

 新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

年報  
2013





## 設計概念

本設計方案以「魯班鎖」為設計重心。「魯班鎖」為古代民間智慧和精湛工藝的代表，封面展現「魯班鎖」精細的結構，代表著新世界發展的核心業務緊扣一起。

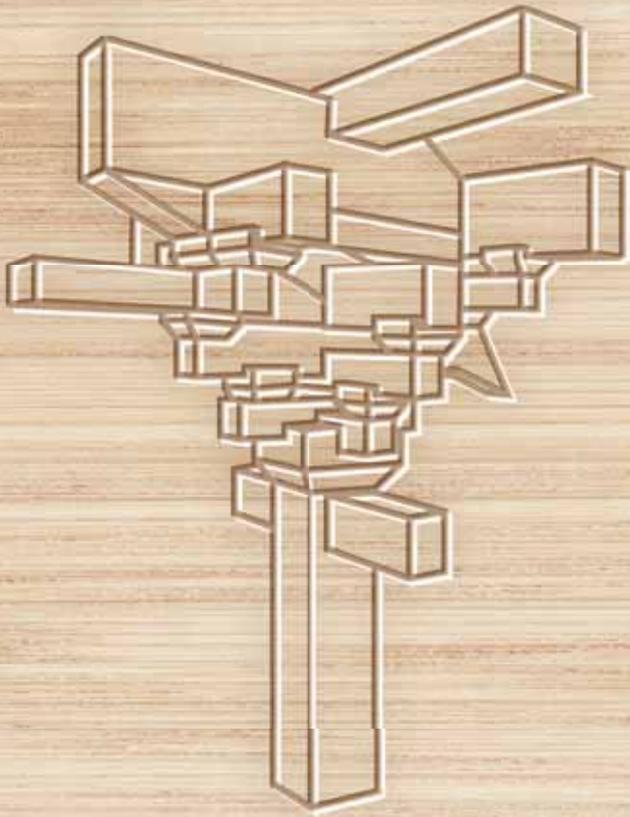
# 目錄

2	集團概況
4	集團架構
5	財務摘要
6	主席報告書
8	聯席總經理報告書
8	物業
18	酒店營運
24	基建及服務
30	百貨
34	電訊
35	展望
40	管理層討論及分析
46	主要項目總覽
68	企業管治報告
78	投資者關係
82	董事簡介
89	高級管理層簡介
90	企業可持續發展
100	公司資料
101	財務資料目錄

## 聲明

本年報內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

參與本年報製作之所有人等均已悉心維持所有資料、相片、圖像、繪畫或素描顯示在付印日期時之最佳準確程度及盡力減低文誤之可能性。如有疑問或欲知個別內容之詳情，請向售樓人員或有關行業之專業人士詢問查證。



「魯班鎖」結構精細，代表新世界發展在不斷發展物業的同時，同樣注重其設計和品質，把當代技術和各項人性化設施完美結合，務求為大眾打造舒適的安樂窩。



以木門象徵酒店的房間門，以雕刻手法刻畫新世界發展的地標性建築於門框上，透過其精湛工藝突顯集團致力建設及營運酒店，為旅客帶來賓至如歸的體驗。



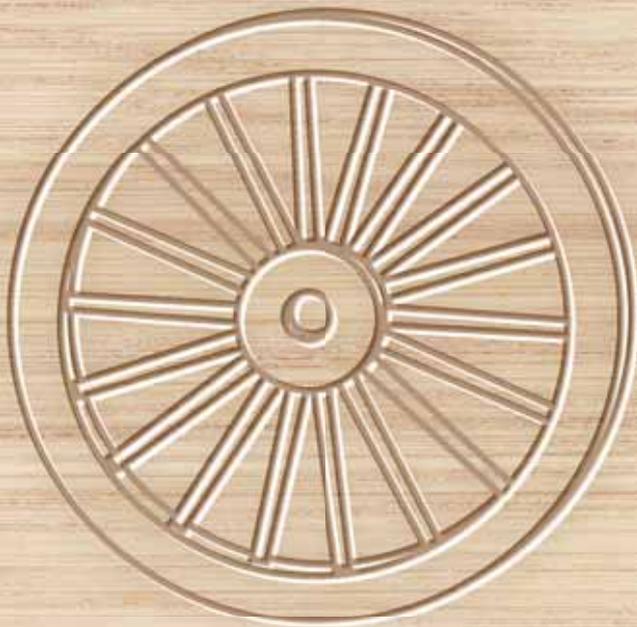
## 物業

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。

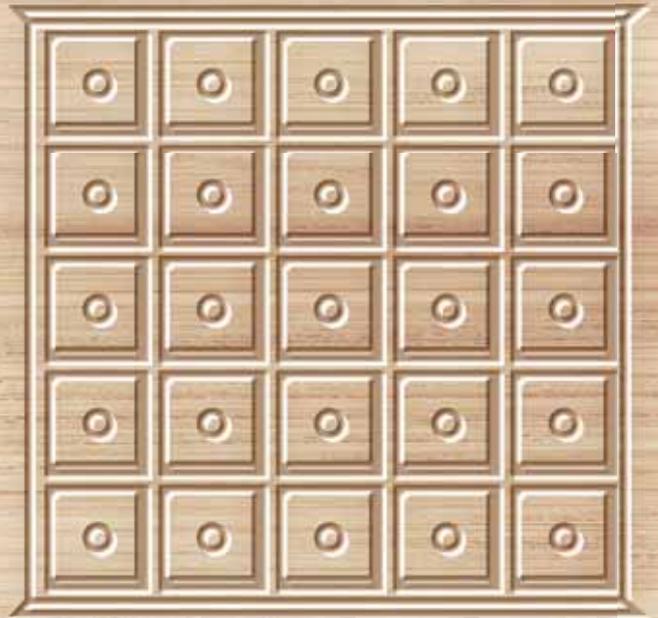


## 酒店營運

本集團持有及發展酒店物業組合。該組合揉合不同系列、型格獨特、遍佈於亞洲的酒店，由其自家酒店品牌，即瑰麗酒店、新世界酒店及貝爾特酒店，或其他國際知名酒店品牌所管理及營運。



透過車輪設計，突顯本集團各項基建發展及服務業務與大眾生活息息相關，使地域間之距離不斷拉近，為社會發展作出重大貢獻。



百子櫃代表本集團之百貨業務，標誌著新世界百貨以種類繁多、包羅萬有的商品供應，為大眾提供一站式的舒適購物體驗。



## 基建及服務

基建業務包括於香港、中國內地及澳門的道路、能源、水務和港口及物流項目。

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20個主要城市經營及管理高級百貨連鎖店。

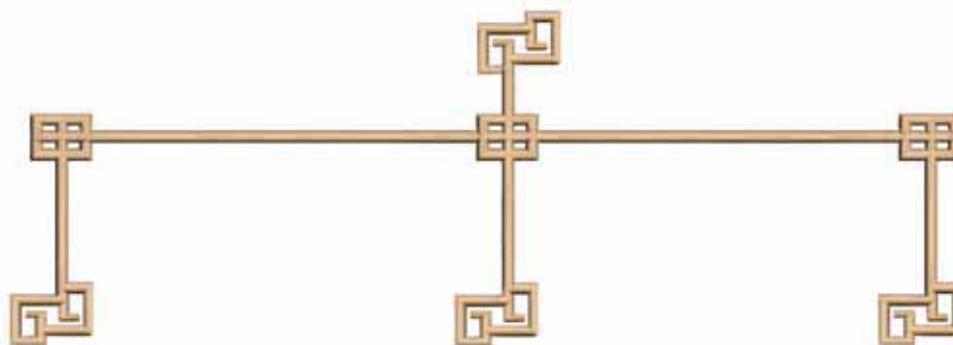
# 集團架構



## 新世界發展有限公司

(香港股份代號：0017)

- 香港物業  
(發展及投資)



新創建集團有限公司

(香港股份代號：0659)

- 基建
- 服務



新世界中國地產有限公司

(香港股份代號：0917)

- 內地物業  
(發展及投資)
- 酒店管理服務



(香港股份代號：0825)

- 內地百貨

# 財務摘要

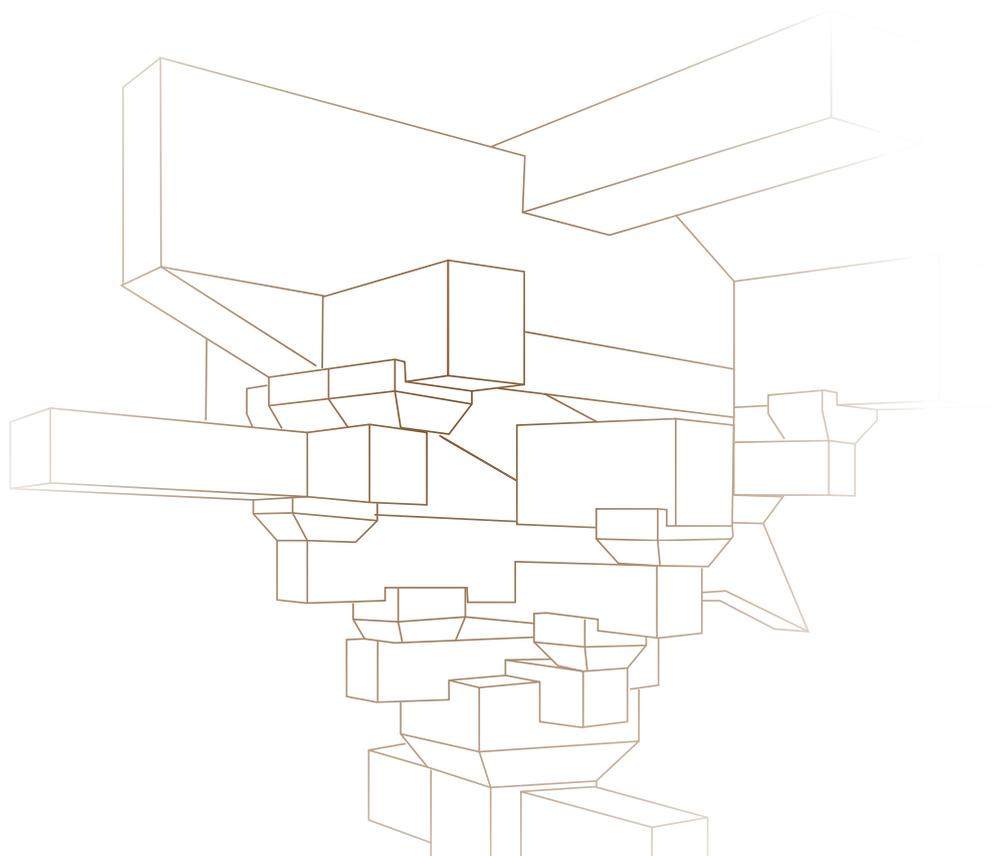
	2013 財政年度 百萬港元	2012 財政年度 百萬港元
收入	<b>46,779.9</b>	35,620.1
分部業績 <sup>(1)</sup>	<b>16,484.8</b>	13,241.6
除稅前溢利	<b>23,311.2</b>	18,721.6
本公司股東應佔溢利	<b>14,148.7</b>	10,139.0
每股基本盈利(港元)	<b>2.28</b>	1.88
每股派息(港仙)		
中期	<b>12.0</b>	10.0
末期	<b>30.0</b>	28.0
全年	<b>42.0</b>	38.0

	於2013年 6月30日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
總資產	<b>332,189.1</b>	286,371.7
債務淨額 <sup>(2)</sup>	<b>62,493.0</b>	57,773.4
負債比率 <sup>(3)</sup>	<b>35.2%</b>	36.6%

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



# 主席報告書

## 新世界 • 邁步向前

### 各位股東：

世界主要經濟體在工業革命後，出現前所未有的資本積累和技術提升。然而，在如何能持續發展、完善組織、有效控制和管理這些豐碩資源上遇到的困難，成為許多傳統企業向前發展的絆腳石。美國傳統管理學家弗里德里克•泰勒(Frederick Taylor)於19世紀提出了劃時代的科學管理(Scientific management)理論，指出企業通過科學化、標準化的管理系統，對現存的工作流程進行審視，確定操作規程和動作規範，制定出科學的生產流程，以標準化作為理順的手段，並積極培訓員工，讓他們在其工作崗位上有所成長，從而提高企業的整體生產效率，為僱主及僱員實現共同富裕的基礎，令組織表現出高度團結，組織目標也能順利達成。弗里德里克•泰勒的理念，對當時企業從小規模的世襲管理過渡至大規模專業管理的關鍵轉變時期，作出深遠的貢獻。

傳統華人及東方社會，許多成功的企業，憑藉傑出的掌舵者一己之卓越識見及出眾才能，作為組織的凝聚核心，隻身帶領企業前進。然而，在這種以個人作主導的管理模式下，企業延續及效能穩定成為一個主要議題，儘管掌舵者有著非凡的個人氣魄，也總要面對歲月及時代更替這客觀事實，這是萬物發展的常態，亦是該等企業發展進程的必然考驗。



## 主席報告書

中國思想家韓非子表示，「下君盡己之能、中君盡人之力、上君盡人之智」，即良好的管治者，不單止善聚眾力，而且更善集眾智，眾志成城，為國家管理帶來積極的推動力。而西方的現代企業化科學管理模式，正好為中國傳統的管理智慧帶來啟迪。

現代化的企業以法定權力為基礎，建立有條理及職能明確之內部管理體系，將工作步驟規範化及科學化，把架構的重點投向其準確性、連續性、紀律性、嚴整性與可靠性，以細化分工及唯才是用的原則，讓企業發展方向滲透至各個環節，令員工有著清晰一致的目標及同等的價值觀，以高度團結精神為組織爭取最佳表現，與員工分享成果，為企業的長期發展奠定良好基礎，讓業務不斷向前。

新世界集團自1970年成立以來，在物業發展的各個領域，累積了豐富的經驗及建立了雄厚的基礎。近年，本集團積極求變，希望以新世界「邁步向前 • One Step Forward」的精神，以現代化的科學管理模式，主動在管理團隊、管理架構、工作流程、以至對項目組合、產品質量、服務體驗等各個範疇，作出了深入檢討及策略調整，以全新角度仔細觀察及分析眼前事物，從根源及基本結構著手，找出各種優點和缺點，並以創新思維及果敢作風，按部就班地以系統化的方式作出針對性補充，提高團隊的合作效率及生產鏈的運作效能，全面提升物業發展核心業務的競爭力；與此同時，我們亦主動從消費者角度著手，廣泛地研究大眾需求和用家感受，在消費客群中尋找靈感及改善空間，

昇華產品質量及服務質素，為普羅大眾構建新世界品牌獨有的全新居住及生活體驗。

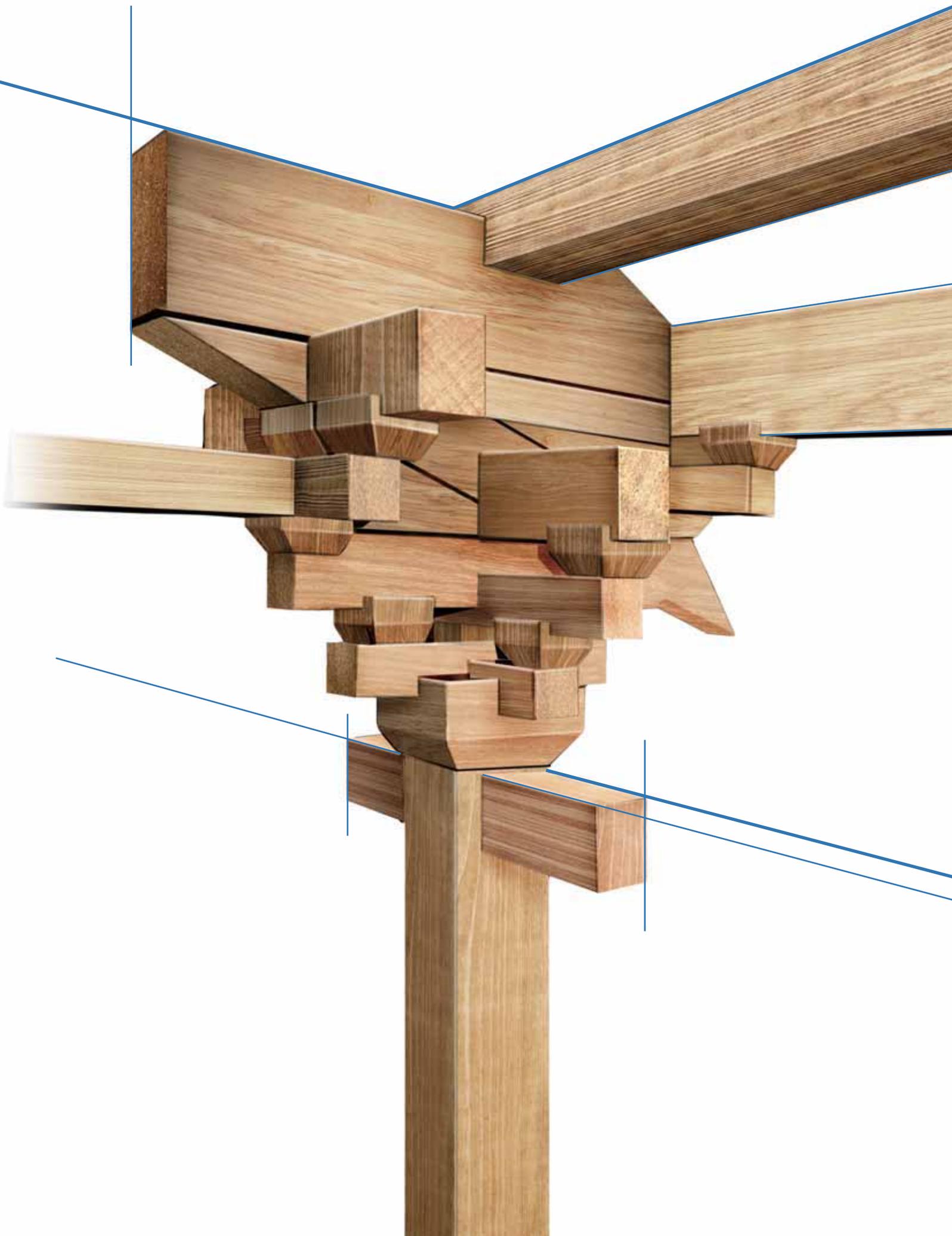
回顧2013財政年度，新世界集團在物業銷售、土地收購及項目管理等方面，均取得理想成績。由本集團主導的大坑「春暉8號」及沙田「溱岸8號」，銷售情況理想，產品質量受到市場廣泛的認同；從公開市場成功奪得旺角洗衣街項目及西鐵荃灣西站六區項目，為我們的發展週期提供穩定的發展資源；持續提升投資物業組合的資產質素，為本集團爭取更好的資產回報；這一系列的成就，全數歸功於我們忠誠可靠、經驗豐富的團隊及員工，這是他們發揮高度合作所換取得來不易的豐碩成果，同時亦是對新世界集團求變求進的重要里程碑。

放眼未來，市場在外圍環境氣氛所牽動下，前景充滿挑戰，新世界集團已做好準備，繼續堅守「邁步向前 • One Step Forward」的精神，以謙卑務實的態度，以創新果敢的思維，繼續做好物業發展業務，繼續尋找發展機遇與改善空間，務求為大眾提供卓越產品，為住戶發掘新的生活體驗，為持份者爭取最佳利益。

主席

鄭家純博士

香港，2013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、服務式住宅及會議中心等，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。



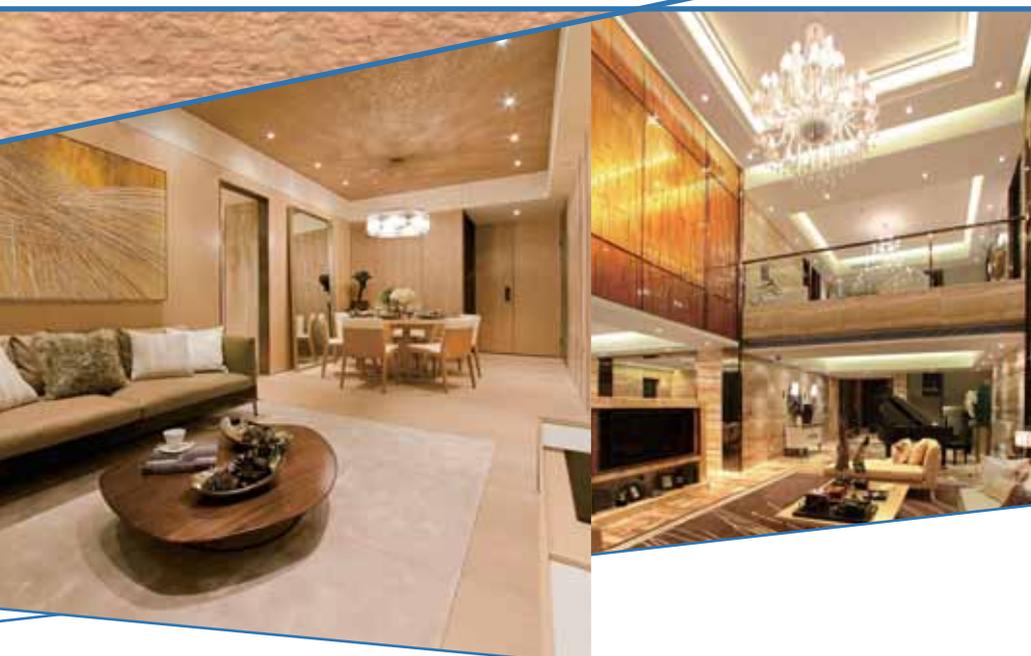
### 香港物業銷售

受惠於各國先後出台的刺激經濟措施，及美國聯邦公開市場委員會於2012年多次強調短期內將維持超低利率的利好消息帶動，香港住宅市場在2012年上半年保持著良好的發展態勢。然而，香港政府推出一系列樓市措施，以行政手段減少投機性物業炒賣活動，物業市場轉趨平靜。

香港政府於2012年10月率先推出買家印花稅，並提高額外印花稅稅率，將適用期由兩年延長至三年；及至2013年2月，香港政府宣佈全面提高物業交易的從價印花稅之稅率，按照新措施，本港永久居民當購買第二套物業時，200萬港元或以下物業之從價印花稅從100港元增加至交易額的1.5%，200萬港元以上物業之從價印花稅全面增加一倍，最高稅率將從交易額的4.25%提高至8.5%，該項新措

施將適用於包括住宅與非住宅的所有物業。面對一系列遏止樓價上升的調整措施，業界及置業者需時消化及持觀望態度，令本地住宅市場充滿變數。

香港政府對本地樓市及住宅發展用地短缺等民生問題一向十分重視，自香港特別行政區第四屆政府於2012年7月就任以來，多位政府主要官員均以積極的態度，為市民置業困難及住宅市場供求失衡等問題提供解決方案，這對於香港樓市長遠健康平穩發展產生著推動作用。然而，土地政策屬於長遠城市發展規劃，綜觀市場已落成的住宅存貨有限，加上各界對於2013年4月底實施的《一手住宅物業銷售條例》仍處於適應階段，因而影響了全新住宅項目的推出進度，面對香港市民對自置物業的龐大剛性需求，預料目前香港住宅供不應求的問題在短期內仍會維持。



### 香港土地儲備 應佔樓面面積(平方呎)

2013年6月30日

9,274,291

2012年6月30日

9,394,249

### 香港農地儲備 土地總面積(平方呎)

2013年6月30日

20,547,500

2012年6月30日

20,425,500

反映香港最新住宅價格變動的中原城市領先指數，截至2013年9月1日收報120.86點，較2013年1月初上升了5.3個百分點，加上二手住宅市場的成交量自2013年5月中旬開始回穩，市場對於住宅物業的需求殷切，特別是那些貼近市場價格的中小型上車盤、以及提供較優質生活空間及體驗的產品種類，更深受首次置業者及換樓客的歡迎。

2013財政年度，本集團於香港與中國內地之物業銷售總收入為242億4,920萬港元，按年增長92.0%。其中，香港物業銷售收入主要來自出售於本財政年度竣工的住宅單位，包括大坑「春暉8號」、沙田「溱岸8號」、馬鞍山「迎海」，以及於過往財政年度落成之住宅項目尖沙咀「名鑄」。

本集團作為香港主要地產發展商，憑藉在香港物業發展的豐富經驗，以優良之產品質素，為置業者提供優質的、獨特的生活體驗。市場對本集團推出的住宅項目反應良好，

其中，由本集團主導發展的「春暉8號」所有單位經已售罄，「溱岸8號」的住宅單位亦已售出超過九成。

本集團自2013年4月29日《一手住宅物業銷售條例》生效後，於2013年5月及7月率先分別為元朗大道村項目(項目銷售名稱「溱林」)及元朗龍田村項目(項目銷售名稱「溱柏」)取得預售樓花同意書，並迅速推出市場，以回應置業者的置業需要。

由本集團全資擁有及發展的農地轉換項目「溱林」，於2013年5月取得預售樓花同意書。「溱林」是2013年第五個獲得政府批出預售樓花同意書的全新住宅項目，亦是本集團自《一手住宅物業銷售條例》生效後，首個推出的全新住宅項目。該項目於2013年7月推出市場。

承接著「溱林」的良好銷售氣氛，本集團另一個全資擁有及發展的農地轉換項目「溱柏」，於2013年7月取得預售樓花同意書後，立即於2013年8月底推出市場。

## 聯席總經理報告書－物業

本集團因應市場狀況及置業者的需要和變化，積極審視全新住宅項目的推出計劃。截至2013年9月15日，由本集團全資擁有及發展的元朗洪水橋項目、屬合作發展的西南九龍之柯士甸站一地塊C項目及屬共同發展的馬鞍山落禾沙項目第二期，正等待政府有關部門批出預售樓花同意書。連同多個位於香港島之舊樓重建項目，預期該等新項目將為本集團之物業銷售注入新動力。

除了住宅物業銷售，本集團積極重新審視旗下資產，並出售部份非核心資產，包括若干住宅物業項目內之商舖及車位。於2013財政年度，本集團出售非核心資產的應佔金額約1億2,640萬港元。

另外，2013年1月，本集團簽署合約出售位於荃灣海濱花園、已超過20年樓齡之海濱廣場。2013年4月，本集團出售接近30年樓齡、位於屯門新都大廈基座新都商場3樓全層。本集團目前就非核心資產，與具興趣的投資者進行積極磋商。

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、競投招標、舊樓重建及更改農地用途等，積極補充因發展正在消耗中的土地資源，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。

2012年9月，本集團投得市區重建局位於旺角洗衣街的項目。項目地盤總面積約26,673平方呎，項目發展完成後預計可提供總住宅樓面面積約186,712平方呎及樓面面積約53,346平方呎的多層商業部份。

2013年1月，本集團與萬科置業(香港)有限公司組成的合營公司，投得香港鐵路有限公司之西鐵荃灣西站六區的項目。項目地盤總面積約15萬平方呎，可興建兩幢住宅物業，住宅樓面面積超過67萬平方呎。

2013年3月，本集團與多家發展商組成的合營公司，以約23億港元投得位於東涌達東路與美東街交界、東涌市地段第11號的商業用地。項目地盤總面積約11萬平方呎，可建樓面面積超過53萬平方呎。



## 聯席總經理報告書－物業

總計上述三項投標活動，2013財政年度本集團應佔可作即時發展的土地儲備，增加約86萬平方呎。

於2013年6月30日，本集團持有應佔總樓面面積約930萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，約55%位於市區，其中本集團應佔住宅樓面面積約560萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約1,890萬平方呎待更改用途之農地儲備，為本港擁有最多農地儲備的發展商之一。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	692,969
九龍	4,385,962
新界	4,195,360
<b>總計</b>	<b>9,274,291</b>

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)
元朗	14,311,500	13,059,000
粉嶺	2,590,000	2,386,000
沙田／大埔	2,162,000	2,162,000
西貢	1,364,000	1,170,320
屯門	120,000	120,000
<b>總計</b>	<b>20,547,500</b>	<b>18,897,320</b>

### 香港投資物業

受外圍環境的不明朗因素困擾，2012年香港零售業增長放緩，按年增長由2011年創紀錄的24.9%，下跌至2012年的9.8%。然而，受惠於訪港旅客的強勁增長，中國內地旅客的良好消費力，與及本地勞工市場情況穩定等利好因素所支持，香港零售業的表現踏入2013年已逐步回穩。2013年首四個月的零售業總銷貨價值及總銷貨數量，分別按年上升16%及15%。當中珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷售增加是主要推動因素，其他產品的銷售亦續見穩健增長。



## 聯席總經理報告書－物業

香港作為中國內地消費品市場的門戶，及亞太地區的重點品牌推廣戰略核心，為零售商提供了向龐大中國內地旅客群推廣的機會。據統計，香港成為2012年全球零售商進駐的首選城市，全年共吸引51家新零售商落戶，超越亞洲區內排名第四的新加坡及排名第七的東京。這些品牌主要來自歐洲，也有美國、日本和韓國等地區，在香港設立的旗艦店大部份集中於傳統黃金購物地段，從奢侈品到普及化的個性品牌，式式俱備。

傳統黃金購物地段是訪港旅客的消費首選，強大的客流量刺激了國際大型品牌對中環、尖沙咀及銅鑼灣等商舖的熱切需求。然而，由於該等地段之核心區域的供應十分有限，加上租金水平持續高企，愈來愈多零售商以平衡租金壓力之原則，選擇在同區周邊街道開設新店，黃金購物地段逐步向外延伸，加速了周邊地區的租金上升。

購物熱點從傳統零售核心板塊延伸至周邊地區，除了零售商以平衡租金壓力為由所促成外，與內地旅客來港消費模式的轉變亦有密切關係。

目前，內地旅客以「一天遊」方式來港消費的趨勢明顯，而且針對性地前往位於新界，並與中港兩地有良好交通接駁配套之消費點進行消費活動。荃灣、上水及沙田等地區之大型商場，已成為內地旅客在「香港一天遊」的消費熱點。這種新趨勢吸引了國際以及本地知名品牌的關注，刺激品牌在這些地區擴張店舖的意欲，帶動新興購物地段零售業務之表現。

2012年，環球經濟表現波動，歐債危機及美國經濟復甦等問題懸而未決，影響了大型跨國企業的預算開支，其中更觸發了部份企業的人事架構調整，並收緊了業務擴張預算。據統計，部份亞太地區主要經濟金融中心之頂級寫字樓的吸納量及租賃活動，於2013年首季度持續放緩，特別是與金融業務相關的企業。由於企業對租賃成本控制的態度轉趨審慎，影響了高端寫字樓的租賃表現。



