

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 2017/2018

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2018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2018年6月30日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入	3	60,688.7	56,628.8
銷售成本		(40,125.3)	(38,413.2)
毛利		20,563.4	18,215.6
其他收入		137.3	528.8
其他收益，淨值		4,133.4	428.6
銷售及推廣費用		(1,083.8)	(1,376.6)
行政及其他營運費用		(8,142.1)	(7,408.9)
投資物業公平值變動		15,367.1	1,363.8
營業溢利	4	30,975.3	11,751.3
財務收入		1,475.2	1,705.9
財務費用		(2,179.5)	(2,152.0)
應佔業績		30,271.0	11,305.2
合營企業		1,886.2	2,029.7
聯營公司		1,196.4	1,895.4
除稅前溢利		33,353.6	15,230.3
稅項	5	(6,272.4)	(4,755.6)
本年度溢利		27,081.2	10,474.7
應佔：			
本公司股東		23,338.1	7,675.7
永續資本證券持有人		536.6	395.9
非控權股東權益		3,206.5	2,403.1
		27,081.2	10,474.7
中期股息每股0.14港元 (2017年: 0.13港元)		1,414.1	1,258.8
末期股息每股0.34 港元 (2017年: 0.33港元)		3,470.4	3,244.7
每股盈利	6		
基本		2.34港元	0.80港元
攤薄		2.33港元	0.80港元

綜合全面收益表
截至2018年6月30日止年度

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度溢利	27,081.2	10,474.7
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	3,539.5	554.9
- 其中重估產生之遞延稅項	(4.0)	(92.2)
重新計量離職後福利責任	24.7	24.0
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	(846.9)	501.6
投資重估虧絀於可供出售金融資產耗蝕時撥回綜合收益表	7.1	60.2
出售可供出售金融資產時撥回儲備	(78.9)	73.5
出售附屬公司時撥回儲備	(155.9)	(35.4)
被視為出售合營企業權益時撥回儲備	-	5.7
重新計量於一家合營企業的前期持有權益時撥回儲備	-	35.6
註銷附屬公司時撥回儲備	(60.6)	(15.3)
返還一家附屬公司的註冊資本時撥回儲備	(22.5)	-
出售合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備	36.3	(135.4)
一家聯營公司重新分類為一項可供出售金融資產時撥回儲備	53.6	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	872.3	(344.4)
現金流量對沖	83.9	253.8
外幣兌換差額	3,964.4	(1,576.8)
本年度其他全面收益	7,413.0	(690.2)
本年度全面收益總額	34,494.2	9,784.5
應佔：		
本公司股東	30,454.8	7,145.2
永續資本證券持有人	536.6	395.9
非控權股東權益	3,502.8	2,243.4
	34,494.2	9,784.5

綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		149,727.7	105,760.4
物業、機器及設備		29,940.2	30,807.8
土地使用權		1,064.0	1,715.0
無形特許經營權		11,403.5	11,841.9
無形資產		3,782.0	3,423.8
合營企業權益		49,135.8	49,317.4
聯營公司權益		24,708.2	26,401.8
可供出售金融資產		11,778.8	6,540.9
持至到期日投資		46.0	44.4
按公平值透過損益列賬金融資產		684.3	574.5
衍生金融工具		88.6	9.8
持作發展物業		19,656.2	18,284.1
遞延稅項資產		749.3	740.9
其他非流動資產		6,635.1	2,612.6
		309,399.7	258,075.3
流動資產			
發展中物業		37,171.0	48,530.0
待售物業		42,301.2	34,530.9
存貨		831.5	756.1
應收賬、預付款及合約資產	7	25,519.6	27,864.4
按公平值透過損益列賬金融資產		-	0.1
衍生金融工具		19.5	62.3
有限制銀行存款		67.7	120.5
現金及銀行存款		63,388.4	66,986.0
		169,298.9	178,850.3
非流動資產列為待售資產	8	2,756.2	130.7
		172,055.1	178,981.0
總資產		481,454.8	437,056.3

綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
權益			
股本		77,525.9	73,233.6
儲備		138,724.0	112,857.6
股東權益		216,249.9	186,091.2
永續資本證券		9,451.8	9,451.8
非控權股東權益		29,480.2	25,401.5
總權益		255,181.9	220,944.5
負債			
非流動負債			
長期借貸		120,123.6	125,895.3
遞延稅項負債		10,287.9	9,327.2
衍生金融工具		365.6	631.3
其他非流動負債		806.5	757.4
		131,583.6	136,611.2
流動負債			
應付賬、應付費用及合約負債	9	65,059.0	50,735.2
長期借貸之即期部份		11,851.5	14,857.9
衍生金融工具		-	36.1
短期借貸		8,777.6	6,366.7
即期應付稅項		8,992.4	7,504.7
		94,680.5	79,500.6
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	8	8.8	-
		94,689.3	79,500.6
總負債		226,272.9	216,111.8
總權益及負債		481,454.8	437,056.3

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) 採納準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2018年6月30日止財政年度應用的準則的修訂：

香港會計準則第 7 號的修訂	披露計劃
香港會計準則第 12 號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則 2014-2016 週期的年度改進

採納該等準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 提早採納香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第 15 號」)

香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第 15 號於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的財政年度生效。

由於新會計準則可提供更加可靠與相關的資訊給報表使用者評估收入及現金流量的金額、時點及不確定性，本集團選擇在 2018 年 6 月 30 日止年度提早採納香港財務報告準則第 15 號。本集團亦根據「累計追加」過渡法，就採納香港財務報告準則第 15 號而對於 2017 年 6 月 30 日未完成的與客戶之間的合約的影響在 2017 年 7 月 1 日的期初權益結餘進行調整，前期的比較數據未予重述。提早採納香港財務報告準則第 15 號的影響將於附註 2 中予以披露。

香港財務報告準則第15號透過五個步驟，確立釐定確認收入時間及金額之全面框架：(i)辨別與客戶的合約；(ii)辨別合約中之個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分配至履約責任；及(v)於完成履約責任時確認收入。核心原則是公司應於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認收入。

自2017年7月1日起，本集團對收入採用下列會計政策：

收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品或服務的控制權在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。

倘若本集團在履約過程中滿足下列條件時，貨品或服務的控制權便是在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的全部利益；
- 本集團履約時創建或優化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部份的款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按在整個合約期間已滿意完成履約義務的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時點確認。

已滿意完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最能描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為滿意完成履約義務而發生的支出或投入(相對於預期總支出或投入)。

就為獲得合約而產生的增量成本而言，倘若預計為可收回，則作為取得合約成本資本化，然後隨著相關合約的收入確認時而進行攤銷。

1. 編製基準(續)

(c) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於2018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	金融工具
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港財務報告準則第 2 號的修訂	股權支付交易的分類及計算
香港財務報告準則第 4 號的修訂	採用香港財務報告準則第 4 號「保險合約」時應用的香港財務報告準則第 9 號「金融工具」
香港財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償的提前還款特性
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投入
香港會計準則第 19 號的修訂	僱員福利
香港會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港會計準則第 40 號的修訂	投資物業轉撥
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則 2014-2016 週期的年度改進及香港財務報告準則 2015-2017 週期的年度改進

本集團已開始評估採納上述新訂準則、準則的修訂及詮釋可能產生的影響，其中對香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 16 號初步的評估詳情如下。

(i) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

香港財務報告準則第 9 號取代了香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」中多種分類和計量模式。新準則下的金融資產以單一模式計量及有三個分類類別：按攤銷成本計量、按公平值透過其他全面收益列賬及按公平值透過損益列賬。

貸款金融資產的分類將依據本集團對管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵之業務模式所驅動。倘 (i) 業務模式的目的是持有金融資產以作收取合約現金流量，及 (ii) 該金融資產下的合約現金流量僅為本金及利息的支付，此金融資產工具則按攤銷成本計量。所有其他債務及權益工具，包括複雜的債務工具及權益投資，必須按公平值確認以及其收益和虧損將記入綜合收益表或全面收益表。對於債務工具的投資，這將取決於投資所持有的工具之業務模式。對於非持作買賣的股權工具，這將取決於本集團在初始確認時是否已選擇用不可撤銷的選項按公平值透過其他全面收益確認該權益投資。

本集團有若干金融資產目前分類為可供出售金融資產將根據新準則分類及計量為按公平值透過其他全面收益列賬或按公平值透過損益列賬。於現行會計政策下，可供出售金融資產的公平值變動會在其他全面收益中確認，而當被售出時，其累計公平值調整則列入綜合收益表內。在採納香港財務報告準則第 9 號時，公平值透過損益列賬的投資的公平值變動及於被售出時的累計公平值調整將列入綜合收益表內；而公平值透過其他全面收益列賬的投資，其公平值變動及於被售出時的累計公平值調整則列入綜合全面收益表內。因此，本集團收益或虧損會因投資的分類及售出時機有所影響。

對於以選擇用公平值來計量的金融負債，本集團將需要在綜合全面收益表確認部份公平值的變動是由其自身信用風險的變動所產生，而非在綜合收益表中確認。

新對沖會計規則將令對沖工具之會計處理方法與風險管理實施更一致。一般而言，新對沖會計準則將較易應用。新準則亦擴大披露要求和呈列之變動。本集團預計新對沖會計規則不會對集團的對沖關係的會計處理構成重大影響。

香港會計準則第 9 號引入新的「預期信貸虧損」減值模式，該模式涉及三個階段，亦即是金融資產在信用質量變化時所經的三個階段。不同階段決定本集團如何計量減值虧損及應用實際利率法。對於沒有重大融資成份的貿易應收款和合約資產，準則允許採用簡化方法。在首次確認時，除非資產被視為信用減值，否則公司將記錄第 1 天虧損相當於未來 12 個月的預期信貸虧損（或終身預期信貸虧損若符合沒有重大融資成份的貿易應收款和合約資產）。本集團預期採用簡化方法以確認其貿易應收款及合約資產的終身預期信貸虧損，並認為其餘金融資產的信貸風險較低，因此預期可確認未來 12 個月的預期信貸虧損。

1. 編製基準(續)

(c) 尚未生效的準則、修訂及詮釋(續)

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

新會計準則將於截至2019年6月30日止年度生效。受香港財務報告準則第9號(2014)的過渡豁免所允許，過往期間之比較資料不用重新編列。本集團將繼續更詳細地評估其影響。

