

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分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 2012/2013

業績

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2013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2013年6月30日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收入	2	46,779.9	35,620.1
銷售成本		(28,354.6)	(19,925.7)
毛利		18,425.3	15,694.4
其他收入		198.8	76.0
其他收益，淨值		999.0	1,924.5
銷售及推廣費用		(1,416.2)	(935.0)
行政費用及其他營運費用		(6,381.0)	(5,547.6)
投資物業公平值變動		7,460.8	4,902.7
營業溢利	3	19,286.7	16,115.0
財務收入		1,008.4	686.5
財務費用		(1,703.6)	(1,200.0)
應佔業績		18,591.5	15,601.5
共同控制實體		3,399.3	1,962.7
聯營公司		1,320.4	1,157.4
除稅前溢利		23,311.2	18,721.6
稅項	4	(4,794.8)	(4,400.5)
本年度溢利		18,516.4	14,321.1
應佔：			
本公司股東		14,148.7	10,139.0
非控權股東權益		4,367.7	4,182.1
		18,516.4	14,321.1
股息		2,645.2	2,333.0
每股盈利	5		
基本		2.28港元	1.88港元
攤薄		2.24港元	1.85港元

綜合全面收益表
截至2013年6月30日止年度

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本年度溢利	18,516.4	14,321.1
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	96.3	12.8
- 其中重估產生之遞延稅項	(24.1)	(3.2)
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	498.4	(635.9)
- 其中公平值變動產生之遞延稅項	(141.5)	1.0
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回收益表	187.5	568.8
出售待售資產時撥回儲備	(2.2)	(0.7)
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(90.4)	(246.0)
- 其中遞延稅項撥回	-	58.3
出售附屬公司及一間聯營公司時撥回匯兌儲備	-	(37.7)
應佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	231.8	(1,095.5)
現金流量對沖交易	55.1	(115.8)
匯兌差額	2,259.0	493.5
本年度其他全面收益	3,069.9	(1,000.4)
本年度全面收益總額	21,586.3	13,320.7
應佔：		
本公司股東	16,112.9	9,070.8
非控權股東權益	5,473.4	4,249.9
	21,586.3	13,320.7

綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		71,691.2	60,752.2
物業、機器及設備		15,322.9	12,275.8
土地使用權		2,206.8	2,363.6
無形特許經營權		16,541.4	16,622.5
無形資產		4,139.3	4,120.9
共同控制實體權益		43,255.9	40,776.1
聯營公司權益		16,813.8	15,211.7
可供出售金融資產		4,395.3	4,470.7
持至到期日投資		39.9	38.5
按公平值透過損益列賬金融資產		275.9	1,009.1
衍生金融工具		61.4	-
持作發展物業		27,620.1	20,929.7
遞延稅項資產		814.2	695.8
其他非流動資產		2,872.0	1,411.5
		206,050.1	180,678.1
流動資產			
發展中物業		45,888.3	44,760.1
待售物業		16,023.4	12,766.2
存貨		573.5	710.8
可供出售金融資產		583.5	583.5
應收賬及預付款	6	21,245.9	18,331.2
按公平值透過損益列賬金融資產		0.8	1.5
衍生金融工具		19.3	452.2
有限制銀行存款		168.5	123.7
現金及銀行存款		40,091.4	27,909.7
		124,594.6	105,638.9
非流動資產列為待售資產	7	1,544.4	54.7
		126,139.0	105,693.6
總資產		332,189.1	286,371.7

綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
權益			
股本		6,311.6	6,151.1
儲備		130,925.5	115,669.0
擬派末期股息		1,893.5	1,722.8
股東權益		139,130.6	123,542.9
非控股股東權益		38,614.4	34,497.8
總權益		177,745.0	158,040.7
負債			
非流動負債			
長期借貸		79,229.9	67,845.8
遞延稅項負債		8,387.2	7,685.7
衍生金融工具		928.6	1,411.7
其他非流動負債		751.6	696.6
		89,297.3	77,639.8
流動負債			
應付賬及應付費用	8	32,895.1	25,273.0
長期借貸之即期部份		17,890.9	12,391.8
短期借貸		9,291.9	8,473.8
衍生金融工具		-	533.8
即期應付稅項		5,068.9	4,018.8
		65,146.8	50,691.2
總負債		154,444.1	128,331.0
總權益及負債		332,189.1	286,371.7
流動資產淨值		60,992.2	55,002.4
總資產減流動負債		267,042.3	235,680.5

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) 採納修訂準則

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至 2013 年 6 月 30 日止財政年度應用的修訂準則：

香港會計準則第 1 號 (修訂) 其他全面收益項目的呈報

採納該修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(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 2013 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 2014 年 6 月 30 日止年度生效

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	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

於截至 2015 年 6 月 30 日止年度或以後生效

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
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 10 號、第 12 號 及香港會計準則第 27 號的修訂 (2011 年經修訂)	投資實體
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

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。

2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入(代表營業額)如下:

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
收入		
物業銷售	24,249.2	12,627.1
租務	2,188.4	1,892.8
合約工程	2,712.6	2,791.3
服務提供	6,956.3	8,282.0
基建項目經營	2,223.5	1,926.2
酒店營運	3,482.3	3,559.5
百貨經營	3,954.1	3,517.3
電訊服務	753.3	754.3
其他	260.2	269.6
總額	46,779.9	35,620.1

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。

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
2013年									
總收入	24,768.0	2,411.8	14,897.5	2,223.5	3,482.3	3,954.1	793.8	314.9	52,845.9
內部分部	(518.8)	(223.4)	(5,228.6)	-	-	-	(40.5)	(54.7)	(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	753.3	260.2	46,779.9
分部業績	6,891.9	1,330.8	1,167.0	1,119.3	517.5	743.7	2.2	(7.3)	11,765.1
其他收益，淨值	310.1	13.0	40.8	317.3	0.4	(31.9)	(0.3)	349.6	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)
									18,591.5
應佔業績									
共同控制實體	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)	-	237.3	22.0	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	103,918.5	72,575.5	13,406.0	16,828.3	11,511.6	6,446.5	678.4	5,599.8	230,964.6
共同控制實體權益	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	-	2,426.4	171.2	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	223.2	1,449.4	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(a))	9,254.9	3,888.6	210.5	10.7	2,727.7	262.1	124.1	339.4	16,818.0
折舊及攤銷	60.4	7.0	139.0	718.3	446.6	393.4	55.6	60.1	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)

