

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

新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

全年業績公佈 2016/2017

業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2017年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2017年6月30日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
收入	2	56,628.8	59,570.0
銷售成本		(38,413.2)	(41,047.6)
毛利		18,215.6	18,522.4
其他收入		528.8	923.5
其他收益，淨值		428.6	6,454.1
銷售及推廣費用		(1,376.6)	(1,768.8)
行政費用及其他營運費用		(7,408.9)	(7,855.2)
投資物業公平值變動		1,363.8	307.3
營業溢利	3	11,751.3	16,583.3
財務收入		1,705.9	1,399.0
財務費用		(2,152.0)	(1,935.7)
應佔業績		11,305.2	16,046.6
合營企業		2,029.7	1,678.4
聯營公司		1,895.4	982.1
除稅前溢利		15,230.3	18,707.1
稅項	4	(4,755.6)	(6,423.7)
本年度溢利		10,474.7	12,283.4
應佔：			
本公司股東		7,675.7	8,666.3
永續資本證券持有人		395.9	-
非控權股東權益		2,403.1	3,617.1
		10,474.7	12,283.4
中期股息每股0.13港元 (2016年: 0.13港元)		1,258.8	1,204.7
末期股息每股0.33港元 (2016年: 0.31港元)		3,244.7	2,911.8
每股盈利	5		
基本		0.80港元	0.95港元
攤薄		0.80港元	0.95港元

綜合全面收益表
截至2017年6月30日止年度

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
本年度溢利	10,474.7	12,283.4
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
由物業、機器及設備及土地使用權重列為投資物業之物業重估	554.9	20.1
- 其中重估產生之遞延稅項	(92.2)	(5.0)
重新計量離職後福利責任	24.0	(15.1)
已予重列／最終可能會重列往損益之項目		
可供出售金融資產公平值變動	501.6	(1,074.9)
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回綜合收益表	60.2	670.4
出售可供出售金融資產時撥回儲備	73.5	(422.5)
- 其中出售時撥回儲備產生之遞延稅項	-	106.5
出售附屬公司時撥回儲備	(35.4)	(980.3)
被視為出售合營企業權益時撥回儲備	5.7	-
重新計量於一家合營企業的前期持有權益時撥回儲備	35.6	-
註銷一家附屬公司時撥回儲備	(15.3)	-
出售合營企業權益及一家聯營公司部份權益時撥回儲備	(135.4)	(4.0)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(344.4)	(1,864.7)
現金流量對沖	253.8	(147.0)
匯兌差額	(1,576.8)	(4,079.9)
本年度其他全面收益	(690.2)	(7,796.4)
本年度全面收益總額	9,784.5	4,487.0
應佔：		
本公司股東	7,145.2	2,853.8
永續資本證券持有人	395.9	-
非控權股東權益	2,243.4	1,633.2
	9,784.5	4,487.0

綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		105,760.4	86,597.0
物業、機器及設備		30,807.8	23,872.5
土地使用權		1,715.0	1,932.2
無形特許經營權		11,841.9	12,906.4
無形資產		3,423.8	2,702.3
合營企業權益		49,317.4	50,353.0
聯營公司權益		26,401.8	19,057.0
可供出售金融資產		6,540.9	10,079.2
持至到期日投資		44.4	42.9
按公平值透過損益列賬金融資產		574.5	695.1
衍生金融工具		9.8	81.4
持作發展物業		18,284.1	18,556.9
遞延稅項資產		740.9	684.9
其他非流動資產		2,612.6	5,610.1
		258,075.3	233,170.9
流動資產			
發展中物業		48,530.0	50,755.0
待售物業		34,530.9	21,163.2
存貨		756.1	665.7
應收賬及預付款	6	27,864.4	25,481.1
可供出售金融資產		-	1,799.8
按公平值透過損益列賬金融資產		0.1	0.1
衍生金融工具		62.3	19.3
有限制銀行存款		120.5	205.7
現金及銀行存款		66,986.0	54,965.1
		178,850.3	155,055.0
非流動資產列為待售資產	7	130.7	3,882.7
		178,981.0	158,937.7
總資產		437,056.3	392,108.6

綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
權益			
股本		73,233.6	69,599.8
儲備		112,857.6	109,973.6
股東權益		186,091.2	179,573.4
永續資本證券		9,451.8	-
非控權股東權益		25,401.5	21,321.9
總權益		220,944.5	200,895.3
負債			
非流動負債			
長期借貸		125,895.3	114,842.4
遞延稅項負債		9,327.2	8,453.2
衍生金融工具		631.3	794.0
其他非流動負債		757.4	601.2
		136,611.2	124,690.8
流動負債			
應付賬及應付費用	8	50,735.2	38,190.9
長期借貸之即期部份		14,857.9	16,828.1
衍生金融工具		36.1	186.0
短期借貸		6,366.7	3,261.6
即期應付稅項		7,504.7	7,972.6
		79,500.6	66,439.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	7	-	83.3
		79,500.6	66,522.5
總負債		216,111.8	191,213.3
總權益及負債		437,056.3	392,108.6

附註：

1. 編製基準

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

(a) 採納新訂準則及修訂

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

香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號 (2011) 的修訂	投資實體：應用合併之例外規定
香港財務報告準則第 11 號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第 1 號的修訂	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第 27 號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改進項目	2012–2014 年週期的年度改進

採納此等新訂準則及修訂對本集團之業績及財務資料並無重大影響。

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂準則、修訂及詮釋須於 2017 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收入
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港財務報告準則第 2 號的修訂	股權支付交易的分類及計算
香港財務報告準則第 4 號的修訂	採用香港財務報告準則第 4 號保險合同時應用的香港財務報告準則第 9 號金融工具
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港財務報告準則第 15 號的修訂	釐定香港財務報告準則第 15 號
香港會計準則第 7 號的修訂	披露計劃
香港會計準則第 12 號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港會計準則第 40 號的修訂	投資物業轉撥
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
年度改進項目	2014–2016 年週期的年度改進

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

(i) 香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

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

1. 編製基準(續)

(i) 香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」(續)

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

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

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

(ii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

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

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

本集團已開始評估其他新訂準則、修訂及詮釋, 其中若干新訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的營運有關, 並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

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

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、服務（包括設施管理、建築及交通及策略性投資）、基建項目（包括道路、環境、物流及航空）、酒店營運、百貨及其他業務（包括電訊、媒體及科技及其他策略性業務）分部。電訊業務已於2016年3月出售。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料 (續)

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

2. 收入及分部資料 (續)

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

2. 收入及分部資料 (續)

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

附註:

- (a) 截至 2017 年 6 月 30 日止年度，於服務分部之款額包括出售 Tricor Holdings Limited 全部股權的應佔收益 932.8 百萬港元及分佔新礦資源有限公司耗蝕虧損 204.0 百萬港元。

截至 2016 年 6 月 30 日止年度，於服務分部之款額包括本集團對其於一家上市的聯營公司，Tharisa plc 的權益作出的耗蝕虧損 200.0 百萬港元。

- (b) 於其他分部之款額包括本集團於截至 2017 年 6 月 30 日止年度外幣兌換虧損淨額 433.3 百萬港元 (2016 年: 1,306.7 百萬港元)。
- (c) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益及遞延稅項資產外之非流動資產。
- (d) 截至 2017 年 6 月 30 日止年度，營業溢利並未扣除折舊及攤銷，投資物業公平值變動及其他收益，淨值，和已扣除外幣兌換差額淨值之款額為 11,478.1 百萬港元，其中 3,909.4 百萬港元來自香港，7,568.7 百萬港元來自中國大陸及其他。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入/(支出)項目：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	124.8	210.4
物業、機器及設備撥備撥回	-	567.3
出售附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業後以 公平值重新計量保留權益的收益	-	40.0
被視為出售合營企業權益收益	546.9	-
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產時 按公平值保留而重新計量的虧損	(34.3)	-
增購合營企業之權益使其成為附屬公司時以公平值 重新計量前期持有權益所產生的收益/(虧損)	374.2	(40.5)
增購一家聯營公司之權益使其成為一家附屬公司時以公平值 重新計量前期持有權益所產生的收益	-	18.2
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(236.7)	(154.0)
出售淨收益/(虧損)		
可供出售金融資產	110.2	413.3
非流動資產列為待售資產	244.2	784.9
按公平值透過損益列賬金融資產	69.2	9.8
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權及其相關資產及負債	167.8	207.2
附屬公司、合營企業及聯營公司	80.7	7,021.4
永續證券	(116.4)	-
出售存貨成本	(19,706.7)	(22,058.8)
提供服務成本	(17,239.4)	(17,227.1)
折舊及攤銷	(1,952.5)	(1,929.2)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(139.2)	(692.4)
無形資產	(48.4)	-
應收貸款及其他應收賬	(231.3)	(7.4)
物業、機器及設備	(49.8)	(30.1)
外幣兌換虧損淨額	(433.3)	(1,894.0)

