

年報 2 0 1 5



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

# The Artisanal Movement

新世界發展，  
一個散發著獨特個性的品牌。  
這種個性，我們稱之為“The Artisanal Movement”。

新世界每一位員工都發揮著匠心工藝精神，  
At New World, We Are All Artisans!

我們傾心專注原創工匠手藝，開拓無限想像旅程。



WE ARE ALL

ARTISANS

# 目錄

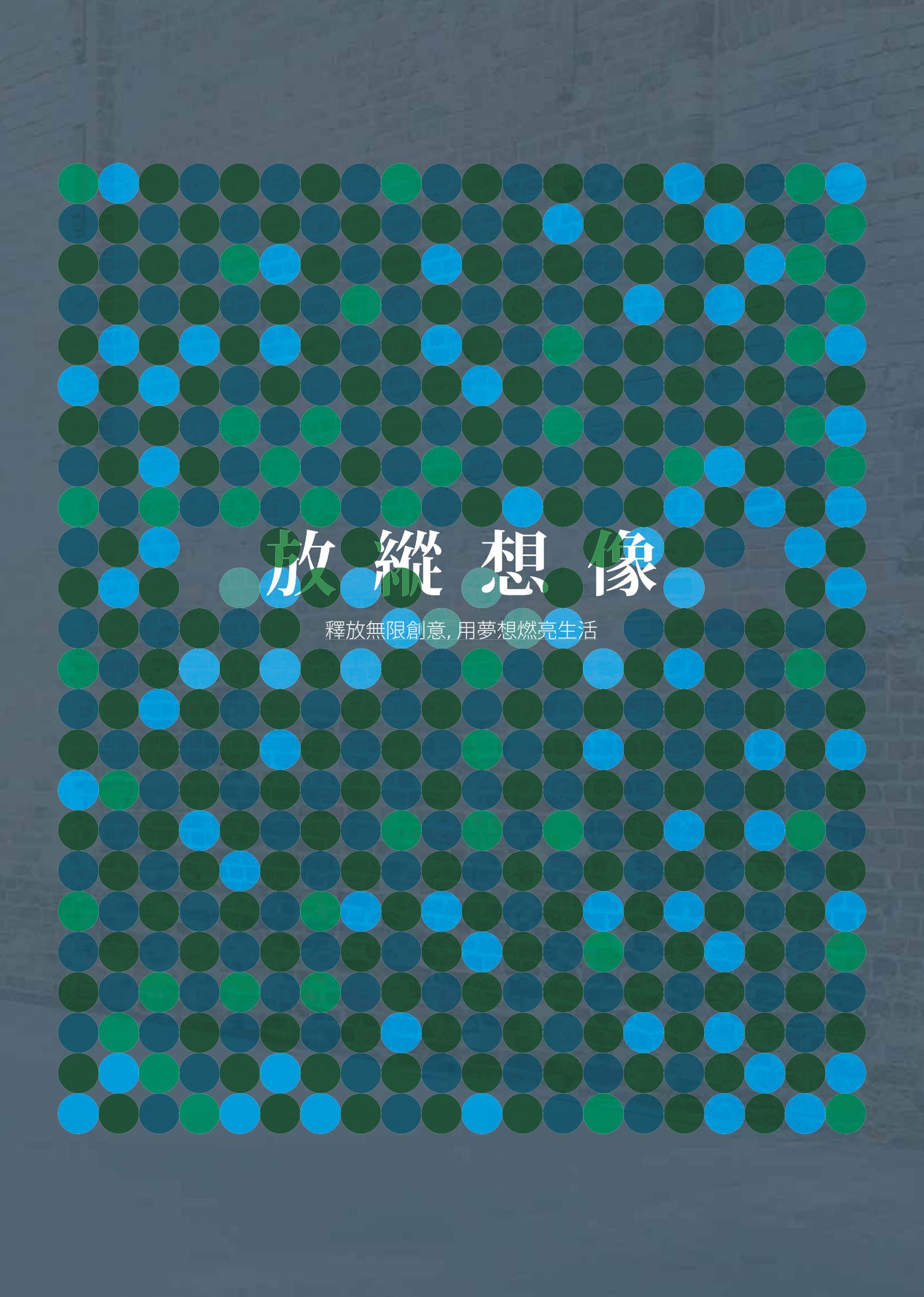
12	集團架構
13	財務摘要
14	主席報告書
16	執行副主席報告書
36	管理層討論及分析
42	香港主要物業項目
44	董事簡介
51	高級管理層簡介
52	投資者關係
56	企業可持續發展
65	公司資料
66	財務資料目錄

## 聲明

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

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



The background features a grid of circles in various shades of blue and green, set against a dark grey, textured background. The circles are arranged in a regular pattern, with some circles being a lighter blue and others a darker green, creating a subtle, abstract pattern.

# 放縱想像

釋放無限創意, 用夢想燃亮生活





# 貼心 打造

珍惜每個相遇, 唯一心思, 給唯一的人



# 工匠手藝

在心與手之間來回琢磨,是不移的深刻



# 傾心歷史

把悠久故事的溫熱, 捧在手心



RENE FURTERER  
PARIS

North Point  
北角

Pierre Fabre 大藥廠  
專業養護髮品牌

皇臨大廈地下

Kodak EXPRESS  
英國  
快速印

大豐  
大豐(香港)珠寶金  
DAI FUNG (H.K.) JEWELLERY AND GOLD



# 現代焦點

激發創新, 掀起世代迴響

# 集團架構



## 新世界發展有限公司

(香港股份代號：0017)

- 香港物業  
(發展及投資)

新創建集團有限公司  
(香港股份代號：0659)

- 基建
- 服務

新世界中國地產有限公司  
(香港股份代號：0917)

- 內地物業  
(發展及投資)

新世界百貨中國有限公司  
(香港股份代號：0825)

- 內地百貨

## 財務摘要

	2015 財政年度 百萬港元	2014 財政年度 百萬港元
收入	<b>55,245.0</b>	56,501.1
分部業績(包括應佔合營企業及聯營公司之業績 (已扣除投資物業公平值變動))	<b>14,552.5</b>	16,796.6
除稅前溢利	<b>31,136.5</b>	19,076.0
投資物業公平值變動	<b>3,165.5</b>	1,425.5
本公司股東應佔溢利	<b>19,112.0</b>	9,725.4
基本溢利	<b>6,770.0</b>	6,506.7
每股基本盈利(港元)	<b>2.17</b>	1.37
每股派息(港仙)		
中期	<b>12.0</b>	12.0
末期	<b>30.0</b>	30.0
全年	<b>42.0</b>	42.0

於截至2015年6月30日止年度，本集團EBITDA為30,284.9百萬港元，其中21,735.6百萬港元(代表71.8%)來自香港業務，8,549.3百萬港元(代表28.2%)來自中國大陸及其他地方業務(於144頁附註6(d))。

	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
總資產	<b>397,930.7</b>	369,227.4
債務淨額 <sup>(1)</sup>	<b>53,539.1</b>	54,738.8
負債比率 <sup>(2)</sup> (%)	<b>24.1</b>	27.3

備註：

- (1) 債務淨額指銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款  
(2) 負債比率指債務淨額除以總權益

## 主席報告書



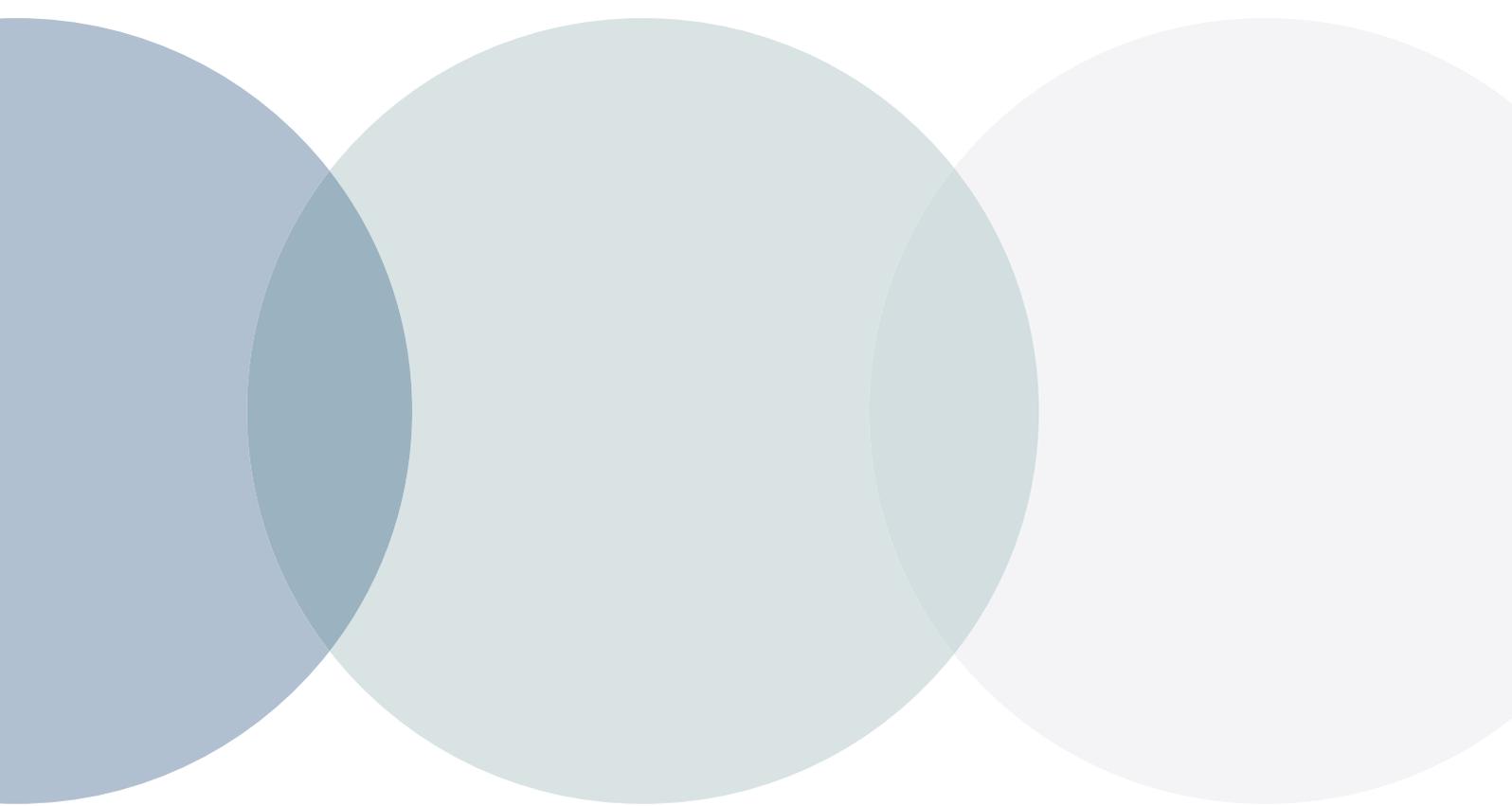
本集團繼續推動新世界優良的企業文化，讓集團上下有著清晰一致的目標及同等的價值觀，以高度的團結精神，邁步向前，為持份者爭取最佳利益。

### 各位股東：

著名德國地理教育家卡爾·李特爾(Karl Ritter)，是近代地理學中人文地理學(Human Geography)的奠基者。其學術叢集中，強調地理學就是研究「空間分佈的各種架構原理」的科學，從各種地理現象的因果關係揭示區域個性，指出不同區域各有其特定的形狀與位置，對人類發展及文化行為各自起著特定作用，以自然解釋人文。這種揉合環境因素融和的分析概念，促成了日後政治地理學(Political Geography)及地緣政治學(Geopolitics)的出現，深刻地影響著強調地理環境決定人的生理、心理以及人類分佈、社會現象及其發展進程之研究發展。

人類發展歷史源遠流長，在各個發展階段，個體會因應特定文化及環境建構的多種因素，揉合個人及族群的經驗，以共融的方式靈活地調節出自身獨有的生存文化及模式，開拓一條符合自己的生存之路。開闢可以令企業薪火相傳之路，是企業家時刻思考的問題。在不同時代背景下將各種元素磨合，並將其演化成獨有的發展優勢則是箇中的關鍵。

就以中國歷史發展進程為例，國學大師錢穆在《中國文化史導論》中指出，中國文化發展經歷了多個階段，大致上能夠將不同文化融和為正面影響，所持的態度就是「一種活潑廣大的興趣，常願接受而消化之，把外面的新材料，來營養自己的舊傳統。」



今年是新世界集團成立45週年，在悠長的發展進程裡，本集團在不同時期面對著各種挑戰與機遇，員工們上下一心，以不屈不撓的鬥志及無分彼此的協作，為本集團在各個領域取得了得來不易的成就。然而，我們並沒有因而沾沾自喜，在新世界企業發展的道路上，本集團繼續與時代同步，以開放思維，揉合從不同文化、不同社會、不同角度、不同層面所收集創意靈感及意見，為普羅大眾構建新世界品牌獨有的全新居住與生活體驗，大大提升物業發展核心業務的競爭力與品牌價值。

標誌著本集團發展新一頁的The Artisanal Movement，其獨有的品牌個性將會滲透於本集團未來各項發展。這是一趟新世界集團以度身訂造的貼心手藝及創新生活體

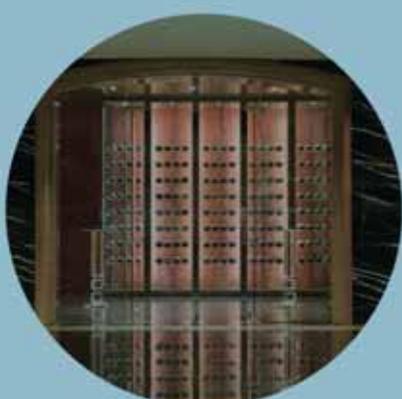
驗，將現代生活昇華至媲美歷史承傳的標準，拓展無限想像力的旅程。

過去的光輝歷史為未來的成功開闢了寬敞的路，本集團繼續以謙卑務實的態度，以創新果敢的思維，努力尋找發展機遇與改善空間，繼續做好物業發展業務。此外，本集團繼續推動新世界優良的企業文化，讓本集團上下有著清晰一致的目標及同等的價值觀，以高度的團結精神，邁步向前，為持份者爭取最佳利益。

主席

鄭家純博士

2015年9月24日



執行  
副主席  
報告書





新世界每一位  
員工都發揮著匠心  
工藝精神，  
我們傾心專注  
原創工匠手藝，  
開拓無限想像旅程。

### 香港物業發展

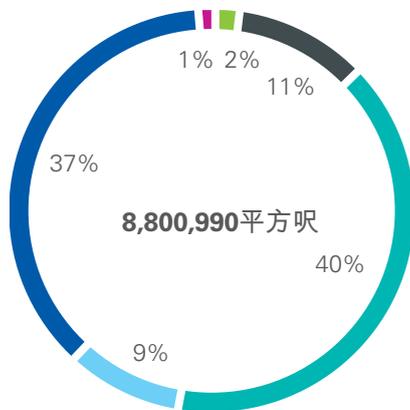
受惠於龐大自住需求，以及香港特別行政區政府在2014年建議放寬雙倍從價印花稅對換樓人士的限制，正面地影響香港住宅物業的銷售表現。一手私人住宅的總成交金額，於2014年創下了自1996年有記錄以來19年歷史新高。踏入2015年，良好的銷售氣氛延續，其中位處優越地段的優質項目備受置業者追捧。

大部份發展商亦樂於提供各種優惠，或以貼近市場價格的定價策略促銷，提升了市場的置業氛圍。

為平衡住宅物業市場發展步伐過快所可能產生的下行風險，及維護銀行體系穩定，香港金融管理局於2015年2月27日宣佈第七輪控制物業市場的風險措施，其中包括收緊7.0百萬港元以下自用住宅物業的按揭成數、第二套自用住宅物業的供

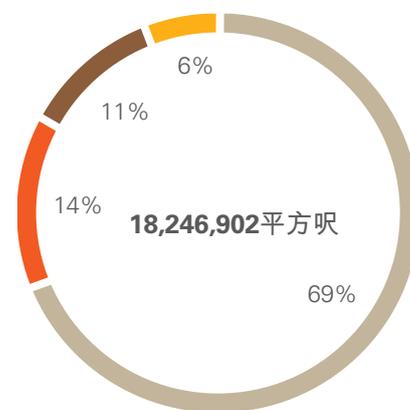
香港土地儲備  
應佔總樓面面積  
於2015年6月30日

- 中西區
- 灣仔區及東區
- 油尖旺區及觀塘區
- 荃灣區、元朗區及屯門區
- 沙田區及西貢區
- 其他



香港農地儲備  
應佔土地面積  
於2015年6月30日

- 元朗區
- 北區
- 沙田區及大埔區
- 西貢區及屯門區



款入息比率上限，及各類非自用物業的供款入息比率上限。此外，香港按揭證券有限公司亦調低旗下按揭保險計劃保險成數，由原來最高90%下調至80%，但首次置業人士並符合收緊後的入息要求可獲豁免。

市場人士普遍認為，新一輪控制樓市風險措施將有助銀行管控住宅物業貸款的相關風險。至於住宅物業的銷售情況，由於供不應求的情況仍然持續，置業者、特別是剛性需求及首次置業人士，對品質卓越及

價錢具吸引力之項目仍趨之若鶩；加上市場估計香港有機會在2015年底前跟隨美國加息，牽動部份人士在目前超低息供款環境下的置業意欲，住宅物業市場的成交量因而在政策適應期過後迅速重拾動力。2015年上半年一手私人住宅買賣合約登記及成交金額，較去年同期分別上升24.5%及42.6%。

本集團精心部署項目發展的各個工序，巧妙地融入工藝元素，演繹目的生活品味及氛圍，設計出以客

為本、令人引以為傲的產品，為置業者提供最佳選擇。

於回顧年內，本集團香港物業發展收入連同合作發展項目的應佔收益為103億8,920萬港元，分部貢獻為32億9,510萬港元，分別按年上升8.6%及58.5%。物業銷售貢獻主要來自於本財政年度入賬的住宅項目，包括西南九龍「The Austin」及「Grand Austin」、堅尼地城「EIGHT SOUTH LANE」、元朗「蔚林」、馬鞍山「迎海•星灣」，以及於過往財政年度落成之住宅項目如元朗「溱

柏」、「溱林」、「尚悅」、尖沙咀「名鑄」及馬鞍山「迎海」等。

於回顧年內，本集團超越了2015財政年度原訂之120億港元香港的應佔物業合同銷售目標，達到172億港元的水平。若計算由2014年1月至12月期間，本集團香港的應佔物業合同銷售金額則高達223億港元。

本集團位於西南九龍、毗連未來廣深港高速鐵路香港段總站的大型高檔項目「Grand Austin」，於2014年6月推出市場，市場反應熱烈。截至2015年9月13日，超過99%的住宅單位經已售出。

本集團於2014年10月推出位於北角天后廟道的富現代感及優質的項目「柏傲山」。這個重點項目的設計別出心裁，率先融入工藝元素。著名園境設計師Shunmyo Masuno及會所室內設計師Koichiro Ikebuchi的靈巧手工精心打造，為住客帶來更貼心的獨特感受。項目備受市場矚目，自首次推售以來反應熱烈。截至2015年9月13日，超過93%的住宅單位經已售出。

與「柏傲山」同期推出市場的全新項目還有本集團佔32%權益、屬合作發展的馬鞍山「迎海•星灣御」，合共提供1,092個住宅單位。項目貼鄰港鐵烏溪沙站，並接連馬鞍山





本集團近年於元朗推出多個全新項目均取得理想成績，在品牌優勢的引領下，本集團將接續推出「柏濤」，共提供141個住宅單位，主打2、3房戶型，並設有少量1房單位。

除上述項目外，本集團亦計劃推出西區「BOHEMIAN HOUSE」、北角「FLEUR PAVILIA」、馬鞍山「迎海」第5期、中半山干德道55號及尖沙咀「名鑄」餘下的特色住宅單位。

繞道。截至2015年9月13日，超過70%的住宅單位經已售出。

本集團因應市場狀況及置業者的需要，積極審視全新住宅項目的推盤步伐，為本集團之香港物業銷售注入新動力。

本集團於2015年7月推出旺角「SKYPARK」，合共提供439個住宅單位。項目位處九龍核心地段，坐擁策略性地利優勢。項目設計融入大量工藝元素，由荷蘭名設計師Rob Wagemans及其團隊打造的空中會所THE AURORA，提供室內泳池、

池畔雅座、圖書館等設施。項目另備有名為THE LAWN的空中花園，當中包括野餐草園、燒烤派對區及草本農莊等，讓住戶悠然聚首，享受獨有的空中野餐樂趣。

屬馬鞍山「迎海」系列第4期的「迎海•駿岸」於2015年8月推出市場，合共提供474個住宅單位。

另一個位於清水灣的焦點項目「MOUNT PAVILIA」，合共提供680個住宅單位，提供多類戶型，屬山頂以外罕有依山而建的豪宅，預期將會成為市場焦點。





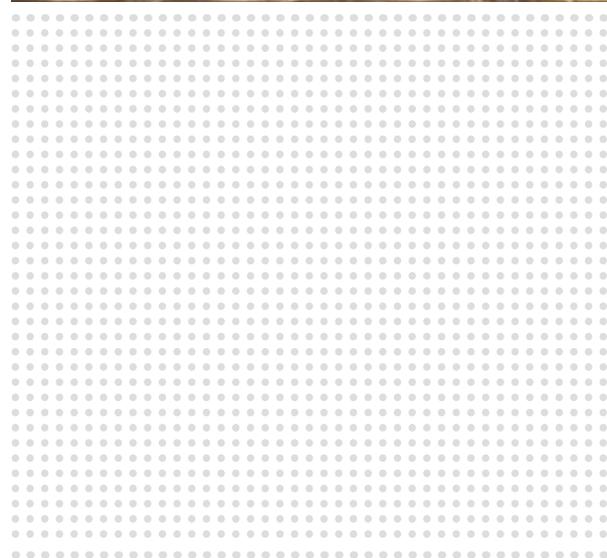
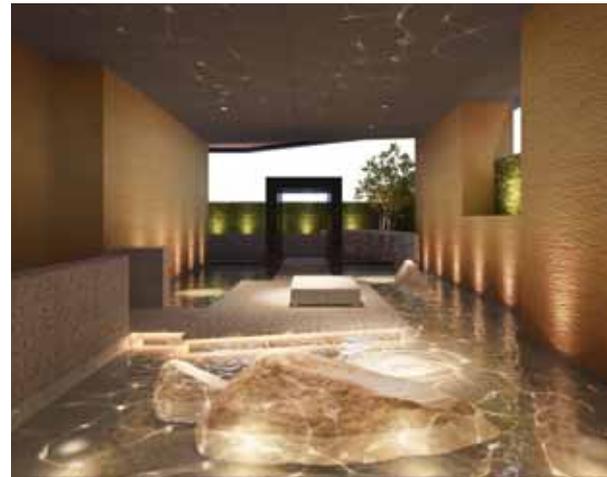
## 香港土地儲備

本集團一直透過不同途徑補充香港土地儲備，除了參與公開賣地、競投招標外，更積極進行舊樓收購及更改農地用途等，以多元化的發展渠道，為本集團未來提供穩定的土地資源，作長遠的物業發展及策略規劃。

於2015年6月30日，本集團持有應佔總樓面面積約880萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中應佔住宅樓面面積約520萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約1,820萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，主要集中於新界西北。

於回顧年內，本集團以28億5,600萬港元成功投得香港鐵路有限公司的大圍站上蓋物業發展項目。項目可建住宅總樓面面積2,050,327平方呎，將興建不少於2,900個住宅單位。該項目位處沙田核心位置，待沙中綫落成後，將成為港鐵綫貫通羅湖至金鐘之南北走廊，以及橫跨烏溪沙與屯門之東西走廊的匯聚點。

本集團一直積極進行具規模的舊樓收購。近年，本集團先後完成多個位於港島的住宅項目併購工作。於回顧年內，位於北角的英皇道704-730號（前稱「吉祥大廈」），統一業權工作已於2014年第三季度完成。於2015年1月，本集團斥資17億7,900萬港元向周大福企業有限公司（「周大福」）收購新碧有限公司40%權益，令持有該項目的業權比例由50%增加至90%。項目之地盤面積



約32,500平方呎，若按非住宅用途的地積比率計算，非住宅用途的可建總樓面面積約48萬7,500平方呎。目前本集團正進行相關工程，並積極規劃重建方案。

本集團佔35%權益、屬合作發展的中半山西摩道4A-4P號之舊樓重建項目已購入八成以上業權，項目地盤面積為52,466平方呎，以目前政府城市規劃計算、預計未來重建後之應佔樓面面積約16萬5,300平方呎。項目正根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣。

此外，本集團佔51%權益、屬合作發展的何文田窩打老道74-74C號及祐滿街15-25號之舊樓重建項目已購入八成以上業權，項目地盤面積為10,677平方呎，以目前政府城市規劃計算、預計未來重建後之應佔住宅樓面面積約四萬平方呎。項目將根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣。

另外，本集團一直致力更改農地用途的工作，其中一項重要進程，就是積極探索香港特別行政區政府於2014年施政報告提出的「補地價仲裁先導計劃」，以提升農地轉換的效率，為本集團提供穩定的土地供應。



土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)	
中西區	175,346	
灣仔區及東區	1,005,138	
油尖旺區及觀塘區	3,506,218	
荃灣區、元朗區及屯門區	786,180	
沙田區及西貢區	3,220,188	
其他	107,920	
<b>總計</b>	<b>8,800,990</b>	

農地儲備地區分佈	總土地面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗區	13,509,960	12,506,844
北區	2,854,740	2,512,740
沙田區及大埔區	2,024,508	2,024,508
西貢區	1,358,830	1,161,810
屯門區	41,000	41,000
<b>總計</b>	<b>19,789,038</b>	<b>18,246,902</b>



## 香港投資物業

香港零售業正處於調整階段。自2003年個人遊計劃推出以來，中國內地旅客來港消費為香港零售業及商舖租賃帶來強大支持。然而，隨著中國內地旅客的旅遊及消費經驗積累，中產階層的快速增長，加上中央政府反貪政策的推動等，令該等客群的購物模式出現顯著調整。從過去偏好於高檔奢侈品及珠寶鐘錶，逐步轉移至中檔品牌及大眾化商品；從重點閒逛核心旅遊區，已改為遊歷周邊地區之生活圈。至於在近年正面經濟氣氛及低失業率的情況下，香港本土消費仍維持平穩

的發展步伐，年青客群及中產人士對潮流及獨特生活品味的追求，帶動了相關消費，部份品牌更是首次進軍香港零售市場。

為了應對上述轉變帶來的機遇，不少大型商場的業主近年積極審視項目的環境佈局及人流，提升項目硬件配套的可變性，並重新規劃品牌及零售組合，加入各種主題與活動元素，藉以加強項目的吸引力，迎合轉變中的消費口味，從而穩定項目的租賃表現。至於部份位於零售核心地段的街舖，由於高檔奢侈品的銷售表現回落，部份過去願意以較高租金承租的品牌相繼遷出，令街舖的空置率上升；加上街舖的可

變程度較大型商場低，業主唯一的策略就是調整租金以吸引原租戶及新租戶，因而令零售核心地段的街舖租賃產生較大的下行壓力。

香港經濟活動整體氣氛良好有賴於與銀行及金融業相關之企業的急速發展，其中滙豐於2014年年底正式開通，吸引了不少從事金融服務的企業在香港開展業務。此外，中國內地自2014年以來所頒佈的減息政策，及中國人民銀行下調金融機構存款準備金率，使內地資金充裕並流向本港資本市場，令香港首次上市活動持續活躍，2015年上半年，香港首次上市集資金額為全球第一，新上市企業的出現亦推動了市場對優質寫字樓的需求。2015年6月，中環的寫字樓空置率為1.7%，



是2008年底全球金融危機爆發以來的最低水平，而整體市場的空置率亦下調至3.5%的低水平，供不應求的情況為租金表現帶來良好支撐。

於2015財政年度，本集團在香港之租金收入總額為14億8,610萬港元。租金收入受制於尖沙咀梳士巴利道12號之地下商場(前稱「崇光百貨－尖沙咀」)於2014年2月14日收回改建，及荃灣愉景新城商場正進行大型翻新工程。若剔除上述兩個項目之影響，本集團在香港之租金收入總額則按年上升5.0%。本集團投資物業組合的主要物業出租率，亦表現理想。

位於傳統核心零售及旅遊板塊的尖沙咀K11，於回顧年內，出租率接近100%，每月平均客流量約130萬人次，其中以本地高消費年青客戶群為主。為了提升消費感受，多個新品牌於2015年聖誕節前陸續進駐尖沙咀K11。

位於香港西部跨境交通樞紐、人口稠密的荃灣愉景新城商場，首三期翻新工程已順利完成，餘下最後一期的翻新優化工作正密鑼緊鼓地進



行，預計整個計劃於2015年內竣工。蛻變中的愉景新城商場著力優化商戶組合及提升以客為本的硬件設施，為消費者帶來新鮮體驗。

此外，受惠於東九龍一帶地區的重建發展機遇及將軍澳新增的居住人口，九龍灣德福廣場的租賃在地區性消費所帶動下表現理想。位於銅鑼灣潮流地段的名珠城，自2012年12月完成物業質素提升工程後人流暢旺。

寫字樓方面，位於中環皇后大道中傳統商業核心的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，出租率及租

金表現理想。為了配合市場新增的租賃需求，新世界大廈正進行資產提升計劃，辦公室樓層大堂及其他主要設施將會改進。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，是本集團目前最大型的重建項目。團隊目前正按照原訂計劃展開地庫及平台部份的建造工程，鄰近梳士巴利道與麼地道交界之大樓發展進度理想。至於尖沙咀梳士巴利道12號之地下商場(前稱「崇光百貨－尖沙咀」)會配合毗連的新世界中心重建項目進行改建。



## 酒店營運

受到中央政府內地反貪工作及深圳戶籍居民一簽多行的政策調整，加上環球貨幣匯率變動及韓國的中東呼吸綜合症所影響，令訪港旅客人數增長速度放緩。據香港旅遊發展局的統計，2015年首6個月，整體訪港旅客達2,930萬人次，較去年同期上升2.8%。外圍市場環境及區內政策的變化，改變了旅遊業及酒店業過去數年依重訪港旅客人次按年高速增長的發展模式，香港酒店的整體入住率及平均房價亦出現了調

整，其中乙級高價酒店及中價酒店的調整較為顯著，相反，主打商務客群的甲級高價酒店，受惠於目前區內經濟活動頻繁及顧客忠誠計劃所產生的拉動力，加上過去一段時間該等別的酒店新增供應有限，因此所出現的調整相對較少。為應對市場轉變所產生的機遇，部份國際酒店品牌積極進行配套提升，以昇華客人的體驗和滿足感。

本集團旗下位於香港並主攻商務客群的優質酒店項目，成為酒店營運

分部業績的主要貢獻來源。香港君悅酒店的大型翻新工程正密鑼緊鼓地進行，第二期約158間客房的翻新工程已在2015年上半年展開。於回顧年內，香港君悅酒店的入住率儘管受到客房翻新工程的影響，其平均客房價仍維持於每晚3,268港元。受惠於會展活動的持續增長，毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店，其入住率表現理想，按年上升1.5個百分點至78%，平均房價表現穩健。

位於尖沙咀核心地段、港鐵荃灣綫尖沙咀站及港鐵西鐵綫尖東站交匯點的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧年內，其入住率平均達89%，平均房價為每晚2,099港元。至於毗連港鐵東鐵綫大學站的香港沙田凱悅酒店，於回顧年內，其入住率則平均達到83%，平均房價為每晚1,332港元。臨近東九龍啟德郵輪碼頭的香港九龍貝爾特酒店，主攻年輕潮人、追求新意的旅客。於回顧年內，其入住率則平均達到78%，平均房價表現理想。

2015年4月29日，本集團及分別由本集團及周大福各持有64%及36%權益的附屬公司，與為阿布扎比投資局的全資附屬公司HIP Company Limited訂立了交易協議，旨在設立一家新合營企業，共同擁有香港君悅酒店、萬麗海景酒店和香港尖沙咀凱悅酒店。將該等酒店出售並轉讓的代價總額為185億港元，其中約100億港元在扣除成交時調整後已由本集團收取。交易於回顧年內已完成，並為本集團的股東帶來兩全其美的利好效果。本集團不但繼續長線持有在香港的優質酒店資產權益，與此同時，亦可以套現資金以進行其他具提升潛力的投資。交易

秉承了本集團的一貫策略，體現了有效的資源分配。

於回顧年內，本集團兩間位於中國內地的全新酒店投入營運。位於北京朝陽區核心地段、尊貴豪華的北京瑰麗酒店於2014年10月23日試業，該酒店是中國內地首間以瑰麗酒店為品牌的項目，主攻高端市場。此外，位於貴州省省會的貴陽新世界酒店，亦已於2014年9月25日試業。

於2015年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有18間酒店物業，共提供超過8,000間客房。



## 中國內地物業

為了緩解龐大的住房需要及經濟增長的下行壓力，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會於2014年9月聯合公佈放寬樓市限貸，購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，利率下限為貸款基準利率的0.7倍，同時大幅降低購買第二套房的貸款門檻。與此同時，自2014年第三季度起，大部份中國內地城市逐步放寬對住宅的限購政策，加上2014年11月下旬中國

人民銀行宣佈減息，在多重利好因素下，中國內地物業市場的部份剛性需求得到釋放，住宅銷售的氣氛開始改善。

早在2014年全國兩會期間，國家總理李克強已提出對樓市分類調控與雙向調控，這有別於以往堅持樓市調控不動搖的論調，反映中央政府堅持房地產業趨市場化的改革方向。在2015年全國兩會的《政府工作報告》中，中央政府更明確表明要穩定住房消費，支持居民自住和改

善住房需求，促進房地產平穩健康發展。市場認為一系列利好措施出台，反映中央政府目前著眼於釋放住房需求、刺激內需，務求協助房地產市場及國家整體經濟突破目前的發展瓶頸。面對政策調整所帶來的機遇，發展商均積極部署新發展計劃及調整推出項目的組合以加速銷售。據國家統計局的數據，2015年上半年，全國住宅銷售面積及銷售金額分別按年增長4.5%及12.9%。





新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)為本集團的內地物業旗艦，其物業組合包括分佈於中國內地多個大城市或主要交通樞紐的30個主要發展項目。於回顧年內，新世界中國地產的股東應佔溢利錄得33億1,310萬港元，按年下跌28.6%。

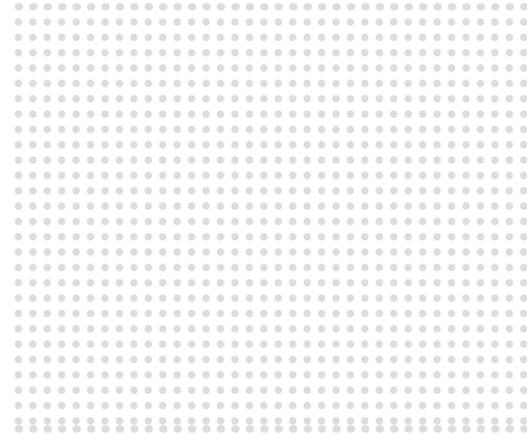
於回顧年內，內地物業發展收入連同合作項目的應佔收益，為152億9,270萬港元，分部業績為48億3,770萬港元，分別按年下跌22.6%及35.6%。內地物業發展入賬貢獻主要來自位於廣州、深圳、瀋陽、

天津、武漢及北京的項目之住宅單位出售。

於2015財政年度，新世界中國地產整體物業合同銷售之總樓面面積為1,090,891平方米，總銷售金額為人民幣154億元。

於回顧年內，新世界中國地產在中國內地落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為1,089,163平方米，其中住宅樓面面積為1,015,223平方米。預計於2016財政年度，在中國內地計劃落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為1,254,982平方米，其中住宅樓面面積為1,047,432平方米。

上海K11購物藝術中心開業後，刺激並提升上海香港新世界大廈之客流



量、出租率及租賃表現，加上武漢新世界國貿大廈與客戶更新租約時提升租金，兩者為新世界中國地產的租賃業務提供利好因素。



## 基建及服務

新創建集團有限公司(「新創建」)是本集團的基建及服務旗艦。於2015財政年度，在不穩的外圍環境及起伏不定的環球金融市場下，新創建的增長步伐雖然緩慢，惟增長勢頭依然良好。於回顧年內，新創建錄得股東應佔溢利44億7,760萬港元，按年增長3.5%。

回顧年內，新創建透過投資Goshawk Aviation Limited成功擴展至飛機租賃業務。連同北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都

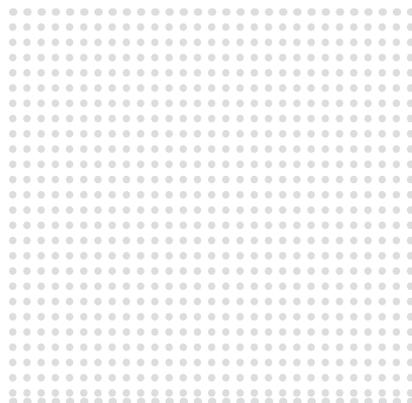
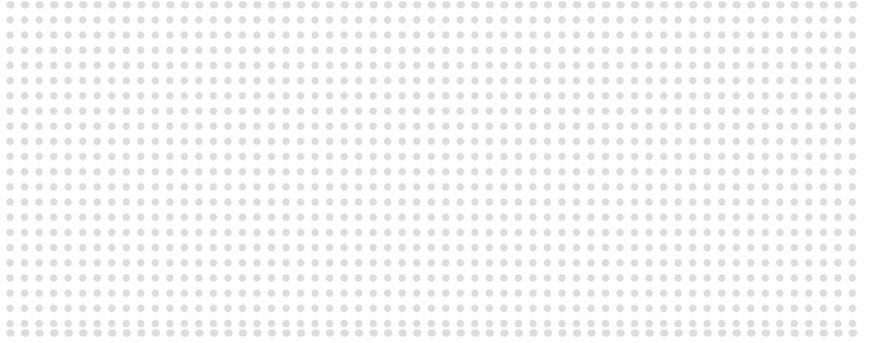
國際機場」)及廈門集裝箱碼頭集團有限公司的全年溢利貢獻，即使於2014年7月出售澳門電力，2015財政年度基建業務仍錄得增長。

服務業務業績較2014財政年度減少，反映業務的周期性，而免稅店業務和交通業務的表現下滑，則是由於租金上漲以及「佔領中環行動」加上港鐵西港島線開通的影響。而地產市道暢旺，造就建築業務穩健增長，抵銷了部份上述影響。

2015財政年度內，新創建出售其間接持有的澳門電力股份權益而分佔

約15億港元收益。是項出售除可釋放此成熟資產的價值及為新投資提供資金外，亦可令中法控股(香港)有限公司(「中法控股」)(一家由新創建及蘇伊士環境各自實益擁有50%權益的合營企業)集中其資源以發展水務及相關業務。

鑒於海通國際證券集團有限公司過往進行供股及集資活動後，新創建所持股權持續被攤薄，加上其過往的股價表現，故此新創建於2015年6月決定出售該投資以釋放股東價值。此後，該項投資由聯營公司重新分類為可供出售金融資產。根據



香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」，2015財政年度確認了重新計量價值的公平值收益9億港元。

於2015年6月，新創建向首鋼控股(香港)有限公司(為新礦資源有限公司的主要股東)的全資附屬公司出售新礦資源有限公司12.5%股權。出售事項讓新創建套現其部份非核心資產及將更多資源重新分配至其核心業務。緊隨上述出售事項完成後，新創建擁有新礦資源有限公司全部已發行股份的35.5%。根據出售事項的代價，新創建就所持新礦資源有限公司餘下權益的賬面值確認進一步的耗蝕虧損。因此，2015

財政年度就新創建所持新礦資源有限公司的權益的賬面值，確認耗蝕虧損總額及部份出售虧損19億港元。此外，新創建分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損3億港元，該耗蝕虧損主要由於高速公路的交通流量比預期為低。由於上述耗蝕虧損均為非現金項目，其對新創建現金流及營運並無重大影響。



## 百貨

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)為本集團於中國內地的零售分部。回顧年內，在中國經濟增長持續放緩的情況下，電子商貿、購物中心崛起帶來的競爭、消費者需求多樣化及經營成本上升等因素令經營環境持續困難。於2015財政年度，新世界百貨錄得股東應佔溢利69.7百萬港元，按年減少86.6%。

為回應市場挑戰，傳統零售企業需要進行根本性的轉型重組，包括更

精準的市場定位及更優化的商品及服務組合，才能踏上長遠發展的路徑。新世界百貨於回顧年內加快轉型重組的步伐，通過擴大收入管道，減少對專櫃銷售佣金收入的依賴，並重整了營運架構，由以往主力百貨業務，轉為同時經營百貨、購物中心及自營品牌業務的多元化模式，加強每項業務的專業性，以提升毛利率及加強整體的競爭力。

於回顧年內，新世界百貨的收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入

的60.6%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的22.2%和15.9%；而餘下的1.3%則為管理及顧問費收入。

按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的50.3%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入30.9%及18.8%。

於2015年6月30日，新世界百貨經營及管理合共43家百貨店，遍佈中國內地21個城市，總樓面面積超過1.6百萬平方米。



# The Artisanal Movement

## 展望

「這是最好的時代，這是最壞的時代；這是智慧的年代，這是愚蠢的年代；這是信仰的時期，這是懷疑的時期；這是光明的季節，這是黑暗的季節；這是希望之春，這是絕望之冬；我們擁有一切，我們一無所有；我們正走向天堂，我們都在奔向與其相反的地方。」上述是19世紀著名作家查理斯·狄更斯於《雙城記》開首章節所呈現正反並置的社會景象。用現代人的眼光來看，這亦正好展現了目前現代世界錯綜複雜的經濟格局所產生的尖銳矛盾。

踏入2015年，世界經濟復甦步伐不一，各地增長前景不平衡。石油價

格下跌令美國經濟增速仍處領先地位，然而依重石油及其副產品出口的俄羅斯，經濟卻因而承受巨大的下行壓力；歐元區發達經濟體如德國及英國經濟表現相對穩定，然而圍繞著希臘退出歐元區問題的爭論為區內局勢埋伏重大變數；依賴國際出口貿易的中國及一眾新興經濟體整體經濟增長放緩，美元升值導致國際資本從新興市場回流美國，令部份地區的金融風險正逐步上升。最好與最壞、光明與黑暗在同

一時空下發生，構成了一幅不同層次的圖譜。

香港目前的經濟格局主要取決於兩大層面。一方面是中國內地的政策趨勢及經濟表現，另一方面是美國的利率變化。中央政府自2014年底推行較寬鬆的貨幣政策後，固定資產投資與消費零售均有改善，舒緩了全球經濟放緩下收縮的出口表現。中國於2015年第二季的經濟增長維持在7%，反映了中國正努力適應經濟從高速增長轉向中高速增長及產業結構調整的新常態。市場預期中

國經濟將通過優化、提升及改變來逐步實現平穩健康發展，相信各主要產業在深化改革和調整經濟結構的過程中，長遠也會獲得正面影響。

美國聯邦儲備局局長珍妮特•耶倫在多次公開演說中傳達了聯儲局在2015年內準備加息的資訊。在2015年9月的議息結果公告中，美國聯邦公開市場委員會（「委員會」）指美國經濟步伐溫和擴張，就業增長強勁，但由於目前通脹持續處低於目標水準，委員會將在就業市場進一步改善及有信心通脹率回復至2%目標後才會加息。美國多年來首次加息的決定一旦落實，或許會為其他關聯的經濟體帶來一定的衝擊，然而，市場亦預期今次加息是伴隨經濟氣氛改善的大環境以逐步有序的方式進行，這將有利市場適應及應對。

面對眼前的新機遇與新挑戰，從多方面的環境因素作多元辯證，有助

認清及掌握發展的新形勢。國家主席習近平曾表示，對於中國經濟新態勢的認識，要正確處理好勇於改革、勇於創新和穩妥審慎、穩中求進的辯證關係。在中國經濟的改革和發展中，既有過去「積存多年的頑瘡痼疾」，也有現在和未來面對的「硬骨頭」和「險灘」，需要一種既堅守已有成就和經驗的經濟發展的「常態」，又不斷開拓進取的「新」態勢。

新世界集團自1970年成立已來，於不同年代、不同階段遇到各種挑戰及試煉，積累了寶貴經驗，讓本集團在穩固的基礎上茁壯成長。在企業進化與時代幻變的銜接過程中，我們願意行前一步，以勇於創新的靈活思維，謀求並拓展發展機遇，為客戶提供最佳選擇，為持份者爭取最佳利益。以創新和可持續發展創建更美好社會，是我們的新時代

願景，尤其是在新型的住宅及商用產品中，將注重人與自然的和諧互動、藝術與生活的融合互通。

標誌著本集團發展新一頁的The Artisanal Movement，其獨有的品牌個性滲透於本集團未來各項發展。這是一趟新世界集團以度身訂造的貼心手藝及創新生活體驗，將現代生活昇華至媲美歷史承傳的標準，拓展無限想像力的旅程。The Artisanal Movement的個性包括五大元素：Imagination（放縱想像）、Bespoke（貼心打造）、Craftsmanship（工匠手藝）、Heritage（傾心歷史）、Contemporary（現代焦點）。本集團希望透過The Artisanal Movement，為客戶提供結合工匠的高超技藝、傳統文化及高級用料打造而成的精緻生活體驗。一個實現夢想與拓展想像力，被工藝美學氛圍包圍的貼心居住環境，理想打造一種獨有的現代生活文化及品質。

