

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)

2014/2015 中期業績公告

業績

New World Development Company Limited (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2014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	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入	2	26,986.3	27,180.2
銷售成本		(17,230.5)	(15,841.7)
毛利		9,755.8	11,338.5
其他收入		4.3	205.6
其他收益，淨值		425.9	1,284.2
銷售及推廣費用		(854.2)	(837.1)
行政及其他營運費用		(4,132.2)	(3,602.8)
投資物業公平值變動		1,811.3	440.2
營業溢利	3	7,010.9	8,828.6
財務收入		518.8	495.3
財務費用		(910.7)	(987.6)
應佔業績		6,619.0	8,336.3
合營企業		3,351.8	1,245.3
聯營公司		(805.2)	513.3
除稅前溢利		9,165.6	10,094.9
稅項	4	(1,941.1)	(3,190.6)
本期溢利		7,224.5	6,904.3
應佔：			
本公司股東		5,854.6	4,529.2
非控權股東權益		1,369.9	2,375.1
		7,224.5	6,904.3
股息		1,067.2	773.2
每股盈利(港元)	5		經調整
基本		0.68	0.68
攤薄		0.68	0.67

簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本期溢利	7,224.5	6,904.3
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
離職後福利責任重新計量	-	(18.5)
可供出售金融資產重列為一間聯營公司時撥回儲備	717.2	-
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
可供出售金融資產公平值變動	224.2	(201.1)
- 其中公平值變動產生之遞延稅項	(103.2)	22.5
被視作出售合營企業權益時撥回儲備	-	(126.7)
出售可供出售金融資產撥回儲備	(13.4)	77.8
一間附屬公司清盤時匯兌儲備撥回	(10.1)	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	104.9	275.7
現金流量對沖	9.1	30.9
匯兌差額	980.6	758.9
本期其他全面收益	1,909.3	819.5
本期全面收益總額	9,133.8	7,723.8
應佔：		
本公司股東	7,228.7	5,011.5
非控權股東權益	1,905.1	2,712.3
	9,133.8	7,723.8

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		82,963.2	77,384.6
物業、機器及設備		19,907.0	18,290.8
土地使用權		2,421.9	2,374.7
無形特許經營權		15,411.4	15,584.4
無形資產		4,580.9	4,662.5
合營企業權益		45,379.5	45,748.2
聯營公司權益		17,296.1	16,994.0
可供出售金融資產		4,454.3	4,729.4
持至到期日投資		40.9	40.9
按公平值透過損益列賬金融資產		916.4	607.6
衍生金融工具		39.5	39.5
持作發展物業		23,927.1	25,242.5
遞延稅項資產		903.4	764.7
其他非流動資產		1,449.2	1,572.5
		219,690.8	214,036.3
流動資產			
發展中物業		49,594.8	48,713.4
待售物業		22,658.2	20,266.7
存貨		625.2	561.0
應收賬及預付款	6	22,493.0	23,258.1
按公平值透過損益列賬金融資產		0.4	0.6
衍生金融工具		26.7	45.1
有限制銀行存款		99.3	97.4
現金及銀行存款		63,263.6	61,725.8
		158,761.2	154,668.1
非流動資產列為待售資產	7	7.8	523.0
		158,769.0	155,191.1
總資產		378,459.8	369,227.4

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		65,762.4	63,761.3
儲備		99,580.6	93,447.5
擬派末期股息		-	2,599.5
中期股息		1,067.2	-
股東權益		166,410.2	159,808.3
非控權股東權益		41,995.2	40,468.2
總權益		208,405.4	200,276.5
負債			
非流動負債			
長期借貸		91,798.7	88,229.9
遞延稅項負債		9,483.7	9,011.9
衍生金融工具		838.2	864.6
其他非流動負債		865.3	774.0
		102,985.9	98,880.4
流動負債			
應付賬及應付費用	8	32,745.0	31,299.5
長期借貸之即期部份		25,344.9	23,485.4
短期借貸		3,754.5	8,863.8
即期應付稅款		5,224.1	6,421.8
		67,068.5	70,070.5
總負債		170,054.4	168,950.9
總權益及負債		378,459.8	369,227.4
流動資產淨值		91,700.5	85,120.6
總資產減流動負債		311,391.3	299,156.9

附註：

1. 編製基準及會計政策

截至 2014 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 2014 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 2014 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準則、修訂及詮釋除外。

(a) 採納新訂準則、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 2015 年 6 月 30 日止財政年度應用的新訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第 32 號(修訂)	金融工具：呈報一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)一詮釋第 21 號	徵稅
香港會計準則第 19 號(經修訂 2011)的修訂	僱員福利：設定受益計劃一僱員供款
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
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

採納該等新訂準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效的準則及修訂

下列新訂準則及修訂須於 2015 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 9 號(2014)	金融工具
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收入
香港財務報告準則第 11 號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號(2011)的修訂	投資實體：應用合併的例外規定
香港會計準則第 1 號的修訂	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號的修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改進項目	2012-2014 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，其中若干新訂準則及修訂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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入		
物業銷售	11,861.4	14,027.2
租務	1,198.9	1,190.4
合約工程	4,506.9	2,800.0
服務提供	3,581.8	3,488.4
基建項目經營	1,324.4	1,264.0
酒店營運	2,041.7	1,874.4
百貨經營	2,006.9	2,031.0
其他	464.3	504.8
總額	26,986.3	27,180.2

