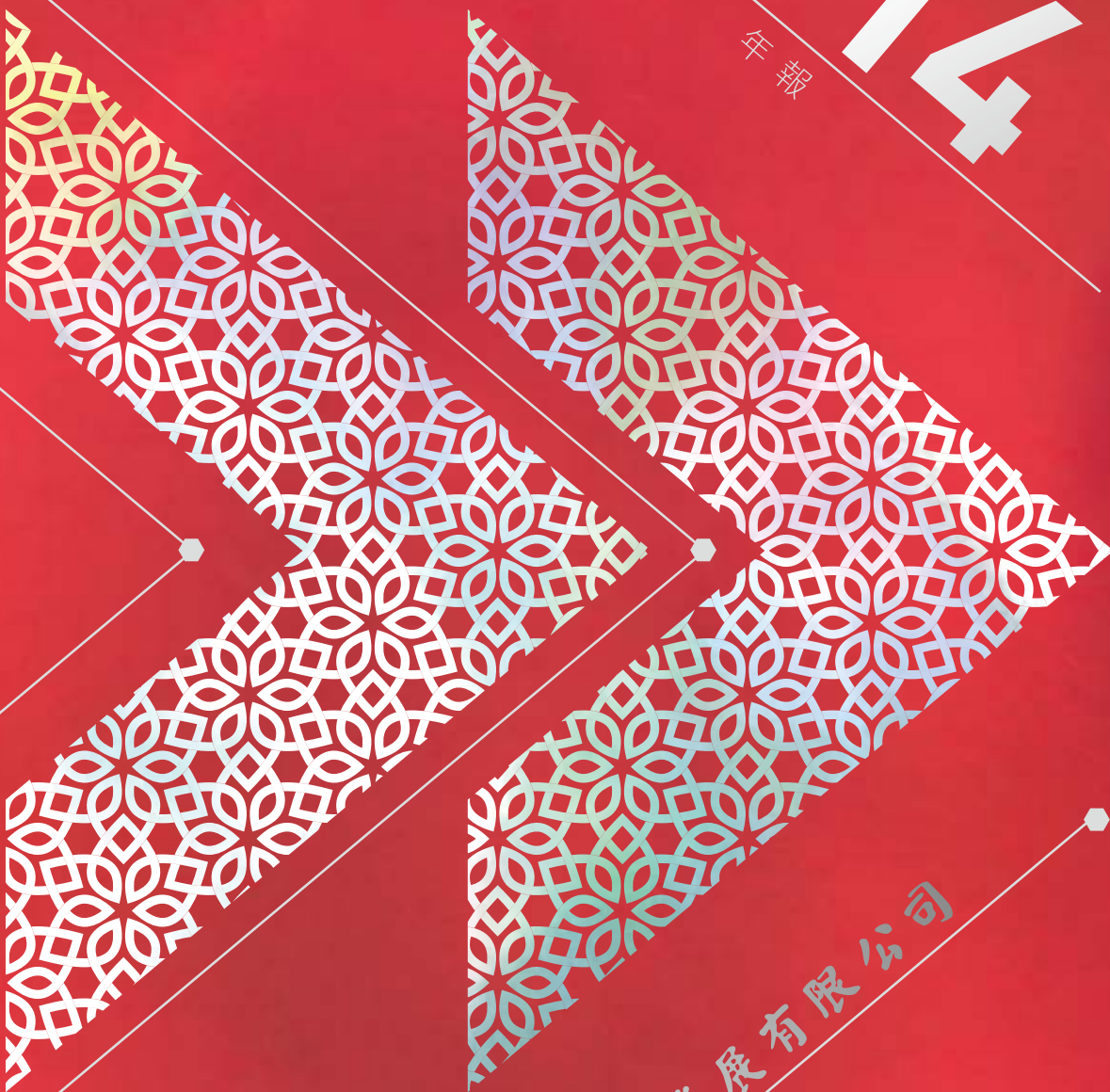


# 2014

年報



 新世界發展有限公司  
(股份代號: 0017)

# 邁步向前

我們創造新的居住體驗

## 設計概念

本設計方案以簡單的三角形帶出開始、進行及前進等意念。通過時尚的設計手法和印刷效果，務求讓讀者有煥然一新的感覺。

## 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。

## 目錄

- 2 集團架構
- 3 財務摘要
- 4 主席報告書

- 6 聯席總經理報告書
  - 7 物業
  - 17 酒店營運
  - 21 基建及服務
  - 25 百貨
  - 27 展望

- 32 管理層討論及分析
- 38 主要項目總覽
- 60 企業管治報告
- 70 投資者關係
- 74 董事簡介
- 81 高級管理層簡介
- 82 企業可持續發展
- 92 公司資料
- 93 財務資料目錄

## 集團架構



## 財務摘要

	2014 財政年度 百萬港元	2013 財政年度 百萬港元
收入	56,501.1	46,779.9
分部業績 <sup>(1)</sup>	16,796.6	15,346.1
除稅前溢利	19,076.0	23,311.2
投資物業公平值變動	1,425.5	7,460.8
本公司股東應佔溢利	9,725.4	14,148.7
基本溢利	6,506.7	6,327.3
每股基本盈利(港元)	1.37	2.14
每股派息(港仙)		
中期	12.0	12.0
末期	30.0	30.0
全年	42.0	42.0
	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
總資產	369,227.4	332,189.1
債務淨額 <sup>(2)</sup>	54,738.8	62,493.0
負債比率 <sup>(3)</sup>	27.3%	35.2%

備註：

- (1) 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司之業績(已扣除投資物業公平值變動)
- (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」的理念，已埋藏於集團的核心價值中和植根於團隊的工作態度。

### 各位股東：

成敗的關鍵，往往取決於決策與時機兩者間之配合。長久以來，人們皆希望自己所作出的任何決定，能夠產生或帶來正面成效。1944年，數學家約翰·馮·諾伊曼(John von Neumann)與經濟學家奧斯卡·摩根斯特恩(Oskar Morgenstern)在其合著的《博弈論與經濟行為》(Theory of Games and Economic Behaviour)中，提出了一個以數學化理論為基礎的互動式模型，研究理性的人如何在錯綜複雜的相互影響中得出最合理的決策。分析為博弈論(Game Theory)這個現今主要經濟分析工具奠定基礎。

人生的確是一場抉擇的博弈，人們或許憑直覺、憑經驗、甚至憑情感，作為決定的衡量點，過程中既有從正確選擇帶來的成功經驗，也有因思考偏誤而產生的負面體會。科學化的計算能做出較為正確的最佳決策，但定奪人類決策行為的元素甚廣，是好是壞、是對是錯，有時候只是觀點與角度之討論，並沒有統一的評核標準。即使是同一個體，當面對相同問題時，第一次可以作出

差強人意的決策，第二次則可以作出截然不同的決定，箇中所涉及的，既包括經驗的應用、方法的修正，甚至是時機的出現。

作為現代企業經營決策的領導者，必須時刻思考如何帶領群眾邁步向前，將他們從原點帶到新的領域，一同進步，一同獲益。要達到這個目標，除了周詳計劃及充足準備，關鍵就是領導者能否具備作出前瞻決定的承擔和勇氣，以及面對阻力時立即修正的決斷與靈活能力。

面對決策，著名軍事家伯納德·蒙哥馬利(Bernard Montgomery)作了很實在的評論：「一場戰役，實際上是自己與敵人兩種意志之間的較量。決策是至關重要的。現代的趨勢是避免作出決定，並奢望事情會因循如流的完好終結。」上述說話正好預示了，只有果敢的決定，方能在博弈中早著先機、脫穎而出，這樣就可以比其他人看得更遠，走得更前。



本集團近年不斷創新發展，在團隊的良好協作下，營運管理效率、品牌效應持續提升，成績有目共睹，管理人員的果敢決定與高瞻遠足，亦成功帶領集團奠定多個里程碑。就以香港物業銷售為例，本集團應對市場需要，成功捕捉了用家所好及不同階段的良好契機，果敢地接連推出多個優質的住宅項目。其中包括在2013年4月29日一手住宅物業銷售條例落實後，首個推出市場的逾千伙大型住宅項目「溱柏」，以及於市場普遍看淡樓市前景時，成功在一個月內沽清的西南九龍高檔項目「The Austin」。

管理團隊擁有良好的執行能力與早著先機，帶領本集團在本地住宅物業銷售的市場佔有率帶來重大突破，2014財政年度，住宅物業應佔合同銷售金額206億港元，名列業界前茅，而產品質素及質量水平，亦屢獲專業人士的高度評價。

新世界「邁步向前」的理念，已埋藏於本集團的核心價值中和植根於團隊的工作態度，團隊有果敢的決策承擔與靈活的管理手腕，迎接未來每一個發展機遇。本集團亦會秉持創新靈活的思維，做好新世界的優質品牌，為客戶提供新的居住體驗，為持份者爭取最佳權益。

主席

鄭家純博士

2014年9月24日

# 聯席總經理 報告書



# 呈獻優越臻品 締造幸福新生活

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。



## 物業

# 新世界集團的優質物業發展品牌 正不斷提升，致力為置業者提供最佳選擇。

### 香港物業發展

香港住宅物業銷售自2013年下半年重拾動力，主要是市場已逐步適應香港特別行政區政府及香港金融管理局自2010年起接連推出的樓市調控措施；與此同時，發展商亦漸漸掌握於2013年4月29日實施的一手住宅物業銷售條例。自2013年第4季起，發展商陸續加快推出全新住宅項目，以應對在低息環境及經濟基調表現穩固下，與日俱增的龐大置業需求。2014年5月中旬，政府建議調整雙倍從價印花稅對換樓人士的限制。政策修訂為置業者提供資金調動的彈性，部份在政策調整後所推出的優質項目，整體銷售氣氛良好。

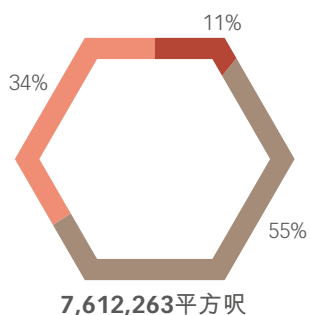


香港一手住宅市場興旺，二手住宅市場亦受惠於政策調整正在復甦，加上發展商積極推出新項目，整個物業銷售的循環鏈正逐漸啟動。市場預期，目前市場由用家主導，在低息環境、香港經濟基調穩固及置業者財政狀況健康三項重大利好因

素互相影響下，只要發展商之銷售策略得宜及項目定位合適，香港住宅市場可望於2014年下半年維持良好表現。

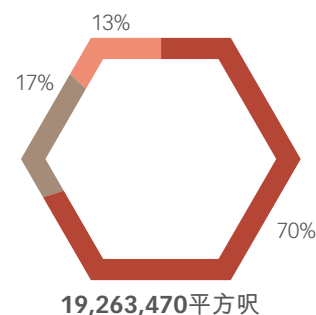
新世界集團的優質物業發展品牌正不斷提升，獨特的設計、優質的用

香港土地儲備  
應佔樓面面積  
於2014年6月30日



- 香港島
- 九龍
- 新界

香港農地儲備  
應佔土地面積  
於2014年6月30日



- 新界西北
- 西貢及其他
- 新界東北

料及貼心的服務，配合項目發展前期的精心規劃及管理，令集團的產品，無論在地區上、定位上及產品體驗上，均具多元化及優勢，為置業者提供最佳選擇。

於回顧年內，本集團超越了2014財政年度原訂之100億港元應佔物業合同銷售目標，最終達到206億港元，良好的品牌效應、銷售表現及產品質素，均得到市場廣泛認同。

2014財政年度，本集團於香港物業銷售分部業績之貢獻主要來自出售於本財政年度竣工或取得佔用許可證的住宅單位，包括元朗「溱林」、「溱柏」及「尚悅」，以及於過往財政年度落成之住宅項目沙田「溱岸8號」及馬鞍山「迎海」。





本集團於2013年7月及8月先後推出兩個全資擁有及發展的農地轉換項目，分別為元朗「漆林」及「漆柏」，市場反應良好。早前已開售、屬合作發展的元朗「尚悅」，於2013年8月重新推出，銷售進度理想。

屬合作發展的西南九龍「The Austin」，是2013年萬眾矚目的市區大型高檔項目。自2013年10月26日項目首次公開發售以來，在少於一個月的時間內成功售出所有住宅單位，銷售總金額高達99億4,800萬港元，於市場備受稱譽。

本集團全資擁有及發展、位於西區的舊樓重建住宅項目「EIGHT SOUTH LANE」，於2013年12月推出市場。項目以Bohemian Urbanites為發展概念，透過國際知名設計團隊的參與，進一步彰顯項目的獨特性。至



於屬合作發展的馬鞍山「迎海•星灣」，亦於2014年1月率先推出市場。截至2014年9月14日，上述兩個項目約93%住宅單位均已售出。

踏入2014年，集團推出毗連「The Austin」、屬合作發展的「Grand Austin」。該項目延續了「The Austin」的良好銷售氣勢。截至2014年9月14日，已成功售出超過99%的住宅單位，銷售總金額高達151億2,600萬港元。

本集團因應市場狀況及置業者的需要，積極審視全新住宅項目的推出計劃。屬合作發展的天后「柏傲山」，在2014年7月底成功取得預售

樓花同意書，預售準備工作正緊密地進行。該項目坐落於香港島知名學府林立的校網，提供358個住宅單位。

位於尖沙咀核心地段的地標式豪華住宅項目「名鑄」，僅餘29個特色單位，包括13伙相連戶單位及16伙複式單位，其售樓說明書亦已準備就緒。屬合作發展的馬鞍山落禾沙項目第三期「迎海•星灣御」，在2014



年9月中成功取得預售樓花同意書。預期這些新項目將為本集團之物業銷售注入新動力。

### 香港土地儲備

第四屆香港特區政府自上任以來，已多次表明將繼續穩定住宅土地供應量，以滿足不同階層市民的住屋



需要為重要任務。香港鐵路有限公司及市區重建局亦嘗試積極配合政府的政策方向，加快推出項目招標。

然而，要在目前僧多粥少的情況下在公開市場以招標方式成功奪得項目的發展權，競爭相當激烈。因此，本集團一直透過不同途徑補充土地儲備，除了參與公開賣地、競投招標外，更積極進行舊樓收購及更改農地用途等，嘗試以多元化、富彈性的發展渠道，積極補充因發展而正在消耗的土地資源，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。

本集團過去一直積極進行具規模的舊樓收購及更改農地用途計劃。本集團近年先後成功完成多個位於港

島的住宅項目併購工作，其中，單計北角繼園里及天后新東方臺(銷售項目名稱「柏傲山」)兩個大型項目，提供可發展的總樓面面積已超過96萬平方呎，為業內具經驗進行大規模舊樓收購工作的主要先導者。此外，本集團近年先後推出多個經由更改農地用途的優質發展項目，如元朗的「溱林」、「溱柏」及「蔚林」、馬鞍山的「迎海」及「迎海•星灣」，而預計於2015財政年度推出的西貢清水灣道項目，總樓面面積超過100

萬平方呎，項目是自2010年第四季以來政府批出更改農地用途中，可建樓面面積最大的住宅發展項目。

於回顧年內，本集團先後完成了兩宗位於港島的舊樓收購工作，分別是西區德輔道西項目及西源里項目，合共提供總樓面面積逾18萬平方呎。位於北角的吉祥大廈項目，統一業權的工作亦已於2014年第三季度完成，項目之地盤面積約32,500平方呎。上述的舊樓收購活動進一步強化本集團於香港島的物業組合，有利市場定位及銷售策略部署。

本集團佔35%權益、屬合作發展的半山西摩道4A-4P號之舊樓重建項目，於回顧年內已購入八成以上業權，項目地盤面積為52,466平方呎，以目



前政府城市規劃計算、預計未來重建後之應佔樓面面積約16萬5,300平方呎。項目須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計項目可於2016年或之後開售。

於2014年6月30日，本集團持有應佔總樓面面積約760萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中應佔住宅樓面面積約420萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約1,930萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，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)
香港島	855,252
九龍	4,146,687
新界	2,610,324
<b>總計</b>	<b>7,612,263</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	14,204,500	13,293,550
粉嶺	2,934,000	2,523,600
沙田／大埔	2,156,000	2,156,000
西貢	1,364,000	1,170,320
屯門	120,000	120,000
<b>總計</b>	<b>20,778,500</b>	<b>19,263,470</b>

### 香港租賃業務

據市場統計，中區甲級寫字樓之租金自2013年8月起錄得連續4個月下跌後，在2014年初已見回升，空置率亦逐步收窄，由2013年12月底的4.6%下降至2014年6月底的4%。儘

管歐美金融及投資企業擴充動力仍有待改善，中資企業近年積極在香港尋求業務發展空間，帶動香港核心商業區高級寫字樓租賃需求繼續回升。單計2014年上半年，中區多



幢超甲級寫字樓均錄得多項由中資機構以高租金水平承租的紀錄，這反映該類機構正進一步加快擴充速度。

內地旅客消費模式的轉變，正帶動著香港個別區域之商店組合及商場租賃策略之調整，部份商業項目營運者亦針對市場趨勢，預先為商場進行革新以配合市場未來發展。由於內地旅客來港消費人數持續增長，加上本土消費力在低失業率的情況下仍維持強勢，兩者對零售業之銷售增長產生良好的聯動效應，並帶動著傳統購物地段及新興購物區的商舖租賃需求。零售商普遍願

意投資於其在香港的現有店舖或設立全新旗艦店，據統計，約有40個國際品牌於2013年在香港設立了其首家店舖或首家獨立品牌店，這反映品牌對香港零售市場前景仍充滿信心。

於2014財政年度，本集團在香港之租金收入總額為14億9,090萬港元。租金收入按年升幅放緩主要是由於年內崇光百貨 — 尖沙咀於2014年2月14日收回改建，及荃灣愉景新城商場進行大型翻新工程。若剔除上述兩個項目之影響，本集團在香港之租金收入總額則按年上升6.2%。本集團投資物業組合的主要物業出租率，亦表現理想。

商業項目方面，位於傳統核心零售及旅遊板塊的尖沙咀K11，為全球首個把藝術•人文•自然三大核心元素融合的原創高端生活品牌；通

過讓藝術融入生活的創意定位，成功喚起個性消費群及中產人士之興趣。於回顧年內，尖沙咀K11出租率接近100%，營業額按年上升25%，每月平均客流量超過120萬人次，其中，以本地高消費年青客戶群為主。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%。

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，第一期及第二期的翻新工程已順利完成，餘下兩期的翻新優化工作正密鑼緊





鼓地進行，其中第三期工程可望於2014年第三季完成，預計整個翻新工程將於2015年竣工，為消費者帶來耳目一新的消費體驗。此外，受惠於東九龍一帶地區的重建發展機

遇及將軍澳新增的居住人口，九龍灣德福廣場及將軍澳PopCorn II的租賃在地區性消費所帶動下表現理想。

寫字樓方面，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，客戶群主要為醫療機構、律師事務所及本地大型企業等，項目之租賃表現相對同區臨海之超甲級寫字樓較為穩定，

出租率及租金表現理想。為了配合市場新增的租賃需求，新世界大廈正進行資產提升計劃，辦公室樓層大堂及其他主要設施將會進行提升或翻新。至於萬年大廈之內部翻新及設備提升計劃，已於2013年大致完成。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段、毗連香港第一熱門旅遊景點星光大道的新世界中心重建項目，是本集團目前最大型的重建項目，亦是香港其中一個主要的大型商業發展項目。舊大樓拆卸完成後，打樁與地



基工程已大致完工，目前正按照原訂計劃展開地庫及平台部份的建造工程。崇光百貨 — 尖沙咀之地盤會配合毗連的新世界中心重建項目進行改建。

### 中國內地物業

以國家主席習近平為首的中央政府新班子在2013年上場後，啟動了新一輪全面深化改革的序幕。對於樓市發展，中央政府認為需要構建以政府為主提供基本保障、以市場為主滿足多層次需求的住房供應體系。同時，要完善土地政策和財政政策，堅持市場化改革方向，滿足多層次住房需求。這意味著未來樓市政策方向將由調控為主的短期壓制行政手段，轉換為以改革為核心



的長效機制建設，強化市場改革根本性措施的連貫與效益，以理順樓市多年來受行政調控所產生的問題。

中國內地自2010年「新國十條」推出後實施限購的46個城市中，至2014年9月已經有37個城市進行不同程度的政策調整。市場認為，這是中國內地樓市朝著可持續平穩發展的重要里程碑，未來的轉捩關鍵，在於金融機構對房貸力度之調整與及市場購買力的復甦速度。

於2014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1,019,200平方米，總金額為人民幣147億9,200萬元。

於2014財政年度，新世界中國地產在中國內地落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為1,553,567平方米，其中住宅樓面面積為1,439,005

平方米。預計於2015財政年度，在中國內地計劃落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為1,328,362平方米。其中住宅的總樓面面積為1,186,573平方米。

中國內地首家購物藝術中心上海K11，於2013年6月28日開幕。於回顧年內，上海K11出租率接近100%，每月平均客流量超過100萬人次，多個藝術活動深受市場關注。其中，於2014年成功舉辦「印象派代表大師·莫內特展」，作為「中法文化之春2014」的開幕活動，該藝術展在國內外獲得高度評價。與此同時，武漢新世界國貿大廈與客戶更新租約時提升租金。兩者為新世界中國地產的中國內地租賃業務提供利好因素。



## 盛情款待 觸動賓客心靈

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。

## 酒店營運

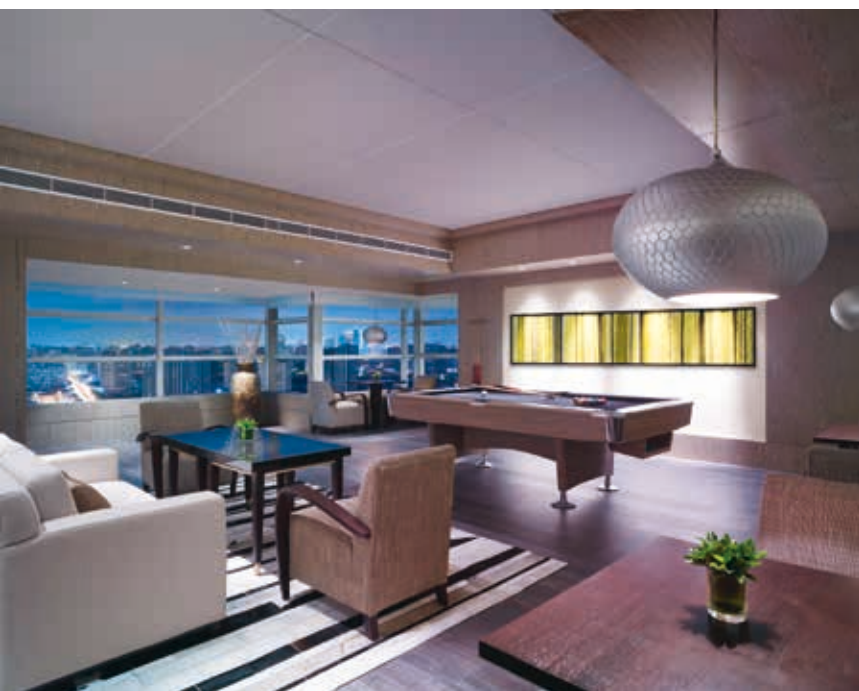
訪港旅客絡繹不絕，為香港酒店接待服務業務的發展提供良好的支持。2013年，過夜旅客人次突破2,566萬，消費總開支高達2,085億港元，人均消費為8,123港元，按年上升3.9%。消費模式方面，用於購物的支出平均超過61%，酒店賬單支出則佔消費總開支約19%，合共超過389.3億港元。其中，來自歐美等長途地區市場、北亞及東南亞等地區之過夜旅客，是酒店消費的主要貢獻來源。



香港酒店接待服務業的整體需求隨著訪港旅客人次上升正逐步擴大，然而，近年環球經濟表現反覆，對於與經濟表現息息相關的甲級酒店，帶來一定的經營壓力。部份國際品牌酒店積極進行自我提升，既調整酒店硬體及服務軟件之質素，同時亦優化顧客忠誠計劃線上線下的聯動效力，務求以卓越及獨有的

個性化服務，為不同的客群提供更合適的選擇，提高客人的體驗度和滿足感，以應對未來的發展機遇。

踏入2014年，環球經濟正逐步重拾動力，頻繁的商業活動刺激了商務客群的流動。根據香港旅遊發展局的統計數字，2014年1至3月，長途地區市場之過夜商務旅客合共21萬7千人次，按年增加2.8%，其中美洲地區增加5.1%、歐洲、非洲及中東地區增加3.2%，至於來自中國內地



之過夜商務旅客合共40萬3千人次，按年增加11.5%。這促進了香港商務酒店及甲級酒店的業務表現。

本集團旗下位於香港主攻商務客群的優質酒店項目，為酒店營運分部業績的主要貢獻來源。為了令項目能夠保持其在香港甲級酒店級別的良好競爭力，以應對不斷提升的顧客要求及與日俱增的入住需求，本集團近年積極推行資產優化計劃，藉以提高本集團酒店項目的客房及餐飲收益。

香港君悅酒店目前正進行自1989年開業以來規模最全面的翻新工程，部份工程經已於2014財政年度竣工，其中包括宴會大禮堂和迎賓廳

的翻新，至於第一期381間客房的翻新工程將於2014年年底完成。儘管於回顧年內受到翻新工程所影響，該酒店的平均客房價仍維持於每晚3,430港元的理想水平。

毗連香港君悅酒店的萬麗海景酒店，在2011年展開的大型翻新工程基本上於2014財政年度經已完成，平均客房價及入住率在翻新後表現理想，其中入住率按年上升5個百分點至77%。

兩間位於鐵路沿線之酒店項目，於2014財政年度的入住率及平均房價表現理想。位於尖沙咀核心地段、荃灣線尖沙咀站及東鐵線尖東站交

匯點的香港尖沙咀凱悅酒店，其入住率平均達89%，平均房價上升至每晚2,181港元。至於毗連東鐵線大學站的香港沙田凱悅酒店，其入住率則平均達到84%，平均房價表現理想。

於回顧年內，本集團有兩間全新酒店竣工並投入營運。香港九龍貝爾特酒店已於2013年11月正式開業，酒店座落於東九龍、臨近啟德郵輪碼頭，為貝爾特品牌於香港的首個項目，提供695間客房，定位為時尚休閒酒店，主攻年輕潮人、追求新意的旅客。



北京新世界酒店於2013年11月開業。酒店位於北京崇文門核心地段，是該區首家五星級酒店，提供309間客房，目前已有208間客房投入營運。

位於北京朝陽區核心地段、尊貴豪華的北京瑰麗酒店，預計於2015財政年度開業，該酒店是中國內地首間以瑰麗酒店為品牌的項目，主攻高端市場。此外，位於貴州省省會的貴陽新世界酒店，將於2014年9月25日試業。

於2014年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有17間酒店物業，共提供超過7,600間客房。當中合共11間酒店物業由本集團的國際酒店管理公司瑰麗酒店集團(Rosewood Hotel Group)通過其旗下瑰麗酒店、新世界酒店及貝爾特酒店之品牌營運。



## 支持國家 經濟發展

我們的基建項目投資遍佈香港、中國內地及澳門，提供與生活息息相關的公用服務及基建設施，為人民帶來溫暖和光明，並加快人流物流往來，支持國家經濟增長。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，支持國家發展，維持經濟持續增長。

## 基建及服務



新創建集團有限公司(「新創建」)於2014財政年度的股東應佔溢利錄得43億2,490萬港元，按年上升7.9%。於2013年2月，新創建宣佈與廈門其他主要港口營運商成立一家公司，涉及注入新創建於廈門的兩項港口投資－廈門象嶼新創建碼頭有限公司及紀成投資有限公司(其持有廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司的投資)，以換取新公司的13.8%權益。該新公司－廈門集裝箱碼頭集團有限公司已於2013年12月依法成立，因重組產生的一次性被視作出售收益已於2014財政年度確認。





## 基建

杭州繞城公路繼續為道路業務貢獻最顯著的項目，日均交通流量上升4%。受惠於珠江三角洲地區的經濟發展，本集團在廣東省的高速公路之交通流量於2014財政年度錄得滿意增長，其中廣州市北環高速公路及京珠高速公路(廣珠段)日均交通流量分別上升12%和10%。

於2014財政年度，煤炭價格持續下跌對本集團位於中國內地的發電廠之整體財政表現帶來正面影響。與去年相比，珠江電廠的售電量維持於相若水平，成都金堂電廠的售電

量由於其中一座發電機於回顧年內進行系統升級，售電量下跌11%。

於2014年5月，新創建宣佈出售其於澳門電力的權益。出售事項已於2015財政年度首季完成。

於2014財政年度，重慶水廠及塘沽水廠的售水量分別上升11%及10%。重慶唐家沱污水廠處理的污水處理量上升24%，而上海化學工業區水處理廠亦於2014財政年度錄得穩健的污水收入增長。

於回顧年內，本集團透過中法控股(香港)有限公司收購若干全新經營項目，包括收購江蘇水務公司、成都崇州大一污水廠及簽訂於揚州興建及經營污泥處理廠的合約。

新創建於2013年12月收購北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)的股份，成為其第二大股東。此營運中的資產提供即時及經常性收入。

亞洲貨櫃物流中心於2014財政年度繼續受惠於香港物流及倉儲設施的強勁需求，平均租金上升16%，而租用率則維持於99%的水平。於回顧年內，新創建葵涌物流中心已整幢租出。

於2014財政年度，中鐵聯合國際集裝箱有限公司的吞吐量增長5%至161.8萬個標準箱，並繼續錄得正面的業績貢獻。



## 服務

香港會議展覽中心(「會展中心」)乃香港的標誌性地標，其受惠於市場對於具備先進設施以及位置優越的會場舉辦國際展覽及會議的強勁需求，繼續維持穩定的增長勢頭。年內，會展中心共舉辦了1,086項活動，合共錄得約590萬參觀人次。透過不斷提升其綜合場館及設施，加上積極進行市場推廣工作，展覽場地租金收入於過往數年穩健增長。

所有陸路跨境口岸的「免稅」店的旅遊零售、免稅香煙及酒類零售，持續受惠於中國內地訪港旅客人均消費以及人次的上升，惟中國政府反貪腐及遏止奢華花費的措施對於該業務增長難免有所窒礙。

建築業務於2014財政年度的貢獻錄得大幅增長，主要由於整體毛利率改善及項目進展順利。於2014年6月30日，建築業務的手頭合約總值及剩餘價值分別約為501億港元及345億港元。

交通業務方面，新創建於2014年4月全數售出其於冠忠巴士集團有限公司的28.92%權益。

## 為顧客提供多元化 及優質選擇

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。



## 百貨



2014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41億3,620萬港元，按年增長3.1%。純利為5億2,050萬港元。若剔除其他虧損、投資物業公平值變動及其相關的所得稅開支，出售位於無錫的物業的一次性稅務調整以及其他非核心項目，核心年度利潤按年下跌11.9%，至5億5,710萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的63.7%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的19.0%和15.9%；而餘下的1.4%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50.1%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入27.6%及22.3%。

於2014財政年度，新世界百貨完成了上海泓鑫時尚廣場及香港新世界百貨—上海巴黎春天五角場店的收購。此外，位於山東省的自有店煙台新世界百貨，亦於回顧年內開業。於2014年6月30日，新世界百貨經營管理的全國性大型網絡包括39家為自有店，四家為管理店。其百貨零售連鎖網絡總樓面面積超過160萬平方米、覆蓋中國21個重點城市，包括北京、上海、瀋陽、武漢及成都。

## 展望

作為「城市建設者」，新世界發展會不斷融入創新意念，務求做到令社會、生活同步提升。

「陰影的開始與終結躺於光明與黑暗之間，它可以無限地減少，亦可以無限地擴大」。這句出自文藝復興時期代表人物李奧納多·達文西對光與影的描述，正好用來比喻現今環球經濟及社會事態反覆無常之複雜發展形勢。

