

An abstract, vibrant painting with thick brushstrokes in shades of red, orange, yellow, green, blue, and purple. The composition is dynamic and expressive, with a white rectangular frame in the upper half containing text.

The Artisanal Movement


WE CREATE, WE ARE ARTISANS!

年報 2016



新世界發展有限公司


(股份代號: 0017)



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

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

我們傾心專注原創工匠手藝，開拓無限想像旅程。



目錄

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

聲明

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


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

The background is a textured, expressive painting. The upper portion is dominated by swirling, energetic brushstrokes in various shades of blue and cyan, creating a sense of movement and depth. Below this, the landscape opens up to a bright yellow field, possibly a field of wildflowers or a harvested field, with visible brushwork. In the middle ground, there are dense, rounded green bushes or trees, also rendered with thick, textured paint. The overall style is reminiscent of Vincent van Gogh's 'Olive Trees with Yellow Sky and Sea' or 'Wheatfield with Yellow Sky'.

释放想象 绽放才华

释放无限创意，用梦想燃亮生活






貼心, 打造

珍惜每個相遇, 唯一心思, 給唯一的人

28





貼心造

珍惜每個相遇, 唯一心思, 給唯一的人

28





心手藝

在心與手之間
來回琢磨，
是不移的深刻

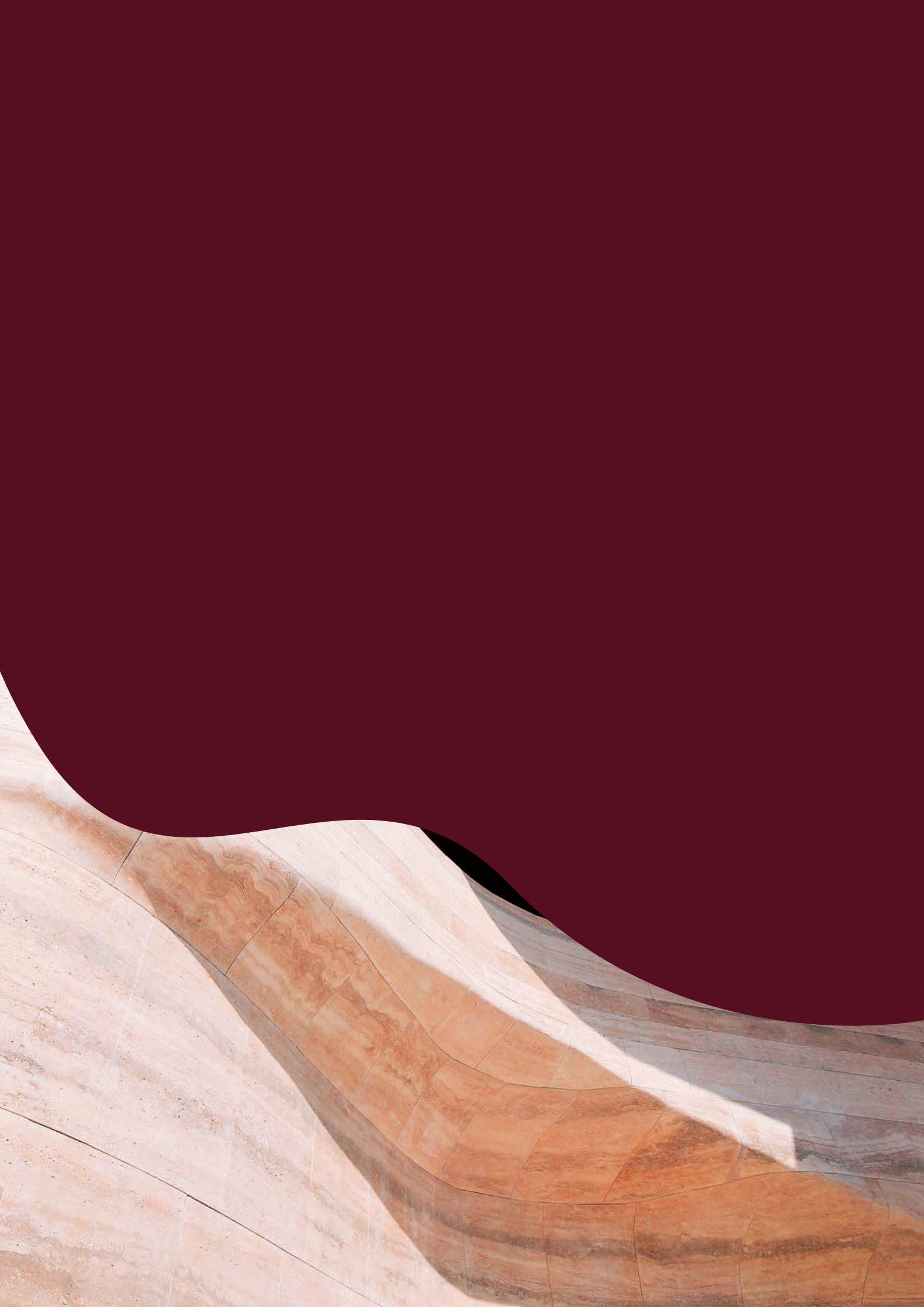




· 在心與

之間





來回琢

磨石





是不移的

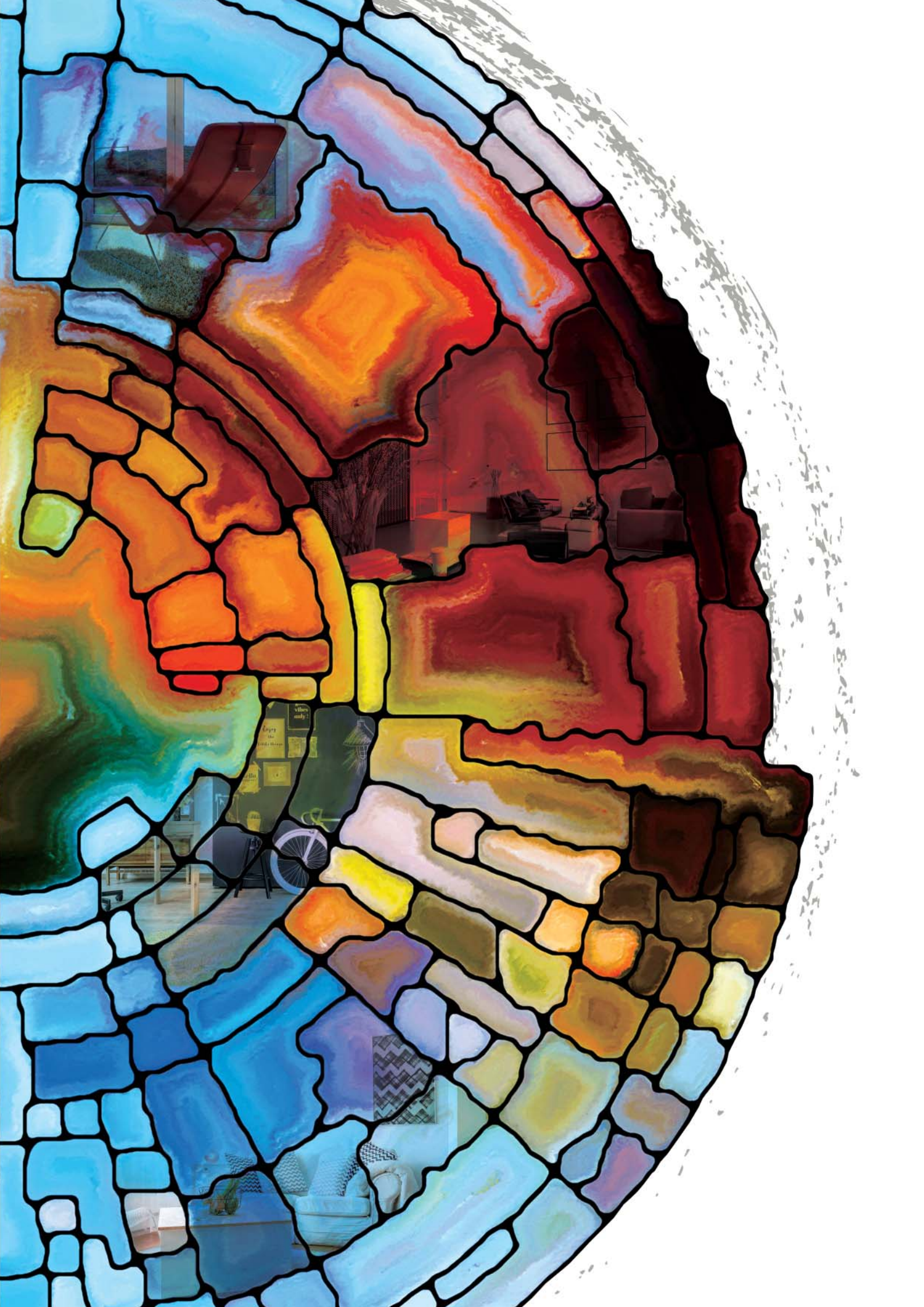
刻





現成焦點

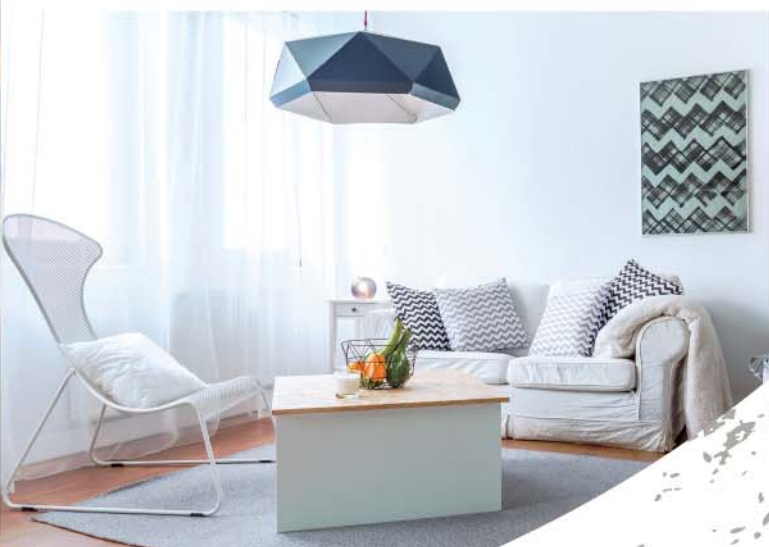
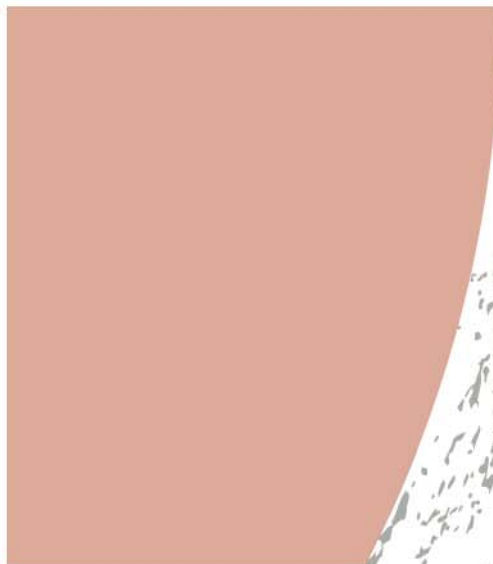
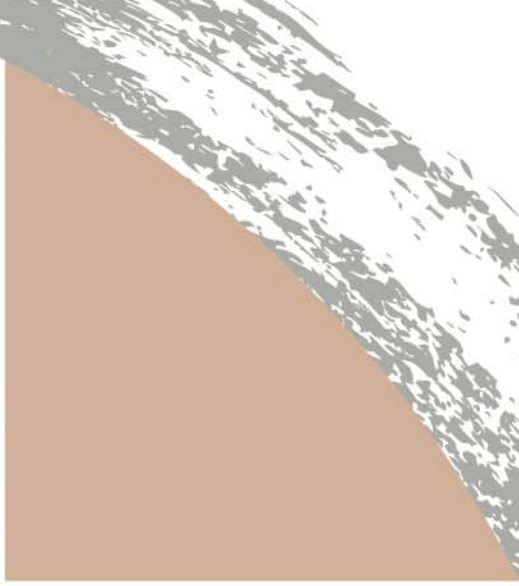
激發創新，掀起世代迴響





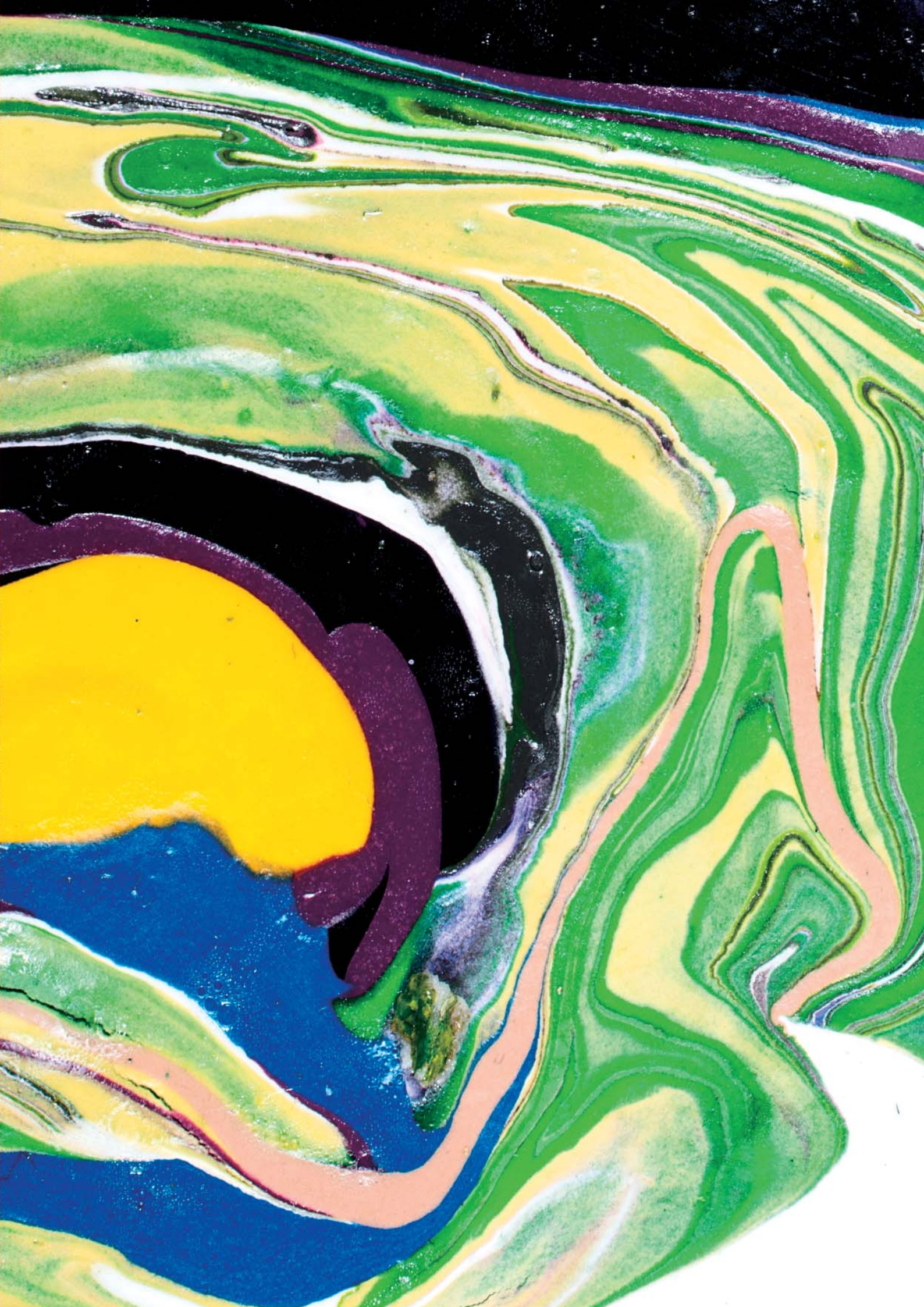
九

激發



傾心
歷史

把悠久故事的溫熱，捧在手心





 **新世界發展有限公司**

(香港股份代號：0017)

- 香港物業發展與投資

- **新世界中國地產有限公司**

(全資附屬公司 **)

- 中國內地物業發展與投資

- **新創建集團有限公司 (61%)***

(香港股份代號：0659)

- 香港及中國內地基建與服務

- **新世界百貨中國有限公司 (72%)***

(香港股份代號：0825)

- 中國內地百貨

* 於 2016 年 6 月 30 日本集團持有之權益

** 新世界中國地產有限公司於 2016 年 8 月 3 日完成私有化後成為本集團之間接持有全資附屬公司。於 2016 年 6 月 30 日，本集團持有之權益為 99.58%

	2016 財政年度 百萬港元	2015 財政年度 百萬港元
收入	59,570.0	55,245.0
分部業績(已包括應佔合營公司及聯營公司之業績(已扣除投資物業公平值變動))	13,997.5	14,552.5
投資物業公平值變動	307.3	3,165.5
本公司股東應佔溢利*	8,666.3	19,112.0
基本溢利	9,662.2	6,770.0
每股派息(港元)		
中期	0.13	0.12
末期	0.31	0.30
全年	0.44	0.42

* 減少主要是由於1)2015財政年度因出售三間位於香港的酒店50%權益而錄得一次性的出售收益；2)2016財政年度因人民幣貶值引致外幣兌換淨虧損

截至2016年6月30日止年度，本集團的EBITDA為9,857.1百萬港元，其中5,055.0百萬港元(代表51.3%)來自香港業務，4,802.1百萬港元(代表48.7%)來自中國內地及其他地方業務。

	於2016年 6月30日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
總資產	392,108.6	397,930.7
債務淨額 ⁽¹⁾	77,048.8	53,539.1
負債比率 ⁽²⁾ (%)	38.4	24.1

備註：

(1) 債務淨額指銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款

(2) 負債比率指債務淨額除以總權益



本集團會繼續傳承創新，
做好新世界品牌，
致力提升香港及中國
內地的地產業務。

各位股東：

「變」與「不變」是兩個極端，如何執兩用中，是做人處事的最大挑戰。

企業家在經營過程中，會因應外圍發展態勢作出改變，靈活調整策略思維與經營模式；在發展規律裡，也需要堅守信念，相信原創自我、敢與眾不同的走出一條創新成功之路。因此，品牌的成長，是揉合現實與信念之間「變」與「不變」分寸掌控的藝術。

一手將耐克(Nike)打造成全球知名品牌的企業家菲爾·奈特(Phil Knight)，抱著對運動的執迷，在年青時毅然踏上一條只屬於自己的原創道路，打造一個充滿活力、與眾不同的事業。過程中，雖然經歷了各種風險及挫敗，但基於堅信「運動有治癒與改造力量」，加上靈活結合科技、創新設計及品牌代言策略，在10多年間成功打造一個改變世界的新品牌、新文化，「Just do it」的品牌哲學，突顯了菲爾·奈特「不必懷疑自己，做就對了」的理想堅持。

在業務發展的競賽場上，新世界發展自1970年代成立以來，一直全力以赴，以不屈的堅毅意志，緊守為市場提供優質服務及產品的信念與熱誠，同時亦配合市場發展態勢，靈活地融入創新思維與新技術，適度調整業務策略，具體落實各項目標，以優越貼心的服務感動消費者內心深處的價值，提升物業發展核心業務的品牌價值，成功為普羅大眾構建新世界品牌獨有的居住與生活體驗。

The Artisanal Movement是新世界品牌個性的最佳定義，這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。本集團致力為客戶打造獨一無二的匠心體驗，將本集團旗下產品及服務的文藝氣息及生活態度一脈相承。

綜言宏觀環境及環球經濟仍有很多不確定因素及尖銳的矛盾，如何在風起雲湧之時穩住船舵，引領企業可持續地發展與傳承精神，實有賴團隊上下一心，懷著共同信念，認清自己的使命，努力不懈地在不同環節貫徹本集團核心價值，並因時制宜地靈活與創新意念相互融合，創造出一路挺進的無窮動力。

本集團會繼續傳承創新，做好新世界品牌，致力提升香港及中國內地的地產業務，努力尋找發展機遇、架構改善及資源優化的空間，增強不同板塊的協同效應，從而進一步釋放本集團的品牌價值，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

「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。



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

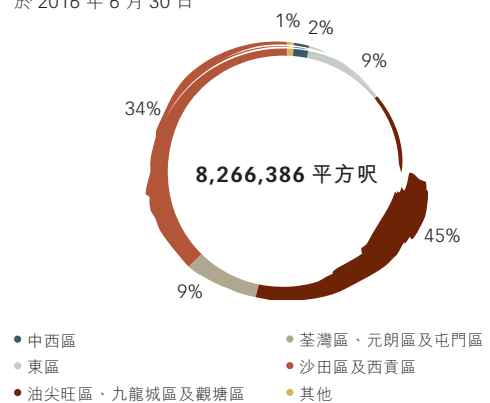




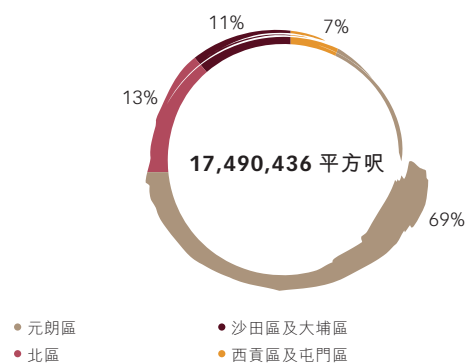
件。個別擁有卓越品牌及位處上佳地段的優質物業，基於市場的供應稀缺，遂成為資金充裕人士之首選。

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

香港土地儲備應佔總樓面面積
於2016年6月30日



香港農地儲備應佔土地面積
於2016年6月30日





「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	琥珀	30%	半山區西部	35
2016年3月	迎海•御峰	32%	馬鞍山	176
2016年5月	臻璈	80%	西營盤及上環	191



本集團一直致力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「臻璈」，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

透過不同途徑補充香港土地儲備是本集團一貫的政策，除了參與公開賣地及競投招標外，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，其中應佔住宅總樓面面積約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。

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，本集團應佔總樓面面積約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總樓面面積約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平方呎住宅總樓面面積。

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，涉及的總樓面面積總額約192,718平方呎。

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
總計	8,266,386

農地儲備地區分佈	總土地 面積 (平方呎)	應佔 土地面積 (平方呎)
元朗區	13,046,947	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
總計	19,032,005	17,490,436

香港物業投資

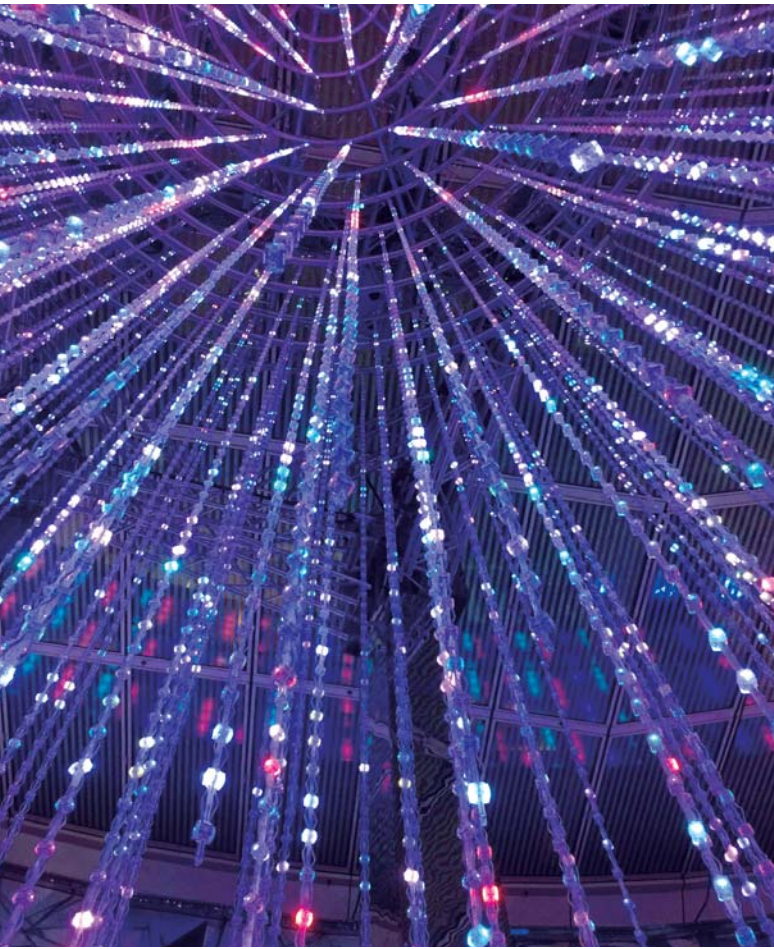
寫字樓方面，來自中國內地的企業，特別是與資產管理及證券業務相關的金融服務機構，令原本經已需求熾熱的核心商業區寫字樓租賃備受青睞，根據2016年上半年中環的全新租賃紀錄，中國內地企業約佔37%。正當部份跨國企業礙於業務發展的策略調整暫緩業務擴充計劃的同時，一些希望在亞太區增持市場分額的企業，也希望在香港核心區域尋找更大、更合適的寫字樓空間以整合業務，為下一步的業務擴展而鞏固實力。據統計，2016年第二季度中環核心區的寫字樓空置率只有1.4%，租金表現因而受到支持。

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，令香港零售市道達到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，取而代之就是一些中檔及供應大眾日常需求的生活化品牌。與此同時，由於大型商場的客流量有一定保證，當品牌及商戶重組其店舖組合、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5.9%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5.1%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。



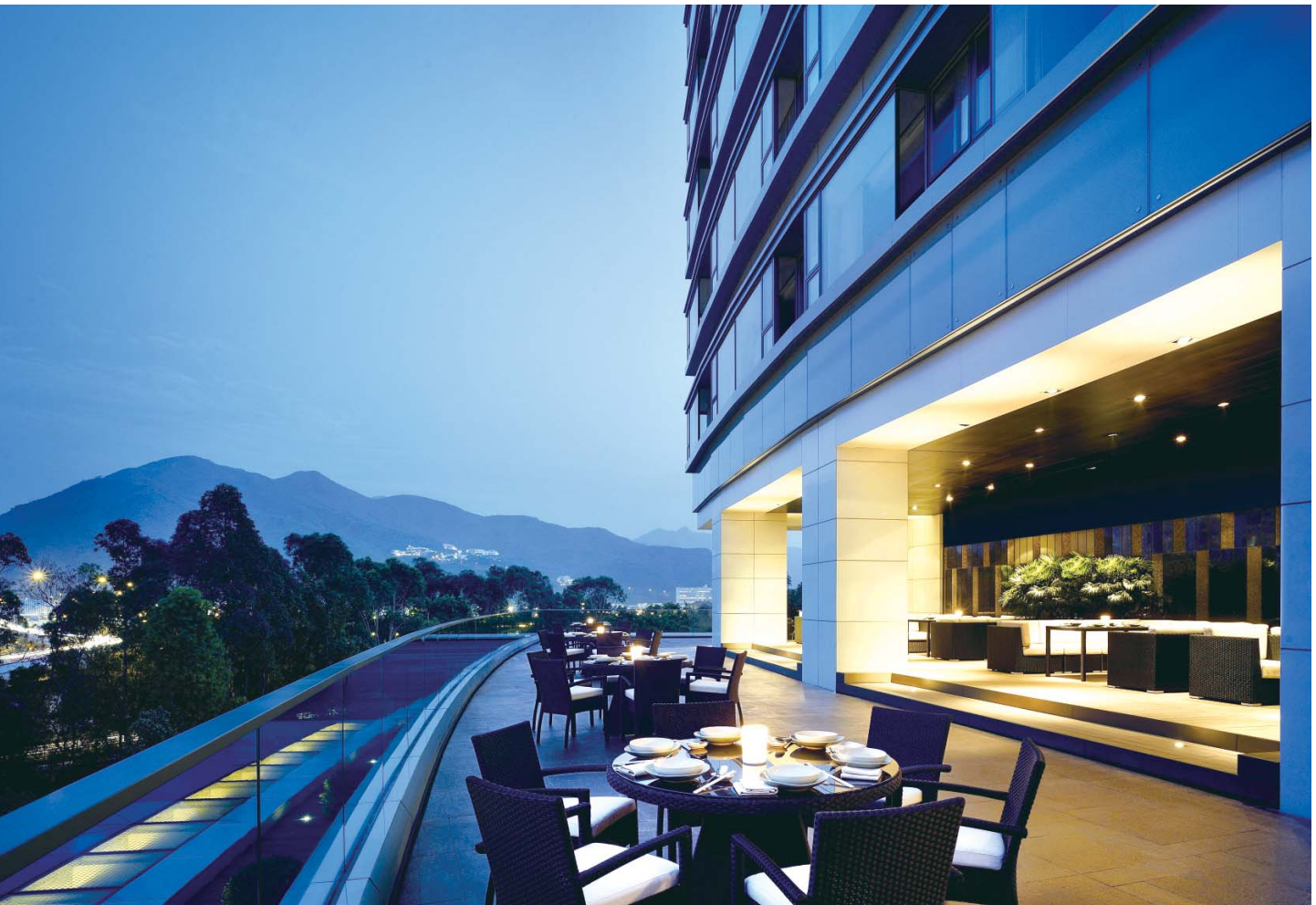


位於荃灣核心的「全球首個多元智能兒童購物樂園」D•PARK愉景新城於2016年4月隆重開幕。D•PARK愉景新城擁有100個最強的專業教學團體，以及多個國際知名單位合作，一同合辦1,000個不同類型的多元智能學習課程。D•PARK愉景新城中的「多元智能學習樂園」，分四大親子互動區域，包括中央公園、亞馬遜學園、愉快天地及鯨魚花園，以不同方法訓練孩子智能。此外，D•PARK愉景新城精心挑選商戶組合，全面照顧兒童及家庭所需。

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月期間，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，主要由於在2015年6月15日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被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企業的業績份額內，由於會計處理方法的改變，相關額外的折舊及攤銷，財務費用及稅項亦將包括在內。

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有限公司（「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、及位於香港信德中心的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。

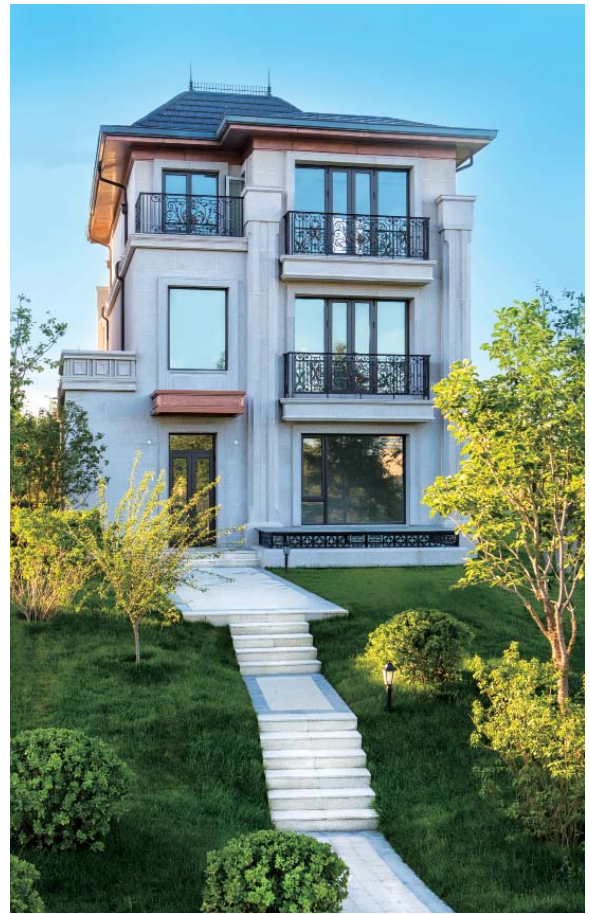
於2016年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有17間酒店物業，提供超過7,700間客房。



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，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月期間，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。於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的購股權。於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。於2016年8月4日，新世界中國地產正式撤銷在香港聯交所的上市地位。

於2016財政年度，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，總樓面面積總額達到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總額分別為668,183平方米及

167,604平方米，其中住宅總樓面面積為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的總樓面面積為1,694,380平方米，其中住宅總樓面面積為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。

於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，總樓面面積總額約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、各分別佔30%及70%權益的合營企業負責。

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，獲批總樓面面積總額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，需一次性出售給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總額約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 總樓面面積 (平方米)	非住宅 總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 總額 (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
總計	480,037	188,146	668,183

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 總樓面面積 (平方米)	停車場 總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 總額 (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
總計	87,378	80,226	167,604

2017 財政年度中國內地預計項目竣工 — 供銷售的發展物業

項目名稱	住宅 總樓面面積 (平方米)	非住宅 總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 總額 (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
濟南新世界陽光花園		59,415	59,415
鞍山新世界花園	87,530	13,268	100,798
總計	1,379,531	314,849	1,694,380

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%。

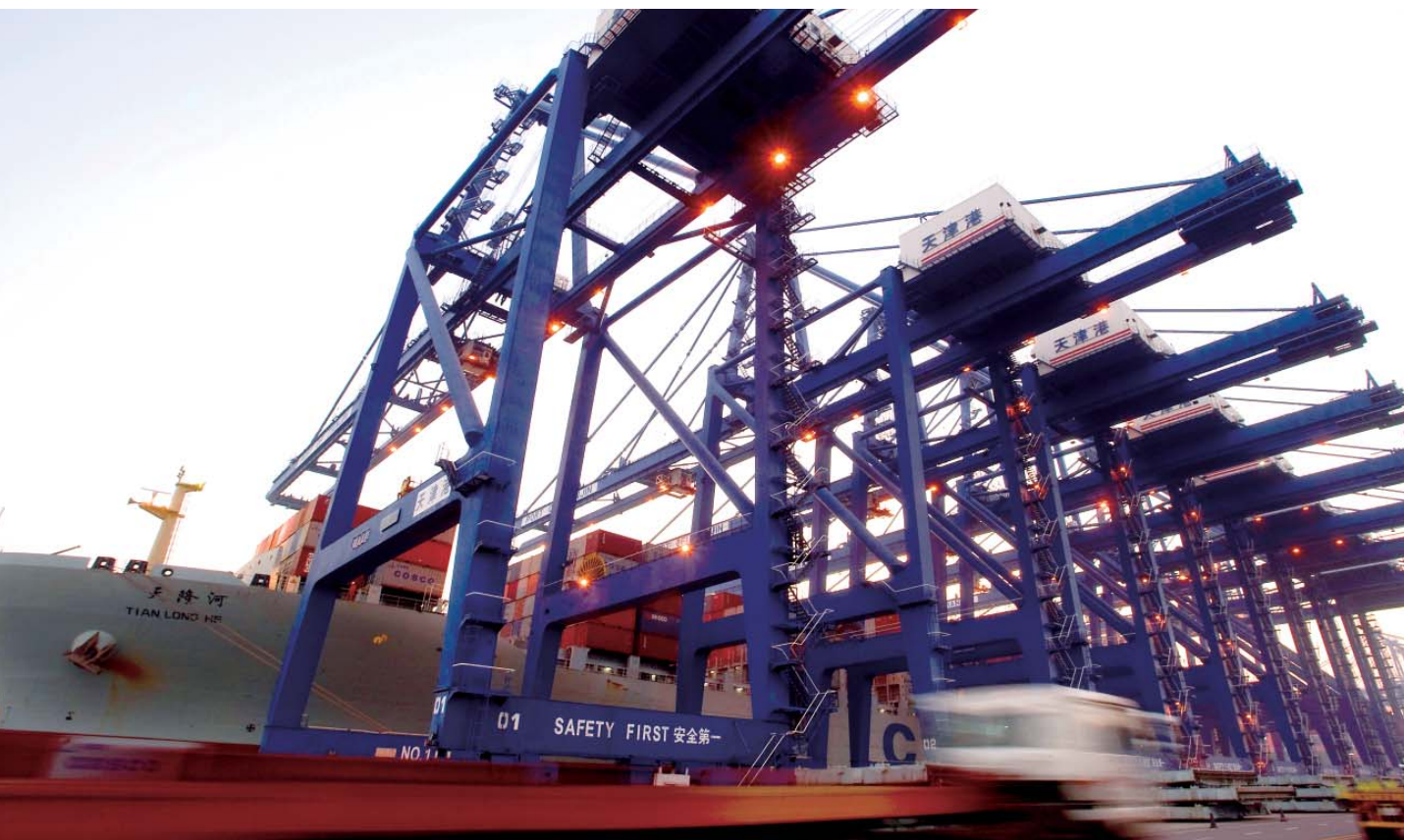
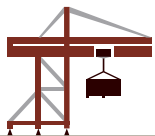
基建：道路、環境、物流與航空

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%。

為釋放及實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





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。

受惠於業務量大幅上升，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。

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，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在增長迅速的商務飛機租賃行業的市場地位。

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潛在價值。

於2016財政年度，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51.1%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入31.1%及17.8%。

於2016年6月30日，新世界百貨經營管理合共39家百貨店及2家商場，遍佈中國內地21個城市，總樓面面積總額超過160萬平方米。



展望

於回顧年內，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珍妮特•耶倫(Janet Yellen)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於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，已抵銷部份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。香港特別行政區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。本集團私有化新世界中國地產，將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。

執行副主席兼聯席總經理

鄭志剛博士

香港，2016年9月21日

管理層討論及分析

於2016財政年度，新世界發展錄得綜合收入59,570.0百萬港元及本公司股東應佔溢利8,666.3百萬港元，按年分別上升7.8%及下跌54.7%。本公司股東應佔溢利減少主要是由於1) 2015財政年度因出售三間位於香港的酒店50%權益而錄得一次性的出售收益；2) 2016財政年度因人民幣貶值引致外幣兌換淨虧損。本集團的基本溢利為9,662.2百萬港元，按年上升42.7%。

總分部業績(包括應佔合營企業及聯營公司之業績；及扣除投資物業公平值變動)為13,997.5百萬港元，減少3.8%。

截至2016年6月30日止年度，本集團EBITDA為9,857.1百萬港元，其中5,055.0百萬港元(代表51.3%)來自香港業務，4,802.1百萬港元(代表48.7%)來自中國內地及其他地方業務(於141頁附註6)。

收入 — 按業務分部劃分

	2016財政年度	2015財政年度	按年
	百萬港元	百萬港元	變幅
物業發展	28,527.9	25,681.9	11.1%
物業投資	2,492.3	2,401.5	3.8%
服務	19,903.5	15,844.0	25.6%
基建	2,444.0	2,470.7	(1.1%)
酒店營運	1,762.3	4,060.8	(56.6%)
百貨	3,550.2	3,913.0	(9.3%)
其他	889.8	873.1	1.9%
總額	59,570.0	55,245.0	7.8%

於2016財政年度，本集團收入上升，主要是由於物業發展分部及服務貢獻增加，分別上升11.1%及25.6%。

物業發展分部的收入大幅上升11.1%，貢獻主要來自位於香港的北角「柏傲山」與同是馬鞍山的「迎海•星灣御」及「迎海•駿岸」；及來自位於中國內地的「深圳新世界倚山花園」及「深圳新世界名鑄」、「廣州逸彩庭園」及「廣州嶺南新世界」、及「瀋陽新世界花園」。

至於服務分部的收入大幅上升25.6%，主要是由於建築業務量的大幅上升。

物業投資的收入亦維持穩健增長，上升3.8%。然而，酒店營運由於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」)各自的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。因此，該三間酒店的收入不會包括在收入內。若包括該三間酒店的收入，酒店營運的收入應為3,890.3百萬港元。按年下跌4.2%，主要由於本年度已出售酒店管理業務。

分部業績分析

	2016財政年度	2015財政年度	按年
	百萬港元	百萬港元	變幅
物業發展	7,371.8	8,132.8	(9.4%)
物業投資	1,829.2	1,916.7	(4.6%)
服務	1,519.1	1,504.0	1.0%
基建	3,042.5	2,711.2	12.2%
酒店營運	(203.3)	244.7	(183.1%)
百貨	205.0	307.4	(33.3%)
其他	233.2	(264.3)	188.2%
總額	13,997.5	14,552.5	(3.8%)

物業發展

於2016財政年度，物業發展分部業績為7,371.8百萬港元，下跌9.4%。

香港的分部業績按年下跌9.6%，主要是由於入賬物業組合不同及預售樓花市場推廣等前期開支。分部業績的主要貢獻為多個住宅項目，包括北角「柏傲山」、元朗「柏濤」與同是馬鞍山的「迎海•星灣御」及「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，本集團之香港應佔物業合同銷售為66億港元。此外，本集團於回顧年內推出六個全新住宅項目，包括旺角「SKYPARK」、馬鞍山「迎海•駿岸」、唐人新村「柏濤」、半山區西部「琥珀」、馬鞍山「迎海•御峰」及西營盤及上環「臻璈」。

其中，本集團於2016年5月推出位於香港島的精品項目「臻璈」，截至2016年8月底，全數191個住宅單位，只剩餘一個住宅單位待售，市場反應熱烈。

中國內地的分部業績按年下跌9.2%，主要是由於竣工量下跌及整體物業銷售毛利下降。分部業績的主要貢獻來自位於深圳、廣州、瀋陽、武漢及天津的物業銷售。

於回顧年內，本集團在中國內地整體物業合同銷售為人民幣229億元。

物業投資

於2016財政年度，物業投資錄得分部貢獻1,829.2百萬港元，按年下跌4.6%。

香港的分部業績按年下跌3.2%，主要是由於位於半山區的麥當奴道項目合約屆滿，及部份項目的開業前期推廣費用。

事實上，於回顧年內，儘管香港整體零售市場表現缺乏動力，本集團在香港之總租金收入上升5.8%至1,573.2百萬港元，租賃項目的出租率亦表現理想。其中，位於傳統核心零售及旅遊板塊的尖沙咀香港K11，於回顧年內，出租率接近100%。此外，位於荃灣核心的「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，亦為香港的租賃貢獻提供正面影響。

管理層討論及分析

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；華中的主要超甲級寫字樓武漢新世界國貿大廈的表現出眾，租賃貢獻亦理想，更新租約時租金有所提升。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。

服務

於2016財政年度，服務業務錄得分部貢獻1,519.1百萬港元，按年上升1.0%。

受惠於業務量大幅上升，建築業務於2016財政年度錄得明顯增長。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，從而增加其收入貢獻。然而，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，因而抵銷了服務業務的增長。

基建

於2016財政年度，基建分部貢獻為3,042.5百萬港元，按年上升12.2%，主要是由於亞洲貨櫃物流中心的理想表現、商務飛機租賃業務的注入及廣東的高速公路在交通流量及路費收入均錄得健康增長。

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。然而，由於租戶傾向於續租時合併或精簡其營運，租用率由99.5%略為下降至97.4%。

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的40%股權，進軍商務飛機租賃業務。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，所有飛機於購入時均已出租，為基建帶來穩定收入。

酒店營運

於2016財政年度，酒店營運錄得分部虧損203.3百萬港元，按年下跌183.1%。

酒店營運的分部業績錄得下跌，主要由於在2015年6月15日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被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企業的業績份額內，由於會計處理方法的改變，相關額外的折舊及攤銷，財務費用及稅項亦將包括在內。

