



The Artisanal Movement

WE CREATE, WE ARE ARTISANS!

中期報告
2016/2017



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



目錄

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



財務摘要

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收入	26,639.4	33,778.2
分部業績總額，包括應佔合營企業及聯營公司之業績 ⁽¹⁾	7,742.2	7,422.3
其他收益／(虧損)：淨值	637.9	(163.5)
投資物業公平值變動	346.0	36.7
本公司股東應佔溢利	4,335.7	3,300.0
基本溢利	5,001.3	3,281.4
	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
現金及銀行存款	68,206.3	55,170.8
債務淨額 ⁽²⁾	73,050.2	77,048.8
總權益	212,474.3	200,895.3
負債比率 ⁽³⁾	34.4%	38.4%

(1) 不包括合營企業及聯營公司除稅後之投資物業公平值變動

(2) 指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及應付票據減現金及銀行存款

(3) 指債務淨額除以總權益

主席報告書

各位股東：

世界形勢複雜多變，國際格局調整加快。環球貿易表現反覆、地緣政治風險升溫、民粹與保護主義抬頭等，均為全球發展前景增加不明朗因素。自1997年亞洲金融危機發生以來，不同形式的政治與經濟問題，深刻地改變了傳統經濟及社會周期的運行規律，周期時間短且起伏大，形勢瞬息萬變。

中國第一部編年體史書《春秋左傳》中提到，「居安思危，思則有備，有備無患」，指出人處於安樂的時候，要時刻警惕危險可能會隨時出現，周詳安排和慎密反思，事先已作準備，即可免除後患。在這個風高浪急的新時代，這種思維正是企業家如何延續企業及管治命脈的不二法門。

國家主席習近平說過「天上不會掉餡餅，努力奮鬥才能夢想成真」，在企業的發展立場，新世界集團一直以來也全力以赴，為顧客提供優質服務及產品體驗，努力為持份者爭取最佳表現。在奮勇前進的同時，我們亦會密切留意時局，因應存在的風險謹慎地適時調整策略，以確保本集團的可持續性。

在現今動盪的世界經濟中，中國經濟的表現依然穩健。中央政府積極實踐並推行新發展理念，加快全面建成富裕社會進程，推動經濟增長繼續走在世界前列。以新思維所推展的「一帶一路」建設快速推進，亞洲基礎設施投資銀行亦正式營運，為全球經濟提供新動力，香港亦因而受惠。

本集團對國家及香港的發展前景充滿無比信心，對大中華的業務發展極為重視。應對業務發展的形勢，本集團已經落實並執行了一系列針對內部架構及資源優化的管理策略，比如早前私有化新世界中國地產就是最佳例子，讓本集團有更大的彈性及更強的財政實力以迎接中國內地的龐大機遇。

本集團財政狀況穩健，在香港會繼續透過不同途徑補充土地儲備，為香港物業發展注入新動力；作為本集團在中國內地的物業發展與投資旗艦，新世界中國地產將繼續加強發展重點及具優厚潛力的地產項目。

縱使市場預期2017年世界將面臨更多突出矛盾和挑戰，新世界集團仍抱著樂觀務實的態度，以靈活的手腕提升中國內地及香港的地產業務表現，並積極尋找架構改善及資源優化的空間，增強不同業務板塊的協同效應，做好新世界品牌，為公司與持份者創造價值。

主席

鄭家純博士

香港，2017年2月22日

執行副主席報告書

業務回顧

於2017財政年度上半年，本集團錄得收入266億3,940萬港元。本公司股東應佔溢利43億3,570萬港元，上升31.4%。本集團的基本溢利為50億130萬港元，上升52.4%。

香港物業發展

經歷了2016年上半年的環球金融市場動盪，在穩定的本地剛性需求支持下，香港一手住宅市場在2016年第三季開始重拾動力，個別具備良好校網及生活配套之項目，深受置業者追捧。根據香港差餉物業估價署的數據，2016年第三季的一手私人住宅成交量合共6,244宗，總值54,912百萬港元，分別按年上升79.0%及41.4%。

香港特區政府有感住宅市場持續熾熱，為了令樓市有更健康的發展，於2016年11月5日將非首次置業人士的住宅物業交易印花稅率劃一調高至15%。這是香港特區政府自2010年10月以來，第四次就住宅物業交易印花稅率進行調整。

然而，新政策推出後一手住宅成交並未出現市場原先預期的重大調整，單計2016年11月的一手住宅成交量，按年增加110.9%，主要是由於新措施增加了原先擁有物業人士的換樓成本，減低了該群眾的換樓意欲，令二手住宅市場可供出售的項目數量減少，促使一眾原先經已在市場的準買家轉移至價格更具競爭力的一手住宅市場。

此外，經歷了過去一段時間的樓市政策及樓價升浪，部份潛在買家普遍認為繼續觀望只會進一步削弱自己的置業本錢，因而催化了入市的意欲。人民幣進一步貶值，更刺激了部份中國內地置業者來港置業的需求。

2016年12月15日，美國聯儲局宣佈加息四分之一厘，是自2006年中以來的第二次，當局亦預期2017年將加息三次以配合美國經濟發展形勢及貨幣政策進一步正常化。美國進入加息周期已是不爭事實。然而，市場普遍認為香港加息步伐也會因應本港金融體制的實際情況有序地調節。事實上，加息一方面反映了置業成本上升，但另一方面亦反映經濟好轉，置業者的供樓能力相對提升，預期供款佔入息比率仍會保持於健康水平。

於回顧期內，本集團香港物業發展收入包括合作發展項目的收益為56億840萬港元，分部貢獻為16億100萬港元。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旺角「SKYPARK」和馬鞍山「迎海•御峰」，及於過往財政年度落成之項目的住宅單位。

本集團一直致力以The Artisanal Movement的工匠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體驗。於2017年1月，本集團推出全新住宅項目荃灣「柏傲灣」，獲得空前成功。

本集團與國際級超級遊艇設計師Philippe Briand首度在香港跨界構思，精心打造別出心裁的超級遊艇式住客會所「BLUE PAVILION」，以回應市場對居住品味的追求。項目由兩座組成，合共提供983個住宅單位，項目首批推出的400個住宅單位於開售當日迅速售罄，銷售表現理想。

於回顧期內，本集團香港的應佔物業合同銷售為47億2,750萬港元。若包括在2017年1月推出的荃灣「柏傲灣」，截至2017年2月中，本集團於香港的應佔物業合同銷售已超過2017財政年度的100億港元銷售目標。

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，以具彈性的產品組合，回應市場需要及客戶聲音。其中，位於清水灣豪宅地段的「傲瀧」提供680個住宅單位，是本集團PAVILIA系列的其中一個大型住宅項目，當中包含多種戶型以供選擇。

除上述項目外，本集團亦計劃推出西營盤的「ARTISAN HOUSE」(前稱西源里項目)、屯門鄉事會路項目、元朗「柏巒」及唐人新村項目。

香港土地儲備

香港土地儲備方面，本集團的政策是透過多元化的渠道補充香港土地儲備，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，為未來提供穩定的發展資源。於2016年12月31日，本集團持有應佔總樓面面積約900萬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500萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約1,760萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
中西區	347,367
東區	716,820
油尖旺區、九龍城區、觀塘區、深水埗區和黃大仙區	4,212,256
荃灣區、元朗區及屯門區	742,893
沙田區及西貢區	2,836,339
離島區	107,920
總計	8,963,595*

* 加入了於2017年2月購入的九龍長沙灣瓊林街項目、總樓面面積997,839平方呎後，本集團土地儲備的應佔總樓面面積增加至約996萬平方呎

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	13,111,239	12,108,681
粉嶺區	2,635,131	2,287,868
沙田區及大埔區	1,975,527	1,975,527
西貢區	1,357,901	1,160,794
屯門區	28,260	28,260
總計	19,108,058	17,561,130

