

WE ARE ALL

ARTISTS

中期報告 2015/2016

 新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

The Artisanal Movement

WE CREATE, WE ARE ARTISANS BY ADRIAN CHENG

The Artisanal Movement is a journey of expanding one's imagination, not only limited to design and aesthetics, but also amassing a modern living culture through our persistence in delivering bespoke craftsmanship manifested by originality.

 **新世界發展有限公司**
New World Development Company Limited

目錄

2	財務摘要
3	主席報告書
5	執行副主席報告書
14	簡明綜合收益表－未經審核
15	簡明綜合全面收益表－未經審核
16	簡明綜合財務狀況表－未經審核
18	簡明綜合權益變動表－未經審核
20	簡明綜合現金流量表－未經審核
21	簡明賬目附註
37	流動資金及資本來源
39	其他資料
56	公司資料



財務摘要

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	百萬港元	百萬港元
收入	33,778.2	26,986.3
分部業績總額，包括應佔合營企業及聯營公司之業績 ⁽¹⁾	7,487.0	7,778.9
其他(虧損)/收益，淨值	(163.5)	425.9
投資物業公平值變動	36.7	1,811.3
本公司股東應佔溢利	3,300.0	5,854.6
基本溢利，剔除新世界發展應佔滙兌差額	4,349.4	4,363.8
基本溢利	3,281.4	4,408.2
	於2015年	於2015年
	12月31日	6月30日
	百萬港元	百萬港元
現金及銀行存款	64,698.5	59,465.2
債務淨額 ⁽²⁾	68,162.7	53,539.1
總權益	217,352.4	222,358.0
負債比率 ⁽³⁾	31.4%⁽⁴⁾	24.1%

(1) 不包括合營企業及聯營公司除稅後之投資物業公平值變動及其他(虧損)/收益

(2) 指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及應付票據減現金及銀行存款

(3) 指債務淨額除以總權益

(4) 新世界發展之負債比率(剔除新創建，新世界中國地產和新世界百貨)：25.6%

主席報告書

各位股東：

「生命當屬生存者所有，生存的人應為改變時刻做好準備。」

上述是出自十八世紀德國文學巨匠歌德(Johann Wolfgang von Goethe)的名句。十八世紀的歐洲大陸經歷了改變歐洲發展命運的法國大革命，眾思想家及藝術家在探尋新的生活道路，在與困難和障礙搏鬥過程中，他們均希望在這個動盪的時代作出改變的嘗試，以創造具永恆價值的作品，作為對理想生活的呼喚。歷史發展是一個週期性的循環，在當下的二十一世紀，全球也正面對著經濟格局變化及不同矛盾衝擊所構成的挑戰。

國際貨幣基金會在最新一期的《世界經濟展望》指出，全球經濟增長回升乏力，各經濟體增長回升不均衡，風險目前偏向新興市場。發達經濟體將溫和復蘇，而新興市場和發展中經濟體將面對增長放緩的新現實。最新預測全球經濟2016年增長3.4%，2017年增長3.6%，略低於2015年10月發佈的預測。

作為世界第二大經濟體，中國仍是世界經濟重要動力源，然而隨著中國經濟從投資和製造業向消費和服務業轉型，經濟發展正在放緩。如何營造良好經濟環境，推動產業結構改革，保持經濟適度增長，將會是國家的發展重點。

國家主席習近平指出，2016年是「十三五」開局之年，改革要向全面建成小康社會目標聚焦，向構建發展新體制聚焦，扭住關鍵，精準發力，嚴明責任，狠抓落實，確保各項改革取得預期成效。對中國經濟增長的動力，一來源於全面深化改革、建立開放型經濟新體制的決心和行動；二則來源於中國經濟強勁內生動力和中國政府堅強有力的政策引導。

香港正面臨中國內地經濟放緩、美國利率上行及產業發展減速等多重挑戰。受惠於靈巧的政策管理和先進的監管標準，香港的資本市場、商品市場和勞動力市場可迅速進行調整，市場預期香港已建立充足的緩衝應對下行壓力所產生的風險。

新世界集團成立了40多年，一直致力配合國家及香港的發展。靈活管理的視野、累積豐碩的經驗及信念堅定的團隊三者相互融合，為本集團建立了穩固發展基礎，安穩渡過了環球經濟的多次起伏。「居安思危，思則有備，有備無患，敢以此規」是應對眼前挑戰及未來經濟變化的最佳準備。

本集團會繼續以傳承創新的開放思維，細心聆聽客戶的聲音，努力尋找發展機遇與改善空間，繼續做好物業發展業務，為普羅大眾構建新世界品牌獨有的全新居住與生活體驗，為持份者爭取最佳利益。

主席

鄭家純博士

2016年2月23日

執行副主席報告書

業務回顧

於2016財政年度上半年，本集團錄得收入337億7,820萬港元，上升25%。本公司股東應佔溢利33億港元。本集團的基本溢利為32億8,140萬港元。若剔除新世界發展應佔滙兌差額，本集團的基本溢利按年保持平穩，為43億4,940萬港元。

香港物業發展

受到國際經濟氣氛、美國加息動向及香港特區政府樓市政策所影響，香港住宅成交在2015年表現反覆。根據香港差餉物業估價署的資料，2015年一手住宅成交數目合共16,826宗，按年微跌0.2%。部份置業者基於宏觀經濟因素考慮，調整了目前的入市步伐，面對形勢的變化，大部份發展商樂於提供各種優惠，或以貼近市場價格的定價策略以刺激市場氣氛。基於市場的置業情緒轉趨審慎，加上供應不足的情況猶在，置業者在現階段傾向將資源投放於品質卓越的品牌及具備優越位置具質量的產品，個別優質項目因而能夠突圍而出。

新世界發展強調貼心打造、細心聆聽客戶聲音，以工藝元素演繹出本集團品牌獨有的生活品味及氛圍，為置業者提供最佳選擇。於回顧期內，本集團香港物業發展收入連同合作發展項目的收益為114億5,080萬港元，分部貢獻為27億6,720萬港元，分別按年上升146%及14%。物業銷售貢獻主要來自於本財政年度完成及入賬的住宅項目，包括北角「柏傲山」、元朗「柏濠」、馬鞍山「迎海•星灣御」，及於過往財政年度落成之住宅項目。

於回顧期內，本集團香港的應佔物業合同銷售為28億港元。若計算由2015年1月至12月期間，本集團香港的應佔物業合同銷售金額為66億港元。下列為本集團於回顧期內推出的四個住宅項目：

首次發售	項目名稱	本集團應佔	位置	總住宅單位數目
2015年7月	SKYPARK	100%	旺角	439
2015年8月	迎海•駿岸	32%	馬鞍山	474
2015年10月	柏濠	100%	唐人新村	141
2015年12月	琥珀	30%	半山區西部	35

本集團一直密切留意市場狀況及置業者的需要，積極審視全新住宅項目的推出步伐。位於西區、屬本集團港島BOHEMIAN系列最新住宅項目的「臻璈」，毗鄰港鐵西營盤站，合共191個住宅單位，主打一房及兩房單位。項目將延續西區「EIGHT SOUTH LANE」及跑馬地「EIGHT KWAI FONG」的獨有工藝建築精神，為置業者提供獨有的體驗。

位於清水灣豪宅地段的項目「傲瀧」，合共提供680個住宅單位，當中包含多種戶型以供選擇。除上述項目外，本集團亦計劃推出北角「FLEUR PAVILIA」、馬鞍山「迎海•御峰」及荃灣西站等全新住宅項目，為本集團之香港物業銷售注入新動力。

香港土地儲備

本集團一直透過不同途徑補充香港土地儲備，除了參與公開賣地、競投招標外，更積極進行舊樓收購及更改農地用途等，以多元化的渠道，為本集團未來提供穩定的土地資源，作長遠的物業發展及策略規劃。於2015年12月31日，本集團持有應佔總樓面面積約890萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中應佔住宅樓面面積約530萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約1,700萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，主要集中於新界西北。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
中西區	175,346
東區	1,053,888
油尖旺區及觀塘區	3,605,269
荃灣區、元朗區及屯門區	786,180
沙田區及西貢區	3,220,188
其他	107,920
總計	8,948,791

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗區	12,951,976	11,949,418
粉嶺區	2,329,460	1,987,460
沙田區及大埔區	1,945,090	1,945,090
西貢區	1,357,540	1,160,529
屯門區	28,260	28,260
總計	18,612,326	17,070,757

本集團一直積極進行具規模的舊樓收購工作。本集團佔35%權益、屬合作發展的中半山西摩道4A-4P號之舊樓重建項目已購入八成以上業權，項目地盤面積為52,466平方呎，以目前政府城市規劃計算、未來重建後獲批准之總樓面面積約472,000平方呎，本集團應佔樓面面積約165,300平方呎。項目正根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣。

此外，本集團佔51%權益、屬合作發展的何文田窩打老道74-74C號及祐滿街15-25號之舊樓重建項目已購入八成以上業權，項目地盤面積為10,682平方呎，以目前政府城市規劃計算、預計未來重建後之應佔住宅樓面面積約49,000平方呎。項目正根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣。

