

中期報告  
2013/2014





# 目錄

2	財務摘要
3	主席報告書
5	聯席總經理報告書
18	簡明綜合收益表－ 未經審核
19	簡明綜合全面收益表－ 未經審核
20	簡明綜合財務狀況表－ 未經審核
22	簡明綜合權益變動表－ 未經審核
24	簡明綜合現金流量表－ 未經審核
25	簡明賬目附註
42	流動資金及資本來源
43	其他資料
56	公司資料



# 財務摘要

未經審核  
截至12月31日止六個月

	2013 百萬港元	2012 百萬港元	變動 %
收入	<b>27,180.2</b>	24,455.0	11.1
分部業績總額 <sup>(1)</sup>	<b>9,362.1</b>	9,126.2	2.6
其他收益，淨值	<b>1,284.2</b>	688.2	86.6
投資物業公平值變動	<b>440.2</b>	5,650.7	(92.2)
本公司股東應佔溢利	<b>4,529.2</b>	9,985.9	(54.6)
基本溢利	<b>4,207.5</b>	4,099.9	2.6

  

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
現金及銀行存款	<b>46,218.9</b>	40,262.3
債務淨額 <sup>(2)</sup>	<b>64,764.2</b>	62,493.0
總權益	<b>184,360.0</b>	177,745.0
淨負債比率 <sup>(3)</sup>	<b>35.1%</b>	35.2%

(1) 包括應佔合營企業及聯營公司之業績

(2) 指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及可換股債券減現金及銀行存款

(3) 指債務淨額除以總權益

# 主席報告書

各位股東：

著名小說家列夫•托爾斯泰(Leo Tolstoy)指出，文明的建立不是機器，而是思想。這句說話簡單道出思想的重要性，它不只是人類行為的根基、是上天賦予的寶貴財產，更是社會不斷演進的動力來源。然而，凡值得思想的事情，沒有不被他人所思考過的，分別在於我們對現有事物重新思考的過程中，所計劃的、所洞悉的、所考慮的、所預見的、所配合的、所選擇的，是否比前人優勝，這就是歷史偉人何以具備成功轉變世界之條件。

營商及投資的根源，除了資本實力、拼搏努力及時勢運氣，成敗關鍵亦在於彼此的思想。拘泥於歷史數據及人所共知的資訊之群眾，或許也會勤奮地細心分析現況，但凡可以通過分析計算出來的，其實大家也能看得見，只是時間的快慢問題。要真正達到成功，除了快人一步，更重要就是利用慎密思想，以宏觀視野及具彈性的策略，創建未來發展前景的想像力，並持之以恆地將計劃貫徹執行，需知道具決定性的不是過去的發展，而是未來的發展。

歐洲證券界權威安得烈•科斯托蘭尼(André Kostolany)指出，職業投資者將大部份時間花在閱讀圖表及營業報告，卻忘記「思想」這個最重要的部份。投機是有思想、有計劃的行為，成功的投資者是以思考工作的人，看似表面輕鬆，但腦袋總是不停思考，靠著自己洞悉追蹤收集的資訊作原料，運用過往的經驗進行分析，制定周密的計劃和策略然後行動。成功的關鍵是要做到與眾不同，看見未來的發展脈絡，相信並堅持自己的思想，以自己的節奏不隨波逐流。

新世界發展在香港地產界植根40多年，經歷了香港經濟及樓市的多個發展週期，從成敗的故事中，積累了豐厚的地產發展知識與經驗。然而，如何活用這些寶貴財富創造機遇、配合宏觀時勢發展，為本集團及持份者爭取最佳利益，實在有賴靈活多維、獨特創新的思想角度，果敢地堅持並執行已有的計劃，方能將構想逐一實現。

本集團近年主動進行革新，以「邁步向前•One Step Forward」的精神，不斷思考客戶的需要，以不同的元素融入於整個發展流程，調配出新世界發展獨有的風尚，積極為廣大群眾構建全新的居住體驗。在管理層與專業團隊的高度合作及努力下，充分發揮協同效應，令工作事半功倍。

2013年，本集團先後推出多個全新住宅項目，包括元朗的溱林及溱柏、西南九龍The Austin和堅尼地城EIGHT SOUTH LANE。市場對項目反應良好，銷售表現理想，產品質量受市場廣泛認同。與此同時，本集團亦不斷思考如何持續提升投資物業組合的資產質素及非核心資產的最佳處理方法。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；中環新世界大廈亦會進行一系列資產提升計劃。此外，近年本集團積極出售非核心資產，先後出售了位於個別項目的多批車位、商舖、兩個商業項目，以及就出售非核心電訊業務與買方簽訂股份出售協議，為本集團籌集額外的發展資金。

## 主席報告書

營商是一門講求技巧的專門藝術，需要時刻保持清醒，以獨立的思想、清晰的立場與堅定的意志，再配合積累的經驗及敏銳的洞悉。縱使環球經濟形勢正逐步走出谷底，時局仍詭譎多變、充滿挑戰，樓市無法脫離經濟、政治等環境因素而獨善其身。因此，我們會時刻提高警覺，以謙卑務實的態度，以創新果敢的思維，以靈活的營運手腕，即時應對市場上任何可能出現的徹底變化，為持份者爭取最佳利益。

主席

鄭家純博士

香港，2014年2月26日

# 聯席總經理報告書

## 業務回顧

於2014年財政年度上半年，新世界發展錄得綜合收入271億8,020萬港元。由於期內本集團投資物業公平值變動上升4億4,020萬港元，較去年同期減少52億1,050萬港元，故2014年財政年度上半年本公司股東應佔溢利較去年同期下跌54.6%至45億2,920萬港元。然而，若剔除投資物業公平值變動及其他淨收益，本集團的基本溢利錄得42億750萬港元，上升3%。

## 香港物業銷售

2013年，香港住宅市場受到香港特別行政區政府連番推出的樓市政策及美國聯邦公開市場委員會考慮啟動退市計劃等利淡消息影響，成交量出現顯著下調。2013年一手私人住宅買賣合約宗數是1996年有紀錄以來的新低。二手住宅市場亦受到市場濃厚的觀望氣氛所影響，2013年的買賣合約登記按年錄得逾四成的跌幅。買家印花稅、「加強版」的額外印花稅和修訂從價印花稅稅率的出台，剔除了部份投資需求，冷卻了物業市場的投機氣氛，然而，在維持香港物業市場健康平穩發展的同時，樓市政策亦影響了部份剛性置業者及改善型置業者的入市意欲。

此外，業界及各政府部門對於2013年4月底實施的《一手住宅物業銷售條例》的政策條文內容及規範要求適應需時，加上新建住宅項目的預售許可審批進度較慢，導致全新住宅項目的推出進度出現調整。據統計，2013年上半年地政總署批出的住宅項目預售許可只有7個，較2012年下半年減少42%、涉及住宅單位數目更大幅下調58%。該等情況直至2013年第3季中後期才逐步改善。

面對具挑戰性的經營環境，大部份發展商通過具吸引力、緊貼市場的定價策略，在銷售安排中提供各式各樣的優惠條款吸引市民置業。由於二手住宅市場價格相對穩定，大部份發展商只需參考二手市場水平定價，或提供優惠以抵銷部份樓市新政策所產生的額外稅務負擔，已成功吸引置業者的興趣。在2013年第四季度推出的多個住宅項目，不論是高檔的還是大眾化的，即時沽清或即時加推的例子屢見不鮮，這反映出置業需求仍然龐大。

中國內地的經濟增長勢頭預期未來仍得以保持，香港作為國家的南方大門，經濟前景仍然相對樂觀，現階段引導香港經濟平穩發展的基調猶在。新任美國聯邦儲備局主席耶倫博士已明確表示，美國當前經濟增長和勞動力市場還沒有發揮出應有的潛能，在兩者沒有明顯好轉前，也不會收緊貨幣政策，這正好反映低息環境將會繼續維持，在聯繫匯率制度下，市場預期香港利率先行上升的機會不大；加上香港一手住宅供不應求的情況在短期內仍會持續，龐大的剛性置業需求仍會為發展商創造機遇。

## 聯席總經理報告書

新世界集團憑藉優質的物業發展品牌，專業團隊為項目引入高品質的設計、材料及貼身的售後服務，配合項目在地理上及產品體驗上的優勢，即使面對市場上不同形式的挑戰，本集團仍抱著「邁步向前 • One Step Forward」的精神，積極爭取每一個機遇，為置業者提供最佳選擇，為持份者爭取最佳利益。於回顧期內，本集團已完成2014財政年度100億港元的應佔合同銷售目標，達到117億港元的水平，是本財政年度首間在香港能夠完成全年合同銷售目標的發展商，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財政年度上半年，本集團於香港與中國內地之物業銷售總收入為140億2,720萬港元，按年增長10%。其中，香港物業銷售之貢獻主要來自出售於本財政年度竣工的住宅單位，包括元朗「溱林」及「尚悅」，以及於上一個財政年度落成之住宅項目沙田「溱岸8號」。

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，皆為位於元朗的大道村項目（銷售項目名稱「溱林」）及龍田村項目（銷售項目名稱「溱柏」），市場反應良好。至於早前已開售、合作發展的元朗「尚悅」，亦於2013年8月重新推出。

合作發展的西南九龍之柯士甸站一地塊C項目（銷售項目名稱「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日首次公開發售後，吸引了大批置業者關注。根據市場資訊，項目在少於一個月內，成功售出所有住宅單位，銷售總金額高達99億港元。

承接著The Austin的良好銷售氣氛，本集團全資擁有及發展的市區重建住宅項目西區南里項目（銷售項目名稱「EIGHT SOUTH LANE」），於2013年12月推出市場。項目以Bohemian Urbanites為發展概念，與國際知名設計團隊的參與，進一步彰顯項目的獨特性。至於合作發展的馬鞍山落禾沙項目第二期（銷售項目名稱「迎海 • 星灣」），亦於2014年1月率先推出。

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。於2014年1月31日，屬合作發展的天后新東方臺及皇龍道項目（銷售項目名稱「The Pavilia Hill」）及西南九龍之柯士甸站一地塊D項目，正等待政府有關部門批出預售樓花同意書，預期該等新項目將為本集團之物業銷售注入新動力。

本集團一直透過不同途徑補充土地儲備，包括參與公開賣地、競投招標、舊樓重建及更改農地用途等，補充因發展而消耗中的土地資源，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。於2013年12月31日，本集團持有應佔總樓面面積約890萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，約58%位於市區，其中本集團應佔住宅總樓面面積約510萬平方呎。與此同時，本集團持有合共約1,940萬平方呎待更改用途之應佔農地儲備，為本港擁有最多農地儲備的發展商之一。