4. 稅項

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

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

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由12%至25%（2016年：12%至25%）不等。

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%（2016年：30%至60%）作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為779.5百萬港元及263.0百萬港元（2016年：646.0百萬港元及254.2百萬港元）。

5. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

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

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2017年6月30日及2016年6月30日止年度之每股盈利有假設其影響。

6. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

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

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

7. 非流動資產列為待售資產/與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

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

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

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

附註：

於2016年6月20日，新創建集團有限公司（「新創建」），本集團的一家附屬公司，就出售其間接全資附屬公司，耀名控股有限公司（「耀名」，一家持有位於新創建葵涌物流中心全部物業權益的投資控股有限公司）及債務轉讓訂立買賣協議，總現金代價為37.5億港元。買賣協議的所有先決條件已獲達成及出售事項已於2016年8月31日完成，其出售之收益約為77.8百萬港元。

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

8. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

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

9. 資產抵押

於2017年6月30日，資產合計62,283.5百萬港元(2016年：71,775.7百萬港元)已作本集團若干銀行備用信貸額抵押。

10. 或然負債

本集團於2017年6月30日之財務擔保合約為8,948.2百萬港元(2016年：8,209.1百萬港元)。

股息

董事會議決建議向於 2017 年 11 月 24 日名列本公司股東名冊的股東就截至 2017 年 6 月 30 日止年度派發末期股息每股 0.33 港元 (2016 年：每股 0.31 港元)。連同已派發的中期股息每股 0.13 港元 (2016 年：每股 0.13 港元)，截至 2017 年 6 月 30 日止年度每股派息共 0.46 港元 (2016 年：每股 0.44 港元)。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此以股代息安排須待(1)建議的末期股息於 2017 年 11 月 21 日舉行的股東週年大會(「2017 年股東週年大會」)上獲批准;及(2)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准依據此項建議所發行的新股上市及買賣，方可作實。載有關於以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於 2017 年 11 月 28 日寄予各股東，預計末期股息單及股票將約於 2017 年 12 月 29 日發送給股東。

有關2017年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2017年11月14日至2017年11月21日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2017年11月13日星期一下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東183號合和中心22樓

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2017年11月24日星期五下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東183號合和中心22樓

購買、出售或贖回上市證券

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

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

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

僱員

於 2017 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用約 4.4 萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至 2017 年 6 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。

本公司之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至 2017 年 6 月 30 日止年度之業績公佈，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公佈作出核證。

企業管治守則

於截至 2017 年 6 月 30 日止年內，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文 A.6.4 除外。

守則條文 A.6.4 乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文 A.6.4 規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄 10 所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，主要因本集團巨大規模的員工數量（約 4.4 萬名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈非法定帳目等有關連的規定

在於 2016/2017 全年業績公告所載之截至 2017 年 6 月 30 日及 2016 年 6 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自於該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部所要求向公司註冊處處長交付截至 2016 年 6 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2017 年 6 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)條或第 407(3)條作出的陳述。

