

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# 新世界發展有限公司

## New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

## 全年業績公佈 2015/2016

### 業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2016年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

### 綜合收益表

截至2016年6月30日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收入	2	<b>59,570.0</b>	55,245.0
銷售成本		<b>(41,047.6)</b>	(35,939.0)
毛利		<b>18,522.4</b>	19,306.0
其他收入		<b>923.5</b>	31.8
其他收益，淨值		<b>6,454.1</b>	15,276.4
銷售及推廣費用		<b>(1,768.8)</b>	(1,957.9)
行政費用及其他營運費用		<b>(7,855.2)</b>	(7,850.9)
投資物業公平值變動		<b>307.3</b>	3,165.5
營業溢利	3	<b>16,583.3</b>	27,970.9
財務收入		<b>1,399.0</b>	1,130.2
財務費用		<b>(1,935.7)</b>	(1,621.9)
應佔業績		<b>16,046.6</b>	27,479.2
合營企業		<b>1,678.4</b>	4,319.2
聯營公司		<b>982.1</b>	(661.9)
除稅前溢利		<b>18,707.1</b>	31,136.5
稅項	4	<b>(6,423.7)</b>	(4,264.4)
本年度溢利		<b>12,283.4</b>	26,872.1
應佔：			
本公司股東		<b>8,666.3</b>	19,112.0
非控權股東權益		<b>3,617.1</b>	7,760.1
		<b>12,283.4</b>	26,872.1
股息		<b>4,116.5</b>	3,766.3
每股盈利	5		
基本		<b>0.95港元</b>	2.17港元
攤薄		<b>0.95港元</b>	2.17港元

**綜合全面收益表**  
截至2016年6月30日止年度

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本年度溢利	<b>12,283.4</b>	26,872.1
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
由物業、機器及設備及土地使用權重列為投資物業之物業重估	<b>20.1</b>	303.4
- 其中重估產生之遞延稅項	<b>(5.0)</b>	(7.5)
重新計量離職後福利責任	<b>(15.1)</b>	3.6
一項可供出售金融資產重列為一家聯營公司權益時撥回儲備	-	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	<b>(1,074.9)</b>	295.2
- 其中公平值變動產生之遞延稅項	-	(58.0)
投資重估虧絀於一項可供出售金融資產耗蝕時撥回收益表	<b>670.4</b>	-
出售可供出售金融資產時撥回儲備	<b>(422.5)</b>	(138.9)
- 其中出售時撥回儲備產生之遞延稅項	<b>106.5</b>	-
出售附屬公司時撥回儲備	<b>(980.3)</b>	(14.0)
出售一家合營企業權益及一家聯營公司部份權益時撥回儲備	<b>(4.0)</b>	(46.6)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<b>(1,999.6)</b>	(303.3)
現金流量對沖	<b>(12.1)</b>	(1.1)
匯兌差額	<b>(4,079.9)</b>	(190.9)
本年度其他全面收益	<b>(7,796.4)</b>	559.1
本年度全面收益總額	<b>4,487.0</b>	27,431.2
應佔：		
本公司股東	<b>2,853.8</b>	19,704.2
非控權股東權益	<b>1,633.2</b>	7,727.0
	<b>4,487.0</b>	27,431.2

# 綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		86,597.0	91,625.0
物業、機器及設備		23,872.5	20,483.8
土地使用權		1,932.2	2,343.4
無形特許經營權		12,906.4	14,797.8
無形資產		2,702.3	2,864.1
合營企業權益		50,353.0	49,451.9
聯營公司權益		19,057.0	17,731.7
可供出售金融資產		10,079.2	6,909.2
持至到期日投資		42.9	41.4
按公平值透過損益列賬金融資產		695.1	847.0
衍生金融工具		81.4	39.5
持作發展物業		18,556.9	26,604.5
遞延稅項資產		684.9	673.3
其他非流動資產		5,610.1	1,770.4
		<b>233,170.9</b>	<b>236,183.0</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		50,755.0	51,578.4
待售物業		21,163.2	26,375.5
存貨		665.7	707.5
應收賬及預付款	6	25,481.1	21,227.9
可供出售金融資產		1,799.8	-
按公平值透過損益列賬金融資產		0.1	0.2
衍生金融工具		19.3	30.4
有限制銀行存款		205.7	113.5
現金及銀行存款		54,965.1	59,351.7
		<b>155,055.0</b>	<b>159,385.1</b>
非流動資產列為待售資產	7	3,882.7	2,362.6
		<b>158,937.7</b>	<b>161,747.7</b>
<b>總資產</b>		<b>392,108.6</b>	<b>397,930.7</b>

# 綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
<b>權益</b>			
股本		<b>69,599.8</b>	66,711.6
儲備		<b>109,973.6</b>	112,207.0
股東權益		<b>179,573.4</b>	178,918.6
非控權股東權益		<b>21,321.9</b>	43,439.4
<b>總權益</b>		<b>200,895.3</b>	222,358.0
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		<b>114,842.4</b>	83,638.4
遞延稅項負債		<b>8,453.2</b>	9,288.0
衍生金融工具		<b>794.0</b>	847.4
其他非流動負債		<b>601.2</b>	795.8
		<b>124,690.8</b>	94,569.6
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	8	<b>38,190.9</b>	40,605.5
長期借貸之即期部份		<b>16,828.1</b>	27,256.9
衍生金融工具		<b>186.0</b>	-
短期借貸		<b>3,261.6</b>	6,261.2
即期應付稅項		<b>7,972.6</b>	5,951.6
		<b>66,439.2</b>	80,075.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	7	<b>83.3</b>	927.9
		<b>66,522.5</b>	81,003.1
<b>總負債</b>		<b>191,213.3</b>	175,572.7
<b>總權益及負債</b>		<b>392,108.6</b>	397,930.7

附註：

## 1. 編製基準

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

### (a) 採納經修訂準則、修訂及詮釋

於2016年6月30日止年度未有任何新訂準則、修訂或詮釋首次生效。

### (b) 尚未生效的準則及修訂

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16號	租賃
香港財務報告準則第2號的修訂	股權支付交易的分類及計算
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：應用合併的例外規定
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11號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第7號的修訂	披露計劃
香港會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
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. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收入		
物業銷售	28,527.9	25,681.9
租務	2,492.3	2,401.5
合約工程	12,198.2	8,456.7
服務提供	7,705.3	7,387.3
基建項目經營	2,444.0	2,470.7
酒店營運	1,762.3	4,060.8
百貨經營	3,550.2	3,913.0
其他	889.8	873.1
總額	59,570.0	55,245.0

