



# 新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

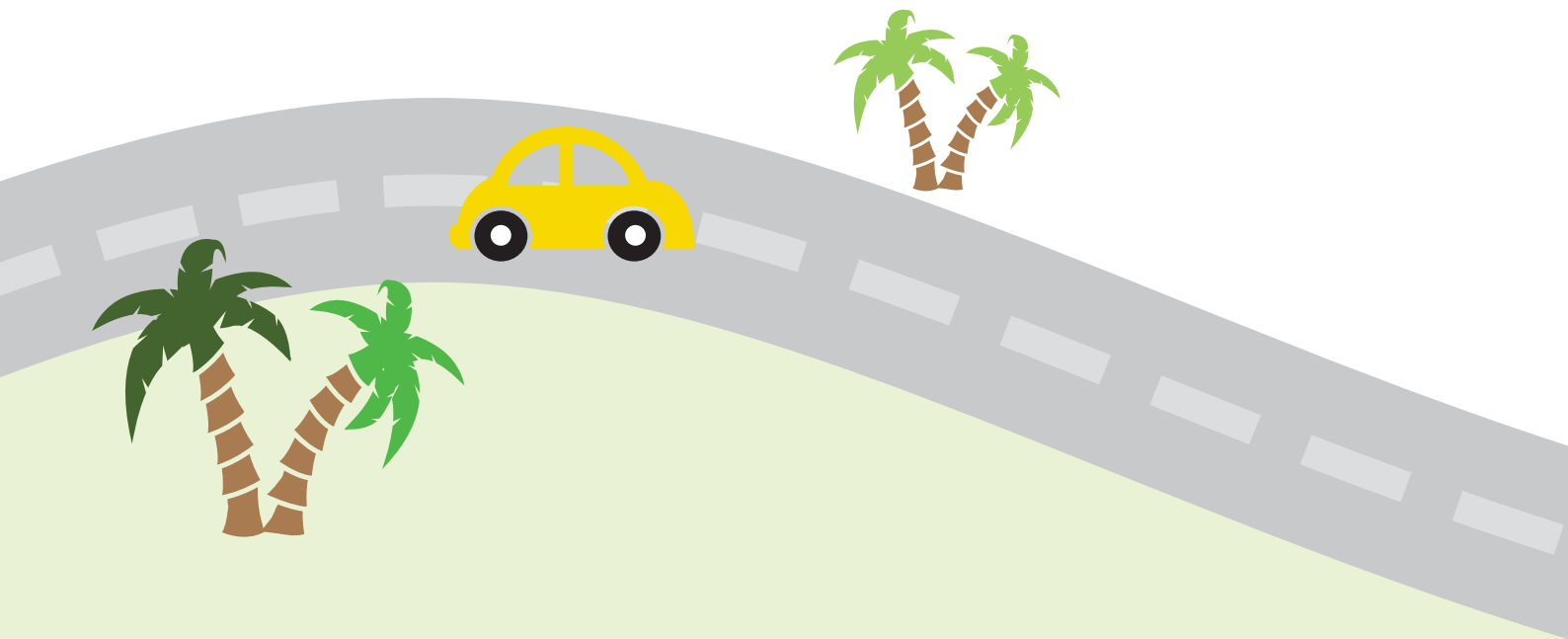


百貨

服務

基建

物業



## 集團核心理念

### 抱負

以創新思維及持續發展同創更美好的社會

### 使命

- 透過提供卓越產品，倡導都市生活水平
- 提供優質顧客服務，贏取顧客絕對信任
- 憑藉傑出領導才能，持續提升股東價值
- 培育專業、有活力的員工，使他們重承諾、感自豪
- 關愛社群，愛惜環境

### 核心價值

- 求創新、求進取
- 追求卓越
- 摯誠可靠、獲取信賴
- 培育人才、發展團隊
- 履行社會責任
- 關注夥伴利益



## 目錄

2	集團概覽
4	集團架構
5	財務摘要
6	主席報告書
8	董事總經理報告書

### 業務回顧

12	物業
20	基建
24	服務
28	百貨
30	直接投資
31	其他業務
32	企業管治報告
36	企業公民
50	管理層討論及分析
55	公司資料
56	項目明細
74	董事簡介
79	財務資料目錄

# 物業

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



# 基建

基建業務包括於香港、中國內地及澳門的道路、能源、水務和港口及物流等項目。







## 服務

服務業務包括設施管理、建築及交通，以及策略性投資。



## 百貨

新世界百貨於中國內地17個主要城市經營及管理高級百貨連鎖店。





# 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）  
酒店（香港、中國內地及東南亞）  
新世界策略投資有限公司（直接投資）



上市公司

其他業務



## 新創建

### 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)

- 中國內地物業  
(發展及投資)



### 新世界百貨中國有限公司

(香港股份代號：0825)

- 百貨業務

CSL New World Mobility  
Group (23.6%)

新世界電訊有限公司

新世界信息科技有限公司

新世界中國實業項目有限公司



## 集團架構



## 財務摘要

	2011 財政年度 百萬港元	2010 財政年度 百萬港元 (經重列)
收入	32,882.0	30,218.6
分部業績 <sup>(1)</sup>	10,987.6	11,215.2
除稅前溢利	15,577.8	17,572.0
本公司股東應佔溢利	9,153.9	12,398.6
每股盈利(港元)	2.32	3.19
每股派息(港仙)		
中期	10.0	10.0
末期	28.0	28.0
全年	38.0	38.0
總資產	229,115.4	199,980.1
債務淨額 <sup>(2)</sup>	34,992.4	27,113.5
負債比率 <sup>(3)</sup>	26.0%	23.6%

附註：

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

主席報告書



進入十二五規劃，國家於不同範疇  
踏上發展的軌道，新的開始帶來種  
種機遇和挑戰。





各位股東：

蘇東坡在《前赤壁賦》中說：「客亦知夫水與月乎？逝者如斯，而未嘗往也；盈虛者如彼，而卒莫消長也。蓋將自其變者而觀之，則天地曾不能以一瞬；自其不變者而觀之，則物與我皆無盡也，而又何羨乎？」寥寥數十字，精確道出萬物變化的常態。水月之變化乃是一種形式化的變動，其實體卻未曾易轉。是故變與不變，只屬觀點與角度的問題。就如世事本無常，只有變幻才是永恆不變的現實。

進入十二五規劃，國家於不同範疇踏上發展的軌道，新的開始帶來種種機遇和挑戰。面對國際大氣候和經濟環境的複雜多變，各國人士紛紛積極裝備以應付眼前的危機。變革有若生物進化，適應周遭變異的環境以作出相應的變化，方能做到「適者生存」。香港由昔日的小漁港，及後發展轉口貿易，至五、六十年代過渡為輕工業發展，到之後以金融及服務業為主發展。時至今日，往日以捕魚為主的彈丸之地已成為國際金融中心，並正發展為離岸人民幣業務中心。港人因時制宜，抓緊發展機遇，乘勢而上，終獲豐厚經濟成果。新世界集團亦同樣，因應大環境採取適切的謀略，完善產品和服務，為股東爭取最大利益，一直是集團清晰而務實的目標。

集團擁有悠久的歷史，並不代表抱持一成不變的經營方針。舊有的豐富經驗，從未成為集團邁步向前的牽絆、創新想法的框架，反而讓集團以更堅定、更踏實的步伐開闢新的道路，開展新的方向。孔子有云：「溫故而知新，可以為師矣。」溫習已聞之事，也能領略出新的體會。甚至以往的一些失敗方案，說不定也會帶來新的啟迪和靈感。因為舊方法的不足，能透過現代先進的科技和嶄新的知識取長補短，為舊方向增添新價值。

在未來的日子，集團將以開放的思維、務實的態度、廣闊的視野及前瞻的目光，繼續穩步向前，服務國家、服務社會，在變動的世情中，堅守此唯一不變之宗旨。

主席

鄭裕彤博士

香港·2011年9月29日



董事總經理  
報告書



本集團將繼續密切留意影響集團業務的風險，並調整計劃及實施方式，為本集團的持份者爭取最佳利益。



各位股東：

經歷2010年的短暫平穩後，外來因素包括美國經濟復甦緩慢、歐洲主權債務危機、北非及中東社會動蕩，增加了經濟不確定性的風險。眾多國家之中，中國經濟增長預期表現最佳。

儘管全球經濟風險不斷上升，香港仍然取得合理經濟增長。2011年第二季本地生產總值較去年實際上升5.1%，2011年6月至8月的失業率更跌至3.2%新低。香港物業市場仍維持利好條件。按揭息率預期仍有一段時間維持低企。雖然香港政府增加土地供應，但需求仍然穩定，使實質市場供應短缺的情況未受影響。

本集團於2011年8月重新推出名鑄項目，市場反應理想，迄今已售出超過40個單位。未來12個月，本集團將順應市場情況推出六個住宅項目，提供1,949個應佔住宅單位。

為照顧弱勢群體，總理溫家寶再次公開展示提供經濟適用房的決心，並提出公共租賃住房的概念。此舉有利住房市場長遠發展，原因是弱勢群體將在政府「資助」下逐步遷移至中產階級。正如許多已發展國家一樣，中產階級人口充裕對房地產市場的健康發展極為重要。

最近，中央政府一方面在部份城市實施進一步的緊縮措施，另一方面亦根據個別地方的經濟改善情況，容許住宅物業價格因應當地生產總值的增長速度合理上升。市場預期中央政府將會審度國內外經濟發展形勢，不斷調整宏調措施，以鞏固和提升宏調的正面效果，並有效地管理通脹，以確保市場穩定發展。

整體而言，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀態度。鑒於市場利好一面，我們將秉持既有的發展計劃，以配合中國內地城市化進程所帶來的龐大機遇；同時亦會繼續採取一貫的審慎政策發展中國內地業務，適時制宜地持續調整計劃，以應對市場及政策的變化。

服務及基建業務帶來可持續的現金流。於十二五規劃中，強化高速公路網絡仍然是內地的重要目標。公路營運商不單受惠於投資機會增加，亦會受惠於發展更成熟及完善的公路網絡。新創建於2011年9月宣佈收購杭州繞城公路58.66%之實際股權，收購能大幅鞏固基建分部之投資貢獻。

環保問題仍然是內地政府首要處理之項目。中央政府增加對污水及沉澱物處理等環保活動的支持，為此分部創造了投資機會。水的需求預期會隨著中國內地持續發展而穩健增長。新創建會繼續拓展污水及污泥處理項目的投資機會。

受中國物流及運輸業務流量增長帶動，加上對更環保的運輸模式之需求，鐵路貨運的需求預期將於未來數年迅速增長。中鐵集裝箱的中心站佔據有利位置，把握未來鐵路貨運量增長所帶來的機遇。

有見香港物流及分銷設施需求不斷上升，本集團把握機會，發展位於葵涌總出租面積約920,000平方呎的新物流倉庫，有關設施預計將於2011年底投入營運。由於本集團已經與其中一間全球最大的國際物流公司訂立協議出租整座倉庫，該倉庫項目預期將產生穩定的經營溢利。

免稅店業務預期將隨著中國內地高消費旅客人次上升而暢旺。作為業務發展計劃的其中一環，加上快將續訂合約，本集團將物色香港及海外的其他免稅店經營機會。

百貨店將受惠於中國本地消費穩步增長。新世界百貨將秉持擴充策略，目標於未來五年增設25間新自有店，每年增加約10%至20%的總樓面空間。新世界百貨計劃於2012財政年度及2013財政年度增加五家百貨店及完成一家現有店的擴充。新增總樓面面積約超過248,000平方米。

整體而言，本集團將繼續密切留意影響集團業務的風險，並調整計劃及實施方式，為本集團的持份者爭取最佳利益。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2011年9月29日







# 締造幸福 新生活

## 物業

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





# 物業



## 香港物業發展

利率低企、銀根充裕及市場供應緊絀，促成住宅物業的成交量與價格自2010年初起強勁增長。然而，由於全球流動資金充裕，資產價格波動及通貨膨脹的風險相應提高，加上2010年11月初美國推出第二輪貨幣量化寬鬆措施產生的刺激作用，香港特區政府及香港金融管理局於2010年11月19日，推出一系列緊縮措施，包括徵收額外印花稅及調低按揭貸款最高成數，以減少物業投機，及將拖欠物業按揭的風險減低。

措施推出後，住宅物業市場出現整固。根據土地註冊處公佈的數字，2011年上半年共錄得55,207宗一手及二手住宅物業交易。儘管住宅物業銷售表現放緩，土地市場表現整體符合市場預期。2011年上半年，政府合共推出並成功售出九幅、總佔地面積合共約790,000平方呎的住宅發展用地，成交總金額為228億港元。一般預期有關地皮的發展項目，於三年後為市場提供超過1,700個住宅單位。

於回顧年內，本集團在香港物業銷售的應佔總額約35億港元，這主要是來自元朗翹翠峰及西環寶雅山的銷售貢獻。本集團將陸續向市場推出六個全新項目，合共4,942個住宅單位。項目大多位於人口集中之地段。此外，本集團位於尖沙咀具代表性之豪宅項目名鑄所剩餘的103套住宅單位，已於2011年8月重新推出，市場反應理想。

### 將推出之新項目

### 單位數目

大坑春暉臺春暉8號	66
沙田車公廟站項目	981
馬鞍山落禾沙項目第一期	928
紅磡漆咸道昇御門	334
元朗大棠路項目	2,582
元朗唐人新村項目第一期B	51
<b>總計</b>	<b>4,942</b>



本集團一直補充香港的土地儲備。目前考慮採取的途徑包括參與公開賣地、私人收購及競投由市區重建局、香港鐵路有限公司、政府招標之發展項目及更改農地用途，為集團未來提供穩定的發展用地。

私人收購方面，本集團於2010年10月支付約18億6,500萬港元，收購繼園里住宅項目40%權益。該項目位於北角的黃金地段，坐擁維多利亞港的壯麗景觀及寶馬山的青翠風景。項目的總佔地面積為72,000平方呎，涉及的總樓面面積約573,000平方呎。

更改農地用途方面，本集團於2010年11月已向政府支付約2億3,790萬港元，作為元朗洪水橋項目的集團應佔地價。項目的總佔地面積為64,000平方呎，涉及的總樓面面積約80,000平方呎。

此外，本集團於2011年7月，與政府就西貢大埔仔項目之住宅用地，達成農地轉換協議。該項目位於清水灣道豪華地段，坐擁西貢牛美海的遼闊景緻。項目之總地價為66億4,030萬港元，總佔地面積為719,000平方呎，涉及的總樓面面積約1,080,000平方呎。

本集團目前持有應佔總樓面面積超過960萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中超過50%位於市區。與此同時，本集團持有合共超過1,980萬平方呎待更改用途之農地儲備。



土地儲備地區分佈	應佔 總樓面面積 (平方呎)
港島	581,840
九龍	4,494,857
新界(不包括待更改用途之農地)	4,606,299
<b>總計</b>	<b>9,682,996</b>

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔 土地面積 (平方呎)
元朗	14,094,500	12,695,000
沙田/大埔	2,122,000	2,122,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,265,000	1,028,000
屯門	120,000	120,000
<b>總計</b>	<b>19,861,500</b>	<b>18,225,000</b>

## 香港物業投資

自2010年第二季開始，市場氣氛改善刺激著主要商業區甲級寫字樓的租賃表現。企業擴張業務步伐加快及新公司的湧現，對寫字樓需求大增，吸納量持續高企，令整體空置率下降。在未來供應緊絀的情況下，2011年上半年，主要商業區甲級寫字樓持續錄得強勁需求及租金增長。

內地訪客的強勁消費力，推動著與旅客相關的購物熱點之零售物業的租金上升及需求。訪港旅客人數顯著增加，加上本地消費信心增強，亦刺激著香港零售市道。根據政府統計處公佈的數字，2011年上半年的零售業總銷貨額為1,945億港元，較去年同期上升24%。

於回顧年內，本集團在香港之租金收入總額為11億3,550萬港元，較去年減少5%，主要是由於位於尖沙咀的新世界中心在2010年關閉重建所致。若剔除新世界中心的租金貢獻，本集團在香港之租金收入應錄得16%之按年增長。本集團投資組合內的其他主要項目，均錄得滿意的出租率。其中，位於中環核心商業地段的新世界大廈及萬年大廈，寫字樓部份幾乎全數租出，租金表現理想。

本集團屹立於尖沙咀海濱的代表性建築物新世界中心，經過32年的營運後，已於2010年關閉重建。拆卸工作經已展開，項目將分期重建。

為加強香港的投資物業組合，本集團於回顧年內收購樓面面積達470,000平方呎的愉景新城商場及其1,000個停車場車位的餘下50%權益。





## 酒店營運

承接著2010年的強勁反彈，訪港旅客人數增長表現理想。根據香港旅遊發展局公佈的數字，2011年上半年訪港旅客總數按年上升15%，創出1,930萬人次的新高。來港經商及度假旅客增加，持續刺激香港接待服務的需求。

自2010年第二季末起，本集團旗下酒店的平均入住率持續上升，平均房價亦明顯提高。於回顧年內，香港君悅酒店的平均入住率及平均房價增長顯著。此外，兩間於2009年開幕的新酒店，即香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，業務表現理想，平均入住率超過81%，平均房價亦按年上升超過21%。這兩個項目對酒店營運的貢獻正不斷提升。

香港萬麗海景酒店正展開分階段之裝修工程，以為賓客提供更卓越的產品及服務。

2011年1月，新世界酒店集團接手管理北京貝爾特酒店(前稱北京萬怡酒店)。此外，西安新世界酒店的出售經已在回顧年內完成。

本集團於香港、中國內地及東南亞共擁有18間酒店，提供8,375間房間。其中10間酒店由新世界酒店集團負責管理。



## 中國內地物業

2011財政年度，新世界中國地產錄得純利30億2,580萬港元，按年增加15%。純利大幅上升主要是由於物業銷售及酒店營運的經營業績改善，以及於回顧年內人民幣升值所致。

於回顧年內，新世界中國地產物業銷售表現理想，銷售量達到1,307,329平方米，按年增長26%；銷售總額按年增加63%至約人民幣130億元。物業銷售的貢獻主要來自瀋陽新世界花園、上海中山廣場、武漢常青花園、廣州東方新世界花園及廣州逸彩庭園。此外，2011財政年度的整體毛利率亦持續改善，由2010財政年度的26.4%，按年上升6.9個百分點至33.3%。

新世界中國地產的租賃業務貢獻於回顧年內下跌10%至4億4,210萬港元，主要由於北京新世界中心商場更新租約，以及出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓，令出租樓面面積減少所致。與此同時，上海香港新世界大廈商場於回顧年內進行大規模翻新工程，加上新開業的武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈商場，經營業績尚待改善，也影響了內地租賃業務的表現。

於2011財政年度，新世界中國地產於瀋陽、鞍山、上海、武漢、成都、廣州及貴陽共落成10個物業發展項目，總樓面面積為1,364,214平方米，按年增長86%。

截至2011年6月30日，新世界中國地產旗下發展中將完成或持作發展物業的總樓面面積逾2,650萬平方米，分佈於中國內地逾20個主要城市或交通樞紐。

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





於2011財政年度落成 之項目	用途	新世界	
		總樓面 面積 (平方米)	中國地產 應佔權益 (%)
瀋陽新世界花園二期A	R, C, O	473,829	90
鞍山新世界花園一期A	R, C	110,132	100
上海中山廣場	C, O, P	142,184	100
武漢常青花園七期	R, C	147,644	60
成都河畔新世界一期	R	140,684	30
廣州東方新世界花園二期	R	57,337	100
廣州逸彩庭園三期	R	75,471	100
廣州嶺南新世界二期E	R	33,819	100
廣州新塘新世界五期	R	28,516	63
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	154,598	50
<b>總計</b>		<b>1,364,214</b>	

將於2012財政年度落成 之物業	用途	新世界	
		總樓面 面積 (平方米)	中國地產 應佔權益 (%)
武漢光谷新世界中心一期	R, C, P	312,850	100
武漢常青花園七期	R, C, P	54,032	60
武漢夢湖香郡三期	R	25,900	100
長沙新城新世界二期B	R, P	121,563	48
成都河畔新世界一期	R	142,895	30
肇慶新世界花園三期	R, C, P	92,271	100
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	428,658	50
廣州凱旋新世界二期	R, C, P	125,664	91
廣州嶺南新世界二期E	R, C, P	50,483	100
廣州嶺南新世界四期	R, P	26,820	100
惠陽棕櫚島Resort六期	R	17,531	59
<b>總計</b>		<b>1,398,667</b>	

用途：

R:住宅

C:商業

O:寫字樓

P:停車場





# 推動國家 蓬勃發展

## 基建

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





# 基建



新創建於2011財政年度的股東應佔溢利錄得46億2,680萬港元，較2010財政年度上升15%。地產市場蓬勃，導致投資物業重估公平值收益4億7,990萬港元，已於2011財政年度確認。此外，2011財政年度出售若干服務業務，確認收益3億4,390萬港元。

## 道路

於回顧年內，珠江三角洲地區內高速公路持續表現理想。廣州市北環高速公路於2010財政年度進行大型維修及保養工程，因而關閉部份路段。工程完成後，其於2011財政年度恢復正常營運並錄得28%的交通流量增長。京珠高速公路(廣珠段)以及深圳惠州高速公路的日均交通流量分別上升9%及31%。廣肇高速公路亦於2011財政年度錄得29%的強勁交通流量增長，於2010年9月開通的第二期大大提升項目於區內的競爭力。

## 能源

珠江電廠的售電量於2011財政年度主要因亞運會期間電力需求下降而稍微下跌2%。另一方面，成都金堂電廠錄得售電量增長8%。澳門方面，澳門電廠於2011財政年度的售電量錄得3%的穩健增長。2010年11月，澳門電力的特許經營權成功獲續期15年，准許回報率由每年12%減至9.5%。

在蓬勃的煤炭市場帶動下，本集團煤炭分銷公司廣州燃料公司的貢獻於2011財政年度取得大幅增長。其營運舒緩了燃料成本對電廠業務的影響。



## 水務

內地水務項目之貢獻繼續成為基建分部的增長動力。中山大豐及全祿水廠、常熟水廠及重慶水廠的銷售量分別增加了8%、6%及14%。售水收入亦受惠於個別水廠自2010年起的價格上調。澳門水廠的售水量維持與2010財政年度相若。

受惠於重慶的發展及污水處理收入的稅項豁免，重慶水務集團之貢獻於2011財政年度的增長表現滿意。

## 港口及物流

廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量上升3%至774,000個標準箱。於香港的亞洲貨櫃物流中心持續為本集團帶來穩定貢獻，2011財政年度的平均租用率維持於96%的高水平。

除昆明、重慶、成都及鄭州四個現有中心站外，中鐵聯合國際集裝箱有限公司(「中鐵集裝箱」)於2011財政年度開展大連、青島、武漢及西安另外四個新中心站的營運。該八個中心站的第一階段發展構成了覆蓋華中沿海港口及內陸地區的網絡。因此，中鐵集裝箱處理的總吞吐量由2010財政年度的366,000個標準箱大幅上升至2011財政年度的1,255,000個標準箱。屬於第二階段發展的天津及哈爾濱中心站，正在籌備興建中。







# 促進經濟 持續增長

## 服務

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



免稅店

香港會議展覽中心



# 服務



## 設施管理

出售若干非核心服務業務後，設施管理業務現在主要包括香港會議展覽中心(「會展中心」)及免稅店。出售設施服務導致的溢利貢獻減少，已因免稅店業務表現出色而得以全面彌補。

受惠於強勁的富裕旅客人流，特別是中國內地旅客，免稅店在香港多個跨境交通樞紐的免稅香煙及酒類零售業務，於2011財政年度仍繼續取得驕人的業績。

新創建持續受惠於2011財政年度展覽行業的增長。年內，會展中心舉行了1,235項活動，合共約600萬參觀人次。大部份定期舉行的國際貿易展覽，在總展覽面積及整體出席率方面均有所增加。

## 建築及交通

建築業務的貢獻按年下跌37%，是由於為香港及海外的一些項目作出了工作成本撥備所致。於2011年6月30日，建築業務的手頭合約總值約為201億港元。

交通業務於2011財政年度貢獻錄得按年減少24%，是由於年內燃料成本上漲所致。





## 策略性投資

Tricor的企業服務及投資者服務業務於2011財政年度均錄得平穩增長。年內，其取得香港新上市市場總份額約41%。與此同時，新創建於2009年12月出售其於海通國際證券(前稱大福證券)的股權後，導致溢利貢獻於2011財政年度大減。

於2011年6月30日，新創建於新礦資源有限公司(「新礦資源」)之實際權益約為60%，該公司擁有及經營一個位於中國河北省之主要私營鐵礦場。

新礦資源已完成分拆，其股份已於2011年7月4日開始在香港聯交所主板買賣。因此，新創建於新礦資源之實際權益減少至約48%，而新礦資源上市後已不再為新創建之附屬公司。於2011年6月30日，新創建於新礦資源之投資，被分類為其待售資產及與待售資產直接相關的負債。

本年度內，新創建亦收購一家總部設於荷蘭的公司Hyva Holding BV約38%實際權益，該公司主要從事商用汽車液壓元件的生產及供應。







# 為顧客提供 優質選擇

## 百貨

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







於2011財政年度，新世界百貨之總收入達27億4,950萬港元，較去年增長47%。股東應佔溢利按年增加48%至8億5,560萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的70.0%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的19.9%和8.0%；而管理費收入則佔總收入的其餘2.1%。

於回顧年內，華北區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的32.9%，其次為華中區及華東區，分別佔25.2%及25.0%。

於回顧年內，新世界百貨於北京、鄭州及瀋陽開設了三家新百貨店，總樓面面積約109,500平方米。為配合未來業務發展，新世界百貨於回顧年內收購了五家管理店為自有店，包括北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店及重慶店，以鞏固業務發展。另外，無錫店於2011年5月終止成為新世界百貨的自有店。

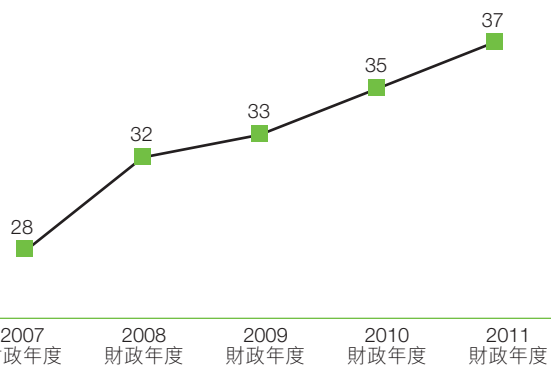
新世界百貨收購瀋陽新世界商業中心物業的房屋所有權及土地使用權，收購於2011財政年度完成。該地盤正位於新世界百貨的現有瀋陽南京街分店旁，讓新世界百貨享有日後擴充此店的機會及靈活性。

此外，新世界百貨亦於2011年9月訂立協議收購上海「Channel 1 調頻壹」的物業及經營權，進一步鞏固新世界百貨在上海的市場份額。

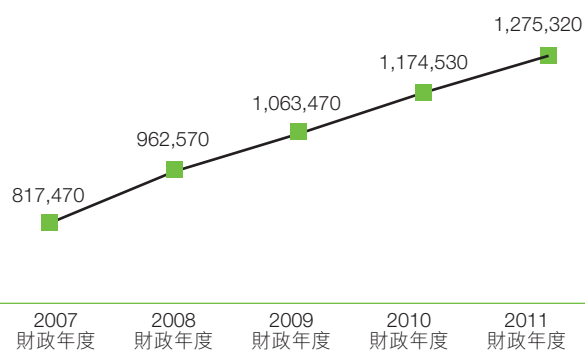
截至2011年6月30日，新世界百貨之業務網絡包括合共32家自有店及五家管理店，總樓面面積約為1,275,320平方米。有關百貨店分佈於中國內地17個主要城市。



年度之店舖數目



年度之總樓面面積(平方米)



店舖類別	生活館		時尚館		總計	
	店舖數目	總樓面面積 (平方米)	店舖數目	總樓面面積 (平方米)	店舖數目	總樓面面積 (平方米)
自有店	14	650,050	18	438,370	32	1,088,420
管理店	2	96,000	3	90,900	5	186,900
<b>總計</b>	<b>16</b>	<b>746,050</b>	<b>21</b>	<b>529,270</b>	<b>37</b>	<b>1,275,320</b>

於2011年6月



# 直接投資



本著「新策略，新思維」的宗旨，新世界策略持續於不同領域發掘具發展潛力的投資項目。於回顧年內，新世界策略投資於不同行業及國家的數個新項目。

新世界策略投資於美國領先獨立荷里活電影製作公司Legend Pictures LLC(「Legendary」)。自2004年成立以來，Legendary的鉅片在全球迅速走紅，自2005年起每年擠身全球票房十大。迄今，Legendary票房總收入超過50億美元。

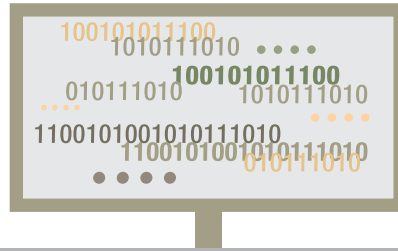
鑒於中國內地消費持續增長，新世界策略投資於星客(中國)食品集團有限公司(「星客食品」)。該公司從事其本身品牌「薯與我」的複合薯片和速食粉絲的生產及營銷。星客食品位居中國薯片和速食粉絲銷量十大。即使星客食品過去三年的銷售以複合年均增長率超過45%增長，中國的零食消費仍然遠低於日本等已發展國家。因此，該分部的增長將持續遠超整體消費增長。

新世界策略於2011年初完成其於Fuhua Agriculture Technology Company Limited(「Fuhua」)的投資。目前，以年產能計，Fuhua是中國第二大及全球第三大嘉磷塞生產商。嘉磷塞是一種安全、有效及廣泛使用的農作物保護劑，可防除多種農作物及花園的牧草、雜草及植物。Fuhua透過國內及跨國農用化學品分銷商於全球出售其產品。Fuhua近年開展其種子業務，以捕捉中國混種種子市場的巨大潛力。憑藉其現有分銷網絡，Fuhua計劃交叉出售其種子產品及農作物保護劑，以更有效迎合農夫及其他客戶的多種要求。全球食品通脹持續將為Fuhua的業務製造巨大增長機會。

新世界策略於2011年投資於China Vocational Education Company Limited(「China Vocational」)。China Vocational是中國最大的高等教育服務供應商之一，營運北京、福建省及黑龍江省三家私立大學。鑒於中國的經濟增長，企業必須透過聘請、培訓及挽留人才來持續投資於人力資本，以應付業務增長。為滿足巨大需求，各大學為中學畢業生提供為期二至四年、不同專業的文憑及學士課程，而每年的畢業生約13,000人。各大學亦與不同業務夥伴合作提供短期職業培訓課程及計劃，促進中學畢業生就業。



# 其他業務



## 新世界電訊

於回顧年內，新世界電訊已將其網絡現代化，從而創造新的收益流及推動未來的業務增長。IP Gateway、Metro Ethernet、Broadband、DWDM Transmission等新平台及客戶正從原有設備過渡中。「新世界互動媒體」已將服務延伸至流動廣告範疇。讓客戶發送大量宣傳短訊的短訊廣播平台現已推出。利用配備新系統的現代化電訊基建，新世界電訊亦提供Facebook專頁及HKDirectory等新功能。

於2011財政年度，新世界電訊與另外85家首選夥伴訂立了國際電訊服務協議，令全球夥伴總數增至超過430家。新夥伴給予新世界電訊發展其批發業務到新目的地的機會。與此同時，為應對市場需求增長，新世界電訊於回顧年內擴充其互聯網數據中心，新增樓面面積逾15,000平方呎，並改裝部份現有面積以提供更多層架。

## CSL New World Mobility (「CSLNWM」)

於回顧年內，受服務收入及手機收入的增長強勁帶動，CSLNWM的收入表現較去年增長19%。客戶數目增長13%或352,000人，引入大批新手機及只提供收費計劃均為服務收入增長的主要貢獻因素。該等新收費計劃亦提高了前期手機收入確認，加上智能電話銷售大幅增加，令手機收入較去年有所增長。

隨著智能電話銷售增加，手機相關成本增加，以及去年同期的一次性特殊收入，令本財政年度的經營開支(不包括折舊及攤銷在內)上升30%。

## 新世界中國實業

新世界中國實業為中國私募股票基金新世界利實中國發展有限公司之項目經理。新世界中國實業之累計投資總額約為1億6,300萬美元，投資超過20個項目。

## 新世界信息科技

中國推行政策以支持信息科技行業的發展，並加快七大戰略新興產業的成長。為善用此契機，新世界信息科技將繼續把握此行業的機遇，集中為大中華區信息科技市場提供可帶來溢利的服務及應用方案。新世界信息科技將繼續善用其在此範疇的專長，以拓展現有組合，包括信息科技外判及系統整合服務。



# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力維持完善的企業管治常規及程式。於回顧年度期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟本報告所披露偏離者除外。

董事會擬不時審閱及改良企業管治常規，以確保本集團在董事會的有效領導下，為股東爭取最大回報。

## 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為自身有關證券交易的操守守則。本公司向全體董事作出具體查詢後，於截至2011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。

企業管治守則守則條文A.5.4規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有約4.5萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

## 董事會

董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會目前包括共15名董事，當中有六名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事的簡介載於本年報的第74至78頁。

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

董事會已授予執行委員會(包括董事會全體執行董事)權力及責任以處理本集團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。執行委員會於必要時召開會議。

## 主席及董事總經理

董事會已委任一名主席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。董事總經理領導本集團的運作及業務發展。主席及董事總經理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

## 非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當有關職能，就本集團的發展、表現及風險管理給予獨立意見。非執行董事的委任並無如守則條文A.4.1規定設定任期，惟根據本公司的組織章程須輪流退任。本公司的組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)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。

## 董事薪酬

本公司已於2005年9月22日成立薪酬委員會，並以書面訂明其職權範圍。薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構，以及為薪酬政策的發展制訂正式及透明的程式，提供意見以供董事會批准。薪酬委員會於本年度召開一次會議，審閱本公司董事及高級管理層的薪酬政策。薪酬委員會成員包括梁志堅先生(主席)、楊秉樑先生、查懋聲博士、何厚浹先生及李聯偉先生。

執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司亦根據本公司購股權計劃向全體董事授出購股權以認購本公司股份。除上述者外，若干董事根據多間上市附屬公司的購股權計劃獲授購股權以認購該等附屬公司的股份。於截至2011年6月30日止財政年度的董事酬金款額詳情載於財務報表附註16。

## 董事提名

董事會負責就候選人的資格、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以及批准及終止董事的委任。獲委任為獨立非執行董事的候選人須符合上市規則第3.13條的獨立性規定。於回顧年度內，本公司並無設立提名委員會。

## 審核委員會

審核委員會於1999年財政年度成立，具備書面職權範圍，現時其成員包括董事會四名獨立非執行董事。審核委員會負責審閱及監管本集團財務申報程式及內部監控事宜。

於本年度，審核委員會已審閱截至2010年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2010年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表，並建議董事會通過，以及審閱有關本集團內部監控的報告，並與管理層及外聘核數師商討可能影響本集團的會計政策及常規及財務報告事宜。審核委員會已審閱截至2011年6月30日止年度的內部監控系統及財務報表，並建議董事會通過。審核委員會亦已檢討外聘核數師的審核計劃，並已就重新委任該外聘核數師提出建議。審核委員會的成員包括查懋聲博士(主席)、楊秉樑先生、何厚浹先生及李聯偉先生。



## 董事會、審核委員會及薪酬委員會的會議出席記錄

截至2011年6月30日止年度  
出席／合資格出席會議次數

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>			
拿督鄭裕彤博士(主席)	4/4		
鄭家純博士(董事總經理)	4/4		
冼為堅博士	3/4		
梁仲豪先生	4/4		
鄭志剛先生	2/4		
鄭志恒先生	3/4		
<b>非執行董事</b>			
鄭家成先生	3/4		
梁志堅先生*	4/4		1/1
周桂昌先生	2/4		
梁祥彪先生	4/4		
紀文鳳小姐JP	3/4		
<b>獨立非執行董事</b>			
楊秉樑先生	2/4	1/2	0/1
查懋聲博士JP	3/4	2/2	1/1
何厚浹先生	3/4	2/2	1/1
李聯偉先生JP	4/4	2/2	1/1

\* 於2011年1月1日調任為非執行董事

## 核數師的酬金

於截至2011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	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
審核服務	55.9	54.9
非審核服務	5.1	7.9
總計	61.0	62.8

## 董事就財務報表所承擔的責任

董事會在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117頁的獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會負責本集團的內部監控並審閱其效能，並已制訂程式以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規定。該等程式可合理(但不是絕對)保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

本集團已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司進行審核。內部審核部門以風險為基準的審核方法審閱本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。內部審核部門的工作將確保內部監控合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控的建議。

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

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

## 與投資者關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的理解，集團定期參與國際論壇及海外路演，向各國投資者闡述集團業務發展計劃。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。

企業公民



企業社會責任一直是深受社會各界關注的議題，新世界集團本著「關愛社群，愛惜環境」的使命，自成立以來一直與政府、民間、學界以及慈善團體緊密合作，致力照顧本地及大中華地區市民所需，宣揚關愛精神。

各位股東：

作為企業公民的先導者，新世界集團於本年繼續積極履行其環保承諾，由集團環保委員會牽頭，推動各成員公司舉辦環保活動，以行動支持環境可持續發展。集團與環保團體綠領行動合辦的「Make it Green! 環保產品設計大賽」得到年輕環保愛好者熱烈支持，創作出多件既合乎環保原則、又能改變市民耗物過度陋習的環保產品，帶來一定的社會效益。集團今年再度於6月5日至11日舉辦「新世界綠色週」，並以「綠皮士精神」為主題，匯聚眾人之力，提醒市民在享受生活的同時，不忘保護環境。集團期望從多個公開活動中，向市民大眾灌輸正確的環保信息，同心合力為下一代建設優質生活環境。

社會要繁榮進步，具創新思維的新一代無疑扮演著催化劑的角色，企業若能創造平台讓年青人才一展所長，必能加速社會前進的步伐。集團斥資13億港元建造的香港中文大學教學酒店正式於2011年初開幕，為校內酒店及旅遊管理學院學生提供優質環境，學習酒店管理實務應用。集團連續多年全力支持的「共創新世界」暑期實習團，開創本地大學生北上實習之先，提供多個寶貴的實習機會，促進中港青年互動及共融，近年舉辦的「共創新世界」內地大學生香港實習團同樣為莘莘學子帶來接觸職場的機會，培育傑出未來領袖。