運用一雙手剪裁出無數經典作品的法國著名時裝設計師可可•香奈兒曾說過：「時尚不僅僅指服裝而已，時尚存在於天空中、街道上。它和觀念、生活方式，以及各種變化都

有關係。」這番話表明了工匠的心思遠超大眾想像。事實上，精湛的工藝融合著不斷創新及追求卓越的精神，從細微處體貼客戶需要，以熱誠引領夢想。工匠以靈巧的手藝貼心打造每個細節，正是The Artisanal Movement的不二靈魂。一件度身訂造的雕塑、一件獨一無二的古董燈飾，甚或是一個把手都可以提供一種溫暖而真實觸感。新世界集團專心致志在世界各地搜羅獨特的收藏品，創造個人化的體驗，以提升現代生活標準。

香港物業發展方面，本集團推出了一系列設計匠心獨運的項目，市場反應熱烈。承接著2015年財政年度良好的物業銷售勢頭，本集團會做好清水灣「MOUNT PAVILIA」、元朗「柏濤」、西區「BOHEMIAN HOUSE」及北角「FLEUR PAVILIA」等新項目之推售準備工作，預計將有超過2,500個全新住宅單位推出市場。

執行副主席兼聯席總經理

鄭志剛博士

2015年9月24日

香港土地儲備方面，本集團會按照市場未來供應及置業者的消費取向，細心研究及甄選適合本集團的發展機遇，致力擴充香港的土地儲備，並按照項目之發展條件彈性及靈活度作考慮，為集團提供既獨有又可持續發展的優質土地資源。本集團會繼續積極通過公開拍賣、招標、舊樓重建及更改農地用途，以增加本集團的發展資本。

香港物業租賃方面，因應中國內地及香港消費群的結構與消費模式轉變，本集團早著先機，在2009年率先開拓了K11之原創品牌，為中產高消費群，創建新的消費體驗。此外，本集團於年前展開投資物業的質量提升優化計劃，著力優化商戶組合及提升硬體設施。愉景新城商場的大型翻新已踏入最後階段，完成後將為消費者帶來新鮮及舒適的購物體驗。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目目前正按照原訂計劃展開建造工程。預期項目落成後勢必成為香港一個重要地標性建築。

上市附屬公司方面，新創建、新世界中國地產及新世界百貨的業務表現，預期中長期將受惠於中國內地經濟結構優化、提升及改變所實現平穩健康發展。此外，本集團亦會致力與三家上市附屬公司緊密協作，有效地運用並發揮新世界集團的品牌優勢及聯動效應，為營運帶來正面影響。

開拓無限想像，喚起工匠手藝，傳承美學精神，是新世界品牌的獨有個性。未來，本集團會繼續努力，不斷創新及追求卓越，從細微處體貼顧客需要，以熱誠成就萬千夢想，為持份者爭取最佳權益。

## 管理層討論及分析

於2015財政年度，新世界發展錄得綜合收入55,245.0百萬港元及本公司股東應佔溢利19,112.0百萬港元，按年增加96.5%。本集團的基本溢利為6,770.0百萬港元，按年上升4.0%。總分部業績(包括應佔合營企業及聯營公司之業績(已扣除投資物業公平值變動)為14,552.5百萬港元，減少13.4%。

於截至2015年6月30日止年度，本集團的EBITDA為30,284.9百萬港元，其中21,735.6百萬港元(代表71.8%)來自香港業務，8,549.3百萬港元(代表28.2%)來自中國大陸及其他地方業務(於144頁附註6(d))。

### 分部收入分析

	2015財政年度 百萬港元	2014財政年度 百萬港元
物業發展	25,681.9	29,329.2
物業投資	2,401.5	2,348.3
服務	15,844.0	13,786.8
基建	2,470.7	2,345.8
酒店營運	4,060.8	3,751.4
百貨	3,913.0	3,975.4
其他	873.1	964.2
總額	55,245.0	56,501.1

於2015財政年度，本集團收入微跌2.2%，由2014財政年度的56,501.1百萬港元下跌至55,245.0百萬港元，主要是由於中國內地之物業銷售減少，而其受服務分部上升14.9%的強勁增長所緩和。物業投資、基建及酒店營運等其他分部的收入亦維持穩健增長，分別上升2.3%、5.3%及8.2%。

### 分部業績分析

	2015財政年度 百萬港元	2014財政年度 百萬港元
物業發展	8,132.8	9,586.9
物業投資	1,916.7	2,031.9
服務	1,504.0	1,526.2
基建	2,711.2	2,518.2
酒店營運	244.7	361.4
百貨	307.4	543.2
其他	(264.3)	228.8
總額	14,552.5	16,796.6

## 物業發展

### 分部業績分析－按地區劃分

	2015財政年度 百萬港元	2014財政年度 百萬港元
香港	3,295.1	2,079.5
中國內地	4,837.7	7,507.4
總計	8,132.8	9,586.9

於2015財政年度，物業發展分部業績為8,132.8百萬港元，下跌15.2%。香港的分部業績按年上升逾50%。分部業績的主要貢獻來源為多個住宅項目，包括位於西南九龍的「The Austin」及「Grand Austin」、與位於元朗的「溱柏」及「尚悅」及於馬鞍山的「迎海」及「迎海•星灣」。

於回顧年內，本集團已超越了2015財政年度原訂之120億港元香港應佔物業合同銷售目標，達到172億港元。

本集團於2015財政年度在香港推出兩個全新住宅項目，即「柏傲山」及「迎海•星灣御」。其中，位於北角天后廟道的時尚優質項目「柏傲山」吸引了大批置業者關注。截至2015年9月13日，售出逾93%的住宅單位。

在中國內地，新世界中國地產於回顧年內整體入賬之物業銷售量減少39.5%至總樓面面積855,414平方米，合同銷售總額約為人民幣130億6,830萬元。物業銷售貢獻減少主要由於項目落成量下降30%至回顧年內的1,089,163平方米。

## 物業投資

### 分部業績分析－按地區劃分

	2015財政年度 百萬港元	2014財政年度 百萬港元
香港	1,185.1	1,233.3
中國內地	731.6	798.6
總計	1,916.7	2,031.9

於2015財政年度，物業投資錄得分部貢獻1,916.7百萬港元，下跌5.7%，主要由於新世界百貨租金收入減少所致。

於2015財政年度，由於尖沙咀梳士巴利道12號之地下商場(前稱「崇光百貨—尖沙咀」)於2014年2月14日收回改建及愉景新城商場正進行大型翻新工程，對香港投資物業的貢獻帶來影響。若剔除上述兩個項目之影響，本集團在香港之租金收入總額則上升5.0%。位於中環的兩座寫字樓，新世界大廈及萬年大廈，出租率及租金表現理想。於2015財政年度，尖沙咀K11已開幕五週年。K11繼續藉其以本土市場為目標的明確定位強化其與別不同的博物館零售概念表現強勁，回顧年內的出租率接近100%。

中國內地方面，新世界中國地產租賃組合的分部業績錄得溫和增長。增長主要由於上海香港新世界大廈的K11購物藝術中心的出租率上升及武漢新世界國貿大廈於重續租約後的平均租金上升。

## 服務

於2015財政年度，服務業務錄得1,504.0百萬港元，按年下跌1.5%。微跌主要受免稅店業務在新的專營權合約下租金上漲影響以及「佔領中環行動」加上港鐵西港島線投入服務對交通業務影響。然而，地產市道暢旺連帶建築業務有穩健增長，局部抵銷了上述影響。

香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續是國際盛事主辦單位在香港舉行世界級展覽及會議的首選場地。於2015財政年度，會展中心共舉辦了1,113項活動，合共錄得破紀錄的約640萬參觀人次。

## 基建

於回顧年內，基建分部為2,711.2百萬港元，上升7.7%，主要由於亞洲貨櫃物流中心及北京首都國際機場有強勁表現。

亞洲貨櫃物流中心的出租率保持於99.5%的歷史高位，其平均租金上升17%。北京首都國際機場於2015財政年度作出首次全年溢利貢獻。按客運吞吐量計算，作為全球第二最繁忙機場，北京首都國際機場於2015財政年度接待了8,862萬位旅客。

新創建抓緊市場對航空交通需求不斷增長的機遇，進軍商務飛機租賃行業，於2015年2月以現金代價約2億2,250萬美元（相等於1,724.4百萬港元），收購Goshawk的40%權益及若干未償還貸款票據連同應付利息。於2015年6月30日，Goshawk擁有一支40架飛機的機隊，並已出租予世界各地的航空公司。

## 酒店營運

於2015財政年度，酒店營運錄得分部貢獻244.7百萬港元，下跌32.3%，主要由於中國內地新酒店項目產生的前期開支所致。此外，「佔領中環行動」對本集團於灣仔區之酒店的表現有負面影響。

香港君悅酒店的大型翻新工程正跟計劃進度密鑼緊鼓地進行，第二期約158間客房的翻新工程已於2015年上半年展開。於回顧年內，香港君悅酒店的入住率儘管受到客房翻新工程所影響，平均客房價仍維持於每晚3,268港元的高水平。此外，香港的其他三間主要酒店，即萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，其平均房價及入住率均表現穩健。

於2015年4月29日，本集團及其附屬公司與阿布扎比投資局的全資附屬公司HIP Company Limited訂立多項交易協議，以成立一家新合營企業公司擁有香港君悅酒店、萬麗海景酒店及香港尖沙咀凱悅酒店。交易於回顧年內已完成。出售及轉讓酒店的總代價為185億港元（可予以慣常的成交時調整），當中約100億港元已由新世界發展收取。

中國內地整體市況放緩及中央政府積極推行禁止奢華浪費防腐反貪政策，導致位於中國內地的酒店整體商務訪客下跌。

## 百貨

於回顧年內，百貨業務的分部貢獻為307.4百萬港元，下跌43.4%。

於2015年1月16日，新世界百貨訂立收購股份協議，以100萬港元代價收購Well Metro Group Limited全部已發行股本。Well Metro Group Limited及其附屬公司擁有若干服裝及飾品品牌在中國的專營權及分銷權及在中國營運零售的網絡。

於2015年6月30日，新世界百貨經營及管理合共43家百貨店，遍佈中國內地21個城市，總樓面面積超過160萬平方米。

## 其他

其他業務錄得虧損264.3百萬港元，主要由於在2014年5月出售的電訊業務為上一財政年度提供正面的貢獻及於2015財政年度從投資之股息收入減少。

## 其他收益，淨值

於2015財政年度，其他收益淨值增長5.6倍至15,276.4百萬港元，主要為出售部份酒店資產的出售收益。

其他收益淨值亦包括於取得控制權時按公平值重新計量過往持有合營企業資產的收益、出售可供出售金融資產的收益及外匯收益淨值。

## 投資物業公平值變動

本集團的投資物業表現穩定，加上香港及中國內地穩健的市場前景，投資物業公平值變動為3,165.5百萬港元。

## 稅項

於2015財政年度，稅項開支為4,264.4百萬港元，減少25.7%。稅項減少主要為中國內地土地增值稅由2014財政年度的2,425.0百萬港元減少至2015財政年度的1,667.6百萬港元。

## 流動資金及資本來源

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

本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主，而債券則以固定利息作安排。本集團透過利率掉期合約及外匯掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2015年6月30日持有未到期的衍生工具為5,800.0百萬港元及600.0百萬美元(相等於約4,662.0百萬港元)。本集團於2015年6月30日之未結算外匯掉期合約為20.0百萬美元(相等於約155.4百萬港元)。

於年內，本集團的一家附屬公司發行分別於2019年及2022年到期的900.0百萬美元(相等於約6,993.0百萬港元)及1,071.0百萬港元定息票據，息率介乎4.75%至5.375%。

本集團的一家附屬公司所發行及於新加坡證券交易所有限公司上市，總額為人民幣1,000.0百萬元（相等於約1,250.0百萬元）於2014年到期之2.75%有擔保債券已於2014年7月14日到期。該債券已由該附屬公司於上述到期日按本金額悉數贖回。

本集團的一家附屬公司所發行及於香港聯合交易所有限公司上市，總額為人民幣4,300.0百萬元（相等於約5,375.0百萬元）於2015年到期之8.5%債券已於2015年4月13日到期。該等債券已由該附屬公司於上述到期日按其本金額悉數贖回，而該等債券於2015年6月30日並無尚未贖回之餘額。

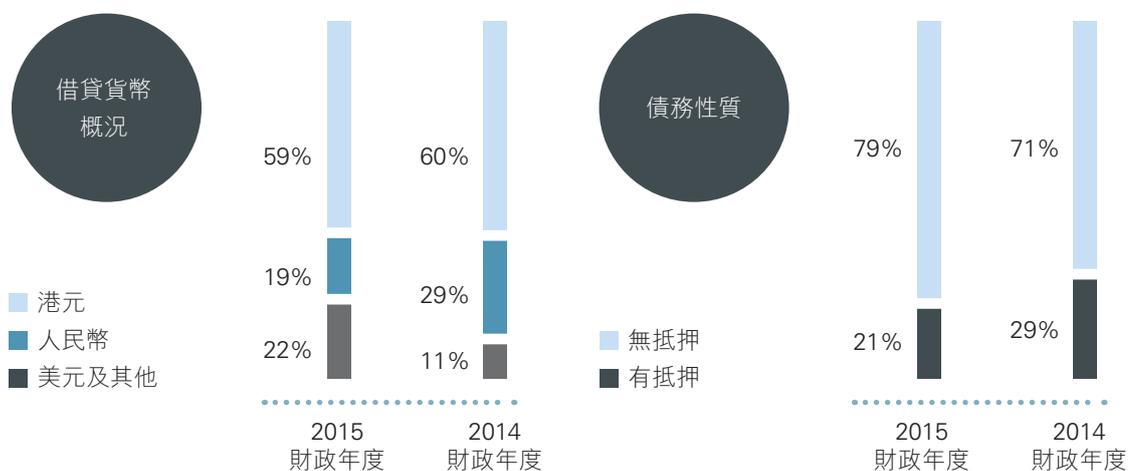
於2015年6月30日，本集團之現金及銀行存款（包括有限制銀行存款）維持於59,465.2百萬元（2014年：61,823.2百萬元），綜合債務淨額為53,539.1百萬元（2014年：54,738.8百萬元）。債務淨額與權益比率為24.1%，較2014財政年度減少3.2個百分點。

### 到期日概況

於2015年6月30日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為109,726.7百萬元。於2015年6月30日的短期銀行和其他借貸為3,277.6百萬元。於2015年6月30日，銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	百萬港元
1年內	<b>30,534.7</b>
2年	<b>16,656.8</b>
3 – 5年	<b>50,128.3</b>
5年外	<b>15,684.5</b>
總額	<b>113,004.3</b>

於2015年6月30日，本集團資產合計61,374.1百萬元及若干附屬公司之股份已作為本集團若干銀行融資之抵押。本集團於2015年6月30日的權益增至222,358.0百萬元，而於2014年6月30日為200,276.5百萬元。

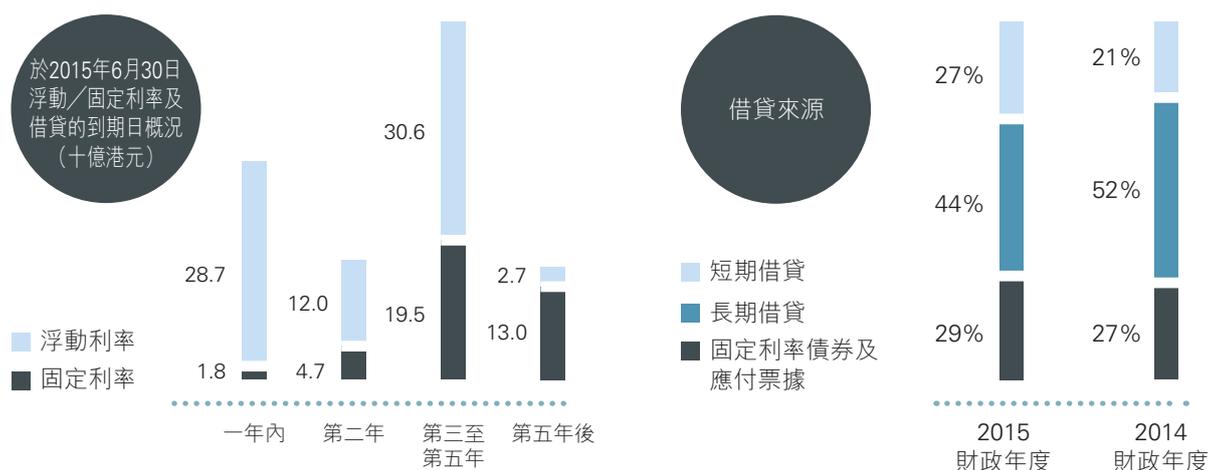


## 債務總額

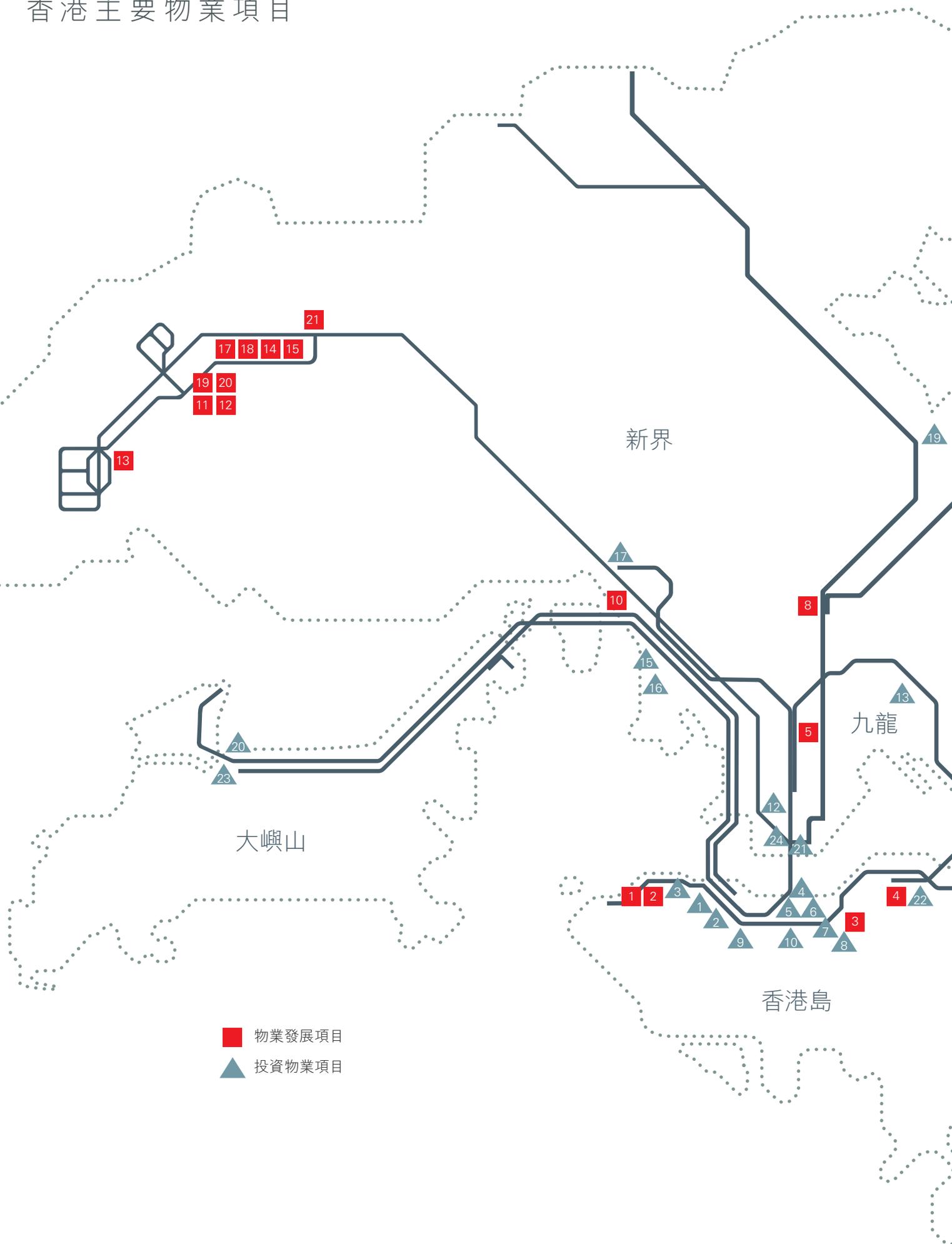
	2015財政年度 百萬港元	2014財政年度 百萬港元
綜合債務總額	<b>113,004.3</b>	116,562.0
新創建	<b>16,811.4</b>	17,667.5
新世界中國地產	<b>43,029.3</b>	37,207.8
新世界百貨	<b>1,707.0</b>	696.8
債務總額(不包括上市附屬公司)	<b>51,456.6</b>	60,989.9

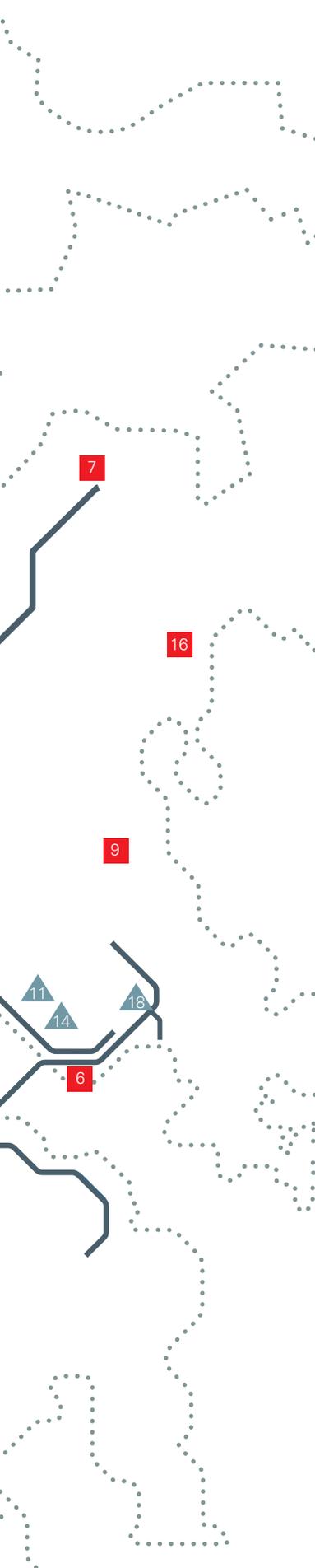
## 債務淨額

	2015財政年度 百萬港元	2014財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	<b>53,539.1</b>	54,738.8
新創建	<b>6,389.1</b>	10,030.6
新世界中國地產	<b>27,255.6</b>	19,856.2
新世界百貨—現金及銀行存款淨值	<b>(408.8)</b>	(830.3)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>20,303.2</b>	25,682.3



# 香港主要物業項目




**編號 香港主要物業發展項目**

- 1 BOHEMIAN HOUSE – 西區德輔道西321號
- 2 西區西源里1-17號
- 3 柏傲山 – 北角天后廟道18A號
- 4 FLEUR PAVILIA – 北角上下繼園里及繼園街5號
- 5 SKYPARK – 旺角奶路臣街17號
- 6 九龍東油塘重建項目
- 7 迎海 • 星灣御 – 馬鞍山烏溪沙路8號(3期)  
迎海 • 駿岸 – 馬鞍山烏溪沙路8號(4期)  
馬鞍山烏溪沙路8號(5期)
- 8 沙田市地段520號 • 大圍站發展項目
- 9 MOUNT PAVILIA – 西貢清水灣道663號
- 10 荃灣市地段402號 • 西鐵荃灣西站六區
- 11 柏濤 – 元朗唐人新村路138號
- 12 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A
- 13 屯門鄉事會路76-92號
- 14 元朗大棠路丈量約份116號(地段4537號)
- 15 元朗大棠路(元朗市地段524號)
- 16 西貢沙下丈量約份221號
- 17 元朗龍田村2期
- 18 元朗龍田村3期
- 19 元朗唐人新村3期
- 20 元朗唐人新村4期
- 21 元朗沙埔北

**編號 香港主要投資物業項目**

- ▲ 1 中環萬年大廈
- ▲ 2 中環新世界大廈
- ▲ 3 上環信德中心商場
- ▲ 4 灣仔香港會議展覽中心商場
- ▲ 5 香港君悅酒店
- ▲ 6 萬麗海景酒店
- ▲ 7 銅鑼灣名珠城
- ▲ 8 跑馬地EIGHT KWAI FONG
- ▲ 9 中半山麥當奴道2號
- ▲ 10 灣仔循道衛理大廈
- ▲ 11 九龍灣德福廣場
- ▲ 12 尖沙咀K11  
香港尖沙咀凱悅酒店
- ▲ 13 香港九龍貝爾特酒店
- ▲ 14 觀塘KOHO
- ▲ 15 葵涌亞洲貨櫃物流中心
- ▲ 16 葵涌新創建葵涌物流中心
- ▲ 17 荃灣愉景新城商場
- ▲ 18 將軍澳PopCorn II
- ▲ 19 香港沙田凱悅酒店
- ▲ 20 東涌東薈城  
諾富特東薈城酒店
- ▲ 21 尖沙咀新世界中心(有待竣工/在建中)
- ▲ 22 北角英皇道704-730號(有待竣工/在建中)
- ▲ 23 東涌市地段11號(有待竣工/在建中)
- ▲ 24 尖沙咀梳士巴利道12號(前稱「崇光百貨 – 尖沙咀」)(改建及加建工程)

## 董事簡介



**鄭家純博士**  
GBS(68歲)

1972年10月出任本公司董事，於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理及由2012年3月起出任主席。鄭博士為本公司董事會轄下薪酬委員會成員，以及提名委員會及執行委員會主席。鄭博士現任新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理、新創建集團有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司主席兼執行董事、新世界百貨中國有限公司及新礦資源有限公司主席兼非執行董事、香港興業國際集團有限公司及恒生銀行有限公司獨立非執行董事，以及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。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭志剛博士及鄭志雯女士之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。

**杜惠愷先生***JP(71歲)*

2013年7月出任本公司副主席兼非執行董事。杜先生亦為利福國際集團有限公司非執行董事(於2015年6月11日起調任，原為執行董事)及香港東亞銀行有限公司以及上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。杜先生曾任新世界中國地產有限公司及新創建集團有限公司副主席兼非執行董事，直至2013年7月1日辭任。杜先生亦為本集團若干附屬公司董事。彼為豐盛企業集團有限公司主席及董事。杜先生為香港特別行政區政府委任之太平紳士。此外，彼現為中華人民共和國第十二屆全國政協委員、摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2008年獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。杜先生為鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫，並為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生的姑丈。

**鄭志剛博士***(35歲)*

2007年3月出任本公司執行董事，2012年3月出任執行董事兼聯席總經理，並於2015年4月改任為執行副主席兼聯席總經理。鄭博士為本公司董事會轄下執行委員會成員。鄭博士現任新世界中國地產有限公司、新世界百貨中國有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，以及佐丹奴國際有限公司與現代傳播控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為新世界集團慈善基金有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。鄭博士於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並獲薩凡納藝術設計學院頒授榮譽博士學位。彼為中央企業青年聯合會副主席、中華全國青年聯合會副主席、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中華青年精英基金會主席、K11 Art Foundation榮譽主席及西九文化區管理局董事局成員。彼為鄭家純博士之兒子、鄭志雯女士之兄長、杜惠愷先生之內侄、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



**陳觀展先生**  
(56歲)

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



**楊秉樑先生**  
(58歲)

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



**查懋聲先生**  
JP(73歲)

1989年4月出任本公司董事。查先生為本公司董事會轄下審核委員會主席及薪酬委員會成員。查先生亦為香港興業國際集團有限公司主席及興勝創建控股有限公司非執行主席，兩者均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事(該公司為於香港聯合交易所有限公司上市的冠君產業信託的管理人)、名力集團控股有限公司主席及香港國際主題樂園有限公司獨立非執行董事。

**鄭家成先生**

(63歲)

1994年10月出任本公司董事。鄭先生亦為新世界中國地產有限公司執行董事及景福集團有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司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。此外，彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭先生現任新世界酒店(集團)有限公司、新創建服務管理有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭先生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。彼為香港工程師學會、香港仲裁司學會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、香港和解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。鄭先生為鄭家純博士之弟、杜惠愷先生之妻舅、鄭志恒先生之父親，以及鄭志剛博士與鄭志雯女士之叔父。

**查懋成先生**

(查懋聲先生之替任董事)(65歲)

2000年9月出任替任董事。查先生為香港興業國際集團有限公司副主席及董事總經理，以及SOHO中國有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。彼於紡織製造業及房地產業務上積逾多年經驗。



**何厚浹先生**  
(64歲)

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



**李聯偉先生**  
BBS, JP(66歲)

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生現任力寶有限公司董事總經理兼行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事兼行政總裁，以及新世界中國地產有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。李先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會以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(現稱羅兵咸永道會計師事務所)合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學榮譽院士及香港太平紳士。彼為多個公共事務局及委員會成員，包括醫院管理局公積金計劃信託委員會主席，並擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為上訴委員會(教育)委員。



**梁祥彪先生**  
(68歲)

2004年8月出任本公司非執行董事，並於2012年3月改任為獨立非執行董事。梁先生為本公司董事會轄下審核委員會及提名委員會成員。梁先生現任香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司獨立非執行董事及偉倫有限公司集團行政總裁。梁先生現為香港中文大學校董會成員及香港浸會大學諮議會成員，彼在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。



**紀文鳳小姐**  
SBS, JP (68歲)

2008年12月出任本公司非執行董事，並於2012年3月改任為執行董事。紀小姐為本公司董事會轄下執行委員會成員。紀小姐自1997年起為本公司附屬公司新世界中國實業項目有限公司董事總經理，以及本集團若干附屬公司董事。紀小姐亦為白馬戶外媒體有限公司及莎莎國際控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。紀小姐亦為周大福慈善基金理事。紀小姐於綜合傳播及市場推廣服務積逾30年經驗，曾創辦香港精英廣告公司及中國精信廣告公司，出任公司合夥人兼主席／行政總裁。紀小姐熱心公益及公共服務，曾為首任香港明天更好基金行政總裁。彼現為聯合國兒童基金香港委員會榮譽委員、海洋公園保育基金受託委員會成員、無止橋慈善基金義務秘書、加拿大西安大略大學(鄭裕彤工商管理學院)亞洲顧問委員會成員、香港中文大學晨興書院院監會副主席、香港中文大學高級管理人員工商管理碩士課程諮詢委員會成員、協青社執行委員會委員、香港大學校務委員會委員、中華人民共和國第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及雲南省政協委員，並獲授香港公開大學及香港大學榮譽大學院士榮銜、香港中文大學工商管理學院Beta Gamma Sigma國際商界領袖榮譽及香港特別行政區政府太平紳士及銀紫荊星章。



**鄭志恒先生**  
(37歲)

2010年6月出任本公司執行董事。鄭先生為本公司董事會轄下執行委員會成員，亦為本集團若干附屬公司董事。鄭先生為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司執行董事。彼曾任香港上市公眾公司中國輝山乳業控股有限公司非執行董事，直至2015年6月23日辭任。鄭先生為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者均為本公司主要股東。鄭先生曾於1999年至2000年於禹銘投資管理有限公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒、杜惠愷先生之內侄，以及鄭志剛博士與鄭志雯女士之堂兄。



**鄭志雯女士**  
(34歲)

2012年3月出任本公司執行董事。鄭女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼現為瑰麗酒店集團首席行政總裁，並監管本集團酒店業務部及項目管理業務部。彼亦為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司執行董事及本集團若干附屬公司董事。於2008年加入本集團前，鄭女士任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學文學士學位，主修應用數學。鄭女士為香港中文大學酒店旅遊管理學院顧問委員會主席、香港理工大學酒店旅遊業管理學院業界顧問委員會委員、香港菁英會會員、青年總裁協會會員、香港青年聯會永遠會員及中國人民政治協商會議第十一屆貴州省委員會委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士之妹妹、杜惠愷先生之內侄女、鄭家成先生之侄女及鄭志恒先生之堂妹。



**歐德昌先生**  
(63歲)

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

## 高級管理層簡介

### 王文海先生

*BSc(Eng)(Hon), LLB(Hon) (56歲)*

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

### 薛南海先生

*BA(Hons),  
BArch(Distinction), HKIA,  
Authorised Person (List 1) (61歲)*

於2011年2月出任本公司香港項目主管。彼現為本公司項目部門高級總監。薛先生為註冊建築師，並負責監督本集團所有香港物業發展項目的項目管理工作。於加入本公司前，薛先生曾服務於香港特別行政區政府屋宇署，亦於香港一家上市公司工作逾25年，並出任其項目總監。薛先生擁有豐富項目管理經驗，且曾參與於香港及中國不同種類的重大項目。

### 楊文先生

*BA (48歲)*

於2011年6月加入本公司並出任營業及市場部總監。彼現為本公司營業及市場部高級總監，負責監督本集團香港住宅物業的整體銷售及推廣工作。於加入本公司前，楊先生曾於香港一家上市公司工作逾18年，並出任其營業部聯席董事。楊先生於物業銷售及推廣方面擁有逾23年的豐富經驗，在地產界資歷深厚。

## 投資者關係

新世界發展深明與股東及投資者保持有效溝通尤關重要，故致力聯繫股東及投資者，致使股東及投資者對本公司的表現有更深入的了解。投資者關係部藉著舉辦股東週年大會、電話會議、發佈公告及路演推介，有效地向股東及投資者傳遞重要訊息。股東通訊政策獲批准後，良好的溝通渠道加強了持份者與準投資者之聯繫。在投資者關係實務方面，本集團的優質企業資料披露以及投資者關係獲市場高度評價，深得市場參與者的忠誠及信心。



本集團在未來將不遺餘力達成長遠目標，並就其核心價值推而廣之，為下一代建立更美好的世界。投資者關係團隊將以將最好獻給股東為目標，為本集團及股東之間的聯繫提供一個公開且行之有效的途徑，繼續維持資料披露的透明度。

## 高水平的企業披露



為遵照監管條例及法例，並維持具透明度的企業表現披露，本集團每年舉辦股東週年大會，提供重要平台以聯繫投資者與本集團。本公司主席、董事會成員及高級管理層將會審視上一個財政年度的表現。我們鼓勵股東參與股東週年大會及在會上就重大事務進行投票表決。本集團亦會邀請獨立核數師出席，回答有關經審核財務報表的問題。股東週年大會的投票表決結果將會登載於本公司網站，方便股東及公眾查閱結果。

本集團重視讓股東及投資人士明白本集團的財政表現及計劃，而年報則為其中一個公開披露資訊的途徑，有關資訊包括過往成就、上個財政年度的項目概要及企業可持續發展。上述的使命及願景讓投資者及股東能以它為作出投資決定的指引。

本集團深明公平披露的重要，根據上市規則的規定刊發公告，自願性披露敏感資料，保障投資者及股東的利益。公司的最新資料可於香港聯交所及本公司網站查閱，包括最新動向及相關資料。公眾亦可在我們專設的投資者關係網站(<http://ir.nwd.com.hk>)獲得投資資訊，例如本集團的財務資料、報告、投資者日程表及通函，幫助公眾全面地審閱企業的表現。

投資者關係部積極聯繫本集團及投資人士。如有查詢或建議，本集團鼓勵投資者透過電郵或電話聯絡。公司網站亦備有網上查詢表格，方便海外投資者與本集團進行良好溝通。本公司會根據股東通訊政策，適時妥善記錄和處理投資者提出的查詢，與股東保持良好的溝通。

## 2015財政年度的 主要投資者關係活動



本集團把握每個機會，就企業表現與投資者及股東緊密聯繫。董事會和高級管理層參與了年內舉行的記者招待會，公佈對業務策略和未來發展計劃之分析。本集團歡迎回饋意見，令董事會與投資者之間有雙向的溝通。



我們定期舉辦電話會議、午宴以及非交易路演，令投資人士了解公司運作及發展趨勢。除了會議外，我們亦經常舉辦樓盤考察、工地考察及參觀示範單位，加強市場對我們在香港及中國內地的物業發展及增長的認識。聆聽了不同團體的回饋意見及認可讓我們提升產品的質素，使我們的產品在地產市場上繼續名列前茅，繼而得到投資者及股東的認許。

回顧年內，本集團參與超過三十次在中國內地、台灣、新加坡、日本、澳洲、歐洲、美國和加拿大舉行的全球投資者會議和路演。本集團經常與數百名投資者和分析員積極保持溝通，並曾經為超過六十名投資者和分析員安排考察中國內地旗艦發展項目之一上海K11，以及參觀包括柏傲山、溱柏、SKYPARK、MOUNT PAVILIA及EIGHT KWAI FONG在內的香港住宅項目的示範單位或建築地盤。



## 市場認可



本集團於投資者關係及企業管治方面的傑出表現獲得不同團體的重要肯定。於2015年1月，新世界發展連續三年榮獲香港主要財經機構華富財經頒發「傑出企業大獎2014—傑出投資者關係2014」。華富財經不單著重於金融範疇，亦兼顧引起公眾關注的香港不同行業的成就。本公司在知名企業管治刊物《亞洲企業管治》舉辦的「第五屆亞洲卓越大獎」，共獲得四個獎項，包括：「亞洲最佳CEO(投資者關係)—鄭志剛先生」、「亞洲最佳CFO(投資者關係)—歐德昌先生」、「最佳投資者關係專員—趙志方先生」以及「最佳投資者關係企業」。此外，《亞洲企業管治》舉辦的「第十屆亞洲企業管治獎2014」，本公司獲得「亞洲傑出企業—企業管治」獎。



新世界發展2014財政年度年報獲得獎項

比賽活動	獎項	主辦單位
第28屆國際 Mercury Awards	金獎 — 年報 — 封面設計 — 特別效果	MerComm, Inc.
	銀獎 — 年報 — 整體表現：多元化企業	
	銅獎 — 年報 — 內頁設計：傳統格式	
	榮譽獎 — 年報 — 整體表現：控股公司	
2015年國際 Astrid Awards	金獎 — 年報 — 封面(藝術)	MerComm, Inc.
	銀獎 — 年報 — 封面(特別效果)	
	銀獎 — 封面(年報 — 公開披露)	
	銅獎 — 年報 — 企業 — 傳統(亞太地區)	
	榮譽獎 — 年報 — 企業 — 傳統(特別印刷技術)	
美國通訊聯盟 2014年視覺獎	鉑金獎 — 綜合企業，控股公司，多元化投資	美國通訊聯盟
	全球最佳100本年報(第21位)	
	亞太地區最佳50本年報(第8位)	
	2014年度最佳40本中文年報	
	銀獎 — 亞太地區最佳財務報告	
	銅獎 — 房地產/房地產投資信託	
第29屆國際 ARC Awards	銅獎 — 封面相片/設計 — 授權及品牌管理	MerComm, Inc.
	銅獎 — 封面相片/設計 — 物業發展：住宅	
	榮譽獎 — 內頁設計 — 物業發展：住宅	
	榮譽獎 — 內頁設計 — 資源管理	

鄭志剛博士於《亞洲企業管治》舉辦的「第五屆亞洲企業董事獎2014」獲獎。

2014年年報的卓越設計獲得多項表揚。本集團亦獲香港投資者關係協會選為「HKIRA第一屆投資者關係大獎—最

佳投資者關係公司—大型公司」。本集團致力在向股東發佈資訊方面維持準確度及透明度，令股東能對公司作出妥善評估。我們高水平的投資者關係，一直深受股東以及資本市場歡迎。

# 企業可持續發展

新世界集團平衡業務增長，社會和環境責任三方面，以達致企業的可持續發展。作為社區建設者，集團致力發展高品質的項目及創造美好和諧的社區。

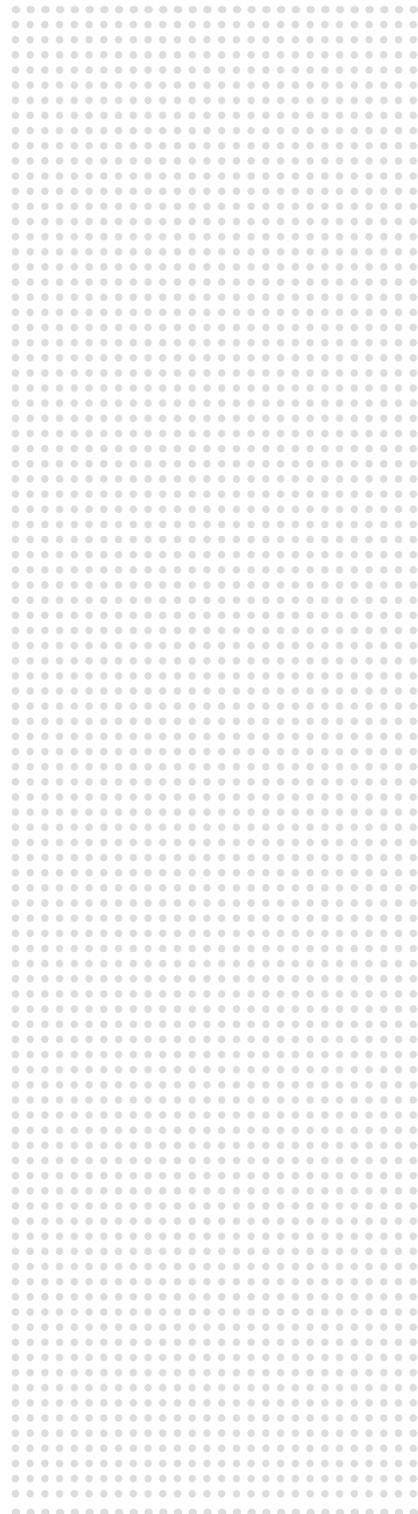
## 企業可持續發展的管理

透過一個三層管理架構，可持續發展的訊息可以有效地從直向及橫向的途徑在集團內傳遞。由集團執行副主席兼聯席總經理鄭志剛博士擔任主席的可持續發展督導委員會，負責制訂集團的可持續發展政策，目標及訂立方向性可持續發展的項目。而旗下集團公司則有自己的可持續發展委員會，按照業務的需要去制訂及執行集團公司層面的可持續發展項目。而可持續發展專責小組會負責日常可持續發展相關工作，並與其它集團公司分享可持續發展相關最佳實務個案。

## 可持續發展報告的模範

集團相信高透明度是企業可持續發展的重要元素，並於2014年12月發表第二份可持續發展報告。報告採用了最新《全球報告倡議組織G4指引》的「核心要求」編撰。旗下三間上市集團公司亦相繼分別發表其首份可持續發展報告，所有報告亦獲得第三方的獨立核證。

以下部份重點陳述集團可持續發展的項目及活動。如想了解集團在可持續發展的詳細內容，可以從[sr.nwd.com.hk](http://sr.nwd.com.hk)下載2014年可持續發展報告。



## 全民運動

集團支持香港大型體育活動及其他與體育有關的社會活動，借此推廣健康生活及推動香港運動發展。



### 香港體壇盛事

自2011年復辦至今，新世界集團連續四年冠名贊助由香港游泳總會主辦的體壇盛事「新世界維港泳」。「新世界維港泳2014」連續三年獲大型活動事務委員會頒授「M」品牌大型體育項目，更獲最佳進步獎，充分肯定了「新世界維港泳」為香港體育發展所作出的努力。賽事亦於國際Mercury Awards中奪得「榮譽大獎」，彰顯「新世界維港泳」的公關及宣傳推廣之卓越表現。

「新世界維港泳2014」參賽人數再創新高，吸引了大批本地及國際泳手參賽，展現香港作為國際都會的風采和活力。五位來自本集團「飛躍新世界」可持續發展社區計劃下「新世界飛魚計劃」的小飛魚更成功游畢全程，成果令人鼓舞。

為進一步加強安全措施，大會為優悠組的泳手增設安全浮泡，讓海上救護人員能更易識別泳手的位置。本集團期盼持續優化賽事安排，承傳此項極具香港本土特色的體育盛事，將游泳運動普及化及推廣健康的生活模式。



### 完美展現堅毅精神

本集團再度贊助全港首個於繁華鬧市舉行的「新世界國際三項鐵人賽」。賽事包括游泳、單車及跑步三項活動，於香港的地標維港及尖東舉行，讓參賽健兒以美麗的都市景色作背景，展現過人的堅毅決心。

踏入第二屆，賽事的規模更進一步，吸引近400位國際運動員及本地精英角逐「鐵人」的殊榮，當中包括奧運級的運動員。集團希望透過支持賽事，締造另一項的城中體壇盛事，並宣揚努力不懈的信念和迎難而上的意志，為香港增添正能量。



KAF成立於2010年，致力培育年輕新銳當代中國藝術家及策展人，並積極推動藝術教育。通過遍佈大中華的教育項目，包括藝術家講座、研討會、工作坊及展覽，以及獨特的現代藝術收藏和成立K11藝術村，KAF為大眾提供欣賞藝術及了解文化的捷徑，進而提高各地區的文化意識。

步進第六年，KAF一步步地實現了推動藝術普及化以及培育新銳中國當代藝術家及策展人的宗旨。今年除了在香港、上海和武漢舉辦超過130場展覽及教育推廣活動外，更與國內及國際機構達成共識，攜手推動藝術項目。

**中國內部－巨人之內：巴黎東京宮合作項目**

作為KAF與法國當代藝術中心東京宮(Palais de Toyko)的首次聯合展覽，「中國內部－巨人之內」於2014年10月「巴黎國際當代藝術博覽會」(FIAC)開幕，並於2015年3月「香港巴塞爾藝術展」(Art Basel Hong Kong)再次展出。聯展由策展人鄧祖兒及王春辰共同策劃，展出來自六位中國藝術家及五位法國藝術家的作品。在促進溝通及文化交流的前提下，發掘新一代藝術家，並將其作品所討論的中國當前議題－過度生產與急劇發展等放到全球的視野下。