## 聯席總經理報告書－物業

香港作為亞洲金融中心，甲級寫字樓的租金水平在2012年年底的統計中，仍領先倫敦西區、東京、巴黎及紐約等國際金融板塊，位居全球之首。事實上，香港除了擁有良好的地理優勢、資金自由流動及企業監管制度外，作為中國內地企業「走出去」之主要門戶，亦成為香港甲級寫字樓租金表現較其他地區相對穩健的原因。

中資企業配合「走出去」之國家方針，積極發展國際業務。許多實力較強的企業都選擇在文化及制度相近與金融市場發達的香港設立境外分支機構，作為融入國際市場的跳板，該等企業的出現正好為香港頂級寫字樓市場提供新需求。就以大型中資證券公司為例，目前已有23家企業在香港設立子公司，作為「國內業務海外化」之台階。

儘管部份與金融業務相關之企業，由於經濟前景不明朗，目前仍對位於中環、金鐘等中心商業區之超甲級寫字樓租賃態度較為審慎，並促成早前部份企業將非核心業務的部門轉移至租賃成本較低的新發展商業區域，以減輕高昂租金所帶來的壓力。然而，近期越來越多企業預計香港寫字

樓租金上調週期快將臨近，願意提早鎖定租金承租位於中心商業區之合適優質寫字樓項目，以預備市場一旦轉旺所產生之業務優化或擴張需要。其中，部份銀行、金融機構及律師行等大型租戶正計劃擴充業務，整體而言，香港甲級寫字樓之整體租金自2013年第二季度起已有逐步回穩之跡象。

有報告指，香港甲級寫字樓之新增供應於2013年及2014年仍然十分緊張，新增供應主要集中於非核心商業區，預料2013年新增供應樓面面積為145萬平方呎，2014年的供應更少於90萬平方呎，隨著預期緊絀的寫字樓供應，特別是中環等中心商業區，需求將會進一步加劇，加上2013年第二季度美國公佈了一連串優於預期的經濟數據，令企業憧憬市場前景有好轉趨勢，紛紛忙於籌組來年之預算及發展計劃，相信為將來整體租金帶來支持。

於2013財政年度，本集團在香港之租金收入總額為14億6,000萬港元，按年上升10.9%。本集團投資物業組合的主要物業，均錄得滿意的出租率。



## 聯席總經理報告書－物業

商業項目方面，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及銅鑼灣名珠城，於2013財政年度均人流暢旺。其中，位於尖沙咀核心零售及旅遊板塊的K11，每月平均客流量超過110萬人次，租賃表現良好。至於位於銅鑼灣潮流地段的名珠城，自2012年12月完成物業質素提升工程後人流暢旺，出租率維持在100%。

至於位於非核心商業地段的九龍灣德福廣場，受惠於東九龍一帶地區的重建發展機遇，在地區性消費所帶動下，租賃表現理想。至於近年深受內地「香港一天遊」旅客歡迎，位於香港西部跨境交通樞紐、人口稠密的荃灣愉景新城商場，翻新工程已於2012年第四季展開，首階段工程亦已順利完成，預計整個翻新工程將於2015年分階段竣工，為本地居民及中國內地消費者，帶來耳目一新的消費體驗。

寫字樓項目方面，位於中環皇后大道中傳統商業核心的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，內部翻新及設備提升計劃亦大致完成，其中，位於新世界大廈的全新地舖連

閣樓單位及位於大堂之舖位，亦已相繼租出，為本集團提供額外租賃收入。至於位於各樓層的寫字樓單位，基本上已全數租出。事實上，基於該兩個項目之客戶群主要為醫療機構、律師事務所及本地大型企業等，該等業務受外圍經濟之影響相對輕微，租賃表現因而相對同區海濱地段之超甲級寫字樓較為穩定。

於2013財政年度，中國內地首家購物藝術中心上海K11於2013年6月28日開幕，項目秉持K11品牌核心理念，為消費者打造全新購物體驗及多元文化生活區。未來5至6年，K11品牌及多元文化生活社區將陸續在香港、北京、廣州、武漢、天津、青島、瀋陽、海口、寧波及貴陽等多個城市延續創藝之旅。

發展中投資物業方面，位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，是本集團現時最重大的重建項目，亦是九龍半島其中一個主要的大型發展項目。工程於2013財政年度全面啟動。舊大樓之拆卸工作經已完成，目前正進行地基平整、打樁及地庫建造等工程。



## 聯席總經理報告書－物業

### 中國內地物業

近年，全球經濟及國內環境的不確定、不穩定因素，為中國內地的經濟及社會發展帶來漣漪。為了確保經濟總體能夠健康平穩的發展，中央政府加強了對國內外經濟形勢的跟蹤監測和深入分析，把穩增長、控通脹、防風險和推動經濟轉型結合起來。

2013年7月，由中共中央總書記習近平主持的中共中央政治局會議上，提出了保障和改善民生是政府工作的出發點和落腳點。中央政府需要繼續做好房地產市場調控，加快建立房地產穩定健康發展的長效機制，加強保障性安居工程建設。

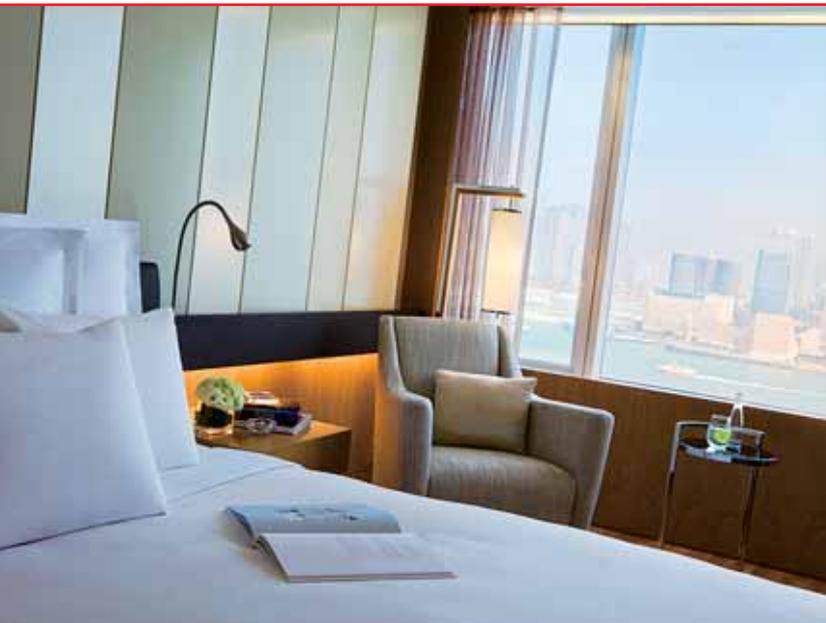
事實上，中央政府對於房地產市場的調控措施，一直以來也隨著市場狀況持續地適時適度地進行微調。然而，在城市化及自然人口增長的過程中，市場對住宅的剛性需求強大，推高了住宅的成交量及均價的走勢。

據統計，自2012年末開始，中國內地住宅的整體成交量有所增加，並引起發展商對土地的興趣而增持具備發展潛力之土地儲備作日後長遠的策劃性發展。

承接著中國內地樓市平穩發展的態勢，於2013財政年度，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)整體物業合同銷售之總樓面面積達到1,274,851平方米，總金額為人民幣165億2,800萬元，分別按年上升63%及69%；整體物業銷售之毛利率為42%，按年下跌8個百分點，主要是由於物業銷售組合差異。

新世界中國地產租賃業務的整體表現持續改善，主要是由於武漢新世界中心、武漢新世界國貿大廈、上海香港新世界大廈及順德新世界中心的平均租金有所提高、及廣州廣粵公館的入住率持續良好。





以心為本 以誠待客

## 酒店營運

我們的酒店組合擁攬一系列豪華及時尚的酒店物業，遍佈香港、中國內地及東南亞，廣為商務旅客及活動統籌者支持。我們旗下的酒店致力為賓客提供完善的設施和服務，充分展現酒店所在地的歷史及文化。



## 聯席總經理報告書一

# 酒店營運

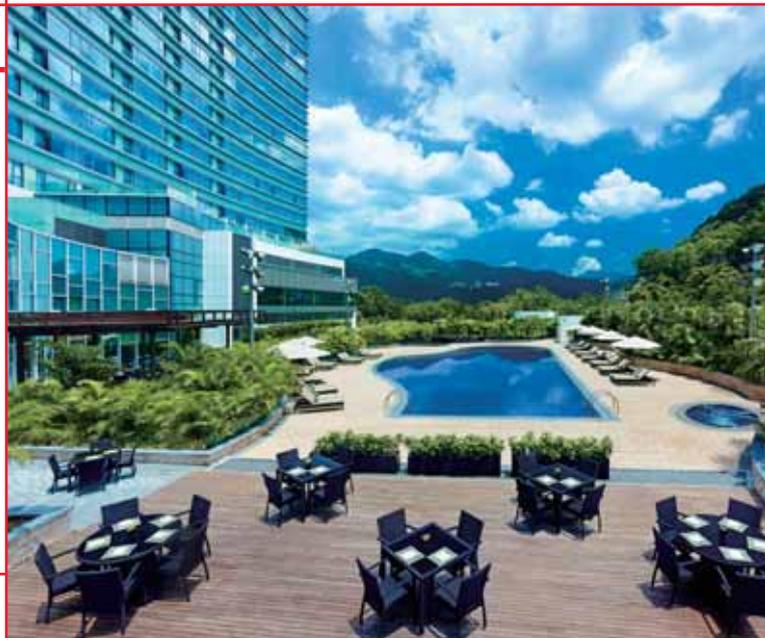


根據香港旅遊發展局的資料，2012年香港入境旅客總人數達到4,860萬人次，按年增長16%。其中，過夜旅客佔總入境旅客人數49%，共2,400萬人次，按年增長7%。至於與入境旅遊相關的總開支，於2012年高達3,065億港元，按年增長17%。過夜遊客的人均消費約為7,819港元，按年增長4.7%。在訪港旅客人次持續增長所帶動，香港的酒店業及餐飲服務業也因而受惠。

隨著美國經濟情況逐步復甦，為商務活動注入動力及增加相關旅客的頻繁流動，香港作為亞太區主要金融中心，擁有良好商務會議配套設施。位處商業、展覽場地等核心地段的酒店、特別是那些由知名酒店品牌營運，憑著良好信譽及在歐、美等地坐擁龐大忠誠計劃客戶群的酒店，其入住情況亦持續改善。

同樣的情況也在中國內地商務客群中出現，中國內地旅客在入住酒店留宿所花的費用呈現上升趨勢，由2003年的92億港元增至2011年的346億港元，複合年增長率為18%。隨著中港兩地之商業往來日益頻繁，愈來愈多中資機構在港設立區域總部及辦事處，加上亞太區的投資者活動多以香港為互動平台，因而刺激了中國內地商務旅客對位於商業活動核心區之豪華酒店的入住需求。

本集團旗下位於香港的酒店項目為酒店營運分部業績的主要貢獻來源，核心酒店包括香港君悅酒店、萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店和香港沙田凱悅酒店。



在亞太地區享負盛名的香港君悅酒店，目前正進行自1989年開業以來，規模最龐大的翻新工程，本集團希望通過資產優化計劃，令項目能夠保持其在香港甲級酒店級別的競爭力，並提高客房及增加餐飲收益。此項翻新工程將於四年內分階段進行，其中，包括在2013年第三季已竣工的君悅宴會大禮堂和迎賓廳翻新工程，客房亦會在未來數年內分階段進行裝修，而第一階段將會翻新超過60%的客房，預計在2014年第四季初完工。由於受重大翻新工程影響，於2013財政年度，香港君悅酒店的入住率受到負面影響，局限了該項目對酒店營運的業績貢獻。

於2008年展開大型翻新工程的萬麗海景酒店，工程基本上已大致完成，約90%的酒店客房均以全新面貌示人，平均客房價格在翻新後錄得滿意增長。該酒店現階段尚餘頂層客房、大堂酒廊，及屢獲殊榮之粵菜食府滿福樓的翻新工程。

於2009年先後開業的香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，於2013財政年度的入住率及平均房價表現理想。香港尖沙咀凱悅酒店的入住率平均達86.5%，平均房價上升至2,137港元。至於香港沙田凱悅酒店，其入住率則平均達到79.7%。

## 聯席總經理報告書－酒店營運

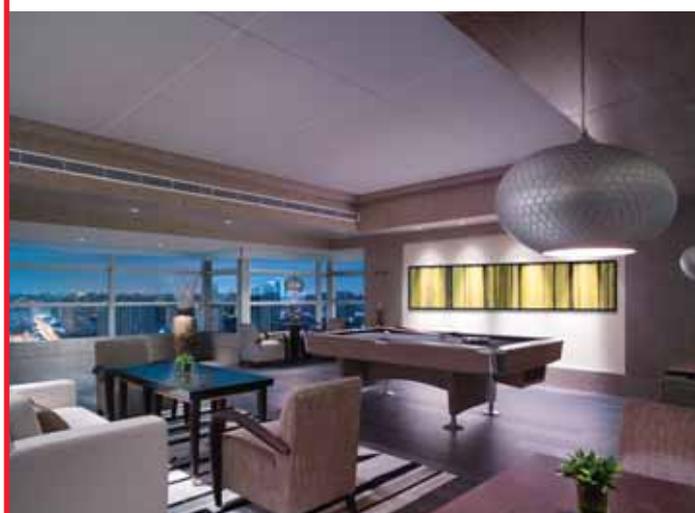
於2013年5月2日，本集團公佈了計劃將分拆若干位於香港之酒店資產，及於香港聯合交易所有限公司獨立上市。新世界酒店投資成立為香港一項固定單一投資信託，集中投資酒店行業（「建議分拆」）。新世界酒店投資成立目的主要為擁有及投資於亞洲已落成酒店的組合，該等酒店由國際知名酒店品牌管理，初步焦點為位於香港的已落成酒店，酒店組合初步包括集團旗下的香港君悅酒店、萬麗海景酒店及香港尖沙咀凱悅酒店。

本集團希望通過上述上市計劃，進一步反映個別酒店項目的價值，創造該等酒店投資項目的自有投資者基礎，讓新世界發展及新世界酒店投資有著獨立的集資平台，加強

集資的靈活性，並且讓本集團籌集資金，讓其現有業務能夠繼續擴展。新世界集團視新世界酒店投資為長期投資平台，本集團會繼續密切審視市況，於適當時機將酒店資產上市。

董事仍考慮是否進行建議分拆，不能保證建議分拆將會進行或可於何時進行。本公司將在適合情況下就建議分拆另行刊發公告。

新世界酒店集團於2013年5月29日正式易名為瑰麗酒店集團(Rosewood Hotel Group)。瑰麗酒店集團為發展迅速的國際酒店管理公司，旗下擁有三個別樹一幟的酒店品牌，包括極致豪華的瑰麗酒店、華麗的新世界酒店及設計時尚的貝爾特酒店。目前，本集團旗下合共有10間酒店物業由瑰麗酒店集團營運。



## 聯席總經理報告書－酒店營運

預計於2014年財政年度，本集團將有多間酒店竣工並投入營運，其中包括座落於東九龍、臨近啟德郵輪碼頭的香港九龍貝爾特酒店，已於2013年8月試業，為貝爾特品牌於香港的首個項目，合共提供約695間客房，而在試業期間提供297間客房。至於位於國家首都北京朝陽區核心地段、尊貴豪華的北京瑰麗酒店(前稱北京新世界酒店)，亦預計於2014年開業，該酒店是中國內地首間以瑰麗酒店為品牌的項目，設有約284間客房。

目前，本集團在香港、中國內地及東南亞，合共擁有16間酒店物業，提供共7,675間客房。



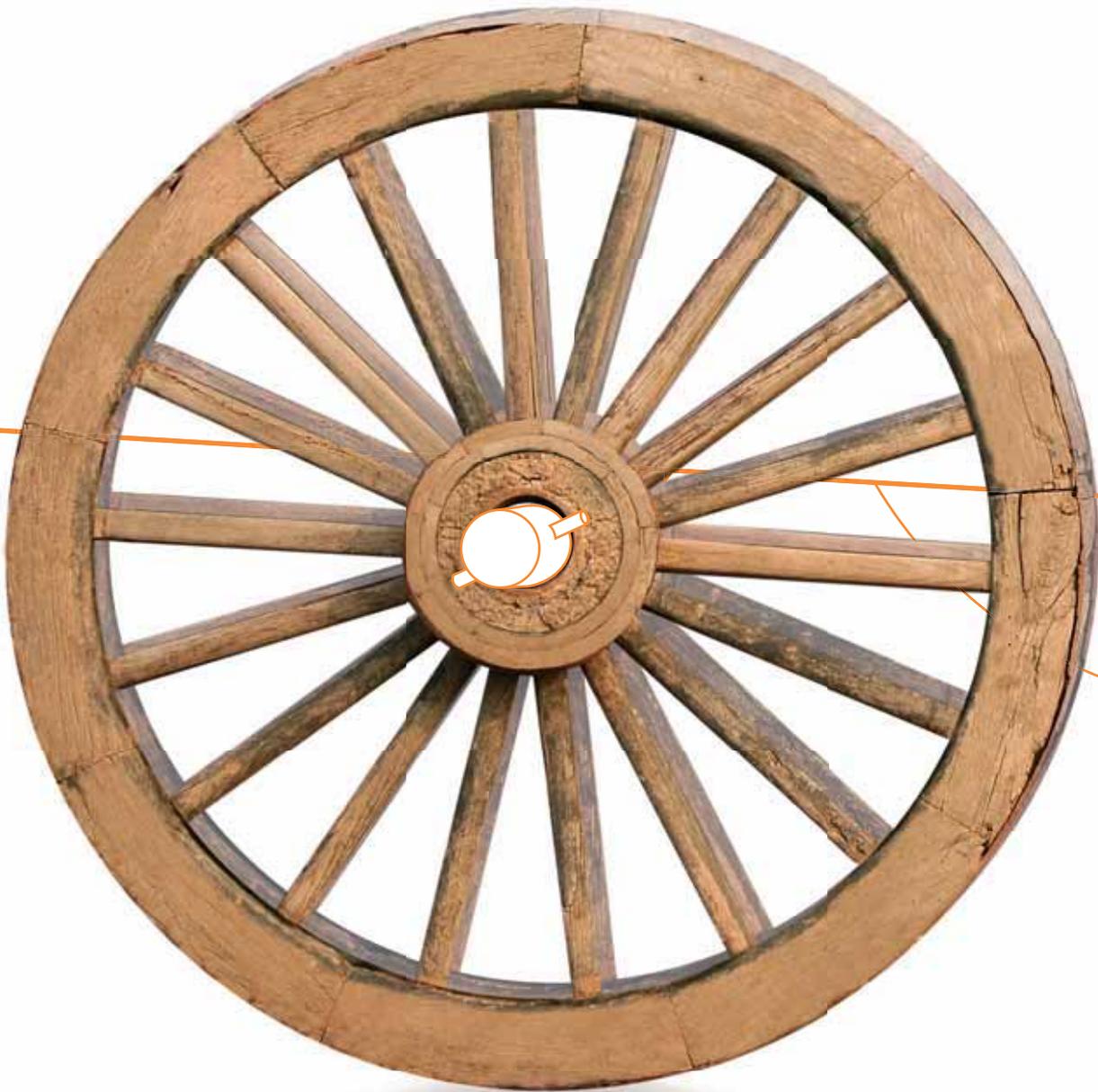
維持國家 經濟增長

# 基建及服務

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礎設施，為人民帶來溫暖和光明，並加快人流物流往來。

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，憑藉廣博的專業知識及技術，支持經濟持續增長，促進國家發展。





## 聯席總經理報告書一

# 基建及服務



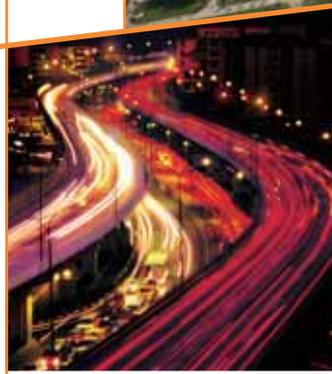
新創建集團有限公司(「新創建」)於2013財政年度的股東應佔溢利錄得40億800萬港元，較2012財政年度下跌23.7%，主要是2012財政年度新礦資源有限公司(「新礦資源」)上市後，錄得一次性攤薄收益約18億港元。在撇除此項非經常性攤薄收益後，2013財政年度的股東應佔溢利較2012財政年度實際上升17.6%。

### 基建

於2012年實施的廣東省公路收費水平標準化政策，以及推行節假日免費通行政策，對新創建路費收入產生負面影響。該等負面影響被收購的杭州繞城公路貢獻增加所抵銷。於2012年1月，新創建擁有該公路之股權由58.66%增持至95%。

儘管不利的收費政策對路費收入產生負面影響，新創建於珠江三角洲區內的高速公路之交通流量，於2013財政年度普遍錄得穩健增長。廣州市北環高速公路的日均交通流量上升17%，主要由於在2012年6月增設一匝道出口所致。惠深高速公路(惠州段)及廣肇高速公路的交通流量則分別上升8%及10%。唐津高速公路(天津北段)的貢獻因部份路段自2012年6月起封閉以進行擴建工程而受到影響。

由於煤炭價格持續下跌，能源業務的貢獻於2013財政年度錄得反彈。然而，珠江電廠的售電量於2013財政年度錄得19%的跌幅，下跌主要由於廣東省需求疲弱，加上西部省份於2013財政年度降雨量較高令水電輸入增加所致。



廣州燃料公司的煤炭銷量於2013財政年度上升18%。然而，於2013財政年度煤炭價格持續下跌及市場波動繼續對銷售毛利率構成壓力。與此同時，受惠於澳門娛樂及旅遊業暢旺，澳門電力的售電量於2013財政年度繼續錄得5%的穩健增長。

在重慶經濟發展的帶動下，重慶水廠的售水量上升7%，而重慶唐家沱污水廠及重慶長壽化學工業區水處理廠處理的污水量於2013財政年度則分別上升15%及14%。重慶水務集團繼續為水務業務的重要貢獻來源，除了收入增長外，重慶水務集團的業績進一步受惠於2013財政年度自日圓借貸產生的外幣兌換收益。

上海化學工業區水處理廠的污水銷售收入錄得12%的穩健增長。然而，水務業務於2013財政年度的盈利部份被中國內地經營成本持續上升所抵銷。

於2013年2月，新創建宣佈與廈門其他主要港口營運商成立合資公司，涉及注入新創建於廈門的兩個港口投資項目－象嶼新創建碼頭及新海達，以換取該合資公司的13.8%權益。

作為重要貢獻來源，亞洲貨櫃物流中心的租用率錄得99%的驕人成績。香港物流及倉儲設施需求殷切，推動該項目平均租金於2013財政年度上升5%。新創建葵涌物流中心自2011年12月投入營運以來已整幢租出，並於2013財政年度為此分部帶來全年貢獻。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司於2013財政年度的總吞吐量由去年的150.8萬個標準箱上升2%至153.7萬個標準箱，而收入則增加8%，主要由於自2013年2月起上調費率及物流配套服務需求不斷上升所致。



### 服務

於2013財政年度，香港會議展覽中心(「會展中心」)的商業展會及活動錄得持續穩定增長。年內，會展中心共舉辦了1,180項活動，合共約有520萬參觀人次。透過提升其綜合場館及設施，展覽場地租金及餐飲營業額持續錄得穩健增長。餐飲之毛利率於2013財政年度同樣顯著改善。

隨著中國內地高消費旅客人數增加，於所有陸路跨境口岸的「免稅」店的免稅香煙及酒類零售業務繼續保持暢旺，並錄得顯著增長，有助減輕「免稅」店於香港國際機場的專營權合約在2012年11月屆滿及新專營權條款的影响。

建築業務於2013財政年度之貢獻錄得按年25%的增長，主要由於就若干建築項目於2012財政年度曾作出虧損撥備。於2013年6月30日，建築業務的手頭合約總值約為439億港元。

交通業務於2013財政年度之貢獻錄得9%的增長。這主要源自載客量上升帶動的車費收入增加。

Tricor Holdings Limited(「Tricor」)的企業服務業務於2013財政年度表現平穩，而其在香港所有新上市公司中，取得約佔46%的份額。於2013財政年度，於香港、新加坡及中國內地的業務營運合共佔Tricor總溢利約82%。

海通國際證券集團有限公司(「海通國際」)的經紀及零售孖展融資、結構性融資和固定收益、貨幣及商品業務均取得不俗業績。此外，成本對收入比率大幅下降，推動毛利率進一步上升。於2013年，海通國際開展了一連串大型融資項目(包括供股、銀團貸款及發行可換股債券)，合共籌集近50億港元，大幅提升資本規模，拓展資本運用能力。

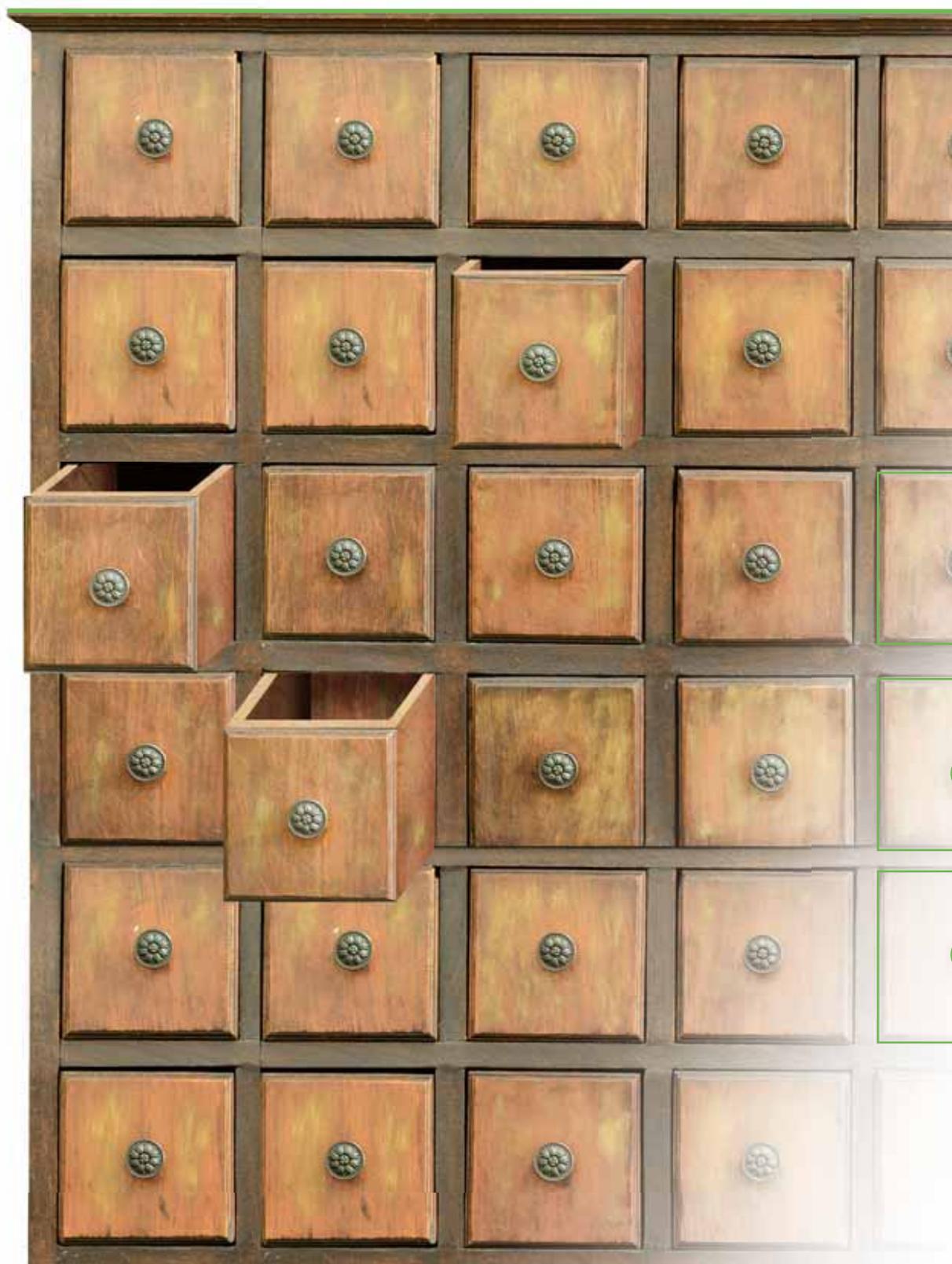
## 聯席總經理報告書－基建及服務



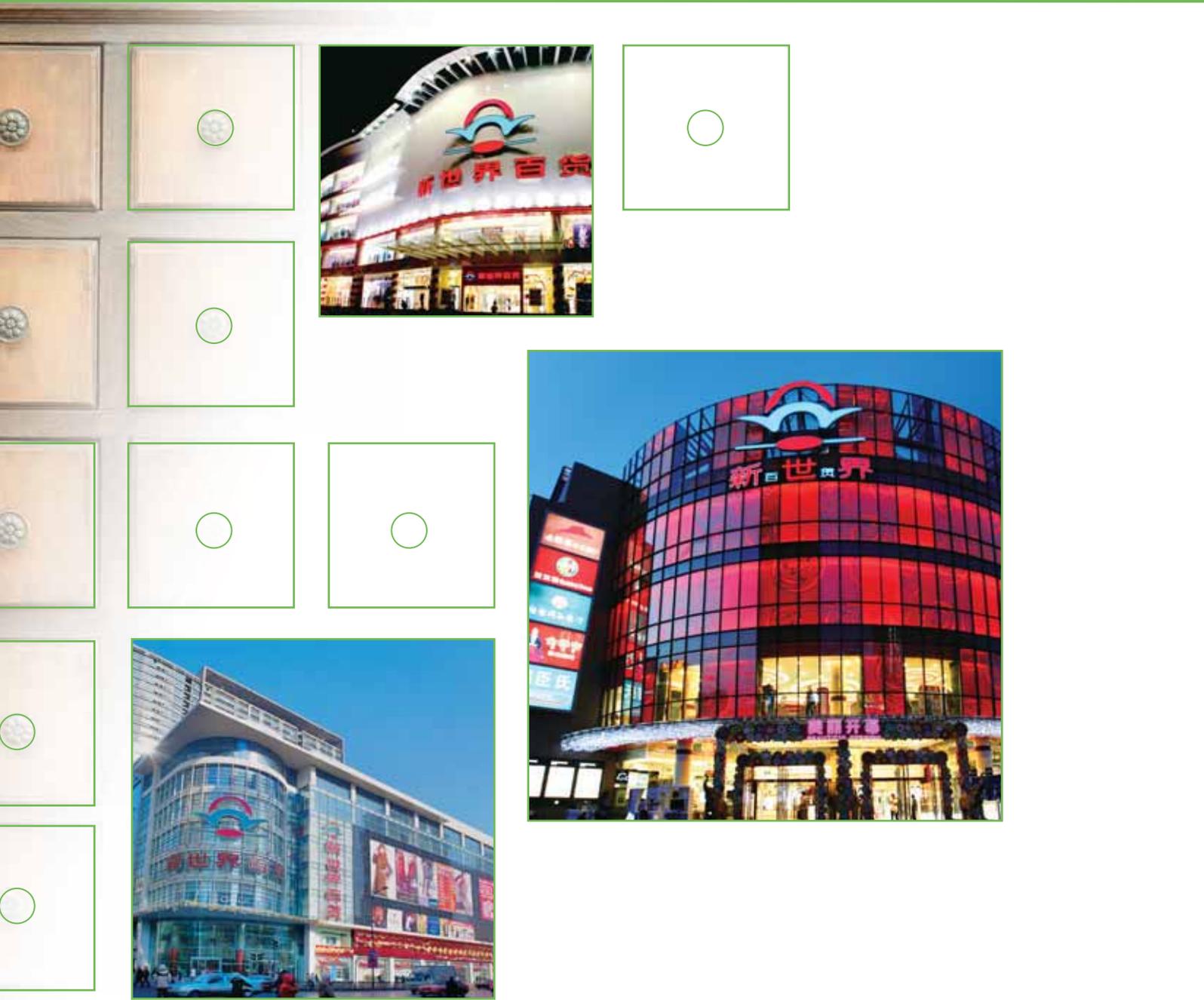
新礦資源的閩家莊鐵礦已於2012年11月底重新進行試產。儘管有當地政府官員從中調解，惟並非周邊各村及其居民的所有訴求均可被盡善滿足，這已引起了若干擾亂礦場的行為，不同程度的滋擾間歇地持續至今。按照目前的情況，鐵精粉復產將取決於相關各方的商討及往後的行動。