於2016年1月，本集團成功投得市區重建局馬頭角九龍城道／上鄉道項目。項目坐落於興建中的沙中線九龍段，地盤面積約15,000平方呎。項目完成後，預計可提供約110,000平方呎住宅樓面面積，約216個住宅單位。

香港投資物業

香港核心商業地段優質寫字樓物業供不應求，加上中資企業來港發展的趨勢持續，繼續為香港甲級寫字樓的租賃表現帶來良好的支持。於2015年11月，中環的甲級寫字樓空置率跌至1.2%，而香港整體甲級寫字樓的空置率則維持於2.9%的低水平。

商舖租賃方面，香港本土消費受惠於近年較好的經濟氣氛及低失業率仍維持平穩發展，然而中國內地訪港旅客群組合及消費模式的轉變，加上過去幾年部份大型跨國奢侈品牌在香港的急促擴張步伐，令香港零售市道到達了結構性調整的臨界點。位於零售核心地段的街舖，部份高檔奢侈品牌店相繼遷出，令其空置率上升。反觀大型商場，業主們近年積極審視項目以提升硬件配套的可變性，並重新規劃品牌及零售組合以迎合轉變中的消費口味，從而穩定了項目租賃表現。

於回顧期內，本集團在香港之租金收入總額為7億8,000萬港元，按年上升8%，項目的出租率亦表現理想。位於傳統核心零售及旅遊板塊的尖沙咀K11，於回顧期內，出租率接近100%，每月平均客流量約140萬人次。作為國際高端的工匠手藝品牌，K11憑藉革命性博物館的零售體驗，一直是本地消費者的購物熱點，其中本地客戶的流量高達80%。為了提升消費感受，尖沙咀K11於2015年先後引進多個全新品牌。

位於香港西部跨境交通樞紐的荃灣「D•PARK愉景新城」，翻新優化工程快將完成。著力優化商戶組合的「D•PARK愉景新城」將以亮麗的新標誌配合全新形象示人，銳意將項目打造為一個繽紛玩樂親子優閒購物熱點。為配合本港家庭及注重生活品味的年輕客群需要，項目精心挑選商戶組合，其中，更獨家引入韓國最大服飾品牌—衣戀集團落戶。此外，「D•PARK愉景新城」的七成商戶均融入兒童產品元素，全面照顧兒童所需。

由周大福企業、周大福珠寶及新世界發展透過旗下全資附屬公司共同發展的前海周大福全球商品購物中心，第一期部份於2015年12月開幕試業。項目位於深圳市前海，佔地面積約11,000平方米，總樓面面積約19,000平方米，共分兩期興建，總樓面面積分別約為第一期的7,000平方米及第二期的12,000平方米。前海周大福購物中心是一個結合線上線下、集智慧、

購物及休閒於一體的嶄新購物平台，以引入港資商戶提供全球優質商品及港式服務為主，商品類別眾多，全面照顧每個家庭的購物、飲食及娛樂所需。項目採用嶄新的『保稅展示』與『跨境電商』雙線並行的營運模式，多家進駐的商戶除提供實體店銷售服務外，同時兼有『保稅展示』與『跨境電商』疊加的網購服務，為消費者提供多元化的購物樂趣與便利。試業後的第一個周日，客流量已高達25萬人次。

寫字樓方面，位於中環傳統商業核心的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，出租率及租金表現理想。為了配合市場新增的租賃需求，新世界大廈正進行資產提升計劃，地面大堂的優化工程經已完成，辦公室樓層大堂及其他主要設施正逐步優化。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，發展進度符合原訂目標，而尖沙咀梳士巴利道12號之地下商場會配合毗連的新世界中心重建項目進行改建。

酒店營運

外圍市場環境及區內政策變化，改變了旅遊業及酒店業過去數年倚重訪港旅客人次按年高速增長的發展模式，香港酒店的整體入住率及平均房價亦出現了調整，然而，主打商務客群的甲級高價酒店，受惠於目前區內經濟活動頻繁及顧客忠誠計劃所產生的拉動力，加上過去一段時間該等別的酒店新增供應有限，因此所出現的調整相對較少。

於回顧期內，酒店營運的分部業績錄得下跌，主要有三大原因：其一，上述有關香港旅遊業及酒店業的產業環境轉變；其二，出售了香港三間酒店(即香港君悅酒店、萬麗海景酒店及尖沙咀凱悅酒店)的權益予與阿布扎比投資局組成的一家合營企業，因而令三間酒店的業績貢獻比例下調；及其三，該合營企業收購酒店所產生的融資成本。

本集團位於香港並主攻商務客群的優質酒店項目是酒店營運的主要貢獻來源。香港君悅酒店第二期約158間客房的翻新工程正密鑼緊鼓地進行。於回顧期內，儘管入住率受到翻新工程影響，其平均客房價仍維持於理想水平。至於毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店則受惠於會展活動的持續增長，其入住率表現理想，平均房價表現穩健。

位於九龍半島核心地段的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧期內，其入住率平均達89%，平均房價約每晚2,000港元。至於毗連港鐵東鐵綫大學站的香港沙田凱悅酒店，於回顧期內，其入住率則平均達到83%，平均房價約每晚1,300港元。臨近東九龍啟德郵輪碼頭的香港九龍貝爾特酒店，主攻年輕潮人、追求新意的旅客。於回顧期內，其入住率則平均達到82%，平均房價表現理想。

於2015年11月20日，本集團與周大福企業訂立該協議，向周大福企業購入尚未持有的Beames Holdings Limited (「Beames」)之36%股權及全數無抵押及免息股東貸款，收購事項經調整的總代價約為3,592.8百萬港元。Beames持有及經營香港及東南亞多個酒店物業的部份應佔權益，包括北京瑰麗酒店、胡志明市萬麗酒店、胡志明市新世界酒店、馬尼拉新世界酒店、香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店、及香港信德中心物業。

通過收購Beames的進一步權益，本集團將有效整合本集團持有該等酒店物業的權益，符合本集團的核心業務策略。除精簡Beames的架構外，增加於該等酒店物業的權益將提供彈性及一個更廣闊的投資平台，增加經常性收益及促進未來合併或合營的機會。

於2015年12月31日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有18間酒店物業，共提供超過8,000間客房。

中國內地物業

於回顧期內，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)的股東應佔溢利錄得5億4,220萬港元。於回顧期內，內地物業發展收入連同合作項目的收益為63億6,970萬港元，分部業績為12億8,610萬港元。內地物業發展入賬貢獻主要來自位於廣州、深圳、瀋陽、天津、廊坊、武漢及肇慶的項目之銷售。

於回顧期內，新世界中國地產整體物業合同銷售之總樓面面積為734,426平方米，總銷售金額為人民幣123億元。

於回顧期內，新世界中國地產在中國內地落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為237,535平方米，其中住宅樓面面積為114,021平方米。預計於2016財政年度，在中國內地計劃落成供出售之物業發展項目的總樓面面積約813,765平方米，其中住宅樓面面積約578,059平方米。

中國內地物業租賃方面，上海K11購物藝術中心開業後，提升了上海香港新世界大廈之客流量、出租率及租賃表現，加上武漢新世界國貿大廈與客戶更新租約時提升租金，為新世界中國地產的租賃業務提供利好因素。

2015年12月，新世界中國地產先後出售位於武漢、海口、惠陽、貴陽及成都之數個項目的權益，總金額合共人民幣208億元。上述交易秉承了本集團的一貫策略，體現了有效的資源分配及資產優化，而把資源集中在一線及1.5線城市並下調在二線及三線城市的投資，以達致優化項目發展及投資組合策略。

基建

受惠於珠江三角洲區的經濟發展及自2015年6月起實施計重收費政策，所有於廣東的高速公路在交通流量及路費收入均錄得增長。儘管杭州繞城公路的交通流量減少1%，惟路費收入仍增加2%。為紓緩西段繁忙時段瓶頸的道路改善工程將於2016財政年度下半年竣工。唐津高速公路(天津北段)的日均交通流量攀升58%，此乃由於擴建工程於2014年12月完成後恢復雙向行車，加上當地於2015年8月發生爆炸事故後，引致一條競爭道路須暫時封閉而令其車輛分流至本公路。

儘管燃料價格下滑，但電力需求卻日漸疲弱、再生能源加入競爭及嚴格的排放管制繼續對燃煤發電廠營運商構成壓力。珠江電廠及成都金堂電廠的售電量在回顧期內減少19%。2016年1月，中國內地的燃煤發電上網電價平均每千瓦時下調人民幣0.03元或7%。

重慶水廠及江蘇水務公司的售水量於回顧期內分別增加7%及13%。澳門方面，澳門水廠的售水量微升1%，而水費於2015年10月開始上調4.3%。

根據與重慶市水務資產經營有限公司及新創建與蘇伊士環境集團合組的一間合營企業所訂立的協議，新創建集團有限公司(「新創建」)於2015年12月取得重慶德潤環境有限公司(「德潤環境」)的12.55%間接權益，德潤環境為價值人民幣300億元的投資平台，用以投資中國內地的環境相關業務，而該權益的大部份代價透過注入新創建於重慶水務集團股份有限公司的間接權益支付。因此，新創建於回顧期內計入視作出售分佔收益179.3百萬港元。

