

 新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

The Artisanal Movement



2017 年報

I M A

G I N

放縱想像 釋放無限創意，用夢想燃亮生活

A T I

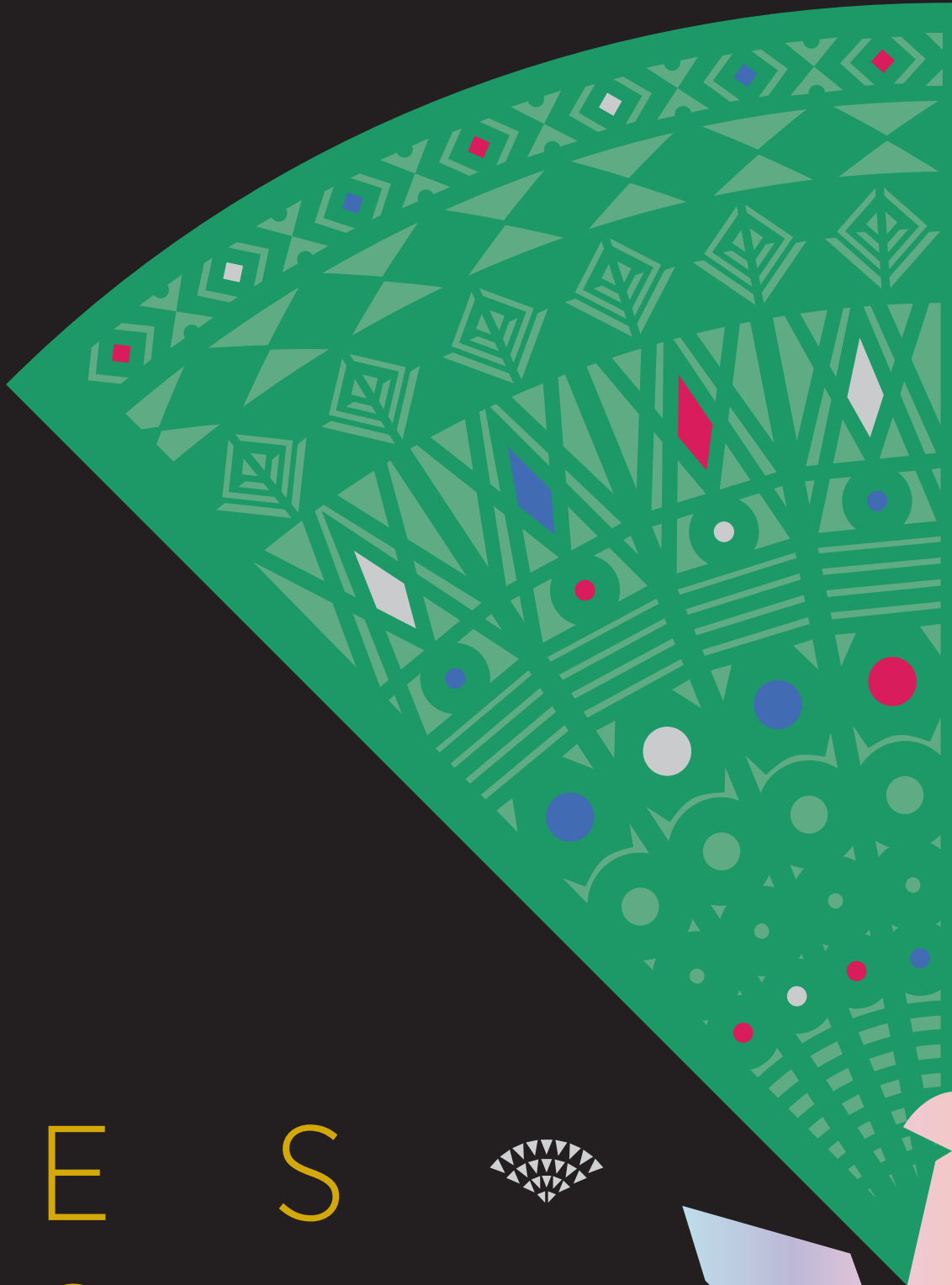
O N 





CRAFTS 
MANSHIP

工匠手藝 在心與手之間來回琢磨，是不移的深刻



B E S
P O K E



貼 心 打 造 珍 惜 每 個 相 遇 ， 唯 一 心 思 ， 給 唯 一 的 人



關於 The Artisanal Movement

新世界集團品牌個性 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。工匠以靈巧的手藝貼心打造每項細節，是 The Artisanal Movement 的不二靈魂。

集團深信「WE CREATE, WE ARE ARTISANS」，每一個人都是 Artisan，發揮創意，突破傳統，以工匠的身分打造獨一無二的客戶體驗。

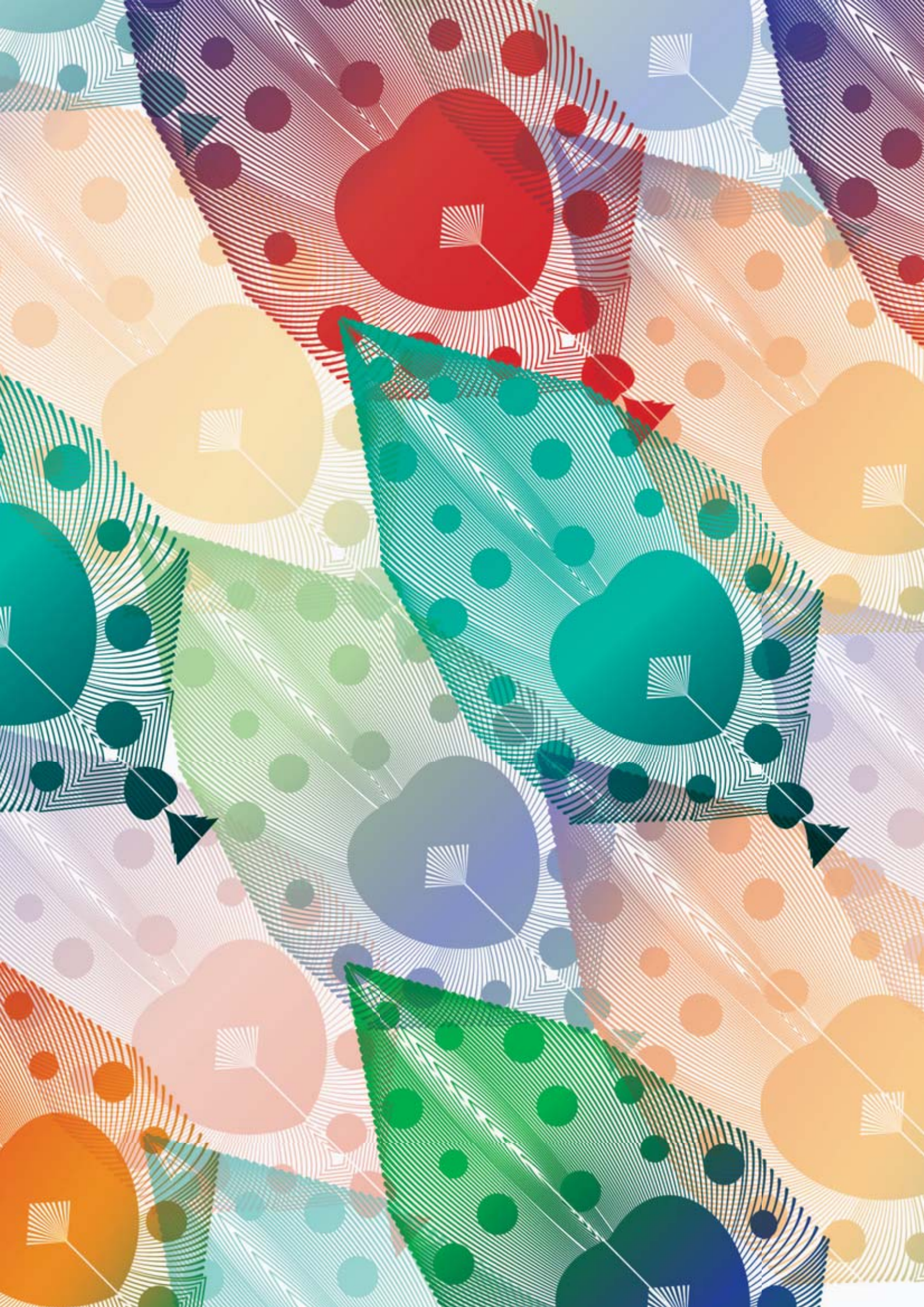
團隊一直精心策劃及從世界各地搜羅最精的收藏品，這些收藏品都經過精挑細選，每一件的背後都能反映深厚的人文歷史以及文化承傳，充份表現「COLLECT. CONNECT. COLLIDE」的信念，與集團旗下物業的文藝氣息及生活態度一脈相承。

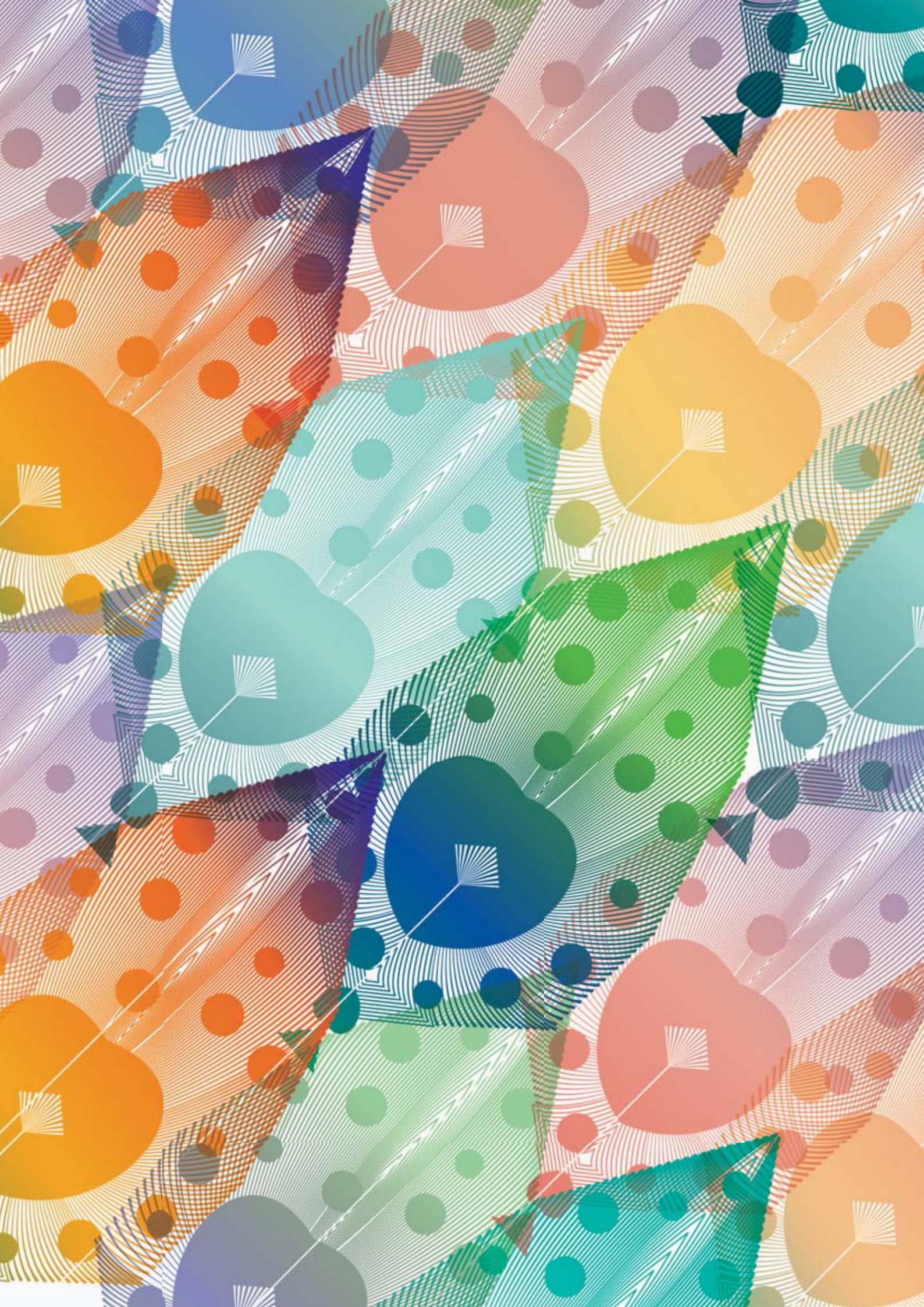
H E R I



傾心歷史 把悠久故事的溫熱，捧在手心

T A G E







C O N

T E M

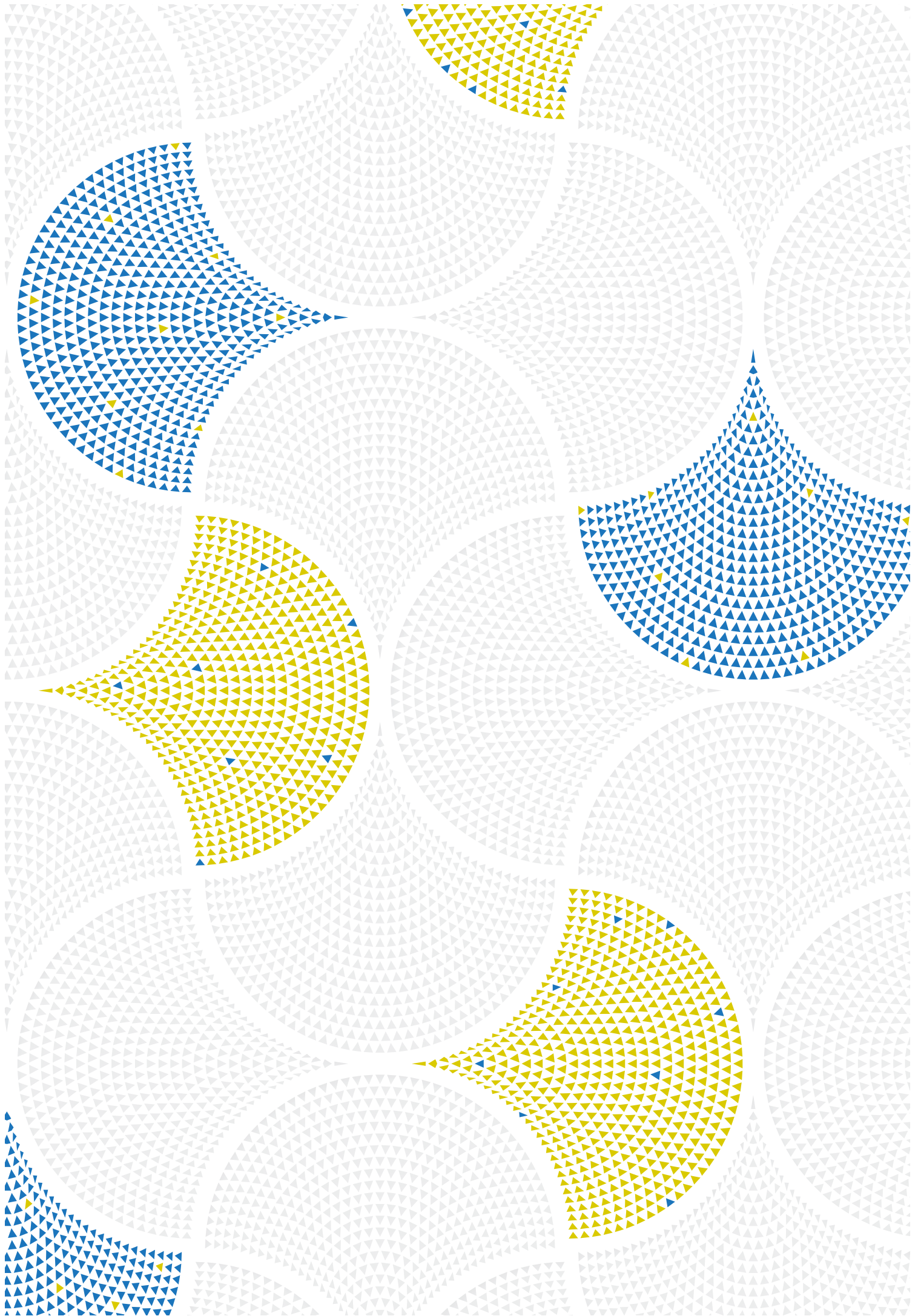


現代焦點 激發創新，掀起世代迴響

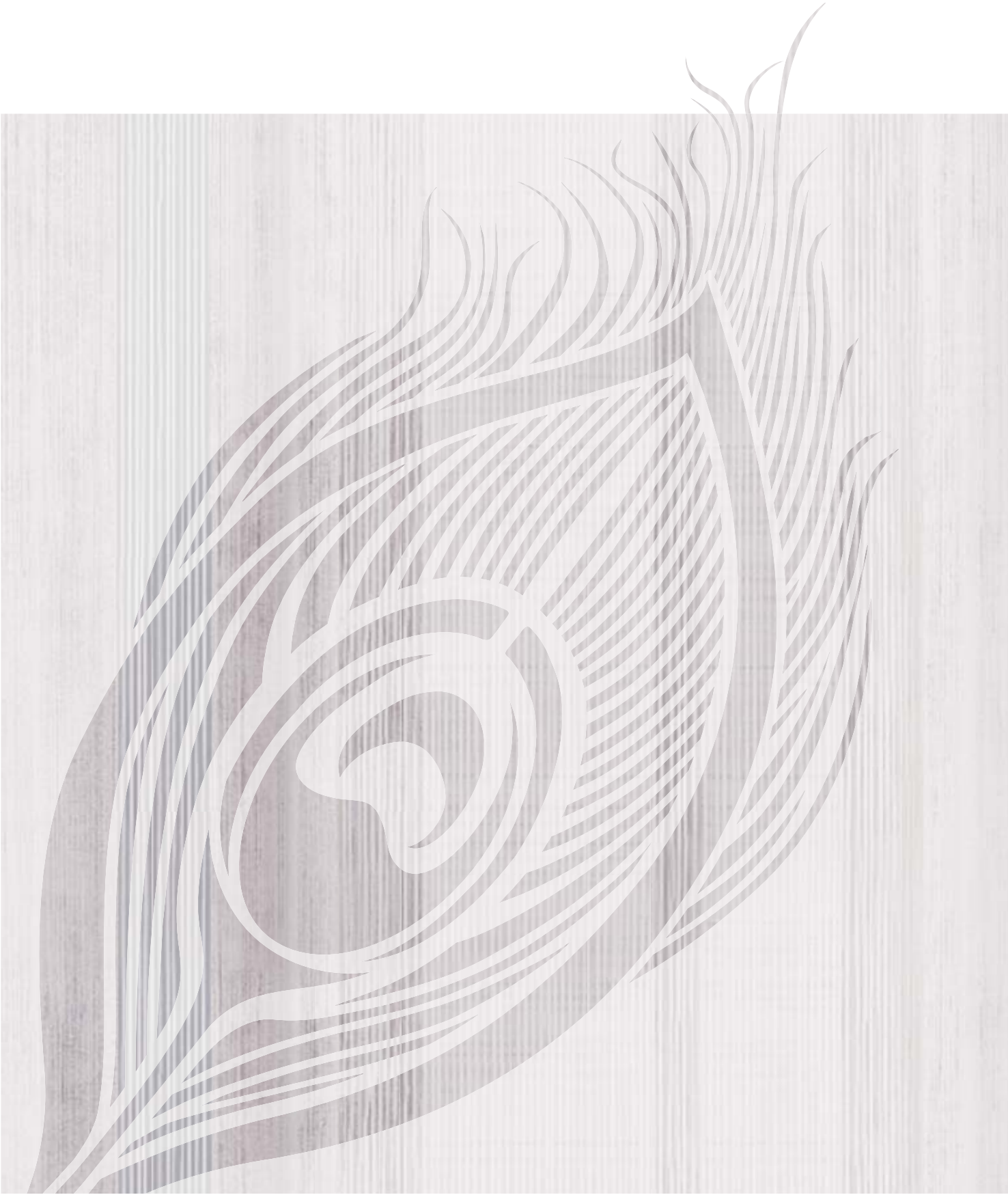
P O R

A R Y









目錄



- 08 集團架構
- 09 財務摘要
- 10 主席報告書
- 12 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 中國內地主要物業項目
- 46 董事簡介
- 53 高級管理層簡介
- 54 投資者關係
- 56 企業可持續發展
- 68 公司資料
- 69 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。

光
谷

武
漢



綜
述

新
世
界

合
合

發
展

展
項

目
錄

目
錄

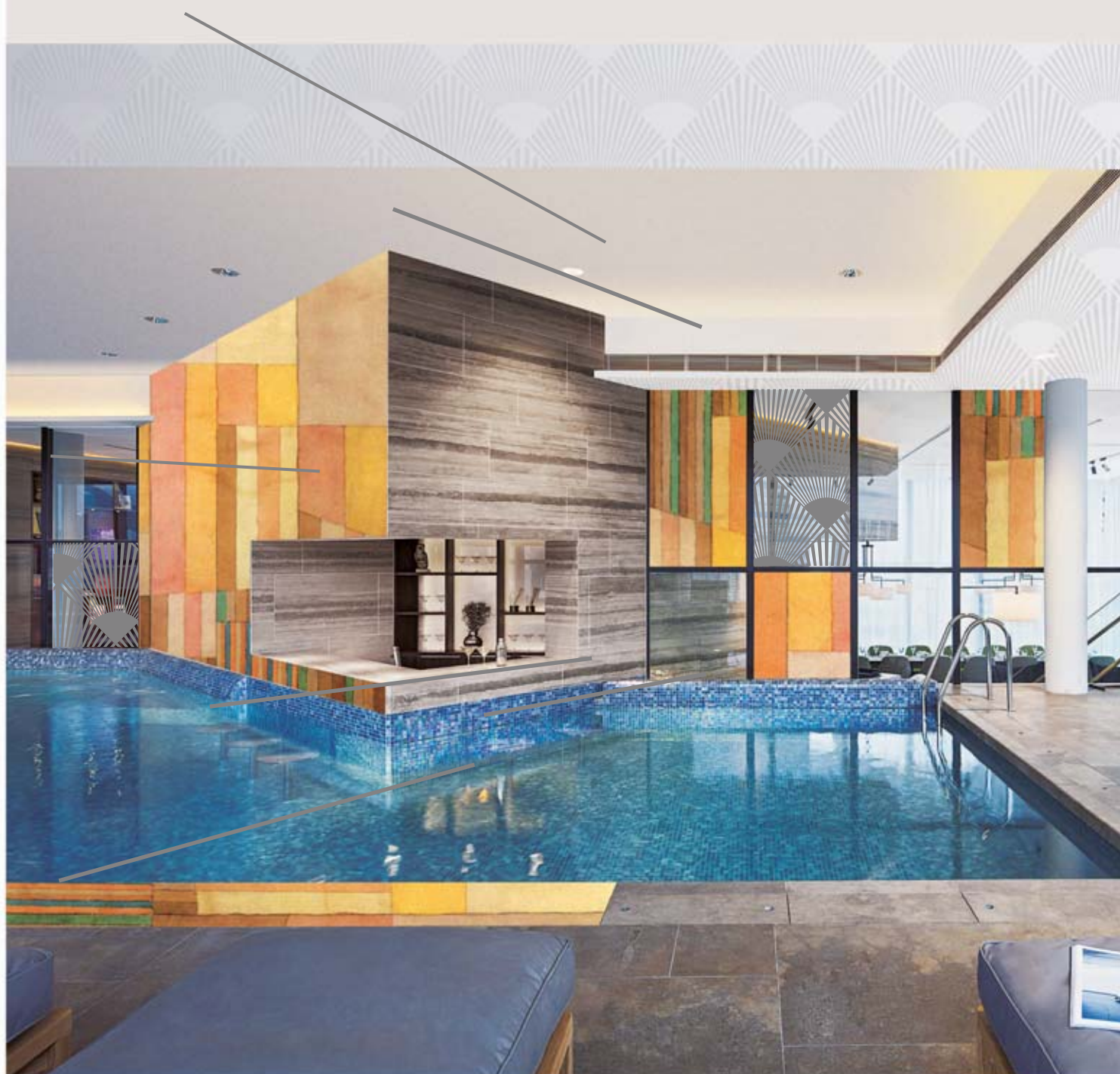
中國內地

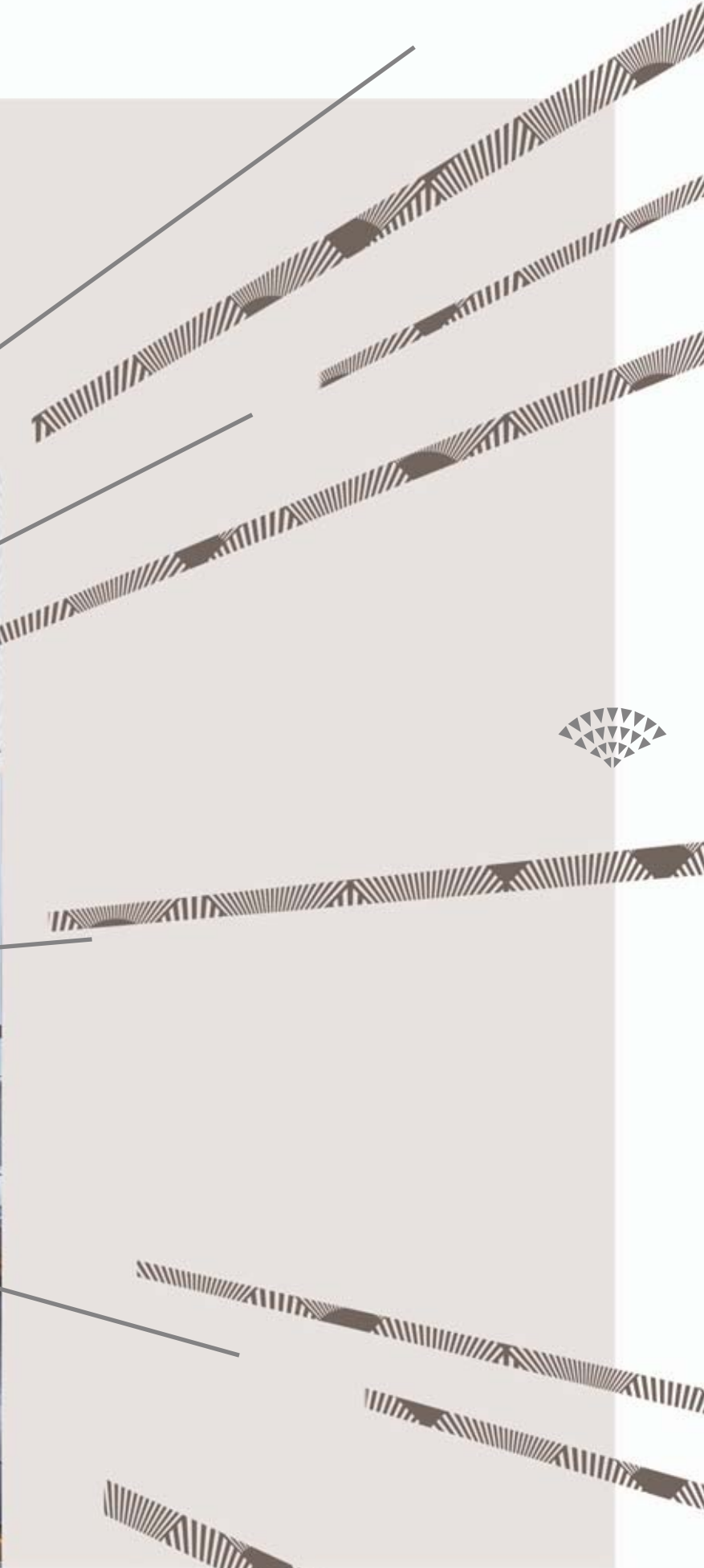


SKYPARK



香港





香港

君悅酒店

香港







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 2017 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

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
收入	56,628.8	59,570.0
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))	14,090.4	13,997.5
投資物業公平值變動	1,363.8	307.3
本公司股東應佔溢利	7,675.7	8,666.3
每股派息(港元)		
中期	0.13	0.13
末期	0.33	0.31
全年	0.46	0.44

截至 2017 年 6 月 30 日止年度，本集團的 EBITDA 為 11,478.1 百萬港元，其中 3,909.4 百萬港元(代表 34%)來自香港業務，7,568.7 百萬港元(代表 66%)來自中國內地及其他地方業務。

此外，本集團的 EBITDA 中，其中 9,445.1 百萬港元(代表 82%)來自與地產相關之業務，2,033.0 百萬港元(代表 18%)來自其他業務。

	於 2017 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2016 年 6 月 30 日 百萬港元
總資產	437,056.3	392,108.6
債務淨額 ⁽¹⁾	76,870.2	77,048.8
負債比率 ⁽²⁾ (%)	34.8	38.4

備註：

(1) 債務淨額指銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及其他借貸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

今年是香港回歸祖國的第二十個年頭，

國家的持續 快速發展

為香港提供了堅強後盾，

機遇難得。

各位股東

企業發展的永續長存是每位企業決策者關注的議題。經濟走向、產業結構、科技趨勢及社會狀況等因素急速變化，為企業帶來前所未有的衝擊。能跨越這些問題而存活下來的，或許是偶然，但在這個背景下創造新機遇而更上一層樓的，卻絕非僥倖，這講求企業決策者的視野及執行力。

獲得了世界上第一台可用電話機專利權的著名企業家亞歷山大·格拉漢姆·貝爾曾經說過「花太多時間惋惜正在消失的機會，看不見另一扇正敞開的門」。有時候，傳統產業會過份安逸於固有業務的成功經驗，在享受現有成果的同時，卻未有做好最佳準備，趕上創新、科技及社會發展的

步伐，甚至忽視創新的機遇，當產業結構出現調整，才發現自己身處前路不通、無路可退的困窘。

現今的營商環境複雜多變，業態發展週期越來越短，在時代的洪流中能否因勢利導，通過創新思維及新資源，進行變革以優化企業的活力，有效處理新舊交替，不斷尋找突破及新的增長動力，將企業文化貫徹，令企業願景發揮到極致，是當下企業能夠突圍以出，確立永續長存的根基。

新世界集團自 1970 年成立至今，一直堅守為市場提供優質服務及產品的信念與熱誠，對於創新的大膽追求，科技



的靈活應用，成就我們為不同持份者構建新世界品牌獨有的居住與生活體驗。

今年是香港回歸祖國的第二十個年頭，國家的持續快速發展為香港提供了堅強後盾，機遇難得。中央政府將會繼續支持香港在推進一帶一路建設、粵港澳大灣區建設、人民幣國際化等重大發展戰略中發揮優勢和作用，為本地經濟及發展帶來源源不絕的新動力及新機會。

新世界集團對香港及中國內地的未來發展滿懷憧憬，本集團會繼續致力優化業務及架構，通過可持續的企業文化，以創新的思維及營運概念，積極樂觀地迎接未來的挑戰，把握機遇、貢獻國家、服務社會、創造價值。

主席

鄭家純博士

香港，2017年9月21日

本集團
將繼續提升

新世界 品牌的價值，

秉持架構及資源優化
的重點策略，創造價值。



香港物業發展及物業投資

2016年初，環球資本市場表現反覆及美國加息的不確定性，催化了置業者的觀望情緒，令香港一手住宅成交陷入膠著狀態，部份發展商以進取的定價及提供各種優惠以刺激市場氣氛。踏入2016年第三季度，香港一手住宅在穩定的本地剛性需求及部份內地資金注入下，成交顯著增

長。根據香港差餉物業估價署，2016年下半年香港一手住宅成交達11,160宗，總值約1,193億港元，分別按年上升37.9%及55.0%。該增長勢頭踏入2017年得以延續。

面對破頂成交不斷出現，有分析師預期香港特區政府將以更積極的行政手段調控樓市。於回顧年內，香港特區政府

與香港金融管理局先後推出不同政策，包括第四次就住宅物業交易印花稅率進行調整，將非首次置業人士的住宅物業交易印花稅率即時劃一調高至 15%；以及將銀行批出新造按揭的資本要求從 15% 提高至 25%，並要求銀行對涉及多於一個按揭的貸款比例降低 10% 等。

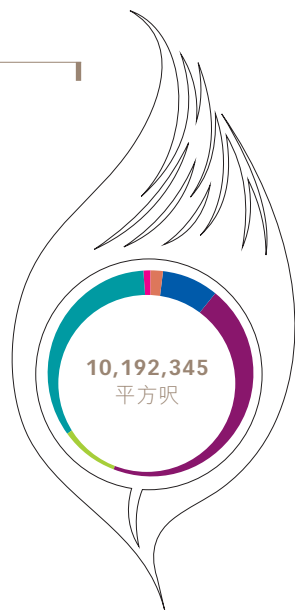
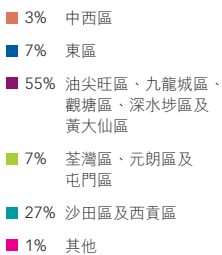
有關調控政策未能促成樓價及成交出現預期的重大調整，主要是由於部份措施持續削弱來自剛性需求的準買家之置業能力，而政府政策的願景及未來供應大計未能有效控制樓價走勢及大眾的安居預期，刺激部份置業者更積極地入市。此外，部份措施亦增加原先擁有物業人士的換樓成本，減低了該群眾的換樓意欲，冷卻了二手住宅市場的流通性，間接令大部份準買家轉移至價格更具競爭力的一手住宅市場。根據香港差餉物業估價署，二手市場的成交由 2010 年高位 122,000 宗縮減 68.9% 至 2016 年 38,000 宗。

市場普遍預期，已推出多階段、控制需求的樓市政策難以逆轉樓市升勢，政府未來有透明度的土地及房屋

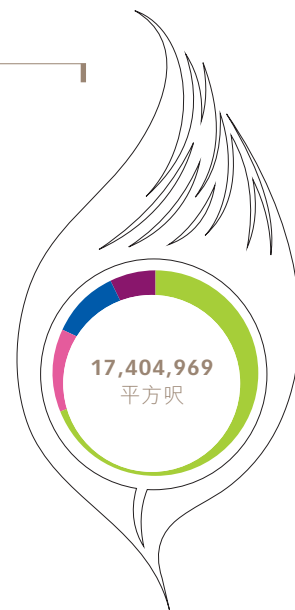
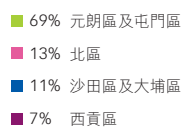


供應政策才是市場步向健康平穩發展的關鍵。此外，市場亦早已對美國進入加息週期有了心理預期，認為香港加息步伐會因應本港金融體系的實際情況有序地調節，而本地銀行在處理按揭申請時全面執行對申請人進行假設利率上升三厘的壓力測試，已為未來加息風險注入理想的緩衝。

香港土地儲備
應佔總樓面面積
於 2017 年 6 月 30 日



香港農地儲備
應佔土地面積
於 2017 年 6 月 30 日



於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為 156 億港元，超過 100 億港元銷售目標。應佔物業合同銷售主要來自於住宅項目旺角 SKYPARK、荃灣柏傲灣、清水灣傲瀧、西環臻緻、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如尖沙咀名鑄及北角柏傲山等。



於回顧年內，本集團香港物業發展收入包括合作發展項目為數 85 億 3,810 萬港元及分部貢獻為數 22 億 7,710 萬港元。物業銷售貢獻主要來自於住宅項目旺角 SKYPARK、馬鞍山迎海•御峰、西環臻緻，及於過往財政年度落成之項目的住宅單位如尖沙咀名鑄及北角柏傲山等。

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。項目合共提供 983 個住宅單位。於 2017 年 9 月中，已售出 951 單位。

本集團於 2017 年 5 月以公開招標方式推出另一個重點全新住宅項目清水灣傲瀧，以 Home and Family 為主題的雕塑公園，呈現了 Artisanal Living 理念最完美的面貌。項目由 21 座住宅大廈及 6 座住宅大樓組成，提供 680 個低密度住宅單位。其中，項目住客會所 WHITE YARD CLUB 及文創藝術館 WHITE YARD GALLERY，由國際級建築大師曹敏碩以匠心獨運打造流線形外觀及獨特的磚牆，讓住客感受仿如置身於藝術館般的體驗。項目市場反應理想，於 2017 年 9 月中，已售出 159 個單位。

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，回應市場的需要及客戶聲音。本集團於短期內計劃推出屯門 THE PARKVILLE、西營盤 ARTISAN HOUSE、元朗尚悅•方及元朗唐人新村項目，連同截至 2017 年 9 月中其他項目之待售部份，提供超過 1,300 住宅單位。

受中國內地訪港旅客人數下跌，旅客消費及旅遊模式轉變影響，香港零售市道於過去三年一直處於結構性調整階段。部份商場的業主積極求變，主動優化租戶組合，以體驗式的營運模式配以大眾化產品及具獨特個性的餐飲服務，招徠時下追求獨特文化體驗的年輕、中產旅客及本地消費者。

核心地段的街舖調整隨著市場整合進一步加快，部份業主願意以合理的市場租金活化租戶組合，改變過去對奢侈品、藥物及化妝品等產業的單一依賴。然而，個別區域由於街舖密集，調整期將較預期更長。根據政府統計處，香港零售業銷售指數在2016下半年及2017年首兩個月跌幅收窄，並於第二季度回穩，改善中的零售業對商舖租賃表現帶來一定支持。

In Harmony With Greatness





寫字樓市場方面，中資金融機構持續於香港擴張及開設新寫字樓，為中環核心區原本已供不應求的甲級寫字樓租賃市場提供理想的支持。2017年上半年區內整體空置率維持於1.9%的低水平，租金水平已回升至2008年的歷史高位。面對租賃成本上升及擴充選擇有限，部份跨國企業陸續於非中環核心區選擇更合適的落腳點。

部份位於非中環核心區新近落成的優質寫字樓物業，由於能夠提供多層面積、及具競爭力的租金以作招徠，加上位於交通樞紐，成功吸引企業進駐，如部份大型金融機構選址尖沙咀、而部份法律事務機構移師港島東，因而啟動了個別區域的甲級寫字樓租賃表現。此外，部份企業亦積極地在其他新興地點尋找新的發展空間，務求早著先機。例如屬於傳統工

