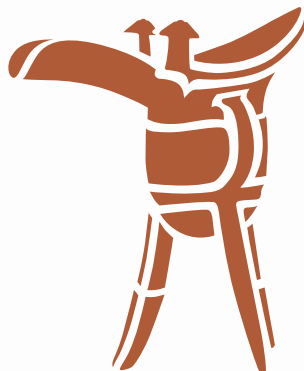
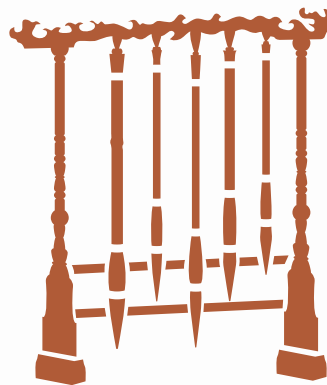




新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)



二零一一年年報

## 使命

### 為城市締造 新天地

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

### 為社會引進 新商機

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

### 為地方建成 新社區

我們建成一個個大型住宅社區，給居民的美好家庭生活提供優裕的環境，為促進健康與文明的社區盡一分力，對此我們感到無比自豪。

### 為顧客帶來 新生活

我們的度假式住宅區，將地道的熱帶風情與發人幽思的特色建築共治一爐，展現著別樹一幟的美學標準，引領業主和住客進入全新的生活與思維空間，充份體驗無分國界的精緻生活文化。



## 目錄

物業組合	02
主席報告書	04
財務摘要	06
業務回顧	08
管理層討論與分析	66
企業管治報告書	74
董事簡介	81
高級管理人員簡介	88
企業公民	90
財務資料目錄	100
主要項目總覽	206
詞彙釋義	214
公司資料	216

# 品牌價值與精髓所在

### 最優品質與恆久價值

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

### 多元化物業發展項目

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

### 城市建設與社會責任

本集團一貫恪守企業公民責任，不斷致力於本地經濟的持續發展。我們長期投身於舊城改造工程，積極參與全國各地各類公益事業。本集團良好的企業公民意識行為，更激勵本地人士與本集團共同建設和諧社會。

### 香港品牌的本地化

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

### 可靠性與卓著信譽

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





## 以種類劃分

平方米

發展中將完成／持作發展物業	26,530,050
已落成投資物業	2,136,948
已落成酒店物業	224,635

**總計** **28,891,633**

## 以用途劃分

平方米

住宅	18,153,452
商業	2,633,497
寫字樓	1,048,471
酒店	746,791
停車場	6,309,422

**總計** **28,891,633**

## 以地區劃分

平方米

北京	1,894,263
天津	406,820
廊坊	622,900
唐山	240,002
濟南	301,361
瀋陽	3,503,179
鞍山	1,170,585
大連	254,997
武漢	2,868,944
上海	287,166
南京	52,794
長沙	1,027,061
成都	3,702,584
貴陽	3,540,270
廣州	2,738,747
珠三角	2,368,647
海口	2,671,049
其他	1,240,264

**總計** **28,891,633**

# 主席報告書

## 各位股東：

於2011財政年度，新世界中國地產錄得溢利30億2,580萬港元，較2010財政年度增長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。其中，核心業務之相關應佔經營溢利，按年錄得137%之大幅增長至42億9,620萬港元。

美國經濟雖然已走出衰退，但復甦速度卻明顯放緩。首兩輪量化寬鬆政策，既未能有效振興經濟及刺激就業，製造業動力亦未見起色。市場人士憂慮，即使有新一輪量化寬鬆貨幣政策出台，也不能即時解決美國經濟當前的問題，只要市場稍有波動，再次步入衰退的可能性仍然存在。

歐洲債務危機未見明朗，希臘、意大利、西班牙等國家的信貸違約風險持續上升。歐洲聯盟、歐洲央行、以至法、德兩國政府，正為新一輪貸款援助方案疲於奔命，盡力避免有國家因債務違約所產生的骨牌效應，拖垮整個歐元區的經濟體系。此外，北非及中東部份國家社會動蕩，導致原油價格持續上升，對全球經濟增長和通脹帶來衝擊。

過去十年，中國經濟高速發展，亦日漸與全球各國緊密相連。目前，中國在制訂國家政策的同時，亦會顧及全球其他主要經濟體的情況。2008年年底，在美國次按風暴引發的全球經濟危機下，中央政府果斷實施積極的財政政策和寬鬆的貨幣政策，抗衡經濟下滑；儘管中國經濟得以穩定下來，但寬鬆政策亦埋下通脹伏線。

全球流動資金過剩，加上市場憧憬人民幣升值，加劇了內地通脹壓力。為避免經濟失衡，中國人民銀行已多次提高存款準備金率和利率，旨在逐步吸收過剩的流動資金，確保經濟穩步增長。自2010年4月，中央政府對房地產市場先後推出多項宏調措施以壓抑物業投機，從而穩住房價和維持市場穩定發展。

為照顧弱勢社群，總理溫家寶已再次公開表示提供經濟適用房的決心，並引進公租房概念。由於低收入人士獲得政府「補助」後，有機會逐漸晉身中等收入階層，故此有利住宅市場的長遠發展。正如許多已發展國家，中等收入階層人口的增加，對房地產市場的健康發展至為重要。

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。

本集團財務狀況穩健，淨負債比率維持在23%之低水平，加上充足之備用信貸，有利集團把握市場上之良好機會，應對市場上瞬息萬變的挑戰。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策略發展中國內地業務，適時制宜地持續調整計劃，以應對市場及政策的變化。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2011年9月29日

家純  
樂商



# 財務摘要

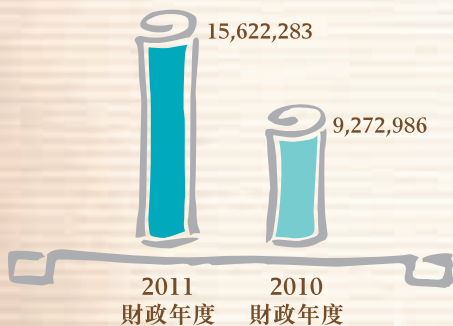
經營業績(千港元)	2011財政年度	2010財政年度
<b>收益</b>		
本公司及附屬公司	13,557,227	6,340,752
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	2,065,056	2,932,234
	<b>15,622,283</b>	9,272,986
<b>代表：</b>		
物業銷售	14,009,580	7,757,777
租金收入	900,493	913,811
酒店經營收入	502,619	436,968
物業管理服務費收入	177,608	147,701
酒店管理服務費收入	31,983	16,729
	<b>15,622,283</b>	9,272,986
<b>毛利</b>		
本公司及附屬公司	4,256,277	1,532,266
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	852,573	1,071,039
	<b>5,108,850</b>	2,603,305
<b>本公司股權持有人應佔溢利</b>	<b>3,025,826</b>	2,636,427
<b>每股盈利(港仙)</b>		
基本	52.54	50.75
攤薄	52.02	48.22
<b>每股股息(港仙)</b>		
中期	3.00	—
末期	4.00	7.00
全年	7.00	7.00
<b>財務狀況(百萬港元)</b>	<b>2011年 6月30日</b>	2010年 6月30日
現金及銀行結存	10,650.7	7,975.9
總資產	79,534.9	68,983.3
總負債	35,486.1	29,579.0
本公司股權持有人應佔資本及儲備	41,694.2	37,690.1
<b>財務比率</b>		
流動比率(倍)	2.10	2.95
債項淨額與股東權益比率	23.3%	26.5%

附註1： 指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

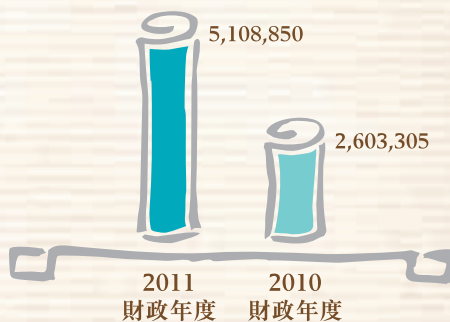
附註2： 指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。



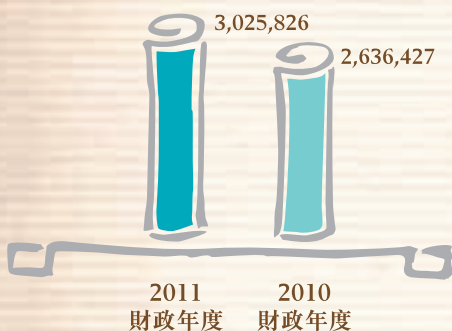
收益(附註1)  
(千港元)



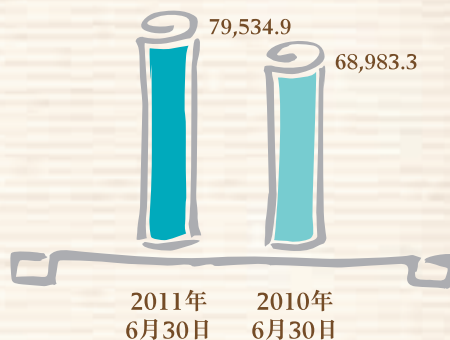
毛利(附註2)  
(千港元)



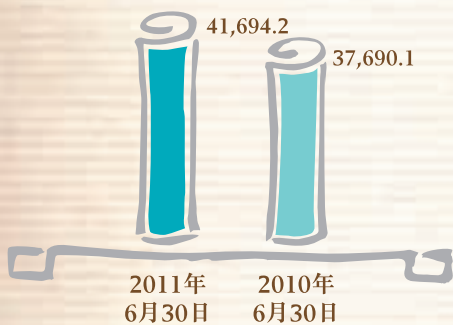
本公司股權持有人應佔溢利  
(千港元)



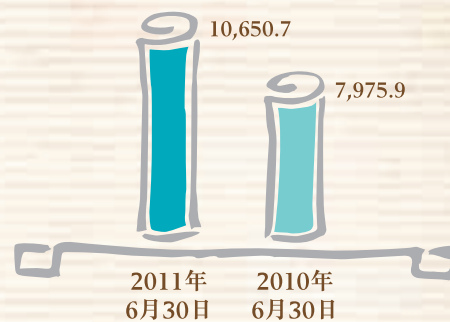
總資產  
(百萬港元)



本公司股權持有人應佔資本及儲備  
(百萬港元)



現金及銀行結存  
(百萬港元)

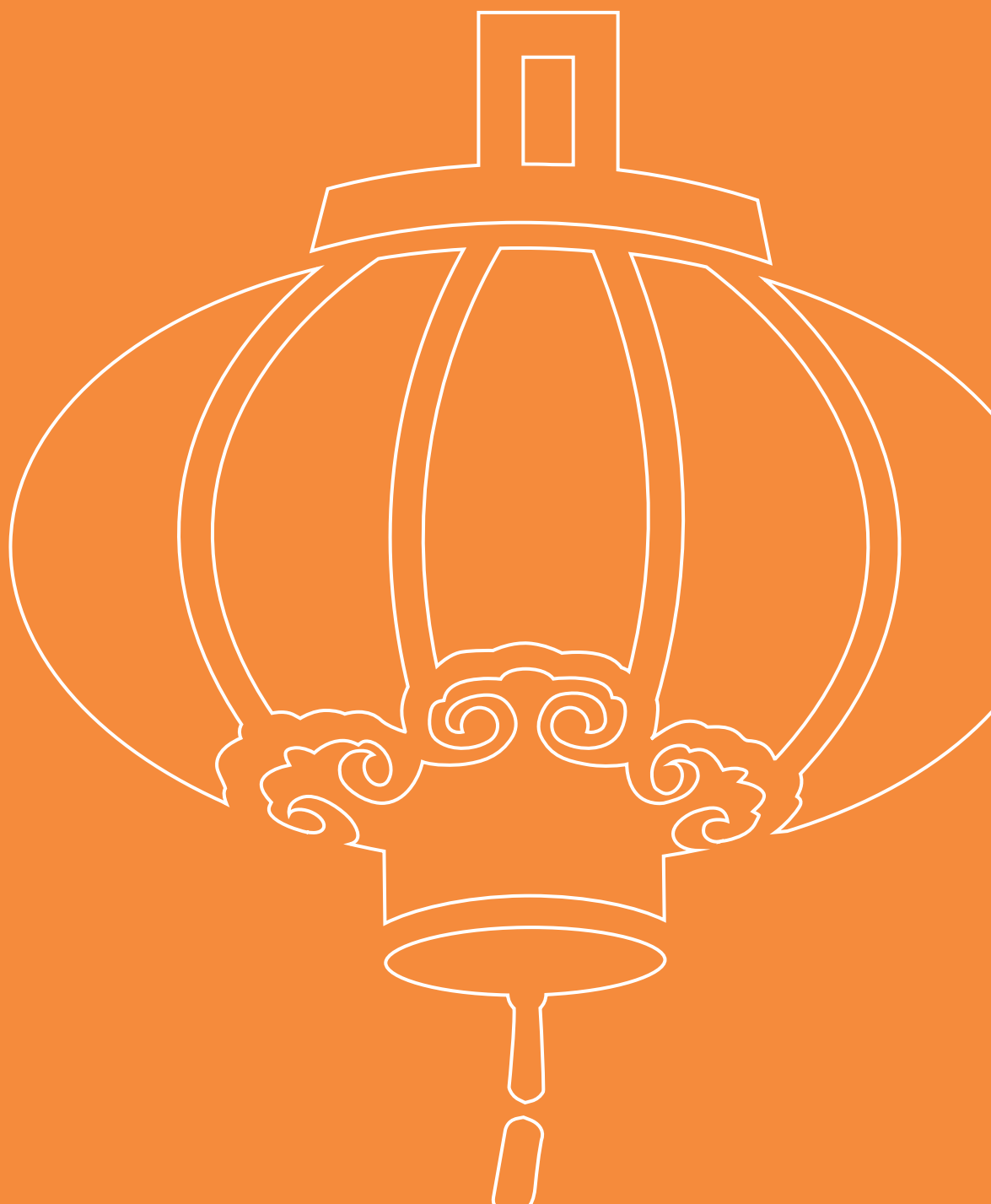


附註1：指列載於第6頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指列載於第6頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

# 家 · 居住 新生活

中國人以家庭為重，祖屋更是所有家庭聚會的軸心。我們珍惜與家人一起的每個時刻，這就是中國人的生活精髓，即使身處現代社會，那份對家的歸屬感及所代表的傳統文化依然根深蒂固。





# 北京

### 摘要

2010年，北京金融業持續健康發展，金融業實現增加值佔全市地區生產總值的13%，金融業對經濟社會發展的支援力度明顯增強。2010年，全市社會融資總量超過人民幣1.4萬億元，直接融資已經連續四年超過間接融資，融資結構進一步優化。截至2010年底，在北京註冊的各類股權投資企業達到500多家，數量全國第一。



北京新世界商團



根據《北京市「十二五」金融業發展規劃編製工作方案》，北京在「十二五」時期，將著力提升首都金融的影響力，透過一系列措施，積極發展具有全球影響力的科技金融創新中心、要素市場服務和交易中心、財富管理中心、債券市場中心、股權投資中心、消費金融創新和服務中心及低碳金融創新試點中心，務求將北京加快打造成具有國際影響力的金融中心城市。



北京新景家園

2010年，北京啟動了南部新城規劃，根據《北京南部地區規劃實施綱要(2010年-2020年)》，明確南城的空間範圍，涉及崇文、宣武等九大區域，並確定將北京新機場設在南部地區。隨著東城區和崇文區、西城區和宣武區合併，城市核心區優勢資源進一步向城南傾斜。北京新機場的建設發展，將為北京的經濟注入新動力，並為京津冀產業發展帶內的相關城市，帶來新的發展機遇。

## 業務回顧 - 北京



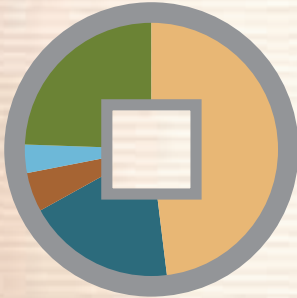
2011年1月，《北京市東城區總體發展戰略規劃(2011年-2030年)》正式公佈。按照北京世界城市建設總體部署，國際化、現代化的新東城建設將分階段發展。到2020年，基本形成具有較強國際影響力的現代國際城市中心城區；到2030年，成為在全球具有重要影響力、文化軟實力強勁、服務經濟發達、公共服務優質、城市運行高效、人居環境和諧的國際化、現代化中心城區。

北京新景家園新一期住宅項目「新磁器」，共推出371套住宅單位。項目質素優越，周邊配套完善，推出時市場反應熱烈，目前已售出90%。

位處北京東北市郊、背倚溫榆河自然風景線的北京麗高王府，是貴胄名流聚居的豪宅項目。於回顧年內，複式及平層公寓的銷售情況理想。

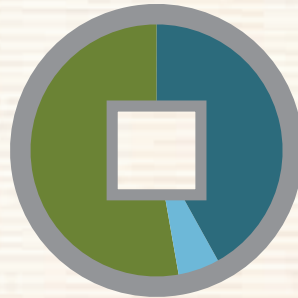
於回顧年內，本集團成功投得位於北京順義中央別墅區北端于莊用地的開發權。項目周邊交通便利，環境優勢明顯。按照規劃，項目將發展成高檔住宅社區。

北京發展中將完成／持作發展物業  
五個主要物業，總樓面面積1,445,534平方米



- 住宅48%
- 商業19%
- 寫字樓5%
- 酒店4%
- 停車場24%

北京已落成之投資及酒店物業  
10個主要物業，總樓面面積448,729平方米



- 商業42%
- 酒店5%
- 停車場53%

北京一竣工時間			平方米
2013財政年度	北京新景家園三期	住宅、商業	20,414
	合計		20,414



北京于莊項目效果圖



北京麗高王府

# 天津

### 摘要

作為全國五大國家級中心城市，天津對外開放的水平不斷提高。「十一五」期間，天津實際利用外資、吸引內資，分別是「十五」時期的2.5倍和六倍。在天津投資的世界500強企業，已經達到143家。與此同時，服務業發展步伐亦不斷提速，年均增長達15%。此外，天津亦實施了服務業重大項目100項，新一批現代服務業集聚區正迅速崛起。



天津新匯華庭效果圖





為配合未來發展機遇及加強城市基礎實力，天津近年致力拓展「兩港兩路」的交通及港口項目建設。「十一五」期間，建成了天津港25萬噸級深水航道及30萬噸級原油碼頭，貨物吞吐量突破四億噸，集裝箱吞吐量超過1,000萬個標準箱，港口功能和配套設施處於全國港口建設前列；濱海國際機場新航站樓和第二跑道投入使用，增加了客貨運的乘載能力；京津高速公路竣工通車，城際高速鐵路開通營運並延伸至濱海新區，拉近了京津兩地之距離。

近年天津航空航太產業快速發展，已經成為天津的優勢支柱產業。空客A320系列飛機天津總裝線自投產以來已完成總裝並交付52架，2012年將突破交付100架。與此同時，中航直升機天津產業基地亦已進入了試產階段。目前，濱海新區已匯集了50家航空航太製造企業。未來，新區將全力規劃建設總面積30平方公里的航空航太產業集聚區，打造世界級產業基地。預計「十二五」天津濱海新區航空航太產業規模將達人民幣1,000億元。

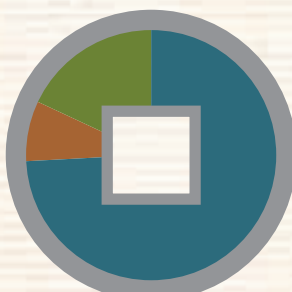
# 業務回顧 - 天津

天津發展中將完成／持作發展物業  
一個主要物業，總樓面面積301,641平方米



住宅63%      停車場34%  
商業3%

天津已落成之投資物業  
兩個物業，總樓面面積105,179平方米



商業74%      停車場18%  
寫字樓8%

本集團位於和平區核心地段的住宅項目天津新匯華庭，坐落於人流暢旺的榮業大街，將建造成一個結合住宅、公寓、商業、綠化等多功能的綜合發展社區。

本集團位於南開區的商業項目天津新世界廣場，擁有接近八萬平方米的商場面積，是家庭消閑、娛樂的好去處。項目目前租賃表現理想。



天津新匯華庭效果圖



天津新匯華庭之豪華大堂設計效果圖

# 廊坊

## 摘要

河北省廊坊市地處北京及天津兩大城市之間，被譽為「京津走廊上的明珠」。在「三年大變樣」的城市規劃下，廊坊成為了宜居城市，吸引了不少北京及廊坊周邊群眾遷入居住。由北京至河北燕郊、廊坊的輕軌有望於2011年開通，借助北京南城發展規劃輻射區的帶動，廊坊的經濟發展前景良好。



廊坊周各莊項目商業部份效果圖

# 業務回顧 - 廊坊



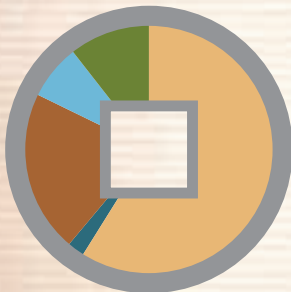
廊坊周各莊項目鳥瞰效果圖

未來五年，廊坊將全面提升城市綜合承載力，深入推進城鎮化進程，圍繞建設繁榮舒適的現代化城市，投資人民幣2,760億元，實施1,000個重點項目。到2015年，全市城鎮化率達到60%，新民居建設覆蓋率達到50%以上。

與此同時，廊坊亦會以環首都經濟圈建設為重點，加快與北京的交通路網、產業項目、公共服務等對接工作，把廊坊建成高增長、高技術、高收益的產業帶，環境優良、宜居宜業、互通互建的城鄉示範帶。到2015年，環首都縣市預期實現地區生產總值翻兩番。

## 廊坊發展中將完成／持作發展物業

兩個物業，總樓面面積622,900平方米



- 住宅59%
- 酒店7%
- 商業3%
- 停車場10%
- 寫字樓21%

於回顧年內，本集團取得廊坊周各莊與尖塔兩地塊的開發權。周各莊項目位於廊坊城市中心，周邊配套成熟，交通便捷，具有良好的商業及居住氛圍。尖塔項目則位於城市主城區西北方，是未來廊坊的政務新區，發展潛力巨大。



廊坊尖塔項目效果圖



廊坊尖塔項目低密度住宅效果圖

# 唐山

### 摘要

作為河北省經濟中心，唐山將加快推進唐山灣「四點一帶」開發建設，地區生產力佈局將逐步優化。2010年，「四點一帶」區域完成地區生產總值人民幣1,350億元，按年增長13%，佔全市經濟總量的32%。到2015年，實現「四點一帶」的區域發展總體目標，屆時將成為推進經濟結構優化升級、建設現代化沿海大城市的核心。





唐山近年致力完善城市基建，2010年完成投資人民幣85億元。其中，京唐高速鐵路2011年底開工建設，唐山軌道交通亦將於2011年年底列入規劃，城市綜合交通發展進入高速時期。

2011年，唐山繼續做好企業投資與貿易促進服務等相關工作，透過第三產業重點項目建設，為全市經濟社會發展提供支撐。市商務局將主動協調引進喜來登、沃爾瑪等一批國際知名零售商和戰略投資者，啟動建設特色商業街區等重大商業設施項目。積極協調萬達、鳳凰新城香格里拉等10個五星酒店項目，並推動十大商貿綜合體項目及高端寫字樓項目建設。

於回顧年內，本集團取得唐山市中心商業區內地塊的發展權。項目位於唐山繁華地段，是匯集住宅、商業和寫字樓為一體的城市地標式綜合體項目。

### 唐山發展中將完成／持作發展物業

一個物業，總樓面面積240,002平方米



- 住宅36%
- 寫字樓20%
- 商業17%
- 停車場27%

# 濟南

### 摘要

濟南實施新型城市化戰略，推進「一城三區」建設取得實質性進展。2010年，東部新區奧體文博片區初具規模，西部新區西客站片區建設全面展開，濱河新區小清河綜合整治工程穩步推進，16個城市綜合體招商建設工作順利推行，為濟南城市發展揭開了新一頁。



濟南新世界中心效果圖





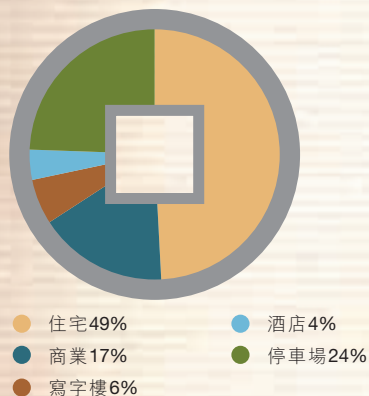
根據「一城三區」的建設計劃，三區之一、位於槐蔭區的西部新區，以京滬高鐵通車為契機，配合濟南西客站綜合客運樞紐工程建設，推進著西客站片區六平方公里核心區、濟西濕地生態區等片區開發，一個集合多種元素的新型城市化大都會正逐漸成形。

2010年11月，國家正式認定濟南為國家綜合性高新技術產業基地，成為全國第八個獲此認證的城市。按照規劃，到2015年，高新技術產業產值將達人民幣6,000億元，年均增長19%，佔規模以上工業總產值比重50%以上，使濟南高技術產業競爭力居於全國前列，部份領域達到世界水平。目前，濟南市擁有軟體企業已超過1,000家，其中有五家被認定為國家重點軟體企業，九家成功上市，自主品牌軟體產品上榜企業數目連續四年居全國首位。

濟南陽光花園是位於槐蔭區的大型住宅項目，鄰近京滬高鐵西客站，地理位置優越。目前，濟南陽光花園西區部份已基本售罄。

#### 濟南發展中將完成/持作發展物業

一個項目，總樓面面積294,849平方米



#### 濟南已落成之投資物業

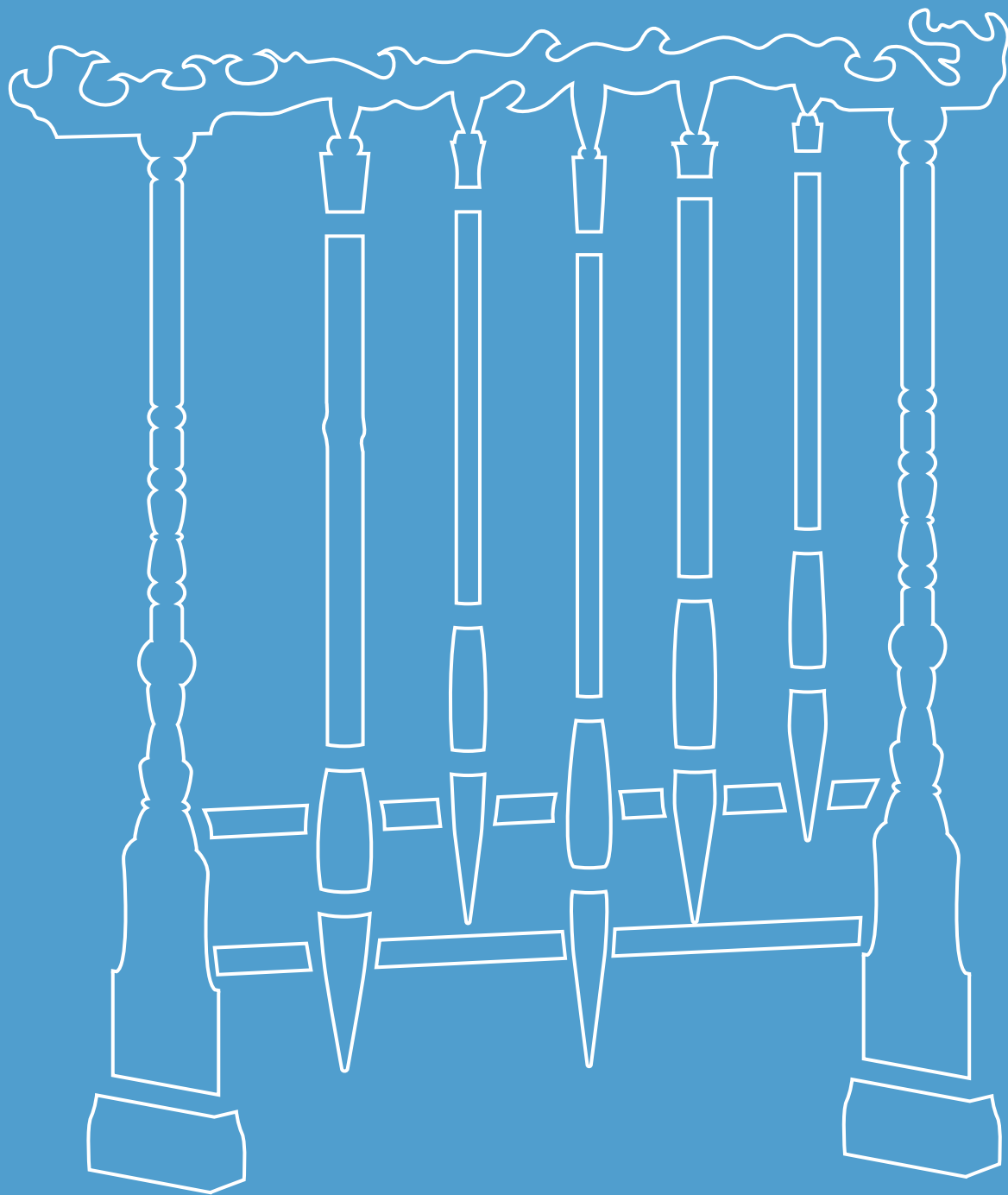
一個項目，總樓面面積6,512平方米



# 商 · 工作 新生活

在新辦公室裡工作，感到一切十分親切及熟悉。這裡的設施及服務非常出色，全部均達國際級水準，可媲美香港、倫敦或紐約等國際金融中心，讓我們工作更加便捷，更有效率。





# 瀋陽

### 摘要

《瀋陽市城市總體規劃綱要(2010-2020)》經已啟動。現行規劃確定瀋陽城市定位是遼寧省省會、東北地區中心城市、全國重要的工業基地；新規劃對瀋陽城市定位的表述是遼寧省省會、國家中心城市、國家先進製造業基地、國家歷史文化名城。從東北地區中心城市到國家中心城市，瀋陽的城市地位明顯提高。



瀋陽新世界中心效果圖



在未來20年的規劃中，瀋陽中心城區面積將由現行規劃的1,150平方公里調整至1,866平方公里，瀋陽中心城區將向東一直擴展到撫順市界。預計2020年，規劃市域常住人口為1,050萬，城鎮人口為915萬，中心城區城市人口為710萬。到2030年，預計常住人口達到1,200萬。預計20年後，通過「一城、六軸」的城鎮發展新格局，瀋陽城鎮化水準將達到約90%，從而實現瀋陽全域城市化、突出瀋陽經濟區核心城市、國家中心城市和東北亞重要城市的發展目標。



