<i>在荷蘭註冊成立及經營</i>					
Hyya I B.V.	19,000	1歐元	-	30	液壓裝卸系統所用組件的生產及供應
<i>在香港註冊成立及在澳門及中國大陸經營</i>					
中法控股(香港)有限公司	3,748,680'A'	100港元	-	-	控股投資、經營自來水及電力廠
	7,209,000'B'	100港元	-	61	
	3,460,320'C'	100港元	-	-	
<i>非公司制合營企業(香港)</i>					
金門-協興聯營	-	-	-	30	建築

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明

* 無投票權遞延股份

** 無投票權優先股份

⊗ 本公司董事認為，本集團並無單方面控制規管該等共同控制實體的財務及營運活動

52 主要聯營公司

於2012年6月30日

	已發行股份 ^a		應佔權益 ^a (%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1港元	-	64	物業投資
永煜有限公司	1,000	1港元	40	40	物業投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1港元	-	35	控股投資
勝霸有限公司	2	1港元	-	50	物業投資
志滔投資有限公司	10,000	1港元	-	30	控股投資
Pure Jade Limited	1,000	1港元	-	20	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	100港元	-	30	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1港元	-	10	物業投資
信德中心有限公司	1,000'A'	100港元	-	29	物業投資
	450'B'	10港元	-	64	
	550'C'	10港元	-	-	
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	-	15	商業、企業及投資者服務
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500*	0.01美元	-	-	證券投資
	1,493**	0.01美元	-	61 [®]	
VMS Private Investment Partners IV Limited	1,500*	0.01美元	-	-	證券投資
	35**	0.01美元	-	36 [®]	
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>					
VMS Private Investment Partners III Limited	1,500*	0.01美元	-	-	證券投資
	1,107**	0.01美元	-	61 [®]	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>					
CSL New World Mobility Limited	655,886,331	0.3163美元	-	24	提供流動通訊服務
海通國際證券集團有限公司	915,342,706	0.1港元	-	4 [^]	控股投資
惠記集團有限公司	793,124,034	0.1港元	-	16	建築
<i>在開曼群島註冊成立及在中國經營</i>					
新礦資源有限公司	4,000,000,000	0.1港元	-	29	採礦、礦石洗選及銷售鐵精粉

財務報表附註

52 主要聯營公司(續)

於2012年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 [Ⓛ] (%)		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營				
重慶四聯光電科技有限公司	500,000,000人民幣	-	12	生產及銷售藍寶石基板及晶體、發光二極管包裝及應用
杭州繞城高速石油發展有限公司	10,000,000人民幣	-	23	經營加油站
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	1,145,000,000人民幣	-	11 [^]	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000人民幣	-	15	經營收費道路

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明

[Ⓛ] 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

* 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

** 無投票權、可贖回參與股份

[^] 本公司董事認為，本集團可分別透過於天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司(「天津五洲國際集裝箱」)及海通國際證券集團有限公司董事會的代表對天津五洲國際集裝箱及海通國際證券集團有限公司行使重大影響力

[Ⓧ] 本公司董事認為，本集團可透過投資委員會(負責日常財務、營運及投資決定)的代表對該等公司行使重大影響力

五年 財務概要

截至2012年6月30日止年度

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入	35,620.1	32,882.0	30,218.6	24,415.0	29,360.8
營業溢利	16,115.0	12,285.7	13,683.7	2,329.4	9,882.2
財務費用淨額	(513.5)	(465.9)	(338.4)	(261.6)	(265.1)
應佔共同控制實體及聯營公司業績	3,120.1	3,758.0	4,226.7	2,123.5	4,575.8
除稅前溢利	18,721.6	15,577.8	17,572.0	4,191.3	14,192.9
稅項	(4,400.5)	(2,833.8)	(1,904.3)	(439.4)	(1,444.0)
本年度溢利	14,321.1	12,744.0	15,667.7	3,751.9	12,748.9
非控股股東權益	(4,182.1)	(3,590.1)	(3,269.1)	(1,668.4)	(3,063.2)
本公司股東應佔溢利	10,139.0	9,153.9	12,398.6	2,083.5	9,685.7
每股股息(港元)					
中期	0.10	0.10	0.10	0.09	0.18
末期	0.28	0.28	0.28	0.21	0.25
全年	0.38	0.38	0.38	0.30	0.43
每股盈利(港元)		(經調整)			
基本	1.88	2.10	3.19	0.55	2.59
攤薄	1.85	2.04	3.07	0.53	2.49

截至2008、2009及2010年6月30日止年度之每股盈利並未就本公司及本集團之附屬公司新世界中國地產有限公司於截至2012年6月30日止年度內發行之供股而予以調整。

五年財務概要

截至2012年6月30日止年度

綜合財務狀況表

於6月30日

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2009年 百萬港元 (經重列)	2008年 百萬港元
資產					
投資物業、物業、機器及設備、 土地使用權及無形特許經營權	92,014.1	66,808.7	53,519.0	44,246.5	43,669.8
無形資產	4,120.9	1,754.7	1,490.1	1,684.0	1,409.4
共同控制實體權益、聯營公司權益及 其他非流動資產之投資	84,543.1	77,322.0	65,247.3	59,264.0	59,516.6
流動資產	105,693.6	83,230.0	79,723.7	71,606.5	61,161.7
總資產	286,371.7	229,115.4	199,980.1	176,801.0	165,757.5
權益					
股本	6,151.1	3,990.1	3,918.0	3,867.3	3,736.5
儲備	115,669.0	98,673.1	84,377.5	71,988.4	67,718.7
擬派末期股息	1,722.8	1,117.2	1,097.0	812.1	939.6
股東權益	123,542.9	103,780.4	89,392.5	76,667.8	72,394.8
非控權股東權益	34,497.8	30,588.2	25,493.8	23,204.3	22,509.9
總權益	158,040.7	134,368.6	114,886.3	99,872.1	94,904.7
流動負債	50,691.2	49,864.6	40,806.9	43,222.4	33,886.5
非流動負債	77,639.8	44,882.2	44,286.9	33,706.5	36,966.3
總權益及負債	286,371.7	229,115.4	199,980.1	176,801.0	165,757.5

截至2008年6月30日止年度的比較數字並無反映2009年及2011年新／經修訂香港財務報告準則而作出重列，因為董事認為此舉並不實際。

詞彙釋義**普通詞彙**

財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展有限公司及其附屬公司
HIBOR	指	香港銀行同業拆息
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
中國大陸	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣)(只適用於此年報內)
港鐵	指	香港鐵路
新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
新世界中國實業	指	新世界實業項目有限公司
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
新世界信息科技	指	新世界信息科技有限公司
新世界策略	指	新世界策略投資有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
新世界電訊	指	新世界電訊有限公司
中國	指	中華人民共和國
人民幣	指	中華人民共和國法定貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣
出售集團	指	於2010年6月11日公佈，以管理層收購方式出售的新創建集團若干非核心業務

財務詞彙

負債比率	指	債務淨額除以總權益
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及可換股債券之總額減現金及銀行存款
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
JCE	指	共同控制實體或共同控制企業
全外資，WFOE	指	外商獨資企業

量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特，相等於1,000千瓦
標準箱	指	長度為20呎之集裝箱計量單位

英文版

年報之英文版可向新世界發展有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。



新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673
www.nwd.com.hk

新世界發展有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。