到底環球經濟距離全面復甦、走進光明的旅程尚有多遠，相信是各國政府、以至人民百姓所關心的議題。從部份數據指標來看，個別主要經濟體之情況的確有逐步改善的跡象。然而，歐洲大陸、美國、中國以至新興市場復甦步伐不一，中東的伊拉克、歐洲的烏克蘭等地地緣政局不穩及美元匯率上升，刺激油價波動，加上西非傳染病疫情的擴散風險，令全球經濟出現全面復甦仍道長路遠。

當美國聯邦儲備理事會縮減貨幣刺激措施、歐洲央行對抗不足目標水平一半的通脹率之際，國際貨幣基金組織總裁拉加德警告，全球經濟雖然正在加速，但經濟成長潛力下降，加上投資支出依然低迷，經濟增長速度略低於組織之前的預測。

事實上，國際貨幣基金組織早前對主要經濟體作出最新的經濟增長預測，反映不同經濟體正面對各種增長阻力，影響了經濟復甦進度。其中，組織將2014年全球經濟增長預測從2014年初的3.7%下調至3.4%，預計2015年全球經濟增速為4%。組織又調低美國2014年經濟增長預測，由2.8%下調至1.7%，2015年的預測增長率就維持於3%；新興經濟體的增速預測則從4.8%下調至4.6%，預計2015年新興經濟體增速為5.2%。至於歐元區，2014年經濟

增速預測從1.1%上調至1.2%，預計2015年經濟增速為1.5%。

作為全球第二大經濟體，中國的經濟及社會發展目前正處於調整之平衡階段。中央政府努力調整經濟增長模式，將經濟貢獻之比重從過往出口主導轉向內需為本，從依賴第二產業轉為注重第三產業。然而，過程中出現了不同層次之不協調與矛盾，比如金融貨幣政策之調節、地方債務違約之風險管理、產能過剩與可持續發展之利害、城市化及土地改革進程與房地產調控等。目前，中國經濟增長仍是全球最快的經濟體，發展循環已經從高度發展走到結構改革，近年中央政府悉心部署穩中求進的經濟發展策略，亦表明了國家正邁向改革轉型持續健康發展的新常態，因此，中國的經濟增長必然出現調整。國際貨幣基



本集團一直以「邁步向前 • One Step Forward」的精神，用心專注做好香港地產業務。

金組織預期2014年的增長為7.4%，踏入2015年，有關增長幅度將會收窄至7.0%。

儘管面對瞬息幻變的世界經濟格局及眾多不明朗因素，香港近年的經濟表現可謂險中有穩。歐美的復甦未能演化成實質進口需求，令亞太地區包括香港在內的出口貿易受到牽連，香港特別行政區政府財政司司長曾俊華已表明，考慮實際經濟環境後，宣佈下調原訂2014年本港全年經濟增長預測已下調至2至3%。然而，受惠於中央政府一籃子利好政策所牽動，香港的失業率長時間處於健康水平，龐大中國內地旅客來港消費與及本港強勁消費意欲帶動內需，為本港經濟建立了一

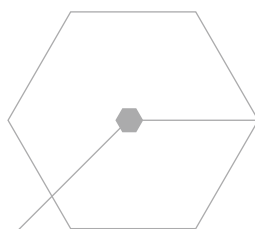
道穩固的屏障。或許市場對於近日政府就削減中國內地居民來港「個人遊」進行可能性研究，與及本地珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷售額逐步下跌而產生憂慮，但值得注意的是，中港兩地消費模式的轉變與及中產群眾的崛興，正逐步建立另一種能夠為經濟及社會帶來穩健增長的新發展模式，利好的態勢也是不容忽視。

樓市政策是近年圍繞香港政治、經濟、民生的重要議題，為了促進香港住宅市道健康平穩發展，香港特別行政區政府及金融監管機構自2010年起推出了眾多行政措施，以冷卻持續升溫的樓價及收窄供應與剛性需求的差距。政策推出初期，

市場觀望氣氛濃厚，住宅成交處於膠著。然而，在現今用家主導的市場下，發展商嘗試以貼近市場的定價策略，最終成功刺激了不少置業者的入市意欲。

其中一個影響置業決定，就是利率走向。目前美國經濟增長速度未如理想，但聯儲局退市的決定是不得退，事實上，退市與加息卻沒有必然關係。

正如美國聯邦儲備局主席耶倫於近期的言論，亦多番暗示觸發恢復加息的實際條件遠未成熟，亦沒有明確的加息時間表，市場一般認為，



## 邁步向前

美國加息周期最快也要到2015年中或以後才有機會實現，因此利好樓市表現的低息將得以維持。

此外，過去一段時間推出的行政措施，令市場積累了不少有實際需要且具一定實力的自住用家，這些群體的收入來源穩定，手頭上的物業大多已完成按揭供款，其擁有的物業在過去一波的樓市升浪中亦升值不少。此外，額外印花稅等行政措施自2010年10月推出以來已超過三年，部份當時購入的單位再不受有關額外印花稅所限，加上2014年5月政府建議調整雙倍從價印花稅對換樓人士的限制，大量換樓人士重新投入市場，進一步啟動一手及二手住宅市場的連鎖效應，配合新盤湧現，刺激了整體住宅成交，個別

優質或地理位置優越之項目，如本集團發展的「The Austin」及「Grand Austin」，自推出以來深受置業者熱烈追捧。前者576個住宅單位於三個多星期內售罄，後者691個住宅單位在推出一個月內亦幾近沽清。

新世界發展植根香港四十多年，與香港一同成長，多年來，本集團一直以「邁步向前 • One Step Forward」的精神，用心專注做好香港地產業務，以優質卓越的產品、匠心獨運的設計、與及無微不至的服務，配合創新與科技的應用，為置業者提供最佳的生活體驗。近年，本集團通過一系列的改革，將現代化企業管理、創新果敢的思維及重視客戶聲音的服務態度，三者靈活地揉合在一起，成功將新世界的優質品牌進一步提升。我們富經驗的專業管

理團隊，慎密地構思每一個項目的發展進程，從土地收購、發展規劃，到物業銷售、客戶服務，均以新世界的DNA為藍本，調配出獨特新穎的居住體驗。

於回顧年內，本集團香港物業應佔合同銷售為206億港元，刷新了集團自1970年創立以來的紀錄。勇創高峰的背後，反映出集團上下各位員工的同心協力，令項目無論在品牌口碑，到銷售成績，也獲得市場一致認同。本集團會繼續以不卑不亢的精神做好香港物業發展業務，通

本集團以構建「生活需求」、「生活體驗」為本位，  
為持份者爭取最佳利益。

過創新思維及良好質量，以回饋社會，帶動城市發展，推動社會建設。

承接著2014年財政年度良好的物業銷售勢頭，本集團會做好天后「柏傲山」、馬鞍山「迎海•星灣御」、西貢清水灣道項目及旺角「SKYPARK」之新盤推售準備工作。與此同時，本集團亦會致力擴充香港的土地儲備，積極通過公開拍賣／招標、舊樓重建及更改農地用途，以增加本集團的發展資本。

在增持土地的策略上，本集團會按照市場未來供應及置業者的消費取向，細心研究及甄選合適本集團的每一個機遇，並會留意土地儲備在未來之發展條件彈性及靈活度作考

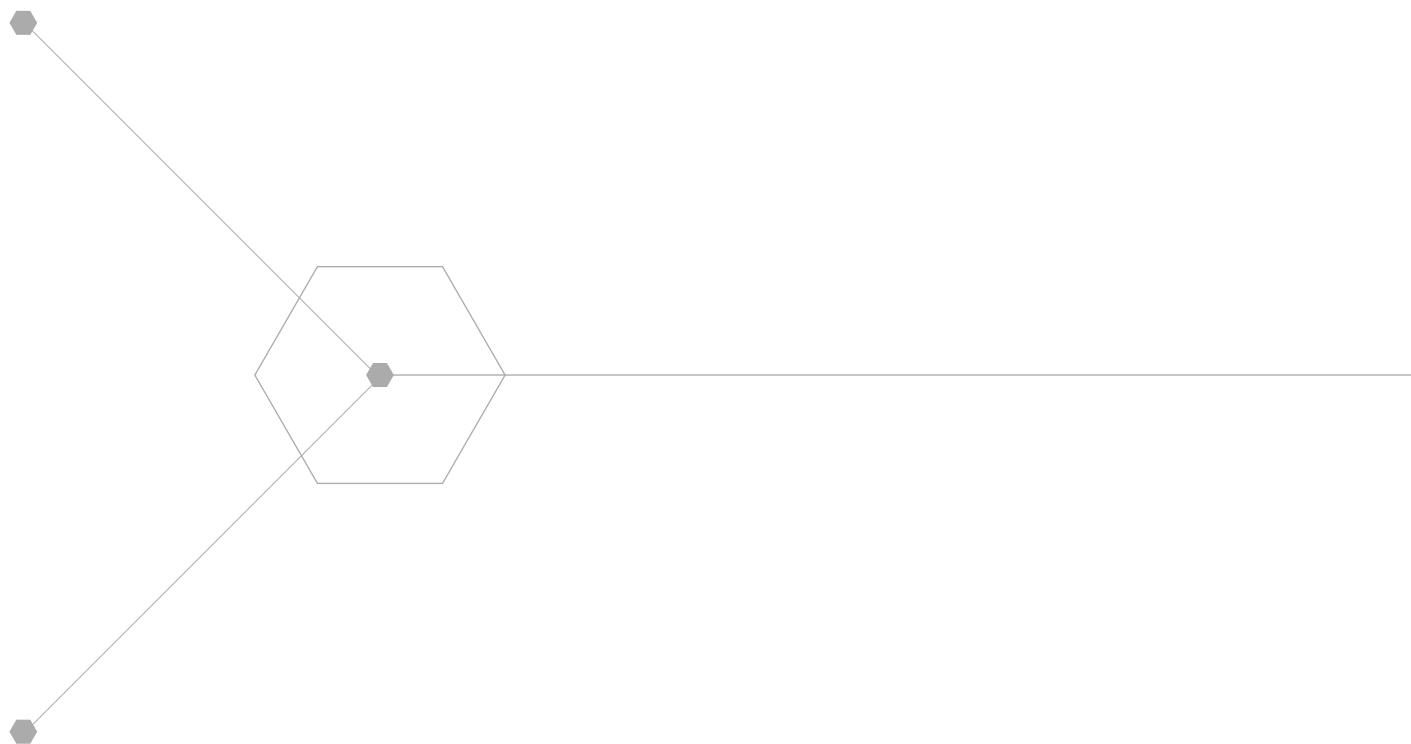
慮，務求為集團提供可持續發展的優質土地資源。於回顧年內，本集團在舊樓重建的工作進度理想，先後完成了位於西區德輔道西項目及西源里項目的收購工作，屬合作發展的半山西摩道4A-4P號之舊樓重建項目，亦已購入八成以上業權。此外，位於北角英皇道的吉祥大廈統一業權工作亦按照計劃順利完成，上述項目為本集團在市區核心地段提供額外可發展資源，進一步鞏固新世界發展進行市區大型舊樓重建項目併購的高效率與務實口碑。

物業租賃方面，本集團早著先機，看準了中港兩地消費模式的轉變與

及中產階層的不斷冒起，在2009年開拓了K11之原創品牌，以創新思維，把藝術•人文•自然三大核心元素融合，為時下追求非凡個性、獨一無二、高端生活的中產高消費群，創建新的消費體驗，啟發人們發現自身與自然之間的親密關係。目前，香港與上海的K11已成為當地愛好藝術文化及重視生活體驗的群眾聚會及交流之地，受惠於人流暢旺業務營運表現理想。K11積極發展品牌概念，並陸續推展至中國內地。

為了應對轉變中的中國內地及本地客群消費模式，本集團積極提升位於香港的商場硬件配套及商戶





組合，令消費者在舒適理想的購物環境下滿載而歸，提升項目之租賃表現。銅鑼灣明珠城、中環新世界大廈及萬年大廈之商業部份，已在不同階段完成資產提升工程。樓面面積超過40萬平方呎的荃灣愉景新城，翻新工程已踏入最後階段，人流路徑及商戶組合將全面重新調配，預計2015年整個資產提升計劃將會圓滿完成，為新界西居民及取道深港西部通道往返中港兩地的內地消費群提供新的消費體驗。

作為「城市建設者」，新世界發展會不斷融入創新意念，務求做到令社會、生活同步提升，從土地規劃到

項目設計、發展佈局到售後服務及可持續發展，皆以構建「生活需求」、「生活體驗」為本位，為持份者爭取最佳利益。

執行董事兼聯席總經理  
**鄭志剛博士**

2014年9月24日

執行董事兼聯席總經理  
**陳觀展先生**

## 管理層討論及分析

於2014財政年度，新世界發展錄得綜合收入56,501.1百萬港元及本公司股東應佔溢利9,725.4百萬港元。本集團的基本溢利為6,506.7百萬港元，按年上升2.8%。總分部業績(包括應佔合營企業及聯營公司之業績；及扣除投資物業公平值變動)為16,796.6百萬港元，上升9.5%。

### 收入－按業務分部劃分

	2014財政年度 百萬港元	2013財政年度 百萬港元	按年 變幅
物業發展	<b>29,329.2</b>	24,249.2	20.9%
物業投資	<b>2,348.3</b>	2,188.4	7.3%
服務	<b>13,786.8</b>	9,668.9	42.6%
基建	<b>2,345.8</b>	2,223.5	5.5%
酒店營運	<b>3,751.4</b>	3,482.3	7.7%
百貨	<b>3,975.4</b>	3,954.1	0.5%
其他	<b>964.2</b>	1,013.5	(4.9%)
總額	<b>56,501.1</b>	46,779.9	20.8%

於2014財政年度，本集團收入上升20.8%，由2013財政年度的46,779.9百萬港元上升至56,501.1百萬港元，主要是由於物業發展及服務分部強勁增長，分別按年上升20.9%及42.6%。此外，物業投資、基建及酒店營運的收入亦維持穩健增長，分別上升7.3%、5.5%及7.7%。

### 分部業績分析

	2014財政年度 百萬港元	2013財政年度 百萬港元	按年 變幅
物業發展	<b>9,586.9</b>	7,338.5	30.6%
物業投資	<b>2,031.9</b>	1,857.7	9.4%
服務	<b>1,526.2</b>	1,708.5	(10.7%)
基建	<b>2,518.2</b>	2,462.0	2.3%
酒店營運	<b>361.4</b>	450.2	(19.7%)
百貨	<b>543.2</b>	743.7	(27.0%)
其他	<b>228.8</b>	785.5	(70.9%)
總額	<b>16,796.6</b>	15,346.1	9.5%

### 物業發展

於2014財政年度，物業發展分部業績為9,586.9百萬港元，上升30.6%。香港的主要貢獻來源為多個住宅項目，包括元朗「溱林」、「溱柏」及「尚悅」，沙田「溱岸8號」及馬鞍山「迎海」。

於回顧年內，本集團在香港推出七個全新住宅項目，即「溱林」、「蔚林」、「溱柏」、「The Austin」、「Grand Austin」、「EIGHT SOUTH LANE」及「迎海•星灣」。市場對上述項目均反應熱烈。其中，位於西南九龍的市區大型高檔項目「The Austin」及「Grand Austin」，吸引了大批置業者關注。「The Austin」在少於一個月的時間內，成功售出全部576個住宅單位，而「Grand Austin」自2014年6月21日首次公開發售以來，在少於一個月的時間內，售出超過98%的住宅單位，這兩個項目合同銷售總金額高達249億港元。

在中國內地，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。中國內地的物業市場正趨向健康、有序及穩定發展。與此同時，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，實現平穩發展。

於2014財政年度，新世界中國地產的物業銷售主要來自廣州、瀋陽、天津及珠江三角洲的項目。於回顧年內整體入賬之物業銷售量上升15%至總樓面面積1,414,886平方米，合同銷售總額約為人民幣186億7,610萬元。

### 物業投資

於2014財政年度，物業投資錄得分部貢獻2,031.9百萬港元，按年上升9.4%。

於2014財政年度，新世界大廈及萬年大廈，兩者均位於中環的寫字樓，分別錄得逾93%及95%的出租率。於回顧年內，尖沙咀K11的出租率為99.5%。連同九龍灣德福廣場的穩健表現，香港所有主要投資物業均保持平穩增幅。

中國內地方面，租務貢獻增加主要來自位於上海香港新世界大廈的上海K11於回顧年內之全面營運，與及武漢新世界國貿大廈於重續租約後其平均租金上升所致。

### 服務

於2014財政年度，服務業務錄得1,526.2百萬港元，按年下跌10.7%，主要由於香港國際機場的「免稅」店專營權合約已於2012年11月屆滿，加上羅湖的「免稅」店在新的專營條款下租金上升所致。惟建築業務的大幅增長減輕此影響。

市場對於具備先進設施以及位置優越的會場舉辦國際展覽及會議仍有強勁需求。於2014財政年度，會展中心之經營狀況維持於高水平。年內，會展中心共舉辦了1,086項活動，合共約590萬參觀人次。

於2014年4月，新創建全數出售其於冠忠巴士集團有限公司的權益。

### 基建

於回顧年內，基建分部為2,518.2百萬港元，按年上升2.3%。

由於唐津高速公路(天津北段)部份路段封閉以進行擴建工程，導致道路項目的整體業績受到不利影響。

煤炭價格持續下跌繼續為本集團位於中國內地的發電廠於2014財政年度的整體財政表現帶來正面影響。於2014年5月，新創建宣佈出售其於澳門電力的權益。出售事項於2015財政年度首季完成。

水務項目在分部業績減少主要由於重慶水務集團的貢獻因一項投資減值撥備而減少，以及2014財政年度的匯兌收益減少所致。

於2014財政年度，港口及物流項目的營運錄得強勁增長。亞洲貨櫃物流中心保持99%的可觀出租率。香港對物流及倉儲設施需求殷切，推動其平均租金於2014財政年度上升16%。新創建於2013年12月收購北京首都國際機場的股份，成為其第二大股東後，此營運中的資產提供即時及經常性的貢獻。

### 酒店營運

於2014財政年度，酒店營運錄得分部貢獻361.4百萬港元，按年下跌19.7%主要由於中國內地新酒店項目產生的前期開支所致。

香港君悅酒店正進行自1989年開業以來的主要翻新工程，部份翻新工程已於2014年財政年度完成。儘管翻新工程帶來影響，酒店的平均房租維持於每晚3,430港元的理想水平。此外，香港其他三間主要酒店，即萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，其平均房價及入住率均表現穩健。

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，導致位於中國內地的酒店整體商務訪客下跌。

## 百貨

於回顧年內，百貨業務的分部貢獻為543.2百萬港元，按年下跌27.0%。

於2014財政年度，新世界百貨完成了上海泓鑫時尚廣場及上海五角場店的收購。此外，位於山東省的煙台新世界百貨，亦於回顧年內開業。於2014年6月30日，新世界百貨經營管理的全國性大型網絡包括39家為自有店，四家為管理店。其百貨零售連鎖網絡總樓面面積超過160萬平方米、覆蓋中國21個重點城市，包括北京、上海、瀋陽、武漢及成都。

## 其他

其他業務貢獻228.8百萬港元，按年減少70.9%，主要為出售投資之貢獻下降。

## 其他收益，淨值

於2014財政年度，其他收益淨值按年增長131.5%至2,313.0百萬港元，主要為出售CSL New World Mobility Limited的收益及被視作出售新創建廈門集裝箱碼頭集團有限公司的收益。

其他收益淨值亦包括按公平值透過損益列賬財務資產之公平值淨收益、出售投資物業、物業、機器及設備及土地使用權的收益及出售可供出售金融資產的收益。

## 投資物業公平值變動

本集團的投資物業表現穩定，加上香港及中國內地穩健的市場前景，投資物業公平值變動為1,425.5百萬港元。

## 稅項

於2014財政年度，稅項開支為5,738.2百萬港元，按年增長19.7%。稅項大幅增加主要為中國內地土地增值稅由2013財政年度的1,498.4百萬港元增加至2014財政年度的2,425.0百萬港元。

## 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70.5%以浮動利息計算。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2014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2014年6月30日之未結算外幣掉期合約分別為人民幣1,000.0百萬元(相等於約1,250.0百萬港元)及10.0百萬美元(相等於約77.7百萬港元)。

於年內，本公司以供股方式，按每三股本公司股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份6.20港元之認購價，發行2,147,800,806股供股股份，藉此集資約13,316.4百萬港元(未扣除開支)。該項供股所得之款項淨額用作本集團地產項目及其一般營運資金。供股之所得款項淨額使本公司之資本基礎及財務實力得以加強，以便展開其擴充土地儲備之計劃。

於年內，本集團之附屬公司發行750.0百萬美元(相等於約5,827.5百萬港元)及5,395.0百萬港元息率介乎5.25%至6.0%定息有擔保債券，分別於2021年及2023至2024年到期。

於2014年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於61,823.2百萬港元(2013年：40,262.3百萬港元)，綜合債務淨額為54,738.8百萬港元(2013年：62,493.0百萬港元)。負債比率為27.3%，較2013財政年度減少7.9個百分點。

### 到期日概況

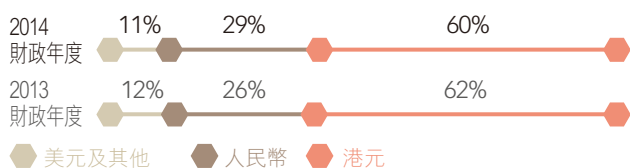
於2014年6月30日，本集團的長期銀行和其他借貸及固定利率債券為109,587.5百萬港元。於2014年6月30日的短期銀行和其他借貸為6,974.5百萬港元。於2014年6月30日，銀行和其他借貸及固定利率債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	30,459.9
第2年	31,435.2
第3年至第5年	33,571.0
第5年後	21,095.9
總額	116,562.0

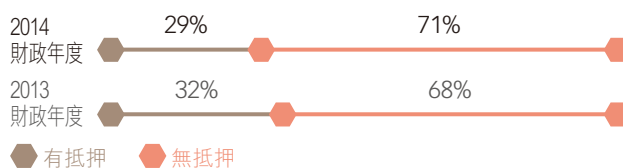
於2014年6月30日，本集團資產合計69,714.0百萬港元及若干附屬公司之股份已作為本集團若干銀行融資之抵押。

本集團於2014年6月30日的權益增至200,276.5百萬港元，而於2013年6月30日為177,745.0百萬港元。

### 借貸貨幣概況



### 債務性質



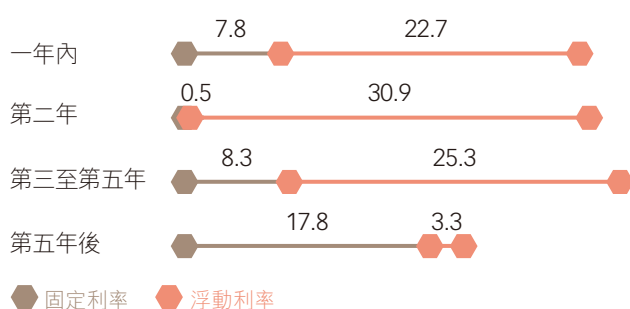
## 債務總額

	2014財政年度 百萬港元	2013財政年度 百萬港元
綜合債務總額	<b>116,562.0</b>	102,755.3
新創建	<b>17,667.5</b>	17,679.5
新世界中國地產	<b>37,207.8</b>	34,464.9
新世界百貨	<b>696.8</b>	659.3
債務總額(不包括上市附屬公司)	<b>60,989.9</b>	49,951.6

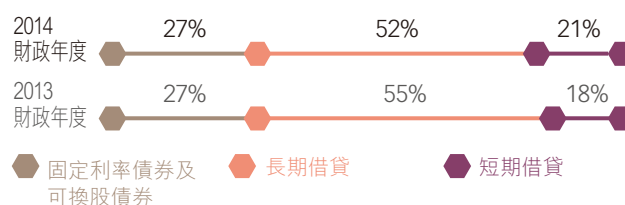
## 債務淨額

	2014財政年度 百萬港元	2013財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	<b>54,738.8</b>	62,493.0
新創建	<b>10,030.6</b>	9,911.3
新世界中國地產	<b>19,856.2</b>	15,127.7
新世界百貨—淨現金及銀行存款	<b>(830.3)</b>	(2,300.2)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>25,682.3</b>	39,754.2

## 於2014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

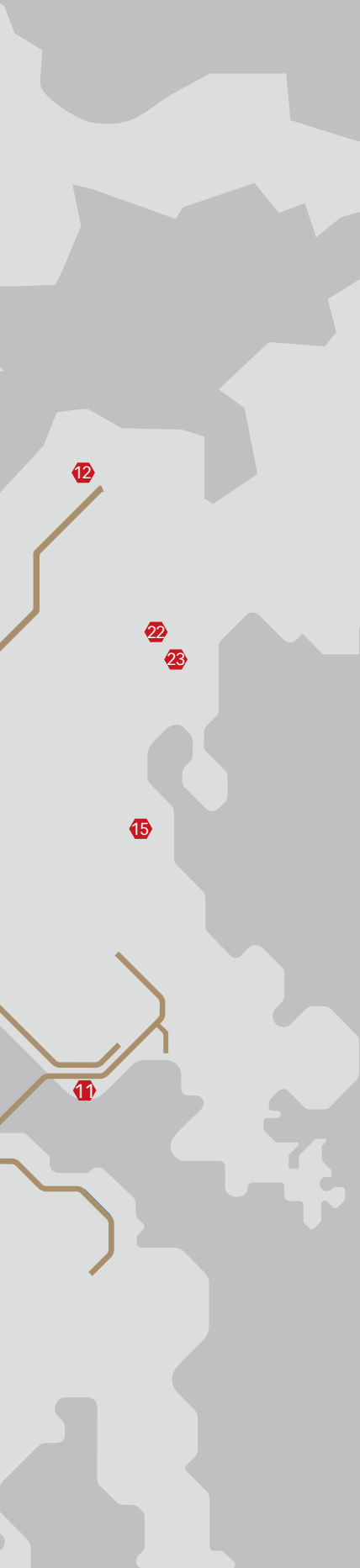


# 主要項目總覽

## 香港主要物業發展項目







**編號 物業發展項目名稱**

- 1 EIGHT KWAI FONG，跑馬地桂芳街8號
- 2 EIGHT SOUTH LANE，堅尼地城及摩星嶺南里8號、10號及12號
- 3 柏傲山，北角天后廟道18A號
- 4 西區德輔道西307-329號
- 5 西區西源里1-17號
- 6 北角上下繼園里及繼園街5號
- 7 半山干德道55號
- 8 The Austin，西南九龍匯翔道8號
- 9 Grand Austin，西南九龍柯士甸道西9號
- 10 SKYPARK，旺角洗衣街
- 11 油塘重建項目
- 12 迎海•星灣，馬鞍山烏溪沙路8號(2期)  
迎海•星灣御，馬鞍山烏溪沙路8號(3期)  
馬鞍山烏溪沙路8號(4期)  
馬鞍山烏溪沙路8號(5期)
- 13 蔚林，元朗青山公路洪水橋段512及516號
- 14 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期
- 15 西貢清水灣大埔仔丈量約份227及229號
- 16 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A
- 17 荃灣市地段402號，西鐵荃灣西站六區
- 18 屯門鄉事會路76-92號
- 19 元朗大棠路丈量約份116號(地段4537號)
- 20 元朗大棠路(元朗市地段524號)
- 21 元朗榮基村丈量約份104號
- 22 西貢沙角尾丈量約份221號
- 23 西貢沙下丈量約份221號
- 24 元朗練板村丈量約份99號
- 25 元朗龍田村2期
- 26 元朗唐人新村4期
- 27 元朗深灣畔2期
- 28 元朗唐人新村3期
- 29 元朗沙埔北

## 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	EIGHT KWAI FONG，跑馬地桂芳街8號	6,515	65,150
2	EIGHT SOUTH LANE，堅尼地城及摩星嶺南里8號、10號及12號	5,044	43,860
3	柏傲山，北角天后廟道18A號	49,569	396,546
4	西區德輔道西307-329號	10,034	105,005
5	西區西源里1-17號	7,812	76,705
6	北角上下繼園里及繼園街5號	72,000	573,301
7	半山干德道55號	36,003	87,780
<b>九龍</b>			
8	The Austin，西南九龍匯翔道8號 <sup>(2)</sup>	135,443	543,324
9	Grand Austin，西南九龍柯士甸道西9號 <sup>(2)</sup>	159,738	738,841
10	SKYPARK，旺角洗衣街 <sup>(2)</sup>	26,673	186,712
			53,346
11	油塘重建項目	784,044	4,022,465
<b>新界</b>			
12	迎海·星灣，馬鞍山烏溪沙路8號(2期)	947,673	643,074
	迎海·星灣御，馬鞍山烏溪沙路8號(3期)		803,662
	馬鞍山烏溪沙路8號(4期)		383,306
	馬鞍山烏溪沙路8號(5期)		387,445
13	蔚林，元朗青山公路洪水橋段512及516號	64,423	79,664
14	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期	85,251	85,251
15	西貢清水灣大埔仔丈量約份227及229號	719,035	1,078,553
16	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
17	荃灣市地段402號，西鐵荃灣西站六區 <sup>(2)</sup>	148,586	675,021
18	屯門鄉事會路76-92號	8,000	82,411
19	元朗大棠路丈量約份116號(地段4537號)	6,086	21,301
20	元朗大棠路(元朗市地段524號)	48,922	171,228
21	元朗榮基村丈量約份104號	786,000	314,000
22	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000
23	西貢沙下丈量約份221號	615,055	922,582
24	元朗練板村丈量約份99號	1,300,000	550,000
25	元朗龍田村2期	88,157	343,812
26	元朗唐人新村4期	175,000	175,000
27	元朗深灣畔2期	122,000	28,000
28	元朗唐人新村3期	101,472	101,472
29	元朗沙埔北	待定	373,240
<b>總計</b>			<b>14,222,050</b>

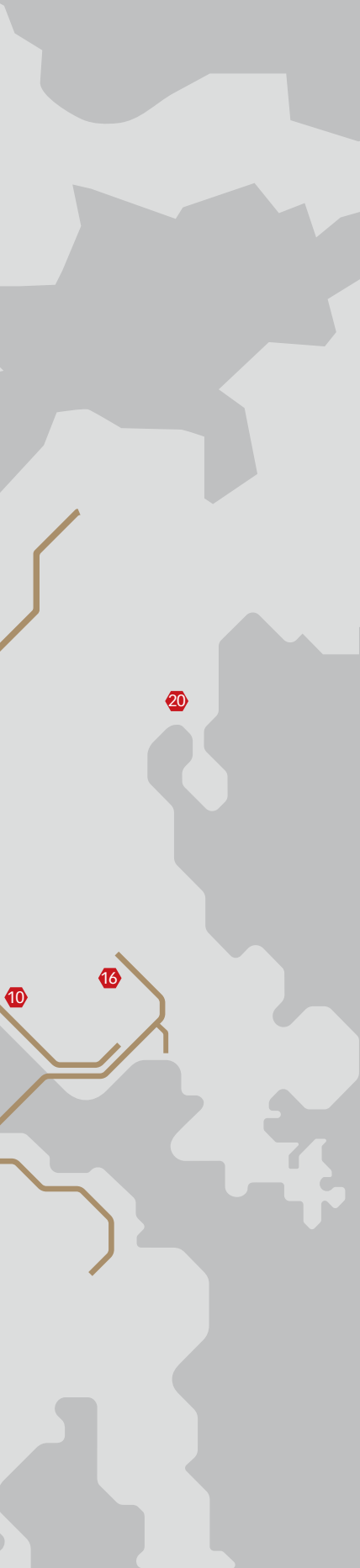
備註：

- (1) P=計劃中；D=拆卸工程；SP=待整理之地盤；F=地基工程；S=建築上蓋；  
C=已落成(已發出入伙紙)；LE=待更換用途之土地；NA=不適用
- (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