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

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2014年12月31日止六個月								
總收入	11,861.4	1,295.5	11,603.9	1,324.4	2,041.7	2,006.9	490.6	30,624.4
內部分部	-	(96.6)	(3,515.2)	-	-	-	(26.3)	(3,638.1)
對外收入	11,861.4	1,198.9	8,088.7	1,324.4	2,041.7	2,006.9	464.3	26,986.3
分部業績	3,226.9	743.5	470.2	580.9	188.5	229.9	(64.4)	5,375.5
其他收益，淨值	11.5	15.8	68.3	(31.1)	(14.0)	22.2	353.2	425.9
投資物業公平值變動	-	1,670.0	141.3	-	-	-	-	1,811.3
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	(601.8)
營業溢利								7,010.9
財務收入								518.8
財務費用								(910.7)
								6,619.0
應佔業績								
合營企業(附註a)	1,212.8	244.3	60.2	1,903.5	(23.7)	-	(45.3)	3,351.8
聯營公司(附註b)	2.3	171.0	(1,137.8)	153.0	-	-	6.3	(805.2)
除稅前溢利								9,165.6
稅項								(1,941.1)
本期溢利								7,224.5
於2014年12月31日								
分部資產	111,312.1	81,837.6	12,441.2	15,781.2	14,701.9	7,291.9	8,085.8	251,451.7
合營企業權益	13,319.2	12,067.1	3,351.3	14,834.6	1,110.4	-	696.9	45,379.5
聯營公司權益	982.9	2,708.3	7,793.7	5,563.2	-	-	248.0	17,296.1
未分攤資產								64,332.5
總資產								378,459.8
分部負債	17,827.8	1,262.8	5,283.8	721.0	1,062.6	5,419.7	2,032.6	33,610.3
未分攤負債								136,444.1
總負債								170,054.4
截至2014年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註c)	3,014.2	1,597.6	52.2	48.0	965.1	833.0	605.7	7,115.8
折舊及攤銷	45.7	5.5	82.7	420.9	304.6	209.3	36.0	1,104.7
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	56.4	-	0.1	56.5

2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
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	529.1	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	504.8	27,180.2
分部業績	4,965.7	804.0	446.7	636.4	276.0	377.6	97.1	7,603.5
其他收益，淨值	(23.9)	77.9	17.4	690.4	(58.9)	(6.7)	588.0	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)
應佔業績								8,336.3
合營企業	157.5	364.2	78.9	714.9	(25.3)	-	(44.9)	1,245.3
聯營公司	16.7	115.7	202.2	23.2	(4.5)	-	160.0	513.3
除稅前溢利								10,094.9
稅項								(3,190.6)
本期溢利								6,904.3
於2014年6月30日								
分部資產	108,579.2	76,806.2	11,617.0	18,112.1	13,928.4	7,048.1	7,721.7	243,812.7
合營企業權益	13,411.4	11,796.5	3,490.5	15,281.2	1,184.7	-	583.9	45,748.2
聯營公司權益	987.6	2,669.2	7,726.6	5,369.8	1.1	-	239.7	16,994.0
未分攤資產								62,672.5
總資產								369,227.4
分部負債	16,521.7	1,099.5	6,056.2	814.7	929.1	4,491.5	2,160.8	32,073.5
未分攤負債								136,877.4
總負債								168,950.9
截至2013年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註c)	5,853.2	3,319.7	83.2	8.5	1,491.2	699.2	583.9	12,038.9
折舊及攤銷	36.9	56.8	66.2	373.9	245.6	146.7	42.8	968.9
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	35.9	-	11.5	47.4

2. 收入及分部資料 (續)

	收入 截至2014年12月31日止 六個月 百萬港元	非流動資產 (附註c) 於2014年 12月31日 百萬港元
香港	14,480.7	70,010.2
中國大陸	12,337.1	76,547.2
其他	168.5	2,654.1
	26,986.3	149,211.5
	截至2013年12月31日止 六個月 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
香港	11,387.2	68,410.4
中國大陸	15,483.9	72,424.4
其他	309.1	2,704.7
	27,180.2	143,539.5

附註:

- 於基建分部之款額包括本集團於截至2014年12月31日止六個月(i)出售間接持有的澳門電力股份有限公司權益而分佔的收益約15.0億港元；及(ii)分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損3.0億港元。
- 於服務分部之款額包括本集團對其於新礦資源有限公司，一間上市的聯營公司，的權益於截至2014年12月31日止六個月作出的耗蝕虧損13.0億港元。
- 非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入/(支出)項目：

	截至12月31日止六個月 2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	343.0	6.4
被視作出售合營企業權益收益	-	594.3
出售/結算/清盤以下投資淨溢利/(虧損)		
可供出售金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及一項衍生金融工具	25.5	135.5
投資物業、物業、機器及設備及持作發展物業	(8.7)	56.1
附屬公司	10.1	(1.6)
待售資產	30.3	-
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益	16.9	285.8
出售存貨及物業成本	(8,920.4)	(8,696.8)
折舊及攤銷	(1,104.7)	(968.9)
資產耗蝕虧損	(56.5)	(47.4)
外幣兌換收益淨額	67.3	310.9

4. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	403.9	525.1
中國大陸及海外稅項	756.4	1,021.7
中國大陸土地增值稅	698.7	1,489.7
遞延稅項	82.1	154.1
	1,941.1	3,190.6

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5% (2013年：16.5%)提撥準備。

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

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60% (2013年：30%至60%)作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為677.5百萬港元及66.4百萬港元(2013年：578.7百萬港元及79.9百萬港元)。

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	5,854.6	4,529.2
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(1.0)	(1.4)
計算每股攤薄盈利之溢利	5,853.6	4,527.8

	股份數目 (百萬股)	
	截至12月31日止六個月 2014年	2013年 經調整
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	8,665.9	6,705.0
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	0.2	7.5
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	8,666.1	6,712.5

截至2013年12月31日止六個月之每股盈利就本公司於截至2014年6月30日止年度內的供股進行調整以反映其影響。

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2014年及2013年12月31日止六個月之每股攤薄盈利有假設其影響。

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
即期至30天	3,644.8	3,751.6
31天至60天	471.7	731.1
多於60天	2,113.1	1,959.7
	6,229.6	6,442.4

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2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
香港上市之股本證券	7.8	7.8
投資物業	-	131.1
一間聯營公司權益(附註)	-	384.1
	7.8	523.0

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

8. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
即期至30天	9,029.9	7,301.1
31天至60天	1,292.8	751.5
多於60天	1,435.3	1,342.9
	11,758.0	9,395.5

9. 資產抵押

於2014年12月31日，資產合計67,832.9百萬港元(2014年6月30日：69,714.0百萬港元)已作本集團銀行備用信貸額抵押。

10. 財務擔保及或然負債

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
本集團的財務擔保合約如下：		
就若干物業買家之按揭信貸 擔保下列公司取得信貸額	2,543.3	2,034.5
合營企業	3,639.6	4,466.7
一間聯營公司	20.0	20.0
一間關聯公司	69.7	64.7
就非全資附屬公司之中國大陸稅務之賠償保證	1,542.6	1,666.2
	7,815.2	8,252.1

上述不包括本集團所佔合營企業之或然負債如下：

於合營企業應佔或然負債	21.6	16.8
-------------	------	------

11. 結算日後事項

於2015年1月30日，新創建集團有限公司的一間間接全資附屬公司Natal Global Limited訂立了一份股份購買協議，以向周大福企業有限公司的一間全資附屬公司Zion Sky Holdings Limited收購 (i) Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)全部已發行優先股本的40%權益；及 (ii) 若干未償還貸款票據連同應計及未付的利息，總現金代價約為222.5百萬美元(相等於約1,724.4百萬港元)(「收購事項」)。Goshawk主要從事商務飛機租賃業務的投資。收購事項已於2015年2月2日完成，於Goshawk的投資被列作本集團的聯營公司入賬。

中期股息

董事會茲向於2015年3月26日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2015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2015年4月14日寄予各股東。預期股息支票及以股代息之股票將於2015年5月22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：2015年3月20日至2015年3月26日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2015年3月19日星期四下午四時三十分

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

購買、出售或贖回上市證券

於截至2014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2014年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用約5.0萬名員工。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2014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2014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 乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文 A.6.4 規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄 10 所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會並沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。該等偏離企業管治守則的情況是有必要的，主要因本集團巨大規模的員工(約 5.0 萬名)及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引由其處理來自相關僱員的書面通知將會帶來龐大的行政負擔，但在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈非法定帳目等有關連的規定

包括於 2014/2015 中期業績公告作為供比較的數字之截至 2014 年 6 月 30 日止年度財務資料，並不構成爲本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照前香港法例第 32 章《公司條例》第 109(3)條所要求向公司註冊處處長交付截至 2014 年 6 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜及並沒載有根據《香港公司條例》第 406(2)條、第 407(2)或(3)條作出的陳述。

主要收購及出售

1. 於2015年1月27日，Ballina Enterprises Limited（「Ballina」）（乃本集團的全資附屬公司）與長虹發展（集團）有限公司（「長虹」）（乃周大福企業有限公司的聯繫人）訂立一份有條件買賣協議以現金代價約1,779.0百萬港元購買（i）新碧有限公司（「新碧」）全部已發行股本的40%及（ii）若干新碧結欠長虹的無抵押免息股東貸款（「新碧收購」）。於新碧收購日期，新碧是一家投資香港物業的控股公司並由Ballina擁有50%，長虹擁有40%及Good Step Profits Limited（乃本公司若干附屬公司的主要股東）擁有10%。新碧收購已於2015年1月30日完成，而於新碧的投資亦被列作本集團的附屬公司。
2. 於2015年1月30日，新創建集團有限公司的一間間接全資附屬公司Natal Global Limited訂立了一份股份購買協議，以向周大福企業有限公司的一間全資附屬公司Zion Sky Holdings Limited收購（i）Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」）全部已發行優先股本的40%權益；及（ii）若干未償還貸款票據連同應計及未付的利息，總現金代價約為222.5百萬美元（相等於約1,724.4百萬港元）（「收購事項」）。Goshawk主要從事商務飛機租賃業務的投資。收購事項已於2015年2月2日完成，於Goshawk的投資被列作本集團的聯營公司入賬。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	54,327.5	54,738.8
新創建集團（股票代號：0659）	5,425.3	10,030.6
新世界中國地產（股票代號：0917）	25,165.4	19,856.2
新世界百貨-現金及銀行存款淨額（股票代號：0825）	(1,638.6)	(830.3)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	25,375.4	25,682.3

