



新世界發展有限公司

(股份代號：0017)

2019 年報

The Artisanal Movement

WE CREATE, WE ARE ARTISANS

THE ARTISANAL MOVEMENT

『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。』

The Artisanal Movement

WE CREATE, WE ARE ARTISANS

現代焦點
傾心歷史
工匠手藝
貼心打造
放縱想像

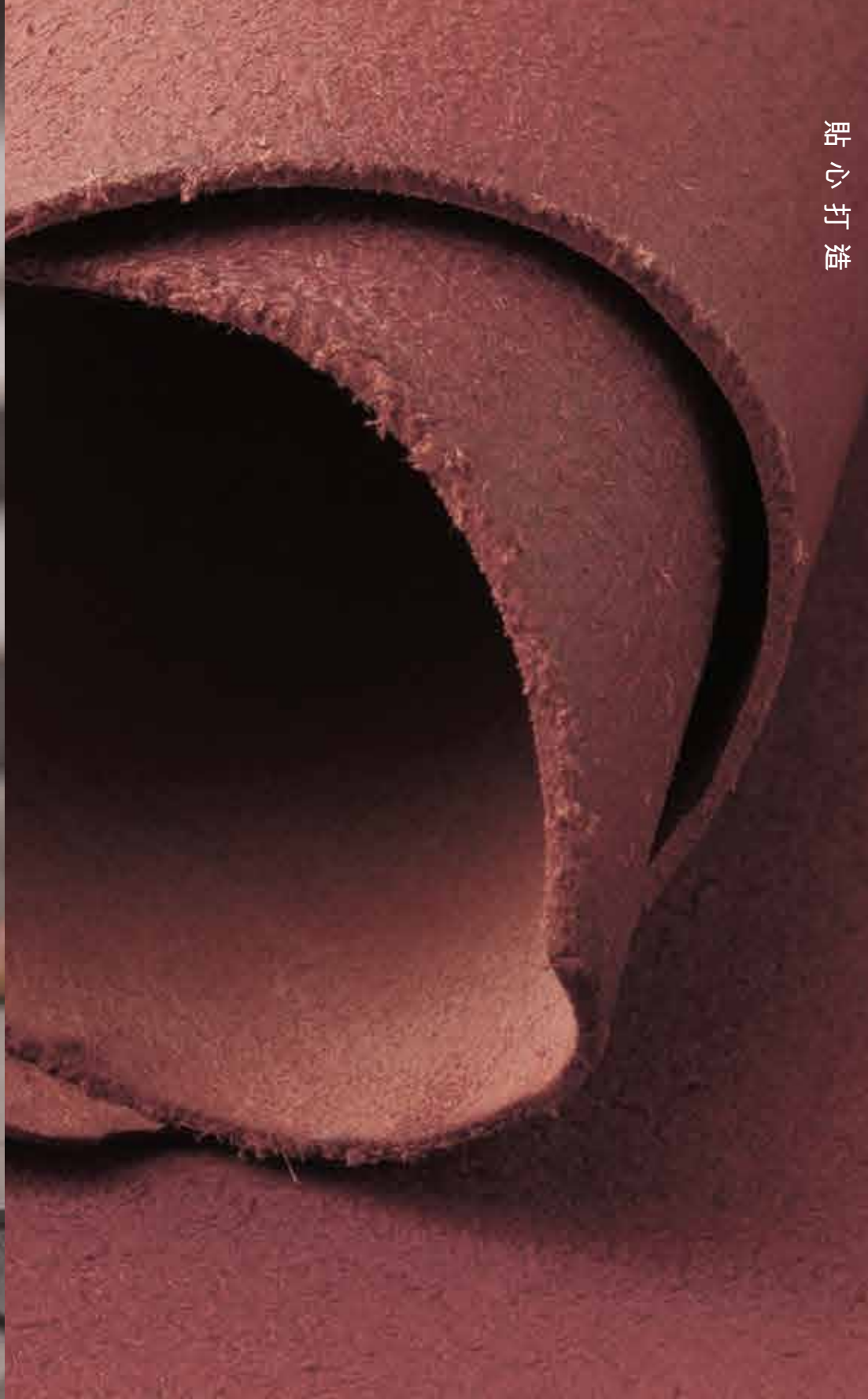


釋放無限創意，用夢想燃亮生活



VICTORIA
DOCKSIDE

釋放無限創意，用夢想燃亮生活



貼心打造

珍惜每個相遇，唯一心思，給唯一的人



珍惜每個相遇，唯一心思，給唯一的人



K11 ATELIER



在心與手之間來回琢磨，是不移的深刻



在心與手之間來回琢磨，是不移的深刻



ROSEWOOD
HONG KONG



傾心歷史

把悠久故事的溫熱，捧在手心



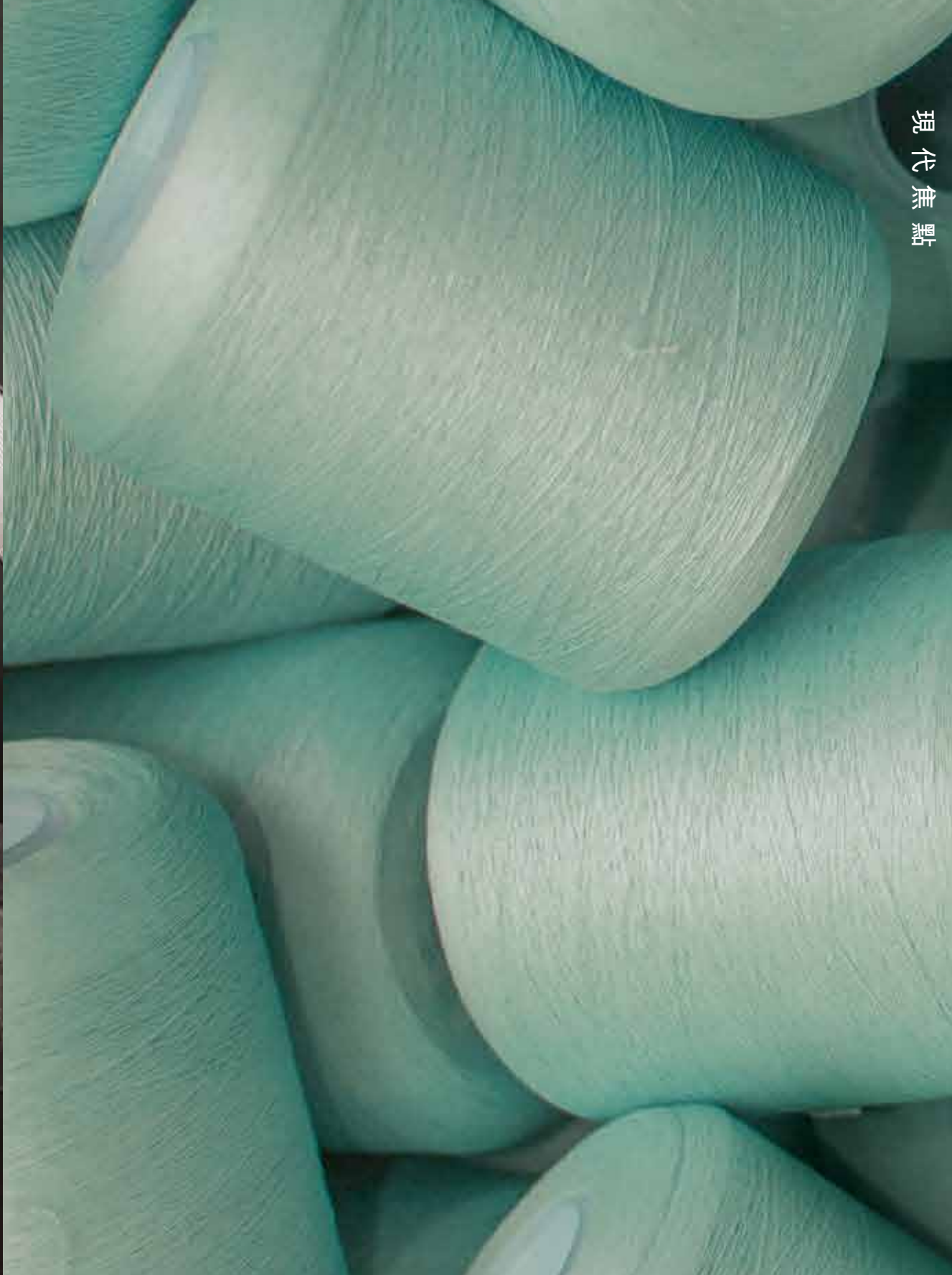
把悠久故事的溫熱，捧在手心



K11 ARTUS



激發創新，掀起世代迴響



現代焦點



激發創新，掀起世代迴響



K11 MUSEA

2	集團架構
3	財務摘要
4	主席報告書
6	執行副主席報告書
24	香港主要物業項目
26	中國內地主要物業項目
28	董事簡介
37	高級管理層簡介
38	企業可持續發展
66	企業管治報告
82	投資者關係
84	公司資料
85	董事會報告
109	管理層討論及分析
118	獨立核數師報告
124	綜合收益表
125	綜合全面收益表
126	綜合財務狀況表
128	綜合權益變動表
130	綜合現金流量表
132	財務報表附註
240	五年財務概要
242	風險因素
261	主要項目總覽
276	詞彙釋義

聲明

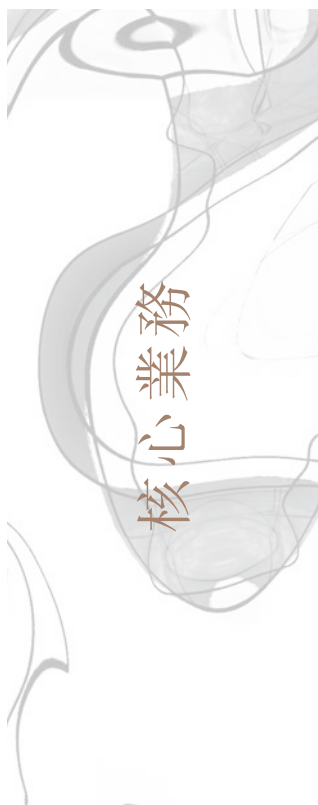
本年報內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。買方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

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。

目錄

新世界集團



新世界發展有限公司
新世界中國地產有限公司

- 物業發展
- 物業投資

新創建集團有限公司

- 道路
- 航空
- 建築



- 仁山優社
- 環境
- 設施管理
- 策略性投資

集團架構

	2019 財政年度 百萬港元	2018 財政年度 百萬港元
收入	76,763.6	60,688.7
分部業績 ⁽¹⁾	19,977.8	15,844.6
投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益	10,305.7	15,367.1
本公司股東應佔溢利	18,160.1	23,338.1
每股派息 (港元)		
中期	0.14	0.14
末期	0.37	0.34
全年	0.51	0.48
	於2019年 6月30日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
總資產	503,284.9	481,454.8
債務淨額 ⁽²⁾	88,288.0	74,859.0
負債比率 ⁽³⁾ (%)	32.1	29.3

備註：

- (1) 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及轉至投資物業之收益
- (2) 債務淨額指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及其他借貸之總額減現金及銀行存款
- (3) 負債比率指債務淨額除以總權益

財務摘要

本集團已充分準備，通過重點市場佈局，以地產業務為核心，完善業務群的配置，為持份者及社會創造價值。



主席報告書

各位股東

國際時局變幻莫測。各種不確定性，產生下行壓力，動搖個別產業的發展根基，能否乘風破浪，這考驗著企業家的堅持、判斷、智慧、反應及胸襟。

企業應時刻積極思考，但不局限於短期應對方法，更需要以企業核心價值為本，靜觀其變，目光放遠，心思縝密作全盤靈活部署，利用積累的底蘊與創新思維優勢互補，定能匡濟時艱，轉危為機。

新世界集團植根大中華，積極支持國家及香港發展，與社會共同成長。2020年，本集團將踏入企業成立50周年的里程碑，箇中一點一滴，讓我們不斷發展，並開拓新的領域。

保持謙卑的態度及堅持以人文為本的思維，是推動新世界集團不斷向前的動力，通過積極創新產品及服務，努力構建符合社會底蘊、可持續的生活文化。

國家推動的一帶一路倡議及粵港澳大灣區發展，將為香港及城市群帶來龐大發展機遇。對於國家及香港的經濟前景，我們充滿信心。本集團已充分準備，通過重點市場佈局，以地產業務為核心，完善業務群的配置，為持份者及社會創造價值。

主席

鄭家純博士

香港，2019年9月25日

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





業務回顧

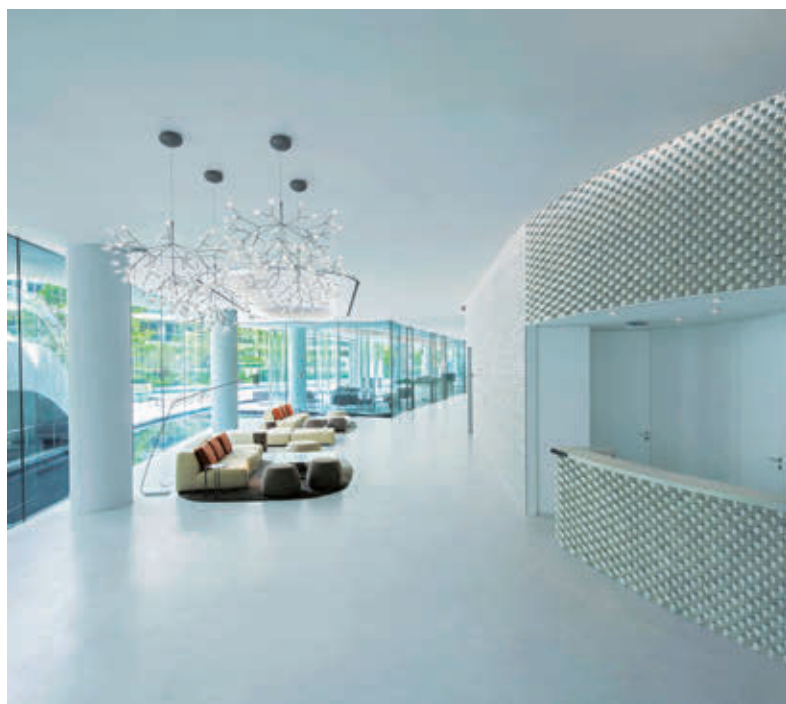
本集團為一個散發著The Artisanal Movement獨特個性的品牌，核心業務包括物業發展、物業投資、道路、航空及建築。

本集團將通過一系列具有可持續發展願景和協同效應的前瞻性策略來發展和豐富我們的核心業務。

本集團的目標是實現可持續的增長和效率提升。通過積極審視我們的業務組合，讓不同核心業務發揮協作，共同釋放價值。

在策略性業務的支持下，我們獨特的生態圈將進一步完善。

於2019年6月30日，本集團資產總值合共約5,033億港元。





新世界發展的核心業務營運回顧

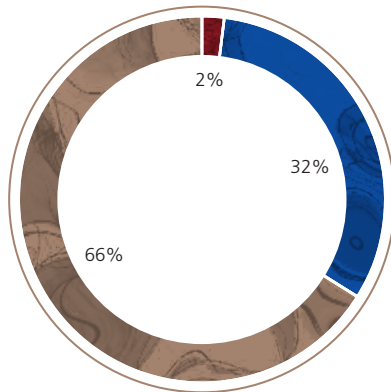
香港物業發展

中美貿易衝突的影響廣泛，投資市場情緒減弱，並蔓延到本地樓市，導致2018年一手住宅成交數量減少。惟香港本地龐大的剛性置業需求，加上住宅價格的微調及未來整體住宅供應偏低的情況維持，誘發了市場在2019年第二季度反彈。此外，美國聯邦儲備局加息周期提前暫停，本港低息環境得以延續，亦加強買家的入市信心。

於2019財政年度，柏傲灣、柏蔚山、傲瀧、臻苑、柏逸、名鑄、柏傲山、THE PARKVILLE、迎海系列及柏巒帶動了香港物業發展分部優異的表現。

本集團積極地透過多元化的渠道補充香港土地儲備，為未來發展提供穩定的土地資源。

香港土地儲備
應佔總樓面面積
於2019年6月30日



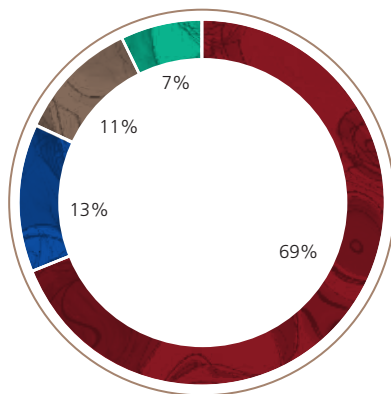
約9,076,000平方呎

- 香港島
- 九龍
- 新界

本集團一直按照既定策略聚焦核心業務，出售非核心資產，以優化資產和業務組合。



香港農地儲備
應佔土地總面積
於2019年6月30日



約16,879,000平方呎

- 元朗區及屯門區
- 北區
- 沙田區及大埔區
- 西貢區

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為105億港元，超過100億港元銷售目標。應佔物業合同銷售主要來自住宅項目臻尚、傲瀧、柏蔚山、臻樺、臻頤、名鑄、尚悅·嶺，及兩個面積合共160,000平方呎的非核心工業項目和一個位於香港島的商業項目。

本集團在2019年上半年先後推出臻尚、臻樺及臻頤三個全新住宅項目，合共847個單位。其中，臻尚及臻樺火速售罄，臻頤目前亦已售出接近70%，市場反應熱烈。按照本集團的竣工計劃，上述三個項目的物業銷售收入將分別於2021及2022財政年度入賬。

本集團一直按照既定策略聚焦發展核心業務，出售非核心資產，以優化資產和業務組合。荃灣海濱花園169個車位及一個位於香港島的商業項目，已分別於回顧年內成交及簽署臨時買賣合約並收取訂金，預計於2020財政年度入賬。本集團將會繼續審視非核心資產出售的機會，有關工作已在積極洽談中。

於2019年9月15日，本集團在香港的待售住宅單位合共365個。本集團計劃在2020年推出大圍站住宅重點項目，逾3,000個住宅單位將會分期陸續登場。此外，位於西九龍長順街、總樓面面積約520,000平方呎的寫字樓項目，亦會在2020年內推出。

香港物業投資及其他

國際貿易關係持續緊張，企業重新考慮發展計劃以應對不明朗因素，香港甲級寫字樓的租賃市場出現調整，部份企業從中環遷移到周邊租金較便宜的次核心板塊，尖沙咀及

港島東的租賃表現受到帶動，中環由於空置率仍持續處於低水平，租金基本保持穩定。

隨著高鐵及港珠澳大橋的開通，2018年訪港旅客數字大幅增長，並刺激了零售業的表現，2018年零售銷售總額上升8.7%。惟踏入2019年貿易陰霾的影響、人民幣貶值，加上近期的社會事件，消費情緒漸趨審慎。

本集團於回顧年內香港之租金收入為1,942.3百萬港元，上升12%，是由於Victoria Dockside的K11 ATELIER提供全年貢獻。香港主要投資物業項目的出租率表現理想。

位於九龍尖沙咀海傍核心地段的環球新地標Victoria Dockside，總樓面面積約300萬平方呎，集合K11 ATELIER、K11 ARTUS寓館、無可比擬的藝術、設計及消閒新體驗K11 MUSEA人文購物藝術館，以及奢華的香港瑰麗酒店及瑰麗府邸。





率先於2017年下半年啟用的甲級寫字樓K11 ATELIER，目前已租出約80%，多個大型跨國企業進駐。K11首項奢華酒店與服務式住宅企劃K11 ARTUS寓館開創獨有的酒店式住宅文化。項目合共287間套房，於2019年7月逐步啟用，每月租金更創下九龍區服務式住宅的新紀錄。

坐落於Victoria Dockside心臟地帶的藝術文化地標K11 MUSEA人文購物藝術館，已於2019年8月底開始營運，為全球千禧世代打造嶄新的博物館零售體驗。由100個來自本地及國際的創意力量聯手打造的K11 MUSEA人文購物藝術館，匯聚超過250個國際品牌及旗艦店。目前已租出超過95%。

位於港島東、榮獲全球首個國際級WELL建築標準™鉑金級預認證殊榮的K11 ATELIER KING'S ROAD甲級寫字樓，總樓面面積約488,000平方呎，毗連鰂魚涌港鐵站，目前已預租約57%，預期於2020年初開始陸續交付使用。

本集團佔20%權益的東涌東薈城擴建部份於2019年8月開業，項目總樓面面積約470,000平方呎，已租出98%。此外，西九龍瓊林街甲級寫字樓項目發展進度理想，項目總

坐落於Victoria Dockside
心臟地帶的藝術文化地
標K11 MUSEA人文購物
藝術館，為全球千禧世
代打造嶄新的博物館零
售體驗。

樓面面積約100萬平方呎，將為該蓬勃的新興商貿區帶來動力。

香港K11目前出租率達99%，每月平均客流量約150萬人次。香港K11正進行重大改造，整個改造預期在2020年年中分階段完成。

寫字樓方面，位於中環的新世界大廈及萬年大廈表現穩健。新世界大廈租金收入錄得中等個位數的增長，寫字樓部份出租率達98%。

香港土地儲備

土地供應有限是香港樓市的根本問題。本集團早著先機，在回顧年內透過其參與組成的財團，先後成功投得三幅位於啟德跑道上的住宅用地。三個項目的總樓面面積合共190萬平方呎，本集團應佔約為360,000平方呎，三幅土地位置相近，預計可產生龐大的協同效應。

除了參與公開招標外，本集團更積極進行舊樓收購及農地轉換，透過多元化的渠道補充香港土地儲備，為未來發展提供穩定的土地資源。

本集團於回顧年內成功購入北角英皇道277至291號商住物業「皇都戲院大廈」九成以上業權。這個將用作舊樓重建

的項目土地面積約36,200平方呎，本集團正根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣。

於2019年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約910萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展佔約420萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,690萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

本集團正積極就八個分別位於元朗及粉嶺，總樓面面積約180萬平方呎之項目與當局就轉換土地用途進行磋商，其中約500,000平方呎總樓面面積已進入最後階段。

土地儲備區域分佈	物業發展	投資物業	
	應佔總樓面面積 (千平方呎)	應佔總樓面面積 (千平方呎)	應佔總樓面面積 (千平方呎)
香港島	165		165
九龍	1,838	1,099	2,937
新界	2,207	3,767	5,974
總計	4,210	4,866	9,076

農地儲備區域分佈	土地總面積	應佔土地總面積
	(千平方呎)	(千平方呎)
元朗區	12,595	11,596
北區	2,600	2,245
沙田區及大埔區	1,955	1,901
西貢區	1,309	1,118
屯門區	19	19
總計	18,478	16,879

本公司及新創建集團有限公司(「新創建」)的附屬公司Kai Tak Sports Park Limited於2018年12月獲授啟德體育園設計、建造及營運合約，合約為期25年。香港政府會負責所有建築費用。體育園工程已於2019年第二季度動工，預計於2023年完成，建成後將成為香港和大灣區的新地標。

中國內地物業發展

建立和完善房地產市場平穩健康發展的長效機制，堅持以穩地價、穩房價、穩預期為目標，因城施策、分類指導、夯實城市政府主體責任，繼續是中國內地樓市發展的主要基調。

多個省市因應各自供求及房地產市場熱度調整政策，其中，經過多輪調控的一、二線的主要城市，住宅價格逐步回歸理性，部份剛性置業需求得到釋放，加上城鎮化發展引導大量人口流入、部份城市推出人才優惠及放寬落戶政策的背景下，亦成為支持房地產市場發展的動力。

本集團於中國內地的房地產業務，由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。於2019財政年度，廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園、廣州嶺南新世界、武漢時代•新世界、廣佛新世界莊園、北京新世界•麗樽、廊坊新世界花園、深圳新世界名鑄及廣州東逸花園等帶動了中國內地物業發展分部的表現。

於回顧年內，中國內地整體物業合同銷售面積約670,000平方米，總銷售金額為人民幣198億元，突破了2019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31,000元。主要貢獻分別來自廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園、寧波新世界廣場、廣佛新世界莊園及廣州東逸花園。

合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為核心的南部地區貢獻最大，達到60%；其次為東北部地區及東部地區，分別達18%及10%。



地區	住宅合同銷售		非住宅合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區	289	11,573	7	220
中部地區	76	1,164	13	162
東部地區	41	2,009		
北部地區	41	974	5	40
東北部地區	148	2,853	47	765
總計	595	18,573	72	1,187



於2019年9月，本集團簽訂協議，按協議的條款及條件以人民幣2,185百萬元，出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益，該公司持有的資產為長沙新城新世界項目。有關出售可令本集團以公平市值變現現金資源及釋放資產價值。

本集團於回顧年內的物業發展竣工量(不包括車庫)的總樓面面積為660,168平方米，其中住宅佔85%，主要城市為廣州及瀋陽。預期2020財政年度竣工量將達到910,585平方米，按年上升38%。

2019財政年度中國內地項目竣工 — 物業發展

項目	住宅	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州東逸花園第五期	24,456			24,456	24,456
廣州嶺南新世界3區一期(A1-A7)	136,671			136,671	136,671
廣佛新世界莊園CF20二期	34,751			34,751	45,371
廣佛新世界莊園CF27A/29		942		942	40,263
益陽新世界•梓山湖一期D區	14,321			14,321	14,321
益陽新世界•梓山湖一期E區	20,771	1,139		21,910	21,910
廊坊新世界花園二區	50,441	7,267		57,708	57,708
廊坊新世界中心A區					34,218
瀋陽新世界商業中心二期		25,700	50,971	76,671	76,671
瀋陽新世界花園2D2	170,077			170,077	170,077
瀋陽新世界花園2E	42,430			42,430	42,430
鞍山新世界花園一期B1	66,729	13,502		80,231	80,231
總計	560,647	48,550	50,971	660,168	744,327

2019財政年度中國內地項目竣工 — 物業投資、酒店及其他

項目 總樓面面積(平方米)	商業	酒店	其他 (不包括車庫)	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州新世界•雲門NEW PARK	90,726			90,726	90,726
廣州嶺南新世界3區一期					95,435
廣州東逸花園第五期					2,947
廣佛新世界莊園CF21*			3,375	3,375	3,375
廊坊芊麗酒店		46,421		46,421	46,421
瀋陽新世界花園2D2	7,671			7,671	94,612
瀋陽新世界商業中心二期					19,354
鞍山新世界花園一期B1					18,828
總計	98,397	46,421	3,375	148,193	371,698

* 幼稚園

2020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	寫字樓 (不包括車庫)	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣佛新世界莊園CF30	21,325			21,325	21,325
廣佛新世界莊園CF31	44,020			44,020	44,020
廣佛新世界莊園CF27B	30,210			30,210	30,210
廣佛新世界莊園CF35	2,720			2,720	3,434
武漢時代•新世界B地塊	37,522			37,522	96,220
長沙新城新世界四期A區	81,499	1,284		82,783	109,645
寧波新世界廣場7-10號地塊	137,652	25,973		163,625	269,790
寧波新世界廣場11號地塊		9,702	57,055	66,757	90,010
寧波新世界廣場12號地塊		8,085	12,331	20,416	52,900
北京新景商務樓		9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽新世界中心SA1-3		287,085		287,085	287,085
瀋陽新世界花園2E	55,235			55,235	55,235
鞍山新世界花園一期B2	59,685	8,611		68,296	85,623
鞍山新世界•禦龍豪園一期B	9,297			9,297	9,297
總計	479,165	349,803	81,617	910,585	1,180,161

2020財政年度中國內地預計項目竣工 — 物業投資、酒店及其他

項目 總樓面面積(平方米)	商業	寫字樓	酒店 (不包括車庫)	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州嶺南新世界5區1號地塊	22,763			22,763	35,365
廣州芊麗酒店	6,787		53,594	60,381	80,672
廣州嶺南新世界5區2號地塊	2,596			2,596	4,974
武漢新世界中心三期	32,294	56,320		88,614	145,333
瀋陽新世界花園2E					40,878
瀋陽芊麗酒店			69,751	69,751	69,751
瀋陽貝爾特酒店			29,924	29,924	29,924
總計	64,440	56,320	153,269	274,029	406,897

中國內地物業投資及其他

中國內地消費者的消費模式漸漸改變，年輕新世代成為消費主力。目前消費模式變得多元化，已從以往的基本消費轉向以消費升級及體驗為主導，消費場景亦從綫下擴展到綫上，並同時推展跨界營銷，完善整個消費體驗。

於回顧年內，本集團在中國內地之租金收入達到1,727.1百萬港元，上升26%。主要是由於本集團內部進行架構優化，加強經營及成本管理，加上新項目如武漢光谷K11開始提供貢獻。主要項目租賃表現穩健，出租率理想。

於回顧年內，位於廣州的新世界•雲門NEW PARK商業項目於2018年12月投入營運。此外，進駐了中國內地首個購物藝術中心上海K11的上海香港新世界大廈，錄得理想的出租率。

同時，武漢K11購物藝術中心預期在2020財政年度開業，將有助進一步提升中國內地的租賃貢獻。

中國內地土地儲備

繼深圳前海、深圳太子灣及廣州增城的項目，本集團於回顧年內在大灣區再下一城。

2018年11月，新世界中國地產成功購入廣州地鐵集團旗下持有廣州番禺漢溪長隆地塊的子公司65%股權，與其合作開發該地塊項目。項目總樓面面積逾300,000平方米，將開發為集商業、寫字樓及住宅於一身的城市綜合體。

此外，新世界中國地產積極推動舊城改造。於回顧年內，廣州荔灣區石圍塘街山村股份合作經濟聯合社及海珠區昌崗街聯星南箕村南箕經濟合作社，分別就山村和南箕村更新改造項目合作意向企業表決結果作出公示，新世界中國地產成為兩個舊村更新改造項目的意向合作企業。

位於廣州白鵝潭商務區的山村舊村更新改造項目，地理位置十分優越，臨近四條地鐵線及新世界中國地產廣州逸彩庭園的成熟生活圈，為本集團於廣州另一全新重點佈局。白鵝潭商務區規劃建造連接荔灣區內環路與白鵝潭的過江通道如意坊隧道已動工，預計2022年建成，屆時將強化白鵝潭西部交通樞紐功能，項目潛力龐大。

海珠區南箕村舊村新改造項目所在的廣紙新城，與荔灣區白鵝潭商務區旁的廣鋼新城相隔珠江，不僅享盡臨江景色，位於珠江兩岸的廣紙、廣鋼與其鄰近的廣船片區更為廣州舊城改造項目重要板塊之一，擁有珠江—西江經濟帶優勢，未來將會是廣州西部發展的樞紐。

為了優化大灣區以外重點城市的項目佈局，於2019年7月，本集團以人民幣40億元增購寧波新世界商住綜合體項目餘下51%權益。項目位於寧波市中心商務區三江口，計劃發展K11購物藝術中心、瑰麗酒店、寧波塔、寫字樓、高端住宅、休閒商業街及K11藝術花園。

本集團於2019年7月通過公開掛牌出讓以人民幣約97.9億元成功投得杭州上城區望江新城商住綜合地塊。項目總建築面積約454,000平方米，將加強本集團於長三角重點城市的策略性佈局。杭州為國家戰略長三角區域一體化規劃中的核心城市之一，望江新城是杭州上城區全新發展、定位為金融科技城的核心區域，地塊毗鄰杭州地鐵一號線婺江路站、規劃中七號線城站站以及杭州火車站，是重要的交通樞紐。

2019年9月，新世界中國地產以人民幣34億元底價奪得廣州增城區永寧街塔崗村地塊。項目為二類居住用地，總建築面積超過320,000平方米，其中約70,000平方米將由政府以成本價回購的安置物業。項目位於增城經濟技術開發區內、廣深科技創新走廊之中，加上片區內聚集多種不同產業，未來發展潛力巨大。

此外，新世界中國地產與塔崗村下轄的大旺崗社於2019年9月達成合作協議，參與有關舊村改造。

新購入項目					總計
總樓面面積(平方米)	住宅	商業	寫字樓	其他 (不包括車庫)	
杭州望江新城項目	150,627	165,860	110,699	26,700	453,886
廣州增城塔崗村項目	289,410	34,741			324,151

於2019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650萬平方米可作即時發展，其中約390萬平方米為住宅用途。

其中，核心物業發展項目主要分佈於廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約530萬平方米，51%位於大灣區，住宅佔290萬平方米。

地區(千平方米)	總樓面面積 (不包括車庫)	住宅總樓面面積
南部地區	2,668	1,629
中部地區	1,140	674
東部地區	489	138
北部地區	610	254
東北部地區	1,576	1,214
總計	6,483	3,909
其中，核心項目	5,277	2,869

於大灣區的主要項目

深圳太子灣項目

項目鄰近深圳蛇口全新打造的郵輪母港，擁有得天獨厚的海景資源及區位優勢。項目由本集團與招商局集團共同投資建設，總建築面積約390,000平方米，是一個集商業、

寫字樓、公寓等多元化功能於一體的大型綜合體，其中商業部份將引入深圳首個K11購物藝術中心及家庭親子休閒品牌D•PARK，建成後將成為當地最具特色的商業體。項目的寫字樓及公寓部份已於2017年動工，預期在2019年底開始陸續推出市場。K11購物藝術中心及D•PARK亦已於2018年第四季度動工。



中國內地核心物業發展項目土地儲備總樓面面積約530萬平方米，51%位於大灣區。新世界中國地產會繼續積極推動舊城改造。



深圳前海周大福金融大廈

項目坐落於深圳前海自貿區核心地段，總建築面積約為180,100平方米，將建設成地標式雙子塔，並計劃於2021年年底前落成。項目定位為世界級金融商務及服務綜合體，助力深圳前海發展成為經濟及金融產業發展樞紐。項目融入可持續發展理念，並獲得美國能源與環境設計先鋒評級(LEED)金級預認證和國際級WELL健康建築標準™金級預認證殊榮，可望於明年獲得中國《綠色建築評價標準》三星認證。

廣州番禺漢溪長隆項目

項目位於廣州番禺華南板塊地鐵三號線、七號線及佛莞城際軌道線交匯站上蓋，快速連接珠江新城中央商務區、高鐵南站及廣州白雲國際機場，輻射廣州、佛山及東莞三個

大灣區城市，將建設成集新型家庭親子商場D•PARK、甲級寫字樓和優質住宅於一體的城市地標式商住綜合體，營造具有活力的城市空間。項目總建築面積逾500,000平方米，預計於2023年陸續分階段落成。

廣州增城綜合發展項目

項目坐落於廣州東部交通樞紐中心片區，將打造成聚集頂尖人才的矽谷，涵蓋精英青年生活區、城市專才社交圈及高端企業集聚地等。項目總建築面積約388,000平方米，建有標桿式雙子塔樓，並融合環保綠色及「co-work, co-live, co-play」的設計理念，以匠心及無限想像打造廣州東核心智能化國際社區，全面助力增城區經濟產業發展。項目已於2018年3月動工，計劃於2020年第四季度分批推出市場。



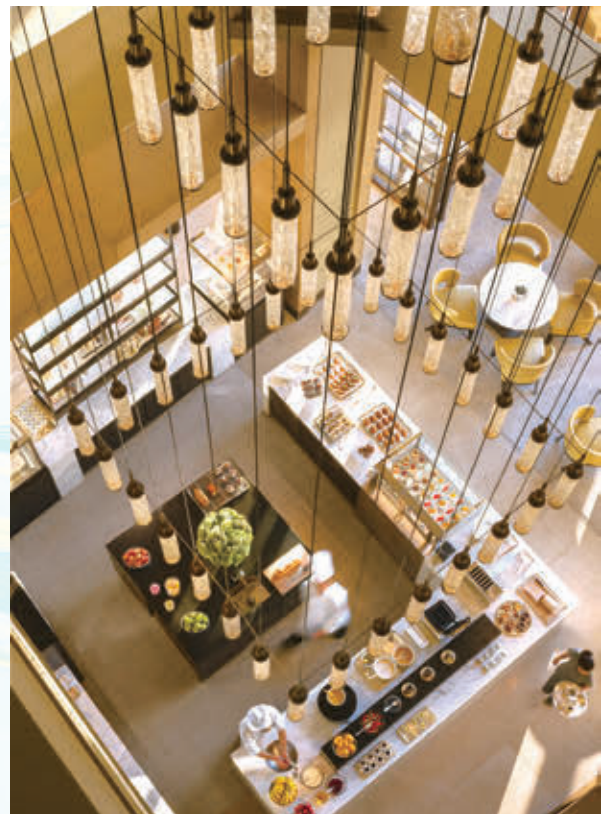
酒店

本集團位於香港的優質酒店項目是酒店營運的主要貢獻來源。於回顧年內，位處香港旅遊熱點的香港尖沙咀凱悅酒店平均入住率達94%。中環灣仔繞道的落成促進了兩個香港主要商業區之間的聯繫，坐落於灣仔的香港君悅酒店，平均入住率維持在83%，而毗連香港會議展覽中心（「會展中心」）的香港萬麗海景酒店，平均入住率錄得83%。

位於香港九龍核心位置的尖沙咀Victoria Dockside之香港瑰麗酒店，於2019年3月正式開幕，提供413間客房及186間瑰麗府邸。酒店擁有一個34,450平方呎的極致奢華會議及活動空間。此外，亦會提供10,700平方呎的無柱大宴會廳、10,700平方呎廣闊空間的麗府The Pavilion，以及3,122平方呎且有著華麗落地玻璃的麗府廳。

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78%至85%的理想水平。

於2019年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有16間酒店物業，提供超過7,000間客房。



新創建集團有限公司

於2019財政年度，新創建各業務板塊均取得重大進展，如收購湖南隨岳高速公路、收購 Sky Aviation Leasing International Limited (「Sky Aviation」)，與新世界發展共同獲得啟德體育園設計、建造及營運合約及收購富通保險(收購有待相關監管機構批准)等。

新創建亦同時優化其業務組合，並通過出售部份非核心資產以進一步專注於其核心業務，包括出售富城(北京)停車管理有限公司、所持位於天津的兩個港口項目的少數股權，以及進一步減持其中一項金融資產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。

新創建核心業務營運回顧

受2019財政年度人民幣波動的影響，道路業務的貢獻減少7%。若撇除匯率影響，貢獻則增加4%，與整體路費收入增幅相若。

杭州繞城公路、唐津高速公路(天津北段)、廣州市北環高速公路及京珠高速公路(廣珠段)為新創建四條主要高速公路，為道路業務提供逾80%的貢獻，其交通流量持續錄得穩定增長，最高達到14%的增幅。於2019財政年度，位於大灣區的七條高速公路的交通流量增長最高達21%。

繼2018年1月收購湖北隨岳南高速公路後，新創建於2019財政年度繼續加強其於湖南省與湖北省的業務，收購湖南隨岳高速公路40%的權益。這條長度為24.08公里的雙向六車道高速公路每日行車約3萬架次，並為新創建提供即時貢獻。

航空業務主要包括新創建的商務飛機租賃業務Goshawk Aviation Limited (「Goshawk」)及其於北京首都國際機場的投資。航空業務的貢獻減少，主要是由於在2018財政年度於北京首都國際機場的投資由聯營公司被重新分類為金融

資產，2019財政年度掉期利率下降導致Goshawk為利率掉期合約按市值入賬而產生非現金虧損、以及收購Sky Aviation相關的一次性開支所致。

2019財政年度，新創建的商務飛機租賃業務快速擴張。憑著Goshawk於2018年9月收購Sky Aviation的里程碑，Goshawk的租賃收入於2019財政年度大幅躍升。隨後於2019年6月，Goshawk透過首次發行資產抵押證券共籌集6.436億美元。資產抵押證券的成功發行不僅使Goshawk擴大其資金籌集渠道以推動其未來增長，亦進一步肯定Goshawk的市場地位及體現其全方位平台服務商和長期資產管理者的管理能力，利用飛機管理業務為新的據點以增加收入渠道。

連同直接向飛機製造商訂購的40架窄體客機的訂單(計劃於2023年至2025年付運)，於2019年6月30日，Goshawk擁有、管理及承諾購買的機隊達223架飛機。

Goshawk創新及專項定製的飛機租賃方案涵蓋33個國家的60個航空公司客戶。Goshawk擁有的154架飛機平均機齡為3.9年，平均剩餘租期為6.8年，為業界其中一隊機齡最年輕及平均剩餘租期最長的機隊，足見其發展業務的同時，不忘維持其既定發展策略的能力。

於2019年6月30日，Goshawk擁有、管理及承諾購買的機隊市值合共約為113億美元，使其按機隊價值計算晉身為全球十大飛機租賃商。

在住宅及商業物業市場以及政府及機構相關項目強勁而穩定的發展推動下，2019財政年度建築業務的貢獻顯著增加14%。

於2019年6月30日，建築業務手頭合約總值約為556億港元，而有待完成的項目總值約為416億港元。

啟德體育園的建造管理服務將由協興工程有限公司提供，將為新創建的建築業務帶來更穩定收入來源及現金流。

展望

環球經濟表現反覆，風險挑戰明顯增加。應對潛在不確定性，審慎提防、穩中求變、轉危為機，成為平衡各種風險的首要策略。

2019年第二季度香港本地生產總值上升0.5%，惟預期香港經濟第三季度的下行壓力加重，中美貿易磨擦、英國脫歐未明朗、地緣政局緊張、經貿活動疲弱，加上近期的社會事件，加深了經濟負面情緒。

當前國家經濟發展面臨新的風險挑戰，市場預期中央政府將堅持穩中求進的工作總基調，統籌做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定等各項工作，促進經濟持續健康發展。

