

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)

全年業績公佈 2014/2015

業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2015年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入	2	55,245.0	56,501.1
銷售成本		(35,939.0)	(34,947.6)
毛利		19,306.0	21,553.5
其他收入		31.8	247.2
其他收益，淨值		15,276.4	2,313.0
銷售及推廣費用		(1,957.9)	(1,675.4)
行政費用及其他營運費用		(7,850.9)	(7,040.7)
投資物業公平值變動		3,165.5	1,425.5
營業溢利	3	27,970.9	16,823.1
財務收入		1,130.2	1,083.5
財務費用		(1,621.9)	(1,927.1)
應佔業績		27,479.2	15,979.5
合營企業		4,319.2	1,994.5
聯營公司		(661.9)	1,102.0
除稅前溢利		31,136.5	19,076.0
稅項	4	(4,264.4)	(5,738.2)
本年度溢利		26,872.1	13,337.8
應佔：			
本公司股東		19,112.0	9,725.4
非控權股東權益		7,760.1	3,612.4
		26,872.1	13,337.8
每股盈利	5		
基本		2.17港元	1.37港元
攤薄		2.17港元	1.37港元

綜合全面收益表
截至2015年6月30日止年度

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本年度溢利	26,872.1	13,337.8
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
由物業、機器及設備及土地使用權重列為投資物業之物業重估	303.4	3.9
- 其中重估產生之遞延稅項	(7.5)	(1.0)
重新計量離職後福利責任	3.6	(3.5)
一項可供出售金融資產重列為一家聯營公司權益時撥回儲備	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	295.2	(744.1)
- 其中公平值變動產生之遞延稅項	(58.0)	100.0
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回收益表	-	3.4
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(138.9)	43.3
出售附屬公司時撥回儲備	(14.0)	(86.8)
被視作出售合營企業權益及出售一家聯營公司權益時撥回儲備	-	(121.4)
出售一家聯營公司部份權益時撥回儲備	(46.6)	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(303.3)	(403.4)
現金流量對沖	(1.1)	15.8
匯兌差額	(190.9)	(885.9)
本年度其他全面收益	559.1	(2,079.7)
本年度全面收益總額	27,431.2	11,258.1
應佔：		
本公司股東	19,704.2	8,292.0
非控股股東權益	7,727.0	2,966.1
	27,431.2	11,258.1

綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		91,625.0	77,384.6
物業、機器及設備		20,483.8	18,290.8
土地使用權		2,343.4	2,374.7
無形特許經營權		14,797.8	15,584.4
無形資產		2,864.1	4,662.5
合營企業權益		49,451.9	45,748.2
聯營公司權益		17,731.7	16,994.0
可供出售金融資產		6,909.2	4,729.4
持至到期日投資		41.4	40.9
按公平值透過損益列賬金融資產		847.0	607.6
衍生金融工具		39.5	39.5
持作發展物業		26,604.5	25,242.5
遞延稅項資產		673.3	764.7
其他非流動資產		1,770.4	1,572.5
		236,183.0	214,036.3
流動資產			
發展中物業		51,578.4	48,713.4
待售物業		26,375.5	20,266.7
存貨		707.5	561.0
應收賬及預付款	6	21,227.9	23,258.1
按公平值透過損益列賬金融資產		0.2	0.6
衍生金融工具		30.4	45.1
有限制銀行存款		113.5	97.4
現金及銀行存款		59,351.7	61,725.8
		159,385.1	154,668.1
非流動資產列為待售資產	7	2,362.6	523.0
		161,747.7	155,191.1
總資產		397,930.7	369,227.4

綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
權益			
股本		66,711.6	63,761.3
儲備		112,207.0	96,047.0
股東權益		178,918.6	159,808.3
非控股股東權益		43,439.4	40,468.2
總權益		222,358.0	200,276.5
負債			
非流動負債			
長期借貸		83,638.4	88,229.9
遞延稅項負債		9,288.0	9,011.9
衍生金融工具		847.4	864.6
其他非流動負債		795.8	774.0
		94,569.6	98,880.4
流動負債			
應付賬及應付費用	8	40,605.5	31,299.5
長期借貸之即期部份		27,256.9	23,485.4
短期借貸		6,261.2	8,863.8
即期應付稅項		5,951.6	6,421.8
		80,075.2	70,070.5
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	7	927.9	-
		81,003.1	70,070.5
總負債		175,572.7	168,950.9
總權益及負債		397,930.7	369,227.4
流動資產淨值		80,744.6	85,120.6
總資產減流動負債		316,927.6	299,156.9

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、可供出售金融資產、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

(a) 採納經修訂準則、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2015年6月30日止財政年度應用的經修訂準則、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) – 詮釋第 21 號	徵稅
香港會計準則第 19 號 (2011 年經修訂) 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 (2011 年經修訂) 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。

(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：

於 2016 年 6 月 30 日止年度生效：

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 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 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

於 2017 年 6 月 30 日止年度或之後生效：

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 15 號	客戶合同收入

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干新訂或經修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、披露的變動以及於綜合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。

(c) 香港公司條例 (第 622 章)

此外，香港公司條例 (第 622 章) 第 9 部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效。因此，綜合財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入（代表營業額）如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
收入		
物業銷售	25,681.9	29,329.2
租務	2,401.5	2,348.3
合約工程	8,456.7	7,122.3
服務提供	7,387.3	6,664.5
基建項目經營	2,470.7	2,345.8
酒店營運	4,060.8	3,751.4
百貨經營	3,913.0	3,975.4
其他	873.1	964.2
總額	55,245.0	56,501.1