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（包括設施管理、建築及交通及策略性投資）、基建項目（包括道路、環境、物流及航空）、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未分攤企業費用的影響。此外，財務收入、財務費用及稅項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。

## 2. 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 (附註 d)	百貨 百萬港元	其他 百萬港元 (附註 e)	綜合 百萬港元
<b>2016年</b>								
總收入	28,721.3	2,695.6	28,450.9	2,444.0	1,771.1	3,552.5	982.7	68,618.1
內部分部	(193.4)	(203.3)	(8,547.4)	-	(8.8)	(2.3)	(92.9)	(9,048.1)
對外收入	28,527.9	2,492.3	19,903.5	2,444.0	1,762.3	3,550.2	889.8	59,570.0
分部業績	7,215.3	1,408.2	976.3	1,092.5	(116.5)	205.0	342.5	11,123.3
其他收益，淨值	6,711.9	0.6	101.4	(331.9)	1,341.3	(106.9)	(1,262.3)	6,454.1
投資物業公平值變動	-	(1,109.3)	1,416.6	-	-	-	-	307.3
未分攤企業費用								(1,301.4)
營業溢利								16,583.3
財務收入								1,399.0
財務費用								(1,935.7)
								16,046.6
應佔業績								
合營企業 (附註 a)	(85.9)	385.3	58.3	1,526.0	(86.8)	-	(118.5)	1,678.4
聯營公司 (附註 b)	242.4	20.3	106.9	603.3	-	-	9.2	982.1
除稅前溢利								18,707.1
稅項								(6,423.7)
本年度溢利								12,283.4
分部資產	109,285.1	89,474.0	15,318.7	14,569.6	14,613.8	5,599.9	17,881.1	266,742.2
合營企業權益	13,178.9	11,772.6	5,127.8	12,605.9	5,934.3	-	1,733.5	50,353.0
聯營公司權益	994.5	2,790.4	7,767.9	7,271.6	1.1	-	231.5	19,057.0
未分攤資產								55,956.4
總資產								392,108.6
分部負債	21,143.7	1,269.6	10,204.5	673.1	356.1	3,745.2	1,483.2	38,875.4
未分攤負債								152,337.9
總負債								191,213.3
非流動資產添置 (附註 c)	8,654.5	4,260.3	373.9	165.1	3,851.7	165.2	699.7	18,170.4
折舊及攤銷	80.4	25.4	214.8	830.8	399.2	352.6	26.0	1,929.2
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	30.1	699.8	729.9

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

2. 收入及分部資料 (續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註 c) 百萬港元
<b>2016年</b>		
香港	33,721.9	84,282.1
中國大陸	24,772.5	61,885.2
其他	1,075.6	400.0
	<b>59,570.0</b>	<b>146,567.3</b>
<b>2015年</b>		
香港	29,907.9	81,469.7
中國大陸	24,360.5	76,854.2
其他	976.6	394.7
	<b>55,245.0</b>	<b>158,718.6</b>

附註:

- (a) 截至 2016 年 6 月 30 日止年度，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，一間合營企業的項目，的間接權益的分佔收益約 179.3 百萬港元。

截至 2015 年 6 月 30 日止年度，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 2016 年 6 月 30 日止年度，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，Tharisa plc 的權益作出的耗蝕虧損 200.0 百萬港元。

截至 2015 年 6 月 30 日止年度，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 1,779.4 百萬港元。

- (c) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

- (d) 截至 2016 年 6 月 30 日年度，酒店營運分部收入下跌乃由於本集團於 2015 年 6 月 15 日出售其持有之三家酒店（即香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店和尖沙咀凱悅酒店）的 50% 權益並將餘下權益重新分類為合營企業權益。

截至 2015 年 6 月 30 日年度，酒店營運分部包括出售擁有三間位於香港之酒店的附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業以公平值重新計量保留權益的收益 13,709.2 百萬港元。

- (e) 於其他分部之款額包括本集團於截至 2016 年 6 月 30 日止年度外幣兌換虧損淨額 1,306.7 百萬港元。自 2016 年 3 月完成出售電訊服務後，已無電訊業務於此分部。

- (f) 截至 2016 年 6 月 30 日止年度，營業溢利並未扣除折舊及攤銷，投資物業公平值變動及其他收益，淨值，和已扣除外幣兌換虧損淨值之款額為 9,857.1 百萬港元，其中 5,055.0 百萬港元來自香港，4,802.1 百萬港元來自中國大陸及其他。

### 3. 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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	210.4	376.6
物業、機器及設備撥備撥回	567.3	-
被視為出售一家聯營公司權益收益	-	50.7
出售附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業後以 公平值重新計量保留權益的收益	40.0	13,709.2
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產時 按公平值保留而重新計量的收益	-	914.0
增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以公平值 重新計量前期持有權益所產生的(虧損)/收益	(40.5)	986.6
增購一家聯營公司之權益使其成為一家附屬公司時以公平值 重新計量前期持有權益所產生的收益	18.2	-
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(154.0)	(38.9)
出售淨收益/(虧損)		
可供出售金融資產	413.3	66.2
非流動資產列為待售資產	784.9	30.3
按公平值透過損益列賬金融資產	9.8	(23.5)
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權 附屬公司、合營企業及聯營公司	7,021.4	(119.9)
出售存貨成本	(22,058.8)	(19,709.2)
提供服務成本	(17,227.1)	(13,177.9)
折舊及攤銷	(1,929.2)	(2,314.0)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(692.4)	(11.8)
無形資產	-	(100.5)
應收貸款及其他應收賬	(7.4)	(61.2)
物業、機器及設備	(30.1)	(532.0)
外幣兌換(虧損)/收益淨額	(1,894.0)	93.8

#### 4. 稅項

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	925.3	623.9
中國大陸及海外稅項	3,301.4	1,706.6
中國大陸土地增值稅	2,093.7	1,667.6
遞延稅項		
投資物業之估值	60.5	178.5
其他暫時差異	42.8	87.8
	<b>6,423.7</b>	<b>4,264.4</b>

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2015年：16.5%）提撥準備。

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由12%至25%（2015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%（2015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646.0百萬港元及254.2百萬港元（2015年：1,085.8百萬港元及191.7百萬港元）。

