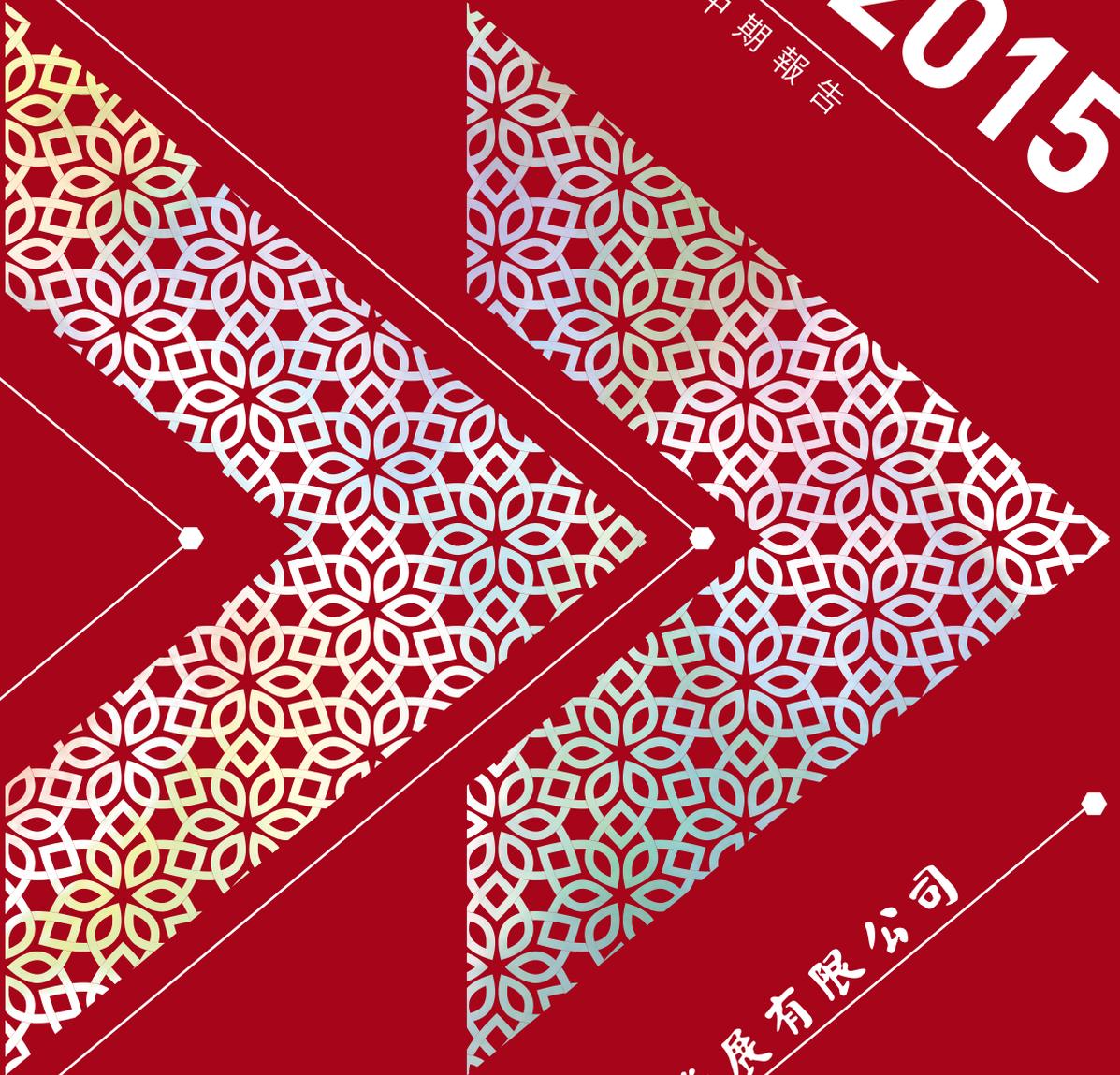


2014/2015

中期報告



 新世界發展有限公司
(股份代號: 0017)