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2014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2014年12月31日之未結算外幣掉期合約為10.0百萬美元（相等於約77.7百萬港元）。

於2014年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於63,362.9百萬港元（2014年6月30日：61,823.2百萬港元），綜合債務淨額為54,327.5百萬港元（2014年6月30日：54,738.8百萬港元）。債務淨額與權益比率為26.1%，較2014年6月30日輕微減少1.2百分點。

於2014年12月31日本集團的長期銀行和其他借貸和固定利率債券為115,265.6百萬港元。於2014年12月31日的短期銀行和其他借貸為2,424.8百萬港元。2014年12月31日銀行和其他借貸和固定利率債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	27,769.8
第2年	23,446.0
第3 - 5年	45,516.2
第5年外	20,958.4
	117,690.4

本集團於2014年12月31日的權益增至208,405.4百萬港元，而於2014年6月30日為200,276.5百萬港元。

業務回顧

於 2015 財政年度上半年，本集團錄得本公司股東應佔溢利 58 億 5,460 萬港元，上升 29%。本集團的基本溢利為 44 億 820 萬港元，上升 5%。

香港物業銷售

2014 年，香港住宅物業銷售表現理想。龐大的自住需求為市場提供良好支撐，其中，位處優越地段的優質項目及中小型單位，受到置業者熱烈追捧。2014 年 5 月中旬，政府建議放寬雙倍從價印花稅對換樓人士的限制，為置業者提供資金調動的彈性，激活原先持觀望態度、具購買力的置業需求。發展商亦把握利好機遇，在推出項目時以貼近市價或提供各種優惠以作招徠，進一步提升市場的置業氣氛。2014 年，香港一手私人住宅成交量超過 16,600 宗，成交金額合共 1,779 億港元，分別按年上升 70% 及 93%，其中，成交金額更是創下 1996 年有記錄以來 19 年歷史新高。

貼心地從客戶角度出發是新世界優質品牌的其中一個重要核心價值，集團精心部署項目發展的各個工序，巧妙地融入手工藝元素，演繹項目的生活品味及氛圍，務求設計出以客為本、令人引以為傲的產品，為置業者提供最佳選擇。於回顧的六個月內，本集團超越了 2015 財政年度原訂之 120 億港元香港的應佔物業合同銷售目標，達到 134 億港元的水平。若計算由 2014 年 1 月至 12 月期間，本集團香港的應佔物業合同銷售金額則高達 223 億港元。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。

2015 財政年度上半年，本集團於香港之物業銷售分部業績之貢獻主要來自出售於本財政年度入賬的住宅單位，包括西南九龍「The Austin」及「Grand Austin」、元朗「蔚林」、馬鞍山「迎海·星灣」，以及於過往財政年度落成之住宅項目如元朗「溱柏」、「溱林」、「尚悅」及馬鞍山「迎海」等。

本集團位於西南九龍、毗連廣深港高速鐵路香港段總站的大型高檔項目「Grand Austin」，於 2014 年 6 月推出市場，市場反應熱烈，於回顧期內，已成功售出項目的所有住宅單位，銷售總金額高達 152 億港元。

本集團於 2014 年 10 月推出位於北角天后廟道的時尚優質項目「柏傲山」。這個重點項目的設計別出心裁，率先融入手工藝元素。在著名園境設計師 Shunmyo Masuno 的精心打造下，為項目構建六大園境，以帶領住客走進一個心境平和的境界為主軸。而會所室內設計師 Koichiro Ikebuchi 灌注自然之美於室內氛圍，以木作為貫穿項目的材料，並特意選用有紋理和質感的材料鋪設地面，帶給住客更貼身的感受。項目備受市場矚目，自首次推售以來反應熱烈，於回顧期內，已成功售出 269 個住宅單位，銷售總金額高達 61 億港元。

與「柏傲山」同期推出市場的全新項目還有本集團佔 32% 權益、屬合作發展的馬鞍山「迎海·星灣御」，項目貼鄰港鐵烏溪沙站，並接通馬鞍山繞道。於回顧期內，已成功售出 596 個住宅單位，銷售總金額高達 42 億港元。

本集團因應市場狀況及置業者的需要，積極審視全新住宅項目的推盤步伐，為本集團之物業銷售注入新動力。焦點項目旺角「SKYPARK」提供 439 個住宅單位，逾 9 成單位為開放式及 1 房設計，更特地邀請歐洲著名設計師，為項目採用酒店模式設計，勢將成為九龍核心的新地標。