(ii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號解釋租賃的定義、租賃的確認及計量，並確定向財務報表使用者報告有關承租人及出租人的租賃活動的有用資料的準則。香港財務報告準則第16號產生的重大變化為大部份經營租賃須於承租人的財務狀況表入賬。本集團為若干場所及物業的承租人，現時分類為經營租賃。香港財務報告一項準則第16號提出有關租賃的會計處理的一項新條文，當本集團為承租人時，絕大部份租賃均應確認使用權為資產及付款責任為金融負債。少於12個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守此報告責任。因此，新訂準則將導致綜合財務狀況表的資產及金融負債增加。就對綜合收益表的財務表現影響而言，使用權資產的直線折舊開支及金融負債的利息開支將獲確認，而租金開支將不獲確認。使用權資產的直線折舊開支及應用於金融負債的實際利率法的組合，將導致於租約初期在綜合收益表的總開支較高，及於租約後期的開支逐漸減少。

本集團已進行初步評估，並估計採納香港財務報告準則第16號將導致使用權資產及金融負債的確認，主要來自與本集團各項業務有關的場所及物業租賃。本集團將繼續更詳細地評估其影響。

本集團已開始評估其他新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的營運有關，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。

2. 會計政策變動

根據上述附註1(b)的解釋，本集團自2017年7月1日提早採納了香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第15號的過渡性條款，並未重述比較期間數據。

本集團的會計政策已變動以符合香港財務報告準則第15號，其取代了香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」，以及相關詮釋中涉及收入及成本的確認、分類及計量。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

合約資產及負債的列示

於2017年7月1日作重新分類，以符合香港財務報告準則第15號所用的專門用語：

- 與物業發展活動有關的對工程進度款的合約負債在以往列示為應付賬及應付費用中之出售物業預收訂金。
- 與百貨業務之客戶預付款項及客戶忠誠計劃有關的合約負債在以往列示為應付賬及應付費用中之其他應付賬及應付費用。
- 與合約工程活動有關的合約負債在以往列示為應付賬及應付費用中之應付客戶之承包工程款項。
- 與合約工程活動有關的合約資產在以往列示為應收賬及預付款中之應收客戶之承包工程款項。

物業發展活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當物業擁有權的重要風險及報酬全部轉移至客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得物業的控制權時，方可確認預售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項。本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

2. 會計政策變動(續)

物業發展活動的會計處理(續)

若干預售物業交易之收入將以不同方式入賬並於一段時間內提早確認，而非根據香港會計準則第18號於單一時間點確認。

出售若干完成物業的收入確認時間，目前基於物業轉讓所有權的重大風險及回報，可能於相關物業根據物業轉讓法律或實際轉移至客戶的較後時點確認。

本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及出售物業的收益金額。

計入損益的累計確認收入超過客戶累計支付的款項的差額確認為合約資產。

客戶累計支付的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。

百貨業務的會計處理

根據香港財務報告準則第15號，銷售貨品給零售客戶的收入在本集團向客戶銷售產品時確認，而在銷售貨品給批發商收入在產品轉移控制權時確認，即於產品交付給批發商。本集團於櫃檯供應商出售貨品或提供服務時確認特許專櫃銷售的佣金收入。提前收到的與貨物銷售或尚未交付給客戶的服務相關的付款被推遲並確認為合約負債。收入在商品或服務交付給客戶時確認。

在銷售貨品時向客戶提供的營銷或促銷要約是一項單獨的履約義務，必須估算解決尚未履行的履約義務的可能性並分配至收到的代價。

合約成本的會計處理

在採納香港財務報告準則第15號後，只有在獲得合約時才會發生的印花稅、銷售佣金及其他成本如果預計可收回，則把取得合約成本資本化，隨後在確認相關收入時攤銷。

(a) 對比於在香港財務報告準則第15號採納之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2017年7月1日		
	以往列示 百萬港元	提早採納 香港財務報 告準則第15 號的影響 百萬港元	重述 百萬港元
綜合財務狀況表(摘錄)			
合營企業權益	49,317.4	2.2	49,319.6
遞延稅項資產	740.9	(33.3)	707.6
發展中物業	48,530.0	(359.6)	48,170.4
應收賬、預付款及合約資產	27,864.4	158.2	28,022.6
- 貿易應收款、訂金、預付款及其他應收款	27,317.2	(79.1)	27,238.1
- 應收客戶之承包工程款項	547.2	(547.2)	-
- 合約資產	-	784.5	784.5
盈餘保留	104,696.7	251.6	104,948.3
非控股股東權益	25,401.5	27.2	25,428.7
遞延稅項負債	9,327.2	0.9	9,328.1
應付賬、應付費用及合約負債	50,735.2	(591.7)	50,143.5
- 貿易應付款、其他應付賬及應付費用	33,262.5	(280.0)	32,982.5
- 應付客戶之承包工程款項	2,297.3	(2,297.3)	-
- 出售物業預收訂金	15,175.4	(15,175.4)	-
- 合約負債	-	17,161.0	17,161.0
即期應付稅項	7,504.7	79.5	7,584.2

2. 會計政策變動(續)

(b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團本年度的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2018年6月30日		
	不考慮提早採納 香港財務報告 準則第15號 百萬港元	提早採納 香港財務報 告準則第15 號的影響 百萬港元	報告 百萬港元
綜合財務狀況表(摘錄)			
合營企業權益	49,055.3	80.5	49,135.8
遞延稅項資產	766.5	(17.2)	749.3
發展中物業	37,494.8	(323.8)	37,171.0
待售物業	29,582.8	12,718.4	42,301.2
應收賬、預付款及合約資產	33,404.0	(7,884.4)	25,519.6
- 貿易應收款、訂金、預付款及其他應收款	33,035.6	(8,837.0)	24,198.6
- 應收客戶之承包工程款項	368.4	(368.4)	-
- 合約資產	-	1,321.0	1,321.0
盈餘保留	127,225.6	(3,639.7)	123,585.9
非控權股東權益	30,622.4	(1,142.2)	29,480.2
遞延稅項負債	10,288.7	(0.8)	10,287.9
應付賬、應付費用及合約負債	54,986.5	10,072.5	65,059.0
- 貿易應付款、其他應付賬及應付費用	39,795.1	(279.3)	39,515.8
- 應付客戶之承包工程款項	2,626.3	(2,626.3)	-
- 出售物業預收訂金	12,565.1	(12,565.1)	-
- 合約負債	-	25,543.2	25,543.2
即期應付稅項	9,708.7	(716.3)	8,992.4

	截至2018年6月30日止年度		
	不考慮提早採納 香港財務報告準 則第15號 百萬港元	提早採納 香港財務報 告準則第15 號的影響 百萬港元	報告 百萬港元
綜合收益表(摘錄)			
收入	80,242.2	(19,553.5)	60,688.7
銷售成本	52,858.0	(12,732.7)	40,125.3
銷售及推廣費用	1,935.1	(851.3)	1,083.8
合營企業應佔業績	1,806.9	79.3	1,886.2
稅項	7,101.9	(829.5)	6,272.4
非控權股東權益	4,375.9	(1,169.4)	3,206.5

提早採納香港財務報告準則第15號對綜合現金流量表中經營、投資及融資活動所得現金淨額並無影響。

3. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入		
物業銷售	23,380.8	25,968.0
租務	3,109.9	2,410.9
合約工程	15,488.2	11,201.0
服務提供	10,423.5	9,354.5
基建項目經營	2,814.6	2,410.6
酒店營運	1,479.0	1,422.2
百貨經營	3,670.9	3,389.0
其他	321.8	472.6
總額	60,688.7	56,628.8

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並不時審閱。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（包括設施管理、建築及交通及策略性投資）、基建項目（包括道路、環境、物流及航空）、酒店營運、百貨及其他業務（包括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未分攤企業費用的影響。此外，財務收入、財務費用及稅項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。

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
2018年								
總收入	23,949.6	3,312.5	34,449.0	2,814.6	1,479.0	3,671.3	450.0	70,126.0
內部分部	(568.8)	(202.6)	(8,537.3)	-	-	(0.4)	(128.2)	(9,437.3)
對外收入	23,380.8	3,109.9	25,911.7	2,814.6	1,479.0	3,670.9	321.8	60,688.7
來自客戶合約的收入:								
- 在某一時點確認	22,783.8	-	7,763.3	2,814.6	544.6	3,670.9	216.4	37,793.6
- 在一段時間內確認	597.0	-	18,148.4	-	934.4	-	105.4	19,785.2
	23,380.8	-	25,911.7	2,814.6	1,479.0	3,670.9	321.8	57,578.8
來自其他來源的收入:								
- 租金收入	-	3,109.9	-	-	-	-	-	3,109.9
	23,380.8	3,109.9	25,911.7	2,814.6	1,479.0	3,670.9	321.8	60,688.7
分部業績	9,164.0	1,628.0	645.5	1,309.1	(109.3)	233.0	(179.4)	12,690.9
其他收益·淨值(附註 a)	1,804.6	364.6	(38.7)	1,959.8	216.4	(153.5)	(19.8)	4,133.4
投資物業公平值變動	-	15,273.5	93.6	-	-	-	-	15,367.1
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	(1,216.1)
營業溢利								30,975.3
財務收入								1,475.2
財務費用								(2,179.5)
								30,271.0
應佔業績								
合營企業(附註 b)	264.7	451.0	152.8	1,183.4	32.8	-	(198.5)	1,886.2
聯營公司	46.8	373.2	60.1	708.9	-	(0.6)	8.0	1,196.4
除稅前溢利								33,353.6
稅項								(6,272.4)
本年度溢利								27,081.2
分部資產	113,922.6	156,462.2	22,982.2	18,000.8	15,824.5	5,093.5	11,011.5	343,297.3
合營企業權益	14,835.6	10,639.1	3,511.8	11,668.2	5,622.5	-	2,858.6	49,135.8
聯營公司權益	6,360.3	4,412.5	5,618.0	8,084.6	-	1.6	231.2	24,708.2
未分攤資產								64,313.5
總資產								481,454.8
分部負債	42,945.1	2,947.4	13,440.7	781.0	477.5	3,443.6	1,839.0	65,874.3
未分攤負債								160,398.6
總負債								226,272.9
非流動資產添置 (附註 d)	4,989.4	15,336.5	829.7	23.7	2,692.2	659.1	109.5	24,640.1
折舊及攤銷	71.8	31.2	787.6	904.2	362.5	280.6	45.6	2,483.5
耗蝕支出及撥備	-	-	80.4	-	-	153.0	303.2	536.6

