



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)



二零一五年年報

使命

The background features a central, intricate mechanical structure resembling a watch movement or a complex gear assembly, rendered in a metallic, golden-brown color. This central piece is surrounded by several large, light-brown gear shapes that serve as containers for text. Scattered throughout the composition are various black gear icons of different sizes and designs, some with spokes and others with simple teeth. The overall aesthetic is industrial and precise, set against a warm, golden-yellow background.

為城市 締造新天地

我們制定周詳慎密的重建方案，致力為舊城換上新貌。如今高尚住宅社區相繼落成，集多姿多采、領導時尚潮流的居住環境、生活空間、購物、娛樂及休閒設施於一身，構成一幅朝氣勃勃的圖畫，盡顯中國現代都市生活的活力。

為地方 建成新社區

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

為社會 引進新商機

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

為顧客 帶來新生活

我們的住宅社區除了配套完善之外，更非常著重營造多元化的生活空間，展現別樹一幟的美學標準，引領業主和住客進入全新的生活與思維空間，充分體驗無分國界的精緻生活文化。

目錄

2

集團介紹

6

主席報告書

10

財務摘要

14

業務回顧

88

管理層討論與分析

99

企業管治報告書

110

董事簡介

116

高級管理人員簡介

120

企業可持續發展

129

財務資料目錄

248

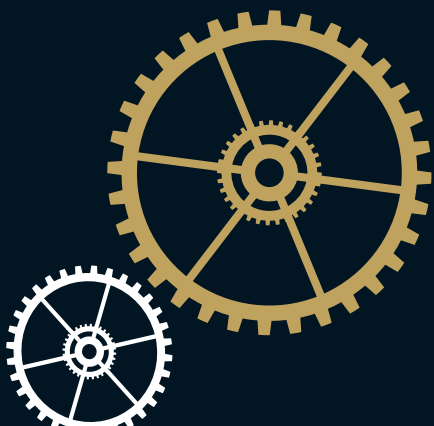
主要項目總覽

256

詞彙釋義

258

公司資料



集團介紹

物業發展及投資組合
的總樓面面積達

2,574

萬平方米

發展項目遍佈中國內地

24

 個地區

資產總值達

1,340

 億港元

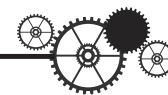
擁有

30

 個主要發展項目

新世界中國地產有限公司(股份代號：00917)為香港上市公司新世界發展有限公司(股份代號：00017)的內地物業旗艦，並為內地大型全國性房地產發展商之一。新世界中國地產自1999年7月起在香港上市，現為摩根士丹利資本國際(MSCI)中國指數成分股之一，其多元化物業組合分佈於中國內地大城市或主要交通樞紐，發展包括住宅社區、服務式公寓、別墅、寫字樓、商場、多用途綜合大廈、酒店及渡假村等各類型物業。

品牌核心價值



最優品質與恆久價值

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

本地化的香港品牌

作為一個建基於香港的本地優質品牌，本集團多年來於中國內地的投資過程中，充分利用在香港開發房地產項目領先而豐富的經驗，同時開發迎合各地城市所需的項目。我們亦十分重視本地觀念，我們了解市場的運作和當地的文化，大量吸納本地精英，以充分融入當地社會。

多元化物業發展項目

本集團開發不同檔次及類型的物業，以滿足不同市場對各種面積與功能物業的需求。新世界中國地產擁有的豐富專業知識及在項目規劃與執行方面的實踐經驗，使我們得以在發展各類物業項目中游刃有餘。

可靠性與卓著信譽

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

城市建設與企業可持續發展

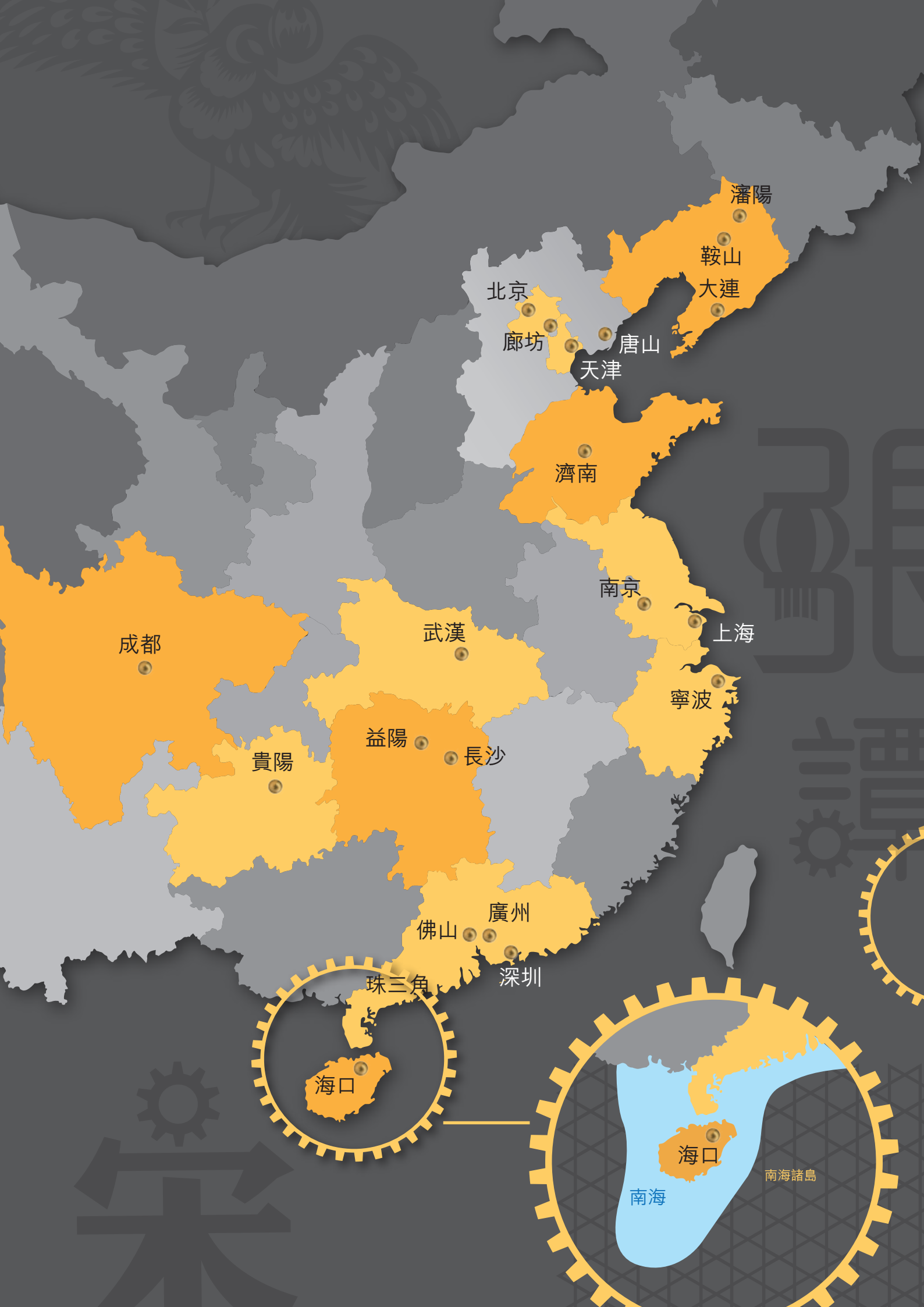
本集團一貫重視企業可持續發展，不斷致力於取得經濟、環境與社會的平衡。我們長期投身於城市的改造及建設，積極提高項目的環保效能，更參與全國各地多元化的公益及社區活動。本集團良好的企業行為更激勵本地人士與本集團共同建設和諧社會。

集團介紹

以地區劃分	平方米
北京	1,357,817
天津	129,237
廊坊	707,741
唐山	156,914
濟南	105,049
瀋陽	3,214,264
鞍山	1,028,766
大連	171,426
上海	263,084
南京	52,794
寧波	633,736
武漢	3,194,531
長沙及益陽	909,851
成都	3,663,827
貴陽	4,062,739
廣州	1,757,939
深圳	46,942
佛山	1,032,993
珠三角	679,571
海口	2,566,742
總計	25,735,963

以種類劃分	平方米
發展中將完成／持作發展物業	22,986,275
已落成投資物業	2,452,703
已落成酒店物業	296,985
總計	25,735,963

以用途劃分	平方米
住宅	13,226,647
商業	3,019,992
寫字樓	1,941,030
酒店	1,059,241
車庫及其他	6,489,053
總計	25,735,963



瀋陽

鞍山

大連

北京

廊坊

唐山

天津

濟南

南京

上海

成都

武漢

寧波

貴陽

益陽

長沙

廣州

佛山

珠三角

深圳

海口

海口

南海

南海諸島

主席報告書

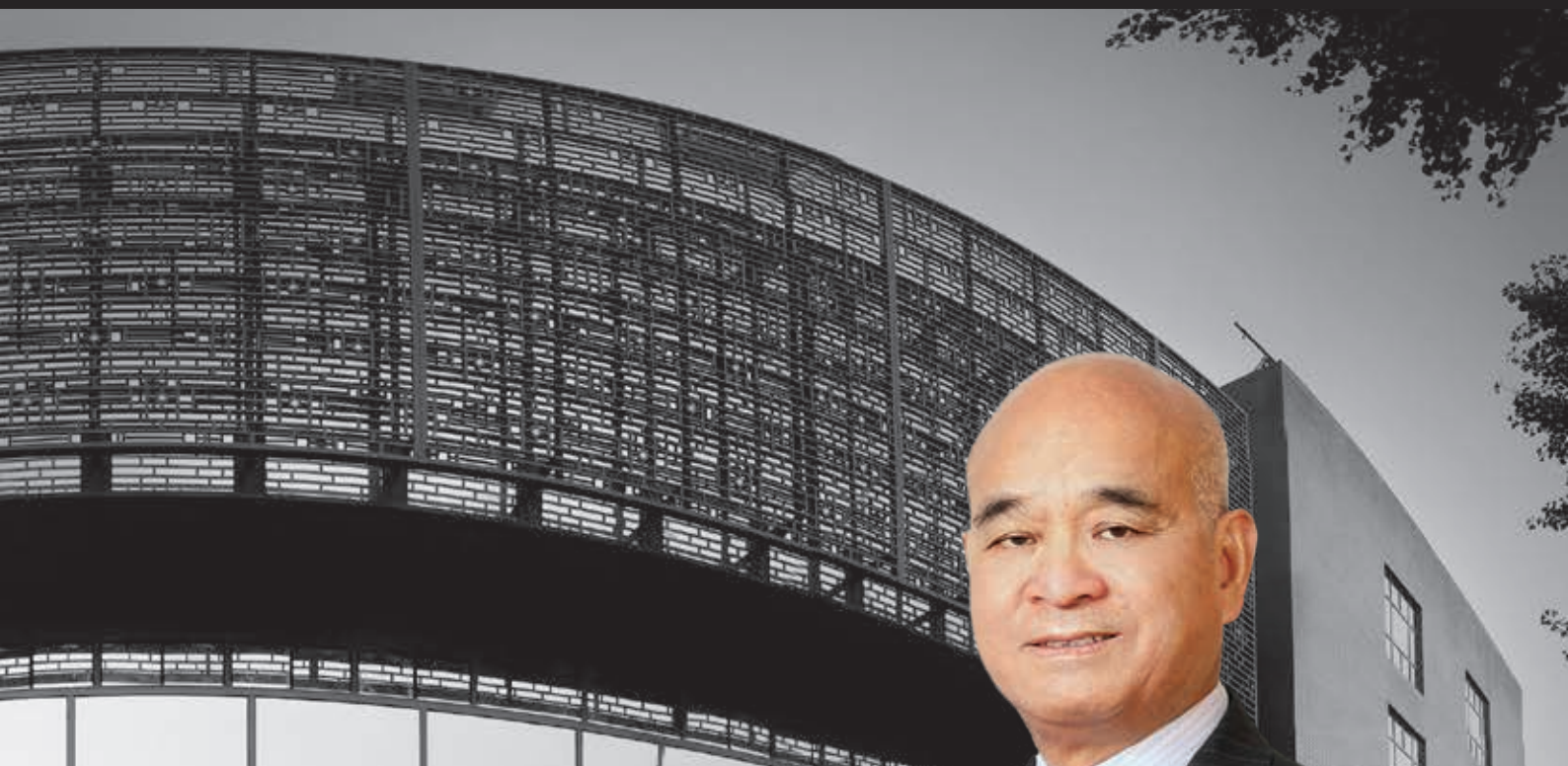
2015財政年度，新世界中國地產錄得本公司股權持有人應佔溢利33億1,313萬港元，按年下跌28.6%；物業銷售總樓面面積達855,414平方米，錄得之銷售總額約人民幣130億6,830萬元；物業銷售之整體毛利率維持在41.6%。

各位股東：

於回顧年內，環球經濟充滿挑戰和不確定性。國內股市近期大幅波動、美國預期即將展開加息週期、歐洲中央銀行維持量化寬鬆和低利率的政策不變，令歐元區經濟逐漸回暖。然而，歐洲繼續受希臘債務危機困擾、日本缺乏結構性經濟增長，令2015年第二季度環球市場的避險情緒有所提升。外圍經濟方面，2015年第二季度美國經濟數據較第一季有所改善。能源價格下跌、失業率穩步改善、樓價持續上升、工資增長平穩，再加上零售銷售及企業活動持續改善，故此美國聯邦儲備局已經預告在2015年

底前可能會開始加息。雖然美國加息週期的展開將會吸引環球資金流向美國，但預期美國的加息步伐將會比較溫和，因此應該不會對全球金融市場造成太大衝擊。

內地方面，2015年上半年，面對不明朗的國內外經濟環境和不斷加大的下行壓力下，內地經濟仍能保持在合理區間內運行，主要經濟指標逐步回穩。2015年第二季度的國內生產總值按年增長7%，而2015年上半年國內生產總值亦按年增長7%，與中央政府設定的經濟增長目標為7%相符。2015年上半



年，內地消費繼續對經濟增長帶來越來越重要的貢獻，消費對經濟增長的貢獻率達到60%，比去年同期提高了5.7%。總括而言，國家的經濟結構正逐步優化，內需對穩定經濟的貢獻越趨鞏固，為提升經濟持續增長的潛力做好堅實的基礎。

另一方面，國內民生繼續改善，城鄉居民收入保持較快增長。2015年上半年全國居民人均可支配收入達人民幣10,931元，按年增長9%；全國居民人均可支配收入中位數為人民幣9,700元，按年增長10.5%。居民消費保持穩定增長，同時城鄉居民收入差距也繼續收窄。居民收入持續增加，配合國家城鎮化發展戰略及經濟結構優化轉型，均有利於房地

西
CHENG

主席報告書

產市場的長遠健康發展。因此，即使近期內地經濟出現下行壓力，而房地產行業的未來發展亦充滿挑戰，但中長期而言，由於預期中央政府將繼續推出利好經濟的措施，故此，本集團對房地產市場發展仍持審慎樂觀的態度。

自2014年初，內地經濟下行壓力不斷加大，樓市銷情經歷了連續15個月倒退。在穩經濟、保就業的政策目標之下，自2014年第二季開始，陸續有地方政府放鬆樓市限購措施。2014年9月底，中國人民銀行放寬第二套房貸的審批條款；2014年11月，中國人民銀行更展開了兩年來首次降息、降準週期。2015年3月底，中央政府下調了第二套房的首付所需比例，多個地方政府亦同時調整了住房公積金政策，減輕了購房者的負擔。這反映了房地產作為中國其中之一的經濟支柱，中央政府不會放任樓市不斷下滑，引發系統性風險。經過實施了一系列降息、降準及樓市寬鬆政策之下，內地房地產市場於2015年第二季度明顯回暖。2015年上半年內地商品房銷售額約人民幣3.43萬億元，按年增長10%，較首五個月升幅擴大6.9%；同期銷售面積超過五億平方米，同比增長3.9%，較首五個月倒退0.2%的表現相比有明顯改善，更是去年1月以來首次回復增長。然而，內地房地產市場分化程度仍舊明顯，一線及部分二線城市銷情較好，但大部分三、四線城市的庫存量仍然較高，需要較長時間去消化。



夏航
金枝玉葉，2015
不銹鋼，18K金



夏航
如日方昇，2015
不銹鋼，18K金

儘管面對宏觀經濟的眾多不明朗因素，新世界中國地產的專業管理團隊仍能成功引領本集團克服市場上種種挑戰，充份體現本集團不斷創新、追求卓越的企業精神。源於對深圳前海自貿區發展潛力的看好，本集團於前海周邊的尖崗山片區，精心地建設「新世界名鑄」這個高端發展項目，並由世界級大師設計水景園林，匠心獨運雕琢項目的每個細節，首次向內地客戶展示了新世界集團「The Artisanal Movement」品牌的獨特個性。本集團長期秉承可持續發展的管理方針，積極地採用多項綠色建築設計，包括提升新建項目生命週期中的能源效益、水資源節約及環保材料運用。本集團對可持續發展理念的承諾，獲社會的廣泛認同，並於博鰲•21世紀房地產論壇第15屆年會中，榮膺2015年度中國地產金磚獎「年度企業公民大獎」及「綠色地產大獎」兩項殊榮。展望未來，本集團將繼續加強成本控制、加快資產周轉，積極發揮自身的獨特優勢，繼續肩負「城市建設者」的角色，從細微處體貼客戶的需要，為客戶提供個人化的體驗以提升現代生活標準。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2015年9月23日



財務摘要

經營業績(千港元)	2015財政年度	2014財政年度
收益		
來自持續經營業務		
本公司及附屬公司	17,459,237	21,850,106
應佔聯營公司及合營企業(附註1)	1,913,127	2,924,368
	19,372,364	24,774,474
來自已終止經營業務		
本公司及附屬公司	673,180	529,749
	20,045,544	25,304,223
代表：		
來自持續經營業務		
物業銷售	16,460,663	22,017,383
租金收入	1,297,818	1,262,835
酒店經營收入	560,241	490,246
物業管理服務費收入	613,054	524,908
合約工程服務收入	440,588	479,102
	19,372,364	24,774,474
來自已終止經營業務		
酒店管理服務收入	673,180	529,749
	20,045,544	25,304,223
毛利		
來自持續經營業務		
本公司及附屬公司	6,837,782	9,080,068
應佔聯營公司及合營企業(附註2)	876,714	1,298,408
	7,714,496	10,378,476
來自已終止經營業務		
本公司及附屬公司	308,748	202,165
	8,023,244	10,580,641
本公司股權持有人應佔溢利		
來自持續經營業務	3,347,164	4,779,389
來自已終止經營業務	(34,033)	(140,698)
	3,313,131	4,638,691

經營業績(千港元)	2015財政年度	2014財政年度
每股盈利(港仙)		
基本		
來自持續經營業務	38.53	55.11
來自已終止經營業務	(0.39)	(1.62)
	38.14	53.49
攤薄		
來自持續經營業務	38.51	55.07
來自已終止經營業務	(0.39)	(1.62)
	38.12	53.45
每股股息(港仙)		
中期	—	4.00
末期	3.00	3.00
全年	3.00	7.00

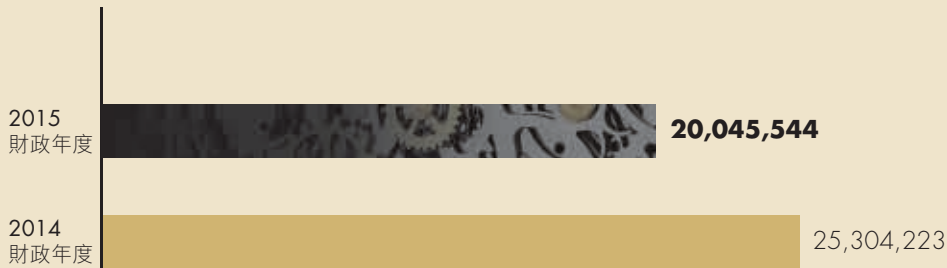
財務狀況(百萬港元)	於2015年 6月30日	於2014年 6月30日
現金及銀行結存	15,773.7	17,351.6
總資產	134,427.5	120,926.1
總負債	69,808.8	59,607.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	60,781.9	57,752.5
財務比率		
流動比率(倍)	2.10	1.89
債項淨額與股東權益比率	45.5%	36.0%

附註1： 指本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

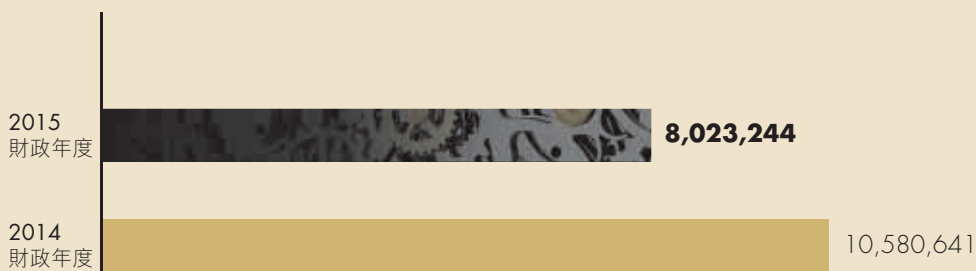
附註2： 指本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。

財務摘要

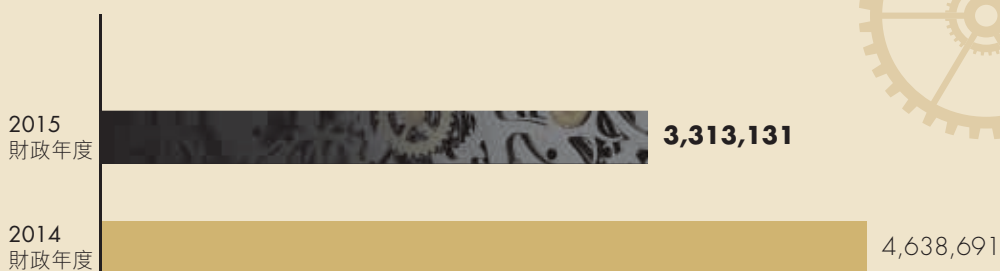
收益 (附註1) (千港元)



毛利 (附註2) (千港元)



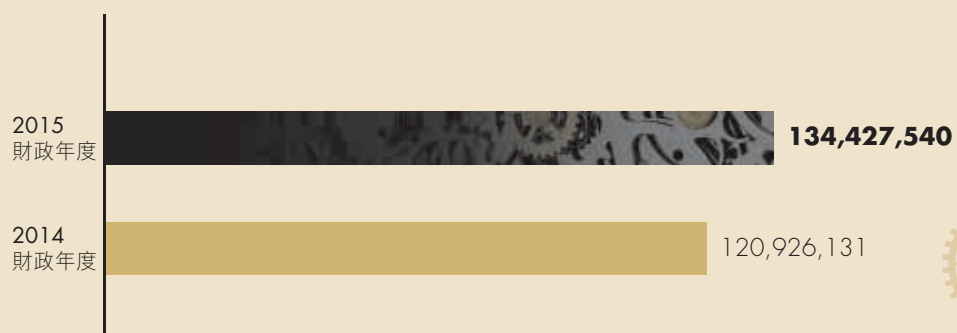
本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)



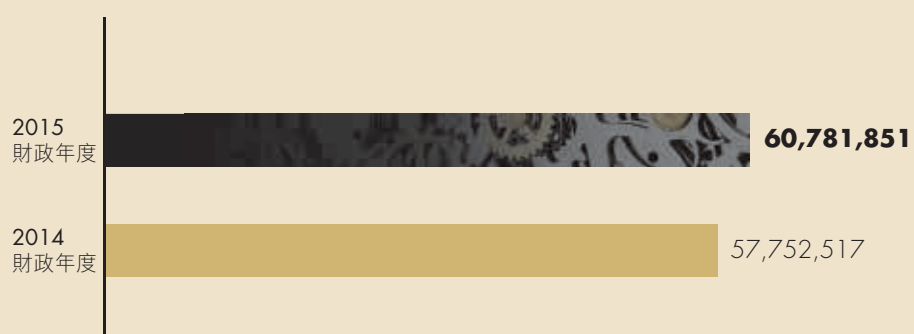
附註1：指列載於第10頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

附註2：指列載於第10頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。

總資產 (千港元)



本公司股權持有人應佔資本及儲備 (千港元)



現金及銀行結存 (千港元)



張

燈

結

綵



張

華北 — 張燈結綵

「張」為中國第三大姓，主要分佈於華北地區。一直以來，中國人過節日或辦喜事，會懸掛燈籠及繫上彩帶，色彩繽紛，氣氛熱鬧。「張燈結綵」描繪歡樂場面，一片喜氣洋洋。



業務回顧

北京

摘要

過去一年，北京生產總值比上年度增長7.3%；城鄉居民人均收入分別同比上升7.2%和8.6%。隨著產業結構優化升級，高端服務業對地區生產總值增長的貢獻率達到約六成。北京成功舉辦第三屆京交會，服務貿易進出口總額增長15.4%，實際利用外資則上升6.1%。於2015年，京津冀協同發展策略得到落實，北京與天津、河北分別簽訂了合作框架協議和備忘錄，實施包括交通、生態環保及產業三個重點領域的工作方案，以聯合打造城市群，促進區域經濟。首都鋼鐵遷至河北曹妃甸，以及北京中關村示範區與天津濱海新區合作等重點工作亦取得進展。

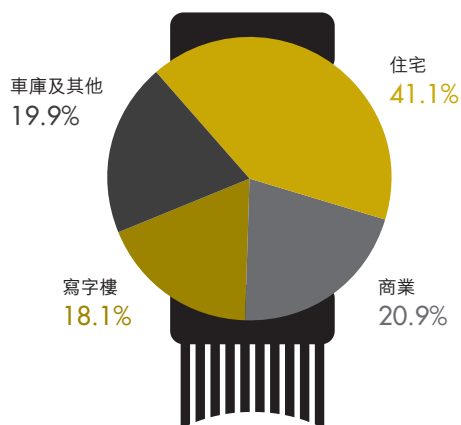
北京于莊項目「麗樽」



北京嚴格執行《北京城北京市大氣污染防治條例》，制定實施新增產業的禁止和限制目錄，關閉一般製造業和污染企業392家。為持續開展交通治堵，四條軌道交通新線建成通車，100公里道路微循環暢通工程亦已完成。地跨北京大興區和河北廊坊廣陽區的北京新國際機場正式施工，計劃於2019年年底建成，勢將成為推進京津冀一體化發展，以及推動中國經濟升級的重要基礎設施。

北京發展物業

三個主要物業，總樓面面積859,050 平方米



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

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

北京

北京新世界中心一期及二期



項目簡介

位於北京東城區崇文新世界商圈核心位置的北京新世界中心一期、二期商業部分持續維持100%出租率，租金收入增長穩健，持續帶動整個地區的商業發展。

北京于莊項目位於北京東北順義區的于莊中央別墅區域，鄰近京承高速未來科技城出口，交通便捷。項目總建築面積約為17.5萬平方米，可提供308套別墅，其中東區住宅「麗樽」於回顧年內推出81套面積介乎600至1,000平方米的別墅，銷售成績理想。西區住宅則在建築階段，面積介乎480至600平方米，預計於2017年6月竣工。

北京一供出售物業之竣工時間	平方米
2017財政年度	
北京于莊項目二期	101,616
合計	101,616

北京新世界中心一期及二期



北京新世界酒店



北京貝爾特酒店



北京燕京大廈



毗鄰天壇公園的北京燕京大廈，總建築面積約3.2萬平方米，兩旁為新世界商圈及紅橋商圈範圍，商業氣氛濃厚，計劃將整體出售。

於回顧年內，位於北京新世界中心一期內的四星級北京貝爾特酒店的入住率及收入均穩步上升，而相距其約800米的城南唯一五星級酒店－北京新世界酒店，自2013年11月開始營業，收入按年增長達250%。

業務回顧

天津

摘要

於2014年，天津生產總值達人民幣1.57萬億元，同比增長10%；固定資產投資達人民幣1.17萬億元，同比增長15.1%。天津市積極培育新的經濟增長點，大力推動科技創新，全年新增科技型中小企業達1.4萬家，累計達到六萬家。天津國家自主創新示範區亦獲國務院批准成立，全社會研發經費支出佔生產總值比重提升至3%。

天津新世界廣場



天津新匯華庭



在京津冀協同發展策略中，確定了濱海新區及有關區縣產業承接平台，重用首都資源以取得新成效。在2014年，天津成功舉辦夏季達沃斯論壇等大型活動，進一步提升其城市國際影響力。

天津加快建設「兩港四路」，天津港30萬噸級鐵礦石碼頭、天津國際郵輪碼頭二期等工程完工，港口貨物年吞吐量達到5.4億噸。濱海國際機場二號航站樓落成營運，候機室達到12間，旅客年吞吐量突破1,200萬人次。天津至保定鐵路、南港鐵路、北京天津城際高鐵延伸線加快建設；唐山天津高速公路擴建，地鐵5號、6號線亦順利施工。

業務回顧

天津



—○— 地鐵
—||— 橋樑

38 天津新世界廣場

39 天津新世界花園

40 天津新匯華庭

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

新南市商業街



項目簡介

天津新匯華庭坐落於和平區核心地段，總規劃面積約30萬平方米，是一個集住宅、公寓、商業及會所為一體的大型社區綜合發展項目，於2014年7月竣工。其中住宅部分已經售罄，仍在售的11及12號樓公寓部分佔3.8萬平方米，提供面積介乎57至128平方米的精装修單位。

新南市商業街



商業部分「新南市商業街」坐落於天津市和平區中央商業區榮業大街，位處和平路、東馬路、南市三大商圈黃金交匯點，總建築面積為2.5萬平方米，商舖面積主要介乎80至200平方米，匯聚各類餐飲購物及休閒教育等生活配套。

位於南開區核心商業地段的天津新世界廣場，位處於文化、旅遊重點發展的區域，坐擁雙線地鐵路網及20多條公交路線，提供辦公、購物、餐飲、娛樂及休閒設施，出租率高達87%。

業務回顧

廊坊

摘要

於2014年，廊坊生產總值同比增長8.2%，增速居河北全省之首。服務業對經濟增長的貢獻率比重首次突破50%，居全省首位。

廊坊新世界中心



廊坊新世界中心「維多利亞花園」



廊坊作為首都城市的功能拓展區、京津產業轉移提升承載地、全國科技創新成果孵化轉化示範區及京津走廊生態宜居城市的地位，獲得進一步鞏固。廊坊正積極加快發展先進製造業，以及航太技術應用產業基地、鎂合金高鐵輕量化部件等新項目的建設，並新增省級經濟開發區和文化產業示範區。北京廊坊交通規劃一體化，以及北京新國際機場交通集運系統的建設已達成共識。北京廊坊通勤高鐵開通運行，天津石家莊高速規劃設計工作亦已全面展開。

業務回顧

廊坊

項目簡介

廊坊新世界中心位於廊坊商務區的核心位置。項目總建築面積為45萬平方米，分為三個發展區域，A區設有五星級酒店、大型商業中心及高端公寓；B區建有步行街和公寓；C區設有甲級寫字樓、高層住宅大廈、聯排別墅及幼兒園。

B區公寓「銅鑼灣公館」已於2014年10月竣工，面積介乎50至99平方米，於回顧年內出售率達83%。C區住宅「維多利亞花園」共推售545套面積介乎99至180平方米的住宅單位，出售率為71%。

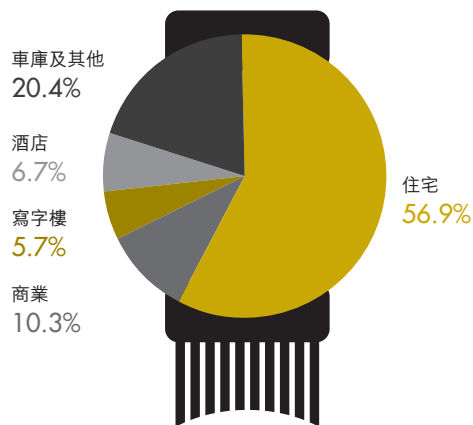
廊坊新世界花園位於主城區的北方，扼守廊坊市區進入北京必經之路，駕車20分鐘可抵達北京大興國際機場。項目分為高層住宅大廈及花園洋房兩個區域，總建築面積約37萬平方米，住宅單位面積介乎187至300平方米。



廊坊新世界中心

廊坊發展物業

兩個主要物業，總樓面面積700,243平方米



- 京津高速鐵路
- 火車站
- 4 廊坊新世界中心
- 5 廊坊新世界花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

廊坊新世界花園



廊坊一 供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
廊坊新世界中心A區及C區	238,800
廊坊新世界花園三區	101,319
合計	340,119
2017財政年度	
廊坊新世界花園一區	95,337
廊坊新世界花園二區	75,402
合計	170,739

業務回顧

唐山

摘要

於2014年，唐山生產總值達人民幣6,225億元，同比增長5.1%；固定資產投資達人民幣4,146億元，同比增長16%。唐山積極推動經濟轉型升級，高新技術產業和裝備製造業附加值同比增長分別達到20%和11.3%，較工業增速的4.6%為高。服務業完成投資達人民幣2,014億元，佔固定資產投資48.6%。沿海發展全面加快，唐山港完成貨物輸送量五億噸，躍升至全國第四位、全球第五位。唐山正積極配合京津冀協同發展，積極建設曹妃甸協同發展示範區，以突顯唐山在承接首都產業轉移中的重要地位，並讓京津轉移產業紮根唐山。

唐山新世界中心



唐山新世界中心住宅部分



唐山一供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度 唐山新世界中心二期	71,971
合計	71,971

業務回顧

唐山

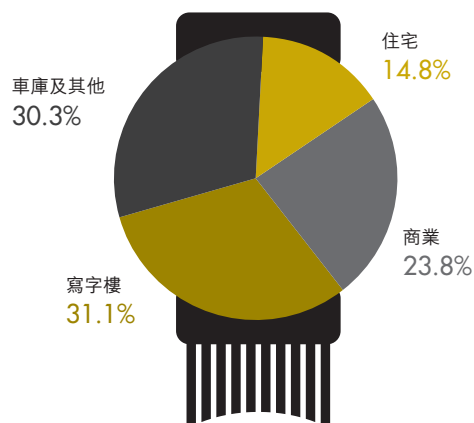
項目簡介


唐山新世界中心項目位於城市核心區域，總建築面積約30萬平方米，由商業、寫字樓、公寓及住宅組成。

唐山新世界中心二期寫字樓樓高31層，高達136米，為唐山最高及區內唯一獲取美國綠色建築協會頒發LEED認證的商業建築，已推出發售，預計於2015年10月竣工。住宅部分於2015年6月竣工，214套面積約134至308平方米的單位已推出市場發售。

唐山發展物業

一個物業，總樓面面積156,914 平方米



- 高速鐵路
-  火車站
- 6 唐山新世界中心

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

濟南

摘要

於2014年，濟南經濟平穩發展，生產總值同比增長8.8%；固定資產投資同比增長16.1%。濟南的傳統產業轉型加快，新材料、新醫藥以及建築產業等新興行業亦加快發展，規模以上工業增加值及稅收分別同比增長10.1%和17.1%，提早完成「十二五」淘汰落後產能的目標。此外，濟南建成3個國家級科技園區、10個特色產業基地，以及新認定35家市級企業技術中心。



濟南新世界陽光花園



業務回顧

濟南

濟南 - 供出售物業之竣工時間	平方米
2017財政年度	
濟南新世界陽光花園餘下部分	34,299
合計	34,299

濟南全市城鎮化率達到66.4%，並已透過加速新型城鎮化和綜合交通體系佈局，以及基礎設施和公共服務向縣域輻射延伸，完成產業空間佈局。此外，濟南至樂寧高速、機場路及南延工程已建成通車，多條環線快速路重點工程亦進展順利。