眾多不明朗因素或許會對經濟表現帶來一定程度的顛簸，但本集團會繼續秉持靈活創新的思維，以審慎樂觀的態度做好大中華的業務。

通過物業銷售良好執行力、具前瞻性的投資物業營運策略、針對性的項目佈局及具競爭力的發展模式，為本集團發展提供理想的動力，並增加可觀的經常性現金流，鞏固業務根基。

我們正部署計劃推出一系列重點項目。位於香港逾3,000個單位的大圍站住宅項目，以及可銷售面積約11萬平方米的深圳太子灣項目將會陸續分批推出，有助進一步加強本集團的物業銷售貢獻。

本集團會持續審視業務，並密切留意市場發展和優化資產組合，以提升效益。於2019財政年度，新世界發展及新創建已分別出售總代價約為2,300百萬港元及1,300百萬港元之非核心資產與非核心業務。2019年9月，新世界中國地產簽訂協議，按協議的條款及條件以人民幣2,185百萬元，出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益；與此同時，新創建亦全數出售餘下持有北京首都國際機場的股份，總作價為778百萬港元。有關非核心資產及業務出售的工作將會繼續推展以釋放價值。



本集團會繼續秉持靈活創新的思維，
以審慎樂觀的態度做好大中華的業務。



隨著綜合型發展項目Victoria Dockside及甲級寫字樓K11 ATELIER KING'S ROAD的全面啟用；西九龍瓊林街甲級寫字樓項目、啟德體育園的商業部份及香港SKYCITY航天城的甲級寫字樓部份在未來數年陸續落成並投入使用，本集團的經常性現金流貢獻可望大幅提升。

新世界中國地產將會發揮其中國內地地產業務旗艦的重要角色，策略性佈局大灣區及重點核心城市，通過都市綜合體及舊城更新的發展模式，配合城市的不同底蘊，築起一個又一個的地標性項目，提升群眾的生活體驗。

新創建通過穩健的業務組合提供可靠的現金流。團隊亦以創新思維，自身資源及融資能力，發掘具潛力資產，並出售非核心資產，完善可持續的業務架構。

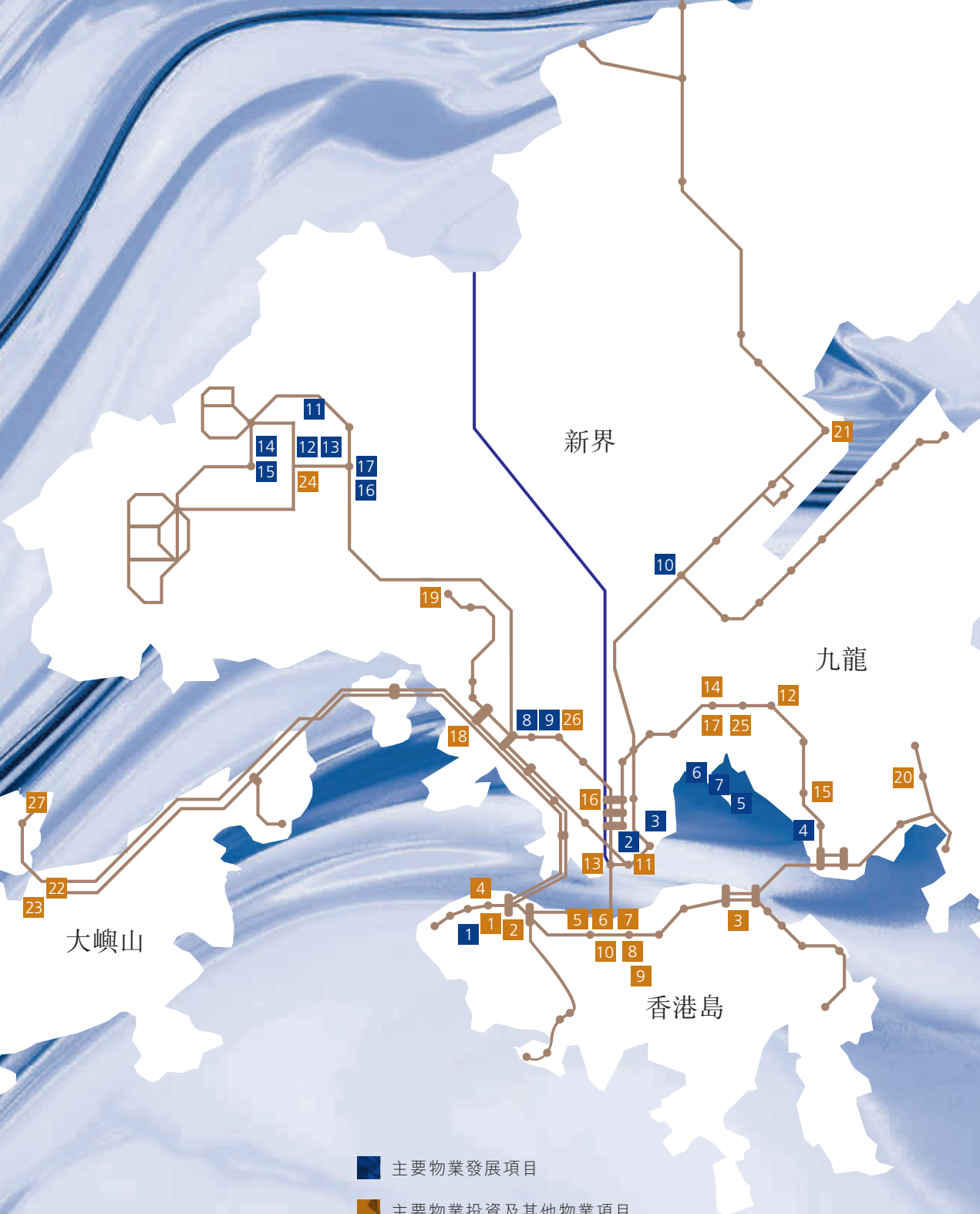
本集團財務穩健，積極管理現金流，融資渠道多元化。在2019年9月16日，本集團已完成2020財政年度約80%的貸款再融資，連同截至2019年6月30日止年度的現金及銀行結餘約637億港元及隨後已發行的債券，於2020財政年度到期的貸款已全面兼顧。在可預見的未來，本公司沒有發行股票集資的需要。

本集團會持盈保泰，配合時代發展的價值取向，為不同持份者提供卓越產品與服務，創造價值。

執行副主席兼總經理

鄭志剛博士

香港，2019年9月25日



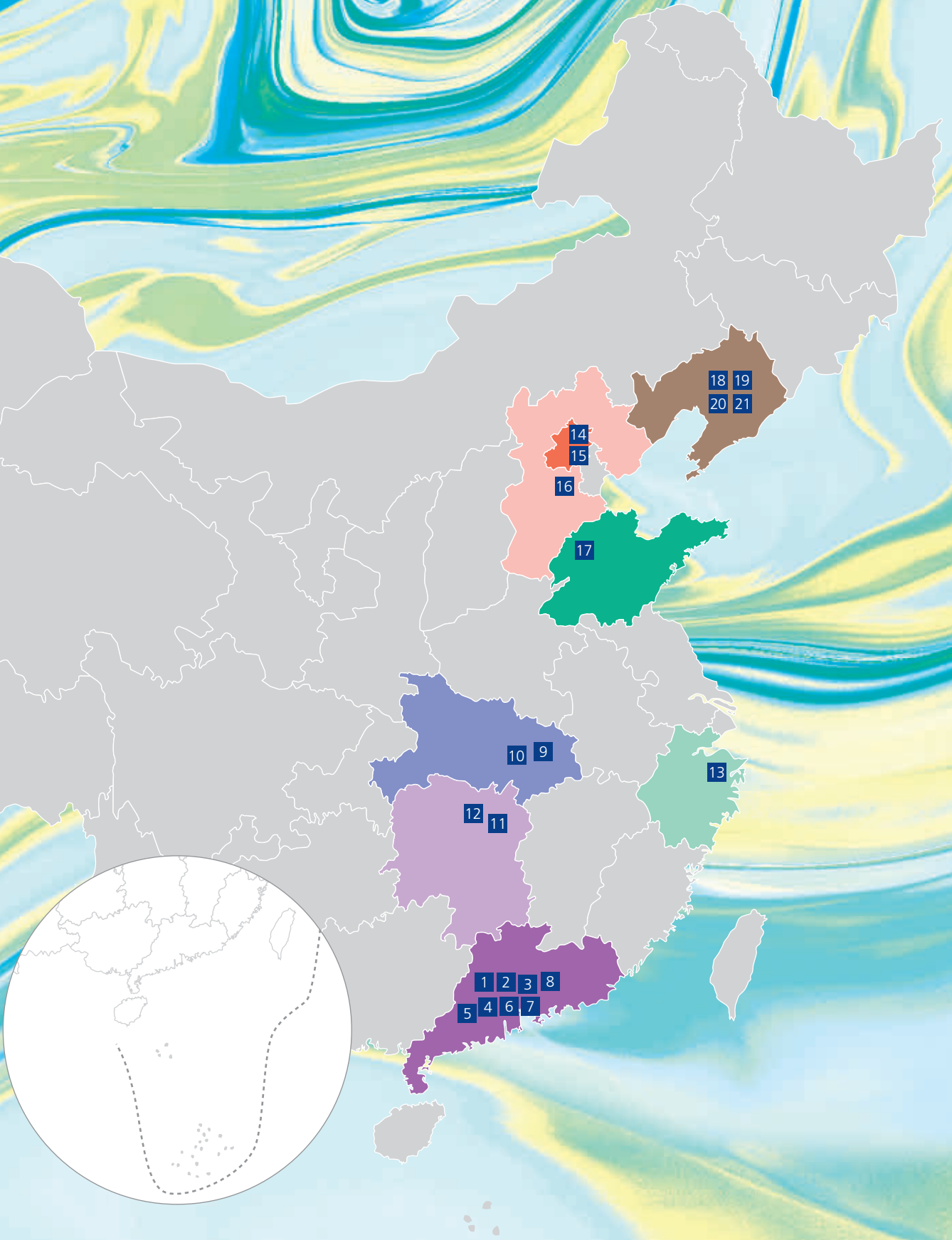
香港主要物業項目

主要物業發展項目

1	半山西摩道4A-4P號	11	尚悅•嶺 — 元朗大棠路99A號，蝶翠峰第五期
2	臻樺 — 何文田窩打老道74號	12	臻頤 — 元朗十八鄉路99號
3	臻尚 — 馬頭角九龍城道68號	13	元朗龍田村二期
4	九龍東油塘重建項目	14	元朗唐人新村三期
5	新九龍內地段第6574號，啟德4B3	15	元朗唐人新村四期
6	新九龍內地段第6552號，啟德4C2	16	元朗沙埔北二期
7	新九龍內地段第6576號，啟德4B1	17	元朗錦田丈量約份110號
8	新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目	18	西貢沙下丈量約份221號
9	新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目		
10	沙田市地段520號，沙田大圍站發展項目		

主要物業投資及其他物業項目

1	中環萬年大廈	12	九龍灣德福廣場
2	中環新世界大廈	13	尖沙咀K11
3	北角K11 ATELIER KING'S ROAD		香港尖沙咀凱悅酒店
4	上環信德中心商場	14	香港九龍貝爾特酒店
5	灣仔香港會議展覽中心商場	15	觀塘KOHO
6	香港君悅酒店	16	旺角THE FOREST
7	香港萬麗海景酒店	17	新蒲崗ARTISAN HUB
8	銅鑼灣明珠城	18	葵涌亞洲貨櫃物流中心
9	跑馬地EIGHT KWAI FONG	19	荃灣D•PARK愉景新城
10	灣仔循道衛理大廈	20	將軍澳PopCorn II
11	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 ATELIER	21	香港沙田凱悅酒店
	尖沙咀 Victoria Dockside •	22	東涌東薈城
	香港瑰麗酒店及瑰麗府邸		諾富特東薈城酒店
	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 MUSEA	23	東涌市地段11號
	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 ARTUS	24	元朗臻柏
		25	新蒲崗六合街21號
		26	新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目
		27	航天城項目



中國內地主要物業項目

主要物業發展項目

1	廣州逸彩庭園三期餘下部份 廣州逸彩庭園餘下各期	12	益陽新世界•梓山湖一期G區 益陽新世界•梓山湖一期F區 益陽新世界•梓山湖二期B區 益陽新世界•梓山湖二期C區 益陽新世界•梓山湖二期A區 益陽新世界•梓山湖餘下各期
2	廣州嶺南新世界三期B 廣州嶺南新世界五期B 廣州嶺南新世界餘下各期	13	寧波新世界廣場7-10號地塊 寧波新世界廣場11號地塊 寧波新世界廣場12號地塊 寧波新世界廣場5號地塊 寧波新世界廣場4號地塊 寧波新世界廣場6號地塊 寧波新世界廣場1-4號地塊
3	廣州增城綜合發展項目	14	北京新景商務樓 北京新景商務樓餘下各期
4	廣州番禺漢溪綜合發展項目	15	北京新裕商務樓 北京新裕商務樓餘下各期
5	廣佛新世界莊園CF30 廣佛新世界莊園CF31 廣佛新世界莊園CF35 廣佛新世界莊園CF27B 廣佛新世界莊園CF07 廣佛新世界莊園CF19C 廣佛新世界莊園CF03 廣佛新世界莊園CF21 廣佛新世界莊園CF32 廣佛新世界莊園餘下各期	16	廊坊新世界花園二區
6	深圳前海項目	17	濟南陽光花園BC區
7	深圳太子灣項目DY04-01 深圳太子灣項目DY04-04 深圳太子灣項目DY02-02 深圳太子灣項目DY02-04	18	瀋陽新世界花園2E 瀋陽新世界花園2C1 瀋陽新世界花園2C2 瀋陽新世界花園2F 瀋陽新世界花園2G
8	惠州長湖苑四期	19	瀋陽新世界中心
9	武漢新世界中心三期	20	鞍山新世界花園一期B2 鞍山新世界花園一期B3
10	武漢時代•新世界一期 武漢時代•新世界二期	21	鞍山新世界•禦龍豪園一期B1 鞍山新世界•禦龍豪園一期B2及一期B3 鞍山新世界•禦龍豪園二期
11	長沙新城新世界四期A區 長沙新城新世界四期B區 長沙新城新世界四期C區		

備註：

部份物業發展項目於落成後會被分類為投資物業。



鄭家純博士
GBM, GBS (72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，以及大唐西市絲路投資控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公司。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、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，以及澳門博彩控股

有限公司非執行董事，直至2019年6月11日退任，該等公司均為香港上市公司。鄭博士為新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理、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。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士為鄭志剛博士及鄭志雯女士之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。

董事簡介

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2019年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。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 (75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及可持續發展委員會主席。鄭博士現任新世界百貨中國有限公司及周大福珠寶集團有限公司執行董事，以及佐丹奴國際有限公司與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、現代傳播控股有限公司非執行副主席及有線寬頻通訊有限公司非執行董事，分別直至2017年6月10日、2017年8月26日及2019年7月2日辭任。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。鄭博士亦為新世界集團慈善基金有限公司主席、新世界中國地產有限公司執行董事及本集團若干附屬公司董事。



鄭志剛博士

JP (39歲)

鄭博士掌管本公司物業發展和投資項目的策略性方向。彼自2015年1月創辦了The Artisanal Movement的品牌，目前統領本公司規模龐大的項目包括Victoria Dockside及航天城。於2008年，鄭博士創立了結合博物館與零售概念的K11品牌，涉足範疇包括零售、酒店、辦公室及非牟利的K11藝術基金，同時他亦指導向初創企業及科技主導的平台提供前期資金支持。

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及K11 Art Foundation榮譽主席。彼亦於2012年獲美國《財富》雜誌選為「2012全球40位40歲以下的商界精英」(「40 Under 40」)，並於同年被世界經濟論壇評選為「全球青年領袖」(「Young Global Leader」)之一。鄭博士於2016年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，以及於2017年獲法國政府文化部頒授法國藝術與文學軍官勳章(Officier in the Ordre des Arts et des Lettres)。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並於2014年獲薩凡納藝術設計學院頒授人文學科榮譽博士學位。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。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。



楊秉樑先生
(62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。



查懋聲先生
JP (77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、薪酬委員會及可持續發展委員會成員。查先生亦為香港興業國際集團有限公司主席、興勝創建控股有限公司及美亨實業控股有限公司非執行主席，該等公司均為香港上市公眾公司。查先生曾任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，直至2016年12月23日辭任。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。鄭先生現任新世界中國地產有限公司執行董事、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、志琳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
(67歲)

2000年9月出任替任董事。查先生為香港上市公眾公司香港興業國際集團有限公司副主席及董事總經理。彼曾任香港上市公眾公司SOHO中國有限公司獨立非執行董事，直至2018年8月17日辭任。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)
(69歲)



何厚浹先生
(68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，並為恒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 (70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。李先生曾任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，直至2019年4月26日退任。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香港恒生大學校董會成員，彼在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。



梁祥彪先生
(72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。紀小姐亦為香港上市公眾公司莎莎國際控股有限公司獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司白馬戶外媒體有限公司獨立非執行董事，直至2019年9月7日退任。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、香港中文大學高級管理人員工商管理碩士課程諮詢委員會成員、協青社旗下嘻哈學校的榮譽顧問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。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協委員及第十屆、十一屆及十二屆雲南省政協委員。



紀文鳳小姐
GBS, SBS, JP (72歲)



鄭志恒先生
(41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
(38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執行董事及本集團若干附屬公司董事。鄭女士為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司非執行董事。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
(67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及可持續發展委員會成員。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、新世界中國地產有限公司董事兼設計總裁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
(65歲)



蘇仲強先生
(70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公眾公司工作逾30年，擔任該上市公眾公司執行委員會成員，以及其附屬公司之執行董事及非執行董事職務。蘇先生亦曾獲委任為一家在香港上市的國內房地產發展商之顧問。蘇先生持有多倫多大學數學系科學碩士學位，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
(67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、提名委員會及可持續發展委員會成員。葉先生為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。彼曾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，直至2019年4月1日辭任。此外，彼曾任AEON信貸財務(亞洲)有限公司(香港上市公眾公司)、深圳投控灣區發展有限公司(香港上市公眾公司，前稱合和公路基建有限公司)及合和實業有限公司(香港上市公眾公司，直至2019年5月3日除牌)獨立非執行董事，分別直至2016年9月、2018年5月及2019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、香港恒生大學及香港中文大學酒店及旅遊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、香港科技大學人文社會科學學院榮譽顧問、聖路易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。

王文海先生*BSc(Eng)(Hon), LLB(Hon)**(60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*(69歲)*

羅女士現為本公司酒店分部 – 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。

附註：以上高級管理層成員皆為本公司高級總監。本集團各項業務及企業職能分別由其他業務單位及職能部門主管負責。

高級管理層簡介

一個互通生態圈



新世界發展有限公司
是一個互通的產業生態圈，照顧生活各個層面，成就態度人生。

文化零售
可持續社區
工作空間

住宅

酒店企劃

新世界集團透過涉足可持續社區、
基建、服務及生活風尚等
相關業務建立完善的生態圈，
為我們的持份者締造優質美好生活，
提升當代生活文化。

連接基建

道路

交通

物流

環境

圖片來源：O·PARK1

整體大於部份之和

多元而相通的業務組合遠優於各自的總和。



我們是聆聽者

重視客戶的每一個意見



我們是革新者

結合藝術、文化、傳統和科技，匠心打造獨特產品、服務和業務模式



我們是培育者

培養本集團和社區的人才，創新與企業家精神

可持續發展基準及指數的主要認可



G R E S B
☆☆☆☆ 2019

2019年在十二家東亞區具多元化業務的上市企業中位列第一

MEMBER OF
Dow Jones Sustainability Indices

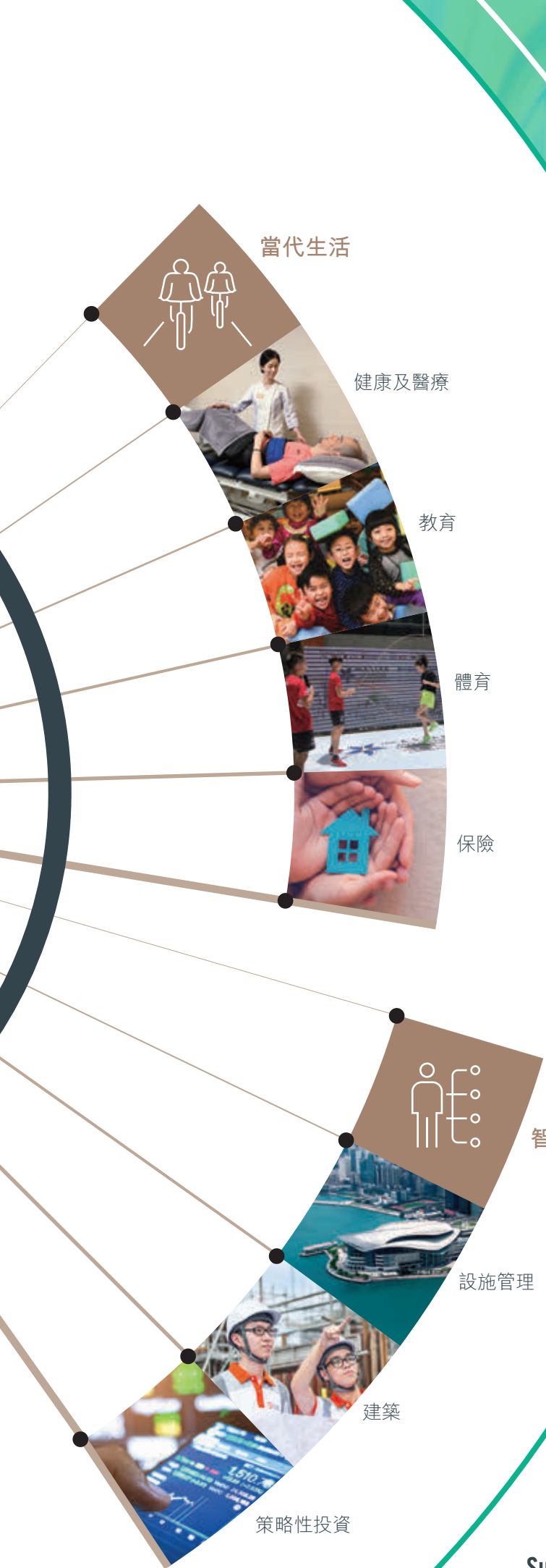
In collaboration with  SAM

首次獲選為道瓊斯可持續發展亞太指數成份公司



恒生可持續發展企業指數系列 2018 - 2019成份股

Sustainalytics — 2019年評為環境、社會及管治的「Outperformer」



2030 可持續發展願景

新世界 2030 可持續發展願景參照聯合國可持續發展目標，引導本集團就環保、健康與關愛三大方針塑造客戶體驗，而這三項則由第四個方針智能實現。在可持續發展委員會的領導以及持份者對可持續發展的意識日益增強下，讓我們一同把握機遇，成就態度人生。

可持續發展策略

環保

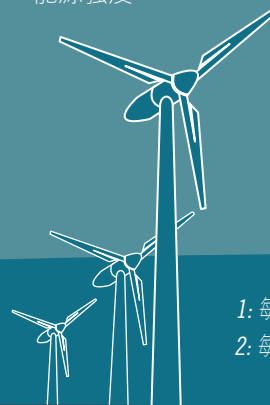
邁向更環保未來



統一可持續建築設計、施工及管理
管理氣候變化帶來的相關影響
支持租戶和顧客減少對環境的影響
把握綠色金融及投資機遇

50% ↓
能源強度¹

50% ↓
碳排放強度²



1: 每百萬港元收入的兆瓦時

2: 每百萬港元收入的二氧化碳排放當量(噸)

2030年目標

基準年：2015財政年度

創造的價值

股東應佔溢利：

18,160 百萬港元

每股派息：

0.51 港元

37 項獲批／正在申請
的知識產權

綠色建築認證：

- 香港綠建環評(金級或更高級別)：**22** 幢樓宇
- 美國領先能源與環境設計(金級或更高級別)：**22** 幢樓宇*
- 中國綠色建築評價標準(「二星」或更高級別)：**9** 幢樓宇*

首個大中華地區的 **SITES v2** 認證

新世界中國為大灣區兩個物業項目發行
首筆綠色債券 (3.1 億美元)

三個 物業項目推出可持續租賃約章

* 取得綠色建築(預)認證的樓宇數字，經釐清後已作出調整。



智能

運用創新科技實現
環保、健康與關愛方針



健康

促進身心健康



- 提升員工和供應商的身心靈健康
- 營造安全健康的建築環境
- 發展包含創新服務的醫療保健與健康產業
- 舉辦各種促進身心靈健康的內部和外部計劃

2,000萬
名受益者

維持損失工時
受傷事故率低於
3.0
(每 100 名員工)



WELL建築認證：**2**幢樓宇

HUMANSA仁山優社—全港首創
「醫養合一」模式

提供養生、復康、院舍護理及家居護理
一條龍服務

高清腸胃內視鏡中心—使用全港
最新影像系統，及早診斷腸胃癌

>3,300人參加新世界維港泳2018

關愛

回饋社會，
培養文化



- 提供家庭友好、包容與關愛的環境及設施
- 透過教育和培訓促進社會流動及就業能力
- 培養年輕企業家、藝術家與文化創意先驅者
- 推廣義工活動，服務本地社群
- 舉辦文化活動，豐富持份者生活

3億
名受益者

累計
>340,000
小時義工服務時數



960位
缺乏資源的學生³
參與飛躍新世界
計劃，並接受
>326,000小時³
的專業體育訓練

培育了**27**家
初創公司

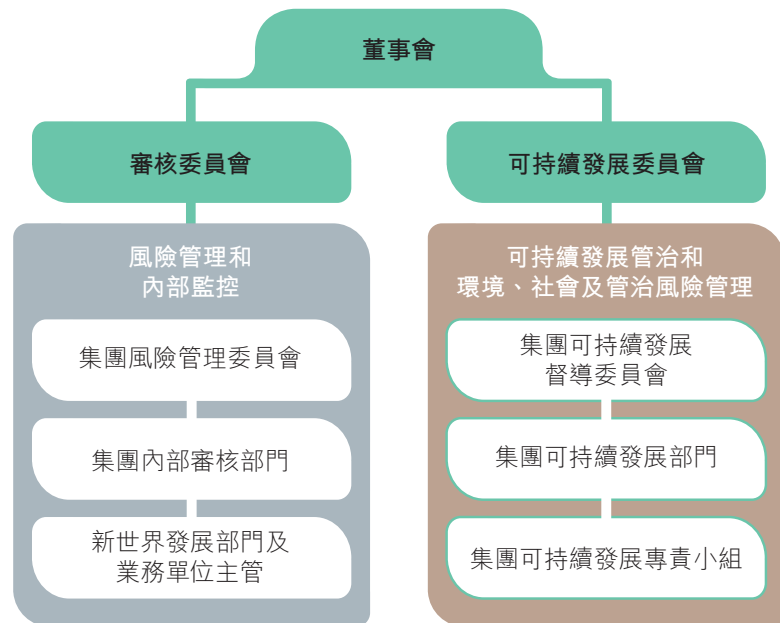
K11 Art Foundation
支持了**605**位
藝術家及策展人

3: 自2012財政年度推行計劃起的累計數字

我們的 可持續 發展方針



可持續發展管治和風險管理



可持續發展管治

為彰顯新世界發展致力於可持續發展，本集團已於2018年11月成立可持續發展委員會，作為監管可持續發展和環境、社會及管治事宜及風險的最高權力機構。

可持續發展委員會

由執行副主席兼總經理擔任主席的可持續發展委員會，由兩名獨立董事及一名執行董事組成。該委員會直接監督本公司的可持續發展策略、工作計劃及表現目標，並在此等方面提供建議，旨在加強新世界發展在環境、社會及管治方面的領導。董事會成員將適時接受環境、社會及管治相關培訓及接收相關最新資訊。

集團可持續發展督導委員會

集團可持續發展督導委員會向可持續發展委員會報告，由本集團部門和主要業務單位的高級行政人員組成。該督導委員會務實進行可持續發展工作，並管理表現，以支持可持續發展委員會。

集團可持續發展部門

集團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主要業務和部門推行本集團各項可持續發展整合舉措，其角色是推動實現可持續物業週期的行動及影響。












企業可持續發展

集團可持續發展專責小組

專責小組的成員來自本集團各業務單位，作為一個知識交流平台，推動環境、社會及管治的管理和實踐新世界2030可持續發展願景(「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，向本集團上報相關風險、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。

可持續發展政策

本集團已制定以下的政策和指引，以強化環境、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。該等政策適用於所有業務單位，而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。

 集團可持續發展政策	 可持續建築政策	 可持續採購政策 (新訂)
 環保工作間政策	 健康與安全政策	 人權守則
 供應商守則	 反欺詐政策	 集團風險管理政策
 舉報政策	 利益衝突政策	所有政策均載於本公司的企業網站。

風險管理

董事會成員監督風險管理及內部控制體系的设计、實施及監察。管理層透過審核委員會監督這些系統的有效性，並向董事會匯報結果。

所有新世界發展部門及業務單位每六個月展開一次風險管理和內部控制評估，以識別、評估及應對與其業務相關的風險。集團內部審核部門分析有關意見，並向風險管理委員會匯報。風險管理委員會支援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。環境、社會及管治相關風險，包括賄賂及貪污、商業道德、職業健康與安全、氣候變化等，均已納入上述每半年一次的評估。在此過程中識別出的任何重大環境、社會及管治風險均會報告予可持續發展委員會，而可持續發展委員會最終釐定本集團的重大環境、社會及管治風險，並作為中央管治機構，監督所有可持續發展和環境、社會及管治事宜。

我們亦已於年內建立內部事件通報機制，讓員工提出與營運有關的迫切事件或危機，以便及時處理。







持份者參與







我們定期與新世界發展的持份者溝通，以識別他們關注的可持續發展議題，並藉此洞悉商遇和管理風險，以進一步推動新世界發展在可持續發展上的工作。

除與持份者例行溝通外，我們委託一家獨立顧問公司，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。在2018及2019財年評估中，一共進行了26次深入訪談，另外共有855位來自香港及中國內地的內外持份者接受了線上問卷調查。該項程序可揭示持份者認為對新世界發展屬重要的各項環境、社會及管治和財務議題的相對優先程度。

重要議題的策略管理

持份者被邀請評定一系列環境、社會及管治議題對新世界發展業務的持續性和發展，及對廣泛社區的相關性和重要性。下表載列持份者認為對本集團非常重要或至關重要的議題，以及深入闡述各重要議題的章節。氣候變化則被視為對本集團業務特別重要的新興議題。

重要議題	管理模式	深入闡述
賄賂及貪污 	反欺詐政策、利益衝突政策及舉報政策旨在確保本集團上下反對貪污及秉持誠信。這些政策亦包括於員工入職簡介及員工手冊中。為秉持商業道德，香港廉政公署定期向本集團員工提供有關《防止賄賂條例》(香港法例第201章)的培訓。	我們的可持續發展方針 — 可持續發展管治和風險管理
企業管治 	我們已建立穩健且設有明確的責任、政策及匯報機制的管治架構及風險管理系統。不論資歷及僱傭性質，所有員工均須完全遵守本集團的行為守則及其他政策。於2019財政年度，我們就最新法律及法規提供超過1,700個小時的培訓。	我們的可持續發展方針 — 可持續發展管治和風險管理
職業健康與安全 	健康與安全政策闡述我們為持份者營造一個健康及安全的建築環境和工作場所的承諾及方式。我們亦設定目標，將損失工時受傷事故率維持在3.0(每100名員工)或以下。這一議題對本集團的建築業務尤為重要，而該業務已設立OHSAS 18001等綜合管理系統，以管理職業健康與安全問題。	健康 — 保障健康與安全
資料私隱 	我們遵守個人資料私隱相關的法律與法規，並已委任個人資料私隱主任處理持份者關注的任何個人資料私隱事項。在各種資訊科技安全政策及程式的支持下，只有獲授權的人員在必須知道和必須使用的情況下，方可讀取員工和顧客的個人資料。我們的行為守則亦向員工強調資料保護的重要性。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。	—
吸納及挽留人才 	我們致力營造一個理想的工作場所，透過相關政策及措施，回應員工有關法律規定以外的範疇的反饋意見。我們注重培訓人才及發展創新及企業家文化，以助吸納及挽留人才。	關愛 — 關愛共融的工作空間 關愛 — 人才培訓
能源效益和溫室氣體排放 	為彰顯本集團致力減少能源消耗量及碳排放量，我們對大型地盤進行全面審計、設定長期集團能源及減碳目標。除香港政府的節能約章及4Ts約章之外，今年我們亦成為商界環保協會低碳約章的簽署方。本集團繼續擴展使用能夠實時監察能源的Eco-World系統，並採取節能措施。我們亦透過可持續裝修及可持續營運指引，及為營運提供支援，與租戶和訪客溝通以提升他們對環保的認知。	環保 — 集團環保表現回顧

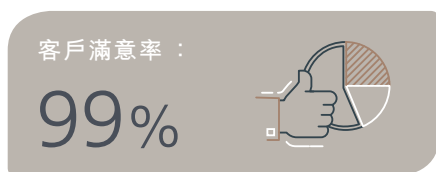
重要議題	管理模式	深入闡述
<p>綠色建築和基建</p> 	<p>可持續建築政策闡述我們著手將可持續發展考慮因素納入整個建築週期的各個環節(包括規劃、設計、建築、物業管理及租賃)的承諾。我們亦會致力在切實可行的範圍內取得綠色建築認證。</p>	<p>環保 — 氣候相關財務信息披露工作組</p>
<p>僱員發展</p> 	<p>人才培訓是本集團的策略重點之一。我們因應業務需求設計培訓，並提供全面的人才發展計劃，為本集團培養人才。我們亦提供教育津貼及贊助，支持僱員發展。</p>	<p>關愛 — 人才培訓</p>
<p>僱員健康</p> 	<p>本集團提供全面及度身訂造的福利方案，促進僱員的身心健康。我們透過體育活動及比賽、水果供應、健康飲食貼士以及在可行情況下提供健康設施，推廣積極健康的生活方式，並透過醫學專家的講座及活動，提升僱員對健康問題的認知。我們亦在2019財年就健康及關愛措施訂立受益人數目標。</p>	<p>健康 — 促進身心健康</p>
<p>客戶健康、健康與安全</p> 	<p>健康與安全政策闡述新世界發展對為持份者營造一個健康及安全的建築環境和工作場所的承諾及方式。我們透過K11 Kulture Academy (為公眾而設)及K11 ATELIER Academy (為租戶而設)等平台，提供相關計劃，提升客戶對健康和福祉的認知。我們亦就健康及關愛措施訂立受益人數目標。</p>	<p>健康 — 保障健康與安全 健康 — 促進身心健康</p>
<p>僱員溝通</p> 	<p>本集團聽取僱員的意見，並提供雙向溝通渠道，包括員工大會、焦點小組討論、內聯網、員工資訊流動應用程式A.Connect、可持續發展電子通訊Spotlight+、通報途徑及內部事件通報機制。隨著業務的擴展，我們認為有必要加強與僱員的跨地域溝通。</p>	<p>關愛 — 關愛共融的工作空間</p>
<p>氣候變化</p> 	<p>房地產行業較易受氣候風險因素影響，例如因颱風而造成的資產損失。最近，政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)就氣候變化的不利影響發出警告，而氣候變化亦被視為我們的房地產相關業務面臨的新興議題。今年，本集團就其主要現有資產開展氣候情景規劃研究，並根據氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議，完善氣候相關披露。</p>	<p>環保 — 氣候相關財務信息披露工作組</p>

「客戶好聲音」推動產品質素

「客戶好聲音」(「VoC」)是新世界發展創新和產品開發的核心驅動力。定期收集客戶意見的機制已於各項業務的不同接觸點融入集團的運作中。

我們的產品及服務質素展示本集團對客戶體驗及關係的承諾。我們採用符合多項國際標準、一體化的系統以全面管理品質、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ISO 9001、ISO 14001、ISO 50001和OHSAS 18001標準認證。我們亦要求供應商和承辦商遵守本集團的供應商守則，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，同時定期檢查以確保合規。香港K11購物藝術館及新世界大廈已建立通過ISO 10002標準認證的客戶投訴處理程序。

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，藉此建立互信關係。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。











以可持續發展向2030年邁進



新世界
2030可持續
發展願景

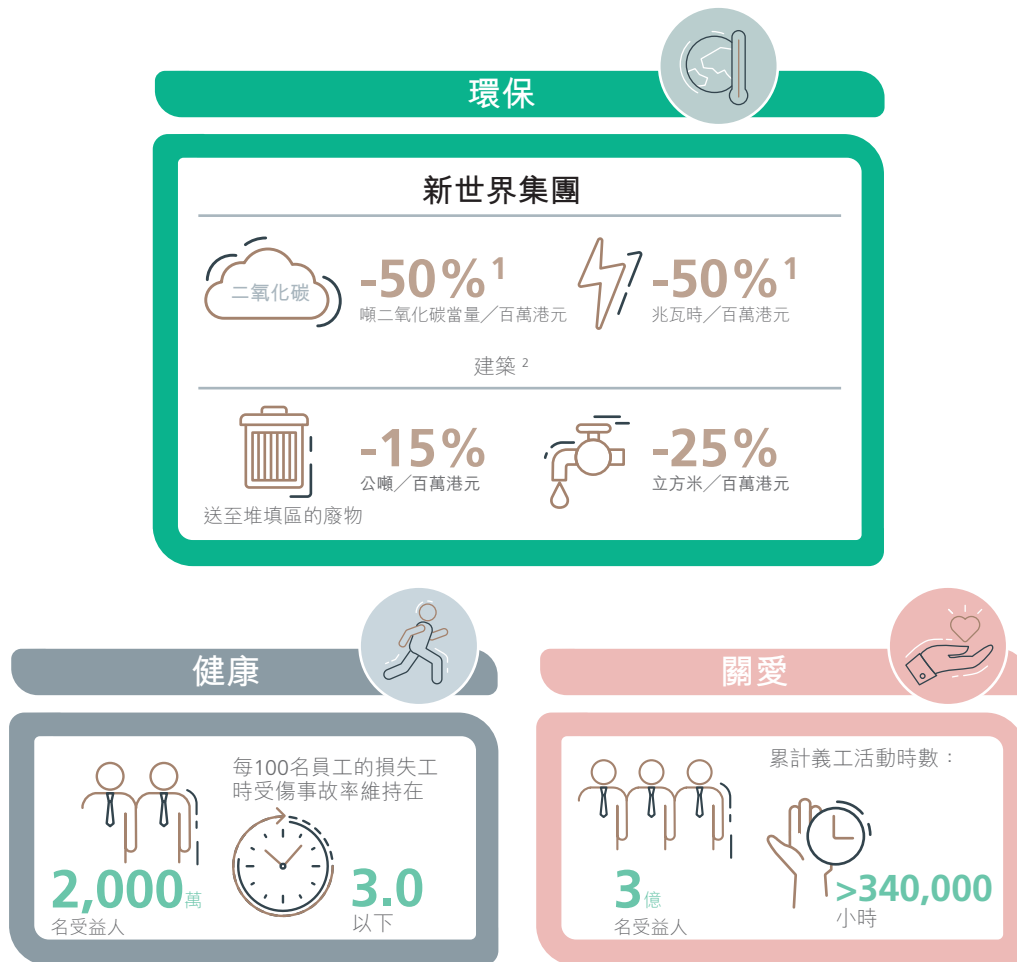
「我們一同把握機遇，
成就態度人生。」

在支持聯合國可持續發展目標(「SDGs」)的過程中，本集團在顧及業務發展策略及持份者的基礎上不斷評估自身的資源、專業知識和對社會的影響。為竭盡所能地實現可持續發展目標，我們已根據2030願景，將重點要務由八項可持續發展目標進一步聚焦至四項，讓本集團能夠設定目標並評估進展。

SDGs	2030願景支柱
 	<p>環保</p> <p>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。</p>
 	<p>健康</p> <p>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。</p>
	<p>智能</p> <p>我們將科技作為另外三個支柱的推動力量，鼓勵創意及創新。</p>
  	<p>關愛</p> <p>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。</p>

2030願景目標

去年，本集團邁出第一步，為香港及內地的主要物業制訂節能目標。自此之後，本集團努力透過現場技術審核及管理層訪談，與擁有營運控制權的業務單位合作，根據2030願景制訂本集團的環境及社會目標。



1：本集團的能源及碳排放強度目標涵蓋我們的房地產業務（包括新世界發展、新世界中國及K11），以及我們的建築業務、新創建及新世界百貨。新創建也在其2019年報披露其環境目標。

2：與水和廢物相關的目標僅限新世界建築。本集團正對各業務單位和運營部門的水和廢物的管理方法進行標準化，以便在日後制定更全面的目標。

基準年度：2015財政年度

制定目標代表著我們即將開展一系列舉措，推動本集團各層面發揮影響力，以實踐我們對可持續發展的長遠承諾。環保目標方面，我們的物業和百貨公司運營將投入資源升級節能建築服務系統及設備，並通過實時能源監控和分表計量加強監控和控制，優化日常運營計劃。同時我們與租戶溝通合作，共同減少能源消耗。我們的建築業務將進一步採用建築信息模擬（「BIM」）技術，減少浪費和精簡工作流程，擴大生物柴油和節能設備的使用，並探索創新建築材料和運營方式。巴士營運方面，我們將探索電動巴士和在現有設備中安裝太陽能板的可行性。以上措施有助於我們實現2030年目標的同時，我們亦會努力不懈，持續探索創新和科技，加快實現科學基礎減量目標的步伐。我們將詳細闡述我們的路線圖，並將在2019年可持續發展報告中開始報告我們在實踐2030年目標的進度。以下章節將詳釋我們如何將可持續發展方針付諸實行，以及直至2019財年為止的具體績效。