本集團位於香港的優質酒店主攻商務客群。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。此外，香港的其他幾間主要酒店，如萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，其表現亦相對穩健。

中國內地的酒店營運成本上升，加上中央政府積極推行禁止奢華浪費防腐反貪的政策影響了酒店的住房及餐飲業務，對本集團位於中國內地的酒店表現帶來一定影響。

百貨

於2016財政年度，百貨業務的分部貢獻為205.0百萬港元，按年下跌33.3%，主要是由於電子商貿、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。

於2016年6月30日，新世界百貨經營管理合共39家百貨店及2家商場，遍佈中國內地21個城市，總樓面面積超過160萬平方米。

其他

於2016財政年度，其他業務的分部貢獻為233.2百萬港元，錄得由虧轉盈，主要是由於股息收入增加。

其他收益，淨值

於2016財政年度，其他收益淨值為6,255.8百萬港元，按年下跌57.6%。

於2015財政年度，貢獻主要是來自出售部份香港酒店資產之出售收益。在本財政年度，貢獻主要是來自出售五個位於中國內地位於海口、成都、貴陽、武漢及惠陽及由新世界中國地產持有的地產項目之收益。

投資物業公平值變動

儘管香港整體零售市場表現於回顧年內面對眾多不利因素，本集團位於香港及中國內地的投資物業整體表現穩定，加上香港及中國內地穩健的市場前景，於2016財政年度，投資物業公平值變動為307.3百萬港元。

稅項

於2016財政年度，稅項開支為6,423.7百萬港元，按年增加50.6%，主要是由於新世界中國地產於年內在中國內地出售了五個位於海口、成都、貴陽、武漢及惠陽的地產項目，產生了較大的稅項及土地增值稅。

流動資金及資本來源

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等以人民幣之項目投資進行自然對沖。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）。

管理層討論及分析

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%永續證券。

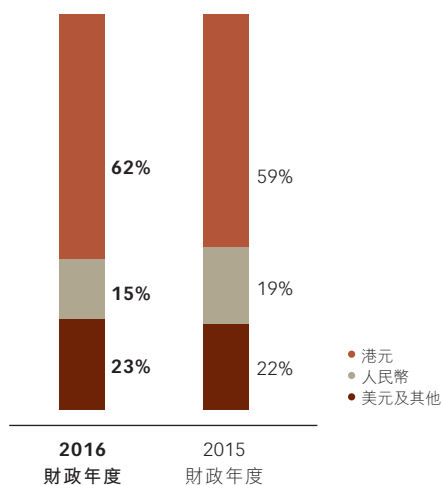
於2016年6月30日，本集團之現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)維持於55,170.8百萬港元(2015年：59,465.2百萬港元)，綜合債務淨額為77,048.8百萬港元(2015年：53,539.1百萬港元)。債務淨額與權益比率為38.4%，較2015財政年度增加14.3個百分點。

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：

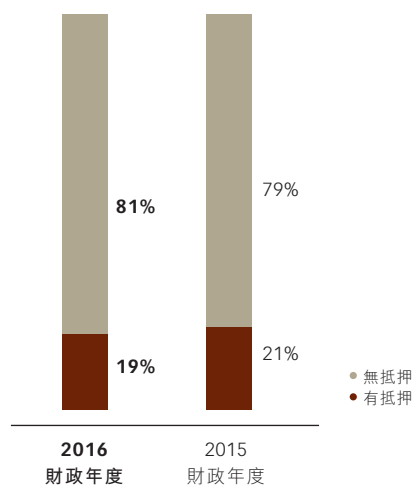
	百萬港元
1年內	18,346.3
2年	14,449.3
3-5年	81,625.4
5年外	17,798.6
	132,219.6

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日之非控股股東權益比較2015年6月30日減少22,117.5百萬港元，主要因為增購新世界中國地產權益。因此，本集團於2016年6月30日的權益為200,895.3百萬港元。

借貸貨幣概況



債務性質



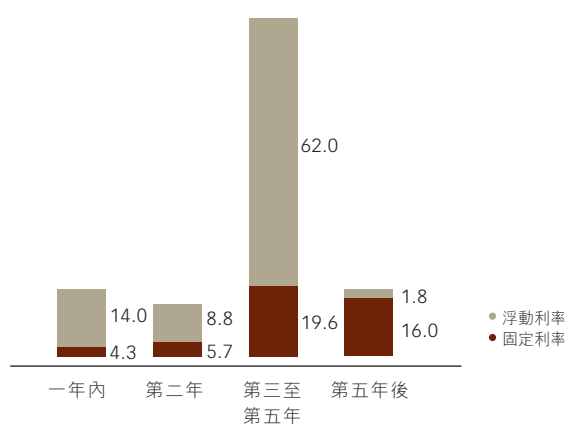
債務總額

	2016 財政年度 百萬港元	2015 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	132,219.6	113,004.3
新創建	15,064.8	16,811.4
新世界百貨	995.7	1,707.0
債務總額 (不包括上市附屬公司)	116,159.1	94,485.9

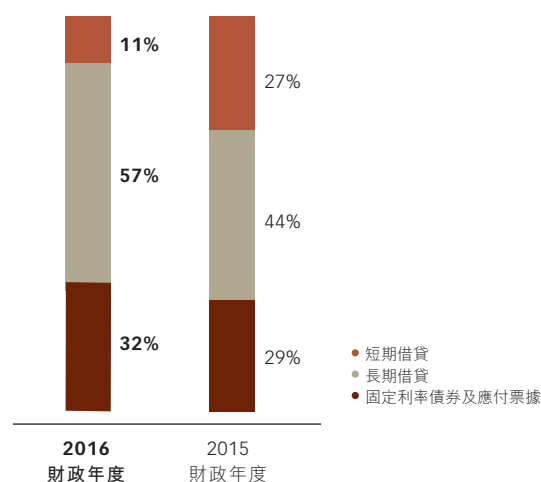
債務淨額

	2016 財政年度 百萬港元	2015 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	77,048.8	53,539.1
新創建	6,141.2	6,389.1
新世界百貨 — 現金及銀行存款淨值	(207.0)	(408.8)
債務淨額 (不包括上市附屬公司)	71,114.6	47,558.8

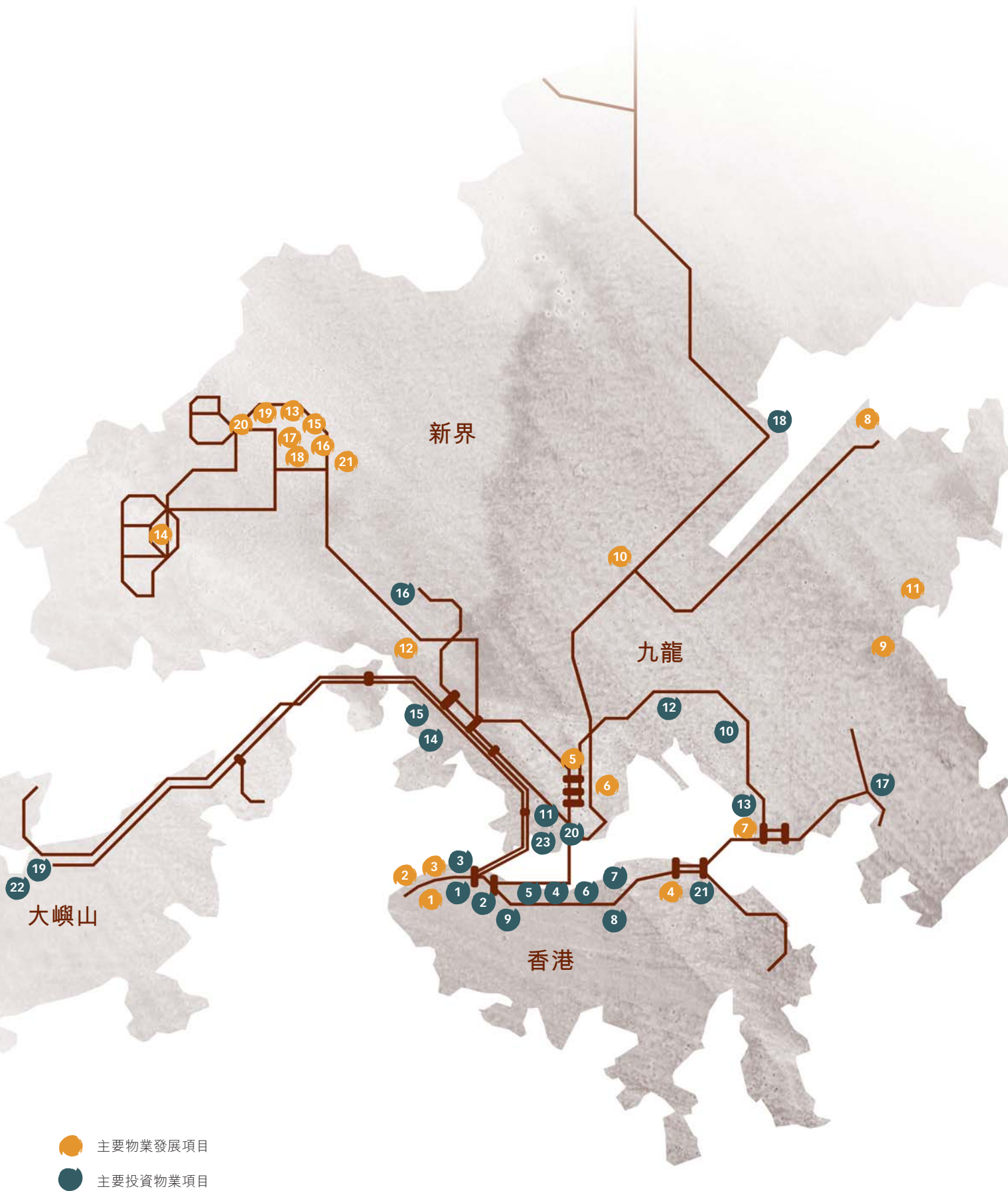
於2016年6月30日浮動／固定利率及借貨的到期日概況 (十億港元)



借貨來源



香港主要物業項目



編號	香港主要物業發展項目
1	半山巴丙頓道23號
2	臻傲 — 西區德輔道西321號
3	西區西源里1-17號
4	FLEUR PAVILIA — 北角上下繼園里及繼園街5號
5	SKYPARK — 旺角奶路臣街17號
6	馬頭角九龍城道／上鄉道項目
7	九龍東油塘重建項目
8	迎海•御峰 — 馬鞍山烏溪沙路8號(第5期)
9	傲瀧 — 西貢清水灣道663號
10	沙田市地段520號，大圍站發展項目
11	西貢沙下丈量約份221號
12	柏傲灣 — 荃灣市地段402號，西鐵荃灣西站六區
13	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A
14	屯門鄉事會路76-92號
15	元朗大棠路(元朗市地段527號)
16	元朗大棠路(元朗市地段524號)
17	元朗龍田村2期
18	元朗龍田村3期
19	元朗唐人新村3期
20	元朗唐人新村4期
21	元朗沙埔北

編號	香港主要投資物業項目
1	中環萬年大廈
2	中環新世界大廈
3	上環信德中心商場
4	灣仔香港會議展覽中心商場
5	香港君悅酒店
6	香港萬麗海景酒店
7	銅鑼灣明珠城 — 地下至四樓 銅鑼灣明珠城 — 地下至地庫
8	跑馬地EIGHT KWAI FONG
9	灣仔循道衛理大廈
10	九龍灣德福廣場
11	尖沙咀K11 香港尖沙咀凱悅酒店
12	香港九龍貝爾特酒店
13	觀塘KOH0
14	葵涌亞洲貨櫃物流中心
15	葵涌新創建葵涌物流中心
16	荃灣D•PARK 愉景新城
17	將軍澳PopCorn II
18	香港沙田凱悅酒店
19	東涌東薈城 東涌諾富特東薈城酒店
20	尖沙咀新世界中心(有待竣工／在建中)
21	北角英皇道704-730號(有待竣工／在建中)
22	東涌市地段11號(有待竣工／在建中)
23	尖沙咀梳士巴利道12號(改建及加建工程)

董事簡介



鄭家純博士
GBS (69歲)

1972年10月出任本公司董事，於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理及由2012年3月起出任主席。鄭博士為本公司董事會轄下薪酬委員會成員，以及提名委員會及執行委員會主席。鄭博士現任新創建集團有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司主席兼執行董事、新世界百貨中國有限公司、新礦資源有限公司及豐盛機電控股有限公司主席兼非執行董事、香港興業國際集團有限公司及恒生銀行有限公司獨立非執行董事，以及澳門博彩控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司，直至2016年8月4日除牌)主席兼董事總經理。彼曾任香港上市公眾公司利福國際集團有限公司非執行董事，直至2015年5月4日退任。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭志剛博士及鄭志雯女士之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。

2013年7月出任本公司副主席兼非執行董事。杜先生亦為利福國際集團有限公司非執行董事(於2015年6月11日起調任，原為執行董事)及香港東亞銀行有限公司以及上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。杜先生曾任新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司，直至2016年8月4日除牌)及香港上市公眾公司新創建集團有限公司副主席兼非執行董事，直至2013年7月1日辭任。杜先生亦為本集團若干附屬公司董事。彼為豐盛企業集團有限公司主席及董事。杜先生為香港特別行政區政府委任之太平紳士。此外，彼現為中華人民共和國第十二屆全國政協委員、摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2008年獲法國政府頒授法國最高榮譽騎士勳章。杜先生為鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫，並為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生的姑丈。



杜惠愷先生
JP (72歲)

2007年3月出任本公司執行董事，2012年3月出任執行董事兼聯席總經理，並於2015年4月改任為執行副主席兼聯席總經理。鄭博士為本公司董事會轄下執行委員會成員。鄭博士現任新世界百貨中國有限公司、周大福珠寶集團有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，以及佐丹奴國際有限公司與現代傳播控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司，直至2016年8月4日除牌)執行董事。彼為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為新世界集團慈善基金有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。鄭博士於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並獲薩凡納藝術設計學院頒授榮譽博士學位。彼為中央企業青年聯合會副主席、中華全國青年聯合會副主席、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中華青年精英基金會主席、K11 Art Foundation榮譽主席及西九文化區管理局董事局成員。彼為鄭家純博士之兒子、鄭志雯女士之兄長、杜惠愷先生之內侄、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



鄭志剛博士
JP (36歲)



陳觀展先生
(57歲)

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



楊秉樑先生
(59歲)

1985年11月出任本公司董事。楊先生為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司景福集團有限公司主席，直至2016年7月1日辭任。



查懋聲先生
JP (74歲)

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

1994年10月出任本公司董事。鄭先生亦為香港上市公眾公司景福集團有限公司獨立非執行董事。彼為新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司，直至2016年8月4日除牌)執行董事。彼曾任香港上市公眾公司新豐集團有限公司獨立非執行董事，直至2014年12月15日辭任。此外，彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭先生現任新世界酒店(集團)有限公司、新創建服務管理有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭先生致力社區服務並出任周大福慈善基金主席、周大福醫療基金有限公司主席、衛施基金會有限公司主席、香港經濟促進會副主席及環保促進會董事。彼為廣州市政協委員及澳門大學議庭成員，亦為香港工程師學會、香港仲裁司學會、香港建築業仲裁中心及英國特許仲裁學會資深會員。彼為CEDR認可調解員、香港調解資歷評審協會有限公司認可綜合調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員、香港和解中心認可調解員及金融糾紛調解中心認可調解員、華南國際經濟貿易仲裁委員會(深圳國際仲裁院)仲裁員及惠州仲裁委員會仲裁員、以及香港建築法學會會員。鄭先生為鄭家純博士之弟、杜惠愷先生之妻舅、鄭志恒先生之父親，以及鄭志剛博士與鄭志雯女士之叔父。



鄭家成先生
(64歲)

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



查懋成先生
(查懋聲先生之替任董事)
(66歲)



何厚浹先生
(65歲)

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



李聯偉先生
BBS, JP (67歲)

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生現任力寶有限公司董事總經理兼行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事兼行政總裁，以及聯合醫務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。李先生曾任新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司，直至2016年8月4日除牌)獨立非執行董事，直至2016年9月1日辭任。李先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會以及香港會計師公會資深會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學榮譽院士及香港太平紳士。彼為多個公共事務局及委員會成員，包括醫院管理局公積金計劃信託委員會委員，公務員敍用委員會成員，以及上訴委員團(教育)委員。



梁祥彪先生
(69歲)

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

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



紀文鳳小姐
GBS, JP (69歲)

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



鄭志恒先生
(38歲)



鄭志雯女士
(35歲)

2012年3月出任本公司執行董事。鄭女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼現監管本集團酒店業務部及項目管理業務部。彼為新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司，直至2016年8月4日除牌)執行董事及本集團若干附屬公司董事。於2008年加入本集團前，鄭女士任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學文學士學位，主修應用數學。鄭女士為瑰麗酒店集團首席行政總裁、香港中文大學酒店旅遊管理學院顧問委員會主席、香港理工大學酒店旅遊管理學院業界顧問委員會委員、香港菁英會會員、青年總裁協會會員、香港青年聯會永遠會員及中國人民政治協商會議第十一屆貴州省委員會委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士之妹妹、杜惠愷先生之內侄女、鄭家成先生之侄女及鄭志恒先生之堂妹。



歐德昌先生
(64歲)

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

羅佩英女士
(66歲)



羅女士現為本公司酒店分部一業主代表。羅女士自1969年起涉足酒店行業，並於1978年加入本集團前，曾於「凱悅」(Hyatt Regency)酒店及怡東酒店(Excelsior)擔任多個職位。羅女士於1988年加入新世界海景酒店(後改名香港萬麗海景酒店)擔任財務總監前，曾連續3年於九龍的新世界酒店出任財務總監。彼亦同時擔任新世界酒店(國際)有限公司(曾為本公司的一間酒店管理公司)集團財務總監職位，直至1997年該職位不再存在為止。羅女士分別於2003年及2005年加入Foreign Holiday Philippines, Inc.及Marina Square Properties, Inc.，擔任集團財務總監、司庫以及菲律賓的酒店及娛樂場物業投資的開業前及營運團隊的共同領導人。彼於2007年重新加入本公司。羅女士曾於1990年11月至2000年10月獲美國酒店及汽車旅館業協會(American Hotel and Motel Association)頒授酒店管理人員證書(Certified Hotel Administrator)。彼亦曾為於1991年創立的香港酒店財務總監及會計主任公會資深會員及創會會員。於2012年及2014年分別成為香港酒店業主聯會管理委員會及執行委員會會員直到現在。

薛南海先生
BA(Hons),
BArch(Distinction), HKIA,
Authorised Person (List 1)
(62歲)



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

王文海先生
BSc(Eng)(Hon), LLB(Hon)
(57歲)



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

楊文先生
BA (49歲)



於2011年6月加入本公司並出任營業及市務部總監。彼現為本公司營業及市務部高級總監，負責監督本集團香港住宅物業的整體銷售及推廣工作。於加入本公司前，楊先生曾於香港一家上市公司工作逾18年，並出任其營業部聯席董事。楊先生於物業銷售及推廣方面擁有逾24年的豐富經驗，在地產界資歷深厚。



新世界發展深明與股東及投資者保持有效溝通的重要性，致力向股東傳遞清楚訊息，讓股東有效且妥善地評估本公司情況。主席及董事會透過投資者關係部，藉著舉辦定期的會議、電話會議、網上廣播路演推介及發佈公告，與散戶、機構投資者及分析員等聯繫。董事會已批准並採納股東通訊政策，當中載列本公司有關與股東及準投資者進行聯繫的準則及實務。本集團在投資者關係實務方面繼續獲資本市場高度評價，深得市場參與者的信心和信任。

展望未來，本公司將奉行其一貫使命，致力在各方面為股東創造長遠價值。本集團的投資者關係團隊將繼續以股東的最佳利益行事，確保定期積極地與股東保持溝通。

高水平的企業披露

本公司致力遵照法律及監管規定，維持高水平的企業披露。本集團視股東週年大會為重要平台，可與本公司股東和持份者交流溝通。本公司主席、董事會成員及高級管理層每年均出席股東週年大會，審視業務及財務和營運方針。我們鼓勵股東出席股東週年大會發表意見，以及在會上就重大公司事務進行投票表決。管理層亦會邀請獨立核數師出席股東週年大會，回答有關經審核財務報表的問題。投票表決結果會於舉行股東週年大會後盡快在合理時間內登載於本公司網站。

本公司非常著重保持高水平的投資者關係，確保以正式而全面的方法向投資者提供公司最新發展資料。本集團視年

報為另一個與股東保持溝通的重要公開披露途徑。除本公司的經審核財務報表外，年報亦會載列本公司在年內的營運情況、取得的成就以及業務發展。管理層的願景、戰略方針以及業務計劃亦會向股東及潛在投資者清楚表達，讓他們在作出所需投資決定前，能夠對本公司作出全面評估。

我們相信在適當時間作出良好的企業披露，對於保障股東利益而言相當重要。透過刊發自願性公告以及根據上市規則的規定刊發公告，我們會在最短時間內在香港聯交所以及本公司網站發佈有關本公司及／或附屬公司的股價敏感資料、最新動向及相關資料，讓各界投資人士可同時讀取相同的資訊。為方便持份者讀取本集團的最新資訊、公告以及年報等文件，我們專誠架設了投資者關係網站 (<http://ir.nwd.com.hk>)，藉以向持份者清楚表達本公司資料。網站會定期更新所列的業績摘要和項目概要，讓市場對於本集團的業務營運有通盤全面的評估。

新世界發展鼓勵投資者透過電話或電郵，就集團發佈的企業公告及／或股東權益提出問題。我們會根據股東通訊政策，妥善記錄和處理投資者提出的查詢。網站亦備有網上查詢表格，方便身處不同地區的投資者與本公司進行有效溝通。



2016 財政年度的主要投資者關係活動

本集團充分把握與投資者建立面對面溝通的機會。業績公告當日，我們會安排舉行記者招待會以及隨後的分析員簡報會，而董事會和高級管理層會參與其中，以進一步闡釋本集團的財務狀況。管理層能直接得悉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。

此外，投資者關係團隊經常舉辦定期的電話會議、一對一會面、小組會議、投資者會議、午宴以及非交易路演，以與機構投資者及行業分析員詳盡討論有關本集團最新發展及未來業務計劃。目前，一組來自多間國際投資銀行的地產分析員正跟進新世界發展，他們不時刊發研究報告及公司最新資料，有關資料可謂最為完備詳盡的參考資料之一，有助投資者作出投資決定。

除舉行會議外，我們亦定期舉辦考察團，讓參與者到訪本集團的主要項目，加強市場對我們的物業發展和投資業務的瞭解。投資業界實地進行考察後，可領會本集團產品質量及項目管理水平及項目之園藝顯著提升，對於為本集團作出正面估值有所



裨益。在回顧年內，本集團參與超過三十次在中國內地、澳門、台灣、新加坡、馬來西亞、日本、美國和歐洲舉行的全球投資者會議和路演。本集團經常與數百名投資者和分析員積極保持溝通，並曾經為超過九十名投資者和分析員安排參觀包括EIGHT KWAI FONG、SKYPARK、柏傲山及D•PARK愉景新城等香港項目的示範單位或建築地盤。

市場的認可

公司在投資者關係和企業披露做到的高水平，深得公眾認可。於2016年1月，新世界發展連續四年榮獲香港主要財經網站華富財經頒發「傑出企業大獎2015 — 傑出投資者關係」。華富財經不單著重於金融範疇，亦兼顧引起公眾關注的香港不同行業的成就。本公司在知名企業管治刊物《亞洲企業管治》舉辦的「第六屆亞洲卓越大獎」，共獲得四個獎項，包括：「亞洲最佳CEO（投資者關係）— 鄭志剛先生」、「亞洲最佳CFO（投資者關係）— 歐德昌先生」、「最佳投資者關係專員 — 趙志方先生」以及「最佳投資者關係企業」。新世界發展亦獲得《經濟一週》頒發「香港傑出企業大獎2015」，香港財華社與騰訊網共同主辦的「2015年度香港上市公司港股100強評選活動」中，獲評為「綜合實力100強」，以及榮獲華富投資者關係的「華富卓越投資者關係大獎2015 — 香港指數成份股（恒生指數）類別」。

2015年年報的卓越設計獲得多項表揚。本集團致力在向股東發佈資訊方面維持準確度及透明度，令股東能對公司作出妥善評估。我們高水平的投資者關係，一直深受股東以及資本市場歡迎。



新世界發展 2015 財政年度年報獲得獎項列表

比賽活動	獎項	主辦單位
第29屆國際 Mercury Awards	金獎 — 封面設計 — 摘要／圖像	MerComm, Inc.
	金獎 — 整體表現 — 房地產發展及營銷	
	金獎 — 整體表現 — 房地產發展商	
	銀獎 — 整體表現 — 多元化企業	
	銀獎 — 整體表現 — 物業發展	
	榮譽獎 — 整體表現 — 多元化業務	
2016年國際 Astrid Awards	榮譽大獎：封面	MerComm, Inc.
	金獎 — 年報 — 封面(圖形及文字)	
	金獎 — 年報 — 封面(特別效果)	
	金獎 — 封面(其他／藝術)	
	銀獎 — 封面(地產發展)	
	銅獎 — 年報 — 封面(藝術)	
美國通訊聯盟 2015年視覺獎	鉑金獎 — 綜合企業，控股公司，多元化投資	美國通訊聯盟
	鉑金獎 — 亞太地區最佳創意報告	
	全球最佳 100 本年報(第46位)	
	亞太地區最佳 80 本年報(第10位)	
	2015年度最佳 50 本中文年報	
第30屆國際 ARC Awards	至尊大獎 — 最佳年報 — 印刷及製作	MerComm, Inc.
	金獎 — 封面相片／設計 — 一般財務服務	
	金獎 — 封面相片／設計 — 控股公司	
	金獎 — 封面相片／設計 — 物業發展：住宅	
	金獎 — 封面相片／設計 — 房地產發展／服務：住宅物業	
	金獎 — 內頁設計 — 物業發展：利基市場	
	金獎 — 印刷及製作 — 綜合企業 — 多國	
	金獎 — 印刷及製作 — 多元化業務	
	金獎 — 傳統年報 — 多元化業務	
	金獎 — 傳統年報 — 一般財務服務	
	金獎 — 傳統年報 — 物業發展：利基市場	
	銀獎 — 封面相片／設計 — 綜合企業 — 多國	
	銀獎 — 封面相片／設計 — 物業發展：利基市場	
	銀獎 — 內頁設計 — 綜合企業 — 多國	
	銀獎 — 內頁設計 — 房地產發展／服務：各種和多用	
	銀獎 — 印刷及製作 — 物業發展：各種和多用	
	銀獎 — 印刷及製作 — 房地產發展／服務：各種和多用	
	銀獎 — 傳統年報 — 綜合企業 — 多國	
	銅獎 — 封面相片／設計 — 多元化業務	
	銅獎 — 內頁設計 — 多元化業務	
	銅獎 — 內頁設計 — 物業發展：住宅	
	銅獎 — 印刷及製作 — 房地產發展／服務：住宅物業	
	銅獎 — 印刷及製作 — 房地產綜合發展及投資	
銅獎 — 傳統年報 — 控股公司		
銅獎 — 傳統年報 — 物業發展：住宅		
榮譽獎 — 內頁設計 — 物業發展：各種和多用		

企業可持續發展

管理層寄語

作為涉足多項業務範疇的企業品牌，新世界集團透過不同有關可持續發展的項目，對社會大眾的生活有着舉足輕重的影響。

作為本集團獨特的品牌個性，The Artisanal Movement 擔當着重要的角色，支撐和推動我們在可持續發展的旅途上邁進一步。本集團深諳了解顧客心聲的重要性，藉細心傾聽他們的意見，協助我們制訂可持續發展的策略。隨著我們的顧客對環境、社會及管治議題的意識日益提高，我們需以無比的決心將可持續發展融會於業務營運當中。

我們以作為帶領潮流、啟發想像的「工匠」引以為傲。我們提倡綠色生活，並以饒富創新和匠心的方案，解決營運對環境的影響。而作為心繫社會、勇於承擔的企業公民，我們亦不忘回饋社會，為缺乏資源的青少年度身設計不同社區項目，為社會帶來正面的影響。我們繼續在環球豐富的文化遺產中取得靈感，為未來物業發展的方向增添創意和美學元素，致力超越顧客的期望，並與當代市場及可持續發展的潮流並駕齊驅，滿足持份者不斷轉變的需要，以平衡環境、社會及經濟三方面的利益。

適逢政策轉變，香港交易所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》讓我們藉此寶貴的機遇對外匯報和展示我們可持續發展的成就，以及回顧過去，讓我們為每一個在這旅途上留下的里程碑喝采。我們深信，The Artisanal Movement 的精神會一直作為堅定不移的磐石，引領我們品牌的成長。The Artisanal Movement 的五大元素 — 「放縱想像」、「貼心打造」、「工匠手藝」、「傾心歷史」及「現代焦點」組成了這章節的內容架構，繪出本集團工匠精神的圖譜及可持續發展的進程。我謹此誠邀閣下與我們一起踏上這條充滿The Artisanal Movement 色彩的可持續發展道路。

執行副主席兼聯席總經理

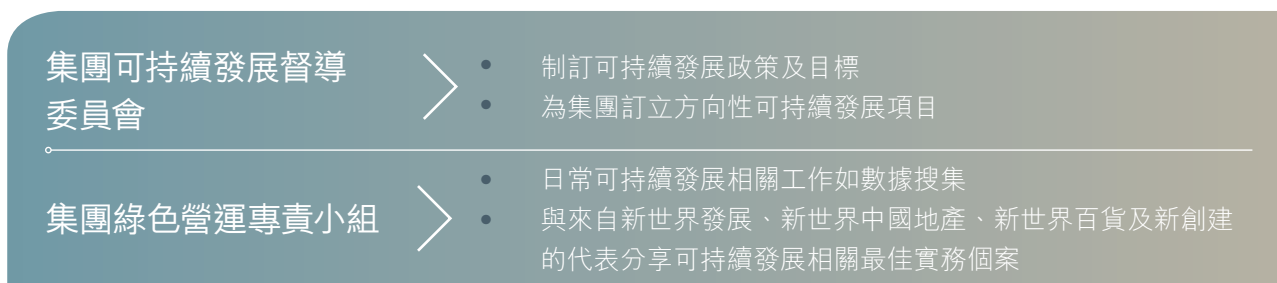
集團可持續發展督導委員會主席

鄭志剛博士

2016年9月21日

可持續發展管理架構

為有效地在集團內傳達可持續發展訊息，集團訂立了以下組織架構。



集團可持續發展督導委員會由新世界發展管理層成員領導，負責制訂方向和確保業務單位在應對環境與社會議題時立場與本集團一致。集團綠色營運專責小組由來自新世界發展、新世界中國地產、新世界百貨及新創建的代表組成，負責把可持續發展政策和集團的營運融合，監察可持續發展的表現並與這些業務單位分享有關可持續發展的最佳實務個案。不同業務單位跟隨本集團的方向展開有關可持續發展的項目，並根據香港交易所的《環境、社會及管治報告指引》匯報其相關資訊。

集團可持續發展政策

我們的信念

要達至長遠可持續增長，新世界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，亦同時為我們的投資者提供合理回報。

我們致力

- 超越可持續發展相關法例的要求
- 在可持續發展表現上與持份者建立雙向的溝通
- 在可行情況下，將項目對環境可能造成之影響減至最低
- 提升所在社區的生活質素
- 提供一個安全的工作環境給員工及激勵他們與集團一起成長
- 影響我們的供應鏈，使他們分享我們對企業可持續發展的信念
- 透過監測及匯報，不斷改善我們在可持續發展上的表現

放縱想像

The Artisanal Movement 與可持續發展有着密不可分的關係，因為它象徵本集團在管理及發展物業中展現的關懷、創意及遠見。The Artisanal Movement 的理念跨越了純粹藝術、工匠手藝或品牌形象，它是一套引領本集團推動各項工作的信念，包括關顧環境、善待員工、維繫與供應鏈伙伴的合作關係和貢獻社會。再者，The Artisanal Movement 特別着重生活品味和顧客體驗，我們致力為顧客提供最高品質的產品和服務，並已建立完善系統收集顧客的意見和監控品質。這是新世界發展推動可持續發展工作的核心和靈魂。

關於本章節

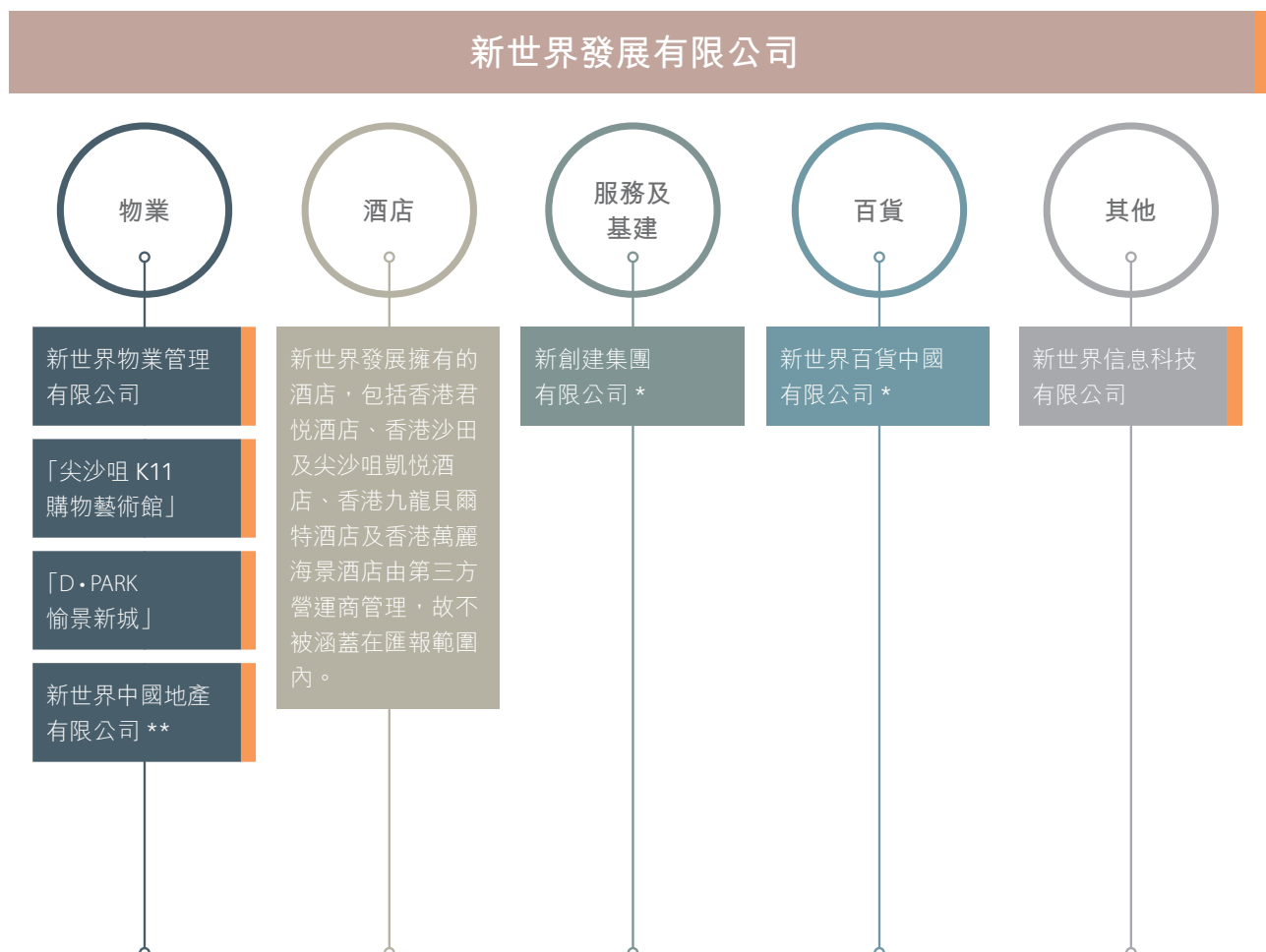
本章節的匯報期為 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，與本集團的財政年度一致。請參閱下圖以了解本章節涵蓋的範圍。有關企業管治架構的資訊，請詳見本年報的相關章節。

在匯報期間，我們嚴格遵從有關環境、僱傭、職業健康與安全的法律法規，並遵照防止僱用童工和強迫勞工的勞工準則。我們的營運亦符合有關產品責任如顧客和公眾的健康與安全、廣告推廣、標籤、資料私隱及反貪污的規例。

環境、社會及管治的匯報範圍

新世界集團的核心業務包括物業發展、基建與服務、百貨及酒店，其營運觸及廣泛的環境、社會及管治議題。新世界發展有限公司作為控股公司，與旗下全資或擁有部份股權的附屬公司、主要供應鏈伙伴、顧客及其他商業伙伴攜手，憑適度的監督進行有效的風險管理。

集團對環境、社會及管治的管理模式可見於我們的企業架構，新世界集團旗下的三間上市公司：新世界中國地產、新創建及新世界百貨，皆在其所屬領域進行營運監控。鑑於集團能直接控制和顯著的環境、社會及管治影響主要與其物業發展及物業投資業務有關，故本報告將集中披露這些業務的環境、社會及管治表現資訊：

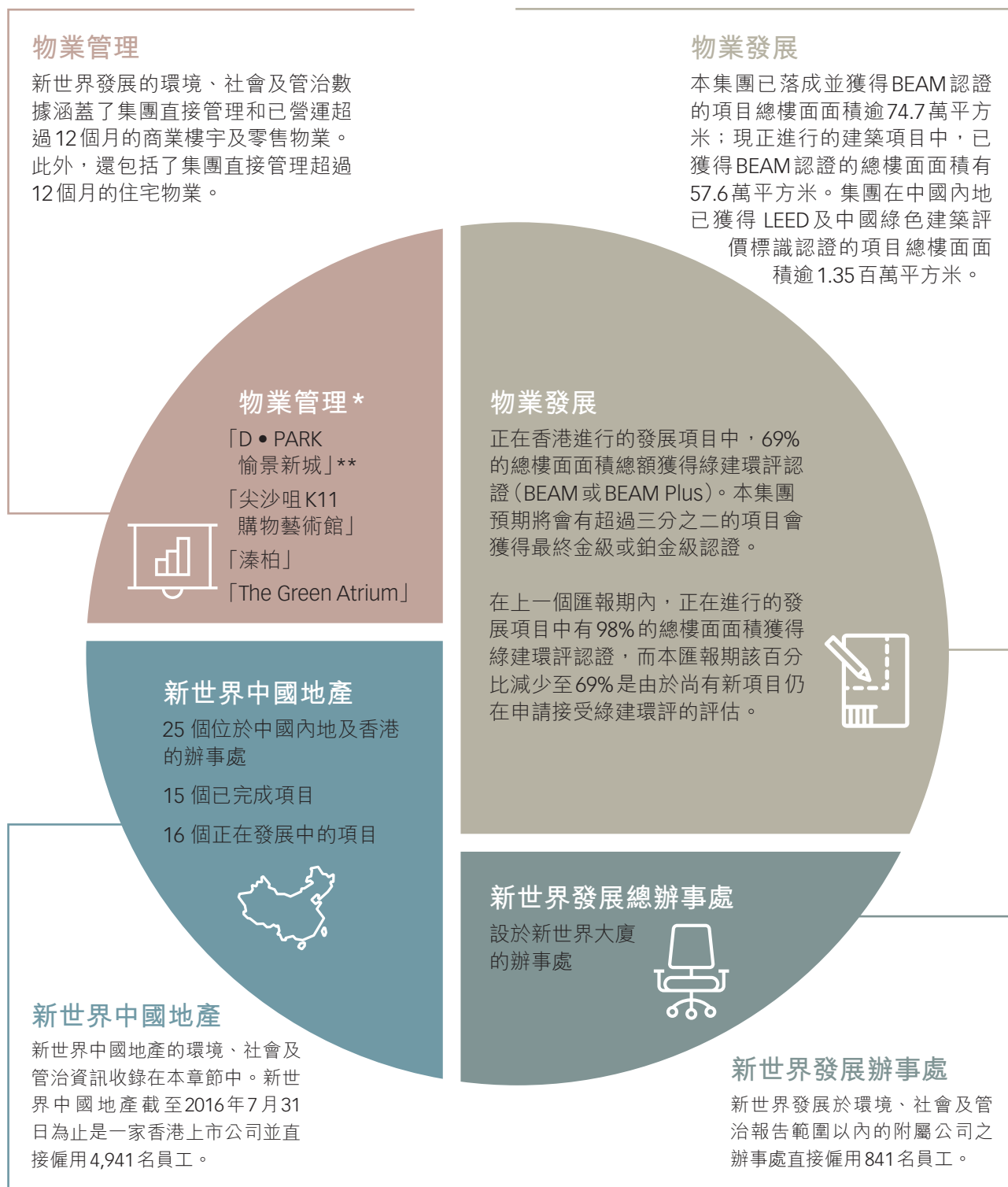


橙色標示了本集團披露之環境、社會及管治資訊的報告範圍。本圖同時列明其他提供額外相關資訊的渠道。

* 新創建和新世界百貨年報及可持續發展報告的匯報期皆為每年的7月1日至下一年的6月30日。新創建和新世界百貨於匯報期內的環境、社會及管治表現將獨立匯報於各自的可持續發展報告內，並分別於2016年年底及11月中旬之前發佈。

** 截至2016年7月31日為止是一家香港上市公司。在2016年8月3日，新世界中國地產成為本集團間接全資附屬公司，並將繼續管理本集團在中國內地的所有物業項目。於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。

下圖展示了在匯報範圍內環境、社會及管治數據的來源：



* 包括公眾地方及辦事處

** 「D•PARK 愉景新城」於匯報期間進行翻新工程，故只包括辦事處



恒生可持續發展企業
指數系列 2015 - 2016成份股



新世界發展是恒生可持續發展企業指數成份股(2015-2016)和香港企業可持續發展指數(2015)的成員

企業可持續發展

匯報方式

這是自我們開始匯報可持續發展表現以來，首次舉行全面的持份者交流活動以加強集團回應他們意見的承諾，並進一步改善我們可持續發展的表現。本章節亦首次闡釋參考持份者交流活動結果而進行的實質性評估。

本章節參考香港交易所最新的《環境、社會及管治報告指引》編寫，而本集團的獨立可持續發展報告除參考香港交易所的指引外，還依照《全球報告倡議組織G4指引》的「核心選項」要求編寫，該報告提供了更多相關的資訊，並將在在本集團網頁上發佈。

本章節與詳盡報告由香港生產力促進局獨立驗證其公信力、數據的可靠性及內容已符合匯報準則要求。驗證聲明已上載至企業網站sr.nwd.com.hk和收錄於可持續發展報告2016中。

貼心打造

「At New World, We Are All Artisans!」The Artisanal Movement着重用戶的體驗，我們為不同持份者組別——員工、顧客乃至公眾均作出相應的考慮，這份匠心可見於我們的業務營運、風險管理模式及長遠的企業發展。