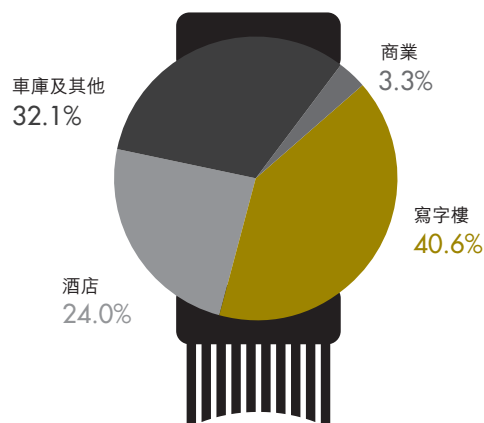
項目簡介

濟南新世界陽光花園位於市中心槐蔭區，已建設成為宜居的便利生活區。項目分三期發展，正在發展的三期東二區為最後一期工程。東二區1,376套住宅單位面積以60、90和140平方米為主，於回顧年內累計銷售率高達94%，深受市場住宅買家追捧。西區商鋪部分的出租率達87%，寫字樓的出租率更高達100%，租金收入平穩增長。

濟南新世界陽光花園東區商業部分的總建築面積為7.8萬平方米，包括酒店、商業和寫字樓等，預計於2016年10月竣工。

濟南發展物業

一個物業，總樓面面積78,144平方米



- 鐵路
- 🏠 火車站
- 7 濟南新世界陽光花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

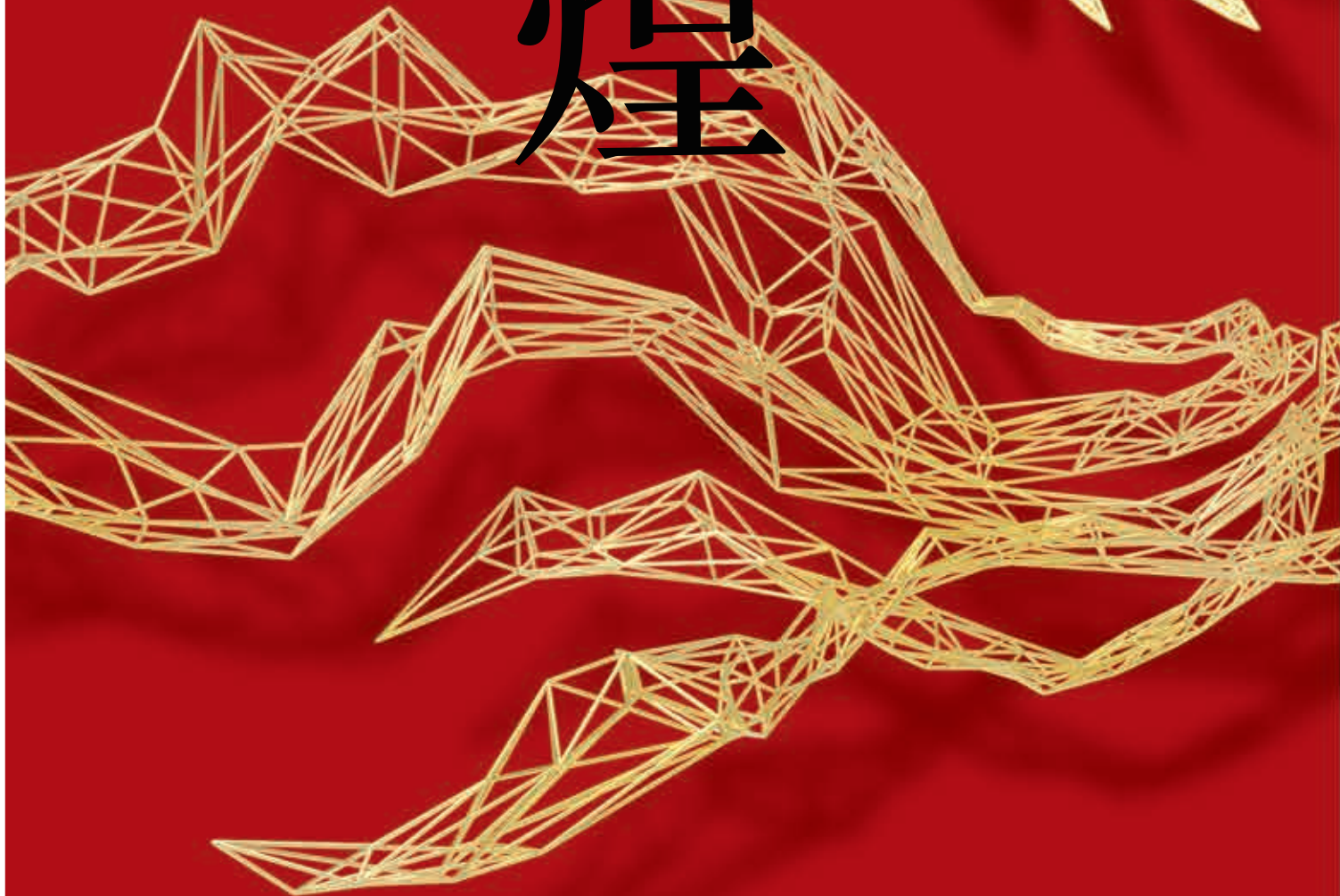
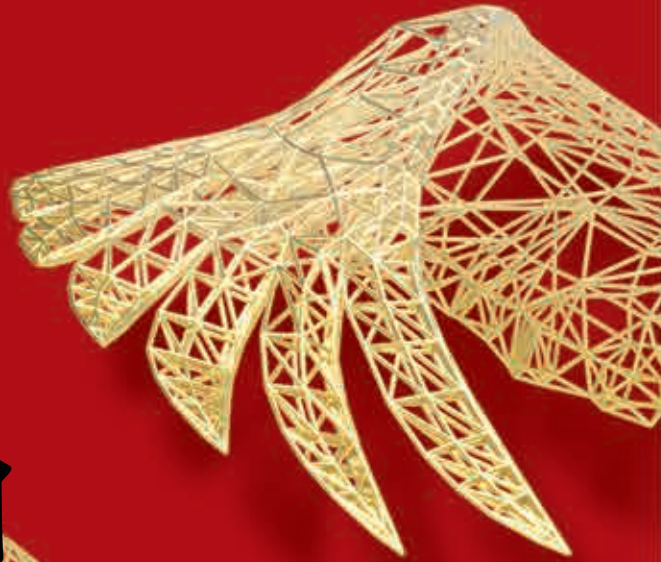


主

碧

輝

煌



輝

碧

煌

金



金

東北 — 金碧輝煌

「金」姓集中於東北地區。「金碧輝煌」形容建築物外部或室內裝飾華麗，光輝燦爛，十分奪目。

業務回顧

瀋陽

摘要

瀋陽積極提升傳統產業，培育新興產業，目標成為全國唯一建築產業現代化示範城市。汽車產業拉動作用明顯，智慧型機械人、航空、電子資訊等戰略性新興產業加速發展，瀋陽國家級互聯網骨幹直聯點開通，東北區域超級計算機中心投入使用。全市高新技術產品增加值達人民幣1,740億元，同比增長9.6%。服務業亦加快發展，增加值達人民幣3,371億元，同比增長6.2%；現代服務業佔服務業比重達到54%。瀋陽啟動實施服務業發展四年行動計劃，物流、會展、文化、旅遊等產業穩步發展。在2014年，瀋陽成功舉辦「第十四屆中國國際裝備製造業博覽會」、以航空器材交易為主的「瀋陽法庫國際飛行大會」等大型經貿活動，全年舉辦的會展活動達300項，已成為全國展覽業發展綜合指數十強城市，奠定東北區域會展中心的地位。

瀋陽新世界中心(興建中)



業務回顧

瀋陽

瀋陽新世界花園「尚景·新世界」效果圖



項目簡介

瀋陽新世界花園二期「御景·新世界」地處渾河北岸，毗鄰沈水灣公園，坐擁五裡河與三好街的便捷繁華，總建築面積約62萬平方米，提供面積約99至269平方米河景住宅。於回顧年內共推售2,902套住宅單位，銷售成績理想。

同屬二期的「新世界·名鑄灣畔」位於渾河北岸核心區，項目單位面積約480至1,700平方米，盡享濱河美景。於回顧年內已推出82套獨立別墅和複式別墅。二期D區「尚景·新世界」提供74至430平方米的住宅單位。

瀋陽新世界花園一期商業部分寫字樓瀋陽新世界豐盛商務大廈位於渾河北岸，三好橋北，坐享河岸美景，提供面積介乎180至1,900平方米可供出售的單位。

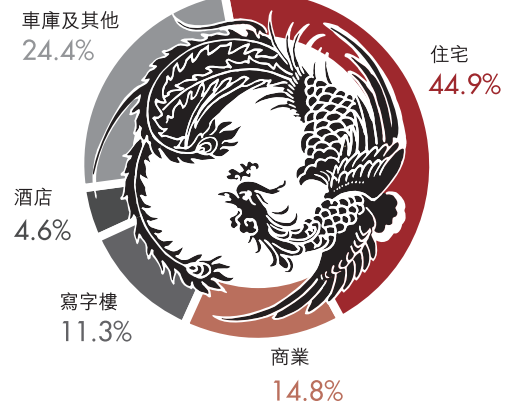
瀋陽一供出售物業之竣工時間

平方米

2016財政年度	
瀋陽新世界花園一期西區A	53,434
合計	53,434
2017財政年度	
瀋陽新世界中心一博覽館	119,475
瀋陽新世界中心一期及二期	883,796
合計	1,003,271

瀋陽發展物業

三個主要物業，總樓面面積2,895,958平方米



瀋陽新世界豐盛商務大廈效果圖



「新世界•名匯」是本集團在瀋陽的首個高端公寓，位於太原街商圈核心，提供面積介乎67至178平方米的單位，宜商宜住，於回顧年內已推出460套單位發售。

瀋陽新世界中心位於金廊最南端，分三期發展，集瀋陽K11購物藝術中心、瀋陽新世界博覽館、瀋陽博覽館新世界酒店、辦公樓、公寓及娛樂設施於一體，預計2016第三季度竣工。

瀋陽新世界花園二期「新世界•名鑄灣畔」



瀋陽「新世界•名匯」



業務回顧

鞍山

摘要

鞍山積極調整產業結構，經濟發展的重心由重工業逐漸轉移至新興產業和現代服務業。鞍山全力進行招商引資，與香港總商會等17個境外商協會和海外聯行建立招商平台，並與40多家世界500強企業、10多家央企構建夥伴關係。鞍山新增24家省級工程技術研究中心、重點實驗室和產業專業技術的創新平台，亦制定實施服務業發展四年行動計劃。而14個服務業集聚區的主營業務收入達人民幣1,350億元，增長20%。

鞍山新世界花園一期「新世界·君頤華庭」



業務回顧

鞍山

鞍山加速建設基礎設施，除全面完成47條道路、七座橋樑和48條城區街巷路的新建改造工程外，亦已維修150公里養護農村公路。

項目簡介

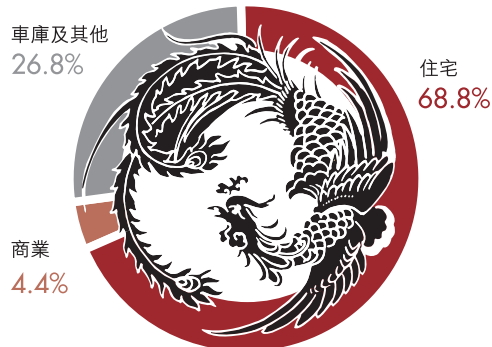
鞍山新世界花園一期「新世界•君頤華庭」位於鞍山高新區核心位置，周邊配套完善。項目由九棟高層大廈組成，提供面積約82至230平方米的住宅單位。於回顧年內推出1,547套單位發售，銷售率達83%。

鞍山新世界花園二期「新世界•御龍豪園」提供面積約350至530平方米的聯排別墅，其中58套於回顧年內已推出發售，銷售成績理想。

鞍山新世界花園三期「新世界•朗悅居」鄰近多個大型商業中心，生活配套齊全。項目提供面積約90至160平方米的住宅單位，預計於2015年第三季度推出發售。

鞍山發展物業

一個物業，總樓面面積972,568平方米



11 鞍山新世界花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

鞍山新世界花園二期「新世界·御龍豪園」



鞍山新世界花園三期「新世界·朗悅居」



鞍山一供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
鞍山新世界花園三期A	145,748
合計	145,748
2017財政年度	
鞍山新世界花園三期B	139,582
合計	139,582

業務回顧

大連

摘要

大連是臨港產業優勢明顯的經濟聚集區，2014年生產總值超過人民幣8,000億元，同比增長約6%。石化、裝備製造、造船、電子資訊等優勢產業共同發展，產業鏈不斷延伸。除長興島石化產業基地納入國家石化產業規劃佈局外，煉化一體化項目有序推進。汽車製造業產值增長40%，汽車及零部件產業的產值達人民幣600億元。智能裝備、新能源及新材料等九個重點產業蓬勃發展。

大連新世界大廈



大連新世界大廈二期「新世界·名瀧」大堂



《大連港太平灣港區總體規劃》獲評審通過，將以支持太平灣沿海經濟區臨港產業和城市發展為主，承接大連港老港區部分功能調整，服務遼寧沿海經濟帶。城市基礎設施的建設加快，南部濱海大道、地鐵1、2號線開通試行，新機場、丹東大連快速鐵路、渤海大道等工程亦已加快建設。

大連新世界酒店西餐廳



業務回顧

大連

項目簡介

大連新世界大廈位於中山區人民路商務核心位置，是匯聚五星級酒店、高端購物廣場、豪華商務公寓於一體的城市核心綜合發展項目，並享有大連港口的絕美景觀。其中二期項目「新世界·名瀧」樓高60層，提供935套帶裝修的住宅或商務單位，面積介乎63至122平方米，或可拓展至整層1,713平方米。於回顧年內，項目累計已推出525個單位發售，銷售率為77%。



- 高速鐵路
- 鐵路
- 🏠 火車站
- 41 大連新世界廣場
- 42 大連新世界大廈
- 60 大連新世界酒店

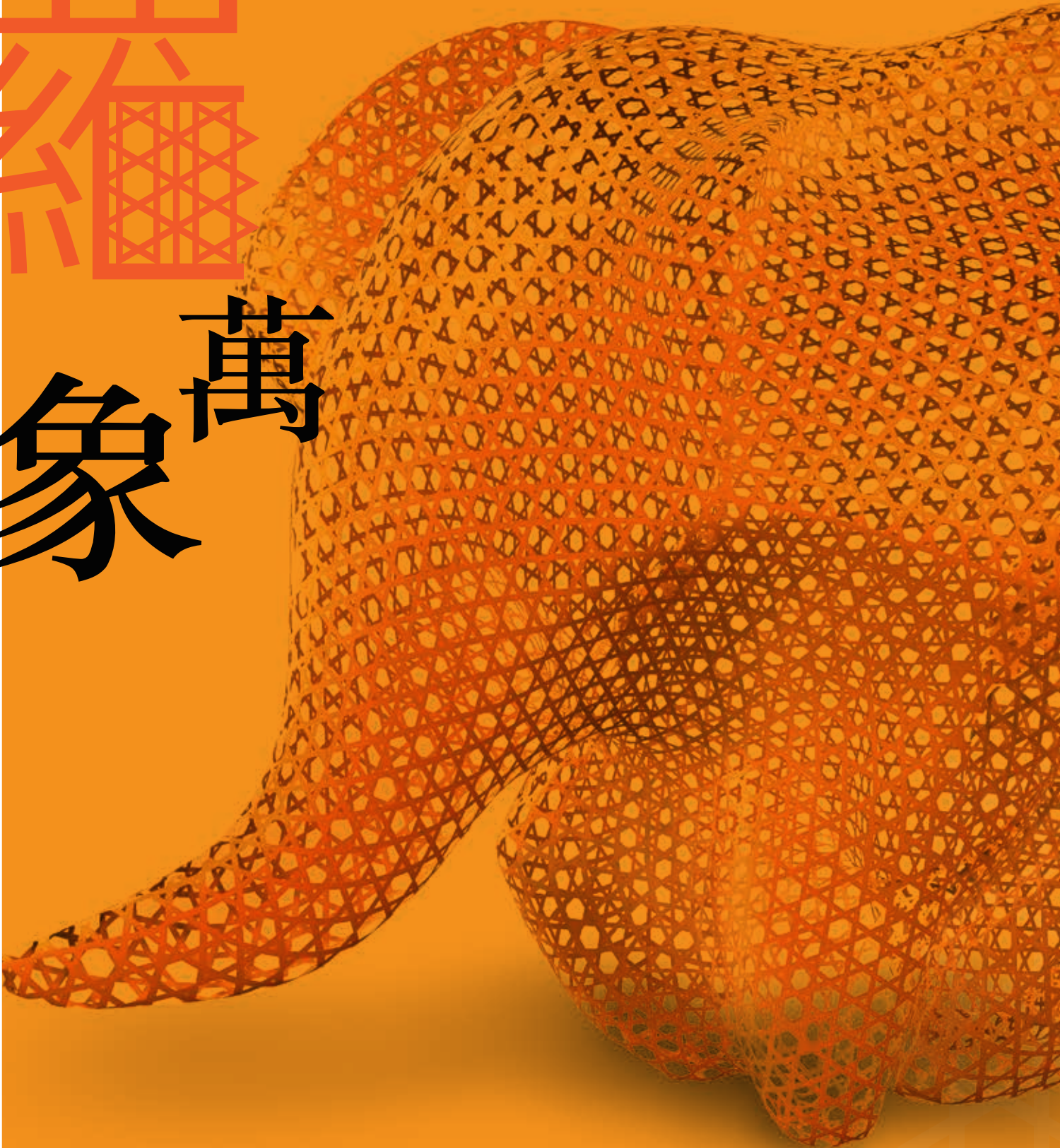
有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

包

四

維

象萬





羅

華中一包羅萬象

「羅」姓在全國的分佈主要集中於華中地區。「包羅萬象」出自歷史悠久的住宅風水典籍「黃帝宅經」，講述人和大自然的交流對話，意指網羅天地間所有的事物，形容內容豐富，應有盡有。

業務回顧

上海

摘要

於2014年，上海全市生產總值比上年增長7%，第三產業增加值佔全市生產總值的比重提高至64.8%，居民消費價格漲幅維持在2.7%。

上海K11購物藝術中心



業務回顧

上海

上海自貿試驗區制度革新全面開展，落實新增31項對外的開放措施，以負面清單管理為核心的投資管理制度亦基本建立。此外，上海推出自由貿易賬戶、人民幣境外借款等金融創新舉措，以資本項目可兌換和金融服務業開放為目標的金融改革有序推進。上海亦啟動「滬港通」試點，支持「上海金」等創新產品的推出，而金磚國家開發銀行及上海國際航空仲裁院等機構亦已落戶。

上海啟動新一輪城市總體規劃編製，加快重大基礎設施建設，軌道交通16號線全線貫通，13號線部分區段建成通車，浦東國際機場第四跑道工程順利竣工。此外，上海實施新一輪智慧城市建設三年行動計劃，並成功舉辦首屆「世界城市日」活動。

項目簡介

上海香港新世界大廈位於上海核心地帶，為淮海路黃金商業區最高的地標性甲級寫字樓，提供超過八萬平方米的租賃面積，大廈內更設置上海首個高級行政人員會所及創意專才培育中心，配合裙樓上海K11購物藝術中心，著力創造一個集辦公、休閒及購物於一體的綜合投資物業，整體出租率維持在96%。



- | | |
|------|----------------------|
| ○ 地鐵 | 43 上海香港新世界大廈 |
| ≡ 橋樑 | 44 上海華美達廣場及上海柏華麗豪華公寓 |
| ⋯ 隧道 | 45 上海九州商場 |
| | 61 上海巴黎春天新世界酒店 |
| | 62 上海貝爾特酒店 |

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

上海香港新世界大廈裙樓商業部分上海K11購物藝術中心，把商業零售提升為藝術體驗，定期在專門設置的藝術空間內舉辦不同類型的藝術展覽，吸引眾多國際時尚品牌進駐，於回顧年內整體出租率高達99%。

本集團在上海另外一個大型綜合投資物業上海華美達廣場，位於長寧區中山公園對面，包括兩間酒店、服務式公寓及百貨商場。其中上海柏華麗豪華公寓於回顧年內積極推進短期租約及協議合作，包括與國內外各大訂房網站及跨國集團合作，成功吸引短期及商務租客，保持整體出租率在80%，租金收入平穩增長。

上海香港新世界大廈



上海巴黎春天新世界酒店和上海貝爾特酒店於回顧年內的入住率及收入均有所提升。

上海貝爾特酒店



上海巴黎春天新世界酒店



業務回顧

寧波

摘要

於2014年，寧波在經濟擴充總量及提升品質方面取得新進展。港口集裝箱輸送量躍升到全球第五位，增幅位居大陸主要港口首位。

城市功能提升方面，電子商務「一城兩區一中心」、浙商回歸總部基地、軌道交通2號線一期、鐵路寧波站綜合交通樞紐等項目穩步推進，軌道交通3號線一期、南北環快速路基本建成。寧波亦加快重大功能區的建設，寧波杭州灣新區、梅山產業集聚區開發建設亦正加緊進行。東部新城、南部新城、鎮海新城、東錢湖旅遊度假區等區域形象進一步提升。

寧波新世界廣場效果圖



業務回顧

寧波

寧波市將繼續以建設港口經濟圈為重點，積極融入國家「一帶一路」、長江經濟帶等戰略。

項目簡介

寧波新世界廣場位於寧波市江東區核心地段，該地段是寧波三江口核心濱水區重要組成部分，毗鄰地鐵和城市商業中心。項目總建築面積約80萬平方米，集合了高端住宅、K11購物藝術中心、甲級寫字樓、五星級酒店、城市中央公園，為寧波市民帶來高品質的生活和商業文化體驗。

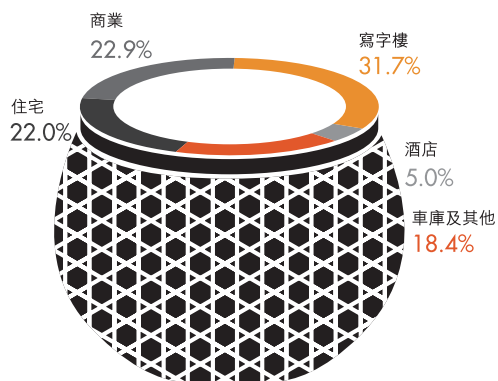
首期發展項目包括住宅及商業部分，預計於2017年推出發售，二期發展包括甲級寫字樓及酒店，計劃於2016年動工興建。

寧波新世界廣場效果圖



寧波發展物業

一個主要物業，總樓面面積633,736 平方米



30 寧波新世界廣場

••• 地鐵(建設中)

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

武漢

摘要

於2014年，武漢提前一年完成「十二五」規劃中超過人民幣一萬億元的生產總值目標，社會固定資產投資達人民幣7,003億元，同比增長16.7%。武漢積極吸引工業投資、營運重大項目和建設工業園。武漢完成工業投資達人民幣2,606億元，投資人民幣50億元以上的工業項目，包括上海通用武漢生產基地一期、北車軌道交通裝備修造基地及周大福珠寶文化產業園亦已建成投產。此外，武漢開展了城市更新改造及城市老舊城區重建，並已完成11個城中村整體拆除工程。武漢的城市基建穩步向前，地鐵4號線二期開通試行，與2號線串連漢口、漢陽及武昌三鎮。為配合國家「一帶一路」戰略，武漢開通連接東協四國的近洋航線，中歐(武漢)國際鐵路貨運亦已正式營運。

武漢時代 • 新世界效果圖



業務回顧

武漢

項目簡介

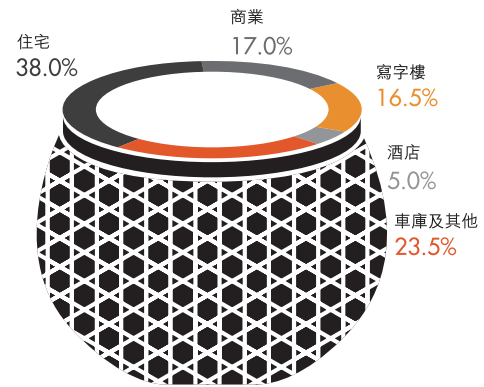
武漢光谷新世界位於武漢東湖新技術開發區，以A區商業部分及B區住宅部分構建成綜合社區發展項目。其中A區商業部分佔地約四萬平方米，是一個集五星級酒店、甲級寫字樓及K11購物藝術中心的多功能商業發展項目。B區佔地面積約9.3萬平方米，包括15棟高層大廈及面積約3.3萬平方米的水景綠化園林。B區商舖於2015年3月交付業主使用，而住宅部分於回顧年內已推出2,460套單位發售，銷售率高達99%。

武漢夢湖香郡為大型低密度住宅項目，包括別墅及小高層，總建築面積約20萬平方米。憑藉便捷交通及塔子湖美景，於回顧年內已推出新一期18套別墅發售，銷售率高達94%。小高層戶型面積介乎43至180平方米，坐擁兩萬平方米園林。截至本財政年度已推出232套發售，銷售成績理想。

武漢常青花園是市內超大型綜合社區發展項目。於回顧年內，六號地塊的南面組團推出306套住宅單位發售，並已全部售罄，二期將於2016年動工。項目內最高端的八號地塊位處中心位置，區內設有雙線地鐵站點，未來亦將建有30萬平方米的商業發展項目。本財政年度推出78套住宅單位發售，悉數售罄。

武漢發展物業

五個主要物業，總樓面面積2,760,593平方米



- | | |
|--------|--------------|
| --- 鐵路 | 12 武漢夢湖香郡 |
| 🏠 火車站 | 13 武漢常青花園 |
| 🚇 地鐵 | 14 武漢新世界中心 |
| 🌉 橋樑 | 15 武漢光谷新世界 |
| 🟡 堤岸 | 16 武漢時代·新世界 |
| ⋯ 隧道 | 46 武漢新世界國貿大廈 |
| | 47 武漢K11新食藝 |
| | 48 武漢新華家園 |
| | 63 武漢新世界酒店 |

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

常青花園六號地塊提供面積介乎24至245平方米的商舖，於回顧年內推售18套，銷售率為78%。位於四號地塊的綜合服務樓經重新改造後大受市場歡迎，本財政年度推售23套，銷售率達87%。

武漢常青南園的商舖位於地鐵2號線長港路站出口，地理位置優越。隨著三期南區住宅部分交付使用，人流增加帶動了商舖銷售，於回顧年內商舖銷售超逾六成。

武漢新世界中心是市內大型綜合發展項目，集合了酒店、寫字樓、百貨商場、住宅及步行街，為華中首個美國綠建築協會LEED金獎認證的物業。作為武漢最高端的寫字樓，A座寫字樓現有眾多世界知名企業進駐，出租率達92%。而B座寫字樓於2015年1月推出發售，銷售成績理想。

武漢新世界國貿大廈位於漢口區建設大道黃金地段，美國大使館及法國駐武漢總領事館亦進駐其中，出租率高達96%。

武漢時代•新世界位於武漢市礄口區，佔地約14.5萬平方米。項目總建築面積約44萬平方米，分A、B地塊開發，A地塊涵蓋三棟寫字樓，B地塊為住宅及配套設施，提供高層住宅、高端公寓、幼兒園及小學，滿足不同客戶的需求。

武漢光谷新世界



武漢夢湖香郡



武漢常青花園



武漢新世界國貿大廈



武漢一 供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
武漢夢湖香郡三期C	30,008
合計	30,008
2017財政年度	
武漢夢湖香郡三期A	17,669
武漢光谷新世界	338,324
合計	355,993

武漢新世界中心



業務回顧

長沙

摘要

長沙大力推動產業、工業園區及企業的轉型升級之同時，鞏固傳統優勢的產業，戰略性新興產業亦迅速壯大。2014年長沙全年地區生產總值達人民幣7,810億元，同比增長10%。實現規模工業增加值則達人民幣3,050億元，增長12%。

長沙新城新世界三期B區效果圖



業務回顧

長沙

現代服務業發展加快，新增移動互聯網企業超過500多家，產出量突破人民幣100億元，阿里巴巴長沙產業帶全面上線。文化產業總產出量達到人民幣1,600億元，旅遊業總收入為人民幣1,192億元。新興產業大力支撐長沙市經濟發展，汽車及零配件、新材料、電子資訊等產業產值增長超過25%。

此外，長沙的基礎建設持續改善，地鐵2號線一期的日均客流量達18萬人次。

項目簡介

長沙新城新世界二期A區位於項目西南方，鄰近三期B區的綜合發展項目及城鐵地鐵的換乘站，交通便利。二期A區的商業總建築面積約8,000平方米，提供面積由150至270平方米的雙層臨街商鋪。於回顧年內持續推出40間商鋪發售，累計銷售率近九成，出租率逾八成。

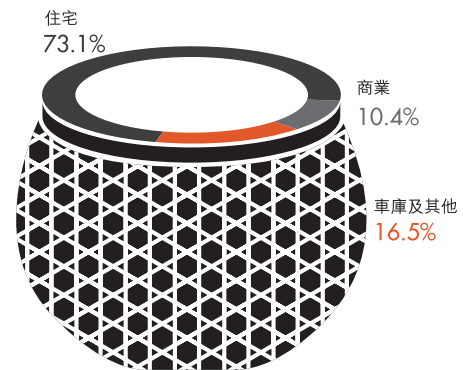


- 高鐵
- 鐵路
- 17 長沙新城新世界
- 18 益陽新世界梓山湖畔

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

長沙及益陽發展物業

兩個主要物業，總樓面面積902,536平方米



長沙及益陽一供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
益陽新世界梓山湖畔一期A	8,652
益陽新世界梓山湖畔一期C	12,573
合計	21,225
2017財政年度	
長沙新城新世界三期B	122,806
益陽新世界梓山湖畔一期B	31,762
益陽新世界梓山湖畔二期	55,372
合計	209,940

長沙新城新世界寫字樓



長沙新城新世界三期C區位於項目東側，寫字樓總建築面積為2.4萬平方米，為80至190平方米的複式寫字樓。項目自2015年初首次發售即受市場歡迎，銷售率逾六成。三期B區的綜合發展項目處於西側，總建築面積約12萬平方米，提供面積由38至93平方米單層及複式公寓、42至164平方米的寫字樓及商業街。項目計劃於2016年度第一季推出發售。

益陽新世界梓山湖畔一期位於益陽市高新區，鄰近梓山湖國際高爾夫俱樂部及面積達106萬平方米的天然梓山湖水庫，總建築面積為36.7萬平方米，項目包括雙拼別墅、聯排別墅、高層住宅及商業綜合項目，為市內唯一具備高爾夫及湖泊的高端綜合發展項目，將於2016財政年度推出發售。

益陽新世界梓山湖畔效果圖



益陽新世界梓山湖畔商業發展效果圖



業務回顧

成都

摘要

於2014年，成都生產總值達人民幣一萬億元，同比增長8.8%。實現固定資產投資達人民幣6,600億元，預計實現服務業增加值達人民幣5,080億元，增長8%。商貿物流、金融服務和總部經濟等服務業核心功能進一步增強，國家電子商務示範城市建設取得佳績，電子商務交易額突破人民幣5,000億元。成都亦正加大支持創新科技發展，設立債權融資風險資金池和創業天使投資，並建立創新創業服務平台。

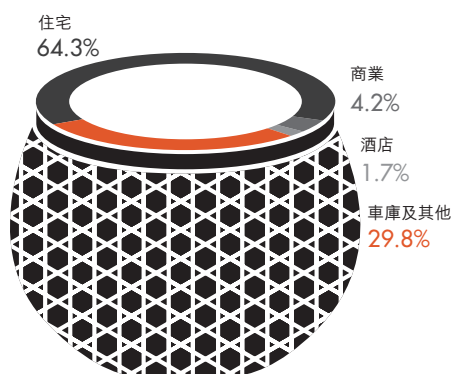
成都河畔新世界效果圖



成都天府新區完成控制性詳細規劃，創新科技城、中央商務區和錦江生態帶現正加快建設。天府大道二期等骨幹道路已建成通車，市域快速通道路網更為完善，城鄉公交一體化穩步推進。地鐵3號線等五條線路七個項目的建設已全面推展，地鐵2號線東延線亦開通營運。

成都發展物業

一個物業，總樓面面積3,624,763 平方米



- 地鐵
- 地鐵(建設中)
- 橋樑
- 成都河畔新世界

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

成都

成都河畔新世界商業發展成都新世界廣場效果圖



項目簡介

成都河畔新世界位於天府的新區的核心地段，地處成都雙流國際機場和準備建設的成都天府國際機場之間，為地鐵1號和18號線的沿線物業，地理位置優越。項目總佔地面積約110萬平方米，享有3,000米錦江生態自然資源，環境優美。位於項目中心地段、建築面積約34萬平方米的成都新世界廣場已於回顧年內動工，未來將建成集購物、步行街、酒店及體育文娛中心的一站式都會生活空間，成為天府新區的核心生活圈。二期商業部分亦已竣工，目前正在招商，約7,000平方米的會所和約4,800平方米的幼稚園亦已投入使用。

於回顧年內，項目推出大二期一組團「滄瀾城」六棟樓合共1,046套住宅單位發售，戶型面積介乎78至163平方米，銷售成績理想。

成都一供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
成都河畔新世界二期一組團A區	220,223
合計	220,223
2017財政年度	
成都河畔新世界二期一組團B區	247,448
成都河畔新世界二期二組團A區	143,917
合計	391,365

業務回顧

貴陽

摘要

於2014年，貴陽生產總值達人民幣2,497億元，同比增長13.9%。中關村貴陽科技園亮相，貴州雙龍空港經濟區啟動建設。貴陽互聯網金融產業園形成合縱發展模式，113家金融機構在貴陽設立分支機構。貴陽•貴安國家級大數據產業發展集聚區亦獲批成立。

貴陽市正以建設西部科技金融和互聯網金融創新城市為本，執行全國網上金融試點工作，並推進貴陽互聯網金融產業園建設及業態發展。

貴陽金陽新世界



業務回顧

貴陽

貴陽金陽新世界



過去一年，貴陽市啟動了中心城區交通暢通工程二期，推進城市快速公交系統前期工作，地鐵1號線全面施工。龍洞堡機場1號航站樓改造工程已基本完成，新增及加密國際航線6條，旅客年輸送量突破1,200萬人次。此外，貴陽至廣州高鐵已建成通車，貴陽正式邁向「高鐵時代」。

項目簡介

貴陽金陽新世界位於貴陽觀山湖區核心地段，該地段為貴陽市新的政務、經濟中心。項目為總樓面面積達400萬平方米的現代生態示範城，商業及教育等配套完善，其中包括著名中、小學學府、貴陽K11購物藝術中心及貴陽新世界酒店等。項目主要推出面積介乎70至158平方米的高層住宅、120至190平方米的小高層住宅及197至700平方米的別墅，滿足不同置業人士的需求。



--- 輕軌(規劃及建設中)

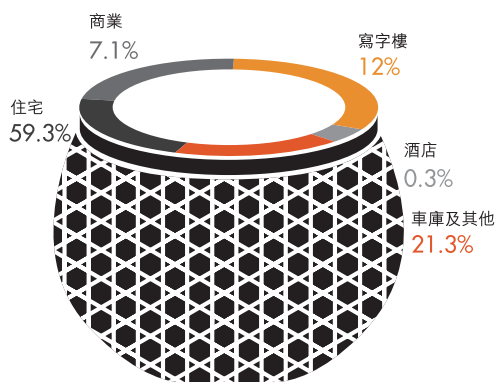
20 貴陽金陽新世界

65 貴陽新世界酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

貴陽發展物業

一個物業，總樓面面積3,867,935 平方米



於回顧年內，貴陽金陽新世界推出「瓏玥」組團共3,124套住宅發售，成功售出2,000多套，市場反應良好。

項目整體商業部分出租率超過68%，各類餐飲、零售、娛樂休閒等業務相繼進駐。日後，項目將坐擁1、2號線雙線輕軌，進一步帶來利好發展的因素。

貴陽新世界酒店已於2014年9月營運。

貴陽新世界酒店



貴陽一 供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
貴陽金陽新世界二期C	325,758
貴陽金陽新世界三期A	29,748
合計	355,506
2017財政年度	
貴陽金陽新世界四期A	64,937
合計	64,937