智能

以創新 激發潛能



智能創意有助我們實踐2030願景下的環保、健康及關愛各大方針，為社會帶來影響。我們追求SDG 17促進目標實現的伙伴關係，積極與各界攜手合作，致力提升客戶體驗，增進與持份者的溝通。

培養創新文化

顧客委員會和Innovation Lab是本集團討論新構思及方案的途徑之一，支持高級管理層認可各項實際可行的創新方案，以便付諸實行。截至2019財政年度，共有37項知識產權申請獲批或在處理當中。

A. Entrepreneur Adventure Programme繼續協助員工發掘企業家潛能，並延攬更多創意人才加盟。參加計劃的選手需於週末舉行的駭客馬拉松（「hackathon」），向本集團管理層及外部評委推銷商業構思。該活動曾先後於香港、上海、武漢及瀋陽舉行，吸引近800位人才參加。



本集團成立的初創企業孵化器Eureka Nova與騰訊合作，甄選了大灣區15間初創公司參與2019年以「智慧零售」為主題的孵化計劃。

創新方案例子：

環保

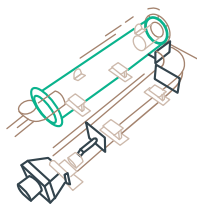
人工智能裝卸區：

透過人臉識別技術，以不需人手的無紙化方式加快登記裝卸區的訪客資料，減少車輛在裝卸區外停留所引致的路邊溫室氣體排放。



文氏旋風分離器：

這項由本集團旗下建築公司協興開發的創新工具可將工地柴油發電機所產生的廢氣及二氧化碳排放量減至最低。



自動供電系統：

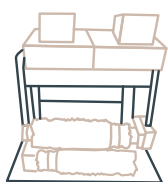
由協興開發的自動供電系統猶如一座迷你供電站，可串聯多台發電機，並按需要為指定設備配發電力，從而減少所需的發電機數量及相關柴油消耗。



健康

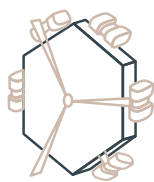
生態潛水機械人：

代替潛水員檢查及清潔樓宇冷卻系統的海水入口，從而減低健康及安全風險。



滑槽清潔機械人：

可向滑槽注入消毒氣體，並以附帶刷子的自動裝置爬行至滑槽中，有效地清潔本集團旗下商用及住宅物業的滑槽，藉此減少清潔工人受傷的風險。



關愛

WorkPro:

為促進武漢地區辦公室租戶之間的社交網絡及企業資源聯動，新世界中國地產與騰訊合作升級流動應用程式及微信小程序WorkPro，進行功能整合提升，以全新版本加強客戶體驗。



員工溝通平台：

新世界中國地產與騰訊合作開發另一個微信小程序，讓全國各地的員工在此平台交流及分享職場上的最佳實務方法，加強同事間的溝通。



其他智能創新項目

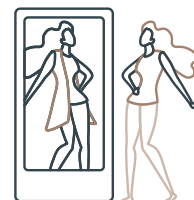
置業區塊鏈平台：

與香港應用科技研究院合作開設的全港首個置業區塊鏈平台。此創新平台精簡置業的行政程序，並透過安全的平台統一分發所需文件予銀行及律師等多方人士，為置業人士提供便利服務。



Kalon:

參與Eureka Nova孵化計劃的公司Kalon運用3D人體掃描及虛擬試身技術，讓網上顧客以3D人像試穿服飾。香港K11購物藝術館正與時裝租戶合作，為客戶提供這項獨特體驗。



環保

邁向 更環保未來



本集團本著SDG 11可持續發展城市及社區的宗旨，致力減少對環境造成不利影響、有效運用營運資源，並緩減及應對氣候變化所帶來的影響。我們提供既安全又可持續的運輸系統，使本港各處可實現最佳的連通效果。本著SDG 17促進目標實現的伙伴關係，我們亦與租戶及業界組織等持份者合作，加強策略成效。以下是我們在實踐2030願景—環保方面的具體對策：

策略	本節議題
統一可持續建築設計、施工及管理	TCFD
管理氣候變化帶來的相關影響	TCFD及集團環保表現回顧
支持租戶及顧客減少對環境的影響	與租戶和住戶溝通
把握綠色金融及投資機遇	綠色金融

氣候相關財務信息披露工作組（「TCFD」）

於2018財政年度，本集團首次披露氣候變化對策，當中涵蓋董事會對相關議題的管治以及適應氣候變化和緩解風險的措施，用以應對氣候變化相關風險。本年度，我們更進一步，將披露的事項與TCFD的建議連繫一致。「管治」、「風險管理」和「指標與目標」三個範疇的披露事項適用於各個業務單位。「策略」主要著重與本集團房地產業務（包括新世界發展、新世界中國地產及K11）相關的風險和機遇，同時闡釋我們如何管理與樓宇相關的能源和減碳表現。新創建和新世界百貨等其他業務單位亦會確立氣候變化對其業務營運的重要性及相應的策略。



新世界集團的方式	本章議題
管治	
<p><i>董事會監管與氣候變化相關的風險和機遇</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 董事會轄下可持續發展委員會根據其職權範圍每年最少召開兩次會議，並監管環境、社會及管治方面的風險和機遇，包括與氣候變化相關的議題。委員會的組織架構以及向委員會匯報與氣候變化相關議題的程序，已在「我們的可持續發展方針」中說明。 董事會轄下可持續發展委員會按照2030願景檢討和指導策略時，會考慮與氣候變化相關的議題。委員會已認可各業務和部門的可持續發展目標。為監察實施情況和表現，不同業務部門需制定行動大綱，配合特定的措施和所需的投資。實現目標的進度會定期向委員會匯報。 	<p>我們的可持續發展方針 — 可持續發展管治和風險管理</p> <p>我們的可持續發展方針 — 以可持續發展向2030年邁進</p>
<p><i>集團可持續發展督導委員會的角色</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展委員會在本集團可持續發展督導委員會的協助下運作，負責監管本集團可持續發展部門與項目管理、物業管理等主要部門的合作，評估和管理日常與建築相關的氣候變化議題。 	
策略	
<p><i>已識別的短期、中期及長遠風險和機遇</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 實體風險：本集團認同溫度上升、強颱風、海平面上升和水災等更多極端天氣事件會為樓宇資產在短期(0-3年)和中期(4-10年)帶來氣候變化相關的實體風險。預料上述風險長期(11年及以後)而言將會加劇。這些風險會使建築原材料的供應不穩定，並引致建築工程延誤。本集團的資產可能因此受損和樓宇運作受到影響，以致無法進出，推高維修成本及保費。氣候變化也會為員工的健康和出行方面帶來不利影響，並使我們營運所在的社區出現流離失所的情況。 轉型風險：本集團認同並掌握轉型風險的情況，例如限制碳排放的法規越趨嚴格，中至長期而言會推高樓宇的營運成本。我們亦會密切關注營運效率方面的國際最佳實踐，以及中國內地有關碳交易和環境稅項的最新發展，以供未來規劃或日後實施內部碳定價時參考。 機遇：氣候變化為本集團帶來發展機遇，以建造具氣候適應力的樓宇，並為現有樓宇升級以抵禦氣候的影響。 	

新世界集團的方式

本章議題

策略

- **建立內部意識：**對於如何識別和管理與氣候相關的風險，新世界可持續發展學院將會為項目管理和物業管理等主要部門提供更多培訓。
- **可持續的新建建築設計與施工：**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考慮氣候變化對建築週期的影響，並盡可能為新建建築取得綠建環評或領先能源與環境設計金級或以上的綠色建築認證。我們已為香港和中國內地制定內部的可持續建築設計指南，以涵蓋與應對氣候變化相關的規格。我們應用BIM以提升項目管理的效率並減少能源消耗和浪費。可持續採購政策亦引導我們在營運時把氣候變化的考量融入採購的決定。例如，我們盡量挑選來自本地和附近區域、碳足跡較低的建築物料。我們的施工作業還會因應氣候變化留意建築原材料的供應情況。而建築工程的安排也會考慮到極端天氣情況。
- **現有建築能源效益：**我們通過實時能源監察以及定期能源審計，和採用節能措施及進行重新調試來提升現有建築的能源效益。在可行的情況下，我們將為現有建築爭取綠色建築認證。
- **氣候情景規劃研究：**大灣區位於中國東南沿岸地區，較易受到颱風和水災等氣候災害影響。董事會已批准就氣候情景展開規劃研究，以評估大灣區各主要物業的實體氣候風險。我們已就下列兩種情況進行研究：
 - 在中等情景時，2100年全球地表溫度上升攝氏約2.5度，對應IPCC溫室氣體代表濃度途徑(「RCP」) 6.0的情景
 - 在極端情景時，2100年全球地表溫度上升攝氏超過4度，對應IPCC RCP 8.5的情景

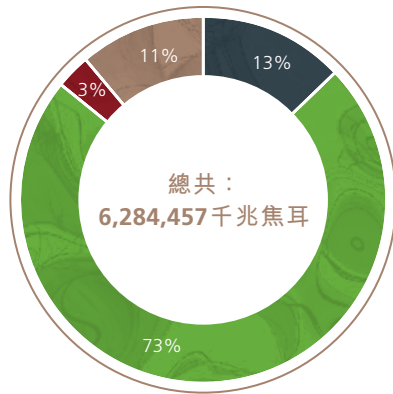
我們正就資產層面評估在這些情景下涉及水災、極端強風、缺水和暑熱壓力的風險，並將進一步研究採取措施增強氣候適應力的建議。從這次分析所取得的訊息也為未來樓宇的設計和規劃提供參考。

- **其他減緩及適應措施：**我們的項目亦審慎地管理水資源，不僅採用具「海綿城市」概念的設計以減低水災風險，並且在我們香港其中一個住宅項目傲瀧實施現場中水處理，並提供100%灌溉水。在適當的情況下，我們會考慮採用可再生能源。例如，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玻璃外牆光伏太陽能系統(容量：113千瓦)。

新世界集團的方式	本章議題
<ul style="list-style-type: none"> • 與樓宇用戶溝通：對於可持續發展意識方面，我們透過可持續租賃約章積極與商業和零售租戶溝通。該約章為租戶提供設計和營運的環境評估、監察和減緩環境影響的方法和技巧，並持續透過活動和對話提高相關意識和提供支援。 • 綠色金融：本集團利用綠色融資工具，如綠色貸款／債券掌握機遇發展更多取得綠色建築認證的項目。 • 業務策略：本集團定期檢討業務策略，確保業務具備韌力並及時應對氣候變化相關風險、掌握機遇。 	<p>環保 — 與租戶和住戶溝通</p> <p>環保 — 綠色金融</p>
風險管理	
<ul style="list-style-type: none"> • 在企業層面上，本集團的風險管理框架涵蓋與氣候變化相關的風險。 • 旗下100%的施工作業取得ISO 14001環境管理體系認證。在香港的物業組合中，近66%的辦公大樓總樓面面積亦已取得ISO 50001能源管理系統認證。採用上述管理系統有助我們管理日常與氣候相關的風險。 	<p>我們的可持續發展方針</p> <p>— 可持續發展的管治和風險管理</p>
指標與目標	
<ul style="list-style-type: none"> • 本集團的能源使用量和碳排放表現均定期監察，並按年予以披露。 • 我們已於上年度訂定物業方面的中期目標。於本年度我們更進一步，按照2030願景制定更全面的目標，範圍涵蓋新世界發展、新世界中國地產、K11、新世界百貨及新創建。我們已制定以強度為基礎的能源和減碳目標，以代替中期目標，並將在2019年12月的可持續發展報告中披露2030願景目標的表現。 • 我們亦正評估制定以科學為基礎的減碳目標的可行性，以響應全球最佳實踐，履行巴黎氣候協議。 	<p>環保 — 集團環保表現回顧</p> <p>我們的可持續發展方針</p> <p>— 以可持續發展向2030年邁進</p>

集團環保表現回顧

能源

集團能源
使用量

■ 新世界發展

■ 新創建

■ 新世界中國地產

■ 新世界百貨

2019財政年度的能源使用(以類型劃分)

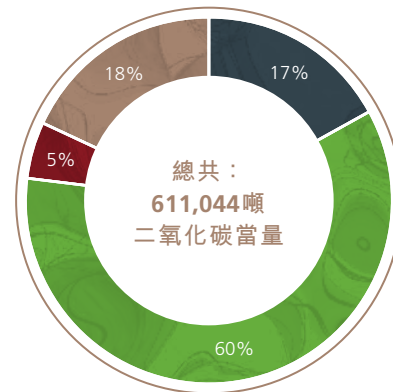
柴油	電力	其他 (例如：煤氣和 區域冷卻)
63%	27%	10%

新創建的交通車隊消耗的能源佔本集團總量的60%以上。我們的運輸業務持續優化車隊，以提高燃油效益及減少排放。逾95%的巴士均符合歐盟五期或以上效益標準，10輛電動巴士和145輛歐盟六期混合動力巴士已在港投入服務。

樓宇用電是本集團能耗的第二大來源。詳情請參閱TCFD一節，以了解我們管理樓宇用電的對策。

碳排放及廢氣排放

詳情請參閱TCFD一節，以了解我們減少碳排放及應對氣候變化風險及機遇的策略。

集團溫室氣體
排放量

■ 新世界發展

■ 新創建

■ 新世界中國地產

■ 新世界百貨

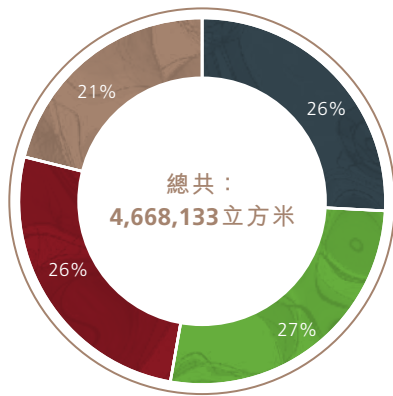
二氧化碳當量排放	噸
範圍1	299,938
範圍2	311,106

註解：

- 1) 計算方法參考由香港特區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》。

廢氣排放量	噸
硫氧化物(SOx)	3
氮氧化物(NOx)	2,604
懸浮粒子	110

水資源



集團用水量

- 新世界發展
- 新創建
- 新世界中國地產
- 新世界百貨

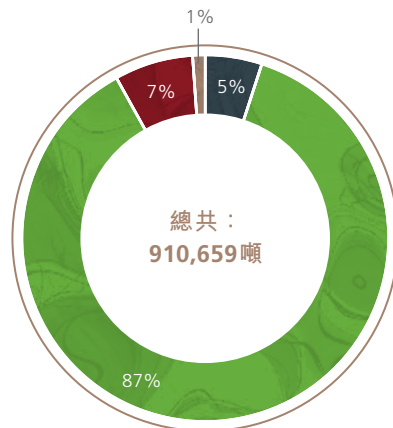
我們按照可持續建築政策，以負責任的方式管理整個物業週期內的用水量及潛在風險。在有需要時，本集團會為物業項目注入「海綿城市」設計特色，以便重新分配水資源及應付水災問題。在可行情況下亦會為物業裝設雨水集蓄系統及中水回收設施，而園景設計亦會選用本地植物物種，以助減少灌溉用水方面的需求。此外，我們亦委託進行氣候情景規劃研究，評估大灣區主要物業面對與氣候有關的水資源風險，詳情請參閱TCFD一節。

廢物

可持續採購政策為我們提供相關指引，透過反思購買需要，以及優先選購耐用及環保物料，審視產品或服務的整個週期對環境所產生的影響。

我們的建築業務繼續沿用BIM技術，減少產生建築廢料。以K11 ATELIER King's Road的建築工地為例，相比傳統施工方法，工地運用BIM技術避免了超過50%的重置施工與失敗情況。另外，協興致力將全年送往堆填區的廢料減少90%，而新世界建築亦為2030年訂立目標，務求屆時送往堆填區的廢料數量較2015基準年減少15%。

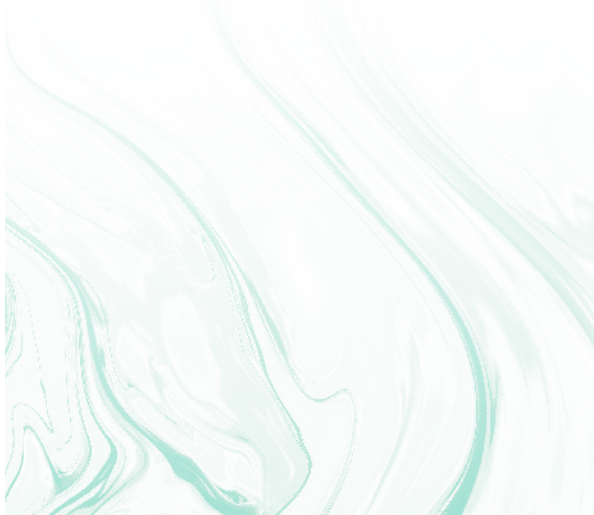
2019財年內，我們對本港及內地的指定樓宇進行了廢物審計。本集團旗下位於香港的十項物業亦參與了不同非政府組織推動的自願減廢試驗計劃，藉此為城市固體廢物立法作好準備。有關經驗有助我們統一廢物管理實務的標準，以便日後逐步推展至本港及內地各現有及新建物業。舉例說，垃圾房將裝設具有無線射頻識別功能的計重系統，以記錄及監控不同類別的廢物。我們亦會統一向租戶提供廢物設施及服務，例如在現場設置廚餘機及收集服務，收集可回收物料及有害廢物，同時確保承辦商的下游處理方式恰當無誤。



集團廢物總量

- 新世界發展
- 新創建
- 新世界中國地產
- 新世界百貨

廢物產生及回收量	噸
廢物總量	910,659
送往堆填區的廢物	145,627
經回收處理的非有害廢物	764,182
經回收處理的有害廢物	851



致力促進生物多樣性

我們一直遵照相關法規，竭力保育生物多樣性及生態系統。在適用情況下，我們會在項目前期開發階段進行生態評估，避免在屬於世界遺產及國際自然保護聯盟第1至4類保護區範圍內發展項目，盡力減低業務營運對生物多樣性的潛在不利影響，並以最大力度積極推動生態系統的恢復。

上述各項努力，從我們實踐可持續樓宇週期中可見一斑。我們會盡可能為項目爭取Sustainable SITES Initiative (「SITES」) 認證，有關認證為可持續園林開發項目訂立框架，而我們負責在香港的尖沙咀海濱優化計劃——星光大道，便是大中華區首個獲得SITES第二版金獎認證的戶外空間。此外，在園景設計方面，我們亦會優先選用本地物種，以締造可持續的生活環境及自然棲息地。

年內，我們亦在武漢和瀋陽的K11大型商場舉辦公開展覽及工作坊等，向社區推廣保育意識及生物多樣性的重要。在香港，新創建亦與香港地貌岩石保育協會合辦新創建勇跑地貌王2018，藉此提高公眾對保育地貌岩石及保護環境的意識。

與供應商共建可持續未來

本集團的可持續採購政策闡述我們銳意減省使用物料，以及致力實踐負責任又合乎道德的採購方針。我們要求所有供應商及承辦商遵守本集團的供應商行為守則。至於我們的建築業務，則會每年評估主要供應商（包括新供應商）的環境、社會及管治表現。為加強供應商的環保意識，鼓勵他們為可持續發展作出貢獻，新世界建築在招標及報價評核程序時，會優先考慮能夠證明自己決意實踐可持續發展理念的供應商。

環保促進會參照國際認可的ISO 20400可持續採購指引制訂可持續採購約章，而新世界發展正是該約章的創始成員，其中央採購程序更獲得該約章的第二級別認證，代表新世界發展在可持續採購實踐方面已臻成熟。我們被商界環保協會認為支持可持續消費行為的企業。我們亦簽署香港特區政府環境保護署的大型活動減廢承諾，以向活動合作伙伴灌輸可持續發展意識。

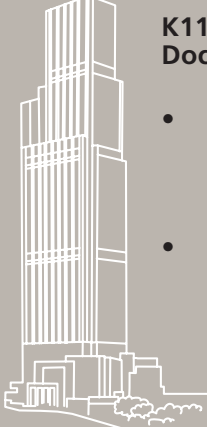
就採購量而言，建築木材和混凝土是我們房地產業務使用的兩種主要物料。在採購這些物料時，我們會優先選用能夠供應可持續及當地原材料的供應商。新世界建築承諾在各項目的臨時工程中只採購獲森林管理委員會或同等級認證的木材。此外，我們的目標是在物業建築項目中採用至少10%當地原材料，其產地須位於項目地點方圓八百公里內，藉以支持當地的供應商，並減少運輸過程對環境的影響。

年內，香港會議展覽中心（「會展中心」）舉辦了「減塑」行動，以非塑膠造的替代物料取代即棄塑膠餐具、飲管及飯盒，並為此進行了廣泛的宣傳活動，鼓勵主辦方、參展商、承辦商、訪客及餐廳顧客一起參與。活動在首六個月內成功節省逾一百萬件塑膠用品，而會展中心更獲得國際展覽業協會(UFI)頒發「2019年UFI可持續發展大獎」。



與租戶和住戶溝通

藉著與持份者緊密合作，充分發揮我們的潛力，減緩對環境的影響，締造有助提升住戶健康的環境。本集團已推行多項活動，促進並支援商業租戶和住戶共同推動可持續發展。本年度，新世界發展為K11 ATELIER Victoria Dockside辦公室租戶推出香港首個自願性質可持續租賃約章（「約章」）。該約章是租約合同的一部份，就可持續裝修和可持續營運提供指引、協助安裝免費的智能電錶以優化能源效益，以及推行廢物及回收管理服務以減少廢物。除了推行約章外，K11 ATELIER Academy亦舉辦瑜珈及正念等活動，向租戶推廣有利身心健康的生活模式。



K11 ATELIER Victoria Dockside租戶調查：

- 約有80%的租戶表示有意參與K11 ATELIER Academy舉辦的活動
- 逾98%的租戶滿意我們的服務質素

繼約章取得初步成績後，我們已將之延展至K11 MUSEA，並將範疇擴大至涵蓋各類租戶的廣泛需要。租戶可就節能措施、優化室內空氣質素或領先能源與環境設計標準等事項獲得度身訂造的諮詢。K11亦定期舉辦活動和培訓，提升租戶對可持續發展的認識，並協助他們將可持續發展應用到日常業務的營運上。參與的餐飲業租戶亦作進一步承諾，包括減少使用即棄塑膠物品、提供可持續食材烹調的菜單，以及減少廚餘和進行源頭分類等。



作為香港綠建商舖聯盟的創辦成員之一，新世界集團及K11致力提倡綠色建築及可持續發展的零售概念。至今，D•PARK愉景新城、香港K11購物藝術館、新世界大廈以及The Forest等本集團旗下物業共有34個租戶承諾實踐《綠建商舖承諾書》內的各項環保營運措施。

在新世界中國地產的部份住宅物業，我們推行廚餘回收計劃，教育住戶認識廚餘並透過社區工作坊、家庭探訪、通訊和社交媒體鼓勵他們參與各種減廢活動。於本年度，逾900個住戶參與廚餘回收計劃，並處理了逾110噸的廚餘。



綠色金融

於2018年3月推出的《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2018年版及綠色貸款原則2018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，適用於新世界發展、新世界中國地產及K11在香港及內地的物業項目。

資格標準乃參考上述原則制訂。我們成立綠色金融審核小組，上報符合資格的項目並由高級管理層核可。該框架及其細則載於<http://www.nwd.com.hk/sustainability/en/group.html#green>以供瀏覽。

我們是香港綠色金融協會的創辦成員，支持香港特區政府致力將香港發展成區內綠色金融樞紐。

框架下的交易

綠色貸款

類別：	綠色建築
項目：	K11 ATELIER King's Road ¹
地點：	香港
總樓面面積：	487,500平方呎
性質：	辦公室大樓
認證：	<ul style="list-style-type: none"> — 於2016年9月獲香港綠建環評暫定鉑金級認證 — 於2016年12月獲美國領先能源與環境設計鉑金級預認證 — 於2017年10月獲WELL建築標準鉑金級別預認證
定期貸款額度：	36億港元
已提取金額：	11億港元

1: 於2018財政年度為「英皇道商業重建項目」，並已於2019財年後不久完工。

綠色債券

「新世界中國首批綠色債券」(ISIN Code: XS1915712233)於2018年12月5日根據新世界中國20億美元中期票據計劃發行。該批3.1億美元的五年期綠色債券票息為4.75%，於2023年到期。所得款項用於支持下列兩個位於大灣區的綠色發展項目，兩個項目擬於2021年年底完工。「新世界中國首批綠色債券」已獲香港品質保證局綠色金融認證計劃頒發「發行前階段證書」及國際財經雜誌The Asset頒發「最佳綠色債券 — 房地產(亞太區)」獎項。

類別	項目	所得款項分配	
		金額	百分比
綠色建築	新世界增城綜合發展項目 ²	2.064億美元	67%
綠色建築	前海周大福金融大廈 ²	1.017億美元	33%
分配所得款項總額		3.081億美元	100%
所得款項總淨額 ³		3.081億美元	100%

2: 項目名稱將於正式開幕前決定

3: 發行3.1億美元綠色債券籌得的所得款項總淨額為3.081億美元

新世界增城綜合發展項目

地點：	中國廣州
總樓面面積：	250,000平方米
性質：	辦公室大樓、零售、服務式公寓及酒店
資金交易：	專項收益總額：1,942億美元 剩餘餘額：1,220萬美元
認證：	<ul style="list-style-type: none"> 於2018年11月獲得美國領先能源與環境設計金級預認證 — 商業部分(兩座辦公大樓，包括零售、酒店及服務式公寓) 預期於2019年獲中國綠色建築評價標準「二星」認證設計標籤 — 整個項目



環保元素要點：

能源效率	預計環境影響
<ul style="list-style-type: none"> 空氣處理機組採用變頻控制 按需求控制鮮風量 空調冷凍水泵採用變頻技術 利用冷卻塔冷凝水預熱生活熱水(酒店部分) 室外氣溫較室內預設溫度低時，直接將室外空氣送到室內，實現免費供冷 高效冷水機組 高效照明及控制系統 	年節能量超過LEED基準性能 ¹ 11%以上
可持續用水和廢水管理	預計環境影響
<ul style="list-style-type: none"> 回收廢水並處理後用於自持辦公室、共用工作空間和服務式公寓的沖廁 100%採用高節水效能的衛生器具 收集雨水用於灌溉和清潔地下車庫 節水的噴灌灌溉系統 	年節水量超過LEED基準性能40%以上

1： 基於ASHRAE 90.1-2010作為基準 (LEED v4 2014建築設計與施工：核心與外殼)

前海周大福金融大廈



地點：	中國深圳
總樓面面積：	180,100平方米
性質：	辦公室大樓及零售
資金交易：	專項收益總額：8,930萬美元 剩餘餘額：1,240萬美元
認證：	<ul style="list-style-type: none"> 於2018年10月獲得美國領先能源與環境設計金級預認證 — 南塔、北塔及購物部分 預期於2019年獲中國綠色建築評價標準「三星」認證設計標籤 — 整個項目 於2018年11月獲WELL健康建築金級預認證 — 北塔及購物部分

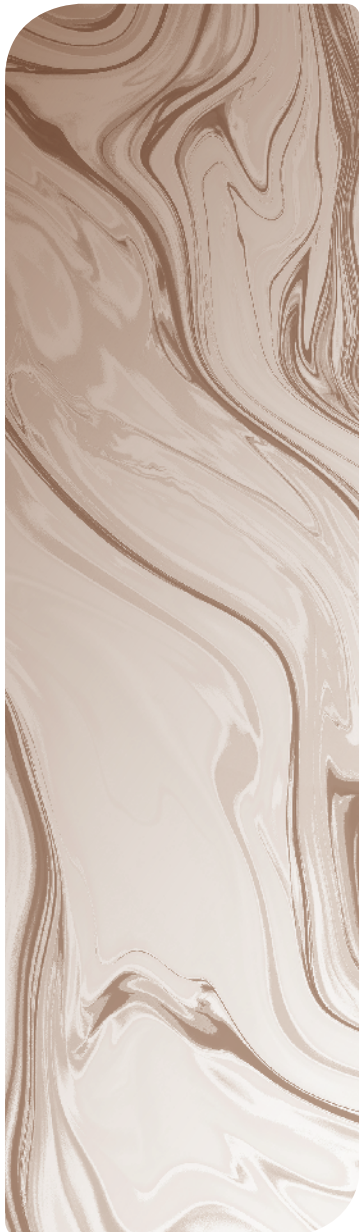
環保元素要點：

能源效率	預計環境影響
<ul style="list-style-type: none"> 空氣處理機組採用變頻控制 按需求控制鮮風量 空調冷凍水泵採用變頻技術 輻射吊頂系統提升空調製冷效率(南塔) 室外氣溫較室內預設溫度低時，直接將室外空氣送到室內，實現免費供冷 高效照明及控制系統 	年節能量超過LEED基準性能 ² 14%以上
可持續用水和廢水管理	預計環境影響
<ul style="list-style-type: none"> 沖廁及灌溉用水採用中水 收集雨水及空調冷凝水回收利用 100%採用高節水效能的衛生器具 節水灌溉系統及濕度感應控制 	年節水量超過LEED基準性能45%以上

2： 基於ASHRAE 90.1-2007作為基準 (LEED v3 2009建築設計與施工：核心與外殼)

健康

促進身心健康



按照SDG 3良好健康與福祉的指引，本集團致力促進持份者的身心健康，為社區提供優質及創新的健康護理服務方案，同時確保所營運的業務配合職業健康和安要求。我們在推行相關活動時與非政府組織等持份者合作。在本集團的2030願景中，「健康」支柱策略要素如下：

策略	本節議題
促進員工及供應商的身心靈健康	促進身心健康
營造安全健康的建築環境	保障健康與安全
發展包含創新服務的醫療保健與健康產業	發展全面康健護理服務
舉辦各種促進身心靈健康的內部和外部計劃	促進身心健康

發展全面康健護理服務

香港與很多亞洲及國際大城市一樣，正在面對人口老化的挑戰，市場對保健及健康護理服務的需求龐大。為此，本集團推出嶄新的保健服務品牌仁山優社，率先在香港提供一站式「醫養合一」的保健服務，由跨專業的團隊運用先進科技提供全面康健護理服務，範疇涵蓋保健、復康、長者和家居護理。

仁山優社配備虛擬實境設備、先進健體和復康儀器等先進的醫療技術，例如應用香港本地研發的復康輔助工具HandyRehab復康機械手，配合智能手套協助中風病人治療手部活動功能。另外，該社亦引入最新尖端技術——全自動視網膜圖像分析系統。透過「眼底相」，評估患上中風、糖尿病、心臟病、高血壓及其他疾病的風險。仁山優社亦採用創新的腦神經復康治療技術，以適當而富互動性的治療方式，協助受中風、柏金遜症或與認知障礙症相關疾病影響的病人早日康復。該社的腸胃內視鏡中心亦運用尖端的高清內視鏡影像系統，檢測早期的腸胃癌。



另外，我們為樓宇用戶及社區的健康和福祉致力提供安全而又優質的建築環境，並盡可能為項目取得WELL建築認證。

旗下獲頒WELL建築認證的項目：

項目	地點	認證
英皇道K11 ATELIER	香港	WELL建築標準v1 鉑金級預認證(全球首個)
前海周大福金融大廈(北塔及購物部分)	中國內地	WELL v1金級預認證

促進身心健康

員工是本集團的資產，他們的身心健康對本集團至關重要。為促進員工的身心健康，本集團為他們提供各種健康活動。新世界發展及新創建鼓勵員工每天多步行，提升健康意識，平衡工作與生活。若員工達到特定的體健目標，便會獲得嘉許。本集團不僅為員工提供水果以及安排有關壓力管理等主題的工作坊，亦舉辦健身班、體育比賽、減壓班等健身活動。在促進員工健康之餘，新世界建築亦透過健康講座、康體委員會活動及其他計劃，將有關健康措施擴展至承辦商。於本年度，新世界發展亦進行了一個與工作場所相關的健康調查，以助員工瞭解其生理及心理健康狀況。

本集團透過社區體育活動，鼓勵積極好動的生活方式。2018年，本集團繼續贊助極具標誌性的「M」品牌新世界維港泳。賽事吸引了全球各地共3,300名泳手參與。與此同時，新創建於2018年舉辦的勇跑地貌王吸引了超過1,500名跑手分別參加10公里及半馬拉松賽事，賽道途經位處西貢的香港聯合國教科文組織世界地質公園。來自20間社福機構的受助人亦參與相關組別賽事。

保障健康與安全

我們非常重視旗下員工、承辦商、租戶和訪客的健康及安全。本集團的健康與安全政策載列我們為保障旗下員工和承辦商的健康及安全所作的承諾措施。而供應商守則訂定了在預篩選過程中，我們對新供應商在健康及安全方面的期望，並規定現有供應商應遵循的要求。在建築業務方面，我們除了着重交付優質項目外，還透過例行的營運指引和提供質量控制、環保、健康與安全等定期培訓，提升員工和承辦商對日常業務的相關意識，從而保障他們的健康與安全。

新世界建築和協興的質量、環保、能源以及健康與安全管理系統均採用國際認可並通過ISO 9001、ISO 14001、ISO 50001及OHSAS 18001認證；在甄選供應商時亦會優先挑選具備上述認證的供應商。安全要求也是合約安排的其中一部份。透過質量保證和可持續發展表現監督過程，新世界建築定期進行實地及主要原材料和物資的質量檢查，以確保供應商的服務達至一定質素和可持續發展標準。透過現有應急準備和回應程序，營運上所涉及的危害和風險均予以識別和管理。於本年度，本集團建築業務的身亡事故數字為零。同時，本集團本年為員工及承辦商提供了逾31,000個小時的安全及健康培訓。



關愛

回饋社會， 培養文化



本集團透過締造理想工作環境、為持份者提供關愛設施以及社區參與和投資，肩負企業公民責任。在SDG 4優質教育的引導下，我們建立了促進幼兒發展的優質教育業務，亦為員工和缺乏資源的年青人提供培訓和發展機會以改善其就業前景，並策劃體驗活動宣揚可持續發展生活模式。本着SDG 11可持續城市和社區，我們銳意保護文化遺產與工藝。此外，我們亦追求實現SDG17促進目標實現的伙伴關係，與志同道合的機構及企業合作，幫助我們繼續邁步向前。

策略	本節議題
提供家庭友好、包容與關愛的環境及設施	關愛共融的工作空間
	關愛設施
透過教育和培訓促進社會流動及就業能力	人才培訓
	為客戶而設的教育產業
	社區投資與參與
培養年輕企業家、藝術家與文化創意先驅者	社區投資與參與
推廣義工活動，服務本地社群	
舉辦文化活動，豐富持份者生活	

關愛共融的工作空間

我們致力創造一個支持員工成長及發展的工作環境。本集團為全體員工制訂員工手冊，當中的內容包括處理員工申訴、平等機會政策與實踐及公司行為守則等多項與聘僱相關的政策，為建立開放、多元及互相尊重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。相關文件亦就貪污賄賂及識別道德問題為員工提供指引，針對保留記錄、審批程序及適當行為作出說明。



新世界發展支持並已參與香港平等機會委員會的種族多元共融約章

人權政策不僅保障員工的公民權利，供應商及分判商等的公民權利，包括言論、結社及集體談判自由同樣受到保障。在此政策下，本集團嚴禁在所有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。屆時亦將實施緩解或補救計劃。

我們透過定期電子通訊、拓展人脈的活動和意見回饋會議與員工進行雙向溝通。年度表現評估讓全體員工均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，充分發揮事業潛能。員工亦享有多項福利，例如彈性上班時間、超出法定要求的侍產假、關愛家庭假及CarePoints計劃，容許員工將尚未使用的年假轉換成支付醫療費用的積分等。

人才培訓

本集團為各級員工提供培訓及發展機會。例如，為令員工能夠善用客戶的反饋，以客為本發展業務戰略，新世界發展為本集團上下提供一系列設計思維工作坊，建立員工對顧客的同理心，並開發以用戶為中心的業務產品。

本集團設立的「新世界可持續發展學院」就可持續發展相關議題提供培訓及實地考察，以提高員工環保意識。本年度，學院已就ESG風險及廢物管理、可持續活動管理及氣候風險提供了1,396小時的培訓。

為客戶而設的教育產業

本集團旗下新設教育業務 — D Mind Education，為兒童提供優質英語課程。我們亦透過K11 Kulture Academy及K11 ATELIER Academy為香港和中國內地零售顧客及辦公室租戶提供文化藝術及生活品味等相關課程。

關愛設施

本集團旗下的香港購物商場（包括香港K11購物藝術館、The Forest以及D • PARK愉景新城）及渡輪服務均為有需要員工和家庭提供哺乳設施。香港D • PARK愉景新城內設有多個室內遊樂場及以兒童產品為主的租戶組合，吸引欲享受親子時光的家庭顧客。



K11 ATELIER Academy在廣州K11舉辦的花藝班

社區投資與參與

本集團透過培育創造共享價值（「CSV」）的項目、改善缺乏資源的年青一代的社會流動性，以及支持藝術與文化的推廣，致力促進本地社會發展。我們亦鼓勵員工參與義工活動，服務本地社群。於2019財政年度，全集團錄得超過27,900小時的員工義工服務。

創新型社會房屋

2019年9月25日，新世界發展宣佈計劃供應最多300萬平方呎農地予非政府組織及／或香港特區政府，用作提供創新型社會房屋及社區樓宇予基層家庭。香港社企「要有光」作為這項新計劃的首個受惠機構，將獲授三幅農地，佔地合共2.8萬平方呎，設立香港首個「光村」，可供實施社會房屋項目，旨在改善住屋負擔能力。

此舉措將協助「要有光」服務社區，透過職業培訓、教育課程及文化活動，造福社群。我們希望藉此行動為香港下一代建設地區鄰里，創造更好明天。

本集團的成果節錄：

組織／倡議	說明	影響
培育創造共享價值(CSV)項目		
	<ul style="list-style-type: none"> • 培育CSV社會創新項目 • 透過OnBoard平台為有可行商業構思的本地運動員提供種子基金以創立公司及進行業務轉介。 	<ul style="list-style-type: none"> • G For Good正培育六家初創企業，尚有兩至三家企業預計於2019年年底完成整個初創培育計劃
改善社會流動性		
	<ul style="list-style-type: none"> • 透過專業游泳、籃球、高爾夫球及網球訓練，支持缺乏資源的年青一代 	<ul style="list-style-type: none"> • 自計劃成立以來的累積影響： <ul style="list-style-type: none"> ■ 960名參加者 ■ 培訓時數：>325,000小時 • 為入選參加者提供就業機會及津貼總計 >22,500港元
新創建「創建生涯路」	<ul style="list-style-type: none"> • 透過參觀企業、模擬面試以及工作影子計劃等提高中學生的就業能力 	<ul style="list-style-type: none"> • 自計劃成立以來的累積影響： <ul style="list-style-type: none"> ■ >7,000名參加者 ■ 已舉辦 >240場活動，涉及 >25個行業
推廣藝術及文化		
	<ul style="list-style-type: none"> • 保留及重現迅速沒落的中國傳統工藝（國家非物質文化遺產） • 建立研究計劃及公共教育課程，並以多領域的方式製作現代化工藝，用以提升城市生活體驗，並擴大中國工藝品的潛在國際市場 	<ul style="list-style-type: none"> • 為K11塑造新工藝品，以現代化的呈現方式推廣傳統工藝，並於K11各平台寄售工匠的作品。工匠生態圈受惠於當中部分收益，收益同時亦支持基金會的研究。 • K11各平台將工藝元素巧妙應用至各建築和房地產項目的裝飾元素當中，豐富客戶旅程體驗，藉以宏揚工匠的精心工藝。
	<ul style="list-style-type: none"> • 培育大中華地區年輕當代藝術家，推動公共藝術教育 	<ul style="list-style-type: none"> • 得到支持的藝術家／策展人之累計人數：605人 • 2019年舉辦展覽數目：9場



K11 Art Foundation舉辦
「Glow Like That」展覽

匯報方式

企業可持續發展章節概述本集團於2018年7月1日至2019年6月30日報告期間在環境、社會及管治方面的表現。報告範圍包括新世界發展擁有主要財務控制權的所有業務領域，以及對本集團和其持份者於環境、社會及管治範疇上具重要性的公司。除核心物業業務外，報告範圍亦涵蓋基建及服務、百貨、酒店及其他業務。

本章節依循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。我們亦參考TCFD的規定披露因應氣候變化所採取的行動。本集團將於2019年12月在公司及聯交所的網站發佈獨立的可持續發展報告。

內容索引

新世界發展已遵照聯交所《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。

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

下表概述本年報企業可持續發展章節內包含一般披露資料及環境關鍵績效指標的相關章節。

本章節所載資料經由香港品質保證局驗證，確保內容可信。獨立驗證聲明載於<https://www.nwd.com.hk/sustainability/tc/publication.html>以供瀏覽。