主要收購及出售

1. 於 2016 年 8 月 18 日，天得發展有限公司，一家由本公司間接持有 30% 及周大福企業有限公司(「周大福」) 持有 70% 的公司，就收購中國廣東省深圳市前海深港現代服務業合作區桂灣片區宗地(40 年使用年限) 的土地使用權以開發為金融及商業綜合體的招標中，以代價人民幣 4,207.2 百萬元(相等於約 4,835.9 百萬港元)獲深圳市前海深港現代服務業合作區管理局接納中選。
2. 於 2016 年 10 月 5 日，新創建、東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)及 East Asia Secretaries (BVI) Limited (「East Asia Secretaries」)及 Trivium Investment Limited(「Trivium」)訂立股份買賣協議，以向 Trivium 出售 East Asia Secretaries 所持有的 Tricor Holdings Limited (「Tricor」，一家本集團的聯營公司)全部已發行股份，代價約 65 億港元(「出售事項」)。Tricor 分別由新創建及東亞銀行各自透過 East Asia Secretaries 持有 24.39% 及 75.61%。出售事項已於 2017 年 3 月 31 日完成。
3. 於 2016 年 10 月 19 日，新創建的一家間接全資附屬公司 Natal Global Limited 與 Goshawk Aviation Limited 及 Goshawk Management Holdings (Cayman) Limited (統稱「Goshawk 集團」，進一步收購完成前均為聯營公司)當時的其他股東訂立協議，並據此新創建收購 Goshawk 集團額外 10% 的股權及其相關股東貸款，代價總額約 788.0 百萬港元。交易完成後，新創建於 Goshawk 集團的股權由 40% 增至 50%，並取得該等公司的共同控股權。因此，收購完成後，新創建於 Goshawk 集團的投資入賬已被列作為一合營企業。
4. 於 2016 年 11 月 1 日，中法控股(香港)有限公司(一家新創建當時佔 50% 的合營企業，現名為 SUEZ NWS Limited「SNL」)的股東訂立協議，透過注入現金以及彼等各自於大中華地區的廢料及污水處理業務至 SNL 以重組及擴大 SNL 的營運範疇。交易已於 2016 年 12 月完成。重組產生的收益約 454.3 百萬港元獲新創建確認。經重組後，新創建持有 42% SNL 權益，並失去對該公司的共同控股權。自此，於 SNL 的投資入賬已被列作為一家聯營公司。
5. 於 2016 年 11 月 15 日，NWS Service Management Limited (「NWS Service」，一家新創建間接全資附屬公司)與 Enrich Group Limited (「Enrich」，一家周大福直接全資附屬公司)訂立股份買賣協議。據此，NWS Service 同意從 Enrich 以代價約 1,467.5 百萬港元(包括於完成時的代價調整)購買新創建交通服務有限公司(「新創建交通」，一家當時由 NWS Service 及 Enrich 各自擁有 50% 的合營企業)餘下 50% 的股權。新創建交通及其附屬公司在香港從事提供公共巴士、渡輪及旅遊相關服務。收購已於 2016 年 12 月 30 日完成。自此，新創建交通及其附屬公司成為新創建的間接全資附屬公司。已被確認的重新計量之收益為 327.1 百萬港元。
6. 於 2016 年 12 月 8 日，透過由招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商蛇口」)提出的捆綁公開招標，以競價總額約人民幣 8,889.5 百萬元(相等於約 10,217.8 百萬港元) (i) 勝聯投資有限公司(本公司一家擁有 51% 權益的間接附屬公司及作為與招商蛇口聯合成立的合營企業)收購高立企業有限公司及長誠企業有限公司全部股權(兩者持有兩幅位於中國廣東省深圳南山區蛇口太子灣的宗地用作發展持作長期投資的商用物業(「該收購」)；及(ii) 廣州新沛投資有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)成功競投注資 49% 股權於深圳市太子灣商鼎置業有限公司及深圳市太子灣樂灣置業有限公司(兩者持有兩幅位於中國廣東省深圳南山區蛇口太子灣的宗地用作發展持作銷售的商業/辦公/服務綜合式公寓物業)(「該注資」)。本集團總資本承擔金額約為人民幣 10,030.6 百萬元(相等於約 11,529.4 百萬港元)。該收購及該注資已分別於 2017 年 2 月 15 日及 2017 年 2 月 17 日完成。

