



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

2018 年報

The Artisanal Movement

WE CREATE, WE ARE ARTISANS



The Artisanal Movement

是一種生活信念，承載著我們對於文化的希冀。

當時代越趨電子化，人文的細膩、

情感與溫度更顯珍貴。

透過 Collect · Connect · Collide，

我們孵化世界各地的美好想法，

讓大家在感受之間，喚醒一直都在的匠心。

目錄

16	集團架構
17	財務摘要
18	主席報告書
20	執行副主席報告書
48	香港主要物業項目
50	中國內地主要物業發展項目
52	董事簡介
61	高級管理層簡介
62	投資者關係
64	企業可持續發展
88	公司資料
89	董事會報告
113	管理層討論及分析
122	獨立核數師報告
128	綜合收益表
129	綜合全面收益表
130	綜合財務狀況表
132	綜合權益變動表
134	綜合現金流量表
136	財務報表附註
239	五年財務概要
241	風險因素
254	企業管治報告
263	主要項目總覽
284	詞彙釋義

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。

如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。



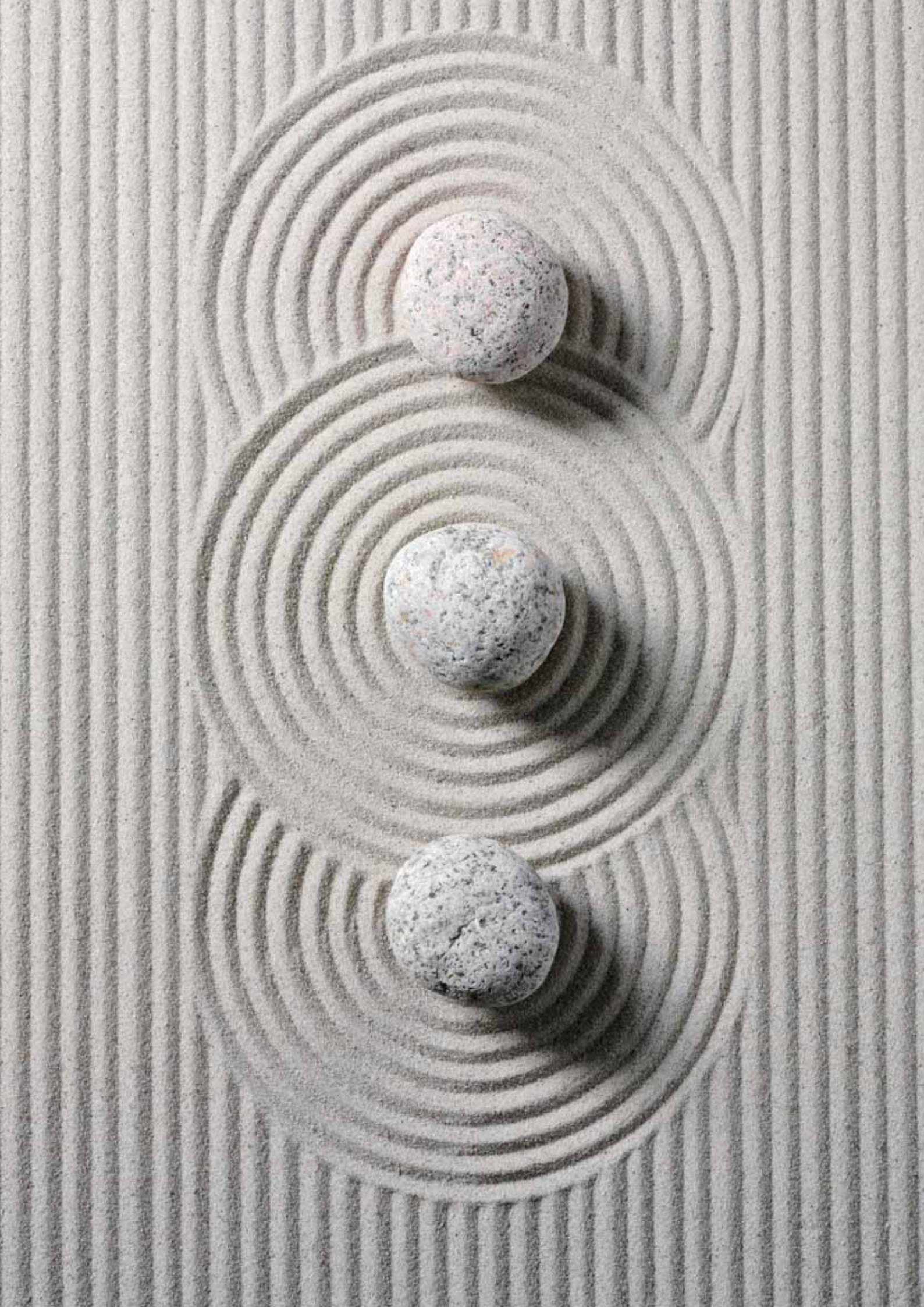


放縱想像

釋放無限創意，用夢想燃亮生活

工匠手藝

在心與手之間來回琢磨，是不移的深刻





貼心打造

珍惜每個相遇，唯一心思，給唯一的人

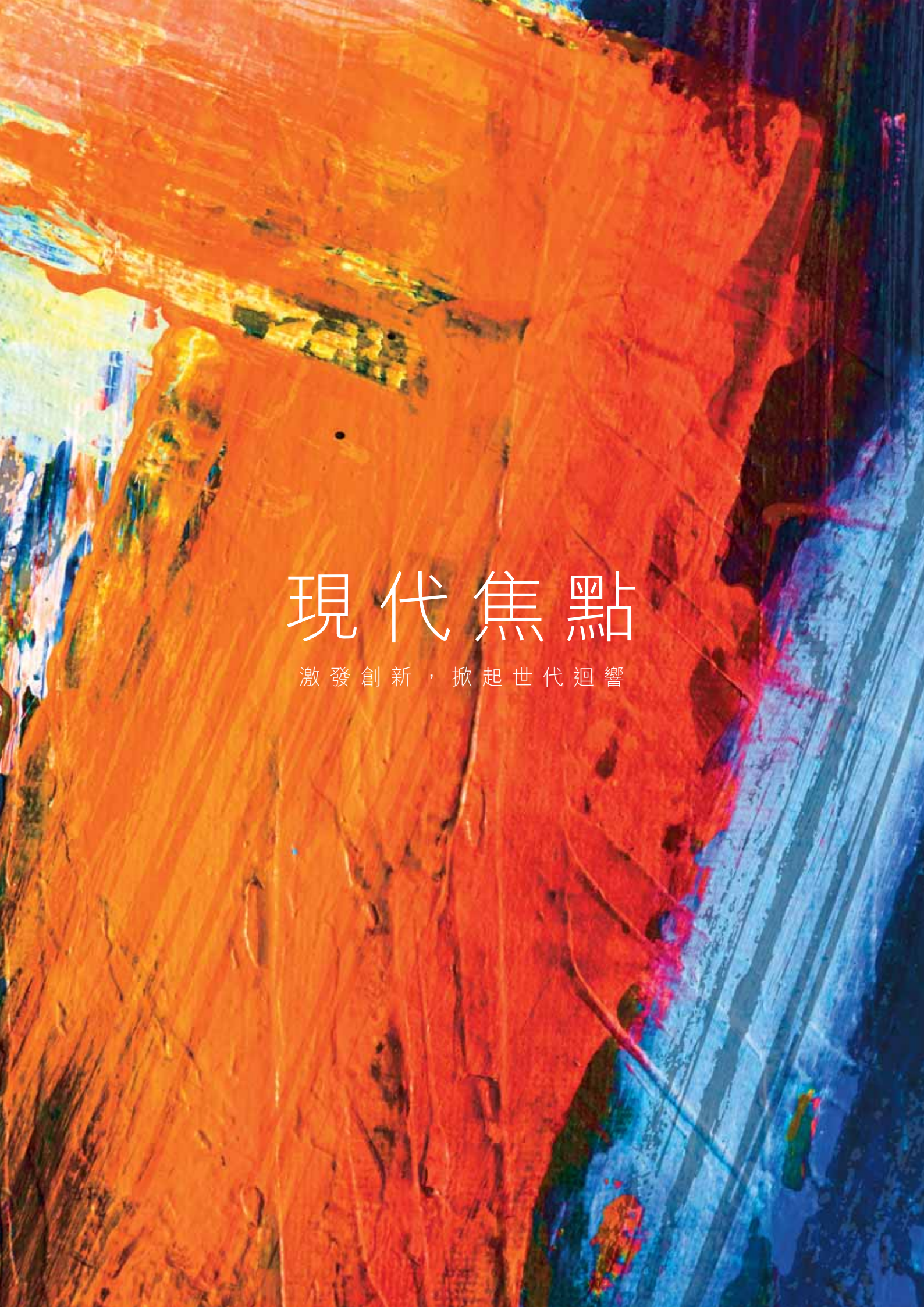


傾心歷史

把悠久故事的溫熱，捧在手心

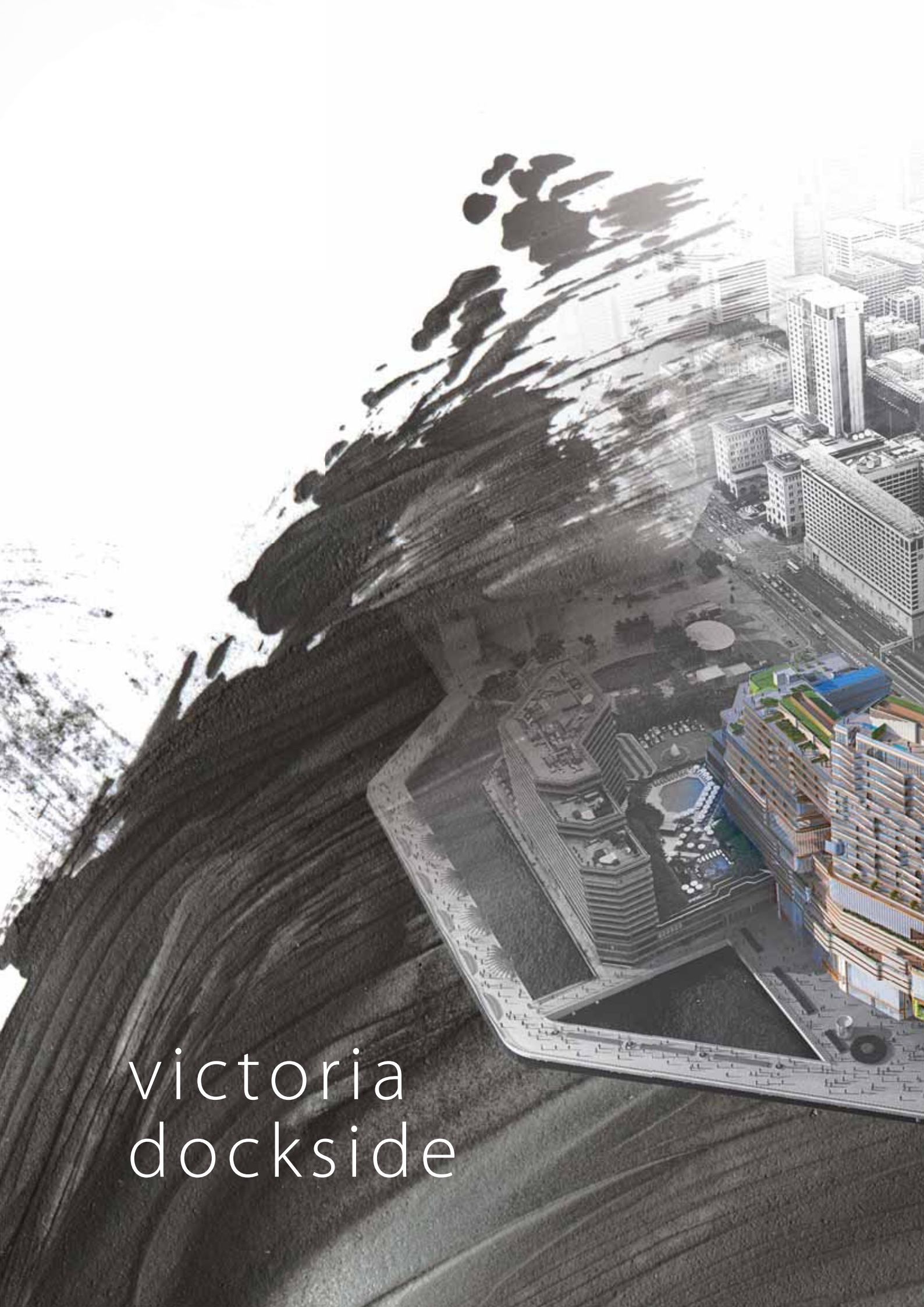






現代焦點

激發創新，掀起世代迴響



victoria
dockside





中國內地



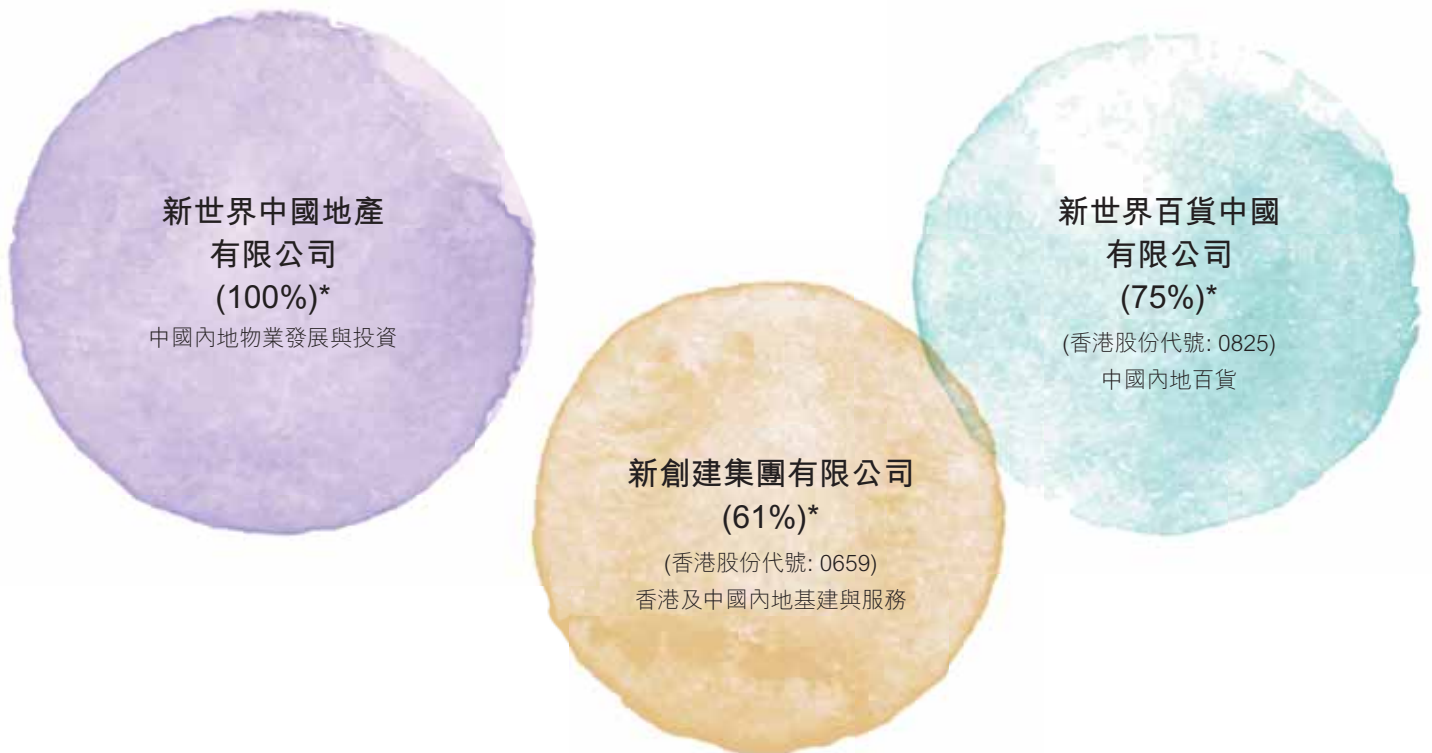
集團架構



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



* 於2018年6月30日本集團持有之權益

財務摘要

	2018 財政年度 百萬港元	2017 財政年度 百萬港元
收入	60,688.7	56,628.8
分部業績(已包括應佔合營企業及聯營公司之業績，但不包括投資物業公平值變動)	15,844.6	14,090.4
投資物業公平值變動	15,367.1	1,363.8
本公司股東應佔溢利	23,338.1	7,675.7
每股派息(港元)		
中期	0.14	0.13
末期	0.34	0.33
全年	0.48	0.46
	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 6月30日 百萬港元
總資產	481,454.8	437,056.3
債務淨額 ⁽¹⁾	74,859.0	76,870.2
負債比率 ⁽²⁾ (%)	29.3	34.8

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

* 本集團在2018年6月30日止年度採納香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。有關會計政策，請參考第136頁(財務報表附註)中編製基準。

** 有關本集團EBITDA的詳細內容，請參考第113頁(管理層討論及分析)。

主席報告書



2018年

本集團會充份配合

「一帶一路」倡議和
粵港澳大灣區等國家發展戰略，

繼續肩負城市建設者的責任，

貢獻國家、回饋社會。

各位股東

城市，是一個以人為中心的複雜系統。它既是人類技術進步、經濟發展和社會演變的匯合處，也是居民與環境及自然相互作用形成的網路，是想像與真實的結合。

在城市生態學者眼中，城市的生態環境品質直接影響著經濟和社會發展步伐。當城市發展逐漸步入成熟期，便會受到土地、資源、環境、社會、經濟等客觀條件限制。城市建設者通過協調經濟發展與城市環境之間的矛盾，或透過區域的協同效應，提升城市的整體發展規模等方法，實現城市可持續發展，為居民構建一個永續利用和安居樂業的生態環境。

國家發展一日千里，粵港澳一體化全面提速，香港亦積極發揮其獨特優勢，與鄰近城市優勢對接，這對城市群的可持續發展、競爭力提升及保持長期繁榮穩定具重要意義。

2017年7月1日，國家發展和改革委員會與粵港澳三地政府簽署了《深化粵港澳合作推進大灣區建設框架協議》。由11個城市組成的粵港澳大灣區，是國家人口密度、資金密度、國際專利密度最高的區域，其佔地面積、常住人口、經濟增長速度、港口吞吐量和機場通航量，能夠和三藩市、紐約及東京等世界知名、以單核經濟為主體的灣區分庭抗禮。

有研究機構預計，粵港澳大灣區到2030年前後將超過現有的三大灣區，成為全球人口最多、經濟總量最大的全球新經濟自由區。透過創新及更大的區域合作，這個多核心的發展計劃，提升區內城市的優勢互補，在金融、貿易、航運、服務、科技、人才等方面的互聯互通，完善創新合作機制，推動產業價值鏈，互利共贏。

新世界集團一直致力發展大中華市場，提倡可持續的發展模式，構建不同的產品及服務，應對城市演化過程中不斷衍生的各種需要。本集團會充份配合「一帶一路」倡議和粵港澳大灣區等國家發展戰略，繼續肩負城市建設者的責任，貢獻國家、回饋社會。與此同時，本集團亦會不斷優化新世界品牌，通過無限的想像及周詳的計劃，創造可持續的多元發展空間，為持份者及社會創造價值。

主席

鄭家純博士

香港，2018年9月20日

執行副主席報告書



憑著The Artisanal Movement這份熱誠與堅持，新世界集團會繼續走在市場之先

業務回顧

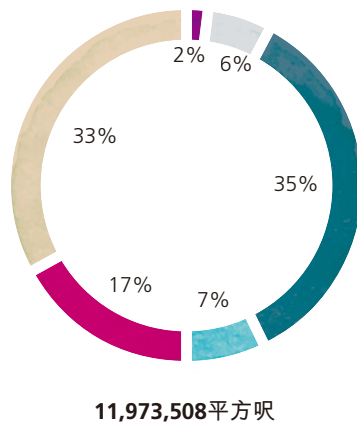
於2018財政年度，本公司股東應佔溢利23,338.1百萬港元，上升204.1%。主要是由於分部業績改善及投資物業公平值變動增加。

分部業績按年上升12.4%，其中物業發展及基建，分別增長26.2%及14.7%，主要受惠於香港及中國內地物業發展貢獻增加，及道路與航空業務的表現提升。至於投資物業公平值變動增加，主要受惠於Victoria Dockside及香港旗下旗艦物業，特別是寫字樓部份之提升。

本集團每股基本盈利為2.34港元，上升192.5%。淨負債比率為29.3%，下降5.5個百分點。

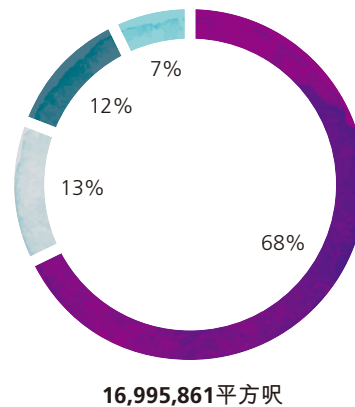
於2018財政年度，本集團基本溢利7,977.6百萬港元，上升11.8%，扣除的部份主要是投資物業公平值變動、非控股股東權益及新創建集團有限公司（「新創建」）出售與重估北京首都國際機場股份有限公司（「北京首都國際機場」）的股份。於2017財政年度，本集團基本溢利為7,133.3百萬港元。

香港土地儲備
應佔總樓面面積
於2018年6月30日



- 中西區
- 東區
- 油尖旺區, 九龍城區, 觀塘區, 深水埗區及黃大仙區
- 荃灣區, 元朗區及屯門區
- 沙田區及西貢區
- 其他

香港農地儲備
應佔土地面積
於2018年6月30日



- 元朗區及屯門區
- 北區
- 沙田區及大埔區
- 西貢區

分部表現 (百萬港元)	2018財政年度		2017財政年度	
	收入	分部業績*	收入	分部業績*
物業發展	23,380.8	9,475.5	25,968.0	7,506.8
香港	7,141.0	2,864.5	8,538.1	2,277.1
中國內地	16,239.8	6,611.0	17,429.9	5,229.7
物業投資	3,109.9	1,923.3	2,410.9	1,770.6
香港	1,835.9	1,160.9	1,576.2	1,169.5
中國內地	1,274.0	762.4	834.7	601.1
酒店營運	1,479.0	(76.5)	1,426.5	(113.8)
香港	608.8	68.9	573.9	87.3
中國內地	606.8	(180.1)	633.8	(289.2)
東南亞	263.4	34.7	218.8	88.1
服務	25,911.7	858.4	20,743.0	1,186.0
基建	2,814.6	3,801.4	2,410.6	3,313.0
百貨	3,670.9	232.4	3,389.0	220.0
其他	321.8	(369.9)	280.8	207.8
總計	60,688.7	15,844.6	56,628.8	14,090.4

* 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，並不包括投資物業公平值變動。

執行副主席報告書



本集團自2017年7月1日起採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」（「香港財務報告準則第15號」），以取代香港會計準則第18號「收入」（「香港會計準則第18號」）以及相關詮釋中涉及收入及成本的確認、分類及計量。

在以往年度，根據香港會計準則第18號，當物業擁有權的重大風險及報酬全部轉移給客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。本集團於簽訂

買賣協議或相關政府部門發出入伙紙（以較遲者為準）時確認，其時該物業擁有權之風險及報酬已轉至客戶。根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得資產的控制權時，方可確認出售物業（包括預售）收入。出售物業收入一般於合法轉讓完成（即客戶可指示物業用途）時確認。這項會計政策變動導致本集團確認出售物業收入的時間較過往會計政策準則下確認的時間為遲。





地段渾然天成的
優雅氣質

本集團2018財政年度按地區劃分的EBITDA*如下：

EBITDA(百萬港元)	採納香港財務報告準則第15號				採納香港會計準則第18號			
	香港		中國內地及其他地區		香港		中國內地及其他地區	
物業有關	3,864.6	87%	7,284.1	77%	10,147.2	95%	6,966.2	76%
其他	585.9	13%	2,159.4	23%	585.9	5%	2,164.2	24%
總計	4,450.5	100%	9,443.5	100%	10,733.1	100%	9,130.4	100%
EBITDA (%)	32%		68%		54%		46%	

* EBITDA：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



香港物業發展及物業投資

香港經濟增長勢頭強勁，為各行各業帶來良好的發展空間。住宅市場受惠於穩定高就業率及資產增值，市場預

期目前土地供應短缺情況難以在短時間內逆轉，催化潛在置業者的入市步伐。2017年，一手住宅成交達18,645宗，總值逾2,400億港元，較2016年分別上升11.0%及28.9%。

踏入2018年，多個主要項目集中於第二季度推出，大部份發展商提供吸引人的置業優惠計劃，熾熱的銷情利好了市場的置業氣氛，多個項目價格屢創新高。2018年上半年，一手住宅成交達7,682宗，總值逾1,100億港元。

面對住宅價格持續上升，香港特別行政區政府（「香港政府」）於2018年6月29日公佈了三個目標及六項房屋政策新措施，其中，向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」及修改地政總署「預售樓花同意方案」以改善銷售手法，被市場視為可加快發展商推出項目速度以舒緩市場供不應求所帶動的價格上升。

本集團重視客戶聲音，通過具前瞻性的觸覺與想法，創造了一系列匠心獨運的產品及生活概念，讓尊貴客戶感受新世界The Artisanal Movement生活圈中之專有體驗。



年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為247億港元，遠超100億港元銷售目標，創本集團歷史新高。貢獻主要來自住宅項目包括清水灣傲瀧、西營盤臻藝、北角柏蔚山、屯門THE PARKVILLE、元朗柏逸及柏巒、荃灣柏傲灣、尖沙咀名鑄及馬鞍山迎海系列等。

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7,141.0百萬港元及分部貢獻為2,864.5百萬港元。貢獻主要來自清水灣傲瀧、尖沙咀名鑄、北角柏傲山、元朗柏巒及馬鞍山迎海系列等住宅項目。

本集團於2017年11月推出第三個匠心打造的Bohemian Collection項目臻藝。住宅單位間隔多元化，包括開放式、一房及兩房單位。於2018年9月初，已售出241個單位。

位於元朗的住宅項目柏逸及尚悅•方以及位於屯門THE PARKVILLE，亦於回顧年內先後登場。其中，THE PARKVILLE是本集團推出「新世代首次置業計劃」的首個試點項目，為有置業自住需要及具經濟能力的香港年輕人提供另一個置業階梯，市場反應熱烈，所有單位經已售罄。

本集團低密度住宅項目清水灣傲瀧，項目以「Home and Family」為主題的雕塑公園展出前瞻性的生活居住概念。單計2018年5月，項目沽逾241伙，連

同車位銷售，一個月內銷售總金額超過60億港元，成為市場焦點。於2018年9月初，680個單位中已售出594個。

本集團於2018年5月推出位於港島的罕有大型住宅項目北角柏蔚山。項目誠邀日本設計團隊設計會所及園林「FLEUR ISLAND」，將地段渾然天成的優雅氣質展現於建築及設計層面。項目首次推出引起市場極大關注，首批合共247個單位一天內售出96%。於2018年9月初，611個單位中已售出474個。



執行副主席報告書

本集團將因應市場狀況，調節推盤步伐，為置業者提供稱心滿意的選擇和體驗。於2018年9月初，本集團待售的住宅單位合共約400個。本集團正積極部署推出元朗尚悅•嶺及龍田村3期、何文田窩打老道項目及土瓜灣上鄉道項目，提供合共超過1,300個住宅單位。

按照現時項目發展計劃，荃灣柏傲灣、西營盤臻薺、屯門THE PARKVILLE、北角柏蔚山、元朗柏逸及尚悅•方將於2019財政年度交付買家，銷售收入亦將在同年入賬。

香港物業投資及其他

受訪港旅客人數持續增長、本地就業和收入前景等因素帶動，香港零售業經過三年多的調整，於2017年重現復甦曙光，零售銷貨總值上升2.2%，其中奢侈品、其他消費品包括藥物及化妝品增長明顯，分別上升4%及5.7%。該表現於2018年上半年進一步增強，單計2018年6月，零售銷貨總值上升12%，已連升16個月。

在經濟良好所帶動下，企業對香港業務部署的計劃變得正面，上市集資的活動頻繁及共享空間營運者在本港擴展，為寫字樓租賃市場提供額外的需求。中資機構對香港核心商業區的優質寫字樓需求殷切，有代理機構指出，2018年上半年新租務中，中資企業佔41%，佔比逐年遞增。在多方面因素支持下，寫字樓整體空置率為5.1%，中環核心區空置率下降至1.1%。寫字樓由於供不應求，租金在2018年上半年平均上升4.6%。



本集團於回顧年內在香港之租金收入總額1,835.9百萬港元，上升16.5%，是由於主要項目的出租率表現理想，及位於Victoria Dockside的K11 ATELIER與旺角的THE FOREST開始營運。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的環球新地標Victoria Dockside發展進度良好。這個綜合商業發展項目總樓面面積約3百萬平方呎，將提供甲級寫字樓K11 ATELIER、K11 ARTUS服務式公寓、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K11 MUSEA，從一個新角度欣賞維多利亞港及港島全景。Victoria Dockside將在2019年第三季盛大開幕。

Victoria Dockside的甲級寫字樓K11 ATELIER，於回顧年內率先落成啟用，首批跨國企業已於2017年第四季進駐營運，於2018財政年度末，已租出超過70%。

坐落於Victoria Dockside心臟地帶的前瞻性項目K11 MUSEA將於2019年第三季面世，其嶄新的體驗式購物藝術館經營理念，勢將為香港零售業掀開新一頁。為滿足著重體驗並熱愛旅遊的全球千禧世代，本集團為這群高消費族誠意打造集零售、藝術、文化、娛樂以及餐飲等世界級體驗於一身的K11 MUSEA，務求成為一眾旅遊達人的目的地。K11 MUSEA樓高十層，匯

聚眾多國際品牌，其中不少為首度進駐香港、以全新概念登場的限定店及旗艦店。

K11 ARTUS為K11首項酒店企劃，實現別具創意的國際級生活品牌，凝聚環境、藝術及有識之士，發展不一樣的酒店文化。K11 ARTUS 14樓層中的287間套房，將為住客提供彈性的短期或長期租住選項，計劃於2019年夏季正式開幕。

至於位於綜合大樓內的香港瑰麗酒店，計劃在2019年第一季開幕。

Victoria Dockside之面積分佈	總樓面面積 (千平方呎)
K11 ATELIER	435
K11 MUSEA(包括尖沙咀梳士巴利道12號之部份)	1,156
K11 ARTUS	380
瑰麗酒店+瑰麗府邸	1,106
總計	3,077

執行副主席報告書

香港K11於回顧年內出租率達100%，每月平均客流量約1.4百萬人次。為慶祝今年K11成立10週年，香港K11將進行200百萬港元的重大改造，目標是在2019年年底分階段完成。這次改造旨在重新設計內部區域，以優化零售空間的靈活性。改造完成後，預計2020年內的客流量和銷售量將進一步提升。

位於荃灣市中心D•PARK愉景新城，定位多元智慧兒童購物樂園，優越的地理位置和多元化商戶組合，成功帶動客流量及租賃表現。於回顧年內，出租率達94.4%，每月平均客流量約3.4百萬人次。

位於旺角的THE FOREST，於回顧年內隆重開幕，出租率達95.9%。項目以東京代官山的特色錯落建築物作設計藍本，為市場帶來嶄新綠意運動文化購物商場概念。

香港土地儲備

中資發展商在香港土地市場的活躍程度，隨著國務院辦公廳發文限制境內企業在境外投資房地產等產業而有所放緩。取而代之，本地發展商自2017年下半年開始積極大量吸納新項目，不論是住宅、寫字樓或酒店用地，成

交價格屢創新高，多次超越了市場的估值預期。

香港土地供應不足是過去土地價格上升的基礎因素，由香港政府行政長官委任及組成的土地供應專責小組，在2018年4月26日正式展開為期五個月的公眾諮詢活動，就其所提出的18個有潛力和額外的土地供應選項進行進一步推廣及研究工作，以匯聚共識並向政府提出建議。市場對土地供應專責小組及其建議大多持正面積極態度，然而，市場預料長遠可持續的土地供應仍有待一段時間方能清晰及完善。

本集團的一貫政策是透過多元化的渠道補充香港土地儲備，除了參與公開招標外，更積極進行舊樓收購及農地轉換，為未來的發展提供穩定的土地供應。



為進一步完善本集團在粵港澳大灣區的發展策略，本集團在2018年5月2日成功投得香港國際機場SKYCITY航天城的世界級商業地標發展項目。是次獲批項目毗鄰香港國際機場客運大樓，總投資額2百億港元，總樓面面積約3.77百萬平方呎，當中餐飲零售佔逾2.1百萬平方呎，體驗式娛樂設施及辦公樓面各佔57萬平方呎，其餘為公共設施及停車場。工程將於2023至2027年分階段落成。

本集團將負責設計、興建及管理整個項目，目標將這個極具策略性位置優

勢的項目，打造成香港以至大灣區商業娛樂樞紐，引進高科技的體驗式娛樂，勢將成為本港居民、海外旅客以至整個大灣區超過6,000萬人口必到的香港新地標。

本集團看好九龍西的發展，在2017年8月投得位於九龍長沙灣永康街項目，將發展成甲級寫字樓，總樓面面積約37萬平方呎。連同早前通過公開投標成功購入的九龍長沙灣瓊林街項目及長順街項目，本集團在區內共擁有三個發展中的甲級寫字樓項目，總樓面面積達1.9百萬平方呎。

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2017年8月為另一幅位於元朗市中心的龍田村3期進行農地轉換，項目總樓面面積約為121,100平方呎，補地價總金額約460百萬港元。

於2018年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約11.97百萬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3.96百萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約17百萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

土地儲備區域分佈

應佔總樓面面積
(千平方呎)

香港島	980
九龍	4,217
新界	6,777
總計	11,974

農地儲備區域分佈

土地總面積
(千平方呎)

應佔土地面積
(千平方呎)

元朗區	12,593	11,594
北區	2,601	2,246
沙田區及大埔區	1,975	1,975
西貢區	1,359	1,161
屯門區	19	19
總計	18,547	16,995

執行副主席報告書

中國內地物業發展

房地產行業與金融政策息息相關，降低房地產相關槓桿是中國中央政府（「中央政府」）防控金融風險的重要工作之一。在新的國際關係及宏觀經濟環境下，與美國的貿易戰及所引伸的人民幣匯率，及房地產行業去高槓桿的議題，房地產市場的潛在風險和隱患正在積累。幸而，國家的經濟及金融基礎穩固，加上全球經濟環境也較過去幾年出現改善，故此部份市場人士持相對樂觀的態度看待目前的情況。

中國內地城市目前大多奉行「一城一策、分類施政」的方針，以本地實際情況對樓市措施進行細化與優化。一線城市及核心城區的樓市在從緊的政策下有所降溫，但流動人口的增加及整體土地供不應求的情況，令房價仍有一定的上升幅度；三、四線城市的樓市，受惠於去庫存的方針及棚戶區改造過程中所釋出的龐大購買力，成交

及房價均出現大幅度的變化，但由於市場的活化程度過急，不少地區政府先後將放寬的刺激政策轉變為緊縮調控，以平衡風險。

市場人士預期，樓市政策作大規模的轉向的可能性較低，在目前的形勢

下，政策將繼續從緊執行，從住宅按揭加息、提高首期門檻、到限制二套房或三套房購買等政策，物業銷售成交量將會受到一定影響。地產商需要更積極降低槓桿，以達到可持續發展的產業模式。與此同時，行業整合也會在市場新常態下同步進行，汰弱留



強，品牌效應、區域佈局及企業執行力將會是當前行業競爭力的重要指標。

旗下全資附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)負責營運中國內地的地產業務。於回顧年內，中國內地物業發展收入包括合作發展項目為16,239.8百萬港元及分部業績為6,611.0百萬港元。貢獻主要來自廣州逸彩庭園、佛山廣佛新世界、深圳新世界名鑄、武漢時代•新世界、長沙新城新世界、廊坊新世界花園、北京新世界•麗樽及瀋陽新世界花園。

中國內地整體物業合同銷售，銷售總樓面面積於回顧年內達到798,734平方米，總銷售金額為人民幣162.6億元，完成了2018財政年度人民幣160億元的銷售目標。整體住宅合同銷售的平均價格為每平方米人民幣22,667元，上升20.9%。主要貢獻分別來自寧波新世界寧鑄尊府、瀋陽新世界花園、佛

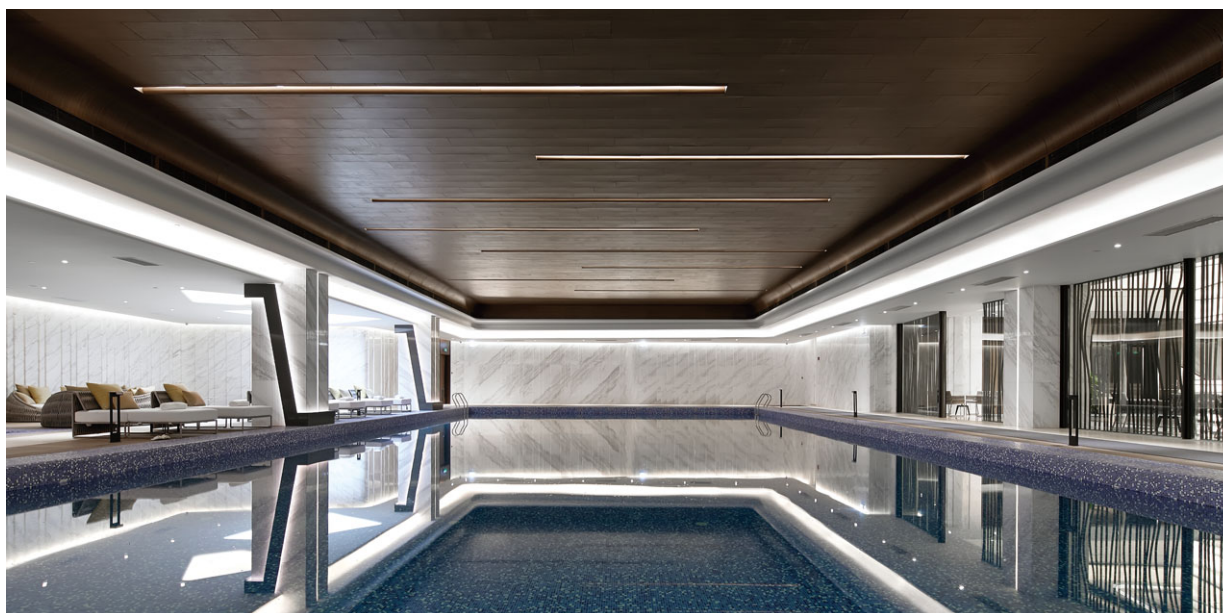


山廣佛新世界、武漢時代•新世界、武漢光谷新世界、北京新世界•麗樽、廊坊新世界花園、深圳新世界名鑄及廣州嶺南新世界。

合同銷售金額的地區分佈，南部地區的貢獻最大，達到26.0%；其次為中部地區及東部地區，分別達24.4%及18.4%。

地區	住宅合同銷售		非住宅合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬)	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬)
南部地區	112	3,062	68	1,161
中部地區	96	1,913	143	2,060
東部地區	65	3,000	—	—
北部地區	126	2,370	16	180
東北部地區	159	2,315	13	199
總計	558	12,660	240	3,600

執行副主席報告書



本集團於回顧年內的物業發展竣工量(不包括車庫)為1,074,164平方米，其中住宅佔66.1%，主要城市為廣州、佛山、武漢及瀋陽。預期2019財政年度將達到1,160,595平方米，按年上升8%。

2018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	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
武漢時代·新世界B地塊	186,909	—	—	186,909	186,909
長沙新城新世界三期B區	—	25,389	66,938	92,327	123,604
廣州逸彩庭園一區1C2	109,952	—	—	109,952	109,952
廣州逸彩庭園一區1E	63,525	—	—	63,525	63,525
廣州逸彩庭園第一社區商業	—	7,910	—	7,910	7,910
廣佛新世界莊園CF-20一期	82,811	—	—	82,811	82,811
廣佛新世界莊園CF-27A	23,837	—	—	23,837	23,837
廣佛新世界莊園CF-29	75,140	—	—	75,140	75,140
瀋陽新世界中心K11	—	264,038	—	264,038	264,038
瀋陽新世界花園2D1	128,642	—	—	128,642	128,642
瀋陽新世界花園2D2	39,073	—	—	39,073	39,073
總計	709,889	297,337	66,938	1,074,164	1,105,441

2018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	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州逸彩庭園一區1C2	—	—	3,016
廣州逸彩庭園一區1E	—	—	15,682
瀋陽新世界中心	—	—	138,018
瀋陽新世界中心EXPO	99,916	99,916	99,916
瀋陽新世界花園2D1	—	—	92,794
瀋陽新世界花園2D2C	3,938	3,938	3,938
總計	103,854	103,854	353,364



執行副主席報告書

2019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	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
益陽新世界梓山湖畔一期D區	14,111	—	—	14,111	14,111
益陽新世界梓山湖畔一期E區	20,516	1,139	—	21,655	21,655
廊坊新世界中心A區	—	—	—	—	33,651
廊坊新世界花園二區	55,064	7,249	—	62,313	85,691
寧波新世界廣場11號地塊	—	9,702	58,051	67,753	90,010
寧波新世界廣場12號地塊	—	8,085	12,361	20,446	46,428
寧波新世界廣場7-10號地塊	—	20,192	—	20,192	125,162
廣州東逸花園第五期	23,015	—	—	23,015	37,226
廣州嶺南新世界3區一期	136,671	—	—	136,671	136,671
廣佛新世界莊園CF-20二期	42,023	—	—	42,023	42,023
鞍山新世界花園一期B1	63,885	14,472	—	78,357	97,782
濟南陽光花園BC區	—	5,697	37,162	42,859	61,292
瀋陽新世界中心	287,086	—	—	287,086	287,086
瀋陽新世界花園2D2	169,778	—	—	169,778	169,778
瀋陽新世界花園2E	97,665	—	—	97,665	97,665
瀋陽新世界商業中心二期	—	25,266	51,405	76,671	76,671
總計	909,814	91,802	158,979	1,160,595	1,422,902

2019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	辦公樓	酒店	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
武漢新世界中心三期	32,294	59,434	—	91,728	140,969
廊坊新世界中心A區	—	—	40,192	40,192	40,192
寧波新世界廣場7-10號地塊	5,781	—	—	5,781	5,781
廣州嶺南新世界3區一期	—	—	—	—	95,435
廣州嶺南新世界3區商業	90,726	—	—	90,726	90,726
廣州嶺南新世界5區1號地塊	22,763	—	—	22,763	35,365
廣佛新世界莊園CF-27A	—	—	—	—	12,025
廣佛新世界莊園CF-29	—	—	—	—	70,080
濟南陽光花園BC區	—	—	19,545	19,545	19,545
瀋陽新世界中心	—	—	99,675	99,675	99,675
瀋陽新世界花園2D2	2,821	—	—	2,821	89,469
瀋陽新世界花園2E	—	—	—	—	40,878
瀋陽新世界商業中心二期	—	—	—	—	19,354
總計	154,385	59,434	159,412	373,231	759,494



