

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

# 新世界發展有限公司

## New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)  
(香港股份代號：0017)

### 全年業績公佈 2013/2014

#### 業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2014年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至2014年6月30日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入	2	<b>56,501.1</b>	46,779.9
銷售成本		<b>(34,947.6)</b>	(28,354.6)
毛利		<b>21,553.5</b>	18,425.3
其他收入		<b>247.2</b>	198.8
其他收益，淨值		<b>2,313.0</b>	999.0
銷售及推廣費用		<b>(1,675.4)</b>	(1,416.2)
行政費用及其他營運費用		<b>(7,040.7)</b>	(6,381.0)
投資物業公平值變動		<b>1,425.5</b>	7,460.8
營業溢利	3	<b>16,823.1</b>	19,286.7
財務收入		<b>1,083.5</b>	1,008.4
財務費用		<b>(1,927.1)</b>	(1,703.6)
應佔業績		<b>15,979.5</b>	18,591.5
合營企業		<b>1,994.5</b>	3,399.3
聯營公司		<b>1,102.0</b>	1,320.4
除稅前溢利		<b>19,076.0</b>	23,311.2
稅項	4	<b>(5,738.2)</b>	(4,794.8)
本年度溢利		<b>13,337.8</b>	18,516.4
應佔：			
本公司股東		<b>9,725.4</b>	14,148.7
非控權股東權益		<b>3,612.4</b>	4,367.7
		<b>13,337.8</b>	18,516.4
股息		<b>3,372.7</b>	2,645.2
每股盈利	5		經調整
基本		<b>1.37港元</b>	2.14港元
攤薄		<b>1.37港元</b>	2.10港元

**綜合全面收益表**  
截至2014年6月30日止年度

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本年度溢利	<b>13,337.8</b>	18,516.4
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	<b>3.9</b>	96.3
- 其中重估產生之遞延稅項	<b>(1.0)</b>	(24.1)
重新計量離職後福利責任	<b>(3.5)</b>	-
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	<b>(744.1)</b>	498.4
- 其中公平值變動產生之遞延稅項	<b>100.0</b>	(141.5)
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回收益表	<b>3.4</b>	187.5
出售待售資產時撥回儲備	-	(2.2)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	<b>43.3</b>	(90.4)
出售附屬公司時撥回儲備	<b>(86.8)</b>	-
被視作出售合營企業權益及出售一間聯營公司權益時撥回儲備	<b>(121.4)</b>	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<b>(403.4)</b>	231.8
現金流量對沖	<b>15.8</b>	55.1
匯兌差額	<b>(885.9)</b>	2,259.0
本年度其他全面收益	<b>(2,079.7)</b>	3,069.9
本年度全面收益總額	<b>11,258.1</b>	21,586.3
應佔：		
本公司股東	<b>8,292.0</b>	16,112.9
非控權股東權益	<b>2,966.1</b>	5,473.4
	<b>11,258.1</b>	21,586.3

# 綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		77,384.6	71,691.2
物業、機器及設備		18,290.8	15,322.9
土地使用權		2,374.7	2,206.8
無形特許經營權		15,584.4	16,541.4
無形資產		4,662.5	4,139.3
合營企業權益		45,748.2	43,255.9
聯營公司權益		16,994.0	16,813.8
可供出售金融資產		4,729.4	4,395.3
持至到期日投資		40.9	39.9
按公平值透過損益列賬金融資產		607.6	275.9
衍生金融工具		39.5	61.4
持作發展物業		25,242.5	27,620.1
遞延稅項資產		764.7	814.2
其他非流動資產		1,572.5	2,872.0
		<b>214,036.3</b>	<b>206,050.1</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		48,713.4	45,888.3
待售物業		20,266.7	16,023.4
存貨		561.0	573.5
可供出售金融資產		-	583.5
應收賬及預付款	6	23,258.1	21,245.9
按公平值透過損益列賬金融資產		0.6	0.8
衍生金融工具		45.1	19.3
有限制銀行存款		97.4	168.5
現金及銀行存款		61,725.8	40,091.4
		<b>154,668.1</b>	<b>124,594.6</b>
非流動資產列為待售資產	7	523.0	1,544.4
		<b>155,191.1</b>	<b>126,139.0</b>
<b>總資產</b>		<b>369,227.4</b>	<b>332,189.1</b>

# 綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>權益</b>			
股本	8	63,761.3	6,311.6
儲備	8	93,447.5	130,925.5
擬派末期股息		2,599.5	1,893.5
股東權益		159,808.3	139,130.6
非控股股東權益		40,468.2	38,614.4
<b>總權益</b>		<b>200,276.5</b>	<b>177,745.0</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		88,229.9	79,229.9
遞延稅項負債		9,011.9	8,387.2
衍生金融工具		864.6	928.6
其他非流動負債		774.0	751.6
		98,880.4	89,297.3
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	9	31,299.5	32,895.1
長期借貸之即期部份		23,485.4	17,890.9
短期借貸		8,863.8	9,291.9
即期應付稅項		6,421.8	5,068.9
		70,070.5	65,146.8
<b>總負債</b>		<b>168,950.9</b>	<b>154,444.1</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>369,227.4</b>	<b>332,189.1</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>85,120.6</b>	<b>60,992.2</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>299,156.9</b>	<b>267,042.3</b>

附註：

## 1. 編製基準

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

### (a) 採納新訂或經修訂準則、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2014年6月30日止財政年度應用的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第 7 號 (修訂)	金融工具: 披露 – 抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港財務報告準則第 10 號、第 11 號 及第 12 號的修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益: 過渡指引
香港會計準則第 19 號 (2011 年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第 27 號 (2011 年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號 (2011 年經修訂)	於聯營及合營公司的投資
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 20 號 年度改進項目	露天礦生產階段的剝採成本 2009-2011 年週期的年度改進

採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋導致本集團下述之會計政策及披露有所改變。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，附屬公司指本集團有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團對一主體擁有權力、須承擔或有權從參與該主體中獲得可變回報，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全數合併入賬。附屬公司自控制權終止之日起剔除合併。

香港財務報告準則第11號「合營安排」。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排下的投資，將視乎每個投資者的契約規定權利和義務而分類為聯合經營或合營企業，而非按合營安排的法定結構。本集團已評估其合營安排之性質。合營企業以權益法人賬。本集團就聯合經營應佔之資產擁有權及負債責任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費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、結構性主體和其他資產負債表外工具。採納香港財務報告準則第12號需要為本集團內具有重大非控權股東權益的附屬公司作出額外披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定公平價值，並為香港財務報告準則提供單一的公平價值計量方法和披露規定。採納香港財務報告準則第13號並無對本集團之資產及負債之公平值計量造成任何重大影響，但對部份財務報表的呈列及要求的額外披露有所影響。