另一個焦點項目清水灣道「THE CLEARWATER BAY」提供 680 個住宅單位，產品種類豐富，屬山頂以外罕有依山而建的豪宅，預期將會成為市場焦點。

本集團近年於元朗推出多個全新項目均取得理想成績，在品牌優勢的引領下，集團將接續推出「柏濤」，項目提供 141 個住宅單位，主打 2、3 房戶型，並設有少量 1 房單位。

除上述項目外，本集團亦計劃推出西環德輔道西項目、馬鞍山「迎海」第 4 及第 5 期、與及尖沙咀「名鑄」餘下的 29 個特色住宅單位。

本集團由 2014 年 7 月 1 日至 2014 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	售出之住宅總單位
1. 迎海·星灣御	農地轉換	32%	596
2. 溱柏	農地轉換	100%	277
3. Grand Austin	公開招標	50%	273
4. 柏傲山	舊樓收購	85%	269
5. 尚悅	農地轉換	21%	239
6. EIGHT SOUTH LANE	舊樓收購	100%	69
7. 迎海	農地轉換	32%	61
8. 溱林	農地轉換	100%	11
9. 迎海·星灣	農地轉換	32%	7
10. 蔚林	農地轉換	100%	3
11. 溱岸 8 號	公開招標	100%	1
12. 其他住宅項目	-	-	8
總計			1,814

*資料來源：政府網頁/公司數據

香港土地儲備

本集團一直透過不同途徑補充土地儲備，除了參與公開賣地、競投招標外，更積極進行舊樓收購及更改農地用途等，以多元化的發展渠道，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。

於回顧期內，本集團以 28 億 5,600 萬港元成功投得香港鐵路有限公司的大圍站上蓋物業發展項目。項目的土地面積為 521,107 平方呎，可建住宅面積 2,050,327 平方呎，將會興建不少於 2,900 個住宅單位。該項目位處大圍核心位置，待沙中綫落成後，將成為港鐵綫貫通羅湖至金鐘之南北走廊，以及橫跨烏溪沙與屯門之東西走廊的匯聚點。

位於北角的吉祥大廈項目，統一業權的工作亦已於 2014 年第三季度完成，項目之地盤面積約 32,500 平方呎，若用作商業發展用途，則可享有 15 倍的地積比率，可建總樓面面積約 48 萬 7,500 平方呎。目前本集團正準備拆卸原址上的舊有建築物，並積極規劃及審視重建方案。

本集團佔 35% 權益、屬合作發展的半山西摩道 4A-4P 號之舊樓重建項目已購入八成以上業權，項目地盤面積為 52,466 平方呎，以目前政府城市規劃計算、預計未來重建後之應佔樓面面積約 16 萬 5,300 平方呎。目前項目將根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣。

另外，本集團於 2014 年 10 月宣佈收購位於觀塘之甲級商業項目 KOHO。項目的總樓面面積約 20 萬平方呎，是區內首個活化工廈而成的寫字樓項目。

目前，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，其中應佔住宅樓面面積約 530 萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約 1,830 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

土地儲備地區分佈		應佔總樓面面積 (平方呎)
香港島		1,308,250
九龍		3,504,763
新界		4,438,700
總計		9,251,713

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	13,447,930	12,445,372
粉嶺	2,871,000	2,529,000
沙田/大埔	2,156,000	2,156,000
西貢	1,356,000	1,159,120
屯門	41,000	41,000
總計	19,871,930	18,330,492

租賃業務

2014 年，香港核心區的超甲級寫字樓租賃表現按年改善，其中，中環寫字樓的整體空置率於 2014 年第 4 季度錄得 3.7%，是 3 年以來最低，租金表現則穩步上揚，是自 2011 年以來首次錄得正增長。核心區內寫字樓租賃表現重拾動力主要是由於私募基金、內地券商及擬來港上市的國內企業，願意以較高的租金於傳統核心區域設立辦事處作為區域性的營運核心。至於近年冒起新商業板塊港島東及九龍東，租賃表現亦見活躍，前者受到區內商廈大型翻新工程的利好消息所帶動，後者則坐擁政府未來於區內大量投放資源的發展規劃之優勢。

相對寫字樓租賃市場的復甦，2014 年零售物業的租賃表現則面臨較多挑戰，根據香港貿易發展局的經貿研究，本地消費需求和旅客消費增速放緩。零售業銷貨額以名義計，在 2014 年 1 至 11 月按年輕微增長 0.2%。市場人士指出中國內地消費群的結構與消費模式轉變，從過去側重於傳統購物區購買貴重物品如珠寶手飾，轉為傾向於民生生活圈購入生活必需品及個性品牌，是導致有關數據升幅收窄的主要原因，當中亦涉及中國內地倡導反貪腐運動及打擊奢侈消費所產生的連鎖效應。部份零售商業項目的營運者率先為項目進行資產優化，並重新調配商戶組合以迎合市場需要。

於 2015 財政年度上半年，本集團在香港之租金收入總額為 7 億 2,320 萬港元。租金收入按年下跌主要是由於尖沙咀梳士巴利道 12 號之地下商場(前稱「崇光百貨 - 尖沙咀」)於 2014 年 2 月 14 日收回改建，及荃灣愉景新城商場正進行大型翻新工程所致。若剔除上述兩個項目之影響，本集團在香港之租金收入總額則按年上升 3%。本集團投資物業組合的主要物業出租率，亦表現理想。