貴陽金陽新世界「嘉院」效果圖



推陳
出新



陳

華南一推陳出新

「陳」在「百家姓」中排第十位，在華南地區包括廣東省、福建省、香港及澳門更是第一大姓。「推陳出新」指對老舊的事物進行批判性思考，吸收其精粹，創造出新事物或方法。

業務回顧

廣州

摘要

於2014年，廣州生產總值達人民幣1.67萬億元，同比增長8.6%。產業結構調整取得實際成效，服務業比重持續提高。高技術產業、戰略性新興產業和新產業長足發展。此外，廣州進出口總值達1,306億美元，增長9.8%。廣州亦第四次被評為福布斯中國內地最佳商業城市第一名。

廣州凱旋新世界

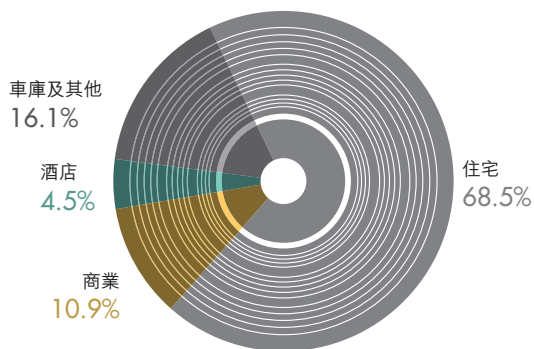


廣州為推進重點商圈升級改造，加快國際會展中心、物流中心及採購中心的建設，完善商貿功能。廣州亦開展一系列專題商貿展貿活動，以促進資訊、文化、健康、旅遊等新型消費。其旅遊綜合競爭力列全國副省級城市之首。社會消費品零售總額達人民幣7,698億元，同比增長12.5%。廣州自貿區亦申報成功，海關開拓「21世紀海上絲綢之路」通道，鼓勵企業在國外設立生產基地、行銷網路和參加國際展會。城市亦發展跨境電子商務、市場採購等新產業，跨境電子貿易進出口達人民幣13.1億元。

廣州繼續推進交通樞紐建設，加快白雲機場擴建、南沙港三期、國鐵、城軌、地鐵、高快速路和市政路橋等重大工程的建設，貴陽至廣州、南寧至廣州高鐵亦已建成通車。

廣州發展物業

三個主要物業，總樓面面積1,416,243平方米



-  火車站
-  地鐵
-  橋樑
-  21 廣州東逸花園
-  22 廣州逸彩庭園
-  23 廣州嶺南新世界
-  50 廣州東方新世界花園
-  51 廣州凱旋新世界
-  52 廣州嶺南新世界六區

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

業務回顧

廣州

廣州嶺南新世界「凱雲新世界」



項目簡介

廣州凱旋新世界位於珠江新城核心地段，是市內地標性國際品質生活社區，由「廣粵天地」、「廣粵會」、「廣粵公館」、「廣粵尊府」及「築夢廣粵展覽館」等組成。目前正在開售的「廣粵尊府」南北縱覽珠江勝景及超大中央園林，其戶型均以180至304平方米的大面積臨江豪宅為主，於回顧年內銷售成績理想，為廣州高端住宅的指標物業。

廣州一供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
廣州逸彩庭園三期	94,992
合計	94,992
2017財政年度	
廣州東逸花園五期	22,940
廣州逸彩庭園三期餘下部分	283,538
合計	306,478

廣州嶺南新世界「新世界·嘉雲府」



廣州嶺南新世界「錦雲峰」



廣州新塘新世界花園「萬象苑」



廣州嶺南新世界位於白雲新城核心，佔地面積約120萬平方米，總建築面積達220萬平方米，其中50萬平方米將發展成綜合發展區，集合了五星級酒店、零售商業、園林景觀、文娛康體、交通樞紐及餐飲中心。地鐵2、3及14號三線交匯，配合項目的生活配套，廣州嶺南新世界成就白雲區內最高標準品質的生活中心。目前正在開售的一梯一戶生態豪宅「凱雲新世界」主力提供130至170平方米的戶型，備受市場追捧；全新240平方米的「星空墅」一經推出即被搶購，深受市場支持。「新世界·嘉雲府」提供135至217平方米的低密度複式住宅單位，銷售成績理想；高層住宅「錦雲峰」大受市場追捧，1,820套單位現已全部售罄。

廣州逸彩庭園最新一期住宅項目「新世界·凱粵灣」位於荔灣白鵝潭核心位置，為地鐵5號線首發站，連接現有1、2號線，盡享多線地鐵之便利，地理位置優越。項目設有六萬平方米的濱江園林、10萬平方米商業配套及中小學，滿足居民多方面的日常生活需求。項目於2015年7月推出發售「親融時光」住宅組團，提供465套面積介乎99至141平方米的三至四房戶型，滿足置業人士的不同需求。此外，「粵府」組團推出40套面積介乎208至240平方米的一線臨江別墅發售，銷售成績理想。

廣州新塘新世界花園「萬象苑」位於廣州東部核心地段，盡享在建地鐵13號線及廣深高速及穗莞深城際鐵路的交通便利。項目提供最後一期面積介乎85至150平方米的兩房至四房住宅單位，累計售出264個單位。

廣州逸彩庭園「新世界·凱粵灣」



廣州逸彩庭園「新世界·凱粵灣」住宅示範單位室內圖



業務回顧

深圳

摘要

於2014年，深圳生產總值超過人民幣1.6萬億元；固定資產投資達人民幣2,717億元，五年累計總額則突破人民幣一萬億元。

深圳新世界名鑄



深圳的金融中心地位不斷鞏固，本外幣存貸款餘額躍居全國第三，金融業總資產突破人民幣七萬億元。港口集裝箱年輸送量超過2,400萬標準箱，位列全球前三位。機場旅客年輸送量超過3,600萬人次。深圳灣超級總部基地、國際生物谷等15個重點區域的開發建設加快。深圳亦全面落實創新驅動發展策略，2014年國際專利申請達1.16萬件，為2010年的三倍，佔全國48.5%的國際專利申請。

2015年4月，廣東前海蛇口自貿區正式揭牌，自貿區的低稅低管制，促進物流業的發展。同時，深港合作繼續深化，加快推進前海開發，而集中發展高端新興服務業和總部經濟之舉，將促進服務貿易自由化。預計2020年前海地區生產總值可達人民幣1,500億元的水平，而前海亦將成為粵港澳大灣區和海上絲綢之路的重要戰略支點。



- 廣深高鐵路
- 廣深港高鐵路(建設中)
- 🏠 火車站
- 54 深圳新世界倚山花園三期
- 55 深圳新世界名鑄

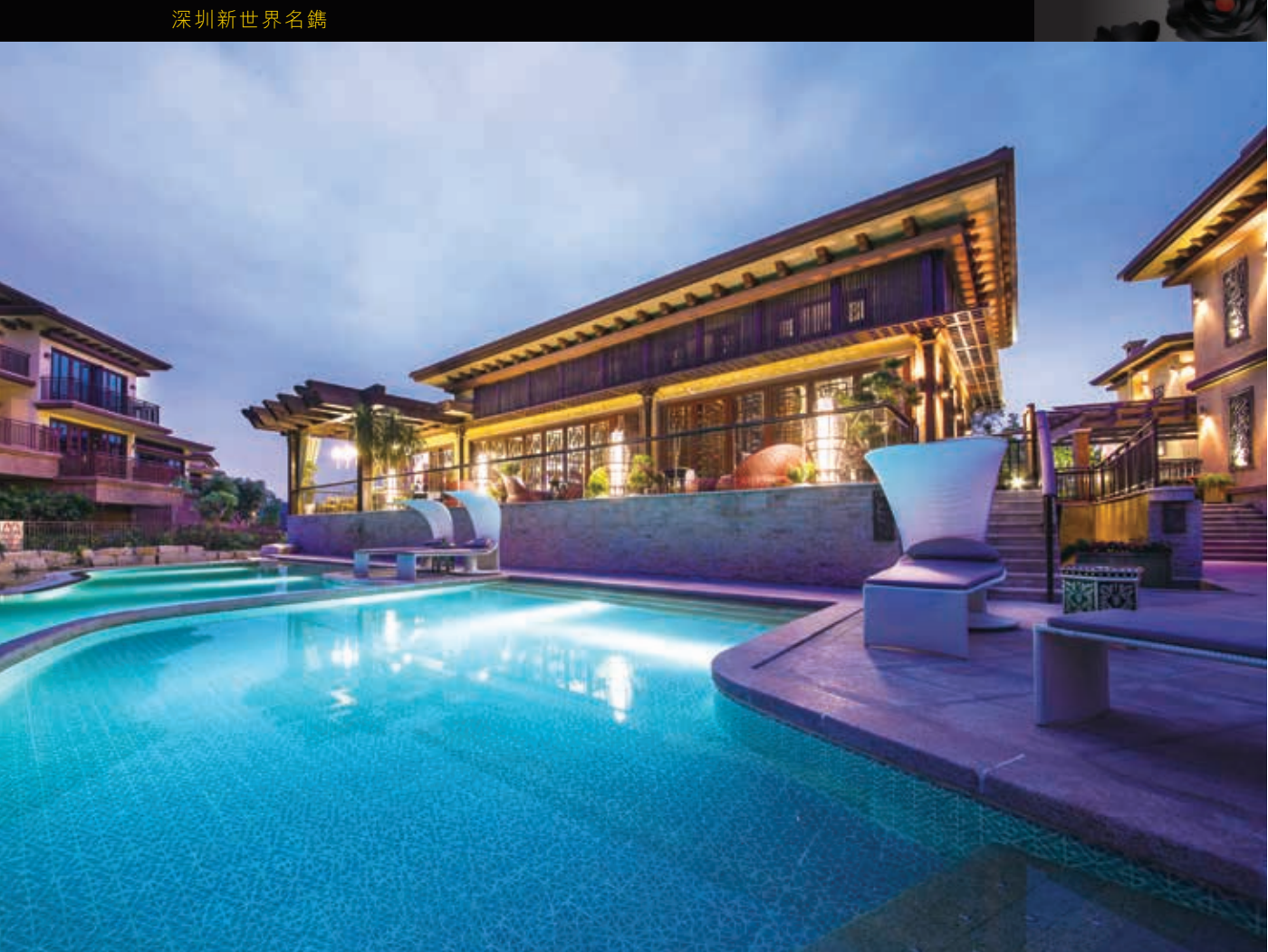
有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。



業務回顧

深圳

深圳新世界名鑄



項目簡介

深圳新世界名鑄位於深圳最大別墅區寶安尖崗山山頂，是整個前海自貿區後花園內最後一個高端別墅項目。深圳新世界名鑄的私家內湖面積達到一萬平方米，加上依據坡地規劃設計的四重流水瀑布園林景觀，為深圳重新定義別墅的居住標準。於2015年4月中旬推出第一期54套複式和聯排別墅發售，戶型面積介乎338至666平方米。截至2015年6月底，已售出接近八成。

深圳新世界倚山花園三期項目「溱瀾」位於鹽田區沙頭角，北側依靠梧桐山，南望香港海景，面積達3.2萬平方米的大型坡地園林實屬區內罕見，充滿童趣及無限想像力。「溱瀾」包括三棟33層高層及兩棟43層的超高層住宅，頂層複式單位為區內最高的住宅。項目共提供978套面積由30至376平方米的住宅單位，預計於2015年第四季推出發售。

深圳新世界倚山花園三期「濠瀾」



深圳新世界倚山花園三期「濠瀾」兒童設施



深圳新世界倚山花園三期「濠瀾」園林



業務回顧

佛山

摘要

於2014年，佛山生產總值達人民幣7,603億元，同比增長8.6%。全社會固定資產投資達人民幣2,612億元，同比增長15%。

佛山正加快調整產業結構，積極落實省技術改造扶持政策。完成工業技術改造投資達人民幣279億元，同比增長23.7%。27家企業入選廣東省電子商務的百強。佛山(國際)家居博覽城、桂城平洲玉器街及樂從國際會展中心成為國家4A級旅遊景區，城市亦成功舉辦第十屆中國(佛山)機械裝備展覽會及第七屆中國(順德)工業設計博覽會。

廣佛新世界莊園廣佛國際交流中心(左)及住宅發展(右)



業務回顧

佛山

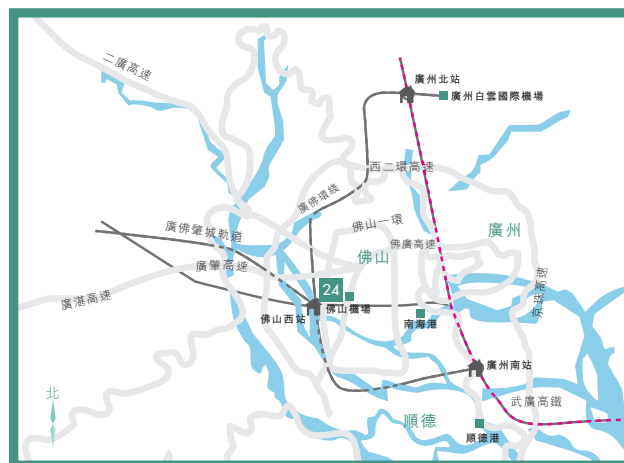
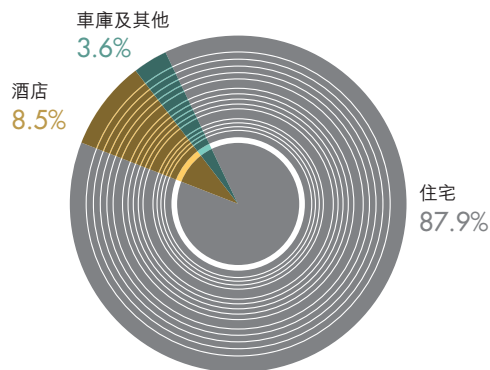
佛山亦積極發展基礎設施，佛山西站、佛山肇慶城際線及廣州佛山城際地鐵二期加快建設。而地鐵二號線一期及地鐵三號線的工程亦開展了前期工作。

項目簡介

廣佛新世界莊園位於大廣州新中心，毗鄰高鐵佛山西站綜合交通樞紐，坐擁佛山地鐵3、4及8號三線交匯的地利優勢，並以73萬平方米世界級果嶺、47萬平方米森林、33萬平方米原生態湖泊、20公里環湖景觀綠道，打造300萬平方米湖山高爾夫國際社區。項目內的佛山高爾夫球會是華南地區唯一榮獲歐洲最具權威的高爾夫球場環境認定組織GEO (Golf Environment Organisation)之國際認證，亦為未來10年歐巡賽事的主場。逾10萬平方米的廣佛天地國際生活平台，匯集了廣粵國際交流中心、佛山廣粵公館、廣佛之心展覽館、佛山新世界酒店及寫字樓等高端業務。其中廣粵國際交流中心及佛山廣粵公館於2015年7月相繼開業，展示國際品質生活。

佛山發展物業

一個物業，總樓面面積1,008,387 平方米



- 火車站
- 城際軌道
- 高鐵
- 24 廣佛新世界莊園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

佛山新世界酒店效果圖



於回顧年內，戶型面積為600平方米的獨立別墅「天鑾」、380至460平方米的聯排別墅「君林天下」、130至160平方米的洋房「悅湖」同步推出市場發售，備受廣州、佛山及香港三地客戶的青睞。

廣佛新世界莊園高爾夫球場



廣佛新世界莊園別墅



廣佛新世界莊園別墅示範單位



佛山一 供出售物業之竣工時間	平方米
2017財政年度	
廣佛新世界莊園二期 (CF19B)	49,074
廣佛新世界莊園二期 (CF20)	86,617
合計	135,691

業務回顧

珠三角

摘要

於2014年，珠三角生產總值達人民幣5.78萬億元，增長達7.8%。廣州南沙新區新簽項目投資總額超過人民幣4,500億元，累計引進總部企業30家，珠海橫琴新區入駐企業達7,363家。珠三角地區工業技術改造投資超過人民幣1,000億元，同比增長34.2%。

肇慶新世界花園「新世界嶺南府」



業務回顧

珠三角

珠三角全域規劃編制開展，加快推進科技創新、生態安全一體化。珠江—西江經濟帶發展規劃獲國家批准，廣東廣西合作特別試驗區亦加快建設。

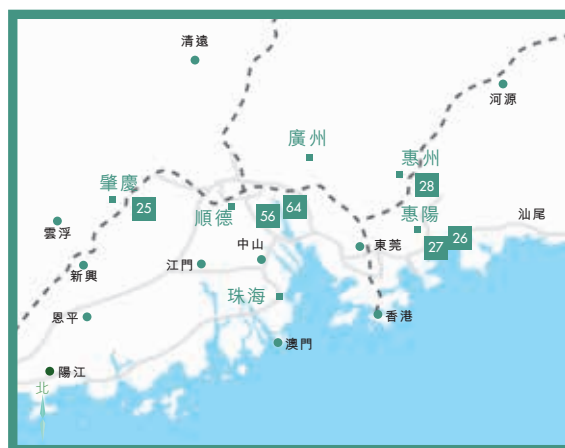
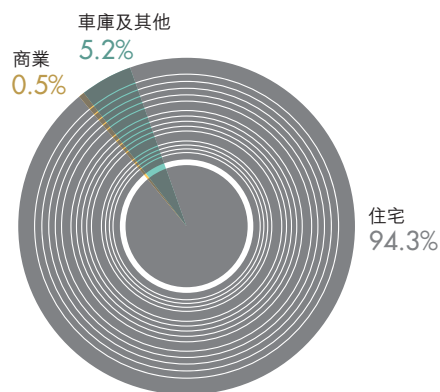
2014年11月，廣東省政府頒佈了《推進珠江三角洲地區物流一體化行動計劃(2014—2020年)》，提出建立珠三角三小時物流經濟圈，形成網路健全的物流一體化體系。

項目簡介

肇慶新世界花園坐落於星湖國家4A級風景區內，盡享一線星湖景觀。項目佔地約54萬平方米，提供獨立別墅及洋房。項目設有5,000平方米多功能豪華會所，目前正在開售的臨湖獨立別墅「新世界嶺南府」面積為220至500平方米，「星空墅」則提供170平方米的住宅單位。於回顧年內，推售「星璽」首批70至110平方米二房至四房的園景洋房，即日售出八成，銷售成績極佳。

珠三角發展物業

四個主要物業，總樓面面積547,570平方米



- 鐵路
- 高速公路
- 25 肇慶新世界花園
- 26 惠陽湖下寮項目
- 27 惠陽棕櫚島 Resort
- 28 惠州長湖苑
- 56 順德新世界中心
- 64 順德新世界酒店

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

肇慶新世界花園



順德新世界中心坐落於城區中心的黃金地段，是發展成熟的綜合物業發展及投資項目。於回顧年內，項目商場完成翻新工程，並已完善租戶組合，出租率高達97%，商場整體租金亦遞增4%。項目上蓋最後一幢住宅將於2016年上半年開售，面積介乎39至115平方米。

珠三角一供出售物業之竣工時間	平方米
2016財政年度	
肇興新世界花園三期餘下部分	75,523
合計	75,523

順德新世界中心



業務回顧

海口

摘要

海口作為國家「21世紀海上絲綢之路」的戰略支點城市，其2014年全市生產總值達人民幣1,006億元，同比增長9.2%；固定資產投資達人民幣822億元，同比增長26.5%。

海口消費需求持續擴大，建立瓊北旅遊交易大平台，實現旅遊直接總收入人民幣142億元，增長達18.2%；海口亦擴建美蘭機場離島免稅店，免稅商品全年銷售達人民幣9.2億元，增長52.5%。

此外，海口正加快與北部灣、泛珠三角等區域合作，發揮環北部灣港口合作協調機制作用，推動海南島、廣西及廣東「三地七港」大通關合作。

海口新世界•美麗沙別墅



業務回顧

海口

項目簡介

海口新世界•美麗沙項目位於海口海甸島西北面濱海區，三面環海，是海口市核心發展區域。項目規劃建築面積超過200萬平方米，住宅包括別墅、洋房、高層住宅及服務式公寓；商業配套包括酒店、K11購物藝術中心、高端療養中心等；教育配套包括六所優質中小學及幼兒園。

海口新世界•美麗沙項目一期「天悅灣」及「天匯灣」分別於2013年12月及2015年4月推出發售，包括面積介乎406至570平方米的獨立別墅及面積介乎266至270平方米的疊拼式別墅，銷售成績理想。一期「天頤灣」為面積介乎65至160平方米的低密度花園洋房，於2015年2月開始預售，引起市場高度注視。

海口 - 供出售物業之竣工時間	平方米
2017財政年度	
海口新世界•美麗沙二期(#0102)	89,928
合計	89,928

海口新世界•美麗沙別墅



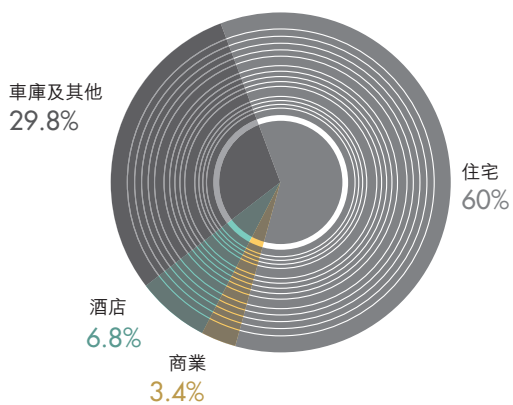
海口新世界•美麗沙項目效果圖






海口發展物業

一個主要物業，總樓面面積2,561,635平方米



-  橋樑
- 29 海口新世界·美麗沙
- 57 海口新世界花園

有關集團的項目簡介，請參考「主要項目總覽」。

管理層討論與分析

業務回顧

於回顧年內，監管政策著力鞏固物業市場的長遠健康發展以及在更廣泛的層面上刺激正在放緩的宏觀經濟環境，帶來利好的發展勢態，令中國內地物業市場逐步回暖。2014年第三季內，多個地方政府推出的調控政策持續放寬，包括終止或放鬆限購政策、放寬首套房買家的合資格條件以放鬆按揭限制，以及放寬對現有業主的貸款條款。於2015年3月30日，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，而財政部及國家稅務總局亦聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，對改善型購房的住房需求有合理的支持作用。在上述兩項政策支持下，就改善生活環境而購入自住普通住宅單位的最低按揭首付款要求由原先的60%至70%下調至40%，而轉讓持有兩年以上的物業更可獲豁免營業稅。此外，面對在宏觀經濟的下行壓力下，人民銀行於回顧年內四度削減基準貸款利率，並三度下調商業銀行的儲備金比率要求，進一步放寬全國的貨幣政策。於2015年8月26日，人民銀行宣佈基準貸款利率及存款利率進一步下調25個基點至4.6%，創下自2011年以來的歷史新低，而金融機構的儲備金比率要求則下調50個基點。

根據國家統計局公佈之數據，與2014年同期相比，直至2015年6月首六個月住宅單位的整體銷售按樓面面積計上升3.9%，按銷售收益計則上升10.0%。中國物業市場自寬鬆措施及信貸政策放寬中受惠，有助鞏固其基本優勢，繼而刺激整體住房需求，令本集團成功地完成2015財政年度的簽訂合約銷售目標人民幣125億元。於回顧年內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣154億2,600萬元，而合約物業銷售樓面面積達1,090,891平方米，銷售總額及銷售量按年分別上升4.3%及7%。於錄得之其餘未入賬已簽訂合約物業銷售當中，約582,648平方米樓面面積（銷售總額約人民幣53億3,400萬元）乃屬於未來12個月將落成之項目，而相關之銷售收入將於2016財政年度之綜合收益表中確認入賬。

截至2015年6月30日止年度，本集團錄得未計重估、匯兌差額、無形資產攤銷及減值前核心利潤為26億2,460萬港元，較去年錄得之44億6,749萬港元下跌41.3%。與去年財政年度同期相比，核心利潤下跌主要由於竣工樓面面積量減少30%所產生的周期性銷售入賬效應，以及物業銷售之毛利率下跌約2.7個百分點，從而令物業銷售之應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）整體減少所致。本集團之股東應佔溢利錄得33億1,313萬港元溢利，較2014財政年度下跌28.6%。股東應佔溢利下跌，主要由於前述核心利潤減少所致，而核心利潤減少之影響已因投資物業公允值變動較去年增加而減低。

應佔經營溢利分析

	2015財政年度 千港元	2014財政年度 千港元
物業銷售	2,936,533	5,002,263
租賃業務	559,083	543,106
酒店經營	(262,998)	(238,330)
物業管理服務	(125,302)	(120,317)
酒店管理服務	106,689	36,280
其他業務	3,085	(70,833)
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	3,217,090	5,152,169
企業之銀行及其他利息收入	123,910	129,400
未分派溢利的遞延稅項支出	(63,000)	(175,622)
企業行政支出	(270,276)	(266,263)
融資成本	(383,121)	(372,195)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,624,603	4,467,489
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	766,555	598,045
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度 持有合營企業權益的收益	—	67,257
出售聯營公司之虧損	—	(2,486)
無形資產攤銷	(54,692)	(54,427)
無形資產減值，扣除遞延稅項	(56,375)	(91,892)
匯兌收益／(虧損)淨額	33,040	(345,295)
	688,528	171,202
本公司股權持有人應佔溢利	3,313,131	4,638,691

物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利為29億3,653萬港元，較2014財政年度實現之物業銷售應佔經營溢利50億226萬港元下跌41.3%。本集團於回顧年內整體入賬之物業銷售量較去年同期下跌39.5%至855,414平方米，錄得之銷售所得款項總額約為人民幣130億6,830萬元。物業銷售之應佔經營溢利減少主要由於回顧年內物業項目竣工量由去年竣工之1,553,567平方米減少30%至1,089,163平方米，及計劃延後開售深圳新世界名鑄之高端別墅及深圳新世界倚山花園高層住宅單位直至竣工後，而不會於在建階段進行預售，藉以借助區內房地產價格之上升趨勢及在銷售竣工單位時實行更具彈性的定價策略，盡力提高該等別墅及單位之回報及利益所致。

本集團之整體毛利率為41.6%，較2014財政年度下跌2.7%。整體毛利率下跌主要由於兩個年度的入賬銷售組合有所差別。於回顧年內錄得之物業銷售主要來自天津新匯華庭、佛山廣佛新世界莊園、廊坊新世界中心及大連新世界大廈，該等銷售較去年的銷售物業項目（主要包括廣州嶺南新世界、瀋陽新世界花園、北京新怡家園的辦公室單位、廣州東方新世界花園及廣州逸彩庭園）具有相對較低的毛利率。儘管整體毛利率有所下跌，本集團於回顧年內的平均售價錄得升幅每平方米人民幣3,252元至每平方米人民幣16,937元，較上個財政年度實現之平均售價上升23.8%。平均售價上升乃由於兩個年度的入賬銷售組合有所差別所致，其中回顧年內之入賬銷售包括深圳新世界名鑄及北京新世界•麗樽的別墅以及廣州凱旋新世界及廣州嶺南新世界的高端住宅單位。

管理層討論與分析

於2015財政年度，本集團落成位於北京、廊坊、唐山、大連、天津、成都、長沙、廣州、佛山、深圳、肇慶及海口共14個供出售物業發展項目，總樓面面積為1,089,163平方米，其中住宅樓面面積為1,015,223平方米、商業物業樓面面積為18,242平方米、辦公樓樓面面積為25,609平方米以及住戶車庫面積為30,089平方米。

於2015財政年度落成之供出售物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新世界•麗樽	R, C, O	63,416	75%
廊坊新世界中心B區	R, C	20,802	100%
唐山新世界中心一期	R, C	69,231	100%
大連新世界大廈	R	76,230	100%
天津新匯華庭	R, P	105,201	100%
成都河畔新世界二期	R	84,873	30%
長沙新城新世界三期C	C, O, P	39,939	48%
廣州嶺南新世界六區	R, C	146,762	100%
廣州新塘新世界花園五期C	R	85,114	63%
廣佛新世界莊園一期	R	178,717	85%
深圳新世界名鑄	R	58,692	100%
深圳新世界倚山花園三期	R	95,594	100%
肇慶新世界花園三期	R, P	36,307	100%
海口新世界•美麗沙一期(#2)	R, P	28,285	100%
總計		1,089,163	

R: 住宅
C: 商業
O: 辦公樓
P: 車庫

租賃業務

於回顧年內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得溫和增長，較去年財政年度上升2.9%至5億5,908萬港元。租賃業務之應佔經營溢利增加主要由於上海香港新世界大廈K11購物藝術中心之出租率上升，以及武漢新世界國貿大廈於重續租約後平均租金上升導致應佔經營溢利增加所致。

於回顧年內，本集團位於天津、貴陽、佛山、廊坊、廣州、深圳及肇慶之投資物業項目落成67,111平方米之商業物業、11,039平方米之服務式公寓及物業項目內面積為77,071平方米之住戶車庫，為本集團的投資物業組合樓面面積增添155,221平方米。

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損2億6,300萬港元，而去年同期則錄得虧損2億3,833萬港元。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於在2014年9月開業之貴陽新世界酒店之營運仍處於初步階段及其所產生之開業前開支，以及大連新世界酒店之應佔經營溢利因入住率及平均房租率下降而減少所致。於回顧年內本集團其他六間酒店的整體出租率已較去年同期有所改善。中央政府持續推行的反貪腐政策，仍然是本集團酒店營運之一大挑戰。

本集團目前擁有之酒店組合包括八間酒店，合計共2,855間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	307
北京新世界酒店	309
上海巴黎春天新世界酒店	558
上海貝爾特酒店	258
大連新世界酒店	420
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
貴陽新世界酒店	306
總計	2,855

管理層討論與分析

展望

中國經濟下行壓力持續，促使各個地方政府自2014年第三季度開始執行放寬調控樓市的政策。目前，只剩下北京、上海、廣州和深圳等一線城市仍嚴格執行樓市限購令。於2015年3月，總理李克強在政府工作報告中，已沒有提及房地產調控，措辭從去年的「抑制投機投資性需求」改為「支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展」。此外，報告亦提出住房保障將逐步實行實物保障與貨幣補貼並舉，將一部份存量房轉為公租房和安置房。

自2015年以來，人民銀行繼續實施適度寬鬆的穩健貨幣政策，靈活運用多種貨幣政策工具，保持適度的流動性，適時適度預調微調。隨著各項利好樓市政策的逐步落實，購房者觀望情緒逐漸轉趨樂觀並紛紛加快作出購房決定，同時長期被抑制的改善性住房需求及投資性需求亦重新得到釋放。儘管從2015年第二季度開始，部分經濟指標，例如住房銷售和社會融資規模有所回暖，但內地經濟仍存在下行風險，尤其是固定資產投資增長可能繼續放緩。在經濟下行壓力，外需形勢仍不樂觀，近月內地股市大幅波動之下，中央政府在未來一段時間內可能會維持相對寬鬆的貨幣政策。然而，內地貨幣政策進一步放鬆的空間將受制於未來通脹走勢、資本市場表現和美國聯邦儲備局的貨幣政策變化。短期而言，相對寬鬆的貨幣政策將在一定程度上帶動及支持房地產市場和固定資產投資。

展望未來，一線及部分核心二線城市的樓市回暖趨勢明朗，但部分三、四線城市的庫存壓力仍然較大，供求繼續處於不平衡狀態，故此相信中央政府應會繼續堅持「分類指導，因地施策」的原則，根據不同城市實際情況，中央政府推出具有針對性及差異化的調控樓市政策，積極推動樓市健康發展。

2015年下半年召開的中共五中全會，將討論「十三五」(第十三個五年計劃)規劃方案，這個被視為內地走向超級強國的關鍵路綫圖，將會是今年下半年內地首要經濟大事。在目前內地各地區的經濟發展水平差異巨大，產能過剩及環境污染等長期問題仍有待解決。有分析指經濟發展模式「再平衡」將會是「十三五」規劃方案的關鍵詞。在「再平衡」原則下，「一帶一路」及「創新驅動」將成為「十三五」兩大核心戰略。「一帶一路」着眼以中國西部為主的後發地區，以向歐亞開放帶動國家中西部發展，進而完成產業轉移和轉型的目標。另一方面，「創新驅動」則是未來中國經濟發展的出路所在，未來五年將見證大批創新型產業及這將是新興經濟模式出現的爆發期。因此，雖然短期內內地經濟仍需面對不少挑戰，但中長期而言，前景仍是樂觀的。

目前，本集團的土地儲備達2,299萬平方米，分佈於內地20多個一、二及三線城市，當中在一及二線城市的住宅樓面面積佔約79%。成本低廉的優質土地儲備，結合本集團雄厚的財務實力和品牌優勢，相信未來整體毛利率可維持在理想的範圍內。過去數年，本集團一直積極地放重點於一些工作，包括優化地區集中採購系統、產品標準化、成本管控以及提升資產周轉率，並已經取得一定成果。未來，本集團會繼續加快推進這些工作，積極應對內地平穩較快經濟增長的「新常態」，並配合內地中產階層不斷冒起的新形勢，以提供優質卓越的產品、匠心獨運的設計、無微不至的貼心服務，為客戶帶來最佳的生活體驗。

於2016財政年度，本集團計劃落成12個供出售物業項目，總樓面面積為1,254,982平方米，其中住宅樓面面積為1,047,432平方米、商業樓面面積為80,261平方米及辦公樓樓面面積為127,289平方米。隨著位於二及三線城市的物業項目佔未來一或兩年竣工項目的比例增加，本集團預期物業銷售的可實現整體毛利率將可維持在35%以上的水平。預計2016財政年度的簽訂合約物業銷售額將約為人民幣165億元。

管理層討論與分析

將於2016財政年度落成之供出售物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
唐山新世界中心二期	R, O	71,971	100%
廊坊新世界中心A區及C區	R, C, O	238,800	100%
廊坊新世界花園三區	R	101,319	100%
瀋陽新世界花園一期西區A	C, O	43,906	100%
鞍山新世界花園三期A	R	84,087	100%
武漢夢湖香郡三期C	R, C	30,008	100%
成都河畔新世界二期1A	R	134,783	30%
益陽新世界梓山湖畔一期A及C	R, C	21,225	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C	94,992	100%
貴陽金陽新世界二期C	R	325,758	50%
貴陽金陽新世界三期A	R, C	29,748	50%
肇慶新世界花園三期	R, C	78,385	100%
總計		1,254,982	

流動資金及資金來源

於2015年6月30日，本集團之現金及銀行存款達15,773,670,000港元(2014年6月30日：17,351,600,000港元)。

於回顧年內，本公司發行分別於2019年及2022年到期的900,000,000美元(相等於約6,993,000,000港元)及1,071,000,000港元，息率介乎4.75%至5.375%定息票據。

本集團之綜合負債淨額(借款於扣除現金及銀行結餘後之總額)達29,391,250,000港元(2014年6月30日：22,071,610,000港元)，即資產負債比率為45.5%(2014年6月30日：36.0%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2015年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款、債券負債及應付票據合共為43,029,320,000港元(2014年6月30日：37,207,800,000港元)，當中19.9%以資產抵押之方式作抵押，80.1%為無抵押。