新創建抓緊市場對航空交通需求不斷增長的機遇，於2015年2月收購Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)的40%股權，進軍商務飛機租賃行業。從Goshawk機隊由收購時的27架飛機擴充至2015年12月31日的53架飛機，可見此業務將為新創建未來幾年的重要增長動力。

廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)的吞吐量於本期間達4,079,000個標準箱，錄得12%的穩健增長。據先前呈報於2015年9月收購6.2%權益後，本集團於廈門集裝箱碼頭集團的持股量增加至20%。

隨著2015年1月推出集裝箱批量快運及需求日增的國際班列服務，中鐵聯合國際集裝箱有限公司於回顧期內的吞吐量上升6%至979,000個標準箱。為應付業務增長的需求，重慶中心站的擴建工程已於2015年12月竣工，其處理能力得以倍增，而新天津及烏魯木齊中心站建造工程將分別於2016年及2017年竣工。

亞洲貨櫃物流中心保持強勁增長，於回顧期內平均租金增加16%，部份增長來自對一名主要租戶作出租金調整。然而，由於在回顧期內部份租約期滿引致的過渡性交吉期，因此租用率由99.5%減少至97.8%。

服務

於回顧期內，香港會議展覽中心(「會展中心」)共舉辦了587項活動，合共錄得約370萬參觀人次。此外，會展中心的可持續發展工作亦邁入重要里程碑，成為香港首間榮獲ISO 20121活動可持續發展管理系統認證的機構。

「免稅」店業務因高消費中國內地旅客人數減少及訪港旅遊業持續萎縮的負面影響，加上營運成本上漲，導致此業務的溢利貢獻減少。然而，有鑒於落馬洲客運站及澳門國際機場可觀的增長潛力，且港澳碼頭和中港碼頭的專營權合約已成功續約至2018年，即使在經營上面對一些不利因素，新創建仍對銷售前景保持審慎樂觀。

建築業務於2016財政年度上半年的溢利錄得可觀增長，主要是由於有效的項目管理，使毛利不斷提升。於2015年12月31日，建築業務的手頭合約總值約為753億港元。

縱使港鐵西港島線的競爭繼續令巴士乘客量受壓，惟機場巴士服務乘客人次增加，以及燃料成本下降，抵銷了有關影響。

港怡醫院的建造工程進度良好，預期該醫院將於2017年年初投入服務。

百貨

中國經濟增長持續放緩下，電子商貿、購物中心崛起帶來的競爭、消費者需求多樣化及經營成本上升等因素，持續影響著中國內地的百貨業經營環境。百貨業界積極進行基本性的轉型重組，包括更精準的市場定位及更優化的商品及服務組合，特別是重點研發網上線下線上的購物平台，以應對市場及產業的結構性轉變。

於回顧期內，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)錄得股東應佔溢利59.8百萬港元。收入方面，以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的55%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的27%和17%；而餘下的1%則為管理及顧問費收入。按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的50.6%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入31.2%及18.2%。

於2015年12月31日，新世界百貨經營管理合共41家百貨店及兩間購物中心，遍佈中國內地21個城市，總樓面面積超過160萬平方米。

展望

全球經濟發展形勢錯綜複雜的矛盾在2015年進一步深化。發達經濟體中，美國經濟表現一枝獨秀，雖然其主要經濟數據的增長動力仍不穩定，但相對亮麗的成績足以讓美國聯儲局在2015年底啟動了自2008年金融危機以來的首次加息。歐洲其他先進市場復蘇依然脆弱，歐元區的整體經濟表現令人憂慮，通縮風險正逐步升溫。

多個新興市場經濟受壓，佔全球經濟增長的比例已經連續五年下滑，由於市場關注新興市場增長前景，金融市場出現了多次波動，刺激了外部金融條件收緊、資本流動減少以及貨幣貶值，加上美國加息最終於2015年實現，令其資金外流狀況加劇。日本更要引入負利率作手段刺激疲弱的經濟。

中國經濟的總體增長符合市場預期，但進口和出口受投資和製造業活動減弱的影響，放緩速度比預期快。中央政府早已預示中國經濟將進行結構調整，從過去的高速增長轉型至穩中求進的新常態，然而鑒於中央政府將積極實施清除過剩產能及達成降低槓桿的目標，未來幾年或不會重新加快投資開支及擴大地方政府的資產負債表，加上人民幣貶值壓力升溫及滙率改革迫在眉睫，亦加大了中國經濟的調整風險。

國際貨幣基金會認為，中國內地經濟從投資和製造業轉型到消費和服務業、美元走強、油價崩跌及政治動盪皆可能對掙扎中的經濟體如俄羅斯、巴西和中東地區國家帶來更大的衝擊，對全球經濟在2016年的復蘇構成一定挑戰。基金會將全球經濟增長預測下調，預計2016年及2017年的增長分別為3.4%及3.6%。

作為小型、開放的經濟體，香港經濟面臨中國內地經濟放緩、美國利率上行及內部不同板塊發展減速等多重挑戰。幸而，香港經濟在2015年第三季仍錄得溫和增長，按年增幅由第二季的2.8%減慢至2.3%。勞工市場大致保持穩定。經季節性調整的失業率處於3.3%，接近17年的最低水平。受惠於過去數季就業及收入情況大致穩定，私人消費開支仍有穩健增長。

預期環球經濟會保持緩慢和不平均的增長格局將會是各產業在2016年所面對的主要挑戰。對香港樓市而言，美國於2015年12月首次加息，已解除了其中一個困擾樓市發展的重要因素，市場預期2016年美國加息的步伐將會視乎實際市場整體發展而有序地調節。

客戶需求方面，受惠於多年的低息環境及固定資產升值，對於希望換樓升級而手頭資源充裕的客戶而言，產品的質素及項目的地理優勢是首要的考慮因素。事實上，一手住宅市場、特別是具競爭力的產品仍處於供不應求，加上住戶收入及新增人口持續平穩上升、供樓負擔處於合理水平，均有助本港住宅市場保持健康平穩發展。

對理想不斷地追求，在挑戰中不斷發展，以靈活多變的思維克服各種障礙和困難，和諧地調和矛盾並最終實現成功，是在現今社會精神延續的不二之門。

「We Create, We are Artisans!」標誌著新世界品牌發展新一頁的The Artisanal Movement，其獨有的品牌個性將會滲透於本集團各項發展。這是一趟新世界集團以度身訂造的貼心手藝及創新生活體驗，將現代生活昇華至媲美歷史承傳的標準，拓展無限想像力的旅程。本集團希望透過The Artisanal Movement，為客戶提供結合工匠的高超技藝、傳統文化及高級用料打造而成的精緻生活體驗。一個實現夢想與拓展想像力，被工藝美學氛圍包圍的貼心居住環境，理想打造一種獨有的現代生活文化及品質。

香港物業發展方面，本集團推出了一系列設計匠心獨運的項目，市場反應熱烈。本集團會積極籌劃西區「臻瑜」、清水灣「傲瀧」、北角「FLEUR PAVILIA」及荃灣西站等新項目之推售，預計將有超過2,900個全新住宅單位推出市場，為本集團之香港物業銷售注入新動力。

香港土地儲備方面，本集團會按照市場未來供應及置業者的消費取向，細心研究及甄選適合本集團的發展機遇，致力擴充香港的土地儲備，並按照項目之發展條件彈性及靈活度作考慮，為集團提供既獨有又可持續發展的優質土地資源。

香港物業租賃方面，因應中國內地及香港消費群的結構與消費模式轉變，K11革命性地建立了全球首個藝術館零售概念，打破傳統，把藝術與商業結合，為零售開創先河，創建新的消費體驗及品牌價值。本集團憑藉不同品牌概念優勢，強化商戶組合，並引入嶄新標誌和商場設計，將「D•PARK愉景新城」打造為新界西首個地標式親子商場，擴建多元化品牌零售版圖。位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目目前正按照原訂計劃展開建造工程。

本集團將繼續提升新世界品牌的價值，集中發展物業銷售及物業租賃兩大核心業務，並秉持架構及資源優化的重點策略，與及加強內部不同組成部份的協同效應，以進一步提升競爭力。與此同時，本集團亦會細心聆聽市場需要及客戶聲音，上下一心，以前瞻的視野、匠心的工藝，致力創造出與別不同的優質產品及服務，為客戶發掘並調配貼心獨特的體驗，以鞏固新世界品牌在市場上的優越地位，為持份者爭取最佳利益。