集團同樣重視國內人才培訓工作。今年，集團與中華人民共和國國家外國專家局簽訂協議，雙方分別出資共同設立「外專千人計劃基金」，以啟動「『千人計劃』高層次外國專家項目」，支持國家吸納外國專家來華工作。集團與中華青年精英基金會於2010年12月再次全力支持「新世界數學獎」，向傑出華裔數學系本科生、碩士生與博士生頒發獎項，鼓勵年青人在學術領域上努力尋求突破。兩個項目均深受內地專才歡迎，促進祖國多方面的發展。

集團深信，長遠而具前瞻性的企業社會責任方針，可帶動社會更理想地發展。我們將繼續持守「以創新思維及持續發展同創更美好的社會」的抱負，履行企業責任，創出屬於大家的新世界。

執行董事

鄭志剛先生

香港，2011年9月29日



全心全意  
攜手開創新世界



# 企業公民



自1970年成立以來，新世界集團時刻肩負企業公民責任，積極回饋社會。集團持之以恆地舉辦及參與各項慈善活動，鼓勵年青人關心社會，推動中港兩地交流，與市民大眾一起共建和諧社會。

多年來，新世界集團在履行企業公民責任方面所付出的努力廣受各界認同。新世界發展及旗下20間公司連續多年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，表揚集團在實踐企業社會責任及建設融和社會方面不遺餘力。

## 綠色社區齊共創

新世界集團一直致力於社區推行環保文化，為構建理想生活環境作出努力。集團深信只要社會各界同心協力，必能眾志成城，創造屬於大家的綠色新世界。因此，由集團管理層組成的集團環保委員會一直帶領各成員公司舉辦環保公益活動，於本地不同角落播下環保種子。有關集團更多環保資訊，歡迎瀏覽<http://www.greennewworld.com.hk>。

## Make it Green!環保產品設計大賽

港人耗物量驚人，香港堆填區將於短期內飽和，影響市民生活。為培養大眾的綠色生活態度，新世界集團於2011年2月聯同綠領行動合辦「Make it Green!環保產品設計大賽」，鼓勵市民發揮創意，選用可回收物料或重用舊物創作出新穎而實用的環保產品，以改變大眾隨便浪費資源的陋習。

是次比賽分為初中組、高中組及公開組，共收到近200份參賽作品，當中滿載每位環保達人的創意。得獎作品於2011年6月份分別在K11購物藝術館及愉景新城商場作公開展覽，讓公眾明白每個人都能減少過份消耗資源，為地球作出貢獻。比賽各組冠軍隊伍更獲邀參加臺灣環保之旅，親身把當地的環保妙法帶回香港，讓更多人關注環保，實踐綠色生活。



### 新世界綠色週2011

為響應聯合國「世界環境日」，集團自2010年起於每年的6月5日至11日舉辦「新世界綠色週」，喚醒市民大眾對保護環境的重視。本年度「新世界綠色週」以「綠皮士精神」為主題，透過集團旗下公司舉辦的環保活動，包括於活動期間在集團旗下的香港酒店及香港會議展覽中心提供低碳美食，及舉行環保講座等，推動公眾及集團員工化身「綠皮士」，重視可持續發展，奉行環保生活。

為了將綠皮士精神更形象化地演繹，集團特別推出綠皮士網頁(<http://www.newworldscuppies.com.hk>)，內載「綠皮士•綠貼士」生活小錦囊，教導市民大眾如何改變生活習慣，使「衣、食、住、行」四方面均合乎環保原則。另外，集團又特製綠皮士小冊子，於「新世界綠色週」期間在不同地點免費派發，把綠皮士精神廣傳開去。

### 綠色新世界義工隊

2010年，綠色新世界義工隊正式成立，鼓勵員工參與支援環境可持續發展的工作，宣揚綠色生活文化。本年義工隊舉辦多次義工服務，得到集團同事熱心支持。截至2011年6月30日，「綠色新世界」義工隊共有64名義工，總服務時數為325小時。

2011年2月，綠色新世界義工隊為綠色力量所舉辦的「環島行慈善行山比賽」擔當義工，協助綠色力量順利完成其一年一度的籌款活動。2011年5月，義工隊到訪匡智會「匡智環保農莊」，協助場內接受培訓的智障學員參與簡單農務，體驗共融合作的樂趣。2011年7月，義工隊與香港青年協會合作舉辦「有機耕種及原野烹飪義工體驗」活動，親身進行農務實習，並向參與的受助家庭送贈有機蔬菜包，讓他們把有機生活文化帶回家裡，鼓勵身邊親友共同體驗綠色生活。



### 環保承諾全兌現

集團透過減少廢物及循環再用等措施，落實其關愛環境的承諾。集團各成員公司均扮演環保實踐者的角色，於日常業務及企業活動中加入綠色元素，為實現一個可持續發展的社會而努力。

新世界集團致力構建環保社區，集團旗下多個物業(包括新世界大廈、香港會議展覽中心、K11購物藝術館、新世界中心、愉景新城商場及海濱廣場)的停車場於2011年起免費為市民提供電動車充電服務。集團至今一共於全港設立了12個電動車裝置，致力推行電動車普及化。

為響應環保署的「少棄置，多珍惜」減廢大行動—「行街認住回收桶」計劃，新世界集團承諾於旗下的商廈及場地(包括K11購物藝術館、愉景新城商場、青年廣場等)增置回收桶，並在有關場所張貼宣傳海報和指示，提醒市民把廢物投進附近的回收設施，傳遞減廢的信息。

### 規劃綠化工作間

集團明白若要履行環保承諾，企業必須從自身做起，培育熱愛環保的員工，從心而發地把企業愛惜環境的理念好好實踐。集團透過舉辦不同的活動讓員工愛上環保文化，增加員工對環保的認識和興趣，為工作間增添綠色元素。

### 推崇有機低碳生活

為了向員工推廣有機生活概念，集團舉辦「有機小食週」及「有機水果日」，把有機腰果糖和本地出產的有機水果贈送所有員工，又於新世界綠色週期間在旗下酒店及香港會議展覽中心員工餐廳為員工準備低碳餐單，從飲食入手培養員工的環保素質。





集團支持地球之友所發起的「惜飲惜食」減廚餘計劃，於2011年度週年晚宴刪減兩道主菜，同時鼓勵員工自備食物容器把吃剩的佳餚帶回家中享用，大大減少廚餘。集團亦於晚宴棄用魚翅，教育員工愛護生態。另外，集團更在「低碳亞洲」的協助下，通過資助不同的環保項目，抵消宴會所產生的碳排放，讓活動實現碳中和。

### 傳授環保新資訊

集團環保委員會定期舉辦本地環保考察活動，藉此機會與其他機構交流環保知識。各成員公司代表先後到訪香港城市大學及聖文德天主教小學，了解它們所推行的多項環保節能措施，包括污水循環再用設施、環保磚應用、「零廚餘食堂」、及廚餘堆肥等，擴闊環保視野之餘，更可將考察所得應用於制訂環保政策之上。

集團多次舉辦環保講座及工作坊，從生活習慣入手鼓勵員工成為關愛環境的一群。集團於2011年6月舉辦「環保清潔劑DIY」工作坊，邀得綠領行動為員工講解環保清潔劑的好處，又與員工一起製作環保清潔劑。同事反應熱烈，反映員工逐漸被集團積極灌輸的環保理念潛移默化，將把環保的小習慣從辦公室帶到個人生活。





### 促進青年正面發展

年青人是香港繁榮的基石，更是社會未來的棟樑。新世界集團一直以培訓傑出青年領袖為己任，持續支持各項青年發展項目，團結社會力量，培育年青新一代。與此同時，集團為年青人提供多個凝聚力量的場地，包括柴灣青年廣場及教學酒店等，鼓勵年青人尋覓理想，一展所長，成為勇於為社會作出貢獻的生力軍。

### 新世界維港泳2011

渡海泳於1906年首辦，每年均吸引眾多港人參加，直至1979年才停辦，至今已33年。新世界集團與香港業餘游泳總會攜手合辦具歷史意義的體育活動—「新世界維港泳2011」，全力支持本地游泳愛好者一展身手，共創港人集體回憶。是次活動將於2011年10月16日舉行，分為個人及團體兩大組別，參加者反應熱烈，共吸引1,000名泳手參加。集團期望活動能培育更多本地年輕泳手，支持本地體育活動發展，並藉此盛事推廣香港的維多利亞港至國際。

本年復辦的「新世界維港泳2011」由新世界集團獨家贊助，除贊助各組別優勝者的獎項外，集團特別增設「K11渡海泳青少年盃」，讓12至16歲的年輕泳手角逐，鼓勵年青泳手發揮所長。

### 香港中文大學教學酒店開幕暨鄭裕彤樓命名

2011年1月4日，由新世界集團斥資13億港元建造的香港中文大學教學酒店正式開幕。教學酒店分為酒店設施及教學設施兩部分，包括香港沙田凱悅酒店及命名為鄭裕彤樓的教學大樓，為香港中文大學酒店及旅遊管理學院、工商管理學院和研究所提供優良先進的實習及教研設施，為本港酒店及旅遊管理教育展開新一頁。



### 「共創新世界」暑期實習團及內地大學生香港實習團

集團自2008年起連續四年與香港青年聯會攜手舉辦香港青聯「共創新世界」暑期實習團，至今共為約800名本地大學生提供到國內主要城市實習六星期的機會，鼓勵他們自我增值，促進中港青年互動及共融。2011年，集團提供約40個名額予學生前往內地工作單位實習，學生得以跳出書本的框架，體驗職場實況。

為延續「共創新世界」暑期實習團培育青年人的精神，集團自2010年起全力支持「共創新世界」內地大學生香港實習團，至今共為逾140名內地精英大學生提供在港培訓四星期的機會，讓他們親身體驗香港的文化及生活，為本地商界培育年青人才。

### 青年教育活動

新世界集團相信音樂訓練能激勵青年人努力學習、追求上進。集團自2009年起連續三年支持亞洲青年管弦樂團於夏季來港演出，為年輕樂手提供音樂交流和表演機會，推動樂團發展。

與此同時，集團支持由東區文藝協進會及青年音樂訓練基金籌辦的「東區青年民族樂團」，為16歲以下的東區中、小學生提供樂器培訓。2011年，集團為該班學生設立「新世界青年音樂訓練獎勵計劃」，向表現傑出的學生頒贈「新世界獎」獎章，能於21歲前成功獲得全數九枚獎章的將獲新世界集團送出壹萬港元獎學金，以示鼓勵。

多年來，新世界集團全力支持青年人於課堂以外的個人發展。2011年1月，新世界集團全力支持由香港青年獎勵計劃主辦的「Rogaine24全方位團隊定向大挑戰」，並派出同事組隊參與賽事，為香港青年獎勵計劃籌募經費。集團自2009年起連續三年支持由突破機構舉辦的「逆旅先鋒全人歷奇」籌款活動，今年，集團全力支持本地弱勢青年參與此活動，期望他們發揮潛能，並感染身邊朋友一同發揮正能量，令社區更添活力。



### 推動中港融和交流

集團致力支持大中華地區發展，重點培養內地專業人才，貢獻祖國。從培育在學青年到促進國內高級幹部人才交流，集團均非常重視，使知識得以有效傳承，並為國內優秀人才提供更多相互交流的機會，以創新精神帶領國家邁步向前。

### 「千人計劃」高層次外國專家項目

新世界集團一直關心國家人才培養工作，對國家人才培訓和專才引入的工作不遺餘力。集團與中華人民共和國國家外國專家局（「外專局」）簽訂協議，雙方分別出資人民幣1,000萬元共同設立「外專千人計劃基金」，啟動「『千人計劃』高層次外國專家項目」，以國家經濟建設和社會發展需要為依歸，並圍繞國家發展戰略目標，在未來10年間引進1,000名非華裔海外專家來華工作和指導。

### 新世界數學獎

為鼓勵年青人在學術領域上努力尋求突破，新世界集團與中華青年精英基金會自2007年起全力支持「新世界數學獎」，向傑出華裔數學系本科生、碩士生與博士生頒發獎項，旨在提升中、港兩地，以至全球華裔大學生學習及鑽研數學的興趣。第二屆「新世界數學獎」頒獎典禮已於2010年12月在北京圓滿舉行，逾30名來自全球傑出年青華裔數學學生得獎。得獎學人將繼續投身學術發展，支持祖國經濟發展。

### 新世界哈佛中國高級公務員培訓計劃

早於1998年，集團與外專局及美國哈佛大學肯尼迪學院簽定協議，建立「新世界哈佛中國高級公務員培訓計劃」，每年保送近15名表現卓越的中國領導幹部到哈佛大學參加專題研究及行政人員進修課程，至今已有175位優秀領導官員受惠於此項專業培訓項目。2010年，集團與外專局再度簽訂協議，繼續贊助優秀領導官員赴美深造，促進祖國人才培訓的發展更上一層樓。



## 支持社會公益慈善

為社會弱勢社群紓解困擾、為身處於危難的人士施以援手，乃新世界集團一直提倡的宗旨。集團員工除積極捐款支持無國界醫生外，更樂意於工餘時間參與社區服務工作，將愛心種子散播至世界每一個角落。

### 無國界醫生日

2011年7月，新世界集團聯同旗下公司參加「無國界醫生日2011」籌款活動，共籌得善款48萬港元，連續三年成為此活動籌得最多善款的機構，亦是集團自2006年以來第五次獲得此美譽。

### 愛心關懷社區活動

新世界集團不乏滿載善心的員工，積極參與集團旗下三支義工隊—「綠色新世界義工隊」、「新創建愛心聯盟」和新世界中國地產「新世界義工隊」的義務工作。除此以外，集團各成員公司均定期自組義工服務，與員工一同分享「施比受更有福」的喜悅。

自2008年起，新世界發展與「環保精彩大道—走向年青新世界」社會企業連續三年合辦「社企心意暖寒天」衣物送贈活動。2010年12月，義工們為一班居於安老院的長者送上禦寒衣物、保溫杯及心意卡，更帶領他們齊做伸展活動和大玩遊戲，為他們送上一份溫情。

青年廣場義工亦於同月舉辦活動，將在聖誕節期間回收到的過百份禮物親自送到「扶康會清蘭之家」智障人士宿舍及聖雅各福群會眾膳坊，廣傳愛心。





### 建設理想工作環境

截至2011年6月30日，集團一共有約45,000名員工。集團一直注重培養優秀的團隊，旨在提升工作表現和業績的同時，亦照顧員工個人成長。2011年1月，「新世界大學」正式成立，旨在提供長遠持續及系統化的員工培訓。另外，集團康體委員會更舉辦多項康樂活動，同時建立開放的溝通平台及提供優厚福利，讓員工建立歸屬感，提高凝聚力。

### 構建優秀團隊

2011年7月，集團舉辦題為「追求卓越品質之旅」的週年集團管理會議，旨在激勵管理層探討品質管理。大會邀得專業顧問及成功企業家與集團管理團隊分享經驗，啟發思考，並增強與會者的凝聚力。同月，集團組織了一系列題為「追求優質工作流程及企業績效」的培訓，進一步加強高級管理團隊對卓越品質的了解。



### 積極培訓人才

為培養頂尖人才，集團於2011年舉辦第二屆「New World Star Executive Development Programme」管理人員培訓計劃。計劃由加拿大西安大略省大學轄下鄭裕彤工商管理學院承辦，為集團管理人員提供專業培訓。於為期16個月的課程中，學員可學到一流的業務和管理知識，同時讓他們與集團其他管理人員交流切磋。

2011年1月，第四屆「Accelerating Management Talent Programme」培訓課程圓滿結束。整個課程為期六個月，為集團有潛力的優秀人才提供培訓，並著重與其他優秀企業交流和互動。

集團亦定期為各職級的員工提供培訓課程，主題涵蓋管理、法律和財務知識、企業管治、團隊建設、溝通和表達能力、客戶服務、電腦知識和創新思維等。集團培訓及發展部又定期邀請專業人士如律師、商業顧問、電腦專家和心理學家等，為員工舉辦專業工作坊，增進大家多方面的知識。集團亦組織了多項交流、互訪和午間講座，以培訓及發掘傑出人才。



### 加強溝通 關愛員工所需

集團一直視員工為重要的資產，管理層致力用心關愛員工，定期對員工福利作出檢討以創造更優秀的工作條件。2011年，集團於香港推出員工福利整合方案，並陸續於各集團公司實行，當中包括五天工作週、年假、男士侍產假、考試假、生日假、特別假期（如婚假、喪假）、員工折扣優惠等。

集團亦注重員工的生活平衡，於去年成立集團康體委員會，不時舉辦多項興趣班、康體活動及比賽，讓員工於工餘時間得以舒展身心。此外，集團每年舉辦週年晚宴，讓集團員工歡聚一堂，分享集團一年以來的成果。集團將於2011年11月舉辦「集團同樂日」，邀請集團旗下各公司的員工和家屬參與，透過輕鬆有趣的團隊競技和豐富的表演節目，凝聚集團全體員工的團隊精神和合作性。

為進一步加強集團公司之間的資訊流通，增加集團同事間的互動交流，集團內聯網於2010年12月進行全面革新，更加入員工內部討論區「新博」，讓來自不同公司、身處不同地區的同事聯繫及表達意見。集團透過不同渠道，如每月通訊、內聯網、電郵及員工刊物《新語》等，與員工維持溝通，增加歸屬感。

集團人力資源委員會舉辦名為「Luncheon with Adrian」的午餐會活動，由集團執行董事兼人力資源委員會主席鄭志剛先生主持，與集團旗下不同公司、不同階層、不同工作崗位的員工直接互動交流，建立開明而互信的企業文化。



## 重視投資者關係

集團致力提高公司透明度，讓投資者及公眾緊貼集團最新動向。集團定期參與國際論壇及海外路演，向各國投資者闡明集團業務發展計劃，使他們更能掌握集團重要的資訊及所處的行業地位。有關集團重要資訊於集團企業網站作出公佈，為傳媒、投資者及公眾建立適時而有效的溝通途徑。

新世界集團致力提高資訊透明度，務求令各持份者能適時得悉集團最新動態。繼早前設立集團Facebook專頁 (<http://www.facebook.com/newworldgroup>)後，新世界發展全新企業網站(<http://www.nwd.com.hk>)已正式啟用，網站增設了集團於本港的物業發展及投資項目分佈圖，進一步優化對媒體及投資者的資訊發放。集團企業網站設有英文、繁體中文、簡體中文及純文字版本，為社會不同階層、不同能力的人士提供資訊。

新世界發展及旗下子公司連續多年在互聯網專業協會舉辦的「網絡齊關注行動」無障礙優異網站獎中，榮獲多個獎項。2010年，新世界發展企業網站更獲頒最高榮譽之「鑽石大獎」，以表揚集團成功建構無障礙網站，照顧社會上不同人士的需要。

新世界集團一直視年報為與投資者及外界溝通的橋樑，致力提高企業透明度，為投資者及各持份者帶來準確資訊。集團一直用心編纂及製作年報，旗下四間上市公司的2010財政年度年報在多項國際享負盛名的年報大賽中獲得嘉許，表揚集團於企業傳訊及年報製作方面的出色表現，包括由美國MerComm, Inc.主辦、被視為年報奧斯卡大獎的國際ARC年報大獎、國際Astrid Awards、國際Mercury Awards及由美國League of American Communications Professionals LLC(「LACP」)舉辦的LACP 2010 Vision Awards年報比賽。



# 管理層討論及分析

於2011財政年度，新世界發展錄得股東應佔溢利9,153.9百萬港元，下跌26.2%。若剔除其他淨收益及投資物業公平值變動，本集團的基本溢利為4,667.1百萬港元，下跌23.3%。總分部業績(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)10,987.6百萬港元，下跌2.0%。

## 綜合收益表

	2011 財政年度 百萬港元	2010 財政年度 百萬港元 (經重列)
收入	32,882.0	30,218.6
銷售成本	(20,672.6)	(18,775.0)
毛利	12,209.4	11,443.6
其他收入	82.8	211.3
其他收益，淨值	2,132.6	2,547.8
銷售及推廣費用	(650.6)	(635.8)
行政費用及其他營運費用	(5,023.1)	(4,649.0)
投資物業公平值變動	3,534.6	4,765.8
營業溢利	12,285.7	13,683.7
財務收入	423.5	474.5
財務費用	(889.4)	(812.9)
	11,819.8	13,345.3
應佔業績		
共同控制實體	2,654.0	3,232.6
聯營公司	1,104.0	994.1
除稅前溢利	15,577.8	17,572.0
稅項	(2,833.8)	(1,904.3)
本年度溢利	12,744.0	15,667.7
應佔溢利		
本公司股東	9,153.9	12,398.6
非控權股東權益	3,590.1	3,269.1

## 收入－按業務分部劃分

	2011 財政年度 百萬港元	2010 財政年度 百萬港元
物業發展	16,117.0	12,570.1
物業投資	1,589.3	1,508.8
服務	8,380.6	10,025.6
基建	277.7	251.9
酒店營運	2,767.5	2,480.9
百貨	2,815.9	2,484.7
電訊	712.6	713.4
其他	221.4	183.2
綜合	32,882.0	30,218.6

於2011財政年度，新世界發展綜合營業額上升8.8%，由30,218.6百萬港元升至32,882.0百萬港元，主要是由於中國內地物業銷售強勁。於2011財政年度，中國內地的物業銷售總樓面面積上升25.8%至1,307,329平方米。此外，酒店營運及百貨的貢獻，於回顧年內亦顯著增強，分別按年上升11.6%及13.3%。

分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2011 財政年度 百萬港元	2010 財政年度 百萬港元 (經重列)
物業發展	4,743.1	4,837.1
物業投資	1,761.5	1,679.1
服務	1,620.2	1,991.8
基建	1,872.6	1,573.4
酒店營運	433.1	158.5
百貨	582.4	515.1
電訊	99.6	157.0
其他	(124.9)	303.2
<b>綜合</b>	<b>10,987.6</b>	<b>11,215.2</b>

物業發展

於回顧年內，物業發展分部之貢獻由4,837.1百萬港元下跌至4,743.1百萬港元，下跌2.0%。下降是由於往年香港物業銷售大部份貢獻來自名鑄而回顧期內香港物業銷售乃來自出售兩個中小型單位項目，因而使分部貢獻比去年減少。儘管內地物業銷售表現理想，由於繳付土地增值稅，減少了部份貢獻。

於回顧年內，本集團在香港並沒有新住宅項目推出。香港物業發展之分部貢獻，主要來自2009年3月推出的元朗翹翠峰，及2010年1月推出的西環寶雅山之住宅銷售。

於回顧年內，中國內地物業市場整體氣氛受到中央政府因打擊物業投機，以及穩定物業價格與市場發展的調控陰影所籠罩，然而來自內地物業銷售的貢獻並未受到太大影響，主要是由於首輪調控措施於2010年4月推出前，已鎖定逾三分之一的物業銷售收入，並於年內完成交易，加上內地物業市場於2010年9月逐步回暖，亦刺激了當時的物業銷售表現。

另外，2011財政年度內地物業銷售的整體毛利率，受惠於中國內地整體物業價格持續上升而明顯改善，由2010財政年度的26.4%，上升6.9個百分點至33.3%。

物業投資

於回顧年內，物業投資之分部貢獻為1,761.5百萬港元，較上財政年度之1,679.1百萬港元，上升4.9%。上升主要是由於香港租賃市場氣氛改善，刺激了寫字樓與零售物業的出租率與租金上升。若剔除已於2010年關閉重建的香港新世界中心貢獻，本集團此分部貢獻應錄得14.7%之按年增長。本集團投資組合旗下其他主要項目，均錄得令人滿意之出租率。

服務

於2011財政年度，服務業務之分部貢獻為1,620.2百萬港元，較上財政年度之1,991.8百萬港元，下跌18.7%。下跌主要是由於早前出售若干服務業務及海通國際證券(前稱大福證券)大部份權益。

受惠於中國內地旅客人流迅速增長及其人均消費上升，免稅店在香港多個跨境交通樞紐的免稅香煙及酒類零售業務，於2011財政年度表現持續理想。展覽行業的增長刺激了香港會議展覽中心的營運表現，其貢獻於2011財政年度錄得穩定增長。

由於為香港及海外一些項目作出了撥備，建築業務表現下跌。燃料成本於回顧年內上漲亦影響了交通業務之貢獻。此外，Tricor的企業服務及投資者服務業務，於2011財政年度均錄得平穩增長。

## 管理層討論及分析

### 基建

於2011財政年度，基建業務之分部業績為1,872.6百萬港元，較上財政年度之1,573.4百萬港元，上升19.0%。上升主要是由於中國內地經濟增長，刺激了各主要道路項目的平均交通流量。其中，珠江三角洲地區內高速公路持續表現理想，來自唐津高速公路(天津北段)於2011財政年度確認約387.5百萬港元的額外溢利分成，亦增加了道路業務之貢獻。

受惠於數個內地水務項目的水價於2010年獲得調升及內地售水量增加，水務業務之貢獻持續增長。

由於煤炭價格於回顧年內持續上升，加上亞運會期間用電需求減少，令能源業務的整體貢獻下跌。

於2011年財政年度，全球貨運活動改善，亞洲貨櫃物流中心之貢獻平穩，平均租用率維持於96%。

### 酒店營運

於2011年財政年度，酒店營運之分部業績錄得433.1百萬港元，較上財政年度的158.5百萬港元，上升173.2%。來港經商及度假旅客增加，持續刺激香港接待服務的需求，本集團於香港的酒店，平均入住率及平均房價均增長顯著。兩間於2009年開幕的新酒店，即香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，對酒店營運的貢獻正不斷提升。

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

### 百貨

於2011年財政年度，百貨業務的分部貢獻錄得582.4百萬港元，較上財政年度的515.1百萬港元，上升13.1%。受惠於中國內地經濟表現良好，內地百貨店的自有店同店銷售，按年上升12.9個百分點至18.2%。

於2011年財政年度，新世界百貨於北京、鄭州及瀋陽開設了三家新百貨店，總樓面面積約109,500平方米。此外，新世界百貨亦先後收購了北京店、成都店、長沙時尚廣場、北京彩旋店及重慶店等五家店舖的經營權，由管理店轉為自有店。

於2011財政年度，新世界百貨收購了瀋陽新世界商業中心物業的房屋所有權及土地使用權。另外，無錫店於2011年5月終止成為新世界百貨的自有店。

截至2011年6月30日，新世界百貨之業務網絡包括32家自有店及5家管理店，總樓面面積約為1,275,320平方米，較上財政年度增加8.6%。

### 電訊

電訊業務之分部錄得收益99.6百萬港元，較上財政年度的157.0百萬港元，下跌36.6%。下跌主要是由於固網電話業務業績倒退，加上流動電話業務於上財政年度的一次性特殊收入而本財政年度沒有所致。

### 其他

其他業務之貢獻錄得虧損124.9百萬港元，對比上財政年度則為303.2百萬港元，主要是由於投資之股息收入減少，及新世界中國利寶中國的貢獻倒退。

### 其他收益，淨值

其他收益，淨值為2,132.6百萬港元，其中包括出售可供出售金融資產溢利、外幣兌換收益，以及收購荃灣愉景新城商場50%權益後，因收購共同控制業務控制權時重估其前期持有之淨資產所產生之公平值收益。

然而，對比去年度主要因新世界中國地產增購共同控制實體及聯營公司之權益，使該公司成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之收益，購入附屬公司權益之淨資產公平值逾成本，以及來自海通證券之出售收益等所產生的2,547.8百萬港元其他收益淨值，則按年減少16.3%。

### 投資物業公平值變動

投資物業公平值變動為3,534.6百萬港元，較上財政年度的4,765.8百萬港元，減少25.8%。於回顧年內，改善中的經濟及市場氣氛，令香港甲級寫字樓的租賃轉趨活躍，加上黃金地段的有限供應，整體帶動著租金顯著上升，亦導致物業價值上升。然而，由於新世界中心拆卸重建，故該物業並無錄得貢獻。

### 流動資金及資本來源

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

本集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期合約將浮動利率轉為固定利率以對沖集團部份利率風險。本集團於2011年6月30日持有未到期有關利率掉期合約分別為5,800.0百萬港元及600.0百萬美元(相等約4,680.0百萬港元)。

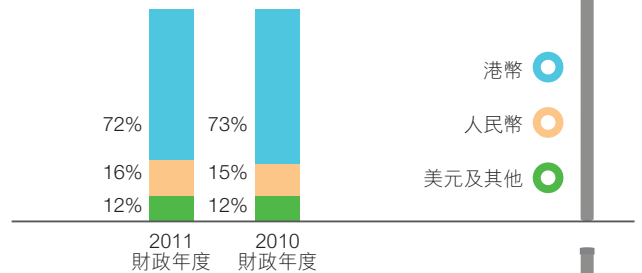
於2011年6月30日，本集團資產合計35,292.9百萬港元(2010年：31,770.2百萬港元)已作為本集團若干銀行融資之抵押。

於2011年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於24,092.8百萬港元(2010年：23,608.7百萬港元)，綜合債務淨額為34,992.4百萬港元(2010年：27,113.5百萬港元)。債務淨額與權益比率為26.0%，較2010財政年度增加2.4%。增加主要乃來自購入物業項目、基建項目及香港住宅單位出售減少所致。

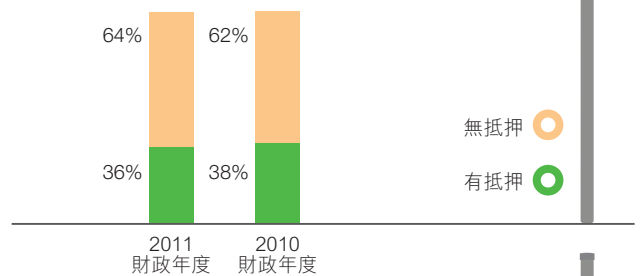
於本年度內，本集團回購新世界中國地產之附屬公司發行之可換股債券本金為人民幣18.0百萬元(2010年：贖回人民幣2,218.8百萬元)。

本集團於2011年6月30日的權益增至134,368.6百萬港元，而於2010年6月30日(經重列)為114,886.3百萬港元。

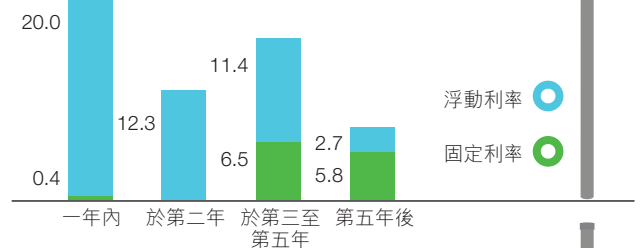
#### ← 借貸貨幣概況



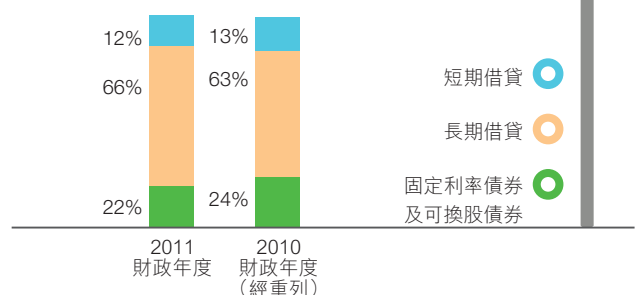
#### ← 債務性質



#### ← 利率及到期日概況 (十億港元)



#### ← 借貸來源





## 管理層討論及分析

### 利率及到期日概況

於2011年6月30日本集團的長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券為51,731.2百萬港元。於2011年6月30日的短期銀行和其他借貸為7,354.0百萬港元。本集團截至2011年6月30日之現金及銀行存款為24,092.8百萬港元。憑藉現金及銀行存款，來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔之債務償還及營運資金需求。

於2011年6月30日之長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內(附註)	13,023.1
第2年	12,296.8
第3至第5年	17,894.9
第5年後	8,516.4
	51,731.2

附註：於本年度內，本集團已採納「香港—詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對包含有通知還款條款的有期貨款的分類」。此詮釋規定，如果借貸合約內包含一項賦予放貸人無條件隨時要求借貸人還款的條款時，不論放貸人行使有關條款的可能性，該項負債亦須被列為流動負債。因採納此新詮釋長期銀行借貸6,893.9百萬港元(2010年：6,059.7百萬港元)已列為流動負債。然而本集團管理層預計該等貸款之還款期將於一年後並根據有關貸款合約內訂明之正常還款期償還。

本集團約78.5%之債務總額以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及人民幣貸款融資及可換股債券。實際利率載列於財務報表附註41(b)、(d)及(e)。

債務總額(百萬港元)	2011 財政年度	2010 財政年度
綜合債務總額	59,085.2	50,722.2
新創建	6,662.0	4,890.3
新世界中國地產	19,110.5	16,672.0
新世界百貨	—	—
債務總額(不包括上市 附屬公司)	33,312.7	29,159.9

債務淨額(百萬港元)	2011 財政年度	2010 財政年度
綜合債務淨額	34,992.4	27,113.5
新創建	2,161.5	(267.3)
新世界中國地產	8,459.6	8,696.1
新世界百貨	—	—
— 現金及銀行存款	(4,153.0)	(3,596.7)
債務淨額(不包括上市 附屬公司)	28,524.3	22,281.4

## 董事會

### 執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)  
鄭家純博士(董事總經理)  
冼為堅博士  
梁仲豪先生  
鄭志剛先生  
鄭志恒先生

### 非執行董事

鄭家成先生  
梁志堅先生  
周桂昌先生  
梁祥彪先生  
紀文鳳小姐JP

### 獨立非執行董事

楊秉樸先生  
查懋聲博士JP  
查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)  
何厚滸先生  
李聯偉先生JP

## 公司秘書

王文海先生

## 聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
屈洪疇會計師事務所有限公司

## 律師

胡關李羅律師行  
高李葉律師行  
張葉司徒陳律師事務所  
翁余阮律師行

## 股票過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號  
新世界大廈30樓  
電話：(852) 2523 1056  
傳真：(852) 2810 4673

## 主要來往銀行

中國銀行  
交通銀行  
東亞銀行  
招商銀行  
花旗銀行  
星展銀行  
恒生銀行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行  
三井住友銀行  
渣打銀行  
香港上海滙豐銀行  
株式會社三菱東京UFJ銀行

## 股份編號

香港聯交所0017  
路透社0017HK  
彭博通訊社17HK

## 投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料  
請聯絡新世界發展有限公司企業事務部  
地址為：  
香港中環皇后大道中18號  
新世界大廈30樓  
電話：(852) 2131 6790  
傳真：(852) 2810 4673  
電子郵件：newworld@nwd.com.hk

## 網址

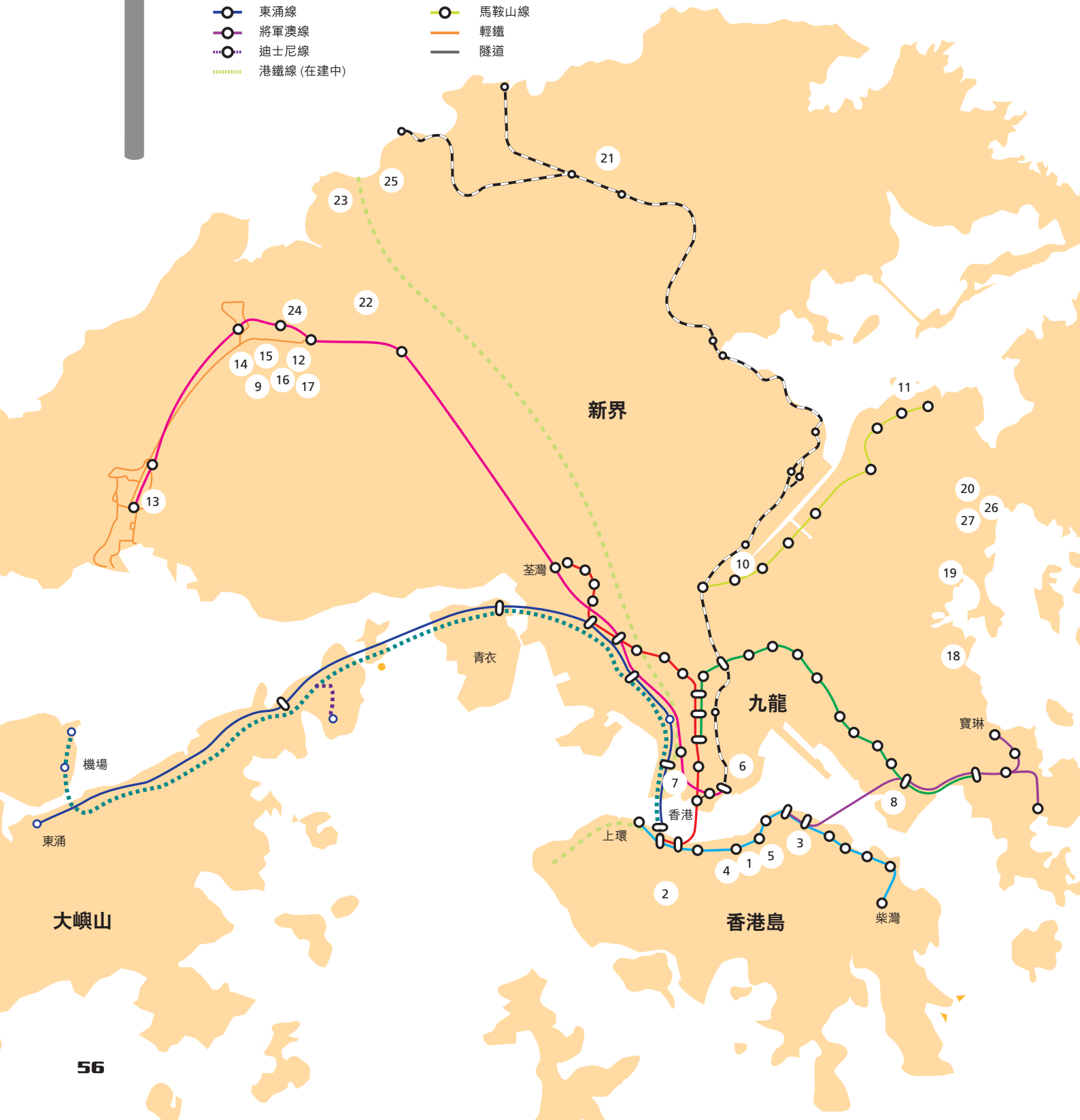
www.nwd.com.hk

# 項目明細



## 香港主要物業發展項目

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



物業發展項目名稱

- 1 大坑春暉臺春暉8號
- 2 半山千德道55號
- 3 北角上下繼園里及繼園街5號
- 4 跑馬地桂芳街1-10號
- 5 天后新東方臺1-15號及龍皇道5-11號
- 6 紅磡漆咸道昇御門
- 7 西九龍柯士甸站項目地塊C  
西九龍柯士甸站項目地塊D
- 8 油塘重建項目
- 9 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A  
元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊B
- 10 沙田車公廟站項目
- 11 馬鞍山落禾沙丈量約份206號1期  
馬鞍山落禾沙丈量約份206號2期  
馬鞍山落禾沙丈量約份206號3期  
馬鞍山落禾沙丈量約份206號4期  
馬鞍山落禾沙丈量約份206號5期
- 12 元朗大棠路丈量約份116號(YLTL 526)
- 13 屯門鄉事會路76-92號
- 14 元朗洪水橋項目
- 15 元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期
- 16 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期
- 17 元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)
- 18 西貢清水灣大埔仔丈量約份227及229號
- 19 西貢北港丈量約份217、219及222號
- 20 西貢沙角尾丈量約份221號
- 21 粉嶺丈量約份91及100號
- 22 元朗榮基村丈量約份104及107號1期
- 23 元朗練板村丈量約份99及101號1期
- 24 元朗丈量約份115號
- 25 元朗丈量約份129號
- 26 西貢丈量約份221號
- 27 西貢沙下丈量約份221號