2017年2月15日，本集團成功投得九龍長沙灣瓊林街新九龍內地段第6505號之商貿用地。項目最高總樓面面積約997,800平方呎，指定作非住宅用途。項目計劃興建兩座甲級寫字樓，及在基座部份提供商業零售樓面。

本集團一直積極進行具規模的舊樓收購作重建之用。本集團佔35%權益、屬合作發展的中半山西摩道4A-4P號之舊樓重建項目之收購程序於回顧期內完成，本集團應佔總樓面面積約165,300平方呎。

本集團佔100%權益的九龍長沙灣東京街27-29號之項目，其由工業用途改為商住用途之補地價於回顧期內完成。項目最高的總樓面面積約232,800平方呎，其中住宅總樓面面積約194,000平方呎。

至於另一個本集團佔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，目前正根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，預計2017年第二季完成。預計未來重建後之應佔住宅總樓面面積約43,600平方呎。

另外，本集團於回顧期內增加了三個位於觀塘駿業街及新蒲崗六合街用作工業物業發展之項目，合共提供約262,400平方呎的應佔總樓面面積。

香港物業租賃

2016年香港核心商業區優質寫字樓的租賃表現，受到空置率低企、內地企業進駐香港及缺乏新供應等多種因素而持續增長。於2016年12月，中環、尖沙咀、灣仔及港島東的空置率介乎1.7%至2.7%的低水平。面對核心商業區及非核心商業區寫字樓租金差距日益擴大，部份企業基於租金壓力計劃搬遷或把業務擴展至中環以外地區，然而，內地企業對於核心地段的優質物業趨之若鶩，加上深港通開通進一步刺激內地金融服務公司對中環寫字樓的需求，對區內的租賃表現提供了良好的支撐。

受到內地訪港旅客減少及消費模式改變所影響，香港零售市場於2016年仍處於調整階段。根據政府統計署截至2016年11月的數據，雖然香港零售業銷售額已連續21個月下跌，但有關跌幅已有所收窄，情況改善主要是由於大部份業主於過去一段時間積極優化商戶組合，以一般奢侈品、特色餐飲及商舖購物體驗等針對性的運營策略吸引消費群，一改過往對高檔消費品銷售的依賴。此外，店舖整合及重整資源分配已成為各大品牌今、明兩年的主要策略，具人流保證的商場較街舖更具競爭力。

於回顧期內，本集團在香港之租金收入總額7億7,890萬港元。若剔除於回顧期內合約屆滿的麥當奴道二號及若干面積已被出售的九龍灣其士商業中心之影響，本集團在香港之租金收入按年上升5.5%，主要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，出租率於回顧期內達100%，每月平均客流量約140萬人次。作為國際高端的工匠手藝品牌，香港K11正引進更多嶄新的餐飲概念及首次登陸香港的品牌。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，受惠於核心地段的低空置率，出租率及租金表現理想。至於位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，發展進度良好，符合原訂目標。

中國內地物業發展

2015年12月舉行的中央經濟工作會議明確「去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板」是2016年經濟工作的五大任務，在政策方向引導下，大部份內地發展商於2016年也積極推展銷售步伐，以加快資金回籠。另一方面，剛性置業需求仍舊強烈，加上人民幣貶值及2016年初環球股市波動，令固定資產投資成為投資首選。供需對應因而激起了樓市興旺，其中，主要城市的表現相對突出，價量齊升的情況再次出現。

據國家統計局的數據，2016年1月至9月，房地產投資累計增長5.8%，商品住宅銷售以總樓面面積計及銷售額累計增長分別為27.1%及43.2%。中央政府自2016年第三季度末，先後在20多個城市推出了不同程度的市場調控，通過限購、限貸等方式抑制市場的過熱氣氛。

2016年12月舉行的中央經濟工作會議提出了「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，並明確綜合運用金融、土地、稅務、投資、立法等手段，加快研究建立符合國情、適應市場規律的基礎性制度和長效機制，以防止樓市出現大起大落。市場預期政策仍會主導樓市發展節奏，相信2017年樓市仍會以穩為主調，以達到樓市平穩性、居住性、區域平均性目標。

新世界發展對新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）提出的私有化要約於回顧期內順利完成。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，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中國內地所有物業項目。

於回顧期內，內地物業發展收入包括合作發展項目的收益為74億1,120萬港元，分部業績為26億5,640萬港元。內地物業發展入賬貢獻主要來自位於深圳、廣州、瀋陽及肇慶等項目銷售。2016年7月至12月中國內地整體物業合同銷售總樓面面積達到654,074萬平方米，總銷售金額為人民幣127億8,600萬元。

預計於2017財政年度，在中國內地預計落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為797,980平方米。

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，新世界中國地產對中國內地的業務發展極為重視，在新管理團隊的帶領下，將加強充滿發展潛力的重點物業項目投資。

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 (平方米)
廣佛新世界莊園	49,074	—	49,074
北京于庄項目	127,664	—	127,664
瀋陽新世界花園	231,406	40,061	271,467
廊坊新世界中心	56,594	21,688	78,282
廊坊新世界花園	89,615	31,170	120,785
武漢光谷新世界	—	34,859	34,859
益陽新世界梓山湖畔	15,033	—	15,033
鞍山新世界花園	87,530	13,286	100,816
總計	656,916	141,064	797,980

2016年8月，本集團與周大福企業有限公司(「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%權益的合作發展項目公司負責。

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。本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平方米的總樓面面積，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。

本集團繼2016年8月成功奪得深圳市前海中心金融商務區桂灣片區商業地塊後，本集團再次獲得位於主要城市上佳地段的重要項目。2016年12月8日，本集團與招商局蛇口工業區控股股份有限公司對深圳市太子灣共四塊優質土地的發展進行合作安排。

四塊優質土地的總佔地面積約94,000平方米，獲批總樓面面積總額約380,000平方米，其中兩塊本集團權益佔51%的土地合共總樓面面積約220,000平方米，將用作發展持作長期投資的商用物業；至於餘下兩塊本集團權益佔49%的土地合共總樓面面積約160,000平方米，將用作發展持作銷售的商業、辦公、服務式公寓物業。

項目坐落於作為深圳市前海蛇口自貿區高起點規劃的太子灣，地段擁有成熟完善配套的區域，深度融合「一帶一路」國家戰略和世界級郵輪母港概念，並將發展為深圳通連香港、走向世界的海上門戶，以實現深圳西部現代服務業快速發展，提升深圳乃至粵港澳城市國際化。

中國內地物業租賃

中國內地消費結構逐步向享受型調整，新中產與年輕人的生活方式與消費經驗，衍生了更細化的消費需求，這一點正改變著中國內地商業地產的營商環境，各大品牌以至業主積極改變傳統的商業模式以應對正急速轉變的零售市場。

面對網上平台的挑戰，主題體驗活動作為近年商場用作號召及聚集人流以拉動消費的主要策略。此外，娛樂與餐飲的體驗配套進一步提升，也成為業主們爭奪市場主導的重要環節。以上海為例，多個商場正進行業態及品牌組合調整以優化營運表現，而在2016年新開業的購物中心，以中端定位更成為主流趨勢。

將藝術、文化、時尚與設計的力量有機融合的上海K11，優化了本集團旗艦項目上海香港新世界大廈之租賃表現，於回顧期內，每月平均客流量超過80萬人次。其中，在2016年第三季度舉行的全球首個結合經典包袋與當代藝術跨界合作的年度大展《BAGISM包•當代》，展覽攜300餘件跨越400年歷史的包袋及15位當代藝術家的作品，為公眾帶來一場跨越國度及跨時代的時尚藝術之旅。