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 (附註 c)	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
2017年								
總收入	26,134.1	2,585.9	30,249.4	2,410.6	1,422.2	3,391.1	564.4	66,757.7
內部分部	(166.1)	(175.0)	(9,693.9)	-	-	(2.1)	(91.8)	(10,128.9)
對外收入	25,968.0	2,410.9	20,555.5	2,410.6	1,422.2	3,389.0	472.6	56,628.8
分部業績	7,419.6	1,377.7	774.9	1,166.6	(52.0)	220.0	225.5	11,132.3
其他收益，淨值	(40.8)	213.5	314.3	663.3	-	(97.7)	(624.0)	428.6
投資物業公平值變動	-	1,246.7	117.1	-	-	-	-	1,363.8
未分攤企業費用								(1,173.4)
營業溢利								11,751.3
財務收入								1,705.9
財務費用								(2,152.0)
								11,305.2
應佔業績								
合營企業	(26.3)	428.8	269.9	1,546.3	(27.4)	-	(161.6)	2,029.7
聯營公司	113.5	167.9	983.2	600.1	-	-	30.7	1,895.4
除稅前溢利								15,230.3
稅項								(4,755.6)
本年度溢利								10,474.7
分部資產	117,055.7	108,476.1	18,048.9	15,191.8	17,549.5	5,182.7	11,912.9	293,417.6
合營企業權益	11,754.9	13,271.9	3,308.7	11,957.4	5,873.4	-	3,151.1	49,317.4
聯營公司權益	5,979.4	3,996.0	6,819.9	9,373.1	-	-	233.4	26,401.8
未分攤資產								67,919.5
總資產								437,056.3
分部負債	31,902.8	1,108.9	12,058.8	618.9	474.7	3,488.2	1,840.3	51,492.6
未分攤負債								164,619.2
總負債								216,111.8
非流動資產添置 (附註 d)	2,845.8	14,295.1	5,301.2	37.6	2,963.6	164.5	919.1	26,526.9
折舊及攤銷	58.5	31.6	390.8	822.1	276.3	294.1	79.1	1,952.5
耗蝕支出及撥備	101.2	-	34.1	-	-	90.3	243.1	468.7

3. 收入及分部資料 (續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註 d) 百萬港元
2018年		
香港	33,397.2	132,470.3
中國內地	26,234.0	82,742.2
其他	1,057.5	1,385.3
	60,688.7	216,597.8
2017年		
香港	29,978.6	97,141.0
中國內地	25,958.8	74,391.1
其他	691.4	300.9
	56,628.8	171,833.0

附註:

- (a) 截至 2018 年 6 月 30 日止年度，於基建分部之分部業績包括出售部份及重新計量於北京首都國際機場股份有限公司 (於出售部份權益前為一家聯營公司) 的權益收益分別為 783.8 百萬港元及 1,095.5 百萬港元。
- (b) 截至 2018 年 6 月 30 日止年度，於基建分部之合營企業應佔業績包括分佔廣州市南沙港快速路之相關資產耗蝕虧損 300.0 百萬港元、分佔廣州市東新高速公路之相關資產耗蝕虧損 100.0 百萬港元及分佔國電成都金堂發電有限公司之相關資產耗蝕虧損 200.0 百萬港元。
- (c) 截至 2017 年 6 月 30 日止年度，於服務分部之業績包括本集團出售 Tricor Holdings Limited 的全部權益，收益為 932.8 百萬港元及本集團於新礦資源有限公司的權益之虧損，包括分佔耗蝕虧損 204.0 百萬港元、出售部份權益虧損 52.3 百萬港元及重新計量虧損 34.3 百萬港元。
- (d) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益及遞延稅項資產外之非流動資產。
- (e) 截至 2018 年 6 月 30 日止年度，營業溢利並未扣除折舊及攤銷，投資物業公平值變動及其他收益，淨值，和已扣除外幣兌換差額淨值之款額為 13,894.0 百萬港元，其中 4,450.5 百萬港元來自香港，9,443.5 百萬港元來自中國內地及其他。

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
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/(虧損)	1,095.5	(34.3)
被視為出售合營企業權益收益	-	546.9
增購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	-	374.2
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益/(虧損)	91.3	(236.7)
出售淨收益/(虧損)		
可供出售金融資產	114.9	110.2
按公平值透過損益列賬金融資產	7.8	69.2
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	232.4	167.8
非流動資產列為待售資產	-	244.2
永續證券	-	(116.4)
附屬公司、合營企業及聯營公司	2,671.1	80.7
出售存貨成本	(16,203.6)	(19,706.7)
提供服務成本	(21,978.3)	(17,239.4)
折舊及攤銷	(2,483.5)	(1,952.5)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	90.3	124.8
其他應付賬撥回	431.0	-
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(27.3)	(139.2)
無形資產	(192.9)	(48.4)
應收貸款及其他應收賬	(220.3)	(231.3)
物業、機器及設備	(96.1)	(49.8)
外幣兌換虧損淨額	(64.3)	(433.3)

5. 稅項

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	751.9	704.1
中國內地及海外稅項	2,370.3	1,606.3
中國內地土地增值稅	3,187.1	2,085.5
遞延稅項		
投資物業之估值	206.8	246.3
其他暫時差異	(243.7)	113.4
	6,272.4	4,755.6

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2017年：16.5%）提撥準備。

中國內地及海外溢利之稅款，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12%至25%（2017年：12%至25%）不等。

中國內地土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%（2017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626.0百萬港元及161.3百萬港元（2017年：779.5百萬港元及263.0百萬港元）。

6. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	23,338.1	7,675.7
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(2.1)	-
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	23,336.0	7,675.7
		股份數目 (百萬股)
	2018年	2017年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	9,974.0	9,553.2
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	24.7	10.9
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	9,998.7	9,564.1

在計算截至2018年6月30日止年度之每股攤薄盈利時已將由可能行使尚未行使之購股權帶來之影響考慮在內(2017年：相同)。

7. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期至30天	2,675.8	2,441.8
31天至60天	282.7	341.5
多於60天	497.5	378.6
	3,456.0	3,161.9

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。

8. 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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
投資物業	875.5	130.7
列為待售的位於中國內地一家附屬公司的持作發展物業、 發展中物業及其他資產	1,880.7	-
	2,756.2	130.7

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
列為待售的位於中國內地一家附屬公司負債	8.8	-

9. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
即期至30天	9,974.4	6,098.0
31天至60天	366.5	875.7
多於60天	2,700.0	1,720.2
	13,040.9	8,693.9

10. 資產抵押

於2018年6月30日，資產合計61,190.9百萬港元（2017年：62,283.5百萬港元）已作本集團若干銀行備用信貸額抵押。

11. 或然負債

本集團於2018年6月30日之財務擔保合約為10,474.3百萬港元（2017年：8,948.2百萬港元）。

股息

董事會議決建議向於 2018 年 11 月 23 日名列本公司股東名冊的股東就截至 2018 年 6 月 30 日止年度派發末期現金股息每股 0.34 港元(2017 年：每股 0.33 港元)。連同已派發的中期股息每股 0.14 港元(2017 年：每股 0.13 港元)，截至 2018 年 6 月 30 日止年度每股派息共 0.48 港元(2017 年：每股 0.46 港元)。

待相關決議案於 2018 年 11 月 20 日舉行的本公司股東週年大會上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於 2018 年 12 月 20 日派發予各股東。

有關2018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：2018年11月13日至2018年11月20日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2018年11月12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

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：2018年11月23日星期五下午四時三十分

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

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司以總代價(未計費用)130,537,760 港元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共 11,460,000 股本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。於 2018 年 6 月 30 日，本公司已發行股份總數為 10,214,184,851 股。

年內回購股份之詳情如下：

月份	回購 股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2017年9月	4,000,000	11.24	11.02	44,473,440
2017年10月	2,000,000	11.96	11.80	23,801,960
2017年11月	1,797,000	11.80	11.70	21,144,660
2017年12月	1,663,000	10.98	10.88	18,200,660
2018年6月	2,000,000	11.50	11.28	22,917,040
	11,460,000			130,537,760

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於 2018 年 2 月 6 日(債券到期日)按本金金額贖回人民幣 3,000.0 百萬元(相等於約 3,614.5 百萬港元)年息率為 5.5%於 2018 年到期的債券(股份代號：85914)。

於年內，本公司並無贖回其任何上市證券。除上文所披露外，本公司及其任何附屬公司於本年度內均無購買或出售本公司的任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於 2018 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用超過 4.5 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式與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。審核委員會已審閱截至 2018 年 6 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、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 2018 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 2018 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 及 E.1.2 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」)的條款寬鬆。董事會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，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此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數量(超過 4.5 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為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於 2017 年 11 月 21 日舉行的股東週年大會(「股東大會」)。主持股東大會的本公司執行副主席兼總經理鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

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

於 2017/2018 全年業績公告所載之截至 2018 年 6 月 30 日及 2017 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該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照香港《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 2017 年 6 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2018 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。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等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 2017 年 10 月 27 日，新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展(中國)」)，本公司的一家間接全資附屬公司，與東凱有限公司(「東凱」)，一家為本公司非執行副主席杜惠愷先生全資擁有的公司，訂立買賣協議。據此，新世界發展(中國)同意出售而東凱同意購買華美達物業有限公司(連同其附屬公司擁有及經營上海華美達廣場、上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店)之全部已發行股本，代價為人民幣 18.5 億元(相等於約 22 億港元)，可予以慣常的成交時調整(「出售事項」)。出售事項已於 2018 年 3 月 28 日完成。
2. 於 2018 年 1 月 11 日，新創建集團有限公司(「新創建」)的一家間接全資附屬公司 Fortland Ventures Limited 訂立了一份配售協議，以每股北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)的 H 股股份 11.35 港元的配售價，配售 208,000,000 股北京首都國際機場已發行 H 股股份(「該配售」)。該配售已於 2018 年 1 月 16 日完成，其後新創建佔北京首都國際機場全部已發行 H 股股份的份額由約 23.86% 減至約 12.79%。

流動資金及資本來源

債務淨額

	2018年 財政年度 百萬港元	2017年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	74,859.0	76,870.2
新創建（股票代號：0659）	3,518.0	3,229.3
新世界百貨-現金及銀行存款淨值（股票代號：0825）	(703.6)	(869.5)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	72,044.6	74,510.4

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。本集團的人民幣外匯風險主要來自於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司、聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作為將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於 2018 年 6 月 30 日，非以港元為功能貨幣之附屬公司、聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的收益 4,832.6 百萬港元已於權益確認。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及遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於 2018 年 6 月 30 日持有未到期的衍生工具為 10,100.0 百萬港元及 600.0 百萬美元（相等於約 4,662.0 百萬港元）及未結算外匯掉期及遠期合約為 7,948.7 百萬港元。本集團亦於服務分部之交通業務以燃料價格掉期合約對沖燃料價格的上行風險。