執行副主席兼聯席總經理

鄭志剛博士

2016年2月23日

簡明綜合收益表－未經審核

截至2015年12月31日止六個月

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入	3	33,778.2	26,986.3
銷售成本		(23,708.9)	(17,230.5)
毛利		10,069.3	9,755.8
其他收入		71.1	4.3
其他(虧損)/收益，淨值		(163.5)	425.9
銷售及推廣費用		(806.5)	(854.2)
行政及其他營運費用		(3,893.5)	(4,132.2)
投資物業公平值變動		36.7	1,811.3
營業溢利	4	5,313.6	7,010.9
財務收入		435.4	518.8
財務費用		(744.7)	(910.7)
		5,004.3	6,619.0
應佔業績			
合營企業		863.0	3,351.8
聯營公司		376.7	(805.2)
除稅前溢利		6,244.0	9,165.6
稅項	5	(1,752.4)	(1,941.1)
本期溢利		4,491.6	7,224.5
應佔：			
本公司股東		3,300.0	5,854.6
非控權股東權益		1,191.6	1,369.9
		4,491.6	7,224.5
每股盈利(港元)	6		
基本		0.37	0.68
攤薄		0.37	0.68

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至2015年12月31日止六個月

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本期溢利	4,491.6	7,224.5
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
離職後福利責任重新計量	(0.3)	-
一項可供出售金融資產重列為一家聯營公司時撥回儲備	-	717.2
已予重列／最終可能會重列往損益之項目		
可供出售金融資產公平值變動	(633.9)	224.2
－其中公平值變動產生之遞延稅項	(1.1)	(103.2)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(239.7)	(13.4)
出售附屬公司時撥回儲備	(4.2)	(10.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(1,230.9)	104.9
現金流量對沖	(0.4)	9.1
滙兌差額	(2,827.1)	980.6
本期其他全面收益	(4,937.6)	1,909.3
本期全面收益總額	(446.0)	9,133.8
應佔：		
本公司股東	(96.7)	7,228.7
非控權股東權益	(349.3)	1,905.1
	(446.0)	9,133.8

簡明綜合財務狀況表－未經審核

於2015年12月31日

	附註	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		89,903.3	91,625.0
物業、機器及設備		21,436.4	20,483.8
土地使用權		2,129.6	2,343.4
無形特許經營權	8	13,633.4	14,797.8
無形資產	9	2,805.0	2,864.1
合營企業權益		48,971.8	49,451.9
聯營公司權益		18,263.2	17,731.7
可供出售金融資產		12,660.9	6,909.2
持至到期日投資		42.1	41.4
按公平值透過損益列賬金融資產		706.2	847.0
衍生金融工具		39.5	39.5
持作發展物業		21,220.0	26,604.5
遞延稅項資產		664.0	673.3
其他非流動資產		1,727.1	1,770.4
		234,202.5	236,183.0
流動資產			
發展中物業		43,877.4	51,578.4
待售物業		22,224.9	26,375.5
存貨		843.6	707.5
應收賬及預付款	10	20,209.1	21,227.9
按公平值透過損益列賬金融資產		0.2	0.2
衍生金融工具		21.2	30.4
有限制銀行存款		148.5	113.5
現金及銀行存款		64,550.0	59,351.7
		151,874.9	159,385.1
非流動資產列為待售資產	11	23,605.4	2,362.6
		175,480.3	161,747.7
總資產			
		409,682.8	397,930.7

	附註	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
權益			
股本	12	68,700.5	66,711.6
儲備		109,490.4	112,207.0
股東權益		178,190.9	178,918.6
非控權股東權益		39,161.5	43,439.4
總權益		217,352.4	222,358.0
負債			
非流動負債			
長期借貸	13	108,671.3	83,638.4
遞延稅項負債		8,652.5	9,288.0
衍生金融工具		791.6	847.4
其他非流動負債		611.1	795.8
		118,726.5	94,569.6
流動負債			
應付賬及應付費用	14	35,572.4	40,605.5
長期借貸之即期部份	13	22,211.8	27,256.9
短期借貸	13	4,642.7	6,261.2
即期應付稅項		5,733.1	5,951.6
		68,160.0	80,075.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	11	5,443.9	927.9
		73,603.9	81,003.1
總負債		192,330.4	175,572.7
總權益及負債		409,682.8	397,930.7

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2015年12月31日止六個月

截至2015年12月31日止六個月	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年7月1日	66,711.6	98,427.6	13,779.4	178,918.6	43,439.4	222,358.0
全面收益						
本期溢利	-	3,300.0	-	3,300.0	1,191.6	4,491.6
其他全面收益						
離職後福利責任重新計量	-	-	(0.3)	(0.3)	-	(0.3)
可供出售金融資產公平值變動， 已扣除稅項	-	-	(412.9)	(412.9)	(222.1)	(635.0)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(239.7)	(239.7)	-	(239.7)
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	(2.3)	(2.3)	(1.9)	(4.2)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	(2.4)	(759.5)	(761.9)	(469.0)	(1,230.9)
現金流量對沖	-	-	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.4)
滙兌差額	-	-	(1,979.4)	(1,979.4)	(847.7)	(2,827.1)
本期其他全面收益	-	(2.4)	(3,394.3)	(3,396.7)	(1,540.9)	(4,937.6)
本期全面收益總額	-	3,297.6	(3,394.3)	(96.7)	(349.3)	(446.0)
與權益持有者的交易						
權益持有者注資／(向其作出分派)						
股息	-	(2,699.1)	-	(2,699.1)	(613.6)	(3,312.7)
發行以股代息新股	1,988.0	-	-	1,988.0	-	1,988.0
行使購股權時發行新股	0.9	-	-	0.9	-	0.9
僱員股份報酬	-	-	45.4	45.4	9.6	55.0
購股權失效	-	11.2	(11.2)	-	-	-
儲備轉撥	-	(20.4)	20.4	-	-	-
	1,988.9	(2,708.3)	54.6	(664.8)	(604.0)	(1,268.8)
附屬公司權益變動						
增購附屬公司權益	-	45.8	-	45.8	(3,353.1)	(3,307.3)
被視作出售附屬公司權益	-	(12.0)	-	(12.0)	28.5	16.5
	-	33.8	-	33.8	(3,324.6)	(3,290.8)
與權益持有者的交易總額	1,988.9	(2,674.5)	54.6	(631.0)	(3,928.6)	(4,559.6)
於2015年12月31日	68,700.5	99,050.7	10,439.7	178,190.9	39,161.5	217,352.4

截至2014年12月31日止六個月	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2014年7月1日	63,761.3	82,746.4	13,300.6	159,808.3	40,468.2	200,276.5
全面收益						
本期溢利	-	5,854.6	-	5,854.6	1,369.9	7,224.5
其他全面收益						
可供出售金融資產公平值變動：						
已扣除稅項	-	-	210.1	210.1	(89.1)	121.0
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(13.4)	(13.4)	-	(13.4)
一項可供出售金融資產重列為一家聯營						
公司時撥回儲備	-	-	439.7	439.7	277.5	717.2
出售附屬公司時儲備撥回	-	-	(7.3)	(7.3)	(2.8)	(10.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	-	66.6	66.6	38.3	104.9
現金流量對沖	-	-	5.5	5.5	3.6	9.1
滙兌差額	-	-	672.9	672.9	307.7	980.6
本期其他全面收益	-	-	1,374.1	1,374.1	535.2	1,909.3
本期全面收益總額	-	5,854.6	1,374.1	7,228.7	1,905.1	9,133.8
與權益持有者的交易						
權益持有者注資／(向其作出分派)						
股息	-	(2,599.5)	-	(2,599.5)	(455.5)	(3,055.0)
發行以股代息新股	1,991.9	-	-	1,991.9	-	1,991.9
行使購股權時發行新股	9.2	-	-	9.2	-	9.2
僱員股份報酬	-	-	32.8	32.8	1.4	34.2
購股權失效	-	6.5	(6.5)	-	-	-
儲備轉撥	-	142.8	(142.8)	-	-	-
	2,001.1	(2,450.2)	(116.5)	(565.6)	(454.1)	(1,019.7)
附屬公司權益變動						
增購附屬公司權益	-	(56.7)	-	(56.7)	65.7	9.0
被視為出售附屬公司權益	-	(4.5)	-	(4.5)	10.3	5.8
	-	(61.2)	-	(61.2)	76.0	14.8
與權益持有者的交易總額	2,001.1	(2,511.4)	(116.5)	(626.8)	(378.1)	(1,004.9)
於2014年12月31日	65,762.4	86,089.6	14,558.2	166,410.2	41,995.2	208,405.4

簡明綜合現金流量表－未經審核

截至2015年12月31日止六個月

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	3,277.6	2,162.3
投資活動之現金流量(包括出售物業集團)		
添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權	(5,487.0)	(4,260.6)
合營企業權益(增加)/減少	(574.8)	1,100.4
聯營公司權益(增加)/減少	(513.0)	20.1
退還以往年度向潛在投資支付之按金	-	2,375.0
購買可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產	(7,547.5)	(292.6)
收購附屬公司	(4,099.4)	-
出售附屬公司	2,966.4	-
其他	1,344.6	1,598.6
投資活動(所用)/所得現金淨額	(13,910.7)	540.9
融資活動之現金流量(包括出售物業集團)		
借貸增加淨額	18,493.1	140.8
向本公司股東支付股息	(711.1)	(607.6)
向非控股股東支付股息	(613.6)	(455.5)
其他	(32.4)	3.2
融資活動所得/(所用)現金淨額	17,136.0	(919.1)
現金及現金等值項目增加淨額	6,502.9	1,784.1
期初之現金及現金等值項目	58,860.5	61,077.4
滙兌差額	(609.7)	223.7
期末之現金及現金等值項目	64,753.7	63,085.2
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行存款	63,905.6	63,085.2
附屬公司的現金及銀行存款轉至非流動資產列為待售資產	848.1	-
	64,753.7	63,085.2