## 1. 編製基準 (續)

### (b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於 2014 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：

於截至 2015 年 6 月 30 日止年度生效	
香港會計準則第 19 號 (修訂)	僱員福利: 設定受益計劃 – 僱員供款
香港會計準則第 32 號 (修訂)	金融工具: 呈報 – 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號 (修訂)	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第 39 號 (修訂)	更替衍生金融工具及延續對沖會計
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 21 號	徵費
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及香港會計準則第 27 號 (2011 年經修訂) 的修訂	投資實體
年度改進項目	2010-2012 年週期的年度改進
年度改進項目	2011-2013 年週期的年度改進
於截至 2016 年 6 月 30 日止年度或以後生效	
香港財務報告準則第 7 號及第 9 號 (修訂)	香港財務報告準則第 9 號的強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 (對沖會計及香港財務報告準則第 9 號、第 7 號及香港會計準則第 39 號的修訂)
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收入
香港財務報告準則第 11 號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第 16 號及第 38 號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清

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

## 2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入(代表營業額)如下:

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入		
物業銷售	29,329.2	24,249.2
租務	2,348.3	2,188.4
合約工程	7,122.3	2,712.6
服務提供	6,664.5	6,956.3
基建項目經營	2,345.8	2,223.5
酒店營運	3,751.4	3,482.3
百貨經營	3,975.4	3,954.1
其他	964.2	1,013.5
總額	56,501.1	46,779.9

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、服務、基建項目、酒店營運、百貨及其他業務 (包括電訊、媒體及科技業務) 分部。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括投資物業公平值變動、未分攤企業費用及非經常性項目的影響。此外，財務收入及費用也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

## 2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>2014年</b>								
總收入	29,367.1	2,625.6	20,604.7	2,345.8	3,751.4	3,975.4	1,168.2	63,838.2
內部分部	(37.9)	(277.3)	(6,817.9)	-	-	-	(204.0)	(7,337.1)
對外收入	29,329.2	2,348.3	13,786.8	2,345.8	3,751.4	3,975.4	964.2	56,501.1
分部業績	9,540.8	1,507.1	913.8	1,085.0	511.9	543.2	13.9	14,115.7
其他收益，淨值	160.0	(34.8)	89.1	603.8	(135.9)	(24.0)	1,654.8	2,313.0
投資物業公平值變動	-	1,314.1	111.4	-	-	-	-	1,425.5
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	(1,031.1)
營業溢利								16,823.1
財務收入								1,083.5
財務費用								(1,927.1)
								15,979.5
應佔業績								
合營企業	26.1	698.5	225.1	1,253.8	(151.6)	-	(57.4)	1,994.5
聯營公司	20.0	241.9	387.3	179.4	1.1	-	272.3	1,102.0
除稅前溢利								19,076.0
稅項								(5,738.2)
本年度溢利								13,337.8
分部資產	108,579.2	76,806.2	11,617.0	18,112.1	13,928.4	7,048.1	7,721.7	243,812.7
合營企業權益	13,411.4	11,796.5	3,490.5	15,281.2	1,184.7	-	583.9	45,748.2
聯營公司權益	987.6	2,669.2	7,726.6	5,369.8	1.1	-	239.7	16,994.0
未分攤資產								62,672.5
總資產								369,227.4
分部負債	16,521.7	1,099.5	6,056.2	814.7	929.1	4,491.5	2,160.8	32,073.5
未分攤負債								136,877.4
總負債								168,950.9
非流動資產添置(附註)	7,915.0	4,092.6	239.5	14.2	2,849.3	1,049.7	1,035.9	17,196.2
折舊及攤銷	67.2	11.0	150.4	768.1	530.9	391.6	353.8	2,273.0
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	125.9	-	101.8	227.7

## 2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2013年 總收入	24,768.0	2,411.8	14,897.5	2,223.5	3,482.3	3,954.1	1,108.7	52,845.9
內部分部	(518.8)	(223.4)	(5,228.6)	-	-	-	(95.2)	(6,066.0)
對外收入	24,249.2	2,188.4	9,668.9	2,223.5	3,482.3	3,954.1	1,013.5	46,779.9
分部業績	6,891.9	1,330.8	1,167.0	1,119.3	517.5	743.7	(5.1)	11,765.1
其他收益，淨值	310.1	13.0	40.8	317.3	0.4	(31.9)	349.3	999.0
投資物業公平值變動	-	7,127.2	333.6	-	-	-	-	7,460.8
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	(938.2)
營業溢利								19,286.7
財務收入								1,008.4
財務費用								(1,703.6)
應佔業績								18,591.5
合營企業	378.6	1,095.6	144.5	1,310.7	(61.4)	-	531.3	3,399.3
聯營公司	68.0	570.0	397.0	32.0	(5.9)	-	259.3	1,320.4
除稅前溢利								23,311.2
稅項								(4,794.8)
本年度溢利								18,516.4
分部資產	106,697.6	72,575.5	10,626.9	16,828.3	11,511.6	6,446.5	6,278.2	230,964.6
合營企業權益	10,101.1	11,123.0	3,635.3	16,256.4	1,268.7	-	871.4	43,255.9
聯營公司權益	901.9	3,256.5	8,432.2	1,523.8	101.8	-	2,597.6	16,813.8
未分攤資產								41,154.8
總資產								332,189.1
分部負債	20,700.2	1,049.3	3,808.6	590.8	965.8	4,859.4	1,672.6	33,646.7
未分攤負債								120,797.4
總負債								154,444.1
非流動資產添置(附註)	9,254.9	3,888.6	210.5	10.7	2,727.7	262.1	463.5	16,818.0
折舊及攤銷	60.4	7.0	139.0	718.3	446.6	393.4	115.7	1,880.4
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	118.2	201.9	320.1

2. 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註) 百萬港元
<b>2014年</b>		
香港	26,688.3	68,410.4
中國大陸	28,606.7	72,424.4
其他	1,206.1	2,704.7
	<b>56,501.1</b>	<b>143,539.5</b>
<b>2013年</b>		
香港	24,418.0	68,717.2
中國大陸	21,756.1	67,872.9
其他	605.8	2,199.3
	<b>46,779.9</b>	<b>138,789.4</b>

附註： 非流動資產乃指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入/(支出)項目：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
其他投資收入	247.2	198.8
被視為出售合營企業權益收益	594.3	-
出售淨收益/(虧損)		
可供出售金融資產	198.2	143.6
待售資產	(46.0)	59.8
聯營公司	1,749.4	-
合營企業	18.6	-
附屬公司	119.8	-
因增購一間合營企業之權益使其成為附屬公司而重新計量 前期持有權益之公平值所產生之收益	67.3	11.9
出售存貨成本	(20,970.6)	(19,059.1)
折舊及攤銷	(2,273.0)	(1,880.4)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(6.6)	(201.9)
無形資產	(125.9)	-
應收貸款及其他應收賬	(91.1)	-
物業、機器及設備	(4.1)	(118.2)
外幣兌換(虧損)/收益淨額	(344.1)	743.0

#### 4. 稅項

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	864.0	1,077.4
中國大陸及海外稅項	2,069.4	2,041.4
中國大陸土地增值稅	2,425.0	1,498.4
遞延稅項		
投資物業之估值	143.8	195.3
其他暫時差異	236.0	(17.7)
	<b>5,738.2</b>	<b>4,794.8</b>