華中主要的超甲級寫字樓，武漢新世界國貿大廈租賃貢獻穩固。至於位於廣州珠江新城的豪華服務式公寓「廣粵公館」，高端的住戶群繼續貢獻強勁的租金收入。此外，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，第二期約12,000平方米亦於2016年12月隆重開幕。

酒店營運

香港旅遊業表現受到「一周一行」措施發揮效應及中國內地客群旅遊與消費模式的轉變，整體訪港人數自2015年開始出現調整。踏入2016年第四季，有關數字逐步改善。

據香港旅遊發展局的數據，2016年10月至12月的整體訪港人數按年上升0.4%，其中，過夜旅客人數在長途地區市場及不包括中國內地的短途地區市場的持續支持下按年上升2.4%。

香港針對商務客群及高端客戶的甲級高價酒店，受惠於區內經濟活動頻繁及顧客忠誠計劃所產生的拉動力，加上市場新增供應有限，因此表現相對穩固。

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。於回顧期內，已完成客房裝修的香港君悅酒店平均入住率大幅提升至77.5%，平均客房價維持於理想水平。至於毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店繼續受惠於會展活動的持續增長，平均入住率增長至83.1%。此外，位於九龍核心地段的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧期內的入住率平均達92.3%。

於2016年12月31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。

基建與服務

於回顧期內，新創建集團有限公司(「新創建」)錄得股東應佔溢利26億10萬港元，增長10.4%。

儘管人民幣貶值造成影響，受道路營運的自然增長及杭州繞城公路自2016年1月成為新創建全資附屬公司作出的貢獻增加所帶動，基建業務錄得增長。服務業務的貢獻亦錄得增加，主要由於建築業務穩健增長及策略性投資業績改善。

來自道路營運的貢獻進一步提升。受中國內地持續城镇化帶動客車增長所支持，新創建道路組合的交通流量於本期間上升12%。

於回顧期內，中鐵聯合國際集裝箱有限公司的貢獻持續錄得增長。受惠於2015年1月推出集裝箱批量快運服務，其處理量於本期間迅速增加34%至131.1萬個標準箱。

憑藉對商務飛機租賃業務在全球化趨勢和空運需求日益增加下的長遠前景的信心，Goshawk Aviation Limited繼續專注經營年輕、新型且具市場需求的商務飛機。機隊規模由2016年6月30日的68架飛機增至2016年12月31日的76架飛機，管理資產達30億美元。

此外，新創建與周大福企業及Aviation Capital Group Corp.組成的合營企業Bauhinia Aviation Capital Limited之第二個商務飛機租賃平台已開始營運，於2016年12月31日機隊規模共四架飛機。

SUEZ NWS Limited(「SNL」)的整體水務及污水處理收入增長7%。SNL的重組已告完成，新創建憑藉與蘇伊士更鞏固的合作關係，將把握香港、中國內地、澳門及台灣廣泛的環境業務增長機遇。

新創建擁有40%權益位於黃竹坑的港怡醫院將於2017年3月開業，現正進行最後籌備工作。新醫院設有500張病床，將提供全方位的醫療服務，而招聘醫生、護士及醫護專業人員的工作正順利進展。

於回顧期內，香港會議展覽中心舉辦了560項活動，錄得約370萬參觀人次。此外，新創建以具競爭力的標價，於期內成功奪得繼續在港鐵紅磡站、羅湖站及落馬洲站經營免稅店五年的特許權，直至2022年。

建築業務於回顧期內的貢獻穩健增長。於2016年12月31日，建築業務的手頭合約總值約為737億港元，而有待完成的項目總額約為399億港元。

Tricor Holdings Limited (「Tricor」)的企業服務業務於期內表現平穩。如先前所公佈，新創建出售於Tricor的全部權益預期將於2017年首季度完成，預計新創建將確認約9億港元的溢利。

於2017年1月23日，新創建出售其於新礦資源有限公司的20%權益，將其持股量減至15.5%。

百貨

互聯網和移動裝置的普及改變了時下消費者的購物模式，與此同時，工資及租金成本上漲等因素，促使實體零售企業進行果斷變革，務求在競爭激烈的市場中達至長遠穩定的發展。

於回顧期內，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)錄得股東應佔溢利9,280萬港元，上升55.1%。收入方面，以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的50.0%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的30.9%和18.7%；而餘下的0.4%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46.1%，其次為東區及中西區，分別佔總收入33.5%及20.4%。

於2016年12月31日，新世界百貨經營管理合共40家百貨店及兩家商場，遍佈中國內地22個城市，總樓面面積總額超過160萬平方米。

展望

儘管全球經濟表現在2016年下半年普遍好轉，不同經濟體發展步伐不一與地緣政治局勢加劇所牽動的不確定性，正進一步深化市場的下行風險。

美國總統換屆，白宮和國會六年來首次由一個黨派控制，市場預期美國財政政策將變得更為擴張，基礎設施和國防支出可能擴大，美國聯邦儲備局的加息週期亦會加快。

作為全球第一大經濟體，美國經濟表現進一步復甦或許會正面的拉動全球經濟表現，然而，市場現階段對新政府未來財政立法的具體內容，包括政府支出的淨增加幅度、聯邦赤字和美元幣值的影響仍不確定。

此外，潛在的保護主義措施也意味著美國經濟的改善將會對部份新興市場和一些低收入國家帶來壓力。而美國在國際政治舞臺及不同區域外交事務如中東事務、南海及北約等的態度，更影響著全球穩定。

歐洲方面，英國「脫歐」深化了當前歐元區成員國競爭實力差距過大的矛盾。個別主要成員國的疑歐派對「脫歐」的鼓動，引發不同國家政局不穩與政權更迭，不但加劇了歐盟前景的不確定性，亦影響了區域的和諧發展。

英國自2016年6月23日以公投通過脫離歐盟後，一直糾結於脫歐時間表及相關安排上，儘管英國首相文翠珊在2017年1月發表了自上任以來最詳細的「脫歐」策略，但市場普遍對於英國「硬脫歐」的進程、細節，以至對歐洲經濟整體發展前景之影響仍是充滿疑慮。

與此同時，作為歐盟的最大經濟體，德國的經濟展望亦受到英國脫歐、美國總統大選、國內民粹主義以及恐怖襲擊等綜合因素而蒙上陰影。

中國作為世界經濟發展的主要驅動力，面對自2013年國內生產總值略微下行的增速曲線，速度換擋、結構調整、動力轉換的「新常态」格局，是中國經濟步入新階段的背景，鑒於信貸繼續迅速擴張、企業債務情況、國有企業改革等仍有待全面調整，預期中央政府將繼續提供政策支持，以平衡今後出現急劇或破壞性減緩的風險。

國際貨幣基金組織在2017年1月發表的世界經濟展望最新預測以「轉變中的全球經濟形勢」為題，指出2017年如果美國或中國的政策刺激力度大於目前預計的水平，全球經濟活動的加速將更為強勁。該組織預期，世界產出將由2016年增長3.1%，上升至2017年的3.4%及2018年的3.6%。

香港經濟於2016年首三季按年增長1.4%，其中第三季進一步輕微加快，按年實質增幅為1.9%，預測2016年經濟增長為1.5%，基本符合香港特區政府早前全年增長1%-2%的預期。

香港作為國際金融中心，無可避免地會面對上述各種環球因素衝擊。市場預期，中國經濟表現及美國加息步伐，將會是2017年香港經濟展望的風向舵。

於回顧期內，本集團通過The Artisanal Movement，讓工匠精神展現於本集團不同層面的服務與產品，成績令人引以為傲。展望2017年，新世界集團會秉持積極樂觀的態度，以創新開放的思維迎接未來的機遇與挑戰。