本集團對經濟 前景充滿信心

中國內地物業投資及其他

對全球零售商及品牌來說，大中華市場經已超越歐美傳統市場成為兵家必爭之地。消費者對互聯網的持續依賴為企業及品牌創造了引起消費者關注並改變其消費行為的機會。從中所集結的大數據，成為打造更精準消費者個性體驗的互動基礎。近年迅速崛起的千禧一代消費者，其對零售生態與消費體驗所牽動的產業顛覆，更是標誌著中國內地零售市場踏入了另一個發展新台階。

2017年全年，中國內地商品零售額為人民幣32.7萬億元，增長10.2%。自2012年起，全國商品零售額整體保持著兩位數穩定增長，在全國社會消費品零售中佔八成以上。市場預期，中國零售消費品市場不斷發展，千禧一代在消費群體中將扮演著主導角色，對於商業營運者而言，企業需要有更快的思路，與時並進的策略，善用科技及數碼化，以清晰的品牌定位方向迎合年輕消費者的需要。

於回顧年內，本集團在中國內地之租金收入總額1,274.0百萬港元，上升52.6%。主要是1)武漢光谷K11投入營運，及2)新世界中國地產私有化完

成後，本集團進行內部架構優化，個別項目由合營企業轉為附屬公司。由上海K11及武漢國貿大廈為首的主要項目，均錄得理想的出租率。

中國內地土地儲備

本集團對中國內地的經濟前景充滿信心和投資熱情。新世界中國地產憑藉雄厚的發展實力，積極優化中國內地的業務並參與中國內地城市的多元化發展。本集團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，為市場提供優質的生活環境及體驗。

執行副主席報告書

本集團將積極配合國家「一帶一路」倡議及粵港澳大灣區發展，其中，本集團將會繼續增加在大灣區的投資額度。自2016年8月新世界中國地產完成私有化後，本集團在大灣區內已成功吸納可建樓面面積超過80萬平方米。

早前，本集團先後成功取得深圳前海及深圳太子灣兩個優質項目的發展權。其中，位於深圳市前海自貿區桂灣片區核心的項目，於2018年3月舉行奠基儀式暨開工典禮，未來項目將建設成為周大福企業有限公司集團及

新世界集團在中國內地的總部，同時引進世界500強外資金融機構在此設立區域總部，餘下樓面面積將作出租用用途。該項目的定位為世界級金融商務及服務綜合體，助力深圳前海總部經濟及金融產業發展。



於回顧年內，新世界中國以人民幣20.85億元的作價，成功獲得位於廣州市東部中心增城區交通樞紐優質城市綜合體發展土地。項目將增城區打造成集聚高精尖人才的「中國矽谷」，囊括精英青年生活區、城市專才社交圈及高端企業集聚地等，成為本集團於廣州東部發展的大型標杆式商住綜合體，以配合政府加大力度發展東部副中心。項目已正式動工，不包括車庫的總樓面面積約267,000平方米，其中商業、辦公樓樓面面積約147,000平方米；住宅樓面面積約93,000平方米及

酒店樓面面積約27,000平方米。

於2018年1月，新世界中國地產與深圳市羅湖區政府簽署了《文錦渡口岸經濟帶戰略合作協定》，在「口岸經濟帶」建設、「一河六圈」等商業片區改造、綜合運營及招商引資等領域開展深度合作，構建深港商貿流通業合作新平台。項目改造的現狀用地面積約84萬平方米。其中，深南東路連接國貿、東門商圈及蔡屋圍商業區形成的「金三角」，為重要的金融商業大街；項目距離深圳火車站及羅湖口岸僅10分鐘

車程，而多個地鐵站亦只是數分鐘步程，勢將成為極具潛力的交通樞紐。

於2018年6月30日，本集團在中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約7.05百萬平方米可作即時發展，其中4.33百萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目不包括車庫的土地儲備總樓面面積約5.65百萬平方米，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，其中住宅佔3.12百萬平方米，50.7%位於南部地區。

土地儲備地區分佈	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	總樓面面積 (包括車庫) (千平方米)
南部地區	2,609	3,294
中部地區	1,209	1,689
東部地區	557	824
北部地區	708	1,171
東北部地區	1,963	2,316
總計	7,046	9,294

土地儲備類別分佈	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	總樓面面積 (包括車庫) (千平方米)
主要項目(8個城市—廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京、廊坊及瀋陽)	5,646	7,546
其他項目	1,400	1,748
總計	7,046	9,294

中國內地業務發展

南部地區

廣州新世界•凱粵灣位於廣州白鵝潭經濟圈，總佔地面積約370,000平方米，總樓面面積約1,200,000平方米，是廣州市區目前在售規模最大的住宅社區。項目周邊林立多所名校，並坐擁雙線地鐵、雙大橋(珠江大橋與鶴洞大橋)、三隧道(珠江隧道、洲頭咀隧道及在建中的如意坊隧道)及24條公交線路，交通便利。於回顧年內推出約60%的住宅單位已全部售罄，現正推出全新白鵝潭灣區現樓產品，面積介乎79至143平方米的兩至五房單位，深受客戶追捧。

廣州新世界•天逸位處天河核心區，毗鄰亞洲最大地鐵站「天河公園站」，坐擁707,000平方米天河公園景觀，周邊設有優質學校及醫院，生活配套成熟便利。於回顧年內推出約59%的住宅單位已全部售罄，現正推出面積介乎142至295平方米四至五房單位，深受市場歡迎。



廣州新世界•雲逸位於廣州白雲新城中央商務區，地處三線地鐵交匯處，項目融匯都會、生態、健康、智慧人居等元素。項目自上市以來，成為區內品質生活標杆樓盤，市場關注度極高。

廣佛新世界位於廣州、佛山城市經濟中軸核心，坐擁佛山西站及三線地鐵之灣區交通樞紐。項目擁有4,500畝原生自然環境，2018年已推出合共逾500套別墅及洋房，目前已銷售近90%，回顧年內已交付使用258套。

深圳前海周大福金融大廈坐落於深圳前海自貿區核心桂灣片區，項目依托粵港合作的橋頭堡以及位於五線地鐵交匯點的絕佳位置，並結合前海獨特的政策優勢，建成後有望成為前海的地標性建築之一，日後將引進世界500強金融機構在此設立區域總部，定位為世界級金融商務及服務綜合體。

項目佔地面積約18,218平方米，樓面面積約180,000平方米，其中辦公樓樓面面積148,360平方米，商業樓面面積

27,940平方米。項目預期投資總額為人民幣80億元，建設樓高約200米及130米的地標式雙子塔，以商業設施、藝術展覽場地、立體綠化公園、表演場地等創意空間為配套。項目已於2018年6月動工，並計劃於2021年或之前建成。

深圳太子灣項目坐落於深圳蛇口全新打造的郵輪母港旁，擁有得天獨厚的海景資源及區位優勢，是深圳市著力打造的國際化樂活之城中的重要部份。本項目開發總體量約390,000平方米，是一個由本集團與招商局集團共同投資建設，集商業、辦公、公寓等多元化功能於一體的大型綜合體項目，其中商業部份將引入深圳首個高端藝術商業品牌K11及家庭親子消費品牌D•PARK，建成後將成為當地最具特色，並結合海洋資源、城市風貌、人文藝術及可持續發展的商業體。項目部份辦公及公寓功能已於2017年動工，K11及D•PARK將於2018年第四季動工。

中部地區

武漢時代•新世界是位於二環內的地鐵上蓋物業，地理位置優越。項目面積約600,000平方米，是涵蓋超甲級寫字樓、商業、高端住宅及藝術中心為一體的大型城市綜合體。住宅部份已於2016年9月推出市場，截至本財政年度末，項目基本銷售完畢，市場反應熱烈。

武漢光谷新世界位於武漢東湖高新區主幹道關山大道，經過八年發展已成為標杆綜合體項目，K11旗下設計品牌專門店K11 Select於2017年11月正式開業，而瑰麗酒店集團的全新環球酒店品牌芊麗酒店亦即將進駐，引領商業時尚潮流。樓高229米的光谷新世界T1寫字樓是光谷區域首幢超甲級寫字樓，面積約80,000平方米，於2018年1月開展前期租賃工作，在未有大规模市場推廣的情況下出租率已達到57%，深受知名企業歡迎。

本集團位於江漢區金融街黃金地段的新世界國貿大廈，是武漢市首批超甲級寫字樓之一，面積約100,000平方

米，出租率達80%，其中外資企業及機構佔比逾半，美國駐武漢總領事館、法國駐武漢總領事館等多國駐華機構亦在此落戶。

武漢新世界中心地處漢口商圈核心，是武漢市首個城市綜合體項目，涵蓋高端住宅、超甲級寫字樓及五星級酒店，寫字樓的出租率達79%，深受國內外企業歡迎。項目現已開展三期的擴建工程，將引入K11購物藝術中心及樓高202米的地標寫字樓。

東部地區

位於寧波市三江口核心區域的城市綜合體寧波新世界，佔地面積約100,000平方米，總樓面面積約850,000平方米。項目分三期開發，規劃有K11購物藝術中心、瑰麗酒店、寫字樓、高端住宅、國際休閒商業街區及K11藝術花園。目前一期住宅寧鑄尊府已完成封頂，二期地標寧波塔正在進行主體結構施工，三期K11商業整體方案已獲政府部門批准，而4及6號地塊亦計劃於2018年內動工。

執行副主席報告書

寧波寧鑄尊府，於回顧年內取得人民幣逾28億元的銷售額，創造了多個寧波頂級豪宅市場的新紀錄，贏得了客戶和行業的廣泛認可。項目亦全面開展商業招商，精品超市旗艦店、國際智能化健身會所亦已簽約進駐。項目將陸續推出優質住宅項目及甲級寫字樓以應對市場需求。

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，於回顧期內，K11購物藝術中心每月平均客流量90萬人次，出租率為96%。寫字樓方面，出租率為92%。

北部地區

北京新世界•麗樽位於中央別墅區御河板塊，總佔地面積175,000平方米，總樓面面積110,000平方米。項目無縫連接京承高速8號出口，15分鐘瞬達望京、北京首都國際機場等區域，30分鐘可達國貿、亞運村等商圈。項目

東區別墅的設計理念源自法國凡爾賽宮，提供81套法式獨棟別墅，目前銷售率達77%。西區別墅提供227棟法式獨棟、聯排別墅，獨創一墅三院格局，目前銷售率達80%。

廊坊新世界中心位處廊坊中央商務區，為面積達450,000平方米的地標式大型綜合體，集商業、辦公、酒店、公寓及高端住宅於一體。項目分三區開發，A區公寓於2017年9月開售，回顧年內的銷售率達60%。B區公寓於2013年11月首次開售，共計289套，銷售率達90%。B區商業街於2014年8月開始招商，出租率達100%。C區寫字樓於2017年3月開始招商，進駐租戶為銀行、房地產、保險、通訊等知名企業，出租率為87%。住宅部份於2014年4月首推，共計767套，現已售罄。另提供31套別墅，銷售率達60%。

廊坊新世界花園位於政府重點打造區域，樓面面積達370,000平方米，共分三個區域開發。項目一區、三區已竣

工交付，二區首期將於2018年10月31日交付業主。於回顧年內，銷售額達人民幣6.28億元。

東北部地區

瀋陽尚景•新世界位於渾河北岸，坐擁稀有河景，集綠色、健康、運動、藝術為一體的樂活社區，被授予「瀋陽市綠色建築示範工程」稱號。項目在售戶型的樓面面積介乎100至300平方米，2015年10月推出1,408套D1組團，累計售出96%；2016年10月推出905套D2組團，目前銷售率約86%。

集團於瀋陽首次推出的洋房作品新世界•卓鑄，位於渾河北岸、臨近地鐵二號綫出口。項目首創地下公共空間「光之穹頂」，憑藉綠色技術的應用，被評為「國家綠色建築設計標識二星級」，這是自2015年新世界中國地產綠色建築標準實施以來，第一家獲遼寧省建設廳頒此殊榮的建設單位，備受業內讚譽。

瀋陽新世界•名鑄灣畔位於和平區核心地段，坐擁渾河北岸珍稀自然資源，緊鄰瀋水灣公園及繁華商圈，提供84套住宅單位，銷售率近88%。

瀋陽新世界•名匯位於城市核心太原街商圈的公寓項目，地理位置優越，自推出以來備受市場追捧。項目提供樓面面積介乎67至178平方米精裝修單位，460套房源目前已售出73%。

瀋陽新世界豐盛商務大廈以「W.E悅辦公」為理念，以「新世界品牌」、「高

效」、「生態」、「愉快」等元素結合增值服務，為企業打造獨特的商務體驗。項目提供樓面面積介乎185至2,000平方米的寫字樓，共180套產品，已售出接近75%。

酒店

本集團位於香港並主攻商務旅客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83.2%。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87.1%。位於九龍核心位置的香港尖沙咀凱悅酒店，平均入住率則達91.8%。

中國內地方面，三間位於北京不同檔次的酒店，於回顧年內的平均入住率介乎75.6%至84.4%的理想水準。

於2017年10月27日，本集團以人民幣18.5億元，出售華美達物業有限公司的全部權益，該公司持有的主要資產包括上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店，有關出售可令本集團以



執行副主席報告書

公平市值變現現金資源及釋放所持低回報資產的價值。

位於泰國的普吉瑰麗酒店其中41座別墅客房於2017年11月20日正式試業，項目坐落在翡翠灣600米長的私密海灘之上，71座別墅客房於2018年6月全面開業。

位於香港尖沙咀Victoria Dockside綜合大樓內的香港瑰麗酒店，計劃在2019年第一季開幕，將提供413間客房、八家餐廳及酒廊、健身中心、游泳池和瑰麗品牌的全面身心體驗Asaya。另有為賓客提供尊貴禮遇的行政廊瑞閣，及別具瑰麗品牌特色、高端住宅風格的會議及活動空間—麗府。瑰麗府邸將設有186間豪華客房，長期入住的住客可尊享獨立休閒酒廊、室內游泳池、健身中心及一系列尊貴服務。

於2018年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有15間酒店物業，提供超過6,000間客房。



基建

於2018財政年度，基建分部錄得強勁增長。道路業務於2018財政年度內的貢獻上升32%。撇除匯率影響，貢獻增加10%、與整體交通流量增長10%一致，反映新創建道路組合繼續受惠於中國內地汽車數目上升和城鎮化發展。

於2018財政年度，新創建於珠江三角洲地區大部份的高速公路交通流量及路費收入均持續錄得增長。此外，杭州繞城公路的路費收入及日均交通流量於2018財政年度均錄得5%的穩健增長，反映長途貨車和客車交通流量隨著網上銷售增加及周邊地區住宅物業發展而上升。

隨著中國內地對環境服務的需求日益增加，新創建的環境業務平台蘇伊士新創建有限公司(「SNL」)及重慶德潤環境有限公司(「德潤環境」)均帶動環境業務錄得整體增長。

SNL於2017財政年度進行重組後，擴大業務組合，服務涵蓋水務及污水項目、廢料處理、設計、工程及採購，繼續為新創建提供廣闊的收入基礎。德潤環境業務表現理想，水務及轉廢為能業務均實現自然增長，新的重慶轉廢為能項目於2018年1月投產，每日處理能力提高1,000噸。污水處理業務獲得一筆增值稅補貼，也有助於貢獻的增長。

物流業務於2018財政年度內增長2%。亞洲貨櫃物流中心繼續為物流業務提供顯著及穩定的貢獻。香港零售市場於2018財政年度復甦所帶動下，其平均租金上升4%，平均租用率高企於97.2%。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司受惠於鐵路集裝箱運輸及海鐵聯運的發展，以及新建啟用的烏魯木齊中心站，吞吐量增長8%至273萬個標準箱。重慶和武漢中心站增建倉庫設施後，物流能力與服務於2018財政年度進一步提升。

儘管本集團於2018財政年度減持北京首都國際機場及將其重新分類為可供出售金融資產，在Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」）穩步擴展的支撐下，航空業務仍錄得雙位數增長。於2018財政年度，Goshawk機隊由84架增加至105架，於2018年6月30日機隊平均機齡為3.5年，客戶群包括29個國家的43間航空公司。

Goshawk踏出了重要的步伐以部署其成為領先的飛機租賃公司。首先，Goshawk於2018年6月訂立合約收購Sky Aviation Leasing International Limited（「SALI」）。此項收購於今年稍後時間完

成，屆時Goshawk擁有、管理、承諾購買機隊規模及其價值，將分別達223架飛機及114億美元（相等於約889億港元），Goshawk也晉身為全球十大飛機租賃商。其次，Goshawk已直接向空中巴士公司及波音訂購共40架窄體客機，以確保未來的飛機供應。

為提升管理效率，新創建第二個商務飛機租賃平台，Bauhinia Aviation Capital Limited（「Bauhinia」）的機隊將於2019財政年度轉讓予Goshawk。於2018年6月30日，新創建兩個商務飛機租賃平台的飛機資產總值達47億美元。

截至2018年6月30日止年度，於基建分部之合營企業應佔業績包括分佔廣州市南沙港快速路之相關資產耗蝕虧損

300.0百萬港元、分佔廣州市東新高速公路之相關資產耗蝕虧損100.0百萬港元及分佔國電成都金堂發電有限公司之相關資產耗蝕虧損200.0百萬港元。

服務

服務分部於2018財政年度的貢獻錄得下跌。在樓市樂觀情緒帶動下，建築業務維持其健康增長勢頭，但未能抵銷設施管理分部業績表現欠佳的影響，其表現因免稅店新合同於2017年8月中旬開始實施，特許權費提高導致首次出現年度虧損以及港怡醫院營運初期產生經營虧損所影響。

於2018財政年度期間，香港會議展覽中心（「會展中心」）共舉行1,061項活動，合共錄得超過820萬參觀人次。



執行副主席報告書

儘管面對成本上升壓力，會展中心仍能接辦76項不同主題的新設展覽和會議，因而錄得穩定收入及盈利增長。

於2018財政年度，免稅店業務由盈轉虧，是由於客戶消費仍然疲弱，新專營權合約生效後，經營業績於2018財政年度下半年已開始反彈。

新創建擁有40%權益的港怡醫院，試業約一年後，即2018年3月下旬正式開始營運。儘管醫院至今表現符合管理層預期，病人數目持續增長，但由於仍處於投入營運階段，2018財政年度一如預期錄得首次全年虧損。

為把握中國內地醫療保健服務日益增長的需求，本集團已透過持有70%股權的醫療資產管理有限公司及持有的UMP Healthcare China Limited，進行各項投資，涉足當地初級醫療保健市場。

於2018財政年度內，建築業務的貢獻顯著增長16%，主要由於毛利持續改善，項目工程亦進展理想。於2018年6月30日，NWS Construction Limited及其附屬公司的手頭合約總值約為471億港元，而有待完成的項目總值約為212億港元。



百貨

於回顧年內，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）的同店銷售增長為0.8%。上年度同期的增長則為0.7%。收入方面，新世界百貨以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的44.0%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的34.6%和21.3%；而餘下的0.1%則為管理及顧問費收入。按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的48.0%，其次為華東區及中西區，分別佔總收入32.5%及19.5%。

增強消費者的服務體驗

於2018年6月30日，新世界百貨經營及管理合共35家百貨店及兩家購物中心，總樓面面積超過1,455,780平方米。

展望

社會關係在環球的基礎上深化，令不同地方聯繫起來，本地與彼方所發生的事情環環相扣，國與國之間的協作、交流增加，在政治、經濟和文化領域中互動，這就是當代自上世紀80年代冷戰結束後全球化急速發展的象徵。由於各國發展步伐不一，貿易活動及地區事務所產生的矛盾，刺激起保護主義及民粹主義，令全球化的友好協作關係，在過去五、六年來產生錯綜複雜的變化。

中國的經濟實力及綜合國力逐步壯大，美國就政治、軍事及經濟等多個領域與其他國家的摩擦頻率越來越高。2018年7月6日，中美雙方開始向對方徵收懲罰性關稅，貿易戰不斷升級似乎迫在眉睫。距離美國於2018年11月中期選舉的日子越來越近，現屆美國政府通過處理亞洲地緣政治及中美貿易戰，在政壇上取得不錯的政治籌碼。在目前美國經濟處於強勢的情

況下，美國將維持或進一步採取對中國貿易的措施，為全球帶來一定的不確定性。

中國經濟在2017年取得理想的成績，國內生產總值突破人民幣80萬億大關，超預期地增長6.9%，主要是由於進出口好轉及來自第三產業的強力支撐。這是中國經濟增速自2011年來首次扭轉下行局面，實現企穩回升。2018年上半年中國宏觀經濟平穩運行，增速達到6.8%，在全世界主要經濟體中位居前列。如今面對中美貿易戰的出現，貿易順差收窄，加上環球經濟及地緣政治的不確定性，中央政府將更密切留意市場狀況，繼續以去槓桿及減少金融風險為政策主調，適時調整相關措施以防重大風險。市場人士認為，早前人民銀行定向降準及適度調整人民幣兌美元之匯率，可算是應對當前局勢留有餘地之舉措。

香港在當前的經濟形勢中，利率走勢是市場最關注的議題。美國自2015年

12月宣佈近10年來首次加息後，至今已先後多次調高利率。雖然香港最優惠利率及存貸利率未跟隨美國加息，但香港金融管理局總裁陳德霖指出，香港利率正常化最終將會發生，市場對於香港利息環境持續低企的預期將會出現改變。

中國內地方面，國家經濟發展以穩中求進工作總基調，政策力度主要投放於經濟動力轉向增加內需及供給側改革，並積極推動去槓桿及加強金融體制的監管，目標為國家長遠經濟發展創造良好的環境。對於樓市的政策，市場預期從緊的調控政策不會偏離維持穩定及降低風險的主路線，並會繼續通過建立房地產市場長效調節機制及加快房地產稅落實等措施，引導產業健康發展。面對龐大流動人口、專業人才所帶動的住房需要，加上國家策略的利好及整體發展需要，個別一線城市及核心板塊將會繼續成為市場焦點。

執行副主席報告書

香港一向資金充裕，然而美國加息後港美息差擴大，因此有更大誘因出現利息套利交易，港匯自2018年第二季度多次觸及弱方兌換保證，香港金管局買港元沽美元，香港銀行系統資金成本逐漸加重，為利率正常化提供基礎，而港元拆息持續向上的趨勢明顯，市場預期2018年下半年有較大機會上調最優惠利率。

土地供應不足仍是香港樓市發展的關鍵，市民樂於看見土地供應專責小組所提出的18個有潛力提供額外的土地供應選項，然而土地供應從計劃執行到住宅實際落成需時，形勢在短時間內難以逆轉，因此，市場預期樓市的基調在目前不會出現重大變化，在用法為主的市場一手住宅成交仍有一定的發展空間，關鍵在於香港政府對樓市政策的走向及未來利率的發展。

過去多年積累的財富效應也是促使樓市興旺的主要因素。全港入息與供款水平近年有上升趨勢，然而，目前需求以用家為主，高槓桿模式的投機行

為並不常見，加上預期香港經濟表現改善，就業市場穩定，以及香港銀行按揭需要通過嚴格的壓力測試，已減低了利率正常化對樓市所產生的可預見風險。

著名的當代社會學家安東尼·紀登斯指出：「在風險方面進行思考當然有其令人不安的方面，但它也是尋求穩定結果的一種手段，這是一種支配未來的模式。沒有什麼可以被視為理所當然。今天可接受／適當／推薦的行為明天會因情況變化或知識聲稱不同而有所不同。」這番話正好說出了企業不能夠只安於現狀、更是要前瞻地放眼未來，以變化迎接新轉機。

本集團會持續關注國內外的市場動向，仔細部署及適時調整發展策略，務求以最佳準備迎接未來機遇。縱然當今時代環境充滿各種不確定性，本集團堅持以 The Artisanal Movement 的工匠精神提升品牌價值，憑藉「Collect • Connect • Collide」的信念，創造新世界獨特及持續多元的生態

圈，以一系列的文化產業，惠及大中華區超過13億人口，成就更多不可能。

本集團延續優良的品牌基因，承先啟後，繼往開來，於回顧年內創下理想的成績。展望將來，多個提供不同生活體驗及設計概念的優質住宅項目將會陸續在香港推出。繼早前推出了完美傳承和詮釋新鬧市桃源的重點項目北角柏蔚山後，本集團正積極部署計劃推出何文田窩打老道項目、土瓜灣上鄉道項目、元朗尚悅•嶺及沙田大圍站的大型生活圈。

香港土地儲備方面，本集團會根據市場未來的土地供應、消費模式的發展趨勢及置業者的聲音，細心研究及甄選適合集團的發展機遇，並會繼續以三線並行的策略，通過參與公開招標、舊樓收購及更改農地用途等，為本集團提供既符合公司品牌定位又可持續發展的優質土地資源。

本集團亦積極擴展及優化投資物業組合所帶來的經常性收入。坐落於香港

尖沙咀維多利亞港海旁的國際藝術及設計新地標Victoria Dockside將於2019年全面落成啟用，其中，前瞻性的K11 MUSEA，其嶄新的體驗式購物藝術館經營理念，勢將為香港零售業掀開新一頁。於2018年5月，本集團取得毗鄰香港國際機場客運大樓及港珠澳大橋的策略據點、香港國際機場SKYCITY航天城的商業發展項目，連繫大灣區其餘十個城市，在一小時生活圈的概念下，落成後將會成為大灣區內居民及香港、以至中國內地與海外旅客的商業娛樂購物新地標。

本集團努力提升在中國內地的品牌價值，通過新世界中國物業旗艦，以統一集中管理的模式，主力發展內地物業發展及物業投資兩大業務，增加高增值及具策略性佈局的城市投資，充分結合產業發展、人才引進兩大需求，持續優化架構及營運管理，加強控制及提升效益。

本集團將會密切留意市場發展及經營格局的轉變，積極審慎地拓展內地業

務，其中，本集團對粵港澳大灣區的發展前景充滿信心。本集團把握粵港澳大灣區發展機遇，並善用自身優勢、資源及獨到的發展戰略，先後在廣州及深圳獲得多個優質項目的發展權，並與同屬一小時生活圈內的香港SKYCITY航天城的商業發展項目及全新地標Victoria Dockside發揮著協同效應。未來，本集團會積極於這個和三藩市、紐約及東京等世界知名灣區齊名的區域尋找新機會。

本集團財務穩健，截至2018年6月30日，手頭現金、銀行存款及未動用銀行信貸額合共921億港元，為集團提供足夠的發展資源。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。

Tomorrow never knows! 明天既充滿幻想、盼望；亦充滿機遇、挑戰。面對新一天連串的未知數，本集團需要

更努力的做好最佳準備，以無限的眼界，細心的籌劃，擁抱未來。新世界有一個「新」字，一路走來，我們敢於創新。本集團的品牌基因講求多元性，前瞻性，發揮創意，突破傳統。本集團為全港首家使用網上登記售樓的品牌，通過業務創新、知識產權內容化、科技智能化、文創品牌化、企業人才化等，本集團改變固有業務的思考及營運模式，通過多個跨界別產業如教育、文化、醫療、保健等之優勢互補，創造更持續、更多元的新世界生態圈，為核心業務提升額外價值，並增強消費者的獨有體驗。

新世界集團會繼續走在市場之先，憑著The Artisanal Movement這份熱誠與堅持，以人為本，貼心鑄造，為持份者創造最優的利益及更大的價值。

執行副主席兼總經理

鄭志剛博士

香港，2018年9月20日

香港主要物業項目

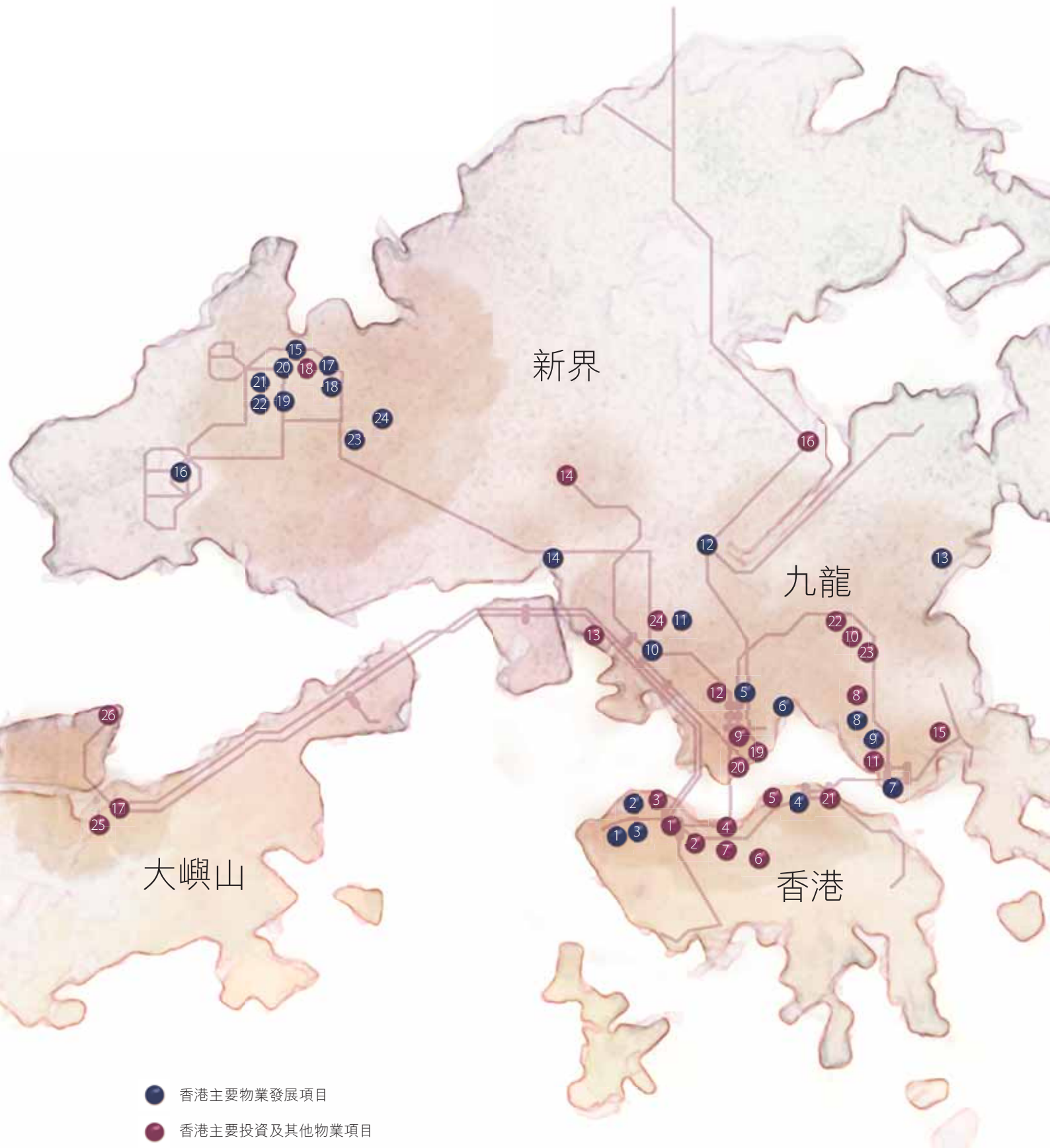
香港主要物業發展項目

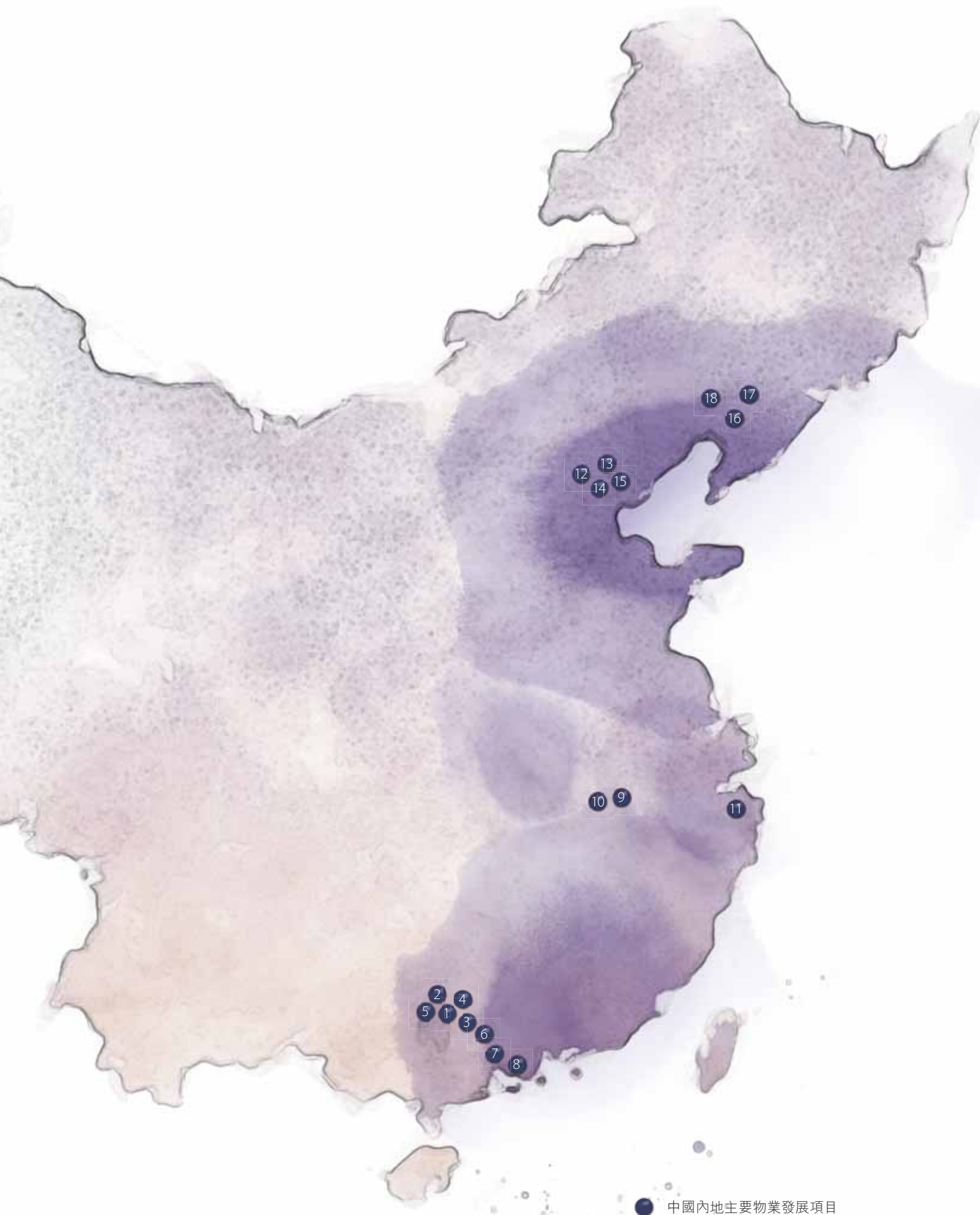
- 1 半山巴丙頓道23號
- 2 臻藝 — 西區西源里1號
- 3 半山西摩道4A-4P號
- 4 柏蔚山 — 北角繼園街1號
- 5 何文田窩打老道74號
- 6 馬頭角九龍城道／上鄉道項目
- 7 九龍東油塘重建項目
- 8 觀塘駿業街43-45號
- 9 觀塘駿業街46號
- 10 新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目
- 11 新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目
- 12 沙田市地段520號，大圍站發展項目
- 13 西貢沙下丈量約份221號
- 14 柏傲灣 — 荃灣市地段402號，西鐵荃灣西站六區
- 15 柏逸 — 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)一期地塊A
- 16 THE PARKVILLE — 屯門鄉事會路76-92號
- 17 尚悅•方 — 元朗大棠路(元朗市地段527號)
- 18 元朗大棠路(元朗市地段524號)
- 19 元朗龍田村三期
- 20 元朗龍田村二期
- 21 元朗唐人新村三期
- 22 元朗唐人新村四期
- 23 元朗沙埔北
- 24 元朗錦田丈量約份110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
香港君悅酒店
香港萬麗海景酒店
- 5 銅鑼灣明珠城 — 地庫、地下至四樓
- 6 跑馬地EIGHT KWAI FONG
- 7 灣仔循道衛理大廈
- 8 九龍灣德福廣場
- 9 尖沙咀K11
香港尖沙咀凱悅酒店
- 10 香港九龍貝爾特酒店
- 11 觀塘KOHO
- 12 旺角THE FOREST
- 13 葵涌亞洲貨櫃物流中心
- 14 荃灣D•PARK愉景新城
- 15 將軍澳PopCorn II
- 16 香港沙田凱悅酒店
- 17 東涌東薈城
諾富特東薈城酒店
- 18 元朗溱柏
- 19 尖沙咀Victoria Dockside，K11 ATELIER
尖沙咀Victoria Dockside，瑰麗酒店及瑰麗府邸
- 20 尖沙咀Victoria Dockside餘下部份
- 21 北角英皇道704-730號
- 22 新蒲崗六合街9號
- 23 新蒲崗六合街21號
- 24 新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目
- 25 東涌市地段11號
- 26 航天城項目







中國內地主要物業發展項目

中國內地主要物業發展項目*

- | | | | |
|----|----------------|----|----------------|
| 1 | 廣州逸彩庭園餘下各期 | 11 | 寧波新世界廣場7-10號地塊 |
| 2 | 廣州嶺南新世界三期B | | 寧波新世界廣場11號地塊 |
| | 廣州嶺南新世界五期A | | 寧波新世界廣場5號地塊 |
| | 廣州嶺南新世界五期B | | 寧波新世界廣場4號地塊 |
| | 廣州嶺南新世界餘下各期 | | 寧波新世界廣場6號地塊 |
| 3 | 廣州東逸花園第五期 | | 寧波新世界廣場1-4號地塊 |
| 4 | 廣州增城綜合發展項目 | | 寧波新世界廣場12號地塊 |
| 5 | 廣佛新世界莊園CF-20二期 | 12 | 北京新景商務樓 |
| | 廣佛新世界莊園CF-29 | | 北京新景商務樓餘下各期 |
| | 廣佛新世界莊園CF-27A | 13 | 北京新裕商務樓 |
| | 廣佛新世界莊園CF-27B | | 北京新裕商務樓餘下各期 |
| | 廣佛新世界莊園CF-30 | 14 | 廊坊新世界中心A區 |
| | 廣佛新世界莊園CF-31 | 15 | 廊坊新世界花園二區 |
| | 廣佛新世界莊園餘下各期 | 16 | 瀋陽新世界花園2D2 |
| 6 | 深圳前海項目 | | 瀋陽新世界花園2E |
| 7 | 深圳太子灣項目DY04-01 | | 瀋陽新世界花園2C1 |
| | 深圳太子灣項目DY04-04 | | 瀋陽新世界花園2C2 |
| 8 | 深圳太子灣項目DY02-02 | | 瀋陽新世界花園XB |
| | 深圳太子灣項目DY02-04 | | 瀋陽新世界花園XC |
| 9 | 武漢新世界中心三期 | 17 | 瀋陽新世界商業中心二期 |
| 10 | 武漢時代•新世界一期 | 18 | 瀋陽新世界中心 |
| | 武漢時代•新世界二期 | | |

備註：

* 部份物業發展項目於落成後將會被分類為投資物業

董事簡介



鄭家純博士

GBM, GBS (71 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及豐盛服務集團有限公司(前稱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，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、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，分別直至2018年3月31日辭任及2018年5月10日退任、以及新礦資源有限公司主席兼非執行董事，直至2018年4月9日辭任，該等公司均為香港上市公眾公司。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。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 (74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、有線寬頻通訊有限公司與新世紀醫療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 (38歲)

董事簡介



楊秉樑先生

(61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 (76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。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。



鄭家成先生

(66歲)

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



查懋成先生

(查懋聲先生之替任董事)
(68歲)

董事簡介



何厚浹先生

(67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 (69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投資委員會主席，公務員敘用委員會成員及香港兒童醫院的醫院管治委員會主席。

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司公眾公司美麗華酒店企業有限公司獨立非執行董事及偉倫有限公司集團行政總裁。梁先生現為香港中文大學校董會成員、香港浸會大學諮議會成員及恒生管理學院校董會成員，彼在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。



梁祥彪先生

(71歲)

2008年12月出任本公司非執行董事，於2012年3月改任為執行董事，並於2018年6月改任為非執行董事。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，現為元創方管理有限公司董事局成員、無止橋慈善基金創辦人及名譽會長、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及香港建造學院管理委員會成員。紀小姐獲香港公開大學及香港大學授予榮譽大學院士榮銜。彼亦獲香港中文大學工商管理學院頒授Beta Gamma Sigma國際商界領袖榮譽及獲香港特別行政區政府頒授太平紳士、銀紫荊星章及金紫荊星章。



紀文鳳小姐

GBS, SBS, JP (71歲)

董事簡介



鄭志恒先生

(40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。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。



鄭志雯女士

(37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、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。

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。



歐德昌先生

(66歲)

2018年6月出任本公司執行董事。薛先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。薛先生於2011年2月加入本集團並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及為本集團若干附屬公司董事。於加入本公司前，彼於香港一家上市公眾公司工作逾25年，並出任其項目總監。在此之前，薛先生曾服務於香港特別行政區政府屋宇署。薛先生取得香港大學建築學士及建築學文學士學位。彼為註冊建築師及政府認可人士，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。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。



薛南海先生

(64歲)

董事簡介



蘇仲強先生

(69歲)

2018年6月出任本公司執行董事。蘇先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。蘇先生於2016年1月加入本集團出任新世界中國地產有限公司行政總裁。彼現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)董事兼行政總裁及為本集團若干附屬公司董事。於加入本集團前，蘇先生曾於香港一家上市集團工作逾30年。蘇先生曾擔任香港一家上市公眾公司之執行董事及非執行董事職務，並曾獲委任為一家在香港上市的國內房地產發展商之顧問。彼現為香港地產行政學會會員及香港公益金商業及僱員募捐籌劃委員會委員。蘇先生獲得多倫多大學數學系科學碩士學位。彼擁有豐富房地產經驗，且曾參與於香港及中國不同種類的重大項目，在地產界資歷深厚。



葉毓強先生

(66歲)

2018年6月出任本公司獨立非執行董事。葉先生為本公司董事會轄下審核委員會及提名委員會成員。葉先生為合和實業有限公司、TOM集團有限公司、電能實業有限公司及利福國際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。彼亦為朗廷酒店管理人有限公司(作為上市固定單一投資信託朗廷酒店投資的託管人—經理)及朗廷酒店投資有限公司執行董事及行政總裁，以及鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為上市產業投資信託冠君產業信託的管理人)非執行董事。此外，彼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)、香港上市公眾公司AEON信貸財務(亞洲)有限公司及合和公路基建有限公司獨立非執行董事，分別直至2016年8月、2016年9月及2018年5月辭任。葉先生曾在香港、亞洲及美國於花旗集團、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林證券任職達33年，是國際金融及房地產方面的行政專才。彼之專業領域涵蓋房地產、企業銀行、風險管理、交易銀行及財富管理。葉先生為嶺南大學商學院榮譽教授、香港理工大學實務教授(國際金融及房地產)、香港城市大學商學院、香港科技大學及恒生管理學院之兼任教授、澳門大學之特邀實務特聘教授、香港科技大學校董會成員、聖路易斯華盛頓大學之校董會校董及世界綠色組織理事副主席。彼亦為香港特別行政區政府教育局屬下的校長資格認證委員會委員。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學科學學士學位(最優等)、康乃爾大學及卡內基梅隆大學科學碩士學位。彼亦為職業訓練局榮譽院士。