位於傳統核心零售及旅遊板塊的尖沙咀 K11，於回顧期內，出租率接近 100%，營業額按年上升 11%，每月平均客流量超過 130 萬人次，其中以本地高消費年青客戶群為主。

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，首三期翻新工程已順利完成，餘下最後一期的翻新優化工作正密鑼緊鼓地進行，預計整個翻新工程於 2015 年內竣工。蛻變中的愉景新城商場著力優化商戶組合及提升以客為本的硬件設施，為消費者帶來新體驗。2014 年 12 月，該商場成功引入韓國最大服飾集團 E•LAND 三大皇牌潮流服飾品牌 SPAO、WHO.A.U 及 TEENIE WEENIE 首度進駐香港，開業首三日吸引逾 10 萬人到訪，場面哄動。

此外，受惠於東九龍一帶地區的重建發展機遇及將軍澳新增的居住人口，九龍灣德福廣場的租賃在地區性消費所帶動下表現理想。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。

寫字樓方面，位於中環皇后大道中傳統商業核心的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，出租率及租金表現理想。為了配合市場新增的租賃需求，新世界大廈正進行資產提升計劃，辦公室樓層大堂及其他主要設施將會進行提升或翻新。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段、毗連香港第一熱門旅遊景點星光大道的新世界中心重建項目，是本集團目前最大型的重建項目。團隊目前正按照原訂計劃展開地庫及平台部份的建造工程，鄰近梳士巴利道與麼地道交界之大樓發展進度理想。至於尖沙咀梳士巴利道 12 號之地下商場(前稱「崇光百貨-尖沙咀」)會配合毗連的新世界中心重建項目進行改建。本集團亦正與有關組織就新世界中心重建項目毗連的尖沙咀海濱長廊(包括星光大道、梳士巴利花園及尖沙咀海濱花園一帶)之優化計劃進行積極磋商。

酒店營運

美洲地區經濟正逐步重拾動力，該地區的企業在中港兩地之頻繁經濟活動刺激了商務客群的流動。根據香港旅遊發展局的統計數字，2014 年 1 至 9 月，長途地區市場之過夜商務旅客合共 70 萬 2 千人次，按年增加 7.1%。其中美洲地區增加 7.1%、歐洲、非洲及中東地區增加 9.1%，至於來自中國內地之過夜商務旅客合共 277 萬 1 千人次，按年增加 8.2%。這促進了香港商務酒店及甲級酒店的業務表現。本集團旗下位於香港並主攻商務客群的優質酒店項目，成為酒店營運分部業績的主要貢獻來源。

香港君悅酒店的大型翻新工程正密鑼緊鼓地進行，第二期約 158 間客房的翻新工程將於 2015 年上半年展開。於回顧期內，香港君悅酒店的入住率儘管受到客房翻新工程的影響，其平均客房價仍維持於每晚 3,453 港元的高水平。受惠於會展活動的持續增長，毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店，其入住率表現理想，按年上升 7.4 個百分點至 80.4%，平均房價表現穩健。

位於尖沙咀核心地段、荃灣綫尖沙咀站及東鐵綫尖東站交匯點的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧期內，其入住率平均達 91.4%，平均房價為每晚 2,163 港元。至於毗連東鐵綫大學站的香港沙田凱悅酒店，於回顧期內，其入住率則平均達到 89.9%，平均房價為每晚 1,369 港元。於 2013 年 11 月正式開業、臨近東九龍啟德郵輪碼頭的香港九龍貝爾特酒店，主攻年輕潮人、追求新意的旅客。於回顧期內，其入住率則平均達到 80.7%，平均房價表現理想。

於回顧期內，本集團有兩間位於中國內地的全新酒店投入營運。位於北京朝陽區核心地段、尊貴豪華的北京瑰麗酒店於 2014 年 10 月 23 日試業，該酒店是中國內地首間以瑰麗酒店為品牌的項目，主攻高端市場。此外，位於貴州省省會的貴陽新世界酒店，亦已於 2014 年 9 月 25 日試業。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 18 間酒店物業，共提供超過 8,000 間客房。

中國內地物業

過去數年，中國內地物業銷售表現伴隨著一系列行政主導的調控措施而出現多番起伏。然而，自 2014 年第三季度起，大部份城市的限購逐步放緩、房貸利率優惠及息口下調等多重利好因素所帶動，中國內地物業銷售市場的氣氛開始改善，部份剛性需求得到釋放，而市場購買力的復甦速度亦隨著住宅按揭利率優惠而有所提升，大部份發展商面對樓市轉向紛紛以加快物業銷售的主要目標，供需鏈的運行正重新啟動。市場人士認為中央政府對內地樓市啟動了新一輪全面深化改革，堅持市場化的改革方向，「去行政化、趨市場化」的目標已日漸明確，中國內地樓市可望朝著平穩化格局持續穩定健康發展。

於 2015 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」）整體物業合同銷售之總樓面面積為 501,425 平方米，總銷售金額為人民幣 72 億 3,100 萬元。