Hyva Holdings B.V.的主要業務是卡車及拖車液壓裝卸系統所用組件的生產及供應。來自中國內地的收入已受到重型卡車銷售放緩所影響，但有跡象顯示市場開始復甦。歐洲市場氣氛仍然黯淡及受到俄羅斯對重型卡車徵收新稅項的影響。由於一個新製造工廠投產，因而在巴西的起重機銷量回升。

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。



## 聯席總經理報告書一

# 百貨



於2013財政年度，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）錄得之總收入達40億1,150萬港元，按年增長14.9%。純利為6億4,150萬港元。若剔除其他收益／（虧損）及投資物業公平值變動及出售位於無錫的物業的一次性稅務調整，期內基礎溢利按年上升約9.8%，達6億1,570萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的65.8%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的20.2%和12.7%；而餘下的1.3%則為管理及顧問費收入。

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49.9%，其次為中西區及東南區，分別佔總收入25.9%及24.2%。

面對歐債危機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。

於2013財政年度，新開設了兩間自有店，分別為鹽城店及西安店，以及兩間管理店，即寧波北侖店及燕郊店。瀋陽南京街店已自2013年2月起終止營運，以作重建。

於2013年5月27日，新世界百貨與多名獨立第三方訂立協議，收購上海泓鑫置業有限公司（其擁有及經營一個位於上海的商場）的全部股本權益。收購事項已於2013年7月30日完成。

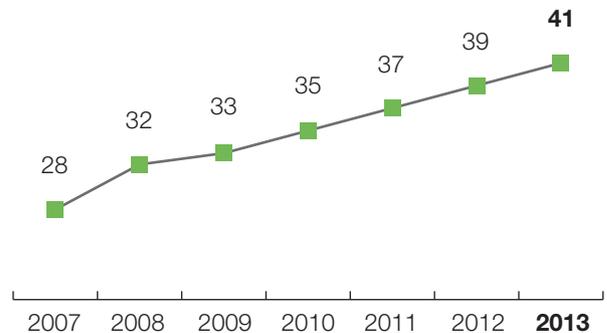
# 聯席總經理報告書－百貨



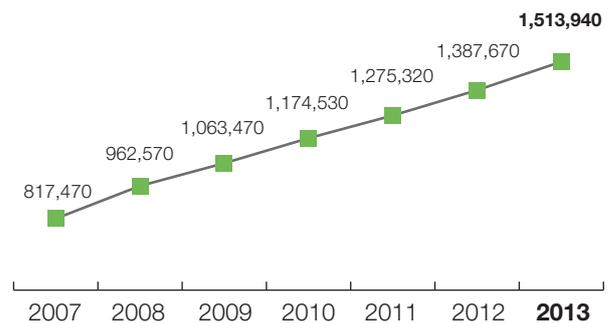
於2013年6月30日，新世界百貨經營及管理合共41家百貨店，遍佈中國內地20個城市，總樓面面積超過150萬平方米。其中36家為自有店，總樓面面積達1,340,240平方米，五家為管理店，總樓面面積達173,700平方米。

自2009年9月起，新世界百貨透過將其於中國的所有百貨店分為「時尚館」及「生活館」，進行形象改革工作。於2013年6月30日，大部份百貨店已完成形象改革。餘下四家位於武漢的百貨店將於2014年年底陸續完成。

各財政年度之店舖數目



各財政年度之總樓面面積(平方米)



## 聯席總經理報告書一

# 電訊



CSL New World Mobility(「CSLNWM」)為香港領先的流動電訊營運商之一，負責為市場提供全面流動電訊服務，包括手機及裝置銷售、流動語音及流動數據產品，其市場份額於競爭激烈的市場中不斷增加。於2013財政年度，CSLNWM增添425,000名新客戶，帶動客戶總數增至390萬人。收入增加16.9%至80億5,200萬港元，而扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利則增加14.9%至20億5,700萬港元。

透過流動程式的其他通訊方案不斷影響傳統國際話音批發業務。為抵銷國際話音批發業務下滑，新世界電訊不斷與歐洲及中東地區的二線運營商探索業務機遇。新線纜、亞洲快線海底光纜(ASE)系統及東南亞日本光纜(SJC)系統已於2013年登陸，新世界電訊可向國際營運商提供數據連接，貫通線纜站與業務所在城市及其他指定的香港地點。

雲端運算業務方面，新世界電訊採納多供應商方法，以世界級全球供應商拓展新雲端平台，藉此提升整體競爭力及客戶覆蓋。新世界電訊已為雲端方案增添新價值，提供更先進保安服務(如全球流量管理、雙重認證及安全通道層虛擬專網方案)，進一步保障客戶，提高保安控制。新雲端電郵服務已於2013年3月推出，加強雲端應用程式，滿足中小企及企業分部所需。此外，雲端平台亦已推出全局負載均衡功能。

為應對市場需求增長，新世界電訊將擴充其互聯網數據中心，新增加樓面面積逾20,000平方呎，提供額外機架。第一期新添的106台機架已於2013年3月成功推出。

## 聯席總經理報告書一 展望

踏入2013年，全球經濟活動在新興市場和發展中經濟體增長所帶動下趨於活躍。然而，現今經濟環境詭譎多變，各個主要經濟體呈現出不同的發展趨勢。先進經濟體中，美國的經濟恢復進程正逐步穩固，然而距離全速復甦仍有一段距離，加上美國聯邦公開市場委員會公佈了將因應市場狀況逐步結束量化寬鬆貨幣政策的部署，或許會加快加息周期的到來，亦有可能因龐大資金從金融市場抽離引發市場動蕩，損害美國、以至全球經濟。歐元區的經濟表現雖然停滯不前，然而主權債務危機的風險有所舒緩。亞洲的經濟活動逐漸穩住發展的步伐，然而國際貨幣基金組織於2013年5月將中國今年的經濟增長預測，從8%下調至7.75%，並對中國在國內加大的借貸感到擔憂，加上亞洲區內內部的風險和挑戰日益顯現，包括一些經濟體的金融失衡不斷加劇，以及對地區經濟政策失去信心等，可能對貿易和投資帶來負面影響。

香港經濟與外圍經濟一脈相承，美國部署退市的打算，或許會增加資金撤離香港及息率上調的可能性，然而美國聯邦公開市場委員會的決定，某程度上反映其對美國經濟前景持審慎樂觀的看法，這對於國際貿易以至全球經濟復甦進程，發揮著積極牽引作用。至於中國內地的經濟增長表現，或許在短期內因應市況出現調整，但中央政府已表明對保持經濟長期持續健康發展充滿信心。在充分看到中國經濟前景樂觀的前題下，即使目前存在一些風險及挑戰，但總體是可以採取針對性的措施加以防範和化解，並以深化的改革手段，以達到穩中求進的目標。事實上，經濟走

出谷底到再次起飛，如同引擎重新啟動的過程總會產生一定震動，我們總不能留戀量化寬鬆時期以大量印鈔的方式所帶來的片刻繁華景象，從健康、長遠、持續的經濟發展作衡量點，我們最終還是需要通過經濟活動自身的演進及調節，以及通過靈活的手腕，來應對市場轉變所帶來的任何衝擊。

自2010年11月起，香港政府推出了不同的管理需求措施，包括推出額外印花稅、「加強版」的額外印花稅、引入新的買家印花稅與修訂從價印花稅的稅率等，透過增加物業交易成本，減少物業投機行為，藉以維護本港的金融穩定，讓樓市健康平穩發展。我們理解政府推行的新政對樓市長遠發展有利，然而，這些行政措施短期內卻對置業氣氛及市場投資意欲產生了不同程度的影響。加上於2013年4月29日生效的《一手住宅物業銷售條例》新增要求，對於條例應用、項目售樓說明書的內容要求及審批程序之靈活性，有關當局及市場仍在調節及適應階段，某程度亦影響了新項目的推出進度，延緩了市場的新增住宅供應。

## 聯席總經理報告書－展望

從客觀情況而論，超低利率環境不可能永遠維持，然而，美國聯邦公開市場委員會仍需要進行一系列之評估，才能調整符合市場狀況的資產收購步伐，聯儲局主席柏南克亦已表明，美國失業率回落至6.5%之水平後之數個季度，才考慮以漸進方式進行加息安排，並預期結束資產收購計劃到調整息率，兩者之間仍有一段相當長的時間，只要美國失業率仍高於6.5%，將繼續保持利率接近零的水平。事實上，短期內香港樓市除了繼續受惠於低利率外，其他利好香港樓市的因素短期內仍然存在。

根據香港政府統計處的數字，於2013年4月，本港失業率維持3.5%，就業不足率保持在1.6%的水平，勞工市場近期大致保持平穩。國民經濟核算方面，於2013年首季，本地生產總值按年增長2.8%，私人消費開支按年增長7.0%，貨物出口及服務輸出按年增長7.9%，經濟表現大致符合預期。至於私人住宅一手供應，根據運輸及房屋局之數據，近五年的私人住宅已落成量僅維持在每年約9,700個單位，較2003年至2007年之平均量減少約50%，反映供不應求情況仍舊持續。

作為香港的主要地產發展商，新世界以「邁步向前 • One Step Forward」的精神，在物業發展的領域上積極尋找機會，為本集團和持份者爭取最佳利益。2012年，本集團先後推出了大坑「春暉8號」及沙田「溱岸8號」兩個由本集團主導的全新項目，在優質的產品質素及良好的市場推廣等方面的支持下，取得理想的銷售成績。至於兩個分別位於馬鞍山的「迎海」及元朗的「尚悅」合作發展項目，亦獲得置業者的廣泛認同。

2013年，香港樓市受到政府推出的若干調控樓市的新措施所影響，阻延了發展商新項目推出的節奏。然而，新世界在物業發展的步伐並沒有停頓，專業團隊及員工們積極發揮高度的合作精神，努力爭取項目儘早推出市場。2013年5月，本集團位於元朗的全新住宅項目「溱林」，成為《一手住宅物業銷售條例》實施後，地政總署批出的集團首個全新住宅項目，消息頓時引來市場及置業者關注，而我們的努力堅持正好反映了新世界要做好物業發展的不撓精神。隨著「溱林」之推出，本集團將繼續以穩定有序的節奏，將一系列適合不同消費組群的優質產品，陸續推出市場，務求為市民大眾提供全新的居住體驗。

## 聯席總經理報告書－展望

除了不斷推出優質的全新項目外，新世界亦會繼續加強本集團項目發展的深度，尋找合適之地塊發展，以確保未來有足夠可靠的發展資源。本集團在2012年9月、2013年1月及2013年3月，先後成功在公開市場奪得市區重建局位於旺角洗衣街的項目、香港鐵路有限公司位於西鐵荃灣西站六區之項目、及位於東涌的商業項目，為本集團提供額外約86萬平方呎可作即時發展的應佔土地儲備。截至2013年6月，本集團持有應佔總樓面面積約930萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中約60%為住宅用途，是市場上其中一個主要的住宅供應者。

本集團的土地儲備，揉合了分佈於市區與新界分別屬於各種類型的產品，按照目前的預計發展週期，手頭上的土地儲備足夠本集團實現未來數年之發展計劃。事實上，本集團旗下之項目通過多元化的地區分佈及產品檔次，為發展計劃提供了充份的靈活性，以應對各種市況及不同置業者的需要，這是新世界擁有的卓越優勢之一。未來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，以積極的態度審慎地甄選每個機會，以保持平穩既優質的土地儲備，為本集團之物業發展建立強大後盾，繼續做好香港地產業務。

強勁的內地訪港旅客人次及本地消費者意欲，為香港的零售業提供穩健而持續的支撐。位於傳統旅遊版塊之尖沙咀的K11，於2013財政年度，每月平均客流量超過110萬人次，租賃表現持續良好，並已成為本集團租賃組合其中一個主要的收入來源。面對消費體驗及期望的與日俱增，與及內地客群消費模式從流連主要旅遊點針對高檔奢侈品及大型品牌產品、伸延至前往非核心區域如新界之鐵路沿線作日用品之消費轉向，本集團於近年做好充份的準備，積極審視旗下位於香港之投資物業組合，尋求爭取更佳資產回報的機會。

2012年，本集團先後針對中環新世界大廈、萬年大廈及銅鑼灣名珠城等位於核心消費區域之項目，進行內部翻新及設施提升工程以提升物業質素。此外，應對消費模式轉變，我們亦主動對位於新界主要生活及交通樞紐之荃灣愉景新城商場，展開分階段翻新工程，並調整租戶組合，務求為區內人士及遊客們帶來貼心及獨特之消費體驗，藉以刺激投資項目取得更佳之租賃表現。至於本集團位於尖沙咀海濱地區之重點發展項目新世界中心之重建工程，目前亦正進行得如火如荼，預計項目落成後將成為維港兩岸之新地標。

## 聯席總經理報告書－展望

寫字樓市場方面，2012年位於核心商業區之超甲級寫字樓項目，受到外圍經濟環境及企業擴張計劃調整所拖累，一度影響了該等項目之出租率及平均租金水平。然而，內地企業來港發展並以香港作為地區性總部的意欲強烈，加上中環核心區域於未來之新增供應仍然有限，為該等地區之項目租賃表現帶來支援。事實上，由於香港在2015年之前缺乏大規模的新寫字樓供應，只要外圍經濟表現回穩，企業重啟擴張計劃令租務開支增加，並配合香港在區內超然的戰略發展優勢，寫字樓市場可望於短期內重拾上升動力。本集團位於香港中環的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，基於客戶群以醫療機構、律師事務所、本地大型企業等為主，租賃表現相對其他同區甲級寫字樓穩定。而隨著項目已完成一系列優化工程，亦可望進一步提升其租賃表現。

內地方面，中國的經濟增長動力繼續成為市場焦點。有市場人士認為，國內生產總值及中國製造業採購經理人指數的增長預測持續調整，反映了國家正面臨經濟上的結構性失衡風險。事實上，單單依靠政府投資和刺激取得經濟發展的空間已經不大，要激發市場機制的動力、轉變政府職能、推動經濟轉型，才是中國經濟發展的主要出路。國家主席習近平曾經表示，中國轉變經濟發展方式正處在關鍵階段，過去增長過快的模式似乎不符合中國目前的最佳利益，2013年第一季度中國國內生產總值增長7.7%，這樣的增速更有利於調整經濟結構，有利於提高經濟增長品質

和效益。中央政府將會按照計劃，把握宏觀政策要穩住、微觀政策要放活、社會政策要托底等幾個工作重點，繼續做好年內穩中求進的發展目標，研究推動中長期全方位改革方案，堅持深化改革，著力推進新型工業化、資訊化、城鎮化、農業現代化，實施創新驅動發展戰略，努力擴大內需，為經濟帶來新的增長點，保持經濟長期持續健康發展。

我們相信中央政府擁有強大的資源調配能力，然而，關鍵點仍在於歐美經濟復甦對出口需求的拉動，及內地城鎮化等措施陸續貫徹執行的成效。因此，預期中央政府會密切留意各個主要經濟指標及產業群的表現，當中包括與經濟民生息息相關的房地產業，適時針對個別重要的經濟政策及落實環節，緊貼市場狀況進行微調，以達至穩中求進。事實上，過去數年間中央政府通過一系列宏觀措施及調整已落實的政策，以減少樓市的投機活動，保障置業者需要，並積極穩妥推進城鎮化，確保大眾住得其所。

## 聯席總經理報告書－展望

近月，中央政府官方發佈金融支持經濟結構調整和轉型升級的指導意見。其中規定，一方面積極滿足首套自住購房需求；另一方面則要求落實差別化住房信貸政策，嚴格防控房地產融資風險。因此，我們預期政策上中央政府仍會以穩健審慎的原則，平衡一切有可能導致樓市令其出現大幅波動的因素及風險，特別是對於部份一線的標竿城市，會採取更靈活、更有效率的方法，以確保市場能夠健康穩定發展。

近期市場關心的資金緊張問題，或許會影響著房地產業資金鏈之運作，然而從積極的層面來看，通過產業的自然調節，剔出部份資金緊絀，增加市場風險及負面情緒之企業，或許是每個市場走向健康理性發展的一個必然過程，事實上，目前內地大部份主流發展商，也較過去擁有著良好的財務狀況，相信內地樓市的健康發展，除了中央政府在政策上的緊密配合外，其次就是依賴一眾有實力的優質企業。

本集團於中國內地的物業發展及投資旗艦新世界中國地產，在中國內地已建立了良好優質的企業形象，在中國內地20多個主要之樞紐城市，擁有超過2,600萬平方米發展中將完成或持作發展的土地儲備，主要集中於發展迅速、剛性需求龐大之二、三線城市。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，集

中精力發展現有的土地儲備，加快發展進度，配合一貫的審慎管理原則及創新思維，發展內地房地產業務。2014財政年度，新世界中國地產的新項目竣工量可望衝破150萬平方米之新水平。

「新世界•邁步向前」是本集團業務營運的核心信念，即使面對前路各種看得見的與看不見的挑戰及機會、順流與逆流，新世界也會繼續默默緊守物業發展的業務本位，專注做好香港及中國內地之地產業務。我們目標清晰，以顧客體驗為本的精神，多想、多走、多問、多聽，以獨特的角度及無盡的創意，為顧客調配出擁有著新世界獨有品牌基因的優良產品及頂級服務。我們願意為客戶跨出創意之新步伐、我們專注為客戶創造新的居住體驗、我們是新世界，集團上下一心、邁步向前，為打造新世界優質物業發展的知名地產品牌努力，為持份者爭取最佳利益。

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，2013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2013財政年度，新世界發展錄得綜合收入46,779.9百萬港元及股東應佔溢利14,148.7百萬港元，分別按年上升31.3%及39.5%。本集團的基本溢利為6,327.3百萬港元，按年上升26.1%。總分部業績(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)16,484.8百萬港元，按年上升24.5%。

## 綜合收益表

	2013財政年度 百萬港元	2012財政年度 百萬港元
收入	46,779.9	35,620.1
銷售成本	(28,354.6)	(19,925.7)
毛利	18,425.3	15,694.4
其他收入	198.8	76.0
其他收益，淨值	999.0	1,924.5
銷售及推廣費用	(1,416.2)	(935.0)
行政費用及其他營運費用	(6,381.0)	(5,547.6)
投資物業公平值變動	7,460.8	4,902.7
營業溢利	19,286.7	16,115.0
財務收入	1,008.4	686.5
財務費用	(1,703.6)	(1,200.0)
	18,591.5	15,601.5
應佔業績		
共同控制實體	3,399.3	1,962.7
聯營公司	1,320.4	1,157.4
除稅前溢利	23,311.2	18,721.6
稅項	(4,794.8)	(4,400.5)
本年度溢利	18,516.4	14,321.1
應佔：		
本公司股東	14,148.7	10,139.0
非控權股東權益	4,367.7	4,182.1

## 管理層討論及分析

### 收入－按業務分部劃分

	2013財政年度 百萬港元	2012財政年度 百萬港元
物業發展	<b>24,249.2</b>	12,627.1
物業投資	<b>2,188.4</b>	1,892.8
服務	<b>9,668.9</b>	11,073.3
基建	<b>2,223.5</b>	1,926.2
酒店營運	<b>3,482.3</b>	3,559.5
百貨	<b>3,954.1</b>	3,517.3
電訊	<b>753.3</b>	754.3
其他	<b>260.2</b>	269.6
總額	<b>46,779.9</b>	35,620.1

於2013財政年度，本集團收入上升31.3%，由35,620.1百萬港元上升至46,779.9百萬港元，主要是由於物業發展分部顯著增長，上升92.0%。此外，物業投資、基建及百貨的收入亦維持穩健增長，分別上升15.6%、15.4%及12.4%。

### 分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2013財政年度 百萬港元	2012財政年度 百萬港元
物業發展	<b>7,338.5</b>	5,274.0
物業投資	<b>2,996.4</b>	2,016.9
服務	<b>1,708.5</b>	1,907.2
基建	<b>2,462.0</b>	2,343.7
酒店營運	<b>450.2</b>	609.6
百貨	<b>743.7</b>	766.1
電訊	<b>239.5</b>	177.5
其他	<b>546.0</b>	146.6
總額	<b>16,484.8</b>	13,241.6

## 管理層討論及分析

### 物業發展

於2013財政年度，物業發展分部之貢獻為7,338.5百萬港元，按年上升39.1%。香港的主要貢獻來源為四項物業項目，包括沙田的「溱岸8號」、大坑的「春暉8號」、馬鞍山的「迎海」及尖沙咀的「名鑄」。

於2012年，本集團推出四個項目，分別為「春暉8號」、「溱岸8號」、「迎海」及「尚悅」。市場對上述項目反應熱烈。由於反應正面，元朗的「溱林」及「溱柏」已於2013年下半年乘勢推出。

中國內地的物業市場正趨向健康、有序及穩定發展。市場預期中央政府將繼續秉持其積極財政政策及審慎貨幣政策來發展國家經濟，在無重大偏離的情況下維持現行政策，實現平穩過渡。

於2013財政年度，新世界中國地產物業銷售的主要貢獻來自廣州、瀋陽及海口的項目。整體物業銷售毛利率為42%，按年下跌8個百分點，此乃主要由於所出售的物業組合有別。

### 物業投資

於2013財政年度，物業投資錄得分部貢獻2,996.4百萬港元，按年上升48.6%。撇除共同控制實體及聯營公司的投資物業公平值變動，香港及中國內地的租賃物業組合維持穩健增長，按年上升15.6%。

### 服務

於2013財政年度，服務業務之分部貢獻為1,708.5百萬港元，按年下跌10.4%，主要由於香港國際機場的專營權合約在2012年11月屆滿及新專營權條款對「免稅」店業務的貢獻造成不利影響。

於2013財政年度，會展中心對服務分部之貢獻維持穩定。市場對於具備世界級設施和卓越聲譽的國際展覽及會議場地仍有殷切需求。年內，會展中心共舉辦了1,180項活動，合共約有520萬參觀人次。

於2013財政年度，交通業務之貢獻按年上升9%。此乃主要由於乘客量增長導致車費收入增加。城巴及新世界第一巴士間的路線重組繼續改善運作效率。憑藉燃料成本對沖安排，燃料成本維持穩定。

### 基建

於2013財政年度，基建分部之貢獻錄得5.0%的平穩增長，上升至2,462.0百萬港元。

2012年廣東省實施公路收費水平標準化以及中央政府推行節假日免費通行政策，對2013財政年度的收費公路項目的表現產生負面影響。然而，該等負面影響被增購的杭州繞城公路貢獻增加所抵銷。公路項目繼續為基建分部提供主要貢獻。

由於煤炭價格持續下跌，中國內地的能源業務的貢獻於2013財政年度錄得反彈，對基建分部之貢獻維持穩定。受惠於澳門娛樂及旅遊業暢旺，澳門電力的售電量於2013財政年度繼續錄得5%的穩健增長。

在重慶經濟發展的帶動下，重慶水廠的售水量上升7%，而重慶唐家沱污水廠及重慶長壽化學工業區水處理廠處理的污水量於2013財政年度則分別上升15%及14%。澳門水廠的售水量上升6%，水價上調已於2013年6月生效。

## 管理層討論及分析

亞洲貨櫃物流中心的租用率取得驕人成績，由2012財政年度的98%，上升至2013財政年度的99%。香港物流及倉儲設施需求殷切，推動該項目平均租金於2013財政年度上升5%。新創建葵涌物流中心自2011年12月投入營運以來已整幢租出。

### 酒店營運

於回顧年內，酒店營運錄得分部貢獻450.2百萬港元，按年下跌26.1%。下跌主要由於香港君悅酒店進行主要翻新工程，以及香港及北京新酒店開幕前產生開支引致。

香港君悅酒店於2013年就其客房及設施開展主要翻新工程。香港君悅酒店於回顧年內的業務、收入、入住率及每間可出租客房收入均受到影響，而該等影響將因持續翻新工程所產生的滋擾而持續。預期翻新工程將於2016年完成。本集團預期翻新工程完成後將改善香港君悅酒店的營運。

中國內地整體市況放緩及中央政府積極推行禁止奢華浪費防腐反貪政策，導致整體商務訪客下跌。此外，上海巴黎春天新世界酒店及北京貝爾特酒店於回顧年內進行翻新工程，均對酒店分部造成負面影響。

### 百貨

於回顧年內，百貨業務的分部貢獻為743.7百萬港元，按年下跌2.9%。百貨店的自有店同店銷售增長為11.4%，2012財政年度則為14.1%。於2013財政年度，本集團新開設了兩間自有店及兩間管理店。瀋陽南京街店已自2013年2月起終止營運，以作重建。

於2013年5月27日，新世界百貨與獨立第三方訂立協議，收購上海泓鑫置業有限公司(其擁有及經營一個位於上海的購物廣場)的全部股本權益。收購事項已於2013年7月30日完成。

於2013年6月30日，新世界百貨經營及管理合共41家百貨店，遍佈中國內地20個城市，總樓面面積超過150萬平方米。其中36家為自有店，總樓面面積達1,340,240平方米，五家為管理店，總樓面面積達173,700平方米。

### 電訊

於2013財政年度，電訊業務之分部錄得溢利239.5百萬港元，按年上升34.9%。錄得顯著增長主要是受到CSLNWM的強勁表現所推動，於2013財政年度新增客戶425,000人，客戶總數則增至3,900,000人。

### 其他

其他業務於2013財政年度錄得溢利546.0百萬港元，對比2012財政年度上升2.7倍，主要為出售投資之收益。

### 其他收益，淨值

由於在2012財政年度確認新礦資源上市一次性的攤薄收益，在沒有相同收益對比下，2013財政年度其他收益淨值下跌48.1%至999.0百萬港元。其他收益淨值主要包括出售投資物業、物業、機器及設備及土地使用權的收益、出售可供出售金融資產的收益及外幣兌換收益淨額。

### 投資物業公平值變動

投資物業公平值變動為7,460.8百萬港元，按年增加52.2%。受到市場氣氛改善及資產提升計劃所推動，香港物業的貢獻顯著增長。

## 管理層討論及分析

### 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。

本集團之借貸其中72.5%以浮動利息計算。本集團透過利率掉期合約及外幣掉期合約對沖集團部份利率及外幣風險。本集團於2013年6月30日持有未到期有關衍生工具為5,800.0百萬港元及600.0百萬美元(相等約4,662.0百萬港元)。本集團於2013年6月30日之未結算外幣掉期合約為人民幣1,000.0百萬元(相等約1,265.8百萬港元)。

於2013年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於40,262.3百萬港元(2012年：28,036.3百萬港元)，綜合債務淨額為62,493.0百萬港元(2012年：57,773.4百萬港元)。負債比率為35.2%，較2012財政年度減少1.4個百分點。

本集團已於年度內完成下列重大事項：

	百萬港元
支付旺角洗衣街項目補地價	1,204.4
收購上海泓鑫置業有限公司(於上海持有一所商場)	1,267.7
支付西鐵荃灣西站六區項目補地價	3,584.5
總額	6,056.6

於2012年9月6日，本集團之附屬公司發行於2022年到期的505.0百萬港元5.0%有擔保債券。於2013年2月6日，新世界中國地產發行於2018年到期的人民幣3,000.0百萬元(相等約3,797.0百萬港元)5.5%債券。

### 到期日概況

於2013年6月30日，本集團的長期銀行和其他借貸、固定利率債券和可換股債券為95,239.3百萬港元。於2013年6月30日的短期銀行和其他借貸為7,516.0百萬港元。於2013年6月30日，銀行和其他借貸、固定利率債券和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	25,406.9
第2年	24,799.2
第3年至第5年	42,641.3
第5年後	9,907.9
總額	102,755.3

### 借貸貨幣概況



### 債務性質



## 管理層討論及分析

於2013年6月30日，本集團資產合計68,607.8百萬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2013年6月30日的權益增至177,745.0百萬港元，而於2012年6月30日為158,040.7百萬港元。