	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
2012年									
總收入	12,627.1	2,094.5	14,396.0	1,926.2	3,559.5	3,517.3	809.0	303.2	39,232.8
內部分部	-	(201.7)	(3,322.7)	-	-	-	(54.7)	(33.6)	(3,612.7)
對外收入	12,627.1	1,892.8	11,073.3	1,926.2	3,559.5	3,517.3	754.3	269.6	35,620.1
分部業績	5,285.2	1,085.2	1,425.9	1,059.4	640.7	766.1	(4.2)	(136.8)	10,121.5
其他收益，淨值	90.8	42.2	1,597.9	144.5	559.5	16.6	(59.3)	(467.7)	1,924.5
投資物業公平值變動	-	4,797.3	93.3	-	-	12.1	-	-	4,902.7
未分攤企業費用									(833.7)
營業溢利									16,115.0
財務收入									686.5
財務費用									(1,200.0)
應佔業績									15,601.5
共同控制實體	(17.7)	511.3	40.5	1,204.5	(25.9)	-	-	250.0	1,962.7
聯營公司	6.5	420.4	440.8	79.8	(5.2)	-	181.7	33.4	1,157.4
除稅前溢利									18,721.6
稅項									(4,400.5)
本年度溢利									14,321.1
分部資產	89,336.9	57,199.9	12,705.1	17,035.2	9,555.2	8,481.5	619.9	6,268.8	201,202.5
共同控制實體權益	8,716.0	9,670.5	3,491.7	16,169.5	1,300.4	-	-	1,428.0	40,776.1
聯營公司權益	449.8	3,020.4	7,825.2	1,413.1	108.4	-	2,266.0	128.8	15,211.7
未分攤資產									29,181.4
總資產									286,371.7
分部負債	14,420.5	1,010.6	3,973.8	455.8	571.8	4,272.9	270.9	993.3	25,969.6
未分攤負債									102,361.4
總負債									128,331.0
非流動資產添置(附註(a))	6,029.9	998.2	183.6	16,233.4	2,930.0	2,684.2	126.3	74.4	29,260.0
折舊及攤銷	55.3	23.6	131.4	557.0	410.8	359.6	48.5	18.0	1,604.2
耗蝕支出及撥備	20.2	-	264.7	51.8	-	-	60.0	260.0	656.7

2. 收入及分部資料 (續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註(a)) 百萬港元
2013年		
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
	46,779.9	138,789.4
2012年		
香港	16,879.3	54,097.9
中國大陸	17,933.6	60,780.7
其他	807.2	2,186.1
	35,620.1	117,064.7

附註(a): 非流動資產乃指除金融工具(金融工具包括共同控制實體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:

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
其他投資收入	198.8	76.0
被視為出售一間附屬公司權益收益	-	1,842.7
出售淨收益		
可供出售金融資產	143.6	246.4
待售資產	59.8	99.8
附屬公司	-	148.2
因增購一間共同控制實體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	11.9	204.8
出售存貨成本	(19,059.1)	(9,572.8)
折舊及攤銷	(1,880.4)	(1,604.2)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(201.9)	(568.8)
應收貸款及其他應收賬	-	(2.3)
待售物業、物業、機器及設備及土地使用權	(118.2)	(85.6)
外幣兌換收益淨額	743.0	282.0

4. 稅項

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,077.4	628.9
中國大陸及海外稅項	2,041.4	1,398.2
中國大陸土地增值稅	1,498.4	1,788.6
遞延稅項		
投資物業之估值	195.3	286.9
其他暫時差異	(17.7)	297.9
	4,794.8	4,400.5

香港利得稅乃按照該年度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，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團、共同控制實體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。

應佔共同控制實體及聯營公司業績已減去應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為1,207.3百萬港元及116.9百萬港元（2012年：735.3百萬港元及81.4百萬港元）。

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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	14,148.7	10,139.0
因一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	349.2	329.1
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(1.5)	(18.3)
計算每股攤薄盈利之溢利	14,496.4	10,449.8
		股份數目 (百萬股)
	2013年	2012年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	6,214.0	5,387.3
就轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	251.7	250.2
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	17.4	-
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	6,483.1	5,637.5

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利造成攤薄影響，故截至2013年6月30日止年度之每股攤薄盈利有假設行使其購股權之影響。但截至2012年6月30日止年度之每股攤薄盈利並無假設購股權之行使，因為行使購股權對每股盈利造成反攤薄影響。

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期至30天	2,183.5	1,873.0
31天至60天	316.6	341.4
多於60天	1,547.0	829.1
	4,047.1	3,043.5

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

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
上市股本證券，按市值			
香港上市之股本證券		7.8	7.8
中國大陸上市之股本證券		-	46.9
重新分類為待售的資產	(a)	743.6	-
投資物業	(b)	793.0	-
		1,544.4	54.7

附註：

(a) 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日宣佈，旗下的一間附屬公司與若干廈門港口投資者訂立一份有條件協議（「該協議」），於中國內地成立一間合資公司（「合資公司」），並將彼等於廈門的各自港口投資注入合資公司。根據該協議，新創建將以該公司持有50%權益的共同控制實體廈門象嶼新創建碼頭有限公司（「象嶼新創建碼頭」）注入合資公司。新創建亦承諾於合資公司成立（「合資公司成立」）後以現金代價約人民幣369.9百萬元（相等於約462.3百萬港元）向其出售新創建的全資附屬公司紀成投資有限公司（「紀成」，擁有新創建的共同控制實體廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司（「新海達」）的46%權益）的100%權益（「紀成出售事項」）。新創建將悉數動用出售所得款項作為對合資公司的注資。

於合資公司成立及紀成出售事項完成後，新創建將持有合資公司的13.8%權益。新創建的一間附屬公司亦獲授認購權以購入合資公司的額外6.2%權益，認購權可於合資公司成立日期起計三年內行使。倘若該附屬公司行使該認購權，新創建於合資公司的權益將增加至20%。

因此，新創建自簽訂該協議後已不再將象嶼新創建碼頭及紀成的業績入賬，而其賬面值則被重新分類為待售資產。預期該等交易將於2013年年底前完成。假設該等交易已於2013年6月30日完成，管理層估計新創建將因此而產生約600.0百萬港元的收益。

	2013年 百萬港元
資產	
共同控制實體權益	743.4
其他資產	0.2
重新分類為待售的資產	743.6

(b) 本集團的一間附屬公司於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，出售一間本集團非全資的附屬公司，而該公司持有投資物業，交易額為285.0百萬港元。兩項交易於2013年7月完成。

8. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
即期至30天	7,365.7	5,767.9
31天至60天	1,202.3	832.2
多於60天	1,162.8	1,169.8
	9,730.8	7,769.9

9. 或然負債

本集團於2013年6月30日之或然負債為8,642.5百萬港元（2012年：10,826.8 百萬港元）。

股息

董事會經議決於 2013 年 11 月 19 日星期二舉行的股東週年大會(「2013 年股東週年大會」)上建議向 2013 年 11 月 22 日之登記股東派發末期股息每股 0.30 港元(2012 年：每股 0.28 港元)(該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例之規定為特准投資項目而派發之最低現金股息每股 0.01 港元)，並採取以股代息方法，發行新股代替每股 0.29 港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於 2013 年 5 月派發之中期股息每股 0.12 港元計算，2013 年全年派息總額為每股 0.42 港元(2012 年：每股 0.38 港元)。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，各股東亦可選擇收取現金每股 0.29 港元以代替配發股份。有關以股代息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於 2013 年 11 月 26 日左右寄予各股東。預期以股代息之股票及股息支票將於 2013 年 12 月 31 日或以前寄予各股東。

有關2013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：2013年11月13日至2013年11月19日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2013年11月12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28號金鐘匯中心26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：2013年11月22日星期五下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在本年度內本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

僱員

於 2013 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用大約 4.7 萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及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 2013 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 2013 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 2013 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、A.6.7 及 E.1.2 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 4.7 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。

守則條文 A.6.7 – 非執行董事出席股東大會

根據守則條文 A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。獨立非執行董事查懋聲先生因於相關的時間有其他重要事務而未能出席本公司於 2012 年 11 月 21 日舉行的股東週年大會（「大會」）。

守則條文 E.1.2 – 董事會主席出席股東週年大會

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因在中國大陸處理事務未能出席大會。主持大會的鄭志剛先生，以及出席大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於大會上回答提問。