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>
88.97		57,965	57,965	S
100.00	5,809	38,051	43,860	S
85.00		337,064	337,064	S
80.00	10,808	73,196	84,004	P
100.00	8,387	68,318	76,705	P
40.00		229,320	229,320	F
30.00		26,334	26,334	S
50.00		271,662	271,662	S
50.00		369,421	369,421	S
100.00		186,712	186,712	F
50.00	26,673		26,673	F
8.45	6,085	333,849	339,934	D
32.00	2,904	202,880	205,784	C
32.00		257,172	257,172	S
32.00		122,658	122,658	S
32.00		123,982	123,982	S
100.00		79,664	79,664	S
100.00		85,251	85,251	S
56.00	12,056	591,934	603,990	S
100.00		79,993	79,993	P
80.00		540,017	540,017	F
100.00	12,940	69,471	82,411	SP
20.97	1,005	3,462	4,467	LE
20.97		35,907	35,907	P
100.00		314,000	314,000	P
100.00		30,000	30,000	P
76.00		701,162	701,162	P
64.00		352,000	352,000	P
100.00		343,812	343,812	LE
100.00		175,000	175,000	LE
100.00		28,000	28,000	P
100.00		101,472	101,472	LE
34.81		129,925	129,925	NA
	86,667	6,359,654	6,446,321	

### 香港主要物業投資項目





**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<br>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 | 德福廣場                       |
| 11 | K11<br>香港尖沙咀凱悅酒店           |
| 12 | 香港九龍貝爾特酒店                  |
| 13 | 亞洲貨櫃物流中心                   |
| 14 | 新創建葵涌物流中心                  |
| 15 | 愉景新城商場                     |
| 16 | PopCorn II                 |
| 17 | 香港沙田凱悅酒店                   |
| 18 | 東薈城<br>諾富特東薈城酒店            |
| 19 | 尖沙咀新世界中心                   |
| 20 | 西貢北港丈量約份217、219及222號       |
| 21 | 東涌市地段11號                   |
| 22 | 尖沙咀梳士巴利道12號(前稱「崇光百貨—尖沙咀」)  |

## 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)	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	110,040
2	新世界大廈	640,135	640,135
3	信德中心商場	214,336	96,451
4	香港會議展覽中心商場	87,999	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	524,928
6	萬麗海景酒店	544,518	544,518
7	名珠城－地下至四樓部份	53,691	21,476
	名珠城－地下及地庫部份	24,682	24,682
8	麥當奴道2號 <sup>(1)</sup>	116,954	116,954
9	循道衛理大廈 <sup>(1)</sup>	40,813	40,405
<b>九龍</b>			
10	德福廣場 <sup>(1)</sup>	335,960	335,960
11	K11 <sup>(1)</sup>	335,939	264,552
	香港尖沙咀凱悅酒店 <sup>(1)</sup>	277,877	218,828
12	香港九龍貝爾特酒店	285,601	285,601
<b>新界</b>			
13	亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
14	新創建葵涌物流中心	920,000	562,120
15	愉景新城商場	466,400	466,400
16	PopCorn II <sup>(1)</sup>	125,730	88,011
17	香港沙田凱悅酒店 <sup>(1)</sup>	538,000	538,000
18	東薈城	895,761	131,800
	諾富特東薈城酒店		47,352
<b>總計</b>		<b>15,868,364</b>	<b>8,336,730</b>
<b>有待竣工／在建中</b>			
19	尖沙咀新世界中心	2,951,444	2,951,444
20	西貢北港丈量約份217、219及222號	322,920	322,920
21	東涌市地段11號	539,599	107,920
<b>改建及加建工程</b>			
22	尖沙咀梳士巴利道12號(前稱「崇光百貨－尖沙咀」)	141,331	141,331

附註：

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

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)	車位總數目	土地租約到期
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				385	2863
96,451					85	2055
69,173				18,826 <sup>(2)</sup>	1,070	2060
		524,928				2060
		544,518				2060
21,476						2868
24,682						2868
			116,954		34	2031
	40,405					2084
335,960					136	2047
264,552					240	2057
		218,828				2057
		285,601				2057
				3,190,518 <sup>(3)</sup>		2047
				562,120 <sup>(3)</sup>		2058
466,400					1,000	2047
88,011					50	2047
		538,000			100	2047
99,696	32,104				1,238	2047
		47,352				2047
1,607,732	681,353	2,159,227	116,954	3,771,464	4,338	
待定	待定	待定	待定	待定	待定	2052
待定	待定	待定	待定	待定	待定	2057
107,920						2063
141,331						2052

(2) 會議室

(3) 物流中心

## 項目明細－中國內地主要物業項目

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



住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計落成日期
	2,223	12,629		7,709	規劃中	待定
	16,531	8,052		15,070	規劃中	待定
251,000	99,800	135,100		119,700	規劃中	待定
	60,925			28,695	規劃中	待定
56,023	3,038				在建中	2014年12月
79,880					已規劃	2016年3月
17,466	3,336			1,751	在建中	2014年7月
55,256	5,273	41,102		24,885	在建中	2015年5月
83,595	52,070		38,564	49,706	在建中	2016年5月
92,710				17,998	在建中	2015年12月
157,753	14,398			49,106	在建中	2017年1月
85,411	39,272	48,768		53,055	在建中	2014年11月
89,376	25,023			68,860	在建中	2014年9月
	4,353	32,708	18,729	21,407	在建中	2016年3月
	5,471	38,435		9,528	已規劃	2016年6月
1,091,620	106,832	34,825		330,139	規劃中	待定
				118,273	在建中	2016年3月
80,884	300,787		132,151	114,267	在建中	2016年3月
227,685		265,822			規劃中	待定
	25,196	51,465		19,476	規劃中	待定
81,362	14,580			40,800	已規劃	2016年6月
576,244	27,262			215,792	規劃中	待定
76,655					在建中	2014年9月
41,036					已規劃	2016年4月
158,684				49,970	已規劃	2017年6月
346,520	10,927			89,200	已規劃	2017年12月
	32,250			25,800	已規劃	2018年6月
259,726	318,214	14,100		274,300	規劃中	待定
	22,859	57,464		56,886	已規劃	待定
	51,384	127,164	59,142	92,952	已規劃	2016年12月
68,261	24,058			30,487	在建中	2016年6月
	5,808	23,360		10,826	在建中	2015年12月
377,768	7,239			37,383	規劃中	待定

## 項目明細－中國內地主要物業項目(續)

編號	物業項目名稱	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>				
19	益陽新世界梓山湖畔一期	附屬公司	100%	96,049
	益陽新世界梓山湖畔二期A			140,685
	益陽新世界梓山湖畔餘下各期			916,987
20	成都河畔新世界二期一組團A	附屬公司	30%	127,586
	成都河畔新世界二期一組團餘下部份			360,179
	成都河畔新世界餘下各期			3,206,242
21	貴陽金陽新世界二期B餘下部份	附屬公司	50%	41,041
	貴陽金陽新世界二期C			443,261
	貴陽金陽新世界三期A			53,595
	貴陽金陽新世界餘下各期			3,507,641
22	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	26,128
23	廣州逸彩庭園三期A	附屬公司	100%	107,047
	廣州逸彩庭園三期B			6,000
	廣州逸彩庭園三期餘下部份			366,717
	廣州逸彩庭園餘下各期			385,715
24	廣州嶺南新世界三期B	附屬公司	100%	70,510
	廣州嶺南新世界餘下各期			452,655
25	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%	184,867
26	廣州新塘新世界花園五期C	合營企業	63%	87,195
27	廣佛新世界莊園一期(CF09, CF10 & CF19A)	附屬公司	85%	214,846
	廣佛新世界莊園二期(CF19B & CF20)			218,383
	廣佛新世界莊園餘下各期			785,862
28	深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100%	125,385
29	深圳新世界名鑄	附屬公司	100%	65,005
30	肇慶新世界花園三期	附屬公司	100%	34,709
	肇慶新世界花園三期餘下部份			84,857
31	惠陽湖下寮項目	附屬公司	100%	162,717
32	惠陽棕櫚島Resort餘下各期	附屬公司	100%	211,063
33	惠州長湖苑四期	合營企業	63%	97,070
34	海口美麗沙項目一期(#2)	附屬公司	100%	32,628
	海口美麗沙項目餘下各期			2,613,713
35	寧波新世界廣場	合營企業	49%	647,791
總計(發展中將完成／持作發展物業)				24,621,754

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計落成日期
91,660	4,389				規劃中	2016年6月
107,111	33,574				規劃中	2016年12月
665,565	31,232			220,190	規劃中	待定
85,174				42,412	在建中	2015年6月
184,951	64,872			110,356	已規劃	2017年6月
2,148,336	56,406		58,000	943,500	規劃中	待定
	30,838		10,203		在建中	2016年6月
325,758	19,990			97,513	在建中	2017年1月
32,610				20,985	在建中	2015年11月
1,985,958	272,496	461,532		787,655	規劃中	待定
22,940				3,188	在建中	2017年6月
87,307				19,740	在建中	2015年6月
	6,000				在建中	2015年10月
283,538				83,179	在建中	2017年12月
318,813	38,587			28,315	已規劃	待定
	20,829		38,400	11,281	已規劃	2017年6月
257,367	102,657			92,631	已規劃	待定
143,338				41,529	在建中	2015年6月
87,195					在建中	2015年3月
189,757				25,089	在建中	2014年12月
181,631				36,752	在建中	2016年6月
700,508			85,354		規劃中	待定
95,686				29,699	在建中	2015年1月
58,691				6,314	在建中	2014年12月
34,709					在建中	2014年12月
77,452	2,230			5,175	在建中	2016年6月
162,717					規劃中	待定
211,063					規劃中	待定
67,070				30,000	規劃中	待定
26,611				6,017	在建中	2014年12月
1,532,822	87,710		174,686	818,495	規劃中	待定
168,025	134,903	174,298	24,087	146,478	規劃中	待定
14,689,278	2,185,822	1,526,824	639,316	5,580,514		

## 項目明細－中國內地主要物業項目(續)

編號	物業項目名稱	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>				
36	北京新世界中心一期	合營企業	70%	94,188
37	北京新世界中心二期	合營企業	70%	73,392
38	北京正仁大廈	合營企業	70%	16,415
39	北京新世界家園	合營企業	70%	34,544
	北京新陽商務樓			3,439
	北京新成文化大廈			8,051
40	北京新怡家園	合營企業	70%	52,358
1a	北京新景家園	合營企業	70%	12,933
2a	北京新裕家園	合營企業	70%	24,800
41	北京新康家園	合營企業	70%	39,910
42	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
43	天津新世界廣場	附屬公司	100%	96,181
44	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395
8a	濟南陽光花園	附屬公司	100%	51,437
9a	瀋陽新世界花園	附屬公司	100%	339,315
	瀋陽新世界商業中心			9,473
12a	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	54,518
45	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
13a	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
46	上海香港新世界大廈	合營企業	50%	130,385
47	上海華美達廣場	附屬公司	100%	34,340
	上海柏華麗豪華公寓			37,935
48	上海九州商場	附屬公司	100%	129
49	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
	武漢新世界國貿大廈二座			10,005
16a	武漢新世界中心	附屬公司	100%	135,811
	武漢新世界中心	合營企業	60%	6,202
50	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,900
15a	武漢常青花園	合營企業	60%	82,047
51	武漢新華家園	合營企業	60%	71,769

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
	74,232			19,956
	46,378			27,014
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				52,358
	1,535			11,398
	3,603			21,197
	11,725			28,185
	40,286			22,000
	78,283	6,614		11,284
				7,395
	7,417			44,020
	9,267			330,048
				9,473
	2,829			51,689
	49,413			19,783
	27,067			21,915
	35,474	80,549		14,362
	20,743			13,597
37,935				
	129			
		104,556		17,272
		10,005		
	45,766	62,151		27,894
		563		5,639
	10,320			10,580
	60,186	3,819		18,042
	36,069			35,700

## 項目明細－中國內地主要物業項目(續)

編號	物業項目名稱	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>				
18a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	12,948
20a	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	46,966
52	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
21a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	121,052
22a	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,616
53	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	34,345
54	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	67,187
23a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	30,549
24a	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	134,520
26a	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%	78,994
28a	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	9,225
55	順德新世界中心	合營企業	42%	48,517
30a	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,062
33a	惠州長湖苑	合營企業	63%	31,006
56	海口新世界花園	附屬公司	100%	5,723
4a	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	5,468
	小計			2,458,136
<b>已落成酒店物業</b>				
57	北京貝爾特酒店	合營企業	55%	23,988
58	北京新世界酒店	合營企業	70%	53,998
59	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
60	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
61	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
62	武漢新世界酒店	合營企業	60%	29,411
63	順德新世界酒店	合營企業	33%	36,524
64	貴陽新世界酒店	附屬公司	50%	39,521
	小計			296,985
	總計(已落成投資及酒店物業)			2,755,121

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
	2,305			10,643
				46,966
	41,712			11,082
	40,168			80,884
	8,221			5,395
	21,787			12,558
29,868	17,408			19,911
	22,441			8,108
22,220	15,711			96,589
	23,051			55,943
				9,225
	33,577			14,940
	15,062			
	354			30,652
				5,723
	5,468			
90,023	807,987	268,257	-	1,291,869
			23,988	
			53,998	
			53,248	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
			39,521	
-	-	-	296,985	-
90,023	807,987	268,257	296,985	1,291,869

## 項目明細－酒店項目

編號	酒店名稱	房間總數目 於2014年6月30日
<b>香港</b>		
1	萬麗海景酒店	857
2	香港君悅酒店	539
3	香港沙田凱悅酒店	559
4	香港尖沙咀凱悅酒店	381
5	諾富特東薈城酒店	440
6	香港九龍貝爾特酒店 <sup>(1)</sup>	695
	小計	3,471
<b>中國內地</b>		
7	北京貝爾特酒店	307
8	上海新世界酒店	558
9	上海貝爾特酒店	258
10	順德新世界酒店	370
11	大連新世界酒店	420
12	武漢新世界酒店	327
13	北京新世界酒店 <sup>(2)</sup>	208
14	北京瑰麗酒店	283
	小計	2,731
<b>東南亞</b>		
15	菲律賓馬尼拉新世界酒店	584
16	越南胡志明市新世界酒店	533
17	越南胡志明市萬麗酒店	336
	小計	1,453
	<b>總計</b>	<b>7,655</b>
<b>已竣工將開業</b>		
18	貴陽新世界酒店 <sup>(3)</sup>	306

附註：

(1) 香港九龍貝爾特酒店已於2013年8月5日營運

(2) 北京新世界酒店已於2013年11月22日營運。該項目將於2014年9月全面開業，合共提供309間客房

(3) 將於2014年9月25日試業



## 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	屆滿年期 <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			12/1999	
	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			9/2002	
	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	2022
R6	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	45.9	12/2010	2035
R7	廣州市南沙港快速路	72.4公里	Equity	22.5	12/2004	2030
R8	廣東聯合電子服務股份有限公司	不適用	Equity	2.0	1/2013	不適用
R9	杭州繞城公路	103.4公里	Equity	95.0	1/2005	2029
R10	北流市城區高等級公路	16.3公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
R11	容縣城區高等級公路	16.8公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
R12	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	65.0	5/1998	2026
R13	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
R14	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	
R15	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	7/2000	2025
R16	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	4/1999	2025
R17	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	7/2000	2023
R18	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	8/2000	2023
R19	唐津高速公路(天津北段)		CJV	60.0 <sup>#</sup>		
	第一段	43.5公里			12/1998	2028
	第二段	17.2公里			12/2000	2028
R20	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.5	6/1991	2018
		<b>720.3公里</b>				

<sup>+</sup> 自營運日期起計首12年的現金分配比率為90%，其後為60%

<sup>#</sup> 自營運日期起計首15年的現金分配比率為90%，其後為60%

## 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	屆滿年期 <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				

\* 出售澳門電力的權益已於2014年7月15日完成

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	屆滿年期 <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			2/2012	
	污水(營運及管理 <sup>^</sup> )	每日15,350立方米			1/2010	
W19	成都崇州大一污水廠	每日40,000立方米	Equity	32.5	4/2008	2039
W20	重慶水廠		Equity	27.9		2052
	第一期	每日380,000立方米			11/2002	
	第二期	每日160,000立方米			7/2006	
	第三期	每日200,000立方米			7/2011	

<sup>^</sup> 營運及管理即營運及管理諮詢服務

## 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	屆滿年期 <sup>(1)</sup>
<b>水務</b>						
W21	重慶唐家沱污水廠	每日300,000立方米	Equity	28.4	1/2007	2036
W22	重慶建設公司		Equity	20.5		2038
	污水	每日100,000立方米			2014下半年 (預計)	
	污泥處理	每日240噸			2014下半年 (預計)	
W23	重慶長壽化學工業區水處理廠		Equity	25.5		2055
	污水	每日40,000立方米			3/2010	
	工業用水	每日120,000立方米			3/2010	
W24	重慶環保研發中心		Equity	15.9	11/2013	2043
W25	武漢化工區水處理廠		Equity	21.5		2041
	污水	每日10,000立方米			12/2013	
	工業用水	每日50,000立方米			9/2013	
W26	天津芥園水廠	每日500,000立方米	Equity	50.0	8/2002	2022
W27	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	24.5	4/2005	2034
W28	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0	3/2002	2032
W29	常熟水廠		Equity	24.5		2036
	第一期	每日675,000立方米			9/1984	
	第二期	每日200,000立方米			11/2012	
W30	江蘇水務公司		Equity	25.0		2037
	飲用水	每日350,000立方米			10/2007 <sup>#</sup>	
	污水	每日300,000立方米			10/2007 <sup>#</sup>	
W31	蘇州工業園污泥處理廠	每日300噸	Equity	24.5	5/2011	2039
W32	揚州污泥處理廠	每日300噸	Equity	10.4	2016上半年 (預計)	2044
W33	中法技術方案公司		Equity	50.0	10/2013	
W34	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500萬立方米	Equity	47.0	6/1995	2045
W35	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.0	8/2006	2053
W36	重慶水務集團股份有限公司		Equity	6.7	1/2001 <sup>#</sup>	
W37	重慶四聯光電科技有限公司		EJV	20.0	7/2008	
	食水及工業用水處理	每日6,784,000立方米				
	脫鹽水	每日4,800立方米				
	污水處理	每日938,350立方米				
	污泥處理	每日840噸				
	廢物處理	每年60,000噸				
	垃圾堆填	3,500萬立方米				

<sup>#</sup> 成立日期

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	屆滿年期 <sup>(1)</sup>
<b>港口</b>						
P1	廈門集裝箱碼頭集團有限公司	每年910萬個 標準箱	EJV	13.8	12/2013	2063
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
<b>物流</b>						
L1	北京首都國際機場股份有限公司		Equity	10.4	10/1999 <sup>#</sup>	
L2	亞洲貨櫃物流中心	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
L3	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
L4	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

# 成立日期

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

本公司一貫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。

### 企業管治守則

截至2014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除外。

守則條文A.6.4乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文A.6.4規定，董事會應就其相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。董事會並沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，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是有必要的，主要因本集團巨大規模的員工(超過5萬名)及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引由其處理來自相關僱員的書面通知將會帶來龐大的行政負擔，但在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

### 董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為自身有關董事證券交易的操守守則。

本公司向全體董事作出具體查詢後，截至2014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。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74至第80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日改任為獨立非執行董事。緊接改任前，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) 作為非執行董事的任期內，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。董事會認為根據上市規則所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 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。

本公司日常業務由管理層團隊負責並在下文所述的兩名執行董事兼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

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

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。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，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2014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	✓	-
鄭志剛博士	✓	✓
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	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
杜惠愷先生	✓	-
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)	✓	-
何厚浚先生	✓	-
李聯偉先生	✓	-
梁祥彪先生	✓	-

\* 於2013年7月22日辭任



## 主席及執行董事兼聯席總經理

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。鄭志剛博士及陳觀展先生，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。主席及兩名執行董事兼聯席總經理的職責已明確載列於彼等各自的委任書內。主席及執行董事兼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，就本公司的發展、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、審核委員會、薪酬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)
	鄭志剛博士
	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

董事會已授予執行委員會(由全體執行董事組成)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
	梁祥彪先生*

\* 於2014年9月24日起為成員

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系統。

年內，審核委員會舉行兩次會議，審閱截至2013年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2013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。此外，審核委員會已審閱截至2014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，以及為本公司薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，向董事會提供意見以供其批准。委員會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本公司的薪酬政策，包括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。截至2014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：

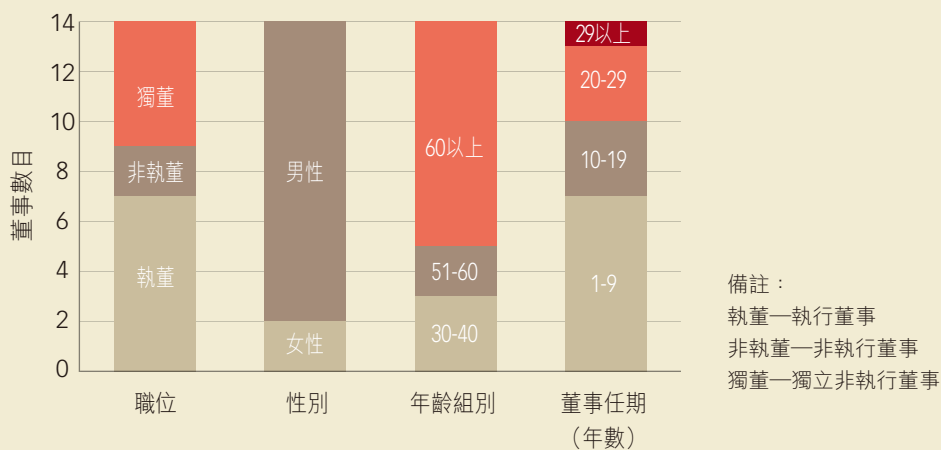
執行董事	鄭家純博士(主席)
獨立非執行董事	李聯偉先生 梁祥彪先生

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。年內，提名委員會已檢討董事會架構、人數及組成，並認為目前董事會由多元化的成員組成，切合本公司的業務需要。

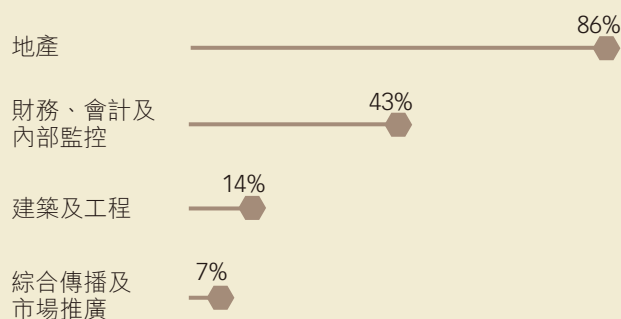
董事會於2013年8月採納了董事會成員多元化政策(「該政策」)，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據該政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

目前，董事會由14位來自多元化專業背景的成員組成，當中超過三分之一為獨立非執行董事。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務需要的均衡技能和經驗，並會繼續就本集團的業務發展需要，不時檢討其成員組合。董事會的多元化組合概述於下圖：

#### 多元化組合



#### 經驗領域



## 董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

董事姓名	截至2014年6月30日止年度出席／合資格出席會議次數				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
<b>執行董事</b>					
鄭家純博士	5/5	–	1/1	1/1	2/2
鄭志剛博士	5/5	–	–	1/1	2/2
陳觀展先生	5/5	–	–	1/1	2/2
紀文鳳小姐	5/5	–	–	1/1	2/2
鄭志恒先生	2/5	–	–	0/1	0/2
鄭志雯女士	4/5	–	–	1/1	2/2
歐德昌先生	5/5	–	–	1/1	2/2
<b>非執行董事</b>					
杜惠愷先生	5/5	–	–	1/1	2/2
梁仲豪先生*	–	–	–	–	–
鄭家成先生	5/5	–	–	1/1	0/2
<b>獨立非執行董事</b>					
楊秉樑先生	5/5	2/2	1/1	0/1	2/2
查懋聲先生	5/5	2/2	1/1	0/1	0/2
何厚浚先生	5/5	1/2	1/1	1/1	1/2
李聯偉先生	5/5	2/2	1/1	1/1	2/2
梁祥彪先生	4/5	–	–	1/1	1/2

\* 於2013年7月22日辭任

## 核數師的酬金

截至2014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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
審核服務	65.6	60.8
非審核服務	18.4	12.5
總計	84.0	73.3

### 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125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檢討其效能，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、合營企業及聯營公司進行內部審核。內部審核部門以風險為基準的審核方法檢討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，以及確保內部監控措施合適地進行，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81頁。

### 組織章程文件

年內，本公司的組織章程大綱及細則並無變動。就2014年3月3日起生效的新《公司條例》的影響而對組織章程文件產生的變動將提呈於2014年11月19日舉行的股東週年大會上予股東考慮。有關詳情載列於隨本年報送呈予股東的通函內。

## 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

佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可將召開股東特別大會的書面請求遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。由有關股東簽署的書面請求必須述明在有關股東大會上處理的事務的一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議案文本。倘若董事在該請求(經核證為有效後)呈交日期起計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董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後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) 佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有相關表決權利的本公司股東，

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(如屬要求發出股東週年大會決議案通知書的請求)或大會舉行前至少一個星期(如屬傳閱股東陳述書的請求)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。

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)該名人士表明備選為董事意願的書面通知，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」；及
- 「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與股東會面。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，會上執行董事及本公司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70至第73頁。

## 投資者關係

新世界發展深明與股東及投資者保持有效溝通的重要性，致力向股東傳遞清楚訊息，讓股東有效且妥善地評估本公司情況。主席及董事會透過投資者關係部，藉著舉辦定期的會議、電話會議、路演推介及發佈公告，與散戶、機構投資者及分析員等聯繫。董事會已批准並採納股東通訊政策，當中載列本公司有關與股東及準投資者進行聯繫的準則及實務。本集團在投資者關係實務方面繼續獲資本市場高度評價，深得市場參與者的信心和信任。

展望未來，本公司將奉行其一貫使命，致力在各方面為股東創造長遠價值。本集團的投資者關係團隊將繼續以股東的最佳利益行事，確保定期積極地與股東保持溝通。

### 高水平的企業披露

本公司致力遵照法律及監管規定，維持高水平的企業披露。本集團視股東週年大會為重要平台，可與本公司股東和持份者交流溝通。本公司主席、董事會成員及高級管理層每年均出席股東週年大會，審視業務財務和營運方針。我們鼓勵股東出席股東週年大會發表意見，以及在會上就重大公司事務進行投票表決。管理層亦會邀請獨立核數師出席股東週年大會，回答有關經審核財務報表的問題。投票表決結果會於舉行股東週年大會後盡快在合理時間內登載於本公司網站。



本公司非常著重保持高水平的投資者關係，確保以正式而全面的方法向投資者提供公司最新發展資料。本集團視年報為另一個與股東保持

溝通的重要公開披露途徑。除本公司的經審核財務報表外，年報亦會載列本公司在年內的營運情況、取得的成就以及業務發展。





管理層的願景、戰略方針以及業務計劃亦會向股東及潛在投資者清楚表達，讓他們在作出所需投資決定前，能夠對本公司作出全面評估。

我們相信在適當時間作出良好的企業披露，對於保障股東利益而言相當重要。透過刊發自願性公告以及根據上市規則的規定刊發公告，我們會在最短時間內在香港聯交所以及本公司網站發佈有關本

公司及／或附屬公司的股價敏感資料、最新動向及相關資料，讓各界投資人士可同時讀取相同的資訊。為方便持份者讀取本集團的最新資訊、公告以及年報等文件，我們專誠架設了投資者關係網站 (<http://ir.nwd.com.hk>)，藉以向持份者清楚表達本公司資料。網站會定期更新所列的業績摘要和項目概要，讓市場對於本集團的業務營運有通盤全面的評估。

新世界發展鼓勵投資者透過電話或電郵，就集團發佈的企業公告及／或股東權益提出問題。我們會根據股東通訊政策，妥善記錄和處理投資者提出的查詢。網站亦備有網上查詢表格，方便海外投資者與本公司進行良好溝通。





## 2014財政年度的主要投資者關係活動

本集團充分把握與投資者建立面對面溝通的機會。業績公告當日，我們會安排舉行記者招待會以及隨後的分析員簡報會，而董事會和高級管理層會參與其中，以進一步闡釋本集團的財務狀況。管理層能直接得悉各界投資人士的反饋意見，令董事會與投資者之間有雙向的溝通。

此外，投資者關係團隊經常舉辦定期的電話會議、一對一會面、小組會議、投資者會議、午宴以及非交易路演，以與機構投資者及行業分析員詳盡討論有關本集團最新發展及未來業務計劃。目前，一組來自多間國際投資銀行的地產分析員正跟進新世界發展，他們不時刊發研究報告及公司最新資料，有關資料

可謂最為完備詳盡的參考資料之一，有助投資者作出投資決定。

除舉行會議外，我們亦定期舉辦考察團，讓參與者到訪本集團在香港和中國內地的主要項目，加強市場對我們的物業發展和投資業務的瞭解。投資業界實地進行考察後，可領會本集團產品質量及項目管理水平顯著提升，對於為本集團作出正面估值有所裨益。



在回顧年內，本集團參與超過二十次在中國內地、新加坡、美國和歐洲舉行的全球投資者會議和路演。本集團正與超過八百名投資者和分析員積極保持溝通，曾經為超過五十名投資者和分析員安排考察中國內地旗艦發展項目之一的上海K11，以及參觀包括溱柏、溱林、The Austin、EIGHT SOUTH LANE及Grand Austin在內的香港住宅項目的示範單位或建築地盤。



## 市場的認可

公司在投資者關係和企業披露做到的高水平，深得公眾認可。

於2014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2013—傑出投資者關係」。本公司於2014年3月在知名企業管治刊物《亞洲企業管治》舉辦的「第四屆亞洲卓越大獎」，共獲得四個獎項，包括：「亞洲最佳CEO(投資者關係)—鄭志剛先生」、「亞洲最佳CFO(投資者關係)—歐德昌先生」、「最佳投資者關係專員—趙志方先生」以及「最佳投資者關係企業」。於2014財政年度上半年，新世界發展亦於香港財華社與騰訊網共同主辦的「2013年度香港上市公司港股100強評選活動」中，獲評為「綜合實力100強」，以及



### 新世界發展2013財政年度年報獲得獎項

比賽活動	獎項	主辦單位
第27屆國際 Mercury Awards	銀獎—年報—整體表現：多元化企業	MerComm, Inc.
	銅獎—年報—整體表現：物業發展	
LACP 2013年 視覺獎	金獎—綜合企業：控股公司： 多元化投資	美國通訊聯盟(LACP)
	銅獎—房地產／房地產投資信託	
	全亞太地區最佳80本年報(27位)	
	全球最佳100本年報(81位)	
	中文年報最佳20位	
第28屆國際 ARC Awards	金獎—內頁設計—地產發展：住宅	MerComm, Inc.
	銀獎—封面相片／設計—地產發展： 住宅	
	銀獎—封面相片／設計—房地產開 發／服務：各種和多用	
	銀獎—插圖—地產發展：利基市場	
	銅獎—傳統年報—地產發展：住宅	
	優異獎—攝影—地產發展	

榮獲香港專業財經分析及評論家協會的「上市公司年度大獎2013」。

本集團極為重視透過年報與股東及其他各方保持良好溝通。我們謹慎地編製年報的財務資料及其他相關

內容，確保資料準確，增加企業透明度。新世界發展2013財政年度的年報榮獲多個獎項，表揚本集團致力向股東傳遞清楚訊息，令股東能對公司作出妥善評估。我們高水平的投資者關係，一直深受股東以及資本市場歡迎。