香港物業銷售方面，多個揉合不同元素的匠心精巧住宅項目將會適時推出，承接著荃灣「柏傲灣」的氣勢，本集團積極籌劃清水灣「傲瀧」、元朗「柏巒」及唐人新村項目、西營盤「ARTISAN HOUSE」及屯門鄉事會路項目等項目之推售工作。

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，具良好防禦性的投資物業組合為本集團提供理想的經常性收入。作為本集團發展的催化劑，位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目正按照原訂計劃進行建造工程。

中國內地物業發展及租賃方面，本集團私有化新世界中國地產並進一步整合資源並加強中港兩地的協同效應，做好中國內地地產業務。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。

此外，K11創建了新的消費體驗及品牌價值，擴建多元化品牌零售版圖，並成功吸引了時下新消費模式下的主要消費群。未來K11品牌將進一步在中國內地擴展。

現實瞬息萬變，唯有適者生存。本集團將繼續廣納客戶意見，不斷提升服務及產品體驗，增強並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，2017年2月22日

簡明綜合收益表 — 未經審核

截至2016年12月31日止六個月

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收入	3	26,639.4	33,778.2
銷售成本		(17,156.3)	(23,708.9)
毛利		9,483.1	10,069.3
其他收入		254.6	71.1
其他收益／(虧損)·淨值		637.9	(163.5)
銷售及推廣費用		(784.5)	(806.5)
行政及其他營運費用		(3,343.0)	(3,893.5)
投資物業公平值變動		346.0	36.7
營業溢利	4	6,594.1	5,313.6
財務收入		856.5	435.4
財務費用		(1,096.0)	(744.7)
		6,354.6	5,004.3
應佔業績			
合營企業		1,084.0	863.0
聯營公司		387.3	376.7
除稅前溢利		7,825.9	6,244.0
稅項	5	(2,250.1)	(1,752.4)
本期溢利		5,575.8	4,491.6
應佔：			
本公司股東		4,335.7	3,300.0
永續資本證券持有人		129.3	—
非控股股東權益		1,110.8	1,191.6
		5,575.8	4,491.6
股息		1,258.8	1,204.7
每股盈利(港元)	6		
基本		0.46	0.37
攤薄		0.46	0.37

簡明綜合全面收益表 — 未經審核

截至2016年12月31日止六個月

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本期溢利	5,575.8	4,491.6
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
離職後福利責任重新計量	(9.4)	(0.3)
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	173.6	-
— 其中重估產生之遞延稅項	(0.6)	-
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	153.5	(633.9)
— 其中公平值變動產生之遞延稅項	-	(1.1)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(15.6)	(239.7)
出售附屬公司時撥回儲備	(320.9)	(4.2)
重組一家合營企業時撥回儲備	5.7	-
重新計量於一家合營企業的前期持有權益時撥回儲備	35.6	-
註銷一家附屬公司時撥回儲備	(15.3)	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(1,003.0)	(1,230.9)
現金流量對沖	248.5	(0.4)
匯兌差額	(4,319.7)	(2,827.1)
本期其他全面收益	(5,067.6)	(4,937.6)
本期全面收益總額	508.2	(446.0)
應佔：		
本公司股東	(79.9)	(96.7)
永續資本證券持有人	129.3	-
非控權股東權益	458.8	(349.3)
	508.2	(446.0)

簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

於2016年12月31日

	附註	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		89,469.3	86,597.0
物業、機器及設備		29,843.0	23,872.5
土地使用權		1,782.0	1,932.2
無形特許經營權	8	11,935.9	12,906.4
無形資產	9	3,294.8	2,702.3
合營企業權益		48,826.6	50,353.0
聯營公司權益		22,385.2	19,057.0
可供出售金融資產		9,939.7	10,079.2
持至到期日投資		43.6	42.9
按公平值透過損益列賬金融資產		718.9	695.1
衍生金融工具		98.9	81.4
持作發展物業		18,371.0	18,556.9
遞延稅項資產		843.5	684.9
其他非流動資產		11,938.0	5,610.1
		249,490.4	233,170.9
流動資產			
發展中物業		37,899.7	50,755.0
待售物業		32,479.1	21,163.2
存貨		789.7	665.7
應收賬及預付款	10	31,348.1	25,481.1
可供出售金融資產		—	1,799.8
按公平值透過損益列賬金融資產		0.1	0.1
衍生金融工具		58.8	19.3
有限制銀行存款		183.0	205.7
現金及銀行存款		68,023.3	54,965.1
		170,781.8	155,055.0
非流動資產列為待售資產	11	116.7	3,882.7
		170,898.5	158,937.7
總資產			
		420,388.9	392,108.6

	附註	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
權益			
股本	12	72,016.7	69,599.8
儲備		106,805.6	109,973.6
股東權益		178,822.3	179,573.4
永續資本證券		9,453.3	–
非控股股東權益		24,198.7	21,321.9
總權益		212,474.3	200,895.3
負債			
非流動負債			
長期借貸	13	125,195.2	114,842.4
遞延稅項負債		8,840.5	8,453.2
衍生金融工具		558.4	794.0
其他非流動負債		621.9	601.2
		135,216.0	124,690.8
流動負債			
應付賬及應付費用	14	46,432.4	38,190.9
長期借貸之即期部份	13	14,426.2	16,828.1
衍生金融工具		197.7	186.0
短期借貸	13	4,320.3	3,261.6
即期應付稅項		7,322.0	7,972.6
		72,698.6	66,439.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	11	–	83.3
		72,698.6	66,522.5
總負債		207,914.6	191,213.3
總權益及負債		420,388.9	392,108.6

簡明綜合權益變動表 — 未經審核

截至2016年12月31日止六個月

	股本	盈餘保留	其他儲備	股東權益	永續資本 證券	非控權 股東權益	總額
截至2016年12月31日止六個月	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2016年7月1日	69,599.8	101,296.6	8,677.0	179,573.4	-	21,321.9	200,895.3
全面收益							
本期溢利	-	4,335.7	-	4,335.7	129.3	1,110.8	5,575.8
其他全面收益							
離職後福利責任重新計量	-	(5.8)	-	(5.8)	-	(3.6)	(9.4)
可供出售金融資產公平值變動	-	-	168.2	168.2	-	(14.7)	153.5
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(9.6)	(9.6)	-	(6.0)	(15.6)
註銷一家附屬公司時撥回儲備	-	-	(9.4)	(9.4)	-	(5.9)	(15.3)
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	(320.9)	(320.9)	-	-	(320.9)
重組一家合營企業時撥回儲備	-	-	3.5	3.5	-	2.2	5.7
重新計量於一家合營企業的前期持有權益時撥回儲備	-	-	21.8	21.8	-	13.8	35.6
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	-	-	172.5	172.5	-	0.5	173.0
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	-	(638.0)	(638.0)	-	(365.0)	(1,003.0)
現金流量對沖	-	-	152.4	152.4	-	96.1	248.5
匯兌差額	-	-	(3,950.3)	(3,950.3)	-	(369.4)	(4,319.7)
本期其他全面收益	-	(5.8)	(4,409.8)	(4,415.6)	-	(652.0)	(5,067.6)
本期全面收益總額	-	4,329.9	(4,409.8)	(79.9)	129.3	458.8	508.2
與權益持有者的交易							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	-	(2,912.3)	-	(2,912.3)	-	(511.5)	(3,423.8)
非控權股東注資	-	-	-	-	-	2,796.6	2,796.6
發行以股代息新股	2,369.6	-	-	2,369.6	-	-	2,369.6
行使購股權時發行新股	47.3	-	-	47.3	-	-	47.3
僱員股份報酬	-	-	24.6	24.6	-	2.4	27.0
購股權失效	-	27.3	(27.3)	-	-	-	-
發行永續資本證券	-	-	-	-	9,324.0	-	9,324.0
發行永續資本證券之相關交易成本	-	(108.2)	-	(108.2)	-	-	(108.2)
儲備轉撥	-	(10.2)	10.2	-	-	-	-
	2,416.9	(3,003.4)	7.5	(579.0)	9,324.0	2,287.5	11,032.5
附屬公司權益變動							
增購附屬公司權益	-	(46.3)	-	(46.3)	-	13.7	(32.6)
被視作出售附屬公司權益	-	(45.9)	-	(45.9)	-	116.8	70.9
	-	(92.2)	-	(92.2)	-	130.5	38.3
與權益持有者的交易總額	2,416.9	(3,095.6)	7.5	(671.2)	9,324.0	2,418.0	11,070.8
於2016年12月31日	72,016.7	102,530.9	4,274.7	178,822.3	9,453.3	24,198.7	212,474.3