流動資金及資本來源

債務淨額	2013年 財政年度 百萬港元	2012年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	62,493.0	57,773.4
新創建（股票代號：0659）	9,911.3	12,280.2
新世界中國地產（股票代號：0917）	15,127.7	12,997.0
新世界百貨-現金及銀行存款（股票代號：0825）	(2,300.2)	(2,613.3)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	39,754.2	35,109.5

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幣掉期合約對沖集團部份利率及外幣風險。本集團於2013年6月30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(相等約4,662.0百萬港元)。本集團於2013年6月30日之未結算外幣掉期合約為人民幣1,000.0百萬元(相等約1,265.8百萬港元)。

於2013年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於40,262.3百萬港元（2012年：28,036.3百萬港元），綜合債務淨額為62,493.0百萬港元（2012年：57,773.4百萬港元）。債務淨額與權益比率為35.2%，較2012財政年度減少1.4%。

本集團已於年度內完成下列重大事項：

	百萬港元
支付旺角洗衣街項目補地價	1,204.4
收購上海泓鑫置業有限公司(於上海持有一所商場)	1,267.7
支付荃灣西(六區)項目補地價	3,584.5
總額	6,056.6

於2012年9月6日，本集團之附屬公司發行於2022年到期的505.0百萬港元5.0%有擔保債券。於2013年2月6日，新世界中國地產發行於2018年到期的人民幣3,000.0百萬元(相等於3,797.0百萬港元)5.5%債券。

於2013年6月30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95,239.3百萬港元。於2013年6月30日的短期銀行和其他借貸為7,516.0百萬港元。於2013年6月30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	25,406.9
2年	24,799.2
3 - 5年	42,641.3
5年外	9,907.9
	102,755.3

於2013年6月30日，本集團資產合計68,607.8百萬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2013年6月30日的權益增至177,745.0百萬港元，而於2012年6月30日為158,040.7百萬港元。

業務回顧

於 2013 財政年度，本集團錄得綜合收入 467 億 7,990 萬港元及本公司股東應佔溢利 141 億 4,870 萬港元，分別上升 31.3% 及 39.5%。本集團的基本溢利為 63 億 2,730 萬港元，上升 26.1%。

香港物業銷售

受惠於各國先後出台的刺激經濟措施，及美國聯邦儲備委員會於 2012 年多次強調短期內將維持超低利率的利好消息帶動，香港住宅市場在 2012 年上半年保持著良好的發展態勢。然而，香港政府推出一系列樓市措施，以行政手段減少投機性物業炒賣活動，物業市場轉趨平靜。

香港政府於 2012 年 10 月率先推出買家印花稅，並提高額外印花稅稅率，將適用期由兩年延長至三年；及至 2013 年 2 月，香港政府宣佈全面提高物業交易的從價印花稅之稅率，按照新措施，本港永久居民當購買第二套物業時，200 萬港元或以下物業之從價印花稅從 100 港元增加至交易額的 1.5%，200 萬港元以上物業之從價印花稅全面增加一倍，最高稅率將從交易額的 4.25% 提高至 8.5%，該項新措施將適用於包括住宅與非住宅的所有物業。面對一系列遏止樓價上升的調整措施，業界及置業者需時消化及持觀望態度，令本地住宅市場充滿變數。

香港政府對本地樓市及住宅發展用地短缺等民生問題一向十分重視，自香港特別行政區第四屆政府於 2012 年 7 月就任以來，多位政府主要官員均以積極的態度，為市民置業困難及住宅市場供求失衡等問題提供解決方案，這對於香港樓市長遠健康平穩發展產生著推動作用。然而，土地政策屬於長遠城市發展規劃，綜觀市場已落成的住宅存貨有限，加上各界對於 2013 年 4 月底實施的《一手住宅物業銷售條例》仍處於適應階段，因而影響了全新住宅項目的推出進度，面對香港市民對自置物業的龐大剛性需求，預料目前香港住宅供不應求的問題在短期內仍會維持。

反映香港最新住宅價格變動的中原城市領先指數，截至 2013 年 9 月 1 日收報 120.86 點，較 2013 年 1 月初上升了 5.3 個百分點，加上二手住宅市場的成交量自 2013 年 5 月中旬開始回穩，市場對於住宅物業的需求殷切，特別是那些貼近市場價格的中小型上車盤、與能提供較優質生活空間及體驗的產品種類，更深受首次置業者及換樓客的歡迎。

2013 財政年度，集團於香港與中國內地之物業銷售總收入為 242 億 4,920 萬港元，按年增長 92.0%。其中，香港物業銷售收入主要來自出售於本財政年度竣工的住宅單位，包括位於大坑之「春暉 8 號」、沙田之「溱岸 8 號」、馬鞍山之「迎海」，以及於過往財政年度落成之住宅項目尖沙咀「名鑄」。

本集團作為香港主要地產發展商，憑藉在香港物業發展的豐富經驗，以優良之產品質素，為置業者提供優質的、獨特的生活體驗。市場對本集團推出的住宅項目反應良好，其中，由本集團主導發展的「春暉 8 號」所有單位經已售罄，「溱岸 8 號」的住宅單位亦已售出超過九成。

本集團自 2013 年 4 月 29 日《一手住宅物業銷售條例》生效後，於 2013 年 5 月及 7 月率先分別為元朗大道村項目(項目銷售名稱「溱林」)及元朗龍田村項目(項目銷售名稱「溱柏」)取得預售樓花同意書，並迅速推出市場，以回應置業者的置業需要。

由本集團全資擁有及發展的農地轉換項目「溱林」，於 2013 年 5 月取得預售樓花同意書。「溱林」是 2013 年第五個獲得政府批出預售樓花同意書的全新住宅項目，亦是本集團自《一手住宅物業銷售條例》生效後，首個推出的全新住宅項目。該項目於 2013 年 7 月推出市場。

承接著「溱林」的良好銷售氣氛，本集團另一個全資擁有及發展的農地轉換項目「溱柏」，於 2013 年 7 月取得預售樓花同意書後，立即於 2013 年 8 月底推出市場。

本集團由 2012 年 7 月 1 日至 2013 年 9 月 22 日的住宅物業銷售資料：

項目名稱	土地來源	集團應佔權益	於上述期間售出之住宅單位
1. 「春暉 8 號」香港春暉臺 8 號	舊樓重建	70%	6
2. 「溱岸 8 號」新界沙田車公廟路 8 號	港鐵	100%	423
3. 「迎海」新界馬鞍山烏溪沙路 8 號	農地轉換	32%	715
4. 「尚悅」新界元朗十八鄉路 11 號	農地轉換	21%	1,906
5. 「名鑄」九龍尖沙咀河內道 18 號	市區重建局	79%	7
6. 「溱林」新界元朗洪順路 18 號	農地轉換	100%	179
7. 「溱柏」新界元朗公庵路 8 號	農地轉換	100%	605
8. 其他	存貨	不等	35
總計			3,876

*資料來源：政府網頁或公司數據

本集團因應市場狀況及置業者的需要和變化，積極審視全新住宅項目的推出計劃。截至 2013 年 9 月 15 日，由本集團全資擁有及發展的元朗洪水橋項目、屬合作發展的西南九龍之柯士甸站一地塊 C 項目及屬共同發展的馬鞍山落禾沙項目第二期，正等待政府有關部門批出預售樓花同意書。連同多個位於香港島之舊樓重建項目，預期新項目將為本集團之物業銷售注入新動力。