**CAFAM未來展：北京中央美術學院美術館合作項目**

由中央美術學院美術館及KAF聯合主辦的第二屆「CAFAM未來展」，旨在發掘和支持中國年青藝術家，是雙方在三年計劃內的首次合作。本屆採取「機構提名」方式，集合新一代最亮眼的藝術家。「創客」一詞不限於藝術創作，特別借用當中挑戰、突破、融合新技術等精神，鼓勵創作者嘗試不同藝術語言，創造全新體驗。

**K11 ART FOUNDATION**

作為一個香港註冊的慈善機構，K11 Art Foundation (KAF)銳意成為全球藝術生態圈中一個可持續的培植力量，提高大眾對本地當代藝術的興趣。





### K11藝術村

KAF致力於促進年輕藝術家在各個當代藝術範疇的發展。K11藝術村的成立，旨在為年輕藝術家提供一個展示自己的平台，有助他們於本地或國際舞台上，獲得更多觀眾賞識。



## 飛躍新世界

新世界集團致力透過可持續項目提倡社會共融，為缺乏資源的人士帶來機遇，以助改善社會流動，讓基層兒童和青少年可以走出跨代貧困，建設更美好社區，並為社會培育人力資本，貢獻社會。

集團自2012年開展了「飛躍新世界」可持續社區計劃，旨在通過專業的運動培訓，發掘年輕人的個人潛能，並鼓勵青少年學習從小培養律己以嚴的態度，以正面及堅定的意志迎接人生挑戰。此計劃由新世界集團慈善基金贊助，以「新世界飛魚計劃」游泳培訓及「新世界籃球飛躍計劃」籃球培訓為主，為超過400名七至12歲的學童提供長達七年的運動培訓。而在接受體育訓練的同時，學員亦成為新世界集團「飛躍新世界」師友計劃的服務對象，在學員成長中提供運動以外的支援。為進一步深化師友計劃的內容，集團於2014年初，讓個別學員及師友以一對一的形式作配對，透過「星級師友」向學員灌輸正面的人生觀。此外，計劃亦於2014年成立「飛躍新世界家長會」，為學員家長提供協助及交流機會。計劃不時加入新元素，於2015年加入兩項新的運動項目及推行「飛躍新世界社區大使計劃」，栽培更多有潛質的體壇精英，亦為學員提供服務社會的機會，培育他們行義助人的美德。



### 持續培訓 體壇明日之星漸展光芒

集團分別與香港業餘游泳總會及香港籃球總會合作，於香港多個缺乏資源人士較為集中的地區推行「新世界飛魚計劃」及「新世界籃球飛躍計劃」，為熱衷游泳及籃球運動的基層青少年，建構一個提升自我，發揮潛能的平台。一眾學員在持之以恆的訓練下，已藉著不同的機會展示自己努力學習的成果。每年「新世界飛魚計劃」均舉辦「飛躍新世界游泳聯賽」，為游泳班學員提供大顯身手的機會，並通過比賽發揮無比的鬥志及體育精神。事實上，部份學員更已於不同公開賽事中嶄露頭角，繼去年有1名學員成功挑戰國際泳壇盛事「新世界維港泳2013」，本年度更共有5名小飛魚參加「新世界維港泳2014」，成功完成賽事之餘，亦成為傳媒的焦點，從中鼓勵了更多年青人努力向目標進發。

讓學員明白團隊精神的重要性，亦為計劃的宗旨之一，「新世界籃球飛躍計劃」亦於年內再度舉辦五區籃球聯賽，讓各區學員組隊互相切磋，學員的球技和合作性都比以往進步，盡顯持續訓練的成效，亦為培育一群籃球體壇明日之星奠下基礎。

#### 年度嘉許 星級嘉賓勵志分享

計劃深明鼓勵及嘉許學員的重要性，故此藉著舉辦「飛躍新世界年度派對2014」讓計劃中的學員、家長、師友、合作社福機構代表共聚一堂，回顧過去活動並嘉許表現出色的學員。期間更邀得香港傑出運動員蘇樺偉蒞臨勉勵學員，分享他突破起跑線的故事。全年訓練課堂出席率達百分之一百的學員除了於當日獲頒發嘉許狀外，更獲安排與家長一同於香港會議展覽中心享用自助晚餐，予以表揚。

#### 創意活動 師友學員同心共行

於2013年推出的「飛躍新世界」師友計劃為計劃中的重要一環，而集團更於2014年初，讓個別學員及師友以一對一的形式作配對，透過「星級師友」向學員灌輸正面的人生觀，以長遠互信的關係，同心同行。為促進師友與學員間的交流及默契，計劃定期舉辦別開生面的活動，讓他們一同參與，透過共同經歷促進彼此間的互信，建立真正亦師亦友的關係。

#### 支援家長 助培育子女成長

計劃於2014年中旬成立家長會，旨在為學員家長提供所需的支援，並協助家長鼓勵子女培養正面的人生觀，以堅定的意志迎接人生中不同階段的挑戰。年內亦舉辦了多項活動如教育講座、勵志電影欣賞、親子活動等，藉此增進家長對子女教育及學童心智發展的知識及促進會員間的聯繫，鼓勵家長互相學習及扶持，一同成長。

#### 嶄新元素 擴展受惠社群

計劃於2015年加入了兩個新的運動項目，在合作伙伴香港高爾夫球及網球學院基金會的協助下，為西貢區超過40名缺乏資源的學童提供長期免費的高爾夫球及網球訓練，進一步擴闊受惠社群。與此同時，亦為體壇發掘更多有潛質的青少年。受惠的學員已於2015年4月份開始課堂訓練，並在外籍教練的指導下，接受專業正規的培訓。

#### 走進社區 服務社群新力量

為進一步栽培學員成為貢獻社會的新動力，集團於2015年2月開展「飛躍新世界社區大使計劃」，旨在持續鼓勵「飛躍新世界」的受惠學員投入參與義務工作，親身表達取諸社會、用諸社會的關愛精神，並讓集團同事擔任的師友攜同學員一同走訪多個缺乏資源社區，服務社群。透過參與多元化的社區服務，培育學員正面開朗的態度及行義助人的品格。



## 「愛心新世界」義工隊

「愛心新世界」致力透過多元化活動，為義工提供助人自助的機會，讓他們體會行善最樂的精神。



集團於2012年7月成立「愛心新世界」義工隊，積極招募同事及其親友身體力行，持續參與義工活動，回饋社會。義工隊會定期舉辦迎新、培訓等活動，提升義工隊的凝聚力及歸屬感，使之不斷成長壯大。

### 多元化義工服務 建構和諧社區

集團於2014年初與兒童癌病基金合作「Dreams Come True暢遊香港主題公園」活動，定期由義工帶領癌病兒童到主題樂園遊玩，讓病童與家人共聚天倫。另外，集團成立了「海岸保育隊」，集結一群特別關注環保之義工，到香港的海灘進行海岸考察及清潔。此外，「新世界x社區飛躍展藝坊」結合藝術表演、社企賣物及手工藝工作坊，為社福機構、青少年、及大眾提供互動交流平台，期間義工協助社企進行義賣並推廣品牌。

### 趣味培訓 提升團隊能力

集團定期舉辦別具創意之團隊建立活動，以互動有趣的方式讓義工融入其中，加強義工活躍度及熱誠。過往在南丫島舉行野外定向式活動，讓義工打成一片。

### 發掘潛能 加以傳承

「愛心新世界－薪火相傳系列」發掘及邀請具有不同才華的義工同事擔任導師，培育多才多藝的團隊，為日後義工服務作好準備。已開展的小組包括攝影組及氣球造型小組，並為社區提供不同的義工服務。



### 獎賞制度 鼓勵持續參與

集團透過嘉許來肯定義工的表現，於周年晚宴中嘉許表現傑出的義工。亦獎勵義工服務時數高之同事參與內地義工項目，讓義工到四川、廣州等地參與農村重建及生態項目，跟內地義工作交流，擴闊眼光。

### 培育集團精英

集團的培訓及人才發展哲學為「培訓為發展」，致力讓每位員工充分發揮其潛力並把他們納入集團長期策略和人才交接計劃。「新世界大學」提供有系統、多元化及度身定制的學習平台以推行五大學習重點：才能提昇、專業發展、實踐學習、個人發展及參與和職業發展。「新世界大學」的培訓計劃，提供長遠而持續的員工培訓，因應不同階層同事的需要而提供適切的培訓內容，全面提升本集團員工的領導能力、工作知識及技巧。當中包括「New World Star Executive Development Programme」管理人員培訓計劃、「Accelerating Management Talent Programme」培訓課程、「New World YoungSTAR Programme」、見習生培訓計劃、周年集團管理會議及一系列的培訓課程。於2015年，集團推出「明日之星計劃」、「國內管理培訓生交流及輪崗計劃」及「香港見習管理人員畢業生發展計劃」，發掘及培育具潛質的未來管理精英，進一步穩固集團管理承傳的基礎。除了一系列的標準課程如人際溝通技巧及業務知識外，今年更舉辦了為期12個月的數碼工作坊以響應集團「數碼化」的策略方向。

集團的培訓亦會走出班房。高級管理人員除了出席周年集團管理會議，去年更走進新加坡與當地著名企業分享交流。除此之外，工作小組及新意圈亦是推動實踐學習的平台，目前已組織超過1,600位集團旗下不同業務及職級的員工自發參與，共同為集團創造更大價值。

### 員工發展教育資助金

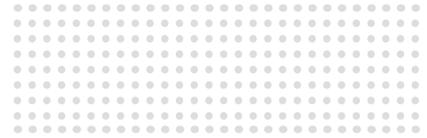
為了推廣持續學習文化，集團於2015年推出員工發展教育資助金以加許傑出員工對個人發展及學習的努力。

### 伴你啟航教育資助計劃及家屬醫療津貼

除了員工外，本集團亦視培育及鼓勵下一代為可持續發展的重要一環。本集團推出「伴你啟航教育資助計劃」，為本集團在港員工之子女提供中小學生學校書簿津貼及大學生學費資助計劃，以支持具潛質的青少年升學。於2015年，更增設「創意工匠培育資助計劃」，為勇於發揮創意之員工子女提供培育資助，鼓勵青少年發展創意藝術。

## 吸納、培訓、發展及留住人才

集團視人才為重要資本，致力吸納及留住優秀的員工，並透過啟發他們的潛能，與集團一起進步。



為貼心照顧員工家人的需要，於本年度就家屬醫療津貼作出了彈性的調整。在新制度下，員工家人可享用其他家庭成員未使用的醫療津貼。對家人更周全的照顧，讓員工能更安心地工作。



#### 善待員工

「新世界體育會」為熱愛運動的同事提供一展所長的機會，亦藉此增進同事之間的溝通、信任和團隊精神。今年更增設足球及女子籃球隊，各隊員經定期訓練及努力不懈，成績驕人，女子籃球及足球隊分別勇奪「行際籃球比賽」亞軍及「行際足球比賽」殿軍。此外，本集團一向重視家庭樂，定期舉行「紛Fun新世界」活動，其中「新世界家庭開放日」讓家人體驗新世界大家庭，加深家人對同事日常工作環境及工作點滴的了解。而於2015年一月份舉辦的「長隆海洋王國」兩天遊，更深受同事歡迎，讓同事及親友參加共度一個愉快假期。「紛FUN JOY種」為集團員工體驗有機耕種樂趣計劃，透過學習農耕知識，懂得珍惜資源，學習綠色生活，讓同事可與親友享受大自然。

#### 文化大使計劃

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

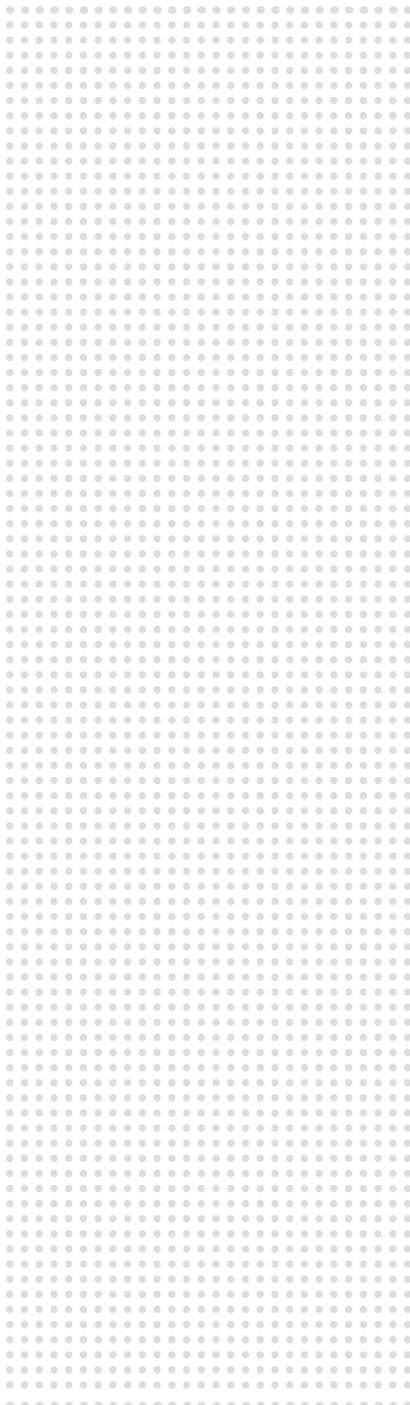
#### 年度傑出員工大獎

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



## 環境可持續發展

集團制訂了一個可持續物業發展生命週期模式，確保每個階段均有考慮可持續發展的元素。



### 前期策劃／土地獲取

在規劃開發新項目的時候，已加入可持續發展的考慮，例如保育、社區鄰里及文物保護等。

### 規劃設計

貼心打造及工匠手藝均是新發展項目的重要靈魂，而環境保護則是項目的主要元素。於回顧年內，集團於香港發展的項目已申請綠色建築認證的比率為98%（以總樓面面積計算，後同）較2010年的62%，顯著上升。

### 採購招標／工程施工

作為一個負責任的社區建設者，集團積極與擁有可持續發展理念的供應商合作，其可持續發展表現亦會納入常規的供應商或承建商挑選程序之中。

### 銷售及市場推廣／租務

除了上游持份者，集團亦重視下游持份者如商業樓宇及零售物業的租客，宣揚相同的價值觀。集團特別制定指引，並於簽訂新租約時派發予租戶，為其提供於設計裝修辦公室或店舖上的環保參考方案。

### 竣工交付

集團專屬團隊採用無紙張執修管理系統，以取代傳統收樓的方法，在減低對環境影響的同時，亦優化執修服務的管理和跟進，為業主提供更有效率及更滿意的交樓服務。

### 後期營運

在整個可持續物業發展生命週期模式中，集團將不斷優化可持續發展之表現。例如，K11購物藝術館實施了不同的環境保護措施，成功令2013/2014年度的碳排放量較2010/2011年度減低約20%。而K11購物藝術館更在2014年度香港環保卓越計劃物業管理界別獲得銀獎。

### 再規劃／發展

再規劃或發展項目會如新項目般進入可持續物業發展生命週期的程序，就經濟層面及對環境和社會之影響的考慮作出合適的規劃及發展。

## 公司資料

### 榮譽主席

拿督鄭裕彤博士

### 董事會

#### 執行董事

鄭家純博士*GBS*(主席)

鄭志剛博士(執行副主席兼聯席總經理)

陳觀展先生(聯席總經理)

紀文鳳小姐*SBS JP*

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

#### 非執行董事

杜惠愷先生*JP*(非執行副主席)

鄭家成先生

#### 獨立非執行董事

楊秉樑先生

查懋聲先生*JP*

查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)

何厚浚先生

李聯偉先生*BBS JP*

梁祥彪先生

### 公司秘書

王文海先生

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 律師

胡關李羅律師行

高李葉律師行

張葉司徒陳律師事務所

姚黎李律師行

Eversheds

### 股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

### 註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

### 主要來往銀行

中國銀行(香港)

交通銀行

東亞銀行

中國建設銀行(亞洲)

國家開發銀行

招商銀行

花旗銀行

星展銀行

恒生銀行

中國工商銀行(亞洲)

瑞穗銀行

南洋商業銀行

三井住友銀行

渣打銀行

香港上海滙豐銀行

株式會社三菱東京UFJ銀行

### 股份代號

香港聯交所0017

路透社0017.HK

彭博通訊社17 HK

### 投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料

請聯絡本公司投資者關係部

地址為：

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

電子郵件：ir@nwd.com.hk

### 網址

www.nwd.com.hk



## 董事會報告

董事會同寅謹將截至2015年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

### 集團業務

本公司主要業務繼續為控股投資及物業發展及投資。主要附屬公司、合營企業及聯營公司的主要業務刊於第200至第220頁的財務報表附註49、50及51內。

### 業績及分配

本集團截至2015年6月30日止年度的業績載列於本年報第100頁綜合收益表內。

董事會議決建議在2015年11月23日名列本公司股東名冊的股東就截至2015年6月30日止年度派發末期股息每股0.30港元(2014年：每股0.30港元)。連同已派發的中期股息每股0.12港元(2014年：每股0.12港元)，截至2015年6月30日止年度每股派息共0.42港元(2014年：每股0.42港元)。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此以股代息安排須待(1)建議的末期股息於2015年11月18日舉行的股東週年大會上獲批准；及(2)聯交所批准依據此項建議所發行的新股上市及買賣，方可作實。載有關於以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於2015年11月25日寄予各股東，預計末期股息單及股票將約於2015年12月29日發送給股東。

### 業務回顧

本集團截至2015年6月30日止年度的業務回顧分別載於本年報第16至第35頁之「執行副主席報告書」、第36至第41頁之「管理層討論及分析」及第223至第237頁之「風險因素」內。

### 發行股份

年內，本公司曾發行以下股份：

1. 因根據本公司之購股權計劃行使購股權而發行共16,123,819股之本公司繳足股份，總代價為148,419,341港元。
2. 本公司於年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2014年6月30日止年度末期股息及截至2014年12月31日止六個月中期股息，就此發行共316,766,477股之本公司繳足股份，總代價為2,801,975,026港元。

本公司於年內發行的股份詳情載列於財務報表附註36內。

## 發行債券

年內，本公司附屬公司新世界中國地產有限公司已發行以下債券作為其集團的一般營運資金需求用途：

1. 於2014年11月6日發行息率為5.375%，發行價為本金的99.676%，於2019年到期並於聯交所上市的900.0百萬美元（相等於約6,993.0百萬港元）債券，所得款項淨額為881.9百萬美元（相等於約6,930.1百萬港元）；
2. 於2015年1月28日發行息率為5.0%，發行價為本金的100%並於2022年到期的800.0百萬港元債券，所得款項淨額為786.7百萬港元；及
3. 於2015年3月30日發行息率為4.75%，發行價為本金的98.839%並於2022年到期的271.0百萬港元債券，所得款項淨額為267.9百萬港元。

除上文所披露外，本集團於年內並無發行任何債券。

## 股票掛鈎協議

除於第84至第95頁載述的本集團的購股權計劃，本年度內，本集團並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

## 可供分派儲備

於2015年6月30日，根據公司條例（香港法例第622章）第6部計算，本公司可供分派儲備達20,854.2百萬港元（2014年：14,245.5百萬港元）。

## 五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第221及第222頁。

## 購買、出售或贖回上市證券

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

## 捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共40.2百萬港元（2014年：124.6百萬港元）。

## 主要收購及出售

1. 於2014年5月15日，中法控股(香港)有限公司(「中法控股」，新創建集團有限公司「新創建」擁有50.0%權益的合營企業)與一名第三方訂立有條件股份購買協議，據此，中法控股同意出售中法能源投資有限公司(「中法能源」)已發行股本的90.0%及轉讓中法能源欠中法控股的股東貸款，總現金代價為612.0百萬美元(相等於4,755.2百萬港元)(「澳門電力出售」)。中法能源擁有澳門電力股份有限公司約42.2%的權益。澳門電力出售已於2014年7月15日完成，新創建於2015年6月30日止年度可分佔收益約為15億港元。
2. 於2014年10月17日，Direct Way International Limited(本公司的一家全資附屬公司)與Springmount Limited(「Springmount」)訂立一份買賣協議，以總現金代價約1,650.0百萬港元購買(i) Klampton Limited(「Klampton」)全部已發行的股本；及(ii) Klampton結欠Springmount的股東貸款(「Klampton收購」)。於Klampton收購日期，Klampton是一家控股公司而透過其附屬公司擁有香港投資物業。Klampton收購已於2015年4月10日完成，而於Klampton的投資被列作本集團的一家附屬公司。
3. 於2015年1月27日，Ballina Enterprises Limited(「Ballina」)(本公司的一家全資附屬公司)與長虹發展(集團)有限公司(「長虹」)(周大福企業有限公司(「周大福」)的聯繫人)訂立一份有條件買賣協議，以現金代價約1,779.0百萬港元購買(i) 新碧有限公司(「新碧」)全部已發行股本的40.0%；及(ii)新碧結欠長虹的無抵押免息股東貸款全部金額(「新碧收購」)。於新碧收購日期，新碧是一家控股公司而透過其附屬公司擁有香港物業並由Ballina擁有50.0%，長虹擁有40.0%及Good Step Profits Limited(本集團若干附屬公司的主要股東)擁有10.0%。新碧收購已於2015年1月30日完成，而於新碧的投資被列作本集團的一家附屬公司。
4. 於2015年1月30日，新創建的一家間接全資附屬公司Natal Global Limited訂立了一份股份購買協議，向周大福的一家全資附屬公司Zion Sky Holdings Limited收購(i) Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)全部已發行股本的40.0%權益；及(ii)若干未償還貸款票據連同應計及未付的利息，總現金代價約為222.5百萬美元(相等於約1,724.4百萬港元)(「Goshawk收購」)。Goshawk主要從事商務飛機租賃業務的投資。Goshawk收購已於2015年2月2日完成，而於Goshawk的投資被列作本集團的一家聯營公司。
5. 於2015年4月29日，本公司及其附屬公司，即Beames Holdings Limited(「Beames」)、Park New Astor Hotel Limited和Great TST Limited，與阿布扎比投資局的一家全資附屬公司HIP Company Limited(「HIP」)訂立了協議，設立一家新合營企業(「合營企業」)，Beames和HIP將各自(直接或間接)持有合營企業的50.0%已發行股本，而且三家酒店(即香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店和香港尖沙咀凱悅酒店)的全部擁有權將注入合營企業，自成交時生效(「出售並轉讓」)。該出售並轉讓的代價總額為185億港元(可予以慣常的成交時調整)。該出售並轉讓於2015年6月15日完成，其出售(除稅及應佔非控股股東權益前)之總收益為約150億港元，其中137億港元於其他收益，淨值中確認，13億港元於綜合收益表之毛利中確認。於合營企業的投資被列作本集團的一家合營企業。

## 關連交易

本公司年內及直至本報告日期的關連交易概列於第75至第82頁。

## 上市規則第13.20及13.22條

為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第98頁。

## 董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

### 執行董事

鄭家純博士*GBS*(主席)

鄭志剛博士(執行副主席兼聯席總經理) (於2015年4月1日起調任，原為執行董事兼聯席總經理)

陳觀展先生(聯席總經理)

紀文鳳小姐*SBS JP*

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

### 非執行董事

杜惠愷先生*JP*(非執行副主席)

鄭家成先生

### 獨立非執行董事

楊秉樑先生

查懋聲先生*JP*

查懋成先生

(查懋聲先生的替任董事)

何厚浚先生

李聯偉先生*BBS JP*

梁祥彪先生

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、陳觀展先生、鄭志雯女士、楊秉樑先生及查懋聲先生依章輪值告退，並具資格連任。

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

於本年度內，所有出任本公司附屬公司董事會的董事姓名名單已載於本公司網站[www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk)。

### 審核委員會

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

### 董事於交易、安排或合約的權益

除於本年報第75至第82頁內「關連交易」一節所披露及本集團內部所訂立的合約外，於年末或年中任何時間本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事於2015年6月30日所持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益列於第83至第97頁內。

### 獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。

本公司及其上市附屬公司於年內已購買及維持董事責任保險，為本公司及本集團附屬公司董事提供適當的保障。

## 董事於競爭業務中的權益

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

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	周大福企業有限公司(「周大福」) 旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及飛機租賃	董事
	豐盛創建控股有限公司旗下集團	物業及停車場管理及園藝	董事及股東
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事 (於2015年5月4日退任)
	冠盈發展有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	董事
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
杜惠愷先生	Amelia Gold Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	勝運有限公司旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建控股有限公司旗下集團	物業及停車場管理及園藝	股東
	豐盛企業投資有限公司旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建企業有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事及股東
	金寶投資有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事及股東
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	董事及股東
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店經營	董事及股東
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東

## 董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭志剛博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及飛機租賃	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及飛機租賃	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及飛機租賃	董事

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

## 管理合約

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

## 董事認購股份或債券的權利

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

## 購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第84至第95頁。

## 主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2015年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	–	<b>3,905,968,388</b>	<b>3,905,968,388</b>	<b>43.41</b>
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	–	<b>3,905,968,388</b>	<b>3,905,968,388</b>	<b>43.41</b>
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) <sup>(3)</sup>	–	<b>3,905,968,388</b>	<b>3,905,968,388</b>	<b>43.41</b>
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	–	<b>3,905,968,388</b>	<b>3,905,968,388</b>	<b>43.41</b>
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	<b>3,551,910,467</b>	<b>354,057,921</b>	<b>3,905,968,388</b>	<b>43.41</b>

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股78.58%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2015年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無其他權益記錄。

## 公眾持股量充足水平

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

## 主要客戶與供應商

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

## 核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，彼任滿告退，惟有資格及願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭家純博士

香港，2015年9月24日

## 關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福企業有限公司(「周大福」)向新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)的前附屬公司Renaissance Hotel Group N.V.(「RHG」，現為一獨立第三者)分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證(「賠償保證」)。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在Hotel Property Investments (B.V.I.) Ltd.(「HPI」)持有的25份租約內的若干租約付款責任或租約擔保(現尚餘三份租約)。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予當時由本公司董事鄭家純博士及杜惠愷先生(「杜先生」)所控制的CTF Holdings Ltd.(「CTFH」，現由周大福全資擁有)。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排，據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證的最高責任約為每年5.4百萬美元(相等於約42.0百萬港元)。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產承諾就(其中包括)新世界中國地產出售其於1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸所得稅(「所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)作出賠償保證。就此所涉及的土地增值稅及所得稅估計合共約4,654.6百萬港元(2014年：5,518.1百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項約達359.2百萬港元(2014年：1,075.3百萬港元)。

- (3) Penta Hotels Germany GmbH(「PHGG」)，自2013年12月19日起成為新世界中國地產的一家間接全資附屬公司，於2007年2月至2013年3月期間就管理由周大福若干附屬公司(「酒店業主」)擁有的酒店及PHGG向酒店業主授予再授許可就有關酒店提供的商品及服務中使用「penta」品牌名稱與酒店業主簽訂24份酒店管理協議及24份許可及專利協議(統稱「酒店協議」)。因周大福於酒店業主擁有控制權益，根據上市規則PHGG與酒店業主之間的酒店協議構成本公司的持續關連交易。酒店協議的詳情載於本公司日期為2013年12月19日的公告內。截至2015年6月30日止的酒店協議項下的交易總額約達18.3百萬港元。

## 關連交易(續)

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

待遵守上市規則有關規定，綜合專櫃協議將於最初年期或後續年期屆滿之時自動重續連續三年。

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

由於周大福珠寶為本公司的主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立綜合專櫃協議及所有其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2015年6月30日止年度，綜合專櫃協議項下的交易總額約達人民幣81.8百萬元(相等於約102.2百萬港元)，並無超出年度上限人民幣205.0百萬元(相等於約256.3百萬港元)。

## 關連交易(續)

- (5) 於2014年4月11日，本公司與杜先生就本集團旗下成員公司與服務集團(即杜先生及杜先生現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購及合併守則(「收購守則」)不時規定會觸發強制性公開要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何附屬公司)旗下成員公司之間提供若干營運及租賃服務，包括建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務及租賃服務，訂立總服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2014年7月1日開始為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，杜先生總服務協議將自動重續連續三年。

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

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

截至2015年6月30日止年度，根據杜先生總服務協議項下的交易總額約達1,209.3百萬港元，並無超出年度上限2,805.1百萬港元。

- (6) 於2014年4月11日，本公司與周大福訂立總服務協議(「周大福總服務協議」)，由2014年7月1日開始為期三年，據此，本公司及周大福各自同意及同意促使本集團或周大福集團(即周大福、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司的公司或為該等控股公司的同系附屬公司；及／或(b)周大福及(a)項所指的該等其他公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性收購要約所需的其他百分比)或以上投票權，或控制組成董事會大多數成員的任何其他公司，以及此等其他公司的附屬公司，但不包括本集團旗下成員公司)旗下成員公司(在切實可行的情況下)委聘周大福集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)向本集團或周大福集團旗下成員公司(視乎情況而定)於周大福總服務協議的年期內提供有關的營運服務，包括建築機電服務、一般及租賃服務、項目管理及顧問服務、以及酒店管理及顧問服務。

在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，周大福總服務協議將自動重續連續三年。

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

截至2015年6月30日止年度，根據周大福總服務協議項下的交易總額約達604.0百萬港元，並無超出年度上限1,108.3百萬港元。

## 關連交易(續)

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

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立總租賃協議及其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2015年6月30日止年度，根據總租賃協議項下的交易總額約達125.4百萬港元，並無超出年度上限152.3百萬港元。

- (8) 於2014年4月11日，新世界百貨、本公司及周大福珠寶就新世界百貨集團成員公司、本集團成員公司、周大福珠寶集團成員公司及／或周大福與新世界中國地產共同控制的合營企業(「共同控制合營企業」)就使用由本集團發出的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「消費券」、新世界百貨集團向本集團及／或周大福珠寶集團發出的多種團購卡(「團購卡」、由周大福珠寶集團及／或新世界百貨集團發出的各種聯名消費卡及／或聯名消費券(「聯名消費券」)或以新世界百貨集團所接納作為於新世界百貨集團不時擁有的百貨店購買貨品的付款的其他方式，以及新世界百貨集團相關成員公司、本集團相關成員公司或周大福珠寶集團相關成員公司之間就該等消費券(連同消費券佣金及讓利)、團購卡(連同折扣(倘適用))、聯名消費券(連同聯名消費券佣金)或以新世界百貨集團所接納的任何其他方式所代表的相關價值結付，以及本集團成員公司、周大福珠寶集團成員公司及／或共同控制合營企業向新世界百貨集團成員公司銷售貨品擬進行的銷售交易訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議」)。

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

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立綜合銷售協議及其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2015年6月30日止年度，綜合銷售協議項下的交易總額約達人民幣7.0百萬元(相等於約8.7百萬港元)，並無超出年度上限人民幣77.9百萬元(相等於約97.4百萬港元)。

## 關連交易(續)

- (9) 於2013年3月19日，新世界中國地產與周大福珠寶訂立綜合購買協議(「綜合購買協議」)就(i)新世界中國地產集團(即新世界中國地產及其附屬公司)相關成員公司向周大福珠寶集團相關成員公司購買黃金產品；(ii)新世界中國地產集團相關成員公司向周大福珠寶集團相關成員公司購買由周大福珠寶集團發出或將會發出的禮券(「周大福珠寶禮券」)及由新世界中國地產集團給予周大福珠寶禮券的持有人於周大福珠寶集團經營業務的店舖使用周大福珠寶禮券作為購買貨品付款方式；及(iii)由新世界中國地產集團客戶於周大福珠寶集團經營業務的店舖使用由新世界中國地產發出或將會發出的禮券(「新世界中國地產禮券」)作為購買貨品的付款方式，以及新世界中國地產集團相關成員公司及周大福珠寶集團相關成員公司之間就新世界中國地產禮券(包括讓利)進行結付相關價值的交易而提供一個框架。

綜合購買協議由2013年3月19日起開始，直至2015年6月30日(包括該日)為止，並可在遵守上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿之時，將自動重續連續三年。

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立綜合購買協議及所有其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2015年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總額約達61.1百萬港元，並無超出年度上限259.4百萬港元。

綜合購買協議已根據其條款及條件由2015年7月1日起自動續期三年至2018年6月30日。重續綜合購買協議及截至2018年6月30日止三個財政年度的年度上限詳情已載於本公司日期為2015年5月8日的公告內。

- (10) 於2015年1月27日，Ballina Enterprises Limited(「Ballina」，本公司的一家全資附屬公司)與長虹發展(集團)有限公司(「長虹」)訂立一份協議(「新碧協議」)，據此，(i)長虹同意出售及轉讓而Ballina同意購買及承讓新碧有限公司(「新碧」)全部已發行股本的40.0%及於新碧協議完成日期當日新碧結欠長虹的無抵押免息股東貸款全部金額，總現金代價為約1,779.0百萬港元。

新碧及其附屬公司的主要業務為發展位於香港北角的一幢商業大廈。於新碧協議日期，新碧已發行股本的50.0%乃由Ballina持有。新碧協議於2015年1月30日完成後，新碧成為本公司擁有90.0%的一家附屬公司。

由於長虹為本公司主要股東周大福的聯繫人，故根據上市規則為本公司之關連人士，而於新碧協議項下的收購構成本公司一項關連交易。

## 關連交易(續)

- (11) 於2015年1月30日，Natal Global Limited(「Natal Global」，新創建集團有限公司的一家間接全資附屬公司)、Zion Sky Holdings Limited(「Zion Sky」)、Investec Bank plc.(「Investec」)及Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」，一家從事商務飛機租賃的公司)訂立一份股份購買協議(「股份購買協議」)，據此，Natal Global同意以總現金代價約222.5百萬美元(相等於約1,728.8百萬港元)向Zion Sky購入(i)由Zion Sky持有的144,810,506股Goshawk的優先股(佔Goshawk全部已發行股本40.0%)；及(ii)未償還本金額約為60.9百萬美元(相等於約473.2百萬港元)的貸款票據(佔按於2014年5月12日由GAL Dutch Finance B.V.作為發行人(其中包括)Zion Sky及Investec作票據持有人訂立的優先票據契據，由GAL Dutch Finance B.V.於股份購買協議完成日期預計已發行的所有未償還票據約18.7%)。Natal Global已於2015年2月2日(即股份購買協議完成日期)支付總代價，而此後Natal Global擁有Goshawk40.0%股本權益。

Zion Sky於股份購買協議簽署當日由本公司主要股東周大福全資擁有，故根據上市規則為本公司之關連人士，而於股份購買協議項下的收購構成本公司一項關連交易。

- (12) 於2015年7月3日，新世界發展(中國)有限公司(「賣方」，新世界中國地產的一家全資附屬公司)與周大福訂立一份買賣協議(「NWHM協議」)，據此，賣方有條件同意出售而周大福有條件同意購買New World Hotel Management (BV) Limited(「NWHM」)全部已發行股本及NWHM欠負責方的全數未償股東貸款，現金代價為1,963.0百萬港元。NWHM為若干主要從事提供酒店管理服務的公司的控股公司。須待NWHM協議完成(預計約於2015年12月31日發生)後，NWHM將不再為新世界中國地產的一家全資附屬公司。上述出售可讓新世界中國地產變現其非核心業務投資。

由於周大福為本公司的關連人士，於NWHM協議項下擬進行的出售根據上市規則構成本公司的關連交易。

- (13) 於2015年7月3日，新世界中國地產與周大福訂立綜合酒店租賃協議(「綜合酒店租賃協議」)，據此，新世界中國地產集團相關成員公司將與周大福企業集團(即周大福及其附屬公司)相關成員公司根據及受限於符合綜合酒店租賃協議的條款及條件，就有關周大福企業集團成員公司從新世界中國地產集團成員公司租賃酒店及授予相關牌照訂立新世界中國地產集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司可能協定的明確協議。

綜合酒店租賃協議由2015年7月3日開始，直至2025年6月30日(包括該日)止持續生效，待遵守綜合酒店租賃協議任何一方受限的任何證券交易所規則(包括但不限於上市規則)當時的相關規定，可自動重續額外年期10年。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立綜合酒店租賃協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

## 關連交易(續)

- (14) 於2015年8月24日，Catchy Investments Limited(「Catchy」，本公司的一家全資附屬公司)與豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建」)訂立一份協議(「Dragon Merchant協議」)，據此，Catchy同意出售及轉讓，而豐盛創建同意購入及承讓Dragon Merchant Limited(「Dragon Merchant」)全部已發行股本及於Dragon Merchant協議的完成(「完成」)日期Dragon Merchant結欠Catchy的無抵押免息股東貸款全部金額，總現金代價為258.0百萬港元(可作調整)。

Dragon Merchant及其附屬公司的主要資產為位於香港九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓的物業。Dragon Merchant協議詳情載於本公司日期為2015年8月24日的公告內。Dragon Merchant協議已於簽訂當日完成，而此後Dragon Merchant及其附屬公司不再為本公司的附屬公司。代價經參考Dragon Merchant於完成日期的未經審核綜合有形資產淨值調整至約255.3百萬港元。

由於豐盛創建為杜先生佔多數控制權的公司(定義見上市規則)，故根據上市規則為本公司之關連人士，而於Dragon Merchant協議項下的出售構成本公司一項關連交易。

- (15) 於2015年8月25日，Startley Limited(「Startley」，周大福的一家全資附屬公司)、Risma Limited(「Risma」，本公司的一家全資附屬公司)、周大福珠寶金行(深圳)有限公司(「周大福珠寶(深圳)」，周大福珠寶的一家間接全資附屬公司)及周大福前海投資有限公司(「周大福前海」，於合營協議(定義見下文)簽訂當日為周大福的一家全資附屬公司)就成立兩家合營實體，即周大福前海及深圳前海周大福港貨中心有限公司(「中國合營公司」)，於中國深圳市前海發展及經營高端豪華購物中心訂立一份合營協議(「合營協議」)。

於合營協議完成後：

- (a) Startley及Risma將分別擁有周大福前海約71.43%及約28.57%；及
- (b) 周大福前海及周大福珠寶(深圳)將成立中國合營公司，並分別擁有中國合營公司70.0%及30.0%權益。

Startley、周大福珠寶(深圳)及Risma將分別持有中國合營公司50.0%、30.0%及20.0%的實際權益。

預期中國合營公司的投資總額將為人民幣350.0百萬元(相等於約437.5百萬港元)，其中人民幣120.0百萬元(相等於約150.0百萬港元)將為其註冊資本。周大福前海將出資人民幣245.0百萬元(相等於約306.3百萬港元)(其中Startley及Risma透過周大福前海分別出資人民幣175.0百萬元(相等於約218.8百萬港元)及人民幣70.0百萬元(相等於約87.5百萬港元))及周大福珠寶(深圳)將出資人民幣105.0百萬元(相等於約131.3百萬港元)，作為投資總額之資金。

合營協議的完成將於達成合營協議內所載的先決條件後第五個營業日發生。合營協議詳情載於本公司日期為2015年8月25日的公告內。

基於上述原因，周大福及周大福珠寶為本公司的關連人士，而訂立合營協議根據上市規則構成本公司的關連交易。

### 關連交易(續)

上文第(3)至(9)段所述的持續關連交易的定價及條款乃根據本公司有關公告內所載的定價政策及指引而制定。本公司獨立非執行董事經審閱該等持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃在本集團的日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，及符合本公司股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上文第(3)至(9)段所述的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註46內披露。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2015年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

### (A) 於股份的好倉

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家純博士	-	600,000	-	600,000	0.01
杜惠愷先生	-	-	7,955,000 <sup>(1)</sup>	7,955,000	0.09
鄭家成先生	-	506,545	-	506,545	0.01
何厚浚先生	-	-	878,353 <sup>(2)</sup>	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	-	-	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	0.00
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
杜惠愷先生	1,254,663	-	1,317,000 <sup>(3)</sup>	2,571,663	0.03
鄭家成先生	755,961	-	-	755,961	0.01
李聯偉先生	387,448	-	-	387,448	0.00
紀文鳳小姐	45,000	-	-	45,000	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00
鄭志雯女士	92,000	-	-	92,000	0.01
<b>新創建集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 <sup>(4)</sup>	30,349,571	0.80
杜惠愷先生	1,939,834	-	8,330,782 <sup>(3)</sup>	10,270,616	0.27
鄭家成先生	286,626	-	5,787,369 <sup>(5)</sup>	6,073,995	0.16
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家成先生	-	-	500 <sup>(6)</sup>	500	50.00

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (A) 於股份的好倉(續)

附註：

- (1) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

### (B) 於相關股份的好倉－購股權

截至2015年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

#### 本公司購股權計劃

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

根據上市規則該計劃概要披露如下：

#### 該計劃

##### 計劃目的

作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。

##### 計劃參與人士

合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：

- (i) 任何合資格僱員；
- (ii) 本公司或本集團任何被投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

##### 該計劃

	(vi) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；
	(vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及
	(viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股份的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購337,750,000股本公司股份的購股權。  根據該計劃可供發行的股份總數為165,595,477股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約1.84%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股份總數的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，不得少於以下較高者：(i)於授出日期(必須為交易日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
計劃尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為10年。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

## 本公司購股權計劃(續)

## 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股行使價 <sup>(3)</sup> 港元
			於2014年 7月1日結存	年內調整 <sup>(3)</sup>	年內行使	於2015年 6月30日結存	
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,648,284	16,529	-	10,664,813	9.161
杜惠愷先生	2014年1月22日	(2)	531,618	824	-	532,442	9.766
鄭志剛博士	2012年3月19日	(1)	3,726,898	5,785	-	3,732,683	9.161
陳觀展先生	2012年3月19日	(1)	3,726,898	5,785	-	3,732,683	9.161
楊秉梁先生	2012年3月19日	(1)	532,413	825	-	533,238	9.161
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	532,413	825	-	533,238	9.161
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	532,413	825	-	533,238	9.161
何厚浚先生	2012年3月19日	(1)	532,413	825	-	533,238	9.161
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	532,413	825	-	533,238	9.161
梁祥彰先生	2012年3月19日	(1)	532,413	825	-	533,238	9.161
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,194,483	4,958	-	3,199,441	9.161
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	532,413	825	-	533,238	9.161
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,194,483	4,958	-	3,199,441	9.161
歐德昌先生	2012年3月19日	(1)	2,342,841	2,487	(1,000,000) <sup>(4)</sup>	1,345,328	9.161
	2014年1月22日	(2)	531,618	824	-	532,442	9.766
			31,624,014	47,925	(1,000,000)	30,671,939	

附註：

- 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- 本公司於年內透過以股代息選擇權以現金宣派截至2014年6月30日止年度末期股息及截至2014年12月31日止六個月中期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.176港元調整至9.172港元，再於2015年5月22日調整至9.161港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.781港元調整至9.777港元，再於2015年5月22日調整至9.766港元。
- 行使日期為2015年5月14日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為10.5港元。
- 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

#### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2015年 6月30日結存	每股行使價 <sup>(9)</sup> 港元
		於2014年 7月1日結存	年內授出 <sup>(5)</sup>	年內行使	年內調整 <sup>(9)</sup>	年內失效		
2012年3月19日	(1)	62,318,673	-	(13,928,231) <sup>(6)</sup>	81,786	-	48,472,228	9.161
2012年11月16日	(2)	7,767,119	-	-	10,775	(819,826)	6,958,068	11.249
2014年1月22日	(3)	30,940,188	-	(545,548) <sup>(7)</sup>	45,804	(1,169,560)	29,270,884	9.766
2014年10月27日	(4)	-	34,400,000	(650,040) <sup>(8)</sup>	51,622	(800,000)	33,001,582	9.495
		101,025,980	34,400,000	(15,123,819)	189,987	(2,789,386)	117,702,762	

附註：

- (1) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 分為四期，分別由2012年11月16日、2013年11月16日、2014年11月16日、2015年11月16日至2016年11月15日。
- (3) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- (4) 分為四期，分別由2014年10月27日、2015年10月27日、2016年10月27日、2017年10月27日至2018年10月26日。
- (5) 股份於緊接2014年10月27日(授出日期)前的收市價為每股9.5港元。
- (6) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.219港元。
- (7) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.377港元。
- (8) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.326港元。
- (9) 本公司於年內透過以股代息選擇權以現金宣派截至2014年6月30日止年度末期股息及截至2014年12月31日止六個月中期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.176港元調整至9.172港元，再於2015年5月22日調整至9.161港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由11.267港元調整至11.262港元，再於2015年5月22日調整至11.249港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.781港元調整至9.777港元，再於2015年5月22日調整至9.766港元。於2014年10月27日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.510港元調整至9.506港元，再於2015年5月22日調整至9.495港元。
- (10) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

##### 授予其他合資格參與者的購股權(續)

按二項式定價模式計算，於年內授出的購股權的公平值評估為每股1.78港元。有關值乃按照無風險年率1.026%，經參考香港政府債券(到期日為2018年12月10日)於估值日的息率，以及過去股價與購股權年期相同的期間的歷史波動比率31.726%計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.82%及購股權的預計年期為四年。

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

#### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃

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

根據上市規則新世界中國地產的購股權計劃概要披露如下：

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

計劃目的	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產96,226,400股股份，連同因新世界中國地產發行供股(分別於2005年4月8日、2009年11月16日及2011年12月22日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(分別涉及6,465,900股股份、5,357,008股股份及2,029,087股股份)。新世界中國地產將不會根據新世界中國地產2002年購股權計劃進一步授出購股權。  截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2011年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產41,682,100股股份。新世界中國地產可進一步授出購股權以認購537,812,151股新世界中國地產股份，佔於本報告日期新世界中國地產已發行股本約6.19%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准，於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