本集團的一家全資附屬公司於 2018 年 2 月 6 日（債券到期日）按本金金額贖回人民幣 3,000.0 百萬元（相等於約 3,614.5 百萬港元）年息率為 5.5% 於 2018 年到期的債券（股份代號：85914）。

於 2018 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 63,456.1 百萬港元（2017 年：67,106.5 百萬港元），綜合債務淨額為 74,859.0 百萬港元（2017 年：76,870.2 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 29.3%，較 2017 財政年度減少 5.5 個百分點。

於 2018 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及應付票據為 131,454.1 百萬港元。於 2018 年 6 月 30 日的短期銀行和其他借貸為 6,861.0 百萬港元。於 2018 年 6 月 30 日，銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	百萬港元
1年內	18,712.5
2年	28,454.3
3 - 5年	74,521.6
5年外	16,626.7
	138,315.1

本集團於2018年6月30日的權益增加至255,181.9百萬港元，而於2017年6月30日為220,944.5百萬港元。

在可預見的未來，本集團沒有發行股票集資的需要。

業務回顧

於 2018 財政年度，本公司股東應佔溢利 23,338.1 百萬港元，上升 204.1%。主要是由於分部業績改善及投資物業公平值變動增加。

分部業績按年上升 12.4%，其中物業發展及基建，分別增長 26.2%及 14.7%，主要受惠於香港及中國內地物業發展貢獻增加，及道路與航空業務的表現提升。至於投資物業公平值變動增加，主要受惠於 Victoria Dockside 及香港旗下旗艦物業，特別是寫字樓部份之提升。

本集團每股基本盈利為 2.34 港元，上升 192.5%。淨負債比率為 29.3%，下降 5.5 百分點。

於 2018 財政年度，本集團基本溢利 7,977.6 百萬港元，上升 11.8%，扣除的部份主要是投資物業公平值變動、非控股股東權益及新創建集團有限公司(「新創建」)出售與重估北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)的股份。於 2017 財政年度，本集團基本溢利為 7,133.3 百萬港元。

分部表現 (百萬港元)	2018 財政年度		2017 財政年度	
	收入	分部業績*	收入	分部業績*
物業發展	23,380.8	9,475.5	25,968.0	7,506.8
香港	7,141.0	2,864.5	8,538.1	2,277.1
中國內地	16,239.8	6,611.0	17,429.9	5,229.7
物業投資	3,109.9	1,923.3	2,410.9	1,770.6
香港	1,835.9	1,160.9	1,576.2	1,169.5
中國內地	1,274.0	762.4	834.7	601.1
酒店營運	1,479.0	(76.5)	1,426.5	(113.8)
香港	608.8	68.9	573.9	87.3
中國內地	606.8	(180.1)	633.8	(289.2)
東南亞	263.4	34.7	218.8	88.1
服務	25,911.7	858.4	20,743.0	1,186.0
基建	2,814.6	3,801.4	2,410.6	3,313.0
百貨	3,670.9	232.4	3,389.0	220.0
其他	321.8	(369.9)	280.8	207.8
總計	60,688.7	15,844.6	56,628.8	14,090.4

* 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，並不包括投資物業公平值變動。

本集團自 2017 年 7 月 1 日起採納香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」（「香港財務報告準則第 15 號」），以取代香港會計準則第 18 號「收入」（「香港會計準則第 18 號」）以及相關詮釋中涉及收入及成本的確認、分類及計量。

在以往年度，根據香港會計準則第 18 號，當物業擁有權的重大風險及報酬全部轉移給客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。本集團於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙（以較遲者為準）時確認，其時該物業擁有權之風險及報酬已轉至客戶。根據香港財務報告準則第 15 號，當客戶取得資產的控制權時，方可確認出售物業（包括預售）收入。出售物業收入一般於合法轉讓完成（即客戶可指示物業用途）時確認。這項會計政策變動導致本集團確認出售物業收入的時間較過往會計政策準則下確認的時間為遲。

本集團 2018 財政年度按地區劃分的 EBITDA*如下：

EBITDA (百萬港元)	採納香港財務報告準則第 15 號				採納香港會計準則第 18 號			
	香港		中國內地 及其他地區		香港		中國內地 及其他地區	
物業有關	3,864.6	87%	7,284.1	77%	10,147.2	95%	6,966.2	76%
其他	585.9	13%	2,159.4	23%	585.9	5%	2,164.2	24%
總計	4,450.5	100%	9,443.5	100%	10,733.1	100%	9,130.4	100%
EBITDA(%)	32%		68%		54%		46%	

* EBITDA: 營業溢利並未扣除折舊及攤銷，投資物業公平值變動及其他收益淨值，和已扣除外幣兌換差額淨值

香港物業發展及物業投資

香港經濟增長勢頭強勁，為各行各業帶來良好的發展空間。住宅市場受惠於穩定高就業率及資產增值，市場預期目前土地供應短缺情況難以在短時間內逆轉，催化潛在置業者的入市步伐。2017 年，一手住宅成交達 18,645 宗，總值逾 2,400 億港元，較 2016 年分別上升 11.0% 及 28.9%。

踏入 2018 年，多個主要項目集中於第二季度推出，大部份發展商提供吸引的置業優惠計劃，熾熱的銷情利好市場的置業氣氛，多個項目價格屢創新高。2018 年上半年，一手住宅成交達 7,682 宗，總值逾 1,100 億港元。

面對住宅價格持續上升，香港特區政府(「香港政府」)於 2018 年 6 月 29 日公佈了三個目標及六項房屋政策新措施，其中，向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」及修改地政總署「預售樓花同意方案」以改善銷售手法，被市場視為可加快發展商推出項目速度以舒緩市場供不應求所帶動的價格上升。

本集團重視客戶聲音，通過具前瞻性的觸覺與想法，創造了一系列匠心獨運的產品及生活概念，讓尊貴客戶感受新世界 The Artisanal Movement 生活圈中之專有體驗。

年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為 247 億港元，遠超 100 億港元銷售目標，創本集團歷史新高。貢獻主要來自住宅項目包括清水灣傲瀧、西營盤臻藝、北角柏蔚山、屯門 THE PARKVILLE、元朗柏逸及柏巒、荃灣柏傲灣、尖沙咀名鑄及馬鞍山迎海系列等。

年內，本集團香港物業發展收入包括合作發展項目為 7,141.0 百萬港元及分部貢獻為 2,864.5 百萬港元。貢獻主要來自清水灣傲瀧、尖沙咀名鑄、北角柏蔚山、元朗柏巒及馬鞍山迎海系列等住宅項目。

本集團於 2017 年 11 月推出第三個匠心打造的 Bohemian Collection 項目臻藝。住宅單位間隔多元化，包括開放式、一房及兩房單位。於 2018 年 9 月初，已售出 241 個單位。

位於元朗的住宅項目柏逸及尚悅·方以及位於屯門 THE PARKVILLE，亦於回顧年內先後登場。其中，THE PARKVILLE 是本集團推出「新世代首次置業計劃」的首個試點項目，為有置業自住需要及具經濟能力的香港年輕人提供另一個置業階梯，市場反應熱烈，所有單位經已售罄。

本集團低密度住宅項目清水灣傲瀧，項目以 Home and Family 為主題的雕塑公園展出前瞻性的生活居住概念。單計 2018 年 5 月，項目沽逾 241 伙，連同車位銷售，一個月內銷售總金額超過 60 億港元，成為市場焦點。於 2018 年 9 月初，680 個單位中已售出 594 個。

本集團於 2018 年 5 月推出位於港島的罕有大型住宅項目北角柏蔚山。項目誠邀日本設計團隊設計會所及園林 FLEUR ISLAND，將地段渾然天成的優雅氣質展現於建築及設計層面。項目首次推出引起市場極大關注，首批合共 247 個單位一天內售出 96%。於 2018 年 9 月初，611 個單位中已售出 474 個。

本集團將因應市場狀況，調節推盤步伐，為置業者提供稱心滿意的選擇和體驗。於 2018 年 9 月初，本集團待售的住宅單位合共約 400 個。本集團正積極部署推出元朗尚悅·嶺、龍田村 3 期、何文田窩打老道項目及土瓜灣上鄉道項目，提供合共超過 1,300 個住宅單位。

按照現時項目發展計劃，荃灣柏傲灣、西營盤臻藝、屯門 THE PARKVILLE、北角柏蔚山、元朗柏逸及尚悅·方將於 2019 財政年度交付買家，銷售收入亦將在同年入賬。

香港物業投資及其他

受訪港旅客人數持續增長、本地就業和收入前景等因素帶動，香港零售業經過三年多的調整，於 2017 年重現復甦曙光，零售銷貨總值上升 2.2%，其中奢侈品、其他消費品包括藥物及化妝品增長明顯，分別上升 4% 及 5.7%。該表現於 2018 年上半年進一步增強，單計 2018 年 6 月，零售銷貨總值上升 12%，已連升 16 個月。

在經濟良好所帶動下，企業對香港業務部署的計劃變得正面，上市集資的活動頻繁及共享空間營運者在本港擴展，為寫字樓租賃市場提供額外的需求。中資機構對香港核心商業區的優質寫字樓需求殷切，有代理機構指出，2018 年上半年新租務中，中資企業佔 41%，佔比逐年遞增。在多方面因素支持下，寫字樓整體空置率為 5.1%，中環核心區空置率下降至 1.1%。寫字樓租金由於供不應求，在 2018 年上半年平均上升 4.6%。

本集團於回顧年內在港之租金收入總額 1,835.9 百萬港元，上升 16.5%，是由於主要項目的出租率表現理想，及位於 Victoria Dockside 的 K11 ATELIER 與旺角的 THE FOREST 開始營運。

位於九龍尖沙咀海旁核心地段的環球新地標 Victoria Dockside 發展進度良好。這個綜合商業發展項目總樓面面積約 3 百萬平方呎，將提供甲級寫字樓 K11 ATELIER、K11 ARTUS 服務式公寓、奢華的香港瑰麗酒店、瑰麗府邸，以及無可比擬的藝術、設計及消閒新體驗 K11 MUSEA，從一個新角度欣賞維多利亞港及港島全景。Victoria Dockside 將在 2019 年第三季盛大開幕。

Victoria Dockside 的甲級寫字樓 K11 ATELIER，於回顧年內率先落成啟用，首批跨國企業已於 2017 年第四季進駐營運，於 2018 財政年度末，已租出超過 70%。