商熱點的長沙灣，未來有多個商廈及酒店項目落成，可望逐漸轉型為九龍區另一全新綜合商質地帶。

於回顧年內，儘管零售市場表現有待全面重拾動力，本集團在香港之租金收入總額15億7,620萬港元。若剔除於回顧年內合約屆滿的麥當奴道二號及已出售若干面積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4.2%，主要由於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，出租率達99%，每月平均客流量約150萬人次。2016年12月，香港K11推出革命性的K11 Natural，這是香港首創、一個以自然與藝術為主題的全新餐飲和零售區域，擁有近9,000平方呎，推廣自然、有機生活、美藝為主，其中11家品牌是在香港的首次亮相，包括三間首次由網購店化身為實體店的新商戶，從理念到租戶組合，旨在徹底改變零售生態的規範，深受大眾關注。

位於荃灣市中心D•PARK愉景新城，以「全球首個多元智慧兒童購物樂園」的定位，憑藉優越的地理位置和多元化商戶組合，成功打造新界西的繽紛玩樂親子優閒購物新據點。於回顧年內，出租率達96%，每月平均客流量約330萬人次。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的環球新地標Victoria Dockside(前稱新世界中心重建項目)將落戶尖沙咀海濱，此項綜合商業發展項目總樓面面積達300萬平方呎，將提供甲級寫字樓、奢華的香港瑰麗酒店、瑰麗府邸，以及無可比擬的藝術、設計及消閒新體驗，以全新視野眺望維港及港島的無邊景致。Victoria Dockside不僅擁有世界一流的設計優勢，更因位處尖沙咀海濱的優越地利而相得益彰，毗鄰城中最具代表性的文化據點。項目發展進度良好，預計於2019年全面落成啟用，其中273米高的大樓是率先落成的第一期，寫字樓部份在2017年第四季開始交付使用。



位於旺角奶路臣街的The FOREST，為市場帶來嶄新綠意運動文化購物商場新概念。樓高三層的The FOREST面積逾50,000平方呎，以日本代官山的特色錯落建築物作設計藍本，並設有大面積綠化配備，當中的高樓底與敞亮天窗設計能為購物人士創造將戶外帶到室內的獨有購物體驗。The FOREST期望憑藉其優越的地理位置和多元化的商戶組合，以及推動運動文化的精神，成為訪客分享、交流與探索的購物新據點。

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，租賃表現穩健。其中，新世界大廈寫字樓部份的出租率達99%。

Picnic In Aurora Dreams

香港土地儲備

中國內地發展商來港發展成為近年的新趨勢，他們在香港積極尋找土地資源，買地的規模急速增長。就以 2017 年上半年為例，通過投標售出的政府住宅用地大部份由中國內地發展商投得，總金額超過 400 億港元。由於要在新市場成功爭取市場份額，中國內地發展商買地時出價相對進取，令多個項目成交價遠超市場估值預期。

面對部份發展商買地以相對高槓桿方式獲得項目融資，香港金融管理局在 2017 年 6 月推出新措施，地價成本貸款、建築成本貸款、整體貸款相對物業完成後預期價值比率上限，分別降至 40%、80% 及 50%。新設的比率上限會納入為當局監管要求，將來若有需要會作出調整。市場預期，新措施或會改變發展商的拿地模式，如以更貼近市場預期的投標價格、或增加項目的合作方以減低政策所帶來的影響。

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。

隨著 2016 年成功就兩幅位於元朗的農地更改土地用途，本集團在釋放農地潛在價值的工作邁進了一大步，在 2017 年 8 月更改了另一塊位於元朗市中心的龍田村第三期的農地用途轉換，項目總樓面面積約為 121,100 平方呎，補地價總金額約為 4 億 6,000 萬港元。

本集團十分看好九龍西的發展。於回顧年內，通過公開投標成功購入兩幅分別位於九龍長沙灣的瓊林街及長沙灣長順街的項目。連同於 2017 年 8 月投得的另一幅位於九龍長沙灣永康街項目，本集團在區內共擁有三個非住宅項目將主要發展成甲級寫字樓，合共總樓面面積達 190 萬平方呎。

獲標日期	項目	主要用途	本集團權益	總樓面面積 (平方呎)
2017 年 2 月 15 日	九龍長沙灣瓊林街項目 (新九龍內地段第 6505 號)	寫字樓	100%	998,210
2017 年 5 月 10 日	九龍長沙灣長順街項目 (新九龍內地段第 6582 號)	寫字樓	100%	538,759
2017 年 8 月 16 日	九龍長沙灣永康街項目 (新九龍內地段第 6572 號)	寫字樓	100%	370,962
總計				1,907,931

本集團一直積極進行具規模的舊樓收購以作重建之用。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年內完成，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程序於回顧年內完成。本集團應佔總樓面面積約 232,800 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 號之舊樓重建項目之收購程序於回顧年內完成。本集團應佔總樓面面積約 48,400 平方呎。

另外，本集團的土地組合於回顧年內添增了四個位於九龍東的項目，包括兩個工業項目位於觀塘駿業街，一個工業項目及一個非住宅項目位於新蒲崗六合街，合共提供約 328,300 平方呎的應佔總樓面面積。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 1,000 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 470 萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約 1,700 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

Serenity Above The City

土地儲備區域分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
中西區	262,833
東區	716,820
油尖旺區、九龍城區、觀塘區、深水埗區和黃大仙區	5,644,920
荃灣區、元朗區及屯門區	742,978
沙田區及西貢區	2,729,794
離島區	95,000
總計*	10,192,345

* 尚未包括兩項於 2017 財政年度之後發生的事項為投得長沙灣永康街項目及元朗龍田村三期項目完成農地更改用途，應佔總樓面面積合共約 492,100 平方呎

農地儲備區域分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗區	12,953,037	11,954,227
北區	2,651,833	2,297,175
沙田區及大埔區	1,973,569	1,973,569
西貢區	1,357,898	1,160,791
屯門區	19,207	19,207
總計	18,955,544	17,404,969



中國內地物業發展及物業投資

中央政府近年積極通過政策，以提高購房門檻、控制槓桿、增加供應等措施，堅持住房的居住屬性，穩定樓市健康發展。秉承國家主席習近平在 2016 年中央經濟工作會議中堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，一系列延伸的措施，在分類調控、因城施策的大原則下逐步貫徹落實。

2017 年 3 月，國務院總理李克強在兩會期間發表《政府工作報告》時提出了兩大方針，其一，是加強房地產市場分類調控，住宅價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地；其二，是因城施策去庫存，目前三、四線城市房地產庫存仍然較多，要支持居民自住和進城人員購房需求。

在上述導向下，一線城市和熱點城市密集推行以「限購、限貸、限價、限售、限商」為核心的緊縮調控措施，同步加強房地產金融監管，著力抑制投資投機性需求；高庫存的二線和三、四線城市落實各種措施去庫存。截至 2017 年 7 月，52 個城市或地區出台限貸政策，累計共出台 120 項限購政策、162 項限貸政策。個別城市的成交量及住宅價格均出現不同程度的調整。市場預期因地制宜、因城施策的樓市調控會繼續發揮作用，為產業長遠平穩發展建立健康的基礎。

商業地產方面，網路零售業近年快速發展。2016 年 11 月，國務院辦公廳印發《關於推動實體零售創新轉型的意見》，提出了簡政放權、減輕企業稅負等具體措施，強調要加強構建線上線下一體化的監管體系，促進公平競爭，為實體商業運營帶來積極信號。

面對國內經濟轉型，新興消費力量及消費觀念湧現，中產階級消費升級，線上線下消費的融合等，密切關注消費者及市場新動向已成為商業地產企業的運營重點。業主及運營商積極應對市場轉變，如增加餐飲、休閒等體驗型業態，適應消費者新的一站式消費理念，同時，從售賣商品轉型為售賣生活方式，構建生活品味，發揮了傳統商業運營商的資源優勢，再結合線上信息傳遞的方便，以滿足不同階級對生活品質和理念的追求。

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年內順利完成。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，而公司繼續管理本集團中國內地所有物業項目。

於回顧年內，中國內地物業發展收入包括合作項目為 174 億 2,990 萬港元及分部業績為數 52 億 2,970 萬港元。內地物業發展貢獻主要來自位於深圳、廣州、瀋陽、廊坊、佛山及肇慶的項目銷售。

中國內地整體物業合同銷售方面，於回顧年內，銷售總樓面面積達到 897,000 平方米，總銷售金額為人民幣 162 億元，超越了原定人民幣 160 億元的銷售目標。其中，華南區的貢獻最大，達到 33%。至於整體合同銷售的住宅平均價格為每平方米人民幣 18,741 元。投資物業方面，於回顧年內，本集團在中國內地之租金收入總額 8 億 3,470 萬港元，主要租賃項目的出租率表現理想。

中國內地土地儲備

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

Embrace
A World of
Living
Nature



的帶領下，將持續策略性投資重點城市，並發展具備標誌性及潛力優厚之重點項目，為廣大居民提供優質健康的生活環境。

2016年8月，本集團與周大福企業有限公司（「周大福」）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。



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，總樓面面積176,300平方米。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。

本集團繼2016年8月成功奪得深圳市前海桂灣片區商業地塊後，本集團再投得位於主要城市的上佳地段的重要項目。在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。

四塊優質土地的總樓面面積367,236平方米，其中兩塊本集團權益佔51%的總樓面面積207,556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%的總樓面面積159,680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。

於2017年6月30日，本集團在中國內地持不包括車庫的土地儲備總樓面面積約820萬平方米可作即時發展，其中510萬平方米為住宅用途。

核心物業發展項目的不包括車庫的土地儲備總樓面面積約650萬平方米，住宅佔380萬平方米，主要分佈於廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京、廊坊及瀋陽八個城市，其中，40%位於南部地區。



土地儲備地區分佈	總樓面面積 不包括車庫 (平方米)	總樓面面積 包括車庫 (平方米)
南部地區	2,679,718	3,295,229
中部地區	1,498,310	2,027,317
東部地區	735,750	1,149,045
北部地區	716,276	1,195,298
東北部地區	2,607,211	3,285,565
總計	8,237,265	10,952,454

土地儲備類別分佈	總樓面面積 不包括車庫 (平方米)	總樓面面積 包括車庫 (平方米)
主要項目(八個城市, 包括廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京、廊坊及瀋陽)	6,532,471	8,723,439
其他項目	1,704,794	2,229,015
總計	8,237,265	10,952,454



於回顧年內，中國內地落成物業發展項目不包括車庫的總樓面面積為 819,033 平方米，上升 38%，其中住宅佔 83%。預計在 2018 財政年度，總樓面面積將會達到 1,185,785 平方米，上升 45%，其中住宅佔 86%。

2017 財政年度中國內地項目竣工 — 物業發展

項目／總樓面面積平方米	住宅	商業	辦公樓（不包括車庫）	總計 （包括車庫）	總計 （包括車庫）
廣州逸彩庭園一區 1C1	119,302			119,302	119,302
廣佛新世界莊園 CF-19B	49,074			49,074	73,938
武漢光谷新世界 A 地塊			34,859	34,859	34,859
益陽新世界梓山湖畔一期 B 區	18,731			18,731	18,731
廊坊新世界中心 A 區	32,733	48,099		80,832	80,832
廊坊新世界中心 C2 區	63,319	490		63,809	79,597
廊坊新世界花園一區	95,071	5,721		100,792	126,798
北京于莊西區	102,917			102,917	127,751
瀋陽新世界花園一期西區 A			40,061	40,061	49,589
瀋陽新世界花園 2D1	107,858			107,858	107,858
鞍山新世界花園三期 B 組團	87,530	13,268		100,798	100,798
總計	676,535	67,578	74,920	819,033	920,053

2017 財政年度中國內地項目竣工 — 投資物業及酒店

項目／總樓面面積平方米	商業	辦公樓	酒店（不包括車庫）	總計 （不包括車庫）	總計 （包括車庫）
廣州逸彩庭園一區 1C1					22,314
武漢光谷新世界A地塊	56,730	94,089	70,216	221,035	290,513
瀋陽新世界花園一期西區A	3,862			3,862	3,862
瀋陽新世界花園 2D1	6,908			6,908	6,908
鞍山新世界花園三期B組團					37,449
總計	67,500	94,089	70,216	231,805	361,046

2018 財政年度中國內地預計項目竣工 — 物業發展

項目／總樓面面積平方米	住宅	商業	辦公樓	酒店（不包括車庫）	總計 （不包括車庫）	總計 （包括車庫）
廣州逸彩庭園一區 1C2	106,872				106,872	106,872
廣州逸彩庭園一區 1E	61,097				61,097	61,097
廣州東逸第五期	24,297				24,297	24,297
廣佛新世界莊園CF-20 一期	80,499				80,499	80,499
廣佛新世界莊園CF-20 二期	36,350				36,350	36,350
廣佛新世界莊園CF-27A	23,377				23,377	35,869
武漢漢西B地塊	260,407				260,407	326,042
長沙新城新世界三期B區	35,016	25,996	30,568		91,580	123,605
益陽新世界梓山湖畔一期D區	14,192				14,192	14,192
濟南陽光花園公建BC項目		5,697	37,162	19,545	62,404	80,837
廊坊新世界花園二區	75,718	8,029			83,747	109,641
廊坊新世界中心A區				40,192	40,192	84,244
瀋陽新世界花園 2D1	139,264				139,264	139,264
瀋陽新世界花園 2D2	161,507				161,507	161,507
總計	1,018,596	39,722	67,730	59,737	1,185,785	1,384,316

2018 財政年度中國內地預計項目竣工 — 投資物業及酒店

項目／總樓面面積平方米	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州芳村逸彩一區 1C2 車位			22,072
廣州芳村逸彩一區 1E 車位			38,154
廣州逸彩庭園第一社區商業	6,067	6,067	7,101
廣州東逸第五期			12,770
瀋陽新世界花園 2D1	2,070	2,070	94,864
瀋陽新世界花園 2D2	7,097	7,097	93,745
總計	15,234	15,234	268,706

中國內地各主要城市業務發展

南部地區

本集團位於廣州中央商務區核心的廣州凱旋新世界，是珠江新城迄今為止規模最大的國際社區。高端住宅廣粵尊府配備商業配套廣粵天地，並鄰近國際級會所廣粵會和服務式公寓廣粵公館，為華南地區高端商務人士及家庭提供生活、社交之便。回顧年內，凱旋新世界的單位基本售罄。租賃業務發展理想，廣粵天地組成多元業態，充分滿足高端業主及市民的需求。廣粵公館租金收入強勁，引領廣州高端公寓市場。

廣州嶺南新世界位於白雲新城中心商務區及三線地鐵交匯樞紐，是北廣州首屈一指的大型城市綜合體項目，匯聚了住宅、五星級酒店、購物中心、城市中央公園、康體中心及教育配套等，坐享廣州城市生態美景。回顧年內，推出凱雲新世界住宅及車位部份，銷售氣氛良好。

廣州逸彩新世界位處三江匯聚之地，為白鵝潭核心區的大型住宅社區。組團凱粵灣臨江而建，內設 60,000 平

米的大園林。回顧年內，推出的 667 個住宅單位全部售罄。最近推售兩房至四房間隔的臨江精品單位，市場反應熱烈。

位於廣州、佛山城市經濟中軸核心的廣佛新世界，坐擁廣佛新幹線、佛山地鐵線、毗鄰高鐵佛山西站，迅速直達香港。項目集住宅、服務式公寓、高爾夫球場、康體中心及展覽館於一體，成功打造國際生態社區。回顧年內，項目推出上城及凱環灣，市場反應熱烈，廣佛新世界市場價格明顯高於區域周邊物業，引領區域價值不斷提升。

深圳新世界名鑄位於號稱深圳前海後花園的尖崗山別墅區，坐擁六山兩水三園一湖的天然優勢。項目分兩期發展，提供聯排別墅及洋房，共 184 個住宅單位，已售出超過 90%。

深圳倚山花園•溱瀾位於梧桐半山，坐享鹽田中央商務區成熟配套之便利。項目提供五棟住宅大廈，合共 978 個住宅單位，已售出 98%。

中部地區

武漢時代•新世界是 600,000 平方米的城市生態綜合體。其中包括約 260,000 平方米的寫字樓群、約 30,000 平方米的文創藝術商業中心、約 6,000 平方米的時代藝術館，以及約 230,000 平方米的高端低密度住宅。目前已推出二期住宅迅速售罄。

光谷新世界坐落於武漢光谷的主幹道關山大道，交通便捷。項目規劃面積 200 餘畝，是一個集五星級酒店、甲級寫字樓、高端商場、精裝商務公寓、住宅區於一體的多功能的綜合性建築群。目前已推出的住宅單位基本售罄，寫字樓項目預租賃情況理想，K11 購物藝術中心亦預計快將開業。

武漢新世界國貿大廈位於武漢金融區核心，周邊銀行、國際酒店及寫字樓林立。武漢新世界國貿大廈分為一座和二座，總建築面積逾 154,000 平方米。項目是武漢市首批超甲級寫字樓之一，吸引世界 500 強企業及多國領事館及政府機構進駐，經過 20 多年，仍保持較高的市場租金和出租率，是武漢寫字樓的標杆。

武漢新世界中心是本集團在武漢市核心地段最具代表性的項目，集甲級寫字樓、五星級酒店、時尚購物中心、高層住宅及公寓、商業步行街為一體的多層次、多文化功能的大型綜合建築群。早期落成的寫字樓已售罄，並正啟動擴建一個 36,000 平方米的商場及一棟 54,000 平方米的寫字樓。

東部地區

位於上海淮海中路中心商務區的上海香港新世界大廈，匯集寫字樓、K11 購物藝術中心及全上海首個辦公樓內高級行政人員會所 K11 Club 於一體。其中，結合綠色設計和全方位藝術為重點的上海 K11 購物藝術中心，成功串連時尚

品牌、文藝活動及追求生活品味的愛好者，成為中國內地最多元化的潮流指標。於回顧年內，每月平均客流量超過 80 萬人次。

本集團位於寧波主城區核心的大型綜合項目寧波新世界，佔地面積約 100,000 平方米，總樓面面積約 800,000 平方米。作為寧波市重點建設項目，寧波新世界將大力推動寧波市三江六岸核心區的建設，締造寧波的城市新名片和新格局。項目規劃建有 K11 購物藝術中心、酒店、寫字樓、高端住宅、國際休閒商業街區及中央藝術花園。

寧波新世界現已推出住宅寧鑄尊府，其城市核心區之地利及頂級綜合服務業態引領未來生活模式，全新定義了當地的居住新標準。自 2017 年 3 月底首次推出市場以來，客戶認購踴躍，創造了多個寧波高端豪宅市場的新紀錄。因應市場需求，寧波新世界除了繼續推出優質住宅項目之外，還將陸續推出甲級寫字樓及優質商場。

北部地區

本集團在北京順義區溫榆河板塊的北京新世界•麗樽，為 206,000 平方米的高端別墅項目。項目分為東、西兩區。東區提供 81 套法式獨棟別墅，為中央別墅區板塊豪宅典範，目前已售出超過 70%。西區提供 227 套法式類獨棟、聯排別墅，獨創一墅三院格局，目前已售出超過 60%。

本集團在北京東城區核心地段、崇外大街 5 號建設的北京新景商務樓，為 34,000 平方米的高端寫字樓項目。該項目於 2017 年 1 月開始動工建設，預計 2019 年底竣工。

本集團在廊坊周各莊的廊坊新世界中心，位於廊坊市中央商務區，為 440,000 平方米大型商業綜合體。其中，B 區為商業街及公寓，商業部份出租率達 100%。公寓共 289 個，目前已售出超過 80%。此外，C 區的住宅單位亦已售罄。

廊坊尖塔建設的廊坊新世界花園，為 367,000 平方米的大型住宅項目，其中，一區為 95,000 平方米的高層住宅，開盤即全部售罄。三區為 92,000 萬平方米的洋房、高層住宅，目前銷售已超過 60%。

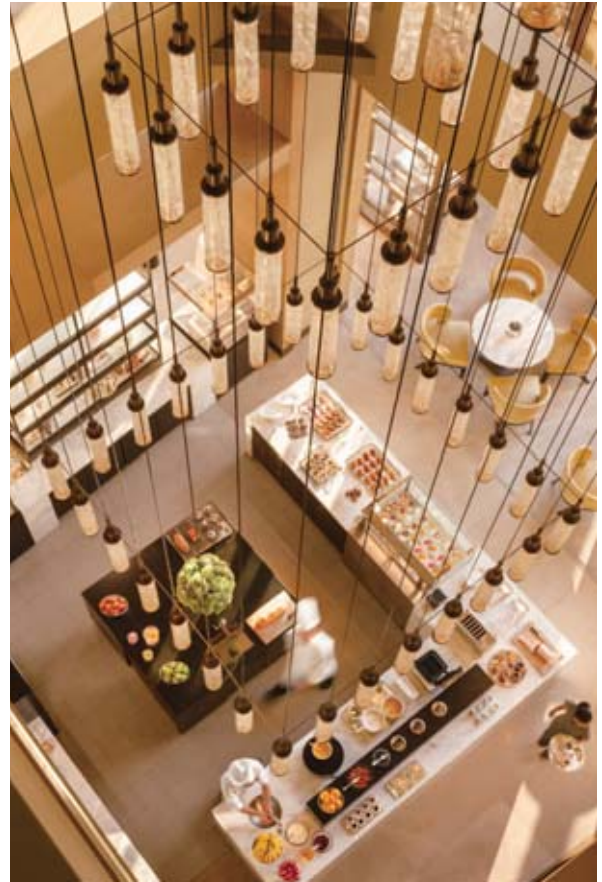
東北部地區

本集團緊鄰渾河的大型居住社區瀋陽新世界花園，位處《瀋陽振興發展戰略規劃》中確立的「一河兩岸」的重點發展區域，其亦為渾河北岸其中一項最大型的住宅房地產發展項目。瀋陽新世界花園二期D區高層住宅大廈尚景•新世界項目，累計推出 2,024 套，已售出近 87%。至於瀋陽新世界花園二期B區別墅項目新世界•名鑄灣畔，共 84 套，已售出 82%。

瀋陽新世界太原街城市綜合體一期新世界•名匯項目位於瀋陽市重點商圈太原街之核心，提供建築面積約 67 至 178 平方米的精裝公寓。一公里內涵蓋地鐵、商場、公園、學校等優質生活配套。項目共推出 460 個單位，目前銷售約 50%。

瀋陽新世界花園二期E區洋房新世界•卓鑄是本集團全新住宅項目，項目將打造成為城市頂級洋房住區，創新規劃首個藝術品園林及景觀車庫，並獲得省級二星級綠色建築設計標識證書，成為遼寧省近年首個獲此殊榮的房地產項目，備受業內及市場關注。

瀋陽新世界中心位於金廊最南端的渾河北岸，毗連中央商務區，集博覽館、五星級酒店、寫字樓、K11 購物藝術中心、服務式公寓等業態於一體，為瀋陽市的地標式建築，其中外觀如大鵬展翅的博覽館於 2017 年 3 月正式對外試業，項目的其他部份正按原訂計劃發展。



酒店營運

地緣政治、人民幣兌換率因中央政府重新推動人民幣國際化而穩定等因素，均帶動中國內地訪港的商務旅客人數上升。隨著滬港通及深港通先後開通，拉動中國與香港之間的經濟活動，中國內地企業人員旅港次數增加，為商務豪華酒店營運表現提供穩定的支援。根據香港旅遊發展局，中國內地過夜旅客人數在 2017 年 1 月至 6 月按年增長 5.4%。至於一直對本港高端酒店提供良好支持的北亞客群，於同期亦錄得按年 16.7% 的增長。

儘管香港整體酒店的入住率受到訪港過夜旅客人數改善而表現理想，然而，網上預訂酒店房間平台逐漸成熟，酒店市場資訊及房價變得透明，一方面鼓勵了旅遊活動，但另



方面亦導致酒店市場價格競爭變得更激烈，收窄了酒店房價的提升空間。

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。於回顧年內，已完成客房裝修的香港君悅酒店平均入住率大幅提升至 76.3%。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 83.7%。此外，位於九龍核心位置的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧年內的入住率平均達 91.3%。

中國內地酒店方面，隨著中國居民人均收入進一步增長，加上受惠於中國政府近年大力推進交通基礎設施現代化

和旅遊景點升級改造，相對於國際過夜旅客，增長迅速的國內旅客是中國內地酒店營運的主力支柱。然而，由於房間供應過剩及從業員成本持續提升，影響了酒店的營運表現，此外，個別地區的經濟活動放緩、政府持續實施抑制奢侈品消費的政策，也為內地的整體酒店營運加添不明朗因素。

中國內地方面，位於一線城市的酒店平均入率整體表現明顯改善。其中，本集團在北京的三間不同檔次的酒店，於 2017 年 6 月的平均入住率介乎 76.0% 至 88.2% 的理想水準。

於 2017 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。

基建及服務

於 2017 財政年度，基建分部在道路及航空業務的強勁表現下保持其增長勢頭。

新創建集團有限公司(「新創建」)道路組合的交通流量於 2017 財政年度增長 11%，反映中國內地持續城鎮化帶動車輛擁有數量上升的趨勢。

於 2017 財政年度，儘管二十國集團領導人峰會期間當地實施交通管制措施，及競爭性的高架橋於 2016 年 8 月啟用後客車分流，令交通流量下跌 7%，惟在長途貨車交通量增加所支持下，杭州繞城公路的路費收入增加 4%。杭州繞城公路的貢獻亦因 2016 年 1 月全面收購帶來的全年效應而有所提升。

於 2017 財政年度，新創建於珠江三角洲地區的所有高速公路交通流量均錄得增長。同時，唐津高速公路(天津北段)的日均交通流量於 2017 財政年度增長 12%。於道路擴建工程後，其收費權已獲批准延長 11 年至 2039 年屆滿。

於 2017 財政年度，新創建出售其於廣東的深圳惠州公路(惠州段)及廣西的玉林石南至大江口公路的收費權，獲得出售收益淨額。

環境業務下跌，是受到燃煤發電廠的盈利能力因煤價於 2017 財政年度上升及燃煤發電標杆上網電價於 2016 年 1 月平均下調 7% 所影響。

SUEZ NWS Limited(「SNL」)於 2017 財政年度進行重組，令其環境業務從主要以食水及污水項目，擴展至涵蓋廢料處理及設計、工程及採購的更廣泛組合。今後，SNL 可透過全方位環境服務於大中華區捕捉增長機遇。

上海化學工業區的危險廢料焚化廠的第三條生產線已於 2017 年 3 月開始運作。該項目每年處理能力為 120,000 噸，是世界上最大的危險廢料轉化能源的廠房之一。

為滿足澳門不斷增加的食水需求，SNL 近期於石排灣啟動興建一座新水廠。於 2019 年竣工時，SNL 於澳門的每日總處理量將增加 130,000 立方米至 520,000 立方米。同時，澳門水費已於 2017 年 6 月獲得批准上調。

重慶德潤環境有限公司(「德潤環境」)於 2017 財政年度繼續帶來正面貢獻，儘管其業績受到追溯始於 2015 年 7 月污水處理業務的增值稅開支影響。於 2017 財政年度，德潤環境於上海取得若干土地修復合約，為其於這個獨特市場中拓展奠下穩固基石。

物流業務於 2017 財政年度錄得下跌，反映於 2016 年出售新創建葵涌物流中心的影響。

由於 2016 財政年度與一名主要租戶續租的一次性租金調整不再出現，亞洲貨櫃物流中心於 2017 財政年度的貢獻如預期般減少。扣除上述一次性租金調整，其平均租金溫和增長 5%，租用率維持穩定於 97.1%。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司(「中鐵聯合」)於 2017 財政年度錄得滿意增長。受惠於自 2015 年 1 月開展的集裝箱批發貨運服務之增長勢頭，其處理量於 2017 財政年度穩健增加 23% 至 2,529,000 個標準箱。為滿足增長需求，位於天津及烏魯木齊的新中心站分別於 2017 年 1 月及 6 月投入運作，每年處理能力各自達到 300,000 個標準箱。





於 2017 財政年度，航空業務的貢獻增加，主要由於 Goshawk Aviation Limited (「Goshawk」) 旗下飛機機隊規模擴大，加上新創建於 Goshawk 的股權自 2016 年 10 月起由 40% 增加至 50%。

Goshawk 繼續按計劃擴充其機隊，專注於年輕、需求高、燃料效益高和配備先進技術的商務飛機，並且維持分散的客戶基礎。於 2017 年 6 月 30 日，Goshawk 的機隊由 84 架營運中的飛機組成（於 2016 年 6 月 30 日為 68 架飛機），出租予位於 27 個國家的 35 間航空公司。其賬面總資產達 35 億美元。連同計劃中將付運的 27 架飛機，目前 Goshawk 的整體機隊組合已上升至 111 架飛機。因此，Goshawk 必定能夠為新創建帶來穩定收入及經常性現金流。

與周大福及 Aviation Capital Group LLC 成立的合營企業 Bauhinia Aviation Capital Limited 乃新創建第二個商務飛機租賃平台，於 2017 年 6 月 30 日擁有及管理 6 架飛機。

Romancing The Landscape

服務分部於 2017 財政年度的貢獻錄得下跌，主要由於設施管理分部業績倒退，其表現因免稅店業務表現疲弱及港怡醫院（「港怡」）的前期經營虧損所影響。

免稅店於 2017 財政年度的表現因旅客消費力仍然疲弱，加上陸路抵港旅客數目無顯著改善，表現持續未見起色。經營成本上升導致利潤率受壓。

新創建擁有 40% 權益的港怡於 2017 年 3 月 21 日開始營運。醫院已具有充足設備及人手以提供涵蓋超過 35 個專科及分科的臨床服務。於 2017 財政年度，港怡醫院仍處於營運初期，並錄得預期的前期經營虧損。

為進一步把握中國內地醫療服務的增長需求，新創建認購 UMP Healthcare China Limited 經擴大已發行股本的 20%，並成立醫療資產管理有限公司（「醫療資產」，與周大福各自擁有 50/50 權益的合營企業），作為投資於中國內地的醫療保健設施的投資平台，主要以提供初級醫療保健診所及醫療中心為發展重點。醫療資產已於 2017 年 3 月完成收購四間位於北京及上海的診所。

建築業務於 2017 財政年度錄得強勁增長，反映透過有效的項目管理有助於持續改善毛利。於 2017 年 6 月 30 日，建築業務的手頭合約總值約為 876 億港元，而有待完成的項目總額約為 547 億港元。



百貨

過去數年，中國內地的零售市場出現大規模的調整，主要受到電商的普及化、客戶消費模式的改變、及營運成本上漲等多方面因素影響，令大型實體零售企業銷售額從增速放緩，到 2015 年開始甚至出現負增長。

百貨業進入變革轉型期，營運商一方面積極整合線上線下營銷，優化商品組合及推廣體驗式消費項目，以提升客戶的消費體驗及維持市場對品牌的認知，與此同時，亦積極重整店舖網絡佈局，減省銷售點的數目，以改善營運成本與效率。

隨著互聯網流量增速下滑和用戶數量的趨穩，加上平台上的商戶間競爭加劇令營運成本上升，電商市場的增長格局面臨改變，線下回流趨勢自 2017 年開始逐漸成形。市場預期，線上線下的消費有望重新平衡，為百貨業的前景帶來轉機。此外，部份營運商積極與品牌更直接地更深度合作，或開發自有品牌和獨家代理品牌，為消費者提供全新的商品選擇，也為產業帶來的獨特優勢。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）的新管理層團隊積極推動以消費者為中心的業務變革和管理模式創新，為消費者打造高品質、精緻化的購物體驗。

於 2017 財政年度，新世界百貨錄的收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 48.7%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 31.8% 和 19.1%；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 46.4%，其次為東區及中西區，分別佔總收入 33.4% 及 20.2%。

於 2017 年 6 月 30 日，新世界百貨經營管理合共 37 家百貨店及兩家購物中心，遍佈中國內地 21 個城市，總樓面面積總額超過 150 萬平方米。

展望

自美國次按問題所觸發的金融危機，到歐洲主權債務違約風險所牽起的經濟結構性調整，世界仍受各經濟體的發展步伐不一所構成的深層矛盾所困擾，錯綜複雜的地緣政治及迅速冒起的保護主義，傳統增長引擎動力正在減弱，新的經濟增長點尚未形成，為表現至今仍然相當脆弱的經濟帶來難以預計的下行壓力。

國際貨幣基金組織在 2017 年 4 月發表的《世界經濟展望》報告中，以正面的論調指出全球經濟增長勢頭似乎在加強，並可能正處於轉折點。但亦同時警告，若干因素導致在政治上形成了對零和政策方法的支持，保護主義的抬頭及相關政策可能會損害國際貿易關係以及更廣泛的多邊合作，減弱了經濟復甦的步伐。

美國的經濟表現在近年重拾動力，然而特朗普政府在美國優先的保護主義旗幟下，宣佈退出《跨太平洋夥伴關係協定》，並就《北美自由貿易協定》重新進行談判，突出了與貿易伙伴間之矛盾。2017 年 3 月舉行的 20 國集團財長會議中，美國與其他領先經濟體就自由貿易和保護主義兩個議題的中間立場存在分歧，結果活動打破多年慣例，沒有在會議聲明中做出拒絕保護主義、支持自由貿易的承諾。

美國總統特朗普曾揚言要讓美國實現每年 3% 至 4% 的經濟增長，但新政府所提出的多項改革計畫細節尚未明朗，卻加重政策不確定性帶來的市場波動。美國聯儲局主席耶倫表示，如果經濟能夠達到以上的增長目標將是美妙的事，但相信有相當挑戰，認為政府需要在多方面作出廣泛及務實的改革。一度將美國經濟增長上調的國際貨幣基金組織，基於其重大政策的不確定性，在 2017 年 4 月將美國今、明年經濟成長預測由 2.3% 和 2.5% 還原至 2.1%。

作為世界第二大經濟體，中國經濟發展正由過去的高速增長，向中高速轉變。當前經濟面對增長內生動力不足，金

THE ARTISANAL MOVEMENT

全面展現新世界的
工匠精神。

本集團通過服務和
產品與客戶接連，
成績令人引以為傲。



融風險積聚等問題，中央政府一直堅持穩中求進的工作總基調，透過維持穩定的財政及貨幣政策，積極推動經濟去杠杆，深化改革開放，加快淘汰過剩及落後產能等多項措施，以達到經濟健康發展的長遠目標。國際貨幣基金組織在2017年上半年內兩度上調對中國的經濟增長預測，最新由6.6%上調至6.7%。

對應環球經濟發展的新格局，國家主席習近平在2013年提出了「一帶一路」倡議，共建合作平台，共用合作成果，為解決當前世界和區域經濟面臨的問題尋找方案。四年來，全球100多個國家和國際組織積極支持和參與有關建設。中國政府一直強調保護主義及貿易戰爭只會令經濟問題進一步深化，當務之急是引領世界經濟走出困境，從更廣闊層面考慮國與國之間的利益，充份利用機遇合作應對。

香港既是國際金融中心、也是國家開放格局中的重要門戶。全球時局變化或許會為香港經濟帶來一定衝擊，然而

亦能夠受惠於國家所推動的宏觀發展戰略。市場預期，中美貿易狀況、美國縮表進程，將會是未來一段時間香港經濟發展的兩大主要影響因素。

對於美國息口的變動，美國聯儲局主席耶倫提到聯儲局未來數年將維持循序漸進的加息步伐，沒有作一次性重大調整的需要。美國已於2017年先後兩次加息，將聯邦基金利率提升至1.25厘，市場預期年內美國經濟將加息多一次，整體對於香港經濟、金融體系及樓市所產生的影響有限。

香港樓市的發展趨勢近年受到市場高度關注，新任香港特別行政長官林鄭月娥表示，土地供應是最核心的問題，過去兩屆政府推出多項控制需求措施，雖有成效但仍難以逆轉樓市升勢，表明新政府將通過中長期不同政策，增加土地和房屋供應，重建置業階梯，為不同收入的家庭提供置業的機會。市場預期新政府將會努力平衡公、私營房屋的發展，為首次置業的本港永久性居民提供更大協助，並通過不同渠道理順香港土地不足的結構性問題，為市場建立更長遠、更健康的發展新起點。

中國內地樓市方面，中央政府堅持住房居住屬性，分類調控、因城施策仍是未來一段時間房地產政策主基調。市場展望下半年將繼續以更細化、更精準的政策，審慎地調整市場的發展，進一步強化金融及土地政策，推動市場走勢更趨平穩健康。預期在市場調控持續下，發展商對行業相關多元佈局的拓展將日趨活躍，而擁有多元化運營模式規模的企業，其行業競爭力將不斷顯現。

本集團會繼續密切留意市場變化，仔細部署及適時調整策略，務求以最佳準備迎接未來的機遇。在這個充滿顛覆的年代，The Artisanal Movement全面展現新世界的工匠精

神，通過大數據的洞悉與分析，讓本集團更了解持份者的喜好和傾向，專業團隊充份利用不同的嶄新科技、配合前瞻性的思維，傳承創新演化出一個靈活的全新商業生態，呈現於企業的不同層面，通過服務和產品與客戶接連，成績令人引以為傲。

香港物業銷售方面，多個提供不同生活體驗及概念的優質住宅項目將會適時推出市場。本集團會積極籌劃清水灣傲瀧、屯門THE PARKVILLE、西營盤ARTISAN HOUSE、元朗尚悅•方及唐人新村等項目之推售工作。

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，並會繼續以三線並行的策略，通過參與公開賣地及競投招標，舊樓收購及更改農地用途等，為本集團提供既獨有又可持續發展的優質土地資源。另外，本集團對中國內地發展商來港開展業務的新趨勢持開放思維，並會按照不同項目之發展條件彈性及靈活性，探討合作發展的可能性。

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，獨特體驗式的創新商業營運概念如K11及D•PARK，成功吸引時下新消費模式下的主要消費族群，為業務創造價值。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環球新地標Victoria Dockside，正按照原訂計劃進行建造工程，預計於2019年全面落成啟用，項目將為本集團的經常性收入帶來新的增長點。

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，優化資產及項目質素，做好中國內地地產業務。本集團對於中國內地經濟前景感到樂觀，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品牌未來將進一步在中國內地擴展。

本集團財務穩健，截至2017年6月30日，手頭現金、銀行存款及未動用銀行信貸額共972億港元，為集團提供足夠的發展資源，事實上，本集團一直與本地及跨國的主要銀行合作關係密切，融資渠道多元化，可預見未來新世界發展沒有進行股票集資的需要。此外，本集團亦會積極考慮不同方式，如股份回購等，提升股東投資回報。