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

根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有的最短期間	一個月。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐訂行使價的基準	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及</li> <li>(b) 緊接建議授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。</li> </ul>
計劃尚餘年期	新世界中國地產2002年購股權計劃於2012年11月26日期滿。新世界中國地產2011年購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月22日)起有效期為10年。

#### 授予董事的購股權

##### 新世界中國地產2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股行使價 港元	
			於2014年 7月1日結存	年內行使	年內失效		於2015年 6月30日結存
鄭家純博士	2011年1月18日	(1)	2,077,922	-	-	2,077,922	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	(2)	935,066	-	-	935,066	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	(1)	831,169	-	-	831,169	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	(1)	311,688	-	-	311,688	3.036
			4,155,845	-	-	4,155,845	

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

##### 授予董事的購股權(續)

##### 新世界中國地產2002年購股權計劃(續)

附註：

- (1) 分為五期，分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (2) 分為三期，分別由2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (3) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

##### 授予其他合資格參與者的購股權

##### 新世界中國地產2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>			於2015年 6月30日結存	每股行使價 港元
	於2014年 7月1日結存	年內行使 <sup>(2)</sup>	年內失效		
2009年6月26日至2009年7月23日	512,551	(504,529)	(8,022)	-	3.913
2009年11月19日至2009年12月16日	3,013	(1,533)	(1,480)	-	2.953
2010年1月12日至2010年2月2日	61,481	(58,338)	(3,143)	-	2.878
2010年5月18日至2010年6月14日	121,740	(121,740)	-	-	2.262
2010年5月31日至2010年6月25日	209,480	(170,000)	-	39,480	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	693,137	(99,859)	-	593,278	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	5,670,121	(1,570,803)	(166,233)	3,933,085	3.036
2011年7月26日至2011年8月22日	733,242	(216,000)	-	517,242	2.705
	8,004,765	(2,742,802)	(178,878)	5,083,085	

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

#### 授予其他合資格參與者的購股權(續)

#### 新世界中國地產2011年購股權計劃

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

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 股份於緊接根據新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃行使購股權日期前的加權平均收市價分別為4.890港元及5.085港元。
- (3) 股份於緊接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)前的收市價分別為每股4.69港元、每股4.28港元、每股4.88港元及每股5.31港元。
- (4) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為4.720港元、4.420港元、4.968港元及5.420港元的購股權的公平值評估分別為1.501港元、1.335港元、1.540港元及1.704港元。有關值乃按照無風險年率介乎1.17%至1.40%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及五年期間的歷史波動比率介乎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。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃

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

#### 新創建購股權計劃

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)

##### 新創建購股權計劃

根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股本的百分比	截至本報告日期，新創建根據新創建購股權計劃向若干合資格參與者授出可認購合共55,478,053股新創建股份的購股權，包括可根據新創建購股權計劃條文而作出的調整。
	根據新創建購股權計劃可發行的新創建股份總數為283,321,334股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約7.50%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股本的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由新創建董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由新創建董事釐定，最低為下列各項中的最高者：(i)於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新創建購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月21日)起有效期為10年。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)

##### 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2015年 6月30日結存	每股行使價 <sup>(2)</sup> 港元
			於2014年 7月1日結存	年內授出	年內調整 <sup>(2)</sup>	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

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2014年12月31日止六個月中期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2015年5月19日由14.160港元調整至14.158港元。
- 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

##### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2015年 6月30日結存	每股行使價 <sup>(3)</sup> 港元
		於2014年 7月1日結存	年內授出 <sup>(2)</sup>	年內調整 <sup>(3)</sup>	年內行使		
2015年3月9日	(1)	-	48,070,000	6,973	-	48,076,973	14.158

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 股份於緊接2015年3月9日(授出日期)前的收市價為每股14.06港元。
- 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2014年12月31日止六個月中期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2015年5月19日由14.160港元調整至14.158港元。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為14.160港元(於2015年5月19日調整至每股14.158港元)的購股權的公平值評估為每股2.2563港元。有關值乃按照無風險年率1.29%，經參考香港政府債券的現行利率，以及約五年期的歷史波動比率30.0%計算，並假設每年股息率5.34%及購股權的預計年期為五年。

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)購股權計劃

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

根據上市規則新世界百貨購股權計劃概要披露如下：

新世界百貨購股權計劃	
計劃目的	新世界百貨購股權計劃旨在吸引及挽留最佳員工，及為新世界百貨的僱員、董事、諮詢人、業務夥伴及顧問提供額外獎勵，以促進新世界百貨及其附屬公司(「新世界百貨集團」)的成功。
計劃參與人士	新世界百貨董事可向新世界百貨集團任何僱員(不論全職或兼職)、董事、諮詢人、業務夥伴或顧問授出購股權，以按照根據新世界百貨購股權計劃條款計算的價格認購新世界百貨股份。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界百貨已發行股本的百分比	於年內及截至本報告日期，新世界百貨並無根據新世界百貨購股權計劃授出購股權。  新世界百貨可進一步授出購股權以認購162,520,000股新世界百貨股份，佔於本報告日期新世界百貨已發行股本約9.64%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非按新世界百貨購股權計劃所載方式經新世界百貨股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的新世界百貨股份總數不得超過新世界百貨已發行相關類別證券的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	由購股權授出日期起計不少於一年起至購股權授出日期起計不超過10年止的期間。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	新世界百貨董事授出購股權後不少於一年。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	接納購股權應付的金額為1.0港元，須於接納該購股權的要約時支付。新世界百貨必須於營業日以書面形式作出購股權要約，並獲參與者按照新世界百貨董事會訂明的方式在作出有關要約後21個曆日內(由新世界百貨要約日期起計及包括該日)以書面形式接納，倘並未按上述方式被接納，有關要約將告失效。
釐定行使價的基準	行使價由新世界百貨董事釐定，不得少於下列各項中的較高者：(i)於購股權授出日期聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新世界百貨購股權計劃自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為不超過10年。

截至2015年6月30日年內，並無根據新世界百貨購股權計劃授出購股權。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (C) 於債券的好倉

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

姓名	由Fita發行的美元債券金額				於2015年 6月30日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
杜惠愷先生	-	2,900,000	2,740,000 <sup>(1)</sup>	5,640,000	0.75
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	2,740,000	7,640,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

## (2) 新世界中國地產

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於2015年 6月30日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
杜惠愷先生	-	65,896,000 <sup>(1)</sup>	1,117,529,200 <sup>(2)</sup>	1,183,425,200	12.63
鄭家成先生	-	12,256,000 <sup>(3)</sup>	16,000,000 <sup>(4)</sup>	28,256,000	0.30
	-	78,152,000	1,133,529,200	1,211,681,200	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生的配偶擁有，當中人民幣42,896,000元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之滙率兌換為人民幣。

(2) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司擁有，當中人民幣560,099,200元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之滙率兌換為人民幣，而人民幣118,800,000元之債券以港元發行，並已採用1.0港元兌人民幣0.8元之滙率兌換為人民幣。

(3) 該等債券由鄭家成先生及其配偶共同擁有，全部以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之滙率兌換為人民幣。

(4) 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (C) 於債券的好倉(續)

#### (3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2015年 6月30日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	港元	港元	港元	港元	
杜惠愷先生	-	23,400,000 <sup>(1)</sup>	156,000,000 <sup>(1)</sup>	179,400,000 <sup>(1)</sup>	1.60
紀文鳳小姐	4,000,000	-	-	4,000,000	0.04
	4,000,000	23,400,000	156,000,000	183,400,000	

附註：

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

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

姓名	由Rosy Unicorn發行的美元債券金額				於2015年 6月30日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	杜惠愷先生	-	51,500,000	22,840,000 <sup>(1)</sup>	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。

除上文披露外，於2015年6月30日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2015年6月30日，本集團為合營企業及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
聯屬公司欠款	<b>24,181.7</b>	19,012.4
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	<b>4,249.4</b>	4,486.7
股本注資及提供貸款承擔	<b>2,105.3</b>	1,525.8
	<b>30,536.4</b>	25,024.9

- (1) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中6,012.2百萬港元(2014年：6,792.3百萬港元)須付年率為1.3%加以香港銀行同業拆息至10.0%(2014年：年率為0.875%加以香港銀行同業拆息至10.0%)。該借貸均無特定還款期。
- (2) 根據上市規則第13.22條規定，該等有本集團提供財務支援的聯屬公司於2015年6月30日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	<b>179,314.1</b>	<b>66,285.0</b>
流動資產	<b>41,409.6</b>	<b>17,668.4</b>
流動負債	<b>(44,864.9)</b>	<b>(18,646.5)</b>
總資產減流動負債	<b>175,858.8</b>	<b>65,306.9</b>
非流動負債	<b>(75,541.5)</b>	<b>(28,839.6)</b>
資產淨值	<b>100,317.3</b>	<b>36,467.3</b>

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2015年6月30日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

## 獨立核數師報告



羅兵咸永道

### 獨立核數師報告

致新世界發展有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第100至220頁新世界發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 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發表意見，並按照香港《公司條例》第405條僅向閣下(作為整體)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布之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對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇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擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，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恰當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中肯地反映貴公司及其附屬公司於2015年6月30日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2015年9月24日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈二十二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 綜合收益表

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入	6	<b>55,245.0</b>	56,501.1
銷售成本		<b>(35,939.0)</b>	(34,947.6)
<b>毛利</b>		<b>19,306.0</b>	21,553.5
其他收入	7	<b>31.8</b>	247.2
其他收益，淨值	8	<b>15,276.4</b>	2,313.0
銷售及推廣費用		<b>(1,957.9)</b>	(1,675.4)
行政費用及其他營運費用		<b>(7,850.9)</b>	(7,040.7)
投資物業公平值變動	16	<b>3,165.5</b>	1,425.5
<b>營業溢利</b>	9	<b>27,970.9</b>	16,823.1
財務收入		<b>1,130.2</b>	1,083.5
財務費用	10	<b>(1,621.9)</b>	(1,927.1)
		<b>27,479.2</b>	15,979.5
應佔業績			
合營企業		<b>4,319.2</b>	1,994.5
聯營公司		<b>(661.9)</b>	1,102.0
<b>除稅前溢利</b>		<b>31,136.5</b>	19,076.0
稅項	11	<b>(4,264.4)</b>	(5,738.2)
<b>本年度溢利</b>		<b>26,872.1</b>	13,337.8
應佔：			
本公司股東	38	<b>19,112.0</b>	9,725.4
非控股股東權益		<b>7,760.1</b>	3,612.4
		<b>26,872.1</b>	13,337.8
<b>每股盈利</b>	12		
基本		<b>HK\$2.17</b>	HK\$1.37
攤薄		<b>HK\$2.17</b>	HK\$1.37

## 綜合全面收益表

截至2015年6月30日止年度

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
<b>本年度溢利</b>	<b>26,872.1</b>	13,337.8
<b>其他全面收益</b>		
將不會重列往損益之項目		
由物業、機器及設備及土地使用權重列為投資物業之物業重估	303.4	3.9
—其中重估產生之遞延稅項	(7.5)	(1.0)
重新計量離職後福利責任	3.6	(3.5)
一項可供出售金融資產重列為一家聯營公司時撥回儲備	717.2	—
已予重列／最終可能會重列往損益之項目		
可供出售金融資產公平值變動	295.2	(744.1)
—其中公平值變動產生之遞延稅項	(58.0)	100.0
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回收益表	—	3.4
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(138.9)	43.3
出售附屬公司時撥回儲備	(14.0)	(86.8)
被視作出售合營企業權益及出售一家聯營公司權益時撥回儲備	—	(121.4)
出售一家聯營公司部份權益時撥回儲備	(46.6)	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(303.3)	(403.4)
現金流量對沖	(1.1)	15.8
匯兌差額	(190.9)	(885.9)
<b>本年度其他全面收益</b>	<b>559.1</b>	(2,079.7)
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>27,431.2</b>	11,258.1
應佔：		
本公司股東	19,704.2	8,292.0
非控權股東權益	7,727.0	2,966.1
	<b>27,431.2</b>	11,258.1

## 綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	<b>91,625.0</b>	77,384.6
物業、機器及設備	17	<b>20,483.8</b>	18,290.8
土地使用權	18	<b>2,343.4</b>	2,374.7
無形特許經營權	19	<b>14,797.8</b>	15,584.4
無形資產	20	<b>2,864.1</b>	4,662.5
合營企業權益	21	<b>49,451.9</b>	45,748.2
聯營公司權益	22	<b>17,731.7</b>	16,994.0
可供出售金融資產	23	<b>6,909.2</b>	4,729.4
持至到期日投資	24	<b>41.4</b>	40.9
按公平值透過損益列賬金融資產	32	<b>847.0</b>	607.6
衍生金融工具	25	<b>39.5</b>	39.5
持作發展物業	26	<b>26,604.5</b>	25,242.5
遞延稅項資產	27	<b>673.3</b>	764.7
其他非流動資產	28	<b>1,770.4</b>	1,572.5
		<b>236,183.0</b>	214,036.3
<b>流動資產</b>			
發展中物業	29	<b>51,578.4</b>	48,713.4
待售物業		<b>26,375.5</b>	20,266.7
存貨	30	<b>707.5</b>	561.0
應收賬及預付款	31	<b>21,227.9</b>	23,258.1
按公平值透過損益列賬金融資產	32	<b>0.2</b>	0.6
衍生金融工具	25	<b>30.4</b>	45.1
有限制銀行存款	33	<b>113.5</b>	97.4
現金及銀行存款	33	<b>59,351.7</b>	61,725.8
		<b>159,385.1</b>	154,668.1
非流動資產列為待售資產	35	<b>2,362.6</b>	523.0
		<b>161,747.7</b>	155,191.1
<b>總資產</b>		<b>397,930.7</b>	369,227.4

## 綜合財務狀況表(續)

於2015年6月30日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
<b>權益</b>			
股本	36	<b>66,711.6</b>	63,761.3
儲備	38	<b>112,207.0</b>	96,047.0
股東權益		<b>178,918.6</b>	159,808.3
非控權股東權益	37	<b>43,439.4</b>	40,468.2
<b>總權益</b>		<b>222,358.0</b>	200,276.5
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	39	<b>83,638.4</b>	88,229.9
遞延稅項負債	27	<b>9,288.0</b>	9,011.9
衍生金融工具	25	<b>847.4</b>	864.6
其他非流動負債	40	<b>795.8</b>	774.0
		<b>94,569.6</b>	98,880.4
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	41	<b>40,605.5</b>	31,299.5
長期借貸之即期部份	39	<b>27,256.9</b>	23,485.4
短期借貸	39	<b>6,261.2</b>	8,863.8
即期應付稅項		<b>5,951.6</b>	6,421.8
		<b>80,075.2</b>	70,070.5
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	35	<b>927.9</b>	—
		<b>81,003.1</b>	70,070.5
<b>總負債</b>		<b>175,572.7</b>	168,950.9
<b>總權益及負債</b>		<b>397,930.7</b>	369,227.4

鄭家純博士  
董事

鄭志剛博士  
董事

## 綜合權益變動表

截至2015年6月30日止年度

	股本	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2014年7月1日	63,761.3	82,746.4	13,300.6	159,808.3	40,468.2	200,276.5
<b>全面收益</b>						
本年度溢利	-	19,112.0	-	19,112.0	7,760.1	26,872.1
<b>其他全面收益</b>						
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	311.7	311.7	(74.5)	237.2
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(101.8)	(101.8)	(37.1)	(138.9)
一項可供出售金融資產重列為 一家聯營公司時撥回儲備	-	-	439.8	439.8	277.4	717.2
出售附屬公司時撥回儲備	-	58.0	(67.7)	(9.7)	(4.3)	(14.0)
出售一家聯營公司部份權益時 撥回儲備	-	-	(28.6)	(28.6)	(18.0)	(46.6)
由物業、機器及設備及土地使用 權重列為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	-	-	289.7	289.7	6.2	295.9
應佔合營企業及聯營公司 其他全面收益	-	(17.9)	(169.9)	(187.8)	(115.5)	(303.3)
重新計量離職後福利責任	-	3.0	(0.8)	2.2	1.4	3.6
現金流量對沖	-	-	(0.7)	(0.7)	(0.4)	(1.1)
匯兌差額	-	-	(122.6)	(122.6)	(68.3)	(190.9)
本年度其他全面收益	-	43.1	549.1	592.2	(33.1)	559.1
本年度全面收益總額	-	19,155.1	549.1	19,704.2	7,727.0	27,431.2

## 綜合權益變動表(續)

截至2015年6月30日止年度

	股本	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>						
權益持有者注資/(向其作出分派)						
股息	-	(3,666.7)	-	(3,666.7)	(5,185.8)	(8,852.5)
發行以股代息新股	2,802.0	-	-	2,802.0	-	2,802.0
行使購股權時發行新股	148.3	-	-	148.3	-	148.3
僱員股份報酬	-	-	137.4	137.4	37.6	175.0
購股權失效	-	10.1	(10.1)	-	-	-
儲備轉撥	-	197.6	(197.6)	-	-	-
	2,950.3	(3,459.0)	(70.3)	(579.0)	(5,148.2)	(5,727.2)
附屬公司權益變動						
收購附屬公司	-	-	-	-	197.9	197.9
增購附屬公司權益	-	(1.4)	-	(1.4)	163.7	162.3
被視作出售附屬公司權益	-	(13.5)	-	(13.5)	30.8	17.3
	-	(14.9)	-	(14.9)	392.4	377.5
<b>與權益持有者的交易總額</b>	<b>2,950.3</b>	<b>(3,473.9)</b>	<b>(70.3)</b>	<b>(593.9)</b>	<b>(4,755.8)</b>	<b>(5,349.7)</b>
<b>於2015年6月30日</b>	<b>66,711.6</b>	<b>98,427.6</b>	<b>13,779.4</b>	<b>178,918.6</b>	<b>43,439.4</b>	<b>222,358.0</b>

## 綜合權益變動表(續)

截至2015年6月30日止年度

	股本	股本溢價	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2013年7月1日	6,311.6	42,422.5	74,777.6	15,618.9	139,130.6	38,614.4	177,745.0
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	-	-	9,725.4	-	9,725.4	3,612.4	13,337.8
<b>其他全面收益</b>							
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	-	(508.0)	(508.0)	(136.1)	(644.1)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	-	43.3	43.3	-	43.3
投資重估虧絀於可供 出售金融資產耗蝕時撥回收益表	-	-	-	3.4	3.4	-	3.4
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	-	(59.1)	(59.1)	(27.7)	(86.8)
被視作出售合營企業權益及出售 一家聯營公司權益時撥回儲備	-	-	-	(71.8)	(71.8)	(49.6)	(121.4)
由物業、機器及設備及 土地使用權重列為投資物業之 物業重估，已扣除稅項	-	-	-	2.1	2.1	0.8	2.9
應佔合營企業及聯營公司 其他全面收益	-	-	(74.4)	(181.1)	(255.5)	(147.9)	(403.4)
重新計量離職後福利責任	-	-	(1.5)	-	(1.5)	(2.0)	(3.5)
現金流量對沖	-	-	-	9.7	9.7	6.1	15.8
匯兌差額	-	-	-	(596.0)	(596.0)	(289.9)	(885.9)
<b>本年度其他全面收益</b>	-	-	(75.9)	(1,357.5)	(1,433.4)	(646.3)	(2,079.7)
<b>本年度全面收益總額</b>	-	-	9,649.5	(1,357.5)	8,292.0	2,966.1	11,258.1

## 綜合權益變動表(續)

截至2015年6月30日止年度

	股本	股本溢價	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	-	-	(2,666.7)	-	(2,666.7)	(1,365.2)	(4,031.9)
發行以股代息新股	694.7	1,175.5	-	-	1,870.2	-	1,870.2
行使購股權時發行新股	0.4	3.3	-	-	3.7	-	3.7
發行供股股份	13,115.6	-	-	-	13,115.6	-	13,115.6
僱員股份報酬	-	-	-	95.6	95.6	4.5	100.1
購股權失效	-	-	147.2	(147.2)	-	-	-
贖回可換股債券	-	-	804.9	(804.9)	-	-	-
儲備轉撥	-	-	84.5	(84.5)	-	-	-
	13,810.7	1,178.8	(1,630.1)	(941.0)	12,418.4	(1,360.7)	11,057.7
附屬公司權益變動							
收購附屬公司	-	-	-	-	-	0.3	0.3
增購附屬公司權益	-	-	(3.8)	17.9	14.1	185.6	199.7
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(45.1)	(45.1)
出售附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	1.5	1.5
被視作出售附屬公司權益	-	-	(46.8)	-	(46.8)	106.1	59.3
	-	-	(50.6)	17.9	(32.7)	248.4	215.7
<b>與權益持有者的交易總額</b>	13,810.7	1,178.8	(1,680.7)	(923.1)	12,385.7	(1,112.3)	11,273.4
於2014年3月3日過渡至 無票面值股份制度(附註36(b))							
	43,639.0	(43,601.3)	-	(37.7)	-	-	-
<b>於2014年6月30日</b>	63,761.3	-	82,746.4	13,300.6	159,808.3	40,468.2	200,276.5

## 綜合現金流量表

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
經營業務所得現金淨額	45(a)	<b>13,828.6</b>	7,125.3
已付香港利得稅		<b>(764.8)</b>	(652.8)
已付中國大陸及海外稅項		<b>(3,217.2)</b>	(3,159.9)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>9,846.6</b>	3,312.6
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>1,022.0</b>	728.4
已收股息			
合營企業		<b>3,652.4</b>	2,314.9
聯營公司		<b>258.1</b>	1,593.8
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>31.8</b>	247.2
添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權		<b>(8,987.3)</b>	(6,352.0)
合營企業權益減少／(增加)		<b>397.4</b>	(3,418.8)
聯營公司權益增加		<b>(3,716.5)</b>	(3,273.5)
其他非流動資產增加		<b>(157.5)</b>	(203.1)
於三個月後到期的短期銀行存款增加		<b>(7.8)</b>	(148.5)
向潛在投資已支付按金的退款／(支付的按金)		<b>2,375.0</b>	(1,875.0)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	45(c)	<b>(3,398.9)</b>	(985.0)
購買可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>(1,178.2)</b>	(709.4)
出售所得款項			
聯營公司		–	4,757.2
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		<b>715.2</b>	773.1
投資物業及物業、機器及設備		<b>572.7</b>	502.7
合營企業		–	566.3
非流動資產列為待售資產		<b>382.5</b>	1,639.2
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	45(e)	<b>9,686.9</b>	263.8
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>1,647.8</b>	(3,578.7)

## 綜合現金流量表(續)

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行固定利率債券及應付票據，扣除交易成本		<b>7,907.3</b>	11,096.4
贖回固定利率債券		<b>(6,558.6)</b>	–
新增銀行及其他貸款		<b>22,135.3</b>	33,921.9
償還銀行及其他貸款		<b>(26,421.4)</b>	(23,800.7)
贖回可換股債券		–	(7,702.3)
非控股股東貸款(減少)/增加		<b>(576.5)</b>	358.2
有限制銀行存款(增加)/減少		<b>(16.1)</b>	71.1
新增附屬公司權益		–	(60.0)
發行股份		<b>148.3</b>	13,119.3
已付利息		<b>(4,869.4)</b>	(2,982.6)
向本公司股東支付股息		<b>(864.7)</b>	(796.5)
向非控股股東支付股息		<b>(4,562.6)</b>	(1,089.8)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(13,678.4)</b>	22,135.0
<b>現金及現金等值項目(減少)/增加淨額</b>		<b>(2,184.0)</b>	21,868.9
年初之現金及現金等值項目		<b>61,077.4</b>	39,585.3
匯兌差額		<b>(32.9)</b>	(376.8)
<b>年終之現金及現金等值項目</b>		<b>58,860.5</b>	61,077.4
<b>現金及現金等值項目之分析</b>			
銀行結餘及現金	33	<b>22,954.4</b>	28,128.7
於三個月內到期的短期銀行存款		<b>35,741.1</b>	32,948.7
附屬公司的現金及銀行存款轉至非流動資產列為待售資產		<b>165.0</b>	–
		<b>58,860.5</b>	61,077.4

## 財務報表附註

### 1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一家在香港註冊成立的有限公司。註冊地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

本綜合財務報表已經在2015年9月24日獲得董事會批准。

### 2 編製基準

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

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

#### (a) 採納經修訂準則、修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2015年6月30日止財政年度應用的經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第32號的修訂	金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號的修訂	更替衍生金融工具及延續對沖會計
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費
香港會計準則第19號(2011年經修訂)的修訂	僱員福利：設定受益計劃－僱員供款
香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第27號(2011年經修訂)的修訂	投資實體
年度改進項目	2010–2012年週期的年度改進
年度改進項目	2011–2013年週期的年度改進

採納此等經修訂準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務資料並無重大影響。

## 2 編製基準(續)

### (b) 尚未生效的準則及修訂

下列新訂準則及修訂須於2015年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

於截至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法
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(2011)的修訂	投資實體：應用合併之例外規定
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	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改進項目	2012–2014年週期的年度改進

於截至2017年6月30日止年度或以後生效：

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	客戶合同收入

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

### (c) 公司條例(香港法例第622章)

此外，公司條例(香港法例第622章)第9部「賬目及審計」的規定於本財政年度開始運作。本集團的綜合財務報表資料的呈列及披露方式會有所影響。

本綜合財務報表遵照公司條例(香港法例第622章)妥為擬備，除該條例第381條為例外。第381條規定週年綜合財務報表須涵蓋公司的所有附屬企業(於第622章附表1釋義)。第381條與香港財務報告準則第10號的規定不符，原於本集團沒有取得部分附屬企業的控制權。因此，按照第380條(6)的規定，本公司放棄符合第381條，並不視該等企業為附屬公司，並按主要會計政策附註3(a)(ii)及(iii)入賬。此等被排除的附屬企業已披露於附註50及51。

### 3 主要會計政策

編製綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下，除非另作聲明，此等政策在所有呈列年度貫徹應用：

#### (a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

#### (i) 附屬公司

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

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、被收購者於收購公司所產生之負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排下於收購日期的任何資產或負債之公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團將按公平值或非控權股東權益應佔比例來確認其所佔的收購可予識辨的資產淨值。如附屬公司是以分段形式收購，收購者於該公司之前期權益將於收購日以公平價重新計量及於損益中確認。

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

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

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

本公司於附屬公司之權益乃按照成本值扣除任何耗蝕虧損撥備後入賬。附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (ii) 合營安排

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

##### (1) 合營企業

本集團於合營企業之權益，以權益會計法入賬。於綜合財務報表中，合營企業之權益乃按照成本(包括收購產生之商譽)加以本集團收購後應佔業績及其他全面收益變動扣除耗蝕虧損撥備入賬。商譽乃於收購日期收購成本超過本集團於所收購之合營企業應佔可予識別的資產淨值所佔公平值的數額。

本集團於合營企業之權益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權益之一部份。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。

收購後應佔業績及其他全面收益變動乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎合營企業之性質而變動。合營企業之形式闡釋如下：

##### (a) 合資合營企業／外商獨資企業之合營企業

合資合營企業／外商獨資企業之合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而應佔溢利及淨資產亦按各方之注資比例分派。

##### (b) 合作合營企業

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

##### (c) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內各股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權股本而定。

當本集團應佔某一家合營企業之虧損超過或等於在該等合營企業之權益(包括任何實質上構成集團在該等合營企業淨投資的長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (ii) 合營安排(續)

###### (1) 合營企業(續)

合營企業之會計政策已因應以權益會計法入賬的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於合營企業之權益乃按照成本減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將合營企業之業績按已收及應收股息入賬。

###### (2) 聯合經營

本集團於聯合經營享有應佔權益之資產及需承擔之應佔負債已於綜合財務狀況表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於聯合經營所支出之應佔費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

##### (iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或合營企業。

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

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

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

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

聯營公司的權益被攤薄時，所產生的被視為出售收益或虧損，於綜合收益表中入賬。

分階段收購的聯營公司的成本，按每次收購支付的代價總和加上分佔被投資方的溢利及其他股權變動計算。

由某項投資不再是聯營公司當日起，即由本集團不再對聯營公司具重大影響力或其被分類為持作出售當日時，本集團不再採用權益法。

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (iv) 與非控權股東權益之交易

非控權股東權益乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控權股東權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與本集團權益持有者的交易。向非控權股東增購附屬公司權益所支付之代價與購入權益資產淨值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控權股東亦於權益內記賬。

#### (b) 無形資產

##### (i) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購合營企業及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於合營企業及聯營公司的權益內。分開確認之商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

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

##### (ii) 商標

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

##### (iii) 酒店管理合約

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

##### (iv) 客戶關係

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

##### (v) 流程、科技及專有技術

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 無形資產(續)

##### (vi) 經營權

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

##### (vii) 無形特許經營權

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

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

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

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

#### (c) 非流動資產(或出售集團)列為待售資產

倘非流動資產(或出售集團)的賬面值基本上可透過出售交易收回，而有關出售亦被視為極有可能發生，則該等非流動資產乃分類為待售資產。倘非流動資產的賬面值主要以出售交易而非持續使用收回，該等非流動資產以賬面值與其公平值(扣除銷售成本)的較低者列賬。投資物業列為非流動待售資產於報告期末日按公平值入賬。

#### (d) 土地使用權

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (e) 投資物業

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

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

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

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

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

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

#### (f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及耗蝕虧損後入賬。歷史成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被取代部份的賬面值則被終止確認。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回價值。

#### (i) 在建工程

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 物業、機器及設備(續)

##### (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。

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

分類為融資租賃的租賃土地	10至逾50年的剩餘租期或可使用年期的較短者
樓宇	20至40年
其他資產	2至25年

資產的剩餘價值及可使用年期已在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

##### (iii) 出售盈虧

出售物業、機器及設備之盈虧乃就有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之差額比較釐定，並於綜合收益表中確認。

#### (g) 於附屬公司、合營企業、聯營公司之權益及非金融資產之耗蝕

無確定可使用年期例如商譽或尚未可供使用之非金融資產無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕。資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之差額於綜合收益表內確認。可收回價值以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者較高者為準。為評估耗蝕，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外之非金融資產之耗蝕，可在每個報告期末日就可能進行之耗蝕撥回進行審閱。

倘股息超過宣佈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耗蝕測試。

#### (h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬金融資產、貸款及應收賬、持至到期日投資，及可供出售金融資產。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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (h) 投資(續)

##### (i) 按公平值透過損益列賬金融資產

按公平值透過損益列賬金融資產為持作買賣及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益列賬金融資產。金融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) 貸款及應收賬

貸款及應收賬為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收賬買賣時產生，並包括在流動資產內，但到期日由報告期末日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

##### (iii) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及有固定到期日的非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日投資包括在非流動資產內，惟到期日由報告期末日起計不超過12個月者，則分類為流動資產。

##### (iv) 可供出售金融資產

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

以常規方式購入及出售金融資產投資；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。對於並非按公平值透過損益列賬的所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬金融資產初步按公平值確認，而交易成本則於綜合收益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的大部份風險和回報轉讓時，即終止確認該金融資產。

可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收賬以及持至到期日投資利用實際利率法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益列賬金融資產的公平值變動而產生的盈虧，列入產生財務期間的綜合收益表內。可供出售金融資產的公平值變動在其他全面收益中確認。當可供出售金融資產被售出時，累計公平值調整則列入綜合收益表作為金融資產的盈虧。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣金融資產之公平值變動，按金融資產攤銷成本變動與金融資產賬面值其他變動所產生之匯兌差額進行分析。貨幣金融資產之匯兌差額於綜合收益表內確認，非貨幣金融資產之匯兌差額則於其他全面收益中確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### (h) 投資(續)

當有法定可執行權力可抵銷及有明確意向同時以抵銷後淨金額結算或確認資產及結算負債，金融資產及負債之金額才可抵銷並以淨額於綜合財務狀況表確認。

上市投資之公平值根據報告期末日買盤價計算。若某項金融資產之市場並不活躍及就非上市金融資產而言，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量減少依賴實體持有之數據。

#### (i) 衍生金融工具

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

#### (j) 金融資產耗蝕

##### (i) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末日均評估是否有客觀證據證明某項或某組金融資產已經耗蝕。僅在有客觀證據證明耗蝕乃由於初始確認資產後出現一項或多項事件(一項「虧損事件」)，而該(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量之影響可以合理估計，該項或該組金融資產方會耗蝕及產生耗蝕虧損。

本集團用作釐定存在耗蝕虧損客觀證據的準則包括：

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (j) 金融資產耗蝕(續)

##### (i) 按攤銷成本列賬的資產(續)

本集團首先評估是否存在耗蝕客觀證據。

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

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

##### (ii) 列為可供出售資產

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

#### (k) 待發展／發展中物業

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

#### (l) 待售物業

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (m) 存貨

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

#### (n) 在建建築工程

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

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

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

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

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

#### (o) 貿易及其他應收賬

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

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

#### (p) 現金及現金等值項目

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (q) 股本

普通股乃列為權益。

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

#### (r) 貿易應付賬

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

貿易應付賬款初步以公平值確認，而後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### (s) 撥備

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

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

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

#### (t) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (u) 即期及遞延所得稅

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

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

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、合營企業及聯營公司之暫時性差異而撥備，但假若可以控制撥回之暫時性差異，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

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

#### (v) 借貸

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之已收或應收代價之公平值。收入在本集團內銷售對沖後及扣除增值稅、退貨、回贈、折扣、優惠及其他收入遞減因素後列示。

當本集團很有可能享有未來經濟利益，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，則有關之收入確認入賬。估算以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

#### (i) 租金

租金按租約年期以直線基準於綜合收益表入賬。

#### (ii) 物業銷售

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

#### (iii) 建築收入

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

倘不能可靠地估計建築服務合約的結果，合約收入僅確認至可收回的合約成本。

#### (iv) 服務費

物業管理服務費及物業租賃代理費均在服務提供後入賬。

#### (v) 基建項目經營

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

#### (vi) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收入在服務提供後入賬。

#### (vii) 百貨經營

銷售貨品及商品所得收入在其付運後入賬。

來自特許經營銷售的收入在銷售貨品及商品後入賬。

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 收入確認(續)

##### (viii) 利息

利息採用實際利率法按時間比例確認入賬。當應收款出現耗蝕，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率貼現值，並繼續計算貼現率作為利息收入。已耗蝕的應收款之利息以原本實際息率確認。

##### (ix) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

#### (x) 租賃

##### (i) 融資租賃

融資租賃是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予本集團之租賃。融資租賃在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)資本化。每期租金均按負債及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額比率。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債之應付賬及應付費用內。財務費用於租約期內在綜合收益表中支銷，以為每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。

以融資租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(f)(ii)。

##### (ii) 經營租賃

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

#### (y) 借貸成本

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

#### (z) 僱員福利

##### (i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至報告期末日為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債已作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

##### (ii) 獎金計劃

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (z) 僱員福利(續)

##### (iii) 設定提存計劃

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

##### (iv) 設定受益計劃

設定受益計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按年齡、工作年期及薪酬等多個因素釐定。

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

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

過往服務成本即時在綜合收益表中確認。

##### (v) 股份報酬補償

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

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本。

當購股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (aa) 外幣

##### (i) 功能和呈報貨幣

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

##### (ii) 交易及結餘

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

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

按公平值透過損益列賬的非貨幣財務資產之匯兌差額，乃列為公平值損益的一部份。可供出售非貨幣金融資產的匯兌差額則計入權益。

##### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有本集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

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

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (ab) 保險合約

本集團會於各報告期末日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。如相關保險責任之賬面值較報告期末日估算所須用作結算其保險責任的支出少，全部差異會於損益內確認。該等估算只會在現金很有可能流出及能可靠估計的情況下確認。

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

#### (ac) 分部報告

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

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

#### (ad) 股息分派

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

## 4 財務風險管理及公平價值估算

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

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

### (a) 市場風險

#### (i) 外匯風險

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

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

於2015年6月30日，以港元為功能貨幣之本集團之實體擁有總額美元貨幣負債淨值為7,428.9百萬港元(2014年：8,511.2百萬港元)。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因而認為沒有與美元有關的重大的外匯風險。

於2015年6月30日，以港元為功能貨幣之本集團之實體擁有總額人民幣貨幣資產淨值為8,783.6百萬港元(2014年：3,701.0百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%(2014年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加439.2百萬港元(2014年：185.0百萬港元)。

於2015年6月30日，以人民幣為功能貨幣之本集團之實體擁有總額美元貨幣負債淨值為6,670.9百萬港元(2014年：資產淨值為1,397.4百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%(2014年：5%)，本集團除稅前溢利會增加／減少333.5百萬港元(2014年：減少／增加69.9百萬港元)。

於2015年6月30日，以人民幣為功能貨幣之本集團之實體擁有總額港元貨幣負債淨值為12,859.8百萬港元(2014年：14,136.0百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%(2014年：5%)，本集團除稅前溢利會增加／減少643.0百萬港元(2014年：706.8百萬港元)。

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並假設於報告期末日出現匯率變動而釐定。上述變動指管理層就本年度報告期末日後直至下個年度報告期末日期間對合理可能出現的匯率變動作出評估。於2015年及2014年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定之外匯風險乃產生自以非功能貨幣結算的貨幣資產及負債；並無考慮將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (ii) 利率風險

本集團因計息資產及負債所涉及的利率變動而承受利率風險。現金流量利率風險乃因市場利率轉變而令浮息金融工具因不同利率產生不同現金流量的風險。本集團的計息資產主要包括銀行存款及應收合營企業及聯營公司款項。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動影響，令本集團承受現金流量利率風險。如本集團之借貸乃定息計算，本集團則承受公平值利率風險。

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

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點(2014年：100個基點)，本集團之除稅前溢利會增加161.3百萬港元或減少156.1百萬港元(2014年：增加204.9百萬港元或減少213.0百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並應用在於報告期末日存有利率風險之金融工具。100個基點(2014年：100個基點)的上升／下跌指管理層對本集團直至下個年度報告期末日期間最大影響的合理可能出現的利率變動之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融工具之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

#### (iii) 價格風險

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

於2015年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格上升25%，本集團之投資重估儲備會上升1,727.3百萬港元(2014年：1,182.3百萬港元)。假設其他因素維持不變，倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別下跌28.6百萬港元及1,698.7百萬港元(2014年：15.7百萬港元及1,166.6百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2015年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過損益列賬金融資產股本投資之價格上升／下跌25%，本集團之除稅前溢利會上升／下跌211.8百萬港元(2014年：152.0百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、貿易及其他應收款及被投資公司、合營企業、聯營公司及債務證券之應收賬項。本集團就各核心業務制定信貸政策，持續緊密監控該等信貸風險。

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

此外，本集團透過對附屬公司、合營企業及聯營公司之財政和營運政策行使控制權、共同控制權及重大影響及定期審閱其財務狀況，提供相應的財務援助，以監察其所承受的信貸風險。債務證券的投資只限於以信貸質素良好之金融機構或投資交易對手。

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國大陸相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，持有按揭的銀行則可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值普遍受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2015年及2014年6月30日，於綜合財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

### (c) 流動資金風險

本集團之保守流動資金風險政策包括管理債務到期日的情況及資金來源，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過取得足夠的已承諾的信貸額以確保資金充足以及維持平倉的能力。本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。本集團亦備有足夠的未動用之已承諾信貸額以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表按於報告期末日所載合約到期日前的剩餘期間(以相關到期日分類排列)分析本集團之非衍生金融負債。表中所披露為合約性非貼現現金流量。

#### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

非衍生金融負債：

	賬面值 百萬港元	合約性非貼現 現金總流量 百萬港元	即期 至一年內 百萬港元	一年以上 至五年內 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2015年6月30日					
應付賬及應付費用	24,556.6	24,556.6	22,333.4	2,202.2	21.0
短期借貸	6,261.2	6,404.2	6,404.2	-	-
長期借貸	110,895.3	120,323.2	30,939.6	72,963.3	16,420.3

於2014年6月30日

應付賬及應付費用	22,685.1	22,685.1	21,019.6	1,656.3	9.2
短期借貸	8,863.8	8,917.0	8,917.0	-	-
長期借貸	111,715.3	120,485.3	26,860.0	71,700.9	21,924.4

衍生金融負債：

	合約性非貼現 現金總流量 百萬港元	即期 至一年內 百萬港元	一年以上 至五年內 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2015年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	391.4	125.5	263.8	2.1
於2014年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	397.7	129.9	237.9	29.9

於2015年6月30日，本集團並無以總額結算的衍生金融負債。

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (d) 資本管理

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

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、合營企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

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

於2015年及2014年6月30日之負債比率如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	<b>113,004.3</b>	116,562.0
減：現金及銀行存款	<b>(59,465.2)</b>	(61,823.2)
綜合債務淨額	<b>53,539.1</b>	54,738.8
總權益	<b>222,358.0</b>	200,276.5
負債比率	<b>24.1%</b>	27.3%

於2015年6月30日負債比率下降主要源於本年度溢利的貢獻使權益增加。

### (e) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平值計量等級披露的公平值計量：

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

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (e) 公平值估算(續)

本集團金融工具之賬面值如下。以公平值估值之投資物業之披露見附註16。

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

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

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

下表呈列本集團於2015年6月30日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	3,115.7	60.7	3,732.8	6,909.2
按公平值透過損益列賬金融資產	0.2	-	847.0	847.2
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	11.1	58.8	69.9
	3,115.9	71.8	4,638.6	7,826.3
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(817.3)	(30.1)	(847.4)

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (e) 公平值估算(續)

#### (ii) (續)

下表呈列本集團於2014年6月30日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	1,849.3	57.2	2,822.9	4,729.4
按公平值透過損益列賬金融資產	179.3	23.3	405.6	608.2
衍生金融工具				
衍生金融資產	–	25.8	58.8	84.6
	2,028.6	106.3	3,287.3	5,422.2
衍生金融工具				
衍生金融負債	–	(829.0)	(35.6)	(864.6)

公平值等級分類中金融資產第1等級及第2等級之間並沒有重大轉移。

下表呈列截至2015年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2014年7月1日	<b>2,822.9</b>	<b>405.6</b>	<b>58.8</b>	<b>(35.6)</b>
增加	<b>861.0</b>	<b>317.5</b>	–	–
在綜合全面收益表／收益表 確認的收益淨額	<b>284.9</b>	<b>123.9</b>	–	<b>5.5</b>
出售	<b>(236.0)</b>	–	–	–
於2015年6月30日	<b>3,732.8</b>	<b>847.0</b>	<b>58.8</b>	<b>(30.1)</b>

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (e) 公平價值估算(續)

#### (iii) (續)

下表呈列截至2014年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2013年7月1日	3,540.6	195.8	58.8	(40.9)
增加	209.9	231.3	—	—
在綜合全面收益表／收益表 確認的(虧損)／收益淨額	(317.2)	81.4	—	5.3
出售	(28.1)	(102.9)	—	—
轉撥至第1等級	(583.5)	—	—	—
轉撥自第1等級	1.2	—	—	—
於2014年6月30日	2,822.9	405.6	58.8	(35.6)

以下為用作釐定列入第3等級可供出售金融資產的公平值之不可觀察輸入的資料。

	2015年 公平值 百萬港元	2014年 公平值 百萬港元	估值技術	不可觀察 輸入的資料	不可觀察 輸入的範圍
物業投資業務	1,952.8	1,876.0	資產淨值(附註)	不適用	不適用
娛樂業務	516.1	373.8	市場比較方式	企業價值／息稅前 利潤的比率	9.37倍—25.31倍 (2014年：8.52倍— 37.55倍)
物業發展業務	735.9	85.1	餘值法	發展成本、發展商溢 利及風險率	不適用
其他	528.0	488.0			
	<b>3,732.8</b>	2,822.9			

附註：本集團認為在報告期末日資產淨值代表公平值。

## 5 關鍵會計估算及判斷

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

本集團就未來作出估算及假設。從定義上說，所得出之會計估算難免偏離有關實際結果。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

### (a) 可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的公平值

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

### (b) 投資物業估值

每項完成之投資物業的公平值於每個報告期末日由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金流出。

發展中投資物業之公平值經參考獨立估值後釐訂。就本集團之大部份發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，減完成項目需扣減之成本以及就溢利及風險之適當調整。估值及進行估值時採用之所有主要假設應反映於每個報告期末日之市場狀況。主要假設包括已落成物業之價值、發展期、尚未支付建築成本、財務成本、其他專業費用、完成項目及完成後收入之相關風險，以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。

於2015年6月30日，假設其他因素維持不變，假若投資物業市值上升／下跌5%(2014年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌4,581.3百萬港元(2014年：3,869.2百萬港元)。

## 5 關鍵會計估算及判斷(續)

### (c) 物業、機器及設備耗蝕及可用年期之估計

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

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

### (d) 資產耗蝕

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產出單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何耗蝕。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化之估算。詳情載於附註20。

本集團透過使用價值計算法，對合營企業及聯營公司權益是否出現耗蝕作出定期評估。於釐定使用價值時，管理層評估預期來自該等投資的業務所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及貼現率時需作出估算及判斷。

管理層已採用現金流量貼現法，對Tharisa plc(「Tharisa」)(本集團的一家聯營公司)及Hyva I B.V.(「Hyva」)(本集團的一家合營企業)的賬面值進行耗蝕評估。評估使用的估算現金流量乃參考業務計劃及現行市況，按收入增長、銷售價格、證實及概算礦儲量、生產成本、生產量及貼現率等假設作出評估。根據評估，管理層認為本集團於Tharisa及Hyva的權益在2015年6月30日並無耗蝕。