#### 5. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	8,666.3	19,112.0
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(3.9)	(1.7)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>8,662.4</b>	<b>19,110.3</b>
		股份數目 (百萬股)
	2016年	2015年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	9,146.3	8,790.3
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	0.1	2.0
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>9,146.4</b>	<b>8,792.3</b>

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2016年6月30日及2015年6月30日止年度之每股盈利有假設其影響。

## 6. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
即期至30天	2,274.7	2,859.5
31天至60天	260.7	595.1
多於60天	669.8	1,447.2
	<b>3,205.2</b>	<b>4,901.8</b>

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

## 7. 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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
上市股本證券		
香港上市之股本證券	-	7.8
物業、機器及設備	116.7	-
投資物業	-	257.0
列為待售的一家附屬公司資產(附註 a)	3,766.0	-
列為待售的出售集團資產(附註 b)	-	2,097.8
	<b>3,882.7</b>	<b>2,362.6</b>

### 與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
列為待售的一家附屬公司負債(附註 a)	83.3	-
列為待售的出售集團負債(附註 b)	-	927.9
	<b>83.3</b>	<b>927.9</b>

附註：

- (a) 於2016年6月20日，新創建集團有限公司(「新創建」)，本集團的一家附屬公司，就出售其間接全資附屬公司，耀名控股有限公司(「耀名」，一家持有位於新創建葵涌物流中心全部物業權益的投資控股有限公司)及債務轉讓訂立買賣協議，總現金代價為37.5億港元。買賣協議的所有先決條件已獲達成及出售事項已於2016年8月31日完成。於2016年6月30日，耀名有關的資產及負債已重列為待售資產及待售資產直接相關之負債。
- (b) 於2015年7月3日，新世界發展(中國)有限公司(「新中地產」)，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)之一家全資附屬公司，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「出售集團」)全部權益以及轉讓及出讓其股東貸款。出售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，其出售之收益約為768.9百萬港元。

## 8. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
即期至30天	5,496.4	8,869.1
31天至60天	894.3	670.7
多於60天	1,589.4	1,548.3
	<b>7,980.1</b>	<b>11,088.1</b>

## 9. 資產抵押

於2016年6月30日，資產合計71,775.7百萬港元(2015年：61,374.1百萬港元)已作本集團若干銀行備用信貸額抵押。

## 10. 或然負債

本集團於2016年6月30日之財務擔保合約為8,209.1百萬港元(2015年：7,954.1百萬港元)。

## 11. 結算日後事項

新世界中國地產有限公司私有化

於2016年1月6日，本公司及義榮企業有限公司(「要約人」)，本公司一家全資擁有之附屬公司，公佈一項自願有條件現金要約。要約人收購除經已由要約人及本公司所持有的新世界中國地產(本公司持有的一家於開曼群島成立的間接非全資附屬公司)的已發行股份外的所有已發行股份(「要約股份」)。

於2016年4月5日，要約人接獲約98.65%要約股份的接納。要約人可根據開曼群島公司法第88條透過行使其強制收購未被要約人收購之要約股份之權利將新世界中國地產私有化。

於2016年6月28日，要約人已向餘下要約股份的股東寄發強制收購通知。根據於開曼群島大法院所存置的「開曼群島令狀及其他原訴記錄冊」進行的查冊，截至2016年7月28日，並無餘下要約股東向開曼群島大法院提呈反對強制收購。因此，要約人有權及必須根據股份要約及強制收購通告載列的條款按每股餘下要約股份7.80港元強制收購餘下要約股份。於2016年8月3日，強制收購經已完成。由於完成強制收購及自其生效起，新世界中國地產已成為本公司的間接全資附屬公司。新世界中國地產之股份於香港聯合交易所有限公司的上市地位於2016年8月4日獲撤銷。

## 股息

董事會議決建議向於 2016 年 11 月 25 日名列本公司股東名冊的股東就截至 2016 年 6 月 30 日止年度派發末期股息每股 0.31 港元 (2015 年：每股 0.30 港元)。連同已派發的中期股息每股 0.13 港元 (2015 年：每股 0.12 港元)，截至 2016 年 6 月 30 日止年度每股派息共 0.44 港元 (2015 年：每股 0.42 港元)。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此以股代息安排須待(1)建議的末期股息於 2016 年 11 月 22 日舉行的股東週年大會(「2016 年股東週年大會」)上獲批准;及(2)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准依據此項建議所發行的新股上市及買賣，方可作實。載有關於以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於 2016 年 11 月 29 日寄予各股東，預計末期股息單及股票將約於 2016 年 12 月 30 日發送給股東。

## 有關2016年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2016年11月15日至2016年11月22日  
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2016年11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

## 有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2016年11月25日星期五下午四時三十分

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

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

## 僱員

於 2016 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用超過 4.5 萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市之附屬公司之購股權計劃，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/或各間附屬公司之股份。

## 審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至 2016 年 6 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。

本公司之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至 2016 年 6 月 30 日止年度之業績公佈，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公佈作出核證。

## 企業管治守則

於截至 2016 年 6 月 30 日止年內，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文 A.6.4 除外。

守則條文 A.6.4 乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文 A.6.4 規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄 10 所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會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，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此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數量（超過 4.5 萬名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而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

在於 2015/2016 全年業績公告所載之截至 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 6 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自於該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《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 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2016 年 6 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調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)條或第 407(3)條作出的陳述。

