

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)

## 2018/2019 中期業績公告

### 業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

### 簡明綜合收益表 - 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入	3	49,267.1	27,935.4
銷售成本		(33,993.4)	(17,749.0)
毛利		15,273.7	10,186.4
其他收入		70.1	41.8
其他(虧損)/收益，淨值		(115.8)	1,144.7
銷售及推廣費用		(1,339.9)	(442.0)
百貨營運費用		(1,028.9)	(1,135.2)
行政及其他營運費用		(2,980.7)	(2,809.8)
投資物業公平值變動		6,341.7	7,167.9
營業溢利	4	16,220.2	14,153.8
財務收入		854.4	678.2
財務費用		(1,136.6)	(1,007.6)
應佔業績		15,938.0	13,824.4
合營企業		945.8	1,357.1
聯營公司		708.4	546.7
除稅前溢利		17,592.2	15,728.2
稅項	5	(4,084.3)	(3,097.7)
本期溢利		13,507.9	12,630.5
應佔：			
本公司股東		11,284.4	11,269.9
永續資本證券持有人		271.1	269.5
非控權股東權益		1,952.4	1,091.1
		13,507.9	12,630.5
中期股息每股0.14 港元 (2017年：每股0.14港元)		1,430.1	1,413.9
每股盈利(港元)	6		
基本		1.11	1.15
攤薄		1.10	1.14

## 簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本期溢利	<b>13,507.9</b>	12,630.5
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益投資公平值變動	<b>(156.2)</b>	-
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	<b>5.7</b>	3,357.9
- 其中重估產生之遞延稅項	<b>(1.4)</b>	-
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	-	105.3
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	(48.4)
出售附屬公司時撥回儲備	<b>0.6</b>	-
出售一家聯營公司部份權益時撥回儲備	<b>(14.1)</b>	-
註銷附屬公司時撥回儲備	<b>(11.3)</b>	(61.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<b>(959.0)</b>	763.2
現金流量對沖	<b>(222.0)</b>	41.8
換算差額	<b>(3,823.2)</b>	4,206.9
本期其他全面收益	<b>(5,180.9)</b>	8,365.6
本期全面收益總額	<b>8,327.0</b>	20,996.1
應佔：		
本公司股東	<b>6,598.1</b>	18,944.1
永續資本證券持有人	<b>271.1</b>	269.5
非控股股東權益	<b>1,457.8</b>	1,782.5
	<b>8,327.0</b>	20,996.1

## 簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>160,200.7</b>	149,727.7
物業、機器及設備		<b>30,566.6</b>	29,940.2
土地使用權		<b>990.8</b>	1,064.0
無形特許經營權		<b>10,470.6</b>	11,403.5
無形資產		<b>3,668.3</b>	3,782.0
合營企業權益		<b>50,046.6</b>	49,135.8
聯營公司權益		<b>25,366.5</b>	24,708.2
可供出售金融資產		-	11,778.8
持至到期日投資		-	46.0
按公平值透過損益列賬金融資產		<b>7,189.4</b>	684.3
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		<b>6,124.4</b>	-
衍生金融工具		<b>23.7</b>	88.6
持作發展物業		<b>31,212.5</b>	19,656.2
遞延稅項資產		<b>658.0</b>	749.3
其他非流動資產		<b>11,826.5</b>	6,635.1
		<b>338,344.6</b>	309,399.7
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>37,015.2</b>	37,171.0
待售物業		<b>22,121.3</b>	42,301.2
存貨		<b>876.6</b>	831.5
應收賬、預付款及合約資產	7	<b>28,437.1</b>	25,519.6
衍生金融工具		<b>1.1</b>	19.5
有限制銀行存款		<b>151.8</b>	67.7
現金及銀行存款		<b>51,838.7</b>	63,388.4
		<b>140,441.8</b>	169,298.9
非流動資產列為待售資產	8	<b>2,484.9</b>	2,756.2
		<b>142,926.7</b>	172,055.1
<b>總資產</b>		<b>481,271.3</b>	481,454.8

## 簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
<b>權益</b>			
股本		77,628.8	77,525.9
儲備		141,815.6	138,724.0
股東權益		219,444.4	216,249.9
永續資本證券		9,451.8	9,451.8
非控權股東權益		30,068.1	29,480.2
<b>總權益</b>		<b>258,964.3</b>	<b>255,181.9</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		118,484.3	120,123.6
遞延稅項負債		10,074.0	10,287.9
衍生金融工具		477.9	365.6
其他非流動負債		655.9	806.5
		<b>129,692.1</b>	<b>131,583.6</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬、應付費用及合約負債	9	52,229.4	65,059.0
長期借貸之即期部份		19,126.2	11,851.5
短期借貸		10,964.1	8,777.6
衍生金融工具		64.3	-
即期應付稅項		10,222.5	8,992.4
		<b>92,606.5</b>	<b>94,680.5</b>
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	8	8.4	8.8
		<b>92,614.9</b>	<b>94,689.3</b>
<b>總負債</b>		<b>222,307.0</b>	<b>226,272.9</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>481,271.3</b>	<b>481,454.8</b>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