除了住宅物業銷售，本集團積極重新審視旗下資產，並出售部份非核心資產，包括若干住宅物業項目內之商舖及車位。於 2013 財政年度，本集團出售非核心資產的應佔金額約 1 億 2,640 萬港元。

另外，2013 年 1 月，本集團簽署合約出售位於荃灣海濱花園、已超過 20 年樓齡之海濱廣場。另外，2013 年 4 月，本集團出售接近 30 年樓齡、位於屯門新都大廈基座新都商場 3 樓全層。本集團目前就非核心資產，與具興趣的投資者進行積極磋商。

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，積極補充正在消耗中的發展資源，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。

2012年9月，本集團投得市區重建局位於旺角洗衣街的發展項目。項目地盤總面積約26,673平方呎，項目發展完成後預計可提供總住宅樓面面積約186,712平方呎及樓面面積約53,346平方呎的多層商業部份。

2013年1月，本集團與萬科置業（香港）有限公司組成的合營公司，以約34億港元投得香港鐵路有限公司之荃灣西站六區的發展項目。項目地盤總面積約15萬平方呎，可興建兩幢住宅物業，住宅樓面面積超過67萬平方呎。

2013年3月，本集團與多家發展商組成的合營公司，以約23億港元投得位於東涌達東路與美東街交界、東涌市地段第11號的商業用地。項目地盤總面積約11萬平方呎，可建樓面面積超過53萬平方呎。

總計上述三項競投活動，2013財政年度本集團應佔可作即時發展的土地儲備，增加約86萬平方呎。

於2013年6月30日，本集團持有應佔總樓面面積約930萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，約55%位於市區，其中本集團應佔住宅樓面面積約560萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約1,890萬平方呎待更改用途之農地儲備，為本港擁有最多農地儲備的發展商之一。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	692,969
九龍	4,385,962
新界	4,195,360
總計	9,274,291

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	14,311,500	13,059,000
粉嶺	2,590,000	2,386,000
沙田／大埔	2,162,000	2,162,000
西貢	1,364,000	1,170,320
屯門	120,000	120,000
總計	20,547,500	18,897,320

香港投資物業

受外圍環境的不明朗因素困擾，2012年香港零售業增長放緩，按年增長由2011年創紀錄的24.9%，下跌至2012年的9.8%。然而，受惠於訪港旅客的強勁增長，中國內地旅客的良好消費力，與及本地勞工市場情況穩定等利好因素所支持，香港零售業的表現踏入2013年已逐步回穩。2013年首四個月的零售業總銷貨價值及總銷貨數量，分別按年上升16%及15%。當中珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷售增加是主要推動因素，其他產品的銷售亦續見穩健增長。

香港作為中國內地消費品市場的門戶、及亞太地區的重點品牌推廣戰略核心，為零售商提供了向龐大中國內地旅客群推廣的機會。據統計，香港成為2012年全球零售商進駐的首選城市，全年共吸引51家新零售商落戶，

超越亞洲區內排名第四的新加坡及排名第七的東京。這些品牌主要來自歐洲，也有美國、日本和韓國等地區，在香港設立的旗艦店大部份集中於傳統黃金購物地段，從奢侈品到普及化的個性品牌，式式俱備。

傳統黃金購物地段是訪港旅客的消費首選，強大的客流量刺激了國際大型品牌對中環、尖沙咀及銅鑼灣等商舖的熱切需求。然而，由於該等地段之核心區域的供應十分有限，加上租金水平持續高企，愈來愈多零售商以平衡租金壓力之原則，選擇在同區周邊街道開設新店，黃金購物地段逐步向外延伸，加速了周邊地區的租金上升。

購物熱點從傳統零售核心板塊延伸至周邊地區，除了零售商以平衡租金壓力為由所促成外，與內地旅客來港消費模式的轉變亦有著密切關係。

目前，內地旅客以「一天遊」方式來港消費的趨勢明顯，而且針對性地前往位於新界並與中港兩地有良好交通接駁配套之消費點進行消費活動。荃灣、上水及沙田等地區之大型商場，已成為內地旅客「香港一天遊」的消費熱點。這種新趨勢吸引了國際以及本地知名品牌的關注，刺激品牌在這些地區擴張店舖的意欲，帶動新興購物地段零售業務之表現。

2012年，環球經濟表現波動，歐債危機及美國經濟復甦等問題懸而未決，影響了大型跨國企業的預算開支，其中更觸發了部份企業的人事架構調整，並收緊了業務擴張預算。據統計，部份亞太地區主要經濟金融中心之頂級寫字樓的吸納量及租賃活動，於2013年首季度持續放緩，特別是與金融業務相關的企業。由於企業對租賃成本控制的態度轉趨審慎，影響了高端寫字樓的租賃表現。

香港作為亞洲金融中心，甲級寫字樓的租金水平在2012年年底的統計中，仍領先倫敦西區、東京、巴黎及紐約等國際金融板塊，位居全球之首。事實上，香港除了擁有良好的地理優勢、資金自由流動及企業監管制度外，作為中國內地企業走出去之主要門戶，亦成為香港甲級寫字樓租金表現較其他地區相對穩健的原因。

中資企業配合「走出去」之國家方針，積極發展國際業務。許多實力較強的企業都選擇在文化及制度相近與金融市場發達的香港設立境外分支機構，作為融入國際市場的跳板，該等企業的出現正好為香港頂級寫字樓市場提供新需求。就以大型中資證券公司為例，目前已有23家企業在香港設立子公司，作為「國內業務海外化」之台階。

儘管部份與金融業務相關之企業，由於經濟前景不明朗，目前仍對位於中環、金鐘等中心商業區之超甲級寫字樓租賃態度較為審慎，並促成早前部份企業將非核心業務的部門轉移至租賃成本較低的新發展商業區域，以減輕高昂租金所帶來的壓力。然而，近期越來越多企業預計香港寫字樓租金上調週期快將臨近，願意提早鎖定租金承租位於中心商業區之合適優質寫字樓項目，以預備市場一旦轉旺所產生之業務優化或擴張需要，其中，部份銀行、金融及律師行等大型租戶正計劃擴充業務，整體而言，香港甲級寫字樓之整體租金自2013年第二季度起已有逐步回穩之跡象。

有報告指，香港甲級寫字樓之新增供應於 2013 及 2014 年仍然十分緊張，新增供應主要集中於非核心商業區，預料 2013 年新增供應樓面面積為 145 萬平方呎，2014 年的供應更少於 90 萬平方呎，隨著預期緊絀的寫字樓供應，特別是中環等中心商業區，需求將會進一步加劇，加上 2013 年第二季度美國公佈了一連串優於預期的經濟數據，令企業憧憬市場前景有好轉趨勢，紛紛忙於籌組來年之預算及發展計劃，相信為將為整體租金帶來支持。

於 2013 財政年度，本集團在香港之租金收入總額為 14 億 6,000 萬港元，按年上升 10.9%。本集團投資組合內的主要物業，均錄得滿意的出租率。

商業項目方面，受惠於本港零售市道整體走勢平穩，強勁的旅客流量及其良好的消費力，本集團旗下的尖沙咀 K11 及銅鑼灣名珠城，於 2013 財政年度均人流暢旺。其中，位於尖沙咀核心零售及旅遊板塊的 K11，每月平均客流量超過 110 萬人次，租賃表現良好。至於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%。