本集團將繼續提升新世界品牌的價值，秉持架構及資源優化的重點策略，優化內部不同組成部份的協同效應，以鞏固新世界在市場上的優越地位，創造價值，為持份者爭取最佳利益。

執行副主席兼總經理

鄭志剛博士

香港，2017年9月21日



於 2017 財政年度，新世界發展錄得綜合收入 56,628.8 百萬港元及本公司股東應佔溢利 7,675.7 百萬港元，分別下跌 4.9% 及 11.4%。

儘管個別分部業績貢獻增長，投資物業公平值變動的改善及因人民幣貶值引致外幣兌換淨虧損的跌幅收窄，本公司股東應佔溢利錄得下跌，主要是由於 1) 服務及其他之分部貢獻分別減少 16.7% 及 59.4%；及 2) 其他收益減少。

本集團的基本溢利為 71 億 3,330 萬港元，上升 26.5% (2016 財政年度的基本溢利扣除中國內地出售五個項目的出售收益)。

總分部業績 (包括應佔合營企業及聯營公司之業績但扣除投資物業公平值變動) 為 14,090.4 百萬港元，上升 0.6%。

本集團的 EBITDA，其中 9,445.1 百萬港元 (代表 82%) 來自與地產相關之業務，2,033.0 百萬港元 (代表 18%) 來自其他業務。

收入 — 按業務分部劃分

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
物業發展	25,968.0	28,527.9
物業投資	2,410.9	2,492.3
服務	20,555.5	19,903.5
基建	2,410.6	2,444.0
酒店營運	1,422.2	1,762.3
百貨	3,389.0	3,550.2
其他	472.6	889.8
總計	56,628.8	59,570.0

收入 — 區域貢獻 (與物業相關之分部)

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	8,538.1	12,941.9
中國內地	17,429.9	15,586.0
總計	25,968.0	28,527.9

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	1,576.2	1,573.2
中國內地	834.7	919.1
總計	2,410.9	2,492.3

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
酒店營運		
香港	573.9	559.1
中國內地	629.5	968.9
東南亞	218.8	234.3
總計	1,422.2	1,762.3

物業發展分部的收入減少 9.0%，主要是由於 2017 財政年度與 2016 財政年度的香港項目組合不同。於 2016 財政年度，豪宅項目柏傲山帶動了香港物業發展部份的收入。相對 2017 財政年度，香港物業發展部份的收入則主要來自 SKYPARK、臻璈、迎海·御峰等項目，基於以上差異，導致香港物業發展分部收入減少 34%。來自中國內地的物業發展分部的收入相對穩定，貢獻主要來自深圳新世界倚山花園、深圳新世界名鑄、廣州嶺南新世界、廣州凱旋新世界、廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園及廊坊項目等。

物業投資的收入亦錄得減少 3.3%，主要是由於 1) 在香港的麥當奴道二號項目合約屆滿及其士商業中心出售了部份樓面面積；2) 出售了位於中國內地的上海柏華麗豪華公寓及武漢新世界中心的寫字樓；及 3) 武漢新世界國貿大廈的出租率由於租戶更新而下跌影響了對分部的貢獻。

若剔除於回顧年內合約屆滿的麥當奴道二號及若干面積已被出售的其士商業中心之影響，本集團在香港之租金收入按年上升 4.2%，主要租賃項目的出租率表現理想。

服務分部收入增加 3.3%，主要是由於回顧年內新創建於 2016 年 12 月購入新創建交通服務有限公司（「新創建交通」）全部已發行股本的 50%，由該日起新創建交通已由新創建的一家合營企業成為一家全資附屬公司。

基建分部收入減少 1.4%，主要業務貢獻表現維持穩健。

酒店營運分部收入減少 19.3%，是由於 2016 財政年度出售了酒店管理業務及位於貴陽的一間酒店。

與此同時，其他分部的收入下跌 46.9%，是由於 2016 財政年度出售了電訊業務。

分部業績分析

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
物業發展	7,506.8	7,371.8
物業投資	1,770.6	1,829.2
服務	1,264.8	1,519.1
基建	3,313.0	3,042.5
酒店營運	(79.4)	(203.3)
百貨	220.0	205.0
其他	94.6	233.2
總計	14,090.4	13,997.5

分部業績 — 區域貢獻（與物業相關之分部）

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	2,277.1	2,978.6
中國內地	5,229.7	4,393.2
總計	7,506.8	7,371.8

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	1,169.5	1,114.8
中國內地	601.1	714.4
總計	1,770.6	1,829.2

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
酒店營運		
香港	87.6	86.1
中國內地	(254.8)	(388.5)
東南亞	87.8	99.1
總計	(79.4)	(203.3)

物業發展

於 2017 財政年度，物業發展分部業績為 7,506.8 百萬港元，上升 1.8%。

香港的分部業績減少 23.6%，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而該有關物業將於隨後年度入賬。於 2017 財政年度，分部業績的主要貢獻來自 SKYPARK、臻傲、迎海•御峰，及於過往財政年度落成未售之其他項目的住宅單位。

於回顧年內，本集團香港的應佔物業合同銷售為 156 億港元，超過 2017 財政年度原訂的 100 億港元銷售目標，主要是由於柏傲灣的銷售進度理想，自 2017 年 1 月開售，已於 2017 財政年度售出超過 96% 的住宅單位。

中國內地的分部業績按年上升 19.0%，主要是由於回顧年內較佳的入賬物業組合及較高的整體毛利，整體毛利較高的項目主要位於廣州及深圳的住宅項目，而於部份項目如瀋陽新世界花園及廊坊新世界的毛利表現亦按年有所改善。

本集團於 2016 年 8 月成功將新中私有化後，正積極推動一系列內部優化措施。在董事會與蘇仲強先生、黃少媚女士及陳禮文先生為首的新管理團隊的努力及本集團的協同效應下，內地地產業務表現將更上一層樓。

於回顧年內，本集團中國內地的物業合同銷售為人民幣 162 億元，超過原定的人民幣 160 億元的銷售目標。其中，南部地區的貢獻為 32.9%，其次為東北部地區 21.7% 及北部地區 17.8%。整體住宅銷售平均價則達到人民幣每平方米 18,741 元。

物業投資

於 2017 財政年度，物業投資錄得分部貢獻 1,770.6 百萬港元，減少 3.2%。

香港的投資物業表現良好，D•PARK 愉景新城完成大型翻新後全面投入服務，加上主要項目的出租率表現理想，抵銷了麥當奴道二號項目合約屆滿、地舖租金下調及其士商業中心出售了部份面積的影響，令香港的分部業績增加 4.9%。

中國內地的投資物業分部業績減少 15.9%，主要是出售了上海柏華麗豪華公寓及武漢新世界中心的寫字樓。武漢新世界國貿大廈的出租率由於租戶更新而下跌，影響了對分部的貢獻。

服務

於 2017 財政年度，服務分部錄得 1,264.8 百萬港元的貢獻，減少 16.7%。

受惠於理想的業務前景，建築業務錄得明顯增長。此外，策略性投資業務表現的改善亦為該分部提供較大的貢獻。

然而，由於出售了新創建葵涌物流中心，加上香港港怡醫院的開業前期開支，及免稅店於 2017 財政年度的業績受到訪港中國內地旅客減少及相關旅客消費力下降所影響，因而抵銷了部份服務業務的增長。

基建

於 2017 財政年度，基建分部貢獻為 3,313.0 百萬港元，上升 8.9%。

於 2017 財政年度，新創建位於珠江三角洲地區的所有高速公路交通流量均錄得增長。而杭州繞城公路的貢獻因 2016 年 1 月全面收購帶來的全年貢獻有所提升。此外，航空業務的貢獻增加，主要由於 Goshawk Aviation Limited (「Goshawk」) 旗下機隊規模擴大，加上收購令新創建於 Goshawk 的股權自 2016 年 10 月以來由 40% 增至 50%。

酒店營運

於 2017 財政年度，酒店營運分部錄得虧損 79.4 百萬港元，跌幅按年收窄。

市場新增供應有限，為本集團位於香港並主攻商務客群的優質酒店提供良好營運環境。香港的酒店錄得理想表現，主要是由於香港君悅酒店完成大型客房裝修後貢獻上升，與及尖沙咀凱悅酒店及沙田凱悅酒店的表現提升。

中國內地酒店方面，儘管受到酒店營運成本上升，個別地區的經濟活動放緩及開業前期所產生的費用等影響，通過改善的營運表現及有效的成本節約策略，本集團在中國內地酒店營運的虧損得以改善。

百貨

於 2017 財政年度，百貨業務的分部貢獻為 220.0 百萬港元，增加 7.3%。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，然而新世界百貨通過一店一策及一系列費用控制的措施，提升整體營運貢獻。

其他

於 2017 財政年度，其他業務的分部貢獻為 94.6 百萬港元，減少 59.4%，主要是由於股息收入減少。

其他收益

於 2017 財政年度，其他收益淨值為 954.1 百萬港元，減少 84.7%。

於去年，新世界中國地產出售五個地產項目為其他收益淨值產生龐大的貢獻，而在回顧年內，主要貢獻為 SUEZ NWS Limited (「SNL」) 的被視為出售之收益，及新創建於 2016 年 12 月完成進一步收購新創建交通 50% 權益後，就重新計量以往持有新創建交通的權益而確認會計收益。

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，本集團的投資物業整體表現穩定，於 2017 財政年度，投資物業公平值變動為 1,363.8 百萬港元。

稅項

於 2017 財政年度，稅項開支為 4,755.6 百萬港元，減少 26.0%。稅項主要來自位於中國內地及海外的項目。

流動資金及資本來源

2017 財政年度債務淨額

	2017 財政年度 百萬港元	2016 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	76,870.2	77,048.8
新創建(股票代號: 0659)	3,229.3	6,141.2
新世界百貨一 現金及銀行存款淨值(股票代號: 0825)	(869.5)	(207.0)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	74,510.4	71,114.6

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作為將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2017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1,942.3百萬港元已於權益確認。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及遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2017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2017年6月30日之未結算外匯掉期及遠期合約為7,553.6百萬港元，用作對沖本集團的若干外匯風險。本集團亦於服務分部之交通業務以燃料價格掉期合約對沖燃料價格的上行風險。

於年內，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%有擔保優先永續資本證券。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。

於年內，本集團發行以本金之97.260%於2024年到期本金總額為700.0百萬港元的3.50%票據，以本金98.122%於2029年到期本金總額為1,150.0百萬港元的4.00%票據及以本金100%於2027年到期本金總額為600.0百萬美元(相等於約4,662.0百萬港元)的4.75%票據。

於年內，本集團於2017年2月9日全數贖回500.0百萬美元(相等於約3,885.0百萬港元)之6.500%到期固定利率債券。本集團亦於2017年1月23日贖回900.0百萬美元5.375%固定利率票據中的324.6百萬美元(相等於約2,522.1百萬港元)。

於年內，中國恒大集團(前稱「恒大地產集團有限公司」)向本集團全數贖回900.0百萬美元(相等於約6,993.0百萬港元)的9%永續證券。

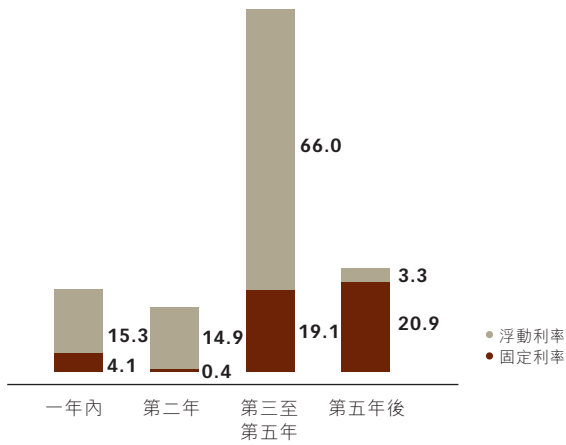
於2017年6月30日，本集團之現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)維持於67,106.5百萬港元(2016年: 55,170.8百萬港元)，綜合債務淨額為76,870.2百萬港元(2016年: 77,048.8百萬港元)。債務淨額與權益比率為34.8%，較2016年6月30日減少3.6個百分點。

於2017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及應付票據為139,395.5百萬港元。於2017年6月30日的短期銀行和其他借貸為4,581.2百萬港元。於2017年6月30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：

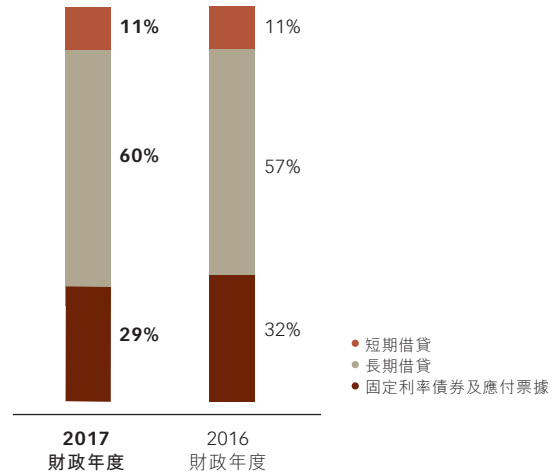
	百萬港元
1年內	19,439.2
2年	15,260.9
3-5年	85,060.6
5年外	24,216.0
	143,976.7

本集團於2017年6月30日的權益增加至220,944.5百萬港元，而於2016年6月30日為200,895.3百萬港元。

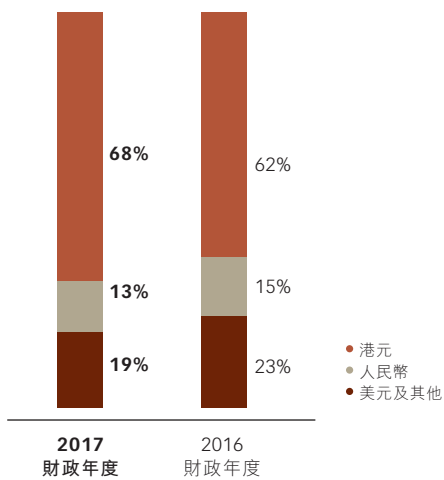
於2017年6月30日浮動／固定利率及借貨的到期日概況（十億港元）



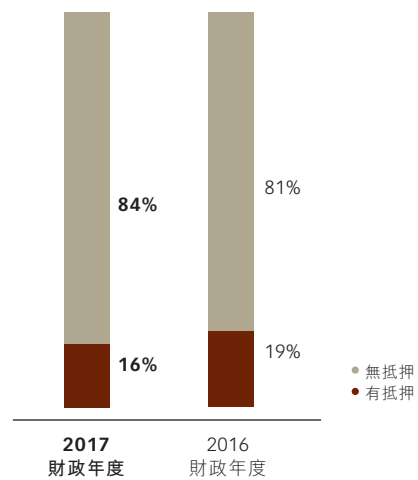
借貨來源

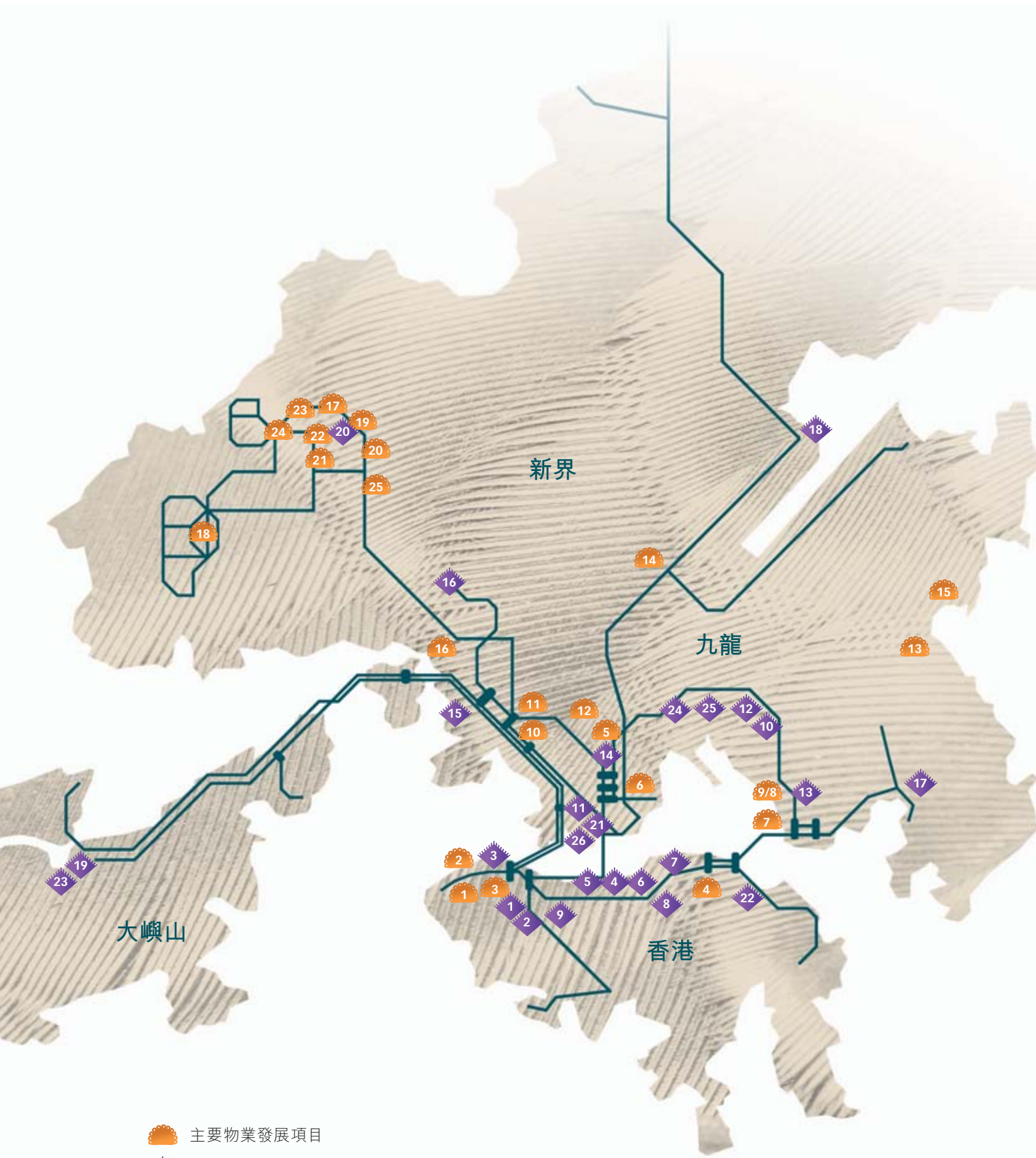




借貨貨幣概況



債務性質



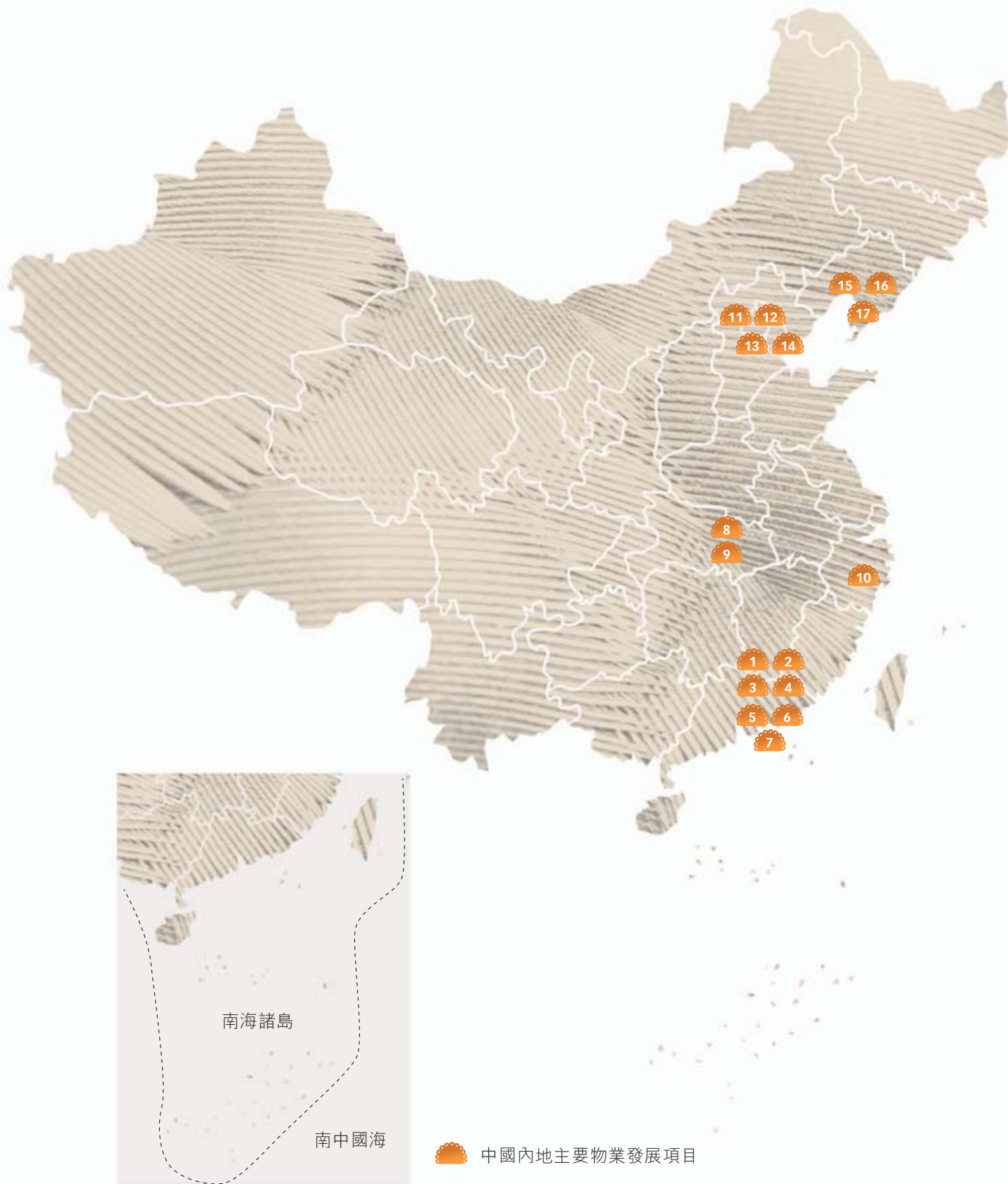


-  主要物業發展項目
-  主要投資及其他物業項目

編號	香港主要物業發展項目
1	半山巴丙頓道 23 號
2	ARTISAN HOUSE 一 西區西源里 1-17 號
3	半山西摩道 4A-4P 號
4	FLEUR PAVILIA 一 北角上下繼園里及繼園街 5 號
5	何文田窩打老道 74 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	觀塘駿業街項目 A
9	觀塘駿業街項目 B
10	新九龍內地段第 6582 號，長沙灣長順街項目
11	新九龍內地段第 6505 號，長沙灣瓊林街項目
12	長沙灣東京街 27-29 號
13	傲瀧 一 西貢清水灣道 663 號
14	沙田市地段 520 號，大圍站發展項目
15	西貢沙下丈量約份 221 號
16	柏傲灣 一 荃灣市地段 402 號，西鐵荃灣西站六區
17	元朗唐人新村丈量約份 121 號(地段 2131 號)1 期地塊 A
18	THE PARKVILLE 一 屯門鄉事會路 76-92 號
19	尚悅•方 一 元朗大棠路(元朗市地段 527 號)
20	元朗大棠路(元朗市地段 524 號)
21	元朗龍田村 3 期
22	元朗龍田村 2 期
23	元朗唐人新村 3 期
24	元朗唐人新村 4 期
25	元朗沙埔北

編號	香港主要投資及其他物業項目
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 一 地庫、地下至四樓
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 KOHO
14	旺角 The FOREST
15	葵涌亞洲貨櫃物流中心
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 諾富特東薈城酒店
20	元朗湊柏
21	尖沙咀 Victoria Dockside
22	北角英皇道 704-730 號
23	東涌市地段 11 號
24	新蒲崗六合街 9 號
25	新蒲崗六合街 21 號
26	尖沙咀梳士巴利道 12 號

* 主要物業發展項目名單中尚未包括 2017 年 8 月購入的九龍長沙灣永康街項目(新九龍內地段第 6572 號)



編號	中國內地主要物業發展項目
1	廣州逸彩庭園三期餘下部份 廣州逸彩庭園餘下各期
2	廣州嶺南新世界三期B 廣州嶺南新世界五期A 廣州嶺南新世界五期B 廣州嶺南新世界餘下各期
3	廣州東逸花園第五期
4	廣佛新世界莊園CF-20 廣佛新世界莊園CF-27A 廣佛新世界莊園CF-27B 廣佛新世界莊園CF-29 廣佛新世界莊園餘下各期
5	深圳前海項目
6	深圳太子灣項目DY04-01 深圳太子灣項目DY04-04
7	深圳太子灣項目DY02-02 深圳太子灣項目DY02-04
8	武漢新世界中心三期
9	武漢時代•新世界一期 武漢時代•新世界二期
10	寧波新世界廣場7-10號地塊 寧波新世界廣場11號地塊 寧波新世界廣場5號地塊 寧波新世界廣場4號地塊 寧波新世界廣場6號地塊 寧波新世界廣場1-4號地塊 寧波新世界廣場12號地塊
11	北京新景商務樓 北京新景商務樓餘下各期
12	北京新裕商務樓 北京新裕商務樓餘下各期
13	廊坊新世界中心A區
14	廊坊新世界花園二區
15	瀋陽新世界花園2D1 瀋陽新世界花園2D2 瀋陽新世界花園2E 瀋陽新世界花園2C1 瀋陽新世界花園2C2 瀋陽新世界花園XB 瀋陽新世界花園XC
16	瀋陽新世界商業中心二期
17	瀋陽新世界中心



鄭家純博士
GBM, GBS (70 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及周大福珠寶集團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、有線寬頻通訊有限公司副主席兼非執行董事、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國際娛樂有限公司主席兼執行董事，直至 2017 年 6 月 10 日辭任，以及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。鄭博士分別於 2001 年及 2017 年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。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。杜先生曾任香港上市公眾公司東亞銀行有限公司獨立非執行董事,直至2017年2月18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 (73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,2015年4月改任為執行副主席兼聯席總經理,並於2017年3月改任為執行副主席兼總經理。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及周大福珠寶集團有限公司執行董事,以及佐丹奴國際有限公司與有線寬頻通訊有限公司非執行董事,該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司國際娛樂有限公司執行董事及現代傳播控股有限公司非執行副主席,分別直至2017年6月10日及2017年8月26日辭任。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 (37歲)



楊秉樑先生
(60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 (75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。查先生於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。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。

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。



鄭家成先生
(65歲)

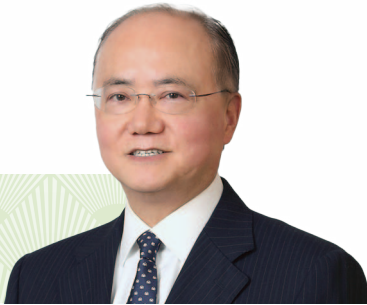


查懋成先生
(查懋聲先生之替任董事)
(67歲)



何厚滸先生
(66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 (68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主席及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。李先生亦為於新加坡證券交易所有限公司之由保薦人監察之上市平台之上市公司Healthway Medical Corporation Limited非執行非獨立主席。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及其投資委員會主席，公務員敘用委員會成員，以及上訴委員會(教育)委員。



梁祥彪先生
(70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 (70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
(39歲)



鄭志雯女士
(36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業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、家庭議會非官方委員及資優教育諮詢委員會非當然委員。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
(65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40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。

高級管理層簡介

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。

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。

於 2011 年 6 月加入本公司並出任營業及市場部總監。彼現為本公司營業及市場部高級總監，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 25 年的豐富經驗，在地產界資歷深厚。

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。

王文海先生

BSc(Eng)(Hon), LLB(Hon) (58 歲)

薛南海先生

*BA(Hons), BArch(Distinction), HKIA,
Authorised Person (List 1)
(63 歲)*

楊文先生

BA (50 歲)

羅佩英女士

(67 歲)



本集團致力遵守法律及監管規定，一直維持高水平的企業披露，並深信透過清晰傳達公司策略、業務發展及前景展望，可以提升及創造持份者價值。

與持份者溝通

董事會十分重視企業的透明度，透過投資者關係部，主動與機構投資者、分析員、信貸評級機構等不同持份者保持緊密聯繫及定期溝通，讓市場能妥善地評估本集團的發展動態及增長潛力。目前，本集團是多間國際投資銀行及券商的研究對象，並定期編撰有關本集團的報告。

業績公告當日，本集團會安排記者招待會及分析員簡報會，管理層會參與其中，既可闡釋本集團的營運狀況，亦能直接聽取公眾的反饋意見，令董事會與投資者之間有著雙向的溝通。

此外，本集團定期參與投資者會議、安排非交易性路演及物業項目體驗參觀，竭力確保投資者對本集團的策略及業務有透徹的理解。於 2017 財政年度，投資者關係團隊在香港、中國內地及海外與機構投資者及分析員會面，接觸超過 800 人次。

資訊獲取

本集團高度重視及時、公平和透明的信息披露原則，並會主動披露對投資決策可能具影響的資訊，以確保所有投資者均可平等及適時地獲得公司的重要資訊。董事會已批准並採納股東通訊政策，並適時審視該政策，以確保其適用性及有效性。

透過刊發自願性公告及根據上市規則的規定刊發公告，本集團會在最短時間或附合法規要求的期限內，於香港聯合交易所及本公司網站內的投資者概覽分頁中作出披露。此外，本公司網站亦載有財務報告、財務日誌、業績簡報及企業新聞等資訊方便查閱。

除了股份過戶及登記處所提供的股東服務外，本集團鼓勵投資者透過電話、電郵及於公司網站備有的網上表格提出查詢及進行溝通。

市場認可

本集團於投資者關係的傑出表現一直獲得市場認同。於回顧年內，本集團勇奪超過 50 項與投資者關係、企業管治及年報相關的國際獎項，以嘉許管理層致力保持高水平的投資者關係和企業管治等方面的努力。

其中包括榮獲《彭博商業周刊/中文版》首屆上市企業大獎中「最佳投資者關係獎」及「最佳創新變革獎」；連續五年榮獲香港主要財經網站華富財經頒發「傑出企業大獎 2016 一傑出投資者關係 2016」；被國際財經雜誌《Capital Finance International》評選為「香港最佳投資者關係團隊 2017」；在知名企業管治刊物《亞洲企業管治》舉辦的「第七屆亞洲卓越大獎」榮獲四個獎項；及在 MerComm, Inc 舉辦的「第30屆國際 ARC Awards」中勇奪26個年報大獎等。



管理層寄語

過去數年，我們一直透過創新及可持續發展建設更美好社會，實現我們的企業願景。本集團獨特品牌個性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」，啟發我們策展當代生活文化，使社會更臻完善美好。

為實現此願景，我們首要任務就是收集「客戶好聲音」(VoC)。本集團通過訪問各方持份者，以識別對本集團至關重要的可持續發展議題。我們透過年度滿意度調查及定期溝通，了解顧客對可持續發展的關注。我們希望藉着為持份者連接這些機會，促使可持續發展概念、想像及他們的實質意見三者之間的碰撞，以打造獨一無二的「品味生活」體驗。

我們意識到不同人口分佈的持份者都渴望居住更健康、環保、參與度高和更與科技融合的社區。對此需求的了解驅使我們將企業願景與可持續發展看齊，推動我們的業務往前邁進。換言之，我們將把重心放在保護環境、健康福祉、智能科技及社區關懷，矢志讓社會更進步。

今年對新世界集團是相當重要的一年，而我們亦創下多個里程碑。我們在香港推出多個《綠建環評》(BEAM Plus) 預認證的住宅建築項目，包括傲瀧和SKYPARK。我們更是推動健康建築設計的先驅。本集團其中一個在香港正在進行的商業項目獲全球首個《WELL 建築標準》的金級預認證。透過推廣建築信息模擬 (BIM) 及「Artisanal Living」流動電話應用程式，我們從物業規劃以至營運階段逐步採用新技術。此外，我們藉D•PARK愉景新城提供「多元智能」(M.I.) 學習，並透過「飛躍新世界」計劃為缺乏資源的年青一代提供生涯規劃，致力推動全人優質教育。

市場瞬息萬變，要保持競爭力，人才培育是不可或缺的一環。我們會繼續培育每位工匠的企業家精神，鼓勵大家構思實際可行的創新方案。新世界發展亦設立了可持續發展部門，加強我們在可持續發展方面的管治，推動並協調各業務單位的相關措施。

本章節將勾勒集團可持續發展績效的重點。我們期待你提出建議，讓我們為所有持份者創造長遠的共享價值。歡迎你與我們攜手塑造並提升「品味生活」體驗，共同期盼可持續發展的未來。

執行副主席兼總經理
集團可持續發展督導委員會主席
鄭志剛博士

匯報方式

本章節的範圍

本章節概述新世界發展於2016年7月1日至2017年6月30日匯報期間在環境、社會及管治方面的表現。

匯報範圍包括新世界發展擁有主要財務控制權的業務，以及對本集團和其持份者於環境、社會及管治範疇上具重要性的公司。

我們今年擴大了匯報範圍，除核心地產業務外，亦納入基建及服務、百貨公司、酒店及其他業務。

匯報標準

本章節根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄二十七載列的最新《環境、社會及管治報告指引》規定所編製。

管理方式

企業價值及原則

新世界集團抱持以創新和可持續發展建設更美好社會的願景，致力為持份者塑造「品味生活」體驗。藉了解社會和經濟的大趨勢及收集持份者的意見，我們從顧客和社會未得滿足的需求中尋覓機遇，並推動我們的人才發揮創新精神，以迎合這些需要。憑藉創新和科技，我們提供的**產品和服務以環保、智能、關愛和健康福祉**為主，以回應持份者的期望，為我們的顧客、業務及社會創造共享的價值。

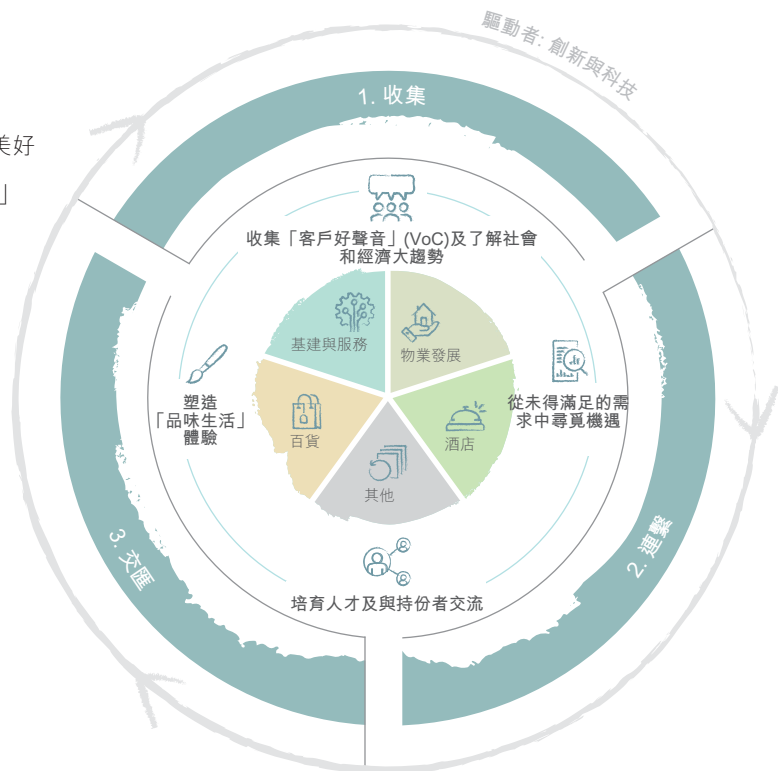
為採用更完整的匯報方式，並將可持續發展融入我們的業務策略和決策過程，我們已參考國際綜合報告委員會頒布的《國際綜合報告框架》。本章節的各部份參考「六大資本框架」，透過本報告，我們闡述與外界的互動、資源運用及現在和各持份者的關係，為他們創造價值。



恒生可持續發展企業指數系列 2016-2017成份股



新世界發展是恒生可持續發展企業指數成份股(2016-2017)和香港企業可持續發展指數(2016)的成員



達致可持續發展的管理方式

集團可持續發展督導委員會、可持續發展部門及集團綠色營運專責小組通力合作，將可持續發展決策納入日常業務運作。我們矢志實踐可持續發展的承諾，成為一家對社會及環境負責任的企業。



集團可持續發展督導委員會由本集團管理層成員組成，並由集團執行副主席及總經理領導。委員會為集團的可持續發展措施訂立策略方針，附屬公司就方針推行一致的管理方式及策略。

於匯報期間成立的可持續發展部門根據集團可持續發展督

導委員會及新世界發展管理層訂立的策略方針，推動集團各業務及部門的環境、社會及管治措施。

集團綠色營運專責小組的成員來自新世界發展、新世界中國地產、新世界百貨及新創建，是交流知識的社群，協助可持續發展工作的推展。

持份者參與及重要性評估

我們與持份者保持對話，在公開透明的交流中建立信任。

為了就今年推行可持續發展的方式取得全面的意見，我們邀請各業務單位參與本集團的持份者參與活動。我們根據對集團各項業務的重要程度邀請香港及中國內地的主要內外持份者。參與人士包括主要業務單位的高級管理層、重要內部部門、各級僱員、顧客、供應鏈夥伴、社會及環保界別的非政府組織夥伴、傳媒等。

我們進行一連串的面談、焦點小組討論及網上調查，然後進行定量調查，要求持份者就本集團面對的可持續發展議題排列優次。過程參照國際認可框架《AA1000 持份者參與標準》，並根據框架內「包容」、「實質性」及「應對能力」的原則進行。整個過程由第三方顧問監督，以確保公信力。

與持份者交流的過程為定量重要性評估提供了依據，讓本集團識別、排列及確定重要議題。重要性議題矩陣說明每個可持續發展議題對我們的持份者及業務的相對重要性。我們共識別了 12 個重要議題，而評估結果將會供本集團的策略性規劃及風險管理框架參考。以下章節將說明這些重要議題的應對方法。