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2013年：16.5%）提撥準備。

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%（2013年：9%至25%）不等。

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%（2013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942.1百萬港元及121.8百萬港元（2013年：1,207.3百萬港元及116.9百萬港元）。

#### 5. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	9,725.4	14,148.7
因一間附屬公司發行可換股債券所產生攤薄潛在普通股之影響：		
利息支出	342.5	349.2
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(2.5)	(1.5)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>10,065.4</b>	<b>14,496.4</b>
		股份數目 (百萬股)
	2014年	2013年 經調整
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	7,102.5	6,601.1
就轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	257.1	267.4
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	5.5	18.5
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>7,365.1</b>	<b>6,887.0</b>

截至2013年6月30日止年度之每股盈利就本公司於年內的供股進行調整以反映其影響。

由於轉換可換股債券及行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2014及2013年6月30日止年度之每股攤薄盈利有假設其影響。

## 6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期至30天	3,751.6	2,183.5
31天至60天	731.1	316.6
多於60天	1,959.7	1,547.0
	<b>6,442.4</b>	<b>4,047.1</b>

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

## 7. 非流動資產列為待售資產

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
上市股本證券		
香港上市之股本證券	7.8	7.8
非上市股本證券 (附註a)	-	743.6
投資物業	131.1	793.0
一間聯營公司權益 (附註b)	384.1	-
	<b>523.0</b>	<b>1,544.4</b>

附註：

(a) 根據新創建集團有限公司(「新創建」- 本集團的一間附屬公司)於2013年2月25日的公告，新創建與廈門其他主要港口營運商成立一間公司，並注入新創建兩項於廈門的港口投資 — 廈門象嶼新創建碼頭有限公司(「象嶼新創建碼頭」)及紀成投資有限公司(「紀成」，持有廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司的投資)，以換取新公司的13.8%權益；自此，於2013年6月30日，象嶼新創建碼頭及紀成的賬面值已被重新分類為待售資產。該新公司 — 廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)已於2013年12月依法成立，並於截至2014年6月30日止年度內確認視作出售合營企業權益的收益594.3百萬港元。於2014年6月30日，新創建於廈門集裝箱碼頭集團的投資被列作聯營公司。

(b) 本集團的一間附屬公司於2014年5月26日與一間關連公司訂立買賣協議，出售該公司持有之一間聯營公司的全部權益，交易額大約為425.0百萬港元。該項交易已於2014年7月完成。

## 8. 股本及儲備

根據2014年3月3日生效的香港公司條例(第622章)，法定股本的概念不再存在。根據上述條例，公司股份不會再有票面價值或面值。這項轉變對已發行股份數目或任何股東的相對權益並無造成影響。此外，按照上述條例附表11第37條的過渡性條文，在股本溢價及資本贖回儲備內的結存款項，已成為公司股本的一部份。

## 9. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期至30天	7,301.1	7,365.7
31天至60天	751.5	1,202.3
多於60天	1,342.9	1,162.8
	<b>9,395.5</b>	<b>9,730.8</b>

## 10. 或然負債

本集團於2014年6月30日之或然負債為8,980.9 百萬港元（2013年：8,642.5 百萬港元）。

## 11. 結算日後事項

於 2014 年 5 月 15 日，中法控股（香港）有限公司（「中法控股」，新創建擁有 50% 權益的合營企業）與一名第三方訂立有條件股份購買協議，據此，中法控股同意出售中法能源投資有限公司（「中法能源」）已發行股本的 90% 及轉讓中法能源欠中法控股的股東貸款，總現金代價為 6.120 億美元（相等於 47.5524 億港元）（「出售事項」）。中法能源擁有澳門電力股份有限公司（「澳門電力」）約 42.2% 的權益。

就出售事項而言，中法控股授予景綽有限公司（「景綽」，持有中法能源 10% 權益的股東）認沽期權（「期權」），可要求中法控股於完成出售事項後約七個月期間內，透過一特別目的實體，購買中法能源已發行股本的 9% 實際權益及 90% 中法能源欠景綽的股東貸款。

出售事項已於 2014 年 7 月 15 日完成。於本公告日期，景綽尚未行使期權，因此，中法控股不再持有中法能源任何權益。於 2015 年 6 月 30 日止年度，新創建預期可分佔收益約為 15 億港元。

## 股息

董事會議決建議在 2014 年 11 月 24 日名列本公司股東名冊的股東就截至 2014 年 6 月 30 日止年度派發末期股息每股 0.30 港元（2013 年：每股 0.30 港元）。連同已派發的中期股息每股 0.12 港元，截至 2014 年 6 月 30 日止年度每股派息共 0.42 港元（2013 年：每股 0.42 港元）。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此以股代息安排須待(1)建議的末期股息於 2014 年 11 月 19 日舉行的股東週年大會（「2014 股東週年大會」）上獲批准；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准依據此項建議所發行的新股上市及買賣，方可作實。載有關於以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於 2014 年 11 月 26 日寄予各股東，預計末期股息單及股票將約於 2014 年 12 月 30 日發送給股東。

## 有關2014年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2014年11月12日至2014年11月19日  
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2014年11月11日星期二下午四時三十分

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

## 有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2014年11月24日星期一下午四時三十分

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

## 購買、出售或贖回上市證券

於2014年6月4日，由本公司的一家全資附屬公司Sherson Limited（「Sherson」）發行的6,000,000,000港元零息擔保可換股債券（「債券」）到期日，所有尚餘債券已由Sherson以本金128.3716%贖回。

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

## 僱員

於 2014 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用超過 5.0 萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

## 審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至 2014 年 6 月 30 日止年度之內部監控系統及財務報表。

本公司之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至 2014 年 6 月 30 日止年度之業績公佈，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公佈作出核證。

## 企業管治守則

於截至 2014 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」）寬鬆。董事會並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，該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。該等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（超過 5.0 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帶來龐大的行政負擔，但在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