高級管理層簡介

王文海先生

BSc (Eng) (Hon), LLB (Hon) (59歲)

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

羅佩英女士

(68歲)

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

投資者關係



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，並深信透過清晰地傳達公司策略、業務發展及前景展望，可以為持份者提升及創造價值。

多渠道的投資者溝通

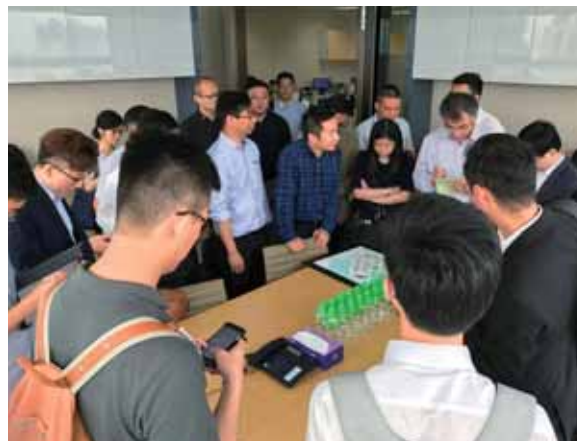
董事會十分重視投資者對於集團長遠的業務發展和價值提升的重要性，為了加強與資本市場的有效溝通，設立投資者關係部，通過專業的投資者關係團隊，主動與機構投資者、分析

員、信貸評級機構等不同持份者保持緊密及定期聯繫，讓市場能及時地了解本集團的發展動態，並通過對集團品牌的認知，準確地評估增長潛力和價值。目前，本集團是多間國內外投資銀行及券商的積極研究對象，並定期編撰有關本集團的報告。

在全年及半年度業績公告當日，本集團會於香港舉辦記者招待會及分析員簡報會，由管理層主持會議，闡釋集團最新的營運狀況，同時聽取意見及答疑解惑，推動與持份者的雙向溝

通。通過內容詳盡的業績簡報，將本集團的財務數據和業務發展等重要信息展示出來，並會在會上派發給現場的參會者，同時在本集團投資者關係網頁上發佈。此外，會議亦採取網上播放，並提供語言選擇，方便不同國家和地區的投資者觀看。

本集團經常受邀出席國內外大型投資者會議，接觸不同的持份者並推廣本集團的品牌和業務特點。本集團定期安排非交易性路演及項目體驗參觀，竭力確保投資者對本集團的策略、產



品及最新發展有透徹的理解。於2018財政年度，投資者關係團隊在香港、中國內地及海外與數以百計的機構投資者及分析員會面，舉辦及參與超過20個投資者活動。

高度水準的信息披露

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，以確保公眾均可平等及適時地獲得本集團的重要資訊。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符合有關法規要求的期限內，於

香港聯合交易所及本集團網站內的投資者概覽分頁中作出披露。此外，本集團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、電郵及於本集團網站備有的網上表格提出查詢及進行溝通。

卓越超群的市場認可

本集團於投資者關係的傑出表現一直獲得市場認可。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內外獎項，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。

獲得獎項包括，連續三年榮獲香港主要財經平台華富財經頒發「華富卓越投資者關係大獎」；連續多年榮獲亞洲知名企業管治刊物《亞洲企業管治》舉辦的「亞洲卓越大獎2018」的「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者關係專員」等四個獎項；香港投資者關係協會舉辦的「第四屆投資者關係大獎」之「最佳投資者會議」等兩個獎項；由《彭博商業周刊／中文版》舉辦的年度上市企業大獎中榮獲「2017年度最佳上市公司獎」、「最佳企業管治獎」及「最佳企業策略獎」；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MerComm, Inc舉辦的「第30屆國際ARC Awards」中勇奪26個年報大獎等。

企業可持續發展

管理層寄語

邁向你的2030新世界

本集團致力建立穩健的商業基礎，以拓展新業務及新版圖。我們秉持推動The Artisanal Movement的使命，進一步邁向成為文化企業的目標。長遠成功有賴我們洞悉未來的機遇和挑戰，制訂能經受時間和市場趨勢考驗的相關方案。國際政局、千禧世代起飛、城市化、氣候變化及數碼化等因素令全球企業面臨動盪不安、晦暗不明、錯綜複雜和模糊不清的境況。本集團認為，緊貼大趨勢、發展共享經濟和大數據方案對未來的業務發展至關重要。有見及此，集團致力透過改善內部工作流程、發佈新產品和更有效地與客戶溝通，務求發揮業務組合的協同效應，在這個「超級連接」(Hyperconnectivity)的時代推陳出新，實現The Artisanal Movement的文化願景，把握成就態度人生的機遇。

「環保」、「健康」、「智能」和「關愛」四大方針統稱為「新世界2030可持續發展願景」(「2030願景」)，我們承諾將此等元素融入業務規劃以至客戶體驗，並提供優質、實用及能經受時間考驗的產品、服務和文化內容，創造共同價值。

隨著我們擴展在中國內地的業務，並日益重視千禧客戶，我們緊貼相關市場需求，並辨識城市化、氣候變化、收入不平等、人口老化等重大挑戰。從這些複雜議題當中，我們不但了解到客戶崇尚全面的健康生活方式，同時也開拓了綜合發展的機遇。物業發展不再限於樓宇建築，而是建立供用戶生活、工作、遊憩和實現夢想的平台。

我們延續K11品牌結合「藝術與商業」的模式，於香港Victoria Dockside落成K11 Atelier。此創新的辦公空間獲綠色建築標準認證，並為租戶提供各項健康和文娛活動。我們計劃於香港和中國內地發展更多綜合發展項目，更有效地運用資源，促進城市與人之間的聯繫。

我們的業務在2018財政年度繼續創造可觀的回報，但我們對環境和社區的影響亦是衡量成就的重要因素。本集團將繼續吸納放眼全球、精益求精及具創業家精神的人才，並栽培員工，於日新月異的科技時代把握機遇。全賴人才，我們才可實現願景，為內外持份者創造更佳價值。

於2018財政年度，我們一些千禧一代員工啟發本集團研究香港住屋問題的解決方案。有見及此，我們推出「新世代首次置業計劃」，為一些首次置業的25至35歲香港永久居民提供財政資助和優惠付款安排。此外，為支持香港及內地推行綠色金融及具透明度地報告業務影響，本集團亦推出市面上首個能應用於未來綠色債券及貸款的《新世界發展綠色金融框架》。在此框架之下，我們已為一幢即將建成，獲環保及健康認證的樓宇成功募集香港首筆綠色貸款。本集團將努力不懈，心繫社會和客戶，力求創新，為所有持份者帶來正面影響。我們會繼續推動The Artisanal Movement和2030願景，並歡迎你向我們提出意見。

執行副主席兼總經理

新世界集團可持續發展督導委員會主席

鄭志剛博士

匯報方式

本章節概述本集團於2017年7月1日至2018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業務範疇。除核心物業業務外，匯報範圍亦涵蓋基建及服務、百貨、酒店及其他業務。

匯報標準

本章節是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《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。我們同時參照聯合國可持續發展目標(「UN SDGs」)，制定長遠的可持續發展願景，並持續匯報我們的表現和影響。本集團將於2018年12月在公司及聯交所網站上發佈獨立的可持續發展報告。

新世界發展自2015年起成為恒生可持續發展企業指數成份股。我們回應投資者的查詢，並參與多個有關環境、社會及管治表現的投資者問卷調查，例如碳信息披露項目(「CDP」)和全球房地產可持續標準(「GRESB」)。此舉有助我們識別與集團業務最息息相關的重大議題。



恒生可持續發展企業 指數系列 2017 - 2018成份股

新世界發展自2015年起成為恒生可持續發展企業指數成份股

本章節所載資料經由香港生產力促進局獨立驗證，確保內容準確可信。獨立驗證聲明載於 <https://sr.nwd.com.hk/> 以供瀏覽。

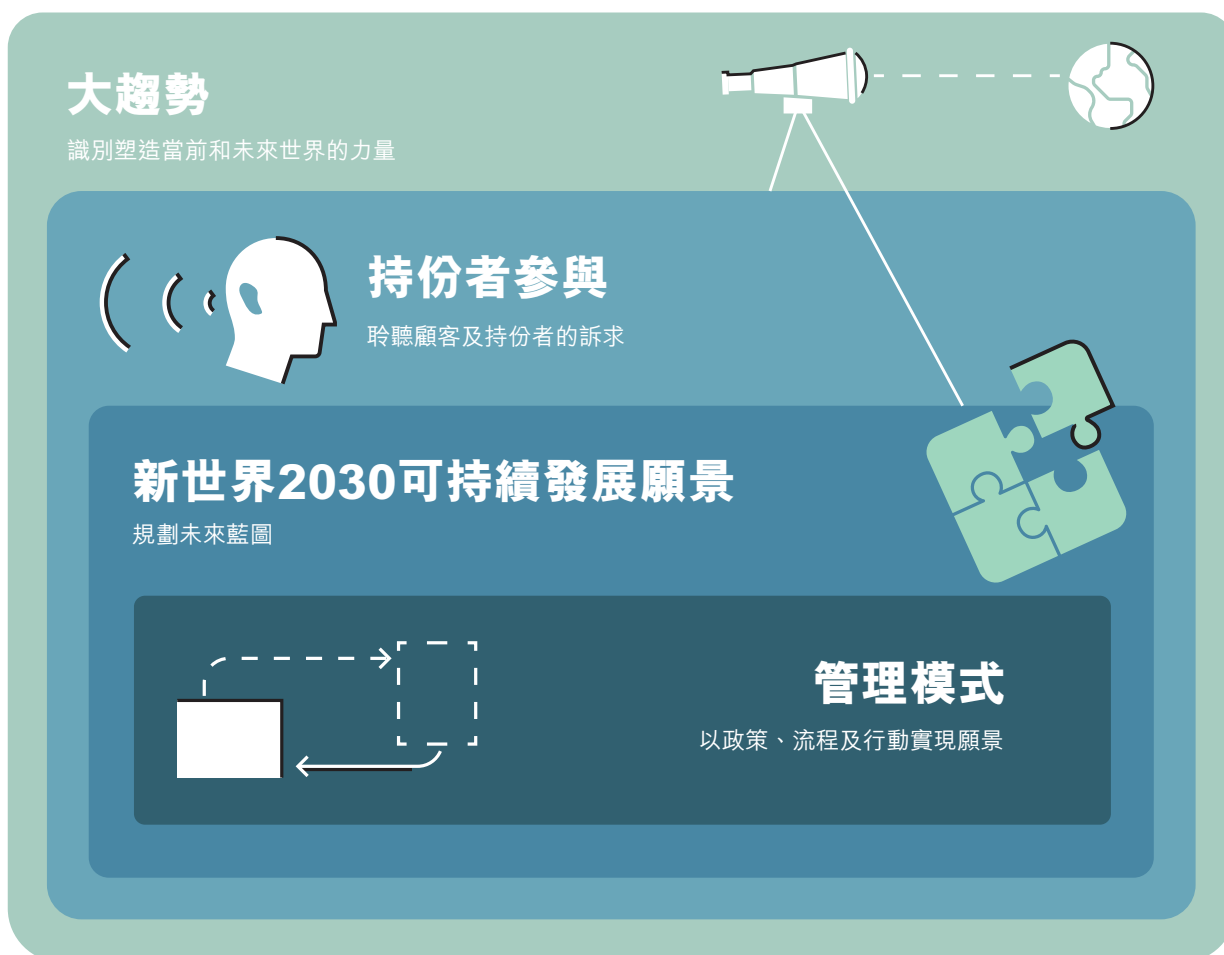


企業可持續發展

確立關注點

公司能否邁步向前和實現願景，取決於能否將持份者聲音、其管理模式及業務優先次序與塑造當前和未來世界的大趨勢互相連繫。我們透過定期審視上述的關聯，評估它們對公司營運和預期成效的影響。

下圖進一步闡述以上四個重點如何推動我們制定議程和行動。以下章節將更深入地論述各重點的細節。



大趨勢 — 識別塑造當前和未來世界的力量

鑑於近年政治、消費市場和環境格局的變化，任何業務也需要關注重要趨勢的出現和影響，以緊貼最新發展。我們確立願景和行動，帶領轉型，盡量減低風險，同時把握新機遇突圍而出。我們已識別了以下對集團業務至關重要的大趨勢，包括：

	大趨勢	面臨的挑戰	我們的計劃和回應
 <p>千禧世代起飛</p>	<p>截至 2017 年，全球有 50% 的人口在三十歲以下，是歷史上年輕人口最高的一年¹。</p>	<p>千禧世代生於數碼時代，對工作和生活抱有不同期望，當中包括他們如何溝通及如何視影響力為個人身份的一部分。</p>	<p>我們將繼續聆聽年輕客戶的聲音，力求提供獨特的產品和服務。同時，亦將善用我們多元化的業務組合，為客戶打造便利、切合時代需要和可持續的生活方式。</p>
 <p>城市化</p>	<p>城市人口預期於 2050 年佔全球總人口的 66%，而 1950 年則僅為 30%²。</p>	<p>人口增長為城市基建、公共服務、天然資源及與人們連繫的能力，以及此等設施如何協助他們實踐個人抱負帶來挑戰。</p> <p>人口老化令許多城市增加對老年護理設施及服務的需求，同時亦對勞動力的結構和生產力帶來影響。</p>	<p>我們正探索旗下綜合發展項目可如何滿足城市的生活方式，並解決人口老化的需求。例如提供優質教育、醫療服務，同時提升社區的連通性和透過加快流程自動化帶來更便捷的服務。</p>
 <p>環境問題</p>	<p>地球正面臨氣候變化、人口增長和中產階級經濟實力增強所帶來的壓力。</p>	<p>於 2030 年，食物、用水和能源的需求預期較 2014 年水平分別增長 35%、40% 和 50%³。</p>	<p>我們將使用較清潔的能源、建造可持續的樓宇、管理營運影響，及與內外持份者溝通，務求為顧客打造更環保、低碳的生活方式。</p>
 <p>科技的影響</p>	<p>全球的手機普及率接近 68%，而二十年前則不足 5%^{4,5}。</p>	<p>更好的網絡連接除了帶來更多商業機遇，亦促使企業從網上及其他途徑提供更適時和個人化的服務。</p>	<p>我們倡導創業精神，推動創新，並採用新科技，以滿足數碼時代人們對高效率的期望，並抓緊共享經濟帶來的機遇。</p>

1 世界經濟論壇 · Global Shapers Survey (2017), http://www.shaperssurvey2017.org/static/data/WEF_GSC_Annual_Survey_2017.pdf

2 聯合國 · 2014 年世界城鎮化展望報告, <https://esa.un.org/unpd/wup/publications/files/wup2014-highlights.pdf>

3 美國國家情報局 · Global Trends 2030 Alternative Worlds (2014), <https://globaltrends2030.files.wordpress.com/2012/11/global-trends-2030-november2012.pdf>

4 Hootsuite (2018), Digital in 2018, <https://hootsuite.com/pages/digital-in-2018>

5 Statista.com (2018), Number of mobile (cellular) subscriptions worldwide from 1993 to 2017, <https://www.statista.com/statistics/262950/global-mobile-subscriptions-since-1993/>

企業可持續發展

持份者參與 — 聆聽顧客及持份者的訴求

我們定期與持份者溝通，以識別他們關注的可持續發展議題，並藉此洞悉商週和管理風險，以進一步推動新世界發展在可持續發展上的工作。我們定期舉辦的溝通活動包括：



除與持份者例行溝通外，我們在2018財政年度委托了一家獨立顧問公司，對我們的可持續發展表現進行客觀的評估，以了解持份者對優先關注議題的見解，並識別我們面臨的機遇和風險。

評估涉及218份定量網上調查及26個深入訪談的分析，結合網上資料蒐集和同業比較。評估結果讓我們更清楚了解集團目前的狀況，以及指引我們未來如何實現願景。

與我們溝通的持份者小組包括主要業務單位的高級管理層、主要內部部門、各級員工、顧客、租戶、供應鏈夥伴、社會和非政府環保組織及媒體。持份者的觀點概述如下：

為收集內外持份者的反饋及識別須重點關注的領域，我們進行了：



26
個深入訪談



共收到
218份
網上調查問卷

五大議題	五大改善領域	
	內部持份者觀點	外部持份者觀點
賄賂及貪污	吸納及挽留人才	能源效益及溫室氣體排放
企業管治	僱員參與及溝通	社會共融及更新
職業健康與安全	僱員發展	對本地經濟發展的貢獻
資料私隱	廢物處置及回收	人口老化
吸納及挽留人才	僱員健康	氣候變化

本集團深信長遠的成就建基於穩健的環境、社會及管治的表現。我們制定發展大綱時，將繼續密切關注市場的大趨勢及持份者的意見。自上一個年度起，我們已將環境、社會及管治方面的因素納入集團的管治架構及措施，並制定長遠的可持續發展願景，確保各業務單位的步伐一致。

我們透過管理環境、社會和管治的表現及不同業務，回應持份者所識別的五大重點議題。請往下閱讀，在「管理模式」下有與企業管治相關的資訊，其他議題亦於本章節其他部份闡述：

- 「我們的產品及服務」：涵蓋反貪污和資料私隱的內容
- 「你的健康」：涵蓋職業健康和安全的資訊
- 「你的社區」：涵蓋人才吸納及挽留的內容

企業可持續發展

新世界2030可持續發展願景— 規劃未來藍圖

「新世界2030可持續發展願景」(「2030願景」)受The Artisanal Movement啟發及參考UN SDGs，承諾以提供優質的產品、服務和文化內容，為社會創造共同價值。2030願景的四大方針包括「環保」、「健康」、「智能」和「關愛」，鼓勵持份者追求可持續的生活方式。我們培育人才，鼓勵他們把此願景應用在職能上，包括業務規劃以至策劃獨特的客戶體驗上。



NEW WORLD SUSTAINABILITY VISION 2030

「我們一同把握機遇，
成就態度人生。」

「2030願景」引領集團打造具

環保、健康、智能 和 **關愛**

元素的顧客體驗。

環保 | 邁向更環保未來

我們透過經營模式及投資環保方案，讓城市發展更環保及配合未來需求。

健康 | 促進身心健康

我們投資健康業務及相關計劃，並設計更體貼用家身心靈健康需要的空間。

智能 | 以創新激發潛能

我們支持企業家創新、幫助兒童發掘新技能及運用技術提升體驗，從而啟發創意。

關愛 | 回饋社會，培養文化

我們努力創造機會，支援當地社區，並為員工及其家人提供培訓，同時細心保育本地文化。

管理模式 — 以政策、流程和行動實現願景

為了將我們的未來願景於業務實踐，我們承諾不斷改善可持續發展的管治框架。

我們將相關的環境、社會及管治範疇納入本年度的《風險管理和內部監控評估清單》(《評估清單》)。新世界發展所有部門和業務單位須每半年完成清單，旨在識別、評估及應對相關風險。內部審核部門收集及分析《評估清單》的意見，並向風險管理委員會匯報。風險管理委員會支援董事會轄下的審核委員會釐定集團的整體風險水平，並確保風險管理系統行之有效。審核委員會每半年亦檢討評估清單一次，以審核內部持份者所識別的環境、社會及管治風險。我們亦為集團上下舉行與環境、社會及管治相關的培訓，以提高內部對管理風險及相關表現的能力。

以下架構亦為培養企業可持續發展文化和提升表現提供支援及指引：

● 集團可持續發展督導委員會

由執行副主席兼總經理擔任主席，由集團部門和主要業務單位的高級管理層組成。

● 集團可持續發展專責小組

成員來自新世界發展、新世界中國地產、新世界百貨、新創建、新世界信息科技、K11以及我們的酒店業務等。專責小組為一個知識交流平台，推動整個集團環境、社會及管治的管理和實踐2030願景。專責小組的成員亦是各自業務單位的「環境、社會及管治負責人」，向集團上報相關風險、執行可持續發展政策，以及為披露環境、社會及管治表現編纂資料。

● 新世界發展可持續發展部門

直接向執行副主席兼總經理匯報，並在新世界發展的各業務和部門推行集團各項相關舉措。

我們的可持續發展政策

集團已經更新和制定以下的政策和指引，強化環境、社會及管治的監管和表現的管理，以及保障主要持份者的權益。



以上各個政策從集團層面推行，涵蓋所有業務單位。業務單位可因應其營運的需要採取補充的指引及執行守則。

有關以上政策的詳情，請參閱本公司的可持續發展網站：
<http://www.nwd.com.hk/sustainability/tc/group.html#policy>

企業可持續發展

我們的產品及服務

我們細心聆聽顧客意見，識別相關的可持續發展挑戰和機遇。我們透過集團多元化的業務，全面推動創新和創業精神，發揮協同效應，並制訂公司政策和標準以維持質素。我們的物業發展不再限於樓宇建築，而是同時為客戶打造具生活品味的空間。

從收集意見到行動

「客戶好聲音」

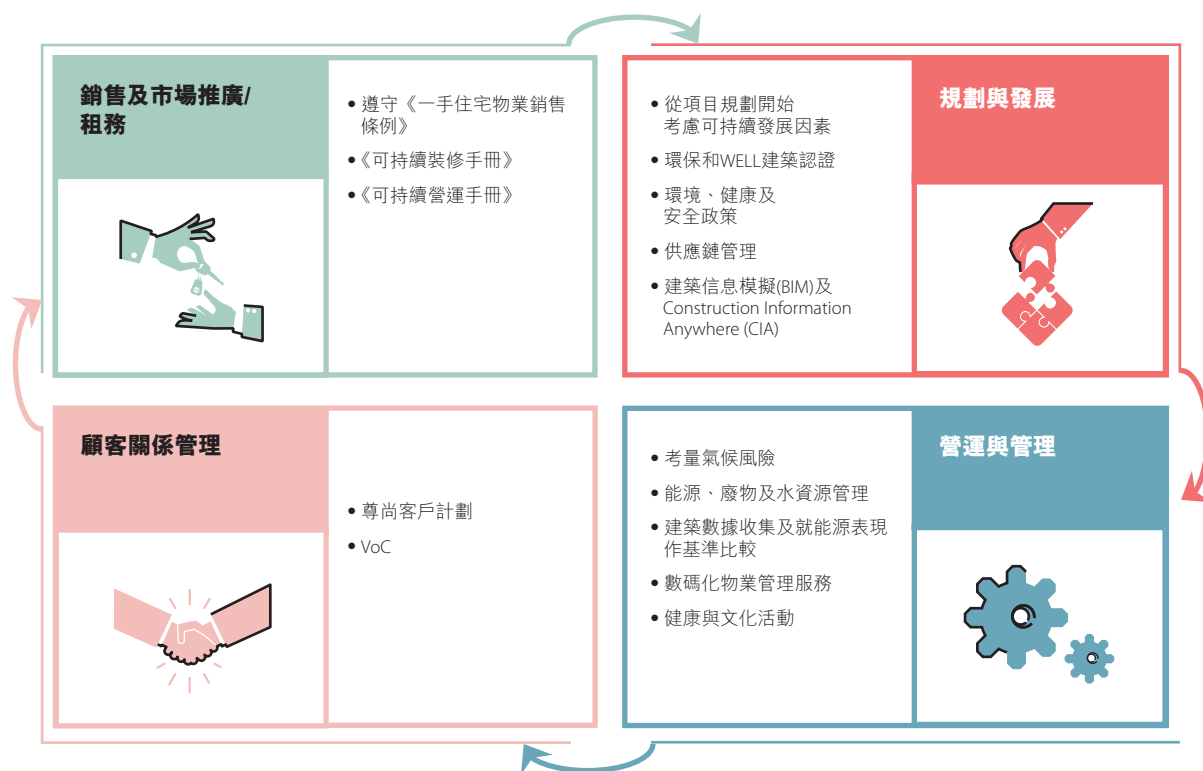
我們的創新和產品開發仗賴顧客適時、相關和充分的意見。我們在2018財政年度成立「客戶好聲音」(「VoC」)委員會，以有效地收集、分析和回應VoC。該委員會由多個主要部門(包括可持續發展部)和業務單位的代表組成，從不同的業務接觸點收集VoC。

物業週期的持份者參與

我們最新的《可持續建築政策》涵蓋了相關部門在物業週期需考慮的合規、環境和社會因素，以及持份者的參與和風險管理相關事宜。我們定期與持份者互相溝通，如住戶可在現場或透過「Artisanal Living」流動應用程式、New World CLUB網上平台等渠道發表意見。

在我們最近收到逾七百多份的New World CLUB客戶滿意度調查中，超過80%的受訪者對我們的評價為「滿意」或「非常滿意」。

可持續物業發展週期



持份者參與 之活動

我們舉辦展覽，展示集團獨特品牌個性 *The Artisanal Movement* 背後的工匠手藝和故事。我們邀請各方提出意見並作持續改進。在2018財政年度中，Victoria Dockside的「Make Waves」展覽和2°C建築展覽吸引了超過五千名持份者前來參觀。



質素保證

我們認為嚴謹的管理體系可為績效管理建立穩健的框架，有助提供優質的產品及服務。我們採用符合多項國際標準、一體化的系統以全面管理質素、環境、健康和 safety。新世界建築有限公司(「新世界建築」)和協興建築有限公司(「協興」)已通過ISO9001、ISO14001和OHSAS18001認證。我們要求供應商和承辦商遵守集團的《供應商行為守則》，並使之符合我們對商業道德、道德行為、勞工、環境保護、人權和守法合規的要求。我們定期檢查他們的表現，以確保合規。

我們向顧客提供準確的產品和服務資料，以協助他們作出知情的決策並促進互信關係。我們的前線員工和業務夥伴在市場推廣和銷售的過程中亦必須提供準確完整的資料，以審慎的操守作業。我們嚴格要求產品附有正確標籤，以保障顧客的權益。

反貪污及誠信

全體員工(包括本集團董事以及全職、兼職和臨時員工)必須嚴格遵守我們的員工《行為守則》及其他相關政策，包括《反欺詐政策》、《利益衝突政策》和《通報政策》，確保集團上

下貫徹反貪污並堅守誠信。於2018財政年度，我們提供了超過240小時有關職場貪污的法例，以及與環境、社會及管治風險相關的培訓。我們將舉辦更多相關培訓，如線上學習，以提高員工的可持續發展意識。

資料私隱

我們致力透過保障個人資料從而與顧客、租戶及社區建立互信關係並遵守個人資料私隱相關的法律與法規。我們定期檢視個人資料私隱相關的預防措施及定期為員工提供相關培訓。

我們已委任個人資料私隱主任，並將其聯絡資料公佈在我們的網站、《私隱政策聲明》以及收集個人資料時提供的《收集個人資料聲明》內，為客戶提供渠道以便反映任何其關注個人資料私隱的事項。我們已推行各種資訊科技安全政策及程式，防止資料在未獲授權的情況下存取及杜絕顧客資料在未經許可的情況下被使用。只有本集團獲授權的人員在必須知道和必須使用的情況下，方可讀取顧客資料。我們的員工《行為守則》亦向他們強調資料保護的重要性。

企業可持續發展

推動創新與創意

從構思到創新

我們在2013年推出「新意圈」計劃，旨在收集、篩選及推行新構思，以優化業務流程，提升產品和服務質素。計劃自推出以來，已實行逾630個改善項目，估計已節省九千萬港元的成本，並帶來550萬港元的直接收入。

「顧客委員會」和「Innovation Lab」於2016年成立，以促進新方案的推行及嶄新技術的利用。此舉為收集和討論新構思提供常設途徑，以便高層加快審批及實踐入圍構思。

我們的專業人員結合抱負和想像，開發出美觀且高效實用的產品。自2016年起，透過上述的途徑和平台，共有34項知識產權獲批或正在申請。

支持初創企業以推動創新

「Eureka Nova」為香港的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、辦公室空間及集資途徑等重要資源。該計劃齊集具顛覆性的業務構思，連繫幹勁十足的創業家，讓創新思維得以碰撞交流。

本集團亦與騰訊眾創空間合作，在香港KOHO辦公大樓內設立文化創意中心，以培養本地的多媒體人才。

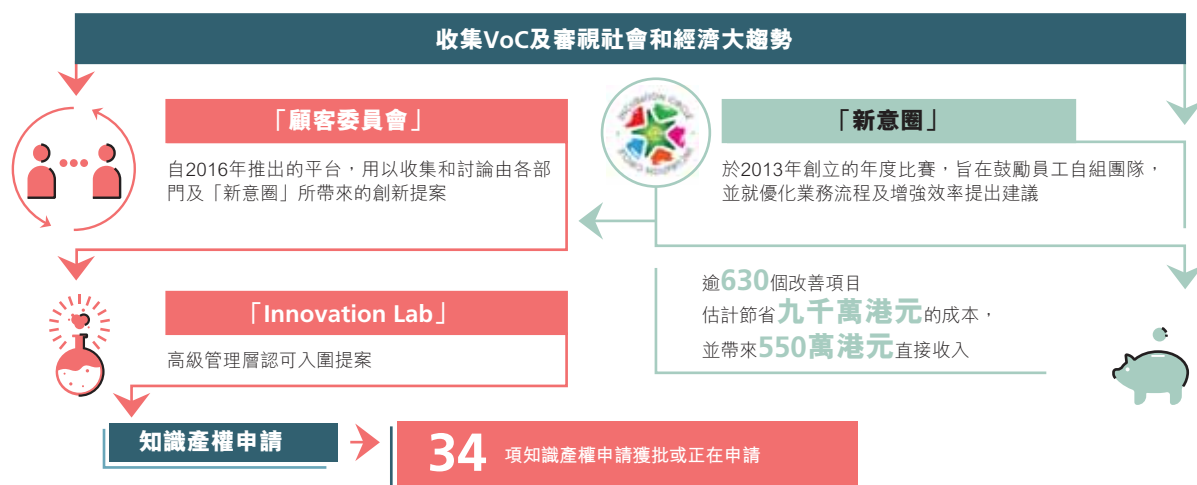
新世界中國地產與北京大學數字中國研究院合作成立「數字創意研究院」，與孵化科技初創的企業共創平台，吸引和匯聚相關產業及人才在新世界京津冀未來新開拓的發展平台上發揮相互補足的作用。

數碼化專責團隊

我們設有專門的團隊實踐構思，以加速轉型及數碼化。新巴和城巴的流動應用程式實時為顧客提供巴士抵達資訊。該應用程式的累計下載次數已達三百萬次，平均每日查詢量超過二百萬次。我們自行開發應用程式，擁有相關的知識產權。如「Artisan360」是一個虛擬示範單位的網站，讓用戶瀏覽我們新住宅單位的360度影像。「A. Connect」則是一個內部辦公室應用程式，旨在優化工作流程及內部溝通。

「新世界DigiTalent計劃」舉辦培訓活動以啟發員工，並培養他們在日常工作中透過社交媒體、數碼營銷、提供網上服務、開發應用程式、數據分析等方面發揮創意。

推動創新的流程



綠色金融

可持續的物業項目發展需要可持續的資金支持。本集團矢志實踐2030願景，並於2018年3月宣布推出《新世界發展綠色金融框架》(「框架」)，透過綠色債券或綠色貸款，為可持續建築設計及營運改善措施提供資金。該框架根據《綠色債券原則(2017年版)》設立，並由進行環境、社會及管治研究的獨立評級機構Sustainalytics審核，內容涵蓋新世界發展、新世界中國地產及K11在香港及內地的物業項目。

符合綠色金融特定標準的項目包括：提倡綠色及健康的建築認證、能源效益和可再生能源項目、水資源管理、廢物管理及氣候變化應對措施。新世界發展委任財務及會計部、相關的項目管理團隊、物業管理及可持續發展部的高級人員組成「綠色金融審核小組」，負責根據前述標準提議合資格的項目，並交由集團可持續發展督導委員會主席核准。該框架及其細則載於<http://www.nwd.com.hk/sustainability/tc/group.html#green>以供瀏覽。

集團已依照框架募集全港首筆綠色貸款，投資於香港英皇道的商業重建項目。此項目已獲《綠建環評》(BEAM Plus)暫定鉑金級、《領先能源與環境設計》(LEED)及WELL建築核心及外殼組別鉑金級預認證。為數36億港元的建築貸款已獲貸款銀團准許轉為綠色貸款，有關貸款的綠色認證經由香港品質保證局核實認可，並獲頒發「綠色金融認證計劃」(發行前階段)證書。

位於英皇道的項目在2018財政年度內尚未使用該筆綠色貸款。此項目暫定於2019年中落成。



企業可持續發展

讓2030願景 融入你的生活

以下三節詳述我們如何為你的環境、健康及社區創造機遇。

你的環境

我們在建築設計、營運、採購及商業產品策劃等環節均考慮生態系統和自然資源的長期完整性，以及氣候風險，為顧客與租戶創造可持續的生活環境。



可持續建築設計與氣候應變能力

我們最新的《可持續建築政策》闡述本集團承諾將可持續發展考慮因素納入整個建築週期的各個環節，包括項目選址及徵地、項目設計、物業管理及持份者參與。於此政策下，我們致力為本港及中國內地的新建商業和零售項目取得金級或以上的《綠建環評》(BEAM Plus)——專為香港而設，一套為建築物可持續發展表現作中立評估的權威工具，或美國《領先能源與環境設計》(LEED)認證。

截至2018財政年度末，20項建築已獲《綠建環評》認證，27項建築獲得《領先能源與環境設計》鉑金級或金級認證。12項建築亦已通過中國《綠色建築評價標準》(二星級或以上)認證。

繼我們在香港英皇道的商業重建項目取得全球首個《WELL建築標準》鉑金級預認證後，我們正為新的香港及內地項目物色認證機會，以策劃能改善顧客身心健康的建築。《WELL建築標準v1》包括七個關於樓宇用戶整體健康的概念：空氣、水、營養、光線、健身、舒適性及精神。有鑑於此，所有新建樓宇將務求至少達到高於法規標準的室內空氣質素、水及照明水平。

我們已就香港和中國的不同物業類型制訂有關可持續建築設計的內部指引，內容涵蓋健康及智能生活、社會共融和適應氣候變化等方面的規定。

CONSTRUCTION INFORMATION ANYWHERE (“CIA”)

本集團領先其他香港公司，在整個建築週期的各環節應用建築信息模擬(BIM)，以電腦模擬和立體視象化功能減少項目開發時間、成本、建築風險、錯漏碰缺及引伸的浪費。現時，我們須與項目團隊成員適時共享項目最新詳情及以先進軟件建立且具密集數據的模型，此需求對在整個週期廣泛應用BIM構成挑戰。為了解決這個瓶頸，我們研發了雲端網上系統Construction Information Anywhere(「CIA」)。此系統作為中央項目數據庫，讓內外團隊成員都能在電腦或手提設備上輕易查閱項目的最新資料。雖然BIM方便統籌設計和製作「虛擬視覺模型」，但CIA讓所有項目團隊成員(包括分判商)更有效率地存取相關繪圖及文件。舉例而言，CIA的文件控制系統以數碼方式處理英皇道商業重建項目約11,340份文件和8,740張繪圖。我們計劃最終將CIA發展為一個企業資源規劃系統，以便項目團隊審閱和儲存各個建築階段的資料，提高工程質素和促進知識共享。

氣候變化 對策

董事會監管與氣候變化相關的風險，而這些風險亦是風險管理政策下須考量的因素。我們致力發展高資源效益及具氣候適應力，且高質素和富品味的項目。適用於整個集團的《可持續建築政策》引導新世界發展、新世界中國地產及K11等相關業務單位考慮氣候變化對建築週期的影響，並盡可能為新建和現有樓宇取得綠色和健康建築認證。我們亦參考建築性能基準及實施內部可持續建築設計指引，以確保我們的項目規格能適應氣候變化。舉例而言，中國內地的項目經理評估氣候風險後採用具「海綿城市」概念的設計，當中包括雨水收集設施、生態滯留池及透水路面鋪裝，以加強氣候適應能力。此外，我們不止步於為香港和中國內地的物業組合訂立初步的能源和減碳目標，我們亦將為整個集團制訂減碳目標，以實現2030願景。

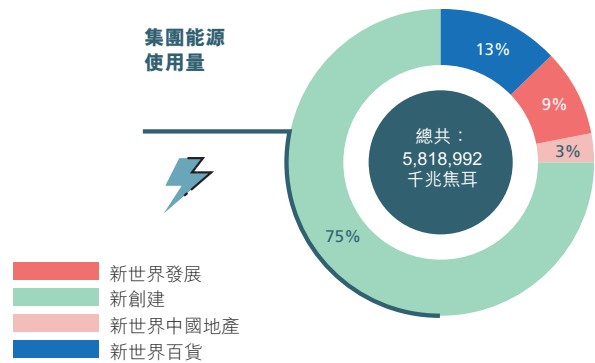
減少對環境的影響

我們銳意提升營運效率、使用可再生能源、採用並投資可持續科技，從而減少對環境的影響。

環境、社會及管治數據收集數碼化

我們於2017財政年度開始於整個集團推行「Resource Advisor」系統，以簡化數據收集。集團旗下業務單位現有逾130個地點使用此系統匯報環境、社會及管治數據，有助加強數據的可追溯性及可靠性，並改善績效披露。此外，我們亦在香港和中國內地的主要物業安裝了與樓宇管理系統同步的「Eco-world」系統。系統能實時監察樓宇能耗和提供基準比較，更準確地記錄能源和碳排放數據。

能源

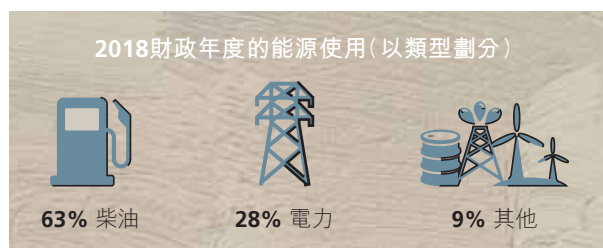


	總計		百分比變化
	2017 財政年度	2018 財政年度	
能源使用量 (千兆焦耳)	5,784,908 ¹	5,818,992 ²	+1%

註解:

- 1) 更新後的數據反映煤氣的實際使用量；及
- 2) 數據不包括新世界百貨分店內租戶的能源使用量。

企業可持續發展



本集團2018財政年度的總能源使用量為5,818,992千兆焦耳，而2017財政年度則為5,784,908千兆焦耳，增幅主要由於本集團業務擴充所致。

新創建的交通車隊消耗的能源佔本集團總量的60%以上。相關業務一直為其車隊升級，以提高燃油效益及減少排放。近90%的巴士均符合歐盟五期或以上效益標準，亦有十輛電動巴士和三輛歐盟六期混合動力巴士已在香港投入服務。

樓宇的用電是本集團能耗的第二大來源。我們支持香港政府的《4Ts約章》，而物業管理部門則致力達到特定的節能目標，承諾減少香港部份現有樓宇的能耗。除了使用可持續的樓宇設施及領取綠色建築認證外，我們亦為新世界發展及K11於香港和中國內地興建和營運的主要商用與零售物業制訂以下節能目標：

• 香港：

2030年與2012年比較每平方米的用電量減少**37%**

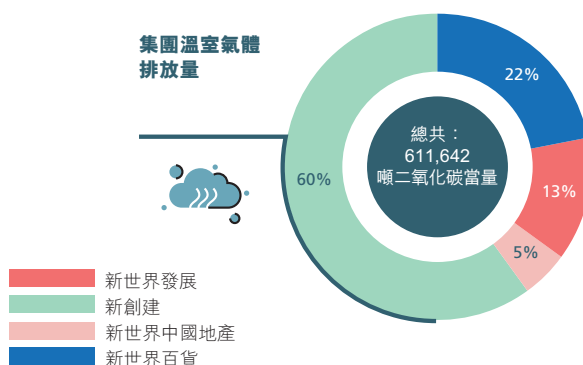
• 中國內地：

2030年與2015年比較每平方米的用電量減少**22%**

在過往的兩年，我們在香港和中國內地的主要商用和零售物業增加使用發光二極管(LED)照面系統，並提升空調製冷系統的效能，如使用更節能的變速水冷式製冷機。香港物業組合的能耗與2012基準年相比減少了23%。

我們在可行情況下盡量採用可再生能源。Victoria Dockside的K11 Atelier辦公大樓屋頂設置了全港其中一個最大的內置外牆光伏太陽能系統。我們亦將在附近的星光大道試行香港首個海浪發電系統。此外，普吉瑰麗酒店設有泰國普吉所有酒店中最大的太陽能系統，每年提供113,000千瓦時的電力，為酒店的用水加熱。

溫室氣體及廢氣排放



	總計 ¹		百分比變化
	2017 財政年度	2018 財政年度	
溫室氣體排放 (噸二氧化碳當量)	714,184 ²	611,642 ³	-14%

註解：

- 1) 計算方法參考由香港政府環境保護署及機電工程署編製的《香港建築物(商業、住戶或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》；
- 2) 更新後的數據反映煤氣的實際使用量；及
- 3) 數據不包括新世界百貨分店內租戶的能源使用量。

直接溫室氣體和廢氣排放主要來自我們巴士和渡輪的燃料使用。我們將繼續研究提升車隊及採用超低硫柴油和生物柴油等清潔燃料。

於2018財政年度，集團的溫室氣體排放量為611,642噸二氧化碳當量，而2017財政年度則為714,184噸二氧化碳當量。排放量的減少主要是由於採用更詳細的車輛類型以改善溫室氣體的計算。我們亦不包括百貨店內租戶的能源消耗。

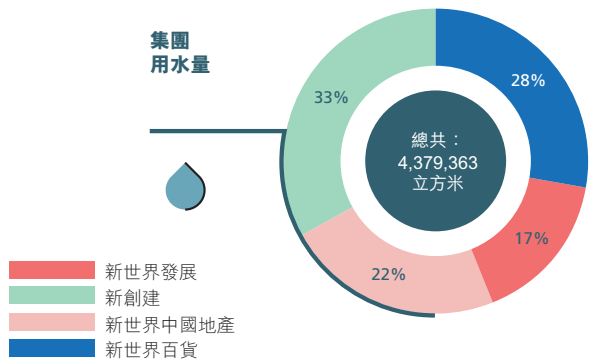
2018財政年度廢氣排放量

	噸
硫氧化物(SO _x)	798
氮氧化物(NO _x)	2
懸浮粒子	58

註解:

數據按照聯交所指引，由汽車行駛里數或燃料使用量乘以排放系數得來。計算並未考量不同巴士種類及其排放標準。我們將在未來改善計算方法。

水資源



	總計		百分比變化
	2017 財政年度	2018 財政年度	
用水量(立方米)	4,725,293	4,379,363 ¹	-7%

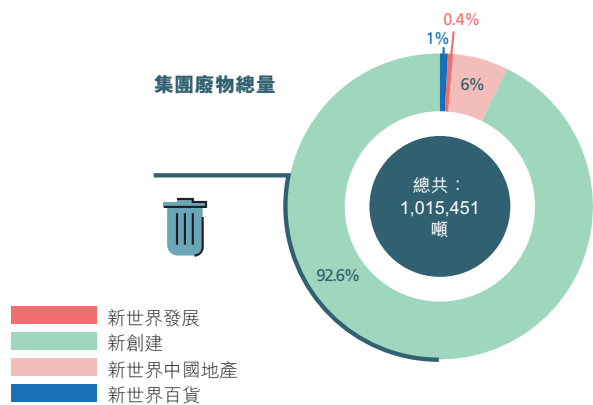
註解:

1) 數據不包括新世界百貨分店內租戶的用水量

與水相關的風險是我們須優先考量的長期因素，對我們中國內地日益擴充的業務尤其如是。我們致力減少用水，並盡可能在部份物業內處理中水，並使之達到可重用的標準。我們其中一個位於香港的住宅項目傲瀧全面採用經處理的中水作灌溉之用。