坐落於 Victoria Dockside 心臟地帶的前瞻性項目 K11 MUSEA 將於 2019 年第三季面世，其嶄新的體驗式購物藝術館經營理念，勢將為香港零售業掀開新一頁。為滿足著重體驗並熱愛旅遊的全球千禧世代，本集團為這群高消費族誠意打造集零售、藝術、文化、娛樂以及餐飲等世界級體驗於一身的 K11 MUSEA，務求成為一眾旅遊達人的目的地。K11 MUSEA 樓高十層，匯聚眾多國際品牌，其中不少為首度進駐香港、以全新概念登場的限定店及旗艦店。

K11 ARTUS 為 K11 首項酒店企劃，實現別具創意的國際級生活品牌，凝聚大自然、藝術及有識之士，發展不一樣的酒店文化。K11 ARTUS 14 樓層中的 287 間套房，將為住客提供彈性的短期或長期租住選項，計劃於 2019 年夏季正式開幕。

至於位於綜合大樓內的香港瑰麗酒店，計劃在 2019 年第一季開幕。

Victoria Dockside 之面積分佈

總樓面面積（千平方呎）

K11 ATELIER	435
K11 MUSEA (包括尖沙咀梳士巴利道 12 號之部份)	1,156
K11 ARTUS	380
瑰麗酒店 + 瑰麗府邸	1,106
總計	3,077

香港 K11 於回顧年內出租率達 100%，每月平均客流量約 1.4 百萬人次。為慶祝今年 K11 成立 10 週年，香港 K11 將進行 200 百萬港元的重大改造，目標是在 2019 年年底分階段完成。這次改造旨在重新設計內部區域，以優化零售空間的靈活性。改造完成後，預計 2020 年內的客流量和銷售量將進一步提升。

位於荃灣市中心 D·PARK 愉景新城，定位多元智慧兒童購物樂園，優越的地理位置和多元化商戶組合，成功帶動客流量及租賃表現。於回顧年內，出租率達 94.4%，每月平均客流量約 3.4 百萬人次。

位於旺角的 THE FOREST，於回顧年內隆重開幕，出租率達 95.9%。項目以東京代官山的特色錯落建築物作設計藍本，為市場帶來嶄新綠意運動文化購物商場概念。

香港土地儲備

中資發展商在香港土地市場的活躍程度，隨著國務院辦公廳發文限制境內企業在境外投資房地產等產業而有所放緩。取而代之，本地發展商自 2017 年下半年開始積極大量吸納新項目，不論是住宅、寫字樓或酒店用地，成交價格屢創新高，多次超越了市場的估值預期。

香港土地供應不足是過去土地價格上升的基礎因素，由香港特區政府行政長官委任及組成的土地供應專責小組，在 2018 年 4 月 26 日正式展開為期五個月的公眾諮詢活動，就其所提出的 18 個有潛力提供額外的土地供應選項進行進一步推廣及研究工作，以匯聚共識並向政府提出建議。市場對土地供應專責小組及其建議大多持正面積極態度，然而，市場預料長遠可持續的土地供應仍有待一段時間方能清晰及完善。

本集團的一貫政策是透過多元化的渠道補充香港土地儲備，除了參與公開招標外，更積極進行舊樓收購及農地轉換，為未來提供穩定的發展資源。

為進一步完善本集團在粵港澳大灣區的發展策略，本集團在 2018 年 5 月 2 日成功投得香港國際機場 SKYCITY 航天城的世界級商業地標發展項目。是次獲批項目毗鄰香港國際機場客運大樓，總投資額 2 百億港元，總建築樓面面積約 3.77 百萬平方呎，當中餐飲零售佔逾 2.1 百萬平方呎，體驗式娛樂設施及辦公樓面各佔 57 萬平方呎，其餘為公共設施及停車場。工程將於 2023 至 2027 年分階段落成。

本集團將負責設計、興建及管理整個項目，目標將這個策略性位置極具優勢的項目，打造成香港以至大灣區商業娛樂樞紐，引進高科技的體驗式娛樂，勢將成為本港居民、海外旅客以至整個大灣區超過 6,000 萬人口必到的香港新地標。

本集團看好九龍西的發展，在 2017 年 8 月投得位於九龍長沙灣永康街項目，將發展成甲級寫字樓，總樓面面積 37 萬平方呎。連同早前通過公開投標成功購入的九龍長沙灣瓊林街項目及長順街項目，本集團在區內共擁有一個發展中的甲級寫字樓項目，總樓面面積達 1.9 百萬平方呎。

隨著 2016 年成功就兩幅位於元朗的農地更改土地用途，本集團在 2017 年 8 月為另一幅位於元朗市中心的龍田村 3 期進行農地轉換，項目總樓面面積約為 121,100 平方呎，補地價總金額約 460 百萬港元。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 11.97 百萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中應佔住宅總樓面面積約 3.96 百萬平方呎。與此同時，本集團位於新界持有合共約 17 百萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

土地儲備區域分佈

應佔總樓面面積（千平方呎）

香港島	980
九龍	4,217
新界	6,777
總計	11,974

農地儲備區域分佈

土地總面積（千平方呎） 應佔土地面積（千平方呎）

元朗區	12,593	11,594
北區	2,601	2,246
沙田區及大埔區	1,975	1,975
西貢區	1,359	1,161
屯門區	19	19
總計	18,547	16,995

中國內地物業發展

房地產行業與金融政策息息相關，降低房地產相關槓桿是中央政府防控金融風險的重要工作之一。在新的國際關係及宏觀經濟環境下，與美國的貿易戰及所引申的人民幣匯率，及房地產行業去高槓桿的議題，房地產市場的潛在風險和隱患正在積累。幸而，國家的經濟及金融基礎穩固，加上全球經濟環境也較過去幾年出現改善，故此部份市場人士持相對樂觀的態度看待目前的情況。

中國內地城市目前大多奉行一城一策、分類施政的方針，以本地實際情況對樓市措施進行細化與優化。一線城市及核心城區的樓市在從緊的政策下有所降溫，但流動人口的增加及整體土地供不應求的情況，令房價仍有一定的上升幅度；三、四線城市的樓市，受惠於去庫存的方針及棚戶區改造過程中所釋出的龐大購買力，成交及房價均出現大幅度的變化，但由於市場的活化程度過急，不少地區政府先後將放寬的刺激政策轉變為緊縮調控，以平衡風險。

市場人士預期，樓市政策作大規模的轉向的可能性較低，在目前的形勢下，政策將繼續從緊執行，從住宅按揭加息、提高首期門檻、到限制二套房或三套房購買等政策，物業銷售成交量將會受到一定影響。地產商需要更積極降低槓桿，以達到可持續發展的產業模式。與此同時，行業整合也會在市場新常態下同步進行，汰弱留強，品牌效應、區域佈局及企業執行力將會是當前行業競爭力的重要指標。

由旗下全資附屬公司新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）負責營運中國內地的地產業務。於回顧年內，中國內地物業發展收入包括合作項目為 16,239.8 百萬港元及分部業績為 6,611.0 百萬港元。貢獻主要來自廣州逸彩庭園、佛山廣佛新世界、深圳新世界名鑄、武漢時代·新世界、長沙新城新世界、廊坊新世界花園、北京新世界·麗樽及瀋陽新世界花園。

中國內地整體物業合同銷售，銷售總樓面面積於回顧年內達到 798,734 平方米，總銷售金額為人民幣 162.6 億元，完成了 2018 財政年度人民幣 160 億元的銷售目標。整體住宅合同銷售的平均價格為每平方米人民幣 22,667 元，上升 20.9%。主要貢獻分別來自寧波新世界寧鑄尊府、瀋陽新世界花園、佛山廣佛新世界、武漢時代新世界、武漢光谷新世界、北京新世界·麗樽、廊坊新世界花園、深圳新世界名鑄及廣州嶺南新世界。

合同銷售金額的地區分佈，南部地區的貢獻最大，達到 26.0%；其次為中部地區及東部地區，分別達 24.4%及 18.4%。

地區	住宅合同銷售		非住宅合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬)	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬)
南部地區	112	3,062	68	1,161
中部地區	96	1,913	143	2,060
東部地區	65	3,000	-	-
北部地區	126	2,370	16	180
東北部地區	159	2,315	13	199
總計	558	12,660	240	3,600

本集團於回顧年內的物業發展竣工量(不包括車庫)為 1,074,164 平方米，其中住宅佔 66.1%，主要城市為廣州、佛山、武漢及瀋陽。預期 2019 財政年度將達到 1,160,595 平方米，按年上升 8%。

2018 財政年度中國內地項目竣工 - 物業發展

項目/總樓面面積平方米	住宅	商業	辦公樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
武漢時代•新世界 B 地塊	186,909	-	-	186,909	186,909
長沙新城新世界三期 B 區	-	25,389	66,938	92,327	123,604
廣州逸彩庭園一區 1C2	109,952	-	-	109,952	109,952
廣州逸彩庭園一區 1E	63,525	-	-	63,525	63,525
廣州逸彩庭園第一社區商業	-	7,910	-	7,910	7,910
廣佛新世界莊園 CF-20 一期	82,811	-	-	82,811	82,811
廣佛新世界莊園 CF-27A	23,837	-	-	23,837	23,837
廣佛新世界莊園 CF-29	75,140	-	-	75,140	75,140
瀋陽新世界中心 K11	-	264,038	-	264,038	264,038
瀋陽新世界花園 2D1	128,642	-	-	128,642	128,642
瀋陽新世界花園 2D2	39,073	-	-	39,073	39,073
總計	709,889	297,337	66,938	1,074,164	1,105,441

2018 財政年度中國內地項目竣工 - 投資物業、酒店及其他

項目/總樓面面積平方米	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州逸彩庭園一區 1C2	-	-	3,016
廣州逸彩庭園一區 1E	-	-	15,682
瀋陽新世界中心	-	-	138,018
瀋陽新世界中心 EXPO	99,916	99,916	99,916
瀋陽新世界花園 2D1	-	-	92,794
瀋陽新世界花園 2D2C	3,938	3,938	3,938
總計	103,854	103,854	353,364

2019 財政年度中國內地預計項目竣工 - 物業發展

項目/總樓面面積平方米	住宅	商業	辦公樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
益陽新世界梓山湖畔一期 D 區	14,111	-	-	14,111	14,111
益陽新世界梓山湖畔一期 E 區	20,516	1,139	-	21,655	21,655
廊坊新世界中心 A 區	-	-	-	-	33,651
廊坊新世界花園二區	55,064	7,249	-	62,313	85,691
寧波新世界廣場 11 號地塊	-	9,702	58,051	67,753	90,010
寧波新世界廣場 12 號地塊	-	8,085	12,361	20,446	46,428
寧波新世界廣場 7-10 號地塊	-	20,192	-	20,192	125,162
廣州東逸花園第五期	23,015	-	-	23,015	37,226
廣州嶺南新世界 3 區一期	136,671	-	-	136,671	136,671
廣佛新世界莊園 CF-20 二期	42,023	-	-	42,023	42,023
鞍山新世界花園一期 B1	63,885	14,472	-	78,357	97,782
濟南陽光花園 BC 區	-	5,697	37,162	42,859	61,292
瀋陽新世界中心	287,086	-	-	287,086	287,086
瀋陽新世界花園 2D2	169,778	-	-	169,778	169,778
瀋陽新世界花園 2E	97,665	-	-	97,665	97,665
瀋陽新世界商業中心二期	-	25,266	51,405	76,671	76,671
總計	909,814	91,802	158,979	1,160,595	1,422,902