持份者參與

與持份者交流是一個持續不斷的過程。我們主動接觸影響我們營商或受我們影響的持份者。我們在籌備本年度環境、社會及管治章節和可持續發展報告的過程中，邀請到不同類別的持份者就我們的表現及未來策略，尤其環境、社會及管治的議題發表意見。此舉不但幫助我們應對這些議題，更有助開展能惠澤社會的計劃。

社會越趨認同考慮持份者利益的企業。它們相較那些只着重利潤的公司，更有機會在現今市場中佔優。若要撰寫一份緊貼企業發展的可持續發展報告，了解持份者的觀點對可持續發展的規劃和匯報尤其重要，因此，企業須對他們的需要、期望及意向加以考量。持份者是泛指影響或受企業的行動、表現及政策影響的機構和各界人士。

這表示企業需與持份者保持交流，用心聆聽及識別他們關注的事宜，並將其訂立優次。整個交流過程應該是廣泛且多元、共融及全面。目的是透過與持份者的交流得到可供策略性規劃參考的資料，以推出具價值的產品及服務，而非僅藉此分析持份者的期望及未臻完善之處。

深化交流

集團於本年度邀請廣泛的持份者進行深入、共融的諮詢，擴闊了我們關注的範疇。我們尤其重視內部持份者的意見，及高度關注集團可持續發展表現的外界持份者的反饋。

這轉變是為了切合集團把可持續發展的概念轉化為實際行動，並由集團員工開始，最終擴展至整個供應鏈。集團執行副主席及聯席總經理。鄭志剛博士對此作出了明確的要求：「我們在The Artisanal Movement的旅途上，透過創意、想像及創新的元素，把可持續發展融匯貫通於整體業務當中。」

我們參考了AA1000的持份者參與標準，並通過以下三個主要方法，識別具實質性的議題和與可持續發展報告及規劃最相關的資料：

1. 內部持份者意見分析：本集團的可持續發展團隊整理從去年持份者參與活動所得的資料，包括其中提出的議題、會面次數及本集團作出的回應。隨後，本集團從中識別最常見的議題，並就環境、社會及管治範疇分類。
2. 與受邀的內外持份者進行訪談，從而找出或確認相關議題對本集團的重要性。
3. 識別以現有顧客為主的計劃，以評估本集團策略的成效。



AA1000持份者參與標準

於2016年參與訪談的持份者組別

持份者參與由第三方顧問公司主持的訪談，就本集團可持續發展績效提出的意見。他們包括來自主要部門的員工（物業發展和面向顧客的部門）、建築物料的供應商以及屬社福和環保界別的非政府機構。

我們與主要的持份者進行了一系列的獨立訪談和圓桌會議。

實質性評估

我們相信披露實質性分析的流程及聽取持份者對這過程提出的評價，將有助本集團贏取他們的信任，並作出更穩妥明智的決策。集團的內部持份者將得知外界持份者感興趣及關注的議題，有助於日常業務中建立更多協同效應，並為本集團帶來更正面的影響。

透過了解及識別具實質性的範疇，董事會及高級管理層於確定對本集團具實質性的議題時將更有把握，讓本集團按優次集中注意力和資源，制訂相應策略，考慮業務風險，慎重看待外界持份者視為重要的議題。實質性評估更可使我們可持續發展匯報的焦點更清晰突出。

實質性分析最主要的好處之一，是讓本集團能夠由被動的模式，逐步邁向策略性規劃，並開始為本集團業務開拓更多機遇。

為新世界發展識別具實質性的議題

我們除了參考由持份者參與過程所得的資料外，還會參考全球報告倡議組織頒布的匯報指引，以識別對多個持份者及本集團未來成就而言，在本地和全球層面關鍵的環境、社會及管治議題。

企業可持續發展

新世界發展的可持續發展團隊是基於以下三個準則評估這些議題：一、它們如何影響我們達成業務策略的能力；二、外界持份者表達的關注度；三、新世界發展在這些議題上的影響力。

其後，我們會整理及組織所有議題，並按業務歸類。下一步就是於我們持續的策略規劃中，把這些環境、社會及管治事宜融入於本集團的風險管理框架。

實質性評估的議題

由於本年度的匯報期間正值過渡階段，本集團採取以下框架更廣泛關注持份者的意見、業界趨勢及香港本地相關的議題。本集團期望這框架為往後匯報周期奠定基礎。



由第三方顧問 (*The Purpose Business*) 所建議的識別及優次順序實則性議題的次序

未來的工作

由持份者識別的所有議題會被納入一個實質性分析及審視過程。適用的議題將被歸納於相關組別。本集團的管理層、可持續發展團隊及有關部門和本集團成員公司隨後將審視這些實質性議題，就不同議題制訂優次順序。

於決定優次順序的過程中，他們會作出不同提問，當中包括這些議題與本集團的風險識別清單是否相關、與全球關注的環境及社會議題相比是否契合、跟本集團的企業文化及策略是否一致，會否為本集團帶來新的業務機會等。

這些議題的優次順序讓本集團能為下一個匯報周期集中資源及優化規劃，並有助策劃未來的持份者交流活動。



對新世界發展具實質性的可持續發展議題

傾心歷史

環境

我們對保護環境的決心與The Artisanal Movement的精神同出一轍，除了促進可持續發展工作，我們還從文化傳承中獲得啟發，並期望為下一代創造長遠福祉。

這種精神為我們所有發展及管理的物業導航。

物業發展

當我們開展新項目時，會諮詢由不同部門代表組成的委員會，商討有關物業發展生命週期的事宜。這模式能讓本集團以全面及有效的方式關注可持續發展。

我們亦通過這模式為物業加入綠色生活的元素，使物業達到綠建標準，並提升大眾對環境議題的認知。我們集思廣益，通過「客戶好聲音」的渠道，如流動電話應用程式及內部的工作小組，收集改善和創新的建議。

我們相信環境可持續發展是一種生活態度，應向大眾廣泛倡導，而位於元朗「溱柏」毗鄰，集可持續發展和寓樂於學在一身的「The Green Atrium」便是為此而建成。這個具實驗性質的項目善用其互動教育中心、有機農田、以「從土壤到餐桌」為主題的餐廳及健康產品零售店，向訪客宣揚愛護環境的生活態度和教育他們有關食物週期的概念。

「The Green Atrium」擁有32個屬於能源、空氣、水資源、食物及廢物處理類別的可持續發展特點。其中一項特點是「誘導式通風裝置」。這是一個為半戶外環境設計的高能效無葉風扇系統，以空氣力學原理製造高風量且風速輕柔的氣流。這設計不但照顧了訪客的需要，為其提供舒適的室內溫度，還體現了細膩的美學心思，而負責這專利項目的設計師更獲頒發「香港工程師學會青年會員創意大獎2015」。



「The Green Atrium」內的「誘導式通風裝置」

為了讓「溱柏」住戶更貼近大自然，我們在「Timber House」（「溱柏」會所）安裝了屏風門。當「The Green Atrium」錄得一定強度的風速時，屏風門就能藉調整角度以增加自然通風，減少空調的能耗。

另一個例子是以「藝術•人文•自然」為核心價值的「尖沙咀K11購物藝術館」。「K11」廣邀公眾及租戶參與廚餘回收和節能計劃，並以環保設計及定期展覽宣揚低碳、綠色的生活概念。其中一項活動與時裝業有關，旨在推廣升級再造衣物和減少時裝行業所產生的廢物。「K11」在香港首推的「碳中和」聖誕展覽中，除了善用LED燈具照明外，「K11」亦通過購買位於四川省重新植林項目的碳配額，來抵銷展覽產生的碳排放。

建築信息模擬(BIM)

新世界集團計劃在所有即將在香港進行的物業發展項目採用建築信息模擬科技，從而提升項目管理效益。建築信息模擬在項目規劃過程中，能把設計及工程流程立體影像化並進行測試，向持份者全面及清晰地展示新項目工程的每一個階段，讓他們為項目提供具建設性的意見。建築信息模擬亦讓本集團在時間、成本、品質，以及最終在環境可持續性方面有更佳的掌控，並同時減少建築廢料及營運風險。



物業管理和租務

我們從去年開始在本集團管理的物業中使用新科技及系統，標誌着一個可持續發展報告新週期的開始。在匯報範圍內的香港管理物業，溫室氣體的排放強度為每年每平方米0.1噸二氧化碳當量，而能源強度則為每年每平方米104.7千瓦時。我們將施行一系列能源效益措施，以改善我們的環境表現。



本集團在六個本港及內地物業項目(包括「尖沙咀K11」)試行能源監察系統，並計劃在更多物業推行。目前為止，系統監察每一個試點，除了就用電情況與其他試點互相比較外，還與國際上規模近似的大廈就能源效益作基準比較，務求更高效善用不同設施。由於這系統能記錄實際及預計的能源消耗量、成本及二氧化碳排放量，它為本集團的能源審計及可持續發展報告提供具參考價值的數據。我們預期首年能在試點節省超過5%電力開支。

新世界發展已簽署加入的環保約章：

- 節能約章計劃(自2012年開始參與)
- 惜食約章(自2013年開始參與)
- 戶外燈光約章(自2016年開始參與)

綠建以外的措施

本集團為辦公室營運訂立了《綠色辦公室政策》，以確保員工積極參與環境保育及保護工作。這政策涵蓋天然資源和能源的使用，以及廢物處理及回收。

另外，我們亦發出一份更詳細的《可持續發展辦公室指引》供本集團所有業務單位採用。這指引就如何進一步

綠化辦公室提供不同措施建議，例如透過更有效利用照明及空調系統以節約能源；以及設定打印管理系統，讓員工用職員證登入後才能列印文件，達致更有效地節省用紙。我們將促進內部溝通，以加強落實該指引和政策。

再者，我們計劃更有策略地與本集團的非政府環保機構伙伴合作，善用他們的專業知識及加深我們對公眾所需和關注議題的認識。我們與這些機構合作時，將積極聽取他們的意見，並找出最適合融入我們辦公室的環保計劃。

為了回應一些用戶及客戶的需要，我們計劃在本集團的物業、設施及營運上加入更多具備可持續發展元素的設施，並持續運用建築信息模擬來記錄建築物的環保表現。



Spice Up 系列

「尖沙咀 K11」自 2009 年起與香港大學生物科學學院聯手舉辦「Spice Up 系列」活動，資助培訓學生環保領袖。至今已有超過 60 位學生環保領袖參與這計劃，並到訪非洲及斯里蘭卡等具備生物多樣性的熱點。於 2016 年 4 月，15 位學生前往印度考察，並在回港後利用社交媒體平台設計了一個網頁記錄他們在印度的點滴，包括有關生態保育及體驗當地文化的經歷。「尖沙咀 K11」曾在往年舉辦攝影展覽，展出學生在當地拍攝的作品，吸引超過 600 萬名訪客。

環境績效 2015/16

	單位	新世界發展 總辦事處 ⁽¹⁾	於香港管理 的物業 ⁽²⁾	新世界中國地產
直接溫室氣體排放量 (範疇 1) ⁽³⁾	公噸 (二氧化碳當量)	55.3	1.7	-
間接溫室氣體排放量 (範疇 2) ⁽⁴⁾	公噸 (二氧化碳當量)	886.8	5,511.2	26,359.6
能源消耗量 ⁽⁵⁾	千個千瓦時	1,122.5	8,737.3	36,779.0
耗水量	立方米	- ⁽⁶⁾	34,489.1 ⁽⁷⁾	470,374.2

備註：

- (1) 包括報告範圍內新世界發展有限公司及其附屬公司設於新世界大廈的辦公空間。
- (2) 包括「尖沙咀 K11 購物藝術館」、「The Green Atrium」、「漆柏」及上述物業的管理辦事處。「D • PARK 愉景新城」的管理辦事處亦被包括在計算內，而其商場則被排除在外，因為商場於匯報期間進行翻新裝修。
- (3) 包括緊急發電機和公司車輛燃燒燃料釋出的溫室氣體排放。
- (4) 包括使用從電力公司購買的電力釋出的溫室氣體排放。
- (5) 只包括電力使用。我們正改善數據收集系統，以採集其他燃料的耗用量。
- (6) 我們進行了一個詳細的實質性評估，顯示耗水量對新世界發展總辦事處的營運只屬於低實質性的議題，故不披露該數據。
- (7) 物業管理辦事處被排除在外。

社會

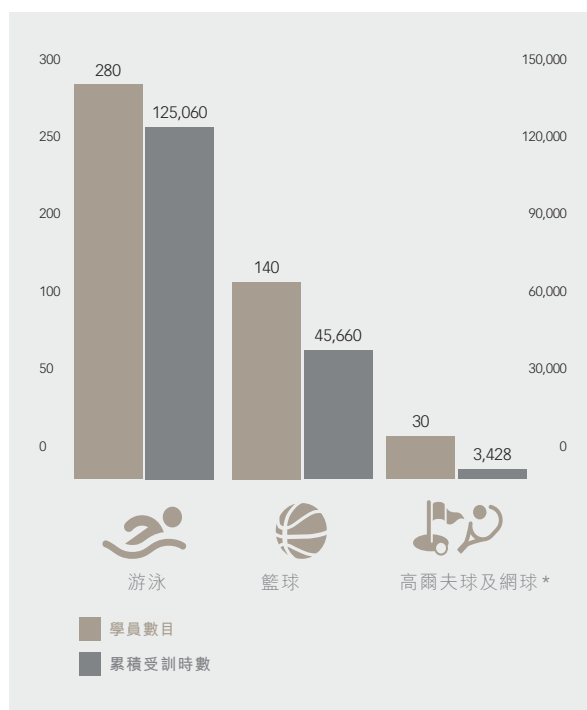
本集團作為物業發展及管理行業的領袖，對支持營運社區中有需要的群體責無旁貸，其中，我們特別着重為社會上的年輕一代及弱勢社群提供支援。

「飛躍新世界」

「飛躍新世界」是一項由新世界集團慈善基金贊助的社區慈善計劃，旨在啟發年輕運動員。計劃至今踏入第四年，參與合作的社福機構數目已增至15間，讓我們能接觸更多有需要的青少年。

本年度其中一個焦點是由「新世界籃球飛躍計劃」及香港遊樂場協會於2016年3月聯合舉辦為期兩天的集訓營。學員有機會在集訓營中學習進階的籃球技巧，並與佛教林金殿紀念小學的學生比賽切磋。

2015/16「飛躍新世界」計劃的學員數目及受訓時數



* 於2015年4月推展的新項目

「新世界飛魚計劃」進一步擴展其足印至觀塘區，鼓勵更多兒童享受游泳的樂趣。另一項游泳計劃是由「飛躍新世界」舉辦的「小飛魚北京體驗學習之旅2015」。計劃挑選了十位出席率最高的學員，於暑假期間到北京接受國家級教練的指導。

「新世界維港泳2015」

「新世界維港泳2015」是本集團連續五年贊助的香港體壇盛事，賽事於10月8日在維多利亞港舉行。

是次參與人數為歷年最高，吸引了2,330位游泳健兒參與競逐不同類別的獎項，亦吸引數以千計的市民在維港兩旁觀看這項刺激的游泳賽事。

11位曾接受「飛躍新世界」計劃於東涌、屯門及深水埗區舉辦的「新世界飛魚計劃」專業訓練的年輕泳將，亦有份參與「新世界維港泳2015」，當中有7名更是首次參與這項賽事。



家長會和社區大使計劃

於2014年成立的家長會繼續舉辦不同的親子活動，培養和諧的家庭關係和鼓勵子女全面發展。我們在2015年開展了「飛躍新世界社區大使計劃」，以鼓勵學生及其師友一起回饋社會，他們參與的社會服務包括在中秋節到觀塘探訪貧困家庭、在農曆新年前為長者的住所進行大掃除，以及為缺乏資源的天水圍社區提供攝影服務。這些活動不但惠及社區，還可讓學生義工加強人際溝通技巧，並讓他們對社會更有使命感。

義工服務

集團的義工計劃其中一個重點工作是讓員工發揮才華及技能以貢獻社會。我們在2015年創立「愛心新世界 — 薪火相傳系列」，進一步擴大義工計劃的規模。其中一個薪火相傳活動是攝影培訓，我們邀請資深的攝影義工為其他義工同事作培訓，令他們能為缺乏資源的社區提供免費攝影服務。下一次的薪火相傳活動是愛心魔術隊培訓，而我們未來亦會提供其他機會讓義工同事學習更多技能回饋社會。

本年度的義務工作活動還包括與兒童癌病基金的受惠人士暢遊海洋公園及迪士尼樂園。

在2015/16年度參與義工服務的總人數為957人。



工匠手藝

「We Create, We Are Artisans!」創新是推動新世界發展的主要動力。我們鼓勵及支持各級員工在其崗位展現創意，為持份者的需要度身訂造最佳方案。

我們的員工

關愛員工

作為「商界展關懷」及「家庭友善僱主」計劃一員，本集團的文化鼓勵員工追求工作與生活之間取得平衡，並提供機會讓員工在工作上精益求精。從新世界發展獲得的人力資源管理獎項以及每兩年進行一次的員工滿意度調查可見這文化在本集團成功紮根。在2015年進行的員工滿意度調查中，在87%員工提交的回應中有93%表示滿意。

CarePoints是新世界發展最近推行的關愛員工計劃之一，容許員工把法定最低要求以上累積的年假轉換為彈性健康保障額，以供員工及其家庭成員享用。

我們亦因應各年齡層不同的工作風格而作出相應的配合。例如，我們平衡不同員工所需，不少已有家庭的員工較喜歡傳統的工作時間安排，而較年輕的員工則喜歡彈性上班時間。新世界發展正是香港其中一間最早開始提供彈性上班時間安排的企業品牌。創新的人力資源政策使我們榮獲香港「香港最理想工作公司大獎」（由香港人力資源高峰會2016頒發）及「2016年亞洲最理想工作公司大獎」（由《HR Asia》雜誌頒發）等獎項。

企業可持續發展

培訓和發展

為了讓員工盡展潛能，我們的企業籌劃及人才發展部和人力資源部向員工提供內部或外界舉辦的培訓和資助。培訓包括迎新活動、定期的風險培訓研討會及切合不同工種的培訓。我們亦讓員工自發參與一些如公眾演講及設計思維的特選課程。同時，所有級別——初級至高級的管理人員均有機會接受領導發展培訓。本集團亦已引入人才管理系統，協助管理層識別具備潛能的員工。於匯報期間，新世界發展和新世界中國地產合共為員工提供了超過7.6萬小時的培訓。

高級管理人員亦通過參與「集團周年管理會議」，向業內專業人士學習並探索未來的策略及創新意念。另外，我們有「閱吧」活動，在推廣閱讀文化的同時，增進員工工作和生活的技巧。

至於建築部員工方面，每一位新加入的員工須參與多於30小時有關環境、健康及安全的迎新培訓，而在工地工作的承辦商及外判合約員工除了須參與同類型的定期培訓，亦需認識集團有關平等勞工實務的政策。



集團見習行政人員及實習生計劃開幕典禮2016

員工概況

我們為了吸引年輕一代加入，設計了一套完善的集團見習行政人員及實習生計劃，向廣大社群招手，傷健人士的申請亦會被加以考慮。集團在本年度通過創新的招聘方式，由2,000位本地及海外精英中挑選出10位見習行政人員及100位實習生。申請者需用多媒體方式展現他們的才華，並組成項目團隊為集團的營商案例制訂方案。

我們向所有新入職員工派發的《員工手冊》羅列了與工作相關的政策及程序，並將其上載至本集團內聯網供所有員工參考。集團積極以開誠佈公及合符道德的方式營運，於《員工行為守則》特別註明防止僱用非法入境移民的指引。另外，集團在給予工程承辦商及其他供應商的《供應商行為守則》中，亦已列明防止僱用童工、強迫勞工及非法入境人士的政策。《健康及安全政策》和《修正及預防行動方案》有註明工地安全的事項，並透過定期巡查工地確保該方案能持續落實。

有關人力資源的主要數據2015/16*

僱員總數(按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分)

- 新世界發展僱員總數：1,160
- 新世界中國地產僱員總數：4,941

	性別		年齡組別				僱傭類型		地區	
	男性	女性	30歲以下	30-39歲	40-49歲	50歲或以上	全職	兼職	香港	中國內地
新世界發展	608	552	281	379	278	222	1,127	33	1,006	154
新世界中國地產	2,782	2,159	1,374	1,700	1,211	656	4,917	24	145	4,796

受訓僱員的組成(由新世界發展企業籌劃及人才發展部提供的培訓)(按性別及僱員類別劃分)

- 總受訓僱員人數：1,280

	性別		僱員類別					
	男性	女性	助理總經理及以上	高級經理	經理	助理經理	一般員工	技術員工
接受培訓的僱員百分比	49%	51%	9%	11%	18%	14%	48%	0%
平均受訓時數	2.4	2.4	1.9	2.2	2.2	2.7	2.5	1.0

受訓僱員的組成(其他培訓)(按性別及僱員類別分類)

- 新世界發展的總受訓僱員人數：753
- 新世界中國地產的總受訓僱員人數：4,941

		性別		僱員類別					
		男性	女性	助理總經理及以上	高級經理	經理	助理經理	一般員工	技術員工
接受培訓的僱員百分比	新世界發展	54%	46%	8%	12%	19%	12%	37%	12%
	新世界中國地產	56%	44%	3%	4%	5%	4%	64%	20%
平均受訓時數	新世界發展	4.9	5.6	7.3	2.3	4.1	7.0	5.8	4.9
	新世界中國地產	14.5	13.3	12.2	12.1	15.9	11.8	13.1	17.5

* 有關環境、社會及管治報告範圍的說明，請參照《關於本章節》。

鼓勵創新

集團主動推廣「內部企業家」精神，以鼓勵所有職級的員工在工作上發揮創意。我們亦不甘止步，並正在建立適用於整個集團，保障智識產權的措施。

我們藉「新意圈」計劃鼓勵員工自發組成團隊，為改善工作流程、提升效益、改進產品及服務提供意見。在2016年，「新意圈」按六個類別收取意見書：流程／服務改善、工程／科技改善、安全、健康及工作環境、環境保護、持續改善及商業創新機遇，並總共收到超過120份產品或服務改善意見書，包括逾400項改善效益的建議。這些創新的改善方案能為集團貢獻節省約2,500萬港元。



「新意圈」周年發布大會2016

企業可持續發展

另一個創新意念是一個名為「客戶好聲音」的流動電話應用程式，邀請公眾就新世界發展的住宅物業、購物商場、辦公室及服務式住宅提供建議。

未來的「數碼化」策略

新世界發展為保持在業界的領導地位，繼續貫徹執行在2014年度「集團周年管理會議」後開展的「數碼化」計劃。

在眾多「數碼化」計劃當中，其中一項是財務支付系統「數碼化」，藉此減少紙張使用，和提升核准及交易過程的效率。

本集團亦採取各種行動以提高網絡安全標準，尤其是與雲端儲存相關的事宜，以及就相關風險和保護措施向員工提供培訓。而且，資訊科技政策及流程指引已涵蓋如何保護顧客、供應鏈伙伴及員工資料。

本集團還積極尋求方法，運用創新科技便利租戶及顧客。其中一項「客戶好聲音」獲獎建議是住宅單位交付過程「數碼化」，並於2016年獲高級管理層挑選採用。另一項創新科技應用是在雙層巴士加裝感應器，顯示巴士上層的乘客數目，以便乘客即使留在巴士下層也能得知上層有否空位。

與供應鏈伙伴合作

集團有關供應鏈的政策完善，《集團可持續發展政策》與《供應商行為守則》及《風險管理政策》相輔相成。在工程業務方面，《環境保護政策》則與《承辦商環境責任政策》及《利益衝突指引及政策》補充相關內容。

所有新的供應商皆收到《供應商行為守則》，並須填寫一份供應商登記表格，自我評估內部之品質、健康、安全及環境方面的表現。集團只考慮披露內容符合要求的供應商。

在匯報期內，集團嚴格遵從與防止貪污的相關的法律法則。我們的《員工手冊》及《員工行為守則》向所有員工提供有關防止賄賂、風險管理及舉報的資訊，以及集團有關利益衝突的政策及指引。

集團在需要取得綠建證書的項目中，會於標書加入綠色建築指引和物料採購要求。在巡查時，集團的建築團隊會定期到工廠視察，以確保物料品質達標。集團同時會為所有供應鏈伙伴進行年度表現評核。遇上不符合標準的個案時，我們的團隊會聯繫個別供應鏈伙伴，並在一段指定的監察時期內為其提供改善指導。供應商如在期間沒作出改善，我們或考慮暫停或終止與其之合作關係。

我們除了致力達到綠色建築標準的要求，還會要求供應鏈伙伴採用獲森林管理委員會(FSC)認證的木材進行所有臨時工程。根據供應商的意見回饋，這要求為他們帶來正面的影響，因為除了新世界的項目，他們同樣會為其他物業發展商的項目採購環保產品。

現代焦點

推動可持續發展須切合及回應與持份者相關的趨勢，與時並進，因時制宜。我們把握機會，以更整全的方式推行可持續發展工作。我們致力綠化本集團業務的同時亦不忘關心社群，支援缺乏資源的人士。我們將不遺餘力，探索更多在未來應用創新科技的機會，向大眾宣揚匠心生活。

迎接可持續發展工作的挑戰

本集團縱使在可持續發展的旅程上已經歷不少里程碑，我們深明昂首向前還需克服各種挑戰。這些挑戰包括減少由集團員工、租戶及供應鏈伙伴在營運中帶來的環境影響；提升與非政府組織及社群的關係，以及把集團品牌與The Artisanal Movement的核心價值建立更強的聯繫。

環境影響

為保持在市場上的領導地位，集團深諳應在發展項目中加入更多綠色元素，從而提升我們作為一家可持續發展企業的聲譽。我們的目標是於物業發展業界中，把企業品牌與可持續發展項目的領導地位牢固地聯繫起來。

本集團旗下有很多物業發展項目在可行情況下皆爭取綠建認證。我們以「The Green Atrium」作為實驗項目，向大眾展示綠色生活和科技。我們將不斷以嶄新的方式，透過項目、服務及與不同界別伙伴的合作關係，推動人們行為上的轉變，並為未來可持續發展出一分力。

我們為確保未來的項目以可持續發展方式進行，將貫徹使用符合綠建環評認證(BEAM Plus)要求的物料，包括使用森林管理委員會(FSC)認證的木材、預拌混凝土及預製建築組件，上述種種皆為我們降低建造時的風險和減少廢物產生。

另外，藉着更廣泛運用建築信息模擬，我們能從項目籌劃至營運階段充分管理物業的環境表現，讓本集團以可持續發展的方式進行建築項目。

我們亦會繼續向辦公室及零售商場租戶提供建議及分享回收設施，鼓勵租戶採取可持續發展的措施。為此，我們倡導與物業服務的供應鏈更緊密地合作，從而釐定能切合出租物業所需，並與環境、社會及管治有關的服務及設施。

當租戶翻新其單位時，我們會為他們提供《商場／辦公室租戶綠色裝修手冊》(原名為《可持續發展辦公室指引》及《環保商戶指引》)。我們亦會爭取不同機會與租戶分享本集團可持續發展的願景、技術和經驗，教導他們推行環境、社會及管治的措施以節省成本，以及這些措施如何有助宣傳其品牌。

本集團亦會加強員工對可持續發展的認識，例如向他們展示在物業內進行減廢及節能的重要性。此外，我們將繼續通過Innovation Lab創新工作小組和「新意圈」計劃，邀請員工分享可促進可持續發展的建議。

與非政府組織和社群合作

我們現時與不同非政府組織關係良好，並相信將有更多機會加深與這些組織的聯繫，以更積極的方式合作。本集團在應用非政府組織伙伴的專業意見及積極與他們建立聯繫的工作上已取得一些成果，並會繼續通過構建綠色社區和協助缺乏資源的人士提高社會流動性，以展示我們在可持續發展旅程中的進程。

與持份者進行訪談期間，屬環保界別非政府組織伙伴建議我們以更具策略及綜合性的方式專注在某些項目上，並就減少廢物、保育及水資源等關鍵議題尋找高效的解決方法。

我們在未來會與非政府組織更嚴密地聯繫，為我們往後的可持續發展策略作好部署。我們將與其他持份者組別交流，並更廣泛地接觸社群，就持份者的需要識別長遠的計劃。



提倡創新科技

集團充分意識到日新月異的創新科技將在業務和社會發展上扮演重要的角色。我們不僅採用數碼化的程序和數據分析系統作績效基準評估及業務規劃，更着重開拓未來的綠色生活新科技。我們亦將探索應用「物聯網」(IoT)概念的可行性和實現智能生活的設備。

「尖沙咀K11」於2016年舉辦了一個名為《電•藝•感》的展覽，得到國際和本地藝術家的參與，並探索利用「虛擬實境」(VR)來體驗電子藝術。是次展覽其中一項特色是讓公眾有機會參與VR藝術創作工作坊，一睹未來科技的發展。我們主張利用科技呈現獨具匠心的生活模式，並把科技融入業務和與公眾交流的活動，為我們持份者的思維帶來啟發。

The Artisanal Movement 的未來動向

The Artisanal Movement是帶領新世界發展成為可持續發展企業這使命的新方向，它的價值將會融合於我們所有的產品及服務之中。

本集團需要迎接的挑戰是如何提升公眾、客戶、租戶、供應商及員工對The Artisanal Movement的認識。我們為達成這目標，將會制訂一個策略性方案把The Artisanal Movement與本集團的環境、社會及管治措施和政策結合。

本集團認為就可持續發展訂下一個精要的品牌訊息極為重要。本集團會通過定期公佈可持續發展計劃的消息、藉不同真實故事分享社區計劃的影響，並以面談和其他公開渠道宣揚這個品牌的資訊。

隨着更多人認識可持續發展的重要性，集團銳意把The Artisanal Movement與品牌劃上等號，因為這是新世界集團作為一個卓越品牌在香港保持其競爭力之關鍵。

新世界發展有限公司遵照香港交易所主板上市規則第 13.91 條及《環境、社會及管治報告指引》中有關一般披露「不遵守就解釋」的條文進行匯報。本索引提供相關內容的所在位置，以提升本章節的可讀性。

「不遵守就解釋」條文	披露情況		相關章節
	遵守	解釋	
層面 A1 排放物及廢棄物	✓		放縱想像 — 關於本章節 傾心歷史 — 環境、物業發展、綠建以外的措施 現代焦點 — 環境影響
層面 A2 資源使用	✓		傾心歷史 — 環境、物業發展、物業管理和租務、綠建以外的措施 現代焦點 — 環境影響
層面 A3 環境及天然資源	✓		傾心歷史 — 環境、物業發展、綠建以外的措施 現代焦點 — 環境影響、The Artisanal Movement 的未來動向
層面 B1 僱傭	✓		放縱想像 — 關於本章節 工匠手藝 — 關愛員工、員工概況
層面 B2 健康與安全	✓		放縱想像 — 關於本章節 工匠手藝 — 培訓和發展、員工概況
層面 B3 發展及培訓	✓		工匠手藝 — 培訓和發展
層面 B4 勞工準則	✓		放縱想像 — 關於本章節 工匠手藝 — 員工概況
層面 B5 供應鏈管理	✓		工匠手藝 — 與供應鏈伙伴合作 現代焦點 — 環境影響、The Artisanal Movement 的未來動向
層面 B6 產品責任	✓		放縱想像 — 關於本章節 貼心打造 — 持份者參與 工匠手藝 — 員工概況、鼓勵創新、未來的「數碼化」策略 現代焦點 — 提倡創新科技
層面 B7 反貪污	✓		放縱想像 — 關於本章節 工匠手藝 — 員工概況、與供應鏈伙伴合作
層面 B8 社區投資	✓		貼心打造 — 持份者參與 傾心歷史 — 「飛躍新世界」 現代焦點 — 與非政府組織和社群合作

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 *JP* (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 *GBS 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



財務資料 目錄

78	董事會報告
107	獨立核數師報告
108	綜合收益表
109	綜合全面收益表
110	綜合財務狀況表
112	綜合權益變動表
114	綜合現金流量表
115	財務報表附註
200	五年財務概要
202	風險因素
213	企業管治報告
221	主要項目總覽
236	詞彙釋義

董事會報告

董事會同寅謹將截至2016年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

集團業務

本公司主要業務繼續為控股投資及物業發展及投資。主要附屬公司、合營企業及聯營公司的主要業務刊於第186至第199頁的財務報表附註49、50及51內。

業績及分配

本集團截至2016年6月30日止年度的業績載列於本年報第108頁綜合收益表內。

董事會議決建議在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上獲批准；及(2)聯交所批准依據此項建議所發行的新股上市及買賣，方可作實。載有關於以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於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。

業務審視

本集團截至2016年6月30日止年度的業務審視分別載於本年報第16至第35頁之「執行副主席報告書」、第36至第41頁之「管理層討論及分析」、第56至第75頁之「企業可持續發展」及第202至第212頁之「風險因素」內。

發行股份

年內，本公司曾發行以下股份：

1. 因根據本公司之購股權計劃行使購股權而發行共470,000股之本公司繳足股份，總代價為3,595,345港元。
2. 本公司於年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2015年6月30日止年度末期股息及截至2015年12月31日止六個月中期股息，就此發行共391,035,664股之本公司繳足股份，總代價為2,884,574,720港元。

本公司於年內發行的股份詳情載列於財務報表附註36內。

發行債券

年內，本公司全資附屬公司NWD (MTN) Limited發行以下債券作為本集團一般營運資金需求的用途：

1. 於2015年11月30日發行息率為4.375%，發行價為本金的99.405%，於2022年到期並於聯交所上市的950.0百萬美元(相等於約7,381.5百萬港元)債券，所得款項淨額為938.0百萬美元(相等於約7,287.8百萬港元)；
2. 於2016年3月8日發行息率為4.70%，發行價為本金的98.447%，於2026年到期的872.0百萬港元債券，所得款項淨額為858.5百萬港元；及
3. 於2016年3月14日發行息率為4.65%，發行價為本金的98.597%，於2026年到期的450.0百萬港元債券，所得款項淨額為443.7百萬港元。

除上文所披露外，本集團於年內並無發行任何債券。

股票掛鈎協議

除於第93至第103頁載述的本集團的購股權計劃，本年度內，本集團並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

可供分派儲備

於2016年6月30日，根據公司條例(香港法例第622章)第6部計算，本公司可供分派儲備達21,244.8百萬港元(2015年：20,854.2百萬港元)。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第200及第201頁。

購買、出售或贖回上市證券

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

捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共424.7百萬港元(2015年：40.2百萬港元)。

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(「周大福」)訂立買賣協議，據此，新中地產同意出售及周大福同意收購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。
- 於2015年11月20日，本公司與周大福訂立買賣協議，據此，周大福同意出售及轉讓，而本公司同意收購及承讓Beames Holdings Limited(「Beames」)已發行股份的36.0%及Beames結欠周大福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。該交易已於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。
- 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。此等交易已於2016年1月完成，其出售之總收益約為4,581.2百萬港元。
- 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，以現金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%永續證券。該永續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。
- 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。
- 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。
- 於2016年6月20日，Delaware Industrial Limited作為買方與新創建集團有限公司(「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，耀名控股有限公司(一家持有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。出售交易已於2016年8月31日完成。

主要收購及出售(續)

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。

關連交易

本公司年內及直至本報告日期的關連交易概列於第85至第92頁。

上市規則第13.20及13.22條

為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第106頁。

董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

鄭家純博士 *GBS* (主席)

鄭志剛博士 *JP* (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 *GBS 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)

何厚滙先生

李聯偉先生 *BBS JP*

梁祥彪先生

根據本公司組織章程細則第103(A)條，杜惠愷先生、鄭志剛博士、鄭家成先生、梁祥彪先生及歐德昌先生依章輪值告退，並具資格連任。

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

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

審核委員會

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

董事於交易、安排或合約的權益

除於本年報第85至第92頁內「關連交易」一節所披露及本集團內部所訂立的合約外，於年末或年中任何時間本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事於2016年6月30日所持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益列於第92至第105頁內。

獲准許的彌償條文

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

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

董事於競爭業務中的權益

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

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	周大福企業有限公司(「周大福」)旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及商務飛機租賃	董事
	豐盛創建控股有限公司旗下集團	物業及停車場管理及園藝	董事及股東
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
	冠盈發展有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	董事
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
杜惠愷先生	Amelia Gold Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	勝運有限公司旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建控股有限公司旗下集團	物業及停車場管理及園藝	股東
	豐盛企業投資有限公司旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建企業有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事及股東
	金寶投資有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事及股東
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲經營	董事及股東
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店經營	董事及股東
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志剛博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及商務飛機租賃	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
	國際娛樂有限公司旗下集團	酒店經營	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及商務飛機租賃	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、交通運輸及商務飛機租賃	董事

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

管理合約

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

董事認購股份或債券的權利

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

購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第93至第103頁。

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2016年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	-	4,126,329,918	4,126,329,918	43.95
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	-	4,126,329,918	4,126,329,918	43.95
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	-	4,126,329,918	4,126,329,918	43.95
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	4,126,329,918	4,126,329,918	43.95
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	3,751,379,362	374,950,556	4,126,329,918	43.95

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2016年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無其他權益記錄。

公眾持股量充足水平

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

主要客戶與供應商

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

核數師

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

承董事會命

主席

鄭家純博士

香港，2016年9月21日

關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福企業有限公司(「周大福」)向新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)的前附屬公司Renaissance Hotel Group N.V.(「RHG」，現為一獨立第三者)分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證(「賠償保證」)。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在Hotel Property Investments (B.V.I.) Ltd.(「HPI」)持有的25份租約內的若干租約付款責任或租約擔保(現尚餘兩份租約)。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予當時由本公司董事鄭家純博士及杜惠愷先生(「杜先生」)所控制的CTF Holdings Ltd.(「CTFH」，現由周大福全資擁有)。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排，據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證的最高責任約為每年3.4百萬美元(相等於約26.4百萬港元)。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)訂立一項稅務賠償保證契據(「稅務賠償保證契據」)，據此，本公司向新世界中國地產承諾就(其中包括)新世界中國地產出售其於1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸所得稅(「所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)作出賠償保證。就此所涉及的土地增值稅及所得稅估計合共約4,157.5百萬港元(2015年：4,654.6百萬港元)。年內就此稅務賠償保證支付款項約達218.9百萬港元(2015年：359.2百萬港元)。根據一份由本公司與新世界中國地產訂立日期為2016年8月23日的終止契據，稅務賠償保證契據已由2016年8月4日起終止。
- (3) Penta Hotels Germany GmbH(「PHGG」)(於2013年12月19日至2015年12月28日止期間為新世界中國地產的一家間接全資附屬公司)在2007年2月至2013年3月期間就管理由周大福若干附屬公司(「酒店業主」)擁有的酒店及PHGG向酒店業主授予再授許可就有關酒店提供的商品及服務中使用「penta」品牌名稱與酒店業主簽訂24份酒店管理協議及24份許可及專利協議(統稱「酒店協議」)。因周大福於酒店業主擁有控制權益，根據上市規則PHGG與酒店業主之間的酒店協議構成本公司的持續關連交易。酒店協議的詳情載於本公司日期為2013年12月19日的公告內。截至2016年6月30日止的酒店協議項下的交易總額約達10.5百萬港元。在新世界中國地產於2015年12月29日完成出售PHGG的控股公司New World Hotel Management (BVI) Limited後，PHGG不再為新世界中國地產的附屬公司。
- (4) 於2012年3月22日，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)訂立一份綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，由2012年4月24日起開始直至2014年6月30日(包括該日)止，據此，新世界百貨集團(即新世界百貨及其附屬公司)旗下成員公司及周大福珠寶集團(即周大福珠寶及其附屬公司)旗下成員公司可不時就周大福珠寶集團於新世界百貨集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議進行的交易訂立明確專櫃協議。

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

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

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

截至2016年6月30日止年度，綜合專櫃協議項下的交易總額約達人民幣63.2百萬元(相等於約73.9百萬港元)，並無超出年度上限人民幣265.0百萬元(相等於約310.1百萬港元)。

關連交易(續)

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

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

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

於2015年11月20日，杜先生及本公司簽訂一份有關杜先生總服務協議的修訂協議，加入豐盛機電控股有限公司(「豐盛機電」)及豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」)(兩者均為服務集團成員公司)為訂約方，作為一份明確協議以更佳反映由豐盛機電及豐盛創建管理提供及接受上述的營運及租賃服務。

截至2016年6月30日止年度，根據杜先生總服務協議項下的交易總額約達1,725.1百萬港元，並無超出年度上限4,284.4百萬港元。

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

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

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

截至2016年6月30日止年度，根據周大福總服務協議項下的交易總額約達529.6百萬港元，並無超出年度上限1,628.6百萬港元。

關連交易(續)

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

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

截至2016年6月30日止年度，根據總租賃協議項下的交易總額約達129.2百萬港元，並無超出年度上限197.9百萬港元。

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

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

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

截至2016年6月30日止年度，綜合銷售協議項下的交易總額約達人民幣0.4百萬元(相等於約0.5百萬港元)，並無超出年度上限人民幣79.9百萬元(相等於約93.5百萬港元)。

關連交易(續)

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

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

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

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

截至2016年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總額約達10.9百萬港元，並無超出年度上限185.9百萬港元。

- (10) 於2015年7月3日，新世界發展(中國)有限公司(「賣方」，新世界中國地產的一家全資附屬公司)與周大福訂立一份買賣協議(「NWHM協議」)，據此，賣方有條件同意出售而周大福有條件同意購買New World Hotel Management (BVI) Limited(「NWHM」)全部已發行股本及NWHM欠負賣方的全數未償股東貸款，現金代價為1,963.0百萬港元。NWHM為若干主要從事提供酒店管理服務的公司的控股公司。上述出售可讓新世界中國地產變現其非核心業務投資。於2015年12月29日NWHM協議完成後，NWHM不再為新世界中國地產的一家全資附屬公司。

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

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

綜合酒店租賃協議由2015年7月3日開始，直至2025年6月30日(包括該日)止持續生效，待遵守綜合酒店租賃協議任何一方受限的任何證券交易所規則(包括但不限於上市規則)當時的相關規定，可自動重續額外年期10年。截至2016年6月30日止年度內，綜合酒店租賃協議項下並無交易記錄。

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

關連交易(續)

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

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

由於豐盛創建管理為杜先生佔多數控制權的公司(定義見上市規則)，故根據上市規則為本公司之關連人士，而於Dragon Merchant協議項下擬進行的出售構成本公司的關連交易。

- (13) 於2015年8月25日，Startley Limited(「Startley」，周大福的一家全資附屬公司)、Risma Limited(「Risma」，本公司的一家全資附屬公司)、周大福珠寶金行(深圳)有限公司(「周大福珠寶(深圳)」，周大福珠寶的一家間接全資附屬公司)及周大福前海投資有限公司(「周大福前海」，於合營協議(定義見下文)簽訂當日為周大福的一家全資附屬公司)就成立兩家合營實體，即周大福前海及深圳前海周大福港貨中心有限公司(「中國合營公司」)，於中國深圳市前海發展及經營高端豪華購物中心訂立一份合營協議(「合營協議」)。合營協議於2015年9月7日完成。

於合營協議完成後：

- (a) Startley及Risma分別擁有周大福前海約71.4%及約28.6%；及
- (b) 周大福前海及周大福珠寶(深圳)分別擁有中國合營公司70.0%及30.0%權益。