截至 2018 年 12 月 31 日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務報表」)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。中期財務報表應與 2018 年 6 月 30 日的年度財務報表一併閱讀。

除以下附註 1(a)及(b)描述外，編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至 2018 年 6 月 30 日止年度的年報所載列者貫徹一致。

本公司於本期的簡明綜合收益表中呈列一項有關百貨營運的費用，以協調管理層認為百貨營運為本集團的獨立職能，並提升本公司財務報表與其他公司的可比性。比較數字已作重新分類以配合本期的呈列。

### (a) 採納新訂準則、準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2019年6月30日止財政年度應用的新訂準則、準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
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「保險合同」時應用的香港財務報告準則第 9 號「金融工具」
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
香港財務報告準則的修訂	2014–2016 年週期對香港財務報告準則的年度改進

除附註 1(b) 及 2 所披露的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 9」)的影響外，採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

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「客戶合約收入」(「香港財務報告準則 15」)。採納香港財務報告準則 15 的相關影響已載於 2018 年 6 月 30 日的年度財務報表。

### (b) 採納香港財務報告準則 9

香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 9 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

本集團在 2019 年 6 月 30 日止年度採納香港財務報告準則 9。香港財務報告準則 9 取代了香港會計準則第 39 號關於 (i) 金融資產和金融負債的確認、分類與計量；(ii) 金融工具終止確認；(iii) 金融資產減值；及(iv) 對沖會計處理的相關規定。

香港財務報告準則 9 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綜合全面收益表。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，而投資的現金流量僅為本金和未償還本金的利息。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。

受香港財務報告準則 9 (2014)的過渡豁免所允許，過往期間之比較資料不用重新編列。因採納新訂準則產生之重新分類及調整結果並沒有反映於 2018 年 6 月 30 日之綜合財務狀況表中，但於 2018 年 7 月 1 日的期初綜合財務狀況表中確認。應用香港財務報告準則 9 的影響於下列附註 2 中予以披露。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (c) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於 2019 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 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 3 號的修訂	業務的定義
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注資
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號的修訂	重大定義的修訂
香港會計準則第 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司或合營企業之長期權益
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 財務報告概念框架 2018	2015–2017 年週期對香港財務報告準則的年度改進 修訂財務報告概念框架

本集團已開始評估該等新訂準則、準則的修訂及詮釋的影響，其中對香港財務報告準則第 16 號「租賃」(「香港財務報告準則 16」)初步的評估詳情如下。

#### 香港財務報告準則 16「租賃」

香港財務報告準則 16 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 16 產生的重大變化為大部份經營租賃須於承租人的綜合財務狀況表入賬。本集團為若干場所及物業的承租人，現時分類為經營租賃。香港財務報告準則 16 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，幾乎所有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 16 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，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 的解釋，本集團自 2018 年 7 月 1 日採納了香港財務報告準則 9，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。受香港財務報告準則 9 (2014) 的過渡豁免所允許，過往期間之比較資料不用重新編列。

### 金融工具的分類與計量

自 2018 年 7 月 1 日起，本集團按後續以公平值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產，及以攤銷成本計量的金融資產計量類別對金融資產進行分類。該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公平值計量的資產，其收益和虧損計入其他全面收益或損益。對於非持作買賣的權益工具投資，其收益和虧損的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公平值計量且其變動計入其他全面收益。僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重分類。

除沒有重大融資成份的貿易應收款外，對於不被分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公平值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公平值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。對於業務模式為持有以收取合約現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益。除確認減值虧損、利息收入以及外幣匯兌收益或虧損計入損益表外，賬面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計收益或虧損從權益重分類至損益中。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入損益。不符合以攤銷成本計量或以公平值計量且其變動計入其他全面收益標準的債務工具，被本集團分類為以公平值計量且其變動計入損益。對於債務工具，其收益或虧損於產生期間計入損益表。

本集團以公平值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公平值收益或虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公平值收益和虧損重分類至損益。對於股息收入，當本集團已確立收取股息收入的權利時，該等投資的股息收入才計入損益。對於以公平值計量且其變動計入損益的金融資產，其公平值變動計入損益表。