「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"> 我們的可持續發展方針 (p.43-45, 47) 環保 (p.52-53) 	於報告期間沒有已確認的違規事件或申訴。
關鍵績效指標A1.1	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.54) 	
關鍵績效指標A1.2	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.54) 	
關鍵績效指標A1.3	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.55) 	
關鍵績效指標A1.4	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.55) 	
關鍵績效指標A1.5	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.52-54) 	
關鍵績效指標A1.6	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.55) 	
一般披露-A2 資源使用	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.43, 47) 環保 (p.52, 55) 	
關鍵績效指標A2.1	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.54) 	
關鍵績效指標A2.2	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.55) 	
關鍵績效指標A2.3	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.52) 	
關鍵績效指標A2.4	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.52, 55) 	本集團並沒有在求取用作營運之水方面遇上任何問題。
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"> 我們的可持續發展方針 (p.43, 45) 環保 (p.56-57) 	
關鍵績效指標A3.1	√		<ul style="list-style-type: none"> 環保 (p.56-57) 	
一般披露-B1 僱傭	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.43-44) 關愛 (p.62-63) 	於報告期間沒有已確認的違規事件或申訴。
一般披露-B2 健康與安全	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.43-44) 健康 (p.61) 	
一般披露-B3 發展及培訓	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.45) 健康 (p.61) 關愛 (p.63) 	
一般披露-B4 勞工準則	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.43) 關愛 (p.62-63) 	於報告期間沒有已確認的違規事件或申訴。
一般披露-B5 供應鏈管理	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.43) 環保 (p.56) 健康 (p.61) 	
一般披露-B6 產品責任	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.44, 46) 	於報告期間沒有已確認的違規事件或申訴。
一般披露-B7 反貪污	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.43-44) 關愛 (p.62-63) 	於報告期間沒有已確認的違規事件或申訴。
一般披露-B8 社區投資	√		<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展方針 (p.46) 關愛 (p.63-64) 	

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2019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。

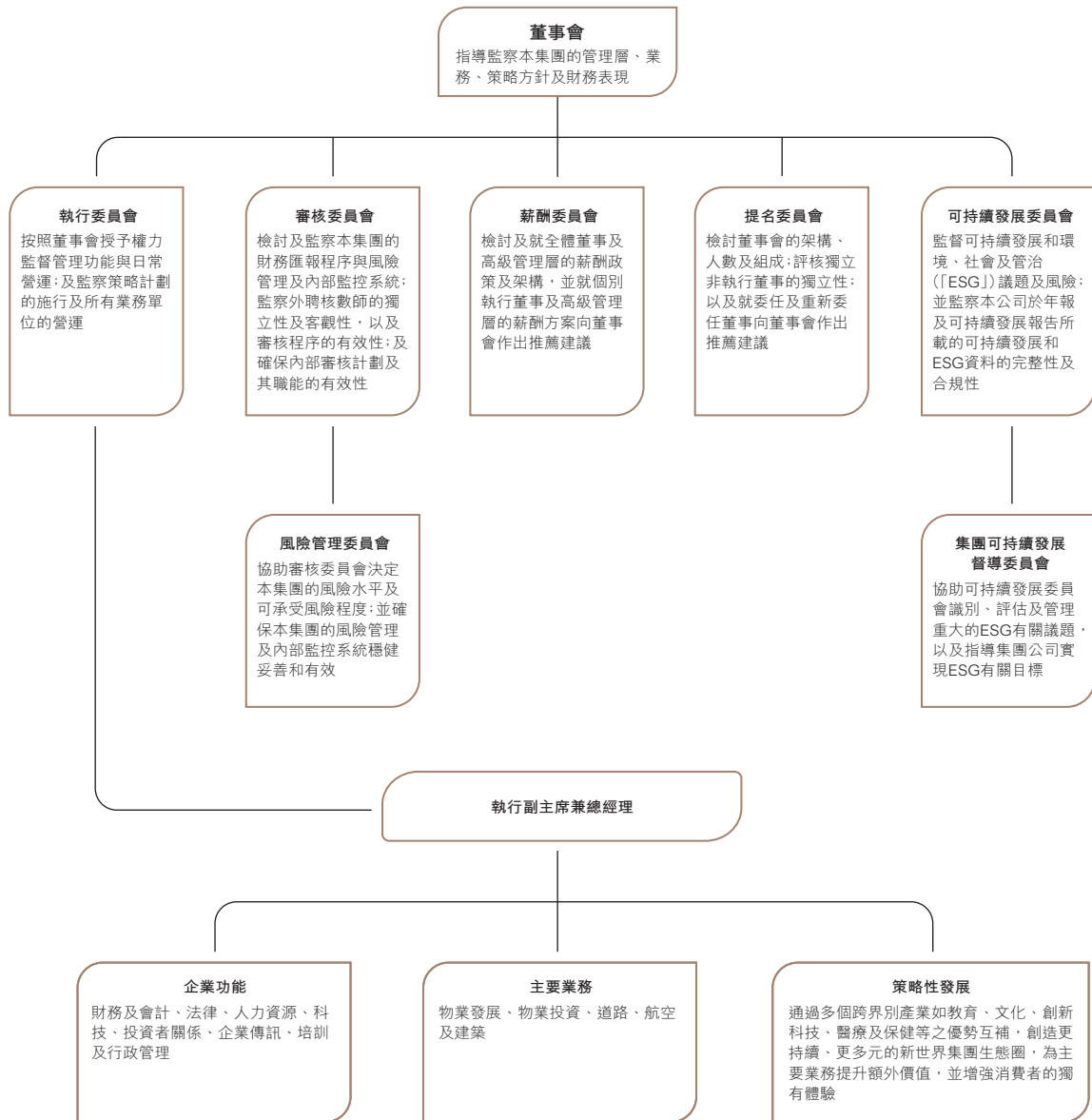
守則條文A.6.4乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文A.6.4規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，主要因本集團巨大規模的員工數量（超過4.5萬名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事證券交易的操守守則。

本公司向全體董事作出具體查詢後，截至2019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。

董事會管治



董事會

組成

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28至第36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。

為確保董事投入充分時間處理公司事務，所有董事每年向本公司披露其於本公司及其他公眾公司或機構擔任職務或其他主要任命所涉及的時間。

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經理由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）擔當有關職能，就本公司的發展、表現及風險管理給予獨立意見。彼等須與執行董事同樣審慎行事，並具備同樣技能及受信責任。

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。

年內，獨立非執行董事與高級管理層成員以及主要業務單位代表舉行季度會議，這為獨立非執行董事更好地了解本集團的業務提供一個良好的機會，並就本集團相關的不同議題進行討論。

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。

本集團一直遵守對其業務經營屬重大的主要範疇的法律及法規。年內，本集團於法律合規方面沒有發生重大程度的指控或審結個案。

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。公司秘書記錄獲董事會審議的所有事宜、達成的決策以及董事提出的任何疑問或所持的異議。會議記錄由公司秘書保存，副本於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

董事培訓

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

執行副主席兼總經理在董事會例行會議上均會報告本集團業務概況，包括營運回顧，分部表現，策略及新創舉。此外，董事亦獲提供本公司主要業務分部表現及最新財務數據的每月更新資料，從而使董事對本集團之表現、狀況及前景有持平及易於理解的評估，便於董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，發掘並更新彼等的知識及技能。本公司不時為董事安排研討會及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事於截至2019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	✓	✓

董事委員會

董事會透過授權不同董事會層面的委員會履行其若干職務，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會。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

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)
	楊秉樑先生
	查懋聲先生
	何厚浹先生
	梁祥彪先生
	葉毓強先生

審核委員會負責檢討本集團之財務監控、及其風險管理及內部監控系統。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。

年內，審核委員會舉行了兩次會議，審閱本公司截至2018年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2018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2019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	何厚浹先生(主席)
	楊秉樑先生
	查懋聲先生
	李聯偉先生
執行董事	鄭家純博士

薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構，以及為本公司薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，向董事會提供意見以供其批准。委員會亦就個別執行董事及高級管理層的薪酬方案向董事會提供意見。

個別執行董事及高級管理層的薪酬方案乃經參考彼於本公司之職務及責任、本公司之表現以及行業薪酬基準與當時市況而釐定。本公司人力資源部向薪酬委員會提供有關薪酬數據、薪酬基準、市場分析及建議的材料以供考慮。薪酬待遇方案以績效為基礎，並與本公司的盈利掛鉤，旨在吸引和留住有才幹的員工。

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上市附屬公司的股份。截至2019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

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，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，及就委任及重新委任董事向董事會作出推薦建議。

年內，提名委員會舉行了兩次會議。為符合上市規則的新規定，提名委員會將本公司現有的方針及程序形式化，並向董事會推薦採納提名政策。提名委員會亦檢討董事會架構、人數及組成，並認為董事會由多元化的成員組成，提供了切合本公司業務需要的均衡技能和經驗。對於在本公司2019年股東週年大會退任並膺選連任的董事，提名委員會已根據上市規則的相關規定及本公司提名政策所載的提名準則審閱彼等的履歷詳情，並認為彼等具備所需的品格、誠信以及專業知識及經驗，以繼續履行其職責及為本公司及董事會的多元化作出貢獻。

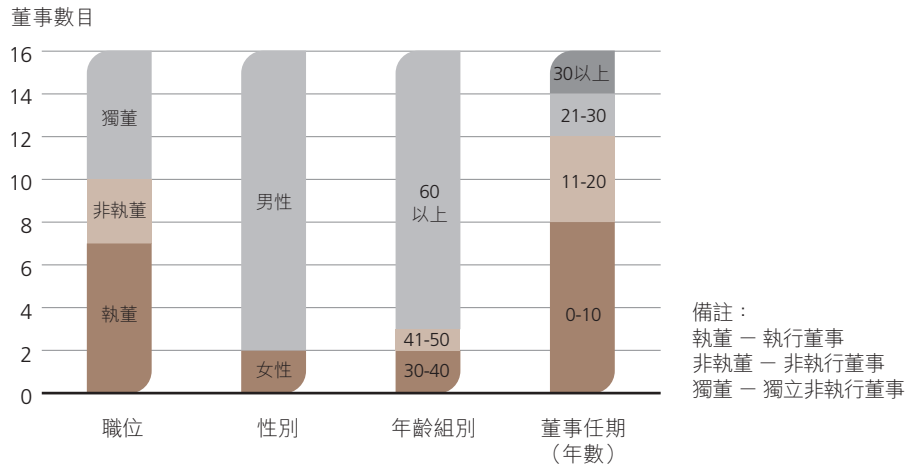
董事會於2018年11月採納了提名政策，旨在闡述在考慮本公司董事候選人及重新委任現任董事時將採納的準則及程序。在挑選董事候選人的情況下，提名委員會應透過舉行會議，依據提名準則審議經確認或挑選的候選人，並(如適合)向董事會提出建議。董事會應依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任。在重新委任現任董事的情況下，提名委員會應檢討該退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並確定退任董事是否仍然符合提名政策所列的準則，並(如適合)推薦該退任董事予董事會作出考慮及就退任董事於股東大會上膺選連任的提議向股東作出推薦。在評估委任所建議的候選人為董事及重新委任現任董事時將參考下列因素：

- 對董事會的貢獻(參照董事會的多元化政策)；
- 信譽；
- 能否承擔投放足夠時間履行作為董事會成員的職責；
- 對本公司會否引發潛在的利益衝突；及
- 就獨立非執行董事的候選人而言，符合上市規則的獨立性要求。

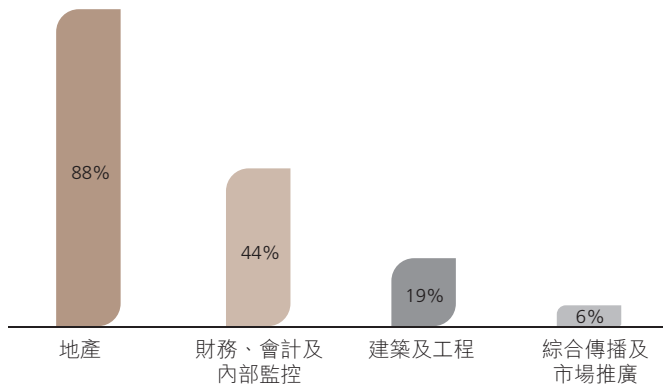
董事會於2013年8月採納了董事會成員多元化政策(「該政策」)，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據該政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會提供的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

目前董事會成員反映不同的教育背景、專業知識、行業經驗和服務年資的多元化組合。董事會的多元化組合概述於下圖：

多元化組合



經驗領域



可持續發展委員會

成員：

執行董事 鄭志剛博士(主席)
薛南海先生

獨立非執行董事 查懋聲先生
葉毓強先生

可持續發展委員會負責監督本公司可持續發展和環境、社會及管治(「ESG」)議題及風險。在由業務單位負責人所組成的集團可持續發展督導委員會的支持下，董事會級別之可持續發展委員會監督ESG管理方針及政策、識別和評估受內外持份者關注的重大ESG相關議題(包括發行人業務風險)的流程，並監察按「新世界2030可持續發展願景」所制定的環保、健康和關愛目標之持續绩效管理。此外，可持續發展委員會也監察本公司於年報及可持續發展報告所載的可持續發展和ESG資料的完整性，以及就《上市規則》附錄27的《環境、社會及管治報告指引》適用條文的事宜向董事會提供意見。

可持續發展委員會於2018年11月成立並於2019年3月舉行首次會議，就集團之可持續發展策略及「新世界2030可持續發展願景」下之政策作出討論及批閱，並審視可持續發展報告及ESG披露的過程。除此以外，可持續發展委員會也就相關全球趨勢展開討論，包括可持續金融、氣候風險及氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至2019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	可持續發展委員會會議	股東週年大會
執行董事						
鄭家純博士	5/5	—	1/1	2/2	—	1/1
鄭志剛博士	5/5	—	—	—	1/1	1/1
鄭志恒先生	4/5	—	—	—	—	1/1
鄭志雯女士	4/5	—	—	—	—	1/1
歐德昌先生	5/5	—	—	—	—	1/1
薛南海先生	5/5	—	—	—	1/1	1/1
蘇仲強先生	5/5	—	—	—	—	1/1
非執行董事						
杜惠愷先生	3/5	—	—	—	—	1/1
鄭家成先生	5/5	—	—	—	—	1/1
紀文鳳小姐	5/5	—	—	—	—	1/1
獨立非執行董事						
楊秉樑先生	3/5	1/2	1/1	—	—	1/1
查懋聲先生	5/5	2/2	1/1	—	1/1	0/1
何厚浠先生	5/5	2/2	1/1	—	—	1/1
李聯偉先生	5/5	2/2	1/1	2/2	—	1/1
梁祥彪先生	5/5	2/2	—	2/2	—	1/1
葉毓強先生	5/5	2/2	—	2/2	1/1	1/1

核數師的酬金

截至2019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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
審計服務	63.8	64.1
非審計服務	32.0	8.8
總計	95.8	72.9

非審計服務主要包括稅務顧問、與資本市場交易有關的函件工作、查證及與多項收購活動(包括富通保險有限公司)有關的交易顧問服務、系統優化服務以及其他相關服務。

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

管治、風險及監控

穩健及有效的風險管理是企業管治必要及不可或缺的部份，管理層透過建立有效的風險管理體制、設定適當的風險胃納及維持理想的風險水平來主動管理風險。

董事會對評估及釐定本集團於達成策略目標過程中所願意承擔之風險性質及程度負有最終責任，亦須確保本集團設立及維持合適有效的風險管理及內部監控系統。審核委員會獲董事會授權，負責監督管理層設計、實施和監察風險管理及內部監控系統。審核委員會亦會就本集團的風險相關事宜向董事會提供意見。

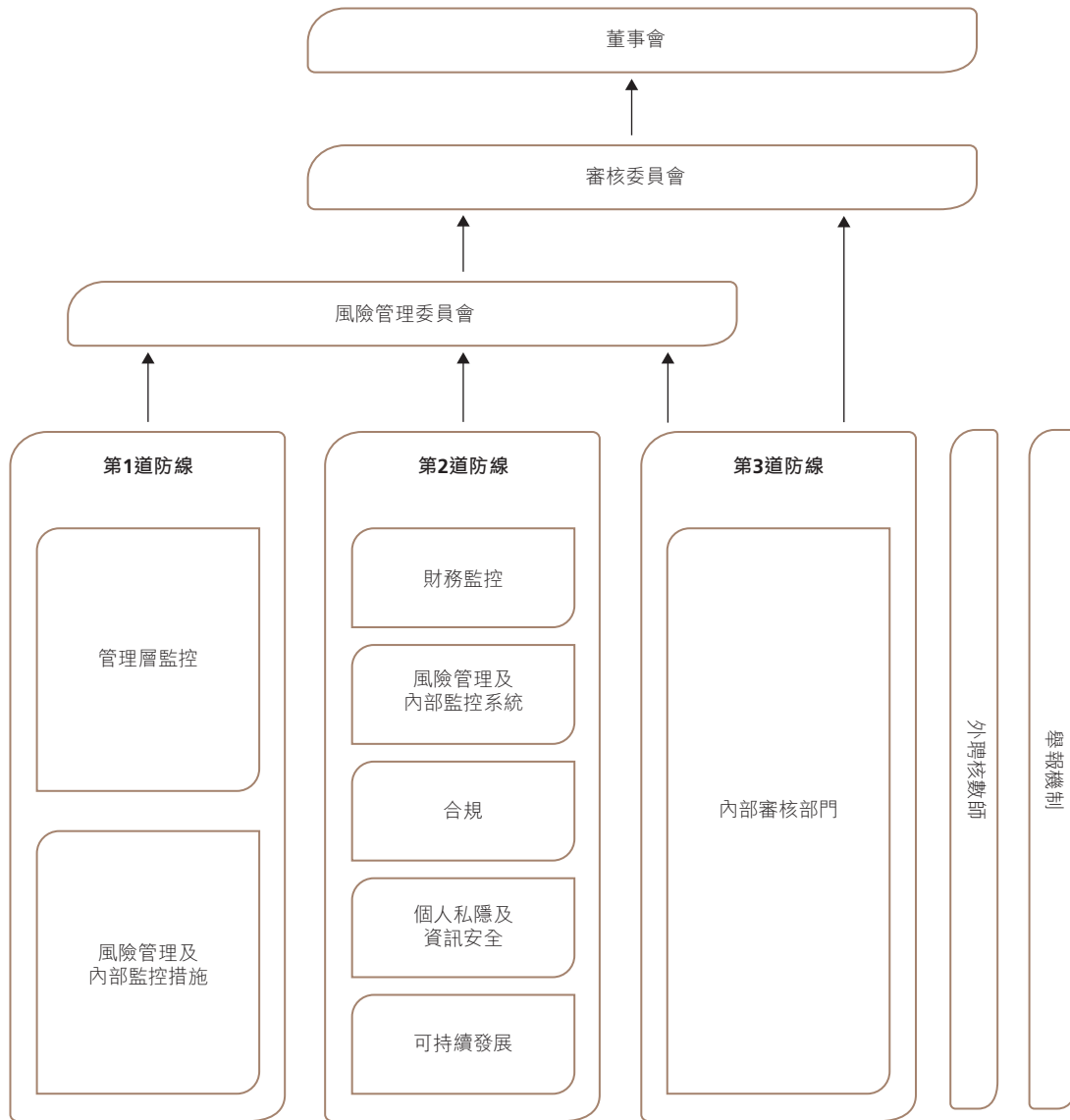
本公司已建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、規則及條例。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理委員會協助審核委員會履行其風險管理之管治職責。風險管理委員會負責確保風險管理系統足夠有效，以及風險管理框架在本集團中貫徹執行。風險管理委員會亦會審視個別業務單位及企業層面的主要風險，以監察本集團的整體風險狀況，並確保其維持在已獲批的可接受風險程度之內。

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，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。

風險管治架構



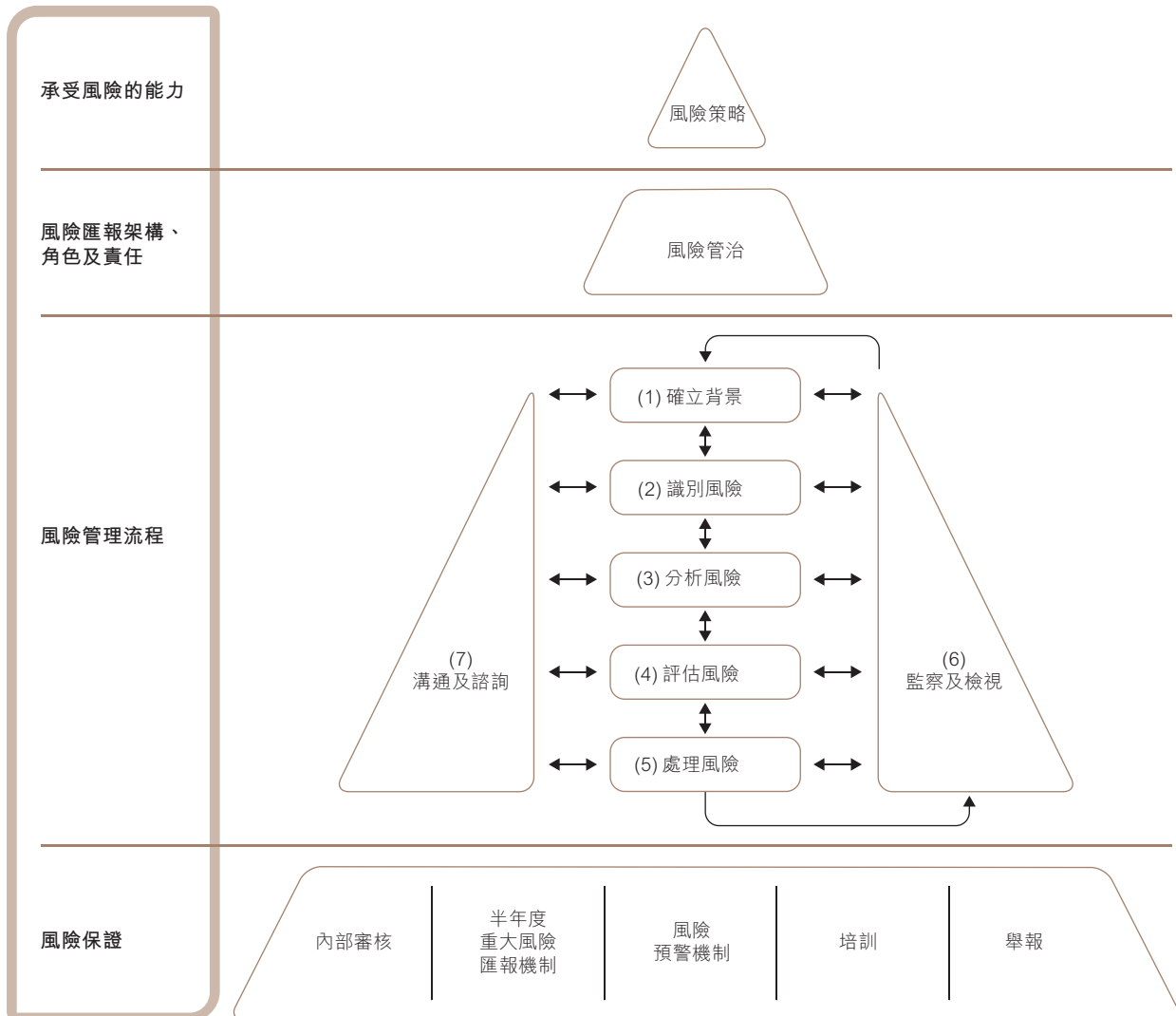
本集團的風險管治架構建立於三道防線之框架內。作為第一道防線，所有部門及業務單位的風險責任人識別及評估可能對達成其業務目標有潛在影響的風險，並於日常營運中設計和執行監控程序以緩解並監察風險（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險）。他們定期進行風險評估及監控自我評估，以評估其用於緩減已識別風險的現行監控措施是否足夠有效。

作為第二道防線，本集團建立了特定職能，以確保第一道防線已制訂並按預期運作。這些特定職能包括但不限於財務監控、風險管理和內部監控、合規監察、資料保護及信息安全，以及可持續發展等等。風險管理委員會亦會監察和監督風險管理和內部監控系統的整體運作。

作為第三道防線，內部審核部門的角色為獨立評核者，負責持續審閱本集團主要營運、財務、合規及風險管理控制。內部審核部門在審計計劃內規劃其工作，該計劃每年由審核委員會審閱。審計計劃以風險評估為基礎，旨在於合理期間內涵蓋本集團涉及日常管理的各重要部門及業務單位。

通過對風險管理和內部監控系統的獨立審計和審查，外聘核數師對其有效性提供合理保證。舉報機制乃讓員工及相關人士舉報違反操守個案。每個舉報個案都會在保密的情況下處理，並按舉報政策及其既定程序跟進。

風險管理方式



本集團採納自上而下及自下而上的風險管理方法，通過整合及評估本集團總辦事處所有部門及業務單位的風險責任人自下而上的資料，再透過董事會自上而下進行完善及調整。

風險管理程序是本集團日常營運的一部份，本集團上下包括董事會以至每位員工均共同參與。本集團已明確界定風險責任人及風險監督者的角色，並要求彼等識別、分析及評估業務面對的風險（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險），並適當管理以避免、降低或轉移該等風險。

本集團已制訂《風險管理政策》以加強本集團風險管理及內部監控的有效運作。為確保所有主要風險均獲妥善識別、評估及監察，以達致健全有效的風險管理系統，本集團風險責任人須每半年向內部審核部門遞交《風險管理及內部監控評估清單》(「清單」)以報告風險檢視工作。彼等須報告風險管理及內部監控系統的有效性，並於《主要風險報告表》中詳述各項主要風險，包括風險描述、風險水平變動、現時的風險水平及相應的主要風險控制或舒緩措施。

此外，本集團已建立風險預警機制，讓本集團可儘早識別及評估新浮現的風險及源於內部或外部因素的重大變動(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)，以採取及時行動。當察覺出現潛在風險及預期對任何業務領域產生重大影響時，風險責任人須及時向相應風險監督者提示及報告。

彙集並對本集團進行全面檢討後，內部審核部門就本集團的風險管理及內部監控系統的有效性每半年向風險管理委員會及審核委員會提交書面報告以作審閱。董事會透過風險管理委員會及審核委員會已制定有效的風險管理及內部監控系統，使本集團能夠對業務、營運、財務、合規、環境、社會及管治及其他的重大風險作出適當反應，以實現本集團的目標。本集團致力不斷改善風險管理體制，以緊貼複雜多變的營商環境。因此，董事會認為本集團之風險管理與內部監控系統屬足夠且有效。

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37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2019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「企業可持續發展」一節，該節載有該報告的摘要。

股東權利

召開股東特別大會（「股東特別大會」）及於股東大會上提呈議案

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。

於股東大會上提呈議案時，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16-18號新世界大廈30樓（電郵：ir@nwd.com.hk）。

派息政策

董事會於2018年11月採納派息政策，旨在為董事會訂立指引，以決定每個財政年度派付股息的次數及釐定目標派息支付率。本公司於每個財政年度，在撥付本公司及其附屬公司營運資金所需後，將盈餘向其全體股東派發兩次由董事會（如適用，須經股東批准）釐定的款額。整體而言，本公司之政策是通過可持續的股息政策，在符合股東期望與資本謹慎管理之間致力保持平衡。本公司釐定目標派息支付率將考慮下列因素：

- 香港公司條例項下的任何限制；
- 本公司不時所受制的銀行或其他財務契約；
- 本集團資本承擔及營運要求；及
- 外圍經濟及市場情況。

與股東的溝通

董事會及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保持溝通。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招待會及分析員簡報會，該等會議每年最少舉行兩次，會上執行董事及本公司管理層將回答有關本集團表現的提問及聆聽意見。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的最新資訊。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瞭解，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投資論壇，並舉行本地及海外非交易性路演，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項目參觀體驗和逆向路演，向投資界展示本集團於中港兩地的重點項目。有關詳情，請參閱本年報「投資者關係」一節。



新世界發展致力與股東及資本市場保持緊密的雙向溝通，本集團通過專業的投資者關係團隊，積極與股東、機構投資者及分析員保持聯繫，確保市場能夠迅速、平等和及時地接收本集團的資訊，讓其有效地評估並作出理想的投資決定。

迅速、平等和及時的信息披露

本集團一直致力遵守相關法律及監管規定，維持高度水準的信息披露，以重視對股東的問責性。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。

本集團的主要企業管治政策、董事委員會的職權範圍、財務報告、新聞稿及公告等，均登載於香港聯合交易所的披露易平台或本集團網站作出披露。除了股份過戶及登記處所提供的股東服務外，本集團亦透過電郵及於公司網站備有的網上表格，應對市場的一般查詢。

投資者關係

董事會對投資者關係工作之重視

週年股東大會為每年董事會親身與廣大股東接觸和交流的重要活動。董事會及外聘核數師均會出席，並於現場解答股東提出的問題。

在業績公告當日，本集團會舉辦分析員簡報會，執行董事及高級管理層闡釋營運狀況和發展前景，同時直接聽取投資界持份者的反饋意見，答疑解惑。會議亦採取網上錄播的形式，為不同語境、未能出席現場的投資者提供便利。

投資者關係團隊與市場積極互動

本集團的高級管理層與投資者關係團隊，與股東、機構投資者及分析員有恒常溝通及會晤的安排，並積極參與不同機構舉辦的國際性投資者活動及投資論壇，讓更多投資者熟悉本集團業務。

因應歐盟MiFID II在2018年初實施對資產管理業之影響，本集團已採取更多積極措施，包括自行舉辦非交易性路演、各種項目體驗參觀及投資者日，確保投資界與不同持份者保持直接而良好聯繫。



為進一步貫徹本集團對可持續發展的重視，在2018年開始，投資者關係團隊與可持續發展團隊積極合作，主動與機構投資者的企業管治團隊、綠色基金及環境、社會及管治(ESG)基金聯繫，開拓新市場。



各範疇的傑出表現深受市場認可

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，本集團勇奪近50項與投資者關係、企業管治及年報相關的本地及國際獎項，以表揚本集團在投資者關係和企業管治等方面的努力和付出，這正好反映本集團一直對維持高度水準的投資者關係服務原則。



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*)
 何厚浹先生
 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54樓

註冊辦事處

香港中環皇后大道中16-18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16-18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2019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2019年6月30日止年度的業績載列於本年報第124頁的綜合收益表內。

董事會議決建議向於2019年11月22日名列本公司股東名冊的股東就截至2019年6月30日止年度派發末期現金股息每股0.37港元(2018年：每股0.34港元)。連同已派發的中期股息每股0.14港元(2018年：每股0.14港元)，截至2019年6月30日止年度每股派息共0.51港元(2018年：每股0.48港元)。

待相關決議案於2019年11月19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2019年12月19日派發予各股東。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視及本集團年內的表現討論與分析(包括運用財務關鍵表現指標進行的分析)、本年度終結後發生的並對集團有影響的重大事件的詳情、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、本集團的環境政策與表現、及本集團遵守對集團有重大影響的有關法律和規例的情況、以及本集團與其持份者的重要關係的說明已在本年報不同部份披露，尤其於「財務摘要」、「執行副主席報告書」、「企業可持續發展」、「企業管治報告」、「管理層討論及分析」及「風險因素」內。以上討論屬「董事會報告」的一部份。

發行股份

年內，本公司因根據本公司之購股權計劃行使購股權而發行共38,387,207股之本公司繳足股份，總代價為349,418,621.27港元。

本公司於年內發行的股份詳情載列於財務報表附註36內。

發行債券

年內，本公司若干附屬公司發行以下債券作為本集團一般營運資金需求的用途：

1. 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於2018年12月5日發行本金額310.0百萬美元(相等於約2,418.0百萬港元)年息率為4.75%，並於聯交所上市及於2023年到期的有擔保票據，發行價為本金額的99.377%，所得款項淨額約為307.0百萬美元(相等於約2,394.6百萬港元)；
2. Celestial Miles Limited於2019年1月31日發行本金額合共1,000.0百萬美元(相等於約7,800.0百萬港元)年息率為5.75%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，其中800.0百萬美元(相等於約6,240.0百萬港元)發行價為本金額的100.000%，而200.0百萬美元(相等於約1,560.0百萬港元)發行價為本金額的100.400%，所得款項淨額合共為991.0百萬美元(相等於約7,776.9百萬港元)；
3. NWD Finance (BVI) Limited於2019年3月7日發行本金額500.0百萬美元(相等於約3,900.0百萬港元)年息率為6.25%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為495.0百萬美元(相等於約3,861.0百萬港元)；
4. NWD (MTN) Limited於2019年5月2日發行本金額103.0百萬港元年息率為2.65%於2022年到期的有擔保票據，發行價為本金額的99.001%，所得款項淨額為102.0百萬港元；
5. NWD (MTN) Limited於2019年5月3日發行本金額400.0百萬港元年息率為2.65%於2022年到期的有擔保票據，發行價為本金額的99.001%，所得款項淨額為396.0百萬港元。
6. NWD (MTN) Limited於2019年5月20日發行本金額450.0百萬港元年息率為3.80%，並於聯交所上市及於2029年到期的有擔保票據，發行價為本金額的97.789%，所得款項淨額為440.1百萬港元；
7. NWD (MTN) Limited於2019年5月29日發行本金額650.0百萬港元年息率為4.05%於2034年到期的有擔保票據，發行價為本金額的95.127%，所得款項淨額為618.3百萬港元；及
8. Celestial Dynasty Limited於2019年6月27日發行本金額650.0百萬美元(相等於約5,070.0百萬港元)年息率為4.25%，並於聯交所上市及於2029年到期的有擔保高級票據，發行價為本金額的99.718%，所得款項淨額為641.2百萬美元(相等於約5,011.9百萬港元)。

除上文所披露外，本集團於年內並無發行任何債券。

股票掛鈎協議

除於第98至第105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2019年6月30日，根據公司條例(香港法例第622章)第6部計算，本公司可供分派儲備達23,004.5百萬港元(2018年：24,041.3百萬港元)。

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240及第241頁。

僱員及薪酬政策

於2019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。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)321,014,880港元於香港聯交所回購合共29,758,000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2019年6月30日，本公司已發行股份總數為10,222,814,058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 (未計費用) 港元
		最高價	最低價	
		港元	港元	
2018年7月	10,454,000	11.28	10.66	113,408,820
2018年9月	6,000,000	10.92	10.62	64,512,980
2018年10月	7,002,000	10.46	9.82	71,611,680
2019年1月	1,308,000	10.56	10.16	13,452,680
2019年5月	2,754,000	12.00	11.44	32,162,000
2019年6月	2,240,000	11.80	11.26	25,866,720
	29,758,000			321,014,880

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。

於年內，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93.8百萬港元(2018年：101.3百萬港元)。

主要收購及出售

1. 於2018年11月27日，廣州新沛投資有限公司（「廣州新沛」，本集團的一家間接全資附屬公司）與廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵集團」）訂立交易合同及合作開發協議，據此，廣州新沛以總代價約人民幣4,781.3百萬元（相等於約5,433.3百萬元）收購廣州耀勝房地產開發有限公司（「目標公司」）65.0%股權及承擔由廣州地鐵集團提供予目標公司的貸款的65.0%。同時廣州地鐵集團同意與廣州新沛於廣東漢溪村的一幅地塊上合作開發包括住宅、商場及商務辦公的項目。該收購已於2018年12月24日完成。
2. 於2018年12月27日，Earning Star Limited（「Earning Star」，新創建集團有限公司的一家間接全資附屬公司，並為本集團的一家附屬公司）與Bright Victory International Limited（「Bright Victory」，同創九鼎投資管理集團股份有限公司的一家間接全資附屬公司）及若干Bright Victory的擔保人訂立一份股份購買協議（「該協議」），內容有關Earning Star以總代價215.0億港元（可予調整）向Bright Victory收購富通保險有限公司（「富通保險」）的全部已發行股本（於完成時不附帶任何產權負擔）。富通保險為一家香港的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及儲蓄相關的人壽保險及醫療保險產品，透過合約代理人及經紀為個人及機構客戶提供服務。收購須待該協議所載的若干先決條件獲達成及／或豁免後方告完成。

關連交易

本公司年內及直至本報告日期的關連交易概列於第93至第96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108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
 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*

董事(續)

獨立非執行董事

楊秉樑先生

查懋聲先生*JP*

查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)

何厚浚先生

李聯偉先生*BBS JP*

梁祥彪先生

葉毓強先生

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭志剛博士、楊秉樑先生、何厚浚先生、李聯偉先生、鄭志恒先生及歐德昌先生輪值告退，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、楊秉樑先生、查懋聲先生、何厚浚先生、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。

董事於交易、安排或合約的權益

除於本年報第93至第96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2019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97至第107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	董事
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
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
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	鄭志剛博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展
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
新世紀醫療控股有限公司 旗下集團		醫療保健投資	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、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98至第105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2019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	44.37
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.37
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾ 周大福(控股)有限公司	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.37
(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.37
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	4,123,491,293	412,143,151	4,535,634,444	44.37

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。

主要股東於證券的權益(續)

- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2019年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無其他權益記錄。

公眾持股量充足水平

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

主要客戶與供應商

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

核數師

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

承董事會命

主席

鄭家純博士

香港，2019年9月25日

關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福企業有限公司（「周大福」）向新世界酒店（集團）有限公司（「新世界酒店」）的前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V.（「RHG」，現為一獨立第三者）分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證（「賠償保證」）。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在Hotel Property Investments (B.V.I.) Ltd.（「HPI」）及其附屬公司持有的原本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。最後一份租約於2019年8月期滿，而租金已全數支付。業主已申索約1.7百萬美元（相等於約13.3百萬港元）的破損賠償，而HPI已向業主索取約相同金額的賠償。現時估計本公司按賠償保證的最高責任總額約為1.7百萬美元（相等於約13.3百萬港元）。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2019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64.4百萬元（相等於約74.0百萬港元），並無超出年度上限人民幣135.912百萬元（相等於約156.2百萬港元）。

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2019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1,711.8百萬港元，並無超出年度上限5,405.3百萬港元。

- (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2019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645.3百萬港元，並無超出年度上限1,579.1百萬港元。

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2019年6月30日止年度，綜合租賃協議項下的交易總額約達92.3百萬港元，並無超出年度上限177.1百萬港元。

- (6) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團旗下成員公司向本集團旗下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日起開始直至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2019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116.9百萬港元，並無超出年度上限224.7百萬港元。

關連交易 (續)

(7) 於2019年7月26日，Esteemed Sino Limited (「Esteemed Sino」，本公司的一家間接全資附屬公司)、Praiseworthy International Limited (「首賣方」)、Property Giant Investments Limited (「次賣方」)及周大福作為擔保方訂立一份買賣協議 (「該買賣協議」)，據此，Esteemed Sino同意向首賣方及次賣方 (統稱「賣方」，皆為周大福實益全資擁有) 購入Silvery Yield Development Limited (「Silvery Yield」) 全部已發行股本的51.0%權益及相關股東貸款，總代價 (「代價」) 為人民幣4,010.0百萬元 (相等於約4,556.8百萬港元) (「該收購」)。Silvery Yield及其附屬公司主要於中國浙江省寧波市從事寧波新世界廣場物業開發的業務。

該收購緊隨簽訂該買賣協議後完成 (「完成」)，同時Silvery Yield成為本公司的一家間接全資附屬公司。

根據該買賣協議，代價的20.0%已於完成時由Silvery Yield向賣方支付，而代價的80.0%將於2019年12月31日或之前支付。

由於周大福為本公司的關連人士，而賣方為周大福實益全資擁有，故各賣方均為本公司的關連人士，而該收購根據上市規則構成本公司的關連交易。該收購的詳情載於本公司日期為2019年7月26日的公告內。

上文第(2)至(6)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(6)段所述的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註47內披露。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2019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	—	—	29,117,081 ⁽¹⁾	29,117,081	0.28
鄭志剛博士	700,000	—	—	700,000	0.01
鄭家成先生	—	566,567	—	566,567	0.01
何厚浹先生	—	—	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	—	—	5,000,500 ⁽⁶⁾	5,000,500	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浹先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權

截至2019年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃(「2006年計劃」)，並於2012年3月13日修改若干條文。根據2006年計劃，本公司董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出可認購本公司股份的購股權。鑑於2006年計劃於2016年11月24日屆滿，本公司於2016年11月22日的股東週年大會上採納一項新的購股權計劃(「2016年計劃」)。於2016年11月24日屆滿前根據2006年計劃授出的購股權將繼續有效及可根據其條款予以行使。

根據上市規則2006年計劃及2016年計劃的概要披露如下：

2006年計劃及2016年計劃

該等計劃的目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。
該等計劃的參與人士	<p>合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 本集團或任何本集團的被投資實體(「被投資實體」)的任何合資格僱員(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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