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、服務、基建項目、酒店營運、百貨及其他業務（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
2015年								
總收入	25,759.9	2,641.4	23,562.5	2,470.7	4,078.0	3,933.0	1,039.6	63,485.1
內部分部	(78.0)	(239.9)	(7,718.5)	-	(17.2)	(20.0)	(166.5)	(8,240.1)
對外收入	25,681.9	2,401.5	15,844.0	2,470.7	4,060.8	3,913.0	873.1	55,245.0
分部業績	6,804.1	1,418.4	946.0	1,057.9	323.6	307.4	(136.4)	10,721.0
其他收益，淨值	1,046.8	(0.1)	830.1	45.2	13,240.7	(192.9)	306.6	15,276.4
投資物業公平值變動	-	2,874.7	290.8	-	-	-	-	3,165.5
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	(1,192.0)
營業溢利								27,970.9
財務收入								1,130.2
財務費用								(1,621.9)
								27,479.2
應佔業績								
合營企業 (附註 a)	1,334.3	564.9	77.3	2,547.1	(78.9)	-	(125.5)	4,319.2
聯營公司 (附註 b)	(5.6)	289.2	(1,298.7)	355.6	-	-	(2.4)	(661.9)
除稅前溢利								31,136.5
稅項								(4,264.4)
本年度溢利								26,872.1
分部資產	118,553.4	91,514.2	11,936.3	16,690.2	13,808.3	6,492.6	11,543.7	270,538.7
合營企業權益	12,355.0	12,312.7	3,125.2	14,576.0	6,200.9	-	882.1	49,451.9
聯營公司權益	992.1	2,819.9	6,499.1	7,108.0	1.1	-	311.5	17,731.7
未分攤資產								60,208.4
總資產								397,930.7
分部負債	25,909.1	1,073.3	8,259.1	751.3	540.0	4,061.2	1,735.2	42,329.2
未分攤負債								133,243.5
總負債								175,572.7
非流動資產添置 (附註 c)	7,167.9	10,843.5	235.5	64.6	2,085.6	386.4	1,848.3	22,631.8
折舊及攤銷	97.3	25.6	174.0	841.1	654.7	410.5	110.8	2,314.0
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	465.2	123.2	117.1	705.5

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
2014年								
總收入	29,367.1	2,625.6	20,604.7	2,345.8	3,751.4	3,975.4	1,168.2	63,838.2
內部分部	(37.9)	(277.3)	(6,817.9)	-	-	-	(204.0)	(7,337.1)
對外收入	29,329.2	2,348.3	13,786.8	2,345.8	3,751.4	3,975.4	964.2	56,501.1
分部業績	9,540.8	1,507.1	913.8	1,085.0	511.9	543.2	13.9	14,115.7
其他收益，淨值	160.0	(34.8)	89.1	603.8	(135.9)	(24.0)	1,654.8	2,313.0
投資物業公平值變動	-	1,314.1	111.4	-	-	-	-	1,425.5
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	(1,031.1)
營業溢利								16,823.1
財務收入								1,083.5
財務費用								(1,927.1)
								15,979.5
應佔業績								
合營企業	26.1	698.5	225.1	1,253.8	(151.6)	-	(57.4)	1,994.5
聯營公司	20.0	241.9	387.3	179.4	1.1	-	272.3	1,102.0
除稅前溢利								19,076.0
稅項								(5,738.2)
本年度溢利								13,337.8
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
非流動資產添置 (附註 c)	7,915.0	4,092.6	239.5	14.2	2,849.3	1,049.7	1,035.9	17,196.2
折舊及攤銷	67.2	11.0	150.4	768.1	530.9	391.6	353.8	2,273.0
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	125.9	-	101.8	227.7

2. 收入及分部資料 (續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註 c) 百萬港元
2015年		
香港	29,907.9	81,469.7
中國大陸	24,360.5	76,854.2
其他	976.6	394.7
	55,245.0	158,718.6
2014年		
香港	26,688.3	68,410.4
中國大陸	28,606.7	72,424.4
其他	1,206.1	2,704.7
	56,501.1	143,539.5

附註:

- (a) 於基建分部之款額包括本集團於截至 2015 年 6 月 30 日止年度(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 1,549.9 百萬港元及(ii)分佔廣州市東新高速公路的耗蝕虧損 300.0 百萬港元。
- (b) 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 2015 年 6 月 30 日止年度作出的耗蝕虧損 1,779.4 百萬港元。
- (c) 非流動資產乃指除金融工具（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：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
其他投資收入	31.8	247.2
被視為出售合營企業權益收益	-	594.3
被視為出售一家聯營公司權益收益	50.7	-
被視為出售附屬公司權益收益	-	31.4
出售附屬公司部份權益及重新分類為一家合營企業後以公 平值重新計量保留權益的收益	13,709.2	-
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融 資產時按公平值保留而重新計量的收益	914.0	-
增購一家合營企業之權益使其成為附屬公司時以公平值重新計量 前期持有權益所產生的收益	986.6	67.3
出售淨收益/(虧損)		
可供出售金融資產	66.2	198.2
非流動資產列為待售資產	30.3	(46.0)
聯營公司	(137.9)	1,749.4
按公平值透過損益列賬金融資產	(23.5)	-
投資物業及物業、機器及設備	(63.2)	41.3
合營企業	-	18.6
附屬公司	18.0	119.8
出售存貨成本	(19,709.2)	(20,970.6)
提供服務成本	(13,177.9)	(11,290.5)
折舊及攤銷	(2,314.0)	(2,273.0)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(11.8)	(6.6)
無形資產	(100.5)	(125.9)
應收貸款及其他應收賬	(61.2)	(91.1)
物業、機器及設備	(532.0)	(4.1)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	93.8	(344.1)

4. 稅項

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	623.9	864.0
中國大陸及海外稅項	1,706.6	2,069.4
中國大陸土地增值稅	1,667.6	2,425.0
遞延稅項		
投資物業之估值	178.5	143.8
其他暫時差異	87.8	236.0
	4,264.4	5,738.2

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2014年：16.5%）提撥準備。

中國大陸及海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%（2014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%（2014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1,085.8百萬港元及191.7百萬港元（2014年：942.1百萬港元及121.8百萬港元）。

5. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	19,112.0	9,725.4
因一家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	-	342.5
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(1.7)	(2.5)
計算每股攤薄盈利之溢利	19,110.3	10,065.4
		股份數目 (百萬股)
	2015年	2014年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	8,790.3	7,102.5
就轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	-	257.1
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	2.0	5.5
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	8,792.3	7,365.1