簡明賬目附註

1 編製基準及會計政策

截至2015年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」, 以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16編製。中期財務資料應與2015年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所採用的會計政策與截至2015年6月30日止年度的年報所載列者貫徹一致。在本期間未有任何新訂準則、修訂或詮釋首次生效。

下列新訂準則及修訂須於2016年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納, 惟本集團並無提早採納:

香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入
香港財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011)的修訂	投資實體: 應用合併之例外規定
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改進項目	2012-2014年週期的年度改進

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

2 財務風險管理及公平值估算

(a) 財務風險因素

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

中期財務資料並無載入年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，且應與本集團2015年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策及程序自上一個年結日以來並無任何變動。

(b) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

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

本集團金融工具之賬面值如下：

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

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

2 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

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

下表呈列本集團於2015年12月31日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	2,270.2	54.4	10,336.3	12,660.9
按公平值透過損益列賬金融資產	0.2	–	706.2	706.4
衍生金融工具				
衍生金融資產	–	1.9	58.8	60.7
	2,270.4	56.3	11,101.3	13,428.0
衍生金融工具				
衍生金融負債	–	(764.3)	(27.3)	(791.6)

下表呈列本集團於2015年6月30日按公平值計量的金融工具：

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

公平值等級分類中金融資產第1等級及第2等級之間並沒有重大轉移。

2 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

(ii) (續)

下表呈列截至2015年12月31日止六個月第3等級金融工具的變動：

	可供出售金融 資產 百萬港元	按公平值透過 損益列賬金融 資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2015年7月1日	3,732.8	847.0	58.8	(30.1)
增加	7,395.6	139.7	-	-
在簡明綜合全面收益表/ 簡明綜合收益表確認的 (虧損)/收益淨額	(8.7)	(11.7)	-	2.8
出售	(783.4)	(268.8)	-	-
於2015年12月31日	10,336.3	706.2	58.8	(27.3)

3 收入及分部資料

本期內確認之收入(代表營業額)如下：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入		
物業銷售	17,820.5	11,861.4
租務	1,255.8	1,198.9
合約工程	6,143.6	4,506.9
服務提供	3,847.1	3,581.8
基建項目經營	1,252.4	1,324.4
酒店營運	1,074.8	2,041.7
百貨經營	1,893.3	2,006.9
其他	490.7	464.3
總額	33,778.2	26,986.3

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

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

3 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2014年12月31日止六個月								
總收入	11,861.4	1,295.5	11,603.9	1,324.4	2,041.7	2,006.9	490.6	30,624.4
內部分部	-	(96.6)	(3,515.2)	-	-	-	(26.3)	(3,638.1)
對外收入	11,861.4	1,198.9	8,088.7	1,324.4	2,041.7	2,006.9	464.3	26,986.3
分部業績	3,226.9	743.5	470.2	580.9	188.5	229.9	(64.4)	5,375.5
其他(虧損)/收益·淨值	11.5	15.8	68.3	(31.1)	(14.0)	22.2	353.2	425.9
投資物業公平值變動	-	1,670.0	141.3	-	-	-	-	1,811.3
未分攤企業費用								(601.8)
營業溢利								7,010.9
財務收入								518.8
財務費用								(910.7)
								6,619.0
應佔業績								
合營企業(附註a)	1,212.8	244.3	60.2	1,903.5	(23.7)	-	(45.3)	3,351.8
聯營公司(附註b)	2.3	171.0	(1,137.8)	153.0	-	-	6.3	(805.2)
除稅前溢利								9,165.6
稅項								(1,941.1)
本期溢利								7,224.5
於2015年6月30日								
分部資產	118,553.4	91,514.2	11,936.3	16,690.2	13,808.3	6,492.6	11,543.7	270,538.7
合營企業權益	12,355.0	12,312.7	3,125.2	14,576.0	6,200.9	-	882.1	49,451.9
聯營公司權益	992.1	2,819.9	6,499.1	7,108.0	1.1	-	311.5	17,731.7
未分攤資產								60,208.4
總資產								397,930.7
分部負債	25,909.1	1,073.3	8,259.1	751.3	540.0	4,061.2	1,735.2	42,329.2
未分攤負債								133,243.5
總負債								175,572.7
截至2014年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註c)	3,014.2	1,597.6	52.2	48.0	965.1	833.0	605.7	7,115.8
折舊及攤銷	45.7	5.5	82.7	420.9	304.6	209.3	36.0	1,104.7
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	56.4	-	0.1	56.5

3 收入及分部資料(續)

	收入 截至2015年 12月31日止 六個月 百萬港元	非流動資產 (附註c) 於2015年 12月31日 百萬港元
香港	21,949.0	83,245.8
中國大陸	11,304.7	67,530.4
其他	524.5	351.5
	33,778.2	151,127.7

	收入 截至2014年 12月31日止 六個月 百萬港元	非流動資產 (附註c) 於2015年 6月30日 百萬港元
香港	14,480.7	81,469.7
中國大陸	12,337.1	76,854.2
其他	168.5	394.7
	26,986.3	158,718.6

附註：

- a. 截至2015年12月31日止六個月，於服務分部之款額包括本集團分佔Hyva Holding B.V.的耗蝕虧損177.6百萬港元，及於基建分部之款額包括因視作出售重慶水務集團股份有限公司間接權益的分佔收益約179.3百萬港元。

截至2014年12月31日止六個月，於基建分部之款額包括本集團於(i)出售間接持有的澳門電力股份有限公司權益而分佔的收益約1,549.9百萬港元；及(ii)分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損300.0百萬港元。

- b. 截至2015年12月31日止六個月，於服務分部之款額包括本集團對其於Tharisa plc的權益作出的耗蝕虧損200.0百萬港元。

截至2014年12月31日止六個月，於服務分部之款額包括本集團對其於一家上市的聯營公司，新礦資源有限公司，的權益作出的耗蝕虧損1,300.0百萬港元。

- c. 非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。
- d. 於其他分部之款額包括本集團於2015年12月31日止六個月外幣兌換虧損淨額1,565.3百萬港元。

- e. 截至2015年12月31日止六個月，營業溢利並未扣除折舊及攤銷為6,356.5百萬港元，其中3,379.5百萬港元來自香港，2,977.0百萬港元來自中國大陸及其他。

4 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	131.2	343.0
出售附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業後以公平值重新計量保留權益的收益	40.0	—
增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以公平值重新計量前期持有權益所產生的虧損	(8.0)	—
出售／清盤以下投資淨溢利／(虧損)		
可供出售金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及一項衍生金融工具	113.5	25.5
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	67.9	(8.7)
附屬公司	95.0	10.1
待售資產	783.9	30.3
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益	148.2	16.9
出售存貨及物業成本	(14,546.2)	(8,920.4)
提供服務成本	(8,415.2)	(7,830.0)
折舊及攤銷	(1,042.9)	(1,104.7)
耗蝕支出及撥備	—	(56.5)
外幣兌換(虧損)／收益淨額	(1,565.3)	67.3

5 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	548.9	403.9
中國大陸及海外稅項	865.9	756.4
中國大陸土地增值稅	213.2	698.7
遞延稅項	124.4	82.1
	1,752.4	1,941.1

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2014年：16.5%)提撥準備。

5 稅項(續)

中國大陸及海外溢利之稅項，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由12%至25%(2014年：9%至25%)不等。

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

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為372.4百萬港元及102.8百萬港元(2014年：677.5百萬港元及66.4百萬港元)。

6 每股盈利

本期每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	3,300.0	5,854.6
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(0.6)	(1.0)
計算每股攤薄盈利之溢利	3,299.4	5,853.6

	股份數目(百萬)	
	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	8,999.9	8,665.9
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	-	0.2
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	8,999.9	8,666.1

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2015年12月31日止六個月之每股攤薄盈利並無假設其影響。但截至2014年12月31日止六個月之每股攤薄盈利有假設購股權之行使，因為行使購股權對每股盈利造成攤薄影響。

7 資本性開支

截至2015年12月31日止六個月，本集團共斥資5,487.0百萬港元(2014年：4,260.6百萬港元)添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權。本集團並出售賬面淨值為537.4百萬港元(2014年：179.2百萬港元)之投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權。

8 無形特許經營權

	百萬港元
於2015年7月1日賬面淨值	14,797.8
滙兌差額	(612.8)
添置	121.4
出售	(267.7)
攤銷	(405.3)
於2015年12月31日賬面淨值	13,633.4