	2006年計劃及2016年計劃
根據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	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139,250,000股本公司股份的購股權。
該等計劃項下各參與人士的最高配額	根據2016年計劃可供發行的股份總數為808,492,647股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約7.91%。
根據購股權須認購股份的期間	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%。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	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。
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	由董事釐定的任何期間。
釐定行使價的基準	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。
該等計劃的尚餘年期	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。
	該等計劃自獲採納之日起有效期為10年。於2006年11月24日獲採納的2006年計劃已於2016年11月24日屆滿。於2016年11月22日獲採納的2016年計劃將於2026年11月22日屆滿。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2019年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2018年 7月1日 結存	年內授出 ⁽⁷⁾	年內行使		
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	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
鄭志剛博士	2016年3月9日	(3)	3,800,000	—	—	3,800,000	7.200
	2016年6月10日	(1)	3,736,471	—	—	3,736,471	7.540
楊秉樑先生	2017年7月3日	(2)	2,000,000	—	—	2,000,000	10.036
	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
查懋聲先生	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
鄭家成先生	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
何厚濬先生	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(4)	333,779	—	—	333,779	7.540
李聯偉先生	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
梁祥彪先生	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
紀文鳳小姐	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(4)	1,602,016	—	(400,000) ⁽⁸⁾	1,202,016	7.540
鄭志恒先生	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
鄭志雯女士	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
	2016年6月10日	(1)	3,202,688	—	—	3,202,688	7.540
歐德昌先生	2017年7月3日	(5)	300,000	—	(100,000) ⁽¹⁰⁾	200,000	10.036
	2016年6月10日	(4)	866,693	—	(530,000) ⁽⁹⁾	336,693	7.540
薛南海先生	2017年7月3日	(2)	300,000	—	—	300,000	10.036
	2016年6月10日	(4)	767,827	—	(193,000) ⁽¹¹⁾	574,827	7.540
蘇仲強先生	2018年7月6日	(6)	—	600,000	—	600,000	11.040
	2017年7月3日	(2)	2,300,000	—	—	2,300,000	10.036
葉毓強先生	2018年7月6日	(6)	—	600,000	—	600,000	11.040
	2018年7月6日	(6)	—	600,000	—	600,000	11.040
			36,087,785	1,800,000	(1,223,000)	36,664,785	

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2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (4) 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。
- (5) 分為三期，分別由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。

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)

- (6) 分為四期，分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (7) 股份於緊接2018年7月6日(要約授出日期)前的每股收市價為11.04港元。
- (8) 行使日期為2019年4月2日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為13.70港元。
- (9) 行使日期為2019年3月13日、2019年3月29日及2019年4月1日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價分別為12.56港元、12.76港元及13.02港元。
- (10) 行使日期為2019年3月13日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為12.56港元。
- (11) 行使日期為2019年1月15日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為11.30港元。
- (12) 各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格僱員的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2019年 6月30日結存	每股 行使價 港元
		於2018年 7月1日結存	年內授出 ⁽⁸⁾	年內行使	年內失效		
2014年10月27日	(1)	9,916,638	—	(6,951,673) ⁽⁹⁾	(2,964,965)	—	9.485
2015年7月7日	(2)	10,219,861	—	(7,950,527) ⁽¹⁰⁾	(300,477)	1,968,857	9.966
2016年3月9日	(3)	8,970,000	—	(5,230,000) ⁽¹¹⁾	(75,000)	3,665,000	7.200
2016年6月10日	(4)	20,050,907	—	(6,605,507) ⁽¹²⁾	(725,319)	12,720,081	7.540
2017年7月3日	(5)	40,040,500	—	(7,763,000) ⁽¹³⁾	(2,337,500)	29,940,000	10.036
2018年7月6日	(6)	—	37,450,000	(2,663,500) ⁽¹⁴⁾	(1,400,000)	33,386,500	11.040
2019年5月22日	(7)	—	46,550,000	—	—	46,550,000	12.344
		89,197,906	84,000,000	(37,164,207)	(7,803,261)	128,230,438	

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (4) 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。

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)

授予其他合資格僱員的購股權(續)

- (5) 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。
- (6) 分為四期，分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (7) 分為四期，分別由2019年5月22日、2020年5月22日、2021年5月22日及2022年5月22日至2023年5月21日。
- (8) 股份於緊接2018年7月6日及2019年5月22日(要約授出日期)前的每股收市價分別為11.04港元及每股12.20港元。
- (9) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.336港元。
- (10) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為12.005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12.487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11.806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12.216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12.835港元。
- (15) 各合資格僱員繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價為11.04港元及12.344港元的購股權的公平值評估分別為每股1.265港元及1.393港元。有關值乃按照無風險年率介乎1.62%至1.91%，經參考香港政府債券於估值日的息率，以及過去股價與購股權年期相同的期間的歷史波動比率介乎22.26%至23.51%計算，並以過去五年平均股息率假設股息率介乎4.45%至4.56%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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉 — 購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃

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

新創建購股權計劃	
計劃目的	作為對新創建及其附屬公司(「新創建集團」)董事及僱員過往服務或表現的獎勵；提供激勵、獎勵或回報合資格參與者對新創建集團作出貢獻及優化彼等的表現；吸引及留任富經驗的合適人材為新創建集團服務或作出貢獻，以及增強企業認同感。
計劃參與人士	<p>合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 新創建集團或任何新創建集團的被投資實體(「被投資實體」)的任何合資格僱員(包括執行董事，但非執行董事除外)； (ii) 新創建集團或任何被投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)； (iii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商； (iv) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客； (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體； (vi) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或新創建集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的持有人； (vii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與新創建集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股份的百分比	<p>截至本報告日期，新創建根據新創建購股權計劃授出可認購合共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。</p> <p>根據新創建購股權計劃可發行的新創建股份總數為284,910,064股，佔於本報告日期新創建的已發行股份總數約7.28%。</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)

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	
計劃項下各參與人士的最高配額	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過新創建已發行股份總數的1.0%。
根據購股權須認購股份的期間	按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有的最短期間	由新創建董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
釐定行使價的基準	行使價由新創建董事釐定，最低為下列各項中的最高者：(i)於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值；及(iii)股份的面值。
計劃尚餘年期	新創建購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月21日)起有效，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			每股 行使價 港元	
			於2018年 7月1日 結存	年內調整	年內行使		於2019年 6月30日 結存
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2019年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
		於2018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)	33,820,654	—	(14,631,398)	(562,393)	18,626,863 ⁽³⁾	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16.169港元。
- 該結存包含合資格僱員的17,222,941份購股權及新創建一位已退任的獨立非執行董事的1,403,922份購股權。
- 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) Celestial Dynasty Limited (「CDL」)

姓名	由CDL發行的美元債券金額				於2019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	—	—	2,800,000 ⁽¹⁾	2,800,000	0.43

附註：

- 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(2) Celestial Miles Limited (「CML」)

姓名	由CML發行的美元債券金額				於2019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	—	—	34,600,000 ⁽¹⁾	34,600,000	3.46
鄭家成先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.20
李聯偉先生	—	61,000	—	61,000	0.01
	2,000,000	61,000	34,600,000	36,661,000	

附註：

- 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(3) Fita International Limited (「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				於2019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	—	2,900,000	12,890,000 ⁽¹⁾	15,790,000	2.11
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	12,890,000	17,790,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(4) 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2019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⁾	1,282,620,000 ⁽²⁾	1,337,220,000	10.57
鄭家成先生	—	15,600,000 ⁽³⁾	—	15,600,000	0.12
葉毓強先生	—	3,900,000 ⁽⁴⁾	—	3,900,000	0.03
	—	74,100,000	1,282,620,000	1,356,720,000	

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1,134,120,000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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

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

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2019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	—	—	31,550,000 ⁽¹⁾	31,550,000	1.86
紀文鳳小姐	1,000,000	—	—	1,000,000	0.06
	1,000,000	—	31,550,000	32,550,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(6) NWD (MTN) Limited (「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2019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	0.77
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2019年6月30日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2019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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	42,714.4	37,045.5
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	6,908.5	5,996.4
股本注資及提供貸款承擔	958.1	2,977.6
	50,581.0	46,019.5

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中13,105.4百萬港元(2018年：13,189.0百萬港元)須付利息，年率為香港最優惠利率減2.0%至倫敦銀行同業拆息加12.2%(2018年：年率為香港銀行同業拆息加0.9%至倫敦銀行同業拆息加12.2%)。該墊款均無特定還款期。

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2019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	161,875.9	77,130.4
流動資產	87,478.6	33,380.2
流動負債	(72,794.1)	(29,945.2)
總資產減流動負債	176,560.4	80,565.4
非流動負債	(145,564.7)	(64,696.9)
資產淨值	30,995.7	15,868.5

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2019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2019財政年度，本集團錄得綜合收入76,763.6百萬港元，上升26%。主要受惠於我們在香港物業相關營運的卓越表現。

於回顧年內，本集團基本溢利8,814.1百萬港元，上升10%，主要不包括投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益並已扣除稅項。於2018財政年度，本集團基本溢利為7,977.6百萬港元。

本集團基本溢利的每股核心溢利為0.86港元，上升8%。於2019年6月30日，淨負債比率為32.1%。

於2019財政年度，本集團的EBITDA錄得27,656.2百萬港元，其中，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔62%及93%。2018財政年度，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔59%及86%。

收入 — 按業務分部劃分

	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
物業發展	38,511.5	23,380.8
物業投資	3,669.4	3,109.9
服務	26,598.4	25,911.7
基建	2,698.5	2,814.6
酒店營運	1,490.9	1,479.0
百貨	3,357.8	3,670.9
其他	437.1	321.8
總計	76,763.6	60,688.7

收入 — 區域貢獻(與物業相關之分部)

	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	23,189.1	7,141.0
中國內地	15,322.4	16,239.8
總計	38,511.5	23,380.8
	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	1,942.3	1,736.6
中國內地	1,727.1	1,373.3
總計	3,669.4	3,109.9
	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
酒店營運		
香港	781.8	608.8
中國內地	414.0	606.8
東南亞	295.1	263.4
總計	1,490.9	1,479.0

物業發展分部的收入上升65%，主要受惠於本集團在2018年第二季度於香港的前瞻性銷售策略，大幅增加了入賬貢獻。

於2019財政年度，柏傲灣、傲瀧、臻苑、柏逸、名鑄、柏傲山、THE PARKVILLE、迎海系列及柏巒帶動了分部的表現。

於2018財政年度，香港物業發展部份收入主要來自傲瀧、名鑄、柏傲山及迎海系列的貢獻。

物業投資分部的收入錄得增長18%，主要是由於香港Victoria Dockside的K11 ATELIER及中國內地武漢光谷K11提供全年貢獻；內部架構優化，加強經營與成本管理及現有物業租金增長。香港與中國內地投資物業組合中主要項目的出租率均錄得穩定表現。

本集團於回顧年內香港之租金收入為1,942.3百萬港元，上升12%。中國內地之租金收入達到1,727.1百萬港元，上升26%。

服務分部收入增加3%，主要是由於回顧年內新創建建築業務的營運表現理想，於2019年6月30日，建築業務的手頭工程合約總值約556億港元，有待完成的項目總值約416億港元，按年分別增長18%及96%。

基建分部收入減少4%，主要是由於個別道路項目車輛的平均收費減少及港元對人民幣的平均匯率下跌。

酒店營運分部收入增加1%，香港之酒店貢獻受惠於香港瑰麗酒店在2019年3月開業，上升28%。至於中國內地酒店貢獻下降主要是由於2018財政年度出售了兩間上海的酒店，令酒店數目減少，上述項目的收入於2019財政年度不再存在。

百貨分部收入減少9%，主要是由於專櫃銷售佣金收入及客戶合約收益減少。

其他分部的收入增加36%，主要是由於新投資的策略性業務開始提供貢獻。

分部業績 — 按業務分部劃分

	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
物業發展	15,037.1	9,475.5
物業投資	1,888.5	1,923.3
服務	111.6	858.4
基建	3,456.8	3,801.4
酒店營運	(249.4)	(76.5)
百貨	202.2	232.4
其他	(469.0)	(369.9)
總計	19,977.8	15,844.6

分部業績 — 區域貢獻(與物業相關之分部)

	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	7,969.6	2,864.5
中國內地	7,067.5	6,611.0
總計	15,037.1	9,475.5

	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	1,016.4	1,160.9
中國內地	872.1	762.4
總計	1,888.5	1,923.3

	2019財政年度 百萬港元	2018財政年度 百萬港元
酒店營運		
香港	(110.9)	68.9
中國內地	(171.6)	(180.1)
東南亞	33.1	34.7
總計	(249.4)	(76.5)

物業發展

於2019財政年度，本集團綜合分部業績19,977.8百萬港元，上升26%，主要受惠於物業發展分部的貢獻增加，上升59%。與物業相關之分部業績，佔總分部業績的83%。

香港物業發展的分部業績增加178%，主要是由於2019財政年度入賬之住宅項目數目較2018財政年度有所增長。大部份單位於2018年第四季度香港物業市場調整前已售出。香港物業發展分部的整體毛利率錄得34%。

於2019財政年度，柏傲灣、柏蔚山、傲瀧、臻苑、柏逸、名鑄、柏傲山、THE PARKVILLE、迎海系列及柏巒帶動了香港物業發展分部的表現。

於2018財政年度，香港分部之貢獻主要來自住宅項目包括傲瀧、名鑄、柏傲山、柏巒及迎海系列。

於2019年8月31日，香港物業發展的未確認之應佔銷售收入為11,233百萬港元，其中，預計在2020財政年度確認為4,040百萬港元，預計在2021財政年度確認為6,046百萬港元。

中國內地物業發展的分部業績上升7%，主要是由於本集團在大灣區的防禦性組合及策略性佈局包括瀋陽和武漢等省會項目的貢獻。中國內地物業發展分部的整體毛利率錄得46%。

於2019財政年度，廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園、廣州嶺南新世界、武漢時代•新世界、廣佛新世界莊園、北京新世界•麗樽、廊坊新世界花園、深圳新世界名鑄及廣州東逸花園等帶動了中國內地物業發展分部的表現。

於2018財政年度，中國內地分部貢獻主要來自廣州逸彩庭園、廣佛新世界莊園、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。

於2019年8月31日，中國內地物業發展的未確認之總銷售收入為人民幣3,551百萬元，其中，預計在2020財政年度確認為人民幣3,179百萬元，預計在2021財政年度確認為人民幣335百萬元。

於2020財政年度確認之香港物業發展銷售

於2019年8月31日	總單位數目	應佔收入 百萬港元
傲瀧	86	2,770
名鑄	3	339
柏蔚山	32	276
柏傲山	1	127
其他及車位		528
總計		4,040

於2021財政年度確認之香港物業發展銷售 於2019年8月31日	總單位數目	應佔收入 百萬港元
臻尚	294	1,772
柏巒	38	1,583
臻頤	213	1,108
尚悅•嶺	481	478
名鑄	3	395
傲瀧	8	358
柏蔚山	32	322
其他及車位		30
總計		6,046

待確認之中國內地物業發展銷售 於2019年8月31日	2020財政年度 總收入 人民幣百萬元	2021財政年度 總收入 人民幣百萬元
南部地區	2,263	
中部地區	52	85
東部地區	42	202
北部地區	209	
東北部地區	613	48
總計	3,179	335

物業投資

於2019財政年度，物業投資錄得分部貢獻為1,888.5百萬港元，減少2%。主要是由於Victoria Dockside產生開業前期及市場推廣費用。

香港的投資物業整體達到良好表現，貢獻主要來自主要項目如香港K11、K11 ATELIER、D•PARK、新世界大廈、萬年大廈、德福廣場、明珠城、KOHO及THE FOREST。其中，K11 ATELIER目前的出租率約80%，而最新成交的每平方米租金更超過100港元。

中國內地的投資物業分部業績增長14%，主要是由於位於上海的旗艦項目貢獻改善。新加入的武漢光谷K11提供全年貢獻，亦產生正面效果。

服務

於2019財政年度，服務分部減少87%至111.6百萬港元。雖然環境與物流業務保持穩定，並能靈活應對波動的營商環境，及港怡醫院的營運持續改進，但因有關管理和營運會展中心於新營運協議下的專營權費用及已承諾資本開支的撥備有所增加，免稅店業務的營運壓力不斷上升，以及巴士營運的成本壓力不斷上漲及車費上調較預期有所延遲，令服務分部的貢獻減少。

反觀建築業務，在住宅及商業物業市場、以及政府與機構相關項目強勁而穩定的發展推動下，其貢獻則有所增加。

基建

於2019財政年度，基建分部貢獻為3,456.8百萬港元，減少9%。主要是由於人民幣貶值影響道路業務的貢獻、北京首都國際機場被重新分類後的貢獻因只包括股息收入而有所減少、於2019財政年度因掉期利率下降導致分估按市值入賬的利率掉期合約的非現金虧損，以及收購Sky Aviation相關的一次性開支而影響航空業務的貢獻。該等因素抵銷了收購湖南隨岳高速公路及Sky Aviation對其相關業務所作出的貢獻增加。

酒店營運

於2019財政年度，酒店營運分部錄得虧損249.4百萬港元。主要是由於香港瑰麗酒店及數間位於中國內地的酒店項目之開業前期費用，及個別新落成酒店營運初期產生的經營虧損。

營運方面，香港主要酒店項目如香港君悅酒店、香港萬麗海景酒店、尖沙咀凱悅酒店及沙田凱悅酒店均錄得良好的貢獻。通過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持續改善。

百貨

於2019財政年度，百貨業務的分部貢獻為202.2百萬港元，減少13%。於回顧年內，新世界百貨積極推動業務重塑和分店網絡調整，以緩和經營成本上升、市場消費習慣及營運模式改變對百貨業所產生的壓力。

其他

於2019財政年度，其他業務分部錄得虧損為469.0百萬港元，主要是由於新投資的策略性業務營運表現尚待成熟，及個別投資出現虧損。

其他收益淨額

其他淨收益571.8百萬港元，主要是來自出售擁有兩個香港物業項目的附屬公司及按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益。於回顧年內，由於人民幣及美元之匯率波動令外幣兌換淨額錄得虧損。

投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益

本集團於2019財政年度的投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益(包括聯營公司及合營企業)為10,560.1百萬港元。就本集團的投資物業組合而言，超過92%的貢獻來自香港，特別是Victoria Dockside及K11品牌旗下之項目。

稅項

於2019財政年度，稅項開支增加19%，主要是由於香港物業銷售增加產生較多稅項。隨著中國內地核心地段的物業銷售量提升，亦增加了土地增值稅的款項。

流動資金及資本來源

	於2019年 6月30日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
債務淨額		
綜合債務淨額	88,288.0	74,859.0
新創建(股票代號: 0659)	10.5	3,518.0
新世界百貨 — 現金及銀行存款淨值(股票代號: 0825)	(741.2)	(703.6)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	89,018.7	72,044.6

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團之債務主要以港元計值。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2019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6,169.9百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。本集團透過利率掉期合約、交叉外幣掉期合約、外匯遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。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。本集團於2019年6月30日持有未到期的衍生工具為8,600.0百萬港元及600.0百萬美元（相等於約4,680.0百萬港元）及未結算交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約為20,220.8百萬港元。

於2018年12月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額310.0百萬美元（相等於約2,418.0百萬港元）年息率為4.75%於2023年到期並於聯交所上市的擔保債券。發行價為本金額的99.377%，所得款項淨額為307.0百萬美元（相等於約2,394.6百萬港元）。

於2019年1月，新創建的一家全資附屬公司發行本金額合共1,000.0百萬美元（相等於約7,800.0百萬港元）年息率為5.75%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本證券，其中800.0百萬美元（相等於約6,240.0百萬港元）發行價為本金額的100.000%，而200.0百萬美元（相等於約1,560.0百萬港元）發行價為本金額的100.400%，所得款項淨額合共為991.0百萬美元（相等於約7,776.9百萬港元）。

於2019年3月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額500.0百萬美元（相等於約3,900.0百萬港元）年息率為6.25%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本證券，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為495.0百萬美元（相等於約3,861.0百萬港元）。

於2019年5月，本集團的一家全資附屬公司共發行四張有擔保票據，即本金額103.0百萬港元年息率為2.65%於2022年到期發行價為本金額的99.001%所得款項淨額為102.0百萬港元；本金額400.0百萬港元年息率為2.65%於2022年到期發行價為本金額的99.001%所得款項淨額為396.0百萬港元；本金額450.0百萬港元年息率為3.80%於2029年到期並於聯交所上市發行價為本金額的97.789%所得款項淨額為440.1百萬港元；及本金額650.0百萬港元年息率為4.05%於2034年到期發行價為本金額的95.127%所得款項淨額為618.3百萬港元。

於2019年6月，新創建的一家全資附屬公司發行本金額650.0百萬美元（相等於約5,070.0百萬港元）年息率為4.25%，並於聯交所上市及於2029年到期的有擔保優先票據，發行價為本金額的99.718%，所得款項淨額為641.2百萬美元（相等於約5,011.9百萬港元）。

發行債券所得款項已部份用作或將用於收購及發展物業項目，包括中國廣東的漢溪村項目、Victoria Dockside、啟德跑道上的三個合營物業發展項目及收購富通保險。

於2019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63,731.6百萬港元(2018年：63,456.1百萬港元)，綜合債務淨額為88,288.0百萬港元(2018年：74,859.0百萬港元)。債務淨額與權益比率為32.1%，較2018財政年度上升2.8個百分點。

於2019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137,042.8百萬港元(2018年：131,454.1百萬港元)。於2019年6月30日的短期銀行和其他借貸為14,976.8百萬港元(2018年：6,861.0百萬港元)。於2019年6月30日及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：

	於2019年 6月30日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
1年內	40,898.0	18,712.5
第2年	43,006.5	28,454.3
第3-5年	51,816.8	74,521.6
第5年後	16,298.3	16,626.7
	152,019.6	138,315.1

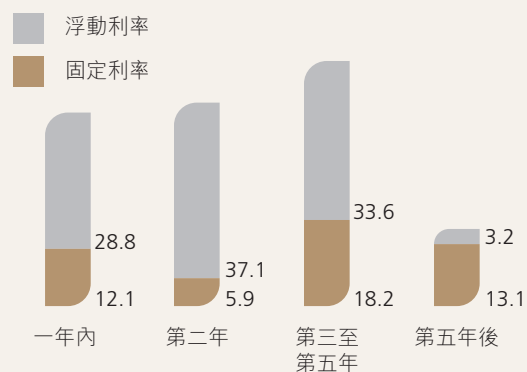
本集團於2019年6月30日的權益增加至275,364.5百萬港元，而於2018年6月30日為255,181.9百萬港元。

於結算日後，本集團於2019年7月進一步發行以下有擔保票據及有擔保優先永續資本證券：

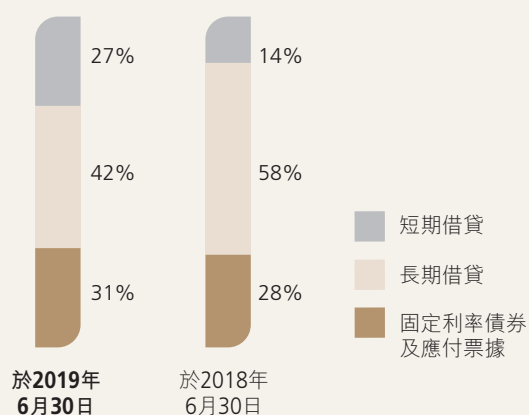
1. 新創建的一家全資附屬公司進一步按104.000%發行本金額300.0百萬美元(相等於約2,340.0百萬港元)年息率為5.75%的有擔保優先永續資本證券。所得款項淨額(不包括應計利息)為309.2百萬美元(相等於約2,411.7百萬港元)，並與原本於2019年1月發行的1,000.0百萬美元證券合併成單一系列。該資本證券已於聯交所上市。
2. 本集團的一家全資附屬公司進一步按101.389%發行本金額400.0百萬美元(相等於約3,120.0百萬港元)年息率為6.25%的有擔保優先永續資本證券。所得款項淨額(不包括應計利息)為401.6百萬美元(相等於約3,132.5百萬港元)，並與原本於2019年3月發行的500.0百萬美元證券合併成單一系列。該資本證券已於聯交所上市。
3. 本集團的一家全資附屬公司按本金額的98.718%發行本金額950.0百萬美元(相等於約7,410.0百萬港元)年息率為4.125%，並於聯交所上市及於2029年到期的有擔保票據。所得款項淨額為928.3百萬美元(相等於約7,240.7百萬港元)。

在可預見的未來，本公司沒有發行股票集資的需要。

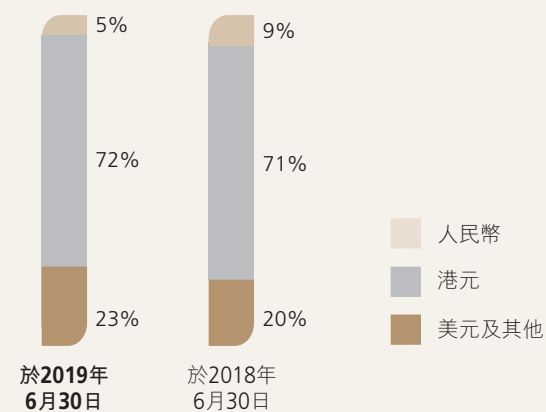
於2019年6月30日浮動／固定利率及借貸的到期日概況 (十億港元)



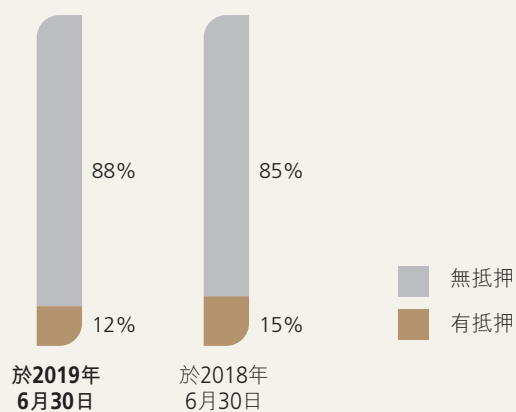
借貸來源



借貸貨幣概況



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124至239頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019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2019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
<p>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</p> <p>請參閱綜合財務報表附註6(b)、附註7及附註17。</p> <p>於2019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。</p> <p>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2019年6月30日的公平值。</p> <p>對於完成之投資物業，其公平值一般採用收入資本化法及直接比較法(如適用)得出。收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化率和現行市場租金，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化。直接比較法則以市場可類比交易為基礎，並根據個別物業之特殊因素作出調整。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>我們就投資物業估值執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們評估了外部獨立估值師的資歷、能力和客觀性； • 我們取得了估值報告，並向外部獨立估值師了解估值方法和主要假設； • 我們委聘內部估值專家，根據我們對房地產行業的認識、類似物業的資本化率的研究證據、現行市場租金以及可類比市場交易(如適用)，評估所採用的估值方法及主要假設的合理性；以及 • 我們通過核對與租戶的相關協議和已批准預算，抽樣測試物業估值使用的輸入數據，包括現有租賃的租金率以及預計完工所需的估計成本。在適當的情況下，我們比較了可類比施工階段與估計發展商溢利及風險率進行。 <p>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。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>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</p>	
<p>請參閱綜合財務報表附註6(c)及附註29。</p>	<p>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：</p>
<p>於2019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28,922.3百萬港元、34,145.5百萬港元及23,130.0百萬港元。貴集團亦擁有由其合營企業持有的重大物業發展項目。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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；
<p>管理層通過估計貴集團及其合營企業所持有的待售物業之可變現淨值，評估貴集團及其合營企業所持有物業發展組合的可取回性。當中涉及對可類比地段及條件物業的當前市場價格及根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本進行估計。管理層得出結論，持作發展／發展中物業及待售物業於2019年6月30日的耗蝕撥備是適當的。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 我們評價了管理層對物業組合可取回性的評估，重點關注毛利率相對較低或成本超過可變現淨值的物業；及 • 我們評估了管理層評估中涉及的主要假設和估計的合理性，包括：
<p>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耗蝕撥備。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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> (i) 預期銷售價格 — 我們抽樣與相關物業的合約銷售價格或具有可類比地段及條件物業的當前市場價格(如適用)進行比較；及 (ii) 預計完工成本 — 我們評估了總施工成本最新預算的合理性，並抽樣測試已承諾合同及其他支持文件中的建築成本。
	<p>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。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貴集團於合營企業及聯營公司權益之耗蝕</p> <p>請參閱綜合財務報表附註6(d)、附註22及附註23。</p> <p>於2019年6月30日，貴集團於合營企業和聯營公司權益的賬面值分別為50,865.5百萬港元和25,331.9百萬港元。管理層參考香港會計準則地28號(2011年)「投資聯營公司及合營企業之投資」及香港會計準則第36號「資產耗蝕」的規定定期檢討投資是否具有耗蝕跡象。</p> <p>對於存在耗蝕跡象的投資，管理層估計其可收回金額，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，管理層得出結論，合營企業及聯營公司權益於2019年6月30日之耗蝕撥備是適當的。</p> <p>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。</p>	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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對(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 <p>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。</p>

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

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

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，2019年9月25日

綜合收益表

截至2019年6月30日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入	7	76,763.6	60,688.7
銷售成本		(51,742.1)	(40,125.3)
毛利		25,021.5	20,563.4
其他收入	8	121.4	137.3
其他收益·淨值	9	338.8	4,133.4
銷售及推廣費用		(2,161.0)	(1,083.8)
百貨營運費用		(2,125.6)	(2,383.1)
行政及其他營運費用		(6,298.7)	(5,759.0)
投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益	17	10,305.7	15,367.1
營業溢利	10	25,202.1	30,975.3
財務收入		1,716.2	1,475.2
財務費用	11	(2,472.5)	(2,179.5)
		24,445.8	30,271.0
應佔業績			
合營企業		3,670.3	1,886.2
聯營公司		1,012.8	1,196.4
除稅前溢利		29,128.9	33,353.6
稅項	12	(7,489.8)	(6,272.4)
本年度溢利		21,639.1	27,081.2
應佔：			
本公司股東	39	18,160.1	23,338.1
永續資本證券持有人		803.0	536.6
非控股股東權益		2,676.0	3,206.5
		21,639.1	27,081.2
每股盈利	13		
基本		1.78港元	2.34港元
攤薄		1.78港元	2.33港元

綜合全面收益表

截至2019年6月30日止年度

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本年度溢利	21,639.1	27,081.2
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	54.4	3,539.5
— 其中重估產生之遞延稅項	(12.4)	(4.0)
重新計量離職後福利責任	(8.3)	24.7
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益投資公平值變動	(192.7)	—
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)
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
出售可供出售金融資產時撥回儲備	—	(78.9)
出售附屬公司時撥回儲備	0.1	(155.9)
註銷附屬公司時撥回儲備	11.8	(60.6)
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	(56.7)	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	—	53.6
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(997.9)	872.3
現金流量對沖	(919.2)	83.9
換算差額	(5,030.3)	3,964.4
本年度其他全面收益	(7,151.2)	7,413.0
本年度全面收益總額	14,487.9	34,494.2
應佔：		
本公司股東	12,394.6	30,454.8
永續資本證券持有人	803.0	536.6
非控權股東權益	1,290.3	3,502.8
	14,487.9	34,494.2

綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	17	173,326.7	149,727.7
物業、機器及設備	18	31,024.1	29,940.2
土地使用權	19	1,213.9	1,064.0
無形特許經營權	20	9,973.0	11,403.5
無形資產	21	3,464.5	3,782.0
合營企業權益	22	50,865.5	49,135.8
聯營公司權益	23	25,331.9	24,708.2
可供出售金融資產	24	—	11,778.8
持至到期日投資	25	—	46.0
按公平值透過損益列賬金融資產	32	8,420.9	684.3
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	33	5,038.8	—
衍生金融工具	26	130.8	88.6
持作發展物業		28,922.3	19,656.2
遞延稅項資產	27	763.5	749.3
其他非流動資產	28	14,644.3	6,635.1
		353,120.2	309,399.7
流動資產			
發展中物業	29	34,145.5	37,171.0
待售物業		23,130.0	42,301.2
存貨	30	805.7	831.5
應收賬、預付款及合約資產	31	25,722.0	25,519.6
按公平值透過損益列賬金融資產	32	818.5	—
衍生金融工具	26	6.5	19.5
有限制銀行存款	34	2.5	67.7
現金及銀行存款	34	63,729.1	63,388.4
		148,359.8	169,298.9
非流動資產列為待售資產	35	1,804.9	2,756.2
		150,164.7	172,055.1
總資產		503,284.9	481,454.8

綜合財務狀況表
於2019年6月30日

127

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
權益			
股本	36	77,875.3	77,525.9
儲備	39	145,989.2	138,724.0
股東權益		223,864.5	216,249.9
永續資本證券	37	21,505.5	9,451.8
非控權股東權益	38	29,994.5	29,480.2
總權益		275,364.5	255,181.9
負債			
非流動負債			
長期借貸	40	114,558.6	120,123.6
遞延稅項負債	27	10,371.1	10,287.9
衍生金融工具	26	542.4	365.6
其他非流動負債	41	1,191.7	806.5
		126,663.8	131,583.6
流動負債			
應付賬、應付費用及合約負債	42	48,753.0	65,059.0
長期借貸之即期部份	40	25,921.2	11,851.5
短期借貸	40	15,854.8	8,777.6
衍生金融工具	26	78.3	—
即期應付稅項		10,640.9	8,992.4
		101,248.2	94,680.5
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	35	8.4	8.8
		101,256.6	94,689.3
總負債		227,920.4	226,272.9
總權益及負債		503,284.9	481,454.8

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至2019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
採納香港財務報告準則9的調整(附註4)	—	678.7	(545.6)	133.1	—	120.6	253.7
於2018年7月1日經重述結餘	77,525.9	124,264.6	14,592.5	216,383.0	9,451.8	29,600.8	255,435.6
本年度溢利	—	18,160.1	—	18,160.1	803.0	2,676.0	21,639.1
其他全面收益							
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益							
投資公平值變動	—	—	(26.7)	(26.7)	—	(166.0)	(192.7)
出售附屬公司時撥回儲備	—	—	0.1	0.1	—	—	0.1
註銷附屬公司時撥回儲備	—	—	(8.9)	(8.9)	—	20.7	11.8
出售聯營公司權益時撥回儲備	—	—	(34.4)	(34.4)	—	(22.3)	(56.7)
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	—	—	31.7	31.7	—	10.3	42.0
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之							
權益投資時撥回儲備	—	(405.3)	405.3	—	—	—	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	(2.9)	(660.6)	(663.5)	—	(334.4)	(997.9)
重新計量離職後福利責任	—	(5.1)	—	(5.1)	—	(3.2)	(8.3)
現金流量對沖	—	—	(705.4)	(705.4)	—	(213.8)	(919.2)
換算差額	—	—	(4,353.3)	(4,353.3)	—	(677.0)	(5,030.3)
本年度其他全面收益	—	(413.3)	(5,352.2)	(5,765.5)	—	(1,385.7)	(7,151.2)
本年度全面收益總額	—	17,746.8	(5,352.2)	12,394.6	803.0	1,290.3	14,487.9
與權益持有者的交易							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	—	(4,898.7)	—	(4,898.7)	—	(1,515.1)	(6,413.8)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	427.4	427.4
行使購股權時發行新股	349.4	—	—	349.4	—	—	349.4
僱員股份報酬	—	—	67.0	67.0	—	—	67.0
購股權失效	—	55.7	(55.7)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	11,789.0	—	11,789.0
發行永續資本證券之交易成本	—	(118.5)	—	(118.5)	—	—	(118.5)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(538.3)	—	(538.3)
償還資本予一名非控股股東	—	—	—	—	—	(4.0)	(4.0)
回購股份	—	(322.1)	—	(322.1)	—	—	(322.1)
儲備轉撥	—	(7.8)	7.8	—	—	—	—
	349.4	(5,291.4)	19.1	(4,922.9)	11,250.7	(1,091.7)	5,236.1
附屬公司權益變動							
增購附屬公司權益	—	(2.6)	—	(2.6)	—	0.7	(1.9)
被視作出售附屬公司權益	—	12.6	(0.2)	12.4	—	194.4	206.8
	—	10.0	(0.2)	9.8	—	195.1	204.9
與權益持有者的交易總額	349.4	(5,281.4)	18.9	(4,913.1)	11,250.7	(896.6)	5,441.0
於2019年6月30日	77,875.3	136,730.0	9,259.2	223,864.5	21,505.5	29,994.5	275,364.5

綜合權益變動表
截至2019年6月30日止年度

129

	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15的調整，已扣除稅項	—	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)
投資重估虧絀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	—	—	(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
一家聯營企業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

綜合現金流量表

截至2019年6月30日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018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)	12,192.5	12,978.1
已付香港利得稅		(657.9)	(544.0)
已付中國內地及海外稅項		(4,523.8)	(4,758.4)
經營活動所得現金淨額		7,010.8	7,675.7
投資活動之現金流量			
已收利息		1,614.5	1,246.7
已收股息			
合營企業		2,332.1	2,267.5
聯營公司		490.0	643.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值 透過損益列賬金融資產及可供出售金融資產		121.4	137.3
添置投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權		(10,144.9)	(9,969.9)
於合營企業投資及墊款增加		(2,503.7)	(2,469.2)
於聯營公司投資及墊款增加		(614.0)	(587.0)
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		—	(684.1)
於三個月後到期的短期銀行存款(增加)/減少		(545.8)	4,374.8
收購一家附屬公司之按金支付	28	(3,120.0)	—
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	46(d)	(7,702.6)	339.2
購買按公平值透過損益列賬金融資產、按公平值透過其他 全面收益列賬金融資產及可供出售金融資產		(3,723.4)	(4,276.1)
出售所得款項			
聯營公司		134.4	2,428.0
按公平值透過損益列賬金融資產、按公平值透過其他全 面收益列賬金融資產及可供出售金融資產		2,469.6	883.9
投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及 無形特許經營權		382.6	1,232.0
非流動資產列為待售資產		54.8	75.9
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	46(f)	1,599.3	11,176.7
投資活動(所用)/所得現金淨額		(19,155.7)	6,819.6

綜合現金流量表
截至2019年6月30日止年度

131

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
融資活動之現金流量			
發行固定利率債券，扣除交易成本		8,974.2	—
贖回固定利率債券及應付票據		—	(3,614.5)
支取銀行及其他貸款		31,644.4	18,977.6
償還銀行及其他貸款		(27,033.7)	(21,377.7)
非控權股東貸款減少		(983.8)	(777.3)
有限制銀行存款減少		65.2	52.8
增購附屬公司權益		(4.0)	(133.4)
發行股份		349.4	490.2
非控權股東注資		427.4	130.2
已付利息		(5,348.4)	(4,264.1)
向本公司股東支付股息		(4,898.7)	(858.3)
向非控權股東支付股息		(1,308.5)	(2,134.4)
發行優先永續資本證券所得款項，扣除交易成本		11,670.5	—
分派至永續資本證券持有人		(538.3)	(536.6)
回購股份		(322.1)	(130.9)
融資活動所得／(所用) 現金淨額		12,693.6	(14,176.4)
現金及現金等值項目增加淨額			
年初之現金及現金等值項目		62,597.3	61,763.6
換算差額		(756.4)	514.8
年終之現金及現金等值項目		62,389.6	62,597.3
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	34	36,759.8	35,027.8
於三個月內到期的短期銀行存款	34	25,575.9	27,513.0
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		53.9	56.5
		62,389.6	62,597.3

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2019年9月25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(包括按公平值透過損益列賬金融資產、按公平值透過其他全面收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附註6披露。

本公司截至2019年6月30日止年度之綜合收益表中呈列一項有關百貨營運費用，以協調管理層認為百貨營運為本集團的獨立職能，並提升本公司綜合財務報表與其他公司的可比性。比較數字已作重新分類以配合本年度的呈列。

(a) 採納新訂準則、準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2019年6月30日止財政年度應用的新訂準則、準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
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
香港財務報告準則的修訂	2014-2016年週期對香港財務報告準則的年度改進

2 編製基準(續)

(a) 採納新訂準則、準則的修訂及詮釋(續)

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「客戶合約收入」(「香港財務報告準則15」)。採納香港財務報告準則15的相關影響已載於2018年6月30日的年度財務報表。

除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9」)的影響外，採納此等準則的修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 採納香港財務報告準則9

香港會計師公會頒布的香港財務報告準則9於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團在2019年6月30日止年度採納香港財務報告準則9。香港財務報告準則9取代了香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(「香港會計準則39」)關於(i)金融資產和金融負債的確認、分類與計量；(ii)金融工具終止確認；(iii)金融資產耗蝕；及(iv)對沖會計處理的相關規定。受香港財務報告準則9(2014)的過渡豁免所允許，過往期間之比較數字不用重新編列。應用香港財務報告準則9的影響於下列附註4中予以披露。

(c) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於2019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3號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償作用的提前還款特性
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1號及香港會計準則第8號的修訂	重大定義的修訂
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或清償
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(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2015-2017週期的年度改進
財務報告概念框架2018	經修訂財務報告概念框架

本集團已開始評估上述新訂準則、準則的修訂及詮釋的影響，其中對香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則16」)初步的評估詳情如下。

2 編製基準(續)

(c) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋(續)

香港財務報告準則16

香港財務報告準則16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16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16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，幾乎所有租賃均應確認使用權為資產及於確認日期未付款租賃責任之現值為金融負債。該等租賃付款應採用租賃隱含之利率或承租人之增量借款利率進行貼現。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。本集團會將租賃負債的現金支付分類為本金及利息部份於綜合現金流量表中列示。

本集團考慮選用修正追溯調整法初始採納新訂準則。根據修正追溯調整法，過往期間之比較資料不用重新編列。本集團自2019年7月1日，在綜合財務狀況表的期初結餘內確認首次採納新訂準則時的累計影響。

截至2019年6月30日止年度，本集團的不可撤銷之營運租約之未來租約付款，主要來自與本集團各項業務的租賃承擔載列於附註44(b)(ii)。預計絕大部份租賃承擔均應於綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。

本集團擁有一份租約載列於附註44(b)(iii)，預計按租約年期之未付保證租金的現值將自採納香港財務報告準則16時於綜合財務狀況表內確認為使用權資產或投資物業(取決於管理層的使用意圖)及租賃負債。

本集團預計對集團為出租人的租賃活動不會對綜合財務報表構成重大影響。

本集團已開始評估其他新訂準則、準則的修訂及詮釋，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。

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」(「香港財務報告準則10」)的規定不一致，當中第381條適用於根據香港財務報告準則10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綜合收益表中確認。

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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