## 董事簡介



**鄭家純博士**

*GBS (67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、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司主席兼執行董事、新世界百貨中國有限公司及新礦資源有限公司主席兼非執行董事、香港興業國際集團有限公司及恒生銀行有限公司獨立非執行董事，以及利福國際集團有限公司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。鄭博士為鄭志剛博士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。



### 杜惠愷先生

JP (70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以及上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。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，以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，並為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生的姑丈。



### 鄭志剛博士

(34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。鄭博士為本公司董事會轄下執行委員會成員。鄭博士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。鄭博士於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。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並獲薩凡納藝術設計學院頒授名譽博士學位。彼為中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。



### 陳觀展先生

(55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工學碩士學位，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

(57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司。



### 查懋聲先生

JP (72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及香港國際主題樂園有限公司獨立非執行董事。

## 鄭家成先生

(62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，該等公司均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，以及鄭志剛博士與鄭志雯女士之叔父。



## 查懋成先生

(查懋聲先生之替任董事)(64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。



## 何厚浹先生

(63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。





### 李聯偉先生

*BBS, JP (65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

*(67歲)*

2004年8月出任本公司非執行董事，並於2012年3月改任為獨立非執行董事。梁先生為本公司董事會轄下審核委員會及提名委員會成員。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。



### 紀文鳳小姐

SBS, JP (67歲)

2008年12月出任本公司非執行董事，並於2012年3月改任為執行董事。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理事。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、扶貧委員會社會參與專責小組屬下《築福香港》工作小組主席、聯合國兒童基金香港委員會委員、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、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

(36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。鄭先生為周大福珠寶集團有限公司執行董事及中國輝山乳業控股有限公司非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。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，兩者均為本公司主要股東。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，以及鄭志剛博士與鄭志雯女士之堂兄。



**鄭志雯女士***(33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。鄭女士為香港中文大學酒店旅遊管理學院顧問委員會主席、香港理工大學酒店旅遊業管理學院業界顧問委員會委員、香港菁英會會員、青年總裁協會會員、香港青年聯會永遠會員及中國人民政治協商會議第十一屆貴州省委員會委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士之妹妹、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***(62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) (55歲)*

於2011年1月出任本公司公司秘書。王先生於2000年11月加入本公司，並於2001年11月出任法律部門主管。王先生為香港律師會成員，自1994年起為香港合資格執業律師。於加入本公司前，王先生任職事務律師，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) (60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，薛先生曾服務於香港特別行政區政府屋宇署，亦於香港一家上市公司工作逾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

新世界集團相信打造一個更美好及和諧的社會與建設優質的發展項目同等重要。本集團致力將可持續發展的理念注入日常運作之中，務求於業務發展及本集團對環境、員工及社區的責任取得平衡。

### 企業可持續發展的管理方式

本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博士擔任主席，除制定本集團可持續發展政策，更負責為本集團制訂可持續發展方向。為使執行與業務相關可持續發展項目，本集團附屬公司亦成立個別可持續發展委員會。本集團可持續發展專責小組亦促進本集團附屬公司橫向溝通及分享執行可持續發展項目最佳範例。

### 為缺乏資源社群改善社會流動

新世界集團於2011年成立「新世界集團慈善基金」，為本集團所籌辦的運動、藝術及文化活動提供實際支持。「飛躍新世界」為本集團可持續發展社區項目的旗艦，致力為缺乏資源的人士改善社會流動，推動和諧社會。

### 培育及保留人才

新世界集團深信人才是企業可持續發展的關鍵。本集團珍惜每一位員工並希望他們與集團一起成長。為此，本集團為員工提供長遠而持續的全面培訓，協助他們的個人及本集團的可持續發展。

### 可持續物業發展

本集團制訂了一套可持續物業發展生命周期方案，使可持續發展議題及持分者的意見在不同的發展階段均得到適當及全面的考慮。

### 發表可持續發展獨立報告

本集團於2013年初發表首份可持續發展報告，報告經獨立核証並確認為達到全球報告倡議組織(GRI) 3.1可持續發展報告框架。

## 環境可持續發展



### 可持續物業發展

為落實執行新世界集團關愛服務社群，愛惜環境的使命，本集團制訂了一套可持續物業發展生命周期方案，使可持續發展議題及持份者的參與得到整體及全面的處理。例如於設計階段加入更多可回收再用的物料，有助於物業生命周期完結時回收再用建築物料，並減少送往堆填區的廢物。

### 積極執行綠色建築認證

新世界集團積極為旗下發展項目申請綠色建築認證。於回顧年內，本集團87%（以總樓面面積計算，後同）位於香港的發展項目已申請綠色建築認證（BEAM或BEAM Plus），較2010年的62%顯著增長。

87%

香港發展項目已申請  
綠色建築認證

## 全城參與體壇盛事

體育活動能培養個人自信、釋放潛能及促進社會和諧。本集團希望透過舉辦大型體育活動，凝聚社會，推廣全城投入體育活動，並宣揚積極克服困難的精神。



### 橫渡維港 打造國際游泳盛事

自2011年復辦以來，新世界集團連續四年冠名贊助由香港游泳總會主辦的體壇盛事「新世界維港泳」。「新世界維港泳2013」更連續第二年獲大型活動事務委員會頒授「M」品牌大型體育活動，同時亦為「家是香港」其中一項活動，充分肯定「新世界維港泳」為香港標誌盛事的地位。

「新世界維港泳2013」參賽人數再創新高，新增國際組別，吸引世界各地游泳健將參加，令賽事成功邁向

國際；同時增設優悠組別，讓更多符合參賽資格的泳手參與其中，暢遊維港。「新世界維港泳2013」讓外地及本地泳手互相比拼，同時向全世界宣揚香港人敢於拼搏的精神和活力。

同時，「新世界維港泳2013」於第十一屆「中國最佳公共關係案例大賽」中，奪取「文化體育活動與公共關係類」銀獎，成功躋身大中華舞台，並為本集團的公關推廣策略予以肯定。





### 精英鐵人 鬧市爭霸

本年度，本集團亦冠名贊助全港首個於香港繁華鬧市舉辦的「新世界國際三項鐵人賽」，是三項鐵人賽在香港發展的重要里程碑。賽事包括游泳、單車及跑步三項運動，讓運動員展示無比毅力及迎難而上的決心。

賽事在尖沙咀海濱進行，吸引了逾300名來自全球各地與本地的精英運動員，當中包括著名奧運選手，於世界著名的維港景色下作賽。透過支持這項活動，本集團希望促進本地三項鐵人運動的發展，將三項鐵



人賽宣揚的鐵人精神傳揚到世界各地，並為香港帶來另一項國際體育盛會。

### 推廣騎單車 提倡低碳

本集團更冠名贊助「新世界單車慈善錦標賽2013」。賽事在沙田區舉行，旨在推廣貫通新界東西的單車徑網，推動單車配套整體發展，並為慈善機構籌款。本集團希望透過支持這專案，推廣騎單車作消閒康樂及短途代步用途，促進市民身心健康，提倡低碳生活。



### 助退役運動員就業 培養團隊精神



多年來，本集團一直與香港奧委會轄下「香港運動員就業及教育計劃」合作，安排退役運動員就業，協助他們投身社會，亦希望把他們積極、堅毅的運動員精神及正能量帶給本集團其他同事。

此外，本集團一向鼓勵員工保持工作與生活平衡，定期舉行「至F.I.T.運動日」為員工提供各類體育活動場地，讓員工多做運動鍛煉體魄。另外，本集團亦舉辦各項運動訓練班，並成立了排球隊、長跑隊及籃球隊，為員工提供多元化運動，加強UNITI中的團隊精神。



## K11 Art Foundation 〔KAF〕

作為一個香港註冊的慈善機構，K11 Art Foundation (KAF) 銳意成為全球藝術生態圈中的一個可持續的培植力量，增進大眾對本地當代藝術的興趣。

KAF作為大中華區年輕新進藝術家的培植跳板，致力培育創意新秀，為他們持續提供支持，使他們的創意及貢獻得到廣泛關注。通過KAF遍佈大中華的教育項目，包括藝術家講座、研討會、工作坊及展覽，以及獨特的現代藝術收藏，KAF為大眾提供欣賞藝術及了解文化的捷徑，進而以提高各地區的集體文化意識。

KAF以跨區域的合作和實驗項目搭建創意平台，透過藝術家駐村計劃及跨地區的藝術家交流計劃等，促進各地藝術家的發展和交流。另通過各類型的藝術展覽、工作坊及研討會，KAF作為周邊地區領先的多元文化藝術中心，為公眾提供豐富的本土藝術生態。

## 國際特色項目



中國藝術論壇@紐約軍械庫藝術



張恩利：  
空間繪畫@香港巴塞爾藝術展



印象派大師·莫奈特展@上海K11



Ink Art: Past as Present in  
Contemporary China  
@大都會藝術博物館



社會雕塑：  
博伊斯在中國@中央美術學院美  
術館



## 香港

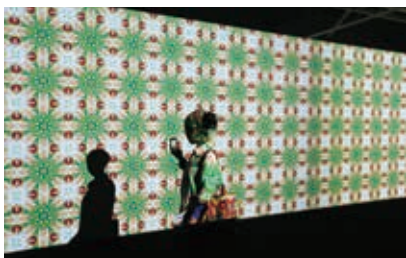


Polar Power



SCM7/K11 - 平凡不平凡

## 上海



真實、美、自由和金錢 - 社群媒體興起後的藝術



金氏徹平：卓之物

## 武漢



後語境 - 擴展的邊界和風化的故土



## K11藝術村

K11 Art Foundation (KAF) 致力於促進年輕藝術家在各個當代藝術範疇的發展。K11藝術村的成立，旨在為年輕藝術家提供一個展示自己的平台，並發掘那些有熱情有思想並有獨到意念的年輕藝術家，讓他們以駐地創作的形式進入藝術家工作室。年輕藝術家不僅可獲得一個理想的藝術創作空間，更為關鍵的是能進入到K11的全國及國際平台，獲得創作資源、展示機會、媒體宣傳、學術交流、公眾認知的多方面支持。



## 當地藝術家駐村計劃

K11藝術村將在湖北挑選出有潛力的年輕藝術家，提供藝術家工作室及展覽空間三個月至一年時間，及策劃或參與藝術活動的機會，用以支持當地藝術發展。



## 藝術家交流計劃

K11藝術村每年會從駐村藝術家推薦兩名優秀年輕藝術家進行短期藝術創作及交流。此藝術家交流項目橫跨香港、武漢、上海及其他K11藝術空間所在地。



## 飛躍新世界

新世界集團致力建設和諧社區，追求社會共融，因此透過企業可持續社區活動，為社會各界帶來平等機會，改善社會流動，締造和諧的社會。本集團亦一直關心缺乏資源的弱勢社群，積極扶助基層兒童和青少年，希望能為他們的生命注入正能量、建立自信、走出跨代貧困。

本集團於2012年開展「飛躍新世界」可持續社區計劃。計劃由新世界集團慈善基金贊助，栽培資源缺乏的年輕社群，為7至12歲的學童提供長達七年的專業運動培訓，讓年輕人發揮個人潛能，並培育他們不屈不撓的精神，以正面的態度迎接人生挑戰，從而改善社會流動，貢獻社會。學員亦可透過參加計劃內所舉辦的不同活動，擴闊人生視野。計劃內另一重要範疇則為師友計劃，師友由集團義工隊參與，讓他們與受助學員同行，在學員的成長路上給予鼓勵與支持。整個計劃由多方面元素所組成，令內容更加豐富全面。



### 長期專業運動培訓 培育體壇精英

本集團分別與香港業餘游泳總會及香港籃球總會合作，推行「新世界飛魚計劃」及「新世界籃球飛躍計劃」，為社會上缺乏資源的青少年提供專業游泳及籃球培訓，在磨練學員堅毅鬥志的同時，亦藉此培育體壇生力軍。

截至2014年6月30日止，計劃已於香港六個缺乏資源人士較為集中的地區推行，受惠學員人數接近400名，運動培訓總時數更已超過71,000小時，讓熱衷游泳及籃球運動但缺乏資源的青少年，構築一個提升自我，發揮潛能的平台。



### 小飛魚綻放光芒 躍出新世界

在持之以恆的訓練下，計劃的學員已借著不同機會展示努力學習的成果。「新世界飛魚計劃」於本年五月初首度為學員舉辦「第一屆飛躍新世界游泳聯賽」，讓近150名小飛魚有機會大顯身手，與計劃內其他地區的學員比拼，顯示出無比的鬥志及體育精神。本集團亦邀得兩位香港游泳代表隊成員—陳健樂及王俊仁蒞臨，親身下水作泳術示範，並與學員分享習泳心得及作為運動員的心路歷程，更鼓勵學員努力堅持、不斷挑戰自我。





計劃中有潛質之學員已於不同的公開賽事中漸見光芒，其中一名12歲來自東涌區的深造班學員獲推薦參加國際泳壇盛事「新世界維港泳2013」，並成功完成賽事，是賽事中其中一名最年幼的選手，得到傳媒廣泛報導。而於2014年10月舉行的「新世界維港泳2014」，將有更多名合資格的學員參與賽事，盡展潛能。

### 通過團隊運動 宣揚體育精神

耐力及決心固然是體育運動中經常強調的重要元素，然而讓學員明白團隊及體育精神的重要性亦為計劃的宗旨之一。為此，「新世界籃球飛躍計劃」每年均為學員舉辦五區籃球聯賽，作為該計劃學年的結業禮。過百名來自五區的學員互相切磋球技，實踐培訓所學到的籃球技巧與要訣，發揮團體合作默契，展現體育精神，為學員的人生上了寶貴一課。



### 「星級師友」 助學員全人發展

為受助學員提供體育培訓及擴闊人生視野的機會的同時，本集團亦十分關顧他們的心靈發展，因此於2013年推出了「飛躍新世界」師友計劃，並已成功招募近400位同事加入師友行列，跟隨本集團的計劃一起扶助他們，讓他們躍得更高更遠。



為進一步深化師友計劃的內容，集團於2014年初，讓個別學員及師友以一對一的形式作配對，透過「星級師友」向學員灌輸正面的人生觀。學員從「星級師友」身上得到更多啟迪，以長遠互信的關係，同心同行。本集團亦增設「飛躍新世界傑出師友獎」及「愛心新世界義工會傑出義工獎」兩個年度獎項，嘉許積極投入參與的師友同事及熱心義務工作的義工同事。



### 成立家長會 灌輸正面人生觀

除了多方面培育學員，計劃亦關顧到學員家長所需的協助及支持，並於2014年5月成立「飛躍新世界家長會」，以進一步深化整體計劃的層次。家長會旨在協助家長鼓勵子女培養正面的人生觀，增進家長對子女教育及學童心智發展的知識，並分享正面的子女教育理念及正確的教育技巧，以助學員全人發展。



### 關愛員工 創新先驅

新世界集團一直致力實踐家庭友善之使命，並宣揚集團的關愛文化。2014年，本集團繼續推行多項家庭友善措施，鼓勵員工平衡工作與家庭生活，將集團對員工的關愛，延伸至員工的家屬及子女。

#### 關愛家庭假

為體貼員工照顧家人的需要，本集團於2014年設立「關愛家庭假」。任何同事如需陪同患病之家人包括配偶、子女或父母求診，公司會向該員工發放有薪特別假期，以更適切照顧員工的需要。

#### 彈性上班時間

集團一向視員工為最重要的資產，為提升員工對公司的歸屬感和工作效率，本集團於2014年推行彈性上班時間，員工每月可按需要申請將上班及下班時間作彈性調節。



#### 伴你啟航 教育資助計劃

除了員工外，本集團亦視培育及鼓勵下一代為可持續發展的重要一環。本集團推出「伴你啟航教育資助計劃」，為本集團在港員工之子女提供中小學生學校書簿津貼及大學生學費資助計劃，以支持具潛質的青少年升學。



#### 培育集團精英

本集團積極培育人才，透過名為「新世界大學」的培訓計劃，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、周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。

本集團亦定期舉辦由高級管理人員主持的分享會，及邀請專業人士如會計師、律師、政府機構及其他企業代表，為與會者分享不同的知識和成功故事。

## 創新求進 建立新世界文化

集團企業核心價值「UNITI」代表你「You，亦即員工」、新世界「New World」、創新「Innovation」、信任「Trust」和進步「Improvement」。同時，「UNITI」亦代表著「Unity」，寓意新世界大家庭團結一致。為全面實踐「UNITI」，本集團推行多項計劃，促進上下之溝通及瞭解，鼓勵員工求新求進。



### 文化大使計劃

為促進「開放、具創意、鼓勵和積極工作文化」，集團於2013年推出「文化大使計劃」，招募員工擔任文化大使，以小組形式到訪各集團公司及前線人員的工作地點，配以簡報、表演、致送紀念品等形式，向新入職員工介紹集團文化，並強化現職員工的文化意識，加強本集團內部溝通及共融。

### 「新意圈」計劃

集團高度重視員工的聲音，特意於2013年3月27日推出「新意圈」計劃。「新意圈」乃一個由員工主導的計劃，員工可自發組成「新意圈」，主動發掘本集團內任何可以改進的機會和解決方案。傑出的提案可獲獎勵，並將考慮於有關部門實施，期望藉此增強員工的滿足感，同時借著眾人的創新、創意來提升集團品質。



### 年度傑出員工大獎

為鼓勵員工積極以「行多一步」的精神在各工作方面達至最佳表現，本集團於2013年起設立「年度傑出員工大獎」，由本集團公司管理層組成評審委員會，為不同職級和範疇的員工設立獎項，以表揚員工對集團所付出的貢獻。

## 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)  
鄭志剛博士(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  
香港皇后大道東183號  
合和中心22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  
請聯絡本公司投資者關係部  
地址為：  
香港中環皇后大道中18號  
新世界大廈30樓  
電話：(852) 2523 1056  
傳真：(852) 2810 4673  
電子郵件：ir@nwd.com.hk

### 網址

www.nwd.com.hk

## 財務資料目錄

94	董事會報告	130	公司財務狀況表
125	獨立核數師報告	131	綜合權益變動表
126	綜合收益表	135	綜合現金流量表
127	綜合全面收益表	137	財務報表附註
128	綜合財務狀況表	254	五年財務概要

## 董事會報告

董事會同寅謹將截至2014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、合營企業及聯營公司的主要業務刊於第233至第253頁的財務報表附註第51、52及53項。

### 業績及分配

本集團截至2014年6月30日止年度的業績載列於本年報第126頁綜合收益表內。

董事會議決建議在2014年11月24日名列本公司股東名冊的股東就截至2014年6月30日止年度派發末期股息每股0.30港元(2013年：每股0.30港元)。連同已派發的中期股息每股0.12港元(2013年：每股0.12港元)，截至2014年6月30日止年度每股派息共0.42港元(2013年：每股0.42港元)。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此以股代息安排須待(1)建議的末期股息於2014年11月19日舉行的股東週年大會上獲批准；及(2)香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行的新股上市及買賣，方可作實。載有關於以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於2014年11月26日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於2014年12月30日發送給股東。

### 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2014年6月30日，本公司可供分派儲備達14,245.5百萬港元(2013年：13,836.6百萬港元)。

### 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

於2014年6月4日(由本公司的一家全資附屬公司Sherson Limited(「Sherson」)發行的6,000百萬港元零息擔保可換股債券(「債券」)的到期日)，所有尚餘債券已由Sherson以本金128.3716%贖回。

除上文所披露外，本年度內，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124.6百萬港元(2013年：53.2百萬港元)。

## 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。

## 主要收購及出售

1. 於2013年5月27日，本集團透過新世界百貨中國有限公司(「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(「泓鑫公司」)的全部股權權益，總代價為人民幣1,250.0百萬元(相等於約1,582.3百萬港元)。泓鑫公司於上海擁有及經營一家商場。收購已於2013年7月30日完成。
2. 於2013年11月26日，本集團透過新世界百貨向獨立第三方收購上海匯姿百貨有限公司(「上海匯姿」)的全部股權，代價為人民幣280.0百萬元(相等於約354.4百萬港元)。上海匯姿公司的業務是在上海經營百貨店。
3. 於2013年12月17日，本集團透過新創建集團有限公司(「新創建」)與獨立第三方訂立協議，收購佔北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)全部已發行股本約8.84%的股份，代價為2,356.0百萬港元(不包括交易成本)。北京首都國際機場之業務為營運位於北京的國際機場及被列作為本集團的一家聯營公司。收購已於2013年12月20日完成。
4. 於2013年12月20日，本公司和Upper Start Holdings Limited(「Upper Start」)(本集團的一家全資附屬公司)與香港電訊有限公司(「香港電訊」)、CSL New World Mobility Limited(「CSLNW」)、Telstra Holdings (Bermuda) No. 2 Limited(「Telstra Bermuda」)和Telstra Corporation Limited訂立股份購買協議。據此，賣方(即Telstra Bermuda和Upper Start)同意有條件出售而香港電訊同意有條件購買CSLNW(本集團的一家聯營公司)的全部已發行股本，代價為總購買價2,425.0百萬美元(相等於約18,866.5百萬港元)，可予以調整。Upper Start將收取大約572.3百萬美元(相等於約4,452.5百萬港元)的應佔代價。交易已於2014年5月14日完成，並於截至2014年6月30日止年度，本集團確認出售一家聯營公司權益的收益大約為1,751.8百萬港元。

## 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100至第108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124頁。

## 董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

### 執行董事

鄭家純博士(主席)

鄭志剛博士(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)

何厚浚先生

李聯偉先生JP

梁祥彪先生

根據本公司組織章程細則第103(A)條，紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭家成先生、何厚浚先生及李聯偉先生依章輪值告退，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，於本報告日期委員由查懋聲先生、楊秉樑先生、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生擔任。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

除本集團內部所訂立的合約外，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2014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109至第123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
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	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
	冠盈發展有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	董事
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
杜惠愷先生(「杜先生」)	Amelia Gold Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛集團(控股)有限公司旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛企業投資有限公司旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建企業有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事及股東
	金寶投資有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事及股東
	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
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	董事及股東
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店經營	董事及股東
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志剛博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	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
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事

## 董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
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。

## 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110至第121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2014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>	–	3,727,283,450	3,727,283,450	43.02
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited(「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	–	3,727,283,450	3,727,283,450	43.02
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) <sup>(3)</sup>	–	3,727,283,450	3,727,283,450	43.02
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	–	3,727,283,450	3,727,283,450	43.02
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	3,389,422,486	337,860,964	3,727,283,450	43.02

## 主要股東於證券的權益(續)

### 於股份的好倉(續)

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78.58%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，本公司於2014年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無其他權益記錄。

## 公眾持股量充足水平

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

## 主要客戶與供應商

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

## 核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，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，2014年9月24日

## 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(集團)有限公司(「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或其附屬公司在一家由Hotel Property Investments (B.V.I.) Ltd.(「HPI」)所擁有位於特拉華州的Hotel Property Investment, Inc.的25份租約內的若干租約付款責任或租約擔保(現尚餘三份租約)。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予當時由鄭家純博士及杜先生所控制的CTF Holdings Ltd.(「CTFH」，現由周大福全資擁有)。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6.1百萬美元。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(「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5,518.1百萬港元(2013：5,908.8百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項約達1,075.3百萬港元(2013：617.2百萬港元)。
- (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擁有的合營企業)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2014年6月30日止財政年度的年度上限定為83.0百萬港元。截至2014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53.0百萬港元，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。

## 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日起開始直至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，綜合專櫃協議將於最初年期或後續年期屆滿之時自動重續連續三年。

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2014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100.8百萬元，並無超出年度上限人民幣305.2百萬元。

- (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%(或收購及合併守則(「收購守則」)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(「服務集團服務」)，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，訂立總服務協議(「杜先生總服務協議」)。

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，訂立杜先生總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。

杜先生總服務協議自2011年7月1日起開始，初步為期三年。待遵守上市規則有關規定，杜先生總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服務集團服務金額有所增加，截至2014年6月30日止兩個年度的有關年度上限已被修訂。

截至2014年6月30日止年度，有關杜先生總服務協議項下的服務集團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服務集團服務	202.9	376.9
由服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的服務集團服務	1,154.4	3,069.9

## 關連交易(續)

- (6) 於2010年6月11日，NWS Service Management Limited(「NWSSM」，新創建的間接全資附屬公司)(作為賣方)、豐盛創建企業有限公司(「豐盛創建」)(作為買方)、杜先生及黃國堅先生(兩位作為擔保人)訂立兩份買賣協議(「該等協議」)，據此，豐盛創建同意收購而NWSSM同意及／或促使出售根據該等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.60條，就現有持續交易，本公司須全面遵守上市規則第14A章一切適用的申報、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出售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)。於2014年6月30日，現有持續交易項下的協議已全部期滿。

- (7) 於2011年6月30日，本公司與周大福訂立總服務協議(「周大福總服務協議」)，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)於周大福總服務協議的年期內提供有關的營運服務(「周大福服務」)，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，訂立周大福總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。

周大福總服務協議最初年期為三年，由2011年7月1日起開始至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。

於2012年5月7日，本公司及周大福簽訂補充協議以修訂周大福總服務協議中的「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。



## 關連交易(續)

### (7) (續)

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，及就周大福總服務協議而言，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622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周大福服務金額有所增加，截至2014年6月30日止兩個年度的有關年度上限已被修訂。

截至2014年6月30日止年度，有關周大福總服務協議項下的周大福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周大福服務	<b>458.6</b>	<b>1,768.9</b>
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周大福服務	<b>6.4</b>	<b>14.0</b>

- (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，於最初年期或後續年期屆滿之時，自動重續連續三年。

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。

於2012年6月15日，考慮到現有明確協議續期時預計租金的增加及本集團旗下成員公司與周大福珠寶集團旗下成員公司將訂立的新明確協議的租金，截至2014年6月30日止兩個年度的年度上限已被修訂。

截至2014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98.8百萬港元，並無超出年度上限120.0百萬港元。

## 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新世界百貨集團不時擁有的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。

綜合銷售協議由2012年3月22日起開始，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，於最初年期或後續年期屆滿之時，將自動重續連續三年。

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，鑑於銷售交易金額的預期增長，截至2014年6月30日止兩個年度的年度上限已被修訂。

截至2014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44.8百萬元，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由周大福珠寶集團發出或將會發出的禮券(「周大福珠寶禮券」)及由新世界中國地產集團給予周大福珠寶禮券的持有人於周大福珠寶集團經營業務的店舖使用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由新世界中國地產發出或將會發出的禮券(「新世界中國地產禮券」)作為購買貨品的付款方式，以及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。

綜合購買協議由2013年3月19日起開始，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，於最初年期或後續年期屆滿之時，將自動重續連續三年。

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2014年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總額約達79.8百萬港元，並無超出年度上限194.2百萬港元。

## 關連交易(續)

- (11) 於2013年12月16日，新世界中國地產一家全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited(「新世界酒店管理」)與CTFH訂立一份買賣協議。據此，新世界酒店管理同意收購及CTFH同意出售Penta Hotel Holdings Limited(「PHHL」)的全部已發行股本，代價約為13.5百萬歐元(相當於約144.8百萬港元)(「Penta收購」)。PHHL集團主要於歐洲從事酒店管理業務。Penta收購將擴闊新世界中國地產的業務及收入基礎，以及向新世界中國地產提供有利的策略投資機會與新世界中國地產現時的酒店管理分支協同達致多種品牌整合所預計產生的協同效益。

因CTFH由本公司的關連人士周大福全資實益擁有，CTFH被視為本公司的關連人士，所以根據上市規則，Penta收購構成本公司一項關連交易。Penta收購已於2013年12月19日完成。

- (12) PHHL的一家全資附屬公司Penta Hotels Germany GmbH(「PHGG」)於2007年2月至2013年3月期間就管理由周大福若干附屬公司(「酒店業主」)擁有的酒店及PHGG向酒店業主授予就有關酒店提供的商品及服務中使用「Penta」品牌名稱的再授許可與酒店業主簽訂24份酒店管理協議及24份許可及專利協議(統稱「酒店協議」)。新世界酒店管理如上文第11段所述於2013年12月19日完成收購PHHL之時，因周大福於酒店業主擁有控制權益，根據上市規則PHGG與酒店業主之間的酒店協議構成本公司的持續關連交易。酒店協議的詳情載於本公司日期為2013年12月19日的公告內。於2013年12月19日至2014年6月30日止的酒店協議項下的交易總額約達8.5百萬港元。

- (13) 於2014年3月12日，本公司一家全資附屬公司義榮企業有限公司(「要約人」)要求新世界中國地產董事會提呈由要約人根據開曼群島公司法例第86條以協議安排(「計劃」)的方式將新世界中國地產私有化的建議(「該建議」)，註銷代價為每股計劃股份(即由要約人及本公司所持的新世界中國地產股份以外的新世界中國地產股份)6.80港元。要約人同時根據收購守則規則13向新世界中國地產的購股權(「新世界中國地產購股權」)持有人作出要約(「第13條要約」)，以「透視價」(即註銷代價減新世界中國地產購股權相關行使價)註銷每份歸屬及未歸屬的新世界中國地產購股權。第13條要約須待計劃生效後方可作實。

由於根據上市規則本公司多名關連人士(包括本公司若干董事)於新世界中國地產的股份及新世界中國地產購股權中擁有權益，要約人就註銷上述關連人士各自所持的新世界中國地產股份及新世界中國地產購股權的權益而支付予彼等的註銷代價及「透視價」的總價款將根據上市規則構成本公司的關連交易。

有關批准該建議及第13條要約的普通決議案已於2014年6月16日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東通過。

然而，於2014年6月16日舉行的新世界中國地產法院會議上，計劃不獲所需大多數數目新世界中國地產獨立股東(即要約人及要約人一致行動人士以外的新世界中國地產股東)通過，計劃不能實施以致失效。第13條要約亦因此失效。

## 關連交易(續)

- (14) 於2014年4月7日，White Heron Limited(「White Heron」，作為收購方)及龍悅(中國)有限公司(兩者均為新世界中國地產全資附屬公司)與新城集團有限公司(「新城」)、Potassium Corp.(「Potassium」)、Brinkley Holdings Ltd(「Brinkley」)、City Court Properties Limited、Hold Fast Co Ltd及Dragon Fortune Limited(「Dragon Fortune」)就White Heron收購合共33,268股Dragon Fortune股份(「銷售股份」)(代表57.46%Dragon Fortune股本權益)及有關股東貸款訂立買賣協議(「DF協議」)，作價為260.0百萬港元(可予調整)。

收購已於2014年5月31日完成，且根據DF協議的條款，代價經參考Dragon Fortune於2014年5月31日的未經審核綜合資產淨值與其於2013年9月30日的經調整資產淨值比較而調整至245.0百萬港元。從新城、Potassium及Brinkley收購11,767銷售股份、4,102銷售股份及593銷售股份的代價分別定為約103.3百萬港元、25.6百萬港元及11.7百萬港元。Dragon Fortune於收購完成後成為新世界中國地產的一家全資附屬公司。

Dragon Fortune主要透過其附屬公司於中國惠陽從事棕櫚島渡假村項目及房產發展。

新城及Potassium為本公司董事鄭家成先生的聯繫人，而Brinkley為本公司若干董事的親屬鄭錦超先生全資擁有。所以根據上市規則，向新城、Potassium及Brinkley作出的收購構成本公司的關連交易。

- (15) 於2014年4月8日，景福工程有限公司及佳定工程有限公司(兩者為「買方」，而各自由杜先生實益擁有90.0%)與新創建集團(中國)有限公司(「賣方」，新創建的直接全資附屬公司)訂立有條件買賣協議(「新創機電買賣協議」)。據此，買方同意收購及賣方同意出售新創機電工程有限公司(「新創機電」)全部註冊及繳足資本人民幣150.0百萬元，並有可能於完成日期或之後就該等資本宣派、支付或作出的一切股息或分派，但不包括從截至2012年12月31日止的溢利所分派或支付予賣方(或賣方可能指定的新創建集團(即新創建及其附屬公司)的其他成員公司)的所有股息或分派的任何權利，作價約為人民幣177.1百萬元(相等於約221.4百萬港元)。該代價已於新創機電買賣協議簽署當日由買方支付予賣方，並可就新創機電的非工程業務於新創機電買賣協議完成日應佔的資產淨值作出調整。