邁步向前

我們創造新的居住體驗

目錄

2	財務摘要
3	主席報告書
4	聯席總經理報告書
14	簡明綜合收益表－ 未經審核
15	簡明綜合全面收益表－ 未經審核
16	簡明綜合財務狀況表－ 未經審核
18	簡明綜合權益變動表－ 未經審核
20	簡明綜合現金流量表－ 未經審核
21	簡明賬目附註
38	流動資金及資本來源
39	其他資料
52	公司資料



財務摘要

	未經審核		變動 %
	截至12月31日止六個月		
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	
收入	26,986.3	27,180.2	(0.7)
分部業績總額，包括應佔合營企業及聯營公司之業績 ⁽¹⁾	7,778.9	9,115.2	(14.7)
其他收益，淨值	425.9	1,284.2	(66.8)
投資物業公平值變動	1,811.3	440.2	311.5
本公司股東應佔溢利	5,854.6	4,529.2	29.3
基本溢利	4,408.2	4,207.5	4.8
	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元	
現金及銀行存款	63,362.9	61,823.2	
債務淨額 ⁽²⁾	54,327.5	54,738.8	
總權益	208,405.4	200,276.5	
負債比率 ⁽³⁾	26.1%	27.3%	

(1) 已扣除合營企業及聯營公司除稅後之投資物業公平值變動

(2) 指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及應付票據減現金及銀行存款

(3) 指債務淨額除以總權益

主席報告書

各位股東：

國家主席習近平於2014年5月在國內進行實地考察時表示，國家發展仍處於重要戰略機遇期，我們要增強信心，從當前中國經濟發展的階段性特徵出發，適應新常態，保持戰略上的平常心態。在戰術上要高度重視和防範各種風險，早作謀劃，未雨綢繆，及時採取應對措施，盡可能減少其負面影響。其中，習近平主席首次提到的適應新常態，更成為市場關注的重點。

中國經過30多年改革開放，中國社會生產力、綜合國力、人民生活水準實現了歷史性跨越，中國基本國情的內涵不斷發生變化，國家面臨的國際及國內風險、面臨的難題也發生了重要變化。習近平主席帶出要準確把握、主動適應經濟發展新常態，就是適應國際及國內環境變化、辯證分析中國經濟發展階段性特徵作出的判斷。準確把握中國不同發展階段的新變化新特點，使主觀世界更好符合客觀實際，按照實際決定工作方針。

從企業管理的角度而言，認識當下、規劃未來、制定政策、推進事業的客觀基點，既要看到基本形勢有沒有出現變化，也要看到每個發展階段呈現出來的新特點，是關乎企業生生不息、以至成功突破的基礎概念。了解、適應、掌握、配合產業及時局的新常態，正是成功企業家需要時刻思考及深化的問題。

新世界發展自1970創辦至今已有40多年歷史，期間碰上了不同的機遇、不同的衝擊，然而，本集團仍能夠不斷進步、持續創新及發展，確實有賴團隊上下團結一致，從客觀基點上看通時勢發展的新脈絡，及時採取應對措施減低風險，深入了解持份者的需要，繼而發揮本身的優勢，攜手將新世界品牌推向發展高峰。

就以物業銷售為例，本集團承接著近年良好的物業銷售氣勢，於2014年先後成功推出「Grand Austin」及「THE PAVILIA HILL」兩個優質的重點住宅項目，市場反應熱烈，銷售成績理想。其中，為了應對置業者追求獨特生活品味的需要，管理團隊在籌劃「THE PAVILIA HILL」時，聚焦於個人化產品設計並銳意融入工藝元素，演繹出項目的生活品味及氛圍，讓客戶能夠與藝術及自然結合於日常生活之中。

外圍經濟環境變化或許會為當下時局帶來漣漪，關鍵在於企業如何在把握新變化的特點，按照目前處身之地的客觀事實依從決定方針果敢行事。新世界「邁步向前」的核心理念，正好展現出本集團上下經已準備好迎接不同挑戰的決心與毅力。本集團會秉持創新靈活的思維，做好新世界的優質品牌，為持份者爭取最佳權益。

主席

鄭家純博士

2015年2月27日

聯席總經理報告書

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，香港特別行政區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、具購買力之潛在置業者的需求。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，本集團精心部署項目發展的各個工序，巧妙地融入工藝元素，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，率先融入工藝元素。在著名園境設計師Shunmyo Masuno的精心打造下，項目構建六大園境，以帶領住客走進一個心境平和的境界。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。項目備受市場觸目，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」將提供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」將提供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，本集團將接續推出「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日的住宅物業銷售記錄：