瀋陽滙景·新世界之室內設計

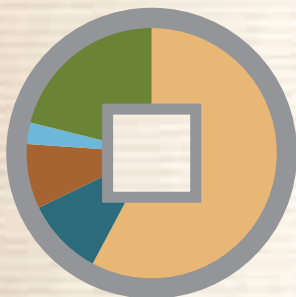


瀋陽新世界商業中心一期效果圖

# 業務回顧 - 瀋陽

## 瀋陽發展中將完成／持作發展物業

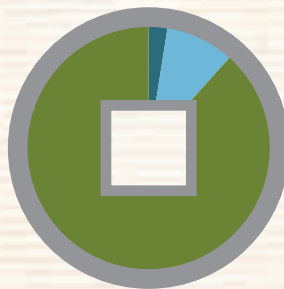
三個主要物業，總樓面面積3,277,189平方米



- 住宅58%
- 商業10%
- 寫字樓8%
- 酒店3%
- 停車場21%

## 瀋陽已落成之投資及酒店物業

兩個主要物業，總樓面面積225,990平方米



- 商業3%
- 酒店9%
- 停車場88%

2011年是「十二五」規劃開局之年，瀋陽除了加快推進工業化與資訊化融合，進一步提升工業整體水平和競爭力，亦會繼續壯大服務業規模，全面提高現代服務業的發展水平，完善中心城市功能。主力推進重點服務業集聚區建設，力爭北站金融集聚區、和平金融街、大中街商貿文化集聚區、太原街都市商貿中心和北一路鋼材物流產業帶五個集聚區，營業收入突破人民幣50億元，並進一步提升太原街、中街、東中街、長江街等商業街區集聚發展水平。



倚畔渾河河岸的瀋陽新世界花園

本集團位於和平區內的住宅項目、瀋陽新世界花園之最新組團「匯景·新世界」，於2009年9月起先後推出2,776套高層住宅單位。由於項目所屬區域並未納入限購範圍，加上其優越的河岸景觀與建築質量，及完善的自身生活與商業配套等特點，深受新舊客戶愛戴。目前已售出超過85%。

本集團位於金廊南端的瀋陽新世界中心，是地標性的多元化綜合體項目。項目位置優越，臨近城市主幹道的青年大街及二環路。項目總建築面積約130萬平方米，一期包括一間豪華酒店，及將承辦瀋陽各類大型展覽項目的博覽館，將於2013年中旬開幕。

本集團於太原街商圈的瀋陽新世界商業中心一期，計劃於2012年中旬推出市場。項目將發展為一棟35層高的服務式公寓「新世界·名匯」及商業裙樓。項目毗連瀋陽地鐵一號線，配合商圈的龐大發展潛力，建成後將成為區內重要的商業綜合體。

瀋陽—竣工時間			平方米
2011財政年度	瀋陽新世界花園二期A	住宅、商業、寫字樓	473,829
	<b>合計</b>		<b>473,829</b>
2013財政年度	瀋陽新世界花園二期B	住宅	38,452
	瀋陽新世界商業中心一期	住宅、商業	71,987
	<b>合計</b>		<b>110,439</b>



# 鞍山

### 摘要

鞍山綜合經濟實力近年顯著增強，與「十五」期間相比，「十一五」期間全市地區生產總值增長1.2倍，全社會固定資產投資增長3.8倍；對外開放力度亦不斷擴大，全市實際利用外商直接投資增長9.6倍，引進內資增長6.5倍。展望「十二五」期間，全市經濟社會發展的主要目標，是將鞍山打造成為世界級精特鋼和鋼鐵加工基地、亞洲溫泉旅遊城及東北鋼鐵物流中心。



鞍山新世界花園





# 業務回顧 - 鞍山

## 鞍山 - 竣工時間

平方米

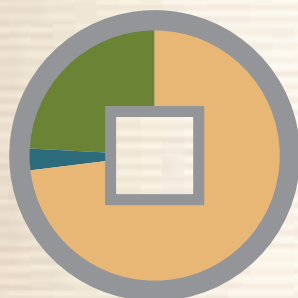
2011財政年度	鞍山新世界花園一期A	住宅、停車場	110,132
	<b>合計</b>		<b>110,132</b>
2013財政年度	鞍山新世界花園一期A及二期A	住宅	136,993
	<b>合計</b>		<b>136,993</b>

本集團位於高新區核心地段的住宅項目鞍山新世界花園，備受鞍山各界人士廣泛關注。首期項目「新世界·君頤華庭」，周邊自然環境優美，交通便利，配套設施齊全，符合了中高端置業者的需求。項目於2010年推出市場，並於2011年5月中旬正式入伙。首批推出484套住宅單位，目前已售超過60%。

另外，在建中之鞍山新世界花園二期低密度住宅項目「新世界·御龍豪園」，地處鞍山玉佛山餘脈臥龍山麓，地理位置優越，風景怡人。項目計劃於2011年第四季推出發售。

### 鞍山發展中將完成/持作發展物業

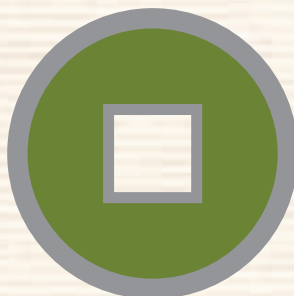
一個物業，總樓面面積1,136,143平方米



● 住宅73%      ● 停車場24%  
● 商業3%

### 鞍山已落成之投資物業

一個物業，總樓面面積34,442平方米



● 停車場100%



鞍山新世界·君頤華庭之寬敞客廳



鞍山新世界·君頤華庭豪華的室內設計

# 大連

## 摘要

「十二五」期間是大連發揮區域經濟核心地位的重要階段。2011年全國兩會上，大連被國家定位為振興東北老工業基地的龍頭及國家級戰略遼寧沿海經濟帶開發開放的核心城市，政策傾斜有力推動城市經濟持續發展。



大連名店坊

## 業務回顧 - 大連



被譽為「東北第一高速鐵路」的哈大鐵路客運專線，建設工作正如火如荼地進行。哈大鐵路客運專線連接黑龍江哈爾濱與遼寧大連，為京哈鐵路客運專線的一部份，途徑黑龍江、吉林及遼寧三省包括瀋陽、鞍山、長春等10個主要城市。客運專線預計2011年底全線貫通，屆時將縮短東北三省各主要城市的的時空距離，對於當地城市之人口及經濟互動，發揮著關鍵作用。

2010年，大連成為首批躋身國家高技術服務產業基地的城市，而國際商業機器中國區總部落戶大連、英特爾、血能光電等項目投產，中科院大連科技創新園、大連檢測科技園、海洋經濟產業園等示範工程建設進展順利，也標誌著大連在培育和發展新興產業工作上所取得的成就。

「十二五」期間，大連的戰略性新興產業年均增長30%以上，著力培育一批戰略性新興產業龍頭企業及戰略性新興產業集群，使戰略性新興產業成為全市經濟發展的重要引擎和支柱，以新興產業帶動大連經濟全面轉型。



大連驕高新世界

### 大連發展中將完成／持作發展物業

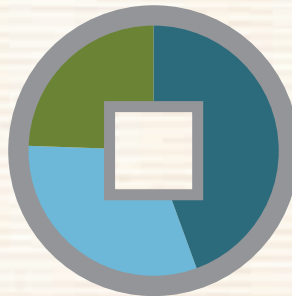
一個物業，總樓面面積83,571平方米



● 住宅100%

### 大連已落成之投資及酒店物業

三個主要物業，總樓面面積171,426平方米



● 商業45%      ● 停車場24%  
● 酒店31%

本集團位於大連市中心人民路的大連新世界大廈，匯集五星級酒店、高端商場及豪華住宅於一身。本集團於2010年年初推出位於西塔樓上半部之住宅項目驪高新世界，共提供217套服務式住宅單位，目前已售出85%。

商業項目名店坊位於大連新世界大廈群樓，目前已匯聚多個國內外頂級知名品牌。部份品牌更在此設立其在東北的旗艦店，項目是大連潮流、時尚人士的購物亮點。

大連 — 竣工時間			平方米
2013財政年度	大連新世界大廈餘下部份	住宅	83,571
	<b>合計</b>		<b>83,571</b>

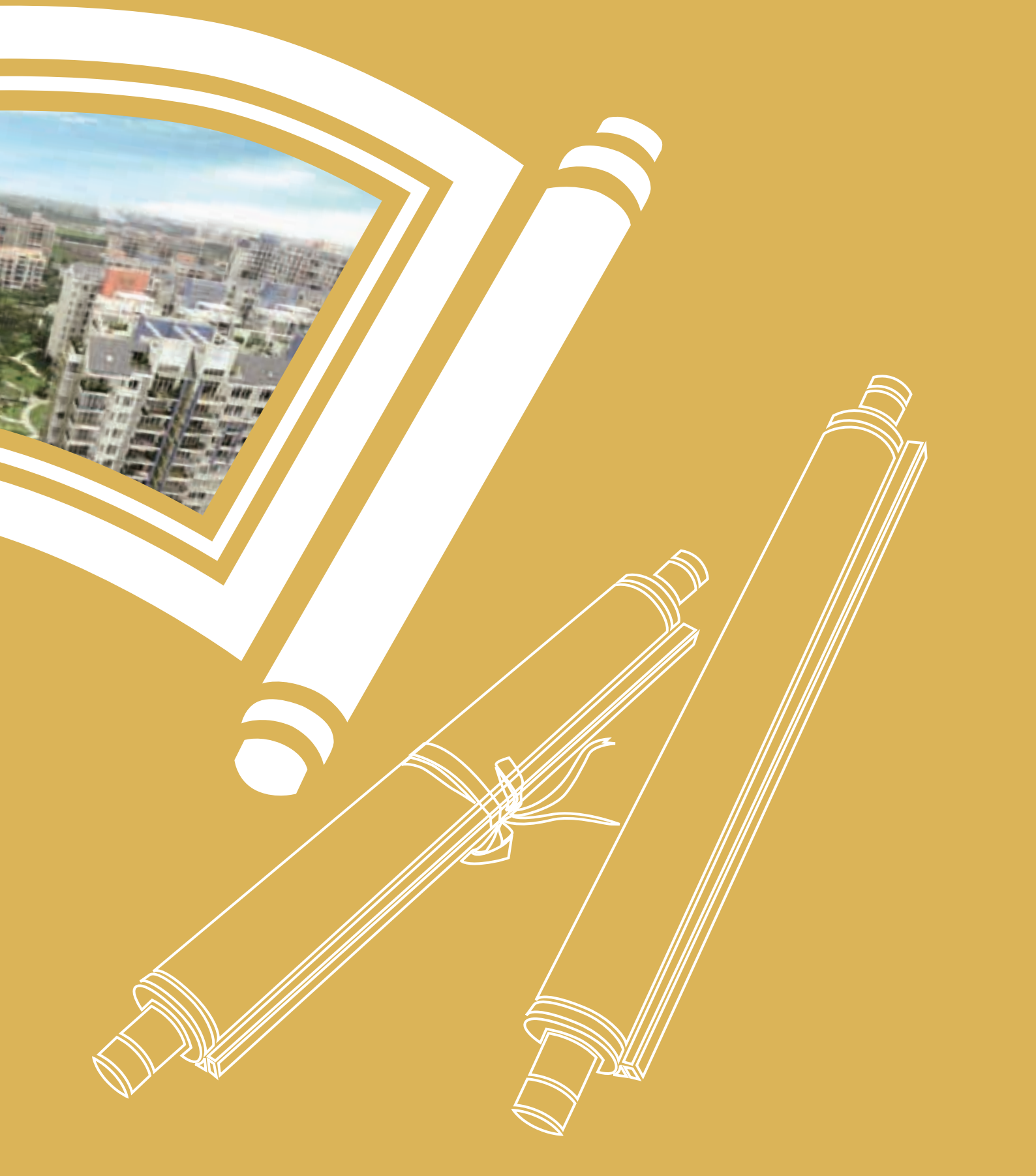


位於大連新世界酒店內的室內游泳池



## 文娛 新生活

無容置疑，這裡的社區商業及購物中心已成為我的日常新據點。在這裡，我可以盡情消閒購物、添置日常所需、處理生活上的大小事情，我還可不時跟朋友及鄰居們相聚，一同喝喝茶、聊聊天，消磨一個愉快下午。



# 武漢

### 摘要

「十一五」期間，武漢對外開放呈現新局面，招商引資表現理想。五年累計實際利用外資130.5億美元，年均增長14%。在武漢投資的世界500強企業達到81家，比2005年增加21家。2010年外貿出口達到87.5億美元，是2005年的三倍。2011年，武漢將會繼續加大招商引資力度，加快發展開放型經濟，實際利用外資按年增長12%，全年外貿出口總額突破100億美元，按年增長15%。



武漢光谷新世界中心效果圖





按照《東湖國家自主創新示範區產業發展規劃(2010-2020年)》，東湖示範區將構建「一心、一軸、五區、多園」的空間佈局，以高新技術產業牽頭，建設提升一批專業園區，推進一區多園發展模式，發揮聯動輻射作用。到2020年，東湖示範區的總收入將達到人民幣三萬億元，每年新增科技型企業佔園區企業總數的比重達到20%以上。

根據規劃，東湖示範區還將打造成「金融特區」，力爭於2020年上市企業達到300家、規模超過人民幣100億元的本土企業約40家、設立分支機構的財富500強企業達到100家以上、引進金融機構或區域總部30家。為了進一步吸引人才，東湖示範區還銳意發展「人才特區」，建設海外優質人才創業基地及理想棲息地。力爭到2020年，累計從海外引進一萬名優質人才。



武漢新世界國貿大廈

## 業務回顧 - 武漢



武漢常青花園



武漢光谷新世界中心效果圖

面對急速的城市發展，武漢近年著力完善一系列的交通網絡基建工程。從2012年起，每年通車一條新地鐵線。到2015年，六條地鐵線將建成通車，各遠城區與主城區基本實現軌道交通相連。同時亦會加強過江通道建設，緩解過江交通壓力，到2015年，主城區將建設12條過長江通道、10條過漢江通道。

本集團的大型居住社區武漢常青花園，配套設施日益完善，達30萬平方米之商業部份亦已啟動規劃。正在興建的地鐵二號線於項目內設有兩處站點及多個出站口，預計於2012年通車。於回顧年內，項目銷售情況理想。

武漢常青南園是本集團全新住宅項目。項目位於漢口北、三環線以南，鄰近武漢地鐵二號線出站口。項目深受購房者愛戴。於回顧年內，已推出的住宅單位已基本售罄。

本集團位於東湖示範區主幹道旁的武漢光谷新世界中心，經已在2010年10月動工。項目將發展成大規模、多元化、高檔次的綜合性建築群，涵蓋優質住宅、五星級酒店、甲級寫字樓、高檔商業廣場、精裝商務公寓，建成後可望成為光谷的標誌性建築。

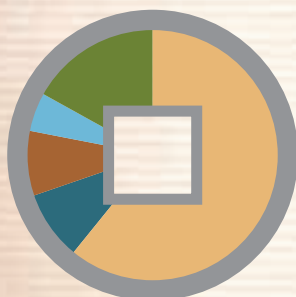
本集團位於武漢金融街的甲級寫字樓武漢新世界國貿大廈，於回顧年內保持接近100%的出租率，多國政府駐武漢機構已先後落戶。本集團另一項主要租賃項目武漢新世界中心寫字樓，亦深受國內外的企業歡迎，目前項目全數單位經已租出。

回顧年內，本集團位於漢口市中心的商業項目武漢K11新食藝正式開業。項目包羅世界各地美食，可滿足從宴請、約會，到速食等多樣化的需求。

另外，武漢新世界中心項目成功取得相鄰地塊，實現延續性發展，規劃為包含高檔商業及寫字樓的綜合體。

### 武漢發展中將完成／持作發展物業

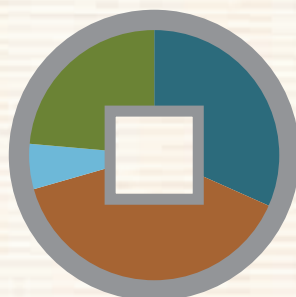
四個主要物業，總樓面面積2,376,954平方米



- 住宅61%
- 酒店5%
- 商業9%
- 停車場17%
- 寫字樓8%

### 武漢已落成之投資及酒店物業

六個主要物業，總樓面面積491,990平方米



- 商業32%
- 酒店6%
- 寫字樓39%
- 停車場23%

武漢 — 竣工時間			平方米
2011財政年度	武漢常青花園七期	住宅、商業	147,644
	<b>合計</b>		<b>147,644</b>
2012財政年度	武漢光谷新世界中心	住宅、商業、停車場	312,850
	武漢夢湖香郡三期C	住宅	25,900
	武漢常青花園七期	住宅、商業、停車場	54,032
	<b>合計</b>		<b>392,782</b>
2013財政年度	武漢夢湖香郡三期D	住宅	38,895
	武漢常青花園八期	住宅、商業	249,171
	<b>合計</b>		<b>288,066</b>



武漢新世界中心及武漢K11新食藝

# 上海

### 摘要

2010年，上海成功舉辦第41屆世博會，生動詮釋了「城市，讓生活更美好」的主題。世博會吸引了246個官方參展者，參觀人次突破7,300萬，是世博會歷史上參與度最廣泛的一次。世博會盛放空前，不但提升了中國及上海的國際地位，同時也拉動著上海的經濟及社會發展。2010年上海生產總值按年增長約10%，社會消費品零售總額按年增長18%，全社會固定資產投資總額維持在高水平。



雄踞浦西天際線的上海香港新世界大廈



《上海市國民經濟和社會發展第十二個五年規劃建議》於2010年12月正式公佈。根據國家對上海的戰略定位和要求，到2020年，上海基本建成與中國經濟實力和國際地位相應、具有全球資源配置能力的國際經濟、金融、貿易、航運等四大中心，及經濟繁榮、社會和諧的現代化國際大都市，為建設具有較強國際競爭力的長三角城市群作出貢獻。

近年，「四個中心」的建設繼續加快，城市綜合服務功能不斷增強。其中，國際貿易中心建設亦全面展開，虹橋商務區和外高橋國際貿易示範區加快建設，新型國際貿易試點啟動實施。全年實現商品銷售總額為人民幣3.7萬億元，按年增長24%。「四個中心」的構思逐步成形，上海要建成具有國際競爭力和影響力的現代化國際大都會，指日可待。

# 業務回顧 - 上海



上海香港新世界大廈華麗的正門入口

於回顧年內，內地經濟發展不斷增強，上海甲級寫字樓市場亦穩步回升。隨著上海國際化進程步伐加快，地標性寫字樓項目的租賃需求正不斷上升。上海香港新世界大廈坐擁浦西商業地標的黃金位置，目前辦公樓整體出租率已達到94%，租金表現十分理想。

位於浦西長寧區的上海中山廣場，在2010年下半年順利完成竣工驗收。項目主要包括兩幢高層寫字樓及商場裙樓，在2011年5月以人民幣32億元整體出售。另外，受惠於上海世博的良好契機，年內柏華麗豪華公寓的租賃情況理想。

上海已落成之投資及酒店物業  
六個主要物業，總樓面面積287,166平方米



- 住宅 13%
- 商業 20%
- 寫字樓 28%
- 酒店 21%
- 停車場 18%

上海一竣工時間			平方米
2011財政年度	上海中山廣場	商業、寫字樓、停車場	142,184
	合計		142,184

# 長沙

## 摘要

長沙的經濟及社會發展已踏入高速發展的軌道。2010年，實現地區生產總值為人民幣4,500億元，全社會固定資產投資突破人民幣3,200億元，按年增長分別為16%及32%。強勁的經濟表現，突顯了長沙在中部城市群的重要戰略價值。據中國社會科學院的研究，長沙在2010年綜合競爭力全國排名，由第17名躍升至第九名。



長沙新城新世界

## 業務回顧 - 長沙



作為「十二五」規劃的開局年，長沙在2011年加快重大項目建設，著力推進滬昆高鐵、城際鐵路、長瀏高速公路、長韶婁高速公路等跨省市項目。其中，按照軌道交通規劃，長沙擬於2015年前建成一號及二號地鐵線之首期工程。一號及二號地鐵線呈十字型貫穿長沙主城區，與2011年動工的三號、四號、五號地鐵線，形成完善的都市地鐵網路，全面覆蓋區內主要地點。

長沙亦會聚焦中聯重科、三一重工擴產和廣汽菲亞特、比亞迪等重大產業項目建設，力爭2011年實施重點項目463個，完成投資人民幣1,848億元。其中，將會繼續大力發展汽車產業。目前長沙的汽車生產能力涵蓋了六大汽車類別，並努力爭取成為中國電動汽車五大生產基地之一。預期到2015年，汽車產業生產能力預計將達120萬輛，汽車及零部件製造業銷售收入可望達到人民幣2,500億元。

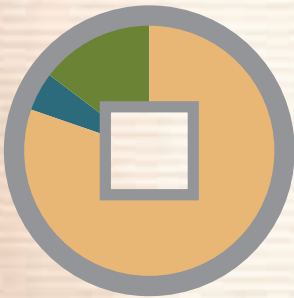


長沙新城新世界



### 長沙發展中將完成／持作發展物業

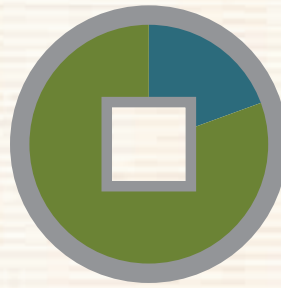
一個物業，總樓面面積997,421平方米



● 住宅 80%      ● 停車場 15%  
● 商業 5%

### 長沙已落成之投資物業

一個物業，總樓面面積29,640平方米



● 商業 20%      ● 停車場 80%

長沙 — 竣工時間			平方米
2012財政年度	長沙新城新世界二期B	住宅、停車場	121,563
	<b>合計</b>		<b>121,563</b>
2013財政年度	長沙新城新世界二期A及三期A	住宅、商業、停車場	287,729
	<b>合計</b>		<b>287,729</b>

本集團位於雨花區武廣新城的住宅項目長沙新城新世界，自2007年1月推出市場以來，深受購房者關注，並屢次獲得行業殊榮。項目自開售以來，一期及二期共推出逾3,700套住宅單位，目前已銷售超過94%。



長沙新城新世界內的園林



長沙新城新世界之寬敞客廳

# 成都

### 摘要

作為中國西部經貿戰略核心，成都近年在招商引資方面取得突破性進展。2010年，成都實際利用外資位居中西部城市之首，實現64.1億美元，按年增長43%。新簽約重大項目合共374個，成功引進德州儀器、戴爾、聯想、韓國SK集團、富士康等世界知名企業。截至2011年5月，共有194家世界500強企業在成都設立分公司或辦事處。成都發展步伐全面提速，2010年更被《福布斯》評為未來10年全球發展最快城市排行榜首位。



成都河畔新世界效果圖



2011年，成都將全力抓緊重大項目之發展，促進聯想、富士康、仁寶、緯創等儘快投產，推進彭州石化、一汽大眾二期、沃爾沃、重汽王牌、中藍晨光新材料基地等重大項目加快建設，推動戴爾、中鐵軌道交通高科技產業園等重大項目開工建設，進一步壯大成都的經濟發展實力。

為配合急速的城市發展，成都將加快綜合交通樞紐建設。其中，成都鐵路東站2011年5月已投入使用，市域鐵路成灌線及地鐵一號線，已分別於2010年5月及9月開通營運，市域鐵路成彭線、成蒲線、地鐵二、三、四號線亦正在建設中，預計於2011年至2013年間建成並投入服務，屆時往來成都市內各區之時空距離將會大大縮短。

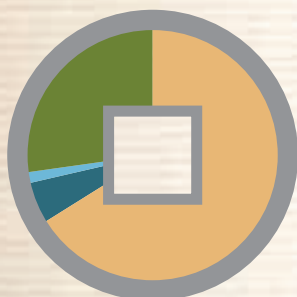


坐擁河壯麗景觀的成都河畔新世界

# 業務回顧 - 成都

## 成都發展中將完成／持作發展物業

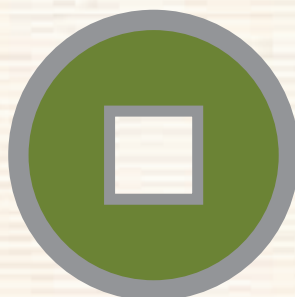
一個物業，總樓面面積3,626,023平方米



- 住宅66%
- 商業5%
- 酒店2%
- 停車場27%

## 成都已落成之投資物業

一個物業，總樓面面積76,561平方米



- 停車場100%

本集團位於成都城南南延線、坐擁自然河岸線的大型發展項目成都河畔新世界，是區內規劃完善、配套齊備的國際化社區。項目自推出以來，一直深受購房者愛戴，銷售情況良好。項目至今已推出共1,428套之高層住宅，已售出80%。首期推出之別墅亦已售罄。

成都 — 竣工時間			平方米
2011財政年度	成都河畔新世界一期	住宅	140,684
	合計		<b>140,684</b>
2012財政年度	成都河畔新世界一期B	住宅	142,895
	合計		<b>142,895</b>
2013財政年度	成都河畔新世界二期	住宅	149,373
	合計		<b>149,373</b>



成都河畔新世界氣派超凡的會所效果圖



成都河畔新世界的豪華客廳

# 貴陽

## 摘要

金陽新區憑藉其區位優勢，居住人口不斷增長，服務產業群的質量持續提升；四通八達的交通網絡，將新區與省內外的主要城市緊密聯繫起來，令金陽新區發展成中國西部一個極具戰略價值的核心理城市。兩年以來，金陽新區累計完成固定資產投資約人民幣326億元，年均增長40%以上。截至目前為止，已有包括大唐電力、貴州茅台等20多家全國500強企業總部落戶金陽。



貴陽金陽新世界商圈效果圖

## 業務回顧 - 貴陽



「十二五」期間，金陽新區將抓緊「四大中心、五大商圈」的發展藍本，全力開展招商引資，新區亦會引進更多國際企業總部落戶，形成總部產業集群，努力將金陽打造成為貴州工業發展和貴陽工業振興的服務基地，未來兩年將有50家企業總部前來營商。預計「十二五」期間，固定資產投資將達到人民幣2,000億元以上。

貴陽已逐漸成為全國重要旅遊目的地、西南旅遊服務中心，旅遊總收入在「十一五」期間，從人民幣60.4億元增加到人民幣425.9億元。2011年，貴陽將加快凱悅、香格里拉、萬豪、洲際、溫德姆等品牌酒店建設，力爭兩至四家五星級酒店開業。不少國際知名酒店品牌如索菲特、威斯汀、萬麗亦已瞄準商機。

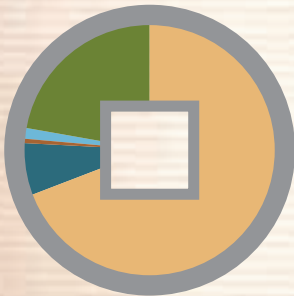
位於金陽新區西北處的大型住宅社區貴陽金陽新世界，鄰近金陽新區規劃的商業金融中心，發展潛力龐大。於回顧年內，貴陽金陽新世界推出新一批「水臨境」167套住宅單位，銷售情況理想。



貴陽金陽新世界

### 貴陽發展中將完成／持作發展物業

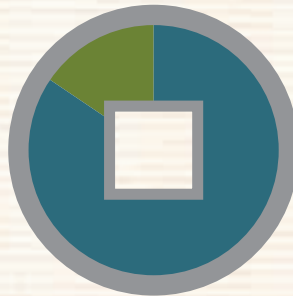
一個物業，總樓面面積3,517,822平方米



- 住宅 69%
- 酒店 1%
- 商業 7%
- 停車場 22%
- 寫字樓 1%

### 貴陽已落成之投資物業

一個物業，總樓面面積22,448平方米



- 商業 85%
- 停車場 15%

貴陽金陽新世界商業中心購物廣場位處金陽新區核心位置，鄰近貴陽市行政中心及即將落成之輕軌一號線。項目將發展成區內大型商業城市綜合體，工程已於2009年12月正式展開，目前進度理想。

貴陽一竣工時間			平方米
2011財政年度	貴陽金陽新世界一期	住宅、商業、停車場	154,598
	<b>合計</b>		<b>154,598</b>
2012財政年度	貴陽金陽新世界一期	住宅、商業、停車場	428,658
	<b>合計</b>		<b>428,658</b>
2013財政年度	貴陽金陽新世界二期	住宅	57,349
	<b>合計</b>		<b>57,349</b>



貴陽金陽新世界效果圖



貴陽金陽新世界之室內景觀





# 變 · 休閒 新生活

你無法想像孩子們親手收割他們栽種的蔬菜時之興奮心情。以往，總覺得丈夫每逢週末的高爾夫球活動很沒趣，但我現在卻發現當中的樂趣原來遠遠超乎我所想像。在棕櫚樹下享受水療是何等美妙，週末從此變得不一樣。



# 廣州

### 摘要

第16屆亞運會在廣州成功舉辦，拉動了城市經濟快速發展，社會建設發生了翻天覆地的變化，城市知名度因此得到極大提升。踏入2011年，廣州的「後亞運時代」已經開啟，廣州將著力構建「四線三圈，兩軸一帶」現代國際大都市商業格局，提出「東推進、西延伸、南拓展、北培育、中提升」的商業網點發展規劃。預期廣州將進入經濟發展與城市建設另一個高速增長階段。



廣州凱旋新世界



作為國家中心城市，廣州的發展上升到國家戰略層面，空港、海港、鐵路港、資訊港等現代化重大基礎設施建設全面提速。2010年，機場旅客吞吐量突破4,000萬人次，躋身世界前15名；港口貨物吞吐量、集裝箱吞吐量分別突破四億噸和1,200萬個標準箱，均居世界前六名；高速公路及地鐵網絡發展成熟，目前八條地鐵線路已經覆蓋全城；而廣佛地鐵線及廣珠城際輕軌的開通，使珠三角一小時都市生活圈近在咫尺。城市綜合服務功能全面提升，發展承載能力大幅增強。

亞運會吸引了世界的目光，亞運會開幕式所在地的珠江新城更為廣州的焦點。經歷近20年的發展，廣州市政府在亞運會前夕投入人民幣1,800億元進行市政建築，廣州塔、西塔、廣州歌劇院等七大地標相繼落成，使珠江新城藉亞運會舉辦之機會，向世界展現其成熟的魅力。另外，位於廣州中心城區西部的「白鵝潭經濟圈」亦逐漸成為廣州城市發展的新亮點，社區發展漸趨成熟。



廣州凱旋新世界全景

## 業務回顧 - 廣州



屹立於珠江旁的新世界•凱粵灣

本集團在廣州珠江新城商務中心區核心的廣州市豪宅項目廣州凱旋新世界，以優良綜合質素以及高投資、高居住價值吸引市場注視。年內推出255套住宅單位，目前已售出逾70%。