流動資金及資本來源

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

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作為將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於 2017 年 6 月 30 日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損 1,942.3 百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。本集團透過利率掉期合約及外匯掉期及遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於 2017 年 6 月 30 日持有未到期的衍生工具為 5,800.0 百萬港元及 600.0 百萬美元（相等於約 4,662.0 百萬港元）。本集團於 2017 年 6 月 30 日之未結算外匯掉期及遠期合約為 7,553.6 百萬港元，用作對沖本集團的若干外匯風險。本集團亦於服務分部之交通業務以燃料價格掉期合約對沖燃料價格的上行風險。

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

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

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

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

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

於 2017 年 6 月 30 日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為 139,395.5 百萬港元。於 2017 年 6 月 30 日的短期銀行和其他借貸為 4,581.2 百萬港元。於 2017 年 6 月 30 日，銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

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

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

業務回顧

於 2017 財政年度，本公司股東應佔溢利 76 億 7,570 萬港元，下跌 11.4%。主要是由於其他收益下跌。本集團的基本溢利為 71 億 3,330 萬港元，上升 26.5%。(2016 財政年度的基本溢利扣除了中國內地出售五個項目的一次性溢利。)

香港物業發展及物業投資

2016 年初，環球資本市場表現反覆及美國加息的不確定性，催化了置業者的觀望情緒，令香港一手住宅成交陷入膠著狀態，部份發展商以進取的定價及提供各種優惠以刺激市場氣氛。踏入 2016 年第三季度，香港一手住宅在穩定的本地剛性需求及部份內地資金注入下，成交量顯著增長。根據香港差餉物業估價署，2016 年下半年香港一手住宅成交達 11,160 宗，總值約 1,193 億港元，分別按年上升 37.9% 及 55.0%。該增長勢頭踏入 2017 年得以延續。

面對破頂成交不斷出現，有分析師因而預期香港特區政府將以更積極的行政手段調控樓市。於回顧年內，香港特區政府與香港金融管理局先後推出不同政策，包括第四次就住宅物業交易印花稅率進行調整，將非首次置業人士的住宅物業交易印花稅率即時劃一調高至 15%；以及將銀行批出新造按揭的資本要求從 15% 提高至 25%，並要求銀行對涉及多於一個按揭的貸款比例降低 10% 等。

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

市場普遍預期，已推出多階段、控制需求的樓市政策難以逆轉樓市升勢，政府未來有透明度的土地及房屋供應政策才是市場步向健康平穩發展的關鍵。此外，市場亦早已對美國進入加息周期有了心理預期，認為香港加息步伐會因應本港金融體系的實際情況有序地調節，而本地銀行在處理按揭申請時全面執行對申請人進行假設利率上升三厘的壓力測試，已為未來加息風險注入理想的緩衝。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為 156 億港元，超過 2017 財政年度的 100 億港元銷售目標。應佔物業合同銷售主要來自於住宅項目旺角 SKYPARK、荃灣柏傲灣、清水灣傲瀧、西環臻璈、馬鞍山迎海御峰，及於過往財政年度落成之項目的住宅單位如尖沙咀名鑄及北角柏傲山等。

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

本集團一直致力以 The Artisanal Movement 的工匠元素演繹出新世界品牌獨有的生活品味及氛圍，務求為置業者提供最佳體驗。於 2017 年 1 月，本集團推出全新住宅項目荃灣柏傲灣，獲得空前成功。本集團與國際級超級遊艇設計師 Philippe Briand 首度在香港跨界構思，精心打造別出心裁的超級遊艇式住客會所 BLUE PAVILION，以回應市場對居住品味的追求。項目合共提供 983 個住宅單位。於 2017 年 9 月中，已售出 951 單位。