於回顧期內，新世界中國地產在中國內地落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為 522,702 平方米，其中住宅樓面面積為 498,245 平方米。預計於 2015 財政年度下半年，在中國內地計劃落成供出售之物業發展項目的總樓面面積為 834,337 平方米。其中住宅樓面面積為 695,922 平方米。

上海 K11 購物藝術中心開業後，刺激並提升上海香港新世界大廈之客流量、出租率及租賃表現，加上武漢新世界國貿大廈與客戶更新租約時提升租金，兩者為新世界中國地產的中國內地租賃業務提供利好因素。

基建

於 2015 財政年度上半年，新創建集團有限公司（「新創建」）於珠江三角洲區內的高速公路受惠於廣東的經濟發展及聯網收費的實施。儘管廣州市東新高速公路的交通流量增加 28%，實際交通流量仍然低於預期，新創建於回顧期內，分佔高速公路耗蝕虧損 3 億港元。

儘管杭州繞城公路的日均交通流量維持與去年同期相若的水平，但其路費收入卻增加 8%，主要源自重型車輛行車架次增長。然而，此高速公路之貢獻因檢修工程而下跌。

2014 年 7 月已完成出售澳門電力。由於增加從西部省份輸入水電，而珠江電廠的其中兩所發電廠進行檢修工程，令珠江電廠的售電量下跌 7%。由於水電供應充足及需求疲弱，令成都金堂電廠的售電量減少 19%。

中山大豐及全祿水廠以及三亞水廠的售水量於 2015 財政年度上半年分別上升 10% 及 5%。重慶唐家沱污水廠及上海化學工業區水處理廠的污水處理量亦分別增加 5% 及 14%。澳門方面，澳門水廠的售水量穩健增長 6%，而水費於 2014 年 8 月開始上調。

於 2015 財政年度上半年，北京首都國際機場股份有限公司提供全期貢獻。按客運量計算，作為全球第二最繁忙機場，其客運量達 44,550,000 人次。

受惠於香港對倉儲及物流設施的強勁需求，亞洲貨櫃物流中心維持強勁的增長勢頭，於回顧期內，租用率由 98.9% 上升至 99.5%，而平均租金上升 23%。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司於 2015 財政年度上半年的吞吐量上升 11% 至 926,000 個標準箱。重慶中心站的擴建項目已於 2014 年 11 月展開，於 2016 財政年度竣工後，其年度處理量勢必倍增至 600,000 個標準箱。

於 2015 年 2 月 2 日，新創建收購 Goshawk Aviation Limited (「Goshawk」) 的 40% 股本權益及若干未償還貸款票據連同應計及未付的利息，總現金代價約為 2 億 2,250 萬美元(相等於約 17 億 2,440 萬港元)。Goshawk 從事商務飛機租賃業務，現有機隊規模為 27 架飛機，而於 2015 年年底的目標計劃為達至約 50 架飛機的機隊規模。

服務

香港會議展覽中心(「會展中心」)第 12 次榮獲《亞洲會議展覽及獎勵旅遊》雜誌(區內最具影響力的貿易刊物之一)推選為「亞洲最佳會議及展覽中心」，真正彰顯其作為市場領導者挽留及吸引活動主辦單位舉辦國際展覽及會議方面的能力及競爭力。於 2015 財政年度上半年，會展中心共舉辦了 551 項活動，合共錄得約 430 萬參觀人次。

「免稅」店的整體表現繼續受中國政府打擊奢侈消費的緊縮措施及較高租金開支所影響。然而，由於完成店舖改造及所有店舖全面投入營運，銷售表現繼續穩步改善。自 2014 年 11 月起，一家由新創建擁有 60% 權益的附屬公司獲得澳門國際機場的五年期「免稅」店專營權合約。

建築業務於 2015 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 2014 年 12 月 31 日，建築業務的手頭合約總值約為 605 億港元。

鑒於鐵精粉市場價格大幅下跌，以及預期未來鐵精粉價格未見樂觀，新創建對其所持有的新礦資源有限公司權益的賬面值確認 13 億港元的耗蝕虧損。

百貨

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)方面，收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 63.7%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 18.4% 和 15.7%；而餘下的 2.2% 則來自管理及顧問費收入。按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 50.1%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入 30.7% 及 19.2%。

於 2015 年 1 月 16 日，新世界百貨協議，以 100 萬港元代價收購 Well Metro Group Limited 全部股本權益。Well Metro Group Limited 及其附屬公司擁有若干服裝及飾品品牌在中國的專營權及分銷權及在中國營運零售的網絡。

於 2014 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 160 萬平方米。

展望

環球經濟的起伏是影響各產業發展命脈的關鍵，其中，美國的利率走向對物業市場的牽動最為顯著。儘管歐洲與日本的經濟表現仍處於充滿挑戰的階段，中國內地的國內生產總值的增速有所放緩，美國的經濟表現卻在過去一年展現出復甦跡象。隨著個別主要經濟數據持續改善，美國聯邦儲備局於 2014 年第三季度宣佈退出量化寬鬆，加上美國聯邦公開市場委員會在 2014 年 12 月最新貨幣政策聲明中，將「相當長一段時間」維持近零利率，換成「耐心地開始貨幣政策正常化」，也令市場對於美國利率環境勢將調整的預期提高。