於2018財政年度，本集團的用水量為4,379,363立方米，而2017財政年度則為4,725,293立方米，減幅主要由於我們百貨店租戶的用水量經考量後並無計算其中。

廢物管理



	總計		百分比變化
	2017 財政年度	2018 財政年度	
廢物總量(噸)	888,171	1,015,451	+14%
經回收處理的廢物總量(噸)	808,003	872,608	+8%

本集團於2018財政年度產生1,015,451噸廢物，較2017財政年度增加了14%，增幅主要來自我們建築業務的廢物。由於我們的建築業務採用工程廢物管理計劃、《綠建環評》和《領先能源與環境設計》綠色建築標準，回收的廢物佔總量的86%。協興亦繼續推行「惰性廢料轉化計劃」，重用惰性建築廢料作為其他建築項目的地基回填物料。這正是集團應用循環經濟原則的一例。

我們全力支持香港特區政府的都市固體廢物收費計劃，該計劃將於2019年底生效。我們已在2018財政年度完成在香港商用物業萬年大廈的廢物先導計劃，量度租戶的廢物產量，鼓勵租戶減廢及回收，為日後立法做好準備。

自2011年起，香港K11購物藝術館邀請租戶和社區內的餐飲商加入廚餘回收計劃。我們在2018年向租戶進行調查及應用數據分析，以了解他們在廢物管理上面臨的挑戰及識別改善營運的機遇。新創建其中一個減廢措施是透過本地慈善組織惜食堂將香港會議展覽中心(「會展中心」)未經食用的食物捐

企業可持續發展

贈予有需要的家庭和長者。新世界中國地產亦邀請了六個地區超過四百個家庭參與廚餘回收計劃。

集團於2018財政年度的有害廢物總量為630噸。它們主要來自運輸業務的化學廢物，如潤滑油和有機溶劑。我們亦已委託持牌服務供應商進行收集和回收，以安全和妥善的方式處理這些物料。

於供應鏈善用原料

我們要求所有的供應商及承辦商遵守集團的《供應商行為守則》。我們制訂了《集團可持續採購政策》，以鼓勵從負責任或本地的來源採購物料。

就採購量而言，建築木材和混凝土是我們業務使用的兩種主要物料。我們盡量採用獲森林管理委員會(FSC)或同等級認證的木材，新世界建築承諾在各項目的臨時工程中只採購獲FSC或同等級認證的木材。此外，我們的目標是在物業建築項目中採用至少10%當地原材料，其產地須位於項目地點方圓八百公里內，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材料製成的便利設施。

我們一直積極開發新建築材料。協興與納米及先進材料研究院有限公司合作開發環保建築材料。獲獎科技用於生產高性能輕質混凝土。這種新型混凝土的導熱性低於普通混凝土，減低冷氣的需求，從而降低能源消耗。

保育及生物多樣性

在《可持續建築政策》之下，集團在規劃物業項目時，會考慮對生物多樣性的影響及識別優化的機會。例如，傲瀧的植被覆蓋率高於《綠環建評》的要求，而本地植物物種佔其大部分，減少灌溉需求並保護本地的生物多樣性。

我們支持香港公開大學在維多利亞港的水質研究，作為本集團年度體育盛事「新世界維港泳」環境保護工作的一部分。

在普吉瑰麗酒店的建築階段，審慎的廢物和海岸侵蝕管理已盡量減低對海洋環境的不良影響。該度假村亦與海軍和當地政府合作，在翡翠灣放置340個人工魚礁結構並移植珊瑚，幫助增加海洋生物。

與客戶就可持續發展作交流

我們向辦公室和商場租戶派發《可持續裝修手冊》和《可持續營運手冊》，支持他們減少對環境的影響，並以環保和健康的方式作業。

我們是「香港綠建商舖聯盟」(「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。新世界發展旗下八項物業已有超過三十個租戶參與聯盟。

除了ISO 20121活動可持續發展管理系統認證外，會展中心提供「惜綠會議組合」，向顧客提供低碳菜單、回收設施和剩餘食物捐贈服務。



環保零售

我們向客戶提供環保和健康的購物選擇，在零售概念和租戶組合上顛覆零售概念常規。K11 Natural佔地近九千平方呎，設有多個宣傳自然、健康和可持續發展的環保餐飲和零售品牌。新世界百貨在LOL(Love • Original • Life)原創生活概念店(「LOL」)的環保商品銷售比例維持約10%。為進一步推動環保商品，我們訂立《LOL綠色建議書》，引導供應商進行環保採購。

你的健康

健康與安全的管治

由執行副主席兼總經理擔任主席的集團可持續發展督導委員會負責監管集團上下與健康和安全的相關事務。集團的《健康與安全政策》載列我們保障旗下物業和建築工地的員工、承辦商、租戶和訪客的健康及安全。我們透過定期檢討和審核以監察和實施此政策。此外，健康與安全的風險因素已納入我們的風險管理框架，並由新世界發展各部門和業務單位每半年進行評估。經綜合整理的調查結果將向董事會匯報。員工亦可透過內部的電子風險預警系統匯報緊急的健康及安全風險，以獲得適時回應。

建築

本集團的香港建築業務-新世界建築和協興已設立正式的健康與安全委員會，並制訂政策管理相關事務。我們採用OHSAS18001標準認證的職業健康與安全管理體系，確保在項目的規劃、設計和施工階段採用最高的職業安全與健康的標準。在招標過程中，我們的建築公司將《供應商行為守則》分發予分判商，除了其專業能力和項目往

續外，比較其安全表現也是評估過程的一部分。我們亦為分判商提供特定工作的操作指引和培訓，以保障他們的健康與安全。駐場的安全主任會定期進行安全檢查，以識別潛在的安全風險，並確保適當的風險緩解措施得以有效實施。此外，我們運用建築信息模擬(BIM)及在現場檢查時應用擴增實境技術，以查看設計並降低健康與安全風險。

我們於中國內地的建築業務-新協中建築有限公司(「新協中」)已訂定健康及安全目標，務求防止導致身亡的事故、嚴重工傷及因設備和設施故障引起的重大失誤及重大火災等。新協中要求分判商簽署《年度無事故承諾書》和《分包安全生產管理協議書》，並為全體操作人員提供安全培訓，並至少每兩個月進行一次現場安全審核。

於報告期間，我們不幸在香港錄得一宗建築分判商工人的身亡事故。為在未來降低有關風險，我們已加強升降機井道內維修保養工人的安全管理制度，並藉培訓加強相關的安全守則。



企業可持續發展

樓宇

我們發展健康建築項目，並策劃相關活動，以提升社區的生活質素和加強持份者對健康相關議題的溝通與參與。

我們將於香港英皇道的項目採用融合自然的設計，如在戶內和戶外廣泛應用植被，並提供高於本地標準的室內空氣質素和用水，為每個樓宇用戶帶來健康裨益。我們亦將為租戶提供運動空間，鼓勵積極好動的生活。

為保障顧客健康，我們位於瀋陽K11的酒店和零售項目不僅使用低揮發性有機化合物的環保粘合劑和密封劑，亦安裝了中高級的空氣過濾系統。

除了建築本身，相關的健康活動亦十分重要，好讓樓宇用戶親身體驗對其健康的益處。香港和中國內地的K11 Atelier辦公室租戶可參加全面的健康課程「K11 Atelier Academy」，內容涵蓋健身、瑜伽和生活品味等。香港K11購物藝術館的顧客則可透過「K11 Kulture Academy」體驗多元化的健康活動，如香薰療法課程和有機食品工作坊等。我們亦建立線上平台，如流動應用程式，就健康方面加強與租戶的溝通。

於報告期間，我們已在香港萬年大廈展開裝置智能電錶的試驗計劃，該商業大廈的租戶主要為醫務所。智能電錶實時監測能源耗用及微細懸浮粒子(PM2.5)、二氧化碳和濕度等室內空氣質素指標。我們希望透過智能電錶讓租戶了解其用電模式和室內空氣質素，藉此促使正面的行為改變，建立更環保及健康的工作環境。我們更舉辦「新世界大廈健康節」，於當天向租戶宣揚我們的2030願景。是次活動吸引逾一百名租戶及集團員工參與互動健康活動和午膳時間講座。

工作場所

新世界發展中央行政部監管員工在工作場所的安全和健康事務。我們關注員工的身心健康，並設全面的健康計劃，為員

工提供水果、健身班、體育比賽和壓力管理講座、建立人際網絡的機會及小組聚會如基督徒團契等。香港KOHO企業辦事處亦為員工提供健身設施。我們監察員工的健康與安全績效，務求降低每年的工傷率，最終營造一個零受傷和危險事故的工作場所。

公共交通

我們對2017年9月發生一宗涉及城巴的不幸傷亡事故深感難過，並銳意加強安全措施保障乘客和行人安全。在調查意外發生原因的同時，巴士公司的高級管理層與政府和工會等主要持份者全面檢討巴士車長的工作時數指引。運輸處於2018年2月修訂巴士營運指引後，新巴及城巴宣佈推行新措施，包括分階段減少每次輪班的工作時間，並提供更多休息設施。前線員工的薪酬待遇亦有所改善。

我們亦已成立內部工作小組，研究提升巴士安全的可行措施，包括在所有座位上使用車內安全裝置及安裝安全帶，並為車長提供培訓。我們已於多個渡輪碼頭安裝自動體外心臟除顫器，日後將於特定的渡輪上安裝有關裝置。

我們的健康業務

本集團致力建立健康業務的生態圈，為持份者提供一站式的全面健康服務。我們已投資於新世紀醫療，在大中華地區開發中高端婦科及兒科醫療服務，以及家庭醫療管理服務。K11則投資於臨床階段藥物研發公司華領醫藥。此舉有助針對二型糖尿病成因的新型療法商業化。

新創建與百匯班台共同投資的港怡醫院(「港怡」)於2018年3月開業，是為香港大學醫療系統教學醫院，為社區提供先進的醫療服務。港怡進行了香港首宗用於治療卵巢癌的腹腔溫熱灌注化療手術，根據《New England Journal of Medicine》期刊，這種治療方法可顯著減低卵巢癌患者的復發率並提高其整體存活率。

你的社區

締造理想工作環境

我們致力創造一個支持員工成長及發展的工作環境。本集團定期向員工傳達《員工手冊》內的訊息，當中訂明了員工申訴、平等機會、行為守則等多項與聘僱相關的政策，為建立開放、多元及互敬的工作環境奠定基礎，杜絕任何因年齡、性別、傷健、信仰、家庭狀況及責任、種族等而引致的騷擾、恐嚇、偏見及歧視。

《人權政策》進一步強調以上訊息，不僅保障員工的公民權利，同時也保障供應商、分判商等的公民權利，例如言論、結社及集體談判自由。在此政策下，本集團嚴禁在業務經營中僱用強迫勞工或童工。此政策亦指導我們的員工識別與人權相關的風險。如果在公司或業務夥伴合作中遇到違規或不當對待，員工必須報告事件，而內部審計部門將在適當情況下作進一步調查。

年度表現評估讓員工有機會與直屬主管討論職業生涯規劃、尋求更大的發展領域，以及充分發揮事業潛能。我們亦為員工提供多項福利，例如彈性上班時間、侍產假、關愛家庭假及「CarePoints」計劃，容許員工將未用的年假轉換成支付醫療費用的積分等。

人才培訓

員工是我們展現革新和創造力的泉源，對於集團發展業務迎合未來需要至關重要。「A.新世界大學」(A. New World University™)是一個全面的人才培訓課程，透過各種培訓和發展計劃及財政支援為本集團培訓人才。表現優秀的人才透過「YoungSTAR計劃」、「新晉經理發展課程」、「管理人才培育課程」等接觸新世界廣闊的業務生態圈，並擴展自己的專業網絡。例如，「YoungSTAR計劃」每年在集團內招募超過二十多名助理經理級或以下具潛質的員工，讓他們參與不同活動，如參觀中國內地的業務、參與設計思維工作坊、出席知

名企業家的交際活動等。眾位YoungSTAR接受指導，並學以致用，向高級管理層推介新的業務構思。

於百貨經營方面，我們為高級管理層提供數碼培訓課程，講授數碼化對客戶分析和體驗策劃的幫助。培訓課程以網上研討會及實地考察等形式進行，2018年共有150多名員工接受培訓，員工在受訓後須與所屬部門或分店的其他同事分享新知識。

我們從外邀請講員進行培訓，以提高集團上下的可持續發展意識。培訓涵蓋風險、供應鏈管理的最佳實務、由香港廉政公署提供的《防止賄賂條例》(香港法例第201章)講座，以及由平等機會委員會主講相關法例的培訓。超過250名員工參與這些培訓。我們亦為百貨業務的高層度身訂造內部培訓，將2030願景的主要方針與中國內地的零售市場環境連結起來，並鼓勵參與者將願景應用於業務策略及經營之上。

培育企業家

為支持集團於「文化科技」(例如電子教育、電競、多媒體及健康等)領域擴大業務生態圈的願景，我們鼓勵具有創業思維的人才為集團注入新視野，務求在日新月異的科技發展和翻天覆地變化的商業模式下抓緊機遇。我們的目標是吸引千禧一代的精英加入我們的行列，並培育他們協助推動實際可行的創新方案。

「A • Entrepreneur Adventure Programme」是我們最新招攬創意人才的方法之一，希望吸引世界各地的企業家人才加入。參加計劃的選手需參與於週末舉行的駭客馬拉松(hackathon)，並向評審小組推銷商業構思。評審小組由高級管理層和初創企業界的專業人士組成。表現出色的選手會獲得本集團的全職、兼職或顧問職位，協助推動各項創新意念。此計劃吸引約三百名人士參加。

企業可持續發展

社會共融

綜合發展

綜合發展項目讓顧客和租戶在緊密相連的社區中生活、遊憩、購物和工作。這些日常目的地之間的距離較近，為持份者帶來更多便利，減低其對交通的需要及對環境的影響。其中一個主要例子是位於香港尖沙咀海濱的Victoria Dockside，整個發展項目包括K11 Atelier辦公大樓、K11 MUSEA(將於2019年第三季度開幕的購物商場，以環球千禧一代的客戶為目標)、星光大道及梳士巴利花園。我們更考慮到社區利益，活化了相鄰的梳士巴利花園，增加花園內通往維多利亞港的道路及海港的可見度、無障礙臨海階梯、更多座位區，以及寬敞的表演空間供公眾享用。日後，毗鄰的星光大道亦會設有更多遮蔭區，是翻新前的七倍，而座位區域亦將增加一倍，打造一個更方便公眾使用的空間。

新世界中國地產亦已更新了內部的《可持續建築設計指引》，加入與社會融合及社區健康相關的新設計建議。

提高房屋負擔能力

在報告期間試行的「新世代首次置業計劃」為一些年齡介乎25歲至35歲的年輕置業人士提供低首期、印花稅代繳及「漸進式按揭供款」安排。香港的天生樓是這項計劃的首個試點項目，合共推出十五個單位，市場反應熱烈，獲得超額認購。



關愛設施

我們於香港的K11購物藝術館及D•PARK愉景新城等購物商場為家庭顧客提供哺乳設施。自新世界第一渡輪於2016年在全港公共交通工具上推出首間哺乳室以來，至今已有約六百名使用者受惠。我們在尚未裝設哺乳室的渡輪上設置高私隱度的優先座，方便有需要的乘客使用。

透過企業公民及慈善活動支持社區發展

本集團專注透過改善缺乏資源的年青一代的社會流動性、支持藝術與文化的推廣，及在社區宣揚積極好動的生活方式，促進本地社會發展。

「飛躍新世界計劃」

本集團認為運動有助個人成長。「飛躍新世界計劃」成立五週年，今後將繼續透過專業的游泳、籃球、高爾夫球及網球訓練，培養缺乏資源的年青一代成為香港未來的體壇明星。截至報告期末，計劃約有五百名參加者，提供了超過270,000小時的培訓。為慶祝這項重大里程碑，我們特意出版一本名為《孩子五年看不見的美麗》的書籍，並增設獎學金加強培養這群社會的未來主人翁。



社區體育活動

2017年，極具標誌性的「M」品牌新世界維港泳重現四十年前的渡海泳賽道，全程由香港尖沙咀公眾碼頭延伸至灣仔金紫荊廣場公眾碼頭。比賽吸引了全球各地共2,940名泳手參賽。十七位來自「飛躍新世界計劃」的年輕優秀泳手參加了是次維港泳，其中十名更參與了競賽組別。

我們再次贊助「歐洲巡迴挑戰賽—2017年佛山公開賽」。此項比賽是廣東最矚目的體育賽事之一，有助促進廣東地區與世界各地的文化交流。2017年共有126名高爾夫球手參賽。我們亦與當地慈善團體合作，為參賽者舉辦慈善步行及義賣活動，收益捐贈予缺乏資源及聽力受損的兒童和獨居長者。

同時，「新創建勇跑地貌王2017」吸引了超過1,500名跑手參加，賽道途經世界知名的香港聯合國教科文組織世界地質公園。是次活動不使用任何紙杯，而賽道水站則提供可回收再

造及可循環再用的水杯。我們鼓勵跑手自備水樽及餐具，可回收的物資經收集後已運往社區回收中心作妥善處理，水果殘渣則送到非牟利有機農場作堆肥之用。



企業可持續發展

Hong Kong Golf & Tennis Academy Charity Foundation

成立於2014年，Hong Kong Golf & Tennis Academy Charity Foundation為兒童及青少年提供多項訓練及教育計劃，促進他們的個人發展，並鼓勵開展積極健康的生活。

K11 Art Foundation

K11 Art Foundation繼續致力培育大中華地區年輕當代藝術家，推動公共藝術教育。在三月至五月期間舉辦的「Emerald City」展覽對外開放，展出林林總總的當代藝術作品，包括繪畫及雕塑等，透過幾何角度探索自然及建築環境。這展覽其中一個目的是展示幾何學如何影響人類對世界的想像，並激發參觀人士擺脫幾何式思維的規範。該展覽一共吸引了七千多名人士參觀。



Culture for Tomorrow

Culture for Tomorrow於2017年創立，是一個推動創意設計及建築新思維的非牟利機構，並在2017年12月舉行了首場跨文化活動—「沐熱乘涼 Hot is Cool：芬蘭與香港的文化對話」，於公共空間擺放芬蘭桑拿及香港涼亭，啟發參觀人士重新思考此兩種極具文化象徵意義的建築，探索其背後的文化意義。我們亦為公眾策劃了一系列的設計展覽、文化沙龍、創意工作坊及閱讀和音樂表演，吸引約一萬名參觀人士。



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》，遵守有關一般披露「不遵守就解釋」及環境關鍵績效指標的條文。

匯報期間本集團並沒有與環保、就業、勞工標準、人權、產品責任和反貪污相關，並對集團產生重大影響的違規事件或申訴。

下表概列本年報內包含一般披露資料及環境關鍵績效指標的相關章節。

「不遵守就解釋」條文	披露情況		相關章節	備註
	遵守	解釋		
一般披露-A1 排放物	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 你的環境 	沒有重大影響的違規事件或申訴。
關鍵績效指標 A1.1	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A1.2	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A1.3	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A1.4	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A1.5	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A1.6	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
一般披露-A2 資源使用	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 你的環境 	
關鍵績效指標 A2.1	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A2.2	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A2.3	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A2.4	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A2.5		✓	-	包裝物料對本集團業務不屬高重要性，故在此章節不作披露。
一般披露-A3 環境及天然資源	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
關鍵績效指標 A3.1	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 你的環境 	
一般披露-B1 僱傭	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 你的社區 	沒有重大影響的違規事件或申訴。
一般披露-B2 健康與安全	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 你的健康 	於報告期間錄得一宗與建築有關的身亡事故及一宗致命交通意外。
一般披露-B3 發展及培訓	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 我們的產品及服務 • 你的健康 • 你的社區 	
一般披露-B4 勞工準則	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 你的社區 	沒有重大影響的違規事件或申訴。
一般披露-B5 供應鏈管理	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 你的環境 • 你的健康 • 你的社區 	
一般披露-B6 產品責任	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 我們的產品及服務 	沒有重大影響的違規事件或申訴。
一般披露-B7 反貪污	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 我們的產品及服務 • 你的社區 	沒有重大影響的違規事件或申訴。
一般披露-B8 社區投資	✓		<ul style="list-style-type: none"> • 確立關注點 • 你的社區 	

公司資料

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)

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

薛南海先生

蘇仲強先生

非執行董事

杜惠愷先生 *JP* (非執行副主席)

鄭家成先生

紀文鳳小姐 *GBS SBS JP*

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)

何厚浠先生

李聯偉先生 *BBS JP*

梁祥彪先生

葉毓強先生

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

三菱UFJ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

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

董事會報告

董事會同寅謹將截至2018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財務報表附註49、50及51內。

業績及分配

本集團截至2018年6月30日止年度的業績載列於本年報第128頁的綜合收益表內。

董事會議決建議向於2018年11月23日名列本公司股東名冊的股東就截至2018年6月30日止年度派發末期現金股息每股0.34港元(2017年：每股0.33港元)。連同已派發的中期股息每股0.14港元(2017年：每股0.13港元)，截至2018年6月30日止年度每股派息共0.48港元(2017年：每股0.46港元)。

待相關決議案於2018年11月20日舉行的本公司股東週年大會上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2018年12月20日派發予各股東。

業務審視

本集團截至2018年6月30日止年度的業務回顧分別載於本年報第20至第47頁之「執行副主席報告書」、第113至第121頁之「管理層討論及分析」、第64至第87頁之「企業可持續發展」及第241至第253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53,197,038股之本公司繳足股份，總代價為490,174,761.79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2017年6月30日止年度末期股息及截至2017年12月31日止六個月中期股息，就此發行共357,226,189股之本公司繳足股份，總代價為3,802,109,669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

本集團於年內並無發行任何債券。

股票掛鈎協議

除於第101至第109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2018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24,041.3百萬港元(2017年：23,080.9百萬港元)。

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239及第240頁。

董事會報告

僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用超過4.5萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或各間附屬公司之股份。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司以總代價(未計費用)130,537,760港元於香港聯交所回購合共11,460,000股本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。於2018年6月30日，本公司已發行股份總數為10,214,184,851股。

年內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價
		最高價	最低價	(未計費用)
		港元	港元	港元
2017年9月	4,000,000	11.24	11.02	44,473,440
2017年10月	2,000,000	11.96	11.80	23,801,960
2017年11月	1,797,000	11.80	11.70	21,144,660
2017年12月	1,663,000	10.98	10.88	18,200,660
2018年6月	2,000,000	11.50	11.28	22,917,040
	11,460,000			130,537,760

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於2018年2月6日(債券到期日)按本金金額贖回人民幣3,000.0百萬元(相等於約3,614.5百萬港元)年息率為5.5%於2018年到期的債券(股份代號：85914)。

本年度內，本公司並無贖回其任何上市證券。除上文所披露外，本公司及其任何附屬公司於本年度內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101.3百萬港元(2017年：92.9百萬港元)。

主要收購及出售

- 於2017年10月27日，新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展(中國)」)，本公司的一家間接全資附屬公司，與東凱有限公司(「東凱」)，一家為本公司非執行副主席杜惠愷先生全資擁有的公司，訂立買賣協議。據此，新世界發展(中國)同意出售而東凱同意購買華美達物業有限公司(連同其附屬公司擁有及經營上海華美達廣場、上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店)之全部已發行股本，代價為人民幣18.5億元(相等於約22億港元)，可予以慣常的成交時調整(「出售事項」)。出售事項已於2018年3月28日完成。
- 於2018年1月11日，新創建集團有限公司(「新創建」)的一家間接全資附屬公司Fortland Ventures Limited訂立了一份配售協議，以每股北京首都機場股份有限公司(「北京首都機場」)的H股股份11.35港元的配售價，配售208,000,000股北京首都國際機場已發行的H股股份(「該配售」)。該配售已於2018年1月16日完成，其後新創建佔北京首都國際機場全部已發行H股股份的份額由約23.86%減至約12.79%。

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96至第100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112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)

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

薛南海先生

(於2018年6月1日獲委任)

蘇仲強先生

(於2018年6月1日獲委任)

非執行董事

杜惠愷先生JP(非執行副主席)

鄭家成先生

紀文鳳小姐GBS SBS JP

(於2018年6月1日調任)

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)

何厚浠先生

李聯偉先生BBS JP

梁祥彪先生

葉毓強先生

(於2018年6月1日獲委任)

根據本公司組織章程細則第94條，薛南海先生、蘇仲強先生及葉毓強先生依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、杜惠愷先生、查懋聲先生、鄭家成先生、梁祥彪先生及鄭志雯女士依章輪值告退，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、何厚浠先生、梁祥彪先生及葉毓強先生擔任。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務匯報程序與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。

董事會報告

董事於交易、安排或合約的權益

除於本年報第96至第100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2018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101至第111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、飛機買賣及 醫療保健投資	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	股東
	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	Ace Action Ltd. 旗下集團	物業投資	董事及股東
	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
	東凱有限公司 旗下集團	物業及酒店投資	董事及股東
	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、飛機買賣及 醫療保健投資	董事
	浩瀚置業有限公司	物業投資	董事及股東
鄭家成先生	新世紀醫療控股有限公司 旗下集團	醫療保健投資	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、飛機買賣及 醫療保健投資	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志恒先生	周大福 旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、 商務飛機租賃、飛機買賣及 醫療保健投資	董事

董事會報告

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101至第109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2018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⁾	–	4,535,634,444	4,535,634,444	44.41
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	–	4,535,634,444	4,535,634,444	44.41
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	–	4,535,634,444	4,535,634,444	44.41
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	–	4,535,634,444	4,535,634,444	44.41
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	4,123,491,293	412,143,151	4,535,634,444	44.41

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，於2018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，並無記錄其他人士擁有本公司10.0%或以上已發行股本的權益。

其他人士於證券的權益

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，其他人士(本公司董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2018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	持有權益的身份	持有的股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	538,886,286	538,886,286⁽¹⁾	5.28

於股份的淡倉

名稱	持有權益的身份	持有的股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	18,531,618	18,531,618⁽²⁾	0.18

附註：

- (1) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有661,000股相關股份的權益。
- (2) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有7,649,431股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2018年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無其他權益記錄。

公眾持股量充足水平

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，2018年9月20日

董事會報告

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(現尚餘一份租約)。

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2.8百萬美元(相等於約21.7百萬港元)。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。

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

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日起開始直至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。

截至2018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65.6百萬元(相等於約79.0百萬港元)，並無超出年度上限人民幣129.551百萬元(相等於約156.1百萬港元)。

關連交易(續)

- (3) 於2017年4月10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一份綜合服務協議(「杜先生綜合服務協議」)，由2017年7月1日起開始直至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，杜先生綜合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)。杜先生綜合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，訂立杜先生綜合服務協議及所有其項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2018年6月30日止年度，杜先生綜合服務協議項下的交易總額約達1,728.3百萬港元，並無超出年度上限3,699.6百萬港元。

- (4) 於2017年4月10日，本公司及周大福就本集團旗下成員公司與周大福服務集團(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，或足以讓其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)旗下成員公司之間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綜合服務協議(「周大福綜合服務協議」)，由2017年7月1日起開始直至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，周大福綜合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)。周大福綜合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，訂立周大福綜合服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2018年6月30日止年度，周大福綜合服務協議項下的交易總額約達557.9百萬港元，並無超出年度上限1,708.6百萬港元。

董事會報告

關連交易(續)

- (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綜合租賃協議(「綜合租賃協議」)，最初年期由2014年7月1日起開始為期三年。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，綜合租賃協議將自動重續連續三年。

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

綜合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日起開始直至2020年6月30日(包括該日)為止。重續綜合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。

截至2018年6月30日止年度，綜合租賃協議項下的交易總額約達98.5百萬港元，並無超出年度上限125.0百萬港元。

- (6) 於2013年3月19日，新世界中國地產與周大福珠寶訂立一份綜合購買協議(「綜合購買協議」)就(i)新世界中國地產集團(即新世界中國地產及其附屬公司)相關成員公司向周大福珠寶集團相關成員公司購買黃金產品；(ii)新世界中國地產集團相關成員公司向周大福珠寶集團相關成員公司購買由周大福珠寶集團發出或將會發出的禮券(「周大福珠寶禮券」)及由新世界中國地產集團給予周大福珠寶禮券的持有人於周大福珠寶集團經營業務的店舖使用周大福珠寶禮券作為購買貨品付款方式；及(iii)由新世界中國地產集團客戶於周大福珠寶集團經營業務的店舖使用由新世界中國地產發出或將會發出的禮券(「新世界中國地產禮券」)作為購買貨品的付款方式，以及新世界中國地產集團相關成員公司及周大福珠寶集團相關成員公司之間就新世界中國地產禮券(包括讓利)進行結付相關價值的交易而提供一個框架。

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

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

綜合購買協議已根據其條款及條件由2015年7月1日起自動續期三年至2018年6月30日。

截至2018年6月30日止年度，綜合購買協議項下的交易總額約達1.3百萬港元，並無超出年度上限241.0百萬港元。

綜合購買協議已再自動續期三年，由2018年7月1日起開始直至2021年6月30日(包括該日)為止。由於有關綜合購買協議項下交易截至2021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，故重續綜合購買協議全面獲豁免遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。

關連交易(續)

- (7) 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。

截至2018年6月30日止年度，綜合酒店管理服務協議項下的交易總額約達112.2百萬港元，並無超出年度上限136.4百萬港元。

- (8) 於2017年9月29日，(i)駿永投資有限公司(「駿永」，本公司的一家間接全資附屬公司)與醫療資產管理有限公司(「醫療資產管理」)訂立一份認購協議(「認購協議」)，據此，駿永同意認購及醫療資產管理同意按認購協議所載條款並在其條件所規限下按認購價格10,177,194港元配發及發行四股股份(佔醫療資產管理經擴大已發行股本40.0%)(「認購事項」)；及(ii)周大福、Healthcare Ventures Holdings Limited(「Healthcare Ventures」，周大福的一家直接全資附屬公司)、新世界策略投資有限公司(「新世界策略」，本公司的一家直接全資附屬公司)、駿永、新創建服務管理有限公司(「新創建服務」，新創建集團有限公司的一家直接全資附屬公司)、Dynamic Ally Limited(「Dynamic Ally」，新創建服務的一家間接全資附屬公司)與醫療資產管理於完成認購事項訂立一份經修訂及重列合營企業協議(「經修訂及重列合營企業協議」)以規管Healthcare Ventures、駿永及Dynamic Ally對於管理醫療資產管理各自的權利及責任。認購事項已於2017年9月29日完成。

於完成認購事項之前，醫療資產管理由Healthcare Ventures及Dynamic Ally各自擁有50.0%。周大福、Healthcare Ventures、新創建服務、Dynamic Ally與醫療資產管理已於2016年12月15日訂立一份合營企業協議。緊隨完成認購事項後，醫療資產管理由Healthcare Ventures、駿永及Dynamic Ally分別擁有30.0%、40.0%及30.0%。

Healthcare Ventures、駿永及Dynamic Ally於醫療資產管理的投資總額達780.0百萬港元。Healthcare Ventures及Dynamic Ally已各自向醫療資產管理作出63.0百萬港元的初步投資。駿永於認購事項完成日期已通過注資形式注入10,177,194港元及以無息股東貸款形式注入77,333,333港元。餘下款項將由醫療資產管理股東根據經修訂及重列合營企業協議視需要按彼等於醫療資產管理的股權比例通過注資及/或股東貸款形式作出。

醫療資產管理將為一家投資控股公司，而其業務將為投資、經營及管理位於亞洲(主要集中於中國及香港)的基礎醫療保健設施(主要為診所及醫療中心)。

其於上述原因，周大福為本公司的關連人士。在認購事項完成前，周大福間接控制醫療資產管理30.0%以上權益。醫療資產管理因此被視為周大福的聯繫人及本公司關連人士。Healthcare Ventures為周大福的一家直接全資附屬公司，因而被視為周大福的聯繫人及本公司的關連人士。因此，認購協議及經修訂及重列合營企業協議項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的關連交易。認購事項及經修訂及重列合營企業協議詳情載於本公司日期為2017年9月29日的公告內。

董事會報告

關連交易(續)

- (9) 於2017年10月27日，新世界發展(中國)有限公司(「賣方」，本公司的一家間接全資附屬公司)與東凱有限公司(「買方」，杜先生全資擁有的一家公司)訂立買賣協議(「協議」)，據此，賣方同意出售而買方同意購買華美達物業有限公司(「華美達」)全部已發行股本，代價為人民幣18.5億元(相等於約22億港元)，可予以慣常的成交時調整(「出售事項」)。華美達(連同其附屬公司)擁有及經營上海華美達廣場、上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店。

其於上述原因，杜先生為本公司的關連人士。所以買方因由杜先生全資擁有而為本公司的關連人士。而出售事項根據上市規則構成本公司的關連交易。出售事項詳情載於本公司日期為2017年10月27日的公告內。

出售事項已於2018年3月28日完成。

上文第(2)至(7)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(7)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聯方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2018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	-	13,137,116	16,136,692 ⁽¹⁾	29,273,808	0.29
鄭志剛博士	700,000	-	-	700,000	0.01
鄭家成先生	-	566,567	-	566,567	0.01
何厚浣先生	-	-	878,353 ⁽²⁾	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	-	-	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00
鄭志雯女士	92,000	-	-	92,000	0.01
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 ⁽³⁾	30,349,571	0.78
杜惠愷先生	-	-	6,802,903 ⁽⁴⁾	6,802,903	0.17
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浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

(B) 於相關股份的好倉－購股權

截至2018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。

董事會報告

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

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。

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	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) 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92,700,000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849,405,147股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約8.32%。</p>

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	
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%。
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。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目						每股行使價 港元
			於2017年 7月1日結存	年內授出	於2018年 6月1日轉自 其他類別 ⁽⁶⁾	於2017年 7月1日轉至 其他類別 ⁽⁷⁾	年內行使	於2018年 6月30日結存	
鄭家純博士	2016年6月10日	(1)	10,675,637	-	-	-	-	10,675,637	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	10.036
杜惠愷先生	2014年1月22日	(3)	532,982	-	-	-	(532,982) ⁽⁸⁾	-	9.756
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
鄭志剛博士	2016年3月9日	(4)	4,500,000	-	-	-	(700,000) ⁽⁹⁾	3,800,000	7.200
	2016年6月10日	(1)	3,736,471	-	-	-	-	3,736,471	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	10.036
楊秉樑先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
查懋聲先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
鄭家成先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
何厚滸先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	(200,000) ⁽¹⁰⁾	333,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
李聯偉先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
梁祥彪先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
紀文鳳小姐	2016年6月10日	(5)	2,002,016	-	-	-	(400,000) ⁽¹¹⁾	1,602,016	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
鄭志恒先生	2016年6月10日	(1)	533,779	-	-	-	-	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
鄭志雯女士	2016年6月10日	(1)	3,202,688	-	-	-	-	3,202,688	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	100,000	-	-	-	100,000	10.036
歐德昌先生	2014年1月22日	(3)	532,982	-	-	-	(532,982) ⁽¹²⁾	-	9.756
	2016年6月10日	(1)	1,016,693	-	-	-	(150,000) ⁽¹³⁾	866,693	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	400,000	-	-	(100,000) ⁽¹⁴⁾	300,000	10.036
薛南海先生 ⁽⁶⁾	2016年6月10日	(1)	-	-	767,827	-	-	767,827	7.540
	2017年7月3日	(2)	-	-	300,000	-	-	300,000	10.036
蘇仲強先生 ⁽⁶⁾	2017年7月3日	(2)	-	-	2,300,000	-	-	2,300,000	10.036
陳觀展先生 ⁽⁷⁾	2016年6月10日	(1)	1,868,471	-	-	(1,868,471)	-	-	7.540
			31,804,393	5,400,000	3,367,827	(1,868,471)	(2,615,964)	36,087,785	

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(續)

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2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (3) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日及2017年1月22日至2018年1月21日。
- (4) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (5) 分為三期，分別由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。
- (6) 薛南海先生及蘇仲強先生於2018年6月1日獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (7) 陳觀展先生於2017年7月1日起辭任本公司董事，該等購股權由「本公司董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- (8) 行使日期為2018年1月15日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為12.38港元。
- (9) 行使日期為2017年7月13日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為9.97港元。
- (10) 行使日期為2018年1月23日及2018年1月24日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價分別為12.32港元及12.54港元。
- (11) 行使日期為2017年10月6日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為11.46港元。
- (12) 行使日期為2017年10月4日及2018年1月10日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價分別為11.44港元及12.50港元。
- (13) 行使日期為2018年1月10日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為12.50港元。
- (14) 行使日期為2018年1月9日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為12.32港元。
- (15) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事會報告

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							每股行使價 港元
		於2017年 7月1日結存	年內授出 ⁽⁷⁾	於2017年 7月1日轉自 其他類別 ⁽⁸⁾	於2018年 6月1日轉至 其他類別 ⁽⁹⁾	年內行使	年內失效	於2018年 6月30日結存	
2014年1月22日	(1)	15,780,641	-	-	-	(15,240,389) ⁽¹⁰⁾	(540,252)	-	9.756
2014年10月27日	(2)	27,079,872	-	-	-	(17,162,289) ⁽¹¹⁾	(945)	9,916,638	9.485
2015年7月7日	(3)	15,616,588	-	-	-	(4,845,941) ⁽¹²⁾	(550,786)	10,219,861	9.966
2016年3月9日	(4)	10,675,000	-	-	-	(1,580,000) ⁽¹³⁾	(125,000)	8,970,000	7.200
2016年6月10日	(5)	28,734,925	-	1,868,471	(767,827)	(8,417,955) ⁽¹⁴⁾	(1,366,707)	20,050,907	7.540
2017年7月3日	(6)	-	48,050,000	-	(2,600,000)	(3,334,500) ⁽¹⁵⁾	(2,075,000)	40,040,500	10.036
		97,887,026	48,050,000	1,868,471	(3,367,827)	(50,581,074)	(4,658,690)	89,197,906	

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (5) 分為四期，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。
- (6) 分為四期，分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (7) 股份於緊接2017年7月3日(要約授出日期)前的收市價為每股9.91港元。
- (8) 陳觀展先生於2017年7月1日起辭任本公司董事，該等購股權由「本公司董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- (9) 薛南海先生及蘇仲強先生於2018年6月1日獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (10) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.399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11.661港元。
- (12) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.705港元。
- (13) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.825港元。
- (14) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.520港元。
- (15) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.833港元。
- (16) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

按二項式定價模式計算，於年內授出的購股權的公平值評估為每股1.052港元。有關值乃按照無風險年率1.05%，經參考香港政府債券(到期日為2021年6月21日及2021年12月6日)於估值日的息率，以及過去股價與購股權年期相同的期間的歷史波動比率24.55%計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為4.26%及購股權的預計年期為四年。

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

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃

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

新創建購股權計劃	
計劃目的	作為對新創建及其附屬公司(「新創建集團」)董事及僱員過往服務或表現的獎勵；提供激勵、獎勵或回報合資格參與者對新創建集團作出貢獻及優化彼等的表現；吸引及留任富經驗的合適人材為新創建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。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)

新創建購股權計劃	
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股份的百分比	截至本報告日期，新創建根據新創建購股權計劃向若干合資格參與者授出可認購合共55,623,705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284,347,671股，佔於本報告日期新創建的已發行股份總數約7.30%。
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個月期間內各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股份總數的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由新創建董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由新創建董事釐定，最低為下列各項中的最高者：(i)於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新創建購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月21日)起有效，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2018年 6月30日結存	每股行使價 港元
			於2017年 7月1日結存	年內調整	年內行使		
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,420,739	-	-	7,420,739	14.120

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

董事於股份、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

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2018年 6月30日結存	每股行使價 港元
		於2017年 7月1日結存	年內調整	年內行使 ⁽²⁾	年內失效		
2015年3月9日	(1)	42,035,091	-	(8,214,363)	(74)	33,820,654	14.120

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 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15.726港元。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(C) 於債券的好倉

(1) Fita International Limited(「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				總數 美元	於2018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 美元	家屬權益 美元	法團權益 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：

- 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(2) 新世界中國地產

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於2018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 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	-	54,600,000 ⁽¹⁾	892,620,000 ⁽²⁾	947,220,000	9.25
鄭家成先生	-	15,600,000 ⁽³⁾	-	15,600,000	0.15
葉毓強先生	-	3,900,000 ⁽⁴⁾	-	3,900,000	0.04
	-	74,100,000	892,620,000	966,720,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生的配偶擁有，全部以美元發行，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公司擁有，當中744,120,000港元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (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7.8港元之匯率換算為港元。
- (4) 該等債券由葉毓強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7.8港元之匯率換算為港元。

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

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2018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 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	-	-	21,550,000 ⁽¹⁾	21,550,000	1.80
紀文鳳小姐	1,000,000	-	-	1,000,000	0.08
	1,000,000	-	21,550,000	22,550,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(4) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2018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 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	-	23,400,000 ⁽¹⁾	156,000,000 ⁽²⁾	179,400,000	0.82
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一家公司實益擁有，以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (3) 此數額包括7,800,000港元以美元發行之債券，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

除上文披露外，於2018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。

董事會報告

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2018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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	37,045.5	33,537.0
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	5,996.4	5,932.3
股本注資及提供貸款承擔	2,977.6	1,689.5
	46,019.5	41,158.8

附註：

該借貸乃無抵押及不須付息，除其中13,189.0百萬港元(2017年：9,453.3百萬港元)須付利息，年率為0.9%加以香港銀行同業拆息至12.2%加以倫敦銀行同業拆息(2017年：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)。該借貸均無特定還款期。

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2018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	136,667.2	66,264.4
流動資產	54,651.0	21,473.7
流動負債	(47,788.1)	(21,053.8)
總資產減流動負債	143,530.1	66,684.3
非流動負債	(111,865.9)	(50,294.0)
資產淨值	31,664.2	16,390.3

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2018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。