名鑄



衛理苑



翹翠峰



海濱南岸



香島道33號



## 項目明細

### 項目明細—香港主要物業發展項目

物業名稱	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
<b>香港島</b>			
1 大坑春暉臺春暉8號	13,047	115,461	70.0
2 半山干德道55號	36,003	87,780	30.0
3 北角上下繼園里及繼園街5號	72,000	573,301	40.0
4 跑馬地桂芳街1-10號	6,515	65,150	72.3
5 天后新東方臺1-15號及龍皇道5-11號	49,569	396,546	50.0
<b>九龍</b>			
6 紅磡漆咸道昇御門	40,753	366,784	10.0
7 西九龍柯士甸站項目地塊C <sup>(3)</sup>	135,443	543,324	50.0
西九龍柯士甸站項目地塊D <sup>(3)</sup>	159,738	738,841	50.0
8 油塘重建項目	784,044	4,430,705	7.8
<b>新界</b>			
9 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A	78,502	79,783	100.0
元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊B	184,247	171,061	100.0
10 沙田車公廟站項目 <sup>(3)</sup>	195,194	966,521	100.0
11 馬鞍山落禾沙丈量約份206號1期	947,673	774,491	32.0
馬鞍山落禾沙丈量約份206號2期		648,068	32.0
馬鞍山落禾沙丈量約份206號3期		301,736	32.0
馬鞍山落禾沙丈量約份206號4期		521,322	32.0
馬鞍山落禾沙丈量約份206號5期		685,818	32.0
12 元朗大棠路丈量約份116號(YLTL 526)	371,778	1,301,222	21.0
13 屯門鄉事會路76-92號	8,000	81,661	100.0
14 元朗洪水橋項目	64,423	79,664	100.0
15 元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期	228,993	228,993	100.0
16 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2139號)2期	85,251	85,251	100.0
17 元朗龍田村丈量約份120號(地段4043號)	215,614	1,098,449	100.0
18 西貢清水灣大埔仔丈量約份227及229號	719,035	1,078,553	56.0
19 西貢北港丈量約份217、219及222號	820,217	322,920	100.0
20 西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.0
21 粉嶺丈量約份91及100號	200,000	184,800	100.0
22 元朗榮基村丈量約份104及107號1期	3,000,000	270,284	100.0
23 元朗練板村丈量約份99及101號1期	3,540,000	702,028	TBD
24 元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.0
25 元朗丈量約份129號	220,000	113,400	100.0
26 西貢丈量約份221號	138,000	111,300	83.4
27 西貢沙下丈量約份221號	510,000	TBD	TBD
<b>總計</b>	<b>13,094,039</b>	<b>17,224,517</b>	

備註：

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

(2) TBD=待定

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

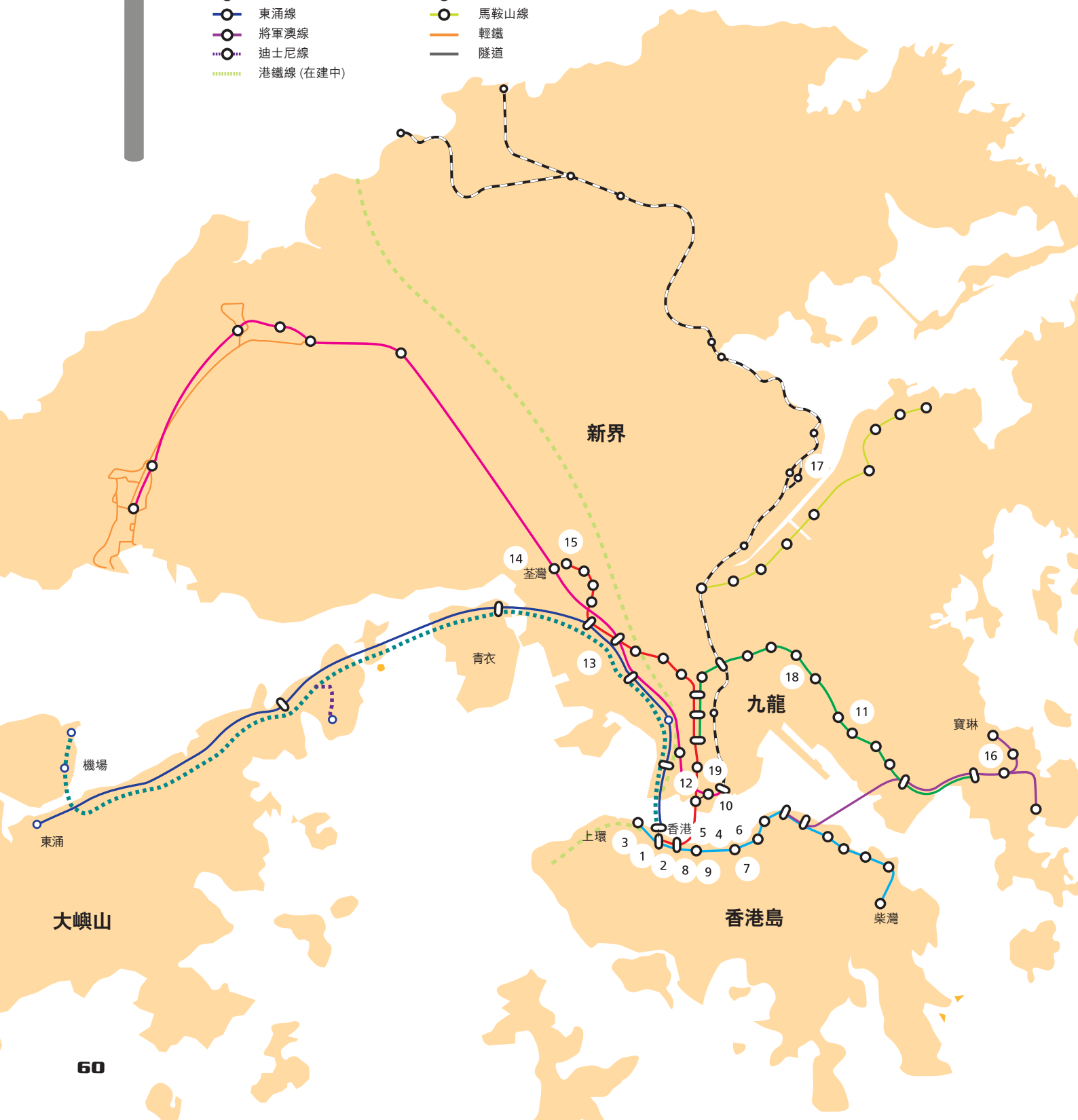
零售 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	應佔總樓面面積 (平方呎)	施工階段 <sup>(1)</sup>
	80,823		80,823	S
	26,334		26,334	F
	229,320		229,320	SF
	47,090		47,090	D
	198,273		198,273	F
6,113	30,566		36,679	S
	271,662		271,662	F
	369,421		369,421	F
	345,847		345,847	D
	79,783		79,783	P
	171,061		171,061	S
	966,521		966,521	S
31,293	216,544		247,837	S
204,492		2,890	207,382	F
	96,556		96,556	F
	166,823		166,823	SF
	219,462		219,462	SF
	272,866		272,866	S
11,563	70,098		81,661	S
79,664			79,664	P
	228,993		228,993	F
	85,251		85,251	P
43,056	1,055,393		1,098,449	P
12,056	591,934		603,990	LE/P
	322,920		322,920	SP
	30,000		30,000	P
	184,800		184,800	P
	270,284		270,284	P
	TBD		TBD	P
	69,300		69,300	P
	113,400		113,400	P
	92,846		92,846	P
	TBD		TBD	LE
<b>388,237</b>	<b>6,904,171</b>	<b>2,890</b>	<b>7,295,298</b>	

# 項目明細



## 香港主要物業投資項目

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



## 物業投資項目

- 1 萬年大廈
- 2 新世界大廈
- 3 信德中心商場
- 4 香港會議展覽中心商場
- 5 香港君悅酒店
- 6 萬麗海景酒店
- 7 名珠城—地下至四樓部份  
名珠城—地下及地庫部份
- 8 麥當奴道2號
- 9 循道衛理大廈
- 10 崇光百貨—尖沙咀
- 11 德福廣場
- 12 K11購物藝術館  
香港尖沙咀凱悅酒店
- 13 亞洲貨櫃物流中心
- 14 海濱廣場
- 15 愉景新城商場
- 16 君薈坊
- 17 香港沙田凱悅酒店
- 18 新浦崗六合街15-19號
- 19 新世界中心



K11購物藝術館



香港會議展覽中心



愉景新城商場



香港君悅酒店



香港沙田凱悅酒店



## 項目明細

### 項目明細—香港主要物業投資項目

物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)	應佔總樓面面積 (平方呎)
<b>已竣工</b>			
<b>香港島</b>			
1 萬年大廈	110,040	100.0	110,040
2 新世界大廈	640,135	100.0	640,135
3 信德中心商場	214,336	45.0	96,451
4 香港會議展覽中心商場	87,999	100.0	87,999
5 香港君悅酒店	524,928	100.0	524,928
6 萬麗海景酒店	544,518	100.0	544,518
7 名珠城—地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
名珠城—地下及地庫部份	24,682	100.0	24,682
8 麥當奴道2號	116,954	100.0 <sup>(1)</sup>	116,954
9 循道衛理大廈	40,813	99.0 <sup>(1)</sup>	40,405
<b>九龍</b>			
10 崇光百貨—尖沙咀	141,439	100.0	141,439
11 德福廣場	335,960	100.0 <sup>(1)</sup>	335,960
12 K11購物藝術館	335,939	78.8 <sup>(1)</sup>	264,552
香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	78.8 <sup>(1)</sup>	218,828
<b>新界</b>			
13 亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	31.9	2,975,951
14 海濱廣場	242,685	100.0	242,685
15 愉景新城商場	466,400	100.0	466,400
16 君薈坊	125,730	13.5 <sup>(1)</sup>	16,974
17 香港沙田凱悅酒店	538,000	100.0 <sup>(1)</sup>	538,000
<b>總計</b>	<b>14,151,126</b>		<b>7,408,377</b>
<b>有待竣工／重建中</b>			
18 新浦崗六合街15-19號	285,588	100.0	285,588
19 新世界中心	3,185,647	100.0	3,185,647

備註：

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

(2) 會議室

(3) 2,975,951平方呎之面積為亞洲貨櫃物流中心之物流中心

(4) TBD = 待定

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位 (數目)	租約到期
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				387	2863
96,451					38	2055
69,173				18,826 <sup>(2)</sup>	1,070	2060
		524,928				2060
		544,518				2060
21,476						2868
24,682						2868
			116,954			2031
	40,405					2084
141,439					260	2052
335,960					136	2047
264,552					234	2057
		218,828				2057
				2,975,951 <sup>(3)</sup>		2047
242,685					324	2047
466,400					1,000	2047
16,974						2047
		538,000			100	2047
<b>1,821,123</b>	<b>649,249</b>	<b>1,826,274</b>	<b>116,954</b>	<b>2,994,777</b>	<b>3,549</b>	
		285,588				2057
TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	2052

## 項目明細－中國內地主要物業發展項目

物業名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益(%)	總樓面面積 (平方米)
<b>發展中將完成／持作發展物業</b>			
1 北京新怡家園四期	共同控制企業	70	85,626
2 北京新景家園三期	共同控制企業	70	20,414
北京新景家園餘下各期			34,808
北京新景商務樓			69,263
3 北京新裕家園餘下各期	共同控制企業	70	978,881
北京新裕商務樓			121,676
4 北京燕京大廈	共同控制企業	70	30,626
5 北京于庄項目	附屬公司	75	104,240
6 廊坊周各庄項目	附屬公司	100	345,400
7 廊坊尖塔項目	附屬公司	100	277,500
8 唐山新世界花園	附屬公司	100	240,002
9 天津新匯華庭	附屬公司	100	301,641
10 濟南陽光花園三期	附屬公司	100	214,018
濟南陽光花園餘下各期			80,831
11 瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	90	38,452
瀋陽新世界花園二期B			595,403
瀋陽新世界花園餘下各期			1,334,021
12 瀋陽新世界中心一期	附屬公司	90	648,784
瀋陽新世界中心餘下各期			581,032
13 瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100	79,497
14 鞍山新世界花園一期 A III-IV	附屬公司	100	148,143
鞍山新世界花園二期 A			24,969
鞍山新世界花園餘下各期			963,031
15 大連新世界大廈餘下部份	附屬公司	100	83,571
16 武漢夢湖香郡三期C	附屬公司	100	25,900
武漢夢湖香郡三期D			38,895
武漢夢湖香郡三期E			8,483
17 武漢常青南園三期	共同控制企業	60	70,438
武漢常青花園七期			54,032
武漢常青花園八期A			260,903
武漢常青花園八期B			177,107
武漢常青花園餘下各期			1,024,391
18 武漢新世界中心西區	附屬公司	100	63,955
19 武漢光谷新世界中心	附屬公司	100	312,850
武漢光谷新世界中心餘下部份			340,000
20 長沙新城新世界二期A	附屬公司	48	109,169
長沙新城新世界二期B			121,563
長沙新城新世界三期A			178,560
長沙新城新世界三期B			120,711
長沙新城新世界四期			467,418
21 益陽梓山湖項目	附屬公司	100	1,240,264
22 成都河畔新世界一期B	附屬公司	30	142,895
成都河畔新世界二期			225,123
成都河畔新世界餘下各期			3,258,005
23 貴陽金陽新世界一期	附屬公司	50	428,658
貴陽金陽新世界二期			147,249
貴陽金陽新世界二期餘下部份			10,203
貴陽金陽新世界餘下各期			2,931,712

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)	發展進度	預計落成日期
	768	17,311	52,625	14,922	在建中	2012年10月
18,146	2,268				在建中	2013年3月
	8,661	17,487		8,660	規劃中	待定
	10,842	37,181		21,240	規劃中	2014年10月
578,493	145,778			254,610	規劃中	待定
	78,670			43,006	規劃中	2015年6月
	22,888			7,738	在建中	2012年9月
100,921	3,319				規劃中	2013年12月
111,120	14,930	130,540	45,330	43,480	規劃中	2014年6月
256,000				21,500	規劃中	2014年11月
86,885	39,295	48,805		65,017	規劃中	2014年12月
189,401	10,069			102,171	在建中	2013年12月
145,201	6,587	16,669		45,561	在建中	2014年5月
	43,201		11,500	26,130	規劃中	2015年8月
38,452					規劃中	2012年10月
451,654	14,587			129,162	規劃中	2013年12月
1,076,438	5,413			252,170	規劃中	待定
	285,704		66,669	296,411	在建中	2013年3月
283,673		267,648	29,711		已規劃	待定
46,624	25,363			7,510	在建中	2013年6月
112,024	1,328			34,791	在建中	2013年5月
24,969					在建中	2012年9月
695,171	30,200			237,660	規劃中	2017年5月
83,571					在建中	2012年9月
25,900					在建中	2012年6月
38,895					在建中	2013年6月
8,483					已規劃	2013年12月
62,235	2,503			5,700	在建中	2013年10月
33,126	2,597			18,309	在建中	2012年6月
239,681	9,490			11,732	在建中	2013年6月
137,056	4,286			35,765	已規劃	2014年6月
592,318	125,437	54,100	74,000	178,536	規劃中	待定
	12,000	40,792		11,163	規劃中	待定
265,000	12,300			35,550	在建中	2012年6月
45,000	45,000	100,000	50,000	100,000	規劃中	待定
79,958	8,341			20,870	在建中	2013年6月
104,089				17,474	在建中	2012年6月
131,820				46,740	在建中	2013年6月
98,234	4,977			17,500	在建中	2014年12月
388,182	37,336			41,900	規劃中	待定
946,780	61,794			231,690	規劃中	待定
142,895					在建中	2012年1月
149,373				75,750	已規劃	2013年6月
2,112,303	184,277		50,210	911,215	規劃中	待定
287,949				140,709	在建中	2012年6月
57,349	983	18,333	39,521	31,063	在建中	2013年6月
			10,203		已規劃	2013年12月
2,086,515	242,462			602,735	規劃中	待定



## 項目明細

物業名稱	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(續)</b>			
24 廣州東逸花園五期	附屬公司	100	25,236
25 廣州東方新世界花園三期	附屬公司	100	92,743
26 廣州凱旋新世界二期	附屬公司	91	125,664
27 廣州逸彩庭園三期A	附屬公司	100	129,369
廣州逸彩庭園三期B			87,218
廣州逸彩庭園三期餘下部份			425,267
廣州逸彩庭園四期			268,251
28 廣州嶺南新世界二期E	附屬公司	100	50,483
廣州嶺南新世界三期			166,522
廣州嶺南新世界四期A			26,820
廣州嶺南新世界四期B			85,768
廣州嶺南新世界四期餘下部份			189,192
廣州嶺南新世界餘下各期			425,536
29 廣州白雲項目一期	附屬公司	100	122,395
廣州白雲項目餘下部份			64,932
30 廣州新塘新世界花園五期B	共同控制企業	63	103,819
廣州新塘新世界花園餘下部份			86,219
31 廣佛新世界都市綜合體	附屬公司	76	979,991
32 深圳新世界倚山花園三期	附屬公司	100	125,385
33 深圳尖崗山項目	附屬公司	100	69,972
34 肇慶新世界花園三期	附屬公司	100	92,271
肇慶新世界花園三期餘下部份			81,582
肇慶新世界花園四期			13,982
肇慶新世界花園四期餘下部份			36,225
35 惠陽湖下寮項目	附屬公司	88	162,717
36 惠陽棕櫚島Resort六期	共同控制企業	59	17,531
惠陽棕櫚島Resort餘下部份			264,730
37 惠州長湖苑三期	共同控制企業	63	148,307
惠州長湖苑四期			84,712
38 珠海金海新世界四期	附屬公司	100	145,849
39 海口新世界花園三期	附屬公司	100	165,421
40 海口美麗沙項目一期	附屬公司	100	111,815
海口美麗沙項目餘下各期			2,393,813
<b>總計(發展中將完成／持作發展物業)</b>			<b>26,530,050</b>

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)	發展進度	預計落成日期
22,661	2,575				規劃中	2015年7月
82,905				9,838	在建中	2013年5月
115,315	2,674			7,675	在建中	2012年3月
119,138				10,231	在建中	2013年5月
87,218					在建中	2013年11月
383,704	24,862			16,701	已規劃	待定
220,737	19,199			28,315	規劃中	待定
40,611	1,970			7,902	在建中	2011年11月
66,012	67,152			33,358	已規劃	待定
24,900				1,920	在建中	2012年6月
85,768					在建中	2012年8月
168,154				21,038	在建中	2013年9月
263,675	49,005			112,856	已規劃	待定
78,225				44,170	在建中	2014年4月
64,932					已規劃	待定
73,122				30,697	在建中	2012年12月
86,219					規劃中	2014年6月
926,464			53,527		規劃中	待定
95,686				29,699	在建中	2013年8月
59,202				10,770	在建中	2012年11月
69,174	2,269			20,828	在建中	2011年12月
79,351	2,231				規劃中	待定
13,982					在建中	2013年6月
28,625				7,600	在建中	待定
162,717					規劃中	待定
17,531					已規劃	2012年3月
264,730					規劃中	待定
108,529	1,950			37,828	在建中	2013年2月
50,804	13,840			20,068	規劃中	2014年1月
106,456	10,162			29,231	在建中	2013年8月
124,351				41,070	在建中	2013年12月
70,847	7,813			33,155	規劃中	2013年7月
1,569,800	125,053	20,000	38,860	640,100	規劃中	待定
<b>18,063,429</b>	<b>1,834,409</b>	<b>768,866</b>	<b>522,156</b>	<b>5,341,190</b>		

## 項目明細－中國內地主要投資物業及酒店項目

物業名稱	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>			
41 北京新世界中心一期	共同控制企業	70	94,188
42 北京新世界中心二期	共同控制企業	70	73,392
43 北京正仁大廈	共同控制企業	70	16,415
44 北京新世界家園	共同控制企業	70	34,544
北京新陽商務樓			3,439
北京新成文化大廈			8,051
1a 北京新怡家園	共同控制企業	70	43,707
2a 北京新景家園	共同控制企業	70	24,004
3a 北京新裕家園	共同控制企業	70	24,800
45 北京新康家園	共同控制企業	70	39,915
46 北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100	62,286
47 天津新世界廣場	附屬公司	100	97,784
48 天津新世界花園	附屬公司	100	7,395
10a 濟南陽光花園	附屬公司	100	6,512
11a 瀋陽新世界花園	附屬公司	90	204,821
14a 鞍山新世界花園	附屬公司	100	34,442
49 大連新世界廣場	附屬公司	88	69,196
15a 大連新世界大廈	附屬公司	100	48,982
50 上海香港新世界大廈	共同控制企業	50	130,385
51 上海中山廣場	附屬公司	100	24,081
52 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
53 上海九州商場	附屬公司	100	130
54 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	附屬公司	100	10,004
18a 武漢新世界中心	附屬公司	100	142,013
55 武漢K11新食藝	附屬公司	100	20,709
17a 武漢常青花園	共同控制企業	60	96,019
56 武漢新華家園	共同控制企業	60	72,006
20a 長沙新城新世界一期	附屬公司	48	29,640
22a 成都河畔新世界一期	附屬公司	30	76,561
57 南京新世界中心	附屬公司	100	52,794
23a 貴陽金陽新世界	附屬公司	50	22,448
24a 廣州東逸花園	附屬公司	100	13,873
25a 廣州東方新世界花園	附屬公司	100	31,836
26a 廣州凱旋新世界	附屬公司	91	60,395
27a 廣州逸彩庭園	附屬公司	100	37,327
28a 廣州嶺南新世界	附屬公司	100	78,518
30a 廣州新塘新世界花園	共同控制企業	63	41,364
32a 深圳新世界倚山花園	附屬公司	100	14,162
58 順德新世界中心	聯營公司	35	48,517
34a 肇慶新世界花園三期	附屬公司	100	15,062
37a 惠州長湖苑	共同控制企業	63	31,128
<b>小計</b>			<b>2,136,948</b>
<b>已落成酒店物業</b>			
59 北京貝爾特酒店	共同控制企業	55	23,988
60 瀋陽新世界酒店	附屬公司	100	21,169
61 大連新世界酒店	附屬公司	100	53,248
62 上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100	46,942
63 上海貝爾特酒店	附屬公司	100	13,353
64 武漢新世界酒店	共同控制企業	60	29,411
65 順德新世界酒店	聯營公司	33	36,524
<b>小計</b>			<b>224,635</b>
<b>總計(已落成投資及酒店物業)</b>			<b>2,361,583</b>

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫 (平方米)
	74,232			19,956
	46,378			27,014
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				43,707
	12,606			11,398
	3,603			21,197
	11,730			28,185
	40,286			22,000
	78,325	8,175		11,284
				7,395
	6,512			
	5,692			199,129
				34,442
	49,413			19,783
	27,067			21,915
	35,474	80,549		14,362
				24,081
	20,743			13,597
37,935	130			
		104,556		17,272
		10,004		
	45,766	62,714		33,533
	10,295			10,414
	64,370	13,607		18,042
	36,069			35,937
	5,846			23,794
				76,561
	41,712			11,082
	18,958			3,490
	8,275			5,598
	23,854			7,982
29,868	17,408			13,119
	14,906			22,421
22,220	6,957			49,341
	22,887			18,477
	3,099			11,063
	33,577			14,940
	15,062			
	17,856			13,272
<b>90,023</b>	<b>799,088</b>	<b>279,605</b>		<b>968,232</b>
			23,988	
			21,169	
			53,248	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
			<b>224,635</b>	
<b>90,023</b>	<b>799,088</b>	<b>279,605</b>	<b>224,635</b>	<b>968,232</b>



## 項目明細

### 項目明細—酒店物業

酒店名稱	房間數目	集團實際權益(%)
<b>已落成</b>		
<b>香港</b>		
1 萬麗海景酒店	810	64.0
2 香港君悅酒店	549	64.0
3 香港沙田凱悅酒店	560	100.0
4 香港尖沙咀凱悅酒店	381	78.8
5 諾富特東薈城酒店	440	16.4
小計	2,740	
<b>中國內地</b>		
6 北京貝爾特酒店	299	38.5
7 北京新世界酒店 <sup>(1)</sup>	435	52.5
8 上海巴黎春天新世界酒店	605	70.0
9 上海貝爾特酒店	259	70.0
10 瀋陽新世界酒店	258	69.9
11 順德新世界酒店	370	22.8
12 無錫萬怡酒店	276	25.6
13 武漢新世界酒店	327	42.0
14 大連新世界酒店	429	70.0
小計	3,258	
<b>東南亞</b>		
15 菲律賓馬尼拉新世界酒店	598	26.9
16 越南胡志明市新世界酒店	533	21.6
17 越南胡志明市萬麗酒店	336	46.1
18 馬來西亞吉隆坡萬麗酒店	910	37.5
小計	2,377	
<b>總計</b>	<b>8,375</b>	

備註：

(1) 提供435間客房之北京新世界酒店因裝修於2010年4月20日後停業

## 項目明細－基建項目

項目名稱	總長度	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿日期 年份 <sup>(1)</sup>
<b>道路</b>					
<b>R1</b> 廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.3	1/1994	2023
<b>R2</b> 京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.0		2030
第一段	8.6公里			5/1997	
第二段	53.8公里			12/1999	
<b>R3</b> 京珠高速公路(廣珠北段)	27.0公里	CJV	15.0	12/2005	2032
<b>R4</b> 廣肇高速公路		CJV	25.0		2031
第一期	48.0公里			4/2005	
第二期	5.4公里			9/2010	
<b>R5</b> 深圳惠州高速公路 (惠州段)					
高速公路	34.7公里	CJV	33.3	6/1993	2027
公路	21.8公里	CJV	50.0	12/1997	2023
<b>R6</b> 高明大橋	1.1公里	CJV	30.0/80.0	11/1996	2021
<b>R7</b> 廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	40.8	12/2010	2035 <sup>(2)</sup>
<b>R8</b> 廣州市南沙港快速路	72.4公里	Equity	22.5	11/2007	2031
<b>R9</b> 北流市城區高等級公路	16.3公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
<b>R10</b> 容縣城區高等級公路	16.8公里	WFOE	100.0	5/1998	2026
<b>R11</b> 玉林至石南公路	27.8公里	CJV	65.0	5/1998	2026
<b>R12</b> 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
<b>R13</b> 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	
<b>R14</b> 山西太原至古交公路 (太原段)	23.2公里	CJV	60.0/90.0	7/2000	2025
<b>R15</b> 山西太原至古交公路 (古交段)	36.0公里	CJV	60.0/90.0	4/1999	2025
<b>R16</b> 山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.0/90.0	7/2000	2023
<b>R17</b> 山西太原至長治線 (長治段)	18.3公里	CJV	60.0/90.0	8/2000	2023
<b>R18</b> 唐津高速公路(天津北段)		CJV	60.0/90.0		
第一段	43.45公里			12/1998	2028
第二段	17.22公里			12/2000	2028
<b>R19</b> 大老山隧道	4.0公里	Equity	29.5	6/1991	2018
<b>R20</b> 廣州創越交通電子科技	不適用	EJV	33.3	11/2007	2037
	617.97公里				
<b>能源</b>					
<b>E1</b> 珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.0	1/1994	2017
<b>E2</b> 珠江電廠第二期	620.0兆瓦	EJV	25.0	4/1996	2020
<b>E3</b> 澳門電力	472.0兆瓦	Equity	19.0	11/1985	2025
<b>E4</b> 成都金堂電廠	1,200.0兆瓦	Equity	35.0	6/2007	2040
<b>E5</b> 廣州燃料公司	每年700萬噸	EJV	35.0	1/2008	2033
發電廠裝機容量	2,892.0兆瓦				

# 項目明細

## 項目明細－基建項目

項目名稱	容量／ 處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿日期 年份 <sup>(1)</sup>
<b>水務</b>					
<b>W1</b> 澳門水廠	每日330,000立方米	Equity	42.5	1985	2030 <sup>(3)</sup>
<b>W2</b> 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	
<b>W3</b> 中山大豐水廠		Equity	33.1		2020
	第一期 每日200,000立方米			4/1998	
	第二期 每日300,000立方米			11/2008	
<b>W4</b> 中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.1	4/1998	2020
<b>W5</b> 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	
<b>W6</b> 保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.5	6/2000	2020
<b>W7</b> 四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.0	9/2000	2030
<b>W8</b> 鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.0	8/2001	2031
<b>W9</b> 新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0	3/2002	2032
<b>W10</b> 昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.0	12/2000	2029
<b>W11</b> 盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.0	4/2002	2032
<b>W12</b> 上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.0	1/2002	2031
<b>W13</b> 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	
<b>W14</b> 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	
<b>W15</b> 重慶水廠		Equity	32.7		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	
<b>W16</b> 三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.0	1/2004	2033
<b>W17</b> 塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.0	4/2005	2039
<b>W18</b> 常熟水廠		Equity	24.5		2036
	第一期 每日675,000立方米			12/2006	
	第二期 每日200,000立方米			2012上半年 (預計)	
<b>W19</b> 重慶唐家沱污水廠	每日300,000立方米	Equity	28.4	1/2007	2036
<b>W20</b> 重慶建設公司		Equity	20.5		2038
	污水 每日100,000立方米			2012上半年 (預計)	
	污泥處理 每日240噸			2011(預計)	
<b>W21</b> 上海化學工業區廢料	每年60,000噸	Equity	10.0	8/2006	2053
	焚化處理廠				
<b>W22</b> 遠東環保垃圾堆填	3,500萬立方米	Equity	47.0	6/1995	2045
	有限公司				
<b>W23</b> 天津芥園水廠	每日500,000立方米	Equity	26.0	3/2009	2022
<b>W24</b> 蘇州工業園污泥處理廠	每日300噸	Equity	24.5	5/2011	2039
<b>W25</b> 重慶悅來水廠	每日200,000立方米	Equity	28.4	7/2011(預計)	2038
<b>W26</b> 秦皇島昌黎水廠	每日72,000立方米	Equity	40.0	9/2009	2029
<b>W27</b> 中法水務環境技術	每日5,000立方米	Equity	50.0	10/2009	2039
	諮詢公司				
<b>W28</b> 重慶長壽化學工業區		Equity	25.5		2055
	水處理廠				
	污水 每日40,000立方米			2011下半年 (預計)	
	工業用水 每日120,000立方米			2011下半年 (預計)	
<b>W29</b> 大連長興島環境服務公司	每日40,000立方米	Equity	47.5	6/2010	2040
食水及工業用水處理：	每日 <b>6,456,000</b> 立方米				
脫鹽水：	每日 <b>4,800</b> 立方米				
污水處理：	每日 <b>535,000</b> 立方米				
污泥處理：	每日 <b>540</b> 噸				
廢物處理：	每年 <b>60,000</b> 噸				
垃圾堆填：	<b>3,500</b> 萬立方米				

## 項目明細－基建項目

項目名稱	處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿日期 年份 <sup>(1)</sup>
<b>港口</b>					
<b>P1</b> 廈門象嶼新創建碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.0	4/1997	2052
<b>P2</b> 天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	EJV	24.5	1/1999	2027
<b>P3</b> 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>P4</b> 大連集裝箱碼頭有限公司	每年220萬個標準箱	EJV	4.8	6/2002	2046
<b>P5</b> 廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	不適用	WFOE	100.0	1/1998	2045
<b>P6</b> 廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	46.0	2011下半年 (預計)	2058
<b>物流</b>					
<b>L1</b> 亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	590萬平方呎	Equity	56.0	第一期－2/1987 第二期－3/1988 第三期－2/1992 第四期－1/1994 第五期－11/1994	2047
<b>L2</b> 亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	每年60萬立方米	Equity	46.2	1/2002	2019
<b>L3</b> 新創建葵涌物流中心	92萬平方呎	Equity	100.0	2011下半年 (預計)	2058
<b>L4</b> 中鐵聯合國際集裝箱有限公司	18個位於中國內地 樞紐性鐵路集裝箱 中心站	EJV	30.0	昆明－1/2008 重慶－12/2009 成都－3/2010 鄭州－4/2010 大連－7/2010 青島－8/2010 武漢－8/2010 西安－12/2010	2057

附註：

- (1) 項目或合營企業屆滿日期  
(2) 待有關部門批准  
(3) 原供水專營特許合同於2010年屆滿，已獲續期至2020年，並可再續期至2030年

CJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)

WFOE = 外商獨資企業

Equity = 權益

## 董事簡介



拿督鄭裕彤博士  
DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon),  
GBM (86歲)

1970年5月出任本公司董事，並自1982年起擔任主席。鄭博士現任周大福企業有限公司主席，並為 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 及 Centennial Success Limited 董事，該三家公司均為本公司主要股東。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。鄭博士亦為信德集團有限公司及澳門博彩控股有限公司非執行董事、萬邦投資有限公司主席，以及利福國際集團有限公司非執行主席，該等公司為香港上市公眾公司。鄭博士曾任香港上市公眾公司恒生銀行有限公司獨立非執行董事直至2009年5月6日。鄭博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。鄭博士為鄭家純博士及鄭家成先生之父親，以及鄭志剛先生及鄭志恒先生之祖父。



鄭家純博士  
BA, MBA, DBA(Hon), LLD(Hon), GBS (64歲)

1972年10月出任本公司董事，並於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理迄今。鄭博士現任新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理、新創建集團有限公司主席、新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事及國際娛樂有限公司主席，以及香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事及利福國際集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司)主席直至2010年1月13日辭任。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司董事總經理及本集團若干附屬公司董事。彼為 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司董事，該三家公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十一屆全國政協常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭裕彤博士之長子，鄭志剛先生之父親、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。





冼為堅博士  
DSSc(Hon) (82歲)

1970年6月出任本公司執行董事。冼博士為萬雅珠寶有限公司董事長、協興建築有限公司榮譽主席及本集團若干附屬公司董事。冼博士亦為香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司副主席兼獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司恒生銀行有限公司獨立非執行董事直至2009年5月6日。



梁仲豪先生  
(66歲)

1979年11月出任本公司董事，並於1986年任執行董事。梁先生為梁祥彪先生之堂兄。



楊秉樑先生  
(54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非執行董事，兩者皆為香港上市公眾公司。



查懋聲博士  
JP DSSc(Hon) (69歲)

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

## 董事簡介



鄭家成先生  
(59歲)

1994年10月出任本公司董事。鄭先生現任新世界酒店(集團)有限公司董事、新世界發展(中國)有限公司副董事總經理，並為新創建服務管理有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼為 Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司董事，該三家公司均為本公司主要股東。彼亦為新世界中國地產有限公司執行董事，並為景福集團有限公司及新豐集團有限公司獨立非執行董事，該等公司為香港上市公眾公司。鄭先生為香港工程師學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、香港和解中心認可調解員、CEDR認可調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員及聯合調解專線辦事處土地(為重新發展而強制售賣)條例調解先導計劃之調解員。鄭先生為鄭裕彤博士之子，鄭家純博士之弟、鄭志恒先生之父親及鄭志剛先生之叔父。



梁志堅先生  
(72歲)

1994年10月出任本公司董事，於2004年8月改任為執行董事，並於2011年1月改任為非執行董事及被委任為本公司首席顧問。於退休前，彼為集團總經理及本公司公司秘書。彼目前仍擔任本公司董事會轄下薪酬委員會主席。梁先生為協興建築有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司非執行董事(於2010年1月8日起調任，原為執行董事)。梁先生為香港地產建設商會執行委員會主席，亦為香港上市公司商會常務委員會成員。



周桂昌先生  
(69歲)

1994年10月出任本公司董事。周先生為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司非執行董事(於2010年1月8日起調任，原為執行董事)，及泰國上市公眾公司 Golden Land Property Development Public Company Limited 董事。彼亦為協興建築有限公司及本集團若干附屬公司董事。周先生於1971年加入本集團，掌管工程策劃部門，於2011年3月1日退休。周先生於物業發展業務方面擁有逾40年經驗。



查懋成先生  
(查懋聲博士之替任董事)  
(61歲)

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



何厚滸先生  
(60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審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司景福集團有限公司非執行董事。彼分別曾任香港上市公眾公司中信泰富有限公司獨立非執行董事及大昌行集團有限公司非執行董事直至2010年1月1日。彼亦為恆威投資有限公司及德雄(集團)有限公司執行董事。



李聯偉先生  
BBS, JP (62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及薪酬委員會成員。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行政總裁，以及新世界中國地產有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為菲律賓上市公司 Export and Industry Bank, Inc. 及加拿大上市公司 Asia Now Resources Corporation 非執行董事。彼曾任菲律賓上市公司 Medco Holdings, Inc. 非執行董事直至2009年7月23日辭任。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所合夥人之一。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。彼為香港政府多個事務局及委員會的成員，包括醫院管理局委員會委員及醫院管理局財務委員會主席。彼亦為醫院管理局公積金計劃委員會主席及信託委員會委員，並擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為非本地高等及專業教育上訴委員會委員。於2011年，李先生獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。