經濟



環境



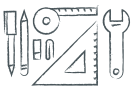
工作環境措施



人權

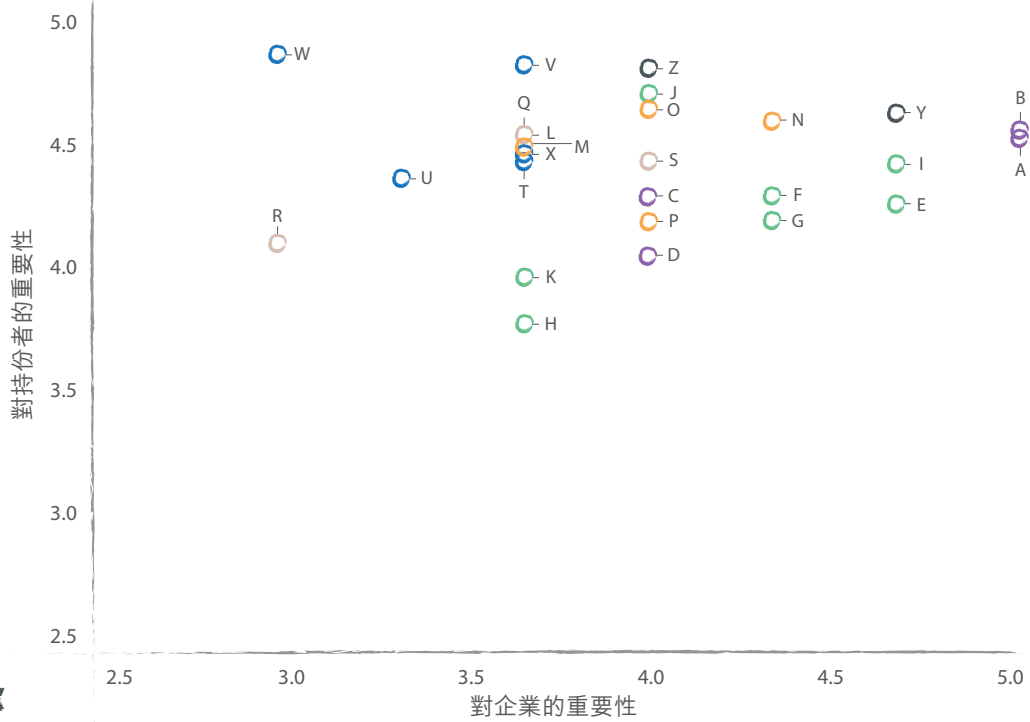


社會



產品責任

重要性議題矩陣



重要性排序	重要性議題	類別	編號
1	市場地位	經濟	B
2	經濟表現	經濟	A
3	顧客安全及責任	產品責任	Y
4	廢物管理	環境	I
5	物料使用	環境	E
6	僱員參與	工作環境措施	N
7	能源及溫室氣體排放	環境	F
8	水資源使用	環境	G
9	顧客私隱	產品責任	Z
10	可持續建築	環境	J
11	職業健康與安全	工作環境措施	O
12	業務營運的童工和強迫勞工的風險	人權	S
13	間接經濟影響	經濟	C
14	多元化和平等機會	工作環境措施	P
15	採購/供應鏈管理	經濟	D
16	合規	社會	V
17	人權與不歧視	人權	Q
18	聘僱措施	工作環境措施	L
19	員工發展與繼任規劃	工作環境措施	M
20	反競爭行為	社會	X
21	社區投資	社會	T
22	交通運輸對環境的影響	環境	K
23	生物多樣性	環境	H
24	申訴機制	社會	U
25	反貪污	社會	W
26	員工結社和集體談判自由	人權	R

智力資本

以 The Artisanal Movement 建立品牌價值

The Artisanal Movement 倡導與眾不同、可持續發展和康福祉的概念，矢志創造新生活標準。本集團旗下各個發展項目皆展現精湛的工匠手藝、卓越品質及社會責任。

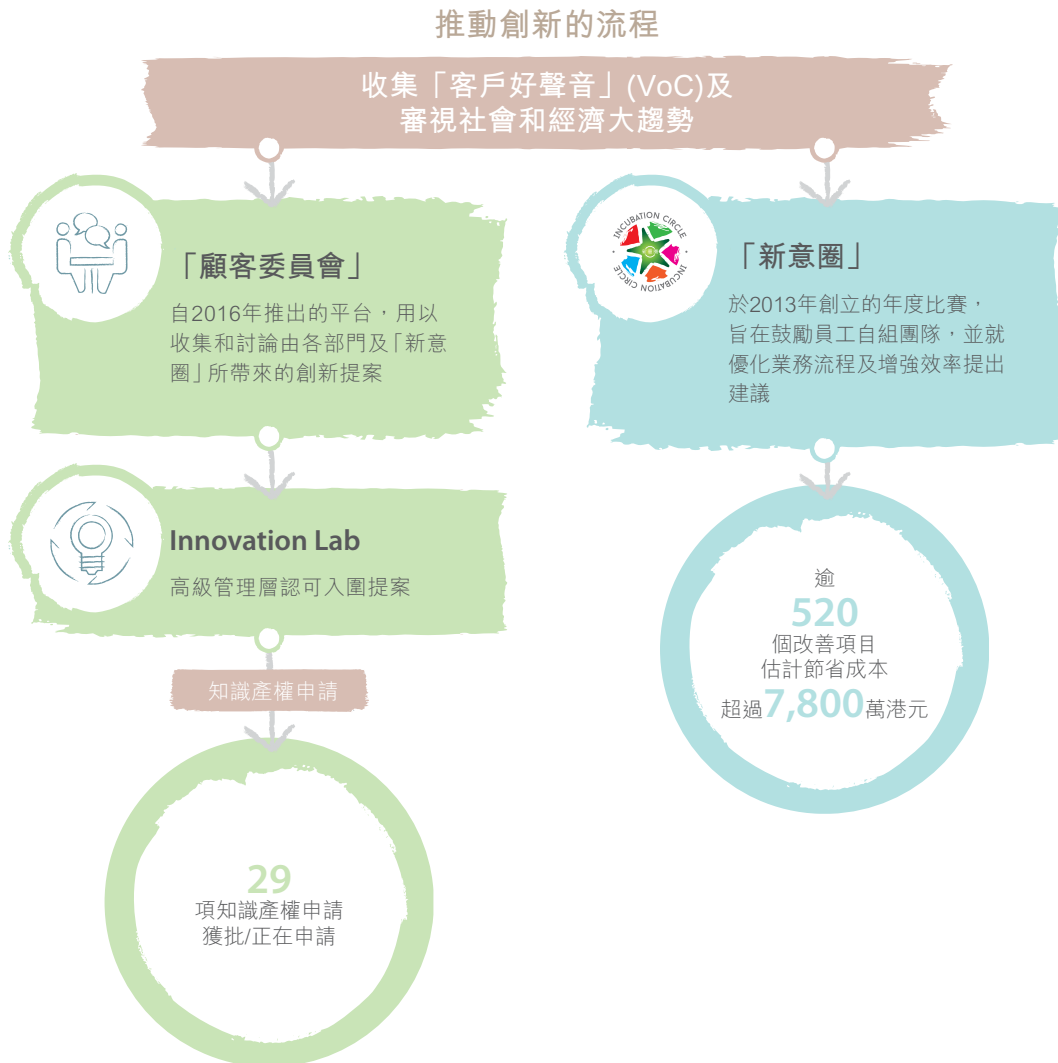
- 入圍「環保建築大獎2016」的傲瀧是獲《綠建環評》(BEAM Plus) 預認證的項目。項目設有有機耕種區、魚菜共生和水耕系統。水耕池種植蔬菜和處理廢水，支持魚菜共生系統的運作。將來從住戶和餐廳租戶回收的廚餘將用作製造魚糧，亦有助支持魚菜共生系統。另一方面，物業樓頂的風力發電機和太陽能板亦為公共地方和熱水系統提供電力。
- 位於英皇道的商業重建項目不僅取得《綠建環評》(BEAM Plus) 和《領先能源與環境設計》(LEED) 鉑金級預認證，還榮獲全球首個《WELL 建築標準》金級預認證殊榮。《WELL 建築標準》涵蓋七個與大廈用戶健康有關的範疇：空氣、水、營養、光、健身、舒適及精神。這體現了我們對持份者健康和福祉的關心，也彰顯了我們欲超越綠色建築和打造「品味生活」體驗的抱負。
- 香港 K11 購物藝術館結合藝術、人文與自然，為顧客帶來非凡的體驗。舉例而言，佔地 9,000 平方呎的「K11 Natural」是館內的主題商品區，藉銷售有機、本地及天然的商品，推廣健康生活。此外，K11 與不同夥伴如著名的藝術家、電影製作人及作曲家合作，設開放式學習平台「K11 Kulture Academy」，以振興和培育本地的文化創意。

聆聽顧客意見是我們打造卓越顧客體驗的第一步。我們制定顧客關係管理的政策和程序，並歡迎顧客提出具建設性的建議，以推動改善和創新。我們通過「客戶好聲音」流動電話應用程式、問卷調查、New World CLUB 的活動及內部工作小組等各個途徑收集意見。我們會適時跟進及處理各項查詢和投訴。我們採納實用的建議，進一步改善產品和服務，同時強化品牌形象，為顧客提供獨一無二的價值。

想像及創新帶來可持續增長

集團成功與否的關鍵在於我們能否超越顧客的期望。為達到這目標，我們推陳出新，致力將想像及創新融入產品、服務及解決方案的設計。我們的周年「新意圈」計劃培養「內部企業家」，激發想像力，藉此為顧客創造可持續的價值。該計劃旨在鼓勵員工突破舊有思維，收集、篩選及推行新構思，以優化業務流程，提升產品和服務質素。在本年度，計劃新增了「創意商機計劃」類別，鼓勵全體員工就本集團建立新業務出謀獻策，並由高級管理層評估有關提案。評估標準包括業務模式和發展策略的可行和穩健性，確保可為集團和社區創造真正的價值。「新意圈」計劃自 2013 年推出以來，已實行逾 520 個改善項目。

本集團一直著重保護知識產權，設有穩健的政策和程序，防止版權及專利等知識產權受到侵犯。我們鼓勵員工開發新的解決方案，率先採用新科技。我們的專業人員富有想像和抱負，開發出美觀且高效實用的產品。自 2016 年起，已有 29 項知識產權透過我們內部的「顧客委員會」及「Innovation Lab」的相關程序獲批或正在申請。例如我們的專利產品「PANELRAMA®」活動式屏風，讓住戶靈活間隔單位，因應各種需要打造理想的生活空間。



與顧客建立互信關係

本集團業務增長，品牌歷史悠久，全賴顧客的信任。我們致力提供安全可靠的產品及服務，保障顧客的健康、安全及私隱，以贏取社會對我們的信任。

我們採取嚴謹的程序監督表現，務求產品符合所承諾的品質要求。舉例而言，我們的物業發展項目，從設計理念以至售後服務都以健康和 safety 為考慮，選用安全、優質的建材。項目在施工期間、落成時及向顧客交付物業前均會進行安全和品質檢驗，以確保狀況和表現優良。

本集團遵守與資料私隱相關的法律和法規，尊重顧客的私隱，亦盡全力保護個人資料，與顧客、租戶及社區建立互信關係，我們已推行各種穩健的政策及程序，防止資料在未獲授權的情況下存取。我們絕不容許顧客資料在未經許可的情況下使用。本集團獲授權的人員在必須知道、必須使用的情況下，方可存取顧客資料。《員工行為守則》亦向所有員工強調保障資料的重要。

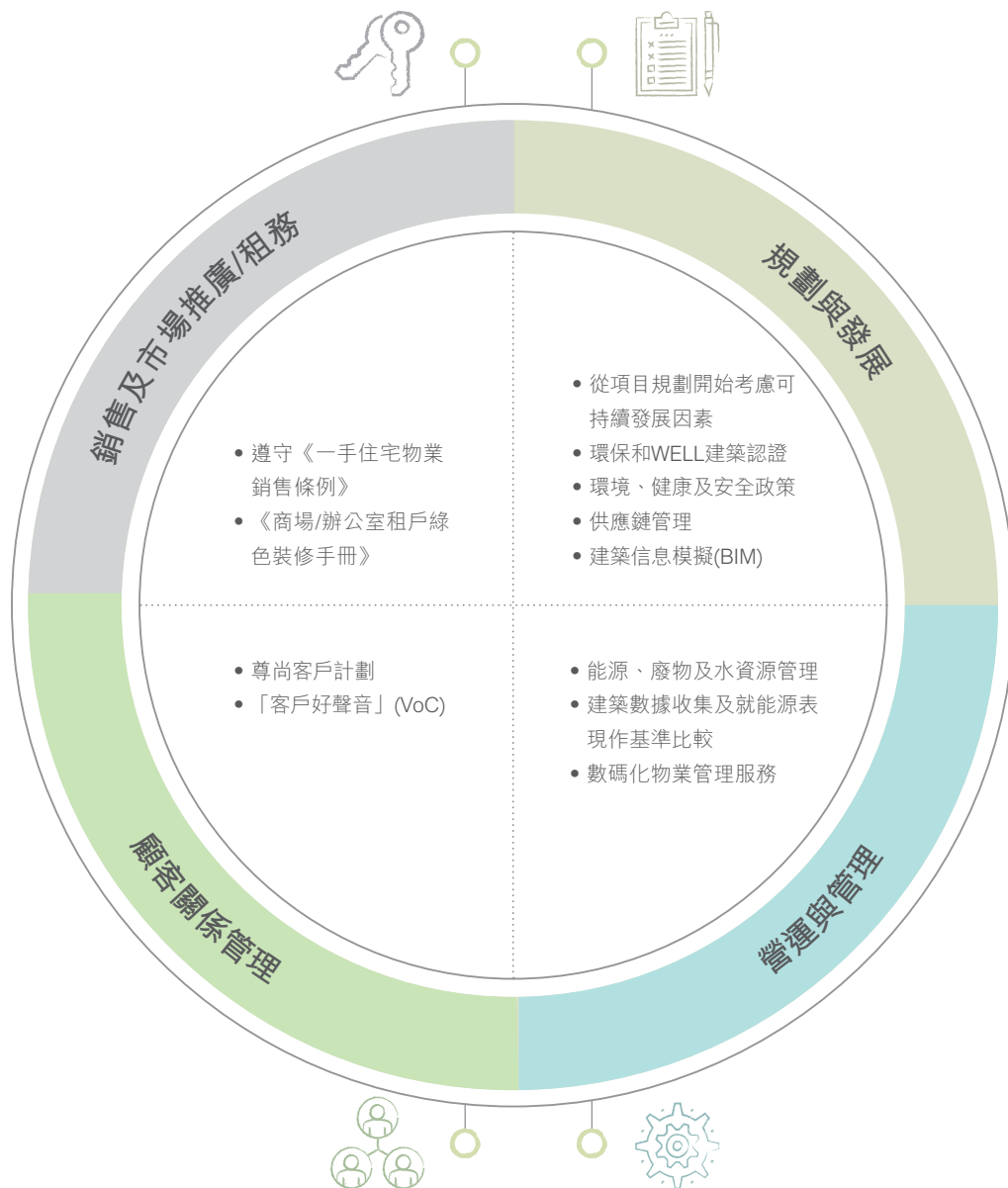
我們深信，準確一致的產品和服務資料能幫助顧客作出知情的決定，與我們建立互信關係。在市場推廣和銷售方面，我們要求前線人員及業務夥伴提供正確完整的資訊，以審慎的操守作業，並嚴格確保產品標籤正確無誤，以保障顧客的利益。

天然資本

致力實踐可持續物業發展週期

我們善用科技、勇於創新，積極提升物業發展週期的整體效率，從設計到售後服務，悉心管理每個環節對環境的影響。最新的發展動向於下圖闡述。

- 試驗「Artisans 360」虛擬示範單位網絡和應用程式平台，包含新單位的360度影像
- 進一步推動綠色租務，支持由香港綠色建築議會成立的「香港綠建商舖聯盟」
- 進一步於香港和內地項目中，從規劃到營運階段推廣建築信息模擬(BIM)，從而更有效地利用資源，包括：能源、水和物料和更精簡工作流程
- 推出環保設計如「海綿城市」概念，以減少用水量和適應氣候變化的影響



- 與客戶建立的互信關係，於尊尚客戶計劃中傳達我們對可持續營運的承諾
- 通過調查去衡量客戶對可持續發展的興趣
- 適用於整個集團的環境、社會及管數據管理系統現已配置，用以蒐集準確的營運資訊。而實時建築能源監測系統「Eco-world」針對營運效率，在更多香港和內地的物業試行
- 通過為客戶而設的「Artisanal Living」手機應用程式推出數碼化物業管理服務

社區規劃

我們從地產發展商兼投資者的角度，考慮我們的建築環境對顧客、同區商戶及社區的長遠影響。在規劃和發展地產項目時，我們會了解人口結構、當地營商環境、環境敏感度及社會需要。尤其在中國內地的項目中，我們盡量配合政府的政策方針，支持創新並塑造文化生活。

可持續建築

為了保存自然遺產，我們訂立具體目標，以減少新建樓宇及現有樓宇對環境的影響。我們在本港的新建樓宇均須符合《綠建環評》(BEAM Plus) 金級或以上的認證標準。在匯報期內，在香港的發展裡項目裡，93%的總樓面面積已申請《綠建環評》認證。而 12 個位於中國內地的項目，樓面面積逾 100 萬平方米，已獲《領先能源與環境設計》(LEED) 金級或白金級認證或預認證。我們已着手制定一套用於本港住宅項目的內部《綠色建築標準》，並修訂現時應用於不同類型物業的內地版本，以統一兩地的做法。除了綠建認證之外，我們亦致力達到《WELL 建築標準》，為客戶推廣及實現健康生活方式。

作為業界翹楚，本集團已發展出自己的 BIM 模式，率先試用於項目籌劃到營運階段。透過三維模型，項目團隊能夠將設計活現眼前、管理施工程序、提早發現隱藏瑕疵和盲點及減少錯漏碰缺，從而更妥善地管理環境資源、成本、質素及健康和風險。中國內地的天津周大福濱海中心正是一例，從籌劃至營運都運用了 BIM 技術。今後，本集團會在未來的項目中更廣泛地運用這項技術。

減少溫室氣體及廢氣排放

我們簽署了香港政府的《4Ts 約章》，承諾在 2020 年前將部份現有建築物的耗電量減低 5%。除了提升建築物能源效益之外，我們亦採用更節省燃料的車隊，現有的 1,300 多部巴士均符合歐盟五期或以上的廢氣排放標準。我們的混合動力和電動巴士亦正進行道路測試，以減少路邊廢氣排放量。

善用原料

作為綠建計劃其中一部份，我們鼓勵從可靠的來源獲取原材料，例如盡量使用獲森林管理委員會 (FSC) 或同等級認證的木材。我們的目標是在建築項目中採用至少 10% 的本地原材料，其產地須位於項目地點方圓 800 公里內，以減少運輸過程對環境的影響。集團旗下酒店亦供應符合可持續發展原則及以天然原料製作的便利設施。

支持減廢

我們在工地推行負責任的措施，盡量降低對環境的影響。我們遵守「工程廢物管理計劃」及《綠建環評》標準等業界指標，並訂立「惰性廢料轉化計劃」，重用惰性建築廢物，作為其他建築項目的填充物料及地基填土，因而無需購買新的砂材送到項目地點，不但減少送到堆填區的廢物，亦降低了項目成本。

本集團在廢物管理方面不遺餘力，廣獲公眾認同。我們位於香港的 K11 購物藝術館積極鼓勵租戶和區內商戶回收廚餘，將這些廢料變成有用的資源，榮獲「環保建築大獎 2016」既有建築類別一設施管理最高殊榮。

我們的辦公室及商場響應本港政府的「生產者責任計劃」，收集受管制的廢棄電器及電子產品，交予歐綠保綜合環保(香港)有限公司妥善處理。

水資源

我們深明氣候變化的影響，因此在建築設計及水資源管理方針中融入「海綿城市」的概念，致力提高城市的適應力。以近期在寧波及廣州的大型綜合發展項目為例，我們以文化遺產為靈感，運用生態滯留池、雨水花園及透水路面鋪裝改善市區排水情況。位於廣州佛山的廣佛新世界項目每年可處理多達 445 萬立方米的雨水和中水，並可承受每五十年一遇的強烈暴雨。



價值鏈

管理我們的供應商

新世界集團相信供應商和承辦商在產品和服務的設計及供應上扮演相當重要的角色，使它們具有卓越品質，承傳文化及展現創意。作為有責任的企業，我們有義務對供應鏈網絡發揮正面影響，推動改變。

本集團業務多元，我們的供應商來自各個領域，包括建築材料及分判商工人提供的服務、巴士及專用車輛零件、酒店食品及零售業務的消費品。我們承諾盡可能選用本地供應商，支持本地經濟，創造就業機會。為了推出各種與眾不同且優質的產品和服務，我們要求所有的供應商及承辦商遵守本集團的《供應商行為守則》，以及我們在行為道德、勞工實務、環境保護及法例方面的要求。新世界建築有限公司（「新世界建築」）已訂立完整的品質、環境及健康與安全管理系統，並分別獲 ISO9001、ISO14001 及 OHSAS18001 認證。新的供應商須完成《供應鏈可持續發展自我評估調查》，提供有關品質、環境和健康與安全的資料。

我們採用有系統的風險監測及管理機制，以識別、減少及降低供應鏈有關環境、社會及管治方面的風險。我們深切明白與供應鏈夥伴雙向溝通的重要，並致力建立互惠互利的關係，積極交流意見、分享知識及追求更高的行業標準。我們一直透過培訓、會議及分享會等不同途徑，向供應商及承辦商表達我們的期望，同時為供應商提供指引和支援，適時作出跟進。

我們適時認可及表揚供應鏈夥伴的傑出表現，鼓勵他們不斷進步。舉例而言，新創建為表揚表現良好的主要分判商，會邀請該公司的代表於企業活動上分享成功故事。

鼓勵租戶參與、發揮協同效應

為了強化企業生態，創造更大的協同效應，推動現代品味生活，我們制訂解決方案，協助租戶以較環保的方式使用商用物業。

我們是「香港綠建商舖聯盟」的創辦成員之一。該聯盟由香港綠色建築議會成立，旨在向零售業推廣綠色建築及可持續發展的概念。新世界發展已有超過 30 個租戶及七項物業參與這個有意義的計劃。參與的成員承諾實踐《綠建商舖承諾書》內的環保措施，包括根據該議會訂立的清單，合理使用資源並妥善管理商舖廢物。

此外，針對合理資源利用和廢物管理，香港會議展覽中心（「會展中心」）乃全港首個通過 ISO20121 活動可持續發展管理系統認證的機構。

社會與關係資本

了解我們的社區、預視持份者的需要並貼心打造產品及服務，這些都是我們的首要任務。社區投資是本集團的悠久傳統，我們引以為傲。我們改善社會流動性、推動體育與健康生活、支持本地創業和提倡藝術與文化。

符合社區需要

D•PARK 愉景新城購物商場佔地達 63 萬平方尺，是「全球首個多元智能兒童購物樂園」，設近 140 間專為本地家庭而設的商店，及富學習課程及互動遊戲的「多元智能學習樂園」，促進兒童的大腦及體格全面發展。我們已成功將美國哈佛大學研發的多元智能理論融入我們的購物樂園，並把握機會推展「寓教於樂」(edutainment)，藉以為我們的社區帶來正面影響。

改善社會流動性

「飛躍新世界」計劃由新世界集團慈善基金贊助，至今已踏入第五年。該計劃一直為缺乏資源的本地青少年提供長期專業體育訓練和擴闊視野的機會。最近，該計劃新增多個項目，其中一個是「飛躍青年軍」，透過工作坊及企業參觀等活動為 13 歲及以上的學生提供生涯規劃輔導。



新創建於 2017 年與香港三個非政府組織合作，在 10 間中學推行「創建生涯路」計劃。這個長期計劃的初期已推展至荃灣和葵青區約 400 位學生及 100 位老師，透過工作坊及師友輔導，支持及啟發青少年訂立未來事業方向。表現出色的學生將有機會在本集團觀摩各類工作。

推動體育與健康生活

「新世界維港泳」是香港極具代表性的一項運動賽事，2016 年共有 2,734 名本地及海外健兒參加，創歷史新高。為了在這項傳統賽事注入創意，我們邀請曾參加里約奧運的香港泳隊成員參加維港泳比賽的慈善組。此外，「飛躍新世界」計劃的其中 19 名年輕泳手更藉此機會運用培訓所習得的技巧一展身手，並取得亮眼成績。

「2016 歐洲高爾夫球挑戰巡迴賽佛山公開賽」由新世界中國地產贊助，是佛山最矚目的體育賽事和可持續發展活動之一，亦為廣東與世界文化交流的重要平台，成功吸引來自 20 個地區共 126 名高爾夫球選手參加。我們與慈善機構合作，邀請參賽者參加慈善步行活動，支持自閉症兒童的同時，亦宣傳保護自然環境的訊息。

支持本地創業

創業精神乃香港多年來的增長和發展動力。我們積極培養支持香港初創企業的文化，並創立名為 Eureka Nova 的社會企業，為初創企業提供度身訂造的孵化計劃及建立人際網絡的機會、辦公空間及集資途徑等重要資源。我們的孵化平台讓突破性的構思得以齊集、充滿幹勁的創業家可互相連繫、創新思維可互相碰撞，為社區創造可持續的價值。

提倡藝術與文化

K11 Art Foundation (KAF) 是由鄭志剛博士於 2010 年創立的一間註冊非牟利機構，致力培育大中華地區年輕當代藝術家，推動公共藝術教育。KAF 積極發掘年輕中國藝術家，扶植他們站上本地、地區及國際舞台，提高知名度。此外，KAF 亦與多個知名的藝術機構合作，舉辦地區性及國際性的項目。舉例而言，KAF 首次與紐約新美術館合作，在中國內地舉辦「我們之後」藝術展覽，展出國際藝術家及中國新晉藝術家的作品。



人力資本

重視員工身心健康

本集團獨特的品牌形象不僅體現在我們貼心的項目及服務，亦反映在我們以人為本的人力資本管理策略上。我們深信每位員工都具備工匠精神，而大家彼此合作正是集團邁向成功的關鍵。

打造理想工作環境

本集團致力營造高效率、包容多元、平等共融的工作環境。我們的《員工手冊》及政策訂有多項指引，涵蓋補償及解僱安排、招聘及晉升、休息時間、平等機會、多元共融、反歧視、通報機制、醫療保險、強制性公積金和酌情花紅等福利待遇，以確保集團符合相關法律和規例。同時亦定期檢討薪酬待遇，評估員工的能力、職責及表現，論績行賞。

集團謹守尊重和保護員工基本權利的承諾，參照聯合國全球盟約的原則制定《人權政策》。集團內部營運嚴禁僱用童工、強迫勞工或非法勞工，亦要求業務夥伴遵循相同標準。所有員工均已獲悉並嚴格遵守這項政策，而我們亦鼓勵員工舉報任何違規行為。

健康與安全

職業健康與安全是我們高度重視的一環。在營運方面，本集團已推行適用於辦公室及工地的相關政策及程序，對象涵蓋各級管理層、技術人員及技工。我們的業務所採用的健康與安全管理系統，不但符合國際認可的標準，亦充分遵守相關法例及實務守則。本集團在轄下工地舉辦宣傳活動、培訓、論壇、內部調查及獎勵計劃，以提高工作場所的安全意識。我們透過「你講我聽」安全運動及新世界建築健康及安全委員會，收集前線工人的意見，繼而改善工地的安全措施。

在項目初期，本集團運用BIM技術模擬施工情況，減少錯漏碰缺和安全風險。

培育人才、發揮想像

我們之所以能持續為客戶及社區創造價值，關鍵在於不斷投放資源，用以提升員工技能。本集團及旗下各業務單位設用考核人才的指標及評估流程，以識別領袖人才及了解學習需要。我們秉承學習文化，為員工提供持續培訓，讓業務不斷增長。

我們設有一套名為「NW TALENT」的全面評估機制，可整全而客觀地評估員工表現。此外，我們旗下的百貨公司每年會對高級管理層進行兩次嚴格的360度全面評估，確保管理層與時並進，以迎合日新月異的零售市場。

我們制定了完善的人才管理系統及培訓計劃，以栽培有潛質的員工，為集團培育未來人才，並發揮員工潛能，成為新世界集團的工匠。我們高瞻遠矚，放眼未來，循序漸進地培訓5至65歲的人才，例如為員工及其家人提供學費資助，並設有適合各級員工的人才發展計劃，包括集團實習生計劃及見習行政人員計劃、YoungSTAR、管理人才培育課程以及Executive Development Programme行政人員培訓計劃。

我們設立的「新世界大學」(New World University™) 是我們獨特的培訓計劃，旨在推動無界限的學習體驗、鼓勵知識分享及發揮同儕互學的精神。我們支持員工終身學習，為員工提供獎學金和教育津貼，以及多達每年三天的有薪假期，讓員工參加專業資格考試。

推動創新、鼓勵創意

我們鼓勵有創意的年輕人透過傳統途徑以外的各種及創新渠道，申請集團見習行政人員及實習生計劃。本年度，見習行政人員須運用社交媒體及虛擬實境(VR)技術，展現他們的獨到匠心及創新思維。他們亦有機會參觀K11購物藝術館，為K11構思營商意念，並向由高級行政人員組成的評審團推銷。

我們制定了新的管理模式，提供創業機會及短期獎勵，培養千禧世代的員工。例如集團旗下的百貨公司鼓勵員工互相合作，創立小型企業。我們亦相應地建立了一個網上平台，供小型新品牌宣傳商品和了解銷售情況。員工可與高級管理層共同經營小型企業及共同作出決策，從而加強對集團的歸屬感。

新世界「數碼人才(DigiTalent)計劃」提供有關設計思維、大數據分析及數碼市場營銷的互動培訓，以啟發集團員工、促進技術革新，有助業務增長。

我們心繫員工，鼓勵員工彼此溝通和交流意見。我們推出嶄新的「HR • CONNECT」計劃，讓新世界發展各部門的員工在輕鬆的場合中拓展人脈，並舉辦實地考察活動及研討會，讓集團上下的人才集思廣益，建立互助合作的文化。

內容索引

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。匯報期間並沒有與環保、人權、勞工措施和產品責任相關，並對集團產生重大影響的違規事件或申訴。下表概列本年報內容包含一般披露資料的相關段落或章節。

「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	√		天然資本－減少溫室氣體及廢氣排放及支持減廢
層面 A2 資源使用	√		天然資本－可持續建築、善用原料及水資源
層面 A3 環境及天然資源	√		天然資本－致力實踐可持續物業發展週期及可持續建築
層面 B1 僱傭	√		人力資本－重視員工身心健康
層面 B2 健康與安全	√		價值鏈－管理我們的供應商； 人力資本－重視員工身心健康及健康與安全
層面 B3 發展及培訓	√		人力資本－培育人才、發揮想像及推動創新、鼓勵創意
層面 B4 勞工準則	√		人力資本－重視員工身心健康
層面 B5 供應鏈管理	√		價值鏈－管理我們的供應商
層面 B6 產品責任	√		智力資本－以The Artisanal Movement建立品牌價值、想像及創新帶來可持續增長及與顧客建立互信關係； 價值鏈－鼓勵租戶參與、發揮協同效應
層面 B7 反貪污	√		本年報內《企業管治》章節
層面 B8 社區投資	√		社會及關係資本－符合社區需要、改善社會流動性、支持本地創業、推動體育與健康生活及提倡藝術與文化

董事會

執行董事

鄭家純博士 *GBM GBS* (主席)
 鄭志剛博士 *JP* (執行副主席兼總經理)
 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

財務資料目錄



70	董事會報告
98	獨立核數師報告
104	綜合收益表
105	綜合全面收益表
106	綜合財務狀況表
108	綜合權益變動表
110	綜合現金流量表
111	財務報表附註
197	五年財務概要
199	風險因素
210	企業管治報告
219	主要項目總覽
236	詞彙釋義

董事會同寅謹將截至2017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182至第196頁的財務報表附註50、51及52內。

業績及分配

本集團截至2017年6月30日止年度的業績載列於本年報第104頁綜合收益表內。

董事會議決建議向於2017年11月24日名列本公司股東名冊的股東就截至2017年6月30日止年度派發末期股息每股0.33港元(2016年：每股0.31港元)。連同已派發的中期股息每股0.13港元(2016年：每股0.13港元)，截至2017年6月30日止年度每股派息共0.46港元(2016年：每股0.44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2017年11月21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2017年11月28日寄予各股東，預計末期股息單及股票將約於2017年12月29日發送給股東。

業務審視

本集團截至2017年6月30日止年度的業務回顧分別載於本年報第12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67頁之「企業可持續發展」及第199至第209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24,357,051股之本公司繳足股份，總代價為207,832,692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2016年6月30日止年度末期股息及截至2016年12月31日止六個月中期股息，就此發行共402,458,957股之本公司繳足股份，總代價為3,425,963,843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，本公司若干全資附屬公司發行以下債券作為(除於下文指明外)本集團一般營運資金需求的用途：

1. NWD Finance (BVI) Limited於2016年10月6日發行總本金額1,200.0百萬美元(相等於約9,324.0百萬港元)年息率為5.75%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為1,186.1百萬美元(相等於約9,212.3百萬港元)；
2. 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於2017年1月23日發行本金額600.0百萬美元(相等於約4,662.0百萬港元)年息率為4.75%於2027年到期的有擔保票據，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為596.0百萬美元(相等於約4,630.9百萬港元)，主要作為支付購買本金額324.6百萬美元(相等於約2,522.1百萬港元)由其發行年息率為5.375%於2019年到期的票據；
3. NWD (MTN) Limited於2017年3月27日發行本金額700.0百萬港元年息率為3.50%於2024年到期的票據，發行價為本金額的97.260%，所得款項淨額為680.8百萬港元；及
4. NWD (MTN) Limited於2017年3月27日發行本金額1,150.0百萬港元年息率為4.00%於2029年到期的票據，發行價為本金額的98.122%，所得款項淨額為1,128.4百萬港元。

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85至第94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2017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23,080.9百萬港元(2016年：21,244.8百萬港元)。

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197及第198頁。

購買、出售或贖回上市證券

Rosy Unicorn Limited(本公司的一家間接附屬公司)於2017年2月9日(債券到期日)贖回由其發行並於新加坡交易所證券交易有限公司上市的500.0百萬美元(相等於約3,885.0百萬港元)年息率為6.5%於2017年到期的有擔保債券。

新世界中國地產於2017年1月13日以向票據持有人邀約投標承購方式，以扣除費用前總代價341.6百萬美元(相等於約2,654.2百萬港元)購買本金額324.6百萬美元(相等於約2,522.1百萬港元)由其發行年息率為5.375%於2019年到期的票據，該等獲購回的票據已於2017年1月23日被贖回。

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92.9百萬港元(2016年：424.7百萬港元)。

主要收購及出售

- 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30.0%及周大福企業有限公司(「周大福」)持有70.0%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4,835.9百萬港元)獲深圳市前海深港現代服務業合作區管理局接納中選。
- 於2016年10月5日，新創建集團有限公司(「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%。出售事項已於2017年3月31日完成。
- 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10.0%的股權及其相關股東貸款，代價總額約788.0百萬港元。交易完成後，新創建於Goshawk集團的股權由40.0%增至50.0%，並取得該等公司的共同控股權。因此，於收購完成後，新創建於Goshawk集團的投資入賬已被列作為一合營企業。
- 於2016年11月1日，中法控股(香港)有限公司(一家新創建當時佔50.0%的合資企業，現名為SUEZ NWS Limited「SNL」)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SNL以重組及擴大SNL的營運範疇。交易已於2016年12月完成。重組產生的收益約454.3百萬港元獲新創建確認。經重組後，新創建持有42.0%SNL權益，並失去對該公司的共同控股權。自此，於SNL的投資入賬已被列作為一家聯營公司。

主要收購及出售(續)

- 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50.0%的合營企業)餘下50.0%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。已被確認的重新計量之收益為327.1百萬港元。
- 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10,217.8百萬港元)(i)勝聯投資有限公司(本公司一家擁有51.0%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)收購高立企業有限公司及長誠企業有限公司全部股權(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長期投資的商用物業(「該收購」)；及(ii)廣州新沛投資有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)成功競投注資49.0%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)(「該注資」)。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11,529.4百萬港元)。該收購及該注資已分別於2017年2月15日及2017年2月17日完成。

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77至第84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97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 GBM GBS (主席)
 鄭志剛博士 JP (執行副主席兼總經理)
 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
 陳觀展先生 (於2017年3月1日調任及於2017年7月1日辭任)

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)
 何厚浹先生
 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，楊秉樑先生、何厚浹先生、李聯偉先生、紀文鳳小姐及鄭志恒先生依章輪值告退，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李聯偉先生、查懋聲先生、楊秉樑先生、何厚浚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77至第84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2017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85至第96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、 商務飛機租賃及醫療保健投資 交通服務的業務投資 (直至2016年12月29日(包括該日)止)	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(於2017年 6月10日辭任)
	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
鄭志剛博士	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	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、 商務飛機租賃及醫療保健投資	董事
		交通服務的業務投資 (直至2016年12月29日(包括該日)止)	
	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(於2017年 6月10日辭任)
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、 商務飛機租賃及醫療保健投資	董事
		交通服務的業務投資 (直至2016年12月29日(包括該日)止)	
	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、 商務飛機租賃及醫療保健投資	董事
		交通服務的業務投資 (直至2016年12月29日(包括該日)止)	

董事於競爭業務中的權益(續)

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85至第94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2017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⁾	-	4,342,126,172	4,342,126,172	44.24
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	-	4,342,126,172	4,342,126,172	44.24
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	-	4,342,126,172	4,342,126,172	44.24
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	4,342,126,172	4,342,126,172	44.24
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	3,947,566,688	394,559,484	4,342,126,172	44.24

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81.03%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2017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，2017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3.3百萬美元（相等於約25.8百萬港元）。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。

綜合專櫃協議已於其最初年期屆滿時，由2014年7月1日起自動續期三年。

鑑於預期綜合專櫃協議首續年期於2017年6月30日屆滿，新世界百貨及周大福珠寶同意再續綜合專櫃協議三年，由2017年7月1日開始直至2020年6月30日（包括該日）止。綜合專櫃協議的第二次續期及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2017年4月10日的公告內。