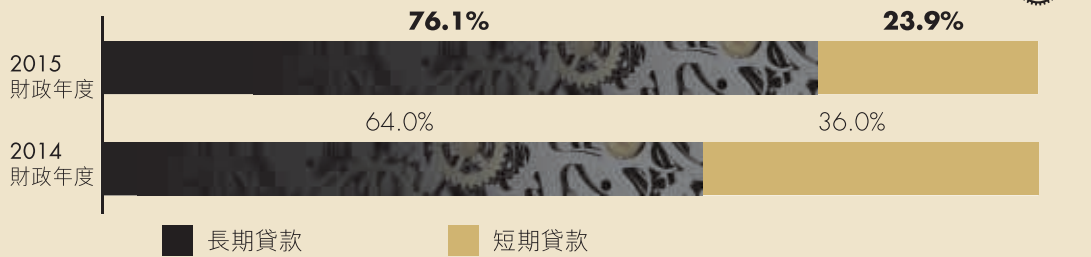
本集團銀行及同系附屬公司借款、債券負債及應付票據之到期日載列如下：

	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	10,776.50	14,197.17
1年至2年	5,738.10	11,045.35
2年至5年	24,177.16	10,388.42
5年以後	2,337.56	1,576.86
總計	43,029.32	37,207.80

於2015年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共8,161,750,000港元(2014年6月30日：3,002,130,000港元)。

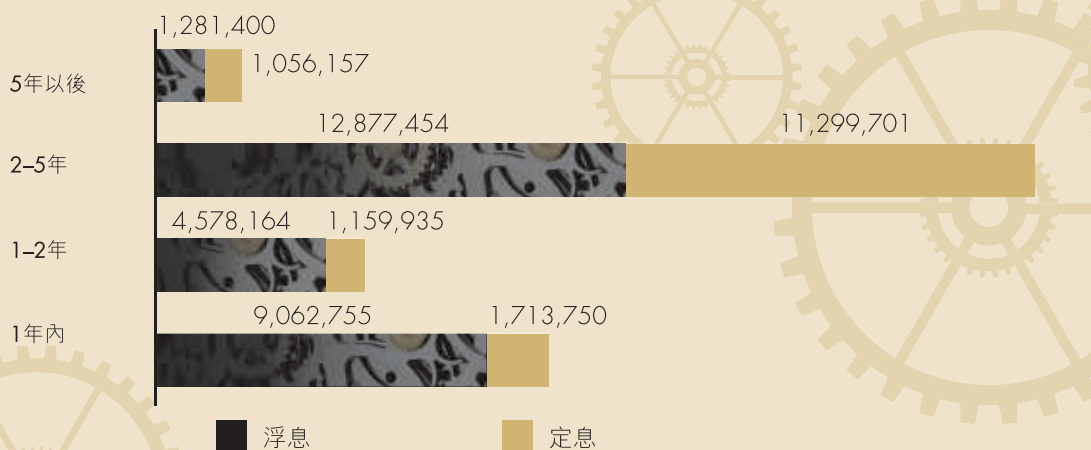
管理層討論與分析

借貸來源

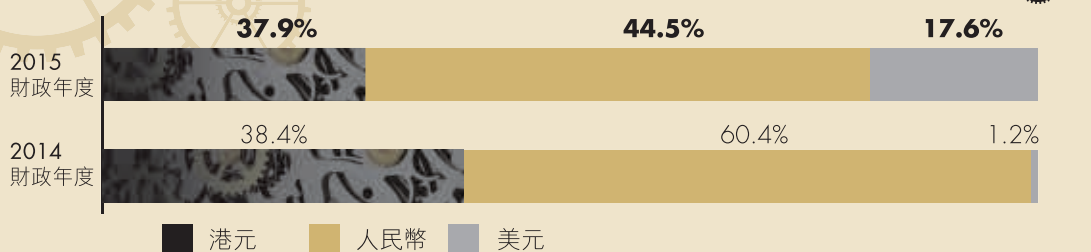


利率及到期還款期

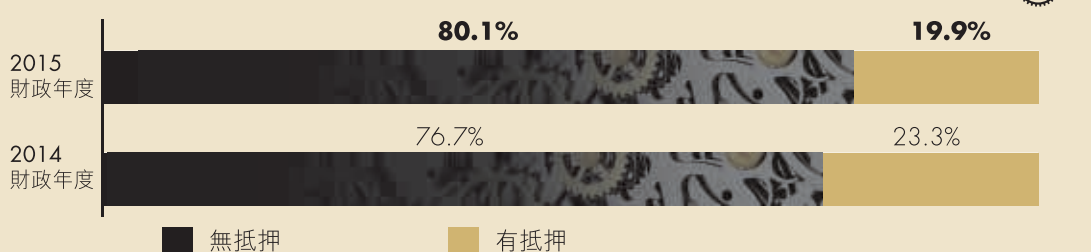
(千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



資本開支承擔

本集團於2015年6月30日之資本開支承擔為4,718,499,000港元(2014年6月30日：3,459,794,000港元)，其中4,611,133,000港元(2014年6月30日：3,200,856,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及107,366,000港元(2014年6月30日：258,938,000港元)為已批准但未訂約。資本開支承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

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

或然負債

於2015年6月30日，本集團之或然負債約3,202,816,000港元(2014年6月30日：2,734,066,000港元)，乃涉及為若干合營企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2015年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出履約擔保，而本集團就該等按揭貸款擔保餘額之應佔部份為2,239,958,000港元(2014年6月30日：2,034,561,000港元)。

本集團資產之抵押詳情

於2015年6月30日，本集團之物業、廠房及設備1,316,473,000港元(2014年6月30日：1,382,166,000港元)、投資物業5,425,703,000港元(2014年6月30日：5,448,689,000港元)、土地使用權248,728,000港元(2014年6月30日：256,165,000港元)、持作發展物業1,051,715,000港元(2014年6月30日：923,335,000港元)及發展中將完成物業6,234,373,000港元(2014年6月30日：4,377,720,000港元)已分別抵押作長期銀行貸款及短期借款之抵押品。

管理層討論與分析

主要收購或出售

於回顧年內，本集團概無進行主要收購或出售。

結算期後事項

於2015年7月3日，新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)，本集團之全資附屬公司，與周大福企業有限公司訂立買賣協議，以現金代價合共1,963,000,000港元轉售其持有New World Hotel Management (BVI) Limited(「新世界酒店管理」)全部股本權益及由新世界酒店管理欠負新世界發展中國的相關未償還股東貸款及應計利息。待達成若干先決條件後，該出售預計將於2015年12月31日或之前完成，收益約為844,000,000港元。

僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團之全職僱員共10,742名。於回顧年內，員工相關成本合共為710,690,000港元(2014年：638,570,000港元)，當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

企業管治報告書

董事會相信良好企業管治是達致本公司長遠可持續性及競爭力因素中的一個重要元素。為提升本公司的企業管治標準，董事會適當地考慮本公司持份者的利益，透過維持有效的管理、內部監控、問責制及公平披露等原則，致力建立一個穩固的企業管治框架，從而有助提升有利於持續經營的正面企業文化。

除守則條文A.2.1及E.1.2因經考慮的理由而有所偏離外(解釋如下)，本公司於年內已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)。

董事及董事會常規

成員及職責

本公司由董事會領導，董事會目前由11名董事所組成，其中包括七名執行董事及四名獨立非執行董事。各董事的姓名、簡歷及彼等之間的關係(如有)載於本年報第110頁至第115頁內。

董事會由主席領導下集體負責本公司的管理及營運。董事會制訂本集團整體策略、訂立本集團的業務方向及財務表現目標，以及確保本集團設立良好企業管治框架及程序並貫徹執行。董事會就本公司的表現及業務向本公司股東匯報，除根據本公司組織章程細則、上市規則及其他適用法律及規例規定須保留予股東批准的事項外，董事會是本集團最終決策機關。

本公司的日常業務乃由董事會授權予管理層處理，管理層由董事總經理及董事會轄下執行委員會領導及監管，惟董事會保留權力通過中期及年度財務報表、股息政策、年度財務預算、業務計劃及其他重大的營運事項。

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

主席及董事總經理

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

企業管治報告書

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

獨立非執行董事

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

年內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及(2)條，以及第3.10A條的規定，委任四名獨立非執行董事，即佔董事會成員人數至少三分之一，及所委任的一位獨立非執行董事具備有關專業資歷，或身為會計或相關財務管理方面的專才。

當中三名獨立非執行董事，即為鄭維志博士、田北俊議員及李聯偉先生已擔任本公司該職務超過九年。而儘管他們經過長期服務，鑒於他們擁有豐富知識、廣泛業務經驗及熟悉本公司事務，董事會認為他們可持續為本公司的事務提供獨立而客觀的意見。本公司已接獲四名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定發出的年度書面獨立身份確認書，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

委任及重選

董事可由股東於股東大會或由董事會委任，其委任主要條款載於與本公司訂立的服務合約內。每位董事根據服務合約獲委任的固定任期為三年，並須根據本公司組織章程細則最少每三年於本公司的股東週年大會上輪值告退一次及接受重選。

每名獲董事會新委任的董事須於其委任後首個股東大會上由股東重選。合資格於股東大會重選的董事姓名將列於有關股東大會通告，而彼等的履歷詳情將載入隨附的通函內。每位董事的選舉均須由股東以獨立決議案投票方式決定。

會議

董事會定期舉行會議以討論本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親身或透過電子媒介途徑參與會議。於本財政年度內共召開四次全體董事會會議，分別為董事會就審閱及批准本集團財務及營運業績所舉行的會議。

各董事於董事會會議及股東大會的出席率載列於下表：

	出席／舉行會議次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事			
鄭家純博士(主席)	4/4	1/1	1/1
鄭家成先生	3/4	1/1	0/1
鄭志剛博士	4/4	1/1	1/1
鄭志雯女士	4/4	1/1	1/1
鄭志謙先生	3/4	0/1	0/1
方承光先生	3/4	0/1	0/1
顏文英女士	4/4	1/1	1/1
獨立非執行董事			
鄭維志博士	4/4	1/1	0/1
田北俊議員	3/4	1/1	0/1
李聯偉先生	4/4	1/1	1/1
葉毓強先生	4/4	1/1	1/1

全體董事在召開常規董事會會議最少14天前獲發通知及獲邀在議程中加入討論事項。全體董事於舉行會議前至少三天會獲提供有關即將在會議上討論事宜的相關資料，以確保董事有充足的審閱時間。彼等有隨時接觸高級管理層及公司秘書的獨立途徑，亦有權取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。重大及可能引致利益衝突的事項將透過董事會會議處理，代替以傳閱方式或交由轄下董事委員會處理。

董事會會議的進行一般由董事會主席主持。董事會主席須確保董事之間有充足時間討論及給予董事相等的機會發表其意見及提出其關注之處。董事有責任於商討訂立建議合約或安排而舉行的首次會議中申報其所涉及利益的性質及程度，並必須在其本人或任何聯繫人持有重大利益的相關董事會決議中放棄投票，及不會計入出席會議的法定人數內。所有由公司秘書備存的會議記錄詳細記錄董事會所考慮的事宜及所作出的決定並可在任何合理的時間公開予董事查閱。

企業管治報告書

董事委員會

董事會已設立四個委員會(即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)，監督本集團多方面的事務。

(i) 執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，推行由董事會所制訂的政策，及處理本公司日常業務。此委員會負責監督本公司的管理，所考慮的事項包括財務、投資、合併及收購計劃等事宜。執行委員會現由鄭家純博士出任主席，成員包括鄭家成先生、鄭志剛博士及顏文英女士。執行委員會將在有需要時即時舉行會議。

(ii) 審核委員會

審核委員會負責檢討及監督本集團的財務匯報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定時與本公司的外聘核數師會面及討論審核過程及會計事項。此委員會的書面職權範圍與守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網站內。

審核委員會的成員包括四名獨立非執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。

審核委員會於本財政年度共舉行兩次會議。在會議上，審核委員會已審閱審核計劃、內部監控程序及財務匯報系統。彼等亦審閱本集團2014財政年度的終期業績、2014/2015財政年年度的中期業績，以及審閱及討論由外聘核數師所編製的致審核委員會報告，內容有關會計事項及於核數過程中的任何重大發現。彼等亦已聯同管理層審閱本集團若干物業項目的內部審計報告。本集團已存置有關會議的完整記錄，並已寄發予委員會內全部成員。

審核委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

審核委員會成員	出席／舉行 會議次數
鄭維志博士	2/2
田北俊議員	1/2
李聯偉先生	2/2
葉毓強先生	2/2

於2015年9月，審核委員會已審閱及與管理層討論本集團2015財政年度的終期業績及內部監控系統的報告。

(iii) 薪酬委員會

薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議。彼等獲授權釐定個別執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇。此委員會的書面職權範圍與守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網站內。

薪酬委員會的成員包括四名獨立非執行董事及一名執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊議員、李聯偉先生、葉毓強先生及顏文英女士。

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

薪酬委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

薪酬委員會成員	出席／舉行 會議次數
鄭維志博士	1/1
田北俊議員	1/1
李聯偉先生	1/1
葉毓強先生	1/1
顏文英女士	1/1

(iv) 提名委員會

提名委員會負責制訂董事提名政策供董事會考慮及推行由董事會批准的董事提名政策，包括但不限於每年檢討董事會的架構及多元化、物色具備合資格可擔任董事會成員的人士、監察董事繼任計劃及評核獨立非執行董事的獨立性。此委員會的書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司及聯交所的網站內。

任何股東擬於本公司股東大會上提名任何人士出選為董事，需於會議通告發出後至該會議舉行不少於七天前以書面形式將其意向送達本公司的香港主要營業地點。提名委員會將按候選人資格、經驗及背景考慮其是否合適，並適當考慮董事會成員多元化的裨益。詳細的提名程序已載於本公司網站內。

企業管治報告書

提名委員會的成員包括四名獨立非執行董事及兩名執行董事，由鄭家純博士出任主席，成員包括鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生、葉毓強先生及顏文英女士。

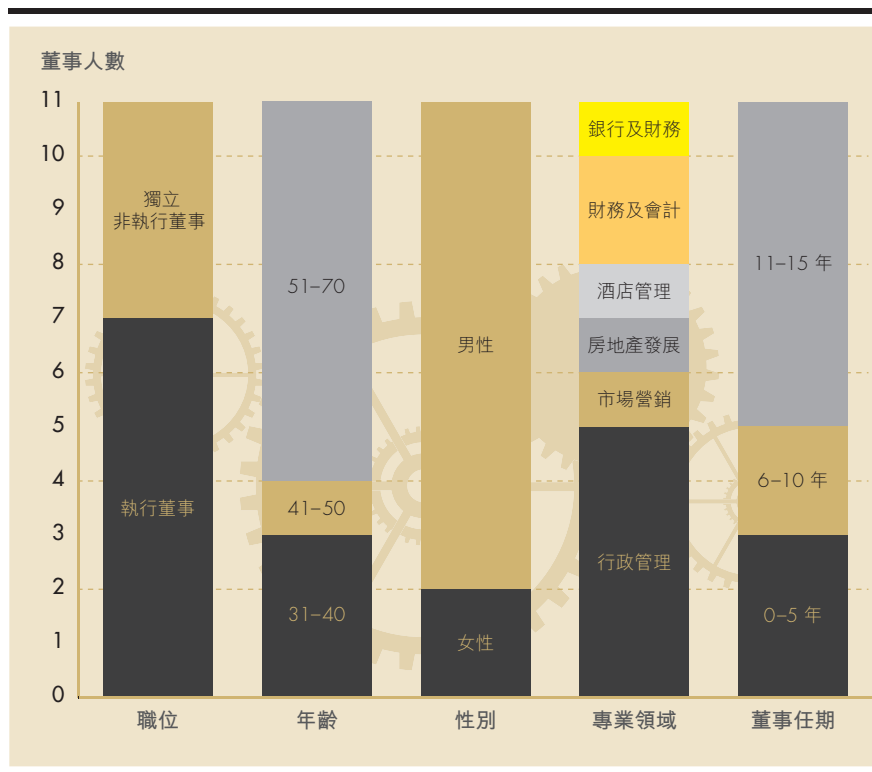
提名委員會已審核本財政年度的董事會架構、規模、組成及多元化，當中已充分考慮本公司所需合適均衡的技能及經驗，以及就上市規則第3.13條所列的準則審閱本公司獨立非執行董事的獨立性。提名委員會於本財政年度內並沒有就董事會組成的任何變動提出任何建議。

董事會成員多元化政策

本公司已實行董事會成員多元化政策（「政策」），當中載列為達致及維持董事會的多元化以提升董事會效能及決策而採取的方針。

根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於年齡、性別、教育背景、行業經驗、才能、知識、資歷、服務年資、依據現行及預計未來本公司活動所要求董事會的多元性，及在何種程度上技能、經驗、專業知識及多樣性在董事會展現。在顧及多元化的裨益下，董事會成員的所有委任亦以用人唯才為原則。

董事會目前組成的分析載列於下表：



就職簡介、更新及培訓

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

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

年內，本公司已就競爭條例簡介以講座及閱讀材料形式向董事安排內部培訓，作為董事持續專業發展的一部分。個別董事亦出席與其專業及／或董事職責有關的培訓課程或工作坊。截至2015年6月30日止年度內，彼等已接受的培訓概述如下：

	競爭條例簡介 講座／閱讀材料	與董事專業及／ 或職責相關的其他培訓
執行董事		
鄭家純博士(主席)	✓	✓
鄭家成先生	✓	✓
鄭志剛博士	—	✓
鄭志雯女士	✓	✓
鄭志謙先生	✓	✓
方承光先生	✓	✓
顏文英女士	✓	✓
獨立非執行董事		
鄭維志博士	✓	✓
田北俊議員	✓	✓
李聯偉先生	✓	✓
葉毓強先生	✓	✓

董事的薪酬事宜

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

企業管治報告書

企業管治職能

董事會全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司遵守守則的情況及在《企業管治報告書》內的披露；及
- (f) 制定、檢討及監察股東通訊政策的有效推行及提出有助鞏固本公司與股東的關係的建議。

年內，本公司已根據上市規則更新須予披露交易的合規手冊及備有內幕資料披露指引，作為僱員向本公司匯報未公開股價敏感資料的指引，以確保作出貫徹和適時的披露及履行本公司的持續披露責任。董事會亦設有股東通訊政策，旨在制定本公司對股東及一般投資人士維持持續性及開放資訊傳達的策略。

董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為有關董事進行證券交易時的行為守則。經向各董事作出特定查詢後，他們確認於回顧年內已遵守標準守則所載的標準。

本公司已為可能會擁有本公司未公開股價敏感資料的相關僱員及職員的證券交易制訂及採納書面指引「相關僱員及職員證券交易守則」，其條款不遜於標準守則。

財務報告及內部監控

財務報告

在財務部的支援下，董事會負責編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表時，本集團已採納香港普遍接納的會計原則，以及由香港會計師公會頒佈的會計準則，並已貫徹使用及採納適當的會計政策。

董事會的目標是在致股東的年度報告及中期報告、公告及其他財務披露資料中，以清晰、平衡而容易理解的方式，評核本集團的表現。年度及中期業績會於有關期間結束後分別三個月及兩個月的期限內適時公布。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的申報責任載於本年報第152頁至第153頁的獨立核數師報告書。

內部監控系統

董事會負責本集團的內部監控並每年審閱其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規例。該等程序可合理保證不會出現重大誤差、損失或詐騙。涉及的主要程序如下：

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

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

企業管治報告書

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

外聘核數師酬金

計入本集團截至2015年6月30日止年度的綜合收益表內的外聘核數師酬金為14,924,000港元，當中9,837,000港元為支付羅兵咸永道會計師事務所的核數服務費用及909,000港元為非核數服務費用。非核數服務主要包括會計、稅務顧問及其他相關服務。

與股東溝通

本公司明白與股東、投資者及公眾人士溝通的重要性。根據守則，股東通訊政策已獲採納，以建立本公司與股東相互關係及溝通為目的。因此，本公司已設立及保持多種溝通渠道，以確保股東及一般投資人士能得悉本公司的最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公布交易、物業項目及重大事件的資料，乃透過刊發中期報告、年報、公告、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司的網站獲得。

此外，集團主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司的股東週年大會，而董事在會上將解答由股東提出對本集團業績的提問。為確保股東大會以公平及具透明度的方式進行，於過去一年，主席均要求以按股數投票方式表決各項在股東大會上審議的決議案，並委任股份過戶登記處香港分處擔任監票人，以在股東大會上核點票數及向股東解釋以按股數投票方式表決的程序。投票表決結果其後已登載於本公司網站及聯交所網站。

本公司最少每年兩次於中期及全年業績公布後舉行新聞發布會及分析員會議，本集團的執行董事及高級管理層亦將於在會上解答有關本集團表現的問題。本集團於2015財政年度內曾多次參與路演、會見投資者，以及舉辦多次實地探訪。

本公司已向股東及非註冊股東提供選擇以電子途徑或印刷本收取本公司的公司通訊。董事會相信電子通訊途徑將增加本公司與股東的通訊效率。本公司將會不時評核及改善對股東及公眾人士的溝通政策及成效。

守則條文E.1.2規定(其中包括)獨立董事委員會主席必須出席須經獨立股東批准的交易的任何股東大會以回答股東提問。獨立董事委員會主席鄭維志博士因其他事務未能出席本公司於2015年6月30日舉行的股東特別大會。出席上述大會的其他董事會成員已回答出席股東於大會上提出的問題。

公司秘書

公司秘書為本公司其中一位董事，擁有對本公司日常業務的認識。彼向主席匯報及負責就管治事宜向董事會提供意見。於回顧年度內，公司秘書已確認彼已參加53小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會及提出建議的程序

根據本公司組織章程細則，任何兩名或以上股東或任何一名股東（為一間認可結算所（或其代名人））持有本公司不少於十分之一附帶於本公司股東大會投票權的繳足股本可召開股東特別大會及提出建議。召開股東特別大會及提出建議的程序如下：

- (1) 請求人須簽署書面請求列明召開大會的主要商議事項，並送達本公司位於香港的主要營業地址香港皇后大道中18號新世界大廈第1期9樓，抬頭致公司秘書。
- (2) 本公司將會與本公司股份過戶登記處香港分處核對有關要求。當確定有關要求為合理及適當後，公司秘書會要求董事會召開股東特別大會，並根據上市規則及本公司組織章程細則的規定向所有註冊股東發出足夠通告。
- (3) 倘若有關要求經核實後發現不恰當，有關股東將會獲知會結果，因此，股東特別大會將不會召開。
- (4) 若在送達要求之日起計21日內，本公司董事無按既定程序召開股東特別大會，請求人自身或代表彼等所持全部投票權一半以上的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，惟按上述方式召開的任何大會不得於送達有關要求之日起三個月屆滿後召開。

向董事會提出查詢

股東欲向董事會提出有關本公司的查詢，可將其查詢電郵至電郵地址：ir@nwcl.com.hk。

本公司組織章程文件修訂

年內本公司組織章程文件概無任何變動。

董事簡介



主席兼董事總經理
鄭家純博士
金紫荊星章(68歲)

鄭博士於1999年成為新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會及提名委員會主席及本公司若干附屬公司董事。鄭博士為本公司主要股東新世界發展有限公司主席兼執行董事。彼亦出任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。彼曾任香港上市公眾公司利福國際集團有限公司非執行董事，直至2015年5月4日退任。此外，鄭博士為新世界酒店(集團)有限公司的主席及本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事。彼為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十二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。鄭博士為鄭家成先生之長兄、鄭志剛博士及鄭志雯女士之父親，並為鄭志謙先生之伯父。



執行董事
鄭家成先生
(63歲)

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭先生為本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事及景福集團有限公司獨立非執行董事，兩者皆為香港上市公眾公司。彼曾任新豐集團有限公司獨立非執行董事，直至2014年12月15日辭任。彼亦為本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事。此外，彼為新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司、協興建築有限公司及寶利城有限公司董事。鄭先生致力社區服務並出任周大福慈善基金理事長、香港洗腎中心有限公司主席、衛施基金會有限公司主席、香港經濟促進會副主席及環保促進會董事。彼為廣州市政協委員及澳門大學議庭成員。鄭先生為香港工程師學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員及香港建築業仲裁中心資深會員。彼為CEDR認可調解員、香港調解資歷評審協會有限公司認可綜合調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員、香港和中心認可調解員及金融糾紛調解中心認可調解員。彼為華南國際經濟貿易仲裁委員會(深圳國際仲裁院)仲裁員及惠州仲裁委員會仲裁員，以及香港建築法學會會員及英國特許仲裁司協會會員。彼為鄭家純博士之胞弟、鄭志謙先生之父親、以及鄭志剛博士及鄭志雯女士之叔父。

鄭博士於2007年3月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭博士亦為本公司主要股東新世界發展有限公司執行副主席兼聯席總經理、以及新世界百貨中國有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，並為佐丹奴國際有限公司及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。此外，彼亦為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為新世界集團慈善基金有限公司主席。鄭博士於2006年9月加入新世界集團前曾任職於某大國際銀行，於企業融資領域具有豐富經驗。鄭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榮譽博士學位。彼為中華全國青年聯合會及中央企業青年聯合會副主席、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中華青年精英基金會主席、K11 Art Foundation榮譽主席及西九文化區管理局董事局成員。鄭博士為鄭家純博士之兒子及鄭家成先生之侄兒。彼並為鄭志雯女士之兄長及鄭志謙先生之堂弟。



執行董事
鄭志剛博士

(35歲)

鄭女士於2010年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼現為本集團酒店管理支部瑰麗酒店集團的首席行政總裁，負責監管其營運。彼於2009年2月加入本集團，現為本公司若干附屬公司的董事。鄭女士為本公司主要股東新世界發展有限公司執行董事。彼加入本集團前任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學文學士學位，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。彼為鄭家純博士之女兒及鄭家成先生之侄女。彼並為鄭志剛博士之妹妹及鄭志謙先生之堂妹。



執行董事
鄭志雯女士

(34歲)

董事簡介



執行董事
鄭志謙先生

(36歲)

鄭先生於2010年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，現出任本公司若干附屬公司之董事。彼畢業於加拿大多倫多大學，持統計學學士學位，自2005年起專門從事中國物業項目管理。彼現為香港上市公司公眾公司國際娛樂有限公司之執行董事及綠森集團有限公司之非執行董事。鄭先生為鄭家成先生之兒子及鄭家純博士之侄兒。彼並為鄭志剛博士及鄭志雯女士之堂兄。



執行董事
方承光先生

(67歲)

方先生於2003年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司董事。方先生為香港上市公司莊士機構國際有限公司獨立非執行董事，及若干非上市公司董事，包括新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及僑樂物業服務(中國)有限公司。方先生於1978年加入新世界集團，並於1983年至1997年期間出任新世界酒店(國際)有限公司執行董事，現掌管本公司及新世界集團之酒店企業管理及工程企劃項目。方先生除擁有逾30年以上酒店企業管理經驗以外，亦對中國內地房地產發展、資產和設施管理及投資業務方面擁有豐富而廣泛之經驗。

顏女士於2006年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會、薪酬委員會及提名委員會委員，以及本公司若干附屬公司董事。顏女士為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司非執行董事。顏女士於1999年加入本集團，為本集團財務總監及營運委員會委員，負責集團之財務會計、資金管理及集團管治監控。在加入本公司前，顏女士於香港一間國際性會計師行工作及於澳洲一間稅務諮詢公司任職。顏女士為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有28年以上經驗。顏女士為新世界中國地產有限公司公司秘書。



執行董事
顏文英女士
(49歲)

鄭博士於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦出任本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會主席，以及提名委員會委員。鄭博士為永泰地產有限公司主席，新創建集團有限公司及建滔化工集團獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司(於香港聯交所上市之冠君產業信託之管理人)獨立非執行董事。彼亦為香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事。鄭博士曾為新加坡上市公眾公司DBS Group Holdings Limited獨立非執行董事直至於2013年4月29日辭任。鄭博士積極參與公職事務。彼現為司法人員推薦委員會委員及香港賽馬會董事。彼亦為哥倫比亞商學院監督委員會委員、Temasek Foundation CLG Limited董事會成員及耶魯大學國際事務委員會委員。鄭博士持有香港大學名譽社會科學博士學位及香港理工大學榮譽工商管理博士學位。彼畢業於印第安納州聖母大學，獲工商管理學士學位，及畢業於紐約哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。



獨立非執行董事
鄭維志博士

金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士(67歲)

董事簡介



獨立非執行董事
田北俊議員

金紫荊星章 太平紳士(68歲)

田先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣(國際)有限公司及Manhattan Realty Ltd.之主席，並於多間私人公司擔任董事。彼亦為香港上市公眾公司億都(國際控股)有限公司獨立非執行董事。田先生一向熱心服務社會。除出任立法會議員外，田先生亦出任香港總商會理事及香港理工大學顧問委員會委員。



獨立非執行董事
李聯偉先生

銅紫荊星章 太平紳士(66歲)

李先生於2004年12月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。李先生為力寶有限公司董事總經理及行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事及行政總裁，以及本公司主要股東新世界發展有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。李先生為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學之榮譽院士及香港太平紳士。彼為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(教育事宜)委員。

葉先生於2012年12月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。葉先生為香港上市朗廷酒店投資的託管人－經理之執行董事及行政總裁。葉先生為AEON信貸財務(亞洲)有限公司、合和公路基建有限公司、合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、電能實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。葉先生亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(香港上市冠君產業信托之管理人)之非執行董事。

葉先生是國際金融及房地產方面的專才，在香港、亞洲及美國擁有33年銀行經驗。彼曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管－香港及亞洲投資融資部主管(全球財富管理)。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁－投資。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為嶺南大學及香港城市大學兼任教授。彼亦為嶺南大學校董、澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易斯華盛頓大學亞洲區行政院士及新加坡管理大學金融經濟研究所之研究院士。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學理學士學位(最優等)、康乃爾大學及卡內基梅隆大學理學碩士學位。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生為職業訓練局榮譽院士。於2014年9月，葉先生獲委任為法律援助服務局成員及於2015年獲委任為世界綠色組織董事會成員。



獨立非執行董事
葉毓強先生

(63歲)

高級管理人員簡介



1 邱國兆

2 黃兆民

3 李秀龍

4 陳耀豪

5 黃偉剛

6 耿樹森

7 陳子榮

8 顏文英

9 黃思遠

10 劉松燦

邱國兆

(52歲)



邱先生為本集團之地區副總監，專責協助陳子榮先生監督本集團唐山和北京項目。邱先生持有英國羅伯特哥頓大學測量學學士學位及美國安德魯大學工商管理碩士學位，彼並為英國皇家特許測量師學會會員和澳洲測量師學會資深會員。邱先生在香港和中國房地產發展擁有25年以上工作和管理經驗。邱先生於2011年加入新世界集團。

李秀龍

(61歲)



李先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於海口之項目。李先生持有香港大學文學及建築雙學士學位及香港理工大學國際房地產及管理研究雙碩士學位，並為香港註冊建築師、英國皇家建築師學會及香港建築師學會會員。李先生於建築設計、項目管理及物業發展方面擁有31年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及房地產基金投資機構擔任多項高級職位。李先生於2011年加入本集團。

黃兆民

(46歲)



黃先生為本集團之地區總監，負責武漢之項目。黃先生畢業於香港大學工商管理系，在中國地產發展行業有19年以上工作經驗。黃先生現任香港商會(武漢)常務副會長、香港湖北聯誼會理事、漢港聯誼會(香港)副會長、武漢海外聯誼會副會長、武漢市僑商會副會長及武漢工業總會副會長。黃先生於1996年加入新世界集團。

陳耀豪

(43歲)



陳先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於瀋陽之項目。陳先生持有香港中文大學的工商管理學士學位，並在中國房地產發展方面擁有15年以上經驗。陳先生為第十四屆瀋陽市和平區政協委員、中國香港(地區)商會—瀋陽副會長。在加入本集團前，陳先生於香港一國際性會計師行工作。陳先生為香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生於2000年加入本集團。



高級管理人員簡介

黃偉剛

(47歲)



黃先生為本集團之地區總監，負責監督本集團於長沙及益陽之項目，在中國房地產項目營運管理，工程及設計各方面擁有豐富經驗。黃先生為湖南省外商投資協會副會長、湖南省建築師協會理事、長沙砂子塘教育集團新世界小學名譽副校長，自2013年獲湖南大學工商管理學院邀請而作為兼職教授，並擔任工商管理碩士研究生校外導師。黃先生於1993年加入新世界集團。

陳子榮

(53歲)



陳先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於北京、天津、濟南、唐山及廊坊之項目。陳先生在香港及中國地產發展行業有24年以上工作經驗。陳先生畢業於香港大學建築系，除擁有香港大學建築學學士學位外，陳先生擁有工商管理碩士，法學學士及碩士學位，以及英國及威爾斯大律師資格。陳先生曾於1986年加入新世界集團，先後為本集團服務超過17年。

耿樹森

(52歲)



耿先生為本集團之華南區區域董事，專責監督本集團於廣東(包括廣州、佛山、珠海、惠州、肇慶、惠陽)、海口、貴陽及寧波之項目。耿先生持有工學學士學位及碩士學位，並具中國及澳洲特許工程師資格。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有29年以上經驗。耿先生為政協第十二屆廣州市委員會常務委員、政協第七屆廣州市天河區委員會常務委員、廣州市榮譽市民、肇慶市榮譽市民、廣州市海外聯誼會常務理事。耿先生於1999年加入本集團，在2008年被委任為華南區區域董事。

黃思遠

(58歲)



黃先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於成都之項目。黃先生持有南太平洋大學建築系建築工程管理學士及西雅圖國際大學商業行政管理碩士學位。黃先生於香港及內地房地產發展方面擁有35年以上物業管理、租務及項目發展及管理經驗。黃先生為成都市外商投資企業協會、成都住宅與房地產業協會副會長、中國香港(地區)商會成都小組執行委員會會長及成都市海外聯誼會常務理事。黃先生於2002年加入新世界集團。

劉松燦

(68歲)



劉先生為本集團之中國東北區區域董事，專責監督本集團於瀋陽及鞍山之項目。劉先生於香港及中國房地產發展方面擁有24年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、瀋陽市房地產開發協會副會長、第十屆、第十一屆及第十二屆瀋陽市政協委員、第十三屆及第十四屆瀋陽市政協常務委員、香港港區省級政協委員聯誼會瀋陽地區召集人、遼寧省、台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長、以及遼寧省房地產行業協會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

陳

羅

金

張

企業可持續發展

新世界中國地產一直秉持其經營原則，在維持競爭力和盈利能力的同時，致力建立綠色社區，積極推動環保和優質生活理念。本集團會繼續通過優化建築設計和改善營運措施，來提升能源效益，以減低項目發展及業務營運對環境的影響。

於回顧年內，本集團透過推行措施及舉辦各類型的活動，以促進環境保育、員工發展、體育、藝術及文化交流等。同時，本集團致力回饋社會，組織各類義工活動及慈善捐助，多方面打造可持續發展人文社區。

廣佛新世界莊園提倡低碳生活

可持續發展委員會

新世界中國地產的可持續發展工作由可持續發展委員會負責執行。委員會負責制定、實施、監督、審閱和改進本集團可持續發展事務的職責，是監督可持續發展策略的最終負責委員會。

環境

新世界中國地產非常關注環境保護，不斷尋找方法解決所面對的環境挑戰。本集團透過綠色建築設計加強於環保工作的認可，並通過多元化的活動，把環境保護概念帶到社區，與客戶一同享受綠色生活。

綠色建築設計

綠色建築設計包括提高建築的能源效益、節約用水及鼓勵使用環保建築材料等。隨著因人口增長而加重的環境壓力，綠色建築設計為有效應對住屋需求及降低對環境影響的其中一種解決方法。

新世界中國地產綠色建築標準於2014年首次推出，為綠色設計特徵、材料選擇及建築最佳實踐提供指引和建議。此標準還著重社區參與及住戶的需要，無障礙設施和都市農莊亦屬其中一項設計考慮。