9 無形資產

	商譽 百萬港元	經營權 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年7月1日賬面淨值	2,423.9	440.2	2,864.1
滙兌差額	(78.2)	-	(78.2)
收購附屬公司	34.9	-	34.9
攤銷	-	(15.8)	(15.8)
於2015年12月31日賬面淨值	2,380.6	424.4	2,805.0

10 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
即期至30天	3,918.0	2,859.5
31天至60天	142.2	595.1
多於60天	1,221.2	1,447.2
	5,281.4	4,901.8

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

11 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
香港上市之股本證券	–	7.8
投資物業	1,262.2	257.0
列為待售的出售物業集團資產(附註a)	22,343.2	–
列為待售的出售酒店集團資產(附註b)	–	2,097.8
	23,605.4	2,362.6

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
列為待售的出售物業集團負債(附註a)	5,443.9	–
列為待售的出售酒店集團負債(附註b)	–	927.9
	5,443.9	927.9

附註：

- 於2015年12月2日及2015年12月29日，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)的一家全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新中地產」)，與恆大地產集團有限公司(一家於香港聯合交易所主板上市之公司)之全資附屬公司訂立買賣協議，出售其於若干附屬公司及合營企業(統稱為「出售物業集團」)全部權益及股東貸款，合共代價為人民幣20,800百萬元(相當於約25,106.1百萬港元)可予以調整。出售物業集團於武漢、惠陽、海口、貴陽及成都從事提供物業銷售及投資業務。
- 於2015年7月3日，新中地產與周大福企業有限公司(本集團的主要股東)訂立買賣協議，轉售其所持有之New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及一家合營企業(統稱為「出售酒店集團」)全部權益以及轉讓及出讓其股東貸款。出售酒店集團從事提供全球酒店管理服務(並非新世界中國地產核心業務)。出售酒店集團之出售事項於2015年12月29日完成，合共代價為2,753.0百萬港元，新世界中國地產已確認收益約為768.9百萬港元。

12 股本

	於2015年12月31日		於2015年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
發行及繳足股本：				
於期初	8,996.9	66,711.6	8,664.0	63,761.3
發行以股代息新股(附註a)	269.9	1,988.0	316.8	2,802.0
行使購股權時發行新股	0.1	0.9	16.1	148.3
於期末	9,266.9	68,700.5	8,996.9	66,711.6

附註：

a. 發行以股代息新股

於本期內，本公司共發行269,941,032新股以每股7.3644港元支付2015年末期以股代息。

b. 購股權計劃

本公司於2006年11月24日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。

於2012年3月13日，購股權計劃之若干條款已予修改。董事會可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格參與者授出可認購本公司股份之購股權。因行使根據購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過本公司於2006年11月24日之已發行股本之10%，即366,388,464股股份。

於2012年3月19日，本公司共發行107,300,000股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股9.770港元，並可予調整。

於2012年11月16日，本公司共發行9,400,000股購股權予若干合資格參與者，其行使價為每股11.996港元，並可予調整。

於2014年1月22日，本公司共發行30,100,000股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股10.400港元，並可予調整。

於2014年10月27日，本公司共發行34,400,000股購股權予若干合資格參與者，其行使價為每股9.510港元，並可予調整。

於2015年7月7日，本公司共發行20,100,000股購股權予若干合資格參與者，其行使價為每股9.976港元，並可予調整。

於2015年12月31日購股權數目為165,455,967。而截至2015年12月31日止六個月內失效及行使購股權之數目分別為3,091,704及95,000。

13 借貸

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	22,053.5	22,958.5
無抵押銀行貸款	64,142.2	52,393.8
其他有抵押貸款	1,365.3	–
其他無抵押貸款	1,676.8	1,062.9
固定利率債券及應付票據	40,640.5	33,311.5
非控權股東貸款	1,004.8	1,168.6
	130,883.1	110,895.3
長期借貸之即期部份	(22,211.8)	(27,256.9)
	108,671.3	83,638.4
短期借貸		
有抵押銀行貸款	41.7	65.4
無抵押銀行貸款	2,936.2	2,330.9
其他有抵押貸款	–	625.0
其他無抵押貸款	5.0	256.3
非控權股東貸款	1,659.8	2,983.6
	4,642.7	6,261.2
長期借貸之即期部份	22,211.8	27,256.9
	26,854.5	33,518.1
總借貸	135,525.8	117,156.5

14 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
即期至30天	7,351.0	8,869.1
31天至60天	991.8	670.7
多於60天	1,309.8	1,548.3
	9,652.6	11,088.1

15 股息

於2016年2月23日，董事會茲向於2016年3月18日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2016年6月30日止財政年度的中期股息每股0.13港元(2014年：每股0.12港元)。此中期股息合共1,204.7百萬港元(2014年：1,067.2百萬港元)。

16 承擔項目

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,172.4	1,520.9
投資物業	6,311.9	6,913.3
無形特許經營權	–	93.0
聯營公司	940.9	1,679.6
合營企業	396.6	425.7
其他投資	1,241.3	436.0
	10,063.1	11,068.5
本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	852.1	1,269.2

17 財務擔保及或然負債

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	2,595.8	2,240.0
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	4,020.1	4,229.4
聯營公司	1,340.9	20.0
一家關聯公司	44.7	49.7
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	1,318.0	1,415.0
	9,319.5	7,954.1

18 與有關連人士之交易

本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
與合營企業及聯營公司交易		
提供建築工程服務	415.4	334.9
利息收入	43.4	64.3
租金支出	135.5	159.7
與其他有關連人士交易		
提供建築工程服務	20.1	237.8
租金收入	60.9	71.2
專櫃佣金	42.9	51.2
酒店管理服務費收入	52.5	19.3
貨品、預付購物卡及購物券銷售	32.1	26.7
購買貨品	8.5	41.5
工程及機械服務	708.6	380.4
管理費支出	11.0	66.8

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

除支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

19 結算日後事項

承附註11(a)所述，除出售成都物業項目之交易外，於2015年12月2日及2015年12月29日訂立的出售已分別於2016年1月及2月完成。於2015年12月2日訂立的合約的代價將於成交後二年內分期收取。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	68,162.7	53,539.1
新創建(股票代號：0659)	7,086.7	6,389.1
新世界中國地產(股票代號：0917)	29,605.2	27,255.6
新世界百貨－現金及銀行存款淨額(股票代號：0825)	(1,020.1)	(408.8)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	32,490.9	20,303.2

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國大陸業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持有作將來發展成本支出之人民幣存款滙兌港元時產生。於2015年12月31日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的滙率滙兌產生的虧損4,147.0百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外滙風險。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。本集團透過利率掉期合約及外幣掉期合約對沖本集團部份利率及外滙風險。本集團於2015年12月31日持有未到期衍生工具為5,800.0百萬港元及600.0百萬美元(相等於約4,662.0百萬港元)。本集團於2015年12月31日之未結算外幣掉期合約為60.0百萬美元(相等於約466.2百萬港元)。

於期內，本集團的一家附屬公司發行於2022年到期，固定利率為4.375%的950.0百萬美元(相等於約7,381.5百萬港元)的債券。

於2015年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於64,698.5百萬港元(2015年6月30日：59,465.2百萬港元)，綜合債務淨額為68,162.7百萬港元(2015年6月30日：53,539.1百萬港元)。債務淨額與權益比率為31.4%，較2015年6月30日增加7.3百分點，主要用於支付發展費用，以3,592.8百萬港元收購Beames Holdings Limited (「Beames」)的36%權益，及以900.0百萬美元(相等於約6,993.0百萬港元)認購永久證券。

於2015年12月31日本集團的長期銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據為129,878.3百萬港元（有抵押部份：23,418.8百萬港元及無抵押部份：106,459.5百萬港元）。於2015年12月31日的短期銀行和其他借貸為2,982.9百萬港元（有抵押部份：41.7百萬港元及無抵押部份：2,941.2百萬港元）。2015年12月31日銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	百萬港元
1年內	25,194.7
第2年	16,894.7
第3-5年	68,659.8
第5年外	22,112.0
總額	132,861.2

於2015年12月31日之無抵押非控權股東貸款為2,664.6百萬港元。於2015年12月31日之與非流動資產列為待售資產直接相關之負債包括有抵押銀行貸款883.4百萬港元及無抵押銀行貸款648.5百萬港元。

本集團於2015年12月31日的權益減少至217,352.4百萬港元，而於2015年6月30日為222,358.0百萬港元。

其他資料

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2015年12月31日，本集團為合營企業及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	於2015年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	26,071.0	24,181.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	5,361.0	4,249.4
股本注資及提供貸款承擔	1,337.5	2,105.3
	32,769.5	30,536.4

附註：

該借款乃無抵押及不須付息，除其中6,148.1百萬港元(2015年6月30日：6,012.2百萬港元)須付利息，以年率為1.3%加以香港銀行同業拆息至10% (2015年6月30日：年率為1.3%加以香港銀行同業拆息至10%)。該借款均無特定還款期。

根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等由本集團提供財務支援的聯屬公司於2015年12月31日之合併財務狀況表及本集團應佔權益如下：