## 主要收購及出售

1. 於 2015 年 7 月 3 日，新世界發展（中國）有限公司（「新中地產」），新世界中國地產之一家全資附屬公司，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之控股公司。該交易已於 2015 年 12 月 29 日完成，其出售之收益約為 768.9 百萬港元。
2. 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 Holdings Limited（「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業務營運及物業投資業務。收購已於 2015 年 11 月 23 日完成而 Beames 亦成為本公司之一家直接全資附屬公司。
3. 於 2015 年 12 月 2 日，恒大地產集團有限公司（「恒大」）的一家間接全資附屬公司，盛譽(BVI) 有限公司（「盛譽」）作為買方與新中地產作為賣方訂立三份買賣協議，分別以總代價人民幣 8,600.0 百萬元（相等於約 10,424.2 百萬港元），人民幣 1,100.0 百萬元（相等於約 1,333.3 百萬港元）及人民幣 3,800.0 百萬元（相等於約 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，其出售之總收益約為 4,581.2 百萬港元。
4. 於 2015 年 12 月 23 日，一家本公司直接全資附屬公司及一家新世界中國地產間接全資附屬公司與恒大達成一份認購協議，各認購一半由恒大發行之本金總額為 900.0 百萬美元（相等於約 6,993.0 百萬港元）的 9% 永久證券。該永久證券的普通證券部份分類為可供出售金融資產，而贖回證券部份則分類為衍生金融工具。
5. 於 2015 年 12 月 29 日，盛譽與新中地產訂立兩份買賣協議，分別以總現金代價人民幣 2,000.0 百萬元（相等於約 2,395.2 百萬港元）及人民幣 5,300.0 百萬元（相等於約 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。而貴陽及成都物業項目的買賣協議已分別於 2016 年 2 月及 5 月完成，其出售之總收益約為 2,022.0 百萬港元。
6. 於 2016 年 2 月 18 日，本公司之直接全資附屬公司新世界電話控股有限公司（「新世界電話控股」）作為賣方與香港寬頻集團有限公司作為買方訂立股份購買協議，就有關出售新世界電話控股擁有之兩家全資附屬公司 Concord Ideas Ltd. 及 Simple Click Investments Limited 的全部股權，經調整的總代價為 725.7 百萬港元。該兩家附屬公司及彼等的附屬公司主要在香港從事提供固網及寬頻電訊服務及網上營銷解決方案服務。該交易已於 2016 年 3 月 31 日完成，而收益約為 283.9 百萬港元。
7. 於 2016 年 6 月 20 日，Delaware Industrial Limited 作為買方與新創建之間接全資附屬公司 NWS FM Limited 作為賣方，就出售其直接全資附屬公司，耀明控股有限公司（一家持有位於新創建葵涌物流中心全部權益的投資控股公司）及債務轉讓訂立買賣協議（「出售交易」），總現金代價為 37.5 億港元。出售交易於 2016 年 8 月 31 日完成。

8. 於2016年1月6日，本公司及義榮企業有限公司(「要約人」)，本公司之一家全資附屬公司，公佈一項自願有條件現金要約。要約人收購除經已由要約人及本公司所持有的新世界中國地產(本公司持有的一家於開曼群島成立的間接非全資附屬公司)的已發行股份外的所有已發行股份(「要約股份」)。

於2016年4月5日，要約人接獲約98.65%要約股份的接納。要約人可根據開曼群島公司法第88條透過行使其強制收購未被要約人收購之要約股份之權利將新世界中國地產私有化。

於2016年6月28日，要約人已向餘下要約股份的股東寄發強制收購通知。根據於開曼群島大法院所存置的「開曼群島令狀及其他原訴記錄冊」進行的查冊，截至2016年7月28日，並無餘下要約股東向開曼群島大法院提呈反對強制收購。因此，要約人有權及必須根據股份要約及強制收購通告載列的條款按每股餘下要約股份7.80港元強制收購餘下要約股份。於2016年8月3日，強制收購經已完成。由於完成強制收購及自其生效起，新世界中國地產已成為本公司的間接全資附屬公司。新世界中國地產之股份於聯交所的上市地位於2016年8月4日獲撤銷。

## 流動資金及資本來源

債務淨額	2016年 財政年度 百萬港元	2015年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	<b>77,048.8</b>	53,539.1
新創建（股票代號：0659）	<b>6,141.2</b>	6,389.1
新世界百貨-現金及銀行存款淨值（股票代號：0825）	<b>(207.0)</b>	(408.8)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	<b>71,114.6</b>	47,558.8

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。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作為將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2016年6月30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匯率匯兌為港元產生的虧損5,937.7百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

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匯掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2016年6月30日持有未到期的衍生工具為5,800.0百萬港元及600.0百萬美元（相等於約4,662.0百萬港元）。本集團於2016年6月30日之未結算外匯掉期合約為387.5百萬港元及347.6百萬美元（相等於約2,700.9百萬港元）。

於年內，本集團的一家全資擁有之附屬公司發行於2022年至2026年到期的950.0百萬美元（相等於約7,381.5百萬港元）及1,322.0百萬港元，息率介乎4.375%至4.700%定息債券。

於年內，本集團以約210.0億港元用作私有化新世界中國地產。

於年內，本集團認購本金總額為900.0百萬美元（相等於約6,993.0百萬港元）的9%永久證券。

於2016年6月30日，本集團之現金及銀行存款（包括有限制銀行存款）維持於55,170.8百萬港元（2015年：59,465.2百萬港元），綜合債務淨額為77,048.8百萬港元（2015年：53,539.1百萬港元）。債務淨額與權益比率為38.4%，較2015財政年度增加14.3個百分點。

於2016年6月30日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券為130,701.4百萬港元。於2016年6月30日的短期銀行和其他借貸為1,518.2百萬港元。於2016年6月30日，銀行借貸、其他借貸和固定利率債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	<b>18,346.3</b>
2年	<b>14,449.3</b>
3 - 5年	<b>81,625.4</b>
5年外	<b>17,798.6</b>
	<b>132,219.6</b>

於2016年6月30日，本集團資產合計71,775.7百萬港元及若干附屬公司之股份已作為本集團若干銀行備用信貸額之抵押。本集團於2016年6月30日之非控權股東權益比較2015年6月30日減少22,117.5百萬港元，主要原因為增購新世界中國地產及Beames權益。因此，本集團於2016年6月30日的權益為200,895.3百萬港元。

## 業務回顧

於 2016 財政年度，本集團錄得收入 595 億 7,000 萬港元。本公司股東應佔溢利 86 億 6,630 萬港元。本集團的基本溢利為 96 億 6,220 萬港元，按年上升 43%。若剔除新世界發展應佔外匯兌換之影響、及出售五個位於中國內地、由新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)持有的發展項目之收益，本集團經調整的基本溢利為 68 億 9,260 萬港元。

### 香港物業發展

2016 年初，環球資本市場表現反覆，加上市場對美國加息動向的猜測，催化了置業者的觀望態度，部份發展商因而調整了首季度的推盤策略。根據香港差餉物業估價署的資料，2016 年上半年一手住宅成交數目合共 5,633 宗，按年下跌 35%。面對具挑戰的經營環境，部份發展商採取進取的銷售策略，通過提供各種優惠及不同層級的按揭計劃來提升市場氣氛。

踏入 2016 年第二季度，市場對美國加息預期降溫，無論在速度或幅度也有向下調整的趨勢，有助本港住宅樓市按揭息率維持超低水平，加上中港兩地股票市場逐漸擺脫 2016 年首季度的陰霾而逐步復甦，為置業氣氛提供了轉向正面的條件。個別擁有卓越品牌及位處上佳地段的優質物業，基於市場的供應稀缺，遂成為資金充裕人士之首選。