能源

本集團於2015年6月成立能源諮詢委員會，負責監督能源消耗情況、制定節能措施、收集及分析各業務和部門的能源消耗數據，為項目制定節能目標和實施計劃。如武漢光谷新世界以「科技•低碳」為建築核心設計理念，於停車場及大樓公共區域安裝LED照明系統，亦將室外新鮮空氣引進室內，加強通風效果，降低季節過渡時的能源需求，預計每年可減少能源消耗600,000度。

水資源

本集團著力改善基礎設施，於物業營運中節約用水，例如海口新世界•美麗沙項目的景觀和水景設施都應用了海水循環系統，每年預計可節約用水超過113萬立方米，相當於1,000多個奧林匹克游泳池的儲水量；同時種植了海口本地的植物，降低用水需求。

武漢光谷新世界以「科技•低碳」為建築核心設計理念



海口新世界•美麗沙項目採用海水循環系統



企業可持續發展

廣州凱旋新世界正試行廚餘回收計劃



廢棄物

新世界中國地產積極推動減廢，於旗下物業實施多項廢物回收和再利用措施，並設置廢物分類回收箱，鼓勵租戶及業主將廢物進行分類。廣州凱旋新世界為住戶舉辦工作坊，教授正確的廢物分類方法，宣傳低碳生活及環境保護意識，項目亦正試行廚餘回收計劃，廚餘經處理後可轉化成水和二氧化碳。

瀋陽新世界商業中心二期施工所用的木材中有50%以上被回收再利用



材料

本集團致力減低施工期間對環境的影響，盡量在施工現場循環利用於開挖階段所產生的岩石及其他材料，例如瀋陽新世界商業中心二期施工所用的木材中有50%以上被回收再利用。

社區

新世界中國地產致力推動旗下物業社區的全面發展，關注社會需要之外，更提高居民的生活質素。本集團透過多種渠道深入社區，與大眾溝通交流，為社區帶來正面的改變。

慈善捐贈

新世界中國地產希望慈善捐贈用得其所，為其下物業社區帶動最大的社區及環境效益。本集團為弱勢社群提供教育機會，向佛山市紅十字會醫院學校捐贈善款人民幣100萬元，使病童在醫院康復期間能接受教育。同時本集團與濟南慈善總會簽訂合作協議，撥捐人民幣100萬元資助出身貧寒的大學生，更承諾每年捐出人民幣10萬元培育人才。

義工探望佛山市紅十字會醫院學校病童



新世界中國地產義工參加農舍重建服務



「城市跡憶一港·非遺」系列的剪影燈箱工作坊



新世界中國地產連續十年贊助「中法文化之春」活動



社區藝術文化

新世界中國地產相信藝術文化能提升民眾的生活品質，故此開展一系列的活動，將藝術融入其日常生活。為推廣非物質文化遺產，本集團於香港舉辦了「城市跡憶一港·非遺」雕塑作品展覽及「字活都市」藝術裝置，其後更邀請到「香港金牌鴛鴦王」林少昂先生現場示範沖制以茶和咖啡混合的港式「鴛鴦」，象徵香港中西文化交融的獨特性。此外，新世界

企業可持續發展

中國地產連續10年贊助於武漢舉辦的「中法文化之春」，活動融合藝術、詩歌及工業製作等多種元素，推動中法文化交流。

環保及教育

新世界中國地產相信推廣環境保育理念是推動可持續發展生活模式的關鍵，故除了在日常營運中致力實踐環保外，還希望通過教育向大眾灌輸綠色意識，為當地社區及環境帶來正面的影響。本集團分別於瀋陽和天津舉辦「燃亮第綠感」活動，積極推廣綠色星期一，鼓勵大眾實踐低碳生活。北京新世界義工隊更帶領小學生進行戶外教學，學習紅樹林及生態系統的價值及作用，灌輸環境保育的理念。

關懷弱勢社群

本集團致力回饋社會，因地制宜地善用資源，與慈善機構合辦針對不同對象的項目及活動，包括於廣州開展由智障人士烘焙的曲奇義賣活動，所得款項撥捐慈善團體，幫助癌症病童，又於瀋陽舉行殘疾兒童運動會，積極支援弱勢社群。

於瀋陽舉行殘疾兒童運動會



於瀋陽舉辦的「燃亮第綠感」活動，推廣低碳生活



推廣體育活動

本集團十分重視體育發展，認為運動能培養團隊精神，於華南地區舉辦了「新世界中國地產第六屆社區運動會」，吸引5,000人參與，又於深圳前海舉辦「前海首屆深港運動嘉年華」，促進深港兩地文化交流。本集團希望透過體育的力量團結大眾，為共同目標而努力，並向社區宣傳運動和健康的重要性。

於深圳前海舉辦「前海首屆深港運動嘉年華」，推動深港兩地文化交流



員工

新世界中國地產非常重視員工發展及參與。員工的才能和專業精神是推動本集團成功的其中一個關鍵，故推出一系列促進職業技能發展的政策及措施，營造一個公平公正的工作環境。

營造良好工作環境

本集團致力營造良好的工作環境，保障員工免受任何形式的騷擾或歧視，讓每位員工發揮潛能。本集團就聘用及晉升事宜訂立了平等的規定，確保不論性別、年齡或種族均享有同等的聘用及晉升機會。此外，本集團亦制定了公平公正的薪酬及福利政策，員工行為守則闡述了在工作環境應有的專業規範。

員工才能及專業發展

新世界中國地產著重員工的專業發展，於回顧年內為員工提供136,655小時的專業培訓，包括商業道德操守、電腦知識、質量管制、職業健康安全及語言課程等。本集團亦致力透過培訓計劃及講座，向員

於成都舉辦的母親節主題活動



各地區定期為員工安排專業培訓



企業可持續發展

工灌輸在日常營運中可持續發展的重要性，同時確保所有員工均已接受可持續發展意識及職業安全培訓。

新世界中國地產重視施工現場的職業安全措施



職業健康與安全

本集團關顧員工的身心健康，提倡健康生活方式，鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡。本集團在日常營運中亦融入職業安全健康理念，保障員工的健康安全，並時常舉辦以疾病預防及健康生活為主題的講座，鼓勵員工多運動，並開設壓力管理課程及提供專業諮詢輔導，幫助他們排解工作壓力。

關愛員工及家庭

新世界中國地產為員工提供多項福利，包括員工飯堂、購房優惠、生日假期及考試假期等。為了提高員工對家庭生活的關注，本集團經常舉辦兒童心理學、家庭醫療保健等講座。新世界中國地產亦關愛員工的家人，特別設立了員工子女獎學金及員工子女實習計劃，促進員工子女的教育及工作發展。

舉辦員工家庭日活動，鼓勵員工關注家庭生活



員工參與和創新

本集團十分重視員工的意見，成立「新躍」工作改善小組計劃，鼓勵員工發揮創意，參與公司的改進和發展。為加強部門之間的溝通及幫助員工放鬆身心，本集團在香港總部設立員工休閒區，增加員工對公司的歸屬感。華南公司更遠赴甘肅敦煌舉辦領袖訓練計劃，提升員工的信心及團隊凝聚力。

於甘肅敦煌舉辦領袖訓練計劃，建立團隊精神



價值鏈

新世界中國地產著力推動可持續發展，對供應商產生正面影響，並於環保、社會及經濟方面創造長遠價值，為本集團帶來機遇。

供應鏈管理

本集團於污染物控制、廢物及環境管理等方面，均為供應商制定完善管理流程，在資源、材料的使用和採購上亦設有指引，確保相關規定均被納入招標書及合約內。在篩選供應商的過程中，本集團十分重視職業健康與安全、童工和環境保護等問題。本集團還制訂了一份**供應商守則**，強調供應商必須遵守當地與國家的全部相關法例及規則，以確保供應商符合社會、環保及道德規範。

品質管理

為了維持良好品質，本集團會對供應商展開審查，確保其遵守相關法律及法規。此外，本集團亦定期檢查各項業務的營運情況及進行不定期的抽樣檢查，以確保所採購的物料符合標準。在產品及服務質素標準相若的情況下，本集團會優先選用本地供應商，增加當地產品的需求，為經濟發展作出貢獻。

新世界中國地產致力維持其產品及服務的優良品質



企業可持續發展

保障客戶健康及安全

新世界中國地產十分關注客戶的健康與安全，故此物業管理部負責住宅物業的日常檢查和維修保養。華南公司更制訂了一系列有關保障居民健康、安全和福祉的指引，並培訓前線員工應對突發情況。此外，也會定期進行消防演習，讓居民掌握突發事件的應變措施。

重視客戶的意見

本集團積極聆聽客戶的聲音，採取及時有效的方法處理客戶的諮詢及投訴。物業管理部門定期與居民


會面，收集意見，以提升服務質素，東北公司更會每月進行業主問卷調查，了解業主的需要。

新中會

新中會於2009年成立，為新世界中國地產旗下項目的會員計劃。新中會提倡時尚高雅的生活方式，在全國擁有逾19萬名會員，不定期為會員舉辦多元化的活動，亦會與周大福珠寶、新世界酒店、新世界百貨及K11購物藝術中心合作，提供個人化的專屬服務。於回顧年內，新中會與電視台少兒頻道及英孚青少年英語培訓機構合辦「國際小領袖培訓計劃」，為學童提升語言技巧和高爾夫知識，開拓他們的國際視野。

新中會舉辦的「國際小領袖培訓計劃」教授學童高爾夫的知識





財務資料 目錄

130

董事會報告書

152

獨立核數師報告書

154

綜合收益表

155

綜合全面收益表

156

綜合財務狀況表

158

財務狀況表

159

綜合現金流量報表

160

綜合權益變動報表

162

財務報表附註

247

財務概要



董事會報告書

董事會欣然提呈截至2015年6月30日止年度之年報及財務報表。

集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及合營企業之主要業務載於財務報表附註44。

財務報表

本集團截至2015年6月30日止年度之業績與本公司及本集團於當日之經營狀況載於第154頁至第246頁之財務報表內。

股息

董事會決議建議派發截至2015年6月30日止年度之末期股息每股0.03港元(2014年：每股0.03港元)。由於沒有宣派中期股息，建議末期股息將會成為全年之分派合共每股0.03港元(2014年：每股0.07港元)。如本公司於即將舉行的股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2015年12月28日(星期一)或前後向於2015年11月25日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派付。

股本

年內股本變動詳見財務報表附註31。

儲備

儲備變動詳見財務報表附註32。於2015年6月30日，本公司可供派發儲備合共20,851,000,000港元(2014年：20,900,000,000港元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

由本公司發行及於香港聯合交易所有限公司上市總額為人民幣4,300,000,000元於2015年到期之8.5%債券於2015年4月13日到期。該等債券已由本公司於上述到期日按其面值悉數贖回，而該等債券於2015年6月30日並無尚未贖回之餘額。

除上述所披露外，年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註16。

捐款

本集團於年內之捐款為8,904,000港元(2014年：8,678,000港元)。

董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

執行董事

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

獨立非執行董事

鄭維志博士
田北俊議員
李聯偉先生
葉毓強先生

根據本公司組織章程細則第116條，鄭志剛博士、方承光先生及鄭維志博士將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

概無董事與本公司訂立本公司在一年內不可在免付賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

董事會報告書

董事於合約中之權益

除集團成員公司間之合約，截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而任何董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

A. 服務總協議

- (1) 於2012年5月21日，本公司與新世界發展有限公司（「新世界發展」）訂立服務總協議（「新世界發展總協議」），據此，本公司同意由2012年7月1日起計初步為期三年內，(i)委聘新世界發展集團成員公司為本集團成員公司提供外判服務、物業代理服務及租賃服務；及(ii)向新世界發展集團成員公司提供租賃及物業管理服務及酒店管理服務，以及本公司及新世界發展不時以書面協定的其他類別服務；惟此須在各明確協議的條款及條件規限下，根據正常商業條款或對本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何種情況而定）的價格及條款進行。

就新世界發展總協議目的而言，新世界發展集團包括新世界發展、其附屬公司、或新世界發展及／或其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%或以上投票權，或控制董事會大多數成員的組成的任何其他公司，以及該公司的附屬公司，惟不包括本集團成員公司。

鑒於新世界發展於本公司持有重大股權，新世界發展為本公司的關連人士。新世界發展總協議詳情載於本公司於2012年5月21日刊發的公告及於2012年6月8日刊發的通函內。截至2015年6月30日止年度，根據新世界發展總協議(i)由新世界發展集團向本集團提供服務及(ii)由本集團向新世界發展集團提供服務的交易總值，以及新世界發展總協議釐定的年度上限如下：

	交易總值 千港元	年度上限 千港元
新世界發展集團向本集團提供的服務	368,277	707,400
本集團向新世界發展集團提供的服務	399,322	788,800

藉著本公司獨立股東於2015年6月30日舉行的本公司股東特別大會上按股數投票方式通過普通決議案，新世界發展總協議根據其條款及條件已自動重續額外三年，由2015年7月1日至2018年6月30日止。重續新世界發展總協議詳情載於本公司於2015年5月13日刊發的公告及於2015年6月12日刊發的通函內。

- (2) 於2012年12月10日，本公司與杜惠愷先生（「杜先生」）訂立外判服務總協議（「外判服務總協議」），據此，本集團相關成員公司於2012年12月10日至2015年6月30日止（包括首尾兩天）期間內可能與杜先生所控制並從物業發展業務的公司（「該等物業發展公司」）就有關由本集團向該等物業發展公司提供的外判服務訂立明確協議。

截至2015年6月30日止年度，並無在外判服務總協議項下錄得交易（2014年：198,188,000港元）。

於外判服務總協議日期，杜先生為本公司及若干附屬公司董事，以及本公司若干董事的聯繫人，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。外判服務總協議詳情載於本公司於2012年12月10日刊發的公告內。

- (3) 於2013年6月27日，本公司與周大福企業有限公司（「周大福企業」）訂立服務總協議（「周大福企業總協議」）。根據周大福企業總協議，本集團相關成員公司自2013年7月1日起計初步為期三年內可能與周大福企業集團相關成員公司就有關本集團向周大福企業集團提供酒店管理及顧問服務以及外判服務訂立明確協議。

就周大福企業總協議目的而言，周大福企業集團包括周大福企業、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；及周大福企業及上述該等公司合共於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權，或控制董事會大部分成員組成的任何其他公司，以及為其附屬公司的任何其他公司，惟不包括周大福企業僅透過新世界發展擁有權益的新世界發展集團成員公司。

截至2015年6月30日止年度，周大福企業總協議項下的交易總值為274,712,000港元（2014年：305,946,000港元），並無超出年度上限459,000,000港元。

周大福企業為新世界發展的主要股東並被視為本公司的關連人士。周大福企業總協議詳情載於本公司於2013年6月27日及於2014年3月28日刊發的公告內。

董事會報告書

關連交易 (續)

A. 服務總協議 (續)

- (4) 於2014年6月30日，本公司與杜先生訂立營運服務總協議(「營運服務總協議」)，根據營運服務總協議，本集團相關成員公司自2014年7月1日起初步為期三年內可能與杜先生或其家屬所控制的任何法團訂立營運協議，內容有關向本集團提供建築、工程及相關營運服務。

截至2015年6月30日止年度，營運服務總協議的交易總值為104,370,000港元(2014年：無)，並無超出年度上限412,000,000港元。年內進行交易的價格及條款已按照本公司於2014年6月30日刊發載有營運服務總協議詳情的公告內的定價政策及指引而釐定。

杜先生於營運服務總協議日期前12個月內為本公司董事，並為本公司若干董事的聯繫人，故為本公司的關連人士。

B. 綜合購買協議

於2013年3月19日，本公司與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)訂立綜合購買協議，據此，自2013年3月19日起初步為期三年，受限於符合綜合購買協議的條款及條件下各明確協議的條款及條件，本集團相關成員公司可能不時與周大福珠寶集團相關成員公司訂立明確協議，內容有關於周大福珠寶集團經營業務的店舖使用禮券購買貨品及結算各別禮券的價值(包括讓利)，以及本集團相關成員公司向周大福珠寶集團購買黃金產品。禮券及黃金產品將提供贈予本集團的物業買家作為本集團市場推廣活動的一部分。綜合購買協議詳情載於本公司於2013年3月19日刊發的公告內。

截至2015年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總值為61,067,000港元(2014年：79,806,000港元)，並無超出年度上限259,400,000港元。周大福珠寶為新世界發展的主要股東周大福企業的聯繫人，因此，根據上市規則，周大福珠寶被視為本公司的關連人士。

綜合購買協議已根據其條款及條件自動重續額外三年，由2015年7月1日至2018年6月30日止。重續綜合購買協議詳情載於本公司於2015年5月8日刊發的公告內。

C. 綜合銷售協議

於2013年6月27日，本公司與新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議」)，根據綜合銷售協議，自2013年7月1日起為期三年內，本集團相關成員公司與新世界百貨集團相關成員公司可能訂立明確協議，內容有關使用本集團將予發行的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡、新世界百貨集團將予發行並由本集團購買的團購卡或新世界百貨集團同意接納的其他形式，作為於新世界百貨集團擁有及營運的百貨店購買貨品的付款，以及就該等付款形式(附折扣，倘適用)所代表的相關價值進行結付，惟須受限於符合綜合銷售協議的條款及條件。綜合銷售協議將可促使本集團的市場推廣計劃的順利運作，以期促進本集團的物業銷售。

截至2015年6月30日止年度，綜合銷售協議項下的交易總值為人民幣18,123,000元(2014年：人民幣24,496,000元)，並無超出年度上限人民幣25,000,000元。

鑒於新世界百貨為新世界發展的附屬公司，故為本公司的關連人士。綜合銷售協議的詳情載於本公司於2013年6月27日刊發的公告內。

D. 終止租賃協議

於2014年11月28日，間接全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司(「新世界武漢」)與湖北新世界百貨有限公司(「新世界百貨湖北」)(一家新世界百貨的全資附屬公司)訂立解除協議，終止新世界武漢向新世界百貨湖北就位於中國湖北省武漢市礄口區解放大道632號武漢新世界中心一層至五層的物業及若干毗鄰商舖(總建築面積為42,000平方米)的租賃，由2014年12月1日起生效，總代價為人民幣51,128,000元(可予調整)，當中人民幣21,128,000元由該協議生效日起14天內由新世界武漢支付及餘額於該物業交接後14天內支付。新世界武漢訂立解除協議目的為進行該物業的翻新工程。解除協議的詳情載於本公司於2014年11月28日刊發的公告內。

代價隨後根據解除協議的條款按新世界百貨湖北對該物業進行的存續翻新及優化工程於2014年11月30日的協定賬面淨值調整至人民幣40,331,000元。

新世界百貨湖北為新世界百貨的全資附屬公司，而新世界百貨為新世界發展的附屬公司。因此，根據上市規則，新世界百貨湖北為本公司關連人士的聯繫人。

董事會報告書

關連交易 (續)

E. 出售

於2015年7月3日，全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與周大福企業訂立買賣協議，據此，新世界發展中國有條件同意出售及周大福企業有條件同意收購New World Hotel Management (BVI) Limited(「NWHM」)的全部已發行股本及未償還股東貸款，代價為1,963,000,000港元，當中20%於協議日期由周大福企業支付及80%於完成時支付。NWHM為若干主要從事提供酒店管理服務公司的控股公司。須待出售事項於預期2015年12月31日或前後完成，NWHM將不再為本公司間接全資附屬公司。出售可讓本集團變現非核心業務的投資及集中資源於現有核心業務的營運。

誠如上文A(3)段所述，周大福企業為本公司的關連人士。因此出售構成本公司的關連交易。交易的詳情載於本公司於2015年7月3日刊發的公告內。

F. 綜合酒店租賃協議

於2015年7月3日，本公司與周大福企業訂立綜合酒店租賃協議(「綜合酒店租賃協議」)。根據綜合酒店租賃協議，本集團相關成員公司及周大福企業集團相關成員公司受限於符合綜合酒店租賃協議的條款及條件下各明確協議的條款及條件，可能就租賃酒店及授予周大福企業集團成員公司相關牌照訂立明確協議，自2015年7月3日起生效直至2025年6月30日(包括該日)止持續有效，並可重續額外10年。訂立綜合酒店租賃協議的目的為讓本集團精簡其酒店營運及進一步強化其租賃業務的基礎，從而為本集團產生穩定的租金收入來源。

誠如上文A(3)段所述，周大福企業為本公司的關連人士。綜合酒店租賃協議的詳情載於本公司於2015年7月3日刊發的公告內。

G. 酒店協議

Penta Hotels Germany GmbH(「PHGG」，於2013年12月19日成為間接全資附屬公司)與周大福企業若干附屬公司(「酒店業主」)於2007年2月至2013年3月訂立24份酒店管理協議及24份許可及專利協議(統稱「酒店協議」)，內容有關由PHGG管理酒店業主所擁有的酒店及由PHGG向酒店業主授予再授許可，就有關酒店提供的商品及服務中使用「Penta」品牌名稱。鑑於周大福企業持有酒店業主的控制性權益，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。截至2015年6月30日止年度，酒店協議項下的交易總值為18,349,000港元(2014年：8,547,000港元)。年內進行交易的價格及條款已按照本公司於2013年12月19日刊發載有酒店協議詳情的公告內的定價機制及條款而釐定。

H. 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其於1999年3月31日持有之若干物業而須支付若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證實現359,152,000港元(2014年：1,075,306,000港元)。

I. 持續關連交易的年度審閱

本公司獨立非執行董事已經審閱截至2015年6月30日止財政年度因服務總協議(上文A(1)至(4)段)、綜合購買協議(上文B段)、綜合銷售協議(上文C段)及酒店協議(上文G段)產生的持續關連交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團日常及一般業務範圍；
- (b) 正常或優於商業條款；及
- (c) 根據有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據主板上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團披露的上述持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

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

董事會報告書

董事於證券之權益

於2015年6月30日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目				總計	於2015年 6月30日 佔相關已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
新世界中國地產有限公司						
(每股面值0.10港元的普通股)						
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01	
方承光先生	1,856,895	—	—	1,856,895	0.02	
鄭維志博士	387,448	—	—	387,448	0.00	
田北俊議員	387,448	—	—	387,448	0.00	
李聯偉先生	387,448	—	—	387,448	0.00	
新世界發展有限公司						
(普通股)						
鄭家純博士	—	600,000	—	600,000	0.01	
鄭家成先生	—	506,545	—	506,545	0.01	
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00	
新創建集團有限公司						
(每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ¹	30,349,571	0.80	
鄭家成先生	286,626	—	5,787,369 ²	6,073,995	0.16	
方承光先生	2,351,732	—	—	2,351,732	0.06	
鄭維志博士	2,644,155	—	—	2,644,155	0.07	
新世界百貨中國有限公司						
(每股面值0.10港元的普通股)						
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01	
耀禮投資有限公司						
(普通股)						
鄭家成先生	—	—	500 ³	500	50.00	

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的一家實益擁有。
2. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權**(1) 本公司**

根據本公司於2002年11月26日採納的購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視為擁有本公司相關股份的權益。彼等於年內持有的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 附註	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2014年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使		
鄭家純博士	2011年1月18日	1	2,077,922	—	2,077,922	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	1	831,169	—	831,169	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	2	935,066	—	935,066	3.036
方承光先生	2011年1月18日	1	449,481	(172,000) ³	277,481	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	1	1,038,961	—	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
田北俊議員	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
總計			6,267,663	(172,000)	6,095,663	

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
2. 分為3批，行使期分別由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. 行使日期為2015年4月8日、2015年4月9日及2015年4月10日。緊接行使日期前交易日的每股股份收市價分別為5.02港元、5.09港元及5.10港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事會報告書

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(2) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新世界發展的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 附註	購股權數目			每股 行使價 附註3 港元	
			於2014年 7月1日 尚餘數目	於年內 調整 附註3	於年內 行使		於2015年 6月30日 尚餘數目
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,648,284	16,529	—	10,664,813	9.161
鄭家成先生	2012年3月19日	1	532,413	825	—	533,238	9.161
鄭志剛博士	2012年3月19日	1	3,726,898	5,785	—	3,732,683	9.161
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,194,483	4,958	—	3,199,441	9.161
方承光先生	2012年3月19日	2	1,866,942	1,806	(950,000)	918,748	9.161
李聯偉先生	2012年3月19日	1	532,413	825	—	533,238	9.161
總計			20,501,433	30,728	(950,000)	19,582,161	

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
2. 分為3批，行使期分別由2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
3. 新世界發展於年內宣派截至2014年6月30日止年度的現金末期股息(連同股份選擇權)及截至2014年12月31日止六個月的現金中期股息(連同股份選擇權)，因此，對尚未行使購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價由2014年12月30日起由9.176港元調整至9.172港元，及於2015年5月22日進一步調整至9.161港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(3) 新創建集團有限公司

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

董事姓名	授出日期	可行使 期間 <i>附註</i>	購股權數目				於2015年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 <i>附註2</i> 港元
			於2014年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出	於年內 調整 <i>附註2</i>	於年內 行使		
鄭家純博士	2015年3月9日	1	—	7,400,000	1,080	—	7,401,080	14.158
鄭維志博士	2015年3月9日	1	—	1,400,000	204	—	1,400,204	14.158
總計			—	8,800,000	1,284	—	8,801,284	

附註：

- 60%購股權的行使期由2015年5月9日至2020年3月8日，而餘下40%購股權分為兩批，行使期分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日。
- 新創建於年內宣派截至2014年12月31日止六個月的現金中期股息(連同股份選擇權)，因此，對尚未行使購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價由2015年5月19日起由14.160港元調整至14.158港元。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事會報告書

董事於證券之權益(續)

(C) 於債券之好倉

(1) 本公司

下列董事於本公司發行的債券中擁有權益。彼等於2015年6月30日持有本公司的債券的詳情如下：

董事姓名	由本公司發行的債券金額				總計 人民幣	於2015年 6月30日 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	總計 人民幣		
鄭家成先生	—	12,256,000 ¹	16,000,000 ²	28,256,000	0.30	
方承光先生	12,256,000 ¹	—	—	12,256,000	0.13	
葉毓強先生	—	3,064,000 ¹	—	3,064,000	0.03	
總計	12,256,000	15,320,000	16,000,000	43,576,000		

附註：

1. 該等債券以美元發行，並已採用1美元兌人民幣6.128元的匯率兌換為人民幣。
2. 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家子公司實益擁有。

(2) Fita International Limited

下列董事於新世界發展全資附屬公司Fita International Limited(「Fita」)發行的債券中擁有權益。彼於2015年6月30日持有Fita的債券的詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額				總計	於2015年 6月30日 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計		
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27	

(3) NWD (MTN) Limited

下列董事於新世界發展全資附屬公司NWD (MTN) Limited (「MTN」) 發行的債券中擁有權益。彼於2015年6月30日持有MTN的債券的詳情如下：

董事姓名	由MTN發行的美元債券金額				總計	於2015年
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計		6月30日
						佔已發行債券總額的百分比
方承光先生	1,000,000	—	—	1,000,000		0.07

除上文所披露者外，於2015年6月30日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露外，本公司、其附屬公司、同系附屬公司或控股公司，於年內任何時間均無參與任何安排，讓本公司董事或最高行政人員或任何彼等之配偶或18歲以下之子女，藉著購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事會報告書

董事於競爭業務之權益

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

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之相關業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)集團公司	物業投資及發展以及酒店營運	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及 酒店營運	董事
	冠盈發展有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	董事
鄭家成先生	周大福控股集團公司	物業投資及發展以及酒店營運	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及 酒店營運	董事
鄭志剛博士	周大福控股集團公司	物業投資及發展以及酒店營運	董事
	長虹發展(集團)有限公司 (「長虹」)集團公司	物業投資及發展	董事
鄭志雯女士	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及 酒店營運	董事
鄭志謙先生	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
方承光先生	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及 酒店營運	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	新嶺域(集團)有限公司	物業發展	股東
顏文英女士	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及 酒店營運	董事

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

主要股東於證券之權益

於2015年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2015年 6月30日 佔已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.12
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.12
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.12
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.12
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) 附註2	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.12
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) 附註3	5,721,977,644	370,623,529	6,092,601,173	70.12

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%權益，而CTFC持有周大福控股78.58%權益，周大福控股則持有周大福企業全部權益。由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展的權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有的股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的255,041,727股股份，其擁有60.90%權益的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有61.32%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份的權益。

除上述所披露外，於2015年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊並無記錄其他權益。

董事會報告書

購股權計劃

於2002年11月26日，本公司採納一項購股權計劃（「2002年購股權計劃」），本集團僱員（包括董事在內）因此有機會獲得本公司的股權。因預期該計劃於2012年11月26日屆滿，本公司於2011年11月22日舉行的股東週年大會上採納了一項新的購股權計劃（「2011年購股權計劃」）及終止運作2002年購股權計劃。2002年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據2002年購股權計劃的條款有效及可予行使。

2002年購股權計劃及2011年購股權計劃之概要如下：

2002年購股權計劃及2011年購股權計劃

計劃目的	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	<p>截至本報告日期，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司96,226,400股股份，連同因本公司發行供股（分別於2005年4月8日、2009年11月16日及2011年12月22日成為無條件）股份而對購股權數目作出調整的購股權數目（涉及6,465,900股、5,357,008股及2,029,087股股份）。現將不會再根據2002年購股權計劃進一步授出購股權。</p> <p>截至本報告日期，本公司已根據2011年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司41,682,100股股份。本公司可進一步授出的購股權涉及可認購本公司股份537,812,151股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數6.19%。</p>
各計劃項下各參與人士之最高配額	除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1%。

2002年購股權計劃及2011年購股權計劃

根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後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之最短期間	一個月
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價
釐定行使價之基準	行使價由董事會釐定，最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)香港聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前五個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間內有效及生效。於2002年11月26日獲採納的2002年購股權計劃於2012年11月26日屆滿。於2011年11月22日獲採納的2011年購股權計劃將於2021年11月22日屆滿。

董事會報告書

購股權計劃(續)

於截至2015年6月30日止年度內，根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動情況如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 根據2002年購股權計劃授予僱員之購股權之變動情況如下：

授出日期	購股權數目 附註1			於2015年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2014年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使 附註2	於年內 失效		
2009年6月26日至7月23日	512,551	(504,529)	(8,022)	—	3.913
2009年11月19日至12月16日	3,013	(1,533)	(1,480)	—	2.953
2010年1月12日至2月2日	61,481	(58,338)	(3,143)	—	2.878
2010年5月18日至6月14日	121,740	(121,740)	—	—	2.262
2010年5月31日至6月25日	209,480	(170,000)	—	39,480	2.349
2010年11月10日至12月7日	693,137	(99,859)	—	593,278	3.013
2011年1月18日至2月14日	3,558,303	(1,398,803)	(166,233)	1,993,267	3.036
2011年7月26日至8月22日	733,242	(216,000)	—	517,242	2.705
總計	5,892,947	(2,570,802)	(178,878)	3,143,267	

(C) 根據2011年購股權計劃授予僱員之購股權之變動情況如下：

授出日期	購股權數目 附註1					每股 行使價 港元
	於2014年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 附註3	於年內 行使 附註2	於年內 失效	於2015年 6月30日 尚餘數目	
2012年5月3日至5月30日	4,071,680	—	(1,073,280)	(200,000)	2,798,400	2.450
2012年10月22日至11月16日	448,700	—	(139,200)	(110,400)	199,100	3.370
2013年1月7日至2月1日	3,824,100	—	(632,580)	(452,960)	2,738,560	3.880
2013年4月2日至4月29日	1,933,990	—	(104,800)	(37,200)	1,791,990	3.350
2013年6月24日至6月25日	1,168,400	—	(110,400)	(165,600)	892,400	2.762
2013年10月15日至10月17日	1,749,900	—	(44,800)	(230,000)	1,475,100	4.010
2014年1月9日至1月13日	3,739,440	—	(355,620)	(12,800)	3,371,020	3.970
2014年7月10日至7月11日	—	1,266,000	(105,600)	(286,400)	874,000	4.720
2014年10月23日至10月24日	—	1,132,000	(66,000)	(264,000)	802,000	4.420
2015年3月11日至3月12日	—	10,896,400	(44,000)	—	10,852,400	4.968
2015年5月8日至5月11日	—	914,000	—	—	914,000	5.420
總計	16,936,210	14,208,400	(2,676,280)	(1,759,360)	26,708,970	

附註：

- 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為已授出購股權總數的20%連同自過往週年轉結的任何尚未行使購股權。
- 於緊接根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃行使購股權日期前之股份加權平均收市價分別為4.879港元及5.085港元。
- 於緊接2014年7月10日、2014年10月23日、2015年3月11日及2015年5月8日(要約授出日期)前之每股收市價，分別為4.690港元、4.280港元、4.880港元及5.310港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價4.720港元、4.420港元、4.968港元及5.420港元之購股權的公平價值，估計分別每股為1.501港元、1.335港元、1.540港元及1.704港元。有關價值乃按照無風險年率1.17%至1.40%，經參考外匯基金票據現行的息率，以五年期間的歷史波動比率介乎37.94%至40.52%計算，並假設股息率介乎0.57%至1.68%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。主觀性假設的變動可能對公平價值的估計有重大影響。

董事會報告書

上市規則第13章之持續責任

關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

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

於2010年5月28日，本公司獲取一項五年期最高額達1,000,000,000港元的貸款額度及於2011年5月23日獲取另一項本金金額合共最高達1,000,000,000港元的貸款額度（包括一項五年期本金金額最高達500,000,000港元的貸款額度及一項三年期以人民幣方式提供本金金額最高達500,000,000港元的貸款額度），用以撥付本公司一般營運資金所需。於2012年5月30日，本公司獲授一項三年期的500,000,000港元貸款額度（於2015年5月12日展期額外三年），以撥付本公司及其附屬公司的一般企業資金所需（包括進行本公司現有貸款的再融資）及分別於2012年12月17日、2014年11月12日、2015年5月27日及2015年6月11日進一步獲授920,000,000港元、530,000,000港元、1,000,000,000港元及4,500,000,000港元的貸款額度，為期三至五年。

於2010年5月28日及2010年7月5日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited（「Superb Wealthy」）分別獲授一項五年期500,000,000港元貸款額度及一項四年期700,000,000港元貸款額度。該公司亦於2011年9月28日及2011年10月21日分別獲授700,000,000港元（於2012年8月修訂為400,000,000港元）及100,000,000港元貸款額度，為期四至五年。該公司亦於2012年5月7日、2012年7月30日及2012年12月19日分別進一步獲授450,000,000港元、500,000,000港元及630,000,000港元的貸款額度，以及於2013年4月19日及2013年5月24日分別獲授600,000,000港元及500,000,000港元的貸款額度，為期三至四年。此外，Superb Wealthy於2014年5月7日、2014年6月18日、2014年6月30日、2014年9月22日、2014年10月13日及2014年11月12日分別獲授1,000,000,000港元、64,100,000美元、300,000,000港元、人民幣1,000,000,000元、1,000,000,000港元及500,000,000港元的貸款額度，為期三至五年。於2015年1月28日及2015年4月15日，Superb Wealthy分別獲授三年期的200,000,000港元及500,000,000港元貸款額度。該公司於2015年6月19日進一步獲授1,000,000,000港元及500,000,000港元貸款額度，為期三至五年。

於2011年7月25日，全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited獲授一項五年期的1,000,000,000港元貸款額度，以用作收購一個酒店管理集團的部分代價融資。於2012年6月19日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited（「NWCF」）獲授貸款額度合共本金金額為1,200,000,000港元及38,560,500美元，貸款期為三年。該公司於2014年4月11日進一步獲授一項三年期的300,000,000港元貸款額度。全資附屬公司新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」）亦於2012年7月9日獲授一項三年期的500,000,000港元貸款額度。於2012年9月24日，全資附屬公司廣亮投資有限公司（「廣亮」）亦獲授一項三年期金額達600,000,000港元之貸款額度。Superb Wealthy、NWCF、新世界發展中國及廣亮獲取的貸款額度將用以撥付物業項目投資、償還借款、以及本集團之一般營運資金所需。