廣州逸彩庭園位於白鵝潭經濟商圈、廣佛之核心，盡享城市西部門戶規劃之優勢。作為荔灣區首席園林式生活社區，目前「郎逸廷」已推出的786套住宅單位，已全部售罄並於年內完成交付，現正推出全新一線臨江部份「新世界•凱粵灣」，市場反應熱烈。

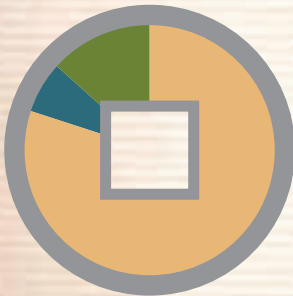
廣州東方新世界花園為天河公園核心板塊最成熟的高尚住宅社區，二期住宅單位已全部售罄。

廣州嶺南新世界地處白雲新城生活中心區的核心，依託城市北拓機遇，2010年推出「映悅園」共288套單位單位，現已基本售罄。於回顧年內推出的別墅級花園府邸「嘉雲府」，開售當日已銷售超過50%。

廣州新塘新世界花園於回顧年內共推出250套住宅單位，目前銷售接近90%。

### 廣州發展中將完成／持作發展物業

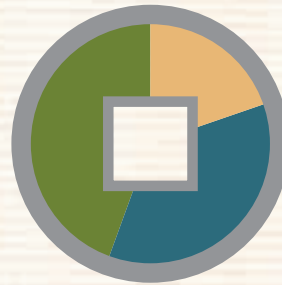
七個主要物業，總樓面面積2,475,434平方米



● 住宅 80% ● 停車場 13%  
● 商業 7%

### 廣州已落成之投資物業

六個主要物業，總樓面面積263,313平方米



● 住宅 20% ● 停車場 44%  
● 商業 36%

廣州 — 竣工時間			平方米
2011財政年度	廣州東方新世界花園二期	住宅	57,337
	廣州逸彩庭園三期	住宅	75,471
	廣州嶺南新世界二期E	住宅	33,819
	廣州新塘新世界花園五期	住宅	28,516
	<b>合計</b>		<b>195,143</b>
2012財政年度	廣州凱旋新世界二期	住宅、商業、停車場	125,664
	廣州嶺南新世界四期A	住宅、停車場	26,820
	廣州嶺南新世界二期E	住宅、商業、停車場	50,483
	<b>合計</b>		<b>202,967</b>
2013財政年度	廣州東方新世界花園三期	住宅	82,905
	廣州嶺南新世界四期B	住宅	85,768
	廣州逸彩庭園三期A	住宅	119,138
	廣州新塘新世界花園五期B	住宅	73,122
	<b>合計</b>		<b>360,933</b>



位於廣州凱旋新世界的室內設計



廣州嶺南新世界嘉雲府之效果圖

# 珠三角

### 摘要

隨著CEPA服務業在廣東省先行先試，粵港合作框架協議簽訂和落實，以至國家「十二五」規劃明確將粵港融合發展作為國家發展策略重要一環，區域合作發展也踏進新紀元。未來粵港澳周邊百多個城鎮將納入同一個三小時車程的輻射圈內，大珠三角的外向型經濟發展將會加快。



惠陽棕櫚島Resort



廣州、佛山、肇慶經濟圈的發展達到初步成效。廣佛肇三市積極推進基礎設施一體化、密切產業協作、強化環境聯合治理、拓寬公共服務合作領域，有效推進了珠三角一體化進程。按照計劃，到2012年，基本實現廣佛同城化、有效推進廣佛肇一體化，攜領珠江三角洲一體化發展的能力顯著增強。到2015年，全面實現廣佛同城化，基本實現廣佛肇一體化。到2020年，全面實現廣佛肇一體化，廣佛肇經濟圈將形成亞太地區最具活力和競爭力的大都市。在早前公佈的《廣佛肇經濟圈建設2011年度重點工作計劃》中，2011年三地將主力做好基礎建設，包括佛肇輕軌與火車站對接項目、肇佛二級公路新建工程等，為未來全面實現廣佛肇一體化打穩基礎。



肇慶新世界花園

# 業務回顧 - 珠三角

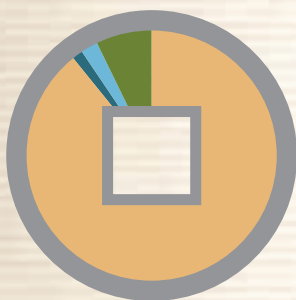
深圳、東莞、惠州經濟圈的發展亦如火如荼。深莞惠三市結合本地實際情況，全力推動產業轉型升級，促進產業協調發展和公共服務融合。自2010年起，深圳和東莞、惠州在產業和公共服務等範疇，共簽署多份合作協定及政府聯合簽發檔案，全面深化珠江口東岸的地區合作。在深莞惠三市第五次聯席會議上，提出加快深莞惠交通一體化建設及促進產業協調發展和公共服務融合等幾個重要議題。這些項目的貫徹落實，將有助推動深莞惠三市的區域合作水平再踏上新台階。

惠陽棕櫚島Resort位於淡水中心地段，配套設施完善，是區內首席豪宅社區。目前正在開發的「臻墅」頂級豪宅項目，位於高爾夫球場中心地帶，受到區內及周邊地區人士的熱烈追捧。

本集團位於順德的頂級住宅項目順德新世界中心三期，首批共提供489套住宅單位，於2010年9月正式推出市場，市場反應理想。

## 珠三角發展中將完成/持作發展物業

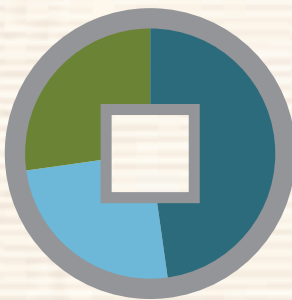
八個主要物業，總樓面面積2,223,254平方米



住宅 89%  
商業 1%  
酒店 3%  
停車場 7%

## 珠三角已落成之投資及酒店物業

五個主要物業，總樓面面積145,393平方米



商業 48%  
酒店 25%  
停車場 27%

於回顧年內，惠州長湖苑推出全新的三期住宅部份，共提供235套住宅單位，項目銷售理想，目前已銷售超過70%。另外，肇慶新世界花園於回顧期內亦推出了524套住宅單位，目前已銷售超過94%。

本集團位於深圳寶安區的尖崗山項目，擁攬寶安公園及森林公園的天然景觀，是區內罕有的超低密度豪華別墅。項目工程經已展開，預計2012年底竣工。

珠三角 - 竣工時間			平方米
2012財政年度	惠陽棕櫚島Resort六期	住宅	17,531
	肇慶新世界花園三期	住宅、商業、停車場	92,271
	<b>合計</b>		<b>109,802</b>
2013財政年度	深圳尖崗山項目	住宅	59,202
	惠州長湖苑三期	住宅、商業、停車場	148,307
	肇慶新世界花園四期	住宅	13,982
	<b>合計</b>		<b>221,491</b>



# 海口

## 摘要

抓緊國際旅遊島建設的機遇，2010年海口的國民經濟，保持快速發展的良好勢頭。全年實現地區生產總值達人民幣590.6億元，按年增長18%，高於「十一五」期間年均增長的12%。海口市近年亦逐步擴大對外開放，主動融入泛珠三角、北部灣、東盟區域合作。「十一五」期間，實際利用外資比「十五」期間增長44%。



海口新世界花園三期效果圖

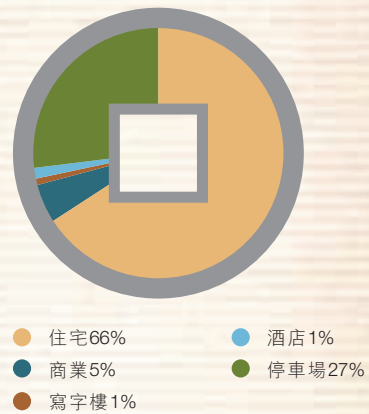
# 業務回顧 - 海口



把海口建設成「宜居、宜業、宜學、宜遊」的最佳省會城市，是「十二五」時期的規劃核心目標。《海口市城市總體規劃(2011-2020年)》將以主城區為核心，配合主要交通幹線，促進城鄉統籌協調發展。到2015年，全市地區生產總值達到人民幣1,000億元以上，年均增速約13%；財政總收入達到人民幣300億元以上，年均增速約15%；城鎮居民人均可支配收入提高到人民幣30,000元以上。到2020年，主城區常住人口可望增加至180萬人。城市空間得到優化，結合人口增長等利好因素，加速了海口城市功能之提升。

總投資約人民幣200億元的海南東環鐵路，已於2010年12月底正式通車，線路全長308公里，北起海口，然後沿著海南東海岸直達三亞，是海南鐵路網的重要組成部份，與海南西環鐵路一起形成環島鐵路，配合2004年通車的粵海鐵路，使海南交通與全國鐵路網緊密相連，促進了海南島與內陸省份的經濟、文化交流。

海口發展中將完成/持作發展物業  
兩個主要物業，總樓面面積2,671,049平方米





海口美麗沙項目效果圖

海口新世界花園位於海口市南渡江入海口的新埠島南端。西依南渡江，北臨瓊州海峽，是海口市首屈一指的優質社區。目前，項目一、二期已竣工並售罄，三期「悅江庭」已於2011年5月開始預售，戶型種類緊貼當地置業者需要，市場反應熱烈。

本集團位於海口核心濱海區的海口美麗沙項目，是區內目前唯一的一線海景發展項目，未來將建設成集休閒度假、旅遊娛樂、商務居住於一身的國際化濱海新城。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

中國房地產市場自2009年第二季復甦後，於2010年隨著經濟增長而繼續擴張。然而，物業價格及成交量持續攀升，促使中央政府於2010年4月推出一系列房地產調控措施，以抑制物業價格，而次輪調控措施則於2010年9月物業市場再次造好之際推出。面對市場調控政策的壓力，本集團於回顧年內實現簽訂合約物業銷售之樓面面積（「樓面面積」），較去年下跌19%至約1,065,000平方米。儘管如此，年內已簽訂合約物業銷售總額卻增加31%至人民幣133億元2,500萬元。在合約銷售之樓面面積下跌的情況下，反映出整體市場價格攀升，並以北京、上海及廣州等一線城市更為顯著。年內已簽訂合約之物業銷售中，約326,000平方米銷售面積（約人民幣47億5,900萬元銷售額）屬於未來12個月將落成之發展項目，而相關的銷售收入將於2012財政年度之綜合收益表中確認入帳。

於回顧年內，本集團錄得純利31億4,600萬港元，較2010財政年度的純利26億4,100萬港元增長19%。本集團於本年度的核心利潤，不包括各種公允值收益和非經常性項目，為29億300萬港元，較去年之7億900萬港元大幅增加逾三倍。純利大幅增加的主要因素是由於回顧年內物業銷售及酒店經營的經營業績改善及因人民幣升值約5%而確認的匯兌收益。然而，於2010財政年度錄得之純利則包括由去年若干權益收購行動而產生的大額公允值收益。於2011財政年度，本集團之未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）為42億9,600萬港元，較去年錄得的18億1,200萬港元大幅增長137%，主要由於物業項目竣工面積增加導致物業銷售量增加26%，加上整體毛利率改善7個百分點，物業銷售因而有理想表現。

## 應佔經營溢利分析

	2011 財政年度 千港元	2010 財政年度 千港元
物業銷售	3,993,160	1,450,077
租賃業務	442,127	489,623
酒店經營	(56,017)	(97,728)
物業管理服務	(23,058)	(37,214)
酒店管理服務	(63,882)	6,627
其他業務	3,883	706
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	4,296,213	1,812,091
融資成本 — 項目貸款	(248,896)	(183,191)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(1,353,562)	(511,913)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	2,693,755	1,116,987
匯兌收益／（虧損）淨額	627,531	(1,846)
企業之銀行及其他利息收入	4,941	5,944
融資成本 — 企業貸款	(50,172)	(139,992)
未分派溢利的遞延稅項	(161,816)	(89,052)
企業行政支出	(210,939)	(182,599)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,903,300	709,442
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	119,883	57,737
出售可供出售財務資產的收益	24,875	—
回購／提前贖回可換股債券的收益／（虧損）	1,268	(162,227)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	1,000	—
應收一家共同控制企業款項撥備	(24,500)	(12,000)
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有共同控制企業權益的收益	—	1,332,086
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾收購成本之差額	—	732,125
持作發展物業之撥備回撥	—	54,000
出售持作出售之非流動資產的虧損	—	(15,364)
商譽減值	—	(59,372)
	122,526	1,926,985
本公司股權持有人應佔溢利	3,025,826	2,636,427

# 管理層討論與分析

## 物業銷售

於回顧年內，本集團來自物業銷售的應佔經營溢利由2010財政年度的14億5,008萬港元增至本年度的39億9,316萬港元，增幅為175%。來自物業銷售的應佔經營溢利大幅增加，主要是由於銷售量增加(主要來自上海中山廣場、瀋陽新世界花園、武漢常青花園、廣州東方新世界花園及廣州逸彩庭園的銷售)以及整體毛利率持續改善，兩者均錄得高於去年水平。於回顧年內，本集團的物業銷售量達1,307,329平方米，按年增長26%，銷售總額增加63%至約人民幣129億7,100萬元。於2011財政年度來自物業銷售的應佔經營溢利，並未深受期內推出的調控措施影響，皆因市場於2009年第二季回升後，及至2010年4月物業市場受國內外需求而推高期間，已鎖定逾三份之一的物業銷售收入。此外，市場經過四个月的淡靜後，於2010年9月回升，刺激本集團於2010年第四季及至2011財政年度結前數月的物業銷售進一步上升。

於2011財政年度，本集團實現整體毛利率由2010財政年度的26%上升7個百分點至2011財政年度的33%。毛利率改善主要是由於市場情緒改善使物業售價飆升，以及兩個財政年度的銷售組合差異所致(2010財政年度落成住宅項目並記錄銷售主要來自較低價的成都、長沙及貴陽等二線地區)。

於2011財政年度，本集團落成位於瀋陽、鞍山、上海、武漢、成都、廣州及貴陽10個物業發展項目，總樓面面積為1,364,214平方米，按年上升86%。

於 2011 財政年度落成之物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
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>	

R : 住宅  
C : 商業  
O : 寫字樓  
P : 停車場

## 租賃業務

於2011財政年度，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得4億4,213萬港元，較2010財政年度下跌10%。租賃業務之應佔經營溢利下跌，主要是由於北京新世界中心商場續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及因出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積所致。與此同時，上海香港新世界大廈商場於年內進行大規模翻新工程，加上武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈商場的經營業績剛起步仍未上軌道，亦導致回顧年內租賃業務之應佔經營溢利下跌。

## 酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損5,602萬港元(去年同期則為虧損9,773萬港元)。酒店經營業務之經營業績持續改善，是由於本集團之酒店經營表現及總經營溢利持續增長。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,547間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店 (前稱北京萬怡酒店)	299
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	259
瀋陽新世界酒店	258
大連新世界酒店	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
<b>總計</b>	<b>2,547</b>

## 酒店管理服務

於回顧年內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得虧損6,388萬港元(2010財政年度則為溢利663萬港元)。酒店管理服務費總收入持續增長，緩和了經營成本上漲的影響。然而，酒店管理服務之應佔經營溢利較去年錄得較大的虧損，主要是由於年內發生收購酒店管理合約而支付的費用。

# 管理層討論與分析

於2012財政年度，本集團計劃落成11個項目，總樓面面積為1,398,667平方米。

將於 2012 財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 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%
惠陽棕櫚島六期	R	17,531	59%
<b>總計</b>		<b>1,398,667</b>	

## 流動資金及資金來源

於2011年6月30日，本集團之現金及銀行存款達10,651,000,000港元(2010年6月30日：7,976,000,000港元)。

本集團之綜合負債淨額(借款於扣除現金及銀行結餘後之總額)達10,253,000,000港元(2010年6月30日：10,435,000,000港元)，即資產負債比率為23%(2010年6月30日：26%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2011年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為19,110,000,000港元(2010年6月30日：16,672,000,000港元)，當中22%以資產抵押之方式作抵押，78%為無抵押。



本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	6,753	2,335
1年至2年	4,110	7,430
2年至5年	6,086	4,927
5年後	2,161	1,980
<b>總計</b>	<b>19,110</b>	16,672

於2011年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共5,821,000,000港元(2010年6月30日：4,548,000,000港元)。

### 資本開支承擔

本集團於2011年6月30日之資本開支承擔為2,271,422,000港元(2010年6月30日：475,064,000港元)，其中2,163,422,000港元(2010年6月30日：367,064,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2010年6月30日：108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團應攤佔共同控制企業之資本開支承擔為229,597,000港元(2010年6月30日：12,843,000港元)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

### 外匯風險

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

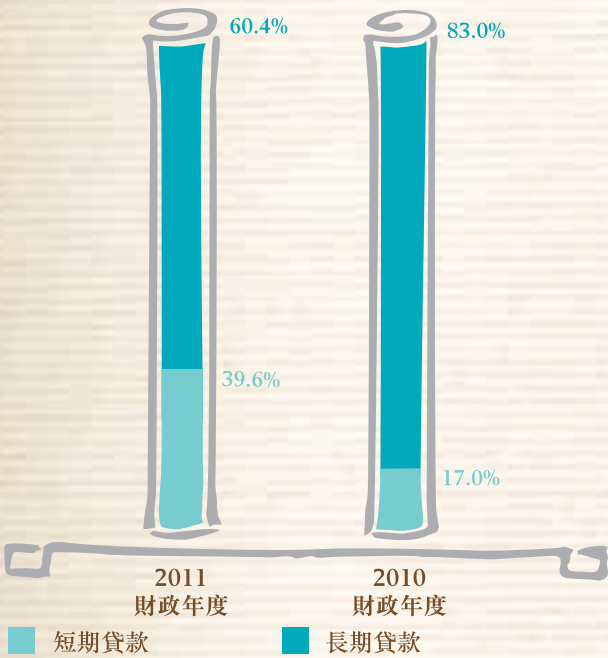
### 或然負債

於2011年6月30日，本集團之或然負債約2,254,955,000港元(2010年6月30日：2,340,179,000港元)，乃涉及為若干共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

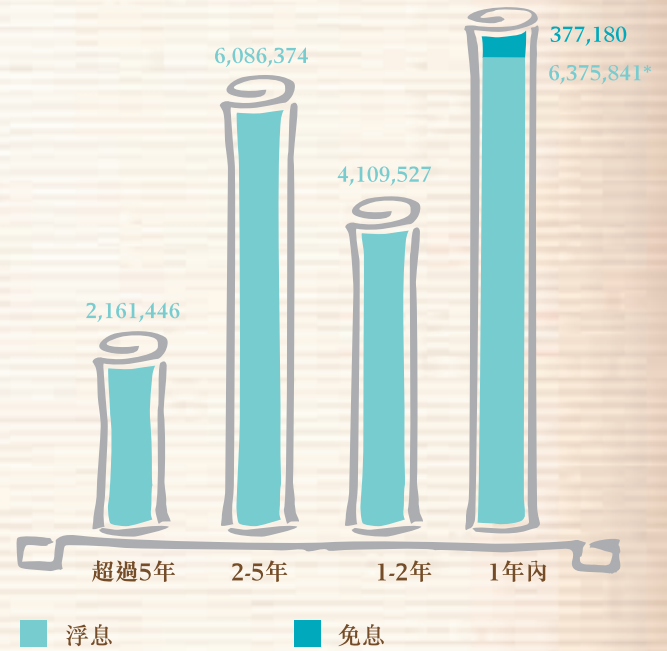
於2011年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出1,714,890,000港元(2010年6月30日：1,654,666,000港元)之履約擔保。

# 管理層討論與分析

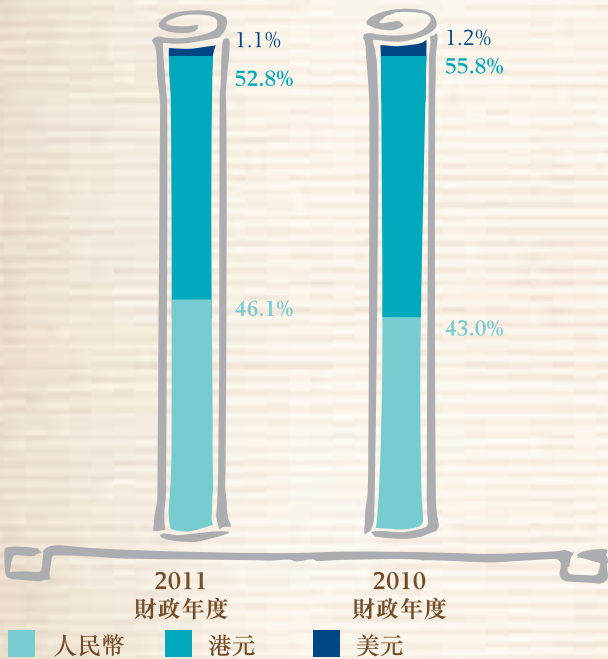
借貸來源



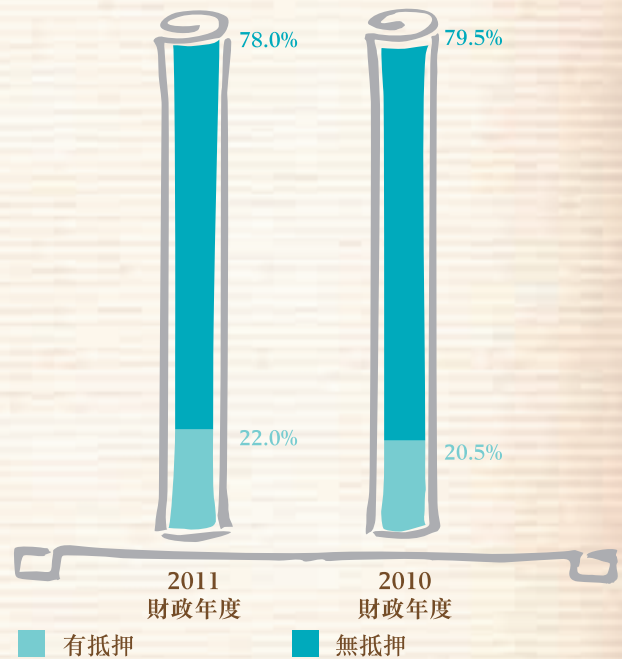
利率及到期還款期  
(千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



## 本集團資產之抵押詳情

於2011年6月30日，本集團之物業、廠房及設備461,162,000港元(2010年6月30日：461,243,000港元)、投資物業4,527,171,000港元(2010年6月30日：3,475,598,000港元)、土地使用權239,538,000港元(2010年6月30日：231,909,000港元)、持作發展物業1,067,140,000港元(2010年6月30日：732,443,000港元)、發展中將完成物業2,395,669,000港元(2010年6月30日：4,217,853,000港元)及銀行存款10,355,000港元(2010年6月30日：10,471,000港元)已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。

## 主要收購或出售

於回顧年內，本集團概無進行重大收購或出售。

## 僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團之全職僱員共5,771名。於回顧年內，員工相關成本合共為369,060,000港元(2010年：289,250,000港元)，當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

# 企業管治報告書

董事會相信良好的企業管治常規有助本公司在穩健管治架構下快速增長，並能增強股東及投資者信心。董事會將繼續因應商業環境及監管要求的變化而改善本公司的企業管治常規，以達致可持續發展、保障股東權益及提升股東價值的目標。

除因合理原因而有所偏離外（解釋如下），本公司於年內已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載的企業管治常規守則（「守則」）。

## 董事及董事會常規

### 成員及職責

本公司由董事會所領導，董事會目前由 14 名董事所組成，其中包括 7 名執行董事、4 名非執行董事及 3 名獨立非執行董事。各董事的姓名、簡歷及彼等之間的關係（如有）載於本年報第 81 頁至 87 頁內。

董事會由主席領導，集體負責本公司的管理及營運。董事會特別負責制訂業務及策略方向、本集團的財務表現及監督管理，以及負責通過中期及年度財務報表、年度財務預算、業務計劃及其他重大的營運事項。本公司的日常業務乃由董事會授權予由董事總經理及執行委員會領導及監管的管理層處理，以實行董事會就本集團業務運作所制訂的政策。

### 主席及董事總經理

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

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

### 獨立非執行董事

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

年內，本公司已遵守上市規則第 3.10(1) 條及 3.10(2) 條的規定，即已委任充足的獨立非執行董事的人數，而所委任的獨立非執行董事均具備有關專業資歷，或身為會計或財務管理方面的專才。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條所規定發出的年度書面獨立身份確認書，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

## 董事的委任

全體董事負責評核董事會的組成，發展及制訂董事的提名及委任的相關程序，監督董事繼任計劃以及檢討獨立非執行董事的獨立性。本公司並無成立提名委員會。

於2011年1月1日，前執行董事周宇俊先生獲調任為本公司非執行董事。

於評估受委任人士是否適合出任董事時，董事會將會考慮其經驗、資歷及其他相關因素。本公司將為新委任董事進行就職簡介，藉以提供有關本公司業務及營運的資料，以及彼等於法規、規則及規例下的責任。調任董事顯示該董事於本公司的職責及責任的轉變，彼將繼續監察本公司表現及引用其適用於本公司業務的知識及經驗。

## 董事的輪值

根據本公司組織章程細則所規定，董事每3年須最少輪值告退一次，以及每名新委任董事須於其委任後首個股東大會上由股東重選。合資格重選的董事姓名將列於有關股東大會通告，而彼等的履歷詳情將載入隨附的通函內。

守則規定非執行董事應獲委任固定任期，並須接受重選。本公司已就此與本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)訂立服務合約，為期3年，並須根據本公司組織章程細則最少每3年於本公司的股東週年大會上輪值告退一次及接受重選。

# 企業管治報告書

## 會議

董事會定期舉行會議以討論本集團的整體策略以及營運及財務表現。重大及可能引致利益衝突的事項將透過董事會會議處理，代替以傳閱方式或交由轄下董事委員會處理。董事可親身或透過電子媒介途徑參與會議。於回顧年度內共召開 4 次全體董事會會議，皆為董事會就審閱及批准本集團財務及營運業績所舉行之定期會議。於此等董事會會議中，各董事的出席率載列於下表：

	出席／舉行董事會 會議次數
<b>執行董事</b>	
鄭家純博士（主席）	4/4
鄭家成先生	2/4
鄭志剛先生	3/4
鄭志雯小姐	4/4
鄭志謙先生	4/4
方承光先生	4/4
顏文英小姐	4/4
<b>非執行董事</b>	
杜惠愷先生（副主席）	4/4
梁志堅先生	4/4
周桂昌先生	1/4
周宇俊先生	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭維志博士	4/4
田北俊先生	2/4
李聯偉先生	4/4

全體董事於舉行會議前至少三天會獲提供有關即將在會議上討論事宜的相關資料，以確保董事有充足的審閱時間。彼等有隨時接觸高級管理層及公司秘書的獨立途徑，亦有權取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。全體董事均有機會提出討論事項加入董事會會議的議程內。董事將在召開董事會會議前的合理時間內獲發通知，而董事會的常規亦依循有關條例及法規的規定。董事會會議的進行一般由董事會主席主持。董事會主席須確保董事之間有充足時間討論及給予董事相等的機會發表其意見及提出其關注之處。所有董事會會議的會議記錄均由公司秘書備存，並可在任何合理的時間公開予董事查閱。會議記錄詳細記錄董事會所考慮的事宜及所作出的決定。

## 董事委員會

董事會已設立三個委員會（即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會），監督本集團多方面的事務。

### (i) 執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，推行由董事會所制訂的政策，及處理本公司日常業務。此委員會負責監督本公司的管理，所考慮的事項包括財務、投資、合併及收購計劃、企業管治及企業傳訊等事宜。隨著周宇俊先生於2011年1月1日辭任執行委員會成員，執行委員會現由鄭家純博士出任主席，成員包括杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生及顏文英小姐。執行委員會將在有需要時即時舉行會議。

### (ii) 審核委員會

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

審核委員會的成員包括3名獨立非執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊先生及李聯偉先生。

審核委員會於本財政年度共舉行兩次會議。在會議上，審核委員會已審閱審核計劃、內部監控程序及財務匯報系統。彼等亦審閱本集團本財政年度的中期及年度業績，以及由外聘核數師所編製有關會計事項及於核數過程中任何重大發現的核數報告。彼等亦已聯同管理層審閱本集團若干物業項目的內部審計報告。本集團已存置有關會議的完整記錄，並已寄發予委員會內全部成員。

審核委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志博士	2/2
田北俊先生	2/2
李聯偉先生	2/2

# 企業管治報告書

## (iii) 薪酬委員會

薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議。此委員會的書面職權範圍乃與守則條文一致並刊載於本公司的網頁內。

薪酬委員會的成員包括 3 名獨立非執行董事及 1 名執行董事，由鄭維志博士出任主席，成員包括田北俊先生、李聯偉先生及顏文英小姐。於 2011 年 1 月 1 日，周宇俊先生停止出任薪酬委員會成員，而顏文英小姐被委任為薪酬委員會的新成員。

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

薪酬委員會個別成員的會議出席率載列於下表：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
鄭維志博士	1/1
田北俊先生	0/1
李聯偉先生	1/1
周宇俊先生 #	1/1
顏文英小姐 *	0/0

# 自 2011 年 1 月 1 日停止出任成員

\* 於 2011 年 1 月 1 日獲委任為成員

## 董事的薪酬事宜

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

## 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

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

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



## 財務報告及內部監控

### 財務報告

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

董事會的目標是在致股東的年度報告及中期報告、公佈及其他財務披露資料中，以清晰、平衡而容易理解的方式，評核本集團的表現。年度及中期業績會於有關期間結束後分別三個月及二個月的期限內適時公佈。

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的申報責任載於本年報第 126 至第 127 頁的獨立核數師報告書。

### 內部監控系統

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

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

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

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

# 企業管治報告書

## 外聘核數師酬金

計入本集團截至2011年6月30日止年度的綜合收益表內的外聘核數師酬金為12,036,000港元，當中7,739,000港元為支付羅兵咸永道會計師事務所的核數服務費用及787,000港元為非核數服務費用。非核數服務主要包括稅務、其他檢討及報告服務。

## 與股東溝通

本公司明白與股東、投資者及公眾人士溝通的重要性。本公司已設立及保持多種溝通渠道，以確保彼等能得悉本公司的最新消息及發展路向。有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易、物業項目及重大事件的資料，乃透過刊發中期報告、年報、公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可從本公司的網址 ([www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)) 獲得。

此外，集團主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司的股東週年大會，而董事在會上將解答由股東提出對本集團業績的提問。為確保股東大會以公平及具透明度的方式進行，於過去一年，主席均要求以投票方式表決各項在股東大會上審議的決議案，並委任股份過戶登記處分處擔任監票人，以在股東大會上核點票數及向股東解釋以投票表決方式投票的程序。投票表決結果其後已登載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