於回顧年內，本集團香港物業發展收入包括合作發展項目的收益為 129 億 4,190 萬港元，分部貢獻為 29 億 7,860 萬港元。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「柏濤」與同是位於馬鞍山的「迎海·星灣御」和「迎海·駿岸」，及於過往財政年度落成之項目的住宅單位。

於回顧年內，本集團香港的應佔物業合同銷售為 66 億港元。下列為本集團於回顧年內推出的六個住宅項目：

首次推出	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	柏濤	100%	唐人新村	141
2015 年 12 月	璈珀	30%	半山區西部	35
2016 年 3 月	迎海·御峰	32%	馬鞍山	176
2016 年 5 月	璈璈	80%	西營盤及上環	191

本集團一直致力於以工藝元素演繹出新世界品牌獨有的生活品味及氛圍，務求為置業者提供最佳選擇，例如本集團於 2016 年 5 月推出位於香港島的精品項目「璈璈」，構思及設計拋開了一般人對豪華的概念，將簡約美優雅地融入生活空間，創造具文化涵養的品味生活。截至 2016 年 8 月底，只剩餘一個住宅單位待售，市場反應熱烈。

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，以具彈性的產品線，回應市場的客戶聲音。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，本集團亦計劃推出荃灣西站項目「柏傲灣」、西營盤的西源里項目及屯門鄉事會路項目等全新住宅項目，為本集團之香港物業發展注入新動力。

### 香港土地儲備

一直透過不同途徑補充香港土地儲備是本集團的政策，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，為未來提供穩定的發展資源。於 2016 年 6 月 30 日，本集團持有應佔總樓面面積約 830 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 460 萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約 1,750 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，主要集中於元朗。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
中西區	182,113
東區	716,820
油尖旺區、九龍城區及觀塘區	3,716,158
荃灣區、元朗區及屯門區	707,064
沙田區及西貢區	2,836,311
其他	107,920
<b>總計</b>	<b>8,266,386</b>

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗區	13,046,947	12,044,389
北區	2,615,672	2,273,672
沙田區及大埔區	1,983,586	1,983,586
西貢區	1,357,540	1,160,529
屯門區	28,260	28,260
<b>總計</b>	<b>19,032,005</b>	<b>17,490,436</b>

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全部業權，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。

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 43,600 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。項目鄰近興建中的地鐵沙中線馬頭圍站，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。

於 2016 年，本集團完成兩個位於元朗市中心的物業發展項目之農地用途轉換工作。項目分別為元朗市地段 524 號及元朗市地段 527 號，總佔地面積合共 55,064 平方呎，涉及的總樓面面積約 192,718 平方呎。

## 香港物業投資

寫字樓方面，來自中國內地的企業，特別是與資產管理及證券業務相關的金融服務機構，令原本經已需求熾熱的核心商業區寫字樓租賃備受青睞，根據 2016 年上半年中環的全新租賃紀錄，中國內地企業約佔 37%。正當部份跨國企業礙於業務發展的策略調整暫緩業務擴充計劃的同時，一些希望在亞太區增持市場分額的企業，也希望在香港核心區域尋找更大、更合適的寫字樓空間以整合業務，為下一步的業務擴展而鞏固實力。據統計，2016 年第二季度中環核心區的寫字樓空置率只有 1.4%，租金表現因而受到支持。

商舖方面，全球消費模式及中國內地訪港旅客群組合的轉變，加上過去數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。香港整體的零售銷售表現受到珠寶及鐘錶等奢侈品的疲弱表現而受壓，部份高檔奢侈品牌基於營運成本上升，相繼遷出位於零售核心地段的街舖，取而代之的就是一些中檔及靠向大眾為主的生活化品牌。與此同時，由於大型商場的客流量有一定保證，品牌及商戶當重組其店舖組合、區域及產品佈局時會傾向於租用有關物業，這對商場的租金表現提供良好的後盾。

於回顧年內，儘管零售市場表現缺乏動力，本集團在香港之租金收入總額上升 6% 至 15 億 7,320 萬港元，租賃項目的出租率表現理想。位於尖沙咀傳統核心零售及旅遊板塊的香港 K11，於回顧年內，出租率接近 100%，每月平均客流量按年上升 5% 至約 140 萬人次。作為國際高端的工匠手藝品牌，香港 K11 憑藉革命性博物館的零售體驗，一直是本地消費群的購物熱點，未來將會引進更多嶄新的餐飲概念及首次登陸香港的品牌。

位於荃灣核心生活圈的「全球首個多元智能兒童購物樂園」D·PARK 愉景新城於 2016 年 4 月隆重開幕。D·PARK 愉景新城擁有最強及最多的 100 個專業教學團體，以及多個國際知名單位合作，一同合辦 1,000 個不同類型的「多元智能」學習課程。D·PARK 中的多元智能學習樂園，分四大親子互動區域，包括「中央公園」、「亞馬遜學園」、「愉快天地」及「鯨魚花園」，以訓練孩子不同智能。此外，D·PARK 愉景新城精心挑選商戶組合，全面照顧兒童及家庭所需。

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。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中國內地訪港旅客人次高速增長的發展模式，香港酒店的整體入住率及平均房價出現了調整，其中對主打中國內地訪港客群的酒店影響較大。

至於針對商務客群及高端客戶的甲級高價酒店，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。根據香港旅遊發展局的數據，2016年1月至6月，長途地區市場、及非中國內地的短途地區市場的過夜旅客，按年分別錄得4.2%及10.1%的增長，該等客群對於甲級高價酒店仍提供良好的支持。

於回顧年內，酒店營運的分部業績錄得下跌，主要有三大原因：其一，出售了香港三間酒店(即香港君悅酒店、萬麗海景酒店及香港尖沙咀凱悅酒店)的50%權益予阿布扎比投資局，有關出售因而令這些酒店不再視為本集團的附屬公司。三間酒店所佔的50%業績貢獻包括在合營公司的業績份額內；其二，相關的融資成本及稅項亦包括在合營企業的業績份額內；及其三，上述有關香港旅遊業及酒店業的產業環境轉變。