## 主要收購及出售

1. 於 2013 年 5 月 27 日，本集團透過新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）與獨立第三方訂立協議，收購上海泓鑫置業有限公司（「泓鑫公司」）的全部股權權益，總代價為人民幣 1,250.0 百萬元（相等於約 1,582.3 百萬港元）。泓鑫公司於上海擁有及經營一家商場。收購已於 2013 年 7 月 30 日完成。
2. 於 2013 年 11 月 26 日，本集團透過新世界百貨向獨立第三方收購上海匯姿百貨有限公司（「上海匯姿公司」）的全部股權，代價為人民幣 280.0 百萬元（相等於約 354.4 百萬港元）。上海匯姿公司的業務是在上海經營百貨店。
3. 於 2013 年 12 月 17 日，本集團透過新創建與獨立第三方訂立協議，收購佔北京首都國際機場股份有限公司（「北京首都國際機場」）全部發行股本約 8.84% 的股份，代價為 2,356.0 百萬港元（不包括交易成本）。北京首都國際機場之業務為經營位於北京的國際機場及被列作為本集團的一間聯營公司。收購已於 2013 年 12 月 20 日完成。
4. 2013 年 12 月 20 日，本公司和 Upper Start Holdings Limited（「Upper Start」）（本集團的一間全資附屬公司）與香港電訊有限公司（「香港電訊」）、CSL New World Mobility Limited（「CSL NW」）、Telstra Holdings (Bermuda) No. 2 Limited（「Telstra Bermuda」）和 Telstra Corporation Limited 訂立股份購買協議。據此，賣方（即 Telstra Bermuda 和 Upper Start）同意有條件出售而香港電訊同意有條件購買 CSL NW（本集團的一間聯營公司）的全部已發行股本，代價為總購買價 2,425.0 百萬美元（相等於約 18,866.5 百萬港元），可予以調整。Upper Start 將收取大約 572.3 百萬美元（相等於約 4,452.5 百萬港元）的應佔代價。交易已於 2014 年 5 月 14 日完成，並於截至 2014 年 6 月 30 日止年度，本集團確認出售一間聯營公司權益的收益大約為 1,751.8 百萬港元。

## 流動資金及資本來源

債務淨額	2014年 財政年度 百萬港元	2013年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	<b>54,738.8</b>	62,493.0
新創建（股票代號：0659）	<b>10,030.6</b>	9,911.3
新世界中國地產（股票代號：0917）	<b>19,856.2</b>	15,127.7
新世界百貨-現金及銀行存款淨值（股票代號：0825）	<b>(830.3)</b>	(2,300.2)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	<b>25,682.3</b>	39,754.2

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。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。集團透過利率掉期合約及外匯掉期合約對沖集團部份利率及外匯風險。本集團於 2014 年 6 月 30 日持有未到期的衍生工具為 5,800.0 百萬港元及 600.0 百萬美元（相等於約 4,662.0 百萬港元）。本集團於 2014 年 6 月 30 日之未結算外匯掉期合約分別為人民幣 1,000.0 百萬元（相等於約 1,250.0 百萬港元）及 10.0 百萬美元（相等於約 77.7 百萬港元）。本集團於 2014 年 6 月 4 日到期日按本金額 6,000 百萬港元之 128.3716% 贖回可換股債券。

於年度內，本公司以供股方式，按每三股本公司股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份 6.20 港元之認購價，發行 2,147,800,806 股供股股份，藉此集資約 13,316.4 百萬港元（未扣除開支）。該項供股所得之款項淨額用作本集團地產項目及其一般營運資金。供股之所得款項淨額使本公司之資本基礎及財務實力得以加強，以便展開其擴充土地儲備之計劃。

於年度內，本集團之附屬公司發行 750.0 百萬美元（相等於約 5,827.5 百萬港元）及 5,395.0 百萬港元息率介乎 5.25% 至 6.0% 定息有擔保債券，分別於 2021 年及 2023 至 2024 年到期。

於 2014 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 61,823.2 百萬港元（2013 年：40,262.3 百萬港元），綜合債務淨額為 54,738.8 百萬港元（2013 年：62,493.0 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 27.3%，較 2013 財政年度減少 7.9 百分點。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團之長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券為 109,587.5 百萬港元。於 2014 年 6 月 30 日的短期銀行和其他借貸為 6,974.5 百萬港元。於 2014 年 6 月 30 日，銀行借貸、其他借貸和固定利率債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	<b>30,459.9</b>
2年	<b>31,435.2</b>
3 - 5年	<b>33,571.0</b>
5年外	<b>21,095.9</b>
	<b>116,562.0</b>

於 2014 年 6 月 30 日，本集團資產合計 69,714.0 百萬港元及若干附屬公司之股份已作為本集團若干銀行融資之抵押。本集團於 2014 年 6 月 30 日的權益增至 200,276.5 百萬港元，而於 2013 年 6 月 30 日為 177,745.0 百萬港元。

## 業務回顧

於 2014 財政年度，本集團錄得綜合收入 565 億 110 萬港元及本公司股東應佔溢利 97 億 2,540 萬港元，分別上升 20.8% 及下跌 31.3%。本集團的基本溢利為 65 億 670 萬港元，上升 2.8%。

### 香港物業銷售

香港住宅物業銷售自 2013 年下半年重拾動力，主要是市場已逐步適應香港特別行政區政府及香港金融管理局自 2010 年起接連推出的樓市調控措施；與此同時，發展商亦漸漸掌握於 2013 年 4 月 29 日實施的一手住宅物業銷售條例，因此，自 2013 年第 4 季起，發展商陸續加快推出全新住宅項目，以應對在低息環境及經濟基調表現穩固下，與日俱增的龐大置業需求。2014 年 5 月中旬，政府宣佈放寬雙倍印花稅對換樓人士的限制。政策修訂為置業者提供資金調動的彈性，部份在政策調整後所推出的優質項目，整體銷售氣氛良好。

香港一手住宅市場興旺，二手住宅市場亦受惠於政策調整正在復甦，加上發展商積極推出新項目，整個物業銷售的循環鏈正逐漸啟動。市場預期，目前市場由用家主導，在低息環境、香港經濟基調穩固及置業者財政狀況健康三項重大利好因素互相影響下，只要發展商之銷售策略得宜及項目定位合適，香港住宅市場可望於 2014 年下半年維持良好表現。

新世界集團的優質物業發展品牌正不斷提升，獨特的設計、優質的用料及貼心的服務，配合項目發展前期的精心規劃及管理，令集團的產品，無論在地區上、定位上及產品體驗上，均具多元化及優勢，為置業者提供最佳選擇。於回顧年內，本集團超越了 2014 財政年度原訂之 100 億港元應佔物業合同銷售目標，最終達到 206 億港元的水平，良好的品牌效應、銷售表現及產品質素，均得到市場廣泛認同。

2014 財政年度，本集團於香港之物業銷售分部業績之貢獻主要來自出售於本財政年度竣工或取得佔用許可證的住宅單位，包括元朗「溱林」、「尚悅」及「溱柏」，以及於過往財政年度落成之住宅項目沙田「溱岸 8 號」及馬鞍山「迎海」。

本集團於 2013 年 7 月及 8 月先後推出兩個全資擁有及發展的農地轉換項目，分別為元朗「溱林」及元朗「溱柏」，市場反應良好。早前已開售、屬合作發展的元朗「尚悅」，於 2013 年 8 月重新推出，銷售進度理想。

屬合作發展的西南九龍「The Austin」，是 2013 年市場萬眾矚目的市區大型高檔項目。項目自 2013 年 10 月 26 日首次公開發售以來，已吸引了大批置業者關注。該項目在少於一個月的時間內成功售出所有住宅單位，銷售總金額高達 99 億 4,800 萬港元，於市場備受稱譽。

本集團全資擁有及發展的舊樓重建住宅項目，西區「EIGHT SOUTH LANE」，於 2013 年 12 月推出市場。項目以 Bohemian Urbanites 為發展概念，透過國際知名設計團隊的參與，進一步彰顯項目的獨特性。至於屬合作發展的馬鞍山「迎海·星灣」，亦於 2014 年 1 月率先推出市場。截至 2014 年 9 月 14 日，上述兩個項目約 93% 住宅單位均已售出。

