

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)

2013/2014 中期業績公告

業績

新世界發展有限公司（「本公司」）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12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表 - 未經審核

		截至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)
毛利		11,338.5	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
營業溢利	3	8,828.6	12,726.4
財務收入		495.3	382.2
財務費用		(987.6)	(804.4)
應佔合營企業及聯營公司業績		8,336.3	12,304.2
		1,758.6	2,251.3
除稅前溢利		10,094.9	14,555.5
稅項	4	(3,190.6)	(2,215.5)
本期溢利		6,904.3	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
		6,904.3	12,340.0
股息		773.2	751.5
每股盈利(港元)	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12月31日止六個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本期溢利	6,904.3	12,340.0
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	-	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)	-
出售待售資產時儲備撥回	-	(2.4)
出售可供出售金融資產撥回儲備	77.8	(182.5)
應佔合營企業及聯營公司的其他全面收益	275.7	(113.2)
現金流量對沖交易	30.9	(29.4)
匯兌差額	758.9	1,722.0
本期內其他全面收益	819.5	2,008.5
本期內全面收益總額	7,723.8	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
	7,723.8	14,348.5

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

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

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2013年 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		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
總權益		184,360.0	177,745.0
負債			
非流動負債			
長期借貸		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
流動負債			
應付賬及應付費用	8	38,792.2	32,895.1
長期借貸之即期部份		19,010.7	17,890.9
短期借貸		9,702.9	9,291.9
即期應付稅款		6,146.1	5,068.9
		73,651.9	65,146.8
總負債		170,362.3	154,444.1
總權益及負債		354,722.3	332,189.1
流動資產淨值		67,893.1	60,992.2
總資產減流動負債		281,070.4	267,042.3

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－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，子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。子公司自控制權轉移至本集團之日起全數合併入賬。子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。

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. 編製基準及會計政策(續)

(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。

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。

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
截至2013年12月31日止六個月									
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)
營業溢利									8,828.6
財務收入									495.3
財務費用									(987.6)
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
除稅前溢利									10,094.9
稅項									(3,190.6)
本期溢利									6,904.3
於2013年12月31日									
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
總資產									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
總負債									170,362.3
截至2013年12月31日止六個月									
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

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
截至2012年12月31日止六個月									
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)
對外收入	12,751.5	1,068.2	4,970.2	1,178.6	1,874.0	2,029.9	390.8	191.8	24,455.0
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)
營業溢利									12,726.4
財務收入									382.2
財務費用									(804.4)
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
除稅前溢利									14,555.5
稅項									(2,215.5)
本期溢利									12,340.0
於2013年6月30日									
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
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
截至2012年12月31日止六個月									
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

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
	27,180.2	143,065.4
	截至2012年12月31日止 六個月 百萬港元	於2012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
	24,455.0	138,789.4

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)
資產耗蝕虧損	(47.4)	(0.2)

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
中國內地及海外稅項	1,021.7	979.0
中國內地土地增值稅	1,489.7	378.0
遞延稅項	154.1	233.5
	3,190.6	2,215.5

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)。

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
兌換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

由於兌換期內未兌換之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. 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及機電合約工程服務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

	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	-
	2,405.4	1,544.4

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，而本集團將其於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. 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。交易預計將於在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。

8. 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

9. 資產抵押

於2013年12月31日，資產合計68,206.3百萬港元（2013年6月30日：68,607.8百萬港元）已作本集團銀行備用信貸額抵押。

10. 或然負債

本集團於2013年12月31日之或然負債為10,938.8百萬港元（2013年6月30日：8,642.5百萬港元）。

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。

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3月18日至2014年3月24日
(首尾兩天包括在內)

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亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用約4.8萬名員工。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。

審閱中期業績

本公司截至2013年12月31日止六個月之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。

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」）公司的全部股權權益，總代價為人民幣12.5億元（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，代價為人民幣2.8億元（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公司，其業務是在上海經營百貨店。
3. 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。交易預計將於在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。

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	64,764.2	62,493.0
新創建集團（股票代號：0659）	9,277.8	9,911.3
新世界中國地產（股票代號：0917）	15,837.3	15,127.7
新世界百貨-現金及銀行存款淨額（股票代號：0825）	(2,506.5)	(2,300.2)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	42,155.6	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	26,921.6
第2年	29,103.2
第3 - 5年	39,648.7
第5年外	15,309.6
	110,983.1

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。

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，本集團的基本溢利仍錄得42億750萬港元，上升3%。

香港物業銷售

2013年，香港住宅市道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。據統計，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，成功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季中後期才出現逐步改善。