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

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

截至2016年12月31日止六個月

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	3,481.8	3,277.6
投資活動之現金流量		
添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權	(5,108.4)	(5,487.0)
合營企業權益增加	(900.1)	(574.8)
聯營公司權益增加	(2,463.0)	(513.0)
購買可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產	(268.0)	(7,547.5)
出售可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產	2,256.7	1,116.1
收購附屬公司	(1,491.1)	(4,099.4)
出售附屬公司	16.9	2,966.4
其他	1,659.1	228.5
投資活動所用現金淨額	(6,297.9)	(13,910.7)
融資活動之現金流量		
借貸增加淨額	7,856.1	18,493.1
發行永續資本證券	9,215.8	-
非控股股東注資	2,796.6	-
向本公司股東支付股息	(542.7)	(711.1)
向非控股股東支付股息	(511.5)	(613.6)
其他	(914.5)	(32.4)
融資活動所得現金淨額	17,899.8	17,136.0
現金及現金等值項目增加淨額	15,083.7	6,502.9
期初之現金及現金等值項目	54,297.5	58,860.5
匯兌差額	(1,311.4)	(609.7)
期末之現金及現金等值項目	68,069.8	64,753.7
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行存款	68,069.8	63,905.6
附屬公司的現金及銀行存款轉至非流動資產列為待售資產	-	848.1
	68,069.8	64,753.7

簡明賬目附註

1 編製基準及會計政策

截至2016年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」,以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16編製。中期財務報表應與2016年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至2016年6月30日止年度的年報所載列者貫徹一致,惟採納於下文進一步解釋的新訂準則及修訂除外。

(a) 採納新訂準則及修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關,並須於截至2017年6月30日止財政年度應用的新訂準則及修訂:

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11號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(2011)的修訂	投資實體:應用合併之例外規定
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改進項目	2012-2014年週期的年度改進

採納該等新訂準則及修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效的準則及修訂

下列新訂準則及修訂須於2017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7號的修訂	披露計劃
香港財務報告準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

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

2 財務風險管理及公平值估算

(a) 財務風險因素

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

中期財務報表並無載入年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，且應與本集團2016年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策及程序自上一個年結日以來並無任何變動。

(b) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1等級）。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2等級）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料（即非可觀察輸入的資料）（第3等級）。

本集團金融工具之賬面值如下：

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

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

2 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

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

下表呈列本集團於2016年12月31日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	1,920.0	7.3	8,012.4	9,939.7
按公平值透過損益列賬金融資產	0.1	-	718.9	719.0
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	98.9	58.8	157.7
	1,920.1	106.2	8,790.1	10,816.4
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(649.2)	(106.9)	(756.1)

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)

公平值等級分類中金融資產第1等級及第2等級之間並沒有重大轉移。

2 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

(ii) (續)

下表呈列截至2016年12月31日止六個月第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2016年7月1日	9,688.6	695.1	58.8	(122.1)
增加	177.3	82.7	-	-
收購附屬公司	7.3	-	-	-
在簡明綜合全面收益表/收益表確認的 收益/(虧損)淨額	71.9	(43.4)	-	15.2
出售	(1,932.7)	(15.5)	-	-
於2016年12月31日	8,012.4	718.9	58.8	(106.9)

3 收入及分部資料

本期內確認之收入(代表營業額)如下：

	截至12月31日止六個月	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收入		
物業銷售	13,019.6	17,820.5
租務	1,184.4	1,255.8
合約工程	4,704.3	6,143.6
服務提供	3,798.3	3,847.1
基建項目經營	1,256.3	1,252.4
酒店營運	754.7	1,074.8
百貨經營	1,720.4	1,893.3
其他	201.4	490.7
總額	26,639.4	33,778.2

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投資物業公平值變動、未分攤企業費用及非經常性項目的影響。此外，財務收入、財務費用及稅項也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

3 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2016年12月31日止六個月								
總收入	13,101.0	1,278.0	13,150.3	1,256.3	754.7	1,721.3	238.6	31,500.2
內部分部	(81.4)	(93.6)	(4,647.7)	-	-	(0.9)	(37.2)	(4,860.8)
對外收入	13,019.6	1,184.4	8,502.6	1,256.3	754.7	1,720.4	201.4	26,639.4
分部業績	4,185.8	738.8	391.5	623.7	(14.8)	135.6	91.2	6,151.8
其他收益/(虧損)·淨值(附註d)	104.2	-	405.0	454.3	-	2.6	(328.2)	637.9
投資物業公平值變動	-	274.2	71.8	-	-	-	-	346.0
未分攤企業費用								(541.6)
營業溢利								6,594.1
財務收入								856.5
財務費用								(1,096.0)
								6,354.6
應佔業績								
合營企業(附註a)	(0.8)	211.9	225.1	729.0	(12.9)	-	(68.3)	1,084.0
聯營公司(附註b)	72.4	46.8	(4.1)	258.1	-	-	14.1	387.3
除稅前溢利								7,825.9
稅項								(2,250.1)
本期溢利								5,575.8
於2016年12月31日								
分部資產	110,736.9	97,719.9	17,937.9	15,098.0	17,094.8	5,394.4	15,987.7	279,969.6
合營企業權益	13,861.5	11,948.9	3,127.5	11,552.9	5,940.9	-	2,394.9	48,826.6
聯營公司權益	788.7	4,336.3	8,055.5	8,984.8	1.1	-	218.8	22,385.2
未分攤資產								69,207.5
總資產								420,388.9
分部負債	28,793.9	928.6	9,884.5	1,345.2	585.3	3,920.0	1,596.8	47,054.3
未分攤負債								160,860.3
總負債								207,914.6
截至2016年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註c)	1,599.2	1,012.3	4,825.8	19.5	1,858.5	61.8	267.2	9,644.3
折舊及攤銷	31.6	14.5	116.0	411.0	168.8	166.3	37.6	945.8

3 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2015年12月31日止六個月								
總收入	17,820.5	1,376.4	13,673.0	1,252.4	1,074.8	1,894.4	532.8	37,624.3
內部分部	-	(120.6)	(3,682.3)	-	-	(1.1)	(42.1)	(3,846.1)
對外收入	17,820.5	1,255.8	9,990.7	1,252.4	1,074.8	1,893.3	490.7	33,778.2
分部業績	4,155.2	774.5	511.0	530.8	(11.2)	155.6	(45.0)	6,070.9
其他收益/(虧損)·淨值(附註d)	91.6	5.1	110.8	92.4	768.7	(6.5)	(1,225.6)	(163.5)
投資物業公平值變動	-	(548.1)	584.8	-	-	-	-	36.7
未分攤企業費用								(630.5)
營業溢利								5,313.6
財務收入								435.4
財務費用								(744.7)
								5,004.3
應佔業績								
合營企業(附註a)	(101.4)	246.9	(94.6)	900.4	(37.9)	-	(50.4)	863.0
聯營公司(附註b)	(0.5)	75.7	(31.6)	329.9	-	-	3.2	376.7
除稅前溢利								6,244.0
稅項								(1,752.4)
本期溢利								4,491.6
於2016年6月30日								
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
截至2015年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註c)	7,201.2	3,001.7	399.2	159.4	1,574.8	97.2	457.1	12,890.6
折舊及攤銷	44.4	19.9	89.9	412.2	217.8	189.0	69.7	1,042.9