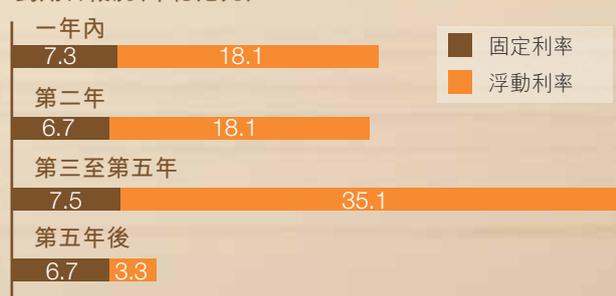
### 債務總額

	2013財政年度 百萬港元	2012財政年度 百萬港元
綜合債務總額	<b>102,755.3</b>	85,809.7
新創建	<b>17,679.5</b>	17,666.1
新世界中國地產	<b>34,464.9</b>	26,254.6
新世界百貨	<b>659.3</b>	1,007.7
債務總額(不包括上市附屬公司)	<b>49,951.6</b>	40,881.3

### 債務淨額

	2013財政年度 百萬港元	2012財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	<b>62,493.0</b>	57,773.4
新創建	<b>9,911.3</b>	12,280.1
新世界中國地產	<b>15,127.7</b>	12,997.0
新世界百貨—現金及銀行存款	<b>(2,300.2)</b>	(2,613.3)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>39,754.2</b>	35,109.6

### 於2013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      |  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     |  |
|  港鐵線(在建中) |  |



## 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	THE AUSTIN，九龍南線－柯士甸站(地盤C)(九龍內地段11126號) 九龍南線－柯士甸站(地盤D)(九龍內地段11129號)
7	油塘重建項目
8	旺角洗衣街項目
9	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A
10	西鐵荃灣西站六區(荃灣市地段402號)
11	迎海2期，馬鞍山落禾沙丈量約份206號 馬鞍山落禾沙丈量約份206號3期至5期
12	尚悅，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	溱林，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	溱柏，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	西貢沙角尾丈量約份221號
20	元朗龍田村2期
21	元朗榮基村丈量約份104號
22	元朗練板村丈量約份99號
23	元朗唐人新村4期
24	元朗深灣畔2期
25	西貢沙下丈量約份221號
26	元朗大棠路丈量約份116號(元朗市地段527號)
27	元朗大棠路(元朗市地段524號)

## 主要項目總覽

### 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)
<b>香港島</b>			
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	42,286
<b>九龍</b>			
6	THE AUSTIN，九龍南線－柯士甸站(地盤C)(九龍內地段11126號) <sup>(2)</sup>	135,443	543,324
	九龍南線－柯士甸站(地盤D)(九龍內地段11129號) <sup>(2)</sup>	159,738	738,841
7	油塘重建項目	784,044	4,430,705
8	旺角洗衣街項目 <sup>(2)</sup>	26,673	186,712
			53,346
<b>新界</b>			
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	西鐵荃灣西站六區(荃灣市地段402號) <sup>(2)</sup>	148,586	675,021
11	迎海2期，馬鞍山落禾沙丈量約份206號	947,673	638,628
	馬鞍山落禾沙丈量約份206號3期		816,817
	馬鞍山落禾沙丈量約份206號4期		383,306
	馬鞍山落禾沙丈量約份206號5期		327,445
12	尚悅，元朗大棠路(元朗市地段526號)	371,358	1,299,744
13	屯門鄉事會路76-92號	8,000	82,411
14	元朗洪水橋項目地塊A及B	64,423	79,664
15	溱林，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	溱柏，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	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000
20	元朗龍田村2期	85,600	428,000
21	元朗榮基村丈量約份104號	786,000	314,000
22	元朗練板村丈量約份99號	1,300,000	550,000
23	元朗唐人新村4期	175,000	175,000
24	元朗深灣畔2期	122,000	28,000
25	西貢沙下丈量約份221號	585,734	878,600
26	元朗大棠路丈量約份116號(元朗市地段527號)	6,086	21,301
27	元朗大棠路(元朗市地段524號)	48,922	171,228
	<b>總計</b>	<b>7,401,904</b>	<b>16,588,409</b>

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 <sup>(1)</sup>
30.0		26,334	26,334	S
40.0		229,320	229,320	F
89.0		57,965	57,965	F
85.0		337,064	337,064	F
100.0	2,149	40,137	42,286	F
50.0		271,662	271,662	S
50.0		369,421	369,421	S
7.8		345,847	345,847	P
100.0		186,712	186,712	SP
50.0	26,673		26,673	SP
100.0		79,993	79,993	P
80.0		540,017	540,017	P
32.0		204,361	204,361	S
32.0	2,921	258,460	261,381	F
32.0		122,658	122,658	F
32.0		104,782	104,782	F
21.0		272,556	272,556	S
100.0	12,940	69,471	82,411	S
100.0		79,664	79,664	S
100.0		228,993	228,993	S
100.0		85,251	85,251	SP
100.0	43,056	1,055,407	1,098,463	S
56.0	12,056	591,934	603,990	F
100.0		30,000	30,000	P
100.0		428,000	428,000	LE
100.0		314,000	314,000	P
70.0		385,000	385,000	P
100.0		175,000	175,000	LE
100.0		28,000	28,000	P
76.0		667,736	667,736	P
21.0	1,005	3,462	4,467	LE
21.0		35,907	35,907	LE
	100,800	7,625,114	7,725,914	

# 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     |  |
|  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	香港九龍貝爾特酒店
14	亞洲貨櫃物流中心
15	新創建葵涌物流中心
16	海濱廣場
17	愉景新城商場
18	PopCorn II (前稱「君薈坊」)
19	香港沙田凱悅酒店
20	新世界中心
21	西貢丈量約份221號(地段1780號)
22	西貢北港丈量約份217、219及222號

## 主要項目總覽

### 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)
<b>已竣工</b>				
<b>香港島</b>				
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 <sup>(3)</sup>	116,954
9	循道衛理大廈	40,813	99.0 <sup>(3)</sup>	40,405
<b>九龍</b>				
10	崇光百貨－尖沙咀	141,439	100.0	141,439
11	德福廣場	335,960	100.0 <sup>(3)</sup>	335,960
12	K11	335,939	78.8 <sup>(3)</sup>	264,552
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	78.8 <sup>(3)</sup>	218,828
13	香港九龍貝爾特酒店 <sup>(1)</sup>	285,601	100.0	285,601
<b>新界</b>				
14	亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	34.2	3,190,518
15	新創建葵涌物流中心	920,000	61.1	562,120
16	海濱廣場 <sup>(2)</sup>	242,685	100.0	242,685
17	愉景新城商場	466,400	100.0	466,400
18	PopCorn II (前稱「君薈坊」)	125,730	70.0 <sup>(3)</sup>	88,011
19	香港沙田凱悅酒店	538,000	100.0 <sup>(3)</sup>	538,000
	總計	15,356,727		8,541,702
<b>有待竣工／在建中</b>				
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
22	西貢北港丈量約份217、219及222號	322,920	100.0	322,920

附註：

(1) 香港九龍貝爾特酒店已於2013年8月5日開業

(2) 本集團於2013年1月簽署合約出售海濱廣場之權益，該交易已於2013年7月完成

(3) 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

(4) 會議室

(5) 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 <sup>(4)</sup>	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
		285,601				2057
				3,190,518 <sup>(5)</sup>		2047
				562,120 <sup>(5)</sup>		2058
242,685					324	2047
466,400					1,000	2047
88,011						2047
		538,000			100	2047
1,892,160	649,249	2,111,875	116,954	3,771,464	3,549	
待定	待定	待定	待定	待定	待定	2052
				14,801		2047
待定	待定	待定	待定	待定	待定	2057

## 主要項目總覽

### 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)
<b>發展中將完成／持作發展物業</b>				
1	北京新怡家園三期	共同控制企業	70%	85,895
2	北京新景家園餘下各期	共同控制企業	70%	22,561
	北京新景商務樓			39,653
3	北京新裕家園餘下各期	共同控制企業	70%	605,600
	北京新裕商務樓			89,620
4	北京于庄項目一期	附屬公司	75%	59,061
	北京于庄項目二期			78,469
5	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	28,949
	廊坊新世界中心B2區及C1區			132,277
	廊坊新世界中心A區及C2區			231,588
6	廊坊新世界花園三區	附屬公司	100%	92,710
	廊坊新世界花園一區及二區			200,262
7	唐山新世界中心	附屬公司	100%	229,045
8	天津新匯華庭	附屬公司	100%	284,570
9	濟南陽光花園三期	附屬公司	100%	209,437
	濟南陽光花園餘下各期			77,197
10	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	90%	617,555
	瀋陽新世界花園餘下各期			1,616,850
11	瀋陽新世界中心一博覽館	附屬公司	90%	117,647
	瀋陽新世界中心一期及二期A			628,901
	瀋陽新世界中心餘下各期			535,546
12	瀋陽新世界商業中心一期餘下部份	附屬公司	100%	46,174
13	鞍山新世界花園餘下各期	附屬公司	100%	1,052,393
14	大連新世界大廈餘下部份	附屬公司	100%	81,664
15	武漢夢湖香郡三期A及C	附屬公司	100%	44,452
	武漢夢湖香郡三期B			4,614
16	武漢常青南園三期	共同控制企業	60%	79,132
17	武漢常青花園九期六小區南區一組團	共同控制企業	60%	90,450
	武漢常青花園九期六小區南區二組團			208,654
	武漢常青花園九期餘下部份			560,397
	武漢常青花園餘下各期			797,340
18	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	88,015
19	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	330,642
20	長沙新城新世界二期A餘下部份	附屬公司	48%	64,505
	長沙新城新世界三期B及C			166,739
	長沙新城新世界四期			422,390
21	益陽梓山湖畔第一期	附屬公司	100%	106,870
	益陽梓山湖畔餘下各期			1,046,851

## 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	20,941	52,281	11,905	在建中	2013年10月
	2,223	12,629		7,709	規劃中	待定
	16,531	8,052		15,070	規劃中	待定
251,000	99,800	135,100		119,700	規劃中	待定
	60,925			28,695	規劃中	待定
56,023	3,038				已規劃	2014年12月
78,469					規劃中	待定
17,437	4,516			6,996	在建中	2014年3月
55,257	9,033	41,102		26,885	在建中	2014年11月
83,355	53,514		38,025	56,694	在建中	待定
92,710					在建中	2015年6月
157,753	17,061			25,448	規劃中	待定
84,368	35,912	49,048		59,717	在建中	2014年7月
190,687	25,023			68,860	在建中	2014年3月
144,339	6,736	14,234		44,128	在建中	2014年6月
	4,353	32,708	18,729	21,407	在建中	待定
452,075	16,174			149,306	在建中	2013年12月
1,091,620	112,303	73,260		339,667	規劃中	待定
				117,647	在建中	2014年9月
81,754	296,605		131,908	118,634	在建中	2014年9月
226,525		309,021			規劃中	待定
46,174					在建中	2013年12月
734,963	29,228	30,478		257,724	規劃中	待定
81,664					在建中	2013年12月
44,452					已規劃	待定
4,614					在建中	2013年12月
63,150	7,318			8,664	在建中	2014年6月
88,401	2,049				在建中	2014年6月
158,684				49,970	已規劃	2015年6月
383,240	47,257			129,900	已規劃	待定
222,006	314,134	14,100		247,100	規劃中	待定
	21,843	58,720		7,452	已規劃	待定
	51,384	127,164	59,142	92,952	已規劃	待定
55,316	6,004			3,185	在建中	2014年6月
64,749	32,648	23,483		45,859	在建中	待定
377,768	7,239			37,383	已規劃	待定
91,305	4,740			10,825	規劃中	2015年6月
773,031	64,455			209,365	規劃中	待定

## 主要項目總覽

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

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

## 主要項目總覽

### 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)
<b>已落成投資物業項目</b>				
39	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	94,188
40	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	73,392
41	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	16,415
42	北京新世界家園	共同控制企業	70%	34,544
	北京新陽商務樓			3,439
	北京新成文化大廈			8,051
1a	北京新怡家園	共同控制企業	70%	43,707
2a	北京新景家園	共同控制企業	70%	12,933
3a	北京新裕家園	共同控制企業	70%	24,800
43	北京新康家園	共同控制企業	70%	39,910
44	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
45	天津新世界廣場	附屬公司	100%	98,999
46	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395
9a	濟南陽光花園	附屬公司	100%	7,417
10a	瀋陽新世界花園	附屬公司	90%	208,978
	瀋陽新世界商業中心	附屬公司	100%	9,473
13a	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	53,109
47	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
14a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
48	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%	130,385
49	上海華美達廣場	附屬公司	100%	34,340
	上海柏華麗豪華公寓			37,935
50	上海九州商場	附屬公司	100%	129
51	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
	武漢新世界國貿大廈二座			10,005
18a	武漢新世界中心	附屬公司	100%	135,811
	武漢新世界中心	共同控制企業	60%	6,202
52	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,900
17a	武漢常青花園	共同控制企業	60%	82,047
53	武漢新華家園	共同控制企業	60%	72,006
20a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	22,917
22a	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	76,561
54	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794

## 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)
	74,232			19,956
	46,378			27,014
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				43,707
	1,535			11,398
	3,603			21,197
	11,725			28,185
	40,286			22,000
	78,283	9,432		11,284
				7,395
	7,417			
	8,092			200,886
				9,473
	1,417			51,692
	49,413			19,783
	27,067			21,915
	35,474	80,549		14,362
	20,743			13,597
37,935				
	129			
		104,556		17,272
		10,005		
	45,766	62,151		27,894
		563		5,639
	10,320			10,580
	60,186	3,819		18,042
	36,069			35,937
	2,984			19,933
				76,561
	41,712			11,082

## 主要項目總覽

### 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)
<b>已落成投資物業項目</b>				
23a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	33,601
24a	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,954
55	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	38,355
56	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	67,186
27a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	25,655
28a	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	75,917
30a	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%	77,617
32a	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	9,225
57	順德新世界中心	聯營公司	42%	48,517
32a	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,062
35a	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	42,294
58	海口新世界花園	附屬公司	100%	32,703
小計				2,201,160
<b>已落成酒店物業</b>				
59	北京貝爾特酒店	共同控制企業	55%	23,988
60	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
61	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
62	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
63	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	29,411
64	順德新世界酒店	聯營公司	33%	36,524
小計				203,466
總計(已落成投資及酒店物業)				2,404,626

## 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)
	22,903			10,698
	8,356			5,598
	21,787			16,568
29,868	17,408			19,910
	15,008			10,647
22,220	6,956			46,741
	22,886			54,731
				9,225
	33,577			14,940
	15,062			
	2,313			39,981
				32,703
90,023	769,087	271,075	-	1,070,975
			23,988	
			53,248	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
			203,466	
90,023	769,087	271,075	203,466	1,070,975

## 主要項目總覽

### 項目明細－酒店項目

編號	酒店名稱	房間數目	集團實際權益(%)
<b>香港</b>			
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	567	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	20.0
6	香港九龍貝爾特酒店 <sup>(1)</sup>	695	100.0
小計		3,489	
<b>中國內地</b>			
7	北京貝爾特酒店	307	38.5
8	北京新世界酒店 <sup>(2)</sup>	435	52.5
9	上海巴黎春天新世界酒店	605	70.0
10	上海貝爾特酒店	258	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		2,722	
<b>東南亞</b>			
14	菲律賓馬尼拉新世界酒店	595	31.4
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		1,464	
總計		7,675	

附註：

(1) 香港九龍貝爾特酒店已於2013年8月5日開業

(2) 北京新世界酒店因裝修於2010年4月20日後休業。該項目於重新開業時，將以「瑰麗酒店」品牌營運

(3) 提供259間客房之瀋陽新世界酒店(集團實際權益：70.0%)，因重建於2012年11月30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 <sup>(1)</sup>
<b>道路</b>						
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*	11/1996	2013
R7	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	40.8	12/2010	2035
R8	廣州市南沙港快速路	72.4公里	Equity	22.5	11/2007	2030
R9	廣東聯合電子服務股份有限公司	不適用	Equity	2.4	1/2013	不適用
R10	杭州繞城公路	103.4公里	Equity	95.0	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 <sup>+</sup>	7/2000	2025
R17	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	4/1999	2025
R18	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	7/2000	2023
R19	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	8/2000	2023
R20	唐津高速公路(天津北段)		CJV	90.0 <sup>#</sup>		
	第一段	43.5公里			12/1998	2028
	第二段	17.2公里			12/2000	2028
R21	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.5	6/1991	2018
		<b>721.4公里</b>				

\* 合營期內首7年的現金分配比率為80%，其後為30%

+ 合營期內首12年的現金分配比率為90%，其後為60%

# 合營期內首15年的現金分配比率為90%，其後為60%

## 主要項目總覽

### 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 <sup>(1)</sup>
<b>能源</b>						
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 <sup>(1)</sup>
<b>水務</b>						
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	25.0		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	25.0	4/1998	2020
W5	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.0	9/2000	2030
W6	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.5	6/2000	2020
W7	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.0	8/2001	2031
W8	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.0	4/2002	2032
W9	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.0	12/2000	2029
W10	大連長興島環境服務公司	污水(營運及管理 <sup>^</sup> ): 每日40,000立方米	Equity	47.5	6/2010	2040
W11	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0	1/2002	2031
W12	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	
W13	中法水務環境技術諮詢公司	污水(營運及管理 <sup>^</sup> ): 每日10,000立方米	Equity	50.0	10/2009	2039
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	青島董家口污水廠	每日13,200立方米	Equity	16.3	2015上半年 (預計)	2042
W16	三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.0	1/2004	2033
W17	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	
W18	成都雙流大一水務公司		Equity	32.5		2043
	污水	每日19,800立方米			2/2013	
	污水(營運及管理 <sup>^</sup> )	每日15,350立方米			2/2013	

<sup>^</sup> 營運及管理即營運及管理諮詢服務

## 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 <sup>(1)</sup>
W19	重慶水廠		Equity	27.9		2052
	第一期	每日 <b>380,000</b> 立方米			11/2002	
	第二期	每日 <b>160,000</b> 立方米			7/2006	
	第三期	每日 <b>200,000</b> 立方米			7/2011	
W20	重慶唐家沱污水廠	每日 <b>300,000</b> 立方米	Equity	28.4	1/2007	2036
W21	重慶建設公司		Equity	20.5		2038
	污水	每日 <b>100,000</b> 立方米			2013下半年 (預計)	
	污泥處理	每日 <b>240</b> 噸			2013下半年 (預計)	
W22	重慶長壽化學工業區水處理廠		Equity	25.5		2055
	污水	每日 <b>40,000</b> 立方米			9/2011	
	工業用水	每日 <b>120,000</b> 立方米			9/2011	
W23	武漢化工區水處理廠		Equity	21.5		2041
	污水	每日 <b>10,000</b> 立方米			2013下半年 (預計)	
	工業用水	每日 <b>50,000</b> 立方米			2013下半年 (預計)	
W24	天津芥園水廠	每日 <b>500,000</b> 立方米	Equity	50.0	3/2009	2022
W25	塘沽水廠	每日 <b>310,000</b> 立方米	Equity	25.0	4/2005	2034
W26	新昌水廠	每日 <b>100,000</b> 立方米	Equity	25.0	3/2002	2032
W27	常熟水廠		Equity	24.5		2036
	第一期	每日 <b>675,000</b> 立方米			12/2006	
	第二期	每日 <b>200,000</b> 立方米			11/2012	
W28	蘇州工業園污泥處理廠	每日 <b>300</b> 噸	Equity	24.5	5/2011	2039
W29	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年 <b>60,000</b> 噸	Equity	10.0	8/2006	2053
W30	遠東環保垃圾堆填有限公司	<b>3,500</b> 萬立方米	Equity	47.0	6/1995	2045
W31	重慶水務集團股份有限公司		Equity	6.7	8/2008	
W32	重慶四聯光電科技有限公司		Equity	20.0	6/2011	
	食水及工業用水處理：	每日 <b>6,434,000</b> 立方米				
	脫鹽水：	每日 <b>4,800</b> 立方米				
	污水處理：	每日 <b>598,350</b> 立方米				
	污泥處理：	每日 <b>540</b> 噸				
	廢物處理：	每年 <b>60,000</b> 噸				
	垃圾堆填：	<b>3,500</b> 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 <sup>(1)</sup>
<b>港口</b>						
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
<b>物流</b>						
L1	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	590萬平方呎 可租用面積	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 可租用面積	Equity	100.0	12/2011	2058
L3	中鐵聯合國際集裝箱有限公司	18個樞紐性鐵路 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

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 = 外資獨資經營企業

Equity = 股份

# 企業管治報告

本公司致力維持高水平的企業管治常規，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。

於截至2013年6月30日止年內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟守則條文A.6.4、A.6.7及E.1.2除外。

## 偏離企業管治守則

### 守則條文A.6.4 – 有關僱員買賣本公司證券事宜的指引

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，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立自身的員工指引，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的情況乃主要因本集團巨大規模的員工(約4.7萬名)及多元化業務所致，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。

### 守則條文A.6.7 – 非執行董事出席股東大會

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。獨立非執行董事查懋聲先生因於相關的時間有其他重要事務而未能出席本公司於2012年11月21日舉行的股東週年大會(「大會」)。

### 守則條文E.1.2 – 董事會主席出席股東週年大會

守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因在中國大陸處理事務未能出席大會。主持大會的鄭志剛先生，以及出席大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於大會上回答提問。

## 董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為自身有關證券交易的操守守則。

本公司向全體董事作出具體查詢後，於截至2013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

自2013年7月1日起，杜惠愷先生與歐德昌先生分別被委任為本公司副主席兼非執行董事及執行董事（「新委任」）。於2013年7月22日，梁仲豪先生辭任本公司非執行董事。現時董事會包括共14名董事，當中有七名執行董事、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82至88頁。

所有董事均與本公司訂立正式的委任書，為期三年，惟根據本公司的組織章程細則（「組織章程細則」）須輪流退任。

組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）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。

## 企業管治報告

### 董事會的角色

董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會共同負責本公司的管理及營運，除根據組織章程細則、上市規則或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。

### 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

每位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資料。

此外，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。本公司不時為董事安排研討會及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事於截至2013年6月30日止年內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
<b>執行董事</b>		
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	✓	-
<b>非執行董事</b>		
梁仲豪先生	✓	-
鄭家成先生	✓	-
<b>獨立非執行董事</b>		
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	✓	-

### 主席及聯席總經理

主席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。鄭志剛先生及陳觀展先生，兩者為執行董事兼聯席總經理，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。各非執行董事與本公司訂立委任書，年期固定為三年，惟根據組織章程細則須輪流退任。

### 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／或本公司網站刊載。

### 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
	歐德昌先生*

\* 於2013年7月1日起為成員

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。

### 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
	何厚浣先生
	李聯偉先生

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，審核委員會審閱截至2012年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2012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2013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

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。

年內，薪酬委員會舉行一次會議以檢討董事及本公司高級管理層的薪酬政策。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及高級管理層授出購股權以認購本公司股份。此外，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2013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	鄭家純博士(主席)
獨立非執行董事	李聯偉先生 梁祥彪先生

本公司已成立提名委員會，並根據企業管治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。回顧年內，提名委員會舉行一次會議以考慮及向董事會建議新委任。

## 董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至2013年6月30日止年度出席／合資格出席會議次數

董事姓名	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
<b>執行董事</b>					
鄭家純博士	4/4	–	1/1	1/1	0/1
鄭志剛先生	4/4	–	–	–	1/1
陳觀展先生	4/4	–	–	–	1/1
紀文鳳小姐	3/4	–	–	–	1/1
鄭志恒先生	3/4	–	–	–	1/1
鄭志雯女士	4/4	–	–	–	0/1
<b>非執行董事</b>					
梁仲豪先生	3/4	–	–	–	1/1
鄭家成先生	3/4	–	–	–	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
楊秉樑先生	3/4	2/2	1/1	–	1/1
查懋聲先生	3/4	2/2	0/1	–	0/1
何厚浚先生	4/4	2/2	1/1	–	1/1
李聯偉先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
梁祥彪先生	4/4	–	–	1/1	1/1

## 核數師的酬金

於截至2013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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
審核服務	60.8	56.6
非審核服務	12.5	10.1
總計	73.3	66.7

### 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132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，以及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。

### 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89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。

於股東會議上提呈議案時,書面請求必須由下列人士:

- (i) 持有不少於在有關的股東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
- (ii) 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。

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78至81頁。

# 投資者關係



新世界集團致力與股東、投資者、基金經理及分析員保持定期對話及披露。透過投資者關係部，本集團積極接觸投資界，並以股東週年大會、公司網站、定期投資者簡報會及路演等多個渠道向股東及投資者發放消息。

本集團致力維持高標準及高透明度的企業披露，促進本公司與投資界公開而有效地雙向溝通。本集團的股東通訊政策制定本集團向投資者傳遞企業資訊的原則，其確保股東獲悉本集團所有主要發展。多年來，本集團良好的企業訊息披露及投資者關係屢獲市場肯定。

## 與投資者全面溝通

本集團勉力透過多種渠道維持與股東及投資者的溝通。本集團每年舉行股東週年大會，由股東、董事會及公司管理層討論及決定本公司的重要事項。本集團鼓勵股東出席股東週年大會及其他股東大會並於會上投票，而主席、董事會成員及本公司高級管理層亦將出席股東大會，並於會上預留足夠時間讓股東發問及提出意見。管理層亦確保外聘核數師出席股東大會，回答有關核數師報告及會計政策等的提問。股東大會的投票表決結果將登載於本公司網站，以確保股東及公眾人士可同樣查閱結果。

## 投資者關係

本集團的財務報告乃股東及投資界了解本集團最新業務表現及未來發展的另一主要渠道。本公司的經審核財務報表於財政年度結束後的三個月內公佈，而後刊發的年報清晰詳盡地報告本公司的財政狀況，並呈列本公司的策略、營運及前景評估。投資者及股東可透過年報了解本公司的業績表現及財務狀況，並參考財務報告作出投資決定。

此外，上載到香港聯交所及本公司網站的公告使股東及投資者得以緊貼本公司所有的主要最新情況。本集團充分了解公平披露的重要性，會根據上市規則適時刊發自願性公告，以公佈股價敏感資料。為促進與股東、投資者及其他持份者的溝通，新世界發展的公司網站設有投資者關係專欄([www.nwd.com.hk/ir](http://www.nwd.com.hk/ir))，專欄載有本集團發出的相關財務資料、報告、公告及通函。本集團舉行的主要投資活動及近期推出物業資料亦載列於網站上，作為網上資源供投資者及持份者使用。

投資者關係部門為本公司及投資界的橋樑。投資者的查詢乃根據股東通訊政策及時記錄及處理。如有任何查詢或建議，請電郵至 [ir@nwd.com.hk](mailto:ir@nwd.com.hk)。





### 2013財政年度的主要投資者關係活動

本集團充分利用每個接觸股東及投資者的機會。本集團每半年公佈本公司的中期及全年業績，並為分析員舉辦專門簡報會。管理層於簡報會上簡報財務業績，並向分析員介紹業務策略及未來發展計劃。本集團定期舉辦會面、午宴、電話會議及非交易路演，以助投資界更透徹了解我們的營運及發展方向。

為提高市場對我們物業發展業務的認識，我們經常於香港及中國內地為投資者、基金經理及分析員舉辦參觀物業以及考察發展地盤及示範單位的活動。本集團經常參與本地及地區投資者會議，使管理層與投資界得以互動討論本集團的營運。目前，有一組投資銀行的分析員跟進新世界發展，並定期出版研究報告。為加強雙向溝通，投資界對本集團的反饋意見經整理後亦會向管理層傳遞。

回顧年內，本集團於中國內地、香港、新加坡、韓國、美國及歐洲參與超過20個全球投資者會議及路演。本集團與超過850名投資者及分析員維持積極溝通，並為超過80名投資者及分析員舉辦到訪「春暉8號」、「漆岸8號」以及數個元朗及中國內地發展項目的地盤考察活動。

## 投資者關係

### 市場的認可

本集團歷年來於投資者關係及企業管治方面的傑出表現備受各方肯定。於2013年1月，新世界發展榮獲香港主要財經網站華富財經頒發「傑出企業大獎2012－傑出投資者關係(地產發展)」。本公司於2013年3月的「第三屆亞洲卓越大獎」，以及於2013年6月，由知名企業管治刊物《亞洲企業管治》舉辦的「第九屆亞洲企業管治年度大獎」中，共獲得六個獎項，包括：「亞洲最佳CEO(投資者關係)－鄭志剛先生」、「第四屆亞洲企業董事獎－鄭志剛先生」、「最佳投資者關係企業」、「最佳投資者關係網站／推廣」、「最佳投資者關係專員」及「亞洲傑出企業－企業管治」。

本集團視年報為重要溝通渠道，並非常重視年報的內容及製作。團隊謹慎地編製年報，旨在提高企業透明度以及向投資者及持份者提供準確資料。新世界發展2012財政年度的年報於第27屆International ARC Awards獲頒「傳統年報－地產發展／服務：不同類型及多用途金獎」，並於2012國際Astrid Awards榮獲「年報－企業－傳統格式：2012年報銀獎」及「年報－藝術：2012年報銅獎」。本公司同時亦於第26屆國際Mercury Awards獲得「年報－封面：摘要／圖像銅獎」。除年報外，新世界發展的投資者關係網頁 [www.nwd.com.hk/ir](http://www.nwd.com.hk/ir) 亦於第26屆國際Mercury Awards獲頒「推廣／市場－網頁／新媒體：投資者／股東關係網頁銅獎」。新世界發展的高水平投資者關係深受投資者及財經界好評。



# 董事簡介



## 鄭家純博士

*BA · MBA · DBA(Hon) · LLD(Hon) · GBS (66歲)*

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、香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事，以及利福國際集團有限公司與澳門博彩控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。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十二屆全國政協常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭志剛先生及鄭志雯女士之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。

## 董事簡介

### 杜惠愷先生

JP (69歲)

2013年7月出任本公司副主席兼非執行董事。杜先生亦為利福國際集團有限公司執行董事及香港東亞銀行有限公司與上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。杜先生曾任新世界中國地產有限公司及新創建集團有限公司副主席兼非執行董事，直至2013年7月1日辭任。杜先生亦為本集團若干附屬公司董事。杜先生為其私人企業，中國之豐盛集團(控股)有限公司董事長及香港之豐盛創建企業有限公司主席。杜先生為香港特別行政區政府委任之太平紳士。此外，彼現為中華人民共和國第十二屆全國政協委員、摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，與及加拿大商會駐港總監。杜先生於2008年獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。杜先生為鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫，並為鄭志剛先生、鄭志雯女士及鄭志恒先生的姑丈。