由於杜先生於買方間接擁有90.0%權益，買方為杜先生的聯繫人，根據上市規則亦因此為本公司的關連人士。根據上市規則，於新創機電買賣協議項下的出售構成本公司一項關連交易。

新創機電買賣協議於2014年6月27日完成。於完成時，新創建不再於新創機電擁有任何股本權益。約人民幣177.1百萬元出售代價經參考新創機電於2014年6月27日的資產明細表調整約人民幣3.0百萬元(相等於約3.8百萬港元)，該約人民幣3.0百萬元數額已於新創機電買賣協議完成日由買方支付予賣方。

## 關連交易(續)

(16) 於2014年4月11日，鑑於預期綜合專櫃協議於2014年6月30日期滿，新世界百貨及周大福珠寶建議待遵守上市規則的有關規定下再續期三年。新世界百貨董事相信將周大福珠寶納入新世界百貨集團不時擁有的百貨店專櫃之一可豐富新世界百貨的品牌及產品組合，並提升該等百貨店的形象及認知度。由於新世界百貨為本公司的附屬公司，故本公司董事相信，本集團亦將因綜合專櫃協議的續期而獲益。綜合專櫃協議已由2014年7月1日起自動續期三年至2017年6月30日。

(17) 於2014年4月11日，鑑於預期杜先生總服務協議於2014年6月30日期滿，本公司與杜先生就本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間提供的服務集團服務訂立新總服務協議(「新杜先生總服務協議」)，由2014年7月1日開始為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，新杜先生總服務協議將自動重續連續三年。

基於上述原因，訂立新杜先生總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。新杜先生總服務協議及截至2017年6月30日止三個年度各年服務集團就新杜先生總服務協議項下的交易應付本集團(反之亦然)的年度上限數額已於2014年5月22日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

(18) 於2014年4月11日，鑑於預期周大福總服務協議於2014年6月30日期滿，本公司與周大福就本集團旗下成員公司與周大福集團旗下成員公司之間提供的周大福服務訂立新總服務協議(「新周大福總服務協議」)，由2014年7月1日開始為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，新周大福總服務協議將自動重續連續三年。

基於上述原因，訂立新周大福總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。

(19) 於2014年4月11日，本公司與周大福珠寶就本集團旗下成員公司與周大福珠寶集團旗下成員公司之間的物業租賃訂立總租賃協議(「總租賃協議」)，由2014年7月1日開始為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，總租賃協議將自動重續連續三年。

基於上述原因，訂立總租賃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。租賃框架協議於總租賃協議生效時即時終止。

## 關連交易(續)

(20) 於2014年4月11日，新世界百貨、本公司及周大福珠寶就新世界百貨集團成員公司、本集團成員公司、周大福珠寶集團成員公司及／或周大福與新世界中國地產共同控制的合營企業就使用消費券、團購卡、聯名消費券或以新世界百貨集團所接納作為於新世界百貨集團不時擁有的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，以及本集團成員公司、周大福珠寶集團成員公司及／或周大福與新世界中國地產共同控制的合營企業向新世界百貨集團成員公司銷售貨品擬進行的銷售交易訂立新綜合銷售協議(「新綜合銷售協議」)。

新綜合銷售協議由2014年7月1日開始為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，新綜合銷售協議將自動重續連續三年。

基於上述原因，訂立新綜合銷售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。綜合銷售協議在新綜合銷售協議生效時即時終止。

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)至(10)段及第(12)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)段及第(12)段所述的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56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。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2014年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

### (A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權 的概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家純博士	-	600,000	-	600,000	0.01
杜惠愷先生	-	-	7,000,000 <sup>(1)</sup>	7,000,000	0.08
何厚浚先生	-	-	878,353 <sup>(2)</sup>	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	-	-	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	0.00
<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
杜惠愷先生	1,254,663	-	1,317,000 <sup>(1)</sup>	2,571,663	0.03
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	953,669	-	-	953,669	0.01
<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
<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	0.81
杜惠愷先生	3,477,834	-	8,330,782 <sup>(1)</sup>	11,808,616	0.32
鄭家成先生	276,292	-	5,578,697 <sup>(4)</sup>	5,854,989	0.16
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家成先生	-	-	500 <sup>(5)</sup>	500	50.00

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (A) 於股份的好倉(續)

附註：

- (1) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (2) 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。
- (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的一家受控法團實益擁有。

### (B) 於相關股份的好倉－購股權

截至2014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： <ol 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> </ol>



## 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)

<b>該計劃</b>	
	(vi) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；
	(vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及
	(viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股份的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購283,250,000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218,161,032股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約2.5%。
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份總數的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，不得少於以下較高者：(i)於授出日期(必須為交易日)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交易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	該計劃將自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為10年。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

## 本公司購股權計劃(續)

## 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2014年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(5)</sup>  港元
			於2013年 7月1日 結存	年內授出	於2013年 7月1日 轉自 其他類別	於年內 轉至 其他類別	年內調整 <sup>(5)</sup>		
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,014,956	-	-	-	633,328	10,648,284	9.176
杜惠愷先生	2014年1月22日	(2)	-	500,000	-	-	31,618	531,618	9.781
鄭志剛博士	2012年3月19日	(1)	3,505,234	-	-	-	221,664	3,726,898	9.176
陳觀展先生	2012年3月19日	(1)	3,505,234	-	-	-	221,664	3,726,898	9.176
梁仲豪先生 <sup>(3)</sup>	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	(500,747) <sup>(3)</sup>	-	-	9.176
楊秉樑先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	31,666	532,413	9.176
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	31,666	532,413	9.176
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	31,666	532,413	9.176
何厚濬先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	31,666	532,413	9.176
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	31,666	532,413	9.176
梁祥彪先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	31,666	532,413	9.176
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,004,486	-	-	-	189,997	3,194,483	9.176
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	31,666	532,413	9.176
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,004,486	-	-	-	189,997	3,194,483	9.176
歐德昌先生 <sup>(4)</sup>	2012年3月19日	(1)	-	-	2,203,496 <sup>(4)</sup>	-	139,345	2,342,841	9.176
	2014年1月22日	(2)	-	500,000	-	-	31,618	531,618	9.781
			27,040,372	1,000,000	2,203,496	(500,747)	1,880,893	31,624,014	

附註：

- 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。
- 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- 梁仲豪先生於2013年7月22日起辭任本公司董事，該等購股權由「本公司董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- 本公司於2014年3月13日公佈供股，並於2014年4月24日成為無條件，而且於年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2013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2014年4月25日由9.756港元調整至9.184港元，再於2014年5月23日調整至9.176港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年4月25日由10.400港元調整至9.790港元，再於2014年5月23日調整至9.781港元。
- 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 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							每股 行使價 <sup>(7)</sup>  港元	
		於2013年 7月1日 結存	年內授出	於年內 轉自 其他類別	於2013年 7月1日 轉至 其他類別	年內行使 <sup>(6)</sup>	年內調整 <sup>(7)</sup>	年內失效		於2014年 6月30日 結存
2012年3月19日	(1)	61,846,080	-	500,747 <sup>(4)</sup>	(2,203,496) <sup>(5)</sup>	(379,000)	3,706,470	(1,152,128)	62,318,673	9.176
2012年11月16日	(2)	8,632,070	-	-	-	-	461,953	(1,326,904)	7,767,119	11.267
2014年1月22日	(3)	-	29,100,000	-	-	-	1,840,188	-	30,940,188	9.781
		70,478,150	29,100,000	500,747	(2,203,496)	(379,000)	6,008,611	(2,479,032)	101,025,980	

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) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- (4) 梁仲豪先生於2013年7月22日起辭任本公司董事，該等購股權由「本公司董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- (5) 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (6) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.355港元。
- (7) 本公司於2014年3月13日公佈供股，並於2014年4月24日成為無條件，而且於年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2013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2014年4月25日由9.756港元調整至9.184港元，再於2014年5月23日調整至9.176港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2014年4月25日由11.979港元調整至11.277港元，再於2014年5月23日調整至11.267港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年4月25日由10.400港元調整至9.790港元，再於2014年5月23日調整至9.781港元。
- (8) 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2.054港元。有關值乃按照無風險年率1.192%，經參考香港政府債券(到期日為2018年6月18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31.9%計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.29%及購股權的預計年期為四年。

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃

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

根據上市規則新世界中國地產的購股權計劃概要披露如下：

#### 新世界中國地產2002年購股權計劃及 新世界中國地產2011年購股權計劃

計劃目的	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產96,226,400股股份，連同因新世界中國地產發行供股(分別於2005年4月8日、2009年11月16日及2011年12月22日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(分別涉及6,465,900股股份、5,357,008股股份及2,029,087股股份)。新世界中國地產將不會根據新世界中國地產2002年購股權計劃進一步授出購股權。  截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2011年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產25,533,700股股份。新世界中國地產可進一步授出購股權以認購552,040,391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6.36%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准，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%。
根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有的最短期間	一個月。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。

## 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	
釐訂行使價的基準	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	新世界中國地產2002年購股權計劃於2012年11月26日期滿。新世界中國地產2011年購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月22日)起有效期為10年。

#### 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2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉自 其他類別	年內行使	年內失效	於2014年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2011年1月18日	(1)	2,077,922	-	-	-	2,077,922	3.036
杜惠愷先生	2011年1月18日	(1)	-	831,169 <sup>(4)</sup>	(498,702) <sup>(5)</sup>	(332,467)	-	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	(2)	935,066	-	-	-	935,066	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	(1)	831,169	-	-	-	831,169	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	(1)	311,688	-	-	-	311,688	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	(3)	785,269	-	(785,269) <sup>(6)</sup>	-	-	1.290
			4,941,114	831,169	(1,283,971)	(332,467)	4,155,845	

## 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。
- (2) 分為三期，分別由2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (3) 分為五期，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。
- (4) 杜惠愷先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (5) 行使日期為2013年7月17日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.24港元。
- (6) 行使日期為2014年1月21日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.98港元。
- (7) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>					每股 行使價  港元
	於2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉至 其他類別	年內行使 <sup>(2)</sup>	年內失效	於2014年 6月30日 結存	
2008年7月31日至2008年8月27日	68,369	-	(26,052)	(42,317)	-	3.148
2008年11月12日至2008年12月9日	140,933	-	(140,933)	-	-	1.447
2008年12月2日至2008年12月29日	59,070	-	(59,070)	-	-	1.290
2009年2月3日至2009年3月2日	165,850	-	(165,850)	-	-	1.703
2009年6月26日至2009年7月23日	3,130,605	-	(2,501,753)	(116,301)	512,551	3.913
2009年11月19日至2009年12月16日	1,996,493	-	(1,889,584)	(103,896)	3,013	2.953
2010年1月12日至2010年2月2日	2,749,325	-	(2,610,463)	(77,381)	61,481	2.878
2010年5月18日至2010年6月14日	327,750	-	(206,010)	-	121,740	2.262
2010年5月31日至2010年6月25日	476,597	-	(267,117)	-	209,480	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	2,328,805	-	(1,468,853)	(166,815)	693,137	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	9,175,376	(831,169) <sup>(3)</sup>	(2,611,419)	(62,667)	5,670,121	3.036
2011年5月3日至2011年5月30日	868,530	-	(409,393)	(459,137)	-	2.753
2011年7月26日至2011年8月22日	1,447,662	-	(714,420)	-	733,242	2.705
	22,935,365	(831,169)	(13,070,917)	(1,028,514)	8,004,765	

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

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。
- (2) 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4.747港元及5.192港元。
- (3) 杜惠愷先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (4) 股份於緊接2013年10月15日及2014年1月9日(要約授出日期)前的每股收市價分別為3.96港元及3.95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4.01港元及3.97港元的購股權的公平值評估分別為1.53港元及1.39港元。有關值乃按照無風險年率1.19%至1.51%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及五年期間的歷史波動比率介乎44.49%至51.49%計算，並假設股息率介乎1.24%至1.89%及購股權的預計年期為五年。

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

新創建現有的購股權股計劃(「新創建購股權計劃」)乃於2011年11月21日舉行的新創建股東週年大會上採納。根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

#### 新創建購股權計劃

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	<p>合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：</p> <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	由新創建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9.05%。
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，最低為下列各項中的最高者：(i)於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新創建購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月21日)起有效期為10年。

截至2014年6月30日年內，並無根據新創建購股權計劃授出購股權。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 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168,614,500股新世界百貨股份，佔於本報告日期新世界百貨已發行股本約10.0%。
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將自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為不超過10年。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)購股權計劃(續)

##### 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					每股 行使價  港元
			於2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉自 其他類別	年內行使	年內失效	於2014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)	-	8.66
鄭志剛博士	2007年11月27日	(1)	500,000	-	-	(500,000)	-	8.66
歐德昌先生	2007年11月27日	(1)	-	250,000 <sup>(2)</sup>	-	(250,000)	-	8.66
			1,500,000	250,000	-	(1,750,000)	-	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (3) 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2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉至 其他類別	年內行使	年內失效	於2014年 6月30日 結存	
2007年11月27日	(1)	10,268,000	(250,000) <sup>(3)</sup>	-	(10,018,000)	-	8.66
2008年3月25日	(2)	2,060,000	-	-	(2,060,000)	-	8.44
		12,328,000	(250,000)	-	(12,078,000)	-	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為五期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (4) 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				於2014年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
杜惠愷先生	-	2,900,000	1,240,000 <sup>(1)</sup>	4,140,000	0.55
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	1,240,000	6,140,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家實益擁有。

## (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				於2014年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
杜惠愷先生	-	129,000,000	516,830,000 <sup>(1)</sup>	645,830,000	8.85
鄭家成先生	-	-	16,000,000 <sup>(2)</sup>	16,000,000	0.22
	-	129,000,000	532,830,000	661,830,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(2) 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家實益擁有。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (C) 於債券的好倉(續)

## (3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2014年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	港元	港元	港元	港元	
杜惠愷先生	156,000,000 <sup>(1)</sup>	23,400,000 <sup>(1)</sup>	-	179,400,000 <sup>(1)</sup>	1.60
紀文鳳小姐	4,000,000	-	-	4,000,000	0.04
	160,000,000	23,400,000	-	183,400,000	

附註：

(1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率兌換為港元。

## (4) Rosy Unicorn Limited(「Rosy Unicorn」)

姓名	由Rosy Unicorn發行的美元債券金額				於2014年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
杜惠愷先生	-	51,500,000	22,840,000 <sup>(1)</sup>	74,340,000	14.87

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。

除上文披露外，於2014年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2014年6月30日，本集團為合營企業及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
聯屬公司欠款	<b>18,581.2</b>	16,893.2
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	<b>4,486.7</b>	5,141.0
股本注資及提供貸款承擔	<b>1,525.8</b>	2,788.0
	<b>24,593.7</b>	24,822.2

(1) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中6,762.0百萬港元(2013年：5,487.0百萬港元)須付年率為0.875%加以香港銀行同業拆息至10%(2013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，該等有本集團提供財務支援的聯屬公司於2014年6月30日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	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	<b>128,332.3</b>	<b>41,601.4</b>
流動資產	<b>48,703.7</b>	<b>20,992.4</b>
流動負債	<b>(46,823.3)</b>	<b>(20,159.4)</b>
總資產減流動負債	<b>130,212.7</b>	<b>42,434.4</b>
非流動負債	<b>(47,969.2)</b>	<b>(16,412.8)</b>
淨資產	<b>82,243.5</b>	<b>26,021.6</b>

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2014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126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2014年6月30日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動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》附表11第80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2014年6月30日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2014年9月24日

## 綜合收益表

截至2014年6月30日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入	6	<b>56,501.1</b>	46,779.9
銷售成本		<b>(34,947.6)</b>	(28,354.6)
<b>毛利</b>		<b>21,553.5</b>	18,425.3
其他收入	7	<b>247.2</b>	198.8
其他收益，淨值	8	<b>2,313.0</b>	999.0
銷售及推廣費用		<b>(1,675.4)</b>	(1,416.2)
行政費用及其他營運費用		<b>(7,040.7)</b>	(6,381.0)
投資物業公平值變動	17	<b>1,425.5</b>	7,460.8
<b>營業溢利</b>	9	<b>16,823.1</b>	19,286.7
財務收入		<b>1,083.5</b>	1,008.4
財務費用	10	<b>(1,927.1)</b>	(1,703.6)
		<b>15,979.5</b>	18,591.5
應佔業績			
合營企業		<b>1,994.5</b>	3,399.3
聯營公司		<b>1,102.0</b>	1,320.4
<b>除稅前溢利</b>		<b>19,076.0</b>	23,311.2
稅項	11	<b>(5,738.2)</b>	(4,794.8)
<b>本年度溢利</b>		<b>13,337.8</b>	18,516.4
應佔：			
本公司股東	12, 40	<b>9,725.4</b>	14,148.7
非控權股東權益		<b>3,612.4</b>	4,367.7
		<b>13,337.8</b>	18,516.4
<b>股息</b>	13	<b>3,372.7</b>	2,645.2
<b>每股盈利</b>	14		經調整
基本		<b>1.37港元</b>	2.14港元
攤薄		<b>1.37港元</b>	2.10港元



## 綜合全面收益表

截至2014年6月30日止年度

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>本年度溢利</b>	<b>13,337.8</b>	18,516.4
<b>其他全面收益</b>		
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	3.9	96.3
—其中重估產生之遞延稅項	(1.0)	(24.1)
重新計量離職後福利責任	(3.5)	—
已予重列／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	(744.1)	498.4
—其中公平值變動產生之遞延稅項	100.0	(141.5)
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回收益表	3.4	187.5
出售待售資產時撥回儲備	—	(2.2)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	43.3	(90.4)
出售附屬公司時撥回儲備	(86.8)	—
被視作出售合營企業權益及出售一家聯營公司權益時撥回儲備	(121.4)	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(403.4)	231.8
現金流量對沖	15.8	55.1
匯兌差額	(885.9)	2,259.0
<b>本年度其他全面收益</b>	<b>(2,079.7)</b>	3,069.9
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>11,258.1</b>	21,586.3
應佔：		
本公司股東	8,292.0	16,112.9
非控權股東權益	2,966.1	5,473.4
	<b>11,258.1</b>	21,586.3

# 綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	<b>77,384.6</b>	71,691.2
物業、機器及設備	18	<b>18,290.8</b>	15,322.9
土地使用權	19	<b>2,374.7</b>	2,206.8
無形特許經營權	20	<b>15,584.4</b>	16,541.4
無形資產	21	<b>4,662.5</b>	4,139.3
合營企業權益	23	<b>45,748.2</b>	43,255.9
聯營公司權益	24	<b>16,994.0</b>	16,813.8
可供出售金融資產	25	<b>4,729.4</b>	4,395.3
持至到期日投資	26	<b>40.9</b>	39.9
按公平值透過損益列賬金融資產	35	<b>607.6</b>	275.9
衍生金融工具	27	<b>39.5</b>	61.4
持作發展物業	28	<b>25,242.5</b>	27,620.1
遞延稅項資產	29	<b>764.7</b>	814.2
其他非流動資產	30	<b>1,572.5</b>	2,872.0
		<b>214,036.3</b>	206,050.1
<b>流動資產</b>			
發展中物業	31	<b>48,713.4</b>	45,888.3
待售物業	32	<b>20,266.7</b>	16,023.4
存貨	33	<b>561.0</b>	573.5
可供出售金融資產	25	–	583.5
應收賬及預付款	34	<b>23,258.1</b>	21,245.9
按公平值透過損益列賬金融資產	35	<b>0.6</b>	0.8
衍生金融工具	27	<b>45.1</b>	19.3
有限制銀行存款	36	<b>97.4</b>	168.5
現金及銀行存款	36	<b>61,725.8</b>	40,091.4
		<b>154,668.1</b>	124,594.6
非流動資產列為待售資產	38	<b>523.0</b>	1,544.4
		<b>155,191.1</b>	126,139.0
<b>總資產</b>		<b>369,227.4</b>	332,189.1

**綜合財務狀況表 (續)**

於2014年6月30日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>權益</b>			
股本	39	<b>63,761.3</b>	6,311.6
儲備	40	<b>93,447.5</b>	130,925.5
擬派末期股息	40	<b>2,599.5</b>	1,893.5
股東權益		<b>159,808.3</b>	139,130.6
非控權股東權益		<b>40,468.2</b>	38,614.4
<b>總權益</b>		<b>200,276.5</b>	177,745.0
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	41	<b>88,229.9</b>	79,229.9
遞延稅項負債	29	<b>9,011.9</b>	8,387.2
衍生金融工具	27	<b>864.6</b>	928.6
其他非流動負債	42	<b>774.0</b>	751.6
		<b>98,880.4</b>	89,297.3
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	43	<b>31,299.5</b>	32,895.1
長期借貸之即期部份	41	<b>23,485.4</b>	17,890.9
短期借貸	41	<b>8,863.8</b>	9,291.9
即期應付稅項		<b>6,421.8</b>	5,068.9
		<b>70,070.5</b>	65,146.8
<b>總負債</b>		<b>168,950.9</b>	154,444.1
<b>總權益及負債</b>		<b>369,227.4</b>	332,189.1
<b>流動資產淨值</b>		<b>85,120.6</b>	60,992.2
<b>總資產減流動負債</b>		<b>299,156.9</b>	267,042.3

鄭家純博士  
董事

鄭志剛博士  
董事

# 公司財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	98.0	92.0
物業、機器及設備	18	8.0	–
附屬公司權益	22	46,680.4	42,140.3
合營企業權益	23	978.8	955.2
聯營公司權益	24	35.1	72.9
可供出售金融資產	25	11.9	14.9
遞延稅項資產	29	55.4	55.4
		<b>47,867.6</b>	43,330.7
<b>流動資產</b>			
待售物業	32	1,661.2	1,541.2
應收賬及預付款	34	769.9	240.5
應收附屬公司賬	22	52,102.1	50,980.7
現金及銀行存款	36	1,623.7	308.2
		<b>56,156.9</b>	53,070.6
<b>總資產</b>		<b>104,024.5</b>	96,401.3
<b>權益</b>			
股本	39	63,761.3	6,311.6
儲備	40	12,062.7	54,736.7
擬派末期股息	40	2,599.5	1,893.5
<b>總權益</b>		<b>78,423.5</b>	62,941.8
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	43	381.4	438.8
應付附屬公司賬	22	25,219.6	33,011.4
即期應付稅項		–	9.3
<b>總負債</b>		<b>25,601.0</b>	33,459.5
<b>總權益及負債</b>		<b>104,024.5</b>	96,401.3
<b>流動資產淨值</b>		<b>30,555.9</b>	19,611.1
<b>總資產減流動負債</b>		<b>78,423.5</b>	62,941.8

鄭家純博士  
董事

鄭志剛博士  
董事

## 綜合權益變動表

截至2014年6月30日止年度

	股本	股本溢價	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2013年7月1日	6,311.6	42,422.5	74,777.6	15,618.9	139,130.6	38,614.4	177,745.0
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	-	-	9,725.4	-	9,725.4	3,612.4	13,337.8
<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	-	-	-	(508.0)	(508.0)	(136.1)	(644.1)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	-	43.3	43.3	-	43.3
投資重估虧絀於可供出售金融資產 耗蝕時撥回收益表	-	-	-	3.4	3.4	-	3.4
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	-	(59.1)	(59.1)	(27.7)	(86.8)
被視作出售合營企業權益及出售一家 聯營公司權益時撥回儲備	-	-	-	(71.8)	(71.8)	(49.6)	(121.4)
由物業、機器及設備重列為 投資物業之物業重估，已扣除稅項	-	-	-	2.1	2.1	0.8	2.9
應佔合營企業及聯營公司 其他全面收益	-	-	(74.4)	(181.1)	(255.5)	(147.9)	(403.4)
重新計量離職後福利責任	-	-	(1.5)	-	(1.5)	(2.0)	(3.5)
現金流量對沖	-	-	-	9.7	9.7	6.1	15.8
匯兌差額	-	-	-	(596.0)	(596.0)	(289.9)	(885.9)
<b>本年度其他全面收益</b>	-	-	(75.9)	(1,357.5)	(1,433.4)	(646.3)	(2,079.7)
<b>本年度全面收益總額</b>	-	-	9,649.5	(1,357.5)	8,292.0	2,966.1	11,258.1

**綜合權益變動表(續)**

截至2014年6月30日止年度

	股本	股本溢價	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	-	-	(2,666.7)	-	(2,666.7)	(1,365.2)	(4,031.9)
發行以股代息新股	694.7	1,175.5	-	-	1,870.2	-	1,870.2
行使購股權時發行新股	0.4	3.3	-	-	3.7	-	3.7
發行供股股份	13,115.6	-	-	-	13,115.6	-	13,115.6
僱員股份報酬	-	-	-	95.6	95.6	4.5	100.1
購股權失效	-	-	147.2	(147.2)	-	-	-
贖回可換股債券	-	-	804.9	(804.9)	-	-	-
儲備轉撥	-	-	84.5	(84.5)	-	-	-
	13,810.7	1,178.8	(1,630.1)	(941.0)	12,418.4	(1,360.7)	11,057.7
<b>附屬公司權益變動</b>							
收購附屬公司	-	-	-	-	-	0.3	0.3
增購附屬公司權益	-	-	(3.8)	17.9	14.1	185.6	199.7
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(45.1)	(45.1)
出售附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	1.5	1.5
被視作出售附屬公司權益	-	-	(46.8)	-	(46.8)	106.1	59.3
	-	-	(50.6)	17.9	(32.7)	248.4	215.7
<b>與權益持有者的交易總額</b>	13,810.7	1,178.8	(1,680.7)	(923.1)	12,385.7	(1,112.3)	11,273.4
於2014年3月3日過渡至 無票面值股份制度(附註39(d))	43,639.0	(43,601.3)	-	(37.7)	-	-	-
<b>於2014年6月30日</b>	63,761.3	-	82,746.4	13,300.6	159,808.3	40,468.2	200,276.5

**綜合權益變動表 (續)**

截至2014年6月30日止年度

	股本	股本溢價	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	-	-	-	(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
應佔合營企業及聯營公司 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2014年6月30日止年度

	股本	股本溢價	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



# 綜合現金流量表

截至2014年6月30日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
經營業務所得現金淨額	47(a)	<b>7,125.3</b>	8,474.8
已付香港利得稅		<b>(652.8)</b>	(622.0)
已付中國大陸及海外稅項		<b>(3,159.9)</b>	(3,334.0)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>3,312.6</b>	4,518.8
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>728.4</b>	695.0
已收股息			
合營企業		<b>2,314.9</b>	2,326.1
聯營公司		<b>1,593.8</b>	992.2
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>247.2</b>	198.8
添置投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權		<b>(6,352.0)</b>	(5,487.4)
合營企業權益增加		<b>(3,418.8)</b>	(2,439.2)
聯營公司權益增加		<b>(3,273.5)</b>	(1,171.5)
其他非流動資產增加		<b>(203.1)</b>	(1,349.8)
於三個月後到期的短期銀行存款(增加)/減少		<b>(148.5)</b>	73.3
向潛在投資支付之按金		<b>(1,875.0)</b>	-
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(c)	<b>(985.0)</b>	(75.2)
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>(709.4)</b>	(446.6)
出售所得款項			
聯營公司		<b>4,757.2</b>	-
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>773.1</b>	1,609.3
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權		<b>502.7</b>	765.3
合營企業		<b>566.3</b>	-
非流動資產列為待售資產		<b>1,639.2</b>	119.6
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(e)	<b>263.8</b>	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(3,578.7)</b>	(4,190.1)

**綜合現金流量表(續)**

截至2014年6月30日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013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		<b>11,096.4</b>	4,193.7
新增銀行及其他貸款		<b>33,921.9</b>	32,735.6
償還銀行及其他貸款		<b>(23,800.7)</b>	(20,906.7)
贖回可換股債券		<b>(7,702.3)</b>	—
非控權股東貸款增加		<b>358.2</b>	755.9
有限制銀行存款減少／(增加)		<b>71.1</b>	(44.8)
新增附屬公司權益		<b>(60.0)</b>	(137.5)
發行股份		<b>13,119.3</b>	132.0
已付利息		<b>(2,982.6)</b>	(3,183.7)
向本公司股東支付股息		<b>(796.5)</b>	(738.5)
向非控權股東支付股息		<b>(1,089.8)</b>	(1,452.5)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>22,135.0</b>	11,353.5
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>21,868.9</b>	11,682.2
年初之現金及現金等值項目		<b>39,585.3</b>	27,344.7
匯兌差額		<b>(376.8)</b>	558.4
<b>年終之現金及現金等值項目</b>		<b>61,077.4</b>	39,585.3
<b>現金及現金等值項目之分析</b>			
銀行結餘及現金	36	<b>28,128.7</b>	17,081.9
於三個月內到期的短期銀行存款		<b>32,948.7</b>	22,503.4
		<b>61,077.4</b>	39,585.3

# 財務報表附註

## 1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一家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、媒體、科技及其他策略性業務。

本綜合財務報表已經在2014年9月24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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「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算的範疇於附註5披露。

### (a) 採納新訂或經修訂準則、修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2014年6月30日止財政年度應用的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第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

## 2 編製基準(續)

### (a) 採納新訂或經修訂準則、修訂及詮釋(續)

採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋導致本集團下述之會計政策及披露有所改變。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，附屬公司指本集團有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團對一主體擁有權力、須承擔或有權從參與該主體中獲得可變回報，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全數合併入賬。附屬公司自控制權終止之日起剔除合併。

香港財務報告準則第11號「合營安排」。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排下的投資，將視乎每個投資者的契約規定權利和義務而分類為聯合經營或合營企業，而非按合營安排的法定結構。本集團已評估其合營安排之性質。合營企業以權益法入賬。本集團就聯合經營應佔之資產擁有權及負債責任已於綜合財務狀況表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於聯合經營所支出之應佔費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、結構性主體和其他資產負債表外工具。採納香港財務報告準則第12號需要為本集團內具有重大非控權股東權益的附屬公司作出額外披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定公平值，並為香港財務報告準則提供單一的公平值計量方法和披露規定。採納香港財務報告準則第13號並無對本集團之資產及負債之公平值計量造成任何重大影響，但對若干財務報表的呈列及要求的額外披露有所影響。

## 2 編製基準(續)

### (b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於2014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2015年6月30日止年度生效

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利：設定受益計劃—僱員供款
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)	更替衍生金融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	徵費
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則第27號 (2011年經修訂)的修訂	投資實體
年度改進項目	2010–2012年週期的年度改進
年度改進項目	2011–2013年週期的年度改進

於截至2016年6月30日止年度或以後生效

香港財務報告準則第7號及 第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具(對沖會計及香港財務報告準則第9號、第7號及 香港會計準則第39號的修訂)
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入
香港財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第16號及第38號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清

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、披露的變動以及於綜合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

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

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、被收購者於收購公司所產生之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可予識辨的資產淨值。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、被收購者之任何非控權權益數額，及於收購日期前持有之權益在收購日期的公平值超過本集團於所收購可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘議價收購中，收購成本低於收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在綜合收益表中予以確認。

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

本集團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。該聯營公司、合營企業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) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，在合營安排之投資必須分類為合營企業或聯合經營，視乎每個投資者之合同權益和義務而定。

##### (1) 合營企業

本集團於合營企業之權益，以權益會計法入賬。於綜合財務報表中，合營企業之權益乃按照成本(包括收購產生之商譽)加以本集團之收購後應佔業績及其他全面收益變動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合營企業應佔可予識別的資產淨值所佔公平值的數額。當集團享有某一合營企業之虧損超過或等於在該等合營企業之權益(包括任何實質上構成集團在該等合營企業淨投資的長期權益)，則集團不會確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。收購後應佔業績及其他全面收益變動乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎合營企業之性質而變動。合營企業之形式闡釋如下：