### 金融資產減值

新引入的預期信貸虧損減值模式涉及三個階段，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。

### 對沖會計

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。

## 2. 會計政策變動 (續)

本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則 9 而受到的影響如下：

	附註	於2018年 6月30日 百萬港元	採納 香港財務報告 準則9的影響 百萬港元	於2018年 7月1日 百萬港元
<b>簡明綜合財務狀況表 (摘錄)</b>				
可供出售金融資產	a	11,778.8	(11,778.8)	-
按公平值透過損益列賬金融資產	a	684.3	5,822.5	6,506.8
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	a	-	6,266.3	6,266.3
持至到期日投資		46.0	(46.0)	-
其他非流動資產		6,635.1	46.0	6,681.1
應收賬、預付款及合約資產	b	25,519.6	(13.1)	25,506.5
儲備		138,724.0	133.1	138,857.1
- 投資重估儲備	a	1,468.1	(1,468.1)	-
- 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備	a	-	922.5	922.5
- 盈餘保留	b	123,585.9	678.7	124,264.6
- 物業重估儲備、普通儲備、僱員股份報酬儲備及 匯兌儲備		13,670.0	-	13,670.0
非控股股東權益		29,480.2	120.6	29,600.8
長期借貸	b	120,123.6	43.2	120,166.8

附註：

- a. 本集團將其如上展示之股本及債務工具（以往根據香港會計準則第39號分類為可供出售金融資產）重新分類至按公平值透過損益列賬金融資產或按公平值透過其他全面收益列賬金融資產。重新分類視乎本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。若干上市證券已由可供出售金融資產重新分類為按公平值透過其他全面收益列賬金融資產。以往於投資重估儲備確認的公平值收益或虧損及以往於盈餘保留確認的減值虧損已重新分類至按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備。公平值收益189.4百萬港元已於2018年7月1日採納香港財務報告準則9後於按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備確認。除上述者外，由於不符合香港財務報告準則9的股本證券的定義，以往分類為股本證券的若干投資（主要與投資基金有關）於採納香港財務報告準則9後重新分類為債務證券。
- b. 以往於盈餘保留確認的減值虧損568.6百萬港元已重新分類至按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備。以往於投資重估儲備確認的公平值收益166.4百萬港元已於將可供出售金融資產的投資變更為按公平值透過損益列賬金融資產時重新分類至盈餘保留。於2018年7月1日採納香港財務報告準則9的金融負債之修訂及貿易及其他應收賬減值虧損增加56.3百萬港元已於盈餘保留確認。



### 3. 收入及分部資料

本期內確認之收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入		
物業銷售	<b>29,905.3</b>	9,893.6
租務	<b>1,786.1</b>	1,344.3
合約工程	<b>8,910.2</b>	6,531.8
服務提供	<b>4,600.6</b>	5,947.7
基建項目經營	<b>1,453.8</b>	1,352.6
酒店營運	<b>684.3</b>	755.3
百貨經營	<b>1,733.6</b>	1,772.8
其他	<b>193.2</b>	337.3
總額	<b>49,267.1</b>	27,935.4

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未分攤企業費用的影響。此外，財務收入、財務費用及稅項也沒有分攤予各分部。

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
截至2018年12月31日止六個月								
總收入	29,905.3	1,894.8	17,708.3	1,453.8	684.3	1,733.6	209.5	53,589.6
內部分部	-	(108.7)	(4,197.5)	-	-	-	(16.3)	(4,322.5)
對外收入	29,905.3	1,786.1	13,510.8	1,453.8	684.3	1,733.6	193.2	49,267.1
來自客戶合約的收入:								
- 在某一時點確認	29,806.4	-	3,123.7	1,453.8	252.7	1,733.6	141.7	36,511.9
- 一段時間內確認	98.9	-	10,387.1	-	431.6	-	51.5	10,969.1
	29,905.3	-	13,510.8	1,453.8	684.3	1,733.6	193.2	47,481.0
來自其他來源的收入:								
- 租金收入	-	1,786.1	-	-	-	-	-	1,786.1
	29,905.3	1,786.1	13,510.8	1,453.8	684.3	1,733.6	193.2	49,267.1
分部業績	8,842.3	1,006.2	118.8	673.9	(59.4)	149.8	15.7	10,747.3
其他(虧損)/收益, 淨值(附註b)	274.9	3.0	(152.4)	14.0	-	(28.9)	(226.4)	(115.8)
投資物業公平值變動	-	6,308.0	33.7	-	-	-	-	6,341.7
未分攤企業費用								(753.0)
營業溢利								16,220.2
財務收入								854.4
財務費用								(1,136.6)
								15,938.0
應佔業績								
合營企業	42.3	112.2	61.1	845.9	(1.1)	-	(114.6)	945.8
聯營公司	0.5	101.8	72.0	532.2	-	0.1	1.8	708.4
除稅前溢利								17,592.2
稅項								(4,084.3)
本期溢利								13,507.9
於2018年12月31日								
分部資產	111,444.5	162,908.8	24,151.6	19,183.5	16,382.9	7,850.2	11,263.4	353,184.9
合營企業權益	17,024.2	10,511.3	3,346.6	10,790.1	5,452.6	-	2,921.8	50,046.6
聯營公司權益	6,289.1	4,539.9	4,858.5	9,458.9	-	1.6	218.5	25,366.5
未分攤資產								52,673.3
總資產								481,271.3
分部負債	29,226.7	2,443.9	14,007.5	963.5	548.8	3,659.0	2,044.3	52,893.7
未分攤負債								169,413.3
總負債								222,307.0
截至2018年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註a)	13,442.2	3,381.6	457.3	28.2	1,030.6	77.0	10.1	18,427.0
折舊及攤銷	32.3	12.6	308.3	426.9	138.7	121.3	132.6	1,172.7
耗蝕支出及撥備	-	-	34.0	-	-	51.8	-	85.8