### 鄭志剛先生

(33歲)

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與現代傳播控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。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、中華青年精英基金會主席、K11 Art Foundation榮譽主席及無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。彼為鄭家純博士之兒子、鄭志雯女士之兄長、杜惠愷先生之內侄、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



## 董事簡介



### 陳觀展先生

(54歲)

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學術基礎和較豐富的實踐經驗。



### 楊秉樑先生

(56歲)

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獨立非執行董事，兩者皆為香港上市公眾公司。



### 查懋聲先生

JP · DSSc(Hon) (71歲)

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。查先生於2013年3月退任為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

(61歲)

1994年10月出任本公司董事。鄭先生亦為新世界中國地產有限公司執行董事，以及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。此外，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。鄭先生現任新世界酒店(集團)有限公司、新創建服務管理有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭先生亦為周大福慈善基金理事長、廣州市政協委員及澳門大學議庭成員。彼為香港工程師學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、香港建築業仲裁中心資深會員、香港和解中心認可調解員、CEDR認可調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員、聯合調解專線辦事處土地(為重新發展而強制售賣)條例調解先導計劃之調解員及惠州仲裁委員會仲裁員。鄭先生為鄭家純博士之弟、杜惠愷先生之妻舅、鄭志恒先生之父親，以及鄭志剛先生與鄭志雯女士之叔父。



### 查懋成先生

(查懋聲先生之替任董事)(63歲)

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。



### 何厚浣先生

(62歲)

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，並為恆威投資有限公司及德雄(集團)有限公司執行董事。



## 董事簡介



### 李聯偉先生

*BBS, JP (64歲)*

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.及前菲律賓上市公司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。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。彼為多個公共事務局及委員會成員，包括醫院管理局公積金計劃信託委員會主席，並擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為上訴委員團(教育)委員。



### 梁祥彪先生

*(66歲)*

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獨立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。

## 董事簡介

### 紀文鳳小姐

BA(Hon) · SBS · JP (66歲)

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、聯合國兒童基金香港委員會副主席、海洋公園保育基金受託委員會成員、無止橋慈善基金義務秘書、香港房屋協會委員、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、香港大學校務委員會委員、中華人民共和國第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委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國際商界領袖榮譽及香港特別行政區政府太平紳士及銀紫荊星章。



### 鄭志恒先生

(35歲)

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，亦為本集團若干附屬公司董事。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、杜惠愷先生之內侄，以及鄭志剛先生與鄭志雯女士之堂兄。



## 董事簡介



### 鄭志雯女士

(32歲)

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。彼現為瑰麗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。彼亦為香港上市公司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文學士學位，主修應用數學。鄭女士為中國人民政治協商會議第十一屆貴州省委員會委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛先生之妹妹、杜惠愷先生之內侄女、鄭家成先生之侄女及鄭志恒先生之堂妹。



### 歐德昌先生

(61歲)

2013年7月出任本公司執行董事。歐先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。歐先生於1975年加入本公司，彼現任本公司財務及會計主管及高級管理層，負責監督本集團遵行會計事務的政策及程序等事宜。歐先生於財務及會計及資金管理方面擁有逾30年經驗。彼亦為香港上市公司公眾公司新世界百貨中國有限公司非執行董事，以及本集團若干附屬公司董事。

# 高級管理層簡介

## 王文海先生

*BSc(Eng)(Hon) · LLB(Hon) (54歲)*

於2011年1月出任本公司公司秘書。王先生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。

## 薛南海先生

*BA(Hons) · BArch(Distinction) · HKIA · Authorised Person (List 1) (59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。

# 企業可持續發展

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、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，尤其是運動、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。

## 堅守承諾 落實可持續發展理念

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。委員會發表集團「可持續發展政策」，並負責制訂相關政策和目標，帶領集團、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，以便靈活地因應個別子公司的需要而落實可持續發展項目。

## 秉承理念 助社群改善社會流動

為進一步參與公益活動，本集團成立新世界集團慈善基金，並期望透過一系列運動、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、改善社會流動的目標，秉承本集團可持續發展的理念。

## 關顧社會 延伸關愛社群的精神

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2012年七月正式成立，共同推廣愛心運動，為有需要人士送上溫暖。

本集團時刻追求企業的可持續發展，付出更多努力建立更美好的社區。

## 全民運動

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堅毅不屈的訊息，毅力可以克服各種困難與障礙。



## 全城矚目 建立國際性游泳盛事

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2011年新世界維港泳的成功，「新世界維港泳2012」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。今年賽事再次獲認可為「香港品牌」項目，同時亦成為「家是香港」其中一項活動。

## 企業可持續發展



「新世界維港泳」連續第三年獲本集團冠名贊助。維港泳不僅凸顯香港人的團結和堅毅的精神，更成為國際性體育盛事。維港泳雲集國際游泳精英參加，促進香港與海外泳手交流切磋，提升香港的國際形象。

繼2012年的熱烈反應，大會宣布2013年參賽名額增加至2,000名。賽事分設競賽組及優悠組兩大組別。

### 推動單車運動發展 提倡低碳生活

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2013」，配合推廣香港政府貫通新界東西西北的單車徑網，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。

今年比賽分為競賽組及東華三院慈善組兩大類，東華三院慈善組的參賽收益將全數捐贈予東華三院，展示本集團對慈善機構的支持及承諾。



### 鼓勵員工鍛鍊身心 發揮運動精神

新世界體育會旗下的排球隊伍及長跑隊伍，由來自香港奧委會轄下的「香港運動員就業及教育計劃」之退役運動員同事組織體育活動。體育會定期為員工租訂康體設施，鼓勵他們以運動鍛鍊身心、強健體魄。新世界體育會更為同事定期舉辦「至FIT運動日」，進一步發掘員工的運動員精神及提高員工對運動的熱愛。

另外，新世界集團籃球聯賽由本集團內來自不同公司的出色的籃球員組成，分為男、女子隊伍，定期舉辦籃球聯賽。



### 藝術與文化

作為一個在香港註冊的非牟利組織，K11 Art Foundation (“KAF”)銳意成為全球藝術、設計、創意生態圈中的一個可持續的培植力量，成為具影響力的本土當代藝術推廣平台。

KAF是一個為大中華區年輕新銳藝術家提供源源不絕支持的培植跳板，使年輕新銳藝術家的創意及貢獻得到廣泛關注。我們通過遍布大中華的創意教育項目、藝術空間、藝術數據庫，以及獨特的現代藝術收藏，KAF為本土社區，特別是年輕及具備探索精神的當代社群，提供欣賞藝術的捷徑以提升我們對文化的理解。



#### 創意平台－培植新銳藝術家

通過良好的合作項目、跨區域實驗項目在區內以至其他國家展出，我們為大中華地區年輕藝術家提供各種機會以實現並展示他們的全部潛力的創意平台。自2011年起，KAF每年3月都會於法國巴黎時裝周舉辦多元藝術展，向世界展示新銳藝術家如孟柏伸、郭濮源、蕭渝及張卉山等的創作才華。

KAF亦跟清華大學、香港設計中心等其他機構合作，為年青而具才華的藝術家提供一個更廣闊的平台去展示他們的作品。



#### 屬於大眾的藝術

K11位於大陸及香港地區所擁有的擴展性網絡及資源可催化在藝術家、學生、上班族以及大眾中的持續相互效應，以增強我們及新生代(或年青一代)對藝術鑑賞的關注。我們舉辦的互動藝術展覽令藝術看起來更為有趣，讓大眾能夠參與其中。

我們將繼續推動充滿創意活力的K11藝術空間工作坊、K11藝術村、K11藝術家駐村項目、K11藝術家俱樂部、K11藝術典藏、並舉辦多元化的藝術活動，鼓勵觀眾參與的同時，盡量增加本土藝術家及藝術項目的曝光度。



### 飛躍新世界

「飛躍新世界」可持續發展社區計劃為來自資源缺乏的青少年提供長期的支援，除了讓他們發揮潛能，栽培他們成為將來積極貢獻社會的新動力外，更重要的是透過計劃鼓勵年輕人以正面及堅定的意志迎接人生挑戰。



「飛躍新世界」計劃的推行由本集團成立之新世界集團慈善基金所贊助，致力為缺乏資源之青少年提供協助，從而改善社會流動。現階段計劃以游泳及籃球為主，為合資格的基層青少年提供為期七年的免費專業運動培訓，為香港發掘出明日體壇生力軍。計劃中的學員更會同時參與「飛躍新世界」師友計劃。



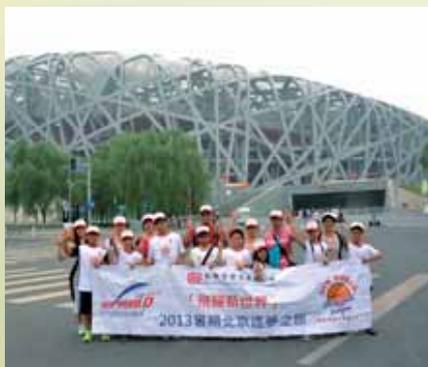
#### 專業游泳籃球培訓 成就飛魚和籃球夢

本集團與香港業餘游泳總會於2012年起合作舉辦「新世界飛魚計劃」，協助因經濟困難而未能持續學習游泳的青少年提供游泳訓練，培育泳壇新星。

有潛質之學員會被獲安排參與進一步的栽培，在未來七年透過專人培訓，讓他們有機會在學界甚至公開比賽一展所長，成為香港泳壇以及「新世界維港泳」的生力軍。深造班12歲學員單焯峰就是其中一個成功例子，合資格參加「新世界維港泳2013」。計劃於深水埗、東涌及屯門區推行，現階段有近250名學員參加訓練。



有見「新世界飛魚計劃」的成功，本集團於2013年初在香港籃球總會的協助下籌備「新世界籃球飛躍計劃」，為熱衷於籃球運動、缺乏資源的青少年提供訓練。



「新世界籃球飛躍計劃」率先在天水圍、葵青、東涌、觀塘及深水埗五個地區試行，招募約150位年齡介乎8至11歲、來自缺乏資源的家庭的小朋友，為他們提供籃球訓練。為獎勵當中八位表現優異的學員，「飛躍新世界」計劃特別為學員舉辦為期三天的「2013暑期北京逐夢之旅」，與NBA球星林書豪會面，藉此鼓勵他們追尋自己的「籃球夢」。

## 企業可持續發展

### 以生命燃亮生命

給這群缺乏資源的青少年提供免費的游泳及籃球訓練之餘，本集團亦十分關心他們的心靈發展。本集團成功招募同事參加「飛躍新世界」師友計劃，成為學員的良師益友，一起扶助他們踏上跳板，讓他們躍得更高更遠。

師友計劃安排學員和師友參加不同的活動，加強彼此的溝通。師友亦不時透過不同的聚會及電子通訊與學員見面及聯繫，成為他們成長路上的良師益友，灌輸他們正面的人生觀，給他們送上關懷和鼓勵。



### 擴闊視野 讓學員躍得更高更遠

為了擴闊學員的視野，計劃定期舉辦不同的大型活動，亦借活動增進學員與師友之間的友誼。

「飛躍新世界」迎新日於2013年一月在香港科學園舉行，近500名學員、家長及集團同事聚首一堂，共同見證「飛躍新世界」計劃進入新里程，同時啟動「飛躍新世界」網頁。



超過200名學員和師友於2013年四月踏上海洋公園保育之旅。香港海洋公園學院導師介紹各種動物的特性，再傳授保育的知識。是次活動不但加強了學員對動物保育的知識，同時亦大大增進了學員與師友間的友誼。

本集團更於2013年七月為師友與部份學員安排參觀新巴車廠的各種環保設施。學員更有機會成為「巴士車長」。學員與師友乘坐專屬巴士參觀車廠內的環保設施，讓學員認識車廠的日常運作和維修保養設備。



## 企業可持續發展

### 培育環球人才

新世界集團一直致力為社會培育人力資本，而人才發展是本集團十分重視的一部份。

**2013「新世界數學獎」**由世界華人數學家大會主辦，北京清華大學及國立台灣大學數學科學中心協辦，並由本集團及中華青年精英基金會捐資設立。2013「新世界數學獎」旨在培育全球年輕華人數學專才，並提供國際交流學習的機會。「新世界數學獎」於2007年由新世界發展主席及執行董事鄭家純博士與國際知名華人數學家丘成桐教授共同設立，並於今年踏入第三屆。



新世界集團於1998年設立「新世界哈佛中國高級公務員培訓計劃」，並獲中國政府評定為最佳海外公務員訓練課程之一。計劃每年保送20名表現卓越的中國領導幹部，到哈佛甘迺迪政府學院參加短期的行政人員進修課程或為期四個月的專題研究。計劃讓優秀的中國領導幹部及決策人員發展他們的專業技能，並與具相同年資和經驗的國際領導層交流學習，促進中國與國際社會之間的相互瞭解和信任。



由香港青年聯會(「香港青聯」)及本集團主辦、香港青聯學生交流網絡承辦的**香港青聯「共創新世界」暑期實習團2013**為約300位來自八所香港大學的精英學生於北京、成都及大連提供為期六星期的實習。是次提供實習崗位的機構包括中央企業、文博機構、內地政府機構、港資企業及由國家新聞出版廣電總局提供的中央電視台。香港青聯「共創新世界」暑期實習團自2007年起啟動。

## 全人關顧 以人為本

「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。



### 共建溝通橋樑

本集團重視與員工之間的良好溝通和相互了解，透過電子雜誌「News Bites」、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互動交流，在聚餐中表達對本集團的意見及期許。

「員工親善計劃－員工意見回饋」自2012年5月推行後，由人力資源部定期舉辦員工小組討論，給予員工渠道表達對工作環境、福利、內部溝通、員工活動、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。

### 培育集團精英



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、週年集團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、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。

員工培訓課程內容，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，及講座等，培訓及發掘人才。

## 企業可持續發展



### 貼心關懷政策

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，有薪待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。本集團每月會為生日員工舉辦生日派對，以及在不同的節日，為員工送上應節禮物，盡顯本集團的一點心意。

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。本集團每年舉辦「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。



### 綠色世界

新世界集團一向肩負保護環保的責任，務求把本集團的發展對環境所造成的負面影響減至最低。除了推行符合環保意識的項目外，本集團亦積極向大眾推廣環保訊息，以達致可持續發展。

#### 綠色購物體驗

上海K11憑藉其對可再生資源的有效利用、可持續的選址以及各種綠化環保理念和行動獲得美國綠色建築委員會頒發的LEED（綠建築評估系統）金獎，得到了當今世界建築可持續性評估中最完善、最有影響力的評估獎項的認可。

上海K11購物藝術中心亦注入科技和低碳環保理念，為公眾創建隔離都市喧囂、與大自然親密對話的空間。

上海K11購物藝術中心採用大面積垂直綠化牆設計，有效隔熱降低能耗，而垂直綠化牆的灌溉系統，亦是使用了領先的環保技術，通過污水處理系統使之迴圈利用，有效節水達33%；高33米的人工水景瀑布飛瀉而下，逼真的水流聲、鳥叫聲讓人仿佛置身都市叢林；中庭玻璃頂棚有效採集自然光線，在減少B1層燈光能耗的同時以其樹幹樹枝的創新造型與周圍的垂直綠化融為一體。



上海K11購物中心的都市農莊，近300平方米的室內生態互動體驗種植區，突破了室內環境的局限，讓大眾零距離接近自然體驗種植的樂趣。位於商場6層的空中花園，是淮海路這個都市叢林中的一片綠洲，閉上眼睛還可享受自然之寧謐。

香港K11購物藝術館亦推行了「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。參與餐廳的廚餘明顯下降了，成功喚起食肆對廚餘問題的關注度。此外，旗下愉景新城購物商場配置廚餘處理技術，正研究於商場收集租戶的廚餘。

## 企業可持續發展

### 身體力行 實踐環保

本集團簽訂由政府制定的節節約章和惜食約章，承諾節約能源和減少廚餘，推動可持續發展，保護環境。



新世界集團慈善基金亦贊助綠領行動舉辦「校園零廚餘計劃」，2013年率先於25間小學試行，希望透過教育令下一代明白廚餘所衍生的問題，以實際行動推行源頭減廢，並推而廣之，宣揚保護地球的訊息。

為了讓同事能掌握最新的環保技術資訊，本集團安排定期的環保考察團，帶領同事參觀不同的先進設施。早前，本集團安排同事參觀香港大學詹志勇教授的綠化天台和垂直綠化的研究工作，以探討如何將環保元素融入至本集團的物業發展項目。



# 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

歐德昌先生

### 非執行董事

杜惠愷先生JP(副主席)

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)

何厚浚先生

李聯偉先生JP

梁祥彪先生

## 公司秘書

王文海先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 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

中國建設銀行(亞洲)

國家開發銀行

招商銀行

花旗銀行

星展銀行

恒生銀行

中國工商銀行(亞洲)

瑞穗銀行

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



# 董事會報告

董事會同寅謹將截至2013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發展及投資。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234至第253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2013年6月30日止年度的業績載列於本年報第133頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2013年11月22日登記的股東就截至2013年6月30日止年度派發末期股息每股0.30港元(2012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0.29港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2013年5月已派發中期股息每股0.12港元(2012年：每股0.10港元)，截至2013年6月30日止年度將合共派付每股0.42港元(2012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2013年6月30日，本公司可供分派儲備達13,836.6百萬港元(2012年：14,117.1百萬港元)。

## 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254及第255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53.2百萬港元(2012年：51.9百萬港元)。

## 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。

## 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108至第113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131頁。

## 董事會報告

### 董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

#### 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

歐德昌先生

(於2013年7月1日獲委任)

#### 非執行董事

杜惠愷先生JP(副主席)

(於2013年7月1日獲委任)

梁仲豪先生

(於2013年7月22日辭任)

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)

何厚浹先生

李聯偉先生JP

梁祥彪先生

根據本公司組織章程細則第94條，杜惠愷先生及歐德昌先生依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、鄭志剛先生、楊秉樑先生、查懋聲先生及梁祥彪先生依章輪值告退，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、何厚浹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2013年6月30日止年度，CTFHL收取10.0百萬美元(約77.9百萬港元)(2012年：9.9百萬美元(約77.0百萬港元))。本公司董事鄭家純博士及於相關時間為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。

## 董事會報告

### 董事於合約的權益(續)

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2013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114至第130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	
鄭家純博士	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
	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
	利福國際集團有限公司旗下集團	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
	冠盈發展有限公司旗下集團	物業投資及發展	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
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	物業發展	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

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。

## 董事會報告

### 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116至第129頁。

### 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2013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」) <sup>(1)</sup>	-	2,685,018,399	2,685,018,399	42.54
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	-	2,685,018,399	2,685,018,399	42.54
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	-	2,685,018,399	2,685,018,399	42.54
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	-	2,685,018,399	2,685,018,399	42.54
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	2,441,633,923	243,384,476	2,685,018,399	42.54

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2013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。

## 董事會報告

### 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2013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 投資經理 保管人—法團/核准借出代理人	29,147,567 100,299,988 185,575,436	315,022,991 <sup>(1)</sup>	4.99

#### 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	12,303,953	12,303,953 <sup>(2)</sup>	0.19

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(1,336,542股相關股份)及非上市的衍生工具(以實物交收：6,081,999股相關股份；以現金交收：11,324,554股相關股份)而擁有合共18,743,095股相關股份的權益。此等權益亦包括185,575,436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：1,034,000股相關股份；以現金交收：585,390股相關股份)及非上市的衍生工具(以實物交收：4,231,999股相關股份；以現金交收：6,452,564股相關股份)而擁有合共12,303,953股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2013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。

## 董事會報告

### 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審核，彼任滿告退，惟符合資格及願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭家純博士

香港，2013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6.3百萬美元。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有限公司（「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5,908.8百萬港元（2012：6,166.9百萬港元）。年內就此稅務賠償保證支付款項達617.2百萬港元（2012：503.5百萬港元）。

- (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）地下的部份、地庫1的部份及地庫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2013年6月30日止財政年度的年度上限定為75.0百萬港元。於截至2013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72.0百萬港元，並無超出該年度上限。

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。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

- (4) 於2012年3月22日，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)訂立一份綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，由2012年4月24日直至2014年6月30日(包括該日)止，據此，新世界百貨集團(即新世界百貨及其附屬公司)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。

待遵守上市規則有關規定，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。

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2013年6月30日止年度，綜合專櫃協議項下的交易總額約達人民幣104.7百萬元，並無超出年度上限人民幣214.9百萬元。

- (5) 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」)。

由於杜先生當時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2012年12月5日，鑑於預期由本集團向服務集團提供的營運及租賃服務金額有所增加，截至2014年6月30日止兩個年度的有關年度上限已被修訂。

於截至2013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	26.6	305.4
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	647.5	2,849.7

## 董事會報告

### 關連交易(續)

- (6) 於2010年6月11日，NWS Service Management Limited(「NWSSM」，新創建集團有限公司間接全資附屬公司)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」)。

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項餘下年期不超過一年的協議，而於2013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出售集團旗下成員公司提供的服務	17.8
由出售集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的服務	322.8

- (7) 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，且在遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

#### (7) (續)

於2012年5月7日，本公司及周大福簽訂補充協議以取替周大福主服務協議中的「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2012年12月5日，鑑於預期由本集團向周大福集團提供的營運服務金額有所增加，截至2014年6月30日止兩個年度的有關年度上限已被修訂。

於截至2013年6月30日止年度，有關周大福主服務協議項下的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	340.0	1,390.2
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	5.7	10.0

- (8) 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珠寶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的日期開始，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，於首個期限或隨後續期屆滿之時，將自動接連重續三年。

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2013年6月30日止年度，根據租賃框架協議項下的交易總額約達81.6百萬港元，並無超出年度上限99.0百萬港元。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

- (9) 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。

綜合銷售協議自2012年3月22日開始，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，於首個期限或隨後續期屆滿之時，將自動接連重續三年。

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。

於2012年12月27日，鑑於銷售金額的預期增長，截至2014年6月30日止兩個年度的年度上限已被修訂。

截至2013年6月30日止年度，綜合銷售協議項下的交易總額約達人民幣36.4百萬元，並無超出年度上限人民幣100.0百萬元。

- (10) 於2013年3月19日，新世界中國地產與周大福珠寶訂立綜合購買協議(「綜合購買協議」)就(i)新世界中國地產集團相關成員公司向周大福珠寶集團相關成員公司購買黃金產品；(ii)新世界中國地產集團相關成員公司向周大福珠寶集團相關成員公司購買周大福珠寶禮券及由新世界中國地產集團給予該等禮券的持有人於周大福珠寶集團經營業務的店舖用該等周大福珠寶禮券作為購買貨品付款方式；及(iii)由新世界中國地產集團客戶於周大福珠寶集團經營業務的店舖使用新世界中國地產禮券作為購買貨品的付款方式，以及新世界中國地產集團相關成員公司及周大福珠寶集團相關成員公司之間就新世界中國地產禮券(包括讓利)進行結付相關價值的交易而提供一個框架。

綜合購買協議自2013年3月19日開始，並繼續直至2015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，於首個期限或隨後續期屆滿之時，將自動接連重續三年。

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，而綜合購買協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

截至2013年6月30日止期間，綜合購買協議項下的交易總額約達9.9百萬港元，並無超出年度上限65.1百萬港元。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)至(10)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)至(10)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48項內披露。

## 董事會報告

### 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2013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關法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

#### (A) 於股份的好倉

	股份數目			總數	佔股權 的概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	450,000	-	450,000	0.01
何厚浣先生	-	-	658,765 <sup>(1)</sup>	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
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	-	-	15,869 <sup>(2)</sup>	15,869	27.41
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200 <sup>(3)</sup>	151,983,526	1.75
鄭家成先生	755,961	-	-	755,961	0.01
李聯偉先生	387,448	-	-	387,448	0.00
紀文鳳小姐	45,000	-	-	45,000	0.00
鄭志雯女士	168,400	-	-	168,400	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(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			總數	佔股權 的概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
<b>新創建集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 <sup>(3)</sup>	30,349,571	0.83
梁仲豪先生	261	-	-	261	0.00
鄭家成先生	262,390	-	5,297,991 <sup>(4)</sup>	5,560,381	0.15
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
<b>新城集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	80,000	3,570,000 <sup>(5)</sup>	3,650,000	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	-	500 <sup>(6)</sup>	500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由一家何厚浣先生擁有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一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 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。
- (6) 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。

### 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

於截至2013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。

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"><li>(i) 任何合資格僱員；</li><li>(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)；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；</li><li>(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；</li><li>(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</li><li>(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。</li></ul>
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253,150,000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252,501,944股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約4.0%。

## 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	
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。
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

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2013年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(2)</sup> 港元\$
			於2012年 7月1日 結存	年內行使	年內調整 <sup>(2)</sup>		
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,001,320	-	13,636	10,014,956	9.756
鄭志剛先生	2012年3月19日	(1)	3,500,462	-	4,772	3,505,234	9.756
陳觀展先生	2012年3月19日	(1)	3,500,462	-	4,772	3,505,234	9.756
梁仲豪先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
楊秉樑先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
何厚浚先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
梁祥彪先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,000,396	-	4,090	3,004,486	9.756
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	500,066	-	681	500,747	9.756
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,000,396	-	4,090	3,004,486	9.756
			27,003,564	-	36,808	27,040,372	

附註：

- (1) 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。
- (2) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2012年6月30日止年度末期股息及截至2012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2012年12月31日由9.769港元調整至9.764港元，再於2013年5月22日調整至9.756港元。
- (3) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 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					於2013年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(5)</sup> 港元
		於2012年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 <sup>(6)</sup>	年內失效		
2012年3月19日	(1)	79,510,471	-	(12,551,887) <sup>(3)</sup>	88,873	(5,201,377)	61,846,080	9.756
2012年11月16日	(2)	-	9,400,000	(780,111) <sup>(4)</sup>	12,181	-	8,632,070	11.979
		79,510,471	9,400,000	(13,331,998)	101,054	(5,201,377)	70,478,150	

附註：

- (1) 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。
- (2) 分為四期，分別由2012年11月16日、2013年11月16日、2014年11月16日、2015年11月16日至2016年11月15日。
- (3) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為13.05港元。
- (4) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為14.137港元。
- (5) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2012年6月30日止年度末期股息及截至2012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2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2012年12月31日由9.769港元調整至9.764港元，再於2013年5月22日調整至9.756港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2012年12月31日由11.996港元調整至11.989港元，再於2013年5月22日調整至11.979港元。
- (6) 各合資格參與者繳付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，於年內授出的購股權的公平值評估為每股3.082港元。有關值乃按照無風險年率0.199%，經參考香港政府債券(到期日為2016年12月6日)於估值日的息率，以及過去股價於與購股權年期相同的期間的歷史波動比率42.86%計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.05%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	<p>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。</p> <p>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17,971,300股股份。新世界中國地產可進一步授出購股權以認購558,966,991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6.45%。</p>
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。

## 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)

##### 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

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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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。</li> </ul>
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。

#### 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			每股 行使價 港元
			於2012年 7月1日 結存	年內行使	於2013年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,860,826	(1,860,826) <sup>(6)</sup>	-	1.290
	2011年1月18日	(2)	2,077,922	-	2,077,922	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	(3)	350,425	(350,425) <sup>(6)</sup>	-	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,558,442	(623,376) <sup>(6)</sup>	935,066	3.036
鄭家成先生	2008年12月29日	(1)	755,961	(755,961) <sup>(7)</sup>	-	1.290
	2011年1月18日	(2)	831,169	-	831,169	3.036
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	88,048	(88,048) <sup>(6)</sup>	-	1.290
	2011年1月18日	(2)	311,688	-	311,688	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	(4)	785,269	-	785,269	1.290
			8,619,750	(3,678,636)	4,941,114	

### 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) 行使日期為2012年11月12日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.80港元。
- (6) 行使日期為2013年1月3日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.84港元。
- (7) 行使日期為2013年1月23日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.76港元。
- (8) 行使日期為2012年11月8日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.89港元。
- (9) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 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

新世界中國地產2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>			於2013年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	於2012年 7月1日 結存	年內行使 <sup>(4)</sup>	年內失效		
2007年6月14日至2007年7月11日	1,156,968	-	(1,156,968)	-	5.769
2007年10月17日至2007年11月13日	976,002	-	(976,002)	-	6.939
2007年12月28日至2008年1月24日	858,305	-	(858,305)	-	5.994
2008年4月22日至2008年5月19日	480,557	-	(480,557)	-	4.523
2008年7月31日至2008年8月27日	222,369	(154,000)	-	68,369	3.148
2008年11月12日至2008年12月9日	452,933	(312,000)	-	140,933	1.447
2008年12月2日至2008年12月29日	5,219,154 <sup>(2)</sup>	(5,214,662)	(4,492)	-	1.290
2008年12月2日至2008年12月29日	533,668	(463,155)	(11,443)	59,070	1.290
2009年2月3日至2009年3月2日	335,532	(169,682)	-	165,850	1.703
2009年6月26日至2009年7月23日	3,130,605	-	-	3,130,605	3.913
2009年11月19日至2009年12月16日	2,306,493	(310,000)	-	1,996,493	2.953
2010年1月12日至2010年2月2日	3,840,914	(838,000)	(253,589)	2,749,325	2.878
2010年5月18日至2010年6月14日	487,750	(160,000)	-	327,750	2.262
2010年5月31日至2010年6月25日	820,597	(344,000)	-	476,597	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	3,768,103	(773,693)	(665,605)	2,328,805	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	9,215,376	(40,000)	-	9,175,376	3.036
2011年5月3日至2011年5月30日	1,400,935	(380,550)	(151,855)	868,530	2.753
2011年7月26日至2011年8月22日	1,633,662	(186,000)	-	1,447,662	2.705
	36,839,923	(9,345,742)	(4,558,816)	22,935,365	

## 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2011年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>				於2013年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	於2012年 7月1日 結存	年內授出 <sup>(3)</sup>	年內行使 <sup>(4)</sup>	年內失效		
2012年5月3日至2012年5月30日	8,098,600	-	(735,920)	(116,000)	7,246,680	2.450
2012年10月22日至2012年11月16日	-	722,000	-	-	722,000	3.370
2013年1月7日至2013年2月1日	-	5,446,700	-	(68,000)	5,378,700	3.880
2013年4月2日至2013年4月29日	-	2,200,000	(44,000)	-	2,156,000	3.350
2013年6月24日至2013年6月25日	-	1,390,000	-	-	1,390,000	2.762
	8,098,600	9,758,700	(779,920)	(184,000)	16,893,380	