本集團根據權益公平值低於其原成本值之期間及幅度以釐定可供出售金融資產是否出現耗蝕。

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

### (e) 財務擔保及稅務賠償保證

本集團於各報告期末日利用現時對未來現金流量之估算評估其於保險合約下之責任。

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

## 5 關鍵會計估算及判斷(續)

### (e) 財務擔保及稅務賠償保證(續)

就提供予非全資附屬公司之稅務賠償保證而言，本集團根據對未來市況及經濟環境之估算就有關物業發展項目之成本及有關中國大陸稅務責任之潛在風險作出估算。只有當潛在責任能可靠釐定，本集團才會於有關年度內計提有關撥備，或若不能可靠釐定，則本集團應佔的潛在風險會在附註44中披露為或然負債。

### (f) 所得稅

本集團須繳付多個司法權區之預扣稅及所得稅。於決定預扣稅及所得稅撥備時，需要依靠重大判斷。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。倘該等交易之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定的年度內之即期稅項及遞延稅項撥備。

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

### (g) 建築工程之收入及成本之估計

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

### (h) 公營服務基建項目的估計用量

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

交通流量受若干因素的直接及間接影響，包括通行情況、路況、方便程度及與其他道路的收費差別以及是否存在其他交通方式。交通流量的增長與基建所處地區的未來經濟及交通網絡的發展亦有莫大關連，當中尤以該等仍處於增長期的項目(如廣州市東新高速公路及廣州市南沙港快速路)為甚。管理層對未來交通流量增長的預測極為取決於上述因素的落實情況。

截至2015年6月30日止年度，本集團合營企業應佔業績中分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損300.0百萬港元。

## 6 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入		
物業銷售	<b>25,681.9</b>	29,329.2
租務	<b>2,401.5</b>	2,348.3
合約工程	<b>8,456.7</b>	7,122.3
服務提供	<b>7,387.3</b>	6,664.5
基建項目經營	<b>2,470.7</b>	2,345.8
酒店營運	<b>4,060.8</b>	3,751.4
百貨經營	<b>3,913.0</b>	3,975.4
其他	<b>873.1</b>	964.2
<b>總額</b>	<b>55,245.0</b>	56,501.1

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

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

## 6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>2015年</b>								
總收入	25,759.9	2,641.4	23,562.5	2,470.7	4,078.0	3,933.0	1,039.6	63,485.1
內部分部	(78.0)	(239.9)	(7,718.5)	-	(17.2)	(20.0)	(166.5)	(8,240.1)
對外收入	25,681.9	2,401.5	15,844.0	2,470.7	4,060.8	3,913.0	873.1	55,245.0
分部業績	6,804.1	1,418.4	946.0	1,057.9	323.6	307.4	(136.4)	10,721.0
其他收益，淨值	1,046.8	(0.1)	830.1	45.2	13,240.7	(192.9)	306.6	15,276.4
投資物業公平值變動	-	2,874.7	290.8	-	-	-	-	3,165.5
未分攤企業費用								(1,192.0)
營業溢利								27,970.9
財務收入								1,130.2
財務費用								(1,621.9)
								27,479.2
應佔業績								
合營企業(附註(a))	1,334.3	564.9	77.3	2,547.1	(78.9)	-	(125.5)	4,319.2
聯營公司(附註(b))	(5.6)	289.2	(1,298.7)	355.6	-	-	(2.4)	(661.9)
除稅前溢利								31,136.5
稅項								(4,264.4)
本年度溢利								26,872.1
分部資產	118,553.4	91,514.2	11,936.3	16,690.2	13,808.3	6,492.6	11,543.7	270,538.7
合營企業權益	12,355.0	12,312.7	3,125.2	14,576.0	6,200.9	-	882.1	49,451.9
聯營公司權益	992.1	2,819.9	6,499.1	7,108.0	1.1	-	311.5	17,731.7
未分攤資產								60,208.4
總資產								397,930.7
分部負債	25,909.1	1,073.3	8,259.1	751.3	540.0	4,061.2	1,735.2	42,329.2
未分攤負債								133,243.5
總負債								175,572.7
非流動資產添置(附註(c))	7,167.9	10,843.5	235.5	64.6	2,085.6	386.4	1,848.3	22,631.8
折舊及攤銷	97.3	25.6	174.0	841.1	654.7	410.5	110.8	2,314.0
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	465.2	123.2	117.1	705.5

## 6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2014年								
總收入	29,367.1	2,625.6	20,604.7	2,345.8	3,751.4	3,975.4	1,168.2	63,838.2
內部分部	(37.9)	(277.3)	(6,817.9)	–	–	–	(204.0)	(7,337.1)
<b>對外收入</b>	<b>29,329.2</b>	<b>2,348.3</b>	<b>13,786.8</b>	<b>2,345.8</b>	<b>3,751.4</b>	<b>3,975.4</b>	<b>964.2</b>	<b>56,501.1</b>
分部業績	9,540.8	1,507.1	913.8	1,085.0	511.9	543.2	13.9	14,115.7
其他收益·淨值	160.0	(34.8)	89.1	603.8	(135.9)	(24.0)	1,654.8	2,313.0
投資物業公平值變動	–	1,314.1	111.4	–	–	–	–	1,425.5
未分攤企業費用								(1,031.1)
<b>營業溢利</b>								<b>16,823.1</b>
財務收入								1,083.5
財務費用								(1,927.1)
								15,979.5
應佔業績								
合營企業	26.1	698.5	225.1	1,253.8	(151.6)	–	(57.4)	1,994.5
聯營公司	20.0	241.9	387.3	179.4	1.1	–	272.3	1,102.0
<b>除稅前溢利</b>								<b>19,076.0</b>
稅項								(5,738.2)
<b>本年度溢利</b>								<b>13,337.8</b>
分部資產	108,579.2	76,806.2	11,617.0	18,112.1	13,928.4	7,048.1	7,721.7	243,812.7
合營企業權益	13,411.4	11,796.5	3,490.5	15,281.2	1,184.7	–	583.9	45,748.2
聯營公司權益	987.6	2,669.2	7,726.6	5,369.8	1.1	–	239.7	16,994.0
未分攤資產								62,672.5
<b>總資產</b>								<b>369,227.4</b>
分部負債	16,521.7	1,099.5	6,056.2	814.7	929.1	4,491.5	2,160.8	32,073.5
未分攤負債								136,877.4
<b>總負債</b>								<b>168,950.9</b>
非流動資產添置(附註(c))	7,915.0	4,092.6	239.5	14.2	2,849.3	1,049.7	1,035.9	17,196.2
折舊及攤銷	67.2	11.0	150.4	768.1	530.9	391.6	353.8	2,273.0
耗蝕支出及撥備	–	–	–	–	125.9	–	101.8	227.7

## 6 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註(c)) 百萬港元
<b>2015年</b>		
香港	<b>29,907.9</b>	<b>81,469.7</b>
中國大陸	<b>24,360.5</b>	<b>76,854.2</b>
其他	<b>976.6</b>	<b>394.7</b>
	<b>55,245.0</b>	<b>158,718.6</b>
<b>2014年</b>		
香港	26,688.3	68,410.4
中國大陸	28,606.7	72,424.4
其他	1,206.1	2,704.7
	56,501.1	143,539.5

附註：

- (a) 於基建分部之款額包括本集團於截至2015年6月30日止年度(i)出售間接持有的澳門電力股份有限公司權益而分佔的收益1,549.9百萬港元及(ii)分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損300.0百萬港元。
- (b) 於服務分部之款額包括本集團對於其於新礦資源有限公司，一家上市的聯營公司，的權益於截至2015年6月30日止年度作出的耗蝕虧損1,779.4百萬港元。
- (c) 非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。
- (d) 截至2015年6月30日止年度，營業溢利並未扣除折舊及攤銷為30,284.9百萬港元，其中21,735.6百萬港元來自香港，8,549.3百萬港元來自中國大陸及其他。

## 7 其他收入

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
來自可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的股息收入	<b>31.8</b>	247.2

## 8 其他收益，淨值

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	376.6	4.9
被視為出售附屬公司權益收益	-	31.4
被視為出售合營企業權益收益	-	594.3
被視為出售一家聯營公司權益收益	50.7	-
出售附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業後 以公平值重新計量保留權益的收益(附註(a))	13,709.2	-
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產時 按公平值重新計量的保留資產收益(附註(b))	914.0	-
增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時 以公平值重新計量前期持有權益所產生的收益(附註(c))	986.6	67.3
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(虧損)/收益	(38.9)	105.6
出售淨收益/(虧損)		
非流動資產列為待售資產	30.3	(46.0)
可供出售金融資產	66.2	198.2
按公平值透過損益列賬金融資產	(23.5)	-
投資物業及物業、機器及設備	(63.2)	41.3
附屬公司	18.0	119.8
合營企業	-	18.6
聯營公司	(137.9)	1,749.4
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(11.8)	(6.6)
應收貸款及其他應收賬	(61.2)	(91.1)
物業、機器及設備	(532.0)	(4.1)
無形資產	(100.5)	(125.9)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	93.8	(344.1)
	<b>15,276.4</b>	<b>2,313.0</b>

附註：

- (a) 於2015年4月29日，本公司及其附屬公司，即Beames Holdings Limited(「Beames」)、Park New Astor Hotel Limited和Great TST Limited，與阿布扎比投資局的全資附屬公司HIP Company Limited(「HIP」)訂立了協議，設立一家新合營企業(「合營企業」)，Beames和HIP將各自(直接或間接)持有合營企業的50%已發行股本，而且三家酒店(即香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店和尖沙咀凱悅酒店)的全部擁有權將注入合營企業，自成交時生效(「出售並轉讓」)。該出售並轉讓的代價總額為185億港元(可予以慣常的成交時調整)。該出售並轉讓於2015年6月15日完成，其出售(除稅及應佔非控股股東權益前)之總收益為約150億港元，其中137億港元於其他收益，淨值中確認，13億港元於綜合收益表之毛利中確認。於合營企業的權益被列作本集團的一家合營企業。

## 8 其他收益，淨值(續)

附註：(續)

- (b) 海通國際證券集團有限公司(「海通國際」)，一家於聯交所上市的公司原為本集團的聯營公司。於本年度內，本集團不再對海通國際的權益具重大影響。

因此，本集團於海通國際的權益已由一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產，其914.0百萬港元按公平值重新計量的收益於截至2015年6月30日止年度綜合收益表確認。

- (c) 本集團於本年度透過Ballina Enterprises Limited(「Ballina」，本公司的一家全資附屬公司)，以現金代價約1,779.0百萬港元由長虹發展(集團)有限公司(「長虹」，周大福企業有限公司(「周大福」)的聯繫人)收購新碧有限公司(「新碧」，Ballina原持有50%權益，為本集團的一家合營企業)之40%權益及於新碧協議完成日期當日新碧結欠長虹的無抵押免息股東貸款全部金額。收購完成後，新碧被列作本集團的一家附屬公司。其986.6百萬港元以公平值重新計量前期持有權益所產生的收益於截至2015年6月30日止年度綜合收益表確認。

## 9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
投資物業租金收入總額	<b>2,213.7</b>	2,172.0
支出	<b>(717.3)</b>	(649.6)
	<b>1,496.4</b>	1,522.4
出售存貨成本	<b>(19,709.2)</b>	(20,970.6)
提供服務成本	<b>(13,177.9)</b>	(11,290.5)
物業、機器及設備之折舊(附註17)	<b>(1,304.3)</b>	(1,342.9)
攤銷		
土地使用權(附註18)	<b>(93.7)</b>	(86.3)
無形特許經營權(附註19)	<b>(829.9)</b>	(758.2)
無形資產(附註20)	<b>(86.1)</b>	(85.6)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	<b>(1,246.2)</b>	(1,103.0)
其他設備	<b>(4.7)</b>	(7.8)
員工成本(附註14(a))	<b>(6,366.8)</b>	(5,569.6)
核數師酬金		
核數服務	<b>(68.5)</b>	(65.6)
非核數服務	<b>(19.2)</b>	(15.6)

## 10 財務費用

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	3,005.4	2,908.3
可換股債券利息	–	410.2
固定利率債券及應付票據利息	2,210.6	1,708.8
非控權股東貸款利息	19.8	1.9
借貸成本支出總額	5,235.8	5,029.2
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	(3,092.8)	(2,763.6)
在建中物業、機器及設備及發展中投資物業成本	(521.1)	(338.5)
	1,621.9	1,927.1

附註：對於一般借貸資金用作發展中物業、在建中物業、機器及設備及發展中投資物業融資，年內用作釐定合資格借貸成本金額的資本化年比率為4.5%(2014年：4.2%)。

## 11 稅項

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	623.9	864.0
中國大陸及海外稅項	1,706.6	2,069.4
中國大陸土地增值稅	1,667.6	2,425.0
遞延稅項(附註27)		
投資物業之估值	178.5	143.8
其他暫時差異	87.8	236.0
	4,264.4	5,738.2

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2014年：16.5%)提撥準備。

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%(2014年：9%至25%)不等。

## 11 稅項(續)

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2014年:30%至60%)作出撥備,土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為1,085.8百萬港元及191.7百萬港元(2014年:942.1百萬港元及121.8百萬港元)。

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司業績之溢利	27,479.2	15,979.5
按稅率16.5%(2014年:16.5%)計算	4,534.1	2,636.6
其他國家不同稅率之影響	644.9	843.9
無須課稅之收入	(3,390.1)	(1,106.0)
不可扣稅之支出	627.7	855.6
未確認之稅項虧損	589.1	318.8
未確認之暫時差異	59.8	41.2
已授予稅項減免	-	(1.2)
使用早前未有確認之稅項虧損	(101.9)	(108.1)
未分派溢利之遞延稅項	153.2	268.3
確認早前未有確認之暫時差異	5.2	98.5
以往年度撥備(多計)/少計	(71.7)	68.8
計算所得稅時可減免之土地增值稅	(416.9)	(604.6)
其他	(36.6)	1.4
	<b>2,596.8</b>	3,313.2
中國大陸土地增值稅	<b>1,667.6</b>	2,425.0
稅項支出	<b>4,264.4</b>	5,738.2

## 12 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	<b>19,112.0</b>	9,725.4
因一家附屬公司發行可換股債券所產生攤薄潛在普通股之影響：		
利息支出	-	342.5
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	<b>(1.7)</b>	(2.5)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>19,110.3</b>	10,065.4

	2015年	2014年
		股份數目 (百萬股)
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	<b>8,790.3</b>	7,102.5
就轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	-	257.1
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	<b>2.0</b>	5.5
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>8,792.3</b>	7,365.1

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2015年6月30日止年度之每股盈利有假設其影響。

由於轉換本集團於2014年6月4日贖回之可換股債券及行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2014年6月30日止年度之每股攤薄盈利有假設其影響。

## 13 股息

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
中期股息，每股0.12港元(2014年：0.12港元)	<b>1,067.2</b>	773.2
擬派末期股息，每股0.30港元(2014年：0.30港元)	<b>2,699.1</b>	2,599.5
	<b>3,766.3</b>	3,372.7
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	<b>810.1</b>	563.3
末期股息	<b>#</b>	1,991.9

# 有關2015年擬派末期股息，已假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息而作出全數準備。

於2015年9月24日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.30港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2016年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

## 14 員工成本

### (a) 員工成本

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	<b>5,896.3</b>	5,207.4
退休成本－設定受益計劃	<b>7.1</b>	4.2
退休成本－設定提存計劃	<b>294.5</b>	259.4
購股權(附註(b))	<b>168.9</b>	98.6
	<b>6,366.8</b>	5,569.6

員工成本包括董事酬金。

## 14 員工成本(續)

### (b) 購股權

本公司及其附屬公司，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)及新創建於本年度設有購股權計劃，而授出購股權予合資格僱員及董事分別認購本公司、新世界中國地產及新創建之股份。

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價 港元	於2014年 7月1日	授予	調整	行使	失效/註銷	於2015年 6月30日	於2015年 6月30日 可行使之 購股權數目	附註
本公司	2012年3月19日至 2014年10月27日	9.161至 11.249	132,649,994	34,400,000	237,912	(16,123,819)	(2,789,386)	148,374,701	105,801,784	(i)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		9.444	9.510	9.452	9.205	10.140	9.457	9.370	
新世界中國地產	2009年6月26日至 2011年8月22日	2.262至 3.913	12,160,610	-	-	(2,742,802)	(178,878)	9,238,930	8,912,200	(ii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		3.031	-	-	3.090	3.072	3.013	3.024	
新世界中國地產	2012年5月3日至 2015年5月11日	2.450至 5.420	16,936,210	14,208,400	-	(2,676,280)	(1,759,360)	26,708,970	7,711,570	(ii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		3.418	4.931	-	3.292	3.804	4.211	3.890	
新創建	2015年3月9日	14.158	-	55,470,000	8,053	-	-	55,478,053	33,286,832	(iii)
	每類別之加權平均行使價值 (港元)		-	14.160	14.158	-	-	14.158	14.158	

## 14 員工成本(續)

### (b) 購股權(續)

附註：

- (i) 本公司於2006年11月24日採納的購股權計劃已於2012年3月13日作出修訂，並由採納日起計10年內有效。於2012年3月19日、2012年11月16日、2014年1月22日及2014年10月27日，107,300,000、9,400,000、30,100,000及34,400,000購股權已以行使價每股9.770港元、11.996港元、10.400港元及9.510港元分別授予董事及若干合資格僱員。

由於本公司於年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2014年6月30日止年度末期股息及2014年12月31日止六個月中期股息，因此，須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.176港元調整至9.172港元，再於2015年5月22日調整至9.161港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由11.267港元調整至11.262港元，再於2015年5月22日調整至11.249港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.781港元調整至9.777港元，再於2015年5月22日調整至9.766港元。於2014年10月27日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.510港元調整至9.506港元，再於2015年5月22日調整至9.495港元。

於2012年3月19日授出的購股權分為4期及可分別於2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日起至2016年3月18日止期間行使。

於2012年11月16日授出的購股權分為4期及可分別於2012年11月16日、2013年11月16日、2014年11月16日及2015年11月16日起至2016年11月15日止期間行使。

於2014年1月22日授出的購股權分為4期及可分別於2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日起至2018年1月21日止期間行使。

於2014年10月27日授出的購股權分為4期及可分別於2014年10月27日、2015年10月27日、2016年10月27日、2017年10月27日起至2018年10月26日止期間行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出的購股權的公平值評估為每股1.780港元(2014年：2.054港元)。有關值乃按照無風險年率1.026%(2014年：1.192%)，經參考香港政府債券(到期日為2018年12月10日)於估值日的息率，以及過去股價於與購股權年期相同的期間的歷史波動比率31.73%(2014年：31.90%)計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.82%(2014年：3.29%)及購股權的預計年期為四年。

截至2015年6月30日止年度，於行使購股權時的加權平均股價為每股10.465港元。

- (ii) 於每個授出日期，購股權均分為3至5組，其行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計之3至5年內行使。

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為21.8百萬港元(2014年：9.0百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由4.42港元至5.36港元(2014年：3.97港元至4.01港元)，行使價由4.42港元至5.42港元(2014年：3.97港元至4.01港元)，股價波幅為37.94%至40.52%(2014年：44.49%至51.49%)，購股權之預期年期為5年(2014年：5年)，預期股息率為0.57%至1.68%(2014年：1.24%至1.89%)，無風險年利率為1.17%至1.40%(2014年：1.19%至1.51%)及次佳行使因素為行使價之1.90至1.91倍(2014年：1.91至1.93倍)(即計及購股權持有者儘早行使購股權表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據新世界中國地產過往5年每日股價之統計分析計算。

截至2015年6月30日止年度，新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國2011年購股權計劃項下行使購股權時的加權平均股價分別為每股4.931港元及每股5.166港元。

## 14 員工成本(續)

### (b) 購股權(續)

附註：(續)

- (iii) 新創建的購股權計劃於2011年11月21日獲採納，自採納當日起計十年內有效。新創建的董事會可酌情向任何按該計劃所界定的合資格參與者授出購股權以認購新創建股份。該計劃將授出的購股權獲悉數行使而可能發行的股份總數不得超過新創建於2011年11月21日已發行股本的10%，即3,388,900,598股股份。

於2015年3月9日，55,470,000購股權按14.160港元行使價授予董事及若干合資格參與者，該行使價即緊接2015年3月9日前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價。該等購股權將於2020年3月8日到期。

於年內授出每股行使價為14.160港元(其後調整至14.158港元)的購股權公平值以二項式期權定價模式估計約值每股2.2563港元。估值按每年1.29%的無風險利率進行，該利率經參考香港政府債券的現行利率，30%的約五年期歷史波幅，並假設每年5.34%的股息收益及預計五年購股權有效期。

根據該計劃，未行使購股權數目及行使價或會隨新創建資本結構變動而調整。新創建於年內宣佈以股代息(可選擇以現金)分派截至2014年12月31日止六個月的中期股息，以致未行使購股權目及行使價根據該計劃調整。於2015年3月9日授出的購股權的每股行使價調整至14.158港元，由2015年5月19日起生效。

購股權將根據該計劃及授出條款歸屬，惟獲授人須於歸屬日期仍為合資格參與者以令歸屬順利進行。

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

## 14 員工成本(續)

### (c) 五名最高酬金人士

本年度內本集團5名最高薪酬人士包括2名董事(2014年：3名董事)，彼等之酬金已反映於附註15(a)。年內其餘3名(2014年：2名)人士之酬金如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
薪金及其他酬金	32.5	60.2
退休福利計劃僱主供款	1.2	0.8
購股權	11.6	1.8
	<b>45.3</b>	<b>62.8</b>

向該等人士支付之酬金組別如下：

	人數	
	2015年	2014年
酬金組別(港元)		
13,500,001-14,000,000	1	-
15,000,001-15,500,000	1	-
16,000,001-16,500,000	1	-
30,000,001-30,500,000	-	1
32,000,001-32,500,000	-	1
	<b>3</b>	<b>2</b>

### (d) 高級管理層之酬金

除董事之酬金及五位最高薪酬人士已於附註15(a)及14(c)披露外，於本報告董事簡介／高級管理層簡介中提及的相關高級管理層之酬金組別如下：

	人數	
	2015年	2014年
酬金組別(港元)		
4,000,001-4,500,000	2	-
5,500,001-6,000,000	-	1
8,000,001-8,500,000	1	-
9,000,001-9,500,000	-	1
	<b>3</b>	<b>2</b>

## 15 董事利益

### (a) 董事酬金

董事姓名	作為董事(附註(ii))						總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	薪金 百萬港元	可斟酌的 花紅 百萬港元	其他福利 估計貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	作為管理層 (附註(ii)) 百萬港元	
截至2015年6月30日止年度							
鄭家純博士	1.7	-	-	18.9	-	45.0	65.6
杜惠愷先生	0.3	-	-	0.2	-	-	0.5
鄭志剛博士	0.7	-	-	2.6	-	18.4	21.7
楊秉樑先生	0.4	-	-	0.3	-	-	0.7
查懋聲先生	0.4	-	-	0.3	-	-	0.7
鄭家成先生	0.5	6.0	1.1	0.4	0.5	-	8.5
何厚浣先生	0.4	-	-	0.3	-	-	0.7
李聯偉先生	0.7	-	-	0.4	-	-	1.1
梁祥彪先生	0.4	-	-	0.3	-	-	0.7
紀文鳳小姐	0.3	-	-	2.2	-	6.4	8.9
鄭志恒先生	0.3	-	-	0.4	-	1.8	2.5
陳觀展先生	0.3	-	-	2.5	-	6.2	9.0
鄭志雯女士	0.5	-	-	2.2	-	10.9	13.6
歐德昌先生	0.8	-	-	2.0	-	6.6	9.4
總額	7.7	6.0	1.1	33.0	0.5	95.3	143.6

## 15 董事利益(續)

### (a) 董事酬金(續)

截至2014年6月30日止，某些董事酬金於此前披露的已按照同前公司條例進行了重述，以符合新的公司條例(香港法例第622章)範圍和要求。

董事姓名	作為董事(附註(i))						總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	薪金 百萬港元	可斟酌的 花紅 百萬港元	其他福利 估計貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	作為管理層 (附註(ii)) 百萬港元	
截至2014年6月30日止年度							
鄭家純博士	1.6	-	-	7.5	-	63.7	72.8
杜惠愷先生	0.4	-	-	0.3	-	-	0.7
鄭志剛博士	0.7	-	-	2.7	-	12.9	16.3
梁仲豪先生	0.1	-	-	0.4	-	-	0.5
楊秉樑先生	0.4	-	-	0.4	-	-	0.8
查懋聲先生	0.4	-	-	0.4	-	-	0.8
鄭家成先生	0.6	4.3	1.0	0.5	0.4	-	6.8
何厚浣先生	0.4	-	-	0.4	-	-	0.8
李聯偉先生	0.7	-	-	0.4	-	-	1.1
梁祥彪先生	0.4	-	-	0.4	-	-	0.8
紀文鳳小姐	0.3	-	-	2.2	-	4.8	7.3
鄭志恒先生	0.3	-	-	0.4	-	1.7	2.4
陳觀展先生	0.3	-	-	2.6	-	5.3	8.2
鄭志雯女士	0.5	-	-	2.2	-	9.6	12.3
歐德昌先生	0.8	-	-	2.0	-	16.1	18.9
總額	7.9	4.3	1.0	22.8	0.4	114.1	150.5

附註：

- (i) 就某人作為董事(不論是上述公司或其附屬企業的董事)而提供的服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬。
- (ii) 就某人在與管理該公司(或其附屬企業)的事務有關連的情況下提供的其他服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬，包括薪金、可斟酌的花紅、退休計劃僱主供款及房屋津貼。
- (iii) 其他福利代表購股權。按照本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事之購股權價值，相等於該等購股權年內，按照香港財務報告準則第2號在綜合收益表支銷之公平值。
- (iv) 本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 15 董事利益(續)

### (b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2014年4月11日，本公司與杜惠愷先生(非執行副主席)(「杜先生」)就杜先生擁有的公司與本集團之間的若干營運及租賃服務訂立總服務協議，由2014年7月1日開始為期三年。截至2015年6月30日止年度，其交易總額約達1,209.3百萬港元(2014年：於2011年5月19日簽訂，且2014年6月30日屆滿的前總服務協議下的交易總額約達1,357.3百萬港元)。

於2014年4月11日，本公司與周大福就本集團與周大福及其附屬公司之間的若干營運及租賃服務訂立總服務協議，由2014年7月1日開始為期三年。截至2015年6月30日止年度，其交易總額約達604.0百萬港元(2014年：於2011年6月30日簽訂，且2014年6月30日屆滿的前總服務協議下的交易總額約達465.0百萬港元)。

於2014年4月11日，本公司與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)就本集團與周大福珠寶集團及其附屬公司之間的物業租賃訂立總租賃協議，由2014年7月1日開始為期三年。截至2015年6月30日止年度，其交易總額約達125.4百萬港元(2014年：於2011年11月28日簽訂，且2014年6月30日終止的前總租賃協議下的交易總額約達98.8百萬港元)。

除上述交易外，於年末或年中任何時間本公司董事均無就本集團之業務直接或間接於本公司的其他重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

## 16 投資物業

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
完成之投資物業	<b>58,644.6</b>	53,190.6
發展中投資物業	<b>32,980.4</b>	24,194.0
	<b>91,625.0</b>	77,384.6

	完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2014年7月1日	<b>53,190.6</b>	<b>24,194.0</b>	<b>77,384.6</b>
匯兌差額	(0.5)	–	(0.5)
收購附屬公司	<b>1,695.3</b>	<b>4,435.0</b>	<b>6,130.3</b>
出售附屬公司	(5.6)	–	(5.6)
添置	<b>1,283.3</b>	<b>3,379.9</b>	<b>4,663.2</b>
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權之間的轉撥	(92.6)	–	(92.6)
投資物業、持作發展／發展中物業及待售物業之間的轉撥	(23.6)	<b>954.3</b>	<b>930.7</b>
出售	(424.7)	–	(424.7)
公平值之改變	<b>2,053.0</b>	<b>1,112.5</b>	<b>3,165.5</b>
投資物業及非流動資產列為待售資產之間的轉撥	(125.9)	–	(125.9)
重列	<b>1,095.3</b>	(1,095.3)	–
於2015年6月30日	<b>58,644.6</b>	<b>32,980.4</b>	<b>91,625.0</b>

## 16 投資物業(續)

	完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2013年7月1日	50,142.8	21,548.4	71,691.2
匯兌差額	(257.5)	(38.8)	(296.3)
收購一家附屬公司	1,898.7	–	1,898.7
出售一家附屬公司	(41.0)	–	(41.0)
添置	400.3	1,816.3	2,216.6
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權之間的轉撥	132.0	–	132.0
投資物業、發展中物業及待售物業之間的轉撥	530.4	341.1	871.5
出售	(382.5)	–	(382.5)
公平值之改變	1,034.0	391.5	1,425.5
投資物業及非流動資產列為待售資產之間的轉撥	(131.1)	–	(131.1)
重列	(135.5)	135.5	–
於2014年6月30日	53,190.6	24,194.0	77,384.6

### 本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。投資物業已於2015年6月30日由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司、邦盟匯駿評估有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及卓德萊坊測計師行有限公司重估。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

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

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

## 16 投資物業(續)

### 估值技術

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

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

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

於2015年及2014年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級。

估值方法於年內概無改變及於年內概無公平值等級之間的轉撥。

使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料：

	2015年 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入的範圍		
			每月現行 市場租金	單位價格	資本化率
完成之投資物業					
香港					
商業	33,708.4	收入資本化	每平方呎 14港元－480港元	不適用	1.6%–7.5%
車庫	1,487.7	收入資本化	每個車位 3,200港元－ 5,600港元	不適用	4.5%–6.5%
中國大陸					
商業	14,594.0	收入資本化	每平方米 29港元－286港元	不適用	3.0%–8.5%
車庫	5,919.4	直接比較法	不適用	每個車位 81,000港元－ 481,000港元	不適用
住宅	2,935.1	收入資本化	每平方米 11港元－208港元	不適用	4.0%–15.0%
總額	58,644.6				

## 16 投資物業(續)

## 估值技術(續)

	2015年 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入的範圍	
			單位價格	估計發展商 溢利及風險率
發展中投資物業				
商業	31,573.3	剩餘法	每平方米 1,750港元–53,500港元	5.0%–25.0%
車庫	1,323.3	剩餘法	每個車位 125,000港元–262,500港元	0.3%–5.0%
住宅	83.8	剩餘法	每平方米14,400港元	7.0%
總額	32,980.4			

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

## 16 投資物業(續)

### 估值技術(續)

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

現行市場租金是獨立估值師根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況而釐定。租值越高，公平值越高。

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

於2015年6月30日，已作本集團的借貸抵押之投資物業總公平值為31,881.0百萬港元(2014年：31,420.7百萬港元)(附註39)。

## 17 物業、機器及設備

	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元
<b>原值</b>					
於2014年7月1日	2,955.8	7,776.4	11,918.2	6,475.5	29,125.9
匯兌差額	-	(15.1)	(5.8)	(1.8)	(22.7)
收購一間附屬公司	-	12.9	23.9	-	36.8
添置	10.5	178.5	1,109.9	3,220.2	4,519.1
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	187.1	318.7	(66.7)	-	439.1
物業、機器及設備、持作發展／發 展中物業及待售物業之間的轉撥	-	102.1	-	377.6	479.7
落成後轉撥	-	3,332.5	89.5	(3,422.0)	-
出售附屬公司	(656.1)	(614.8)	(1,047.2)	-	(2,318.1)
出售	(81.1)	(99.6)	(524.2)	-	(704.9)
物業、機器及設備及非流動資產列 為待售資產之間的轉撥	-	-	(35.1)	-	(35.1)
於2015年6月30日	2,416.2	10,991.6	11,462.5	6,649.5	31,519.8
<b>累積折舊及耗蝕</b>					
於2014年7月1日	522.5	2,344.4	7,968.2	-	10,835.1
匯兌差額	-	(5.9)	(5.6)	-	(11.5)
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	(5.9)	(24.7)	(18.9)	-	(49.5)
折舊	46.8	374.1	883.4	-	1,304.3
耗蝕	-	408.8	123.2	-	532.0
出售附屬公司	(242.9)	(391.2)	(421.5)	-	(1,055.6)
出售	-	(88.6)	(408.8)	-	(497.4)
物業、機器及設備及非流動資產列 為待售資產之間的轉撥	-	-	(21.4)	-	(21.4)
於2015年6月30日	320.5	2,616.9	8,098.6	-	11,036.0
<b>賬面淨值(附註(b))</b>					
於2015年6月30日	2,095.7	8,374.7	3,363.9	6,649.5	20,483.8

## 17 物業、機器及設備(續)

	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元
<b>原值</b>					
於2013年7月1日	2,956.9	7,600.4	10,714.5	4,254.5	25,526.3
匯兌差額	–	(55.4)	(53.4)	(19.1)	(127.9)
收購附屬公司	–	145.6	43.1	–	188.7
添置	–	49.0	1,168.8	3,250.7	4,468.5
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	–	(27.2)	(7.2)	(86.2)	(120.6)
物業、機器及設備與土地使用權 之間的轉撥	–	(194.4)	–	(27.4)	(221.8)
物業、機器及設備、持作發展／發 展中物業及待售物業之間的轉撥	–	184.9	–	–	184.9
落成後轉撥	–	419.9	477.1	(897.0)	–
出售附屬公司	–	(78.8)	(42.4)	–	(121.2)
出售	(1.1)	(267.6)	(382.3)	–	(651.0)
於2014年6月30日	2,955.8	7,776.4	11,918.2	6,475.5	29,125.9
<b>累積折舊及耗蝕</b>					
於2013年7月1日	483.6	2,301.3	7,418.5	–	10,203.4
匯兌差額	–	(16.1)	(38.2)	–	(54.3)
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	–	(2.0)	(1.9)	–	(3.9)
折舊	39.3	309.9	993.7	–	1,342.9
耗蝕	–	–	4.1	–	4.1
出售附屬公司	–	(43.3)	(41.7)	–	(85.0)
出售	(0.4)	(205.4)	(366.3)	–	(572.1)
於2014年6月30日	522.5	2,344.4	7,968.2	–	10,835.1
<b>賬面淨值(附註(b))</b>					
於2014年6月30日	2,433.3	5,432.0	3,950.0	6,475.5	18,290.8

附註：

- (a) 其他主要指百貨的租賃物業裝修、機器及設備、汽車、傢具及固定裝置、辦公室設備、電腦及電訊設備及系統。
- (b) 於2015年6月30日，已作本集團的借貸抵押之物業、機器及設備的總賬面淨值為3,464.8百萬港元(2014年：3,558.1百萬港元)(附註39)。

## 18 土地使用權

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
於年初	<b>2,374.7</b>	2,206.8
匯兌差額	-	(28.2)
收購一家附屬公司	<b>24.7</b>	64.4
添置	<b>116.0</b>	-
土地使用權及發展中物業之間的轉撥	<b>14.3</b>	17.6
土地使用權及投資物業之間的轉撥	<b>(92.6)</b>	(11.4)
土地使用權及物業、機器及設備之間的轉撥	-	221.8
出售一家附屬公司	-	(10.0)
攤銷	<b>(93.7)</b>	(86.3)
於年終	<b>2,343.4</b>	2,374.7

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2015年6月30日，已作本集團的借貸抵押之土地使用權的總賬面淨值為340.2百萬港元(2014年：331.8百萬港元)(附註39)。

## 19 無形特許經營權

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
原值		
於年初	<b>18,731.9</b>	18,981.2
匯兌差額	-	(249.3)
添置	<b>43.3</b>	-
於年終	<b>18,775.2</b>	18,731.9
累積攤銷及耗蝕		
於年初	<b>3,147.5</b>	2,439.8
匯兌差額	-	(50.5)
攤銷	<b>829.9</b>	758.2
於年終	<b>3,977.4</b>	3,147.5
賬面淨值		
於年終	<b>14,797.8</b>	15,584.4

於2015年6月30日，已作本集團的借貸抵押之無形特許經營權的總賬面淨值為14,253.7百萬港元(2014年：14,980.8百萬港元)(附註39)。

## 20 無形資產

	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	酒店管理 合約 百萬港元	流程、科技 及專有技術 百萬港元	客戶關係 百萬港元	經營權 百萬港元	總額 百萬港元
原值							
於2014年7月1日	2,950.7	678.5	488.6	38.9	544.8	634.8	5,336.3
收購附屬公司	81.4	-	-	-	-	0.7	82.1
無形資產及非流動資產 列為待售資產之間的轉撥	(335.1)	(678.5)	(488.6)	(38.9)	(544.8)	-	(2,085.9)
於2015年6月30日	2,697.0	-	-	-	-	635.5	3,332.5
累積攤銷及耗蝕							
於2014年7月1日	318.9	-	100.2	11.4	79.4	163.9	673.8
攤銷	-	-	23.6	3.9	27.2	31.4	86.1
耗蝕	44.1	-	56.4	-	-	-	100.5
無形資產及非流動資產 列為待售資產之間的轉撥	(89.9)	-	(180.2)	(15.3)	(106.6)	-	(392.0)
於2015年6月30日	273.1	-	-	-	-	195.3	468.4
賬面淨值							
於2015年6月30日	2,423.9	-	-	-	-	440.2	2,864.1

## 20 無形資產(續)

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

### 商譽耗蝕測試

按營運分部分配商譽之概要如下：

	2015年		
	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	總額 百萬港元
物業發展	-	14.2	14.2
物業投資	-	285.1	285.1
服務及基建	849.3	-	849.3
酒店營運	-	9.2	9.2
百貨	-	1,169.4	1,169.4
其他	96.7	-	96.7
	946.0	1,477.9	2,423.9

## 20 無形資產(續)

### 商譽耗蝕測試(續)

	2014年			
	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
物業發展	–	14.2	–	14.2
物業投資	–	285.1	–	285.1
服務及基建	849.3	–	–	849.3
酒店營運	–	9.2	245.1	254.3
百貨	–	1,168.2	–	1,168.2
其他	60.7	–	–	60.7
	910.0	1,476.7	245.1	2,631.8

商譽按經營業務所在國家及業務分部分配至本集團之已辨識現金產生單位。

為進行商譽耗蝕測試，業務單位之可收回金額乃根據公平值減出售成本計算或使用價值計算法而釐定，以較高者為準。計算使用價值就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計及過往經驗而釐定。

物業投資分部的增長率乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率為13.6%（2014年：15.6%），亦反映有關分部之特定風險。

服務及基建分部的增長率為0%（2014年：0%至2%），乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率6.3%（2014年：6.2%），亦反映有關分部之特定風險。

酒店營運分部包括酒店營運及酒店管理服務。酒店營運的增長率為3.5%（2014年：3.5%），乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率為3.4%至7.5%（2014年：5.1%至7.5%），亦反映有關分部之特定風險。

於2014年酒店管理服務而言，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。

百貨分部的預算長期增長率5%（2014年：5%），乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之稅後貼現率為13.6%（2014年：15.6%），亦反映有關分部之特定風險。

## 21 合營企業權益

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
合資合營企業／外商獨資企業之合營企業		
本集團應佔之淨資產	5,696.4	5,470.4
收購時產生之商譽	2.2	2.2
應收賬減撥備(附註(a))	2,380.8	2,291.9
	<b>8,079.4</b>	7,764.5
合作合營企業		
投資原值減撥備	6,838.5	6,939.1
佔收購後未分派業績	3,324.8	3,012.0
應收賬減撥備(附註(a))	4,768.2	3,750.3
	<b>14,931.5</b>	13,701.4
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	12,047.8	11,526.8
收購時產生之商譽	1,475.5	1,475.5
應收賬減撥備(附註(a))	12,917.7	10,659.4
	<b>26,441.0</b>	23,661.7
一家合營企業訂金	-	620.6
	<b>49,451.9</b>	45,748.2

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(ii))	862.5	483.8
浮動息率(附註(iii))	2,965.1	5,284.4
不計息	16,239.1	10,933.4
	<b>20,066.7</b>	16,701.6

(i) 計息年利率由8.5%至10.0%(2014年：8.5%至10.0%)。

(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加2.0%至中國人民銀行利率(2014年：香港銀行同業拆息加0.875%至中國人民銀行利率)。

此等款項為無抵押。計息應收賬與彼等之公平值並無重大差異。

以上應收賬構成部份本集團於合營企業之權益。

## 21 合營企業權益(續)

附註：(續)

(b) 本集團沒有就個別而言重大的合營企業。本集團所佔合營企業之業績如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	4,319.2	1,994.5
本年度其他全面收益	(221.0)	(358.7)
本年度全面收益總額	4,098.2	1,635.8

(c) 管理層根據使用價值計算法，定期檢討本集團於合營企業權益是否出現任何耗蝕跡象。本集團於截至2015年6月30日止年度分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損300.0百萬港元。除上文所詳述外，管理層認為，於2015年6月30日，本集團於合營企業權益概無出現任何耗蝕。

(d) 主要合營企業之詳情列於附註50。

## 22 聯營公司權益

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	4,985.2	7,694.1
海外上市股份	1,081.0	-
非上市股份	8,621.5	6,625.6
	14,687.7	14,319.7
商譽	794.7	794.7
應收賬減撥備(附註(a))	2,249.3	1,879.6
	17,731.7	16,994.0
上市股份市值(附註(b))	6,396.2	4,722.4

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	148.5	143.5
浮動息率(附註(ii))	967.8	850.3
不計息	1,133.0	885.8
	2,249.3	1,879.6

(i) 計息年利率由6.0%至8.0%(2014年：6.0%至8.0%)。

(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加1.3%至倫敦銀行同業拆息加2.75%(2014年：香港銀行同業拆息加0.58%至香港銀行同業拆息加1.3%)。

以上應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

## 22 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(b) 本集團於香港及海外上市的聯營公司股份的市值為6,396.2百萬港元(2014年：4,722.4百萬港元)。管理層根據使用價值計算法，定期檢討本集團於聯營公司權益是否出現任何耗蝕跡象。管理層於本年度已對一家上市的聯營公司，新礦資源有限公司，進行耗蝕評估並確認耗蝕虧損1,779.4百萬港元。除上文所詳述外，管理層認為，於2015年6月30日，本集團於聯營公司權益概無出現任何耗蝕。

(c) 本集團沒有就個別而言重大的聯營公司。本集團所佔聯營公司之業績如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度(虧損)/溢利	<b>(661.9)</b>	1,102.0
本年度其他全面收益	<b>(82.3)</b>	(44.7)
本年度全面收益總額	<b>(744.2)</b>	1,057.3

(d) 主要聯營公司之詳情列於附註51。

## 23 可供出售金融資產

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
股本證券		
非上市股份及投資，按公平值	<b>3,793.4</b>	2,880.1
上市股份，按市值		
香港	<b>2,466.4</b>	587.2
海外	<b>405.2</b>	1,017.7
債務證券		
香港上市債券，按市值	<b>244.2</b>	244.4
	<b>6,909.2</b>	4,729.4

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

**23 可供出售金融資產(續)**

可供出售金融資產乃按以下貨幣列值：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
港元	4,457.0	2,471.3
人民幣	1,217.6	384.0
美元	1,180.2	1,079.6
南非蘭德	-	736.6
其他	54.4	57.9
	<b>6,909.2</b>	4,729.4

**24 持至到期日投資**

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	41.4	40.9

**25 衍生金融工具**

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非流動資產		
其他	39.5	39.5
	<b>39.5</b>	39.5
流動資產		
外匯及利率掉期合約	11.1	25.8
其他	19.3	19.3
	<b>30.4</b>	45.1
	<b>69.9</b>	84.6
非流動負債		
外匯及利率掉期合約	<b>(847.4)</b>	(864.6)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2015年6月30日為10,617.4百萬港元(2014年：11,789.7百萬港元)。

## 26 持作發展物業

於2015年6月30日，已作本集團的借貸抵押之持作發展物業的總賬面值為1,051.7百萬港元(2014年：923.3百萬港元)(附註39)。

## 27 遞延稅項

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

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
遞延稅項資產	<b>673.3</b>	764.7
遞延稅項負債	<b>(9,288.0)</b>	(9,011.9)
	<b>(8,614.7)</b>	(8,247.2)
於年初	<b>(8,247.2)</b>	(7,573.0)
匯兌差額	<b>(29.2)</b>	51.5
收購附屬公司	<b>(7.0)</b>	(472.2)
出售附屬公司	<b>30.3</b>	-
轉至即期應付稅項	<b>4.2</b>	27.3
轉至非流動資產列為待售資產	<b>(34.0)</b>	-
支銷綜合收益表(附註11)	<b>(266.3)</b>	(379.8)
(支銷)/計入儲備	<b>(65.5)</b>	99.0
於年終	<b>(8,614.7)</b>	(8,247.2)

年內之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

### 遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		可抵扣稅損		未變現內部交易溢利		其他項目		總額	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元										
於年初	<b>36.6</b>	28.1	<b>8.0</b>	12.0	<b>488.4</b>	547.8	<b>139.3</b>	265.6	<b>257.6</b>	253.3	<b>929.9</b>	1,106.8
匯兌差額	<b>(0.5)</b>	(2.6)	-	2.0	<b>(11.1)</b>	(22.0)	-	-	-	(1.0)	<b>(11.6)</b>	(23.6)
收購附屬公司	-	16.2	-	-	-	16.4	-	-	-	-	-	32.6
轉至非流動資產列為待售資產	-	-	-	-	<b>(9.9)</b>	-	-	-	-	-	<b>(9.9)</b>	-
(支銷)/計入綜合收益表	<b>(16.1)</b>	(5.1)	<b>(6.6)</b>	(6.0)	<b>6.1</b>	(53.8)	<b>(68.2)</b>	(126.3)	<b>(14.7)</b>	5.3	<b>(99.5)</b>	(185.9)
於年終	<b>20.0</b>	36.6	<b>1.4</b>	8.0	<b>473.5</b>	488.4	<b>71.1</b>	139.3	<b>242.9</b>	257.6	<b>808.9</b>	929.9