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

中國合營公司的投資總額將為人民幣350.0百萬元(相等於約409.5百萬港元)，其中人民幣120.0百萬元(相等於約140.4百萬港元)將為其註冊資本。周大福前海將出資人民幣245.0百萬元(相等於約286.7百萬港元)(其中Startley及Risma透過周大福前海分別出資人民幣175.0百萬元(相等於約204.8百萬港元)及人民幣70.0百萬元(相等於約81.9百萬港元))及周大福珠寶(深圳)將出資人民幣105.0百萬元(相等於約122.9百萬港元)，作為投資總額之資金。合營協議詳情載於本公司日期為2015年8月25日的公告內。

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

關連交易(續)

- (14) 於2015年11月20日，本公司與周大福訂立一份協議(「Beames協議」)，據此，周大福同意出售及轉讓，而本公司同意購入及承讓Beames Holdings Limited(「Beames」)全部已發行股本的36.0%及於Beames協議的完成日期Beames結欠周大福的無抵押免息股東貸款全部金額，總現金代價為3,619.0百萬港元。

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城市擁有及經營酒店物業。通過本公司收購Beames的進一步權益，本集團實際合併本集團於由周大福持有的酒店物業的權益，符合本集團的核心業務策略。Beames協議詳情載於本公司日期為2015年11月20日的公告內。

於Beames協議於2015年11月23日完成後，總代價調整至約3,592.8百萬港元，而Beames成為本公司的全資附屬公司。

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

- (15) 於2016年2月4日，本公司的一家間接全資附屬公司New World Hotels Corporation Limited與本公司的一家間接附屬公司Goland Developments Limited(「Goland」)各自作為買方與Way West Investments Limited(「Way West」)作為賣方訂立協議，以總現金代價90.1百萬港元分別收購於Goland的47.5%權益及於Realform Developments Limited的6.7%權益(「Makati收購」)。兩項交易均已於2016年2月4日完成，而通過Makati收購，本公司在馬尼拉新世界酒店 — 菲律賓馬尼拉的應佔權益已由49.0%增至62.0%。

Way West為本公司獨立非執行董事何厚浣先生的弟弟全資擁有的公司。因此，Way West為何厚浣先生的聯繫人，故根據上市規則為本公司的關連人士，而Makati收購根據上市規則構成本公司的關連交易。Makati收購詳情載於本公司日期為2016年2月4日的公告內。

- (16) 於2015年12月10日，周大福、Razor Zenith Limited(「RZL」，周大福的全資附屬公司)、新創建港口管理有限公司(新創建集團有限公司(「新創建」)的直接全資附屬公司)、Flying Gravity Limited(「FGL」，新創建的間接全資附屬公司)及Silverway Global Limited(「SGL」)(統稱「訂約方」)訂立股東協議(「股東協議」)，以規範RZL及FGL各自對於管理SGL的權利和義務。SGL的全部已發行股本由RZL持有50.0%及由FGL持有50.0%。根據股東協議，各方同意待若干先決條件達成後，SGL將與Aviation Capital Group Corp.(「ACG」，一家於美國註冊成立的公司，經營飛機租賃業務)成立合營企業，當中SGL將持有80.0%股份而ACG將持有同類股份餘下的20.0%。

於2016年3月8日，Bauhinia Aviation Capital Limited已根據股東協議所述而成立，為SGL及ACG之間的合營企業，並由SGL持有80.0%及由ACG持有20.0%。根據訂約方於2016年3月8日訂立的股東協議的補充協議(「補充協議」)，訂約方同意RZL及FGL各自對SGL的資本承擔總額(無論是股本、借貸或其他形式，並包括就成立SGL的任何擔保或賠償保證)將由4.0百萬美元(相等於31.2百萬港元)增加至240.0百萬美元(相等於約1,872.0百萬港元)。

於補充協議簽訂日期，RZL由本公司關連人士周大福全資擁有，因此，根據股東協議及補充協議條款由RZL與FGL透過SGL成立合營企業及增加於SGL的總資本承擔，以及履行其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的關連交易。

關連交易(續)

(17) 於2016年7月15日，本公司一家全資附屬公司Sun Matrix Holdings Limited就以總現金代價326.0百萬港元收購於Onwise Holdings Limited(「OH」)、Glory Success Inc.(「GS」)與Trafalgar Trading International Limited(「TT」)的全部權益及有關股東貸款(「該等收購」)，作為買方訂立下列三份互為條件的買賣協議(「該等協議」)：

- (i) 就以總現金代價163.0百萬港元收購OH全部已發行股本及有關股東貸款與興才有限公司(「興才」)作為賣方及長虹發展集團有限公司(「長虹」)作為興才擔保人訂立的協議；
- (ii) 就以總現金代價81.5百萬港元收購GS全部已發行股本及有關股東貸款與啓強投資有限公司(「啓強」)作為賣方及何志堅先生作為啓強擔保人訂立的協議；及
- (iii) 就以總現金代價81.5百萬港元收購TT全部已發行股本及有關股東貸款與勁豪發展有限公司(「勁豪」)作為賣方及何志豪先生作為勁豪擔保人訂立的協議。

OH、GS及TT分別擁有博領有限公司(「博領」)50.0%、25.0%及25.0%權益，博領為位於九龍六合街21號空置地塊的登記擁有人。該等收購符合本集團的核心業務策略。該等收購於2016年7月28日完成後，OH、GS、TT及博領已成為本公司間接全資附屬公司。

基於上述原因，周大福為本公司的關連人士，興才因為是周大福聯繫人長虹的全資附屬公司所以為本公司的關連人士，因此，收購OH根據上市規則構成本公司一項關連交易。由於長虹間接擁有博領50.0%權益，根據上市規則第14A.28條，收購GS及TT亦構成本公司的關連交易。該等收購詳情載於本公司日期為2016年7月15日的公告內。

(18) 於2016年8月18日，本公司與周大福就收購中國廣東省深圳市前海深港現代服務業合作區桂灣片區二單元01街坊T201-0092宗地(「該宗地」)的土地使用權以於該宗地上開發金融及商業綜合體的項目(「該項目」)，以代價人民幣4,207.2百萬元(相等於約4,922.4百萬港元)獲深圳市前海深港現代服務業合作區管理局接納中選。緊隨其後於當日，本公司與周大福就為該項目的有關合營企業訂立協議綱領(「協議綱領」)。根據協議綱領，天得發展有限公司(「香港合營公司」)，其已發行股份分別由周大福全資附屬公司及本公司(透過新世界中國地產)全資附屬公司擁有70.0%及30.0%將於中國成立外商獨資企業有限責任公司(「中國合營企業」，與香港合營公司合稱為「合營實體」)。預期中國合營企業之投資總額將為人民幣80.0億元(相等於約94.0億港元)，其中人民幣45.0億元(相等於約53.0億港元)將為其註冊資本。周大福及本公司各自將按70:30比例透過香港合營公司向中國合營企業出資中國合營企業的投資總額(任何由合營實體成功取得銀行融資的部份除外)。緊隨成立合營實體完成後，周大福及本公司將分別持有中國合營企業70.0%及30.0%的實際權益。協議綱領其中包括成立合營實體之方式、合營實體之管理及合營實體股東之若干權利及責任以及彼等對合營實體之融資承擔。協議綱領詳情載於本公司日期為2016年8月18日的公告內。

基於上述原因，周大福為本公司的關連人士，因此，訂立協議綱領及據此成立合營企業根據上市規則構成本公司的關連交易。

關連交易(續)

上文第(3)至(9)及(11)段所述的持續關連交易的定價及條款乃根據本公司有關公告內所載的定價政策及指引而制定。本公司獨立非執行董事經審閱該等持續關連交易後確認此等交易：

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

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上文第(3)至(9)及(11)段所述的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

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

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2016年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				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	-	11,353,749	98,074,684 ⁽¹⁾	109,428,433	1.17
鄭家成先生	-	515,439	-	515,439	0.01
何厚浣先生	-	-	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 ⁽³⁾	30,349,571	0.79
杜惠愷先生	1,266,834	-	8,330,782 ⁽⁴⁾	9,597,616	0.25
鄭家成先生	303,966	-	6,137,504 ⁽⁵⁾	6,441,470	0.17
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

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

附註：

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

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權

截至2016年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

本公司購股權計劃

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

根據上市規則該計劃概要披露如下：

該計劃

計劃目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。
計劃參與人士	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ol style="list-style-type: none"> (i) 任何合資格僱員； (ii) 本公司或本集團任何被投資實體(「被投資實體」)的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)； (iii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士； (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商； (v) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客； (vi) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體； (vii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

該計劃	
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股份的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購 425,987,928 股本公司股份的購股權。 根據該計劃可供發行的股份總數為 165,099,042 股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約 1.76%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經本公司股東批准，否則於任何 12 個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股份總數的 1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計 10 年。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計 14 日內繳付 10.0 港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，不得少於以下較高者：(i) 於授出日期(必須為交易日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii) 緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
計劃尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即 2006 年 11 月 24 日)起有效期為 10 年。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					每股 行使價 ⁽⁷⁾ 港元	
			於2015年 7月1日 結存	年內 授出 ⁽⁶⁾	年內 調整 ⁽⁷⁾	年內行使	年內失效		於2016年 6月30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
	2016年6月10日	(2)	-	10,675,637	-	-	-	10,675,637	7.540
杜惠愷先生	2014年1月22日	(3)	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
	2016年3月9日	(4)	-	4,500,000	-	-	-	4,500,000	7.200
	2016年6月10日	(2)	-	3,736,471	-	-	-	3,736,471	7.540
陳靚展先生	2012年3月19日	(1)	3,732,683	-	3,788	-	(3,736,471)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	3,736,471	-	-	-	3,736,471	7.540
楊秉樑先生	2012年3月19日	(1)	533,238	-	541	-	(533,779)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	533,779	-	-	-	533,779	7.540
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	533,238	-	541	-	(533,779)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	533,779	-	-	-	533,779	7.540
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	533,238	-	541	-	(533,779)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	533,779	-	-	-	533,779	7.540
何厚浚先生	2012年3月19日	(1)	533,238	-	541	-	(533,779)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	533,779	-	-	-	533,779	7.540
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	533,238	-	541	-	(533,779)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	533,779	-	-	-	533,779	7.540
梁祥彰先生	2012年3月19日	(1)	533,238	-	541	-	(533,779)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	533,779	-	-	-	533,779	7.540
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,199,441	-	3,247	-	(3,202,688)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	3,202,688	-	-	-	3,202,688	7.540
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	533,238	-	541	-	(533,779)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	533,779	-	-	-	533,779	7.540
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,199,441	-	3,247	-	(3,202,688)	-	9.152
	2016年6月10日	(2)	-	3,202,688	-	-	-	3,202,688	7.540
歐德昌先生	2012年3月19日	(5)	1,345,328	-	1,365	-	(1,346,693)	-	9.152
	2014年1月22日	(3)	532,442	-	540	-	-	532,982	9.756
	2016年6月10日	(2)	-	1,346,693	-	-	-	1,346,693	7.540
			30,671,939	34,137,101	31,126	-	(29,637,101)	35,203,065	

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日及2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 分為四期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9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日及2017年1月22日至2018年1月21日。
- (4) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (5) 分為三期，分別由2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
- (6) 股份於緊接2016年3月9日及2016年6月10日(要約授出日期)前的收市價分別為每股7.18港元及每股7.52港元。
- (7) 本公司於年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。
- (8) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2016年 6月30日 結存	每股 行使價 ⁽¹²⁾ 港元
		於2015年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁸⁾	年內行使	年內調整 ⁽¹²⁾	年內失效		
2012年3月19日	(1)	48,472,228	-	(20,000) ⁽⁹⁾	48,279	(48,500,507)	-	9.152
2012年11月16日	(2)	6,958,068	-	-	7,057	(640,452)	6,324,673	11.238
2014年1月22日	(3)	29,270,884	-	-	29,093	(3,676,986)	25,622,991	9.756
2014年10月27日	(4)	33,001,582	-	(75,000) ⁽¹⁰⁾	32,023	(1,352,531)	31,606,074	9.485
2015年7月7日	(5)	-	20,100,000	-	20,392	(1,401,420)	18,718,972	9.966
2016年3月9日	(6)	-	15,700,000	(375,000) ⁽¹¹⁾	-	(800,000)	14,525,000	7.200
2016年6月10日	(7)	-	38,400,827	-	-	(854,047)	37,546,780	7.540
		117,702,762	74,200,827	(470,000)	136,844	(57,225,943)	134,344,490	

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日及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日及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日及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日及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日及2018年7月7日至2019年7月6日。
- (6) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (7) 分為四期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (8) 股份於緊接2015年7月7日、2016年3月9日及2016年6月10日(要約授出日期)前的收市價分別為每股9.72港元、每股7.18港元及每股7.52港元。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為7.546港元。
- (12) 本公司於年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。
- (13) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為9.966港元、7.200港元及7.540港元的購股權的公平值評估分別為每股1.574港元、1.042港元及0.966港元。有關值乃按照無風險年率介乎0.709%至1.027%，經參考香港政府債券(到期日為2019年9月30日及2020年6月22日)於估值日的息率，以及過去股價與購股權年期相同的期間的歷史波動比率介乎26.00%至30.98%計算，並以過去四至五年平均股息率假設股息率介乎3.82%至4.26%及購股權的預計年期為四年。

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

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃

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

根據上市規則新世界中國地產的購股權計劃概要披露如下：

新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃

計劃目的	提供機會讓新世界中國地產集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國地產股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國地產集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新世界中國地產已發行股份的百分比	截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2002年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產96,226,400股股份，連同因新世界中國地產發行供股(分別於2005年4月8日、2009年11月16日及2011年12月22日成為無條件)股份而對購股權數目作出調整的購股權數目(分別涉及6,465,900股股份、5,357,008股股份及2,029,087股股份)。新世界中國地產將不會根據新世界中國地產2002年購股權計劃進一步授出購股權。 截至本報告日期，新世界中國地產已根據新世界中國地產2011年購股權計劃授出購股權，附有權利認購新世界中國地產41,682,100股股份。新世界中國地產將不會根據新世界中國地產2011年購股權計劃再授出購股權。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非獲新世界中國地產股東於股東大會上批准，於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	由新世界中國地產董事知會的期間內任何時間，該期間不得超過購股權獲接納日期後一個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃

購股權可予行使前須持有的最短期間	一個月。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐訂行使價的基準	行使價將由新世界中國地產的董事釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃尚餘年期	新世界中國地產2002年購股權計劃於2012年11月26日期滿。新世界中國地產2011年購股權計劃已於2016年8月4日經新世界中國地產股東決議終止。

授予董事的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 港元
			於2015年 7月1日 結存	年內行使 ⁽³⁾	年內失效	於2016年 6月30日 結存	
鄭家純博士	2011年1月18日	(1)	2,077,922	(2,077,922)	-	-	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	(2)	935,066	(935,066)	-	-	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	(1)	831,169	(831,169)	-	-	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	(1)	311,688	(311,688)	-	-	3.036
			4,155,845	(4,155,845)	-	-	

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) 行使日期為2016年1月15日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為7.59港元。
- (4) 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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權

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 結存	年內行使 ⁽²⁾	年內失效	年內註銷 ⁽⁴⁾	於2016年 6月30日 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	(3,933,085)	-	-	-	3.036
2011年7月26日至2011年8月22日	517,242	(291,842)	-	(225,400)	-	2.705
	5,083,085	(4,846,343)	(11,342)	(225,400)	-	

新世界中國地產2011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 結存	年內授出 ⁽³⁾	年內行使 ⁽²⁾	年內失效	年內註銷 ⁽⁴⁾		於2016年 6月30日 結存
2012年5月3日至2012年5月30日	2,798,400	-	(811,640)	(120,000)	(1,866,760)	-	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	-	(472,600)	(46,040)	(2,219,920)	-	3.880
2013年4月2日至2013年4月29日	1,791,990	-	(290,000)	-	(1,501,990)	-	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	-	(597,537)	(132,060)	(2,641,423)	-	3.970
2014年7月10日至2014年7月11日	874,000	-	(188,000)	-	(686,000)	-	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	-	(595,520)	(298,400)	(9,958,480)	-	4.968
2015年5月8日至2015年5月11日	914,000	-	(82,000)	-	(832,000)	-	5.420
2015年7月23日至2015年7月24日	-	3,206,000	(319,600)	-	(2,886,400)	-	4.504
	26,708,970	3,206,000	(4,520,497)	(695,700)	(24,698,773)	-	

附註：

- 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。
- 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6.606港元及6.182港元。
- 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。
- 隨著新世界中國地產購股權持有人接受香港上海滙豐銀行有限公司代表本公司之全資附屬公司義榮企業有限公司(「義榮」)作出的現金要約，並根據本公司、新世界中國地產及義榮於2016年1月6日刊發聯合公告的條款，註銷新世界中國地產購股權持有人所有尚未行使購股權，該等購股權已於2016年4月1日被註銷。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

新世界中國地產2011年購股權計劃(續)

按二項式定價模式計算，於年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，並假設股息率為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。

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃

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

新創建購股權計劃

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

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)

新創建購股權計劃

根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股份的百分比	截至本報告日期，新創建根據新創建購股權計劃向若干合資格參與者授出可認購合共55,560,071股新創建股份的購股權，包括可根據新創建購股權計劃條文而作出的調整。 根據新創建購股權計劃可發行的新創建股份總數為284,020,370股，佔於本報告日期新創建的已發行股份總數約7.41%。
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股份總數的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由新創建董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由新創建董事釐定，最低為下列各項中的最高者：(i)於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新創建購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月21日)起有效期為10年。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2016年 6月30日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2015年 7月1日 結存	年內授出	年內調整 ⁽²⁾	年內行使		
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,401,080	-	10,978	-	7,412,058	14.137

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) 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2015年6月30日止年度末期股息及截至2015年12月31日止六個月中期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2015年12月29日由14.158港元調整至14.145港元，再於2016年5月16日調整至14.137港元。
- (3) 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2016年 6月30日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2015年 7月1日 結存	年內授出	年內調整 ⁽²⁾	年內行使	年內失效		
2015年3月9日	(1)	48,076,973	-	71,040	-	(284,248)	47,863,765	14.137

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) 新創建於年內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2015年6月30日止年度末期股息及截至2015年12月31日止六個月中期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2015年12月29日由14.158港元調整至14.145港元，再於2016年5月16日調整至14.137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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)購股權計劃

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

根據上市規則新世界百貨購股權計劃概要披露如下：

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

截至2016年6月30日年內，並無根據新世界百貨購股權計劃授出購股權。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉

(1) Fita International Limited (「Fita」)

姓名	由 Fita 發行的美元債券金額				於 2016 年 6 月 30 日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	美元	美元	美元	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。

(2) 新世界中國地產

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於 2016 年 6 月 30 日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
杜惠愷先生	-	65,896,000 ⁽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子公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(3) NWD (MTN) Limited (「NWD (MTN)」)

姓名	由 NWD (MTN) 發行的債券金額				於 2016 年 6 月 30 日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	港元	港元	港元	港元	
杜惠愷先生	-	23,400,000 ⁽¹⁾	156,000,000 ⁽²⁾	179,400,000	0.90
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	

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 2016 年 6 月 30 日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	美元	美元	美元	美元	
杜惠愷先生	-	51,500,000	28,330,000 ⁽¹⁾	79,830,000	15.97

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

除上文披露外，於 2016 年 6 月 30 日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第 352 條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據上市規則第 13.20 條及第 13.22 條作出之披露

於 2016 年 6 月 30 日，本集團為合營企業及聯營公司（統稱「聯屬公司」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2016 年 百萬港元	2015 年 百萬港元
聯屬公司欠款	27,866.9	24,181.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	5,762.7	4,249.4
股本注資及提供貸款承擔	2,372.6	2,105.3
	36,002.2	30,536.4

- (1) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中 7,401.4 百萬港元（2015 年：6,012.2 百萬港元）須付年率為 1.3% 加以香港銀行同業拆息至 10.0%（2015 年：年率為 1.3% 加以香港銀行同業拆息至 10.0%）。該借貸均無特定還款期。
- (2) 根據上市規則第 13.22 條規定，該等有本集團提供財務支援的聯屬公司於 2016 年 6 月 30 日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	170,612.0	65,573.1
流動資產	36,974.2	15,684.8
流動負債	(41,332.0)	(17,203.3)
總資產減流動負債	166,254.2	64,054.6
非流動負債	(92,161.0)	(38,771.9)
資產淨值	74,093.2	25,282.7

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於 2016 年 6 月 30 日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告**致新世界發展有限公司成員**

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第108至199頁新世界發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2016年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見，並按照香港《公司條例》第405條僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布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對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映貴公司及其附屬公司於2016年6月30日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2016年9月21日

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

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	6	59,570.0	55,245.0
銷售成本		(41,047.6)	(35,939.0)
毛利		18,522.4	19,306.0
其他收入	7	923.5	31.8
其他收益·淨值	8	6,454.1	15,276.4
銷售及推廣費用		(1,768.8)	(1,957.9)
行政費用及其他營運費用		(7,855.2)	(7,850.9)
投資物業公平值變動	16	307.3	3,165.5
營業溢利	9	16,583.3	27,970.9
財務收入		1,399.0	1,130.2
財務費用	10	(1,935.7)	(1,621.9)
		16,046.6	27,479.2
應佔業績			
合營企業		1,678.4	4,319.2
聯營公司		982.1	(661.9)
除稅前溢利		18,707.1	31,136.5
稅項	11	(6,423.7)	(4,264.4)
本年度溢利		12,283.4	26,872.1
應佔：			
本公司股東	38	8,666.3	19,112.0
非控股股東權益		3,617.1	7,760.1
		12,283.4	26,872.1
每股盈利	12		
基本		0.95 港元	2.17 港元
攤薄		0.95 港元	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	12,283.4	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	20.1	303.4
— 其中重估產生之遞延稅項	(5.0)	(7.5)
重新計量離職後福利責任	(15.1)	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	(1,074.9)	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	670.4	-
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(422.5)	(138.9)
— 其中出售時撥回儲備產生之遞延稅項	106.5	-
出售附屬公司時撥回儲備	(980.3)	(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	(4.0)	(46.6)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(1,999.6)	(303.3)
現金流量對沖	(12.1)	(1.1)
匯兌差額	(4,079.9)	(190.9)
本年度其他全面收益	(7,796.4)	559.1
本年度全面收益總額	4,487.0	27,431.2
應佔：		
本公司股東	2,853.8	19,704.2
非控股股東權益	1,633.2	7,727.0
	4,487.0	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
資產			
非流動資產			
投資物業	16	86,597.0	91,625.0
物業、機器及設備	17	23,872.5	20,483.8
土地使用權	18	1,932.2	2,343.4
無形特許經營權	19	12,906.4	14,797.8
無形資產	20	2,702.3	2,864.1
合營企業權益	21	50,353.0	49,451.9
聯營公司權益	22	19,057.0	17,731.7
可供出售金融資產	23	10,079.2	6,909.2
持至到期日投資	24	42.9	41.4
按公平值透過損益列賬金融資產	32	695.1	847.0
衍生金融工具	25	81.4	39.5
持作發展物業	26	18,556.9	26,604.5
遞延稅項資產	27	684.9	673.3
其他非流動資產	28	5,610.1	1,770.4
		233,170.9	236,183.0
流動資產			
發展中物業	29	50,755.0	51,578.4
待售物業		21,163.2	26,375.5
存貨	30	665.7	707.5
應收賬及預付款	31	25,481.1	21,227.9
可供出售金融資產	23	1,799.8	–
按公平值透過損益列賬金融資產	32	0.1	0.2
衍生金融工具	25	19.3	30.4
有限制銀行存款	33	205.7	113.5
現金及銀行存款	33	54,965.1	59,351.7
		155,055.0	159,385.1
非流動資產列為待售資產	35	3,882.7	2,362.6
		158,937.7	161,747.7
總資產		392,108.6	397,930.7
權益			
股本	36	69,599.8	66,711.6
儲備	38	109,973.6	112,207.0
股東權益		179,573.4	178,918.6
非控股股東權益	37	21,321.9	43,439.4
總權益		200,895.3	222,358.0

綜合財務狀況表(續)

於2016年6月30日

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	39	114,842.4	83,638.4
遞延稅項負債	27	8,453.2	9,288.0
衍生金融工具	25	794.0	847.4
其他非流動負債	40	601.2	795.8
		124,690.8	94,569.6
流動負債			
應付賬及應付費用	41	38,190.9	40,605.5
長期借貸之即期部份	39	16,828.1	27,256.9
衍生金融工具	25	186.0	–
短期借貸	39	3,261.6	6,261.2
即期應付稅項		7,972.6	5,951.6
		66,439.2	80,075.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	35	83.3	927.9
		66,522.5	81,003.1
總負債		191,213.3	175,572.7
總權益及負債		392,108.6	397,930.7

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至2016年6月30日止年度

	股本	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於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						
本年度溢利	-	8,666.3	-	8,666.3	3,617.1	12,283.4
其他全面收益						
可供出售金融資產公平值變動	-	-	(837.1)	(837.1)	(237.8)	(1,074.9)
出售可供出售金融資產時撥回儲備， 已扣除稅項	-	-	(286.0)	(286.0)	(30.0)	(316.0)
投資重估虧蝕於一項可供出售金融資產 耗蝕時撥回收益表	-	-	411.1	411.1	259.3	670.4
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	(771.9)	(771.9)	(208.4)	(980.3)
出售一家合營企業權益時撥回儲備	-	-	(4.0)	(4.0)	-	(4.0)
由物業、機器及設備及土地使用權重列為 投資物業之物業重估，已扣除稅項	-	-	10.9	10.9	4.2	15.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	(8.9)	(1,291.5)	(1,300.4)	(699.2)	(1,999.6)
重新計量離職後福利責任	-	(8.0)	(1.4)	(9.4)	(5.7)	(15.1)
現金流量對沖	-	-	(7.4)	(7.4)	(4.7)	(12.1)
匯兌差額	-	-	(3,018.3)	(3,018.3)	(1,061.6)	(4,079.9)
本年度其他全面收益	-	(16.9)	(5,795.6)	(5,812.5)	(1,983.9)	(7,796.4)
本年度全面收益總額	-	8,649.4	(5,795.6)	2,853.8	1,633.2	4,487.0
與權益持有者的交易						
權益持有者注資／(向其作出分派)						
股息	-	(3,903.8)	-	(3,903.8)	(1,144.8)	(5,048.6)
非控權股東注資	-	-	-	-	130.9	130.9
發行以股代息新股	2,884.6	-	-	2,884.6	-	2,884.6
行使購股權時發行新股	3.6	-	-	3.6	-	3.6
僱員股份報酬	-	-	77.7	77.7	11.6	89.3
購股權失效	-	307.6	(307.6)	-	-	-
儲備轉撥	-	(33.3)	33.3	-	-	-
	2,888.2	(3,629.5)	(196.6)	(937.9)	(1,002.3)	(1,940.2)
附屬公司權益變動						
收購附屬公司(附註45(b))	-	-	-	-	2.1	2.1
出售附屬公司(附註45(d))	-	-	-	-	(236.5)	(236.5)
增購附屬公司權益(附註)	-	(2,117.8)	889.8	(1,228.0)	(22,829.2)	(24,057.2)
被視作出售附屬公司權益	-	(33.1)	-	(33.1)	315.2	282.1
	-	(2,150.9)	889.8	(1,261.1)	(22,748.4)	(24,009.5)
與權益持有者的交易總額	2,888.2	(5,780.4)	693.2	(2,199.0)	(23,750.7)	(25,949.7)
於2016年6月30日	69,599.8	101,296.6	8,677.0	179,573.4	21,321.9	200,895.3

附註：

增購附屬公司權益主要包括私有化新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)(附註37)。

綜合權益變動表(續)

截至2016年6月30日止年度

	股本	盈餘保留	其他儲備	股東權益	非控權 股東權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2014年7月1日	63,761.3	82,746.4	13,300.6	159,808.3	40,468.2	200,276.5
全面收益						
本年度溢利	-	19,112.0	-	19,112.0	7,760.1	26,872.1
其他全面收益						
可供出售金融資產公平值變動，已扣除稅項	-	-	311.7	311.7	(74.5)	237.2
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(101.8)	(101.8)	(37.1)	(138.9)
一項可供出售金融資產重列為一家 聯營公司權益時撥回儲備	-	-	439.8	439.8	277.4	717.2
出售附屬公司時撥回儲備	-	58.0	(67.7)	(9.7)	(4.3)	(14.0)
出售一家聯營公司部份權益時撥回儲備	-	-	(28.6)	(28.6)	(18.0)	(46.6)
由物業、機器及設備及土地使用權重列為 投資物業之物業重估，已扣除稅項	-	-	289.7	289.7	6.2	295.9
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	(17.9)	(169.9)	(187.8)	(115.5)	(303.3)
重新計量離職後福利責任	-	3.0	(0.8)	2.2	1.4	3.6
現金流量對沖	-	-	(0.7)	(0.7)	(0.4)	(1.1)
匯兌差額	-	-	(122.6)	(122.6)	(68.3)	(190.9)
本年度其他全面收益	-	43.1	549.1	592.2	(33.1)	559.1
本年度全面收益總額	-	19,155.1	549.1	19,704.2	7,727.0	27,431.2
與權益持有者的交易						
權益持有者注資／(向其作出分派)						
股息	-	(3,666.7)	-	(3,666.7)	(5,185.8)	(8,852.5)
發行以股代息新股	2,802.0	-	-	2,802.0	-	2,802.0
行使購股權時發行新股	148.3	-	-	148.3	-	148.3
僱員股份報酬	-	-	137.4	137.4	37.6	175.0
購股權失效	-	10.1	(10.1)	-	-	-
儲備轉撥	-	197.6	(197.6)	-	-	-
	2,950.3	(3,459.0)	(70.3)	(579.0)	(5,148.2)	(5,727.2)
附屬公司權益變動						
收購附屬公司(附註45(b))	-	-	-	-	197.9	197.9
增購附屬公司權益	-	(1.4)	-	(1.4)	163.7	162.3
被視作出售附屬公司權益	-	(13.5)	-	(13.5)	30.8	17.3
	-	(14.9)	-	(14.9)	392.4	377.5
與權益持有者的交易總額	2,950.3	(3,473.9)	(70.3)	(593.9)	(4,755.8)	(5,349.7)
於2015年6月30日	66,711.6	98,427.6	13,779.4	178,918.6	43,439.4	222,358.0

綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量			
經營業務所得現金淨額	45(a)	12,364.6	13,828.6
已付香港利得稅		(1,202.7)	(764.8)
已付中國大陸及海外稅項		(3,155.9)	(3,217.2)
經營活動所得現金淨額		8,006.0	9,846.6
投資活動之現金流量			
已收利息		734.6	1,022.0
已收股息			
合營企業		1,491.3	3,652.4
聯營公司		615.3	258.1
可供出售金融資產、永續證券及一項按公平值透過損益列賬金融資產		693.9	31.8
添置投資物業、物業、機器及設備、無形特許經營權及無形資產		(8,920.9)	(8,987.3)
合營企業權益(增加)/減少		(2,578.4)	397.4
聯營公司權益增加		(1,678.9)	(3,716.5)
其他非流動資產增加		(53.6)	(157.5)
於三個月後到期的短期銀行存款增加		(23.9)	(7.8)
向潛在投資已支付按金的退款		-	2,375.0
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	45(c)	(14.2)	(3,398.9)
購買可供出售金融資產、永續證券及按公平值透過損益列賬金融資產		(7,818.1)	(1,178.2)
出售所得款項			
聯營公司		33.8	-
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		1,508.0	715.2
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權及其相關資產及負債		1,996.8	572.7
合營企業		189.5	-
非流動資產列為待售資產		2,894.2	382.5
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	45(e)	11,538.6	9,686.9
投資活動所得現金淨額		608.0	1,647.8
融資活動之現金流量			
發行固定利率債券及應付票據，扣除交易成本		8,590.0	7,907.3
贖回固定利率債券		-	(6,558.6)
新增銀行及其他貸款		43,570.8	22,135.3
償還銀行及其他貸款		(31,776.6)	(26,421.4)
非控股股東貸款減少		(1,439.7)	(576.5)
有限制銀行存款增加		(92.2)	(16.1)
增購附屬公司權益		(23,975.1)	-
發行股份		3.6	148.3
非控股股東注資		130.9	-
已付利息		(5,654.0)	(4,869.4)
向本公司股東支付股息		(1,019.2)	(864.7)
向非控股股東支付股息		(863.0)	(4,562.6)
融資活動所用現金淨額		(12,524.5)	(13,678.4)
現金及現金等值項目減少淨額		(3,910.5)	(2,184.0)
年初之現金及現金等值項目		58,860.5	61,077.4
匯兌差額		(652.5)	(32.9)
年終之現金及現金等值項目		54,297.5	58,860.5
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	33	30,129.1	22,954.4
於三個月內到期的短期銀行存款		24,155.9	35,741.1
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	35(a)	12.5	165.0
		54,297.5	58,860.5

財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資、建築、服務提供(包括物業及設施管理、交通運輸服務及其他服務)、基建項目經營(包括經營公路、環境項目、商務飛機租賃、貨櫃處理、物流及倉庫服務)、酒店營運、百貨經營、電訊、媒體、科技及其他策略性業務。

本綜合財務報表已經在2016年9月21日獲得董事會批准。

2 編製基準

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

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

(a) 採納經修訂準則、修訂及詮釋

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 編製基準(續)

(c) 香港公司條例(第622章)

本綜合財務報表符合香港《公司條例》(第622章)的適用規定，除了第381條規定公司必須在其年度綜合財務報表中包括其所有附屬企業(按第622章附表1的定義)。第381條與香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」的規定不一致，當中第381條適用於根據香港財務報告準則第10號並非由集團控制的附屬企業。據此，根據第380(6)條下的條文，本公司不符合第381條的規定，並且未有將該等公司視為附屬公司，但已按附註3(a)(ii)及3(a)(iii)所述的會計政策將該等公司入賬。本集團之該等除外附屬企業在附註50及51中披露。

3 主要會計政策

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

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

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

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。未實現虧損亦予以對銷，除非該交易提供所轉撥資產的減值證據。如有需要，附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表需要作出調整，以確保與本集團採用的政策符合一致。

當集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益中確認。公平值為就保留權益的後續入帳而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，該實體以往於其他全面收益中所確認之金額的處理方法與本集團直接出售相關資產或負債一樣。即該等以往於其他全面收益中確認之金額將根據相關的香港財務準則重新分類至損益或轉撥至其他類別的權益中。

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排

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

(1) 合營企業

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

本集團於合營企業之權益包括向合營企業提供之貸款及墊款，而該等貸款及墊款實質上組成本集團於該合營企業之權益之一部份。向合營企業提供之貸款及墊款乃合營各方就作出之一種商業安排，為發展項目提供資金，且被視為本集團投資相關項目之一個途徑。該等貸款及墊款並無固定還款期，並將在相關合營企業之現金流量出現盈餘時償還。

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

- (a) 合資合營企業／外商獨資企業之合營企業
合資合營企業／外商獨資企業之合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。
- (b) 合作合營企業
合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。
- (c) 股份有限公司
股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排(續)

(2) 聯合經營

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

(iii) 聯營公司

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

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

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

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

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

聯營公司的權益被攤薄時，所產生的被視為出售收益或虧損，於綜合收益表中入賬。

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

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

(iv) 與非控股股東權益之交易

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

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產

(i) 商譽

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

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

(ii) 商標

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

(iii) 酒店管理合約

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

(iv) 客戶關係

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

(v) 流程、科技及專有技術

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

(vi) 經營權

經營權主要來自收購經營設施租務及其他業務的權利。分開收購之經營權按初始的成本確認。在業務合併中購入之經營權按收購日期之公平值確認。經營權乃按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷按經營權的成本於經營期限內以直線法計算。

(vii) 無形特許經營權

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

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

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(vii) 無形特許經營權(續)

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

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

(c) 非流動資產(或出售集團)列為待售資產

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

(d) 土地使用權

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

(e) 投資物業

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

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

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備

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

(i) 在建工程

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

(ii) 折舊

在建工程不予折舊，直至有關資產完成及可作擬定用途為止。

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

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

資產的剩餘價值及可使用年期已在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

(iii) 出售盈虧

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

(g) 於附屬公司、合營企業、聯營公司之投資及非金融資產之耗蝕

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

倘股息超過宣佈股息期間的附屬公司、合營企業或聯營公司全面收益總額或倘於獨立財務報表內的投資賬面值超過獲投資方淨資產包括商譽於綜合財務報表內之賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司、合營企業或聯營公司之投資進行耗蝕測試。

3 主要會計政策(續)

(h) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬金融資產、貸款及應收賬、持至到期日投資，及可供出售金融資產。管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類。

(i) 按公平值透過損益列賬的金融資產

按公平值透過損益列賬及在若干情況下於初始時指定為按公平值透過損益記賬之金融資產為持作買賣的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層指定，則分類為此類別。此等資產包括在流動資產內，但由報告期末日起計超過12個月結算的，則分類為非流動資產。

(ii) 貸款及應收賬

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

(iii) 持至到期日投資

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

(iv) 可供出售金融資產

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

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

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(i) 衍生金融工具

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

(j) 金融資產耗蝕

(i) 按攤銷成本列賬的資產

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

本集團用作釐定存在耗蝕虧損客觀證據的準則包括：

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

本集團首先評估是否存在耗蝕客觀證據。

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

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

(ii) 列為可供出售資產

本集團在每個報告期末日評估是否有客觀證據證明某一項金融資產或某一組金融資產已經耗蝕。對於債券，本集團利用上文(i)的標準作評估。至於分類為可供出售的權益投資，證券公平值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經耗蝕的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損一按購買成本與當時公平值的差額，減該金融資產之前在綜合收益表確認的任何耗蝕虧損計算一自權益中剔除並在綜合收益表記賬。在綜合收益表確認的權益工具的耗蝕虧損不會透過綜合收益表轉回。如在結算期後，被分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而增加可客觀地與耗蝕虧損在綜合收益表確認後發生的事件有關，則將耗蝕虧損在綜合收益表轉回。

3 主要會計政策(續)

(k) 待發展／發展中物業

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

(l) 待售物業

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

(m) 存貨

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

(n) 在建建築工程

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

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

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

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

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

(o) 貿易及其他應收賬

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

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

(p) 現金及現金等值項目

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

(q) 股本

普通股乃列為權益。

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

(r) 貿易應付賬

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

貿易應付賬款初步以公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

3 主要會計政策(續)

(s) 撥備

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

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

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

(t) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

(u) 即期及遞延所得稅

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

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

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

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

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

3 主要會計政策(續)

(v) 借貸

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

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

(w) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之已收或應收代價之公平值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除增值稅、退貨、回贈、折扣、信貸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。估算以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(i) 租金

租金按租約年期以直線基準於綜合收益表入賬。

(ii) 物業銷售

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

(iii) 建築收入

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

倘不能可靠地估計建築服務合約的結果，合約收入僅確認至可收回的合約成本。

(iv) 服務費

物業管理服務費及物業租賃代理費均在服務提供後入賬。

(v) 基建項目經營

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

(vi) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(vii) 百貨經營

銷售貨品及商品所得收入在其付運後入賬。

來自特許經營銷售的收益在銷售貨品及商品後入賬。

(viii) 利息

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

(ix) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

3 主要會計政策(續)

(x) 租賃

(i) 融資租賃

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

以融資租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(f)(ii)。

(ii) 經營租賃

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

(y) 借貸成本

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

借款成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借款產生之被視為對利息成本作出調整之外幣兌換差額。對利息成本作出調整之外幣兌換收益及虧損包括實體以其功能貨幣借入資金將產生之借款成本之利率差額，及外幣借款實際產生之借款成本。有關金額乃按照接收借款時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外幣兌換差額乃根據實體以其功能貨幣借款將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外幣兌換差額淨額。

(z) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 獎金計劃

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

(iii) 設定提存計劃

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

3 主要會計政策(續)

(z) 僱員福利(續)

(iv) 設定受益計劃

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

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

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

過往服務成本即時在綜合收益表中確認。

(v) 股份報酬補償

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

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)。

當購股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

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

(aa) 外幣

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(aa) 外幣(續)

(iii) 集團公司

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

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

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

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

(ab) 保險合約

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

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

(ac) 分部報告

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

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

(ad) 股息分派

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

4 財務風險管理及公平價值估算

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

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國大陸經營業務。本集團旗下實體承受來自並非以實體功能貨幣計值的未來商業交易、貨幣資產及負債的外匯風險。

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

於2016年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣負債淨值為25,301.7百萬港元（2015年：7,428.9百萬港元）。在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因而認為沒有與美元有關的重大外匯風險。

於2016年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額人民幣貨幣資產淨值為1,841.3百萬港元（2015年：8,783.6百萬港元）。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%（2015年：5%），本集團除稅前溢利會減少／增加92.1百萬港元（2015年：439.2百萬港元）。

於2016年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣資產淨值為743.1百萬港元（2015年：負債淨值為6,670.9百萬港元）。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%（2015年：5%），本集團除稅前溢利會減少／增加37.2百萬港元（2015年：增加／減少333.5百萬港元）。

於2016年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額港元貨幣負債淨值為391.3百萬港元（2015年：12,859.8百萬港元）。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%（2015年：5%），本集團除稅前溢利會增加／減少19.6百萬港元（2015年：643.0百萬港元）。

此敏感度分析不計算任何抵銷外幣兌換的因素，並假設於報告期末日出現匯率變動而釐定。上述變動指管理層就本年度報告期末日後直至下個年度報告期末日期間對合理可能出現的匯率變動作出評估。於2016年及2015年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號所界定之外匯風險乃產生自以非功能貨幣結算的貨幣資產及負債；並無考慮將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

(ii) 利率風險

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

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

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點(2015年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別減少126.6百萬港元或增加128.2百萬港元(2015年：增加161.3百萬港元或減少156.1百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並應用在於報告期末日存有利率風險之金融工具。100個基點(2015年：100個基點)的上升／下跌指管理層對本集團直至下個年度報告期末日期間最大影響的合理可能出現的利率變動之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融工具之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

(iii) 價格風險

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

於2016年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格上升25%，本集團之投資重估儲備會上升2,969.8百萬港元(2015年：1,727.3百萬港元)。假設其他因素維持不變，倘上市及非上市可供出售金融資產股本投資之價格下跌25%，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別下跌487.6百萬港元及2,482.2百萬港元(2015年：28.6百萬港元及1,698.7百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2016年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過損益列賬金融資產股本投資之價格上升／下跌25%，本集團之除稅前溢利會上升／下跌173.8百萬港元(2015年：211.8百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

(b) 信貸風險

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

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

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

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國大陸相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，持有按揭的銀行則可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值普遍受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2016年及2015年6月30日，於綜合財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險

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

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

非衍生金融負債：

	賬面值 百萬港元	合約性非貼現 現金總流量 百萬港元	即期至一年內 百萬港元	一年以上 至五年內 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2016年6月30日					
應付賬及應付費用	22,256.1	22,260.6	19,761.1	2,489.0	10.5
短期借貸	3,261.6	3,336.8	3,336.8	-	-
長期借貸	131,670.5	148,989.7	21,128.8	101,432.3	26,428.6
於2015年6月30日					
應付賬及應付費用	24,556.6	24,556.6	22,333.4	2,202.2	21.0
短期借貸	6,261.2	6,404.2	6,404.2	-	-
長期借貸	110,895.3	120,323.2	30,939.6	72,963.3	16,420.3