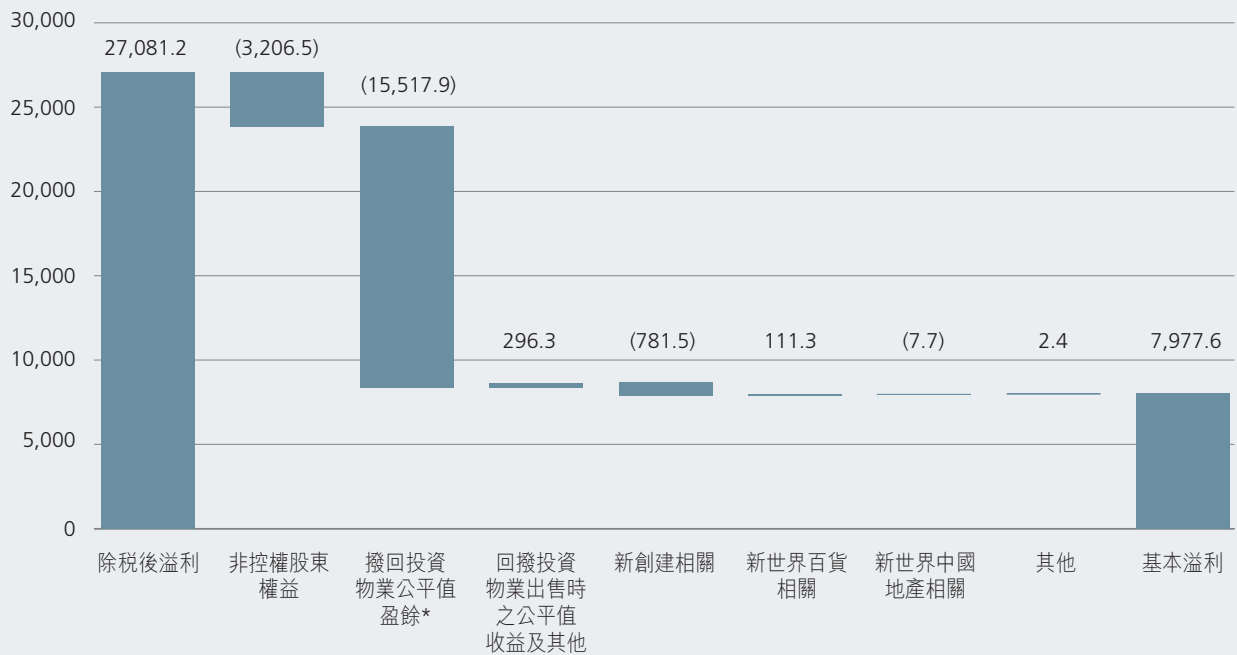
管理層討論及分析

於2018財政年度，本集團錄得綜合收入60,688.7百萬港元及本公司股東應佔溢利23,338.1百萬港元，分別上升7.2%及204.1%。

個別分部業績貢獻增長，投資物業公平值變動受惠於Victoria Dockside及香港旗下旗艦物業，特別是寫字樓部份之提升而大幅改善，加上其他收入淨值的增加，本公司股東應佔溢利錄得理想增長。

本集團的基本溢利為7,977.6百萬港元，上升11.8%。扣除的主要是投資物業公平值變動、非股東控股權益，及新創建集團有限公司(「新創建」)出售及重估北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)的股份。於2017財政年度，本集團基本溢利為7,133.3百萬港元。

基本溢利明細(百萬港元)



* 包括應佔合營企業及聯營公司之投資物業公平值變動。

本集團自2017年7月1日起採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)，以取代香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)以及相關註釋中涉及收入及成本的確認、分類及計量。

在以往年度，根據香港會計準則第18號，當物業擁有權的重大風險及報酬全部轉移給客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。本集團於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙(以較遲者為準)時確認，其時該物業擁有權之風險及報酬已轉至客戶。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得資產的控制權時，方可確認出售物業(包括預售)收入。出售物業收入一般於合法轉讓完成，即客戶可指示物業用途時確認。這項會計政策變動導致本集團確認出售物業收入的時間較過往會計政策準則下確認的時間為遲。

管理層討論及分析

本集團2018財政年度按地區劃分的EBITDA*如下：

EBITDA(百萬港元)	採納香港財務報告準則第15號				採納香港會計準則第18號			
	香港		中國內地及其他地區		香港		中國內地及其他地區	
物業有關	3,864.6	87%	7,284.1	77%	10,147.2	95%	6,966.2	76%
其他	585.9	13%	2,159.4	23%	585.9	5%	2,164.2	24%
總計	4,450.5	100%	9,443.5	100%	10,733.1	100%	9,130.4	100%
EBITDA (%)	32%		68%		54%		46%	

* EBITDA：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

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15,844.6百萬港元，上升12.4%。

收入－按業務分部劃分

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
物業發展	23,380.8	25,968.0
物業投資	3,109.9	2,410.9
服務	25,911.7	20,743.0
基建	2,814.6	2,410.6
酒店營運	1,479.0	1,426.5
百貨	3,670.9	3,389.0
其他	321.8	280.8
總計	60,688.7	56,628.8

收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	7,141.0	8,538.1
中國內地	16,239.8	17,429.9
總計	23,380.8	25,968.0

管理層討論及分析

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	1,835.9	1,576.2
中國內地	1,274.0	834.7
總計	3,109.9	2,410.9
	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
酒店營運		
香港	608.8	573.9
中國內地	606.8	633.8
東南亞	263.4	218.8
總計	1,479.0	1,426.5

物業發展分部的收入減少10.0%，主要是由於2018財政年度與2017財政年度的項目組合不同。

於2017財政年度，香港物業發展部份收入由SKYPARK、臻璈、迎海•御峰等項目帶動。中國內地方面，主要的貢獻來自深圳豪宅項目新世界名鑄，及位於廣州、廊坊及瀋陽之項目。

於2018財政年度，香港物業發展分部主要依靠傲瀧及存貨銷售。中國內地方面，主要的貢獻來自一系列的廣州項目，及位於長沙、廊坊、北京、瀋陽與武漢的項目。

物業投資分部的收入錄得增長29.0%，主要是由於1)位於Victoria Dockside的K11 ATELIER與旺角的THE FOREST開始營運；2)武漢光谷K11投入營運；及3)新世界中國地產私有化完成後，本集團進行內部架構優化，個別項目由合營企業轉為附屬公司。事實上，香港與中國內地投資物業旗艦主要項目的整體出租率錄得理想成績，亦有助改善租金收入的整體表現。

服務分部收入增加24.9%，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。此外，建築及香港會議展覽中心的貢獻改善，醫療保健的新業務亦為分部提供正面影響。

基建分部收入增加16.8%，主要業務貢獻表現維持穩健，特別是道路業務受惠於交通流量的增長而令貢獻上升。

酒店營運分部收入增加3.7%，是由於香港及東南亞之酒店貢獻改善。至於中國內地酒店貢獻下降主要是由於回顧年內出售了兩間上海的酒店。

百貨分部錄得8.3%的增長，是受惠於銷售及租金收入之改善。

與此同時，其他分部的收入增加14.6%，主要是由於新世界信息科技及新投資項目的貢獻改善。

管理層討論及分析

分部業績分析

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
物業發展	9,475.5	7,506.8
物業投資	1,923.3	1,770.6
服務	858.4	1,186.0
基建	3,801.4	3,313.0
酒店營運	(76.5)	(113.8)
百貨	232.4	220.0
其他	(369.9)	207.8
總計	15,844.6	14,090.4

分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	2,864.5	2,277.1
中國內地	6,611.0	5,229.7
總計	9,475.5	7,506.8

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	1,160.9	1,169.5
中國內地	762.4	601.1
總計	1,923.3	1,770.6

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
酒店營運		
香港	68.9	87.3
中國內地	(180.1)	(289.2)
東南亞	34.7	88.1
總計	(76.5)	(113.8)

管理層討論及分析

物業發展

於2018財政年度，物業發展分部業績為9,475.5百萬港元，增加26.2%。

香港的分部業績增加25.8%，主要是由於住宅項目毛利率從2017財政年度的27%提升至2018財政年度的40%。預售樓花市場推廣等前期開支亦於回顧年內有所減少。

香港的分部業績主要貢獻來自住宅項目包括傲瀧、名鑄、柏傲山、柏巒及迎海系列。

年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為247億港元，遠超100億港元銷售目標，創本集團歷史新高。貢獻主要來自住宅項目包括傲瀧、臻藝、柏蔚山、THE PARKVILLE、柏逸、柏巒、柏傲灣、名鑄及迎海系列。

按照現時項目發展計劃，柏傲灣、臻藝、THE PARKVILLE、柏蔚山、柏逸及尚悅•方，將於2019財政年度交付買家，連同傲瀧的未入賬部份，銷售業績將在該財年入賬。

項目	總單位數目	截至2018年 9月2日售出 之單位	總合同銷售金額 十億港元
柏傲灣	983	978	10.0
柏蔚山	611	474	11.2
傲瀧	680	594*	14.9*
臻藝	250	241	2.1
THE PARKVILLE	100	100	0.9
柏逸	123	123	0.9
總計	2,747	2,510	40.0

* 於2018財年已入賬：218個單位、總合同銷售金額達到44億港元

中國內地的分部業績按年上升26.4%至6,611.0百萬港元，主要是由於住宅項目整體毛利率從2017財政年度的30%提升至2018財政年度的41%。貢獻主要來自廣州逸彩庭園、佛山廣佛新世界、深圳新世界名鑄、武漢時代•新世界、長沙新城新世界、廊坊新世界花園、北京新世界•麗樽及瀋陽新世界花園。其中，位於大灣區的主要項目毛利率為54.6%。

於回顧年內，中國內地整體物業合同銷售的總樓面面積於回顧年內達到798,734平方米，總銷售金額為人民幣162.6億元，完成了2018財政年度人民幣160億元的銷售目標。整體住宅合同銷售的平均價格為每平方米人民幣22,667元，上升20.9%。主要貢獻分別來自寧波新世界寧鑄尊府、瀋陽新世界花園、佛山廣佛新世界、武漢時代•新世界、武漢光谷新世界、北京新世界•麗樽、廊坊新世界花園、深圳新世界名鑄及廣州嶺南新世界。

合同銷售金額的地區分佈，南部地區的貢獻最大，達到26.0%；其次為中部地區及東部地區，分別達24.4%及18.4%。

管理層討論及分析

物業投資

於2018財政年度，物業投資錄得分部貢獻為1,923.3百萬港元，增長8.6%。

香港的投資物業整體達到良好表現，貢獻增長主要來自主要項目如香港K11、新世界大廈、德福廣場、明珠城及KOHO，以及位於Victoria Dockside的K11 ATELIER與旺角的THE FOREST開始營運。其中，K11 ATELIER的出租率於回顧年內已超過70%，而目前最新成交的每平方米租金更高達110港元。上述主要項目的優異表現抵銷了Victoria Dockside開業前期所產生的費用，及個別項目的裝修開支。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的環球新地標Victoria Dockside發展進度良好，將在2019年第三季盛大開幕。

中國內地的投資物業分部業績增長26.8%，主要是由於旗艦項目包括武漢新世界國貿大廈、上海香港新世界大廈與上海K11、及廣州凱旋新世界商圈與服務式公寓的貢獻改善。其中，武漢新世界國貿大廈的貢獻上升24.3%。此外，新世界中國地產私有化完成後，本集團進行內部架構優化，個別項目由合營企業轉為附屬公司，這亦為中國內地的分部業績帶來正面效果。

服務

於2018財政年度，服務分部減少27.6%至858.4百萬港元。

在樓市樂觀情緒帶動下，建築業務維持其健康增長勢頭，但未能抵銷設施管理分部業績表現欠佳的影響，其表現因免稅店新合同於2017年8月中旬開始實施，特許權費提高導致首次出現年度虧損以及港怡醫院營運初期產生經營虧損所影響。與此同時，由於車費收入下降及營運開支不斷上升，導致交通業務貢獻減少，影響分部業績。

基建

於2018財政年度，基建分部貢獻為3,801.4百萬港元，上升14.7%。

道路業務於2018財政年度內的貢獻上升32%。撇除匯率影響，其貢獻增加10%，與整體交通流量增長10%一致，反映新創建道路組合繼續受惠於中國內地汽車數目上升和城鎮化發展。新創建於珠江三角洲地區大部份的高速公路交通流量及路費收入均持續錄得增長。

SNL於2017財政年度進行重組後，擴大業務組合，服務涵蓋水務及污水項目、廢料處理、設計、工程及採購，繼續為新創建提供廣闊的收入基礎。德潤環境業務表現理想，水務及轉廢為能業務均實現自然增長。

此外，航空業務在Goshawk穩步擴展的支撐下，航空業務仍錄得雙位數增長。於2018財政年度，Goshawk機隊由84架增加至105架，客戶群包括29個國家的43間航空公司。

酒店營運

於2018財政年度，酒店營運分部錄得虧損76.5百萬港元，跌幅按年收窄。

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裝修後貢獻上升，灣仔萬麗海景酒店、尖沙咀凱悅酒店及沙田凱悅酒店的貢獻亦錄得提升。其中，於2018財政年度，香港君悅酒店的平均房價為3,290港元，平均入住率為83.2%，分別上升5.0%及6.9個百分點。然而，目標在2019年第一季度開業的香港瑰麗酒店之開業前期費用，抵銷了其他酒店貢獻的增長，並導致香港部份出現21.1%的下調。

中國內地酒店方面，儘管受到酒店營運成本上升，個別區域經濟下滑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2018財政年度，百貨業務的分部貢獻為232.4百萬港元，增加5.6%。儘管面對電子商貿、購物中心崛起帶來的競爭，連同日益多樣化的消費者需求及經營成本上升等因素，然而新世界百貨通過實施一系列費用控制的措施及獨特的營運策略與演化中的市場環境接軌，提升整體營運表現。

其他

於2018財政年度，其他業務分部錄得虧損為369.9百萬港元，減少278.0%，主要是由於本集團投資的一項永續資本證券，於2017財政年度被發行人全面贖回，從上述投資的利息收入於2018財政年度不再存在。此外，股息收入亦錄得減少。

其他收益

於2018財政年度，其他收益淨值為4,133.4百萬港元，增加864.4%。

於2017財政年度，主要貢獻為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。

於2018財政年度，主要貢獻包括1)涉及上海兩間酒店、香港東京街住宅發展項目和停車場出售；2)新創建出售部份及重新計量於北京首都國際機場(於出售部份權益前為一家聯營公司)的權益收益及3)其他應付賬撥回。

投資物業公平值變動

本集團於2018財政年度的投資物業公平值變動為15,367.1百萬港元，主要是受惠於強勁的寫字樓市場前景和持續的低空置率，及香港零售市場的反彈。

就本集團的投資物業組合而言，超過90%的貢獻來自香港分部，增加主要由於Victoria Dockside及香港旗艦物業特別是寫字樓部份的提升。

稅項

於2018財政年度，稅項開支為6,272.4百萬港元，增加31.9%，主要來自位於中國內地及海外的項目，及來自中國內地的土地增值稅的增加。

管理層討論及分析

流動資金及資本來源

債務淨額

	2018財政年度 百萬港元	2017財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	74,859.0	76,870.2
新創建(股票代號：0659)	3,518.0	3,229.3
新世界百貨—現金及銀行存款淨值(股票代號：0825)	(703.6)	(869.5)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	72,044.6	74,510.4

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。本集團的人民幣外匯風險主要來自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2018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收益為4,832.6百萬港元已於權益確認。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2018年6月30日持有未到期的衍生工具為10,100.0百萬港元及600.0百萬美元(相等於約4,662.0百萬港元)及未結算外匯掉期及遠期合約為7,948.7百萬港元。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。

本集團的一家全資附屬公司於2018年2月6日(債券到期日)按本金金額贖回人民幣3,000.0百萬元(相等於約3,614.5百萬港元)年息率為5.5%於2018年到期的債券(股份代號：85914)。

於2018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63,456.1百萬港元(2017年：67,106.5百萬港元)，綜合債務淨額為74,859.0百萬港元(2017年：76,870.2百萬港元)。債務淨額與權益比率為29.3%，較2017財政年度減少5.5個百分點。

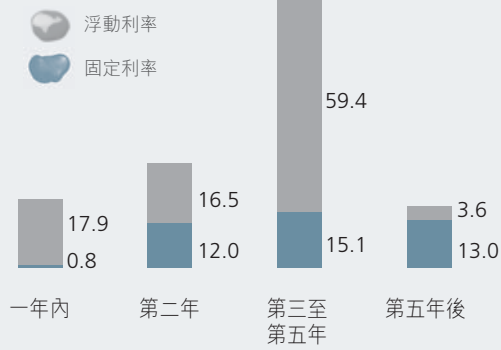
於2018年6月30日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為131,454.1百萬港元。於2018年6月30日的短期銀行和其他借貸為6,861.0百萬港元。於2018年6月30日，銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	百萬港元
1年內	18,712.5
第2年	28,454.3
第3至第5年	74,521.6
第5年後	16,626.7
總計	138,315.1

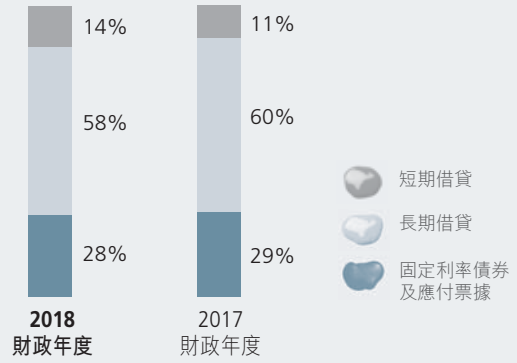
本集團於2018年6月30日的權益增加至255,181.9百萬港元，而於2017年6月30日為220,944.5百萬港元。

在可預見的未來，本集團沒有發行股票集資的需要。

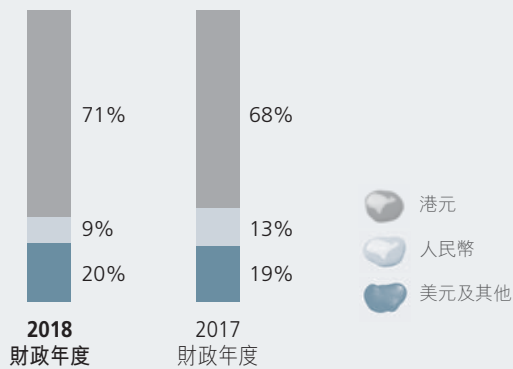
於2018年6月30日浮動／固定利率及借貨的到期日概況(十億港元)



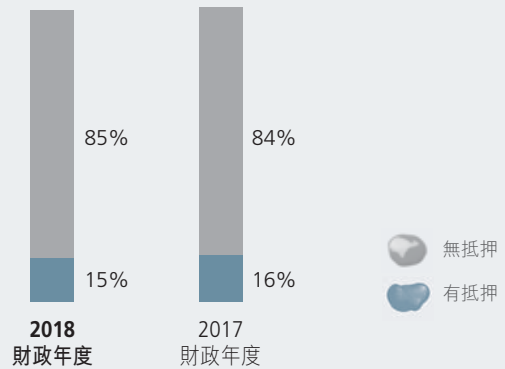
借貨來源



借貨貨幣概況



債務性質



獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告
致新世界發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

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128至238頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018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2018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。

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6(b)、附註7及附註17。

於2018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2018年6月30日的公平值。

對於已完成之投資物業，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，我們亦將估計發展商溢利及風險率與歷史記錄進行比較。

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。

獨立核數師報告

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6(c)及附註29。

於2018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19,656.2百萬港元、37,171.0百萬港元及42,301.2百萬港元。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所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2018年6月30日的減值撥備是適當的。

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；以及
- 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；以及
 - (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

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6(d)、附註22及附註23。

於2018年6月30日，貴集團持有合營企業和聯營公司權益的賬面值分別為49,135.8百萬港元和24,708.2百萬港元。管理層參照香港會計準則第28號(2011年)「投資聯營公司及合營企業之投資」和香港會計準則第36號「資產耗蝕」的規定定期檢討投資有否任何耗蝕跡象。

對於存在耗蝕跡象的投資，管理層已估算其可收回金額，即使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者。使用價值根據貼現現金流量預測釐定。在斷定貼現現金流量模型所用的主要假設時(包括收入增長、銷售價格和貼現率)，需要作出重大判斷。管理層認為有需要時會聘任外部獨立估值師評估若干使用價值。按照該等耗蝕評估結果，截至2018年6月30日止年度，貴集團已就若干合營企業之相關資產確認的應佔耗蝕虧損之部份合共600.0百萬港元，該耗蝕虧損已計入在合營企業的應佔業績之中。貴集團認為無需再對持有的合營企業和聯營公司權益之賬面值計提耗蝕。

貴集團亦持有若干聯營公司，其資產主要為可供出售金融資產及貸款和應收款。管理層對該等聯營公司持有的可供出售金融資產及貸款和應收款進行耗蝕評估。按照這些耗蝕評估的結果，管理層斷定無需計提耗蝕準備。

由於耗蝕評估需作出重大判斷和估算，我們將此方面作為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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(如適用)；
- 在我們內部估值專家的幫助下，我們評估了估值方法的合適性以及現金流量預測中採用的主要假設的合理性；
- 我們根據與外部市場數據及公開可得資料的比較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；
- 我們將主要假設與外部市場數據或其他支持性證據進行了核查(如適用)；
- 我們已對耗蝕評估中的所用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之影響；以及
- 我們評估了管理層對貴集團聯營公司持有的可供出售金融資產之耗蝕評估及貸款和應收款之可收回性評估，當中考慮了借款人的還款歷史及信用狀況、已抵押資產的價值以及其後的貸款和應收款結算(如適用)。

基於已執行的審計程序，我們發現管理層對貴集團持有合營企業和聯營公司權益之耗蝕評估有據可依。

獨立核數師報告

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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。

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志強先生。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2018年9月20日

綜合收益表

截至2018年6月30日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入	7	60,688.7	56,628.8
銷售成本		(40,125.3)	(38,413.2)
毛利		20,563.4	18,215.6
其他收入	8	137.3	528.8
其他收益·淨值	9	4,133.4	428.6
銷售及推廣費用		(1,083.8)	(1,376.6)
行政及其他營運費用		(8,142.1)	(7,408.9)
投資物業公平值變動	17	15,367.1	1,363.8
營業溢利	10	30,975.3	11,751.3
財務收入		1,475.2	1,705.9
財務費用	11	(2,179.5)	(2,152.0)
		30,271.0	11,305.2
應佔業績			
合營企業		1,886.2	2,029.7
聯營公司		1,196.4	1,895.4
除稅前溢利		33,353.6	15,230.3
稅項	12	(6,272.4)	(4,755.6)
本年度溢利		27,081.2	10,474.7
應佔：			
本公司股東	39	23,338.1	7,675.7
永續資本證券持有人		536.6	395.9
非控權股東權益		3,206.5	2,403.1
		27,081.2	10,474.7
每股盈利	13		
基本		2.34港元	0.80港元
攤薄		2.33港元	0.80港元

綜合全面收益表

截至2018年6月30日止年度

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度溢利	27,081.2	10,474.7
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	3,539.5	554.9
— 其中重估產生之遞延稅項	(4.0)	(92.2)
重新計量離職後福利責任	24.7	24.0
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	(846.9)	501.6
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	7.1	60.2
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(78.9)	73.5
出售附屬公司時撥回儲備	(155.9)	(35.4)
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
註銷附屬公司時撥回儲備	(60.6)	(15.3)
返還一家附屬公司的註冊資本時撥回儲備	(22.5)	—
出售合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備	36.3	(135.4)
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產時撥回儲備	53.6	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	872.3	(344.4)
現金流量對沖	83.9	253.8
換算差額	3,964.4	(1,576.8)
本年度其他全面收益	7,413.0	(690.2)
本年度全面收益總額	34,494.2	9,784.5
應佔：		
本公司股東	30,454.8	7,145.2
永續資本證券持有人	536.6	395.9
非控權股東權益	3,502.8	2,243.4
	34,494.2	9,784.5

綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	149,727.7	105,760.4
物業、機器及設備	18	29,940.2	30,807.8
土地使用權	19	1,064.0	1,715.0
無形特許經營權	20	11,403.5	11,841.9
無形資產	21	3,782.0	3,423.8
合營企業權益	22	49,135.8	49,317.4
聯營公司權益	23	24,708.2	26,401.8
可供出售金融資產	24	11,778.8	6,540.9
持至到期日投資	25	46.0	44.4
按公平值透過損益列賬金融資產	32	684.3	574.5
衍生金融工具	26	88.6	9.8
持作發展物業		19,656.2	18,284.1
遞延稅項資產	27	749.3	740.9
其他非流動資產	28	6,635.1	2,612.6
		309,399.7	258,075.3
流動資產			
發展中物業	29	37,171.0	48,530.0
待售物業		42,301.2	34,530.9
存貨	30	831.5	756.1
應收賬、預付款及合約資產	31	25,519.6	27,864.4
按公平值透過損益列賬金融資產	32	–	0.1
衍生金融工具	26	19.5	62.3
有限制銀行存款	33	67.7	120.5
現金及銀行存款	33	63,388.4	66,986.0
		169,298.9	178,850.3
非流動資產列為待售資產	35	2,756.2	130.7
		172,055.1	178,981.0
總資產		481,454.8	437,056.3

綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
權益			
股本	36	77,525.9	73,233.6
儲備	39	138,724.0	112,857.6
股東權益		216,249.9	186,091.2
永續資本證券	37	9,451.8	9,451.8
非控權股東權益	38	29,480.2	25,401.5
總權益		255,181.9	220,944.5
負債			
非流動負債			
長期借貸	40	120,123.6	125,895.3
遞延稅項負債	27	10,287.9	9,327.2
衍生金融工具	26	365.6	631.3
其他非流動負債	41	806.5	757.4
		131,583.6	136,611.2
流動負債			
應付賬、應付費用及合約負債	42	65,059.0	50,735.2
長期借貸之即期部份	40	11,851.5	14,857.9
衍生金融工具	26	–	36.1
短期借貸	40	8,777.6	6,366.7
即期應付稅項		8,992.4	7,504.7
		94,680.5	79,500.6
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	35	8.8	–
		94,689.3	79,500.6
總負債		226,272.9	216,111.8
總權益及負債		481,454.8	437,056.3

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至2018年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
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
採納香港財務報告準則第15號的調整， 已扣除稅項(附註4)	-	251.6	-	251.6	-	27.2	278.8
於2017年7月1日經重述結餘	73,233.6	104,948.3	8,160.9	186,342.8	9,451.8	25,428.7	221,223.3
本年度溢利	-	23,338.1	-	23,338.1	536.6	3,206.5	27,081.2
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動	-	-	(432.6)	(432.6)	-	(414.3)	(846.9)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(72.3)	(72.3)	-	(6.6)	(78.9)
投資重估虧蝕於可供出售金融資產 耗蝕時撥回綜合收益表	-	-	7.1	7.1	-	-	7.1
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	(163.0)	(163.0)	-	7.1	(155.9)
註銷附屬公司時撥回儲備	-	-	(27.9)	(27.9)	-	(32.7)	(60.6)
返還一家附屬公司的註冊資本時 撥回儲備	-	-	(9.8)	(9.8)	-	(12.7)	(22.5)
出售合營企業權益及聯營公司 權益時撥回儲備	-	-	18.2	18.2	-	18.1	36.3
一家聯營公司重新分類為一項可供 出售金融資產時撥回儲備	-	-	32.8	32.8	-	20.8	53.6
由物業、機器及設備及土地使用權 重列為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	-	-	3,521.9	3,521.9	-	13.6	3,535.5
應佔合營企業及聯營公司其他全面 收益	-	(4.8)	586.3	581.5	-	290.8	872.3
重新計量離職後福利責任	-	15.1	-	15.1	-	9.6	24.7
現金流量對沖	-	-	51.3	51.3	-	32.6	83.9
換算差額	-	-	3,594.4	3,594.4	-	370.0	3,964.4
本年度其他全面收益	-	10.3	7,106.4	7,116.7	-	296.3	7,413.0
本年度全面收益總額	-	23,348.4	7,106.4	30,454.8	536.6	3,502.8	34,494.2
與權益持有者的交易							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	-	(4,660.4)	-	(4,660.4)	-	(2,250.4)	(6,910.8)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	140.5	140.5
發行以股代息新股	3,802.1	-	-	3,802.1	-	-	3,802.1
行使購股權時發行新股	490.2	-	-	490.2	-	-	490.2
僱員股份報酬	-	-	57.2	57.2	-	-	57.2
購股權失效	-	47.3	(47.3)	-	-	-	-
分派至永續資本證券持有人	-	-	-	-	(536.6)	-	(536.6)
回購股份	-	(130.9)	-	(130.9)	-	-	(130.9)
儲備轉撥	-	139.1	(139.1)	-	-	-	-
償還資本予一名非控股股東	-	-	-	-	-	(40.4)	(40.4)
	4,292.3	(4,604.9)	(129.2)	(441.8)	(536.6)	(2,150.3)	(3,128.7)
附屬公司權益變動							
收購附屬公司	-	-	-	-	-	2,570.1	2,570.1
增購附屬公司權益	-	59.0	-	59.0	-	(152.0)	(93.0)
被視作出售附屬公司權益	-	(164.9)	-	(164.9)	-	280.9	116.0
	-	(105.9)	-	(105.9)	-	2,699.0	2,593.1
與權益持有者的交易總額	4,292.3	(4,710.8)	(129.2)	(547.7)	(536.6)	548.7	(535.6)
於2018年6月30日	77,525.9	123,585.9	15,138.1	216,249.9	9,451.8	29,480.2	255,181.9

綜合權益變動表

截至2018年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 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
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聯營公司 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
換算差額	–	–	(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)
非控股股東注資	–	–	–	–	–	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股股東	–	–	–	–	–	(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

綜合現金流量表

截至2018年6月30日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017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)	12,978.1	8,432.4
已付香港利得稅		(544.0)	(591.0)
已付中國內地及海外稅項		(4,758.4)	(4,685.1)
經營活動所得現金淨額		7,675.7	3,156.3
投資活動之現金流量			
已收利息		1,246.7	831.9
已收股息			
合營企業		2,267.5	1,735.2
聯營公司		643.9	2,104.5
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		137.3	690.5
添置投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權		(9,969.9)	(16,158.2)
合營企業權益增加		(2,469.2)	(3,477.8)
聯營公司權益增加		(587.0)	(8,292.2)
長期應收貸款及應收款及一項擬議商業發展項目的按金支付增加 於三個月後到期的短期銀行存款減少／(增加)		(684.1)	(1,278.8)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	46(d)	339.2	(1,169.5)
購買可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		(4,276.1)	(1,683.7)
出售所得款項			
聯營公司		2,428.0	512.5
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		883.9	7,702.3
投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權		1,232.0	864.8
合營企業		–	197.1
非流動資產列為待售資產		75.9	4,031.1
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	46(f)	11,176.7	5,847.5
投資活動所得／(所用)現金淨額		6,819.6	(12,085.1)

綜合現金流量表

截至2018年6月30日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
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
贖回固定利率債券及應付票據		(3,614.5)	(6,539.0)
支取銀行及其他貸款		18,977.6	34,319.0
償還銀行及其他貸款		(21,377.7)	(23,073.7)
非控權股東貸款(減少)／增加		(777.3)	430.7
有限制銀行存款減少		52.8	85.2
增購附屬公司權益		(133.4)	(306.3)
發行股份		490.2	207.8
非控權股東注資		130.2	2,847.3
已付利息		(4,264.1)	(4,914.7)
向本公司股東支付股息		(858.3)	(745.1)
向非控權股東支付股息		(2,134.4)	(739.8)
永續資本證券所得款項，扣除交易成本	37	–	9,212.3
分派至永續資本證券持有人		(536.6)	(268.1)
回購股份		(130.9)	–
融資活動(所用)／所得現金淨額		(14,176.4)	16,931.5
現金及現金等值項目增加淨額		318.9	8,002.7
年初之現金及現金等值項目		61,763.6	54,297.5
換算差額		514.8	(536.6)
年終之現金及現金等值項目		62,597.3	61,763.6
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	33	35,027.8	32,115.5
於三個月內到期的短期銀行存款	33	27,513.0	29,648.1
一家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		56.5	–
		62,597.3	61,763.6

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、媒體、科技及其他策略性業務。

本綜合財務報表已經在2018年9月20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頒佈的香港財務報告準則而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債(包括可供出售金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具)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以下附註6披露。

(a) 採納準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2018年6月30日止財政年度應用的準則的修訂：

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
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則2014-2016週期的年度改進

採納此等準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

2 編製基準(續)

(b) 提早採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)

香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效。

由於新會計準則可提供更加可靠與相關的資訊給報表使用者評估收入及現金流量的金額、時點及不確定性，本集團選擇在2018年6月30日止年度提早採納香港財務報告準則第15號。本集團亦根據「累計追加」過渡法，就採納香港財務報告準則第15號而對於2017年6月30日與客戶仍未完成的合約的影響，在2017年7月1日的期初權益結餘進行調整，前期的比較數據未予重述。提早採納香港財務報告準則第15號的影響將於以下附註4中予以披露。

香港財務報告準則第15號透過五個步驟，確立釐定確認收入時間及金額之全面框架：(i)辨別與客戶的合約；(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確認收入。

自2017年7月1日起，本集團對收入採用下列會計政策：

收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品或服務的控制權在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。

倘若本集團在履約過程中滿足下列條件時，貨品或服務的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的全部利益；
- 本集團履約時創建或優化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完履約部份的款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按在整個合約期間已滿意完成履約義務的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時點確認。

已滿意完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最能描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為滿意完成履約義務而發生的支出或投入(相對於預期總支出或投入)。

就為獲得合約而產生的增量成本而言，倘若預計為可收回，則資本化為取得合約成本，然後隨著相關合約的收入確認時而進行攤銷。

關於收入確認的會計政策，請參考附註3(y)。

財務報表附註

2 編製基準(續)

(c) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於2018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16號	租賃
香港財務報告準則第17號	保險合約
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「保險合約」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9號修訂	具有負補償的提前還款特性
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投入
香港會計準則第19號的修訂	僱員福利
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
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
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則2014-2016週期的年度改進及香港財務報告準則2015-2017週期的年度改進

本集團已開始評估採納上述新訂準則、準則的修訂及詮釋的影響，其中對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號初步的評估詳情如下。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中多種分類和計量模式。新準則下的金融資產以單一模式計量及有三個分類類別：按攤銷成本計量、按公平值透過其他全面收益列賬及按公平值透過損益列賬。

貸款金融資產的分類將依據本集團對管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵之業務模式所驅動。倘(i)業務模式的目的是持有金融資產以作收取合約現金流量，及(ii)該金融資產下的合約現金流量僅為本金及利息的支付，此金融資產工具則按攤銷成本計量。所有其他債務及權益工具，包括複雜的債務工具及權益投資，必須按公平值確認以及其收益和虧損將記入綜合收益表或綜合全面收益表。對於債務工具的投資，這將取決於投資所持有的工具之業務模式。對於非持作買賣的股權工具，這將取決於本集團在初始確認時是否已選擇用不可撤銷的選項按公平值透過其他全面收益確認該權益投資。

2 編製基準(續)

(c) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團有若干金融資產目前分類為可供出售股本證券將根據新準則分類及計量為按公平值透過其他全面收益列賬或按公平值透過損益列賬。於現行會計政策下，可供出售金融資產的公平值變動會在其他全面收益中確認，而當被售出時，其累計公平值調整則列入綜合收益表內。在採納香港財務報告準則第9號時，公平值透過損益列賬的投資的公平值變動將列入綜合收益表內；而公平值透過其他全面收益列賬的投資，其公平值變動則列入綜合全面收益表內，於被售出時的累計公平值調整並不會轉移至綜合收益表。因此，本集團收益或虧損會因投資的分類及售出時機有所影響。

對於以選擇用公平值來計量的金融負債，本集團將需要在綜合全面收益表確認由其自身信貸風險變動所產生的部份公平值變動，而非在綜合收益表中確認。

新對沖會計規則將令對沖工具之會計處理方法與風險管理實施更一致。一般而言，新對沖會計準則將較易應用。新準則亦擴大披露要求和呈列之變動。本集團預計新對沖會計規則不會對集團的對沖關係的會計處理構成重大影響。

新引入的「預期信貸虧損」減值模式涉及三個階段，亦即是金融資產在信用質量變化時所經的三個階段。不同階段決定本集團如何計量減值虧損及應用實際利率法。對於沒有重大融資成份的貿易應收款和合約資產，準則允許採用簡化方法。在首次確認時，除非資產被視為信用減值，否則公司將記錄第1天虧損相當於未來12個月的預期信貸虧損（或終身預期信貸虧損若符合沒有重大融資成份的貿易應收款和合約資產）。本集團預期採用簡化方法以確認其貿易應收款及合約資產的終身預期信貸虧損，並認為其餘金融資產的信貸風險較低，因此預期可確認未來12個月的預期信貸虧損。

新會計準則將於截至2019年6月30日止年度生效。受香港財務報告準則第9號(2014)的過渡豁免所允許，過往期間之比較資料不用重新編列。

本集團將繼續更詳細地評估其影響。

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綜合財務狀況表入賬。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使用權為資產及付款責任為金融負債。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金融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金融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號將導致使用權資產及金融負債的確認，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、準則的修訂及詮釋的影響，其中若干新訂準則、準則的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。

財務報表附註

2 編製基準(續)

(d) 香港公司條例(第622章)

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

3 主要會計政策

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

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購者於前持有者所產生之負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排下於收購日期的任何資產或負債之公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團可選擇將按公平值或非控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報告準則重新分類至損益或轉撥至其他類別的權益中。

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排

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

(1) 合營企業

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

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

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

(a) 合資合營企業／外商獨資企業之合營企業

合資合營企業／外商獨資企業之合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。

(b) 合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。

(c) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排(續)

(2) 聯合經營

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

(iii) 聯營公司

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

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

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

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

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

聯營公司的權益被攤薄時，所產生的被視為出售收益或虧損，於綜合收益表中入賬。

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

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

(iv) 與非控權股東權益之交易

非控權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。本集團視與非控權股東權益之交易(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。向非控權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權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」)，以參予多項公共服務基建項目的發展、融資、經營及維修保養，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，並有權向各基建使用者收取費用。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。

當本集團可向該等基建使用者收費，及特許權授予方(有關地方政府)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。應收現金代價於施工或升級期間會被分類為合約資產，於落成後會重新分類為無形特許經營權。

連同服務特許權一併購入的土地使用權(本集團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)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；就水廠而言，則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

倘非流動資產或出售組別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，則該等非流動資產或出售組別乃分類為待售資產。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。

(d) 土地使用權

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

(e) 投資物業

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

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

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

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

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

倘投資物業發生用途變更，並以開始發展以作出售用途為證，該物業會被轉撥至持作發展／發展中物業。隨後作為持作發展／發展中物業進行會計處理的物業的視作成本為其於用途改變日期的公平值。

倘業主自用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。

從持作發展／發展中物業轉撥至投資物業將按公平值入賬，當日物業公平值與其早前賬面值之間的任何差額將於綜合收益表確中確認。轉撥至投資物業須於且僅於用途發生變更時作出。開始經營租賃通常為用途變更的證據。用途有否改變是以對所有相關事實及情況的評估為基準。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。

(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资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。

(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

本集團將持作買賣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分類為按公平值透過損益列賬的金融資產。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。此等資產如預期於12個月內結清則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

3 主要會計政策(續)

(h) 投資(續)

(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

若投資沒有固定到期日及固定或可釐定付款，且管理層有意中期至長期持有，該項投資將被指定為可供出售金融資產。沒有被列為任何其他類別的金融資產亦包括在可供出售類別以內。

除非投資到期，或管理層有意於報告期末日起12個月內出售該項投資，否則此等金融資產將列入非流動資產內。

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。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換算差額進行分析。貨幣金融資產之換算差額於綜合全面收益表內確認，非貨幣金融資產之換算差額則於其他全面收益中確認。

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

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

(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。

3 主要會計政策(續)

(j) 金融資產耗蝕

(i) 按攤銷成本列賬的資產

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

本集團用作釐定存在耗蝕虧損客觀證據的準則包括：

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

本集團首先評估是否存在耗蝕客觀證據。

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

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

(ii) 列為可供出售資產

若可供出售金融資產存在已經耗蝕的客觀證據，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。如被分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而增加可客觀地與耗蝕虧損在綜合收益表確認後發生的事件有關，則將耗蝕虧損在綜合收益表轉回。

3 主要會計政策(續)

(k) 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。可變現淨值的確定考慮了預計日後出售所得，扣除適用之變動銷售費用及預計完工的成本。持作發展／發展中物業完工後即轉入待售物業。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、直接勞工成本及將未完工程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。

本集團對定價建築服務合約根據已滿意完成工程進度的履約部份釐定於報告期內確認之利潤。工程進度乃參照報告期末日每個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部份計算。於年內產生與合約未來項目相關的成本及與工程進度不相關的成本不被納入計算在工程進度。

若已提供服務的價值超過收到的款項淨值，差額將確認為合約資產。若收到的款項超過已提供服務的價值，差額則將確認為合約負債。

(o) 貿易及其他應收賬

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

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

(p) 合約相關資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價的權利並且承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約義務。

該等權利與履約義務的組合會產生合約資產淨值或合約負債淨值，結果視乎餘下權利與履約義務之關係而定。如於損益賬確認的累計收益超出客戶支付的累計付款，合約屬資產且確認為合約資產。相反，如客戶支付的累計付款超出於損益賬確認的累計收益，合約則屬負債且確認為合約負債。

合約資產以按攤銷成本列賬的金融資產耗蝕評估所採用的相同方法進行耗蝕評估。當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約義務，則合約負債會確認為收益。

如為獲取與客戶訂立合約而產生增量成本，倘若本集團預期可收回，有關成本將被資本化及呈列為合約相關資產，隨後會按系統性基礎予以攤銷並與轉讓貨物或服務予客戶相關資產的基礎相符。如獲確認合約相關資產的賬面值超出本集團預計收取代價餘額減直接與提供貨物或服務有關而未確認為開支的成本，差額會於本集團綜合收益表內確認為耗蝕虧損。

3 主要會計政策(續)

(q) 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、其他到期日為3個月或以下的短期高流通量投資及銀行透支。銀行透支列於綜合財務狀況表之流動負債之借貸內。

(r) 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。

(s) 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份。

(t) 貿易及其他應付賬

貿易及其他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。倘貿易及其他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。

貿易及其他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。

(u) 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。

(v) 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，但會在綜合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綜合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。

財務報表附註

3 主要會計政策(續)

(w) 即期及遞延所得稅

本期之所得稅支出或抵免是本期應課稅收入按徵稅地區適用之稅率計算的應付稅項，並會因應暫時性差額和未確認之可抵扣稅項虧損導致的遞延稅項資產及負債變動而調整。

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綜合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。

以公平值模式計量的投資物業之相關遞延稅項負債是假定該物業將透過出售全數收回而確定。

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。

即期及遞延稅項將於綜合收益表中確認，如與該稅項有關之項目直接於其他全面收益或權益中確認，則該等相關稅項分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(x) 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(aa)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。

(y) 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、回贈及折扣、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。

3 主要會計政策(續)

(y) 收益確認(續)

(ii) 物業銷售

收入是於貨品的控制權轉移給客戶時確認。貨品的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。如物業在合約上對本集團沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度在一段時間內確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於本集團為完成履約義務而發生的支出或投入(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)。

對於某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當實物所有權或已完成物業單位的法定產權轉移至客戶，且本集團具有現時權利收取並很有可能收回對價時，本集團對收入進行確認。

在確定交易價格時，如融資成份重大，本集團會調整合同承諾對價的金額。

(iii) 建築收入

建築服務合約的收入確認會使用投入法按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行。

(iv) 服務費

物業管理服務費及物業租賃代理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貨物、貨櫃裝卸及倉儲服務的港口收入均在服務提供時入賬。

(vi) 銷售貨品

銷售貨品的收入當貨品送抵客戶及擁有權移交時於某一時點入賬。

(vii) 票價收入

巴士及渡輪服務的票價收入在提供服務的某一時點入賬。

(viii) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(ix) 百貨經營

銷售貨品給零售客戶的收入在本集團向客戶銷售產品時確認，而在銷售貨品給批發商收入在產品轉移控制權時確認，即於產品交付給批發商時。本集團於櫃檯供應商出售貨品或提供服務時確認特許專櫃銷售的佣金收入。提前收到的與貨物銷售或服務提供相關但尚未交付給客戶的付款遞延入賬並確認為合約負債。收入在商品或服務交付給客戶時確認。

在銷售貨品時向客戶提供的營銷或促銷要約是一項單獨的履約義務，必須估算解決尚未履行的履約義務的可能性並分配至收到的代價。

(x) 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。

3 主要會計政策(續)

(y) 收益確認(續)

(xi) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(z) 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為承租人之租賃。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、應付費用及合約負債內。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