3 收入及分部資料(續)

	收入 截至2016年 12月31日 止六個月 百萬港元	非流動資產 (附註c) 於2016年 12月31日 百萬港元
香港	14,632.2	89,310.6
中國大陸	11,894.8	63,971.3
其他	112.4	1,414.1
	26,639.4	154,696.0

	截至2015年 12月31日 止六個月 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
香港	21,949.0	84,282.1
中國大陸	11,304.7	61,885.2
其他	524.5	400.0
	33,778.2	146,567.3

附註：

- a. 截至2015年12月31日止六個月，於服務分部之款額包括本集團分佔Hyva Holding B.V.的耗蝕虧損177.6百萬港元，及於基建分部之款額包括因視作出售重慶水務集團股份有限公司間接權益的分佔收益約179.3百萬港元。
- b. 截至2016年12月31日止六個月，新礦資源有限公司(一家聯營公司)對其資產確認耗蝕虧損，本集團分佔耗蝕虧損為204.0百萬港元(2015年：於Tharisa plc的權益作出的耗蝕虧損為200.0百萬港元)。
- c. 非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。
- d. 本集團於截至2016年12月31日止六個月於服務分部包括以公平值重新計量前期持有新創建交通服務有限公司權益於增購使其成為一家附屬公司時所產生之收益327.1百萬港元及基建分部包括重組中法控股(香港)有限公司時之收益454.3百萬港元及其他分部包括外幣兌換虧損淨額467.7百萬港元(2015年：其他分部包括外幣兌換虧損淨額1,565.3百萬港元)。

4 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	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	1.9	131.2
出售附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業後 以公平值重新計量保留權益的收益	-	40.0
增購合營企業之權益使其成為附屬公司時 以公平值重新計量前期持有權益所產生的收益／(虧損)	327.1	(8.0)
重組一家合營企業時的收益	454.3	-
出售／清盤以下投資淨溢利／(虧損)		
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產	84.0	113.5
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	71.8	67.9
附屬公司	(154.3)	95.0
待售資產	77.8	783.9
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益	200.6	148.2
出售存貨及物業成本	(9,710.2)	(14,546.2)
提供服務成本	(6,839.8)	(8,415.2)
折舊及攤銷	(945.8)	(1,042.9)
外幣兌換虧損淨額	(467.7)	(1,565.3)

5 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	325.1	548.9
中國大陸及海外稅項	578.9	865.9
中國大陸土地增值稅	1,175.8	213.2
遞延稅項	170.3	124.4
	2,250.1	1,752.4

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2015年：16.5%)提撥準備。

5 稅項(續)

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由12%至25%(2015年：12%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351.0百萬港元及130.3百萬港元(2015年：372.4百萬港元及102.8百萬港元)。

6 每股盈利

本期每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	截至12月31日止六個月	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	4,335.7	3,300.0
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	-	(0.6)
計算每股攤薄盈利之溢利	4,335.7	3,299.4

	股份數目(百萬)	
	截至12月31日止六個月	
	2016年	2015年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	9,394.3	8,999.9
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	9.5	-
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	9,403.8	8,999.9

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12月31日止六個月之每股攤薄盈利已假設其影響。但截至2015年12月31日止六個月之每股攤薄盈利未有假設購股權之行使，因為行使購股權對每股盈利造成反攤薄影響。

7 資本性開支

截至2016年12月31日止六個月，本集團共斥資9,568.9百萬港元(2015年：5,487.0百萬港元)添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權。本集團並出售賬面淨值為353.5百萬港元(2015年：537.4百萬港元)之投資物業及物業、機器及設備。

8 無形特許經營權

	百萬港元
2016年7月1日賬面淨值	12,906.4
匯兌差額	(568.7)
攤銷	(401.8)
2016年12月31日賬面淨值	11,935.9

9 無形資產

	商譽 百萬港元	經營權及其他 百萬港元	總額 百萬港元
於2016年7月1日賬面淨值	2,306.3	396.0	2,702.3
匯兌差額	(78.1)	-	(78.1)
收購附屬公司	-	69.2	69.2
增加	623.9	-	623.9
攤銷	-	(22.5)	(22.5)
於2016年12月31日賬面淨值	2,852.1	442.7	3,294.8

10 貿易應收款

按發票日期計，貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
即期至30天	3,973.5	2,274.7
31天至60天	275.9	260.7
多於60天	444.3	669.8
	4,693.7	3,205.2

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

11 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
物業、機器及設備	116.7	116.7
列為待售的一家附屬公司資產(附註)	-	3,766.0
	116.7	3,882.7

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
列為待售的一家附屬公司負債(附註)	-	83.3

附註：

於2016年6月20日，新創建集團有限公司(「新創建」)，本集團的一家附屬公司，就出售其間接全資附屬公司，耀名控股有限公司(「耀名」，一家持有位於新創建葵涌物流中心全部物業權益的投資控股有限公司)及債務轉讓訂立買賣協議，總現金代價為37.5億港元。買賣協議的所有先決條件已獲達成及出售事項已於2016年8月31日完成。

於2016年6月30日，耀名有關的資產及負債已重列為待售資產及待售資產直接相關之負債。

12 股本

	於2016年12月31日		於2016年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
發行及繳足股本：				
於期初	9,388.4	69,599.8	8,996.9	66,711.6
發行以股代息新股(附註a)	288.7	2,369.6	391.0	2,884.6
行使購股權時發行新股	6.2	47.3	0.5	3.6
於期末	9,683.3	72,016.7	9,388.4	69,599.8

附註：

a. 發行以股代息新股

於本期內，本公司共發行288,766,086新股以每股8.2061港元支付2016年末期以股代息。

b. 購股權計劃

本公司於2006年11月24日採納一項購股權計劃及於2012年3月13日修改，有效期自採納日期起計為期十年。

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

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

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

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

於2016年3月9日，本公司共授出20,200,000股購股權予一位董事及若干合資格參與者，其行使價為每股7.200港元，並可予調整。

於2016年6月10日，本公司共授出68,037,928股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股7.540港元，並可予調整。

於2016年12月31日尚未行使之購股權數目為152,415,416。而截至2016年12月31日止六個月內失效及已行使購股權之數目分別為10,986,277及6,145,862。

本公司於2016年11月22日採納一項新購股權計劃，有效期自採納日期起計為期十年。自採納新計劃起，並無根據新計劃授出任何購股權。

13 借貸

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	20,240.8	22,130.9
無抵押銀行貸款	71,762.6	62,580.7
其他有抵押貸款	2,793.3	2,374.3
其他無抵押貸款	1,812.3	1,625.7
固定利率債券及應付票據	42,030.4	41,989.8
非控股股東貸款	982.0	969.1
	139,621.4	131,670.5
長期借貸之即期部份	(14,426.2)	(16,828.1)
	125,195.2	114,842.4
短期借貸		
有抵押銀行貸款	44.1	49.4
無抵押銀行貸款	2,568.0	1,463.8
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控股股東貸款	1,703.2	1,743.4
	4,320.3	3,261.6
長期借貸之即期部份	14,426.2	16,828.1
	18,746.5	20,089.7
總借貸	143,941.7	134,932.1

14 貿易應付款

按發票日期計，貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
即期至30天	4,639.2	5,496.4
31天至60天	666.5	894.3
多於60天	2,277.7	1,589.4
	7,583.4	7,980.1

15 承擔項目

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,953.1	1,166.5
投資物業	4,805.2	6,741.7
聯營公司	439.3	437.7
合營企業	1,749.6	1,934.9
其他投資	573.8	1,200.5
	9,521.0	11,481.3
本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	3,085.9	708.3