2019 財政年度中國內地預計項目竣工 - 投資物業、酒店及其他

項目/總樓面面積平方米	商業	辦公樓	酒店	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
武漢新世界中心三期	32,294	59,434	-	91,728	140,969
廊坊新世界中心 A 區	-	-	40,192	40,192	40,192
寧波新世界廣場 7-10 號地塊	5,781	-	-	5,781	5,781
廣州嶺南新世界 3 區 1 期	-	-	-	-	95,435
廣州嶺南新世界 3 區商業	90,726	-	-	90,726	90,726
廣州嶺南新世界 5 區 1 地塊	22,763	-	-	22,763	35,365
廣佛新世界莊園 CF-27A	-	-	-	-	12,025
廣佛新世界莊園 CF-29	-	-	-	-	70,080
濟南陽光花園 BC 區	-	-	19,545	19,545	19,545
瀋陽新世界中心	-	-	99,675	99,675	99,675
瀋陽新世界花園 2D2	2,821	-	-	2,821	89,469
瀋陽新世界花園 2E	-	-	-	-	40,878
瀋陽新世界商業中心二期	-	-	-	-	19,354
總計	154,385	59,434	159,412	373,231	759,494

中國內地物業投資及其他

對全球零售商及品牌來說，大中華市場已經超越歐美傳統市場成為兵家必爭之地。消費者對互聯網的持續依賴為企業及品牌創造了引起消費者關注並改變其消費行為的機會。從中所集結的大數據，成為打造更精準消費者個性體驗的互動基礎。近年迅速崛起的千禧一代消費者，其對零售生態與消費體驗所牽動的產業顛覆，更是標誌著中國內地零售市場踏入了另一個發展新台階。

2017 年全年，中國內地商品零售額為人民幣 32.7 萬億元，增長 10.2%。自 2012 年起，全國商品零售額整體保持著兩位數穩定增長，在全國社會消費品零售中佔八成以上。市場預期，中國零售消費品市場不斷發展，千禧一代在消費群體中將扮演著主導角色，對於商業營運者而言，企業需要有更快的思路，與時並進的策略，善用科技及數碼化，以清晰的 brand 定位方向結合年輕消費者的需要。

於回顧年內，本集團在中國內地之租金收入總額 1,274.0 百萬港元，上升 52.6%。主要是 1.) 武漢光谷 K11 投入營運，及 2.) 新世界中國地產私有化完成後，本集團內部進行架構優化，個別項目由合營企業轉為附屬公司。由上海 K11 及武漢國貿大廈為首的主要項目，均錄得理想的出租率。

中國內地土地儲備

本集團對中國內地的經濟前景充滿信心和投資熱情。新世界中國地產憑藉雄厚的發展實力，積極優化中國內地的業務並參與中國內地城市的多元化發展。本集團將持續策略性投資重點城市，並發展具備標誌性及潛力優厚之重點項目，為市場提供優質的生活環境及體驗。

本集團將積極配合國家「一帶一路」倡議及粵港澳大灣區發展，其中，本集團將會繼續增加在大灣區的投資額度。自 2016 年 8 月新世界中國地產完成私有化後，本集團在大灣區內已成功吸納可建樓面面積超過 80 萬平方米。

早前，本集團先後成功取得深圳前海及深圳太子灣兩個優質項目的發展權。其中，位於深圳市前海自貿區桂灣片區核心的項目，於 2018 年 3 月舉行奠基儀式暨開工典禮，未來項目將建設成為周大福企業有限公司集團及新世界集團在中國內地的總部，同時引進世界 500 強外資金融機構在此設立區域總部，餘下樓面面積將作出租用途。該項目的定位為世界級金融商務及服務綜合體，助力深圳前海總部經濟及金融產業發展。

於回顧年內，新世界中國以人民幣 20.85 億元的作價，成功獲得位於廣州市東部中心增城區交通樞紐優質城市綜合體發展土地。項目將增城片區打造成集聚高精尖人才的「矽谷」，囊括精英青年生活區、城市專才社交圈及高端企業集聚地等，成為本集團於廣州東部發展的大型標杆式商住綜合體，以配合政府加大力度發展東部副中心。項目已正式動工，不包括車庫的總建築面積約 267,000 平方米，其中商業、辦公建築面積約 147,000 平方米；住宅建築面積約 93,000 平方米及酒店建築面積約 27,000 平方米。

於 2018 年 1 月，新世界中國地產與深圳市羅湖區政府簽署了《文錦渡口岸經濟帶戰略合作協定》，在「口岸經濟帶」建設、「一河六圈」等商業片區改造、綜合運營及招商引資等領域開展深度合作，構建深港商貿流通業合作新平台。項目改造的現狀用地面積約 84 萬平方米。其中，深南東路連接國貿、東門商圈及蔡屋圍商業區形成的「金三角」，為重要的金融商業大街；項目距離深圳火車站及羅湖口岸僅 10 分鐘車程，而多個地鐵站亦只是數分鐘步程，勢將成為極具潛力的交通樞紐。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團在中國內地持不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 7.05 百萬平方米可作即時發展，其中 4.33 百萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 5.65 百萬平方米，主要分佈於廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京、廊坊及瀋陽八個城市，其中住宅佔 3.12 百萬平方米，50.7%位於南部地區。

土地儲備地區分佈	總樓面面積	
	不包括車庫 (千平方米)	包括車庫 (千平方米)
南部地區	2,609	3,294
中部地區	1,209	1,689
東部地區	557	824
北部地區	708	1,171
東北部地區	1,963	2,316
總計	7,046	9,294

土地儲備類別分佈	總樓面面積	
	不包括車庫 (千平方米)	包括車庫 (千平方米)
主要項目 (8 個城市 - 廣州、佛山、深圳、 武漢、寧波、北京、廊坊及瀋陽)	5,646	7,546
其他項目	1,400	1,748
總計	7,046	9,294

中國內地業務發展

南部地區

廣州新世界·凱粵灣位於廣州白鵝潭經濟圈，總佔地面積約 370,000 平方米，總建築面積約 1,200,000 平方米，是廣州市區目前在售規模最大的住宅社區。項目周邊林立多所名校，並坐擁雙線地鐵、雙大橋（珠江大橋與鶴洞大橋）、三隧道（珠江隧道、洲頭咀隧道及在建中的如意坊隧道）及 24 條公交線路，交通便利。於回顧年內推出約 60%的住宅單位已全部售罄，現正推出全新白鵝潭灣區現樓產品，面積介乎 79 至 143 平方米的兩至五房單位，深受客戶追捧。

廣州新世界·天逸位處天河核心區，毗鄰亞洲最大地鐵站「天河公園站」，坐擁 707,000 平方米天河公園景觀，周邊設有優質學校及醫院，生活配套成熟便利。於回顧年內推出約 59%的住宅單位已全部售罄，現正推出面積介乎 142 至 295 平方米四至五房單位，深受市場歡迎。

廣州新世界·雲逸位於廣州白雲新城中央商務區，地處三線地鐵交匯處，項目融匯都會、生態、健康、智慧人居等元素。項目自上市以來，成為區內品質生活標杆樓盤，市場關注度極高。

廣佛新世界位於廣州、佛山城市經濟中軸核心，坐擁佛山西站及三線地鐵之灣區交通樞紐。項目擁有 4,500 畝原生自然環境，2018 年已推出合共逾 500 套別墅及洋房，目前已銷售近 90%，期間已交付使用 258 套。

深圳前海周大福金融大廈坐落於深圳前海自貿區核心桂灣片區，項目依托粵港合作的橋頭堡以及位於五線地鐵交匯點的絕佳位置，並結合前海獨特的政策優勢，建成後有望成為前海的地標性建築之一，日後將引進世界 500 強金融機構在此設立區域總部，定位為世界級金融商務及服務綜合體。

項目佔地面積約 18,218 平方米，建築面積約 180,000 平方米，其中辦公建築面積 148,360 平方米，商業建築面積 27,940 平方米。項目預期投資總額為人民幣 80 億元，建設樓高約 200 米及 130 米的地標式雙子塔，以商業、藝術展覽、立體綠化公園、表演場地等創意空間為配套。項目已於 2018 年 6 月動工，並計劃於 2021 年前建成。

深圳太子灣項目坐落於深圳蛇口全新打造的郵輪母港旁，擁有得天獨厚的海景資源及區位優勢，是深圳市著力打造的國際化樂活之城中的重要部分。本項目開發總體量約 390,000 平方米，是一個由本集團與招商局集團共同投資建設，集商業、辦公、公寓等多元化功能於一體的大型綜合體項目，其中商業部分將引入深圳首個高端藝術商業品牌 K11 及家庭親子消費品牌 D·PARK，建成後將成為當地最具特色，並結合海洋資源、城市風貌、人文藝術及可持續發展的商業體。項目部分辦公及公寓功能已於 2017 年動工，K11 及 D·PARK 將於 2018 年第四季動工。

中部地區

武漢時代·新世界是位於二環內的地鐵上蓋物業，地理位置優越。項目面積約 600,000 平方米，是涵蓋超甲級寫字樓、商業、高端住宅及藝術中心為一體的大型城市綜合體。住宅部分已於 2016 年 9 月推出市場，截至本財政年度，項目基本銷售完畢，市場反應熱烈。

武漢光谷新世界位於武漢東湖高新區主幹道關山大道，經過八年發展已成為標杆綜合體項目，K11 旗下設計品牌專門店 K11 Select 於 2017 年 11 月正式開業，而瑰麗酒店集團的全新環球酒店品牌芊麗酒店亦即將進駐，引領商業時尚潮流。樓高 229 米的光谷新世界 T1 寫字樓是光谷區域首幢超甲級寫字樓，面積約 80,000 平方米，於 2018 年 1 月開展前期租賃工作，在未有大规模市場推廣的情況下出租率已達到 57%，深受知名企業歡迎。