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，重續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2017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59.3百萬元（相等於約68.2百萬港元），並無超出年度上限人民幣345.0百萬元（相等於約396.6百萬港元）。

關連交易(續)

- (3) 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。

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。

於2017年4月10日，本公司與杜先生就提供上述營運及租賃服務訂立一份新的總服務協議(「新杜先生服務協議」)，由2017年7月1日開始直至2020年6月30日(包括該日)止為期三年。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，新杜先生服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。於同日，杜先生、本公司、豐盛機電及豐盛創建管理訂立一份終止協議以於新杜先生服務協議開始日終止杜先生總服務協議。新杜先生服務協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於2017年5月26日獲本公司獨立股東批准。

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，杜先生總服務協議與新杜先生服務協議的訂立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2017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1,419.7百萬港元，並無超出年度上限3,576.6百萬港元。

關連交易(續)

- (4) 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服務集團(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)委聘周大福服務集團或本集團旗下有關成員公司(視乎情況而定)向本集團或周大福服務集團旗下成員公司(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。

於2017年4月10日，鑑於預期周大福總服務協議的最初年期屆滿，本公司及周大福就提供服務包括行政服務、建築機電服務、一般及租賃服務和項目管理及顧問服務訂立一份新的總服務協議(「新周大福服務協議」)，由2017年7月1日開始直至2020年6月30日(包括該日)止為期三年。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，新周大福服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。於同日，本公司及周大福訂立一份終止協議以於新周大福服務協議開始日終止周大福總服務協議。新周大福服務協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2017年4月10日的公告內。

由於周大福為本公司的關連人士，周大福總服務協議與新周大福服務協議的訂立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2017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411.6百萬港元，並無超出年度上限2,086.2百萬港元。

- (5) 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」)，最初年期由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。

總租賃協議已於其最初年期屆滿時，根據其條款及條件自動續期三年，由2017年7月1日起直至2020年6月30日(包括該日)為止。重續總租賃協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2017年4月13日的公告內。

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，總租賃協議的訂立與續期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2017年6月30日止年度，根據總租賃協議項下的交易總額約達105.4百萬港元，並無超出年度上限225.4百萬港元。

關連交易（續）

- (6) 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同現金的禮券、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」）。

綜合銷售協議最初年期由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2017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0.3百萬元（相等於約0.3百萬港元），並無超出年度上限人民幣102.4百萬元（相等於約117.7百萬港元）。

綜合銷售協議已根據其條款及條件自動續期三年，由2017年7月1日起直至2020年6月30日（包括該日）為止。由於有關綜合銷售協議項下交易截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限金額符合最低豁免水平，故重續綜合銷售協議全面獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

- (7) 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。

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日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2015年5月8日的公告內。

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，重續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。

截至2017年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總額約達6.3百萬港元，並無超出年度上限207.1百萬港元。

關連交易(續)

- (8) 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。

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。

截至2017年6月30日止年度，綜合酒店租賃協議項下的交易總額約達7.7百萬港元，並無超出年度上限115.8百萬港元。

於2017年4月10日，新世界中國地產與周大福訂立一份終止協議以於新世界發展酒店租賃協議(定義見下文)開始日終止綜合酒店租賃協議。

於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團成員公司從本集團成員公司租賃酒店及授予相關牌照訂立一份新的綜合酒店租賃協議(「新世界發展酒店租賃協議」)，由2017年7月1日開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年。在符合上市規則有關規定下，新世界發展酒店租賃協議於最初年期屆滿時將自動重續多十年。由於有關新世界發展酒店租賃協議項下交易截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限金額符合最低豁免水平，故訂立新世界發展酒店租賃協議全面獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

- (9) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團成員公司向本集團成員公司提供酒店管理及諮詢服務訂立一份綜合酒店管理服務協議(「綜合酒店管理服務協議」)。綜合酒店管理服務協議由2017年7月1日開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年，而且可在符合上市規則有關規定下於最初年期屆滿時將自動重續多十年。綜合酒店管理服務協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2017年4月10日的公告內。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立綜合酒店管理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。

關連交易（續）

(10) 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。

(11) 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4,835.9百萬港元）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92.0億港元），其中人民幣45.0億元（相等於約52.0億港元）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。協議綱領載明（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一項關連交易。

關連交易(續)

- (12) 於2016年10月5日，Catchy Investments Limited(「Catchy」，本公司的一家全資附屬公司)與Fortunate House Limited(「Fortunate House」，豐盛機電的一家全資附屬公司)訂立一份協議(「Optimum Result協議」)，據此，Catchy同意出售及轉讓，而Fortunate House同意購入及承讓Optimum Result Holdings Limited(「Optimum Result」)全部已發行股本及於Optimum Result協議的完成(「完成」)日期Optimum Result結欠Catchy的無抵押免息股東貸款全部金額，總現金代價為285.0百萬港元(可作調整)。

Optimum Result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17樓的物業。Optimum Result協議詳情載於本公司日期為2016年10月5日的公告內。完成已於2017年1月9日發生，而此後Optimum Result及其附屬公司不再為本公司的附屬公司。代價經參考Optimum Result於完成日期的未經審核綜合有形資產淨值調整至約280.9百萬港元。

由於豐盛機電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Optimum Result協議項下擬進行的出售構成本公司的一項關連交易。

- (13) 於2016年10月19日，(a) Natal Global Limited(「Natal Global」，新創建的一家間接全資附屬公司)、Zion Sky Holdings Limited(「Zion Sky」，周大福的一家直接全資附屬公司)、Investec Bank plc(「Investec」)與GAL Partnership L.P.(「GAL」)訂立一份協議(「Goshawk協議」)，據此，Natal Global與Zion Sky各自同意分別以總代價約88.4百萬美元(相等於約686.9百萬港元)購買(i) Investec持有的全部Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)股本中每股面值0.001美元的優先股的50.0%(佔Goshawk全部已發行股本約4.85%)及Investec墊付予Goshawk的股東貸款的50.0%；及(ii) GAL持有的全部Goshawk股本中每股面值0.001美元的優先股的50.0%(佔Goshawk全部已發行股本約5.51%)及GAL墊付予Goshawk的股東貸款的50.0%；及(b) Pure Cosmos Limited(「Pure Cosmos」，新創建的一家間接全資附屬公司)、Zion Sky及Investec訂立一份協議(「Manco協議」，與Goshawk協議合稱為「Goshawk協議」)，據此，Pure Cosmos與Zion Sky各自同意以代價13.0百萬美元(相等於約101.0百萬港元)購買Investec持有的全部Goshawk Management Holdings (Cayman) Limited(「Manco」)股本中每股面值1.0美元的普通股的50.0%(佔Manco全部已發行股本的10.0%)。

於簽訂Goshawk協議當日，Goshawk由Natal Global、Zion Sky、Investec及GAL分別持有約40.0%、40.0%、9.71%及10.29%權益，而Manco則由Pure Cosmos、Zion Sky及Investec分別持有40.0%、40.0%及20.0%權益。Zion Sky因由周大福全資擁有，所以為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，Natal Global與Pure Cosmos根據Goshawk協議所作的收購事項構成本公司的關連交易。Goshawk協議的詳情載於本公司日期為2016年10月24日的公告內。

根據Goshawk協議進行的收購的完成已於2016年10月24日發生。

- (14) 於2016年11月15日，NWS Service Management Limited(「NWS Service」，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為新創建的間接全資附屬公司)與Enrich Group Limited(「Enrich Group」，周大福的一家直接全資附屬公司)訂立一份協議(「新創建交通買賣協議」)，據此，Enrich Group有條件同意出售及NWS Service有條件同意購買新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)股本中250,000,008股每股面值1.0港元的股份(「待售股份」)，佔新創建交通全部已發行股本的50.0%，總代價為13.8億港元(可予以調整)。其後，總代價按照新創建交通買賣協議調整為14.7億港元。

由於周大福為本公司的關連人士，故根據上市規則，於新創建交通買賣協議項下擬由NWS Service從Enrich Group購入待售股份構成本公司的一項須予披露及關連交易。有關所述收購詳情載於本公司日期為2016年11月15日的公告內。

NWS Service根據新創建交通買賣協議從Enrich Group購買待售股份的完成已於2016年12月30日發生。

關連交易(續)

- (15) 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10,217.8百萬港元)(i)勝聯投資有限公司(「勝聯」，由本公司的一家間接全資附屬公司建領企業有限公司持有51.0%及由招商蛇口的一家間接全資附屬公司Excel Steps Limited持有49.0%的合營企業)收購高立企業有限公司及長誠企業有限公司全部股權(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長期投資的商用物業)(「該收購」)；及(ii)廣州新沛投資有限公司(本公司的一家間接全資附屬公司)成功競投投資49.0%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)(「該投資」)，該兩公司餘下51.0%股權由招商蛇口持有。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11,529.4百萬港元)。

由於招商蛇口於競投前為勝聯的主要股東，故為本公司的關連人士。因此，該收購及該投資根據上市規則構成本公司的須予披露及關連交易。該收購及該投資詳情載於本公司日期為2016年12月8日的公告內。

該收購及該投資的完成已分別於2017年2月15日及2017年2月17日發生。

上文第(2)至(8)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(2)至(8)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47項內披露。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2017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)					
杜惠愷先生	-	12,966,143	22,476,681 ⁽¹⁾	35,442,824	0.36
鄭家成先生	-	542,395	-	542,395	0.01
何厚浠先生	-	-	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	0.78
杜惠愷先生	-	-	7,162,903 ⁽⁴⁾	7,162,903	0.18
鄭家成先生	320,097	-	6,463,227 ⁽⁵⁾	6,783,324	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2017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（「2006年計劃」），並於2012年3月13日修改若干條文。根據2006年計劃，本公司董事可酌情向任何合資格參與者（闡釋見下文）授出可認購本公司股份的購股權。鑑於2006年計劃於2016年11月24日屆滿，本公司於2016年11月22日的股東週年大會上採納一項新的購股權計劃（「2016年計劃」）。於2016年11月24日屆滿前根據2006年計劃授出的購股權將繼續有效及可根據其條款予以行使。

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)

根據上市規則2006年計劃及2016年計劃的概要披露如下：

2006年計劃及2016年計劃

該等計劃的目的	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。
該等計劃的參與人士	<p>合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 本集團或任何本集團的被投資實體(「被投資實體」)的任何僱員(包括董事)； (ii) 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； (iii) 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； (iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客； (v) 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； (vi) 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 (vii) 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。
根據該等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	<p>截至本報告日期，本公司根據2006年計劃授出可認購425,987,928股本公司股份的購股權。本公司於2016年11月22日採納2016年計劃後不再根據2006年計劃授出購股權。截至本報告日期，本公司根據2016年計劃授出可認購53,450,000股本公司股份的購股權。</p> <p>根據2016年計劃可供發行的股份總數為886,005,147股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約9.01%。</p>
該等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%。

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)

2006年計劃及2016年計劃

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。
該等計劃的尚餘年期	該等計劃自獲採納之日起有效期為10年。於2006年11月24日獲採納的2006年計劃已於2016年11月24日屆滿。於2016年11月22日獲採納的2016年計劃將於2026年11月22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)

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				於2017年 6月30日 結存	每股行使價 港元
			於2016年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
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	-	(1,868,000) ⁽⁴⁾	-	1,868,471	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
何厚添先生	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	-	(1,200,672) ⁽⁵⁾	-	2,002,016	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	-	(330,000) ⁽⁶⁾	-	1,016,693	7.540
			35,203,065	-	(3,398,672)	-	31,804,393	

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2017年3月2日、2017年3月8日及2017年6月13日。於緊接各行使日期前的交易日，每股收市價分別為10.2港元、10.0港元及10.46港元。
- (5) 行使日期為2016年7月21日及2017年6月15日。於緊接各行使日期前的交易日，每股收市價分別為8.72港元及10.58港元。
- (6) 行使日期為2017年2月23日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為9.78港元。
- (7) 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2017年 6月30日 結存	每股行使價 港元
		於2016年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
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	-	(6,910,000) ⁽⁷⁾	(2,932,350)	15,780,641	9.756
2014年10月27日	(3)	31,606,074	-	(3,321,755) ⁽⁸⁾	(1,204,447)	27,079,872	9.485
2015年7月7日	(4)	18,718,972	-	(1,300,558) ⁽⁹⁾	(1,801,826)	15,616,588	9.966
2016年3月9日	(5)	14,525,000	-	(2,200,000) ⁽¹⁰⁾	(1,650,000)	10,675,000	7.200
2016年6月10日	(6)	37,546,780	-	(7,226,066) ⁽¹¹⁾	(1,585,789)	28,734,925	7.540
		134,344,490	-	(20,958,379)	(15,499,085)	97,887,026	

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10.490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10.471港元。
- (9) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價10.546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9.693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9.800港元。
- (12) 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)

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)購股權計劃

新世界中國地產於2011年11月22日採納的購股權計劃(「新世界中國地產2011年購股權計劃」)已隨新世界中國地產除牌後於2016年8月4日終止。

根據上市規則新世界中國地產2011年購股權計劃概要披露如下：

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	自新世界中國地產2011年購股權計劃於2016年8月4日終止後，新世界中國地產不能再根據新世界中國地產2011年購股權計劃授出購股權。
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。
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： <ul style="list-style-type: none"> (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。

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

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集團服務或作出貢獻，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。
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55,623,705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284,347,597股，佔於本報告日期新創建的已發行股份總數約7.31%。
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%。

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，為期10年。

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2017年 6月30日 結存	每股行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2016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)	7,412,058	-	8,681	-	7,420,739	14.120

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2016年6月30日止年度末期股息及截至2016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2016年12月29日由14.137港元調整至14.126港元，再於2017年5月15日調整至14.120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2017年 6月30日 結存	每股行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2016年 7月1日 結存	年內授出	年內調整 ⁽²⁾	年內行使 ⁽³⁾	年內失效		
2015年3月9日	(1)	47,863,765	-	54,953	(4,995,960)	(887,667)	42,035,091	14.120

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)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

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2016年6月30日止年度末期股息及截至2016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2016年12月29日由14.137港元調整至14.126港元，再於2017年5月15日調整至14.120港元。
- (3) 於年內獲行使的4,995,960份購股權當中，(i) 551,000份購股權以每股行使價14.126港元獲行使。於緊接行使該等購股權日期前的新創建股份加權平均收市價為每股14.434港元；及(ii) 4,444,960份購股權以每股行使價14.120港元獲行使。於緊接行使該等購股權日期前的新創建股份加權平均收市價為每股15.231港元。
- (4) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、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，新世界百貨採納一項購股權計劃(「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。新世界百貨購股權計劃已於2017年6月12日屆滿。

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。 自新世界百貨購股權計劃於2017年6月12日屆滿後，新世界百貨不能再根據新世界百貨購股權計劃授出購股權。
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起有效期為不超過10年。於2007年6月12日獲採納的新世界百貨購股權計劃已於2017年6月12日屆滿。

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2017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2017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	10.92
鄭家成先生	-	12,256,000 ⁽³⁾	16,000,000 ⁽⁴⁾	28,256,000	0.26
	-	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 Finance (BVI) Limited (「NWD Finance」)

姓名	由 NWD Finance 發行的美元債券金額				於 2017 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	-	-	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				於 2017 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	0.82
紀文鳳小姐	11,800,000 ⁽³⁾	-	-	11,800,000	0.05
	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。

除上文披露外，於 2017 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 2017 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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
聯屬公司欠款	33,537.0	27,866.9
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	5,932.3	5,762.7
股本注資及提供貸款承擔	1,689.5	2,372.6
	41,158.8	36,002.2

- (1) 該借貸乃無抵押及不須付息，除其中 9,453.3 百萬港元（2016 年：7,401.4 百萬港元）須付利息，年率為 1.3% 加以香港銀行同業拆息至 12.2% 加以倫敦銀行同業拆息（2016 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 2017 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	175,581.4	70,672.1
流動資產	38,754.4	19,709.6
流動負債	(38,954.7)	(17,458.3)
總資產減流動負債	175,381.1	72,923.4
非流動負債	(68,669.3)	(27,393.4)
資產淨值	106,711.8	45,530.0

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於 2017 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。



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)

意見**我們已審計的內容**

新世界發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 104 至 196 頁的綜合財務報表，包括：

- 於 2017 年 6 月 30 日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於 2017 年 6 月 30 日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貴集團及其合營企業和聯營公司所持有的投資物業的估值；
- 貴集團及其合營企業持有的持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性；以及
- 貴集團於合營企業及聯營公司權益之耗蝕。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團及其合營企業和聯營公司所持有的投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註 5(a)、附註 6 及附註 16。

於 2017 年 6 月 30 日，貴集團及其合營企業和聯營公司持有的投資物業為 貴集團重大投資，並以公平值列賬。公平值之變動在綜合收益表確認。

外部獨立估值師獲聘任為 貴集團及其合營企業和聯營公司評估持有的投資物業於 2017 年 6 月 30 日的公平值。

對於完成之投資物業，其公平值一般採用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和現行市場租金，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化。直接比較法則以市場可類比交易為基礎，並根據個別物業之特殊因素作出調整。

對於發展中投資物業，假定擬發展項目已於估值日期完工，其公平值採用剩餘法，通過從發展中項目的估計資本價值中扣除發展成本以及發展商的利潤和風險計算得出。

由於在投資物業的估值採用的假設和估計需作出重大判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 我們評估了外部獨立估值師的資歷、能力和客觀性；
- 我們取得了估值報告，並向外部獨立估值師了解估值方法和主要假設；
- 我們委聘內部估值專家，根據我們對房地產行業的認識、類似物業的資本化率的研究證據、現行市場租金以及可類比市場交易(如適用)，評估所採用的估值方法及主要假設的合理性；以及
- 我們通過核對與租戶的相關協議和已批准預算，抽樣測試物業估值使用的輸入數據，包括現有租賃的租金率以及預計完工所需的估計成本。在適當的情況下，我們比較了歷史記錄與估計發展商溢利及風險率進行。

基於已執行的審計程序，我們發現 貴集團估值時使用的方法是適當的，且主要假設有據可依，得到可用證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貴集團及其合營企業持有的持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註 5(b)、附註 26 及附註 29。

於 2017 年 6 月 30 日，貴集團持作發展／發展中物業及待售物業的賬面價值分別為 18,284.1 百萬港元、48,530.0 百萬港元及 34,530.9 百萬港元。貴集團亦擁有由其合營企業持有的重大物業發展項目。

管理層通過估計貴集團及其合營企業所持有的待售物業之可變現淨值，評估貴集團及其合營企業所持有物業發展組合的可取回性。當中涉及對可類比地段及條件物業的當前市場價格及根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本進行估計。管理層得出結論，持作發展／發展中物業及待售物業於 2017 年 6 月 30 日的減值撥備是合理的。

若相關物業的估計可變現淨值因市況變動及／或預算發展成本發生重大改變而與其賬面價值產生重大差異，持作發展／發展中物業及待售物業可能導致重大撥回或減值撥備。基於當中涉及重大估算，因此審計重點必須特別側重於此領域。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們針對管理層就評估持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性的程序包括：

- 我們評價和測試了物業發展週期關鍵內部控制的有效性，並重點關注(但不限於)預計完工所需的成本預算(如適用)的內部控制；
- 我們評價了管理層對物業組合可取回性的評估，重點關注毛利率相對較低或成本超過可變現淨值的物業；及
- 我們評估了管理層評估中涉及的主要假設和估計的合理性，包括：
 - (i) 預期銷售價格 — 我們抽樣與相關物業的合約銷售價格或具有可類比地段及條件物業的當前市場價格(如適用)進行比較；及
 - (ii) 預計完工成本 — 我們評估了總施工成本最新預算的合理性，並抽樣測試已承諾合同及其他支持文件中的建築成本。

基於已執行的審計程序，我們發現貴集團於可取回性評估中採用的主要假設有可得證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團於合營企業及聯營公司權益之耗蝕

請參閱綜合財務報表附註 5(c)、附註 21 及附註 22。

於 2017 年 6 月 30 日，貴集團於合營企業和聯營公司權益的賬面值分別為 49,317.4 百萬港元和 26,401.8 百萬港元。管理層參考香港會計準則第 36 號「資產耗蝕」定期檢討投資是否具有耗蝕跡象。

對於存在耗蝕跡象的投資，管理層估計其可收回金額，即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。相關業務的使用價值根據貼現現金流量預測計算。在確定現金流量折現模型的重大假設時(包括收入增長、銷售價格和折現率)，需要使用重大判斷。在適當的情況下，聘任外部獨立估值師評估公平值和使用價值。對於貴集團聯營公司持有的策略性投資基金，管理層對這些聯營公司的可供出售金融資產、貸款以及應收款進行了耗蝕評估。根據這些耗蝕評估的結果，管理層得出結論，無需對貴集團於合營企業和聯營公司的權益計提耗蝕準備。

由於耗蝕測試需作出重大假設和判斷，我們將此方面作為關鍵審計事項。

關於評估管理層對貴集團於合營企業及聯營公司權益的判斷，我們執行的程序包括：

- 我們評價了獨立估值師的資歷、能力和客觀性；
- 在我們內部估值專家的幫助下，我們評估了估值方法的適當性以及現金流量預測中採用的主要假設的合理性；
- 我們將主要假設與外部市場數據或其他支持性證據進行了比較(如適用)；
- 我們根據與外部市場數據及公開可得資料的比較，參考可比較公司的加權平均資金成本，評估了於貼現現金流量模型中管理層所應用之貼現率的合理性；
- 我們評估了管理層對可供出售金融資產的減值評估及貸款和應收款的可收回性評估，當中考慮了借款人的還款歷史、借款人及其擔保人的信用狀況及財務表現、已抵押資產的價值以及其後的貸款及應收款結算(如適用)；以及
- 我們對減值評估中的主要假設進行了敏感性分析，以瞭解預計可收回金額假設的合理變動。

基於已執行的審計程序，我們發現管理層作出的假設有據可依。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會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需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第 405 條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超平先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2017年9月21日

截至 2017 年 6 月 30 日止年度

	附註	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
收入	6	56,628.8	59,570.0
銷售成本		(38,413.2)	(41,047.6)
毛利		18,215.6	18,522.4
其他收入	7	528.8	923.5
其他收益·淨值	8	428.6	6,454.1
銷售及推廣費用		(1,376.6)	(1,768.8)
行政費用及其他營運費用		(7,408.9)	(7,855.2)
投資物業公平值變動	16	1,363.8	307.3
營業溢利	9	11,751.3	16,583.3
財務收入		1,705.9	1,399.0
財務費用	10	(2,152.0)	(1,935.7)
		11,305.2	16,046.6
應佔業績			
合營企業		2,029.7	1,678.4
聯營公司		1,895.4	982.1
除稅前溢利		15,230.3	18,707.1
稅項	11	(4,755.6)	(6,423.7)
本年度溢利		10,474.7	12,283.4
應佔：			
本公司股東	39	7,675.7	8,666.3
永續資本證券持有人		395.9	–
非控權股東權益		2,403.1	3,617.1
		10,474.7	12,283.4
每股盈利	12		
基本		0.80 港元	0.95 港元
攤薄		0.80 港元	0.95 港元

綜合全面收益表

截至 2017 年 6 月 30 日止年度

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
本年度溢利	10,474.7	12,283.4
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	554.9	20.1
— 其中重估產生之遞延稅項	(92.2)	(5.0)
重新計量離職後福利責任	24.0	(15.1)
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	501.6	(1,074.9)
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回綜合收益表	60.2	670.4
出售可供出售金融資產時撥回儲備	73.5	(422.5)
— 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	(35.4)	(980.3)
被視為出售合營企業權益時撥回儲備	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)	—
出售合營企業權益及一家聯營公司部份權益時撥回儲備	(135.4)	(4.0)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(344.4)	(1,864.7)
現金流量對沖	253.8	(147.0)
匯兌差額	(1,576.8)	(4,079.9)
本年度其他全面收益	(690.2)	(7,796.4)
本年度全面收益總額	9,784.5	4,487.0
應佔：		
本公司股東	7,145.2	2,853.8
永續資本證券持有人	395.9	—
非控權股東權益	2,243.4	1,633.2
	9,784.5	4,487.0

綜合財務狀況表

於 2017 年 6 月 30 日

	附註	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	105,760.4	86,597.0
物業、機器及設備	17	30,807.8	23,872.5
土地使用權	18	1,715.0	1,932.2
無形特許經營權	19	11,841.9	12,906.4
無形資產	20	3,423.8	2,702.3
合營企業權益	21	49,317.4	50,353.0
聯營公司權益	22	26,401.8	19,057.0
可供出售金融資產	23	6,540.9	10,079.2
持至到期日投資	24	44.4	42.9
按公平值透過損益列賬金融資產	32	574.5	695.1
衍生金融工具	25	9.8	81.4
持作發展物業	26	18,284.1	18,556.9
遞延稅項資產	27	740.9	684.9
其他非流動資產	28	2,612.6	5,610.1
		258,075.3	233,170.9
流動資產			
發展中物業	29	48,530.0	50,755.0
待售物業		34,530.9	21,163.2
存貨	30	756.1	665.7
應收賬及預付款	31	27,864.4	25,481.1
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	0.1
衍生金融工具	25	62.3	19.3
有限制銀行存款	33	120.5	205.7
現金及銀行存款	33	66,986.0	54,965.1
		178,850.3	155,055.0
非流動資產列為待售資產	35	130.7	3,882.7
		178,981.0	158,937.7
總資產			
		437,056.3	392,108.6
權益			
股本	36	73,233.6	69,599.8
儲備	39	112,857.6	109,973.6
		186,091.2	179,573.4
股東權益		186,091.2	179,573.4
永續資本證券	37	9,451.8	–
非控股股東權益	38	25,401.5	21,321.9
		220,944.5	200,895.3
總權益			
		220,944.5	200,895.3

綜合財務狀況表（續）

於 2017 年 6 月 30 日

	附註	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	40	125,895.3	114,842.4
遞延稅項負債	27	9,327.2	8,453.2
衍生金融工具	25	631.3	794.0
其他非流動負債	41	757.4	601.2
		136,611.2	124,690.8
流動負債			
應付賬及應付費用	42	50,735.2	38,190.9
長期借貸之即期部份	40	14,857.9	16,828.1
衍生金融工具	25	36.1	186.0
短期借貸	40	6,366.7	3,261.6
即期應付稅項		7,504.7	7,972.6
		79,500.6	66,439.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	35	-	83.3
		79,500.6	66,522.5
總負債		216,111.8	191,213.3
總權益及負債		437,056.3	392,108.6

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至 2017 年 6 月 30 日止年度

	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
	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							
本年度溢利	-	7,675.7	-	7,675.7	395.9	2,403.1	10,474.7
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動	-	-	432.9	432.9	-	68.7	501.6
出售可供出售金融資產時 撥回儲備	-	-	79.3	79.3	-	(5.8)	73.5
投資重估虧絀於可供出售金融 資產耗蝕時撥回綜合收益表	-	-	54.1	54.1	-	6.1	60.2
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	(34.5)	(34.5)	-	(0.9)	(35.4)
被視為出售合營企業權益時 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	-	-	21.9	21.9	-	13.7	35.6
註銷一家附屬公司時撥回儲備	-	-	(9.4)	(9.4)	-	(5.9)	(15.3)
出售合營企業權益及一家聯營 公司部份權益時撥回儲備	-	-	(82.8)	(82.8)	-	(52.6)	(135.4)
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	-	-	462.3	462.3	-	0.4	462.7
應佔合營企業及聯營公司其他 全面收益	-	(4.5)	(177.2)	(181.7)	-	(162.7)	(344.4)
重新計量離職後福利責任	-	15.1	(0.7)	14.4	-	9.6	24.0
現金流量對沖	-	-	155.7	155.7	-	98.1	253.8
匯兌差額	-	-	(1,446.2)	(1,446.2)	-	(130.6)	(1,576.8)
本年度其他全面收益	-	10.6	(541.1)	(530.5)	-	(159.7)	(690.2)
本年度全面收益總額	-	7,686.3	(541.1)	7,145.2	395.9	2,243.4	9,784.5
與權益持有者的交易							
權益持有者注資／ (向其作出分派)							
股息	-	(4,171.1)	-	(4,171.1)	-	(1,077.0)	(5,248.1)
非控權股東注資	-	-	-	-	-	2,847.3	2,847.3
發行以股代息新股	3,426.0	-	-	3,426.0	-	-	3,426.0
行使購股權時發行新股	207.8	-	-	207.8	-	-	207.8
僱員股份報酬	-	-	53.3	53.3	-	3.3	56.6
購股權失效	-	29.2	(29.2)	-	-	-	-
發行永續資本證券	-	-	-	-	9,324.0	-	9,324.0
分派至永續資本證券持有人	-	-	-	-	(268.1)	-	(268.1)
發行永續資本證券的相關 交易成本	-	(111.7)	-	(111.7)	-	-	(111.7)
儲備轉撥	-	(0.9)	0.9	-	-	-	-
償還資本予一名非控權股東	-	-	-	-	-	(19.3)	(19.3)
	3,633.8	(4,254.5)	25.0	(595.7)	9,055.9	1,754.3	10,214.5
附屬公司權益變動							
增購附屬公司權益	-	(40.8)	-	(40.8)	-	(246.1)	(286.9)
被視作出售附屬公司權益	-	9.1	-	9.1	-	328.0	337.1
	-	(31.7)	-	(31.7)	-	81.9	50.2
與權益持有者的交易總額	3,633.8	(4,286.2)	25.0	(627.4)	9,055.9	1,836.2	10,264.7
於 2017 年 6 月 30 日	73,233.6	104,696.7	8,160.9	186,091.2	9,451.8	25,401.5	220,944.5

綜合權益變動表（續）

截至 2017 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 撥回綜合收益表	–	–	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)	(1,208.8)	(1,217.7)	(647.0)	(1,864.7)
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	–	–	(90.1)	(90.1)	(56.9)	(147.0)
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	–	–	–	–	2.1	2.1
出售附屬公司	–	–	–	–	(236.5)	(236.5)
增購附屬公司權益	–	(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

綜合現金流量表

截至2017年6月30日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
經營活動之現金流量			
經營業務所得現金淨額	46(a)	8,432.4	12,364.6
已付香港利得稅		(591.0)	(1,202.7)
已付中國內地及海外稅項		(4,685.1)	(3,155.9)
經營活動所得現金淨額		3,156.3	8,006.0
投資活動之現金流量			
已收利息		831.9	734.6
已收股息			
合營企業		1,735.2	1,491.3
聯營公司		2,104.5	615.3
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		690.5	693.9
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		(16,158.2)	(8,920.9)
合營企業權益增加		(3,477.8)	(2,578.4)
聯營公司權益增加		(8,292.2)	(1,678.9)
其他非流動資產增加		(1,278.8)	(53.6)
於三個月後到期的短期銀行存款增加		(4,542.3)	(23.9)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	46(c)	(1,169.5)	(14.2)
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		(1,683.7)	(7,818.1)
出售所得款項			
聯營公司		512.5	33.8
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		7,702.3	1,508.0
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		864.8	1,996.8
合營企業		197.1	189.5
非流動資產列為待售資產		4,031.1	2,894.2
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	46(e)	5,847.5	11,538.6
投資活動(所用)/所得現金淨額		(12,085.1)	608.0
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		6,415.9	8,590.0
贖回固定利率債券及應付票據		(6,539.0)	–
提取銀行及其他貸款		34,319.0	43,570.8
償還銀行及其他貸款		(23,073.7)	(31,776.6)
非控股股東貸款增加/(減少)		430.7	(1,439.7)
有限制銀行存款減少/(增加)		85.2	(92.2)
增購附屬公司權益		(306.3)	(23,975.1)
發行股份		207.8	3.6
非控股股東注資		2,847.3	130.9
已付利息		(4,914.7)	(5,654.0)
向本公司股東支付股息		(745.1)	(1,019.2)
向非控股股東支付股息		(739.8)	(863.0)
永續資本證券所得款項，已扣除相關交易成本	37	9,212.3	–
分派至永續資本證券持有人		(268.1)	–
融資活動所得/(所用)現金淨額		16,931.5	(12,524.5)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		8,002.7	(3,910.5)
年初之現金及現金等值項目		54,297.5	58,860.5
匯兌差額		(536.6)	(652.5)
年終之現金及現金等值項目		61,763.6	54,297.5
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	33	32,115.5	30,129.1
於三個月內到期的短期銀行存款		29,648.1	24,155.9
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		–	12.5
		61,763.6	54,297.5

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、商務飛機租賃以及港口及物流設施)、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 2017 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 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 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

採納此等新訂準則及修訂對本集團之業績及財務資料並無重大影響。

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂準則、修訂及詮釋須於 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	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 4 號的修訂	採用香港財務報告準則第 4 號保險合同時應用的香港財務報告 準則第 9 號金融工具
香港財務報告準則第 10 號及 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 15 號的修訂	釐定香港財務報告準則第 15 號
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 40 號的修訂	投資物業轉撥
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
年度改進項目	2014–2016 年週期的年度改進

2 編製基準(續)

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋(續)

本集團已開始評估該等新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中對香港財務報告準則第 15 號及香港財務報告準則第 16 號初步的評估詳情如下。本集團將繼續更詳細地評估影響。

(i) 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 15 號取代了香港會計準則第 18 號「收入」及香港會計準則第 11 號「建築合約」，以及相關詮釋。香港財務報告準則第 15 號利用五個步驟，確立釐定確認收入時間及金額之全面框架：(i) 辨別客戶合約；(ii) 辨別合約中之個別履約責任；(iii) 釐定交易價格；(iv) 將交易價格分配至履約責任；及 (v) 於完成履約責任時確認收入。核心原則是公司應於貨品或服務的控制權轉移至客戶時公司確認收入。根據香港財務報告準則第 15 號，實體通常於履約責任獲履行時確認收入。當識別多項履約責任時，可能會對收入確認產生影響。

本集團現時正在評估於綜合財務報表應用新訂準則的影響，並識別出以下可能引致的影響：

根據香港財務報告準則第 15 號，當透過轉移物業予客戶以完成履約責任時，方可確認出售物業收入。當客戶取得物業的控制權時，物業亦隨之轉移。視乎合約條款和相關法律，物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。本集團預期出售物業的收入確認時間可能會出現改變。

本集團現階段無法預計新訂準則對綜合財務報表之影響。本集團將在未來 12 個月繼續對其影響作出評估。

(ii) 香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號解釋租賃的定義、租賃的確認及計量，並確定向財務報表使用者報告有關承租人及出租人的租賃活動的有用資料的準則。香港財務報告準則第 16 號產生的重大變化為大部份經營租賃須於承租人的財務狀況表入賬。本集團為若干場所及物業的承租人，現時分類為經營租賃。香港財務報告準則第 16 號提出有關租賃的會計處理的一項新條文，當本集團為承租人時，絕大部份租賃均應確認為資產(為使用權)及金融負債(為付款責任)。少於 12 個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守此報告責任。因此，新訂準則將導致綜合財務狀況表的資產及金融負債增加。就對綜合全面收益表的財務表現影響而言，使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支將獲確認，而租金開支將不獲確認。使用權資產的直線折舊開支及應用於租賃負債的實際利率法的組合，將導致於租約初期在綜合收益表的總開支較高，及於租約後期的開支逐漸減少。

本集團已進行初步評估，並估計採納香港財務報告準則第 16 號將導致租賃資產及租賃負債的確認，主要來自與本集團各項業務有關的場所及物業租賃。本集團將繼續更詳細地評估其影響。

本集團已開始評估其他新訂準則、修訂及詮釋，其中若干新訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的營運有關，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。

(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 51 及 52 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權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權股東權益數額，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賬而言的初始賬面值，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別產生之商譽(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別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。商標均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷以直線法分配商標之成本至其估計可使用年期 14 年計算。

(iii) 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。

(iv) 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。

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撇銷其成本計算(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。

3 主要會計政策(續)

(c) 非流動資產列為待售資產

倘非流動資產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。公平值之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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(f) 物業、機器及設備(續)

(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全面收益表內確認，非貨幣金融資產之匯兌差額則於其他全面收益中確認。

3 主要會計政策(續)

(h) 投資(續)

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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(j) 金融資產耗蝕(續)

(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—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—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。

(k) 持作發展／發展中物業

持作發展／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。

3 主要會計政策(續)

(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) 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部分。

(s) 貿易應付賬

貿易應付賬為在日常業務過程中自供應商處獲取商品或服務而產生的付款責任。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。

(t) 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。

3 主要會計政策(續)

(u) 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。

(v) 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。

(w) 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(z)所載使用實際利率法於貸款期間內資本化(如適用)。

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。

3 主要會計政策(續)

(x) 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

倘合約進展到一個能可靠地估計其結果的階段時，來自定價建築服務合約的收入乃按完成百分比法確認。收入乃參照報告期末已完成工程所產生的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將可能超過合約收入總額時，即會就合約預期虧損作全數撥備。

當能夠可靠地估計結果後，來自成本加成建築服務合約的收入方獲確認。收入乃參照年內產生的可收回的成本加賺取的收費。

倘不能可靠地估計建築服務合約的結果，合約收入僅以所產生的有可能收回的合約成本為限確認。合約成本於其產生時確認為期內開支。

(iv) 服務費

物業管理服務費，物業租賃代理費及巴士及渡輪服務的車費收入均在服務提供時入賬。

(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時入賬。

(vi) 銷售貨品

銷售貨品的收入於擁有權的風險及回報轉移時確認，一般為貨品送抵客戶及擁有權移交時。

(vii) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(viii) 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。

3 主要會計政策(續)

(x) 收益確認(續)

(ix) 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。

(x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(y) 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

經營租賃是指擁有之風險及回報大部份由出租方保留。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。

(z) 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。

(aa) 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，集團已為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 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，且於有關責任能夠可靠地估算時確認。

3 主要會計政策(續)

(aa) 僱員福利(續)

(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」)之各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)。

(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貸記法計算。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。

3 主要會計政策(續)

(ab) 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負債之匯兌差額，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。

(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。

對於出售並不導致本集團喪失控制權的境外經營附屬公司的部份，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。

3 主要會計政策(續)

(ac) 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。該等估算只會在很有可能的現金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。

(ad) 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。

(ae) 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內地經營業務。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。

本集團透過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及外匯掉期合約減少所承受的風險。

於2017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3,825.5百萬港元(2016年：25,301.7百萬港元)。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2017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690.8百萬港元(2016年：1,841.3百萬港元)。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%(2016年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加34.5百萬港元(2016年：92.1百萬港元)。