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%的權益，或維持本公司已發行股份所附投票權的51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該等貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該等貸款額度將予終止。

公眾持股量足夠之聲明

根據本公司於本年報日期獲得的公開資料以及據董事所知，本公司已維持上市規則訂明的公眾持股量。

主要客戶及供應商

年內，本集團的首五大客戶及供應商分別應佔本集團總收益及總採購額不足30%。

核數師

財務報表經由核數師羅兵咸永道會計師事務所審核；核數師任滿告退，惟符合資格及願意繼續受聘。

代表董事會

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2015年9月23日

獨立核數師報告書



羅兵咸永道

致新世界中國地產有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第154至246頁新世界中國地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年6月30日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及前身香港《公司條例》(第32章)的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執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2015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，並已按照前身香港《公司條例》(第32章)的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2015年9月23日

綜合收益表

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
持續經營業務			
收益	6	17,459,237	21,850,106
銷售成本		(10,621,455)	(12,770,039)
毛利		6,837,782	9,080,067
其他收入	7	733,019	1,359,585
其他收益／(虧損)淨值	8	68,973	(111,898)
投資物業公允價值變動	17	899,117	616,122
銷售費用		(799,553)	(737,786)
行政費用及其他經營開支		(1,400,936)	(1,249,934)
未計融資成本前經營溢利	9	6,338,402	8,956,156
融資成本	10	(302,140)	(311,314)
應佔聯營公司及合營企業業績		386,153	462,277
除稅前溢利		6,422,415	9,107,119
稅項支出	13	(2,918,335)	(4,167,156)
年度持續經營業務溢利		3,504,080	4,939,963
已終止經營業務			
來自己終止經營業務年度虧損	24	(34,033)	(140,698)
年度溢利		3,470,047	4,799,265
應佔經營溢利：			
本公司股權持有人			
來自持續經營業務		3,347,164	4,779,389
來自己終止經營業務		(34,033)	(140,698)
		3,313,131	4,638,691
非控制性權益		156,916	160,574
		3,470,047	4,799,265
每股盈利			
每股盈利	14		
基本			
來自持續經營業務		38.53 仙	55.11仙
來自己終止經營業務		(0.39) 仙	(1.62)仙
		38.14 仙	53.49仙
攤薄			
來自持續經營業務		38.51 仙	55.07仙
來自己終止經營業務		(0.39) 仙	(1.62)仙
		38.12 仙	53.45仙
股息	15	260,681	607,713

綜合全面收益表

截至2015年6月30日止年度

	2015年 千港元	2014年 千港元
年度溢利	3,470,047	4,799,265
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	(61,676)	(564,599)
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	1,978	(83,077)
年度其他全面收益	(59,698)	(647,676)
年度全面收益總額	3,410,349	4,151,589
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,258,178	3,999,840
非控制性權益	152,171	151,749
	3,410,349	4,151,589
本公司股權持有人應佔全面收益：		
來自持續經營業務	3,293,173	4,140,207
來自已終止經營業務	(34,995)	(140,367)
	3,258,178	3,999,840

綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	5,831,924	4,763,887
投資物業	17	24,684,353	21,971,592
土地使用權	18	720,144	703,901
無形資產	19	91,030	1,895,952
持作發展物業	21	19,741,250	18,182,575
聯營公司及合營企業	22	15,598,108	14,309,144
可供出售財務資產	25	735,860	85,147
		67,402,669	61,912,198
流動資產			
發展中將完成物業	27	17,671,570	21,091,110
持作出售之已落成物業	28	19,885,358	8,977,146
酒店存貨，按成本值		4,102	4,002
預付款、應收賬款及其他應收款項	29	11,275,453	10,881,917
應收關連公司款項	30	301,943	577,025
現金及銀行結存，不受限制	26	15,773,665	17,351,595
		64,912,091	58,882,795
分類為持作出售之出售組別資產	24	2,112,780	—
非流動資產重列至持作出售資產	23	—	131,138
		67,024,871	59,013,933
總資產		134,427,540	120,926,131
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	31	868,877	868,335
儲備	32	59,652,293	56,623,635
擬派末期股息	32	260,681	260,547
		60,781,851	57,752,517
非控制性權益		3,836,900	3,566,137
總權益		64,618,751	61,318,654

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	33	34,388,409	25,226,035
遞延稅項負債	34	3,522,327	3,252,232
		37,910,736	28,478,267
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	8,890,122	6,950,199
出售物業所收按金		6,045,122	4,716,405
欠關連公司款項	30	723,334	507,848
短期貸款	36	1,001,250	—
長期借貸之即期部份	33	9,775,255	14,197,174
欠非控制性權益款項	37	102,756	102,756
應付稅項	38	4,432,361	4,654,828
		30,970,200	31,129,210
分類為持作出售之出售組別負債	24	927,853	—
		31,898,053	31,129,210
總負債		69,808,789	59,607,477
總權益和負債		134,427,540	120,926,131
流動資產淨值		35,126,818	27,884,723
總資產減流動負債		102,529,487	89,796,921

鄭家純博士
董事

鄭家成先生
董事

財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	46,336,267	40,751,213
流動資產			
預付款、應收賬款及其他應收款項	29	13,021	16,489
應收關連公司款項	30	202,799	435,602
現金及銀行結存，不受限制	26	4,148,864	5,241,629
		4,364,684	5,693,720
總資產		50,700,951	46,444,933
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	31	868,877	868,335
儲備	32	27,341,449	27,382,861
擬派末期股息	32	260,681	260,547
總權益		28,471,007	28,511,743
負債			
非流動負債			
長期借貸	33	20,261,349	10,860,351
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	177,881	188,222
欠關連公司款項	30	—	27
長期借貸之即期部分	33	1,727,678	6,823,029
應付稅項	38	63,036	61,561
		1,968,595	7,072,839
總負債		22,229,944	17,933,190
總權益和負債		50,700,951	46,444,933
流動資產／(負債)淨值		2,396,089	(1,379,119)
總資產減流動負債		48,732,356	39,372,094

鄭家純博士
董事

鄭家成先生
董事

綜合現金流量報表

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
經營業務			
經營業務所得現金淨額	41(a)	762,133	3,733,208
已付稅項		(2,532,620)	(2,487,383)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(1,770,487)	1,245,825
投資業務			
已收利息		284,541	244,074
來自可供出售財務資產之股息收入		—	1,738
來自合營企業之股息收入		65,368	30,526
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		(3,111,936)	(2,569,492)
添置可供出售財務資產		(650,713)	—
投資聯營公司及合營企業增加		(1,420,961)	(2,465,781)
投資聯營公司及合營企業減少		762,841	549,018
收購附屬公司	41(b)	—	(364,223)
收購附屬公司之額外權益		—	(90,280)
出售聯營公司		—	93,934
出售可供出售財務資產		—	23,310
出售物業、廠房及設備及投資物業		455,024	500,892
投資業務使用現金淨額		(3,615,836)	(4,046,284)
融資活動			
已付利息		(2,432,825)	(1,060,961)
長期借貸增加		8,697,886	9,006,059
發行票據		7,907,299	—
償還長期借貸		(5,618,961)	(5,543,262)
償還債券		(5,308,642)	—
非控制性權益出資		—	132,758
發行股份		17,284	59,320
短期貸款增加／(減少)		1,001,250	(253,846)
償還參與權益墊款		—	(523,611)
已付股息		(260,554)	(694,027)
已付非控制性權益股息		(232)	(23,560)
融資活動所得現金淨額		4,002,505	1,098,870
現金及現金等價物減少淨額		(1,383,818)	(1,701,589)
年初現金及現金等價物		17,351,595	19,337,202
現金及現金等價物之匯兌差額		(29,091)	(284,018)
年終現金及現金等價物		15,938,686	17,351,595
現金及現金等價物分析			
不受限制現金及銀行結存	26	15,773,665	17,351,595
已終止經營業務應佔不受限制現金及銀行結存	24	165,021	—
		15,938,686	17,351,595

綜合權益變動報表

截至2015年6月30日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
於2014年7月1日之結餘	868,335	56,884,182	57,752,517	3,566,137	61,318,654
換算差額	—	(56,931)	(56,931)	(4,745)	(61,676)
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	1,978	1,978	—	1,978
年度其他全面收益	—	(54,953)	(54,953)	(4,745)	(59,698)
年度溢利	—	3,313,131	3,313,131	156,916	3,470,047
年度全面收益總額	—	3,258,178	3,258,178	152,171	3,410,349
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	542	16,742	17,284	—	17,284
非控制性權益出資	—	—	—	118,824	118,824
以股份為基礎支付之款項	—	14,426	14,426	—	14,426
已付股息	—	(260,554)	(260,554)	(232)	(260,786)
與權益持有者的交易總額	542	(229,386)	(228,844)	118,592	(110,252)
於2015年6月30日之結餘	868,877	59,912,974	60,781,851	3,836,900	64,618,751

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
於2013年7月1日之結餘	866,360	53,482,386	54,348,746	3,354,883	57,703,629
換算差額	—	(555,774)	(555,774)	(8,825)	(564,599)
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	(83,077)	(83,077)	—	(83,077)
年度其他全面收益	—	(638,851)	(638,851)	(8,825)	(647,676)
年度溢利	—	4,638,691	4,638,691	160,574	4,799,265
年度全面收益總額	—	3,999,840	3,999,840	151,749	4,151,589
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	1,975	57,345	59,320	—	59,320
非控制性權益出資	—	—	—	199,146	199,146
以股份為基礎支付之款項	—	12,920	12,920	—	12,920
已付股息	—	(694,027)	(694,027)	(23,560)	(717,587)
	1,975	(623,762)	(621,787)	175,586	(446,201)
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	25,718	25,718	(116,377)	(90,659)
收購附屬公司	—	—	—	296	296
與權益持有者的交易總額	1,975	(598,044)	(596,069)	59,505	(536,564)
於2014年6月30日之結餘	868,335	56,884,182	57,752,517	3,566,137	61,318,654

財務報表附註

1. 一般資料

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

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

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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

於2015年7月3日，本公司宣佈本集團已與新世界發展之主要股東周大福企業有限公司訂立買賣協議，以總代價1,963,000,000港元(以現金方式收取)轉售其所持有之New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業(統稱為「出售組別」)全部權益以及轉讓及讓與股東貸款(「出售事項」)。

出售組別之業績、現金流量、資產及負債分析於附註24呈列。

該等財務報表已於2015年9月23日獲董事會批准發表。

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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及前身香港《公司條例》(第32章)之適用規定而編製。本綜合財務報表以歷史成本法編製，並已就以公允值計量之投資物業及可供出售財務資產重估作出調整。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，管理層亦須於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。該等涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇於下文附註5披露。

(a) 採納經修訂準則、準則之修訂及詮釋

本集團已採納以下與本集團營運相關且須於截至2015年6月30日止財政年度生效之經修訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

香港會計準則19號(2011的修訂)的修訂	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列－對沖金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非財務資產可回收金額的披露
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法之延續
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、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂(2011的修訂)	投資實體
年度改良項目	2010-2012周期之年度改良
年度改良項目	2011-2013周期之年度改良

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

(b) 尚未生效之準則及準則之修訂

本集團並未提早採納對2015年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則及準則之修訂如下：

於截至2016年6月30日止年度生效：

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11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號的修訂(2011的修訂)	投資實體：應用合併的例外情況
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	對可接受的折舊及攤銷方法的澄清
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改良項目	2012-2014周期之年度改良

於截至2017年6月30日止年度或之後生效：

香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具
香港財務報告準則第15號	源自客戶合同的收入

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

財務報表附註

3. 主要會計政策

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

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之轉讓代價為被收購方之前權益持有者所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公允值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公允值計量。按逐項收購基準，本集團以公允值或非控制性權益按比例應佔被收購方資產淨值，計量被收購方非控制性權益。如業務合併乃分階段達成，收購方以往於被收購方所持之權益於收購日期透過損益按公允值重新計量。

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

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

當本集團停止擁有控制權，實體中任何保留權益於失去控制權當日按公允值重新計量，而賬面值之變動則於損益賬確認。其後聯營公司、合營企業或財務資產的保留權益的賬面值為該公允值。此外，任何就該實體過往於其他全面收益中確認之數額，均作為本集團直接出售其相關資產或負債列賬。這可能指過往於其他全面收益中確認之數額於損益賬重新分類。

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

(ii) 合營企業

合營安排投資分為共同經營和合營企業兩類，分類取決於各投資者擁有之合同權利及義務而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等合營安排為合營企業。合營企業乃採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益乃初步按成本確認，並於其後根據有關利潤分配比率調整，以確認本集團於其他全面收益應佔收購後之損益及變動，而有關利潤分配比率按照下文所載合營企業之性質而異：

合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業

合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤及資產淨值之合營企業。

合作合營企業

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

合營企業股份有限公司

合營企業股份有限公司為有限責任公司，其各股東之實際權益乃根據彼等所持有之附投票權股本金額而定。

本集團於合營企業之投資包括收購時識別之商譽。在收購合營企業之擁有權權益時，收購合營企業之成本與本集團應佔合營企業之可資識別資產及負債之公允值淨額之差額確認為商譽。

本集團於合營企業之投資包括向合營企業提供之貸款及墊款，而該等貸款及墊款實質上組成本集團於該合營企業之投資額之一部分。向合營企業提供之貸款及墊款乃合營各方就作出之一種商業安排，為發展項目提供資金，且被視為本集團投資相關項目之一個途徑。該等貸款及墊款並無固定還款期，並將在相關合營企業之現金流量出現盈餘時償還。

當本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在該合營企業之權益(包括實質上組成本集團於該合營企業之投資額之一部分之任何長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該合營企業承擔責任或作出付款。

本集團與合營企業之間交易的未實現收益按本集團於該合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合 (續)

(iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團透過在其董事會之代表對其有重大影響力但並無控制權之公司，惟其並非附屬公司或合營企業。

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

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

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

(iv) 與非控制性權益進行的交易

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

(b) 無形資產

(i) 商譽

因收購附屬公司而產生之商譽已包含在無形資產內。商譽指收購成本超逾應佔所收購之附屬公司、聯營公司或合營企業之可識別資產淨值公允值及於被收購方之非控制性權益之公允值之數額。收購合營企業及聯營公司之商譽撥入於合營企業及聯營公司之權益項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部分實體之收益及虧損包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從產生商譽之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位之組別而作出。

(ii) 商標

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

(iii) 酒店管理合約

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

(iv) 客戶關係

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

(v) 流程、科技及專有技術

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(c) 被重新分類為持作出售之非流動資產或出售組別及已終止經營業務

倘非流動資產或出售組別之賬面值主要透過銷售交易收回且銷售被認為極有可能發生，則非流動資產或出售組別會被重新分類為持作出售資產。倘該等資產之賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則按賬面值與公允值減出售成本之較低者列賬。被分類為持作出售之非流動資產之投資物業按於報告期末之公允值列賬。

已終止經營業務為本集團業務一部分，能將其經營業務及現金流量與本集團之其餘部分作清楚區分，並代表一項獨立主要業務。

在經營業務被分類為已終止時，單一金額會於收益表中呈列，當中包括已終止經營業務之稅後溢利或虧損及計量公平值而確認之稅後收益或虧損，減銷售及出售構成已終止經營業務之資產或出售組別之成本。

(d) 租賃資產

(i) 財務租約

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

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註3(g)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

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

(e) 土地使用權

以經營租約持有的土地使用權支付之一次性預繳費用於租約期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。

(f) 投資物業

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

投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

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

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

其後開支僅於資產相關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠地衡量時，方計入在該資產之賬面值中。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間內於綜合收益表支銷。

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

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，就會計而言，其於重新分類日期之公允值成為其成本。

倘物業因用途改變而成為投資物業，該等物業於轉變當日因而產生之賬面值與公允值之差額，將於權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘物業於轉變當日之公允值導致過往之減值虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(g) 物業、廠房及設備

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

(i) 在建工程

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

(ii) 折舊

在建工程不予折舊，直至有關資產完成及可作擬定用途為止。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可使用年期以直線法分配其成本至其估計剩餘價值計算。估計可使用年期概括如下：

其他物業	20–40年
租賃物業裝修	5–10年或有關租期
傢俬、裝置及設備	5–8年
汽車	3年

資產之剩餘價值及可使用年期已於各報告期結束時獲審閱及調整(如適當)。

(iii) 出售收益或虧損

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃就有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額比較釐定，並於收益表中確認。

(h) 於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值

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

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

(i) 投資

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

(i) 按公允值透過損益記賬之財務資產

按公允值透過損益記賬之財務資產為持作買賣及在若干情況下於初始時指定為按公允值透過損益記賬之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。此類別的資產分類為流動資產，並預期於12個月內結算；否則分類為非流動。

(ii) 貸款及應收款項

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

(iii) 持至到期日投資

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(i) 投資 (續)

(iv) 可供出售財務資產

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

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

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

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

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

(j) 財務資產減值

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

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

(k) 持作發展／發展中將完成物業

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

(l) 持作出售之已落成物業

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

(m) 酒店存貨

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

(n) 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。成本包括材料、直接勞工成本及將在製品達致其現狀之應佔開支。

當與客戶達成共識及金額能可靠計量時，合約工程、索賠及獎勵金之變動均包括在合約收益內。

本集團按「工程完成百分比法」釐定於特定期間內確認之合適金額。完工階段乃參照截至報告期末止所產生之合約成本佔各合約之估計成本總額之百分比計算。於年內產生與合約之未來項目有關之成本在釐定完工階段時不被納入合約成本中。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(o) 應收賬款及其他應收款項

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

(p) 現金及現金等價物

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

(q) 股本

普通股被列為權益。

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

(r) 貿易應付款項

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

貿易應付款項初步以公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(s) 撥備

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

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

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

(t) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

(u) 當期及遞延稅項

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

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

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

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

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(v) 借貸

借貸初步按公允值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在綜合收益表確認，或根據附註3(w)所載的基準撥充資本(如適用)。

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

(w) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，會自可撥充資本之借貸成本中扣除。其他借貸成本於產生時支銷。

(x) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 紅股計劃

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

(iii) 界定供款計劃

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

(iv) 以股權支付以股份為基礎之補償

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

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

購股權根據計劃失效時，購股權儲備中確認的相應金額會轉撥保留溢利。

本公司向本集團附屬公司業務之僱員授予其股本工具之購股權，被視為資本投入。所獲得僱員服務之公允值乃參考授出日期之公允值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司業務之投資，並相應計入母公司實體之賬目為權益。

(y) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

(iii) 集團成員公司

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

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

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，則本公司權益持有者應佔該等營運之累計於權益中的所有匯兌損益將重新分類至損益內。

財務報表附註

3. 主要會計政策 (續)

(y) 外幣匯兌 (續)

(iii) 集團成員公司 (續)

倘此乃部分出售並不導致本集團喪失對擁有海外營運的附屬公司的控制權，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分處置(即本集團在聯營公司或合營企業中的所有者權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或共同控制權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至損益。

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

(z) 分類報告

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

(aa) 收益確認

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

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

(i) 物業銷售

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

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租之物業之租金收入按租約年期以直線基準於收益表確認。

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

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入在提供服務時確認。

(iv) 物業管理服務費收入

物業管理服務費收入於提供服務時確認。

(v) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(vi) 酒店管理服務費收入

酒店管理服務費收入在提供服務時確認。

(vii) 利息收入

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

(viii) 建築工程收入

倘合約進展到一個階段並能可靠地估計其結果時，來自建築工程服務合約之收入乃按完成百分比法確認。來自建築工程服務合約之收入乃參照報告期末已完成工程所產生之成本佔完工時估計成本總額之比例計算。當合約成本總額很有可能超過合約收益總額時，即會就有關合約之預計虧損作全數撥備。倘不能可靠地估計建築工程服務合約之結果，合約收益僅確認至已產生並可收回之合約成本。

(ix) 商標費收入

商標費收入根據相關協議按應計基準確認。

(x) 股息收入

股息收入在確立收取派付的權利時確認。

(ab) 股息分派

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

(ac) 保險合約

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

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

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

於2015年6月30日，本集團旗下以人民幣為功能貨幣之實體，其以港元計值之貨幣負債淨額為15,728,850,000港元(2014年：13,412,391,000港元)及以美元計值之貨幣負債淨額為7,244,443,000港元(2014年：貨幣資產淨額1,028,871,000港元)。倘港元及美元兌人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會分別減少／增加1,148,665,000港元(2014年：619,176,000港元)。

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

(ii) 利率風險

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

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

倘利率上升／下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會增加／減少2,672,000港元(2014年：8,262,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於報告期末存在之金融工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層有關對本集團影響最大之利率於報告期末之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息金融工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除稅前溢利敏感度時已計算在內。

(b) 信貸風險

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

存款主要存放於信貸良好之財務機構。應收賬款及應收關連公司款項主要包括銷售及租賃物業、物業及項目管理服務以及其他服務之應收款項。本集團及本公司定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。由於客戶眾多，故就應收第三方客戶賬款而言並無重大集中信貸風險。

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

本集團就若干物業買家之按揭貸款向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在有關情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。然而，有關物業之可變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末按現時預測之未來現金流量評估潛在負債。於2015年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2014年：無)。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算 (續)

(c) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括管理債務到期之資料及資金來源、維持充裕現金以及確保獲得足夠之信貸融資承諾以提供資金。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。於2015年6月30日，本集團未動用而已承諾之銀行貸款融資共8,162,000,000港元(2014年：3,002,000,000港元)。

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

本集團

	合約未貼現		一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年以後 千港元
	賬面值 千港元	現金流量總額 千港元			
於2015年6月30日					
應付賬款及應計款項	8,708,785	8,708,785	7,907,162	780,694	20,929
欠聯營公司及合營企業 款項	601,960	601,960	601,960	—	—
欠集團成員公司款項	121,197	121,197	121,197	—	—
欠由一名董事擁有之公司 款項	2,834	2,834	2,834	—	—
欠非控制性權益款項	102,756	102,756	102,756	—	—
短期貸款	1,001,250	1,064,347	1,064,347	—	—
長期借貸	44,163,664	50,871,659	12,889,326	34,186,248	3,796,085
於2014年6月30日					
應付賬款及應計款項	6,682,667	6,682,667	5,854,144	819,326	9,197
欠聯營公司及合營企業 款項	371,919	371,919	371,919	—	—
欠集團成員公司款項	135,962	135,962	135,962	—	—
欠由一名董事擁有之公司 款項	2,669	2,669	2,669	—	—
欠非控制性權益款項	102,756	102,756	102,756	—	—
長期借貸	39,423,209	44,700,675	16,628,462	24,780,550	3,291,663

本公司

	合約未貼現		一年後		
	賬面值 千港元	現金流量總額 千港元	一年內 千港元	但五年內 千港元	五年以後 千港元
於2015年6月30日					
應付賬款及應計款項	177,881	177,881	177,881	—	—
長期借貸	21,989,027	25,115,322	3,431,167	16,668,944	5,015,211
於2014年6月30日					
應付賬款及應計款項	188,222	188,222	188,222	—	—
長期借貸	17,683,380	19,063,179	7,615,633	7,361,800	4,085,746

(d) 資本管理

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

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、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結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行或回購股份、籌措新債務融資或出售資產以減低債務。

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

於2015年及2014年6月30日之資產負債比率如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
綜合借貸總額	45,164,914	39,423,209
減：現金及銀行結存	(15,773,665)	(17,351,595)
綜合債項淨額	29,391,249	22,071,614
總權益	64,618,751	61,318,654
資產負債比率	45.5%	36.0%

於2015年6月30日之資產負債比率增加主要是由於用作為發展中將完成投資物業、在建物業、廠房及設備及發展中將完成物業的資本開支提供資金之淨債項增加所致。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公允值估算 (續)

(e) 公允值估算

以公允值於財務狀況表計量之金融工具按以下公允值計量層級順序披露：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一等級)。
- 直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一等級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二等級)。
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三等級)。

於交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，是按報告期間結束時所報市價計算。只要交易所、買賣商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構可隨時及定期獲得報價，而有關價格代表按公平基準進行實際及定時進行的市場交易時，有關市場則被視為活躍。本集團持有的財務資產所用的市場報價是當時的買入價。該等工具包括在第一等級內。於2015年6月30日及2014年6月30日，並無任何工具被列入第一等級。

非於交投活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允值，則利用估值技術釐定。該等估值技術最大限度地使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對實體特定估計的依賴程度。倘按公允值計量的一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二等級。於2015年6月30日及2014年6月30日，並無任何工具被列入第二等級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三等級。

不可觀察輸入數據用於釐定第三等級之可供出售財務資產之公允值，該等資產包括發展成本及發展商於擬發展物業項目之利潤(假設已於估值日落成)。

下表列示本集團於2015年及2014年6月30日按公允值計量的金融工具：

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於2015年6月30日				
分類為可供出售財務資產的 非上市投資	—	—	735,860	735,860
於2014年6月30日				
分類為可供出售財務資產的 非上市投資	—	—	85,147	85,147

下表列示截至2015年及2014年6月30日止年度第三等級工具的變動：

	可供出售財務資產	
	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	85,147	108,457
添置	650,713	—
出售	—	(23,310)
於年終	735,860	85,147

5. 關鍵會計估算及判斷

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

本集團就未來作出估算及假設，而所得出之會計估算難免偏離有關實際結果。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) 已落成投資物業及發展中將完成投資物業估值

每項投資物業之公允值於各報告期末由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴貼現現金流量分析及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業之公允值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公允值亦按類似基準反映任何預期有關物業之現金外流。

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

財務報表附註

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

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

(c) 所得稅

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

確認遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認視乎管理層對於將來有否應課稅溢利以扣減稅務虧損之預期而定。實際動用有關溢利之結果或會不同。

(d) 物業、廠房及設備之估計可使用年期及減值

物業、廠房及設備的使用年期雖長，惟可能出現技術過時的問題。年度折舊開支受本集團分配至物業、廠房及設備各類別之估計可使用年期影響。管理層每年進行檢討，以評估估計可使用年期之合適性。有關檢討計及技術改變、經濟利用之可能及有關資產之實質狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產賬面值高於其可收回金額(即其淨售價或其使用價值的較高者)，則會確認減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及其使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量現值。在釐定該等未來現金流量及貼現率時會採用有關估算及判斷。管理層會根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

(e) 預付款、應收賬款及其他應收款項的可收回性

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

(f) 財務擔保

本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

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

6. 收益及分類資料

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

	2015年 千港元	2014年 千港元
物業銷售	15,172,392	19,706,194
租金收入	828,864	792,868
酒店經營收入	388,987	352,538
物業管理服務費收入	507,799	424,999
項目管理費收入	120,607	94,405
合約工程服務收入	440,588	479,102
	17,459,237	21,850,106

財務報表附註

6. 收益及分類資料(續)

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

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

執行委員會根據計算未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)，以評估業務分類表現。此計算基準不包括投資物業公允價值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、匯兌收益/(虧損)淨額、來自業務合併之無形資產攤銷及減值、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項支出之影響。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與綜合收益表一致的方式計量。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展/發展中將完成物業、無形資產、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項以及持作出售之已落成物業，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為綜合財務狀況表中總資產之對賬部分。

分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及欠關連公司款項，惟不包括企業總部之銀行及其他借貸、遞延稅項負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

於截至2015年6月30日年度內，酒店管理服務之綜合業績已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」呈列為已終止經營業務。上年度分類資料之比較數據已作相應重列，以符合本年度之呈列。

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

- (c) 截至2014年6月30日及2015年6月30日止年度，概無來自單一外部客戶之收益超逾收益總額之10%。

截至2015年6月30日止年度	持續經營業務						已終止 經營業務	
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	其他業務 千港元	小計 千港元	酒店 管理服務 千港元	總計 千港元
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	15,429,949	871,109	388,987	637,629	443,046	17,770,720	696,921	18,467,641
分類間收益	(136,950)	(42,245)	—	(129,830)	(2,458)	(311,483)	(23,741)	(335,224)
來自外間之收益	15,292,999	828,864	388,987	507,799	440,588	17,459,237	673,180	18,132,417
本集團應佔聯營公司及 合營企業	1,167,664	468,954	171,254	105,255	—	1,913,127	—	1,913,127
	16,460,663	1,297,818	560,241	613,054	440,588	19,372,364	673,180	20,045,544
分類銀行及其他利息收入	113,534	12,614	671	1,988	826	129,633	823	130,456
未計融資成本前及稅項 支出後應佔經營溢利								
本公司及附屬公司	2,653,053	336,965	(130,481)	(113,659)	(8,066)	2,737,812	106,689	2,844,501
聯營公司及合營企業	283,480	222,118	(132,517)	(11,643)	11,151	372,589	—	372,589
	2,936,533	559,083	(262,998)	(125,302)	3,085	3,110,401	106,689	3,217,090
除金融工具外非流動資產 增加	5,202,434	2,072,906	535,854	6,214	431,049	8,248,457	5,081	8,253,538
折舊及攤銷	90,092	5,860	207,193	4,293	1,307	308,745	60,625	369,370
無形資產減值	—	—	—	—	—	—	56,375	56,375
應佔聯營公司及合營企業 業績	138,152	401,003	(145,359)	(11,643)	4,000	386,153	—	386,153

財務報表附註

6. 收益及分類資料(續)

於2015年6月30日	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類資產	79,064,918	26,638,864	3,974,571	333,206	1,493,800	111,505,359
聯營公司及合營企業	6,516,546	9,006,784	156,800	(84,424)	2,402	15,598,108
可供出售財務資產						735,860
企業之物業、廠房及設備						8,868
企業之預付款、應收賬款及其他 應收款項						13,708
企業之應收關連公司款項						202,793
企業之現金及銀行結存						4,250,064
分類為持作出售之出售組別資產						2,112,780
總資產						134,427,540
分類負債	14,944,497	298,539	105,387	298,141	91,789	15,738,353
企業之應付賬款及應計款項						212,814
應付稅項						4,242,528
借貸						45,164,914
遞延稅項負債						3,522,327
分類為持作出售之出售組別負債						927,853
總負債						69,808,789

截至2014年6月30日止年度	持續經營業務						已終止 經營業務	
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	其他業務 千港元	小計 千港元	酒店 管理服務 千港元	總計 千港元
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	19,800,599	819,576	352,538	546,971	482,409	22,002,093	553,578	22,555,671
分類間收益	—	(26,708)	—	(121,972)	(3,307)	(151,987)	(23,829)	(175,816)
來自外間之收益	19,800,599	792,868	352,538	424,999	479,102	21,850,106	529,749	22,379,855
本集團應佔聯營公司及 合營企業	2,216,784	469,967	137,708	99,909	—	2,924,368	—	2,924,368
	22,017,383	1,262,835	490,246	524,908	479,102	24,774,474	529,749	25,304,223
分類銀行及其他利息收入	100,013	36,263	560	2,213	1,165	140,214	4,138	144,352
未計融資成本前及稅項 支出後應佔經營溢利								
本公司及附屬公司	4,341,404	351,091	(87,039)	(110,568)	(79,290)	4,415,598	36,280	4,451,878
聯營公司及合營企業	660,859	192,015	(151,291)	(9,749)	8,457	700,291	—	700,291
	5,002,263	543,106	(238,330)	(120,317)	(70,833)	5,115,889	36,280	5,152,169
除金融工具外非流動資產 增加	5,079,625	1,236,445	1,008,981	4,612	242,037	7,571,700	144,779	7,716,479
折舊及攤銷	62,607	4,613	148,885	3,022	952	220,079	59,781	279,860
無形資產減值	—	—	—	—	—	—	125,892	125,892
應佔聯營公司及合營企業 業績	232,397	401,612	(162,623)	(9,627)	518	462,277	—	462,277

呈報的分類收益與本集團收益的對賬及呈報的未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利與除稅前溢利的對賬：

	2015年 千港元	2014年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	19,372,364	24,774,474
減：		
本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	(1,913,127)	(2,924,368)
呈列於綜合收益表之收益	17,459,237	21,850,106
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利總額	3,217,090	5,152,169
來自已終止經營業務的應佔經營溢利	(106,689)	(36,280)
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	3,110,401	5,115,889
企業之銀行及其他利息收入	123,910	129,400
未分派溢利的遞延稅項支出	(63,000)	(175,622)
企業行政支出	(270,276)	(266,263)
融資成本	(355,017)	(341,584)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,546,018	4,461,820
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	766,555	598,045
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往 年度持有合營企業權益的收益	—	67,257
出售聯營公司之虧損	—	(2,486)
匯兌收益／(虧損)淨額	34,591	(345,247)
	801,146	317,569
本公司股權持有人應佔溢利	3,347,164	4,779,389
稅項支出	2,918,335	4,167,156
非控制性權益應佔溢利	156,916	160,574
除稅前溢利	6,422,415	9,107,119

財務報表附註

7. 其他收入

	2015年 千港元	2014年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註13)	359,152	1,075,306
銀行及其他利息收入	295,162	242,432
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	78,705	41,847
	733,019	1,359,585

附註：本集團之合營企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款方式撥付其部分資金。來自合營企業之利息收入在本集團合營企業批准支付利息時確認。本集團應佔合營企業股東貸款利息開支計入應佔合營企業業績如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	(59,200)	(50,129)

8. 其他收益／(虧損)淨值

	2015年 千港元	2014年 千港元
匯兌收益／(虧損)淨額	33,745	(281,743)
出售聯營公司之虧損	—	(2,486)
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有合營企業權益的收益	—	67,257
出售投資物業的收益	35,228	105,074
	68,973	(111,898)

9. 未計融資成本前經營溢利

	2015年 千港元	2014年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	784,623	745,152
出售物業、廠房及設備以及土地使用權之收益	—	12,543
出售投資物業之收益	35,228	105,074
並經扣除：		
已出售物業成本	8,889,377	11,107,940
員工成本(附註11)	585,772	514,880
物業、廠房及設備折舊	284,173	199,926
投資物業之有關支出	350,096	305,662
租賃物業租金	49,046	40,084
出售出售物業、廠房及設備之虧損	969	—
土地使用權攤銷	24,572	20,153
核數師酬金	14,512	13,980

本年度計入收益之或然租金為32,042,000港元(2014年：30,393,000港元)。

	2015年 千港元	2014年 千港元
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
1年內	482,014	535,590
2年至5年	907,896	791,607
5年以上	753,074	687,440
	2,142,984	2,014,637

除61項(2014年：48項)超逾5年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

財務報表附註

10. 融資成本

	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行借貸及其他財務機構貸款利息		
— 須於5年內全數償還	1,218,992	1,195,406
— 不須於5年內全數償還	187,318	108,137
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	8,615	8,550
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	19,830	1,898
定息債券及應付票據利息		
— 須於5年內全數償還	808,409	651,598
— 不須於5年內全數償還	21,586	—
短期貸款利息	15,164	20,300
參與權益墊款利息	99,144	110,988
	2,379,058	2,096,877
物業、廠房及設備、投資物業及持作發展/發展中將 完成物業的資本化金額	(2,076,918)	(1,785,563)
	302,140	311,314

附註：有關一般借入並用於撥付若干物業、廠房及設備、投資物業及持作發展/發展中將完成物業之貸款而言，年內用作釐定符合資本化之借貸成本數額之資本化比率為4.70% (2014年：4.28%)。

11. 員工成本

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、工資及其他福利	561,162	492,124
退休金成本 — 界定供款計劃(附註)	10,184	9,836
以股份為基礎支付之款項	14,426	12,920
	585,772	514,880

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

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

本集團亦為其在國內之僱員依照中國當地市政府之規定按若干百分比向退休金計劃供款。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為10,184,000港元(2014年：9,836,000港元)。

12. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權 利益 千港元	總計 千港元
截至2015年6月30日止年度					
鄭家純博士	212	—	—	82	294
鄭家成先生	212	1,350	90	33	1,685
鄭志剛博士	212	2,582	167	61	3,022
鄭志雯女士	212	4,522	216	—	4,950
鄭志謙先生	212	1,532	80	—	1,824
方承光先生	212	2,065	—	21	2,298
顏文英女士	212	7,445	580	41	8,278
鄭維志博士	339	—	—	12	351
田北俊議員	297	—	—	12	309
李聯偉先生	297	—	—	12	309
葉毓強先生	297	—	—	—	297
	2,714	19,496	1,133	274	23,617
截至2014年6月30日止年度					
鄭家純博士	200	—	—	236	436
鄭家成先生	200	—	—	94	294
鄭志剛博士	200	2,436	157	177	2,970
鄭志雯女士	200	4,203	164	—	4,567
鄭志謙先生	200	1,446	62	—	1,708
方承光先生	200	1,948	—	59	2,207
顏文英女士	200	7,023	547	118	7,888
鄭維志博士	320	—	—	35	355
田北俊議員	280	—	—	35	315
李聯偉先生	280	—	—	35	315
葉毓強先生	280	—	—	—	280
	2,560	17,056	930	789	21,335

財務報表附註

12. 董事及高級管理人員酬金(續)

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2014年：1位)董事，該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內，應付餘下4位(2014年：4位)人士之酬金如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	33,669	26,343
購股權利益	444	596
退休福利計劃供款	1,270	1,429
	35,383	28,368

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2015年	2014年
5,000,001 港元 – 5,500,000 港元	1	1
6,000,001 港元 – 6,500,000 港元	1	1
7,000,001 港元 – 7,500,000 港元	—	1
7,500,001 港元 – 8,000,000 港元	1	—
9,000,001 港元 – 9,500,000 港元	—	1
16,000,001 港元 – 16,500,000 港元	1	—
	4	4

- (iii) 除於附註12(i)及12(ii)披露之董事及5位最高酬金人士之酬金外，年內，應付高級管理人員之酬金範圍列載如下：

	人數	
	2015年	2014年
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	—	1
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	1	1
2,500,001 港元 – 3,000,000 港元	2	4
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	2	2
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	1	—
4,000,001 港元 – 4,500,000 港元	—	1
4,500,001 港元 – 5,000,000 港元	1	—
	7	9

13. 稅項支出

	2015年 千港元	2014年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅及預扣稅	1,010,518	1,383,531
中國土地增值稅	1,667,492	2,449,000
遞延稅項	240,325	334,625
	2,918,335	4,167,156

截至2015年6月30日止年度應佔聯營公司及合營企業之稅項為379,673,000港元(2014年：584,779,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及合營企業業績內。

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

	2015年 千港元	2014年 千港元
除稅前溢利	6,422,415	9,107,119
應佔聯營公司及合營企業之業績	(386,153)	(462,277)
	6,036,262	8,644,842
按稅率25%計算(2014年：25%)	1,509,066	2,161,211
毋須課稅之收入	(358,850)	(532,539)
不可扣稅之開支	335,766	414,949
未經確認之稅損	142,919	123,386
中國土地增值稅扣減	(416,873)	(612,250)
使用早前未有確認之稅損	(40,953)	(28,690)
未確認之暫時性差額	8,551	3,342
確認暫時性差額	6,601	14,177
未分派溢利遞延稅項	64,616	174,570
	1,250,843	1,718,156
中國土地增值稅	1,667,492	2,449,000
	2,918,335	4,167,156

由於本集團年內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2014年：無)。中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及合營企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2014年：25%)作出撥備。中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

財務報表附註

13. 稅項支出 (續)

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就稅務賠償保證支付之金額為359,152,000港元(2014年：1,075,306,000港元)(附註7)。

14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2015年 千港元	2014年 千港元
來自下列各項之本公司股權持有人應佔溢利：		
持續經營業務	3,347,164	4,779,389
已終止經營業務	(34,033)	(140,698)
	3,313,131	4,638,691

	股份數目	
	2015年	2014年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,685,806,399	8,672,612,430
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	6,544,197	6,721,368
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,692,350,596	8,679,333,798

15. 股息

	2015年 千港元	2014年 千港元
已付中期股息每股零港元(2014年：0.04港元)	—	347,166
建議末期股息每股0.03港元(2014年：0.03港元)	260,681	260,547
	260,681	607,713

於2015年9月23日召開之會議上，董事建議派發每股0.03港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2016年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	其他物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值						
於2014年7月1日	2,804,783	848,389	925,034	94,252	1,807,526	6,479,984
添置	20,872	37,163	59,426	4,427	897,137	1,019,025
由持作出售之已落成物業轉入	8,113	—	—	—	—	8,113
由發展中將完成物業轉入	—	—	—	—	346,697	346,697
轉入分類為持作出售之出售組別 出售/撇銷	—	(12,784)	(22,376)	—	—	(35,160)
	(5,587)	(240)	(19,978)	(8,755)	—	(34,560)
於2015年6月30日	2,828,181	872,528	942,106	89,924	3,051,360	7,784,099
累計折舊及減值						
於2014年7月1日	807,581	349,731	493,706	65,079	—	1,716,097
年內支出	129,425	82,695	68,466	9,520	—	290,106
轉入分類為持作出售之出售組別 出售/撇銷	—	(7,103)	(14,328)	—	—	(21,431)
	(4,774)	(240)	(19,647)	(7,936)	—	(32,597)
於2015年6月30日	932,232	425,083	528,197	66,663	—	1,952,175
賬面淨值						
於2015年6月30日	1,895,949	447,445	413,909	23,261	3,051,360	5,831,924

財務報表附註

16. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	其他物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值						
於2013年7月1日	2,120,671	346,095	658,656	87,834	1,769,080	4,982,336
換算差額	(26,078)	(4,075)	(8,447)	(602)	(21,086)	(60,288)
收購一家附屬公司	145,563	7,050	19,701	1,586	—	173,900
添置	19,962	233,914	63,238	8,550	1,012,253	1,337,917
重新分類	363,980	276,206	198,904	—	(839,090)	—
轉自/(入)投資物業	3,558	—	—	—	(86,250)	(82,692)
轉入土地使用權	—	—	—	—	(27,381)	(27,381)
由持作出售之已落成物業轉入	11,424	—	—	—	—	11,424
由發展中將完成物業轉入	173,469	—	—	—	—	173,469
出售/撇銷	(7,766)	(10,801)	(7,018)	(3,116)	—	(28,701)
於2014年6月30日	2,804,783	848,389	925,034	94,252	1,807,526	6,479,984
累計折舊及減值						
於2013年7月1日	695,569	331,500	466,431	58,719	—	1,552,219
換算差額	(10,238)	(4,223)	(7,748)	(874)	—	(23,083)
年內支出	123,731	33,255	38,264	10,030	—	205,280
出售/撇銷	(1,481)	(10,801)	(3,241)	(2,796)	—	(18,319)
於2014年6月30日	807,581	349,731	493,706	65,079	—	1,716,097
賬面淨值						
於2014年6月30日	1,997,202	498,658	431,328	29,173	1,807,526	4,763,887

於2015年6月30日，若干賬面值為1,316,473,000港元(2014年：1,382,166,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已抵押作為本集團長期借貸之擔保。

17. 投資物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
已落成投資物業	19,076,103	18,452,717
發展中將完成投資物業	5,608,250	3,518,875
	24,684,353	21,971,592

	已落成 投資物業 千港元	發展中將完成 投資物業 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	18,452,717	3,518,875	21,971,592
添置	243,658	1,809,494	2,053,152
由發展中將完成物業轉入	—	954,330	954,330
轉入持作出售之已落成物業	(1,412,742)	—	(1,412,742)
由持作出售之已落成物業轉入	506,569	—	506,569
出售	(418,803)	—	(418,803)
公允值變動	478,244	420,873	899,117
由持作出售資產重新分類	131,138	—	131,138
重新分類	1,095,322	(1,095,322)	—
於2015年6月30日	19,076,103	5,608,250	24,684,353
於2013年7月1日	16,771,879	3,156,362	19,928,241
換算差額	(217,850)	(38,834)	(256,684)
添置	190,438	1,044,696	1,235,134
由物業、廠房及設備轉入	82,692	—	82,692
轉入土地使用權	(986)	—	(986)
由發展中將完成物業轉入	—	341,084	341,084
由持作出售之已落成物業轉入	530,413	—	530,413
出售	(373,286)	—	(373,286)
公允值變動	665,732	(49,610)	616,122
重新分類為持作出售資產	(131,138)	—	(131,138)
重新分類	934,823	(934,823)	—
於2014年6月30日	18,452,717	3,518,875	21,971,592

財務報表附註

17. 投資物業(續)

本集團之估值流程

本集團之投資物業按公允值計量。獨立合資格估值師萊坊測計師行有限公司於2015年6月30日按公開市值基準對投資物業重新估值，該估值師持有經認可相關專業資格並擁有於估值投資物業所在地區及所屬類別之近期經驗。就所有投資物業而言，其目前使用狀況為其最高及最佳使用狀況。

本集團財務部包括一支團隊，負責為財務報告而審閱由獨立估值師進行之估值。該團隊直接向高級管理層及審核委員會報告。管理層與估值師會視乎本集團中期及年度報告日期，最少每六個月討論估值流程及結果一次。

於各財政年度年末，財務部會核實獨立估值報告的所有重大輸入值；評估物業估值與上年度估值報告比較之變動；及與獨立估值師進行討論。

估值技術

中國已落成商住物業之公允值一般按收益資本化法及直接比較法(如適用)計算得出。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者之需求或期望而作出的詮釋而得出之合適資本化比率，對淨收入及復歸收入潛力予以資本化。估值所採用之現行市場租金參考有關物業和其他可相比之物業近期之租務狀況。

直接比較法將估值之物業與其他可相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，通常須作出適當調整以納入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業可能達致之價格。

對於估算在中國之發展中商用及住宅物業之公允值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業之發展潛力，將計劃發展之物業之估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業之價值，減去發展成本及發展商之溢利和風險。

於2015年6月30日，全部投資物業均列入第3等級公允值層次。

估值技術於年內概無變動，公允值層次於年內亦無轉移。

位於中國之投資物業乃根據以下租約持有：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	1,351,400	1,071,403
10至50年之租約	23,332,953	20,900,189
	24,684,353	21,971,592

於2015年6月30日，若干賬面值為5,425,703,000港元(2014年：5,448,689,000港元)之投資物業已抵押作為本集團長期借貸之擔保。

使用重要的不可觀察輸入值的公允值計量的資料：

	2015年 公允值 千港元	估值技術	重要的不可觀察輸入值之範圍	
			當前每月市場租金 港元	資本化率 %
已落成物業				
住宅	2,914,065	收益資本化	每平方米11港元－ 208港元	4%－15%
商業	8,735,398	收益資本化	每平方米29港元－ 286港元	3%－8.5%
寫字樓	2,259,750	收益資本化	每平方米55港元－ 128港元	6%－8%
車庫	5,166,890	直接比較	每個車位81,000港元－ 481,000港元	
總計	19,076,103			

財務報表附註

17. 投資物業(續)

	2015年 公允值 千港元	估值技術	重要的不可觀察輸入值之範圍		
			當前每月市場租金 港元	估計完成成本 港元	估計發展商 溢利及風險率 %
發展中將完成物業					
住宅	83,750	餘值	每平方米14,400港元	106,000,000港元	7%
商業	4,201,250	餘值	每平方米17,500港元 – 46,300港元	60,000,000港元 – 2,397,000,000港元	5% – 25%
車庫	1,323,250	餘值	每個車位125,000港元 – 262,500港元	18,000,000港元 – 673,000,000港元	0.3% – 5%
總計	5,608,250				

	2014年 公允值 千港元	估值技術	重要的不可觀察輸入值之範圍	
			當前每月市場租金 港元	資本化率 %
已落成物業				
住宅	2,655,189	收益資本化	每平方米14港元 – 202港元	4% – 15%
商業	7,896,463	收益資本化	每平方米23港元 – 267港元	4% – 8.75%
寫字樓	3,341,979	收益資本化	每平方米51港元 – 118港元	6% – 8.25%
車庫	4,559,086	直接比較	每個車位81,000港元 – 437,000港元	
總計	18,452,717			

	重要的不可觀察輸入值之範圍				
	2014年 公允價值 千港元	估值技術	當前每月市場租金 港元	估計完成成本 港元	估計發展商 溢利及風險率 %
發展中將完成物業					
住宅	79,625	餘值	每平方米16,300港元	130,600,000港元	11%
商業	2,465,000	餘值	每平方米10,400港元 - 27,000港元	20,100,000港元 - 2,982,000,000港元	2% - 5%
車庫	974,250	餘值	每個車位125,000港元 - 238,000港元	400,000港元 - 223,100,000港元	2% - 5%
總計	3,518,875				

18. 土地使用權

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	703,901	621,096
換算差額	—	(7,472)
收購附屬公司	—	64,437
由發展中將完成物業轉入	—	17,626
由物業、廠房及設備轉入	—	27,381
由投資物業轉入	—	986
添置	40,815	—
攤銷	(24,572)	(20,153)
於年終	720,144	703,901

本集團持有土地使用權之權益指預付經營租約款項，並根據以下租約在中國持有：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	1,279	1,322
10至50年之租約	718,865	702,579
	720,144	703,901

於2015年6月30日，賬面值為248,728,000港元(2014年：256,165,000港元)之土地使用權已抵押作為本集團長期借貸及短期貸款之擔保。

財務報表附註

19. 無形資產

本集團

	商譽 千港元	商標 千港元	酒店 管理合約 千港元	流程、科技及 專有技術 千港元	客戶關係 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2013年6月30日							
成本值	559,227	614,865	428,063	38,916	544,817	67,636	2,253,524
累計攤銷	—	—	(41,023)	(7,459)	(52,212)	—	(100,694)
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241
截至2014年6月30日止年度							
年初賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241
收購一家附屬公司	11,903	63,603	60,524	—	—	—	136,030
攤銷	—	—	(23,294)	(3,892)	(27,241)	—	(54,427)
減值	(90,000)	—	(35,892)	—	—	—	(125,892)
年終賬面淨值	268,541	678,468	388,378	27,565	465,364	67,636	1,895,952
於2014年6月30日							
成本值	571,130	678,468	488,587	38,916	544,817	67,636	2,389,554
累計攤銷	—	—	(64,317)	(11,351)	(79,453)	—	(155,121)
累計減值	(302,589)	—	(35,892)	—	—	—	(338,481)
賬面淨值	268,541	678,468	388,378	27,565	465,364	67,636	1,895,952
截至2015年6月30日止年度							
年初賬面淨值	268,541	678,468	388,378	27,565	465,364	67,636	1,895,952
攤銷	—	—	(23,559)	(3,892)	(27,241)	—	(54,692)
減值	—	—	(56,375)	—	—	—	(56,375)
轉入分類為持作出售之 出售組別	(245,147)	(678,468)	(308,444)	(23,673)	(438,123)	—	(1,693,855)
年終賬面淨值	23,394	—	—	—	—	67,636	91,030
於2015年6月30日							
成本值	235,983	—	—	—	—	67,636	303,619
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	23,394	—	—	—	—	67,636	91,030

商譽按業務分類分配予本集團之已識別現金產生單位。截至2015年6月30日，分配予物業銷售、酒店經營及酒店管理服務分類之商譽分別為14,227,000港元(2014年：14,227,000港元)、9,167,000港元(2014年：9,167,000港元)及245,147,000港元(2014年：245,147,000港元)。無形資產攤銷54,692,000港元(2014年：54,427,000港元)已計入綜合收益表之年內來自已終止經營業務之虧損。

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

就物業銷售及酒店經營分類而言，計算使用價值時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率3.5%(2014年：3.5%)，乃考慮有關相關分類之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分類之特有風險，介乎3.4%至7.5%(2014年：5.1%至7.5%)。

就2014年酒店管理服務分類而言，計算使用價值時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率介乎23%至83%之五年財務預算，乃考慮有關分類之內外因素以及現有之酒店管理合約後釐定。五年期以後之現金流量乃使用3%的估計增長率推算。所用貼現率為18.2%，亦反映有關相關分類之特有風險。

20. 附屬公司

	本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市股份，按成本值4港元(2014年：4港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	46,336,267	40,751,213
	46,336,267	40,751,213

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收款項組成本集團於附屬公司之投資之一部分。

概無個別對本集團而言屬重大之非控制性權益。

主要附屬公司詳見附註44。

財務報表附註

21. 持作發展物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
土地使用權	8,880,578	9,022,435
發展及附帶成本	9,187,673	8,215,005
撥作資本之利息	1,672,999	945,135
	19,741,250	18,182,575

計入持作發展物業並位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	6,785,165	7,146,424
10至50年之租約	2,095,413	1,876,011
	8,880,578	9,022,435

於2015年6月30日，賬面總值為1,051,715,000港元（2014年：923,335,000港元）之持作發展物業已抵押作為長期借貸之擔保。

22. 聯營公司及合營企業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
聯營公司		
本集團應佔之資產淨額	(668)	(645)
應收聯營公司款項 不付息	(2,657)	(2,702)
本集團於聯營公司之權益之賬面總值	(3,325)	(3,347)
合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業		
本集團應佔之資產淨額	2,568,920	2,291,200
應收合營企業款項 付息(附註ii)	30,310	30,310
不付息(附註i)	2,285,462	2,193,359
	4,884,692	4,514,869
合作合營企業		
投資成本	4,376,624	3,979,009
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	1,833,106	2,001,193
	6,222,434	5,992,906
應收合營企業款項減撥備		
付息(附註iii)	2,949,496	2,035,089
不付息(附註i)	1,083,393	701,450
	10,255,323	8,729,445
合營企業股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	(67,995)	121,603
應收合營企業款項減撥備 付息(附註ii)	88,818	88,818
不付息(附註i)	440,595	237,131
	461,418	447,552
擬組建之合營企業之按金	—	620,625
本集團於合營企業之權益之賬面總值	15,601,433	14,312,491
	15,598,108	14,309,144

財務報表附註

22. 聯營公司及合營企業(續)

附註：

- (i) 應收款項為無抵押及免息。應收款項構成本集團於合營企業之投資之一部分。
- (ii) 應收款項為無抵押，並按10%(2014年：10%)之年利率計息。應收款項構成本集團於合營企業之投資之一部分。
- (iii) 應收款項為無抵押，並按香港最優惠利率至8.5%(2014年：香港最優惠利率至8.5%)之年利率計息。應收款項構成本集團於合營企業之投資之一部分。
- (iv) 概無個別對本集團而言屬重大之聯營公司或合營企業。本集團應佔聯營公司及合營企業之業績如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
年度溢利	386,153	462,277
年度其他全面收益	1,978	(83,077)
年度全面收益總額	388,131	379,200

- (v) 主要合營企業詳見附註44。

23. 被重新分類為持作出售之非流動資產

於2013年11月，本集團訂立協議以代價人民幣112,492,000元(相等於142,395,000港元)向第三方出售天津新世界廣場之部分投資物業，因此投資物業之相關部分被分類為持作出售。此交易其後被註銷，而本集團已於截至2015年6月30日止年度沒收來自第三方之按金。分類為持作出售之非流動資產已被重新分類至投資物業。

24. 已終止經營業務

New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業從事提供全球酒店管理服務，而該業務並非本集團之核心業務。本公司董事會相信，出售將可讓本集團變現其非核心業務的投資及集中其資源於營運位於中國的物業發展及投資的現有核心業務。就出售進行之磋商於2015年6月進入最後階段，而本公司已於2015年7月3日公布出售。

於2015年6月30日，與出售組別有關的資產及負債已呈列為持作出售，而出售組別之綜合業績已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」呈列為已終止經營業務。

綜合全面收益表及綜合現金流量報表將已終止經營業務及持續經營業務作區分。比較數字已被重列。

出售組別之業績、現金流量以及資產及負債分析如下：

(a) 已終止經營業務之業績

	2015年 千港元	2014年 千港元
收益	673,180	529,749
銷售成本	(364,431)	(327,583)
毛利率	308,749	202,166
其他收入	822	4,137
其他虧損淨額	(57,926)	(125,940)
行政費用及其他經營開支	(240,710)	(212,367)
未計融資成本前經營溢利／(虧損)	10,935	(132,004)
融資成本	(28,104)	(30,611)
除稅前虧損	(17,169)	(162,615)
稅項支出	(16,864)	21,917
年內已終止經營業務之虧損	(34,033)	(140,698)

財務報表附註

24. 已終止經營業務(續)

(b) 分類為持作出售之出售組別資產

	2015年 千港元
物業、廠房及設備	13,729
無形資產	1,693,855
預付款、應收賬款及其他應收款項	149,925
現金及銀行結存	165,021
遞延稅項資產	34,000
其他資產	56,250
	2,112,780

(c) 分類為持作出售之出售組別負債

	2015年 千港元
長期借貸	818,072
應付賬款及應計款項	92,846
應付稅項	16,935
	927,853

(d) 現金流量

	2015年 千港元	2014年 千港元
經營現金流量	108,212	5,173
投資現金流量	(4,253)	(143,498)
融資現金流量	(84,237)	(85,822)
已終止經營業務所得／(使用)現金淨額	19,722	(224,147)

25. 可供出售財務資產

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市投資，按公允值	735,860	85,147

可供出售財務資產以人民幣計值。

26. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
不受限制結存	15,773,665	17,351,595	4,148,864	5,241,629

短期銀行存款之實際利率介乎0.001%至3.59%（2014年：0.001%至3.6%）。該等存款之到期日為2至93日（2014年：2至92日）。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	2,176,300	2,450,850	1,549,118	2,172,631
人民幣	13,194,019	13,730,931	2,596,353	3,067,340
美元	403,346	1,166,750	3,393	1,658
其他	—	3,064	—	—
	15,773,665	17,351,595	4,148,864	5,241,629

以人民幣計值結存換算為外幣及將該外幣計值銀行結存及現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

財務報表附註

27. 發展中將完成物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
土地使用權	4,656,545	5,731,282
發展及附帶成本	11,379,053	13,751,847
撥作資本之利息	1,635,972	1,607,981
	17,671,570	21,091,110

計入發展中將完成物業並於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	2,561,789	3,284,728
10至50年之租約	2,094,756	2,446,554
	4,656,545	5,731,282

用作本集團長期借貸抵押之發展中將完成物業之賬面總值為6,234,373,000港元(2014年：4,377,720,000港元)。

	2015年 千港元	2014年 千港元
可供出售之發展中將完成物業：		
預期於12個月後完成及可供出售	9,601,038	9,195,582
預期於12個月內完成及可供出售	8,070,532	11,895,528
	17,671,570	21,091,110

28. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
土地使用權	2,462,701	795,190
發展成本	16,282,933	7,762,144
撥作資本之利息	1,139,724	419,812
	19,885,358	8,977,146

計入持作出售之已落成物業並於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	1,786,854	498,700
10至50年之租約	675,847	296,490
	2,462,701	795,190

29. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	2,634,329	2,923,518	—	—
預付土地開發前期成本(附註b)	2,227,043	2,019,803	—	—
土地收購之按金(附註b)	3,111,177	2,999,245	—	—
擬發展項目之預付款項(附註b)	214,272	187,375	—	—
預付稅項(附註b)	1,677,003	1,266,578	—	—
其他預付款項、按金及應收款項 (附註b)	1,411,629	1,485,398	13,021	16,489
	11,275,453	10,881,917	13,021	16,489

財務報表附註

29. 預付款、應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

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

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
0至30日	723,946	763,495
31至60日	541,948	377,676
61至90日	285,012	351,363
90日以上	1,083,423	1,430,984
	2,634,329	2,923,518

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 本集團及本公司之賬面值分別主要以人民幣及港元計值。
- (c) 於2015年6月30日，1,540,687,000港元之貿易應收賬款(2014年：2,236,695,000港元)已逾期但無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
0至30日	685,335	1,161,860
31至60日	24,116	134,878
61至90日	24,140	164,840
90日以上	807,096	775,117
	1,540,687	2,236,695

- (d) 年內，4,276,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2014年：4,918,000港元)已在綜合收益表中確認。
- (e) 於報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。

30. 應收／(欠) 關連公司款項

關連公司包括集團成員公司、本集團之合營企業以及由一名董事擁有之公司。

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	252,442	527,381	202,799	435,602
應收合營企業款項(附註b)	49,501	49,644	—	—
	301,943	577,025	202,799	435,602
欠集團成員公司款項(附註c)	(121,197)	(135,962)	—	—
欠合營企業款項(附註d)	(599,303)	(369,217)	—	(27)
欠由一名董事擁有之公司款項 (附註e)	(2,834)	(2,669)	—	—
	(723,334)	(507,848)	—	(27)
	(421,391)	69,177	202,799	435,575

附註：

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	203,745	484,628	202,799	435,602
人民幣	48,697	42,753	—	—
	252,442	527,381	202,799	435,602

財務報表附註

30. 應收／(欠) 關連公司款項 (續)

- (b) 19,191,000港元之應收合營企業免息款項(2014: 19,334,000港元)為無抵押及須應要求償還。30,310,000港元之應收一家合營企業之附息款項(2014: 30,310,000港元)為無抵押，按年利率10%計息(2014年：10%)及須應要求償還。應收合營企業款項之賬面值以美元計值。
- (c) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。欠集團成員公司款項之賬面值以人民幣計值。
- (d) 應付款項為無抵押、免息及須應要求償還。應付款項主要以人民幣計值。
- (e) 欠由一名董事擁有之公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。欠由一名董事擁有之公司款項之賬面值以人民幣計值。

31. 股本

	本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元
法定：		
30,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
8,688,769,557股(2014年：8,683,350,475股)每股面值0.1港元之股份	868,877	868,335

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於2013年7月1日	8,663,596,817	866,360
行使購股權(附註)	19,753,658	1,975
於2014年6月30日	8,683,350,475	868,335
行使購股權(附註)	5,419,082	542
於2015年6月30日	8,688,769,557	868,877

附註：根據於2002年11月26日採納之購股權計劃(「2002年購股權計劃」)及於2011年11月22日採納之購股權計劃(「2011年購股權計劃」)，本公司可向本公司或其附屬公司之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目之變動及於2015年6月30日尚未行使之結餘如下：

(a) 2002年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股行使價 港元	購股權數目			可行使 購股權數目	
		於2014年 7月1日	年內行使	年內失效	於2015年 6月30日	於2015年 6月30日
2009年6月26日	3.913 ¹	512,551	(504,529)	(8,022)	—	—
2009年11月19日	2.953 ¹	3,013	(1,533)	(1,480)	—	—
2010年1月12日	2.878 ¹	61,481	(58,338)	(3,143)	—	—
2010年5月18日	2.262 ¹	121,740	(121,740)	—	—	—
2010年5月31日	2.349 ¹	209,480	(170,000)	—	39,480	39,480
2010年11月10日	3.013 ¹	693,137	(99,859)	—	593,278	593,278
2011年1月18日	3.036 ¹	9,825,966	(1,570,803)	(166,233)	8,088,930	8,088,930
2011年7月26日	2.705 ¹	733,242	(216,000)	—	517,242	190,512
		12,160,610	(2,742,802)	(178,878)	9,238,930	8,912,200
各類別之加權平均 行使價(港元)		3.031	3.090	3.072	3.013	3.024

財務報表附註

31. 股本 (續)

附註：(續)

(b) 2011年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股行使價 港元	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2014年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2015年 6月30日	於2015年 6月30日
2012年5月3日	2.450 ¹	4,071,680	—	(1,073,280)	(200,000)	2,798,400	1,477,280
2012年10月22日	3.370 ¹	448,700	—	(139,200)	(110,400)	199,100	20,700
2013年1月7日	3.880 ¹	3,824,100	—	(632,580)	(452,960)	2,738,560	1,164,040
2013年4月2日	3.350 ¹	1,933,990	—	(104,800)	(37,200)	1,791,990	936,790
2013年6月24日	2.762 ¹	1,168,400	—	(110,400)	(165,600)	892,400	224,000
2013年10月15日	4.010 ¹	1,749,900	—	(44,800)	(230,000)	1,475,100	519,900
2014年1月9日	3.970 ¹	3,739,440	—	(355,620)	(12,800)	3,371,020	742,780
2014年7月10日	4.720 ¹	—	1,266,000	(105,600)	(286,400)	874,000	147,600
2014年10月23日	4.420 ¹	—	1,132,000	(66,000)	(264,000)	802,000	160,400
2015年3月11日	4.968 ¹	—	10,896,400	(44,000)	—	10,852,400	2,135,280
2015年5月8日	5.420 ¹	—	914,000	—	—	914,000	182,800
		16,936,210	14,208,400	(2,676,280)	(1,759,360)	26,708,970	7,711,570
各類別的加權平均 行使價(港元)		3.418	4.931	3.292	3.804	4.211	3.890

附註：

(1) 於授出日期，購股權分為五批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計五年內行使。

(2) 購股權公允值與假設

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公允值為21,750,200港元(2014年：9,031,524港元)。該模式之主要輸入值為於授出日期之股價，介乎4.42港元至5.36港元(2014年：3.97港元至4.01港元)，行使價則介乎4.42港元至5.42港元(2014年：3.97港元至4.01港元)，股份波幅為37.94%至40.52%(2014年：44.49%至51.49%)，購股權之預期年期為五年(2014年：五年)，預期股息率為0.57%至1.68%(2014年：1.24%至1.89%)，無風險利率為1.17%至1.4%(2014年：1.19%至1.51%)及次佳行使因素為行使價之1.9至1.91倍(2014年：1.91至1.93倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往五年每日股價之統計分析計算。

(3) 截至2015年6月30日止年度，2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下行使購股權時之加權平均股價分別為每股4.931港元(2014年：每股4.707港元)及每股5.166港元(2014年：5.356港元)。

32. 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	11,207,539	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,884,182
年度溢利	—	—	—	—	—	3,313,131	3,313,131
發行股份溢價	—	16,742	—	—	—	—	16,742
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及失效時	—	—	—	14,426	—	—	14,426
轉撥儲備	—	5,401	—	(6,889)	—	1,488	—
股息	(260,554)	—	—	—	—	—	(260,554)
換算差額							
附屬公司	—	—	—	—	(56,931)	—	(56,931)
聯營公司及合營企業	—	—	—	—	1,978	—	1,978
於2015年6月30日 (擬派末期股息前)	10,946,985	16,326,240	227,955	45,462	5,090,457	27,275,875	59,912,974
代表：							
於2015年6月30日 (擬派末期股息後)	10,686,304	16,326,240	227,955	45,462	5,090,457	27,275,875	59,652,293
2015年擬派末期股息	260,681	—	—	—	—	—	260,681
	10,946,985	16,326,240	227,955	45,462	5,090,457	27,275,875	59,912,974

財務報表附註

32. 儲備 (續)

本集團 (續)

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2013年7月1日	11,901,566	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,482,386
年度溢利	—	—	—	—	—	4,638,691	4,638,691
發行股份溢價	—	57,345	—	—	—	—	57,345
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及失效時	—	—	—	12,920	—	—	12,920
轉撥儲備	—	22,105	—	(24,625)	—	2,520	—
收購一家附屬公司之額外 權益	—	—	25,718	—	—	—	25,718
股息	(694,027)	—	—	—	—	—	(694,027)
換算差額	—	—	—	—	(555,774)	—	(555,774)
附屬公司	—	—	—	—	(83,077)	—	(83,077)
聯營公司及合營企業	—	—	—	—	—	—	—
於2014年6月30日 (擬派末期股息前)	11,207,539	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,884,182
代表：							
於2014年6月30日 (擬派末期股息後)	10,946,992	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,623,635
2014年擬派末期股息	260,547	—	—	—	—	—	260,547
	11,207,539	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,884,182

附註：其他儲備乃關於業務合併產生之公允值變動、已付代價與應佔收購附屬公司之額外權益時所收購之資產淨額之相關部分之差額。

本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408
發行股份溢價	—	16,742	—	—	—	16,742
年度溢利	—	—	—	—	187,820	187,820
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及失效時	—	—	—	14,426	—	14,426
轉撥儲備	—	5,401	—	(6,889)	1,488	—
換算差額	—	—	288	—	—	288
股息	(260,554)	—	—	—	—	(260,554)
於2015年6月30日 (擬派末期股息前)	10,967,146	16,326,240	6,705,840	45,462	(6,442,558)	27,602,130
代表：						
於2015年6月30日 (擬派末期股息後)	10,706,465	16,326,240	6,705,840	45,462	(6,442,558)	27,341,449
2015年擬派末期股息	260,681	—	—	—	—	260,681
	10,967,146	16,326,240	6,705,840	45,462	(6,442,558)	27,602,130
於2013年7月1日	11,921,727	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,721,632
發行股份溢價	—	57,345	—	—	—	57,345
年度溢利	—	—	—	—	917,660	917,660
以股份為基礎支付之款項 於購股權獲行使及失效時	—	—	—	12,920	—	12,920
轉撥儲備	—	22,105	—	(24,625)	2,520	—
換算差額	—	—	(372,122)	—	—	(372,122)
股息	(694,027)	—	—	—	—	(694,027)
於2014年6月30日 (擬派末期股息前)	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408
代表：						
於2014年6月30日 (擬派末期股息後)	10,967,153	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,382,861
2014年擬派末期股息	260,547	—	—	—	—	260,547
	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408

本公司所產生之實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司之綜合資產淨值超出本公司就有關交易而發行股本之面值之部分，扣除以後年度的派發。

本公司股權持有人應佔虧損於本公司財務報表內處理，為數溢利187,820,000港元(2014年：917,660,000港元)。

財務報表附註

33. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行貸款(附註i)				
有抵押	8,294,212	9,041,936	—	—
無抵押	18,356,558	16,324,119	4,760,382	3,157,694
同系附屬公司貸款(附註ii)	2,646,438	2,637,823	—	—
非控制性權益貸款(附註iii)	238,894	247,789	—	—
參與權益墊款(附註iv)	1,896,704	1,967,617	5,560,287	5,516,761
定息債券及應付票據(附註v)	11,668,358	9,008,925	11,668,358	9,008,925
其他財務機構貸款(附註i)				
有抵押	—	70,000	—	—
無抵押	1,062,500	125,000	—	—
	44,163,664	39,423,209	21,989,027	17,683,380
已計入流動負債之即期部分	(9,775,255)	(14,197,174)	(1,727,678)	(6,823,029)
	34,388,409	25,226,035	20,261,349	10,860,351

附註：

(i) 銀行及其他財務機構貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		總計		本公司 無抵押	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	2,535,759	2,826,491	7,239,496	6,075,777	9,775,255	8,902,268	1,727,678	1,496,979
1年至2年	2,291,554	2,536,297	3,446,545	5,871,229	5,738,099	8,407,526	90,000	1,660,715
2年至5年	2,185,499	2,347,910	8,733,017	4,326,488	10,918,516	6,674,398	2,942,704	—
5年以後	1,281,400	1,401,238	—	175,625	1,281,400	1,576,863	—	—
	8,294,212	9,111,936	19,419,058	16,449,119	27,713,270	25,561,055	4,760,382	3,157,694

- (ii) 同系附屬公司貸款之還款期為1年至2年(2014年：1年至2年)，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)(2014年：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。
- (iii) 非控制性權益貸款乃無抵押，按貸款協議所述之還款期還款及按6.15%(2014年：5%至6.15%)計算年息，惟52,449,000港元(2014年：無)為免息除外。
- (iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本公司與參與權益訂立協議所述之還款期還款。
- (v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別為人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元(相等於約3,500,000,000港元及1,875,000,000港元)之8.5%債券。

人民幣2,800,000,000元之債券已按本金額100%之價格發行。人民幣1,500,000,000元之債券已按本金額100.972%之價格發行，導致發行溢價人民幣14,600,000元(相等於約18,300,000港元)。