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160間客房的翻新工程經已完成，多功能活動室及其他餐飲部份的翻新將會在2017財政年度展開。於回顧年內，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，其大堂酒廊的翻新於2017財政年度上半年進行。此外，位於九龍核心地段的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧年內，其入住率平均達88%，平均房價約每晚1,900港元。

於2015年11月20日，本集團與周大福企業訂立一份協議，以總代價約為35億9,280萬港元向周大福企業有限公司(「周大福企業」)購入Beames Holdings Limited(「Beames」)之36%股權。Beames持有及經營香港及東南亞多個酒店物業，包括香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店、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、及香港信德中心物業的部份應佔權益。

隨著上述收購進一步權益，Beames成為本集團全資附屬公司，並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2016年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞共擁有17間酒店物業，提供超過7,700間客房。

## 中國內地物業及投資

隨著 2015 年 11 月，國家主席習近平主持召開中央財經領導小組第十一次會議時提出要化解房地產庫存，促進房地產業持續發展後，一系列樓市政策放寬措施相繼出台，包括進一步放寬首套房和改善性需求的二套房房貸首付比例，實施積極的財務政策以緩解房地產去庫存並引導產業轉型升級。

有關措施有效釋出自住需求，刺激了住宅成交，其中，傳統核心都市圈及具發展潛力的區域樞紐城市表現相對穩健。根據國家統計局的數據，2016 年 1 月至 6 月，全國商品住宅銷售總樓面面積較去年同期增長 28.6%，達 5 億 7,100 萬平方米，商品住宅銷售額較去年同期增長 44.4%，達人民幣 41,802 億元。

於回顧年內，新世界發展對新世界中國地產提出的私有化要約獲得雙方股東支持，令有關計劃得以推進。2016 年 1 月，新世界發展提出全面收購新世界中國地產所有已發行股份，並註銷新世界中國地產所有尚未行使購股權。2016 年 4 月 5 日，新世界發展已接獲超過 26 億 8,800 萬股或 98.65% 股份接納私有化要約，而 100% 購股權的持有人亦接納提呈，故收購已正式成為無條件，新世界發展將強制收購未接納的新世界中國地產股份。強制收購在 2016 年 8 月 3 日完成，當日新世界中國地產成為本集團間接全資附屬公司。新世界中國地產將繼續管理本集團中國內地所有物業項目。2016 年 8 月 4 日，新世界中國地產正式撤銷在香港聯合交易所的上市地位。

於回顧年內，內地物業發展收入包括合作項目的收益為 155 億 8,600 萬港元，分部業績為 43 億 9,320 萬港元。內地物業發展入賬貢獻主要來自位於深圳、廣州、瀋陽、武漢及天津的項目銷售。至於 2016 財政年度中國內地整體物業合同銷售，總樓面面積達到 130 萬平方米，總銷售金額為人民幣 229 億元。

於回顧年內，中國內地落成供出售之物業發展項目及投資物業項目的總樓面面積分別為 668,183 平方米及 167,604 平方米，其中住宅樓面面積為 480,037 平方米。預計於 2017 財政年度，在中國內地計劃落成供出售之物業發展項目及投資物業項目的總樓面面積分別為 1,694,380 平方米及 909,120 平方米，其中住宅樓面面積為 1,379,531 平方米。

中國內地物業租賃方面，上海 K11 開業後，提升了本集團旗艦項目上海香港新世界大廈之租賃表現。華中主要的超甲級寫字樓，武漢新世界國貿大廈的表現卓越，租賃貢獻理想，更新租約時的租金水平繼續錄得提升。此外，位於廣州珠江新城的豪華服務式公寓「廣粵公館」，高端的住戶群提供了強勁的租金收入。

2015 年 12 月，新世界中國地產先後出售武漢常青花園、海口新世界美麗沙、惠陽棕櫚島 Resort、貴陽金陽新世界及成都河畔新世界五個物業項目的權益，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，而把資源集中重點城市及具發展潛力之優質項目，以達致優化項目發展及投資組合策略。

由周大福企業、周大福珠寶集團有限公司及新世界發展透過旗下全資附屬公司合作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，總樓面面積分別為第一期的 7,000 平方米，而第二期的 12,000 平方米亦於 2016 年 8 月試業。前海周大福全球商品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。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。

本集團對於中國內地的經濟前景感到樂觀，對於國家的發展充滿信心。作為本集團在中國內地的物業旗艦，新世界中國地產將會加強充滿發展潛力的重點物業項目投資。在 2016 年 8 月，本集團與周大福企業就收購深圳市前海深港現代服務業合作區 T201-0092 宗地土地使用權的招標，以代價人民幣 42 億 720 萬元獲前海管理局接納中選。項目發展由新世界中國地產及周大福企業的全資附屬公司所合組、各佔 30% 及 70% 權益的合營公司負責。

該項目將會成為新世界發展繼深圳前海周大福全球商品購物中心後，第二個在該地區發展的商業項目。本集團亦成為香港唯一在深圳市前海自貿區開發多於一個商業項目的企業品牌。

T201-0092 宗地位於深圳市前海中心金融商務區桂灣片區，屬商業用地，佔地面積約 18,218 平方米，獲批總建築面積 170,000 平方米，其中 148,360 平方米將定為辦公用途。集團擬將該地皮開發為金融及商業綜合體。根據招標條款，該宗地上將予開發的辦公物業中不低於 45,000 平方米、但不超過 55,000 平方米的總建築面積，及商業物業中不超過 1,000 平方米的總樓面面積，限一次性整體出售給 2015 年財富 500 強所列的一間外資金融機構作為其區域性總部或功能性總部。本集團正與潛在買家進行積極磋商。

於 2016 年 6 月 30 日，本集團在中國內地所持有正在發展及持作發展的土地儲備總樓面面積合共約 1,100 萬平方米。其中，住宅的總樓面面積約 570 萬平方米。此外，本集團在中國內地已落成投資物業的總樓面面積約 220 萬平方米。

## 2016 財政年度中國內地項目竣工 - 供銷售的發展物業

項目名稱	住宅	非住宅	總樓面面積 (平方米)
	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	
廣州逸彩庭園	86,503	35,830	122,333
肇慶新世界花園	75,523	6,437	81,960
廊坊新世界花園	149,556	69,121	218,677
武漢夢湖香郡	42,871	7,345	50,216
益陽新世界梓山湖畔	18,294	2,694	20,988
鞍山新世界花園	84,087	12,629	96,716
唐山新世界中心	23,203	54,090	77,293
<b>總計</b>	<b>480,037</b>	<b>188,146</b>	<b>668,183</b>