16 財務擔保及或然負債

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸 擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	3,375.0	2,428.4
聯營公司	4,806.1	4,421.8
聯營公司	2,248.9	1,340.9
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	–	18.0
	10,430.0	8,209.1

17 與有關連人士之交易

本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	截至12月31日止六個月	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
與合營企業及聯營公司交易：		
提供建築工程服務	610.3	415.4
利息收入	38.8	43.4
租金支出	124.7	135.5
與其他有關連人士交易：		
提供建築工程服務	12.2	20.1
租金收入	76.5	60.9
專櫃佣金	34.6	42.9
酒店管理服務費收入	–	52.5
貨品、預付購物卡及購物券銷售	19.1	32.1
購買貨品	3.0	8.5
工程及機械服務	715.4	708.6
酒店管理服務費及物業管理服務費支出	65.9	11.0

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

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

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2016年 12月31日 百萬港元	於2016年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	73,050.2	77,048.8
新創建(股票代號: 0659)	5,336.1	6,141.2
新世界百貨 — 現金及銀行存款淨額(股票代號: 0825)	(649.0)	(207.0)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	68,363.1	71,114.6

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國大陸業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2016年12月31日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損5,268.9百萬港元已於權益確認。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幣掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2016年12月31日持有未到期有關衍生工具為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12月31日之未結算外幣掉期合約總金額約為3,138.2百萬港元，用以對沖本集團的若干外匯風險。

於期內，本集團發行本金總額為1,200.0百萬美元(相等於約9,324.0百萬港元)的5.75%永續資本證券。所得款項淨額用作發展項目、增加土地儲備及其他一般營運資金需求的用途。

於期內，恒大地產集團有限公司向本集團贖回225.0百萬美元(相等於約1,748.3百萬港元)的9%永續證券，相等於截至2016年6月30日止年度本集團已認購本金總額之四分之一。

於2016年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於68,206.3百萬港元(2016年6月30日: 55,170.8百萬港元)，綜合債務淨額為73,050.2百萬港元(2016年6月30日: 77,048.8百萬港元)。債務淨額與權益比率為34.4%，較2016年6月30日減少4.0百分點。

流動資金及資本來源

於2016年12月31日本集團的長期銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據為138,639.4百萬港元。於2016年12月31日的短期銀行和其他借貸為2,617.1百萬港元。2016年12月31日銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	百萬港元
1年內	17,043.4
第2年	16,434.8
第3-5年	89,681.3
第5年外	18,097.0
	141,256.5

本集團於2016年12月31日的權益增加至212,474.3百萬港元，而於2016年6月30日為200,895.3百萬港元。

其他資料

根據上市規則第 13.20 條及第 13.22 條作出之披露

於 2016 年 12 月 31 日，本集團為合營企業及聯營公司（統稱「聯屬公司」）提供之財務支援及擔保詳情如下：

	於 2016 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2016 年 6 月 30 日 百萬港元
聯屬公司欠款	31,604.4	27,866.9
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,054.0	5,762.7
股本注資及提供貸款承擔	2,188.9	2,372.6
	40,847.3	36,002.2

- 該借款乃無抵押及不須付息，除其中 11,556.7 百萬港元（2016 年 6 月 30 日：7,401.4 百萬港元）須付利息，以年率為 1.3% 加以香港銀行同業拆息至 12.15% 加以倫敦銀行同業拆息（2016 年 6 月 30 日：年率為 1.3% 加以香港銀行同業拆息至 10.0%）。該借款均無特定還款期。
- 根據上市規則第 13.22 條規定而須披露的該等由本集團提供財務支援的聯屬公司於 2016 年 12 月 31 日之合併財務狀況表及本集團應佔權益如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	136,589.5	65,642.0
流動資產	29,636.0	15,014.6
流動負債	(28,908.7)	(16,071.4)
總資產減流動負債	137,316.8	64,585.2
非流動負債	(89,453.6)	(44,678.4)
淨資產	47,863.2	19,906.8

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於 2016 年 12 月 31 日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

中期股息

董事會茲向於2017年3月20日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2017年6月30日止財政年度的中期股息每股0.13港元。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部份或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於2017年4月6日寄予各股東。預期股息支票及以股代息之股票將於2017年5月19日或之前寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	:	2017年3月14日至2017年3月20日
最後辦理股份過戶時間	:	2017年3月13日星期一下午四時三十分
股份過戶登記處地址	:	卓佳登捷時有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心22樓

購買、出售或贖回上市證券

截至2016年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至2016年12月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何上市證券。

主要收購及出售

1. 於2016年8月18日，天得發展有限公司，一家由本公司間接持有30%及周大福企業有限公司(「周大福企業」)持有70%的公司，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宗地(40年使用年限)的土地使用權以開發為金融及商業綜合體的招標中，以代價人民幣4,207.2百萬元(相等於約4,700.8百萬元)獲深圳市前海深港現代服務業合作區管理局接納中選。
2. 於2016年10月5日，新創建、東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)及East Asia Secretaries (BVI) Limited(「East Asia Secretaries」)及Trivium Investment Limited(「Trivium」)訂立股份買賣協議，以向Trivium出售East Asia Secretaries所持有的Tricor Holdings Limited(「Tricor」，一家本集團的聯營公司)全部已發行股份，代價約65億港元(「出售事項」)。Tricor分別由新創建及東亞銀行各自透過East Asia Secretaries持有24.39%及75.61%。出售事項預期將於2017年第一季度完成。
3. 於2016年10月19日，新創建的一家間接全資附屬公司Natal Global Limited與Goshawk Aviation Limited及Goshawk Management Holdings (Cayman) Limited(統稱「Goshawk集團」，進一步收購完成前均為聯營公司)當時的其他股東訂立協議，並據此新創建收購Goshawk集團額外10%的股權及其相關股東貸款，代價總額約788.0百萬元。交易完成後，新創建於Goshawk集團的股權由40%增至50%，並取得該等公司的共同控股權。因此，於2016年12月31日，新創建於Goshawk集團的投資入賬已被列作為合營企業。

主要收購及出售(續)

4. 於2016年11月1日，中法控股(香港)有限公司(「中法控股」，一家新創建當時佔50%的合資企業，現名為SUEZ NWS Limited)的股東訂立協議，透過注入現金以及彼等各自於大中華地區的廢料及污水處理業務至中法控股以重組及擴大中法控股的營運範疇。新創建董事認為所有重大先決條件已獲達成，而重組於2016年12月已被視作完成。重組產生的收益約454.3百萬港元獲新創建於截至2016年12月31日止六個月確認。經重組後，新創建持有42%中法控股權益，並失去對該公司的共同控股權。於2016年12月31日，於中法控股的投資入賬已被列作為一家聯營公司。
5. 於2016年11月15日，NWS Service Management Limited(「NWS Service」，一家新創建間接全資附屬公司)與Enrich Group Limited(「Enrich」，一家周大福企業直接全資附屬公司)訂立股份買賣協議。據此，NWS Service同意從Enrich以總代價約1,467.5百萬港元(包括於完成時的代價調整)購買新創建交通服務有限公司(「新創建交通」，一家當時由NWS Service及Enrich各自擁有50%的合營企業)餘下50%的股權。新創建交通及其附屬公司在香港從事提供公共巴士、渡輪及旅遊相關服務。收購已於2016年12月30日完成。自此，新創建交通及其附屬公司成為新創建的間接全資附屬公司。
6. 於2016年12月8日，透過由招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)提出的捆綁公開招標，以最低競價總額約人民幣8,889.5百萬元(相等於約9,932.4百萬港元)(i)勝聯投資有限公司(本公司一家擁有51%權益的間接附屬公司及作為與招商蛇口聯合成立的合營企業)收購兩幅位於中國廣東省深圳南山區蛇口太子灣的宗地，用作發展持作長期投資的商用物業；及(ii)廣州新沛投資有限公司(一家本公司間接全資附屬公司)成功競投投資49%股權於深圳市太子灣商鼎置業有限公司及深圳市太子灣樂灣置業有限公司(兩者持有兩幅位於中國廣東省深圳南山區蛇口太子灣的宗地，用作發展持作銷售的商業／辦公／服務綜合式公寓物業)。本集團總資本承擔金額約為人民幣10,030.6百萬元(相等於約11,207.4百萬港元)。預期所有相關的手續將於2017年3月完成。