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 股份於緊接2012年10月22日、2013年1月7日、2013年4月2日及2013年6月24日(要約授出日期)前的每股收市價分別為3.33港元、3.79港元、3.32港元及2.67港元。
- (4) 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日期前的加權平均收市價分別為3.56港元及3.59港元。
- (5) 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3.37港元、3.88港元、3.35港元及2.762港元的購股權的公平值評估分別為1.248港元、1.488港元、1.269港元及1.01港元。有關值乃按照無風險年率0.34%至1.27%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及1.27年期間的歷史波動比率介乎52.93%至54.70%計算，並假設股息率介乎2.03%至2.63%及購股權的預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動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)

##### 新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃

新創建於2011年11月21日採納一項新的購股計劃(「新創建2011年購股權計劃」)。自採納日期起，並無根據新創建2011年購股權計劃授出購股權。

新創建於2001年12月6日採納的購股權計劃(「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)已於2011年12月6日屆滿。新創建2001年購股權計劃終止前授出的購股權仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。

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"><li>(i) 任何合資格僱員；</li><li>(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)；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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</li><li>(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。</li></ul>

### 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338,799,387股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約9.22%。
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			每股 行使價 港元
			於2012年 7月1日 結存	年內行使	於2013年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,580,773	(4,580,773) <sup>(2)</sup>	-	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。
- 行使日期為2012年8月20日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為12.0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)	購股權數目			每股 行使價 港元	
		於2012年 7月1日 結存	年內行使 <sup>(2)</sup>	年內失效		
2007年8月21日	(1)	8,606,156	(5,968,518)	(2,637,638)	-	10.609
2008年1月28日	(1)	1,068,824	-	(1,068,824)	-	13.490
		9,674,980	(5,968,518)	(3,706,462)	-	

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11.876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154,786,500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9.17%。
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)

##### 授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 港元
			於2012年 7月1日 結存	年內行使	於2013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：

- 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。
- 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)	購股權數目			每股 行使價 港元	
		於2012年 7月1日 結存	年內行使	年內失效		
2007年11月27日	(1)	12,083,000	-	(1,815,000)	10,268,000	8.660
2008年3月25日	(2)	2,529,000	-	(469,000)	2,060,000	8.440
		14,612,000	-	(2,284,000)	12,328,000	

附註：

- 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。
- 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。
- 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

## 董事會報告

### 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

#### (C) 於債券的好倉

##### (1) Fita International Limited(「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額			總數	於2013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		
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27

##### (2) 新世界中國地產

姓名	由新世界中國地產發行的人民幣債券金額			總數	於2013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		
鄭家成先生	-	-	10,000,000	10,000,000	0.14

附註：該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有。

除上文披露外，於2013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。

## 董事會報告

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2013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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
聯屬公司欠款	16,893.2	13,937.9
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	5,141.0	7,286.7
股本注資及提供貸款承擔	2,788.0	1,183.4
	<b>24,822.2</b>	22,408.0

(1) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中 5,487.0百萬港元(2012年：5,068.7百萬港元)須付年率為0.875%加以香港銀行同業拆息至10%(2012年：年率為0.875%加以香港銀行同業拆息至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2013年6月30日之合併財務狀況表及集團應佔權益如下：

	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	76,467.1	37,670.2
流動資產	40,109.5	22,322.0
流動負債	(31,451.9)	(16,687.6)
總資產減流動負債	85,124.7	43,304.6
非流動負債	(40,028.9)	(20,129.1)
淨資產	45,095.8	23,175.5

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2013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



羅兵咸永道

## 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133至253頁新世界發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2013年6月30日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動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上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2013年9月26日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

# 綜合收益表

截至2013年6月30日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收入	6	46,779.9	35,620.1
銷售成本		(28,354.6)	(19,925.7)
<b>毛利</b>		<b>18,425.3</b>	15,694.4
其他收入	7	198.8	76.0
其他收益·淨值	8	999.0	1,924.5
銷售及推廣費用		(1,416.2)	(935.0)
行政費用及其他營運費用		(6,381.0)	(5,547.6)
投資物業公平值變動		7,460.8	4,902.7
<b>營業溢利</b>	9	<b>19,286.7</b>	16,115.0
財務收入		1,008.4	686.5
財務費用	10	(1,703.6)	(1,200.0)
		<b>18,591.5</b>	15,601.5
應佔業績			
共同控制實體		3,399.3	1,962.7
聯營公司		1,320.4	1,157.4
<b>除稅前溢利</b>		<b>23,311.2</b>	18,721.6
稅項	11	(4,794.8)	(4,400.5)
<b>本年度溢利</b>		<b>18,516.4</b>	14,321.1
應佔：			
本公司股東	12, 40	14,148.7	10,139.0
非控權股東權益		4,367.7	4,182.1
		<b>18,516.4</b>	14,321.1
<b>股息</b>	13	<b>2,645.2</b>	2,333.0
<b>每股盈利</b>	14		
基本		2.28港元	1.88港元
攤薄		2.24港元	1.85港元

# 綜合全面收益表

截至2013年6月30日止年度

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本年度溢利	18,516.4	14,321.1
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	96.3	12.8
—其中重估產生之遞延稅項	(24.1)	(3.2)
最終可能會重列往損益之項目		
可供出售金融資產公平值變動	498.4	(635.9)
—其中公平值變動產生之遞延稅項	(141.5)	1.0
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回收益表	187.5	568.8
出售待售資產時撥回儲備	(2.2)	(0.7)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(90.4)	(246.0)
—其中遞延稅項撥回	—	58.3
出售附屬公司及一間聯營公司時撥回匯兌儲備	—	(37.7)
應佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	231.8	(1,095.5)
現金流量對沖	55.1	(115.8)
匯兌差額	2,259.0	493.5
本年度其他全面收益	3,069.9	(1,000.4)
本年度全面收益總額	21,586.3	13,320.7
應佔：		
本公司股東	16,112.9	9,070.8
非控權股東權益	5,473.4	4,249.9
	21,586.3	13,320.7

# 綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	71,691.2	60,752.2
物業、機器及設備	18	15,322.9	12,275.8
土地使用權	19	2,206.8	2,363.6
無形特許經營權	20	16,541.4	16,622.5
無形資產	21	4,139.3	4,120.9
共同控制實體權益	23	43,255.9	40,776.1
聯營公司權益	24	16,813.8	15,211.7
可供出售金融資產	25	4,395.3	4,470.7
持至到期日投資	26	39.9	38.5
按公平值透過損益列賬金融資產	35	275.9	1,009.1
衍生金融工具	27	61.4	–
持作發展物業	28	27,620.1	20,929.7
遞延稅項資產	29	814.2	695.8
其他非流動資產	30	2,872.0	1,411.5
		<b>206,050.1</b>	180,678.1
<b>流動資產</b>			
發展中物業	31	45,888.3	44,760.1
待售物業	32	16,023.4	12,766.2
存貨	33	573.5	710.8
可供出售金融資產	25	583.5	583.5
應收賬及預付款	34	21,245.9	18,331.2
按公平值透過損益列賬金融資產	35	0.8	1.5
衍生金融工具	27	19.3	452.2
有限制銀行存款	36	168.5	123.7
現金及銀行存款	36	40,091.4	27,909.7
		<b>124,594.6</b>	105,638.9
非流動資產列為待售資產	38	1,544.4	54.7
		<b>126,139.0</b>	105,693.6
<b>總資產</b>		<b>332,189.1</b>	286,371.7

## 綜合財務狀況表(續)

於2013年6月30日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>權益</b>			
股本	39	<b>6,311.6</b>	6,151.1
儲備	40	<b>130,925.5</b>	115,669.0
擬派末期股息	40	<b>1,893.5</b>	1,722.8
股東權益		<b>139,130.6</b>	123,542.9
非控權股東權益		<b>38,614.4</b>	34,497.8
<b>總權益</b>		<b>177,745.0</b>	158,040.7
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	41	<b>79,229.9</b>	67,845.8
遞延稅項負債	29	<b>8,387.2</b>	7,685.7
衍生金融工具	27	<b>928.6</b>	1,411.7
其他非流動負債	42	<b>751.6</b>	696.6
		<b>89,297.3</b>	77,639.8
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	43	<b>32,895.1</b>	25,273.0
長期借貸之即期部份	41	<b>17,890.9</b>	12,391.8
短期借貸	41	<b>9,291.9</b>	8,473.8
衍生金融工具	27	<b>-</b>	533.8
即期應付稅項		<b>5,068.9</b>	4,018.8
		<b>65,146.8</b>	50,691.2
<b>總負債</b>		<b>154,444.1</b>	128,331.0
<b>總權益及負債</b>		<b>332,189.1</b>	286,371.7
<b>流動資產淨值</b>		<b>60,992.2</b>	55,002.4
<b>總資產減流動負債</b>		<b>267,042.3</b>	235,680.5

鄭家純博士  
董事

鄭志剛  
董事

# 公司財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	92.0	74.0
附屬公司權益	22	42,140.3	40,242.2
共同控制實體權益	23	955.2	918.3
聯營公司權益	24	72.9	34.0
可供出售金融資產	25	14.9	23.1
遞延稅項資產	29	55.4	55.4
		43,330.7	41,347.0
<b>流動資產</b>			
待售物業	32	1,541.2	1,689.4
應收賬及預付款	34	240.5	278.4
應收附屬公司賬	22	50,980.7	44,727.6
現金及銀行存款	36	308.2	311.0
		53,070.6	47,006.4
<b>總資產</b>		<b>96,401.3</b>	<b>88,353.4</b>
<b>權益</b>			
股本	39	6,311.6	6,151.1
儲備	40	54,736.7	53,341.8
擬派末期股息	40	1,893.5	1,722.8
<b>總權益</b>		<b>62,941.8</b>	<b>61,215.7</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	43	438.8	519.4
應付附屬公司賬	22	33,011.4	26,618.3
即期應付稅項		9.3	–
<b>總負債</b>		<b>33,459.5</b>	<b>27,137.7</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>96,401.3</b>	<b>88,353.4</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,611.1</b>	<b>19,868.7</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>62,941.8</b>	<b>61,215.7</b>

鄭家純博士  
董事

鄭志剛  
董事

# 綜合權益變動表

截至2013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2012年7月1日	6,151.1	40,714.0	63,162.5	13,515.3	123,542.9	34,497.8	158,040.7
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	-	-	14,148.7	-	14,148.7	4,367.7	18,516.4
<b>其他全面收益</b>							
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	-	354.3	354.3	2.6	356.9
出售待售資產時撥回儲備	-	-	-	(1.4)	(1.4)	(0.8)	(2.2)
出售可供出售金融資產時撥回儲備， 已扣除稅項	-	-	-	(90.4)	(90.4)	-	(90.4)
投資重估虧絀於可供出售金融資產 耗蝕時撥回收益表	-	-	-	187.5	187.5	-	187.5
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	-	-	-	49.0	49.0	23.2	72.2
應佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益	-	-	-	(95.2)	(95.2)	327.0	231.8
現金流量對沖	-	-	-	33.7	33.7	21.4	55.1
匯兌差額	-	-	-	1,526.7	1,526.7	732.3	2,259.0
<b>本年度其他全面收益</b>	-	-	-	1,964.2	1,964.2	1,105.7	3,069.9
<b>本年度全面收益總額</b>	-	-	14,148.7	1,964.2	16,112.9	5,473.4	21,586.3

## 綜合權益變動表(續)

截至2013年6月30日止年度

	股本	股份溢價	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	-	-	(2,475.5)	-	(2,475.5)	(1,748.2)	(4,223.7)
發行以股代息新股	147.1	1,589.9	-	-	1,737.0	-	1,737.0
行使購股權時發行新股	13.4	118.6	-	-	132.0	-	132.0
僱員股份報酬	-	-	-	141.4	141.4	4.5	145.9
購股權失效	-	-	21.1	(21.1)	-	-	-
儲備轉撥	-	-	(17.0)	17.0	-	-	-
	160.5	1,708.5	(2,471.4)	137.3	(465.1)	(1,743.7)	(2,208.8)
<b>附屬公司權益變動</b>							
收購附屬公司	-	-	-	-	-	162.1	162.1
增購附屬公司權益	-	-	(32.8)	2.1	(30.7)	58.7	28.0
被視為出售附屬公司權益	-	-	(29.4)	-	(29.4)	166.1	136.7
	-	-	(62.2)	2.1	(60.1)	386.9	326.8
<b>與權益持有者的交易總額</b>	160.5	1,708.5	(2,533.6)	139.4	(525.2)	(1,356.8)	(1,882.0)
<b>於2013年6月30日</b>	6,311.6	42,422.5	74,777.6	15,618.9	139,130.6	38,614.4	177,745.0

## 綜合權益變動表(續)

截至2013年6月30日止年度

	股本	股份溢價	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	-	-	10,139.0	-	10,139.0	4,182.1	14,321.1
<b>其他全面收益</b>							
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)
出售待售資產時撥回儲備	-	-	-	(0.3)	(0.3)	(0.4)	(0.7)
出售可供出售金融資產時撥回儲備， 已扣除稅項	-	-	-	(103.4)	(103.4)	(84.3)	(187.7)
投資重估虧絀於可供出售金融資產 耗蝕時撥回收益表	-	-	-	446.7	446.7	122.1	568.8
出售附屬公司及一間聯營公司時 撥回匯兌儲備	-	-	-	(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	-	-	-	(70.3)	(70.3)	(45.5)	(115.8)
匯兌差額	-	-	-	328.6	328.6	164.9	493.5
<b>本年度其他全面收益</b>	-	-	(24.7)	(1,043.5)	(1,068.2)	67.8	(1,000.4)
<b>本年度全面收益總額</b>	-	-	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2013年6月30日止年度

	股本	股份溢價	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
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
終止確認新礦資源有限公司 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)
<b>與權益持有者的交易總額</b>	2,161.0	10,157.3	(912.0)	(714.6)	10,691.7	(340.3)	10,351.4
<b>於2012年6月30日</b>	6,151.1	40,714.0	63,162.5	13,515.3	123,542.9	34,497.8	158,040.7

# 綜合現金流量表

截至2013年6月30日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
經營業務所得／(所用)現金淨額	47(a)	<b>8,474.8</b>	(12,718.9)
已付香港利得稅		<b>(622.0)</b>	(940.9)
已付中國大陸及海外稅項		<b>(3,334.0)</b>	(2,768.0)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>4,518.8</b>	(16,427.8)
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>695.0</b>	412.2
已收股息			
共同控制實體		<b>2,326.1</b>	1,953.5
聯營公司		<b>992.2</b>	721.3
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>198.8</b>	76.0
添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權		<b>(5,487.4)</b>	(2,755.0)
共同控制實體權益增加		<b>(2,439.2)</b>	(4,085.4)
聯營公司權益增加		<b>(1,171.5)</b>	(1,319.7)
其他非流動資產增加		<b>(1,349.8)</b>	–
於三個月後到期的短期銀行存款減少		<b>73.3</b>	835.7
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(c)	<b>(75.2)</b>	(4,943.9)
增購附屬公司權益		<b>–</b>	(3,410.6)
購買可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>(446.6)</b>	(772.2)
出售所得款項			
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>1,609.3</b>	919.8
非流動資產列為待售資產		<b>119.6</b>	142.6
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權		<b>765.3</b>	394.4
共同控制實體		<b>–</b>	519.4
聯營公司		<b>–</b>	171.2
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(e)	<b>–</b>	1,233.7
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(4,190.1)</b>	(9,907.0)

## 綜合現金流量表(續)

截至2013年6月30日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行固定利率債券，扣除交易成本		4,193.7	10,571.5
新增銀行及其他貸款		32,735.6	36,354.0
償還銀行及其他貸款		(20,906.7)	(26,410.6)
贖回可換股債券		–	(401.5)
非控股股東貸款增加		755.9	1,378.2
有限制銀行存款(增加)/減少		(44.8)	568.8
新增附屬公司權益		(137.5)	–
非控股股東注資		–	1,274.2
發行股份		132.0	11,152.3
已付利息		(3,183.7)	(2,205.1)
向本公司股東支付股息		(738.5)	(561.4)
向非控股股東支付股息		(1,452.5)	(1,132.7)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>11,353.5</b>	30,587.7
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>11,682.2</b>	4,252.9
年初之現金及現金等值項目		27,344.7	22,964.7
匯兌差額		558.4	127.1
<b>年終之現金及現金等值項目</b>		<b>39,585.3</b>	27,344.7
<b>現金及現金等值項目之分析</b>			
銀行結餘及現金	36	17,081.9	19,320.5
於三個月內到期的短期銀行存款		22,503.4	8,024.2
		<b>39,585.3</b>	27,344.7

# 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2013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) 採納修訂準則

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2013年6月30日止財政年度應用的修訂準則：

香港會計準則第1號(修訂)                      其他全面收益項目的呈報

採納該修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

## 財務報表附註

### 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2013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2014年6月30日止年度生效	
香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
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、合營安排及披露於其他實體的權益：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)	於聯營及合營公司的投資
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
於截至2015年6月30日止年度或以後生效	
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第7號及第9號(修訂)	金融工具：披露－香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號的修訂(2011年經修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂)	更替衍生工具及延續對沖會計
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵稅

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權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、收購者如有之非控權權益數額，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，收購成本低於收所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別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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (iv) 與非控權股東權益之交易

非控權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。本集團視與非控權股東權益之交易(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。向非控權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權股東亦於權益內記賬。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 無形資產(續)

##### (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及其他業務的權利。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。

##### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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。投資物業列為非流動待售資產於報告末期末日按公平值入賬。

#### (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。

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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (g) 於附屬公司、共同控制實體、聯營公司之投資及非金融資產之耗蝕

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。

## 財務報表附註

### 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份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) 建築收入

倘合約進展到一個階段並能可靠地估計其結果時，來自建築服務合約的收入乃按完成百分比法確認。來自建築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。預付電話卡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利率確認。

#### (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購股權的公平值釐定，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購股權的估計。本集團在綜合收益表確認對原估計修訂(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。

當購股權失效時，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算，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份出售，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。對於所有其他部份出售(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。

本集團將提供予若干物業買家之按揭信貸、給予其關連人士之擔保有關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2013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5,691.1百萬港元(2012年：8,657.5百萬港元)。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2013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2,750.7百萬港元(2012年：3,786.6百萬港元)。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137.5百萬港元(2012年：189.3百萬港元)。

於2013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2,753.4百萬港元(2012年：4,947.4百萬港元)。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137.7百萬港元(2012年：247.4百萬港元)。

於2013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12,232.6百萬港元(2012年：11,106.8百萬港元)。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611.6百萬港元(2012年：555.3百萬港元)。

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合理可能出現的匯率變動作出評估。於2013年及2012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100個基點(2012年：40個基點)，本集團之除稅前溢利會增加76.5百萬港元或減少79.7百萬港元(2012年：增加52.3百萬港元或減少67.2百萬港元)。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。100個基點(2012年：40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2013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1,244.7百萬港元(2012年：1,263.6百萬港元)。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70.7百萬港元及1,174.0百萬港元(2012年：109.8百萬港元及1,153.8百萬港元)。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2013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69.2百萬港元(2012年：252.7百萬港元)。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2013年及2012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2013年6月30日					
應付賬及應付費用	21,338.1	21,338.1	19,975.9	1,311.1	51.1
短期借貸	9,291.9	9,334.8	9,334.8	-	-
長期借貸	97,120.8	106,560.8	20,852.1	80,176.3	5,532.4
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

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2013年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	598.4	137.1	363.7	97.6
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2013年6月30日，本集團並無以總額結算的衍生金融負債。

## 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2013年6月30日					
應付賬及應付費用	438.8	438.8	438.8	-	-
應付附屬公司賬	33,011.4	33,011.4	33,011.4	-	-
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	-	-

#### (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，藉以提供更具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2013年及2012年6月30日之負債比率如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	102,755.3	85,809.7
減：現金及銀行存款	40,262.3	28,036.3
綜合債務淨額	62,493.0	57,773.4
總權益	177,745.0	158,040.7
負債比率	35.2%	36.6%

於2013年6月30日負債比率下降主要源於本年度溢利對權益的貢獻增加，而因應付活躍的業務發展及收購之資金需求使債務上升則抵銷部份下降。

### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

#### (e) 公平值估算

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2013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	1,361.9	76.3	3,540.6	4,978.8
按公平值透過損益列賬金融資產	59.8	21.1	195.8	276.7
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	21.9	58.8	80.7
	1,421.7	119.3	3,795.2	5,336.2
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(887.7)	(40.9)	(928.6)

## 財務報表附註

### 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)

下表呈列本集團於2012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	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	–	(1,899.4)	(46.1)	(1,945.5)

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2013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	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2012年7月1日	3,284.0	944.0	–	(46.1)
增加	6.0	3.4	–	–
在綜合全面收益表／收益表 確認的收益／(虧損)淨額	345.7	(259.7)	58.8	5.2
出售	(95.1)	(491.9)	–	–
於2013年6月30日	3,540.6	195.8	58.8	(40.9)

### 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	衍生金融負債 百萬港元
於2011年7月1日	3,242.5	814.3	(35.0)
增加	50.4	474.1	-
在綜合全面收益表/收益表確認的收益/(虧損)淨額	208.4	79.5	(11.1)
出售	(6.7)	(165.8)	-
轉至聯營公司	(210.6)	(258.1)	-
於2012年6月30日	3,284.0	944.0	(46.1)

### 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。

於2013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%(2012年：8%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌5,735.3百萬港元(2012年：4,860.2百萬港元)。

#### (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(以淨售價或使用價值兩者之較高者為準)，管理層將會確認耗蝕虧損。於釐定使用價值時，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。

本集團透過使用價值計算法，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。於釐定使用價值時，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。

本集團評估訂金、貸款及應收款項是否有列於附註3(j)之客觀證據顯示出現耗蝕，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。只有當潛在責任能可靠釐定，本集團才會於有關年度內計提有關撥備，或若不能可靠釐定，則本集團及本公司應佔的潛在風險會在附註46中披露為或然負債。

#### (f) 所得稅

本集團須繳付多個司法權區之所得稅及預扣稅。於決定所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之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，資產之確認視乎對於將來是否有應課稅溢利以扣減稅項虧損之預期。遞延稅項資產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(如收費道路及橋樑)的估計用量影響。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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收入		
物業銷售	24,249.2	12,627.1
租務	2,188.4	1,892.8
合約工程	2,712.6	2,791.3
服務提供	6,956.3	8,282.0
基建項目經營	2,223.5	1,926.2
酒店營運	3,482.3	3,559.5
百貨經營	3,954.1	3,517.3
電訊服務	753.3	754.3
其他	260.2	269.6
總額	46,779.9	35,620.1

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。

## 財務報表附註

### 6 收入及分部資料(續)

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。

	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
<b>2013年</b>									
總收入	24,768.0	2,411.8	14,897.5	2,223.5	3,482.3	3,954.1	793.8	314.9	52,845.9
內部分部	(518.8)	(223.4)	(5,228.6)	-	-	-	(40.5)	(54.7)	(6,066.0)
對外收入	24,249.2	2,188.4	9,668.9	2,223.5	3,482.3	3,954.1	753.3	260.2	46,779.9
分部業績	6,891.9	1,330.8	1,167.0	1,119.3	517.5	743.7	2.2	(7.3)	11,765.1
其他收益，淨值	310.1	13.0	40.8	317.3	0.4	(31.9)	(0.3)	349.6	999.0
投資物業公平值變動	-	7,127.2	333.6	-	-	-	-	-	7,460.8
未分攤企業費用									(938.2)
<b>營業溢利</b>									19,286.7
財務收入									1,008.4
財務費用									(1,703.6)
									18,591.5
應佔業績									
共同控制實體	378.6	1,095.6	144.5	1,310.7	(61.4)	-	-	531.3	3,399.3
聯營公司	68.0	570.0	397.0	32.0	(5.9)	-	237.3	22.0	1,320.4
<b>除稅前溢利</b>									23,311.2
稅項									(4,794.8)
<b>本年度溢利</b>									18,516.4
分部資產	103,918.5	72,575.5	13,406.0	16,828.3	11,511.6	6,446.5	678.4	5,599.8	230,964.6
共同控制實體權益	10,101.1	11,123.0	3,635.3	16,256.4	1,268.7	-	-	871.4	43,255.9
聯營公司權益	901.9	3,256.5	8,432.2	1,523.8	101.8	-	2,426.4	171.2	16,813.8
未分攤資產									41,154.8
<b>總資產</b>									332,189.1
分部負債	20,700.2	1,049.3	3,808.6	590.8	965.8	4,859.4	223.2	1,449.4	33,646.7
未分攤負債									120,797.4
<b>總負債</b>									154,444.1
非流動資產添置(附註(a))	9,254.9	3,888.6	210.5	10.7	2,727.7	262.1	124.1	339.4	16,818.0
折舊及攤銷	60.4	7.0	139.0	718.3	446.6	393.4	55.6	60.1	1,880.4
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	118.2	-	201.9	320.1

## 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)
<b>對外收入</b>	<b>12,627.1</b>	<b>1,892.8</b>	<b>11,073.3</b>	<b>1,926.2</b>	<b>3,559.5</b>	<b>3,517.3</b>	<b>754.3</b>	<b>269.6</b>	<b>35,620.1</b>
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)
<b>營業溢利</b>									<b>16,115.0</b>
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
<b>除稅前溢利</b>									<b>18,721.6</b>
稅項									(4,400.5)
<b>本年度溢利</b>									<b>14,321.1</b>
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
<b>總資產</b>									<b>286,371.7</b>
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
<b>總負債</b>									<b>128,331.0</b>
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

## 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(a)) 百萬港元
<b>2013年</b>		
香港	24,418.0	68,717.2
中國大陸	21,756.1	67,872.9
其他	605.8	2,199.3
	<b>46,779.9</b>	<b>138,789.4</b>
<b>2012年</b>		
香港	16,879.3	54,097.9
中國大陸	17,933.6	60,780.7
其他	807.2	2,186.1
	<b>35,620.1</b>	<b>117,064.7</b>

附註(a)：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

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
投資收入—股息		
上市股份	54.3	51.8
非上市股份	144.5	24.2
	<b>198.8</b>	<b>76.0</b>

## 財務報表附註

### 8 其他收益，淨值

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	5.9	24.7
被視為出售一間附屬公司權益收益	-	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	11.9	204.8
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益／(虧損)	126.2	(789.9)
出售淨收益／(虧損)		
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權	440.8	36.1
待售資產	59.8	99.8
可供出售金融資產	143.6	246.4
按公平值透過損益列賬金融資產	(212.1)	51.7
附屬公司	-	148.2
共同控制實體	-	347.8
聯營公司	-	86.9
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(201.9)	(568.8)
應收貸款及其他應收賬	-	(2.3)
待售物業、物業、機器及設備及土地使用權	(118.2)	(85.6)
外幣兌換收益淨額	743.0	282.0
	<b>999.0</b>	<b>1,924.5</b>

## 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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
投資物業租金收入總額	2,020.1	1,679.5
支出	(590.9)	(553.8)
	1,429.2	1,125.7
出售存貨成本	(19,059.1)	(9,572.8)
物業、機器及設備之折舊(附註18)	(997.3)	(884.4)
攤銷		
無形資產(附註21)	(83.8)	(79.4)
土地使用權(附註19)	(90.4)	(92.3)
無形特許經營權(附註20)	(708.9)	(548.1)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	(958.6)	(825.8)
其他設備	(7.5)	(7.2)
員工成本(附註15(a))	(4,722.9)	(4,206.1)
核數師酬金	(60.8)	(56.6)

### 10 財務費用

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
銀行借貸及透支利息		
須於五年內悉數償還	2,138.1	1,565.7
毋須於五年內悉數償還	332.3	297.7
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	418.2	408.9
固定利率債券利息		
須於五年內悉數償還	829.0	291.7
毋須於五年內悉數償還	447.7	412.3
非控權股東貸款利息		
毋須於五年內悉數償還	1.8	10.6
借貸成本總額	4,167.1	2,986.9
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	(2,157.4)	(1,507.8)
在建中物業、機器及設備及發展中投資物業成本	(306.1)	(279.1)
	1,703.6	1,200.0

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4.2%(2012年：3.3%)。

## 財務報表附註

### 11 稅項

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,077.4	628.9
中國大陸及海外稅項	2,041.4	1,398.2
中國大陸土地增值稅	1,498.4	1,788.6
遞延稅項(附註29)		
投資物業之估值	195.3	286.9
其他暫時差異	(17.7)	297.9
	4,794.8	4,400.5

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2012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%(2012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%(2012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1,207.3百萬港元及116.9百萬港元(2012年：735.3百萬港元及81.4百萬港元)。

## 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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
除稅前及不包括應佔共同控制實體及聯營公司業績之溢利	18,591.5	15,601.5
按稅率16.5%(2012年：16.5%)計算	3,067.6	2,574.2
其他國家不同稅率之影響	783.9	668.1
無須課稅之收入	(1,689.7)	(1,497.0)
不可扣稅之支出	1,083.9	879.8
未確認之稅損	302.9	233.8
未確認之暫時差異	(21.6)	44.2
稅項減免	(7.5)	(12.4)
使用早前未有確認之稅損	(134.1)	(66.0)
未分派溢利之遞延稅項	290.3	141.4
確認早前未有確認之暫時差異	(14.1)	20.2
以往年度撥備少計	26.7	78.7
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(374.6)	(447.1)
其他	(17.3)	(6.0)
	3,296.4	2,611.9
中國大陸土地增值稅	1,498.4	1,788.6
稅項支出	4,794.8	4,400.5

### 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2,209.9百萬港元(2012年：1,886.8百萬港元)。

## 財務報表附註

### 13 股息

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
中期股息，每股0.12港元(2012年：0.10港元)	751.7	610.2
擬派末期股息，每股0.30港元(2012年：0.28港元)	1,893.5	1,722.8
	<b>2,645.2</b>	2,333.0
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	551.1	433.0
末期股息	#	1,185.9

# 有關2013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2013年9月26日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.30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2014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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	14,148.7	10,139.0
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	349.2	329.1
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(1.5)	(18.3)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>14,496.4</b>	10,449.8