## 2016 財政年度中國內地項目竣工 - 投資物業

項目名稱	寫字樓及商業	停車場	總樓面面積 (平方米)
	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	
廣州逸彩庭園	1,318	34,501	35,819
鞍山新世界花園	-	45,725	45,725
唐山新世界中心	86,060	-	86,060
<b>總計</b>	<b>87,378</b>	<b>80,226</b>	<b>167,604</b>

## 2017 財政年度中國內地項目竣工 - 供銷售的發展物業

項目名稱	住宅	非住宅	總樓面面積 (平方米)
	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	
廣州東逸花園	22,917	-	22,917
廣佛新世界莊園	136,051	-	136,051
廣州逸彩庭園	222,441	-	222,441
北京于庄項目	101,679	-	101,679
瀋陽新世界花園	247,123	38,435	285,558
瀋陽新世界中心	307,036	-	307,036
廊坊新世界中心	83,975	103,387	187,362
廊坊新世界花園	155,240	62,092	217,332
武漢光谷新世界	-	34,859	34,859
益陽新世界梓山湖畔	15,539	3,393	18,932
濟南陽光花園	-	59,415	59,415
鞍山新世界花園	87,530	13,268	100,798
<b>總計</b>	<b>1,379,531</b>	<b>314,849</b>	<b>1,694,380</b>

## **基建及服務**

新創建集團有限公司(「新創建」)是本集團基建及服務旗艦。儘管外圍環境持續出現不利因素及金融市場波幅加劇，新創建憑藉發展均衡且多元化的資產組合，於 2016 財政年度仍推動內部穩定增長。於回顧年內，新創建錄得股東應佔溢利 49 億 1,280 萬港元，按年上升 9.7%。

### 基建：道路、環境、物流與航空

杭州繞城公路的交通流量於 2016 財政年度上升 2%，其路費收入則增加 5%，原因為平均每車行駛距離增加。新創建完成向杭州繞城公路少數股東收購餘下 5% 權益，杭州繞城公路現為新創建全資擁有。

受惠於珠江三角洲地區進一步的經濟發展，新創建所有位於廣東的高速公路在交通流量及路費收入均錄得健康增長。此外，自擴建工程於 2014 年 12 月完成後，唐津高速公路（天津北段）的交通流量增長持續理想。

江蘇水務公司的售水量上升 10%，而上海化學工業區水處理廠的污水處理收入亦增加 9%。青島董家口污水廠及揚州污泥處理廠已於 2016 財政年度投產。

於 2015 年 12 月，新創建向重慶德潤環境有限公司(「德潤環境」)注入其於重慶水務集團的權益，藉以擴大其於中國內地環境服務行業的份額。德潤環境於 2016 財政年度作出正面盈利貢獻。

基於來自再生能源的競爭日趨激烈及電力需求放緩，珠江電廠及成都金堂電廠的售電量分別減少 23% 及 31%。

亞洲貨櫃物流中心保持強勁租金增長，平均租金上升 15%，部份增長來自對一名主要租戶作出租金調整。由於租戶傾向於續租時合併或精簡其營運，亞洲貨櫃物流中心的租用率由 99.5% 略為下降至 97.4%。

為釋放及變現新創建葵涌物流中心的總體業務價值，新創建於 2016 年 8 月出售其全部權益，總代價為 37.5 億港元。

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 2016 財政年度的吞吐量上升 14% 至 206.2 萬個標準箱。為應付業務增長，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。

為迎合飛機租賃日益上升的需求，新創建於 2015 年 2 月收購 Goshawk Aviation Limited (「Goshawk」) 的 40% 股權，進軍商務飛機租賃業務。Goshawk 的機隊主要為年輕、新型且具市場需求的商務飛機。機隊規模由 2015 年 6 月 30 日的 40 架飛機增至 2016 年 6 月 30 日的 68 架飛機及 27 億美元的管理資產，所有飛機均連租約購入，為新創建帶來穩定收入。

於 2016 財政年度，新創建透過與和周大福企業及 Aviation Capital Group Corp.（全球領先飛機租賃公司之一，總部設於美國）組成合營企業，成立第二個商務飛機租賃平台。該新成立的合營企業名為 Bauhinia Aviation Capital Limited（「Bauhinia」），預期將如 Goshawk 般於未來數年為新創建帶來經常性現金流及穩定收入，並進一步鞏固新創建立在增長迅速的商務飛機租賃行業的市場地位。

#### 服務：設施管理、建築及交通與策略性投資

於 2016 財政年度，香港會議展覽中心（「會展中心」）共舉辦了 1,149 項活動，合共錄得約 550 萬參觀人次。儘管在經濟低迷的情況下若干貿易展覽及奢侈品展覽的規模縮減，會展中心仍能維持穩固的業績。

「免稅」店於 2016 財政年度的業績受到訪港內地旅客減少及相關旅客消費力下降所影響。與此同時，銷售組合改變，加上租金開支上升，對利潤率持續構成壓力。雖然零售業表現疲弱，落馬洲站的營運業務仍能維持穩定增長。

受惠於業務大幅上升，建築業務於 2016 財政年度錄得可觀增長。於 2016 年 6 月 30 日，建築業務的手頭合約總值約為 697 億港元，而有待完成的項目總額約為 386 億港元。另一方面，新創建的交通業務受惠於機場巴士服務的乘客人次增加及通過對沖安排令燃油成本穩定，從而增加貢獻。

Tricor Holdings Limited（「Tricor」）的企業服務業務於 2016 財政年度表現平穩，並取得在香港所有新上市公司中約 51% 的公司成為其客戶。新創建與東亞銀行有限公司現時正就彼等於 Tricor 的投資進行策略性檢討，將考慮多個方案（包括潛在出售）以實現股東價值。

## 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。其中，電子商貿持續增加市場的主導性。根據國家統計局的數據，2016年上半年，中國的網上零售銷售額達人民幣 22,367 億元，增長 28.2%，當中實物商品網上零售銷售額達人民幣 18,143 億元，增長 26.6%。

百貨業界積極進行根本性的轉型重組，包括更精準的市場定位及更優化的商品及服務組合，特別是重點研發網上線下線下的購物平台，以應對市場及產業的結構性轉化。作為自 1990 年代以來中國內地的主要百貨品牌，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）將會積極拓展收入渠道，與此同時，新世界百貨將進行營運革新，簡化架構及整合分店資源以提升效益，亦會主動優化科技公司跨界合作以加強科技在業務上的應用，以進一步釋出新世界百貨過百萬尊貴會員之隱含價值。