本公司最少每年兩次於中期及全年業績公佈後舉行新聞發佈會及分析員會議，本集團的執行董事及高級管理層成員亦將於在會上解答有關本集團表現的問題。本集團於2011財政年度內曾多次參與路演、會見投資者，以及舉辦多次實地探訪。

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

## 董事簡介

主席  
兼董事總經理

鄭家純博士  
金紫荊星章(64歲)



鄭博士於1999年獲委任為新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭博士為本公司主要股東新世界發展有限公司董事總經理、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、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。彼曾任香港上市公司大福證券集團有限公司(現稱為海通國際證券集團有限公司)主席直至2010年1月13日辭任。此外，鄭博士為新世界酒店(集團)有限公司的董事總經理及本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事。彼為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十一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。鄭博士為鄭家成先生之長兄、杜惠愷先生之妻舅、鄭志剛先生及鄭志雯小姐之父親，並為鄭志謙先生之伯父。

副主席  
兼非執行董事

杜惠愷先生  
太平紳士(67歲)



杜先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，並自2010年1月8日起調任為本公司非執行董事。彼為本公司副主席、本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。杜先生現為新創建集團有限公司副主席兼非執行董事、利福國際集團有限公司執行董事及香港東亞銀行有限公司以及上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公司大福證券集團有限公司(現稱為海通國際證券集團有限公司)副主席直至2010年1月13日辭任。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自1995年起獲邀出任加拿大商會駐港總監成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。自2005年，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。於2009年，杜先生獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛先生、鄭志雯小姐及鄭志謙先生之姑丈。

## 董事簡介



### 執行董事

**鄭家成先生**  
(59歲)

鄭先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭先生亦出任本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事，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，該等公司均為香港上市公眾公司。此外，彼為本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Centennial Success Limited及周大福企業有限公司董事，並為新創建服務管理有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及寶利城有限公司董事。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。彼為鄭家純博士之胞弟、杜惠愷先生之妻舅、鄭志謙先生之父親、以及鄭志剛先生及鄭志雯小姐之叔父。



### 執行董事

**鄭志剛先生**  
(31歲)

鄭先生於2007年3月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會委員及本公司若干附屬公司董事。鄭先生亦為本公司主要股東新世界發展有限公司、以及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。此外，彼亦為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。鄭先生於2006年9月加入新世界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。鄭先生為鄭家純博士之兒子、杜惠愷先生之內侄及鄭家成先生之侄兒。彼並為鄭志雯小姐之兄長及鄭志謙先生之堂弟。



**執行董事**  
**鄭志雯小姐**  
(30歲)

鄭小姐於2010年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼於2009年2月加入本集團為本公司全資附屬公司新世界酒店管理有限公司(「新世界酒店管理」)之執行副主席，負責監管本公司的酒店營運。彼自2011年1月1日起獲委任為新世界酒店管理之主席，現為本公司若干附屬公司的董事。彼加入本集團前任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭小姐持有美國哈佛大學應用數學文學士學位，主修經濟。鄭小姐為鄭家純博士之女兒、杜惠愷先生之內侄女及鄭家成先生之侄女。彼並為鄭志剛先生之妹妹及鄭志謙先生之堂妹。



**執行董事**  
**鄭志謙先生**  
(32歲)

鄭先生於2010年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼畢業於加拿大多倫多大學，持統計學文學士學位，自2005年起專門從事中國物業項目管理。彼現為香港上市公眾公司國際娛樂有限公司之執行董事。由2008年2月5日至2009年10月19日，彼亦為香港上市公眾公司新時代能源有限公司(前稱新時代控股有限公司)之執行董事。鄭先生為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒及杜惠愷先生之內侄。彼並為鄭志剛先生及鄭志雯小姐之堂兄。

## 董事簡介



### 非執行董事

梁志堅先生  
(72歲)

梁先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，並自2010年1月8日起調任為本公司非執行董事。彼為新世界發展有限公司(香港上市公眾公司及本公司主要股東)非執行董事兼首席顧問(於2011年1月1日起調任，原為執行董事)。彼亦擔任香港地產建設商會執行委員會主席及香港上市公司商會常務委員會成員。



### 非執行董事

周桂昌先生  
(69歲)

周先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，並自2010年1月8日起調任為本公司非執行董事。彼現為香港上市公眾公司及本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事。彼亦為泰國上市公眾公司Golden Land Property Development Public Company Limited董事以及協興建築有限公司董事。周先生於1971年加入新世界集團，於物業發展及投資業務方面擁有40年以上經驗。

**非執行董事****周宇俊先生**  
(64歲)

周先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事，並自2011年1月1日起調任為本公司非執行董事。周先生於1973年加入新世界集團，於調任為本公司非執行董事前掌管本公司及新世界集團的財務運作。彼現為香港上市公司彩星玩具有限公司、黛麗斯國際有限公司及中策集團有限公司獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有30年以上經驗。

**執行董事****方承光先生**  
(63歲)

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

## 董事簡介



### 執行董事

顏文英小姐  
(45歲)

顏小姐於2006年1月獲委任為新世界中國地產有限公司執行董事。彼亦為本公司董事會轄下執行委員會及薪酬委員會委員，以及本公司若干附屬公司董事。顏小姐為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事。顏小姐於1999年加入本集團，為本集團財務總監及營運委員會委員，負責集團之財務會計、資金管理及集團管治監控。在加入本公司前，顏小姐於香港一國際性會計師行工作及於澳洲之一間稅務諮詢公司任職。顏小姐為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，在核數、會計、商務及稅務諮詢方面擁有24年以上經驗。顏小姐為新世界中國地產有限公司公司秘書。



### 獨立非執行董事

鄭維志博士  
金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士(63歲)

鄭博士於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦出任本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會主席。鄭博士為永泰地產有限公司(前稱富聯國際集團有限公司)及南聯地產控股有限公司主席，新創建集團有限公司及建滔化工集團獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司，並為星加坡上市公眾公司DBS Group Holdings Limited獨立非執行董事。鄭博士同時為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)非執行董事。彼曾為香港上市公眾公司中國人民財產保險股份有限公司獨立非執行董事直至2009年10月23日辭任。

鄭博士積極參與公職事務。彼現為香港政府外匯基金諮詢委員會轄下管治委員會主席、香港大學校務委員會委員及香港賽馬會董事。鄭博士亦為哥倫比亞商學院監督委員會委員、Temasek Foundation CLG Limited 董事會成員及耶魯大學國際事務委員會委員。鄭博士曾擔任香港總商會主席。鄭博士持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位，並由香港大學授予榮譽社會科學博士學位。



**獨立非執行董事**

**田北俊先生**

金紫荊星章 太平紳士 (64歲)



田先生於1999年6月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼亦為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會委員。田先生為萬泰控股有限公司、萬泰製衣(國際)有限公司及Manhattan Realty Ltd.之主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生亦為香港上市公眾公司億都(國際控股)有限公司獨立非執行董事。田先生於1988-1991及1993-2008年間出任立法局／會議員，並一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員，其中包括香港旅遊發展局主席、中國全國政協委員會委員、香港貿易發展局理事會成員、香港總商會理事及香港理工大學顧問委員會委員。

**獨立非執行董事**

**李聯偉先生**

銅紫荊星章 太平紳士 (62歲)



李先生於2004年12月獲委任為新世界中國地產有限公司獨立非執行董事。彼為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會委員。李先生為力寶有限公司董事總經理及行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事及行政總裁，以及本公司主要股東新世界發展有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為菲律賓上市公司Export & Industry Bank, Inc. 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。於2010年11月12日，李先生獲委任為加拿大上市公眾公司Asia Now Resources Corporation非執行董事。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。李先生於2011年7月獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。他是香港城市大學榮譽院士。他為香港政府多個事務局及委員會成員，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。

# 高級管理人員簡介



## 李漢勳

(43歲)

李先生為本集團之地區副總監，專責協助陳子榮先生監督本集團於北京、天津、濟南、唐山及廊坊之項目。李先生曾任職集團於瀋陽、海口、廣州、貴陽等地區項目，並在中國之房地產發展方面擁有15年以上經驗。李先生持有澳大利亞墨爾本大學會計學士學位，並為澳洲會計師公會會員及英國國際會計師公會會員。李先生曾於1996年加入新世界集團，先後為本集團服務超過11年。

## 黃兆民

(42歲)

黃先生為本集團之地區副總監，負責華中區項目。黃先生畢業於香港大學工商管理系，在中國地產發展行業有15年以上工作經驗。黃先生是於1996年加入新世界集團。

## 陳子榮

(49歲)

陳先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於北京、天津、濟南、唐山及廊坊之項目。陳先生在香港及中國地產發展行業有20年以上工作經驗。陳先生畢業於香港大學建築系，除建築學位外，陳先生擁有工商管理碩士，法學學士及碩士學位，與及英國大律師資格。陳先生曾於1986年加入新世界集團，先後為本集團服務超過13年。

## 范佐國

(67歲)

范先生為本集團之助理總經理兼華中區區域總監，專責監督本集團華中區包括在武漢及長沙的項目。范先生持有香港大學建築學士學位及多倫多大學工商管理碩士學位，並為香港註冊建築師、加拿大皇家建築師學會及香港建築師學會會員。范先生於建築設計、項目管理及物業發展方面

擁有40年以上的經驗，包括於國際顧問公司、物業發展公司及金融機構擔任多項高級職位。范先生於1992年加入新世界集團，1993年曾出任新世界策劃管理有限公司董事一職，並在1997年9月被委任為新世界發展(中國)有限公司的助理總經理，在2008年被委任為新世界中國地產有限公司華中區區域總監。

### 耿樹森

(48歲)

耿先生為本集團之華南區區域總監，專責監督本集團於廣東(包括廣州、佛山、珠海、惠州、肇慶)、海南及貴陽之項目。耿先生持有理學士學位及碩士學位，並為中國及澳洲特許工程師。耿先生於香港及中國房地產發展方面擁有20年以上經驗。耿先生為第十屆廣東省政協委員、第十一屆廣州市政協委員、廣州市海外聯誼會常務副會長、肇慶市第四批榮譽市民。耿先生於1999年加入本集團。

### 劉松燦

(64歲)

劉先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於瀋陽及鞍山之項目。劉先生於香港及中國之房地產發展方面擁有20年以上經驗。劉先生為瀋陽市勞動模範、瀋陽市榮譽市民、瀋陽市房地產開發協會副會長、第十、第十一及第十二屆瀋陽市政協委員、第十三屆瀋陽市政協常務委員、香港港區省級政協委員瀋陽地區召集人、香港港區省級政協委員聯誼會會員委員會副主任及瀋陽地區召集人、遼寧省台、港、澳、僑胞海外聯誼會副會長、遼寧省房地產行業協會副會長。劉先生於1996年加入本集團。

### 黃思遠

(55歲)

黃先生為本集團之地區總監，專責監督本集團於成都之項目。黃先生持有美國南太平洋大學建築系建築工程管理學士及美國華盛頓西雅圖國際大學商業行政管理碩士學位。黃先生於香港房地產發展方面擁有28年以上物業管理、租務及項目發展及管理經驗。黃先生為成都市外商投資企業協會及成都住宅與房地產業協會副會長。黃先生於2002年加入新世界集團。

### 雲祖棋

(54歲)

雲先生為本集團之地區總監，負責監督貴陽地區項目。雲先生持有美國夏威夷州立大學機電工程系學士學位及新加坡大學商業管理高級文憑。雲先生在新加坡、東南亞及中國之房地產開發及房地產設施管理方面擁有20年以上的經驗。在2011年加入本集團之前，雲先生曾經在多家美國、新加坡及香港上市公司工作。

### 陳耀豪

(39歲)

陳先生為本集團之地區副總監，專責協助劉松燦先生監督本集團於瀋陽之項目。陳先生持有香港中文大學的工商管理學士學位，並在中國之房地產發展方面擁有10年以上經驗。在加入本集團前，陳先生於香港一國際性會計師行工作。陳先生為香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。

# 企業公民

## 綜述

在過去一年中，新世界中國地產立足於行業整體的有機發展，促進低碳環保產品及設計的研發和探索；並關注建築工人這個龐大的弱勢群體，積極引導弱勢流動社群融入城市生活，既保障一線實施建築工人良好的工作生活環境，亦確保我們的建築產品及物業具值得信賴的品質。

持續良性經營社區環境、構建和諧社區，是新世界中國地產作為城市建設者一直致力經營之目標。我們與眾多非牟利團體，攜手對旗下社區生活進行多方探索，不僅打造了一個童叟皆樂之社區交流平台，更通過公司員工的志願服務，將節能低碳、鄰里關愛等積極理念，帶入並推廣至旗下社區及更廣範圍的社會公眾。

## 1 社會榮譽

### 新世界中國地產再次榮膺「2010中國最佳企業公民大獎」

2010年12月3日，新世界中國地產再次榮膺由全國性商業傳媒機構21世紀報系旗下《21世紀經濟報道》及《21世紀商業評論》發起主辦的「第七屆中國最佳企業公民評選」之「2010年度中國最佳企業公民大獎」，成為30家獲獎的本土及跨國公司裏唯一的香港企業，這亦是新世界中國地產第四次榮獲此項殊榮。評審高度評價新世界中國地產持久進行多元化企業公民建設，持續良性經營社區環境、構建和諧社區，並在節能低碳、環境保護等多方面綜合性的努力，亦讚譽其以理性城市建設者，關注本土訴求。

### 新世界中國地產(華南)榮膺第13屆「樓市奧斯卡」大獎

2011年3月25日，由南方報業傳媒集團舉辦的第13屆「樓市奧斯卡」評選結果在廣州發佈，新世界中國地產(華南)榮膺2010年度「中國十大品牌地產企業(華南)」稱號。新世界中國地產(華南)在物業開發管理與服務，以及企業社會責任的擔當，獲得評委會的一致好評。



## 2 慈善捐贈

### 華南地區舉辦「健康新生活」聖誕慈善跑活動

2010年12月25日，由新世界中國地產(華南)和廣州市慈善會聯合主辦的「健康新生活」廣州聖誕慈善跑活動，在廣州凱旋新世界廣粵天地隆重舉行，為廣州市慈善會及廣州市癌症患兒籌得共計善款逾兩萬元人民幣。

### 上海地區捐助貧困家庭

2011年1月8日，由上海市慈善基金會盧灣區分會、區委宣傳部、區精神文明建設委員會辦公室主辦的盧灣區首屆「慈善之星」表彰暨慈善募捐大會，在盧灣區青少年活動中心劇場舉行。新世界中國地產(上海)捐助10萬元人民幣善款，用於資助當地貧困家庭困難群眾生活。

### 上海地區向盧灣區紅十字會捐贈善款

2011年2月14日及5月19日，新世界中國地產(上海)分別捐款三萬餘元人民幣及五萬元人民幣予盧灣區紅十字會，用於資助殘疾兒童購買人工耳蝸、幫助貧困市民進行造血幹細胞移植等慈善醫療項目，以及改善最易受損害群體的境況和開展人道領域內的社會服務。

## 3 社區服務及員工志願工作

### 各地區新世界義工隊探訪孤寡老人

2010年9月19日，成都新世界義工隊聯合望江路街道辦事處走進龍泉祥福托老中心探訪孤寡老人，親手將月餅、毛毯、棉被送到每位老人手中，為他們送上中秋佳節的祝福。2010年11月26日，順德新世界義工隊一行26人前往順德鳳城敬老院，探望218位孤寡老人，並獻上親手編織的愛心頸巾及生活用品。2011年2月27日，廣州新世界義工隊前往廣州市天河區僑頤養老院探訪老人，為老人獻上了精心準備的文藝表演，並對養老院大門進行油漆翻新。

### 瀋陽新世界義工隊協辦「第三屆盛京殘疾兒童運動會」

2010年10月16日，「第三屆盛京殘疾兒童運動會」在瀋陽國際學校隆重召開。瀋陽新世界義工隊31名義工不畏嚴寒，參與前期籌劃、運動會現場主持及比賽組織服務等工作，為殘疾兒童的健康成長奉獻愛心。這次運動會共包含20個比賽項目，總計150餘名殘疾兒童與健康兒童共同參與。義工們希望通過自己的努力，讓殘疾兒童在比賽中感受到運動的快樂。



## 企業公民

### 廣州新世界義工隊志願服務亞運會開幕式

2010年11月12日，廣州新世界義工隊一行63人加入第十六屆亞洲運動會保障志願者行列，參加開幕儀式演練，並於開幕式當日提供秩序維持、道路指引等義務服務，堅持義務工作12小時，以實際行動參與亞運盛會，為廣州亞運會的成功舉辦獻出力量。

### 瀋陽及鞍山新世界義工隊關注自閉症兒童

2010年12月4日，瀋陽及鞍山兩地義工隊員一行12人來到鞍山市天使之翼孤獨症兒童培訓中心，開展以「寒冬送溫暖，小手畫繽紛」為主題的公益活動，帶領孤獨症患兒參加圖案填色、折紙和捏彩泥等活動，令兒童感受到了義工隊員的關懷與愛護。2011年4月2日世界自閉症日，鞍山新世界義工隊協同鞍山市殘聯和天使之翼孤獨症兒童培訓中心，於鞍山新世界百貨活動廣場開展「愛在新世界情暖孤獨心」主題活動。數十名義工通過發源自閉症相關知識的宣傳單張及現場解答相關問題等方式，讓更多鞍山市民瞭解自閉症兒童的內心世界，提高了社會對該群體的關愛。

### 瀋陽新世界義工隊關愛病殘小動物

2011年3月6日中國青年志願者日，瀋陽及鞍山新世界義工隊趕赴瀋陽市野生動物救護中心，開展「保護動物，和諧共生」關愛病殘小動物活動。義工隊員協助中心工作人員對動物放養區進行雜草清除工作、餵食餵水等，並將所帶的玉米麵、動物用品、藥品等物資捐給瀋陽野生動物救護中心。

### 廣州開展社區業主「發現廣州之美」系列活動

2011年4月10日至24日連續三個周日，廣州新世界義工隊在旗下社區及街道成功舉辦「發現廣州之美」系列活動，來自凱旋、東方、逸彩、嶺南等社區、逢源街道及新世界義工隊共計250人，走出社區，遊覽多個廣州文化景點以及新建築，讓業主領略城市新變化，共同發現羊城之美。



### 成都新世界義工隊開展「手語公益培訓」

2011年5月22日，成都新世界義工隊與成都基督教青年會、女青年會聯合開展「手語公益培訓」，邀請殘疾人聯合協會的教師現場教授日常手語。義工們和青年會會員在課堂上積極互動，旨在增強義工服務技能，為日後拓展服務群體範圍打好基礎。

### 成都新世界義工隊為貧困山區兒童組織成都行

2011年5月28日至29日，成都新世界義工隊聯合周大福珠寶金行組織貧困山區巴中村小學的30名留守兒童走出村子，前往成都共度六一兒童節。成都新世界義工隊帶領師生參觀極地海洋公園，並於成都河畔新世界營銷中心共同參與「小畫家，大夢想」繪畫比賽。

### 成都新世界義工隊邀地震孤兒參觀海洋館

在2011年父親節來臨之際，為了使在地震中失去雙親的孩子同樣感受父愛的溫暖，成都新世界義工隊邀請雙流安康家園的67名地震重災區孤兒一同前往成都極地海洋世界參觀，為他們送上愛心和歡樂。

### 瀋陽、鞍山新世界義工隊協辦「第四屆盛京殘疾兒童運動會」

2011年6月25日，「第四屆盛京殘疾兒童運動會」在瀋陽市朝陽街第一小學啟動。來自瀋陽及鞍山新世界義工隊的18名隊員，頂著夏日的高溫協助主辦方進行前期籌備、運動會現場主持及比賽的組織服務等工作。這次殘疾兒童運動會共設20個比賽項目，共有150余名殘疾兒童與健康兒童共同參與，旨在讓殘疾孩子們有機會與其他孩子相互交流、收穫自信、享受運動的快樂。



## 4 由經營所引起的社區環保影響

### 武漢新世界國貿大廈及武漢新世界中心進行LEED金獎認證改造

2011年2月，武漢新世界國貿大廈、武漢新世界中心與香港AECOM顧問諮詢公司合作，為準備LEED金獎認證工作而努力。預計新世界國貿大廈及新世界中心將分別於2012年2月及2012年5月完成LEED金獎認證工作。根據認證要求，結合項目現狀，新世界國貿項目節能減排改造項目18項，新世界中心項目節能減排改造項目12項。項目整體改造並投入使用後，預計每年共節電約109萬度，折合人民幣約101萬元，每年減少建築碳排放量約1,086噸。

### 成都河畔新世界試點建設四川首個光纖入戶智能小區

2011年6月，成都河畔新世界被國家電網公司選定為四川首個光纖到戶的智能小區。這次工程覆蓋七棟住宅大樓合共1,258個單位，採用綜合應用用電信息採集、EPON光通信、電動車充電和智能家居等先進技術，並配備光纖複合低壓電纜、智能電能表、智慧交互終端和電動汽車充電樁等最新設備，以提升低碳和節能的效益，引領未來智能小區的建設模式。





## 5 社區環保項目

### 瀋陽新世界花園舉辦「低碳環保 精築綠色新世界」活動

2010年8月7日，「低碳環保 精築綠色新世界」環保主題活動在瀋陽新世界花園二期一匯景·新世界舉行。活動現場還同時舉行了「三萬粒廢舊電池回收」交接儀式。這批廢舊電池由新世界瀋陽地區義工隊回收，交由遼寧省指定的廢舊電池回收單位。

### 新中會北京地區舉辦綠色田園體驗活動

2010年9月18日，新中會為北京地區會員奉獻了一場「美麗鄉村遊快樂採摘日—新中會綠色田園體驗活動」，共計320名會員報名參與。在北京大興區留民營綠色基地裡，新中會會員先後參與了花生採摘、品嚐農家飯、採摘有機蔬菜等精彩活動，共享綠色田園帶來的環保新生活體驗。

### 大連驪高新世界公寓舉辦年終大型親子活動

2010年12月24日，大連驪高新世界與大連親親袋鼠國際早教機構，攜手聯合舉辦「甜蜜聖誕夢幻晚會」年終大型親子活動。這次親子活動以低碳環保為主題，寶寶們用廢舊的綠色紙杯在沙漠上拼成了一棵大型的聖誕樹，將沙漠版圖變成「綠色」，通過多個寓教於樂的遊戲活動傳遞給寶寶關於減少塑料袋、學會舊物利用等環保概念，幫助孩子從小培養和樹立環保意識。

### 新世界中國地產(武漢)發起「環保達人秀」活動

2011年3月4日，新世界中國地產(武漢)及新世界恒恒大華府項目攜手大楚網推出「大楚網·新世界環保達人秀」活動，邀請武漢市民在大楚網、騰訊微博上秀出自己的環保姿態，分享自己的環保故事。是次「環保達人秀」活動從3月4日起至5月14日，並選出了數名環保明星，拍攝環保3D片段，宣傳環保知識，號召武漢市民踐行綠色環保生活方式。



## 新世界中國地產(華南)開展「新世界綠社區」環保系列活動

2011年3月，新世界中國地產(華南)在新中於廣州、惠州、肇慶、珠海、佛山、海口、貴陽所打造的社區，先後開展環保系列活動，包括「種子成長日記」、環保小講堂、地球關燈一小時、新世界開心農場等，誠邀社區家庭及新中會業主積極參與。活動旨在鼓勵業主通過在家中或社區種植可食用農作物的親身體驗及記錄，身體力行感受低碳生活。

## 新世界中國地產連續三年支持「地球一小時」熄燈行動

2011年3月26日，新世界中國地產再度全力支持世界自然基金會舉辦的「地球一小時」熄燈行動，與全球逾億人攜手在當晚八時半熄燈一小時，彰顯新世界中國地產對減碳和環保的決心及承擔。

活動當晚，新世界中國地產旗下20個城市的所有物業項目聯合參與這次活動，包括著名地標如北京新世界中心、大連新世界大廈、上海香港新世界大廈、天津新世界廣場等。除於關閉了商業物業設備照明以及包括霓虹燈在內的景觀燈光一個小時外，新世界中國地產亦號召各地員工及七萬戶業主共同參與這次盛事，鼓勵他們分別在家中支持是次熄燈行動，並在日常生活中逐漸推行低碳生活。

## 6 捐資助學

### 瀋陽新世界義工隊協助開展陽光助學活動

自2010年7月下旬起，瀋陽新世界義工隊的隊員們協助《瀋陽晚報》開展陽光助學活動。在為期一個月的入戶調查，瀋陽新世界義工隊共走訪貧困家庭52戶，調查結果成為助學金發放的重要標準。8月23日舉行的助學金發放儀式上，《瀋陽晚報》向由新世界義工隊員走訪並核實過的貧困學子各發放5,000元助學金。



## 7 公益機構合作

### 新世界中國地產繼續開展建築工地農民工培訓

2010年下半年，繼對旗下廣州地區在建項目工地的農民工展開培訓後，新世界中國地產再次聯合深圳當代社會觀察研究所，對旗下其他地區在建項目的農民工開展新市民系列素質培訓。培訓活動在貴陽金陽新世界、成都河畔新世界、武漢常青花園、武漢光谷新世界中心、長沙新城新世界五個在建工地相繼開展，超過800名農民工參與。活動旨在提升農民工的法律、權利及公民意識，提高其適應城市生活的能力。新世界中國地產亦向前來參與培訓的農民工贈送生活慰問品作為鼓勵。

由2010年初起，集團已先後在不同地區的在建項目展開培訓活動，累計共1,500名建築工人參與培訓。

### 「新世界綠社區 荒島圖書館」@廣州嶺南新世界開放運營

2011年4月23日，「新世界綠社區 荒島圖書館」@廣州嶺南新世界正式對公眾開放營運。荒島圖書館目前已收到社會各界捐獻書籍、雜誌超過400冊，由廣州外語學院創享社的志願者，經營和管理圖書館，並定期組織社區活動，為社區生活構建了一個新的溝通交流平台。荒島圖書館是新世界中國地產與《城市畫報》、樂創益從2010年開始在旗下成熟住宅社區引入的社區圖書館項目。除了北京和廣州外，未來將在瀋陽、武漢、長沙等地陸續入駐。

### 華南首個國際慈善跳蚤市場於廣粵天地打響頭炮

以慈善為主題，由廣東國際義工服務團體、廣粵天地以及《城市畫報》iMart創意市集合辦的華南首個國際慈善跳蚤市場—廣粵天地GIVES跳蚤市場，於2011年4月24日在廣州凱旋新世界廣粵天地廣場隆重登場。五萬餘元人民幣的活動收入，將全部用於廣東國際義工服務團體作慈善事業用途。該活動已經得到廣州多個國際團體包括多國使館及商會的大力支持，並計劃於每月最後一個星期天持續舉行。



## 8 文化及休閒

### 新世界中國地產華南區域舉辦首屆小區運動會

2010年7月17日，歷時一個月的新世界中國地產華南區域首屆小區運動會，在廣州嶺南新世界華師附中田徑賽場圓滿閉幕。活動當天，來自新世界中國地產華南區旗下的廣州、新塘、珠海、惠州、肇慶、海口及貴陽地區約500多位新中會會員及業主參與這次運動盛會。

### 新世界中國地產關愛之旅—《童一首歌》全國公益巡迴演唱會

2010年10月16日，「新世界中國地產關愛之旅—《童一首歌》全國公益巡迴演唱會」，於大連人民文化俱樂部完美落幕。這次演唱會由「中國關心下一代健康體育基金會」、「中國社會福利教育基金會寶貝回家慈善基金」主辦，「中央電視台七彩星球少兒欄目組」協辦，新世界中國地產(大連)全程獨家冠名贊助。這次演唱會以愛心慈善為主題，部份收入將捐助「中國關心下一代健康體育基金會」，用於捐助失學兒童和其他公益項目。中國關心下一代工作委員會及演唱會組委會特別為新世界中國地產頒發了「愛心企業榮譽獎杯」和「榮譽證書」。

### 新世界中國地產各地區運動會

新世界中國地產注重員工身心健康，於不同地區舉辦運動會。2010年10月29日，新世界中國地產(華南)2010年運動會在廣州嶺南新世界花園圓滿落幕，吸引來自廣州、佛山、肇慶、珠海、惠州、貴陽等地的700餘名員工參加。2010年11月5日，新世界中國地產京津濟三地趣味運動會在北京成功舉行，來自北京、天津、濟南三地近300名員工打破地域及部門的限制，組合成八支隊伍，參加十項趣味運動項目的比賽，展示了三地員工團結協作、敢於爭先的拼搏精神。2011年6月16日，新世界中國地產(華中)2011員工運動會在漢口體育中心隆重舉行，武漢、長沙兩地共計870名員工齊聚此屆盛會。

### 新世界中國地產(大連)承辦「融•和一暨2010中韓當代藝術作品聯展」

2010年11月13日，由新世界中國地產(大連)承辦的「融•和一暨2010中韓當代藝術作品聯展」啟幕活動於大連驪高新世界銷售中心舉行，共展出中韓兩國40多位藝術家的作品達50餘件，為大連市民構建全新文化藝術交流空間。



### 羊城新八景評選之「我拍羊城」攝影大賽 於廣粵天地舉行

2011年3月19日，由《羊城晚報》與新世界廣粵天地聯合舉辦的羊城新八景評選之「我拍羊城」攝影大賽新聞發佈會暨「我們的廣州 我們的亞運 我們的新世界」攝影大賽頒獎儀式在廣粵天地舉行。廣粵天地希望用攝影的視覺詮釋廣州在後亞運時代帶來的巨變，為文化藝術人士搭建交流共享的平台。

### 廣粵天地聯手廣州大劇院舉辦意大利歌 劇藝術展

2011年4月20日，由廣州大劇院、普契尼節日基金會以及新世界中國地產(華南)共同主辦的「今夜無人入睡」意大利歌劇藝術展，於廣州大劇院舉辦新聞發佈會。展覽活動於4月29日在廣州大劇院和廣粵天地分別舉行，共展出100餘件珍品，展示經典意大利歌劇的珍貴史料。為期四個月的展覽是目前國內規模最大、內容最為豐富的歌劇主題展，為後亞運時代的廣州居民生活注入人文藝術活力。