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

本集團一直密切留意市場狀況及置業者的需要，積極審視全新住宅項目的推出步伐，以具彈性的產品組合，回應市場的需要及客戶聲音。本集團於短期內計劃推出西營盤的 ARTISAN HOUSE、屯門的 THE PARKVILLE、元朗尚悅·方及元朗唐人新村項目，連同截至 2017 年 9 月中其他項目之待售部份，提供超過 1,300 住宅單位。

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

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

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

部份位於非中環核心區新近落成的優質寫字樓物業，由於能夠提供多層面積、及具競爭力的租金以作招徠，加上位於交通樞紐，成功吸引企業進駐，如部份大型金融機構選址尖沙咀、而部份法律事務機構移師港島東，因而啟動了個別區域的甲級寫字樓租賃表現。此外，部份企業亦積極地在其他新興地點尋找新的發展空間，務求早著先機。可見例子為屬於傳統工商熱點長沙灣，未來有多個商廈及酒店項目落成，可望逐漸轉型為九龍區另一全新綜合商貿地帶。

於回顧年內，儘管零售市場表現有待全面重拾動力，本集團在香港之租金收入總額 15 億 7,620 萬港元。若剔除於回顧年內合約屆滿的麥當奴道二號及已出售若干面積的九龍灣其士商業中心之影響，本集團在香港之租金收入按年上升 4.2%，主要因為租賃項目的出租率表現理想。

位於尖沙咀傳統核心零售及旅遊板塊的香港 K11，於回顧年內，出租率達 99%，每月平均客流量約 150 萬人次。2016 年 12 月，香港 K11 推出革命性的 K11 Natural，這是香港首創、一個以自然與藝術為主題的全新餐飲和零售區域，擁有近 9,000 平方呎，推廣自然、有機生活、美藝為主，其中 11 家品牌是在香港的首次亮相，包括 3 間首次由網購店化身為實體店的新商戶，從理念到租戶組合，旨在徹底改變零售生態的規範，深受大眾關注。

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

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

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

寫字樓方面，位於中環傳統商業核心的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，受惠於核心地段的低空置率，租賃表現穩健。其中，新世界大廈寫字樓部份的出租率達 99%。

香港土地儲備

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

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

本集團的政策是透過多元化的渠道補充香港土地儲備，除了參與公開賣地及競投招標外，更積極進行舊樓收購及更改農地用途等，為未來提供穩定的發展資源。

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

本集團十分看好九龍西的發展，銳意於該區打造一個「新世界新興產業生態圈」。於回顧年內，通過公開投標成功購入兩幅分別位於九龍長沙灣的瓊林街及長沙灣長順街的項目。連同於 2017 年 8 月投得的另一幅位於九龍長沙灣永康街項目，本集團在區內共擁有三個非住宅項目將主要發展成甲級寫字樓，合共總樓面面積達 190 萬平方呎。

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

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

本集團佔 100% 權益的九龍長沙灣東京街 27-29 號之項目，其由工業用途改為商住用途之補地價程序於回顧年內完成。本集團應佔總樓面面積約 232,800 平方呎。

至於另一個本集團佔 51% 權益、屬合作發展的何文田窩打老道 74 號之舊樓重建項目之收購程序於回顧年內完成。本集團應佔總樓面面積約 48,400 平方呎。

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

於 2017 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 1,000 萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中應佔住宅總樓面面積約 470 萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約 1,700 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

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

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

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

中國內地物業發展及物業投資

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

2017 年 3 月，國務院總理李克強在兩會期間發表《政府工作報告》時提出了兩大方針，其一，是加強房地產市場分類調控，住宅價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地；其二，是因城施策去庫存，目前三四線城市房地產庫存仍然較多，要支持居民自住和進城人員購房需求。

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

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

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

新世界發展對新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)提出的私有化要約於回顧期內順利完成。2016 年 8 月 4 日，新世界中國地產正式撤銷在香港聯交所的上市地位，新世界中國地產成為本集團間接全資附屬公司，而公司將繼續管理本集團中國內地所有物業項目。