於回顧年內，新世界百貨錄得股東應佔溢利 4 千 560 萬港元。收入方面，以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 54.0%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 27.4%和 17.5%；而餘下的 1.1%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 51%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入 31%及 18%。

於 2016 年 6 月 30 日，新世界百貨經營管理合共 41 家百貨店，遍佈中國內地 21 個城市，總樓面面積超過 160 萬平方米。

## 展望

回顧年內，國際形勢迅速變化，世界格局正處於重塑的過程。地緣政治的角力，經濟反覆的走向，政經聯盟的震盪，為全球的整體發展前景蒙上不明朗的因素。

國際貨幣基金組織於 2016 年 4 月發表名為「經濟在太長時間裡增長太慢」的世界經濟展望，指出全球經濟繼續復甦，但步伐一直緩慢且日益脆弱。全球資產市場波動加劇，發達經濟體增長勢頭減弱，新興市場經濟體和低收入國家繼續面臨增長阻力。

發達經濟體中，美國經濟表現較為穩健，數據如消費者支出、新屋開工與房價、新增訂單等均呈現復甦跡象，雖然，美國聯邦儲備局主席耶倫表示，美國消費者開支回升，對未來數月就業增長產生正面推動作用，然而整體經濟展望仍然相當不明朗，增長受投資疲弱所限制，加上近年生產力處於低增長，局限了經濟復甦的步伐。市場預期聯儲局對於未來加息的取態仍會相當審慎。

歐洲方面，2016 年 6 月 23 日英國舉行脫歐公投，最終主張脫離歐盟的陣營贏得了多數。英國退出歐盟在即，隨即引起市場一連串波動及對前景的猜測，包括英鎊匯價下瀉，英國與歐盟的貿易、監管及入境等議題要重新商討，延誤企業投資，英國主權信貸評級亦會受到牽連。國際貨幣基金組織曾經指出，英國這個世界第五大經濟體在脫離歐盟後，將面臨經濟不確定的風險，並估計其經濟產出將會收縮。

亞洲方面，七大工業國集團領袖峰會在 2016 年 5 月在日本舉行，雖然成員國未在聯手救市的議題上取得共識，但根據會後公報指出，各國同意在貨幣政策效果逐漸鈍化下，推動更大規模的財政刺激方案。隨後，日本首相安倍晉三宣布延後調高銷售稅，並提出積極的財政刺激方案，預計 2016 年秋季實行。市場認為，日本必須加倍努力實施經濟刺激，否則無法擺脫幾十年來時隱時現的通縮。

作為全球第二大經濟體，中國經濟的總體增長符合市場預期，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，目前中國經濟正處於「再平衡」的階段，從出口驅動型增長模式轉向以家庭消費為核心的增長模式，2015 年出台的適度貨幣及財政政策，已抵銷部分經濟增長的不利因素。

國際貨幣基金組織於 2016 年 7 月發布最新亞太區展望報告中，預測中國 2016 年及 2017 年經濟增長幅度分別為 6.6% 和 6.2%，較 2016 年 1 月預測的經濟增長幅度分別上調了 0.3 及 0.2 個百分點。市場認為從長期來看，隨著中國經濟轉型使中國的增長模式變得更穩健、更可持續，亞洲鄰國將從中長久受益。

香港作為開放型經濟體，2016 年上半年面對環球經濟形勢嚴峻、內地經濟繼續轉型及內部不同板塊發展變速等多重挑戰，令本地經濟受壓。本港經濟的按年增長，在 2016 年第一季度大幅減慢至 0.8%，按季錄得 0.4% 的跌幅。經季節性調整的失業率在 2016 年第一季度上升零點一個百分點達到 3.4%，在 2 月至 4 月期間保持不變。

幸而，受惠於各國刺激經濟措施所帶動，外圍經濟略見回穩，香港經濟出現了一些改善跡象，2016年4月香港出口貨值跌幅收窄，訪港旅客人次跌幅亦收窄，同期零售銷售按年跌幅也有輕微的相對改善。財政司司長曾俊華表示，2016年本港經濟增長預測維持於1%至2%。

香港物業市道與經濟發展息息相關，伴隨著環球經濟不明朗等負面因素，整體住宅成交價格於2015年第三季出現回落。然而，由於美國經濟增長及通脹水平仍未達到穩定加息周期的標準，緩和了市場加息次數與力度的猜測，令置業者重新調整入市取態，從過去的保守轉為傾向樂觀，因而釋放了部份置業需求。

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。目前的一手住宅市場，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置業需求持續平穩上升、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。

標誌著新世界品牌發展新一頁的 **The Artisanal Movement**，是一趟超越設計和美學、開拓無限想像的旅程。原創手工藝融合着不斷創新及追求卓越的精神，從細微處體貼顧客需要，以熱誠引領夢想。「**We Create, We are Artisans**」，本集團深信，每一位新世界員工都是工匠，理想打造一種獨有的現代生活文化及品質，與集團旗下物業的文藝氣息及生活態度一脈相承。

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。本集團正積極籌劃荃灣「柏傲灣」、西營盤的西源里項目、清水灣「傲瀧」及屯門鄉事會路項目等新項目之推售，可售資源預計將有超過2,500個全新住宅單位推出市場。

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，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，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。此外，本集團以創新思維及持續優化、重塑和振興社區的理念，把「**D·PARK 愉景新城**」打造成「全球首個多元智能兒童購物樂園」，以創新思維把美國哈佛大學教授及心理學家研發的『多元智能理論』融入零售業務，強化商戶組合，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。

本集團一直秉持架構及資源優化的重點策略，繼續提升新世界品牌的價值，於回顧年內，本集團計劃私有化新世界中國地產，以進一步整合資源並加強中港兩地的協同效應，做好中國內地發展物業銷售及物業租賃兩大核心業務。新世界中國地產會持續策略性集中投資重點城市，並發展具備優厚潛力之重點項目。

本集團會繼續以前瞻的視野、創新的思維、匠心的工藝、卓越的精神，致力創造與別不同的優質產品與服務，為客戶發掘並調配貼心獨特的體驗，鞏固新世界品牌的優越位置，為持份者爭取最佳利益。

主席  
鄭家純博士

香港，2016年9月21日

於本公告日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛博士、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；(b)本公司之非執行董事包括杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。