於2017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253.9百萬港元(2016年：743.1百萬港元)。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%(2016年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加12.7百萬港元(2016年：37.2百萬港元)。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

於2017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資產淨值為87.4百萬港元(2016年：貨幣負債淨值為391.3百萬港元)。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%(2016年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加4.4百萬港元(2016年：增加／減少19.6百萬港元)。

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2017年及2016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。

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點(2016年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別減少259.3百萬港元或增加256.8百萬港元(2016年：減少126.6百萬港元或增加128.2百萬港元)。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(2016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2017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1,635.1百萬港元(2016年：2,969.8百萬港元)。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345.0百萬港元及1,290.1百萬港元(2016年：487.6百萬港元及2,482.2百萬港元)。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。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 價格風險(續)

於 2017 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 143.6 百萬港元(2016 年：173.8 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。

就應收按揭貸款之信貸風險而言，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每位個別的應收款項之可收回款項而就未能收回之款項(如有)作出減值撥備。

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，以在中國內地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 2017 年及 2016 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。

(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。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

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 2017 年 6 月 30 日					
應付賬及應付費用	27,874.1	27,874.1	25,889.3	1,975.8	9.0
短期借貸	6,366.7	6,499.3	6,499.3	-	-
長期借貸	140,753.2	157,920.5	18,803.4	112,190.9	26,926.2
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

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 2017 年 6 月 30 日				
衍生金融工具(以淨額結算)	298.9	139.0	126.7	33.2
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 2017 年 6 月 30 日，本集團並無以總額結算的衍生金融負債。

(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。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(d) 資本管理(續)

於 2017 年及 2016 年 6 月 30 日之負債比率如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	143,976.7	132,219.6
減：現金及銀行存款	(67,106.5)	(55,170.8)
綜合債務淨額	76,870.2	77,048.8
總權益	220,944.5	200,895.3
負債比率	34.8%	38.4%

(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。

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。

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 2017 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	2,558.5	1,422.5	2,559.9	6,540.9
按公平值透過損益列賬金融資產	0.1	-	574.5	574.6
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	13.3	58.8	72.1
	2,558.6	1,435.8	3,193.2	7,187.6
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(648.5)	(18.9)	(667.4)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

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。

下表呈列截至2017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2016年7月1日	9,688.6	695.1	58.8	(122.1)
收購附屬公司	7.3	–	–	–
增加	187.8	90.2	–	–
在綜合全面收益表/收益表確認的 收益/(虧損)淨額	10.5	(172.2)	–	5.7
重列	(54.2)	–	–	–
出售	(7,280.1)	(38.6)	–	97.5
於2017年6月30日	2,559.9	574.5	58.8	(18.9)

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)

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。

	2017年 公平值 百萬港元	2016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	2016: 9.395%– 10.341%
物業投資業務	1,716.1	1,735.9	資產淨值 (附註)	不適用	不適用
其他	843.8	873.5			
	2,559.9	9,688.6			

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) 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採用近期價格。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。主要假設包括完成之物業之價值、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2017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%(2016年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌5,288.0百萬港元(2016年：4,329.9百萬港元)。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性

本集團在評估持作發展／發展中物業及待售物業時會根據物業之可變現性而決定的可變現淨值，當中根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本和可類比地段及條件物業的市場價格去估計。當有跡象顯示物業之賬面值可能無法實現之事件或變動發生時，均對其進行減值撥備。這項評估需涉及重大估算。

(c) 合營企業權益及聯營公司權益耗蝕

本集團根據香港會計準則第 36 號「資產耗蝕」，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。

對於存在耗蝕跡象的投資，管理層估計其可收回金額，即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。相關業務的使用價值根據貼現現金流量預測計算。在確定現金流量折現模型的重大假設時(包括收入增長、銷售價格和折現率)，需要使用重大判斷。在適當的情況下，聘任外部獨立估值師評估公平值和使用價值。對於 貴集團聯營公司持有的策略性投資基金，管理層對這些聯營公司的可供出售金融資產、貸款以及應收賬進行了耗蝕評估。根據這些耗蝕評估的結果，管理層得出結論，無需對 貴集團於合營企業和聯營公司的權益計提耗蝕準備。

(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。

(e) 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。

(f) 建築工程之收入、成本及可預見之損失的估計

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。當預算建築工程之成本超出預算建築工程之收入時，管理層需為可預見之損失作撥備。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)

(g) 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)的估算用量影響。如有需要，管理層會參考獨立專業研究對估算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。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。

6 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
收入		
物業銷售	25,968.0	28,527.9
租務	2,410.9	2,492.3
合約工程	11,201.0	12,198.2
服務提供	9,354.5	7,705.3
基建項目經營	2,410.6	2,444.0
酒店營運	1,422.2	1,762.3
百貨經營	3,389.0	3,550.2
其他	472.6	889.8
總額	56,628.8	59,570.0

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。電訊業務已於2016年3月出售。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括未分攤企業費用的影響。此外，財務收入、財務費用及稅項也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

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	百貨 百萬港元	其他 百萬港元 (附註(b))	綜合 百萬港元
2017年								
總收入	26,134.1	2,585.9	30,249.4	2,410.6	1,422.2	3,391.1	564.4	66,757.7
內部分部	(166.1)	(175.0)	(9,693.9)	-	-	(2.1)	(91.8)	(10,128.9)
對外收入	25,968.0	2,410.9	20,555.5	2,410.6	1,422.2	3,389.0	472.6	56,628.8
分部業績	7,419.6	1,377.7	774.9	1,166.6	(52.0)	220.0	225.5	11,132.3
其他收益·淨值	(40.8)	213.5	314.3	663.3	-	(97.7)	(624.0)	428.6
投資物業公平值變動	-	1,246.7	117.1	-	-	-	-	1,363.8
未分攤企業費用								(1,173.4)
營業溢利								11,751.3
財務收入								1,705.9
財務費用								(2,152.0)
								11,305.2
應佔業績								
合營企業	(26.3)	428.8	269.9	1,546.3	(27.4)	-	(161.6)	2,029.7
聯營公司(附註(a))	113.5	167.9	983.2	600.1	-	-	30.7	1,895.4
除稅前溢利								15,230.3
稅項								(4,755.6)
本年度溢利								10,474.7
分部資產	117,055.7	108,476.1	18,048.9	15,191.8	17,549.5	5,182.7	11,912.9	293,417.6
合營企業權益	11,754.9	13,271.9	3,308.7	11,957.4	5,873.4	-	3,151.1	49,317.4
聯營公司權益	5,979.4	3,996.0	6,819.9	9,373.1	-	-	233.4	26,401.8
未分攤資產								67,919.5
總資產								437,056.3
分部負債	31,902.8	1,108.9	12,058.8	618.9	474.7	3,488.2	1,840.3	51,492.6
未分攤負債								164,619.2
總負債								216,111.8
非流動資產添置 (附註(c))	2,845.8	14,295.1	5,301.2	37.6	2,963.6	164.5	919.1	26,526.9
折舊及攤銷	58.5	31.6	390.8	822.1	276.3	294.1	79.1	1,952.5
耗蝕支出及撥備	101.2	-	34.1	-	-	90.3	243.1	468.7

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	百貨 百萬港元	其他 百萬港元 (附註(b))	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
內部分部	(193.4)	(203.3)	(8,547.4)	-	(8.8)	(2.3)	(92.9)	(9,048.1)
對外收入	28,527.9	2,492.3	19,903.5	2,444.0	1,762.3	3,550.2	889.8	59,570.0
分部業績	7,215.3	1,408.2	976.3	1,092.5	(116.5)	205.0	342.5	11,123.3
其他收益·淨值	6,711.9	0.6	101.4	(331.9)	1,341.3	(106.9)	(1,262.3)	6,454.1
投資物業公平值變動	-	(1,109.3)	1,416.6	-	-	-	-	307.3
未分攤企業費用								(1,301.4)
營業溢利								16,583.3
財務收入								1,399.0
財務費用								(1,935.7)
								16,046.6
應佔業績								
合營企業	(85.9)	385.3	58.3	1,526.0	(86.8)	-	(118.5)	1,678.4
聯營公司(附註(a))	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)

	收入 百萬港元	非流動資產 百萬港元 (附註(c))
2017年		
香港	29,978.6	97,141.0
中國內地	25,958.8	74,391.1
其他	691.4	300.9
	56,628.8	171,833.0
2016年		
香港	33,721.9	84,282.1
中國內地	24,772.5	61,885.2
其他	1,075.6	400.0
	59,570.0	146,567.3

附註：

- (a) 截至2017年6月30日止年度，於服務分部之款額包括本集團出售Tricor Holdings Limited的全部權益，應佔收益為932.8百萬港元及分佔新礦資源有限公司耗蝕虧損204.0百萬港元。
- 截至2016年6月30日止年度，於服務分部之款額包括本集團對其於一家上市的聯營公司，Tharisa plc的權益作出的耗蝕虧損200.0百萬港元。
- (b) 於其他分部之款額包括本集團於截至2017年6月30日止年度外幣兌換虧損淨額433.3百萬港元(2016年：1,306.7百萬港元)。
- (c) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益及遞延稅項資產外之非流動資產。
- (d) 截至2017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11,478.1百萬港元，其中3,909.4百萬港元來自香港，7,568.7百萬港元來自中國內地及其他。

7 其他收入

	2017年 百萬港元	2016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	528.8	855.5
其他	—	68.0
	528.8	923.5

8 其他收益，淨值

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	124.8	210.4
物業、機器及設備撥備撥回	–	567.3
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
被視為出售合營企業權益收益(附註(a))	546.9	–
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虧損	(34.3)	–
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)(附註(b))	374.2	(40.5)
增購一家聯營公司之權益使其成為一家附屬公司時以公平值重新計量前期持有權益所產生的收益	–	18.2
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(236.7)	(154.0)
出售淨溢利/(虧損)		
聯營公司	74.2	3.0
可供出售金融資產	110.2	413.3
按公平值透過損益列賬金融資產	69.2	9.8
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	167.8	207.2
合營企業	133.7	53.0
非流動資產列為待售資產	244.2	784.9
永續證券	(116.4)	–
附屬公司	(127.2)	6,965.4
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(139.2)	(692.4)
無形資產	(48.4)	–
應收貸款及其他應收賬	(231.3)	(7.4)
物業、機器及設備	(49.8)	(30.1)
外幣兌換虧損淨額	(433.3)	(1,894.0)
	428.6	6,454.1

附註：

- (a) 於2016年11月1日，一家本集團之附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)當時佔50%的合營企業中法控股(香港)有限公司(現為SUEZ NWS Limited(「SNL」))的股東訂下協議，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SNL以重組及擴大SNL的營運範疇。重組已於2016年12月完成，重組產生的收益約454.3百萬港元獲新創建確認。經重組後，新創建持有42% SNL權益，並失去對該公司的共同控股權。自此，於SNL的投資已被列作為一家聯營公司。
- (b) 於2016年11月15日，一家新創建的間接全資附屬公司NWS Service Management Limited(「NWS Service」)與Enrich Group Limited(「Enrich」，一家周大福企業有限公司(「周大福」)的直接全資附屬公司)訂立買賣協議。據此，NWS Service同意從Enrich以代價約1,467.5百萬港元(包括於完成時的代價調整)收購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)餘下的50%的權益。新創建交通及其附屬公司主要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。本集團於業務合併前重新計量其於新創建交通持有的50%權益於2017財政年度確認收益327.1百萬港元。

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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
投資物業租金收入總額	2,244.4	2,335.6
支出	(629.5)	(664.5)
出售存貨成本	1,614.9	1,671.1
提供服務成本	(19,706.7)	(22,058.8)
物業、機器及設備之折舊(附註 17)	(1,035.3)	(979.7)
攤銷		
土地使用權(附註 18)	(64.4)	(84.8)
無形特許經營權(附註 19)	(802.2)	(819.7)
無形資產(附註 20)	(50.6)	(45.0)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	(1,258.6)	(1,225.2)
其他設備	-	(3.7)
員工成本(附註 14(a))	(6,810.7)	(6,077.1)
核數師酬金		
審計服務	(59.2)	(66.5)
非審計服務	(8.6)	(12.3)

10 財務費用

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	2,897.9	3,440.9
固定利率債券及應付票據利息	2,335.1	2,296.3
非控權股東貸款利息	19.0	8.2
借貸成本支出總額	5,252.0	5,745.4
資本化於(附註)：		
持作發展／發展中物業成本	(2,319.4)	(3,212.3)
在建工程及發展中投資物業成本	(780.6)	(597.4)
	2,152.0	1,935.7

附註：

對於一般借貸資金用作若干持作發展／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 3.6% (2016 年：4.2%)。

11 稅項

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	704.1	925.3
中國內地及海外稅項	1,606.3	3,301.4
中國內地土地增值稅	2,085.5	2,093.7
遞延稅項(附註 27)		
投資物業之估值	246.3	60.5
其他暫時差異	113.4	42.8
	4,755.6	6,423.7

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2016 年：16.5%) 提撥準備。

中國內地及海外溢利之稅款，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% (2016 年：12% 至 25%) 不等。

中國內地土地增值稅就土地增值按累進稅率 30% 至 60% (2016 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 779.5 百萬港元及 263.0 百萬港元 (2016 年：646.0 百萬港元及 254.2 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：

	2017 年 百萬港元	2016 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	11,305.2	16,046.6
按稅率 16.5% (2016 年：16.5%) 計算	1,865.4	2,647.7
其他國家不同稅率之影響	742.8	1,205.5
無須課稅之收入	(1,200.2)	(1,505.5)
不可扣稅之支出	955.6	1,938.4
未確認之稅項虧損	374.9	514.7
未確認之暫時差異	400.2	7.7
使用早前未有確認之稅項虧損	(67.0)	(234.0)
未分派溢利之遞延稅項	292.6	262.0
確認早前未有確認之暫時差異	2.5	-
確認早前未有確認之可抵扣稅項虧損	(125.8)	-
以往年度撥備(多計)/少計	(44.5)	10.6
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(521.1)	(523.4)
其他	(5.3)	6.3
	2,670.1	4,330.0
中國內地土地增值稅	2,085.5	2,093.7
稅項支出	4,755.6	6,423.7

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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	7,675.7	8,666.3
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	-	(3.9)
計算每股攤薄盈利之溢利	7,675.7	8,662.4
	股份數目(百萬股)	
	2017 年	2016 年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	9,553.2	9,146.3
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	10.9	0.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	9,564.1	9,146.4

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 2017 年 6 月 30 日及 2016 年 6 月 30 日止年度之每股盈利有假設其影響。

13 股息

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
中期股息，每股 0.13 港元(2016 年：0.13 港元)	1,258.8	1,204.7
擬派末期股息，每股 0.33 港元(2016 年：0.31 港元)	3,244.7	2,911.8
	4,503.5	4,116.5
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	1,056.3	896.6
末期股息	#	2,369.6

有關 2017 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 2017 年 9 月 21 日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股 0.33 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 2018 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

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	6,453.9	5,678.7
退休成本 — 設定受益計劃	4.0	7.8
退休成本 — 設定提存計劃	296.2	265.8
購股權(附註(b))	56.6	124.8
	6,810.7	6,077.1

員工成本包括董事酬金。

14 員工成本（續）

(b) 購股權

本公司及其附屬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 2016 年 7 月 1 日	調整	行使	失效/註銷	於 2017 年 6 月 30 日	於 2017 年 6 月 30 日 可行使之 購股權數目	附註
本公司	2012 年 11 月 16 日至 2016 年 6 月 10 日	7.2 至 11.238	169,547,555	-	(24,357,051)	(15,499,085)	129,691,419	72,628,489	(i)
	每類別之加權平均行使 價值(港元)	-	8.619	-	8.533	9.865	8.486	8.788	
新創建	2015 年 3 月 9 日	14.120	55,275,823	63,634	(4,995,960)	(887,667)	49,455,830	49,455,830	(ii)
	每類別之加權平均行使 價值(港元)	-	14.137	14.124	14.121	14.133	14.120	14.120	

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 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，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 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參與者。

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。

截至 2017 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 10.128 港元（2016 年：每股 8.066 港元）。

(ii) 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 2016 年 6 月 30 日止年度的末期股息及截至 2016 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 14.120 港元，由 2017 年 5 月 15 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。

(iii) 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3名董事(2016年:2名董事),彼等之酬金已反映於附註15(a)。年內其餘2名(2016年:3名)人士之酬金如下:

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
薪金及其他酬金	31.7	49.0
退休福利計劃供款	1.2	1.7
購股權	0.2	4.1
	33.1	54.8

向該等人士支付之酬金組別如下:

	人數	
	2017年	2016年
酬金組別(港元)		
13,500,001–14,000,000	–	1
14,500,001–15,000,000	–	1
15,500,001–16,000,000	1	–
17,000,001–17,500,000	1	–
26,500,001–27,000,000	–	1
	2	3

(d) 高級管理層之酬金

除董事及五位最高薪酬人士之酬金已分別於附註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	
	2017年	2016年
酬金組別(港元)		
4,000,001–4,500,000	–	2
4,500,001–5,000,000	–	1
5,000,001–5,500,000	3	–
9,000,001–9,500,000	–	1
11,500,001–12,000,000	1	–
	4	4

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2017年6月30日止年度							
鄭家純博士	1.5	-	-	3.7	-	50.0	55.2
杜惠愷先生	0.3	-	-	0.2	-	-	0.5
鄭志剛博士	0.5	-	-	2.1	-	30.6	33.2
楊秉樑先生	0.7	-	-	0.1	-	-	0.8
查懋聲先生	0.8	-	-	0.1	-	-	0.9
鄭家成先生	0.3	7.0	1.6	0.1	0.7	-	9.7
何厚浞先生	0.7	-	-	0.1	-	-	0.8
李聯偉先生	0.8	-	-	0.1	-	-	0.9
梁祥彪先生	0.6	-	-	0.1	-	-	0.7
紀文鳳小姐	0.4	-	-	0.8	-	7.2	8.4
鄭志恒先生	0.4	-	-	0.1	-	2.1	2.6
陳觀展先生	0.4	-	-	0.9	-	5.4	6.7
鄭志雯女士	0.4	-	-	0.8	-	12.7	13.9
歐德昌先生	0.5	-	-	0.5	-	7.9	8.9
總額	8.3	7.0	1.6	9.7	0.7	115.9	143.2

15 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	作為董事(附註(i))						總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	薪金 百萬港元	可斟酌的 花紅 百萬港元	其他福利估計 貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	作為管理層 (附註(ii)) 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
何厚浹先生	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

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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2017年6月30日止年度，其交易總額約達1,419.7百萬港元(2016年：1,725.1百萬港元)。

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。

於2017年4月10日，本公司與杜先生就提供上述營運及租賃服務訂立一份新的總服務協議(「新杜先生服務協議」)，由2017年7月1日開始直至2020年6月30日(包括該日)止為期三年。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，新杜先生服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。於同日，杜先生、本公司、豐盛機電及豐盛創建管理訂立一份終止協議以於新杜先生服務協議開始日終止杜先生總服務協議。新杜先生服務協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於2017年5月26日獲本公司獨立股東批准。

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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
完成之投資物業	61,936.3	53,385.3
發展中投資物業	43,824.1	33,211.7
	105,760.4	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2016年7月1日	53,385.3	33,211.7	86,597.0
匯兌差額	(362.5)	(115.1)	(477.6)
收購一家附屬公司	1,800.9	–	1,800.9
出售附屬公司	(297.1)	–	(297.1)
添置	740.1	11,833.9	12,574.0
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權之間的轉撥	1,487.2	–	1,487.2
投資物業、發展中物業及待售物業之間的轉撥	3,368.9	69.2	3,438.1
出售	(595.2)	–	(595.2)
公平值之改變	2,330.7	(966.9)	1,363.8
投資物業及非流動資產列為待售資產之間的轉撥 (附註35)	(130.7)	–	(130.7)
重列	208.7	(208.7)	–
於2017年6月30日	61,936.3	43,824.1	105,760.4

	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

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2017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、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審閱。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，財務部會核實獨立估值報告的所有主要輸入值、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內地的商業、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。

發展中商業物業及車庫的公平值一般以剩餘法及直接比較法(如適用)得出。剩餘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和風險。

於2017年及2016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，公平值等級之間於年內概無轉撥。

16 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：

	2017年 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍		
			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	31,379.2	收入資本化	每平方米 22 港元–400 港元	不適用	1.5%–5.3%
車庫	2,441.0	收入資本化	每個車位 2,400 港元– 6,700 港元	不適用	4.3%–4.5%
中國內地					
商業	17,299.1	收入資本化	每平方米 28 港元–325 港元	不適用	2.0%–9.0%
	3,272.1	直接比較法	不適用	每平方米 11,700 港元– 24,100 港元	不適用
車庫	5,856.9	直接比較法	不適用	每個車位 75,000 港元– 517,000 港元	不適用
住宅	1,688.0	收入資本化	每平方米 115 港元–207 港元	不適用	4.3%–15.0%
總額	61,936.3				

	2017年 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
			單位價格	估計發展商 溢利及風險率
發展中投資物業				
商業	35,441.0	剩餘法	每平方米 1,300 港元– 60,000 港元	0.5%–15.0%
	6,356.3	直接比較法	每平方米 28,000 港元	不適用
車庫	2,026.8	剩餘法	每個車位 218,000 港元– 264,000 港元	0.5%–2.8%
總額	43,824.1			

16 投資物業(續)

估值技術(續)

	2016年 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍		
			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	每平方呎 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%
中國內地					
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	重大不可觀察輸入值的範圍	
			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	每平方呎 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			

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 2017 年 6 月 30 日，已作本集團的借貸抵押之完成之投資物業及發展中投資物業總公平值分別為 29,169.8 百萬港元(2016 年：34,412.0 百萬港元)及 5,440.0 百萬港元(2016 年：4,600.0 百萬港元)。

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2016年7月1日	2,379.8	10,921.3	7,664.3	10,500.7	31,466.1
匯兌差額	-	(131.5)	(65.0)	(62.1)	(258.6)
收購附屬公司	-	1,083.6	2,891.6	192.5	4,167.7
添置	-	99.9	1,274.9	2,991.0	4,365.8
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	(94.9)	(1,203.7)	(38.2)	-	(1,336.8)
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	-	540.3	-	-	540.3
落成後轉撥	-	-	153.3	(153.3)	-
出售	-	(83.8)	(259.8)	-	(343.6)
於2017年6月30日	2,284.9	11,226.1	11,621.1	13,468.8	38,600.9
累積折舊及耗蝕					
於2016年7月1日	103.2	2,434.8	5,055.6	-	7,593.6
匯兌差額	-	(49.2)	(27.4)	-	(76.6)
物業、機器及設備與投資物業 之間的轉撥	(18.5)	(489.0)	(29.2)	-	(536.7)
折舊	17.4	258.8	759.1	-	1,035.3
耗蝕	-	-	49.8	-	49.8
出售	-	(43.0)	(229.3)	-	(272.3)
於2017年6月30日	102.1	2,112.4	5,578.6	-	7,793.1
賬面淨值(附註(b))					
於2017年6月30日	2,182.8	9,113.7	6,042.5	13,468.8	30,807.8

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 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	22.8	339.9	617.0	–	979.7
(撥備撥回)/耗蝕	(213.4)	(353.9)	30.1	–	(537.2)
出售附屬公司	(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

附註：

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

(b) 於 2017 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 6,836.4 百萬港元(2016 年：5,758.8 百萬港元)。

18 土地使用權

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於年初	1,932.2	2,343.4
匯兌差額	(34.7)	(171.2)
土地使用權及發展中物業之間的轉撥	14.6	–
土地使用權及投資物業之間的轉撥	(132.2)	(54.6)
出售	(0.5)	–
出售附屬公司	–	(100.6)
攤銷	(64.4)	(84.8)
於年終	1,715.0	1,932.2

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2017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270.8百萬港元(2016年：269.0百萬港元)。

19 無形特許經營權

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
原值		
於年初	16,945.2	18,775.2
匯兌差額	(324.7)	(1,308.4)
添置	–	122.1
出售	(91.6)	(643.7)
於年終	16,528.9	16,945.2
累積攤銷及耗蝕		
於年初	4,038.8	3,977.4
匯兌差額	(92.4)	(382.3)
攤銷	802.2	819.7
出售	(61.6)	(376.0)
於年終	4,687.0	4,038.8
賬面淨值		
於年終	11,841.9	12,906.4

於2017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11,697.8百萬港元(2016年：12,695.6百萬港元)。

20 無形資產

	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	經營權及其他 百萬港元	總額 百萬港元
原值				
於 2016 年 7 月 1 日	2,579.4	–	636.3	3,215.7
匯兌差額	(30.1)	–	–	(30.1)
收購附屬公司	707.8	73.6	69.2	850.6
已撤銷金額	(34.2)	–	–	(34.2)
於 2017 年 6 月 30 日	3,222.9	73.6	705.5	4,002.0
累積攤銷及耗蝕				
於 2016 年 7 月 1 日	273.1	–	240.3	513.4
攤銷	–	3.9	46.7	50.6
耗蝕	14.2	–	–	14.2
於 2017 年 6 月 30 日	287.3	3.9	287.0	578.2
賬面淨值				
於 2017 年 6 月 30 日	2,935.6	69.7	418.5	3,423.8

	商譽 百萬港元	經營權及其他 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

20 無形資產(續)

商譽耗蝕測試

按營運分部分配商譽之概要如下：

	2017 年		
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	總額 百萬港元
物業發展	2.5	–	2.5
物業投資	–	257.6	257.6
服務及基建	1,211.9	–	1,211.9
酒店營運	–	9.2	9.2
百貨	–	1,046.7	1,046.7
其他	407.7	–	407.7
	1,622.1	1,313.5	2,935.6

	2016 年		
	香港 百萬港元	中國內地 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

商譽按經營業務所在國家及業務分部分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 12.4% (2016 年：12.7%)，亦反映有關分部之特定風險。

服務及基建分部的商譽中的 849.3 百萬港元 (2016 年：849.3 百萬港元) 可收回金額是根據公平值減出售成本而釐定。至於以使用價值計算法所釐定的商譽可收回金額則為 362.6 百萬港元 (2016 年：無)，其中，首五年的年增長率為 0–7.0% (2016 年：無) 及終端增長率為 2.0% (2016 年：無)，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 8.5% (2016 年：無)，亦反映有關分部之特定風險。

百貨分部的預算長期增長率為 5.0% (2016 年：5.0%)，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 12.4% (2016 年：12.7%)，亦反映有關分部之特定風險。

其他分部中的一個業務單位的首五年年增長率為 3.0%–5.5% (2016 年：無)，終端增長率為 3.0% (2016 年：無)，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 11.1% (2016 年：無)，亦反映有關分部之特定風險。

21 合營企業權益

	2017 年 百萬港元	2016 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	7,041.2	5,195.5
收購時產生之商譽	2.2	2.2
應收賬減撥備(附註(a))	2,892.4	2,843.2
	9,935.8	8,040.9
合作合營企業		
投資原值減撥備	5,228.8	6,638.1
佔收購後未分派業績	2,077.9	2,121.1
應收賬減撥備(附註(a))	6,207.7	5,321.7
	13,514.4	14,080.9
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	7,376.8	11,573.7
收購時產生之商譽	1,330.4	1,462.9
應收賬減撥備(附註(a))	17,160.0	15,194.6
	25,867.2	28,231.2
	49,317.4	50,353.0

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	661.2	1,944.3
浮動息率(附註(ii))	6,772.4	3,475.1
不計息	18,826.5	17,940.1
	26,260.1	23,359.5

(i) 計息年利率由 8.5% 至 10.0% (2016 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 (2016 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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
截至 6 月 30 日止年度		
本年度溢利	2,029.7	1,678.4
本年度其他全面收益	(307.0)	(1,310.1)
本年度全面收益總額	1,722.7	368.3

(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(c)。本集團於截至 2017 年 6 月 30 日止年度對其於合營企業的權益沒有出現耗蝕虧損 (2016 年：確認耗蝕虧損 177.6 百萬港元)。

(d) 主要合營企業之詳情列於附註 51。

22 聯營公司權益

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	4,118.5	5,107.2
海外上市股份	1,069.9	827.2
非上市股份	16,435.3	9,844.1
	21,623.7	15,778.5
商譽	721.7	735.7
應收賬減撥備(附註(a))	4,056.4	2,542.8
	26,401.8	19,057.0
上市股份市值(附註(b))	6,822.5	5,624.7

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	109.7	109.7
浮動息率(附註(ii))	1,600.0	1,562.3
不計息	2,346.7	870.8
	4,056.4	2,542.8

(i) 計息年利率為 8.0% (2016 年：8.0%)。

(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加 1.3% (2016 年：香港銀行同業拆息加 1.3%)。

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 6,822.5 百萬港元(2016 年：5,624.7 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(c)。本集團於截至 2017 年 6 月 30 日止年度對其聯營公司權益確認耗蝕虧損 204.0 百萬港元(2016 年：200.0 百萬港元)。

(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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
截至 6 月 30 日止年度		
本年度溢利	1,895.4	982.1
本年度其他全面虧損	(37.4)	(554.6)
本年度全面收益總額	1,858.0	427.5

(d) 主要聯營公司之詳情列於附註 52。

23 可供出售金融資產

	2017年 百萬港元	2016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(a))	3,113.7	2,607.2
非上市投資 — 永續證券，按公平值(附註(b))	—	5,309.4
上市股份，按市值		
香港	2,188.4	1,807.2
海外	130.3	111.1
債務證券		
非上市投資，按公平值(附註(a))	868.7	—
香港上市債券，按市值	239.8	244.3
	6,540.9	10,079.2
流動		
股本證券		
非上市股份及投資，按公平值(附註(a))	—	30.0
非上市投資 — 永續證券，按公平值(附註(b))	—	1,769.8
	—	1,799.8
	6,540.9	11,879.0

附註：

- (a) 非上市投資以公平值入賬。公平值由市場法及校準技術估計，或在外部估值師的協助下，參考市場可比較對象對其合理性進行評估。
- (b) 於年內，中國恒大集團(前稱「恒大地產集團有限公司」)(「恒大」)向本集團全數贖回 900.0 百萬美元(相等於 6,993.0 百萬港元)的 9% 永續證券。
- (c) 可供出售金融資產乃按以下貨幣列值：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
港元	3,969.8	3,581.8
美元	1,709.8	7,974.1
人民幣	795.8	162.6
韓圓	63.9	113.6
其他	1.6	46.9
	6,540.9	11,879.0

24 持至到期日投資

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	44.4	42.9

25 衍生金融工具

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非流動資產		
外匯掉期合約	9.8	41.9
其他	–	39.5
	9.8	81.4
流動資產		
外匯遠期合約	3.5	–
其他	58.8	19.3
	62.3	19.3
	72.1	100.7
流動負債		
外匯遠期合約，外匯及燃料價格掉期合約	(36.1)	(88.4)
其他	–	(97.6)
	(36.1)	(186.0)
非流動負債		
外匯及利率掉期合約	(631.3)	(794.0)
	(667.4)	(980.0)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2017年6月30日為18,385.5百萬港元(2016年：13,550.4百萬港元)。

26 持作發展物業

於2017年6月30日，本集團並無用作借貸抵押之持作發展物業(2016年：375.6百萬港元)。

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。

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
遞延稅項資產	740.9	684.9
遞延稅項負債	(9,327.2)	(8,453.2)
	(8,586.3)	(7,768.3)
於年初	(7,768.3)	(8,614.7)
匯兌差額	211.4	377.8
收購附屬公司	(587.4)	–
出售附屬公司	4.5	363.1
於出售無形特許經營權時撥回	–	33.8
轉至即期應付稅項	5.4	16.7
轉至非流動資產列為待售資產(附註35)	–	56.8
支銷綜合收益表(附註11)	(359.7)	(103.3)
(支銷)/計入儲備	(92.2)	101.5
於年終	(8,586.3)	(7,768.3)

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	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於年初	13.9	20.0	11.3	1.4	372.1	473.5	40.4	71.1	215.4	242.9	653.1	808.9
匯兌差額	(0.3)	(1.2)	3.7	-	(9.6)	(16.0)	-	-	(5.9)	(15.2)	(12.1)	(32.4)
收購附屬公司	-	-	-	-	0.5	-	-	-	-	-	0.5	-
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)
計入/(支銷)綜合收益表	0.4	(4.9)	0.5	9.9	98.0	(81.4)	10.9	(30.7)	(1.0)	(12.3)	108.8	(119.4)
於年終	14.0	13.9	15.5	11.3	461.0	372.1	51.3	40.4	208.5	215.4	750.3	653.1

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		無形特許經營權攤銷		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	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於年初	(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)
匯兌差額	25.6	20.6	18.4	96.2	22.5	105.5	35.1	139.9	111.6	46.7	10.3	1.3	223.5	410.2
收購附屬公司	(521.2)	-	-	-	(66.7)	-	-	-	-	-	-	-	(587.9)	-
出售附屬公司	-	(2.6)	-	124.9	4.5	177.9	-	-	-	62.9	-	-	4.5	363.1
於出售無形特許經營權時撥回	-	-	-	-	-	-	-	33.8	-	-	-	-	-	33.8
轉至與非流動資產列為待售資產	-	-	-	-	-	-	-	-	5.4	16.7	-	-	5.4	16.7
直接相關之負債	-	60.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.8
(支銷)/計入綜合收益表	(139.6)	(23.8)	(246.3)	(60.5)	57.8	215.6	104.4	85.9	(259.4)	(191.0)	14.6	(10.1)	(468.5)	16.1
(支銷)/計入儲備	-	-	(92.2)	(5.0)	-	-	-	-	-	-	-	106.5	(92.2)	101.5
於年終	(3,284.6)	(2,649.4)	(1,773.8)	(1,453.7)	(1,352.2)	(1,370.3)	(1,744.3)	(1,883.8)	(1,015.7)	(873.3)	(166.0)	(190.9)	(9,336.6)	(8,421.4)

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 16,052.7 百萬港元(2016年：17,079.4 百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除 4,392.1 百萬港元可抵扣稅項虧損(2016年：4,641.1 百萬港元)將於 2022 年(2016年：2021 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 2017 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 71 億港元(2016年：75 億港元)。

28 其他非流動資產

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
長期應收貸款及應收款(附註(a))	1,452.7	4,213.8
長期預付款及按金	1,159.9	1,396.3
	2,612.6	5,610.1

附註：

(a)

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應收按揭貸款(附註(i))	1,483.4	292.4
計入應收賬及預付款之一年內應收按揭貸款	(65.7)	(5.7)
其他貸款	-	23.7
其他應收款(附註(ii))	35.0	3,903.4
	1,452.7	4,213.8

(i) 應收按揭貸款以物業為抵押，及於財務報表結算日不超過30年(2016年：不超過30年)的期限按月分期付款，並參考銀行貸款利率釐定利息。

(ii) 於2016年6月30日，其他應收款主要乃3,853.4百萬港元為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，總合約代價為人民幣20,800.0百萬元(相等於約25,106.1百萬港元)。該應收款於該年度計入應收賬及預付款。

29 發展中物業

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成及供出售	30,256.7	19,166.7
預期於12個月內完成及供出售	18,273.3	31,588.3
	48,530.0	50,755.0

於2017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8,808.5百萬港元(2016年：13,459.0百萬港元)。

30 存貨

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
生產物料	27.3	28.9
製成品	728.8	636.8
	756.1	665.7

31 應收賬及預付款

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	3,161.9	3,205.2
應收客戶之承包工程款項(附註 34)	547.2	417.6
承包工程應收之保固金	1,246.8	1,115.8
支付土地收購款項及土地開發前期成本	1,066.4	3,027.6
訂金、預付款及其他應收賬(附註(f))	18,621.6	15,750.3
應收聯營公司(附註(g))	88.1	1,433.1
應收合營企業(附註(h))	3,132.4	531.5
	27,864.4	25,481.1

附註：

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

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
即期至 30 天	2,441.8	2,274.7
31 至 60 天	341.5	260.7
多於 60 天	378.6	669.8
	3,161.9	3,205.2

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 2017 年 6 月 30 日，貿易應收款 800.6 百萬港元(2016 年：646.8 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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
即期至 30 天	197.5	354.1
31 至 60 天	254.5	43.4
多於 60 天	348.6	249.3
	800.6	646.8

於 2017 年 6 月 30 日，貿易應收款 57.2 百萬港元(2016 年：64.4 百萬港元)已耗蝕。該等貿易應收款之賬齡分析如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
即期至 30 天	-	-
31 至 60 天	-	-
多於 60 天	57.2	64.4
	57.2	64.4

31 應收賬及預付款(續)

附註：(續)

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於年初	64.4	56.6
匯兌差額	(0.7)	(4.4)
增加撥備並於綜合收益表確認	12.9	31.7
收回金額	(1.1)	(2.6)
於年內撇銷	(18.3)	(8.1)
出售附屬公司	-	(8.8)
於年終	57.2	64.4

(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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
人民幣	13,493.5	14,572.1
港元	10,786.1	8,234.3
美元	3,378.3	2,067.1
其他	206.5	607.6
	27,864.4	25,481.1

(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) 於2017年6月30日，訂金、預付款及其他應收賬包括7,178.0百萬港元(2016年：6,822.4百萬港元)應收恒大出售附屬公司之代價應收款流動部份。

(g) 於2017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。

(h) 於2017年6月30日，除應收合營企業合共310.0百萬港元(2016年：310.0百萬港元)乃按年利率10%至倫敦銀行同業拆息價加12.2%(2016年：10.0%至倫敦銀行同業拆息價加12.2%)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

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	574.5	695.1
流動		
非上市股本證券，按公平值	0.1	0.1
	574.6	695.2
代表：		
持作買賣用途	0.1	0.1
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	574.5	695.1
	574.6	695.2

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
美元	481.3	616.4
人民幣	77.5	56.5
其他	15.8	22.3
	574.6	695.2

33 現金及銀行存款

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
銀行結餘及現金	32,115.5	30,129.1
銀行存款 — 無限制	34,870.5	24,836.0
	66,986.0	54,965.1
銀行存款 — 有限制	120.5	205.7
	67,106.5	55,170.8

銀行存款之實際年利率介乎 0.0083% 至 4.9% (2016 年：0.001% 至 4.3%)。此等存款之存放期由 3 至 365 日 (2016 年：4 至 366 日) 不等。