由於轉換本集團於2014年6月4日贖回之可換股債券及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6月30日止年度之每股攤薄盈利有假設其影響。

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2015年6月30日止年度之每股盈利有假設其影響。

6. 貿易應收款

按發票日期計，貿易應收款之賬齡分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期至30天	2,859.5	3,751.6
31天至60天	595.1	731.1
多於60天	1,447.2	1,959.7
	4,901.8	6,442.4

本集團對不同類別業務之信貸政策的不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。出售物業之應收款項及建築及機電合約工程服務之應收保固金乃根據有關合約條款償付。

7. 非流動資產列為待售資產/與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
上市股本證券		
香港上市之股本證券	7.8	7.8
投資物業	257.0	131.1
一家聯營公司權益 (附註a)	-	384.1
列為待售的出售集團資產 (附註b)	2,097.8	-
	2,362.6	523.0

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
列為待售的出售集團負債 (附註b)	927.9	-

附註：

- (a) 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。
- (b) New World Hotel Management (BVI) Limited (「新世界酒店管理」)、其附屬公司及一家合營企業(「出售集團」)從事提供全球酒店管理服務，而該業務並非新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」，本集團的一家附屬公司)之核心業務。新世界中國地產董事會相信，出售新世界酒店管理、其附屬公司及一家合營企業(「酒店管理出售」)將可讓新世界中國地產變現其非核心業務的投資及集中其資源於營運位於中國的物業發展及投資物業的現有核心業務。就酒店管理出售進行之磋商於2015年6月進入最後階段，而新世界中國地產已於2015年7月3日公佈酒店管理出售。待達成若干先決條件後，酒店管理出售將於2015年12月31日或之前完成。

於2015年6月30日，與出售集團有關的資產及負債已呈列為待售資產及待售資產直接相關之負債。

8. 貿易應付款

按發票日期計，貿易應付款之賬齡分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
即期至30天	8,869.1	7,301.1
31天至60天	670.7	751.5
多於60天	1,548.3	1,342.9
	11,088.1	9,395.5

9. 資產抵押

於2015年6月30日，資產合計61,374.1百萬港元（2014年：69,714.0百萬港元）已作本集團若干銀行備用信貸額抵押。

10. 或然負債

本集團於2015年6月30日之財務擔保合約及於合營企業應佔或然負債分別為7,954.1百萬港元(2014年：8,252.1百萬港元)及19.4百萬港元（2014年：16.8百萬港元）。

11. 結算日後事項

根據附註7(b)，於2015年7月3日，新世界發展（中國）有限公司（「新世界發展中國」），新世界中國地產之全資附屬公司，與周大福企業有限公司（「周大福企業」）訂立買賣協議，以現金代價合共1,963.0百萬港元轉售其持有新世界酒店管理全部股本權益及由新世界酒店管理欠負新世界發展中國的相關未償還股東貸款及應計利息。待達成若干先決條件後，該出售預計將於2015年12月31日或之前完成，收益約為844.0百萬港元。

股息

董事會議決建議在 2015 年 11 月 23 日名列本公司股東名冊的股東就截至 2015 年 6 月 30 日止年度派發末期股息每股 0.30 港元（2014 年：每股 0.30 港元）。連同已派發的中期股息每股 0.12 港元，截至 2015 年 6 月 30 日止年度每股派息共 0.42 港元（2014 年：每股 0.42 港元）。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此以股代息安排須待(1)建議的末期股息於 2015 年 11 月 18 日舉行的股東週年大會（「2015 年股東週年大會」）上獲批准；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准依據此項建議所發行的新股上市及買賣，方可作實。載有關於以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於 2015 年 11 月 25 日寄予各股東，預計末期股息單及股票將約於 2015 年 12 月 29 日發送給股東。

有關2015年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2015年11月11日至2015年11月18日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2015年11月10日星期二下午四時三十分

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

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2015年11月23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183號合和中心22樓

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司的任何上市證券。

僱員

於 2015 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用約 4.8 萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。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。根據本公司及本集團所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至 2015 年 6 月 30 日止年度之內部監控系統及財務報表。

本公司之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至 2015 年 6 月 30 日止年度之業績公佈，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公佈作出核證。

企業管治守則

於截至 2015 年 6 月 30 日止年內，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文 A.6.4 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 4.8 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

在於 2014/2015 全年業績公告所載之截至 2015 年 6 月 30 日及 2014 年 6 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自於該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港《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 章前身《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。本公司將在適當的時候按照香港《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部所要求向公司註冊處處長交付截至 2015 年 6 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該報告作出保留意見的情況下以強調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)條或第 407(3)條作出的陳述。