項目名稱	土地來源	本集團 應佔權益	售出之 住宅單位
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. 其他住宅項目	-	-	19
總計			1,814

* 資料來源：政府網頁／公司數據

聯席總經理報告書

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》向法院申請強制拍賣。

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%，是過去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。

聯席總經理報告書

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所影響，平均客房價仍維持於每晚3,453港元的高水平。受惠於會展活動持續增長，毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店入住率表現理想，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，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，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為主要目標，供需鏈正重新啟動。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，在中國內預料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。

聯席總經理報告書

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著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。

聯席總經理報告書

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，巧妙地融入工藝元素，近年本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，務求為本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，可提升業務發展基礎及進一步擴展本集團的優質品牌。

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。

執行董事兼聯席總經理

鄭志剛博士

2015年2月27日

執行董事兼聯席總經理

陳觀展先生

簡明綜合收益表－未經審核

截至2014年12月31日止六個月

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收入	3	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	4	7,010.9	8,828.6
財務收入		518.8	495.3
財務費用		(910.7)	(987.6)
		6,619.0	8,336.3
應佔業績			
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	5	(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)	6		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2014年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家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時撥回儲備	(13.4)	77.8
一家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

於2014年12月31日

	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	8	15,411.4	15,584.4
無形資產	9	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	10	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	11	7.8	523.0
		158,769.0	155,191.1
總資產		378,459.8	369,227.4

	附註	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	12	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	13	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	14	32,745.0	31,299.5
長期借貸之即期部份	13	25,344.9	23,485.4
短期借貸	13	3,754.5	8,863.8
即期應付稅項		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

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2014年12月31日止六個月

截至2014年12月31日止六個月	股本 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2014年7月1日	63,761.3	82,746.4	13,300.6	159,808.3	40,468.2	200,276.5
全面收益						
本期溢利	-	5,854.6	-	5,854.6	1,369.9	7,224.5
其他全面收益						
可供出售金融資產公平值變動，已扣除稅項	-	-	210.1	210.1	(89.1)	121.0
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	-	(13.4)	(13.4)	-	(13.4)
可供出售金融資產重列為一家聯營公司時撥回儲備	-	-	439.7	439.7	277.5	717.2
一家附屬公司清盤時匯兌儲備撥回	-	-	(7.3)	(7.3)	(2.8)	(10.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	-	-	66.6	66.6	38.3	104.9
現金流量對沖	-	-	5.5	5.5	3.6	9.1
匯兌差額	-	-	672.9	672.9	307.7	980.6
本期其他全面收益	-	-	1,374.1	1,374.1	535.2	1,909.3
本期全面收益總額	-	5,854.6	1,374.1	7,228.7	1,905.1	9,133.8
與權益持有者的交易						
權益持有者注資／(向其作出分派)						
股息	-	(2,599.5)	-	(2,599.5)	(455.5)	(3,055.0)
發行以股代息新股	1,991.9	-	-	1,991.9	-	1,991.9
行使購股權時發行新股	9.2	-	-	9.2	-	9.2
購股權失效	-	6.5	(6.5)	-	-	-
僱員股份報酬	-	-	32.8	32.8	1.4	34.2
儲備轉撥	-	142.8	(142.8)	-	-	-
	2,001.1	(2,450.2)	(116.5)	(565.6)	(454.1)	(1,019.7)
附屬公司權益變動						
增購附屬公司權益	-	(56.7)	-	(56.7)	65.7	9.0
被視為出售附屬公司權益	-	(4.5)	-	(4.5)	10.3	5.8
	-	(61.2)	-	(61.2)	76.0	14.8
與權益持有者的交易總額	2,001.1	(2,511.4)	(116.5)	(626.8)	(378.1)	(1,004.9)
於2014年12月31日	65,762.4	86,089.6	14,558.2	166,410.2	41,995.2	208,405.4