## 聯席總經理報告書

本集團由2013年7月1日至2013年12月31日的住宅物業銷售資料：

項目	土地來源	本集團應佔權益	於上述期間售出之住宅單位
溱岸8號 沙田車公廟路8號	港鐵招標	100%	56
尚悅 元朗十八鄉路11號	農地轉換	21%	436
溱林 唐人新村洪順路18號	農地轉換	100%	194
溱柏 元朗公庵路68號	農地轉換	100%	954
The Austin 西南九龍匯翔道8號	港鐵招標	50%	576
EIGHT SOUTH LANE 堅尼地城及摩星嶺南里8號、10號及12號(臨時)	舊樓重建	100%	18
<b>總計</b>			<b>2,234</b>

資料來源：政府網頁／公司數據

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
香港島	778,600
九龍	4,375,982
新界	3,705,353
<b>總計</b>	<b>8,859,935</b>

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,330,500	13,419,550
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>20,904,500</b>	<b>19,389,470</b>

## 聯席總經理報告書

### 香港投資物業

中國內地訪港旅客人數持續增長，為香港的零售市場帶來支持。2013年，中國內地訪港旅客人數達4,070萬人次，按年增長16.7%，佔訪港旅客總人數75%。其中，約67%透過「個人遊計劃」訪港。這群旅客的消費模式，從過往喜愛閒逛傳統旅遊區、主力貴重奢侈品消費，逐步擴展至一些能夠提供大眾化生活必需品及可透過港鐵東鐵線或跨境巴士直達的新興購物區。

本土的消費力目前正隨著香港經濟平穩發展而穩步上揚。其中，年輕的中產群眾正逐步崛起，他們的消費主要集中於購買時尚產品、個性品牌等幾個生活享受的範疇。零售商近年亦不斷轉變營銷策略以追上他們的消費步伐，態度積極的營運先鋒更主動進行革新，為這獨特客群提供前所未有的消費體驗。

在上述兩股勢力所推動下，香港的零售市場變得更多元化，新興品牌與傳統名店銳意擴展業務版圖，刺激著商舖租賃需求及租金表現。租金高企亦為零售商帶來壓力，驅使部份零售商選擇在租金較低的非核心區覓舖。國際品牌零售商亦積極尋求在新興的非核心區包括屯門、荃灣、馬鞍山和沙田進行擴張並開設新店舖，促成傳統核心與新興購物區之間的租金差距逐步收窄。

香港甲級寫字樓市場於2013年仍承接著2012年末的疲弱走勢，租金與出租率仍處於調整階段。其中，跨國外資銀行業務規模縮減的趨勢持續，除了削減企業擴充開支預算，亦將非核心業務及後勤團隊從核心商業區的超甲級寫字樓，遷移至九龍東等新興商業區，部份更在市場上放棄租用多餘的寫字樓空間以紓緩成本壓力。反觀中小型銀行及來自中國內地的民營企業則趁機進一步擴張，吸納了不少核心商業區的寫字樓空置面積。

金融、保險、房地產及商業服務業是2013年甲級寫字樓租賃需求的主要動力來源，他們支撐著核心商業區內面積較少之物業出租需求，因而為中環皇后大道中一帶的寫字樓帶來相對平穩的租賃表現。截至2013年11月底，中區的寫字樓整體空置率為4.6%，主要集中於中低檔寫字樓。隨著2013年第三季度美國實際國內生產總值按年率計算增長4.1%，為2011年第四季度以來最大的增幅，配合其他主要經濟體優於預期的經濟數據，部份大型企業對優質寫字樓的需求正逐步改善。2014年甲級寫字樓的新增供應，大部份位於非傳統商業區及將用作分層出售用途，核心商業區甲級寫字樓的供應將會持續緊張。

於2014財政年度上半年，本集團在香港之租金收入總額為7億5,420萬港元，按年上升7%。本集團投資物業組合的主要物業，均錄得滿意的出租率。

## 聯席總經理報告書

商業項目方面，位於尖沙咀核心零售及旅遊板塊的香港K11，通過創新、獨有的定位，成功吸引與日俱增、對消費有要求的本地消費群眾。2013年，香港K11吸引逾10個新商戶進駐，新租及續租的租金均錄得雙位數字升幅，出租率達到99%，租賃表現良好。2013年，每月平均客流量超過110萬人次，其中以本地客為主，佔總體客戶約七成。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%。

近年深受內地「香港一天遊」旅客歡迎，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，成為內地旅客跨境消費的橋頭堡。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。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，九龍灣德福廣場的租賃在地區性消費所帶動下表現理想。

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、律師事務所及本地主要企業等，該等業務受外圍經濟之影響相對輕微，令項目之租賃表現相對同區臨海之超甲級寫字樓較為穩定，出租率維持在90%以上。萬年大廈之內部翻新及設備提升計劃，經已在2013年大致完成，大堂裝潢及公用設施質量得到顯著提升。新世界大廈亦會進行與萬年大廈相若之資產提升計劃，主大堂、辦公室樓層大堂及其他主要設施將會進行提升或翻新。

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。未來五至六年，K11品牌及多元文化生活區將陸續在香港、北京、廣州、武漢、天津、青島、瀋陽、海口、寧波及貴陽等多個城市延續創藝之旅。

發展中投資物業方面，位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，是本集團現時最重大的重建項目，亦是九龍半島其中一個主要的大型發展項目。重建工程於2013財政年度全面啟動。舊大樓拆卸完成後，打樁與地基工程已大致完工，現正按照原訂計劃展開地庫及平台部份的建造工程。

### 酒店營運

不斷上升的中國內地旅客人數為香港旅遊及酒店業的整體發展注入動力。然而，由於該客群來港的目標以購物消費為主，以一天遊即日往返中港的形式訪港趨勢顯著，對於酒店服務的需求，主要集中於乙級酒店或一些小型旅館。反觀甲級酒店，近年的表現卻受制於全球經濟環境波動、高端客群及商務客群增長放緩所帶來的負面影響。幸而，由於該客群對酒店服務與體驗要求較高，同時亦對酒店品牌有很強的忠誠度，部份由國際知名酒店品牌經營的豪華酒店，憑藉良好的品牌效應及優良貼身服務，經營表現得以維持。

## 聯席總經理報告書

隨著亞太區經濟情況自2013年第三及第四季度開始步向正面發展，前往香港進行商業活動的商務客群流量預計有所改善，這對於香港商務酒店及甲級酒店的業務表現帶來刺激作用。根據香港旅遊發展局的統計數字，2013年第四季甲級酒店的平均入住率超過89%，平均房價維持於每晚2,592港元。

本集團旗下位於香港的酒店項目為酒店營運分部業績的主要貢獻來源，核心酒店包括香港君悅酒店、萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店和香港沙田凱悅酒店。

本集團近年積極推行資產優化計劃，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，並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，規模最龐大的翻新工程，此項翻新工程將於四年內分階段進行，而第一階段將會翻新超過60%的客房，預計在2014年第四季初完工。宴會大禮堂和迎賓廳的翻新工程已於2013年第三季竣工，該等已提升的會議及宴席設施帶動了非客房業務的收入。

毗連香港君悅酒店的萬麗海景酒店，在2009年展開的大型翻新工程基本上經已完成，平均客房價格在翻新後錄得滿意增長，2014財政年度上半年平均客房價格為每晚2,110港元，較2009財政年度進行翻新前大幅上升超過30%。該酒店目前正進行尚餘頂層客房、大堂酒廊，及屢獲殊榮之粵菜食府滿福樓的翻新工程。

於2009年先後開業的香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，於2014財政年度上半年的入住率及平均房價表現理想。香港尖沙咀凱悅酒店的入住率平均達90%，平均房價上升至每晚2,230港元。至於香港沙田凱悅酒店，其入住率則平均達到87%，平均房價的表現亦見理想。

於回顧期內，本集團有兩間全新酒店投入營運。香港九龍貝爾特酒店於2013年11月開業。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，合共提供約695間客房（於2013年12月31日可提供578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，是該區域首家五星級酒店。項目毗鄰天安門廣場、故宮及王府井商業街等文化旅遊勝地，合共提供309間客房（於2013年12月31日可提供162間客房）。

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2014年開業，該酒店是中國內地首間以瑰麗酒店為品牌，主攻高端市場，將會提供約284間客房。

目前，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7,900間客房。其中，合共11間酒店物業由國際酒店管理公司瑰麗酒店集團(Rosewood Hotel Group)通過其旗下新世界酒店及貝爾特酒店之品牌營運。

## 聯席總經理報告書

### 中國內地物業

在2012年的中央經濟工作會議上，國家主席習近平表示，要繼續把握好穩中求進的工作總基調，立足全域，突出重點，扎實做好各範疇的工作。當前中國經濟正在經歷兩個轉變，即從高速增長轉為平穩增長，從規模擴張式發展轉為品質效益型發展。穩中求進的總基調，正是針對這兩個轉變。

儘管面對外圍經濟各種不穩定、不明朗因素，與及國家內部經濟正處於發展轉型所產生的挑戰，中國經濟在2013年錄得平穩增長，全年國內生產總值達到人民幣568,845億元，按年增長7.7%，基本符合市場預期。這反映出國家現階段正朝著穩中有進、穩中向好的態勢發展。

房地產業在2013年伴隨著內地經濟的平穩表現快速發展。2013年，全國房地產開發投資為人民幣86,013億元，按年增長19.8%，增速比2012年提高3.6個百分點。其中，住宅物業投資達人民幣58,951億元，按年增長19.4%。物業銷售方面，商品房銷售總樓面面積達130,550萬平方米，按年增長17.3%，增速比2012年提高15.5個百分點；其中，住宅物業銷售總樓面面積增長17.5%，住宅物業銷售額增長26.6%。

中國內地的快速城市化發展及舊城改造，為市場接連創造了龐大的剛性住房需求，加上在80年代國家經濟改革開放期間誕生的新生代乘著近年經濟環境持續改善，擁有強勁的購買力，這批新生代對生活環境的改善需求，為房地產市場帶來持續的支撐。

根據國家統計局的數據，2013年全國70個大中城市房價數據平均同比漲幅接近2010年初的歷史高位，市場對於未來樓市的走向各有不同的意見，個別地區既存在住房需要供不應求的矛盾與及房價持續上漲的壓力，亦有少數三、四線城市供應持續高於需求令房價埋伏下跌風險。

環球經濟、宏觀政策、特別貨幣政策，將會是斷定未來樓市發展的關鍵，相信中央政府於未來會按照2013年末舉行的經濟工作會議中的論調，繼續秉持整體平穩，穩中有進，穩中向好的方式，努力解決好住房問題，探索適合國情、符合發展階段性特徵的住房模式，加大廉租住房、公共租賃住房等保障性住房建設和供給，做好棚戶區改造。特大城市會注重調整供地結構，提高住宅用地比例及土地容積率等，引導房地產市場平穩健康發展。