梁祥彪先生  
(64歲)

2004年8月出任本公司非執行董事。梁先生現任香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司非執行董事及偉倫有限公司集團行政總裁。彼在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。梁先生為梁仲豪先生之堂弟。

## 董事簡介



鄭志剛先生  
(31歲)

2007年3月出任本公司執行董事。鄭先生現任新世界中國地產有限公司、新世界百貨中國有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為 Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為本集團若干附屬公司董事。鄭先生於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。鄭先生持有哈佛大學文學士學位（優等成績）。彼為中華全國青年聯合會副主席、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市委員會顧問、中華青年精英基金會主席及無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家純博士之兒子、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



紀文鳳小姐  
SBS, JP (64歲)

2008年12月出任本公司非執行董事。紀小姐現任新世界中國實業項目有限公司董事總經理、昆明新世界第一巴士服務有限公司董事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，曾任香港明天更好基金行政總裁。彼現為香港兒童癌病基金終生會員、海洋公園保育基金信託人、無止橋慈善基金榮譽秘書、香港體育委員會成員、香港房屋協會委員、香港嶺南大學校董會成員、加拿大西安大略大學（鄭裕彤工商管理學院）亞洲顧問委員會成員、香港中文大學高級管理人員工商管理碩士課程諮詢委員會成員、香港大學職業諮詢委員會成員及雲南省政協委員。



鄭志恒先生  
(33歲)

2010年6月出任本公司執行董事。鄭先生為 Centennial Success Limited 及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。鄭先生曾於1999年至2000年於禹銘投資管理有限公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位（主修經濟）。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒及鄭志剛先生之堂兄。

## 財務資料目錄

80	董事會報告
117	獨立核數師報告
118	綜合收益表
119	綜合全面收益表
120	綜合財務狀況表
122	公司財務狀況表
123	綜合權益變動表
127	綜合現金流量表
129	財務報表附註
235	五年財務概要



# 董事會報告

董事會同寅謹將截至2011年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

## 集團業務

本公司主要業務為控股投資及物業投資。主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司的主要業務刊於第219至第234頁的財務報表附註第51、52及53項。

## 業績及分配

本集團於截至2011年6月30日止年度的業績載列於本年報第118頁綜合收益表內。

董事會議決建議向2011年11月25日登記的股東就截至2011年6月30日止年度派發末期股息每股0.28港元(2010年：每股0.28港元)。該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例的規定為特准投資項目而派發的最低現金股息每股0.01港元，並採取以股代息方法發行新股代替每股0.27港元的股息，惟股東可選擇收取現金。連同於2011年5月已派發中期股息每股0.10港元，截至2011年6月30日止年度將合共派付每股0.38港元(2010年：每股0.38港元)。

## 股本

本公司於本年度股本的變動詳列於財務報表附註第39項內。

## 儲備

儲備的變動情況詳列於財務報表附註第40項內。於2011年6月30日，本公司可供分派儲備為數13,175.9百萬港元(2010年經重列：13,621.3百萬港元)。

## 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235及第236頁。

## 購買、出售或贖回上市證券

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

## 捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共42.3百萬港元(2010年：39.4百萬港元)。

## 物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備賬項的變動詳列於財務報表附註第18項內。

## 主要收購及出售

- (1) 於2010年6月11日，新創建集團有限公司(「新創建」)訂立一份協議，內容有關根據管理層收購安排出售若干非核心業務，包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)長者院舍；(e)保險經紀；(f)於香港之物業管理；(g)清潔；及(h)機電工程，惟須符合若干先決條件。出售事項總代價為888.5百萬港元。出售事項已於2011年6月30日完成。
- (2) 於2010年10月7日，本集團與Meritown Properties Limited(為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所定義的本公司關連人士)訂立協議，以收購興益服務有限公司(「興益」)40.0%權益，代價約為1,865.0百萬港元。興益為繼園下里1-21號、繼園上里A、B及C座以及繼園街5號之擁有人。
- (3) 2010年12月10日，本集團與HK Resort International Limited(上市規則項下的本公司關連人士)訂立協議，以收購其於荃灣愉景新城商場的50.0%權益，代價約為1,410.9百萬港元。於收購事項後，連同本集團之前持有該物業的50.0%權益，本集團擁有該物業的100.0%權益。
- (4) 於2010年12月28日，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意出售新世界百貨全資附屬公司力士有限公司100.0%股權，總代價為人民幣385.0百萬元(約相當於396.6百萬港元)。
- (5) 於2011年2月28日，新創建完成新礦資源有限公司(「新礦資源」)權益之進一步收購，新創建於新礦資源之實際權益因而由約43.34%增加至約60%。新礦資源其後於2011年7月4日在聯交所主板上市，導致新創建於新礦資源之權益由約60%攤薄至約48%。
- (6) 於2011年4月，新創建透過一家共同控制實體收購一家於荷蘭註冊成立的公司Hyva Holdings B.V. (「Hyva Holdings」) 35.0%實際權益，代價約為1,400.0百萬港元。Hyva Holdings主要從事卡車及拖車液壓裝卸系統所用組件的開發、生產、行銷及分銷。
- (7) 於2011年6月，新創建支付按金204.2百萬美元(約相當於1,588.9百萬港元)作為收購Chinese Future Corporation (「CFC」，其持有杭州繞城公路95.0%權益)約21.55%實際權益之總代價。於2011年6月30日，收購事項尚未完成，因此已付金額於財務狀況表中列為就共同控制實體權益支付之按金。

於2011年7月，CFC約21.55%實際權益之收購事項經已完成，已付餘下代價22.7百萬美元(約相當於180.6百萬港元)。此外，按代價約145.2百萬美元(約相當於1,132.6百萬港元)進一步收購CFC約12.11%實際權益亦已於2011年7月完成。新創建於杭州繞城公路的實際權益由約21.55%增至約33.66%。

於2011年9月16日，增購CFC25.0%實際權益之收購事項經已完成，已付代價280.0百萬美元(約相當於2,184.0百萬港元)加以利息。連同以上收購，新創建佔CFC實際權益合共約58.66%。

## 關連交易

本公司年內及截至本報告日期的關連交易概列於第87至第94頁。

## 上市規則第13.20及13.22條

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第116頁。

## 董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

### 執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)  
鄭家純博士(董事總經理)  
冼為堅博士  
梁仲豪先生  
鄭志剛先生  
鄭志恒先生

### 非執行董事

鄭家成先生  
梁志堅先生 (於2011年1月1日調任)  
周桂昌先生  
梁祥彪先生  
紀文鳳小姐JP

### 獨立非執行董事

楊秉樑先生  
查懋聲博士JP  
查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)  
何厚浠先生  
李聯偉先生JP

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、楊秉樑先生及查懋聲博士依章輪值告退，並具資格連任。

本公司及其任何附屬公司並無與董事簽訂若於一年內終止即須作出賠償的服務合約。

## 審核委員會

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

## 董事於合約的權益

- (1) 根據一項於1993年8月5日由Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited(「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited(「Renaissance」)(HPI及Renaissance均為本集團之前附屬公司)及CTF Holdings Limited(「CTFHL」)簽定的協議，HPI需根據協議條款承諾每年向CTFHL支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)。截至2011年6月30日止年度，CTFHL收取9.9百萬美元(約77.4百萬港元)(2010年：10.0百萬美元(約78.5百萬港元))。本公司董事鄭家純博士及本集團屬下多間附屬公司的董事杜惠愷先生(「杜先生」)均實益擁有CTFHL，因此在此交易中佔有權益。
- (2) 於2010年12月10日，本集團與HK Resort International Limited (「HKR」)訂立協議，以收購其於荃灣愉景新城商場的50.0%權益，代價約為1,410.9百萬港元。本公司獨立非執行董事查懋聲博士因其於HKR持有約49.72%間接權益而在此交易中佔有權益。

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事及其聯繫人等於2011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95至第115頁內。

## 董事於競爭業務中的權益

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

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭裕彤博士	信德集團有限公司 (「信德」)旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司 (「周大福」)旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司 (「萬邦」)旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限公司 (「利福」)旗下集團	百貨經營及物業投資	董事

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	香港興業國際集團有限公司旗下集團	物業投資及發展及物業管理	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)旗下集團	物業投資及發展及酒店經營	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	Asia Leisure Development Co. Ltd.	物業發展	董事
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	龍達企業有限公司	物業管理	董事
	美麗華旗下集團	物業投資及發展及酒店經營	董事



### 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	
鄭志剛先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及交通運輸	董事

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

### 管理合約

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

### 董事認購股份或債券的權利

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

### 購股權計劃

本集團的購股權計劃概要載列於第97至第115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2011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>	–	1,597,397,025	1,597,397,025	40.03
Centennial Success Limited (「Centennial」) <sup>(2)</sup>	–	1,597,397,025	1,597,397,025	40.03
周大福 <sup>(3)</sup>	1,447,594,743	149,802,282	1,597,397,025	40.03

附註：

(1) CYTFH持有Centennial 51.0%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(2) Centennial持有周大福100.0%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。

(3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2011年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無記錄其他權益。

## 公眾持股量充足水平

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

## 主要客戶與供應商

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

## 核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

董事總經理

鄭家純博士

香港，2011年9月29日

## 關連交易

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

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予本公司董事鄭家純博士及本公司多間附屬公司的董事杜先生所控制的CTFHL。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證的最高責任約為每年54.0百萬美元。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產承諾就（其中包括）新世界中國地產出售其截至1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸所得稅（「所得稅」）及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及的土地增值稅及所得稅估計合共約6,586.5百萬港元（2010年：6,808.7百萬港元）。年內就此稅務賠償保證支付款項約654.3百萬港元（2010年：339.5百萬港元）。

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

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

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

有關物業（為租賃協議所指的物業）由香島擁有。鑒於崇光香港是Real Reward Limited（由周大福的全資附屬公司Go Create Limited擁有的共同控制實體）的間接非全資附屬公司，因此崇光香港是本公司的關連人士，而訂立租賃協議及租賃協議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。

如本公司日期為2008年9月16日的公告所載，截至2011年6月30日止三年每年的年度上限為75.0百萬港元。於截至2011年6月30日止年度內，根據租賃協議從崇光香港收取的租金總額約為58.3百萬港元，並無超出年度上限75.0百萬港元。

於2011年5月11日，截至2012年、2013年及2014年6月30日止三個財政年度每年的年度上限分別定為68.0百萬港元、75.0百萬港元及83.0百萬港元。

## 關連交易(續)

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

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

截至2011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59.9百萬元，並無超出年度上限人民幣74.7百萬元。

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

- (5) 於2010年5月7日，新創建與周大福訂立主服務協議(「新創建周大福主服務協議」)，據此，新創建及周大福各自同意促使新創建及其附屬公司(「新創建集團」)或周大福集團成員公司(「周大福集團」)，包括周大福及其附屬公司，以及周大福及／或其任何附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權的任何其他公司，不包括新創建集團但包括本集團)(在切實可行之情況下)委聘周大福集團或新創建集團旗下有關成員公司，於新創建周大福主服務協議年期內向新創建集團或周大福集團旗下有關成員公司提供營運服務，包括建築機電服務、一般服務、租賃服務及新創建與周大福可能不時以書面協定的其他服務種類。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立新創建周大福主服務協議及其項下擬進行的所有交易(不包括新創建集團與本集團間的交易)根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

新創建周大福主服務協議最初年期為三年，自2010年7月1日起至2013年6月30日(包括首尾兩天)止，且在重新遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

於截至2011年6月30日止年度，有關新創建周大福主服務協議項下的各類別營運服務(不包括新創建集團與本集團間的交易)的合約金額概述如下：

服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的建築機電服務	94.0	578.3
新創建集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的一般及租賃服務	3.9	23.4
周大福集團旗下成員公司向新創建集團旗下成員公司提供的一般及租賃服務	3.9	4.3

於完成集團乙買賣協議(定義見下文)時，新創建及周大福於2011年6月30日訂立一份新主服務協議以取代新創建周大福主服務協議。新創建周大福主服務協議已於2011年7月1日終止。

## 關連交易(續)

- (6) 於2010年6月11日，NWS Service Management Limited (「NWSSM」，新創建的間接全資附屬公司)作為賣方、豐盛創建企業有限公司(「豐盛創建」)作為買方、與杜先生及黃國堅先生(「黃先生」)兩位作為擔保人訂立一份買賣協議(「集團甲買賣協議」)，據此，豐盛創建同意收購而NWSSM同意出售及／或促使出售NWS Facility Services Limited、Building Material Supplies Limited、Clever Basis Limited、New World Risk Management (L) Limited及NWS International Insurance Limited各自的全部已發行股本，代價為445.9百萬港元。該代價的10.0%，即44.59百萬港元已由豐盛創建於簽署集團甲買賣協議當日支付，而餘額已於集團甲買賣協議完成之日支付。

此外，於同日，NWSSM作為賣方、豐盛創建作為買方、杜先生及黃先生兩位作為擔保人訂立另一份買賣協議(「集團乙買賣協議」)，據此，豐盛創建同意收購而NWSSM同意出售及／或促使出售新創機電工程集團有限公司、Elite Master Holdings Limited及Waihong Cleaning Limited各自的全部已發行股本、新創機電工程有限公司(新創建的間接全資附屬公司)的工程業務及於香港的物業管理合約，代價為442.6百萬港元。該代價的10.0%，即44.26百萬港元，已由豐盛創建於簽署集團乙買賣協議當日支付。另70.0%，即309.82百萬港元已於獲得新創建及本公司的獨立股東批准集團乙買賣協議及其項下擬進行的交易後五個營業日內支付，而餘額已於集團乙買賣協議完成之日支付。

為確保新創建集團及根據集團甲買賣協議與集團乙買賣協議出售的公司(「出售集團」)於緊隨完成有關買賣協議後過渡期間內的穩定，NWSSM提供若干顧問服務予出售集團的成員公司，自完成集團甲買賣協議之日起為期一年，每月向NWSSM繳付固定費用10萬港元，每月須提供最多四十個工作小時的顧問服務。NWSSM就提供顧問服務及超過每月四十個工作小時所產生的現款支付的費用於「產生時」收取。另外，為讓豐盛創建於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自完成後有時間就出售集團的經營取得新銀行或其他信貸安排，新創建集團成員公司提供的銀行擔保(「銀行擔保」)(於集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自的完成日期仍有效)，於上述各完成日期起六個月期間(或NWSSM可能酌情同意的較長期間)內仍有效，除非銀行擔保已根據其條款提早到期。豐盛創建須向NWSSM支付月費(相當於授予出售集團並由銀行擔保作擔保的銀行信貸總金額的1/12%)，支付日期為緊隨集團甲買賣協議及集團乙買賣協議各自的完成日期後第四個月之首個營業日起之下個曆月的月費支付日前一個曆月之最後一日。

於簽訂各集團甲買賣協議及集團乙買賣協議日期，杜先生及黃先生(均時為新創建董事，及根據上市規則為本公司的關連人士)分別持有豐盛創建90.0%及10.0%的間接權益。故此，豐盛創建為杜先生的聯繫人士，因而根據上市規則亦為本公司的關連人士。根據上市規則，上述出售構成本公司的一項須予披露交易及一項關連交易。

集團甲買賣協議及集團乙買賣協議已分別於2010年7月27日及2011年6月30日完成。於集團乙買賣協議完成當日(「集團乙完成」)，由新創建集團旗下一成員公司向一家根據集團乙買賣協議出售的公司提供的銀行擔保金額約為38.0百萬澳門幣(約相當於37.0百萬港元)。



## 關連交易(續)

- (7) 於2010年7月27日完成集團甲買賣協議後及於日常業務中，本集團旗下成員公司定期與服務集團旗下成員公司(即杜先生直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權的任何公司，包括根據集團甲買賣協議出售的公司)訂立持續關連交易。為精簡該等持續關連交易，本公司與杜先生於2010年7月27日訂立主服務協議(「杜先生主服務協議」)，據此，本公司及杜先生各自同意及同意促使本集團或服務集團旗下成員公司(在切實可行之情況下)委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司，向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供營運及租賃服務。杜先生主服務協議自簽訂日期開始，初步為期三年。待重新遵守上市規則有關申報及公告之規定，杜先生主服務協議可再續期三年。

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

於截至2011年6月30日止年度，有關杜先生主服務協議項下的各類別營運及租賃服務的合約金額概述如下：

服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	49.8	102.0
服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運及租賃服務	113.5	176.0

為精簡於集團乙完成後本集團與經擴大服務集團(定義見下文)之間的持續關連交易，本公司與杜先生於2011年5月19日簽訂新杜先生主服務協議(定義見下文)以取代杜先生主服務協議，新杜先生主服務協議於2011年7月1日生效。杜先生主服務協議已於2011年7月1日終止。

- (8) 於2010年10月7日，本公司、志霖置業有限公司(「志霖」，本公司的全資附屬公司)與Meritown Properties Limited(「Meritown」)訂立協議(「興益協議」)，據此，(i) Meritown同意出售及轉讓，而志霖同意購入及承讓40股興益服務有限公司(「興益」)股份，相當於興益全部已發行股本的40.0%及興益於興益協議日期欠Meritown的全部無抵押及不附帶利息的股東貸款，交易總代價為1,865.0百萬港元，於興益協議完成時以現金悉數支付；及(ii)本公司無條件不可撤回地向Meritown擔保志霖適當準時履行及遵守興益協議項下的所有責任。

興益及其附屬公司的業務為投資及持有有關繼園里發展項目的物業。於興益協議於2010年10月12日完成後，興益由本公司間接擁有40.0%。

Meritown由鄭錦超先生及鄭志謙先生聯名共同擁有。鄭錦超先生為鄭裕彤博士的侄兒、鄭家純博士及鄭家成先生的堂弟、以及鄭志剛先生、鄭志謙先生及鄭志恒先生的堂叔。鄭志謙先生為鄭裕彤博士的孫兒、鄭家成先生的兒子、鄭家純博士及鄭錦超先生的侄兒、鄭志剛先生的堂兄及鄭志恒先生之弟。因此，Meritown為本公司的關連人士，而訂立興益協議根據上市規則構成本公司的關連交易。

## 關連交易(續)

- (9) 於2010年11月23日，本公司與周大福訂立主服務協議(「周大福主服務協議」)，據此，本公司及周大福各自同意促使本集團或周大福集團(就周大福主服務協議而言，即周大福、其附屬公司以及周大福及／或其任何附屬公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以投票權的任何其他公司，但不包括本集團)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)於周大福主服務協議的年期內向本集團或周大福集團旗下成員公司提供有關的營運服務。

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

周大福主服務協議最初年期為三年，自2010年7月1日起至2013年6月30日(包括首尾兩天)止，且在重新遵守上市規則有關規定下可進一步續期三年。

於截至2011年6月30日止年度，有關周大福主服務協議項下的各類別營運服務的合約總額概述如下：

服務類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
由本集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的建築機電服務	94.0	574.4
由本集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的一般及租賃服務	3.9	14.5
由本集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的管理及顧問服務	63.8	106.4
由本集團旗下成員公司向周大福集團旗下成員公司提供的酒店管理及顧問服務	14.6	19.8
由周大福集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的一般及租賃服務	3.9	4.3

因訂立新周大福主服務協議(定義見下文)，周大福主服務協議已於2011年7月1日終止。

## 關連交易(續)

- (10) 於2010年12月10日，Bright Scope Holdings Limited (「買方」，本公司全資附屬公司)與HK Resort International Limited (「賣方」)及香港興業國際集團有限公司(「賣方保證人」)訂立協議(「DP協議」)，據此，賣方有條件地同意出售及轉讓，而買方有條件地同意以代價(定義見下文)(以現金悉數支付)購入及承讓香港興業(物業)有限公司(現稱DP Properties Limited (「DPL」))股本中每股面值0.25港元的4,000股股份，相當於其全部已發行股本，及於重組(定義見下文)後DPL連同其附屬公司及聯營公司(「目標集團」)於DP協議完成(「協議完成」)日期欠賣方及／或其聯繫人的全部無抵押及不附帶利息的股東貸款(如有)。

DP協議的代價(「代價」)等同(i)DPL及其附屬公司各自的已發行股本及儲備的100.0%；及(ii)愉景新城商業服務有限公司(「愉城商務」)及愉景新城財務服務有限公司(「愉城財務」)各自的已發行股本及儲備的50.0%的總和。就各情況而言，分別參考DPL、其附屬公司、愉城商務及愉城財務各自於協議完成日的經審核資產負債表而計算。

於DPL及其資產重組(「重組」)完成後，但於協議完成前，目標集團的主要業務為投資及持有香港新界荃灣青山道398號愉景新城商業平台。協議完成於2011年3月22日發生，代價定為1,410,876,727.25港元，此後DPL成為本公司間接全資附屬公司。

查懋聲博士通知其擁有於賣方保證人的已發行股本的權益約為49.72%。因此，賣方及賣方保證人為本公司的關連人士，而訂立DP協議根據上市規則構成本公司的一項關連交易。

- (11) 預期在集團乙完成後本集團旗下成員公司與經擴大服務集團(即杜先生及杜先生現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何附屬公司，尤其包括出售集團)旗下成員公司之間的持續關連交易量大幅上升，本公司與杜先生於2011年5月19日就本集團旗下成員公司與經擴大服務集團旗下成員公司之間提供若干營運及租賃服務，包括建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務及租賃服務，訂立主服務協議(「新杜先生主服務協議」)。

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

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

## 關連交易(續)

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

現有持續交易涉及由本集團旗下成員公司向集團乙旗下成員公司提供機電工程服務、物業管理服務、清潔服務及租賃服務(反之亦然)。該等現有持續交易包括總數超過100項餘下年期不超過三年的協議(下文附註所披露的租賃協議除外)，而於2011年6月30日，相關協議餘下年期的交易總值如下：

	百萬港元
由本集團旗下成員公司向集團乙旗下成員公司提供的服務	18.5
由集團乙旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的服務	896.9

附註：有關租賃全層可租用面積及固定租金的辦公室租賃的租賃協議除外，該租賃協議於2011年6月30日餘下租期約五年。本公司管理層認為該類合約需要較長年期乃屬正常商業慣例。該租賃協議於下文第(14)段所述的出售協議完成後不再為一項現有持續交易。

- (13) 於集團乙完成後，根據周大福主服務協議提供的服務範圍已收窄，而且有關其項下擬進行的持續關連交易相對的年度上限將大幅減少。

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

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

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

## 關連交易(續)

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

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

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

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

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

本公司獨立非執行董事經審閱上文第(3)至(5)、(7)、(9)及(12)段所述的持續關連交易後確認此等交易：

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

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上文第(3)至(5)、(7)、(9)和(12)段所述的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

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



## 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2011年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

### (A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	–	300,000	–	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	–	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	–	–	134,538	0.00
周桂昌先生	57,561	–	–	57,561	0.00
何厚滸先生	–	–	439,177 <sup>(1)</sup>	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	–	–	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	–	–	60,000	0.00
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	–	–	15,869 <sup>(2)</sup>	15,869	27.41
<b>HH Holdings Corporation</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	–	–	42,000	7.00
<b>彩暉集團有限公司(正進行清盤)</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	–	–	420,585,070 <sup>(3)</sup>	420,585,070	34.61
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 <sup>(4)</sup>	100,081,800	1.74
梁志堅先生	790,000	–	–	790,000	0.01
周桂昌先生	126	–	–	126	0.00
李聯偉先生	83,600	–	–	83,600	0.00
鄭志剛先生	371,194	–	–	371,194	0.01
紀文鳳小姐	30,000	–	–	30,000	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)					
鄭志剛先生	–	–	1,107,000 <sup>(5)</sup>	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	–	–	20,000	0.00

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
<b>新創建集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	13,768,798	-	12,000,000 <sup>(4)</sup>	25,768,798	0.76
冼為堅博士	4,921	46	25,493,617 <sup>(6)</sup>	25,498,584	0.75
梁仲豪先生	246	-	-	246	0.00
鄭家成先生	343,750	-	5,074,520 <sup>(7)</sup>	5,418,270	0.16
梁志堅先生	3,000,000	-	-	3,000,000	0.10
周桂昌先生	14,033	-	-	14,033	0.00
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
<b>新城集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	80,000	3,570,000 <sup>(8)</sup>	3,650,000	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	-	500 <sup>(9)</sup>	500	50.00
<b>YE Holdings Corporation</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	-	-	37,500	1.50

附註：

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權

於截至2011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」)。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	<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) 本公司或任何被其投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；</li> <li>(iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士；</li> <li>(iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；</li> <li>(v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；</li> <li>(vi) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；</li> <li>(vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及</li> <li>(viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。</li> </ul>
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股本的百分比	<p>截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購136,450,000股本公司股份的購股權。</p> <p>根據該計劃可供發行的股份總數為233,584,780股，佔於本報告日期本公司的已發行股本約5.9%。</p>

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

##### 該計劃

計劃項下各參與人士的最高配額	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股本的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，不得少於下列各項的最高數值(i)於授出日期(必須為營業日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
計劃尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2006年11月24日)起有效期為10年。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

## 本公司購股權計劃(續)

## 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2011年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(3)</sup> 港元
			於2010年 7月1日結存	年內授出	年內行使	年內調整 <sup>(3)</sup>		
鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	-	-	3,740	36,714,392	17.652
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	-	-	3,740	36,714,392	17.652
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	29	301,760	17.652
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	29	301,760	17.652
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	29	301,760	17.652
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	29	301,760	17.652
鄭家成先生	2007年3月19日	(1) (2)	201,153 1,206,925	- -	- -	19 122	201,172 1,207,047	17.652 17.652
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,704,880	-	-	3,637	35,708,517	17.652
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	-	-	122	1,207,047	17.652
何厚滸先生	2007年3月19日	(1)	201,153	-	-	19	201,172	17.652
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	29	301,760	17.652
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	201,153	-	-	19	201,172	17.652
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	-	-	50	502,935	17.652
紀文鳳小姐	2007年3月19日	(2)	1,005,770	-	-	101	1,005,871	17.652
			115,160,803	-	-	11,714	115,172,517	

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為五期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2010年6月30日止年度末期股息及截至2010年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2010年12月28日由17.654港元調整至17.653港元，再於2011年5月23日調整至17.652港元。
- (4) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2011年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(2)</sup> 港元
		於2010年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 <sup>(2)</sup>	年內失效		
2007年3月19日	(1)	16,679,681	-	-	1,623	(1,432,321)	15,248,983	17.652

附註：

- (1) 分為五期，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 本公司於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2010年6月30日止年度末期股息及截至2010年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2010年12月28日由17.654港元調整至17.653港元，再於2011年5月23日調整至17.652港元。
- (3) 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)

#### 新世界中國地產購股權計劃

於2000年12月18日，新世界中國地產採納一項購股權計劃(「2000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。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行的新世界中國地產股東週年大會上宣告終止，並且遵照上市規則的新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000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。於截至2011年6月30日止年度，並無根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或未行使的購股權。2000年購股權計劃於2010年12月18日期滿。

根據上市規則新世界中國地產購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國地產集團僱員(包括執行董事)的獎勵。	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僱員(包括任何董事)。	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股本的百分比	<p>根據2000年購股權計劃，新世界中國地產授出購股權，附有權利認購該公司65,745,200股股份，連同因新世界中國地產發行供股(於2005年4月8日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的38,158,200股股份。</p> <p>現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權。</p>	<p>截至本報告日期，新世界中國地產已根據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日及2009年11月16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股股份及5,357,008股股份)。新世界中國地產可以進一步授出購股權以認購32,817,443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0.57%。</p>
各計劃項下各參與人士的最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股份總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准。

## 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)

## 新世界中國地產購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002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。	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	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。	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訂，惟須以下列較高者為準：  (a) 不少於緊接建議授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所示股份平均收市價的80.0%；或  (b) 股份面值。	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者：  (a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及  (b) 緊接建議授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃將自採納日期(即2000年12月18日)起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期(即2002年11月26日)起計10年期間內有效及生效。

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)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予董事的購股權

2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2011年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2010年 7月1日 結存	年內授出 <sup>(7)</sup>	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,238,806	-	-	(2,238,806)	-	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,791,045	-	-	-	1,791,045	1.340
	2011年1月18日	(4)	-	2,000,000	-	-	2,000,000	3.154
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	895,522	-	-	(895,522)	-	6.228
	2008年12月29日	(3)	727,612	-	-	-	727,612	1.340
	2011年1月18日	(4)	-	800,000	-	-	800,000	3.154
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	223,882	-	-	(223,882)	-	6.228
	2008年12月29日	(3)	127,910	-	-	-	127,910	1.340
	2011年1月18日	(4)	-	200,000	-	-	200,000	3.154
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	223,882	-	-	(223,882)	-	6.228
	2008年12月29日	(3)	167,910	-	-	-	167,910	1.340
	2011年1月18日	(4)	-	200,000	-	-	200,000	3.154
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	335,821	-	-	(335,821)	-	6.228
	2008年12月29日	(3)	252,221	-	-	-	252,221	1.340
	2011年1月18日	(4)	-	300,000	-	-	300,000	3.154
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	371,194	-	(371,194) <sup>(6)</sup>	-	-	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,679,104	-	-	(1,679,104)	-	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,343,284	-	(1,006,000) <sup>(6)</sup>	-	337,284	1.340
	2011年1月18日	(4)	-	1,500,000	-	-	1,500,000	3.154
			10,378,193	5,000,000	(1,377,194)	(5,597,017)	8,403,982	

附註：

- (1) 分為三期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 分為五期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 分為四期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 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。
- (5) 行使日期為2011年6月10日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為2.79港元。
- (6) 行使日期為2011年2月7日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.21港元。
- (7) 股份於緊接2011年1月18日(授出日期)前的收市價為每股3.13港元。
- (8) 上述各董事繳付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)

## 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  
2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>				於2011年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	於2010年 7月1日 結存	年內授出 <sup>(5)</sup>	年內行使 <sup>(6)</sup>	年內失效		
2005年11月7日至2005年12月2日	11,641	–	(11,641)	–	–	2.341
2006年3月28日至2006年4月24日	2,078,507	–	–	(2,078,507)	–	3.497
2006年6月28日至2006年7月26日	64,925	–	–	–	64,925	2.559
2006年10月17日至2006年11月13日	111,492	–	–	–	111,492	2.984
2006年12月28日至2007年1月24日	759,850	–	–	–	759,850	4.209
2007年3月19日至2007年4月13日	822,985	–	–	–	822,985	4.020
2007年6月14日至2007年7月11日	1,669,701	–	–	–	1,669,701	5.994
2007年10月17日至2007年11月13日	1,635,223	–	–	–	1,635,223	7.209
2007年12月28日至2008年1月24日	973,880	–	–	(147,761)	826,119	6.228
2007年12月28日至2008年1月24日	8,686,565 <sup>(2)</sup>	–	–	(8,686,565)	–	6.228
2008年4月22日至2008年5月19日	647,910	–	–	–	647,910	4.699
2008年7月31日至2008年8月27日	260,597	–	–	–	260,597	3.271
2008年11月12日至2008年12月9日	981,534	–	(120,000)	(168,328)	693,206	1.503
2008年12月2日至2008年12月29日	960,597 <sup>(3)</sup>	–	(960,597)	–	–	1.340
2008年12月2日至2008年12月29日	10,850,124 <sup>(4)</sup>	–	(1,804,534)	(342,841)	8,702,749	1.340
2008年12月2日至2008年12月29日	2,309,391	–	(368,477)	(46,210)	1,894,704	1.340
2009年2月3日至2009年3月2日	831,528	–	(146,000)	–	685,528	1.769
2009年6月26日至2009年7月23日	3,247,836	–	–	(234,628)	3,013,208	4.065
2009年11月19日至2009年12月16日	3,470,000	–	(100,000)	(400,000)	2,970,000	3.068
2010年1月12日至2010年2月2日	5,212,400	–	–	(650,800)	4,561,600	2.990
2010年5月18日至2010年6月14日	1,479,600	–	(144,000)	(191,600)	1,144,000	2.350

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)

新世界中國地產購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

2002年購股權計劃(續)

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>				於2011年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	於2010年 7月1日 結存	年內授出 <sup>(6)</sup>	年內行使 <sup>(6)</sup>	年內失效		
2010年5月31日至2010年6月25日	1,000,000	–	(112,000)	–	888,000	2.440
2010年11月10日至2010年12月7日	–	4,654,400	–	(304,000)	4,350,400	3.130
2011年1月18日至2011年2月14日	–	9,249,000	–	(229,600)	9,019,400	3.154
2011年5月3日至2011年5月30日	–	1,348,400	–	–	1,348,400	2.860
	48,066,286	15,251,800	(3,767,249)	(13,480,840)	46,069,997	

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權，惟附註2、3及4內另有所述者除外。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的三年內行使，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約33.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的兩年內行使，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50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的四年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 股份於緊接2010年11月10日、2011年1月18日及2011年5月3日(要約授出日期)前的收市價分別為每股3.18港元、3.13港元及2.79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3.01港元。
- (7) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為3.130港元、3.154港元及2.860港元的購股權的公平值評估為1.24港元、1.24港元及1.05港元。有關值乃按照無風險年率介乎1.10%至1.72%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及一年期間的歷史波動比率介乎53.0%至55.0%計算，並假設股息率介乎1.63%至1.88%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)

#### 新創建購股權計劃

於2001年12月6日，新創建採納一項購股權計劃(「新創建購股權計劃」)，該計劃的若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。根據新創建購股權計劃，新創建董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出認購新創建股份的購股權。

根據上市規則新創建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；激勵、獎勵或回報合資格參與者為新創建集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對新創建集團發展有價值的高質素人員及增強企業認同感。
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) 新創建集團或任何被其投資實體(「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，新創建向若干合資格人士授出可認購84,232,011股新創建股份的購股權(包括若干根據計劃的調整)。  根據計劃可發行的股份總數為101,126,105股，佔於本報告日期新創建的已發行股本約2.99%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股本的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由新創建董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由新創建董事釐定，最低為於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值(以較高者為準)。
計劃尚餘年期	新創建購股權計劃自獲採納之日(即2001年12月6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2011年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(2)</sup> 港元
			於2010年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內調整 <sup>(2)</sup>		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,026,828	-	-	1,527,043	4,553,871	10.672

附註：

- (1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 新創建於年內宣佈派發紅利股份及透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2010年6月30日止年度末期股息及截至2010年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2010年12月29日由16.055港元調整至10.692港元，再於2011年5月20日調整至10.672港元。
- (3) 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2011年 6月30日 結存	每股 行使價 <sup>(3)</sup> 港元
		於2010年 7月1日 結存	年內授出	年內行使 <sup>(2)</sup>	年內調整 <sup>(3)</sup>	年內失效		
2007年8月21日	(1)	23,711,059	-	(4,524,537)	9,603,527	(1,847,685)	26,942,364	10.672
2008年1月28日	(1)	706,253	-	-	356,298	-	1,062,551	13.570
		24,417,312	-	(4,524,537)	9,959,825	(1,847,685)	28,004,915	

附註：

- (1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為17.031港元。
- (3) 新創建於年內宣佈派發紅利股份及透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2010年6月30日止年度末期股息及截至2010年12月31日止六個月中期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2007年8月21日授出的購股權的每股行使價於2010年12月29日由16.055港元調整至10.692港元，再於2011年5月20日調整至10.672港元。於2008年1月28日授出的購股權的每股行使價於2010年12月29日由20.417港元調整至13.596港元，再於2011年5月20日調整至13.570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。

## 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(「新世界百貨計劃」)。根據新世界百貨計劃，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計劃概要披露如下：

#### 新世界百貨計劃

計劃目的	新世界百貨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計劃條款計算的價格認購新世界百貨股份。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界百貨已發行股本的百分比	截至本報告日期，新世界百貨根據新世界百貨計劃授出購股權，附有權利認購24,128,000股新世界百貨股份。  新世界百貨可進一步授出購股權以認購138,392,500股新世界百貨股份，佔於新世界百貨於本報告日期已發行股本約8.21%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非按新世界百貨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	新世界百貨計劃自獲採納之日(即2007年6月12日)起有效期為不超過10年。

## 董事於股份、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2011年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2010年 7月1日 結存	年內授出	年內行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	-	-	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	-	-	500,000	8.66
			1,500,000	-	-	1,500,000	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2011年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2010年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2007年11月27日	(1)	15,499,000	-	-	(530,000)	14,969,000	8.66
2008年3月25日	(2)	3,524,000	-	-	-	3,524,000	8.44
		19,023,000	-	-	(530,000)	18,493,000	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為五期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。



## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃

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

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

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

## 新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)

## 新礦購股權計劃

## 新礦上市前購股權計劃

「聯屬公司」指直接或間接透過一名或多名中介人控制新礦資源或受新礦資源控制或與新礦資源受共同控制的公司，包括下列任何公司(a)新礦資源的控股公司；或(b)新礦資源控股公司的附屬公司；或(c)新礦資源的附屬公司；或(d)新礦資源的同系附屬公司；或(e)新礦資源的控股股東；或(f)新礦資源控股股東控制的公司；或(g)新礦資源控制的公司；或(h)新礦資源控股公司的聯營公司；或(i)新礦資源的聯營公司；或(j)新礦資源控股股東的聯營公司；

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

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

「新礦集團」指新礦資源及其附屬公司；

「高級職員」指公司秘書或董事(不論執行或非執行)；及

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)

	新礦購股權計劃	新礦上市前購股權計劃
根據計劃可供發行的股份總數及於2011年7月3日所佔新礦資源已發行股本的百分比	<p>自採納此購股權計劃以來概無據此授出任何購股權。</p> <p>根據新礦購股權計劃及新礦資源的任何其他購股權計劃准予授出的購股權若獲悉數行使，因而可予發行的最高股份數目，不得超過於採納新礦購股權計劃日期新礦資源已發行股份總數的10.0%（「計劃授權限額」），惟新礦資源可於股東大會尋求其股東批准更新計劃授權限額，但新礦資源董事根據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的最高股份數目，不得超過新礦資源股東於股東大會批准更新此限額之日新礦資源已發行股本的10.0%。於計算已更新的10.0%限額時，之前已根據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃授出的購股權（包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）不會計算在內。儘管有本段以上所述規定，據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權若獲悉數行使，因而可予發行的最高股份數目，不得超過新礦資源不時的已發行股份總數30.0%（或上市規則容許的較高百分比）。</p> <p>由於新礦購股權計劃只於新礦資源股份於聯交所上市當日（2011年7月4日）才成為無條件，因此於2011年7月3日，概無股份根據新礦購股權計劃可供發行。</p>	<p>截至2011年7月3日，新礦資源根據新礦上市前購股權計劃向若干合資格參與者授出可認購合共133,300,000股新礦資源股份的購股權。</p> <p>由於所有根據新礦上市前購股權計劃授出的購股權乃按照新礦資源股份於聯交所上市（即2011年7月4日）後的已發行股本計算，因此於2011年7月3日，概無股份根據新礦上市前購股權計劃可供發行。</p>