## 27 遞延稅項(續)

## 遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		收購物業時 公平值調整		無形特許 經營權攤銷		附屬公司、合營企業及 聯營公司之未分派溢利		其他項目		總額	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
於年初	(2,623.3)	(2,635.6)	(1,423.4)	(1,295.1)	(1,907.4)	(1,437.6)	(2,260.9)	(2,378.8)	(769.9)	(643.3)	(192.2)	(289.4)	(9,177.1)	(8,679.8)
匯兌差額	(1.7)	0.1	0.1	16.5	0.1	18.9	-	28.6	(0.1)	9.6	(16.0)	1.4	(17.6)	75.1
收購附屬公司	(1.0)	(1.0)	-	-	(5.7)	(503.8)	-	-	(0.3)	-	-	-	(7.0)	(504.8)
出售附屬公司	29.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.3	-	30.3	-
轉至即期應付稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	4.2	27.3	-	-	4.2	27.3
轉至非流動資產列為待售資產	(24.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.1)	-
(支銷)/計入綜合收益表	(83.3)	13.2	(178.5)	(143.8)	43.7	15.1	117.5	89.3	(42.5)	(163.5)	(23.7)	(4.2)	(166.8)	(193.9)
(支銷)/計入儲備	-	-	(7.5)	(1.0)	-	-	-	-	-	-	(58.0)	100.0	(65.5)	99.0
於年終	(2,704.4)	(2,623.3)	(1,609.3)	(1,423.4)	(1,869.3)	(1,907.4)	(2,143.4)	(2,260.9)	(808.6)	(769.9)	(288.6)	(192.2)	(9,423.6)	(9,177.1)

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅項虧損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅項虧損17,961.5百萬港元(2014年：16,198.2百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除3,494.8百萬港元可抵扣稅項虧損(2014年：2,875.6百萬港元)將於2020年(2014年：2019年)或以前屆滿外，其他可抵扣稅項虧損並無確認限期。

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

於2015年6月30日，由於董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間，並在可預見未來不會撥回，有關在附屬公司及合營企業的權益而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時性差額約為92億港元(2014年：74億港元)。

## 28 其他非流動資產

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
退休福利資產	0.1	8.0
長期應收款(附註)	239.0	56.8
長期預付款及按金	1,531.3	1,507.7
	<b>1,770.4</b>	1,572.5

附註：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
其他貸款	243.2	61.0
計入應收賬及預付款之一年內應收之金額	(4.2)	(4.2)
	<b>239.0</b>	56.8

## 29 發展中物業

於2015年6月30日，已作本集團的借貸抵押之發展中物業的總賬面值為10,382.7百萬港元(2014年：18,499.2百萬港元)(附註39)。

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成及供出售	23,346.0	33,270.8
預期於12個月內完成及供出售	28,232.4	15,442.6
	<b>51,578.4</b>	48,713.4

## 30 存貨

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
生產物料	27.7	27.8
製成品	679.8	533.2
	<b>707.5</b>	561.0

### 31 應收賬及預付款

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	4,901.8	6,442.4
應收客戶之承包工程款項(附註34)	154.8	251.0
承包工程應收之保固金	932.0	717.6
支付土地收購款項及土地開發前期成本	5,338.2	5,019.0
訂金、預付款及其他應收賬	8,035.4	10,396.9
應收聯營公司(附註(f))	1,582.4	70.3
應收合營企業(附註(g))	283.3	360.9
	<b>21,227.9</b>	<b>23,258.1</b>

附註：

- (a) 本集團不同類別業務之信貸政策不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。出售物業之應收款項及建築服務之應收保固金乃根據有關合約條款償付。

按發票日期計，貿易應收款之賬齡分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期至30天	2,859.5	3,751.6
31至60天	595.1	731.1
多於60天	1,447.2	1,959.7
	<b>4,901.8</b>	<b>6,442.4</b>

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收款上並無集中信貸風險。

- (b) 於2015年6月30日，貿易應收款1,716.6百萬港元(2014年：2,881.1百萬港元)已逾期但並無耗蝕。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期至30天	767.2	1,275.2
31至60天	42.5	483.6
多於60天	906.9	1,122.3
	<b>1,716.6</b>	<b>2,881.1</b>

於2015年6月30日，貿易應收款56.6百萬港元(2014年：34.8百萬港元)已耗蝕。該等貿易應收款之賬齡分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期至30天	0.9	0.7
31至60天	0.6	1.0
多於60天	55.1	33.1
	<b>56.6</b>	<b>34.8</b>

### 31 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
於年初	34.8	62.3
匯兌差額	-	(1.1)
增加撥備並於綜合收益表確認	26.8	44.0
收回金額	(0.5)	(1.9)
於年內撤銷	(4.5)	(68.5)
於年終	56.6	34.8

(d) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
人民幣	12,448.3	15,103.2
港元	6,716.0	7,642.5
美元	1,875.0	267.5
其他	188.6	244.9
	21,227.9	23,258.1

(e) 除若干抵押品持作為其他應收賬之抵押外，本集團並無持有其他抵押品作為應收賬及預付款之抵押。於報告期末日所面對的最高信貸風險為上述的賬面值。

(f) 於2015年6月30日，本集團應收聯營公司款項乃免息、無抵押及按要求償還，惟應收一家聯營公司款項合共1,038.0百萬港元(2014年：無)乃按倫敦銀行同業拆息加年利率2.2%至2.75%計息。

(g) 於2015年6月30日，除應收一家合營企業合共30.3百萬港元(2014年：30.3百萬港元)乃按年利率10%(2014年：10%)計息外，本集團應收合營企業免息款項為無抵押及須按要求償還。

### 32 按公平值透過損益列賬金融資產

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非流動資產		
非上市股本證券，按公平值	847.0	428.9
香港上市股份，按市值	-	178.7
	847.0	607.6
流動資產		
非上市股本證券，按公平值	0.2	0.6
總額	847.2	608.2
代表：		
持作買賣用途	0.2	179.3
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	847.0	428.9
總額	847.2	608.2

### 32 按公平值透過損益列賬金融資產(續)

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
美元	767.0	336.2
人民幣	57.9	71.0
港元	-	178.7
其他	22.3	22.3
	<b>847.2</b>	608.2

### 33 現金及銀行存款

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
銀行結餘及現金	22,954.4	28,128.7
銀行存款－無限制	36,397.3	33,597.1
	<b>59,351.7</b>	61,725.8
銀行存款－有限制	113.5	97.4
	<b>59,465.2</b>	61,823.2

銀行存款之實際年利率介乎0.001%至5.3%(2014年：0.001%至4.41%)。此等存款之存放期由1至731日(2014年：1至1,096日)不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
港元	26,009.0	28,098.4
人民幣	25,451.4	22,210.1
美元	7,755.3	11,290.3
其他	249.5	224.4
	<b>59,465.2</b>	61,823.2

有限制銀行存款已用作抵押若干借貸(附註39)及利率掉期合約。

將人民幣換算為外幣及將外幣列值之銀行存款及現金匯出中國境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

**34 應收／付客戶之承包工程款項**

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	<b>27,614.9</b>	19,766.0
已收及應收按施工進度款項	<b>(28,310.4)</b>	(20,268.8)
	<b>(695.5)</b>	(502.8)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註31)	<b>154.8</b>	251.0
應付客戶之承包工程款項(附註41)	<b>(850.3)</b>	(753.8)
	<b>(695.5)</b>	(502.8)

**35 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債**

## 非流動資產列為待售資產

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
上市股本證券		
香港上市之股本證券	<b>7.8</b>	7.8
投資物業	<b>257.0</b>	131.1
一家聯營公司權益	-	384.1
列為待售的出售集團資產(附註)	<b>2,097.8</b>	-
	<b>2,362.6</b>	523.0

## 與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
列為待售的出售集團負債(附註)	<b>927.9</b>	-

**35 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債(續)**

附註：

New World Hotel Management (BVI) Limited(「新世界酒店管理」)、其附屬公司及一家合營企業(「出售集團」)從事提供全球酒店管理服務，而該業務並非新世界中國地產之核心業務。新世界中國地產董事會相信，出售新世界酒店管理、其附屬公司及一家合營企業(「酒店管理出售」)將可讓新世界中國地產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物業的現有核心業務。就酒店管理出售進行之磋商於2015年6月進入最後階段，而新世界中國地產已於2015年7月3日公佈出售。待達成若干先決條件後，酒店管理出售將於2015年12月31日或之前完成。

於2015年6月30日，與出售集團有關的資產及負債已呈列為待售資產及待售資產直接相關之負債。

	2015年 百萬港元
<b>資產</b>	
物業、機器及設備	13.7
無形資產	1,693.9
應收賬及預付款	191.2
現金及銀行存款	165.0
遞延稅項資產	34.0
<b>列為待售的出售集團資產</b>	<b>2,097.8</b>
<b>負債</b>	
長期借貸	818.1
應付賬及應付費用	92.9
即期應付稅項	16.9
<b>列為待售的出售集團負債</b>	<b>927.9</b>

## 36 股本

	2015年		2014年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
發行及繳足股本：				
於年初	<b>8,664.0</b>	<b>63,761.3</b>	6,311.6	6,311.6
發行以股代息新股(附註(a))	<b>316.8</b>	<b>2,802.0</b>	204.2	694.7
行使購股權時發行新股	<b>16.1</b>	<b>148.3</b>	0.4	0.4
於2014年3月3日過渡至無票面值股份制度 (附註(b))	-	-	-	43,639.0
發行供股股份(附註(c))	-	-	2,147.8	13,115.6
於年終	<b>8,996.9</b>	<b>66,711.6</b>	8,664.0	63,761.3

附註：

- (a) 截至2015年6月30日止年度，本公司分別以每股8.7210港元及9.1675港元發行228,402,355及88,364,122新股，以支付2014年度末期及2015年度中期以股代息。截至2014年6月30日止年度，本公司分別以每股9.9446港元及7.7368港元發行131,422,824及72,806,431新股，以支付2013年度末期及2014年度中期以股代息。
- (b) 根據公司條例(香港法例第622章)附表11第37條所載的過渡條文，在2014年3月3日，在股本溢價以及資本贖回儲備項內的任何數額成為本公司股本的一部份。
- (c) 截至2014年6月30日止年度，本公司配發及發行2,147,800,806股之新股以認購價每股6.20港元，供股基準為於2014年3月31日每持有三股股份之股東獲發一股供股股份。

### 37 非控權股東權益

於2015年6月30日，非控權股東權益為43,439.4百萬港元(2014年：40,468.2百萬港元)，其中18,051.3百萬港元(2014年：16,945.4百萬港元)及19,364.3百萬港元(2014年：18,360.2百萬港元)分別為新創建及新世界中國地產的非控權股東權益。截至2015年6月30日止年度非控權股東應佔全面收益為7,727.0百萬港元(2014年：2,966.1百萬港元)，其中1,709.7百萬港元(2014年：1,203.6百萬港元)，1,047.0百萬港元(2014年：1,306.1百萬港元)及4,935.3百萬港元(2014年：無)分別為新創建，新世界中國地產及出售兩間酒店(即香港君悅酒店及香港萬麗海景酒店)部份權益之收益(附註8)的非控權股東應佔全面收益。餘下附屬公司的非控權股東權益對本集團而言並不重大。

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

於2015年及2014年6月30日由以下公司之年報所摘錄之綜合財務狀況表概述：

	新創建		新世界中國地產	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非流動資產	<b>55,305.8</b>	55,135.5	<b>67,402.7</b>	61,912.2
流動資產	<b>19,847.8</b>	16,418.6	<b>67,024.8</b>	59,013.9
總資產	<b>75,153.6</b>	71,554.1	<b>134,427.5</b>	120,926.1
流動負債	<b>12,748.9</b>	13,516.4	<b>31,898.0</b>	31,129.2
非流動負債	<b>16,217.0</b>	14,994.3	<b>37,910.7</b>	28,478.3
淨資產	<b>46,187.7</b>	43,043.4	<b>64,618.8</b>	61,318.6
非控權股東權益	<b>774.3</b>	827.0	<b>3,836.9</b>	3,566.1
扣減非控權股東權益後的淨資產	<b>45,413.4</b>	42,216.4	<b>60,781.9</b>	57,752.5

### 37 非控權股東權益(續)

截至2015年及2014年6月30日止年度由以下公司之年報所摘錄之綜合全面收益表概述：

	新創建		新世界中國地產	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入	<b>24,491.8</b>	21,443.0	<b>17,459.2</b>	21,850.1
除稅前溢利	<b>4,989.1</b>	4,987.8	<b>6,422.4</b>	9,107.1
稅項	<b>(476.2)</b>	(605.3)	<b>(2,918.4)</b>	(4,167.1)
來自持續經營業務年度溢利	<b>4,512.9</b>	4,382.5	<b>3,504.0</b>	4,940.0
來自已終止經營業務年度虧損	-	-	<b>(34.0)</b>	(140.7)
本年度溢利	<b>4,512.9</b>	4,382.5	<b>3,470.0</b>	4,799.3
其他全面收益	<b>28.9</b>	(783.7)	<b>(59.7)</b>	(647.7)
全面收益總額	<b>4,541.8</b>	3,598.8	<b>3,410.3</b>	4,151.6
非控權股東權益	<b>35.3</b>	47.5	<b>152.1</b>	151.7
扣減非控權股東權益後的全面收益總額	<b>4,506.5</b>	3,551.3	<b>3,258.2</b>	3,999.9
已付非控權股東權益之股息	<b>88.0</b>	58.4	<b>0.2</b>	23.6

截至2015年及2014年6月30日止年度由以下公司之年報所摘錄之綜合現金流量表概述：

	新創建		新世界中國地產	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
經營活動所得／(所用)之現金淨額	<b>2,794.7</b>	3,165.0	<b>(1,770.5)</b>	1,245.8
投資活動所得／(所用)之現金淨額	<b>2,385.6</b>	(1,601.8)	<b>(3,615.8)</b>	(4,046.3)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	<b>(2,393.6)</b>	(1,618.2)	<b>4,002.5</b>	1,098.9
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	<b>2,786.7</b>	(55.0)	<b>(1,383.8)</b>	(1,701.6)
匯兌差額	-	(73.8)	<b>(29.1)</b>	(284.0)
於年初之現金及現金等值項目	<b>7,619.0</b>	7,747.8	<b>17,351.6</b>	19,337.2
於年末之現金及現金等值項目	<b>10,405.7</b>	7,619.0	<b>15,938.7</b>	17,351.6

## 38 儲備

	物業重估儲備	投資重估儲備	普通儲備	僱員股份 報酬儲備	匯兌儲備	盈餘保留	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2014年7月1日	3,435.8	1,492.3	1,077.5	338.9	6,956.1	82,746.4	96,047.0
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	311.7	-	-	-	-	311.7
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	(101.8)	-	-	-	-	(101.8)
僱員股份報酬	-	-	-	137.4	-	-	137.4
購股權失效	-	-	-	(10.1)	-	10.1	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	(1.4)	(1.4)
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	(59.5)	-	(8.2)	58.0	(9.7)
出售一家聯營公司部分權益時 撥回儲備	-	(0.8)	(8.4)	-	(19.4)	-	(28.6)
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	(13.5)	(13.5)
一項可供出售金融資產重列為一家 聯營公司時撥回儲備	-	408.2	-	-	31.6	-	439.8
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	19,112.0	19,112.0
應佔合營企業及聯營公司 其他全面收益	-	8.3	(53.4)	-	(124.8)	(17.9)	(187.8)
現金流量對沖	-	-	(0.7)	-	-	-	(0.7)
重新計量離職後福利責任	-	-	(0.8)	-	-	3.0	2.2
儲備轉撥	-	-	(197.6)	-	-	197.6	-
由物業、機器及設備及土地使用權 重列為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	289.7	-	-	-	-	-	289.7
匯兌差額	-	-	-	-	(122.6)	-	(122.6)
2014年已付末期股息	-	-	-	-	-	(2,599.5)	(2,599.5)
2015年已付中期股息	-	-	-	-	-	(1,067.2)	(1,067.2)
於2015年6月30日	3,725.5	2,117.9	757.1	466.2	6,712.7	98,427.6	112,207.0

## 38 儲備(續)

	資本贖回儲備	股本溢價	物業重估儲備	投資重估儲備	普通儲備	僱員股份 報酬儲備	可換股債券 資本儲備	匯兌儲備	盈餘保留	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2013年7月1日	37.7	42,422.5	3,433.7	1,949.8	1,120.2	390.5	804.9	7,882.1	74,777.6	132,819.0
可供出售金融資產公平值變動，已扣除稅項	-	-	-	(508.0)	-	-	-	-	-	(508.0)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	-	43.3	-	-	-	-	-	43.3
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時 撥回收益表	-	-	-	3.4	-	-	-	-	-	3.4
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	(804.9)	-	804.9	-
發行以股代息新股	-	1,175.5	-	-	-	-	-	-	-	1,175.5
行使購股權時發行新股	-	3.3	-	-	-	-	-	-	-	3.3
僱員股份報酬	-	-	-	-	-	95.6	-	-	-	95.6
購股權失效	-	-	-	-	-	(147.2)	-	-	147.2	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	17.9	-	-	-	(3.8)	14.1
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	-	-	-	-	-	(59.1)	-	(59.1)
被視作出售合營企業權益及出售一家聯營 公司權益時撥回儲備	-	-	-	-	4.5	-	-	(76.3)	-	(71.8)
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.8)	(46.8)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	9,725.4	9,725.4
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	-	-	3.8	9.7	-	-	(194.6)	(74.4)	(255.5)
現金流量對沖	-	-	-	-	9.7	-	-	-	-	9.7
重新計量離職後福利責任	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.5)	(1.5)
儲備轉撥	-	-	-	-	(84.5)	-	-	-	84.5	-
由物業、機器及設備及土地使用權重列為 投資物業之物業重估，已扣除稅項	-	-	2.1	-	-	-	-	-	-	2.1
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(596.0)	-	(596.0)
於2014年3月3日過渡至無票面值股份制度 (附註36(b))	(37.7)	(43,601.3)	-	-	-	-	-	-	-	(43,639.0)
2013年已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,893.5)	(1,893.5)
2014年已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(773.2)	(773.2)
於2014年6月30日	-	-	3,435.8	1,492.3	1,077.5	338.9	-	6,956.1	82,746.4	96,047.0

**38 儲備(續)**

附註：

本集團截至2015年6月30日止年度轉至非控權股東權益的影響：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	<b>19,704.2</b>	8,292.0
轉至非控權股東權益		
增購附屬公司權益	<b>(1.4)</b>	14.1
被視為出售附屬公司權益	<b>(13.5)</b>	(46.8)
轉至非控權股東權益，淨值	<b>(14.9)</b>	(32.7)
本公司股東應佔本年度全面收益總額及轉至非控權股東權益淨值	<b>19,689.3</b>	8,259.3

**39 借貸**

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	<b>22,958.5</b>	29,205.2
無抵押銀行貸款	<b>52,393.8</b>	48,308.2
其他有抵押貸款	-	70.0
其他無抵押貸款	<b>1,062.9</b>	125.5
固定利率債券及應付票據	<b>33,311.5</b>	31,878.6
非控權股東貸款(附註(b))	<b>1,168.6</b>	2,127.8
	<b>110,895.3</b>	111,715.3
長期借貸之即期部份	<b>(27,256.9)</b>	(23,485.4)
	<b>83,638.4</b>	88,229.9
短期借貸		
有抵押銀行貸款	<b>65.4</b>	5,020.7
無抵押銀行貸款	<b>2,330.9</b>	1,948.8
其他有抵押貸款	<b>625.0</b>	-
其他無抵押貸款	<b>256.3</b>	5.0
非控權股東貸款(附註(b))	<b>2,983.6</b>	1,889.3
	<b>6,261.2</b>	8,863.8
長期借貸之即期部份	<b>27,256.9</b>	23,485.4
	<b>33,518.1</b>	32,349.2
總借貸	<b>117,156.5</b>	120,579.1

### 39 借貸(續)

附註：

(a) 銀行貸款，其他貸款及固定利率債券及應付票據之還款期如下：

	銀行貸款		其他貸款		固定利率債券及應付票據	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
1年內	<b>29,640.6</b>	23,714.8	<b>894.1</b>	200.2	-	6,544.9
第2年	<b>12,425.7</b>	31,435.0	<b>362.7</b>	0.2	<b>3,868.4</b>	-
第3至第5年	<b>33,000.3</b>	25,998.1	<b>687.4</b>	0.1	<b>16,440.6</b>	7,572.8
第5年後	<b>2,682.0</b>	3,335.0	-	-	<b>13,002.5</b>	17,760.9
	<b>77,748.6</b>	84,482.9	<b>1,944.2</b>	200.5	<b>33,311.5</b>	31,878.6

(b) 非控股股東貸款

為數238.9百萬港元(2014年：247.8百萬港元)之借貸為無抵押及年息固定為6.2%(2014年：5.0%-6.2%)。餘下借貸為無抵押及不計息。為數1,168.6百萬港元(2014年：2,127.8百萬港元)無須在未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

(c) 實際利率

	2015年				2014年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	<b>2.1%</b>	<b>6.5%</b>	<b>6.2%</b>	<b>2.2%</b>	2.2%	6.4%	5.2%	0.8%
固定利率債券及應付票據	<b>5.6%</b>	<b>5.5%</b>	<b>6.0%</b>	-	5.9%	6.6%	6.3%	-
非控股股東貸款	<b>2.5%</b>	<b>6.2%</b>	-	-	5.0%	6.2%	-	-
其他有抵押貸款	-	<b>10.1%</b>	-	-	-	6.5%	-	-
其他無抵押貸款	<b>2.8%</b>	<b>7.6%</b>	-	-	2.7%	6.5%	-	-

(d) 借貸之賬面值及公平值

於報告期末日，固定利率債券及應付票據之公平值為35,035.4百萬港元(2014年：33,463.8百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

**39 借貸(續)**

附註：(續)

## (e) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
港元	<b>70,635.7</b>	73,884.2
美元	<b>24,342.8</b>	12,753.8
人民幣	<b>22,084.5</b>	33,891.1
其他	<b>93.5</b>	50.0
	<b>117,156.5</b>	120,579.1

## (f) 合約定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	銀行貸款	其他貸款	非控權股東貸款	固定利率債券 及應付票據	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
2015年					
5年內	<b>77,748.6</b>	<b>1,944.2</b>	<b>186.4</b>	<b>21,365.2</b>	<b>101,244.4</b>
第5年後	-	-	<b>52.5</b>	<b>11,946.3</b>	<b>11,998.8</b>
	<b>77,748.6</b>	<b>1,944.2</b>	<b>238.9</b>	<b>33,311.5</b>	<b>113,243.2</b>
2014年					
5年內	84,245.4	200.5	196.3	14,117.7	98,759.9
第5年後	237.5	-	51.5	17,760.9	18,049.9
	84,482.9	200.5	247.8	31,878.6	116,809.8

**40 其他非流動負債**

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
遞延收入	147.9	129.6
長期服務金撥備	46.8	35.7
長期應付賬項	601.1	608.7
	<b>795.8</b>	774.0

**41 應付賬及應付費用**

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	11,088.1	9,395.5
應付客戶之承包工程款項(附註34)	850.3	753.8
出售物業預收訂金	12,603.6	6,127.5
應付合營企業(附註(b))	2,061.5	1,100.0
應付聯營公司(附註(b))	250.4	307.3
其他應付賬及應付費用	13,751.6	13,615.4
	<b>40,605.5</b>	31,299.5

## 41 應付賬及應付費用(續)

附註：

- (a) 按發票日期計，貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
.....		
即期至30天	<b>8,869.1</b>	7,301.1
31至60天	<b>670.7</b>	751.5
多於60天	<b>1,548.3</b>	1,342.9
	<b>11,088.1</b>	9,395.5

- (b) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定還款期。

- (c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
.....		
港元	<b>20,128.5</b>	13,566.9
人民幣	<b>19,490.5</b>	16,596.7
美元	<b>553.3</b>	674.8
澳門幣	<b>231.6</b>	308.7
其他	<b>201.6</b>	152.4
	<b>40,605.5</b>	31,299.5

## 42 按類別劃分的金融工具

根據香港財務報告準則第7號，本集團的金融資產及金融負債於綜合財務狀況表分類如下：

- (a) 按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具分類為按公平值透過損益列賬金融資產並以公平值入賬；
- (b) 可供出售金融資產分類為可供出售金融資產並以公平值入賬；
- (c) 持至到期日投資分類為持至到期日投資並按使用實際利率計算的攤銷成本入賬；
- (d) 長期應收款、長期存款、有限制銀行存款、貿易及其他應收賬，及現金及銀行存款分類為貸款及應收賬並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (e) 借貸、貿易及其他應付賬分類為金融負債，並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬。衍生金融工具分類為按公平值透過損益列賬金融負債並以公平值入賬。

## 43 承擔項目

### (a) 資本承擔

於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,520.9	2,031.0
投資物業	6,913.3	3,853.8
無形特許經營權	93.0	22.7
聯營公司	1,679.6	1,276.9
合營企業(附註)	425.7	248.9
其他投資	436.0	675.7
	<b>11,068.5</b>	8,109.0

本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
已簽約但未撥備(附註)	1,269.2	871.6

附註：

於2015年6月30日，重慶蘇渝實業發展有限公司(「蘇渝」，為新創建持有50%的一家合營企業)已訂約投資重慶德潤環境有限公司(「德潤環境」，一家為從事中國大陸環保業務的公司)的25.1%股本權益。代價將以注入重慶水務集團股份有限公司(現由蘇渝擁有)約13.44%的股本權益及現金代價約人民幣442.0百萬元(相等於約552.5百萬港元)支付。新創建分佔就上述現金代價的承擔已計入上述披露的資本承擔內。待相關政府部門批准後，新創建於完成後將間接持有德潤環境約12.55%的權益。

### (b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	954.6	876.8
第2至第5年	3,176.8	3,367.7
第5年後	5,110.0	5,828.6
	<b>9,241.4</b>	10,073.1

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至19年。若干有關租約附帶上調條款及續約權。

### 43 承擔項目(續)

#### (c) 應收營運租約之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
1年內	<b>1,781.0</b>	1,865.5
第2至第5年	<b>2,550.3</b>	2,666.2
第5年後	<b>915.9</b>	687.6
	<b>5,247.2</b>	5,219.3

本集團之營運租約年期介乎於1至10年。

### 44 財務擔保及或然負債

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	<b>2,240.0</b>	2,034.5
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	<b>4,229.4</b>	4,466.7
聯營公司	<b>20.0</b>	20.0
一家關聯公司	<b>49.7</b>	64.7
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	<b>1,415.0</b>	1,666.2
	<b>7,954.1</b>	8,252.1

附註：

上述不包括於合營企業應佔的或然負債為19.4百萬港元(2014年：16.8百萬港元)。

## 45 綜合現金流量表之附註

## (a) 營業溢利與經營業務所得現金淨額比對表

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
營業溢利	27,970.9	16,823.1
折舊	1,304.3	1,342.9
攤銷	1,009.7	930.1
投資物業公平值變動	(3,165.5)	(1,425.5)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	(376.6)	(4.9)
被視為出售附屬公司權益收益	-	(31.4)
被視為出售合營企業權益收益	-	(594.3)
被視為出售一家聯營公司權益收益	(50.7)	-
出售附屬公司部份權益及重新分類為 一家合營企業後以公平值重新計量保留權益的收益	(13,709.2)	-
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產時 按公平值重新計量保留資產收益	(914.0)	-
增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以 公平值重新計量前期持有權益所產生的收益	(986.6)	(67.3)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損／(收益)	38.9	(105.6)
出售淨(收益)／虧損		
非流動資產列為待售資產	(30.3)	46.0
可供出售金融資產	(66.2)	(198.2)
按公平值透過損益列賬金融資產	23.5	-
投資物業及物業、機器及設備	63.2	(41.3)
附屬公司	(18.0)	(119.8)
合營企業	-	(18.6)
聯營公司	137.9	(1,749.4)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	11.8	6.6
應收貸款及其他應收賬	61.2	91.1
物業、機器及設備	532.0	4.1
無形資產	100.5	125.9
來自可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的股息收入	(31.8)	(247.2)
購股權開支	168.9	98.6
外幣兌換(收益)／虧損淨額	(93.8)	344.1
營運資本變動前之營業溢利	11,980.1	15,209.0
存貨(增加)／減少	(77.5)	26.7
待發展／發展中及待售物業增加	(7,004.7)	(1,752.0)
應收賬及預付款增加	(657.7)	(2,836.7)
應付賬及應付費用增加／(減少)	9,588.4	(3,521.7)
經營業務所得現金淨額	13,828.6	7,125.3

## 45 綜合現金流量表之附註(續)

## (b) 收購附屬公司

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	6,130.3	1,898.7
土地使用權	24.7	64.4
物業、機器及設備	36.8	188.7
無形資產，除商譽外	0.7	124.1
持作發展物業	-	562.5
待售物業	-	141.4
存貨	81.5	5.8
應收賬及預付款	40.9	201.2
現金及銀行存款	31.2	233.4
應付賬及應付費用	(170.4)	(520.2)
即期應付稅項	(1.3)	(82.5)
遞延稅項負債	(7.0)	(472.2)
借貸	(397.0)	(101.0)
非控權股東權益	(197.9)	(0.3)
資產淨值	5,572.5	2,244.0
本集團於一家合營企業原持有之權益	(1,237.2)	(372.0)
	4,335.3	1,872.0
收購產生之商譽	81.4	630.6
增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以 公平值重新計量前期持有權益所產生的收益	(986.6)	(67.3)
代價	3,430.1	2,435.3

## (c) 就購入附屬公司而流出之現金及現金等值項目之淨額分析

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
現金代價	(3,430.1)	(2,435.3)
購入之現金及現金等值項目	31.2	233.4
應付現金代價	-	15.0
於上一個年度入賬於其他非流動資產之訂金	-	1,201.9
	(3,398.9)	(985.0)

## 45 綜合現金流量表之附註(續)

## (d) 出售附屬公司

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	1,262.5	36.2
投資物業	5.6	41.0
土地使用權	-	10.0
持至到期日投資	0.6	-
其他非流動資產	15.6	-
發展中物業	-	139.5
存貨	12.8	2.2
應收賬及預付款	175.3	56.1
現金及銀行存款	251.7	236.0
應付賬及應付費用	(611.0)	(54.2)
即期應付稅項	(70.3)	-
遞延稅項負債	(30.3)	-
資產淨值	1,012.5	466.8
本集團於一家合營企業之保留權益	(4,787.1)	-
出售時撥回儲備	(14.0)	(86.8)
出售附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業後以 公平值重新計量保留權益的收益	13,709.2	-
出售附屬公司之淨收益	18.0	119.8
代價	9,938.6	499.8

## (e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之淨額分析

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
現金代價	9,938.6	499.8
售出之現金及現金等值項目	(251.7)	(236.0)
	9,686.9	263.8

## 46 與有關連人士之交易

除在綜合財務報表內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
合營企業		
提供建築工程服務(附註(a))	676.8	834.6
利息收入(附註(b))	204.9	137.3
租金支出(附註(c))	277.5	262.3

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
關聯公司(附註(m))		
提供建築工程服務(附註(a))	249.6	428.5
租金收入(附註(c))	132.1	171.4
專櫃佣金(附註(d))	102.3	127.6
酒店管理服務費收入(附註(e))	100.0	78.9
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	11.4	56.8
購買貨品(附註(g))	61.1	79.8
工程及機械服務(附註(h))	923.8	987.9
管理費支出(附註(i))	118.7	127.2
應付賬(附註(j))	461.5	60.2

附註：

- (a) 提供建築工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註21(a)項刊列之息率計算。
- (c) 租金收入及支出根據個別租約合同計算。
- (d) 收入乃根據與周大福珠寶及其附屬公司(「周大福珠寶集團」)所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (e) 酒店管理服務費收入按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (f) 此項乃就本集團向周大福珠寶集團及杜先生擁有的公司發售的貨品、預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (g) 此項乃向周大福珠寶集團經營的店舖以出示各種現金等值禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。

## 46 與有關連人士之交易(續)

附註：(續)

- (h) 工程及機械服務費用按協議條款收取。
- (i) 管理費用按協議條款收取。
- (j) 應付賬為無抵押、不計息及需隨時償還。
- (k) 於2015年1月30日，Natal Global Limited(「Natal Global」)，新創建的一家間接全資附屬公司)、Zion Sky Holdings Limited(「Zion Sky」)、Investec Bank plc(「Investec」)及Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」，一家從事商務飛機租賃的公司)訂立一份股份購買協議(「股份購買協議」)，據此，Natal Global同意以總現金代價約222.5百萬美元(相等於約1,728.8百萬港元)向Zion Sky購入(i)由Zion Sky持有的144.8百萬股Goshawk的優先股(佔Goshawk全部已發行股本40.0%)，及(ii)未償還本金額約為60.9百萬美元(相等於473.2百萬港元)的貸款票據(佔按於2014年5月12日由GAL Dutch Finance B.V.作為發行人(其中包括)Zion Sky及Investec作票據持有人訂立的優先票據契據，由GAL Dutch Finance B.V.於股份購買協議完成日期預計已發行的所有未償還票據約18.7%)。Natal Global已於股份購買協議完成日期支付總代價。  
  
於股份購買協議簽署當日，Zion Sky由本公司主要股東周大福全資擁有。股份購買協議於2015年2月2日完成，而此後Natal Global擁有Goshawk 40.0%股本權益，Goshawk成為本集團的聯營公司。
- (l) 本集團由長虹發展(集團)有限公司(周大福的聯繫人)收購新碧有限公司的權益已於附註8披露。
- (m) 關聯公司乃周大福、周大福珠寶集團的附屬公司及其合營企業及聯營公司及杜先生擁有的公司。
- (n) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註21、22、31及41內披露。
- (o) 除於附註15內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

## 47 結算日後事項

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」)，新世界中國地產之全資附屬公司，與周大福訂立一份買賣協議，以現金代價合共1,963.0百萬港元轉售其持有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844.0百萬港元。

## 48 公司財務狀況表

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	115.0	98.0
物業、機器及設備	9.0	8.0
附屬公司權益	44,980.2	46,680.4
合營企業權益	983.2	978.8
聯營公司權益	29.4	35.1
可供出售金融資產	3.6	11.9
遞延稅項資產	55.4	55.4
	<b>46,175.8</b>	47,867.6
<b>流動資產</b>		
待售物業	1,256.0	1,661.2
應收賬及預付款	280.4	769.9
應收附屬公司賬	65,281.4	52,102.1
現金及銀行存款	333.6	1,623.7
	<b>67,151.4</b>	56,156.9
<b>總資產</b>	<b>113,327.2</b>	104,024.5
<b>權益</b>		
股本	66,711.6	63,761.3
儲備(附註)	21,350.3	14,662.2
<b>總權益</b>	<b>88,061.9</b>	78,423.5
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付賬及應付費用	336.8	381.4
應付附屬公司賬	24,928.5	25,219.6
<b>總負債</b>	<b>25,265.3</b>	25,601.0
<b>總權益及負債</b>	<b>113,327.2</b>	104,024.5

鄭家純博士  
董事

鄭志剛博士  
董事

## 48 公司財務狀況表(續)

附註：  
儲備

	投資 重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2014年7月1日	1.6	322.8	14,337.8	14,662.2
僱員股份報酬	-	74.8	-	74.8
購股權失效	-	(3.2)	3.2	-
可供出售金融資產公平值變動	(8.2)	-	-	(8.2)
本年度溢利	-	-	10,288.2	10,288.2
2014年已派末期股息	-	-	(2,599.5)	(2,599.5)
2015年已派中期股息	-	-	(1,067.2)	(1,067.2)
於2015年6月30日	(6.6)	394.4	20,962.5	21,350.3

	資本 贖回儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2013年7月1日	37.7	42,422.5	4.6	242.0	13,923.4	56,630.2
發行以股代息新股	-	1,175.5	-	-	-	1,175.5
行使購股權時發行新股	-	3.3	-	-	-	3.3
僱員股份報酬	-	-	-	85.6	-	85.6
購股權失效	-	-	-	(4.8)	4.8	-
可供出售金融資產公平值變動	-	-	(3.0)	-	-	(3.0)
本年度溢利	-	-	-	-	3,076.3	3,076.3
於2014年3月3日過渡至無票面值 股份制度(附註36(b))	(37.7)	(43,601.3)	-	-	-	(43,639.0)
2013年已派末期股息	-	-	-	-	(1,893.5)	(1,893.5)
2014年已派中期股息	-	-	-	-	(773.2)	(773.2)
於2014年6月30日	-	-	1.6	322.8	14,337.8	14,662.2

## 49 主要附屬公司

於2015年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
佰耀有限公司	1	1	100	物業投資
增亮投資有限公司	9,998	9,998	63	物業投資
	2 <sup>1</sup>	2	63	
偉煊有限公司	2	2	100	物業投資
全速投資有限公司	2	2	100	物業投資
康璋有限公司	1	1	61	經營免稅店及一般貿易
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1,000,000	57	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	4,998	61	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	61	
Birkenshaw Limited	10,000	10,000	100	物業投資
蒼富有限公司	1	1	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	100,000	1,000,000	75	物業投資
Calpella Limited	2	20	100	物業投資
峰通有限公司	10,000	10,000	72	時裝零售
致好企業有限公司	2	2	100	物業投資
翠嘉投資有限公司	1	1	61	控股投資
昌成有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	3,000,000	100	物業投資
志霖置業有限公司	7,000	700,000	100	控股投資
國匯有限公司	1,000,000	1,000,000	61	控股投資
創庫系統有限公司	10	1,000	61	提供資訊科技解決方案
	160,000 <sup>1</sup>	16,000,000	61	
德誌有限公司	1	1	100	物業發展
愉景新城商業服務有限公司	2	2	100	物業管理
DP Properties Limited	4,000	1,000	100	物業投資
潤誼有限公司	1	1	100	物業發展
福恒貿易有限公司	100	10,000	85	物業投資
福康企業有限公司	10,000	1,000,000	100	物業投資
祥邦發展有限公司	2	2	100	物業發展
金后有限公司	5,000	5,000	100	物業投資
悦晶有限公司	1	1	61	控股投資

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
.....				
在香港註冊成立及經營(續)				
天怡創建有限公司	10,000	10,000	100	控股投資
鷹豐投資有限公司	1	1	100	物業發展
迅浩國際有限公司	1	1	61	控股投資
冠悅有限公司	2	2	100	控股投資
前邁有限公司	2	2	100	酒店經營
協興建業有限公司	40,000	40,000,000	61	建築
	10,000 <sup>1</sup>	10,000,000	61	
協興建築有限公司	400,000	40,000,000	61	建築及土木工程
	600,000 <sup>1</sup>	60,000,000	61	
協興工程有限公司	2,000,000	200,000,000	61	樓宇建築
協盛建造有限公司(前稱：華經建築有限公司)	20,000	20,000,000	61	建築
協盛建築有限公司	1	1	61	建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	3	61	管理香港會議展覽中心 (「會展中心」)
	1 <sup>1</sup>	1	61	
香港展覽會議場地管理中國有限公司	1	1	61	控股投資
香島發展有限公司	33,400,000	167,000,000	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	1,000,000	52	控股投資
佳謙有限公司	100	100	100	控股投資
Istaron Limited	4	4	64	控股投資
翠盈企業有限公司	100	100	70	物業投資
Joint Profit Limited	2	2	100	物業投資
駿威國際有限公司	1	1	100	物業發展
忠泰發展有限公司	1,000	1,000	80	控股投資
金境有限公司	2	2	100	物業投資
K11 Art Collection Company Limited	1	1	100	貿易
K11 (China) Limited	1	1	100	控股投資
K11 Concepts Limited	1	1	100	提供物業管理顧問服務

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	已發行股本*		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>				
K11 Design Store Limited	1	1	100	消費品零售
K11 Loyalty Program Limited	1	1	100	營銷及推廣
K11 Real Estate Agency Limited	1	1	100	地產代理
K11 Select Limited	1	1	100	消費品零售
建僑企業有限公司	10,000	10,000,000	100	控股投資
金利企業有限公司	300	300,000	100	控股投資
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	2	61	物業代理管理及諮詢
	2 <sup>1</sup>	2	61	
怡隆有限公司	2	200	100	物業投資
輝源投資有限公司	2	2	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1,800	70	控股投資
	200 <sup>1</sup>	200	-	
利家安財務有限公司	4,400,000	44,000,000	100	融資
Loyalton Limited	2	20	100	物業投資
麥當奴賓館有限公司	2	2	100	賓館經營
麗誌有限公司	2	2	100	物業發展
民威發展有限公司	100	100	100	物業投資
萊晉有限公司	1	1	100	物業投資
新世界中國實業項目有限公司	2	2	100	項目管理
新世界建築有限公司	1	1	61	建築
新世界建築管理有限公司	1	1	61	建築
新世界百貨(投資)有限公司	3	410,045,794	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	2	72	提供百貨店管理服務
新世界發展(中國)有限公司	2	2	70	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	100	
新世界金融有限公司	200,000	20,000,000	100	金融服務
新粵公路建設有限公司	100	10,000	61	控股投資
	100 <sup>1</sup>	10,000	65	

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
.....				
在香港註冊成立及經營(續)				
新世界酒店管理有限公司	1	1	70	酒店管理
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	510,795,731	64	控股投資
新世界尊尚客戶有限公司	1	1	100	尊尚客戶計劃
新世界代理人有限公司	2	200	100	代理人服務
新世界港口投資有限公司	2	2	61	控股投資
新世界物業管理有限公司	1	1	100	物業管理
新世界地產代理有限公司	2	2	100	地產代理
新世界電訊有限公司	9,999,998	9,999,998	100	電訊服務
	2 <sup>1</sup>	2	100	
新世界電話控股有限公司	200	200	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	20	100	物業投資
新世界(廈門)港口投資有限公司	2	2	61	控股投資
新發展策劃管理(香港)有限公司	1	1	100	項目管理
新發展策劃管理有限公司	2	2	100	項目管理
新創建(財務)有限公司	2	2	61	金融服務
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	61	融資
新創建香港投資有限公司	1	1	61	控股投資
新創建港口管理(天津)有限公司	1	1	61	控股投資
Ocean Front Investments Limited	1	1	100	物業投資
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	70	控股投資
百達商場置業有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
貝思有限公司	100	100	92	物業發展
保達順置業有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
寶利城有限公司	2	20	61	物業投資、經營、 市場推廣、宣傳及 管理會展中心
	100,000 <sup>1</sup>	1,000,000	61	
寶偉有限公司	10	10	92	物業發展
Pontiff Company Limited	10,000,000	10,000,000	100	物業投資
Power Estate Investments Limited	1	1	100	物業投資
Pridemax Limited	2	2	100	物業投資
迅堅有限公司	1	1	61	控股投資

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
.....				
在香港註冊成立及經營(續)				
帝霖投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
揚威投資有限公司	2	2	100	物業投資
駿星投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
Richglows Limited	2	2	100	物業投資
瑰麗酒店(亞太區)有限公司	1	1	70	酒店管理
欣恒時裝尚品有限公司	10,000	10,000	72	投資控股及時裝貿易
欣韻運動休閒服裝有限公司	100	100	72	提供管理服務
銀發集團有限公司	2	2	85	物業投資
天傳有限公司	100	100	61	經營免稅店及一般貿易
快星發展有限公司	2	2	100	物業投資
Spring Yield Investments Limited	1	1	100	物業投資
Super Memory Limited	2	2	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
濤運有限公司	2	20	100	物業投資
康煌投資有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
誠願投資有限公司	4,998	4,998	61	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	61	
能勇有限公司	4,998	4,998	61	控股投資
	2 <sup>1</sup>	2	61	
昌力國際有限公司	1	1	61	控股投資
Ultimate Vantage Limited	100	100	80	物業發展
富城停車場管理有限公司	10,000,000	10,000,000	61	停車場管理
惠保建築有限公司	1,630,000	163,000,000	61	土木工程
	20,000 <sup>1</sup>	2,000,000	61	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	60,328,449	61	打樁、地基勘察及 土木工程
威津投資有限公司	2	2	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	2	100	物業投資
惠鴻企業有限公司	2	2	61	控股投資
寰國置業有限公司	2	2	100	物業投資

**49 主要附屬公司(續)**

於2015年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在開曼群島註冊成立</i>				
Chinese Future Corporation	1,000,000	0.01美元	61	控股投資
<i>在開曼群島註冊成立及在香港經營</i>				
新世界中國地產有限公司	8,688,759,557	0.1港元	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.1港元	72	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1港元	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.1港元	61	控股投資
<i>在菲律賓註冊成立及經營</i>				
New World International Development Philippines, Inc	6,988,016	100披索	31	酒店經營
NWH Management Philippines, Incorporated	94,920	100披索	70	酒店管理
<i>在馬來西亞註冊成立及經營</i>				
Taipan Eagle Sdn.Bhd.	1,000,000	1馬幣	71	物業發展

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明<sup>1</sup> 無投票權遞延股份

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>1</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
鞍山新世界百貨有限公司	25,000,000人民幣	72	百貨經營
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000人民幣	64	土地發展
北京開世藝國際藝術文化發展有限公司	500,000人民幣	100	銷售及租賃美術品、工藝品及收藏品(不含文物)
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	70	物業銷售
北京新世界華美房地產開發有限公司	748,000,000人民幣	53	物業發展
北京新世界利瑩百貨有限公司	18,000,000人民幣	72	百貨經營