於2014財政年度上半年，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)錄得股東應佔溢利33億9,460萬港元，按年上升46.3%。

承接著中國內地樓市平穩發展的態勢，於2014財政年度上半年，新世界中國地產整體物業合同銷售之總樓面面積達到648,918平方米，總金額為人民幣93億元，分別按年上升4%及10%。整體物業銷售之入帳毛利率為51%。

## 聯席總經理報告書

### 基建及服務

新創建集團有限公司(「新創建」)於2014財政年度上半年的股東應佔溢利錄得26億490萬港元，較2013財政年度上半年上升23.7%。

### 基建

儘管唐津高速公路(天津北段)因部份路段自2012年6月起封閉以進行擴建工程導致額外溢利分成收益大幅減少，但多個道路項目的貢獻隨著回顧期內交通流量的強勁增長而改善。

於2014財政年度上半年，新創建於珠江三角洲區內的高速公路之交通流量持續錄得強勁增長。廣州市北環高速公路及京珠高速公路(廣珠段)的日均交通流量分別上升15%及9%。惠深高速公路及廣肇高速公路的交通流量亦分別錄得9%及20%增幅。儘管日均交通流量較2013財政年度上半年下跌3%，杭州繞城公路的路費收入仍增加5%，主要源自重型車輛行車架次增長。

煤炭價格持續下跌，對新創建於中國內地的發電廠於2014財政年度上半年的表現帶來正面影響。由於珠江電廠於2013財政年度上半年一間電廠進行大修，令該電廠的售電量錄得13%的增長。另一方面，成都金堂電廠的售電量則因進行系統提升而下跌19%。

於2014財政年度上半年，重慶水廠及塘沽水廠的售水量分別上升14%及13%。重慶唐家沱污水廠及上海化學工業區水處理廠處理的污水處理量亦分別上升27%及9%。澳門水廠的售水量穩健增長5%。

受惠於香港物流及倉儲設施的強勁需求，亞洲貨櫃物流中心的租用率達99%，而平均租金則上升11%。已整幢租出的新創建葵涌物流中心，於2014財政年度上半年繼續帶來穩定的貢獻。

於2014財政年度上半年，中鐵聯合國際集裝箱有限公司錄得吞吐量達834,000個標準箱，增幅為9%，並錄得正面的業績貢獻。

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合營企業，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廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司，以換取新合營企業的13.8%權益。新合營企業於2013年12月依法成立，因重組產生的一次性視作出售收益5億9,430萬港元已於2014財政年度上半年確認。

於2013年12月，新創建投資於北京首都國際機場股份有限公司，該機場按客流量計算為全球第二最繁忙的機場，每年客流量逾8,000萬人次。

### 服務

香港會議展覽中心憑藉先進的設施、優越的位置，在強勁的國際會議及展覽需求帶動下，繼續保持穩定增長勢頭。於2014財政年度上半年，共舉辦了558項活動，合共約有390萬參觀人次。

## 聯席總經理報告書

中國內地富裕旅客訪港人次及人均消費持續上升，帶動所有陸路跨境口岸的「免稅」店之免稅香煙及酒類零售業務。然而，「免稅」店的整體表現因香港國際機場的專營權合約已於2012年11月屆滿及專營權更新的條款而受到影響。

為加強新創建在香港的服務業務組合，新創建參與成立一間合營企業(由新創建持有40%權益)，負責位於黃竹坑一間私家醫院(名為「港怡醫院」)的興建、發展及營運。施工階段於2014年1月開始動工。

建築業務於2014財政年度上半年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所致。於2013年12月31日，建築業務的手頭合約總值約為456億港元。

於2014財政年度上半年，新創建交通業務之貢獻上升34%。此乃主要由於乘客量增長令車費收入增加以及巴士折舊費用減少。憑藉燃料成本對沖安排，燃料成本有所減少。

於2014財政年度上半年，Tricor Holdings Limited(「Tricor」)的企業服務業務表現平穩，而其在香港所有新上市公司中，取得約佔44%的份額。於回顧期內，Tricor於香港、新加坡及馬來西亞的業務營運合共佔其總溢利約77%。

儘管新礦資源有限公司曾就調解及解決干擾礦場行為持續與各級相關政府部門進行積極溝通及磋商，惟閩家莊鐵礦於2014財政年度上半年仍處停產狀態。按照目前的情況，鐵精粉復產將取決於相關各方的商討及往後的行動。

至於Hyva Holding B.V.，來自中國內地的收入因市場復甦而有所改善，但於印度的銷售仍因當地基建項目發展放緩而受到影響。

### 百貨

於2014財政年度上半年，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)錄得之總收入達21億2,530萬港元，按年增長5%。純利為3億4,990萬港元。若剔除其他虧損及投資物業公平值變動及其相關的收入稅項開支，期內核心純利按年上升約15%，達3億4,550萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的64%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的19%和15%；而餘下的2%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%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入27%及23%。

於2013年5月27日，新世界百貨與多名獨立第三方訂立協議，收購上海泓鑫置業有限公司(其擁有及經營一個位於上海的商場)的全部股本權益。收購事項已於2013年7月30日完成。

於2014財政年度上半年，新世界百貨成功購入上海五角場店的經營權，該百貨店由管理店變成自有店。此外，位於山東的煙台店於回顧期內全新開業，總樓面面積約為55,000平方米。

## 聯席總經理報告書

於2013年12月31日，新世界百貨經營及管理合共43家百貨店，遍佈中國內地21個城市，總樓面面積超過1,630,790平方米。其中39家為自有店，總樓面面積達1,493,590平方米，四家為管理店，總樓面面積達137,200平方米。

自2009年9月起，新世界百貨透過將其於中國內地的所有百貨店分為「時尚館」及「生活館」，進行形象改革工作。於2013年12月31日，大部份百貨店已完成形象改革。

### 電訊

新世界電訊不斷與歐洲及中東地區的二線營運商探索業務機遇。新線纜、亞洲快線海底光纜(ASE)系統及東南亞日本光纜(SJC)系統已於2013年登陸，新世界電訊可向國際營運商提供數據連接，貫通線纜站與業務所在城市及其他指定的香港地點。為應對市場需求增長，新世界電訊將擴充其互聯網數據中心，於2013年至2014年分階段增加樓面面積逾20,000平方呎，提供額外機架。第二期新添的227台機架預期將於2014年上半年推出。

於2014財政年度上半年，CSL New World Mobility(「CSLNW」)的收入受到強勁的客戶增長及外匯影響所帶動，按年上升13%至45億600萬港元，而扣除利息、稅項、折舊及攤銷前溢利率為25%。

對於在2013年12月20日公佈有關CSLNW之擬議出售，本集團認為能夠為新世界發展提供一個實現其少數股東在非核心資產中的股東價值的機會，且擬議出售符合本集團及新世界發展股東作為一個整體的利益，令本集團進一步集成業務架構，鞏固本集團的整體財務狀況，以及讓本集團能投放更多資金於核心業務，提升股東回報。(更多內容請參閱「主要收購及出售」。)

### 展望

環球時局與經濟發展仍是支配著2014年樓市走勢的方向舵。然而，世界主要經濟體近年的反覆表現與發展步伐不一致，卻為市場埋下了不穩定的伏線。

國際貨幣基金組織總裁克里斯蒂娜•拉加德表示，美國聯邦公開市場委員會啟動退市的決定，表明美國經濟增長正在提速，失業率將會下降。這些因素都讓市場看好2014年美國的經濟增長形勢，並促使國際貨幣基金組織上調對美國的經濟增長預期。事實上，美國在2013年第三季度實際國民生產總值按年率計算增長4.1%，遠超市場預期，為2011年第四季度以來的最高水平。此外，美國2013年第三季度私人庫存增幅錄得較大漲幅，直接提振經濟增長，表明美國企業對未來的需求前景充滿信心，意味著美國經濟在2014年將加快復甦。然而，克里斯蒂娜•拉加德亦指出，美國國會民主及共和兩派的政治角力，或許會持續地威脅全國經濟復蘇的步伐。

## 聯席總經理報告書

相對美國較為樂觀經濟增長形勢，歐洲經濟狀況表現仍相對疲弱。歐盟委員會在2013年11月初發佈的最新經濟預期，再次下調歐元區的經濟預期，其將歐元區2014年經濟增速預期自此前的1.2%調降至1.1%。報告表示，民間需求下降、投資疲軟以及未來兩年通脹將遠低於歐洲央行目標水準等因素是下調經濟預期的主因。事實上，歐元區自2011年第三季後，經已連續6個季度錄得負增長，其他經濟數據同時顯示，經濟增長趨勢在2013年第三季有所放緩。歐洲央行行長馬里奧•德拉基指，歐元區經濟正從金融和主權債務危機中逐步復原，歐洲銀行業聯盟措施的落實到位，將有助經濟徹底復元這一目標的最終實現，但目前的實況卻是復甦勢頭疲軟、脆弱且不均衡。

作為全球第二大經濟體的中國，經濟受到全球的影響同時，反過來也對全球產生重大的影響。中央政府已多次重申，將竭力轉變發展方式，調整經濟結構，促進內需，使經濟脫離對投資及外銷的依賴，可以接受經濟較為緩慢的成長，然而，面對全球經濟穩定復甦依然存在變數及國際市場需求難以再現過去的強勁增長等問題，中國的經濟增長仍面臨下行壓力。在2013年11月舉行的十八屆三中全會上，中央政府討論了如何在維持經濟增長與推動長期發展目標之間取得平衡的相關問題，其中包括如何解決產能過剩及污染問題，處理這些問題所採取的措施又可能會進一步減弱中國經濟的增長動力。

由於先進經濟體的需求疲弱，不少新興經濟體的增長亦都放緩，亞洲市場的經濟和工業活動亦受到牽連。香港特別行政區政府財政司司長曾俊華表示，目前主要先進經濟體各自仍要面對一些難題和挑戰，這些風險隨時會為環球經濟帶來衝擊。幸好香港目前的經濟基礎仍然良好，根據政府發表的《2013年第三季經濟報告》，香港經濟在2013年第三季溫和增長，按年上升2.9%，預期2013年全年經濟增長為3%。民生方面，失業率由2013年第一季的3.5%，下跌至2013年8至10月的3.3%，市民的收入亦繼續改善，當中以低收入工人的增幅最為顯著。這些利好因素可為香港樓市的未來發展帶來穩定的作用。