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

## 新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)

	新礦購股權計劃	新礦上市前購股權計劃
各計劃項下各參與人士的最高配額	<p>根據新礦購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃授予各合資格承授人的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份的最高數目,於任何12個月期間不得超過新礦資源已發行股份總數的1.0%。如欲進一步授出超越此限額的任何購股權,須獲新礦資源股東於股東大會批准。</p> <p>向新礦資源董事、主要行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權,須事先獲新礦資源獨立非執行董事批准。此外,向新礦資源主要股東或獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士授出任何購股權,如於任何12個月期間內,超過於新礦資源董事作出授予購股權建議當日新礦資源已發行股份總數的0.1%,或總值(按新礦資源股份於新礦資源董事作出授予購股權建議之日的收市價計算)超過500萬港元,均須事先獲得新礦資源股東在股東大會批准。</p>	<p>除非獲新礦資源股東同意,否則根據新礦上市前購股權計劃及新礦資源任何其他購股權計劃授予各個別合資格參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份的總數,於任何12個月期間不得超過新礦資源已發行股份總數的1.0%。</p>

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

#### 新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)

	新礦購股權計劃	新礦上市前購股權計劃
根據購股權須認購股份的期間及購股權可予行使前須持有的最短期間	授出的購股權的行使期由新礦資源董事決定，並就個別購股權持有人於其購股權協議內明確指定購股權可予行使的期間(受該協議所指定可行使能力的限制所規限)，惟該期間不得超過相關購股權授出日期起計10年。	購股權的行使期為不早於2011年7月4日起滿一週年當日起(如該週年日並非營業日，則為緊接該週年日前的營業日)至不遲於2011年7月4日起滿四週年後的第一個營業日止。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	購股權的合資格承授人可於授出購股權要約日期起計28日內接納該要約，接納購股權時須支付代價1.0港元。	購股權的獲授人可於授出購股權要約日期起計7日內接納該要約，接納購股權時須支付代價1.0港元。
釐訂行使價的基準	購股權的行使價由新礦資源董事釐定，不得少於下列三者的最高數值(i)新礦資源股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)新礦資源股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)新礦資源股份的面值。	購股權的行使價應為新礦資源招股章程定義的最終發售價(1.75港元)。
計劃尚餘年期	新礦購股權計劃由新礦資源股份於聯交所上市當日，即2011年7月4日，起計有效期為10年。	新礦上市前購股權計劃已於2011年2月23日屆滿。然而，根據新礦上市前購股權計劃授出的購股權仍可行使。

於截至2011年6月30日止年度，概無根據新礦購股權計劃授出任何購股權。



## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

## 新礦資源有限公司(「新礦資源」)購股權計劃(續)

於截至2011年6月30日止年度，新礦資源根據新礦上市前購股權計劃授出的購股權變動詳情如下：

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2011年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2010年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2011年1月28日	(1)	-	133,300,000 <sup>(2)</sup>	-	-	133,300,000	1.75

附註：

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

## (C) 於相關股份的好倉－債券

## Fita International Limited (「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				總數	於2011年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數		
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27	

除上文披露外，於2011年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2011年6月30日，本集團為共同控制實體及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
聯屬公司欠款	12,722.2	12,456.8
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,752.6	7,150.1
股本注資及提供貸款承擔	1,461.3	1,516.3
	<b>21,936.1</b>	21,123.2

- (1) 本集團提供之財務支援總額超過本集團於2011年6月30日之資產總值8%。
- (2) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中3,526.6百萬港元(2010年：4,207.4百萬港元)須付利息，年利率為0.875%加以香港銀行同業拆息至10%(2010年：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。
- (3) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2011年6月30日之合併財務狀況表及本集團應佔權益如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	72,451.1	33,713.3
流動資產	31,692.0	17,902.2
流動負債	(26,232.5)	(12,940.2)
總資產減流動負債	77,910.6	38,675.3
非流動負債	(34,697.8)	(16,590.9)
淨資產	43,212.8	22,084.4

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2011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。



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

## 獨立核數師報告

致新世界發展有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第118至234頁新世界發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2011年6月30日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2011年6月30日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

屈洪疇會計師事務所有限公司  
執業會計師  
屈嘉浩  
執業證書號碼P3436

香港，2011年9月29日

# 綜合收益表

截至2011年6月30日止年度

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
收入	6	32,882.0	30,218.6
銷售成本		(20,672.6)	(18,775.0)
<b>毛利</b>		<b>12,209.4</b>	11,443.6
其他收入	7	82.8	211.3
其他收益·淨值	8	2,132.6	2,547.8
銷售及推廣費用		(650.6)	(635.8)
行政費用及其他營運費用		(5,023.1)	(4,649.0)
投資物業公平值變動		3,534.6	4,765.8
<b>營業溢利</b>	9	<b>12,285.7</b>	13,683.7
財務收入		423.5	474.5
財務費用	10	(889.4)	(812.9)
		<b>11,819.8</b>	13,345.3
應佔業績			
共同控制實體		2,654.0	3,232.6
聯營公司		1,104.0	994.1
<b>除稅前溢利</b>		<b>15,577.8</b>	17,572.0
稅項	11	(2,833.8)	(1,904.3)
<b>本年度溢利</b>		<b>12,744.0</b>	15,667.7
應佔：			
本公司股東	12, 40	9,153.9	12,398.6
非控權股東權益		3,590.1	3,269.1
		<b>12,744.0</b>	15,667.7
<b>股息</b>	13	<b>1,514.1</b>	1,487.1
<b>每股盈利</b>	14		
基本		2.32港元	3.19港元
攤薄		2.26港元	3.07港元

# 綜合全面收益表

截至2011年6月30日止年度

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
本年度溢利	12,744.0	15,667.7
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	338.7	26.2
— 公平值變動產生之遞延稅項	(59.2)	(20.1)
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	2,302.0	1,000.9
— 其中重估產生之遞延稅項	(0.7)	—
可供出售金融資產投資重估儲備虧絀於耗蝕時撥回收益表	149.1	55.7
出售集團及其他待售資產出售時儲備撥回	(29.7)	(7.2)
出售可供出售金融資產儲備撥回	(582.2)	(217.7)
— 其中遞延稅項撥回	73.2	87.0
出售附屬公司匯兌儲備撥回	(10.6)	(6.7)
應佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	2,803.7	(100.6)
現金流量對沖交易	1.4	(5.8)
匯兌差額	1,792.9	5.4
本年度內其他全面收益	6,778.6	817.1
本年度內全面收益總額	19,522.6	16,484.8
應佔：		
本公司股東	14,991.0	13,254.2
非控權股東權益	4,531.6	3,230.6
	19,522.6	16,484.8



# 綜合財務狀況表

	附註	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2009年 7月1日 百萬港元 (經重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	17	53,265.0	41,083.0	31,007.7
物業、機器及設備	18	10,373.1	9,015.9	10,206.5
土地使用權	19	2,407.1	2,646.1	2,198.2
無形特許經營權	20	763.5	774.0	834.1
無形資產	21	1,754.7	1,490.1	1,684.0
共同控制實體權益	23	40,352.2	30,723.1	31,950.9
聯營公司權益	24	10,533.6	10,018.9	8,077.6
可供出售金融資產	25	6,229.5	6,167.2	5,509.3
持至到期日投資	26	281.5	281.9	34.6
按公平值透過損益列賬金融資產	35	1,006.3	270.8	378.1
衍生金融工具	27	119.8	172.1	152.1
持作發展物業	28	17,293.0	15,668.2	11,152.7
遞延稅項資產	29	697.8	650.8	476.5
其他非流動資產	30	808.3	1,294.3	1,532.2
		<b>145,885.4</b>	120,256.4	105,194.5
<b>流動資產</b>				
發展中物業	31	27,714.3	25,409.0	16,264.1
待售物業	32	10,654.1	11,058.9	14,565.5
可供出售金融資產		–	–	105.9
存貨	33	540.8	409.2	402.9
應收賬及預付款	34	16,955.2	16,815.2	20,914.7
按公平值透過損益列賬金融資產	35	1.4	55.3	63.3
代客戶持有之現金		–	–	3,661.9
有限制銀行存款	36	121.2	91.0	257.2
現金及銀行存款	36	23,971.6	23,508.6	14,080.0
		<b>79,958.6</b>	77,347.2	70,315.5
非流動資產列為待售資產	38	3,271.4	2,376.5	1,291.0
		<b>83,230.0</b>	79,723.7	71,606.5
<b>總資產</b>		<b>229,115.4</b>	199,980.1	176,801.0

	附註	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2009年 7月1日 百萬港元 (經重列)
<b>權益</b>				
股本	39	3,990.1	3,918.0	3,867.3
儲備	40	98,673.1	84,377.5	71,988.4
擬派末期股息	40	1,117.2	1,097.0	812.1
股東權益		103,780.4	89,392.5	76,667.8
非控權股東權益		30,588.2	25,493.8	23,204.3
<b>總權益</b>		<b>134,368.6</b>	114,886.3	99,872.1
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借貸	41	38,849.9	39,083.3	30,342.7
遞延稅項負債	29	4,624.8	4,493.0	2,988.8
衍生金融工具	27	756.8	308.0	–
其他非流動負債	42	650.7	402.6	375.0
		44,882.2	44,286.9	33,706.5
<b>流動負債</b>				
應付賬及應付費用	43	23,756.0	23,960.9	21,420.6
長期借貸之即期部份	41	13,023.1	5,194.5	7,416.2
短期借貸	41	8,735.7	8,041.5	12,796.1
即期應付稅款		3,748.8	2,315.6	1,589.5
與待售資產直接相關之負債	38	49,263.6 601.0	39,512.5 1,294.4	43,222.4 –
		49,864.6	40,806.9	43,222.4
<b>總負債</b>		<b>94,746.8</b>	85,093.8	76,928.9
<b>總權益及負債</b>		<b>229,115.4</b>	199,980.1	176,801.0
<b>流動資產淨值</b>		<b>33,365.4</b>	38,916.8	28,384.1
<b>總資產減流動負債</b>		<b>179,250.8</b>	159,173.2	133,578.6

董事  
冼為堅博士

董事  
鄭家純博士

# 公司財務狀況表

	附註	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2009年 7月1日 百萬港元 (經重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	17	70.0	57.0	46.0
物業、機器及設備	18	0.5	0.5	0.5
附屬公司權益	22	38,447.9	36,738.0	26,437.5
共同控制實體權益	23	906.5	173.4	173.5
聯營公司權益	24	515.9	508.1	526.5
可供出售金融資產	25	18.1	24.8	19.8
遞延稅項資產	29	28.6	0.9	1.1
		<b>39,987.5</b>	37,502.7	27,204.9
<b>流動資產</b>				
待售物業	32	2,231.5	695.5	1,394.1
應收賬及預付款	34	240.0	73.9	95.8
應收附屬公司賬	22	33,982.1	35,466.9	38,888.0
現金及銀行存款	36	76.1	172.1	30.2
		<b>36,529.7</b>	36,408.4	40,408.1
<b>總資產</b>		<b>76,517.2</b>	73,911.1	67,613.0
<b>權益</b>				
股本	39	3,990.1	3,918.0	3,867.3
儲備	40	43,512.3	43,026.9	40,410.3
擬派末期股息	40	1,117.2	1,097.0	812.1
<b>總權益</b>		<b>48,619.6</b>	48,041.9	45,089.7
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
應付賬及應付費用	43	2,295.8	699.2	443.4
應付附屬公司賬	22	25,595.6	25,160.0	22,079.9
即期應付稅款		6.2	10.0	-
<b>總負債</b>		<b>27,897.6</b>	25,869.2	22,523.3
<b>總權益及負債</b>		<b>76,517.2</b>	73,911.1	67,613.0
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,632.1</b>	10,539.2	17,884.8
<b>總資產減流動負債</b>		<b>48,619.6</b>	48,041.9	45,089.7

董事  
冼為堅博士

董事  
鄭家純博士

# 綜合權益變動表

截至2011年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年7月1日，如前呈列	3,918.0	29,608.6	43,430.2	9,394.2	86,351.0	25,338.5	111,689.5
因會計政策改變之前期調整	-	-	3,041.5	-	3,041.5	155.3	3,196.8
於2010年7月1日，經重列	3,918.0	29,608.6	46,471.7	9,394.2	89,392.5	25,493.8	114,886.3
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	-	-	9,153.9	-	9,153.9	3,590.1	12,744.0
<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	-	-	-	261.6	261.6	17.9	279.5
出售集團及其他待售資產的出售	-	-	-	(17.7)	(17.7)	(12.0)	(29.7)
出售可供出售金融資產，已扣除稅項	-	-	-	(489.6)	(489.6)	(19.4)	(509.0)
可供出售金融資產耗蝕	-	-	-	123.5	123.5	25.6	149.1
出售附屬公司匯兌儲備撥回	-	-	-	(6.5)	(6.5)	(4.1)	(10.6)
由物業、機器及設備重列為投資物業之 物業重估，已扣除稅項	-	-	-	2,301.3	2,301.3	-	2,301.3
應佔共同控制實體和聯營公司之 其他全面收益	-	-	-	2,438.6	2,438.6	365.1	2,803.7
現金流量對沖交易	-	-	-	0.9	0.9	0.5	1.4
匯兌差額	-	-	-	1,225.0	1,225.0	567.9	1,792.9
本年度其他全面收益	-	-	-	5,837.1	5,837.1	941.5	6,778.6
<b>本年度全面總收益</b>	-	-	9,153.9	5,837.1	14,991.0	4,531.6	19,522.6

## 綜合權益變動表(續)

截至2011年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資和向權益持有者作出分派							
股息	-	-	(1,493.9)	-	(1,493.9)	(1,077.7)	(2,571.6)
非控權股東注資	-	-	-	-	-	281.8	281.8
發行以股代息新股	72.1	948.1	-	-	1,020.2	-	1,020.2
僱員股份報酬	-	-	-	25.1	25.1	7.9	33.0
購股權失效	-	-	9.3	(9.3)	-	-	-
回購可換股債券	-	-	0.6	(1.9)	(1.3)	-	(1.3)
儲備轉撥	-	-	(28.2)	28.2	-	-	-
	72.1	948.1	(1,512.2)	42.1	(449.9)	(788.0)	(1,237.9)
<b>附屬公司權益變動</b>							
增購附屬公司權益	-	-	(149.5)	-	(149.5)	247.2	97.7
收購新礦資源非控權股東權益(附註38(a))	-	-	-	-	-	979.8	979.8
被視作出售附屬公司權益	-	-	(3.7)	-	(3.7)	123.8	120.1
	-	-	(153.2)	-	(153.2)	1,350.8	1,197.6
<b>全部與權益持有者的交易</b>	72.1	948.1	(1,665.4)	42.1	(603.1)	562.8	(40.3)
<b>於2011年6月30日</b>	3,990.1	30,556.7	53,960.2	15,273.4	103,780.4	30,588.2	134,368.6

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2009年7月1日，如前呈列	3,867.3	28,938.8	32,863.4	8,742.8	74,412.3	23,070.7	97,483.0
因會計政策改變之前期調整	-	-	2,255.5	-	2,255.5	133.6	2,389.1
於2009年7月1日，經重列	3,867.3	28,938.8	35,118.9	8,742.8	76,667.8	23,204.3	99,872.1
<b>全面收益</b>							
本年度溢利	-	-	12,398.6	-	12,398.6	3,269.1	15,667.7
<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	-	-	-	(2.3)	(2.3)	8.4	6.1
出售非流動資產列為待售資產	-	-	-	(4.1)	(4.1)	(3.1)	(7.2)
出售可供出售金融資產，已扣除稅項	-	-	-	(121.7)	(121.7)	(9.0)	(130.7)
可供出售金融資產耗蝕	-	-	-	55.7	55.7	-	55.7
出售附屬公司匯兌儲備撥回	-	-	-	(6.7)	(6.7)	-	(6.7)
由物業、機器及設備重列為投資物業之 物業重估，已扣除稅項	-	-	-	1,000.9	1,000.9	-	1,000.9
應佔共同控制實體和聯營公司之其他 全面收益	-	-	-	(75.3)	(75.3)	(25.3)	(100.6)
現金流量對沖交易	-	-	-	(3.4)	(3.4)	(2.4)	(5.8)
匯兌差額	-	-	-	12.5	12.5	(7.1)	5.4
本年度其他全面收益	-	-	-	855.6	855.6	(38.5)	817.1
<b>本年度全面總收益</b>	-	-	12,398.6	855.6	13,254.2	3,230.6	16,484.8



## 綜合權益變動表(續)

截至2010年6月30日止年度

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資和向權益持有者作出分派							
股息	-	-	(1,202.2)	-	(1,202.2)	(1,777.1)	(2,979.3)
非控權股東注資	-	-	-	-	-	1,428.1	1,428.1
發行以股代息新股	50.7	669.8	-	-	720.5	-	720.5
僱員股份報酬	-	-	-	48.3	48.3	15.8	64.1
購股權失效	-	-	4.5	(6.7)	(2.2)	-	(2.2)
贖回可換股債券	-	-	249.8	(249.8)	-	-	-
儲備轉撥	-	-	(22.8)	22.8	-	-	-
	50.7	669.8	(970.7)	(185.4)	(435.6)	(333.2)	(768.8)
附屬公司權益變動							
增購附屬公司權益	-	-	(18.8)	-	(18.8)	145.6	126.8
被視作出售附屬公司權益	-	-	(74.5)	-	(74.5)	77.8	3.3
出售附屬公司	-	-	18.2	(18.8)	(0.6)	(825.9)	(826.5)
終止確認非控權股東權益	-	-	-	-	-	(5.4)	(5.4)
	-	-	(75.1)	(18.8)	(93.9)	(607.9)	(701.8)
<b>全部與權益持有者的交易</b>	50.7	669.8	(1,045.8)	(204.2)	(529.5)	(941.1)	(1,470.6)
<b>於2010年6月30日，經重列</b>	3,918.0	29,608.6	46,471.7	9,394.2	89,392.5	25,493.8	114,886.3

# 綜合現金流量表

截至2011年6月30日止年度

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
<b>經營業務所得之現金流量</b>			
經營業務所得現金	47(a)	2,315.0	7,215.4
已付香港利得稅		(582.5)	(382.2)
已付中國大陸及海外稅項		(1,340.0)	(914.6)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>392.5</b>	<b>5,918.6</b>
<b>投資活動(所用)/所得現金流量</b>			
已收利息		199.8	747.9
已收股息			
共同控制實體		1,441.5	2,124.8
聯營公司		698.3	214.0
可供出售金融資產		82.8	211.3
購買投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形資產		(4,764.0)	(2,351.5)
共同控制實體權益增加		(4,904.2)	(490.9)
聯營公司權益減少/(增加)		422.4	(444.4)
長期應收款減少/(增加)		386.0	(344.8)
於三個月後到期的短期銀行存款減少/(增加)		67.0	(534.5)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(b), (c)	(1,299.3)	327.6
增購附屬公司權益		–	(0.7)
購買可供出售金融資產、持至到期日投資及按公平值透過損益列賬金融資產		(2,835.0)	(2,074.2)
出售資產所得款項			
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		3,196.8	940.0
非流動資產列為待售資產		160.1	1,468.3
出售集團(扣除現金及現金等值項目)		319.3	–
投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形資產		817.8	365.4
共同控制實體		38.6	235.1
聯營公司		8.5	5.3
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	47(d), (e)	(59.7)	2,061.8
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(6,023.3)</b>	<b>2,460.5</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
發行固定利率債券，扣除交易成本		–	5,841.6
借入銀行及其他貸款		18,343.5	13,351.9
償還銀行及其他貸款		(10,243.4)	(14,074.6)
贖回/回購可換股債券		(20.5)	(2,592.8)
非控權股東貸款減少		(73.6)	(42.1)
有限制銀行存款(增加)/減少		(21.1)	183.2
非控權股東注資		281.8	1,428.1
已付利息		(1,565.6)	(939.5)
向本公司股東支付股息		(473.7)	(481.7)
向非控權股東支付股息		(861.8)	(1,564.6)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>5,365.6</b>	<b>1,109.5</b>

## 綜合現金流量表(續)

截至2011年6月30日止年度

	<i>附註</i>	<b>2011年</b> 百萬港元	2010年 百萬港元
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(265.2)	9,488.6
年初之現金及現金等值項目		22,805.8	13,309.8
匯兌差額		424.1	7.4
年終之現金及現金等值項目		22,964.7	22,805.8
現金及現金等值項目之分析			
銀行存款及現金	36	18,098.1	14,756.3
於三個月內到期的短期銀行存款		4,668.5	7,480.3
附屬公司的現金及銀行存款重列為待售資產	38	198.1	569.2
		22,964.7	22,805.8

## 1 一般資料

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

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

本財務報表已經在2011年9月29日獲得董事會批准。

## 2 編製基準

本公司財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。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、按公平值計入損益的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

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

### (a) 採納新訂或經修訂準則

於截至2010年6月30日止年度，本集團提早採納香港會計準則第32號(修訂)「供股的分類」。於本年度內，本集團已採納下列須於截至2011年6月30日止財政年度應用的經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2009)的改進
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則者對香港財務報告準則第7號披露比較數字的有限豁免
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算的股份支付交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以權益工具清償財務負債
香港 – 詮釋第5號	財務報表的呈報 – 借款人對包含有通知還款條款的有期貨款的分類

## 2 編製基準(續)

### (a) 採納新訂或經修訂準則(續)

另外，本集團已提早採納於2012年7月1日開始的財務年度起生效的香港會計準則第12號(修訂)「遞延所得稅：相關資產的收回」。

採納香港財務報告準則(2009)的改進內的香港會計準則第17號(修訂)、香港—詮釋第5號及香港會計準則第12號(修訂)導致會計政策有所變動及已追溯應用。採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況無任何重大影響。這些改變的詳細情況載列如下。

#### 香港會計準則第17號(修訂) 土地和樓宇的租賃分類

香港財務報告準則(2009)的改進內的香港會計準則第17號(修訂)刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第17號的一般原則，分類為融資或經營租賃，即租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。在此修改前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分為經營租賃作「租賃土地及土地使用權」，並按租賃期攤銷。

本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在2010年7月1日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，並確認香港和澳門的土地租賃為融資租賃。在評估後，本集團已將若干租賃土地自經營租賃重新分類為融資租賃。本集團持作自用的有關土地權益列賬為「物業、機器及設備」，並由土地可供其擬定用途時按資產的可使用年期和租賃期兩者的較短者折舊。本集團持有以賺取租金及／或為資本增值的土地權益列賬為「投資物業」並按公平值列賬。本集團持有以出售的土地權益列賬為「持作發展物業」、「發展中物業」或「待售物業」並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

#### 香港—詮釋第5號 財務報表的呈報—借款人對包含通知還款條款的有期貨款的分類

香港—詮釋第5號用以澄清現有準則香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此詮釋規定，如果借貸合約內包含一項賦予放貸人無條件隨時要求借貸人還款的條款時，不論放貸人行使有關條款的可能性，該項負債亦須被列為流動負債。

本集團已因為香港詮釋第5號而重新評估借款的分類，若干銀行貸款亦因而重列為流動負債。

## 2 編製基準(續)

### (a) 採納新訂或經修訂準則(續)

香港會計準則第12號(修訂)

遞延所得稅：相關資產的收回

此項修訂提出以公平價值計量之投資物業可透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公平價值計量之投資物業的遞延稅項，透過使用反映投資物業賬面值而收回的稅務結果作出計量。

本集團已個別重估本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)境內的投資物業之商業模式。若干投資物業的賬面值預期可通過使用收回，通過售出而收回賬面值的推定因而不適用於該等投資物業。本集團其他投資物業則會套用通過售出而收回賬面值的推定，而該推定是為可予駁回的。

採納香港會計準則的第12號修訂後，會計政策之變動對綜合收益表之影響如下：

	截至2011年 6月30日止年度 香港會計準則 第12號修訂 百萬港元	截至2010年 6月30日止年度 香港會計準則 第12號修訂 百萬港元
本年度溢利增加／(減少)		
應佔共同控制實體業績	32.4	(1.1)
應佔聯營公司業績	53.2	61.3
除稅前溢利	85.6	60.2
稅項	433.4	747.5
本年度溢利	519.0	807.7
應佔：		
本公司股東	471.8	786.0
非控權股東權益	47.2	21.7
	519.0	807.7
每股盈利(港元)		
基本	0.12	0.20
攤薄	0.11	0.19



## 2 編製基準(續)

### (a) 採納新訂或經修訂準則(續)

採納上述有關新訂或經修訂會計準則後，會計政策之變動對綜合財務狀況表之影響如下：

	於2011年6月30日				於2010年6月30日				於2009年7月1日			
	香港會計		香港會計		香港會計		香港會計		香港會計		香港會計	
	準則第17號	香港-詮釋	準則第12號	總額	準則第17號	香港-詮釋	準則第12號	總額	準則第17號	香港-詮釋	準則第12號	總額
	修訂	第5號	修訂	總額	修訂	第5號	修訂	總額	修訂	第5號	修訂	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	百萬港元	百萬港元
增加/(減少)：												
物業、機器及設備	2,553.3	-	-	2,553.3	1,882.6	-	-	1,882.6	2,877.6	-	-	2,877.6
土地使用權	(2,553.3)	-	-	(2,553.3)	(1,882.6)	-	-	(1,882.6)	(2,877.6)	-	-	(2,877.6)
共同控制實體權益	-	-	63.7	63.7	-	-	31.3	31.3	-	-	32.4	32.4
聯營公司權益	-	-	363.8	363.8	-	-	310.6	310.6	-	-	249.3	249.3
遞延稅項資產	-	-	(119.1)	(119.1)	-	-	28.3	28.3	-	-	-	-
總資產	-	-	308.4	308.4	-	-	370.2	370.2	-	-	281.7	281.7
儲備	-	-	3,513.3	3,513.3	-	-	3,041.5	3,041.5	-	-	2,255.5	2,255.5
非控股股東權益	-	-	202.5	202.5	-	-	155.3	155.3	-	-	133.6	133.6
總權益	-	-	3,715.8	3,715.8	-	-	3,196.8	3,196.8	-	-	2,389.1	2,389.1
長期借貸	-	(5,425.0)	-	(5,425.0)	-	(5,630.9)	-	(5,630.9)	-	(3,421.4)	-	(3,421.4)
遞延稅項負債	-	-	(3,407.4)	(3,407.4)	-	-	(2,826.6)	(2,826.6)	-	-	(2,107.4)	(2,107.4)
長期借貸之即期部份	-	(5,425.0)	(3,407.4)	(8,832.4)	-	(5,630.9)	(2,826.6)	(8,457.5)	-	(3,421.4)	(2,107.4)	(5,528.8)
短期借貸	-	(1,468.9)	-	(1,468.9)	-	(428.8)	-	(428.8)	-	(380.0)	-	(380.0)
總負債	-	6,893.9	-	6,893.9	-	6,059.7	-	6,059.7	-	3,801.4	-	3,801.4
總權益及負債	-	-	(3,407.4)	(3,407.4)	-	-	(2,826.6)	(2,826.6)	-	-	(2,107.4)	(2,107.4)
總權益及負債	-	-	308.4	308.4	-	-	370.2	370.2	-	-	281.7	281.7

## 2 編製基準(續)

### (b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於2011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2012年6月30日止年度生效	
香港財務報告準則第1號(修訂)	嚴重的惡性通脹及剔除首次採納者的既定日期
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－轉移金融資產
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(修訂)	最低資本規定的預付款項
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2010)的改進
於2013年6月30日止年度或以後生效	
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號	合併財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	在其他主體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第1號(修訂)	其他綜合收益項目披露的呈報
香港會計準則第19號(2011)	職工福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011)	聯營和合營投資

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於財務報表內若干項目的重新計量。

### 3 主要會計政策

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

#### (a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

#### (i) 附屬公司

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

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排於收購日期的公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團將按公平值或非控權股東應佔比例來確認其所佔的收購資產淨值。

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

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (ii) 合營企業

###### (1) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益及訂立合約性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

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

合資合營企業／外商獨資企業

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

合作合營企業

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

股份有限公司

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

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

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

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

###### (2) 共同控制業務

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (iii) 聯營公司

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

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

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於權益內確認。投資賬面值會根據收購後累計之儲備變動而作出調整。當本集團應佔一間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款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在其聯營公司權益的數額對銷。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。

##### (iv) 與非控股股東權益之交易

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 無形資產

##### (i) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購共同控制實體及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並分別包括於共同控制實體及聯營公司之投資內。分開確認之商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。出售一間實體全部或部份權益之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

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

##### (ii) 商標及特許權

購入商標及特許權以歷史成本列賬。商標之可用年期有限，按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷乃採用直線法計算，以按商標之估計可用年期分20年分配商標成本。

無限可用年期之特許權以成本減耗蝕列賬。該等特許權亦不予攤銷。特許權的使用年期每年進行檢討以釐定無限可用年期評估是否繼續可行。倘不可行，則對可使用年期的評估從無限可用至有限的變動按預期法計算。

##### (iii) 經營權

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

##### (iv) 無形特許經營權

本集團與當地政府部門簽訂了服務特許權(「服務特許權」)，以參予多項公共服務的基建的發展、融資、經營及維修保養，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建造或改造工程，以換取該等基建的經營權，並有權收取費用。於經營期間所收取的費用撥歸本集團所有。該等基建於經營權屆滿後須歸還予當地政府機構，而毋須給予本集團任何重大賠償。

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

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度將其調配使用於服務特許權所用以外的其他服務)亦被視為根據服務特許權收購的無形資產。

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



### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 無形資產(續)

##### (v) 採礦權

採礦權按成本減累計攤銷及任何減值虧損入賬。採礦權包括取得採礦許可證之成本、於確定勘探礦產具備商業生產能力時自勘探權及資產轉撥的勘探及評估成本，以及收購現有開採礦產的採礦儲量權益的成本。採礦權按生產單位法，根據各有關實體的生產計劃及礦場的證實及概算儲量估計礦場的可使用年期予以攤銷。倘放棄開採礦產，則採礦權會在收益表內撇銷。

#### (c) 非流動資產列為待售資產

倘非流動資產的賬面值基本上可透過出售交易收回，而有關出售亦屬高度可行，則該等非流動資產乃列為持作出售的資產。倘非流動資產的賬面值主要以出售交易而非持續使用收回，該等非流動資產以賬面值與其公平值(扣除銷售成本)的較低者列賬。

#### (d) 土地使用權

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收益表中支銷，如有耗蝕，亦在收益表支銷。

#### (e) 投資物業

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

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

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。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。公平值變動在收益表確認。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，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收益表支銷。

倘投資物業成為業主自用，則重列為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重列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、機器及設備之重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於收益表內確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及累積耗蝕後入賬。歷史成本包括收購該項目之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。已更換部份的賬面值則被剔除入賬。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

#### (i) 在建資產

所有關於在建物業、機器及設備之直接或間接成本，包括建築期間之財務費用，乃資本化為該資產之成本。

#### (ii) 折舊

在建資產不予折舊。

分類為融資租賃的租賃土地自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的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

#### (iii) 出售盈虧

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

#### (g) 投資於附屬公司、共同控制實體、聯營公司及非金融資產之耗蝕

無確定使用年期或尚未可供使用之資產或非金融資產例如商譽無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕。在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。若估計該資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況下即時將其減值至可收回金額。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於收益表內確認。可收回價值以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估耗蝕，資產以可識辨現金流量分類為現金產生單位。除商譽外之非金融資產之耗蝕，可在每個報告期末日進行檢討是否可作出回撥。

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款、持至到期日投資，及可供出售金融資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告期末日重新評估有關分類。

##### (i) 按公平值透過損益列賬的金融資產

按公平值透過損益列賬及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之金融資產為持作買賣的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理指定，則分類為此類別。

##### (ii) 貸款及應收款

貸款及應收款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款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由報告期末日起計超過12個月者，則列為非流動資產。

##### (iii) 持至到期日投資

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

##### (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。

金融資產投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益列賬的所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的金融資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資金融資產可收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的大部份風險和回報實際轉讓時，即終止確認該投資。

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

因為按公平值透過損益列賬的金融資產類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的收益表內。可供出售金融資產公平值變動在其他全面收益中確認。當可供出售金融資產被售出時，累計公平值調整列入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內確認。

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (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

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

本集團用作釐定存在耗蝕虧損客觀證據的準則包括：

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

本集團首先評估是否存在耗蝕客觀證據。

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

若在較後期間，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收益表中確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### (j) 金融資產耗蝕(續)

##### (ii) 列為可供出售資產

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

#### (k) 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業之成本包括土地租賃及土地使用權、物業發展費用及撥作為成本之利息會進行資本化，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或擬作出售。

#### (l) 待售物業

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

#### (m) 存貨

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

#### (n) 在建建築工程

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。

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

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

#### (o) 貿易及其他應收賬款

貿易應收賬款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款預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常營運週期)收款，則分類為流動資產。倘未能於一年或以內收款，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收賬款初始按公平值確認，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

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

### 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) 貿易應付賬款

貿易應付賬款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。倘貿易及其他應付賬款於一年或以內(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。

貿易及其他應付賬款初步以公平值確認,而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### (s) 撥備

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任,而解除責任時很有可能消耗資源,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金錢時間值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

#### (t) 或然負債及或然資產

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

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

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

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



### 3 主要會計政策(續)

#### (u) 即期及遞延所得稅

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

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、共同控制實體及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制撥回之時差，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

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

#### (v) 借貸

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

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 可換股債券

##### (i) 附有股本部份之可換股債券

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

於初始確認時，可換股債券的負債部份乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合金融工具的交易成本乃按所得款項分配比例分配至負債及股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。股本部份於權益內經扣除任何稅務影響後確認。

倘債券獲轉換，相關股本部份及轉換時負債部份之賬面值乃就已發行股份轉撥至股本及股本溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至盈餘保留。

##### (ii) 不附有股本部份之可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約的混合工具。

於初始確認時，可換股債券的嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生金融工具，並按公平值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初始確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平值列賬，而公平值變動於收益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。

倘債券獲轉換，合約項下之負債部份連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本及股本溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個組成部份賬面值之間的任何差額則於收益表內確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### (x) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之代價之公平值。收益在本集團內銷售對銷後及扣除銷售稅、退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。

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

#### (i) 租金

租金按租約年期以直線基準入賬。

#### (ii) 物業銷售

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

#### (iii) 建築及工程

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

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

#### (iv) 服務費

物業管理服務費、物業租賃代理費、交通服務費、保安服務費及金融服務費均在服務提供後入賬。

#### (v) 基建項目經營

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

#### (vi) 電訊服務

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

#### (vii) 百貨經營

銷售貨品及商品所得收入在其付運後入賬。

來自特許經營銷售的收益在銷售貨品及商品後入賬。

#### (viii) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

### 3 主要會計政策(續)

#### (x) 收益確認(續)

##### (ix) 利息

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

##### (x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

#### (y) 租賃

##### (i) 財務租賃

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

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(f)(ii)。

##### (ii) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之風險及回報基本上全部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收益表中支銷。

#### (z) 借貸成本

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

### 3 主要會計政策(續)

#### (aa) 僱員福利

##### (i) 僱員休假權利

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

##### (ii) 獎金計劃

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

##### (iii) 設定提存計劃

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

##### (iv) 設定受益計劃

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

##### (v) 股份報酬補償

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

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

當認股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

### 3 主要會計政策(續)

#### (bb) 外幣匯兌

##### (i) 功能和呈報貨幣

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

##### (ii) 交易及結餘

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

以外幣為單位且分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於綜合收益表內確認，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) 每份收益表內的收入和費用按該收益表期間平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

於編製綜合財務報表過程中，換算海外營運投資及借貸所產生的匯兌差額均計入股東權益。當出售海外營運，此前於權益錄得之匯兌差額會被確認為收益表的銷售溢利或虧損。

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，並按財務狀況表日期的匯率換算。



### 3 主要會計政策(續)

#### (cc) 保險合約

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

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

#### (dd) 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的執行董事。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、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。

#### (ee) 股息分派

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

## 4 財務風險管理及公平價值估算

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

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

### (a) 市場風險

#### (i) 外匯風險

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

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

於2011年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團主體擁有美元貨幣負債淨值為3,447.3百萬港元(2010年：5,140.0百萬港元)。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外匯風險。

於2011年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團主體擁有人民幣資產淨值為1,786.7百萬港元(2010年：1,275.1百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會減少／增加89.3百萬港元(2010年：63.8百萬港元)。

於2011年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團主體擁有美元的貨幣資產淨值為1,179.0百萬港元(2010年：308.0百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會減少／增加59.0百萬港元(2010年：15.4百萬港元)。

於2011年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團主體擁有港元的貨幣負債淨值為5,422.9百萬港元(2010年：3,909.3百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%，本集團本年度除稅前溢利會增加／減少271.1百萬港元(2010年：195.5百萬港元)。

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並以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直至下個年度報告期末日期間可能出現的匯率變動作出評估。於2011年及2010年6月30日，本集團旗下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使用非功能貨幣結算的貨幣資產及負債；並無計入將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (ii) 利率風險

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

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團定息債務組合乃經考慮更高利率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，本集團之除稅前溢利會增加438.8百萬港元或減少449.1百萬港元(2010年：增加228.2百萬港元或減少396.2百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並被應用在於報告期末日存有利率風險之金融工具。100個基點的上升／下跌指管理層就直至下個年度報告期末日期間可能出現的外幣匯率變動作出之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融資產之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

#### (iii) 價格風險

由本集團持有之上市或非上市股本投資以公平值計算，故本集團承受股本證券價格風險。可供出售之金融資產公平值產生之收益及虧損以及按公平價值入賬而其變動計入收益表之金融資產分別於權益表及收益表入賬。本集團持有之上市及非上市股本投資受定期監察，並進行其對本集團長期策略性計劃之相關程度作評估。本集團亦因若干利率掉期合約的公平值在受銀行訂立的各指數所影響下而承受到的價格風險。該等利率掉期合約的公平值轉變已於收益表中入賬。本集團並無承受商品價格風險。