衍生金融負債：

	合約性 非貼現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上 至五年內 百萬港元	五年以上 百萬港元
於2016年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	443.8	203.7	240.1	-
於2015年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	391.4	125.5	263.8	2.1

於2016年6月30日，本集團並無以總額結算的衍生金融負債。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(d) 資本管理

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

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

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

於2016年及2015年6月30日之負債比率如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	132,219.6	113,004.3
減：現金及銀行存款	(55,170.8)	(59,465.2)
綜合債務淨額	77,048.8	53,539.1
總權益	200,895.3	222,358.0
負債比率	38.4%	24.1%

(e) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2等級)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(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。以公平值估值之投資物業之披露見附註16。

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

非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，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。如計算一項金融工具的公平值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

(ii) 長期金融負債公平值之估計，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2016年6月30日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	2,162.6	27.8	9,688.6	11,879.0
按公平值透過損益列賬金融資產	0.1	-	695.1	695.2
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	41.9	58.8	100.7
	2,162.7	69.7	10,442.5	12,674.9
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(857.9)	(122.1)	(980.0)

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。

下表呈列截至2016年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值透 過損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2015年7月1日	3,732.8	847.0	58.8	(30.1)
增加	7,603.6	275.1	-	(97.5)
在綜合全面收益表/收益表確認的(虧損)/ 收益淨額	(433.2)	(137.6)	-	5.5
重列	(443.0)	-	-	-
出售	(771.6)	(289.4)	-	-
於2016年6月30日	9,688.6	695.1	58.8	(122.1)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

(ii) (續)

下表呈列截至2015年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

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

以下為用作釐定列入第3等級可供出售金融資產的公平值之不可觀察輸入的資料。

	2016年 公平值 百萬港元	2015年 公平值 百萬港元	估值技術	不可觀察 輸入的資料	不可觀察 輸入的範圍
物業發展業務	7,079.2	–	收入方式	預期回報率	9.395%– 10.341%
物業投資業務	1,735.9	1,952.8	資產淨值(附註)	不適用	不適用
娛樂業務	–	516.1	市場比較方式	企業價值/息税前利潤 的比率	(2015: 9.37倍–25.31倍)
物業發展業務	–	735.9	剩餘法	發展成本、發展商溢利 及風險率	不適用
其他	873.5	528.0			
	9,688.6	3,732.8			

附註：本集團認為在報告期末日資產淨值代表公平值。

5 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的公平值

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

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 投資物業估值

每項完成之投資物業的公平值於每個報告期末日由獨立估值師或管理層按其市場價值獨立評估。估值師依賴收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。管理層亦會以活躍市場價格為基準以評估公平值，並在有需要之情況下根據特定資產的性質、地點或狀況調整公平值，及採用備選估值方法，例如在較不活躍市場下用近期價格。此等方法採用乃根據日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金流出。

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

於2016年6月30日，假設其他因素維持不變，假若投資物業市值上升/下跌5%(2015年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌4,329.9百萬港元(2015年：4,581.3百萬港元)。

(c) 物業、機器及設備可用年期之估計及耗蝕

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

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

(d) 資產耗蝕

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

本集團根據權益公平值是否大幅度或長期跌至低於其原成本值以釐定可供出售金融資產是否出現耗蝕。

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

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 聯營公司權益及合營企業權益耗蝕

本集團透過使用價值計算法，對合營企業及聯營公司權益是否出現耗蝕作出定期評估。於釐定使用價值時，管理層評估預期來自該等投資的業務所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及貼現率時需作出估算及判斷。下列耗蝕評估涉及更敏感的估算及判斷，估算產生的任何偏離可能導致可收回金額低於賬面值。

管理層已根據香港會計準則第36號「資產耗蝕」，採用現金流量貼現法，對Tharisa plc(「Tharisa」)(本集團的一家上市聯營公司)、Hyva Holding B.V(「Hyva」)(本集團的一家合營企業)，新礦資源有限公司(「新礦資源」)(本集團的一家上市聯營公司)及新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)(本集團的一家合營企業)的賬面值進行耗蝕評估。評估使用的估算現金流量乃參考業務計劃及現行市況，按收入增長、銷售價格、證實及概算礦儲量、生產成本、生產量燃料成本及貼現率等假設作出評估。賬面值評估所用的假設涉及高度判斷，並極為取決於所用貼現率及相關的銷售增長及價格預測。此外，新礦資源的耗蝕評估所用的估計現金流量乃假設礦場於不久的將來開始營運，倘礦場未能於不久的將來開始營運，亦會為賬面值評估帶來重大影響。然而，本集團管理層並無知悉任何最新資料對有關假設構成疑問。根據有關的評估，本集團於本年度分別對其於Tharisa及Hyva的權益確認耗蝕虧損200.0百萬港元及177.6百萬港元。本集團於本年度並未對其於新礦資源及新創建交通的權益確認作出耗蝕虧損。

(f) 財務擔保及稅務賠償保證

本集團於各報告期末日利用現時對未來現金流量之估算評估其於保險合約下之責任。

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

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

(g) 所得稅

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

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

(h) 建築工程之收入及成本之估計

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

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(i) 公營服務基建項目的估計用量

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

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

管理層經已為有關快速公路以現金流貼現法進行減值評估。評估所用的估計現金流量乃參考業務計劃及現行市況，例如交通流量增長、道路收費增長及貼現率等假設。根據評估，管理層認為本集團於有關快速公路的投資在2016年6月30日並無需要進行減值。

6 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、財務費用及稅項也沒有分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元 (附註(d))	百貨 百萬港元	其他 百萬港元 (附註(e))	綜合 百萬港元
2016年								
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
內部份部	(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

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元 (附註(d))	百貨 百萬港元	其他 百萬港元 (附註(e))	綜合 百萬港元
2015年								
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
內部份部	(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								
合營企業權益	118,553.4	91,514.2	11,936.3	16,690.2	13,808.3	6,492.6	11,543.7	270,538.7
聯營公司權益	12,355.0	12,312.7	3,125.2	14,576.0	6,200.9	-	882.1	49,451.9
未分攤資產	992.1	2,819.9	6,499.1	7,108.0	1.1	-	311.5	17,731.7
								60,208.4
總資產								397,930.7
分部負債								
未分攤負債	25,909.1	1,073.3	8,259.1	751.3	540.0	4,061.2	1,735.2	42,329.2
								133,243.5
總負債								175,572.7
非流動資產添置(附註(c))								
折舊及攤銷	7,167.9	10,843.5	235.5	64.6	2,085.6	386.4	1,848.3	22,631.8
耗蝕支出及撥備	97.3	25.6	174.0	841.1	654.7	410.5	110.8	2,314.0
	-	-	-	-	465.2	123.2	117.1	705.5

6 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 百萬港元 (附註(c))
2016年		
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
	59,570.0	146,567.3
2015年		
香港	29,907.9	81,469.7
中國大陸	24,360.5	76,854.2
其他	976.6	394.7
	55,245.0	158,718.6

附註：

(a) 截至2016年6月30日止年度，於服務分部之款額一家包括本集團分佔Hyva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所分佔收益約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Tharisa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新礦資源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，和已扣除外幣兌換差額淨值之款額為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。

7 其他收入

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
來自可供出售金融資產、永續證券及一項按公平值透過損益列賬金融資產的股息收入	855.5	31.8
其他	68.0	-
	923.5	31.8

8 其他收益，淨值

	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	-
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
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)
出售淨溢利/(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(附註(a))	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及其相關資產及負債	207.2	(63.2)
附屬公司(附註(b))	6,965.4	18.0
合營企業	53.0	-
聯營公司	3.0	(137.9)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產(附註(c))	(692.4)	(11.8)
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)
無形資產	-	(100.5)
外幣兌換(虧損)/收益淨額	(1,894.0)	93.8
	6,454.1	15,276.4

附註：

其他收益，淨值主要包括以下事項：

(a) 本年度出售列為待售資產的非流動資產的淨收益主要包括：

於2015年7月3日，本集團與周大福企業有限公司(「周大福」)訂立買賣協議，以現金總代價為2,753.0百萬港元轉售New World Hotel Management (BVI) Limited，其附屬公司和一家合營企業(「出售酒店集團」)的全部股本權益，以及轉讓股東貸款的全部金額，而出售酒店集團於世界各地提供的酒店管理服務並不是本集團的主要酒店業務。該出售交易於2015年12月29日完成，而本集團亦已於截至2016年6月30日止年度綜合收益表中，確認約768.9百萬港元的收益。

(b) 本年度出售附屬公司所得淨溢利主要包括：

於2015年12月2日和2015年12月29日，本集團與恒大地產集團有限公司(「恒大」，作為買方，一家在聯交所主板上市的公司)的一家全資附屬公司，盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)，訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售和盛譽有條件同意購買Hinto Developments Limited、龍悅(中國)有限公司、White Heron Limited, Superb Capital Enterprises Limited, 佳裕投資有限公司，勝雄國際有限公司，振鷹環球有限公司和其附屬公司及合營企業(統稱「出售物業集團」)的全部股本權益，以及轉讓股東貸款的全部金額，總代價為人民幣20,800.0百萬元(相等於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，貴陽和成都從事物業發展和投資。於2016年6月30日，該出售交易已完成，而本集團亦已於截至2016年6月30日止年度綜合收益表中，確認約6,603.2百萬港元出售附屬公司的收益。

於2016年2月18日，本集團與香港寬頻集團有限公司訂立買賣協議，出售Concord Ideas Ltd. 及Simple Click Investments Limited及其附屬公司，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電訊服務及網上營銷解決方案服務。此出售交易於2016年3月31日完成，收益約為283.9百萬港元已於截至2016年6月30日止年度綜合收益表中確認。

(c) 該金額包括本集團持有的一項可供出售金融資產，海通國際證券集團有限公司股價下跌導致的670.4百萬港元的耗蝕虧損。

9 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
投資物業租金收入總額	2,335.6	2,213.7
支出	(664.5)	(717.3)
	1,671.1	1,496.4
出售存貨成本	(22,058.8)	(19,709.2)
提供服務成本	(17,227.1)	(13,177.9)
物業、機器及設備之折舊(附註17)	(979.7)	(1,304.3)
攤銷		
土地使用權(附註18)	(84.8)	(93.7)
無形特許經營權(附註19)	(819.7)	(829.9)
無形資產(附註20)	(45.0)	(86.1)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	(1,225.2)	(1,246.2)
其他設備	(3.7)	(4.7)
員工成本(附註14(a))	(6,077.1)	(6,366.8)
核數師酬金		
核數服務	(66.5)	(68.5)
非核數服務	(12.3)	(19.2)

10 財務費用

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	3,440.9	3,005.4
固定利率債券及應付票據利息	2,296.3	2,210.6
非控權股東貸款利息	8.2	19.8
借貸成本支出總額	5,745.4	5,235.8
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	(3,212.3)	(3,092.8)
在建工程及發展中投資物業成本	(597.4)	(521.1)
	1,935.7	1,621.9

附註：

對於一般借貸資金用作若干發展中物業、在建工程及發展中投資物業融資，年內用作釐定合資格借貸成本金額的資本化年率為4.2% (2015年：4.5%)。

11 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(附註27)		
投資物業之估值	60.5	178.5
其他暫時差異	42.8	87.8
	6,423.7	4,264.4

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)。

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司業績之溢利	16,046.6	27,479.2
按稅率16.5%(2015年:16.5%)計算	2,647.7	4,534.1
其他國家不同稅率之影響	1,205.5	644.9
無須課稅之收入	(1,505.5)	(3,390.1)
不可扣稅之支出	1,938.4	627.7
未確認之稅項虧損	514.7	589.1
未確認之暫時差異	7.7	59.8
使用早前未有確認之稅項虧損	(234.0)	(101.9)
未分派溢利之遞延稅項	262.0	153.2
確認早前未有確認之暫時差異	-	5.2
以往年度撥備少計/(多計)	10.6	(71.7)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(523.4)	(416.9)
其他	6.3	(36.6)
	4,330.0	2,596.8
中國大陸土地增值稅	2,093.7	1,667.6
稅項支出	6,423.7	4,264.4

12 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	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	8,662.4	19,110.3
	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	9,146.4	8,792.3

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。

13 股息

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
中期股息，每股0.13港元(2015年：0.12港元)	1,204.7	1,067.2
擬派末期股息，每股0.31港元(2015年：0.30港元)	2,911.8	2,699.1
	4,116.5	3,766.3
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	896.6	810.1
末期股息	#	1,988.0

有關2016年擬派末期股息，已假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息而作出全數準備。

於2016年9月21日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.31港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2017年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

14 員工成本

(a) 員工成本

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	5,678.7	5,896.3
退休成本 — 設定受益計劃	7.8	7.1
退休成本 — 設定提存計劃	265.8	294.5
購股權(附註(b))	124.8	168.9
	6,077.1	6,366.8

員工成本包括董事酬金。

(b) 購股權

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

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價 港元	於2015年 7月1日	授予	調整	行使	失效/註銷	於2016年 6月30日	於2016年 6月30日 可行使之 購股權數目	附註
本公司	2012年3月19日至 2016年6月10日	7.2至11.238	148,374,701	108,337,928	167,970	(470,000)	(86,863,044)	169,547,555	118,248,348	(i)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)	—	9.457	7.929	9.510	7.650	9.111	8.619	8.452	
新世界中國地產	2010年5月31日至 2011年7月26日	2.349至3.036	9,238,930	—	—	(9,002,188)	(236,742)	—	—	(ii)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)	—	3.013	—	—	3.021	2.720	—	—	
新世界中國地產	2012年5月3日至 2015年7月23日	2.450至5.420	26,708,970	3,206,000	—	(4,520,497)	(25,394,473)	—	—	(ii)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)	—	4.211	4.504	—	3.862	4.310	—	—	
新創建	2015年3月9日	14.137	55,478,053	—	82,018	—	(284,248)	55,275,823	44,220,658	(iii)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)	—	14.158	—	14.142	—	14.148	14.137	14.137	

14 員工成本(續)

(b) 購股權(續)

附註：

- (i) 本公司於2006年11月24日採納的購股權計劃已於2012年3月13日作出修訂，並由採納日起計10年內有效。於2012年3月19日、2012年11月16日、2014年1月22日、2014年10月27日、2015年7月7日、2016年3月9日及2016年6月10日，107,300,000、9,400,000、30,100,000、34,400,000、20,100,000、20,200,000及68,037,928購股權已以行使價每股9.770港元、11.996港元、10.400港元、9.510港元、9.976港元、7.200港元及7.540港元分別授予董事及若干合資格僱員。

由於本公司於年內透過有以股代息選擇權以現金宣派截至2015年6月30日止年度末期股息及2016年12月31日止六個月中期股息，因此，須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於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。

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

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

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

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

於2015年7月7日授出的購股權分為4期及可分別於2015年7月7日、2016年7月7日、2017年7月7日及2018年7月7日起至2019年7月6日止期間行使。

於2016年3月9日授出的購股權分為4期及可分別於2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日起至2020年3月8日止期間行使。

於2016年6月10日授出的購股權分為4期及可分別於2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日起至2020年6月9日止期間行使。

按二項式定價模式計算，於2015年7月7日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0.920%，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。

按二項式定價模式計算，於2016年3月9日授出的購股權的公平值評估為每股1.042港元。有關值乃按照無風險年率1.027%，經參考香港政府債券(到期日為2020年6月22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27.00%計算，並以過去四年平均股息率假設股息率為4.26%及購股權的預計年期為四年。

按二項式定價模式計算，於2016年6月10日授出的購股權的公平值評估為每股0.966港元。有關值乃按照無風險年率0.709%，經參考香港政府債券(到期日為2020年6月22日)於估值日的息率，以及過去股價於購股權年期相同的期間的歷史波動比率26.00%計算，並以過去四年平均股息率假設股息率為4.26%及購股權的預計年期為四年。

截至2016年6月30日止年度，於行使購股權時的加權平均股價為每股8.066港元(2015年：每股10.465港元)。

14 員工成本(續)

(b) 購股權(續)

附註：(續)

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

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公平值為4.4百萬港元(2015年：21.8百萬港元)。該模式之主要假設為於授出日期之股價為每股4.504港元(2015年：4.42港元至5.36港元)，行使價為每股4.504港元(2015年：4.42港元至5.42港元)，股價波幅為38.32%(2015年：37.94%至40.52%)，購股權之預期年期為5年(2015年：5年)，預期股息率為0.63%(2015年：0.57%至1.68%)，無風險年利率為1.28%(2015年：1.17%至1.40%)及次佳行使因素為行使價之1.91倍(2015年：1.90至1.91倍)(即計及購股權持有者儘早行使購股權表現的因素)。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據新世界中國地產過往5年每日股價之統計分析計算。

截至2016年6月30日止年度，新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃項下行使購股權時的加權平均股價分別為每股7.074港元(2015年：4.931港元)及每股6.291港元(2015年：5.166港元)。

隨著購股權持有人接納由香港滙豐銀行有限公司代義榮企業有限公司為本公司之全資附屬公司(「要約人」)根據本公司、新世界中國地產及要約人於2011年1月6日發出之聯合公告之條款發出之現金要約後，所有購股權已於2016年4月1日註銷。

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

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

根據該計劃，未行使購股權數目及行使價或會隨新創建資本結構變動而調整。新創建於年內宣佈以股代息(可選擇收取現金)分派截至2015年6月30日止年度的末期股息及截至2015年12月31日止六個月的中期股息，以致未行使購股權數目及行使價根據該計劃調整。授出的購股權的每股行使價調整至14.137港元，由2016年5月16日起生效。

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

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

14 員工成本(續)

(c) 五名最高酬金人士

本年度內本集團5名最高薪酬人士包括2名董事(2015年：2名董事)，彼等之酬金已反映於附註15(a)。年內其餘3名(2015年：3名)人士之酬金如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
薪金及其他酬金	49.0	32.5
退休福利計劃供款	1.7	1.2
購股權	4.1	11.6
	54.8	45.3

向該等人士支付之酬金組別如下：

	人數 2016年	2015年
酬金組別(港元)		
13,500,001–14,000,000	1	1
14,500,001–15,000,000	1	–
15,000,001–15,500,000	–	1
16,000,001–16,500,000	–	1
26,500,001–27,000,000	1	–
	3	3

(d) 高級管理層之酬金

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

	人數 2016年	2015年
酬金組別(港元)		
4,000,001–4,500,000	2	2
4,500,001–5,000,000	1	–
8,000,001–8,500,000	–	1
9,000,001–9,500,000	1	–
	4	3

15 董事利益

(a) 董事酬金

董事姓名	作為董事(附註(i))						總額 百萬港元
	袍金	薪金	可斟酌的 花紅	其他福利估計 貨幣價值 (附註(iii))	退休計劃 僱主供款	作為管理層 (附註(ii))	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
截至2016年6月30日止年度							
鄭家純博士	1.4	-	-	4.2	-	53.3	58.9
杜惠愷先生	0.3	-	-	0.2	-	-	0.5
鄭志剛博士	0.7	-	-	0.4	-	27.7	28.8
楊秉樑先生	0.4	-	-	-	-	-	0.4
查懋聲先生	0.4	-	-	-	-	-	0.4
鄭家成先生	0.5	6.9	1.2	-	0.7	-	9.3
何厚浚先生	0.4	-	-	-	-	-	0.4
李聯偉先生	0.7	-	-	-	-	-	0.7
梁祥彪先生	0.4	-	-	-	-	-	0.4
紀文鳳小姐	0.3	-	-	-	-	7.0	7.3
鄭志恒先生	0.3	-	-	-	-	2.0	2.3
陳觀展先生	0.3	-	-	0.1	-	6.7	7.1
鄭志雯女士	0.6	-	-	-	-	11.9	12.5
歐德昌先生	0.4	-	-	0.2	-	12.4	13.0
總額	7.1	6.9	1.2	5.1	0.7	121.0	142.0

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

15 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

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

(b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2014年4月11日，本公司與杜惠愷先生(非執行副主席)(「杜先生」)就杜先生擁有的公司與本集團之間的若干營運及租賃服務訂立總服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2014年7月1日開始為期三年。截至2016年6月30日止年度，其交易總額約達1,725.1百萬港元(2015年：1,209.3百萬港元)。

於2015年11月20日，杜先生及本公司簽訂一份有關杜先生總服務協議的修訂協議，加入豐盛機電控股有限公司(「豐盛機電」)及豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」)為訂約方，作為一份明確協議以更佳反映由豐盛機電及豐盛創建管理提供及接受上述的營運及租賃服務。

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

16 投資物業

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
完成之投資物業	53,385.3	58,644.6
發展中投資物業	33,211.7	32,980.4
	86,597.0	91,625.0

	完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年7月1日	58,644.6	32,980.4	91,625.0
匯兌差額	(1,395.7)	(346.0)	(1,741.7)
出售附屬公司	(1,321.9)	(1,440.9)	(2,762.8)
添置	687.2	3,501.3	4,188.5
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權之間的轉撥	(672.9)	-	(672.9)
投資物業、發展中物業及待售物業之間的轉撥	1,035.5	-	1,035.5
出售	(1,631.9)	-	(1,631.9)
公平值之改變	1,449.8	(1,142.5)	307.3
投資物業及非流動資產列為待售資產之間的轉撥(附註35)	(3,750.0)	-	(3,750.0)
重列	340.6	(340.6)	-
於2016年6月30日	53,385.3	33,211.7	86,597.0

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

16 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。投資物業已於2016年6月30日由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司、中和邦盟評估有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及卓德萊坊測計師行有限公司重估。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

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

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

估值技術

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

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

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

於2016年及2015年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級。

估值方法於年內概無改變及於年內概無公平值等級之間的轉撥。

16 投資物業(續)

估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料：

	2016年 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入的範圍		
			每月現行 市場租金	單位價格	資本化率
完成之投資物業					
香港					
商業	30,520.1	收入資本化	每平方米 23港元–480港元	不適用	1.5%–5.4%
車庫	1,579.1	收入資本化	每個車位 1,950港元– 6,000港元	不適用	4.5%–4.7%
中國大陸					
商業	14,784.2	收入資本化	每平方米 29港元–268港元	不適用	3.0%–9.0%
車庫	4,973.1	直接比較法	不適用	每個車位 76,000港元– 503,000港元	不適用
住宅	1,528.8	收入資本化	每平方米 116港元–199港元	不適用	4.8%–15.0%
總額	53,385.3				
	2016年 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入的範圍		
			單位價格	估計發展商溢利 及風險率	
發展中投資物業					
商業	31,673.1	剩餘法	每平方米 1,750港元–60,000港元	5.0%–20.0%	
車庫	1,538.6	剩餘法	每個車位 152,000港元–269,000港元	1.0%–5.0%	
總額	33,211.7				

16 投資物業(續)

估值技術(續)

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

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

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

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

於2016年6月30日，已作本集團的借貸抵押之投資物業及發展中投資物業總公平值為34,412.0百萬港元(2015年：31,881.0百萬港元)及4,600.0百萬港元(2015年：無)。

17 物業、機器及設備

	租賃土地	樓宇	其他 (附註(a))	在建工程	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
原值					
於2015年7月1日	2,416.2	10,991.6	11,462.5	6,649.5	31,519.8
匯兌差額	-	(337.3)	(302.7)	(192.3)	(832.3)
收購附屬公司	-	-	39.0	-	39.0
添置	19.0	96.4	802.6	4,321.0	5,239.0
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	-	744.4	(17.7)	-	726.7
物業、機器及設備、持作 發展/發展中物業及 待售物業之間的轉撥	-	27.5	-	284.5	312.0
落成後轉撥	52.1	200.8	57.8	(310.7)	-
出售附屬公司	(12.7)	(694.5)	(4,161.2)	(251.3)	(5,119.7)
出售	(5.3)	(38.3)	(216.0)	-	(259.6)
物業、機器及設備及非流動 資產列為待售資產之間的 轉撥(附註35)	(89.5)	(69.3)	-	-	(158.8)
於2016年6月30日	2,379.8	10,921.3	7,664.3	10,500.7	31,466.1
累積折舊及耗蝕					
於2015年7月1日	320.5	2,616.9	8,098.6	-	11,036.0
匯兌差額	-	(79.4)	(164.6)	-	(244.0)
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	-	(17.9)	(3.0)	-	(20.9)
折舊 (撥備撥回)/耗蝕	22.8	339.9	617.0	-	979.7
出售附屬公司	(213.4)	(353.9)	30.1	-	(537.2)
出售	(4.7)	(35.1)	(3,347.9)	-	(3,387.7)
出售	(0.9)	(14.7)	(174.6)	-	(190.2)
物業、機器及設備及非流動 資產列為待售資產之間的 轉撥(附註35)	(21.1)	(21.0)	-	-	(42.1)
於2016年6月30日	103.2	2,434.8	5,055.6	-	7,593.6
賬面淨值(附註(b))					
於2016年6月30日	2,276.6	8,486.5	2,608.7	10,500.7	23,872.5

17 物業、機器及設備(續)

	租賃土地	樓宇	其他 (附註(a))	在建工程	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
原值					
於2014年7月1日	2,955.8	7,776.4	11,918.2	6,475.5	29,125.9
匯兌差額	-	(15.1)	(5.8)	(1.8)	(22.7)
收購一家附屬公司	-	12.9	23.9	-	36.8
添置	10.5	178.5	1,109.9	3,220.2	4,519.1
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	187.1	318.7	(66.7)	-	439.1
物業、機器及設備、持作 發展/發展中物業及 待售物業之間的轉撥	-	102.1	-	377.6	479.7
落成後轉撥	-	3,332.5	89.5	(3,422.0)	-
出售附屬公司	(656.1)	(614.8)	(1,047.2)	-	(2,318.1)
出售	(81.1)	(99.6)	(524.2)	-	(704.9)
物業、機器及設備及非流動 資產列為待售資產 之間的轉撥	-	-	(35.1)	-	(35.1)
於2015年6月30日	2,416.2	10,991.6	11,462.5	6,649.5	31,519.8
累積折舊及耗蝕					
於2014年7月1日	522.5	2,344.4	7,968.2	-	10,835.1
匯兌差額	-	(5.9)	(5.6)	-	(11.5)
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	(5.9)	(24.7)	(18.9)	-	(49.5)
折舊	46.8	374.1	883.4	-	1,304.3
耗蝕	-	408.8	123.2	-	532.0
出售附屬公司	(242.9)	(391.2)	(421.5)	-	(1,055.6)
出售	-	(88.6)	(408.8)	-	(497.4)
物業、機器及設備及非流動 資產列為待售資產 之間的轉撥	-	-	(21.4)	-	(21.4)
於2015年6月30日	320.5	2,616.9	8,098.6	-	11,036.0
賬面淨值(附註(b))					
於2015年6月30日	2,095.7	8,374.7	3,363.9	6,649.5	20,483.8

附註：

(a) 其他主要指百貨的租賃物業裝修、機器及設備、汽車、傢具及固定裝置、辦公室設備及電腦。

(b) 於2016年6月30日，已作本集團的借貸抵押之物業、機器及設備的總賬面淨值為5,758.8百萬港元(2015年：3,464.8百萬港元)。

18 土地使用權

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
於年初	2,343.4	2,374.7
匯兌差額	(171.2)	-
收購一家附屬公司	-	24.7
添置	-	116.0
土地使用權及發展中物業之間的轉撥	-	14.3
土地使用權及投資物業之間的轉撥	(54.6)	(92.6)
出售附屬公司	(100.6)	-
攤銷	(84.8)	(93.7)
於年終	1,932.2	2,343.4

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2016年6月30日，已作本集團的借貸抵押之土地使用權的總賬面淨值為269.0百萬港元(2015年：340.2百萬港元)。

19 無形特許經營權

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
原值		
於年初	18,775.2	18,731.9
匯兌差額	(1,308.4)	-
添置	122.1	43.3
出售	(643.7)	-
於年終	16,945.2	18,775.2
累積攤銷及耗蝕		
於年初	3,977.4	3,147.5
匯兌差額	(382.3)	-
攤銷	819.7	829.9
出售	(376.0)	-
於年終	4,038.8	3,977.4
賬面淨值		
於年終	12,906.4	14,797.8

於2016年6月30日，已作本集團的借貸抵押之無形特許經營權的總賬面淨值為12,695.6百萬港元(2015年：14,253.7百萬港元)。

20 無形資產

	商譽 百萬港元	經營權 百萬港元	總額 百萬港元
原值			
於2015年7月1日	2,697.0	635.5	3,332.5
匯兌差額	(120.1)	–	(120.1)
收購一家附屬公司	2.5	–	2.5
添置	–	0.8	0.8
於2016年6月30日	2,579.4	636.3	3,215.7
累積攤銷及耗蝕			
於2015年7月1日	273.1	195.3	468.4
攤銷	–	45.0	45.0
於2016年6月30日	273.1	240.3	513.4
賬面淨值			
於2016年6月30日	2,306.3	396.0	2,702.3

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

20 無形資產(續)

商譽耗蝕測試

按營運分部份配商譽之概要如下：

	2016年		
	香港 百萬港元	中國大陸 百萬港元	總額 百萬港元
物業發展	2.5	14.2	16.7
物業投資	-	263.4	263.4
服務及基建	849.3	-	849.3
酒店營運	-	9.2	9.2
百貨	-	1,071.0	1,071.0
其他	96.7	-	96.7
	948.5	1,357.8	2,306.3

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

商譽按經營業務所在國家及業務分部份配至本集團之已辨識現金產生單位。

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

物業投資分部的增長率乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率為12.7%（2015年：13.6%），亦反映有關分部之特定風險。

服務及基建分部的增長率為0%（2015年：0%），乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率5.0%（2015年：6.3%），亦反映有關分部之特定風險。

百貨分部的預算長期增長率5%（2015年：5%），乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之稅後貼現率為12.7%（2015年：13.6%），亦反映有關分部之特定風險。

21 合營企業權益

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業		
本集團應佔之淨資產	5,195.5	5,696.4
收購時產生之商譽	2.2	2.2
應收賬減撥備(附註(a))	2,843.2	2,380.8
	8,040.9	8,079.4
合作合營企業		
投資原值減撥備	6,638.1	6,838.5
佔收購後未分派業績	2,121.1	3,324.8
應收賬減撥備(附註(a))	5,321.7	4,768.2
	14,080.9	14,931.5
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	11,573.7	12,047.8
收購時產生之商譽	1,462.9	1,475.5
應收賬減撥備(附註(a))	15,194.6	12,917.7
	28,231.2	26,441.0
	50,353.0	49,451.9

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	1,944.3	862.5
浮動息率(附註(ii))	3,475.1	2,965.1
不計息	17,940.1	16,239.1
	23,359.5	20,066.7

(i) 計息年利率由8.5%至10.0%(2015年：8.5%至10.0%)。

(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加2.0%至中國人民銀行利率(2015年：香港銀行同業拆息加2.0%至中國人民銀行利率)。

此等款項為無抵押。計息應收賬與彼等之公平值並無重大差異。

以上應收賬構成部份本集團於合營企業之權益。

(b) 本集團沒有就個別而言重大的合營企業。本集團所佔合營企業之業績如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	1,678.4	4,319.2
本年度其他全面收益	(1,320.6)	(221.0)
本年度全面收益總額	357.8	4,098.2

(c) 管理層根據使用價值計算法，定期檢討本集團於合營企業權益是否出現任何耗蝕跡象，詳情列於附註5(e)。本集團於截至2016年6月30日止年度對其於Hyva的權益確認耗蝕虧損177.6百萬港元。除上文所詳述外，管理層認為，於2016年6月30日，本集團於合營企業權益概無出現任何耗蝕。

(d) 主要合營企業之詳情列於附註50。

22 聯營公司權益

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	5,107.2	4,985.2
海外上市股份	827.2	1,081.0
非上市股份	9,844.1	8,621.5
	15,778.5	14,687.7
商譽	735.7	794.7
應收賬減撥備(附註(a))	2,542.8	2,249.3
	19,057.0	17,731.7
上市股份市值(附註(b))	5,624.7	6,396.2

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	109.7	148.5
浮動息率(附註(ii))	1,562.3	967.8
不計息	870.8	1,133.0
	2,542.8	2,249.3

(i) 計息年利率為8.0%(2015年：6.0%至8.0%)。

(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加1.3%(2015年：香港銀行同業拆息加1.3%至倫敦銀行同業拆息加2.75%)。

以上應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。其賬面值與其公平值並無重大差異。

以上應收賬構成部份本集團於聯營公司之權益。

(b) 本集團於香港及海外上市的聯營公司股份的市值為5,624.7百萬港元(2015年：6,396.2百萬港元)。管理層根據使用價值計算法，定期檢討本集團於聯營公司權益是否出現任何耗蝕跡象，詳情列於附註5(e)。本集團於截至2016年6月30日止年度已對其於Tharisa的權益確認耗蝕虧損200.0百萬港元。除上文所詳述外，管理層認為，於2016年6月30日，本集團於聯營公司權益概無出現任何耗蝕。

(c) 本集團沒有就個別而言重大的聯營公司。本集團所佔聯營公司之業績如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利/(虧損)	982.1	(661.9)
本年度其他全面收益	(679.0)	(82.3)
本年度全面收益總額	303.1	(744.2)

(d) 主要聯營公司之詳情列於附註51。

23 可供出售金融資產

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動		
股本證券		
非上市股份及投資，按公平值(附註(b)及(c))	2,607.2	3,793.4
非上市投資 — 永續證券，按公平值(附註(a))	5,309.4	—
上市股份，按市值		
香港	1,807.2	2,466.4
海外	111.1	405.2
債務證券		
香港上市債券，按市值	244.3	244.2
	10,079.2	6,909.2
流動		
股本證券		
非上市股份及投資，按公平值(附註(b)及(c))	30.0	—
非上市投資 — 永續證券，按公平值(附註(a))	1,769.8	—
	1,799.8	—
	11,879.0	6,909.2

附註：

- (a) 於本年度內本公司之全資附屬公司及新世界中國地產間接全資附屬公司與恒大訂立以現金認購恒大發行的9%永續證券代價為900.0百萬美元(相等於6,993.0百萬港元)。該證券及永續證券並沒有特定到期或贖回日期。恒大僅可根據證券條款行使權利贖回或購回。
- (b) 非上市債券之公平值之計算乃以市場利率貼現之現金流量及其非上市債券之特定風險溢價為基礎。
- (c) 可供出售金融資產乃按以下貨幣列值：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
港元	3,581.8	4,457.0
人民幣	162.6	1,217.6
美元	7,974.1	1,180.2
韓圓	113.6	6.2
其他	46.9	48.2
	11,879.0	6,909.2

24 持至到期日投資

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	42.9	41.4

25 衍生金融工具

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約	41.9	–
其他	39.5	39.5
	81.4	39.5
流動資產		
外匯及利率掉期合約	–	11.1
其他	19.3	19.3
	19.3	30.4
	100.7	69.9
流動負債		
外匯及利率掉期合約	(88.4)	–
其他(附註)	(97.6)	–
	(186.0)	–
非流動負債		
外匯及利率掉期合約	(794.0)	(847.4)
	(980.0)	(847.4)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2016年6月30日為13,550.4百萬港元(2015年：10,617.4百萬港元)。

附註：

該款項為與永續證券掛鈎的恒大認購權(附註23(a))。

26 持作發展物業

於2016年6月30日，已作本集團的借貸抵押之持作發展物業的總賬面值為375.6百萬港元(2015年：1,051.7百萬港元)。

27 遞延稅項

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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
遞延稅項資產	684.9	673.3
遞延稅項負債	(8,453.2)	(9,288.0)
	(7,768.3)	(8,614.7)
於年初	(8,614.7)	(8,247.2)
匯兌差額	377.8	(29.2)
收購附屬公司	–	(7.0)
出售附屬公司	363.1	30.3
於出售無形特許經營權時撥回	33.8	–
轉至即期應付稅項	16.7	4.2
轉至非流動資產列為待售資產(附註35)	56.8	(34.0)
支銷綜合收益表(附註11)	(103.3)	(266.3)
計入/(支銷)儲備	101.5	(65.5)
於年終	(7,768.3)	(8,614.7)

27 遞延稅項(續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下:

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		可抵扣稅損		未變現內部 交易溢利		其他項目		總額	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
於年初	20.0	36.6	1.4	8.0	473.5	488.4	71.1	139.3	242.9	257.6	808.9	929.9
匯兌差額	(1.2)	(0.5)	-	-	(16.0)	(11.1)	-	-	(15.2)	-	(32.4)	(11.6)
轉至非流動資產列為待售資產	-	-	-	-	-	(9.9)	-	-	-	-	-	(9.9)
轉至與非流動資產列為待售 資產直接相關之負債	-	-	-	-	(4.0)	-	-	-	-	-	(4.0)	-
(支銷)/計入綜合收益表	(4.9)	(16.1)	9.9	(6.6)	(81.4)	6.1	(30.7)	(68.2)	(12.3)	(14.7)	(119.4)	(99.5)
於年終	13.9	20.0	11.3	1.4	372.1	473.5	40.4	71.1	215.4	242.9	653.1	808.9

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		收購物業時 公平值調整		無形特許經營權 覆銷		附屬公司、合營企業及 聯營公司之未分派溢利		其他項目		總額	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
於年初	(2,704.4)	(2,623.3)	(1,609.3)	(1,423.4)	(1,869.3)	(1,907.4)	(2,143.4)	(2,260.9)	(808.6)	(769.9)	(288.6)	(192.2)	(9,423.6)	(9,177.1)
匯兌差額	20.6	(1.7)	96.2	0.1	105.5	0.1	139.9	-	46.7	(0.1)	1.3	(16.0)	410.2	(17.6)
收購附屬公司	-	(1.0)	-	-	-	(5.7)	-	-	-	(0.3)	-	-	-	(7.0)
出售附屬公司	(2.6)	29.0	124.9	-	177.9	-	-	-	62.9	-	-	1.3	363.1	30.3
於出售一項無形特許 經營權時撥回	-	-	-	-	-	-	33.8	-	-	-	-	-	33.8	-
轉至即期應付稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	16.7	4.2	-	-	16.7	4.2
轉至非流動資產列為 待售資產	-	(24.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.1)
轉至與非流動資產列為待售 資產直接相關之負債	60.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.8	-
(支銷)/計入綜合收益表	(23.8)	(83.3)	(60.5)	(178.5)	215.6	43.7	85.9	117.5	(191.0)	(42.5)	(10.1)	(23.7)	16.1	(166.8)
(支銷)/計入儲備	-	-	(5.0)	(7.5)	-	-	-	-	-	-	106.5	(58.0)	101.5	(65.5)
於年終	(2,649.4)	(2,704.4)	(1,453.7)	(1,609.3)	(1,370.3)	(1,869.3)	(1,883.8)	(2,143.4)	(873.3)	(808.6)	(190.9)	(288.6)	(8,421.4)	(9,423.6)

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅項虧損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅項虧損17,079.4百萬港元(2015年:17,961.5百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除4,641.1百萬港元可抵扣稅項虧損(2015年:3,494.8百萬港元)將於2021年(2015年:2020年)或以前屆滿外,其他可抵扣稅項虧損並無確認限期。

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

於2016年6月30日,由於董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間,並在可預見未來不會撥回,有關在附屬公司及合營企業的權益而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時性差額約為75億港元(2015年:92億港元)。

28 其他非流動資產

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
退休福利資產	-	0.1
長期應收款(附註)	4,213.8	239.0
長期預付款及按金	1,396.3	1,531.3
	5,610.1	1,770.4

附註：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
其他貸款	316.1	243.2
計入應收賬及預付款之一年內應收之金額	(5.7)	(4.2)
其他應收賬(附註(a))	3,903.4	-
	4,213.8	239.0

附註：

- (a) 其他應收賬主要乃3,853.4百萬港元為本年度出售附屬公司予恒大之代價應收款之非流動部份，該應收款將於財務報表結算日起1年後及2年內分期支付，應收款按公平值入賬，其公平值以12%貼現率計算。應收現金代價將根據本集團用作支付買賣協議上列明的責任的金額作出調整。於總合約代價人民幣20,800.0百萬元(相等於約25,106.1百萬港元)當中包括貼現利息1,673.9百萬港元，其中602.2百萬港元已於本年度確認為財務收入。餘下1,071.7百萬港元預期將於未來兩個財政年度確認為財務收入。

29 發展中物業

於2016年6月30日，已作本集團的借貸抵押之發展中物業的總賬面值為13,459.0百萬港元(2015年：10,382.7百萬港元)。

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成及供出售	19,166.7	23,346.0
預期於12個月內完成及供出售	31,588.3	28,232.4
	50,755.0	51,578.4

30 存貨

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
生產物料	28.9	27.7
製成品	636.8	679.8
	665.7	707.5

31 應收賬及預付款

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	3,205.2	4,901.8
應收客戶之承包工程款項(附註34)	417.6	154.8
承包工程應收之保固金	1,115.8	932.0
支付土地收購款項及土地開發前期成本	3,027.6	5,338.2
訂金、預付款及其他應收賬(附註(f))	15,750.3	8,035.4
應收聯營公司(附註(g))	1,433.1	1,582.4
應收合營企業(附註(h))	531.5	283.3
	25,481.1	21,227.9

附註：

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

按發票日期計，貿易應收款之賬齡分析如下：

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

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收款上並無集中信貸風險。

- (b) 於2016年6月30日，貿易應收款646.8百萬港元(2015年：1,716.6百萬港元)已逾期但並無耗蝕。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
即期至30天	354.1	767.2
31至60天	43.4	42.5
多於60天	249.3	906.9
	646.8	1,716.6

於2016年6月30日，貿易應收款64.4百萬港元(2015年：56.6百萬港元)已耗蝕。該等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	-	0.9
31至60天	-	0.6
多於60天	64.4	55.1
	64.4	56.6

31 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(c) 貿易應收款耗撥備變動如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
於年初	56.6	34.8
匯兌差額	(4.4)	-
增加撥備並於綜合收益表確認	31.7	26.8
收回金額	(2.6)	(0.5)
於年內撇銷	(8.1)	(4.5)
出售附屬公司	(8.8)	-
於年終	64.4	56.6

(d) 應收賬及預付款之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
人民幣	14,572.1	12,448.3
港元	8,234.3	6,716.0
美元	2,067.1	1,875.0
其他	607.6	188.6
	25,481.1	21,227.9

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

(f) 訂金、預付款及其他應收賬包括6,822.4百萬港元應收恒大本年度出售附屬公司之代價應收款流動部份。有關詳情，請參閱附註28(a)。

(g) 於2016年6月30日，本集團應收聯營公司款項乃免息、無抵押及按要求償還。於2015年6月30日，本集團應收一家聯營公司合共1,038.0百萬港元之款項乃按年利率倫敦銀行同業拆息加2.2%至2.8%計息。

(h) 於2016年6月30日，除應收合營企業合共310.0百萬港元(2015年：30.3百萬港元)乃按年利率10%至十二個月倫敦同業拆息價加12.2%(2015年：10%)計息外，本集團應收合營企業免息款項為無抵押及須按要求償還。