本集團位於江漢區金融街黃金地段的新世界國貿大廈，是武漢市首批超甲級寫字樓之一，面積約 100,000 平方米，出租率達 80%，其中外資企業及機構佔比逾半，美國駐武漢總領事館、法國駐武漢總領事館等多國駐華機構亦在此落戶。

武漢新世界中心地處漢口商圈核心，是武漢市首個城市綜合體項目，涵蓋高端住宅、超甲級寫字樓及五星級酒店，寫字樓的出租率達 79%，深受國內外企業歡迎。項目現已開展三期的擴建工程，將引入 K11 購物藝術中心及樓高 202 米的地標寫字樓。

東部地區

位於寧波市三江口核心區域的城市綜合體寧波新世界，佔地面積約 100,000 平方米，總建築面積約 850,000 平方米。項目分三期開發，規劃有 K11 購物藝術中心、瑰麗酒店、寫字樓、高端住宅、國際休閒商業街區及 K11 藝術花園。目前一期住宅寧鑄尊府已完成封頂，二期地標寧波塔正在進行主體結構施工，三期 K11 商業整體方案已獲政府部門批准，而 4 及 6 號地塊亦計劃於 2018 年內開工。

寧波寧鑄尊府，於回顧年內取得人民幣逾 28 億元的銷售額，創造了多個寧波頂級豪宅市場的新紀錄，贏得了客戶和行業的廣泛認可。項目亦全面開展商業招商，精品超市旗艦店、國際智能化健身會所亦已簽約進駐。項目將陸續推出優質住宅項目及甲級寫字樓以應對市場需求。

位於上海淮海中路中心商務區的上海香港新世界大廈，匯集寫字樓、K11 購物藝術中心及全上海首個辦公樓內高級行政人員會所 K11 Club 於一體。其中，於回顧期內，K11 購物藝術中心每月平均客流量 90 萬人次，出租率 96%。寫字樓方面，出租率 92%。

北部地區

北京新世界·麗樽位於中央別墅區御河板塊，總佔地面積 175,000 平方米，總建築面積 110,000 平方米。項目無縫連接京承高速 8 號出口，15 分鐘瞬達望京、北京首都國際機場等區域，30 分鐘可達國貿、亞運村等商圈。項目東區別墅的設計理念源自法國凡爾賽宮，提供 81 套法式獨棟別墅，目前銷售率達 77%。西區別墅提供 227 棟法式獨棟、聯排別墅，獨創一墅三院格局，目前銷售率達 80%。

廊坊新世界中心位處廊坊中央商務區，為面積達 450,000 平方米的地標式大型綜合體，集商業、辦公、酒店、公寓及高端住宅於一體。項目分三區開發，A 區公寓於 2017 年 9 月開售，回顧年內的銷售率達 60%。B 區公寓於 2013 年 11 月首次開售，共計 289 套，銷售率達 90%。B 區商業街於 2014 年 8 月開始招商，出租率達 100%。C 區寫字樓於 2017 年 3 月開始招商，進駐租戶為銀行、房地產、保險、通訊等知名企業，出租率為 87%。住宅部分於 2014 年 4 月首推，共計 767 套，現已售罄。另提供 31 套別墅，銷售率達 60%。

廊坊新世界花園處於政府重點打造區域，建築面積達 370,000 平方米，共分三個區域開發。項目一區、三區已竣工交付，二區首期將於 2018 年 10 月 31 日交付業主。於回顧年內，銷售額達人民幣 6.28 億元。

東北部地區

瀋陽尚景·新世界位於渾河北岸，坐擁稀有河景，集綠色、健康、運動、藝術為一體的樂活社區，被授予「瀋陽市綠色建築示範工程」稱號。項目在售戶型的建築面積介乎 100 至 300 平方米，2015 年 10 月推出 1,408 套 D1 組團，累計售出 96%；2016 年 10 月推出 905 套 D2 組團，目前銷售率約 86%。

集團於瀋陽首次推出的洋房作品新世界·卓鑄，位於渾河北岸、臨近地鐵二號綫出口。項目首創地下公共空間「光之穹頂」，憑藉綠色技術的應用，被評為「國家綠色建築設計標識二星級」，這是自 2015 年《新世界中國地產綠色建築標準》實施以來，第一家獲遼寧省建設廳頒此殊榮的建設單位，備受業內讚譽。

瀋陽新世界·名鑄灣畔位於和平區核心地段，坐擁渾河北岸珍稀自然資源，緊鄰沈水灣公園及繁華商圈，提供 84 套單位，銷售率近 88%。

瀋陽新世界·名匯位於城市核心太原街商圈的公寓項目，地理位置優越，自推出以來備受市場追捧。項目提供建築面積介乎 67 至 178 平方米精裝修單位，460 套房源目前已售出 73%。

瀋陽新世界豐盛商務大廈以“W.E 悅辦公”為理念，以“新世界品牌”、“高效”、“生態”、“愉快”等元素結合增值服務，為企業打造獨特的商務體驗。項目提供建築面積介乎 185 至 2,000 平方米的寫字樓，共 180 套產品，已售出接近 75%。

酒店

本集團位於香港並主攻商務旅客的優質酒店項目是酒店營運的主要貢獻來源。於回顧年內，已完成客房裝修的香港君悅酒店平均入住率大幅提升至 83.2%。毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店繼續受惠於會展活動的持續增長，平均入住率增長至 87.1%。位於九龍核心位置的香港尖沙咀凱悅酒店，平均入住率則達 91.8%。

中國內地方面，三間位於北京不同檔次的酒店，於回顧年內的平均入住率介乎 75.6%至 84.4%的理想水準。

於 2017 年 10 月 27 日，本集團以人民幣 18.5 億元，出售華美達物業有限公司的全部權益，該公司持有的主要資產包括上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店，有關出售可令本集團以公平市值變現現金資源及釋放所持低回報資產的價值。

位於泰國的普吉瑰麗酒店其中 41 座別墅客房於 2017 年 11 月 20 日正式試業，項目坐落在翡翠灣 600 米長的私密海灘之上，71 座別墅客房於 2018 年 6 月全面開業。

位於香港尖沙咀 Victoria Dockside 綜合大樓內的香港瑰麗酒店，計劃在 2019 年第一季開幕，將提供 413 間客房、八家餐廳及酒廊、健身中心、游泳池和瑰麗品牌的全面身心體驗 Asaya。另有為賓客提供尊貴禮遇的行政廊瑞閣，及別具瑰麗品牌特色、高端住宅風格的會議及活動空間-麗府。瑰麗府邸將設有 186 間豪華客房，長期入住的住客可尊享獨立休閒酒廊、室內游泳池、健身中心及一系列尊貴服務。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 15 間酒店物業，提供超過 6,000 間客房。

基建

於 2018 財政年度，基建分部錄得強勁增長。道路業務於 2018 財政年度內的貢獻上升 32%。撇除匯率影響，貢獻增加 10%、與整體交通流量增長 10%一致，反映新創建道路組合繼續受惠於中國內地汽車數目上升和城鎮化發展。

於 2018 財政年度，新創建於珠江三角洲地區大部分的高速公路交通流量及路費收入均持續錄得增長。此外，杭州繞城公路的路費收入及日均交通流量於 2018 財政年度均錄得 5%的穩健增長，反映長途貨車和客車交通流量隨著網上銷售增加及周邊地區住宅物業發展而上升。

隨著中國內地對環境服務的需求日益增加，新創建的環境業務平台蘇伊士新創建有限公司（「SUEZ NWS」）及重慶德潤環境有限公司（「德潤環境」）均帶動環境業務錄得整體增長。

蘇伊士新創建於 2017 財政年度進行重組後，擴大業務組合，服務涵蓋水務及污水項目、廢料處理、以至設計、工程及採購，繼續為新創建提供廣闊的收入基礎。德潤環境業務表現理想，水務及轉廢為能業務均實現自然增長，新的重慶轉廢為能項目於 2018 年 1 月投產，每日處理能力提高 1,000 噸。污水處理業務獲得一筆增值稅補貼，也有助於貢獻的增長。

物流業務於 2018 財政年度內增長 2%。亞洲貨櫃物流中心繼續為物流業務提供顯著及穩定的貢獻。香港零售市場於 2018 財政年度復甦所帶動下，其平均租金上升 4%，平均租用率高企於 97.2%。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵聯合」）受惠於鐵路集裝箱運輸及海鐵聯運的發展，以及新建啟用的烏魯木齊中心站，吞吐量增長 8%至 273 萬個標準箱。重慶和武漢中心站增建倉庫設施後，物流能力與服務於 2018 財政年度進一步提升。

儘管本集團於 2018 財政年度減持北京首都國際機場股份有限公司及將其重新分類為可供出售金融資產，在 Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」）穩步擴展的支撐下，航空業務仍錄得雙位數增長。於 2018 財政年度，Goshawk 機隊由 84 架增加至 105 架，於 2018 年 6 月 30 日機隊平均機齡為 3.5 年，客戶群包括 29 個國家的 43 間航空公司。

Goshawk 踏出了重要的步伐以部署其成為領先的飛機租賃公司。首先，Goshawk 於 2018 年 6 月訂立合約收購 Sky Aviation Leasing International Limited（「SALI」）。此項收購於今年稍後時間完成，屆時 Goshawk 擁有、管理、承諾購買機隊規模及其價值，將分別達 223 架飛機及 114 億美元（相等於約 889 億港元），Goshawk 也晉身為全球十大飛機租賃商。其次，Goshawk 已直接向空中巴士公司及波音訂購共 40 架窄體客機，以確保未來的飛機供應。

為提升管理效率，新創建第二個商務飛機租賃平台，Bauhinia Aviation Capital Limited（「Bauhinia」）的機隊將於 2019 財政年度轉讓予 Goshawk。於 2018 年 6 月 30 日，新創建兩個商務飛機租賃平台的飛機資產總值達 47 億美元。

截至 2018 年 6 月 30 日止年度，於基建分部之合營企業應佔業績包括分佔廣州市南沙港快速路之相關資產耗蝕虧損 300.0 百萬港元、分佔廣州市東新高速公路之相關資產耗蝕虧損 100.0 百萬港元及分佔國電成都金堂發電有限公司之相關資產耗蝕虧損 200.0 百萬港元。

服務

服務分部於 2018 財政年度的貢獻錄得下跌。在樓市樂觀情緒帶動下，建築業務維持其健康增長勢頭，但未能抵銷設施管理分部業績表現欠佳的影響，其表現因免稅店新合同於 2017 年 8 月中旬開始實施，特許權費提高導致首次出現年度虧損以及港怡醫院營運初期產生經營虧損所影響。