### 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2017年12月31日止六個月								
總收入	10,395.5	1,426.9	17,496.9	1,352.6	755.3	1,772.8	386.2	33,586.2
內部分部	(501.9)	(82.6)	(5,017.4)	-	-	-	(48.9)	(5,650.8)
對外收入	9,893.6	1,344.3	12,479.5	1,352.6	755.3	1,772.8	337.3	27,935.4
來自客戶合約的收入:								
- 在某一時點確認	9,716.8	-	4,787.5	1,352.6	276.3	1,772.8	179.8	18,085.8
- 在一段時間內確認	176.8	-	7,692.0	-	479.0	-	157.5	8,505.3
	9,893.6	-	12,479.5	1,352.6	755.3	1,772.8	337.3	26,591.1
來自其他來源的收入:								
- 租金收入	-	1,344.3	-	-	-	-	-	1,344.3
	9,893.6	1,344.3	12,479.5	1,352.6	755.3	1,772.8	337.3	27,935.4
分部業績	4,601.4	785.9	397.7	702.5	(6.4)	116.4	(120.4)	6,477.1
其他(虧損)/收益,淨值(附註b)	529.7	6.1	52.4	106.8	-	(85.6)	535.3	1,144.7
投資物業公平值變動	-	7,112.9	55.0	-	-	-	-	7,167.9
未分攤企業費用								(635.9)
營業溢利								14,153.8
財務收入								678.2
財務費用								(1,007.6)
								13,824.4
應佔業績								
合營企業	121.1	286.7	72.2	834.8	21.5	-	20.8	1,357.1
聯營公司	3.9	175.4	(43.1)	399.3	-	(0.1)	11.3	546.7
除稅前溢利								15,728.2
稅項								(3,097.7)
本期溢利								12,630.5
於2018年6月30日								
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
截至2017年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註a)	2,228.2	4,772.3	254.0	19.6	1,501.0	117.4	376.8	9,269.3
折舊及攤銷	63.7	14.1	296.0	437.2	145.2	135.8	86.5	1,178.5
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	77.3	-	77.3

### 3. 收入及分部資料 (續)

	收入 截至2018年12月31日止 六個月 百萬港元	非流動資產 (附註a) 於2018年 12月31日 百萬港元
香港	34,814.5	146,483.7
中國內地	13,821.5	90,379.0
其他	631.1	1,399.6
	<b>49,267.1</b>	<b>238,262.3</b>
	截至2017年12月31日止 六個月 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
香港	14,230.0	132,470.3
中國內地	13,300.8	82,742.2
其他	404.6	1,385.3
	<b>27,935.4</b>	<b>216,597.8</b>

附註:

- a. 非流動資產指除金融工具(金融工具包括合營企業權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。
- b. 於截至2018年12月31日止六個月於其他分部包括外幣兌換虧損淨額55.5百萬港元(2017年:外幣兌換收益淨額287.0百萬港元)。
- c. 截至2018年12月31日止六個月,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(虧損)/收益,淨值,和已包括外幣兌換差額淨值之款額為8,766.1百萬港元,其中4,664.2百萬港元來自香港,4,101.9百萬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：

	截至12月31日止六個月	
	2018年	2017年
	百萬港元	百萬港元
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(虧損)/收益	(356.1)	25.9
出售一家聯營公司部份權益的(虧損)/收益	(54.2)	56.8
出售/清盤淨溢利		
可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產	103.5	108.5
衍生金融工具	-	106.8
投資物業及物業、機器及設備	15.5	140.0
附屬公司	316.6	493.2
減值虧損		
預付款、訂金及其他應收款	(72.7)	(7.9)
物業、機器及設備	(13.1)	(69.4)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	0.2	3.8
出售存貨成本	(21,153.0)	(6,231.2)
提供服務成本	(11,876.0)	(10,710.5)
折舊及攤銷	(1,172.7)	(1,178.5)
外幣兌換(虧損)/收益淨額	(55.5)	287.0

#### 5. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2018年	2017年
	百萬港元	百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,460.9	82.1
中國內地及海外稅項	1,119.1	1,271.8
中國內地土地增值稅	1,368.3	1,748.9
遞延稅項	136.0	(5.1)
	4,084.3	3,097.7

香港利得稅乃按照本期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 12% 至 25% (2017 年：12% 至 25%) 不等。股息預扣稅主要以 5% 或 10% (2017 年：5% 或 10%) 稅率撥備。

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 333.2 百萬港元及 85.0 百萬港元 (2017 年：343.1 百萬港元及 82.2 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	
	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	11,284.4	11,269.9
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(0.8)	-
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	11,283.6	11,269.9