香港特別行政區政府及有關部門在過去一段時間以一系列行政措施引導香港樓市健康地發展，作為防範突如其來的外來衝擊，保持本港經濟穩定。市場對於這些行政措施的取態迥異，亦由於新政策出現，增加了市場對有關條文之適應與磨合的時間、並延長了消費者置業時心理上的調整階段，加上新項目的預售樓花同意書的審批進度稍遜，阻延了發展商新項目推出的節奏，即使市場在過去一段時間對住宅物業供不應求的情況仍然持續，但間接地卻促成2013年上半年樓市成交出現較為淡靜的表現。

作為香港主要發展商，新世界發展一直以來歇力為以全新居住體驗為本，以「邁步向前 • One Step Forward」的精神，為市民提供安居樂業之所，即使遇上市場的變化與波動，我們仍堅定不移的按照計劃前進，繼續做好發展商的本份，不斷思考不斷摸索，努力爭取項目儘早、並有秩序地推出市場，這就是新世界的企業意志。

## 聯席總經理報告書

2013年，新世界發展是市場上推出最多住宅新盤的發展商，包括元朗的溱林及溱柏、西南九龍的The Austin及堅尼地城的EIGHT SOUTH LANE，四個全新項目本集團應佔總計單位數目為2,239個。在優質的產品質素及良好的市場推廣等方面的支持下，項目取得理想的銷售成績。

其中，西南九龍的The Austin，戶型多元化，由開放式單位至五房單位均有供應，正當市場懷疑高檔的項目的銷售前景時，本集團以靈活的定價策略及獨特的項目定位，成功吸引置業者的興趣。根據市場報導，在推出第一批單位至截止認購當日，共錄得逾3,000個登記，超額認購逾15倍，創三年以來單一新盤登記量新高。項目最終在一個月的時間內，沽出全數576個住宅單位。伴隨著The Austin的理想銷售情況，本集團於2014財政年度的香港物業銷售目標，成功於第二季度前完成。這個令本集團引以為榮的成績，確實有賴各位忠誠員工彼此發揮高度合作、抱著為同一目標努力奮進方能達到。

哈佛大學著名學者約瑟夫·奈爾教授(Professor Joseph Nye)曾以「硬實力」與「軟實力」兩個概念來解釋國際關係。硬實力是指軍事、科技和經濟等力量；軟實力則指文化、價值觀和意念對其他團體的吸引力和影響力。由此可見，本集團目前擁有良好的土地儲備，足夠本集團實現未來數年之發展計劃，多元化的地區分佈及產品檔次，為發展計劃提供了充份的靈活性，與此同時，默契良好而富經驗的專業團隊及集團穩健財政，是新世界發展進一步提升硬實力的基礎。同時間，我們亦會不斷思想，提升集團軟實力的水平，包括加強企業文化及對可持續發展的持續追求與體現，其中一個關鍵環節，就是擴大集團之國際視野，進一步與世界接軌。

建築是人性化的規劃和創意藝術，能夠充分反映一個社會文化具生命的生活藝術，同時亦可以多角度活現了不同時代、不同群眾的居住智慧，正如法國著名建築師勒·柯布西耶(Le Corbusier)的名言，建築留存下來因為它是藝術，因為它超越實用。我們相信，對物業發展的國際視野，通過學習與吸收不同文化、不同元素，是超越傳統工序式項目發展的不二之門，令本集團在日新月異的社會及國際環境中，穩佔優勢。本集團與世界各地設計師保持緊密合作與聯繫，務求能夠為廣大置業者及不同消費組群，提供合適的優質產品以打造全新的居住體驗。

其中，負責溱柏雙子式會所Timber Houser的設計師，是阿根廷籍的國際知名建築師Ernesto Bedmar。溱柏的會所透過屏風及自然光，藉以營造光與影的視覺效果；配合水、火、木、石等大量自然元素，及自然通風設計，營造優雅浪漫的格調。至於以Bohemian Urbanites為概念的全新精品住宅項目EIGHT SOUTH LANE，集合了法國Florent Nédélec Architecture和澳洲BARstudio兩大國際建築事務所擔任項目設計團隊。項目大廈幕牆以網格系統的概念為主軸，利用玻璃與鋁板交織而成的玻璃幕牆，為大樓塑造出光滑時尚的外型；露台設計不但增加室內空間感，更令住客飽覽室外景致。露天場地、住宅大堂、單位、會所及天台的设计，令EIGHT SOUTH LANE每個空間的设计皆互相呼應，交織成極具格調的生活體驗空間，處處洋溢Bohemian Urbanites的獨特生活態度。

## 聯席總經理報告書

本集團在2013年取得良好的成績，是我們默默緊守物業發展的業務本位，專注做好香港及中國內地之地產業務之豐碩成果。縱然發展前路仍充滿各種看得見的與看不見的挑戰及機會，本集團上下仍會默默緊握著我們的思想節奏及發展步伐，以秉持邁步向前之精神為縱、提升產品服務之質素為軸，將傳統地道智慧連結國際多元視野，為顧客帶來本集團品牌獨有之新的居住體驗，為持份者爭取最佳利益。

**新世界 • 邁步向前**  
我們創造新的居住體驗

執行董事兼聯席總經理  
鄭志剛

執行董事兼聯席總經理  
陳觀展

香港，2014年2月26日

# 簡明綜合收益表－未經審核

截至2013年12月31日止六個月

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收入	2	27,180.2	24,455.0
銷售成本		(15,841.7)	(14,172.1)
<b>毛利</b>		<b>11,338.5</b>	10,282.9
其他收入		205.6	17.7
其他收益·淨值		1,284.2	688.2
銷售及推廣費用		(837.1)	(648.4)
行政及其他營運費用		(3,602.8)	(3,264.7)
投資物業公平值變動		440.2	5,650.7
<b>營業溢利</b>	3	<b>8,828.6</b>	12,726.4
財務收入		495.3	382.2
財務費用		(987.6)	(804.4)
		<b>8,336.3</b>	12,304.2
應佔合營企業及聯營公司業績		1,758.6	2,251.3
<b>除稅前溢利</b>		<b>10,094.9</b>	14,555.5
稅項	4	(3,190.6)	(2,215.5)
<b>本期溢利</b>		<b>6,904.3</b>	12,340.0
應佔：			
本公司股東		4,529.2	9,985.9
非控權股東權益		2,375.1	2,354.1
		<b>6,904.3</b>	12,340.0
<b>股息</b>		<b>773.2</b>	751.5
<b>每股盈利(港元)</b>	5		
基本		0.72	1.62
攤薄		0.72	1.58

# 簡明綜合全面收益表－未經審核

截至2013年12月31日止六個月

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>本期溢利</b>	<b>6,904.3</b>	12,340.0
<b>其他全面收益</b>		
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	-	89.2
—其中重估產生之遞延稅項	-	(22.3)
離職後受益義務之重新計量	(18.5)	-
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	(201.1)	651.6
—其中公平值變動產生之遞延稅項	22.5	(104.5)
被視為出售合營企業權益時儲備撥回	(126.7)	-
出售待售資產時撥回儲備	-	(2.4)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	77.8	(182.5)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	275.7	(113.2)
現金流量對沖	30.9	(29.4)
匯兌差額	758.9	1,722.0
<b>本期其他全面收益</b>	<b>819.5</b>	2,008.5
<b>本期全面收益總額</b>	<b>7,723.8</b>	14,348.5
應佔：		
本公司股東	5,011.5	11,358.8
非控權股東權益	2,712.3	2,989.7
	<b>7,723.8</b>	14,348.5

# 簡明綜合財務狀況表－未經審核

於2013年12月31日

	附註	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>75,711.7</b>	71,691.2
物業、機器及設備		<b>17,361.5</b>	15,322.9
土地使用權		<b>2,197.1</b>	2,206.8
無形特許經營權	7	<b>16,381.0</b>	16,541.4
無形資產	8	<b>4,898.1</b>	4,139.3
合營企業及聯營公司權益		<b>63,044.4</b>	60,069.7
可供出售金融資產		<b>3,795.2</b>	4,395.3
持至到期日投資		<b>40.6</b>	39.9
按公平值透過損益列賬金融資產		<b>595.2</b>	275.9
衍生金融工具		<b>39.5</b>	61.4
持作發展物業		<b>26,516.0</b>	27,620.1
遞延稅項資產		<b>983.7</b>	814.2
其他非流動資產		<b>1,613.3</b>	2,872.0
		<b>213,177.3</b>	206,050.1
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>51,273.8</b>	45,888.3
待售物業		<b>18,541.0</b>	16,023.4
存貨		<b>635.9</b>	573.5
可供出售金融資產		<b>583.5</b>	583.5
應收賬及預付款	9	<b>21,804.6</b>	21,245.9
按公平值透過損益列賬金融資產		<b>0.6</b>	0.8
衍生金融工具		<b>81.3</b>	19.3
有限制銀行存款		<b>75.2</b>	168.5
現金及銀行存款		<b>46,143.7</b>	40,091.4
		<b>139,139.6</b>	124,594.6
非流動資產列為待售資產	10	<b>2,405.4</b>	1,544.4
		<b>141,545.0</b>	126,139.0
<b>總資產</b>		<b>354,722.3</b>	332,189.1

# 簡明綜合財務狀況表－未經審核

於2013年12月31日

	附註	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
<b>權益</b>			
股本	11	6,443.4	6,311.6
儲備		136,298.3	130,925.5
擬派末期股息		–	1,893.5
中期股息		773.2	–
股東權益		143,514.9	139,130.6
非控權股東權益		40,845.1	38,614.4
<b>總權益</b>		<b>184,360.0</b>	<b>177,745.0</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	12	85,972.8	79,229.9
遞延稅項負債		9,074.8	8,387.2
衍生金融工具		843.8	928.6
其他非流動負債		819.0	751.6
		96,710.4	89,297.3
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	13	38,792.2	32,895.1
長期借貸之即期部份	12	19,010.7	17,890.9
短期借貸	12	9,702.9	9,291.9
即期應付稅款		6,146.1	5,068.9
		73,651.9	65,146.8
<b>總負債</b>		<b>170,362.3</b>	<b>154,444.1</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>354,722.3</b>	<b>332,189.1</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>67,893.1</b>	<b>60,992.2</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>281,070.4</b>	<b>267,042.3</b>