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
人民幣	26,333.3	28,892.9
美元	21,205.1	3,832.3
港元	19,174.6	22,111.7
其他	393.5	333.9
	67,106.5	55,170.8

有限制銀行存款中的 60.2 百萬港元 (2016 年：205.7 百萬港元) 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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應計成本加應佔利潤減可預見虧損	12,807.0	8,736.8
已收及應收按施工進度款項	(14,557.1)	(9,911.5)
	(1,750.1)	(1,174.7)
代表：		
應收客戶之承包工程款項總額(附註31)	547.2	417.6
應付客戶之承包工程款項總額(附註42)	(2,297.3)	(1,592.3)
	(1,750.1)	(1,174.7)

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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
投資物業	130.7	-
物業、機器及設備	-	116.7
列為待售的一家附屬公司資產(附註)	-	3,766.0
	130.7	3,882.7

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
列為待售的一家附屬公司負債(附註)	-	83.3
	-	83.3

附註：

於2016年6月20日，新創建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。

36 股本

	2017 年		2016 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	9,388.4	69,599.8	8,996.9	66,711.6
發行以股代息新股(附註)	402.4	3,426.0	391.0	2,884.6
行使購股權時發行新股	24.4	207.8	0.5	3.6
於年終	9,815.2	73,233.6	9,388.4	69,599.8

附註：

截至 2017 年 6 月 30 日止年度，本公司分別以每股 8.2061 港元及 9.2910 港元發行 288,766,086 及 113,692,871 新股，以支付 2016 年度末期及 2017 年度中期以股代息。

37 永續資本證券

截至 2017 年 6 月 30 日止年度，本公司一家全資附屬公司(「發行人」)發行美元 1,200.0 百萬 5.75% 永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為 9,212.3 百萬港元。

發行人發行的永續資本證券由本公司擔保。此等證券並無到期日，且分派可由發行人酌情遞延，而可遞延分派次數並無限制。有關永續資本證券可隨時清償。倘本公司選擇向其普通股股東宣派股息，發行人則須按認購協議界定之分派率向永續資本證券持有人作出分派。

38 非控權股東權益

於 2017 年 6 月 30 日，非控權股東權益總額為 25,401.5 百萬港元(2016 年：21,321.9 百萬港元)，其中 18,834.1 百萬港元(2016 年：17,579.7 百萬港元)為新創建的非控權股東權益。截至 2017 年 6 月 30 日止年度非控權股東應佔全面收益為 2,243.4 百萬港元(2016 年：1,633.2 百萬港元)，其中 1,974.3 百萬港元(2016 年：773.3 百萬港元)為新創建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。

新創建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 2017 年及 2016 年 6 月 30 日新創建之綜合財務狀況表摘要如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
非流動資產	55,001.3	51,660.4
流動資產	20,724.6	24,024.6
總資產	75,725.9	75,685.0
流動負債	(14,328.8)	(18,250.6)
非流動負債	(12,122.1)	(11,576.0)
淨資產	49,275.0	45,858.4
非控權股東權益	(217.9)	(239.5)
扣減非控權股東權益後的淨資產	49,057.1	45,618.9

38 非控權股東權益(續)

截至 2017 年及 2016 年 6 月 30 日止年度新創建之綜合全面收益表摘要如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
收入	31,385.0	29,497.8
除稅前溢利	6,330.4	5,594.4
稅項	(685.2)	(632.9)
本年度溢利	5,645.2	4,961.5
本年度其他全面收益	(330.2)	(2,854.3)
本年度全面收益總額	5,315.0	2,107.2
非控權股東權益	(8.6)	(18.7)
扣減非控權股東權益後的全面收益總額	5,306.4	2,088.5
已付非控權股東權益之股息	10.9	113.2

截至 2017 年及 2016 年 6 月 30 日止年度新創建之綜合現金流量表摘要如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
經營活動所得之現金淨額	2,958.3	3,593.5
投資活動所得／(所用)之現金淨額	2,403.6	(458.2)
融資活動所用之現金淨額	(7,742.5)	(4,158.0)
現金及現金等值項目之減少淨額	(2,380.6)	(1,022.7)
匯兌差額	(75.5)	(490.1)
於年初之現金及現金等值項目	8,892.9	10,405.7
於年末之現金及現金等值項目	6,436.8	8,892.9

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。

39 儲備

	物業重估儲備	投資重估儲備	普通儲備	僱員股份 報酬儲備	匯兌儲備	盈餘保留	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	百萬港元
於 2016 年 7 月 1 日	3,736.4	1,395.4	798.1	236.3	2,510.8	101,296.6	109,973.6
可供出售金融資產公平值變動	-	432.9	-	-	-	-	432.9
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	79.3	-	-	-	-	79.3
投資重估虧絀於可供出售金融資產 耗蝕時撥回綜合收益表	-	54.1	-	-	-	-	54.1
僱員股份報酬	-	-	-	53.3	-	-	53.3
購股權失效	-	-	-	(29.2)	-	29.2	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	(40.8)	(40.8)
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	-	-	(34.5)	-	(34.5)
被視為出售合營企業權益時撥回儲備	-	-	-	-	3.5	-	3.5
重新計量於一家合營企業的前期 持有權益時撥回儲備	-	-	29.6	-	(7.7)	-	21.9
註銷一家附屬公司時撥回儲備	-	-	-	-	(9.4)	-	(9.4)
出售合營企業權益及一家聯營公司 部份權益時撥回儲備	-	-	(13.2)	-	(69.6)	-	(82.8)
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	9.1	9.1
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	7,675.7	7,675.7
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	4.6	20.8	-	(202.6)	(4.5)	(181.7)
現金流量對沖	-	-	155.7	-	-	-	155.7
重新計量離職後福利責任	-	-	(0.7)	-	-	15.1	14.4
儲備轉撥	-	-	0.9	-	-	(0.9)	-
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	462.3	-	-	-	-	-	462.3
匯兌差額	-	-	-	-	(1,446.2)	-	(1,446.2)
2016 年已付末期股息	-	-	-	-	-	(2,912.3)	(2,912.3)
2017 年已付中期股息	-	-	-	-	-	(1,258.8)	(1,258.8)
發行永續資本證券的相關交易成本	-	-	-	-	-	(111.7)	(111.7)
於 2017 年 6 月 30 日	4,198.7	1,966.3	991.2	260.4	744.3	104,696.7	112,857.6

39 儲備(續)

	物業重估儲備	投資重估儲備	普通儲備	僱員股份 報酬儲備	匯兌儲備	盈餘保留	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	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)
投資重估虧蝕於一項可供出售金融 資產耗蝕時撥回綜合收益表	-	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)	13.9	-	(1,212.2)	(8.9)	(1,217.7)
現金流量對沖	-	-	(90.1)	-	-	-	(90.1)
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

附註：

本集團截至2017年6月30日止年度轉撥至非控股股東權益淨值的影響：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	7,145.2	2,853.8
股東權益和非控股股東權益之間的轉撥		
增購附屬公司權益	(40.8)	(1,228.0)
被視為出售附屬公司權益	9.1	(33.1)
轉撥至非控股股東權益，淨值	(31.7)	(1,261.1)
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	7,113.5	1,592.7

40 借貸

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	19,703.3	22,130.9
無抵押銀行貸款	73,594.4	62,580.7
其他有抵押貸款	2,873.6	2,374.3
其他無抵押貸款	1,264.4	1,625.7
固定利率債券及應付票據	41,959.7	41,989.8
非控權股東貸款(附註(b))	1,357.8	969.1
	140,753.2	131,670.5
長期借貸之即期部份	(14,857.9)	(16,828.1)
	125,895.3	114,842.4
短期借貸		
有抵押銀行貸款	—	49.4
無抵押銀行貸款	4,576.3	1,463.8
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控權股東貸款(附註(b))	1,785.4	1,743.4
	6,366.7	3,261.6
長期借貸之即期部份	14,857.9	16,828.1
	21,224.6	20,089.7
總借貸	147,119.9	134,932.1

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	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
1年內	15,721.4	14,152.6	5.0	344.2	3,712.8	3,849.5
第2年	15,260.9	10,739.5	—	—	—	3,709.8
第3至第5年	63,560.2	59,483.8	4,138.0	3,660.8	17,362.4	18,480.8
第5年後	3,331.5	1,848.9	—	—	20,884.5	15,949.7
	97,874.0	86,224.8	4,143.0	4,005.0	41,959.7	41,989.8

(b) 非控權股東貸款

除 558.9 百萬港元(2016年：504.8 百萬港元)，367.6 百萬港元(2016年：無)及 90.0 百萬港元(2016年：無)之借貸的年息分別為香港銀行同業拆息加 2.2%(2016年：香港銀行同業拆息加 2.2%)，4.75%(2016年：無)及 2.0%(2016年：無)外，餘下借貸皆不計息。所有非控權股東貸款都是無抵押的。無須在未來 12 個月償還的非控權股東貸款共有 1,357.8 百萬港元(2016年：969.1 百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

(c) 實際利率

	2017年				2016年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	1.9%	5.2%	2.2%	2.6%	2.1%	5.6%	2.1%	2.0%
固定利率債券及應付票據	5.3%	5.5%	5.4%	—	5.6%	5.5%	5.6%	—
非控權股東貸款	2.8%	4.8%	—	—	2.7%	—	—	—
其他有抵押貸款	—	6.5%	—	—	—	6.5%	—	—
其他無抵押貸款	3.0%	6.3%	—	—	3.0%	7.2%	—	—

(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 44,610.9 百萬港元(2016年：44,172.4 百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

40 借貸(續)

附註：(續)

(e) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
港元	99,788.5	84,170.8
美元	28,148.1	30,528.0
人民幣	19,048.6	20,106.6
其他	134.7	126.7
	147,119.9	134,932.1

(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 百萬港元	其他貸款 百萬港元	非控權 股東貸款 百萬港元	固定利率 債券及應付票據 百萬港元	總額 百萬港元
2017年					
5年內	97,874.0	4,143.0	1,016.5	21,211.2	124,244.7
第5年後	-	-	-	20,748.5	20,748.5
	97,874.0	4,143.0	1,016.5	41,959.7	144,993.2
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

41 其他非流動負債

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
遞延收入	180.4	14.8
長期服務金撥備	30.8	38.8
長期應付賬項	546.2	547.6
	757.4	601.2

42 應付賬及應付費用

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	8,693.9	7,980.1
應付客戶之承包工程款項(附註 34)	2,297.3	1,592.3
出售物業預收訂金	15,175.4	9,828.7
應付合營企業(附註(b))	1,369.7	1,897.7
應付聯營公司(附註(b))	2,334.2	180.3
其他應付賬及應付費用	20,864.7	16,711.8
	50,735.2	38,190.9

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
即期至 30 天	6,098.0	5,496.4
31 至 60 天	875.7	894.3
多於 60 天	1,720.2	1,589.4
	8,693.9	7,980.1

(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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
人民幣	27,447.1	19,964.6
港元	22,303.1	17,254.1
美元	519.0	556.5
澳門幣	199.6	273.7
其他	266.4	142.0
	50,735.2	38,190.9

43 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：

- 按公平值透過損益列賬金融資產及於資產中的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；
- 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；
- 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；
- 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
- 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。於負債中的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。

44 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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,235.3	1,166.5
投資物業	3,530.4	6,741.7
聯營公司	–	437.7
合營企業	1,689.5	1,934.9
其他投資	1,153.1	1,200.5
	7,608.3	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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
已簽約但未撥備	3,789.5	708.3

(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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	918.4	873.5
第2至第5年	3,241.1	3,056.3
第5年後	3,028.0	3,480.8
	7,187.5	7,410.6

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17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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
1年內	1,953.5	1,742.5
第2至第5年	2,789.2	2,729.2
第5年後	614.2	567.9
	5,356.9	5,039.6

本集團之營運租約年期介乎於1至17年。

45 財務擔保及或然負債

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	3,015.9	2,428.4
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	3,994.1	4,421.8
聯營公司	1,938.2	1,340.9
其他	-	18.0
	8,948.2	8,209.1

46 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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
營業溢利	11,751.3	16,583.3
折舊	1,035.3	979.7
攤銷	917.2	949.5
投資物業公平值變動	(1,363.8)	(307.3)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	(124.8)	(210.4)
物業、機器及設備撥備撥回	-	(567.3)
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)
被視為出售合營企業權益收益	(546.9)	-
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虧損	34.3	-
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	(374.2)	40.5
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	236.7	154.0
出售淨(溢利)/虧損		
聯營公司	(74.2)	(3.0)
可供出售金融資產	(110.2)	(413.3)
按公平值透過損益列賬金融資產	(69.2)	(9.8)
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	(167.8)	(207.2)
合營企業	(133.7)	(53.0)
非流動資產列為待售資產	(244.2)	(784.9)
永續證券	116.4	-
附屬公司	127.2	(6,965.4)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	139.2	692.4
無形資產	48.4	-
應收貸款及其他應收賬	231.3	7.4
物業、機器及設備	49.8	30.1
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	(528.8)	(855.5)
購股權開支	56.6	124.8
外幣兌換虧損淨額	433.3	1,894.0
營運資本變動前之營業溢利	11,439.2	11,020.4
存貨(增加)/減少	(4.2)	42.6
持作發展/發展中物業及待售物業增加	(14,282.3)	(3,346.9)
應收賬及預付款(增加)/減少	(1,753.2)	323.3
應付賬及應付費用增加	13,032.9	4,325.2
經營業務所得現金淨額	8,432.4	12,364.6

46 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	1,800.9	–
物業、機器及設備	4,167.7	39.0
無形資產，除商譽外	142.8	–
遞延稅項資產	0.5	–
待售物業	70.7	–
可供出售金融資產	7.3	–
存貨	86.2	0.8
應收賬及預付款	575.6	9.9
現金及銀行存款	699.0	1.3
應付賬及應付費用	(787.8)	(18.4)
即期應付稅項	(85.6)	(0.1)
遞延稅項負債	(587.9)	–
其他非流動負債	(57.6)	–
借貸	(589.3)	–
非控權股東權益	–	(2.1)
資產淨值	5,442.5	30.4
本集團於一家合營企業原持有之權益	(3,751.8)	(54.5)
本集團於一家聯營公司原持有之權益	–	15.0
	1,690.7	(9.1)
收購產生之商譽	707.8	2.5
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	(374.2)	40.5
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)
匯兌差額	–	(0.2)
代價	2,024.3	15.5

(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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
現金代價	(2,024.3)	(15.5)
應付現金代價	155.8	–
購入之現金及現金等值項目	699.0	1.3
	(1,169.5)	(14.2)

46 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
出售資產淨值		
物業、機器及設備	–	1,732.0
投資物業	297.1	2,762.8
土地使用權	–	100.6
持作發展物業	40.4	10,108.6
發展中物業	717.0	5,004.2
待售物業	8.0	1,296.1
合營企業權益	–	1,092.7
應收賬及預付款	211.2	823.7
現金及銀行存款	206.6	1,466.5
應付賬及應付費用	(882.1)	(4,506.2)
即期應付稅項	(6.5)	(94.0)
借貸	(11.3)	(1,531.9)
遞延稅項負債	(4.5)	(363.1)
非控股股東權益	–	(236.5)
資產淨值	575.9	17,655.5
本集團於一家合營企業之保留權益	–	(287.9)
出售時撥回儲備	(35.4)	(980.3)
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
出售附屬公司之淨(虧損)/收益	(127.2)	6,965.4
代價	413.3	23,392.7

(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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
現金代價	413.3	23,392.7
應收現金代價(附註)	–	(10,387.6)
就去年出售附屬公司收取之現金代價	5,640.8	–
售出之現金及現金等值項目	(206.6)	(1,466.5)
	5,847.5	11,538.6

附註：

應收現金代價主要乃應收恒大出售附屬公司之代價(附註31(f))。

47 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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
合營企業		
提供建築工程服務(附註(a))	1,129.9	1,199.6
利息收入(附註(b))	177.0	85.1
租金支出(附註(c))	237.3	246.0
管理服務費收入(附註(d))	97.3	87.9
關聯公司(附註(k))		
提供建築工程服務(附註(a))	24.6	33.9
租金收入(附註(c))	144.9	145.2
專權佣金(附註(e))	67.4	76.1
管理服務費收入(附註(d))	–	221.1
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	22.3	110.9
購買貨品(附註(g))	6.3	10.9
工程及機械服務(附註(h))	1,300.6	1,768.6
管理費支出(附註(i))	58.9	52.4
應付賬(附註(j))	2.3	4.3

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有限公司(「周大福珠寶」)及其附屬公司(統稱「周大福珠寶集團」)所訂立的專權協議計算。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及其附屬公司(統稱「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鋪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 42 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。

47 與有關連人士之交易(續)

附註(續)：

- (n) 進一步收購新創建交通已於附註 8(b) 披露。
- (o) 於 2016 年 10 月 19 日，Natal Global Limited (「Natal Global」，新創建的一家間接全資附屬公司)、Zion Sky Holdings Limited (「Zion Sky」，周大福的一間直接全資附屬公司)、Investec Bank plc (「Investec」) 及 GAL Partnership L.P. (「GAL」) 訂立股份購買協議，據此，Natal Global 及 Zion Sky 各自同意購買 (i) Investec 持有的全部 Goshawk 優先股的 50.0% (佔 Goshawk (本集團當時的聯營公司) 全部已發行股本約 4.85%) 及 Investec 向 Goshawk 墊付的股東貸款的 50.0%；及 (ii) GAL 持有的全部 Goshawk 優先股的 50.0% (佔 Goshawk 全部已發行股本約 5.15%) 及 GAL 向 Goshawk 墊付的股東貸款的 50.0%，總代價分別約為 788.0 百萬港元。

於 2016 年 10 月 19 日，Pure Cosmos Limited (「Pure Cosmos」，新創建的一家間接全資附屬公司)、Zion Sky 及 Investec 訂立股份購買協議，據此，Pure Cosmos 及 Zion Sky 各自同意購買 Investec 持有的全部 Manco 普通股的 50.0% (佔 Manco 全部已發行股本的 10.0%)，代價分別約為 101.0 百萬港元。

上述收購事項於 2016 年 10 月 24 日完成。於完成時，Natal Global 持有 Goshawk 及 Manco 50.0% 的股權，兩者均以本集團的合營企業入賬。

- (p) 於 2016 年 12 月 15 日，周大福、Healthcare Ventures Holdings Limited (「Healthcare Ventures」，周大福的一家直接全資附屬公司)、NWS Service、Dynamic Ally Limited (「Dynamic Ally」，新創建的一家間接全資附屬公司) 及醫療資產管理有限公司 (「醫療資產管理」) 訂立合營企業協議以規管 Healthcare Ventures 及 Dynamic Ally 對於管理醫療資產管理各自的權利及責任。醫療資產管理的全部已發行股本由 Healthcare Ventures 及 Dynamic Ally 各自擁有 50.0%。

根據合營企業協議，Healthcare Ventures 及 Dynamic Ally 各自對醫療資產管理的初步資本承擔總額為 70.0 百萬港元。本集團於醫療資產管理的投資被列作其合營企業入賬。

- (q) 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 30.0% 及周大福持有 70.0% 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 4,835.9 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。
- (r) 於 2016 年 10 月 5 日，Catchy Investments Limited (「Catchy」，本公司的一家全資附屬公司) 與 Fortunate House Limited (「Fortunate House」，豐盛機電的一家全資附屬公司) 訂立一份協議 (「Optimum Result 協議」)，據此，Catchy 同意出售及轉讓，而 Fortunate House 同意購入及承讓 Optimum Result Holdings Limited (「Optimum Result」) 全部已發行股本及於 Optimum Result 協議的完成 (「完成」) 日期 Optimum Result 結欠 Catchy 的無抵押免息股東貸款全部金額，總現金代價為 285.0 百萬港元 (可作調整)。Optimum Result 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 17 樓的物業。完成已於 2017 年 1 月 9 日發生，而此後 Optimum Result 及其附屬公司不再為本公司的附屬公司。代價經參考 Optimum Result 於完成日期的未經審核綜合有形資產淨值調整至約 280.9 百萬港元。

48 比較數字

若干比較數字已作重新分類以配合本年度的呈列。

49 公司財務狀況表

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
資產		
非流動資產		
投資物業	130.0	107.0
物業、機器及設備	9.5	13.0
附屬公司權益	48,567.9	46,819.7
合營企業權益	1,087.5	1,031.6
聯營公司權益	7.4	18.2
可供出售金融資產	3.4	3.5
遞延稅項資產	55.4	55.4
	49,861.1	48,048.4
流動資產		
待售物業	1,110.0	1,229.3
應收賬及預付款	214.9	180.2
應收附屬公司賬	82,500.1	80,970.0
現金及銀行存款	1,730.4	295.2
	85,555.4	82,674.7
總資產	135,416.5	130,723.1
權益		
股本	73,233.6	69,599.8
儲備(附註)	23,335.8	21,502.9
總權益	96,569.4	91,102.7
負債		
流動負債		
應付賬及應付費用	369.5	335.1
應付附屬公司賬	38,477.6	39,285.3
總負債	38,847.1	39,620.4
總權益及負債	135,416.5	130,723.1

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

49 公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	投資重估儲備	僱員股份 報酬儲備	盈餘保留	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於 2016 年 7 月 1 日	(6.7)	165.3	21,344.3	21,502.9
僱員股份報酬	-	48.1	-	48.1
購股權失效	-	(29.2)	29.2	-
可供出售金融資產公平值變動	(0.1)	-	-	(0.1)
本年度溢利	-	-	5,956.0	5,956.0
2016 年已派末期股息	-	-	(2,912.3)	(2,912.3)
2017 年已派中期股息	-	-	(1,258.8)	(1,258.8)
於 2017 年 6 月 30 日	(6.8)	184.2	23,158.4	23,335.8

	投資重估儲備	僱員股份 報酬儲備	盈餘保留	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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

50 主要附屬公司

於 2017 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
康瑋有限公司	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	100	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
薈富有限公司	1	1	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	100,000	1,000,000	75	物業投資
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
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
	160,000 ¹	16,000,000	61	解決方案
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
嘉勝發展有限公司	1	1	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

50 主要附屬公司(續)

於2017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)				
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 (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 Cultural & Creation Company Limited	1	1	100	文化消閒
K11 Sales & E-Commerce Company Limited	1	1	100	零售及企業銷售
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	100	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
珽基有限公司	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	4	100	控股投資
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	999,900	99,990,000	61	控股投資
	100 ¹	10,000	81	
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	510,795,731	100	控股投資

50 主要附屬公司(續)

於2017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)				
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
新世界項目策劃管理諮詢(中國)有限公司	1	1	100	項目管理
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
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
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
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	100	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
寶利城有限公司	2	20	61	物業投資、經營、
	100,000 ¹	1,000,000	61	市場推廣、宣傳及管理 會展中心
寶偉有限公司	10	10	92	物業發展
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
商吉國際有限公司	10,000	10,000	51	控股投資
商順國際有限公司	10,000	10,000	51	控股投資
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
尚域有限公司	1	1	100	物業投資
庶榮發展有限公司	10,000	10,000	100	物業投資

50 主要附屬公司(續)

於2017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(續)</i>				
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	299,999,998	299,999,998	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
	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	100	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

50 主要附屬公司(續)

於2017年6月30日

	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 ^W	72	百貨經營
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000 美元 ^W	100	物業投資及發展
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000 人民幣 ^F	75	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000 美元 ^W	100	物業投資
北京新世界利瑩百貨有限公司	18,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
北京新世界千姿百貨有限公司	60,000,000 港元 ^W	72	百貨經營
北京新世界彩旋百貨有限公司	25,000,000 人民幣 ^W	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 ^W	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 ^F	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 ^W	72	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
超明(重慶)投資有限公司	78,000,000 美元 ^W	61	控股投資
成都新世界滙美百貨有限公司	70,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000 人民幣 ^F	88	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	197,324,700 美元 ^W	100	物業投資及發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600 美元 ^C	85	經營哥爾夫球會所
佛山鄉村房地產開發有限公司	1,182,443,660 人民幣 ^W	85	物業發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	1,364,500,500 人民幣 ^W	85	物業發展
廣東新川有限公司	714,853,600 人民幣 ^W	61	控股投資
廣州芳村一新世界房地產發展有限公司	330,000,000 人民幣 ^C	100	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000 美元 ^C	100	物業發展
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000 港元 ^W	100	物業投資
廣州新世界物業發展有限公司	220,000,000 港元 ^W	100	物業投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000 人民幣 ^C	100	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000 人民幣 ^C	100	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	350,000,000 港元 ^W	100	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000 港元 ^C	90	物業投資及發展
廣州新沛企業管理有限公司	50,000,000 人民幣 ^W	100	控股投資
廣州新沛投資有限公司	200,000,000 人民幣 ^W	100	控股投資
廣州市耀策企業管理諮詢有限公司	10,000,000 人民幣 ^W	100	控股投資
廣州億柏房地產開發有限公司	392,500,000 人民幣 ^W	100	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000 美元 ^W	100	物業發展
杭州國益路橋經營管理有限公司	320,590,000 美元 ^F	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 ^W	72	百貨經營
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000 人民幣 ^W	100	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	255,724,318 人民幣 ^W	100	物業發展

50 主要附屬公司(續)

於2017年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
湖南成功新世紀投資有限公司	980,000,000 人民幣 ^E	95	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000 美元 ^W	100	物業發展
K拾壹商務服務(武漢)有限公司	500,000 人民幣 ^W	100	商務服務
新雅圖園商務諮詢(北京)有限公司	8,000,000 人民幣 ^W	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	16,000,000 人民幣 ^W	100	商務諮詢
廊坊新世界房地產開發有限公司	145,300,000 美元 ^W	100	物業發展
廊坊新中房地產開發有限公司	98,200,000 美元 ^W	100	物業發展
蘭州新世界匯美百貨有限公司	30,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
南京新中置業有限公司	45,339,518 美元 ^W	100	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000 美元 ^W	100	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 ^W	100	物業發展
新世界(中國)投資有限公司	130,000,000 美元 ^W	100	控股投資
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000 美元 ^W	100	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000 人民幣 ^W	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 ^W	72	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	128,500,000 美元 ^W	100	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	219,500,000 美元 ^W	100	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 ^W	100	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 ^W	100	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 ^W	100	投資顧問
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000 美元 ^W	72	控股投資及提供諮詢服務
峻領德高商業發展(上海)有限公司	40,000,000 美元 ^W	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 ^W	72	時裝零售及貿易
商吉置業(深圳)有限公司	50,000,000 人民幣 ^W	51	物業發展
商順置業(深圳)有限公司	40,000,000 人民幣 ^W	51	物業發展
上海新視藝貿易有限公司	2,000,000 人民幣 ^W	100	藝術衍生品經營
上海志品貿易有限公司	7,150,000 美元 ^W	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 ^W	72	百貨經營
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000 人民幣 ^W	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 ^W	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 ^W	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 ^W	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 ^W	72	百貨經營
上海匯姿百貨有限公司	5,000,000 人民幣 ^W	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 ^W	72	百貨經營

50 主要附屬公司(續)

於2017年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
上海優態度餐飲管理有限公司	16,000,000 人民幣 ^W	72	餐飲
上海華美達廣場有限公司	42,000,000 美元 ^W	100	物業投資及酒店經營
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000 美元 ^W	100	物業投資
山西新達公路有限公司	49,000,000 人民幣 ^C	37 ^a	經營收費公路
山西新黃公路有限公司	56,000,000 人民幣 ^C	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 ^W	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 ^W	100	物業發展
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000 人民幣 ^W	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 ^C	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 ^W	100	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000 港元 ^W	100	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	162,000,000 美元 ^W	100	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000 美元 ^W	72	百貨經營
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000 美元 ^W	100	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 ^W	72	百貨經營
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000 美元 ^W	100	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000 美元 ^W	100	物業投資
武漢新世界彩旋百貨有限公司	75,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000 美元 ^W	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 ^W	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 ^W	72	百貨經營
武漢新漢發展有限公司	16,000,000 美元 ^C	100	物業發展
梧州新梧公路有限公司	72,000,000 人民幣 ^C	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 ^W	61	管理諮詢
西安新世界百貨有限公司	40,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
鹽城新世界百貨有限公司	95,000,000 港元 ^W	72	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	16,500,000 美元 ^W	100	物業發展
鄭州新世界百貨有限公司	50,000,000 人民幣 ^W	72	百貨經營

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

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

^a 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

^W 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

^E 按中國法律註冊之中外合資合營企業

^C 按中國法律註冊之中外合作合營企業

50 主要附屬公司(續)

於2017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		
在百慕達註冊成立及在香港經營				
新創建集團有限公司	3,888,292,088	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	100	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	100	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1 美元	100	控股投資
長誠企業有限公司	1	1 美元	51	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	100	控股投資
Fotland Limited	1	1 美元	100	控股投資
高立企業有限公司	1	1 美元	51	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	100	控股投資
Gravy Train Investments Limited	1	1 美元	61	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
K11 Investment Company Limited	1	1 美元	100	控股投資
奇盛投資有限公司	1,000	1 美元	100	控股投資
建領企業有限公司	1	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	100	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	100	融資
新世界項目策劃管理諮詢 (英屬維爾京群島)有限公司	1	1 美元	100	控股投資
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	-	
	6,797 ^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 Water Limited	1	1 美元	61	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1 美元	100	控股投資
Pure Cosmos Limited	1	1 美元	61	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1 美元	100	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

50 主要附屬公司(續)

於2017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>				
栢寧永保有限公司	1	1 美元	100	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	100	融資
俊景實業有限公司	1	1 美元	100	控股投資
Total Partner Holdings Limited	1	1 美元	100	控股投資
勝聯投資有限公司	100	1 美元	51	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1 美元	100	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1 美元	100	控股投資
耀華投資有限公司	1	1 美元	100	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>				
Bellwood Group Limited	100	1 美元	61	控股投資
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
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
Noonday Limited	100	1 美元	61	控股投資
NWD Finance (BVI) Limited	1	1 美元	100	債券發行人
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 Infrastructure Roads Limited	1	1 美元	61	控股投資
新創建港口管理有限公司	2	1 美元	61	控股投資
新創建交通服務有限公司	500,000,016	1 港元	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
South Scarlet Limited	1	1 美元	100	酒店經營
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

51 主要合營企業

於 2017 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			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
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
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
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			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
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
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 ^{⊙s}	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			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
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

^s 本集團透過其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 主要合營企業(續)

於2017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
Calpella Limited	2	20	50	物業投資
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
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
醫療資產管理有限公司	2	2	31	醫療
Hotelier Finance Limited	1	1	50	融資
Loyalton Limited	2	20	50	物業投資
新世界海景酒店有限公司	1,001	109,109,750	50	酒店經營
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

51 主要合營企業(續)

於 2017 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</i>				
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
Landso 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 ^{&}	控股投資
<i>在荷蘭註冊成立及經營</i>				
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
<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	31	商務飛機租賃
Goshawk Management Holdings (Cayman) Limited	100	1 美元	31	商務飛機租賃管理
[#]	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			
^{***}	優先股			
^{&}	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			

52 主要聯營公司

於 2017 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	24	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	—	
天得發展有限公司	10	10	30	控股投資
<i>在香港註冊成立及在香港、澳門及中國 內地經營</i>				
SUEZ NWS Limited (前稱中法控股(香港)有限公司)	20,256,429	5,134,005,207	26	控股投資及經營食水、污水 及廢物管理業務

52 主要聯營公司(續)

於 2017 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				
VMS Private Investment Partners II Limited	2,500 [*] 2,466 ^{**}	0.01 美元 0.01 美元	– 61 ^{^^}	證券投資
在英屬處女群島註冊成立及在香港經營				
VMS Private Investment Partners III Limited	1,500 [*] 2,070 ^{**}	0.01 美元 0.01 美元	– 61 ^{^^}	證券投資
在百慕達註冊成立及在香港經營				
惠記集團有限公司	793,124,034	0.1 港元	17	建築
在開曼群島註冊成立及在香港和中國內地經營				
UMP Healthcare China Limited	100	0.01 美元	12	醫療
在塞浦路斯註冊成立及在南非經營				
Tharisa plc	256,981,571	0.001 美元	10 [^]	鉑族金屬及鉻的開採、加工及貿易

52 主要聯營公司(續)

於2017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	24	經營加油站
深圳市太子灣樂灣置業有限公司	2,089,052,550 人民幣	49	物業發展
深圳市太子灣商鼎置業有限公司	1,977,909,020 人民幣	49	物業發展
深圳天得房地產開發有限公司	4,400,000,000 人民幣	30	物業發展
天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司	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 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
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	1 人民幣	—	營運國際機場
	內資股			
	1,879,364,000	1 人民幣	15 [^]	
	H股			

[#] 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

[^] 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

^{^^} 本公司董事認為，本集團透過於掌管日常財務、營運投資決策的投資委員會的代表對該等公司擁有重大影響力

五年財務概要

截至2017年6月30日止年度

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入	56,628.8	59,570.0	55,245.0	56,501.1	46,779.9
營業溢利	11,751.3	16,583.3	27,970.9	16,823.1	19,286.7
財務費用淨額	(446.1)	(536.7)	(491.7)	(843.6)	(695.2)
應佔合營企業及聯營公司業績	3,925.1	2,660.5	3,657.3	3,096.5	4,719.7
除稅前溢利	15,230.3	18,707.1	31,136.5	19,076.0	23,311.2
稅項	(4,755.6)	(6,423.7)	(4,264.4)	(5,738.2)	(4,794.8)
本年度溢利	10,474.7	12,283.4	26,872.1	13,337.8	18,516.4
永續資本證券持有人	(395.9)	–	–	–	–
非控權股東權益	(2,403.1)	(3,617.1)	(7,760.1)	(3,612.4)	(4,367.7)
本公司股東應佔溢利	7,675.7	8,666.3	19,112.0	9,725.4	14,148.7
每股股息(港元)					
中期	0.13	0.13	0.12	0.12	0.12
末期	0.33	0.31	0.30	0.30	0.30
全年	0.46	0.44	0.42	0.42	0.42
每股盈利(港元)					(經調整)
基本	0.80	0.95	2.17	1.37	2.14
攤薄	0.80	0.95	2.17	1.37	2.10

綜合財務狀況表

於6月30日

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013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	150,125.1	125,308.1	129,250.0	113,634.5	105,762.3
無形資產	3,423.8	2,702.3	2,864.1	4,662.5	4,139.3
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	104,526.4	105,160.5	104,068.9	95,739.3	96,148.5
流動資產	178,981.0	158,937.7	161,747.7	155,191.1	126,139.0
總資產	437,056.3	392,108.6	397,930.7	369,227.4	332,189.1
權益					
股本	73,233.6	69,599.8	66,711.6	63,761.3	6,311.6
儲備	112,857.6	109,973.6	112,207.0	96,047.0	132,819.0
股東權益	186,091.2	179,573.4	178,918.6	159,808.3	139,130.6
永續資本證券	9,451.8	—	—	—	—
非控股股東權益	25,401.5	21,321.9	43,439.4	40,468.2	38,614.4
總權益	220,944.5	200,895.3	222,358.0	200,276.5	177,745.0
流動負債	79,500.6	66,522.5	81,003.1	70,070.5	65,146.8
非流動負債	136,611.2	124,690.8	94,569.6	98,880.4	89,297.3
總權益及負債	437,056.3	392,108.6	397,930.7	369,227.4	332,189.1

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. 本集團的項目主要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、經濟及法律的環境變化、以及政府的政策及法例轉變。本集團亦受消費者信心、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，亦可能影響市場對物業的需求。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發展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. 香港及中國內地地產市場近年因政府政策及香港、中國內地與全球經濟趨勢而出現波動。日後倘香港、中國內地與全球經濟下滑或出現金融動盪，或政府就現有樓市政策再實施進一步冷卻措施或放大該範圍、應用及稅率等，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物業發展進度及物業銷售時間等因素而波動。物業銷售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。物業銷售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. 倘本集團沒有支付地價或未有根據土地出讓文件的條款發展物業，本集團可能須支付罰款或會遭受懲罰。倘土地被收回，本集團將不能在沒收的土地上繼續進行物業發展，亦不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至收回日期所產生的發展成本及其他成本。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙發展商日後參與土地投標的機會。
5. 香港及中國內地地產行業受各自的政府規管。一般而言，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。其中，發展商須於物業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發展商及項目是否符合有關當局所訂立的若干條件而定，並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。
6. 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，或就物業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)

7. 本集團在香港部份發展用地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。此外，本集團土地儲備的增加亦受於香港、中國內地及其他海外市場購買土地可能須遵從不同的監管要求或限制，以及土地供需狀況及價格水平所影響。
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，但有關措施未必有效，因此將某一個財務年度不同期間的營運業績作比較未必具意義，不應作為評估本集團表現的指標依據。
9. 本集團物業價值及租金價值受不同因素所影響。物業價值及租金水平受外圍經濟及市場狀況，包括但不限於當地經濟狀況、整體供求波動、消費行為改變、股票市場表現及金融動盪影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應量過剩造成競爭而較常出現調整。本集團持作出租用途的物業或需定期裝修、維修及再出租、現有租約約滿後有可能無法續租或重新出租樓面。一般而言，物業投資屬非流動資產，因而或會限制本集團及時出售物業套現之能力。
10. 本集團經營投資物業及酒店涉及大量固定成本，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。當物業租賃及酒店業出現下滑時，或保養及維修次數大幅增加，該等成本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。
11. 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村民工工資，本集團預期勞動力成本將於可見未來可能繼續增加。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，本集團越來越難為地產發展項目及投資物業覓得足夠技術勞工以致阻礙地產發展業務。建築材料及勞動力成本上升將促使承建商提高其對本集團新物業發展項目的作價。此外，本集團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. 可能導致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溢利。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（例如出售物業發展所得收入、投資物業的租金收入以及酒店的收入）改變；
 - II. 新營運商加入市場及現有競爭對手的價格競爭加劇；
 - III. 政府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的款項。部份未償還港元計值的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。中國內地方面，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。在綜合收益表中確認投資物業公平值的變動，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運及現金流表現。假如本集團經營所在地區的地產市場放緩，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在中國繳納土地增值稅。按照中國的相關稅務法規及法律，在未有達到土地增值稅清算條件前，本集團就應繳納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)本身可作為稅前扣除項目金額(須待有關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)的估計而計算。與此同時，本集團按相關規定向中國稅務機關預付該等撥備的一部份。本集團無法保證有關中國稅務機關會否同意本集團計算土地增值稅的金額。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不利影響。由於本集團無法確定中國稅務機關會否對於在土地增值稅出台前已售出的物業進行追收土地增值稅，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外幣的匯率持續波動，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. 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；
 - VII. 本集團履行與本集團債務有關的義務更加困難；及
 - VIII. 令本集團借貸成本有所增加。
9. 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。於發展物業及物業建築時，本集團所存在的融資風險亦包括未必能按優惠條款獲取融資及未必能獲得長期融資。業務發展將會受到一定的負面影響。
10. 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。
11. 香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈若干新訂準則、修訂及詮釋須於2017年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，包括香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。根據香港財務報告準則第15號，當透過轉移物業予客戶以完成履約責任時，方可確認出售物業收入。當客戶取得物業的控制權時，物業亦隨之轉移。視乎合約條款和相關法律，物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。本集團預期出售物業的收入確認時間可能會出現改變。根據香港財務報告準則第16號，其提出有關租賃的會計處理的一項新條文，當本集團為承租人時，絕大部份租賃均應確認為資產(為使用權)及金融負債(為付款責任)。就對綜合全面收益表的財務表現影響而言，使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支將獲確認，而租金開支將不獲確認。使用權資產的直線折舊開支及應用於租賃負債的實際利率法的組合，將導致於租約初期在綜合收益表的總開支較高，但於租約後期的開支逐漸減少。