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耗蝕證據。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指定／准許下重新分類至綜合收益表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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排(續)

(1) 合營企業(續)

(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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(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多項服務特許權(「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任何合約性保證而本集團可向該等基建使用者收費時，本集團會以無形資產模型為基建入賬。建造或改造工程期內將收取的代價分類為合約資產，完工後則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。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(iv) 無形特許經營權(續)

就道路及橋樑而言，無形特許經營權攤銷乃按經濟使用基準撇銷其成本計算，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經營該等基建的期間內攤銷。各基建的預計總流量乃參考內部及外部資料進行定期檢討並根據出現的任何重大變動作出適當調整。

(c) 非流動資產列為待售資產

倘非流動資產的賬面值基本上可透過出售交易收回，而有關出售亦被視為極有可能發生，則該等非流動資產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。公平值之變動在綜合收益表確認。

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

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

倘投資物業發生用途變更，並從項目開始銷售作證，該物業轉撥至持作發展/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。

3 主要會計政策(續)

(e) 投資物業(續)

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／發展中物業或待售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。開始經營租賃予另一方通常為用途變更的證據。用途有否變更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。

(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。

3 主要會計政策(續)

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

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

(h) 投資及其他金融資產

2018年7月1日前應用的會計政策

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列賬之金融資產分類為按公平值透過損益列賬金融資產。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。此等資產呈列為流動資產，但由報告期末日起計超過12個月結算的，則分類為非流動資產。

(ii) 貸款及應收賬

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

(iii) 持至到期日投資

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

3 主要會計政策(續)

(h) 投資及其他金融資產(續)

2018年7月1日前應用的會計政策(續)

(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。當從投資金融資產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，即終止確認擁有權。

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(h) 投資及其他金融資產(續)

自2018年7月1日起應用的會計政策

(i) 分類

自2018年7月1日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- (a) 後續以公平值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- (b) 按攤銷成本計量的金融資產。

該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之業務模式而釐定。

對於以公平值計量的金融資產，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作出不可撤銷的選擇按公平值透過其他全面收益確認該權益投資。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重新分類。

(ii) 確認和終止確認

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。當從金融資產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。

(iii) 計量

除設有非重大融資成份的貿易應收款外，對於不被分類為按公平值透過損益列賬金融資產，本集團以其公平值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與按公平值透過損益列賬金融資產相關的交易費用計入綜合收益表。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

3 主要會計政策(續)

(h) 投資及其他金融資產(續)

自2018年7月1日起應用的會計政策(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

(a) 按攤銷成本

對於持有以收取合同現金流量的資產，如其現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產按攤銷成本計量。對於隨後按攤銷成本列賬的債務投資，亦非與對沖有關，終止確認或耗蝕時，產生的收益和虧損於綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，於綜合收益表確認。

(b) 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

對於業務模式為持有以收取合同現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益。除耗蝕虧損或收益、利息收入以及外幣兌換收益和虧損於綜合收益表確認，賬面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計收益或虧損從權益重新分類至綜合收益表。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，於綜合收益表確認。

(c) 按公平值透過損益列賬金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬金融資產者，被分類為按公平值透過損益列賬金融資產。對於隨後按公平值透過損益列賬的債務投資及非與對沖有關，其收益或虧損於綜合收益表確認並於其產生的該期間呈列。

權益工具

本集團按公平值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公平值收益和虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公平值收益和虧損重新分類至綜合收益表。對於股息，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入綜合收益表。

對於按公平值透過損益列賬金融資產，其公平值變動列示於綜合收益表。對於按公平值透過其他全面收益列賬的權益投資，其耗蝕虧損(以及耗蝕虧損撥回)不會從其他公平值變動中單獨列示。

3 主要會計政策(續)

(i) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具以衍生工具合同簽訂當日的公平值進行初始確認，後續以各報告期末的公平值進行計量。後續公平值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，如果是，則取決於被對沖項目的性質。本集團將部份衍生工具指定為對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖(現金流量對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄了對沖工具和被對沖項目之間的經濟關係，包括的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團還記錄了其風險管理目標和對沖交易策略。

對沖關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註26。如果被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為一項非流動資產或負債；如果被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為一項流動資產或負債。

符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部份計入權益中的現金流量對沖儲備。與無效部份有關的收益或虧損立即記入綜合損益表。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內轉至綜合損益表。與有效部份相關的收益或虧損與被對沖項目費用一同於綜合損益表確認。

在對沖工具到期、出售或終止時，或對沖不再符合對沖會計要求時，權益中累計的對沖遞延收益或虧損仍留在權益，直至預期交易發生為止。當預期交易預計不再發生時，權益中累計的對沖收益或虧損立即重新分類至綜合損益表。

對沖有效性於對沖關係建立之初確定，並通過週期性預期有效性評估，確保被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。

當對沖工具的關鍵條款與被對沖項目的條款完全匹配時本集團將產生對沖關係。因此，本集團執行了有效性定性評估。如果被對沖項目的條款受環境變化影響，致使其關鍵條款不再與對沖工具關鍵條款完全匹配，本集團將採用虛擬衍生工具法評估有效性。

出現下列情況時，對沖可能無效：

- 與對沖項目不一致的對沖工具貸方值/借方值調整；及
- 對沖項目與對沖工具間的關鍵條款存在差異。

不符合對沖會計處理的衍生工具

部份衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的衍生工具的公平值變動立即於綜合損益表確認。

3 主要會計政策(續)

(j) 金融資產耗蝕

於2018年7月1日前應用的會計政策

(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；或
 - (2) 該組合內資產拖欠情況與國家或地方經濟狀況有關。

本集團首先評估是否存在耗蝕客觀證據。

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

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

3 主要會計政策(續)

(j) 金融資產耗蝕(續)

於2018年7月1日前應用的會計政策(續)

(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。

自2018年7月1日起應用的會計政策

在香港財務報告準則9新預期信用損失模型的適用範圍內本集團持有以下兩種金融資產：

- 應收賬款及合同資產；及
- 按攤銷成本列賬的債權投資。

所採用的耗蝕方法取決於信貸風險有否大幅上升。附註5(b)詳述本集團如何釐定信貸風險有否大幅上升。

(i) 應收賬款和合約資產

本集團採用簡化方法計量預期信用損失，即對所有應收賬款及合約資產確認全期的預期損失撥備。

(ii) 按攤銷成本列賬及按公平值透過其他全面收益列賬的債權投資

按攤銷成本計量及按公平值透過其他全面收益列賬的債權投資均視為具有較低風險的金融資產，因此用一般的預期信用損失模式，確認的虧損撥備為12個月的預期信用損失。

(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。

3 主要會計政策(續)

(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) 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。貿易賬之耗蝕詳情載列於附註3(j)內。

(o) 合約資產及合約負債

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。如於綜合收益表確認的累計收益超出客戶支付的累計付款,該合約屬一項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綜合收益表確認的累計收益,該合約則屬一項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。合約相關資產之耗蝕詳情載列於附註3(j)內。

(p) 現金及現金等值項目

於綜合現金流量表中,現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款、其他到期日為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。

(q) 股本

普通股乃列為權益。

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

3 主要會計政策(續)

(r) 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。

(s) 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。否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。

(t) 撥備

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

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

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

(u) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(v) 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在權益中確認。

(w) 借貸

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

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

3 主要會計政策(續)

(x) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之已收或應收代價之公平值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除增值稅、退貨、回贈、折扣、信貸優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。估算以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(i) 租金

租金按租約年期以直線基準於綜合收益表入賬。

(ii) 物業銷售

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

物業及設施管理服務費，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、港口經營之收入、貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供時入賬。

3 主要會計政策(續)

(x) 收益確認(續)

(vi) 銷售貨品

銷售貨品的收入於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。

(xi) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(y) 租賃

(i) 融資租賃

融資租賃是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予本集團之租賃。融資租賃在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)資本化。每期租金均以負債及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債之應付賬、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。

3 主要會計政策(續)

(z) 借貸成本

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

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

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

(aa) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 獎金計劃

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

(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)

(aa) 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償記法計算。設定受益債務的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且到期日與有關的退休負債的年期近似的高質素債券的利率，將估計未來現金流出量貼現計算。對於沒有此等債券的深厚市場的國家，採用政府債券的市場率。

根據經驗而調整的精算收益和虧損以及精算假設的變動，在產生期間內透過綜合全面收益在權益中扣除或貸記。過往服務成本即時在綜合收益表中確認。

(v) 股份報酬補償

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

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)。

當購股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

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

3 主要會計政策(續)

(ab) 外幣

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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。按公平值透過其他全面收益列賬非貨幣性金融資產的換算差額則計入權益。

(iii) 集團公司

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

對於出售並不導致本集團喪失控制權的境外經營附屬公司的部份，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控權股東權益並且不在綜合收益表中確認。對於所有其他部份出售(即本集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或合營權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至綜合收益表。

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。

3 主要會計政策(續)

(ac) 保險合約

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

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

(ad) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策人呈報內部報告的方式一致。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、按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、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，而不包括例如即期應付稅項、遞延稅項負債及借貸等項目。

(ae) 股息分派

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

4 會計政策轉變

根據上述附註2的解釋，本集團自2018年7月1日採納了香港財務報告準則9，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。受香港財務報告準則9(2014)的過渡豁免所允許，過往期間之比較數字不用重新編列。

採納香港財務報告準則9的影響如下：

金融工具的分類與計量

自2018年7月1日起，本集團按後續以公平值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產，及以攤銷成本計量的金融資產計量類別對金融資產進行分類。該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。會計政策變動載列於財務報表上述之附註3(h)及3(j)內。

4 會計政策轉變(續)

金融資產耗蝕

新引入的預期信貸虧損耗蝕模式涉及三個階段，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耗蝕及應用實際利率法。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已耗蝕，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(或全期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)。本集團採用簡化方法以確認其貿易應收款及合約資產的全期預期信貸虧損，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。

對沖會計

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。

本集團的財務狀況表於應用香港財務報告準則9而受到的影響如下：

	附註	於 2018年 6月30日 百萬港元	採納香港財 務報告準則9 的影響 百萬港元	於 2018年 7月1日 百萬港元
綜合財務狀況表(摘錄)				
可供出售金融資產	a	11,778.8	(11,778.8)	—
按公平值透過損益列賬金融資產	a	684.3	5,822.5	6,506.8
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	a	—	6,266.3	6,266.3
持至到期日投資		46.0	(46.0)	—
其他非流動資產		6,635.1	46.0	6,681.1
應收賬、預付款及合約資產	b	25,519.6	(13.1)	25,506.5
儲備				
— 投資重估儲備	a	1,468.1	(1,468.1)	—
— 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備	a	—	922.5	922.5
— 盈餘保留	b	123,585.9	678.7	124,264.6
非控股股東權益		29,480.2	120.6	29,600.8
長期借貸	b	120,123.6	43.2	120,166.8

附註：

- (a) 本集團將其如上展示之股本及債務工具(以往根據香港會計準則39分類為可供出售金融資產)重新分類至按公平值透過損益列賬金融資產或按公平值透過其他全面收益列賬金融資產。重新分類視乎本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。若干上市證券已由可供出售金融資產重新分類為按公平值透過其他全面收益列賬金融資產。以往於投資重估儲備確認的公平值收益或虧損及以往於盈餘保留確認的耗蝕虧損已重新分類至按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備。公平值收益189.4百萬港元已於2018年7月1日採納香港財務報告準則9後於按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備確認。除上述者外，由於不符合香港財務報告準則9的股本證券的定義，以往分類為股本證券的若干投資(主要與投資基金有關)於採納香港財務報告準則9後重新分類為債務證券。

4 會計政策轉變(續)

- (b) 以往於盈餘保留確認的耗蝕虧損568.6百萬港元已重新分類至按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備。以往於投資重估儲備確認的公平值收益166.4百萬港元已於將可供出售金融資產的投資變更為按公平值透過損益列賬金融資產時重新分類至盈餘保留。於2018年7月1日採納香港財務報告準則9的金融負債之修訂及貿易及其他應收賬耗蝕虧損增加56.3百萬港元已於盈餘保留確認。

5 財務風險管理及公平價值估算

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團已於旗下所有附屬公司實施庫務中央管理職能，惟獨立處理自身財務及庫務且遵循本集團整體政策之上市附屬公司除外。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

本集團透過緊密監察匯率變動來管理外匯風險，亦會於需要時考慮利用遠期外匯合約及外匯掉期合約減少所承受的風險。

於2019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資產淨值為5,586.7百萬港元(2018年：貨幣負債淨值12,175.4百萬港元)。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2019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3,328.9百萬港元(2018年：3,064.8百萬港元)。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%(2018年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加166.4百萬港元(2018年：153.2百萬港元)。

於2019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237.8百萬港元(2018年：188.3百萬港元)。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%(2018年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加11.9百萬港元(2018年：9.4百萬港元)。

於2019年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額港元貨幣資產淨值為571.9百萬港元(2018年：貨幣負債淨值423.1百萬港元)。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%(2018年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加28.6百萬港元(2018年：增加／減少21.2百萬港元)。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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2019年及2018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(2018年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別增加211.1百萬港元或減少204.1百萬港元(2018年：分別增加231.4百萬港元或減少233.9百萬港元)。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(2018年：100個基點)的上升／下跌指管理層對本集團直至下個年度報告期末日期間最大影響的合理可能出現的利率變動之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融工具之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

(iii) 價格風險

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

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 價格風險(續)

於2019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其他全面收益列賬金融資產(2018年：可供出售金融資產)股本投資之價格上升25%(2018年：25%)，本集團之按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備會上升1,259.7百萬港元(2018年：投資重估儲備會上升2,944.7百萬港元)。假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過其他全面收益列賬金融資產(2018年：可供出售金融資產)股本投資之價格下跌25%(2018年：25%)，按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備會下跌1,259.7百萬港元(2018年：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)。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2019年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過損益列賬金融資產股本投資之價格上升/下跌25%(2018年：25%)，本集團之除稅前溢利會上升/下跌2,309.9百萬港元(2018年：171.1百萬港元)。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。

(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。

本集團會考慮每個核心業務之資產在初步確認時違約的可能性及在每個報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時一般個別評估各資產發生違約的可能性與初步確認時發生違約的可能性進行比較。同時也考慮可獲得的合理及前瞻性資料支持。以下為普遍通用的指標：

- 外部信貸評級(如有)；
- 獨立外界人士的平均違約率；
- 業務、財務和經濟狀況實際或者預期發生重大不利變化預期導致對方的償還債務的能力產生重大變化；及
- 對方的表現或者行為預期發生重大變化，包括於集團內之對方付款情況的變化和對方經營業績的變化。

倘對方未能於到期時支付合約付款，則屬金融資產違約。倘無合理預期可收回款項時，則撇銷金融資產。

就提供服務及基建項目經營有關的貿易應收賬及合約資產而言，計及對方過往信貸虧損經驗以及賬齡分析，經調整與對方有關之前瞻性因素及經濟環境，以全期預期信貸虧損評估沒有作出重大虧損撥備。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

就物業銷售有關的應收賬款而言，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或預繳付款及擁有及控制該物業。經考慮過往合同款項的結算及前瞻性因素，管理層認為與物業銷售有關全期預期信貸虧損沒有重大影響。

就租金收入有關的應收賬款而言，本集團定期檢討該等結餘並跟進任何逾期款項，以將信貸風險降至最低。本集團計量全期的預期信貸虧損根據債務人尚未償還結餘經由債務人存放於本集團的按金及由債務人持有並預期遭法庭凍結以供沒收的資產抵銷，以及經調整過往信貸虧損經驗以反映本集團對可能影響債務人償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。

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，經考慮過往合同款項的結算及前瞻性因素及一貫批核，而就未能收回之款項(如有)作出虧損撥備。

提供予被投資公司、合營企業及聯營公司的財務援助、其他應收賬及其他非流動資產，例如應收貸款之耗蝕按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於其信貸風險自初始確認有否大幅上升，管理層評估相關資產的可收回金額、過往支付模式、現時及預測經濟狀況以及一般市場違約率。若一應收賬款自初始確認後信貸風險大幅上升，虧損撥備將以全期預期信貸虧損計量。

存放在高信貸評級的金融機構的定期存款及現金及現金等值物被視為具有低信貸風險。由於其最少有一家主要機構的投資信貸評級，在預期信貸虧損評估中，並無作出虧損撥備。

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。

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2019年及2018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。

於2019年及2018年6月30日，該等結餘的賬面值指本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險

本集團之保守流動資金風險政策包括管理債務到期日的情況及資金來源，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過取得足夠的已承諾的信貸額以確保資金充足以及維持平倉的能力。本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。本集團亦備有足夠的未動用之已承諾信貸額以進一步減低流動資金風險(包括支付詳列於附註44之資本承擔)，藉此應付資金所需。當本集團的承擔和負債到期時，本公司董事認為本集團擁有足夠的資金應付。

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

非衍生金融負債：

	賬面值 百萬港元	合約性非貼現	即期至	一年以上	五年以上 百萬港元
		現金總流量 百萬港元	一年內 百萬港元	至五年內 百萬港元	
於2019年6月30日					
應付賬及應付費用	37,565.0	37,565.0	33,518.7	3,982.2	64.1
短期借貸	15,854.8	16,544.8	16,544.8	—	—
長期借貸	140,479.8	156,778.3	32,299.8	105,549.4	18,929.1
於2018年6月30日					
應付賬及應付費用	35,790.6	35,790.6	33,749.4	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

衍生金融負債：

	合約性非貼現 現金總流量 百萬港元	即期至一年內	一年以上至	五年以上 百萬港元
		百萬港元	五年內 百萬港元	
於2019年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	523.5	83.5	214.7	225.3
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2019年6月30日，本集團並無以總額結算的衍生金融工具。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(d) 資本管理

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

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

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

於2019年及2018年6月30日之負債比率如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
綜合借貸總額(不包括非控權股東貸款)	152,019.6	138,315.1
減：現金及銀行存款及有限制銀行存款	(63,731.6)	(63,456.1)
綜合債務淨額	88,288.0	74,859.0
總權益	275,364.5	255,181.9
負債比率	32.1%	29.3%

(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；

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平價值估算(續)

- 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價值。在恰當時候，聘任了獨立外部估值師釐定金融資產的公平價值；及
- 對於餘下的金融工具，管理層採用其他估值技術確定該等投資的公平價值，當中包括貼現現金流量分析。

本集團金融工具之賬面值如下。以公平價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。

非上市投資按公平價值入賬，其公平價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價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價值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

長期金融負債公平價值之估計，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。

按銀行存貸款基準利率之應收按揭貸款賬面值接近其公平價值，即根據不可觀察輸入值，包括金融機構貸款基準利率之貼現現金流量預測，包括計息年利率由香港最優惠利率(「最優惠利率」)減2.85%至最優惠利率，貸款償還模式及日期不多於30年。

下表呈列本集團於2019年6月30日按公平價值計量的按公平價值透過其他全面收益列賬金融資產，按公平價值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具：

	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
按公平價值透過其他全面收益列賬金融資產				
資產	2,766.3	321.6	1,950.9	5,038.8
按公平價值透過損益列賬金融資產	1,002.7	1,576.2	6,660.5	9,239.4
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	124.8	12.5	137.3
	3,769.0	2,022.6	8,623.9	14,415.5
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(613.4)	(7.3)	(620.7)

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

下表呈列本集團於2018年6月30日按公平值計量的可供出售金融資產，按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具：

	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)

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2019年6月30日止年度第3等級金融工具內按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、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變動：

	按公平值 透過其他全 面收益列賬 金融資產 百萬港元	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2018年6月30日	—	5,712.6	684.3	—	(13.1)
採納香港財務報告準則9的調整	2,132.0	(5,712.6)	3,890.6	—	—
於2018年7月1日經重述結餘	2,132.0	—	4,574.9	—	(13.1)
增加	1.6	—	2,570.0	—	—
轉撥至第1等級金融工具	—	—	(200.8)	—	—
轉撥(至)/自第2等級金融工具 在綜合全面收益表/收益表確認的	(317.3)	—	459.8	—	—
收益淨額	134.6	—	289.6	12.5	5.8
出售	—	—	(1,033.0)	—	—
於2019年6月30日	1,950.9	—	6,660.5	12.5	(7.3)

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平價值估算(續)

下表呈列截至2018年6月30日止年度第3等級可供出售金融資產，按公平價值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具的變動：

	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)

以下為用作釐定列入第3等級按公平價值透過其他全面收益列賬金融資產，可供出售金融資產及按公平價值透過損益列賬金融資產的公平價值之不可觀察輸入的資料。

	2019年 公平值 百萬港元	2018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
物業投資行業	952.7	1,803.0	資產淨值(附註(i))	不適用	不適用
其他(附註(ii))	7,658.7	4,593.9			
	8,611.4	6,396.9			

附註：

- (i) 本集團認為在報告期末日資產淨值代表公平值。
- (ii) 由於大部份第3等級金融工具為投資基金及非上市投資，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

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

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

6 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 投資物業估值(續)

於2019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% (2018年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌8,666.3百萬港元(2018年：7,486.4百萬港元)。

(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，均對其進行耗蝕撥備。這項評估需涉及重大估算。

(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年)「投資聯營及合營企業之投資」和香港會計準則第36號「資產耗蝕」，透過使用價值計算法，對合營企業及聯營公司權益是否出現耗蝕作出定期評估。

對於存在耗蝕跡象的投資，管理層估計其可收回金額，即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。相關業務的使用價值根據貼現現金流量預測計算。在確定現金流量折現模型的重大假設時(包括收入增長、銷售價格和折現率)，需要使用重大判斷。在適當的情況下，聘任外部獨立估值師評估公平值和使用價值。對於貴集團聯營公司持有的策略性投資基金，管理層對這些聯營公司的可供出售金融資產、貸款以及應收賬進行了耗蝕評估。根據這些耗蝕評估的結果，管理層得出結論，合營企業和聯營公司的權益於2019年6月30日之耗蝕撥備是適當的。

(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虧損撥備，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虧損撥備金額構成影響。

(f) 按公平值透過損益列賬金融資產及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產的公平值

非於活躍市場交易的按公平值透過損益列賬金融資產及按公平值透過其他全面收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，主要按本集團支付的收購價、資產淨值，經考慮對投資對象的財務趨勢及業績、風險組合、前景、行業趨勢的分析及其他因素後釐定公平值。獨立外聘估值師參與釐定若干非上市投資的公平值。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。

6 關鍵會計估算及判斷(續)

(g) 建築工程之收入的估計

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

(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基建進行的耗蝕評估受公營服務(如收費道路及橋樑)的估算用量影響。如有需要，管理層會參考獨立專業研究對估算用量是否恰當進行年度檢討。

交通流量受若干因素的直接及間接影響，包括通行情況、路況、方便程度及與其他道路的收費差別以及是否存在其他交通方式。交通流量的增長與基建所處地區的未來經濟及交通網絡的發展亦有莫大關連。管理層對未來交通流量增長的預測極為取決於上述因素的落實情況。

(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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入		
物業銷售	38,511.5	23,380.8
租務	3,669.4	3,109.9
合約工程	17,359.6	15,488.2
服務提供	9,238.8	10,423.5
基建項目經營	2,698.5	2,814.6
酒店營運	1,490.9	1,479.0
百貨經營	3,357.8	3,670.9
其他	437.1	321.8
總額	76,763.6	60,688.7

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、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
2019年								
總收入	38,511.5	3,851.0	35,149.7	2,698.5	1,490.9	3,358.1	515.0	85,574.7
內部分部	—	(181.6)	(8,551.3)	—	—	(0.3)	(77.9)	(8,811.1)
對外收入	38,511.5	3,669.4	26,598.4	2,698.5	1,490.9	3,357.8	437.1	76,763.6
來自客戶合約的收入：								
— 在某一時點確認	38,252.1	—	6,743.3	2,698.5	576.5	3,357.8	388.0	52,016.2
— 在一段時間內確認	259.4	—	19,855.1	—	914.4	—	49.1	21,078.0
	38,511.5	—	26,598.4	2,698.5	1,490.9	3,357.8	437.1	73,094.2
來自其他來源的收入：								
— 租金收入	—	3,669.4	—	—	—	—	—	3,669.4
	38,511.5	3,669.4	26,598.4	2,698.5	1,490.9	3,357.8	437.1	76,763.6
分部業績	13,438.2	1,617.6	(93.2)	1,134.5	(261.3)	202.2	(255.9)	15,782.1
其他收益·淨值	156.2	43.9	148.0	91.8	(9.9)	(154.7)	63.5	338.8
投資物業公平值變動及轉至投資 物業之收益(附註(a))	—	10,272.0	33.7	—	—	—	—	10,305.7
未分攤企業費用								(1,224.5)
營業溢利								25,202.1
財務收入								1,716.2
財務費用								(2,472.5)
								24,445.8
應佔業績								
合營企業	1,603.0	326.2	194.0	1,752.8	11.8	—	(217.5)	3,670.3
聯營公司	(4.1)	199.1	10.8	802.5	—	—	4.5	1,012.8
除稅前溢利								29,128.9
稅項								(7,489.8)
本年度溢利								21,639.1
分部資產	104,877.6	178,943.2	24,124.1	17,409.8	18,225.0	3,935.2	14,940.2	362,455.1
合營企業權益	18,456.5	10,465.0	3,464.1	10,355.0	5,200.9	—	2,924.0	50,865.5
聯營公司權益	6,200.5	4,581.6	4,902.8	9,409.7	—	1.6	235.7	25,331.9
未分攤資產								64,632.4
總資產								503,284.9
分部負債	29,567.2	2,411.4	11,775.2	531.7	438.4	3,043.0	2,186.2	49,953.1
未分攤負債								177,967.3
總負債								227,920.4
非流動資產添置 (附註(d))	11,490.6	10,859.1	3,805.7	34.0	848.5	92.9	22.6	27,153.4
折舊及攤銷	53.6	55.3	740.8	882.8	347.3	240.2	134.1	2,454.1
耗蝕支出及撥備	293.3	2.9	41.4	—	8.8	18.0	398.3	762.7

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(b))	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(c))	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

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))
2019年		
香港	50,708.9	159,669.2
中國內地	24,908.3	89,955.5
其他	1,146.4	1,419.8
	76,763.6	251,044.5
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

附註：

- (a) 截至2019年6月30日止年度，待售物業已用公平值轉至投資物業，其相關變動為1,916.3百萬港元已包括在投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益內。
- (b) 截至2018年6月30日止年度，於基建分部之分部業績包括出售部份及重新計量於北京首都國際機場股份有限公司(於出售部份權益前為一家聯營公司)的權益收益分別為783.8百萬港元及1,095.5百萬港元。
- (c) 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。
- (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、遞延稅項資產及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款以及長期預付款及按金。
- (e) 截至2019年6月30日止年度，本集團的營運溢利並未扣除折舊及攤銷(「EBITDA」)之款額為27,656.2百萬港元。其中，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔62%及93%。(EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔：59%及86%)。

8 其他收入

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的股息收入(2018年：可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產)	121.4	137.3

9 其他收益，淨值

	2019年 百萬港元	2018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	—	1,095.5
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益／(虧損)	219.7	(36.4)
衍生金融工具之公平值淨收益	20.0	127.7
出售淨溢利		
可供出售金融資產	—	114.9
按公平值透過損益列賬金融資產	103.5	7.8
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	35.6	232.4
附屬公司、合營企業及聯營公司	598.8	2,671.1
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	240.0	90.3
其他應付賬撥回	—	431.0
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	—	(27.3)
無形資產	(165.0)	(192.9)
應收貸款、應收賬及其他應收賬	(344.1)	(220.3)
發展中物業	(237.6)	—
物業、機器及設備	(16.0)	(96.1)
外幣兌換虧損淨額	(116.1)	(64.3)
	338.8	4,133.4

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
投資物業租金收入總額	3,565.5	3,018.3
支出	(1,131.6)	(921.1)
	2,433.9	2,097.2
出售存貨成本	(25,914.4)	(16,203.6)
提供服務成本	(24,094.1)	(21,978.3)
物業、機器及設備之折舊	(1,502.9)	(1,503.4)
攤銷		
土地使用權	(43.1)	(50.5)
無形特許經營權	(853.0)	(877.8)
無形資產	(55.1)	(51.8)
營運租約租金支付 — 土地及樓宇	(1,386.7)	(1,524.3)
員工成本(附註15(a))	(9,640.3)	(8,812.2)
核數師酬金		
審計服務	(63.8)	(64.1)
非審計服務	(32.0)	(8.8)

11 財務費用

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	3,754.0	3,059.1
固定利率債券及應付票據利息	2,179.4	2,105.5
非控權股東貸款利息	119.3	27.5
借貸成本支出總額	6,052.7	5,192.1
資本化於(附註)：		
持作發展／發展中物業成本	(1,903.3)	(1,851.2)
在建工程及發展中投資物業成本	(1,676.9)	(1,161.4)
	2,472.5	2,179.5

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4.1% (2018年：3.9%)。

12 稅項

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,798.5	751.9
中國內地及海外稅項	2,057.7	2,370.3
中國內地土地增值稅	3,703.4	3,187.1
遞延稅項(附註27)		
投資物業之估值	175.0	206.8
其他暫時差異	(244.8)	(243.7)
	7,489.8	6,272.4

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2018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%(2018年:12%至25%)不等。

中國內地土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2018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954.8百萬港元及178.3百萬港元(2018年:626.0百萬港元及161.3百萬港元)。

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：

	2019年 百萬港元	2018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	24,445.8	30,271.0
按稅率16.5%(2018年:16.5%)計算	4,033.6	4,994.7
其他國家不同稅率之影響	992.6	941.6
無須課稅之收入	(1,779.0)	(3,131.4)
不可扣稅之支出	870.2	903.8
未確認之稅項虧損	527.2	311.9
未確認之暫時差異	144.0	40.1
使用早前未有確認之稅項虧損	(94.6)	(56.0)
未分派溢利之遞延稅項	164.5	201.4
確認早前未有確認之暫時差異	(10.4)	8.7
確認早前未有確認之稅項虧損	(14.9)	(124.3)
以往年度撥備多計	(121.0)	(210.7)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(925.8)	(796.5)
其他	—	2.0
	3,786.4	3,085.3
中國內地土地增值稅	3,703.4	3,187.1
稅項支出	7,489.8	6,272.4

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	18,160.1	23,338.1
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(5.7)	(2.1)
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	18,154.4	23,336.0

	股份數目(百萬股)	
	2019年	2018年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	10,212.1	9,974.0
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	8.4	24.7
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	10,220.5	9,998.7

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(2018年：相同)。

14 股息

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
中期股息，每股0.14港元(2018年：0.14港元)	1,430.1	1,414.1
擬派末期股息，每股0.37港元(2018年：0.34港元)	3,783.6	3,470.4
	5,213.7	4,884.5
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	—	1,175.4
末期股息	#	—

有關2019年擬派末期股息，已假設全體股東收取現金作股息而作出全數準備。

於2019年9月25日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.37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2020年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

15 員工成本

(a) 員工成本

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	10,442.5	10,180.0
退休成本 — 設定受益計劃	46.1	24.0
退休成本 — 設定提存計劃	353.1	353.6
購股權(附註(b))	67.0	57.2
	10,908.7	10,614.8
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	(1,268.4)	(1,802.6)
	9,640.3	8,812.2

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2018年	授予	行使	失效／註銷	於2019年	於2019年	附註
			7月1日				6月30日	6月30日可行使 之購股權數目	
本公司	2014年10月27日至 2019年5月22日	7.200 to 12.344	125,285,691	85,800,000	(38,387,207)	(7,803,261)	164,895,223	78,332,723	(i)
	每類別之加權平均行使 價值(港元)	—	8.812	11.747	9.102	9.745	10.228	9.049	
新創建	2015年3月9日	14.120	41,241,393	—	(14,631,398)	(562,393)	26,047,602	26,047,602	(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10月27日、2015年7月7日、2016年3月9日及2016年6月10日，34,400,000、20,100,000、20,200,000及68,037,928購股權已以行使價每股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、2018年7月6日及2019年5月22日，53,450,000、39,250,000及46,550,000購股權已以行使價每股10.036港元、11.040港元及12.344港元分別授予董事及若干合資格參與者。

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。

於2018年7月6日授出的購股權分為4期及可分別於2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日起至2022年7月5日止期間行使。

於2019年5月22日授出的購股權分為4期及可分別於2019年5月22日、2020年5月22日、2021年5月22日及2022年5月22日起至2023年5月21日止期間行使。

截至2019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11.861港元(2018年：每股11.571港元)。

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

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

根據該計劃，未行使購股權數目及行使價或會隨新創建資本結構變動而調整。新創建於年內宣佈以股息(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。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。

15 員工成本(續)

(b) 購股權(續)

(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。

(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(2018年：4名董事)，彼等之酬金已反映於附註16(a)。年內其餘1名(2018年：1名)人士之酬金如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
薪金及其他酬金	17.1	15.5
退休福利計劃供款	0.4	0.6
購股權	0.7	0.7
	18.2	16.8

向該等人士支付之酬金組別如下：

	人數	
	2019年	2018年
酬金組別(港元)		
16,500,001-17,000,000	—	1
18,000,001-18,500,000	1	—
	1	1

(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	
	2019年	2018年
酬金組別(港元)		
5,500,001-6,000,000	—	2
6,000,001-6,500,000	1	—
6,500,001-7,000,000	1	—
	2	2

16 董事利益

(a) 董事酬金

董事姓名	作為董事(附註(i))						總額 百萬港元
	袍金 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		作為管理層 (附註(ii)) 百萬港元	
				貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元		
截至2019年6月30日止年度							
鄭家純博士	1.9	—	—	3.1	—	63.0	68.0
杜惠愷先生	0.3	—	—	—	—	—	0.3
鄭志剛博士	0.6	—	—	2.6	—	41.0	44.2
楊秉樑先生	0.6	—	—	0.2	—	—	0.8
查懋聲先生	0.8	—	—	0.2	—	—	1.0
鄭家成先生	0.4	7.6	1.7	0.2	0.8	—	10.7
何厚浠先生	0.7	—	—	0.2	—	—	0.9
李聯偉先生	0.8	—	—	0.2	—	—	1.0
梁祥彪先生	0.7	—	—	0.2	—	—	0.9
葉毓強先生	0.7	—	—	0.2	—	—	0.9
紀文鳳小姐	0.3	6.0	1.5	0.8	0.6	—	9.2
鄭志恒先生	0.4	—	—	0.2	—	2.3	2.9
鄭志雯女士	0.4	—	—	0.7	—	18.0	19.1
歐德昌先生	0.6	—	—	0.4	—	9.2	10.2
薛南海先生	0.4	—	—	0.6	—	14.9	15.9
蘇仲強先生	0.5	—	—	0.7	—	18.5	19.7
總額	10.1	13.6	3.2	10.5	1.4	166.9	205.7

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		作為管理層 (附註(ii)) 百萬港元	
				貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元	退休計劃 僱主供款 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
何厚浠先生	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

16 董事利益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

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

(b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於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，杜先生總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)。杜先生總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。截至2019年6月30日止年度，其交易總額約達1,711.8百萬港元(2018年：1,728.3百萬港元)。

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

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
已完成之投資物業	110,474.5	86,254.8
發展中投資物業	62,852.2	63,472.9
	173,326.7	149,727.7

	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2018年7月1日	86,254.8	63,472.9	149,727.7
換算差額	(2,275.3)	(356.1)	(2,631.4)
收購一家附屬公司	—	2,672.0	2,672.0
出售一家附屬公司	(59.2)	—	(59.2)
添置	132.0	8,904.9	9,036.9
投資物業、物業、機器及設備及土地使用權之 間的轉撥	(321.8)	—	(321.8)
投資物業、發展中物業及待售物業之間的轉撥	3,482.9	1,361.3	4,844.2
出售	(247.4)	—	(247.4)
公平值變動及轉撥收益(附註)	7,972.8	2,332.9	10,305.7
落成後轉撥	15,535.7	(15,535.7)	—
於2019年6月30日	110,474.5	62,852.2	173,326.7

	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

附註： 其中1,916.3百萬港元(2018年：無)來自截至2019年6月30日止年內待售物業轉至投資物業之收益。

17 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。投資物業已於2019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、卓德萊坊測計師行有限公司及戴德梁行有限公司重估。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及其他的商業、住宅、服務式公寓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及收入資本化法(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2019年及2018年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級。

估值方法於年內概無改變，公平值等級之間於年內概無轉撥。

17 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：

	2019年公平值		重大不可觀察輸入值的範圍		
	百萬港元	估值技術	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	53,112.7	收入資本化	每平方呎 24港元-478港元	不適用	1.5%-5.2%
服務式公寓	1,489.7	收入資本化	每平方呎 59港元	不適用	2.3%
	8,170.0	直接比較法	不適用	每平方呎 23,500港元	不適用
車庫	3,319.4	收入資本化	每個車位 2,880港元- 7,300港元	不適用	3.25%-4.0%
中國內地及其他					
商業	33,824.8	收入資本化	每平方米 11港元-347港元	不適用	2.0%-12.0%
	215.7	直接比較法	不適用	每平方米 9,000港元- 18,000港元	不適用
服務式公寓	1,757.6	收入資本化	每平方米 118港元-208港元	不適用	4.25%-6.5%
車庫	8,584.6	直接比較法	不適用	每個車位 93,000港元- 682,000港元	不適用
總額	110,474.5				

	2019年公平值		重大不可觀察輸入值的範圍		
	百萬港元	估值技術	每月現行市場租金	單位價格	估計發展商溢利 及風險率
發展中投資物業					
商業	32,228.1	剩餘法	不適用	每平方呎 2,000港元- 63,500港元	5.0%-15.0%
	21,700.0	收入資本化(附註)	每平方呎 87港元	不適用	0%
服務式公寓	8,799.0	直接比較法	不適用	每平方呎 22,700港元	不適用
車庫	125.1	剩餘法	不適用	每個車位 250,000港元	3.8%
總額	62,852.2				

附註： 該發展中投資物業之估值所採用的資本化率為3.25%

17 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：

	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	每平方呎 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	3.0%-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	每平方呎 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			

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2019年6月30日，已作本集團的借貸抵押之完成之投資物業及發展中投資物業總公平值分別為35,154.7百萬港元(2018年：44,509.6百萬港元)及10,200.0百萬港元(2018年：7,800.0百萬港元)。

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2018年7月1日	2,251.8	13,959.5	11,952.8	10,091.5	38,255.6
換算差額	—	(179.8)	(151.7)	(159.8)	(491.3)
添置	—	106.7	932.6	877.4	1,916.7
物業、機器及設備、土地使用權及投資 物業之間的轉撥	—	424.8	(19.6)	—	405.2
物業、機器及設備及持作發展/發展中 物業之間的轉撥	—	591.6	—	30.9	622.5
落成後轉撥	—	4,761.4	1,920.7	(6,682.1)	—
出售附屬公司	—	—	(8.7)	—	(8.7)
出售	—	(5.6)	(480.5)	—	(486.1)
於2019年6月30日	2,251.8	19,658.6	14,145.6	4,157.9	40,213.9
累積折舊及耗蝕					
於2018年7月1日	114.4	2,149.2	6,051.8	—	8,315.4
換算差額	—	(37.2)	(113.6)	—	(150.8)
物業、機器及設備、土地使用權及投資 物業之間的轉撥	—	(30.5)	(6.2)	—	(36.7)
折舊	34.5	485.2	983.2	—	1,502.9
耗蝕	—	0.1	15.9	—	16.0
出售附屬公司	—	—	(4.0)	—	(4.0)
出售	—	(3.5)	(449.5)	—	(453.0)
於2019年6月30日	148.9	2,563.3	6,477.6	—	9,189.8
賬面淨值(附註(b))					
於2019年6月30日	2,102.9	17,095.3	7,668.0	4,157.9	31,024.1

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、土地使用權及 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

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2019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3,681.6百萬港元(2018年：6,649.7百萬港元)。

19 土地使用權

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於年初	1,064.0	1,715.0
換算差額	(40.6)	62.7
土地使用權及發展中物業之間的轉撥	299.3	—
土地使用權及物業、機器及設備及投資物業之間的轉撥	(65.7)	35.0
出售	—	(1.0)
出售附屬公司	—	(697.2)
攤銷	(43.1)	(50.5)
於年終	1,213.9	1,064.0

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2019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209.3百萬港元(2018年：128.6百萬港元)。

20 無形特許經營權

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
原值		
於年初	17,190.1	16,528.9
換算差額	(865.1)	657.7
添置	—	3.5
出售	(131.4)	—
於年終	16,193.6	17,190.1
累積攤銷及耗蝕		
於年初	5,786.6	4,687.0
換算差額	(354.1)	221.8
攤銷	853.0	877.8
出售	(64.9)	—
於年終	6,220.6	5,786.6
賬面淨值		
於年終	9,973.0	11,403.5

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2018年7月1日	3,739.1	73.6	759.6	4,572.3
換算差額	(101.5)	—	—	(101.5)
添置	—	—	0.6	0.6
出售附屬公司	(2.0)	—	—	(2.0)
於2019年6月30日	3,635.6	73.6	760.2	4,469.4
累積攤銷及耗蝕				
於2018年7月1日	447.6	9.2	333.5	790.3
換算差額	(5.5)	—	—	(5.5)
攤銷	—	5.3	49.8	55.1
耗蝕	165.0	—	—	165.0
於2019年6月30日	607.1	14.5	383.3	1,004.9
賬面淨值				
於2019年6月30日	3,028.5	59.1	376.9	3,464.5
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

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：

	2019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	—	257.0	257.0
服務及基建	1,292.6	—	1,292.6
百貨	—	1,338.7	1,338.7
其他	137.7	—	137.7
	1,432.8	1,595.7	3,028.5