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
全面收益							
本期溢利	-	-	4,529.2	-	4,529.2	2,375.1	6,904.3
其他全面收益							
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撥回儲備	-	-	-	(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
本期其他全面收益	-	-	(138.6)	620.9	482.3	337.2	819.5
本期全面收益總額	-	-	4,390.6	620.9	5,011.5	2,712.3	7,723.8
與權益持有者的交易							
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
購股權失效	-	-	49.4	(49.4)	-	-	-
僱員股份報酬	-	-	-	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)
附屬公司權益變動							
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)
與權益持有者的交易總額	131.8	1,178.8	(1,868.4)	(69.4)	(627.2)	(481.6)	(1,108.8)
於2013年12月31日	6,443.4	43,601.3	77,299.8	16,170.4	143,514.9	40,845.1	184,360.0

簡明綜合現金流量表－未經審核

截至2014年12月31日止六個月

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	2,162.3	6,609.0
投資活動之現金流量		
添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權	(4,260.6)	(3,685.7)
合營企業權益減少／(增加)	1,100.4	(1,401.1)
聯營公司權益減少／(增加)	20.1	(3,620.4)
退還以往年度向潛在投資支付之按金	2,375.0	-
其他	1,306.0	1,115.8
投資活動所得／(所用)現金淨額	540.9	(7,591.4)
融資活動之現金流量		
借貸增加淨額	140.8	8,026.9
向本公司股東支付股息	(607.6)	(586.6)
向非控股股東支付股息	(455.5)	(538.4)
其他	3.2	101.5
融資活動(所用)／所得現金淨額	(919.1)	7,003.4
現金及現金等值項目增加淨額	1,784.1	6,021.0
期初之現金及現金等值項目	61,077.4	39,585.3
匯兌差額	223.7	276.4
期末之現金及現金等值項目	63,085.2	45,882.7
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行存款	63,085.2	45,882.7

簡明賬目附註

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—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
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—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:應用綜合入賬之例外規定
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準則及修訂的影響,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。

簡明賬目附註

2 財務風險管理及公平值估算

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種財務風險：市場風險(利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無載入年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，且應與本集團2014年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策及程序自上一個年結日以來並無任何變動。

(b) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2等級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(即非可觀察輸入的資料)(第3等級)。

本集團金融工具之賬面值如下：

- (i) 上市投資以市場價值入賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末日之買入價。上述資產歸類為第1等級。

非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。利率掉期合約之公平值則按未來估計現金流量之現值計算。如計算一金融工具的公平價值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

2 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

- (ii) 長期金融負債公平值之估算，乃按本集團從類似金融工具所獲取的當前市場利率貼現未來合約現金流量估算。

下表呈列本集團於2014年12月31日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	1,238.6	50.5	3,165.2	4,454.3
按公平值透過損益列賬金融資產	112.8	-	804.0	916.8
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	7.4	58.8	66.2
	1,351.4	57.9	4,028.0	5,437.3
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(805.3)	(32.9)	(838.2)

下表呈列本集團於2014年6月30日按公平值計量的金融工具：

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
可供出售金融資產	1,849.3	57.2	2,822.9	4,729.4
按公平值透過損益列賬金融資產	179.3	23.3	405.6	608.2
衍生金融工具				
衍生金融資產	-	25.8	58.8	84.6
	2,028.6	106.3	3,287.3	5,422.2
衍生金融工具				
衍生金融負債	-	(829.0)	(35.6)	(864.6)

公平值等級分類中金融資產第1等級及第2等級之間並沒有重大轉移。

簡明賬目附註

2 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

(ii) (續)

下表呈列截至2014年12月31日止六個月第3等級金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2014年7月1日	2,822.9	405.6	58.8	(35.6)
增加	15.5	276.8	-	-
在簡明綜合全面收益表/收益表確 認的收益淨額	326.8	121.6	-	2.7
於2014年12月31日	3,165.2	804.0	58.8	(32.9)

3 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。

簡明賬目附註

3 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

3 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)
								8,336.3
應佔業績								
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

簡明賬目附註

3 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
	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c) 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15億港元及(ii)分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損3億港元。
- 於服務分部之款額包括本集團對於新礦資源有限公司，一家上市的聯營公司，的權益於截至2014年12月31日止六個月作出的耗蝕虧損13億港元。
- 該款額指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及其他非流動資產外之非流動資產。