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。事實上，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新樓市政策所產生的額外稅務款項，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，即日沽清或即時加推的例子屢見不鮮，這反映出置業需要仍然龐大。

中國內地未來的經濟增長勢頭預期仍得以保持，香港作為國家南方大門，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，至於市場關心的息口調整問題，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，香港利率先行上升的機會不大；加上香港一手私人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。

憑藉新世界集團的優質物業發展品牌，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」的精神，積極增取每一個機遇，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財政年度應佔分額100億港元的合同銷售目標，達到117億港元的水平，是本財政年度其中一間在香港能夠完成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」，以及於過往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，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」），市場反應良好。至於早前已開售、屬合作發展的元朗「尚悅」，亦於 2013 年 8 月重新推出。

屬合作發展的西南九龍之柯士甸站一地塊 C 項目（項目銷售名稱「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 日首次公開發售以來，已吸引了大批置業者關注，根據市場資訊，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(項目銷售名稱「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。至於屬合作發展的馬鞍山落禾沙項目第二期(項目銷售名稱「迎海·星灣」)，亦於 2014 年 1 月率先推出市場。

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。截至 2014 年 1 月 31 日，屬合作發展的天后新東方臺及皇龍道項目(項目銷售名稱「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，積極補充因發展而正在消耗中的土地資源，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樓面面積約510萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約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。

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：

項目名稱	土地來源	本集團應佔權益	於上述期間 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%	436
3. 溱林 唐人新村洪順路18號	農地轉換	100%	194
4. 溱柏 元朗公庵路8號	農地轉換	100%	954
5. The Austin 西南九龍匯翔道8號	港鐵招標	50%	576
6. 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
總計			2,234

*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
總計	8,859,935

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
總計	20,904,500	19,389,470

香港投資物業

中國內地訪港旅客人數持續增長，繼續為香港的零售市場帶來支持。2013年全年錄得中國內地訪港旅客人數達 4,070 萬人次，按年增長 16.7%，佔訪港旅客總人數的 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。

至於本土的消費力，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有逐步收窄的趨勢。

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，部份更在市場上出售多餘的寫字樓樓面以舒緩成本壓力。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 年第四季度以來最高的增速，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項目的需求正逐步改善。2014 年甲級寫字樓的新增供應，大部份面積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。

商業項目方面，位於尖沙咀核心零售及旅遊板塊的 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，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。第一階段及第二階段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，由於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，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 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。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，亦主要集中於較便宜乙級酒店或一些小型旅館，並沒有為甲級酒店帶來太大利好。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，經營表現亦得以維持。

隨著亞太區經濟情況自 2013 年第三、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人住率超過 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，該等已提升會議及宴席設施帶動非客房業務的收入。

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竣工並投入營運。香港九龍貝爾特酒店，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，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，設有約 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 7,984 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。

中國內地物業

在 2012 年的中共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，商品房銷售面積 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，住宅銷售面積增長 17.5%，住宅銷售額增長 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，乘著近年中國內地經濟環境持續改善，積累了良好的財政實力，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下下跌風險。

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，提高土地容積率等，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%。

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而令額外溢利分成收益大幅減少，但多個公路項目的貢獻隨著回顧期內交通流量增長而改善。

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機組進行大修，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降 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資公司，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廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司，以換取新合資公司的 13.8% 權益。新合資公司於 2013 年 12 月依法成立，因重組產生的一次性出售收益 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。

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資公司（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，於香港、新加坡及馬來西亞的業務營運合共佔 Tricor 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，惟閩家莊鐵礦的生產於 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蘇而有所改善，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，期內基礎溢利按年上升約 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%，其次為中西區及東南區，分別佔總收入 23% 及 27%。

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，樓面面積約為 55,000 平方米。

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，收入的稅前息前折攤前獲利率為 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 年將加快復蘇。然而，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。

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 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蘇勢頭疲軟、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。中國政府已多次重申，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 月舉行的中共十八屆三中全會上，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 8-10 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維持，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致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。

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、元朗的溱柏、西南九龍的 The Austin 及堅尼地城的 EIGHT SOUTH LANE，四個全新項日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 5 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，創至少三年單一新盤登記量新高，較首批發售的單位超額認購逾 15 倍。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，是新世界發展硬實力的基礎。同時，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。

新世界發展在 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，為顧客帶來新世界品牌獨有之新的居住體驗，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

於本公佈日期，(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。