##### (a) 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。

##### (b) 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。

##### (c) 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。

本集團出售資產予合營企業時，只確認其合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從合營企業購買資產時，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。

合營企業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。

本公司於合營企業體之權益乃按照成本值減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將合營企業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) 合營安排(續)

###### (2) 聯合經營

本集團於聯合經營享有應佔權益之資產及需承擔之應佔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。本集團於聯合經營所支出之應佔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合營企業。

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，而應佔收購後其他全面收益的變動則於綜合權益變動表內確認。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所產生之收益或虧損亦於權益內記賬。

#### (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。收購合營企業及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於合營企業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。經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

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
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、合營企業、聯營公司之投資及非金融資產之耗蝕

無確定可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、合營企業或聯營公司的股息時，而股息超過附屬公司、合營企業或聯營公司在股息宣佈期間的全面收益總額，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。

金融資產投資以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。

當有法定可執行權力可抵銷及有明確意向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並以淨額於綜合財務狀況表確認。

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

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

#### (m) 存貨

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

#### (n) 在建建築工程

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

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

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

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

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



### 3 主要會計政策(續)

#### (o) 貿易及其他應收賬

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

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

#### (p) 現金及現金等值項目

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

#### (q) 股本

普通股乃列為權益。

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

#### (r) 貿易應付賬

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

貿易應付賬款初步以公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### (s) 撥備

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

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (t) 或然負債及或然資產

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

或然負債(從業務合併承擔者除外)不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因就某一宗或多宗事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能產生之資產，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

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

#### (u) 即期及遞延所得稅

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

即期所得稅支出根據本集團、合營企業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、合營企業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初始賬面值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，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增值稅、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。估算以歷史業績為基準，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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (x) 收益確認(續)

##### (vi) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

##### (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) 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。已耗蝕的應收款之利息以原本實際息率確認。

##### (ix) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

#### (y) 租賃

##### (i) 融資租賃

融資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。融資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。

以融資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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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。

#### (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。

在綜合財務狀況表內就有關設定受益退休金計劃而確認的負債，為報告期末的設定受益債務的現值減計劃資產的公平值。設定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。設定受益債務的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且到期日與有關的退休負債的年期近似的高質素債券的利率，將估計未來現金流出量貼現計算。對於有此等債券的深厚市場的國家，採用政府債券的市場率。

根據經驗而調整的精算收益和虧損以及精算假設的變動，在產生期間內透過綜合全面收益在權益中扣除或貸記。

過往服務成本即時在綜合收益表中確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### (aa) 僱員福利(續)

##### (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算修訂(如有)的影響，並於餘下歸屬期間對權益作出相應調整。

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)。

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值，於歸屬期間確認為增加對該附屬公司的投資，及於母公司之權益中反映。

#### (ab) 外幣

##### (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平值變動，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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (ab) 外幣(續)

##### (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。

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合營企業中的所有權權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或合營權)，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算所須用作結算其保險責任的支出少，全部差異會於損益內確認。該等估算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(按適用情況)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大陸經營業務。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2014年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣負債淨值為8,511.2百萬港元(2013年：5,691.1百萬港元)。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2014年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額人民幣貨幣資產淨值為3,701.0百萬港元(2013年：2,750.7百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%，本集團除稅前溢利會減少／增加185.0百萬港元(2013年：137.5百萬港元)。

於2014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1,397.4百萬港元(2013年：2,753.4百萬港元)。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69.9百萬港元(2013年：137.7百萬港元)。

於2014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14,136.0百萬港元(2013年：12,232.6百萬港元)。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706.8百萬港元(2013年：611.6百萬港元)。

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2014年及2013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及應收合營企業及聯營公司款項。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(2013年：100個基點)，本集團之除稅前溢利會增加204.9百萬港元或減少213.0百萬港元(2013年：增加76.5百萬港元或減少79.7百萬港元)。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(2013年：100個基點)的上升／下跌指管理層對本集團直至下個年度報告期末日期間最大影響的合理可能出現的利率變動之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融資產之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

#### (iii) 價格風險

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

於2014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1,182.3百萬港元(2013年：1,244.7百萬港元)。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15.7百萬港元及1,166.6百萬港元(2013年：70.7百萬港元及1,174.0百萬港元)。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2014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152.0百萬港元(2013年：69.2百萬港元)。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於銀行存款、貿易及其他債務人及被投資公司、合營企業、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。

銀行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對附屬公司、合營企業及聯營公司之財政和營運政策行使控制權、共同控制權及重大影響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2014年及2013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值估算(續)

### (c) 流動資金風險

本集團之保守流動資金風險政策包括管理債務到期日及資金來源概況，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剩餘期間(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。表中所披露為合約性非貼現現金流量。

#### 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2014年6月30日					
應付賬及應付費用	22,685.1	22,685.1	21,019.6	1,656.3	9.2
短期借貸	8,863.8	8,917.0	8,917.0	-	-
長期借貸	111,715.3	120,485.3	26,860.0	71,700.9	21,924.4
於2013年6月30日					
應付賬及應付費用	20,790.4	20,790.4	19,428.2	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

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2014年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	397.7	129.9	237.9	29.9
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2014年6月30日，本集團並無以總額結算的衍生金融負債。

## 4 財務風險管理及公平值估算(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2014年6月30日					
應付賬及應付費用	381.4	381.4	381.4	-	-
應付附屬公司賬	25,219.6	25,219.6	25,219.6	-	-
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	-	-

### (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、合營企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，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。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2014年及2013年6月30日之負債比率如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	116,562.0	102,755.3
減：現金及銀行存款	61,823.2	40,262.3
綜合債務淨額	54,738.8	62,493.0
總權益	200,276.5	177,745.0
負債比率	27.3%	35.2%

於2014年6月30日負債比率下降主要源於本年度溢利的貢獻及供股使權益增加。

## 4 財務風險管理及公平值估算(續)

### (e) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平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。以公平值估值之投資物業之披露見附註17。

- (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2014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	1,849.3	57.2	2,822.9	4,729.4
按公平值透過損益列賬金融資產	179.3	23.3	405.6	608.2
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	25.8	58.8	84.6
	2,028.6	106.3	3,287.3	5,422.2
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(829.0)	(35.6)	(864.6)

## 4 財務風險管理及公平值估算(續)

### (e) 公平值估算(續)

#### (ii) (續)

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)

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撥。

下表呈列截至2014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2013年7月1日	3,540.6	195.8	58.8	(40.9)
增加	209.9	231.3	–	–
在綜合全面收益表／收益表確認的 收益／(虧損)淨額	(317.2)	81.4	–	5.3
出售	(28.1)	(102.9)	–	–
轉撥至第1等級	(583.5)	–	–	–
轉撥自第1等級	1.2	–	–	–
於2014年6月30日	2,822.9	405.6	58.8	(35.6)

#### 4 財務風險管理及公平值估算(續)

##### (e) 公平值估算(續)

##### (ii) (續)

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)

以下為用作釐定列入第3等級可供出售金融資產的公平值之不可觀察輸入的資料。

	2014年 公平值 百萬港元	估值技術	不可觀察 輸入的資料	不可觀察 輸入的範圍
物業投資業務	<b>1,876.0</b>	資產淨值(附註)	不適用	不適用
娛樂業務	<b>373.8</b>	市場比較方式	企業價值／息稅前 利潤的比率	8.52倍–37.55倍
其他	<b>573.1</b>			
	<b>2,822.9</b>			

附註：本集團認為在報告期末日資產淨值代表公平值。



## 5 關鍵會計估算及判斷

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

本集團就未來作出估算及假設。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算。

### (b) 投資物業估值

每項完成之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假設未來租約之租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金流出。

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每個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2014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5%(2013年：8%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌3,869.2百萬港元(2013年：5,735.3百萬港元)。

### (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、預期運用經濟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可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算。詳情載於附註21。

本集團透過使用價值計算法，對投資於合營企業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耗蝕。

本集團評估訂金、貸款及應收賬是否有列於附註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算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算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算。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預扣稅及所得稅。於決定預扣稅及所得稅撥備時，主要是依靠判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。倘該等交易之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定的年度內之即期稅項及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，資產之確認視乎對於將來是否有應課稅溢利以扣減稅務虧損之預期。遞延稅項資產實質之可動用數額或會不同。

## 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。本集團於各合約進行期間，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算。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，當中尤以該等仍處於增長期的項目為甚。管理層對未來交通流量增長的預測極為取決於上述因素的落實情況。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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入		
物業銷售	29,329.2	24,249.2
租務	2,348.3	2,188.4
合約工程	7,122.3	2,712.6
服務提供	6,664.5	6,956.3
基建項目經營	2,345.8	2,223.5
酒店營運	3,751.4	3,482.3
百貨經營	3,975.4	3,954.1
其他	964.2	1,013.5
總額	56,501.1	46,779.9

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、百貨及其他業務(包括電訊、媒體、科技及其他策略性業務)分部。

## 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	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>2014年</b>								
總收入	29,367.1	2,625.6	20,604.7	2,345.8	3,751.4	3,975.4	1,168.2	63,838.2
內部分部	(37.9)	(277.3)	(6,817.9)	-	-	-	(204.0)	(7,337.1)
對外收入	29,329.2	2,348.3	13,786.8	2,345.8	3,751.4	3,975.4	964.2	56,501.1
分部業績	9,540.8	1,507.1	913.8	1,085.0	511.9	543.2	13.9	14,115.7
其他收益，淨值	160.0	(34.8)	89.1	603.8	(135.9)	(24.0)	1,654.8	2,313.0
投資物業公平值變動	-	1,314.1	111.4	-	-	-	-	1,425.5
未分攤企業費用								(1,031.1)
<b>營業溢利</b>								<b>16,823.1</b>
財務收入								1,083.5
財務費用								(1,927.1)
								15,979.5
<b>應佔業績</b>								
合營企業	26.1	698.5	225.1	1,253.8	(151.6)	-	(57.4)	1,994.5
聯營公司	20.0	241.9	387.3	179.4	1.1	-	272.3	1,102.0
<b>除稅前溢利</b>								<b>19,076.0</b>
稅項								(5,738.2)
<b>本年度溢利</b>								<b>13,337.8</b>
分部資產	108,579.2	76,806.2	11,617.0	18,112.1	13,928.4	7,048.1	7,721.7	243,812.7
合營企業權益	13,411.4	11,796.5	3,490.5	15,281.2	1,184.7	-	583.9	45,748.2
聯營公司權益	987.6	2,669.2	7,726.6	5,369.8	1.1	-	239.7	16,994.0
未分攤資產								62,672.5
<b>總資產</b>								<b>369,227.4</b>
分部負債	16,521.7	1,099.5	6,056.2	814.7	929.1	4,491.5	2,160.8	32,073.5
未分攤負債								136,877.4
<b>總負債</b>								<b>168,950.9</b>
非流動資產添置(附註)	7,915.0	4,092.6	239.5	14.2	2,849.3	1,049.7	1,035.9	17,196.2
折舊及攤銷	67.2	11.0	150.4	768.1	530.9	391.6	353.8	2,273.0
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	125.9	-	101.8	227.7

## 6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2013年								
總收入	24,768.0	2,411.8	14,897.5	2,223.5	3,482.3	3,954.1	1,108.7	52,845.9
內部分部	(518.8)	(223.4)	(5,228.6)	-	-	-	(95.2)	(6,066.0)
<b>對外收入</b>	<b>24,249.2</b>	<b>2,188.4</b>	<b>9,668.9</b>	<b>2,223.5</b>	<b>3,482.3</b>	<b>3,954.1</b>	<b>1,013.5</b>	<b>46,779.9</b>
分部業績	6,891.9	1,330.8	1,167.0	1,119.3	517.5	743.7	(5.1)	11,765.1
其他收益·淨值	310.1	13.0	40.8	317.3	0.4	(31.9)	349.3	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>								<b>19,286.7</b>
財務收入								1,008.4
財務費用								(1,703.6)
								18,591.5
應佔業績								
合營企業	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)	-	259.3	1,320.4
<b>除稅前溢利</b>								<b>23,311.2</b>
稅項								(4,794.8)
<b>本年度溢利</b>								<b>18,516.4</b>
分部資產	106,697.6	72,575.5	10,626.9	16,828.3	11,511.6	6,446.5	6,278.2	230,964.6
合營企業權益	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	-	2,597.6	16,813.8
未分攤資產								41,154.8
<b>總資產</b>								<b>332,189.1</b>
分部負債	20,700.2	1,049.3	3,808.6	590.8	965.8	4,859.4	1,672.6	33,646.7
未分攤負債								120,797.4
<b>總負債</b>								<b>154,444.1</b>
非流動資產添置(附註)	9,254.9	3,888.6	210.5	10.7	2,727.7	262.1	463.5	16,818.0
折舊及攤銷	60.4	7.0	139.0	718.3	446.6	393.4	115.7	1,880.4
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	118.2	201.9	320.1

## 6 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註) 百萬港元
<b>2014年</b>		
香港	<b>26,688.3</b>	<b>68,410.4</b>
中國大陸	<b>28,606.7</b>	<b>72,424.4</b>
其他	<b>1,206.1</b>	<b>2,704.7</b>
	<b>56,501.1</b>	<b>143,539.5</b>
<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
	46,779.9	138,789.4

附註：非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業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

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
投資收入—股息		
上市股份	<b>38.4</b>	54.3
非上市股份	<b>208.8</b>	144.5
	<b>247.2</b>	198.8

## 8 其他收益，淨值

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	4.9	5.9
被視為出售附屬公司權益收益	31.4	-
被視為出售合營企業權益收益(附註38(a))	594.3	-
因增購合營企業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	67.3	11.9
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益	105.6	126.2
出售淨收益／(虧損)		
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權	41.3	440.8
待售資產	(46.0)	59.8
可供出售金融資產	198.2	143.6
按公平值透過損益列賬金融資產	-	(212.1)
附屬公司	119.8	-
合營企業	18.6	-
聯營公司(附註)	1,749.4	-
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(6.6)	(201.9)
應收貸款及其他應收賬	(91.1)	-
物業、機器及設備	(4.1)	(118.2)
無形資產	(125.9)	-
外幣兌換(虧損)／收益淨額	(344.1)	743.0
	<b>2,313.0</b>	999.0

附註：出售聯營公司收益包括以下：

2013年12月20日，本公司和Upper Start Holdings Limited(「Upper Start」)(本集團的一家全資附屬公司)與香港電訊有限公司(「香港電訊」)、CSL New World Mobility Limited(「CSL NW」)、Telstra Holdings (Bermuda) No. 2 Limited(「Telstra Bermuda」)和Telstra Corporation Limited訂立股份購買協議。據此，賣方(即Telstra Bermuda和Upper Start)同意有條件出售而香港電訊同意有條件購買CSL NW(本集團的一家聯營公司)的全部已發行股本，代價為總購買價2,425.0百萬美元(相等於約18,866.5百萬港元)，可予以調整。Upper Start將收取大約572.3百萬美元(相等於約4,452.5百萬港元)的應佔代價。交易已於2014年5月14日完成，並於截至2014年6月30日止年度，本集團確認出售一家聯營公司權益的收益大約為1,751.8百萬港元。

## 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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
投資物業租金收入總額	2,172.0	2,020.1
支出	(649.6)	(590.9)
	1,522.4	1,429.2
出售存貨成本	(20,970.6)	(19,059.1)
物業、機器及設備之折舊(附註18)	(1,342.9)	(997.3)
攤銷		
無形資產(附註21)	(85.6)	(83.8)
土地使用權(附註19)	(86.3)	(90.4)
無形特許經營權(附註20)	(758.2)	(708.9)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	(1,103.0)	(958.6)
其他設備	(7.8)	(7.5)
員工成本(附註15(a))	(5,569.6)	(4,722.9)
核數師酬金	(65.6)	(60.8)

## 10 財務費用

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
銀行借貸及透支利息		
須於五年內悉數償還	2,656.7	2,138.1
毋須於五年內悉數償還	251.6	332.3
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	410.2	418.2
固定利率債券利息		
須於五年內悉數償還	939.7	829.0
毋須於五年內悉數償還	769.1	447.7
非控股股東貸款利息		
毋須於五年內悉數償還	1.9	1.8
借貸成本總額支出	5,029.2	4,167.1
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	(2,763.6)	(2,157.4)
在建中物業、機器及設備及發展中投資物業成本	(338.5)	(306.1)
	1,927.1	1,703.6

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%(2013年：4.2%)。



## 11 稅項

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	864.0	1,077.4
中國大陸及海外稅項	2,069.4	2,041.4
中國大陸土地增值稅	2,425.0	1,498.4
遞延稅項(附註29)		
投資物業之估值	143.8	195.3
其他暫時差異	236.0	(17.7)
	<b>5,738.2</b>	4,794.8

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2013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經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%(2013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%(2013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。

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為942.1百萬港元及121.8百萬港元(2013年：1,207.3百萬港元及116.9百萬港元)。

## 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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司業績之溢利	<b>15,979.5</b>	18,591.5
按稅率16.5%(2013年：16.5%)計算	<b>2,636.6</b>	3,067.6
其他國家不同稅率之影響	<b>843.9</b>	783.9
無須課稅之收入	<b>(1,106.0)</b>	(1,689.7)
不可扣稅之支出	<b>855.6</b>	1,083.9
未確認之稅項虧損	<b>318.8</b>	302.9
未確認之暫時差異	<b>41.2</b>	(21.6)
已授予稅項減免	<b>(1.2)</b>	(7.5)
使用早前未有確認之稅項虧損	<b>(108.1)</b>	(134.1)
未分派溢利之遞延稅項	<b>268.3</b>	290.3
確認早前未有確認之暫時差異	<b>98.5</b>	(14.1)
以往年度撥備少計	<b>68.8</b>	26.7
計算利得稅時可減免之土地增值稅	<b>(604.6)</b>	(374.6)
其他	<b>1.4</b>	(17.3)
	<b>3,313.2</b>	3,296.4
中國大陸土地增值稅	<b>2,425.0</b>	1,498.4
稅項支出	<b>5,738.2</b>	4,794.8

## 12 本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表之本公司股東應佔本年度溢利為3,076.3百萬港元(2013年：2,209.9百萬港元)。

## 13 股息

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
中期股息，每股0.12港元(2013年：0.12港元)	773.2	751.7
擬派末期股息，每股0.30港元(2013年：0.30港元)	2,599.5	1,893.5
	<b>3,372.7</b>	2,645.2
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	563.3	551.1
末期股息	#	1,306.9

# 有關2014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2014年9月24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2015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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	9,725.4	14,148.7
因一家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	342.5	349.2
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(2.5)	(1.5)
計算每股攤薄盈利之溢利	10,065.4	14,496.4
		股份數量 (百萬股)
	2014年	2013年 經調整
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	7,102.5	6,601.1
就轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	257.1	267.4
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	5.5	18.5
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	7,365.1	6,887.0

截至2013年6月30日止年度之每股盈利就本公司於年內的供股進行調整以反映其影響。

由於轉換可換股債券及行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2014及2013年6月30日止年度之每股攤薄盈利有假設其影響。

## 15 員工成本

### (a) 員工成本

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	5,207.4	4,350.6
退休成本－設定受益計劃	4.2	2.7
退休成本－設定提存計劃	259.4	223.8
購股權(附註(b))	98.6	145.8
	<b>5,569.6</b>	<b>4,722.9</b>

員工成本包括董事酬金。

### (b) 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」)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2013年 7月1日	授予	調整	行使	失效/註銷	於2014年 6月30日	於2014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 2014年1月22日	9.176至 11.267	97,518,522	30,100,000	7,889,504	(379,000)	(2,479,032)	132,649,994	78,512,879	(i)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		9.953	10.400	9.453	9.756	10.946	9.444	9.333	
新世界中國地產	2008年7月31日 至2011年8月22日	1.290至 3.913	27,876,479	-	-	(14,354,888)	(1,360,981)	12,160,610	8,362,793	(ii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		2.996	-	-	2.965	3.001	3.031	3.073	
新世界中國地產	2012年5月3日至 2014年1月13日	2.450至 4.010	16,893,380	6,296,400	-	(5,398,770)	(854,800)	16,936,210	3,150,430	(ii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		3.085	3.982	-	3.104	2.969	3.418	3.212	
新世界百貨	2007年11月27日至 2008年3月25日	8.440至 8.660	13,828,000	-	-	-	(13,828,000)	-	-	(iii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		8.627	-	-	-	8.627	-	-	

## 15 員工成本(續)

### (b) 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、2012年11月16日及2014年1月22日，107,300,000、9,400,000及30,100,000購股權已以每股9.770港元、11.996港元及10.400港元分別授予董事及若干合資格僱員，分別為行使價。

由於本公司於2014年3月13日公佈供股，並於2014年4月24日成為無條件，並且於年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2013年12月31日止六個月中期股息。因此，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2014年4月25日由9.756港元調整至9.184港元，再於2014年5月23日調整至9.176港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2014年4月25日由11.979港元調整至11.277港元，再於2014年5月23日調整至11.267港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年4月25日由10.400港元調整至9.790港元，再於2014年5月23日調整至9.781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。

於2014年1月22日授出的購股權分為4期及可分別於2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日起至2018年1月21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2.054港元(2013年：3.082港元)。有關值乃按照無風險年率1.192%(2013年：0.199%)，經參考香港政府債券(到期日為2018年6月18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31.90%(2013年：42.86%)計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.29%(2013年：3.05%)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3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3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9.0百萬港元(2013年：13.2百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由3.97港元至4.01港元(2013年：2.70港元至3.88港元)，行使價由3.97港元至4.01港元(2013年：2.76港元至3.88港元)，股價波幅為44.49%至51.49%(2013年：52.93%至54.70%)，購股權之預期年期為5年(2013年：5年)，預期股息率為1.24%至1.89%(2013年：2.03%至2.63%)，無風險年利率為1.19%至1.51%(2013年：0.34%至1.27%)及次佳行使因素為行使價之1.91至1.93倍(2013年：1.88至1.93倍)(即計及購股權持有者儘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2014年3月25日或之前失效。

- (iv) 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。

## 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2014年6月30日止年度						
鄭家純博士	1.6	57.9	4.4	1.4	7.5	72.8
杜惠愷先生	0.4	-	-	-	0.3	0.7
梁仲豪先生	0.1	-	-	-	0.4	0.5
楊秉樑先生	0.4	-	-	-	0.4	0.8
查懋聲先生	0.4	-	-	-	0.4	0.8
鄭家成先生	0.6	4.3	1.0	0.4	0.5	6.8
何厚浚先生	0.4	-	-	-	0.4	0.8
李聯偉先生	0.7	-	-	-	0.4	1.1
梁祥彪先生	0.4	-	-	-	0.4	0.8
鄭志剛博士	0.7	9.5	2.7	0.7	2.7	16.3
紀文鳳小姐	0.3	4.4	-	0.4	2.2	7.3
鄭志恒先生	0.3	1.4	0.3	-	0.4	2.4
陳觀展先生	0.3	4.1	1.0	0.2	2.6	8.2
鄭志雯女士	0.5	8.0	1.2	0.4	2.2	12.3
歐德昌先生	0.8	14.3	1.4	0.4	2.0	18.9
總額	7.9	103.9	12.0	3.9	22.8	150.5
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
查懋聲先生	0.3	-	-	-	0.4	0.7
鄭家成先生	0.4	4.1	1.0	0.4	0.4	6.3
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
鄭志剛博士	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	20.9	99.6

## 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2.3百萬港元(2013年：1.8百萬港元)。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(2013年：3名董事)，彼等之酬金已反映於上表。年內其餘2名(2013年：2名)人士之酬金如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
薪金及其他酬金	60.2	16.4
退休福利計劃供款	0.8	1.2
購股權	1.8	3.7
	<b>62.8</b>	21.3

向該等人士支付之酬金組別如下：

	2014年 人數	2013年
酬金組別(港元)		
9,500,001-10,000,000	-	1
11,500,001-12,000,000	-	1
30,000,001-30,500,000	1	-
32,000,001-32,500,000	1	-
	<b>2</b>	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。

## 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)	人數	
	2014年	2013年
5,500,001-6,000,000	1	1
7,500,001-8,000,000	-	1
8,000,001-8,500,000	-	1
9,000,001-9,500,000	1	-
	<b>2</b>	<b>3</b>

## 17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
完成之投資物業	<b>53,190.6</b>	50,142.8	-	-
發展中投資物業	<b>24,194.0</b>	21,548.4	<b>98.0</b>	92.0
	<b>77,384.6</b>	71,691.2	<b>98.0</b>	92.0



## 17 投資物業(續)

	集團賬			公司賬
	完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元
於2013年7月1日	50,142.8	21,548.4	71,691.2	92.0
匯兌差額	(257.5)	(38.8)	(296.3)	-
收購一家附屬公司	1,898.7	-	1,898.7	-
出售一家附屬公司	(41.0)	-	(41.0)	-
添置	400.3	1,816.3	2,216.6	0.6
與自物業、機器及設備及土地使用權 之間的轉撥	132.0	-	132.0	-
轉自發展中物業／待售物業	530.4	341.1	871.5	-
出售	(382.5)	-	(382.5)	-
公平值之改變	1,034.0	391.5	1,425.5	5.4
重列為待售資產	(131.1)	-	(131.1)	-
重列	(135.5)	135.5	-	-
於2014年6月30日	53,190.6	24,194.0	77,384.6	98.0
	集團賬			公司賬
	完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元
於2012年7月1日	43,715.2	17,037.0	60,752.2	74.0
匯兌差額	611.3	88.9	700.2	-
收購一家附屬公司	384.1	-	384.1	-
添置	839.1	1,349.3	2,188.4	0.7
與自物業、機器及設備及土地使用權 之間的轉撥	303.4	-	303.4	-
轉自發展中物業／待售物業	380.0	379.7	759.7	-
出售	(64.6)	-	(64.6)	-
公平值之改變	4,403.1	3,057.7	7,460.8	17.3
重列為待售資產	(793.0)	-	(793.0)	-
重列	364.2	(364.2)	-	-
於2013年6月30日	50,142.8	21,548.4	71,691.2	92.0

## 17 投資物業(續)

### 本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。投資物業已於2014年6月30日由獨立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。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高級管理層和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部會核實對獨立估值報告的所有重大輸入、評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動及與獨立估值師進行討論。

### 估值技術

已落成的香港及中國大陸的商業、住宅及車庫的投資物業的公平值一般以收入資本化法及直接比較法(如適用)得出。收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者的要求或期望而得出。在估值中採用的現行市值租金乃根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況釐定。

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

發展中商業物業、住宅物業及車庫的公平值一般以用剩餘法得出。此估值方法主要參考土地的發展潛力而對其進行估值的方法，方式為從擬發展項目(假設物業已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

於2014年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級。

估值方法於年內概無改變及於年內概無公平值等級之間的轉撥。

## 17 投資物業(續)

使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料：

	2014 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入的範圍		
			每月現行市場租金	單位價格	資本化率
完成之投資物業					
香港					
商業	29,396.6	收入資本化	每平方米 13港元 – 435港元	不適用	1.6% – 7.5%
車庫	1,279.0	收入資本化	每個車位 2,800港元 – 4,750港元	不適用	4.3% – 6.5%
中國大陸					
商業	15,275.1	收入資本化	每平方米 23港元 – 267港元	不適用	4.0% – 8.8%
車庫	4,559.1	直接比較法	不適用	每個車位 81,000港元 – 437,000港元	不適用
住宅	2,680.8	收入資本化	每平方米 14港元 – 202港元	不適用	4.0% – 15.0%
總額	53,190.6				

	2014 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入的範圍	
			單位價格	估計發展商 溢利及風險率
發展中投資物業				
商業	23,140.1	剩餘法	每平方米 1,000港元 – 21,500港元	2.0% – 13.0%
車庫	974.3	剩餘法	每個車位 125,000港元 – 238,000港元	2.0% – 5.0%
住宅	79.6	剩餘法	每平方米16,300港元	11.0%
總額	24,194.0			

## 17 投資物業(續)

現行市場租金乃根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況釐定。租值越高，公平值越高。

資本化率及發展商溢利及風險率是獨立估值師根據該等物業的風險及市場情況而釐定。資本化率及風險率越低，公平值越高。

於2014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31,420.7百萬港元(2013年：31,543.8百萬港元)(附註41)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
香港		
租約逾50年	<b>17,311.1</b>	17,276.4
租約10至50年	<b>33,966.5</b>	32,337.3
租約少於10年	<b>46.0</b>	72.0
香港以外		
租約逾50年	<b>1,088.4</b>	1,006.5
租約10至50年	<b>24,972.6</b>	20,999.0
	<b>77,384.6</b>	71,691.2

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

## 18 物業、機器及設備

	集團賬					公司賬	
	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	電訊設備及 系統 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元
原值							
於2013年7月1日	2,956.9	7,600.4	3,278.5	7,436.0	4,254.5	25,526.3	3.3
匯兌差額	-	(55.4)	-	(53.4)	(19.1)	(127.9)	-
收購附屬公司	-	145.6	-	43.1	-	188.7	-
添置	-	49.0	116.2	1,052.6	3,250.7	4,468.5	10.0
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	-	(27.2)	-	(7.2)	(86.2)	(120.6)	-
物業、機器及設備與土地使用權 之間的轉撥	-	(194.4)	-	-	(27.4)	(221.8)	-
轉自持作/發展中及待售物業	-	184.9	-	-	-	184.9	-
落成後轉撥	-	419.9	-	477.1	(897.0)	-	-
出售附屬公司	-	(78.8)	-	(42.4)	-	(121.2)	-
出售	(1.1)	(267.6)	(2.3)	(380.0)	-	(651.0)	-
於2014年6月30日	2,955.8	7,776.4	3,392.4	8,525.8	6,475.5	29,125.9	13.3
累積折舊及耗蝕							
於2013年7月1日	483.6	2,301.3	2,782.9	4,635.6	-	10,203.4	3.3
匯兌差額	-	(16.1)	-	(38.2)	-	(54.3)	-
物業、機器及設備與投資物業之 間的轉撥	-	(2.0)	-	(1.9)	-	(3.9)	-
折舊	39.3	309.9	294.3	699.4	-	1,342.9	2.0
耗蝕	-	-	-	4.1	-	4.1	-
出售附屬公司	-	(43.3)	-	(41.7)	-	(85.0)	-
出售	(0.4)	(205.4)	(1.5)	(364.8)	-	(572.1)	-
於2014年6月30日	522.5	2,344.4	3,075.7	4,892.5	-	10,835.1	5.3
賬面淨值(附註(b))							
於2014年6月30日	2,433.3	5,432.0	316.7	3,633.3	6,475.5	18,290.8	8.0

## 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	其他 (附註(a)) 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)	-
轉自持作發展/發展中物業	-	334.7	-	-	-	334.7	-
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	-

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2014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3,558.1百萬港元(2013年：2,581.4百萬港元)(附註41)。

**18 物業、機器及設備(續)**

租賃土地之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
香港		
租約逾50年	174.9	176.5
租約10至50年	2,255.8	2,294.2
香港以外		
租約逾50年	2.6	2.6
	<b>2,433.3</b>	<b>2,473.3</b>

**19 土地使用權**

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
於年初	2,206.8	2,363.6
匯兌差額	(28.2)	100.8
收購一家附屬公司	64.4	–
轉自發展中物業	17.6	–
轉至投資物業	(11.4)	(68.4)
轉自物業、機器及設備	221.8	–
出售一家附屬公司	(10.0)	–
出售	–	(85.9)
攤銷	(86.3)	(90.4)
耗蝕	–	(12.9)
於年終	<b>2,374.7</b>	<b>2,206.8</b>

## 19 土地使用權(續)

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
香港		
租約10至50年	105.9	109.1
香港以外		
租約逾50年	2.2	2.3
租約10至50年	2,266.6	2,095.4
	<b>2,374.7</b>	2,206.8

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2014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331.8百萬港元(2013年：317.9百萬港元)(附註41)。