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

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

中國內地土地儲備

本集團對於中國內地的經濟前景感到樂觀，對於國家的發展充滿信心。作為本集團在中國內地的物業旗艦，新世界中國地產對中國內地的業務發展極為重視，在新管理團隊的帶領下，將持續策略性投資重點城市，並發展具備標誌性及潛力優厚之重點項目，為廣大居民提供優質健康的生活環境。

2016年8月，本集團與周大福企業有限公司(「周大福」)就收購深圳市前海深港現代服務業合作區 T201-0092 宗地土地使用權的招標，以代價人民幣 42 億 720 萬元獲前海管理局接納中選。項目發展由新世界中國地產及周大福的全資附屬公司所合組、各分別佔 30% 及 70% 權益的合營企業負責。

T201-0092 宗地位於深圳市前海中心金融商務區桂灣片區，屬商業用地，總樓面面積 176,300 平方米。本集團擬將該地皮開發為金融及商業綜合體。根據招標條款，該宗地上將予開發的辦公物業中不低於 45,000 平方米、但不超過 55,000 平方米的總建築面積，及商業物業中不超過 1,000 平方米的總樓面面積，需一次性出售給 2015 年財富 500 強所列的一間外資金融機構作為其區域性總部或功能性總部。本集團正與潛在買家進行積極磋商。

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

四塊優質土地的總樓面面積 367,236 平方米，其中兩塊本集團權益佔 51% 的總樓面面積 207,556 平方米，將用作發展持作長期投資的商用物業；至於餘下兩塊本集團權益佔 49% 的總樓面面積 159,680 平方米，將用作發展持作銷售的商業、辦公、服務式公寓物業。

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

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

核心物業發展項目的不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 650 萬平方米，住宅佔 380 萬平方米，主要分佈於廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京、廊坊及瀋陽 8 個城市，其中，40% 位於南部地區。

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

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

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

2017 財政年度中國內地項目竣工 – 物業發展

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

2017 財政年度中國內地項目竣工 – 投資物業及酒店

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

2018 財政年度中國內地預計項目竣工 – 物業發展

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

2018 財政年度中國內地預計項目竣工 – 投資物業及酒店

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

中國內地各主要城市業務發展

南部地區

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

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

廣州逸彩新世界位處三江匯聚之地，為白鵝潭核心區的大型住宅社區。組團凱粵灣臨江而建，內設 60,000 平方米的大園林。回顧年內，推出的 667 個住宅單位全部售罄。最近推售兩房至四房間隔的臨江精品單位，市場反應熱烈。

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

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

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

中部地區

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

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

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

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

東部地區

位於上海淮海中路中心商務區的上海香港新世界大廈，匯集寫字樓、K11 購物藝術中心及全上海首個辦公樓內高級行政人員會所 K11 Club 於一體。其中，結合綠色設計和全方位藝術為重點的上海 K11 購物藝術中心，成功串連時尚品牌、文藝活動及追求生活品味的愛好者，成為中國內地最多元化的潮流指標。於回顧年內，每月平均客流量超過 80 萬人次。

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

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

北部地區

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

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

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

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

東北部地區

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

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

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

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

酒店營運

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

儘管香港整體酒店的入住率受到訪港過夜旅客人數改善而表現理想，然而，網上預訂酒店房間平台逐漸成熟，酒店市場資訊及房價變得透明，一方面鼓勵了旅遊活動，但另一方面亦導致酒店市場價格競爭變得更激烈，收窄了酒店房價提升空間。

本集團位於香港並主攻商務客群的優質酒店項目是酒店營運的主要貢獻來源。於回顧年內，已完成客房裝修的香港君悅酒店平均入住率大幅提升至 76.3%。至於毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店繼續受惠於會展活動的持續增長，平均入住率增長至 83.7%。此外，位於九龍核心位置的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧年內的入住率平均達 91.3%。

中國內地酒店方面，隨著中國居民人均收入進一步增長，加上受惠於中國政府近年大力推進交通基礎設施現代化和旅遊景點升級改造，相對於國際過夜旅客，增長迅速的國內旅客是中國內地酒店營運的主力支柱。然而，由於房間供應過剩及從業員成本持續提升，影響了酒店的營運表現，此外，個別地區的經濟活動放緩、政府持續實施抑制奢侈品消費的政策，也為內地的整體酒店營運加添不明朗因素。