4 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)
耗蝕支出及撥備	(56.5)	(47.4)
外幣兌換收益淨額	67.3	310.9

5 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項，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。

簡明賬目附註

5 稅項(續)

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)。

6 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，詳情載於簡明賬目附註12。

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。

7 資本性開支

截至2014年12月31日止六個月，本集團共斥資4,260.6百萬港元(2013年：6,422.5百萬港元)添置投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形特許經營權。本集團並出售賬面淨值為179.2百萬港元(2013年：302.6百萬港元)之投資物業及物業、機器及設備。

8 無形特許經營權

	百萬港元
於2014年7月1日賬面淨值	15,584.4
匯兌差額	198.8
添置	43.9
攤銷	(415.7)
於2014年12月31日賬面淨值	15,411.4

9 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2014年7月1日賬面淨值	2,631.8	678.5	388.4	27.5	465.4	470.9	4,662.5
匯兌差額	18.3	-	-	-	-	-	18.3
耗蝕	-	-	(56.4)	-	-	-	(56.4)
攤銷	-	-	(12.4)	(1.9)	(13.6)	(15.6)	(43.5)
於2014年12月31日賬面 淨值	2,650.1	678.5	319.6	25.6	451.8	455.3	4,580.9

10 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

11 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
一家聯營公司權益(附註)	-	384.1
	7.8	523.0

附註：

本集團的一家附屬公司於2014年5月26日與一家關連公司訂立買賣協議，出售該公司持有之一家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。

12 股本

	於2014年12月31日		於2014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
發行及繳足股本：				
於期初	8,664.0	63,761.3	6,311.6	6,311.6
發行以股代息新股(附註a)	228.4	1,991.9	204.2	694.7
行使購股權時發行新股	1.0	9.2	0.4	0.4
於2014年3月3日過渡至無票面值 股份制度(附註b)	-	-	-	43,639.0
發行供股股份(附註c)	-	-	2,147.8	13,115.6
於期終	8,893.4	65,762.4	8,664.0	63,761.3

12 股本(續)

附註：

a. 發行以股代息新股

於本期內，本公司共發行228,402,355新股以每股8.721港元支付2014年末期以股代息。

b. 於2014年3月3日過渡至無票面值股份制度

根據香港公司條例(第622章)附表11第37條所載的過渡條文，在2014年3月3日，在股本溢價以及資本贖回儲備項內的任何數額成為本公司股本的一部份。

c. 發行供股股份

截至2014年6月30日止年度，本公司配發及發行2,147,800,806股之新股以認購價每股6.20港元，供股基準為於2014年3月31日每持有三股股份之股東獲發一股供股股份。

d. 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2014年1月22日，本公司共發行30,100,000股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股10.400港元，並可予調整。

於2014年10月27日，本公司共發行34,400,000股購股權予若干合資格參與者，其行使價為每股9.510港元，並可予調整。

於2014年12月31日購股權數目為163,321,314。而截至2014年12月31日止六個月內失效及行使購股權之數目分別為2,789,386及1,005,000。

簡明賬目附註

13 借貸

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	24,830.6	29,205.2
無抵押銀行貸款	52,777.1	48,308.2
其他有抵押貸款	-	70.0
其他無抵押貸款	127.0	125.5
固定利率債券及應付票據	37,530.9	31,878.6
非控權股東貸款	1,878.0	2,127.8
	117,143.6	111,715.3
長期借貸之即期部份	(25,344.9)	(23,485.4)
	91,798.7	88,229.9
短期借貸		
有抵押銀行貸款	42.3	5,020.7
無抵押銀行貸款	2,122.7	1,948.8
其他無抵押貸款	259.8	5.0
非控權股東貸款	1,329.7	1,889.3
	3,754.5	8,863.8
長期借貸之即期部份	25,344.9	23,485.4
	29,099.4	32,349.2
總借貸	120,898.1	120,579.1