至於位於非核心商業地段的九龍灣德福廣場，受惠於東九龍一帶地區的重建發展機遇，在地區性消費所帶動下，租賃表現理想。至於近年深受內地「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，翻新工程已於 2012 年第四季分期展開，首階段工程亦已順利完成，預計整個翻新工程將於 2015 年分階段竣工，為當區居民及內地消費者，帶來耳目一新的消費體驗。

寫字樓項目方面，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，內部翻新及設備提升計劃亦大致完成，其中，位於新世界大廈的全新地舖連閣樓單位及位於大堂之舖位，亦已相繼租出，為集團提供額外租賃收入。至於位於各樓層的寫字樓單位，基本上已全數租出。事實上，基於該兩個項目之客戶群主要為醫療機構、律師事務所及本地大型企業等，該等業務受外圍經濟之影響相對輕微，租賃表現因而相對同區海濱地段之超甲級寫字樓較為穩定。

於 2013 財政年度，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 5 至 6 年，K11 品牌及多元文化生活社區將陸續在香港、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，是本集團現時最大的重建項目，亦是九龍半島其中一個重要的大型發展項目。工程於 2013 財政年度全面啟動。大樓拆卸工作經已完成，目前正進行地基平整、打樁及地庫建造等工程。

酒店營運

根據香港旅遊發展局的資料，2012 年香港入境旅客總人數達到 4,860 萬人次，按年增長 16%。其中，過夜旅客佔總入境旅客人數 49%，共 2,400 萬人次，按年增長 7%。至於與入境旅遊相關的總開支，於 2012 年高達 3,065 億港元，按年增長 17%。過夜遊客的人均消費約為 7,819 港元，按年增長 4.7%。在訪港旅客人次持續增長所帶動，香港的酒店業及餐飲服務業也因而受惠。

隨著美國經濟情況逐步復甦，刺激了商務活動的增加及相關旅客的頻繁流動，香港作為亞太區主要金融中心，擁有良好商務會議配套設施。位處商業、展覽場地等核心地段的酒店、特別是那些由知名酒店品牌營運，憑著良好信譽及在歐、美等地坐擁龐大忠誠計劃客戶群的酒店，其入住情況亦持續改善。

同樣的情況也在中國內地商務客群中出現，中國內地旅客在入住酒店留宿所花的費用呈現上升趨勢，由 2003 年 92 億港元增至 2011 年 346 億港元，複合年增長率為 18%。隨著中港兩地之商業往來日益頻繁，愈來愈多中資機構在港設立區域總部及辦事處，加上亞太區的投資者活動多以香港為互動平台，因而刺激了中國內地商務旅客對位於商業活動核心區之豪華酒店的入住需求。

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，核心項目包括香港君悅酒店、萬麗海景酒店、香港尖沙咀凱悅酒店和香港沙田凱悅酒店。

在亞太地區享負盛名的香港君悅酒店，目前正進行自 1989 年開業以來，規模最龐大的翻新工程，本集團希望通過資產優化計劃，令項目能夠保持其在香港甲級酒店級別的競爭力，並提高客房及增加餐飲收益。此項翻新工程將於四年內分階段進行，其中，包括在 2013 年第三季已竣工的君悅宴會大禮堂和迎賓廳翻新工程，客房亦會在未來數年內分階段進行裝修，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。由於受重大翻新工程影響，於 2013 財政年度，香港君悅酒店的入住率受到影響，局限了項目對酒店營運的業績貢獻。

於 2008 年展開大型翻新工程的萬麗海景酒店，工程基本上大致已完成，約 90% 的酒店客房均以全新面貌示人，平均客房價格在翻新後均錄得滿意增長。該酒店現階段尚餘頂層客房、大堂酒廊，及屢獲殊榮之粵菜食府滿福樓的翻新工程。

先後於 2009 年開業的香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，於 2013 財政年度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超過 86.5%，平均房價上升至 2,137 港元。至於香港沙田凱悅酒店，其入住率則平均達到 79.7%。

於 2013 財政年度，本集團公佈了計劃將分拆若干位於香港之酒店資產，及於香港聯合交易所有限公司獨立上市。新世界酒店投資成立為香港一項固定單一投資信託，集中投資酒店行業。新世界酒店投資成立目的主要為擁有及投資於亞洲已落成酒店的組合，該等酒店由國際知名酒店品牌管理，初步焦點為位於香港的已落成酒店，酒店組合初步包括集團旗下的香港君悅酒店、萬麗海景酒店；及香港尖沙咀凱悅酒店。

本集團希望通過上述上市計劃，進一步反映個別酒店項目的價值，創造該等酒店投資項目的自有投資者基礎，讓新世界發展及新世界酒店投資有著獨立的集資平台，加強集資的靈活性，並且讓本集團籌集資金，讓其現有業務能夠繼續擴展。新世界集團視新世界酒店投資為長期投資平台，本集團會繼續密切審視市況，於適當時機將酒店資產上市。

至於建基於香港的新世界酒店集團，於 2013 年 5 月 29 日正式易名為瑰麗酒店集團(Rosewood Hotel Group)。瑰麗酒店集團為發展迅速的國際酒店管理公司，旗下擁有三個別樹一幟的酒店品牌，包括極致豪華的瑰麗酒店、

華麗的新世界酒店及鄰里生活的貝爾特酒店。截至 2013 年 6 月 30 日，本集團旗下合共有 10 間酒店物業由瑰麗酒店集團營運。

預計於 2014 年財政年度，本集團將有多間酒店竣工並投入營運，其中，包括座落於東九龍、臨近啟德郵輪碼頭的香港九龍貝爾特酒店，已於 2013 年 8 月試業，為貝爾特品牌於香港的首個項目，合共提供約 695 間客房，而在試業期間提供 297 間客房；至於位於國家首都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)，亦預計於 2014 年開業，該酒店是中國內地首間以瑰麗酒店為品牌的項目，設有約 284 間客房。

於 2013 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，提供共 7,675 間客房，其中有 10 間酒店物業由瑰麗酒店集團營運。

中國內地物業發展及投資

近年，全球經濟及國內環境的不確定、不穩定因素，為中國的經濟及社會發展帶來漣漪。為了確保經濟總體能夠健康平穩的發展，中央政府加強了對國內外經濟形勢的跟蹤監測和深入分析，把穩增長、控通脹、防風險和推動經濟轉型結合起來。

2013 年 7 月，由中共中央總書記習近平主持的中共中央政治局會議上，提出了保障和改善民生是政府工作的出發點和落腳點。中央政府需要繼續搞好房地產市場調控，加快建立房地產穩定健康發展的長效機制，加強保障性安居工程建設。

事實上，中央政府對於房地產市場的調控措施，一直以來也隨著市場狀況持續地適時適度地進行微調。然而，在城市化及自然人口增長的過程中，市場對住宅的剛性需求強大，推高了住宅的成交及均價的走勢。

據統計，自 2012 年末開始，內地住宅的整體成交量有所增加，連帶發展商對土地的興趣亦有所增加，以增持具備潛力之土地儲備作日後長遠的策劃性發展。

承接著中國內地樓市平穩發展的態勢，於 2013 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 1,274,851 平方米，總金額為人民幣 165 億 2,800 萬元，分別按年上升 63.0% 及 69.0%；整體物業銷售之毛利率為 42%，按年下跌 8 個百分點，主要是由於物業銷售組合差異。