	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

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去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。

物業投資分部的可回收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。估計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% (2018年：12.4%)，亦反映有關分部之特定風險。

服務及基建分部的可回收金額乃根據公平值減出售成本或使用價值計算法釐定，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。首五年的年增長率為2.0%–11.0% (2018年：3.0%–11.0%) 及終端增長率為2.0% (2018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9.0% (2018年：8.5%)，亦反映有關分部之特定風險。

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3.0% (2018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% (2018年：12.4%)，亦反映有關分部之特定風險。

其他分部的可回收金額乃根據使用價值計算法釐定。首五年年增長率為3.0%–5.5% (2018年：3.0%–5.5%)，終端增長率為2.0% (2018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11.4% (2018年：10.4%)，亦反映有關分部之特定風險。

22 合營企業權益

	2019年 百萬港元	2018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	4,204.9	5,019.4
收購時產生之商譽	2.2	2.2
應收賬減撥備(附註(a))	3,707.8	3,359.4
	7,914.9	8,381.0
合作合營企業		
投資原值減撥備	5,291.6	5,366.3
佔收購後未分派業績	1,721.3	1,846.0
應收賬減撥備(附註(a))	7,062.8	6,624.0
	14,075.7	13,836.3
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	8,155.7	7,109.2
收購時產生之商譽	518.0	1,330.4
應收賬減撥備(附註(a))	20,201.2	18,478.9
	28,874.9	26,918.5
	50,865.5	49,135.8

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	373.3	664.1
浮動息率(附註(ii))	9,842.4	10,535.5
不計息	20,756.1	17,262.7
	30,971.8	28,462.3

附註(i) 計息年利率由4.0%至10.0%(2018年：8.5%至10.0%)。

附註(ii) 計息年利率由最優惠利率減2.0%至最優惠利率加1.0%(2018年：香港銀行同業拆息加0.9%至最優惠利率加1.0%)。

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	3,670.3	1,886.2
本年度其他全面收益	(1,022.9)	375.6
本年度全面收益總額	2,647.4	2,261.8

22 合營企業權益(續)

- (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2019年6月30日止年度對其合營企業權益沒有應佔耗蝕虧損(2018年：600.0百萬港元)。
- (d) 主要合營企業之詳情列於附註50。

23 聯營公司權益

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	2,627.4	2,303.2
海外上市股份	1,025.0	1,050.5
非上市股份	15,967.0	16,605.5
	19,619.4	19,959.2
商譽	378.5	396.2
應收賬減撥備(附註(a))	5,334.0	4,352.8
	25,331.9	24,708.2
上市股份市值(附註(b))	2,214.5	1,995.1

附註：

- (a) 應收賬減撥備分析如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	104.7	109.7
浮動息率(附註(ii))	2,504.2	1,600.0
不計息	2,725.1	2,643.1
	5,334.0	4,352.8

附註(i) 計息年利率為8.0%(2018年：8.0%)。

附註(ii) 應收賬總額達2,393.8百萬港元(2018年：1,600.0百萬港元)之計息年利率由香港銀行同業拆息加1.025%至1.3%(2018年：香港銀行同業拆息加1.3%)，以及約110.4百萬港元(2018年：無)之計息年利率為中國人民銀行發佈之一至五年人民幣存貸款基準利率。

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2,214.5百萬港元(2018年：1,995.1百萬港元)。
- (c) 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相關耗蝕跡象，詳情列於附註6(d)。本集團於截至2019年及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。

23 聯營公司權益 (續)

(d) 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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	1,012.8	1,196.4
本年度其他全面收益	(487.2)	496.7
本年度全面收益總額	525.6	1,693.1

本年度應佔業績包括應佔蘇伊士新創建有限公司(「蘇伊士新創建」)，本集團一家聯營公司的一次性公平值收益約232.5百萬港元，來自重新計量蘇伊士新創建持有之一家合營企業。該合營企業自2018年7月成為蘇伊士新創建之一家附屬公司。

(e) 主要聯營公司之詳情列於附註51。

24 可供出售金融資產

	2019年 百萬港元	2018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
上市股份，按市值		
香港	—	3,881.4
海外	—	43.2
債務證券		
非上市投資，按公平值(附註(a))	—	920.6
香港上市債券，按市值	—	234.2
	—	11,778.8

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
港元	—	5,966.0
美元	—	4,489.8
人民幣	—	1,272.8
其他	—	50.2
	—	11,778.8

(c) 自2018年7月1日起採納香港財務報告準則9，本集團之可供出售金融資產已重新分類至其他金融資產類別(見附註4)。

25 持至到期日投資

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
債務證券		
非上市債券	—	46.0

附註：

自2018年7月1日起採納香港財務報告準則9，本集團之持至到期日投資已重新分類至其他金融資產類別(見附註4)。

26 衍生金融工具

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約	118.3	88.6
外匯遠期合約 — 現金流量對沖(附註)	12.5	—
	130.8	88.6
流動資產		
外匯遠期合約及燃料價格掉期合約 — 現金流量對沖(附註)	5.6	16.4
外匯遠期合約	0.9	3.1
	6.5	19.5
	137.3	108.1
流動負債		
利率掉期合約	(58.9)	—
外匯遠期合約、外匯及油價掉期合約 — 現金流量對沖(附註)	(19.4)	—
	(78.3)	—
非流動負債		
利率掉期合約 — 現金流量對沖(附註)	(352.3)	(2.1)
外匯及利率掉期合約	(190.1)	(363.5)
	(542.4)	(365.6)
	(620.7)	(365.6)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2019年6月30日為33,705.5百萬港元(2018年：22,710.7百萬港元)。

附註：

於2019年6月30日，指定為現金流量對沖的未到期金融工具名義本金總額為8,341.1百萬港元(2018年：739.6百萬港元)。

本集團簽訂了對沖工具協定，其關鍵條款與被對沖項目的關鍵條款類似。

本集團並未對所有貸款進行對沖，因此將被對沖項目確定為未償對沖項目的一部份，且其金額不超過對沖工具單對單對沖之票面金額。由於本年度所有關鍵條款均大致匹配，經濟關係於年內高度有效。

截至2019年及2018年6月30日止年度，對沖工具均未產生重大對沖無效性。

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。

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
遞延稅項資產	763.5	749.3
遞延稅項負債	(10,371.1)	(10,287.9)
	(9,607.6)	(9,538.6)
於年初	(9,538.6)	(8,586.3)
採納香港財務報告準則15之調整	—	(34.2)
於年初經重述結餘	(9,538.6)	(8,620.5)
換算差額	354.2	(176.4)
收購附屬公司	—	(889.9)
於出售無形特許經營權時撥回	6.5	—
出售附屬公司	(3.6)	107.6
轉(自)/至即期應付稅項	(483.5)	7.7
計入綜合收益表	69.8	36.9
支銷儲備	(12.4)	(4.0)
於年終	(9,607.6)	(9,538.6)

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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於年初	13.9	14.0	24.7	15.5	394.4	461.0	83.9	51.3	191.3	208.5	708.2	750.3
採納香港財務報告準則15之調整	—	—	—	—	—	(33.3)	—	—	—	—	—	(33.3)
於年初經重述結餘	13.9	14.0	24.7	15.5	394.4	427.7	83.9	51.3	191.3	208.5	708.2	717.0
換算差額	(0.7)	0.5	1.0	0.4	(5.2)	4.2	—	—	(5.7)	7.2	(10.6)	12.3
出售附屬公司	—	—	—	—	(4.2)	(23.2)	—	—	—	—	(4.2)	(23.2)
(支銷)/計入綜合收益表	—	(0.6)	(0.5)	8.8	375.5	(14.3)	(79.3)	32.6	(67.3)	(24.4)	228.4	2.1
於年終	13.2	13.9	25.2	24.7	760.5	394.4	4.6	83.9	118.3	191.3	921.8	708.2

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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於年初	(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)
採納香港財務報告準則15之調整	—	(0.9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.9)
於年初經重述結餘	(3,216.2)	(3,285.5)	(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)	(9,337.5)
換算差額	84.0	(21.6)	120.1	(24.8)	54.8	(50.1)	78.1	(70.4)	29.3	(17.8)	(1.5)	(4.0)	364.8	(188.7)
收購附屬公司	—	(17.2)	—	(887.6)	—	—	—	—	—	—	—	14.9	—	(889.9)
出售附屬公司	0.6	31.5	—	46.4	—	51.5	—	—	—	1.4	—	—	0.6	130.8
於出售無形特許經營權時撥回	—	—	—	—	—	—	6.5	—	—	—	—	—	6.5	—
轉(自)/至即期應付稅項	—	—	(483.5)	—	—	—	—	—	—	7.7	—	—	(483.5)	7.7
(支銷)/計入綜合收益表	(190.5)	76.6	(175.0)	(206.8)	46.7	114.5	112.7	124.8	(72.3)	(65.9)	119.8	(8.4)	(158.6)	34.8
支銷儲備	—	—	(12.4)	(4.0)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12.4)	(4.0)
於年終	(3,322.1)	(3,216.2)	(3,401.4)	(2,850.6)	(1,134.8)	(1,236.3)	(1,492.6)	(1,689.9)	(1,133.3)	(1,090.3)	(45.2)	(163.5)	(10,529.4)	(10,246.8)

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅項虧損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅項虧損16,298.4百萬港元(2018年：15,125.4百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除4,706.6百萬港元可抵扣稅項虧損(2018年：4,620.9百萬港元)將於2024年(2018年：2023年)或以前屆滿外，其他可抵扣稅項虧損並無確認限期。

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

於2019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118.0億港元(2018年：110.0億港元)。

28 其他非流動資產

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
長期應收貸款及應收款(附註)	9,462.1	4,344.7
長期預付款及按金	2,062.2	1,266.2
收購一家附屬公司的按金支付(附註44(b)(i))	3,120.0	—
一項擬議商業發展項目的按金支付	—	1,024.2
	14,644.3	6,635.1

附註：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
應收按揭貸款(附註(a))	8,551.4	4,462.2
包括在應收賬、預付款及合約資產之一年內應收按揭貸款	(230.2)	(147.4)
其他應收款(附註(b))	1,140.9	29.9
	9,462.1	4,344.7

- (a) 應收按揭貸款為提供予本集團於香港的發展項目買家，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7,913.1百萬港元(2018年：3,768.9百萬港元)。

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(2018年：不超過30年)的期限按月分期付款，以浮動利率釐定利息。

截至2019年6月30日止年度，從物業買賣收取關於按揭貸款的還款為1,010.6百萬港元(2018年：340.1百萬港元)及應收按揭貸款的增加為5,099.8百萬港元(2018年：3,318.9百萬港元)。

本集團於年內並沒有就按揭貸款提供任何虧損撥備(2018年：沒有)。

- (b) 於2019年6月30日，其他應收款包括1,136.4百萬港元，及按年利率4.75%計息，無抵押及於2020年8月到期。

29 發展中物業

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成	21,623.5	22,286.8
預期於12個月內完成	12,522.0	14,884.2
	34,145.5	37,171.0

於2019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2,366.8百萬港元(2018年：2,035.3百萬港元)。

30 存貨

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
生產物料	118.1	121.7
製成品	687.6	709.8
	805.7	831.5

31 應收賬、預付款及合約資產

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
貿易應收款(附註(a))	2,949.8	3,456.0
承包工程應收之保固金	1,624.3	1,723.2
合約資產(附註(d))	2,095.7	1,321.0
支付土地收購款項及土地開發前期成本	1,054.3	1,105.0
訂金、預付款及其他應收賬(附註(f))	11,589.3	13,684.0
應收聯營公司(附註(g))	37.7	51.3
應收合營企業(附註(h))	6,370.9	4,179.1
	25,722.0	25,519.6

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。該等業務乃根據有關合約條款償付。

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
即期至30天	2,293.5	2,675.8
31至60天	103.9	282.7
多於60天	552.4	497.5
	2,949.8	3,456.0

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沒有集中信貸風險。

- (b) 貿易應收款虧損撥備變動如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
於年初	72.0	57.2
採納香港財務報告準則9之調整(附註4)	13.1	—
於年初經重述結餘	85.1	57.2
換算差額	(2.7)	0.9
增加虧損撥備並於綜合收益表確認	56.9	17.1
收回金額	(2.4)	(1.0)
於年內撇銷	(17.6)	(2.2)
於年終	119.3	72.0

- (c) 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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
港元	11,616.1	12,961.3
人民幣	7,526.9	7,778.5
美元	6,525.3	4,658.6
其他	53.7	121.2
	25,722.0	25,519.6

31 應收賬、預付款及合約資產(續)

(d) 本集團確認與收益有關之合約資產：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
與物業銷售有關之取得合約成本(附註(i))	476.6	952.6
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	1,619.1	368.4
	2,095.7	1,321.0

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。

因本集團有眾多客戶分散在不同行業及界別，故合約資產並無集中的信貸風險。

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

(f) 於2019年6月30日，訂金、預付款及其他應收賬包括2,901.1百萬港元(2018年：2,469.8百萬港元)應收與建築服務相關款項，乃於年末的未開票金額。

於2019年6月30日，訂金、預付款及其他應收賬包括511.3百萬港元(2018年：475.2百萬港元)應收非控股股東款項乃免息、無抵押及按要求償還。

(g) 於2019年6月30日，本集團應收聯營公司款項乃免息、無抵押及按要求償還。

(h) 於2019年6月30日，除應收合營企業合共280.8百萬港元(2018年：279.7百萬港元)乃按年利率至倫敦銀行同業拆息價加12.2%(2018年：倫敦銀行同業拆息價加12.2%)計息外，本集團應收合營企業免息款項為無抵押及須按要求償還。

32 按公平值透過損益列賬金融資產

	2019年 百萬港元	2018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)	1,680.4	684.3
上市股本證券，按市值		
香港	117.1	—
海外	67.1	—
債務證券		
非上市股份及投資，按公平值(附註)	6,556.3	—
	8,420.9	684.3
流動		
債務證券		
非上市股份及投資，按公平值(附註)	818.5	—
	9,239.4	684.3

附註：非上市股份及投資以公平值入賬。公平值由一系列估值方法估計、或在獨立外部估值師的協助下，參考市場可比較對象對其進行評估。

按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
美元	7,415.6	641.3
人民幣	1,370.2	27.2
港元	389.1	—
其他	64.5	15.8
	9,239.4	684.3

33 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

	2019年 百萬港元	2018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)	2,272.5	—
上市股本證券，按市值		
香港	2,766.1	—
海外	0.2	—
	5,038.8	—

附註：非上市股份及投資以公平值入賬。公平值由一系列估值方法估計、或在獨立外部估值師的協助下，參考市場可比較對象對其進行評估。

33 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產(續)

按公平值透過其他全面收益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
港元	5,030.8	—
美元	7.8	—
其他	0.2	—
	5,038.8	—

34 現金及銀行存款／有限制銀行存款

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
銀行結餘及現金	36,759.8	35,027.8
銀行存款 — 無限制及三個月內到期	25,575.9	27,513.0
	62,335.7	62,540.8
銀行存款 — 無限制及多於三個月後到期	1,393.4	847.6
現金及銀行存款	63,729.1	63,388.4
銀行存款 — 有限制	2.5	67.7
	63,731.6	63,456.1

銀行存款之實際年利率介乎0.02%至4.40% (2018年：0.02%至5.00%)。此等存款之存放期由1至360日 (2018年：2至365日) 不等。

於2018年6月30日，已用作本集團抵押若干借貸的有限制銀行存款總賬面值為67.7百萬港元。

現金及銀行存款及有限制銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
人民幣	28,215.8	35,722.7
美元	24,475.7	12,020.9
港元	10,699.6	15,418.2
其他	340.5	294.3
	63,731.6	63,456.1

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。

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

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
列為待售的持作發展物業、發展中物業及其他資產	1,804.9	1,880.7
投資物業	—	875.5
	1,804.9	2,756.2

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
列為待售的負債	8.4	8.8

36 股本

	2019年		2018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(附註(c))：				
於年初	10,214.1	77,525.9	9,815.2	73,233.6
發行以股代息新股(附註(a))	—	—	357.2	3,802.1
回購股份(附註(b))	(29.7)	—	(11.5)	—
行使購股權時發行新股	38.4	349.4	53.2	490.2
於年終	10,222.8	77,875.3	10,214.1	77,525.9

36 股本(續)

附註：

(a) 發行以股代息新股。

截至2019年6月30日止年度，股息均以現金支付2018年度末期及2019年度中期股息，並沒有以股代息結算。

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2019年6月30日止年度，本公司以每股介乎9.82至12.00港元(2018年：10.88至11.96港元)以總代價(未計費用)321,014,880港元(2018年：130,537,760港元)於香港聯交所回購及取消合共29,758,000股(2018年：11,460,000股)股份。

截至2019年6月30日止年度，本公司於香港聯交所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	
2018年7月	10,454,000	11.28	10.66	113.4
2018年9月	6,000,000	10.92	10.62	64.5
2018年10月	7,002,000	10.46	9.82	71.6
2019年1月	1,308,000	10.56	10.16	13.4
2019年5月	2,754,000	12.00	11.44	32.2
2019年6月	2,240,000	11.80	11.26	25.9
	29,758,000			321.0

(c) 該股份為無面值股票。

37 永續資本證券

於2019年3月，本公司一家全資附屬公司(「新世界發展發行人」)發行500.0百萬美元6.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為3,857.5百萬港元。

於2019年1月，新創建一家全資附屬公司(「新創建發行人」)發行1,000.0百萬美元5.75%有擔保優先永續資本證券，其中800.0百萬美元發行價為本金額的100%，而200.0百萬美元發行價為本金額的100.4%，扣除交易成本後所得款總淨額為7,776.9百萬港元。

新世界發展發行人及新創建發行人(統稱「發行人」)發行的永續資本證券分別由本公司及新創建擔保。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。倘本公司或新創建選擇向其普通股東宣派股息，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2019年6月30日，非控權股東權益總額為29,994.5百萬港元(2018年：29,480.2百萬港元)，其中19,229.4百萬港元(2018年：19,435.6百萬港元)為新創建的非控權股東權益。截至2019年6月30日止年度非控權股東應佔全面收益為1,290.3百萬港元(2018年：3,502.8百萬港元)，其中704.1百萬港元(2018年：2,573.9百萬港元)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。

新創建為擁有對本集團重大的非控權股東權益之附屬公司。其概述財務資料載列如下。

於2019年6月30日及2018年6月30日新創建之綜合財務狀況表摘要如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
非流動資產	56,579.8	55,507.4
流動資產	29,485.2	19,267.2
待售資產	—	3,364.0
總資產	86,065.0	78,138.6
流動負債	(13,729.1)	(12,995.0)
非流動負債	(15,089.3)	(11,806.7)
與待售資產直接相關之負債	—	(3,213.1)
淨資產	57,246.6	50,123.8
永續資本證券	(8,039.8)	—
非控權股東權益	(160.8)	(173.8)
扣減永續資本證券及非控權股東權益後的淨資產	49,046.0	49,950.0

截至2019年及2018年6月30日止年度新創建之綜合全面收益表摘要如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入	26,833.5	35,114.8
除稅前溢利	4,910.5	6,865.6
稅項	(651.8)	(745.0)
本年度溢利	4,258.7	6,120.6
本年度其他全面收益	(2,465.7)	265.5
本年度全面收益總額	1,793.0	6,386.1
— 永續資本證券持有人	(186.9)	—
— 非控權股東權益	(23.4)	(39.3)
扣減永續資本證券持有人及非控權股東權益後的全面收益總額	1,582.7	6,346.8
已付非控權股東權益之股息	36.4	43.0

38 非控權股東權益(續)

截至2019年及2018年6月30日止年度新創建之綜合現金流量表摘要如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
經營活動所得之現金淨額	2,116.7	4,428.8
投資活動(所用)/所得之現金淨額	(3,515.6)	1,506.9
融資活動所得/(所用)之現金淨額	9,871.4	(5,114.5)
現金及現金等值項目之增加淨額	8,472.5	821.2
換算差額	(70.3)	38.7
於年初之現金及現金等值項目(附註)	6,643.2	6,436.8
於年末之現金及現金等值項目	15,045.4	7,296.7

附註：於2018年7月1日之現金及現金等值項目不包括新創建之附屬公司列為待售資產之現金及現金等值項目653.5百萬港元。

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

	按公平值 透過其他全面							總額 百萬港元
	物業 重估儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	收益列賬 金融資產儲備 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	
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
採納香港財務報告準則9的調整(附註4)	—	(1,468.1)	922.5	—	—	—	678.7	133.1
於2018年7月1日經重述結餘	7,556.8	—	922.5	1,068.6	270.3	4,774.3	124,264.6	138,857.1
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之								
權益投資公平值變動	—	—	(26.7)	—	—	—	—	(26.7)
僱員股份報酬	—	—	—	—	67.0	—	—	67.0
購股權失效	—	—	—	—	(55.7)	—	55.7	—
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	(0.2)	—	—	12.6	12.4
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	(2.6)	(2.6)
出售聯營公司權益時撥回儲備	—	—	—	(25.5)	—	(8.9)	—	(34.4)
出售附屬公司時撥回儲備	—	—	—	—	—	0.1	—	0.1
註銷附屬公司時撥回儲備	—	—	—	—	—	(8.9)	—	(8.9)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	18,160.1	18,160.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	19.6	71.7	—	(751.9)	(2.9)	(663.5)
現金流量對沖	—	—	—	(705.4)	—	—	—	(705.4)
重新計量離職後福利責任	—	—	—	—	—	—	(5.1)	(5.1)
儲備轉撥	—	—	—	7.8	—	—	(7.8)	—
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	31.7	—	—	—	—	—	—	31.7
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 之權益投資時撥回儲備	—	—	405.3	—	—	—	(405.3)	—
發行永續資本證券之交易成本	—	—	—	—	—	—	(118.5)	(118.5)
換算差額	—	—	—	—	—	(4,353.3)	—	(4,353.3)
2018年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(3,468.6)	(3,468.6)
2019年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	(1,430.1)	(1,430.1)
回購股份	—	—	—	—	—	—	(322.1)	(322.1)
於2019年6月30日	7,588.5	—	1,320.7	417.0	281.6	(348.6)	136,730.0	145,989.2

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15調整，已扣除稅項	—	—	—	—	—	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)
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗時撥回綜 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年已付末期股息	—	—	—	—	—	(3,246.3)	(3,246.3)
2018年已付中期股息	—	—	—	—	—	(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

附註：

本集團轉撥至非控股股東權益淨值的影響：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	12,394.6	30,454.8
股東權益和非控股股東權益之間的轉撥		
增購附屬公司權益	(2.6)	59.0
被視為出售附屬公司權益	12.4	(164.9)
轉撥至非控股股東權益，淨值	9.8	(105.9)
本公司股東應佔本年度全面收益總額及轉撥至非控股股東權益淨值	12,404.4	30,348.9

40 借貸

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	16,782.9	18,134.4
無抵押銀行貸款	71,573.4	70,754.0
其他有抵押貸款	—	2,976.2
其他無抵押貸款	1,250.4	1,309.5
固定利率債券及應付票據	47,436.1	38,280.0
非控權股東貸款(附註(b))	3,437.0	521.0
	140,479.8	131,975.1
長期借貸之即期部份	(25,921.2)	(11,851.5)
	114,558.6	120,123.6
短期借貸		
有抵押銀行貸款	1,157.6	—
無抵押銀行貸款	13,814.2	6,856.0
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控權股東貸款(附註(b))	878.0	1,916.6
	15,854.8	8,777.6
長期借貸之即期部份	25,921.2	11,851.5
	41,776.0	20,629.1
總借貸	156,334.6	140,752.7

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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
1年內	29,349.4	18,707.5	1,255.1	5.0	10,293.5	—
第2年	37,197.3	16,931.1	0.1	1,309.7	5,809.1	10,213.5
第3至第5年	33,573.2	56,515.8	0.2	2,976.0	18,243.4	15,029.8
第5年後	3,208.2	3,590.0	—	—	13,090.1	13,036.7
	103,328.1	95,744.4	1,255.4	4,290.7	47,436.1	38,280.0

(b) 非控權股東貸款

除3,009.7百萬港元(2018年：422.9百萬港元)之借貸的年息分別為2.0%至6.5%(2018年：2.0%至4.75%)外，餘下借貸皆不計息。所有非控權股東貸款都是無抵押的。無須在未來12個月償還的非控權股東貸款為3,437.0百萬港元(2018年：521.0百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

40 借貸(續)

(c) 實際利率

	2019年				2018年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	2.7%	4.9%	3.8%	2.2%	2.2%	5.1%	4.1%	2.6%
固定利率債券及 應付票據	5.0%	—	5.2%	—	5.3%	—	5.4%	—
非控股股東貸款	2.0%	6.5%	—	—	2.0%	4.8%	—	—
其他有抵押貸款	—	—	—	—	—	6.2%	—	—
其他無抵押貸款	2.8%	6.0%	—	—	3.0%	6.0%	—	—

(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49,504.9百萬港元(2018年：40,111.5百萬港元)。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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
港元	109,854.4	100,185.1
美元	35,914.8	28,182.5
人民幣	10,449.1	12,237.5
其他	116.3	147.6
	156,334.6	140,752.7

(f) 合約定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	銀行貸款	其他貸款	固定利率債券 及應付票據	非控股股東 貸款	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
2019年					
5年內	100,119.9	1,255.4	34,346.0	3,009.7	138,731.0
第5年後	3,208.2	—	13,090.1	—	16,298.3
	103,328.1	1,255.4	47,436.1	3,009.7	155,029.3
2018年					
5年內	92,154.4	4,290.7	25,243.3	422.9	122,111.3
第5年後	3,590.0	—	13,036.7	—	16,626.7
	95,744.4	4,290.7	38,280.0	422.9	138,738.0

41 其他非流動負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
遞延收入	117.5	170.6
長期服務金撥備	54.2	44.2
長期應付賬項	1,020.0	591.7
	1,191.7	806.5

42 應付賬、應付費用及合約負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	11,127.4	13,040.9
合約負債(附註(b))	10,553.3	25,543.2
應付合營企業(附註(e))	1,670.0	1,813.6
應付聯營公司(附註(e))	2,181.7	2,431.3
其他應付賬及應付費用(附註(f))	23,220.6	22,230.0
	48,753.0	65,059.0

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
即期至30天	6,331.8	9,974.4
31至60天	403.5	366.5
多於60天	4,392.1	2,700.0
	11,127.4	13,040.9

(b) 本集團已確認了以下收入相關之合約負債：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	8,823.1	22,583.9
建築服務相關之合約負債(附註)	1,380.6	2,626.3
百貨經營及其他相關之合約負債	349.6	333.0
	10,553.3	25,543.2

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。

42 應付賬、應付費用及合約負債(續)

(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。

	2019年 百萬港元	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	22,326.3	9,558.4
— 建築服務	2,791.6	2,162.2
— 百貨經營及其他	204.1	191.4
	25,322.0	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	900.0	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及其他產生的未完成履約義務的金額：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
預計將於一年內確認	32,223.8	58,485.0
預計將於一年後確認	25,366.8	11,422.4
	57,590.6	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15，分攤至該類未完成合約的交易價格可不用披露。

(e) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定還款期。

(f) 於2019年6月30日，結餘包括應付非控股股東款項249.5百萬港元(2018年：314.3百萬港元)，該款項乃免息、無抵押及按要求償還。

(g) 應付賬、應付費用及合約負債之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
人民幣	26,905.3	29,895.8
港元	21,225.9	34,051.0
美元	328.1	709.4
其他	293.7	402.8
	48,753.0	65,059.0

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金融負債已於附註5(e)內披露；
- (b) 其他非流動資產內之其他應收賬及長期存款、有限制銀行存款、貿易及其他應收賬，合約資產及現金及銀行存款分類為按攤銷成本計量的金融資產並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (c) 借貸、貿易及其他應付賬及合約負債分類為金融負債，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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
1年內	3,011.8	3,196.6
第2至第5年	4,889.1	4,343.2
第5年後	1,455.2	1,974.9
	9,356.1	9,514.7

本集團之營運租約年期介乎於1至20年(2018年：1至16年)。

(b) 其他承擔

- (i) 於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	977.3	957.5
收購一家附屬公司(附註)	18,380.0	—
投資物業	2,803.5	5,271.5
無形特許經營權	62.4	—
合營企業及聯營公司	958.1	2,977.6
其他投資	1,207.0	1,702.5
	24,388.3	10,909.1

附註：

於2018年12月27日，Earning Star Limited為本集團的一家間接全資附屬公司訂立購股協議，以收購富通保險有限公司(「富通保險」)全部已發行股本，總代價為21,500.0百萬港元(可予調整)，截至2019年6月30日已支付3,120.0百萬港元的按金(附註28)。收購的代價將由本集團內部資源結合已承諾的外部銀行融資支付。富通保險為一間香港人壽保險公司，從事提供保障及儲蓄相關人壽及醫療保險產品。待收購完成後，富通保險將成為新創建的一家間接全資附屬公司，而富通保險的財務報表將與本集團的綜合財務報表合併入賬。

44 承擔項目 (續)

(b) 其他承擔 (續)

(i) (續)

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
已簽約但未撥備	11,127.6	9,703.7

(ii) 應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	1,087.0	1,202.3
第2至第5年	2,789.3	3,903.9
第5年後	1,879.0	3,283.2
	5,755.3	8,389.4

本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至30年（2018年：1至19年）。若干有關租約附帶上調條款及續約權。

- (iii) 除以上披露之承擔，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，商業開發項目將計劃分階段啟用。本集團將僅在營運初始階段支付收入租金。在初始階段後，本集團將在餘下的租賃期內支付保證租金或收入租金兩者之中的較高金額。收入租金相當於商業開發項目總收入的20%（待後續調整至30%）。

45 財務擔保及或然負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	5,475.3	4,477.9
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	5,340.9	4,171.6
聯營公司	1,567.6	1,824.8
	12,383.8	10,474.3

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

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
營業溢利	25,202.1	30,975.3
折舊	1,502.9	1,503.4
攤銷	951.2	980.1
投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益	(10,305.7)	(15,367.1)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	(240.0)	(90.3)
其他應付賬撥回	—	(431.0)
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	—	(1,095.5)
按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具之公平值淨收益	(239.7)	(91.3)
出售淨收益		
附屬公司、合營企業及聯營公司	(598.8)	(2,671.1)
可供出售金融資產	—	(114.9)
按公平值透過損益列賬金融資產	(103.5)	(7.8)
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	(35.6)	(232.4)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	—	27.3
無形資產	165.0	192.9
應收貸款、應收賬及其他應收賬	344.1	220.3
發展中物業	237.6	—
物業、機器及設備	16.0	96.1
來自按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及可供出售金融資產的股息收入	(121.4)	(137.3)
購股權開支	67.0	57.2
外幣兌換虧損淨額	116.1	64.3
營運資本變動前之營業溢利	16,957.3	13,878.2
存貨減少／(增加)	25.8	(72.8)
持作發展／發展中物業及待售物業減少／(增加)	12,195.8	(10,011.0)
應收賬、預付款及合約資產及長期預付款及按金增加	(693.7)	(4,769.3)
應付賬、應付費用及合約負債(減少)／增加	(16,292.7)	13,953.0
經營業務所得現金淨額	12,192.5	12,978.1

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2018年6月30日	131,975.1	8,777.6	140,752.7
採納香港財務報告準則9的調整	43.2	—	43.2
於2018年7月1日經重述結餘	132,018.3	8,777.6	140,795.9
現金流量變動			
來自新借貸之所得款項	31,707.6	9,024.0	40,731.6
償還借貸	(26,153.9)	(1,976.6)	(28,130.5)
其他變動			
收購一家附屬公司	2,810.6	—	2,810.6
換算差額	(389.7)	(4.7)	(394.4)
期初費用攤銷	486.9	34.5	521.4
於2019年6月30日	140,479.8	15,854.8	156,334.6

	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

46 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 收購附屬公司

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	2,672.0	7,083.5
物業、機器及設備	—	115.7
無形資產，除商譽外	—	54.1
其他非流動資產	—	22.5
持作發展物業	7,758.7	—
存貨	—	4.1
應收賬、預付款及合約資產	198.5	112.2
現金及銀行存款	12.4	468.0
應付賬、應付費用及合約負債	(116.0)	(1,325.8)
即期應付稅項	—	(500.3)
遞延稅項負債	—	(889.9)
其他非流動負債	—	(0.8)
借貸	(2,810.6)	(272.3)
收購附屬公司之資產淨值	7,715.0	4,871.0
本集團於一家合營企業原持有之權益	—	(2,660.7)
非控股股東權益	—	(2,570.1)
	7,715.0	(359.8)
收購產生之商譽	—	488.6
現金代價	7,715.0	128.8

附註：該等附屬公司之主要資產為持作發展物業，故有關交易以資產收購入賬。

(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

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
現金代價	(7,715.0)	(128.8)
購入之現金及現金等值項目	12.4	468.0
	(7,702.6)	339.2

46 綜合現金流量表之附註(續)

(e) 出售附屬公司

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	59.2	539.6
物業、機器及設備	4.7	630.1
土地使用權	—	697.2
合營企業權益	56.1	—
商譽	2.0	9.2
遞延稅項資產	4.2	23.2
非流動資產列為待售資產	820.7	—
持作發展物業	—	27.3
發展中物業	—	1,892.0
存貨	—	1.5
應收賬、預付款及合約資產	172.6	638.6
現金及銀行存款	19.2	65.5
應付賬、應付費用及合約負債	(35.2)	(844.5)
即期應付稅項	(0.1)	(20.9)
借貸	—	(586.5)
遞延稅項負債	(0.6)	(130.8)
出售附屬公司之資產淨值	1,102.8	2,941.5
出售附屬公司時撥回儲備	0.1	(155.9)
出售附屬公司之淨收益	549.1	1,821.0
代價	1,652.0	4,606.6
相當於		
現金代價	1,618.5	4,606.6
以增加本集團於一間聯營公司的股權而償付的代價	33.5	—
	1,652.0	4,606.6

(f) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之淨現金流入分析

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
現金代價	1,618.5	4,606.6
就去年出售附屬公司收取之現金代價	—	6,635.6
售出之現金及現金等值項目	(19.2)	(65.5)
	1,599.3	11,176.7

47 與有關連人士之交易

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

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
合營企業		
提供建築工程服務(附註(a))	226.2	915.7
利息收入(附註(b))	282.2	237.5
租金支出(附註(c))	203.8	216.8
管理服務費收入(附註(d))	27.2	52.2
關聯公司(附註(h))		
提供建築工程服務(附註(a))	81.7	48.0
租金收入(附註(c))	122.0	157.2
租金支出(附註(c))	44.7	19.2
管理服務費支出(附註(d))	51.2	64.9
專櫃佣金(附註(e))	74.0	79.0
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	86.8	34.5
工程及機械服務(附註(g))	1,391.1	1,433.1

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)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) 管理服務費收入及支出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」)所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (f) 此項乃就本集團向本公司主要股東之一的周大福企業有限公司(「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) 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。
- (i) 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。
- (j) 除於附註16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。
- (k) 於2018年11月1日，Urban Parking Limited(新創建的一家間接全資附屬公司)與首長國際企業有限公司(本集團的一家聯營公司)及首中投資管理有限公司(首長國際企業有限公司的一家全資附屬公司)訂立了買賣協議，據此，Urban Parking Limited同意以人民幣9.98百萬元及首長國際企業有限公司177,425,528普通股份，出售所有Urban Parking (Beijing) Limited(新創建的一家間接全資附屬公司)的股權。此項出售予2018年12月28日完成。就此項出售，本公司於本年度確認了39.4百萬港元的出售收益(已扣除稅項及專業費用)。完成此項出售後，本集團對於首長國際企業有限公司的應佔權益由10.47%增加至11.14%。

48 公司財務狀況表

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
資產		
非流動資產		
投資物業	150.0	153.0
物業、機器及設備	6.9	8.1
附屬公司權益	68,294.7	69,168.3
合營企業權益	177.2	1,440.4
聯營公司權益	7.5	7.4
應收關聯公司賬	5,823.4	—
可供出售金融資產	—	3.3
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	1.3	—
遞延稅項資產	—	55.4
	74,461.0	70,835.9
流動資產		
待售物業	137.7	1,012.1
應收賬、預付款及合約資產	187.5	173.8
應收附屬公司賬	69,973.4	73,363.1
現金及銀行存款	610.7	496.6
	70,909.3	75,045.6
總資產	145,370.3	145,881.5
權益		
股本	77,875.3	77,525.9
儲備(附註)	24,121.0	24,335.3
總權益	101,996.3	101,861.2
負債		
流動負債		
應付賬、應付費用及合約負債	617.8	473.1
應付附屬公司賬	42,756.2	43,547.2
總負債	43,374.0	44,020.3
總權益及負債	145,370.3	145,881.5

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

	按公平值 透過其他全 面收益列賬		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
	投資重估 儲備 百萬港元	金融資產 儲備 百萬港元			
於2018年6月30日	0.2	—	194.1	24,141.0	24,335.3
採納香港財務報告準則9的調整	(0.2)	(7.8)	—	8.0	—
於2018年7月1日經重述結餘	—	(7.8)	194.1	24,149.0	24,335.3
僱員股份報酬	—	—	67.0	—	67.0
購股權失效	—	—	(55.7)	55.7	—
回購股份	—	—	—	(322.1)	(322.1)
按公平值透過其他全面收益列賬					
金融資產之權益投資公平值變動	—	(2.0)	—	—	(2.0)
本年度溢利	—	—	—	4,941.5	4,941.5
2018年已派末期股息	—	—	—	(3,468.6)	(3,468.6)
2019年已派中期股息	—	—	—	(1,430.1)	(1,430.1)
於2019年6月30日	—	(9.8)	205.4	23,925.4	24,121.0

	按公平值 透過其他全 面收益列賬		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
	投資重估 儲備 百萬港元	金融資產 儲備 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					
撥回綜合收益表	7.1	—	—	—	7.1
本年度溢利	—	—	—	5,726.6	5,726.6
2017年已派末期股息	—	—	—	(3,246.3)	(3,246.3)
2018年已派中期股息	—	—	—	(1,414.1)	(1,414.1)
於2018年6月30日	0.2	—	194.1	24,141.0	24,335.3

49 主要附屬公司

於 2019年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
在香港註冊成立及經營				
佰耀有限公司	1	1	100	物業投資
增亮投資有限公司	9,998	9,998	63	物業發展
	2 ¹	2	63	
偉煊有限公司	2	2	100	物業投資
全速投資有限公司	2	2	100	物業投資
康璋有限公司	1	1	61	經營免稅店及一般貿易
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	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
嘉頤(大埔)護理院有限公司	10,000	10,000	100	提供老人住宿和服務
嘉頤(元朗)護理院有限公司	10,000	10,000	100	提供老人住宿和服務
悉護專業護理服務有限公司	10,000	10,000	75	提供醫療保健和護理服務
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
DP Properties Limited	4,000	1,000	100	物業投資
Dynamic Ally Limited	1	1	61	控股投資
Earning Star Limited	1	1	61	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
冠悅有限公司	2	2	100	控股投資
欣隆投資有限公司	1	1	75	控股投資及提供管理服務
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

49 主要附屬公司(續)

於 2019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>				
高地投資有限公司	10	100	100	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	100	建築
協盛建築有限公司	1	1	100	建築
協盛工程有限公司	1	1	100	建築及土木工程
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	3	61	管理香港會議
	1 ¹	1	61	展覽中心 (「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 Art Mall Properties Company Limited	1	1	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
啟德體育園有限公司	300	906,666,900	100	開發和營運體育公園
建僑企業有限公司	10,000	10,000,000	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
	2 ¹	2	61	諮詢
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
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	100	建築

49 主要附屬公司(續)

於 2019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>				
新世界建築管理有限公司	1	1	100	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
新動力資源集團有限公司	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	100	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	80	
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
NWS Infrastructure Renewables (Italy) Limited	1	1	61	控股投資
新創建港口管理(天津)有限公司	1	1	61	控股投資
Orient Sea Investments Limited	1	1	100	物業投資
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	100	控股投資
百達商場置業有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
貝思有限公司	100	100	92	物業發展
保達順置業有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
栢爾有限公司	1	1	80	物業發展
寶利城有限公司	2	20	61	物業投資、經營、市場推廣、 宣傳及管理會展中心
	100,000 ¹	1,000,000	61	
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

49 主要附屬公司(續)

於 2019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>				
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
Rainbow Dream Limited	1	1	100	物業投資
揚威投資有限公司	2	2	100	物業投資
駿星投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
Richglows Limited	2	2	100	物業投資
Rosy Page Limited	15,000,000	15,000,000	100	物業發展
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
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
丰捷投資有限公司	1	1	100	提供健康和康復服務
誠願投資有限公司	299,999,998	299,999,998	61	控股投資
	2 ¹	2	61	
緯立有限公司	1	1	80	提供內窺鏡服務
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
威達勝有限公司	1	1	100	物業投資
威津投資有限公司	2	2	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	2	100	物業投資
惠鴻企業有限公司	2	2	61	控股投資
寰國置業有限公司	2	2	100	物業投資

49 主要附屬公司(續)

於 2019年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在開曼群島註冊成立</i>				
Chinese Future Corporation	1,000,000	0.01美元	61	控股投資
<i>在開曼群島註冊成立及在香港經營</i>				
新世界中國地產有限公司	8,702,292,242	0.1港元	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 2019年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團應佔權益 ^o	主要業務
		(%)	
在中國註冊成立及經營			
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 ^E	75	土地發展
北京新世界華美房地產開發有限公司	748,000,000人民幣 ^E	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
北京萬雅百貨有限公司	100,000人民幣 ^a	75	百貨經營
北京信通傳之媒廣告有限公司	100,000,000人民幣 ^E	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
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 ^E	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
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
廣東新川有限公司	1,364,853,600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
廣州耀勝房地產開發有限公司	170,000,000人民幣 ^E	65	物業發展
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 ^E	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