14 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

15 承擔項目

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,969.9	2,031.0
投資物業	3,820.4	3,853.8
無形特許經營權	10.4	22.7
一家聯營公司	1,211.3	1,276.9
合營企業	218.7	248.9
其他投資	489.9	675.7
	7,720.6	8,109.0
已授權但未簽約		
物業、機器及設備	672.4	580.2
投資物業	811.5	147.0
無形特許經營權	–	47.0
	1,483.9	774.2
本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	951.6	871.6
已授權但未簽約	562.2	479.0
	1,513.8	1,350.6

簡明賬目附註

16 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	2,543.3	2,034.5
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	3,639.6	4,466.7
一家聯營公司	20.0	20.0
一家關聯公司	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

17 與有關連人士之交易

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
與合營企業及聯營公司交易		
提供建築工程服務	334.9	412.9
利息收入	64.3	59.4
租金支出	159.7	139.2
與其他有關連人士交易		
提供建築工程服務	237.8	280.4
租金收入	71.2	48.8
專櫃佣金	51.2	63.4
酒店管理服務費收入	19.3	19.8
貨品、預付購物卡及購物券銷售	26.7	12.3
購買貨品	41.5	32.9
工程及機械服務	380.4	351.0
管理費支出	66.8	64.1

17 與有關連人士之交易(續)

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

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訂立任何重大交易。

18 結算日後事項

於2015年1月30日，新創建集團有限公司的一家間接全資附屬公司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家全資附屬公司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、固定利率債券和應付票據為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、固定利率債券和應付票據情況如下：

	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
總額	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。

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2014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：

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款	17,996.9	18,581.2
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,659.6	4,486.7
股本注資及提供貸款承擔	1,430.0	1,525.8
	23,086.5	24,593.7

聯屬公司欠款：

該借款乃無抵押及不須付息，除其中5,159.9百萬港元(2014年6月30日：6,762.0百萬港元)須付利息，以年率為0.875%加以香港銀行同業拆息至10%(2014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。

根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等由本集團提供財務支援的聯屬公司於2014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	90,532.0	42,520.7
流動資產	39,473.9	19,647.0
流動負債	(36,436.3)	(19,279.1)
總資產減流動負債	93,569.6	42,888.6
非流動負債	(34,601.5)	(14,906.8)
淨資產	58,968.1	27,981.8

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2014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。

其他資料

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(首尾兩天包括在內)	:	2015年3月20日至2015年3月26日
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

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於截至2014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

- 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。
- 於2015年1月30日，新創建集團有限公司的一家間接全資附屬公司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家全資附屬公司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。

審閱中期業績

本公司截至2014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

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中期報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，並不構成為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。

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，而有關條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2014年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

其他資料

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2014年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭志剛博士於2014年10月23日獲委任為西九文化區管理局董事局成員。
2. 鄭家成先生於2014年12月15日辭任香港上市公眾公司新豐集團有限公司之獨立非執行董事。
3. 紀文鳳小姐自2014年9月起由聯合國兒童基金香港委員會委員變更為委員會榮譽委員。

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。我們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。公告、中期報告及年報和投資者關係網站均為重要公開披露途徑，方便投資者對公司作出全面評估。此外，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溝通。我們會向管理層直接傳遞各界投資人士的反饋意見，令董事會與投資者之間有雙向的溝通。

企業可持續發展

為達致可持續增長，本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的同時，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、人文和環境。本集團的運作模式及行政決定亦會基於這三大元素作考慮。本集團明白透明度對持份者的重要性，故編撰了第二份可持續發展報告(sr.nwd.com.hk)，詳細闡述本集團去年度在可持續發展計劃方面的表現及成果。另外，本集團推動旗下三間上市公司發表了它們首份可持續發展報告。四份報告均依照國際框架的要求編寫，並獲得第三方獨立核證。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團擁有約5萬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。

董事於證券的權益

於2014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		
新世界發展有限公司					
(普通股)					
鄭家純博士	-	600,000	-	600,000	0.01
杜惠愷先生	-	-	7,955,000 ⁽¹⁾	7,955,000	0.09
何厚浚先生	-	-	878,353 ⁽²⁾	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	-	-	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	0.00
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
杜惠愷先生	1,254,663	-	1,317,000 ⁽³⁾	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	953,669	-	-	953,669	0.01
新世界百貨中國有限公司					
(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
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 ⁽⁴⁾	30,349,571	0.81
杜惠愷先生	3,477,834	-	8,330,782 ⁽³⁾	11,808,616	0.31
鄭家成先生	280,824	-	5,670,218 ⁽⁵⁾	5,951,042	0.16
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	-	-	500 ⁽⁶⁾	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公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浠先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (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的一家受控法團實益擁有。