該等債券按每年8.5%票息計息，須於每年4月11日及10月11日每半年期末支付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券已於到期日2015年4月11日按本金額贖回。

於2013年2月6日，本公司發行總額為人民幣3,000,000,000元(相等於約3,750,000,000港元)之5.5%債券。該等債券乃按相等於本金額100%之價格發行，按每年5.5%票息率計息，須於每年2月6日及8月6日每半年期末支付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。該等債券將於到期日2018年2月6日按本金額贖回。

於2015年6月30日，債券之公允值為人民幣3,100,400,000元(相等於約3,875,500,000港元)(2014年：人民幣7,528,300,000元(相當於約9,410,400,000港元))。

於2014年11月6日，本公司發行總額為900,000,000美元(相等於約6,993,000,000港元)之5.375%票據。該等票據乃按相等於本金額99.676%之價格發行，按每年5.375%票息率計息，須於每年11月6日及5月6日每半年期末支付。該等票據於香港聯合交易所有限公司上市。該等票據將於到期日2019年11月6日按本金額贖回。

於2015年6月30日，票據之公允值為941,700,000美元(相等於約7,298,400,000港元)。

於2015年1月28日，本公司發行總額為800,000,000港元之5%票據。該等票據乃按相等於本金額100%之價格發行，按每年5%票息率計息，須於每年1月28日及7月28日每半年期末支付。該等票據將於到期日2022年1月28日按本金額贖回。

於2015年6月30日，票據之公允值為837,100,000港元。

於2015年3月30日，本公司發行總額為271,000,000港元之4.75%票據。該等票據乃按相等於本金額98.839%之價格發行，按每年4.75%票息率計息，須於每年3月30日每年期末支付。該等票據將於到期日2022年3月30日按本金額贖回。

於2015年6月30日，票據之公允值為283,600,000港元。

財務報表附註

33. 長期借貸(續)

附註：(續)

(vi) 借貸之實際利率如下：

	2015年			2014年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行貸款	2.60%	6.52%	1.89%	2.75%	6.47%	2.88%
同系附屬公司貸款	0.39%	—	0.39%	0.38%	—	0.38%
非控制性權益貸款	2.50%	6.15%	—	5.00%	6.15%	—
參與權益墊款	5.23%	—	—	5.64%	—	—
定息債券及應付票據	4.94%	5.50%	5.38%	—	7.19%	—
其他財務機構貸款	—	7.63%	—	—	6.47%	—

(vii) 銀行貸款、同系附屬公司貸款、非控制性權益貸款、參與權益墊款及其他財務機構貸款之公允值乃根據採用遞增借貸利率貼現之貼現現金流量計算，並屬於公允值層級第二級。

(viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	18,254,207	16,319,506	11,376,826	8,674,455
人民幣	18,321,032	22,652,238	3,729,375	9,008,925
美元	7,588,425	451,465	6,882,826	—
	44,163,664	39,423,209	21,989,027	17,683,380

(ix) 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款52,449,000港元(2014年：51,477,000港元)在多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

34. 遞延稅項負債

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

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

年內，遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅務司法權區內結餘前)的變動如下：

本集團

遞延稅項資產／(負債)

	加速稅項		收購產生之 出售物業 物業公允價值		稅務虧損	未分派附屬 公司、聯營 公司及合營		撥備	總計
	折舊	重估物業	收入確認	調整		企業溢利	千港元		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2013年7月1日	(414,995)	(1,063,211)	(8,446)	(1,082,222)	156,105	(452,855)	25,919	(2,839,705)	
換算差額	5,293	15,033	106	13,417	(1,635)	7,954	(324)	39,844	
計入／(扣自)綜合收益表	8,557	(139,576)	—	13,505	(5,728)	(174,570)	(2,813)	(300,625)	
轉入	—	—	—	—	—	27,250	—	27,250	
收購附屬公司	—	—	—	(178,996)	—	—	—	(178,996)	
於2014年6月30日	(401,145)	(1,187,754)	(8,340)	(1,234,296)	148,742	(592,221)	22,782	(3,252,232)	
(扣自)／計入綜合收益表	(56,079)	(176,581)	—	39,427	21,275	(64,616)	(3,751)	(240,325)	
轉入	—	—	—	—	—	4,230	—	4,230	
轉入分類為持作出售之出售組別	(24,081)	—	—	—	(9,919)	—	—	(34,000)	
於2015年6月30日	(481,305)	(1,364,335)	(8,340)	(1,194,869)	160,098	(652,607)	19,031	(3,522,327)	

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入的2,054,550,000港元(2014年：1,993,572,000港元)的虧損確認遞延稅項資產513,638,000港元(2014年：498,393,000港元)。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至及包括2020年(2014年：2019年)。

於2015年6月30日，附屬公司及合營企業投資相關之暫時性差額總額合共約為8,753,369,000港元(2014年：7,040,966,000港元)未確認為遞延稅項負債，此乃由於董事認為可控制撥回有關暫時性差額之時間及暫時性差額不會於可見將來撥回。

財務報表附註

35. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
貿易應付賬款(附註i)	7,519,797	5,495,755	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註ii)	1,370,325	1,454,444	177,881	188,222
	8,890,122	6,950,199	177,881	188,222

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
0至30日	6,582,749	5,033,097
31至60日	14,445	17,787
61至90日	70,172	78,323
90日以上	852,431	366,548
	7,519,797	5,495,755

截至2015年及2014年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(ii) 其他應付賬款及應計款項包括建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。本集團及本公司之其他應付賬款及應計款項之賬面值主要分別以人民幣及港元計值。

36. 短期貸款

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
來自銀行及其他財務機構之貸款		
有抵押	625,000	—
無抵押	376,250	—
	1,001,250	—

於2015年6月30日，短期貸款之實際利率介乎8.3%至10.05%。短期貸款之賬面值與其公允值相若。

短期貸款之賬面值以人民幣計值。

37. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2015年及2014年6月30日，餘額之賬面值主要以港元計值，且與其公允值相若。

38. 應付稅項

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
應付企業所得稅	430,741	382,919	—	—
應付預扣稅	110,869	116,501	63,036	61,561
應付土地增值稅	3,748,751	3,979,906	—	—
其他應付中國稅項	142,000	175,502	—	—
	4,432,361	4,654,828	63,036	61,561

財務報表附註

39. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約3,202,816,000港元(2014年：2,734,066,000港元)。於2015年6月30日，本集團應佔貸予該等合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為2,683,191,000港元(2014年：2,350,941,000港元)。

本公司

本公司就若干附屬公司及合營企業所得銀行貸款融資而作出之公司擔保分別約為21,027,226,000港元(2014年：16,878,727,000港元)及3,202,816,000港元(2014年：2,734,066,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2015年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保，而該等擔保下本集團於尚未償還之按揭貸款之應佔部分達到2,239,958,000港元(2014年：2,034,561,000港元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收有關物業之法定業權並接管物業。

40. 承擔

(i) 資本開支承擔

本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價 物業、廠房及設備	— 107,366	108,000 150,938
	107,366	258,938
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 投資物業	1,436,170 3,174,963	1,571,271 1,629,585
	4,611,133	3,200,856
	4,718,499	3,459,794

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
於2015年6月30日就土地 及樓宇根據不可註銷經 營租約日後須支付之最 低租金總額如下：				
1年內	46,818	39,050	18,526	16,703
2年至5年	86,572	63,260	31,303	9,320
5年後	66,149	47,807	—	—
	199,539	150,117	49,829	26,023

財務報表附註

41. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所得現金淨額調節表

	2015年 千港元	2014年 千港元
未計融資成本(包括已終止經營業務)前經營溢利	6,349,337	8,824,152
利息收入	(374,689)	(286,678)
折舊及攤銷	369,370	279,860
以股份為基礎支付之款項	14,426	12,920
來自可供出售財務資產之股息收入	—	(1,738)
出售/撤銷物業、廠房及設備及投資物業的收益	(34,257)	(117,617)
最終控股公司的稅務賠償保證	(359,152)	(1,075,306)
出售聯營公司之虧損	—	2,486
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新 計量先前持有合營企業權益的收益	—	(67,257)
無形資產減值	56,375	125,892
投資物業公允值變動	(899,117)	(616,122)
匯兌(收益)/虧損淨額	(32,194)	281,791
營運資金變動前之經營溢利	5,090,099	7,362,383
持作發展/發展中將完成物業及持作出售之 已落成物業之增加	(5,338,383)	(302,480)
預付款、應收賬款及其他應收款項之 (增加)/減少	(2,881,177)	463,371
關連公司結餘之變動	514,219	1,436,726
出售物業所收按金之增加/(減少)	1,328,717	(4,442,495)
應付賬款及應計款項之增加/(減少)	2,048,658	(784,297)
經營業務所得現金淨額	762,133	3,733,208

(b) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

本集團於截至2014年6月30日止年度收購附屬公司，而於收購日期所收購的可資識別資產及所承擔的負債如下：

	2014年 千港元
物業、廠房及設備	173,900
土地使用權	64,437
持作發展物業	562,500
無形資產	124,127
持作出售之已落成物業	141,420
預付款、應收賬款及其他應收款項	154,150
現金及銀行結存	10,612
出售物業所收按金	(1,128)
應付賬款及應計款項	(102,817)
應付稅項	(81,342)
長期借貸	(101,000)
欠一家合營企業款項	(62,500)
遞延稅項負債	(178,996)
非控制性權益	(296)
已收購資產淨值	703,067
本集團原持有作為合營企業之權益	(257,878)
	445,189
商譽	11,903
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量先前持有 合營企業權益的收益	(67,257)
	389,835
	2014年 千港元
已付現金代價	389,835
將付代價	(15,000)
已收購現金及銀行結存	(10,612)
	364,223

財務報表附註

42. 有關連人士交易

(i) 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務過程中與有關連人士進行之重大交易概要：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	8,615	8,550
同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	26,246	19,857
向同系附屬公司支付物業代理費	(c)	6,403	13,162
來自同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	(d)	83,574	110,813
來自合營企業之利息收入	(e)	87,927	73,005
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之 物業管理服務費收入	(f)	40,410	48,466
來自同系附屬公司、一家合營企業及一家關連 公司之租金收入	(g)	98,196	124,431
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之 酒店管理服務費收入	(h)	126,649	97,964
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	(i)	64,367	35,582
來自關連公司之合約工程服務收入	(j)	186,997	428,466
向一家同系附屬公司及一家關連公司出售物業	(k)	—	46,450

附註：

- (a) 欠若干同系附屬公司款項未償還結餘之利息支出按載於附註33(i)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費支付。
- (c) 代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。
- (d) 此乃向同系附屬公司及一家關連公司經營的店舖以出示各種等值現金禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。
- (e) 此乃提供予合營企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註22之利率計息。
- (f) 物業管理服務費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司、若干合營企業及關連公司支付。
- (g) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。
- (h) 酒店管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (i) 項目管理費收入乃根據協議條款收取。
- (j) 合約工程服務收入乃根據協議條款收取。
- (k) 截至2014年6月30日止年度，本集團之合營企業分別以人民幣17,088,000元(相等於21,630,000港元)及人民幣19,608,000元(相等於24,820,000港元)之代價出售若干物業予本集團之關連公司航天新世界(中國)科技有限公司及本集團之同系附屬公司深圳市翔龍通訊有限公司。
- (l) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而向若干同系附屬公司及關連公司支付及應付之費用總額為439,999,000港元(2014年：255,414,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (m) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司承諾就出售本集團於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅向本集團作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付之金額為359,152,000港元(2014年：1,075,306,000港元)(附註13)。
- (n) 於2014年11月，本集團與本集團之同系附屬公司湖北新世界百貨有限公司(「新世界百貨湖北」)訂立解除協議，以提前終止租賃協議，代價為人民幣51,128,000元(相等於63,910,000港元)(可予調整)。代價其後調整為人民幣40,331,000元(相等於50,414,000港元)，而截至2015年6月30日止年度，本集團已向新世界百貨湖北支付人民幣21,128,000元(相等於26,410,000港元)。
- (o) 截至2014年6月30日止年度，本集團以13,536,000歐元(相等於約144,835,000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。
- (p) 截至2014年6月30日止年度，本集團以代價245,000,000港元向其他股東收購Dragon Fortune Limited之餘下權益，其中新城集團有限公司及Potassium Corp.為鄭家成先生之聯繫人及Brinkley Holdings Ltd由鄭錦超先生實益擁有。完成後，Dragon Fortune Limited已成為本集團之間接全資附屬公司。

財務報表附註

42. 有關連人士交易 (續)

(ii) 主要管理層人員酬金

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	135,216	120,375
退休金成本	5,188	5,100
購股權利益	1,786	3,056
	142,190	128,531

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

(iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、合營企業、集團成員公司及由一名董事擁有之公司款項結餘於附註22及30披露。

43. 報告期後事項

於2015年7月3日，本集團之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與周大福企業有限公司訂立買賣協議，以現金代價合共1,963,000,000港元出售其持有New World Hotel Management (BVI) Limited(「NWHM」)全部股本權益及由NWHM欠負新世界發展中國的相關未償還股東貸款及應計利息。待達成若干先決條件後，該出售預計將於2015年12月31日或之前完成，收益約為844,000,000港元。

財務報表附註

44. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情

於2015年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		主要業務		
		本公司	本公司	本集團	本集團	
		2015年	2014年	2015年	2014年	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
帝泰有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
峰達國際有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	—	投資控股
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股之普通股 200股之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國地產代理有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	—	地產代理
新世界中國房產有限公司	2港元 2股之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股之普通股 2股之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界酒店管理有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理

財務報表附註

44. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
附屬公司(續)						
於香港註冊成立及經營(續)						
宇益投資有限公司	50,000,000港元 50,000,000股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
貝爾特酒店(亞太區)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
瑰麗酒店(亞太區)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
得勢有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	—	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司	1,000,000港元 1,000,000股之普通股	—	—	89.2%	89.2%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
藝聯發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
藝盈有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
康年發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
亮星投資有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Dragon Fortune Limited	57,895美元 57,895股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Esteemed Sino Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
翔麟有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富康投資有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
嘉業企業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
奇輝投資有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒光有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
新世界安信發展有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Finance (BVI) Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Penta Hotel Holdings Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
華美達物業有限公司	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
振騰環球有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Rosewood Hotels and Resorts Holdings Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
柏寧永保有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Superb Wealthy Group Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
俊景實業有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

財務報表附註

44. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		2015年	2014年	主要業務
		本公司	本集團			
附屬公司(續)						
於英屬維爾京群島註冊成立(續)						
勝雄國際有限公司	10,000美元 10,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
於菲律賓註冊成立及經營						
NWH Management Philippines, Incorporated	9,492,000披索 94,920股每股面值 100披索之股份	—	—	100%	100%	酒店管理
於美國註冊成立及經營						
Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.	260,623,748美元	—	—	100%	100%	酒店管理
於德國註冊成立及經營						
Penta Hotels Germany GmbH	25,000歐元	—	—	100%	100%	酒店管理
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產開發 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	75% (附註2)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業銷售
北京新世界華美房地產開發 有限公司	人民幣748,000,000元	—	—	75%	75%	物業發展
成都翔麟管理服務有限公司	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	管理服務
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	—	60% (附註2)	60%	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	88%	88%	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	197,324,700美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展及 酒店經營
上海豐勢貿易有限公司	2,170,000美元	—	—	100%	—	物業投資
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	100%	100%	經營高爾夫球會所 及渡假村

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		2015年	2014年	主要業務
		本公司	本集團			
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	84.8%	84.8%	經營高爾夫球會所
佛山鄉村房地產開發有限公司	人民幣638,030,000元	—	—	84.8%	84.8%	物業發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	人民幣1,278,558,000元	—	—	84.8%	84.8%	物業發展
廣州芳村—新世界房地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華農房地產有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	180,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展
廣州億柏房地產開發有限公司	人民幣392,500,000元	—	—	100%	100%	物業發展
貴陽新世界房地產有限公司	301,350,000美元	—	—	100%	100%	物業發展及酒店經營
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	人民幣640,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	人民幣205,265,854元	—	—	100%	100%	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣680,000,000元	—	—	95%	95%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廊坊新世界房地產開發有限公司	145,300,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廊坊新中房地產開發有限公司	68,200,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
南京新中置業有限公司	45,339,518美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界(鞍山)園林綠化工程有限公司	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	園林綠化工程

財務報表附註

44. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
附屬公司(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
新世界(鞍山)房地產開發 有限公司	人民幣1,420,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界中國地產(海口)有限公司	600,000,000美元	—	—	100%	100%	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	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界發展(武漢)有限公司	112,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)園林綠化工程 有限公司	1,800,000美元	—	—	100%	100%	園林綠化工程
新世界置業(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	188,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界創地置業(武漢)有限公司	269,810,000美元	—	—	100%	—	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	人民幣5,647,800,000元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
上海瑰麗酒店管理有限公司	人民幣500,000元	—	—	100%	100%	酒店管理顧問服務
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及酒店 經營
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
瀋陽新世界新匯置業有限公司	人民幣501,520,000元	—	—	100%	100%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
泰定貿易(上海)有限公司	7,800,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
唐山新世界房地產開發有限公司	117,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	100% (附註3)	100%	物業發展
肇慶新世界房產發展有限公司	16,500,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
耀禮投資有限公司	1,000港元 1,000股之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
合營企業						
於香港註冊成立及經營						
騰冠有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	49%	49%	投資控股
Ferguson Hotel Management Limited	2港元 2股之普通股	—	—	50%	50%	酒店管理
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股之 普通股	—	—	50%	50%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
協和地產集團(廣州)有限公司	10美元 10股每股面值 1美元之普通股	—	—	40%	40%	投資控股
Silvery Yield Development Limited	100美元 100股每股面值 1美元之普通股	—	—	49%	49%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
(i) 合作合營企業						
北京崇文-新世界房地產發展 有限公司	225,400,000美元	—	—	70% (附註4)	70%	物業投資、發展及 酒店經營
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70% (附註4)	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70% (附註4)	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55% (附註4)	55%	酒店經營

財務報表附註

44. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情(續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
合營企業(續)						
於中國註冊成立及經營(續)						
<i>(i) 合作合營企業(續)</i>						
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70% (附註4)	70%	物業投資及發展
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	62.5% (附註4)	62.5%	物業發展
武漢新世界康居發展有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	60% (附註4)	60%	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	—	—	60% (附註4)	60%	酒店經營
<i>(ii) 全外資企業</i>						
廣州保新房地產有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5% (附註4)	62.5%	物業發展
廣州恒盛房產發展有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	62.5% (附註4)	62.5%	物業發展
寧波公泰置業有限公司	人民幣235,000,000元	—	—	49%	—	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	802,335,000美元	—	—	49%	49%	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	—	—	50%	50%	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	人民幣83,507,110元	—	—	60% (附註4)	60%	物業投資

附註：

1. 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資合營企業，則指股權百分比；倘為中國合作合營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。
2. 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited (「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所進行若干物業項目應佔總權益的50%。
3. 指股東之間根據合約安排本集團所佔之溢利比率。
4. 由於該等公司的相關業務決策需要分佔控制權的各方根據合約安排取得一致同意，雖然本集團於該等公司的應佔權益超過50%，本集團並不控制該等公司。

財務摘要

業績

	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	17,459,237	21,850,106	16,153,872	12,528,755	13,557,227
扣除融資成本後之經營溢利	6,036,262	8,644,842	6,942,261	5,719,033	4,685,543
應佔聯營公司及合營企業業績	386,153	462,277	964,636	373,171	378,176
除稅前溢利	6,422,415	9,107,119	7,906,897	6,092,204	5,063,719
稅項支出	(2,918,335)	(4,167,156)	(3,051,541)	(2,812,704)	(1,917,443)
來自持續經營業務年度溢利 (附註)	3,504,080	4,939,963			
來自已終止經營業務年度虧損 (附註)	(34,033)	(140,698)			
年度溢利	3,470,047	4,799,265	4,855,356	3,279,500	3,146,276
應佔：					
本公司股權持有人	3,313,131	4,638,691	4,616,314	3,080,929	3,025,826
非控制性權益	156,916	160,574	239,042	198,571	120,450
	3,470,047	4,799,265	4,855,356	3,279,500	3,146,276

資產與負債

	2015年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業 及土地使用權	31,236,421	27,439,380	23,979,454	20,504,444	16,723,223
持作發展物業	19,741,250	18,182,575	17,350,847	15,864,552	12,478,678
聯營公司及合營企業	15,598,108	14,309,144	12,914,943	11,502,724	10,047,204
無形資產	91,030	1,895,952	1,940,241	1,925,141	23,394
可供出售財務資產	735,860	85,147	108,457	108,457	58,362
流動資產淨值	35,126,818	27,884,723	35,206,973	27,199,442	21,054,114
總資產減流動負債	102,529,487	89,796,921	91,500,915	77,104,760	60,384,975
長期借貸	(34,388,409)	(25,226,035)	(30,957,581)	(22,919,267)	(14,151,021)
遞延稅項負債	(3,522,327)	(3,252,232)	(2,839,705)	(2,460,377)	(2,185,100)
	64,618,751	61,318,654	57,703,629	51,725,116	44,048,854

附註：New World Hotel Management (BVI) Limited及其附屬公司之業績被列為已終止經營業務。2014年6月30日止年度的比較數字亦已相應重列。惟2014年以前之業績並無重列。

主要項目總覽

序號	地區	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面 面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業					
1	北京	北京新景家園餘下各期 北京新景商務樓	共同控制企業	70%	22,561 39,653
2	北京	北京新裕家園餘下各期 北京新裕商務樓	共同控制企業	70%	605,600 89,620
3	北京	北京于庄項目二期	附屬公司	75%	101,616
4	廊坊	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%	126,768 234,313
5	廊坊	廊坊新世界花園三區 廊坊新世界花園一區 廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%	119,317 120,785 99,060
6	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%	156,914
7	濟南	濟南新世界陽光花園餘下部分	附屬公司	100%	78,144
8	瀋陽	瀋陽新世界花園一期西區A 瀋陽新世界花園二期D 瀋陽新世界花園餘下各期	附屬公司	100%	53,434 655,855 849,280
9	瀋陽	瀋陽新世界中心一博覽館 瀋陽新世界中心一期及二期 瀋陽新世界中心餘下各期	附屬公司	100%	119,475 883,796 238,092
10	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%	96,026
11	鞍山	鞍山新世界花園三期A 鞍山新世界花園三期B 鞍山新世界花園餘下各期	附屬公司	100%	145,748 139,582 687,238
12	武漢	武漢夢湖香郡三期C 武漢夢湖香郡三期A	附屬公司	100%	30,008 17,669
13	武漢	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 武漢常青花園九期八小區 武漢常青花園餘下各期	共同控制企業	60%	208,654 446,647 363,550 310,800 250,040
14	武漢	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	136,650
15	武漢	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	338,324
16	武漢	武漢時代·新世界	附屬公司	100%	658,251
17	長沙	長沙新城新世界三期B 長沙新城新世界四期	附屬公司	48%	122,806 422,389
18	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期A 益陽新世界梓山湖畔一期B 益陽新世界梓山湖畔一期C 益陽新世界梓山湖畔二期 益陽新世界梓山湖畔三期 益陽新世界梓山湖畔餘下各期	附屬公司	100%	8,652 31,762 12,573 55,372 232,540 16,442

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	2018年3月
251,000	99,800	135,100		119,700	規劃中	待定
	60,925			28,695	規劃中	2018年12月
101,616					在建中	2017年6月
55,546	6,251	40,086		24,885	在建中	2015年9月
83,975	52,942		46,951	50,445	在建中	2016年6月
101,319				17,998	在建中	2015年12月
89,615	5,722			25,448	在建中	2016年7月
68,138	7,264			23,658	在建中	2017年5月
23,203	37,447	48,768		47,496	在建中	2015年10月
	2,604	31,695	18,729	25,116	在建中	2016年10月
	5,471	38,435		9,528	在建中	2016年6月
455,974	20,439			179,442	在建中	2018年6月
533,784	50,211			265,285	規劃中	待定
				119,475	在建中	2016年9月
308,691	327,201		133,637	114,267	在建中	2016年9月
		238,092			規劃中	待定
	25,266	51,406		19,354	規劃中	待定
84,087	15,936			45,725	在建中	2016年6月
86,564	13,287			39,731	在建中	2017年6月
498,734	13,312			175,192	規劃中	待定
28,387	1,621				已規劃	2015年12月
17,669					已規劃	2016年9月
158,684				49,970	已規劃	2017年9月
346,520	10,927			89,200	已規劃	2018年3月
174,220	47,830	14,100		127,400	規劃中	2019年12月
	234,000			76,800	規劃中	2019年12月
85,506	68,634		74,000	21,900	規劃中	待定
	31,805	59,432		45,413	已規劃	2018年2月
	49,372	132,269	62,269	94,414	已規劃	2017年1月
238,805	26,000	250,000		143,446	規劃中	待定
68,261	24,058			30,487	在建中	2016年12月
377,767	7,239			37,383	規劃中	待定
5,889	2,763				在建中	2015年12月
13,863				17,899	規劃中	2016年12月
12,573					在建中	2016年6月
42,589	1,800			10,983	規劃中	2017年6月
126,885	56,212			49,443	規劃中	2017年12月
12,067	2,109			2,266	規劃中	待定

主要項目總覽

序號	地區	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面 面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業					
19	成都	成都河畔新世界二期一組團A區	附屬公司	30%	220,223
		成都河畔新世界二期一組團B區			360,262
		成都河畔新世界二期二組團A區及B區			266,665
		成都新世界廣場			387,926
		成都河畔新世界餘下各期			2,389,687
20	貴陽	貴陽金陽新世界二期B餘下部分	附屬公司	50%	10,203
		貴陽金陽新世界二期C			434,726
		貴陽金陽新世界二期E			232,889
		貴陽金陽新世界三期A			66,943
		貴陽金陽新世界四期A			84,047
		貴陽金陽新世界餘下各期			3,039,127
21	廣州	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	26,128
22	廣州	廣州逸彩庭園三期	附屬公司	100%	113,457
		廣州逸彩庭園三期			7,788
		廣州逸彩庭園三期餘下部分			345,847
		廣州逸彩庭園餘下各期			385,715
23	廣州	廣州嶺南新世界三期B	附屬公司	100%	84,957
		廣州嶺南新世界五期A			282,330
		廣州嶺南新世界五期B			48,591
		廣州嶺南新世界餘下各期			121,430
24	佛山	廣佛新世界莊園二期(CF19B)	附屬公司	85%	85,826
		廣佛新世界莊園二期(CF20)			86,617
		廣佛新世界莊園餘下各期			835,944
25	肇慶	肇慶新世界花園三期餘下部分	附屬公司	100%	81,960
26	惠陽	惠陽湖下寮項目	附屬公司	100%	162,717
27	惠陽	惠陽棕櫚島Resort餘下各期	附屬公司	100%	211,063
28	惠州	惠州長湖苑四期	共同控制企業	63%	91,830
29	海口	海口新世界·美麗沙二期(#0102)	附屬公司	100%	119,153
		海口新世界·美麗沙二期(#03)			41,524
		海口新世界·美麗沙二期(#1801)			197,182
		海口新世界·美麗沙K11(#1902)			129,002
		海口新世界·美麗沙餘下各期			2,074,774
30	寧波	寧波新世界廣場一期	共同控制企業	49%	260,212
		寧波新世界廣場餘下各期			373,524
總計(發展中將完成／持作發展物業)					22,986,275

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
134,783				85,440	在建中	2016年6月
234,423	1,122			124,717	在建中	2018年4月
161,958				104,707	在建中	2018年4月
26,603	150,610		60,987	149,726	已規劃	2018年9月
1,774,585				615,102	規劃中	待定
			10,203		在建中	待定
325,758	11,454			97,514	在建中	2016年6月
232,889					在建中	2018年7月
45,395	563			20,985	在建中	2016年4月
64,937				19,110	在建中	2016年12月
1,624,647	261,753	466,090		686,637	規劃中	待定
22,940				3,188	在建中	2017年6月
87,204				26,253	在建中	2015年8月
	7,788				在建中	2015年12月
283,538				62,309	在建中	2016年10月
318,813	38,587			28,315	已規劃	待定
	5,047		63,494	16,416	在建中	2018年4月
128,298	77,853			76,179	在建中	2018年7月
42,369				6,222	已規劃	2019年11月
87,339	25,033			9,058	規劃中	待定
49,074				36,752	在建中	2016年12月
86,617					在建中	2017年6月
750,507			85,437		規劃中	待定
75,523	2,862			3,575	在建中	2016年6月
162,717					規劃中	待定
211,063					規劃中	待定
67,070				24,760	規劃中	待定
87,781	2,147			29,225	在建中	2016年11月
30,643				10,881	已規劃	2017年9月
129,034				68,148	在建中	2018年3月
	66,792			62,210	在建中	2017年9月
1,287,659	19,629		174,686	592,800	規劃中	待定
139,595	42,556	53,549		24,512	在建中	2019年5月
	102,144	147,232	31,863	92,285	規劃中	待定
13,125,693	2,143,142	1,726,935	762,256	5,228,249		

主要項目總覽

序號	地區	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面 面積 (平方米)
已落成投資物業項目					
31	北京	北京新世界中心一期	共同控制企業	70%	94,188
32	北京	北京新世界中心二期	共同控制企業	70%	73,392
33	北京	北京正仁大廈	共同控制企業	70%	16,415
34	北京	北京新世界家園	共同控制企業	70%	34,544
		北京新陽商務樓			3,439
		北京新成文化大廈			8,051
35	北京	北京新怡家園	共同控制企業	70%	52,358
1a	北京	北京新景家園	共同控制企業	70%	11,398
2a	北京	北京新裕家園	共同控制企業	70%	24,800
36	北京	北京新康家園	共同控制企業	70%	39,910
37	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
38	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%	96,181
39	天津	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395
40	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%	25,661
7a	濟南	濟南新世界陽光花園	附屬公司	100%	26,905
8a	瀋陽	瀋陽新世界花園	附屬公司	100%	308,833
10a	瀋陽	瀋陽新世界商業中心	附屬公司	100%	9,473
11a	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	56,198
41	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
42	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
43	上海	上海香港新世界大廈	共同控制企業	50%	130,385
44	上海	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
45	上海	上海九州商場	附屬公司	100%	129
46	武漢	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
14a	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%	82,317
		武漢新世界中心	共同控制企業	60%	6,202
47	武漢	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,947
15	武漢	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	362
13a	武漢	武漢常青花園	共同控制企業	60%	91,097
48	武漢	武漢新華家園	共同控制企業	60%	71,769
17a	長沙	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	7,315
19a	成都	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	39,064
49	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
20a	貴陽	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	155,283
21a	廣州	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,616
50	廣州	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	34,159
51	廣州	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	67,187
22a	廣州	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	30,432
23	廣州	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	92,315

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
				11,398
	3,603			21,197
	11,725			28,185
	40,286			22,000
	78,283	6,614		11,284
				7,395
	25,661			
	7,830			19,075
	10,584			298,249
				9,473
	4,509			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	8,657		27,894
		563		5,639
	10,367			10,580
	362			
	62,710	3,151		25,236
	36,069			35,700
	386			6,929
				39,064
	41,712			11,082
	80,142			75,141
	8,221			5,395
	21,787			12,372
29,868	17,408			19,911
	22,669			7,763
22,112	15,708			54,495

主要項目總覽

序號	地區	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面 面積 (平方米)
已落成投資物業項目					
52	廣州	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%	22,438
53	廣州	廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63%	81,549
54	深圳	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	38,925
55	深圳	深圳新世界名鏢	附屬公司	100%	8,017
56	順德	順德新世界中心	共同控制企業	42%	48,517
25a	肇慶	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	16,662
28a	惠州	惠州長湖苑	共同控制企業	63%	30,298
57	海口	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	5,107
4a	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	7,498
24a	佛山	廣佛新世界莊園一期(CF19A)	附屬公司	85%	24,606
小計					2,452,703

序號	地區	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面 面積 (平方米)
已落成酒店物業					
58	北京	北京貝爾特酒店	共同控制企業	55%	23,988
59	北京	北京新世界酒店	共同控制企業	70%	53,998
60	大連	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
61	上海	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
62	上海	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
63	武漢	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%	29,411
64	順德	順德新世界酒店	共同控制企業	33%	36,524
65	貴陽	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)					2,749,688

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
				22,438
	22,886			58,663
				38,925
				8,017
	33,577			14,940
	15,062			1,600
	354			29,944
				5,107
	5,747			1,751
11,039				13,567
100,954	876,850	214,095	—	1,260,804

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
			23,988	
			53,998	
			53,248	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
			39,521	
—	—	—	296,985	—
100,954	876,850	214,095	296,985	1,260,804

詞彙釋義

普通詞彙

本公司或新世界中國地產：	新世界中國地產有限公司
財政年度：	7月1日至6月30日之財政年度
國內生產總值：	國內生產總值
總樓面面積／總建築面積：	總樓面面積／總建築面積
本集團：	新世界中國地產有限公司及其附屬公司
新世界集團：	新世界發展有限公司及其附屬公司
香港：	香港
港元：	香港法定貨幣港元
LEED：	領先能源與環境設計
中國或中國內地：	中華人民共和國
研發：	研究和開發
人民幣：	中華人民共和國法定貨幣人民幣
特區或香港特區：	特別行政區－中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有一定自治權
聯交所：	香港聯合交易所有限公司
待定：	待定
美國：	美利堅合眾國
美元：	美利堅合眾國法定貨幣美元

財務詞彙

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

量度詞彙

立方米：	立方米
公里：	公里
平方公里：	平方公里
平方米：	平方米

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士
(主席兼董事總經理)

鄭家成先生
鄭志剛博士
鄭志雯女士
鄭志謙先生
方承光先生
顏文英女士

獨立非執行董事

鄭維志博士
田北俊議員
李聯偉先生
葉毓強先生

公司秘書

顏文英女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港
皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4/F., Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份代號

香港聯交所00917

投資者資料

如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡
新世界中國地產有限公司
企業傳訊部
地址為：
香港
皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓
電話：(852) 2131 0201
傳真：(852) 2131 0216
電子郵件：ir@nwcl.com.hk

網址

www.nwcl.com.hk

英文版

年報之英文版可向新世界中國地產有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。

© 新世界中國地產有限公司2015年

姓氏代表著中國人血脈的傳承及宗族的延續，由姓氏而家庭，由家庭至家族，承載了數千年的華夏文明。中國傳統社會十分重視家庭觀念，姓氏文化弘揚了家族的一脈相承，亦彰顯了宗族觀念。年報的封面設計「葉」及內頁的「方」姓氏藝術品，邀請到北京年輕藝術家夏航，貼心打造了以中國姓氏為靈感的雕塑。其中「如日方升」源自近4,700年歷史的「方」姓，50枚齒輪集合而成八音盒藝術品。而第二件「金枝玉葉」取自百家大姓「葉」姓，傳承皇家後裔之尊，顯楓葉之形。兩件作品均經周大福多道工匠手藝以18K金齒輪鑲嵌。這兩件作品現時均在深圳新世界名鑄項目會所展出。

本集團在中國多個城市發展，故特意在內頁利用華北、東北、華中及華南區域佔總人口最多的姓氏點題設計，分別是極具代表性「張」、「金」、「羅」及「陳」。本集團將包含這四個姓氏的中國成語邀請中港兩地青年設計師加以發揮創作，以創意設計展現這四個姓氏的獨有意義，體現了新世界中國地產以超凡想像及創新，響應新世界集團「工匠精神」企業品牌理念，從歷史文化中激發現代迴響，作出積極實踐。

設計 理念



此年報的設計理念源自中國姓氏文化。

根據中國史籍記載及甲骨文的出現，中國是世界上最早使用姓氏的國家之一，中華民族歷史上的姓氏最早收錄於宋代《百家姓》，包含了中華民族文化的發展和歷史。



新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

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



混合產品
源自負責任的
森林採伐的紙張

FSC® C015530