# 簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2013年12月31日止六個月

截至2013年12月31日止六個月	股本 百萬港元	股份溢價 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	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2013年7月1日	6,311.6	42,422.5	74,777.6	15,618.9	139,130.6	38,614.4	177,745.0
<b>全面收益</b>							
本期溢利	-	-	4,529.2	-	4,529.2	2,375.1	6,904.3
<b>其他全面收益</b>							
可供出售金融資產公平值變動，已扣除稅項	-	-	-	(174.7)	(174.7)	(3.9)	(178.6)
被視為出售合營企業權益時儲備撥回	-	-	-	(78.4)	(78.4)	(48.3)	(126.7)
離職後受益義務之重新計量	-	-	(18.5)	-	(18.5)	-	(18.5)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	-	77.8	77.8	-	77.8
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	-	(120.1)	279.6	159.5	116.2	275.7
現金流量對沖	-	-	-	19.7	19.7	11.2	30.9
匯兌差額	-	-	-	496.9	496.9	262.0	758.9
<b>本期其他全面收益</b>	-	-	(138.6)	620.9	482.3	337.2	819.5
<b>本期全面收益總額</b>	-	-	4,390.6	620.9	5,011.5	2,712.3	7,723.8
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資／(向其作出分派)							
股息	-	-	(1,893.5)	-	(1,893.5)	(538.4)	(2,431.9)
發行以股代息新股	131.4	1,175.5	-	-	1,306.9	-	1,306.9
行使購股權時發行新股	0.4	3.3	-	-	3.7	-	3.7
僱員股份報酬	-	-	49.4	(49.4)	-	-	-
購股權失效	-	-	-	32.5	32.5	1.5	34.0
儲備轉撥	-	-	70.3	(70.3)	-	-	-
	131.8	1,178.8	(1,773.8)	(87.2)	(550.4)	(536.9)	(1,087.3)
<b>附屬公司權益變動</b>							
增購附屬公司權益	-	-	(77.2)	17.8	(59.4)	14.8	(44.6)
被視為出售附屬公司權益	-	-	(17.4)	-	(17.4)	40.5	23.1
	-	-	(94.6)	17.8	(76.8)	55.3	(21.5)
<b>與權益持有者的交易總額</b>	131.8	1,178.8	(1,868.4)	(69.4)	(627.2)	(481.6)	(1,108.8)
<b>於2013年12月31日</b>	<b>6,443.4</b>	<b>43,601.3</b>	<b>77,299.8</b>	<b>16,170.4</b>	<b>143,514.9</b>	<b>40,845.1</b>	<b>184,360.0</b>

## 簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2013年12月31日止六個月

截至2012年12月31日止六個月	股本 百萬港元	股份溢價 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	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2012年7月1日	6,151.1	40,714.0	63,162.5	13,515.3	123,542.9	34,497.8	158,040.7
<b>全面收益</b>							
本期溢利	-	-	9,985.9	-	9,985.9	2,354.1	12,340.0
<b>其他全面收益</b>							
可供出售金融資產公平值變動，已扣除稅項	-	-	-	547.1	547.1	-	547.1
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估，已扣除稅項	-	-	-	48.4	48.4	18.5	66.9
出售待售資產時撥回儲備	-	-	-	(1.5)	(1.5)	(0.9)	(2.4)
出售可供出售金融資產時撥回儲備，已扣除稅項	-	-	-	(182.5)	(182.5)	-	(182.5)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	-	-	(159.4)	(159.4)	46.2	(113.2)
現金流量對沖	-	-	-	(17.9)	(17.9)	(11.5)	(29.4)
匯兌差額	-	-	-	1,138.7	1,138.7	583.3	1,722.0
<b>本期其他全面收益</b>	-	-	-	1,372.9	1,372.9	635.6	2,008.5
<b>本期全面收益總額</b>	-	-	9,985.9	1,372.9	11,358.8	2,989.7	14,348.5
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資／(向其作出分派)							
股息	-	-	(1,723.7)	-	(1,723.7)	(505.6)	(2,229.3)
行使購股權時發行新股	5.1	44.3	-	-	49.4	-	49.4
發行以股代息新股	101.8	1,084.1	-	-	1,185.9	-	1,185.9
僱員股份報酬	-	-	-	68.6	68.6	2.3	70.9
購股權失效	-	-	11.4	(11.4)	-	-	-
儲備轉撥	-	-	(27.8)	27.8	-	-	-
非控權股東注資	-	-	-	-	-	24.7	24.7
	106.9	1,128.4	(1,740.1)	85.0	(419.8)	(478.6)	(898.4)
<b>附屬公司權益變動</b>							
收購附屬公司	-	-	-	-	-	139.7	139.7
增購附屬公司權益	-	-	11.6	-	11.6	(29.0)	(17.4)
被視為出售附屬公司權益	-	-	(22.3)	-	(22.3)	152.6	130.3
	-	-	(10.7)	-	(10.7)	263.3	252.6
<b>與權益持有者的交易總額</b>	106.9	1,128.4	(1,750.8)	85.0	(430.5)	(215.3)	(645.8)
<b>於2012年12月31日</b>	6,258.0	41,842.4	71,397.6	14,973.2	134,471.2	37,272.2	171,743.4

# 簡明綜合現金流量表－未經審核

截至2013年12月31日止六個月

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	6,609.0	3,274.5
投資活動所用現金淨額	(8,129.8)	(4,422.0)
融資活動所得現金淨額	7,541.8	3,244.1
現金及現金等值項目增加淨額	6,021.0	2,096.6
期初之現金及現金等值項目	39,585.3	27,344.7
匯兌差額	276.4	294.6
期末之現金及現金等值項目	45,882.7	29,735.9
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行存款	45,882.7	29,735.9

# 簡明賬目附註

## 1. 編製基準及會計政策

截至2013年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16編製。中期財務資料應與2013年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所採用的會計政策與截至2013年6月30日止年度的年報所載列者貫徹一致，惟採納於下文進一步解釋的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋除外。

### (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：披露一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	露天礦生產階段的剝採成本
年度改進項目	2009-2011年週期的年度改進

除下文外，採納新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響：

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權益，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合同權益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形式。合營企業以權益法入賬。本集團聯合經營所控制之資產及所產生之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費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

## 簡明賬目附註

### 1. 編製基準及會計政策(續)

#### (a) 採納新訂或經修訂準則、修訂及詮釋(續)

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，但對財務報表的呈列及要求的額外披露有所影響。

#### (b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂準則、修訂及詮釋須於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：

香港財務報告準則第7號及第9號(修訂)	金融工具：披露—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(衍生金融工具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10號、第12號及香港會計準則第27號(經修訂2011)的修訂	投資實體
香港會計準則第19號(經修訂2011)的修訂	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	徵稅
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

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。

## 簡明賬目附註

### 2. 收入及分部資料

本期內確認之收入(代表營業額)如下：

	截至12月31日止六個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收入		
物業銷售	14,027.2	12,751.5
租務	1,190.4	1,068.2
合約工程	2,800.0	1,173.4
服務提供	3,488.4	3,796.8
基建項目經營	1,264.0	1,178.6
酒店營運	1,874.4	1,874.0
百貨經營	2,031.0	2,029.9
電訊服務	376.3	390.8
其他	128.5	191.8
總額	27,180.2	24,455.0

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

## 簡明賬目附註

### 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	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至2013年12月31日止六個月</b>									
總收入	14,027.2	1,286.2	9,665.5	1,264.0	1,874.4	2,031.0	400.6	128.5	30,677.4
內部分部	-	(95.8)	(3,377.1)	-	-	-	(24.3)	-	(3,497.2)
對外收入	14,027.2	1,190.4	6,288.4	1,264.0	1,874.4	2,031.0	376.3	128.5	27,180.2
分部業績	4,965.7	804.0	446.7	636.4	276.0	377.6	8.3	88.8	7,603.5
其他收益·淨值	(23.9)	77.9	17.4	690.4	(58.9)	(6.7)	(0.8)	588.8	1,284.2
投資物業公平值變動	-	384.4	55.8	-	-	-	-	-	440.2
未分攤企業費用									(499.3)
<b>營業溢利</b>									8,828.6
財務收入									495.3
財務費用									(987.6)
									8,336.3
應佔合營企業及聯營公司業績	174.2	479.9	281.1	738.1	(29.8)	-	129.1	(14.0)	1,758.6
<b>除稅前溢利</b>									10,094.9
稅項									(3,190.6)
<b>本期溢利</b>									6,904.3
<b>於2013年12月31日</b>									
分部資產	112,371.5	74,416.6	11,614.9	16,794.0	12,345.8	7,352.1	3,144.3	6,315.3	244,354.5
合營企業及聯營公司權益	13,331.2	14,123.0	16,059.9	17,558.5	1,336.0	-	-	635.8	63,044.4
未分攤資產									47,323.4
<b>總資產</b>									354,722.3
分部負債	22,803.0	1,127.1	6,022.2	674.7	1,015.8	6,136.6	203.8	1,628.0	39,611.2
未分攤負債									130,751.1
<b>總負債</b>									170,362.3
<b>截至2013年12月31日止六個月</b>									
非流動資產添置(附註a)	5,853.2	3,319.7	83.2	8.5	1,491.2	699.2	73.8	510.1	12,038.9
折舊及攤銷	36.9	56.8	66.2	373.9	245.6	146.7	26.8	16.0	968.9
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	35.9	-	-	11.5	47.4

## 簡明賬目附註

### 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	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至2012年12月31日止六個月</b>									
總收入	12,751.5	1,184.0	7,141.1	1,178.6	1,874.0	2,029.9	414.7	191.8	26,765.6
內部分部	-	(115.8)	(2,170.9)	-	-	-	(23.9)	-	(2,310.6)
<b>對外收入</b>	<b>12,751.5</b>	<b>1,068.2</b>	<b>4,970.2</b>	<b>1,178.6</b>	<b>1,874.0</b>	<b>2,029.9</b>	<b>390.8</b>	<b>191.8</b>	<b>24,455.0</b>
分部業績	4,234.0	708.4	660.9	609.2	325.5	361.1	4.0	(28.2)	6,874.9
其他收益·淨值	7.4	400.0	167.9	119.2	-	(32.2)	-	25.9	688.2
投資物業公平值變動	-	5,473.5	177.2	-	-	-	-	-	5,650.7
未分攤企業費用									(487.4)
<b>營業溢利</b>									<b>12,726.4</b>
財務收入									382.2
財務費用									(804.4)
									12,304.2
應佔合營企業及聯營公司業績	(18.1)	1,008.1	220.9	692.7	10.9	-	121.2	215.6	2,251.3
<b>除稅前溢利</b>									<b>14,555.5</b>
稅項									(2,215.5)
<b>本期溢利</b>									<b>12,340.0</b>
<b>於2013年6月30日</b>									
分部資產	106,697.6	72,575.5	10,626.9	16,828.3	11,511.6	6,446.5	678.4	5,599.8	230,964.6
合營企業及聯營公司權益	11,003.0	14,379.5	12,067.5	17,780.2	1,370.5	-	2,426.4	1,042.6	60,069.7
未分攤資產									41,154.8
<b>總資產</b>									<b>332,189.1</b>
分部負債	20,700.2	1,049.3	3,808.6	590.8	965.8	4,859.4	223.2	1,449.4	33,646.7
未分攤負債									120,797.4
<b>總負債</b>									<b>154,444.1</b>
<b>截至2012年12月31日止六個月</b>									
非流動資產添置(附註a)	4,654.0	1,455.9	71.9	3.8	658.0	115.5	69.9	7.9	7,036.9
折舊及攤銷	30.1	11.3	65.8	345.6	205.6	188.4	22.1	8.8	877.7
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.2