  

	股份數目(百萬)	
	截至12月31日止六個月 2018年	2017年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	10,207.8	9,831.9
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	16.9	23.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	10,224.7	9,855.0

在計算每股攤薄盈利時已假設可能行使而尚未行使之購股權帶來之影響作出調整(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：

	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
即期至30天	2,722.4	2,675.8
31天至60天	228.9	282.7
多於60天	514.4	497.5
	3,465.7	3,456.0

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。

## 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

	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
投資物業	669.7	875.5
列為待售的持作發展物業、發展中物業及其他資產(附註)	1,815.2	1,880.7
	2,484.9	2,756.2

### 與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
列為待售的負債(附註)	8.4	8.8

附註：

於2017年8月1日，本集團之一家全資附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)就出售其擁有85%權益的附屬公司，新中置業揚州有限公司(於中國揚州從事物業發展)訂立買賣協議，於期終日該交易尚未完成，因其法律程序仍在進行中。

## 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：

	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
即期至30天	9,562.3	9,974.4
31天至60天	471.3	366.5
多於60天	2,541.5	2,700.0
	<b>12,575.1</b>	<b>13,040.9</b>

## 10. 資產抵押

於2018年12月31日，資產合計47,401.7百萬港元(2018年6月30日：61,190.9百萬港元)已作為本集團銀行備用信貸額抵押。

## 11. 財務擔保及或然負債

	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸 擔保下列公司取得信貸額	4,491.3	4,477.9
合營企業	2,739.7	4,171.6
聯營公司	1,706.8	1,824.8
	<b>8,937.8</b>	<b>10,474.3</b>

於2018年12月28日，Kai Tak Sports Park Limited(“KTSPL”)，一家由New World Sports Development Limited(「New World Sports」)(本公司的一家全資附屬公司)擁有75%及NWS Sports Development Limited(「NWS Sports」)(新創建集團有限公司(「新創建」)的一家全資附屬公司)擁有25%的公司，獲授一份有關設計、建造及營運啟德體育園的合約(「設計、建造及營運合約」)，總建築合約金額為299.93億港元。New World Sports及NWS Sports已承諾提供以香港政府為受益人就KTSPL準時、如實及忠誠地履行及遵守設計、建造及營運合約與KTSPL就有關設計、建造及營運合約而訂立的任何進一步協議所須履行、遵守及承擔的義務、條款、條件及責任的擔保。

## 12. 結算日後事項

於2019年1月，本集團的一家間接非全資附屬公司發行10億美元5.75%優先永續資本證券。該資本證券所得款項用作一般企業用途，且該資本證券於香港聯合交易所有限公司上市。該優先永續資本證券並無到期日及本集團有權向持有人贖回證券，且可酌情遞延作出分派。該證券將於綜合財務報表分類為權益。

## 中期股息

董事會茲向於2019年3月26日名列本公司股東名冊上的股東宣派截至2019年6月30日止財政年度的中期現金股息每股0.14港元。預期中期股息將約於2019年4月16日派發予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2019年3月20日至2019年3月26日  
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2019年3月19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

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2018年12月31日止六個月內，本公司以總代價(未計費用)249,533,480港元於香港聯交所回購合共23,456,000股本公司股份。該等所回購之股份隨後於期內已全數予以註銷。於2018年12月31日，本公司已發行股份總數為10,201,971,160股。

期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	
2018年7月	10,454,000	11.28	10.66	113,408,820
2018年9月	6,000,000	10.92	10.62	64,512,980
2018年10月	7,002,000	10.46	9.82	71,611,680
	23,456,000			249,533,480

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。

截至2018年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於截至2018年12月31日止六個月內並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12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用超過43,000名員工。薪酬政策按年進行檢討。本集團因應僱員的個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。對於進修與工作相關課程的僱員，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。

## 審閱中期業績

本公司截至2018年12月31日止六個月之未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。



## 企業管治守則

於截至2018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」）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4.3萬名）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2018/2019中期業績公告作為供比較的數字之截至2018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。其他相關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第436條披露之資料如下：

本公司已按照《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)或第407(3)條作出的陳述。

## 主要收購及出售

1. 於2018年11月27日，廣州新沛投資有限公司（「廣州新沛」，本集團的一家間接全資附屬公司）與廣州地鐵集團有限公司（「廣州地鐵集團」）訂立交易合同及合作開發協議，據此，廣州新沛以總代價人民幣4,781,334,136.91收購廣州耀勝房地產開發有限公司（「目標公司」）65%股權及承擔由廣州地鐵集團提供予目標公司的貸款的65%。同時廣州地鐵集團同意與廣州新沛於廣東漢溪村的一幅地塊上合作開發包括住宅、商場及商務辦公的項目。
2. 於2018年12月27日，Earning Star Limited（「Earning Star」，新創建的一家間接全資附屬公司，並為本集團的一家附屬公司）與Bright Victory International Limited（「Bright Victory」，同創九鼎投資管理集團股份有限公司的一家間接全資附屬公司）及若干Bright Victory的擔保人訂立一份股份購買協議（「該協議」），內容有關Earning Star以總代價215億港元（可予調整）向Bright Victory收購富通保險有限公司（「富通保險」）的全部已發行股本（於完成時不附帶任何產權負擔）。富通保險為一家香港的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及儲蓄相關的人壽保險及醫療保險產品，透過合約代理人及經紀為個人及機構客戶提供服務。收購須待該協議所載的若干先決條件獲達成及/或豁免後方告完成。