49 主要附屬公司(續)

於 2019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>			
湖南成功新世紀投資有限公司	980,000,000人民幣 ^E	95	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣 ^W	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
開世藝商業管理(武漢)有限公司	1,766,500,000人民幣 ^W	100	物業投資
新雅圖圓商務諮詢(北京)有限公司	20,000,000人民幣 ^W	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	50,000,000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
妙購(北京)百貨有限公司	1,000,000人民幣 ^a	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(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
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
三河新世界百貨有限公司	2,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
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	545,000,000人民幣 ^W	51	物業發展
商順置業(深圳)有限公司	420,000,000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
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壹百貨有限公司	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

49 主要附屬公司(續)

於 2019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>			
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
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
瀋陽盛新藝樂物業有限公司	4,800,620,000人民幣 ^w	100	物業投資
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
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
武漢新世界千姿百貨有限公司	500,000人民幣 ^a	75	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
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
西安新世界時尚廣場有限公司	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 2019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	3,911,137,849	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
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
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
Fotland Limited	1	1美元	100	控股投資
Gigantic Global Limited	2	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
Humansa Limited	1	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
Karnival 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
Lotsgain Limited	100	1美元	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	100	控股投資
Moscan Developments Limited	1	1美元	61	控股投資
Natal Global Limited	1	1美元	61	控股投資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	100	控股投資
NWS CON Limited	1	1港元	61	控股投資
NWS Construction Limited	190,000	0.1美元	61	控股投資
	8,025 ^A	0.1美元	—	
	6,044 ^B	0.1美元	—	
NWS Infrastructure Bridges Limited	1	1美元	61	控股投資
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	61	控股投資
NWS Infrastructure Water Limited	1	1美元	61	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1美元	100	控股投資
Pure Cosmos Limited	1	1美元	61	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	100	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	52	物業投資
Right Heart Associates Limited	4	1美元	61	控股投資
Righteous Corporation	1	1美元	61	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	控股投資
Stockfield Limited	1	1美元	61	控股投資
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
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 2019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
Celestial Dynasty Limited	1	1美元	61	債券發行人
Celestial Miles Limited	1	1美元	61	債券發行人
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	控股投資
Constar Investment Limited	1	1美元	75	融資
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	14,001	1美元	75	控股投資
Whitcroft Gate Limited	1	1美元	100	融資

在英屬處女群島註冊成立及在中國經營

Nacaro Developments Limited	2	1美元	100	物業投資
-----------------------------	---	-----	-----	------

在泰國註冊成立及經營

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

^A 可贖回、不可兌換和無投票權A優先股份

^B 可贖回、不可兌換和無投票權B優先股份

50 主要合營企業

於 2019年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團應佔權益 ^a	主要業務
		(%)	
合資合營企業			
在中國註冊成立及經營			
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	4,200,000,000人民幣	18	經營鐵路集裝箱中心站及有關業務
重慶蘇渝實業發展有限公司	650,000,000人民幣	30	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			
在中國註冊成立及經營			
北京崇文·新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	70 ^s	物業投資、發展及酒店經營
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	15	經營收費公路
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	70 ^s	物業投資
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	55 ^s	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	70 ^s	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 ^s	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 ^s	物業發展
天津新展高速公路有限公司	2,539,100,000人民幣	37 ^{as}	經營收費公路
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	60 ^s	酒店經營

50 主要合營企業(續)

於 2019年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團應佔權益 ^Ω	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 ⁵	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	62 ⁵	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 ⁵	物業投資

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

[Ⓞ] 代表現金分配比率

⁵ 本集團透過其附屬公司持有該等合營企業權益超過50%。根據各自合約安排，該等公司相關業務決策需要取得分佔控制權各方的一致同意，故本集團沒有取得該等合營企業的控制權。

50 主要合營企業(續)

於 2019年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
股份有限公司				
在香港註冊成立及經營				
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000 ^{A'} 20,000 ^{B'²} 54,918 ¹	100,000 20,000 54,918	34 ^{&} 48 100	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
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
鴻圖中國有限公司	1	1	40	金融服務
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
Infinite Sun Limited	1	1	10	物業發展
Loyalton Limited	2	20	50	物業投資
Marble Edge Investments Limited	1	1	18	物業發展
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	30	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
Voyage Mile Limited	1	1	29	物業發展
永冠國際有限公司	300,000,000	300,000,000	30	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 2019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>				
DP World New World Limited	2,000	1美元	30	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	30	控股投資
Silvery Yield Development Limited	100	1美元	49	控股投資
創成投資有限公司	1,000	1美元	55 ^{&}	控股投資
<i>在荷蘭註冊成立及經營</i>				
Hyva I B.V.	19,000	1歐元	30	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	30	商務飛機租賃
Goshawk Management Holdings (Cayman) Limited	100	1美元	30	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

51 主要聯營公司

於 2019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	30	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	30	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	27,428,933,903	9,676,168,451	6 [^]	控股投資
信德中心有限公司	1,000'A'	100,000	45	物業投資
	450'B'	4,500	100	
	550'C'	5,500	—	
天得發展有限公司	10	10	30	控股投資
<i>在香港註冊成立及在香港、澳門及中國內地 經營</i>				
蘇伊士新創建有限公司	20,256,429	5,134,005,207	26	控股投資及經營食水、污水及 廢物管理業務

51 主要聯營公司(續)

於 2019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 Partners II Limited	2,500*	0.01美元	—	證券投資
	691**	0.01美元	61 ^{^^}	
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
VMS Private Investment Partners III Limited	1,500*	0.01美元	—	證券投資
	479**	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	15	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	263,912,051	0.001美元	10 [^]	鉑族金屬及鎳的開採、加工及貿易

51 主要聯營公司(續)

於 2019年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團應佔權益 ^Ω	主要業務 (%)
在中國註冊成立及經營			
重慶四聯光電科技有限公司	500,000,000人民幣		12 生產及銷售藍寶石基板及晶體、發光二極管包裝及應用
杭州繞城高速石油發展有限公司	10,000,000人民幣		24 經營加油站
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
湖南道岳南高速公路實業有限公司	600,950,000人民幣		24 經營收費公路
江西世龍實業股份有限公司	240,000,000人民幣		13 生產及銷售化工產品
深圳市太子灣樂灣置業有限公司	2,147,876,079人民幣		49 物業發展
深圳市太子灣商鼎置業有限公司	2,036,732,549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
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

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

* 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

** 無投票權、可贖回參與股份

[^] 本公司董事認為，本集團透過於該等公司董事會的代表對該等公司擁有重大影響力^{^^} 本公司董事認為，本集團透過於掌管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

52 報告期後事項

- (a) 於2019年7月19日，廣東新川有限公司(「新川」)，新創建旗下的一家間接全資附屬公司，已獲確定為網上公開拍賣以競投收購營運中國湖南省長瀏高速公路的特許經營權(以及其他相關權利及資產)的中標者，競投價格為人民幣4,571.0百萬元(相等於約5,194.3百萬港元)。於本報告日期，新川已悉數支付競投價格，並正與中國湖南省交通運輸廳就訂立特許經營權協議進行磋商。
- (b) 於2019年7月26日，Esteemed Sino Limited(「Esteemed Sino」)，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司與 Praiseworth International Limited(「Praiseworth」)及 Property Giant Investments Limited(「Property Giant」)，兩者均由本公司的主要股東周大福實益全資擁有，訂立協議，據此，Praiseworth及 Property Giant 同意出售及轉讓，而 Esteemed Sino 同意購入Silvery Yield Development Limited(「Silvery Yield」)全部已發行股本的51%及接受Silvery Yield 欠 Praiseworth 及 Property Giant 股東貸款的轉讓，總代價為人民幣 4,010.0百萬元(相等於約4,556.8百萬港元)(「交易」)。Silvery Yield 及其附屬公司主要從事位於中國浙江省寧波市寧波新世界廣場的物業開發。

交易緊隨該協議簽訂後完成。此後，Silvery Yield 成為新世界中國地產的一家間接全資附屬公司。

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收入	76,763.6	60,688.7	56,628.8	59,570.0	55,245.0
營業溢利	25,202.1	30,975.3	11,751.3	16,583.3	27,970.9
財務費用淨額	(756.3)	(704.3)	(446.1)	(536.7)	(491.7)
應佔合營企業及聯營公司業績	4,683.1	3,082.6	3,925.1	2,660.5	3,657.3
除稅前溢利	29,128.9	33,353.6	15,230.3	18,707.1	31,136.5
稅項	(7,489.8)	(6,272.4)	(4,755.6)	(6,423.7)	(4,264.4)
本年度溢利	21,639.1	27,081.2	10,474.7	12,283.4	26,872.1
永續資本證券持有人	(803.0)	(536.6)	(395.9)	—	—
非控股股東權益	(2,676.0)	(3,206.5)	(2,403.1)	(3,617.1)	(7,760.1)
本公司股東應佔溢利	18,160.1	23,338.1	7,675.7	8,666.3	19,112.0
每股股息 (港元)					
中期	0.14	0.14	0.13	0.13	0.12
末期	0.37	0.34	0.33	0.31	0.30
全年	0.51	0.48	0.46	0.44	0.42
每股盈利 (港元)					
基本	1.78	2.34	0.80	0.95	2.17
攤薄	1.78	2.33	0.80	0.95	2.17

五年財務概要

綜合財務狀況表

於6月30日止年度

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
資產					
投資物業、物業、機器及設備、 土地使用權及無形特許經營權	215,537.7	192,135.4	150,125.1	125,308.1	129,250.0
無形資產	3,464.5	3,782.0	3,423.8	2,702.3	2,864.1
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	134,118.0	113,482.3	104,526.4	105,160.5	104,068.9
流動資產	150,164.7	172,055.1	178,981.0	158,937.7	161,747.7
總資產	503,284.9	481,454.8	437,056.3	392,108.6	397,930.7
權益					
股本	77,875.3	77,525.9	73,233.6	69,599.8	66,711.6
儲備	145,989.2	138,724.0	112,857.6	109,973.6	112,207.0
股東權益	223,864.5	216,249.9	186,091.2	179,573.4	178,918.6
永續資本證券	21,505.5	9,451.8	9,451.8	—	—
非控權股東權益	29,994.5	29,480.2	25,401.5	21,321.9	43,439.4
總權益	275,364.5	255,181.9	220,944.5	200,895.3	222,358.0
流動負債	101,256.6	94,689.3	79,500.6	66,522.5	81,003.1
非流動負債	126,663.8	131,583.6	136,611.2	124,690.8	94,569.6
總權益及負債	503,284.9	481,454.8	437,056.3	392,108.6	397,930.7

風險因素

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

A 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險

1. 本集團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當地、區域以至全球多項因素影響，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。本集團亦受該等市場物業的供需關係、通貨膨脹、利率、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供需如有任何不利變動，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、租值等，或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. 近年全球金融及經濟狀況受到中美貿易戰不確定性的影響而出現波動。日後倘若全球，包括中國內地及香港的經濟增長放緩或下滑，或會對本集團潛在物業買家及租戶造成不利影響，這可能導致對本集團物業的一般需求減少並令其售價或租金下跌。倘資金從本集團所營運所在之市場流出，或會使市場融資成本上漲，增加本集團的資金成本。
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。

A 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

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。在中國內地，不同省市區份可能會對法例、法規及政策有不同的應用或詮釋，而該等法例、法規及政策會因應經濟及其他狀況不斷演進而未必在頒佈前發出足夠的通知，本集團可能不知悉個別或新頒佈之法例、法規及政策，甚至違反該等條例，而影響本集團的營運。另外，發展商亦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。

A 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

7. 本集團主要業務為地產物業發展及投資，中國內地、香港及其他海外市場之政治及經濟環境、土地供需狀況、政策、監管要求及限制或會影響本集團在該等市場增加土地儲備的能力，從而限制業務的持續發展。現時部份地區的土地供應緊張，發展商對優質土地的競爭漸趨激烈，導致土地價格上升，增加收購土地之成本，本集團已在中國內地及香港市場分別通過政府公開招標及拍賣、與第三方組成合營企業或聯營公司合作發展項目或收購土地使用權，舊樓、舊村及舊城重建或更新改造，及農地轉換等方式，以較合理的價格增加土地儲備。惟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。倘若本集團無法以有利或理想條款獲得土地使用權，甚至無法增加土地儲備，或對本集團業務、財政狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。
8. 中國內地及香港的大部份土地使用權由當地政府以契約形式租出或以其他方式批出，而土地契約有若干年期，本集團現時無法確認為該等土地契約續期時須支付之費用及須符合之條件，甚至無法保證本集團能就該等土地使用權續期。倘若本集團未能就相關土地支付應付之費用或被認定不符合續期條件，當地政府可能不批准延長該等土地契約年期及沒收土地，對本集團的業務、營運業績及增長前景造成不利影響。
9. 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。

A 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

10. 本集團受外圍經濟及市場狀況等不同因素所影響，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，現有租約約滿後未必能以現行或理想的租約條款及租金續租或訂立新租約，甚至有可能無法續租或重新出租樓面。倘若租戶財務出現問題、無力償債、甚至破產，本集團或需進入法律程序追討款項而導致延誤收取租金，甚至可能無法收取應得之租金，對本集團的業務、營運業績及增長前景造成不利影響。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。
11. 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。

A 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

12. 全球網上旅遊或酒店平台的發展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。
13. 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。中國內地的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。
14. 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。

A 與物業發展、銷售、投資及酒店營運有關之風險(續)

15. 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。
16. 房地產項目的開發、銷售以至投資涉及多個持份者，包括承建商、供應商、僱員、客戶、業務伙伴或其他第三方，本集團無法保證不會與其產生爭議甚至法律或其他糾紛，可能導致本集團聲譽受損，產生額外成本或賠償費用，延誤開發、銷售或完成項目，而對本集團的業務、營運業績及增長前景造成不利影響。
17. 本集團業務及營運業績在一定程度上取決於本集團能否開發及提供優質項目與服務以滿足客戶的需求。倘若本集團未能準確預測或掌握客戶喜好或需求，可能會對本集團營運業績造成一定影響。倘本集團項目或服務質量未達要求或出現問題，本集團或需作出相關補救措施而產生額外開支，面臨聲譽受損、相關持份者提出之申訴、起訴、或被判處刑罰、賠償或訟費，對本集團的業務、營運業績及增長前景造成不利影響。

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. 營業額來源組合（例如出售物業所得收入、投資物業的租金收入以及酒店的收入）改變；
 - II. 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。

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。

B 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

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。
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。

B 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

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

B 與財務狀況及營運業績相關之風險(續)

11. 房地產項目的開發時間表對本集團的利息開支、確認收益及回報有一定影響。本集團無法保證各個項目開發時間表不會受非本集團所能控制的因素導致延誤，以致利息開支增加、延遲確認收益或產生額外成本，包括社會動盪、政策及法規的變動(如建築物條例及環保法例等)、建築物料或人力資源的短缺、施工事故、勞資或法律糾紛、因應市場狀況或區域發展而對建築圖則或整體項目開發規劃作出變動等。
12. 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全期預期信貸虧損，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及定期更新，但由於科技日新月異，本集團無法保證集團的電腦系統及網絡不會受到外部威脅，如網絡攻擊、電腦病毒、未經授權的訪問等，引起系統故障、損壞、數據缺失、洩漏或盜用，導致本集團關鍵訊息洩露、違反保密規定或令提供資料之有關人士蒙受損失，損害本集團的聲譽或令集團面臨訴訟損失的潛在風險，對業務造成一定的影響。
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。

C 其他風險(續)

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、提出創新策略、物色與本集團業務互補的項目及對其作出戰略性投資或收購、以及開拓新業務，但本集團概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，或該等策略、投資及收購之新項目能夠成功進行，又或以有利及理想之條款進行，以致該等策略及投資未能達到本集團預期回報，對本集團的業務、營運業績及增長前景造成不利影響。
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：
 - I. 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
 - II. 環境和廢物管理問題、污染及氣候變化為本集團資產和營運帶來的影響和干擾
 - III. 賄賂、貪污、欺詐、敲詐和洗黑錢
 - IV. 敏感及機密資料的重大洩漏
 - V. 健康與安全(例如僱員和供應鏈夥伴的安全事故)
12. 本集團的營運需要大量且優秀的人力資源，因此本集團業務的持續及增長一定程度上取決於本集團能否聘用及保留熟練僱員，尤其董事、管理層團隊及關鍵人員。現時中國內地及香港市場對該等人員的競爭激烈，本集團或需提供較優厚的待遇及福利以聘用或保留熟練僱員，甚至無法聘用或保留熟練僱員，可能會對業務造成一定的影響。
13. 本財政報告包含摘錄自政府來源或其他第三方來源的統計數字及資料，本集團無法保證該等非由本集團、本集團之附屬、合營或聯營公司編製或未經本集團、本集團之附屬、合營或聯營公司核實之資料的質量、準確性及可靠性，亦未有就該等資料之準確性及可靠性作出任何聲明。現今社會資訊流動及更新迅速，本集團概無法保證本報告刊載之政府來源或其他第三方來源資料的及時性或時效性。投資者應自行考慮本報告所載之統計數字、資料的分量或重要性。
14. 本集團已成立風險管理委員會及內部審核部門並採納風險管理政策，但本集團無法保證能及時甚至無法察覺、制止及阻止，僱員、承建商、供應商、業務伙伴或其他第三方的所有欺詐、不誠實或其他不當行為，若發生有關事件可能會損害本集團的聲譽或對本集團的業務、營運業績及增長前景造成不利影響。

D 附屬公司的主要風險因素

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

1. 新世界中國地產的物業發展業務極易受到由中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商機。此外，若干當地公司對當地有豐富的認識及深入的業務關係及／或在相關當地市場較新世界中國地產有更長的業務往績記錄，而國外公司能夠利用其海外經驗在中國內地市場上競爭。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。

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)

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。
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倘增值額不超過可扣除項目(見有關稅法所界定)總額的20%,物業銷售可予相關豁免。發展項目全部竣工結算前轉讓房地產取得的收入或發展項目未達到土地增值稅清算條件時,新世界中國地產須根據當地中國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。

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)

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。另一方面，人民幣的匯率受經濟及政策影響而變動，倘人民幣大幅貶值，將增加新世界中國地產從海外購置建築材料、營建設備、施工機械的成本。建築材料、設備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。

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. 智慧型商業技術更新速度快

- I. 迅速變化的消費市場要求實體零售商加強注重會員體驗和會員技術的更迭應用，會員對權益的滿足不僅僅是商品折扣和積分，而是更多的附加價值賦能。
- II. 各電商平台利用各類智慧設備營造的新零售場景體驗作為搶佔市場資源的重要手段，如對AR/VR技術的廣泛應用及「人臉識別」、「虛擬試衣間」等。
- III. 在全渠道營銷4.0時代，實體企業面臨著3個主要障礙：技術壁壘障礙、互聯網思維障礙、雙向溝通障礙。

2. 外匯風險

- I. 新世界百貨主要承受港元、美元及歐元兌換人民幣以及人民幣及歐元兌換港元的外匯風險。此項外匯風險產生自未來商業交易或並非以新世界百貨及各附屬公司功能貨幣計值的已確認資產及負債。新世界百貨及其大部份附屬公司的功能貨幣為人民幣。因此，任何幣值變動可能對新世界百貨的財務狀況及營運業績造成影響。

新創建集團有限公司(「新創建」)

策略性風險

1. **基於少數股權投資的有限控制而產生的業務夥伴風險** — 該風險主要涉及道路、環境、物流、設施管理業務及新創建的策略性投資。該風險趨勢於2019財政年度上升。
2. **因對非盈利項目的長期承擔及投資回報偏離預期而產生的投資風險** — 該風險趨勢於2019財政年度保持平穩。該風險主要涉及道路、環境、物流、設施管理、建築及交通業務以及新創建的策略性投資。
3. **未能成功整合新收購業務的文化及保留其高級管理人員的風險** — 該風險關於環境、社會及管治，主要涉及航空業務，其風險趨勢於2019財政年度保持平穩。
4. **政府政策的不利變動** — 該風險主要涉及道路、環境、物流、建築及交通業務。該風險關於環境、社會及管治，其風險趨勢於2019財政年度保持穩定。

合規性風險

5. **更嚴格的監管規定導致營運及合規成本增加** — 該風險趨勢於2019財政年度上升，主要涉及環境、設施管理、建築及交通業務。

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)

營運風險

6. **未能重續將屆滿的專營權及主要合約或重新協商有利條款** — 該風險主要涉及物流、設施管理、建築及交通業務。該風險趨勢於2019財政年度保持平穩。
7. **影響業務營運及損害聲譽的重大危機(如安全事故及自然災害)** — 該風險關於環境、社會及管治，並主要涉及道路、環境、物流、航空、設施管理、建築及交通業務，該風險趨勢於2019財政年度上升。
8. **勞工短缺** — 該風險主要涉及設施管理、建築及交通業務。該風險關於環境、社會及管治，其風險趨勢於2019財政年度保持平穩。

財務風險

9. **外幣匯率的不利波動而產生已實現／未實現的匯兌虧損** — 該風險主要涉及道路、環境及物流業務。於2019財政年度，該風險趨勢保持平穩。
10. **利率不利波動及難以獲取新資金而導致的利率及再融資風險** — 該風險主要涉及道路及航空業務，其風險趨勢於2019財政年度上升。

主要項目總覽

酒店

編號	項目名稱	總房間數目
香港		
1	香港君悅酒店	542
2	香港萬麗海景酒店	861
3	香港瑰麗酒店 ⁽¹⁾	599
4	香港尖沙咀凱悅酒店	381
5	香港九龍貝爾特酒店	695
6	香港沙田凱悅酒店	562
7	諾富特東薈城酒店	440
小計		4,080
中國內地		
8	北京瑰麗酒店	283
9	北京新世界酒店	309
10	北京貝爾特酒店	307
11	順德新世界酒店	370
12	武漢新世界酒店	327
小計		1,596
東南亞		
13	菲律賓馬尼拉新世界酒店	584
14	越南胡志明市新世界酒店	533
15	越南胡志明市萬麗酒店	336
16	泰國普吉瑰麗酒店	71
小計		1,524
總計		7,200

備註：

(1) 香港瑰麗酒店：413間；瑰麗府邸：186間

香港主要物業發展項目

編號	項目名稱	土地面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	本集團權益
香港島				
1	半山西摩道4A-4P號	52,466	472,186	35.00%
小計			472,186	
九龍				
2	臻樺 — 何文田窩打老道74號	11,256	94,974	51.00%
3	臻尚 — 馬頭角九龍城道68號 ⁽²⁾	14,897	111,730	100.00%
4	九龍東油塘重建項目	810,454	3,992,604	10.88%
5	新九龍內地段第6574號，啟德4B3	104,475	574,615	29.30%
6	新九龍內地段第6552號，啟德4C2	105,110	641,168	18.00%
7	新九龍內地段第6576號，啟德4B1	103,151	722,060	10.00%
8	新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目	44,897	524,766	100.00%
9	新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目	30,925	363,094	100.00%
小計			7,025,011	
新界				
10	沙田市地段520號，沙田大圍站發展項目 ⁽²⁾ 一期 二期 三期	521,107	2,050,327	100.00%
11	尚悅·嶺 — 元朗大棠路99A號，蝶翠峰第五期	48,933	171,265	20.97%
12	臻頤 — 元朗十八鄉路99號	24,230	121,148	100.00%
13	元朗龍田村二期	88,157	440,785	100.00%
14	元朗唐人新村三期	88,658	88,658	100.00%
15	元朗唐人新村四期	193,591	193,591	100.00%
16	元朗沙埔北二期	待定	373,240	34.81%
17	元朗錦田丈量約份110號	169,855	67,942	100.00%
18	西貢沙下丈量約份221號	593,635	890,452	76.00%
小計			4,397,408	
總計			11,894,605	

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
- (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) 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)

應佔樓面面積					應佔總樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
住宅 (平方呎)	零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	其他 (平方呎)			
165,265				165,265	F	
165,265				165,265		
43,055	5,382			48,437	S	
111,730				111,730	S	
423,683	10,793			434,476	LE	
168,362				168,362	P	
111,624	3,786			115,410	P	
72,206				72,206	P	
	152	488,256	36,358 ⁽³⁾	524,766	F	
	5,234	357,860		363,094	F	
930,660	25,347	846,116	36,358	1,838,481		
495,323				495,323	S	
871,965				871,965	S	
683,039				683,039	F	
35,914				35,914	S	
121,148				121,148	S	
440,785				440,785	LE	
88,658				88,658	LE	
193,591				193,591		
129,925				129,925		
67,942				67,942	LE	
676,744				676,744	P	
3,805,034				3,805,034		
4,900,959	25,347	846,116	36,358	5,808,780		

香港主要投資及其他物業項目

編號	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	北角K11 ATELIER KING'S ROAD	487,504	487,504
4	上環信德中心商場	214,336	96,451
5	灣仔香港會議展覽中心商場	87,999	87,999
6	香港君悅酒店	524,928	262,464
7	香港萬麗海景酒店	544,518	272,259
8	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
9	跑馬地EIGHT KWAI FONG	65,150	57,965
10	灣仔循道衛理大廈 ⁽¹⁾	40,813	40,405
	小計	2,793,796	2,101,380
九龍			
11	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 ATELIER	435,145	435,145
	尖沙咀 Victoria Dockside • 香港瑰麗酒店及瑰麗府邸	1,105,644	1,105,644
	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 MUSEA	1,156,356	1,156,356
	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 ARTUS	379,720	379,720
12	九龍灣德福廣場 ⁽¹⁾	335,960	335,960
13	尖沙咀K11	335,939	335,939
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	138,939
14	香港九龍貝爾特酒店	285,601	285,601
15	觀塘KOHO	204,514	204,514
16	旺角THE FOREST ⁽¹⁾	53,337	26,669
17	新蒲崗ARTISAN HUB	64,519	64,519
	小計	4,634,612	4,469,006
新界			
18	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
19	荃灣D • PARK 愉景新城	466,400	466,400
20	將軍澳PopCorn II ⁽¹⁾	125,730	88,011
21	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
22	東涌東薈城 ⁽⁴⁾	659,003	131,801
	諾富特東薈城酒店	236,758	47,352
23	東涌市地段11號	473,655	94,731
24	元朗漆柏	24,155	24,155
	小計	11,852,701	4,580,968
	總計	19,281,109	11,151,354
有待竣工／在建中			
25	新蒲崗六合街21號	100,798	100,798
26	新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目	998,210	998,210
27	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) 工業
- (6) 包括車位及運輸交匯處
- (7) 整個Victoria Dockside的車位總數目

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	服務式公寓 (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
7,160	480,344				165	2083
						2088
						2090
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
360,273	1,129,593	534,723	57,965	18,826	1,705	
	435,145					2052
		1,105,644				2052
1,156,356						2052
			379,720		1,116 ⁽⁷⁾	2052
335,960					136	2047
335,939					240	2057
		138,939				2057
		285,601				2057
1,567	202,947				28	2047
26,669					7	2062
31,087	33,432					2047
1,887,578	671,524	1,530,184	379,720		1,527	
				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
68,231		26,393		107	127	2063
24,155						2058
746,494	32,104	611,745		3,190,625	2,515	
2,994,345	1,833,221	2,676,652	437,685	3,209,451	5,747	
				100,798 ⁽⁵⁾		2047
38,062	960,148					2067
2,707,491	562,311			497,587 ⁽⁶⁾		2066

中國內地主要物業發展項目

編號	地區	項目名稱	本集團 之會計分類	本集團 權益	總樓面面積 (不含車庫及 其他) (平方米)
大灣區及南部地區					
1	廣州	廣州逸彩庭園三期餘下部份	附屬公司	100%	105,590
	廣州	廣州逸彩庭園餘下各期	附屬公司	100%	239,936
2	廣州	廣州嶺南新世界三期B	附屬公司	100%	63,406
	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	廣州增城綜合發展項目	附屬公司	100%	284,328
4	廣州	廣州番禺漢溪綜合發展項目	附屬公司	65%	307,189
5	佛山	廣佛新世界莊園CF30	附屬公司	85%	21,325
	佛山	廣佛新世界莊園CF31	附屬公司	85%	44,020
	佛山	廣佛新世界莊園CF35	附屬公司	85%	2,720
	佛山	廣佛新世界莊園CF27B	附屬公司	85%	30,210
	佛山	廣佛新世界莊園CF07	附屬公司	85%	4,364
	佛山	廣佛新世界莊園CF19C	附屬公司	85%	59,860
	佛山	廣佛新世界莊園CF03	附屬公司	85%	37,192
	佛山	廣佛新世界莊園CF21	附屬公司	85%	52,854
	佛山	廣佛新世界莊園CF32	附屬公司	85%	77,721
	佛山	廣佛新世界莊園餘下各期	附屬公司	85%	558,229
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
	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%	79,566
8	惠州	惠州長湖苑四期	合營企業	63%	69,769
				小計	2,668,216
中部地區					
9	武漢	武漢新世界中心三期	附屬公司	100%	88,614
10	武漢	武漢時代•新世界一期	附屬公司	100%	37,522
	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%	296,187
11	長沙	長沙新城新世界四期A區*	附屬公司	95%	81,553
	長沙	長沙新城新世界四期B區*	附屬公司	95%	230,732
	長沙	長沙新城新世界四期C區*	附屬公司	95%	54,197
12	益陽	益陽新世界•梓山湖一期G區	附屬公司	100%	11,019
	益陽	益陽新世界•梓山湖一期F區	附屬公司	100%	17,846
	益陽	益陽新世界•梓山湖二期B區	附屬公司	100%	14,360
	益陽	益陽新世界•梓山湖二期C區	附屬公司	100%	112,968
	益陽	益陽新世界•梓山湖二期A區	附屬公司	100%	56,897
	益陽	益陽新世界•梓山湖餘下各期	附屬公司	100%	138,305
				小計	1,140,200

備註：

部份物業發展項目於落成後會被分類為投資物業

* 於2019年9月已簽訂出售協議

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
95,302	10,288			27,834	在建中	2021年11月
220,737	19,199			28,315	已規劃	2024年6月
			63,406	17,266	在建中	2019年12月
42,369				10,860	在建中	2020年8月
87,339	25,033			15,518	規劃中	待定
99,077	13,787	140,468	30,996	104,399	在建中	2022年3月
164,657	81,000	61,532		201,589	規劃中	2023年5月
21,325				526	在建中	2019年11月
44,020					在建中	2019年11月
2,720				714	在建中	2019年12月
30,210				487	在建中	2020年6月
4,364					已規劃	2020年12月
59,860				14,821	在建中	2021年3月
37,192				11,570	已規劃	2022年4月
52,854				28,742	已規劃	2022年5月
76,629	1,092			28,047	在建中	2022年6月
473,338			84,891	185,211	規劃中	待定
	27,940	148,360		55,212	在建中	2021年5月及11月
	98,000	24,749		73,016	在建中	2021年11月
	96,307			65,453	在建中	2021年11月
	25,000	54,840		33,857	在建中	2020年11月
54,726	24,840			39,802	在建中	2021年2月
62,329	7,440			26,309	在建中	待定
1,629,048	429,926	429,949	179,293	969,548		
	32,294	56,320		56,719	在建中	2019年12月
37,522				70,699	在建中	2019年12月
	31,950	264,237		114,200	規劃中	2024年6月
80,269	1,284			26,862	在建中	2020年6月
221,917	8,815			101,538	已規劃	2022年4月
46,665	7,532			22,496	規劃中	2022年8月
11,019					在建中	2020年12月
17,846					在建中	2021年5月
14,360				38	已規劃	2021年5月
106,390	6,578			22,278	已規劃	2022年7月
	56,897			10,978	已規劃	2022年9月
138,305				48,980	規劃中	2023年10月
674,293	145,350	320,557		474,788		

中國內地主要物業發展項目(續)

編號	地區	項目名稱	本集團 之會計分類	本集團 權益	總樓面面積 (不含車庫及 其他) (平方米)
東部地區					
13	寧波	寧波新世界廣場7-10號地塊	合營企業	49%	163,625
	寧波	寧波新世界廣場11號地塊	合營企業	49%	66,757
	寧波	寧波新世界廣場12號地塊	合營企業	49%	20,416
	寧波	寧波新世界廣場5號地塊	合營企業	49%	127,975
	寧波	寧波新世界廣場4號地塊	合營企業	49%	33,784
	寧波	寧波新世界廣場6號地塊	合營企業	49%	7,983
	寧波	寧波新世界廣場1-4號地塊	合營企業	49%	68,555
				小計	489,095
北部地區					
14	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
15	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
16	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%	17,860
17	濟南	濟南陽光花園BC區	附屬公司	100%	62,404
				小計	610,197
東北部地區					
18	瀋陽	瀋陽新世界花園2E	附屬公司	100%	55,235
	瀋陽	瀋陽新世界花園2C1	附屬公司	100%	196,225
	瀋陽	瀋陽新世界花園2C2	附屬公司	100%	219,811
	瀋陽	瀋陽新世界花園2F	附屬公司	100%	51,849
	瀋陽	瀋陽新世界花園2G	附屬公司	100%	68,368
19	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%	575,992
20	鞍山	鞍山新世界花園一期B2	附屬公司	100%	68,296
	鞍山	鞍山新世界花園一期B3	附屬公司	100%	106,188
21	鞍山	鞍山新世界●禦龍豪園一期B1	附屬公司	100%	9,297
	鞍山	鞍山新世界●禦龍豪園一期B2及B3	附屬公司	100%	35,491
	鞍山	鞍山新世界●禦龍豪園二期	附屬公司	100%	189,000
				小計	1,575,752
				總計	6,483,460

備註：

部份物業發展項目於落成後會被分類為投資物業

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
137,652	25,973			106,165	在建中	2020年1月
	9,702	57,055		23,253	在建中	2020年1月
	8,085	12,331		32,484	在建中	2020年1月
	1,400	85,306	41,269	41,492	在建中	2020年12月
		33,784		8,995	在建中	2022年3月
	7,983			58,565	在建中	2022年3月
	68,555			56,649	已規劃	2023年3月
137,652	121,698	188,476	41,269	327,603		
	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	180,224	14,500		319,340	規劃中	待定
17,860				23,378	在建中	待定
	5,697	37,162	19,545	18,433	在建中	待定
254,450	257,869	78,333	19,545	428,773		
55,235				40,878	在建中	2019年12月
177,208	19,017			50,332	在建中	2021年8月
209,680	10,131			49,930	已規劃	2023年8月
43,457	8,392			12,616	已規劃	2023年8月
55,622	12,746			10,120	已規劃	2023年8月
287,086		189,231	99,675		在建中	待定
59,685	8,611			17,327	在建中	2020年6月
91,830	14,358			29,504	已規劃	2021年6月
9,297					在建中	2020年6月
35,491					已規劃	2023年6月
189,000					規劃中	待定
1,213,591	73,255	189,231	99,675	210,707		
3,909,034	1,028,098	1,206,546	339,782	2,411,419		

中國內地主要物業投資項目及酒店

編號	地區	已落成項目名稱	本集團 之會計分類	本集團 權益	總面積 (不含車庫 及其他) (平方米)
大灣區及南部地區					
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%	80,984
3	廣州	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%	27,299
4	廣州	廣州凱旋新世界L8區	附屬公司	91%	47,277
5	廣州	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%	21,654
6	廣州	廣州東逸花園第二期	附屬公司	100%	7,443
7	佛山	廣佛新世界莊園CF19A (T5、T6)	附屬公司	85%	11,043
	佛山	廣佛新世界莊園CF21	附屬公司	85%	3,375
8	肇慶	肇慶新世界花園	附屬公司	100%	15,062
9	順德	順德新世界中心	合營企業	42%	33,577
10	順德	順德新世界酒店	合營企業	37%	36,524
				小計	307,990
中部地區					
11	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
	武漢	武漢K11 Select	附屬公司	100%	57,155
12	武漢	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%	104,556
	武漢	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%	10,005
13	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%	48,270
14	武漢	武漢K11新食藝	附屬公司	100%	10,367
15	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%	29,974
				小計	403,333
東部地區					
16	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%	41,712
17	上海	上海香港新世界大廈	附屬公司	50%	116,023
				小計	157,735

服務式公寓 (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			24,460
22,112	58,872			100,728
	27,299			10,593
29,869	17,408			5,157
	21,654			829
	7,443			494
11,043				
	3,375			
	15,062			
	33,577			14,940
			36,524	
63,024	208,442		36,524	157,201
		81,771	58,714	21,971
	2,521			
	56,354	801		55,437
		104,556		17,272
		10,005		
	45,766	2,504		27,894
	10,367			10,580
		563	29,411	5,639
	115,008	200,200	88,125	138,793
	41,712			11,082
	35,474	80,549		14,362
	77,186	80,549		25,444

中國內地主要物業投資項目及酒店(續)

編號	地區	已落成項目名稱	本集團 之會計分類	本集團 權益	總面積 (不含車庫 及其他) (平方米)
北部地區					
18	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%	74,232
	北京	北京新世界中心二期	附屬公司	100%	47,345
19	北京	北京新景家園	合營企業	70%	4,030
20	北京	北京新裕家園	合營企業	70%	3,603
21	北京	北京新康家園	合營企業	70%	12,011
22	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%	40,286
23	北京	北京貝爾特酒店	合營企業	55%	23,988
24	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%	53,998
25	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%	143,000
26	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%	87,054
27	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%	25,876
28	廊坊	廊坊新世界中心A區酒店	附屬公司	100%	46,421
29	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%	7,016
30	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%	86,061
31	濟南	濟南陽光花園西區	附屬公司	100%	4,498
				小計	659,419
東北部地區					
32	瀋陽	瀋陽新世界花園一期E	附屬公司	100%	5,026
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	100%	4,601
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期XA	附屬公司	100%	5,862
	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%	11,314
33	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%	264,038
34	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%	5,083
35	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%	49,413
36	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%	82,066
				小計	435,314
				總計	1,963,791

服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
	74,232			19,956
	47,345			27,014
	4,030			15,988
	3,603			21,197
	12,011			28,185
	40,286			22,000
			23,988	
			53,998	
			143,000	
	80,440	6,614		11,284
	25,876			
			46,421	
	7,016			
	37,776	48,285		
	4,498			
	337,113	54,899	267,407	145,624
	5,026			22,517
	4,601			155,023
	3,859	2,003		
	7,911			54,271
	11,314			65,322
	264,038			237,934
	5,083			148,173
	49,413			19,783
	29,231		52,835	21,915
	380,476	2,003	52,835	724,938
63,024	1,118,225	337,651	444,891	1,192,000

新創建主要業務

A. 道路

編號	項目名稱	總長度	新創建權益	新創建投資形式	營運日期	屆滿年期
廣東省						
1	廣州市北環高速公路	22公里	65.29%	合作合營企業	1994年1月	2023年
2	京珠高速公路(廣珠段)	第一段：8.6公里 第二段：49.59公里	25.00%	合作合營企業	1999年12月	2030年
3	京珠高速公路(廣珠北段)	27公里	15.00%	合作合營企業	2005年12月	2032年
4	廣肇高速公路	第一期：48公里 第二期：5.39公里	25.00%	合作合營企業	第一期：2002年9月 第二期：2010年9月	2031年
5	深圳惠州高速公路(惠州段)	34.7公里	33.33%	合作合營企業	1993年6月	2023年
6	廣州市東新高速公路	46.22公里	45.90%	股份	2010年12月	2035年
7	廣州市南沙港快速路	72.4公里	22.50%	股份	2004年12月	2030年
8	廣東聯合電子服務股份有限公司	不適用	1.40%	股份	2013年1月	不適用
浙江省						
9	杭州繞城公路	103.4公里	100.00%	股份	2005年1月	2029年
廣西省						
10	321線公路(梧州段)	第一期：8.7公里 第二期：4.3公里	52%^	合作合營企業	第一期：1997年3月 第二期：1998年12月	2022年
山西省						
11	山西太原至古交公路(古交段)	36.02公里	60%†	合作合營企業	1999年4月	2025年
12	山西國道309線(長治段)	22.2公里	60%†	合作合營企業	2000年7月	2023年
13	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	60%†	合作合營企業	2000年8月	2023年
天津直轄市						
14	唐津高速公路(天津北段)	第一段：43.45公里 第二段：17.22公里	60%††	合作合營企業	第一段：1998年12月 第二段：2000年12月	2039年
湖北省						
15	湖北隨岳南高速公路	98.06公里	30.00%	合資合營企業	2010年3月	2040年
湖南省						
16	湖南隨岳高速公路	24.08公里	40.00%	合資合營企業	2011年12月	2038年

備註：

^ 項目已於2019年7月售出

† 自營運日期起計首12年的現金分配比率為90%，其後為60%

†† 自營運日期起計首15年的現金分配比率為90%，其後為60%

B. 航空

編號	公司名稱	擁有飛機數量	新創建應佔權益	新創建投資形式
1	Goshawk Aviation Limited	2017 : 84 2018 : 105 2019 : 154	50.00%	股份

C. 建築

編號	公司名稱	服務範圍	新創建應佔權益	合約總值
1	協興集團	管理及承辦樓宇建設、 土木工程和地基工程	100.00%	本年度取得的新工程合約： 356億港元 手頭工程合約： 556億港元 (未完成的工程合約： 416億港元)

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
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
----	---	------------------

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。