經營租賃是指大部份擁有之風險及回報並沒有轉讓予本集團為承租人。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。

(aa) 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。

(ab) 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。

(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)。

3 主要會計政策(續)

(ab) 僱員福利(續)

(iv) 設定受益計劃

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

在綜合財務狀況表內就有關設定受益退休金計劃而確認的負債，為報告期末的設定受益債務的現值減計劃資產的公平值。設定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。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支銷或計入。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。

(ac) 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」)。綜合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。

按公平值計算的外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日的匯率折算。按公平值透過損益列賬的資產負債之換算差額，乃列為公平值損益的一部份。例如，按公平值透過損益列賬的財務資產負債之換算差額，乃列為公平值損益的一部份。可供出售非貨幣金融資產的換算差額則計入權益。

財務報表附註

3 主要會計政策(續)

(ac) 外幣(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的海外營運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綜合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) 所有由此產生的換算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換算損益將於損益內撥回。

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，本集團在累計換算差額中的比例份額重新歸屬於非控股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)，本集團在累計換算差額中的比例份額重分類至損益。

收購海外營運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。

(ad) 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出現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、給予其關聯方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。

(ae) 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。本公司董事會已委任轄下執行委員會評核各營運分部的表現並作出策略決策。執行委員會被視為主要營運決策人，並由本公司之執行董事所組成。

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。

(af) 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 會計政策變動

根據上述附註2(b)的解釋，本集團自2017年7月1日提早採納了香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第15號的過渡性條款，並未重述比較期間數據。

本集團的會計政策已變動以符合香港財務報告準則第15號，其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」，以及相關詮釋中涉及收入及成本的確認、分類及計量。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

合約資產及負債的列示

於2017年7月1日作重新分類，以符合香港財務報告準則第15號所用的專門用語：

- 與物業發展活動有關的對工程進度款的合約負債在以往列示為應付賬及應付費用中之出售物業預收訂金。
- 與百貨業務之客戶預付款項及客戶忠誠計劃有關的合約負債在以往列示為應付賬及應付費用中之其他應付賬及應付費用。
- 與合約工程活動有關的合約負債在以往列示為應付賬及應付費用中之應付客戶之承包工程款項。
- 與合約工程活動有關的合約資產在以往列示為應收賬及預付款中之應收客戶之承包工程款項。

物業發展活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當物業擁有權的重要風險及報酬全部轉移至客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得物業的控制權時，方可確認預售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如物業在合約上對本集團沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

若干預售物業交易之收入將以不同方式入賬並於一段時間內提早確認，而非根據香港會計準則第18號於單一時間點確認。

出售若干完成物業的收入確認時間，目前基於物業轉讓所有權的重大風險及回報，可能於相關物業根據物業轉讓法律或實際轉移至客戶的較後時點確認。

本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及出售物業的收益金額。

計入損益的累計確認收入超過客戶累計支付的款項的差額確認為合約資產。

客戶累計支付的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。

財務報表附註

4 會計政策變動(續)

百貨業務的會計處理

根據香港財務報告準則第15號，銷售貨品給零售客戶的收入在本集團向客戶銷售產品時確認，而銷售貨品給批發商的收入則在產品的控制權轉移時確認，即當產品交付給批發商時確認。本集團於櫃檯供應商出售貨品或提供服務時確認特許專櫃銷售的佣金收入。提前收到的與貨物銷售或服務提供相關但尚未交付給客戶的付款遞延入賬並確認為合約負債。收入在商品或服務交付給客戶時確認。

在銷售貨品時向客戶提供的營銷或促銷要約是一項單獨的履約義務，必須估算解決尚未履行的履約義務的可能性並分配至收到的代價。

合約成本的會計處理

在採納香港財務報告準則第15號後，只有在獲得合約時才會發生的印花稅、銷售佣金及其他成本如果預計可收回，則把取得合約成本資本化，隨後在確認相關收入時攤銷。

- (a) 對比於在香港財務報告準則第15號採納之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2017年7月1日		
	以往列示 百萬港元	提早採納 香港財務報 告準則第15號 的影響 百萬港元	重述 百萬港元
綜合財務狀況表(摘錄)			
合營企業權益	49,317.4	2.2	49,319.6
遞延稅項資產	740.9	(33.3)	707.6
發展中物業	48,530.0	(359.6)	48,170.4
應收賬、預付款及合約資產	27,864.4	158.2	28,022.6
— 貿易應收款、訂金、預付款及其他應收款	27,317.2	(79.1)	27,238.1
— 應收客戶之承包工程款項	547.2	(547.2)	—
— 合約資產	—	784.5	784.5
盈餘保留	104,696.7	251.6	104,948.3
非控股股東權益	25,401.5	27.2	25,428.7
遞延稅項負債	9,327.2	0.9	9,328.1
應付賬、應付費用及合約負債	50,735.2	(591.7)	50,143.5
— 貿易應付款、其他應付賬及應付費用	33,262.5	(280.0)	32,982.5
— 應付客戶之承包工程款項	2,297.3	(2,297.3)	—
— 出售物業預收訂金	15,175.4	(15,175.4)	—
— 合約負債	—	17,161.0	17,161.0
即期應付稅項	7,504.7	79.5	7,584.2

4 會計政策變動(續)

(b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團本年度的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2018年6月30日		
	不考慮提早採納 香港財務報告 準則第15號 百萬港元	提早採納 香港財務報告 準則第15號 的影響 百萬港元	報告 百萬港元
綜合財務狀況表(摘錄)			
合營企業權益	49,055.3	80.5	49,135.8
遞延稅項資產	766.5	(17.2)	749.3
發展中物業	37,494.8	(323.8)	37,171.0
待售物業	29,582.8	12,718.4	42,301.2
應收賬、預付款及合約資產	33,404.0	(7,884.4)	25,519.6
— 貿易應收款、訂金、預付款及其他應收款	33,035.6	(8,837.0)	24,198.6
— 應收客戶之承包工程款項	368.4	(368.4)	—
— 合約資產	—	1,321.0	1,321.0
盈餘保留	127,225.6	(3,639.7)	123,585.9
非控權股東權益	30,622.4	(1,142.2)	29,480.2
遞延稅項負債	10,288.7	(0.8)	10,287.9
應付賬、應付費用及合約負債	54,986.5	10,072.5	65,059.0
— 貿易應付款、其他應付賬及應付費用	39,795.1	(279.3)	39,515.8
— 應付客戶之承包工程款項	2,626.3	(2,626.3)	—
— 出售物業預收訂金	12,565.1	(12,565.1)	—
— 合約負債	—	25,543.2	25,543.2
即期應付稅項	9,708.7	(716.3)	8,992.4

財務報表附註

4 會計政策變動(續)

(b) (續)

	截至2018年6月30日止年度		
	不考慮提早採納 香港財務報告 準則第15號 百萬港元	提早採納 香港財務報告 準則第15號 的影響 百萬港元	報告 百萬港元
綜合收益表(摘錄)			
收入	80,242.2	(19,553.5)	60,688.7
銷售成本	52,858.0	(12,732.7)	40,125.3
銷售及推廣費用	1,935.1	(851.3)	1,083.8
合營企業應佔業績	1,806.9	79.3	1,886.2
稅項	7,101.9	(829.5)	6,272.4
非控權股東權益	4,375.9	(1,169.4)	3,206.5
綜合現金流量表(摘錄)			
<i>經營活動所得現金淨額</i>			
營運資本變動前之營業溢利	19,847.7	(5,969.5)	13,878.2
營運資本變動：			
— 持作發展／發展中物業及待售物業減少／(增加)	2,743.2	(12,754.2)	(10,011.0)
— 應收賬、預付款及合約資產及長期預付款及 訂金(增加)／減少	(12,811.9)	8,042.6	(4,769.3)
— 應付賬、應付費用及合約負債增加	3,271.9	10,681.1	13,953.0

提早採納香港財務報告準則第15號對綜合現金流量表中投資及融資活動並無影響。

5 財務風險管理及公平值估算

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2018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12,175.4百萬港元(2017年：3,825.5百萬港元)。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2018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3,064.8百萬港元(2017年：690.8百萬港元)。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%(2017年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加153.2百萬港元(2017年：34.5百萬港元)。

於2018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188.3百萬港元(2017年：253.9百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%(2017年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加9.4百萬港元(2017年：12.7百萬港元)。

於2018年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額港元貨幣負債淨值為423.1百萬港元(2017年：貨幣資產淨值為87.4百萬港元)。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%(2017年：5%)，本集團除稅前溢利會增加／減少21.2百萬港元(2017年：減少／增加4.4百萬港元)。

5 財務風險管理及公平值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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2018年及2017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(2017年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別增加231.4百萬港元或減少233.9百萬港元(2017年：減少259.3百萬港元或增加256.8百萬港元)。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(2017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投資因而使本集團承受證券價格風險。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。本集團定期監察持有之上市及非上市投資之表現，並評估此等投資與集團長期策略性計劃之相關程度。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2018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投資之價格上升25%(2017年：25%)，本集團之投資重估儲備會上升2,944.7百萬港元(2017年：1,635.1百萬港元)。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投資之價格下跌25%(2017年：25%)，本集團之除稅前溢利及投資重估儲備會分別下跌370.0百萬港元及2,574.7百萬港元(2017年：345.0百萬港元及1,290.1百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2018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投資之價格上升/下跌25%(2017年：25%)，本集團之除稅前溢利會上升/下跌171.1百萬港元(2017年：143.6百萬港元)。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。

5 財務風險管理及公平值估算(續)

(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，本集團會檢視每項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2018年及2017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。

財務報表附註

5 財務風險管理及公平值估算(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	即期或 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2018年6月30日					
應付賬及應付費用	35,790.6	35,790.6	33,749.3	2,036.2	5.0
短期借貸	8,777.6	8,955.1	8,955.1	-	-
長期借貸	131,975.1	144,098.7	15,737.8	111,024.2	17,336.7
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

衍生金融負債：

	合約性非貼現 現金總流量 百萬港元	即期或 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2018年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	152.5	91.3	11.3	49.9
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2018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(不包括非控權股東貸款)減現金及銀行存款計算。

5 財務風險管理及公平值估算(續)

(d) 資本管理(續)

於2018年及2017年6月30日之負債比率如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控股股東貸款)	138,315.1	143,976.7
減：現金及銀行存款	(63,456.1)	(67,106.5)
綜合債務淨額	74,859.0	76,870.2
總權益	255,181.9	220,944.5
負債比率	29.3%	34.8%

(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)。

管理層採用以下方式釐定第2等級和第3等級可供出售金融資產公平值：

- 對於投資基金，管理層向各基金管理人了解相關投資的業績以及各基金管理人計量公平值的基準，以評估基金報表中列示的報告期末公平值是否恰當；
- 對於最近產生了交易的非上市股本證券和債務證券，管理層參考該等金融資產的最近交易價格釐定其報告期末的公平值；及
- 對於最近未產生交易的非上市股本證券和債務證券，管理層採用適當的估值技術確定該等投資的公平值。在恰當時候，聘任了獨立外部估值師釐定金融資產的公平值。

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17。

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。

附有參考銀行貸款利率釐定利息的應收按揭貸款之賬面值與其公平值相若，其公平值乃參考金融機構的貸款利率根據貼現現金流量預測計算。

財務報表附註

5 財務風險管理及公平值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

下表呈列本集團於2018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	4,158.8	1,907.4	5,712.6	11,778.8
按公平值透過損益列賬金融資產	–	–	684.3	684.3
衍生金融工具				
衍生金融資產	–	108.1	–	108.1
	4,158.8	2,015.5	6,396.9	12,571.2
衍生金融工具				
衍生金融負債	–	(352.5)	(13.1)	(365.6)

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)

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2018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2017年7月1日	2,559.9	574.5	58.8	(18.9)
增加	2,780.4	452.6	–	–
轉撥自第2等級金融工具	352.5	–	–	–
在綜合全面收益表／收益表確認的 收益／(虧損)淨額	144.2	(109.4)	80.5	5.8
出售	(124.4)	(233.4)	(139.3)	–
於2018年6月30日	5,712.6	684.3	–	(13.1)

5 財務風險管理及公平值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

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)

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。

	2018年 公平值 百萬港元	2017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
物業投資業務	1,803.0	1,716.1	資產淨值(附註1)	不適用	不適用
其他	3,909.6	843.8		(附註2)	
	5,712.6	2,559.9			

附註：

- 1 本集團認為在報告期末日資產淨值代表公平值。
- 2 由於大部份第3等級金融工具為本集團於本報告期末6個月內新近購入，其公平值主要按本集團支付的收購價釐定，而經考慮投資對象的財務狀況及業績、風險組合、前景、行業趨勢及其他因素後，列報一系列主要不可觀察的參數並不實際。

6 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) 收益確認

若在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項的情況下，本集團按一段時間內的方法確認物業發展活動收入；否則，本集團會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認收入。由於合約限制，本集團已合約預售給客戶的物業一般無其他用途。但是，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部份收取款項並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和適用於該合同的相關法律。在評估合約是否具有本集團就截止到目前為止已經履約部份收取報酬的可強制執行的權利時，本集團在必要時審查了其合同條款及當地有關法律，並考慮了當地監管機構的意見並獲得了法律建議。

對於按一段時間內的方法確認的物業發展收入，本集團在報告日根據已完成履約義務的進度確認該等物業發展收入。該履約進度的計量基於本集團為滿足履行義務時於報告日已發生的實際支出及預計支出。管理層需要就整體預算的準確性，所產生成本的範圍，以及對每個單位物業成本的分攤進行重大估計及判斷。為作出上述估計，本集團定期對預算進行審查，並參考過去經驗和建造商與測量師的工作。

對於某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當已完成物業單位法定及／或實物所有權轉移至客戶時，本集團對收入進行確認。

(b) 投資物業估值

每項已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，以及投資者回報估價值或成本值之百分比。

於2018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%(2017年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌7,486.4百萬港元(2017年：5,288.0百萬港元)。

(c) 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。

6 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 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28號(2011)「聯營公司及合營企業之投資」和香港會計準則第36號「資產耗蝕」，分析投資是否存在耗蝕跡象，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。對於本集團之聯營公司持有的策略性投資基金，管理層對該等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，截至2018年6月30日止年度，本集團對合營企業之相關資產計提應佔耗蝕虧損600.0百萬港元，該耗蝕虧損包括在合營企業的應佔業績之中(2017年：無)。

(e) 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21。

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。

(f) 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。

(g) 建築合約收入的估計

就在一段時間確認的建築工程收入而言，本集團會參考於報告日期已完成履約責任的進度確認該收入。此乃根據本集團於報告日期前產生的成本及編製本集團完成履約責任的表現的預算成本計量。在確定預算的準確性時需要進行重大估計和判斷。在作出上述估計時，本集團定期檢討預算，並參考過往經驗及內部工料測量師的工作。

(h) 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的基建進行的耗蝕評估受公營服務(如收費道路)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 關鍵會計估算及判斷(續)

(i) 物業發展項目、投資物業及業主自用物業之區別

釐定一項物業是否符合資格為投資物業時，本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否不受集團所持有的其他資產所影響。業主自用物業所產生之現金流量不僅來自該物業外，亦來自用於生產或供應流程中使用之其他資產。持作發展／發展中物業及待售物業均為在日常業務過程中所持有的發展中和待售資產。本集團只會在有更改物業用途之事實證明，方會將該物業重新分類。

某些物業其中之一部份是為賺取租金或作為資本增值用途而持有，而另一部份則持有作供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售或出租，本集團會對該等部份分開記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有之部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，本集團須作出判斷。本集團會獨立研究每項物業以作出判斷。

7 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入		
物業銷售	23,380.8	25,968.0
租務	3,109.9	2,410.9
合約工程	15,488.2	11,201.0
服務提供	10,423.5	9,354.5
基建項目經營	2,814.6	2,410.6
酒店營運	1,479.0	1,422.2
百貨經營	3,670.9	3,389.0
其他	321.8	472.6
總額	60,688.7	56,628.8

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並不時審閱。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(包括媒體及科技及其他策略性業務)分部。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

7 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2018年								
總收入	23,949.6	3,312.5	34,449.0	2,814.6	1,479.0	3,671.3	450.0	70,126.0
內部分部	(568.8)	(202.6)	(8,537.3)	-	-	(0.4)	(128.2)	(9,437.3)
對外收入	23,380.8	3,109.9	25,911.7	2,814.6	1,479.0	3,670.9	321.8	60,688.7
來自客戶合約的收入：								
— 在某一時點確認	22,783.8	-	7,763.3	2,814.6	544.6	3,670.9	216.4	37,793.6
— 在一段時間內確認	597.0	-	18,148.4	-	934.4	-	105.4	19,785.2
	23,380.8	-	25,911.7	2,814.6	1,479.0	3,670.9	321.8	57,578.8
來自其他來源的收入：								
— 租金收入	-	3,109.9	-	-	-	-	-	3,109.9
	23,380.8	3,109.9	25,911.7	2,814.6	1,479.0	3,670.9	321.8	60,688.7
分部業績	9,164.0	1,628.0	645.5	1,309.1	(109.3)	233.0	(179.4)	12,690.9
其他收益·淨值(附註(a))	1,804.6	364.6	(38.7)	1,959.8	216.4	(153.5)	(19.8)	4,133.4
投資物業公平值變動	-	15,273.5	93.6	-	-	-	-	15,367.1
未分攤企業費用								(1,216.1)
營業溢利								30,975.3
財務收入								1,475.2
財務費用								(2,179.5)
								30,271.0
應佔業績								
合營企業(附註(b))	264.7	451.0	152.8	1,183.4	32.8	-	(198.5)	1,886.2
聯營公司	46.8	373.2	60.1	708.9	-	(0.6)	8.0	1,196.4
除稅前溢利								33,353.6
稅項								(6,272.4)
本年度溢利								27,081.2
分部資產	113,922.6	156,462.2	22,982.2	18,000.8	15,824.5	5,093.5	11,011.5	343,297.3
合營企業權益	14,835.6	10,639.1	3,511.8	11,668.2	5,622.5	-	2,858.6	49,135.8
聯營公司權益	6,360.3	4,412.5	5,618.0	8,084.6	-	1.6	231.2	24,708.2
未分攤資產								64,313.5
總資產								481,454.8
分部負債	42,945.1	2,947.4	13,440.7	781.0	477.5	3,443.6	1,839.0	65,874.3
未分攤負債								160,398.6
總負債								226,272.9
非流動資產添置(附註(d))	4,989.4	15,336.5	829.7	23.7	2,692.2	659.1	109.5	24,640.1
折舊及攤銷	71.8	31.2	787.6	904.2	362.5	280.6	45.6	2,483.5
耗蝕支出及撥備	-	-	80.4	-	-	153.0	303.2	536.6

財務報表附註

7 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 (附註(c))	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
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	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(d))	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

7 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(d))
2018年		
香港	33,397.2	132,470.3
中國內地	26,234.0	82,742.2
其他	1,057.5	1,385.3
	60,688.7	216,597.8
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

附註：

- (a) 於2018年1月11日，一家本集團之附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)的間接全資附屬公司Fortland Ventures Limited訂立了一份配售協議，以每股北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)的H股股份11.35港元的配售價，配售208,000,000股北京首都國際機場已發行H股股份(「該配售」)。該配售已於2018年1月16日完成，其後新創建佔北京首都國際機場全部已發行H股股份的份額由約23.86%減至約12.79%。該配售的出售溢利783.8百萬港元已於本年度確認。隨後，新創建的一名執行董事於2018年2月2日辭任為北京首都國際機場的非執行董事及戰略委員會成員。因此，新創建對北京首都國際機場不再具有重大影響力，並自2018年2月2日起，將其於北京首都國際機場的權益由一家聯營公司的投資重新分類為一家可供出售金融資產，其賬面值亦調整至其於2018年2月2日的市值。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，於重新分類時按公平值重新計量其價值時，於本年度確認收益1,095.5百萬港元。
- (b) 截至2018年6月30日止年度，於基建分部之合營企業應佔業績包括分佔廣州市南沙港快速路之相關資產耗蝕虧損300.0百萬港元、分佔廣州市東新高速公路之資產耗蝕虧損100.0百萬港元及分佔國電成都金堂發電有限公司之資產耗蝕虧損200.0百萬港元。
- (c) 截至2017年6月30日止年度，於服務分部之業績包括本集團出售Tricor Holdings Limited的全部權益，收益為932.8百萬港元及本集團於新礦資源有限公司的權益之虧損，包括分佔耗蝕虧損204.0百萬港元、出售部份權益虧損52.3百萬港元及重新計量虧損34.3百萬港元。
- (d) 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。
- (e) 截至2018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，並已扣除外幣兌換差額淨值之款額為13,894.0百萬港元，其中4,450.5百萬港元來自香港及9,443.5百萬港元來自中國內地及其他。

8 其他收入

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
來自可供出售金融資產、永續證券及按公平值透過損益列賬金融資產的 股息收入	137.3	528.8

財務報表附註

9 其他收益，淨值

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產時按公平值保留而重新計量的收益／(虧損)(附註7(a))	1,095.5	(34.3)
被視為出售合營企業權益收益	–	546.9
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	–	374.2
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益／(虧損)	91.3	(236.7)
出售淨收益／(虧損)		
聯營公司(附註7(a))	850.1	74.2
可供出售金融資產	114.9	110.2
按公平值透過損益列賬金融資產	7.8	69.2
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	232.4	167.8
合營企業	–	133.7
非流動資產列為待售資產	–	244.2
永續證券	–	(116.4)
附屬公司(附註(a))	1,821.0	(127.2)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	90.3	124.8
其他應付賬撥回	431.0	–
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(27.3)	(139.2)
無形資產	(192.9)	(48.4)
應收貸款及其他應收賬	(220.3)	(231.3)
物業、機器及設備	(96.1)	(49.8)
外幣兌換虧損淨額	(64.3)	(433.3)
	4,133.4	428.6

附註：

(a) 本年度內出售的附屬公司的主要業務為物業發展、物業投資及酒店營運。

10 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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
投資物業租金收入總額	3,018.3	2,244.4
支出	(921.1)	(629.5)
	2,097.2	1,614.9
出售存貨成本	(16,203.6)	(19,706.7)
提供服務成本	(21,978.3)	(17,239.4)
物業、機器及設備之折舊	(1,503.4)	(1,035.3)
攤銷		
土地使用權	(50.5)	(64.4)
無形特許經營權	(877.8)	(802.2)
無形資產	(51.8)	(50.6)
營運租約租金支付		
土地及樓宇	(1,524.3)	(1,258.6)
員工成本(附註15(a))	(8,812.2)	(6,810.7)
核數師酬金		
審計服務	(64.1)	(59.2)
非審計服務	(8.8)	(8.6)

11 財務費用

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	3,059.1	2,897.9
固定利率債券及應付票據利息	2,105.5	2,335.1
非控權股東貸款利息	27.5	19.0
借貸成本支出總額	5,192.1	5,252.0
資本化於(附註)：		
持作發展／發展中物業成本	(1,851.2)	(2,319.4)
在建工程及發展中投資物業成本	(1,161.4)	(780.6)
	2,179.5	2,152.0

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3.9%(2017年：3.6%)。

財務報表附註

12 稅項

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	751.9	704.1
中國內地及海外稅項	2,370.3	1,606.3
中國內地土地增值稅	3,187.1	2,085.5
遞延稅項(附註27)		
投資物業之估值	206.8	246.3
其他暫時差異	(243.7)	113.4
	6,272.4	4,755.6

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2017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%(2017年：12%至25%)不等。

中國內地土地增值稅就土地增值額按累進稅率30%至60%(2017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626.0百萬港元及161.3百萬港元(2017年：779.5百萬港元及263.0百萬港元)。

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：

	2018年 百萬港元	2017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	30,271.0	11,305.2
按稅率16.5%(2017年：16.5%)計算	4,994.7	1,865.4
其他國家不同稅率之影響	941.6	742.8
無須課稅之收入	(3,131.4)	(1,200.2)
不可扣稅之支出	903.8	955.6
未確認之稅項虧損	311.9	374.9
未確認之暫時差異	40.1	400.2
使用早前未有確認之稅項虧損	(56.0)	(67.0)
未分派溢利之遞延稅項	201.4	292.6
確認早前未有確認之暫時差異	8.7	2.5
確認早前未有確認之稅項虧損	(124.3)	(125.8)
以往年度撥備多計	(210.7)	(44.5)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(796.5)	(521.1)
其他	2.0	(5.3)
	3,085.3	2,670.1
中國內地土地增值稅	3,187.1	2,085.5
稅項支出	6,272.4	4,755.6

13 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	23,338.1	7,675.7
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(2.1)	-
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	23,336.0	7,675.7

	股份數目(百萬股)	
	2018年	2017年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	9,974.0	9,553.2
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	24.7	10.9
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	9,998.7	9,564.1

在計算每股攤薄盈利時已將由可能行使尚未行使之購股權帶來之影響考慮在內(2017年：相同)。

14 股息

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
中期股息，每股0.14港元(2017年：0.13港元)	1,414.1	1,258.8
擬派末期股息，每股0.34港元(2017年：0.33港元)	3,470.4	3,244.7
	4,884.5	4,503.5

其中下列股息以發行新股代替：

中期股息	1,175.4	1,056.3
末期股息	#	2,626.7

有關2018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2018年9月20日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.34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2019年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

財務報表附註

15 員工成本

(a) 員工成本

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	10,180.0	8,283.8
退休成本－設定受益計劃	24.0	4.0
退休成本－設定提存計劃	353.6	296.2
購股權(附註(b))	57.2	56.6
	10,614.8	8,640.6
減：於發展中投資物業、在建工程及持作發展／發展中物業 資本化的金額	(1,802.6)	(1,829.9)
	8,812.2	6,810.7

員工成本包括董事酬金。

(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，據此可授出購股權予合資格僱員及董事，以分別認購本公司及新創建股份。

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價港元	於2017年 7月1日	授予	行使	失效／註銷	於2018年 6月30日	於2018年 6月30日 可行使之 購股權數目	附註
本公司	2014年1月22日至 2017年7月3日	7.2至10.4	129,691,419	53,450,000	(53,197,038)	(4,658,690)	125,285,691	63,522,436	(i)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)	-	8.486	10.036	9.214	9.187	8.812	8.427	
新創建	2015年3月9日	14.120	49,455,830	-	(8,214,363)	(74)	41,241,393	41,241,393	(ii)
	每類別之加權平均 行使價值(港元)	-	14.120	-	14.120	14.120	14.120	14.120	

15 員工成本(續)

(b) 購股權(續)

附註：

- (i) 本公司於2006年11月24日採納的購股權計劃已於2012年3月13日作出修訂，並由採納日起計10年內有效。於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，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。

本公司於2016年11月22日採納的購股權由採納日起計10年內有效。於2017年7月3日，53,450,000購股權已以行使價每股10.036港元授予董事及若干合資格參與者。

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。

於2017年7月3日授出的購股權分為4期及可分別於2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日起至2021年7月2日止期間行使。

截至2018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11.571港元(2017年：每股10.128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10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，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。

財務報表附註

15 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4名董事(2017年：3名董事)，彼等之酬金已反映於附註16(a)。年內其餘1名(2017年：2名)人士之酬金如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
薪金及其他酬金	15.5	31.7
退休計劃僱主供款	0.6	1.2
購股權	0.7	0.2
	16.8	33.1

向該等人士支付之酬金組別如下：

	人數	
	2018年	2017年
酬金組別(港元)		
15,500,001–16,000,000	–	1
16,500,001–17,000,000	1	–
17,000,001–17,500,000	–	1
	1	2

(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16(a)及附註15(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	
	2018年	2017年
酬金組別(港元)		
5,000,001–5,500,000	–	3
5,500,001–6,000,000	2	–
11,500,001–12,000,000	–	1
	2	4

16 董事福利及利益

(a) 董事酬金

董事姓名	作為董事(附註(i))						總額 百萬港元
	袍金 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2018年6月30日止年度							
鄭家純博士	1.7	-	-	3.1	-	52.5	57.3
杜惠愷先生	0.3	-	-	0.1	-	-	0.4
鄭志剛博士	0.5	-	-	2.6	-	36.1	39.2
楊秉樑先生	0.6	-	-	0.2	-	-	0.8
查懋聲先生	0.7	-	-	0.2	-	-	0.9
鄭家成先生	0.4	7.3	1.6	0.2	0.7	-	10.2
何厚浚先生	0.7	-	-	0.2	-	-	0.9
李聯偉先生	0.7	-	-	0.2	-	-	0.9
梁祥彪先生	0.6	-	-	0.2	-	-	0.8
葉毓強先生	0.1	-	-	-	-	-	0.1
紀文鳳小姐	0.3	-	-	0.8	-	7.8	8.9
鄭志恒先生	0.3	-	-	0.2	-	2.2	2.7
鄭志雯女士	0.3	-	-	0.8	-	14.8	15.9
歐德昌先生	0.5	-	-	0.3	-	8.6	9.4
薛南海先生	0.1	-	-	0.3	-	13.6	14.0
蘇仲強先生	0.1	-	-	0.5	-	16.8	17.4
總額	7.9	7.3	1.6	9.9	0.7	152.4	179.8

財務報表附註

16 董事福利及利益(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
何厚浚先生	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

附註：

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

16 董事福利及利益(續)

(b) 董事在重大交易、安排或合同利益

於2017年4月10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一份總服務協議(「杜先生總服務協議」)，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，杜先生服務總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)。杜先生服務總協議及有關截至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。截至2018年6月30日止年度，其交易總額約達1,728.3百萬港元(2017年：1,419.7百萬港元)。

於2017年10月27日，新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展(中國)」)，本公司的一家間接全資附屬公司，與東凱有限公司(「東凱」)，一家為杜先生全資擁有的公司，訂立買賣協議。據此，新世界發展(中國)同意出售而東凱同意購買華美達物業有限公司(連同其附屬公司擁有及經營上海華美達廣場、上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店)之全部已發行股本，代價為人民幣18.5億元(相等於約22億港元)，可予以慣常的成交時調整，並於2018年3月28日完成。

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。

17 投資物業

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
已完成之投資物業	86,254.8	61,936.3
發展中投資物業	63,472.9	43,824.1
	149,727.7	105,760.4

	已完成之 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2017年7月1日	61,936.3	43,824.1	105,760.4
換算差額	1,042.2	441.3	1,483.5
收購附屬公司	7,083.5	–	7,083.5
出售附屬公司	(539.6)	–	(539.6)
添置	387.5	6,761.4	7,148.9
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權之間的轉撥	134.5	7,255.0	7,389.5
投資物業、發展中物業及待售物業之間的轉撥	79.6	7,712.5	7,792.1
投資物業及非流動資產列為待售資產之間的轉撥	(252.5)	(568.2)	(820.7)
出售	(937.0)	–	(937.0)
公平值變動	4,586.9	10,780.2	15,367.1
落成後轉撥	12,733.4	(12,733.4)	–
於2018年6月30日	86,254.8	63,472.9	149,727.7

財務報表附註

17 投資物業(續)

	已完成之 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
換算差額	(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
投資物業及非流動資產列為待售資產之間的轉撥	(130.7)	–	(130.7)
出售	(595.2)	–	(595.2)
公平值變動	2,330.7	(966.9)	1,363.8
落成後轉撥	208.7	(208.7)	–
於2017年6月30日	61,936.3	43,824.1	105,760.4

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2018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2018年及2017年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級。

17 投資物業(續)

估值技術(續)

估值方法於年內概無改變，公平值等級之間於年內概無改變。

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：

	2018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
已完成之投資物業					
香港					
商業	45,399.8	收入資本化	每平方米 23港元–400港元	不適用	1.5% – 5.3%
車庫	2,862.0	收入資本化	每個車位 2,730港元–6,500港元	不適用	3.5% – 4.2%
中國內地及其他					
商業	29,166.0	收入資本化	每平方米 13港元–261港元	不適用	2.0% – 12.0%
	260.6	直接比較法	不適用	每平方米 19,000港元–21,000港元	不適用
車庫	6,757.2	直接比較法	不適用	每個車位 143,000港元–690,000港元	不適用
住宅	1,809.2	收入資本化	每平方米 121港元–214港元	不適用	4.25%-15.0%
總額	86,254.8				

	2018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	55,975.2	剩餘法	每平方米 2,130港元–63,000港元	0.8%-15.0%
	6,666.7	直接比較法	每平方米 29,000港元	不適用
車庫	831.0	剩餘法	每個車位 226,000港元–381,000港元	0.5%-0.7%
總額	63,472.9			

財務報表附註

17 投資物業(續)

估值技術(續)

	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
已完成之投資物業					
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			

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2018年6月30日，已作本集團的借貸抵押之已完成之投資物業及發展中投資物業總公平值分別為44,509.6百萬港元(2017年：29,169.8百萬港元)及7,800.0百萬港元(2017年：5,440.0百萬港元)。

18 物業、機器及設備

	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元
原值					
於2017年7月1日	2,284.9	11,226.1	11,621.1	13,468.8	38,600.9
換算差額	-	219.7	362.8	157.3	739.8
收購附屬公司	-	53.4	59.6	2.7	115.7
添置	-	397.9	1,009.0	2,384.4	3,791.3
物業、機器及設備、土地使用權 及投資物業之間的轉撥	(298.1)	(33.3)	(85.6)	(3,642.3)	(4,059.3)
物業、機器及設備及持作發展/ 發展中物業之間的轉撥	265.0	810.9	-	-	1,075.9
物業、機器及設備及非流動 資產列為待售資產之間的轉撥	-	-	(1.9)	-	(1.9)
落成後轉撥	-	2,114.1	165.3	(2,279.4)	-
出售附屬公司	-	(813.4)	(874.3)	-	(1,687.7)
出售	-	(15.9)	(303.2)	-	(319.1)
於2018年6月30日	2,251.8	13,959.5	11,952.8	10,091.5	38,255.6
累積折舊及耗蝕					
於2017年7月1日	102.1	2,112.4	5,578.6	-	7,793.1
換算差額	-	118.5	294.0	-	412.5
物業、機器及設備、土地使用權 與投資物業之間的轉撥	(159.3)	(10.6)	(4.4)	-	(174.3)
物業、機器及設備及非流動 資產列為待售資產之間的轉撥	-	-	(0.3)	-	(0.3)
折舊	171.6	323.6	1,008.2	-	1,503.4
耗蝕	-	-	96.1	-	96.1
出售附屬公司	-	(387.6)	(670.0)	-	(1,057.6)
出售	-	(7.1)	(250.4)	-	(257.5)
於2018年6月30日	114.4	2,149.2	6,051.8	-	8,315.4
賬面淨值(附註(b))					
於2018年6月30日	2,137.4	11,810.3	5,901.0	10,091.5	29,940.2

財務報表附註

18 物業、機器及設備(續)

	租賃土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 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
換算差額	—	(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
換算差額	—	(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

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2018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6,649.7百萬港元(2017年：6,836.4百萬港元)。

19 土地使用權

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
於年初	1,715.0	1,932.2
換算差額	62.7	(34.7)
土地使用權及發展中物業之間的轉撥	–	14.6
土地使用權、物業、機器及設備及投資物業之間的轉撥	35.0	(132.2)
出售	(1.0)	(0.5)
出售附屬公司	(697.2)	–
攤銷	(50.5)	(64.4)
於年終	1,064.0	1,715.0

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2018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128.6百萬港元(2017年：270.8百萬港元)。

20 無形特許經營權

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
原值		
於年初	16,528.9	16,945.2
換算差額	657.7	(324.7)
添置	3.5	–
出售	–	(91.6)
於年終	17,190.1	16,528.9
累積攤銷及耗蝕		
於年初	4,687.0	4,038.8
換算差額	221.8	(92.4)
攤銷	877.8	802.2
出售	–	(61.6)
於年終	5,786.6	4,687.0
賬面淨值		
於年終	11,403.5	11,841.9

於2018年6月30日，本集團並無無形特許經營權用作借貸抵押(2017年：總賬面淨值為11,697.8百萬港元)。

財務報表附註

21 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2017年7月1日	3,222.9	73.6	705.5	4,002.0
換算差額	68.1	–	–	68.1
收購附屬公司	488.6	–	54.1	542.7
出售附屬公司	(40.5)	–	–	(40.5)
於2018年6月30日	3,739.1	73.6	759.6	4,572.3
累積攤銷及耗蝕				
於2017年7月1日	287.3	3.9	287.0	578.2
換算差額	(1.3)	–	–	(1.3)
攤銷	–	5.3	46.5	51.8
耗蝕	192.9	–	–	192.9
出售附屬公司	(31.3)	–	–	(31.3)
於2018年6月30日	447.6	9.2	333.5	790.3
賬面淨值				
於2018年6月30日	3,291.5	64.4	426.1	3,782.0
原值				
於2016年7月1日	2,579.4	–	636.3	3,215.7
換算差額	(30.1)	–	–	(30.1)
收購附屬公司	707.8	73.6	69.2	850.6
已撇銷金額	(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

21 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：

	2018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	–	270.7	270.7
服務及基建	1,342.7	–	1,342.7
百貨	–	1,478.4	1,478.4
其他	197.2	–	197.2
	1,542.4	1,749.1	3,291.5

	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

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%(2017年：12.4%)，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(2017年：849.3百萬港元)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則為362.6百萬港元(2017年：362.6百萬港元)，其中，首五年的年增長率為3.0–11.0%(2017年：0.0–7.0%)及終端增長率為2.0%(2017年：2.0%)，乃參考有關分部之內部及外來因素所釐定，所用之貼現率為8.5%(2017年：8.5%)，亦反映有關分部之特定風險。

財務報表附註

21 無形資產(續)

商譽耗蝕測試(續)

百貨分部的可回收金額為公平值減出售成本。其預算長期增長率為5.0%(2017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%(2017年：12.4%)，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%(2017年：3.0–5.5%)，終端增長率為3.0%(2017年：3.0%)，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10.4%(2017年：11.1%)，亦反映有關分部之特定風險。

22 合營企業權益

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業		
本集團應佔之淨資產	5,019.4	7,041.2
收購時產生之商譽	2.2	2.2
應收賬減撥備(附註(a))	3,359.4	2,892.4
	8,381.0	9,935.8
合作合營企業		
投資原值減撥備	5,366.3	5,228.8
佔收購後未分派業績	1,846.0	2,077.9
應收賬減撥備(附註(a))	6,624.0	6,207.7
	13,836.3	13,514.4
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	7,109.2	7,376.8
收購時產生之商譽	1,330.4	1,330.4
應收賬減撥備(附註(a))	18,478.9	17,160.0
	26,918.5	25,867.2
	49,135.8	49,317.4

22 合營企業權益(續)

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	664.1	661.2
浮動息率(附註(ii))	10,535.5	6,772.4
不計息	17,262.7	18,826.5
	28,462.3	26,260.1

附註(i) 計息年利率由8.5%至10.0%(2017年：8.5%至10.0%)。

附註(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加0.9%至香港最優惠利率加1.0%(2017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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	1,886.2	2,029.7
本年度其他全面收益	375.6	(307.0)
本年度全面收益總額	2,261.8	1,722.7

(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6(d)。本集團於截至2018年6月30日止年度對其於合營企業的權益應佔耗蝕虧損為600.0百萬港元(2017年：無)。

(d) 主要合營企業之詳情列於附註50。

財務報表附註

23 聯營公司權益

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	2,303.2	4,118.5
海外上市股份	1,050.5	1,069.9
非上市股份	16,605.5	16,435.3
	19,959.2	21,623.7
商譽	396.2	721.7
應收賬減撥備(附註(a))	4,352.8	4,056.4
	24,708.2	26,401.8
上市股份市值(附註(b))	1,995.1	6,822.5

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2018年 百萬港元	2017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	1,600.0
不計息	2,643.1	2,346.7
	4,352.8	4,056.4

附註(i) 計息年利率為8.0%(2017年：8.0%)。

附註(ii) 計息年利率由香港銀行同業拆息加1.3%(2017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1,995.1百萬港元(2017年：6,822.5百萬港元)。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6(d)。本集團於截至2018年6月30日止年度對其聯營公司權益沒有應佔耗蝕虧損(2017年：204.0百萬港元)。

(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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	1,196.4	1,895.4
本年度其他全面收益	496.7	(37.4)
本年度全面收益總額	1,693.1	1,858.0

(d) 主要聯營公司之詳情列於附註51。

24 可供出售金融資產

	2018年 百萬港元	2017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))	6,699.4	3,113.7
上市股份，按市值		
香港	3,881.4	2,188.4
海外	43.2	130.3
債務證券		
非上市投資，按公平值(附註(a))	920.6	868.7
香港上市債券，按市值	234.2	239.8
	11,778.8	6,540.9

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) 可供出售金融資產乃按以下貨幣列值：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
港元	5,966.0	3,969.8
美元	4,489.8	1,709.8
人民幣	1,272.8	795.8
其他	50.2	65.5
	11,778.8	6,540.9

25 持至到期日投資

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	46.0	44.4

財務報表附註

26 衍生金融工具

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約	88.6	9.8
流動資產		
外匯遠期合約及燃料價格掉期合約	19.5	3.5
其他	–	58.8
	19.5	62.3
	108.1	72.1
流動負債		
外匯遠期合約、外匯及燃料價格掉期合約	–	(36.1)
非流動負債		
外匯及利率掉期合約	(365.6)	(631.3)
	(365.6)	(667.4)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2018年6月30日為22,710.7百萬港元(2017年：18,385.5百萬港元)。

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。

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
遞延稅項資產	749.3	740.9
遞延稅項負債	(10,287.9)	(9,327.2)
	(9,538.6)	(8,586.3)
於年初	(8,586.3)	(7,768.3)
採納香港財務報告準則15之調整(附註4)	(34.2)	–
經重列之年初結餘	(8,620.5)	(7,768.3)
換算差額	(176.4)	211.4
收購附屬公司	(889.9)	(587.4)
出售附屬公司	107.6	4.5
轉至即期應付稅項	7.7	5.4
計入/(支銷)綜合收益表	36.9	(359.7)
支銷儲備	(4.0)	(92.2)
於年終	(9,538.6)	(8,586.3)

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	
	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元
於年初	14.0	13.9	15.5	11.3	461.0	372.1	51.3	40.4	208.5	215.4	750.3	653.1
採納香港財務報告準則15號 之調整(附註4)	-	-	-	-	(33.3)	-	-	-	-	-	(33.3)	-
經重列之年初結餘	14.0	13.9	15.5	11.3	427.7	372.1	51.3	40.4	208.5	215.4	717.0	653.1
換算差額	0.5	(0.3)	0.4	3.7	4.2	(9.6)	-	-	7.2	(5.9)	12.3	(12.1)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	0.5	-	-	-	-	-	0.5
出售附屬公司	-	-	-	-	(23.2)	-	-	-	-	-	(23.2)	-
(支銷)/計入綜合收益表	(0.6)	0.4	8.8	0.5	(14.3)	98.0	32.6	10.9	(24.4)	(1.0)	2.1	108.8
於年終	13.9	14.0	24.7	15.5	394.4	461.0	83.9	51.3	191.3	208.5	708.2	750.3