## 流動資金及資本來源

### 債務淨額

	於2018年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	<b>92,177.2</b>	74,859.0
新創建（股票代號：0659）	<b>5,539.8</b>	3,518.0
新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」） –現金及銀行存款淨額（股票代號：0825）	<b>(1,077.9)</b>	(703.6)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	<b>87,715.3</b>	72,044.6

本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。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。本集團的人民幣風險主要透過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將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2018年12月31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虧損4,790.9百萬港元已於權益確認。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幣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12月31日持有未到期的衍生工具為10,600.0百萬港元及600.0百萬美元（相等於約4,680.0百萬港元）。本集團於2018年12月31日之未結算外幣掉期及遠期合約總金額約為12,986.7百萬港元。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。

於期內，本集團的一家全資擁有之附屬公司發行於2023年到期的310.0百萬美元（相等於約2,418.0百萬港元）年息率為4.75%債券，債券按本金額價格發行。

於期內，非控權股東貸款增加主要由於在「主要收購及出售」附註1提及由廣州地鐵集團借貸予本集團以發展廣東漢溪村一幅地塊的2,813.9百萬港元的貸款有關。

於2018年12月31日，本集團之現金及銀行存款（包括有限制銀行存款）為51,990.5百萬港元（2018年6月30日：63,456.1百萬港元），綜合債務淨額為92,177.2百萬港元（2018年6月30日：74,859.0百萬港元）。債務淨額與權益比率為35.6%，較2018年6月30日增加6.3百分點。現金及銀行存款減少則由於以現金支付2018末期股息及用於不同物業投資及開發項目。

於2018年12月31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134,029.9百萬港元。於2018年12月31日的短期銀行和其他借貸為10,137.8百萬港元。2018年12月31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	<b>29,263.9</b>
第2年	<b>32,909.8</b>
第3 - 5年	<b>68,303.4</b>
第5年後	<b>13,690.6</b>
	<b>144,167.7</b>

本集團於2018年12月31日的權益增加至258,964.3百萬港元，而於2018年6月30日為255,181.9百萬港元。

## 業績回顧

於 2019 財政年度上半年，本集團錄得綜合收入 49,267.1 百萬港元，上升 76%。主要受惠於香港物業發展卓越的營運表現。

物業發展分部的收入上升 202%，主要受惠本集團於 2018 年第二季度香港的前瞻性銷售策略，大幅增加了物業銷售的入賬貢獻。於 2018 財政年度上半年，香港物業發展部份收入主要來自名鑄、柏傲山及迎海系列。於 2019 財政年度上半年，柏傲灣、傲瀧、臻藝、柏蔚山、柏傲山、柏巒及 THE PARKVILLE 帶動了分部的表現。

物業投資分部的收入錄得增長 33%，主要是由於 1) Victoria Dockside 的 K11 ATELIER 及武漢光谷 K11 提供全期貢獻；2) 內部架構優化，加強經營及成本管理及 3) 現有物業租金增長。事實上，香港與中國內地投資物業旗艦主要項目的整體租金及出租率均錄得理想表現。

於 2019 財政年度上半年，本集團分部業績 12,338.6 百萬港元，上升 52%，主要受惠於物業發展及物業投資貢獻增加，兩者分別上升 88% 及 23%。與物業相關之分部業績，佔總分部業績的 81%。

香港物業發展的分部業績增加 687%，主要是由於 2019 財政年度上半年入賬之住宅項目數目較 2018 財政年度上半年有所增長。大部份單位於 2018 年第四季香港物業市場調整前已出售。香港物業發展分部的整體毛利率錄得 27%。

中國內地物業發展的分部業績按年減少 21%，主要是由於 2019 財政年度上半年與 2018 財政年度上半年的住宅項目組合不同。企業物業發展的支出、聯營公司和合營企業的稅項上升亦減少了分部的貢獻。於 2019 財政年度上半年，中國內地物業發展分部的整體毛利率錄得 35%。

香港的投資物業整體達到良好表現，穩健的貢獻主要來自主要項目如香港 K11、D·PARK 愉景新城、新世界大廈、萬年大廈、德福廣場及 KOHO，以及 Victoria Dockside 的 K11 ATELIER 提供全期貢獻。其中，K11 ATELIER 的出租率已超過 80%，最新成交的每平方呎租金更高達 110 港元。上述主要項目的優異表現抵銷了 Victoria Dockside 開業前期所產生的費用及個別項目的裝修開支。