於 2018 財政年度期間，香港會議展覽中心（「會展中心」）共舉行 1,061 項活動，合共錄得超過 820 萬參觀人次。儘管面對成本上升壓力，會展中心仍能接辦 76 項不同主題的新設展覽和會議，因而錄得穩定收入及盈利增長。

於 2018 財政年度，免稅店業務由盈轉虧，是由於客戶消費仍然疲弱，新專營權合約生效後，經營業績於 2018 財政年度下半年已開始反彈。

新創建擁有 40%權益的港怡醫院，試業約一年後，即 2018 年 3 月下旬正式開始營運。儘管醫院至今表現符合管理層預期，病人數目持續增長，但由於仍處於投入營運階段，2018 財政年度一如預期錄得首次全年虧損。

為把握中國內地醫療保健服務日益增長的需求，本集團已透過持有 70%股權的醫療資產管理有限公司及持有的 UMP Healthcare China Limited，進行各項投資，涉足當地初級醫療保健市場。

於 2018 財政年度內，建築業務的貢獻顯著增長 16%，主要由於毛利持續改善，項目工程亦進展理想。於 2018 年 6 月 30 日，NWS Construction Limited 及其附屬公司的手頭合約總值約為 471 億港元，而有待完成的項目總值約為 212 億港元。

百貨

於回顧年內，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）的同店銷售增長為 0.8%。上年度同期的增長則為 0.7%。收入方面，新世界百貨以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 44.0%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 34.6%和 21.3%；而餘下的 0.1%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 48.0%，其次為華東區及中西區，分別佔總收入 32.5%及 19.5%。

於 2018 年 6 月 30 日，新世界百貨經營及管理合共 35 家百貨店及兩家購物中心，總樓面面積超過 1,455,780 平方米。

展望

社會關係在環球的基礎上深化，令不同地方聯系起來，本地與彼方所發生的事情環環相扣，國與國之間的協作、交流增加，在政治、經濟和文化領域中互動，這就是當代自上世紀 80 年代冷戰結束後全球化急速發展的象徵。由於各國發展步伐不一，貿易活動及地區事務所產生的矛盾，刺激起保護主義及民粹主義，令全球化的友好協作關係，在過去五、六年來產生錯綜複雜的變化。

中國的經濟實力及綜合國力逐步壯大，美國就政治、軍事及經濟等多個領域與其他國家的摩擦頻率越來越高。2018 年 7 月 6 日，中美雙方開始向對方徵收懲罰性關稅，貿易戰不斷升級似乎迫在眉睫。距離美國於 2018 年 11 月中期選舉的日子越來越近，現屆美國政府通過處理亞洲地緣政治及中美貿易戰，在政壇上取得不錯的政治籌碼。在目前美國經濟處於強勢的情況下，美國將維持或進一步採取對中國貿易的措施，為全球帶來一定的不確定性。

中國經濟在 2017 年取得理想的成績，國內生產總值突破人民幣 80 萬億大關，超預期地增長 6.9%，主要是由於進出口好轉及來自第三產業的強力支撐。這是中國經濟增速自 2011 年來首次扭轉下行局面，實現企穩回升。2018 年上半年中國宏觀經濟平穩運行，增速達到 6.8%，在全世界主要經濟體中位居前列。如今面對中美貿易戰的出現，貿易順差收窄，加上環球經濟及地緣政治的不確定性，中央政府將更密切留意市場狀況，繼續以去槓桿及減少金融風險為政策主調，適時調整相關措施以防重大風險。市場人士認為，早前人民銀行定向降準及適度調整人民幣兌美元之匯率，可算是應對當前局勢留有餘地之舉措。

香港在當前的經濟形勢中，利率走勢是市場最關注的議題。美國自 2015 年 12 月宣佈近 10 年來首次加息後，至今已先後多次調高利率。雖然香港最優惠利率及存貸利率未跟隨美國加息，但香港金融管理局總裁陳德霖指出，香港利率正常化最終將會發生，市場對於香港利息環境持續低企的預期將會出現改變。

中國內地方面，國家經濟發展以穩中求進工作總基調，政策力度主要投放於經濟動力轉向增加內需及供給側改革，並積極推動去杠杆及加強金融體制的監管，目標為國家長遠經濟發展創造良好的環境。對於樓市的政策，市場預期從緊的調控政策不會偏離維持穩定及降低風險的主路線，並會繼續通過建立房地產市場長效調節機制及加快房地產稅落實等措施，引導產業健康發展。面對龐大流動人口、專業人才所帶動的住房需要，加上國家策略的利好及整體發展需要，個別一線城市及核心板塊將會繼續成為市場焦點。

香港一向資金充裕，然而美國加息後港美息差擴大，因此有更大誘因出現利息套利交易，港匯自 2018 年第二季度多次觸及弱方兌換保證，香港金管局買港元沽美元，香港銀行系統資金成本逐漸加重，為利率正常化提供基礎，而港元拆息持續向上的趨勢明顯，市場預期 2018 年下半年有較大機會上調最優惠利率。

土地供應不足仍是香港樓市發展的關鍵，市民樂於看見土地供應專責小組所提出的 18 個有潛力提供額外的土地供應選項，然而土地供應從計劃執行到住宅實際落成需時，形勢在短時間內難以逆轉，因此，市場預期樓市的基調在目前不會出現重大變化，在用家為主的市場一手住宅成交仍有一定的發展空間，關鍵在於香港政府對樓市政策的走向及未來利率的發展。

過去多年積累的財富效應也是促使樓市興旺的主要因素。全港入息與供款水平近年有上升趨勢，然而，目前需求以用家為主，高槓桿模式的投機行為並不常見，加上預期香港經濟表現改善，就業市場穩定，以及香港銀行按揭需要通過嚴格的壓力測試，已減低了利率正常化對樓市所產生的可預見風險。

著名的當代社會學家安東尼·紀登斯指出：「在風險方面進行思考當然有其令人不安的方面，但它也是尋求穩定結果的一種手段，這是一種支配未來的模式。沒有什麼可以被視為理所當然。今天可接受/適當/推薦的行為明天會因情況變化或知識聲稱不同而有所不同。」這番話正好說出了企業不能夠只安於現狀、更是要前瞻地放眼未來，以變化迎接新轉機。

本集團會持續關注國內外的市場動向，仔細部署及適時調整發展策略，務求以最佳準備迎接未來機遇。縱然當今時代環境充滿各種不確定性，本集團堅持以 The Artisanal Movement 的工匠精神提升品牌價值，憑藉「Collect·Connect·Collide」的信念，創造新世界獨特及持續多元的生態圈，以一系列的文化產業，惠及大中華區超過 13 億人口，成就更多不可能。

本集團延續優良的品牌基因，承先啟後，繼往開來，於回顧年內創下理想的成績。展望將來，多個提供不同生活體驗及設計概念的優質住宅項目將會陸續在香港推出。繼早前推出了完美傳承和詮釋新鬧市桃源的重點項目北角柏蔚山後，本集團正積極部署計劃推出何文田窩打老道項目、土瓜灣上鄉道項目、元朗尚悅·嶺及沙田大圍站的大型生活圈。

香港土地儲備方面，本集團會根據市場未來的土地供應、消費模式的發展趨勢及置業者的聲音，細心研究及甄選適合集團的發展機遇，並會繼續以三線並行的策略，通過參與公開招標、舊樓收購及更改農地用途等，為本集團提供既符合公司品牌定位又可持續發展的優質土地資源。

本集團亦積極擴展及優化投資物業組合所帶來的經常性收入。座落於香港尖沙咀維多利亞港海旁的國際藝術及設計新地標 Victoria Dockside 將於 2019 年全面落成啟用，其中，前瞻性的 K11 MUSEA，其嶄新的體驗式購物藝術館經營理念，勢將為香港零售業掀開新一頁。於 2018 年 5 月，本集團取得毗鄰香港國際機場客運大樓及港珠澳大橋的策略據點、香港國際機場 SKYCITY 航天城的商業發展項目，連繫大灣區其餘十個城市，在一小時生活圈的概念下，落成後將會成為大灣區內居民及香港、以至中國內地與海外旅客的商業娛樂購物新地標。

本集團努力提升在中國內地的品牌價值，通過新世界中國物業旗艦，以統一集中管理的模式，主力發展內地物業發展及物業投資兩大業務，增加高增值及具策略性佈局的城市投資，充分結合產業發展、人才引進兩大需求，持續優化架構及營運管理，加強控制及提升效益。

本集團將會密切留意市場發展及經營格局的轉變，積極審慎地拓展內地業務，其中，本集團對粵港澳大灣區的發展前景充滿信心。本集團把握粵港澳大灣區發展機遇，並善用自身優勢、資源及獨到的發展戰略，先後在廣州及深圳獲得多個優質項目的發展權，並與同屬一小時生活圈內的香港 SKYCITY 航天城的商業發展項目及全新地標 Victoria Dockside 發揮著協同效應。未來，本集團會積極於這個和三藩市、紐約及東京等世界知名灣區齊名的區域尋找新機會。

本集團財務穩健，截至 2018 年 6 月 30 日，手頭現金、銀行存款及未動用銀行信貸額合共 921 億港元，為集團提供足夠的發展資源。本集團一直與本地及跨國的主要銀行合作關係密切，融資渠道多元化，可預見未來新世界發展沒有進行股票集資的需要。此外，本集團亦會積極考慮不同方式，如股份回購等，提升股東投資回報。

Tomorrow never knows! 明天既充滿幻想、盼望；亦充滿機遇、挑戰。面對新一天連串的未知數，本集團需要更努力的做好最佳準備，以無限的眼界，細心的籌劃，擁抱未來。新世界有一個「新」字，一路走來，我們敢於創新。本集團的品牌基因講求多元性，前瞻性，發揮創意，突破傳統。本公司為全港首家使用網上登記售樓的品牌，通過業務創新、知識產權內容化、科技智能化、文創品牌化、企業人才化等，本集團改變固有業務的思考及營運模式，通過多個跨界別產業如教育、文化、醫療、保健等之優勢互補，創造更持續、更多元的新世界生態圈，為核心業務提升額外價值，並增強消費者的獨有體驗。

新世界集團會繼續走在市場之先，憑著 The Artisanal Movement 這份熱誠與堅持，以人為本，貼心鑄造，為持份者創造最優的利益及更大的價值。

主席
鄭家純博士

香港，2018年9月20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、鄭志恒先生、鄭志雯女士、歐德昌先生、薛南海先生及蘇仲強先生；(b)本公司之非執行董事包括杜惠愷先生、鄭家成先生及紀文鳳小姐；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）、何厚滄先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。