中國內地租賃業務的整體表現持續改善，主要是由於武漢新世界中心、武漢新世界國貿大廈、上海香港新世界大廈及順德新世界中心的平均租金有所提高、及廣州廣粵公館的入住率持續良好所致。

基建及服務

新創建集團有限公司(「新創建」)於 2013 財政年度的股東應佔溢利錄得 40 億 800 萬港元，較 2012 財政年度下跌 23.7%，主要是 2012 財政年度新礦資源有限公司(「新礦資源」)上市後，錄得一次性攤薄收益約 18 億港元。在撇除此項非經常攤薄性收益後，2013 財政年度的股東應佔溢利較 2012 財政年度實際上升 17.6%。

基建

於 2012 年實施的廣東省收費水平標準化政策，以及推行節假日免費通行政策，對新創建路費收入產生負面影響。該等負面影響被收購的杭州繞城公路貢獻增加所抵銷，新創建擁有該公路之股權於 2012 年 1 月由 58.66% 增持至 95%。

儘管不利的收費政策對路費收入產生負面影響，新創建於珠江三角洲區內的高速公路的交通流量於 2013 財政年度普遍錄得穩健增長。廣州市北環高速公路的日均交通流量上升 17%，主要由於在 2012 年 6 月增設一匝道出口所致。惠深高速公路（惠州段）及廣肇高速公路的交通流量則分別上升 8% 及 10%。唐津高速公路（天津北段）的貢獻因部分路段自 2012 年 6 月起封閉以進行擴建工程而受到影響。

由於煤炭價格持續下跌，能源業務的貢獻於 2013 財政年度錄得反彈。然而，珠江電廠的售電量於 2013 財政年度錄得 19% 的跌幅。下跌主要由於廣東省需求疲弱，加上西部省份於 2013 財政年度降雨量較高令輸入水電增加所致。

廣州燃料公司的煤炭銷量於 2013 財政年度上升 18%。然而，於 2013 財政年度煤炭價格持續下跌及市場波動繼續對銷售毛利率構成壓力。與此同時，受惠於澳門娛樂及旅遊業暢旺，澳門電力的售電量於 2013 財政年度繼續錄得 5% 的穩健增長。

在重慶經濟發展的帶動下，重慶水廠的售水量上升 7%，而重慶唐家沱污水廠及重慶長壽化學工業區水處理廠處理的污水量於 2013 財政年度則分別上升 15% 及 14%。重慶水務集團繼續為水務業務的重要貢獻來源，除了收入增長外，重慶水務集團的業績進一步受惠於 2013 財政年度自日圓借貸產生的外幣兌換收益。

上海化學工業區水處理廠的污水銷售收入錄得 12% 的穩健增長。然而，水務業務於 2013 財政年度的盈利部分被中國內地經營成本持續上升所抵銷。

於 2013 年 2 月，新創建宣佈與廈門其他主要港口營運商成立合資公司，涉及注入新創建於廈門的兩個港口投資項目—象嶼新創建碼頭及新海達，以換取新合資公司的 13.8% 權益。

作為重要貢獻來源，亞洲貨櫃物流中心的租用率取得 99% 的驕人成績，高於 2012 財政年度的 98%。香港物流及倉儲設施需求殷切，推動平均租金於 2013 財政年度上升 5%。新創建葵涌物流中心自 2011 年 12 月投入營運以來已整幢租出，並於 2013 財政年度為此業務帶來全年貢獻。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司於 2013 財政年度的總吞吐量由去年的 150.8 萬個標準箱上升 2% 至 153.7 萬個標準箱，而收入則增加 8%，主要由於自 2013 年 2 月起上調費率及物流配套服務需求不斷上升所致。

服務

於 2013 財政年度，會展中心的商業展會及活動錄得持續穩定增長。年內，會展中心共舉辦了 1,180 項活動，合共約有 520 萬參觀人次。透過提升其綜合場館及設施，展覽場地租金及餐飲營業額持續錄得穩健增長。餐飲毛利率於 2013 財政年度同樣顯著改善。

隨著中國內地高消費旅客人數增加，於所有陸路跨境口岸的「免稅」店的免稅香煙及酒類零售業務繼續保持暢旺，並錄得顯著增長，有助減輕「免稅」店於香港國際機場的專營權合約在 2012 年 11 月屆滿及新專營權條款的影響。

建築業務於 2013 財政年度之貢獻錄得按年 25% 增加，主要由於就若干建築項目於 2012 財政年度曾作出虧損撥備。於 2013 年 6 月 30 日，建築業務的手頭合約總值約為 439 億港元。

交通業務於 2013 財政年度之貢獻錄得 9% 的增長。這主要源自載客量上升帶動的車費收入增加。

Tricor Holdings Limited (「Tricor」) 的企業服務業務於 2013 財政年度表現平穩，而其在香港所有新上市公司中，取得約佔 46% 的份額。其中，於香港、新加坡及中國內地的業務營運於 2013 財政年度合共佔 Tricor 總溢利約 82%。

海通國際證券集團有限公司 (「海通國際」) 的經紀及零售孖展融資、結構性融資和固定收益、貨幣及商品業務均取得不俗業績。此外，成本對收入比率大幅下降，推動毛利率進一步上升。於 2013 年，海通國際開展了一連串大型融資項目 (包括供股、銀團貸款及發行可換股債券)，合共籌集近 50 億港元，大幅提升資本規模，拓展資本運用能力。

新礦資源的閩家莊鐵礦已於 2012 年 11 月底重新進行試產。儘管有當地政府官員調解，惟並非周邊各村及其居民的所有要求均可被接納及滿足，這已引起了若干擾亂礦場的行為，不同程度的滋擾持續至今。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。

Hyva Holdings B.V. 的主要業務是卡車及拖車液壓裝卸系統所用組件的生產及供應。來自中國內地的收入已受到重型卡車銷售放緩所影響，但有跡象顯示市場開始復甦。歐州市場氣氛仍然黯淡及受到俄羅斯對重型卡車徵收新稅項的影響。由於一個新製造工廠投產，因而在巴西的起重機銷量回升。

百貨

於 2013 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 40 億 1,150 萬港元，較去年同期增長 14.9%。純利為 6 億 4,150 萬港元。若剔除其他收益／(虧損) 及投資物業公平值變動及出售位於無錫的物業的一次性稅務調整，期內基礎溢利按年上升約 9.8%，達 6 億 1,570 萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 65.8%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 20.2% 和 12.7%；而餘下的 1.3% 則為管理及顧問費收入。

按地區劃分，中國北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 49.9%，其次為中國中西區及中國東南區，分別佔總收入 25.9% 及 24.2%。

面對歐債危機對中國經濟帶來的負面影響，新世界百貨已提前制定相應的經營策略，並把握中央政府以內需拉動整體經濟所帶來的契機，策略性進行各區域的業務擴展。

於 2013 財政年度，新開設了兩間自有店，分別為鹽城店及西安店，以及兩間管理店，即寧波北侖店及燕郊店。瀋陽南京街店已自 2013 年 2 月起終止營運，以作重建。

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購物廣場) 的全部股本權益。收購事項已於 2013 年 7 月底完成。

於 2013 年 6 月 30 日，新世界百貨經營及管理合共 41 家百貨店，遍佈中國內地 20 個城市，總樓面面積超過 150 萬平方米。其中 36 家為自有店，總樓面面積達 1,340,240 平方米，五家為管理店，總樓面面積達 173,700 平方米。