中國內地的投資物業分部業績增長 48%，主要是由於位於北京、武漢、上海及廣州的旗艦項目貢獻改善。此外，本集團進行內部架構優化，加強經營及成本管理，這亦為中國內地的分部業績帶來正面效果。

其他淨虧損 115.8 百萬港元，主要是由於一些為對沖利率預期上升的利息掉期合約，其按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益錄得淨虧損，及於回顧期內由於人民幣及美元之外匯匯率變動所產生的淨外匯錄得虧損。

本集團於 2019 財政年度上半年的投資物業公平值變動(包括聯營公司及合營企業)為 6,404.6 百萬港元，主要是受惠於強勁的寫字樓市場前景和持續低走的空置率，及香港零售市場的反彈。就本集團的投資物業組合而言，超過 90% 的貢獻來自香港分部，增加主要由於 Victoria Dockside 及香港旗艦物業商業項目的提升。中國內地之投資物業公平值變動隨著新項目的加入而錄得提升。

於 2019 財政年度上半年，稅項開支增加 32%，主要由於香港物業銷售增加產生較多稅項。

分部表現(百萬港元)	2019 財政年度上半年		2018 財政年度上半年	
	收入	分部業績*	收入	分部業績*
<b>1. 物業發展</b>				
香港	<b>21,007.3</b>	<b>5,734.6</b>	1,273.7	729.1
中國內地	<b>8,898.0</b>	<b>3,150.5</b>	8,619.9	3,997.3
	<b>29,905.3</b>	<b>8,885.1</b>	9,893.6	4,726.4
<b>2. 物業投資</b>				
香港	<b>940.4</b>	<b>705.4</b>	834.1	640.1
中國內地	<b>845.7</b>	<b>451.9</b>	510.2	304.5
	<b>1,786.1</b>	<b>1,157.3</b>	1,344.3	944.6
<b>3. 酒店營運</b>				
香港	<b>332.6</b>	<b>4.2</b>	313.1	72.5
中國內地	<b>212.9</b>	<b>(69.2)</b>	325.7	(73.5)
東南亞	<b>138.8</b>	<b>4.5</b>	116.5	16.1
	<b>684.3</b>	<b>(60.5)</b>	755.3	15.1
<b>4. 服務</b>	<b>13,510.8</b>	<b>251.9</b>	12,653.9	378.8
<b>5. 基建</b>	<b>1,453.8</b>	<b>2,052.0</b>	1,352.6	1,936.6
<b>6. 百貨</b>	<b>1,733.6</b>	<b>149.9</b>	1,772.8	116.3
<b>7. 其他</b>	<b>193.2</b>	<b>(97.1)</b>	162.9	(3.3)
<b>總計</b>	<b>49,267.1</b>	<b>12,338.6</b>	27,935.4	8,114.5

\* 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。

於回顧期內，本公司股東應佔溢利 11,284.4 百萬港元。基本溢利 5,396.1 百萬港元，上升 29%，主要不包括投資物業公平值變動。於 2018 財政年度上半年，本集團基本溢利為 4,198.6 百萬港元。

本集團基本業務的每股基本溢利為 0.53 港元，上升 23%。淨負債比率為 35.6%。

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 15」），以取代香港會計準則第 18 號「收入」（「香港會計準則 18」）以及相關詮釋中涉及收入及成本的確認、分類及計量。

### 香港物業發展

2018 年全球主要經濟體開始進入貨幣政策正常化週期，年內美國 4 度加息，香港亦於 2018 年 12 月首次跟隨美國在新一輪加息週期調高最優惠利率，加上市場擔心中美兩國貿易糾紛持續，深化對經濟增長放緩的憂慮。此外，香港政府針對物業供不應求導致價格上升推出相應的樓市措施，包括政府建議就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉及修改「預售樓花同意方案」限制項目每次推售單位數目等。

香港物業市場在上述因素影響下氣氛稍降，發展商推盤速度有所放緩。2018 年全年一手私人住宅買賣合約數目按年錄得 15,633 宗，總值為 2,195 億元，分別下跌 16% 及 9%。為應對置業者較審慎的態度，部份發展商近期推出大型新盤時定價較為克制，配合琳瑯滿目的優惠，提升置業者的入市意欲，加上市場中短期房屋整體供應仍然偏緊，樓市交投稍為回暖。

於回顧期內，本集團香港物業發展收入包括合作發展項目為 21,007.3 百萬港元及分部貢獻為 5,734.6 百萬港元。物業銷售貢獻主要來自柏傲灣、傲瀧、臻藝、柏蔚山、柏傲山、柏巒及 THE PARKVILLE 等住宅項目。

於回顧期內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為 34 億港元。應佔物業合同銷售主要來自住宅項目柏蔚山、傲瀧、名鑄、迎海系列，及出售兩個非住宅項目。截至 2019 年 2 月中，已達到 41 億港元。