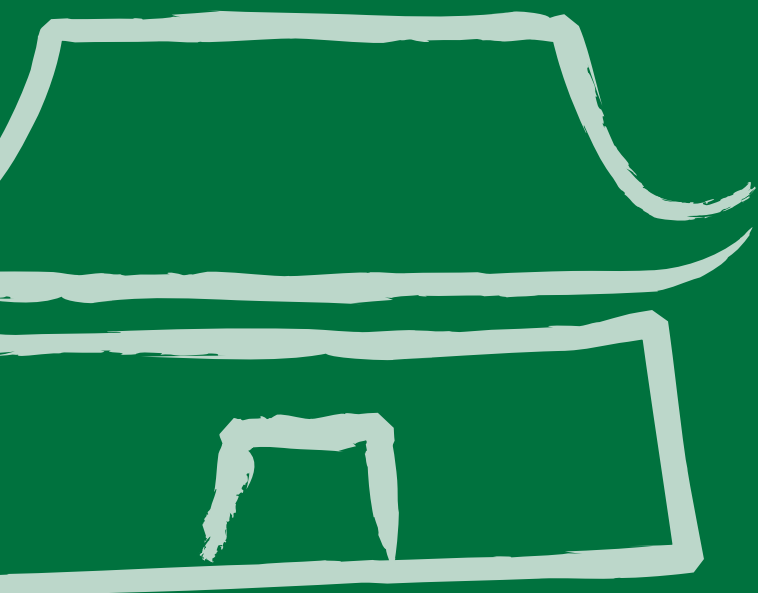
### 新世界中國地產(華南)社區運動嘉年華 「2011社區火炬健康跑」

新世界中國地產(華南)社區運動嘉年華「2011社區火炬健康跑」於5月21日在廣州嶺南新世界、東方新世界、東逸花園及凱旋新世界盛大舉行。本屆社區運動會被打造成為一個健康歡樂的嘉年華會，並在新世界中國地產華南各個社區全面啟動，借此將健康、活力、愉悅的生活氛圍傳遞到各個社區中。

### 成都河畔新世界搖滾音樂啤酒節

2011年6月18日，由成都河畔新世界與《華西都市報》聯合舉辦的「激情狂歡•樂動河畔」社區搖滾啤酒音樂節暨新中會兩周年回饋季首場活動圓滿落幕。上千名嘉賓及業主共聚河畔新世界的錦江河畔，盡享夏日的激情與狂歡。





# 財務資料 目錄

101	董事會報告書
126	獨立核數師報告書
128	綜合收益表
129	綜合全面收益表
130	綜合財務狀況表
132	財務狀況表
133	綜合現金流量報表
134	綜合權益變動報表
135	財務報表附註
205	財務概要

# 董事會報告書

董事會欣然提呈截至2011年6月30日止年度之年報及財務報表。

## 集團業務

本公司業務主要為投資控股。主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務載於財務報表附註43。

## 財務報表

本集團截至2011年6月30日止年度之業績與本公司及本集團於當日之經營狀況載於第128頁至第204頁之財務報表內。

## 股息

董事會決議建議派發截至2011年6月30日止年度之末期股息每股0.04港元(2010年：每股0.07港元)。連同中期股息每股0.03港元(2010年：無)，截至2011年6月30日止年度的全年每股股息將為每股0.07港元(2010年：每股0.07港元)。如即將舉行的股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2011年12月28日(星期三)或前後向於2011年11月28日星期一名列本公司股東名冊之股東派付。

## 股本

為應付本集團的未來業務拓展和增長，並為本公司可能進行的集資活動提供靈活性，建議透過增加本公司股本中每股面值0.10港元的22,000,000,000股股份，將本公司法定股本由800,000,000港元增加至3,000,000,000港元，相關的普通決議案將於即將舉行的股東週年大會上提呈，以供本公司股東批准。

年內股本變動詳見財務報表附註30。

## 儲備

儲備變動詳見財務報表附註31。截至2011年6月30日止，本公司可供派發儲備合共18,233,000,000港元(2010年：19,898,000,000港元)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於2010年7月6日，本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited按場外交易方式以總代價2,628,706.30美元(扣除費用前)購回其本身發行之以美元償付於2012年到期零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號：01517)合共180債券單位，每單位面值人民幣100,000元。該購回於2010年7月16日完成，而債券之面值減至人民幣313,200,000元。

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

# 董事會報告書

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳見財務報表附註16。

## 捐款

本集團於年內之捐款為8,228,000港元(2010年：5,371,000港元)。

## 董事

本公司於本年度直至本報告日期之董事為：

### 執行董事

鄭家純博士  
鄭家成先生  
鄭志剛先生  
鄭志雯小姐  
鄭志謙先生  
方承光先生  
顏文英小姐

### 非執行董事

杜惠愷先生  
梁志堅先生  
周桂昌先生  
周宇俊先生 (於2011年1月1日自執行董事調任)

### 獨立非執行董事

鄭維志博士  
田北俊先生  
李聯偉先生

根據本公司組織章程細則第116條，杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊先生及田北俊先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等具資格及願意膺選連任。其餘現任董事繼續留任。

各董事並無與本公司訂立於1年內可由本公司終止而需作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 優先購買權

就本公司股本而言，開曼群島法例並無優先購買權之規定。

## 董事於合約中之權益

除集團成員公司間之合約及由本集團及本公司董事杜惠愷先生(「杜先生」)訂立兩份日期為2011年5月16日及2011年5月19日的總服務協議(誠如於下文「關連交易」一節A(3)及(4)段所披露)，截至年終或於年內任何時間，本公司、其附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立任何其他與本公司業務關係重大而任何董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。



## 關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列關連交易：

### A. 服務總協議

- (1) 於2010年4月30日，本公司與本公司最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)訂立服務總協議(「新世界發展總協議」)，據此，本公司同意(i)委聘新世界發展集團成員公司(「新世界發展集團」)為本公司成員公司提供外判服務、物業代理服務及租賃服務；及(ii)向新世界發展集團成員公司提供租賃及物業管理服務及酒店管理服務，此項委聘乃屬非獨家，並受限於各項營運協議的條款及條件；該等營運協議須按正常商業條款訂立或對本公司而言，其價格及條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何種情況而定)者。新世界發展總協議由2010年4月30日起生效，首個年期為26個月。新世界發展總協議詳情載於本公司於2010年4月30日刊發的公告及於2010年5月18日刊發的通函內。

於2011年5月13日，本公司與新世界發展訂立補充協議，透過(其中包括)修訂新世界發展總協議內「新世界發展集團」的釋義(經參考上市規則項下「關連人士的聯繫人」的釋義)，擴大新世界發展總協議的範圍，補充協議詳情載於本公司於2011年5月13日刊發的公告。

截至2011年6月30日止年度，新世界發展集團根據新世界發展總協議向本集團提供各類別服務的交易總值及新世界發展總協議設定的最高年度總值(「年度上限」)如下：

	交易總值 千港元	年度上限 千港元
外判服務	757,411	1,948,600
物業代理服務	7,573	25,900
租賃服務	15,720	16,100

截至2011年6月30日止年度，本集團根據新世界發展總協議向新世界發展集團提供各類別服務的交易總值及新世界發展總協議設定的年度上限如下：

	交易總值 千港元	年度上限 千港元
酒店管理服務	24,491	31,400
租賃及物業管理服務	323,610	408,000

# 董事會報告書

## 關連交易 (續)

### A. 服務總協議 (續)

- (2) 於2010年11月23日，本公司與周大福企業有限公司(「周大福企業」)訂立服務總協議(「周大福企業總協議」)，據此，本公司同意促使本公司成員公司自2010年7月1日起初步為期三年內，在各營運協議的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得的價格及條款，並按非獨家基準，向周大福企業集團成員公司(「周大福企業集團」)提供酒店管理及顧問服務以及項目管理及顧問服務。

截至2011年6月30日止年度，本集團成員公司根據周大福企業總協議向周大福企業集團提供各類別服務的交易總值及周大福企業總協議設定的年度上限如下：

	交易總值 千港元	年度上限 千港元
酒店管理及顧問服務	17,695	19,800
項目管理及顧問服務	無	12,500

於周大福企業總協議日期，周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約40.03%，被視為本公司的關連人士。周大福企業總協議詳情載於本公司於2010年11月23日刊發的公告。

- (3) 於2011年5月16日，本公司與杜先生訂立服務總協議(「現有服務總協議」)，據此，杜先生同意並促使其控制的法團(「服務集團」)，由管理層收購完成日期起計為期三年內，在各現有服務協議的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可提供的價格及條款，並按非獨家基準，根據杜先生控制的一間公司對新創建集團有限公司若干附屬公司進行管理層收購(「管理層收購」)完成當日仍有效但尚未完成的由服務集團與本集團訂立的現有服務協議，向本公司成員公司提供外判服務。

截至2012年6月30日、2013年6月30日及2014年6月30日止各財政年度現有服務總協議項下交易價值的年度上限分別為155,000,000港元、95,000,000港元及46,000,000港元。

杜先生為本公司董事及本公司若干附屬公司的董事。因此，彼為本公司的關連人士。現有服務總協議詳情載於本公司於2011年5月16日刊發的公告。

- (4) 於2011年5月19日，本公司與杜先生訂立新服務總協議（「新服務總協議」），內容有關可能簽立新的營運協議，藉以由2011年7月1日起計初步為期三年內，在各營運協議的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立或按就本公司而言其價格及條款不遜於獨立第三方可取得或提供的價格及條款，由其本人及服務集團的有關成員公司向本公司成員公司提供營運服務。

批准新服務總協議的普通決議案已經由本公司獨立股東在2011年6月29日舉行的本公司股東特別大會上以投票表決方式正式通過。

截至2012年6月30日、2013年6月30日及2014年6月30日止各財政年度新服務總協議項下交易價值的年度上限將分別為1,761,000,000港元、1,491,000,000港元及1,476,000,000港元。

根據上文A(3)段所述理由，杜先生為本公司的關連人士。新服務總協議詳情載於本公司於2011年5月19日刊發的公告及於2011年6月10日刊發的通函。

## B. 酒店管理服務合同

於2010年2月1日，本公司間接全資附屬公司新世界酒店管理有限公司（「新世界酒店管理」）與佛山市順德區寶興酒店有限公司（「順德寶興」）訂立管理服務合同，據此，新世界酒店管理同意向順德新世界酒店（一間位於中國廣東省佛山市順德區大良清暉路150號的酒店）提供酒店管理服務。合同的首個年期為20年，由2010年1月1日起至2029年12月31日屆滿，年期屆滿後可每次續約10年。

新世界酒店管理收取的費用計算方式如下：(a)基本管理費，為該酒店總收益的2%；及(b)獎勵管理費，為(i)由2010年1月1日起至2014年12月31日止期間，該酒店經營毛利（「經營毛利」，即該酒店總收益減經營成本）的5%；(ii)截至2019年12月31日止五個年度，經營毛利的6%；及(iii)自2020年1月1日起，經營毛利的7%。截至2011年6月30日止年度，根據合同提供的服務交易總值為2,900,000港元（2010年：1,300,000港元），並無超出年度上限4,500,000港元。

於該合同日期，順德寶興為一間由寶協發展有限公司（「寶協」）擁有65%及獨立第三方擁有35%的共同控制企業。寶協由本集團擁有50%及由周大福代理人有限公司作為Centennial Success Limited（「Centennial」）的代理人擁有50%。因此，順德寶興被視為Centennial的聯繫人。Centennial擁有周大福企業全部權益，而周大福企業因持有新世界發展已發行股本三分之一以上，故為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，順德寶興被視為本公司的關連人士的聯繫人。管理服務合同的詳情載於本公司於2010年2月1日刊發的公告內。

# 董事會報告書

## 關連交易 (續)

### C. 綜合銷售協議

於2011年3月22日，本公司、新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)及周大福珠寶有限公司(「周大福珠寶」)訂立綜合銷售協議(「綜合銷售協議」)，據此，自2011年3月22日起至2013年6月30日止(包括首尾兩天)，(i)新世界百貨同意接納於新世界百貨集團營運的百貨店(包括周大福珠寶集團成員公司經營業務的樓面空間)以出示由本集團發行的多種等同現金的禮券、禮品卡及儲值購物卡(「消費券」)及由新世界百貨集團發行並由本集團購買的團購卡(「團購卡」)方式作為購買貨品的付款，其條件為消費券及團購卡所代表的相關價值將由本集團結付；(ii)就顧客出示消費券進行購買而言，周大福珠寶集團成員公司同意向本集團提供佣金，而新世界百貨集團成員公司同意向周大福珠寶集團成員公司提供讓利；及(iii)新世界百貨集團成員公司同意向本集團提供購買團購卡折扣，惟此須在各銷售合同的條款及條件規限下，根據一般商業條款訂立及按不優於本公司向獨立第三方提供的條款進行。消費券或團購卡將會提供予本集團物業的買家，作為本集團市場推廣活動的一部分。

截至2011年6月30日止年度，綜合銷售協議項下交易總值為人民幣3,990,000元(2010年：無)，並無超出年度上限人民幣50,000,000元。

新世界發展持有本公司約70%應佔權益，而新世界百貨為新世界發展的附屬公司。周大福珠寶為新世界發展主要股東周大福企業的聯繫人。因此新世界百貨及周大福珠寶均為本公司的關連人士。綜合銷售協議的詳情載於本公司於2011年3月22日刊發的公告內。

### D. 出售物業

於2010年10月4日，本公司間接全資附屬公司瀋陽新世界酒店有限公司(「瀋陽酒店」)與新世界百貨的間接全資附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽百貨」)訂立框架合同，據此，瀋陽酒店同意出售及瀋陽百貨同意收購位於中國遼寧省瀋陽市南寧南街由瀋陽酒店將予開發暫名為瀋陽新世界商業中心一期的物業(「該物業」)的部份面積，包括該物業地下第一層至地上第五層的若干樓面面積，以及該物業地下第二層、第三層及地上第六層的設備設施用房的若干部份，預測可建樓面面積約為25,363平方米，連同該物業地上第一層至第五層部份外牆面積及該合同規定的其他指定面積及設施的使用權。代價為人民幣456,534,000元，根據該合同的條款可予調整及分期收取。該合同詳情載於本公司於2010年10月4日刊發的公告內。

由於新世界百貨為新世界發展的附屬公司，根據上市規則，訂立該合同構成本公司的關連交易。出售符合本集團於適當機會變現其投資及實現預售的策略。

## E. 其他關連交易

於1999年7月，新世界發展與本集團訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其於1999年3月31日持有之若干物業而須支付若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內已就此稅務賠償保證實現654,285,000港元(2010年：339,469,000港元)。

## F. 持續關連交易的年度審閱

本公司獨立非執行董事已經審閱截至2011年6月30日止財政年度因服務總協議(上文第A(1)及(2)段)、酒店管理服務合同(上文第B段)及綜合銷售協議(上文第C段)產生的持續關連交易，並確認此等交易乃：

- (a) 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- (b) 根據一般商業條款進行；及
- (c) 根據有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據主板上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

除上文所披露者外，在年內進行且不構成關連交易的重重大關連人士交易概要，已於財務報表附註41內披露。

# 董事會報告書

## 董事於證券之權益

於2011年6月30日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益如下：

### (A) 於股份之好倉

	股份數目			總計	於2011年
	個人權益	家屬權益	法團權益		6月30日
					佔相關已發行 股本的百分比
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 <sup>(1)</sup>	<b>100,081,800</b>	1.74
杜惠愷先生	13,125,000	—	52,258,400 <sup>(2)</sup>	<b>65,383,400</b>	1.14
鄭志剛先生	371,194	—	—	<b>371,194</b>	0.01
鄭志雯小姐	168,400	—	—	<b>168,400</b>	0.00
梁志堅先生	790,000	—	—	<b>790,000</b>	0.01
周桂昌先生	126	—	—	<b>126</b>	0.00
周宇俊先生	9,825,000	—	—	<b>9,825,000</b>	0.17
方承光先生	2,187,250	—	—	<b>2,187,250</b>	0.04
顏文英小姐	600,000	—	—	<b>600,000</b>	0.01
鄭維志博士	83,600	—	—	<b>83,600</b>	0.00
田北俊先生	83,600	—	—	<b>83,600</b>	0.00
李聯偉先生	83,600	—	—	<b>83,600</b>	0.00
<b>新世界發展有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	<b>300,000</b>	0.01
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 <sup>(2)</sup>	<b>1,000,000</b>	0.03
梁志堅先生	134,538	—	—	<b>134,538</b>	0.00
周桂昌先生	57,561	—	—	<b>57,561</b>	0.00
方承光先生	208,788	—	—	<b>208,788</b>	0.01

	股份數目				總計	於2011年
	個人權益	家屬權益	法團權益	佔相關已發行 股本的百分比		
<b>新創建集團有限公司</b>						
(每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家純博士	13,768,798	—	12,000,000 <sup>(1)</sup>	<b>25,768,798</b>		0.76
杜惠愷先生	3,009,849	—	13,695,000 <sup>(2)</sup>	<b>16,704,849</b>		0.49
鄭家成先生	343,750	—	5,074,520 <sup>(3)</sup>	<b>5,418,270</b>		0.16
梁志堅先生	3,000,000	—	—	<b>3,000,000</b>		0.09
周桂昌先生	14,033	—	—	<b>14,033</b>		0.00
方承光先生	2,431,060	—	—	<b>2,431,060</b>		0.07
鄭維志博士	1,301,029	—	—	<b>1,301,029</b>		0.04
<b>新世界百貨中國有限公司</b>						
(每股面值0.10港元之普通股)						
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 <sup>(4)</sup>	<b>1,107,000</b>		0.07
鄭志雯小姐	92,000	—	—	<b>92,000</b>		0.01
<b>Dragon Fortune Limited</b>						
(每股面值1.00美元之普通股)						
鄭家成先生	—	—	15,869 <sup>(5)</sup>	<b>15,869</b>		27.41
<b>彩暉集團有限公司</b>						
(正進行清盤)						
(每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家純博士	—	—	420,585,070 <sup>(1)</sup>	<b>420,585,070</b>		34.61
<b>新城集團有限公司</b>						
(每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 <sup>(6)</sup>	<b>3,650,000</b>		45.63
<b>耀禮投資有限公司</b>						
(每股面值1.00港元之普通股)						
鄭家成先生	—	—	500 <sup>(7)</sup>	<b>500</b>		50.00
<b>YE Holdings Corporation</b>						
(每股面值1.00港元之普通股)						
梁志堅先生	37,500	—	—	<b>37,500</b>		1.50

# 董事會報告書

## 董事於證券之權益 (續)

### (A) 於股份之好倉 (續)

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
6. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
7. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份的權益。



## (B) 於相關股份之好倉一購股權

### (1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司相關股份之權益。彼等於年內持有之購股權之詳情如下：

購股權數目								
董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	於2010年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 (附註10)	於年內 行使	於年內 失效	於2011年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
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	(2)	1,791,045	—	—	—	<b>1,791,045</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	2,000,000	—	—	<b>2,000,000</b>	3.154
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	895,522	—	—	(895,522)	—	6.228
	2008年12月29日	(2)	727,612	—	—	—	<b>727,612</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	800,000	—	—	<b>800,000</b>	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	(2)	727,612	—	—	—	<b>727,612</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	800,000	—	—	<b>800,000</b>	3.154
鄭志剛先生	2006年7月25日	(3)	371,194	—	(371,194) <sup>(7)</sup>	—	—	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,679,104	—	—	(1,679,104)	—	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,343,284	—	(1,006,000) <sup>(8)</sup>	—	<b>337,284</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	1,500,000	—	—	<b>1,500,000</b>	3.154
鄭志雯小姐	2008年12月29日	(4)	755,821	—	—	—	<b>755,821</b>	1.340
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	223,882	—	—	(223,882)	—	6.228
	2008年12月29日	(2)	127,910	—	—	—	<b>127,910</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	200,000	—	—	<b>200,000</b>	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	(2)	167,910	—	—	—	<b>167,910</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	200,000	—	—	<b>200,000</b>	3.154
周宇俊先生	2008年1月7日	(1)	559,701	—	—	(559,701)	—	6.228
	2008年12月29日	(2)	559,701	—	—	—	<b>559,701</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	500,000	—	—	<b>500,000</b>	3.154
方承光先生	2008年1月7日	(1)	559,701	—	—	(559,701)	—	6.228
	2008年12月29日	(5)	125,933	—	(82,000) <sup>(8)</sup>	—	<b>43,933</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	500,000	—	—	<b>500,000</b>	3.154
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,119,403	—	—	(1,119,403)	—	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,007,463	—	(500,000) <sup>(9)</sup>	—	<b>507,463</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	1,000,000	—	—	<b>1,000,000</b>	3.154
鄭維志博士	2008年1月7日	(1)	335,821	—	—	(335,821)	—	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	—	—	—	<b>252,221</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	300,000	—	—	<b>300,000</b>	3.154
田北俊先生	2008年1月7日	(1)	335,821	—	—	(335,821)	—	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	—	—	—	<b>252,221</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	300,000	—	—	<b>300,000</b>	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	(2)	252,221	—	—	—	<b>252,221</b>	1.340
	2011年1月18日	(6)	—	300,000	—	—	<b>300,000</b>	3.154
總計			17,865,134	8,400,000	(1,959,194)	(9,402,986)	<b>14,902,954</b>	

# 董事會報告書

## 董事於證券之權益 (續)

### (B) 於相關股份之好倉一購股權 (續)

#### (1) 本公司 (續)

附註：

1. 分為3批，行使期分別由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4批，行使期分別由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。
3. 分為5批，行使期分別由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。
4. 分為5批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日、2012年1月30日及2013年1月30日至2014年1月29日。
5. 分為2批，行使期分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
6. 分為5批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
7. 行使日期為2011年6月10日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為2.79港元。
8. 行使日期為2011年2月7日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為3.21港元。
9. 行使日期為2010年11月12日。緊接行使日期前交易日之每股股份收市價為3.13港元。
10. 於緊接2011年1月18日(授出日期)前之每股股份收市價為3.13港元。
11. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## (2) 新世界發展有限公司

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

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目			於2011年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (附註4) 港元
			於2010年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使	於年內 調整 (附註4)		
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	—	3,740	<b>36,714,392</b>	17.652
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	19	<b>201,172</b>	17.652
		(2)	1,206,925	—	122	<b>1,207,047</b>	17.652
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	—	50	<b>502,935</b>	17.652
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,704,880	—	3,637	<b>35,708,517</b>	17.652
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	—	122	<b>1,207,047</b>	17.652
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,508,656	—	153	<b>1,508,809</b>	17.652
方承光先生	2007年3月19日	(3)	603,462	—	60	<b>603,522</b>	17.652
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	29	<b>301,760</b>	17.652
總計			77,947,269	—	7,932	<b>77,955,201</b>	

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。
2. 分為5批，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。
3. 分為3批，行使期分別由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。
4. 新世界發展於年內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2010年6月30日止年度的末期股息及截至2011年6月30日止年度的中期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由2010年12月28日起由17.654港元調整至17.653港元，於2011年5月23日進一步調整至17.652港元。
5. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

# 董事會報告書

## 董事於證券之權益 (續)

### (B) 於相關股份之好倉一購股權 (續)

#### (3) 新創建集團有限公司

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

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目			於2011年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 (附註3) 港元
			於2010年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使	於年內 調整 (附註3)		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	1,210,731	—	610,817	<b>1,821,548</b>	10.672
		(2)	1,816,097	—	916,226	<b>2,732,323</b>	10.672
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	807,153	—	407,210	<b>1,214,363</b>	10.672
		(2)	1,210,732	—	610,819	<b>1,821,551</b>	10.672
鄭維志博士	2007年8月21日	(1)	242,145	—	122,162	<b>364,307</b>	10.672
		(2)	363,219	—	183,245	<b>546,464</b>	10.672
總計			5,650,077	—	2,850,479	<b>8,500,556</b>	

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由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。
3. 新創建於年內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2010年6月30日止年度的末期股息及截至2011年6月30日止年度的中期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由2010年12月29日起由16.055港元調整至10.692港元，於2011年5月20日進一步調整至10.672港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

#### (4) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界百貨的相關股份中擁有權益。彼等於年內持有新世界百貨之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2010年 7月1日 尚餘數目	於年內 行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	<b>1,000,000</b>	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	<b>500,000</b>	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	—	<b>500,000</b>	8.660
總計			2,000,000	—	<b>2,000,000</b>	

附註：

1. 分為5批，行使期分別由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日止期間內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為所授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之尚未行使購股權。
2. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為1港元。

# 董事會報告書

## 董事於證券之權益 (續)

### (C) 於債券之好倉

下列董事於新世界發展全資附屬公司Fita International Limited (「Fita」) 發行的債券中擁有權益。彼於2011年6月30日持有Fita的債券的詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額			於2011年 6月30日 佔已發行 債券總額的 百分比
	個人權益	家屬權益	總計	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	<b>2,000,000</b>	0.27

除上文所披露外，於2011年6月30日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，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香港聯合交易所有限公司。

### 董事購買股份或債券之權利

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

## 董事於競爭業務之權益

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

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之相關業務	董事於企業之權益性質
鄭家純博士	Centennial Success Limited (「CSL」) 集團公司	物業投資及發展以及酒店營運	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
	冠盈發展有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	董事
杜惠愷先生	金寶投資有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	股東及董事
	Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited 集團公司	物業發展及其他投資	股東及董事
鄭家成先生	CSL集團公司	物業投資及發展以及酒店經營	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事
鄭志剛先生	CSL集團公司	物業投資及發展以及酒店經營	董事
	長虹發展(集團)有限公司(「長虹」) 集團公司	物業投資及發展	股東及董事
鄭志雯小姐	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
鄭志謙先生	長虹集團公司	物業投資及發展	股東及董事
周桂昌先生	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事

# 董事會報告書

## 董事於競爭業務之權益 (續)

董事姓名	競爭業務企業名稱	企業從事之相關業務	董事於企業之權益性質
周宇俊先生	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事
方承光先生	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	星晨集團有限公司	物業發展	股東
顏文英小姐	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事

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



## 主要股東於證券之權益

於2011年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

### 主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2011年 6月30日 佔已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)(附註1)	—	4,061,034,137	<b>4,061,034,137</b>	70.47
Centennial Success Limited (「CSL」)(附註1)	—	4,061,034,137	<b>4,061,034,137</b>	70.47
周大福企業有限公司(「周大福」)(附註2)	—	4,061,034,137	<b>4,061,034,137</b>	70.47
新世界發展有限公司(「新世界發展」)(附註3)	3,806,449,096	254,585,041	<b>4,061,034,137</b>	70.47

附註：

1. CYTF持有CSL 51%權益，而CSL持有周大福全部權益，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的170,027,818股股份的權益，其擁有59%附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及其擁有59.79%附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的62,049,159股股份的權益。

除上述所披露外，於2011年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊並無記錄其他權益。

# 董事會報告書

## 購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃（「2000年購股權計劃」），本集團僱員（包括本集團董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。2000年購股權計劃其後於本公司於2002年11月26日舉行之股東週年大會上被宣告終止，並且大會遵照上市規則之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之任何購股權，仍然根據2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。於截至2010年6月30日止財政年度，概無購股權根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或尚未行使。2000年購股權計劃已於2010年12月18日屆滿。

2000年購股權計劃及2002年購股權計劃之概要如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為本公司或其附屬公司僱員（包括執行董事）之獎勵	提供機會讓本集團的全職或兼職僱員（包括董事）獲得本公司股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現
計劃參與人士	本公司或附屬公司全職僱員（包括任何董事）	本公司或其附屬公司全職或兼職僱員（包括董事）
根據計劃可供發行之股份總數及佔於本年報日期已發行股本之百分比	本公司已根據2000年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司65,745,200股股份，連同因本公司發行供股（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購股權數目（涉及38,158,200股股份）。現將不會再根據2000年購股權計劃進一步授出購股權	截至本報告日期，本公司已根據2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購本公司96,226,400股股份，連同因本公司發行供股（分別於2005年4月8日及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（涉及6,465,900股及5,357,008股股份）。本公司可進一步授出之購股權涉及可認購本公司股份32,817,443股，約佔本公司於本報告日期已發行股本總數0.57%
各計劃項下各參與人士之最高配額	計劃下當時已發行及可予發行股份總數25%	除非獲股東於股東大會上批准，於任何12個月期間根據授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）獲行使而發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1%

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
根據購股權可認購股份之期間	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿	由董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付之金額以及可能或必須付款或通知付款的期限或清還申請購股權貸款的期限	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價	須於建議授出日期起計28日內繳付10港元作為獲授購股權之代價
釐定行使價之基準	行使價由董事會釐定，惟以下列較高者為準：  (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80%；或  (b) 股份面值	行使價由董事會釐定，最少為下列較高者：  (a) 於建議授出日期(必須為營業日)香港聯交所每日報價表所示股份收市價；及  (b) 緊接建議授出日期前5個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價
計劃尚餘年期	2000年購股權計劃自採納日期(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

# 董事會報告書

## 購股權計劃 (續)

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

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

授出日期	購股權數目 (附註1)				於2011年 6月30日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2010年 7月1日 尚餘數目	於年內 授出 (附註5)	於年內 行使 (附註6)	於年內 失效		
2005年11月7日至12月2日	11,641	—	(11,641)	—	—	2.341
2006年3月28日至4月24日	2,078,507	—	—	(2,078,507)	—	3.497
2006年6月28日至7月26日	64,925	—	—	—	<b>64,925</b>	2.559
2006年10月17日至11月13日	111,492	—	—	—	<b>111,492</b>	2.984
2006年12月28日至2007年1月24日	759,850	—	—	—	<b>759,850</b>	4.209
2007年3月19日至4月13日	822,985	—	—	—	<b>822,985</b>	4.020
2007年6月14日至7月11日	1,669,701	—	—	—	<b>1,669,701</b>	5.994
2007年10月17日至11月13日	1,635,223	—	—	—	<b>1,635,223</b>	7.209
2007年12月28日至2008年1月24日	973,880	—	—	(147,761)	<b>826,119</b>	6.228
2007年12月28日至2008年1月24日	4,880,596 <sup>(2)</sup>	—	—	(4,880,596)	—	6.228
2008年4月22日至5月19日	647,910	—	—	—	<b>647,910</b>	4.699
2008年7月31日至8月27日	260,597	—	—	—	<b>260,597</b>	3.271
2008年11月12日至12月9日	981,534	—	(120,000)	(168,328)	<b>693,206</b>	1.503
2008年12月2日至12月29日	960,597 <sup>(3)</sup>	—	(960,597)	—	—	1.340
2008年12月2日至12月29日	7,924,973 <sup>(4)</sup>	—	(1,222,534)	(342,841)	<b>6,359,598</b>	1.340
2008年12月2日至12月29日	1,553,570	—	(368,477)	(46,210)	<b>1,138,883</b>	1.340
2009年2月3日至3月2日	831,528	—	(146,000)	—	<b>685,528</b>	1.769
2009年6月26日至7月23日	3,247,836	—	—	(234,628)	<b>3,013,208</b>	4.065
2009年11月19日至12月16日	3,470,000	—	(100,000)	(400,000)	<b>2,970,000</b>	3.068
2010年1月12日至2月2日	5,212,400	—	—	(650,800)	<b>4,561,600</b>	2.990
2010年5月18日至6月14日	1,479,600	—	(144,000)	(191,600)	<b>1,144,000</b>	2.350
2010年5月31日至6月25日	1,000,000	—	(112,000)	—	<b>888,000</b>	2.440
2010年11月10日至12月7日	—	4,654,400	—	(304,000)	<b>4,350,400</b>	3.130
2011年1月18日至2月14日	—	5,849,000	—	(229,600)	<b>5,619,400</b>	3.154
2011年5月3日至5月30日	—	1,348,400	—	—	<b>1,348,400</b>	2.860
總計	40,579,345	11,851,800	(3,185,249)	(9,674,871)	<b>39,571,025</b>	