踏入 2014 年，集團推出備受市場熱切期待、毗連「The Austin」、屬合作發展的「Grand Austin」。該項目延續了「The Austin」的良好銷售氣勢。截至 2014 年 9 月 14 日，已成功售出超過 99% 的住宅單位，銷售總金額高達 151 億 2,600 萬港元。

本集團因應市場狀況及置業者的需要，積極審視全新住宅項目的推出計劃。屬合作發展的天后「柏傲山」，在 2014 年 7 月底成功取得預售樓花同意書，預售準備工作正緊密地進行。該項目坐落於香港島知名學府林立的校網，提供 358 個住宅單位。位於尖沙咀核心地段的地標式豪華住宅項目「名鑄」，僅餘 29 個特色單位，包括 13 伙相連戶單位及 16 伙複式單位，其售樓說明書亦已準備就緒。屬合作發展的馬鞍山落禾沙項目第三期「迎海·星灣御」，在 2014 年 9 月中成功取得預售樓花同意書。預期這些新項目將為本集團之物業銷售注入新動力。

本集團由 2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日的住宅物業銷售資料：

項目名稱	土地來源	集團應佔權益	售出之住宅單位
1. 溱岸 8 號 沙田車公廟路 8 號	港鐵招標	100%	56
2. 尚悅 元朗十八鄉路 11 號	農地轉換	21%	590
3. 迎海 馬鞍山烏溪沙路 8 號	農地轉換	32%	127
4. 溱林 唐人新村洪順路 18 號	農地轉換	100%	202
5. 溱柏 元朗公庵路 8 號	農地轉換	100%	1,255
6. The Austin 西南九龍匯翔道 8 號	港鐵招標	50%	576
7. EIGHT SOUTH LANE 堅尼地城及摩星嶺南里 8 號、10 號及 12 號(臨時)	舊樓收購	100%	26
8. 迎海·星灣 馬鞍山烏溪沙路 8 號	農地轉換	32%	805
9. 蔚林 元朗青山公路洪水橋段 512 號及 516 號	農地轉換	100%	84
10. Grand Austin 西南九龍柯士甸道西 9 號	港鐵招標	50%	421
11. 其他已開售之住宅項目	-	-	87
總計			4,229

\*資料來源：政府網頁/公司數據

### 香港土地儲備

第四屆香港特區政府自上任以來，已多次表明將繼續穩定住宅土地供應量，以滿足不同階層市民的住屋需要為重要任務。香港鐵路有限公司及市區重建局亦嘗試積極配合政府的政策方向，加快推出項目招標。然而，要在目前僧多粥少的情況下在公開市場以招標方式成功奪得項目的發展權，競爭相當激烈。因此，本集團一直透過不同途徑補充土地儲備，除了參與公開賣地、競投招標外，更積極進行舊樓收購及更改農地用途等，嘗試以多元化、富彈性的發展渠道，積極補充因發展而正在消耗的土地資源，為本集團未來提供穩定的土地供應，作長遠的物業發展及策略規劃。

本集團過去一直積極進行具規模的舊樓收購及更改農地用途計劃。本集團近年先後成功完成多個位於港島的住宅項目併購工作，其中，單計北角繼園里及天后新東方臺（銷售項目名稱「柏傲山」）兩個大型項目，提供可發展的總樓面面積已超過 96 萬平方呎，為業內具經驗進行大規模舊樓收購工作的主要先導者。此外，本集團近年先後推出多個經由更改農地用途的優質發展項目，如元朗的「溱林」、「溱柏」及「蔚林」、馬鞍山的「迎海」及「迎海·星灣」，而預計於 2015 財政年度推出的西貢清水灣道項目，總樓面面積超過 100 萬平方呎，項目是自 2010 年第四季以來政府批出更改農地用途中，可建樓面面積最大的住宅發展項目。

於回顧年內，本集團先後完成了兩宗位於港島的舊樓收購工作，分別是西區德輔道西項目及西源里項目，合共提供總樓面面積逾 18 萬平方呎。位於北角的吉祥大廈項目，統一業權的工作亦已於 2014 年第三季度完成，項目之地盤面積約 32,500 平方呎。上述的舊樓收購活動進一步強化本集團於香港島的物業組合，有利市場定位及銷售策略部署。

本集團佔 35% 權益、屬合作發展的半山西摩道 4A-4P 號之舊樓重建項目，於回顧年內已購入八成以上業權，項目地盤面積為 52,466 平方呎，以目前政府城市規劃計算、預計未來重建後之應佔樓面面積約 16 萬 5,300 平方呎。項目須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計項目可於 2016 年或之後開售。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團持有應佔總樓面面積約 760 萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中應佔住宅樓面面積約 420 萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約 1,930 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，為本港擁有最多農地儲備的發展商之一。

<b>土地儲備地區分佈</b>	<b>應佔總樓面面積 (平方呎)</b>
港島	855,252
九龍	4,146,687
新界	2,610,324
<b>總計</b>	<b>7,612,263</b>

<b>農地儲備地區分佈</b>	<b>土地總面積 (平方呎)</b>	<b>應佔土地面積 (平方呎)</b>
元朗	14,204,500	13,293,550
粉嶺	2,934,000	2,523,600
沙田／大埔	2,156,000	2,156,000
西貢	1,364,000	1,170,320
屯門	120,000	120,000
<b>總計</b>	<b>20,778,500</b>	<b>19,263,470</b>

### **租賃業務**

據市場統計，中區甲級寫字樓之租金自 2013 年 8 月起錄得連續 4 個月下跌後，在 2014 年初已見回升，空置率亦逐步收窄，由 2013 年 12 月底的 4.6% 下降至 2014 年 6 月底的 4%。儘管歐美金融及投資企業擴充動力仍有待改善，中資企業近年積極在香港尋求業務發展空間，帶動香港核心商業區高級寫字樓租賃需求繼續回升。單計 2014 年上半年，中區多幢超甲級寫字樓均錄得多項由中資機構以高租金水平承租的紀錄，這反映該類機構正進一步加快擴充速度。

內地旅客消費模式的轉變，正帶動著香港個別區域之商店組合及商場租賃策略之調整，部份商業項目營運者亦針對市場趨勢，預先為商場進行革新以配合市場未來發展。由於內地旅客來港消費人數持續增長，加上本土消費力在低失業率的情況下仍維持強勢，兩者對零售業之銷售增長產生良好的聯動效應，並帶動著傳統購物地段及新興購物區的商舖租賃需求。零售商普遍願意投資於其在香港的現有店舖或設立全新旗艦店，據統計，約有 40 個國際品牌於 2013 年在香港設立了其首家店舖或首家獨立品牌店，這反映品牌對香港零售市場前景仍充滿信心。