## 簡明賬目附註

### 2. 收入及分部資料(續)

	收入 截至2013年 12月31日止 六個月 百萬港元	非流動資產 (附註a) 於2013年 12月31日 百萬港元
香港	11,387.2	67,859.2
中國大陸	15,483.9	72,963.5
其他	309.1	2,242.7
	<b>27,180.2</b>	<b>143,065.4</b>

  

	收入 截至2012年 12月31日止 六個月 百萬港元	非流動資產 (附註a) 於2013年 6月30日 百萬港元
香港	14,682.9	68,717.2
中國大陸	9,667.3	67,872.9
其他	104.8	2,199.3
	<b>24,455.0</b>	<b>138,789.4</b>

附註a： 非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業及聯營公司權益)、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：

	截至12月31日止六個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
被視為出售合營企業權益收益	594.3	—
出售/結算淨溢利/(虧損)		
可供出售金融資產及衍生金融工具	135.5	194.9
投資物業及物業、機器及設備	56.1	(8.5)
附屬公司	(1.6)	(18.8)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益/(虧損)	285.8	(127.1)
出售存貨及物業成本	(8,696.8)	(5,316.6)
折舊及攤銷	(968.9)	(877.7)
耗蝕虧損及撥備	(47.4)	(0.2)

## 簡明賬目附註

### 4. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	525.1	625.0
中國大陸及海外稅項	1,021.7	979.0
中國大陸土地增值稅	1,489.7	378.0
遞延稅項	154.1	233.5
	<b>3,190.6</b>	<b>2,215.5</b>

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2012年：16.5%)提撥準備。

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團、合營企業及聯營公司經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%(2012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%(2012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為658.6百萬港元(2012年：421.3百萬港元)。

## 簡明賬目附註

### 5. 每股盈利

本期每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	截至12月31日止六個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	4,529.2	9,985.9
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	-	174.3
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(1.4)	-
計算每股攤薄盈利之溢利	4,527.8	10,160.2

  

	股份數目(百萬股) 截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	6,311.8	6,159.3
兌換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	-	251.6
行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	7.1	13.4
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	6,318.9	6,424.3

由於期內兌換可換股債券對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2013年12月31日止六個月之每股攤薄盈利並無假設兌換可換股債券。

### 6. 資本性開支

截至2013年12月31日止六個月，本集團共斥資6,422.5百萬港元(2012年：2,758.7百萬港元)添置投資物業、物業、機器及設備及無形資產。本集團並出售賬面淨值為302.6百萬港元(2012年：105.3百萬港元)之投資物業及物業、機器及設備。

### 7. 無形特許經營權

	百萬港元
於2013年7月1日賬面淨值	16,541.4
匯兌差額	208.9
攤銷	(369.3)
於2013年12月31日賬面淨值	16,381.0

## 簡明賬目附註

### 8. 無形資產

	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	酒店管理 合約 百萬港元	流程、 科技及 專有技術 百萬港元	客戶關係 百萬港元	經營權 百萬港元	總額 百萬港元
於2013年7月1日賬面淨值	2,111.2	614.9	387.1	31.4	492.6	502.1	4,139.3
匯兌差額	18.8	-	-	-	-	-	18.8
收購附屬公司	693.4	60.6	63.7	-	-	-	817.7
耗蝕	-	-	(35.9)	-	-	-	(35.9)
攤銷	-	-	(10.7)	(1.9)	(13.6)	(15.6)	(41.8)
於2013年12月31日賬面淨值	2,823.4	675.5	404.2	29.5	479.0	486.5	4,898.1

### 9. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
即期至30天	3,114.5	2,183.5
31天至60天	548.3	316.6
多於60天	1,755.2	1,547.0
	5,418.0	4,047.1

本集團不同類別業務之信貸政策不同，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工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

## 簡明賬目附註

### 10. 待售資產

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
香港上市之股本證券	7.8	7.8
重新分類為待售的資產(附註a)	-	743.6
投資物業(附註b)	-	793.0
一間聯營公司權益(附註c)	2,397.6	-
	<b>2,405.4</b>	<b>1,544.4</b>

附註：

- a. 於2013年2月25日，新創建集團有限公司(「新創建」)(本集團的一間非全資附屬公司)宣佈與若干主要廈門港口運營商成立一間合營企業，並注入廈門兩港口投資(廈門象嶼新創建碼頭有限公司及廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司)以換取新合營企業廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)的13.8%權益。

因此，本集團已不再對該兩項目的業績入賬，而其賬面值則被重新分類為待售資產。該合營企業正式於2013年12月成立，而本集團將其在廈門集裝箱碼頭集團的13.8%權益歸屬為聯營公司權益。

- b. 荃灣地產有限公司(本集團的一間全資附屬公司)於2012年11月20日與第三方公司簽訂合同，出售該公司持有的投資物業，交易額為508.0百萬港元。本集團於2013年4月9日與第三方公司簽訂合同，出售泰美有限公司(本集團的一間非全資附屬公司)，而該公司持有投資物業，交易額為285.0百萬港元。兩項交易均於2013年7月完成。

- c. 於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(「CSLNW」)、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CSLNW(本集團的一間聯營公司)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)的代價。交易預計將於2014年3月完成，但須獲得通訊事務管理局辦公室(根據「電訊條例」)給予的同意。

## 簡明賬目附註

### 11. 股本

	於2013年12月31日		於2013年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初結存	6,311.6	6,311.6	6,151.1	6,151.1
發行以股代息新股(附註a)	131.4	131.4	147.1	147.1
於行使購股權發行之股份	0.4	0.4	13.4	13.4
期末結存	6,443.4	6,443.4	6,311.6	6,311.6

附註：

a. 發行以股代息新股

於本期內，本公司共發行131,422,824新股以每股9.9446港元支付2013年末期以股代息。

b. 購股權計劃

本公司於2006年11月24日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。

於2012年3月13日，購股權計劃之若干條款已予修改。董事會可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格參與者授出可認購本公司股份之購股權。因行使根據購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超逾本公司於2006年11月24日之已發行股本之10%，即366,388,464股股份。

於2012年3月19日，本公司共發行107,300,000股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股9.770港元，並可予調整。

於2012年11月16日，本公司共發行9,400,000股購股權予若干合資格參與者，其行使價為每股11.996港元，並可予調整。

於2013年12月31日購股權數目為95,261,412。而截至2013年12月31日止六個月內失效及行使購股權之數目分別為1,878,110及379,000。

## 簡明賬目附註

### 12. 借貸

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	26,663.4	28,061.0
無抵押銀行貸款	44,265.5	38,962.0
其他有抵押貸款	72.0	70.9
其他無抵押貸款	128.0	126.6
固定利率債券	24,429.8	20,726.7
可換股債券	7,513.5	7,292.1
非控權股東貸款	1,911.3	1,881.5
	104,983.5	97,120.8
長期借貸之即期部份	(19,010.7)	(17,890.9)
	85,972.8	79,229.9
短期借貸		
有抵押銀行貸款	5,374.2	4,419.3
無抵押銀行貸款	2,531.7	3,091.7
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控權股東貸款	1,792.0	1,775.9
	9,702.9	9,291.9
長期借貸之即期部份	19,010.7	17,890.9
	28,713.6	27,182.8
總借貸	114,686.4	106,412.7

### 13. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
即期至30天	8,792.2	7,365.7
31天至60天	1,232.5	1,202.3
多於60天	1,399.2	1,162.8
	11,423.9	9,730.8

## 簡明賬目附註

### 14. 業務合併

- (a) 於2013年5月27日，新世界百貨與獨立第三方訂立協議收購上海泓鑫實業有限公司(「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)(可予進一步調整)。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。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－現金(附註)	1,582.3
所收購資產淨值的公平值－列示如下	(1,574.0)
商譽	8.3

於該等簡明綜合財務資料日，新世界百貨並未完成收購事項所收購資產淨值的公平值評估。所收購資產淨值的相關公平值乃按暫定基準列示。因收購而帶來的資產及負債如下：

	百萬港元
投資物業	1,898.7
現金及現金等值項目	28.5
應付賬及應付費用	(28.5)
遞延稅項負債	(324.7)
所收購資產淨值	1,574.0

收購導致的現金流出淨額分析如下：

	百萬港元
以現金支付的購入代價	(1,582.3)
所收購一間附屬公司的現金及現金等值項目	28.5
收購一間附屬公司的現金流出淨額	(1,553.8)

在2013年8月1日至2013年12月31日期間，被收購業務為新世界百貨貢獻收入37.4百萬港元及淨溢利32.1百萬港元。倘收購事項於2013年7月1日發生，新世界百貨於本期內的綜合收入及綜合溢利將分別增加5.5百萬港元及3.9百萬港元。

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

附註：已付683.5百萬港元現金乃泓鑫公司緊接收購前償還尚欠的銀行借貸。

## 簡明賬目附註

### 14. 業務合併(續)

- (b) 於2013年11月，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」)的全部股權權益，總代價為人民幣280.0百萬元(相等於約354.4百萬港元)。上海匯姿公司為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其業務是在上海經營百貨店。

所收購負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－現金	354.4
所收購負債淨值的公平值－列示如下	198.0
商譽	552.4

於該等簡明綜合財務資料日，新世界百貨並未完成收購事項所收購負債淨值的公平值評估。所收購負債淨值的相關公平值乃按暫定基準列示。因收購而帶來的資產及負債如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	14.7
存貨	5.8
應收賬及預付款	45.9
遞延稅項資產	28.9
現金及現金等值項目	4.5
應付賬及應付費用	(297.8)
所收購負債淨值	(198.0)

收購導致的現金流出淨額分析如下：

	百萬港元
以現金支付的購入代價	(354.4)
所收購一間附屬公司的現金及現金等值項目	4.5
收購一間附屬公司的現金流出淨額	(349.9)

在2013年11月27日至2013年12月31日期間，被收購業務為新世界百貨貢獻收入52.8百萬港元及淨溢利24.6百萬港元。倘收購事項於2013年7月1日發生，新世界百貨於本期內的綜合收入及綜合溢利將分別增加85.3百萬港元及12.5百萬港元。