自 2009 年 9 月起，新世界百貨一直透過將其於中國的所有百貨店分為「時尚館」及「生活館」，進行形象改革工作。於 2013 年 6 月 30 日，大部分百貨店已完成形象改革。餘下四家位於武漢的百貨店將於 2014 年年底前陸續完成形象改革。

電訊

CSL New World Mobility (「CSLNWM」) 為香港領先的流動電訊營運商之一，負責為市場提供全面流動電訊服務，包括手機及裝置銷售、流動語音及流動數據產品，其市場份額於競爭激烈的市場中不斷增加。於 2013 財政年度，CSLNWM 增添 425,000 名新客戶，帶動客戶總數增至 390 萬人。收入增加 16.9% 至 80 億 5,200 萬港元，而扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利則增加 14.9% 至 20 億 5,700 萬港元。

透過流動程式的其他通訊方案不斷影響傳統國際話音批發業務。為抵銷國際話音批發業務下滑，新世界電訊不斷與歐洲及中東地區的二線運營商探索業務機遇。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。

雲端運算業務方面，新世界電訊採納多供應商方法，以世界級全球供應商拓展新雲端平台，藉此提升整體競爭力及客戶覆蓋。新世界電訊已為雲端方案增添新價值，提供更先進保安服務（如全球流量管理、雙重認證及安全通道層虛擬專網方案），進一步保障客戶，提高保安控制。新雲端電郵服務已於 2013 年 3 月推出，加強雲端應用程式，滿足中小企及企業分部所需。此外，雲端平台亦已推出全局負載均衡功能。

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，新增加樓面面積逾 20,000 平方呎，提供額外機架。第一期新添的 106 台機架已於 2013 年 3 月成功推出。

展望

踏入 2013 年，全球經濟活動在新興市場和發展中經濟體增長所帶動下趨於活躍。然而，現今經濟環境詭譎多變，各個主要經濟體呈現出不同的發展趨勢。先進經濟體中，美國的經濟恢復進程正逐步穩固，然而距離全速復甦仍有一段距離，加上美國聯邦儲備局公佈了將因應市場狀況逐步結束量化寬鬆貨幣政策的部署，或許會加快加息周期的到來，亦有可能因龐大資金從金融市場抽離引發市場動蕩，損害美國、以至全球經濟。歐元區的經濟表現雖然停滯不前，然而主權債務危機的風險有所舒緩。亞洲的經濟活動逐漸穩住發展的步伐，然而國際貨幣基金組織於 2013 年 5 月將中國今年的經濟增長預測，從 8% 下調至 7.75%，並對中國在國內加大的借貸感到擔憂，加上亞洲區內部的風險和挑戰日益顯現，包括一些經濟體的金融失衡不斷加劇，以及對地區經濟政策失去信心等，可能對貿易和投資帶來負面影響。

香港經濟與外圍經濟一脈相承，美國部署退市的打算，或許會增加資金撤離香港及息率上調的可能性，然而美國聯邦儲備局的決定，某程度上反映聯儲局對美國經濟前景持審慎樂觀的看法，這對於國際貿易以至全球經濟復甦進程，發揮著積極牽引作用。至於中國內地的經濟增長表現，或許在短期內因應市況出現調整，但中央政府已表明對保持經濟長期持續健康發展充滿信心。在充分看到中國經濟前景樂觀的前題下，即使目前存在一些風險及挑戰，但總體是可以採取針對性的措施加以防範和化解，並以深化的改革手段，以達到穩中求進的目標。事實上，經濟走出谷底到再次起飛，引擎重新啟動的過程總會產生一定震動，我們總不能留戀量化寬鬆時期以大量印鈔的方式所帶來的片刻繁華景象，從健康、長遠、持續的經濟發展作衡量點，我們最終還是需要通過經濟活動自身的演進及調節，以及通過靈活的手腕，來應對市場轉變所帶來的任何衝擊。

自 2010 年 11 月起，香港政府推出了不同的管理需求措施，包括推出額外印花稅、「加強版」的額外印花稅、引入新的買家印花稅與修訂從價印花稅的稅率等，透過增加物業交易成本，減少物業投機行為，藉以維護本港的金融穩定，讓樓市健康平穩發展。我們理解政府推行的新政對樓市長遠發展有利，然而，這些行政措施短期內卻對置業氣氛及市場投資意欲產生了不同程度的影響。加上於 2013 年 4 月 29 日生效的《一手住宅物業銷售條例》新增要求，對於條例應用、項目售樓說明書的內容要求及審批程序之靈活性，有關當局及市場仍在調節及適應階段，某程度亦影響了新項目的推出進度，延緩了市場的新增住宅供應。

從客觀情況而論，超低利率環境不可能永遠維持，然而，美國聯儲局仍需要進行一系列之評估，才能調整符合市場狀況的資產收購步伐，聯儲局主席柏南克亦已表明，美國失業率回落至 6.5% 之水平後之數個季度，才考慮以漸進方式進行加息安排，並預期結束資產收購計劃到調整息率，兩者之間仍有一段相當長的時間，只要美國失業率仍高於 6.5%，將繼續保持利率接近零的水平。事實上，短期內香港樓市除了繼續受惠於低利率外，其他利好香港樓市的因素短期內仍然存在。

根據香港政府統計處的數字，於 2013 年 4 月，本港失業率維持 3.5%，就業不足率保持在 1.6% 的水平，勞工市場近期大致保持平穩。國民經濟核算方面，於 2013 年首季，本地生產總值按年增長 2.8%，私人消費開支按年增長 7.0%，貨物出口及服務輸出按年增長 7.9%，經濟表現大致符合預期。至於私人住宅一手供應，根據運輸及

房屋局之數據，近五年的私人住宅已落成量僅維持在每年約 9,700 個單位，較 2003 至 2007 年之平均量減少約 50%，反映供不應求情況仍舊持續。

作為香港的主要地產發展商，新世界以「ONE STEP FORWARD•邁步向前」的精神，在物業發展的領域上積極尋找機會，為本集團和持份者爭取最佳利益。2012 年，本集團先後推出了大坑「春暉 8 號」及沙田「濠岸 8 號」兩個由本集團主導的全新項目，在優質的產品質素及良好的市場推廣等方面的支持下，取得理想的銷售成績。至於兩個分別位於馬鞍山的「迎海」及元朗的「尚悅」合作發展項目及，產品亦獲得置業者的廣泛認同。

2013 年，香港樓市受到政府推出的樓市若干新措施所影響，阻延了發展商新項目推出的節奏。然而，新世界在物業發展的步伐並沒有停頓，專業團隊及員工們積極發揮高度的合作精神，努力爭取項目儘早推出市場。2013 年 5 月，本集團位於元朗的全新住宅項目「濠林」，成為《一手住宅物業銷售條例》實施後，地政總署批出的集團首個全新住宅項目，消息頓時引來市場及置業者關注，而我們的努力堅持正好反映了新世界要做好物業發展的不撓精神。隨著「濠林」之推出，本集團將繼續以穩定有序的節奏，將一系列適合不同消費組群的優質產品，陸續推出市場，務求為市民大眾提供全新的居住體驗。