於2011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1,557.4百萬港元(2010年：1,539.3百萬港元)。倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別下跌38.5百萬港元及1,518.9百萬港元(2010年：23.7百萬港元及1,515.6百萬港元)。敏感度分析已根據未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2011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251.9百萬港元(2010年：81.5百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

## 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

### (b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自存款於銀行、貿易、其他債務人及被投資公司、共同控制實體及聯營公司之應收賬項。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

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

此外，本集團及本公司透過控制及影響附屬公司、共同控制實體及聯營公司之營運政策及定期審閱其財務狀況，提供相應的財務援助，以監察其所承受的信貸風險。

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國大陸相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值一般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2011年6月30日，於財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備(2010年：無)。

### (c) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有足夠的未動用之已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表按資產負債表所載合約到期日前的餘下期間(以相關到期日分類排列)分析本集團及本公司之非衍生工具財務負債及以淨額結算之衍生金融工具。表中所披露為合約非折現現金流量。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

集團賬

	面值 百萬港元	合約性 非折現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上至 五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2011年6月30日					
應付賬及應付費用	20,382.8	20,382.8	19,482.8	888.7	11.3
短期借貸	8,735.7	8,739.1	8,739.1	-	-
長期借貸	51,873.0	57,576.9	14,038.9	33,319.5	10,218.5
於2010年6月30日(經重列)					
應付賬及應付費用	15,356.3	15,356.3	14,585.2	761.0	10.1
共同控制實體應付賬	1,169.5	1,169.5	1,169.5	-	-
聯營公司應付賬	158.4	158.4	146.7	11.7	-
短期借貸	8,041.5	8,053.0	8,053.0	-	-
長期借貸	44,277.8	50,234.6	15,239.5	25,035.5	9,959.6

公司賬

	面值 百萬港元	合約性 非折現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上至 五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2011年6月30日					
應付賬及應付費用	2,295.8	2,295.8	2,295.8	-	-
附屬公司應付賬	25,595.6	25,595.6	25,595.6	-	-
於2010年6月30日					
應付賬及應付費用	699.2	699.2	699.2	-	-
附屬公司應付賬	25,160.0	25,160.0	25,160.0	-	-
聯營公司應付賬	72.4	72.4	72.4	-	-

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

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

於2011年及2010年6月30日之負債比率如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	59,085.2	50,722.2
減：現金及銀行存款	24,092.8	23,608.7
綜合債務淨值	34,992.4	27,113.5
總權益	134,368.6	114,886.3
負債比率	26.0%	23.6%

於2011年6月30日負債比率之上升主要因收購物業項目，基建項目及在香港出售的居住單位減少。

##### (e) 公平值估算

本集團的金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

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



#### 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：

- (i) 上市股本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。上術資產歸類為第1等級。

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

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

下表呈列本集團於2011年6月30日按公平值計量的金融工具：

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

下表呈列本集團於2010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	4,135.6	97.2	1,934.4	6,167.2
按公平值透過損益列賬 金融資產	95.3	19.8	211.0	326.1
衍生金融工具 衍生金融資產	-	172.1	-	172.1
	4,230.9	289.1	2,145.4	6,665.4
衍生金融工具 衍生金融負債	-	(308.0)	-	(308.0)

#### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

##### (e) 公平值估算(續)

下表呈列截至2011年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

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

下表呈列截至2010年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元	總額 百萬港元
於2009年7月1日	2,674.4	169.0	2,843.4
增加	66.4	38.7	105.1
在綜合全面收益表／收益表確認的收益及虧損	50.6	3.3	53.9
出售	(857.0)	-	(857.0)
於2010年6月30日	1,934.4	211.0	2,145.4

## 5 關鍵會計估算及判斷

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

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

### (a) 可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值

並非於活躍市場交易的可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬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(例如現金流量折現模式及期權定價模式)並主要根據每個報告期末日當時的市場情況作出假設及評估(其中因素包括)一項投資公平值低於其成本值之期間及幅度，受投資公司之財務健全狀況及短期業務展望，以及該等投資之歷史價格波動性。預期現金流量所採納的主要假設乃根據管理層的最佳估計。

### (b) 投資物業估值

每項完成之投資物業於每個報告期末日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

發展中投資物業之公平值經參考獨立估值後釐訂。就本集團之大部份發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，減完成項目需扣減之成本以及就溢利及風險之適當調整。估值及進行估值時採用之所有主要假設應反映於報告期末日之市場狀況。主要假設包括已落成物業之價值、發展期、尚未支付建築成本、財務成本、其他專業費用、完成項目及完成後所購取收入之相關風險，以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。部份在建投資物業就該物業用途以折舊重置成本法釐定。此方法乃以按直接比較法釐定的土地價值、重建或置換該物業的成本為依據，減因實際損耗及經濟/外觀陳舊而產生的折舊(如有並可計量)。

於2011年6月30日，假設其他因素維持不變，投資物業市值上升/下跌8%(2010年：8%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌4,261.2百萬港元(2010年：3,286.7百萬港元)。

## 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。年度折舊受集團分配到各種物業、機器及設備之可用年期之估計所影響。可用年期之估計由管理層每年檢討，考慮因素包括技術變動、預期運用狀況和有關資產的實質狀況有關。

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

### (d) 資產耗蝕

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

本集團透過評估投資之公平值低於其成本之時間長短或幅度，釐定共同控制實體、聯營公司及可供出售金融資產之投資是否出現耗蝕。此項評估會因行業及分部表現、技術改進以及營運及融資現金流量等因素而受影響。

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

### (e) 財務擔保及稅務賠償保證

本集團於各報告期末日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

對於就若干物業買家所作出之財務擔保，本集團考慮有關物業的可變現淨值相對於其拖欠的按揭本金及利息兩者之差額。

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

### (f) 利得稅

本集團須繳付多個司法權區之預扣稅及利得稅。於決定預扣稅及利得稅撥備時，主要是依靠判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。倘該等交易之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定的年度內之即期稅項及遞延稅項撥備。

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

## 5 關鍵會計估算及判斷(續)

### (g) 建築工程之收入及成本之估計

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

## 6 收入及分部資料

本年度內確認之收入(代表營業額)如下:

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
收入		
物業銷售	16,117.0	12,570.1
租務	1,589.3	1,508.8
合約工程	2,410.0	3,293.5
服務提供	5,970.6	6,732.1
基建項目經營	277.7	251.9
酒店營運	2,767.5	2,480.9
百貨經營	2,815.9	2,484.7
電訊服務	712.6	713.4
其他	221.4	183.2
總收入	32,882.0	30,218.6

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

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



6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2010年 (經重列)									
總收入	12,570.1	1,694.5	12,083.3	251.9	2,480.9	2,484.7	773.9	183.2	32,522.5
內部分部	-	(185.7)	(2,057.7)	-	-	-	(60.5)	-	(2,303.9)
對外收入	12,570.1	1,508.8	10,025.6	251.9	2,480.9	2,484.7	713.4	183.2	30,218.6
分部業績	3,948.3	975.7	1,247.6	(8.7)	197.1	515.3	(0.3)	113.5	6,988.5
其他收益·淨值	2,395.5	(113.1)	904.0	-	(192.3)	166.1	(0.7)	(611.7)	2,547.8
投資物業公平值變動	-	4,765.8	-	-	-	-	-	-	4,765.8
未分攤企業費用									(618.4)
營業溢利									13,683.7
財務收入									474.5
財務費用									(812.9)
									13,345.3
應佔業績									
共同控制實體	880.0	384.6	287.1	1,554.6	(46.4)	-	-	172.7	3,232.6
聯營公司	8.8	318.8	457.1	27.5	7.8	(0.2)	157.3	17.0	994.1
除稅前溢利									17,572.0
稅項									(1,904.3)
本年度溢利									15,667.7
分部資產	64,699.8	40,222.6	9,620.8	880.9	5,785.9	5,396.1	1,244.2	6,965.3	134,815.6
共同控制實體權益	4,920.6	8,167.3	2,180.7	13,651.5	1,398.4	-	-	404.6	30,723.1
聯營公司權益	1,026.3	2,540.1	3,820.6	309.3	120.4	-	2,146.8	55.4	10,018.9
未分攤資產									24,422.5
總資產									199,980.1
分部負債	14,521.2	945.9	5,398.1	151.4	1,236.8	2,290.7	166.4	947.4	25,657.9
未分攤負債									59,435.9
總負債									85,093.8
非流動資產添置(附註a)	2,173.3	2,057.5	350.0	-	192.7	1,575.4	140.2	10.5	6,499.6
折舊及攤銷	38.0	29.8	153.6	60.2	391.8	248.1	51.3	20.9	993.7
耗蝕支出及撥備	52.1	112.4	30.5	-	181.3	-	0.7	448.7	825.7

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

## 6 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註b) 百萬港元
<b>2011年</b>		
香港	15,212.6	50,273.6
中國大陸	17,213.0	34,886.4
澳門及其他	456.4	696.4
	<b>32,882.0</b>	<b>85,856.4</b>
<b>2010年</b>		
香港	18,578.1	40,583.1
中國大陸	10,463.9	29,397.3
澳門及其他	1,176.6	696.9
	<b>30,218.6</b>	<b>70,677.3</b>

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

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

## 7 其他收入

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
投資收入—股息		
上市股份	52.0	175.7
非上市股份	30.8	35.6
	<b>82.8</b>	<b>211.3</b>

## 8 其他收益，淨值

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
撥備撥回		
投資，應收貸款及其他應收賬	275.2	31.4
發展中物業	-	70.7
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司成為附屬公司而重新計量		
前期持有權益之公平值所產生之收益	-	1,333.8
因收購一共同控制業務之控制權而重估其前期持有之資產所產生之公平值收益	437.2	-
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	86.1	732.1
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(482.2)	(510.7)
回購可換股債券收益	1.3	-
贖回可換股債券虧損	-	(162.2)
出售淨溢利／(虧損)		
投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權	455.3	156.2
出售集團及其他待售資產(附註38(b))	499.6	242.5
可供出售金融資產	666.7	352.6
按公平值透過損益列賬金融資產	(78.6)	24.4
附屬公司	22.0	996.9
共同控制實體	(30.9)	-
聯營公司	10.2	-
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的公平值收益	-	105.8
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(149.1)	(55.7)
無形資產	-	(59.4)
應收貸款及其他應收賬	(43.7)	(394.1)
待售物業及物業、機器及設備	(438.0)	(316.5)
外幣兌換收益淨額	901.5	-
	<b>2,132.6</b>	<b>2,547.8</b>

## 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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
投資物業租金收入總額	1,447.3	1,501.7
支出	(385.4)	(424.7)
	<b>1,061.9</b>	1,077.0
出售存貨成本	(13,463.5)	(10,265.3)
物業、機器及設備之折舊 攤銷	(835.6)	(834.4)
無形資產(附註21)	(31.2)	(35.1)
土地使用權(附註19)	(87.9)	(64.1)
無形特許經營權(附註20)	(63.6)	(60.1)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	(679.1)	(887.5)
其他設備	(6.6)	(5.8)
員工成本(附註15(a))	(3,276.8)	(4,169.6)
核數師酬金	(55.9)	(54.9)

## 10 財務費用

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
銀行借貸及透支利息		
須於五年內悉數償還	969.3	863.9
毋須於五年內悉數償還	94.3	13.6
可換股債券利息		
須於五年內悉數償還	386.8	454.2
固定利率債券利息		
毋須於五年內悉數償還	408.2	135.8
非控權股東貸款利息		
須於五年內悉數償還	0.1	0.1
毋須於五年內悉數償還	91.9	84.0
借貸成本總額	<b>1,950.6</b>	1,551.6
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	(894.4)	(678.9)
在建中物業、機器及設備及發展中投資物業成本	(166.8)	(59.8)
	<b>889.4</b>	812.9

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，年中用作釐定合資格借貸成本金額的資本化年比率為2.7%(2010年：1.8%)。

## 11 稅項

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
即期稅項		
香港利得稅	526.5	933.3
中國大陸及海外稅項	1,198.1	572.5
中國大陸土地增值稅	1,257.0	315.1
遞延稅項		
投資物業之估值	264.6	68.2
其他暫時差異	(412.4)	15.2
	<b>2,833.8</b>	1,904.3

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2010年：16.5%)提撥準備。

中國大陸及海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%(2010年：9%至25%)不等。

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2010年：30%至60%)作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔共同控制實體及聯營公司業績已減去應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為668.3百萬港元及173.2百萬港元(2010年經重列：813.1百萬港元及56.3百萬港元)。

## 11 稅項(續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
除稅前及不包括共同控制實體及聯營公司應佔業績之溢利	11,819.8	13,345.3
按稅率16.5%(2010年：16.5%)計算	1,950.3	2,202.0
其他國家不同稅率之影響	415.5	151.9
無須課稅之收入	(1,245.9)	(1,470.7)
不可扣稅之支出	416.8	372.3
未確認之稅損	188.0	277.5
未確認之暫時差異	24.6	0.5
稅項減免	(7.2)	(13.9)
使用早前未有確認之稅損	(37.2)	(73.5)
未分派溢利之遞延稅項	247.7	147.7
確認早前未有確認之暫時差異	(1.0)	69.5
過往年度超額撥備	(69.0)	-
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(314.3)	(78.8)
其他	8.5	4.7
	1,576.8	1,589.2
中國大陸土地增值稅	1,257.0	315.1
稅項支出	2,833.8	1,904.3

## 12 本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表之本公司股東應佔本年度溢利為1,053.2百萬港元(2010年經重列：3,414.6百萬港元)。



### 13 股息

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
中期股息，每股0.10港元(2010年：0.10港元)	396.9	390.1
擬派末期股息，每股0.28港元(2010年：0.28港元)	1,117.2	1,097.0
	<b>1,514.1</b>	1,487.1
其中下列股息已以發行新股代替：		
中期股息	279.7	222.1
末期股息	#	740.5

# 有關2011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2011年9月29日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.28港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2012年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

### 14 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
本公司股東應佔溢利	9,153.9	12,398.6
因一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	310.3	292.5
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(23.0)	(92.2)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>9,441.2</b>	12,598.9

	股份數目(百萬股)	
	2011年	2010年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,945.9	3,883.4
在轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	224.0	224.0
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>4,169.9</b>	4,107.4

截至2010年6月30日止年度內之每股盈利因提早採納香港會計準則第12號修訂而予以重列。

由於行使尚未行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2011年及2010年6月30日年度之每股攤薄盈利並無假設行使購股權。

## 15 員工成本

### (a) 員工成本

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	3,093.4	3,944.5
退休成本—設定受益計劃(附註(b)(i))	1.4	(7.1)
退休成本—設定提存計劃(附註(b)(ii))	151.2	176.3
購股權(附註(c))	30.8	55.9
	<b>3,276.8</b>	<b>4,169.6</b>

員工成本包括董事酬金。

### (b) 退休福利成本

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

#### (i) 設定受益計劃

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

於財務狀況表內確認之款項如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
設定受益義務之現值	(75.1)	(71.0)
計劃資產之公平值	86.4	80.0
未確認之精算(收益)/虧損	(0.3)	3.1
退休福利資產(附註30)	<b>11.0</b>	<b>12.1</b>

設定受益義務現值之變動如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
於年初	71.0	98.4
利息成本	2.0	3.8
現時服務成本	3.6	5.0
僱員供款	0.6	2.0
已付福利	(4.5)	(8.7)
轉出淨額	—	(0.1)
重列為待售資產	—	(28.1)
精算虧損/(收益)	2.4	(1.3)
於年終	<b>75.1</b>	<b>71.0</b>

## 15 員工成本(續)

### (b) 退休福利成本(續)

#### (i) 設定受益計劃(續)

計劃資產之公平值變動如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
於年初	80.0	124.8
預計計劃資產回報	5.3	12.8
已變現計劃資產回報	-	2.9
僱員供款	0.9	2.0
本集團供款	-	0.2
已付福利	(4.5)	(8.7)
轉出淨額	-	(0.1)
重列為待售資產	-	(34.5)
計劃完結	-	(15.2)
精算收益/(虧損)	4.7	(4.2)
於年終	86.4	80.0

於收益表內確認為行政開支之開支淨額如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
現時服務成本	3.6	5.0
利息成本	2.0	3.8
預計計劃資產回報	(5.3)	(12.8)
已變現計劃資產回報	-	(2.9)
確認之淨精算虧損/(收益)	1.1	(0.2)
計入員工成本總計	1.4	(7.1)

計劃資產之實際回報為10.2百萬港元(2010年：8.1百萬港元)。

	2011年	2010年
採納之主要精算假設如下：		
折現率	2.4%-3.5%	2.5%-3.5%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	4.0%-5.0%	0.0%-4.0%
計劃資產之公平值分析如下：		
權益性工具	71.0%	67.9%
債務工具	26.0%	27.2%
其他資產	3.0%	4.9%

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

## 15 員工成本(續)

### (b) 退休福利成本(續)

#### (i) 設定受益計劃(續)

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

本集團預計無須向截至2012年6月30日止年度設定福利計劃供款。

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
設定受益義務現值	(75.1)	(71.0)	(98.4)	(91.3)	(70.2)
計劃資產公平值	86.4	80.0	124.8	146.7	135.5
盈餘	11.3	9.0	26.4	55.4	65.3
設定受益義務經驗調整	(1.2)	(0.3)	3.1	1.3	1.5
計劃資產經驗調整	0.7	1.0	(32.2)	2.9	18.4

本公司並沒有為僱員設立設定受益計劃。

#### (ii) 設定提存計劃

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

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

在收益表支銷之計劃供款為151.2百萬港元(2010年：176.3百萬港元)，並無扣除沒收供款(2010年：1.4百萬港元)。本年度並無沒收供款可用作扣減未來供款(2010年：無)。

### (c) 購股權

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

## 15 員工成本(續)

### (c) 購股權(續)

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價 港元	於2010年 7月1日	授予	調整	行使	失效/ 註銷	於2011年 6月30日	於2011年 6月30日 可行使之 購股權數目	附註
本公司	2007年3月19日	17.652	131,840,484	-	13,337	-	(1,432,321)	130,421,500	130,421,500	(i)
	加權平均行使價值 (港元)		17.654	-	17.652	-	17.652	17.652	17.652	
新世界中國地產	2004年11月4日至 2010年5月31日	1.340至 7.209	58,444,479	20,251,800	-	(5,144,443)	(19,077,857)	54,473,979	24,005,457	(ii)
	加權平均行使價值 (港元)		3.578	3.129	-	1.532	5.460	2.945	3.001	
新創建	2007年8月21日至 2008年1月28日	10.672至 13.570	27,444,140	-	11,486,868	(4,524,537)	(1,847,685)	32,558,786	25,891,939	(iii)
	加權平均行使價值 (港元)		16.270	-	10.782	14.671	14.501	10.767	10.767	
新世界百貨	2007年11月27日， 至2008年3月25日	8.440至 8.660	20,523,000	-	-	-	(530,000)	19,993,000	11,996,000	(iv)
	加權平均行使價值 (港元)		8.622	-	-	-	8.660	8.621	8.621	

附註：

(i) 除112,300,000份購股權可於2007年3月19日至2012年3月18日期間行使外，所有尚未行使之購股權分5組及可分別於2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日起至2012年3月18日止期間行使。

(ii) 於每個授出日期，購股權均分為2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2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24.8百萬港元(2010年：18.9百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價由2.86港元至3.154港元(2010年：2.35港元至4.55港元)，行使價由2.86港元至3.154港元(2010年：2.35港元至4.55港元)，股價波幅為介乎53%至55%(2010年：55%至56%)不等，購股權之預期年期為5年(2010年：5年)，預期股息率為1.63%至1.88%(2010年：1.45%至1.58%)，無風險利率為1.10%至1.70%(2010年：1.54%至2.10%)及次佳行使因素為1.87倍至1.89倍(2010年：1.87倍至1.88倍)(購股權持有者盡早行使購股權表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據新世界中國地產過往5年每日股價之統計分析計算購股權行使時，相關股份之加權平均價為每股2.87港元(2010年：2.94港元)。

(iii) 購股權可於2012年8月21日或以前行使。購股權行使時，相關股份之加權平均價為每股12.544港元(2010年：無)。

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

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

## 16 董事及五名最高酬金人士酬金

## (a) 董事酬金

董事姓名	袍金 百萬港元	薪金及津貼 百萬港元	花紅 百萬港元	退休計劃 供款 百萬港元	購股權價值 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011年6月30日止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.3	-	-	-	-	0.3
鄭家純博士	0.8	25.1	2.0	1.1	2.4	31.4
冼為堅博士	0.2	-	-	-	-	0.2
梁仲豪先生	0.2	-	-	-	-	0.2
楊秉樑先生	0.3	-	-	-	-	0.3
查懋聲博士	0.3	-	-	-	-	0.3
鄭家成先生	0.4	3.5	0.6	0.4	1.9	6.8
梁志堅先生	0.3	2.8	0.9	0.3	0.1	4.4
周桂昌先生	0.3	3.1	0.7	0.3	1.5	5.9
何厚浚先生	0.3	-	-	-	-	0.3
李聯偉先生	0.5	-	-	-	0.2	0.7
梁祥彪先生	0.2	-	-	-	-	0.2
鄭志剛先生	0.5	7.7	0.5	0.2	1.7	10.6
紀文鳳小姐	0.2	3.6	2.8	0.4	1.1	8.1
鄭志恒先生	0.2	-	-	-	-	0.2
<b>總額</b>	<b>5.0</b>	<b>45.8</b>	<b>7.5</b>	<b>2.7</b>	<b>8.9</b>	<b>69.9</b>
截至2010年6月30日止年度						
拿督鄭裕彤博士	0.3	-	-	-	-	0.3
鄭家純博士	0.8	23.5	1.9	1.3	3.2	30.7
冼為堅博士	0.2	-	-	-	-	0.2
梁仲豪先生	0.2	-	-	-	-	0.2
楊秉樑先生	0.3	-	-	-	-	0.3
查懋聲博士	0.3	-	-	-	-	0.3
鄭家成先生	0.4	3.4	0.5	0.3	1.9	6.5
梁志堅先生	0.4	5.4	0.9	0.5	0.1	7.3
周桂昌先生	0.3	4.0	0.7	0.4	1.6	7.0
何厚浚先生	0.3	-	-	-	-	0.3
李聯偉先生	0.5	-	-	-	0.2	0.7
梁祥彪先生	0.2	-	-	-	-	0.2
鄭志剛先生	0.5	6.4	0.3	0.2	1.5	8.9
紀文鳳小姐	0.2	3.6	1.0	0.4	1.2	6.4
鄭志恒先生	0.1	-	-	-	-	0.1
<b>總額</b>	<b>5.0</b>	<b>46.3</b>	<b>5.3</b>	<b>3.1</b>	<b>9.7</b>	<b>69.4</b>

袍金付予獨立非執行董事為數1.4百萬港元(2010年：1.4百萬港元)。除授予獨立非執行董事之認股權，彼等並沒有收取其他酬金。

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



## 16 董事及五名最高酬金人士酬金(續)

### (b) 五名最高酬金人士

本年度內本集團5名最高薪酬人士包括2名董事(2010年：2名董事)，彼等之酬金已反映於上表。年內應付其餘3名(2010年：3名)人士之酬金如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
薪金及其他酬金	26.4	30.6
退休金計劃供款	1.3	1.2
購股權	1.6	3.0
	<b>29.3</b>	<b>34.8</b>

向該等人士支付之酬金組別如下：

	2011年 人數	2010年 人數
酬金組別(港元)		
7,500,001至8,000,000	-	1
8,000,001至8,500,000	1	1
8,500,001至9,000,000	1	-
12,000,001至12,500,000	1	-
18,500,001至19,000,000	-	1
	<b>3</b>	<b>3</b>

本年度內，本集團並無支付任何獎金予董事或5位最高薪酬人士作為吸引彼等加入本集團，或離職時之補償。本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 17 投資物業

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
完成之投資物業	39,184.2	26,785.4	–	57.0
發展中投資物業	14,080.8	14,297.6	70.0	–
	53,265.0	41,083.0	70.0	57.0
本年度內，投資物業之變動如下：				
於年初	41,083.0	31,007.7	57.0	46.0
外幣兌換差額	746.5	–	–	–
收購附屬公司	3,135.0	900.9	–	–
出售附屬公司	–	(380.0)	–	–
添置	1,786.5	1,151.1	2.8	–
由物業、機器及設備及土地使用權轉入	3,203.8	2,337.2	–	–
由發展中物業轉入	26.3	1,815.6	–	–
出售	(250.7)	(515.3)	–	–
公平值之改變	3,534.6	4,765.8	10.2	11.0
於年終	53,265.0	41,083.0	70.0	57.0

投資物業已於2011年6月30日由獨立、專業合資格估值師仲量聯行西門有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、威格斯有限公司、美國評值有限公司及卓德萊坊測量師行重估。估值乃根據市場值或根據刊於附註5(b)的收入資本化方法或折舊後重置成本法。

已作本集團的銀行備用信貸額抵押之投資物業公平值合計21,803.8百萬港元(2010年：14,956.8百萬港元)(附註41)。

本集團於投資物業按其賬面值之權益分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
香港		
租約逾50年	15,394.8	12,834.6
租約10至50年	23,877.6	17,368.4
租約少於10年	49.0	63.0
香港以外		
租約逾50年	1,047.2	754.8
租約10至50年	12,866.3	10,033.8
租約少於10年	30.1	28.4
	53,265.0	41,083.0

本公司擁有之投資物業為逾50年租約之香港物業。

18 物業、機器及設備

	集團賬						公司賬
	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元	百萬港元
原值							
於2010年7月1日， 如前呈列	-	6,004.7	2,868.2	5,996.6	163.8	15,033.3	3.3
因會計政策改變之前期調整	2,289.3	-	-	-	-	2,289.3	0.5
於2010年7月1日結存， 經重列	2,289.3	6,004.7	2,868.2	5,996.6	163.8	17,322.6	3.8
匯兌差額	-	254.7	-	193.2	3.0	450.9	-
收購附屬公司	-	-	-	127.8	0.1	127.9	-
出售附屬公司	-	(6.3)	-	(5.9)	-	(12.2)	-
添置	2.5	115.6	181.9	794.4	703.8	1,798.2	-
轉至投資物業	(69.7)	(450.1)	-	-	-	(519.8)	-
轉自持作／發展中物業及 待售物業及其他非流動 資產淨額	742.7	240.2	-	-	211.0	1,193.9	-
落成後轉撥	-	-	-	18.9	(18.9)	-	-
出售	-	(211.4)	(1.7)	(339.1)	(0.3)	(552.5)	-
重列為待售資產	-	(1.2)	-	(145.8)	(349.0)	(496.0)	-
於2011年6月30日	2,964.8	5,946.2	3,048.4	6,640.1	713.5	19,313.0	3.8
累積折舊及耗蝕							
於2010年7月1日， 如前呈列	-	1,695.6	2,486.3	3,718.1	-	7,900.0	3.3
因會計政策改變之前期調整	406.7	-	-	-	-	406.7	-
於2010年7月1日結存， 經重列	406.7	1,695.6	2,486.3	3,718.1	-	8,306.7	3.3
匯兌差額	-	60.7	-	118.5	-	179.2	-
出售附屬公司	-	(1.0)	-	(3.7)	-	(4.7)	-
轉至投資物業	(6.8)	(9.1)	-	-	-	(15.9)	-
折舊	11.6	245.0	43.6	535.4	-	835.6	-
耗蝕	-	-	127.2	5.4	-	132.6	-
出售	-	(175.0)	(1.7)	(315.3)	-	(492.0)	-
重列為待售資產	-	(0.3)	-	(1.3)	-	(1.6)	-
於2011年6月30日	411.5	1,815.9	2,655.4	4,057.1	-	8,939.9	3.3
賬面淨值							
於2011年6月30日	2,553.3	4,130.3	393.0	2,583.0	713.5	10,373.1	0.5

## 18 物業、機器及設備(續)

	集團賬						公司賬
	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	電訊設備 及系統 百萬港元	其他 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元	百萬港元
原值							
於2009年7月1日，							
如前呈列	–	5,794.8	2,732.1	6,629.8	311.3	15,468.0	3.3
因會計政策改變之前期調整	3,292.6	–	–	–	–	3,292.6	0.5
於2009年7月1日結存，							
經重列	3,292.6	5,794.8	2,732.1	6,629.8	311.3	18,760.6	3.8
匯兌差額	–	3.4	–	1.8	–	5.2	–
收購附屬公司	–	–	–	27.0	–	27.0	–
出售附屬公司	–	(3.1)	–	(375.6)	–	(378.7)	–
添置	1.2	628.4	140.2	625.4	306.4	1,701.6	–
轉至投資物業	(922.1)	(281.5)	–	–	(311.2)	(1,514.8)	–
由發展中物業轉入	–	12.1	–	–	–	12.1	–
落成後轉撥	–	–	–	57.0	(57.0)	–	–
出售	(11.2)	(45.9)	(4.1)	(647.5)	–	(708.7)	–
撇銷	–	–	–	–	(85.7)	(85.7)	–
重列為待售資產	(71.2)	(103.5)	–	(321.3)	–	(496.0)	–
於2010年6月30日	2,289.3	6,004.7	2,868.2	5,996.6	163.8	17,322.6	3.8
累積折舊及耗蝕							
於2009年7月1日，							
如前呈列	–	1,443.3	2,443.4	4,166.7	85.7	8,139.1	3.3
因會計政策改變之前期調整	415.0	–	–	–	–	415.0	–
於2009年7月1日結存，							
經重列	415.0	1,443.3	2,443.4	4,166.7	85.7	8,554.1	3.3
匯兌差額	–	1.5	–	1.4	–	2.9	–
出售附屬公司	–	(1.0)	–	(251.8)	–	(252.8)	–
轉至投資物業	(33.9)	(107.3)	–	–	–	(141.2)	–
折舊	54.0	228.9	45.4	543.9	–	872.2	–
耗蝕	1.2	169.4	–	92.8	–	263.4	–
出售	(0.2)	(18.1)	(2.5)	(583.0)	–	(603.8)	–
撇銷	–	–	–	–	(85.7)	(85.7)	–
重列為待售資產	(29.4)	(21.1)	–	(251.9)	–	(302.4)	–
於2010年6月30日	406.7	1,695.6	2,486.3	3,718.1	–	8,306.7	3.3
賬面淨值							
於2010年6月30日	1,882.6	4,309.1	381.9	2,278.5	163.8	9,015.9	0.5

已作授與本集團的銀行備用信貸額抵押之物業、機器及設備賬面淨值合計3,674.9百萬港元(2010年經重列：3,521.5百萬港元)(附註41)。

## 18 物業、機器及設備(續)

租賃土地之賬面值之分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
香港				
租約逾50年	618.8	625.8	0.5	0.5
租約10至50年	1,931.9	1,254.2	-	-
香港以外				
租約逾50年	2.6	2.6	-	-
	2,553.3	1,882.6	0.5	0.5

## 19 土地使用權

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
於年初，如前呈列	4,528.7	5,075.8	0.5	0.5
因會計政策改變之前期調整	(1,882.6)	(2,877.6)	(0.5)	(0.5)
於年初，經重列	2,646.1	2,198.2	-	-
匯兌差額	131.1	0.2	-	-
添置	91.1	592.2	-	-
由發展中物業轉入	81.8	-	-	-
由投資物業(轉出)/轉入	(397.9)	37.3	-	-
重列為待售資產	(6.1)	(10.6)	-	-
出售	(51.1)	(54.0)	-	-
耗蝕	-	(53.1)	-	-
攤銷	(87.9)	(64.1)	-	-
於年終	2,407.1	2,646.1	-	-

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
香港				
租約10至50年	115.5	118.7	-	-
香港以外				
租約逾50年	10.4	7.0	-	-
租約10至50年	2,280.7	2,512.7	-	-
租約少於10年	0.5	7.7	-	-
	2,407.1	2,646.1	-	-

## 19 土地使用權(續)

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

本集團若干的銀行備用信貸額以合計賬面值326.7百萬港元(2010年經重列：322.5百萬港元)的土地使用權作抵押(附註41)。

## 20 無形特許經營權

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010 百萬港元
原值		
於年初	1,693.7	1,693.7
匯兌差額	92.1	–
於年終	1,785.8	1,693.7
累積攤銷及耗蝕		
於年初	919.7	859.6
匯兌差額	39.0	–
攤銷	63.6	60.1
於年終	1,022.3	919.7
賬面淨值		
於年終	763.5	774.0



21 無形資產

	集團賬					
	商譽 百萬港元	商標及特許權 百萬港元	開發成本 百萬港元	經營權 百萬港元	採礦權 百萬港元	總額 百萬港元
<b>原值</b>						
於2010年7月1日	1,190.6	-	-	567.4	-	1,758.0
匯兌差額	10.4	-	-	-	-	10.4
添置(附註38(a))	-	-	-	-	2,393.2	2,393.2
收購附屬公司	285.6	-	-	-	-	285.6
出售	-	-	-	(0.2)	-	(0.2)
重列為待售資產(附註38(a))	-	-	-	-	(2,393.2)	(2,393.2)
於2011年6月30日	1,486.6	-	-	567.2	-	2,053.8
<b>累積攤銷及耗蝕</b>						
於2010年7月1日	228.9	-	-	39.0	-	267.9
攤銷	-	-	-	31.2	-	31.2
於2011年6月30日	228.9	-	-	70.2	-	299.1
<b>賬面淨值</b>						
於2011年6月30日	1,257.7	-	-	497.0	-	1,754.7
<b>原值</b>						
於2009年7月1日	1,150.0	160.6	12.2	567.4	-	1,890.2
收購附屬公司	56.3	-	-	-	-	56.3
撤銷	-	-	(12.2)	-	-	(12.2)
出售附屬公司	(15.7)	(160.6)	-	-	-	(176.3)
於2010年6月30日	1,190.6	-	-	567.4	-	1,758.0
<b>累積攤銷及耗蝕</b>						
於2009年7月1日	169.5	16.7	12.2	7.8	-	206.2
攤銷	-	3.9	-	31.2	-	35.1
耗蝕	59.4	-	-	-	-	59.4
撤銷後轉回	-	-	(12.2)	-	-	(12.2)
出售附屬公司	-	(20.6)	-	-	-	(20.6)
於2010年6月30日	228.9	-	-	39.0	-	267.9
<b>賬面淨值</b>						
於2010年6月30日	961.7	-	-	528.4	-	1,490.1

## 21 無形資產(續)

### 商譽耗蝕測試

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使用價值計算而釐定。計算使用價值就增長率及折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。釐定由0%至5.0%之增長率乃是參考有關的分部之內部及外來因素。所用由4.2%至14.8%之折現率亦反映有關分部之特定風險。假設增長率為零及折現率增長100個基點，2011年6月30日仍然毋須再增加耗蝕支出。

按營運分部分配商譽之概要如下：

	2011年			2010年		
	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	總額 百萬港元	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	總額 百萬港元
物業投資	-	5.9	5.9	-	5.9	5.9
物業發展	-	14.2	14.2	-	14.2	14.2
服務及基建	849.3	-	849.3	849.3	-	849.3
酒店營運	-	9.2	9.2	-	9.2	9.2
百貨	-	379.1	379.1	-	83.1	83.1
	849.3	408.4	1,257.7	849.3	112.4	961.7

## 22 附屬公司

	公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
非上市股份原值減撥備	1,607.1	1,607.9
香港上市股份原值	29,722.9	28,954.9
應收賬減撥備	41,100.0	41,642.1
	72,430.0	72,204.9
減：包括於流動資產之附屬公司應收賬減撥備	(33,982.1)	(35,466.9)
	38,447.9	36,738.0
附屬公司應付賬	(25,595.6)	(25,160.0)
上市股份市值	32,046.9	29,889.4

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

主要附屬公司之詳情列於附註51。

23 共同控制實體權益

	集團賬			公司賬		
	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)	2009年 7月1日 百萬港元 (經重列)	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元	2009年 7月1日 百萬港元
合資合營企業						
本集團應佔之淨資產	4,308.1	3,671.9	3,464.7	-	-	-
收購時產生之商譽	2.2	2.2	2.2	-	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	99.8	382.4	276.4	-	-	-
應付賬(附註(b))	-	(34.2)	(22.1)	-	-	-
	4,410.1	4,022.3	3,721.2	-	-	-
合作合營企業						
投資原值減撥備	6,221.2	6,333.2	7,374.8	-	-	-
佔收購後未分派業績	2,078.8	990.0	1,233.3	-	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	3,103.5	4,242.6	7,528.7	-	-	-
應付賬(附註(b))	-	(684.6)	(1,431.4)	-	-	-
	11,403.5	10,881.2	14,705.4	-	-	-
股份有限公司						
本集團應佔之淨資產	12,248.4	8,325.0	6,811.2	-	-	-
收購時產生之商譽	1,462.0	325.3	347.7	-	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	7,432.5	5,728.6	4,064.8	906.5	173.4	173.5
應付賬(附註(b))	-	(418.3)	(502.4)	-	-	-
	21,142.9	13,960.6	10,721.3	906.5	173.4	173.5
外商獨資企業						
本集團應佔之淨資產	1,637.0	1,630.0	1,499.2	-	-	-
應收賬減撥備(附註(a))	163.4	192.3	184.0	-	-	-
應付賬(附註(b))	-	(32.4)	(34.6)	-	-	-
	1,800.4	1,789.9	1,648.6	-	-	-
合營企業訂金(附註(c))	1,595.3	69.1	1,154.4	-	-	-
	40,352.2	30,723.1	31,950.9	906.5	173.4	173.5

## 23 共同控制實體權益(續)

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	330.7	551.1
浮動息率(附註(ii))	3,091.2	3,551.6
不計息(附註(iii))	7,377.3	6,443.2
	10,799.2	10,545.9

(i) 帶息年率由8.5%至10.0%(2010年：8.5%至10.0%)。

(ii) 帶息年率由香港銀行同業拆息加0.875%至中國之銀行採用之利率(2010年：香港銀行同業拆息加0.875%至中國之銀行採用之利率)。

(iii) 包括本公司應收共同控制實體賬906.5百萬港元(2010年：173.4百萬港元)。

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

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

(c) 此等乃就共同控制實體於報告期末日仍未成立但已簽署初步協議而預先繳付之款項。於簽署正式合約及有關之共同控制實體正式成立後，有關款項將重新分類為共同控制實體投資。