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>o</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
北京新世界千姿百貨有限公司	60,000,000港元	72	百貨經營
北京新世界彩旋百貨有限公司	25,000,000人民幣	72	百貨經營
北京新策項目管理諮詢服務有限公司	1,000,000人民幣	100	項目管理及諮詢服務
北京時尚新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	72	百貨經營
北京信通傳之媒廣告有限公司	100,000,000人民幣	83	提供廣告代理及媒體有關服務
北京易喜新世界百貨有限公司	65,000,000人民幣	72	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000人民幣	72	百貨經營
超明(重慶)投資有限公司	78,000,000美元	61	控股投資
成都新世界滙美百貨有限公司	20,000,000人民幣	72	百貨經營
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	51	物業發展
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000人民幣	72	百貨經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	62	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	197,324,700美元	70	物業投資、發展及酒店經營
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	70	經營哥爾夫球會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	70	物業發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	59	經營哥爾夫球會所
佛山鄉村房地產開發有限公司	638,030,000人民幣	59	物業發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	1,278,558,000人民幣	59	物業發展
廣東新川有限公司	714,853,600人民幣	61	控股投資
廣西北流新北公路有限公司	59,520,000人民幣	61	經營收費公路

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>a</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000人民幣	61	經營收費公路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	37	經營收費公路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	40	經營收費公路
廣州芳村－新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣	70	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	70	物業發展
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	100	物業投資
廣州新世界物業發展有限公司	220,000,000港元	100	物業投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	70	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	70	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	180,000,000港元	70	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	63	物業投資及發展
廣州億柏房地產開發有限公司	392,500,000人民幣	70	物業發展
貴陽新世界房地產有限公司	301,350,000美元	85	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	70	物業發展
杭州國益路橋經營管理有限公司	320,590,000美元	58	經營收費公路
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000人民幣	72	百貨經營
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000人民幣	70	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	205,265,854人民幣	70	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	680,000,000人民幣	81	物業發展

**49 主要附屬公司(續)**

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>o</sup> (%)	主要業務
.....			
在中國註冊成立及經營(續)			
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣	72	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元	70	物業發展
K拾壹商務服務(武漢)有限公司	500,000人民幣	100	商務服務
新雅園商務諮詢(北京)有限公司	8,000,000人民幣	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	8,000,000人民幣	100	商務諮詢
廊坊新世界房地產開發有限公司	145,300,000美元	70	物業發展
廊坊新中房地產開發有限公司	68,200,000美元	70	物業發展
蘭州新世界匯美百貨有限公司	30,000,000人民幣	72	百貨經營
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000人民幣	72	百貨經營
南京新中置業有限公司	45,339,518美元	70	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	70	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	1,420,000,000人民幣	70	物業發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000美元	100	控股投資
新世界中國地產(海口)有限公司	600,000,000美元	70	物業投資及發展
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000美元	70	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣	72	百貨經營
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	150,000,000美元	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	112,000,000美元	70	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	188,000,000美元	70	物業投資及發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	5,647,800,000人民幣	70	物業投資及發展

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>o</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000美元	100	投資顧問
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元	72	控股投資及提供諮詢服務
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	72	百貨經營
寧波新世界匯美百貨有限公司	20,000,000人民幣	72	百貨經營
峻領德高商業發展(上海)有限公司	40,000,000美元	72	物業投資及購物商場營運
上海瑰麗酒店管理有限公司	500,000人民幣	70	酒店管理顧問服務
欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司	6,460,000美元	72	時裝零售及貿易
上海新視藝術貿易有限公司	2,000,000人民幣	100	藝術衍生品經營
上海志品貿易有限公司	7,150,000美元	72	物業投資及時裝貿易
新世界百貨集團上海彩旋百貨有限公司	30,000,000人民幣	72	百貨經營
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司	18,000,000人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司	40,000,000人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司	85,000,000人民幣	72	物業投資及經營購物中心
新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司	50,000,000港元	72	百貨經營
上海匯姿百貨有限公司	5,000,000人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海新寧購物中心有限公司	50,000,000人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司	100,000,000港元	72	百貨經營
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	70	物業投資及酒店經營
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	70	物業投資

**49 主要附屬公司(續)**

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>o</sup> (%)	主要業務
.....			
在中國註冊成立及經營(續)			
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	37	經營收費公路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	37	經營收費公路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	72	物業投資及百貨經營
瀋陽新世界新匯置業有限公司	501,520,000人民幣	70	物業發展
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	72	物業投資
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	447,708,674人民幣	100	發展無線通訊網絡
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元	70	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	70	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	117,000,000美元	70	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	72	百貨經營
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	70	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000美元	70	物業發展
天津時尚新世界購物廣場有限公司	30,000,000人民幣	72	百貨經營
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	70	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	70	物業投資
武漢新世界彩旋百貨有限公司	75,000,000人民幣	72	百貨經營
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元	72	物業投資及百貨經營
武漢新世界匯美百貨有限公司	80,000,000人民幣	72	百貨經營
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	50,000,000人民幣	72	百貨經營
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	70	物業發展

**49 主要附屬公司(續)**

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>o</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	32	經營收費公路
廈門新創建管理諮詢有限公司	500,000美元	61	管理諮詢
西安新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	72	百貨經營
鹽城新世界百貨有限公司	95,000,000港元	72	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000人民幣	72	百貨經營
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000人民幣	72	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	16,500,000美元	70	物業發展
鄭州新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	72	百貨經營
<i>在澳門註冊成立及經營</i>			
百勤(澳門)有限公司	25,000澳門幣	61	建築
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	61	建築
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門幣	61	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門幣	61	地基工程
<i>在美國註冊成立及經營</i>			
Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.	260,623,748美元	70	酒店管理
<i>在德國註冊成立及經營</i>			
Penta Hotels Germany GmbH	25,000歐元	70	酒店管理

<sup>o</sup> 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

## 49 主要附屬公司(續)

於2015年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>				
新創建集團有限公司	3,775,365,900	1港元	61	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
Beauty Ocean Limited	1	1美元	61	控股投資
亮星投資有限公司	1	1美元	70	控股投資
Dragon Fortune Limited	57,895	1美元	70	控股投資
Ease Kind Development Limited	1	1美元	100	物業發展
Esteemed Sino Limited	1	1美元	70	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	70	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	100	控股投資
Fortland Ventures Limited	1	1美元	61	控股投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	70	控股投資
Fotland Limited	1	1美元	100	控股投資
嘉業企業有限公司	1	1美元	70	控股投資
HH Holdings Corporation	600,000	1港元	61	控股投資
Hing Loong Limited	20,010,000	1美元	100	控股投資
恒通發展有限公司	1	1美元	70	控股投資
Ideal Global International Limited	1	1美元	61	控股投資
K11 Group Limited	1	1港元	100	控股投資
奇盛投資有限公司	1,000	1美元	100	控股投資
長煜有限公司	1	1美元	100	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	70	控股投資
Moscan Developments Limited	1	1美元	61	控股投資
Natal Global Limited	1	1美元	61	控股投資
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	控股投資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	64	控股投資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000	1美元	70	控股投資
NWS CON Limited	1	1港元	61	控股投資
NWS Construction Limited	190,000	0.1美元	61	控股投資
	8,825 <sup>#</sup>	0.1美元	-	
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	61	控股投資

**49 主要附屬公司(續)**

於2015年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在英屬處女群島註冊成立(續)</i>				
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	61	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	61	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	61	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1美元	100	控股投資
Penta Hotel Holdings Limited	1,000	1美元	70	控股投資
Pure Cosmos Limited	1	1美元	61	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	70	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	37	物業投資
Right Heart Associates Limited	4	1美元	61	控股投資
Righteous Corporation	1	1美元	61	控股投資
Rosewood Hotels and Resorts Holdings Limited	1	1美元	70	控股投資
Rosy Unicorn Limited	1	1美元	61	融資
銀堡有限公司	1	1美元	61	融資
栢寧永保有限公司	1	1美元	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	控股投資
Stockfield Limited	1	1美元	61	控股投資
新碧有限公司	10	1美元	90	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	70	控股投資
Ultra Good Development Limited	100	1美元	80	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
美星(維爾京)投資有限公司	1	1美元	61	控股投資
華誠有限公司	1	-	72	融資
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	控股投資
潤富集團有限公司	1	1美元	61	控股投資
經速有限公司	1	1美元	61	控股投資
Fita International Limited	1	-	100	債券發行人
宏遠發展有限公司	1	1美元	61	控股投資

**49 主要附屬公司(續)**

於2015年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營(續)</i>				
巨創有限公司	1	1美元	61	控股投資
Hetro Limited	101	1美元	61	控股投資
運隆有限公司	1	1美元	61	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	債券發行人
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	控股投資
NWD (MTN) Limited	1	1美元	100	債券發行人
NWD Treasury Limited	1	1美元	100	融資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	61	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	61	控股投資
NWS (MTN) Limited	1	1美元	61	融資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	61	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	100	物業投資
耀名控股有限公司	1	1美元	61	營運物流中心
South Scarlet Limited	1	1美元	100	酒店經營
耀昇集團有限公司	1	1美元	61	控股投資
天福發展有限公司	1	1美元	61	控股投資
Vimanda Profits Limited	2	1美元	100	物業投資
Well Metro Group Limited	14,000	1美元	72	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>				
Nacaro Developments Limited	2	1美元	100	物業投資

<sup>#</sup> 此等乃普通股股本，除非另作聲明<sup>R</sup> 可贖回、不可兌換和無投票權優先股份

## 50 主要合營企業

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>Ω</sup> (%)	主要業務
<b>合資合營企業</b>			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	4,200,000,000人民幣	18	經營鐵路集裝箱中心站及有關業務
重慶蘇渝實業發展有限公司	650,000,000人民幣	31	控股投資
廣州發展南沙電力有限公司	450,000,000人民幣	13	發電及供電
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	15	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	613,361,800人民幣	21	燃料批發、收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	31	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000人民幣	21	發電及供電
<b>合作合營企業</b>			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	15	經營收費公路
北京崇文－新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	49 <sup>§</sup>	物業投資及發展及酒店經營
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	49 <sup>§</sup>	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	49 <sup>§</sup>	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	39 <sup>§</sup>	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	49 <sup>§</sup>	物業投資及發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	40 <sup>§</sup>	經營收費公路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000人民幣	31	控股投資及經營收費公路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	44 <sup>§</sup>	物業發展
天津新展高速公路有限公司	2,539,100,000人民幣	37 <sup>§</sup>	經營收費公路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	42 <sup>§</sup>	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	42 <sup>§</sup>	酒店經營

## 50 主要合營企業(續)

於2015年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>□</sup> (%)	主要業務
<b>外商獨資企業</b>			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
廣州保新房地產有限公司	50,003,000人民幣	44 <sup>§</sup>	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	44 <sup>§</sup>	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	802,335,000美元	34	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	35	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	83,507,110人民幣	42 <sup>§</sup>	物業投資

□ 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

⊙ 代表現金分配比率

§ 本集團透過其非全資附屬公司持有該等合營企業權益超過50%。根據公司條例(香港法例第622章)，該等合營企業被視為附屬企業。但根據各自合約安排，該等公司相關業務決策需要取得分佔控制權各方的一致同意，故本集團沒有取得該等合營企業的控制權

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<b>股份有限公司</b>				
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000'A'	100,000	34 <sup>⊙</sup>	經營貨櫃裝卸及倉儲 設施
	20,000'B' <sup>2</sup>	20,000	49	
	54,918 <sup>1</sup>	54,918	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	10,000	28	控股投資
柯士甸項目管理有限公司	1,000,000	1,000,000	50	項目管理
航天新世界科技有限公司	30,000,000	165,000,000	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	10,000	15	物業投資
騰冠有限公司	1	1	34	控股投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1,000,000	29	環保堆填
威翰有限公司	1,000,000	1,000,000	50	物業發展
添星發展有限公司	100	100	31	物業發展
GH Hotel Company Limited(前稱：君悅大酒店有限公司)	1,000	1,000	32	酒店經營

**50 主要合營企業(續)**

於2015年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<b>股份有限公司(續)</b>				
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>				
Gloryland Limited	900	900	33	物業投資
金鈞國際有限公司	1	1	40	物業發展
佳誌有限公司	1,000	1,000	30	物業投資
Great TST Limited	2	2	32	酒店經營
Hotelier Finance Limited	1	1	32	融資
新世界海景酒店有限公司	1,000	1,000	32	酒店經營
新創建基建昇達廢料處理有限公司	2	2	31	控股投資
超隆企業有限公司	2	2	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	100	31	物業發展
大老山隧道投資控股有限公司	1,100,000	1,100,000	18	控股投資
永冠國際有限公司	300,000,000	300,000,000	31	控股投資
智啟發展有限公司	30	30	50	物業投資
<b>已發行股本#</b>				
	股份數目	每股面值	本集團 應佔權益 (%)	主要業務
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>				
Holicon Holdings Limited	2	1美元	50	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1美元	50	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	50	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
新創建交通服務有限公司	500,000,016	1港元	31	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
DP World New World Limited	2,000	1美元	31	控股投資
Great Hotels Holdings Limited	4	1美元	32	控股投資
Landso Investment Limited	100	1美元	35	控股投資
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5	1美元	20	控股投資

**50 主要合營企業(續)**

於2015年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<b>股份有限公司(續)</b>				
<i>在英屬處女群島註冊成立(續)</i>				
Silvery Yield Development Limited	100	1美元	34	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	55 <sup>§</sup>	控股投資
<i>在荷蘭註冊成立及經營</i>				
Hyva I B.V.	19,000	1歐元	31	液壓裝卸系統所用組件的生產及供應
	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及在香港、澳門及中國大陸經營</i>				
中法控股(香港)有限公司	3,748,680 <sup>A'</sup>	374,868,000	-	控股投資及經營自來水廠
	7,209,000 <sup>B'</sup>	720,900,000	61	
	3,460,320 <sup>C'</sup>	346,032,000	-	

<sup>#</sup> 此等乃普通股股本，除非另作聲明<sup>1</sup> 無投票權遞延股份<sup>2</sup> 無投票權優先股份<sup>&</sup> 本公司董事認為，本集團對該等合營企業的財務及營運活動並無單方面控制權<sup>§</sup> 本集團透過其非全資附屬公司持有該等合營企業權益超過50%。根據公司條例(香港法例第622章)，該等合營企業被視為附屬企業。但根據各自合約安排，該等公司相關業務決策需要取得分佔控制權各方的一致同意，故本集團沒有取得該等合營企業的控制權

## 51 主要聯營公司

於2015年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
永煜有限公司	1,000	1,000	40	物業投資
GHK Hospital Limited	10	10	25	醫療
寶協發展有限公司	1,000,000	1,000,000	35	控股投資
志滔投資有限公司	10,000	10,000	31	控股投資
Pure Jade Limited	1,000,000	1,000,000	20	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	20,000,000	31	生產及銷售預拌混凝土
隆益投資有限公司	100	100	10 <sup>^</sup>	物業投資
信德中心有限公司	1,000'A'	100,000	29	物業投資
	450'B'	4,500	64	
	550'C'	5,500	-	
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	15	商業、企業及投資者服務
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500*	0.01美元	-	證券投資
	929**	0.01美元	61 <sup>®</sup>	
VMS Private Investment Partners IV Limited	1,500*	0.01美元	-	證券投資
	35**	0.01美元	37 <sup>®</sup>	
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
VMS Private Investment Partners III Limited	1,500*	0.01美元	-	證券投資
	1,923**	0.01美元	61 <sup>®</sup>	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>				
惠記集團有限公司	793,124,034	0.1港元	17	建築
<i>在開曼群島註冊成立及在愛爾蘭經營</i>				
Goshawk Aviation Limited	362,026,264***	0.001美元	24	商務飛機租賃
Goshawk Management Holdings (Cayman) Limited	100	1美元	24	商務飛機租賃管理

## 51 主要聯營公司(續)

於2015年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在開曼群島註冊成立及在中國經營</i>				
新礦資源有限公司	4,000,000,000	0.1港元	22	採礦、礦石洗選及銷售鐵精粉
<i>在塞浦路斯註冊成立及在南非經營</i>				
Tharisa plc	254,780,646	0.001美元	10 <sup>^</sup>	鉻的開採及加工

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>⊙</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
重慶四聯光電科技有限公司	500,000,000人民幣	12	生產及銷售藍寶石基板及晶體、發光二極管包裝及應用
杭州繞城高速石油發展有限公司	10,000,000人民幣	23	經營加油站
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	1,145,000,000人民幣	11 <sup>^</sup>	經營集裝箱碼頭
廈門集裝箱碼頭集團有限公司	2,436,604,228人民幣	8 <sup>^</sup>	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000人民幣	15	經營收費公路

	已發行及繳足股本 <sup>#</sup>		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
北京首都國際機場股份有限公司	2,451,526,000內資股	1人民幣	—	經營國際機場
	1,879,364,000H股	1人民幣	15 <sup>^</sup>	

<sup>#</sup> 此等乃普通股股本，除非另作聲明

<sup>⊙</sup> 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

<sup>\*</sup> 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

<sup>\*\*</sup> 無投票權、可贖回參與股份

<sup>\*\*\*</sup> 優先股

<sup>^</sup> 本公司董事認為，本集團透過於該等公司董事會的代表對該等公司擁有重大影響力

<sup>⊙</sup> 本集團透過其非全資附屬公司持有該等聯營公司權益超過50%。根據公司條例(香港法例第622章)，該等聯營公司被視為附屬企業。但根據各自合約安排，本集團對相關業務(包括該等公司的投資決策)並無控制權，惟透過在該等公司的投資委員會上擁有席位而擁有重大影響力

## 五年財務概要

截至2015年6月30日止年度

## 綜合收益表

截至6月30日止年度

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收入	<b>55,245.0</b>	56,501.1	46,779.9	35,620.1	32,882.0
營業溢利	<b>27,970.9</b>	16,823.1	19,286.7	16,115.0	12,285.7
財務費用淨額	<b>(491.7)</b>	(843.6)	(695.2)	(513.5)	(465.9)
應佔合營企業及聯營公司業績	<b>3,657.3</b>	3,096.5	4,719.7	3,120.1	3,758.0
除稅前溢利	<b>31,136.5</b>	19,076.0	23,311.2	18,721.6	15,577.8
稅項	<b>(4,264.4)</b>	(5,738.2)	(4,794.8)	(4,400.5)	(2,833.8)
本年度溢利	<b>26,872.1</b>	13,337.8	18,516.4	14,321.1	12,744.0
非控權股東權益	<b>(7,760.1)</b>	(3,612.4)	(4,367.7)	(4,182.1)	(3,590.1)
本公司股東應佔溢利	<b>19,112.0</b>	9,725.4	14,148.7	10,139.0	9,153.9
<b>每股股息(港元)</b>					
中期	<b>0.12</b>	0.12	0.12	0.10	0.10
末期	<b>0.30</b>	0.30	0.30	0.28	0.28
全年	<b>0.42</b>	0.42	0.42	0.38	0.38
<b>每股盈利(港元)</b>					
			(經調整)		
基本	<b>2.17</b>	1.37	2.14	1.88	2.10
攤薄	<b>2.17</b>	1.37	2.10	1.85	2.04

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

## 綜合財務狀況表

於6月30日

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
<b>資產</b>					
投資物業、物業、機器及設備、 土地使用權及無形特許經營權	<b>129,250.0</b>	113,634.5	105,762.3	92,014.1	66,808.7
無形資產	<b>2,864.1</b>	4,662.5	4,139.3	4,120.9	1,754.7
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	<b>104,068.9</b>	95,739.3	96,148.5	84,543.1	77,322.0
流動資產	<b>161,747.7</b>	155,191.1	126,139.0	105,693.6	83,230.0
<b>總資產</b>	<b>397,930.7</b>	369,227.4	332,189.1	286,371.7	229,115.4
<b>權益</b>					
股本	<b>66,711.6</b>	63,761.3	6,311.6	6,151.1	3,990.1
儲備	<b>112,207.0</b>	96,047.0	132,819.0	117,391.8	99,790.3
<b>股東權益</b>	<b>178,918.6</b>	159,808.3	139,130.6	123,542.9	103,780.4
非控權股東權益	<b>43,439.4</b>	40,468.2	38,614.4	34,497.8	30,588.2
<b>總權益</b>	<b>222,358.0</b>	200,276.5	177,745.0	158,040.7	134,368.6
流動負債	<b>81,003.1</b>	70,070.5	65,146.8	50,691.2	49,864.6
非流動負債	<b>94,569.6</b>	98,880.4	89,297.3	77,639.8	44,882.2
<b>總權益及負債</b>	<b>397,930.7</b>	369,227.4	332,189.1	286,371.7	229,115.4

## 風險因素

本集團的業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列的主要風險因素可能會導致本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並不全面或所有因素未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

### A. 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險

1. 本集團大部份物業位於香港及中國內地。因此，本集團的業務及前景主要視乎香港及中國內地房地產市場的表現。香港及中國內地地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。其他非本集團所能控制的元素，如個人及家庭可支配收入水平及按揭市場狀況等，亦可能影響本集團所處地域市場的消費者信心及對物業的需求。本集團營運所在地的物業需求如有任何不利變動及相關政府如採取任何措施限制地產市場增長或控制物業價格或租值，或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
2. 香港及中國地產市場近年因政府的政策及香港、中國與全球經濟趨勢而出現波動。日後倘香港、中國與全球經濟下滑或出現金融動盪，可能對本集團物業潛在買家及租戶造成重大不利影響，從而可能引致市場對本集團物業的一般需求減少及本集團物業售價或租金下跌。
3. 本集團營運業績可能因房地產發展進度及物業銷售時間等因素而波動。銷售物業的營業額於銷售日期或發出有關佔用許可證日期時確認，而經濟利益撥歸本集團且物業重大風險及回報撥歸買方。本集團的收入及業績於不同期間可能有重大差異，視乎於特定期間落成的物業數目而定，或取決於建築項目完成所需的資本及完成時間。銷售物業的時間取決於本集團何時能取得必要的政府批文，而所需時間非屬本集團控制的範圍。
4. 香港及中國內地房地產業受兩地各自的政府規管。一般而言，房地產發展商須遵守適用法例及法規所規定的不同要求，包括當地政府所制定以執行有關法例及法規的政策及程序。特別是，為進行房地產發展業務，香港及中國房地產發展商須於房地產發展過程中不同階段取得相關許可證、執照、證書及其他批文。是否獲授出有關許可證、執照、證書及其他批文視乎是否符合有關當局所訂立的若干條件而定，經常受限於有關政府機關的酌情權以及新法例、法規及政策變動(尤其有關房地產行業的)。

## A. 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

5. 本集團不能保證在取得所需政府批文或在符合取得相關批文的條件時不會遇到問題，或就房地產發展項目實際佔有地塊，或本集團日後(包括展開及完成發展時)能履行土地出讓合同的責任，亦無法保證將能符合不時生效一般適用於房地產業的或關於授出相關批文的特定程序的新法律、法規或政策。倘本集團未能就本集團的房地產發展項目取得相關批文或達成該等批文的條件或取得地塊，則該等項目不一定能按時進行或甚至無法進行。
6. 香港房地產市場亦受香港政府的政策所影響，例如政府為了冷卻樓市，於2010年底推出為期24個月的買住宅樓宇特別印花稅。其後更將特別印花稅稅率提高及將徵收期延長至36個月，亦同時推出買家印花稅，並於2013年伸延至非住宅樓宇。另一方面，香港金融管理局亦要求各銀行將樓宇的按揭比例降低。香港政府亦於2013年取消買樓移民來港政策。以上例子說明香港政府可於將來通過立法或行政上對樓市作出更多影響。

本集團不能保證香港政府會或不會再就現有措施再實施進一步冷卻措施或放大該範圍、應用及稅率。該等及任何進一步措施可能會負影響香港房地產市場，從而負面影響本集團之業務、財務狀況、營運業績及前景。

7. 本集團部份房地產發展乃由農業地塊轉換至住宅或商業用途，須經多個政府部門作出審批，由於審批手續複雜需時，政府政策及審批速度直接影響對土地儲備的增加。本集團無法保證農業地塊可轉換用途及需時作出準確的掌握。
8. 本集團部份收入來自酒店營運。酒店顧客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性、社會穩定、政治、天災、疾症及經濟等各因素及酒店業務的性質而大幅波動。此外，本集團很大部份酒店收入來自餐飲服務，其中包括宴會服務。對宴會服務的需求一般於假日、節慶及按中國農曆計屬吉日的日子上升。雖然本集團已採取措施應對酒店業務的季節性波動，有關措施未必有效，因此將某一個財務年度不同期間的營運業績作比較未必有意義，不應作為評估本集團表現的指標依據。
9. 本集團經營投資物業及酒店涉及大量固定的成本，包括保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本會限制本集團通過盡量降低成本以應對不利市況的能力。當物業租務及酒店行業出現下滑時，該等成本可能會對本集團的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇出租率、租金或房價跌幅。保養成本如大幅增加，可能會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

## A. 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

10. 香港及中國內地經濟增長及基建近年發展迅速，建築材料價格及建築工人工資上漲。此外，由於香港及中國內地的生活水平普遍提高，加上中國政府(「中國政府」)近期實施政策調高農民工工資，本集團預期勞動力成本將於可見未來繼續增加。除勞動力成本高企外，本集團經營所在地的勞動力需求持續上升導致過去數年對建築工人的競爭加劇，例如香港的建築工人及服務業工人日益短缺，本集團越來越難為房地產發展項目及投資物業覓得足夠技術勞工以致阻礙房地產發展業務。此外，鄰近地區如澳門之勞工短缺亦進一步加劇區內勞動力供應的競爭，可能對本集團業務造成不利影響。建築材料及勞動力成本上升勢將促使承建商提高其對本集團新物業發展項目的索價。此外，本集團之物業發展一般於物業竣工前進行預售，如預售後建築材料及勞動力成本急速上漲，亦可能無法將成本增幅轉嫁物業的買家。倘勞動力短缺持續上升及／或倘勞動力或建築材料成本不斷大幅上升，而本集團無法減低其他成本以抵銷該等升幅，或將該等增加的成本轉嫁物業買家或租戶，其對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景或會造成重大不利影響。

## B. 與財務狀況及營運業績相關之風險

1. 可令本集團營業額及溢利降低的因素包括下列因素，而本集團無法保證可維持或提高營業額或純利。本集團日後未必能維持相若營業額與溢利模式或水平：
  - I. 本集團營業額來源組合(例如出售發展物業所得收入、投資物業的租金收入以及酒店的收入)改變；
  - II. 市場競爭加劇；
  - III. 政府實施的措施可能令消費者情緒受到不利影響；
  - IV. 未能達致目標銷量及售價；
  - V. 未能達致目標租金、每日房租及出租率；
  - VI. 投資物業公平值下降；
  - VII. 由於本集團擁有及保養物業的相關費用大多相當固定(包括土地成本、發展成本、行政開支及出售及營銷開支)，並無法隨意改變，本集團的成本未必會隨物業營業額減少而下降；及
  - VIII. 未能與供應商以優惠條款協定大量購買折扣優惠。

## B. 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

2. 本集團的融資成本及利息開支將隨利率改變而波動。香港方面，本集團的借款包括以港元計值款項。部份未償還港元計值借款利率以港元香港銀行同業拆息率為基準。本集團無法保證基準利率日後將不會上調，利率上調將會令本集團的融資成本及利息開支增加。中國方面，本集團的借款亦包括以人民幣計值的款項。中國人民銀行不時調整其基準貸款利率，以應對中國及全球經濟變動。於2014年11月22日，中國人民銀行公佈的一年期銀行貸款基準利率定為5.6%。於2015年2月28日，人民銀行公佈於2015年3月1日生效的一年期銀行貸款基準利率將下調至5.35%。然而，本集團不能保證中國人民銀行日後不會調高貸款利率。此外，由於本集團亦向海外銀行及其他金融機構借款，就本集團借款貨幣而言，融資市場的資金充裕與否亦直接影響借貸成本，全球信貸市場現行利率的變動亦或會對本集團有所影響。本集團就借款貨幣所支付的息率有任何增幅將增加本集團的融資成本及客戶按揭息率，並可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
3. 本集團營運業績的波動亦可能因其他因素引致，例如市場對本集團物業的需求變動。此外，物業市場的週期性對收購土地的最佳時機、物業的發展及銷售計劃均造成影響。由於本集團與物業發展活動相關的營運業績易於出現大幅波動，本集團各期間營運業績及現金流狀況的比較未必可作為衡量任何特定期間財務表現的有效指標。
4. 本集團須於所發出財務報表各結算日重估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業按公平值列帳，其變動的差異須於產生的財政期間計入綜合收益表。根據獨立物業估值師的有關估值，本集團於綜合財務狀況表確認投資物業市場公平總值及相關遞延稅項，而於綜合收益表確認投資物業的公平值變動的差異及相關遞延稅項的變動。因此，在市況變動下用作評估投資物業的假設(包括較低的加權平均資本比率)有所變動。事實上，儘管溢利有升跌，公平值損益並非現金項目，因此並不因而增減現金及現金等值項目。重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。因此，本集團無法保證市況變動將於日後繼續按相若水平或甚至產生任何投資物業公平值變動帶來的收益，亦無法保證本集團投資物業的公平值日後不會下降。假如本集團經營所在地區的房地產市場放緩，本集團投資物業的公平值或會下滑。

## B. 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

5. 本集團發展供銷售的中國物業須繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減相關稅法規定的可扣稅開支計算。在向相關稅務機關清繳土地增值稅前，本集團根據中國相關稅務法律及法規就土地增值稅金額不時進行撥備。土地增值稅撥備乃根據本集團基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)的估計而作出。本集團僅按地方稅務機關的要求每年預付該等撥備的一部份。本集團無法保證有關稅務機關會同意本集團計算土地增值稅的方法，亦無法保證土地增值稅撥備足以涵蓋本集團就經合併房地產業務過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關認定本集團的土地增值稅超過土地增值稅預付款項及撥備，並要求收取超出部份，本集團的現金流量、營運業績及財政狀況或會受到重大不利影響。由於稅務機關會何時徵收土地增值稅及會否對徵收前的已售物業追收土地增值稅無法確定，因此繳付之土地增值稅或會限制本集團的現金流量狀況、本集團為土地收購提供資金及執行本集團業務計劃的能力。
6. 本公司以港元作為業績的貨幣單位，但旗下若干附屬公司、合資企業及聯營公司可能以其他貨幣錄得營業額及產生開支。因此，任何幣值變動可能影響該等附屬公司、合營企業及聯營公司帳目折算及盈利匯回、股權投資與貸款，最終影響本集團的業務。港元兌人民幣、美元及其他外幣的匯率受(其中包括)發行貨幣司法權區的政治及經濟環境變動的影響。人民幣兌港元、美元或其他外幣的匯率或會再作重新評估，或可能允許匯率全面或有限度自由浮動，而此情況可能會令人民幣兌港元、美元或其他外幣升值或貶值。倘港元兌人民幣及其他貨幣的匯率持續波動，可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
7. 於2013年4月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理操作指引》(「指引」)，其自2013年5月13日起生效。指引訂明(其中包括)(i)對於2007年6月1日或之後取得商務主管部門批准且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再為有關企業辦理外債登記；(ii) 2007年6月1日前成立的外商投資房地產企業可根據指引相關條文借入外債，惟外債金額不得超過其總投資金額及其註冊資本之間的差額(「差額」)；倘有關企業增加其註冊資本，而增加註冊資本後的差額少於增加註冊資本前的差額，則有關企業的外債金額不得超過增加註冊資本後的差額；及(iii)倘外商投資房地產企業的註冊資本尚未繳足，或有關外商投資房地產企業尚未取得國有土地使用權證，或將予發展房地產項目的資本少於有關項目總投資額的35%，有關外商投資房地產企業被禁止借入外債，國家外匯管理局各分局亦將不會就有關企業辦理外債登記。因此，指引限制本集團在中國的外商投資房地產附屬公司在境外籌集資金以透過股東貸款方式將有關資金注入企業的能力。本集團不能保證中國政府不會推出新政策，令本集團在中國調配資金的能力受進一步限制。

## B. 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

8. 本集團維持一定水平的債務以為本集團的營運提供資金。本集團的債務水平可能會對本集團有不利影響，如：
- I. 需要本集團維持若干財務比率；
  - II. 需要本集團將營運所得現金流的一大部份用於支付利息及償還債務，因而減少本集團可用於擴充業務的現金流；
  - III. 令本集團在不利的整體經濟或行業狀況下更易受到打擊；
  - IV. 限制本集團就本身的業務或所經營行業的變化作出策劃或反應的靈活性；
  - V. 限制本集團日後籌措額外債務資本或股本的能力或增加有關融資成本；
  - VI. 對本集團進行策略性收購或把握商機方面有所制肘；
  - VII. 令本集團履行與本集團債務有關的義務更加困難；及
  - VIII. 令本集團借貸成本有所增加。

本集團之主要業務乃房地產發展，此等業務須大量資金投放，在可見的未來仍須向金融機構作出融資，如信貸市場收縮／收緊，本集團並不保證可以取得足夠的貸款或再融資。業務發展將會受到一定的負面影響。

本集團日後或會不時產生其他大額債務，可能加劇因債務而引致的風險。本集團產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將視乎本集團日後的經營表現，而日後的經營表現將受(其中包括)當時的經濟狀況、政府的規管、本集團業務所在地區的物業需求及其他因素所影響，而當中許多非本集團所能控制。本集團未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，本集團將不得不採取其他策略，如減少或押後資本開支、出售本集團的資產、進行債務重組或再融資或尋求股本等。該等策略未必按令人滿意的條款實施(或根本不會實施)，而即使實施，亦可能對本集團的業務、財政狀況及營運業績造成不利影響。此外，無法履行付款責任或遵守任何確實契諾或所規定財務比率或違反任何限制性契諾，均可能構成借款條款界定的違約事件。倘發生違約事件，貸款人有權要求本集團加快償還全部或部份未償還債務。

## C. 其他風險

1. 本集團經營所在的地區爆發任何其他傳染病，可能會對本集團及本集團租戶的業務造成重大干擾，而影響本集團經營所在地區的天災或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾本集團的業務經營或引致受影響地區的經濟嚴重下滑。本集團無法保證經營所在地區將不會發生地震或其他自然災害，及對本集團物業發展項目、資產、基建現金流及設施造成嚴重損毀。
2. 本集團須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反該等法律、法規及法令將被罰款，亦可能有被政府當局下令關閉任何未有遵守要求其停止或糾正導致環境損害的若干活動之政府命令的建築地盤的風險。此外，全球的環保意識日漸提高，本集團有時候可能被期望達到比現行環保法律及法規的要求更高的標準，令到項目的成本或營運有負面影響。本集團已採取多項環保措施，包括對本集團的物業建築項目進行環境評估及聘用具有良好環保及安全記錄的承建商，並要求他們遵守有關環保及安全的相關法律及法規，惟有關措施可能無效。此外，本集團不能保證日後不會有更嚴格的環保規定實施。若本集團未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，本集團的聲譽可能受損，或本集團可能須支付罰款或採取補救行動，本集團旗下的附屬公司亦可能須暫停營業。
3. 香港及中國內地房地產行業的發展及日後趨勢一直為眾多媒體的焦點。作為香港及中國內地的主要物業發展商，眾多媒體機構頻繁出現有關本集團或本集團項目的資料。部份媒體報道載有關於本公司及本集團項目的不實資料。本集團無法保證日後不會再出現有關本集團或本集團項目的虛假、失實或不利媒體報道。尤其是，本集團可能需要就有關失實或負面的媒體報道作出回應或採取抗辯及補救措施，這可能轉移本集團的資源及管理層注意力，並可能對本集團的業務經營造成重大不利影響。此外，本集團無法保證有關本公司的任何媒體報道是否合適、準確、完整或可靠。倘任何媒體報道所載資料與本年報及通函所載資料不一致或有所衝突，本集團概不負責。投資者於決定是否投資該公司股份及／或其上市證券時不應依賴該等資料，而僅應依賴本上市文件所載資料。
4. 本集團已向各項目購買保險，包括第三者保險及地震。一般而言該等保險單並未包括戰爭、騷亂、恐怖主義行動及天然災害。如發生上述事情，因為沒有承保，將會產生不可預計的損失，對業務及現金流將會受到一定的負面影響。
5. 本集團若干業務根據特許經營權運作，例如香港會議展覽中心、公共巴士服務、公共渡輪服務、免稅品店經營、收費公路等。本集團並不保證於特許經營權期滿時可以續期，就算可以續期，其條件可能比現時為差。
6. 雖然本集團對電腦系統、資料已作出適當的保護。由於科技日新月異，本集團並不保證遭到非法入侵或盜用，業務將會受到一定的影響。

## D. 附屬公司的主要風險因素

### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

1. 新世界中國地產的物業發展業務極易受到由中國中央和地方政府嚴格調控的中國房地產市場當時的狀況及表現所影響。為了應對國內外的市場波動，中國政府將不時調整其貨幣政策及經濟政策，以監控中國全國以及個別地區經濟的增長速度。該等政策及法規將對新世界中國地產營運所在的中國房地產市場造成顯著的影響。
2. 中國經濟狀況易受全球經濟狀況影響，概無法預測中國經濟將日後如何發展，及其會否因全球金融危機而放緩或經歷在方式及規模方面與美國及歐洲國家相近的金融危機。由於房地產行業易受宏觀經濟走勢影響，房地產價格往往會隨著宏觀經濟形勢有變而波動。
3. 該等問題以及其他因全球經濟放緩及金融市場動盪而導致的問題已經並且可能繼續對中國市場及此市場的消費能力造成不利影響，可能會導致本集團產品的整體需求下降及產品銷售價格下跌。另外，全球金融市場及中國國內如有任何進一步收緊流動資金的情況，可對新世界中國地產的流動性造成負面影響。因此，倘全球經濟放緩及金融市場動盪的情況持續，新世界中國地產的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。
4. 新世界中國地產的物業發展業務面臨來自國內外房地產開發商在地點、設施及配套基建、服務及定價等方面的競爭。新世界中國地產與國內外企業爭相在中國捕捉新商機。此外，若干當地公司對當地有豐富的認識及深入的業務關係及／或在相關當地市場較新世界中國地產有更長的業務往績記錄，而國外公司能夠利用其海外經驗在中國市場上競爭。房地產開發商之間的競爭加劇，可能會導致購地成本增加及物業出現供過於求的情況，兩者均可能對新世界中國地產的業務及財務狀況造成不利影響。
5. 中國的房地產開發公司在其營運的大多數方面均受制於廣泛的政府監管，包括有關收購土地使用權、土地拆遷、批准房地產開發方案及預售的監管。概不保證該等規定日後的變動方式將不會對新世界中國地產的業務和經營業績造成不利影響。此外，中國政府目前正在加強對房地產開發的監管及控制。縱使執行該等及其他規定對整個房地產開發行業有利，若干個別規定可能會對包括新世界中國地產在內的房地產開發公司造成不利影響。隨著規定不斷發展，當前的行業慣例可能與有關規定不相符。
6. 中國政府過去透過(其中包括)提高外商投資房地產企業的成立資本要求及其他要求、收緊外匯管制及對外國人購買中國物業施加限制，對房地產行業的國外投資施加限制，以遏制房地產行業過熱的情況。有關限制可能會影響新世界中國地產進一步投資中國附屬公司的能力，繼而可能會限制其業務增長，並對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## D. 附屬公司的主要風險因素(續)

### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)(續)

7. 中國政府不時採用的財政及其他措施可能會限制新世界中國地產運用銀行貸款撥支物業發展的靈活性和能力，故此，新世界中國地產可能需要維持相對較高的內部現金供給水平。近年來，中國政府已收緊通過就招標、拍賣及掛牌出讓國有土地使用權的規定，並多次提高了土地出讓金的最低首付款至最多出讓地塊所在地區的基準價格的70%，而投標保證金不低於最低土地出讓金的20%。此外，土地出讓合同必須於土地出讓交易完成後的10個工作天內簽訂，而除少數例外情況外，佔土地出讓金50%的首付款必須於簽署土地出讓合同的一個月內支付，餘額必須根據有關土地出讓合同的條款於土地出讓合同日期起計一年內全數支付。此政策變動可能會限制新世界中國地產原可用於進行額外土地收購及建設工程的現金。
8. 根據中國稅務法律及法規，新世界中國地產發展作出售用途的物業須向當地稅務機關繳付土地增值稅。出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其配套設施所得收入全部須按增值部份(依有關稅法所界定)徵收累進比率為30%至60%的土地增值稅，但普通標準住房倘增值不超過可扣除項目(見有關稅法所界定)總額20%，物業銷售可予相關豁免。商業物業的銷售不適用於該項豁免。發展項目出售時以及落成及合資格進行稅務審計作最終土地增值稅清算前，發展商須予支付的最低土地增值稅預付率介乎銷售價值的1%至2%。
9. 地方省級稅務機關可根據《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》及當地情況自定實施規例，而彼等將如何執行此通知尚不明確。倘相關稅務機關改變彼等對臨時土地增值稅的金額或付款時間的要求，新世界中國地產的現金流可能受重大不利影響。
10. 新世界中國地產大部份業務於中國營運，而新世界中國地產的大部份收入及支出於人民幣交易。人民幣不能自由兌換。中國政府對人民幣與外幣之間的兌換實施管制，進出中國的人民幣匯款受重大限制。人民幣的價值視乎中國政府政策的變動及國際經濟及政治發展而定。因此，概不保證市場上人民幣兌換外幣的匯率將保持穩定，而匯率波動可能對轉換成港幣的新世界中國地產淨資產、盈利及任何已宣派股息的價值造成不利影響。
11. 近年來，中國政府已頒佈行政措施，逐步放寬對跨境人民幣匯款的控制，其中經常賬項目(包括利潤分派、利息付款及貿易支出)的付款可在未經事先批准下以外幣作出，惟須遵守若干程序要求。然而，資本賬交易(包括償還貸款本金以及直接資本投資及可轉讓證券投資回報)繼續實行嚴格的外匯管制。有關外匯管制可能會影響新世界中國地產的中國附屬公司對本公司的分派計劃。

## D. 附屬公司的主要風險因素(續)

### 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)(續)

12. 新世界中國地產的房地產開發業務須大量資本投資。新世界中國地產將須額外融資撥付營運資金及資本開支，以支持其業務的未來增長及／或為現有債務承擔再融資。新世界中國地產安排外部融資之能力及該等融資之成本均取決於多項因素，當中包括整體經濟及資本市場狀況、利率、獲銀行或其他貸款人提供之可動用信貸、投資者對新世界中國地產的信心、其業務是否成功、可能適用於新世界中國地產集資之稅務條文及證券法以及中國之政治和經濟狀況。此外，新世界中國地產有一大部份借款均與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鈎。中國人民銀行過往已多次調整一年期基準貸款利率，以應對中國及全球金融及經濟狀況的不斷轉變。因此，新世界中國地產面臨外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

### 新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)

1. 中國政府宣佈2015年的預期國內生產總值增長約為7%，而2015年首兩季均為7%，為金融危機以來最低的增長率。預期國內生產總值將繼續適度放緩。因此，市民的可支配收入以及個人消費行為將無可避免受到一定程度的影響，從而可能對中國零售行業造成負面影響。
2. 此放緩亦導致經濟架構出現調整，亦為傳統行業、製造商和供應商帶來了巨大的挑戰。時至今日，工商業轉型正在推進，旨在提高效率、減少污染及淘汰不正規及不必要的中介機構。消費者更注重產品及服務的質量、功能及環保程度。因此，零售市場業者須具更高應變能力、更關心客戶需要及負上更大社會責任，以滿足客戶所需。
3. 此外，中國工資增長速度不如消費物價指數增長速度，導致購買力下降。舉例而言，與零售店相比，客戶更願意在互聯網以較低廉的價格購買商品。
4. 隨著中國的相關政府政策和措施對零售市場(尤其是奢侈品、銷售購物(儲值)卡及團體(大量)採購)構成重大壓力，零售市道持續低迷。因此，預計該等行業將繼續更大程度地跑輸其他一般商品及產品。
5. 中國股市近期的波動引發了不良情緒，可能會影響消費者的消費行為，從而影響零售市道。多數消費者的可支配資金滯留於股市中，可能導致購買力下跌及削弱購買商品的意欲。
6. 中國人的購買力因近期人民幣貶值而減弱，可能會影響主要由進口物料製造或組裝的進口貨品或產品的需求。
7. 資料顯示，至2014年年底，中國有合共2.12億人年齡達60歲以上，約佔總人口的15.5%，預期至2050年將佔人口的34%。人口老化可加劇經濟衰退的影響。然而，可幸許多老化的人口均較上幾代老人健康，而且遠比他們富裕。故此，倘零售行業能夠準確識別並善用此大板塊的消費者喜好和習慣，其將享有龐大商機。