除了不斷推出優質的全新項目外，新世界亦會繼續加強本集團項目發展的深度，尋找合適之地塊發展，以確保未來有足夠可靠的發展資源。本集團在 2012 年 9 月、2013 年 1 月及 2013 年 3 月，先後成功在公開市場奪得市區重建局位於旺角洗衣街之商住項目、香港鐵路有限公司位於荃灣西站六區的發展項目、及位於東涌的商業項目，為本集團提供額外約 86 萬平方呎可作即時發展的應佔土地儲備。截至 2013 年 6 月，本集團持有應佔總樓面面積約 930 萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中約 60% 為住宅用途，是市場上其中一個主要的住宅供應者。

本集團的土地儲備，揉合了分佈於市區與新界分別屬於各種類型的產品，按照目前的預計發展週期，手頭上的土地儲備足夠本集團實現未來數年之發展計劃。事實上，本集團旗下之項目通過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，以應對各種市況及不同置業者的需要，這是新世界擁有的卓越優勢之一。未來我們將繼續秉持多元化的拿地發展模式，舊樓重建、公開市場拍賣／投標、農地轉換三線並行，以積極的態度審慎地甄選每個機會，以保持平穩既優質的土地儲備，為物業發展建立強大後盾，繼續做好香港地產業務。

強勁的內地訪港旅客人次及本地消費者意欲，為香港的零售業提供穩健而持續的支撐。位於傳統旅遊版塊之尖沙咀的 K11，於 2013 財政年度，每月平均客流量超過 110 萬人次，租賃表現持續良好，並已成為本集團租賃組合其中一個主要的收入來源。面對消費體驗及期望的與日俱增，與及內地客群消費模式從流連主要旅遊點針對高檔奢侈品及大型品牌產品、伸延至前往非核心區域如新界之鐵路沿線作日用需求品之消費轉向，本集團於近年做好充份的準備，積極審視旗下位於香港之投資物業組合，尋求爭取更佳資產回報的機會。

2012 年，本集團先後針對中環新世界大廈、萬年大廈及銅鑼灣名珠城等位於核心消費區域之項目，進行內部翻新及設施提升工程以提升物業質素。此外，應對消費模式轉變，我們亦主動對位於新界主要生活及交通樞紐之

荃灣愉景新城商場，展開分階段翻新工程，並調整客戶組合，務求為區內人士及遊客們帶來貼心及獨特之消費體驗，藉以刺激投資項目取得更佳之租賃表現。至於本集團位於尖沙咀海濱地區之重點發展項目新世界中心之重建工程，目前亦正進場得如火如荼，預計項目落成後將成為維港兩岸之新地標。

寫字樓市場方面，2012年位於核心商業區之超甲級寫字樓項目，受到外圍經濟環境及企業擴張計劃調整所拖累，一度影響了該等項目之出租率及平均租金水平。然而，內地企業來港發展並以香港作為地區性總部的意欲強烈，加上中環核心區域於未來之新增供應仍然有限，為該等地區之項目租賃表現帶來支援。事實上，由於香港在2015年之前缺乏大規模的新寫字樓供應，只要外圍經濟表現回穩，企業重啟擴張計劃令租務開支增加，並配合香港在區內超然的戰略發展優勢，寫字樓市場可望於短期內重拾上升動力。本集團位於香港中環的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，基於客戶群以醫療機構、律師事務所、本地大型企業等為主，租賃表現相對其他同區甲級寫字樓穩定。而隨著項目已完成一系統優化工程，亦可望進一步提升其租賃表現。

內地方面，中國的經濟增長動力繼續成為市場焦點。有市場人士認為，國內生產總值及中國製造業採購經理人指數的增長預測持續調整，反映了國家正面臨經濟上的結構性失衡風險。事實上，單單依靠政府投資和刺激取得經濟發展的空間已經不大，要激發市場機制的動力、轉變政府職能、推動經濟轉型，才是中國經濟發展的主要出路。國家主席習近平曾經表示，中國轉變經濟發展方式正處在關鍵階段，過去增長過快的模式似乎不符合中國目前的最佳利益，2013年一季度中國國內生產總值增長7.7%，這樣的增速更有利於調整經濟結構，有利於提高經濟增長品質和效益。中央政府將會按照計劃，把握宏觀政策要穩住、微觀政策要放活、社會政策要托底等幾個工作重點，繼續做好年內穩中求進的發展目標，研究推動中長期全方位改革方案，堅持深化改革，著力推進新型工業化、資訊化、城鎮化、農業現代化，實施創新驅動發展戰略，努力擴大內需，為經濟帶來新的增長點，保持經濟長期持續健康發展。

我們相信中國政府擁有強大的資源調配能力，然而，關鍵節點仍在於歐美經濟復甦對出口需求的拉動，及內地城鎮化等措施陸續貫徹執行的成效。因此，預期中央政府會密切留意各個主要經濟指標及產業群的表現，當中包括與經濟民生息息相關的房地產業，適時針對個別重要的經濟政策及落實環節，緊貼市場狀況進行微調，以達至穩中求進。事實上，過去數年間中央政府通過一系列宏觀措施及調整已落實的政策，以減少樓市的投機活動，保障置業者需要，並積極穩妥推進城鎮化，確保大眾住得其所。

近月，中國官方發佈金融支持經濟結構調整和轉型升級的指導意見。其中規定，一方面積極滿足首套自住購房需求；另一方面則要求落實差別化住房信貸政策，嚴格防控房地產融資風險。因此，我們預期政策上中央政府仍會以穩健審慎的原則，平衡一切有可能導致樓市令其出現大幅波動的因素及風險，特別是對於部份一線的標竿城市，會採取更靈活、更有效率的方法，以確保市場能夠健康穩定發展。

近期市場關心的資金緊張問題，或許會影響著房地產業資金鏈之運作，然而從積極的層面來看，通過產業的自然調節，剔出部份資金緊絀，增加市場風險及負面情緒之企業，或許是每個市場走向健康理性發展的一個必然過程，事實上，目前內地大部份主流發展商，也較過去擁有著良好的財務狀況，相信內地樓市的健康發展，除了中央政府在政策上的緊密配合外，其次就是依賴一眾有實力的優質企業。

本集團於中國內地的物業發展及投資旗艦新世界中國地產，在中國內地已建立了良好優質的企業形象，在中國內地 20 多個主要之樞紐城市，擁有超過 2,600 萬平方米發展中將完成或持作發展的土地儲備，主要集中於發展迅速、剛性需求龐大之二、三線城市。新世界中國地產將繼續以多元化的物業發展理念，密切關注國內外的整體形勢，集中精力發展現有的土地儲備，加快發展進度，配合一貫的審慎管理原則及創新思維，發展內地房地產業務。2014 年財政年度，新世界中國地產的竣工量可望衝破 150 萬平方米之新水平。

「新世界•邁步向前」是本集團業務營運的核心信念，即使面對前路各種看得見的與看不見的挑戰及機會、順流與逆流，新世界也會繼續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。我們目標清晰，以顧客體驗為本的精神，多想、多走、多問、多聽，以獨特的角度及無盡的創意，為顧客調配出擁有著新世界獨有品牌基因的質良產品及頂級服務。我們願意為客戶跨出創意之新步伐、我們專注為客戶創造新的居住體驗、我們是新世界，集團上下一心、邁步向前，為打造新世界優質物業發展的知名地產品牌努力，為持份者爭取最佳利益。

主席
鄭家純博士

香港，2013年9月26日

於本公告日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛先生、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。