32 按公平值透過損益列賬金融資產

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	695.1	847.0
流動		
非上市股本證券，按公平值	0.1	0.2
總額	695.2	847.2
代表：		
持作買賣用途	0.1	0.2
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	695.1	847.0
總額	695.2	847.2

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
美元	616.4	767.0
人民幣	56.5	57.9
其他	22.3	22.3
	695.2	847.2

33 現金及銀行存款

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
銀行結餘及現金	30,129.1	22,954.4
銀行存款 — 無限制	24,836.0	36,397.3
	54,965.1	59,351.7
銀行存款 — 有限制	205.7	113.5
	55,170.8	59,465.2

銀行存款之實際年利率介乎0.001%至4.3% (2015年：0.001%至5.3%)。此等存款之存放期由4至366日 (2015年：1至731日) 不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
港元	22,111.7	26,009.0
人民幣	28,892.9	25,451.4
美元	3,832.3	7,755.3
其他	333.9	249.5
	55,170.8	59,465.2

有限制銀行存款已用作抵押若干借貸。

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

34 應收／付客戶之承包工程款項

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	8,736.8	27,614.9
已收及應收按施工進度款項	(9,911.5)	(28,310.4)
	(1,174.7)	(695.5)
代表：		
應收客戶之承包工程款項總額(附註31)	417.6	154.8
應付客戶之承包工程款項總額(附註41)	(1,592.3)	(850.3)
	(1,174.7)	(695.5)

35 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	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	-
列為待售的出售酒店集團資產(附註(b))	-	2,097.8
	3,882.7	2,362.6

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	-
列為待售的出售酒店集團負債(附註(b))	-	927.9
	83.3	927.9

附註：

- (a) 於2016年6月20日，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。

	附註	2016年 百萬港元
資產		
投資物業	16	3,750.0
其他非流動資產		2.3
應收賬及預付款		1.2
現金及銀行存款		12.5
列為待售的一家附屬公司資產		3,766.0
負債		
應付賬及應付費用		26.5
遞延稅項負債	27	56.8
列為待售的一家附屬公司負債		83.3

35 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債(續)

附註：(續)

(a) (續)

於2016年6月30日，本集團的管理層視新創建葵涌物流中心的公平值與交易的代價相若。公平值乃交易的代價，並經考慮(i)投資物業的價值及羅名的價值之整體差異；以及(ii)訂立交易的日期與2016年6月30日之間的時間因素出調整(如需要)。

新創建葵涌物流中心的公平值歸類為公平值層級的第二級(2015年：第三級)。從公平值層級的第三級轉至第二級乃由於釐定投資物業於2016年6月30日的公平值，乃經參考交易的代價，其為投資物業的間接可觀察參數。

(b) 出售酒店集團的出售於2015年12月29日完成(附註8(a))。

36 股本

	2016年		2015年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
發行及繳足股本：				
於年初	8,996.9	66,711.6	8,664.0	63,761.3
發行以股代息新股(附註)	391.0	2,884.6	316.8	2,802.0
行使購股權時發行新股	0.5	3.6	16.1	148.3
於年終	9,388.4	69,599.8	8,996.9	66,711.6

附註：

截至2016年6月30日止年度，本公司分別以每股7.3644港元及7.4043港元發行269,941,032及121,094,632新股，以支付2015年度末期及2016年度中期以股代息。

37 非控權股東權益

於2016年6月30日，非控權股東權益總額為21,321.9百萬港元(2015年：43,439.4百萬港元)，其中17,579.7百萬港元(2015年：18,051.3百萬港元)為新創建的非控權股東權益。截至2016年6月30日止年度非控權股東應佔全面收益為1,633.2百萬港元(2015年：7,727.0百萬港元)，其中773.3百萬港元(2015年：1,709.7百萬港元)及758.8百萬港元(2015年：1,047.0百萬港元)分別為新創建及新世界中國地產的非控權股東應佔全面收益。截至2015年6月30日止年度，其中4,935.3百萬港元為出售兩間酒店(即香港君悅酒店及香港萬麗海景酒店)部份權益之收益(附註8)的非控權股東應佔全面收益。餘下附屬公司的非控權股東權益對本集團而言並不重大。

於2016年1月6日，本集團公佈以每股7.8港元作出現金要約以私有化新世界中國地產並於2016年4月5日的最後截止日期，本集團於新世界中國地產的應佔權益為99.58%。總代價20,068.9百萬港元已於2016年6月30日前支付。超過本集團從非控權股東購入的資產淨值的額外支付代價將於權益中確認如下：

	2016年 百萬港元
支付代價	20,068.9
購入非控權股東權益的賬面值	(18,932.4)
在權益中確認高於賬面值的額外支付代價	1,136.5

私有化之後，管理層已對新世界中國地產的組織架構作出重大的改變以管理其商業及融資活動。因此，新世界中國地產的管理層認為他們不再有自主權。管理層決定從2016年4月起，新世界中國地產為本公司之一部份而其功能貨幣由人民幣轉為港元，並與本集團的功能貨幣一致。此轉變會在往後體現。

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

於2016年及2015年6月30日由以下公司之綜合財務狀況表概述：

	新創建		新世界中國地產	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動資產	51,660.4	55,305.8	60,493.7	67,402.7
流動資產	24,024.6	19,847.8	79,186.2	67,024.8
總資產	75,685.0	75,153.6	139,679.9	134,427.5
流動負債	(18,250.6)	(12,748.9)	(31,648.1)	(31,898.0)
非流動負債	(11,576.0)	(16,217.0)	(42,965.9)	(37,910.7)
淨資產	45,858.4	46,187.7	65,065.9	64,618.8
非控權股東權益	(239.5)	(774.3)	(1,882.2)	(3,836.9)
扣減非控權股東權益後的淨資產	45,618.9	45,413.4	63,183.7	60,781.9

37 非控權股東權益(續)

截至2016年及2015年6月30日止年度由以下公司之綜合全面收益表概述：

	新創建		新世界中國地產	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收入	29,497.8	24,491.8	17,414.4	17,459.2
除稅前溢利	5,594.4	4,989.1	11,106.2	6,422.4
稅項	(632.9)	(476.2)	(4,759.7)	(2,918.4)
來自持續經營業務年度溢利	4,961.5	4,512.9	6,346.5	3,504.0
來自已終止經營業務年度溢利/(虧損)	-	-	749.3	(34.0)
本年度溢利	4,961.5	4,512.9	7,095.8	3,470.0
其他全面收益	(2,854.3)	28.9	(3,909.8)	(59.7)
全面收益總額	2,107.2	4,541.8	3,186.0	3,410.3
非控權股東權益	(18.7)	(35.3)	(591.3)	(152.1)
扣減非控權股東權益後的全面收益總額	2,088.5	4,506.5	2,594.7	3,258.2
已付非控權股東權益之股息	113.2	88.0	-	0.2

截至2016年及2015年6月30日止年度由以下公司之綜合現金流量表概述：

	新創建		新世界中國地產	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
經營活動所得/(所用)之現金淨額	3,593.5	2,794.7	8,208.3	(1,770.5)
投資活動(所用)/所得之現金淨額	(458.2)	2,385.6	4,223.3	(3,615.8)
融資活動(所用)/所得之現金淨額	(4,158.0)	(2,393.6)	1,667.9	4,002.5
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(1,022.7)	2,786.7	14,099.5	(1,383.8)
匯兌差額	(490.1)	-	117.1	(29.1)
於年初之現金及現金等值項目	10,405.7	7,619.0	15,938.7	17,351.6
於年末之現金及現金等值項目	8,892.9	10,405.7	30,155.3	15,938.7

以上資料並未計算集團內公司間之結餘抵銷、重列資產及以本集團層面重新計量資產。

38 儲備

	物業重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年7月1日	3,725.5	2,117.9	757.1	466.2	6,712.7	98,427.6	112,207.0
可供出售金融資產公平值變動	-	(837.1)	-	-	-	-	(837.1)
出售可供出售金融資產時 撥回儲備，已扣除稅項	-	(286.0)	-	-	-	-	(286.0)
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	-	411.1	-	-	-	-	411.1
僱員股份報酬	-	-	-	77.7	-	-	77.7
購股權失效	-	-	-	(307.6)	-	307.6	-
增購附屬公司權益	-	-	85.3	-	804.5	(2,117.8)	(1,228.0)
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	-	-	(771.9)	-	(771.9)
出售一家合營企業權益時 撥回儲備	-	-	-	-	(4.0)	-	(4.0)
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	(33.1)	(33.1)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	8,666.3	8,666.3
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	(10.5)	(68.8)	-	(1,212.2)	(8.9)	(1,300.4)
現金流量對沖	-	-	(7.4)	-	-	-	(7.4)
重新計量離職後福利責任	-	-	(1.4)	-	-	(8.0)	(9.4)
儲備轉撥	-	-	33.3	-	-	(33.3)	-
由物業、機器及設備及土地使用權 重列為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	10.9	-	-	-	-	-	10.9
匯兌差額	-	-	-	-	(3,018.3)	-	(3,018.3)
2015年已付末期股息	-	-	-	-	-	(2,699.1)	(2,699.1)
2016年已付中期股息	-	-	-	-	-	(1,204.7)	(1,204.7)
於2016年6月30日	3,736.4	1,395.4	798.1	236.3	2,510.8	101,296.6	109,973.6

38 儲備(續)

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

附註：

本集團截至2016年6月30日止年度轉至非控股股東權益的影響：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	2,853.8	19,704.2
轉撥至非控股股東權益		
增購附屬公司權益	(1,228.0)	(1.4)
被視為出售附屬公司權益	(33.1)	(13.5)
轉撥至非控股股東權益，淨值	(1,261.1)	(14.9)
本公司股東應佔本年度全面收益總額及轉撥至非控股股東權益淨值	1,592.7	19,689.3

39 借貸

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	22,130.9	22,958.5
無抵押銀行貸款	62,580.7	52,393.8
其他有抵押貸款	2,374.3	-
其他無抵押貸款	1,625.7	1,062.9
固定利率債券及應付票據	41,989.8	33,311.5
非控股股東貸款(附註(b))	969.1	1,168.6
	131,670.5	110,895.3
長期借貸之即期部份	(16,828.1)	(27,256.9)
	114,842.4	83,638.4
短期借貸		
有抵押銀行貸款	49.4	65.4
無抵押銀行貸款	1,463.8	2,330.9
其他有抵押貸款	-	625.0
其他無抵押貸款	5.0	256.3
非控股股東貸款(附註(b))	1,743.4	2,983.6
	3,261.6	6,261.2
長期借貸之即期部份	16,828.1	27,256.9
	20,089.7	33,518.1
總借貸	134,932.1	117,156.5

附註：

(a) 銀行貸款，其他貸款及固定利率債券及應付票據之還款期如下：

	銀行貸款		其他貸款		固定利率債券及應付票據	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
1年內	14,152.6	29,640.6	344.2	894.1	3,849.5	-
第2年	10,739.5	12,425.7	-	362.7	3,709.8	3,868.4
第3至第5年	59,483.8	33,000.3	3,660.8	687.4	18,480.8	16,440.6
第5年後	1,848.9	2,682.0	-	-	15,949.7	13,002.5
	86,224.8	77,748.6	4,005.0	1,944.2	41,989.8	33,311.5

(b) 非控股股東貸款

為數504.8百萬港元(2015年：238.9百萬港元)之借貸為無抵押及年息為香港銀行同業拆息加2.2%(2015年：6.2%)。餘下借貸為無抵押及不計息。為數969.1百萬港元(2015年：1,168.6百萬港元)無須在未來12個月償還，餘額並無指定還款年期。

(c) 實際利率

	2016年				2015年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	2.1%	5.6%	2.1%	2.0%	2.1%	6.5%	6.2%	2.2%
固定利率債券及應付票據	5.6%	5.5%	5.6%	-	5.6%	5.5%	6.0%	-
非控股股東貸款	2.7%	-	-	-	2.5%	6.2%	-	-
其他有抵押貸款	-	6.5%	-	-	-	10.1%	-	-
其他無抵押貸款	3.0%	7.2%	-	-	2.8%	7.6%	-	-

(d) 借貸之賬面值及公平值

於報告期末日，固定利率債券及應付票據之公平值為44,172.4百萬港元(2015年：35,035.4百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

39 借貸(續)

附註：(續)

(e) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
港元	84,170.8	70,635.7
美元	30,528.0	24,342.8
人民幣	20,106.6	22,084.5
其他	126.7	93.5
	134,932.1	117,156.5

(f) 合約定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	銀行貸款	其他貸款	非控權 股東貸款	固定利率 債券及 應付票據	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
2016年					
5年內	86,224.8	4,005.0	504.8	26,158.8	116,893.4
第5年後	-	-	-	15,831.0	15,831.0
	86,224.8	4,005.0	504.8	41,989.8	132,724.4
2015年					
5年內	77,748.6	1,944.2	186.4	21,365.2	101,244.4
第5年後	-	-	52.5	11,946.3	11,998.8
	77,748.6	1,944.2	238.9	33,311.5	113,243.2

40 其他非流動負債

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
遞延收入	14.8	147.9
長期服務金撥備	38.8	46.8
長期應付賬項	547.6	601.1
	601.2	795.8

41 應付賬及應付費用

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	7,980.1	11,088.1
應付客戶之承包工程款項(附註34)	1,592.3	850.3
出售物業預收訂金	9,828.7	12,603.6
應付合營企業(附註(b))	1,897.7	2,061.5
應付聯營公司(附註(b))	180.3	250.4
其他應付賬及應付費用	16,711.8	13,751.6
	38,190.9	40,605.5

附註：

- (a) 按發票日期計，貿易應付賬之賬齡分析如下：

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

- (b) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定還款期。
- (c) 應付賬及應付費用之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
港元	17,254.1	20,128.5
人民幣	19,964.6	19,490.5
美元	556.5	553.3
澳門幣	273.7	231.6
其他	142.0	201.6
	38,190.9	40,605.5

42 按類別劃分的金融工具

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

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

43 承擔項目

(a) 資本承擔

於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,166.5	1,520.9
投資物業	6,741.7	6,913.3
無形特許經營權	-	93.0
聯營公司	437.7	1,679.6
合營企業	1,934.9	425.7
其他投資	1,200.5	436.0
	11,481.3	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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
已簽約但未撥備	708.3	1,269.2

(b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	873.5	954.6
第2至第5年	3,056.3	3,176.8
第5年後	3,480.8	5,110.0
	7,410.6	9,241.4

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

(c) 應收營運租約之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
1年內	1,742.5	1,781.0
第2至第5年	2,729.2	2,550.3
第5年後	567.9	915.9
	5,039.6	5,247.2

本集團之營運租約年期介乎於1至18年。

44 財務擔保及或然負債

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	2,428.4	2,240.0
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	4,421.8	4,229.4
聯營公司	1,340.9	20.0
一家關聯公司	-	49.7
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	18.0	1,415.0
	8,209.1	7,954.1

45 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與經營業務所得現金淨額比對表

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
營業溢利	16,583.3	27,970.9
折舊	979.7	1,304.3
攤銷	949.5	1,009.7
投資物業公平值變動	(307.3)	(3,165.5)
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)
出售附屬公司股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)	-
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)
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		
非流動資產列為待售資產	(784.9)	(30.3)
可供出售金融資產	(413.3)	(66.2)
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及相關資產及負債	(207.2)	63.2
附屬公司	(6,965.4)	(18.0)
合營企業	(53.0)	-
聯營公司	(3.0)	137.9
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	692.4	11.8
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
無形資產	-	100.5
來自可供出售金融資產、永續證券及一項按公平值透過損益列賬 金融資產的股息收入	(855.5)	(31.8)
購股權開支	124.8	168.9
外幣兌換虧損/(收益)淨額	1,894.0	(93.8)
營運資本變動前之營業溢利	11,020.4	11,980.1
存貨減少/(增加)	42.6	(77.5)
待發展/發展中物業及待售物業增加	(3,346.9)	(7,004.7)
應收賬及預付款減少/(增加)	323.3	(657.7)
應付賬及應付費用增加	4,325.2	9,588.4
經營業務所得現金淨額	12,364.6	13,828.6

45 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	-	6,130.3
土地使用權	-	24.7
物業、機器及設備	39.0	36.8
無形資產，除商譽外	-	0.7
存貨	0.8	81.5
應收賬及預付款	9.9	40.9
現金及銀行存款	1.3	31.2
應付賬及應付費用	(18.4)	(170.4)
即期應付稅項	(0.1)	(1.3)
遞延稅項負債	-	(7.0)
借貸	-	(397.0)
非控權股東權益	(2.1)	(197.9)
資產淨值	30.4	5,572.5
本集團於一家合營企業原持有之權益	(54.5)	(1,237.2)
本集團於一家聯營公司原持有之權益	15.0	-
收購產生之商譽	(9.1)	4,335.3
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)	2.5	81.4
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	40.5	(986.6)
匯兌差額	(18.2)	-
代價	(0.2)	-
	15.5	3,430.1

(c) 就購入附屬公司而流出之現金及現金等值項目之淨額分析

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
現金代價	(15.5)	(3,430.1)
購入之現金及現金等值項目	1.3	31.2
	(14.2)	(3,398.9)

45 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	1,732.0	1,262.5
投資物業	2,762.8	5.6
土地使用權	100.6	-
持至到期日投資	-	0.6
其他非流動資產	-	15.6
持作發展物業	10,108.6	-
發展中物業	5,004.2	-
待售物業	1,296.1	-
合營企業權益	1,092.7	-
存貨	-	12.8
應收賬及預付款	823.7	175.3
現金及銀行存款	1,466.5	251.7
應付賬及應付費用	(4,506.2)	(611.0)
即期應付稅項	(94.0)	(70.3)
借貸	(1,531.9)	-
遞延稅項負債	(363.1)	(30.3)
非控權股東權益	(236.5)	-
資產淨值	17,655.5	1,012.5
本集團於一家合營企業之保留權益	(287.9)	(4,787.1)
出售時撥回儲備	(980.3)	(14.0)
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	13,709.2
出售附屬公司之淨收益	6,965.4	18.0
代價	23,392.7	9,938.6

(e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之淨額分析

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
現金代價	23,392.7	9,938.6
應收現金代價(附註)	(10,387.6)	-
售出之現金及現金等值項目	(1,466.5)	(251.7)
	11,538.6	9,686.9

附註：

應收現金代價主要乃應收恒大本年度出售附屬公司之代價(附註28(a))。

46 與有關連人士之交易

除在綜合財務報表內其他地方已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
合營企業		
提供建築工程服務(附註(a))	1,199.6	676.8
利息收入(附註(b))	85.1	204.9
租金支出(附註(c))	246.0	277.5
管理服務費收入(附註(d))	87.9	-
關聯公司(附註(k))		
提供建築工程服務(附註(a))	33.9	249.6
租金收入(附註(c))	145.2	132.1
專櫃佣金(附註(e))	76.1	102.3
管理服務費收入(附註(d))	221.1	100.0
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	110.9	11.4
購買貨品(附註(g))	10.9	61.1
工程及機械服務(附註(h))	1,768.6	923.8
管理費支出(附註(i))	52.4	118.7
應付賬(附註(j))	4.3	461.5

附註：

- (a) 提供建築工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註21(a)項刊列之息率計算。
- (c) 租金收入及支出根據個別租約合同計算。
- (d) 管理服務費收入按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (e) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (f) 此項乃就本集團向周大福集團，周大福珠寶集團及杜先生擁有的公司發售的貨品、預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (g) 此項乃向周大福珠寶集團經營的店舖以出示各種現金等值禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。
- (h) 工程及機械服務費用按協議條款收取。
- (i) 管理費用按協議條款收取。
- (j) 應付賬為無抵押、不計息及需隨時償還。
- (k) 關聯公司乃周大福集團、周大福珠寶集團的附屬公司及其合營企業及杜先生擁有的公司。
- (l) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註21、22、31及41內披露。
- (m) 除於附註15內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

46 與有關連人士之交易 (續)

附註：(續)

- (n) 出售酒店集團轉售予周大福已於附註8(a)披露。
- (o) 於2015年8月24日，Catchy Investments Limited(「Catchy」，本公司的一家全資附屬公司)與豐盛創建管理(一間由杜先生主要持有的公司)訂立一份協議(「Dragon Merchant協議」)，據此，Catchy同意出售及轉讓，而豐盛創建管理同意購入及承讓Dragon Merchant Limited(「Dragon Merchant」)全部已發行股本及於Dragon Merchant協議的完成(「完成」)日期Dragon Merchant結欠Catchy的無抵押免息股東貸款全部金額，總現金代價為258.0百萬港元(可作調整)。Dragon Merchant及其附屬公司的主要資產為位於香港九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓的物業。代價經參考Dragon Merchant於完成日期的未經審核綜合有形資產淨值調整至約255.3百萬港元。
- (p) 於2015年8月25日，Startley Limited(「Startley」，周大福的一家全資附屬公司)、Risma Limited(「Risma」，本公司的一家全資附屬公司)、周大福珠寶金行(深圳)有限公司(「周大福珠寶(深圳)」，周大福珠寶的一家間接全資附屬公司)及周大福前海投資有限公司(「周大福前海」，於合營協議(定義見下文)簽訂當日為周大福的一家全資附屬公司)就成立兩家合營實體，即周大福前海及深圳前海周大福港貨中心有限公司(「中國合營公司」)，於中國深圳市前海發展及經營高端豪華購物中心訂立一份合營協議(「合營協議」)。中國合營公司的投資總額將為人民幣350.0百萬元(相等於約409.5百萬港元)，其中人民幣120.0百萬元(相等於約140.4百萬港元)將為其註冊資本。合營協議於2015年9月7日完成。於合營協議完成後，Startley、周大福珠寶(深圳)及Risma分別持有中國合營公司50.0%、30.0%及20.0%的實際權益。
- (q) 於2015年11月20日，本公司與周大福訂立買賣協議，據此，周大福同意出售及轉讓，而本公司同意收購及承讓Beames Holdings Limited(「Beames」)已發行股份的36.0%及Beames結欠周大福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。
- (r) 於2016年2月4日，New World Hotels Corporation Limited(本公司的一家間接全資附屬公司)與Goland Developments Limited(「Goland」，本公司的一家間接附屬公司)各自作為買方與Way West Investments Limited(「Way West」，本公司獨立非執行董事何厚浣先生的弟弟全資擁有的公司)作為賣方訂立協議，以總現金代價90.1百萬港元分別收購於Goland的47.5%權益及於Realform Developments Limited的6.7%權益(「Makati收購」)。兩項交易均已於2016年2月4日完成，而通過Makati收購，本公司在馬尼拉新世界酒店 — 菲律賓馬尼拉的應佔權益已由49.0%增至62.0%。
- (s) 於2015年12月10日，周大福、Razor Zenith Limited(「RZL」，周大福的全資附屬公司)、新創建港口管理有限公司(新創建的直接全資附屬公司)、Flying Gravity Limited(「FGL」，新創建的間接全資附屬公司)及Silverway Global Limited(「SGL」)(統稱「訂約方」)訂立股東協議(「股東協議」)，以規範RZL及FGL各自對於管理SGL的權利和義務。SGL的全部已發行股本由RZL持有50%及由FGL持有50%。根據股東協議，各方同意待若干先決條件達成後，SGL將與Aviation Capital Group Corp.(「ACG」，一家於美國註冊成立的公司，經營飛機租賃業務)成立合營企業，當中SGL將持有80%股份而ACG將持有同類股份餘下的20%。

於2016年3月8日，Bauhinia Aviation Capital Limited已根據股東協議所述而成立，為SGL及ACG之間的合營企業，並由SGL持有80%及由ACG持有20%。根據訂約方於2016年3月8日訂立的股東協議的補充協議，訂約方同意RZL及FGL各自對SGL的資本承擔總額(無論是股本、借貸或其他形式，並包括就成立SGL的任何擔保或賠償保證)將由4.0百萬美元(相等於31.2百萬港元)增加至240.0百萬美元(相等於約1,872.0百萬港元)。

47 結算日後事項

新世界中國地產私有化

於2016年1月6日，本公司及要約人，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餘下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的上市地位自2016年8月4日起於聯交所獲撤銷。

48 公司財務狀況表

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
資產		
非流動資產		
投資物業	107.0	115.0
物業、機器及設備	13.0	9.0
附屬公司權益	46,819.7	44,980.2
合營企業權益	1,031.6	983.2
聯營公司權益	18.2	29.4
可供出售金融資產	3.5	3.6
遞延稅項資產	55.4	55.4
	48,048.4	46,175.8
流動資產		
待售物業	1,229.3	1,256.0
應收賬及預付款	180.2	280.4
應收附屬公司賬	80,970.0	65,281.4
現金及銀行存款	295.2	333.6
	82,674.7	67,151.4
總資產	130,723.1	113,327.2
權益		
股本	69,599.8	66,711.6
儲備(附註)	21,502.9	21,350.3
總權益	91,102.7	88,061.9
負債		
流動負債		
應付賬及應付費用	335.1	336.8
應付附屬公司賬	39,285.3	24,928.5
總負債	39,620.4	25,265.3
總權益及負債	130,723.1	113,327.2

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

48 公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	投資重估 儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年7月1日	(6.6)	394.4	20,962.5	21,350.3
僱員股份報酬	-	71.3	-	71.3
購股權失效	-	(300.4)	300.4	-
可供出售金融資產公平值變動	(0.1)	-	-	(0.1)
本年度溢利	-	-	3,985.2	3,985.2
2015年已派末期股息	-	-	(2,699.1)	(2,699.1)
2016年已派中期股息	-	-	(1,204.7)	(1,204.7)
於2016年6月30日	(6.7)	165.3	21,344.3	21,502.9

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

49 主要附屬公司

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
在香港註冊成立及經營				
佰耀有限公司	1	1	100	物業投資
增亮投資有限公司	9,998	9,998	63	物業發展
	2 ¹	2	63	
偉煊有限公司	2	2	100	物業投資
全速投資有限公司	2	2	100	物業投資
康璋有限公司	1	1	61	經營免稅店及一般貿易
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	99	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1,000,000	80	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	4,998	61	控股投資
	2 ¹	2	61	
Birkenshaw Limited	10,000	10,000	100	物業投資
蒼富有限公司	1	1	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	100,000	1,000,000	75	物業投資
Calpella Limited	2	20	100	物業投資
致好企業有限公司	2	2	100	物業投資
翠嘉投資有限公司	1	1	61	控股投資
昌成有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
昌賢有限公司	30,000	3,000,000	100	物業投資
志霖置業有限公司	7,000	700,000	100	控股投資

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
在香港註冊成立及經營(續)				
國匯有限公司	1,300,000,000	1,300,000,000	61	控股投資
創庫系統有限公司	10	1,000	61	提供資訊科技解決方案
	160,000 ¹	16,000,000	61	
霖域有限公司	2	2	100	物業投資
愉景新城商業服務有限公司	2	2	100	物業管理
DP Properties Limited	4,000	1,000	100	物業投資
義榮企業有限公司	2,000	200,000	100	控股投資
福恒貿易有限公司	100	10,000	85	物業發展
福康企業有限公司	10,000	1,000,000	100	物業投資
祥邦發展有限公司	2	2	100	物業發展
滿成企業有限公司	1	1	100	物業投資
金后有限公司	5,000	5,000	100	物業投資
悅晶有限公司	1	1	61	控股投資
天怡創建有限公司	10,000	10,000	100	控股投資
鷹豐投資有限公司	1	1	100	物業發展
迅浩國際有限公司	1	1	61	控股投資
佳通投資有限公司	100,000	100,000	80	物業投資
冠悅有限公司	2	2	100	控股投資
前邁有限公司	2	2	100	酒店經營
高地投資有限公司	10	100	60	物業投資
協興建業有限公司	40,000	40,000,000	61	建築
	10,000 ¹	10,000,000	61	
協興建築有限公司	400,000	40,000,000	61	建築及土木工程
	600,000 ¹	60,000,000	61	
協興工程有限公司	2,000,000	200,000,000	61	樓宇建築
協盛建造有限公司	20,000	20,000,000	61	建築
協盛建築有限公司	1	1	61	建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	3	61	管理香港會議展覽中心
	1 ¹	1	61	(「會展中心」)
香港展覽會議場地管理中國有限公司	1	1	61	控股投資
香島發展有限公司	33,400,000	167,000,000	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	1,000,000	82	控股投資
香港多元智能教育有限公司	1	1	100	提供培訓課程
佳謙有限公司	100	100	100	控股投資
怡家財務有限公司	2	2	100	金融服務
Istaron Limited	4	4	100	控股投資
翠盈企業有限公司	100	100	70	物業投資
Joint Profit Limited	2	2	100	物業投資
K11 Art Collection Company Limited	1	1	100	貿易
K11 (China) Limited	1	1	100	控股投資
K11 Concepts Limited	1	1	100	提供物業管理顧問服務
K11 Design Store Limited	1	1	100	消費品零售
K11 Exhibition Company Limited	1	1	100	展覽和演出
K11 Kicks Limited	1	1	100	網上貿易
K11 Loyalty Program Limited	1	1	100	營銷及推廣
K11 Real Estate Agency Limited	1	1	100	地產代理

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
在香港註冊成立及經營(續)				
K11 Retail Sales Limited	1	1	100	零售銷售
K11 Select Limited	1	1	100	消費品零售
建僑企業有限公司	10,000	10,000,000	100	控股投資
金利企業有限公司	300	300,000	100	控股投資
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	2	61	物業代理管理及諮詢
	2 ¹	2	61	
怡隆有限公司	2	200	100	物業投資
輝源投資有限公司	2	2	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1,800	99	控股投資
	200 ¹	200	-	
利家安財務有限公司	4,400,000	44,000,000	100	融資
Loyalton Limited	2	20	100	物業投資
玗基有限公司	1,500,000	15,000,000	100	物業發展
麗誌有限公司	2	2	100	物業發展
民威發展有限公司	100	100	100	物業投資
萊晉有限公司	1	1	61	物業投資
新世界建築有限公司	1	1	61	建築
新世界建築管理有限公司	1	1	61	建築
新世界百貨(投資)有限公司	3	410,045,794	72	控股投資
新世界百貨有限公司	2	2	72	提供百貨店管理服務
新世界發展(中國)有限公司	2	2	99	控股投資
	2 ¹	2	100	
新世界金融有限公司	200,000	20,000,000	100	金融服務
新粵公路建設有限公司	100	10,000	61	控股投資
	100 ¹	10,000	65	
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	510,795,731	100	控股投資
新世界尊尚客戶有限公司	1	1	100	尊尚客戶計劃
新世界代理人有限公司	2	200	100	代理人服務
新世界港口投資有限公司	2	2	61	控股投資
新世界物業管理有限公司	1	1	100	物業管理
新世界地產代理有限公司	2	2	100	地產代理
新世界電話控股有限公司	200	200	100	控股投資
New World Tower Company Limited	2	20	100	物業投資
新世界(廈門)港口投資有限公司	2	2	61	控股投資
新發展策劃管理(香港)有限公司	1	1	100	項目管理
新發展策劃管理有限公司	2	2	100	項目管理
NWD Finance Limited	2	2	100	融資
新創建(財務)有限公司	2	2	61	金融服務
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	61	融資
新創建香港投資有限公司	1	1	61	控股投資
新創建港口管理(天津)有限公司	1	1	61	控股投資
Ocean Front Investments Limited	1	1	100	物業投資
Offline Selling Online Limited	1	1	100	網上貿易
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	99	控股投資
百達商場置業有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
貝思有限公司	100	100	92	物業發展
保達順置業有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
栢爾有限公司	1	1	80	物業發展

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
在香港註冊成立及經營(續)				
寶利城有限公司	2	20	61	物業投資、經營、市場推廣、
	100,000 ¹	1,000,000	61	宣傳及管理會展中心
寶偉有限公司	10	10	92	物業發展
Pontiff Company Limited	10,000,000	10,000,000	100	物業投資
Pridemax Limited	2	2	100	物業投資
迅堅有限公司	1	1	61	控股投資
帝霖投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
揚威投資有限公司	2	2	100	物業投資
駿星投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
Richglows Limited	2	2	100	物業投資
Rosy Page Limited	15,000,000	15,000,000	100	物業發展
欣恒時裝尚品有限公司	10,000	10,000	72	投資控股及時裝貿易
欣韻運動休閒服裝有限公司	100	100	72	提供管理服務
紹高投資有限公司	1	1	72	控股投資
銀發集團有限公司	2	2	85	物業發展
天傳有限公司	100	100	61	經營免稅店及一般貿易
快星發展有限公司	2	2	100	物業投資
精景發展有限公司	10	10	100	金融服務
Spring Yield Investments Limited	1	1	100	物業投資
Super Memory Limited	2	2	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
濤運有限公司	2	20	100	物業投資
康煌投資有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
誠願投資有限公司	4,998	4,998	61	控股投資
	2 ¹	2	61	
能勇有限公司	4,998	4,998	61	控股投資
	2 ¹	2	61	
昌力國際有限公司	1	1	61	控股投資
Ultimate Vantage Limited	100	100	80	物業發展
上燦有限公司	2	2	100	物業發展
富城停車場管理有限公司	15,000,000	15,000,000	61	停車場管理
惠保建築有限公司	1,630,000	163,000,000	61	土木工程
	20,000 ¹	2,000,000	61	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	60,328,449	61	打樁、地基勘察及土木工程
威津投資有限公司	2	2	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	2	100	物業投資
惠鴻企業有限公司	2	2	61	控股投資
寰國置業有限公司	2	2	100	物業投資

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在開曼群島註冊成立</i>				
Chinese Future Corporation	1,000,000	0.01美元	61	控股投資
<i>在開曼群島註冊成立及在香港經營</i>				
新世界中國地產有限公司	8,702,292,242	0.1港元	99 ^N	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.1港元	72	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1港元	100	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.1港元	61	控股投資
<i>在菲律賓註冊成立及經營</i>				
New World International Development Philippines, Inc	6,988,016	100披索	62	酒店經營
<i>在馬來西亞註冊成立及經營</i>				
Taipan Eagle Sdn. Bhd.	1,000,000	1馬幣	71	物業發展
[#] 此等乃普通股，除非另作聲明 ¹ 無投票權遞延股份 ^N 確切股權百分比為99.58%				
	註冊/已繳足股本		本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
鞍山新世界百貨有限公司	25,000,000	人民幣	72	百貨經營
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000	人民幣	75	土地發展
北京開世藝國際藝術文化發展有限公司	5,000,000	人民幣	100	銷售及租賃美術品、工藝品及 收藏品(不含文物)
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000	美元	99	物業投資
北京新世界華美房地產開發有限公司	748,000,000	人民幣	75	物業發展
北京新世界利瑩百貨有限公司	18,000,000	人民幣	72	百貨經營
北京新世界千姿百貨有限公司	60,000,000	港元	72	百貨經營
北京新世界彩旋百貨有限公司	25,000,000	人民幣	72	百貨經營
北京新策項目管理諮詢服務有限公司	1,000,000	人民幣	100	項目管理及諮詢服務
北京信通傳之媒廣告有限公司	100,000,000	人民幣	83	提供廣告代理及媒體有關服務
北京易喜新世界百貨有限公司	65,000,000	人民幣	72	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000	人民幣	72	百貨經營
超明(重慶)投資有限公司	78,000,000	美元	61	控股投資
成都新世界滙美百貨有限公司	70,000,000	人民幣	72	百貨經營
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000	人民幣	72	百貨經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000	人民幣	88	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	197,324,700	美元	99	物業投資、發展及酒店經營

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營(續)			
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600 美元	84	經營哥爾夫球會所
佛山鄉村房地產開發有限公司	638,030,000 人民幣	84	物業發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	1,278,558,000 人民幣	84	物業發展
廣州新川有限公司	714,853,600 人民幣	61	控股投資
廣西北流新北公路有限公司	59,520,000 人民幣	61	經營收費公路
廣西容縣新容公路有限公司	57,680,000 人民幣	61	經營收費公路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000 人民幣	37 ^a	經營收費公路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000 人民幣	40 ^a	經營收費公路
廣州芳村一新世界房地產發展有限公司	330,000,000 人民幣	99	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	99	物業發展
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000 港元	100	物業投資
廣州新世界物業發展有限公司	220,000,000 港元	100	物業投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000 人民幣	99	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000 人民幣	99	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	180,000,000 港元	99	物業發展
廣州新翔房地產發展有限公司	286,000,000 港元	90	物業投資及發展
廣州億柏房地產開發有限公司	392,500,000 人民幣	99	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000 美元	99	物業發展
杭州國益路橋經營管理有限公司	320,590,000 美元	61	經營收費公路
哈爾濱新世界百貨商場有限公司	126,000,000 人民幣	72	百貨經營
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000 人民幣	99	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	255,724,318 人民幣	99	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	980,000,000 人民幣	95	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000 人民幣	72	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000 美元	99	物業發展
K拾壹商務服務(武漢)有限公司	500,000 人民幣	100	商務服務
新雅園園商務諮詢(北京)有限公司	8,000,000 人民幣	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	8,000,000 人民幣	100	商務諮詢
上海開示藝網絡科技有限公司	1,000,000 人民幣	100	電子商務
上海新示易電子商務有限公司	1,000,000 人民幣	100	電子商務
廊坊新世界房地產開發有限公司	145,300,000 美元	99	物業發展
廊坊新中房地產開發有限公司	98,200,000 美元	99	物業發展
蘭州新世界匯美百貨有限公司	30,000,000 人民幣	72	百貨經營
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000 人民幣	72	百貨經營
南京新中置業有限公司	45,339,518 美元	99	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000 美元	99	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	1,420,000,000 人民幣	99	物業發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000 美元	100	控股投資
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000 美元	99	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000 人民幣	72	百貨經營
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	150,000,000 美元	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	128,500,000 美元	99	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	219,500,000 美元	99	物業投資及發展
新世界創地置業(武漢)有限公司	590,900,000 美元	99	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	5,647,800,000 人民幣	99	物業投資及發展
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000 美元	100	投資顧問
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000 美元	72	控股投資及提供諮詢服務

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營(續)			
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000 人民幣	72	百貨經營
峻領德高商業發展(上海)有限公司	40,000,000 美元	72	物業投資及購物商場營運
欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司	6,460,000 美元	72	時裝零售及貿易
上海新視藝貿易有限公司	2,000,000 人民幣	100	藝術衍生品經營
上海志品貿易有限公司	7,150,000 美元	72	物業投資及時裝貿易
新世界百貨集團上海彩旋百貨有限公司	30,000,000 人民幣	72	百貨經營
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000 人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司	18,000,000 人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司	240,000,000 人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司	85,000,000 人民幣	72	物業投資及經營購物中心
新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司	93,970,000 人民幣	72	百貨經營
上海匯姿百貨有限公司	5,000,000 人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海新寧購物中心有限公司	50,000,000 人民幣	72	百貨經營
新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司	100,000,000 港元	72	百貨經營
上海優態度餐飲管理有限公司	16,000,000 人民幣	72	餐飲
上海華美達廣場有限公司	42,000,000 美元	99	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	99	物業投資
山西新達公路有限公司	49,000,000 人民幣	37 ^a	經營收費公路
山西新黃公路有限公司	56,000,000 人民幣	37 ^a	經營收費公路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000 人民幣	72	物業投資及百貨經營
瀋陽新世界新匯置業有限公司	501,520,000 人民幣	99	物業發展
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000 人民幣	72	物業投資
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	447,708,674 人民幣	100	發展無線通訊網絡
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000 港元	99	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000 港元	99	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	162,000,000 美元	99	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000 美元	72	百貨經營
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000 人民幣	99	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000 美元	99	物業發展
天津時尚新世界購物廣場有限公司	30,000,000 人民幣	72	百貨經營
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000 美元	99	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000 美元	99	物業投資
武漢新世界彩旋百貨有限公司	75,000,000 人民幣	72	百貨經營
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000 美元	72	物業投資及百貨經營
武漢新世界匯美百貨有限公司	80,000,000 人民幣	72	百貨經營
武漢新世界時尚廣場商貿有限公司	50,000,000 人民幣	72	百貨經營
武漢新漢發展有限公司	16,000,000 美元	99	物業發展
梧州新梧公路有限公司	72,000,000 人民幣	32 ^a	經營收費公路
廈門新創建管理諮詢有限公司	500,000 美元	61	管理諮詢
西安新世界百貨有限公司	40,000,000 人民幣	72	百貨經營
新中揚州置業有限公司	500,000,000 人民幣	80	物業發展
鹽城新世界百貨有限公司	95,000,000 港元	72	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000 人民幣	72	百貨經營
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000 人民幣	72	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	16,500,000 美元	99	物業發展
鄭州新世界百貨有限公司	50,000,000 人民幣	72	百貨經營

^a 本集團透過其非全資附屬公司持有該等附屬公司權益，並取得該等附屬公司的控制權

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
在澳門註冊成立及經營			
協興工程(澳門)有限公司	100,000 澳門幣	61	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000 澳門幣	61	地基工程

^o 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
在百慕達註冊成立及在香港經營				
新創建集團有限公司	3,831,966,840	1港元	61	控股投資
在英屬處女群島註冊成立				
Beauty Ocean Limited	1	1美元	61	控股投資
亮星投資有限公司	1	1美元	99	控股投資
Crown Success Limited	100	1美元	100	控股投資
Eagle Eyes Development Limited	1	1美元	100	控股投資
Ease Kind Development Limited	1	1美元	100	物業發展
Esteemed Sino Limited	1	1美元	99	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	99	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	100	控股投資
Flying Gravity Limited	1	1美元	61	控股投資
Fortland Ventures Limited	1	1美元	61	控股投資
富運盛國際有限公司	100	1美元	99	控股投資
Fotland Limited	1	1美元	100	控股投資
Gigantic Global Limited	2	1美元	100	控股投資
嘉業企業有限公司	1	1美元	99	控股投資
HH Holdings Corporation	600,000	1港元	61	控股投資
Hing Loong Limited	20,010,000	1美元	100	控股投資
Ideal Global International Limited	1	1美元	61	控股投資
K11 Group Limited	1	1港元	100	控股投資
奇盛投資有限公司	1,000	1美元	100	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	99	控股投資
Moscan Developments Limited	1	1美元	61	控股投資
Natal Global Limited	1	1美元	61	控股投資
New World China Finance (BVI) Limited	1	1美元	99	融資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	100	控股投資
NWS CON Limited	1	1港元	61	控股投資
NWS Construction Limited	190,000	0.1美元	61	控股投資
	8,325 ^R	0.1美元	-	
	7,080 ^S	0.1美元	-	
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	61	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	61	控股投資
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	61	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	61	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1美元	100	控股投資

49 主要附屬公司(續)