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

## 簡明賬目附註

### 15. 承擔項目

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	2,366.9	2,402.0
在建中投資物業	1,840.7	1,757.6
無形特許經營權	–	9.3
合營企業及聯營公司	1,550.4	1,460.9
其他投資	542.3	668.8
	<b>6,300.3</b>	<b>6,298.6</b>
已授權但未簽約		
物業、機器及設備	472.7	451.1
無形特許經營權	–	10.9
擬發展項目購入代價	108.0	–
	<b>580.7</b>	<b>462.0</b>
本集團分佔合營企業及聯營公司所承諾未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	1,017.6	877.8
已授權但未簽約	713.4	696.3
	<b>1,731.0</b>	<b>1,574.1</b>

## 簡明賬目附註

### 16. 或然負債及金融擔保合約

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
本集團的金融擔保合約如下：		
就若干物業買家之按揭信貸	1,883.7	1,595.3
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業及聯營公司	7,170.4	5,141.0
一間關連公司	64.7	101.7
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	1,803.3	1,784.1
	10,922.1	8,622.1
上述不包括本集團所佔合營企業及聯營公司的或然負債如下：		
於合營企業及聯營公司所佔或然負債	16.7	20.4

本集團就位於中國大陸的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。本集團尚未收到列載索償詳情之索償聲明。本集團預期該等事項對本集團財務狀況沒有重大負面影響。

## 簡明賬目附註

### 17. 與有關連人士之交易

除已披露於本中期報告其他部份外，本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	截至12月31日止六個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
與合營企業及聯營公司交易		
利息收入	59.4	84.8
提供建築工程服務	412.9	187.6
商標收入	–	22.1
租金支出	139.2	148.3
與其他有關連人士交易		
專權佣金	63.4	62.7
提供建築工程服務	280.4	–
租金收入	48.8	56.1
工程及機械服務	351.0	–
洗衣服務	39.0	–
物業代理費用	32.3	32.3
物業管理費用	64.1	–
貨品購買	32.9	4.3
保安服務	56.7	–

杜惠愷先生於2013年7月1日起出任本公司副主席兼非執行董事。除與杜惠愷先生及其聯繫人之附屬公司及其控制之合營企業(「服務集團」)之交易外，該等與有關人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。與服務集團之交易乃按有關合約所訂計算及已披露於上表截至2013年12月31日止六個月的與有關連人士之交易。

除支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司期內並無與彼等及與服務集團訂立任何重大交易。

# 流動資金及資本來源

## 債務淨額

	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	<b>64,764.2</b>	62,493.0
新創建集團(股票代號：0659)	<b>9,277.8</b>	9,911.3
新世界中國地產(股票代號：0917)	<b>15,837.3</b>	15,127.7
新世界百貨－現金及銀行存款淨額(股票代號：0825)	<b>(2,506.5)</b>	(2,300.2)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>42,155.6</b>	39,754.2

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國大陸業務而言，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。本集團透過利率掉期合約及外幣掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2013年12月31日持有未到期有關衍生工具為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2013年12月31日之未結算外幣掉期合約為人民幣1,000.0百萬元(相等於約1,282.1百萬港元)。

於2013年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於46,218.9百萬港元(2013年6月30日：40,262.3百萬港元)，綜合債務淨額為64,764.2百萬港元(2013年6月30日：62,493.0百萬港元)。債務淨額與權益比率為35.1%，較2013年6月30日輕微減少0.1%。

於2013年12月31日本集團的長期銀行和其他借貸，固定利率債券和可換股債券為103,072.2百萬港元。於2013年12月31日的短期銀行和其他借貸為7,910.9百萬港元。2013年12月31日銀行和其他借貸，固定利率債券和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	<b>26,921.6</b>
第2年	<b>29,103.2</b>
第3 – 5年	<b>39,648.7</b>
第5年外	<b>15,309.6</b>
	<b>110,983.1</b>

本集團於2013年12月31日的權益增至184,360.0百萬港元，而於2013年6月30日為177,745.0百萬港元。

## 其他資料

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2013年12月31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：

	2013年 12月31日 百萬港元	2013年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款	17,406.0	16,893.2
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,180.5	5,141.0
股本注資及提供貸款承擔	3,054.6	2,788.0
	<b>27,641.1</b>	<b>24,822.2</b>

(a) 該借款乃無抵押及不須付息，除其中6,010.0百萬港元(2013年6月30日：5,487.0百萬港元)須付利息，以年率為0.875%加以香港銀行同業拆息至10%(2013年6月30日：年率為0.875%加以香港銀行同業拆息至10%)。該借款均無特定還款期。

(b) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2013年12月31日之合併財務狀況表及本集團應佔權益如下：

	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	79,916.6	39,127.9
流動資產	42,696.9	22,898.9
流動負債	(28,062.1)	(15,562.0)
總資產減流動負債	94,551.4	46,464.8
非流動負債	(53,693.6)	(25,791.0)
淨資產	40,857.8	20,673.8

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2013年12月31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。

### 中期股息

董事會茲向於2014年3月24日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2014年6月30日止財政年度的中期股息每股0.12港元。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部份或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於2014年4月11日寄予各股東。預期股息支票及以股代息之股票將於2014年5月23日或以前寄予各股東。

## 其他資料

### 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	:	2014年3月18日至2014年3月24日
最後辦理股份過戶時間	:	2014年3月17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 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2013年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至2013年12月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何上市證券。

### 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)(可予進一步調整)。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，本集團透過新世界百貨同意向獨立第三方收購上海匯姿百貨有限公司(「上海匯姿公司」)的全部股權權益，代價為人民幣280.0百萬元(相等於約354.4百萬港元)。上海匯姿公司為於中國註冊成立的有限責任公司，其業務是在上海經營百貨店。
3. 於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(「CSLNW」)、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CSLNW(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)的代價。交易預計將於2014年3月完成，但須獲得通訊事務管理局辦公室(根據「電訊條例」)給予的同意。

### 審閱中期業績

本公司截至2013年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

### 企業管治守則

於截至2013年12月31日止六個月內，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 – 有關僱員買賣本公司證券事宜的指引

守則條文A.6.4規定，董事會應就有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。董事會已就員工買賣本公司證券訂立自身的員工指引，但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乃主要因本集團巨大規模的員工(約4.8萬名)及多元化業務所致，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引由其處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

## 其他資料

### 董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關係款並不低於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2013年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

### 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司2013年年報日期以來的變動載列如下：

1. 紀文鳳小姐於2014年1月1日退任為香港房屋協會委員，並於2013年9月13日由聯合國兒童基金香港委員會副主席變更為委員會委員。此外，紀小姐自2012年12月10日起出任扶貧委員會社會參與專責小組屬下《築福香港》工作小組主席。
2. 鄭志恒先生為中國輝山乳業控股有限公司非執行董事，該公司於2013年9月27日成為香港上市公司。

### 投資者關係

本集團重視投資者關係，致力與投資者保持良好的溝通。本集團十分注重資訊透明度，確保投資者能對本集團有全面及充分的理解。我們更會透過參與各地論壇及在本地及國際路演推介，及為投資界籌備實地考察和會議，銳意與持份者建立適時而有效的雙向溝通。

### 企業可持續發展

為達致可持續增長，集團銳意對環境可能造成之影響減至最低及改善所在社區的生活質素，亦同時為我們的投資者提供合理回報。這亦配合了企業可持續發展的三大元素－盈利、大眾和環境。而集團的運作模式及行政決定亦會基於這三大元素作考慮。集團去年把資源集中於藝術、文化及青年發展，並落實一系列相關活動。作為發展商，集團透過創新及可持續發展致力創造更美好的居住環境，亦把綠色設計及規劃融入了我們的物業發展項目之中。

### 僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團擁有約4.8萬名僱員由本集團旗下管理的實體聘用。薪酬政策會每年進行檢討，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅，對於修讀與工作相關課程的僱員，本集團將獲給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市的附屬公司的購股權計劃，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／或各間附屬公司的股份。

## 其他資料

### 董事於證券的權益

於2013年12月31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，各董事及其聯繫人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			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
<b>新世界發展有限公司</b> (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	450,000	-	450,000	0.01
杜惠愷先生	-	-	1,500,000 <sup>(1)</sup>	1,500,000	0.02
何厚浣先生	-	-	658,765 <sup>(2)</sup>	658,765	0.01
梁祥彪先生	7,822	-	-	7,822	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	0.00
<b>Dragon Fortune Limited</b> (普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	-	-	15,869 <sup>(3)</sup>	15,869	27.41
<b>新世界中國地產有限公司</b> (普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200 <sup>(4)</sup>	151,983,526	1.75
杜惠愷先生	1,254,663	-	1,317,000 <sup>(1)</sup>	2,571,663	0.03
鄭家成先生	755,961	-	-	755,961	0.01
李聯偉先生	387,448	-	-	387,448	0.00
紀文鳳小姐	45,000	-	-	45,000	0.00
鄭志雯女士	168,400	-	-	168,400	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b> (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
<b>新創建集團有限公司</b> (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 <sup>(4)</sup>	30,349,571	0.82
杜惠愷先生	3,477,834	-	8,330,782 <sup>(1)</sup>	11,808,616	0.32
鄭家成先生	268,492	-	5,421,204 <sup>(5)</sup>	5,689,696	0.15
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
<b>新城集團有限公司</b> (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	4,040,000	10,710,000 <sup>(6)</sup>	14,750,000	61.46
<b>耀禮投資有限公司</b> (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	-	500 <sup>(7)</sup>	500	50.00

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (A) 於股份的好倉(續)

附註：

- (1) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於新城擁有已發行股本61.46%權益。
- (4) 該等股份由鄭家純博士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間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (7) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

#### (B) 於相關股份的好倉－購股權

於截至2013年12月31日止六個月內，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。有關該等權益以及根據本公司及其附屬公司的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下。

##### (1) 於本公司相關股份的好倉－購股權

###### 授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2013年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉自其他類別	於期內轉至 其他類別	期內行使		
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,014,956	-	-	-	10,014,956	9.756
鄭志剛先生	2012年3月19日	(1)	3,505,234	-	-	-	3,505,234	9.756
陳觀展先生	2012年3月19日	(1)	3,505,234	-	-	-	3,505,234	9.756
梁仲豪先生 <sup>(2)</sup>	2012年3月19日	(1)	500,747	-	(500,747) <sup>(2)</sup>	-	-	9.756
楊秉樑先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	500,747	9.756
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	500,747	9.756
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	500,747	9.756
何厚浣先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	500,747	9.756
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	500,747	9.756
梁祥彪先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	500,747	9.756
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,004,486	-	-	-	3,004,486	9.756
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	500,747	-	-	-	500,747	9.756
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,004,486	-	-	-	3,004,486	9.756
歐德昌先生 <sup>(3)</sup>	2012年3月19日	(1)	-	2,203,496 <sup>(3)</sup>	-	-	2,203,496	9.756
			27,040,372	2,203,496	(500,747)	-	28,743,121	