雖然美國經濟增長在 2014 年第二及第三季度分別錄得了 4.6% 及 3.9% 的持續升幅，失業率亦持續下降，然而，作為支撐加息的重要指標、美國的通脹幅度卻未達到目標水平，制約了利率提早上調的可能性。自美國聯邦儲備局在 2012 年 1 月訂立了 2% 的通脹目標以來，美國的國民消費物價指數的複合年增長只有 1.4%，美國勞工部最新公佈 2014 年全年的國民消費物價指數按年升幅只有 1.3%，主要是由於原油價格大幅下滑所致，若剔除個別如食品及能源等較波動的項目，升幅亦只有 1.7%。有分析更將美國 2015 年的通脹預期由早前的 1.9% 下調至 1.7%。

基於上述環境因素的考慮，美國加息週期的發展步伐，仍需配合實質消費及通脹狀況。部份市場人士指出，短期內未見加息誘因，認為美國的利率最快也要到 2015 年稍後時間才能作小幅調整。這對物業市場而言產生著正面作用。

目前，香港的置業需求仍然熾熱，主要是由於過去數年市場新增供應有限，加上香港特別行政區政府對樓市推出的行政措施，令市場積壓了大量首次置業人士及換樓客的置業需求。事實上，目前香港的經濟基礎良好，於 2014 年第四季度，經季節性調整的失業率只有 3.3%，接近 16 年最低水平；2014 年首三季香港實質本地生產總值按年增長 2.4%。預期在利率仍處於低水平、現有樓市政策力度不變、加上發展商銳意提供各種優惠以貼近市場價格吸引買家入市的情況下，香港物業銷售之前景可望繼續平穩發展。

新世界優質品牌的其中一個重要核心價值，是細心地從客戶角度出發，務求設計出令人引以為傲、客戶為本的產品，為置業者提供最佳選擇。本集團的專業團隊精心部署項目發展的各個工序，巧妙地融入手工藝元素，近年集團精心打造的項目群，從「溱柏」、「溱林」、「蔚林」，以至「The Austin」、「Grand Austin」及「柏傲山」，不同的產品各自體現出別出心裁的生活概念及態度，演繹項目的獨有生活品味，讓置業者置身於超然脫俗的氛圍中。

於回顧期內，本集團已超越了 2015 財政年度原訂之 120 億港元應佔物業合同銷售目標，達到 134 億港元的水平，若計算由 2014 年 1 月至 12 月期間，本集團香港的應佔物業合同銷售金額則高達 223 億港元。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。承接著良好的物業銷售勢頭，本集團會努力做好旺角「SKYPARK」、元朗「柏濤」、西貢「THE CLEARWATER BAY」、港島德輔道西項目及馬鞍山「迎海」第 4 及第 5 期的新盤銷售準備工作。

與此同時，本集團會細心研究及甄選合適本集團發展策略的機遇，積極通過公開拍賣/招標、舊樓重建及更改農地用途，務求為集團提供可持續發展的優質土地資源。於回顧期內，本集團成功投得香港鐵路有限公司的大圍站上蓋物業發展項目，為本集團提供約 200 萬平方呎的發展資源。這反映出本集團對優質地塊的執意，就是希望以最好的資源，為置業者提供最佳的選擇。

此外，屬合作發展的半山西摩道 4A-4P 號之舊樓重建項目，亦已購入八成以上業權，強拍程序亦快將展開。而位於北角英皇道的吉祥大廈統一業權工作亦按照計劃順利完成。本集團於 2015 年 1 月通過收購增持項目權益至 90%，進一步鞏固新世界發展進行市區大型舊樓重建項目併購的高效率與務實口碑。

為了應對轉變中的中國內地及本地客群消費模式，本集團積極提升位於香港的商場硬件配套及商戶組合以刺激項目之租賃表現。荃灣愉景新城的大型翻新工程已踏入最後階段，其中，全新打造的育嬰室更成為全港最佳的相關設施，基本設備、環境及額外服務與設施均名列前茅；此外，該商場更成功引入韓國最大服飾集團 E•LAND 三大皇牌潮流服飾品牌 SPAO、WHO.A.U 及 TEENIE WEENIE 首度進駐香港，為消費者提供全新的消費體驗。至於位於九龍尖沙咀海旁核心地段、毗連香港第一熱門旅遊景點星光大道的新世界中心重建項目，發展進度理想，預期這個約 300 萬平方呎的大型項目落成後，將會進一步壯大本集團香港租賃物業的收入貢獻。

本集團一直以「邁步向前・One Step Forward」的精神打造新世界品牌，用心專注做好香港地產業務，以優質卓越的產品、匠心獨運的設計、與及無微不至的服務，配合創新與科技的應用，為置業者提供最佳的生活體驗。與此同時，核心業務營運為本集團提供穩定的發展資本，這既可提升業務發展基礎及進一步擴展本集團的優質品牌，亦有助維持理想的股息分派以回饋股東對本集團一直以來的支持。

作為「城市建設者」，本集團將會繼續創新，務求做到令社會、生活同步提升，使新世界品牌繼續發光發亮，為持份者爭取最佳利益。

主席
鄭家純博士

香港，2015年2月27日

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