附註：

1. 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2、3及4內另有指明者除外。
2. 購股權可由授出日期後一個月起計三年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之約33%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
3. 購股權可由授出日期後一個月起計二年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之50%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
4. 購股權可由授出日期後一個月起計四年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之25%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
5. 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)前之每股收市價，分別為3.18港元、3.13港元及2.79港元。
6. 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.98港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價3.130港元、3.154港元及2.860港元之購股權之公允值，估計分別為1.24港元、1.24港元及1.05港元。有關價值乃按照無風險年率1.10%至1.72%，經參考外匯基金票據現行之息率，以一年期間之歷史波動比率介乎53%至55%計算，並假設股息率介乎1.63%至1.88%及購股權之預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對公允值之估計有重大影響。

## 上市規則第13章之持續責任

### 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

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

# 董事會報告書

## 上市規則第13章之持續責任 (續)

### 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約 (續)

於2006年6月13日，本公司獲授一項三年期最高額達300,000,000港元之貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需(包括進行本公司現有貸款之再融資)，該貸款已展期三年至2012年6月12日。於2010年5月28日，本公司獲取一項五年期最高額達1,000,000,000港元之貸款額度，以撥付本公司一般營運資金所需。於2011年5月23日，本公司再獲取本金額高達1,000,000,000港元之貸款融資(包括一項五年期本金額最高達500,000,000港元之貸款額度及一項三年期以人民幣方式提供本金額最高達500,000,000港元之貸款額度)，用以撥付本公司一般營運資金所需。

於2007年12月28日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期五年，金額為700,000,000港元之定期／循環貸款額度。於2008年9月30日及2008年10月16日，Superb Wealthy亦獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度。該公司於2009年10月29日、2009年11月6日、2010年4月19日、2010年5月28日及2010年7月5日分別獲授250,000,000港元、150,000,000港元、100,000,000港元、500,000,000港元及700,000,000港元貸款融資，為期二至五年。

於2007年10月30日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)獲授為期五年之2,700,000,000港元貸款額度。該公司亦於2011年4月11日獲授一項三年期之200,000,000港元貸款額度。全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)亦於2009年12月31日獲授一項三年期之250,000,000港元貸款額度。NWCF、Superb Wealthy及新世界發展中國獲取之貸款額度將用以撥付物業項目投資、償還借款、以及本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。

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

## 公眾持股量足夠之聲明

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

## 主要客戶及供應商

年內，本集團不足30%收益來自五大客戶。本集團總採購額16%來自五大營銷供應商，本集團總收益28%來自最大客戶而總採購額6%來自最大供應商。新世界發展集團為本集團五大供應商之一。除上述所披露者外，本公司各董事、其聯繫人或任何股東(董事會獲知擁有本公司已發行股本5%或以上)概無佔有本集團五大供應商任何權益。

## 核數師

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

代表董事會

主席兼董事總經理  
鄭家純博士

香港，2011年9月29日

# 獨立核數師報告書



羅兵咸永道

致新世界中國地產有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第128至204頁新世界中國地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一一年六月三十日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

## 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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



## 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 貴集團於二零一一年六月三十日的事務狀況，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》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一一年九月二十九日

# 綜合收益表

截至2011年6月30日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
收益	6	<b>13,557,227</b>	6,340,752
銷售成本		<b>(9,300,950)</b>	(4,808,486)
毛利		<b>4,256,277</b>	1,532,266
其他收入	7	<b>879,277</b>	649,036
其他收益淨值	8	<b>680,239</b>	1,868,823
投資物業公允值變動	17	<b>386,890</b>	169,262
銷售費用		<b>(267,034)</b>	(216,419)
行政費用		<b>(95,857)</b>	(100,199)
其他經營開支		<b>(885,779)</b>	(831,849)
未計融資成本前經營溢利	9	<b>4,954,013</b>	3,070,920
融資成本	10	<b>(268,470)</b>	(280,244)
應佔業績			
聯營公司		<b>18,864</b>	15,860
共同控制企業		<b>359,312</b>	463,814
除稅前溢利		<b>5,063,719</b>	3,270,350
稅項支出	13	<b>(1,917,443)</b>	(629,183)
年度溢利		<b>3,146,276</b>	2,641,167
應佔：			
本公司股權持有人		<b>3,025,826</b>	2,636,427
非控制性權益		<b>120,450</b>	4,740
		<b>3,146,276</b>	2,641,167
每股盈利	14		
基本		<b>52.54仙</b>	50.75仙
攤薄		<b>52.02仙</b>	48.22仙
股息	15	<b>403,364</b>	403,037
每股股息	15		
中期股息		<b>3.00仙</b>	—
末期股息		<b>4.00仙</b>	7.00仙
		<b>7.00仙</b>	7.00仙

# 綜合全面收益表

截至2011年6月30日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元
年度溢利	<b>3,146,276</b>	2,641,167
其他全面收益：		
可供出售財務資產公允值變動	<b>(34,048)</b>	4,086
出售可供出售財務資產	<b>(34,049)</b>	—
換算差額	<b>1,280,728</b>	(8,207)
應佔共同控制企業其他全面收益	<b>326,244</b>	—
應佔聯營公司其他全面收益	<b>(3,232)</b>	—
年度其他全面收益	<b>1,535,643</b>	(4,121)
年度全面收益總額	<b>4,681,919</b>	2,637,046
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	<b>4,555,089</b>	2,634,575
非控制性權益	<b>126,830</b>	2,471
	<b>4,681,919</b>	2,637,046

# 綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>1,832,310</b>	1,641,140
投資物業	17	<b>14,197,823</b>	12,409,018
土地使用權	18	<b>693,090</b>	604,530
商譽	19	<b>23,394</b>	23,394
持作發展物業	21	<b>12,478,678</b>	10,610,021
聯營公司	22	<b>413,476</b>	400,705
共同控制企業	23	<b>9,633,728</b>	9,905,121
可供出售財務資產	24	<b>58,362</b>	221,996
現金及銀行結存，受限制	25	<b>—</b>	9,091
		<b>39,330,861</b>	35,825,016
<b>流動資產</b>			
發展中將完成物業	26	<b>15,214,997</b>	12,198,336
持作出售之已落成物業	27	<b>2,767,280</b>	1,831,516
酒店存貨，按成本值		<b>4,653</b>	2,960
預付款、應收賬款及其他應收款項	28	<b>10,976,586</b>	10,667,110
應收關連公司款項	29	<b>589,809</b>	491,645
現金及銀行結存，受限制	25	<b>10,355</b>	1,380
現金及銀行結存，不受限制	25	<b>10,640,373</b>	7,965,386
		<b>40,204,053</b>	33,158,333
<b>總資產</b>		<b>79,534,914</b>	68,983,349
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	30	<b>576,239</b>	575,725
儲備	31	<b>40,887,420</b>	36,711,315
擬派末期股息	31	<b>230,505</b>	403,037
		<b>41,694,164</b>	37,690,077
<b>非控制性權益</b>		<b>2,354,690</b>	1,714,322
<b>總權益</b>		<b>44,048,854</b>	39,404,399

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	32	<b>14,151,021</b>	16,076,473
遞延稅項負債	33	<b>2,185,100</b>	2,266,299
		<b>16,336,121</b>	18,342,772
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	34	<b>3,714,991</b>	2,335,104
出售物業所收按金		<b>4,819,682</b>	4,629,965
欠關連公司款項	29	<b>1,337,068</b>	934,969
短期貸款	35	<b>370,087</b>	354,773
長期貸款之即期部份	32	<b>6,382,934</b>	1,979,853
欠非控制性權益款項	36	<b>101,512</b>	99,626
應付稅項	37	<b>2,423,665</b>	901,888
		<b>19,149,939</b>	11,236,178
<b>總負債</b>		<b>35,486,060</b>	29,578,950
<b>總權益和負債</b>		<b>79,534,914</b>	68,983,349
<b>流動資產淨值</b>		<b>21,054,114</b>	21,922,155
<b>總資產減流動負債</b>		<b>60,384,975</b>	57,747,171

鄭家純博士  
董事

杜惠愷先生  
董事

# 財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	20	<b>28,096,011</b>	27,149,566
<b>流動資產</b>			
預付款及其他應收款項	28	<b>9,051</b>	11,906
應收關連公司款項	29	<b>568,092</b>	507,200
現金及銀行結存，不受限制	25	<b>1,400,889</b>	1,874,439
		<b>1,978,032</b>	2,393,545
<b>總資產</b>		<b>30,074,043</b>	29,543,111
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	30	<b>576,239</b>	575,725
儲備	31	<b>23,563,092</b>	23,566,404
擬派末期股息	31	<b>230,505</b>	403,037
<b>總權益</b>		<b>24,369,836</b>	24,545,166
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	32	<b>5,095,955</b>	4,967,784
<b>流動負債</b>			
應收賬款及應計款項	34	<b>28,485</b>	14,548
欠關連公司款項	29	<b>3,000</b>	—
長期借貸之即期部份	32	<b>548,916</b>	4,638
應付稅項	37	<b>27,851</b>	10,975
		<b>608,252</b>	30,161
<b>總負債</b>		<b>5,704,207</b>	4,997,945
<b>總權益和負債</b>		<b>30,074,043</b>	29,543,111
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,369,780</b>	2,363,384
<b>總資產減流動負債</b>		<b>29,465,791</b>	29,512,950

鄭家純博士  
董事

杜惠愷先生  
董事

# 綜合現金流量報表

截至2011年6月30日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>經營業務</b>			
經營業務所得／(使用)現金淨額	40(a)	<b>1,562,781</b>	(1,564,788)
已付稅項		<b>(966,349)</b>	(557,296)
經營活動所得／(使用)現金淨額		<b>596,432</b>	(2,122,084)
<b>投資業務</b>			
共同控制企業之股息收入		<b>108,434</b>	78,070
已收利息		<b>44,748</b>	130,273
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		<b>(1,083,940)</b>	(1,018,458)
投資聯營公司增加		—	(1,603)
投資共同控制企業增加		<b>(15,758)</b>	(522,159)
投資共同控制企業減少		<b>1,129,667</b>	2,091,540
投資聯營公司減少		<b>7,226</b>	3
收購附屬公司	40(c)	—	323,971
收購可供出售財務資產		<b>(24,096)</b>	—
出售持作出售之非流動資產		—	1,078,594
出售可供出售財務資產		<b>178,774</b>	—
出售物業、廠房及設備及投資物業		<b>252,391</b>	35,604
投資業務所得現金淨額		<b>597,446</b>	2,195,835
<b>融資活動</b>			
已付利息		<b>(655,492)</b>	(520,118)
長期借貸增加		<b>5,728,932</b>	5,081,966
償還長期借貸		<b>(3,656,916)</b>	(2,928,556)
短期貸款減少淨額		—	(207,727)
非控制性權益出資		<b>515,538</b>	807,239
欠非控制性權益款項減少		<b>(45,638)</b>	(15,510)
同系附屬公司貸款減少		—	(140,032)
發行股份		<b>7,881</b>	4,857,027
回購／贖回可換股債券		<b>(20,513)</b>	(2,592,777)
已付股息		<b>(575,980)</b>	(345,350)
受限制銀行結存(增加)／減少		<b>(800)</b>	248,023
融資活動所得現金淨額		<b>1,297,012</b>	4,244,185
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>2,490,890</b>	4,317,936
年初現金及現金等價		<b>7,965,386</b>	3,642,416
現金及現金等價物之匯兌差額		<b>184,097</b>	5,034
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>10,640,373</b>	7,965,386
<b>現金及現金等價物分析</b>			
不受限制現金及銀行結存	25	<b>10,640,373</b>	7,965,386

# 綜合權益變動報表

截至2011年6月30日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
於2009年7月1日之結餘	383,647	30,139,501	30,523,148	1,513,734	32,036,882
換算差額	—	(5,938)	(5,938)	(2,269)	(8,207)
可供出售財務資產公允值變動	—	4,086	4,086	—	4,086
年度其他全面收益	—	(1,852)	(1,852)	(2,269)	(4,121)
年度溢利	—	2,636,427	2,636,427	4,740	2,641,167
年度全面收益總額	—	2,634,575	2,634,575	2,471	2,637,046
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	192,078	4,664,949	4,857,027	—	4,857,027
非控制性權益出資	—	—	—	198,117	198,117
以股份為基礎支付之款項	—	20,678	20,678	—	20,678
已付股息	—	(345,351)	(345,351)	—	(345,351)
與權益持有者的交易總額	192,078	4,340,276	4,532,354	198,117	4,730,471
於2010年6月30日之結餘	575,725	37,114,352	37,690,077	1,714,322	39,404,399
於2010年7月1日之結餘	<b>575,725</b>	<b>37,114,352</b>	<b>37,690,077</b>	<b>1,714,322</b>	<b>39,404,399</b>
換算差額	—	1,274,348	1,274,348	6,380	1,280,728
應佔共同控制企業其他全面收益	—	326,244	326,244	—	326,244
應佔聯營公司其他全面收益	—	(3,232)	(3,232)	—	(3,232)
可供出售財務資產公允值變動	—	(34,048)	(34,048)	—	(34,048)
出售可供出售財務資產	—	(34,049)	(34,049)	—	(34,049)
年度其他全面收益	—	1,529,263	1,529,263	6,380	1,535,643
年度溢利	—	3,025,826	3,025,826	120,450	3,146,276
年度全面收益總額	—	4,555,089	4,555,089	126,830	4,681,919
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	514	7,367	7,881	—	7,881
回購可換股債券	—	(1,878)	(1,878)	—	(1,878)
非控制性權益出資	—	—	—	511,308	511,308
以股份為基礎支付之款項	—	19,696	19,696	—	19,696
已付股息	—	(575,980)	(575,980)	—	(575,980)
與權益持有者的交易總額	514	(550,795)	(550,281)	511,308	(38,973)
附屬公司所有者權益變動					
收購附屬公司額外權益	—	(721)	(721)	2,230	1,509
與權益持有者的交易總額	514	(551,516)	(551,002)	513,538	(37,464)
於2011年6月30日之結餘	<b>576,239</b>	<b>41,117,925</b>	<b>41,694,164</b>	<b>2,354,690</b>	<b>44,048,854</b>



# 財務報表附註

## 1. 一般資料

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

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

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

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

該等財務報表已於2011年9月29日獲董事會批准發表。

## 2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。本財務報表以歷史成本法編製，並已就投資物業重估作出調整及可供出售財務資產以公允值計量。

### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至2010年6月30日止年度，本集團提前採納於2010年2月1日或之後開始的會計期間生效之香港會計準則第32號修訂「金融工具：呈列－供股權的分類」。年內，本集團已採納截至2011年6月30日止財政年度生效之經修訂準則及詮釋如下：

香港財務報告準則修訂	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	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港－詮釋第5號	財務報表的呈報－借款人對包含有時通知償還條款之定期貸款的分類

此外，本集團已提早採納於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第12號修訂「遞延稅項：相關資產的回收」。

# 財務報表附註

## 2. 編製基準 (續)

### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

採納該等修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港 – 詮釋第5號「財務報表的呈報 – 借款人對包含有隨時通知償還條款之定期貸款的分類」乃是澄清一項現有準則 – 香港會計準則第1號「財務報表的呈報」。該項詮釋要求於貸款協議內載有一項條款賦予貸款人絕對權力要求隨時償還之貸款，不論貸款人會引用該條款的概率，皆應分類為流動負債。採納該項詮釋對本集團於2010年6月30日的財務狀況並無重大影響，因此並無作出追溯調整。於2011年6月30日，694,805,000港元的借貸已根據香港 – 詮釋第5號分類為流動負債。

香港會計準則第12號修訂引入以公允值計量之投資物業透過銷售悉數收回的推定。倘投資物業的持有目的為不斷消耗投資物業內含的絕大部份經濟利益(而非透過銷售)之業務模式，則此項推定可予駁回。於修訂前，投資物業的遞延稅項按公允值計量以反映透過使用而回收投資物業的賬面值的稅務後果。提前採納此項修訂對本集團之業績及財務狀況並無構成重大影響。

採納其他修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

### (b) 尚未生效之準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2011年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

#### 在截至2012年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2010)的改進
香港財務報告準則第1號修訂	嚴重惡性通脹及為首次採納者移除固定日期
香港財務報告準則第7號修訂	披露 – 轉讓金融資產
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	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士的披露
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)	聯營公司及合資企業投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂	預付最低資金的規定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團營運有關，並將可能會引致會計政策的變動、披露的變動及於財務報表若干項目的計量有所變動。

### (c) 會計估算變動

於截至2011年6月30日止年度，對酒店經營業務的傢俬、裝置及設備以及租賃物業裝修的可使用年期進行了審閱。由2010年7月1日起，其估計可使用年期已由五年修訂為八年。此為會計估算上的變動，並於未來作會計處理。由於此變動，截至2011年6月30日止年度本集團、集團應佔聯營公司及共同控制企業的折舊費用已分別減少約29,735,000港元、1,091,000港元及10,035,000港元。有關影響預期於有關資產的尚餘年內再次發生。

## 3. 主要會計政策

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

### (a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表。

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之全部實體(包括特殊目的實體)且一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起不再綜合計算。任何保留在原附屬公司的投資會按其公允值於控制權終止之日確認。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公允值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公允值計量。按逐項收購基準，本集團以公允值或非控制性權益按比例應佔被收購人資產淨值，計量被收購人非控制性權益。

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

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

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

# 財務報表附註

## 3. 主要會計政策 (續)

### (a) 綜合 (續)

#### (ii) 合營企業

共同控制企業即以公司、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，並訂立合同安排以界定彼等對該等企業經濟活動之共同控制。

本集團使用權益會計法確認於共同控制企業之權益。確認於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損撥備在綜合財務報表列賬。於共同控制企業之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於共同控制企業之權益之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因下述共同控制企業之性質而異：

#### 合資合營企業／外商獨資合營企業

合資合營企業／外商獨資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤之合營企業。

#### 合作合營企業

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

#### 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所擁有之附投票權股本而定。

本集團出售資產予共同控制企業時，只確認其他合營夥伴應佔部份之盈虧。本集團從共同控制企業購買資產時，並不確認其應佔損益，直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易有跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或出現減值虧損，則該虧損即時確認。

就權益會計而言，共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

#### (iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團透過在其董事會之代表對其有重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減任何累計減值虧損。於聯營公司之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於聯營公司之淨額投資一部份。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在權益中確認。累計收購後變動對投資的賬面值進行調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

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

#### **(iv) 與非控制性權益進行的交易**

非控制性權益乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控制性權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與本集團權益持有人之交易，而並非與本集團以外人士之交易。向非控制性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。出售部份權益之盈虧予非控制性權益亦於權益內記賬。

### **(b) 商譽**

商譽指收購成本超逾應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產淨值公允值之數額。收購共同控制企業及聯營公司之商譽則分別撥入於共同控制企業及聯營公司之權益項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之收益及虧損包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。

# 財務報表附註

## 3. 主要會計政策 (續)

### (c) 租賃資產

#### (i) 財務租約

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

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註3(f)(ii)所述基準計算。

#### (ii) 經營租約

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

### (d) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。

### (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，且並非由本集團成員公司佔用之物業分類為投資物業。

投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

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

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

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

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，就會計而言，其公允值按重新分類日期成為其成本。

## (f) 物業、廠房及設備

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

### (i) 在建工程

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

### (ii) 折舊

在建工程不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可用年期或(如較短期)有關財務租約期間以直線法分配其成本至其估計剩餘價值計算。估計可用年期概括如下：

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

資產之剩餘價值及可用年期已於各報告期結束時獲審閱及調整(如適當)。

### (iii) 出售收益或虧損

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

# 財務報表附註

## 3. 主要會計政策 (續)

### (g) 於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值

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

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

### (h) 投資

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

#### (i) 按公允值透過損益記賬之財務資產

按公允值透過損益記賬及在若干情況下於初始時指定為按公允值透過損益記賬之財務資產為持作買賣之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。

#### (ii) 貸款及應收款項

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



### **(iii) 持至到期日投資**

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

### **(iv) 可供出售財務資產**

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

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

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

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

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

# 財務報表附註

## 3. 主要會計政策 (續)

### (i) 財務資產減值

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

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

### (j) 持作發展／發展中將完成物業

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

### (k) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之物業賬面值計量。持作出售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

### (l) 酒店存貨

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

### (m) 應收賬款及其他應收款項

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

### (n) 現金及現金等價物

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

### (o) 股本

普通股被列為權益。

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

### (p) 貿易應付款項

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

貿易應付款項初步以公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### (q) 撥備

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

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

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

# 財務報表附註

## 3. 主要會計政策 (續)

### (r) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

### (s) 當期及遞延稅項

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

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若可以控制暫時性差異之撥回，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，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

## (t) 借貸

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

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

## (u) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。其他借貸成本於產生時支銷。

## (v) 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，而於轉換倘將予發行之股份數目及將予收取之代價值不會變動之可換股債券，入賬作為複合財務工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券之負債部份乃利用相等非可換股債券之市場利率釐定。所得款項餘額乃分配至兌換權作為股本部份。關於發行複合財務工具之交易成本乃按所得款項分配比例配發至作為負債及股本部份。

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份溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至保留溢利。

# 財務報表附註

## 3. 主要會計政策 (續)

### (v) 可換股債券 (續)

#### (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之混合工具。

於初始確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生財務工具，並按公允值計量。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允值列賬，而公允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允值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間之任何差額則於收益表內確認。

### (w) 僱員福利

#### (i) 僱員休假權利

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

#### (ii) 紅股計劃

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

#### (iii) 界定供款計劃

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

**(iv) 以股份為基礎之補償**

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

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

購股權根據計劃失效時，購股權儲備中確認的相應金額會轉撥保留盈利。

**(x) 外幣匯兌**

**(i) 功能和呈報貨幣**

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

**(ii) 交易及結餘**

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

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

# 財務報表附註

## 3. 主要會計政策 (續)

### (x) 外幣匯兌 (續)

#### (iii) 集團公司

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

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

在綜合賬目時，換算海外業務之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之匯兌差額列入股東權益。當出售海外業務時，該等記錄於權益項下的匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公允值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

### (y) 分類報告

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

### (z) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務所收取或應收取之代價之公允值。收益在扣除銷售稅、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) 物業銷售

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



**(ii) 租金收入**

租金收入按租約年期以直線基準確認，或然租金收入則根據租約之條款按特定基準確認。

**(iii) 酒店經營收入**

酒店經營收入在提供服務時確認。

**(iv) 物業管理服務費收入**

物業管理服務費收入於提供物業管理服務時確認。

**(v) 項目管理費收入**

項目管理費收入在提供服務時確認。

**(vi) 酒店管理服務費收入**

酒店管理服務費收入在提供服務時確認。

**(vii) 利息收入**

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

**(viii) 商標費收入**

商標費收入根據相關協議之實質內容按應計基準確認。

**(aa) 股息分派**

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

**(ab) 保險合約**

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

本集團會於各報告期結束時利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。

# 財務報表附註

## 4. 財務風險管理及公允值估算

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

### (a) 市場風險

#### (i) 外匯風險

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

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

於2011年6月30日，本集團旗下以人民幣為功能貨幣之實體，其以港元計值之貨幣負債淨額為9,816,880,000港元(2010年：7,901,382,000港元)及以美元計值之貨幣資產淨額為968,238,000港元(2010年：96,450,000港元)。倘港元及美元兌人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會分別減少／增加442,432,000港元(2010年：390,247,000港元)。

上述敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，且假設匯率變動於報告期末發生而釐定。上述變動指管理層對直至下一個年度報告期末為止期間匯率之合理可能變動之評估。於2011年6月30日，相關公司概無持有以非功能貨幣計值之其他重大貨幣結存。香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生；但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之換算差額。

## (ii) 利率風險

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

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

倘利率上升／下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會減少／增加42,614,000港元(2010年：增加／減少26,304,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於報告期末存在之金融工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對本集團影響最大之利率於直至下一個年度報告期末為止期間之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息金融工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除稅前溢利敏感度時計算在內。

## (iii) 價格風險

本集團承受股本證券價格風險，原因是本集團持有按公允值列賬之上市股本投資。可供出售財務資產公允值變動產生之盈虧於其他全面收益內處理。本集團定期監察其上市股本投資之表現，並評估其對本集團之長遠策略計劃之重要性。本集團並無承受商品價格風險。

於2010年6月30日，倘上市股本投資之價格上升／下跌25%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之投資重估儲備會增加／減少55,499,000港元。上述敏感度分析乃根據未來12個月合理預期之可能估值波動而釐定。由於年內出售上市股本投資，故此，於2011年6月30日，本集團並無面臨任何股本證券價格風險。

# 財務報表附註

## 4. 財務風險管理及公允值估算 (續)

### (b) 信貸風險

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

存款主要存放於信貸良好之財務機構。預付款主要包括預付土地開發前期成本、土地收購之預付款項及擬發展項目之預付款項。本集團深知預付款的付款進度，並將繼續監控付款狀況及於必要時採取適當措施。應收賬款主要包括銷售及租賃物業以及其他服務應收款項。本集團及本公司定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。由於客戶眾多，故就應收第三方客戶賬款而言並無重大集中信貸風險。

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

本集團就若干物業買家之按揭貸款借貸向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在若干情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。然而，有關物業之變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末按現時預測之未來現金流量評估潛在負債。於2011年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2010年：無)。

### (c) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括管理債務到期之資料及資金來源、維持充裕現金及有價證券以及確保獲得足夠之信貸融資承諾以提供資金。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。於2011年6月30日，本集團未動用而已承諾之銀行貸款融資共5,821,000,000港元(2010年：4,548,000,000港元)。

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

#### 本集團

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
<b>於2011年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	3,714,991	3,652,478	3,343,955	297,199	11,324
欠共同控制企業款項	1,260,000	1,260,000	1,260,000	—	—
欠集團成員公司款項	32,005	32,005	32,005	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	45,063	45,063	45,063	—	—
欠非控制性權益款項	101,512	101,512	101,512	—	—
短期貸款	370,087	372,437	372,437	—	—
長期借貸	20,533,955	22,613,023	6,126,197	13,788,958	2,697,868
<b>於2010年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	2,335,104	2,288,805	1,999,112	284,090	5,603
欠共同控制企業款項	1,393,453	1,393,453	1,393,453	—	—
欠集團成員公司款項	250,203	250,203	250,203	—	—
欠非控制性權益款項	99,626	99,626	99,626	—	—
短期貸款	354,773	360,205	360,205	—	—
長期借貸	18,056,326	20,078,000	2,547,743	14,242,986	3,287,271

# 財務報表附註

## 4. 財務風險管理及公允值估算 (續)

### (c) 流動資金風險 (續)

#### 本公司

	賬面值 千港元	合約未貼現	一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
		現金流量 總額 千港元			
<b>於2011年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	28,485	28,485	28,485	—	—
欠集團成員公司款項	3,000	3,000	3,000	—	—
長期借貸	5,644,871	5,743,106	578,457	2,791,759	2,372,890
<b>於2010年6月30日</b>					
應付賬款及應計款項	14,548	14,548	14,548	—	—
長期借貸	4,972,422	5,025,630	27,805	2,586,368	2,411,457

### (d) 資本管理

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

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、共同控制企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行或回購股份、籌措新債務融資或出售資產以減低債務。

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

於2011年及2010年6月30日之資產負債比率如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
綜合借貸總額	20,904,042	18,411,099
減：現金及銀行結存	(10,650,728)	(7,975,857)
綜合債項淨額	10,253,314	10,435,242
總權益	44,048,854	39,404,399
資產負債比率	23.3%	26.5%

於2011年6月30日之資產負債比率減少主要是由於經營活動及投資活動所得現金及銀行結存增加。

## (e) 公允值估算

以公允值於財務狀況表計量之金融工具按以下公允值計量層級順序披露：

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

於交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，是按報告期間結束時所報市價計算。只要交易所、買賣商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構可隨時及定期獲得報價，而有關價格代表按公平基準進行實際及定時進行的市場交易時，有關市場則被視為活躍。本集團持有的財務資產所用的市場報價是當時的買入價。該等工具包括在第一等級內。於2011年6月30日，並無任何工具包括在第一等級內。於2010年6月30日，第一等級的工具包括歸類為可供出售財務資產的上市股本證券。

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

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

下表列示本集團於2011年6月30日按公允值計量的金融工具：

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
分類為可供出售財務資產的非上市投資	—	—	58,362	58,362

下表列示截至2011年6月30日止年度第三等級工具的變動：

	可供出售財務資產 千港元
添置	58,362
年終結餘	58,362

# 財務報表附註

## 5. 關鍵會計估算及判斷

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

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

### (a) 已落成投資物業及發展中將完成投資物業估值

每項投資物業之公允值於各報告期末由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴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。每項投資物業之公允值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公允值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

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

### (b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

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

### (c) 所得稅

本集團須繳付中國之企業所得稅、土地增值稅、預扣稅及其他稅項。於決定所得稅撥備時，本集團作出重大判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。本集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。倘該等事務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期內之所得稅及其他稅項以及遞延稅項撥備。

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



#### (d) 以股份為基礎之支付

授出之購股權之公允值，由獨立專業估值師以購股權授出日之公允值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、購股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場歸屬條件之影響，一般為購股權於授出日之公允值之最佳評估。

#### (e) 商譽減值

本集團遵照附註3(g)所述之會計政策就商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃按相關資產(主要為物業)之公允值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。

#### (f) 預付款、應收賬款及其他應收款項的可收回性

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

#### (g) 財務擔保

本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

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

## 6. 收益及分類資料

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

	2011年 千港元	2010年 千港元
物業銷售	<b>12,434,039</b>	5,406,162
租金收入	<b>542,151</b>	453,674
酒店經營收入	<b>397,240</b>	339,745
物業管理服務費收入	<b>126,363</b>	104,499
項目管理費收入	<b>25,451</b>	19,943
酒店管理服務費收入	<b>31,983</b>	16,729
	<b>13,557,227</b>	6,340,752

# 財務報表附註

## 6. 收益及分類資料 (續)

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

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

執行委員會根據未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公允值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、減值影響以及總部辦事處之費用及收入。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