主要收購及出售

1. 於2014年5月15日，中法控股（香港）有限公司（「中法控股」，新創建集團有限公司「新創建」擁有50%權益的合營企業）與一名第三方訂立有條件股份購買協議，據此，中法控股同意出售中法能源投資有限公司（「中法能源」）已發行股本的90%及轉讓中法能源欠中法控股的股東貸款，總現金代價為612.0百萬美元（相等於4,755.2百萬港元）（「澳門電力出售」）。中法能源擁有澳門電力股份有限公司（「澳門電力」）約42.2%的權益。澳門電力出售已於2014年7月15日完成，新創建於2015年6月30日止年度可分佔收益約為15億港元。
2. 於2014年10月17日，Direct Way International Limited（乃本集團的全資附屬公司）與Springmount Limited（「Springmount」）訂立一份買賣協議，以總現金代價約1,650.0百萬港元購買（i）Klampton Limited全部已發行的股本及（ii）Klampton結欠Springmount的股東貸款（「Klampton收購」）。於Klampton收購日期，Klampton是一家控股公司而其附屬公司擁有香港投資物業。Klampton收購已於2015年4月10日完成，而於Klampton的投資亦被列作本集團的附屬公司。
3. 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（「周大福企業」）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全部無抵押免息股東貸款（「新碧收購」）。於新碧收購日期，新碧是一家控股公司而其附屬公司擁有香港物業並由Ballina擁有50%，長虹擁有40%及Good Step Profits Limited（乃本集團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一家附屬公司。
4. 於2015年1月30日，新創建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）（「Goshawk收購」）。Goshawk主要從事商務飛機租賃業務的投資。Goshawk收購已於2015年2月2日完成，於Goshawk的投資被列作本集團的一家聯營公司。
5. 於2015年4月29日，本公司及其附屬公司，即Beames Holdings Limited（「Beames」）、Park New Astor Hotel Limited和Great TST Limited，與阿布扎比投資局的全資附屬公司HIP Company Limited（「HIP」）訂立了協議，設立一家新合營企業（「合營企業」），Beames和HIP將各自（直接或間接）持有合營企業的50%已發行股本，而且三家酒店（即香港君悅酒店、萬麗海景酒店和尖沙咀凱悅酒店）的全部擁有權將注入合營企業，自成交時生效（「出售並轉讓」）。該出售並轉讓的代價總額為185億港元（可予以慣常的成交時調整）。該出售並轉讓於2015年6月15日完成，其出售（除稅及應佔非控權股東權益前）之總收益為約150億港元，其中137億港元於其他收益，淨值中確認，13億港元於綜合收益表之毛利中確認。於合營企業的投資被列作本集團的一家合營企業。

流動資金及資本來源

債務淨額

	2015年 財政年度 百萬港元	2014年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	53,539.1	54,738.8
新創建（股票代號：0659）	6,389.1	10,030.6
新世界中國地產（股票代號：0917）	27,255.6	19,856.2
新世界百貨-現金及銀行存款淨值（股票代號：0825）	(408.8)	(830.3)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	20,303.2	25,682.3

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。本集團透過利率掉期合約及外匯掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2015年6月30日持有未到期的衍生工具為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2015年6月30日之未結算外匯掉期合約為20.0百萬美元（相等於約155.4百萬港元）。

於年內，本集團的一家附屬公司發行分別於2019年及2022年到期的900.0百萬美元（相等於約6,993.0百萬港元）及1,071.0百萬港元，息率介乎4.75%至5.375%定息債券。

本集團的一家附屬公司所發行及於新加坡證券交易所有限公司上市，總額為人民幣1,000.0百萬元的2.75%有擔保債券已於2014年7月14日到期。該債券已由該附屬公司於上述到期日按本金額悉數贖回。

本集團的一家附屬公司所發行及於香港聯合交易所有限公司上市，總額為人民幣4,300.0百萬元於2015年到期之8.5%債券已於2015年4月13日到期。該等債券已由該附屬公司於上述到期日按其本金額悉數贖回，而該等債券於2015年6月30日並無尚未贖回之餘額。

於2015年6月30日，本集團之現金及銀行存款（包括有限制銀行存款）維持於59,465.2百萬港元（2014年：61,823.2百萬港元），綜合債務淨額為53,539.1百萬港元（2014年：54,738.8百萬港元）。債務淨額與權益比率為24.1%，較2014財政年度減少3.2個百分點。

於2015年6月30日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券為109,726.7百萬港元。於2015年6月30日的短期銀行和其他借貸為3,277.6百萬港元。於2015年6月30日，銀行借貸、其他借貸和固定利率債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	30,534.7
2年	16,656.8
3 - 5年	50,128.3
5年外	15,684.5
	113,004.3

於2015年6月30日，本集團資產合計61,374.1百萬港元及若干附屬公司之股份已作為本集團若干銀行融資之抵押。本集團於2015年6月30日的權益增至222,358.0百萬港元，而於2014年6月30日為200,276.5百萬港元。

業務回顧

香港物業發展

受惠於龐大自住需求，以及香港特別行政區政府在年內建議放寬雙倍從價印花稅對換樓人士的限制，正面地影響 2014 年香港住宅物業的銷售表現。一手私人住宅的成交金額，於 2014 年創下了自 1996 年有記錄以來 19 年歷史新高。踏入 2015 年，良好的銷售氣氛延續，其中位處優越地段的優質項目備受置業者追捧。大部份發展商亦樂於提供各種優惠，或以貼近市場價格的定價策略促銷，提升了市場的置業氛圍。

為平衡住宅物業市場發展步伐過快所可能產生的下行風險，及維護銀行體系穩定，香港金融管理局於 2015 年 2 月 27 日宣佈第七輪控制物業市場的風險措施，其中包括收緊 7.0 百萬港元以下自用住宅物業的按揭成數、第二套自用住宅物業的供款入息比率上限，及各類非自用物業的供款入息比率上限。此外，當局亦調低按揭證券公司旗下按揭保險計劃保險成數，由原來最高 90% 下調至 80%，但首次置業人士並符合收緊後的入息要求可獲豁免。

市場人士普遍認為，新一輪控制樓市風險措施將有助銀行管控住宅物業貸款的相關風險。至於住宅物業的銷售情況，由於供不應求的情況仍然持續，置業者、特別是剛性需求及首次置業人士，對品質卓越及性價比具吸引力之項目仍趨之若鶩；加上市場估計香港有機會在 2015 年底前跟隨美國加息，牽動部份人士在目前超低息供款環境下的置業意欲，住宅物業市場的成交量因而在政策適應期過後迅速重拾動力。2015 年上半年一手私人住宅買賣合約登記及成交金額，較去年同期分別上升 24.5% 及 42.6%。

本集團精心部署項目發展各個工序，巧妙地融入工藝元素，演繹項目的生活品味及氛圍，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。

於回顧年內，本集團香港物業發展收入連同合作項目的應佔收益為 103 億 8,920 萬港元，分部業績為 32 億 9,510 萬港元，分別按年上升 8.6% 及 58.5%。物業銷售貢獻主要來自於本財政年度入賬的住宅項目，包括西南九龍「The Austin」及「Grand Austin」、堅尼地城「EIGHT SOUTH LANE」、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」、尖沙咀「名鑄」及馬鞍山「迎海」等。

於回顧年內，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 172 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。