	股份數目 (百萬股)	2013年	2012年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目		6,214.0	5,387.3
就轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響		251.7	250.2
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響		17.4	-
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目		<b>6,483.1</b>	5,637.5

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2013年6月30日止年度之每股攤薄盈利有假設行使其購股權之影響。但截至2012年6月30日止年度之每股攤薄盈利並無假設購股權之行使，因為行使購股權對每股盈利造成反攤薄影響。

## 財務報表附註

### 15 員工成本

#### (a) 員工成本

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	4,350.6	3,870.1
退休成本－設定受益計劃(附註(b)(i))	2.7	0.5
退休成本－設定提存計劃(附註(b)(ii))	223.8	203.9
購股權(附註(c))	145.8	131.6
	4,722.9	4,206.1

員工成本包括董事酬金。

#### (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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
設定受益義務之現值	(93.2)	(96.2)
計劃資產之公平值	91.4	86.0
未確認之精算虧損	18.5	23.0
退休福利資產(附註30)	16.7	12.8

## 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)

設定受益義務現值之變動如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
於年初	96.2	75.1
利息成本	1.4	2.1
現時服務成本	4.4	3.6
僱員供款	1.0	0.9
已付福利	(7.0)	(3.0)
轉入淨額	-	7.2
精算(收益)/虧損	(2.8)	10.3
於年終	93.2	96.2

計劃資產之公平值變動如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
於年初	86.0	86.4
預計計劃資產回報	6.1	5.7
僱員供款	1.0	0.9
本集團供款	4.5	-
已付福利	(7.0)	(3.0)
轉入淨額	-	7.8
精算收益/(虧損)	0.8	(11.8)
於年終	91.4	86.0

於綜合收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
現時服務成本	4.4	3.6
利息成本	1.4	2.1
預計計劃資產回報	(6.1)	(5.7)
已變現計劃資產回報	1.5	-
確認之精算虧損淨額	1.5	0.5
計入員工成本總額	2.7	0.5

## 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)

計劃資產之實際收益為6.9百萬港元(2012年：虧損為6.2百萬港元)。

	2013年	2012年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	1.7%-2.0%	1.0%
預計計劃資產回報率	7.5%	7.5%
預計未來薪金增長率	4.0%	4.0%
計劃資產之公平值分析如下：		
權益性工具	69.3%	71.5%
債務工具	25.9%	25.5%
其他資產	4.8%	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。

本集團預計無須向截至2014年6月30日止年度設定受益計劃供款。

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
設定受益義務現值	(93.2)	(96.2)	(75.1)	(71.0)	(98.4)
計劃資產公平值	91.4	86.0	86.4	80.0	124.8
(虧損)/盈餘	(1.8)	(10.2)	11.3	9.0	26.4
設定受益義務經驗調整	(3.7)	(1.0)	(1.2)	(0.3)	3.1
計劃資產經驗調整	0.5	(1.7)	0.7	1.0	(32.2)

本公司並沒有為僱員設立設定受益計劃。

## 財務報表附註

### 15 員工成本(續)

#### (b) 退休福利成本(續)

##### (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223.8百萬港元(2012年：203.9百萬港元)。年內並無動用沒收供款(2012年：無)，於2013年6月30日剩餘0.8百萬港元(2012年：0.8百萬港元)可用以扣減未來供款。

#### (c) 購股權

本公司及其附屬公司，新世界中國地產有限公司(「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2012年 7月1日	授予	調整	行使	失效/註銷	於2013年 6月30日	於2013年 6月30日 可行使之 購股權數目	附註
本公司	2012年3月19日至 2012年11月16日	9.756至 11.979	106,514,035	9,400,000	137,862	(13,331,998)	(5,201,377)	97,518,522	40,734,524	(i)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)		9.769	11.996	9.956	9.896	9.768	9.953	9.842	
新世界中國地產	2007年6月14日至 2011年8月22日	1.290至 6.939	45,459,673	-	-	(13,024,378)	(4,558,816)	27,876,479	17,447,970	(ii)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)		2.867	-	-	1.757	5.251	2.996	2.998	
新創建	2012年5月3日至 2013年6月25日	2.450至 3.880	8,098,600	9,758,700	-	(779,920)	(184,000)	16,893,380	4,054,660	(ii)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)		2.450	3.564	-	2.501	2.979	3.085	2.950	
新創建	2007年8月21日至 2008年1月28日	10.609至 13.490	14,255,753	-	-	(10,549,291)	(3,706,462)	-	-	(iii)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)		10.825	-	-	10.609	11.440	-	-	
新世界百貨	2007年11月27日至 2008年3月25日	8.440至 8.660	16,112,000	-	-	-	(2,284,000)	13,828,000	13,828,000	(iv)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)		8.625	-	-	-	8.615	8.627	8.627	

### 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日及2012年11月16日，107,300,000及9,400,000購股權已授予董事及若干合資格僱員，行使價分別為每股9.770港元及11.996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2012年6月30日止年度末期股息及截至2012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2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2012年12月31日由9.769港元調整至9.764港元，再於2013年5月22日調整至9.756港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2012年12月31日由11.996港元調整至11.989港元，再於2013年5月22日調整至11.979港元。

於2012年3月19日授出的購股權分為4期及可分別於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。

於2012年11月16日授出的購股權分為4期及可分別於2012年11月16日、2013年11月16日、2014年11月16日及2015年11月16日起至2016年11月15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股3.082港元(2012年：2.92港元)。有關值乃按照無風險年率0.199%(2012年：0.53%)，經參考香港政府債券(到期日為2016年12月6日)於估值日的息率，以及過去股價於與購股權年期相同的期間的歷史波動比率42.86%(2012年：48.52%)計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.05%(2012年：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。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為13.2百萬港元(2012年：9.2百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.70港元至3.88港元(2012年：2.45港元至2.81港元)，行使價由2.76港元至3.88港元(2012年：2.45港元至2.81港元)，股價波幅為52.93%至54.70%(2012年：52.49%至54.97%)，購股權之預期年期為5年(2012年：5年)，預期股息率為2.03%至2.63%(2012年：1.91%至2.57%)，無風險年利率為0.34%至1.27%(2012年：0.49%至1.23%)及次佳行使因素為行使價之1.88至1.93倍(2012年：1.87至1.89倍)(即計及購股權持有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) 所有未行使的購股權已於2012年8月21日失效。

- (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。

## 財務報表附註

### 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2013年6月30日止年度						
鄭家純博士	1.4	34.2	2.9	1.1	7.8	47.4
梁仲豪先生	0.1	-	-	-	0.4	0.5
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	4.1	1.0	0.4	2.7	8.6
何厚浚先生	0.3	-	-	-	0.4	0.7
李聯偉先生	0.6	-	-	-	0.4	1.0
梁祥彪先生	0.3	-	-	-	0.4	0.7
鄭志剛先生	0.5	7.5	2.5	0.5	2.9	13.9
紀文鳳小姐	0.2	4.2	-	0.4	2.2	7.0
鄭志恒先生	0.2	1.3	0.3	-	0.4	2.2
陳觀展先生	0.2	3.8	0.9	0.2	2.6	7.7
鄭志雯女士	0.4	7.1	0.8	0.3	2.2	10.8
總額	5.2	62.2	8.4	2.9	23.2	101.9
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
何厚浚先生	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
鄭志雯女士	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

## 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1.8百萬港元(2012年：1.6百萬港元)。除授予獨立非執行董事之購股權外，彼等並沒有收取其他酬金。

按照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，按照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(2012年：3名董事)，彼等之酬金已反映於上表。年內應付其餘2名(2012年：2名)人士之酬金如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
薪金及其他酬金	16.4	17.6
退休福利計劃供款	1.2	0.8
購股權	3.7	1.9
	21.3	20.3

向該等人士支付之酬金組別如下：

	2013年 人數	2012年
酬金組別(港元)		
9,000,001–9,500,000	–	1
9,500,001–10,000,000	1	–
10,500,001–11,000,000	–	1
11,500,001–12,000,000	1	–
	2	2

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。

## 財務報表附註

### 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)披露外，於本報告董事簡介／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：

酬金組別(港元)	2013年 人數	2012年
5,000,001–5,500,000	–	1
5,500,001–6,000,000	1	–
7,000,001–7,500,000	–	2
7,500,001–8,000,000	1	–
8,000,001–8,500,000	1	–
	<b>3</b>	<b>3</b>

### 17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
完成之投資物業	<b>50,142.8</b>	43,789.2	–	–
發展中投資物業	<b>21,548.4</b>	16,963.0	<b>92.0</b>	74.0
	<b>71,691.2</b>	60,752.2	<b>92.0</b>	74.0
本年度內，投資物業之變動如下：				
於年初	<b>60,752.2</b>	53,265.0	<b>74.0</b>	70.0
匯兌差額	<b>700.2</b>	154.7	–	–
收購一間附屬公司	<b>384.1</b>	1,792.6	–	–
出售附屬公司	–	(1,123.3)	–	–
添置	<b>2,188.4</b>	961.8	<b>0.7</b>	0.1
轉自／(轉至)物業、機器及設備及 土地使用權	<b>303.4</b>	(73.9)	–	–
轉自發展中物業／待售物業	<b>759.7</b>	1,138.8	–	–
出售	<b>(64.6)</b>	(266.2)	–	–
公平值之改變	<b>7,460.8</b>	4,902.7	<b>17.3</b>	3.9
重列為待售資產	<b>(793.0)</b>	–	–	–
於年終	<b>71,691.2</b>	60,752.2	<b>92.0</b>	74.0

## 財務報表附註

### 17 投資物業(續)

投資物業已於2013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計師行有限公司重估。估值乃根據附註5(b)所述的市場價值及收入資本化方法。

於2013年6月30日，已作本集團的借貸抵押之投資物業總公平值為31,543.8百萬港元(2012年：27,712.8百萬港元)(附註41)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	17,276.4	15,952.4
租約10至50年	32,337.3	25,956.2
租約少於10年	72.0	28.0
香港以外：		
租約逾50年	1,006.5	892.3
租約10至50年	20,999.0	17,923.3
	71,691.2	60,752.2

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

## 財務報表附註

### 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2012年7月1日	2,964.1	6,019.2	3,168.2	7,351.9	2,523.8	22,027.2	3.3
匯兌差額	-	154.3	-	148.4	37.9	340.6	-
收購附屬公司	-	59.9	-	5.6	-	65.5	-
添置	-	73.2	110.8	635.2	3,023.4	3,842.6	-
物業、機器及設備與 投資物業之間的轉撥	(7.2)	(134.9)	-	(25.0)	-	(167.1)	-
轉自發展中物業	-	329.3	-	-	-	329.3	-
轉自持作發展物業	-	5.4	-	-	-	5.4	-
落成後轉撥	-	1,298.5	-	7.2	(1,305.7)	-	-
出售	-	(204.5)	(0.5)	(687.3)	(24.9)	(917.2)	-
於2013年6月30日	2,956.9	7,600.4	3,278.5	7,436.0	4,254.5	25,526.3	3.3
累積折舊及耗蝕							
於2012年7月1日	425.3	2,042.9	2,747.6	4,535.6	-	9,751.4	3.3
匯兌差額	-	33.2	-	87.8	-	121.0	-
物業、機器及設備與 投資物業之間的轉撥	(2.5)	(22.9)	-	(3.0)	-	(28.4)	-
折舊	60.8	275.2	35.4	625.9	-	997.3	-
耗蝕	-	105.3	-	-	-	105.3	-
出售	-	(132.4)	(0.1)	(610.7)	-	(743.2)	-
於2013年6月30日	483.6	2,301.3	2,782.9	4,635.6	-	10,203.4	3.3
賬面淨值(附註(b))							
於2013年6月30日	2,473.3	5,299.1	495.6	2,800.4	4,254.5	15,322.9	-

## 財務報表附註

### 18 物業、機器及設備(續)

	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
<b>原值</b>							
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
<b>累積折舊及耗蝕</b>							
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
<b>賬面淨值(附註(b))</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	-

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) 於2013年6月30日，已作本集團的借貸抵押之物業、機器及設備的總賬面淨值為2,581.4百萬港元(2012年：2,539.9百萬港元)(附註41)。

## 財務報表附註

### 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
香港：		
租約逾50年	176.5	617.4
租約10至50年	2,294.2	1,918.8
香港以外：		
租約逾50年	2.6	2.6
	<b>2,473.3</b>	2,538.8

### 19 土地使用權

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
於年初	2,363.6	2,407.1
匯兌差額	100.8	33.2
添置	–	0.3
轉至發展中物業	–	(7.2)
(轉至)/轉自投資物業	(68.4)	22.5
出售	(85.9)	–
攤銷	(90.4)	(92.3)
耗蝕	(12.9)	–
於年終	<b>2,206.8</b>	2,363.6

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
香港		
租約10至50年	109.1	112.3
香港以外		
租約逾50年	2.3	2.2
租約10至50年	2,095.4	2,249.1
	<b>2,206.8</b>	2,363.6

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2013年6月30日，已作本集團的借貸抵押之土地使用權的總賬面淨值為317.9百萬港元(2012年：319.2百萬港元)(附註41)。

20 無形特許經營權

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
原值		
於年初	18,227.9	1,785.8
匯兌差額	752.6	243.5
收購一間附屬公司	-	16,197.7
添置	0.7	0.9
於年終	18,981.2	18,227.9
累積攤銷及耗蝕		
於年初	1,605.4	1,022.3
匯兌差額	125.5	35.0
攤銷	708.9	548.1
於年終	2,439.8	1,605.4
賬面淨值		
於年終	16,541.4	16,622.5

於2013年6月30日，已作本集團的借貸抵押之特許經營權的總賬面淨值為15,868.6百萬港元(2012年：16,197.7百萬港元)(附註41)。

## 財務報表附註

### 21 無形資產

	集團賬						
	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	總額 百萬港元
原值							
於2012年7月1日	2,305.5	614.9	428.1	38.9	544.8	567.2	4,499.4
匯兌差額	34.6	-	-	-	-	-	34.6
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	67.6	67.6
於2013年6月30日	2,340.1	614.9	428.1	38.9	544.8	634.8	4,601.6
累積攤銷及耗蝕							
於2012年7月1日	228.9	-	19.6	3.6	25.0	101.4	378.5
攤銷	-	-	21.4	3.9	27.2	31.3	83.8
於2013年6月30日	228.9	-	41.0	7.5	52.2	132.7	462.3
賬面淨值							
於2013年6月30日	2,111.2	614.9	387.1	31.4	492.6	502.1	4,139.3
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

## 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：

	2013年				2012年			
	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	其他 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	-	280.3	-	280.3	-	269.0	-	269.0
服務及基建	849.3	-	-	849.3	849.3	-	-	849.3
酒店營運	-	9.2	323.2	332.4	-	9.2	323.2	332.4
百貨	-	635.0	-	635.0	-	611.7	-	611.7
	849.3	938.7	323.2	2,111.2	849.3	904.1	323.2	2,076.6

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法而釐定，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分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率由9.2%至16.2%(2012年：6.0%至14.8%)，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%(2012年：0%至2%)，乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率5.3%(2012年：4.3%)，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3%至4%(2012年：7%至10%)，乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率由6.5%至7.5%(2012年：6.5%至7.5%)，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全年平均增長率為31%(2012年：31%)，乃參考此分部之內部及外來因素及酒店管理合約所釐定。六年財務預算反映管理層對於現有及新市場擴充業務的中期計劃，六年以後的現金流使用3%(2012年：3%)的長期增長率推斷。所用之貼現率19.1%(2012年：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%(2012年：2%至5%)，乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率16.2%(2012年：14.8%)，亦反映有關分部之特定風險。

## 財務報表附註

### 22 附屬公司

	公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非上市股份，原值減撥備	1,874.3	1,799.8
香港上市股份，原值	34,453.0	33,872.0
應收賬減撥備		
不計息(附註(a))	56,793.7	49,298.0
	93,121.0	84,969.8
減：包括於流動資產之附屬公司應收賬減撥備	(50,980.7)	(44,727.6)
	42,140.3	40,242.2
應付附屬公司賬		
計息(附註(b))	(18,673.4)	(13,125.4)
不計息(附註(a))	(14,338.0)	(13,492.9)
	(33,011.4)	(26,618.3)
上市股份市值	39,855.3	39,511.6

附註：

- (a) 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。
- (b) 應付賬為無抵押、年利率為香港銀行同業拆息加2.0%(2012年：港元最優惠利率減1.5%)、無指定歸還年期及彼等之賬面值與公平值並無重大差異。
- (c) 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>合資合營企業</b>				
本集團應佔之淨資產	3,580.1	4,216.0	-	-
收購時產生之商譽	2.2	2.2	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	1,178.6	131.2	-	-
	<b>4,760.9</b>	<b>4,349.4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>外商獨資企業</b>				
本集團應佔之淨資產	2,208.9	1,738.9	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	190.4	203.9	-	-
	<b>2,399.3</b>	<b>1,942.8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>合作合營企業</b>				
投資原值減撥備	7,012.3	6,536.5	-	-
佔收購後未分派業績	2,829.8	2,549.8	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	3,418.3	4,085.8	-	-
	<b>13,260.4</b>	<b>13,172.1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股份有限公司</b>				
本集團應佔之淨資產	11,812.9	11,835.3	-	-
收購時產生之商譽	1,541.7	1,554.9	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	9,480.7	7,921.6	955.2	918.3
	<b>22,835.3</b>	<b>21,311.8</b>	<b>955.2</b>	<b>918.3</b>
	<b>43,255.9</b>	<b>40,776.1</b>	<b>955.2</b>	<b>918.3</b>

## 財務報表附註

### 23 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	484.0	312.5
浮動息率(附註(ii))	4,677.2	4,651.5
不計息(附註(iii))	9,106.8	7,378.5
	<b>14,268.0</b>	12,342.5

(i) 計息年利率由8.5%至10.0%(2012年：8.5%至10.0%)。

(ii) 計息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(2012年：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)。

(iii) 包括本公司應收賬955.2百萬港元(2012年：918.3百萬港元)。

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。

(b) 本集團所佔共同控制實體之收入、業績、資產及負債如下：

	2013年	2012年
	百萬港元	百萬港元
截至6月30日止年度		
收入	14,442.1	15,966.9
除稅後溢利	3,399.3	1,962.7
於6月30日		
非流動資產	44,082.4	40,083.5
流動資產	22,801.7	23,859.1
非流動負債	(20,997.2)	(20,319.9)
流動負債	(18,442.9)	(16,746.2)
資產淨值	27,444.0	26,876.5

(c) 主要共同控制實體之詳情刊於附註51。

## 財務報表附註

### 24 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本集團應佔之淨資產				
香港上市股份	5,099.2	4,789.5	–	–
非上市股份	7,716.9	7,475.7	2.1	–
	12,816.1	12,265.2	2.1	–
商譽	1,372.5	1,351.1	–	–
應收賬減撥備(附註(a))	2,625.2	1,595.4	70.8	34.0
	16,813.8	15,211.7	72.9	34.0
上市股份市值(附註(b))	2,039.8	1,205.4	–	–

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	795.7	104.7
浮動息率(附註(ii))	221.1	324.6
不計息(附註(iii))	1,608.4	1,166.1
	2,625.2	1,595.4

(i) 計息年利率由1.84%至8.0%(2012年：8.0%)。

(ii) 計息年利率為香港銀行同業拆息加0.58%(2012年：香港銀行同業拆息加0.58%)。

(iii) 包括本公司應收賬70.8百萬港元(2012年：34.0百萬港元)。

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) 本集團於香港上市的聯營公司股份的市值為2,039.8百萬港元(2012年：1,205.4百萬港元)。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2013年6月30日，本集團於聯營公司的投資概無出現任何耗蝕。

## 財務報表附註

### 24 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
截至6月30日止年度		
收入	4,646.4	4,151.0
除稅後溢利	1,320.4	1,157.4
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
於6月30日		
非流動資產	13,580.4	12,447.0
流動資產	5,497.0	5,007.3
非流動負債	(2,387.6)	(2,046.6)
流動負債	(3,873.7)	(3,142.5)
資產淨值	12,816.1	12,265.2

(d) 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非流動				
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	3,033.4	2,803.8	14.9	23.1
上市股份，按市值				
香港	695.7	635.2	-	-
海外	666.2	1,031.7	-	-
	4,395.3	4,470.7	14.9	23.1
流動				
債務證券				
非上市，可兌換可贖回優先股，按公平值	583.5	583.5	-	-
	4,978.8	5,054.2	14.9	23.1

於報告期末日所面對的最高信貸風險為債務證券的賬面值。

## 財務報表附註

### 25 可供出售金融資產(續)

非上市債券之公平值乃以市場利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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
港元	2,709.9	2,551.9	0.3	0.3
美元	1,445.9	1,303.6	-	-
人民幣	772.0	982.3	14.6	22.8
日圓	35.5	195.5	-	-
其他	15.5	20.9	-	-
	4,978.8	5,054.2	14.9	23.1

### 26 持至到期日投資

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	39.9	38.5

## 財務報表附註

### 27 衍生金融工具

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約	21.9	–
其他	39.5	–
	61.4	–
流動資產		
其他	19.3	452.2
	80.7	452.2
非流動負債		
外匯及利率掉期合約	(928.6)	(1,411.7)
流動負債		
其他	–	(533.8)
	(928.6)	(1,945.5)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2013年6月30日為11,727.8百萬港元(2012年：12,479.5百萬港元)。

### 28 持作發展物業

持作發展物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
香港		
租約逾50年	2,722.9	1,810.1
租約10至50年	7,466.6	3,228.6
香港以外		
租約逾50年	13,206.7	12,244.2
租約10至50年	4,223.9	3,646.8
	27,620.1	20,929.7

於2013年6月30日，已作本集團的借貸抵押之持作發展物業的總賬面值為813.7百萬港元(2012年：771.4百萬港元)(附註41)。

## 財務報表附註

### 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
遞延稅項資產	814.2	695.8	55.4	55.4
遞延稅項負債	(8,387.2)	(7,685.7)	-	-
	(7,573.0)	(6,989.9)	55.4	55.4
於年初	(6,989.9)	(3,927.0)	55.4	28.6
匯兌差額	(239.9)	(52.1)	-	-
收購附屬公司	-	(2,483.2)	-	-
出售附屬公司	-	1.1	-	-
(支銷)/計入綜合收益表(附註11)	(177.6)	(584.8)	-	26.8
(支銷)/計入儲備	(165.6)	56.1	-	-
於年終	(7,573.0)	(6,989.9)	55.4	55.4

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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元										
於年初	24.9	24.5	11.9	27.3	499.4	534.7	223.9	210.6	235.8	131.0	995.9	928.1
匯兌差額	0.9	0.3	-	-	8.9	1.7	-	-	9.0	2.4	18.8	4.4
收購附屬公司	-	-	-	-	-	74.3	-	-	-	105.1	-	179.4
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(1.3)	-	-	-	-	-	(1.3)
計入/(支銷)綜合收益表	2.3	0.1	0.1	(15.4)	39.5	(110.0)	41.7	13.3	8.5	(2.7)	92.1	(114.7)
於年終	28.1	24.9	12.0	11.9	547.8	499.4	265.6	223.9	253.3	235.8	1,106.8	995.9

## 財務報表附註

### 29 遞延稅項(續)

#### 集團賬(續)

#### 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元								
於年初	(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)
匯兌差額	(26.8)	(6.7)	(81.6)	(6.3)	(0.3)	(0.1)	(40.7)	(14.6)	(87.7)	(29.6)	(19.2)	1.6	(2.4)	(0.8)	(258.7)	(56.5)
收購附屬公司	-	(292.5)	-	-	-	-	-	-	-	(2,278.4)	-	(89.8)	-	(1.9)	-	(2,662.6)
出售附屬公司	-	2.0	-	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.4
(支銷)/計入綜合收益表	(32.7)	(254.8)	(195.3)	(286.9)	(0.2)	0.3	70.5	66.5	59.1	39.8	(164.8)	(20.3)	(6.3)	(14.7)	(269.7)	(470.1)
(支銷)/計入儲備	-	-	(24.1)	(3.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.5)	59.3	(165.6)	56.1
於年終	(2,635.6)	(2,576.1)	(1,286.6)	(985.6)	(8.5)	(8.0)	(1,437.6)	(1,467.4)	(2,378.8)	(2,350.2)	(643.3)	(459.3)	(289.4)	(139.2)	(8,679.8)	(7,985.8)

本公司之遞延稅項資產為55.4百萬港元(2012年：55.4百萬港元)乃由可抵扣稅損產生。

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13,090.3百萬港元(2012年：11,957.1百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除1,880.0百萬港元可抵扣稅損(2012年：1,195.1百萬港元)將於2018年(2012年：2017年)或以前屆滿外，其他可抵扣稅損並無確認限期。

對於並非位於香港的投資物業，它們是由若干附屬公司持有而其業務模式為隨時間(而非透過出售)消耗投資物業含內的絕大部份經濟利益，該假設已被推翻，而相關的遞延稅項繼續根據收回透過使用來釐定。至於餘下的投資物業，稅務結果是按它們可透過出售全數收回的假設。

於2013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52.0億港元(2012年：39.0億港元)。

### 30 其他非流動資產

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
退休福利資產(附註15(b)(i))	16.7	12.8
長期應收款(附註(a))	112.6	81.7
長期預付款及按金	1,472.6	1,314.1
收購一間附屬公司之預付款(附註(b))	1,267.7	-
有限制銀行存款(附註36)	2.4	2.9
	2,872.0	1,411.5

## 財務報表附註

### 30 其他非流動資產(續)

附註：

(a) 長期應收款

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應收賬減撥備	52.3	52.3
其他貸款	66.5	33.4
	118.8	85.7
計入應收賬及預付款之一年內應收之金額	(6.2)	(4.0)
	112.6	81.7

(b) 於2013年5月27日，新世界百貨投資(中國)集團有限公司(新世界百貨之全資附屬公司)與獨立第三方訂立一份協議，收購上海泓鑫置業有限公司(「泓鑫公司」，乃在中國註冊成立之有限責任公司)的全部股權權益，總代價為人民幣1,250.0百萬元(可予進一步調整)。於2013年6月30日，新世界百貨已就該項收購支付約為1,217.1百萬港元及確認應付進度款約為50.6百萬港元。

(c) 其他非流動資產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2013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。

### 31 發展中物業

發展中物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
香港		
租約逾50年	8,914.0	5,285.5
租約10至50年	16,131.1	21,299.0
香港以外		
永久業權	239.3	130.1
租約逾50年	11,842.9	12,912.8
租約10至50年	8,761.0	5,132.7
	45,888.3	44,760.1

## 財務報表附註

### 31 發展中物業(續)

於2013年6月30日，已作本集團的借貸抵押之發展中物業的總賬面值為17,482.5百萬港元(2012年：23,480.6百萬港元)(附註41)。

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成及供出售	<b>29,013.3</b>	34,619.8
預期於12個月內完成及供出售	<b>16,875.0</b>	10,140.3
	<b>45,888.3</b>	44,760.1

### 32 待售物業

待售物業之賬面值分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
香港				
租約逾50年	<b>9.2</b>	1,560.6	-	-
租約10至50年	<b>8,918.5</b>	6,156.3	<b>1,541.2</b>	1,689.4
香港以外				
租約逾50年	<b>5,936.0</b>	4,252.3	-	-
租約10至50年	<b>1,159.7</b>	797.0	-	-
	<b>16,023.4</b>	12,766.2	<b>1,541.2</b>	1,689.4

於2013年6月30日，本集團並無用作借貸抵押的待售物業。於2012年6月30日，本集團的借貸抵押之待售物業的總賬面值為1,358.0百萬港元(附註41)。

### 33 存貨

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
生產物料	<b>65.4</b>	17.7
在製品	<b>2.0</b>	3.2
製成品	<b>506.1</b>	689.9
	<b>573.5</b>	710.8

## 財務報表附註

### 34 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	4,047.1	3,043.5	–	–
應收客戶之承包工程款項(附註37)	61.0	225.8	–	–
承包工程應收之保固金	309.4	465.6	–	–
支付土地收購款項及土地開發前期成本	8,650.6	7,117.3	–	–
訂金、預付款及其他應收賬	8,177.8	7,479.0	240.5	278.4
	<b>21,245.9</b>	<b>18,331.2</b>	<b>240.5</b>	<b>278.4</b>

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之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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期至30天	2,183.5	1,873.0
31至60天	316.6	341.4
多於60天	1,547.0	829.1
	<b>4,047.1</b>	<b>3,043.5</b>

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。

## 財務報表附註

### 34 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

- (b) 於2013年6月30日，貿易應收款1,955.9百萬港元(2012年：1,613.3百萬港元)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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期至30天	725.8	507.7
31至60天	215.1	317.3
多於60天	1,015.0	788.3
	<b>1,955.9</b>	<b>1,613.3</b>

於2013年6月30日，貿易應收款63.0百萬港元(2012年：77.7百萬港元)已耗蝕。撥備金額為62.3百萬港元(2012年：76.8百萬港元)。該等貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期至30天	0.2	0.3
31至60天	0.5	1.8
多於60天	62.3	75.6
	<b>63.0</b>	<b>77.7</b>

- (c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
於年初	76.8	78.9
匯兌差額	1.7	0.6
增加撥備並於綜合收益表確認	7.1	8.3
收回金額	(11.3)	(6.0)
於年內撇銷	(12.0)	(5.0)
於年終	<b>62.3</b>	<b>76.8</b>

## 財務報表附註

### 34 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
人民幣	15,772.7	13,358.0	-	-
港元	4,415.9	3,910.4	240.5	278.4
美元	871.7	810.8	-	-
澳門幣	58.9	93.5	-	-
其他	126.7	158.5	-	-
	<b>21,245.9</b>	<b>18,331.2</b>	<b>240.5</b>	<b>278.4</b>

(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。於報告期末日所面對的最高信貸風險為上述各類別的賬面值。

### 35 按公平值透過損益列賬金融資產

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	216.9	942.5
香港上市股份，按市值	59.0	66.6
	<b>275.9</b>	<b>1,009.1</b>
流動		
非上市股本證券，按公平值	0.8	1.5
總額	<b>276.7</b>	<b>1,010.6</b>
代表：		
持作買賣用途	59.8	68.1
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	216.9	942.5
總額	<b>276.7</b>	<b>1,010.6</b>

## 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
美元	129.5	856.2
港元	59.0	66.6
人民幣	68.0	68.1
其他	20.2	19.7
	<b>276.7</b>	1,010.6