## D. 附屬公司的主要風險因素(續)

### 新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(續)

8. 在綫購物持續增長，光顧實體商店數字卻在下跌。電子商務佔零售市場的份額無疑將會擴張，並將持續影響傳統店鋪的銷售表現。
9. 中國人在海外購物創新高。根據世界旅遊組織的數據，中國為全球國際旅客量及人均海外消費最高的國家。於2014年，中國旅客貢獻了破記錄的1,648億美元，為全球第一。與此同時，對最優質產品的需求上升亦令消費者對購買本地產品卻步。預期到了2015年年底，中國消費者的海外購物消費額將達到1,940億美元。
10. 三大經營成本—租金、工資及水電費將持續上升。佔總成本超過70%的三大成本因快速擴張及先前的需求而導致急速增長，而收入未能以同樣的速度增長，因此未能抵銷成本上升，導致零售業務盈利能力及利潤率受負面影響。
11. 此外，新興的零售模式如購物商場擴張，持續打擊百貨公司的市場份額，尤其於一線及二線城市，購物商場已逐漸成為消費者首選的購物地點。與此同時，百貨公司未能提供有如購物商場的綜合體驗，並由於欠缺價格優勢及品牌過於單一，愈來愈難以與購物商場競爭。
12. 預期政府將推出多項政策以支持電子商務，目標為於2020年前建立一個成熟且發展完善的電子商務市場。新政策包括降低進入市場的門檻及減低稅務負擔等。推出上述政策將大大刺激中國電子商務市場的發展，同時對實體商店造成巨大的壓力。

### 新創建集團有限公司(「新創建」)

#### 基建分部

1. 除了與於中國或其他地區投資有關的常見政治風險外，基建投資亦有建築、融資、營運及其他相關風險。新創建進行的基建項目類別，通常於施工階段需要龐大資本開支，而且項目通常需時多月，有時甚至多年，才得以投入使用及產生收益。完工所需時間及成本可受多項因素不利影響，當中包括材料、設備及勞工短缺、天氣惡劣、自然災害、勞工糾紛、與分包商的糾紛、意外、政府優先事項的變更及其他無法預料的情況。倘若發生任何此等事件，可能會導致工程延誤及／或超支。就若干於中國的基建項目而言，新創建未必能夠取得若干政府批文、許可證、牌照或同意書。向政府機構或機關申領必要牌照、許可證或批文如有失誤或延誤，業務的商業營運成本可能增加，或受延緩或阻止，這可能會對新創建於中國的基建業務的財務表現造成不利影響。工程延誤可能會造成收入損失。未能根據工程規格完成工程可能會帶來負債、減低效率及延誤其投入運作的時間，並因而減低財務回報。
2. 儘管新創建大部份基建項目已經完工並產生收入，新創建不能保證此情況會持續，或未來的基建項目將會完工或按時完工及帶來理想回報。

## D. 附屬公司的主要風險因素(續)

### 新創建集團有限公司(「新創建」)(續)

#### 基建分部(續)

##### 道路

3. 新創建於香港及中國投資及經營多個道路及相關項目。只要能夠針對收費建立完善並有效的內部控制系統，並定期進行適當維護，收費道路營運風險一般較低。然而，新創建收費道路及隧道的收入主要視乎使用該等道路的車輛數目及類別，及適用的收費架構。交通流量受多項因素直接或間接影響，包括是否有其他可用道路、該等道路的質素、距離遠近及收費率差異、是否有新建的道路帶來競爭，以及是否有鐵路和水路等其他交通工具、燃料價格、稅收及環保規定。新創建的營運業績亦可能受持續維修、維護、翻新及擴建道路等資本開支需求影響。
4. 儘管新創建相信其收費道路及隧道比其他道路更有優勝之處，新創建不能保證其他道路或交通工具不會顯著改善其服務及調低收費而對新創建的收入、營運業績及財務狀況造成不利影響。

##### 能源

5. 新創建目前於中國經營電廠及一家煤炭銷售公司。營運電廠極其複雜，可能會受多項因素不利影響，例如系統更新及檢修工作造成的停機、設備或流程的故障或失靈、產出水平或效率未能達至預期、勞工糾紛、自然災害、燃料不足或低質素、電力需求不足、上網電價設定及需要遵循有關政府機關或公用事業的方針。燃料及財務費用波動、監管制度變動、燃料供應中斷或運輸資源短缺可能會對電廠的溢利及日常運作造成不利影響，從而影響新創建的業務及財務狀況。

##### 水務

6. 新創建透過合營企業中法控股(香港)有限公司(「中法控股」)於中國、香港及澳門投資各種污水及污泥處理項目及技術諮詢公司。此外，新創建亦投資於中國的一間有害化學廢料焚化廠及香港一個堆填區。新創建的水務及有關項目受環保規定所規限並承受環境風險，例如供水可能會受自然產生的化合物污染或受人為污染。新創建處理的水或污水中，污染物的種類及數量可能因多項因素而出乎意料地增加，該等因素包括自然災害或工業意外的發生、生產活動或耗用量水平增加及供水短缺。倘供水中出現任何此等污染或污染，或處理項目的水、污水或排放物中的污染物種類及數量顯著增加，而新創建未能充份地和有效率地處理受污染的水或除去當中的污染物，可能會對新創建的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

## D. 附屬公司的主要風險因素(續)

### 新創建集團有限公司(「新創建」)(續)

#### 基建分部(續)

##### 港口及物流

7. 新創建於香港及中國經營倉儲及物流設施以及海港、機場及鐵路的集裝箱碼頭項目。新創建的集裝箱碼頭、貨物裝卸及物流設施可能會受多項因素不利影響，當中包括岸邊吊重機、叉車及其他設備的故障、勞工糾紛、惡劣天氣、自然災害、政府加強監管、缺乏用以拓展的毗連土地、缺乏合資格設備操作員及集裝箱航運行業的整體表現。
8. 此外，碼頭把各種內部營運及貨車運輸服務外判予承包商。倘該等承包商未能經營，或營運效率不足，將會妨礙碼頭營運。貨物裝卸及物流服務的費率及租金可能會受倉庫供應增加、有其他碼頭可用以及國內及國際貿易放緩等多項因素不利影響。新創建的機場項目處理的飛機起降架次及旅客數量可能會受本地及全球經濟低迷、民航空域限制、惡劣天氣、機票價格上漲、來自其他機場及其他運輸模式的競爭，以及監管限制的變更等多項因素不利影響。特許經營權及其他非航空收入可能會受旅客消費能力及喜好的改變及未能續訂特許經營權合約等多項因素不利影響。

##### 通行費之釐定

9. 儘管新創建可聯同其合營企業夥伴提出收費調整，新創建就其收費道路、經水廠供應或處理的水、由其發電廠產生的電力及其機場提供的航空服務等項目所收取的費率及費用乃由若干相關政府部門所制定。該等政府部門就調整收費所考慮的因素包括建造成本、投資回本期、償還貸款期限、通脹率、營運及維修成本、負擔能力及用途。儘管相關地方部門過往曾批准新創建項目的費率及通行費的加價申請，無法保證相關地方部門將來會批准或及時批准任何加價要求，亦無法保證相關地方部門或任何其他政府部門將不會隨時要求降低費率及通行費。中國所有收費道路通行費的檢討，以及中國政府新政策的實施，例如於主要節假日免收若干類型車輛的通行費，及通行費標準化措施等，可能會對新創建的道路業務及營運業績構成不明朗因素。倘若降低或停止費率、通行費或特許經營期，可能會對新創建的營運業績造成不利影響。

## D. 附屬公司的主要風險因素(續)

### 新創建集團有限公司(「新創建」)(續)

#### 服務分部

#### 設施管理

10. 新創建於香港會議展覽中心(「香港會展」)的設施管理業務，可因擴展空間有限、其他展覽場地激烈競爭，以及香港會展作為由政府擁有的香港標誌相關的潛在政治敏感度，而受不利影響。香港會展出租率一向高企，每年有超過100個展覽會舉行，展覽廳很多已一早預約。然而，由於香港會展處於城市核心，毗鄰維多利亞港，可作擴展用途的土地供應有限，故此香港會展可供發展的實際空間有限。此外，游說擴展方面面臨不少政治上的挑戰。同時由於近年香港、中國、澳門及其他東南亞國家各地展覽中心急速崛起，可為潛在主辦單位於考慮是否在香港舉辦展覽時，提供多一個選擇，故此香港會展也因而受影響。此外，作為香港的標誌，香港會展不時受到來自香港各媒體及社會政治團體的壓力，對其商業上及社會上的吸引力造成影響。無法保證上述因素將不會對新創建的財務狀況及營運業績造成不利影響。
11. 新創建的免稅業務已經並將繼續受有關本地及跨境煙、酒及酒精關稅及稅收的政府政策變動所影響。此外，由於新創建大部份免稅業務收入有賴出境遊客和旅客，出境移民及旅遊政策的任何變動可能導致新創建的收入波動不定。然而，透過提高其營運規模及充分利用來自中國內地的高消費訪客的熱烈光顧，新創建相信其免稅業務可通過改善推銷及推銷活動減低政府政策變動及市場競爭的壓力所帶來的影響，以保持其價格利潤。概不保證未來的價格壓力、消費者情緒改變及政府政策變化將不會對新創建的財務狀況及經營業績造成不利影響。

#### 建築及交通

12. 新創建透過其附屬公司在香港及澳門提供建築服務，並與周大福共同營運，在香港提供巴士及渡輪運輸服務。
13. 香港及澳門的整體經濟狀況、政府投資計劃、按揭及利率、通脹、人口發展趨勢、消費者信心指數及合適熟練勞工及勞動力的供應等因素，可能會影響新創建建築業務的業績及增長。經濟低迷及新創建在其建築業務中服務的任何行業倘若不景氣，一般將導致新創建可開展的新建設項目數量減少，以及推遲或取消新創建現正進行項目，從而對新創建的財務狀況及經營業績造成不利影響。
14. 就新創建的巴士及渡輪運輸服務而言，新創建的營運可能受到燃料成本波動、收費缺乏彈性、工會及罷工帶來的不利影響以及交通事故率所影響，包括機械或設備故障、碰撞、天氣及自然災害。燃油需求及成本增加以及商品價格上漲將帶來通脹壓力，直接對燃料為主要成本之一的新創建的巴士及渡輪運輸業務造成衝擊。鑑於香港民眾不論上班或出行，都非常依賴公共交通，新創建為抵銷不斷增加的經常性費用及成本而作出任何加價，往往遭到公眾強烈反對及輿論抨擊。

## D. 附屬公司的主要風險因素(續)

### 新創建集團有限公司(「新創建」)(續)

#### 服務分部(續)

#### 建築及交通(續)

15. 基於香港特別行政區政府(「香港特區政府」)的運輸政策「以鐵路為骨幹」，本地的專營巴士服務的增長受整合及改善現有路線的服務水平所限制。此外，儘管工會對新創建的巴士及渡輪運輸員工十分重要(尤其是工資方面)，不時發生任何突然或意外的罷工或糾紛可嚴重打亂新創建運輸業務日常運作。意外、自然災害及內亂可能會中斷或妨礙巴士及渡輪服務的營運，並導致收入減少、支出增加、中斷持續及新創建的經營靈活性降低。儘管新創建相信其已投購的保險份屬足夠且符合行業慣例，概不保證其將足以彌補新創建的虧損或有關保險將繼續以類似的條款向新創建提供。因此，上述任何因素均可能對新創建的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

#### 專營權、特許經營及牌照風險

16. 新創建經營及管理若干特許經營業務，如就會展中心提供設施服務、在香港經營公共巴士及渡輪運輸服務以及根據特許經營及許可協議經營免稅煙酒銷售。新創建亦在香港、中國及澳門有專營權經營公路、能源和水務項目。概不保證專營權、特許經營及許可期限可得以重續，或如獲續，有關專營權、特許經營和牌照的條款將不遜於新創建現時獲得的條款。

# 企業管治報告

本公司一貫致力維持高水平的企業管治常規，以保障股東的利益及提高本集團的表現。董事會不時審閱及改良企業管治常規，以確保本集團在董事會的有效領導下，為股東爭取最大回報。

## 企業管治守則

截至2015年6月30日止年內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟守則條文A.6.4除外。

守則條文A.6.4乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文A.6.4規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)寬鬆。董事會並沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。該等偏離企業管治守則的情況是有必要的，主要因本集團巨大規模的員工(約4.8萬名)及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引由其處理來自相關僱員的書面通知將會帶來龐大的行政負擔，但在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

## 董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為自身有關董事證券交易的操守守則。

本公司向全體董事作出具體查詢後，截至2015年6月30日止年度，本公司董事確認彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

## 董事會

### 組成

現時董事會包括共14名董事，當中有七名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數按上市規則第3.10A條所規定佔董事會人數超過三分之一。董事的簡介載於本年報的第44至第50頁。

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

組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括就特定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。此外，根據組織章程細則第94條，獲委任填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事分別須於本公司下屆股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。

### 獨立非執行董事的獨立性

梁祥彪先生於2012年3月1日改任為獨立非執行董事。緊接改任前，梁祥彪先生為非執行董事。彼亦為梁仲豪先生之堂弟，梁仲豪先生曾任本公司非執行董事，直至2013年7月22日辭任。儘管梁祥彪先生之前為本公司的非執行董事及其與梁仲豪先生為堂兄弟關係，董事會因以下理由相信梁祥彪先生足以獨立地以獨立非執行董事身份行事，並將有能力公正地及獨立地履行作為獨立非執行董事的職責：

- (a) 作為非執行董事的任期內，梁祥彪先生並無為本公司執行任何行政或管理職能及財政上並不倚賴本公司；
- (b) 雖然梁祥彪先生是梁仲豪先生的堂弟，但彼此互不關聯，而梁祥彪先生與梁仲豪先生並無任何業務來往；及
- (c) 除其之前作為本公司非執行董事的關係及與梁仲豪先生的堂兄弟關係外，梁祥彪先生獨立於及與本公司、其控股股東或其各自的任何附屬公司或本公司關連人士概無關係。

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

### 董事會的角色

董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會共同負責本公司的管理及營運，除根據組織章程細則、上市規則或其他適用法例及法規須獲股東批准的事宜外，其為本公司的最終決策機關。

本公司日常業務由管理層團隊負責並在下文所述的兩名執行董事兼聯席總經理及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

## 企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

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

## 董事會會議

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

## 董事培訓

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

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

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，發掘並更新彼等的知識及技能。本公司不時為董事安排研討會及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事於截至2015年6月30日止年內所接受的培訓概要如下：

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

### 主席、執行副主席兼聯席總經理、執行董事兼聯席總經理及其他執行董事

主席鄭家純博士領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。執行副主席兼聯席總經理鄭志剛博士及執行董事兼聯席總經理陳觀展先生，共同管理本公司日常業務及推行本公司的主要策略及政策。其他執行董事均根據其各自的專長擔任不同的職責。主席、執行副主席兼聯席總經理、執行董事兼聯席總經理及其他執行董事的職責已明確載列於彼等各自的委任書內。主席、執行副主席兼聯席總經理及執行董事兼聯席總理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

## 非執行董事

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

## 董事委員會

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

## 執行委員會

成員：

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

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

## 審核委員會

成員：

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

\* 於2014年9月24日起為成員

審核委員會負責檢討及監察本集團的財務申報程序及內部監控系統。

年內，審核委員會舉行兩次會議，審閱截至2014年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2014年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准，其亦已審閱本集團的內部監控系統報告，並與管理層及外聘核數師討論可能影響本集團及財務申報事宜的會計政策及常規。此外，審核委員會已審閱截至2015年6月30日止年度的內部監控系統及財務報表，並提供意見以供董事會批准。

## 薪酬委員會

成員：

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

薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構，以及為本公司薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，向董事會提供意見以供其批准。委員會亦就個別執行董事及高級管理層的薪酬方案向董事會提供意見。

年內，薪酬委員會舉行一次會議以檢討本公司的薪酬政策，包括董事及本公司高級管理層的薪酬政策。執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司亦根據本公司購股權計劃向全體董事及高級管理層授出購股權以認購本公司股份。此外，若干董事根據多間上市附屬公司的購股權計劃獲授購股權以認購該等附屬公司的股份。截至2015年6月30日止財政年度已付董事及高級管理層成員的薪酬詳情載於財務報表附註。

## 提名委員會

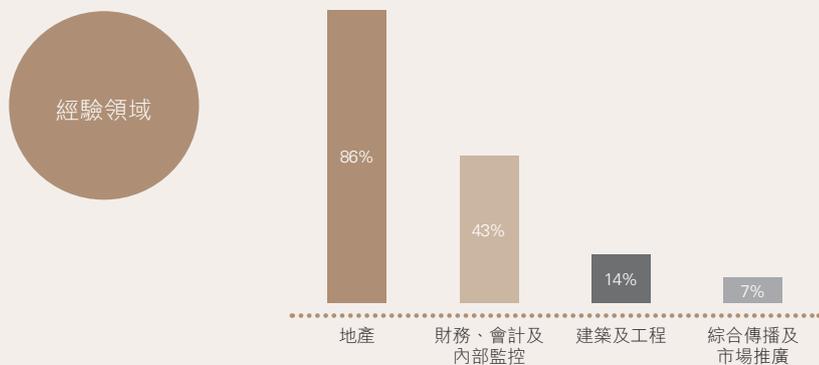
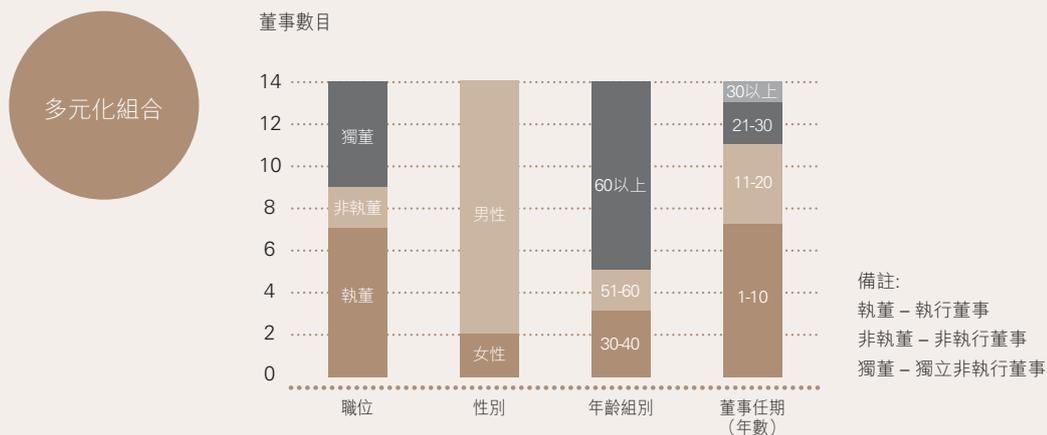
成員：

執行董事	鄭家純博士(主席)
獨立非執行董事	李聯偉先生 梁祥彪先生

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並經計及上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。年內，提名委員會舉行兩次會議，考慮及向董事會建議提名執行副主席人選，並已檢討董事會架構、人數及組成，並認為目前董事會由多元化的成員組成，切合本公司的業務需要。

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

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



## 董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

董事姓名	截至2015年6月30日止年度出席／合資格出席會議次數				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
鄭家純博士	6/6	–	1/1	2/2	1/1
鄭志剛博士	6/6	–	–	–	1/1
陳觀展先生	6/6	–	–	–	1/1
紀文鳳小姐	6/6	–	–	–	1/1
鄭志恒先生	6/6	–	–	–	1/1
鄭志雯女士	5/6	–	–	–	1/1
歐德昌先生	6/6	–	–	–	1/1
<b>非執行董事</b>					
杜惠愷先生	6/6	–	–	–	1/1
鄭家成先生	4/6	–	–	–	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
楊秉樑先生	5/6	1/2	1/1	–	1/1
查懋聲先生	5/6	2/2	1/1	–	0/1
何厚浚先生	6/6	2/2	1/1	–	1/1
李聯偉先生	6/6	2/2	1/1	2/2	1/1
梁祥彪先生*	6/6	1/1	–	2/2	1/1

\* 於2014年9月24日起為審核委員會成員

## 核數師的酬金

截至2015年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審核及非審核服務的已付／應付酬金總額載列如下：

服務類型	截至6月30日止年度的已付／應付酬金	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
審核服務	68.5	65.6
非審核服務	19.2	18.4
總計	87.7	84.0

非審核服務包括收購及合併有關的盡職審查、稅務以及系統優化服務。

## 董事就財務報表所承擔的責任

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

本公司及本集團核數師就彼等對本公司及本集團財務報表的申報責任的聲明載於本年報第99頁的獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會負責本集團的內部監控並檢討其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、規則及條例。該等程序可合理(但不是絕對)保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

本公司已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行內部審核。內部審核部門以風險為基準的審核方法檢討本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險，以及確保內部監控措施合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控的建議。

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

## 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年度而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書的履歷載於本年報第51頁。

## 組織章程文件

年內，本公司的組織章程細則並無變動。就2014年3月3日起生效的公司條例(香港法例第622章)的影響而對組織章程細則產生的變動將提呈於2015年11月18日舉行的本公司股東週年大會上予股東考慮。有關詳情載列於隨本年報送呈予股東的通函內。

## 股東權利

### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於股東會議上提呈議案

佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可將召開股東特別大會的書面請求遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。由有關股東簽署的書面請求必須述明在有關股東大會上處理的事務的一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議案文本。倘若董事在該請求(經核證為有效後)呈交日期起計21天內，未有妥為安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過28天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後起計三個月屆滿後舉行。

於股東會議上提呈議案時，書面請求必須由下列人士：

- (i) 佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有相關表決權利的本公司股東，

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

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期(如屬要求發出股東週年大會決議案通知書的請求)或大會舉行前至少一個星期(如屬傳閱股東陳述書的請求)前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明。

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

有關程序詳情可於本公司網站刊載的下列文件中查閱：

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

### 向董事會作出查詢

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

### 與股東的溝通

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

### 著重與投資者的關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的理解，本集團定期參與國際論壇及海外路演，向各國投資者闡述本集團業務發展計劃。我們更透過實地考察和會議，為傳媒和投資界展示本集團於中港兩地的重點發展項目、建立適時而有效的雙向溝通。「投資者關係」一節載於本年報第52至第55頁。

# 主要項目總覽

## 項目明細一

### 香港主要物業發展項目

編號	物業發展項目名稱	土地面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)
<b>中西區</b>			
1	BOHEMIAN HOUSE—西區德輔道西321號	10,034	105,418
2	西區西源里1-17號	7,812	91,012
<b>灣仔區及東區</b>			
3	柏傲山—北角天后廟道18A號	49,569	396,546
4	FLEUR PAVILIA—北角上下繼園里及繼園街5號	72,000	573,301
<b>油尖旺區及觀塘區</b>			
5	SKYPARK—旺角奶路臣街17號 <sup>(2)</sup>	26,673	186,712
			53,346
6	九龍東油塘重建項目	822,380	4,039,687
<b>沙田區及西貢區</b>			
7	迎海•星灣御—馬鞍山烏溪沙路8號(3期) <sup>(3)</sup>	947,673	812,296
	迎海•駿岸—馬鞍山烏溪沙路8號(4期)		387,166
	馬鞍山烏溪沙路8號(5期)		332,953
8	沙田市地段520號，大圍站發展項目 <sup>(2)</sup>	521,107	2,050,327
9	MOUNT PAVILIA—西貢清水灣道663號	719,035	1,078,553
<b>荃灣區、元朗區及屯門區</b>			
10	荃灣市地段402號，西鐵荃灣西站六區 <sup>(2)</sup>	148,586	675,021
11	柏濤—元朗唐人新村路138號	85,251	85,251
12	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A	78,502	78,502
13	屯門鄉事會路76-92號	8,000	82,411
14	元朗大棠路丈量約份116號(地段4537號)	6,086	21,301
15	元朗大棠路(元朗市地段524號)	48,922	171,228
16	西貢沙下丈量約份221號	615,055	922,582
17	元朗龍田村2期	88,157	343,812
18	元朗龍田村3期	127,553	127,553
19	元朗唐人新村3期	102,828	102,828
20	元朗唐人新村4期	175,000	175,000
21	元朗沙埔北	待定	373,240
<b>總計</b>		<b>4,660,223</b>	<b>13,266,046</b>

備註：

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

(2) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業所得溢利

(3) 幼稚園

集團權益 (%)	住宅 (平方呎)	零售 (平方呎)	其他 (平方呎)	應佔總樓面面積 (平方呎)	施工階段 <sup>(1)</sup>
80.00	71,714	12,620		84,334	F
100.00	82,632	8,380		91,012	F
85.00	337,064			337,064	S
40.00	229,320			229,320	F
100.00	186,712			186,712	S
50.00		26,673		26,673	S
8.45	333,849	7,540		341,389	D
32.00	257,024		2,910	259,934	S
32.00	123,893			123,893	S
32.00	106,545			106,545	S
100.00	2,050,327			2,050,327	P
63.00	665,926	13,563		679,489	S
80.00	540,017			540,017	F
100.00	85,251			85,251	S
100.00	78,502			78,502	SP
100.00	69,471	12,940		82,411	SP
20.97	3,462	1,005		4,467	LE
20.97	35,907			35,907	LE
76.00	701,162			701,162	P
100.00	343,812			343,812	LE
100.00	127,553			127,553	LE
100.00	102,828			102,828	LE
100.00	175,000			175,000	LE
34.81	129,925			129,925	NA
	6,837,896	82,721	2,910	6,923,527	

## 項目明細一

### 香港主要投資物業項目

編號	投資物業項目名稱	總樓面面積 (平方呎)	應佔總樓面面積 (平方呎)
<b>已竣工</b>			
<b>香港島</b>			
1	中環萬年大廈	110,040	110,040
2	中環新世界大廈	640,135	640,135
3	上環信德中心商場	214,336	96,451
4	灣仔香港會議展覽中心商場	87,999	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	167,977
6	萬麗海景酒店	544,518	174,246
7	銅鑼灣名珠城—地下至四樓部份	53,691	21,476
	銅鑼灣名珠城—地下及地庫部份	24,682	24,682
8	跑馬地EIGHT KWAI FONG	65,150	57,965
9	中半山麥當奴道2號 <sup>(1)</sup>	116,954	116,954
10	灣仔循道衛理大廈 <sup>(1)</sup>	40,813	40,405
<b>九龍</b>			
11	九龍灣德福廣場 <sup>(1)</sup>	335,960	335,960
12	尖沙咀K11 <sup>(1)</sup>	335,939	264,552
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	88,921
13	香港九龍貝爾特酒店	285,601	285,601
14	觀塘KOHO	204,514	204,514
<b>新界</b>			
15	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
16	葵涌新創建葵涌物流中心	920,000	562,120
17	荃灣愉景新城商場	466,400	466,400
18	將軍澳PopCorn II <sup>(1)</sup>	125,730	88,011
19	香港沙田凱悅酒店 <sup>(1)</sup>	538,000	538,000
20	東涌東薈城	659,003	131,800
	諾富特東薈城酒店	236,758	47,352
<b>總計</b>		<b>16,138,028</b>	<b>7,742,079</b>
<b>有待竣工／在建中</b>			
21	尖沙咀新世界中心 <sup>(4)</sup>	2,951,444	2,951,444
22	北角英皇道704-730號 <sup>(4)</sup>	487,504	438,754
23	東涌市地段11號 <sup>(4)</sup>	539,599	107,920
<b>改建及加建工程</b>			
24	尖沙咀梳士巴利道12號(前稱「崇光百貨—尖沙咀」)	141,331	141,331

附註：

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

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位總數目	土地租約到期
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				385	2863
96,451					85	2055
69,173				18,826 <sup>(2)</sup>	1,070	2060
		167,977				2060
		174,246				2060
21,476						2868
24,682						2868
			57,965			2079
			116,954		34	2031
	40,405					2084
335,960					136	2047
264,552					240	2057
		88,921				2057
		285,601				2057
1,567	202,947				28	2047
				3,190,518 <sup>(3)</sup>		2047
				562,120 <sup>(3)</sup>		2058
466,400					1,000	2047
88,011					50	2047
		538,000			100	2047
99,696	32,104				1,238	2047
		47,352				2047
1,609,299	884,300	1,302,097	174,919	3,771,464	4,366	
						2052
						2083/2088/2090
						2063
141,331						2052

(2) 會議室

(3) 物流中心

(4) 用途之應佔總樓面面積分佈待定

## 項目明細一

### 中國內地主要物業項目

序號	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業				
1	北京新景家園餘下各期	合營企業	70%	22,561
	北京新景商務樓			39,653
2	北京新裕家園餘下各期	合營企業	70%	605,600
	北京新裕商務樓			89,620
3	北京于庄項目二期	附屬公司	75%	101,616
4	廊坊新世界中心C1區	附屬公司	100%	126,768
	廊坊新世界中心A區及C2區			234,313
5	廊坊新世界花園三區	附屬公司	100%	119,317
	廊坊新世界花園一區			120,785
	廊坊新世界花園二區			99,060
6	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%	156,914
7	濟南新世界陽光花園餘下部份	附屬公司	100%	78,144
8	瀋陽新世界花園一期西區A	附屬公司	100%	53,434
	瀋陽新世界花園二期D			655,855
	瀋陽新世界花園餘下各期			849,280
9	瀋陽新世界中心—博覽館	附屬公司	100%	119,475
	瀋陽新世界中心一期及二期			883,796
	瀋陽新世界中心餘下各期			238,092
10	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%	96,026
11	鞍山新世界花園三期A	附屬公司	100%	145,748
	鞍山新世界花園三期B			139,582
	鞍山新世界花園餘下各期			687,238
12	武漢夢湖香郡三期C	附屬公司	100%	30,008
	武漢夢湖香郡三期A			17,669
13	武漢常青花園九期六小區南區二組團	合營企業	60%	208,654
	武漢常青花園九期六小區北區			446,647
	武漢常青花園九期七小區			363,550
	武漢常青花園九期八小區			310,800
	武漢常青花園餘下各期			250,040
14	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	136,650
15	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	338,324
16	武漢時代•新世界	附屬公司	100%	658,251

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

## 項目明細一

### 中國內地主要物業項目(續)

序號	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業				
17	長沙新城新世界三期B	附屬公司	48%	122,806
	長沙新城新世界四期			422,389
18	益陽新世界梓山湖畔一期A	附屬公司	100%	8,652
	益陽新世界梓山湖畔一期B			31,762
	益陽新世界梓山湖畔一期C			12,573
	益陽新世界梓山湖畔二期			55,372
	益陽新世界梓山湖畔三期			232,540
	益陽新世界梓山湖畔餘下各期			16,442
19	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	貴陽金陽新世界二期B餘下部份	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	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	26,128
22	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份			345,847
	廣州逸彩庭園餘下各期			385,715
23	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	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

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
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
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

## 項目明細一

### 中國內地主要物業項目(續)

序號	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>發展中將完成／持作發展物業</b>				
25	肇慶新世界花園三期餘下部份	附屬公司	100%	81,960
26	惠陽湖下寮項目	附屬公司	100%	162,717
27	惠陽棕櫚島Resort餘下各期	附屬公司	100%	211,063
28	惠州長湖苑四期	合營企業	63%	91,830
29	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	寧波新世界廣場一期	合營企業	49%	260,212
	寧波新世界廣場餘下各期			373,524
<b>總計(發展中將完成／持作發展物業)</b>				<b>22,986,275</b>
序號	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>已落成投資物業項目</b>				
31	北京新世界中心一期	合營企業	70%	94,188
32	北京新世界中心二期	合營企業	70%	73,392
33	北京正仁大廈	合營企業	70%	16,415
34	北京新世界家園	合營企業	70%	34,544
	北京新陽商務樓			3,439
	北京新成文化大廈			8,051
35	北京新怡家園	合營企業	70%	52,358
1a	北京新景家園	合營企業	70%	11,398
2a	北京新裕家園	合營企業	70%	24,800
36	北京新康家園	合營企業	70%	39,910
37	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
38	天津新世界廣場	附屬公司	100%	96,181
39	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395

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
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		
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		

## 項目明細一

### 中國內地主要物業項目(續)

序號	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>已落成投資物業項目</b>				
40	天津新匯華庭	附屬公司	100%	25,661
7a	濟南新世界陽光花園	附屬公司	100%	26,905
8a	瀋陽新世界花園	附屬公司	100%	308,833
10a	瀋陽新世界商業中心	附屬公司	100%	9,473
11a	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	56,198
41	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
42	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
43	上海香港新世界大廈	合營企業	50%	130,385
44	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	上海九州商場	附屬公司	100%	129
46	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	武漢新世界中心	附屬公司	100%	82,317
	武漢新世界中心	合營企業	60%	6,202
47	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,947
15	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	362
13a	武漢常青花園	合營企業	60%	91,097
48	武漢新華家園	合營企業	60%	71,769
17a	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	7,315
19a	成都河畔新世界一期	附屬公司	30%	39,064
49	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
20a	貴陽金陽新世界	附屬公司	50%	155,283
21a	廣州東逸花園	附屬公司	100%	13,616
50	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	34,159
51	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	67,187
22a	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	30,432
23	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	92,315
52	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%	22,438
53	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%	81,549
54	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	38,925
55	深圳新世界名鑄	附屬公司	100%	8,017
56	順德新世界中心	合營企業	42%	48,517
25a	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	16,662

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)
	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
				22,438
	22,886			58,663
				38,925
				8,017
	33,577			14,940
	15,062			1,600

## 項目明細一 中國內地主要物業項目(續)

序號	項目名稱	新世界 中國地產 之會計分類	新世界 中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>已落成投資物業項目</b>				
28a	惠州長湖苑	合營企業	63%	30,298
57	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	5,107
4a	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	7,498
24a	廣佛新世界莊園一期(CF19A)	附屬公司	85%	24,606
	小計			2,452,703
<b>已落成酒店物業</b>				
58	北京貝爾特酒店	合營企業	55%	23,988
59	北京新世界酒店	合營企業	70%	53,998
60	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
61	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
62	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
63	武漢新世界酒店	合營企業	60%	29,411
64	順德新世界酒店	合營企業	33%	36,524
65	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)
-------------	-------------	--------------	-------------	----------------

	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
---------	---------	---------	---------	-----------

## 項目明細－酒店項目

編號	酒店名稱	房間總數目 於2015年6月30日
<b>香港</b>		
1	萬麗海景酒店	857
2	香港君悅酒店	539
3	香港沙田凱悅酒店	559
4	香港尖沙咀凱悅酒店	381
5	諾富特東薈城酒店	440
6	香港九龍貝爾特酒店	695
小計		3,471
<b>中國內地</b>		
7	北京貝爾特酒店	307
8	上海巴黎春天新世界酒店	558
9	上海貝爾特酒店	258
10	順德新世界酒店	370
11	大連新世界酒店	420
12	武漢新世界酒店	327
13	北京新世界酒店 <sup>(1)</sup>	309
14	北京瑰麗酒店 <sup>(2)</sup>	283
15	貴陽新世界酒店 <sup>(3)</sup>	306
小計		3,138
<b>東南亞</b>		
16	菲律賓馬尼拉新世界酒店	584
17	越南胡志明市新世界酒店	533
18	越南胡志明市萬麗酒店	336
小計		1,453
總計		8,062

附註：

- (1) 已於2013年11月22日開始營運。該項目將於2015年11月全面開業  
(2) 已於2014年10月23日開始營運，並於2015年6月全面開業  
(3) 已於2014年9月25日開始營運。該項目將於2015年第3季度全面開業

## 項目明細－基建項目

編號	項目名稱	總長度	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 <sup>(1)</sup>
<b>道路</b>						
R1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.3	1/1994	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.0		2030
	第一段	8.6公里			12/1999	
	第二段	53.8公里			12/1999	
R3	京珠高速公路(廣珠北段)	27.0公里	CJV	15.0	12/2005	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.0		2031
	第一期	48.0公里			9/2002	
	第二期	5.4公里			9/2010	
R5	深圳惠州高速公路(惠州段)					
	高速公路	34.7公里	CJV	33.3	6/1993	2023
	公路	21.8公里	CJV	50.0	12/1997	2022
R6	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	45.9	12/2010	2035
R7	廣州市南沙港快速路	72.4公里	Equity	22.5	12/2004	2030
R8	廣東聯合電子服務股份有限公司	不適用	Equity	2.0	1/2013	不適用
R9	杭州繞城公路	103.4公里	Equity	95.0	1/2005	2029
R10	北流市城區高等級公路	16.3公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
R11	容縣城區高等級公路	16.8公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
R12	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	65.0	5/1998	2026
R13	玉林石南至大江口公路		CJV	60.0		
	第一期	8.7公里			8/1997	2026
	第二期	30.0公里			1/1999	2024
R14	321線公路(梧州段)		CJV	52.0		2022
	第一期	8.7公里			3/1997	
	第二期	4.3公里			12/1998	
R15	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	7/2000	2025
R16	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	4/1999	2025
R17	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	7/2000	2023
R18	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.0 <sup>+</sup>	8/2000	2023
R19	唐津高速公路(天津北段)		CJV	60.0 <sup>#</sup>		2028
	第一段	43.5公里			12/1998	
	第二段	17.2公里			12/2000	
R20	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.5	6/1991	2018
<b>總長度</b>		<b>720.3公里</b>				

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

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

## 項目明細－基建項目(續)

編號	項目名稱	裝機容量／ 煤碼頭設計 卸煤量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 <sup>(1)</sup>
<b>能源</b>						
<b>E1</b>	珠江電廠－第一期	<b>600.0兆瓦</b>	EJV	50.0	1/1994	2017
<b>E2</b>	珠江電廠－第二期	<b>620.0兆瓦</b>	EJV	25.0	4/1996	2020
<b>E3</b>	成都金堂電廠	<b>1,200.0兆瓦</b>	Equity	35.0	6/2007	2040
<b>E4</b>	廣州燃料公司	<b>每年700萬噸</b>	EJV	35.0	1/2008	2033
<b>發電廠裝機容量</b>		<b>2,420.0兆瓦</b>				

編號	項目名稱	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計/實際 營運日期	屆滿年期 <sup>(1)</sup>
<b>水務</b>						
W1	澳門水廠	每日330,000立方米	Equity	42.5	7/1985	2030
W2	中山坦洲水廠		Equity	29.0		2027
	第一期	每日60,000立方米			1/1994	
	第二期	每日90,000立方米			5/2007	
W3	中山大豐水廠		Equity	25.0		2020
	第一期	每日200,000立方米			4/1998	
	第二期	每日300,000立方米			11/2008	
W4	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	25.0	4/1998	2020
W5	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.0	9/2000	2030
W6	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.5	6/2000	2020
W7	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.0	8/2001	2031
W8	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.0	4/2002	2032
W9	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.0	12/2000	2029
W10	大連長興島環境服務公司					
	污水(營運及管理 <sup>^</sup> )	每日40,000立方米	Equity	47.5	6/2010	2040
W11	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0	1/2002	2031
W12	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.0		2052
	污水	每日50,000立方米			4/2005	
	工業用水	每日200,000立方米			4/2005	
	脫鹽水	每日4,800立方米			2/2008	
W13	中法水務環境技術諮詢公司					
	污水(營運及管理 <sup>^</sup> )	每日10,000立方米	Equity	50.0	10/2009	2039
W14	青島水廠		Equity	25.0		2027
	第一期	每日543,000立方米			8/2002	
	第二期	每日183,000立方米			9/2006	
W15	青島董家口污水廠	每日13,200立方米	Equity	16.3	2015下半年 (預計)	2042
W16	三亞水廠		Equity	25.0		2033
	第一期	每日235,000立方米			1/2004	
	第二期	每日75,000立方米			2016下半年 (預計)	
W17	南昌水廠		Equity	25.0		2023
	第一期	每日50,000立方米			1/1996	
	第二期	每日50,000立方米			9/2008	
W18	成都雙流大一水務公司		Equity	32.5		2043
	污水	每日19,800立方米			2/2012	
	污水(營運及管理 <sup>^</sup> )	每日15,350立方米			1/2010	
W19	成都崇州大一污水廠	每日40,000立方米	Equity	32.5	4/2008	2039
W20	四川水務基金	不適用	Equity	11.1	11/2014	2019
W21	重慶水廠		Equity	27.9		2052
	第一期	每日380,000立方米			11/2002	
	第二期	每日160,000立方米			7/2006	
	第三期	每日200,000立方米			7/2011	
W22	重慶唐家沱污水廠	每日300,000立方米	Equity	28.4	1/2007	2036

<sup>^</sup> 營運及管理即營運及管理諮詢服務

## 項目明細－基建項目(續)

編號	項目名稱	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 <sup>(1)</sup>
<b>水務</b>						
<b>W23</b>	重慶建設公司		Equity	20.5		2038
	污水	每日 <b>100,000</b> 立方米			2015下半年 (預計)	
	污泥處理	每日 <b>240</b> 噸			2015下半年 (預計)	
<b>W24</b>	重慶長壽化學工業區水處理廠		Equity	25.5		2055
	污水	每日 <b>40,000</b> 立方米			3/2010	
	工業用水	每日 <b>120,000</b> 立方米			3/2010	
<b>W25</b>	重慶環保研發中心	不適用	Equity	15.9	11/2013	2043
<b>W26</b>	武漢化工區水處理廠		Equity	21.5		2041
	污水	每日 <b>10,000</b> 立方米			12/2013	
	工業用水	每日 <b>50,000</b> 立方米			9/2013	
<b>W27</b>	天津芥園水廠	每日 <b>500,000</b> 立方米	Equity	50.0	8/2002	2022
<b>W28</b>	塘沽水廠	每日 <b>310,000</b> 立方米	Equity	24.5	4/2005	2034
<b>W29</b>	新昌水廠	每日 <b>100,000</b> 立方米	Equity	25.0	3/2002	2032
<b>W30</b>	常熟水廠		Equity	24.5		2036
	第一期	每日 <b>675,000</b> 立方米			9/1984	
	第二期	每日 <b>200,000</b> 立方米			11/2012	
<b>W31</b>	常熟污水廠					
	污水(營運及管理 <sup>^</sup> )	每日 <b>80,000</b> 立方米	Equity	24.5	3/2015	2036
<b>W32</b>	江蘇水務公司		Equity	25.0		2037
	飲用水	每日 <b>350,000</b> 立方米			10/2007 <sup>#</sup>	
	污水	每日 <b>300,000</b> 立方米			10/2007 <sup>#</sup>	
<b>W33</b>	蘇州工業園污泥處理廠		Equity	24.5		2039
	第一期	每日 <b>300</b> 噸			5/2011	
	第二期	每日 <b>300</b> 噸			2016下半年 (預計)	
<b>W34</b>	揚州污泥處理廠	每日 <b>300</b> 噸	Equity	10.4	2016上半年 (預計)	2044
<b>W35</b>	中法技術方案公司		Equity	50.0	10/2013	
<b>W36</b>	遠東環保垃圾堆填有限公司	<b>3,500</b> 萬立方米	Equity	47.0	6/1995	2045
<b>W37</b>	上海化學工業區廢料焚化處理廠		Equity	10.0		2053
	第一期	每年 <b>60,000</b> 噸			8/2006	
	第二期	每年 <b>60,000</b> 噸			2016下半年 (預計)	
<b>W38</b>	重慶水務集團股份有限公司		Equity	6.7	1/2001 <sup>#</sup>	
<b>W39</b>	重慶四聯光電科技有限公司		EJV	20.0	7/2008	
	食水及工業用水處理	每日 <b>6,859,000</b> 立方米				
	脫鹽水	每日 <b>4,800</b> 立方米				
	污水處理	每日 <b>1,018,350</b> 立方米				
	污泥處理	每日 <b>1,140</b> 噸				
	廢物處理	每年 <b>120,000</b> 噸				
	垃圾堆填	<b>3,500</b> 萬立方米				

<sup>^</sup> 營運及管理即營運及管理諮詢服務

<sup>#</sup> 成立日期

編號	項目名稱	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計/實際 營運日期	屆滿年期 <sup>(1)</sup>
<b>港口</b>						
P1	廈門集裝箱碼頭集團有限公司	每年910萬個標準箱	EJV	13.8	12/2013	2063
P2	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	Equity	24.5	1/1999	2027
P3	天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	每年150萬個標準箱	EJV	18.0	11/2005	2035
<b>物流</b>						
L1	北京首都國際機場股份有限公司	三條跑道及 三個航站樓 (總樓面面積： 1.41百萬平方米)	Equity	10.4	10/1999 <sup>#</sup>	
L2	亞洲貨櫃物流中心	590萬平方呎 可租用面積	Equity	56.0	第一期： 2/1987 第二期： 3/1988 第三期： 2/1992 第四期： 1/1994 第五期： 11/1994	2047
L3	新創建葵涌物流中心	92萬平方呎 可租用面積	Equity	100.0	12/2011	2058
L4	中鐵聯合國際集裝箱有限公司	樞紐性鐵路 集裝箱中心站網絡	EJV	30.0	昆明： 1/2008 重慶： 12/2009 成都： 3/2010 鄭州： 4/2010 大連： 7/2010 青島： 8/2010 武漢： 8/2010 西安： 12/2010	2057
L5	Goshawk Aviation Limited	飛機數量：40架	Equity	40.0	10/2013 <sup>#</sup>	

# 成立日期

附註：

(1) 項目或合營企業屆滿日期

CJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)

WFOE = 外資獨資經營企業

Equity = 股份

## 詞彙釋義

### 普通詞彙

歐元	指	歐元區法定貨幣
財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展及其附屬公司
HIBOR	指	香港銀行同業拆息
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
香港聯交所或聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
中國大陸或中國內地	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣(只適用於此年報內))
港鐵	指	香港鐵路
新世界或新世界發展或本公司	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
中國	指	中華人民共和國
人民幣	指	中國法定貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣

### 財務詞彙

EBITDA	指	營業溢利並未扣除折舊及攤銷
負債比率	指	債務淨額除以總權益
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

### 專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
JV	指	合營企業
全外資，WFOE	指	外商獨資經營企業

### 量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特，相等於1,000千瓦
標準箱	指	長度為20呎之集裝箱計量單位

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

© 新世界發展有限公司2015年



# 新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓  
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673  
[www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk)



新世界發展有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。