(B) 於相關股份的好倉－購股權

截至2014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2014年 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽³⁾ 港元
			於2014年 7月1日 結存	期內調整 ⁽³⁾	期內行使		
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,648,284	4,292	-	10,652,576	9.172
杜惠愷先生	2014年1月22日	(2)	531,618	214	-	531,832	9.777
鄭志剛博士	2012年3月19日	(1)	3,726,898	1,502	-	3,728,400	9.172
陳觀展先生	2012年3月19日	(1)	3,726,898	1,502	-	3,728,400	9.172
楊秉樑先生	2012年3月19日	(1)	532,413	214	-	532,627	9.172
查懋聲先生	2012年3月19日	(1)	532,413	214	-	532,627	9.172
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	532,413	214	-	532,627	9.172
何厚浠先生	2012年3月19日	(1)	532,413	214	-	532,627	9.172
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	532,413	214	-	532,627	9.172
梁祥彪先生	2012年3月19日	(1)	532,413	214	-	532,627	9.172
紀文鳳小姐	2012年3月19日	(1)	3,194,483	1,287	-	3,195,770	9.172
鄭志恒先生	2012年3月19日	(1)	532,413	214	-	532,627	9.172
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,194,483	1,287	-	3,195,770	9.172
歐德昌先生	2012年3月19日	(1)	2,342,841	944	-	2,343,785	9.172
	2014年1月22日	(2)	531,618	214	-	531,832	9.777
			31,624,014	12,740	-	31,636,754	

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) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- (3) 本公司於期內透過以股代息選擇權以現金宣派截至2014年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.176港元調整至9.172港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.781港元調整至9.777港元。
- (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2014年 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽⁶⁾ 港元
		於2014年 7月1日 結存	期內授出	期內行使 ⁽⁵⁾	期內調整 ⁽⁶⁾	期內失效		
2012年3月19日	(1)	62,318,673	-	(1,005,000)	24,681	-	61,338,354	9.172
2012年11月16日	(2)	7,767,119	-	-	2,795	(819,826)	6,950,088	11.262
2014年1月22日	(3)	30,940,188	-	-	11,972	(1,169,560)	29,782,600	9.777
2014年10月27日	(4)	-	34,400,000	-	13,518	(800,000)	33,613,518	9.506
		101,025,980	34,400,000	(1,005,000)	52,966	(2,789,386)	131,684,560	

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) 分為四期，分別由2014年1月22日、2015年1月22日、2016年1月22日、2017年1月22日至2018年1月21日。
- (4) 分為四期，分別由2014年10月27日、2015年10月27日、2016年10月27日、2017年10月27日至2018年10月26日。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.093港元。
- (6) 本公司於期內透過以股代息選擇權以現金宣派截至2014年6月30日止年度末期股息，就此須調整未行使購股權數目及行使價。於2012年3月19日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.176港元調整至9.172港元。於2012年11月16日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由11.267港元調整至11.262港元。於2014年1月22日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.781港元調整至9.777港元。於2014年10月27日授出的購股權的每股行使價於2014年12月30日由9.510港元調整至9.506港元。
- (7) 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)

(1) 於本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)

按二項式定價模式計算，於期內授出的購股權的公平值評估為每股1.78港元。有關值乃按照無風險年率1.026%，經參考香港政府債券(到期日為2018年12月10日)於估值日的息率，以及過去股價於與購股權年期相同的期間的歷史波動比率31.726%計算，並以過去五年平均股息率假設股息率為3.82%及購股權的預計年期為四年。

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。

(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2014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：

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2014年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2014年 7月1日 結存	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
鄭志剛博士	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
			4,155,845	-	-	4,155,845	

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) 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。