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在英屬處女群島註冊成立(續)</i>				
Pure Cosmos Limited	1	1美元	61	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	99	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	52	物業投資
Right Heart Associates Limited	4	1美元	61	控股投資
Righteous Corporation	1	1美元	61	控股投資
Rosy Unicorn Limited	1	1美元	61	融資
銀堡有限公司	1	1美元	61	融資
栢寧永保有限公司	1	1美元	99	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	控股投資
Stockfield Limited	1	1美元	61	控股投資
Superb Wealthy Group Limited	1	1美元	99	融資
俊景實業有限公司	1	1美元	99	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	99	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	99	控股投資
耀華投資有限公司	1	1美元	99	投資
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
美星(維爾京)投資有限公司	1	1美元	61	控股投資
華誠有限公司	1	-	72	融資
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	控股投資
潤富集團有限公司	1	1美元	61	控股投資
經速有限公司	1	1美元	61	控股投資
Fita International Limited	1	-	100	債券發行人
宏遠發展有限公司	1	1美元	61	控股投資
巨創有限公司	1	1美元	61	控股投資
Hetro Limited	101	1美元	61	控股投資
連隆有限公司	1	1美元	61	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	債券發行人
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	控股投資
NWD (MTN) Limited	1	1美元	100	債券發行人
NWD Treasury Limited	1	1美元	100	融資
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	61	控股投資
新創建基建管理有限公司	2	1美元	61	控股投資
NWS (MTN) Limited	1	1美元	61	融資
新創建港口管理有限公司	2	1美元	61	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	100	物業投資
Sherson Limited	1	1美元	100	控股投資
耀名控股有限公司	1	1美元	61	投資及營運物流中心
South Scarlet Limited	1	1美元	100	酒店經營
耀昇集團有限公司	1	1美元	61	控股投資
天福發展有限公司	1	1美元	61	控股投資
Well Metro Group Limited	14,000	1美元	72	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>				
Nacaro Developments Limited	2	1美元	100	物業投資

[#] 此等乃普通股股本，除非另作聲明

^R 可贖回、不可兌換和無投票權A優先股份

^S 可贖回、不可兌換和無投票權B優先股份

50 主要合營企業

於2016年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	本集團 應佔權益 [□] (%)	主要業務
合資合營企業			
在中國註冊成立及經營			
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	4,200,000,000 人民幣	18	經營鐵路集裝箱中心站及有關業務
重慶蘇渝實業發展有限公司	650,000,000 人民幣	31	控股投資
廣州東方電力有限公司	990,000,000 人民幣	15	發電及供電
廣州珠江電力燃料有限公司	613,361,800 人民幣	21	燃料批發、收集及倉儲
廣州珠江電力有限公司	420,000,000 人民幣	31	發電及供電
國電成都金堂發電有限公司	924,000,000 人民幣	21	發電及供電
合作合營企業			
在中國註冊成立及經營			
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000 人民幣	15	經營收費公路
北京崇文一新世界房地產發展有限公司	225,400,000 美元	70 [§]	物業投資、發展及酒店經營
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000 美元	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 [§]	物業投資
北京新聯酒店有限公司	12,000,000 美元	55 [§]	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000 美元	70 [§]	物業投資及發展
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000 美元	40 [§]	經營收費公路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000 人民幣	31	控股投資及經營收費公路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000 人民幣	62 [§]	物業發展
天津新展高速公路有限公司	2,539,100,000 人民幣	37 [Ⓞ]	經營收費公路
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000 美元	60 [§]	酒店經營
外商獨資企業			
在中國註冊成立及經營			
廣州保新房地產有限公司	50,003,000 人民幣	62 [§]	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000 人民幣	62 [§]	物業發展
寧波公泰置業有限公司	235,000,000 人民幣	49	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	827,925,905 美元	49	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000 美元	50	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	83,507,110 人民幣	60 [§]	物業投資

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

[Ⓞ] 代表現金分配比率

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

50 主要合營企業(續)

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
股份有限公司				
在香港註冊成立及經營				
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000'A' 20,000'B' ² 54,918 ¹	100,000 20,000 54,918	34 ^{&} 49 100	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
柯士甸項目管理有限公司	1,000,000	1,000,000	50	項目管理
航天新世界科技有限公司	30,000,000	165,000,000	50	控股投資
周大福前海投資有限公司	700	700	29	購物商場營運
潤誼有限公司	1	1	51 ^{&}	物業發展
騰冠有限公司	1	1	49	控股投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1,000,000	29	環保堆填
添星發展有限公司	100	100	31	物業發展
GH Hotel Company Limited	1,001	64,109,750	50	酒店經營
寶協發展有限公司	1,000,000	1,000,000	50	控股投資
金鈞國際有限公司	1	1	40	物業發展
佳誌有限公司	1,000	1,000	30	物業發展
Great TST Limited	2	863,878,691	50	酒店經營
Hotelier Finance Limited	1	1	50	融資
新世界海景酒店有限公司	1,001	109,109,750	50	酒店經營
新創建基建昇達廢料處理有限公司	2	2	31	控股投資
僑崇有限公司	1	1	51 ^{&}	物業發展
時泰集團有限公司	100	100	31	物業發展
大老山隧道投資控股有限公司	1,100,000	1,100,000	18	控股投資
永冠國際有限公司	300,000,000	300,000,000	31	控股投資
智啟發展有限公司	30	30	50	物業投資

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		

在英屬處女群島註冊成立及在中國經營

Holicon Holdings Limited	2	1美元	50	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1美元	50	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	50	物業投資

在英屬處女群島註冊成立及在香港經營

新創建交通服務有限公司	500,000,016	1港元	31	控股投資
-------------	-------------	-----	----	------

50 主要合營企業(續)

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
在英屬處女群島註冊成立				
DP World New World Limited	2,000	1美元	31	控股投資
Great Hotels Holdings Limited	6	1美元	50	控股投資
Landsi Investment Limited	100	1美元	35	控股投資
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5	1美元	20	控股投資
Silverway Global Limited	2	1美元	31	控股投資
Silvery Yield Development Limited	100	1美元	49	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	55 ^s	控股投資
在荷蘭註冊成立及經營				
Hyva I B.V.	19,000	1歐元	31	液壓裝卸系統所用組件的 生產及供應
	已發行股份 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股份 港元		
在香港註冊成立及在香港、澳門及中國大陸經營				
中法控股(香港)有限公司	3,748,680 ^{A'}	374,868,000	-	控股投資及
	7,209,000 ^{B'}	720,900,000	61	經營自來水廠
	3,460,320 ^{C'}	346,032,000	-	

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明¹ 無投票權遞延股份² 無投票權優先股份[&] 本公司董事認為，本集團對該等合營企業的財務及營運活動並無單方面控制權^s 本集團透過其非全資附屬公司持有該等合營企業權益超過50%。根據公司條例(香港法例第622章)，該等合營企業被視為附屬企業。但根據各自合約安排，該等公司相關業務決策需要取得分佔控制權各方的一致同意，故本集團沒有取得該等合營企業的控制權。

51 主要聯營公司

於2016年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
干德道發展有限公司	100	10,000	30	物業發展
永煜有限公司	1,000	1,000	40	物業投資
GHK Hospital Limited	10	10	25	醫療
志滔投資有限公司	10,000	10,000	31	控股投資
Pure Jade Limited	1,000,000	1,000,000	27	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	20,000,000	31	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	100	10 [^]	物業投資
信德中心有限公司	1,000 ^{A'}	100,000	45	物業投資
	450 ^{B'}	4,500	100	
	550 ^{C'}	5,500	-	
	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
East Asia Secretaries (BVI) Limited	300,000,000	1港元	15	商業、企業及投資者服務
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500*	0.01美元	-	證券投資
	1,151**	0.01美元	61 [®]	
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
VMS Private Investment Partners III Limited	1,500*	0.01美元	-	證券投資
	2,740**	0.01美元	61 [®]	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>				
惠記集團有限公司	793,124,034	0.1港元	17	建築
<i>在開曼群島註冊成立及在全球經營</i>				
Goshawk Aviation Limited	362,026,264***	0.001美元	24	商務飛機租賃
Goshawk Management Holdings (Cayman) Limited	100	1美元	24	商務飛機租賃管理
<i>在開曼群島註冊成立及在中國經營</i>				
新礦資源有限公司	4,000,000,000	0.1港元	22	開採、加工及銷售鐵精粉以及 輝綠岩及石材產品
<i>在塞浦路斯註冊成立及在南非經營</i>				
Tharisa plc	256,981,571	0.001美元	10 [^]	鉑族金屬及鉻的開採、加工及貿易

51 主要聯營公司(續)

於2016年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	本集團 應佔權益 ^Ω (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營			
重慶四聯光電科技有限公司	500,000,000 人民幣	12	生產及銷售藍寶石基板及晶體、 發光二極管包裝及應用
杭州繞城高速石油發展有限公司	10,000,000 人民幣	23	經營加油站
天津五洲國際集裝箱碼頭	1,145,000,000 人民幣	11 [^]	經營集裝箱碼頭
廈門集裝箱碼頭集團有限公司	2,436,604,228 人民幣	12 [^]	經營集裝箱碼頭
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000 人民幣	15	經營收費公路
	已發行及繳足股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)
	股份數目	每股面值	主要業務
在中國註冊成立及經營			
北京首都國際機場股份有限公司	2,451,526,000 內資股	1 人民幣	- 營運國際機場
	1,879,364,000 H股	1 人民幣	15 [^]
[#]	此等乃普通股股本，除非另作聲明		
^Ω	如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算		
*	具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份		
**	無投票權、可贖回參與股份		
***	優先股		
[^]	本公司董事認為，本集團透過於該等公司董事會的代表對該等公司擁有重大影響力		
[◎]	本集團透過其非全資附屬公司持有該等聯營公司權益超過50%。根據公司條例(香港法例第622章)，該等聯營公司被視為附屬企業。但根據各自合約安排，本集團對相關業務(包括該等公司的投資決策)並無控制權，惟透過在該等公司的投資委員會上擁有席位而擁有重大影響力。		

五年財務概要

截至2016年6月30日止年度

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收入	59,570.0	55,245.0	56,501.1	46,779.9	35,620.1
營業溢利	16,583.3	27,970.9	16,823.1	19,286.7	16,115.0
財務費用淨額	(536.7)	(491.7)	(843.6)	(695.2)	(513.5)
應佔合營企業及聯營公司業績	2,660.5	3,657.3	3,096.5	4,719.7	3,120.1
除稅前溢利	18,707.1	31,136.5	19,076.0	23,311.2	18,721.6
稅項	(6,423.7)	(4,264.4)	(5,738.2)	(4,794.8)	(4,400.5)
本年度溢利	12,283.4	26,872.1	13,337.8	18,516.4	14,321.1
非控股股東權益	(3,617.1)	(7,760.1)	(3,612.4)	(4,367.7)	(4,182.1)
本公司股東應佔溢利	8,666.3	19,112.0	9,725.4	14,148.7	10,139.0
每股股息(港元)					
中期	0.13	0.12	0.12	0.12	0.10
末期	0.31	0.30	0.30	0.30	0.28
全年	0.44	0.42	0.42	0.42	0.38
每股盈利(港元)				(經調整)	
基本	0.95	2.17	1.37	2.14	1.88
攤薄	0.95	2.17	1.37	2.10	1.85

截至2012年6月30日止年度之每股盈利並未就本公司於截至2014年6月30日止年度內發行之供股而予以調整。

綜合財務狀況表

於6月30日

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
資產					
投資物業、物業、機器及設備、 土地使用權及無形特許經營權	125,308.1	129,250.0	113,634.5	105,762.3	92,014.1
無形資產	2,702.3	2,864.1	4,662.5	4,139.3	4,120.9
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	105,160.5	104,068.9	95,739.3	96,148.5	84,543.1
流動資產	158,937.7	161,747.7	155,191.1	126,139.0	105,693.6
總資產	392,108.6	397,930.7	369,227.4	332,189.1	286,371.7
權益					
股本	69,599.8	66,711.6	63,761.3	6,311.6	6,151.1
儲備	109,973.6	112,207.0	96,047.0	132,819.0	117,391.8
股東權益	179,573.4	178,918.6	159,808.3	139,130.6	123,542.9
非控股股東權益	21,321.9	43,439.4	40,468.2	38,614.4	34,497.8
總權益	200,895.3	222,358.0	200,276.5	177,745.0	158,040.7
流動負債	66,522.5	81,003.1	70,070.5	65,146.8	50,691.2
非流動負債	124,690.8	94,569.6	98,880.4	89,297.3	77,639.8
總權益及負債	392,108.6	397,930.7	369,227.4	332,189.1	286,371.7

風險因素

本集團的業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列的主要風險因素可能會導致本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並不全面或所有因素未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

A. 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險

1. 本集團大部份物業位於香港及中國內地。因此，本集團的業務及前景主要視乎香港及中國內地房地產市場的表現。香港及中國內地地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。其他非本集團所能控制的因素，如個人及家庭可支配收入水平及按揭市場狀況等，亦可能影響本集團所處地域市場的消費者信心及對物業的需求。本集團營運所在地的物業需求如有任何不利變動及相關政府如採取任何措施限制地產市場增長或控制物業價格或租值，或會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
2. 香港及中國地產市場近年因政府的政策及香港、中國與全球經濟趨勢而出現波動。日後倘香港、中國與全球經濟下滑或出現金融動盪，可能對本集團物業潛在買家及租戶造成重大不利影響，從而可能引致市場對本集團物業的一般需求減少及本集團物業售價或租金下跌。
3. 本集團營運業績可能因房地產發展進度及物業銷售時間等因素而波動。銷售物業的營業額於銷售日期或發出有關佔用許可證日期時確認，而經濟利益撥歸本集團且物業重大風險及回報撥歸買方。本集團的收入及業績於不同期間可能有重大差異，視乎於特定期間落成的物業數目而定，或取決於建築項目完成所需的資本及完成時間。銷售物業的時間取決於本集團何時能取得必要的政府批文，而所需時間非屬本集團控制的範圍。
4. 香港及中國內地房地產業受兩地各自的政府規管。一般而言，房地產發展商須遵守適用法例及法規所規定的不同要求，包括當地政府所制定以執行有關法例及法規的政策及程序。特別是，為進行房地產發展業務，香港及中國房地產發展商須於房地產發展過程中不同階段取得相關許可證、執照、證書及其他批文。是否獲授出有關許可證、執照、證書及其他批文視乎是否符合有關當局所訂立的若干條件而定，經常受限於有關政府機關的酌情權以及新法例、法規及政策變動(尤其有關房地產行業的)。
5. 本集團不能保證在取得所需政府批文或在符合取得相關批文的條件時不會遇到問題，或就房地產發展項目實際佔有地塊，或本集團日後(包括展開及完成發展時)能履行土地出讓合同的責任，亦無法保證將能符合不時生效一般適用於房地產業的或關於授出相關批文的特定程序的新法律、法規或政策。倘本集團未能就本集團的房地產發展項目取得相關批文或達成該等批文的條件或取得地塊，則該等項目不一定能按時進行或甚至無法進行。

A. 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

6. 香港房地產市場亦受香港政府的政策所影響，例如政府為了冷卻樓市，於2010年底推出為期24個月的買住宅樓宇特別印花稅。其後更將特別印花稅稅率提高及將徵收期延長至36個月，亦同時推出買家印花稅，並於2013年伸延至非住宅樓宇。另一方面，香港金融管理局亦要求各銀行將樓宇的按揭比例降低。香港政府亦於2013年取消買樓移民來港政策。以上例子說明香港政府可於將來通過立法或行政上對樓市作出更多影響。

本集團不能保證香港政府會不會就現有措施再實施進一步冷卻措施或放大該範圍、應用及稅率。該等及任何進一步措施可能會負面影響香港房地產市場，從而負面影響本集團之業務、財務狀況、營運業績及前景。

7. 本集團部份房地產發展乃由農業地塊轉換至住宅或商業用途，須經多個政府部門作出審批，由於審批手續複雜需時，政府政策及審批速度直接影響對土地儲備的增加。本集團無法保證農業地塊可轉換用途及對所需時間作出準確的掌握。
8. 本集團部份收入來自酒店營運。酒店顧客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性、社會穩定、政治、天災、疾症及經濟等各因素及酒店業務的性質而大幅波動。此外，本集團很大部份酒店收入來自餐飲服務，其中包括宴會服務。對宴會服務的需求一般於假日、節慶及按中國農曆計屬吉日的日子上升。雖然本集團已採取措施應對酒店業務的季節性波動，有關措施未必有效，因此將某一個財務年度不同期間的營運業績作比較未必有意義，不應作為評估本集團表現的指標依據。
9. 本集團經營投資物業及酒店涉及大量固定的成本，包括保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本會限制本集團通過盡量降低成本以應對不利市況的能力。當物業租務及酒店行業出現下滑時，該等成本可能會對本集團的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇出租率、租金或房價跌幅。保養成本如大幅增加，可能會對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
10. 香港及中國內地經濟增長及基建近年發展迅速，建築材料價格及建築工人工資上漲。此外，由於香港及中國內地的生活水平普遍提高，加上中國政府近期實施政策調高農民工工資，本集團預期勞動力成本將於可見未來繼續增加。除勞動力成本高企外，本集團經營所在地的勞動力需求持續上升導致過去數年對建築工人的競爭加劇，例如香港的建築工人及服務業工人日益短缺，本集團越來越難為房地產發展項目及投資物業覓得足夠技術勞工以致阻礙房地產發展業務。此外，鄰近地區如澳門之勞工短缺亦進一步加劇區內勞動力供應的競爭，可能對本集團業務造成不利影響。建築材料及勞動力成本上升勢將促使承建商提高其對本集團新物業發展項目的索價。此外，本集團之物業發展一般於物業竣工前進行預售，如預售後建築材料及勞動力成本急速上漲，亦可能無法將成本增幅轉嫁物業的買家。倘勞動力短缺持續上升及／或倘勞動力或建築材料成本不斷大幅上升，而本集團無法減低其他成本以抵銷該等升幅，或將該等增加的成本轉嫁物業買家或租戶，其對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景或會造成重大不利影響。

B. 與財務狀況及營運業績相關之風險

1. 可令本集團營業額及溢利降低的因素包括下列因素，而本集團無法保證可維持或提高營業額或純利。本集團日後未必能維持相若營業額與溢利模式或水平：
 - I. 本集團營業額來源組合（例如出售發展物業所得收入、投資物業的租金收入以及酒店的收入）改變；
 - II. 市場競爭加劇；
 - III. 政府實施的措施可能令消費者情緒受到不利影響；
 - IV. 未能達致目標銷量及售價；
 - V. 未能達致目標租金、每日房租及出租率；
 - VI. 投資物業公平值下降；
 - VII. 由於本集團擁有及保養物業的相關費用大多相當固定（包括土地成本、發展成本、行政開支及出售及營銷開支），並無法隨意改變，本集團的成本未必會隨物業營業額減少而下降；及
 - VIII. 未能與供應商以優惠條款協定大量購買折扣優惠。
2. 本集團的融資成本及利息開支將隨利率改變而波動。香港方面，本集團的借款包括以港元計值款項。部份未償還港元計值借款利率以港元香港銀行同業拆息率為基準。本集團無法保證基準利率日後將不會上調，利率上調將會令本集團的融資成本及利息開支增加。中國方面，本集團的借款亦包括以人民幣計值的款項。中國人民銀行不時調整其基準貸款利率，以應對中國及全球經濟變動。然而，本集團不能保證中國人民銀行日後不會調高貸款利率。此外，由於本集團亦向海外銀行及其他金融機構借款，就本集團借款貨幣而言，融資市場的資金充裕與否亦直接影響借貸成本，全球信貸市場現行利率的變動亦或會對本集團有所影響。本集團就借款貨幣所支付的息率有任何增幅將增加本集團的融資成本及客戶按揭息率，並可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
3. 本集團營運業績的波動亦可能因其他因素引致，例如市場對本集團物業的需求變動。此外，物業市場的週期性對收購土地的最佳時機、物業的發展及銷售計劃均造成影響。由於本集團與物業發展活動相關的營運業績易於出現大幅波動，本集團各期間營運業績及現金流狀況的比較未必可作為衡量任何特定期間財務表現的有效指標。
4. 本集團須於所發出財務報表各結算日重估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業按公平值列帳，其變動的差異須於產生的財政期間計入綜合收益表。根據獨立物業估值師的有關估值，本集團於綜合財務狀況表確認投資物業市場公平總值及相關遞延稅項，而於綜合收益表確認投資物業的公平值變動的差異及相關遞延稅項的變動。因此，在市況變動下用作評估投資物業的假設（包括較低的加權平均資本比率）有所變動。事實上，儘管溢利有升跌，公平值損益並非現金項目，因此並不因而增減現金及現金等值項目。重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。因此，本集團無法保證市況變動將於日後繼續按相若水平或甚至產生任何投資物業公平值變動帶來的收益，亦無法保證本集團投資物業的公平值日後不會下降。假如本集團經營所在地區的房地產市場放緩，本集團投資物業的公平值或會下滑。

B. 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

5. 本集團發展供銷售的中國物業須繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減相關稅法規定的可扣稅開支計算。在向相關稅務機關清繳土地增值稅前，本集團根據中國相關稅務法律及法規就土地增值稅金額不時進行撥備。土地增值稅撥備乃根據本集團基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)的估計而作出。本集團僅按地方稅務機關的要求每年預付該等撥備的一部份。本集團無法保證有關稅務機關會同意本集團計算土地增值稅的方法，亦無法保證土地增值稅撥備足以涵蓋本集團就經合併房地產業務過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關認定本集團的土地增值稅超過土地增值稅預付款項及撥備，並要求收取超出部份，本集團的現金流量、營運業績及財政狀況或會受到重大不利影響。由於稅務機關會何時徵收土地增值稅及會否對徵收前的已售物業追收土地增值稅無法確定，因此繳付之土地增值稅或會限制本集團的現金流量狀況、本集團為土地收購提供資金及執行本集團業務計劃的能力。
6. 本公司以港元作為業績的貨幣單位，但旗下若干附屬公司、合資企業及聯營公司可能以其他貨幣錄得營業額及產生開支。因此，任何幣值變動可能影響該等附屬公司、合營企業及聯營公司帳目折算及盈利匯回、股權投資與貸款，最終影響本集團的業務。港元兌人民幣、美元及其他外幣的匯率受(其中包括)發行貨幣司法權區的政治及經濟環境變動的影響。人民幣兌港元、美元或其他外幣的匯率或會再作重新評估，或可能允許匯率全面或有限度自由浮動，而此情況可能會令人民幣兌港元、美元或其他外幣升值或貶值。倘港元兌人民幣及其他貨幣的匯率持續波動，可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
7. 於2013年4月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理操作指引》(「指引」)，其自2013年5月13日起生效。指引訂明(其中包括)(i)對於2007年6月1日或之後取得商務主管部門批准且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再為有關企業辦理外債登記；(ii)2007年6月1日前成立的外商投資房地產企業可根據指引相關條文借入外債，惟外債金額不得超過其總投資金額及其註冊資本之間的差額(「差額」)；倘有關企業增加其註冊資本，而增加註冊資本後的差額少於增加註冊資本前的差額，則有關企業的外債金額不得超過增加註冊資本後的差額；及(iii)倘外商投資房地產企業的註冊資本尚未繳足，或有關外商投資房地產企業尚未取得國有土地使用權證，或將予發展房地產項目的資本少於有關項目總投資額的35%，有關外商投資房地產企業被禁止借入外債，國家外匯管理局各分局亦將不會就有關企業辦理外債登記。因此，指引限制本集團在中國的外商投資房地產附屬公司在境外籌集資金以透過股東貸款方式將有關資金注入企業的能力。本集團不能保證中國政府不會推出新政策，令本集團在中國調配資金的能力受進一步限制。

B. 與財務狀況及營運業績相關之風險（續）

8. 本集團維持一定水平的債務以為本集團的營運提供資金。本集團的債務水平可能會對本集團有不利影響，如：
 - I. 需要本集團維持若干財務比率；
 - II. 需要本集團將營運所得現金流的一大部份用於支付利息及償還債務，因而減少本集團可用於擴充業務的現金流；
 - III. 令本集團在不利的整體經濟或行業狀況下更易受到打擊；
 - IV. 限制本集團就本身的業務或所經營行業的變化作出策劃或反應的靈活性；
 - V. 限制本集團日後籌措額外債務資本或股本的能力或增加有關融資成本；VI. 對本集團進行策略性收購或把握商機方面有所制肘；
 - VI. 對本集團進行策略性收購或把握商機方面有所制肘；
 - VIII. 令本集團履行與本集團債務有關的義務更加困難；及
 - IX. 令本集團借貸成本有所增加。

本集團之主要業務乃房地產發展，此等業務須大量資金投放，在可見的未來仍須向金融機構作出融資，如信貸市場收縮／收緊，本集團並不保證可以取得足夠的貸款或再融資。業務發展將會受到一定的負面影響。

本集團日後或會不時產生其他大額債務，可能加劇因債務而引致的風險。本集團產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將視乎本集團日後的經營表現，而日後的經營表現將受（其中包括）當時的經濟狀況、政府的規管、本集團業務所在地區的物業需求及其他因素所影響，而當中許多非本集團所能控制。本集團未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，本集團將不得不採取其他策略，如減少或押後資本開支、出售本集團的資產、進行債務重組或再融資或尋求股本等。該等策略未必按令人滿意的條款實施（或根本不會實施），而即使實施，亦可能對本集團的業務、財政狀況及營運業績造成不利影響。此外，無法履行付款責任或遵守任何確實契諾或所規定財務比率或違反任何限制性契諾，均可能構成借款條款界定的違約事件。倘發生違約事件，貸款人有權要求本集團加快償還全部或部份未償還債務。

C. 其他風險

1. 本集團經營所在的地區爆發任何其他傳染病，可能會對本集團及本集團租戶的業務造成重大干擾，而影響本集團經營所在地區的天災或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾本集團的業務經營或引致受影響地區的經濟嚴重下滑。本集團無法保證經營所在地區將不會發生地震或其他自然災害，及對本集團物業發展項目、資產、基建現金流及設施造成嚴重損毀。
2. 本集團須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反該等法律、法規及法令將被罰款，亦可能有被政府當局下令關閉任何未有遵守要求其停止或糾正導致環境損害的若干活動之政府命令的建築地盤的風險。此外，全球的環保意識日漸提高，本集團有時候可能被期望達到比現行環保法律及法規的要求更高的標準，令到項目的成本或營運有負面影響。本集團已採取多項環保措施，包括對本集團的物業建築項目進行環境評估及聘用具有良好環保及安全記錄的承建商，並要求他們遵守有關環保及安全的相關法律及法規，惟有關措施可能無效。此外，本集團不能保證日後不會有更嚴格的環保規定實施。若本集團未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，本集團的聲譽可能受損，或本集團可能須支付罰款或採取補救行動，本集團旗下的附屬公司亦可能須暫停營業。

C. 其他風險(續)

3. 香港及中國內地房地產行業的發展及日後趨勢一直為眾多媒體的焦點。作為香港及中國內地的主要物業發展商，眾多媒體機構頻繁出現有關本集團或本集團項目的資料。部份媒體報道載有關於本公司及本集團項目的不實資料。本集團無法保證日後不會再出現有關本集團或本集團項目的虛假、失實或不利媒體報道。尤其是，本集團可能需要就有關失實或負面的媒體報道作出回應或採取抗辯及補救措施，這可能轉移本集團的資源及管理層注意力，並可能對本集團的業務經營造成重大不利影響。此外，本集團無法保證有關本公司的任何媒體報道是否合適、準確、完整或可靠。倘任何媒體報道所載資料與本年報及通函所載資料不一致或有所衝突，本集團概不負責。投資者於決定是否投資該公司股份及／或其上市證券時不應依賴該等資料，而僅應依賴本上市文件所載資料。
4. 本集團已向各項目購買保險，包括第三者保險及地震。一般而言該等保險單並未包括戰爭、騷亂、恐怖主義行動及天然災害。如發生上述事情，因為沒有承保，將會產生不可預計的損失，對業務及現金流將會受到一定的負面影響。
5. 本集團若干業務根據特許經營權運作，例如香港會議展覽中心、公共巴士服務、公共渡輪服務、免稅品店經營、收費公路等。本集團並不保證於特許經營權期滿時可以續期，就算可以續期，其條件可能比現時為差。
6. 雖然本集團對電腦系統、資料已作出適當的保護。由於科技日新月異，本集團並不保證遭到非法入侵或盜用，業務將會受到一定的影響。
7. 國際會計準則委員會不時頒佈新訂及經修訂的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。隨著會計準則持續發展，國際會計準則委員會日後可能再頒佈新訂及經修訂之國際財務報告準則，而本集團可能需要採納新會計政策，對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景或會造成重大影響。

D. 附屬公司的主要風險因素

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

1. 新世界中國地產的物業發展業務極易受到由中國中央和地方政府嚴格調控的中國房地產市場當時的狀況及表現所影響。為了應對國內外的市場波動，中國政府將不時調整其貨幣政策及經濟政策，以監控中國全國以及個別地區經濟的增長速度。該等政策及法規將對新世界中國地產營運所在的中國房地產市場造成顯著的影響。
2. 中國經濟狀況易受全球經濟狀況影響，概無法預測中國經濟將日後如何發展，及其會否因全球金融危機而放緩或經歷在方式及規模方面與美國及歐洲國家相近的金融危機。由於房地產行業易受宏觀經濟走勢影響，房地產價格往往會隨著宏觀經濟形勢有變而波動。
3. 該等問題以及其他因全球經濟放緩及金融市場動盪而導致的問題已經並且可能繼續對中國市場及此市場的消費能力造成不利影響，可能會導致本集團產品的整體需求下降及產品銷售價格下跌。另外，全球金融市場及中國國內如有任何進一步收緊流動資金的情況，可對新世界中國地產的流動性造成負面影響。因此，倘全球經濟放緩及金融市場動盪的情況持續，新世界中國地產的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。
4. 新世界中國地產的物業發展業務面臨來自國內外房地產開發商在地點、設施及配套基建、服務及定價等方面的競爭。新世界中國地產與國內外企業爭相在中國捕捉新商機。此外，若干當地公司對當地有豐富的認識及深入的業務關係及／或在相關當地市場較新世界中國地產有更長的業務往績記錄，而國外公司能夠利用其海外經驗在中國市場上競爭。房地產開發商之間的競爭加劇，可能會導致購地成本增加及物業出現供過於求的情況，兩者均可能對新世界中國地產的業務及財務狀況造成不利影響。

D. 附屬公司的主要風險因素(續)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)(續)

5. 中國的房地產開發公司在其營運的大多數方面均受制於廣泛的政府監管，包括有關收購土地使用權、土地拆遷、批准房地產開發方案及預售的監管。概不保證該等規定日後的變動方式將不會對新世界中國地產的業務和經營業績造成不利影響。此外，中國政府目前正在加強對房地產開發的監管及控制。縱使執行該等及其他規定對整個房地產開發行業有利，若干個別規定可能會對包括新世界中國地產在內的房地產開發公司造成不利影響。隨著規定不斷發展，當前的行業慣例可能與有關規定不相符。
6. 中國政府過去透過(其中包括)提高外商投資房地產企業的成立資本要求及其他要求、收緊外匯管制及對外國人購買中國物業施加限制，對房地產行業的國外投資施加限制，以遏制房地產行業過熱的情況。有關限制可能會影響新世界中國地產進一步投資中國附屬公司的能力，繼而可能會限制其業務增長，並對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
7. 中國政府不時採用的財政及其他措施可能會限制新世界中國地產運用銀行貸款撥支物業發展的靈活性和能力，故此，新世界中國地產可能需要維持相對較高的內部現金供給水平。近年來，中國政府已收緊通過就招標、拍賣及掛牌出讓國有土地使用權的規定，並多次提高了土地出讓金的最低首付款至最多出讓地塊所在地區的基準價格的70%，而投標保證金不低於最低土地出讓金的20%。此外，土地出讓合同必須於土地出讓交易完成後的10個工作天內簽訂，而除少數例外情況外，佔土地出讓金50%的首付款必須於簽署土地出讓合同的一個月內支付，餘額必須根據有關土地出讓合同的條款於土地出讓合同日期起計一年內全數支付。此政策變動可能會限制新世界中國地產原可用於進行額外土地收購及建設工程的現金。
8. 根據中國稅務法律及法規，新世界中國地產發展作出售用途的物業須向當地稅務機關繳付土地增值稅。出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其配套設施所得收入全部須按增值部份(依有關稅法所界定)徵收累進比率為30%至60%的土地增值稅，但普通標準住房倘增值不超過可扣除項目(見有關稅法所界定)總額20%，物業銷售可予相關豁免。商業物業的銷售不適用於該項豁免。發展項目出售時以及落成及合資格進行稅務審計作最終土地增值稅清算前，發展商須予支付的最低土地增值稅預付率介乎銷售價值的1%至2%。
9. 地方省級稅務機關可根據《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》及當地情況自定實施規例，而彼等將如何執行此通知尚不明確。倘相關稅務機關改變彼等對臨時土地增值稅的金額或付款時間的要求，新世界中國地產的現金流可能受重大不利影響。
10. 中國政府從2016年5月1日開始，把增值稅試點改革方案推行至餘下行業，包括房地產、建築、金融服務及消費服務。房地產行業之增值稅稅率為11%，然而早前的營業稅稅率為5%，新世界中國地產的稅項支出或會增加。
11. 新世界中國地產大部份業務於中國營運，而新世界中國地產的大部份收入及支出於人民幣交易。人民幣不能自由兌換。中國政府對人民幣與外幣之間的兌換實施管制，進出中國的人民幣匯款受重大限制。人民幣的價值視乎中國政府政策的變動及國際經濟及政治發展而定。因此，概不保證市場上人民幣兌換外幣的匯率將保持穩定，而匯率波動可能對轉換成港幣的新世界中國地產淨資產、盈利及任何已宣派股息的價值造成不利影響。

D. 附屬公司的主要風險因素(續)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)(續)

12. 近年來，中國政府已頒佈行政措施，逐步放寬對跨境人民幣匯款的控制，其中經常賬項目(包括利潤分派、利息付款及貿易支出)的付款可在未經事先批准下以外幣作出，惟須遵守若干程序要求。然而，資本賬交易(包括償還貸款本金以及直接資本投資及可轉讓證券投資回報)繼續實行嚴格的外匯管制。有關外匯管制可能會影響新世界中國地產的中國附屬公司對本公司的分派計劃。
13. 新世界中國地產的房地產開發業務須大量資本投資。新世界中國地產將須額外融資撥付營運資金及資本開支，以支持其業務的未來增長及／或為現有債務承擔再融資。新世界中國地產安排外部融資之能力及該等融資之成本均取決於多項因素，當中包括整體經濟及資本市場狀況、利率、獲銀行或其他貸款人提供之可動用信貸、投資者對新世界中國地產的信心、其業務是否成功、可能適用於新世界中國地產集資之稅務條文及證券法以及中國之政治和經濟狀況。此外，新世界中國地產有一大部份借款均與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鈎。中國人民銀行過往已多次調整一年期基準貸款利率，以應對中國及全球金融及經濟狀況的不斷轉變。因此，新世界中國地產面臨外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)

1. 中國政府宣佈2016年的預期國內生產總值增長約為6.5%，去年為6.9%，而2016年上半年為6.7%，為金融危機以來最低的增長率。預期國內生產總值將繼續適度放緩。因此，市民的可支配收入以及個人消費行為將無可避免受到一定程度的影響，從而可能對中國零售行業造成負面影響。
2. 此放緩亦導致經濟架構出現調整，亦為傳統行業、製造商和供應商帶來了巨大的挑戰。時至今日，工商業轉型正在推進，旨在提高效率、減少污染及淘汰不正規及不必要的中介機構。消費者更注重產品及服務的質量、功能及環保程度。因此，零售市場業者須具更高應變能力、更關心客戶需要及負上更大社會責任，以滿足客戶所需。
3. 此外，中國工資增長速度不如消費物價指數增長速度，導致購買力下降。再加上樓價上升，尤其在一線城市，令市民負擔增加，因此更進一步削弱其消費力。舉例而言，與零售店相比，客戶更願意在互聯網以較低廉的價格購買商品。
4. 隨著中國的相關政府政策和措施對零售市場(尤其是奢侈品、銷售購物(儲值)卡及團體(大量)採購)構成重大壓力，零售市場持續低迷。因此，預計該等行業將繼續更大程度地跑輸其他一般商品及產品。
5. 中國人的購買力因人民幣持續貶值而減弱，由於美國經濟復甦，導致美元利率上升。隨著美元強勢之環境，市場預期人民幣貶值會持續一段時間。可能會影響主要由進口物料製造或組裝的進口貨品或產品的需求。
6. 資料顯示，至2015年年底，中國有合共2.16億人年齡達60歲以上(2014年：2.12億)，約佔總人口的16.7%(2014年：15.5%)，預期於2025年，會達至3億人；至2042年將佔人口的30%。人口老化可加劇經濟衰退的影響。然而，可幸許多老化的人口均較上幾代老人健康，而且遠比他們富裕。故此，倘零售行業能夠準確識別並善用此大板塊的消費者喜好和習慣，其將享有龐大商機。

D. 附屬公司的主要風險因素(續)

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(續)

7. 在綫購物持續增長，光顧實體商店數字卻在下跌。電子商務佔零售市場的份額無疑將會擴張，並將持續影響傳統店鋪的銷售表現。
8. 中國人在海外購物創新高。根據世界旅遊及旅行理事會的報告，中國為全球國際旅客量及人均海外消費最高的國家。於2015年，中國旅客貢獻了破記錄的2,922億美元，為全球第一。與此同時，對最優質產品的需求上升亦令消費者對購買本地產品卻步。
9. 三大經營成本——租金、工資及水電費將持續上升。佔總成本超過70%的三大成本因快速擴張及先前的需求而導致急速增長，而收入未能以同樣的速度增長，因此未能抵銷成本上升，導致零售業務盈利能力及利潤率受負面影響。
10. 此外，新興的零售模式如購物商場擴張，持續打擊百貨公司的市場份額，尤其於一線及二線城市，購物商場已逐漸成為消費者首選的購物地點。與此同時，百貨公司未能提供有如購物商場的綜合體驗，並由於欠缺價格優勢及品牌過於單一，愈來愈難以與購物商場競爭。未來數年，有大量購物商場落成，有機會令環境進一步惡化。
11. 預期政府將推出多項政策以支持電子商務，目標為於2020年前建立一個成熟且發展完善的電子商務市場。新政策包括降低進入市場的門檻及減低稅務負擔等。推出上述政策將大大刺激中國電子商務市場的發展，同時對實體商店造成巨大的壓力。

新創建集團有限公司(「新創建」)

全球經濟

1. 新創建受全球經濟及其經營行業與所在市場發展之影響。新創建之財務狀況及營運業績可能受全球經濟的普遍狀況或某一市場或經濟的普遍狀況影響。全球或地域性或某一經濟體的經濟增長水平若有任何重大下降，可對新創建之財務狀況或營運業績造成負面影響。

貨幣匯率波動

2. 新創建以港元作為業績的貨幣單位，但旗下多個附屬公司、合資企業及聯營公司可能以其他貨幣收取營業額及支付費用。因此，任何幣值變動可能影響該等附屬公司、合資企業及聯營公司賬目折算及盈利回調、股權投資與貸款，最終影響新創建的業務。新創建主要於香港及中國內地經營業務，擁有以人民幣計值的交易、資產、投資及現金，因此受人民幣匯率波動影響。
3. 港元兌人民幣及其他外幣的匯率受(其中包括)發行貨幣司法權區的政治及經濟環境變動的影響。人民幣兌港元、美元或其他外幣的匯率或會再作重新評估，或可能允許匯率全面或有限度自由浮動，而此情況可能會令人民幣兌港元、美元或其他外幣升值或貶值。倘港元兌人民幣及其他貨幣的匯率持續波動，可能對新創建的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

利率波動

4. 新創建的財務費用及利息開支隨著利率變動而波動。在利率變動的影響下，新創建的計息資產及負債將令新創建面對利率風險。全球信貸市場現行利率的變動亦或會對新創建有所影響。新創建就借款貨幣所支付的息率有任何增幅將增加新創建的融資成本並可能對新創建的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

政府政策及法例修訂、社會及政治穩定性

5. 清晰的政府政策及法例、穩定的社會及政治環境為新創建成功開創業務及順利營運奠定良好基礎。任何政府政策及法例(如稅務條例、專營權及牌照規定)的變動可能對新創建財務狀況及營運業績造成重大不利影響，新創建概無法保證未來社會及政治狀況將不遜於當前環境狀況。

D. 附屬公司的主要風險因素(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)(續)

專營權、特許經營權及牌照風險

6. 新創建經營及管理若干專營權及特許經營業務，如就香港會議展覽中心(「會展中心」)提供設施管理服務、在香港經營公共巴士及渡輪運輸服務以及於香港及澳門若干邊境經營免稅煙酒零售業務。新創建亦在香港、中國內地及澳門擁有專營權經營公路、能源和水務項目。新創建概不保證有關專營權、特許經營權及牌照協議可得以重續，或如獲重續，有關專營權、特許經營權和牌照協議的條款將不遜於現時獲得的條款。

費率及服務費之釐定

7. 儘管新創建可聯同其合營企業夥伴提出收費調整，新創建就其收費道路、經水廠供應或處理的水、由其發電廠產生的電力及其機場提供的航空服務等項目所收取的費用及其費率乃由多個相關政府部門所制定。該等政府部門就調整收費所考慮的因素包括建造成本、投資回本期、償還貸款期限、通脹率、營運及維修成本、負擔能力及用途。倘若降低或停止新創建項目的服務費或其費率，可能會對新創建的營運業績造成不利影響。

環保事宜

8. 新創建須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反該等法律、法規及法令將被罰款。此外，全球的環保意識日漸提高，外界有時候會期望新創建達到比現行環保法律及法規要求更高的標準，或會令到項目成本及營運受到負面影響。
9. 儘管新創建已採取多項環保措施，新創建概不保證日後不會有更嚴格的環保規定實施。若新創建未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，新創建的聲譽可能受損，或新創建可能須支付罰款或採取補救行動，新創建旗下的有關項目亦可能需暫停營運。

基建分部

道路

10. 新創建於香港及中國內地投資及經營多個道路及相關項目。只要對道路收費建立有效的內部控制系統，並定期進行適當維護，收費道路的營運風險一般較低。然而，新創建收費道路的收入主要視乎使用該等道路的車輛數目及類別，和適用的收費機制。中國內地所有收費道路通行費的檢討，以及中國內地政府新政策的實施，例如於主要節假日免收若干類型車輛的通行費及通行費標準化等，均可能會對新創建的道路業務及營運業績構成不明朗因素。交通流量受多項因素直接或間接影響，包括是否有其他替代道路、該等道路的質素、距離及收費率差異、是否有新建道路或其他交通工具帶來競爭，燃料價格、稅項、環保規定及因重大交通意外而導致暫停營運。新創建的營運業績亦可能受持續維修、維護、翻新及擴建道路等資本開支需求影響。

環境

11. 新創建於中國內地的電廠營運頗為複雜，可能會受多項因素的不利影響，例如系統提升及檢修工作造成的停機、設備故障或生產停頓、產電量或效率低於預期、勞工糾紛、自然災害、燃料不足或質量欠佳、電力需求不足、上網電價設定及需要遵循有關政府機關或公用事業的方針。燃料及財務費用波動、監管機制變動、燃料供應中斷或運輸資源短缺均可能會對電廠的溢利及正常運作造成不利影響，從而影響新創建的業務及財務狀況。
12. 新創建的水務及有關項目受制於環保規定並面對環境風險，例如供水可能會受自然產生的化合物或人為污染。新創建的供水或處理的污水中，污染物的種類及數量可能因多項因素而出乎意料地增加，該等因素包括自然災害、工業意外或製造業活動的增加。