審閱中期業績

本公司截至2016年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

企業管治守則

截至2016年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文A.6.4除外。

守則條文A.6.4乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文A.6.4規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會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（約45,000名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

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

包括於2016/2017中期報告作為供比較的數字之截至2016年6月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第436條披露之資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長交付截至2016年6月30日止年度財務報表。

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

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關條款並不低於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2016年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司2016年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭志剛博士於2016年12月1日調任為現代傳播控股有限公司非執行副主席，原為非執行董事。
2. 查懋聲先生於2016年10月3日獲委任為香港上市公眾公司麥盛資本集團有限公司(前稱中國貴金屬資源控股有限公司)獨立非執行董事，及後於2016年12月23日辭任該公司獨立非執行董事。

投資者關係

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

企業可持續發展

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

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團擁有約45,000名僱員由本集團旗下管理的實體聘用。薪酬政策會每年進行檢討，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅。對於修讀與工作相關課程的僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市的附屬公司的購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或各間附屬公司的股份。

董事於證券的權益

於2016年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股)					
杜惠愷先生	-	12,787,224	42,896,403 ⁽¹⁾	55,683,627	0.58
鄭家成先生	-	534,911	-	534,911	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	-	-	8,554,285 ⁽⁴⁾	8,554,285	0.22
鄭家成先生	312,121	-	6,302,165 ⁽⁵⁾	6,614,286	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

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浣先生擁有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。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權

截至2016年12月31日止六個月內，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司及其附屬公司的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下：

(1) 於本公司相關股份的好倉—購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					結存	每股 行使價 港元
			於2016年 7月1日 結存	期內授出	期內調整	期內行使	期內失效		
鄭家純博士	2016年6月10日	(1)	10,675,637	-	-	-	-	10,675,637	7.540
杜惠愷先生	2014年1月22日	(2)	532,982	-	-	-	-	532,982	9.756
鄭志剛博士	2016年3月9日	(3)	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000	7.200
	2016年6月10日	(1)	3,736,471	-	-	-	-	3,736,471	7.540
陳觀展先生	2016年6月10日	(1)	3,736,471	-	-	-	-	3,736,471	7.540
楊秉樑先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
查懋聲先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
鄭家成先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
何厚浚先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
李聯偉先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
梁祥彪先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
紀文鳳小姐	2016年6月10日	(1)	3,202,688	-	-	(800,672) ⁽⁴⁾	-	2,402,016	7.540
鄭志恒先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
鄭志雯女士	2016年6月10日	(1)	3,202,688	-	-	-	-	3,202,688	7.540
歐德昌先生	2014年1月22日	(2)	532,982	-	-	-	-	532,982	9.756
	2016年6月10日	(1)	1,346,693	-	-	-	-	1,346,693	7.540
			35,203,065	-	-	(800,672)	-	34,402,393	

附註：

- (1) 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。
- (2) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日及2017年1月22日至2018年1月21日。
- (3) 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。
- (4) 行使日期為2016年7月21日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為8.72港元。
- (5) 各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(1) 於本公司相關股份的好倉—購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2016年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2016年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整	期內失效		
2012年11月16日	(1)	6,324,673	-	-	-	(6,324,673)	-	11.238
2014年1月22日	(2)	25,622,991	-	(110,000) ⁽⁷⁾	-	(1,808,738)	23,704,253	9.756
2014年10月27日	(3)	31,606,074	-	(250,255) ⁽⁸⁾	-	(802,054)	30,553,765	9.485
2015年7月7日	(4)	18,718,972	-	(200,406) ⁽⁹⁾	-	(800,812)	17,717,754	9.966
2016年3月9日	(5)	14,525,000	-	(1,015,000) ⁽¹⁰⁾	-	(1,250,000)	12,260,000	7.200
2016年6月10日	(6)	37,546,780	-	(3,769,529) ⁽¹¹⁾	-	-	33,777,251	7.540
		134,344,490	-	(5,345,190)	-	(10,986,277)	118,013,023	

附註：

- (1) 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。
- (2) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日及2017年1月22日至2018年1月21日。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.267港元。
- (8) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.108港元。
- (9) 行使日期為2016年9月22日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為10.300港元。
- (10) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為9.151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9.450港元。
- (12) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

(2) 於新創建集團有限公司(「新創建」)相關股份的好倉 — 購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2016年 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2016年 7月1日 結存	期內調整 ⁽²⁾	期內行使		
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,412,058	5,633	-	7,417,691	14.126

附註：

- (1) 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- (2) 新創建於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2016年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2016年12月29日由14.137港元調整至14.126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 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2016年 7月1日 結存	期內調整 ⁽²⁾	期內行使	期內失效		
2015年3月9日	(1)	47,863,765	35,895	-	(586,952)	47,312,708	14.126

附註：

- (1) 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- (2) 新創建於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2016年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2016年12月29日由14.137港元調整至14.126港元。
- (3) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事於證券的權益(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 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	-	2,900,000	12,890,000 ⁽¹⁾	15,790,000	2.11
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	12,890,000	17,790,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(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 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	總數 人民幣	
杜惠愷先生	-	65,896,000 ⁽¹⁾	1,142,041,200 ⁽²⁾	1,207,937,200	12.89
鄭家成先生	-	12,256,000 ⁽³⁾	16,000,000 ⁽⁴⁾	28,256,000	0.30
	-	78,152,000	1,158,041,200	1,236,193,200	

附註：

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

董事於證券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(3) NWD Finance (BVI) Limited (「NWD Finance」)

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				總數 美元	於2016年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元		
杜惠愷先生	-	-	21,550,000 ⁽¹⁾	21,550,000	1.80	
紀文鳳小姐	1,000,000	-	-	1,000,000	0.08	
	1,000,000	-	21,550,000	22,550,000		

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(4) NWD (MTN) Limited (「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				總數 港元	於2016年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元	總數 港元		
杜惠愷先生	-	23,400,000 ⁽¹⁾	156,000,000 ⁽²⁾	179,400,000	0.90	
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) 此數額包括7,800,000港元以美元發行之債券，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

董事於證券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(5) Rosy Unicorn Limited (「Rosy Unicorn」)

姓名	由 Rosy Unicorn 發行的美元債券金額				總數 美元	於2016年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元		
杜惠愷先生	-	51,500,000	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12月31日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東（定義見上市規則）於2016年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	-	4,282,209,354	4,282,209,354	44.22
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	-	4,282,209,354	4,282,209,354	44.22
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	-	4,282,209,354	4,282,209,354	44.22
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	4,282,209,354	4,282,209,354	44.22
周大福企業有限公司(「周大福企業」) ⁽⁵⁾	3,893,094,377	389,114,977	4,282,209,354	44.22

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企業100%直接權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2016年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無其他權益記錄。

公司資料

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

株式会社 三菱東京 UFJ 銀行

股份代號

香港聯交所 0017

路透社 0017.HK

彭博通訊社 17 HK

投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料

請聯絡本公司投資者關係部

地址為：

香港中環皇后大道中 18 號

新世界大廈 30 樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

電子郵件：ir@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk

英文版

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

© 新世界發展有限公司2017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。