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

##### (1) 於本公司相關股份的好倉－購股權(續)

###### 授予本公司董事的購股權(續)

附註：

- (1) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 梁仲豪先生於2013年7月22日起辭任本公司董事，該等購股權由「本公司董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- (3) 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (4) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

###### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2013年 12月31日 結存	每股行使價 港元
		於2013年 7月1日 結存	於期內轉自 其他類別	於2013年 7月1日 轉至其他類別	期內行使 <sup>(5)</sup>	期內失效		
2012年3月19日	(1)	61,846,080	500,747 <sup>(3)</sup>	(2,203,496) <sup>(4)</sup>	(379,000)	(551,206)	59,213,125	9.756
2012年11月16日	(2)	8,632,070	-	-	-	(1,326,904)	7,305,166	11.979
		70,478,150	500,747	(2,203,496)	(379,000)	(1,878,110)	66,518,291	

附註：

- (1) 分為四期，分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日、2015年3月19日至2016年3月18日。
- (2) 分為四期，分別由2012年11月16日、2013年11月16日、2014年11月16日、2015年11月16日至2016年11月15日。
- (3) 梁仲豪先生於2013年7月22日起辭任本公司董事，該等購股權由「本公司董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- (4) 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.355港元。
- (6) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

##### (2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉－購股權

於2002年11月26日，新世界中國地產採納一項購股權計劃(「新世界中國地產2002年購股權計劃」)，新世界中國地產及其附屬公司(「新世界中國地產集團」)僱員(包括董事在內)因此有機會獲得新世界中國地產的股權。因預期新世界中國地產2002年購股權計劃到期，新世界中國地產於2011年11月22日舉行的股東週年大會上採納了一項新的購股權計劃(「新世界中國地產2011年購股權計劃」)，並終止新世界中國地產2002年購股權計劃的運作。新世界中國地產2002年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。

於截至2013年12月31日止六個月內，根據新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃授出的購股權的變動詳情如下：

#### 授予本公司董事的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2013年 12月31日 結存	每股行使價 港元
			於2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉自其他類別	期內行使	期內失效		
鄭家純博士	2011年1月18日	(1)	2,077,922	-	-	-	2,077,922	3.036
杜惠愷先生	2011年1月18日	(1)	-	831,169 <sup>(4)</sup>	(498,702) <sup>(5)</sup>	(332,467)	-	3.036
鄭志剛先生	2011年1月18日	(2)	935,066	-	-	-	935,066	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	(1)	831,169	-	-	-	831,169	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	(1)	311,688	-	-	-	311,688	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	(3)	785,269	-	-	-	785,269	1.290
			4,941,114	831,169	(498,702)	(332,467)	4,941,114	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (2) 分為三期，分別由2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (3) 分為五期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日、2012年1月30日及2013年1月30日至2014年1月29日。
- (4) 杜惠愷先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (5) 行使日期為2013年7月17日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.24港元。
- (6) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

##### (2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉－購股權(續)

###### 授予其他合資格參與者的購股權

新世界中國地產2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>				於2013年 12月31日 結存	每股行使價 港元
	於2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉至其他類別	期內行使 <sup>(2)</sup>	期內失效		
2008年7月31日至2008年8月27日	68,369	-	(26,052)	(42,317)	-	3.148
2008年11月12日至2008年12月9日	140,933	-	(140,933)	-	-	1.447
2008年12月2日至2008年12月29日	59,070	-	(59,070)	-	-	1.290
2009年2月3日至2009年3月2日	165,850	-	(162,568)	-	3,282	1.703
2009年6月26日至2009年7月23日	3,130,605	-	(306,000)	(116,301)	2,708,304	3.913
2009年11月19日至2009年12月16日	1,996,493	-	(1,309,584)	(103,896)	583,013	2.953
2010年1月12日至2010年2月2日	2,749,325	-	(1,668,244)	(77,381)	1,003,700	2.878
2010年5月18日至2010年6月14日	327,750	-	(124,681)	-	203,069	2.262
2010年5月31日至2010年6月25日	476,597	-	(248,000)	-	228,597	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	2,328,805	-	(303,049)	-	2,025,756	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	9,175,376	(831,169) <sup>(3)</sup>	(1,110,702)	-	7,233,505	3.036
2011年5月3日至2011年5月30日	868,530	-	(409,393)	(259,823)	199,314	2.753
2011年7月26日至2011年8月22日	1,447,662	-	(224,000)	-	1,223,662	2.705
	22,935,365	(831,169)	(6,092,276)	(599,718)	15,412,202	

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

##### (2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉－購股權(續)

###### 授予其他合資格參與者的購股權(續)

新世界中國地產2011年購股權計劃

授予日期	購股權數目 <sup>(1)</sup>				於2013年 12月31日 結存	每股行使價 港元
	於2013年 7月1日 結存	期內授出 <sup>(4)</sup>	期內行使 <sup>(2)</sup>	期內失效		
2012年5月3日至2012年5月30日	7,246,680	-	(1,523,960)	(241,800)	5,480,920	2.450
2012年10月22日至2012年11月16日	722,000	-	(54,000)	-	668,000	3.370
2013年1月7日至2013年2月1日	5,378,700	-	-	(310,000)	5,068,700	3.880
2013年4月2日至2013年4月29日	2,156,000	-	(40,000)	-	2,116,000	3.350
2013年6月24日至2013年6月25日	1,390,000	-	(52,000)	-	1,338,000	2.762
2013年10月15日至2013年10月17日	-	1,900,000	-	-	1,900,000	4.010
	16,893,380	1,900,000	(1,669,960)	(551,800)	16,571,620	

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 股份於緊接根據新世界中國地產2002年購股權計劃及新世界中國地產2011年購股權計劃行使購股權日期前的加權平均收市價分別為3.949港元及3.879港元。
- (3) 杜惠愷先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (4) 股份於緊接2013年10月15日(要約授出日期)前的收市價為每股3.96港元。
- (5) 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。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為4.01港元的購股權的公平值評估為1.53港元。有關值乃按照無風險年率1.19%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及5.08年期間的歷史波動比率51.49%計算，並假設股息率1.89%及購股權的預計年期為五年。

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。

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

##### (3) 於新創建集團有限公司(「新創建集團」)相關股份的好倉－購股權

新創建集團於2011年11月21日採納一項購股權計劃(「新創建集團2011年購股權計劃」)。自採納日期起，並無根據新創建集團2011年購股權計劃授出購股權。

##### (4) 於新世界百貨中國有限公司相關股份的好倉－購股權

###### 授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2013年 12月31日 結存	每股行使價 港元
			於2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉自其他類別	期內行使	期內失效		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	-	-	(500,000)	-	8.66
歐德昌先生	2007年11月27日	(1)	-	250,000 <sup>(2)</sup>	-	(250,000)	-	8.66
			1,500,000	250,000	-	(1,750,000)	-	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (3) 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

###### 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2013年 12月31日 結存	每股行使價 港元
		於2013年 7月1日 結存	於2013年 7月1日 轉至其他類別	期內行使	期內失效		
2007年11月27日	(1)	10,268,000	(250,000) <sup>(3)</sup>	-	(10,018,000)	-	8.66
2008年3月25日	(2)	2,060,000	-	-	-	2,060,000	8.44
		12,328,000	(250,000)	-	(10,018,000)	2,060,000	

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

##### (4) 於新世界百貨中國有限公司相關股份的好倉－購股權(續)

###### 授予其他合資格參與者的購股權(續)

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為五期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 歐德昌先生自2013年7月1日起獲委任為本公司董事，該等購股權由「其他合資格參與者」類別轉至「本公司董事」類別。
- (4) 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

#### (C) 於債券的好倉

##### (1) Fita International Limited(「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				於2013年 12月31日 佔已發行 債券金額總數 的概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
杜惠愷先生	–	2,900,000	1,240,000 <sup>(1)</sup>	4,140,000	0.55
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	–	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	1,240,000	6,140,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。

## 其他資料

### 董事於證券的權益(續)

#### (C) 於債券的好倉(續)

##### (2) 新世界中國地產

姓名	由新世界中國地產發行的人民幣債券金額				於2013年 12月31日 佔已發行 債券金額總數 的概約百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
杜惠愷先生	-	129,000,000	516,830,000 <sup>(1)</sup>	645,830,000	8.85
鄭家成先生	-	-	10,000,000 <sup>(2)</sup>	10,000,000	0.14
	-	129,000,000	526,830,000	655,830,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。  
(2) 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。

##### (3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的港元債券金額				於2013年 12月31日 佔已發行 債券金額總數 的概約百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
紀文鳳小姐	4,000,000	-	-	4,000,000	0.11

##### (4) Rosy Unicorn Limited(「Rosy Unicorn」)

姓名	由Rosy Unicorn發行的美元債券金額				於2013年 12月31日 佔已發行 債券金額總數 的概約百份比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
杜惠愷先生	-	51,500,000	22,840,000 <sup>(1)</sup>	74,340,000	14.87

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。

除上文披露外，於2013年12月31日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，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標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 其他資料

### 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2013年12月31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」) <sup>(1)</sup>	–	2,685,018,399	2,685,018,399	41.67
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	–	2,685,018,399	2,685,018,399	41.67
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	–	2,685,018,399	2,685,018,399	41.67
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	–	2,685,018,399	2,685,018,399	41.67
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	2,441,633,923	243,384,476	2,685,018,399	41.67

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78.58%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2013年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無記錄其他權益。

# 公司資料

## 榮譽主席

拿督鄭裕彤博士

## 董事會

### 執行董事

鄭家純博士(主席)

鄭志剛先生(聯席總經理)

陳觀展先生(聯席總經理)

紀文鳳小姐JP

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

### 非執行董事

杜惠愷先生JP(副主席)

鄭家成先生

### 獨立非執行董事

楊秉樑先生

查懋聲先生JP

查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)

何厚浚先生

李聯偉先生JP

梁祥彪先生

## 公司秘書

王文海先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 律師

胡關李羅律師行

高李葉律師行

張葉司徒陳律師事務所

姚黎李律師行

Eversheds

## 股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

## 主要來往銀行

中國銀行(香港)

交通銀行

東亞銀行

中國建設銀行(亞洲)

國家開發銀行

招商銀行

花旗銀行

星展銀行

恒生銀行

中國工商銀行(亞洲)

瑞穗銀行

南洋商業銀行

三井住友銀行

渣打銀行

香港上海滙豐銀行

株式會社三菱東京UFJ銀行

## 股份代號

香港聯交所0017

路透社0017.HK

彭博通訊社17 HK

## 投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料

請聯絡新世界發展有限公司投資者關係部

地址為：

香港中環皇后大道中18號

新世界大廈30樓

電話：(852) 2523 1056

傳真：(852) 2810 4673

電子郵件：ir@nwd.com.hk

## 網址

www.nwd.com.hk





# 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](http://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。