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

於 2017 年 6 月 30 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 17 間酒店物業，提供超過 7,700 間客房。

基建及服務

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

與周大福及 Aviation Capital Group LLC 成立的合營企業 Bauhinia Aviation Capital Limited 乃新創建第二個商務飛機租賃平台，於 2017 年 6 月 30 日擁有及管理六架飛機。

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

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

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

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

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

百貨

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

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

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

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

於 2017 財政年度，新世界百貨錄的收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 48.7%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 31.8% 和 19.1%；而餘下的 0.4% 則為管理及顧問費收入。按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 46.4%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入 33.4% 及 20.2%。

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

展望

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

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

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

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

作為世界第二大經濟體，中國經濟發展正由過去的高速增長，向中高速轉變。當前經濟面對增長內生動力不足，金融風險積聚等問題，中央政府一直堅持穩中求進的工作總基調，透過維持穩定的財政及貨幣政策，積極推動經濟去杠桿，深化改革開放，加快淘汰過剩及落後產能等多項措施，以達到經濟健康發展的長遠目標。國際貨幣基金組織在 2017 年上半年內兩度上調對中國的經濟增長預測，最新由 6.6% 上調至 6.7%。

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

香港既是國際金融中心、也是國家開放格局中的重要門戶。全球時局變化或許會為香港經濟帶來一定衝擊，然而亦能夠受惠於國家所推動的宏觀發展戰略。市場預期，中美貿易狀況、美國縮表進程，將會是未來一段時間香港經濟發展的兩大主要影響因素。

對於美國息口的變動，美國聯儲局主席耶倫提到聯儲局未來數年將維持循序漸進的加息步伐，沒有作一次性重大調整的需要。美國已於 2017 年先後兩次加息，將聯邦基金利率提升至 1.25 厘，市場預期年內美國經濟能承受多加息一次，整體對於香港經濟、金融體系及樓市所產生的影響有限。

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

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

本集團會繼續密切留意市場變化，仔細部署及適時調整策略，務求以最佳準備迎接未來的機遇。在這個充滿顛覆的年代，**The Artisanal Movement** 全面展現新世界的工匠精神，通過大數據的洞悉與分析，讓本集團更了解持份者的喜好和傾向，專業團隊充份利用不同的嶄新科技、配合前瞻性的思維，傳承創新演化出一個靈活的全新商業生態，呈現於企業的不同層面，通過服務和產品與客戶接連，成績令人引以為傲。

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

香港土地儲備方面，本集團會按照市場未來供應及置業者的消費取向，細心研究及甄選適合本集團的發展機遇，並會繼續以三線並行的策略，通過參與公開賣地及競投招標，舊樓收購及更改農地用途等，為集團提供既獨有又可持續發展的優質土地資源。另外，本集團對內地發展商來港開展業務的新趨勢持開放思維，並會按照不同項目之發展條件彈性及靈活度，探討合作發展的可能性。

香港物業租賃方面，具良好防禦性的投資物業組合為本集團提供理想的經常性收入，獨特體驗式的創新商業營運概念如 **K11** 及 **D·PARK**，成功吸引時下新消費模式下的主要消費族群，為業務創造價值。作為本集團發展的催化劑、位於九龍尖沙咀海旁核心地段的環球新地標 **Victoria Dockside**，正按照原訂計劃進行建造工程，預計於 2019 年全面落成啟用，項目將為本集團的經常性收入帶來新的增長點。

中國內地物業發展及租賃方面，本集團私有化新世界中國地產並進一步整合資源並加強中港兩地的協同效應，優化資產及項目質素，做好中國內地地產業務。本集團對於中國內地經濟前景感到樂觀，新世界中國地產會持續策略性集中投資重點城市，並發展具備優厚潛力之重點項目。此外，K11 品牌未來將進一步在中國內地擴展。

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

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

主席
鄭家純博士

香港，2017年9月21日

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