## 20 無形特許經營權

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
原值		
於年初	18,981.2	18,227.9
匯兌差額	(249.3)	752.6
添置	-	0.7
於年終	<b>18,731.9</b>	18,981.2
累積攤銷及耗蝕		
於年初	2,439.8	1,605.4
匯兌差額	(50.5)	125.5
攤銷	758.2	708.9
於年終	<b>3,147.5</b>	2,439.8
賬面淨值		
於年終	<b>15,584.4</b>	16,541.4

於2014年6月30日，已作本集團的借貸抵押之無形特許經營權的總賬面淨值為14,980.8百萬港元(2013年：15,868.6百萬港元(附註41))。



## 21 無形資產

	集團賬						總額 百萬港元
	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	酒店管理合約 百萬港元	流程、科技及 專有技術 百萬港元	客戶關係 百萬港元	經營權 百萬港元	
原值							
於2013年7月1日	2,340.1	614.9	428.1	38.9	544.8	634.8	4,601.6
匯兌差額	(20.0)	-	-	-	-	-	(20.0)
收購附屬公司	630.6	63.6	60.5	-	-	-	754.7
於2014年6月30日	2,950.7	678.5	488.6	38.9	544.8	634.8	5,336.3
累積攤銷及耗蝕							
於2013年7月1日	228.9	-	41.0	7.5	52.2	132.7	462.3
攤銷	-	-	23.3	3.9	27.2	31.2	85.6
耗蝕	90.0	-	35.9	-	-	-	125.9
於2014年6月30日	318.9	-	100.2	11.4	79.4	163.9	673.8
賬面淨值							
於2014年6月30日	2,631.8	678.5	388.4	27.5	465.4	470.9	4,662.5
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
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	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

## 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：

	2014年				2013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	-	285.1	-	285.1	-	280.3	-	280.3
服務及基建	849.3	-	-	849.3	849.3	-	-	849.3
酒店營運	-	9.2	245.1	254.3	-	9.2	323.2	332.4
百貨	-	1,168.2	-	1,168.2	-	635.0	-	635.0
其他	60.7	-	-	60.7	-	-	-	-
	<b>910.0</b>	<b>1,476.7</b>	<b>245.1</b>	<b>2,631.8</b>	849.3	938.7	323.2	2,111.2

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，所用之貼現率為15.6%(2013年：16.2%)，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%(2013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6.2%(2013年：5.3%)，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。酒店營運的增長率為3.5%(2013年：3%至4%)，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5.1%至7.5%(2013年：6.5%至7.5%)，亦反映有關分部之特定風險。酒店管理服務的五年財務預算增長率由23%至83%(2013年：15%至84%)，乃參考此分部之內部及外來因素及酒店管理合約所釐定。五年以後的現金流使用3%(2013年：3%)的增長率推斷。所用之貼現率18.2%(2013年：19.1%)，亦反映有關分部之特定風險。

百貨分部的預算長期增長率5%(2013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15.6%(2013年：16.2%)，亦反映有關分部之特定風險。

## 22 附屬公司權益

	公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
非上市股份，原值減撥備	1,777.2	1,874.3
香港上市股份，原值	34,885.9	34,453.0
應收賬減撥備，不計息(附註(a))	62,119.4	56,793.7
	98,782.5	93,121.0
減：包括於流動資產之應收附屬公司賬減撥備	(52,102.1)	(50,980.7)
	46,680.4	42,140.3
應付附屬公司賬		
計息(附註(b))	(8,469.2)	(18,673.4)
不計息(附註(a))	(16,750.4)	(14,338.0)
	(25,219.6)	(33,011.4)
上市股份市值	52,500.4	39,855.3

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%(2013年：香港銀行同業拆息加2.0%)、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51。

## 22 附屬公司權益(續)

於2014年6月30日，非控股股東權益為40,468.2百萬港元(2013年：38,614.4百萬港元)，其中16,945.4百萬港元(2013年：16,471.0百萬港元)及18,360.2百萬港元(2013年：17,281.7百萬港元)分別為新創建集團有限公司(「新創建」—本集團的一家附屬公司)及新世界中國地產的非控股股東權益。截至2014年6月30日止年度非控股股東應佔全面收益為2,966.1百萬港元(2013年：5,473.4百萬港元)，其中1,203.6百萬港元(2013年：2,154.8百萬港元)及1,306.1百萬港元(2013年：2,040.2百萬港元)分別為新創建及新世界中國地產的非控股股東應佔全面收益。餘下附屬公司的非控股股東權益對本集團而言並不重大。

新創建及新世界中國地產擁有對本集團而言重大的非控股股東權益。其概述財務資料載列如下：

於2014年6月30日之概述財務狀況表：

	新創建		新世界中國地產	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
非流動資產	<b>55,135.5</b>	52,089.3	<b>61,912.2</b>	56,293.9
流動資產	<b>16,418.6</b>	14,933.5	<b>59,013.9</b>	61,552.4
總資產	<b>71,554.1</b>	67,022.8	<b>120,926.1</b>	117,846.3
流動負債	<b>13,516.4</b>	6,779.4	<b>31,129.2</b>	26,345.4
非流動負債	<b>14,994.3</b>	19,222.4	<b>28,478.3</b>	33,797.3
淨資產	<b>43,043.4</b>	41,021.0	<b>61,318.6</b>	57,703.6
非控股股東權益	<b>827.0</b>	837.9	<b>3,566.1</b>	3,354.9
扣減非控股股東權益後的淨資產	<b>42,216.4</b>	40,183.1	<b>57,752.5</b>	54,348.7

截至2014年6月30日止年度之概述全面收益表：

	新創建		新世界中國地產	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入	<b>21,443.0</b>	16,247.9	<b>22,379.9</b>	16,153.8
除稅前溢利	<b>4,987.8</b>	4,723.2	<b>8,944.5</b>	7,906.9
稅項	<b>(605.3)</b>	(640.9)	<b>(4,145.2)</b>	(3,051.5)
本年度溢利	<b>4,382.5</b>	4,082.3	<b>4,799.3</b>	4,855.4
其他全面收益	<b>(783.7)</b>	1,230.1	<b>(647.7)</b>	1,561.7
全面收益總額	<b>3,598.8</b>	5,312.4	<b>4,151.6</b>	6,417.1
非控股股東權益	<b>47.5</b>	105.2	<b>151.7</b>	256.3
扣減非控股股東權益後的全面收益	<b>3,551.3</b>	5,207.2	<b>3,999.9</b>	6,160.8
已付非控股股東權益之股息	<b>58.4</b>	105.8	<b>23.6</b>	—

## 22 附屬公司權益(續)

截至2014年6月30日止年度之概述現金流量：

	新創建		新世界中國地產	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
經營活動所得之現金淨額	<b>3,165.0</b>	2,474.8	<b>1,245.8</b>	866.0
投資活動(所用)／所得之現金淨額	<b>(1,601.8)</b>	1,164.4	<b>(4,046.3)</b>	(1,622.7)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	<b>(1,618.2)</b>	(1,157.4)	<b>1,098.9</b>	6,493.7
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	<b>(55.0)</b>	2,481.8	<b>(1,701.6)</b>	5,737.0
匯兌差額	<b>(73.8)</b>	67.0	<b>(284.0)</b>	342.6
於年初之現金及現金等值項目	<b>7,747.8</b>	5,199.0	<b>19,337.2</b>	13,257.6
於年末之現金及現金等值項目	<b>7,619.0</b>	7,747.8	<b>17,351.6</b>	19,337.2

上述資料乃於公司間對消，資產分類及資產重估前於本集團層面呈現。

## 23 合營企業權益

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
合資合營企業				
本集團應佔之淨資產	<b>3,156.7</b>	3,580.1	-	-
收購時產生之商譽	<b>2.2</b>	2.2	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	<b>2,099.7</b>	1,178.6	-	-
	<b>5,258.6</b>	4,760.9	-	-
外商獨資企業				
本集團應佔之淨資產	<b>2,313.7</b>	2,208.9	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	<b>192.2</b>	190.4	-	-
	<b>2,505.9</b>	2,399.3	-	-

## 23 合營企業權益(續)

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
合作合營企業				
投資原值減撥備	6,939.1	7,012.3	—	—
佔收購後未分派業績	3,012.0	2,829.8	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	3,750.3	3,418.3	—	—
	<b>13,701.4</b>	13,260.4	—	—
股份有限公司				
本集團應佔之淨資產	11,526.8	11,812.9	—	—
收購時產生之商譽	1,475.5	1,541.7	—	—
應收賬減撥備(附註(a))	10,659.4	9,480.7	978.8	955.2
	<b>23,661.7</b>	22,835.3	<b>978.8</b>	955.2
一家合營企業訂金(附註(b))	620.6	—	—	—
	<b>45,748.2</b>	43,255.9	<b>978.8</b>	955.2

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	483.8	484.0
浮動息率(附註(ii))	5,284.4	4,677.2
不計息	10,933.4	9,106.8
	<b>16,701.6</b>	14,268.0

(i) 計息年利率由8.5%至10.0%(2013年：8.5%至10.0%)。

(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加0.875%至中國人民銀行利率(2013年：香港銀行同業拆息加0.875%至中國人民銀行利率加15%溢價)。

以上應收賬包括本公司浮動息率應收賬30.0百萬港元(2013年：30.0百萬港元)及不計息應收賬948.8百萬港元(2013年：925.2百萬港元)。

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

## 23 合營企業權益(續)

附註：(續)

(b) 餘額代表向擬組建一家合營企業之賬戶支付之款項，而合營企業正待有關政府機關批准其註冊。

(c) 本集團沒有就個別而言重大的合營企業。本集團所佔合營企業之業績如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	1,994.5	3,399.3
本年度其他全面收益	(486.5)	(15.3)
本年度全面收益總額	1,508.0	3,384.0

(d) 主要合營企業之詳情刊於附註52。

## 24 聯營公司權益

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本集團應佔之淨資產				
香港上市股份	7,694.1	5,099.2	-	-
非上市股份	6,625.6	7,716.9	2.1	2.1
	14,319.7	12,816.1	2.1	2.1
商譽	794.7	1,372.5	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	1,879.6	2,625.2	33.0	70.8
	16,994.0	16,813.8	35.1	72.9
上市股份市值(附註(b))	4,722.4	2,039.8	-	-

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	143.5	795.7
浮動息率(附註(ii))	850.3	221.1
不計息(附註(iii))	885.8	1,608.4
	1,879.6	2,625.2

## 24 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(a) 應收賬減撥備分析如下：(續)

- (i) 計息年利率由6.0%至8.0%(2013年：1.84%至8.0%)。
- (ii) 計息年利率於香港銀行同業拆息加0.58%至香港銀行同業拆息加1.3%之間波動(2013年：香港銀行同業拆息加0.58%)。
- (iii) 包括本公司應收賬33.0百萬港元(2013年：70.8百萬港元)。

計息應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

- (b) 本集團於香港上市的聯營公司股份的市值為4,722.4百萬港元(2013年：2,039.8百萬港元)。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2014年6月30日，本集團於聯營公司的投資概無出現任何耗蝕。
- (c) 本集團沒有就個別而言重大的聯營公司。本集團所佔聯營公司之業績如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	<b>1,102.0</b>	1,320.4
本年度其他全面收益	<b>(38.3)</b>	247.1
本年度全面收益總額	<b>1,063.7</b>	1,567.5

- (d) 主要聯營公司之詳情列於附註53。



## 25 可供出售金融資產

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
非流動				
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	2,880.1	3,033.4	11.9	14.9
上市股份，按市值				
香港	587.2	695.7	-	-
海外	1,017.7	666.2	-	-
債務證券				
香港上市債券，按市值	244.4	-	-	-
	4,729.4	4,395.3	11.9	14.9
流動				
債務證券				
非上市，可兌換可贖回優先股，按公平值	-	583.5	-	-
	4,729.4	4,978.8	11.9	14.9

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。

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
港元	2,471.3	2,709.9	0.3	0.3
美元	1,079.6	1,445.9	-	-
南非蘭德	736.6	-	-	-
人民幣	384.0	772.0	11.6	14.6
其他	57.9	51.0	-	-
	4,729.4	4,978.8	11.9	14.9

## 26 持至到期日投資

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	40.9	39.9

## 27 衍生金融工具

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013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	39.5
	39.5	61.4
流動資產		
外匯及利率掉期合約	25.8	-
其他	19.3	19.3
	45.1	19.3
	84.6	80.7
非流動負債		
外匯及利率掉期合約	(864.6)	(928.6)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2014年6月30日為11,789.7百萬港元(2013年：11,727.8百萬港元)。

## 28 持作發展物業

持作發展物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
香港		
租約逾50年	2,928.3	2,722.9
租約10至50年	3,882.6	7,466.6
香港以外		
租約逾50年	12,705.0	13,206.7
租約10至50年	5,726.6	4,223.9
	<b>25,242.5</b>	27,620.1

於2014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923.3百萬港元(2013年：813.7百萬港元)(附註41)。

## 29 遞延稅項

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

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
遞延稅項資產	764.7	814.2	55.4	55.4
遞延稅項負債	(9,011.9)	(8,387.2)	-	-
	<b>(8,247.2)</b>	(7,573.0)	<b>55.4</b>	55.4
於年初	<b>(7,573.0)</b>	(6,989.9)	<b>55.4</b>	55.4
匯兌差額	51.5	(239.9)	-	-
收購附屬公司	(472.2)	-	-	-
轉至即期應付稅項	27.3	-	-	-
支銷綜合收益表(附註11)	(379.8)	(177.6)	-	-
計入/(支銷)儲備	99.0	(165.6)	-	-
於年終	<b>(8,247.2)</b>	(7,573.0)	<b>55.4</b>	55.4

## 29 遞延稅項(續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

### 集團賬

#### 遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		可抵扣稅損		未變現內部交易溢利		其他項目		總額	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
於年初	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
匯兌差額	(2.6)	0.9	2.0	-	(22.0)	8.9	-	-	(1.0)	9.0	(23.6)	18.8
收購附屬公司	16.2	-	-	-	16.4	-	-	-	-	-	32.6	-
(支銷)/計入綜合收益表	(5.1)	2.3	(6.0)	0.1	(53.8)	39.5	(126.3)	41.7	5.3	8.5	(185.9)	92.1
於年終	36.6	28.1	8.0	12.0	488.4	547.8	139.3	265.6	257.6	253.3	929.9	1,106.8

#### 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，合營企業 及聯營公司之 未分派溢利		其他項目		總額	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
於年初	(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)
匯兌差額	0.1	(26.8)	16.4	(81.6)	0.1	(0.3)	18.9	(40.7)	28.6	(87.7)	9.6	(19.2)	1.4	(2.4)	75.1	(258.7)
收購附屬公司	(1.0)	-	-	-	-	-	(503.8)	-	-	-	-	-	-	-	(504.8)	-
轉至即期應付稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.3	-	-	-	27.3	-
計入/(支銷)綜合收益表	13.2	(32.7)	(143.8)	(195.3)	-	(0.2)	15.1	70.5	89.3	59.1	(163.5)	(164.8)	(4.2)	(6.3)	(193.9)	(269.7)
(支銷)/計入儲備	-	-	(1.0)	(24.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	(141.5)	99.0	(165.6)
於年終	(2,623.3)	(2,635.6)	(1,415.0)	(1,286.6)	(8.4)	(8.5)	(1,907.4)	(1,437.6)	(2,260.9)	(2,378.8)	(769.9)	(643.3)	(192.2)	(289.4)	(9,177.1)	(8,679.8)

本公司之遞延稅項資產為55.4百萬港元(2013年：55.4百萬港元)乃由可抵扣稅項虧損產生。

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項虧損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅項虧損16,198.2百萬港元(2013年：13,090.3百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除2,875.6百萬港元可抵扣稅項虧損(2013年：1,880.0百萬港元)將於2019年(2013年：2018年)或以前屆滿外，其他可抵扣稅項虧損並無確認限期。

## 29 遞延稅項(續)

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2014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，有關在附屬公司及合營企業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74.0億港元(2013年：52.0億港元)。

## 30 其他非流動資產

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
退休福利資產	8.0	16.7
長期應收款(附註(a))	56.8	112.6
長期預付款及按金	1,507.7	1,472.6
收購一家附屬公司之預付款(附註(b))	-	1,267.7
有限制銀行存款(附註36)	-	2.4
	<b>1,572.5</b>	<b>2,872.0</b>

附註：

(a) 長期應收款

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應收賬減撥備	-	52.3
其他貸款	61.0	66.5
	<b>61.0</b>	<b>118.8</b>
計入應收賬及預付款之一年內應收之金額	<b>(4.2)</b>	<b>(6.2)</b>
	<b>56.8</b>	<b>112.6</b>

(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。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款項約為50.6百萬港元。收購事項已於2013年7月30日完成。

### 31 發展中物業

發展中物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
香港		
租約逾50年	6,505.1	8,914.0
租約10至50年	20,353.8	16,131.1
香港以外		
永久業權	330.6	239.3
租約逾50年	12,558.7	11,842.9
租約10至50年	8,965.2	8,761.0
	<b>48,713.4</b>	45,888.3

於2014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18,499.2百萬港元(2013年：17,482.5百萬港元)(附註41)。

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成及供出售	33,270.8	29,013.3
預期於12個月內完成及供出售	15,442.6	16,875.0
	<b>48,713.4</b>	45,888.3

### 32 待售物業

待售物業之賬面值分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
香港				
租約逾50年	9.0	9.2	-	-
租約10至50年	11,446.3	8,918.5	1,661.2	1,541.2
香港以外				
租約逾50年	5,298.0	5,936.0	-	-
租約10至50年	3,513.4	1,159.7	-	-
	20,266.7	16,023.4	1,661.2	1,541.2

於2014年6月30日，本集團並無用作借貸抵押的待售物業(附註41)。

### 33 存貨

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
生產物料	27.8	65.4
在製品	-	2.0
製成品	533.2	506.1
	561.0	573.5

### 34 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	6,442.4	4,047.1	-	-
應收客戶之承包工程款項(附註37)	251.0	61.0	-	-
承包工程應收之保固金	717.6	309.4	-	-
支付土地收購款項及土地開發前期成本	5,019.0	8,650.6	-	-
訂金、預付款及其他應收賬	10,828.1	8,177.8	769.9	240.5
	23,258.1	21,245.9	769.9	240.5

### 34 應收賬及預付款(續)

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期至30天	3,751.6	2,183.5
31至60天	731.1	316.6
多於60天	1,959.7	1,547.0
	<b>6,442.4</b>	4,047.1

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收款上並無集中信貸風險。

- (b) 於2014年6月30日，貿易應收款2,881.1百萬港元(2013年：1,955.9百萬港元)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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期至30天	1,275.2	725.8
31至60天	483.6	215.1
多於60天	1,122.3	1,015.0
	<b>2,881.1</b>	1,955.9

於2014年6月30日，貿易應收款35.0百萬港元(2013年：63.0百萬港元)已耗蝕。撥備金額為34.8百萬港元(2013年：62.3百萬港元)。該等貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期至30天	0.7	0.2
31至60天	1.2	0.5
多於60天	33.1	62.3
	<b>35.0</b>	63.0



**34 應收賬及預付款(續)**

附註：(續)

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
於年初	62.3	76.8
匯兌差額	(1.1)	1.7
增加撥備並於綜合收益表確認	44.0	7.1
收回金額	(1.9)	(11.3)
於年內撇銷	(68.5)	(12.0)
於年終	34.8	62.3

(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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
人民幣	15,103.2	15,772.7	-	-
港元	7,642.5	4,415.9	769.9	240.5
美元	267.5	871.7	-	-
澳門幣	206.8	58.9	-	-
其他	38.1	126.7	-	-
	23,258.1	21,245.9	769.9	240.5

(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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	428.9	216.9
香港上市股份，按市值	178.7	59.0
	607.6	275.9
流動		
非上市股本證券，按公平值	0.6	0.8
總額	608.2	276.7
代表：		
持作買賣用途	179.3	59.8
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	428.9	216.9
總額	608.2	276.7

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
美元	336.2	129.5
港元	178.7	59.0
人民幣	71.0	68.0
其他	22.3	20.2
	608.2	276.7

## 36 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
銀行結餘及現金	28,128.7	17,081.9	1,623.7	308.2
銀行存款－無限制	33,597.1	23,009.5	–	–
	61,725.8	40,091.4	1,623.7	308.2
銀行存款－有限制	97.4	170.9	–	–
	61,823.2	40,262.3	1,623.7	308.2
計入其他非流動資產之有限制銀行存款 (附註30)	–	(2.4)	–	–
	61,823.2	40,259.9	1,623.7	308.2

銀行存款之實際年利率介乎0.001%至4.41%(2013年：0.001%至5.50%)。此等存款之存放期由1至1,096日(2013年：1至787日)不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
港元	28,098.4	7,074.2	1,529.5	300.6
人民幣	22,210.1	23,036.5	71.2	1.0
美元	11,290.3	10,032.2	23.0	6.6
其他	224.4	119.4	–	–
	61,823.2	40,262.3	1,623.7	308.2

有限制銀行存款已用作若干借貸(附註41)及利息掉期合約。

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	19,766.0	12,354.6
已收及應收按施工進度款項	(20,268.8)	(12,445.0)
	(502.8)	(90.4)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註34)	251.0	61.0
應付客戶之承包工程款項(附註43)	(753.8)	(151.4)
	(502.8)	(90.4)

## 38 非流動資產列為待售資產

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
上市股本證券		
香港上市之股本證券	7.8	7.8
非上市股本證券(附註(a))	—	743.6
投資物業(附註(b))	131.1	793.0
一家聯營公司權益(附註(c))	384.1	—
	523.0	1,544.4

附註：

- (a) 根據新創建於2013年2月25日簽訂的協議，新創建與廈門其他主要港口營運商成立一家公司，並注入新創建兩項於廈門的港口投資—廈門象嶼新創建碼頭有限公司(「象嶼新創建碼頭」)及紀成投資有限公司(「紀成」，持有廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司的投資)，以換取新公司的13.8%權益；自此，於2013年6月30日，象嶼新創建碼頭及紀成的賬面值已被重新分類為待售資產。該新公司—廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)已於2013年12月依法成立，並於截至2014年6月30日止年度內確認視作出售合營企業權益的收益594.3百萬港元。於2014年6月30日，新創建於廈門集裝箱碼頭集團的投資被列作聯營公司。
- (b) 本年度內，新世界中國地產訂立協議以代價人民幣112.5百萬(相等於約142.4百萬港元)向第三方出售天津新世界廣場之部份投資物業，因此投資物業之相關部分被分類為待售資產。此交易預期將於截至2015年6月30日止年度完成。
- (c) 本集團的一家附屬公司於2014年5月26日與一家關連公司訂立買賣協議，出售該公司持有之一家聯營公司的全部權益，交易額大約為425.0百萬港元。該項交易已於2014年7月完成。

## 39 股本

	2014年		2013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(附註(a))：				
每股面值1.00港元股份(附註(b))	-	-	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
於年初	6,311.6	6,311.6	6,151.1	6,151.1
發行以股代息新股(附註(c))	204.2	694.7	147.1	147.1
行使購股權時發行新股	0.4	0.4	13.4	13.4
於2014年3月3日過渡至無票面值股份制度 (附註(d))	-	43,639.0	-	-
發行供股股份(附註(e))	2,147.8	13,115.6	-	-
於年終	8,664.0	63,761.3	6,311.6	6,311.6

附註：

- (a) 根據於2014年3月3日生效的香港公司條例(第622章)，法定股本的概念已經不再存在。
- (b) 根據香港公司條例(第622章)第135條，本公司的股份自2014年3月3日起不再有票面值或賬面值。此股份過渡對已發行股份的數量或任何股東的相對權益並無任何影響。
- (c) 截至2014年6月30日止年度，本公司分別以每股9.9446港元及7.7368港元發行131,422,824及72,806,431新股，以支付2013年度末期及2014年度中期以股代息。
- (d) 根據香港公司條例(第622章)附表11第37條所載的過渡條文，在2014年3月3日，在股本溢價以及資本贖回儲備項內的任何數額成為本公司股本的一部份。
- (e) 截至2014年6月30日止年度，本公司配發及發行2,147,800,806股之新股以認購價每股6.20港元，供股基準為於2014年3月31日每持有三股股份之股東獲發一股供股股份。

## 40 儲備

	集團賬									
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換股債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2013年7月1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
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	-	(508.0)	-	-	-	-	-	(508.0)
出售可供出售金融資產儲備撥回	-	-	-	43.3	-	-	-	-	-	43.3
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時 撥回收益表	-	-	-	3.4	-	-	-	-	-	3.4
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	(804.9)	-	804.9	-
發行以股代息新股	-	1,175.5	-	-	-	-	-	-	-	1,175.5
行使購股權時發行新股	-	3.3	-	-	-	-	-	-	-	3.3
僱員股份報酬	-	-	-	-	-	95.6	-	-	-	95.6
購股權失效	-	-	-	-	-	(147.2)	-	-	147.2	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	17.9	-	-	-	(3.8)	14.1
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	-	-	-	-	-	(59.1)	-	(59.1)
被視作出售合營企業權益及出售 一家聯營公司權益時撥回儲備	-	-	-	-	4.5	-	-	(76.3)	-	(71.8)
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.8)	(46.8)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	9,725.4	9,725.4
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	-	-	3.8	9.7	-	-	(194.6)	(74.4)	(255.5)
現金流量對沖	-	-	-	-	9.7	-	-	-	-	9.7
重新計量離職後福利責任	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.5)	(1.5)
儲備轉撥	-	-	-	-	(84.5)	-	-	-	84.5	-
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	-	-	2.1	-	-	-	-	-	-	2.1
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(596.0)	-	(596.0)
於2014年3月3日過渡至 無票面值股份制度(附註39(d))	(37.7)	(43,601.3)	-	-	-	-	-	-	-	(43,639.0)
2013年已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,893.5)	(1,893.5)
2014年已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(773.2)	(773.2)
於2014年6月30日	-	-	3,435.8	1,492.3	1,077.5	338.9	-	6,956.1	82,746.4	96,047.0
代表：										
於2014年6月30日	-	-	3,435.8	1,492.3	1,077.5	338.9	-	6,956.1	80,146.9	93,447.5
2014年擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	2,599.5	2,599.5
	-	-	3,435.8	1,492.3	1,077.5	338.9	-	6,956.1	82,746.4	96,047.0

## 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	-	-	-	(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
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
應佔合營企業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)

附註：

本集團截至2014年6月30日止年度轉撥至非控股股東權益的影響：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	8,292.0	16,112.9
轉撥至非控股股東權益		
增購附屬公司權益	14.1	(30.7)
被視為出售附屬公司權益	(46.8)	(29.4)
轉撥至非控股股東權益，淨值	(32.7)	(60.1)
本公司股東應佔本年度全面收益總額及轉撥至非控股股東權益淨值	8,259.3	16,052.8

	公司賬					
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2013年7月1日	37.7	42,422.5	4.6	242.0	13,923.4	56,630.2
發行以股代息新股	-	1,175.5	-	-	-	1,175.5
行使購股權時發行新股	-	3.3	-	-	-	3.3
僱員股份報酬	-	-	-	85.6	-	85.6
購股權失效	-	-	-	(4.8)	4.8	-
可供出售金融資產公平值變動	-	-	(3.0)	-	-	(3.0)
本年度溢利	-	-	-	-	3,076.3	3,076.3
於2014年3月3日過渡至 無票面值股份制度(附註39(d))	(37.7)	(43,601.3)	-	-	-	(43,639.0)
2013年已派末期股息	-	-	-	-	(1,893.5)	(1,893.5)
2014年已派中期股息	-	-	-	-	(773.2)	(773.2)
於2014年6月30日	-	-	1.6	322.8	14,337.8	14,662.2
代表：						
於2014年6月30日	-	-	1.6	322.8	11,738.3	12,062.7
2014年擬派末期股息	-	-	-	-	2,599.5	2,599.5
	-	-	1.6	322.8	14,337.8	14,662.2



## 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

## 41 借貸

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	29,205.2	28,061.0
無抵押銀行貸款	48,308.2	38,962.0
其他有抵押貸款	70.0	70.9
其他無抵押貸款	125.5	126.6
固定利率債券	31,878.6	20,726.7
可換股債券(附註(b))	–	7,292.1
非控權股東貸款(附註(c))	2,127.8	1,881.5
	<b>111,715.3</b>	97,120.8
長期借貸之即期部份	<b>(23,485.4)</b>	(17,890.9)
	<b>88,229.9</b>	79,229.9
短期借貸		
有抵押銀行貸款	5,020.7	4,419.3
無抵押銀行貸款	1,948.8	3,091.7
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控權股東貸款(附註(c))	1,889.3	1,775.9
	<b>8,863.8</b>	9,291.9
長期借貸之即期部份	<b>23,485.4</b>	17,890.9
	<b>32,349.2</b>	27,182.8
總借貸	<b>120,579.1</b>	106,412.7

**41 借貸(續)**

附註：

(a) 銀行貸款及固定利率債券之還款期如下：

	集團賬			
	銀行貸款		固定利率債券	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
1年內	<b>23,714.8</b>	18,109.8	<b>6,544.9</b>	–
第2年	<b>31,435.0</b>	18,076.8	–	6,525.0
第3至第5年	<b>25,998.1</b>	35,097.0	<b>7,572.8</b>	7,544.2
第5年後	<b>3,335.0</b>	3,250.4	<b>17,760.9</b>	6,657.5
	<b>84,482.9</b>	74,534.0	<b>31,878.6</b>	20,726.7

(b) 可換股債券

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

本集團於2014年6月4日到期日按本金額6,000百萬港元之128.3716%贖回可換股債券。

(c) 非控股股東貸款

為數247.8百萬港元(2013年：49.6百萬港元)之借貸為無抵押及年息固定為5.0%-6.2%(2013年：5.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數2,127.8百萬港元(2013年：1,881.5百萬港元)無須在未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

**41 借貸(續)**

附註：(續)

## (d) 實際利率

	2014年				2013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%	6.4%	5.2%	0.8%	2.2%	6.5%	5.4%	3.3%
固定利率債券	5.9%	6.6%	6.3%	–	5.4%	6.5%	6.8%	–
非控權股東貸款	5.0%	6.2%	–	–	5.0%	–	–	–
其他有抵押貸款	–	6.5%	–	–	–	6.5%	–	–
其他無抵押貸款	2.7%	6.5%	–	–	3.0%	6.5%	–	–

## (e) 借貸之賬面值及公平值

於報告期末日，固定利率債券之公平值為33,463.8百萬港元(2013年：21,993.5百萬港元)。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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
港元	73,884.2	66,719.1
人民幣	33,891.1	26,955.4
美元	12,753.8	12,614.5
其他	50.0	123.7
	<b>120,579.1</b>	<b>106,412.7</b>

**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
2014年					
第1至第5年內	<b>84,245.4</b>	<b>200.5</b>	<b>196.3</b>	<b>14,117.7</b>	<b>98,759.9</b>
第5年後	<b>237.5</b>	–	<b>51.5</b>	<b>17,760.9</b>	<b>18,049.9</b>
	<b>84,482.9</b>	<b>200.5</b>	<b>247.8</b>	<b>31,878.6</b>	<b>116,809.8</b>
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

**42 其他非流動負債**

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
遞延收入	<b>129.6</b>	133.4
長期服務金撥備	<b>35.7</b>	36.2
長期應付賬項	<b>608.7</b>	582.0
	<b>774.0</b>	751.6

## 43 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	<b>9,395.5</b>	9,730.8	-	-
應付客戶之承包工程款項(附註37)	<b>753.8</b>	151.4	-	-
出售物業預收訂金	<b>6,127.5</b>	10,185.6	-	-
應付合營企業(附註(b))	<b>1,100.0</b>	1,312.1	<b>25.9</b>	-
應付聯營公司(附註(b))	<b>307.3</b>	187.7	<b>43.0</b>	73.2
其他應付賬及應付費用	<b>13,615.4</b>	11,327.5	<b>312.5</b>	365.6
	<b>31,299.5</b>	32,895.1	<b>381.4</b>	438.8