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

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

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

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

截至2011年6月30日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理服務 千港元	酒店管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	12,459,490	567,082	397,240	159,160	50,250	—	13,633,222
分類間收益	—	(24,931)	—	(32,797)	(18,267)	—	(75,995)
來自外間之收益	12,459,490	542,151	397,240	126,363	31,983	—	13,557,227
本集團應佔聯營公司	64,733	20,244	21,215	—	—	—	106,192
本集團應佔共同控制企業	1,485,357	338,098	84,164	51,245	—	—	1,958,864
	14,009,580	900,493	502,619	177,608	31,983	—	15,622,283
分類銀行及其他利息收入	43,074	11,849	589	249	—	21	55,782
未計融資成本及稅項支出前							
應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	3,232,278	251,826	(16,177)	(26,953)	(63,882)	(49)	3,377,043
聯營公司	17,296	8,343	(4,663)	—	—	—	20,976
共同控制企業	743,586	181,958	(35,177)	3,895	—	3,932	898,194
	3,993,160	442,127	(56,017)	(23,058)	(63,882)	3,883	4,296,213
除金融工具外非流動資產增加	3,750,252	970,352	85,125	2,140	1,027	1,292	4,810,188
折舊及攤銷	43,016	17,872	132,736	1,129	1,180	1,446	197,379
應佔業績							
聯營公司	12,542	10,983	(4,661)	—	—	—	18,864
共同控制企業	290,287	104,179	(41,977)	3,119	—	3,704	359,312
於2011年6月30日							
分類資產	49,983,526	14,694,057	1,983,805	113,237	192,837	7,403	66,974,865
聯營公司及共同控制企業	2,206,986	7,233,642	582,208	9,756	4,194	10,418	10,047,204
可供出售財務資產							58,362
企業之物業、廠房及設備							4,310
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							109,404
企業之應收關連公司款項							568,092
企業之現金及銀行結存							1,772,677
總資產							79,534,914
分類負債	9,890,605	285,487	76,723	67,429	16,280	1,023	10,337,547
企業之應付賬款及應計款項							53,951
應付稅項							2,005,420
借貸							20,904,042
遞延稅項負債							2,185,100
總負債							35,486,060

# 財務報表附註

## 6. 收益及分類資料 (續)

截至2010年6月30日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理服務 千港元	酒店管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
<b>分類收益</b>							
本公司及附屬公司							
收益總額	5,426,105	454,109	339,745	126,609	29,908	—	6,376,476
分類間收益	—	(435)	—	(22,110)	(13,179)	—	(35,724)
來自外間之收益	5,426,105	453,674	339,745	104,499	16,729	—	6,340,752
本集團應佔聯營公司	3,641	18,908	20,642	—	—	—	43,191
本集團應佔共同控制企業	2,328,031	441,229	76,581	43,202	—	—	2,889,043
	7,757,777	913,811	436,968	147,701	16,729	—	9,272,986
分類銀行及其他利息收入	100,727	8,728	210	105	6	15	109,791
<b>未計融資成本及稅項支出前</b>							
應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	751,773	183,090	(66,307)	(37,476)	6,627	(288)	837,419
聯營公司	132	9,586	2,862	—	—	—	12,580
共同控制企業	698,172	296,947	(34,283)	262	—	994	962,092
	1,450,077	489,623	(97,728)	(37,214)	6,627	706	1,812,091
除金融工具外非流動資產增加	1,747,319	1,855,060	21,717	888	223	587	3,625,794
折舊及攤銷	37,832	28,426	151,290	941	1,057	1,962	221,508
應佔業績							
聯營公司	(85)	8,101	7,844	—	—	—	15,860
共同控制企業	203,353	301,916	(41,471)	(461)	—	477	463,814
於2010年6月30日							
分類資產	40,066,650	13,157,839	1,896,585	87,514	51,470	24,336	55,284,394
聯營公司及共同控制企業	3,222,852	6,255,250	816,007	(342)	602	11,457	10,305,826
可供出售財務資產							221,996
企業之物業、廠房及設備							4,487
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							314,059
企業之應收關連公司款項							425,190
企業之現金及銀行結存							2,427,397
總資產							68,983,349
分類負債	7,646,641	304,595	257,145	40,972	13,727	11,829	8,274,909
企業之應付賬款及應計款項							36,150
應付稅項							590,493
借貸							18,411,099
遞延稅項負債							2,266,299
總負債							29,578,950

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

	2011年 千港元	2010年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	15,622,283	9,272,986
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(2,065,056)	(2,932,234)
呈列於綜合收益表之收益	<b>13,557,227</b>	6,340,752
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	4,296,213	1,812,091
融資成本－項目貸款	(248,896)	(183,191)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(1,353,562)	(511,913)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	2,693,755	1,116,987
匯兌收益／(虧損)淨額	627,531	(1,846)
企業之銀行及其他利息收入	4,941	5,944
融資成本－企業貸款	(50,172)	(139,992)
未分派溢利的遞延稅項	(161,816)	(89,052)
企業行政支出	(210,939)	(182,599)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,903,300	709,442
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	119,883	57,737
出售可供出售財務資產之收益	24,875	—
回購／提前贖回可換股債券之收益／(虧損)	1,268	(162,227)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	1,000	—
應收一家共同控制企業款項撥備	(24,500)	(12,000)
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有 共同控制企業權益的收益	—	1,332,086
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾收購 成本之差額	—	732,125
持作發展物業之撥備回撥	—	54,000
出售持作出售之非流動資產的虧損	—	(15,364)
商譽減值	—	(59,372)
	<b>122,526</b>	1,926,985
本公司股權持有人應佔溢利	3,025,826	2,636,427
稅項支出	1,917,443	629,183
非控制性權益應佔溢利	120,450	4,740
除稅前溢利	<b>5,063,719</b>	3,270,350

# 財務報表附註

## 7. 其他收入

	2011年 千港元	2010年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註13)	654,285	339,469
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	94,522	119,184
銀行及其他利息收入	86,209	130,273
來自共同控制企業之商標費收入	44,261	15,903
來自提前終止一份酒店管理服務合同之收入	—	30,000
來自可供出售財務資產之股息收入	—	14,207
	<b>879,277</b>	<b>649,036</b>

附註：本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(82,085)	(97,178)

## 8. 其他收益淨值

	2011年 千港元	2010年 千港元
匯兌收益/(虧損)淨額	639,432	(1,371)
出售投資物業的收益	81,074	946
出售可供出售財務資產的收益	24,875	—
回購/提前贖回可換股債券的收益/(虧損)	1,268	(162,227)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	1,000	—
應收一家共同控制企業款項撥備	(24,500)	(12,000)
來自收購酒店管理合同的支出	(42,910)	—
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度 持有共同控制企業權益的收益	—	1,332,086
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾收購成本之差額	—	732,125
持作發展物業之撥備回撥	—	54,000
出售持作出售之非流動資產的虧損	—	(15,364)
商譽減值	—	(59,372)
	<b>680,239</b>	<b>1,868,823</b>

## 9. 未計融資成本前經營溢利

	2011年 千港元	2010年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	521,430	429,277
出售投資物業收益	81,074	946
出售物業、廠房及設備收益	—	1,032
並經扣除：		
已出售物業成本	8,642,454	4,281,803
員工成本(附註11)	369,061	289,252
物業、廠房及設備折舊	178,293	204,800
投資物業之有關支出	233,716	201,513
租賃物業租金	18,387	32,658
出售／撤銷物業、廠房及設備之虧損	3,598	—
土地使用權攤銷	19,086	16,708
核數師酬金	12,036	9,281

本年度計入收益之或然租金為8,720,000港元(2010年：2,920,000港元)。

	2011年 千港元	2010年 千港元
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
1年內	374,273	329,869
2年至5年	600,853	552,906
5年以上	755,561	728,236
	1,730,687	1,611,011

除43項(2010年：20項)超逾5年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

# 財務報表附註

## 10. 融資成本

	2011年 千港元	2010年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	531,055	394,929
— 不須於5年內全數償還	71,430	96,188
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	5,751	24,225
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	3,725	2,525
短期借貸利息	94,315	24,494
參與權益墊款利息	88,256	81,476
須於5年內全數償還之可換股債券利息	15,178	103,879
	<b>809,710</b>	727,716
持作發展／發展中將完成物業的資本化金額	<b>(541,240)</b>	(447,472)
	<b>268,470</b>	280,244

附註：有關籌建若干持作發展／發展中將完成物業之貸款用途而言，年內用作釐定符合資本化之借貸成本數額之資本化比率為1.08% (2010年：1.38%)。

## 11. 員工成本

	2011年 千港元	2010年 千港元
薪金、工資及津貼	342,209	261,937
退休金成本－界定供款計劃(附註)	7,156	6,637
以股份為基礎支付之款項	19,696	20,678
	<b>369,061</b>	289,252

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

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

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制定之退休福利計劃按若干百分比供款。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為7,156,000港元(2010年：6,637,000港元)。



## 12. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權利益 千港元	總計 千港元
<b>截至2011年6月30日止年度</b>					
鄭家純博士	150	—	—	1,232	1,382
鄭志剛先生	150	1,940	84	924	3,098
杜惠愷先生	100	—	—	493	593
鄭家成先生	150	—	—	493	643
鄭志雯小姐	150	1,920	84	66	2,220
鄭志謙先生	150	1,180	51	—	1,381
梁志堅先生	100	—	—	122	222
周宇俊先生	125	—	—	316	441
周桂昌先生	100	—	—	122	222
方承光先生	150	1,520	75	289	2,034
顏文英小姐	150	5,160	368	623	6,301
鄭維志博士	200	—	—	189	389
田北俊先生	200	—	—	189	389
李聯偉先生	200	—	—	189	389
	<b>2,075</b>	<b>11,720</b>	<b>662</b>	<b>5,247</b>	<b>19,704</b>
<b>截至2010年6月30日止年度</b>					
鄭家純博士	150	—	—	1,041	1,191
鄭志剛先生	150	1,740	75	816	2,781
杜惠愷先生	125	—	—	418	543
鄭家成先生	150	—	—	418	568
鄭志雯小姐	75	462	23	120	680
鄭志謙先生	75	462	23	—	560
梁志堅先生	125	—	—	102	227
周宇俊先生	150	—	—	278	428
周桂昌先生	125	—	—	102	227
方承光先生	150	1,200	60	217	1,627
顏文英小姐	150	4,080	291	538	5,059
鄭維志先生	200	—	—	166	366
田北俊先生	200	—	—	166	366
李聯偉先生	200	—	—	166	366
	<b>2,025</b>	<b>7,944</b>	<b>472</b>	<b>4,548</b>	<b>14,989</b>

# 財務報表附註

## 12. 董事及高級管理人員酬金 (續)

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2010年：1位)董事，該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內，應付餘下4位(2010年：4位)人士之酬金如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	17,001	14,058
購股權利益	1,375	1,442
退休福利計劃供款	923	824
	<b>19,299</b>	16,324

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2011年	2010年
3,500,001 港元–4,000,000 港元	—	2
4,000,001 港元–4,500,000 港元	1	2
4,500,001 港元–5,000,000 港元	1	—
5,000,001 港元–5,500,000 港元	2	—
	<b>4</b>	4

## 13. 稅項支出

	2011年 千港元	2010年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	893,373	214,981
中國土地增值稅	1,229,145	279,262
遞延稅項	(205,075)	134,940
	<b>1,917,443</b>	629,183

截至2011年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為1,029,000港元(2010年：1,292,000港元)及313,844,000港元(2010年：448,767,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

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

	2011年 千港元	2010年 千港元
除稅前溢利	5,063,719	3,270,350
應佔業績		
聯營公司	(18,864)	(15,860)
共同控制企業	(359,312)	(463,814)
	4,685,543	2,790,676
按稅率25%計算(2010年：25%)	1,171,386	697,669
毋須課稅之收入	(588,645)	(707,803)
不可扣稅之開支	174,179	165,913
未經確認之稅損	82,007	110,232
中國土地增值稅扣減	(307,286)	(69,815)
使用早前未有確認之稅損	(5,265)	(32,507)
未確認之暫時性差額	(2,704)	(8,083)
確認早期未有確認之暫時性差額	17,600	105,263
未分派溢利遞延稅項	147,026	89,052
	688,298	349,921
中國土地增值稅	1,229,145	279,262
	1,917,443	629,183

由於本集團年內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2010年：無)。中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2010年：25%)作出撥備。中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就稅務賠償保證支付之金額為654,285,000港元(2010年：339,469,000港元)(附註7)。

# 財務報表附註

## 14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2011年 千港元	2010年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<b>3,025,826</b>	2,636,427
可換股債券利息支出	—	39,348
減：回購可換股債券的收益	<b>(1,268)</b>	—
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	<b>3,024,558</b>	2,675,775

	股份數目	
	2011年	2010年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	<b>5,759,635,016</b>	5,194,521,293
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<b>7,091,795</b>	9,303,870
可換股債券	<b>47,251,179</b>	345,752,134
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>5,813,977,990</b>	5,549,577,297

## 15. 股息

	2011年 千港元	2010年 千港元
已付中期股息每股0.03港元(2010年：無)	<b>172,859</b>	—
建議末期股息每股0.04港元(2010年：0.07港元)	<b>230,505</b>	403,037
	<b>403,364</b>	403,037

於2011年9月29日召開之會議上，董事建議派發每股0.04港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2012年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

## 16. 物業、廠房及設備

### 本集團

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>						
於2010年7月1日	1,800,090	297,227	672,134	86,078	—	2,855,529
換算差額	108,394	17,423	39,870	4,960	669	171,316
添置	10,685	3,794	27,734	7,935	101,245	151,393
由持作出售之已落成 物業轉入	1,785	—	—	—	—	1,785
投資物業轉入	7,462	—	—	—	—	7,462
由發展中將完成物業轉入	109,596	—	—	—	11,119	120,715
出售／撇銷	(2,316)	—	(8,566)	(6,922)	—	(17,804)
於2011年6月30日	2,035,696	318,444	731,172	92,051	113,033	3,290,396
<b>累計折舊及減值</b>						
於2010年7月1日	411,159	257,932	498,133	47,165	—	1,214,389
換算差額	27,283	15,717	32,543	3,002	—	78,545
年內支出	109,334	19,015	36,979	12,965	—	178,293
出售／撇銷	(191)	—	(7,190)	(5,760)	—	(13,141)
於2011年6月30日	547,585	292,664	560,465	57,372	—	1,458,086
<b>賬面淨值</b>						
於2011年6月30日	1,488,111	25,780	170,707	34,679	113,033	1,832,310

# 財務報表附註

## 16. 物業、廠房及設備 (續)

### 本集團 (續)

	其他物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>					
於2009年7月1日	1,790,300	304,654	641,836	74,243	2,811,033
收購附屬公司	—	—	4,101	1,776	5,877
添置	4,777	12,623	34,468	13,358	65,226
由持作出售之已落成物業轉入	12,066	—	—	—	12,066
投資物業轉入／轉出	(7,012)	—	—	—	(7,012)
出售／撇銷	(41)	(20,050)	(8,271)	(3,299)	(31,661)
於2010年6月30日	1,800,090	297,227	672,134	86,078	2,855,529
<b>累計折舊及減值</b>					
於2009年7月1日	287,881	236,089	463,144	39,917	1,027,031
年內支出	123,314	30,442	40,563	10,481	204,800
出售／撇銷	(36)	(8,599)	(5,574)	(3,233)	(17,442)
於2010年6月30日	411,159	257,932	498,133	47,165	1,214,389
<b>賬面淨值</b>					
於2010年6月30日	1,388,931	39,295	174,001	38,913	1,641,140

於2011年6月30日，若干賬面值為461,162,000港元(2010年：461,243,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

## 17. 投資物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
已落成投資物業	<b>13,586,980</b>	11,090,956
發展中將完成投資物業	<b>610,843</b>	1,318,062
	<b>14,197,823</b>	12,409,018

年內的投資物業變動如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
估值		
於年初	<b>12,409,018</b>	9,131,467
換算差額	<b>768,957</b>	—
收購附屬公司	—	900,881
添置	<b>965,474</b>	953,232
由發展中將完成物業轉入	<b>24,100</b>	1,286,362
由持作出售之已落成物業(轉出)/轉入	<b>(162,283)</b>	18,970
出售	<b>(186,871)</b>	(20,822)
其他物業/土地使用權轉出	<b>(7,462)</b>	(30,334)
公允值增加	<b>386,890</b>	169,262
於年終	<b>14,197,823</b>	12,409,018

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2011年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	2011年 千港元	2010年 千港元
50年以上之租約	<b>1,017,275</b>	726,369
10至50年之租約	<b>13,150,428</b>	11,654,240
10年以下之租約	<b>30,120</b>	28,409
	<b>14,197,823</b>	12,409,018

於2011年6月30日，若干賬面值為4,527,171,000港元(2010年：3,475,598,000港元)之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

# 財務報表附註

## 18. 土地使用權

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	604,530	583,892
換算差額	35,766	—
添置	67,133	—
由發展中將完成物業轉入	4,747	—
投資物業轉入	—	37,346
攤銷	(19,086)	(16,708)
於年終	693,090	604,530

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2011年 千港元	2010年 千港元
50年以上之租約	2,351	1,342
10至50年之租約	690,739	603,188
	693,090	604,530

於2011年6月30日，賬面值為239,538,000港元(2010年：231,909,000港元)之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

## 19. 商譽

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	23,394	82,766
減值	—	(59,372)
於年終	23,394	23,394
成本值	235,983	235,983
累計減值	(212,589)	(212,589)
	23,394	23,394

商譽按業務分類分配予本集團之已識別現金產生單位。截至2011年6月30日，分配予物業銷售及酒店經營分類之商譽分別為14,227,000港元(2010年：14,227,000港元)及9,167,000港元(2010年：9,167,000港元)。



就減值測試而言，業務單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算利用財務預算及除稅前貼現率進行現金流量預測。使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率介乎2%至5%，乃考慮有關相關分類之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分類之特有風險，為8%（2010年：12%）。

## 20. 附屬公司

	本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市股份，按成本值4港元（2010年：4港元）	—	—
應收附屬公司款項減撥備	<b>28,096,011</b>	27,149,566
	<b>28,096,011</b>	27,149,566

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司詳見附註43。

## 21. 持作發展物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
土地使用權	<b>7,208,067</b>	5,885,075
發展及附帶成本	<b>5,105,701</b>	4,553,743
撥作資本之利息	<b>164,910</b>	171,203
	<b>12,478,678</b>	10,610,021

計入持作發展物業位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
50年以上之租約	<b>5,804,721</b>	5,461,786
10至50年之租約	<b>1,403,346</b>	423,289
	<b>7,208,067</b>	5,885,075

於2011年6月30日，已用作長期借貸抵押之持作發展物業之賬面總值為1,067,140,000港元（2010年：732,443,000港元）。

# 財務報表附註

## 22. 聯營公司

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
本集團應佔之資產淨值	<b>(27,210)</b>	(40,474)
應收聯營公司款項減撥備(附註(i))	<b>440,686</b>	441,179
	<b>413,476</b>	400,705

附註：

(i) 應收款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 本集團所佔其聯營公司(全部為非上市)之收益、業績、資產及負債如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
收益	<b>106,192</b>	43,191
年度溢利	<b>18,864</b>	15,860
非流動資產	<b>400,569</b>	391,284
流動資產	<b>29,611</b>	25,609
總資產	<b>430,180</b>	416,893
非流動負債	<b>(452,503)</b>	(452,482)
流動負債	<b>(4,887)</b>	(4,885)
總負債	<b>(457,390)</b>	(457,367)

(iii) 主要聯營公司詳見附註43。

## 23. 共同控制企業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>合資合營企業</b>		
本集團應佔之資產淨額	<b>38,103</b>	37,565
應收共同控制企業款項		
不付息(附註(i))	<b>50,140</b>	102,153
欠共同控制企業款項(附註(i))	<b>—</b>	(34,244)
	<b>88,243</b>	105,474
<b>外商獨資企業</b>		
本集團應佔之資產淨額	<b>1,710,575</b>	1,630,136
應收共同控制企業款項		
付息(附註(ii))	<b>48,860</b>	57,247
不付息(附註(i))	<b>114,528</b>	134,960
欠共同控制企業款項(附註(i))	<b>—</b>	(32,419)
	<b>1,873,963</b>	1,789,924
<b>合作合營企業</b>		
投資成本	<b>3,978,950</b>	3,979,050
商譽	<b>12,704</b>	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	<b>824,657</b>	594,903
	<b>4,816,311</b>	4,586,657
應收共同控制企業款項減撥備		
付息(附註(iii))	<b>1,953,114</b>	2,783,516
不付息(附註(i))	<b>110,617</b>	379,765
欠共同控制企業款項(附註(i))	<b>—</b>	(621,651)
	<b>6,880,042</b>	7,128,287
<b>股份有限公司</b>		
本集團應佔之資產淨額	<b>324,787</b>	381,339
應收共同控制企業款項減撥備		
付息(附註(ii))	<b>88,818</b>	108,144
不付息(附註(i))	<b>377,875</b>	349,634
欠共同控制企業款項(附註(i))	<b>—</b>	(20,373)
	<b>791,480</b>	818,744
擬組建之合營企業訂金(附註(iv))	<b>—</b>	62,692
	<b>9,633,728</b>	9,905,121

# 財務報表附註

## 23. 共同控制企業 (續)

附註：

- (i) 應收及應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。
- (ii) 應收款項為無抵押，按中國銀行利率至10% (2010年：中國銀行利率至10%) 之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iii) 應收款項為無抵押，按香港最優惠利率至10% (2010年：香港最優惠利率至10%) 之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。
- (iv) 結餘指向擬組建之合營企業 (協議有待有關政府機關批准) 支付之款項。該項安排已於年內終止。
- (v) 本集團所佔其共同控制企業 (全部為非上市) 之收益、業績、資產及負債如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
收益	1,958,864	2,889,043
年度溢利	359,312	463,814
非流動資產	11,704,615	10,901,017
流動資產	4,834,769	6,156,303
總資產	16,539,384	17,057,320
非流動負債	(6,822,715)	(8,040,530)
流動負債	(2,839,597)	(2,393,797)
總負債	(9,662,312)	(10,434,327)

- (vi) 主要共同控制企業詳見附註43。

## 24. 可供出售財務資產

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
香港上市股份，按公允值	—	221,996
非上市投資，按公允值	58,362	—
	58,362	221,996

可供出售財務資產以人民幣 (2010年：港元) 計值。

## 25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
非流動資產所包括之受限制結存	—	9,091	—	—
流動資產所包括之受限制結存	<b>10,355</b>	1,380	—	—
不受限制結存	<b>10,640,373</b>	7,965,386	<b>1,400,889</b>	1,874,439
	<b>10,650,728</b>	7,975,857	<b>1,400,889</b>	1,874,439

短期銀行存款之有效利率為0.005%至2.85% (2010年：0.001%至1.35%)。該等存款之平均到期日為4至91日 (2010年：2至95日)。

受限制銀行結存乃用作抵押若干短期貸款及長期借貸之資金。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	<b>1,373,565</b>	2,596,142	<b>1,012,899</b>	1,871,691
人民幣	<b>8,242,978</b>	5,071,183	<b>225,539</b>	—
美元	<b>1,034,185</b>	308,532	<b>162,451</b>	2,748
	<b>10,650,728</b>	7,975,857	<b>1,400,889</b>	1,874,439

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及中國匯出該外幣計值銀行結存及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 26. 發展中將完成物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
土地使用權	<b>4,188,251</b>	2,571,994
發展及附帶成本	<b>10,231,615</b>	8,985,097
撥作資本之利息	<b>795,131</b>	641,245
	<b>15,214,997</b>	12,198,336

# 財務報表附註

## 26. 發展中將完成物業 (續)

計入發展中將完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
50年以上之租約	<b>3,863,092</b>	2,185,379
10至50年之租約	<b>325,159</b>	386,615
	<b>4,188,251</b>	2,571,994

用作本集團長期借貸抵押之發展中將完成物業之賬面總值為2,395,669,000港元(2010年：4,217,853,000港元)。

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
可供出售之發展中將完成物業：		
預期於12個月後完成及供出售	<b>10,669,934</b>	6,109,568
預期於12個月內完成及供出售	<b>4,545,063</b>	6,088,768
	<b>15,214,997</b>	12,198,336

## 27. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
土地使用權	<b>203,911</b>	141,589
發展成本	<b>2,432,260</b>	1,609,433
撥作資本之利息	<b>131,109</b>	80,494
	<b>2,767,280</b>	1,831,516

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
50年以上之租約	<b>183,224</b>	139,074
10至50年之租約	<b>20,687</b>	2,515
	<b>203,911</b>	141,589

## 28. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	1,483,435	322,150	—	—
預付土地開發前期成本(附註b)	2,959,500	2,428,480	—	—
土地收購之預付款項(附註b)	4,517,529	6,410,849	—	—
擬發展項目之預付款項(附註b)	184,217	232,924	—	—
預付稅項(附註b)	931,789	750,270	—	—
其他預付款項、按金及應收款項(附註b)	900,116	522,437	9,051	11,906
	<b>10,976,586</b>	10,667,110	<b>9,051</b>	11,906

附註：

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

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
0至30日	1,158,412	160,226
31至60日	32,553	37,273
61至90日	73,326	11,752
90日以上	219,144	112,899
	<b>1,483,435</b>	322,150

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

- (b) 本集團及本公司之賬面值主要以人民幣計值。
- (c) 於2011年6月30日，1,428,185,000港元之貿易應收賬款(2010年：247,258,000港元)已逾期但無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
0至30日	1,158,089	98,964
31至60日	32,229	26,025
61至90日	73,002	12,054
90日以上	164,865	110,215
	<b>1,428,185</b>	247,258

- (d) 年內，9,240,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2010年：18,122,000港元)已在綜合收益表中確認。

- (e) 於本報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。

# 財務報表附註

## 29. 應收／欠關連公司款項

關連公司包括集團成員公司、本集團之共同控制企業以及由一名董事擁有之公司。

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	<b>589,809</b>	491,645	<b>568,092</b>	507,200
欠集團成員公司款項(附註b)	<b>(32,005)</b>	(250,203)	<b>(3,000)</b>	—
欠共同控制企業款項(附註c)	<b>(1,260,000)</b>	(684,766)	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項(附註d)	<b>(45,063)</b>	—	—	—
	<b>(1,337,068)</b>	(934,969)	<b>(3,000)</b>	—
	<b>(747,259)</b>	(443,324)	<b>565,092</b>	507,200

附註：

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	<b>573,559</b>	425,743	<b>568,092</b>	507,200
人民幣	<b>16,250</b>	65,902	—	—
	<b>589,809</b>	491,645	<b>568,092</b>	507,200

(b) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	—	—	<b>(3,000)</b>	—
人民幣	<b>(32,005)</b>	(250,203)	—	—
	<b>(32,005)</b>	(250,203)	<b>(3,000)</b>	—

(c) 應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。應付款項主要以人民幣計值。

(d) 欠由一名董事擁有之公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。欠由一名董事擁有之公司款項之賬面值主要以人民幣計值。



### 30. 股本

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	<b>800,000</b>	800,000
已發行及繳足：		
5,762,392,911股(2010年：5,757,248,468股)每股面值0.1港元之股份	<b>576,239</b>	575,725

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.1港元之 股份數目	千港元
於2009年6月30日	3,836,471,082	383,647
行使購股權(附註(ii))	2,193,145	219
供股(附註(i))	1,918,584,241	191,859
於2010年6月30日	<b>5,757,248,468</b>	<b>575,725</b>
行使購股權(附註(ii))	<b>5,144,443</b>	<b>514</b>
於2011年6月30日	<b>5,762,392,911</b>	<b>576,239</b>

附註：

- (i) 截至2010年6月30日止年度期間，以供股形式按每持有2股現有股份可獲發1股供股股份之基準以每股2.55港元之價格發行1,918,584,241股每股面值0.10港元之股份(「供股」)。

# 財務報表附註

## 30. 股本 (續)

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

授出日期	每股行使價 港元	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2010年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2011年 6月30日	於2011年 6月30日
2005年11月7日	2.341 <sup>(1)</sup>	11,641	—	(11,641)	—	—	—
2006年3月28日	3.497 <sup>(1)</sup>	2,078,507	—	—	(2,078,507)	—	—
2006年6月28日	2.559 <sup>(1)</sup>	436,119	—	(371,194)	—	64,925	64,925
2006年10月17日	2.984 <sup>(1)</sup>	111,492	—	—	—	111,492	111,492
2006年12月28日	4.209 <sup>(1)</sup>	759,850	—	—	—	759,850	759,850
2007年3月19日	4.020 <sup>(1)</sup>	822,985	—	—	—	822,985	822,985
2007年6月14日	5.994 <sup>(1)</sup>	1,669,701	—	—	—	1,669,701	1,335,763
2007年10月17日	7.209 <sup>(1)</sup>	1,635,223	—	—	—	1,635,223	1,308,177
2007年12月28日	6.228 <sup>(1)</sup>	973,880	—	—	(147,761)	826,119	660,898
2007年12月28日	6.228 <sup>(2)</sup>	14,283,582	—	—	(14,283,582)	—	—
2008年4月22日	4.699 <sup>(1)</sup>	647,910	—	—	—	647,910	518,328
2008年7月31日	3.271 <sup>(1)</sup>	260,597	—	—	—	260,597	154,029
2008年11月12日	1.503 <sup>(1)</sup>	981,534	—	(120,000)	(168,328)	693,206	265,506
2008年12月2日	1.340 <sup>(3)</sup>	960,597	—	(960,597)	—	—	—
2008年12月2日	1.340 <sup>(4)</sup>	15,260,106	—	(2,810,534)	(342,841)	12,106,731	8,207,564
2008年12月2日	1.340 <sup>(1)</sup>	2,309,391	—	(368,477)	(46,210)	1,894,704	880,613
2009年2月3日	1.769 <sup>(1)</sup>	831,528	—	(146,000)	—	685,528	266,963
2009年6月26日	4.065 <sup>(1)</sup>	3,247,836	—	—	(234,628)	3,013,208	1,205,284
2009年11月19日	3.068 <sup>(1)</sup>	3,470,000	—	(100,000)	(400,000)	2,970,000	1,188,000
2010年1月12日	2.990 <sup>(1)</sup>	5,212,400	—	—	(650,800)	4,561,600	1,824,640
2010年5月18日	2.350 <sup>(1)</sup>	1,479,600	—	(144,000)	(191,600)	1,144,000	398,800
2010年5月31日	2.440 <sup>(1)</sup>	1,000,000	—	(112,000)	—	888,000	88,000
2010年11月10日	3.130 <sup>(1)</sup>	—	4,654,400	—	(304,000)	4,350,400	870,080
2011年1月18日	3.154 <sup>(1)</sup>	—	14,249,000	—	(229,600)	14,019,400	2,803,880
2011年5月3日	2.860 <sup>(1)</sup>	—	1,348,400	—	—	1,348,400	269,680
		58,444,479	20,251,800	(5,144,443)	(19,077,857)	54,473,979	24,005,457
各類別之加權平均行使價(港元)		3.578	3.129	1.532	5.460	2.945	3.001