(d) 本集團所佔共同控制實體之收入、業績、資產及負債如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
收入	15,727.3	13,869.3
除稅後溢利	2,654.0	3,232.6
非流動資產	39,202.6	32,175.7
流動資產	21,180.2	17,573.4
非流動負債	(19,745.5)	(18,353.7)
流動負債	(14,143.8)	(10,445.3)
資產淨值	26,493.5	20,950.1

(e) 主要共同控制實體之詳情列於附註52。

## 24 聯營公司權益

	集團賬			公司賬		
	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)	2009年 7月1日 百萬港元 (經重列)	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元	2009年 7月1日 百萬港元
本集團應佔之淨資產						
香港上市股份	1,351.7	1,298.0	900.8	–	–	–
非上市股份	6,203.5	5,913.0	4,350.4	3.7	3.7	5.8
	7,555.2	7,211.0	5,251.2	3.7	3.7	5.8
商譽	1,055.4	1,055.4	1,055.4	–	–	–
應收賬減撥備(附註(a))	1,923.0	1,910.9	2,289.8	582.8	576.8	580.9
應付賬(附註(b))	–	(158.4)	(518.8)	(70.6)	(72.4)	(60.2)
	1,923.0	1,752.5	1,771.0	512.2	504.4	520.7
	10,533.6	10,018.9	8,077.6	515.9	508.1	526.5
上市股份市值	631.4	718.5	286.6	–	–	–

附註：

(a) 應收賬分析如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
計息—固定息率(附註(i))	104.7	104.7
不計息(附註(ii))	1,818.3	1,806.2
	1,923.0	1,910.9

(i) 帶息年率為8.0%(2010年：8.0%)。

(ii) 包括欠本公司為數582.8百萬港元(2010年：576.8百萬港元)之款項。

帶息應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

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

## 24 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 本集團所佔聯營公司之收入、業績、資產及負債如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
收入	2,885.8	2,512.1
除稅後溢利	1,104.0	994.1
非流動資產	9,315.1	8,810.9
流動資產	3,455.2	3,117.7
非流動負債	(2,854.1)	(2,360.3)
流動負債	(2,361.0)	(2,357.3)
資產淨值	7,555.2	7,211.0

(d) 主要聯營公司之詳情列於附註53。

## 25 可供出售金融資產

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
非流動				
股本證券				
非上市股份及投資，按公平值	2,757.8	2,021.6	18.1	24.8
上市股份，按市值				
香港	1,255.9	3,670.6	-	-
海外	1,625.6	465.0	-	-
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平值	590.2	10.0	-	-
	6,229.5	6,167.2	18.1	24.8

## 25 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：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
港元	3,081.5	5,298.2	0.3	10.9
人民幣	1,222.2	348.4	17.8	13.9
美元	1,238.4	299.6	—	—
泰銖	251.4	127.4	—	—
日圓	413.3	69.2	—	—
其他	22.7	24.4	—	—
	<b>6,229.5</b>	<b>6,167.2</b>	<b>18.1</b>	<b>24.8</b>

## 26 持至到期日投資

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
債務證券		
海外上市證券	244.3	246.0
非上市債券	37.2	35.9
	<b>281.5</b>	<b>281.9</b>

## 27 衍生金融工具

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
非流動資產		
利率掉期合約	9.3	26.1
其他	110.5	146.0
	<b>119.8</b>	<b>172.1</b>
非流動負債		
利率掉期合約	(604.9)	(308.0)
其他	(151.9)	—
	<b>(756.8)</b>	<b>(308.0)</b>

該等利率掉期合約列為非流動項目因其餘下到期日多於12個月。

未平倉之利率掉期合約的票面名義總金額於2011年6月30日為10,480.0百萬港元(2010年：10,540.0百萬港元)。



## 28 待發展物業

待發展物業之賬面值分析如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
香港		
租約逾50年	1,034.5	507.5
租約10至50年	3,706.6	4,154.1
香港以外		
永久業權	109.2	98.7
租約逾50年	9,453.3	8,881.3
租約10至50年	2,989.4	2,026.6
	<b>17,293.0</b>	<b>15,668.2</b>

本集團用作銀行備用信貸額抵押的待發展物業之總賬面價值為1,067.1百萬港元(2010年：732.4百萬港元)(附註41)。

## 29 遞延稅項

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

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
遞延稅項資產	697.8	650.8	28.6	0.9
遞延稅項負債	(4,624.8)	(4,493.0)	-	-
	<b>(3,927.0)</b>	<b>(3,842.2)</b>	<b>28.6</b>	<b>0.9</b>
於年初，如前呈列	(6,697.1)	(4,619.7)	(8.2)	(6.2)
因會計政策改變之前期調整	2,854.9	2,107.4	9.1	7.3
於年初，經重列	<b>(3,842.2)</b>	<b>(2,512.3)</b>	<b>0.9</b>	<b>1.1</b>
匯兌差額	(153.6)	0.7	-	-
收購附屬公司	(92.3)	(1,319.2)	-	-
出售附屬公司	-	3.6	-	-
重列為待售資產	-	1.5	-	-
計入/(扣自)收益表(附註11)	147.8	(83.4)	27.7	(0.2)
在儲備計入	13.3	66.9	-	-
於年終	<b>(3,927.0)</b>	<b>(3,842.2)</b>	<b>28.6</b>	<b>0.9</b>

## 29 遞延稅項(續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

### 集團賬 遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		可抵扣稅損		未變現內部 交易溢利		其他項目		總計	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
	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	百萬港元	百萬港元
於年初	22.1	13.4	11.6	23.8	360.1	162.7	276.8	321.9	67.9	56.7	738.5	578.5
匯兌差額	1.2	-	0.5	-	6.7	-	-	-	3.6	-	12.0	-
收購附屬公司	-	-	-	-	63.7	12.4	-	-	36.2	1.3	99.9	13.7
出售附屬公司	-	-	-	(4.5)	-	(7.6)	-	-	-	-	-	(12.1)
重列為待售資產	-	-	-	(0.6)	-	(0.2)	-	-	-	-	-	(0.8)
計入/(支銷)收益表	1.2	8.7	15.2	(7.1)	104.2	192.8	(66.2)	(45.1)	23.3	9.9	77.7	159.2
於年終	24.5	22.1	27.3	11.6	534.7	360.1	210.6	276.8	131.0	67.9	928.1	738.5

### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		出售物業收入		收購物業時 公平值調整		無形特許 經營權攤銷		附屬公司，共同控制 實體及聯營公司 之未分派溢利		其他項目		總計	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
	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	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於年初，如前呈列	(1,856.0)	(1,699.2)	(3,250.0)	(2,434.3)	(7.7)	(7.7)	(1,990.3)	(760.2)	(79.1)	(81.2)	(171.7)	(70.3)	(80.8)	(145.3)	(7,435.6)	(5,198.2)
因會計政策改變之前期調整	-	-	2,854.9	2,107.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,854.9	2,107.4
於年初，經重列	(1,856.0)	(1,699.2)	(395.1)	(326.9)	(7.7)	(7.7)	(1,990.3)	(760.2)	(79.1)	(81.2)	(171.7)	(70.3)	(80.8)	(145.3)	(4,580.7)	(3,090.8)
匯兌差額	(28.5)	0.7	(29.2)	-	(0.5)	-	(75.0)	-	(4.7)	-	(11.3)	-	(16.4)	-	(165.6)	0.7
收購附屬公司	(181.1)	(1.0)	-	-	-	-	-	(1,331.6)	-	-	-	-	(11.1)	(0.3)	(192.2)	(1,332.9)
出售附屬公司	-	15.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.7
重列為待售資產	-	2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.3
計入/(支銷)收益表	41.5	(174.5)	(264.6)	(68.2)	-	-	546.0	101.5	1.8	2.1	(167.8)	(101.4)	(86.8)	(2.1)	70.1	(242.6)
儲備(支銷)/計入	-	-	(0.7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.0	66.9	13.3	66.9
於年終	(2,024.1)	(1,856.0)	(689.6)	(395.1)	(8.2)	(7.7)	(1,519.3)	(1,990.3)	(82.0)	(79.1)	(350.8)	(171.7)	(181.1)	(80.8)	(4,855.1)	(4,580.7)

## 29 遞延稅項(續)

### 集團賬(續)

本公司之遞延稅項資產為28.6百萬港元(2010年經重列：0.9百萬港元)乃由可抵扣稅損產生。

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅損11,198.3百萬港元(2010年：10,398.0百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除974.4百萬港元可抵扣稅損(2010年：886.2百萬港元)將於2016年(2010年：2015年)或以前屆滿，其他可抵扣稅損並無確認限期。

於2011年6月30日，有關在附屬公司及共同控制實體的投資而產生的未被確認為遞延稅項合計暫時性差額約為23.0億港元(2010年：5億港元)，因為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。

## 30 其他非流動資產

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
擬投資之訂金		
光纖主幹網絡(附註(a))	—	—
其他	—	291.5
退休福利資產(附註15(b)(i))	11.0	12.1
長期應收款(附註(b))	141.2	244.2
長期預付款及按金	656.1	737.4
有限制銀行存款(附註36)	—	9.1
	<b>808.3</b>	<b>1,294.3</b>

附註：

(a) 擬投資之訂金 – 光纖主幹網絡

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

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

董事考慮到收回新世界信息科技欠款之不確定性後，認為就截至2011年6月30日止年度財務報表而言，對支付予中國機構之訂金及貸款於往年作出2,160.0百萬港元之全面撥備，實至為恰當。

(b) 長期應收款

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應收款減撥備	52.3	39.5
其他貸款	91.0	246.8
	<b>143.3</b>	<b>286.3</b>
計入應收賬款及預付款之一年內應收之金額	<b>(2.1)</b>	<b>(42.1)</b>
	<b>141.2</b>	<b>244.2</b>

### 31 發展中物業

發展中物業之賬面值之分析如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
香港		
租約逾50年	1,045.2	1,330.9
租約10至50年	11,612.0	11,614.9
香港以外		
租約逾50年	11,543.5	7,763.0
租約10至50年	3,513.6	4,700.2
	<b>27,714.3</b>	25,409.0

本集團已作銀行備用信貸額抵押之發展中物業賬面值合計為8,420.3百萬港元(2010年：9,561.0百萬港元)(附註41)。

	2011年	2010年
	百萬港元	百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成及供出售	21,426.4	16,369.3
預期於12個月內完成及供出售	6,287.9	9,039.7
	<b>27,714.3</b>	25,409.0

### 32 待售物業

待售物業之賬面值分析如下：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
香港				
租約逾50年	126.4	73.4	—	—
租約10年至50年	7,715.9	9,093.9	2,231.5	695.5
香港以外				
永久地權	45.9	45.9	—	—
租約逾50年	1,542.5	1,587.3	—	—
租約10至50年	1,223.4	258.4	—	—
	<b>10,654.1</b>	11,058.9	<b>2,231.5</b>	695.5

於2010年6月30日，本集團已作借貸抵押之待售物業賬面總值為2,676.1百萬港元(附註41)。

## 33 存貨

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
生產物料	14.9	18.6
在製品	7.9	5.4
製成品	518.0	385.2
	540.8	409.2

## 34 應收賬及預付款

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	2,583.3	1,595.8	–	–
應收客戶之承包工程款項(附註 37)	173.8	59.7	–	–
承包工程應收之保固金	505.9	728.7	–	–
支付土地收購款項及土地開發前期成本	7,477.0	8,839.3	–	–
訂金、預付款及其他應收賬	6,215.2	5,591.7	240.0	73.9
	16,955.2	16,815.2	240.0	73.9

附註：

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

貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
即期至30天	1,914.1	992.9
31至60天	78.0	142.8
多於60天	591.2	460.1
	2,583.3	1,595.8

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。

### 34 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(b) 於2011年6月30日，貿易應收款1,834.8百萬港元(2010年：736.2百萬港元)已逾期但並無耗蝕。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
即期至30天	1,285.0	252.4
31至60天	54.4	117.3
多於60天	495.4	366.5
	<b>1,834.8</b>	<b>736.2</b>

於2011年6月30日，貿易應收款112.0百萬港元(2010年：100.1百萬港元)已耗蝕。撥備金額為78.9百萬港元(2010年：80.1百萬港元)。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
即期至30天	3.8	8.0
31至60天	5.8	3.1
多於60天	102.4	89.0
	<b>112.0</b>	<b>100.1</b>

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
於年初	80.1	159.3
匯兌差額	3.3	-
增加撥備並於收益表確認	8.0	4.6
收回金額	(1.3)	(6.8)
於年內撇銷	(11.2)	(77.0)
於年終	<b>78.9</b>	<b>80.1</b>

(d) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
港元	3,780.5	4,569.6	240.0	73.9
人民幣	12,580.4	11,271.1	-	-
澳門幣	360.5	607.1	-	-
美元	211.7	358.4	-	-
其他	22.1	9.0	-	-
	<b>16,955.2</b>	<b>16,815.2</b>	<b>240.0</b>	<b>73.9</b>

(e) 本集團並無持有其他抵押品作為應收賬及預付款之抵押。於報告日期所面對的最高信貸風險為上述各類別之應收款的賬面值。

## 35 按公平值透過損益列賬金融資產

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	814.5	211.0
香港上市股份，按市值	167.9	59.8
海外上市證券，按市值	23.9	–
	1,006.3	270.8
流動		
非上市股本證券，按公平值	1.4	21.3
香港上市股份，按市值	–	34.0
	1.4	55.3
總額	1,007.7	326.1
持作買賣用途	169.3	35.5
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	838.4	290.6
總額	1,007.7	326.1

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
港元	167.9	93.8
美元	794.9	21.3
人民幣	–	211.0
其他	44.9	–
	1,007.7	326.1



### 36 現金及銀行存款

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
現金及銀行存款	18,098.1	14,756.3	76.1	172.1
銀行存款				
有限制	121.2	100.1	-	-
無限制	5,873.5	8,752.3	-	-
現金及銀行存款	24,092.8	23,608.7	76.1	172.1
計入其他非流動資產之有限制銀行存款 (附註30)	-	(9.1)	-	-
	24,092.8	23,599.6	76.1	172.1

銀行存款之實際利率介乎年率0.005%至4.15%(2010年：0.0001%至4.41%)。此等存款之存放期由1日至180日(2010年：1日至365日)不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
港元	5,920.9	11,155.1	75.3	172.1
人民幣	15,325.7	11,331.1	0.8	-
美元	2,655.9	834.7	-	-
其他	190.3	287.8	-	-
	24,092.8	23,608.7	76.1	172.1

有限制銀行存款已用作若干短期借貸及長期借貸之抵押(附註41)。

以人民幣換算為外幣及由中國匯出外幣列值之銀行存款及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例。

## 37 應收／付客戶之承包工程款項

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損 已收及應收按施工進度款項	16,687.6 (16,665.8)	21,902.8 (22,105.6)
	21.8	(202.8)
代表：		
應收客戶之承包工程款項(附註34)	173.8	59.7
應付客戶之承包工程款項(附註43)	(152.0)	(262.5)
	21.8	(202.8)

## 38 非流動資產列為待售資產／與待售資產直接相關之負債

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
<b>非流動資產列為待售資產</b>		
重列為待售資產的新礦資源資產(附註(a))	3,175.5	—
重列為待售資產的出售集團資產(附註(b))	—	1,700.8
上市證券，按市值		
香港上市之股本證券	13.3	13.3
中國大陸之股本證券	57.0	115.9
非上市股本證券	18.5	546.5
物業、機器及設備及土地使用權	7.1	—
	3,271.4	2,376.5
<b>與待售資產直接相關之負債</b>		
重列為待售資產的新礦資源負債(附註(a))	(601.0)	—
重列為待售資產的出售集團負債(附註(b))	—	(1,294.4)
	(601.0)	(1,294.4)

### 38 非流動資產列為待售資產／與待售資產直接相關之負債(續)

附註：

(a) 於2010年8月，新創建收購新礦資源有限公司(「新礦資源」)約43.34%的實際權益，被視為本集團的聯營公司。新礦資源擁有及經營一個位於中國河北省的主要私營鐵礦場。於2011年1月28日，新創建進一步收購新礦資源約11.68%的實際權益，新創建於新礦資源的權益增加至約55.02%，新礦資源因此成為本集團的附屬公司。於2011年2月18日，新創建再收購新礦資源約4.98%的實際權益，致使新創建於新礦資源的實際權益增加至約60.00%。年內的進一步收購被視為資產(主要為開採權)的收購，並非業務的收購。

於2011年5月26日，聯交所批准新礦資源於主板獨立上市。新礦資源的股份其後於2011年7月4日正式上市，使新創建擁有的新礦資源權益由約60.00%攤薄至約48.00%。因此，於2011年6月30日，本集團將新礦資源的資產及負債分類為待售(附註50(b))。

	2011年 百萬港元
資產	
物業、機器及設備	493.5
無形資產(附註21)	2,393.2
現金及銀行存款	198.1
其他資產	90.7
重列為待售資產的新礦資源資產	3,175.5
負債	
借貸	(486.5)
其他負債	(114.5)
重列為待售資產的新礦資源負債	(601.0)

## 38 非流動資產列為待售資產及與待售資產直接相關之負債(續)

附註：(續)

(b) 於2010年6月11日，本公司及新創建聯合公佈，以管理層收購方式出售新創建集團若干非核心業務達成協議，當中包括：(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)長者院舍；(e)保險經紀；(f)於香港的物業管理；(g)清潔；及(h)機電工程(統稱「出售集團」)，惟須達成若干先決條件。此出售事項的總代價為888.5百萬港元。出售事項已於截至2011年6月30日止年度內完成，產生約343.9百萬港元淨收益(此項收益包括在附註8出售集團及其他待售資產的出售淨溢利)。於2010年6月30日，出售集團的資產及負債重新分類為待售。

	2010年 百萬港元
<b>資產</b>	
物業、機器及設備	151.8
土地使用權	52.4
聯營公司權益	6.1
共同控制實體權益	3.8
其他非流動資產	9.4
存貨	31.0
應收賬及預付款	1,247.5
現金及銀行存款	569.2
	2,071.2
減：應收集團公司	(370.4)
重列為待售資產的出售集團資產	1,700.8
<b>負債</b>	
其他非流動負債	(26.5)
貿易賬及應付費用	(1,478.8)
即期應付稅項	(32.3)
借貸	(0.1)
	(1,537.7)
加：應付集團公司	243.3
重列為待售資產的出售集團負債	(1,294.4)

## 39 股本

	2011年		2010年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初	3,918.0	3,918.0	3,867.3	3,867.3
發行以股代息新股	72.1	72.1	50.7	50.7
於年終	3,990.1	3,990.1	3,918.0	3,918.0

本年度內，本公司分別以每股14.54640港元及13.17840港元發行50,906,168及21,230,287新股，以作為2010年末期及2011年中期以股代息。

40 儲備

	集團賬									
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換股債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年7月1日，如前呈列	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	952.3	840.1	3,526.1	43,430.2	82,433.0
因會計政策改變之前期調整	-	-	-	-	-	-	-	-	3,041.5	3,041.5
於2010年7月1日結存，經重列 可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	952.3	840.1	3,526.1	46,471.7	85,474.5
出售集團及其他待售資產的出售	-	-	-	261.6	-	-	-	-	-	261.6
出售可供出售金融資產，已扣除稅項	-	-	-	0.6	(0.1)	-	-	(18.2)	-	(17.7)
可供出售金融資產耗蝕虧損	-	-	-	(489.6)	-	-	-	-	-	(489.6)
回購可換股債券	-	-	-	123.5	-	-	-	-	-	123.5
發行以股代息新股	-	-	-	-	-	-	(1.9)	-	0.6	(1.3)
僱員股份報酬	-	948.1	-	-	-	25.1	-	-	-	948.1
購股權失效	-	-	-	-	-	(9.3)	-	-	9.3	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(149.5)	(149.5)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(6.5)	-	(6.5)
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.7)	(3.7)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	9,153.9	9,153.9
應佔共同控制實體及聯營公司儲備的變動	-	-	-	1,766.1	(6.2)	-	-	680.7	-	2,438.6
現金流量對沖交易	-	-	-	-	0.9	-	-	-	-	0.9
儲備轉撥	-	-	-	-	28.2	-	-	-	(28.2)	-
將物業、機器及設備重列為投資物業 之物業重估，已扣除稅項	-	-	2,301.3	-	-	-	-	-	-	2,301.3
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2.0	1,223.0	-	1,225.0
2010年已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,097.0)	(1,097.0)
2011年已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(396.9)	(396.9)
於2011年6月30日	37.7	30,556.7	3,430.6	3,541.7	1,050.0	968.1	840.2	5,405.1	53,960.2	99,790.3
代表： 於2011年6月30日	37.7	30,556.7	3,430.6	3,541.7	1,050.0	968.1	840.2	5,405.1	52,843.0	98,673.1
2011年擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	1,117.2	1,117.2
	37.7	30,556.7	3,430.6	3,541.7	1,050.0	968.1	840.2	5,405.1	53,960.2	99,790.3

## 40 儲備(續)

	集團賬									
	資本積回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	可換取債券 資本儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2009年7月1日，如前呈列	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	32,863.4	70,545.0
因會計政策改變之前期調整	-	-	-	-	-	-	-	-	2,255.5	2,255.5
於2009年7月1日結存，經重列	37.7	28,938.8	128.4	2,016.5	1,025.9	910.7	1,089.9	3,533.7	35,118.9	72,800.5
可供出售金融資產公平值變動，										
已扣除稅項	-	-	-	(2.3)	-	-	-	-	-	(2.3)
出售非流動資產列為待售資產	-	-	-	1.6	-	-	-	(5.7)	-	(4.1)
出售可供出售金融資產，已扣除稅項	-	-	-	(121.7)	-	-	-	-	-	(121.7)
可供出售金融資產耗蝕虧損	-	-	-	55.7	-	-	-	-	-	55.7
贖回可換取債券	-	-	-	-	-	-	(249.8)	-	249.8	-
發行以取代息新股	-	669.8	-	-	-	-	-	-	-	669.8
僱員股份報酬	-	-	-	-	-	48.3	-	-	-	48.3
購股權失效	-	-	-	-	-	(6.7)	-	-	4.5	(2.2)
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.8)	(18.8)
出售附屬公司	-	-	-	1.3	(20.1)	-	-	(6.7)	18.2	(7.3)
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.5)	(74.5)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	12,398.6	12,398.6
應佔共同控制實體及聯營公司儲備										
的變動	-	-	-	(71.6)	3.5	-	-	(7.2)	-	(75.3)
現金流量對沖交易	-	-	-	-	(3.4)	-	-	-	-	(3.4)
儲備轉撥	-	-	-	-	23.3	-	-	(0.5)	(22.8)	-
將物業、機器及設備重列為投資物業										
之物業重估，已扣除稅項	-	-	1,000.9	-	-	-	-	-	-	1,000.9
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	12.5	-	12.5
2009年已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(812.1)	(812.1)
2010年已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(390.1)	(390.1)
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	962.3	840.1	3,526.1	46,471.7	85,474.5
代表：										
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	962.3	840.1	3,526.1	45,374.7	84,377.5
2010年擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	1,097.0	1,097.0
	37.7	29,608.6	1,129.3	1,879.5	1,029.2	962.3	840.1	3,526.1	46,471.7	85,474.5

## 40 儲備(續)

附註：

本集團截至2011年6月30日止年度轉至非控股股東權益：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
本公司股東應佔本年度綜合收益總額	14,991.0	13,254.2
轉至非控股股東權益 增購附屬公司權益 被視作出售附屬公司權益	(149.5) (3.7)	(18.8) (74.5)
轉至非控股股東權益，淨值	(153.2)	(93.3)
本公司股東應佔本年度綜合收益總額及轉至非控股股東權益淨值	14,837.8	13,160.9

	公司賬					
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年7月1日，如前呈列 因會計政策改變之前期調整	37.7	29,608.6	14.4	786.4	13,667.7	44,114.8
	-	-	-	-	9.1	9.1
於2010年7月1日結存，經重列	37.7	29,608.6	14.4	786.4	13,676.8	44,123.9
發行以股代息新股	-	948.1	-	-	-	948.1
僱員股份報酬	-	-	-	4.8	-	4.8
購股權失效	-	-	-	(8.3)	8.3	-
可供出售金融資產公平值變動	-	-	(6.6)	-	-	(6.6)
本年度溢利	-	-	-	-	1,053.2	1,053.2
2010年已派末期息	-	-	-	-	(1,097.0)	(1,097.0)
2011年已派中期息	-	-	-	-	(396.9)	(396.9)
於2011年6月30日	37.7	30,556.7	7.8	782.9	13,244.4	44,629.5
代表：						
於2011年6月30日	37.7	30,556.7	7.8	782.9	12,127.2	43,512.3
2011年擬派末期股息	-	-	-	-	1,117.2	1,117.2
	37.7	30,556.7	7.8	782.9	13,244.4	44,629.5



## 40 儲備(續)

	公司賬					
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2009年7月1日，如前呈列	37.7	28,938.8	9.4	775.7	11,453.5	41,215.1
因會計政策改變之前期調整	-	-	-	-	7.3	7.3
於2009年7月1日結存，經重列	37.7	28,938.8	9.4	775.7	11,460.8	41,222.4
發行以股代息新股	-	669.8	-	-	-	669.8
僱員股份報酬	-	-	-	14.3	-	14.3
購股權失效	-	-	-	(3.6)	3.6	-
可供出售金融資產公平值變動	-	-	5.0	-	-	5.0
本年度溢利	-	-	-	-	3,414.6	3,414.6
2009年已派末期息	-	-	-	-	(812.1)	(812.1)
2010年已派中期息	-	-	-	-	(390.1)	(390.1)
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	14.4	786.4	13,676.8	44,123.9
代表：						
於2010年6月30日	37.7	29,608.6	14.4	786.4	12,579.8	43,026.9
2010年擬派末期股息	-	-	-	-	1,097.0	1,097.0
	37.7	29,608.6	14.4	786.4	13,676.8	44,123.9

41 借貸

	集團賬		
	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)	2009年 7月1日 百萬港元 (經重列)
長期借貸			
有抵押銀行貸款	16,656.5	14,047.0	11,946.2
無抵押銀行貸款	22,378.9	17,742.7	17,190.9
可換股債券(附註(b))	6,856.9	6,469.4	8,431.6
固定利率債券(附註(c))	5,838.9	5,841.6	–
非控權股東貸款(附註(d))	141.8	177.1	190.2
	<b>51,873.0</b>	44,277.8	37,758.9
長期借貸之即期部份	<b>(13,023.1)</b>	(5,194.5)	(7,416.2)
	<b>38,849.9</b>	39,083.3	30,342.7
短期借貸			
有抵押銀行貸款	4,507.1	5,013.9	7,482.2
無抵押銀行貸款	2,692.3	1,461.5	3,394.9
其他無抵押貸款	154.6	146.1	105.0
非控權股東貸款(附註(d))	1,381.7	1,420.0	1,814.0
	<b>8,735.7</b>	8,041.5	12,796.1
長期借貸之即期部份	<b>13,023.1</b>	5,194.5	7,416.2
	<b>21,758.8</b>	13,236.0	20,212.3
總借貸	<b>60,608.7</b>	52,319.3	50,555.0

附註：

(a) 銀行貸款之還款期如下：

	集團賬		
	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)	2009年 7月1日 百萬港元 (經重列)
1年內	19,845.3	11,669.9	15,619.4
第2年	12,296.8	10,224.2	6,105.5
第3至第5年	11,415.2	14,174.7	18,078.3
第5年後	2,677.5	2,196.3	211.0
	<b>46,234.8</b>	38,265.1	40,014.2

## 41 借貸(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
可換股債券		
6,000.0百萬港元—至2014年到期(附註(i))	6,479.7	6,108.2
人民幣313.2百萬元(2010年：人民幣331.2百萬元)—至2012年到期(附註(ii))	377.2	361.2
	<b>6,856.9</b>	<b>6,469.4</b>

(i) 於2007年6月4日，本公司一間附屬公司發行總額6,000.0百萬港元的有擔保可換股債券，可兌換為本公司每股面值1.00港元之全數繳足股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股26.784港元之兌換價於2007年7月16日至2014年5月25日期間隨時兌換為本公司股份，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2012年6月4日或其後任何時間由發行人選擇贖回。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2014年6月4日按本金額之128.3716%贖回。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2011年6月30日之現值乃運用按折現率4.46%(2010年：5.7%)折現之現金流量作出估計，為數6,710.0百萬港元(2010年：6,178.0百萬港元)。

可換股債券之利息開支乃採取實際年利率6.1%(2010年：6.1%)就負債部份以實際利息法計算。

(ii) 於2007年6月，新世界中國地產之一間附屬公司發行總額人民幣2,800.0百萬元之以美元結算擔保可換股債券，可兌換為新世界中國地產每股面值0.1港元之全數繳足股份。

該等債券由新世界中國地產擔保，可按每股8.044港元之初始兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為新世界中國地產股份，而該等債券之人民幣本金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

因為支付2009年中期及末期股息，可換股債券之兌換價已於2009年12月9日調整至每股6.84港元。

於本年度內，新世界中國地產合共回購本金為數人民幣18.0百萬元之可換股債券(2010年：贖回人民幣2,218.8百萬元)。於2011年6月30日，未償還本金額為人民幣313.2百萬元(2010年：人民幣331.2百萬元)。

負債部份之公平值計入長期借貸，於債券發行日已採用相等非可換股債券之市場利率計算。餘額相當於股本兌換部份之價值，乃計入可換股債券資本儲備。可換股債券之負債部份於2011年6月30日之現值乃運用按折現率6.1%(2010年：9.3%)折現之現金流量及按報告期末日的匯率作出估計，為數370.3百萬港元(折合307.3百萬人民幣)(2010年：328.5百萬港元(折合289.1百萬人民幣))。

可換股債券之利息開支乃採取實際利率4.1%(2010年：4.1%)就負債部份以實際利息法計算。

(c) 固定利率債券

於2010年2月10日及2010年4月9日，本公司一附屬公司發行固定利率債券，年息率為7%，總額分別為500.0百萬美元及250.0百萬美元(折合約3,893.2百萬港元及1,946.0百萬港元)。

500.0百萬美元債券是按本金金額的100%之價格發行，250.0百萬美元債券是按本金金額的102.268%之價格發行，並帶來5.7百萬美元發行溢價(折合約44.1百萬港元)。

該等債券附帶年票息率為7%，每年2月10日及8月10日作半年派息。該等債券獲本公司無條件及不可撤回地提供擔保，並於聯交所上市。

受制於規管該等債券之條款發行人可選擇於任何時間贖回該等債券。除非提早贖回，兌換或購回及註銷，債券須於到期日2020年2月10日按本金額贖回。

於2011年6月30日，根據市場報價，該等債券之公平值為763.2百萬美元(折合約5,938.1百萬港元)(2010年：750.8百萬美元(折合約5,846.0百萬港元))。

## 41 借貸(續)

附註：(續)

(d) 非控權股東貸款

為數37.2百萬港元(2010年：81.1百萬港元)之借貸為無抵押及年息固定為5%(2010年：5.0%至6.0%)。餘下貸款為無抵押及不計息。為數141.8百萬港元(2010年：177.1百萬港元)無須在未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

(e) 實際利率

	2011年				2010年			
	港元	人民幣	美元	日圓	港元	人民幣	美元	日圓
銀行借貸	1.2%	5.7%	5.2%	0.5%	1.3%	5.4%	5.3%	0.5%
非控權股東貸款	5.0%	-	-	-	5.0%	-	-	-
其他無抵押貸款	3.0%	-	-	-	3.0%	-	-	-

可換股債券之實際利率已於上述附註(b)披露。

(f) 借貸之賬面值及公平值

於各報告期末日，可換股債券負債部份之現值已於上述附註(b)披露。固定利率債券及其他借貸之賬面值與公平值相若。

(g) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
港元	43,855.8	38,443.8
人民幣	9,322.6	7,408.1
美元	7,364.1	6,410.2
日圓	66.2	57.2
	<b>60,608.7</b>	<b>52,319.3</b>

(h) 下期定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	集團賬				
	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	非控權 股東貸款 百萬港元	固定利率 債券 百萬港元	總額 百萬港元
2011年					
1年內	46,234.8	154.6	-	-	46,389.4
第5年後	-	-	37.2	5,838.9	5,876.1
	<b>46,234.8</b>	<b>154.6</b>	<b>37.2</b>	<b>5,838.9</b>	<b>52,265.5</b>
2010年(經重列)					
1年內	38,265.1	146.1	-	-	38,411.2
第5年後	-	-	81.1	5,841.6	5,922.7
	<b>38,265.1</b>	<b>146.1</b>	<b>81.1</b>	<b>5,841.6</b>	<b>44,333.9</b>

## 42 其他非流動負債

	集團賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
遞延收入	14.8	18.7
長期服務金撥備	32.4	35.2
長期應付賬項	603.5	348.7
	650.7	402.6

## 43 應付賬及應付費用

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	8,541.7	7,137.3	—	—
應付客戶之承包工程款項(附註37)	152.0	262.5	—	—
出售物業預收訂金	4,853.4	6,900.9	—	—
應付共同控制實體(附註(b))	1,710.5	867.0	—	—
應付聯營公司(附註(b))	679.8	731.2	—	—
其他應付賬及應付費用	7,818.6	8,062.0	2,295.8	699.2
	23,756.0	23,960.9	2,295.8	699.2

附註：

(a) 貿易應付賬之賬齡分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
即期至30天	6,808.6	5,325.6
31至60天	644.0	549.9
多於60天	1,089.1	1,261.8
	8,541.7	7,137.3

(b) 應付賬乃不計息、無抵押及無固定償還條款。

(c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
港元	15,824.5	12,332.3	2,295.8	699.2
人民幣	7,260.8	10,625.8	—	—
澳門幣	469.5	764.0	—	—
美元	172.3	97.9	—	—
其他	28.9	140.9	—	—
	23,756.0	23,960.9	2,295.8	699.2

#### 44 按類別劃分的金融工具

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

- (a) 按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融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法計算的攤銷成本入賬；
- (d) 長期應收款、長期存款、有限制銀行存款、貿易及其他應收賬及現金及銀行存款分類為貸款及應收賬並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (e) 借貸、貿易及其他應付賬分類為金融負債，並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬。衍生金融負債分類為按公平值透過損益列賬金融負債並以公平值入賬。

#### 45 承擔項目

##### (a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
已簽約但未撥備				
物業、機器及設備	704.3	316.9	—	—
發展中投資物業	626.6	1,173.1	—	—
附屬公司	1,911.8	—	55.0	55.0
共同控制實體及聯營公司	1,345.7	1,115.1	—	—
上市股本證券	77.8	39.2	—	—
發展項目注資	14.0	83.2	—	—
	4,680.2	2,727.5	55.0	55.0
已授權但未簽約				
物業、機器及設備	163.4	1,097.6	—	—
發展中投資物業	—	213.4	—	—
擬注資				
一項投資項目	60.0	975.8	—	—
發展項目	—	108.0	—	—
	223.4	2,394.8	—	—

## 45 承擔項目(續)

## (a) 資本承擔(續)

本集團分佔共同控制實體所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
已簽約但未撥備	786.5	603.8	—	—
已授權但未簽約	525.8	391.9	—	—
	<b>1,312.3</b>	995.7	—	—

本集團分佔新礦資源所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
已簽約但未撥備	194.8	—	—	—
已授權但未簽約	962.5	—	—	—
	<b>1,157.3</b>	—	—	—

## (b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
土地及樓宇				
1年內	500.1	500.1	6.6	—
第2至第5年	2,046.3	1,286.6	3.6	—
第5年後	5,666.7	3,722.9	—	—
	<b>8,213.1</b>	5,509.6	<b>10.2</b>	—

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



#### 45 承擔項目(續)

##### (c) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	1,175.2	813.0	8.6	7.1
第2至第5年	2,176.4	1,193.5	18.3	0.6
第5年後	685.4	483.0	—	—
	4,037.0	2,489.5	26.9	7.7

本集團之營運租約年期介乎於1至10年。

#### 46 或然負債及金融擔保合約

	集團賬		公司賬	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
(a) 本集團及本公司的金融擔保合約如下：				
就若干物業買家之按揭款項擔保下列公司取得信貸額	1,714.9	1,654.7	—	—
附屬公司	—	—	32,418.2	30,671.1
共同控制實體	7,627.6	7,025.1	4,779.5	4,569.5
聯營公司	125.0	125.0	125.0	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	148.5	111.7	—	—
一間附屬公司發行可換股債券之擔保	—	—	6,000.0	6,000.0
一間附屬公司發行固定利率債券之擔保	—	—	5,812.5	5,812.5
就非全資附屬公司之中國大陸稅務賠償保證	1,984.0	2,047.4	6,586.5	6,808.7
	11,600.0	10,963.9	55,721.7	53,986.8
(b) 上述不包括本集團所佔共同控制實體的或然負債如下：				
於共同控制實體所佔或然負債	2.6	2.6	—	—

## 46 或然負債及金融擔保合約(續)

本集團就位於中國大陸的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。本集團並無收到列載索償詳情之索償聲明。本集團預期該等事項不會對財務狀況造成重大負面影響。

## 47 綜合現金流量表之附註

### (a) 營業溢利與營業所得之淨現金比對表

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)
營業溢利	12,285.7	13,683.7
折舊	835.6	834.4
攤銷	182.7	159.3
投資物業公平值變動	(3,534.6)	(4,765.8)
撥備撥回		
投資、應收貸款及其他應收款	(275.2)	(31.4)
發展中物業	-	(70.7)
因收購一共同控制業務之控制權而重估其前期持有之資產所產生之公平值收益	(437.2)	-
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之盈利收益	-	(1,333.8)
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	(86.1)	(732.1)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	482.2	510.7
回購可換股債券收益	(1.3)	-
贖回可換股債券虧損	-	162.2
出售淨(溢利)/虧損		
投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權	(455.3)	(156.2)
出售集團及其他待售資產	(499.6)	(242.5)
可供出售金融資產	(666.7)	(352.6)
按公平值透過損益列賬金融資產	78.6	(24.4)
附屬公司	(22.0)	(996.9)
共同控制實體	30.9	-
聯營公司	(10.2)	-
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的公平值收益	-	(105.8)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	149.1	55.7
無形資產	-	59.4
應收貸款及其他應收賬	43.7	394.1
待售物業及物業、機器及設備	438.0	316.5
可供出售金融資產之股息收入	(82.8)	(211.3)
購股權開支	30.8	55.9
外幣兌換收益淨額	(901.5)	-
營運資本變動前之營業溢利	7,584.8	7,208.4
存貨增加	(122.9)	(36.1)
待發展/發展中及待售物業增加	(3,782.8)	(5,060.4)
應收賬及預付款減少	675.0	1,401.4
代客戶持有之現金增加	-	(997.2)
應付賬及應付費用(減少)/增加	(2,039.1)	6,157.5
用作貸款予證券業務客戶之短期銀行借貸減少	-	(1,458.2)
營業所得之淨現金	2,315.0	7,215.4