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期至30天	<b>7,301.1</b>	7,365.7
31至60天	<b>751.5</b>	1,202.3
多於60天	<b>1,342.9</b>	1,162.8
	<b>9,395.5</b>	9,730.8

(b) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定償還條款。

### 43 應付賬及應付費用(續)

附註：(續)

(c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
人民幣	16,596.7	21,315.5	-	-
港元	13,566.9	10,789.7	381.4	438.8
美元	674.8	545.9	-	-
澳門幣	308.7	164.8	-	-
其他	152.4	79.2	-	-
	<b>31,299.5</b>	32,895.1	<b>381.4</b>	438.8

### 44 按類別劃分的金融工具

根據香港財務報告準則第7號，本集團及本公司的金融資產及金融負債於財務狀況表分類如下：

- 按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具分類為按公平值透過損益列賬金融資產並以公平值入賬；
- 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；
- 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；
- 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
- 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。衍生金融工具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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	2,031.0	2,402.0
投資物業	3,853.8	1,757.6
無形特許經營權	22.7	9.3
一家聯營公司	1,276.9	1,184.2
合營企業	248.9	276.7
其他投資	675.7	668.8
	<b>8,109.0</b>	6,298.6
已授權但未簽約		
物業、機器及設備	580.2	451.1
投資物業	147.0	–
無形特許經營權	47.0	10.9
	<b>774.2</b>	462.0

本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
已簽約但未撥備	871.6	877.8
已授權但未簽約	479.0	696.3
	<b>1,350.6</b>	1,574.1



## 45 承擔項目(續)

### (b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	集團賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	876.8	734.3
第2至第5年	3,367.7	3,082.0
第5年後	5,828.6	6,327.9
	<b>10,073.1</b>	10,144.2

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至22年。若干有關租約附帶調整條款及續約權。

### (c) 應收營運租約之租金

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
1年內	1,865.5	1,521.6	9.6	8.7
第2至第5年	2,666.2	2,617.6	21.8	0.8
第5年後	687.6	802.7	—	—
	<b>5,219.3</b>	4,941.9	<b>31.4</b>	9.5

本集團之營運租約年期介乎於1至10年。

## 46 財務擔保及或然負債

	集團賬		公司賬	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
(a) 財務擔保合約如下：				
就若干物業買家之按揭信貸	<b>2,034.5</b>	1,595.3	-	-
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	-	-	<b>45,164.1</b>	38,783.4
合營企業	<b>4,466.7</b>	5,119.0	<b>713.0</b>	3,001.0
聯營公司	<b>20.0</b>	22.0	-	-
一家關聯公司	<b>64.7</b>	101.7	-	-
一家附屬公司發行可換股債券之擔保	-	-	-	6,000.0
附屬公司發行固定利率債券之擔保	-	-	<b>17,896.0</b>	6,657.5
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之 賠償保證	<b>1,666.2</b>	1,784.1	<b>5,518.1</b>	5,908.8
	<b>8,252.1</b>	8,622.1	<b>69,291.2</b>	60,350.7
(b) 上述不包括應佔的或然負債如下：				
於合營企業應佔或然負債	<b>16.8</b>	20.4	-	-

## 47 綜合現金流量表之附註

## (a) 營業溢利與經營業務所得現金淨額比對表

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
營業溢利	16,823.1	19,286.7
折舊	1,342.9	997.3
攤銷	930.1	883.1
投資物業公平值變動	(1,425.5)	(7,460.8)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	(4.9)	(5.9)
被視為出售附屬公司權益收益	(31.4)	-
被視為出售合營企業權益收益	(594.3)	-
因增購合營企業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	(67.3)	(11.9)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益	(105.6)	(126.2)
出售淨(收益)/虧損		
聯營公司	(1,749.4)	-
待售資產	46.0	(59.8)
可供出售金融資產	(198.2)	(143.6)
按公平值透過損益列賬金融資產	-	212.1
合營企業	(18.6)	-
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權	(41.3)	(440.8)
附屬公司	(119.8)	-
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	6.6	201.9
無形資產	125.9	-
應收貸款及其他應收賬	91.1	-
物業、機器及設備	4.1	118.2
投資股息收入	(247.2)	(198.8)
購股權開支	98.6	145.8
外幣兌換虧損/(收益)淨額	344.1	(743.0)
營運資本變動前之營業溢利	15,209.0	12,654.3
存貨減少	26.7	144.5
待發展/發展中及待售物業增加	(1,752.0)	(7,968.8)
應收賬及預付款增加	(2,836.7)	(2,461.8)
應付賬及應付費用(減少)/增加	(3,521.7)	6,106.6
經營業務所得現金淨額	7,125.3	8,474.8

## 47 綜合現金流量表之附註(續)

## (b) 收購附屬公司

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	1,898.7	384.1
土地使用權	64.4	-
物業、機器及設備	188.7	65.5
無形資產，除商譽外	124.1	67.6
持作發展物業	562.5	-
待售物業	141.4	1.4
存貨	5.8	1.2
應收賬及預付款	201.2	495.8
現金及銀行存款	233.4	163.2
應付賬及應付費用	(520.2)	(475.8)
即期應付稅項	(82.5)	(15.8)
遞延稅項負債	(472.2)	-
借貸	(101.0)	(3.7)
非控權股東權益	(0.3)	(162.1)
資產淨值	2,244.0	521.4
本集團於合營企業原持有之權益	(372.0)	(271.1)
	1,872.0	250.3
收購產生之商譽	630.6	-
因增購合營企業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	(67.3)	(11.9)
代價	2,435.3	238.4

## 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

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
現金代價	(2,435.3)	(238.4)
購入之現金及現金等值項目	233.4	163.2
應付現金代價	15.0	—
於上一個財政年度入賬於其他非流動資產之訂金	1,201.9	—
	<b>(985.0)</b>	<b>(75.2)</b>

## (d) 出售附屬公司

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	36.2	—
投資物業	41.0	—
土地使用權	10.0	—
發展中物業	139.5	—
存貨	2.2	—
應收賬及預付款	56.1	—
現金及銀行存款	236.0	—
應付賬及應付費用	(54.2)	—
資產淨值	<b>466.8</b>	<b>—</b>
於出售時撥回匯兌儲備	(86.8)	—
出售附屬公司之淨收益	<b>119.8</b>	<b>—</b>
代價	<b>499.8</b>	<b>—</b>

## (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

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
現金代價	499.8	—
售出之現金及現金等值項目	(236.0)	—
	<b>263.8</b>	<b>—</b>

## 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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
合營企業		
提供建築工程服務(附註(a))	834.6	508.0
利息收入(附註(b))	137.3	195.1
租金支出(附註(c))	262.3	306.9

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
關聯公司(附註(i))		
提供建築工程服務(附註(a))	428.5	130.9
租金收入(附註(c))	171.4	162.8
專櫃佣金(附註(d))	127.6	131.1
酒店管理服務費收入(附註(e))	78.9	39.7
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	56.8	45.2
購買貨品(附註(g))	79.8	9.9
工程及機械服務(附註(h))	987.9	-
管理費支出(附註(h))	127.2	64.7
應付賬(附註(i))	60.2	98.3

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) 租金收入及支出根據個別租約合同計算。
- (d) 收入乃根據與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶集團」)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。
- (e) 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。
- (f) 此項乃就本集團向周大福珠寶集團發售的貨品、預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (g) 此項乃向周大福珠寶集團經營的店鋪以出示各種現金等值禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。

## 48 與有關連人士之交易(續)

附註：(續)

- (h) 此等與有關連人士之交易主要為與杜惠愷先生及其聯繫人之附屬公司及其控制／共同控制之合營企業(「服務集團」)的交易。杜惠愷先生(「杜先生」)自2013年7月1日起出任本公司副主席兼非執行董事。與服務集團之交易乃根據有關合約訂立。
- (i) 應付賬為無抵押、不計息及需隨時償還。
- (j) 截至2014年6月30日止年度，本集團透過新世界中國地產，以13.5百萬歐元(相等於約144.8百萬港元)之代價由本集團之關連公司CTF Holdings Limited收購一家酒店管理公司。
- (k) 截至2014年6月30日止年度，本集團透過新世界中國地產，以代價245.0百萬港元由其他股東收購Dragon Fortune Limited(「Dragon Fortune」)之餘下57.46%權益，而新城集團有限公司及Potassium Corp.為本公司董事鄭家成先生的聯繫人及Brinkley Holdings Limited為本公司若干董事的親屬鄭錦超先生全資擁有。完成後，Dragon Fortune已成為本集團的一家附屬公司。
- (l) 關聯公司乃周大福企業有限公司、周大福珠寶集團及杜先生擁有的附屬公司及其合營企業。
- (m) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註23、24及43內披露。
- (n) 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。

## 49 業務合併

### (a) 收購泓鑫公司

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。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。

在2013年7月31日至2014年6月30日期間，被收購業務為本集團貢獻收入84.8百萬港元及溢利70.0百萬港元。倘收購事項於2013年7月1日發生，本集團的綜合收入將增加5.5百萬港元，本年度綜合溢利將增加3.9百萬港元。該等金額乃按本集團的會計政策計算得出。

## 49 業務合併(續)

### (a) 收購泓鑫公司(續)

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	1,582.3
所收購資產淨值的公平值	(1,574.0)
商譽	8.3

被收購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	(28.5)
遞延稅項負債	(324.7)
所收購資產淨值的公平值	1,574.0

被收購業務的現金流出淨值的分析如下：

	百萬港元
以現金支付的購入代價	(1,582.3)
所收購一家附屬公司的現金及銀行存款	28.5
於上一個財政年度入賬於其他非流動資產之訂金	1,201.9
因收購產生的現金流出	(351.9)

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

### (b) 收購上海匯姿百貨有限公司

於2013年11月，本集團透過新世界百貨向獨立第三方收購上海匯姿百貨有限公司(「上海匯姿」)的全部股權權益，代價為人民幣2.8億元(相等於約354.4百萬港元)。上海匯姿為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其業務是在上海經營一家百貨店。收購事項於2013年11月26日完成。

在2013年11月27日至2014年6月30日期間，被收購業務為本集團貢獻收入166.5百萬港元及溢利59.5百萬港元。倘收購事項於2013年7月1日發生，本集團的綜合收入將增加85.3百萬港元，本年度綜合溢利將增加15.3百萬港元。該等金額乃按本集團的會計政策計算得出。



**49 業務合併(續)****(b) 收購上海匯姿百貨有限公司(續)**

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－現金	354.4
所收購負債淨值的公平值	195.2
商譽	549.6

被收購業務的資產及負債列示如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	14.7
存貨	5.8
應收賬及預付款	45.9
遞延稅項資產	31.7
現金及銀行存款	4.5
應付賬及應付費用	(297.8)
所收購負債淨值的公平值	(195.2)

收購業務的現金流出淨值的分析如下：

	百萬港元
以現金支付的購入代價	(354.4)
所收購一家附屬公司的現金及銀行存款	4.5
因收購產生的現金流出	(349.9)

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

## 49 業務合併(續)

### (c) 收購Dragon Fortune Limited

於2014年4月，本集團透過新世界中國地產，以245.0百萬港元之代價收購Dragon Fortune之57.46%權益。因此，該公司成為新世界中國地產之全資附屬公司。有關已付代價及於收購日期所持股權之公平值如下：

	百萬港元
已付現金代價	230.0
將付代價	15.0
於業務合併前於Dragon Fortune所持股權之公平值	325.1
	<b>570.1</b>

於收購日期所收購的可識別資產及所承擔的負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	167.8
土地使用權	64.4
持作發展物業	562.5
待售物業	141.4
應收賬及預付款	139.8
現金及銀行存款	9.0
長期借貸	(101.0)
遞延稅項負債	(179.0)
應付賬及應付費用	(152.1)
出售物業預收訂金	(1.1)
即期應付稅項	(81.3)
非控權股東權益	(0.3)
總可識別資產淨值	<b>570.1</b>

自收購日期以來，Dragon Fortune無任何收入及貢獻並產生虧損約6.5百萬港元。倘收購已於2013年7月1日發生，本集團之綜合收入及本年度溢利將分別增加299.8百萬港元及減少54.6百萬港元。

本集團多年來受惠於已收購淨資產公平值之增值。就業務合併，由於重新計量其於業務合併前於Dragon Fortune所持權益之公平值，本集團確認收益67.3百萬港元。

收購相關成本1.0百萬港元已扣自截至2014年6月30日止年度之綜合收益表內之行政費用及其他營運費用。

應收賬及預付款之公平值為139.8百萬港元，並包括公平值為109.1百萬港元之貿易應收款。

## 50 結算日後事項

於2014年5月15日，中法控股(香港)有限公司(「中法控股」，新創建擁有50%權益的合營企業)與一名第三方訂立有條件股份購買協議，據此，中法控股同意出售中法能源投資有限公司(「中法能源」)已發行股本的90%及轉讓中法能源欠中法控股的股東貸款，總現金代價為6.120億美元(相等於47.5524億港元)(「出售事項」)。中法能源擁有澳門電力股份有限公司(「澳門電力」)約42.2%的權益。

就出售事項而言，中法控股授予景綽有限公司(「景綽」，持有中法能源10%權益的股東)認沽期權(「期權」)，可要求中法控股於完成出售事項後約七個月期間內，透過一特別目的實體，購買中法能源已發行股本的9%實際權益及90%中法能源欠景綽的股東貸款。

出售事項已於2014年7月15日完成。於本年報日期，景綽尚未行使期權，因此，中法控股不再持有中法能源任何權益。於2015年6月30日止年度，新創建預期可分佔收益約為15億港元。

## 51 主要附屬公司

於2014年6月30日

	已發行股本*		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及繳足股本 港元	本公司	本集團	
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
增亮投資有限公司	9,998	9,998	-	56	物業投資
	2 <sup>1</sup>	2	-	56	
偉煊有限公司	2	2	-	100	物業投資
全速投資有限公司	2	2	100	100	物業投資
康璋有限公司	1	1	-	61	經營免稅店及一般貿易
星光大道管理有限公司	2	2	-	100	管理服務
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	-	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1,000,000	-	57	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	4,998	-	61	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	-	61	
Birkenshaw Limited	10,000	10,000	-	100	物業投資
蒼富有限公司	1	1	-	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	100,000	1,000,000	75	75	物業投資
Calpella Limited	2	20	-	100	物業投資
致好企業有限公司	2	2	100	100	物業投資
翠嘉投資有限公司	1	1	-	61	控股投資

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
昌成有限公司	10,000	10,000	100	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	3,000,000	100	100	物業投資
志霖置業有限公司	7,000	700,000	100	100	控股投資
創庫系統有限公司	10	1,000	–	61	提供資訊科技解決方案
	160,000 <sup>1</sup>	16,000,000	–	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	2	–	100	物業管理
DP Properties Limited	4,000	1,000	–	100	物業投資
福恒貿易有限公司	100	10,000	85	85	物業投資
福康企業有限公司	10,000	1,000,000	100	100	物業投資
祥邦發展有限公司	2	2	100	100	物業發展
金后有限公司	5,000	5,000	100	100	物業投資
悅晶有限公司	1	1	–	61	控股投資
天怡創建有限公司	10,000	10,000	–	100	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	1,000	–	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	9,000	–	100	
冠悅有限公司	2	2	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	2	100	100	酒店經營
協興建業有限公司	40,000	40,000,000	–	61	建築
	10,000 <sup>1</sup>	10,000,000	–	61	
協興建築有限公司	400,000	40,000,000	–	61	建築及土木工程
	600,000 <sup>1</sup>	60,000,000	–	61	
協興工程有限公司	2,000,000	200,000,000	–	61	樓宇建築
協盛建築有限公司	1	1	–	61	建築

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本*		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	3	-	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	167,000,000	6	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	1,000,000	-	52	控股投資
佳謙有限公司	100	100	-	100	控股投資
豪華發展有限公司	2	2	100	100	物業發展
Istaron Limited	4	4	-	64	控股投資
翠盈企業有限公司	100	100	-	70	物業投資
Joint Profit Limited	2	2	100	100	物業投資
駿威國際有限公司	1	1	-	100	物業發展
忠泰發展有限公司	1,000	1,000	-	80	控股投資
金境有限公司	2	2	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
建僑企業有限公司	10,000	10,000,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	300,000	100	100	控股投資
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	2	-	61	物業代理管理及諮詢
	2 <sup>1</sup>	2	-	61	
怡隆有限公司	2	200	-	100	物業投資

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
輝源投資有限公司	2	2	100	100	物業發展
麗高有限公司	1,800	1,800	-	70	控股投資
	200 <sup>1</sup>	200	-	-	
利家安財務有限公司	4,400,000	44,000,000	-	100	融資
Loyalton Limited	2	20	-	100	物業投資
麥當奴賓館有限公司	2	2	100	100	賓館經營
麗誌有限公司	2	2	-	100	物業發展
民威發展有限公司	100	100	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	2	-	100	項目管理
新世界建築有限公司	1	1	-	61	建築
新世界百貨(投資)有限公司	3	410,045,794	-	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	2	-	72	提供百貨店管理服務
新世界發展(中國)有限公司	2	2	-	70	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	100	100	
新世界金融有限公司	200,000	20,000,000	100	100	金融服務
新粵公路建設有限公司	100	10,000	-	61	控股投資
	100 <sup>1</sup>	10,000	-	65	
新世界海景酒店有限公司	1,000	1,000	-	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	9,000	-	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	510,795,731	-	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	200	100	100	代理人服務
新世界港口投資有限公司	2	2	-	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	2	100	100	地產代理

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本*		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
新世界電訊有限公司	9,999,998	9,999,998	-	100	電訊服務
	2 <sup>1</sup>	2	-	100	
新世界電話控股有限公司	200	200	100	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	20	-	100	物業投資
新世界(廈門)港口投資有限公司	2	2	-	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	2	-	100	項目管理
新創建(財務)有限公司	2	2	-	61	金融服務
新創建集團(中國)有限公司	1,501	171,369,817	-	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 Investments Limited	1	1	-	100	物業投資
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	-	70	控股投資
百達商場置業有限公司	10,000	10,000	-	100	物業投資
貝思有限公司	100	100	-	92	物業發展
保達順置業有限公司	10,000	10,000	100	100	物業投資
寶利城有限公司	2	20	-	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>	1,000,000	-	61	
寶偉有限公司	10	10	-	92	物業發展
Pontiff Company Limited	10,000,000	10,000,000	-	100	物業投資
Power Estate Investments Limited	1	1	-	100	物業投資
Pridemax Limited	2	2	-	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	1,000	-	100	物業發展
揚威投資有限公司	2	2	100	100	物業投資
駿星投資有限公司	1,000	1,000	-	100	物業發展
Richglows Limited	2	2	-	100	物業投資

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
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	2	-	85	物業投資
天傳有限公司	100	100	-	61	銷售免稅煙酒
快星發展有限公司	2	2	100	100	物業投資
Spring Yield Investments Limited	1	1	-	100	物業投資
Super Memory Limited	2	2	-	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	10,000	90	100	物業投資
濤運有限公司	2	20	-	100	物業投資
康煌投資有限公司	10,000	10,000	90	100	物業投資
誠願投資有限公司	4,998	4,998	-	61	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	-	61	
能勇有限公司	4,998	4,998	-	61	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	-	61	
昌力國際有限公司	1	1	-	61	控股投資
Ultimate Vantage Limited	100	100	-	80	物業發展
富城停車場管理有限公司	10,000,000	10,000,000	-	61	停車場管理
惠保建築有限公司	1,630,000	163,000,000	-	61	土木工程
	20,000 <sup>1</sup>	2,000,000	-	61	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	60,328,449	-	61	打樁、地基勘察及 土木工程
華經建築有限公司	20,000	20,000,000	-	61	建築
威津投資有限公司	2	2	100	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	2	100	100	物業投資
惠鴻企業有限公司	2	2	-	61	控股投資
寰國置業有限公司	2	2	100	100	物業投資



## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	每股面值	本公司	本集團	
<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	8,683,350,475	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> 此等乃普通股股本，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

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<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
北京新世界華美房地產開發有限公司	748,000,000人民幣	-	53	物業發展
北京新世界利瑩百貨有限公司	18,000,000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

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
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	197,324,700美元	-	70	物業投資、發展及酒店經營
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	-	70	經營哥爾夫球會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	-	70	物業發展
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
廣東新川有限公司	714,853,600人民幣	-	61	控股投資
廣西北流新北公路有限公司	59,520,000人民幣	-	61	經營收費公路
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000人民幣	-	61	經營收費公路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	-	37	經營收費公路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	-	40	經營收費公路

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
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	180,000,000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
廣州億柏房地產開發有限公司	392,500,000人民幣	—	70	物業發展
貴陽新世界房地產有限公司	271,350,000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	經營收費公路
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000人民幣	—	72	百貨經營
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000人民幣	—	70	物業投資
湖北新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
湖南梓山湖置業有限公司	55,800,000人民幣	—	70	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	680,000,000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	500,006人民幣	—	100	商務服務

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
新雅圖園商務諮詢(北京)有限公司	8,040,734人民幣	-	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	8,054,004人民幣	-	100	商務諮詢
廊坊新世界房地產開發有限公司	124,300,000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	30,000,000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	505,000,000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	149,927,000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
新世界嘉業(武漢)有限公司	188,000,000美元	-	70	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	4,535,360,500人民幣	-	70	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
北京开世艺國際藝術文化發展有限公司	500,000人民幣	-	100	銷售及租賃美術品、工藝品及收藏品(不含文物)

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
上海瑰麗酒店管理有限公司 (前稱：上海尚譽酒店管理諮詢有限公司)	500,000人民幣	-	70	酒店管理顧問服務
上海新視藝貿易有限公司	2,000,000人民幣	-	100	藝術衍生品經營
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
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妍百貨有限公司	85,000,000人民幣	-	72	物業投資及經營購物中心
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
上海匯姿百貨有限公司	5,000,000人民幣	-	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	經營收費公路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	-	37	經營收費公路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	-	72	物業投資及百貨經營
瀋陽新世界新滙置業有限公司	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

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
唐山新世界房地產開發有限公司	97,000,000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
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元	-	72	物業投資及百貨經營
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	經營收費公路
廈門新創建管理諮詢有限公司 (前稱：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	40,000,000人民幣	-	72	百貨經營
鹽城新世界百貨有限公司	95,000,000港元	-	72	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000人民幣	-	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

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	註冊/已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
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
<i>在德國註冊成立及經營</i>				
Penta Hotels Germany GmbH	25,000歐元	-	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

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	每股面值	本公司	本集團	
<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	3,741,915,242	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
Dragon Fortune Limited	57,895	1美元	-	70	控股投資
Eagle Eyes Developments 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
Fortland Ventures Limited	1	1美元	-	61	控股投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	-	70	控股投資
Fotland 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

## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	每股面值	本公司	本集團	
在英屬處女群島註冊成立(續)					
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
奇盛投資有限公司	1,000	1美元	-	100	控股投資
長煜有限公司	1	1美元	-	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
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
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
	8,825 <sup>R</sup>	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
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
Penta Hotel Holdings Limited	1,000	1美元	-	70	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
Rosewood Hotels and Resorts Holdings Limited	1	1美元	-	70	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
Tisso Investment Limited	1	1美元	-	80	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



## 51 主要附屬公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	每股面值	本公司	本集團	
<i>在英屬處女群島註冊成立(續)</i>					
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	1	1美元	-	61	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
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
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
NWD (MTN) Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
NWD Treasury Limited	1	1美元	100	100	融資
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
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	-	100	物業投資
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> 此等乃普通股股本，除非另作聲明<sup>R</sup> 可贖回、不可兌換和無投票權優先股份

## 52 主要合營企業

於2014年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>α</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<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	經營鐵路集裝箱中心站及有關業務
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	450,000,000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
<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	經營收費公路
北京崇文－新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	–	49	物業投資及發展及酒店經營
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	經營收費公路
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公路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	–	44	物業發展
天津新展高速公路有限公司	2,539,100,000人民幣	–	37 <sup>®</sup>	經營收費公路
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

## 52 主要合營企業(續)

於2014年6月30日

	註冊/已繳足股本	應佔權益 <sup>Ω</sup> (%)		主要業務
		本公司	本集團	
<b>外商獨資企業</b>				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
廣州保新房地產有限公司	50,003,000美元	-	44	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
寧波新立房地產開發有限公司	802,335,000美元	-	34	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>Ω</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

	已發行股本 <sup>⊗</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<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 <sup>A</sup>	100,000	-	34 <sup>⊗</sup>	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
	20,000 <sup>B</sup> <sup>2</sup>	20,000	-	49	
	54,918 <sup>1</sup>	54,918	100	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	10,000	-	28	控股投資
柯士甸項目管理有限公司	1,000,000	1,000,000	-	50	項目管理
航天新世界科技有限公司	30,000,000	165,000,000	-	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	10,000	-	15	物業投資
騰冠有限公司	1	1	-	34	控股投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1,000,000	-	29	環保堆填
威翰有限公司	1,000,000	1,000,000	-	50	物業發展
添星發展有限公司	100	100	-	31	物業發展
Gloryland Limited	900	900	-	33	物業投資
金鈞國際有限公司	1	1	-	40	物業發展
佳誌有限公司	1,000	1,000	-	30	物業投資

## 52 主要合營企業(續)

於2014年6月30日

	已發行股本#		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<b>股份有限公司(續)</b>					
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
新創建基建昇達廢料處理有限公司	2	2	-	31	控股投資
超隆企業有限公司	2	2	50	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	100	-	31	物業發展
大老山隧道投資控股有限公司	1,100,000	1,100,000	-	18	控股投資
永冠國際有限公司	300,000,000	300,000,000	-	31	控股投資
智啟發展有限公司	30	30	-	40	物業投資
<b>股份有限公司(續)</b>					
<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
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	-	55*	控股投資
<i>在荷蘭註冊成立及經營</i>					
Hya 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

## 52 主要合營企業(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<b>股份有限公司(續)</b>					
<i>在香港註冊成立及在香港、澳門及 中國大陸經營</i>					
中法控股(香港)有限公司	3,748,680 'A'	374,868,000	-	-	控股投資、經營自來水及 電力廠
	7,209,000 'B'	720,900,000	-	61	
	3,460,320 'C'	346,032,000	-	-	

<sup>#</sup> 此等乃普通股股本，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> 本公司董事認為，本集團對該等合營企業的財務及營運活動並無單方面控制權

## 53 主要聯營公司

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本公司	本集團	
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
永煜有限公司	1,000	1,000	40	40	物業投資
GHK Hospital Limited	10	10	-	25	醫療
寶協發展有限公司	1,000,000	1,000,000	-	35	控股投資
志滔投資有限公司	10,000	10,000	-	31	控股投資
Pure Jade Limited	1,000,000	1,000,000	-	20	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	20,000,000	-	31	生產及銷售預拌混凝土
隆益投資有限公司	100	100	-	10 <sup>a</sup>	物業投資
信德中心有限公司	1,000 'A'	100,000	-	29	物業投資
	450 'B'	4,500	-	64	
	550 'C'	5,500	-	-	

## 53 主要聯營公司(續)

於2014年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	股份數目	每股面值	本公司	本集團	
<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>@</sup>	
VMS Private Investment Partners IV Limited	1,500*	0.01美元	-	-	證券投資
	35**	0.01美元	-	37 <sup>@</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>@</sup>	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>					
海通國際證券集團有限公司	2,093,939,436	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	-	17	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；以及開採、加工及銷售輝綠岩產品
	註冊/已繳足股本	應佔權益 <sup>Ω</sup> (%)		主要業務	
		本公司	本集團		
<i>在中國註冊成立及經營</i>					
北京首都國際機場股份有限公司	2,451,526,000人民幣 <sup>D</sup>	-	-	-	營運國際機場
	1,879,364,000人民幣 <sup>H</sup>	-	-	15	
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
廈門集裝箱碼頭集團有限公司	2,436,604,228人民幣	-	-	8 <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	經營收費公路

## 53 主要聯營公司(續)

於2014年6月30日

- # 此等乃普通股股本，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
- ^ 本公司董事認為，本集團可分別透過於該等公司董事會的代表對該等公司行使重大影響力
- ⊕ 本公司董事認為，本集團可透過於該等公司的投資委員會(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
- D 內資股
- H H股

## 五年財務概要

截至2014年6月30日止年度

### 綜合收益表

截至6月30日止年度

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
收入	<b>56,501.1</b>	46,779.9	35,620.1	32,882.0	30,218.6
營業溢利	<b>16,823.1</b>	19,286.7	16,115.0	12,285.7	13,683.7
財務費用淨額	<b>(843.6)</b>	(695.2)	(513.5)	(465.9)	(338.4)
應佔合營企業及聯營公司業績	<b>3,096.5</b>	4,719.7	3,120.1	3,758.0	4,226.7
<b>除稅前溢利</b>	<b>19,076.0</b>	23,311.2	18,721.6	15,577.8	17,572.0
稅項	<b>(5,738.2)</b>	(4,794.8)	(4,400.5)	(2,833.8)	(1,904.3)
<b>本年度溢利</b>	<b>13,337.8</b>	18,516.4	14,321.1	12,744.0	15,667.7
非控股股東權益	<b>(3,612.4)</b>	(4,367.7)	(4,182.1)	(3,590.1)	(3,269.1)
<b>本公司股東應佔溢利</b>	<b>9,725.4</b>	14,148.7	10,139.0	9,153.9	12,398.6
<b>每股股息(港元)</b>					
中期	<b>0.12</b>	0.12	0.10	0.10	0.10
末期	<b>0.30</b>	0.30	0.28	0.28	0.28
全年	<b>0.42</b>	0.42	0.38	0.38	0.38
<b>每股盈利(港元)</b>					
		(經調整)		(經調整)	
基本	<b>1.37</b>	2.14	1.88	2.10	3.19
攤薄	<b>1.37</b>	2.10	1.85	2.04	3.07

截至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。

截至2010、2011及2012年6月30日止年度之每股盈利並未就本公司於截至2014年6月30日止年度內發行之供股而予以調整。



## 綜合財務狀況表

於6月30日

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010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>113,634.5</b>	105,762.3	92,014.1	66,808.7	53,519.0
無形資產	<b>4,662.5</b>	4,139.3	4,120.9	1,754.7	1,490.1
合營企業權益、聯營公司權益及 其他非流動資產之投資	<b>95,739.3</b>	96,148.5	84,543.1	77,322.0	65,247.3
流動資產	<b>155,191.1</b>	126,139.0	105,693.6	83,230.0	79,723.7
<b>總資產</b>	<b>369,227.4</b>	332,189.1	286,371.7	229,115.4	199,980.1
<b>權益</b>					
股本	<b>63,761.3</b>	6,311.6	6,151.1	3,990.1	3,918.0
儲備	<b>93,447.5</b>	130,925.5	115,669.0	98,673.1	84,377.5
擬派末期股息	<b>2,599.5</b>	1,893.5	1,722.8	1,117.2	1,097.0
<b>股東權益</b>	<b>159,808.3</b>	139,130.6	123,542.9	103,780.4	89,392.5
非控權股東權益	<b>40,468.2</b>	38,614.4	34,497.8	30,588.2	25,493.8
<b>總權益</b>	<b>200,276.5</b>	177,745.0	158,040.7	134,368.6	114,886.3
流動負債	<b>70,070.5</b>	65,146.8	50,691.2	49,864.6	40,806.9
非流動負債	<b>98,880.4</b>	89,297.3	77,639.8	44,882.2	44,286.9
<b>總權益及負債</b>	<b>369,227.4</b>	332,189.1	286,371.7	229,115.4	199,980.1

## 詞彙釋義

### 普通詞彙

歐元	指	歐元區法定貨幣
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
中國大陸或中國內地	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣(只適用於此年報內))
港鐵	指	香港鐵路
新世界或新世界發展或本公司	指	New World Development Company Limited(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
JV	指	合營企業
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

英文版

年報之英文版可向新世界發展有限公司索取。  
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。

© 新世界發展有限公司2014年



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。



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)