於 2014 財政年度，本集團在香港之租金收入總額為 14 億 9,090 萬港元。租金收入按年升幅放緩主要是由於年內尖沙咀崇光百貨於 2014 年 2 月 14 日收回改建，及荃灣愉景新城商場進行大型翻新工程。若剔除上述兩個項目之影響，本集團在香港之租金收入總額則按年上升 6.2%。本集團投資物業組合的主要物業出租率，亦表現理想。

商業項目方面，位於傳統核心零售及旅遊板塊的尖沙咀 K11，為全球首個把藝術·人文·自然三大核心元素融合的原創高端生活品牌；通過讓藝術融入生活的創意定位，成功喚起個性消費群及中產人士之興趣。於回顧年內，尖沙咀 K11 出租率接近 100%，營業額按年上升 25%，每月平均客流量超過 120 萬人次，其中，以本地高消費年青客戶群為主。位於銅鑼灣潮流地段的名珠城，自 2012 年 12 月完成物業質素提升工程後人流暢旺，出租率維持在 100%。

位於香港西部跨境交通樞紐、人口稠密的荃灣愉景新城商場，第一期及第二期的翻新工程已順利完成，餘下兩期的翻新優化工作正密鑼緊鼓地進行，其中第三期工程可望於 2014 年第三季完成，預計整個翻新工程將於 2015 年竣工，為消費者帶來耳目一新的消費體驗。此外，受惠於東九龍一帶地區的重建發展機遇及將軍澳新增的居住人口，九龍灣德福廣場及將軍澳 PopCorn II 的租賃在地區性消費所帶動下表現理想。

寫字樓方面，位於中環皇后大道中傳統商業核心的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，客戶群主要為醫療機構、律師事務所及本地大型企業等，項目之租賃表現相對同區臨海之超甲級寫字樓較為穩定，出租率及租金表現理想。為了配合市場新增的租賃需求，新世界大廈正進行資產提升計劃，辦公室樓層大堂及其他主要設施將會進行提升或翻新。至於萬年大廈之內部翻新及設備提升計劃，已於 2013 年大致完成。

中國內地首家購物藝術中心上海 K11，於 2013 年 6 月 28 日開幕。項目秉持 K11 品牌核心理念，為消費者打造全新購物體驗及多元文化生活區。於回顧年內，上海 K11 出租率達到 100%，每月平均客流量超過 100 萬人次，多個藝術活動深受市場關注。其中，於 2014 年成功舉辦「印象派代表大師·莫內特展」，作為「中法文化之春 2014」的開幕活動，該藝術展在國內外獲得高度評價。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段、毗連香港第一熱門旅遊景點星光大道的新世界中心重建項目，是本集團目前最大型的重建項目，亦是香港其中一個主要的大型商業發展項目。舊大樓拆卸完成後，打樁與地基工程已大致完工，目前正按照原訂計劃展開地庫及平台部份的建造工程。尖沙咀崇光百貨之地塊會配合毗連的新世界中心重建項目進行改建。

## 酒店營運

踏入 2014 年，環球經濟正逐步重拾動力，頻繁的商業活動刺激了商務客群的流動。根據香港旅遊發展局的統計數字，2014 年 1 至 3 月，長途地區市場之過夜商務旅客合共 21 萬 7 千人次，按年增加 2.8%，其中美洲地區增加 5.1%、歐洲、非洲及中東地區增加 3.2%，至於來自中國內地之過夜商務旅客合共 40 萬 3 千人次，按年增加 11.5%。這促進了香港商務酒店及甲級酒店的業務表現。

本集團旗下位於香港主攻商務客群的優質酒店項目，為酒店營運分部業績的主要貢獻來源。為了令項目能夠保持其在香港甲級酒店級別的良好競爭力，以應對不斷提升的顧客要求及與日俱增的入住需求，本集團近年積極推行資產優化計劃，藉以提高本集團酒店項目的客房及餐飲收益。

香港君悅酒店目前正進行自 1989 年開業以來規模最全面的翻新工程，部份工程經已於 2014 財政年度竣工，其中包括宴會大禮堂和迎賓廳的翻新，至於第一期 381 間客房的翻新工程將於 2014 年年底完成。儘管於回顧年內受到翻新工程所影響，該酒店的平均客房價仍維持於每晚 3,430 港元的高水平。

毗連香港君悅酒店的萬麗海景酒店，在 2011 年展開的大型翻新工程基本上於 2014 財政年度經已完成，平均客房價及入住率在翻新後表現理想，其中入住率按年上升 5 個百分點至 77%。

兩間位於鐵路沿線之酒店項目，於 2014 財政年度的入住率及平均房價表現理想。位於尖沙咀核心地段、荃灣線尖沙咀站及東鐵線尖東站交匯點的香港尖沙咀凱悅酒店，其入住率平均達 89%，平均房價上升至每晚 2,181 港元。至於毗連東鐵線大學站的香港沙田凱悅酒店，其入住率則平均達到 84%，平均房價表現理想。

於回顧年內，本集團有兩間全新酒店竣工並投入營運。香港九龍貝爾特酒店已於 2013 年 11 月正式開業，酒店座落於東九龍、臨近啟德郵輪碼頭，為貝爾特品牌於香港的首個項目，提供 695 間客房，定位為時尚休閒酒店，主攻年輕潮人、追求新意的旅客。

北京新世界酒店於 2013 年 11 月開業。酒店位於北京崇文門核心地段，是該區首家五星級酒店，提供 309 間客房，目前已有 208 間客房投入營運。

位於北京朝陽區核心地段、尊貴豪華的北京瑰麗酒店（前稱北京新世界酒店），預計於 2015 財政年度開業，該酒店是中國內地首間以瑰麗酒店為品牌的項目，主攻高端市場。此外，位於貴州省省會的貴陽新世界酒店，將於 2014 年 9 月 25 日試業。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 17 間酒店物業，共提供超過 7,600 間客房。當中合共 11 間酒店物業由本集團的國際酒店管理公司瑰麗酒店集團(Rosewood Hotel Group)通過其旗下瑰麗酒店、新世界酒店及貝爾特酒店之品牌營運。

## **中國內地物業**

於 2014 財政年度，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）整體物業合同銷售之總樓面面積達到 1,019,200 平方米，總金額為人民幣 147 億 9,200 萬元。此外，於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，總樓面面積約 226,263 平方米，涉及之總金額為人民幣 42 億 1,900 萬元，屬於未來 12 個月將落成之發展項目。相關之銷售收入將於 2015 財政年度確認入賬。

於 2014 財政年度，新世界中國地產在中國內地落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為 1,553,567 平方米，其中住宅樓面面積為 1,439,005 平方米。預計於 2015 財政年度，在中國內地計劃落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為 1,328,362 平方米。其中住宅的總樓面面積為 1,186,573 平方米。

上海 K11 購物藝術中心於 2013 年 6 月 28 日開業，刺激並提升上海香港新世界大廈商業部份之客流量及租賃表現，加上武漢新世界國貿大廈與客戶更新租約時提升租金，兩者為新世界中國地產的中國內地租賃業務提供利好因素。