47 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	3,135.0	900.9
物業、機器及設備	127.9	27.0
共同控制實體及聯營公司權益	-	(118.4)
遞延稅項資產	78.1	13.7
發展中物業	-	5,504.1
待售物業	-	504.2
其他非流動資產	1.1	-
存貨	8.7	1.2
應收賬及預付款	107.4	1,865.3
現金及銀行存款	137.5	1,379.4
應付賬及應付費用	(672.0)	(1,645.9)
其他非流動負債	(26.3)	-
應付即期稅項	(7.1)	(99.2)
遞延稅項負債	(170.4)	(1,332.9)
長期借貸	-	(1,159.1)
	2,719.9	5,840.3
本集團原有持作為共同控制業務之淨資產	(1,045.4)	-
本集團原有共同控制實體及聯營公司之權益	-	(2,778.9)
	1,674.5	3,061.4
收購產生之商譽	285.6	56.3
購入附屬公司之淨資產公平值超逾收購成本	(86.1)	(732.1)
因增購一共同控制業務之控制權而重估其前期持有之資產所產生之 公平值收益	(437.2)	-
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司成為附屬公司 而重新計量前期持有權益之公平值所產生之盈利收益	-	(1,333.8)
代價	1,436.8	1,051.8

(c) 就購入附屬公司而(流出)／產生之現金及現金等值項目之淨額分析

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
現金代價	(1,436.8)	(1,051.8)
購入之現金及銀行存款	137.5	1,379.4
	(1,299.3)	327.6

## 47 綜合現金流量表之附註(續)

## (d) 出售附屬公司

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	-	380.0
物業、機器及設備	7.5	125.9
無形資產	-	155.7
共同控制實體及聯營公司權益	-	10.8
可供出售金融資產	-	96.3
遞延稅項資產	-	10.6
應收賬及預付款	237.8	2,886.9
代客戶持有之現金	-	4,659.1
按公平值透過損益列賬金融資產	-	58.5
其他非流動資產	-	21.1
現金及銀行存款	342.2	419.1
應付賬及應付費用	(313.8)	(5,511.6)
應付即期稅項	(2.6)	(50.3)
非控權股東貸款	-	(3.4)
借貸	-	(726.0)
遞延稅項負債	-	(14.2)
非控權股東權益	-	(825.9)
	<b>271.1</b>	1,692.6
本集團保留之一間共同控制實體權益及一間聯營公司之權益	-	(307.1)
	<b>271.1</b>	1,385.5
於出售時變現之儲備		
投資重估儲備	-	1.3
普通儲備	-	(1.9)
匯兌儲備	(10.6)	(6.7)
出售附屬公司之淨溢利	22.0	996.9
保留出售一間附屬公司部份權益後非控權權益的公平值收益	-	105.8
代價	<b>282.5</b>	2,480.9
支付方式：		
現金代價	<b>282.5</b>	2,480.9

## (e) 就出售附屬公司而(流出)／流入產生之現金及現金等值項目之淨額分析

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
現金代價	282.5	2,480.9
售出之現金及銀行存款	(342.2)	(419.1)
	<b>(59.7)</b>	2,061.8

## 48 業務合併

### (a) 收購成都新世界滙美百貨有限公司

於2010年10月，本集團透過新世界百貨按總代價人民幣2.0百萬元(相等於約2.3百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限公司成都新世界滙美百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價	
– 已付現金	2.3
所收購負債淨值的公平值 – 載列如下	74.4
商譽	76.7

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	39.3
存貨	2.1
應收賬及預付款	18.0
遞延稅項資產	21.5
現金及銀行存款	19.6
應付賬及應付費用	(174.9)
所收購負債淨值	(74.4)
以現金支付的購入代價	(2.3)
所收購的現金及現金等值項目	19.6
收購附屬公司的現金流入淨額	17.3

商譽可根據溢利預測分配予所收購之業務。於2010年10月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為新世界百貨貢獻收益74.3百萬港元及溢利淨額19.8百萬港元。倘收購已於2010年7月1日發生，即由2010年7月1日至收購日新世界百貨的收入將增加17.4百萬港元；年度溢利將減少3.0百萬港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

## 48 業務合併(續)

### (b) 收購長沙新世界時尚廣場有限公司

於2010年12月，本集團透過新世界百貨按總代價人民幣10.0百萬元(相等於約11.8百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限公司長沙新世界時尚廣場有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價	
– 已付現金	11.8
所收購負債淨值的公平值 – 載列如下	58.8
商譽	70.6

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	33.2
存貨	1.3
應收賬及預付款	27.5
遞延稅項資產	17.1
現金及銀行存款	27.1
應付賬及應付費用	(165.0)
所收購負債淨值	(58.8)
以現金支付的購入代價	(11.8)
所收購的現金及現金等值項目	27.1
收購附屬公司的現金流入淨額	15.3

商譽可根據溢利預測分配予所收購之業務。於2011年1月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為新世界百貨貢獻收益30.6百萬港元及溢利淨額3.0百萬港元。倘收購已於2010年7月1日發生，即由2010年7月1日至收購日新世界百貨的收入將增加29.8百萬港元；年度溢利將減少2.9百萬港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

## 48 業務合併(續)

### (c) 收購北京新世界彩旋百貨有限公司

於2011年3月，本集團透過新世界百貨按總代價人民幣5.0百萬元(相等於約5.9百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限公司北京新世界彩旋百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價	
– 已付現金	5.9
所收購負債淨值的公平值 – 載列如下	58.2
商譽	64.1

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	5.6
存貨	1.9
應收賬及預付款	27.3
遞延稅項資產	16.8
現金及銀行存款	46.2
應付賬及應付費用	(156.0)
所收購負債淨值	(58.2)
以現金支付的購入代價	(5.9)
所收購的現金及現金等值項目	46.2
收購附屬公司的現金流入淨額	40.3

商譽可根據溢利預測分配予所收購之業務。於2011年3月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為新世界百貨貢獻收益31.2百萬港元及溢利淨額4.0百萬港元。倘收購已於2010年7月1日發生，即由2010年7月1日至收購日新世界百貨的收入將增加57.9百萬港元；年度溢利將減少12.8百萬港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。



## 48 業務合併(續)

## (d) 收購重慶新世界時尚商廈有限公司

於2011年4月，本集團透過新世界百貨按總代價人民幣5.0百萬元(相等於約5.9百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限公司重慶新世界時尚商廈有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價	
– 已付現金	5.9
所收購負債淨值的公平值 – 載列如下	68.3
商譽	74.2

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	46.4
存貨	2.8
應收賬及預付款	22.7
遞延稅項資產	22.7
現金及銀行存款	9.9
應付賬及應付費用	(172.8)
所收購負債淨值	(68.3)
以現金支付的購入代價	(5.9)
所收購的現金及現金等值項目	9.9
收購附屬公司的現金流入淨額	4.0

商譽可根據溢利預測分配予所收購之業務。於2011年4月1日至2011年6月30日止期間，所收購業務為新世界百貨貢獻收益17.7百萬港元及虧損淨額0.7百萬港元。倘收購已於2010年7月1日發生，即由2010年7月1日至收購日新世界百貨的收入將增加53.9百萬港元；年度溢利將減少3.4百萬港元。該等金額乃使用本集團的會計政策計算。

## 48 業務合併(續)

### (e) 收購DPPL Group

於2011年3月，本集團透過一附屬公司按總代價1,410.9百萬港元收購DP Properties Limited(「DPPL」，前稱香港興業(物業)有限公司)和Goldencliff Investments Limited之100%權益及愉景新城商業服務有限公司和愉景新城財務服務有限公司之50%權益(統稱「DPPL Group」)。DPPL持有香港新界荃灣青山道 398號愉景新城商業平台之50%權益(「愉城」)。

本集團於愉城前期持有之權益列賬為一共同控制業務。收購後，愉城是由本集團全資擁有。

已付代價以及收購當日所持股權的公平值如下：

	百萬港元
購入代價	
– 已付現金	1,410.9
業務合併前所持愉城股權的公平值	1,482.6
	2,893.5
所收購資產淨值的公平值 – 載列如下	(2,979.6)
購入DPPL Group權益之淨資產公平值超逾成本	(86.1)

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	3,135.0
物業、機器及設備	3.4
其他非流動資產	1.1
存貨	0.6
應收賬及預付款	11.9
現金及銀行存款	34.7
應付賬及應付費用	(3.3)
其他非流動負債	(26.3)
即期應付稅項	(7.1)
遞延稅項負債	(170.4)
所收購資產淨值	2,979.6
以現金支付的購入代價	(1,410.9)
所收購的現金及現金等值項目	34.7
收購DPPL Group的現金流出淨額	(1,376.2)

## 48 業務合併(續)

### (e) 收購DPPL Group(續)

自收購日起，DPPL Group貢獻收入約24.4百萬港元，而貢獻溢利約14.5百萬港元。倘收購於2010年7月1日已發生，本集團年內的收入及溢利將分別增加約64.2百萬港元及349.5百萬港元。

本集團因歷年來所收購淨資產之公平值增值而獲益。因業務合併，本集團確認透過重新計量其於業務合併前所持本集團持有愉城50%前期持有之權益之公平值產生的收益437.2百萬港元及收購附屬公司權益時所收購淨資產之公平值超逾收購成本之差額。

## 49 與有關連人士之交易

除在財務報表內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
共同控制實體		
提供合約工程服務(附註(a))	113.0	44.4
利息收入(附註(b))	116.5	138.4
商標收入(附註(c))	44.3	15.9
租金支付(附註(d))	173.1	1.9
豁免其他應付賬	42.3	-
聯營公司		
利息收入(附註(b))	0.1	1.3
關連公司(附註(g))		
提供合約工程服務(附註(a))	6.7	24.5
租金收入(附註(d))	97.5	76.9
其他服務費收入	70.5	18.3
租金支付(附註(d))	30.6	29.5
管理費支出(附註(e))	111.3	91.3
其他應收款(附註(f))	104.0	104.0
應付賬項(附註(f))	153.4	86.7

附註：

- (a) 提供合約工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註23(a)及24(a)項刊列之息率計算。
- (c) 商標收入乃根據合同訂立之年費計算。
- (d) 租金收入及支付根據個別租約合同訂立之租值計算。
- (e) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (f) 應付賬均無抵押、不計息及需隨時償還。
- (g) 關聯公司乃周大福企業有限公司(「周大福」)及杜惠愷先生及其聯繫人的附屬公司、聯營公司及其共同控制實體，而非本集團旗下的公司。周大福乃本公司的控股股東。杜惠愷先生乃新創建非執行董事。
- (h) 與共同控制實體及聯營公司之賬項已分別於附註23、24及43內披露。
- (i) 除於附註16內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。
- (j) 於2010年6月30日年度，新世界中國地產以代價520.6百萬港元向Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited(「Guilherme」)收購三聯52.5%權益，及以代價1,173.9百萬港元出售局一50%權益予Guilherme。Guilherme由新世界中國地產一位董事杜惠愷先生全資實益擁有。
- (k) 一間由杜惠愷先生及黃國堅先生間接持有之公司於2010年6月11日就新創建出售其出售集團訂立協議，代價為888.5百萬港元(附註38(b))。於該協議日期，杜惠愷先生及黃國堅先生分別為新創建之非執行董事及執行董事，分別持有買方公司90%及10%的間接權益。

## 50 結算日後事項

- (a) 於2011年6月13日，新創建的一間間接全資附屬公司Moscan Developments Limited(「Moscan」)與Widfaith Group Limited(「Widfaith」)訂立買賣協議，以代價226.9百萬美元(相等於約1,769.5百萬港元)收購Chinese Future Corporation(「CFC」)約22.68%股權。CFC間接擁有一間於中國浙江省經營杭州繞城公路的中國公司(「項目公司」)95%的權益。截至2011年6月30日，新創建根據該買賣協議已支付訂金約1,588.9百萬港元。此收購事項已於2011年7月5日完成，隨後新創建持有項目公司約21.55%的實際權益。

於2011年7月27日，Moscan與(其中包括)Kaiming Holdings Limited(「Kaiming」，當時持有Widfaith 100%的股權)訂立一份買賣協議，以代價145.2百萬美元(相等於約1,132.6百萬港元)收購Widfaith的25.00%股權。於2011年7月29日完成是次收購後，新創建於項目公司的實際權益由約21.55%增加至約33.66%。Moscan亦向Kaiming授出認沽期權以出售，而Kaiming已向Moscan授出認購期權以進一步收購Widfaith的65.00%股權，亦即項目公司約31.50%的實際權益，代價最高為389.0百萬美元(相等於約3,034.2百萬港元)。認沽／認購期權於The Children's Investment Master Fund(「TCI」，當時持有CFC約26.32%股權的股東)不再為CFC的股東後起計三個月內可予行使(如下段所述)。

於2011年9月9日，Moscan與(其中包括)TCI訂立另一份買賣協議收購CFC約26.32%的股權，收購價為280.0百萬美元(相等於約2,184.0百萬港元)，另加利息以收購價於2011年7月1日至2011年8月31日期間按年利率8%計算。於2011年9月16日完成是次收購後，Moscan直接持有Widfaith 25.00%的權益及CFC 49.00%的權益，即合共佔項目公司約58.66%的實際權益，CFC並成為本集團的附屬公司。

本集團現正評估所收購業務的資產及負債公平值，故於現階段披露其財務影響乃不實際可行。

- (b) 於2011年6月30日，新創建擁有新礦資源約60.00%的實際權益。於2011年7月4日，新礦資源完成分拆，新礦資源股份亦於同日開始在聯交所主板買賣。因此，新創建擁有的新礦資源實際權益減少至約48.00%。新礦資源於上市後已不再為新創建的附屬公司，新創建將於截至2012年6月30日止年度確認被攤薄收益約17.0億港元。
- (c) 於2011年8月24日，新創建的間接全資附屬公司悅晶有限公司與天津新展高速公路有限公司的合營夥伴訂立協議，新創建擁有天津新展高速公路有限公司60%股權，其主要從事唐津高速公路(天津北段)的建設及管理。根據該協議，新創建以現金認繳增資人民幣731.5百萬元(相等於約881.3百萬港元)，以就上述高速公路由四車道擴建為六車道的建設成本提供融資。
- (d) 於2011年7月29日，新世界中國地產的間接全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited分別以代價約為235.0百萬美元(約等於1,833.2百萬港元)及28.0百萬美元(約等於218.4百萬港元)收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.(「Rosewood」)100%權益及「Carlyle」、一個酒店品牌的知識產權。Rosewood隨後成為新世界中國地產的全資附屬公司。

本集團將評估所收購業務於收購日期的資產及負債公平值，惟現階段披露有關金額及所造成的影響屬不實際可行。

- (e) 於2011年9月21日，新世界百貨的全資附屬公司天鵬國際有限公司與獨立第三方訂立一項買賣協議，以收購德高有限公司(「德高」)的100%股權權益，總代價為人民幣1,460.0百萬元(相當於約1,782.0百萬港元)並根據及受限於該協議的條款及條件有待扣除及調整。德高的主要業務是對峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領」)100%股權權益的投資控股。峻領為於中國成立的有限責任公司，是上海一個購物中心的物業擁有人及經營方。

本集團將評估所收購業務於收購日期的資產及負債公平值，惟現階段披露有關金額及所造成的影響屬不實際可行。

## 51 主要附屬公司

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營					
增亮投資有限公司	9,998	1	—	56	物業投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	56	
偉煊有限公司	2	1	—	100	物業投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
康璋有限公司	1	1	—	60	經營免稅店及一般貿易
星光大道管理有限公司	2	1	—	100	管理服務
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
駿皓國際有限公司	1	1	100	100	物業投資
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	—	57	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	60	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	60	
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	物業投資
Bright Moon Company, Limited	200	10	75	75	物業投資
Calpella Limited	2	10	—	100	物業投資
致好企業有限公司	2	1	100	100	物業投資
翠嘉投資有限公司	1	1	—	60	控股投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	100	100	100	物業投資
志霖置業有限公司	7,000	100	100	100	控股投資
創庫系統有限公司	10	100	—	60	提供資訊科技
	160,000 <sup>1</sup>	100	—	60	解決方案
德誌有限公司	1	1	100	100	物業發展
愉景新城商業服務有限公司	2	1	—	100	物業管理
DP Properties Limited	4,000	0.25	—	100	物業投資
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	物業投資
祥邦發展有限公司	2	1	100	100	物業發展
富利香港投資有限公司	10,000	1	—	70	物業發展
金后有限公司	5,000	1	100	100	物業投資
悅晶有限公司	1	1	—	60	控股投資
鷹豐投資有限公司	1	1	100	100	物業發展
迅浩國際有限公司	1	1	—	60	控股投資
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	1	—	100	
恒寶寧有限公司	1,000	100	—	100	物業發展
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	物業投資
協興建業有限公司	40,000	1,000	—	60	建築
	10,000 <sup>1</sup>	1,000	—	60	
協興建築有限公司	400,000	100	—	60	建築及
	600,000 <sup>1</sup>	100	—	60	土木工程
協興工程有限公司	670,000	100	—	60	樓宇建築
	1 <sup>2</sup>	1	—	—	

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	1	—	60	管理香港會議
	1 <sup>1</sup>	1	—	60	展覽中心 (「會展中心」)
香港展覽會議場地管理中國有限公司	1	1	—	60	控股投資
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	10	—	52	控股投資
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資
豪華發展有限公司	2	1	100	100	物業發展
Joint Profit Limited	2	1	100	100	物業投資
金境有限公司	2	1	100	100	物業投資
K11 Concepts Limited	1	1	—	100	提供物業管理顧問服務
K11 Design Store Limited	1	1	—	100	消費品零售
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	1	—	60	物業代理管理及
	2 <sup>1</sup>	1	—	60	諮詢
怡隆有限公司	2	100	—	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1	—	70	控股投資
	200 <sup>1</sup>	1	—	—	
利家安財務有限公司	4,400,000	10	—	100	融資
Loyalton Limited	2	10	—	100	物業投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館經營
民威發展有限公司	100	1	100	100	物業投資
泰賢有限公司	1	1	100	100	物業投資
新世界中國實業項目有限公司	2	1	—	100	項目管理
新世界百貨(投資)有限公司	3	1	—	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	1	—	72	向百貨店提供管理服務
新世界發展(中國)有限公司	2	1	—	70	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	100	100	
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100	金融服務
新粵公路建設有限公司	100	100	—	60	控股投資
	100 <sup>1</sup>	100	—	65	
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
	9,000 <sup>2</sup>	1	—	100	
新世界酒店管理有限公司	1	1	—	70	酒店管理

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人服務
新世界港口投資有限公司	2	1	—	60	控股投資
新世界物業管理有限公司	1	1	100	100	物業管理
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100	地產代理
新世界電訊有限公司	9,999,998	1	—	100	電訊服務
	2 <sup>1</sup>	1	—	100	
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	物業投資
新世界(廈門)港口投資有限公司	2	1	—	60	控股投資
新發展策劃管理(香港)有限公司	1	1	—	100	項目管理
新發展策劃管理有限公司	2	1	—	100	項目管理
新創建(財務)有限公司	2	1	—	60	金融服務
新創建集團(中國)有限公司	1,501	1	—	60	控股投資
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	—	60	融資
新創建香港投資有限公司	1	1	—	60	控股投資
新創建港口管理(天津)有限公司	1	1	—	60	控股投資
宇益投資有限公司	50,000,000	1	—	70	控股投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	物業投資
貝思有限公司	100	1	—	92	物業發展
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	物業投資
寶利城有限公司	2	10	—	60	物業投資、經營、
	100,000 <sup>1</sup>	10	—	60	市場推廣、宣傳及 管理會展中心
寶偉有限公司	10	1	—	92	物業發展
Pridemax Limited	2	1	—	100	物業投資
迅堅有限公司	1	1	—	60	控股投資
帝霖投資有限公司	1,000	1	—	100	物業發展
揚威投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
駿星投資有限公司	1,000	1	—	100	物業發展
Richglows Limited	2	1	—	100	物業投資
天傳有限公司	100	1	—	60	銷售免稅煙酒
快星發展有限公司	2	1	100	100	物業投資



## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
Super Memory Limited	2	1	—	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	1	80	80	物業投資
濤運有限公司	2	10	—	100	物業投資
康煌投資有限公司	10,000	1	80	80	物業投資
紀成投資有限公司	1	1	—	60	控股投資
誠願投資有限公司	4,998	1	—	60	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	60	
能勇有限公司	4,998	1	—	60	控股投資
	2 <sup>1</sup>	1	—	60	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	物業投資
昌力國際有限公司	1	1	—	60	控股投資
惠保建築有限公司 (前稱百勤建築有限公司)	1,630,000	100	—	60	土木工程
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	—	60	打樁、地基勘察及 土木工程
華經建築有限公司	20,000	1,000	—	60	建築
威津投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
詠思企業有限公司	2	1	100	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	1	100	100	物業投資
惠鴻企業有限公司	2	1	—	60	控股投資
寰國置業有限公司	2	1	100	100	物業投資
<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 <sup>##</sup>	1,001	0.1	—	36	採礦、礦石洗選及 銷售鐵精粉
<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	5,762,392,911	0.1	66	70	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.1	72	72	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1	—	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.1	—	60	控股投資

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在菲律賓註冊成立及經營					
New World International Development Philippines, Inc	6,988,016	100披索	—	27	酒店經營
NWH Management Philippines, Incorporated	94,920	100披索	—	70	酒店管理
在馬來西亞註冊成立及經營					
Taipan Eagle Sdn. Bhd.	1,000,000	1馬幣	—	71	物業發展

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明<sup>1</sup> 無投票權遞延股份<sup>2</sup> 無投票權優先股份<sup>##</sup> 公司被列為代售資產/負債

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	註冊/已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
鞍山新世界百貨有限公司	25,000,000人民幣	—	72	百貨經營
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000人民幣	—	64	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	70	物業銷售
北京新世界千姿百貨有限公司	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	100,000,000美元	—	60	控股投資
成都新世界百貨有限公司	20,000,000人民幣	—	72	百貨經營
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	51	物業發展
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000人民幣	—	72	百貨經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	62	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	143,250,000美元	—	70	物業投資、發展及酒店經營
大連嫡立得傳熱技術有限公司	20,500,000美元	—	85	研發、生產及銷售熱傳導設備及A級焗爐部件
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	53	經營哥爾夫球會及物業發展
佛山市高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	—	18	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	59,520,000人民幣	—	60	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000人民幣	—	60	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	36	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	39	經營收費道路
廣州芳村-新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州集賢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	100	物業投資

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
廣州新世界物業發展有限公司	220,000,000港元	100	100	物業投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	70	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	70	物業發展
廣州新翔房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	63	物業投資及發展
貴陽新世界地產有限公司	191,350,000美元	—	85	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	70	物業發展
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000人民幣	—	72	百貨經營
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000人民幣	—	70	物業投資
湖北新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
湖南梓山湖置業有限公司	55,800,000人民幣	—	70	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	376,389,430人民幣	—	81	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣	—	72	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	49,980,000美元	—	70	物業發展
新雅圖園商務諮詢(北京)有限公司	8,000,000人民幣	—	100	商務諮詢
新世藝商務諮詢(上海)有限公司	5,000,000人民幣	—	100	商務諮詢
南京新中置業有限公司	45,339,518美元	—	70	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	70	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	1,240,000,000人民幣	—	70	物業發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000美元	—	100	控股投資
新世界中國地產(海口)有限公司	100,000,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界中國地產投資有限公司	80,000,000美元	—	70	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
新世界百貨投資(中國)有限公司	80,000,000美元	—	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	75,000,000美元	—	70	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	120,000,000美元	—	70	物業投資及發展
上海尚譽酒店管理諮詢有限公司	500,000人民幣	—	70	酒店管理顧問服務
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	1,647,800,000人民幣	—	63	物業投資及發展
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000美元	—	100	投資顧問
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元	—	72	控股投資及提供諮詢服務

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	註冊/已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
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
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海彩旋百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海匯美百貨有限公司	18,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海匯雅百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海匯瑩百貨有限公司	50,000,000港元	—	72	百貨經營
上海新寧購物中心有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
上海新穎百貨有限公司	100,000,000港元	—	72	百貨經營
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	70	物業投資及酒店經營
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	70	物業投資及發展
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	54	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	54	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
瀋陽新世界酒店有限公司	201,520,000人民幣	—	70	酒店經營
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣	—	72	物業投資
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	550,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	100	發展無線通訊網絡
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元	—	70	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	—	70	物業發展
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	75,000,000美元	—	70	物業發展
天津時尚新世界購物廣場有限公司	30,000,000人民幣	—	72	百貨經營
天津新廣置業有限公司	4,500,000美元	—	70	物業投資
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元	—	72	物業投資及百貨經營
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	70	物業投資
武漢新世界彩旋百貨有限公司	75,000,000人民幣	—	72	百貨經營

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>o</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>				
武漢新世界酒店物業有限公司	10,447,500美元	—	70	物業投資
武漢新世界滙美百貨有限公司	80,000,000人民幣	—	72	百貨經營
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	70	物業發展
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	31	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	—	60	管理諮詢
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000人民幣	—	72	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	70	物業發展
鄭州新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣	—	72	百貨經營
<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	—	60	建築
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	—	60	建築
鶴記(澳門)有限公司	25,000澳門幣	—	60	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門幣	—	60	地基工程

<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

## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>					
新創建集團有限公司	3,387,610,755	1港元	40	60	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
Beauty Ocean Limited	1	1美元	—	60	控股投資
亮星投資有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Economic Velocity Limited	1	1美元	—	60	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	—	100	控股投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	—	70	控股投資
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
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	—	60	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	—	100	控股投資
運隆有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Moscan Developments Limited	1	1美元	—	60	控股投資
New World China Land Finance Limited	1	1美元	—	70	融資
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	—	64	控股投資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000	1美元	—	70	控股投資
NWS CON Limited	1	1港元	—	60	控股投資
NWS Construction Limited	1	1美元	—	60	控股投資
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	—	60	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	—	60	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	—	60	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	—	60	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	45	物業投資
Right Heart Associates Limited	4	1美元	—	60	控股投資
Righteous Corporation	1	1美元	—	60	控股投資
晉達集團有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
銀堡有限公司	1	1美元	—	60	融資
栢寧永保有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
Stockfield Limited	1	1美元	—	60	控股投資



## 51 主要附屬公司(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<i>在英屬處女群島註冊成立(續)</i>					
俊景實業有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Upper Start Holdings Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	100	100	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>					
美星投資有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
潤富集團有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
Fita International Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
宏遠發展有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
巨創有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
Hetro Limited	101	1美元	—	60	控股投資
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	—	60	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	—	60	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	—	60	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	物業投資
Sherson Limited	1	1美元	100	100	債券發行人
耀名控股有限公司	1	1美元	—	60	發展物流中心
South Scarlet Limited	1	1美元	100	100	酒店經營
耀昇集團有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
天福發展有限公司	1	1美元	—	60	控股投資
Vimanda Profits Limited	2	1美元	100	100	物業投資

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明

## 52 主要共同控制實體

於 2011年6月30日

	註冊／已繳足股本	應佔權益 <sup>a</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<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	3,977,267,380人民幣	—	18	經營集裝箱碼頭及有關業務
重慶蘇渝實業發展有限公司	650,000,000人民幣	—	30	控股投資
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	27	經營高爾夫球會所及渡假村
廣州市創越交通電子科技有限公司	1,500,000港元	—	20	發展交通電子科技
廣州發展南沙電力有限公司	350,000,000人民幣	—	13	發電及供電
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	15	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	449,676,800人民幣	—	21	燃料批發、收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	—	30	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000人民幣	—	21	發電及供電
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000人民幣	—	52	藥物連鎖店
廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司	756,000,000人民幣	—	28	經營集裝箱碼頭
廈門象嶼新創建碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	30	經營集裝箱碼頭

## 52 主要共同控制實體(續)

於 2011年6月30日

	註冊/已繳足股本	應佔權益 <sup>Ⓐ</sup> (%)		主要業務
		公司	集團	
<b>合作合營企業</b>				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	15	經營收費道路
北京崇文 - 新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	49	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	49	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	39	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	49	物業投資及發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	39	經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	139,980,000人民幣	—	20	經營收費道路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000人民幣	—	30	控股投資及經營收費道路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	44	物業發展
新北方酒店有限公司	12,000,000美元	—	56	物業投資
天津新展高速公路有限公司	1,320,000,000人民幣	—	54 <sup>Ⓔ</sup>	經營收費道路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	—	42	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	—	42	酒店經營
無錫新城發展有限公司	10,400,000美元	—	26	酒店經營
<b>外商獨資企業</b>				
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	41	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	—	44	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	—	35	物業投資

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

<sup>Ⓔ</sup> 代表現金分配比率

## 52 主要共同控制實體(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份#		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
<b>股份有限公司</b>					
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000 'A'	1港元	—	34 <sup>a</sup>	經營貨櫃裝卸及 倉儲設施
	20,000 'B' **	1港元	—	48	
	54,918*	1港元	100	100	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1港元	—	28	控股投資
柯士甸項目管理有限公司	1,000,000	1港元	—	50	項目管理
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1港元	—	50	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05港元	—	15	物業投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1港元	—	28	環保堆填
威翰有限公司	1,000,000	1港元	—	50	物業發展
添星發展有限公司	100	1港元	—	30	物業發展
鴻圖中國有限公司	1	1港元	—	40	控股投資
Gloryland Limited	900	1港元	—	33	物業投資
佳誌有限公司	1,000	1港元	—	30	物業投資
Istaron Limited	4	1港元	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1港元	—	45	物業投資
新創建基建昇達廢料處理有限公司	2	1港元	—	30	控股投資
超隆企業有限公司	2	1港元	50	50	物業投資
時泰集團有限公司	100	1港元	—	30	物業發展
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01港元	—	18	經營收費隧道
	600,000,000*	1港元	—	—	
永冠國際有限公司	300,000,000	1港元	—	30	控股投資
智啟發展有限公司	30	1港元	—	40	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>					
DP World New World Limited	2,000	1美元	—	30	控股投資
New World Liberty China Ventures Limited	1,134	1美元	—	71	控股投資
	100**	1美元	—	—	
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5	1美元	—	20	控股投資
新創建交通服務有限公司	500,000,016	1港元	—	30	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	—	48 <sup>a</sup>	控股投資

## 52 主要共同控制實體(續)

於 2011年6月30日

	已發行股份 <sup>#</sup>		應佔權益(%)		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在馬來西亞註冊成立及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1馬元	—	38	物業投資
	10,000,000 <sup>^</sup>	0.1馬元	—	—	
在荷蘭註冊成立及經營					
Hya I B.V.	19,000	1歐元	—	30	控股投資
在香港註冊成立及在澳門及中國大陸經營					
中法控股(香港)有限公司	3,748,680 <sup>'A'</sup>	100港元	—	—	控股投資、
	7,209,000 <sup>'B'</sup>	100港元	—	60	經營自來水及
	3,460,320 <sup>'C'</sup>	100港元	—	—	電力廠
非公司制合營企業(香港)					
金門 – 協興聯營	不適用	不適用	—	30	建築

<sup>#</sup> 此等乃普通股，除非另作聲明<sup>\*</sup> 無投票權遞延股份<sup>\*\*</sup> 無投票權優先股份<sup>^</sup> 可贖回累積優先股份<sup>&</sup> 本公司董事認為，本集團並無單方面控制規管該等共同控制實體的財務及營運活動

## 53 主要聯營公司

於 2011年6月30日

	註冊股本／已發行股份#		應佔權益(%)		主要業務
	數目／金額	每股面值	公司	集團	
<b>在香港註冊成立及經營</b>					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1港元	—	64	物業投資
永煜有限公司	1,000	1港元	40	40	物業投資
福恒貿易有限公司	100	100港元	50	50	物業投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1港元	—	35	控股投資
勝霸有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
志滔投資有限公司	10,000	1港元	—	30	控股投資
Pure Jade Limited	1,000	1港元	—	20	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	100港元	—	30	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1港元	—	10	物業投資
信德中心有限公司	1,000 'A'	100港元	—	29	物業投資
	450 'B'	10港元	—	64	
	550 'C'	10港元	—	—	
銀發集團有限公司	2	1港元	—	50	物業投資
<b>在英屬處女群島註冊成立</b>					
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	—	15	業務、企業及投資者服務
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500*	0.01美元	—	—	證券投資
VMS Private Investment Partners IV Limited	1,372**	0.01美元	—	60 <sup>Ⓞ</sup>	
	1,500*	0.01美元	—	—	證券投資
	35**	0.01美元	—	36 <sup>Ⓞ</sup>	
<b>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</b>					
VMS Private Investments Partners III Limited	1,500*	0.01美元	—	—	證券投資
	270**	0.01美元	—	60 <sup>Ⓞ</sup>	
<b>在百慕達註冊成立及在香港經營</b>					
CSL New World Mobility Limited	655,886,331	0.3163美元	—	24	提供流動通訊服務
海通國際證券集團有限公司 (前稱大福證券集團有限公司)	715,342,706	0.1港元	—	5 <sup>^</sup>	控股投資
惠記集團有限公司	793,124,034	0.1港元	—	16	建築
<b>在中國註冊成立及經營</b>					
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	1,145,000,000 人民幣	—	—	11 <sup>^</sup>	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000 人民幣	—	—	15	經營收費道路

# 此等乃普通股，除非另作聲明

\* 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

\*\* 無投票權、可贖回參與股份

<sup>^</sup> 本公司董事認為，本集團可分別透過於天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司(「天津五洲國際集裝箱」)及海通國際證券集團有限公司董事會的代表對天津五洲國際集裝箱及海通國際證券集團有限公司行使重大影響力

<sup>Ⓞ</sup> 本公司董事認為，本集團可透過投資委員會(負責日常財務、營運及投資決定)的代表對該等公司行使重大影響力

## 綜合收益表

截至6月30日止年度

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
收入	<b>32,882.0</b>	30,218.6	24,415.0	29,360.8	23,284.5
營業溢利	<b>12,285.7</b>	13,683.7	2,329.4	9,882.2	4,035.6
財務費用淨額	<b>(465.9)</b>	(338.4)	(261.6)	(265.1)	(355.5)
應佔共同控制實體及聯營公司業績	<b>3,758.0</b>	4,226.7	2,123.5	4,575.8	2,989.9
除稅前溢利	<b>15,577.8</b>	17,572.0	4,191.3	14,192.9	6,670.0
稅項	<b>(2,833.8)</b>	(1,904.3)	(439.4)	(1,444.0)	(902.5)
除稅後溢利	<b>12,744.0</b>	15,667.7	3,751.9	12,748.9	5,767.5
非控權股東權益	<b>(3,590.1)</b>	(3,269.1)	(1,668.4)	(3,063.2)	(1,454.6)
本公司股東應佔溢利	<b>9,153.9</b>	12,398.6	2,083.5	9,685.7	4,312.9
每股股息(港元)					
中期	<b>0.10</b>	0.10	0.09	0.18	0.15
末期	<b>0.28</b>	0.28	0.21	0.25	0.25
全年	<b>0.38</b>	0.38	0.30	0.43	0.40
每股盈利(港元)					
基本	<b>2.32</b>	3.19	0.55	2.59	1.17
攤薄	<b>2.26</b>	3.07	0.53	2.49	1.17



## 綜合財務狀況表

於6月30日

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2009年 百萬港元 (經重列)	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
資產					
投資物業、物業、機器及設備、土地 使用權及無形特許經營權	66,808.7	53,519.0	44,246.5	43,669.8	34,284.9
無形資產	1,754.7	1,490.1	1,684.0	1,409.4	863.0
共同控制實體權益、聯營公司權益及 其他非流動資產之投資	77,322.0	65,247.3	59,264.0	59,516.6	51,129.3
流動資產	83,230.0	79,723.7	71,606.5	61,161.7	57,821.9
總資產	229,115.4	199,980.1	176,801.0	165,757.5	144,099.1
權益					
股本	3,990.1	3,918.0	3,867.3	3,736.5	3,692.1
儲備	98,673.1	84,377.5	71,988.4	67,718.7	55,867.2
擬派末期股息	1,117.2	1,097.0	812.1	939.6	928.3
股東權益	103,780.4	89,392.5	76,667.8	72,394.8	60,487.6
非控權股東權益	30,588.2	25,493.8	23,204.3	22,509.9	17,996.2
總權益	134,368.6	114,886.3	99,872.1	94,904.7	78,483.8
流動負債	49,864.6	40,806.9	43,222.4	33,886.5	32,747.1
非流動負債	44,882.2	44,286.9	33,706.5	36,966.3	32,868.2
總權益及負債	229,115.4	199,980.1	176,801.0	165,757.5	144,099.1

截至2008年6月30日及2007年6月30日止年度的比較數字並無為反映2009年及2011年新／經修訂香港財務報告準則而作出重列，因為董事認為此舉並不實際。

# 詞彙釋義

## 普通詞彙

財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展有限公司及其附屬公司
HIBOR	指	香港銀行同業拆息
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
中國大陸	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣)(只適用於此年報內)
港鐵	指	香港鐵路
新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
新世界中國實業	指	新世界實業項目有限公司
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
新世界信息科技	指	新世界信息科技有限公司
新世界策略	指	新世界策略投資有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
新世界電訊	指	新世界電訊有限公司
中國	指	中華人民共和國
人民幣	指	中華人民共和國法定貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣
出售集團	指	於2010年6月11日公佈，以管理層收購方式出售的新創建集團若干非核心業務

## 財務詞彙

負債比率	指	債務淨額除以總權益
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及可換股債券之總額減現金及銀行存款
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

## 專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
JCE	指	共同控制實體
全外資，WFOE	指	外商獨資企業

## 量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特，相等於1,000千瓦
標準箱	指	長度為20呎之集裝箱計量單位

## 英文版

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



## 新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓  
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673  
[www.nwd.com.hk](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。