### 36 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
銀行結餘及現金	17,081.9	19,320.5	308.2	311.0
銀行存款				
有限制	170.9	126.6	—	—
無限制	23,009.5	8,589.2	—	—
	<b>40,262.3</b>	28,036.3	<b>308.2</b>	311.0
計入其他非流動資產之有限制銀行存款 (附註30)	(2.4)	(2.9)	—	—
	<b>40,259.9</b>	28,033.4	<b>308.2</b>	311.0

銀行存款之實際年利率介乎0.001%至5.50%(2012年：0.005%至5.00%)。此等存款之存放期由1至787日(2012年：1至869日)不等。

## 財務報表附註

### 36 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
人民幣	23,036.5	14,393.2	1.0	0.1
美元	10,032.2	8,272.4	6.6	21.6
港元	7,074.2	5,181.4	300.6	289.3
其他	119.4	189.3	—	—
	40,262.3	28,036.3	308.2	311.0

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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	12,354.6	20,691.1
已收及應收按施工進度款項	(12,445.0)	(20,637.2)
	(90.4)	53.9
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註34)	61.0	225.8
應付客戶之承包工程款項(附註43)	(151.4)	(171.9)
	(90.4)	53.9

## 財務報表附註

### 38 非流動資產列為待售資產

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
上市股本證券，按市值		
香港上市之股本證券	7.8	7.8
中國大陸上市之股本證券	—	46.9
重新分類為待售的資產(附註(a))	743.6	—
投資物業(附註(b))	793.0	—
	<b>1,544.4</b>	54.7

附註：

- (a) 新創建於2013年2月25日宣佈，旗下的一間附屬公司與若干廈門港口投資者訂立一份有條件協議(「該協議」)，於中國內地成立一間合資公司(「合資公司」)，並將彼等於廈門的各自港口投資注入合資公司。根據該協議，新創建將以該公司持有50%權益的共同控制實體廈門象嶼新創建碼頭有限公司(「象嶼新創建碼頭」)注入合資公司。新創建亦承諾於合資公司成立(「合資公司成立」)後以現金代價約人民幣369.9百萬元(相等於約462.3百萬港元)向其出售新創建的全資附屬公司紀成投資有限公司(「紀成」，擁有新創建的共同控制實體廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司(「新海達」)的46%權益)的100%權益(「紀成出售事項」)。新創建將悉數動用出售所得款項作為對合資公司的注資。

於合資公司成立及紀成出售事項完成後，新創建將持有合資公司的13.8%權益。新創建的一間附屬公司亦獲授認購權以購入合資公司的額外6.2%權益，認購權可於合資公司成立日期起計三年內行使。倘若該附屬公司行使該認購權，新創建於合資公司的權益將增加至20%。

因此，新創建自簽訂該協議後已不再將象嶼新創建碼頭及紀成的業績入賬，而其賬面值則被重新分類為待售資產。預期該等交易將於2013年年底完成。假設該等交易已於2013年6月30日完成，管理層估計新創建將因此而產生約600.0百萬港元的收益。

	2013年 百萬港元
資產	
共同控制實體權益	743.4
其他資產	0.2
重新分類為待售的資產	<b>743.6</b>

- (b) 本集團的一間附屬公司於2012年11月20日與第三方公司簽訂合同，出售該公司持有的投資物業，交易額為508.0百萬港元。本集團於2013年4月9日與第三方公司簽訂合同，出售一間本集團非全資的附屬公司，而該公司持有投資物業，交易額為285.0百萬港元。兩項交易於2013年7月完成。

39 股本

	2013年		2012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	6,151.1	6,151.1	3,990.1	3,990.1
發行以股代息新股(附註(a))	147.1	147.1	165.9	165.9
發行供股股份(附註(b))	–	–	1,995.1	1,995.1
行使購股權時發行新股	13.4	13.4	–	–
於年終	6,311.6	6,311.6	6,151.1	6,151.1

附註：

(a) 發行以股代息新股

於2013年6月30日止年度，本公司分別以每股11.6470港元及12.1638港元發行101,819,889及45,307,267新股，以支付2012年度末期及2013年度中期以股代息。

(b) 發行供股股份

於2012年6月30日止年度，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。

## 財務報表附註

### 40 儲備

	集團賬									
	資本贖回 儲備	股本溢價	物業重估 儲備	投資重估 儲備	普通儲備	僱員股份 報酬儲備	可換股債券 資本儲備	匯兌儲備	盈餘保留	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2012年7月1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
可供出售金融資產公平值 變動，已扣除稅項	-	-	-	354.3	-	-	-	-	-	354.3
出售待售資產時撥回儲備	-	-	-	0.6	-	-	-	(2.0)	-	(1.4)
出售可供出售金融資產時 撥回儲備，已扣除稅項	-	-	-	(90.4)	-	-	-	-	-	(90.4)
投資重估虧蝕於可供出售 金融資產耗蝕時 撥回收益表	-	-	-	187.5	-	-	-	-	-	187.5
發行以股代息新股	-	1,589.9	-	-	-	-	-	-	-	1,589.9
行使購股權時發行新股	-	118.6	-	-	-	-	-	-	-	118.6
僱員股份報酬	-	-	-	-	-	141.4	-	-	-	141.4
購股權失效	-	-	-	-	-	(21.1)	-	-	21.1	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	2.1	(32.8)	(30.7)
被視為出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.4)	(29.4)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	14,148.7	14,148.7
應佔共同控制實體及 聯營公司其他全面收益	-	-	-	(659.9)	33.1	-	-	531.6	-	(95.2)
現金流量對沖	-	-	-	-	33.7	-	-	-	-	33.7
儲備轉撥	-	-	-	-	17.0	-	-	-	(17.0)	-
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	-	-	49.0	-	-	-	-	-	-	49.0
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	1,526.7	-	1,526.7
2012年已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,723.8)	(1,723.8)
2013年已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(751.7)	(751.7)
於2013年6月30日	37.7	42,422.5	3,433.7	1,949.8	1,120.2	390.5	804.9	7,882.1	74,777.6	132,819.0
代表：										
於2013年6月30日	37.7	42,422.5	3,433.7	1,949.8	1,120.2	390.5	804.9	7,882.1	72,884.1	130,925.5
2013年擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	1,893.5	1,893.5
	37.7	42,422.5	3,433.7	1,949.8	1,120.2	390.5	804.9	7,882.1	74,777.6	132,819.0

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)
出售待售資產時撥回儲備	-	-	-	0.1	-	-	-	(0.4)	-	(0.3)
出售可供出售金融資產時 撥回儲備，已扣除稅項	-	-	-	(103.4)	-	-	-	-	-	(103.4)
投資重估虧蝕於可供出售 金融資產耗蝕時 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)
出售附屬公司及一間聯營 公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	(70.3)	-	-	-	-	(70.3)
儲備轉撥	-	-	(55.5)	-	28.2	-	-	-	27.3	-
終止確認新礦資源有限 公司非控股股東權益	-	-	-	-	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)

附註：

本集團截至2013年6月30日止年度轉至非控股股東權益的影響：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	16,112.9	9,070.8
轉至非控股股東權益		
增購附屬公司權益	(30.7)	(110.9)
被視為出售附屬公司權益	(29.4)	38.6
轉至非控股股東權益，淨值	(60.1)	(72.3)
本公司股東應佔本年度全面收益總額及轉至非控股股東權益淨值	16,052.8	8,998.5

	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2012年7月1日	37.7	40,714.0	12.8	113.4	14,186.7	55,064.6
發行以股代息新股	-	1,589.9	-	-	-	1,589.9
行使購股權時發行新股	-	118.6	-	-	-	118.6
僱員股份報酬	-	-	-	130.9	-	130.9
購股權失效	-	-	-	(2.3)	2.3	-
可供出售金融資產公平值變動	-	-	(8.2)	-	-	(8.2)
本年度溢利	-	-	-	-	2,209.9	2,209.9
2012年已派末期股息	-	-	-	-	(1,723.8)	(1,723.8)
2013年已派中期股息	-	-	-	-	(751.7)	(751.7)
於2013年6月30日	37.7	42,422.5	4.6	242.0	13,923.4	56,630.2
代表：						
於2013年6月30日	37.7	42,422.5	4.6	242.0	12,029.9	54,736.7
2013年擬派末期股息	-	-	-	-	1,893.5	1,893.5
	37.7	42,422.5	4.6	242.0	13,923.4	56,630.2

## 財務報表附註

### 40 儲備(續)

附註：(續)

	公司賬					總額 百萬港元
	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	
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

### 41 借貸

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	28,061.0	28,673.8
無抵押銀行貸款	38,962.0	28,117.8
其他有抵押貸款	70.9	–
其他無抵押貸款	126.6	–
固定利率債券	20,726.7	16,429.2
可換股債券(附註(b))	7,292.1	6,873.9
非控權股東貸款(附註(c))	1,881.5	142.9
	97,120.8	80,237.6
長期借貸之即期部份	(17,890.9)	(12,391.8)
	79,229.9	67,845.8
短期借貸		
有抵押銀行貸款	4,419.3	4,046.0
無抵押銀行貸款	3,091.7	1,664.0
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控權股東貸款(附註(c))	1,775.9	2,758.8
	9,291.9	8,473.8
長期借貸之即期部份	17,890.9	12,391.8
	27,182.8	20,865.6
總借貸	106,412.7	88,711.4

## 財務報表附註

### 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
1年內	18,109.8	18,101.8	-	-
第2年	18,076.8	9,443.6	6,525.0	-
第3至第5年	35,097.0	30,691.3	7,544.2	10,267.5
第5年後	3,250.4	4,264.9	6,657.5	6,161.7
	74,534.0	62,501.6	20,726.7	16,429.2

(b) 可換股債券

	集團賬			
	賬面值		公平值	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
2014年6月到期可換股債券	7,292.1	6,873.9	7,602.0	7,086.0

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2013年6月30日，未償還本金額為6,000.0百萬港元(2012年：6,000.0百萬港元)。

可換股債券之負債部份於2013年6月30日之公平值乃按貼現率5.86%(2012年：4.41%)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%(2012年：6.1%)就負債部份以實際利息法計算。

(c) 非控權股東貸款

為數49.6百萬港元(2012年：47.8百萬港元)之借貸為無抵押及年息固定為5.0%(2012年：5.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數1,881.5百萬港元(2012年：142.9百萬港元)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

	2013年				2012年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	2.2%	6.5%	5.4%	3.3%	1.8%	5.6%	5.2%	1.7%
固定利率債券	5.4%	6.5%	6.8%	-	5.7%	7.1%	6.8%	-
非控股股東貸款	5.0%	-	-	-	5.0%	-	-	-
其他有抵押貸款	-	6.5%	-	-	-	-	-	-
其他無抵押貸款	3.0%	6.5%	-	-	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21,993.5百萬港元(2012年：17,170.8百萬港元)。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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
港元	66,719.1	55,048.2
人民幣	26,955.4	21,251.2
美元	12,614.5	12,325.5
其他	123.7	86.5
	106,412.7	88,711.4

## 財務報表附註

### 41 借貸(續)

附註：(續)

(g) 合約定息日或到期日(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	非控權 股東貸款 百萬港元	固定利率 債券 百萬港元	總額 百萬港元
2013年					
第1至第5年內	74,534.0	202.5	–	14,069.2	88,805.7
第5年後	–	–	49.6	6,657.5	6,707.1
	74,534.0	202.5	49.6	20,726.7	95,512.8
2012年					
第1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

### 42 其他非流動負債

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
遞延收入	133.4	14.8
長期服務金撥備	36.2	41.7
長期應付賬項	582.0	640.1
	751.6	696.6

## 財務報表附註

### 43 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	9,730.8	7,769.9	–	–
應付客戶之承包工程款項(附註37)	151.4	171.9	–	–
出售物業預收訂金	10,185.6	5,078.6	–	–
應付共同控制實體(附註(b))	1,312.1	1,659.2	–	–
應付聯營公司(附註(b))	187.7	432.8	73.2	69.9
其他應付賬及應付費用	11,327.5	10,160.6	365.6	449.5
	<b>32,895.1</b>	<b>25,273.0</b>	<b>438.8</b>	<b>519.4</b>

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期至30天	7,365.7	5,767.9
31至60天	1,202.3	832.2
多於60天	1,162.8	1,169.8
	<b>9,730.8</b>	<b>7,769.9</b>

(b) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定償還條款。

(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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
人民幣	21,315.5	14,644.5	–	–
港元	10,789.7	9,790.3	438.8	519.4
美元	545.9	538.4	–	–
澳門幣	164.8	237.5	–	–
其他	79.2	62.3	–	–
	<b>32,895.1</b>	<b>25,273.0</b>	<b>438.8</b>	<b>519.4</b>

## 財務報表附註

### 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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	2,402.0	1,153.8
投資物業	1,757.6	4,484.7
無形特許經營權	9.3	—
一間聯營公司	1,184.2	—
共同控制實體	276.7	915.0
其他投資	668.8	56.6
	<b>6,298.6</b>	6,610.1
已授權但未簽約		
物業、機器及設備	451.1	412.9
無形特許經營權	10.9	15.3
一項投資注資	—	7.2
	<b>462.0</b>	435.4

## 財務報表附註

### 45 承擔項目(續)

#### (a) 資本承擔(續)

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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
已簽約但未撥備	877.8	911.3
已授權但未簽約	696.3	817.5
	<b>1,574.1</b>	1,728.8

#### (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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
土地及樓宇				
1年內	734.3	676.8	–	3.6
第2至第5年	3,082.0	3,215.3	–	–
第5年後	6,327.9	7,565.4	–	–
	<b>10,144.2</b>	11,457.5	–	3.6

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。

## 財務報表附註

### 45 承擔項目(續)

#### (c) 應收營運租約之租金

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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
1年內	1,521.6	1,503.6	8.7	8.7
第2至第5年	2,617.6	2,788.9	0.8	9.5
第5年後	802.7	848.0	-	-
	4,941.9	5,140.5	9.5	18.2

本集團之營運租約年期介乎於1至10年。

### 46 或然負債及財務擔保

	集團賬		公司賬	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
(a) 本集團及本公司的財務擔保合約如下：				
就若干物業買家之按揭信貸	1,595.3	1,557.7	-	-
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	-	-	38,783.4	39,213.4
共同控制實體	5,119.0	7,190.3	3,001.0	4,738.1
聯營公司	22.0	96.4	-	96.4
一間關聯公司	101.7	111.7	-	-
一間附屬公司發行可換股債券之擔保	-	-	6,000.0	6,000.0
附屬公司發行固定利率債券之擔保	-	-	6,657.5	6,152.5
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	1,784.1	1,856.0	5,908.8	6,166.9
	8,622.1	10,812.1	60,350.7	62,367.3
(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	20.4	14.7	-	-

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) 營業溢利與營業所得／(所用)之淨現金比對表

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
營業溢利	19,286.7	16,115.0
折舊	997.3	884.4
攤銷	883.1	719.8
投資物業公平值變動	(7,460.8)	(4,902.7)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	(5.9)	(24.7)
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	(11.9)	(204.8)
被視為出售一間附屬公司權益收益	-	(1,842.7)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(收益)／虧損	(126.2)	789.9
出售淨(收益)／虧損		
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權	(440.8)	(36.1)
待售資產	(59.8)	(99.8)
可供出售金融資產	(143.6)	(246.4)
按公平值透過損益列賬金融資產	212.1	(51.7)
附屬公司	-	(148.2)
共同控制實體	-	(347.8)
聯營公司	-	(86.9)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	201.9	568.8
應收貸款及其他應收賬	-	2.3
待售物業、物業、機器及設備及土地使用權	118.2	85.6
投資股息收入	(198.8)	(76.0)
購股權開支	145.8	131.6
外幣兌換收益淨額	(743.0)	(282.0)
營運資本變動前之營業溢利	12,654.3	10,947.6
存貨減少／(增加)	144.5	(145.5)
待發展／發展中及待售物業增加	(7,968.8)	(22,342.4)
應收賬及預付款增加	(2,461.8)	(1,030.4)
應付賬及應付費用增加／(減少)	6,106.6	(148.2)
營業所得／(所用)之淨現金	8,474.8	(12,718.9)

## 財務報表附註

### 47 綜合現金流量表之附註(續)

#### (b) 收購附屬公司

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	384.1	1,792.6
物業、機器及設備	65.5	83.2
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
無形特許經營權	-	16,197.7
無形資產，除商譽外	67.6	1,626.7
可供出售金融資產	-	23.3
待售物業	1.4	-
存貨	1.2	24.5
應收賬及預付款	495.8	258.4
現金及銀行存款	163.2	866.9
有限制現金存款	-	571.3
應付賬及應付費用	(475.8)	(1,271.7)
即期應付稅項	(15.8)	(148.0)
遞延稅項負債	-	(2,580.8)
借貸	(3.7)	(6,301.2)
非控股股東權益	(162.1)	(3,833.9)
資產淨值	521.4	8,046.0
本集團於共同控制實體原持有之權益	(271.1)	(3,027.6)
	250.3	5,018.4
收購產生之商譽	-	816.5
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	(11.9)	(204.8)
代價	238.4	5,630.1

## 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

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
現金代價	(238.4)	(5,630.1)
購入之現金及現金等值項目	163.2	686.2
	(75.2)	(4,943.9)

#### (d) 出售附屬公司

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	—	1,123.3
應收賬及預付款	—	69.8
現金及銀行存款	—	6.6
應付賬及應付費用	—	(13.8)
遞延稅項負債	—	(1.1)
非控權股東權益	—	18.3
資產淨值	—	1,203.1
本集團之一間共同控制實體權益之保留權益	—	(77.9)
	—	1,125.2
於出售時撥回匯兌儲備	—	(33.1)
出售附屬公司之淨收益	—	148.2
代價	—	1,240.3

#### (e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之淨額分析

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
現金代價	—	1,240.3
售出之現金及現金等值項目	—	(6.6)
	—	1,233.7

## 財務報表附註

### 48 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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
共同控制實體		
提供建築工程服務(附註(a))	508.0	755.7
利息收入(附註(b))	195.1	114.9
商標費收入(附註(c))	21.2	79.7
酒店管理服務費收入(附註(d))	4.9	8.4
租金支出(附註(e))	306.9	282.3
一間聯營公司		
酒店管理服務費收入(附註(d))	1.3	1.5
關聯公司(附註(j))		
提供建築工程服務(附註(a))	130.9	4.2
租金收入(附註(e))	162.8	124.4
專櫃佣金(附註(f))	131.1	111.3
酒店管理服務費收入(附註(d))	39.7	36.9
銷售貨品、預付購物卡及購物券(附註(g))	45.2	16.5
租金支出(附註(e))	9.9	2.4
管理費支出(附註(h))	64.7	83.1
應付賬(附註(i))	98.3	118.2

附註：

- (a) 提供建築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)項刊列之息率計算。
- (c) 商標費收入乃按商標費協議之條款收取。
- (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計算。
- (f) 收入乃根據與周大福珠寶集團有限公司所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (g) 此項乃就銷售貨品及本集團向周大福珠寶集團有限公司發出的預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (h) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (i) 應付賬為無抵押、不計息及需隨時償還。
- (j) 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。
- (k) 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。
- (l) 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。

## 財務報表附註

### 49 結算日後事項

於2013年5月27日，本集團透過新世界百貨與獨立第三方訂立一份協議，收購泓鑫公司的全部股權權益，總代價為人民幣1,250.0百萬元(可予進一步調整)。泓鑫公司擁有及經營上海一家商場。收購事項於2013年7月30日已完成。

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(附註)	1,576.2
所收購資產淨值的公平值	(1,568.0)
商譽	8.2

於該等綜合財務報表日期，新世界百貨尚未完成收購事項所收購資產淨值的公平值評估。所收購資產淨值的相關公平值乃按暫定基準列示。被收購的業務的資產及負債的公平值列示如下：

	百萬港元
投資物業	1,898.7
現金及銀行存款	28.5
應付賬及應付費用	(34.4)
遞延稅項負債	(324.8)
所收購資產淨值的公平值	1,568.0

收購的現金流出淨值的分析：

	百萬港元
以現金支付的購入代價	(1,576.2)
所收購一間附屬公司的現金及現金等值項目	28.4
因收購產生的現金流出	(1,547.8)

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

附註：已付現金683.5百萬港元指於緊接收購前償還泓鑫公司未償還銀行貸款的還款。

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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 <sup>1</sup>	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
康瑋有限公司	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 <sup>1</sup>	1	-	61	
Birkenshaw Limited	10,000	1	-	100	物業投資
養富有限公司	1	1	-	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	100,000	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 <sup>1</sup>	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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
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
君悅大酒店有限公司	1,000	1	-	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	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 <sup>1</sup>	1,000	-	61	
協興建築有限公司	400,000	100	-	61	建築及土木工程
	600,000 <sup>1</sup>	100	-	61	
協興工程有限公司	2,000,000	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 <sup>1</sup>	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
翠盈企業有限公司	100	1	-	70	物業投資
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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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>					
金境有限公司	2	1	100	100	物業投資
K11 Art Collection Company Limited	1	1	-	100	貿易
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 Loyalty Program Limited	1	1	-	100	營銷及推廣
K11 Real Estate Agency Limited	1	1	-	100	地產代理
K11 Select Limited	1	1	-	100	消費品零售
建橋企業有限公司	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 <sup>1</sup>	1	-	61	
怡隆有限公司	2	100	-	100	物業投資
輝源投資有限公司	2	1	100	100	物業發展
麗高有限公司	1,800	1	-	70	控股投資
	200 <sup>1</sup>	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
麗誌有限公司	2	1	-	100	物業發展
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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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>					
新世界發展(中國)有限公司	2	1	-	70	控股投資
	2 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	100	-	65	
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	-	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	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 <sup>1</sup>	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
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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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>					
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 <sup>1</sup>	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
瑰麗酒店(亞太區)有限公司	1	1	-	70	酒店管理
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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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 <sup>##</sup>	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 <sup>1</sup>	1港元	-	61	
能勇有限公司	4,998	1港元	-	61	控股投資
	2 <sup>1</sup>	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
Ultimate Vantage Limited	100	1港元	-	80	物業發展
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 <sup>1</sup>	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	8,663,596,817	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	-	31	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

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明

<sup>1</sup> 無投票權遞延股份

<sup>2</sup> 無投票權優先股份

<sup>##</sup> 分類為待售資產的公司

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		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	78,000,000美元	-	61	控股投資
成都新世界滙美百貨有限公司	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	162,150,000美元	-	70	物業投資、發展及酒店經營
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	-	59	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	-	59	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	-	59	物業發展

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		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	-	37	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	-	40	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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
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
K拾壹商務服務(武漢)有限公司	500,000人民幣	-	100	商務服務
新雅園園商務諮詢(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	52,700,000美元	-	70	物業發展
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
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000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	1,420,000,000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	440,000,000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)集團有限公司	80,000,000美元	-	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	112,000,000美元	-	70	物業投資及發展

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
新世界嘉業(武漢)有限公司	188,000,000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	3,608,103,081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
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	物業發展及投資
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	-	37	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	-	37	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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
瀋陽新世界新滙置業有限公司 (前稱：瀋陽新世界酒店有限公司)	501,520,000人民幣	-	70	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	45,000,000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
天津新廣置業發展有限公司	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
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	-	32	經營收費道路

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	500,000美元	-	61	管理諮詢
西安新世界百貨有限公司	21,993,832人民幣	-	72	百貨經營
鹽城新世界百貨有限公司	40,000,000港元	-	72	百貨經營
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
<i>在澳門註冊成立及經營</i>				
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
<i>在美國註冊成立及經營</i>				
Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.	260,623,748美元	-	70	酒店管理

<sup>o</sup> 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>					
新創建集團有限公司	3,675,625,438	1港元	41	61	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
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
華誠有限公司	1	-	-	72	融資
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Ease Kind Development Limited	1	1美元	-	100	物業發展
Esteemed Sino Limited	1	1美元	-	70	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	61	61	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
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	190,000	0.1美元	-	61	控股投資
	10,000*	0.1美元	-	-	
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

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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>					
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	-	61	控股投資
新創建港口管理(海滄)有限公司	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
Righteous Corporation	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(維爾京)投資有限公司 (前稱:美星投資有限公司)	1	1美元	-	61	控股投資
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
NWS (MTN) Limited	1	1美元	-	61	融資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	-	61	控股投資

## 財務報表附註

### 50 主要附屬公司(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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及在香港經營(續)</i>					
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
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>					
Nacaro Developments Limited	2	1美元	100	100	物業投資

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明

\* 可贖回、不可轉換和無投票權優先股份

### 51 主要共同控制實體

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>2</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<b>合資合營企業</b>				
<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	4,200,000,000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	-	31	控股投資
廣州發展南沙電力有限公司	370,000,000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	-	31	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
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司 <sup>**</sup>	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 <sup>**</sup>	384,040,000人民幣	-	31	經營集裝箱碼頭

## 財務報表附註

### 51 主要共同控制實體(續)

於2013年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	應佔權益 <sup>□</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<b>合作合營企業</b>				
<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	-	40	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	-	31	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	2,539,100,000人民幣	-	55 <sup>®</sup>	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
<b>外商獨資企業</b>				
<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

<sup>□</sup> 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

<sup>®</sup> 代表現金分配比率

<sup>##</sup> 分類為待售資產的公司

## 財務報表附註

### 51 主要共同控制實體(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<b>股份有限公司</b>					
<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 <sup>z</sup>	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
	20,000'B**	1港元	-	49	
	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
騰冠有限公司	1	1港元	-	34	控股投資
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	-	31	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
新創建基建昇達廢料處理有限公司	2	1港元	-	31	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	-	31	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	-	18	
永冠國際有限公司	300,000,000	1港元	-	31	控股投資
智啟發展有限公司	30	1港元	-	40	物業投資

## 財務報表附註

### 51 主要共同控制實體(續)

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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
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	-	31	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
DP World New World Limited	2,000	1美元	-	31	控股投資
New World Liberty China Ventures Limited	1,134	1美元	-	71	控股投資
	100**	1美元	-	-	
Newfoundland Investment Holdings Limited	5	1美元	-	20	控股投資
Silvery Yield Development Limited	100	1美元	-	34	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	-	49 <sup>&amp;</sup>	控股投資
<i>在荷蘭註冊成立及經營</i>					
Hyva I B.V.	19,000	1歐元	-	31	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	-	-	控股投資及經營自來水及電力廠
	7,209,000'B'	100港元	-	61	
	3,460,320'C'	100港元	-	-	

<sup>#</sup> 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

<sup>&</sup> 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

## 財務報表附註

### 52 主要聯營公司

於2013年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益 <sup>o</sup> (%)		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
GHK Hospital Limited	10	1港元	-	24	醫護
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	-	31	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	-	31	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 <sup>o</sup>	
VMS Private Investment Partners IV Limited	1,500*	0.01美元	-	-	證券投資
	35**	0.01美元	-	37 <sup>o</sup>	
<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 <sup>o</sup>	
<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	1,373,014,059	0.1港元	-	4 <sup>^</sup>	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2013年6月30日

	註冊/已繳足股本	應佔權益 <sup>Ω</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
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 <sup>^</sup>	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

Ω 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

<sup>^</sup> 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2013年6月30日止年度

## 綜合收益表

截至6月30日止年度

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入	<b>46,779.9</b>	35,620.1	32,882.0	30,218.6	24,415.0
營業溢利	<b>19,286.7</b>	16,115.0	12,285.7	13,683.7	2,329.4
財務費用淨額	<b>(695.2)</b>	(513.5)	(465.9)	(338.4)	(261.6)
應佔共同控制實體及聯營公司業績	<b>4,719.7</b>	3,120.1	3,758.0	4,226.7	2,123.5
<b>除稅前溢利</b>	<b>23,311.2</b>	18,721.6	15,577.8	17,572.0	4,191.3
稅項	<b>(4,794.8)</b>	(4,400.5)	(2,833.8)	(1,904.3)	(439.4)
<b>本年度溢利</b>	<b>18,516.4</b>	14,321.1	12,744.0	15,667.7	3,751.9
非控股股東權益	<b>(4,367.7)</b>	(4,182.1)	(3,590.1)	(3,269.1)	(1,668.4)
<b>本公司股東應佔溢利</b>	<b>14,148.7</b>	10,139.0	9,153.9	12,398.6	2,083.5
<b>每股股息(港元)</b>					
中期	<b>0.12</b>	0.10	0.10	0.10	0.09
末期	<b>0.30</b>	0.28	0.28	0.28	0.21
全年	<b>0.42</b>	0.38	0.38	0.38	0.30
<b>每股盈利(港元)</b>					
				(經調整)	
基本	<b>2.28</b>	1.88	2.10	3.19	0.55
攤薄	<b>2.24</b>	1.85	2.04	3.07	0.53

截至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2013年6月30日止年度

### 綜合財務狀況表

於6月30日

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
<b>資產</b>					
投資物業、物業、機器及設備、 土地使用權及無形特許經營權	<b>105,762.3</b>	92,014.1	66,808.7	53,519.0	44,246.5
無形資產	<b>4,139.3</b>	4,120.9	1,754.7	1,490.1	1,684.0
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	<b>96,148.5</b>	84,543.1	77,322.0	65,247.3	59,264.0
流動資產	<b>126,139.0</b>	105,693.6	83,230.0	79,723.7	71,606.5
<b>總資產</b>	<b>332,189.1</b>	286,371.7	229,115.4	199,980.1	176,801.0
<b>權益</b>					
股本	<b>6,311.6</b>	6,151.1	3,990.1	3,918.0	3,867.3
儲備	<b>130,925.5</b>	115,669.0	98,673.1	84,377.5	71,988.4
擬派末期股息	<b>1,893.5</b>	1,722.8	1,117.2	1,097.0	812.1
<b>股東權益</b>	<b>139,130.6</b>	123,542.9	103,780.4	89,392.5	76,667.8
非控權股東權益	<b>38,614.4</b>	34,497.8	30,588.2	25,493.8	23,204.3
<b>總權益</b>	<b>177,745.0</b>	158,040.7	134,368.6	114,886.3	99,872.1
流動負債	<b>65,146.8</b>	50,691.2	49,864.6	40,806.9	43,222.4
非流動負債	<b>89,297.3</b>	77,639.8	44,882.2	44,286.9	33,706.5
<b>總權益及負債</b>	<b>332,189.1</b>	286,371.7	229,115.4	199,980.1	176,801.0

# 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
本公司或新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
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

## 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	外商獨資經營企業

## 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



# 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](http://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。