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	
	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元	2018年 百萬元	2017年 百萬元
於年初	(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)
採納香港財務報告準則15號 之調整(附註4)	(0.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-
經重列之年初結餘	(3,285.5)	(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)	(9,337.5)	(8,421.4)
換算差額	(21.6)	25.6	(24.8)	18.4	(50.1)	22.5	(70.4)	35.1	(17.8)	111.6	(4.0)	10.3	(188.7)	223.5
收購附屬公司	(17.2)	(521.2)	(887.6)	-	-	(66.7)	-	-	-	-	14.9	-	(889.9)	(587.9)
出售附屬公司	31.5	-	46.4	-	51.5	4.5	-	-	1.4	-	-	-	130.8	4.5
轉至即期應付稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	7.7	5.4	-	-	7.7	5.4
計入/(支銷)綜合收益表	76.6	(139.6)	(206.8)	(246.3)	114.5	57.8	124.8	104.4	(65.9)	(259.4)	(8.4)	14.6	34.8	(468.5)
支銷儲備	-	-	(4.0)	(92.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.0)	(92.2)
於年終	(3,216.2)	(3,284.6)	(2,850.6)	(1,773.8)	(1,236.3)	(1,352.2)	(1,689.9)	(1,744.3)	(1,090.3)	(1,015.7)	(163.5)	(166.0)	(10,246.8)	(9,336.6)

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅項虧損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅項虧損15,125.4百萬元(2017年：16,052.7百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除4,620.9百萬元可抵扣稅項虧損(2017年：4,392.1百萬元)將於2023年(2017年：2022年)或以前屆滿外，其他可抵扣稅項虧損並無確認限期。

財務報表附註

27 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

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2018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110億港元(2017年：71億港元)。

28 其他非流動資產

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
長期應收貸款及應收款(附註(a))	4,344.7	1,452.7
長期預付款及按金	1,266.2	1,159.9
一項擬議商業發展項目的按金支付	1,024.2	—
	6,635.1	2,612.6

附註：

(a)

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應收按揭貸款(附註(i))	4,462.2	1,483.4
包括在應收賬、預付款及合約資產之一年內應收按揭貸款	(147.4)	(65.7)
其他應收款	29.9	35.0
	4,344.7	1,452.7

附註(i) 應收按揭貸款為提供予本集團於香港的發展項目之買家，並以相關物業的第一或第二按揭作抵押。結餘包括第一按揭貸款3,768.9百萬港元(2017年：1,193.9百萬港元)。

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(2017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。

截至2018年6月30日止年度，從物業買方收取關於按揭貸款的還款為340.1百萬港元(2017年：84.0百萬港元)。

29 發展中物業

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成	22,286.8	30,256.7
預期於12個月內完成	14,884.2	18,273.3
	37,171.0	48,530.0

於2018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2,035.3百萬港元(2017年：8,808.5百萬港元)。

30 存貨

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
生產物料	121.7	27.3
製成品	709.8	728.8
	831.5	756.1

31 應收賬、預付款及合約資產

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	3,456.0	3,161.9
應收客戶之承包工程款項(附註34)	–	547.2
承包工程應收之保固金	1,723.2	1,246.8
合約資產(附註(e))	1,321.0	–
支付土地收購款項及土地開發前期成本	1,105.0	1,066.4
訂金、預付款及其他應收賬(附註(g))	13,684.0	18,621.6
應收聯營公司(附註(h))	51.3	88.1
應收合營企業(附註(i))	4,179.1	3,132.4
	25,519.6	27,864.4

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。

財務報表附註

31 應收賬、預付款及合約資產(續)

附註：(續)

(a) (續)

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期至30天	2,675.8	2,441.8
31至60天	282.7	341.5
多於60天	497.5	378.6
	3,456.0	3,161.9

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2018年6月30日，貿易應收款848.8百萬港元(2017年：800.6百萬港元)已逾期但並無耗蝕。該等款項與多名最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。貿易應收款之賬齡分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期至30天	456.9	197.5
31至60天	74.8	254.5
多於60天	317.1	348.6
	848.8	800.6

於2018年6月30日，貿易應收款72.0百萬港元(2017年：57.2百萬港元)已耗蝕。該等貿易應收款之賬齡分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期至30天	-	-
31至60天	-	-
多於60天	72.0	57.2
	72.0	57.2

(c) 貿易應收款耗蝕撥備變動如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
於年初	57.2	64.4
換算差額	0.9	(0.7)
增加撥備並於綜合收益表確認	17.1	12.9
收回金額	(1.0)	(1.1)
於年內撇銷	(2.2)	(18.3)
於年終	72.0	57.2

31 應收賬、預付款及合約資產(續)

附註：(續)

(d) 應收賬、預付款及合約資產之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
港元	12,961.3	10,786.1
人民幣	7,778.5	13,493.5
美元	4,658.6	3,378.3
其他	121.2	206.5
	25,519.6	27,864.4

(e) 本集團確認下列與收入有關之合約資產：

	2018年 6月30日 百萬港元	2017年 7月1日 百萬港元
與物業銷售有關之取得合約成本(附註(i))	952.6	237.3
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	368.4	547.2
	1,321.0	784.5

附註(i) 與物業銷售相關之取得合約成本包括直接歸屬於取得合約的銷售佣金。

附註(ii) 與建築服務相關之合約資產包括按成本比例法確認的收入超過已對客戶開票金額時建築產生的未開票金額。

- (f) 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。
- (g) 於2018年6月30日的結餘包括64.3百萬港元(2017年：7,178.0百萬港元)應收出售附屬公司之代價應收款流動部份。
- (h) 於2018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。
- (i) 於2018年6月30日，除應收合營企業合共279.7百萬港元(2017年：310.0百萬港元)乃按倫敦銀行同業拆息價加12.2%(2017年：10%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。

財務報表附註

32 按公平值透過損益列賬金融資產

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動		
非上市股本證券，按公平值	684.3	574.5
流動		
非上市股本證券，按公平值	–	0.1
	684.3	574.6
代表：		
持作買賣用途	–	0.1
被指定為按公平值透過損益列賬金融資產	684.3	574.5
	684.3	574.6

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
美元	641.3	481.3
人民幣	27.2	77.5
其他	15.8	15.8
	684.3	574.6

33 現金及銀行存款

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
銀行結餘及現金	35,027.8	32,115.5
銀行存款－無限制及三個月內到期	27,513.0	29,648.1
	62,540.8	61,763.6
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	847.6	5,222.4
	63,388.4	66,986.0
銀行存款－有限制	67.7	120.5
	63,456.1	67,106.5

銀行存款之實際年利率介乎0.02%至5.00% (2017年：0.0083%至4.9%)。此等存款之存放期由2至365日(2017年：3至365日)不等。

於2018年6月30日，已作本集團的借貸抵押之有限制銀行存款總賬面值為67.7百萬港元(2017年：60.2百萬港元)。

33 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
人民幣	35,722.7	26,333.3
港元	15,418.2	19,174.6
美元	12,020.9	21,205.1
其他	294.3	393.5
	63,456.1	67,106.5

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內地境外，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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
與建築服務有關之合約資產(附註31(e))	368.4	-
應收客戶之承包工程款項(附註31)	-	547.2
與建築服務有關之合約負債(附註42(b))	(2,626.3)	-
應付客戶之承包工程款項(附註42)	-	(2,297.3)
	(2,257.9)	(1,750.1)

於2017年6月30日，根據香港會計準則第11號確認之應付客戶之承包工程款項淨值代表應計合約成本加應佔利潤減可預見虧損12,807.0百萬港元，扣除已收及應收按施工進度款項14,557.1百萬港元。

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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
投資物業	875.5	130.7
列為待售的持作發展物業、 發展中物業及其他資產(附註)	1,880.7	-
	2,756.2	130.7

財務報表附註

35 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債(續)

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
列為待售的負債(附註)	8.8	–
	8.8	–

附註：

於2017年8月1日，新世界中國地產就出售其擁有85%權益的附屬公司，新中置業揚州有限公司(「新中」，一家於中國揚州從物業發展的投資控股有限公司)訂立買賣協議，於年結日該交易尚未完成，其法律程序仍在進行中。

於2018年6月30日，新中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

	2018年		2017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	9,815.2	73,233.6	9,388.4	69,599.8
發行以股代息新股(附註(a))	357.2	3,802.1	402.4	3,426.0
回購股份(附註(b))	(11.5)	–	–	–
行使購股權時發行新股	53.2	490.2	24.4	207.8
於年終	10,214.1	77,525.9	9,815.2	73,233.6

附註：

(a) 發行以股代息新股

截至2018年6月30日止年度，本公司分別以每股10.6552港元及10.6172港元發行246,520,387及110,705,802新股，以結算2017年度末期及2018年度中期以股代息。

(b) 回購股份

截至2018年6月30日止年度，本公司以每股介乎10.88至11.96港元以總金額130,537,760港元於香港聯交所有限公司回購及註銷合共11,460,000股股份。

截至2018年6月30日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2017年9月	4,000,000	11.24	11.02	44.5
2017年10月	2,000,000	11.96	11.80	23.8
2017年11月	1,797,000	11.80	11.70	21.1
2017年12月	1,663,000	10.98	10.88	18.2
2018年6月	2,000,000	11.50	11.28	22.9
	11,460,000			130.5

37 永續資本證券

於2016年10月6日，本公司一家全資附屬公司(「發行人」)發行1,200.0百萬美元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2018年6月30日，非控權股東權益總額為29,480.2百萬港元(2017年：25,401.5百萬港元)，其中19,435.6百萬港元(2017年：18,834.1百萬港元)為新創建的非控權股東權益。截至2018年6月30日止年度非控權股東應佔全面收益為3,502.8百萬港元(2017年：2,243.4百萬港元)，其中2,573.9百萬港元(2017年：1,974.3百萬港元)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2018年及2017年6月30日新創建之綜合財務狀況表摘要如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動資產	55,507.4	55,001.3
流動資產	19,267.2	20,724.6
待售資產	3,364.0	–
總資產	78,138.6	75,725.9
流動負債	(12,995.0)	(14,328.8)
非流動負債	(11,806.7)	(12,122.1)
與待售資產直接相關之負債	(3,213.1)	–
淨資產	50,123.8	49,275.0
非控權股東權益	(173.8)	(217.9)
扣減非控權股東權益後的淨資產	49,950.0	49,057.1

財務報表附註

38 非控權股東權益(續)

截至2018年及2017年6月30日止年度新創建之綜合全面收益表摘要如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入	35,114.8	31,385.0
除稅前溢利	6,865.6	6,330.4
稅項	(745.0)	(685.2)
本年度溢利	6,120.6	5,645.2
本年度其他全面收益	265.5	(330.2)
本年度全面收益總額	6,386.1	5,315.0
非控權股東權益	(39.3)	(8.6)
扣減非控權股東權益後的全面收益總額	6,346.8	5,306.4
已付非控權股東權益之股息	43.0	10.9

截至2018年及2017年6月30日止年度新創建之綜合現金流量表摘要如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
經營活動所得之現金淨額	4,428.8	2,958.3
投資活動所得之現金淨額	1,506.9	2,403.6
融資活動所用之現金淨額	(5,114.5)	(7,742.5)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	821.2	(2,380.6)
換算差額	38.7	(75.5)
於年初之現金及現金等值項目	6,436.8	8,892.9
於年末之現金及現金等值項目	7,296.7	6,436.8

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 百萬港元	投資重估儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2017年6月30日	4,198.7	1,966.3	991.2	260.4	744.3	104,696.7	112,857.6
採納香港財務報告準則第15號的調整， 已扣除稅項(附註4)	-	-	-	-	-	251.6	251.6
於2017年7月1日經重述結餘	4,198.7	1,966.3	991.2	260.4	744.3	104,948.3	113,109.2
可供出售金融資產公平值變動	-	(432.6)	-	-	-	-	(432.6)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	(72.3)	-	-	-	-	(72.3)
投資重估虧蝕於可供出售金融資產耗蝕時 撥回綜合收益表	-	7.1	-	-	-	-	7.1
僱員股份報酬	-	-	-	57.2	-	-	57.2
購股權失效	-	-	-	(47.3)	-	47.3	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	59.0	59.0
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	(164.9)	(164.9)
一家聯營公司重新分類為一項 可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(4.6)	-	37.4	-	32.8
註銷附屬公司時撥回儲備	-	-	-	-	(27.9)	-	(27.9)
返還一家附屬公司的註冊資本時撥回儲備	-	-	-	-	(9.8)	-	(9.8)
出售合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備	-	-	(4.1)	-	22.3	-	18.2
出售附屬公司時撥回儲備	-	-	-	-	(163.0)	-	(163.0)
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	23,338.1	23,338.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	(0.4)	10.1	-	576.6	(4.8)	581.5
現金流量對沖	-	-	51.3	-	-	-	51.3
重新計量離職後福利責任	-	-	-	-	-	15.1	15.1
儲備轉撥	(163.8)	-	24.7	-	-	139.1	-
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	3,521.9	-	-	-	-	-	3,521.9
換算差額	-	-	-	-	3,594.4	-	3,594.4
2017年末期股息	-	-	-	-	-	(3,246.3)	(3,246.3)
2018年中期股息	-	-	-	-	-	(1,414.1)	(1,414.1)
回購股份	-	-	-	-	-	(130.9)	(130.9)
於2018年6月30日	7,556.8	1,468.1	1,068.6	270.3	4,774.3	123,585.9	138,724.0

財務報表附註

39 儲備(續)

	物業重估儲備 百萬港元	投資重估儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於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聯營公司權益時 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
換算差額	-	-	-	-	(1,446.2)	-	(1,446.2)
2016年末期股息	-	-	-	-	-	(2,912.3)	(2,912.3)
2017年中期股息	-	-	-	-	-	(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)

附註：

本集團轉撥至非控股股東權益淨值的影響：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	30,454.8	7,145.2
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	59.0	(40.8)
被視為出售附屬公司權益	(164.9)	9.1
轉撥至非控股股東權益淨值	(105.9)	(31.7)
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	30,348.9	7,113.5

40 借貸

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	18,134.4	19,703.3
無抵押銀行貸款	70,754.0	73,594.4
其他有抵押貸款	2,976.2	2,873.6
其他無抵押貸款	1,309.5	1,264.4
固定利率債券及應付票據	38,280.0	41,959.7
非控股股東貸款(附註(b))	521.0	1,357.8
	131,975.1	140,753.2
長期借貸之即期部份	(11,851.5)	(14,857.9)
	120,123.6	125,895.3
短期借貸		
無抵押銀行貸款	6,856.0	4,576.3
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控股股東貸款(附註(b))	1,916.6	1,785.4
	8,777.6	6,366.7
長期借貸之即期部份	11,851.5	14,857.9
	20,629.1	21,224.6
總借貸	140,752.7	147,119.9

財務報表附註

40 借貸(續)

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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
1年內	18,707.5	15,721.4	5.0	5.0	–	3,712.8
第2年	16,931.1	15,260.9	1,309.7	–	10,213.5	–
第3至第5年	56,515.8	63,560.2	2,976.0	4,138.0	15,029.8	17,362.4
第5年後	3,590.0	3,331.5	–	–	13,036.7	20,884.5
	95,744.4	97,874.0	4,290.7	4,143.0	38,280.0	41,959.7

(b) 非控股股東貸款

除380.7百萬港元(2017年：367.6百萬港元)及42.1百萬港元(2017年：90.0百萬港元)之借貸的年息分別為4.75%(2017年：4.75%)及2.0%(2017年：2.0%)外，餘下借貸皆不計息。所有非控股股東貸款都是無抵押的。無須在未來12個月償還的非控股股東貸款共有521.0百萬港元(2017年：1,357.8百萬港元)，餘額並無指定還款年期。年息為香港銀行同業拆息加2.2%的558.9百萬港元借貸，已於本年全數償還。

(c) 實際利率

	2018年				2017年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	2.2%	5.1%	4.1%	2.6%	1.9%	5.2%	2.2%	2.6%
固定利率債券及應付票據	5.3%	–	5.4%	–	5.3%	5.5%	5.4%	–
非控股股東貸款	2.0%	4.8%	–	–	2.8%	4.8%	–	–
其他有抵押貸款	–	6.2%	–	–	–	6.5%	–	–
其他無抵押貸款	3.0%	6.0%	–	–	3.0%	6.3%	–	–

(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40,111.5百萬港元(2017年：44,610.9百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

(e) 貨幣

貸款之賬面值以下列貨幣列值：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
港元	100,185.1	99,788.5
美元	28,182.5	28,148.1
人民幣	12,237.5	19,048.6
其他	147.6	134.7
	140,752.7	147,119.9

40 借貸(續)

附註：(續)

(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
2018年					
5年內	92,154.4	4,290.7	422.9	25,243.3	122,111.3
第5年後	3,590.0	–	–	13,036.7	16,626.7
	95,744.4	4,290.7	422.9	38,280.0	138,738.0
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

41 其他非流動負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
遞延收入	170.6	180.4
長期服務金撥備	44.2	30.8
長期應付賬項	591.7	546.2
	806.5	757.4

42 應付賬、應付費用及合約負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
貿易應付款(附註(a))	13,040.9	8,693.9
應付客戶之承包工程款項(附註34)	–	2,297.3
出售物業預收訂金	–	15,175.4
合約負債(附註(b))	25,543.2	–
應付合營企業(附註(e))	1,813.6	1,369.7
應付聯營公司(附註(e))	2,431.3	2,334.2
其他應付賬及應付費用	22,230.0	20,864.7
	65,059.0	50,735.2

財務報表附註

42 應付賬、應付費用及合約負債(續)

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期至30天	9,974.4	6,098.0
31至60天	366.5	875.7
多於60天	2,700.0	1,720.2
	13,040.9	8,693.9

(b) 本集團已確認了以下收入相關之合約負債：

	於2018年 6月30 百萬港元	於2017年 7月1日 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	22,583.9	14,533.4
建築服務相關之合約負債(附註)	2,626.3	2,297.3
百貨經營相關之合約負債	333.0	330.3
	25,543.2	17,161.0

附註：

本集團根據合約中確定的賬單開具時間收取客戶支付的款項。款項通常於履約之前進行支付，主要來自於物業銷售和建築服務。

(c) 下表載列本報告期間已確認與年初合約負債餘額及與往年已完成履約義務有關的收入金額。

	2018年 百萬港元
包含在年初合約負債餘額中獲確認的收入金額	
— 物業銷售	9,558.4
— 建築服務	2,162.2
— 百貨經營	191.4
	11,912.0
於過往期間已完成/部份完成履約義務而獲確認的收入金額	
— 建築服務	190.9

(d) 下表載列原預期期限為一年期或以上的合約中物業銷售、建築服務及百貨經營產生的未完成履約義務的金額：

	2018年 百萬港元
預計將於一年內確認	58,485.0
預計將於一年後確認	11,422.4
	69,907.4

原預期期限為一年期或一年以內的其他合約於費用產生時開具發票，根據香港財務報告準則第15號，分攤至該類未完成合約的交易價格可不用披露。

42 應付賬、應付費用及合約負債(續)

附註：(續)

- (e) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定還款期。
- (f) 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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
港元	34,051.0	22,303.1
人民幣	29,895.8	27,447.1
美元	709.4	519.0
澳門幣	189.1	199.6
其他	213.7	266.4
	65,059.0	50,735.2

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：

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

44 承擔項目

(a) 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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
1年內	3,196.6	1,953.5
第2至第5年	4,343.2	2,789.2
第5年後	1,974.9	614.2
	9,514.7	5,356.9

本集團之營運租約年期介乎於1至16年(2017年：1至17年)。

財務報表附註

44 承擔項目(續)

(b) 其他承擔

(i) 於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	957.5	1,235.3
投資物業	5,271.5	3,530.4
合營企業及聯營公司	2,977.6	1,689.5
其他投資	1,702.5	1,153.1
	10,909.1	7,608.3

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
已簽約但未撥備	9,703.7	3,789.5

(ii) 應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	1,202.3	918.4
第2至第5年	3,903.9	3,241.1
第5年後	3,283.2	3,028.0
	8,389.4	7,187.5

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至19年(2017年：1至17年)。若干有關租約附帶上調條款及續約權。

(iii) 本集團獲授一項擬議商業開發項目的設計，建築，融資及管理合約，而本集團已獲授予一份關於該開發項目直至2066年的租約。開發成本估計約為200億港元。本集團於租賃期內將支付保證租金與相當於開發項目總收入的20%(待後續調整為30%)之收入租金兩者的較高者。

45 財務擔保及或然負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	4,477.9	3,015.9
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	4,171.6	3,994.1
聯營公司	1,824.8	1,938.2
	10,474.3	8,948.2

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調節表

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
營業溢利	30,975.3	11,751.3
折舊	1,503.4	1,035.3
攤銷	980.1	917.2
投資物業公平值變動	(15,367.1)	(1,363.8)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	(90.3)	(124.8)
其他應付賬撥回	(431.0)	–
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(收益)/虧損	(1,095.5)	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	–	(374.2)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(收益)/虧損	(91.3)	236.7
出售淨(收益)/虧損		
聯營公司	(850.1)	(74.2)
可供出售金融資產	(114.9)	(110.2)
按公平值透過損益列賬金融資產	(7.8)	(69.2)
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	(232.4)	(167.8)
合營企業	–	(133.7)
非流動資產列為待售資產	–	(244.2)
永續證券	–	116.4
附屬公司	(1,821.0)	127.2
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	27.3	139.2
無形資產	192.9	48.4
應收貸款及其他應收賬	220.3	231.3
物業、機器及設備	96.1	49.8
來自可供出售金融資產、永續證券及 按公平值透過損益列賬金融資產的股息收入	(137.3)	(528.8)
購股權開支	57.2	56.6
外幣兌換虧損淨額	64.3	433.3
營運資本變動前之營業溢利	13,878.2	11,439.2
存貨增加	(72.8)	(4.2)
持作發展/發展中物業及待售物業增加	(10,011.0)	(14,282.3)
應收賬、預付款及合約資產及長期預付款及按金增加	(4,769.3)	(1,753.2)
應付賬、應付費用及合約負債增加	13,953.0	13,032.9
經營業務所得現金淨額	12,978.1	8,432.4

財務報表附註

46 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 融資活動所產生負債調節表如下：

	借貸		總額 百萬港元
	長期借貸 百萬港元	短期借貸 百萬港元	
於2017年7月1日	140,753.2	6,366.7	147,119.9
現金流量變動			
來自新借貸之所得款項	13,631.5	5,546.0	19,177.5
償還借貸	(22,762.7)	(3,206.7)	(25,969.4)
其他變動			
收購附屬公司	272.3	–	272.3
出售附屬公司	(586.5)	–	(586.5)
換算差額	166.3	63.6	229.9
期初費用攤銷	501.0	8.0	509.0
於2018年6月30日	131,975.1	8,777.6	140,752.7

(c) 收購附屬公司

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	7,083.5	1,800.9
物業、機器及設備	115.7	4,167.7
無形資產，除商譽外	54.1	142.8
遞延稅項資產	–	0.5
其他非流動資產	22.5	–
待售物業	–	70.7
可供出售金融資產	–	7.3
存貨	4.1	86.2
應收賬、預付款及合約資產	112.2	575.6
現金及銀行存款	468.0	699.0
應付賬、應付費用及合約負債	(1,325.8)	(787.8)
即期應付稅項	(500.3)	(85.6)
遞延稅項負債	(889.9)	(587.9)
其他非流動負債	(0.8)	(57.6)
借貸	(272.3)	(589.3)
資產淨值	4,871.0	5,442.5
本集團於一家合營企業原持有之權益	(2,660.7)	(3,751.8)
非控股股東權益	(2,570.1)	–
	(359.8)	1,690.7
收購產生之商譽	488.6	707.8
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	–	(374.2)
現金代價	128.8	2,024.3

46 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
現金代價	(128.8)	(2,024.3)
應付現金代價	–	155.8
購入之現金及現金等值項目	468.0	699.0
	339.2	(1,169.5)

(e) 出售附屬公司

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	539.6	297.1
物業、機器及設備	630.1	–
土地使用權	697.2	–
商譽	9.2	–
遞延稅項資產	23.2	–
持作發展物業	27.3	40.4
發展中物業	1,892.0	717.0
待售物業	–	8.0
存貨	1.5	–
應收賬、預付款及合約資產	638.6	211.2
現金及銀行存款	65.5	206.6
應付賬、應付費用及合約負債	(844.5)	(882.1)
即期應付稅項	(20.9)	(6.5)
借貸	(586.5)	(11.3)
遞延稅項負債	(130.8)	(4.5)
資產淨值	2,941.5	575.9
出售時撥回儲備	(155.9)	(35.4)
出售附屬公司的淨收益/(虧損)	1,821.0	(127.2)
現金代價	4,606.6	413.3

財務報表附註

46 綜合現金流量表之附註(續)

(f) 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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
現金代價	4,606.6	413.3
就去年出售附屬公司收取之現金代價	6,635.6	5,640.8
售出之現金及現金等值項目	(65.5)	(206.6)
	11,176.7	5,847.5

47 關聯方交易

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訂立之重大關聯方交易：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
合營企業		
提供建築工程服務(附註(a))	915.7	1,129.9
利息收入(附註(b))	237.5	177.0
租金支出(附註(c))	216.8	237.3
管理服務費收入(附註(d))	52.2	97.3
關聯公司(附註(i))		
提供建築工程服務(附註(a))	48.0	24.6
租金收入(附註(c))	157.2	144.9
專櫃佣金(附註(e))	79.0	67.4
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	34.5	22.3
工程及機械服務(附註(g))	1,433.1	1,300.6
管理費支出(附註(h))	64.9	58.9

47 關聯方交易(續)

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22(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) 工程及機械服務費用按協議條款收取。
- (h) 管理費用按協議條款收取。
- (i) 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。
- (j) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註22、23、31及42內披露。
- (k) 除於附註16及附註(l)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。
- (l) 於2017年10月27日，新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展(中國)」)，本公司的一家間接全資附屬公司，與東凱有限公司(「東凱」)，一家為杜先生全資擁有的公司，訂立買賣協議。據此，新世界發展(中國)同意出售而東凱同意購買華美達物業有限公司(連同其附屬公司擁有及經營上海華美達廣場、上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店)之全部已發行股本，代價為人民幣18.5億元(相等於約22億港元)，可予以慣常的成交時調整(「出售事項」)。出售事項已於2018年3月28日完成。
- (m) 於2017年9月29日，周大福企業、Healthcare Ventures Holdings Limited(「Healthcare Ventures」，為周大福企業的直接全資附屬公司)、新世界策略投資有限公司(「新世界策略」，為NWD的直接全資附屬公司)、Smart Future Investments Limited(「Smart Future」，為新世界策略的非直接全資附屬公司)、NWS Service Management Limited(「NWS Service」，為本公司直接全資附屬公司)、Dynamic Ally Limited(「Dynamic Ally」，為NWS Service的非直接全資附屬公司)及醫療資產管理有限公司(「醫療資產」)於Smart Future認購了醫療資產的股份后，簽訂了修訂及重申合營企業協議，以界定Healthcare Ventures、Smart Future和Dynamic Ally對醫療資產管理的權利和義務。認購完成后，Healthcare Ventures、Smart Future及Dynamic Ally分別擁有醫療資產的30%、40%和30%的已發行股本。本集團對醫療資產的合營控制終止。因此，對醫療資產的投資此後按聯營公司進行會計處理。根據修訂及重申合營企業協議，Healthcare Ventures、Smart Future和Dynamic Ally打算對醫療資產投資港元7.80億。

財務報表附註

48 公司財務狀況表

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
資產		
非流動資產		
投資物業	153.0	130.0
物業、機器及設備	8.1	9.5
附屬公司權益	69,168.3	48,567.9
合營企業權益	1,440.4	1,087.5
聯營公司權益	7.4	7.4
可供出售金融資產	3.3	3.4
遞延稅項資產	55.4	55.4
	70,835.9	49,861.1
流動資產		
待售物業	1,012.1	1,110.0
應收賬、預付款及合約資產	173.8	214.9
應收附屬公司賬	73,363.1	82,500.1
現金及銀行存款	496.6	1,730.4
	75,045.6	85,555.4
總資產	145,881.5	135,416.5
權益		
股本	77,525.9	73,233.6
儲備(附註)	24,335.3	23,335.8
總權益	101,861.2	96,569.4
負債		
流動負債		
應付賬、應付費用及合約負債	473.1	369.5
應付附屬公司賬	43,547.2	38,477.6
總負債	44,020.3	38,847.1
總權益及負債	145,881.5	135,416.5

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

48 公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	投資重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2017年7月1日	(6.8)	184.2	23,158.4	23,335.8
僱員股份報酬	-	57.2	-	57.2
購股權失效	-	(47.3)	47.3	-
回購股份	-	-	(130.9)	(130.9)
可供出售金融資產公平值變動	(0.1)	-	-	(0.1)
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時 撥回收益表	7.1	-	-	7.1
本年度溢利	-	-	5,726.6	5,726.6
2017年末期股息	-	-	(3,246.3)	(3,246.3)
2018年中期股息	-	-	(1,414.1)	(1,414.1)
於2018年6月30日	0.2	194.1	24,141.0	24,335.3

	投資重估儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於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年末期股息	-	-	(2,912.3)	(2,912.3)
2017年中期股息	-	-	(1,258.8)	(1,258.8)
於2017年6月30日	(6.8)	184.2	23,158.4	23,335.8

財務報表附註

49 主要附屬公司

於2018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>				
佰耀有限公司	1	1	100	物業投資
增亮投資有限公司	9,998	9,998	63	物業發展
	2 ¹	2	63	
偉煊有限公司	2	2	100	物業投資
全速投資有限公司	2	2	100	物業投資
康璋有限公司	1	1	61	經營免稅店及一般貿易
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	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	
Bonson Holdings Limited	1	1	100	物業投資
蒼富有限公司	1	1	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	100,000	1,000,000	75	物業投資
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	提供資訊科技解決方案
	160,000 ¹	16,000,000	61	
城巴有限公司	37,500,000	376,295,750	61	提供專營及非專營巴士服務
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
Dynamic Ally Limited	1	1	61	控股投資
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
嘉祥發展有限公司	1	1	100	物業投資
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

49 主要附屬公司(續)

於2018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>				
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
醫療資產管理有限公司	10	20,177,194	58	醫療
高地投資有限公司	10	100	60	物業投資
協興建業有限公司	40,000	40,000,000	61	建築
	10,000 ¹	10,000,000	61	
協興建築有限公司	400,000	40,000,000	61	建築及土木工程
	600,000 ¹	60,000,000	61	
協興工程有限公司	2,000,000	200,000,000	61	樓宇建築
協盛建造有限公司	20,000	20,000,000	61	建築
協盛建築有限公司	1	1	61	建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	3	61	管理香港會議展覽中心
	1 ¹	1	61	(「會展中心」)
香港展覽會議場地管理中國有限公司	1	1	61	控股投資
香島發展有限公司	33,400,000	167,000,000	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	1,000,000	82	控股投資
香港多元智能教育有限公司	1	1	100	提供培訓課程
佳謙有限公司	100	100	100	控股投資
怡家財務有限公司	2	2	100	金融服務
Istaron Limited	4	4	100	控股投資
翠盈企業有限公司	100	100	70	物業投資
俊邦發展有限公司	1	1	100	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
田進有限公司	2	2	100	物業投資
輝源投資有限公司	2	2	100	物業投資

財務報表附註

49 主要附屬公司(續)

於2018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>				
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
樂建香港有限公司	1	1	100	供應鏈管理
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
百寶投資有限公司	1	1	100	控股投資
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
新世界中國建築有限公司	1	1	100	控股投資
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	75	控股投資
新世界百貨有限公司	2	2	75	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
新世界動力資源控股有限公司	100	100	70	出售發光二極體燈具及系統
新世界幕牆工程有限公司	1	1	61	幕牆營運
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
新世界尊尚客戶有限公司	1	1	100	尊尚客戶計劃
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

49 主要附屬公司(續)

於2018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>				
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	2 100,000 ¹	20 1,000,000	61 61	物業投資、經營、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
Pontiff Company Limited	10,000,000	10,000,000	100	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
樂斯有限公司	1	1	100	建築及管理航天城
欣恒時裝尚品有限公司	10,000	10,000	75	控股投資及時裝貿易
欣韻運動休閒服裝有限公司	100	100	75	提供管理服務
Seaworthy Investments Limited	1	1	100	物業投資
紹高投資有限公司	1	1	75	控股投資
銀發集團有限公司	2	2	85	物業發展
銀威香港發展有限公司	1	1	100	控股投資
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
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
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

財務報表附註

49 主要附屬公司(續)

於2018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>				
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	75	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

49 主要附屬公司(續)

於2018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	75	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
北京新世界華美房地產開發有限公司	748,000,000人民幣 ^f	75	物業發展
北京新世界利瑩百貨有限公司	18,000,000人民幣 ^w	75	百貨經營
北京新世界千姿百貨有限公司	60,000,000港元 ^w	75	百貨經營
北京新世界彩旋百貨有限公司	25,000,000人民幣 ^w	75	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	75	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000人民幣 ^w	75	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	75	百貨經營
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000人民幣 ^w	75	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
廣州新華農房地產有限公司	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

財務報表附註

49 主要附屬公司(續)

於2018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(續)</i>			
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
廣州永沛房地產開發有限公司	2,300,000,000人民幣 ^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	75	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
湖南成功新世紀投資有限公司	980,000,000人民幣 ^f	95	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣 ^w	75	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
新雅園園商務諮詢(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	75	百貨經營
樂建供應鏈管理(深圳)有限公司	50,000,000人民幣 ^w	100	供應鏈管理
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000人民幣 ^w	75	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	75	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	75	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
新世界亮勵貿易(深圳)有限公司	18,880,000人民幣 ^w	70	出售發光二極體燈具及系統
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
新世界協中建築有限公司	53,000,000人民幣 ^w	100	建築
新世界創地置業(武漢)有限公司	590,900,000美元 ^w	100	物業發展
新世界展策項目管理諮詢(深圳)有限公司	10,000,000人民幣 ^w	100	項目管理
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

49 主要附屬公司(續)

於2018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>			
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000美元 ^w	75	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	75	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	75	時裝零售及貿易
商吉置業(深圳)有限公司	150,000,000人民幣 ^w	51	物業發展
商順置業(深圳)有限公司	130,000,000人民幣 ^w	51	物業發展
上海志品貿易有限公司	7,150,000美元 ^w	75	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	75	百貨經營
上海彩姿百貨有限公司	50,000,000人民幣 ^w	75	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	75	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	75	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	75	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	75	百貨經營
上海匯姿百貨有限公司	5,000,000人民幣 ^w	75	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	75	百貨經營
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	75	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	75	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 ^c	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	75	百貨經營

財務報表附註

49 主要附屬公司(續)

於2018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(續)</i>			
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	75	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	75	百貨經營
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元 ^w	75	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	75	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	75	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	75	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000人民幣 ^w	75	百貨經營
雲南新世界百貨有限公司	10,000,000人民幣 ^w	75	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	75	百貨經營
<i>在澳門註冊成立及經營</i>			
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

^o 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

49 主要附屬公司(續)

於2018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>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>				
新創建集團有限公司	3,896,506,451	1港元	61	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
匯勝投資有限公司	1	1美元	100	控股投資
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

財務報表附註

49 主要附屬公司(續)

於2018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>				
Login SCM (BVI) Limited	1	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
新世界中國建築(英屬維爾京群島) 有限公司	1	1美元	100	控股投資
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 8,125 ⁸ 6,791 ⁵	0.1美元 0.1美元 0.1美元	61 – –	控股投資
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
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
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資

49 主要附屬公司(續)

於2018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	-	75	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
運隆有限公司	1	1美元	61	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	債券發行人
新世界第一巴士服務有限公司	200,000,000	1港元	61	提供專營巴士服務
新世界第一渡輪服務有限公司	1	1美元	61	提供渡輪服務
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
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
South Scarlet Limited	1	1美元	100	酒店經營
Well Metro Group Limited	14,000	1美元	75	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
<i>在泰國註冊成立及經營</i>				
Emerald Bay Resort Co., Ltd.	7,380,000	100泰銖	100	酒店經營

[#] 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

財務報表附註

50 主要合營企業

於2018年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 ^Ω (%)	主要業務
合資合營企業			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
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·新世界房地產發展 有限公司	225,400,000美元	70 ^Ω	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 ^Ω	物業投資
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	55 ^Ω	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	70 ^Ω	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 ^Ω	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 ^Ω	物業發展
天津新展高速公路有限公司	2,539,100,000人民幣	37 ^{Ωs}	經營收費公路
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	60 ^Ω	酒店經營

50 主要合營企業(續)

於2018年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	本集團 應佔權益 [□] (%)	主要業務
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
廣州昇沛實業有限公司	500,000,000人民幣	40	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	856,000,000美元	49	物業發展
武漢新世界酒店物業有限公司	83,507,110人民幣	60 [§]	物業投資

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

● 代表現金分配比率

§ 本集團透過其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。

財務報表附註

50 主要合營企業(續)

於2018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				
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
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
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
益栢投資有限公司	1	1	40	控股投資
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
Great TST Limited	2	863,878,691	50	酒店經營
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
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

50 主要合營企業(續)

於2018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及在中國經營</i>				
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
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
輝興控投有限公司	1	1美元	40	控股投資
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
Group Program Limited	1	1美元	40	尊尚客戶計劃
Landso Investment Limited	100	—	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
合利控股有限公司	100	1美元	40	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
<i>在新加坡註冊成立及經營</i>				
FEC Skyline Pte. Ltd.	4,000,000	—	30	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

財務報表附註

51 主要聯營公司

於2018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
首長國際企業有限公司	18,963,723,510	7,576,945,623	6 [^]	控股投資
信德中心有限公司	1,000'A' 450'B' 550'C'	100,000 4,500 5,500	45 100 -	物業投資
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	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

51 主要聯營公司(續)

於2018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>				
VMS Private Investment	2,500*	0.01美元	—	證券投資
Partners II Limited	1,745**	0.01美元	61^^	
<i>在英屬處女群島註冊成立及 在香港經營</i>				
VMS Private Investment	1,500*	0.01美元	—	證券投資
Partners III Limited	611**	0.01美元	61^^	
<i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i>				
惠記集團有限公司	793,124,034	0.1港元	17	建築
<i>在開曼群島註冊成立及在香港和 中國內地經營</i>				
UMP Healthcare China Limited	100	0.01美元	12	醫療
<i>在塞浦路斯註冊成立及 在南非經營</i>				
Tharisa plc	260,240,839	0.001美元	10^	鉑族金屬及鉻的開採、 加工及貿易

財務報表附註

51 主要聯營公司(續)

於2018年6月30日

	註冊/ 已繳足股本	本集團 應佔權益 [□]	主要業務 (%)
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
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
湖北隨岳南高速公路有限公司	1,770,000,000人民幣	18	經營收費公路
深圳市太子灣樂灣置業有限公司	2,119,052,550人民幣	49	物業發展
深圳市太子灣商鼎置業有限公司	2,007,909,020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

此等乃普通股股本，除非另作聲明

□ 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，本集團透過於掌管相關活動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

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	60,688.7	56,628.8	59,570.0	55,245.0	56,501.1
營業溢利	30,975.3	11,751.3	16,583.3	27,970.9	16,823.1
財務費用淨額	(704.3)	(446.1)	(536.7)	(491.7)	(843.6)
應佔合營企業及聯營公司業績	3,082.6	3,925.1	2,660.5	3,657.3	3,096.5
除稅前溢利	33,353.6	15,230.3	18,707.1	31,136.5	19,076.0
稅項	(6,272.4)	(4,755.6)	(6,423.7)	(4,264.4)	(5,738.2)
本年度溢利	27,081.2	10,474.7	12,283.4	26,872.1	13,337.8
永續資本證券持有人	(536.6)	(395.9)	–	–	–
非控權股東權益	(3,206.5)	(2,403.1)	(3,617.1)	(7,760.1)	(3,612.4)
本公司股東應佔溢利	23,338.1	7,675.7	8,666.3	19,112.0	9,725.4
每股股息(港元)					
中期	0.14	0.13	0.13	0.12	0.12
末期	0.34	0.33	0.31	0.30	0.30
全年	0.48	0.46	0.44	0.42	0.42
每股盈利(港元)					
基本	2.34	0.80	0.95	2.17	1.37
攤薄	2.33	0.80	0.95	2.17	1.37

五年財務概要

綜合財務狀況表

於6月30日止年度

	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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	192,135.4	150,125.1	125,308.1	129,250.0	113,634.5
無形資產	3,782.0	3,423.8	2,702.3	2,864.1	4,662.5
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	113,482.3	104,526.4	105,160.5	104,068.9	95,739.3
流動資產	172,055.1	178,981.0	158,937.7	161,747.7	155,191.1
總資產	481,454.8	437,056.3	392,108.6	397,930.7	369,227.4
權益					
股本	77,525.9	73,233.6	69,599.8	66,711.6	63,761.3
儲備	138,724.0	112,857.6	109,973.6	112,207.0	96,047.0
股東權益	216,249.9	186,091.2	179,573.4	178,918.6	159,808.3
永續資本證券	9,451.8	9,451.8	–	–	–
非控權股東權益	29,480.2	25,401.5	21,321.9	43,439.4	40,468.2
總權益	255,181.9	220,944.5	200,895.3	222,358.0	200,276.5
流動負債	94,689.3	79,500.6	66,522.5	81,003.1	70,070.5
非流動負債	131,583.6	136,611.2	124,690.8	94,569.6	98,880.4
總權益及負債	481,454.8	437,056.3	392,108.6	397,930.7	369,227.4

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。當客戶取得資產的控制權時，方可確認出售物業(包括預售)收入。出售物業收入一般於合法轉讓完成(即客戶可指示物業用途)時確認。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最初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，亦無法保證本集團業務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。

風險因素

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及用途作出準確的掌握。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。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、員工薪金及開支。該等固定成本或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績出現下滑時，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不利影響。
- 11 全球網上旅遊或酒店平台的出現為酒店營運商或資產持有者創造了新客戶群和開拓新市場的推廣機會。然而，上述新趨勢可能會增加代理佣金的成本和客戶忠誠計劃的競爭。此外，由於這些平台之間的激烈競爭，客戶於最後一刻變更訂單的潛在風險及信息的高度流通，均可能會限制房價的增長能力，這種情況可能會對本集團的酒店營運業績及貢獻產生不利影響。
- 12 本集團絕大部份業務營運在中國內地進行，且本集團的絕大部份收入均源自在中國內地的業務營運。因此，本集團的經營業績及前景均在很大程度上受到中國內地的經濟、政治及法律發展的影響。中國內地的經濟在很多方面均有別於發達國家的經濟發展特點，包括政府的參與程度、其發展水平、增長率及外匯管制。國家經濟由計劃經濟過渡至更以市場為本的經濟體系。近年來，中央政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的擁有權及對商業企業設立健全的企業管治。然而，中國內地的部份生產性資產仍然由中央政府擁有。中央政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色。其亦通過資源分配、管制支付以外幣計值的責任、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國內地經濟增長行使重大控制權。所有該等因素均或會影響中國內地的經濟狀況，繼而影響本集團的業務。儘管中國內地的經濟已於過往20年經歷大幅增長，不同地區及多個經濟界別之間的增長一直不平均，近期增長率已趨穩。本集團無法預測其經營業績及財務狀況會否因中國內地經濟狀況或中央政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

A 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

- 13 本集團主要的地產發展營運集中於粵港澳大灣區。預期粵港澳大灣區未來仍將繼續佔本集團地產發展營運的重要部份。倘粵港澳大灣區出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對本集團或整個房地產行業施加額外限制或負擔，本集團的業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。
- 14 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，加上中央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 下列因素可能導致本集團營業額及溢利降低，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，以應對中國內地及全球經濟變動。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，同時全球信貸市場現行利率的變動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。