本集團位於西南九龍、毗連未來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。截至 2015 年 9 月 13 日，超過 99% 的住宅單位經已售出。

本集團於 2014 年 10 月推出位於北角天后廟道的當代優質項目「柏傲山」。這個重點項目的設計別出心裁，率先融入工藝元素。著名園境設計師 Shunmyo Masuno 及會所室內設計師 Koichiro Ikebuchi 的靈巧手工精心打造，為住客帶來更貼心的獨特感受。項目備受市場矚目，自首次推售以來反應熱烈。截至 2015 年 9 月 13 日，超過 93% 的住宅單位經已售出。

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」，合共提供 1,092 個住宅單位。項目貼鄰港鐵烏溪沙站，並接連馬鞍山繞道。截至 2015 年 9 月 13 日，超過 70% 的住宅單位經已售出。

本集團因應市場狀況及置業者的需要，積極審視全新住宅項目的推盤步伐，為本集團之香港物業銷售注入新動力。

本集團於 2015 年 7 月推出旺角「SKYPARK」，合共提供 439 個住宅單位。項目位處九龍核心地段，坐擁策略性地利優勢。項目設計融入大量工藝元素，由荷蘭名設計師 Rob Wagemans 及其團隊打造的空中會所 THE AURORA，提供室內泳池、池畔雅座、圖書館等設施。項目另備有名為 THE LAWN 的空中花園，當中包括野餐草園、燒烤派對區及草本農莊等，讓住戶悠然聚首，享受獨有的空中野餐樂趣。

屬馬鞍山「迎海」系列第 4 期的「迎海·駿岸」於 2015 年 8 月推出市場，合共提供 474 個住宅單位。

另一個位於清水灣道的焦點項目「MOUNT PAVILIA」，合共提供 680 個住宅單位，提供多類戶型，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」，共提供 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區「BOHEMIAN HOUSE」、北角「FLEUR PAVILIA」、馬鞍山「迎海」第 5 期、半山干德道 55 號及尖沙咀「名鑄」餘下的特色住宅單位。

本集團由 2014 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日的住宅物業銷售資料：

項目名稱	土地來源	本集團權益	售出之住宅總單位
1. 迎海·星灣御	農地轉換	32%	754
2. 尚悅	農地轉換	21%	437
3. 溱柏	農地轉換	100%	362
4. 柏傲山	舊樓收購	85%	331
5. Grand Austin	公開招標	50%	272
6. EIGHT SOUTH LANE	舊樓收購	100%	70
7. 迎海	農地轉換	32%	65
8. 溱林	農地轉換	100%	19
9. 其他住宅項目	-	-	31
總計			2,341

*資料來源：政府網頁/公司數據

本集團香港土地儲備

本集團一直透過不同途徑補充香港土地儲備，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資源，作長遠的物業發展及策略規劃。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團持有應佔總樓面面積約 8.8 百萬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 5.2 百萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約 18.2 百萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，主要集中於新界西北。

於回顧年內，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。項目可建住宅總樓面面積 2,050,327 平方呎，將興建不少於 2,900 個住宅單位。該項目位處沙田核心位置，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。

本集團一直積極進行具規模的舊樓收購。近年，本集團先後完成多個位於港島的住宅項目併購工作。於回顧年內，位於北角的英皇道 704-730 號(前稱「吉祥大廈」)，統一業權工作已於 2014 年第三季度完成。於 2015 年 1 月，本集團斥資 17 億 7,900 萬港元向周大福企業有限公司(「周大福」)的聯系人新碧有限公司收購 40% 權益，令持有該項目的業權比例由 50% 增加至 90%。項目之地盤面積約 32,500 平方呎，若按非住宅用途的地積比率計算，可建總樓面面積約 48 萬 7,500 平方呎。目前本集團正進行相關工程，並積極規劃重建方案。

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，項目正根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣。

此外，本集團佔 51% 權益、屬合作發展的何文田窩打老道 74-74C 號及祐滿街 15-25 號之舊樓重建項目已購入八成以上業權，項目地盤面積為 10,677 平方呎，以目前政府城市規劃計算、預計未來重建後之應佔住宅樓面面積約四萬平方呎。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，本集團一直致力更改農地用途的工作，其中一項重要進程，就是積極探索香港特區政府於 2014 年施政報告提出的「補地價仲裁先導計劃」，以提升農地轉換的效率，為本集團提供穩定的土地供應。

土地儲備地區分佈

應佔總樓面面積(平方呎)

中西區	175,346
東區	1,005,138
油尖旺區及觀塘區	3,506,218
荃灣區、元朗區及屯門區	786,180
沙田區及西貢區	3,220,188
其他	107,920
總計	8,800,990

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	13,509,960	12,506,844
粉嶺	2,854,740	2,512,740
沙田及大埔	2,024,508	2,024,508
西貢	1,358,830	1,161,810
屯門	41,000	41,000
總計	19,789,038	18,246,902

香港投資物業

香港零售業正處於調整階段。自 2003 年個人遊計劃推出以來，中國內地旅客來港消費為香港零售業及商舖租賃帶來強大支持。然而，隨著中國內地旅客的旅遊及消費經驗積累，中產階層的快速增長，加上中央政府反貪政策的推動等，令該等客群的購物模式出現顯著調整。從過去偏好於高檔奢侈品及珠寶鐘錶，逐步轉移至中檔品牌及大眾化商品；從重點閒逛核心旅遊區，已改為遊歷周邊地區之生活圈。至於在近年正面經濟氣氛及低失業率的情況下，香港本土消費仍維持平穩的發展步伐，年青客群及中產人士對潮流及獨特生活品味的追求，帶動了相關消費，部份品牌更是首次進軍香港零售市場。