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 ⁽¹⁾			於2014年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
	於2014年 7月1日 結存	期內行使 ⁽²⁾	期內失效		
2009年6月26日至2009年7月23日	512,551	(504,529)	(8,022)	-	3.913
2009年11月19日至2009年12月16日	3,013	-	-	3,013	2.953
2010年1月12日至2010年2月2日	61,481	-	-	61,481	2.878
2010年5月18日至2010年6月14日	121,740	-	-	121,740	2.262
2010年5月31日至2010年6月25日	209,480	(84,000)	-	125,480	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	693,137	-	-	693,137	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	5,670,121	(498,700)	(166,233)	5,005,188	3.036
2011年7月26日至2011年8月22日	733,242	(104,000)	-	629,242	2.705
	8,004,765	(1,191,229)	(174,255)	6,639,281	

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 ⁽¹⁾				於2014年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
	於2014年 7月1日 結存	期內授出 ⁽³⁾	期內行使 ⁽²⁾	期內失效		
2012年5月3日至2012年5月30日	4,071,680	-	(510,000)	(200,000)	3,361,680	2.450
2012年10月22日至2012年11月16日	448,700	-	(6,000)	-	442,700	3.370
2013年1月7日至2013年2月1日	3,824,100	-	-	-	3,824,100	3.880
2013年4月2日至2013年4月29日	1,933,990	-	(60,800)	(37,200)	1,835,990	3.350
2013年6月24日至2013年6月25日	1,168,400	-	-	-	1,168,400	2.762
2013年10月15日至2013年10月17日	1,749,900	-	(16,000)	(180,800)	1,553,100	4.010
2014年1月9日至2014年1月13日	3,739,440	-	(1,200)	(12,800)	3,725,440	3.970
2014年7月10日至2014年7月11日	-	1,266,000	-	-	1,266,000	4.720
2014年10月23日至2014年10月24日	-	1,132,000	(66,000)	(264,000)	802,000	4.420
	16,936,210	2,398,000	(660,000)	(694,800)	17,979,410	

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4.680港元及4.715港元。
- (3) 股份於緊接2014年7月10日及2014年10月23日(要約授出日期)前的收市價分別為每股4.690港元及每股4.280港元。
- (4) 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4.720港元及4.420港元的購股權的公平值評估分別為1.50港元及1.34港元。有關值乃按照無風險年率介乎1.17%至1.40%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及五年期間的歷史波動比率介乎38.80%至40.52%計算，並假設股息率介乎1.58%至1.68%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。

董事於證券的權益(續)

(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2014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 ⁽¹⁾	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。

(2) 新世界中國地產

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於2014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 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	總數 人民幣	
杜惠愷先生	-	140,028,000 ⁽¹⁾	994,814,000 ⁽²⁾	1,134,842,000	8.86
鄭家成先生	-	12,256,000 ⁽³⁾	16,000,000 ⁽⁴⁾	28,256,000	0.22
	-	152,284,000	1,010,814,000	1,163,098,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生的配偶擁有，當中人民幣6,128,000元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率兌換為人民幣。

(2) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司擁有，當中人民幣477,984,000元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率兌換為人民幣。

(3) 該等債券由鄭家成先生及其配偶共同擁有，全部以美元發行，並已採用1.0美元兌人民幣6.128元之匯率兌換為人民幣。

(4) 該等債券由鄭家成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)

(3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2014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 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	156,000,000 ⁽¹⁾	23,400,000 ⁽¹⁾	-	179,400,000 ⁽¹⁾	1.60
紀文鳳小姐	4,000,000	-	-	4,000,000	0.04
	160,000,000	23,400,000	-	183,400,000	

附註：

(1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率兌換為港元。

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

姓名	由Rosy Unicorn發行的美元債券金額				於2014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	-	51,500,000	22,840,000 ⁽¹⁾	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2014年12月31日，各董事或行政總裁，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。

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2014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」) ⁽¹⁾	-	3,727,283,450	3,727,283,450	41.91
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	-	3,727,283,450	3,727,283,450	41.91
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	-	3,727,283,450	3,727,283,450	41.91
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	3,727,283,450	3,727,283,450	41.91
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	3,389,422,486	337,860,964	3,727,283,450	41.91

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2014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)

鄭志剛博士(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

香港皇后大道東183號

合和中心22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

請聯絡本公司投資者關係部

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

英文版

中期報告之英文版可向新世界發展有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。

© 新世界發展有限公司 2015 年

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

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。