	合併財務狀況表 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	129,259.2	60,659.3
流動資產	30,634.4	15,896.0
流動負債	(30,511.7)	(15,425.7)
總資產減流動負債	129,381.9	61,129.6
非流動負債	(68,945.2)	(30,465.5)
淨資產	60,436.7	30,664.1

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2015年12月31日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

中期股息

董事會茲向於2016年3月18日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2016年6月30日止財政年度的中期股息每股0.13港元。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部份或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於2016年4月12日寄予各股東。預期股息支票及以股代息之股票將於2016年5月20日或之前寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	:	2016年3月15日至2016年3月18日
最後辦理股份過戶時間	:	2016年3月14日星期一下午四時三十分
股份過戶登記處地址	:	卓佳登捷時有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心22樓

購買、出售或贖回上市證券

截至2015年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至2015年12月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何上市證券。

主要收購及出售

- 於2015年7月3日，新世界發展(中國)有限公司(「新中地產」)，新世界中國地產之全資附屬公司，與周大福企業有限公司(「周大福企業」)訂立買賣協議，據此，新中地產同意出售及周大福企業同意收購New World Hotel Management (BVI) Limited(「NWHM」)之全部已發行股本及結欠賣方之未償還股東貸款，現金代價為2,753.0百萬港元。NWHM為若干主要從事提供酒店管理服務的公司的控股公司。該交易已於2015年12月29日完成，新世界中國地產已確認收益約為768.9百萬港元。
- 於2015年11月20日，本公司與周大福企業訂立買賣協議，據此，周大福企業同意出售及轉讓，而本公司同意收購及承讓Beames已發行股份的36%及Beames結欠周大福企業的全數無抵押及免息股東貸款，經調整的總代價約為3,592.8百萬港元。Beames透過其附屬公司、聯營公司及合營企業，主要於香港及東南亞從事酒店營運及物業投資業務。收購已於2015年11月23日完成。
- 於2015年12月2日，盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)與新中地產訂立三份買賣協議就分別以總代價人民幣8,600百萬元(折合約10,424.2百萬港元)，人民幣1,100百萬元(折合約1,333.3百萬港元)及人民幣3,800百萬元(折合約4,606.1百萬港元)出售新世界中國地產集團於中國海口，惠陽及武漢市漢口物業項目的權益。此等買賣協議已於2016年1月完成，新世界中國地產估計收益約為6,577.0百萬港元。

主要收購及出售(續)

- 於2015年12月29日，盛譽與新中地產訂立兩份買賣協議就分別以總現金代價人民幣2,000百萬元(折合約2,395.2百萬港元)及人民幣5,300百萬元(折合約6,347.3百萬港元)出售新世界中國地產集團於中國成都及貴陽物業項目的權益。本集團估計應佔收益約為1,466.7百萬港元，而貴陽物業項目買賣協議已於2016年2月完成。

審閱中期業績

本公司截至2015年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

企業管治守則

截至2015年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟守則條文A.6.4除外。

守則條文A.6.4乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文A.6.4規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)寬鬆。董事會並沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。該等偏離企業管治守則的情況是有必要的，主要因本集團巨大規模的員工(超過48,000名)及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引由其處理來自相關僱員的書面通知將會帶來龐大的行政負擔，但在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈「非法定帳目」等有關連的規定

包括於2015/2016中期報告作為供比較的數字之截至2015年6月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第436條披露之資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長交付截至2015年6月30日止年度財務報表。

本公司的核數師已對這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜及並沒載有根據《香港公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關條款並不低於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2015年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B (1)條，本公司董事資料自本公司2015年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭家純博士於2015年8月28日獲委任為豐盛機電控股有限公司主席兼非執行董事，該公司股份自2015年12月10日起在香港聯交所上市。
2. 李聯偉先生於2015年11月19日卸任醫院管理局公積金計劃信託委員會主席，並再度獲委任為醫院管理局公積金計劃信託委員會委員。李先生亦於2015年11月6日獲委任為聯合醫務集團有限公司之獨立非執行董事，該公司股份自2015年11月27日起在香港聯交所上市。
3. 梁祥彪先生於2015年11月16日獲委任為恒生管理學院董會成員。

投資者關係

本集團重視投資者關係，致力與投資者保持良好的溝通。我們十分注重資訊透明度，確保投資者能對本集團有全面及充分的理解。公告、中期報告及年報和投資者關係網站均為重要公開披露途徑，方便投資者對公司作出全面評估。此外，我們更會透過參與各地論壇及在本地及國際路演推介，及為投資界籌備實地考察和會議，銳意與持份者建立適時而有效的溝通。我們會向管理層直接傳遞各界投資人士的反饋意見，令董事會與投資者之間有雙向的溝通。

企業可持續發展

為達致可持續增長，本集團銳意對環境可能造成之影響減至最低及改善所在社區的生活質素的同時，為我們的投資者提供合理回報。這亦配合了企業可持續發展的三大元素－盈利、人文和環境。本集團的運作模式及行政決定亦會基於這三大元素作考慮。本集團明白透明度對持份者的重要性，故編撰了可持續發展報告(sr.nwd.com.hk)，詳細闡述本集團去年度在可持續發展計劃方面的表現及成果。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團擁有超過48,000名僱員由本集團旗下管理的實體聘用。薪酬政策會每年進行檢討，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅。對於修讀與工作相關課程的僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市的附屬公司的購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或各間附屬公司的股份。

董事於證券的權益

於2015年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股)					
鄭家純博士	–	600,000	–	600,000	0.01
杜惠愷先生	–	–	7,955,000 ⁽¹⁾	7,955,000	0.09
鄭家成先生	–	506,545	–	506,545	0.01
何厚浚先生	–	–	878,353 ⁽²⁾	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	–	–	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	–	–	90,000	0.00
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
杜惠愷先生	1,254,663	–	1,317,000 ⁽³⁾	2,571,663	0.03
鄭家成先生	755,961	–	–	755,961	0.01
李聯偉先生	387,448	–	–	387,448	0.00
紀文鳳小姐	45,000	–	–	45,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
紀文鳳小姐	20,000	–	–	20,000	0.00
鄭志雯女士	92,000	–	–	92,000	0.01
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	–	12,000,000 ⁽⁴⁾	30,349,571	0.80
杜惠愷先生	1,939,834	–	8,330,782 ⁽³⁾	10,270,616	0.27
鄭家成先生	295,838	–	5,973,374 ⁽⁵⁾	6,269,212	0.16
紀文鳳小姐	15,000	–	–	15,000	0.00
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	–	–	500 ⁽⁶⁾	500	50.00

董事於證券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

附註：

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

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權

截至2015年12月31日止六個月內，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司及其附屬公司的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下：

- (1) 於本公司相關股份的好倉－購股權
授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			每股 行使價 ⁽⁴⁾ 港元	
			於2015年 7月1日 結存	期內調整 ⁽⁴⁾	期內行使		於2015年 12月31日 結存
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,664,813	10,824	-	10,675,637	9.152
杜惠愷先生	2014年1月22日	(2)	532,442	540	-	532,982	9.756
鄭志剛博士	2012年3月19日	(1)	3,732,683	3,788	-	3,736,471	9.152
陳觀展先生	2012年3月19日	(1)	3,732,683	3,788	-	3,736,471	9.152
楊秉樑先生	2012年3月19日	(1)	533,238	541	-	533,779	9.152
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	533,238	541	-	533,779	9.152
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	533,238	541	-	533,779	9.152
何厚滙先生	2012年3月19日	(1)	533,238	541	-	533,779	9.152
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	533,238	541	-	533,779	9.152
梁祥彪先生	2012年3月19日	(1)	533,238	541	-	533,779	9.152
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,199,441	3,247	-	3,202,688	9.152
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	533,238	541	-	533,779	9.152
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,199,441	3,247	-	3,202,688	9.152
歐德昌先生	2012年3月19日	(3)	1,345,328	1,365	-	1,346,693	9.152
	2014年1月22日	(2)	532,442	540	-	532,982	9.756
			30,671,939	31,126	-	30,703,065	

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(1) 於本公司相關股份的好倉－購股權(續)

授予本公司董事的購股權(續)

附註：

- (1) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- (3) 分為三期，分別由2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (4) 本公司於期內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2015年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2015年12月29日由9.161港元調整至9.152港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2015年12月29日由9.766港元調整至9.756港元。
- (5) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					購股權數目		每股 行使價 ⁽⁹⁾ 港元
		於2015年 7月1日 結存	期內授出 ⁽⁶⁾	期內行使	期內調整 ⁽⁹⁾	期內失效	於2015年 12月31日 結存		
2012年3月19日	(1)	48,472,228	-	(20,000) ⁽⁷⁾	48,279	(853,182)	47,647,325	9.152	
2012年11月16日	(2)	6,958,068	-	-	7,057	-	6,965,125	11.238	
2014年1月22日	(3)	29,270,884	-	-	29,093	(585,687)	28,714,290	9.756	
2014年10月27日	(4)	33,001,582	-	(75,000) ⁽⁸⁾	32,023	(1,352,531)	31,606,074	9.485	
2015年7月7日	(5)	-	20,100,000	-	20,392	(300,304)	19,820,088	9.966	
		117,702,762	20,100,000	(95,000)	136,844	(3,091,704)	134,752,902		