D. 附屬公司的主要風險因素(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)(續)

物流

13. 新創建於中國內地及香港經營的物流設施可能會受多項不利因素影響，當中包括岸邊吊重機、叉車及其他設備的故障、勞工糾紛、惡劣天氣、自然災害、政府加強監管、缺乏毗連土地以供拓展、缺乏合資格設備操作員及物流和運輸業務的整體表現。
14. 此外，碼頭把各種內部營運及貨車運輸服務外判予承包商。倘該等承包商經營不善，或營運效率不足，將會妨礙碼頭營運。貨物裝卸及物流服務的費率及租金可能會受倉庫供應增加、替代碼頭供應以及本地與國際貿易放緩等多項因素的不利影響。

航空

15. 新創建的飛機租賃業務在很大程度上取決於航空客戶訂立新飛機經營租賃及履行現有或未來租賃的付款條款及其他責任的意願及/或能力。該業務可能受航空業、全球經濟及金融市場低迷或沖擊以及地域問題等因素的不利影響。
16. 新創建的機場項目處理的飛機升降架次及乘客數量可能會受本地及全球經濟低迷、民航空域限制、惡劣天氣、機票價格上漲、來自其他機場及其他運輸模式的競爭，以及監管條例的變更等多項因素的不利影響。專營權及其他非航空收入可能會受旅客消費能力及喜好的改變、未能續訂專營權合約及來自其他新機場的競爭等多項因素的不利影響。

服務分部

設施管理

17. 新創建於會展中心的設施管理業務，可因擴展空間有限、其他展覽場地的激烈競爭、營運成本持續上升、熟練勞工供不應求、經濟下滑，以及由於會展中心被視為政府擁有的香港標誌的潛在政治敏感度，而受到不利影響。會展中心出租率一向高企，但由於會展中心位於城市心臟地帶，土地供應有限，因此增加會展中心的容量亦受到限制。同時由於近年香港、中國內地、澳門及其他東南亞國家的展覽中心急速崛起，會展中心也因而受影響。此外，作為香港的標誌，會展中心不時受到來自香港各媒體及社會政治組織的壓力，對其商業上及社會上的吸引力造成影響。
18. 新創建的免稅店業務一直並將繼續受有關本地及跨境煙、餐酒及酒精關稅的政府政策變動所影響。此外，由於新創建免稅店業務很大部份收入有賴旅客和遊客，任何關於旅遊政策的變動可能導致新創建收入有所波動。

建築及交通

19. 香港的整體經濟狀況、政治及社會穩定性、政府投資計劃、按揭及利率、通脹、人口發展趨勢、消費信心、競爭對手及分包商之間的競爭、合適熟練勞工和勞動力供應以及重大安全事故等因素，可能會影響新創建建築業務的表現及增長。經濟低迷及受新創建建築服務的任何行業倘若出現不景氣，可能導致新創建可開展的新建設項目數量減少，以及推遲或取消新創建現正進行的項目，從而對新創建的財務狀況及經營業績造成不利影響。
20. 新創建的運輸業務可能受燃料成本波動、票價的彈性、來自其他運輸方式的競爭、開發路線及航線的難度、勞工短缺、來自工會及罷工的沖擊、重大交通事故以及惡劣天氣及自然災害等因素的不利影響。燃油價格波動將對成本帶來不明朗因素，對以燃料為主要成本之一的新創建運輸業務造成直接衝擊。鑑於香港居民非常依賴公共交通，如新創建為抵銷不斷增加的經常性費用及成本而作出任何加價建議，往往遭到公眾強烈反對及輿論抨擊。

策略性投資

21. 新創建不時透過股票及資本市場進行股票投資、私募股權投資及上市前融資等方式投資於各種行業，至今包括(i)股份登記及公司秘書服務；(ii)企業融資、資產管理及經紀服務；(iii)鐵礦開採、鉻礦開採及加工；及(iv)液壓裝卸系統等業務。該等投資受個別行業以及外部和全球因素的影響，包括但不限於環球金融市場的表現(通常受經濟狀況、投資情緒及利率波動所影響)，而該等因素均並非新創建所能控制。

企業管治報告

本公司一貫致力維持高水平的企業管治常規，以保障股東的利益及提高本集團的表現。董事會不時審閱及改良企業管治常規，以確保本集團在董事會的有效領導下，為股東爭取最大回報。

企業管治守則

截至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。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事證券交易的操守守則。

本公司向全體董事作出具體查詢後，截至2016年6月30日止年度，本公司董事確認彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

組成

現時董事會包括共14名董事，當中有七名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數按上市規則第3.10A條所規定佔董事會人數超過三分之一。董事的簡介載於本年報的第44至第50頁。

所有董事均與本公司訂立正式的委任書，各為期三年，惟根據本公司的組織章程細則（「組織章程細則」）須輪流退任。

組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事（包括就特定任期獲委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。此外，根據組織章程細則第94條，獲委任填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事分別須於本公司下屆股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。

獨立非執行董事的獨立性

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

董事會的角色

董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會共同負責本公司的管理及營運，除根據組織章程細則、上市規則或其他適用法例及法規須獲股東批准的事宜外，其為本公司的最終決策機關。

本公司日常業務由管理層團隊負責並在下文所述的執行副主席兼聯席總經理、執行董事兼聯席總經理及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄 14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

董事會會議

董事會每年最少舉行四次例行會議，會議通知於最少 14 天前發出。如有需要，董事會亦會發出合理通知以舉行額外會議。公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各董事會會議的草擬議程於全體董事間傳閱，讓彼等可於議程中加入其他事項。於每次例行董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件。董事會決策於董事會會議上進行表決。公司秘書將記錄獲董事會審議的所有事宜、達成的決策以及董事提出的任何疑問或所持的異議。會議記錄由公司秘書保存，副本於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的更新資料。

此外，董事亦獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，發掘並更新彼等的知識及技能。本公司不時為董事安排研討會及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事於截至 2016 年 6 月 30 日止年內所接受的培訓概要如下：

董事姓名

持續專業發展類別

	持續專業發展類別	
	企業管治、監管發展及 其他相關課題的培訓	出席企業活動或訪問
執行董事		
鄭家純博士	✓	-
鄭志剛博士	✓	✓
陳觀展先生	✓	✓
紀文鳳小姐	✓	✓
鄭志恒先生	✓	-
鄭志雯女士	✓	-
歐德昌先生	✓	✓
非執行董事		
杜惠愷先生	✓	-
鄭家成先生	✓	-
獨立非執行董事		
楊秉樑先生	✓	-
查懋聲先生	✓	-
查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)	✓	-
何厚浹先生	✓	-
李聯偉先生	✓	-
梁祥彪先生	✓	-

主席、執行副主席兼聯席總經理、執行董事兼聯席總經理及其他執行董事

主席鄭家純博士領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。執行副主席兼聯席總經理鄭志剛博士及執行董事兼聯席總經理陳觀展先生，共同管理本公司日常業務及推行本公司的主要策略及政策。其他執行董事均根據其各自的專長擔當不同的職責。主席、執行副主席兼聯席總經理、執行董事兼聯席總經理及其他執行董事的職責已明確載列於彼等各自的委任書內。主席、執行副主席兼聯席總經理及執行董事兼聯席總理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當有關職能，就本公司的發展、表現及風險管理給予獨立意見。彼等須與執行董事同樣審慎行事，並具備同樣技能及受信責任。各非執行董事與本公司訂立委任書，年期固定為三年，惟根據組織章程細則須輪流退任。

董事委員會

董事會現時設有四個委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於聯交所網站及／或本公司網站刊載。

執行委員會

成員：

執行董事	鄭家純博士(主席)
	鄭志剛博士
	陳觀展先生
	紀文鳳小姐
	鄭志恒先生
	鄭志雯女士
	歐德昌先生

董事會已授予執行委員會(由全體執行董事組成)權力及責任以處理本公司的管理功能及日常營運，而宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等其他若干主要事宜則仍交由董事會批准。執行委員會監察本公司策略計劃的施行及本公司所有業務單位的營運、管理及發展本公司的整體業務。執行委員會於必要時召開會議。

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	查懋聲先生(主席)
	楊秉樑先生
	何厚浹先生
	李聯偉先生
	梁祥彪先生

審核委員會負責檢討及監察本集團的財務申報程序及內部監控系統。為符合企業管治守則對關於風險管理及內部監控作出的修訂，審核委員會已於2016年2月23日修訂其職權範圍，並自2016年7月1日起生效。

年內，審核委員會舉行了兩次會議，審閱截至2015年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2015年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准，其亦已審閱本集團的內部監控系統報告，並與管理層及外聘核數師討論可能影響本集團及財務申報事宜的會計政策及常規。此外，審核委員會已審閱截至2016年6月30日止年度的風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表，並提供意見以供董事會批准。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	何厚浚先生(主席) 楊秉樑先生 查懋聲先生 李聯偉先生
執行董事	鄭家純博士

薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構，以及為本公司薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，向董事會提供意見以供其批准。委員會亦就個別執行董事及高級管理層的薪酬方案向董事會提供意見。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議以檢討本公司的薪酬政策，包括董事及本公司高級管理層的薪酬政策。執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司亦根據本公司購股權計劃向全體董事及高級管理層授出購股權以認購本公司股份。此外，若干董事根據本集團上市附屬公司的購股權計劃獲授購股權以認購該等附屬公司的股份。截至2016年6月30日止財政年度已付董事及高級管理層成員的薪酬詳情載於財務報表附註。

提名委員會

成員：

執行董事	鄭家純博士(主席)
獨立非執行董事	李聯偉先生 梁祥彪先生

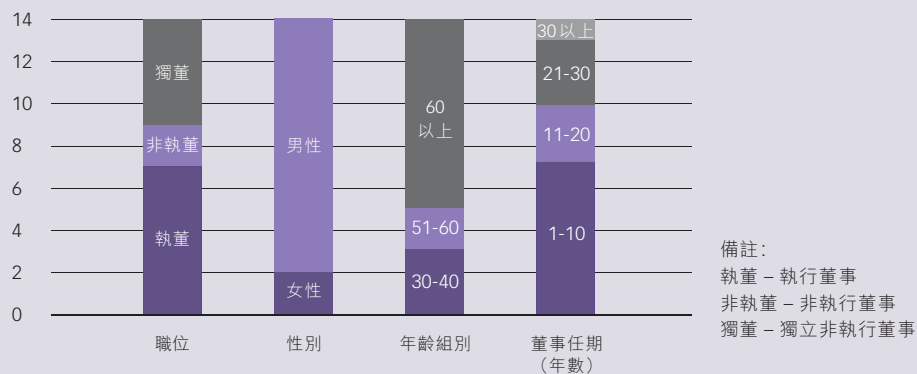
提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會就候選人的資格、經驗、品格及對本公司作貢獻的潛力考慮出任董事的合適人選，並以上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性。年內，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會架構、人數及組成，並認為目前董事會由多元化的成員組成，切合本公司的業務需要。

董事會於2013年8月採納了董事會成員多元化政策(「該政策」)，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據該政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

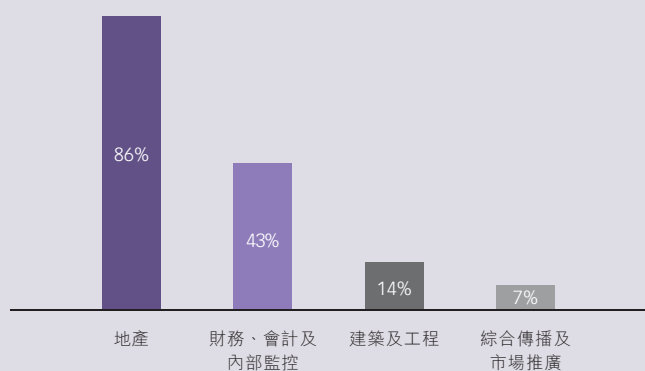
目前，董事會由14位來自多元化專業背景的成員組成，當中超過三分之一為獨立非執行董事。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務需要的均衡技能和經驗，並會繼續就本集團的業務發展需要，不時檢討其成員組合。董事會的多元化組合概述於下圖：

多元化組合

董事數目



經驗領域



董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至2016年6月30日止年度
出席/合資格出席會議次數

董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
鄭家純博士	5/5	-	1/1	1/1	1/1	2/2
鄭志剛博士	5/5	-	-	-	1/1	1/2
陳觀展先生	5/5	-	-	-	1/1	2/2
紀文鳳小姐	5/5	-	-	-	1/1	2/2
鄭志恒先生	4/5	-	-	-	1/1	0/2
鄭志雯女士	3/5	-	-	-	1/1	2/2
歐德昌先生	5/5	-	-	-	1/1	2/2
非執行董事						
杜惠愷先生	5/5	-	-	-	0/1	2/2
鄭家成先生	4/5	-	-	-	1/1	1/2
獨立非執行董事						
楊秉樑先生	4/5	2/2	1/1	-	1/1	1/2
查懋聲先生	5/5	2/2	1/1	-	0/1	0/2
何厚浣先生	5/5	2/2	1/1	-	1/1	2/2
李聯偉先生	4/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/2
梁祥彪先生	4/5	2/2	-	1/1	1/1	2/2

核數師的酬金

截至2016年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審核及非審核服務的已付/應付酬金總額載列如下：

服務類型	截至6月30日止年度的 已付/應付酬金	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
審核服務	66.5	68.5
非審核服務	12.3	19.2
總計	78.8	87.7

非審核服務包括收購及合併有關的盡職審查、稅務以及系統優化服務。

董事就財務報表所承擔的責任

董事會在財務及會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司及本集團核數師就彼等對本公司及本集團財務報表的申報責任的聲明載於本年報第107頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會負責持續監控本集團的風險管理及內部監控。年內，審核委員會轄下已成立風險管理委員會及採納風險管理政策。並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、規則及條例。該等程序可合理（但不是絕對）保證不會出現重大誤差、虧損或詐騙。

風險管理委員會負責協助審核委員會決定本集團的風險水平及可承受風險程度，考慮本集團的風險管理策略及於適當時候給予指引，以及確保本集團的風險管理及內部監控系統穩健妥善而且有效。

本公司已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行內部審核。內部審核部門以風險為基準的審核方法檢討本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險，以及確保風險管理及內部監控措施合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團風險管理及內部監控的建議。

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

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年度而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書的履歷載於本年報第51頁。

組織章程文件

為使本公司的組織章程細則與公司條例（香港法例第622章）的條文貫徹一致，年內，本公司採納一套新的組織章程細則（「新組織章程細則」）。採納的新組織章程細則已獲本公司股東在2015年11月18日舉行的股東週年大會上批准通過。新組織章程細則刊載於本公司及聯交所網站以供查閱。

股東權利

召開股東特別大會（「股東特別大會」）及於股東會議上提呈議案

佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可將召開股東特別大會的書面請求遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。由有關股東簽署的書面請求必須述明在有關股東大會上處理的事務的一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議案文本。倘若董事在該請求（經核證為有效後）呈交日期起計21天內，未有妥為安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過28天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後起計三個月屆滿後舉行。

於股東會議上提呈議案時，書面請求必須由下列人士：

- (i) 佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有相關表決權利的本公司股東，

向本公司提出，要求本公司向股東發出決議案通知書，內容有關可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，或向股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期（如屬要求發出股東週年大會決議案通知書的請求）或大會舉行前至少一個星期（如屬傳閱股東陳述書的請求）前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收：(i) 其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii) 該名人士表明備選為董事意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期應不早於寄發召開股東大會通告翌日開始，並不得遲於該股東大會日期前七天為止。

有關程序詳情可於本公司網站刊載的下列文件中查閱：

- 「股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈議案的步驟」；及
- 「股東建議其他人士備選董事的步驟」。

向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡本公司投資者關係部，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓（電郵：ir@nwd.com.hk）。

與股東的溝通

董事會及高級管理層透過本公司股東週年大會等不同渠道與本公司股東及投資者維持溝通。主席、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會與股東會面。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本公司於發佈中期及全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，該等會議每年最少舉行兩次，會上執行董事及本公司高級管理層將回答有關本集團表現的提問。本公司的網站載有公司資料、本集團刊發的中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期的發展，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。有關更多詳情，股東可參閱本公司網站刊登的「股東通訊政策」。

著重與投資者的關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的理解，本集團定期參與國際論壇及海外路演，向各國投資者闡述本集團業務發展計劃。我們更透過實地考察和會議，為傳媒和投資界展示本集團於中港兩地的重點發展項目、建立適時而有效的雙向溝通。「投資者關係」一節載於本年報第52至第55頁。

主要項目總覽

項目明細 — 酒店項目

編號	酒店名稱	總房間數目 於2016年6月30日
香港		
1	香港萬麗海景酒店	861
2	香港君悅酒店	545
3	香港沙田凱悅酒店	559
4	香港尖沙咀凱悅酒店	381
5	諾富特東薈城酒店	440
6	香港九龍貝爾特酒店	695
小計		3,481
中國內地		
7	北京貝爾特酒店	307
8	上海貝爾特酒店	258
9	上海巴黎春天新世界酒店	558
10	順德新世界酒店	370
11	武漢新世界酒店	325
12	大連新世界酒店	420
13	北京新世界酒店	309
14	北京瑰麗酒店	283
小計		2,830
東南亞		
15	菲律賓馬尼拉新世界酒店	584
16	越南胡志明市新世界酒店	533
17	越南胡志明市萬麗酒店	336
小計		1,453
總計		7,764

項目明細 — 香港主要物業發展項目

編號	物業發展項目名稱	土地面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)
中西區			
1	半山巴丙頓道23號	13,294	66,470
2	臻璈 — 西區德輔道西321號	10,034	105,676
3	西區西源里1-17號	7,812	90,925
東區			
4	FLEUR PAVILIA — 北角上下繼園里及繼園街5號	72,000	573,301
油尖旺區			
5	SKYPARK — 旺角奶路臣街17號 ⁽²⁾	26,673	186,712 53,346
九龍城區及觀塘區			
6	馬頭角九龍城道／上鄉道項目 ⁽²⁾	14,897	111,730
7	九龍東油塘重建項目	822,380	4,039,687
沙田區及西貢區			
8	迎海•御峰，馬鞍山烏溪沙路8號(第5期) ⁽³⁾	947,673	332,953
9	傲瀧 — 西貢清水灣道663號	719,035	1,078,517
10	沙田市地段520號，大圍站發展項目 ⁽²⁾	521,107	2,050,300
11	西貢沙下丈量約份221號	615,055	922,582
荃灣區			
12	柏傲灣 — 荃灣市地段402號，西鐵荃灣西站六區 ⁽²⁾	148,586	675,021
元朗區及屯門區			
13	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期地塊A	78,502	78,502
14	屯門鄉事會路76-92號	8,000	84,046
15	元朗大棠路(元朗市地段527號)	6,131	21,453
16	元朗大棠路(元朗市地段524號)	48,933	171,265
17	元朗龍田村2期	88,157	343,812
18	元朗龍田村3期	24,230	121,149
19	元朗唐人新村3期	88,658	88,658
20	元朗唐人新村4期	175,000	175,000
21	元朗沙埔北	待定	373,240
總計		4,436,157	11,744,345

備註：

- (1) P=計劃中；D=拆卸工程；SP=待整理之地盤；F=地盤平整／地基工程；S=建築上蓋；LE=待更換用途之土地；NA=不適用
 (2) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業所得溢利
 (3) 土地面積包含項目合共五期的發展

集團權益	住宅 (平方呎)	零售 (平方呎)	應佔總樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
10.00%	6,647		6,647	S
80.00%	72,141	12,400	84,541	S
100.00%	82,855	8,070	90,925	S
40.00%	229,320		229,320	S
100.00%	186,712		186,712	S
50.00%		26,673	26,673	S
100.00%	111,730		111,730	P
10.88%	429,889	9,710	439,599	D
32.00%	106,545		106,545	S
63.00%	665,917	13,549	679,466	S
100.00%	2,050,300		2,050,300	F
76.00%	701,162		701,162	P
80.00%	540,017		540,017	S
100.00%	78,502		78,502	F
100.00%	70,106	13,940	84,046	S
20.97%	4,014	485	4,499	SP
20.97%	35,914		35,914	LE
100.00%	343,812		343,812	LE
100.00%	121,149		121,149	LE
100.00%	88,658		88,658	LE
100.00%	175,000		175,000	LE
34.81%	129,925		129,925	NA
	6,230,315	84,827	6,315,142	

項目明細 — 香港主要投資物業項目

編號	投資物業項目名稱	總樓面面積總額 (平方呎)	應佔總樓面 面積 (平方呎)
已竣工			
香港島			
1	中環萬年大廈	110,040	110,040
2	中環新世界大廈	640,135	640,135
3	上環信德中心商場	214,336	96,451
4	灣仔香港會議展覽中心商場	87,999	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	262,464
6	香港萬麗海景酒店	544,518	272,259
7	銅鑼灣明珠城 — 地下至四樓	53,691	21,476
	銅鑼灣明珠城 — 地下至地庫	24,682	24,682
8	跑馬地 EIGHT KWAI FONG	65,150	57,965
9	灣仔循道衛理大廈 ⁽¹⁾	40,813	40,405
九龍			
10	九龍灣德福廣場 ⁽¹⁾	335,960	335,960
11	尖沙咀 K11 ⁽¹⁾	335,939	264,552
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	138,939
12	香港九龍貝爾特酒店	285,601	285,601
13	觀塘 KOHO	204,514	204,514
新界			
14	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
15	葵涌新創建葵涌物流中心 ⁽⁵⁾	920,000	562,120
16	荃灣 D • PARK 愉景新城	466,400	466,400
17	將軍澳 PopCorn II ⁽¹⁾	125,730	88,011
18	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
19	東涌東薈城	659,003	131,800
	東涌諾富特東薈城酒店	236,758	47,352
總計		16,021,074	7,867,643
有待竣工／在建中			
20	尖沙咀新世界中心 ⁽⁴⁾	2,951,444	2,951,444
21	北角英皇道 704-730 號 ⁽⁴⁾	487,500	487,500
22	東涌市地段 11 號 ⁽⁴⁾	539,599	107,920
改建及加建工程			
23	尖沙咀梳士巴利道 12 號	141,331	141,331

備註：

- (1) 指本集團持有發展權益之物業；由其他方提供土地，本集團則負責建築費用或偶爾負責部份土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業租金收入或發展所得溢利
- (2) 會議室
- (3) 物流中心
- (4) 有待竣工／在建中之項目，其用途之應佔總樓面面積分佈待定
- (5) 於 2016 年 8 月 31 日完成出售新創建葵涌物流中心之權益

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位總數目	土地租約到期
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				385	2863
96,451					85	2055
69,173				18,826 ⁽²⁾	1,070	2060
		262,464				2060
		272,259				2060
21,476						2868
24,682						2868
	40,405		57,965			2079
						2084
335,960					136	2047
264,552					240	2057
		138,939				2057
		285,601				2057
1,567	202,947				28	2047
				3,190,518 ⁽³⁾		2047
				562,120 ⁽³⁾		2058
466,400					1,000	2047
88,011					50	2047
		538,000			100	2047
99,696	32,104				1,238	2047
		47,352				2047
1,609,299	884,300	1,544,615	57,965	3,771,464	4,332	
						2052
						2083/2088/2090
						2063
141,331						2052

項目明細 — 中國內地主要物業項目

序號	地區	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	總樓面面積總額 (平方米)
發展中將完成／持作發展物業					
1	北京	北京新景家園餘下各期	合營企業	70%	22,561
		北京新景商務樓			39,653
2	北京	北京新裕家園餘下各期	合營企業	70%	605,600
		北京新裕商務樓			89,620
3	北京	北京于庄項目二期	附屬公司	75%	101,616
4	廊坊	廊坊新世界中心A區	附屬公司	100%	162,572
		廊坊新世界中心C2區			71,741
5	廊坊	廊坊新世界花園一區	附屬公司	100%	120,785
		廊坊新世界花園二區			96,547
6	濟南	濟南新世界陽光花園部份	附屬公司	100%	78,144
7	瀋陽	瀋陽新世界花園一期西區A	附屬公司	100%	53,434
		瀋陽新世界花園二期D1			348,409
		瀋陽新世界花園二期D2			302,596
		瀋陽新世界花園餘下各期			849,280
8	瀋陽	瀋陽新世界中心一博覽館	附屬公司	100%	120,119
		瀋陽新世界中心一期及二期			896,690
		瀋陽新世界中心餘下各期			228,359
9	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%	96,026
10	鞍山	鞍山新世界花園三期B	附屬公司	100%	140,529
		鞍山新世界花園餘下各期			580,041
11	武漢	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	140,967
12	武漢	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	338,323
13	武漢	武漢時代•新世界一期	附屬公司	100%	308,251
		武漢時代•新世界二期			361,195
14	長沙	長沙新城新世界三期B	附屬公司	48%	124,089
		長沙新城新世界四期			529,251
15	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期B	附屬公司	100%	18,932
		益陽新世界梓山湖畔一期D			14,363
		益陽新世界梓山湖畔一期E			22,310
		益陽新世界梓山湖畔一期F			19,827
		益陽新世界梓山湖畔一期G			12,898
		益陽新世界梓山湖畔二期			216,859
		益陽新世界梓山湖畔餘下各期			186,875
16	廣州	廣州東逸花園五期	附屬公司	100%	26,128
17	廣州	廣州逸彩庭園三期餘下部份	附屬公司	100%	477,015
		廣州逸彩庭園餘下各期			357,400
18	廣州	廣州嶺南新世界三期B	附屬公司	100%	84,957
		廣州嶺南新世界五期A			282,331
		廣州嶺南新世界五期B			48,591
		廣州嶺南新世界餘下各期			121,430
19	佛山	廣佛新世界莊園二期(CF19B)	附屬公司	85%	85,646
		廣佛新世界莊園二期(CF20)			132,737
		廣佛新世界莊園三期(CF27A)			35,065
		廣佛新世界莊園三期(CF29)			140,948
		廣佛新世界莊園餘下各期			1,141,481
20	惠州	惠州長湖苑四期	合營企業	63%	93,969
21	寧波	寧波新世界廣場一期	合營企業	49%	290,006
		寧波新世界廣場餘下各期			311,118
22	揚州	揚州鳳凰水街	附屬公司	80%	54,100
總計(發展中將完成／持作發展物業)					10,981,384

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計落成日期
	2,223	12,629		7,709	規劃中	待定
	16,531	8,052		15,070	規劃中	待定
251,000	99,800	135,100		119,700	規劃中	待定
	60,925			28,695	規劃中	待定
101,616					在建中	2017年6月
27,555	52,505		46,951	35,561	在建中	2017年1月
56,420	437			14,884	在建中	2017年1月
89,615	5,722			25,448	在建中	2017年2月
65,625	7,264			23,658	在建中	2017年5月
	2,604	31,695	18,729	25,116	在建中	2017年5月
	5,471	38,435		9,528	在建中	2016年9月
247,123	8,492			92,794	在建中	2016年12月
208,851	7,097			86,648	在建中	2017年12月
533,784	50,211			265,285	規劃中	待定
				120,119	在建中	2016年9月
307,036	331,775		132,418	125,461	在建中	2016年12月
		228,359			規劃中	待定
	25,266	51,406		19,354	規劃中	待定
87,530	13,268			39,731	在建中	2017年6月
454,041	30,000			96,000	規劃中	待定
	32,294	59,432		49,241	在建中	2018年2月
	49,372	132,269	62,268	94,414	在建中	2017年3月
238,805				69,446	在建中	2018年3月
	26,000	250,000		85,195	已規劃	2020年6月
64,969	27,843			31,277	在建中	2017年12月
374,140	20,071			135,040	規劃中	待定
				3,393	在建中	2016年12月
				2,521	規劃中	2017年8月
	15,927			3,497	規劃中	2017年10月
	16,494			3,333	規劃中	2018年5月
	10,484			2,414	規劃中	2018年11月
114,703	67,932			34,224	規劃中	2019年6月
138,305				48,570	規劃中	待定
22,940				3,188	在建中	2017年6月
381,929	6,067			89,019	在建中	2017年4月
318,813	38,587				已規劃	待定
	5,047		63,494	16,416	在建中	2018年4月
128,298	78,183			75,850	在建中	2018年7月
42,369				6,222	已規劃	2019年12月
87,339	25,033			9,058	規劃中	待定
48,894				36,752	在建中	2016年12月
132,737					在建中	2017年11月
23,040				12,025	在建中	2018年6月
70,868				70,080	在建中	2018年9月
802,512			86,869	252,100	規劃中	待定
62,329	7,440			24,200	規劃中	待定
137,652	43,760	69,386		39,208	在建中	2018年11月
	95,801	135,580	37,717	42,020	規劃中	待定
	11,500		19,600	23,000	規劃中	2018年10月
5,691,124	1,257,407	1,152,343	468,046	2,412,464		

項目明細 — 中國內地主要物業項目(續)

序號	地區	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	總樓面面積總額 (平方米)
已落成投資物業項目					
23	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%	94,188
24	北京	北京新世界中心二期	合營企業	70%	73,392
25	北京	北京正仁大廈	合營企業	70%	16,415
26	北京	北京新世界家園	合營企業	70%	34,544
		北京新陽商務樓			3,439
		北京新成文化大廈			8,051
27	北京	北京新怡家園	合營企業	70%	52,358
1a	北京	北京新景家園	合營企業	70%	11,398
2a	北京	北京新裕家園	合營企業	70%	24,800
28	北京	北京新康家園	合營企業	70%	39,910
29	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	62,286
30	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%	96,181
31	天津	天津新世界花園	附屬公司	100%	7,395
32	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%	25,661
6a	濟南	濟南新世界陽光花園	附屬公司	100%	19,185
7a	瀋陽	瀋陽新世界花園	附屬公司	100%	291,693
9a	瀋陽	瀋陽新世界商業中心	附屬公司	100%	9,473
10a	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	101,153
33	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%	69,196
34	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%	48,982
35	上海	上海香港新世界大廈	合營企業	50%	130,385
36	上海	上海華美達廣場	附屬公司	100%	34,340
37	上海	上海九州商場	附屬公司	100%	129
38	武漢	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	121,828
		武漢新世界國貿大廈二座			10,005
11a	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%	76,164
		武漢新世界中心	合營企業	60%	6,202
39	武漢	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	20,947
12a	武漢	武漢光谷新世界	附屬公司	100%	362
14a	長沙	長沙新城新世界一期	附屬公司	48%	5,667
40	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%	52,794
16a	廣州	廣州東逸花園	附屬公司	100%	12,065
41	廣州	廣州東方新世界花園	附屬公司	100%	28,806
42	廣州	廣州凱旋新世界	附屬公司	91%	64,320
17a	廣州	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	60,979
18a	廣州	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	92,315
43	廣州	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%	22,438
44	廣州	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%	81,549
45	深圳	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	38,925
46	深圳	深圳新世界名鑄	附屬公司	100%	8,017
47	順德	順德新世界中心	合營企業	42%	48,517
48	肇慶	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,150
20a	惠州	惠州長湖苑	合營企業	63%	27,375
49	海口	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	4,389
4a	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	7,016
50	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%	86,060
19a	佛山	廣佛新世界莊園CF19A	附屬公司	85%	24,606
小計					2,171,050

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
	74,232			19,956
	46,378			27,014
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				52,358
				11,398
	3,603			21,197
	11,725			28,185
	40,286			22,000
	78,283	6,614		11,284
				7,395
	25,661			
	7,676			11,509
	10,584			281,109
				9,473
	4,789			96,364
	49,413			19,783
	27,067			21,915
	35,474	80,549		14,362
	20,743			13,597
	129			
		104,556		17,272
		10,005		
	45,766	2,504		27,894
		563		5,639
	10,367			10,580
	362			
	386			5,281
	41,712			11,082
	8,221			3,844
	21,787			7,019
29,868	14,541			19,911
	23,752			37,227
22,112	15,708			54,495
				22,438
	22,886			58,663
				38,925
				8,017
	33,577			14,940
	15,062			88
	354			27,021
				4,389
	7,016			
	37,775	48,285		
11,039				13,567
63,019	735,315	253,076	-	1,119,640

項目明細 — 中國內地主要物業項目(續)

序號	地區	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	總樓面面積總額 (平方米)
已落成酒店物業					
50	北京	北京貝爾特酒店	合營企業	55%	23,988
51	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%	53,998
52	大連	大連新世界酒店	附屬公司	100%	53,248
53	上海	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
54	上海	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
55	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%	29,411
56	順德	順德新世界酒店	合營企業	33%	36,524
小計					257,464
總計(已落成投資及酒店物業)					2,428,514

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
			23,988	
			53,998	
			53,248	
			46,942	
			13,353	
			29,411	
			36,524	
-	-	-	257,464	-
63,019	735,315	253,076	257,464	1,119,640

項目明細 — 基建項目

編號	項目名稱	總長度	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 ⁽¹⁾
道路						
R1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.3	1/1994	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.0		2030
	第一段	8.6公里			12/1999	
	第二段	53.8公里			12/1999	
R3	京珠高速公路(廣珠北段)	27.0公里	CJV	15.0	12/2005	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.0		2031
	第一期	48.0公里			9/2002	
	第二期	5.4公里			9/2010	
R5	深圳惠州高速公路(惠州段)					
	高速公路	34.7公里	CJV	33.3	6/1993	2023
	公路	21.8公里	CJV	50.0	12/1997	2022
R6	廣州市東新高速公路	46.2公里	Equity	45.9	12/2010	2035
R7	廣州市南沙港快速路	72.4公里	Equity	22.5	12/2004	2030
R8	廣東聯合電子服務股份有限公司	不適用	Equity	2.0	1/2013	不適用
R9	杭州繞城公路	103.4公里	Equity	100.0	1/2005	2029
R10	玉林石南至大江口公路	30.0公里	CJV	60.0	1/1999	2024
R11	321線公路(梧州段)		CJV	52.0		2022
	第一期	8.7公里			3/1997	
	第二期	4.3公里			12/1998	
R12	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.0 ⁺	7/2000	2025
R13	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.0 ⁺	4/1999	2025
R14	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.0 ⁺	7/2000	2023
R15	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.0 ⁺	8/2000	2023
R16	唐津高速公路(天津北段)		CJV	60.0 [#]		2028
	第一段	43.5公里			12/1998	
	第二段	17.2公里			12/2000	
R17	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.5	6/1991	2018
總長度		650.7公里				

+ 自營運日期起計首12年的現金分配比率為90%，其後為60%

自營運日期起計首15年的現金分配比率為90%，其後為60%

項目明細 — 基建項目(續)

編號	項目名稱	處理能力／裝機容量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 ⁽¹⁾
環境						
E1	澳門水廠	每日 390,000 立方米	Equity	42.5	7/1985	2030
E2	中山坦洲水廠		Equity	29.0		2027
	第一期	每日 60,000 立方米			1/1994	
	第二期	每日 90,000 立方米			5/2007	
E3	中山大豐水廠		Equity	25.0		2020
	第一期	每日 200,000 立方米			4/1998	
	第二期	每日 300,000 立方米			11/2008	
E4	中山全祿水廠	每日 500,000 立方米	Equity	25.0	4/1998	2020
E5	保定水廠	每日 260,000 立方米	Equity	27.5	6/2000	2020
E6	鄭州水廠	每日 360,000 立方米	Equity	25.0	8/2001	2031
E7	盤錦水廠	每日 110,000 立方米	Equity	30.0	4/2002	2032
E8	昌圖水廠	每日 50,000 立方米	Equity	35.0	12/2000	2029
E9	大連長興島環境服務公司 污水(營運及管理^)	每日 40,000 立方米	Equity	47.5	6/2010	2040
E10	上海星火水廠	每日 100,000 立方米	Equity	25.0	1/2002	2031
E11	上海化學工業區水處理廠 污水 工業用水 脫鹽水	每日 50,000 立方米 每日 200,000 立方米 每日 4,800 立方米	Equity	25.0	4/2005 4/2005 2/2008	2052
E12	中法水務環境技術諮詢公司 污水(營運及管理^)	每日 10,000 立方米	Equity	50.0	10/2009	2039
E13	青島水廠		Equity	25.0		2027
	第一期	每日 543,000 立方米			8/2002	
	第二期	每日 183,000 立方米			9/2006	
E14	青島董家口污水廠	每日 13,200 立方米	Equity	16.3	1/2016	2042
E15	三亞水廠		Equity	25.0		2033
	第一期	每日 235,000 立方米			1/2004	
	第二期	每日 75,000 立方米			2017 上半年 (預計)	
E16	南昌水廠		Equity	25.0		2023
	第一期	每日 50,000 立方米			1/1996	
	第二期	每日 50,000 立方米			9/2008	
E17	成都雙流大一水務公司 污水 污水(營運及管理^)	每日 19,800 立方米 每日 15,350 立方米	Equity	32.5	2/2012 1/2010	2043
E18	成都崇州大一污水廠	每日 40,000 立方米	Equity	32.5	4/2008	2039
E19	四川水務基金	不適用	Equity	17.5	11/2014	2019
E20	重慶水廠		Equity	27.7		2052
	第一期	每日 380,000 立方米			11/2002	
	第二期	每日 160,000 立方米			7/2006	
	第三期	每日 200,000 立方米			7/2011	
	第四期	每日 200,000 立方米			7/2015	
E21	重慶唐家沱污水廠		Equity	28.1		2036
	第一期	每日 300,000 立方米			1/2007	
	第二期	每日 100,000 立方米			1/2015	

^ 營運及管理即營運及管理諮詢服務

項目明細 — 基建項目(續)

編號	項目名稱	處理能力／裝機容量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 ⁽¹⁾
環境						
E22	重慶建設公司 污泥處理	每日 240 噸	Equity	20.3*	2016 下半年 (預計)	2038
E23	重慶長壽化學工業區水處理廠 污水 工業用水	每日 40,000 立方米 每日 120,000 立方米	Equity	25.3	3/2010 3/2010	2055
E24	重慶環保研發中心	不適用	Equity	15.6	11/2013	2043
E25	武漢化工區水處理廠 污水 工業用水	每日 10,000 立方米 每日 50,000 立方米	Equity	21.5	12/2013 9/2013	2041
E26	天津芥園水廠	每日 500,000 立方米	Equity	50.0	8/2002	2022
E27	塘沽水廠	每日 310,000 立方米	Equity	24.5	4/2005	2034
E28	新昌水廠	每日 100,000 立方米	Equity	25.0	3/2002	2032
E29	常熟水廠 第一期 第二期	每日 675,000 立方米 每日 200,000 立方米	Equity	24.5	9/1984 11/2012	2036
E30	常熟污水廠 污水(營運及管理 [^])	每日 100,000 立方米	Equity	24.5	3/2015	2036
E31	江蘇水務公司 飲用水 污水	每日 350,000 立方米 每日 300,000 立方米	Equity	25.0	10/2007# 10/2007#	2037
E32	蘇州工業園污泥處理廠 第一期 第二期	每日 300 噸 每日 300 噸	Equity	24.5	5/2011 7/2016	2039
E33	揚州污泥處理廠	每日 300 噸	Equity	10.4	5/2016	2044
E34	蘇州相城污泥處理廠	每日 200 噸	Equity	12.5	2017 下半年 (預計)	2046
E35	中法技術方案公司		Equity	50.0	10/2013	不適用
E36	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500 萬立方米	Equity	47.0	6/1995	2045
E37	上海化學工業區廢料焚化處理廠 第一期 第二期	每年 60,000 噸 每年 60,000 噸	Equity	10.0	8/2006 2016 下半年 (預計)	2053
E38	重慶德潤環境有限公司	不適用	Equity	12.6	10/2014#	不適用
E39	重慶四聯光電科技有限公司	不適用	EJV	20.0	7/2008	不適用
E40	珠江電廠 — 第一期	600 兆瓦	EJV	50.0	1/1994	2017
E41	珠江電廠 — 第二期	620 兆瓦	EJV	25.0	4/1996	2020
E42	成都金堂電廠	1,200 兆瓦	Equity	35.0	6/2007	2040
E43	廣州燃料公司 煤碼頭	每年 700 萬噸	EJV	35.0	1/2008	2033
	食水及工業用水處理	每日 7,001,000 立方米				
	脫鹽水	每日 4,800 立方米				
	污水處理	每日 1,038,350 立方米				
	污泥處理	每日 1,340 噸				
	廢物處理	每年 120,000 噸				
	垃圾堆填	3,500 萬立方米				
	發電廠裝機容量	2,420 兆瓦				
	煤碼頭設計卸煤量	每年 700 萬噸				

[^] 營運及管理即營運及管理諮詢服務

[#] 成立日期

^{*} 為整合在重慶的水務項目，新創建於重慶建設公司的權益於 2016 年 9 月已被注入到重慶唐家沱污水廠內

項目明細 — 基建項目(續)

編號	項目名稱	處理能力／可租用面積	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 ⁽¹⁾
物流						
L1	中鐵聯合國際集裝箱有限公司	樞紐性鐵路 集裝箱中心站網絡	EJV	30.0	昆明：1/2008 重慶：12/2009 成都：3/2010 鄭州：4/2010 大連：7/2010 青島：8/2010 武漢：8/2010 西安：12/2010	2057
L2	亞洲貨櫃物流中心	590萬平方呎 可租用面積	Equity	56.0	第一期：2/1987 第二期：3/1988 第三期：2/1992 第四期：1/1994 第五期：11/1994	2047
L3	新創建葵涌物流中心	92萬平方呎可租用面積	Equity	100.0 [#]	12/2011	2058
L4	廈門集裝箱碼頭集團有限公司	每年910萬個標準箱	EJV	20.0	12/2013	2063
L5	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	Equity	24.5	1/1999	2027
L6	天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	每年150萬個標準箱	EJV	18.0	11/2005	2035

編號	項目名稱	設施／飛機數量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	預計／實際 營運日期	屆滿年期 ⁽¹⁾
航空						
A1	北京首都國際機場股份有限公司	三條跑道及三座航站樓 (總建築面積： 141萬平方米)	Equity	10.4	10/1999 ^{##}	不適用
A2	Goshawk Aviation Limited	飛機數量：68架	Equity	40.0	10/2013 ^{##}	不適用
A3	Bauhinia Aviation Capital Limited	不適用	Equity	40.0	3/2016 ^{##}	不適用

於2016年8月31日完成出售新創建葵涌物流中心之權益

成立日期

附註：

(1) 項目或合營企業屆滿日期

CJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)

Equity = 股份

詞彙釋義

普通詞彙

歐元	指	歐元區法定貨幣
財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展及其附屬公司
HIBOR	指	香港銀行同業拆息
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
香港聯交所或聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
中國大陸或中國內地	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣(只適用於此年報內))
港鐵	指	香港鐵路
新世界或新世界發展或本公司	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
中國	指	中華人民共和國
人民幣	指	中國法定貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣

財務詞彙

EBITDA	指	營業溢利並未扣除折舊及攤銷，投資物業公平值變動及其他收益淨值，和已扣除外幣兌換差額淨值
負債比率	指	債務淨額除以總權益
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
JV	指	合營企業
全外資，WFOE	指	外商獨資經營企業

量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特，相等於1,000千瓦
標準箱	指	長度為20呎之集裝箱計量單位

英文版

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

© 新世界發展有限公司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。