## **基建及服務**

新創建集團有限公司（「新創建」）於 2014 財政年度的股東應佔溢利錄得 43 億 2,490 萬港元，按年上升 7.9%。於 2013 年 2 月，新創建宣佈與廈門其他主要港口營運商成立一間公司，涉及注入新創建於廈門的兩項港口投資－廈門象嶼新創建碼頭有限公司及紀成投資有限公司（其持有廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司的投資），以換取新公司的 13.8% 權益。該新公司－廈門集裝箱碼頭集團有限公司（「廈門集裝箱碼頭集團」）已於 2013 年 12 月依法成立，因重組產生的一次性視作出售收益已於 2014 財政年度確認。

## **基建**

杭州繞城公路繼續為道路業務貢獻最顯著的項目，日均交通流量上升 4%。受惠於珠江三角洲地區的經濟發展，本集團在廣東省的高速公路之交通流量於 2014 財政年度錄得滿意增長，其中廣州市北環高速公路及京珠高速公路（廣珠段）日均交通流量分別上升 12% 和 10%。

於 2014 財政年度，煤炭價格持續下跌對本集團位於中國內地的發電廠之整體財政表現帶來正面影響。與去年相比，珠江電廠的售電量維持於相若水平，成都金堂電廠的售電量由於其中一座發電機於回顧年內進行系統升級，售電量下跌 11%。

於 2014 年 5 月，新創建宣佈出售其於澳門電力的權益。出售事項已於 2015 財政年度首季完成。

於 2014 財政年度，重慶水廠及塘沽水廠的售水量分別上升 11% 及 10%。重慶唐家沱污水廠處理的污水處理量上升 24%，而上海化學工業區水處理廠亦於 2014 財政年度錄得穩健的污水收入增長。於回顧年內，本集團透過中法控股（香港）有限公司收購若干全新經營項目，包括收購江蘇水務公司、成都崇州大一污水廠及簽訂於揚州興建及經營污泥處理廠。

新創建於 2013 年 12 月收購北京首都國際機場股份有限公司的股份，成為其第二大股東。此經營中的資產提供即時及經常性收入。

亞洲貨櫃物流中心於 2014 財政年度繼續受惠於香港物流及倉儲設施的強勁需求，平均租金上升 16%，而租用率則維持於 99% 的水平。於回顧年內，新創建葵涌物流中心已整幢租出。

於 2014 財政年度，中鐵聯合國際集裝箱有限公司的吞吐量增長 5% 至 161.8 萬個標準箱，並繼續錄得正面的業績貢獻。

## 服務

香港會議展覽中心（「會展中心」）乃香港的標誌性地標，其受惠於市場對於具備先進設施以及位置優越的會場舉辦國際展覽及會議的強勁需求，繼續維持穩定的增長勢頭。年內，會展中心共舉辦了 1,086 項活動，合共錄得約 590 萬參觀人次。透過不斷提升其綜合場館及設施，加上積極進行市場推廣工作，展覽場地租金收入於過往數年穩健增長。

所有陸路跨境口岸的「免稅」店的旅遊零售、免稅香煙及酒類零售，持續受惠於中國內地訪港旅客人均消費以及人次的上升，惟中國政府反貪腐及遏止奢華花費的措施對於該業務增長難免有所窒礙。

建築業務於 2014 財政年度的貢獻錄得大幅增長，主要由於整體毛利率改善及項目進展順利。於 2014 年 6 月 30 日，建築業務的手頭合約總值及剩餘價值分別約為 501 億港元及 345 億港元。

交通業務方面，新創建於 2014 年 4 月全數售出其於冠忠巴士集團有限公司的 28.92% 權益。

## 百貨

於 2014 財政年度，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）錄得之總收入達 41 億 3,620 萬港元，按年增長 3.1%。純利為 5 億 2,050 萬港元。若剔除其他虧損、投資物業公平值變動及其相關的所得稅開支以及出售位於無錫的物業的一次性稅務調整，核心年度利潤按年下跌 11.9%，至 5 億 5,710 萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 63.7%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 19.0% 和 15.9%；而餘下的 1.4% 則為管理及顧問費收入。按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 50.1%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入 27.6% 及 22.3%。

於 2014 財政年度，新世界百貨完成了上海泓鑫時尚廣場及香港新世界百貨—上海巴黎春天五角場店的收購。此外，位於山東省的自有店煙台新世界百貨，亦於回顧年內開業。於 2014 年 6 月 30 日，新世界百貨經營及管理合共 41 間連鎖百貨店及兩間購物商場，遍佈中國內地 21 個城市，總樓面面積超過 160 萬平方米。

## 展望

「陰影的開始與終結躺於光明與黑暗之間，它可以無限地減少，亦可以無限地擴大」。這句出自文藝復興時期代表人物李奧納多·達文西對光與影的描述，正好用來比喻現今環球經濟及社會事態反覆無常之複雜發展形勢。

到底環球經濟距離全面復甦、走進光明的旅程尚有多遠，相信是各國政府、以至人民百姓所關心的議題。從部份數據指標來看，個別主要經濟體之情況的確有逐步改善的跡象。然而，歐洲大陸、美國、中國以至新興市場復甦步伐不一，中東的伊拉克、歐洲的烏克蘭等地地緣政局不穩及美元匯率上升，刺激油價波動，加上西非傳染病疫情的擴散風險，令全球經濟出現全面復甦仍遼長路遠。

當美國聯邦儲備理事會縮減貨幣刺激措施、歐洲央行對抗不足目標水平一半的通脹率之際，國際貨幣基金組織總裁拉加德警告，全球經濟雖然正在加速，但經濟成長潛能下降，加上投資支出依然低迷，經濟增長速度略低於組織之前的預測。

事實上，國際貨幣基金組織早前對主要經濟體作出最新的經濟增長預測，反映不同經濟體正面對各種增長阻力，影響了經濟復甦進度。其中，組織將 2014 年全球經濟增長預測從 2014 年初的 3.7% 下調至 3.4%，預計 2015 年全球經濟增速為 4%。組織又調低美國 2014 年經濟增長預測，由 2.8% 下調至 1.7%，2015 年的預測增長率就維持於 3%；新興經濟體的增速預測則從 4.8% 下調至 4.6%，預計 2015 年新興經濟體增速為 5.2%。至於歐元區，2014 年經濟增速預測從 1.1% 上調至 1.2%，預計 2015 年經濟增速為 1.5%。

作為全球第二大經濟體，中國的經濟及社會發展目前正處於調整之平衡階段。中央政府努力調整經濟增長模式，將經濟貢獻之比重從過往出口主導轉向內需為本，從依賴第二產業轉為注重第三產業。然而，過程中出現了不同層次之不協調與矛盾，比如金融貨幣政策之調節、地方債務違約之風險管理、產能過剩與可持續發展之利害、城市化及土地改革進程與房地產調控等。目前，中國經濟增長仍是全球最快的經濟體，發展循環已經從高度發展走到結構改革，近年中央政府悉心部署穩中求進的經濟發展策略，亦表明了國家正邁向改革轉型持續健康發展的新常態，因此，中國的經濟增長必然出現調整。國際貨幣基金組織預期 2014 年的增長為 7.4%，踏入 2015 年，有關增長幅度將會收窄至 7.0%。