附註：

- 於授出日期，購股權分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計5年內行使。
- 於授出日期，購股權分為3批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計3年內行使。
- 於授出日期，購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計2年內行使。
- 於授出日期，購股權分為4批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計4年內行使。
- 購股權公允值與假設

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公允值為24,769,000港元(2010年：18,849,700港元)。該模式之主要輸入數據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)，股份波幅為53%至55%(2010年：55%至56%)，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1.7%(2010年：1.54%至2.1%)及次佳行使因素為行使價之1.87至1.89倍(2010年：1.87至1.88倍)(即計及購股權持有人早期行使表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往5年每日股價之統計分析計算。

- 於2011年，行使股權時之加權平均股價為每股2.87港元(2010年：每股2.94港元)。

## 31. 儲備

### 本集團

	實繳盈餘	股份溢價	其他儲備 (附註1)	購股權 儲備	可換股債券一 股本部份	投資重估 儲備	外匯儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2010年7月1日	13,573,714	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	37,114,352
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,025,826	3,025,826
發行股份溢價	—	7,367	—	—	—	—	—	—	7,367
可供出售財務資產之公允值變動	—	—	—	—	—	(34,048)	—	—	(34,048)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	19,696	—	—	—	—	19,696
於購股權獲行使及失效時									
轉撥儲備	—	7,586	—	(35,507)	—	—	—	27,921	—
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(721)	(721)
出售可供出售財務資產	—	—	—	—	—	(34,049)	—	—	(34,049)
回購可換股債券	—	—	—	—	(2,737)	—	—	859	(1,878)
已付股息	(575,980)	—	—	—	—	—	—	—	(575,980)
換算差額：									
附屬公司	—	—	—	—	2,869	—	1,271,479	—	1,274,348
共同控制企業	—	—	—	—	—	—	326,244	—	326,244
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(3,232)	—	(3,232)
於2011年6月30日									
(擬派末期股息前)	12,997,734	12,214,773	202,237	39,789	50,493	—	4,014,443	11,598,456	41,117,925
代表：									
於2011年6月30日									
(擬派末期股息後)	12,767,229	12,214,773	202,237	39,789	50,493	—	4,014,443	11,598,456	40,887,420
2011年擬派末期股息	230,505	—	—	—	—	—	—	—	230,505
	12,997,734	12,214,773	202,237	39,789	50,493	—	4,014,443	11,598,456	41,117,925

# 財務報表附註

## 31. 儲備 (續)

### 本集團 (續)

	實繳盈餘	股份溢價	其他儲備 (附註1)	購股權 儲備	可換股債券— 股本部份	投資重估 儲備	外匯儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2009年7月1日	13,919,065	7,533,637	202,237	39,149	387,743	64,011	2,425,890	5,567,769	30,139,501
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	2,636,427	2,636,427
發行股份溢價	—	4,664,949	—	—	—	—	—	—	4,664,949
可供出售財務資產之公允值變動	—	—	—	—	—	4,086	—	—	4,086
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	20,678	—	—	—	—	20,678
於購股權獲行使及失效時									
轉撥儲備	—	1,234	—	(4,227)	—	—	—	2,993	—
贖回可換股債券	—	—	—	—	(337,382)	—	—	337,382	—
已付股息	(345,351)	—	—	—	—	—	—	—	(345,351)
換算差額	—	—	—	—	—	—	(5,938)	—	(5,938)
於2010年6月30日									
(擬派末期股息前)	13,573,714	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	37,114,352
代表：									
於2010年6月30日									
(擬派末期股息後)	13,170,677	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	36,711,315
2010年擬派末期股息	403,037	—	—	—	—	—	—	—	403,037
	13,573,714	12,199,820	202,237	55,600	50,361	68,097	2,419,952	8,544,571	37,114,352

附註：

(1) 其他儲備乃關於業務合併產生之公允值變動。

(2) 撥出非控制性權益之影響：

	2011年 千港元	2010年 千港元
年內本公司股東應佔全面收入總額	4,555,089	2,634,575
撥出非控制性權益		
收購附屬公司額外權益	(721)	—
年內本公司股東應佔全面收入總額及撥出非控制性權益淨額	4,554,368	2,634,575

## 本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2010年7月1日	13,593,875	12,199,820	4,015,433	55,600	(5,895,287)	23,969,441
發行股份溢價	—	7,367	—	—	—	7,367
年度虧損	—	—	—	—	(1,132,664)	(1,132,664)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	19,696	—	19,696
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	7,586	—	(35,507)	27,921	—
換算差額	—	—	1,505,737	—	—	1,505,737
已付股息	(575,980)	—	—	—	—	(575,980)
於2011年6月30日 (擬派末期股息前)	13,017,895	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,793,597
代表：						
於2011年6月30日 (擬派末期股息後)	12,787,390	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,563,092
2011年擬派末期股息	230,505	—	—	—	—	230,505
	13,017,895	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,793,597
於2009年7月1日	13,939,226	7,533,637	4,015,433	39,149	(6,147,465)	19,379,980
發行股份溢價	—	4,664,949	—	—	—	4,664,949
年度溢利	—	—	—	—	249,185	249,185
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	20,678	—	20,678
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	1,234	—	(4,227)	2,993	—
已付股息	(345,351)	—	—	—	—	(345,351)
於2010年6月30日 (擬派末期股息前)	13,593,875	12,199,820	4,015,433	55,600	(5,895,287)	23,969,441
代表：						
於2010年6月30日 (擬派末期股息後)	13,190,838	12,199,820	4,015,433	55,600	(5,895,287)	23,566,404
2010年擬派末期股息	403,037	—	—	—	—	403,037
	13,593,875	12,199,820	4,015,433	55,600	(5,895,287)	23,969,441

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份，扣除以後年度的派發。

本公司股權持有人應佔溢利於本公司財務報表內處理，為數虧損1,132,664,000港元(2010年：溢利249,185,000港元)。

# 財務報表附註

## 32. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
銀行貸款(附註(i))				
有抵押	4,214,108	3,415,698	—	—
無抵押	11,536,335	9,933,939	1,552,180	1,336,759
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,612,658	2,606,381	—	—
非控制性權益貸款(附註(iii))	37,183	79,033	—	—
參與權益墊款(附註(iv))	1,756,491	1,660,041	4,092,691	3,635,663
可換股債券(附註(v))	377,180	361,234	—	—
	<b>20,533,955</b>	18,056,326	<b>5,644,871</b>	4,972,422
已計入流動負債之即期部份	<b>(6,382,934)</b>	(1,979,853)	<b>(548,916)</b>	(4,638)
	<b>14,151,021</b>	16,076,473	<b>5,095,955</b>	4,967,784

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	本集團						本公司	
	有抵押		無抵押		總計		無抵押	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
1年內	891,153	349,250	5,114,601	1,630,603	6,005,754	1,979,853	548,916	—
1年至2年	709,639	793,164	3,399,888	3,669,338	4,109,527	4,462,502	—	546,694
2年至5年	728,376	1,135,795	2,745,340	3,790,817	3,473,716	4,926,612	1,003,264	790,065
5年以上	1,884,940	1,137,489	276,506	843,181	2,161,446	1,980,670	—	—
	<b>4,214,108</b>	3,415,698	<b>11,536,335</b>	9,933,939	<b>15,750,443</b>	13,349,637	<b>1,552,180</b>	1,336,759

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1年至2年	—	2,606,381
2年至5年	2,612,658	—
	<b>2,612,658</b>	2,606,381

同系附屬公司貸款乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆息利率(「香港銀行同業拆息」)(2010年：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。

(iii) 非控制性權益貸款乃無抵押，按5%(2010年：5%)計算年息及按合同所述之還款期還款。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。

- (v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.1港元之繳足股份。

該等債券由本公司擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為本公司股份，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，債券將於到期日2012年6月11日按本金額之103.81%贖回。

於2011年6月30日，於若干回購及贖回後，未償還本金額為人民幣313,200,000元(2010年：人民幣331,200,000元)。年內，本集團回購本金額人民幣18,000,000元的可換股債券。2010年，本集團提前贖回本金額人民幣2,218,800,000元的可換股債券。

- (vi) 借貸之有效利率如下：

	2011年			2010年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行借貸	1.63%	5.67%	—	1.88%	5.47%	—
同系附屬公司貸款	0.26%	—	0.26%	0.57%	—	0.57%
非控制性權益貸款	5.00%	—	—	5.00%	—	—
參與權益墊款	5.02%	—	—	4.91%	—	—
可換股債券	—	4.08%	—	—	4.08%	—

- (vii) 銀行借貸、同系附屬公司貸款、非控制性權益貸款及參與權益墊款之賬面值均與其各自之公允值相若。

負債部份之公允值計入借貸，於債券發行日期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日之現值乃運用按貼現率6.1%(2010年：9.3%)及於報告期間結束時之匯率，貼現之現金流量估計，為數370,274,000港元(人民幣307,328,000元)(2010年：328,482,000港元(人民幣289,064,000元))。

- (viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	11,786,912	10,939,248	1,528,371	1,336,759
人民幣	8,536,443	6,906,478	4,116,500	3,635,663
美元	210,600	210,600	—	—
	<b>20,533,955</b>	18,056,326	<b>5,644,871</b>	4,972,422

- (ix) 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款37,183,000港元(2010年：79,033,000港元)多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

# 財務報表附註

## 33. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法，就本集團業務在中國的當時稅率的暫時性差額，作出悉數撥備。

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

年內，遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅務司法權區內結餘前)的變動如下：

### 本集團

#### 遞延稅項資產/(負債)

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收入確認 千港元	收購產生之 物業公允價值 調整 千港元	稅務虧損 千港元	未分派 附屬公司、 聯營公司及 共同控制企業 溢利 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於2009年6月30日 (扣自)/計入綜合 收益表	(99,966)	(304,794)	(7,689)	(404,391)	43,348	(39,043)	12,762	(799,773)
收購附屬公司權益	—	—	—	(1,331,586)	—	—	—	(1,331,586)
於2010年6月30日	<b>(267,978)</b>	<b>(380,489)</b>	<b>(7,689)</b>	<b>(1,634,486)</b>	<b>131,257</b>	<b>(128,095)</b>	<b>21,181</b>	<b>(2,266,299)</b>
換算差額 (扣自)/計入綜合 收益表	<b>(16,571)</b>	<b>(29,202)</b>	<b>(463)</b>	<b>(75,278)</b>	<b>6,983</b>	<b>(10,621)</b>	<b>1,276</b>	<b>(123,876)</b>
於2011年6月30日	<b>(288,013)</b>	<b>(586,201)</b>	<b>(8,152)</b>	<b>(1,163,728)</b>	<b>123,485</b>	<b>(285,742)</b>	<b>23,251</b>	<b>(2,185,100)</b>

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團的未確認稅項虧損為721,097,000港元(2010年：669,395,000港元)，於日後應課稅收入中結轉。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至2016年(2010年：2015年)。

於2011年6月30日，附屬公司及共同控制企業投資相關之暫時性差額總額合共約為2,090,978,000港元(2010年：414,709,000港元)未確認為遞延稅項負債，此乃由於董事認為可控制撥回有關暫時性差額之時間及暫時性差額不會於可見將來撥回。



### 34. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
貿易應付賬款(附註(i))	<b>2,959,200</b>	1,601,556	—	—
其他應付賬款及應計款項(附註(ii))	<b>755,791</b>	733,548	<b>28,485</b>	14,548
	<b>3,714,991</b>	2,335,104	<b>28,485</b>	14,548

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
0至30日	<b>2,565,894</b>	1,100,573
31至60日	<b>42,531</b>	37,072
61至90日	<b>60,061</b>	31,845
90日以上	<b>290,714</b>	432,066
	<b>2,959,200</b>	1,601,556

截至2011年及2010年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

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

### 35. 短期貸款

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
無抵押銀行貸款	<b>220,449</b>	213,636
其他無抵押貸款	<b>149,638</b>	141,137
	<b>370,087</b>	354,773

短期貸款之有效利率介乎2.01%至6.72%(2010年：2.32%至4.78%)。短期貸款之賬面值與其公允值相若。

短期貸款之賬面值以下列貨幣計值：

	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	<b>99,966</b>	100,000
人民幣	<b>270,121</b>	254,773
	<b>370,087</b>	354,773

# 財務報表附註

## 36. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2011年及2010年6月30日，餘額之賬面值主要以人民幣計值，且賬面值與公允值相若。

## 37. 應付稅項

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
應付企業所得稅	495,189	140,692	—	—
應付預扣稅	136,175	223,721	27,851	10,975
應付土地增值稅	1,481,769	438,216	—	—
其他應付中國稅項	310,532	99,259	—	—
	<b>2,423,665</b>	901,888	<b>27,851</b>	10,975

## 38. 擔保

### (i) 就銀行融資所作出之公司擔保

#### 本集團

本集團就若干共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約2,254,955,000港元(2010年：2,340,179,000港元)。於2011年6月30日，本集團應佔貸予該等共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,492,080,000港元(2010年：1,513,782,000港元)。

#### 本公司

本公司若干附屬公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約10,352,591,000港元(2010年：9,286,233,000港元)及2,254,955,000港元(2010年：2,340,179,000港元)。

### (ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2011年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保，而該等擔保下尚未動用之按揭貸款達到1,714,890,000港元(2010年：1,654,666,000港元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之法定業權。

### (iii) 就可換股債券所作出之擔保

於2011年6月30日，本公司已就附屬公司發行之可換股債券作出擔保，可換股債券之未償還數額人民幣313,200,000元(2010年：人民幣331,200,000元)按報告期間結束時之匯率換算為377,349,000港元(2010年：376,364,000港元)。

## 39. 承擔

### (i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
已批准但未訂約		
擬發展項目購入代價	108,000	108,000
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	33,506	—
投資物業	204,132	290,674
擬發展項目購入代價	14,004	76,390
收購附屬公司購入代價	1,911,780	—
	<b>2,163,422</b>	367,064
	<b>2,271,422</b>	475,064

(b) 本集團應佔共同控制企業而並無載於上文之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
已批准但未訂約		
投資物業	165,165	—
已訂約但未撥備		
投資物業	64,432	12,843
	<b>229,597</b>	12,843

### (ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
於2011年6月30日就土地及樓宇根據 不可註銷經營租約日後須支付之 最低租金總額如下：				
首年	16,376	19,065	8,311	8,110
第2至第5年	19,287	7,949	—	7,312
	<b>35,663</b>	27,014	<b>8,311</b>	15,422

# 財務報表附註

## 40. 綜合現金流量報表附註

### (a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所得／(使用)現金淨額調節表

	2011年 千港元	2010年 千港元
未計融資成本前經營溢利	<b>4,954,013</b>	3,070,920
利息收入	<b>(180,731)</b>	(249,457)
折舊及攤銷	<b>197,379</b>	221,508
以股份為基礎支付之款項	<b>19,696</b>	20,678
來自可供出售財務資產之股息收入	—	(14,207)
出售／撤銷物業、廠房及設備及投資物業收益	<b>(77,476)</b>	(1,978)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	<b>(1,000)</b>	—
應收一家共同控制企業款項撥備	<b>24,500</b>	12,000
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾收購成本之差額	—	(732,125)
最終控股公司的稅務賠償保證	<b>(654,285)</b>	(339,469)
持作發展物業之撥備回撥	—	(54,000)
商譽減值	—	59,372
出售持作出售之非流動資產的虧損	—	15,364
回購／提前贖回可換股債券之(收益)／虧損	<b>(1,268)</b>	162,227
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有 共同控制企業權益的收益	—	(1,332,086)
出售可供出售財務資產的收益	<b>(24,875)</b>	—
投資物業公允值變動	<b>(386,890)</b>	(169,262)
匯兌(收益)／虧損淨額	<b>(639,432)</b>	1,371
營運資金變動前之經營溢利	<b>3,229,631</b>	670,856
持作發展／發展中將完成物業及持作出售之已落成物業之增加	<b>(4,090,194)</b>	(2,487,181)
預付款、應收賬款及其他應收款項之減少／(增加)	<b>919,207</b>	(1,483,937)
關連公司結餘之變動	<b>515,165</b>	(258,381)
出售物業所收按金(減少)／增加	<b>(89,196)</b>	1,977,022
應付賬款及應計款項之增加	<b>1,078,168</b>	16,833
經營業務所得／(使用)現金淨額	<b>1,562,781</b>	(1,564,788)

## (b) 收購附屬公司

	2011年 千港元	2010年 千港元
收購之資產淨值		
物業、廠房及設備以及投資物業	—	906,758
發展中將完成物業	—	5,504,183
共同控制企業及聯營公司	—	(120,137)
持作出售之已落成物業	—	504,216
預付款、應收賬款及其他應收款項	—	1,845,173
現金及銀行結存	—	1,321,143
應付賬款及應計款項	—	(189,395)
出售物業所收按金	—	(1,289,459)
應付稅項	—	(99,189)
長期借貸	—	(1,159,090)
遞延稅項負債	—	(1,331,586)
	—	5,892,617
本集團作為共同控制企業及聯營公司原本持有之權益	—	(2,778,903)
	—	3,113,714
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度 持有共同控制企業權益的收益(附註8)	—	(1,332,086)
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾收購成本之差額(附註8)	—	(732,125)
代價以現金支付	—	1,049,503

## (c) 收購附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

	2011年 千港元	2010年 千港元
現金代價	—	1,049,503
所收購現金及銀行結存	—	(1,321,143)
計入預付款、應收賬款及其他應收款項之過往年度已付按金	—	(52,331)
	—	(323,971)

# 財務報表附註

## 41. 有關連人士交易

### (i) 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	<b>5,751</b>	24,225
同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	<b>15,721</b>	15,328
向一家同系附屬公司支付物業代理費	(c)	<b>7,573</b>	19,784
來自同系附屬公司的貨品購買	(d)	<b>3,966</b>	595
來自共同控制企業之利息收入	(e)	<b>117,354</b>	139,056
來自同系附屬公司及共同控制企業之物業管理費收入	(f)	<b>3,119</b>	3,415
來自同系附屬公司及一家共同控制企業之租金收入	(g)	<b>108,663</b>	76,785
來自共同控制企業之商標費收入	(h)	<b>44,261</b>	15,903
同系附屬公司、一家共同控制企業及一家聯營公司之 酒店管理服務費收入	(i)	<b>32,260</b>	14,976

附註：

- (a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註32(iii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費或年費支付。
- (c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。
- (d) 此乃向同系附屬公司經營的店舖以出示各種等值現金禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。
- (e) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註23之利率計息。
- (f) 物業管理服務費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司及若干共同控制企業收取。
- (g) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。
- (h) 商標費收入按商標費協議之條款收取。
- (i) 酒店管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。
- (j) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及關連公司支付之費用總額757,411,000港元(2010年：912,438,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (k) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付款項為654,285,000港元(2010年：339,469,000港元)(附註13)。
- (l) 於截至2010年6月30日止年度，本集團向 *Guilherme Holdings (Hong Kong) Ltd* (「*Guilherme*」) 收購上海三聯物業發展有限公司的52.5%權益，代價為520,638,000港元，並向*Guilherme*出售上海局一房地產發展有限公司的50%權益，代價為1,173,911,000港元。*Guilherme*的實益擁有人為本公司一名董事。

## (ii) 主要管理層人員酬金

	2011年 千港元	2010年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	<b>58,108</b>	42,697
退休金成本	<b>2,956</b>	2,222
購股權利益	<b>7,942</b>	7,442
	<b>69,006</b>	52,361

主要管理層人員包括本集團之董事、財務總監、地區主管及助理總經理。

## (iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業、集團成員公司及由一名董事擁有之公司款項結餘詳列於附註22、23及29。

## 42. 報告期後事項

本集團收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (「Rosewood」) 之100%權益以及一個酒店品牌「Carlyle」之知識產權，代價分別約為235,000,000美元(相等於1,833,200,000港元)及28,000,000美元(相等於218,400,000港元)。收購事項已於2011年7月29日完成，Rosewood成為本集團之全資附屬公司。

本集團將會評估所收購業務之所收購資產及所承擔負債於收購日期之公允值，惟於現階段仍未能披露有關金額及所造成的影響。

# 財務報表附註

## 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2011年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行及 已繳足股本／ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)		本公司		本集團		主要業務
		2011年	2010年	2011年	2010年			
<b>附屬公司</b>								
於香港註冊成立及經營								
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股每股面值 1港元之普通股 200股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國房產有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	100%	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股每股面值 1港元之普通股 2股每股面值 1港元之無投票權 遞延股	100%	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界酒店管理有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	100%	100%	酒店管理
宇益投資有限公司	50,000,000港元 50,000,000股面值 1港元之普通股	—	—	100%	—	100%	—	投資控股



公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2011年	2010年	2011年	2010年	
銀威香港發展有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
星朗企業有限公司	1港元 1股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股每股面值 1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	89.2%	89.2%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
藝盈有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
藝聯發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
康年發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
亮星投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富運盛國際有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富康投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
嘉業企業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
奇輝投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

# 財務報表附註

## 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2011年	2010年	2011年	2010年	
<b>附屬公司 (續)</b>						
於英屬維爾京群島註冊成立 (續)						
恒光有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
新世界安信發展有限公司	100美元 100股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Finance (BVI) Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World China Land Finance Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元 1,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
振鷹環球有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
柏寧永保有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Superb Wealthy Group Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
俊景實業有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
勝雄國際有限公司	10,000美元 10,000股每股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
耀華投資有限公司	1美元 1股面值 1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2011年	2010年	2011年	2010年	
於菲律賓註冊成立及經營						
NWH Management Philippines, Incorporated	9,492,000 披索 94,920 股每股面值 100 披索之股份	—	—	100%	100%	酒店管理
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產開發 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	75% (附註2)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發 有限公司	13,000,000 美元	—	—	100%	100%	物業銷售
北京新世界華美房地產 開發有限公司	人民幣187,000,000元	—	—	75%	—	物業發展
成都心怡房地產開發 有限公司	99,500,000 美元	—	—	60% (附註2)	60%	物業發展
大連新世界廣場國際 有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	88%	88%	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	143,250,000 美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展 及酒店經營
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600 美元	—	—	75.9%	75.9%	經營高爾夫球會 及物業發展
廣州芳村一新世界房地產 發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州集賢莊新世界城市 花園發展有限公司	24,000,000 美元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華晨房地產 有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產 有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新穗旅游中心 有限公司	100,000,000 港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展 有限公司	286,000,000 港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展
貴陽新世界房地產 有限公司	191,350,000 美元	—	—	100% (附註2)	100%	物業發展
海口新世界康居發展 有限公司	8,000,000 美元	—	—	100%	100%	物業發展
華美財富(北京)科技 有限公司	人民幣640,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資
湖南成功新世紀投資 有限公司	人民幣376,389,430元	—	—	95% (附註2)	95%	物業發展

# 財務報表附註

## 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2011年	2010年	2011年	2010年	
<b>附屬公司(續)</b>						
於中國註冊成立及經營(續)						
湖南梓山湖置業有限公司	人民幣55,800,000元	—	—	100%	—	物業發展
濟南新世界陽光發展 有限公司	49,980,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
南京新中置業有限公司	45,339,518美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界安信(天津)發展 有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界(鞍山)房地產 開發有限公司	人民幣1,240,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界(中國)地產 投資有限公司	80,000,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口) 有限公司	100,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢) 有限公司	75,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)園林 綠化工程有限公司	1,500,000美元	—	—	100%	100%	園林綠化工程
新世界嘉業(武漢) 有限公司	120,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界置業(武漢) 有限公司	16,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
上海尚譽酒店管理諮詢 有限公司	人民幣500,000元	—	—	100%	—	酒店管理 顧問服務
新世界(瀋陽)房地產 開發有限公司	人民幣1,647,800,000元	—	—	90%	90%	物業投資及發展
新世界中泓地產 有限公司	人民幣212,209,000元	—	—	80%	70%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資 及酒店經營
上海三聯物業發展 有限公司	81,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展及投資
瀋陽新世界酒店有限公司	人民幣201,520,000元	—	—	100%	100%	酒店經營 及物業發展
深圳拓勁房地產開發 有限公司	294,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
深圳拓萬房地產開發 有限公司	150,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2011年	2010年	2011年	2010年	
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	75,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	10,447,500美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	100% (附註3)	100%	物業發展
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
<b>聯營公司</b>						
於香港註冊成立及經營						
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元 8,000,000股每股面值 1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股
<b>共同控制企業</b>						
於英屬維爾京群島註冊成立						
協和地產集團(廣州)有限公司	10美元 10股每股面值 1美元之股份	—	—	40%	40%	投資控股
於中國註冊成立及經營						
(i) 合作合營企業						
北京崇文—新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展

# 財務報表附註

## 43. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情 (續)

公司名稱	已發行及 已繳足股本/ 繳足註冊資本	持有應佔權益(附註1)				主要業務
		本公司		本集團		
		2011年	2010年	2011年	2010年	
<b>共同控制企業(續)</b>						
於中國註冊成立及經營(續)						
<i>(i) 合作合營企業(續)</i>						
北京新聯酒店 有限公司	12,000,000美元	—	—	<b>55%</b>	55%	酒店經營
中國新世界電子 有限公司	57,200,000美元	—	—	<b>70%</b>	70%	物業投資及發展
惠州新世界康居發展 有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	<b>62.5%</b>	62.5%	物業發展
武漢新世界康居 發展有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	<b>60%</b>	60%	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	—	—	<b>60%</b>	60%	酒店經營
<i>(ii) 合資合營企業</i>						
廣盛華僑(大亞灣) 投資有限公司	16,950,000美元	—	—	<b>39%</b>	39%	經營高爾夫球 會所及渡假村
<i>(iii) 全外資企業</i>						
廣盛華僑(大亞灣) 房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	<b>59%</b>	59%	物業發展
廣州保新房地產 有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	<b>62.5%</b>	62.5%	物業發展
廣州恒盛房產發展 有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	<b>62.5%</b>	62.5%	物業發展
上海新世界淮海物業 發展有限公司	108,500,000美元	—	—	<b>50%</b>	50%	物業投資

附註：

1. 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資合營企業，則指股權百分比；倘為中國合作合營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。
2. 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited (「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所進行若干物業項目應佔總權益的50%。
3. 指股東之間根據合約安排本集團所佔之溢利比率。

# 財務概要

## 業績

	2011 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
收益	<b>13,557,227</b>	6,340,752	2,038,623	3,523,527	2,474,238
扣除融資成本後之經營溢利	<b>4,685,543</b>	2,790,676	1,208,255	1,851,831	721,433
應佔業績					
聯營公司	<b>18,864</b>	15,860	171,783	241,514	141,133
共同控制企業	<b>359,312</b>	463,814	93,547	285,972	452,276
除稅前溢利	<b>5,063,719</b>	3,270,350	1,473,585	2,379,317	1,314,842
稅項支出	<b>(1,917,443)</b>	(629,183)	(179,362)	(355,739)	(132,054)
年度溢利	<b>3,146,276</b>	2,641,167	1,294,223	2,023,578	1,182,788
應佔：					
本公司股權持有人	<b>3,025,826</b>	2,636,427	1,359,369	2,019,935	1,191,444
非控制性權益	<b>120,450</b>	4,740	(65,146)	3,643	(8,656)
	<b>3,146,276</b>	2,641,167	1,294,223	2,023,578	1,182,788

## 資產與負債

	2011 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2008年 千港元	2007年 千港元
物業、廠房及設備與投資物業及					
土地使用權	<b>16,723,223</b>	14,654,688	11,499,361	8,803,282	7,124,336
持作發展物業	<b>12,478,678</b>	10,610,021	7,344,944	6,870,382	7,852,456
聯營公司	<b>413,476</b>	400,705	383,246	1,947,102	1,746,047
共同控制企業	<b>9,633,728</b>	9,905,121	13,284,317	11,278,973	10,484,071
商譽	<b>23,394</b>	23,394	82,766	127,766	48,095
可供出售財務資產	<b>58,362</b>	221,996	217,910	209,275	71,427
按公允值透過損益記賬之財務資產	—	—	—	120,308	—
其他非流動資產	—	9,091	26,136	40,909	—
流動資產淨值	<b>21,054,114</b>	21,922,155	11,115,283	12,443,887	10,444,692
總資產減流動負債	<b>60,384,975</b>	57,747,171	43,953,963	41,841,884	37,771,124
長期借貸及應付款項	<b>(14,151,021)</b>	(16,076,473)	(11,117,308)	(10,253,824)	(9,797,465)
遞延稅項負債	<b>(2,185,100)</b>	(2,266,299)	(799,773)	(551,554)	(502,076)
	<b>44,048,854</b>	39,404,399	32,036,882	31,036,506	27,471,583

# 主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>發展中將完成／持作發展物業</b>				
1	北京新怡家園四期	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	北京于莊項目	附屬公司	75%	104,240
6	廊坊周各莊項目	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AIII-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



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

# 主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>發展中將完成／持作發展物業</b>				
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
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
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
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>		

# 主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>已落成投資物業項目</b>				
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>

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>

# 主要項目總覽

編號	項目名稱	新世界中國地產 之會計分類	新世界中國地產 之應佔權益	總樓面面積 (平方米)
<b>已落成酒店物業</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)
			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>

# 詞彙釋義

## 普通詞彙

本公司或新世界中國地產：	新世界中國地產有限公司
財政年度：	7月1日至6月30日之財政年度
總樓面面積：	總樓面面積
本集團：	新世界中國地產有限公司及其附屬公司
新世界集團：	新世界發展有限公司及其附屬公司
香港：	香港
港元：	香港法定貨幣港元
不適用：	不適用
非牟利團體：	非牟利團體
中國或中國內地：	中華人民共和國
人民幣：	中華人民共和國法定貨幣人民幣
特區或香港特區：	特別行政區 — 中國政府根據「一國兩制」原則讓香港擁有獨立行政及立法制度以及享有高度自治權
香港聯交所：	香港聯合交易所有限公司
待定：	待定
美國：	美利堅合眾國
美元：	美利堅合眾國法定貨幣美元



## 財務詞彙

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

## 量度詞彙

平方米：	平方米
公里：	公里
平方公里：	平方公里

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)  
鄭家成先生  
鄭志剛先生  
鄭志雯小姐  
鄭志謙先生  
方承光先生  
顏文英小姐

### 非執行董事

杜惠愷先生(副主席)  
梁志堅先生  
周桂昌先生  
周宇俊先生

### 獨立非執行董事

鄭維志博士  
田北俊先生  
李聯偉先生

## 公司秘書

顏文英小姐

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中信銀行國際有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
三井住友銀行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 網址

[www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)

## 註冊辦事處

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

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港皇后大道中18號  
新世界大廈第1期9樓

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. Box 609  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

## 香港之股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 股份代號

香港聯交所00917

## 投資者資料

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

## 英文版

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

©新世界中國地產有限公司2011年



## New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

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

[www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)