風險因素

B 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

- 3 本集團營運業績的波動亦可能由其他因素引致，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。投資物業公平值的變動在綜合收益表中確認，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。
- 5 本集團發展供銷售的中國內地物業須在中國內地繳納土地增值稅。按照國家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內地的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內地的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內地的稅務機關會否對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、合營企業及聯營公司可能以其他貨幣錄得營業額及產生開支。因此，任何幣值變動可能影響該等附屬公司、合營企業及聯營公司帳目折算及盈利匯回、股權投資與貸款，最終影響本集團的業務。港元兌人民幣、美元及其他外幣的匯率受(其中包括)發行貨幣司法權區的政治及經濟環境變動的影響。人民幣兌港元、美元或其他外幣的匯率或會再作重新評估，或可能允許匯率全面或有限度自由浮動，而此情況可能會令人民幣兌港元、美元或其他外幣升值或貶值。倘港元兌人民幣及其他貨幣的匯率持續波動，可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

B 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

- 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內地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。本集團不能保證中央政府不會推出新政策，令本集團在中國內地調配資金的能力受進一步限制。
- 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，本集團未來仍須向金融機構作出融資，如信貸市場收縮或收緊，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。

風險因素

B 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

- 11 香港會計師公會頒佈若干新訂準則、準則的修訂及詮釋須於2018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9號「金融工具」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9號，本集團有若干金融資產目前分類為可供出售金融資產將分類及計量為按公平值透過其他全面收益列賬或按公平值透過損益列賬。本集團收益或虧損會因投資的分類及售出時機有所影響。本集團將需要在綜合全面收益表確認由金融負債自身信貸風險變動所產生的部份公平值變動，而非在綜合收益表中確認。新引入的「預期信貸虧損」減值模式涉及三個階段，亦即是金融資產在信用質量變化時所經的三個階段。本集團預期採用簡化方法以確認其貿易應收款及合約資產的終身預期信貸虧損，亦認為其餘金融資產的信貸風險較低，因此預期可確認未來12個月的預期信貸虧損。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金融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金融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 本集團視知識產權為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。本集團業務的成功很大程度上視乎持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展本集團的品牌。未經授權複製本集團的商號及商標可能降低本集團的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。本集團依賴商標、商業秘密、保密程序及合同條款保護其知識產權。然而，該等措施只給予有限保障。而防止未經授權使用專有信息存在困難及費用高昂。此外，中國內地規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素且仍在轉變，本集團可能涉及重大風險。倘本集團無法發現未經授權使用或採取適當措施加強其知識產權，可能對本集團的業務、財務狀況及營運業績可能造成重大不利影響。

C 其他風險(續)

- 4 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集團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集團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本集團股份及／或其上市證券時不應依賴該等資料，而僅應依賴本集團官方所載於年報內的公開資料或企業公告。
- 5 本集團已向各項目購買保險，包括第三者及地震保險。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，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。
- 6 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。
- 7 儘管本集團對電腦系統、資料已作出適當的保護，但由於科技日新月異，本集團並不保證不會遭到非法入侵或盜用，而對業務將會造成一定的影響。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 本集團注意到一些其他與環境、社會及管治(「ESG」)相關的風險，對本集團實現其願景及目標或會造成重大影響，當中包括：
 - 產品和服務的質量問題，以及主要供應商、承辦商和客戶的財務或業務不善
 - 環境和廢物管理問題、污染及氣候變化為集團資產和營運帶來的影響和干擾
 - 賄賂、貪污、欺詐、敲詐和洗黑錢
 - 敏感及機密資料的重大洩漏
 - 健康與安全(例如僱員和供應鏈夥伴的安全事故)

風險因素

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央和地方政府嚴格調控的中國內地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，中央政府將不時調整其貨幣政策及經濟政策，以監控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內地房地產市場造成顯著的影響。
- 2 中國內地經濟狀況易受全球經濟狀況影響，概無法預測中國內地經濟日後將如何發展，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。此外，近期爆發的中美貿易戰將無可避免地減慢中國內地的經濟發展，而貿易戰將來如何發展實難以預測，其對中國內地經濟發展的影響程度亦難以估計，倘貿易戰升級或進一步刺激房地產價格波動。
- 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內地市場及此市場的消費能力造成不利影響，可能會導致新世界中國地產的產品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內地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、財務狀況及營運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內地捕捉新高機。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內地市場上競爭。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 中國內地的房地產開發公司(包括新世界中國地產的中國內地附屬公司)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，中央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 中央政府過去透過(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內地物業施加限制，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內地附屬公司的能力，繼而可能會限制其業務增長，並對其業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。
- 7 中央政府不時採用的財政及其他措施可能會限制新世界中國地產運用銀行貸款撥支物業發展的靈活性和能力，故此，新世界中國地產可能需要維持相對較高的內部現金供給水平。近年來，中央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期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 根據國家稅務法律及法規，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。出售或轉讓中國內地國有土地使用權、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尚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內地地方稅務局的規定預繳土地增值稅。
- 9 中央政府從2016年5月1日開始，在全國範圍內全面展開營業稅改徵增值稅(「營改增」)的先導計劃試點涵蓋建築業、房地產業、金融業、生活服務業等。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內地營運，而新世界中國地產的大部份收入及支出以人民幣交易。人民幣不能自由兌換。中央政府對人民幣與外幣之間的兌換實施管制，進出中國內地的人民幣匯款受重大限制。人民幣的價值視乎中央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，中央政府已頒佈行政措施，逐步放寬對跨境人民幣匯款的控制，其中經常賬項目(包括利潤分派、利息付款及貿易支出)的付款可在未經事先批准下以外幣作出，惟須遵守若干程序要求。然而，資本賬交易(包括償還貸款本金以及直接資本投資及可轉讓證券投資回報)繼續實行嚴格的外匯管制。有關外匯管制可能會影響新世界中國地產的中國內地附屬公司對本集團的分派計劃。
- 12 新世界中國地產的房地產開發業務涉及大量資本投資。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內地之政治和經濟狀況。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，以應對中國內地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。
- 13 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，由於中國內地的生活水平普遍提高，加上中央政府實施政策調高農民工工資，新世界中國地產預期勞動力成本於可見未來可能繼續增加。建築材料及勞動力成本上升將促使承建商提高其對新世界中國地產的新物業發展項目的作價。此外，新世界中國地產的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，而新世界中國地產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，其對新世界中國地產的業務、財政狀況、營運業績及增長前景或會造成重大不利影響。

風險因素

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」)

- 1 根據國家統計局發佈資料顯示，2017年中國內地國內生產總值為人民幣827,122億元，按年增長6.9%，增速較2016年提高0.2個百分點。這是自2010年以來中國內地經濟增長首次加速。顯示中國內地經濟增長雖略有回穩，但由於中國內地零售市場已經相對成熟，並且隨著中美貿易戰爆發以及受社會零售環境正處於低潮的影響，中國內地零售市場目前形勢依舊嚴峻。
- 2 2018年中國內地消費升級將繼續推進，消費者需求更加複雜化和碎片化。隨著80後及90後逐步成為消費升級主力軍，他們的特點是追求時尚個性，追求物質享受，傾向超前消費。他們的消費需求表現於對個性化及體驗的重視。對於品牌服裝、化妝品、體育娛樂用品消費進一步增加，文化娛樂健康相關的服務型消費也將保持快速增長，購買商品的支出結構向享受型傾斜。因此，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。通過積極調整策略，迎合消費者求新求變、重體驗和數字化的趨勢。

同時，碎片化消費正出現在許多年輕人的消費方式中。隨著移動互聯網的普及，線上線下消費的融合，碎片化消費及細分市場正越來越流行。消費場景碎片化的本質，是讓消費變得隨時隨地，從營造消費場景、激發消費欲望到完成支付，整個消費流程變得更加無縫便捷。碎片化消費可以說是消費市場的進一步分層，這種新興的商業模式能夠細化市場，符合消費者對於碎片化消費的需求。未來，這類新型的消費習慣也將成為商場娛樂休閒業態乃至消費市場中的重要一環。

- 3 中國內地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。中國內地17個主要城市零售物業供應總量預計2018年將有790萬平方米的新項目入市。其中，2018年預計將超過900家購物中心入市。按市場預測，購物中心的整體發展趨勢呈現逐年增長的態勢。北、上、廣、深四大一線城市繼續保持優勢地位。但隨著一、二線城市核心商圈開發的飽和，購物中心拓展向二、三線城市亦是大勢所趨。

同時，近年來中國內地零售業擴張勢頭明顯，造成了一些商圈出現零售空間供應過剩的狀況。「關店潮」與「開業潮」並行壓力下，北、上、廣、深購物中心空置率整體呈上升走勢，生存空間收窄，核心商圈與非核心商圈商場運營表現逐漸拉開差距。從一、二線城市的購物中心空置率來看，購物中心總量趨於飽和，其開發速度遠遠超過實際購買水準。由此導致供應過剩、商場同質化、非良性招租競爭等方面帶來的惡性競爭也在擠壓百貨行業的生存空間。

大量的購物中心湧入市場已經超過了品牌商的拓展承接能力，加劇各零售企業之間的競爭和招商難度。且相較於傳統百貨，品牌商更傾向於購物中心。因此，百貨引進品牌的難度不斷增加。

- 4 隨著中國內地經濟發展進入到新階段，資源環境約束加大，「人口紅利」消失，「高成本時代」悄然到來，包括土地成本、原材料成本、勞動力成本、人才成本、能源成本、環保成本、資金成本、物流成本、知識產權成本、交易成本等都在上升。而成本的全面上升會侵蝕企業的利潤空間，會限制產業的發展，為很多行業和企業帶來挑戰。

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)

- 5 線上零售企業擁有更先進的技術和強大的資本，正在迅速侵蝕線下零售地盤，試圖通過佈局線下零售尋找新的增量，利用線上積累的消費資料和技術去賦能實體零售。其中，阿里巴巴與蘇寧交叉持股，並投資銀泰、百聯等實體商業；騰訊與京東結成戰略夥伴後相繼投資萬達、永輝等實體零售行業。電商巨頭紛紛通過線上線下的整合，積極搶佔線下零售市場。包括阿里巴巴的盒馬鮮生、永輝超級物種、猩便利和繽果盒子等無人貨架及無人便利店。在新零售的風口，這些新物種紛紛落地，由此打造出更加多元化的消費場景，給消費者帶來更多樣化的消費體驗，正在逐步顛覆傳統零售業態。傳統百貨對此應有所改變，積極尋求轉型，不斷迎合新的消費趨勢和顧客需求。
- 6 傳統零售業正在向以科技為導向的智慧型行業轉型。未來的零售業必須要進行科技化的創新、智慧化商場的變革，科技創新必然會成為零售行業發展的轉型驅動力。零售業的創新技術可分為兩個層面，一是便捷服務、提升消費體驗層面的技術，如移動支付、智慧停車、線上訂單、智慧試衣等等，這些技術不可或缺，沒有或滯後都將影響消費體驗；二是提高企業經營管理效率、有助供應鏈升級、精細化管理層面的技術，如移動辦公、資訊化、大數據等技術，沒有這些技術，企業就難以適應新形勢下的競爭。

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一般狀況或某一市場或經濟前景的一般狀況所影響。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，以及任何形式的保護主義(如貿易戰)，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** — 新創建的業績以港元為列賬單位，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，如中國內地的基建項目主要以人民幣為計價單位。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、股權投資與貸款的匯返，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化而波動。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。新創建就借貸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、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的條款。任何政府政策及法例的變動(如稅務條例或專營權規定)及新條例實施(如都市固體廢物收費計劃)，可能對新創建財務狀況及營運業績造成不利影響。
- 5 **社會政治動盪、恐怖襲擊、自然災害及網絡安全** — 近年，世界各地經常發生社會政治動盪及恐怖襲擊事件。新創建不能保證新創建營運所在地不會出現社會政治動盪或恐怖襲擊；若發生有關事件，或會對新創建的財務狀況及營運業績造成負面影響。自然災害及因全球氣候變化而引致的極端天氣並不罕見，可能妨礙新創建的業務，並對新創建的財務狀況或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。

風險因素

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)

- 6 **費率及服務費的釐定** — 新創建的道路、環境項目及鐵路集裝箱中心站網絡所收取的費用及費率乃由各個政府部門制定。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、償還貸款條款、通脹率、營運及維修成本、負擔能力及使用度。新創建項目所收取的費率或服務費如下調或停止徵收，可能會對新創建的營運業績造成不利影響。

A 基建分部

- 1 **道路** — 新創建於中國內地投資及經營多個道路及相關項目。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。交通流量受多項因素直接或間接影響，如是否有其他替代道路、該等道路的質素、距離及收費率差異、新建道路及其他運輸方式帶來的競爭、道路周邊的發展延後(如連接立交的開通)、燃料價格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、保養、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、環境修復，以及相關設計、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，如暫停營運。如新創建未能符合公眾對用水安全及集團遵守環保法例的期望，新創建的聲譽可能受損。

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及再生能源的應用等等。

- 3 **物流** — 新創建從事物流中心、集裝箱碼頭及樞紐性鐵路集裝箱中心站網絡的營運。新創建於中國內地及香港經營該等物流設施可能會受多項因素的不利影響，例如岸邊吊重機或其他機器的故障、惡劣天氣、缺乏毗連土地以供拓展業務及整體物流業低迷。此外，該等設施把不同的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，或因營運效率下降、勞工短缺及勞資糾紛，將會妨礙營運。外判承包商的經營表現受嚴密監管以保證其服務質素。此外，物流中心及設施收取的貨物裝卸服務費和租金收入可能會受多項因素的不利影響，如倉庫供應增加、替代設施供應、本地與國際貿易放緩以及政府政策變動等。

同樣地，集裝箱碼頭的收費、費率及吞吐量受多項競爭及貿易因素影響，當中包括費率的競爭力、服務水平、具競爭碼頭的供應及貿易趨勢。集裝箱碼頭收取的費率受政府部門的反壟斷調查或會作出調整。

- 4 **航空** — 新創建的商務飛機租賃業務在售後回租市場面對日益增加的市場競爭，導致租賃公司的邊際利潤持續降低，飛機購入價格提升，令租賃公司面對更大的風險。業務模式依靠航空公司客戶履行現有或未來租賃付款及其他責任的能力。該業務可能受航空業的衝擊、環球經濟低迷、金融市場及油價波動和地緣政治不明朗等因素的不利影響。飛機資產估值亦可能受多項因素影響，例如市場需求變化及科技變更。

D 附屬公司的主要風險因素(續)

B 服務分部

- 1 **設施管理** — 新創建於香港會議展覽中心的設施管理業務可能受多項因素的不利影響，例如擴展空間限制、來自香港、上海、深圳及其他主要亞洲城市的激烈競爭、營運成本持續上升、專業服務人員供不應求及貿易展覽和博覽會不斷改變的需要。新創建致力發掘新的展覽題材，並吸引國際展覽及會議於非旺季時段來香港舉行。

新創建的免稅店業務可能因本地及跨境酒精及香煙關稅的政府政策變動而受到不利影響。新創建免稅店業務之收入有賴跨境遊客和旅客的數量及其消費力，任何關於旅遊政策的重大變動可能影響零售店的人流，並導致新創建收入有所波動。

新創建的醫療服務，特別是港怡醫院，受政府的廣泛監管及傳媒和公眾的注視，如未能遵守法律法規及安全／護理規定，可能會對新創建的業務及業績造成不利影響，及損害新創建的企業形象。此外，醫生及其他醫療專業人員以及新創建均可能會因服務失誤或醫療糾紛而遭索償、投訴及被監管調查。

- 2 **建築及交通** — 新創建的政府項目受政府投資計劃及項目能否取得立法機構財務撥款的批准所影響。其私營項目或因接受新創建建築服務的任何行業出現不景氣或發展放緩，導致潛在建築項目數量減少，以及項目延誤或取消。整體經濟環境如按揭及利率、通脹、人口發展趨勢、競爭對手及分包商之間的競爭、熟練勞工供應以及材料價格等因素，亦可能會影響新創建建築業務的表現及增長。近期，公眾十分關注多個由其他承包商所進行基建項目的質量，或會對整體建築業構成負面影響，可能導致成本上漲及工程延誤。勞工處日益關注建築業的致命事故數量及意外率，因此正積極檢討有關職業安全及健康法例的罰則，以加強其對違法者的阻嚇作用，包括研究應否訴諸財務手段規限犯罪者，增加最高罰款額。

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以及重大交通事故等因素的不利影響。鑑於香港非常依賴公共交通，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，將會引起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。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)。

企業管治報告

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

企業管治守則

截至2018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及E.1.2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(超過4.5萬名)及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於2017年11月21日舉行的股東週年大會(「股東大會」)。主持股東大會的本公司執行副主席兼總經理鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

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2018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

自2018年6月1日起，薛南海先生及蘇仲強先生獲委任為執行董事，葉毓強先生獲委任為獨立非執行董事，紀文鳳小姐由執行董事改任為非執行董事及獲委任為顧問(「董事會變動」)。現時董事會包括共16名董事，當中有七名執行董事、三名非執行董事及六名獨立非執行董事。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52至第60頁。

所有董事均與本公司訂立正式的委任書，各為期三年，惟根據本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)須輪流退任。

組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括就特定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。此外，根據組織章程細則第94條，獲委任填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事分別須於本公司下屆股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已按照上市規則第3.13條收訖所有獨立非執行董事的年度獨立性確認書。董事會認為根據上市規則所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會(續)

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總經理及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

董事會會議

董事會每年最少舉行四次例行會議，會議通知於最少14天前發出。如有需要，董事會亦會發出合理通知以舉行額外會議。公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各董事會會議的草擬議程於全體董事間傳閱，讓彼等可於議程中加入其他事項。於每次例行董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件。董事會決策於董事會會議上進行表決。公司秘書將記錄獲董事會審議的所有事宜、達成的決策以及董事提出的任何疑問或所持的異議。會議記錄由公司秘書保存，副本於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

董事培訓

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的最新資料。

此外，董事亦獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

企業管治報告

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2018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	✓	✓
鄭志恒先生	✓	—
鄭志雯女士	✓	—
歐德昌先生	✓	✓
薛南海先生*	✓	✓
蘇仲強先生*	✓	✓
非執行董事		
杜惠愷先生	✓	—
鄭家成先生	✓	—
紀文鳳小姐#	✓	✓
獨立非執行董事		
楊秉樑先生	✓	—
查懋聲先生	✓	—
查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)	✓	—
何厚浹先生	✓	—
李聯偉先生	✓	✓
梁祥彪先生	✓	✓
葉毓強先生*	✓	—

* 自2018年6月1日起獲委任為董事

自2018年6月1日起由執行董事調任為非執行董事

主席、執行副主席兼總經理及其他執行董事

主席鄭家純博士領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。執行副主席兼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、執行副主席兼總經理及其他執行董事的職責已明確載列於彼等各自的委任書內。主席及執行副主席兼總理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當有關職能，就本公司的發展、表現及風險管理給予獨立意見。彼等須與執行董事同樣審慎行事，並具備同樣技能及受信責任。各非執行董事與本公司訂立委任書，年期固定為三年，惟根據組織章程細則須輪流退任。

董事委員會

董事會現時設有四個委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於聯交所網站及／或本公司網站刊載。

執行委員會

成員：

執行董事	鄭家純博士(主席)
	鄭志剛博士
	鄭志恒先生
	鄭志雯女士
	歐德昌先生
	薛南海先生*
	蘇仲強先生*

* 自2018年6月1日起獲委任為董事

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	李聯偉先生(主席)
	查懋聲先生
	楊秉樑先生
	何厚浹先生
	梁祥彪先生
	葉毓強先生*

* 2018年6月1日起擔任成員

審核委員會負責檢討及監察本集團的財務匯報程序與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。審核委員會獲授權檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及根據適用準則，審核程序是否有效。其職權亦包括檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

年內，審核委員會舉行了兩次會議，審閱本公司截至2017年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2017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匯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2018年6月30日止年度的風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表，並提供意見以供董事會批准。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	何厚浠先生(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2018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 葉毓強先生*

* 2018年6月1日起擔任成員

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。提名委員會亦向董事會建議董事會變動。

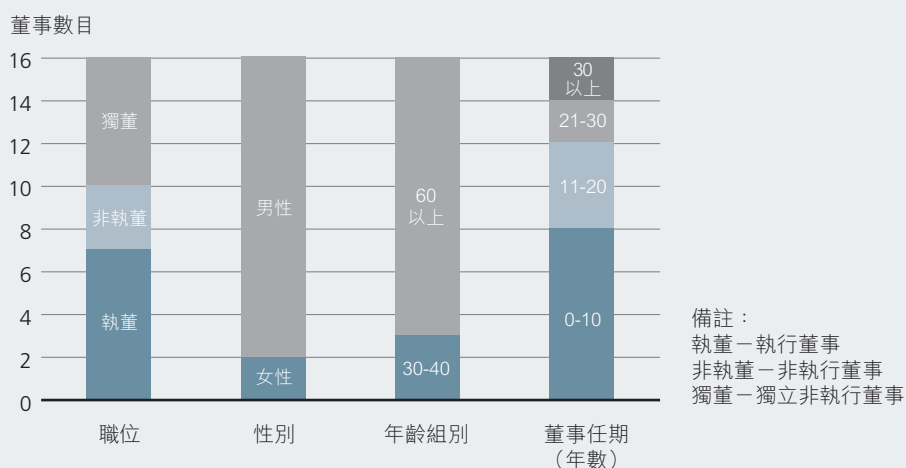
董事會於2013年8月採納了董事會成員多元化政策(「該政策」)，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據該政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會提供的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

董事委員會(續)

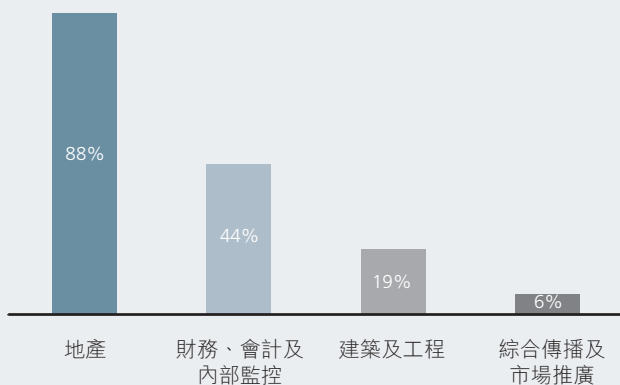
提名委員會(續)

目前，董事會由16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。董事會的多元化組合概述於下圖：

多元化組合



經驗領域



企業管治報告

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至2018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
執行董事					
鄭家純博士	4/4	-	1/1	1/1	0/1
鄭志剛博士	4/4	-	-	-	1/1
鄭志恒先生	3/4	-	-	-	1/1
鄭志雯女士	4/4	-	-	-	1/1
歐德昌先生	3/4	-	-	-	1/1
薛南海先生*	0/0	-	-	-	0/0
蘇仲強先生*	0/0	-	-	-	0/0
非執行董事					
杜惠愷先生	4/4	-	-	-	1/1
鄭家成先生	4/4	-	-	-	1/1
紀文鳳小姐**	4/4	-	-	-	1/1
獨立非執行董事					
楊秉樑先生	4/4	2/2	0/1	-	1/1
查懋聲先生	4/4	1/2	1/1	-	0/1
何厚浹先生	4/4	2/2	1/1	-	1/1
李聯偉先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
梁祥彪先生	4/4	2/2	-	1/1	1/1
葉毓強先生#	0/0	0/0	-	0/0	0/0

* 自2018年6月1日起獲委任為董事

** 自2018年6月1日起由執行董事調任為非執行董事

自2018年6月1日起獲委任為董事，並擔任審核委員會及提名委員會成員

核數師的酬金

截至2018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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
審計服務	64.1	59.2
非審計服務	8.8	8.6
總計	72.9	67.8

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匯報責任的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會負責持續監控本公司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。該等程序旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

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。其範圍涵蓋所有重大監控措施，包括有關環境、社會與管治的風險，以及財務、營運及合規監控。

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所有主要風險（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險），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。內部審核部門會將審核中發現的主要問題及相關建議向審核委員會報告，再由審核委員會向董事會匯報。對於各方就內部審核報告中提出的問題所同意執行之措施，內部審核部會定期追蹤及跟進其施行情況，並向審核委員會匯報。

審核委員會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61頁。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程細則並無變動。

環境、社會及管治

本集團將於2018年12月於本公司網站(<http://www.nwd.com.hk/sustainability/tc/publication.html>)及聯交所網站刊載一份獨立的可持續發展報告（「該報告」）。該報告將按照「全球報告倡議組織」(GRI)準則的「核心選項」及聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》編撰，為集團於可持續發展方面付出的努力及成效提供一個全面的概覽。請參閱本年報之「企業可持續發展」一節，該節載有該報告的摘要。

企業管治報告

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於股東會議上提呈議案

佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可將召開股東特別大會的書面請求遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。由有關股東簽署的書面請求必須述明在有關股東大會上處理的事務的一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議案文本。倘若董事在該請求(經核證為有效後)呈交日期起計21天內，未有妥為安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過28天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後起計三個月屆滿後舉行。

於股東會議上提呈議案時，書面請求必須由下列人士：

- (i) 佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有相關表決權利的本公司股東，

向本公司提出，要求本公司向股東發出決議案通知書，內容有關可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，或向股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期(如屬要求發出股東週年大會決議案通知書的請求)或大會舉行前至少一個星期(如屬傳閱股東陳述書的請求)前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明備選為董事意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期應不早於寄發召開股東大會通告翌日開始，並不得遲於該股東大會日期前七天為止。

有關程序詳情可於本公司網站刊載的下列文件中查閱：

- 「股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈議案的步驟」；及
- 「股東建議其他人士備選董事的步驟」。

向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡本公司投資者關係部，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈30樓(電郵：ir@nwd.com.hk)。

與股東的溝通

董事會及高級管理層透過本公司股東週年大會等不同渠道與本公司股東及投資者維持溝通。主席、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會與股東會面。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本公司於發佈中期及全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，該等會議每年最少舉行兩次，會上執行董事及本公司高級管理層將回答有關本集團表現的提問。本公司的網站載有公司資料、本集團刊發的中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期的發展，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。有關更多詳情，股東可參閱本公司網站刊登的「股東通訊政策」。

著重與投資者的關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的理解，建立適時而有效的雙向溝通，本集團的管理層及投資者關係團隊定期參與國際論壇，並舉行本地及海外路演，向不同地區的投資者闡述本集團業務發展狀況及市場動態。我們更透過不同類型的實地考察和逆向路演，向投資界展示本集團於中港兩地的重點項目。「投資者關係」一節載於本年報第62及第63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2018年6月30日
香港		
1	香港萬麗海景酒店	861
2	香港君悅酒店	542
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	3,481
中國內地		
7	北京貝爾特酒店	307
8	順德新世界酒店	370
9	武漢新世界酒店	327
10	北京新世界酒店	309
11	北京瑰麗酒店	283
	小計	1,596
東南亞		
12	菲律賓馬尼拉新世界酒店	584
13	越南胡志明市新世界酒店	533
14	越南胡志明市萬麗酒店	336
15	泰國普吉瑰麗酒店	71
	小計	1,524
	總計	6,601
將於2019財政年度開業		
16	香港瑰麗酒店	599

備註：於2018年3月，本集團出售了上海貝爾特酒店和上海巴黎春天新世界酒店

主要項目總覽

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	臻藝－西區西源里1號	7,812	90,913	100.00%
3	半山西摩道4A-4P號	52,466	472,186	35.00%
東區				
4	柏蔚山－北角繼園街1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	3,992,604	10.88%
8	觀塘駿業街43-45號	9,169	100,840	100.00%
9	觀塘駿業街46號	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	524,766	100.00%
11	新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目	30,925	363,094	100.00%
沙田區及西貢區				
12	沙田市地段520號，大圍站發展項目 ⁽²⁾	521,107	2,050,327	100.00%
13	西貢沙下丈量約份221號	618,220	927,330	76.00%
荃灣區				
14	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				
15	柏逸－元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)一期地塊A	78,502	78,502	100.00%
16	THE PARKVILLE－屯門鄉事會路76-92號	8,000	84,046	100.00%
17	尚悅·方－元朗大棠路(元朗市地段527號)	6,131	21,453	20.97%
18	元朗大棠路(元朗市地段524號)	48,933	171,265	20.97%
19	元朗龍田村三期	24,230	121,148	100.00%
20	元朗龍田村二期	88,157	440,785	100.00%
21	元朗唐人新村三期	88,658	88,658	100.00%
22	元朗唐人新村四期	193,591	193,591	100.00%
23	元朗沙埔北	待定	373,240	34.81%
24	元朗錦田丈量約份110號	170,577	68,231	100.00%
總計			11,745,303	

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；C=竣工(已取佔用許可證)；LE=待更換用途之土地；NA=不適用
- (2) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業所得溢利
- (3) 其他包括公共停車場，但不包括政府地方(即幼兒中心和長者鄰舍中心)

主要項目總覽

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	C
82,934	7,979				90,913	C
165,265					165,265	F
229,320					229,320	S
43,051	5,385				48,436	F
111,730					111,730	S
423,683	10,793				434,476	LE
			100,840		100,840	S
			60,830		60,830	F
	152	488,256		36,358	524,766	F
	5,234	357,860			363,094	SP
2,050,327					2,050,327	S
704,770					704,770	P
540,017					540,017	C
78,502					78,502	S
70,106	13,940				84,046	C
4,014	485				4,499	S
35,914					35,914	S
121,148					121,148	F
440,785					440,785	LE
88,658					88,658	LE
193,591					193,591	NA
129,925					129,925	NA
68,231					68,231	LE
5,588,618	43,968	846,116	161,670	36,358	6,676,730	

主要項目總覽

項目明細－香港主要投資及其他物業項目

編號	投資及其他物業項目名稱	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	尖沙咀 Victoria Dockside · K11 ATELIER	435,145	435,145
	尖沙咀 Victoria Dockside · 瑰麗酒店及瑰麗府邸	1,105,644	1,105,644
11	九龍灣德福廣場 ⁽¹⁾	335,960	335,960
12	尖沙咀K11 ⁽¹⁾	335,939	334,259
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	138,939
13	香港九龍貝爾特酒店	285,601	285,601
14	觀塘KOHO	204,514	204,514
15	旺角THE FOREST ⁽¹⁾	53,337	26,669
新界			
16	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
17	荃灣D · PARK愉景新城	466,400	466,400
18	將軍澳PopCorn II ⁽¹⁾	125,730	88,011
19	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
20	東涌東薈城 ⁽⁴⁾	659,003	131,801
	諾富特東薈城酒店	236,758	47,352
21	元朗溱柏	24,155	24,155
總計		16,719,355	8,966,844
有待竣工／在建中／改建及加建工程⁽⁵⁾			
22	尖沙咀 Victoria Dockside餘下部份 ⁽⁶⁾	1,536,076	1,536,076
23	東涌市地段11號	474,617	94,923
24	北角英皇道704-730號	487,500	487,500
25	新蒲崗六合街9號	65,787	65,787
26	新蒲崗六合街21號	100,800	100,800
27	新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目	998,210	998,210
28	航天城項目 ⁽¹⁾	3,767,389	3,767,389

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) 包括東堤灣畔

(5) 有待竣工/在建中之項目，其用途之應佔總樓面面積分佈待定

(6) 包括梳士巴利道12號

主要項目總覽

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
	435,145					2052
		1,105,644				2052
335,960					136	2047
334,259					240	2057
		138,939				2057
		285,601				2057
1,567	202,947				28	2047
26,669					7	2062
				3,190,518 ⁽³⁾		2047
466,400					1,000	2047
88,011					50	2047
		538,000			100	2047
99,697	32,104				1,231	2047
		47,352			7	2047
24,155						2058
1,729,831	1,319,445	2,650,259	57,965	3,209,344	4,339	
						2052
						2063
						2083/2088/2090
						2047
						2047
						2067
						2066

主要項目總覽

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	會計分類	本集團權益	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%	23,015
4	廣州	廣州增城綜合發展項目	附屬公司	100%	266,722
5	佛山	廣佛新世界莊園CF-20二期	附屬公司	85%	34,683
	佛山	廣佛新世界莊園CF-29	附屬公司	85%	
	佛山	廣佛新世界莊園CF-27A	附屬公司	85%	
	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-30	附屬公司	85%	21,274
	佛山	廣佛新世界莊園CF-31	附屬公司	85%	44,076
	佛山	廣佛新世界莊園餘下各期	附屬公司	85%	791,842
6	深圳	深圳前海項目	聯營公司	30%	176,300
7	深圳	深圳太子灣項目DY04-01	附屬公司	51%	122,749
	深圳	深圳太子灣項目DY04-04	附屬公司	51%	96,307
8	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
9	武漢	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	91,728
10	武漢	武漢時代•新世界一期	附屬公司	100%	39,631
	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%	296,187

備註：

* 部份物業發展項目於落成後將會被分類為投資物業

主要項目總覽

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
317,727	29,657			52,519	已規劃	2022年6月
			63,494	17,304	在建中	2019年12月
128,298	78,183			118,720	在建中	2018年9月
42,369				10,860	已規劃	2021年4月
87,339	25,033			15,518	規劃中	待定
23,015				14,211	在建中	2018年10月
93,274	12,005	134,804	26,639	122,005	規劃中	待定
34,683				1,682	在建中	2018年7月
				39,276	在建中	2018年9月
				12,492	在建中	2018年9月
30,212				487	在建中	2020年6月
21,274				526	在建中	2020年6月
44,076					在建中	2020年6月
706,951			84,891	252,100	規劃中	待定
	27,940	148,360		3,800	在建中	2021年12月
	98,000	24,749		2,751	已規劃	2020年12月
	96,307			193	已規劃	2020年12月
	25,000	54,840		160	在建中	2020年11月
55,000	24,840			160	在建中	2021年2月
	32,294	59,434		49,241	在建中	2019年5月
39,631				73,946	在建中	2019年12月
	31,950	264,237		114,200	規劃中	2023年6月

主要項目總覽

項目明細－中國內地物業發展項目*(續)

A. 主要項目(續)

編號	地區	物業發展項目名稱	會計分類	本集團權益	總樓面 面積總額 (不包括車庫及其他) (平方米)
主要項目					
11	寧波	寧波新世界廣場7-10號地塊	合營企業	49%	164,555
	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%	150,092
	寧波	寧波新世界廣場4號地塊	合營企業	49%	47,374
	寧波	寧波新世界廣場6號地塊	合營企業	49%	14,345
	寧波	寧波新世界廣場1-4號地塊	合營企業	49%	92,467
	寧波	寧波新世界廣場12號地塊	合營企業	49%	20,446
12	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
13	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
14	廊坊	廊坊新世界中心A區	附屬公司	100%	40,192
15	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%	75,609
16	瀋陽	瀋陽新世界花園2D2	附屬公司	100%	172,599
	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%	207,751
	瀋陽	瀋陽新世界花園2C2	附屬公司	100%	225,970
	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
17	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%	76,671
18	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%	575,992
主要項目小計					5,646,137

備註：

* 部份物業發展項目於落成後將會被分類為投資物業

主要項目總覽

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
138,582	25,973			104,970	在建中	2020年9月
	9,702	58,051		22,257	在建中	2019年5月
	1,602	93,933	54,557	21,727	在建中	2020年6月
		47,374		22,493	已規劃	待定
	14,345			22,676	已規劃	待定
	92,467			47,100	已規劃	待定
	8,085	12,361		25,982	在建中	2019年5月
	9,063	12,231		13,513	在建中	2020年1月
	1,960	14,440		5,420	規劃中	待定
	60,925			48,689	規劃中	2023年5月
236,590	194,724			319,340	規劃中	待定
			40,192	33,651	在建中	2018年9月
68,360	7,249			23,378	在建中	2018年8月
169,778	2,821			86,648	在建中	2018年8月
97,665				40,878	在建中	2018年10月
187,858	19,893			61,477	在建中	2020年8月
212,853	13,117			56,210	已規劃	2022年8月
43,457	8,392			12,616	已規劃	2022年4月
55,622	12,746			9,137	已規劃	2022年4月
	25,266	51,405		19,354	在建中	2018年10月
287,086		189,231	99,675		在建中	2021年5月
3,121,700	989,539	1,165,450	369,448	1,899,667		

主要項目總覽

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	會計分類	本集團權益	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	長沙新城新世界四期A區	附屬公司	95%	82,340
	長沙	長沙新城新世界四期B區	附屬公司	95%	239,675
	長沙	長沙新城新世界四期C區	附屬公司	95%	72,378
3	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期D區	附屬公司	100%	14,111
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期E區	附屬公司	100%	21,656
	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A區	附屬公司	100%	56,897
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期B區	附屬公司	100%	14,360
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期C區	附屬公司	100%	112,968
	益陽	益陽新世界梓山湖畔餘下各期	附屬公司	100%	138,305
4	濟南	濟南陽光花園BC區	附屬公司	100%	62,404
5	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
6	鞍山	鞍山新世界禦龍豪園一期B	附屬公司	100%	44,789
	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					1,400,358
總計					7,046,495

備註：

* 部份物業發展項目於落成後將會被分類為投資物業

主要項目總覽

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	在建中	2022年5月
81,102	1,238			31,853	在建中	2020年6月
231,549	8,126			102,701	已規劃	2021年10月
65,025	7,353			22,539	規劃中	2022年3月
14,111					在建中	2018年9月
20,517	1,139			2,988	在建中	2018年9月
17,846					在建中	2020年5月
11,019					在建中	2019年12月
	56,897			10,978	已規劃	2022年6月
14,360				38	已規劃	2020年7月
106,390	6,578			22,278	已規劃	2021年3月
138,305				48,980	規劃中	2023年1月
	5,697	37,162	19,545	18,433	在建中	2019年3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
44,789					已規劃	2024年6月
189,000					規劃中	待定
1,211,742	131,909	37,162	19,545	347,579		
4,333,442	1,121,448	1,202,612	388,993	2,247,246		

主要項目總覽

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	會計分類	本集團權益	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
	廣州	廣州東方新世界花園五號地	附屬公司	100%	
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%	667
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

主要項目總覽

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			65,569
22,112	14,244			36,005
				4,898
	27,463			42,537
				17,829
29,869	24,644			22,183
	2,061			25,057
	25,336			744
	660			151
				5,405
	7,366			494
				1,921
	667			1,429
	11,043			4,695
				38,925
				8,017
	303			6,952
				30
				223
	51			11,885
	15,062			
	33,577			14,940
			36,524	

主要項目總覽

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	會計分類	本集團權益	總樓面 面積總額 (不包括車庫及其他) (平方米)
已竣工					
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%	140,485
	武漢	武漢光谷新世界B區	附屬公司	100%	2,521
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	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%	41,712
23	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%	74,032
24	北京	北京新世界中心二期	附屬公司	100%	47,345
25	北京	北京正仁大廈	附屬公司	100%	
26	北京	北京新世界家園	附屬公司	100%	
27	北京	北京新陽商務樓	附屬公司	100%	
28	北京	北京新成文化大廈	附屬公司	100%	
29	北京	北京新怡家園	合營企業	70%	
30	北京	北京新景家園	合營企業	70%	
31	北京	北京新裕家園	合營企業	70%	3,603
32	北京	北京新康家園	合營企業	70%	12,010
33	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	40,286
34	北京	北京貝爾特酒店	合營企業	55%	23,988
35	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%	53,998
36	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%	143,000

主要項目總覽

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)
				4,286
		81,771	58,714	22,188
	2,521			
		104,556		17,272
		10,005		
	45,766	2,504		27,894
	10,367			10,580
		563	29,411	5,639
				4,694
	41,712			11,082
	74,032			19,956
	47,345			28,948
				16,415
				43,195
				3,439
				8,051
				43,708
				11,398
	3,603			21,197
	12,010			28,185
	40,286			22,000
			23,988	
			53,998	
			143,000	

主要項目總覽

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	會計分類	本集團權益	總樓面 面積總額 (不包括車庫及其他) (平方米)
已竣工					
37	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%	87,053
38	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%	25,876
39	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	7,016
40	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%	86,061
41	濟南	濟南陽光花園東二區	附屬公司	100%	
	濟南	濟南陽光花園西區	附屬公司	100%	4,971
42	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	瀋陽新世界花園一期XA	附屬公司	100%	5,862
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	100%	4,601
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	100%	
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D1	附屬公司	100%	7,911
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D2	附屬公司	100%	3,938
	瀋陽	瀋陽新世界花園商務大廈	附屬公司	100%	
	43	瀋陽	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%
44	瀋陽	瀋陽新世界中心 ⁽¹⁾	附屬公司	100%	
45	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	4,789
46	大連	大連新世界廣場曼哈頓大廈	附屬公司	88%	49,413
47	大連	大連新世界大廈名店坊及酒店	附屬公司	100%	82,401
總計					1,436,451

附註：

⁽¹⁾ 包括會展中心

主要項目總覽

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		
				10,425
	4,971			
				5,500
				10,372
	5,673			22,517
	3,859	2,003		
	4,601			155,807
				56,104
	7,911			57,543
	3,938			
				753
				8,710
				237,934
	4,789			133,183
	49,413			19,783
	29,153		53,248	21,915
51,981	729,286	256,301	398,883	1,411,846

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(%)	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 912 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 75.08 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)	35 4 11 8 9	Equity	42.0	1985年5月#	不適用
		合共	67				
E2	重慶德潤環境有限公司	不適用		Equity	12.6	2014年10月#	不適用
E3	重慶四聯光電科技 有限公司	不適用		EJV	20.0	2008年7月	不適用
E4	珠江電廠 — 第二期	620 兆瓦		EJV	25.0	1996年4月	2020
E5	成都金堂電廠	1,200 兆瓦		Equity	35.0	2007年6月	2040
E6	廣州燃料公司	煤碼頭：每年 700 萬噸		EJV	35.0	2008年1月	2033
	食水及污水處理	每日 9,120,000 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 75.08 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：

成立日期

⁽¹⁾ 項目或合營企業屆滿日期

CJV: 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV: 合資合營企業(股份權益百分比)

Equity: 股份

主要項目總覽

項目明細 — 基建項目(續)

編號	項目名稱	投資範圍/ 可租用面積/ 處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益(%)	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：2008年1月 重慶：2009年12月 成都：2010年3月 鄭州：2010年4月 大連：2010年7月 青島：2010年8月 武漢：2010年8月 西安：2010年12月 天津：2017年1月 烏魯木齊：2017年6月	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：1987年2月 第二期：1988年3月 第三期：1992年2月 第四期：1994年1月 第五期：1994年11月	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	2013年12月	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	1999年1月	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	2005年11月	2035

附註：

⁽¹⁾ 項目或合營企業屆滿日期

CJV: 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV: 合資合營企業(股份權益百分比)

Equity: 股份

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(%)	營運日期	屆滿年期 ⁽¹⁾
航空						
A1	Goshawk Aviation Limited	擁有飛機數量：105架	Equity	50.0	2013年10月 [#]	不適用
A2	Bauhinia Aviation Capital Limited	擁有飛機數量：6架	Equity	50.0	2016年3月	不適用
A3	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	5.6	1999年10月 [#]	不適用

附註：

[#] 成立日期

⁽¹⁾ 項目或合營企業屆滿日期

CJV: 合作合營企業(分佔溢利百分比)

EJV: 合資合營企業(股份權益百分比)

Equity: 股份

詞彙釋義

普通詞彙

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
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))
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
澳門幣	指	澳門法定貨幣
歐元	指	歐元區共同使用的官方貨幣
泰銖	指	泰國官方貨幣
披索	指	菲律賓官方貨幣
馬幣	指	馬來西亞官方貨幣

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



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。