為了應對上述轉變帶來的機遇，不少大型商場的業主近年積極審視項目的環境佈局及人流，提升項目硬件配套的可變性，並重新規劃品牌及零售組合，加入各種主題與活動元素，藉以加強項目的吸引力，迎合轉變中的消費口味，從而穩定項目的租賃表現。至於部份位於零售核心地段的街舖，由於高檔奢侈品的銷售表現回落，部份過去願意以較高租金承租、主打該類產品的品牌相繼遷出，令街舖的空置率上升；加上街舖的可變程度較大型商場低，業主唯一的策略就是調整租金以吸引原租戶及新租戶，因而令零售核心地段的街舖租賃產生較大的下行壓力。

香港經濟活動整體氣氛良好有賴於與銀行及金融業相關之企業的急速發展，其中滬港通於 2014 年年底正式開通，吸引了不少從事金融服務的企業在香港開展業務。此外，中國內地自 2014 年以來所頒佈的減息政策，及人行下調存款準備金率，使內地資金充裕並流向本港資本市場，令香港首次上市活動持續活躍，2015 年上半年，香港首次上市集資金額為全球第一，新上市企業的出現亦推動了市場對優質寫字樓的需求。2015 年 6 月，中環的寫字樓空置率為 1.7%，是 2008 年底全球金融危機爆發以來的最低水平，而整體市場的空置率亦下調至 3.5% 的低水平，供不應求的情況為租金表現帶來良好支撐。

於 2015 財政年度，本集團在香港之租金收入總額為 14 億 8,610 萬港元。租金收入按年下跌 0.3% 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。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 5.0%。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，於回顧年內，出租率接近 100%，每月平均客流量約 130 萬人次，其中以本地高消費年青客戶群為主。為了提升消費感受，多個新品牌將於 2015 年聖誕節前陸續進駐尖沙咀 K11。

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，預計整個計劃於 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，為消費者帶來新鮮體驗。

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改進。

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。本集團正進行資源整合，考慮將部份員工遷往「KOHO」，以便騰出更多核心地段的租賃面積以滿足市場需求。

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。

酒店營運

受到中央政府內地反貪工作及深圳戶籍居民一簽多行的政策調整，加上環球貨幣匯率變動及韓國的中東呼吸綜合症所影響，令訪港旅客人數增長速度放緩。據香港旅遊發展局的統計，2015 年首 6 個月，整體訪港旅客達 2,930 萬人次，較去年同期上升 2.8%。外圍市場環境及區內政策的變化，改變了旅遊業及酒店業過去數年倚重訪港旅客人次按年高速增長的發展模式，香港酒店的整體入住率及平均房價亦出現了調整，其中乙級高價酒店及中價酒店的調整較為顯著，相反，主打商務客群的甲級高價酒店，受惠於目前區內經濟活動頻繁及顧客忠誠計劃所產生的拉動力，加上過去一段時間該等別的酒店新增供應有限，因此所出現的調整相對較少。為應對市場轉變所產生的機遇，部份國際酒店品牌積極進行配套提升，以昇華客人的體驗和滿足感。

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已 2015 年上半年展開。於回顧年內，香港君悅酒店的人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 3,268 港元。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 1.5 個百分點至 78%，平均房價表現穩健。

位於尖沙咀核心地段、荃灣綫尖沙咀站及西鐵綫尖東站交匯點的香港尖沙咀凱悅酒店，於回顧年內，其入住率平均達 89%，平均房價為每晚 2,099 港元。至於毗連東鐵綫大學站的香港沙田凱悅酒店，於回顧年內，其入住率則平均達到 83%，平均房價為每晚 1,332 港元。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。於回顧年內，其入住率則平均達到 78%，平均房價表現理想。

2015 年 4 月 29 日，本集團及分別由本集團及周大福各持有 64% 及 36% 權益的附屬公司，與為阿布扎比投資局的全資附屬公司 HIP Company Limited 訂立了交易協議，旨在設立一家新合營企業，共同擁有香港君悅酒店、萬麗海景酒店和尖沙咀凱悅酒店。將該等酒店出售並轉讓的代價總額為 185 億港元，其中約 100 億港元在扣除成交時調整後已由本集團收取。交易於回顧年內已完成，並為本集團的股東帶來兩全其美的利好效果。本集團不但繼續長線持有在香港的優質酒店資產權益，與此同時，亦可以套現資金以進行其他具提升潛力的投資。交易秉承了本集團的一貫策略，體現了有效的資源分配。

於回顧年內，本集團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 2015 年 6 月 30 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。

中國內地物業回顧

為了緩解龐大的住房需要及經濟增長的下行壓力，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會於 2014 年 9 月聯合公佈放寬樓市限貸，購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為 30%，利率下限為貸款基準利率的 0.7 倍，同時大幅降低購買第二套房的貸款門檻。與此同時，自 2014 年第三季度起，大部份中國內地城市逐步放寬對住宅的限購政策，加上 2014 年 11 月下旬中國人民銀行宣佈減息，在多重利好因素下，中國內地物業市場的部份剛性需求得到釋放，住宅銷售的氣氛開始改善。

早在 2014 年全國兩會期間，國家總理李克強已提出對樓市分類調控與雙向調控，這有別於以往堅持樓市調控不動搖的論調，反映中央政府堅持房地產業趨市場化的改革方向。在 2015 年全國兩會的《政府工作報告》中，中央政府更明確表明要穩定住房消費，支持居民自住和改善住房需求，促進房地產平穩健康發展。市場認為一系列利好措施出台，反映中央政府目前著眼於釋放住房需求、刺激內需，務求協助房地產市場及國家整體經濟突破目前的發展瓶頸。面對政策調整所帶來的機遇，發展商均積極部署新發展計劃及調整推出項目的組合以加速銷售。據國家統計局的數據，2015 年上半年，全國住宅銷售面積及銷售金額分別按年增長 4.5% 及 12.9%。

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)為本集團的內地物業旗艦，其物業組合包括分佈於中國內地多個大城市或主要交通樞紐的 30 個主要發展項目。於回顧年內，新世界中國地產的股東應佔溢利錄得 33 億 1,310 萬港元，按年下跌 28.6%。

於回顧年內，內地物業發展收入連同合作項目的應佔收益，為 152 億 9,270 萬港元，分部業績為 48 億 3,770 萬港元，分別按年下跌 22.6% 及 35.6%。內地物業發展入賬貢獻主要來自位於廣州、深圳、瀋陽、天津、武漢及北京的項目之住宅單位出售。