儘管面對瞬息幻變的世界經濟格局及眾多不明朗因素，香港近年的經濟表現可謂險中有穩。歐美的復甦未能演化成實質進口需求，令亞太地區包括香港在內的出口貿易受到牽連，香港特別行政區政府財政司司長曾俊華已表明，考慮實際經濟環境後，宣佈下調原訂 2014 年本港全年經濟增長預測已下調至 2 至 3%。然而，受惠於中央政府一籃子利好政策所牽動，香港的失業率長時間處於健康水平，龐大中國內地旅客來港消費與及本港強勁消費意欲帶動內需，為本港經濟建立了一道穩固的屏障。或許市場對於近日政府就削減中國內地居民來港「個人遊」進行可能性研究，與及本地珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷售額逐步下跌而產生憂慮，但值得注意的是，中港兩地消費模式的轉變與及中產群眾的崛興，正逐步建立另一種能夠為經濟及社會帶來穩健增長的新發展模式，利好的態勢也是不容忽視。

樓市政策是近年圍繞香港政治、經濟、民生的重要議題，為了促進香港住宅市道健康平穩發展，香港特別行政區政府及金融監管機構自 2010 年起推出了眾多行政措施，以冷卻持續升溫的樓價及收窄供應與剛性需求的差距。政策推出初期，市場觀望氣氛濃厚，住宅成交處於膠著。然而，在現今用家主導的市場下，發展商嘗試以貼近市場的定價策略，最終成功刺激了不少置業者的入市意欲。

其中一個影響置業決定，就是利率走向。目前美國經濟增長速度未如理想，但聯儲局退市的決定是不得不退，事實上，退市與加息卻沒有必然關係，正如美國聯邦儲備局主席耶倫於近期的言論，亦多番暗示觸發恢復加息的實際條件遠未成熟，亦沒有明確的加息時間表，市場一般認為，美國加息周期最快也要到 2015 年中或以後才有機會實現，因此利好樓市表現的低息將得以維持。

此外，過去一段時間推出的行政措施，令市場積累了不少有實際需要且具有一定實力的自住用家，這些群體的收入來源穩定，手頭上的物業大多已完成按揭供款，其擁有的物業在過去一波的樓市升浪中亦升值不少。此外，額外印花稅等行政措施自 2010 年 10 月推出以來已超過三年，部份當時購入的單位再不受有關額外印花稅所限，加上 2014 年 5 月政府宣佈放寬雙倍印花稅對換樓人士的節約，大量換樓人士重新投入市場，進一步啟動一手及二手住宅市場的連帶效應，配合新盤湧現，刺激了整體住宅成交，個別優質或地理位置優越之項目，如本集團發展的「The Austin」及「Grand Austin」，自推出以來深受置業者熱烈追捧。前者 576 個住宅單位位於三個多星期售罄，後者 691 個住宅單位在推出一個月內亦幾近沽清。

新世界發展植根香港四十多年，與香港人一同成長，多年來，本集團一直以「邁步向前・One Step Forward」的精神，用心專注做好香港地產業務，以優質卓越的產品、匠心獨運的設計、與及無微不至的服務，配合創新與科技的應用，為置業者提供最佳的生活體驗。近年，本集團通過一系列的改革，將現代化企業管理、創新果敢的思維及重視客戶聲音的服務態度，三者靈活地揉合在一起，成功將新世界的優質品牌進一步提升。我們富經驗的專業管理團隊，慎密地構思每一個項目的發展進程，從土地收購、發展規劃，到物業銷售、客戶服務，均以新世界的 DNA 為藍本，調配出獨特新穎的居住體驗。

於回顧年內，本集團香港物業應佔合同銷售超過 206 億元，刷新了集團自 1970 年創立以來的紀錄。勇創高峰的背後，反映出集團上下各位員工的同心協力，令項目無論在品牌口碑，到銷售成績，也獲得市場一致認同。本集團會繼續以不卑不亢的精神做好香港物業發展業務，通過創新思維及良好質量，以回饋社會，帶動城市發展，推動社會建設。

承接著 2014 年財政年度良好的物業銷售勢頭，本集團會做好天后「柏傲山」、馬鞍山「迎海・星灣御」、西貢清水灣道項目及旺角「SKYPARK」之新盤推售準備工作。與此同時，本集團亦會致力擴充香港的土地儲備，積極通過公開拍賣/招標、舊樓重建及更改農地用途，以增加本集團的發展資本。

在增持土地的策略上，本集團會按照市場未來供應及置業者的消費取向，細心研究及甄選合適本集團的每一個機遇，並會留意土地儲備在未來之發展條件彈性及靈活度作考慮，務求為集團提供可持續發展的優質土地資源。於回顧年內，本集團在舊樓重建的工作進度理想，先後完成了西區德輔道西項目及西區西源里項目的併購工作，屬合作發展的半山西摩道 4A-4P 號之舊樓重建項目，亦已購入八成以上業權。此外，位於北角英皇道的吉祥大廈統一業權工作亦按照計劃順利完成，上述項目為本集團在市區核心地段提供額外可發展資源，進一步鞏固新世界發展進行市區大型舊樓重建項目併購的高效率與務實口碑。

物業租賃方面，本集團早著先機，看準了中港兩地消費模式的轉變與及中產階層的不斷冒起，在 2009 年開拓了 K11 之原創品牌，以創新思維，把藝術·人文·自然三大核心元素融合，為時下追求非凡個性、獨一無二、高端生活的中產高消費群，創建新的消費體驗，啟發人們發現自身與自然之間的親密關係。K11 引人入勝之處，就是成功地將藝術與商業融合，創造一個可持續發展的「藝術 x 商業」的營運模式。目前，香港與上海的 K11 已成為當地愛好藝術文化及重視生活體驗的群眾聚會及交流之地，受惠於人流暢旺業務營運表現理想。K11 積極發展品牌概念，並陸續推展至中國內地 11 個城市。

為了應對轉變中的中國內地及本地客群消費模式，本集團積極提升位於香港的商場硬件配套及商戶組合，令消費者在舒適理想的購物環境下滿載而歸，提升項目之租賃表現。銅鑼灣明珠城、中環新世界大廈及萬年大廈之商業部份，已在不同階段完成資產提升工程。樓面面積超過 40 萬平方呎的荃灣愉景新城，翻新工程已踏入最後階段，人流路徑及商戶組合將全面重新調配，預計 2015 年整個資產提升計劃將會圓滿完成，為新界西居民及取道西部通道往返中港兩地的內地消費群提供新的消費體驗。

作為「城市建設者」，新世界發展會不斷融入創新意念，務求做到令社會、生活同步提升，從土地規劃到項目設計、發展佈局到售後服務及可持續發展，皆以構建「生活需求」、「生活體驗」為本位，為持份者爭取最佳利益。

主席  
鄭家純博士

香港，2014年9月24日

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