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(1) 於本公司相關股份的好倉－購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

附註：

- (1) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 分為四期，分別由2012年11月16日、2013年11月16日、2014年11月16日、2015年11月16日至2016年11月15日。
- (3) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- (4) 分為四期，分別由2014年10月27日、2015年10月27日、2016年10月27日、2017年10月27日至2018年10月26日。
- (5) 分為四期，分別由2015年7月7日、2016年7月7日、2017年7月7日、2018年7月7日至2019年7月6日。
- (6) 股份於緊接2015年7月7日(授出日期)前的收市價為每股9.72港元。
- (7) 行使日期為2015年7月10日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為9.24港元。
- (8) 行使日期為2015年7月2日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為10.14港元。
- (9) 本公司於期內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2015年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2015年12月29日由9.161港元調整至9.152港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2015年12月29日由11.249港元調整至11.238港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2015年12月29日由9.766港元調整至9.756港元。於2014年10月27日授出的購股權的每股行使價於2015年12月29日由9.495港元調整至9.485港元。於2015年7月7日授出的購股權的每股行使價於2015年12月29日由9.976港元調整至9.966港元。
- (10) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於期內授出的購股權的公平值評估為每股1.574港元。有關值乃按照無風險年率0.923%，經參考香港政府債券(到期日為2019年9月30日)於估值日的息率，以及過去股價於與購股權年期相同的期間的歷史波動比率30.98%計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.82%及購股權的預計年期為四年。

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

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉－購股權

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

截至2015年12月31日止六個月內，根據新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃授出的購股權的變動詳情如下：

授予本公司董事的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 港元
			於2015年 7月1日		於2015年 12月31日		
			結存	期內行使	期內失效	結存	
鄭家純博士	2011年1月18日	(1)	2,077,922	-	-	2,077,922	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	(2)	935,066	-	-	935,066	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	(1)	831,169	-	-	831,169	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	(1)	311,688	-	-	311,688	3.036
			4,155,845	-	-	4,155,845	

附註：

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

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉－購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				每股 行使價 港元
	於2015年 7月1日			於2015年 12月31日	
	結存	期內行使 ⁽²⁾	期內失效	結存	
2010年5月31日至2010年6月25日	39,480	(39,480)	-	-	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	593,278	(581,936)	(11,342)	-	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	3,933,085	(1,053,249)	-	2,879,836	3.036
2011年7月26日至2011年8月22日	517,242	(290,362)	-	226,880	2.705
	5,083,085	(1,965,027)	(11,342)	3,106,716	

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉－購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

新世界中國地產2011年購股權計劃

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				於2015年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
	於2015年 7月1日 結存	期內授出 ⁽³⁾	期內行使 ⁽²⁾	期內失效		
2012年5月3日至2012年5月30日	2,798,400	-	(609,640)	(120,000)	2,068,760	2.450
2012年10月22日至2012年11月16日	199,100	-	(77,600)	-	121,500	3.370
2013年1月7日至2013年2月1日	2,738,560	-	(225,580)	-	2,512,980	3.880
2013年4月2日至2013年4月29日	1,791,990	-	(108,000)	-	1,683,990	3.350
2013年6月24日至2013年6月25日	892,400	-	(149,200)	(99,200)	644,000	2.762
2013年10月15日至2013年10月17日	1,475,100	-	(616,000)	-	859,100	4.010
2014年1月9日至2014年1月13日	3,371,020	-	(334,477)	(34,800)	3,001,743	3.970
2014年7月10日至2014年7月11日	874,000	-	(34,000)	-	840,000	4.720
2014年10月23日至2014年10月24日	802,000	-	(320,800)	-	481,200	4.420
2015年3月11日至2015年3月12日	10,852,400	-	(319,600)	(172,000)	10,360,800	4.968
2015年5月8日至2015年5月11日	914,000	-	-	-	914,000	5.420
2015年7月23日至2015年7月24日	-	3,206,000	(71,600)	-	3,134,400	4.504
	26,708,970	3,206,000	(2,866,497)	(426,000)	26,622,473	

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 股份於緊接根據新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃行使購股權日期前的加權平均收市價分別為5.204港元及5.460港元。
- (3) 股份於緊接2015年7月23日(要約授出日期)前的收市價為每股4.390港元。
- (4) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉－購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

新世界中國地產2011年購股權計劃(續)

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為4.504港元的購股權的公平值評估為每份1.37港元。有關值乃按照無風險年率1.28%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及五年期間的歷史波動比率38.32%計算，並假設股息率0.63%及購股權的預計年期為五年。

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

(3) 於新創建集團有限公司(「新創建」)相關股份的好倉－購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2015年 7月1日		於2015年 12月31日		
			結存	期內調整 ⁽²⁾	期內行使	結存	
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,401,080	6,845	-	7,407,925	14.145

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 新創建於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2015年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2015年12月29日由14.158港元調整至14.145港元。
- 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

- (3) 於新創建集團有限公司(「新創建」)相關股份的好倉－購股權(續)
授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	購股權數目						每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
	行使期 (附註)	於2015年 7月1日		於2015年 12月31日		結存	
		結存	期內調整 ⁽²⁾	期內行使	期內失效		
2015年3月9日	(1)	48,076,973	44,382	-	(60,008)	48,061,347	14.145

附註：

- (1) 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- (2) 新創建於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2015年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2015年12月29日由14.158港元調整至14.145港元。
- (3) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(C) 於債券的好倉

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

姓名	由Fita發行的美元債券金額				於2015年 12月31日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	-	2,900,000	12,890,000 ⁽¹⁾	15,790,000	2.11
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	12,890,000	17,790,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事於證券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(2) 新世界中國地產

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				總數 人民幣	於2015年 12月31日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	總數 人民幣		
杜惠愷先生	-	65,896,000 ⁽¹⁾	1,142,041,200 ⁽²⁾	1,207,937,200	12.89	
鄭家成先生	-	12,256,000 ⁽³⁾	16,000,000 ⁽⁴⁾	28,256,000	0.30	
	-	78,152,000	1,158,041,200	1,236,193,200		

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生的配偶擁有，當中人民幣42,896,000元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率換算為人民幣。
- (2) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司擁有，當中人民幣584,611,200元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率換算為人民幣，而人民幣118,800,000元之債券以港元發行，並已採用1.0港元兌人民幣0.8元之匯率換算為人民幣。
- (3) 該等債券由鄭家成先生及其配偶共同擁有，全部以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率換算為人民幣。
- (4) 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。

(3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				總數 港元	於2015年 12月31日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元	總數 港元		
杜惠愷先生	-	23,400,000 ⁽¹⁾	156,000,000 ⁽²⁾	179,400,000	0.96	
紀文鳳小姐	11,800,000 ⁽³⁾	-	-	11,800,000	0.06	
	11,800,000	23,400,000	156,000,000	191,200,000		

董事於證券的權益(續)**(C) 於債券的好倉(續)**

(3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)(續)

附註：

- (1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (2) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有，以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (3) 7,800,000港元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

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

姓名	由Rosy Unicorn發行的美元債券金額				於2015年 12月31日 佔已發行 債券金額 總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	-	51,500,000	22,840,000 ⁽¹⁾	74,340,000	14.87

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。

除上文披露外，於2015年12月31日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2015年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	-	4,065,083,926	4,065,083,926	43.87
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	-	4,065,083,926	4,065,083,926	43.87
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	-	4,065,083,926	4,065,083,926	43.87
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	4,065,083,926	4,065,083,926	43.87
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	3,696,602,922	368,481,004	4,065,083,926	43.87

附註：

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

除上文所披露者外，本公司於2015年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無其他權益記錄。

公司資料

榮譽主席

拿督鄭裕彤博士

董事會

執行董事

鄭家純博士GBS(主席)

鄭志剛博士(執行副主席兼聯席總經理)

陳觀展先生(聯席總經理)

紀文鳳小姐SBS JP

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

非執行董事

杜惠愷先生JP(非執行副主席)

鄭家成先生

獨立非執行董事

楊秉樑先生

查懋聲先生JP

查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)

何厚浚先生

李聯偉先生BBS JP

梁祥彪先生

公司秘書

王文海先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

胡關李羅律師行

高李葉律師行

張葉司徒陳律師事務所

姚黎李律師行

Eversheds

股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

主要來往銀行

中國農業銀行

中國銀行(香港)

交通銀行

東亞銀行

中國建設銀行(亞洲)

國家開發銀行

招商銀行

花旗銀行

星展銀行

恒生銀行

中國工商銀行(亞洲)

瑞穗銀行

南洋商業銀行

三井住友銀行

渣打銀行

香港上海滙豐銀行

株式會社 三菱東京UFJ銀行

股份代號

香港聯交所0017

路透社0017.HK

彭博通訊社17 HK

投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料

請聯絡本公司投資者關係部

地址為：

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

電子郵件：ir@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk

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

© 新世界發展有限公司2016年



新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673
www.nwd.com.hk



新世界發展有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。