C. 其他風險

1. 本集團經營所在的地區爆發任何傳染病，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。
3. 香港及中國內地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。物業或會因火災或其他原因導致損毀，本集團可能面對與公共法律責任索償有關的潛在風險，亦有可能因保險賠償額未能全數補足有關損失而影響其財務狀況或營運業績。
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。
8. 為平衡及減少與物業發展週期有關或一般潛在風險，本集團致力優化旗下業務組合及提出創新策略，但本集團並不能保證所有持份者均認同本集團之策略及可能開拓之新業務。
9. 於物業發展過程中有可能出現的反對或示威、延誤交收住宅單位及質素問題均可能會影響本集團形象。

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。
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準。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。

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)

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。條件符合的普通標準住宅倘增值額不超過可扣除項目(見有關稅法所界定)總額的20%，物業銷售可予相關豁免。發展項目全部竣工結算前轉讓房地產取得的收入或發展項目未達到土地增值稅清算條件時，新世界中國地產須根據當地中國地方稅務局的規定預徵土地增值稅。
9. 中國政府從2016年5月1日開始，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(「營改增」)試點建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。其中提供不動產租賃服務、銷售不動產及轉讓土地使用權，增值稅稅率為11%(增值稅的相關法規規定符合條件的納稅人，適用增值稅稅率5%)。營改增後，新世界中國地產對於現金流、費用支出及收入或會產生影響。
10. 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。
11. 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，惟須遵守若干程式要求。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。
12. 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鉤。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. 宏觀經濟增長放緩，2016年國內生產總值同比增長6.7%，為26年來最低。這意味著中國經濟邁入了增長放緩轉而尋求穩定增長的「新常態」，由於中國零售市場已經相對成熟，未來幾年甚至上十年增速也將會進入個位數階段。
2. 消費者需求複雜化，目前中國零售市場主力消費階層年輕化，佔據中國近1/3人口數量的80、90後一代，正成為中國消費的主力軍，他們的特點是敢於冒險、喜歡消費，更喜歡場景、喜歡體驗，在消費需求的表現就是強調個性、重視體驗。消費市場的複雜化一方面對零售商的招商、營運、創新方面形成挑戰，另一方面也促使零售商投入更多成本以滿足顧客體驗需求。

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)

3. 中國整體零售物業市場新增供應量預計將進一步放大，同質化競爭加劇，2017年市場將迎來800萬平方米左右的新入市項目。其中，北、上、廣、深四大一線城市佔供應總量的29%左右，其餘二線城市約佔71%。二線城市中，未來三年，中西部四城(成都、重慶、武漢、長沙)將面對持續大量新增供應的考驗。
4. 「高成本時代」悄然到來，第一，中國人口紅利已消失，未來勞動力成本將明顯提高。第二，近兩年房價的大幅上漲帶來的直接結果就是租金成本再次提升。第三，中國經過30年高增長使我們所賴以維繫經濟增長的廉價原材料、能源幾乎消耗殆盡。原材料成本的提高，將直接影響百貨能耗等方面的支出。第四、隨著政府對社會保障和環境的重視，企業未來的社會成本和環境成本也將相應提升。
5. 隨著電商線上紅利的消失，電商巨頭紛紛將目光投向線下和便利店市場，通過線上線下的整合，積極搶佔線下零售市場。未來能滿足消費者多元化需求的線上、線下全能型企業更容易成為大贏家。從阿里巴巴投資銀泰商業，入股蘇寧雲商，收購三江購物，到京東投資永輝、與沃爾瑪合作，線上線下的強強聯合將直接衝擊傳統零售市場。
6. 零售業是勞動密集型行業，也正在成為技術密集型行業，技術對零售業生存發展的重要性越來越突出。零售業的新技術大致可分為兩個層面：一是便捷服務、提升消費體驗層面的技術，如移動支付、人工智慧、AR\VR體驗等等，這些技術沒有或者滯後都會影響消費體驗；二是提高企業經營管理效率、助力供應鏈升級、精細化管理層面的技術，如移動辦公、資訊化、大數據等技術，沒有這些，企業就難以適應新形势下的競爭。傳統零售業必須充分考慮成本效率的前提下選擇符合市場需求的新技術，以防被市場迅速淘汰。

新創建集團有限公司(「新創建」)

1. **全球經濟** — 新創建受全球經濟以及其經營行業與所在地區市場發展的影響。因此，新創建的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所影響。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，可對新創建的財務狀況或營運業績造成負面影響。
2. **貨幣匯率波動** — 新創建以港元作為業績列賬的貨幣單位，但旗下多個附屬公司、聯營公司及合營企業可能以其他貨幣收取收入及支付費用。因此，任何幣值變動可能影響該等附屬公司、聯營公司及合營企業的賬目折算及盈利、股權投資與貸款匯返，最終影響新創建的財務狀況及營運業績。
3. **利率波動** — 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。全球信貸市場的現行利率變動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，將增加新創建的財務費用，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不利影響。
4. **政府政策及法例、專營權、特許經營權及牌照條款等修訂的影響** — 新創建經營及管理若干專營權及特許經營業務，例如道路、環境項目、物流中心、公共交通及設施管理。新創建不能保證有關專營權、特許經營權及牌照協議可得以重續，或如獲重續，該專營權、特許經營權及牌照協議的條款將不遜於現時獲得的條款。任何政府政策及法例(如稅務條例或專營權規定)的變動，可能對新創建財務狀況及營運業績造成不利影響。

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)

5. **社會政治動盪、恐怖襲擊及網絡安全** — 近年世界各地經常發生社會政治動盪及恐怖襲擊的事件。新創建不能保證新創建營運所在地方不會出現社會政治動盪或恐怖襲擊；若發生有關事件，或會對新創建之財務狀況及營運業績造成負面影響。隨著資訊科技的普及，網絡攻擊日趨頻繁及劇烈，新創建之主要信息資產在網絡世界面對威脅、破壞或未經授權進入的風險。任何系統故障或網絡保安事故或會影響新創建的數據及資料的完整性、準確性及保密性。雖然新創建已建立全面的資訊科技政策和程序，以減低網絡安全風險，新創建不能保證網絡攻擊日後不會發生，及不會對新創建之財務狀況及營運業績造成負面影響。
6. **費率及服務費的釐定** — 新創建的道路、環境項目及其機場提供的航空服務所收取的費用及費率乃由多個政府部門所制定。該等政府部門就調整收費所考慮的因素包括建造成本、預期投資回本期、償還貸款期限、通脹率、營運及維修成本、負擔能力及使用。降低或停止新創建項目所收取的費率及服務費，可能會對新創建的營運業績造成不利影響。

新創建 — 不同業務分部的主要風險因素

A. 基建分部

1. **道路** — 新創建於中國內地及香港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監控系統，並定期進行適當保養，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，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、新建道路的出現、其他運輸方式帶來的競爭、燃料價格、稅項、環保法規及因重大交通意外而暫停營運。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要所影響。
2. **環境** — 新創建參與大中華地區的環境業務，包括供水及污水處理、廢料處理、可再生資源回收及利用、土壤修復，以及設計、工程及採購服務。新創建項目須遵守範圍廣泛及嚴格的環保法律及法規，如有違反該等法律及法規，可能會被罰款或受到懲罰。儘管新創建已採納高規格的環保標準，新創建不能保證日後不會有更嚴格的環保規定實施。若新創建未有遵守相關環保法律或法規，新創建可能會被罰款或其旗下的環境項目需暫停營運。如新創建未能符合公眾對集團遵守環保法例的期望，新創建的聲譽可能受損。其他因素如水源受污染或天然災害等亦有可能對營運業績造成不利影響。新創建於中國內地的電廠營運可能會受多項因素的不利影響，例如電力需求減少、燃料價格、供應及質量的變化、系統提升及檢修工作造成的停機、生產停頓、電廠績效差及再生能源的應用等等。
3. **物流** — 新創建於中國內地及香港經營的物流設施可能會受多項因素的不利影響，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、合資格設備操作員短缺及整體物流和運輸業低迷。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，或營運效率下降，將會妨礙碼頭營運。貨物裝卸及物流服務的費率和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。

新創建集團 — 不同業務分部的主要風險因素(續)

A. 基建分部(續)

4. **航空** — 新創建的商務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的衝擊、環球經濟低迷、金融市場波動及地緣政治不明朗等因素的不利影響。飛機資產估值可能受多項因素影響，例如技術的變更及市場需求的變化。

新創建的機場項目所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。新創建機場項目在專營權收入及其他非航空業務可能會受旅客數目改變及其消費模式轉變、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。

B. 服務分部

1. **設施管理** — 新創建於會展中心的設施管理業務可能受多項因素的不利影響，例如擴展空間有限、來自香港、中國內地、澳門及東南亞國家的其他展覽場地的激烈競爭、營運成本及資本性支出持續上升、專業服務人員供不應求及經濟低迷。

新創建的免稅店業務一直以來並將繼續受有關本地及跨境酒精及香煙關稅的政府政策變動所影響。此外，由於新創建免稅店業務大部份收入有賴遊客和旅客，任何關於旅遊政策的變動可能影響人流，並導致新創建收入有所波動。

新創建的醫療服務受政府的廣泛監管及傳媒和公眾的注視，如未能遵守政府法律及法規，可能會對新創建的業務、經營業績及企業形象造成影響。新創建的醫療服務亦受其他醫療服務提供者的競爭，以及合資格和熟練的醫療專業人士的招聘情況所影響。醫生及其他醫療專業人士連同新創建可能會因病人或客戶提出的醫療糾紛而遭索償、投訴及被監管調查，從而損害新創建的業務、經營業績、財務狀況及聲譽。

2. **建築及交通** — 香港的整體經濟狀況、政府的投資計劃及其能否取得立法機構財務撥款的批准、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。倘若經濟低迷及接受新創建建築服務的任何行業出現不景氣，可能會減少潛在建築項目的數量，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。

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、勞工短缺、罷工及工會的聯合行動、重大交通事故及惡劣天氣等因素的不利影響。鑑於香港居民非常依賴公共交通，如為抵銷不斷增加的經常性開支及成本而作出任何加價建議，可能會受到公眾強烈反對及輿論抨擊。

3. **策略性投資** — 新創建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。儘管新創建採納審慎和務實的投資策略，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。

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2017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」）的條款寬鬆。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4.4萬名）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2017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

鄭志剛博士自2017年3月1日起由執行副主席兼聯席總經理改任為執行副主席兼總經理。陳觀展先生自2017年3月1日起由執行董事兼聯席總經理調任為非執行董事及獲委任為顧問，並於2017年7月1日起辭任非執行董事及顧問。現時董事會包括共13名董事，當中有六名執行董事、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46至第52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。

董事會(續)

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(自2017年3月1日起為執行副主席兼總經理)、執行董事兼聯席總經理(直至2017年2月28日為止)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。

董事會(續)

董事培訓(續)

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2017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	
	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	✓	✓
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	✓	-
陳觀展先生*	✓	✓
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)	✓	-
何厚浚先生	✓	-
李聯偉先生	✓	✓
梁祥彪先生	✓	✓

* 自2017年3月1日起由執行董事調任為非執行董事，並於2017年7月1日起辭任董事

主席及執行董事

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。2016年7月1日至2017年2月28日期間，當時執行副主席兼聯席總經理鄭志剛博士及當時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。自2017年3月1日起鄭志剛博士及陳觀展先生分別調任為執行副主席兼總經理及非執行董事。自此，執行副主席兼總經理鄭志剛博士監管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(自2017年3月1日起為執行副主席兼總經理)、執行董事兼聯席總經理(直至2017年2月28日為止)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/執行副主席兼總經理，及執行董事兼聯席總經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

* 自2017年3月1日起調任為非執行董事，並於2017年7月1日起辭任董事

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、以及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*
	李聯偉先生**
	楊秉樑先生
	何厚浚先生
	梁祥彪先生

* 2017年2月15日起退任主席

** 2017年2月15日起擔任主席

審核委員會負責檢討及監察本集團的財務申報程序、風險管理及內部監控系統。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，審閱本公司截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2016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風險管理及內部監控系統報告，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，審核委員會已審閱本公司截至2017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。

董事委員會 (續)

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	何厚浹先生(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，一位董事根據本集團一家上市附屬公司的購股權計劃獲授購股權以認購該附屬公司的股份。截至2017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。

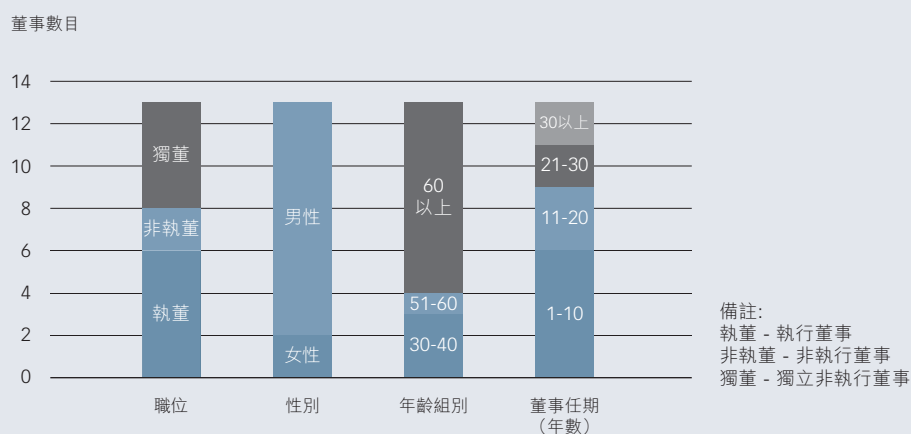
董事會於2013年8月採納了董事會成員多元化政策(「該政策」)，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據該政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

董事委員會(續)

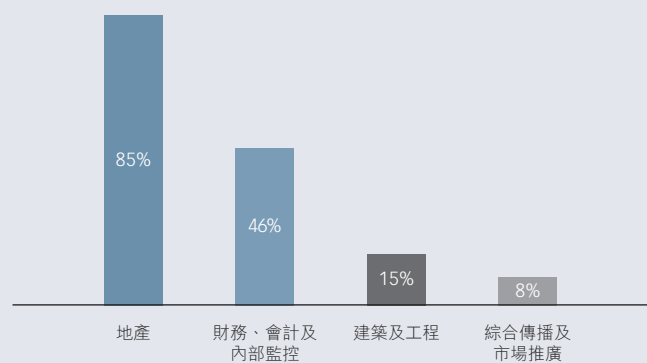
提名委員會(續)

年內董事會由14位(於本報告日期董事會由13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。董事會認為年內及於本報告日期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。於本報告日期董事會的多元化組合概述於下圖：

多元化組合



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2017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	3/5	-	1/1	0/1	1/1	1/2
鄭志剛博士	5/5	-	-	-	1/1	1/2
紀文鳳小姐	5/5	-	-	-	1/1	2/2
鄭志恒先生	5/5	-	-	-	1/1	1/2
鄭志雯女士	5/5	-	-	-	1/1	1/2
歐德昌先生	5/5	-	-	-	1/1	1/2
非執行董事						
杜惠愷先生	4/5	-	-	-	1/1	1/2
鄭家成先生	4/5	-	-	-	1/1	0/2
陳觀展先生*	3/5	-	-	-	1/1	2/2
獨立非執行董事						
楊秉樑先生	4/5	1/2	1/1	-	0/1	2/2
查懋聲先生	4/5	1/2	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	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/2
梁祥彪先生	5/5	2/2	-	1/1	1/1	2/2

* 自2017年3月1日起由執行董事調任為非執行董事，並於2017年7月1日起辭任董事

核數師的酬金

截至2017年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審計及非審計服務的已付／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	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
審計服務	59.2	66.5
非審計服務	8.6	12.3
總計	67.8	78.8

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（經修訂準則的採納、準則及註釋的修改除外）。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98至第103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。審核委員會已自2016年成立風險管理委員會及採納風險管理政策。本公司亦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53頁。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程細則並無變動。

企業可持續發展

請參閱本年報第56至第67頁之「企業可持續發展」一節，該節乃按照聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》所編撰。

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。

股東權利(續)

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(續)

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54及第55頁。

主要項目總覽

項目明細 — 酒店

編號 酒店名稱

總房間數目
於2017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	562
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		3,484
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		7,767
將於2018年開業		
18	香港瑰麗酒店	597
19	泰國普吉瑰麗酒店	71

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)	本集團權益 (%)
中西區				
1	半山巴丙頓道23號	13,294	66,470	10.00%
2	ARTISAN HOUSE — 西區西源里1-17號	7,812	90,921	100.00%
3	半山西摩道4A-4P號	52,466	472,186	35.00%
東區				
4	FLEUR PAVILIA — 北角上下繼園里及繼園街5號	72,000	573,301	40.00%
油尖旺區				
5	何文田窩打老道74號	11,256	94,972	51.00%
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	100.00%
7	九龍東油塘重建項目	810,454	3,991,982	10.88%
8	觀塘駿業街項目A	9,169	100,840	100.00%
9	觀塘駿業街項目B	5,530	60,830	100.00%
深水埗區				
10	新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目 ⁽³⁾	44,897	538,759	100.00%
11	新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目	83,184	998,210	100.00%
12	長沙灣東京街27-29號	25,870	232,836	100.00%
沙田區及西貢區				
13	傲瀧 — 西貢清水灣道663號	719,035	1,078,517	63.00%
14	沙田市地段520號，大圍站發展項目 ⁽²⁾	521,107	2,050,328	100.00%
15	西貢沙下丈量約份221號	615,055	922,582	76.00%
荃灣區				
16	柏傲灣 — 荃灣市地段402號，西鐵荃灣西站六區 ⁽²⁾	148,586	675,021	80.00%
元朗區及屯門區				
17	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	100.00%
18	THE PARKVILLE — 屯門鄉事會路76-92號	8,000	84,046	100.00%
19	尚悅•方 — 元朗大棠路(元朗市地段527號)	6,131	21,453	20.97%
20	元朗大棠路(元朗市地段524號)	48,933	171,265	20.97%
21	元朗龍田村3期	24,230	121,149	100.00%
22	元朗龍田村2期	88,157	343,812	100.00%
23	元朗唐人新村3期	88,658	88,658	100.00%
24	元朗唐人新村4期	175,000	175,000	100.00%
25	元朗沙埔北	待定	373,240	34.81%
總計			13,516,610	

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；C=竣工；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) 其他為政府地方及公眾停車場

住宅 (平方呎)	零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	工業 (平方呎)	其他 (平方呎)	應佔 總樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
6,647					6,647	S
82,851	8,070				90,921	S
165,265					165,265	D
229,320					229,320	S
43,051	5,385				48,436	D
111,730					111,730	F
423,682	10,725				434,407	D
			100,840		100,840	S
			60,830		60,830	D
		494,477		44,282	538,759	P
	38,062	960,148			998,210	P
194,032	38,804				232,836	F
665,917	13,549				679,466	C
2,050,328					2,050,328	F
701,162					701,162	P
540,017					540,017	S
78,502					78,502	F
70,106	13,940				84,046	S
4,014	485				4,499	S
35,914					35,914	F
121,149					121,149	LE
343,812					343,812	LE
88,658					88,658	LE
175,000					175,000	LE
129,925					129,925	NA
6,261,082	129,020	1,454,625	161,670	44,282	8,050,679	

項目明細 — 香港主要投資及其他物業項目

編號	投資物業及其他項目名稱	總樓面面積 (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
14	旺角 The FOREST	53,330	26,665
新界			
15	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
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
	諾富特東薈城酒店	236,758	47,352
20	元朗溱柏	24,155	24,155
總計		15,178,559	7,356,343
有待竣工／在建中／改建及加建工程⁽⁴⁾			
21	尖沙咀 Victoria Dockside	2,951,444	2,951,444
22	北角英皇道 704-730 號	487,500	487,500
23	東涌市地段 11 號	539,599	107,920
24	新蒲崗六合街 9 號	65,787	65,787
25	新蒲崗六合街 21 號	100,800	100,800
26	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／改建及加建工程之項目，其用途之應佔總樓面面積分佈待定

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
			57,965			2079
	40,405					2084
335,960					136	2047
264,552					240	2057
		138,939				2057
		285,601				2057
1,567	202,947				28	2047
26,665					7	2062
				3,190,518 ⁽³⁾		2047
466,400					1,000	2047
88,011					50	2047
		538,000			100	2047
99,696	32,104				1,238	2047
		47,352				2047
24,155						2058
1,660,119	884,300	1,544,615	57,965	3,209,344	4,339	
						2052
						2083/2088/2090
						2063
						2047
						2047
						2052

項目明細 — 中國內地物業發展項目

A. 主要項目

編號	地區	物業發展項目名稱	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 (不包括車庫 及其他) (平方米)
主要項目					
1	廣州	廣州逸彩庭園三期餘下部分	附屬公司	100%	174,036
	廣州	廣州逸彩庭園餘下各期	附屬公司	100%	347,384
2	廣州	廣州嶺南新世界三期B	附屬公司	100%	63,494
	廣州	廣州嶺南新世界五期A	附屬公司	100%	206,481
	廣州	廣州嶺南新世界五期B	附屬公司	100%	42,369
	廣州	廣州嶺南新世界餘下各期	附屬公司	100%	112,372
3	廣州	廣州東逸花園第五期	附屬公司	100%	22,857
4	佛山	廣佛新世界莊園CF-20	附屬公司	85%	114,162
	佛山	廣佛新世界莊園CF-27A	附屬公司	85%	23,260
	佛山	廣佛新世界莊園CF-27B	附屬公司	85%	30,212
	佛山	廣佛新世界莊園CF-29	附屬公司	85%	72,595
	佛山	廣佛新世界莊園餘下各期	附屬公司	85%	857,191
5	深圳	深圳前海項目	聯營公司	30%	176,300
6	深圳	深圳太子灣項目DY04-01	附屬公司	51%	119,749
	深圳	深圳太子灣項目DY04-04	附屬公司	51%	87,807
7	深圳	深圳太子灣項目DY02-02	聯營公司	49%	79,840
	深圳	深圳太子灣項目DY02-04	聯營公司	49%	79,840
8	武漢	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	91,728
9	武漢	武漢時代•新世界一期	附屬公司	100%	237,028
	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%	296,188
10	寧波	寧波新世界廣場7-10號地塊	合營企業	49%	163,624
	寧波	寧波新世界廣場11號地塊	合營企業	49%	67,753
	寧波	寧波新世界廣場5號地塊	合營企業	49%	136,737
	寧波	寧波新世界廣場4號地塊	合營企業	49%	36,698
	寧波	寧波新世界廣場6號地塊	合營企業	49%	13,184
	寧波	寧波新世界廣場1-4號地塊	合營企業	49%	82,977
	寧波	寧波新世界廣場12號地塊	合營企業	49%	20,446
11	北京	北京新景商務樓	合營企業	70%	21,294
	北京	北京新景商務樓餘下各期	合營企業	70%	16,400
12	北京	北京新裕商務樓	合營企業	70%	60,925
	北京	北京新裕商務樓餘下各期	合營企業	70%	431,314
13	廊坊	廊坊新世界中心A區	附屬公司	100%	40,192
14	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%	83,747
15	瀋陽	瀋陽新世界花園2D1	附屬公司	100%	140,848
	瀋陽	瀋陽新世界花園2D2	附屬公司	100%	215,948
	瀋陽	瀋陽新世界花園2E	附屬公司	100%	97,665
	瀋陽	瀋陽新世界花園2C1	附屬公司	100%	206,958
	瀋陽	瀋陽新世界花園2C2	附屬公司	100%	224,879
	瀋陽	瀋陽新世界花園XB	附屬公司	100%	51,849
	瀋陽	瀋陽新世界花園XC	附屬公司	100%	68,368
16	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%	76,671
17	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%	1,039,101
主要項目小計					6,532,471

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
167,969	6,067			61,260	在建中	2017年11月
317,727	29,657			52,519	已規劃	2022年6月
			63,494	17,304	在建中	2018年9月
128,298	78,183			118,720	在建中	2018年9月
42,369				10,860	已規劃	2020年8月
87,339	25,033			15,518	規劃中	待定
22,857				14,210	在建中	2018年3月
114,081	81			1,600	在建中	2017年11月
23,260				12,609	在建中	2018年6月
30,212					已規劃	2020年2月
71,594	1,001			38,276	在建中	2018年9月
772,300			84,891	252,100	規劃中	待定
	27,940	148,360			規劃中	2021年
	95,000	24,749			規劃中	2021年
	87,807				規劃中	2021年
	25,000	54,840			規劃中	2020年
55,000	24,840				規劃中	2020年
	32,294	59,434		49,241	在建中	2019年2月
237,028				89,014	在建中	2018年3月
	270,951	25,237		114,200	規劃中	2021年1月
137,651	25,973			104,970	在建中	2018年11月
	9,702	58,051		22,257	在建中	2018年11月
	1,100	89,486	46,151	25,372	在建中	2019年12月
		36,698		22,493	規劃中	2020年9月
	13,184			32,937	規劃中	2020年9月
	82,977			36,839	規劃中	2020年9月
	8,085	12,361		25,982	在建中	2018年11月
	9,063	12,231		13,513	在建中	2019年12月
	1,960	14,440		5,420	規劃中	待定
	60,925			52,370	規劃中	2020年6月
236,590	194,724			319,340	規劃中	待定
			40,192	44,052	在建中	2018年1月
75,718	8,029			25,894	在建中	2018年1月
139,264	1,584			92,794	在建中	2017年9月
208,851	7,097			86,648	在建中	2018年8月
97,665				40,878	在建中	2018年8月
187,768	19,190			54,955	在建中	2020年8月
212,763	12,116			51,381	已規劃	2022年8月
43,457	8,392			12,616	已規劃	2021年8月
55,622	12,746			9,137	已規劃	2021年8月
	25,266	51,405		19,354	在建中	2018年10月
346,322	332,034	228,586	132,159	244,335	在建中	2019年6月
3,811,705	1,538,001	815,878	366,887	2,190,968		

項目明細 — 中國內地物業發展項目(續)

B. 其他項目

編號	地區	物業發展項目名稱	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 (不包括車庫 及其他) (平方米)
其他項目					
1	惠州	惠州長湖苑四期	合營企業	63%	69,769
2	長沙	長沙新城新世界三期B區	附屬公司	95%	91,579
	長沙	長沙新城新世界四期	附屬公司	95%	394,394
3	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期D區	附屬公司	100%	14,192
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期E區	附屬公司	100%	21,806
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期F區	附屬公司	100%	17,846
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期G區	附屬公司	100%	11,019
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期	附屬公司	100%	184,225
	益陽	益陽新世界梓山湖畔餘下各期	附屬公司	100%	138,305
4	揚州	揚州鳳凰水街1號地塊	附屬公司	85%	29,818
	揚州	揚州鳳凰水街2號地塊	附屬公司	85%	167,698
	揚州	揚州鳳凰水街3號地塊	附屬公司	85%	16,815
5	濟南	濟南陽光花園BC區	附屬公司	100%	62,404
6	鞍山	鞍山新世界花園一期B1	附屬公司	100%	78,357
	鞍山	鞍山新世界花園一期B2及B3	附屬公司	100%	174,484
7	鞍山	鞍山新世界禦龍豪園一期B	附屬公司	100%	43,083
	鞍山	鞍山新世界禦龍豪園二期	附屬公司	100%	189,000
其他項目小計					1,704,794
總計					8,237,265

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
62,329	7,440			20,535	規劃中	待定
35,016	25,996	30,567		32,025	在建中	2017年12月
377,677	16,717			157,093	規劃中	2020年5月
14,192					在建中	2017年8月
20,667	1,139			2,988	在建中	2018年9月
17,846					已規劃	2018年12月
11,019					已規劃	2019年3月
120,750	63,475			35,466	規劃中	2020年7月
138,305				48,980	規劃中	2020年9月
8,375		4,448	16,995	34,400	規劃中	2018年10月
73,395	94,303			94,585	規劃中	2018年6月
	16,815			13,460	規劃中	2018年6月
	5,697	37,162	19,545	18,433	在建中	2017年10月
63,885	14,472			19,425	在建中	2019年6月
151,515	22,969			46,831	已規劃	2021年6月
43,083					在建中	2020年6月
189,000					已規劃	待定
1,327,054	269,023	72,177	36,540	524,221		
5,138,759	1,807,024	888,055	403,427	2,715,189		

項目明細 — 中國內地主要投資物業及其他項目

編號	地區	投資物業及其他項目名稱	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 (不包括車庫 及其他) (平方米)
已竣工					
1	廣州	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%	23,752
2	廣州	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%	36,356
	廣州	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%	
3	廣州	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%	27,463
4	廣州	廣州凱旋新世界L4區	附屬公司	91%	
	廣州	廣州凱旋新世界L8區	附屬公司	91%	54,513
	廣州	廣州凱旋新世界L13區	附屬公司	91%	2,061
5	廣州	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	
	廣州	廣州東方新世界花園五號地	附屬公司	100%	
	廣州	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%	25,336
	廣州	廣州東方新世界花園二期	附屬公司	100%	660
6	廣州	廣州東逸花園第二期	附屬公司	100%	7,366
	廣州	廣州東逸花園第三期	附屬公司	100%	
	廣州	廣州東逸花園第四期	附屬公司	100%	1,009
7	佛山	廣佛新世界莊園CF19A	附屬公司	85%	11,043
8	深圳	深圳新世界倚山花園	附屬公司	100%	
9	深圳	深圳新世界名鑄	附屬公司	100%	
10	惠州	惠州長湖苑一期	合營企業	63%	303
	惠州	惠州長湖苑二期A段	合營企業	63%	
	惠州	惠州長湖苑二期B段	合營企業	63%	
	惠州	惠州長湖苑三期	合營企業	63%	51
11	肇慶	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,062
12	順德	順德新世界中心	合營企業	42%	33,577
13	順德	順德新世界酒店	合營企業	37%	36,524
14	海口	海口新世界花園三期	附屬公司	100%	
15	武漢	武漢光谷新世界A區	附屬公司	100%	187,953
	武漢	武漢光谷新世界B區	附屬公司	100%	6,615
16	武漢	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	104,556
17	武漢	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%	10,005
18	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%	48,270
19	武漢	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	10,367
20	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%	29,974
21	長沙	長沙新城新世界一期	附屬公司	95%	
22	上海	上海香港新世界大廈	合營企業	50%	116,022
23	上海	上海華美達廣場	附屬公司	100%	22,209
24	上海	上海巴黎春天新世界酒店	附屬公司	100%	46,942
25	上海	上海貝爾特酒店	附屬公司	100%	13,353
26	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%	41,712
27	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%	74,032
28	北京	北京新世界中心二期	附屬公司	100%	47,345
29	北京	北京正仁大廈	附屬公司	100%	
30	北京	北京新世界家園	附屬公司	100%	
31	北京	北京新陽商務樓	附屬公司	100%	
32	北京	北京新成文化大廈	附屬公司	100%	
33	北京	北京新怡家園	合營企業	70%	
34	北京	北京新景家園	合營企業	70%	
35	北京	北京新裕家園	合營企業	70%	3,603
36	北京	北京新康家園	合營企業	70%	12,011
37	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	22,504
38	北京	北京貝爾特酒店	合營企業	55%	23,988
39	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%	53,998

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)
	23,752			58,441
22,112	14,244			23,234
				13,263
	27,463			51,159
				7,231
29,869	24,644			5,157
	2,061			7,524
				151
				5,503
	25,336			744
	660			
	7,366			494
				2,118
	1,009			2,783
11,043				13,567
				38,925
				8,017
	303			6,952
				1,651
				377
	51			18,008
	15,062			
	33,577			14,940
			36,524	
				4,286
	50,171	80,028	57,754	70,216
	6,615			
		104,556		17,276
		10,005		
	45,766	2,504		27,894
	10,367			10,580
		563	29,411	5,639
				5,134
	34,065	81,957		14,362
	22,209			14,311
			46,942	
			13,353	
	41,712			11,082
	74,032			19,956
	47,345			27,014
				16,415
				34,544
				3,439
				8,051
				43,708
				11,398
	3,603			21,197
	12,011			28,185
	22,504			22,000
			23,988	
			53,998	

項目明細 — 中國內地主要投資物業及其他項目(續)

編號	地區	投資物業及其他項目名稱	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 (不包括車庫 及其他) (平方米)
已竣工					
40	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%	87,053
41	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%	25,876
42	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	7,016
43	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%	86,061
44	濟南	濟南陽光花園東一區	附屬公司	100%	619
	濟南	濟南陽光花園東二區	附屬公司	100%	418
	濟南	濟南陽光花園西區	附屬公司	100%	6,210
45	瀋陽	瀋陽新世界花園一期AB	附屬公司	100%	
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期D	附屬公司	100%	
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期E	附屬公司	100%	5,673
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	100%	4,911
	瀋陽	瀋陽新世界花園商務大廈	附屬公司	100%	
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	100%	
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期XA	附屬公司	100%	3,862
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D1	附屬公司	100%	6,422
46	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%	
47	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	4,789
48	大連	大連新世界廣場曼哈頓大廈	附屬公司	88%	49,413
49	大連	大連新世界大廈名店坊及酒店	附屬公司	100%	82,401
總計					1,521,259

序號	地區	投資物業及其他項目名稱	新世界發展 之會計分類	新世界發展 之應佔權益	總建築面積 (不包括車庫 及其他) (平方米)
已竣工					
1	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%	143,000
總計					143,000

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)
-------------	-------------	--------------	-------------	----------------

	80,439	6,614		11,284
	25,876			
	7,016			
	37,776	48,285		
	619			
	418			11,153
	6,210			
				5,500
				10,372
	5,673			22,517
	4,911			157,929
				753
				67,366
	3,862			9,528
	6,422			
				8,710
	4,789			134,367
	49,413			19,783
	29,153		53,248	21,915
63,024	808,505	334,512	315,218	1,178,103

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)
-------------	-------------	--------------	-------------	----------------

			143,000	
			143,000	

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)	34.7 公里	CJV	33.3	6/1993	2023
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	1.4	1/2013	不適用
R9	杭州繞城公路	103.4 公里	Equity	100.0	1/2005	2029
R10	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	
R11	山西太原至古交公路(太原段)	23.2 公里	CJV	60.0 ⁺	7/2000	2025
R12	山西太原至古交公路(古交段)	36.0 公里	CJV	60.0 ⁺	4/1999	2025
R13	山西國道309線(長治段)	22.2 公里	CJV	60.0 ⁺	7/2000	2023
R14	山西太原至長治線(長治段)	18.3 公里	CJV	60.0 ⁺	8/2000	2023
R15	唐津高速公路(天津北段)		CJV	60.0 [#]		2039
	第一段	43.5 公里			12/1998	
	第二段	17.2 公里			12/2000	
R16	大老山隧道	4.0 公里	Equity	29.5	6/1991	2018
總長度		598.9 公里				

附註：

+ 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%

⁽¹⁾ 項目或合營企業屆滿日期

Equity = 股份

項目明細 — 基建項目(續)

編號	項目名稱	處理能力／裝機容量	項目數量	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⁾
環境							
E1	蘇伊士新創建 有限公司	食水及污水 (包括工業水務)處理： 每日 902 萬立方米 污泥處理：每日 2,140 噸 廢料收集及處理： 每日 9,250 噸 工業及市政廢料焚化： 每年 72.16 萬噸 堆填區及堆填區修復： 9,600 萬立方米 (不包括堆填區修復) 合共	34 4 11 7 9 65	Equity	42.0 ⁺	5/1985 [#]	不適用
E2	重慶德潤環境 有限公司	不適用		Equity	12.6	10/2014 [#]	不適用
E3	重慶四聯光電科技 有限公司	不適用		EJV	20.0	7/2008	不適用
E4	珠江電廠一 第二期	620 兆瓦		EJV	25.0	4/1996	2020
E5	成都金堂電廠	1,200 兆瓦		Equity	35.0	6/2007	2040
E6	廣州燃料公司	煤碼頭：每年 700 萬噸		EJV	35.0	1/2008	2033
	食水及污水處理	每日 9,020,000 立方米					
	污泥處理	每日 2,140 噸					
	廢料收集及處理	每日 9,250 噸					
	廢料焚化	每年 72.16 萬噸					
	堆填區	9,600 萬立方米					
	發電廠裝機容量	1,820 兆瓦					
	煤碼頭設計卸煤量	每年 700 萬噸					

附註：

+ 蘇伊士新創建有限公司於2017財政年度重組完成後，新創建於該公司的權益由50%降至42%

成立日期

⁽¹⁾ 項目或合營企業屆滿日期

Equity = 股份

項目明細 — 基建項目 (續)

編號	項目名稱	可租用面積/ 投資範圍	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 天津：1/2017 烏魯木齊：6/2017	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	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
L4	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
L5	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

附註：

(1) 項目或合營企業屆滿日期

Equity = 股份

項目明細 — 基建項目(續)

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： 84 架	Equity	50.0	10/2013 [#]	不適用
A3	Bauhinia Aviation Capital Limited	飛機數量： 6 架	Equity	40.0	3/2016 [#]	不適用

[#] 成立日期

附註：

(1) 項目或合營企業屆滿日期

Equity = 股份

普通詞彙

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
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。