於 2015 財政年度，新世界中國地產整體物業合同銷售之總樓面面積為 1,090,891 平方米，總銷售金額為人民幣 154 億元。

於回顧年內，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 1,089,163 平方米，其中住宅樓面面積為 1,015,223 平方米。預計於 2016 財政年度，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 1,254,982 平方米，其中住宅樓面面積為 1,047,432 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。

基建及服務

新創建集團有限公司(「新創建」)是本集團的基建及服務旗艦。於 2015 財政年度，在不穩的外圍環境及起伏不定的環球金融市場下，新創建的增長步伐雖然緩慢，惟增長勢頭依然良好。於回顧年內，新創建錄得股東應佔溢利 44 億 7,760 萬港元，按年增長 3.5%。

回顧年內，新創建透過投資 Goshawk Aviation Limited 而順利擴展至飛機租賃業務。連同北京首都國際機場股份有限公司及廈門集裝箱碼頭集團有限公司的全年溢利貢獻，即使於 2014 年 7 月出售澳門電力，2015 財政年度基建業務仍錄得增長。

服務業務業績較 2014 財政年度減少，反映業務的周期性，而免稅店業務和交通業務的表現下滑，則是由於租金上漲以及「佔領中環」行動加上港鐵西港島線開通的影響。而地產市道暢旺，造就建築業務穩健增長，抵銷了部份上述影響。

2015 財政年度內，新創建出售其間接持有的澳門電力股份權益而分佔約 15 億港元收益。是項出售除可釋放此成熟資產的價值及為新投資提供資金外，亦可令中法控股(香港)有限公司(「中法控股」)(一間由新創建及蘇伊士環境各自實益擁有 50% 權益的合營企業)集中其資源以發展水務及相關業務。

鑒於海通國際證券集團有限公司過往進行供股及集資活動後，新創建所持股權持續被攤薄，加上其過往的股價表現，故此新創建於 2015 年 6 月決定出售該投資以釋放股東價值。此後，該項投資由聯營公司重新分類為可供出售金融資產。根據香港會計準則第 39 號「金融工具：確認與計量」，2015 財政年度確認了重新計量價值的公平值收益 9 億港元。

於 2015 年 6 月，新創建向首鋼控股（香港）有限公司（為新礦資源有限公司的主要股東）的全資附屬公司出售新礦資源有限公司 12.5% 股權。出售事項讓新創建套現其部份非核心資產及將更多資源重新分配至其核心業務。緊隨上述出售事項完成後，新創建擁有新礦資源有限公司全部已發行股份的 35.5%。根據出售事項的代價，新創建就所持新礦資源有限公司餘下權益的賬面值確認進一步的減值虧損。因此，2015 財政年度就新創建所持新礦資源有限公司的權益的賬面值，確認減值虧損總額及部份出售虧損 19 億港元。此外，新創建分佔廣州市東新高速公路的減值虧損 3 億港元，該減值虧損主要由於高速公路的交通流量比預期為低。由於上述減值虧損均為非現金項目，其對新創建現金流及營運並無重大影響。

百貨

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）為本集團於中國內地的零售分部。回顧年內，在中國經濟增長持續放緩的情況下，電子商貿、購物中心崛起帶來的競爭、消費者需求多樣化及經營成本上升等因素令經營環境持續困難。於 2015 財政年度，新世界百貨錄得股東應佔溢利 69.7 百萬港元，按年減少 86.6%。

為回應市場挑戰，傳統零售企業需要進行根本性的轉型重組，包括更精準的市場定位及更優化的商品及服務組合，才能踏上長遠發展的路徑。新世界百貨於回顧年內加快轉型重組的步伐，通過擴大收入管道，減少對專櫃銷售佣金收入的依賴，並重整了營運架構，由以往主力百貨業務，轉為同時經營百貨、購物中心及自營品牌業務的多元化模式，加強每項業務的專業性，以提升毛利率及加強本集團整體的競爭力。

於回顧年內，新世界百貨的收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 60.6%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 22.2% 和 15.9%；而餘下的 1.3% 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 50.3%，其次為東南區及中西區，分別佔總收入 30.9% 及 18.8%。

於 2015 年 1 月 16 日，新世界百貨協議，以 1.0 百萬港元代價收購 Well Metro Group Limited 全部股本權益。Well Metro Group Limited 及其附屬公司擁有中國若干服裝及飾品品牌的專營權及分銷權及在中國營運零售的網絡。

於 2015 年 6 月 30 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 1.6 百萬平方米。

展望

「這是最好的時代，這是最壞的時代；這是智慧的年代，這是愚蠢的年代；這是信仰的時期，這是懷疑的時期；這是光明的季節，這是黑暗的季節；這是希望之春，這是絕望之冬；我們擁有一切，我們一無所有；我們正走向天堂，我們都在奔向與其相反的地方。」上述是 19 世紀著名作家查爾斯·狄更斯於《雙城記》開首章節所呈現正反並置的社會景象。用現代人的眼光來看，這亦正好展現了目前現代世界錯綜複雜的經濟格局所產生的尖銳矛盾。

踏入 2015 年，世界經濟復甦步伐不一，各地增長前景不平衡。石油價格下跌令美國經濟增速仍處領先地位，然而倚重石油及其副產品出口的俄羅斯，經濟卻因而承受巨大的下行壓力；歐元區發達經濟體如德國及英國經濟表現相對穩定，然而圍繞著希臘退出歐元區問題的爭論為區內局勢埋伏重大變數；依賴國際出口貿易的中國及一眾新興經濟體整體經濟增長放緩，美元升值導致國際資本從新興市場回流美國，令部份地區的金融風險正逐步上升。最好與最壞、光明與黑暗在同一時空下發生，構成了一幅不同層次的圖譜。

香港目前的經濟格局主要取決於兩大層面。一方面是中國內地的政策趨勢及經濟表現，另一方面是美國的利率變化。中國中央政府自 2014 年底推行較寬鬆的貨幣政策後，固定資產投資與消費零售均有改善，舒緩了全球經濟放緩下收縮的出口表現。中國於 2015 年第二季的經濟增長維持在 7%，反映了中國正努力適應經濟從高速增長轉向中高速增長及產業結構調整的新常態。市場預期中國經濟將通過優化、提升及改變來逐步實現平穩健康發展，相信各主要產業在深化改革和調整經濟結構的過程中，長遠也會獲得正面影響。

美國聯邦儲備局局長珍妮特·耶倫在多次公開演說中傳達了聯儲局在 2015 年內準備加息的資訊。在 2015 年 9 月的議息結果公告中，美國聯邦公開市場委員會指美國經濟步伐溫和擴張，就業增長強勁，但由於目前通脹持續處低於目標水準，委員會將在就業市場進一步改善及有信心通脹率回復至 2% 目標後才會加息。美國多年來首次加息的決定一旦落實，或許會為其他關聯的經濟體帶來一定的衝擊，然而，市場亦預期今次加息是伴隨經濟氣氛改善的大環境以逐步有序的方式進行，這將有利市場適應及應對。

面對眼前的新機遇與新挑戰，從多方面的環境因素作多元辯證，有助認清及掌握發展的新形勢。國家主席習近平曾表示，對於中國經濟新態勢的認識，要正確处理好勇於改革、勇於創新和穩妥審慎、穩中求進的辯證關係。在中國經濟的改革和發展中，既有過去「積存多年的頑瘡痼疾」，也有現在和未來面對的「硬骨頭」和「險灘」，需要一種既堅守已有成就和經驗的經濟發展的「常態」，又不斷開拓進取的「新」態勢。

新世界集團自 1970 年成立已來，於不同年代、不同階段遇到各種挑戰及試煉，積累了寶貴經驗，讓本集團在穩固的基礎上茁壯成長。在企業進化與時代幻變的銜接過程中，我們願意行前一步，以勇於創新的靈活思維，謀求並拓展發展機遇，為客戶提供最佳選擇，為持份者爭取最佳利益。以創新和可持續發展創建更美好社會，是我們的新時代願景，尤其是在新型的商用及居住產品中，將注重人與自然的和諧互動、藝術與生活的融合互通。

標誌著本集團發展新一頁的 **The Artisanal Movement**，其獨有的品牌個性滲透於本集團未來各項發展。這是一趟新世界集團以度身訂造的貼心手藝及創新生活體驗，將現代生活昇華至媲美歷史承傳的標準，拓展無限想像力的旅程。**The Artisanal Movement** 的個性包括五大元素：**Imagination**（放縱想像）、**Bespoke**（貼心打造）、**Craftsmanship**（工匠手藝）、**Heritage**（傾心歷史）、**Contemporary**（現代焦點）。本集團希望透過 **The Artisanal Movement**，為客戶提供結合工匠的高超技藝、傳統文化及高級用料打造而成的精緻生活體驗。一個實現夢想與拓展想像力，被工藝美學氛圍包圍的貼心居住環境，理想打造一種獨有的現代生活文化及品質。

運用一雙手剪裁出無數經典作品的法國著名時裝設計師可哥·香奈兒曾說過：「時尚不僅僅指服裝而已，時尚存在於天空中、街道上。它和觀念、生活方式，以及各種變化都有關係。」這番話表明了工匠的心思遠超大眾想像。事實上，精湛的工藝融合著不斷創新及追求卓越的精神，從細微處體貼客戶需要，以熱誠引領夢想。工匠以靈巧的手藝貼心打造每個細節，正是 **The Artisanal Movement** 的不二靈魂。一件度身訂造的雕塑、一件獨一無二的古董燈飾，甚或是一個把手都可以提供一種溫暖而真實觸感。新世界集團專心致志在世界各地搜羅獨特的收藏品，創造個人化的體驗，以提升現代生活標準。

香港物業發展方面，本集團推出了一系列設計匠心獨運的項目，市場反應熱烈。承接著 2015 年財政年度良好的物業銷售勢頭，本集團會做好西貢「**MOUNT PAVILIA**」、元朗「**THE PARKHILL**」、西區「**BOHEMIAN HOUSE**」及北角「**FLEUR PAVILIA**」等新項目之推售準備工作，約有超過 2,500 個全新住宅單位將推出市場。

香港土地儲備方面，本集團會按照市場未來供應及置業者的消費取向，細心研究及甄選適合本集團的發展機遇，致力擴充香港的土地儲備，並按照項目之發展條件彈性及靈活度作考慮，為集團提供既獨有又可持續發展的優質土地資源。本集團會繼續積極通過公開拍賣、招標、舊樓重建及更改農地用途，以增加本集團的發展資本。

香港物業租賃方面，因應中國內地及香港消費群的結構與消費模式轉變，本集團早著先機，在 2009 年率先開拓了 **K11** 之原創品牌，為中產高消費群，創建新的消費體驗。此外，本集團於年前展開投資物業的質量提升優化計劃，著力優化商戶組合及提升硬體設施。荃灣愉景新城的大型翻新已踏入最後階段，完成後將為消費者帶來新鮮及舒適的購物體驗。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目目前正按照原訂計劃展開建造工程。預期項目落成後勢必成為香港一個重要地標性建築。

上市附屬公司方面，新創建、新世界中國地產及新世界百貨的業務表現，預期中長期將受惠於中國內地經濟結構優化、提升及改變所實現平穩健康發展。此外，本集團亦會致力與三家上市附屬公司緊密協作，有效地運用並發揮新世界集團的品牌優勢及聯動效應，為營運帶來正面影響。

開拓無限想像，喚起工匠手藝，傳承美學精神，是新世界品牌的獨有個性。未來，本集團會繼續努力，不斷創新及追求卓越，從細微處體貼顧客需要，以熱誠成就萬千夢想，為持份者爭取最佳權益。

主席
鄭家純博士

香港，2015年9月24日

於本公告日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛博士、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。