本集團會因應市場狀況，調節推盤步伐，為置業者提供稱心滿意的產品和體驗。於 2018 年 12 月底，本集團待售的住宅單位合共約 750 個。其中，由本集團主理銷售的項目住宅單位佔 232 個。

本集團正積極部署陸續推出土瓜灣上鄉道項目臻尚、何文田窩打老道項目及元朗龍田村項目，將提供合共超過 840 個住宅單位。踏入 2020 財政年度，沙田大圍站項目、約 3,000 個住宅單位將會分期陸續登場。

本集團與香港應用科技研究院有限公司合作，開創香港首個置業區塊鏈跨界平台，中國銀行(香港)為首家應用該平台的銀行。該平台利用區塊鏈先進技術，為新樓買家、銀行及相關機構提供一站式的支援系統。這次合作引領本港房地產業的 PropTech，打造「置業 2.0 新時代」，為新樓買家提供更方便快捷的置業體驗。該平台將於 2019 年第二季面世。

#### 截至 2018 年 12 月 31 日已開盤項目之待售單位

項目	本集團佔	發展狀況	待售單位數目
柏蔚山	40%	已落成	130
傲瀧	63%	已落成	88
名鑄	100%	已落成	7
柏傲灣	80%	已落成	4
臻藝	100%	已落成	1
柏傲山	85%	已落成	2
巴丙頓山	10%	已落成	60
迎海(第一期至第四期)	32%	已落成	85
尚悅·嶺	21%	待落成	375
其他合營項目		已落成	5
<b>總計</b>			<b>757</b>

#### 將推出之全新項目

項目	本集團佔	總單位數目	備註
臻尚	100%	294	已取得預售許可
窩打老道項目	51%	240	舊樓重建
龍田村項目	100%	313	農地轉換
<b>總計</b>		<b>847</b>	

## 香港物業投資及其他

訪港旅客數目於 2018 年持續回升，廣深港高速鐵路香港段及港珠澳大橋的啟用進一步刺激中國內地訪港人數，旅客人數超過 6,500 萬人次，上升 11%。旅客數目上升帶動香港零售銷售額增長，2018 年全年零售銷售總額估計上升 9%。中央政府於 2018 年 12 月中央經濟工作會議上再次強調要促成強大的內需，出台刺激消費的政策，包括個人所得稅減免以增強消費力，商務部同時推動消費升級，有助抵銷經濟不確定因素對消費及零售帶來的影響。

市場憂慮未來全球經濟增長或將放緩，跨國企業重新調整及審視其發展步伐及擴張計劃，中資企業的租務需求同樣受到經濟下行壓力影響。然而，中環核心區的優質寫字樓新增供應不足，租金及出租率穩定。個別寫字樓的次核心版塊如港島東及九龍西，受惠於中環產生的溢出效應，其中，廣深港高速鐵路香港段於 2018 年 9 月正式開通，刺激了九龍西寫字樓的租賃表現。

本集團於回顧期內在港之租金收入總額 940.4 百萬港元，上升 13%，是由於主要項目的租賃提升及位於 Victoria Dockside 的 K11 ATELIER 提供全期貢獻。

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。Victoria Dockside 的超甲級寫字樓 K11 ATELIER 已率先落成啟用，首批跨國企業已於 2017 年第四季進駐營運，目前已租出超過 80%。

坐落於 Victoria Dockside 心臟地帶的前瞻性項目 K11 MUSEA 人文購物藝術館，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。目前已預租超過 80%。

K11 ARTUS 寓館為 K11 首項酒店企劃，實現別具創意的國際級生活品牌，發展獨一無二的酒店文化。K11 ARTUS 寓館共提供 287 間客房，將為住客提供彈性的短期或長期租住選項，計劃於 2019 年夏季開幕。

位於綜合大樓內的香港瑰麗酒店，將於 2019 年 3 月開幕。

此外，連接 Victoria Dockside 的星光大道，已經於 2019 年 1 月重開。園境規劃設計名師 James Corner 先生聯同多位國際及本地設計師，為景點帶來更多新穎及互動的元素，星光大道將成為海外以及本地數以百萬計訪客的焦點。

### Victoria Dockside 之面積分佈

### 總樓面面積（千平方呎）

K11 ATELIER	435
K11 MUSEA 人文購物藝術館(包括尖沙咀梳士巴利道 12 號之部份)	1,157
K11 ARTUS 寓館	380
Rosewood Hong Kong 瑰麗酒店 + Rosewood Residences 瑰麗府邸	1,106
<b>總計</b>	<b>3,078</b>

香港 K11 於回顧期內出租率達 97%，每月平均客流量約 150 萬人次。目前，香港 K11 正進行重大改造，重新設計內部區域，以優化零售空間的靈活性，同時調整租戶組合，目標於 2019 年年底分階段完成。

位於荃灣市中心的 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。於回顧期內，出租率達 95%，每月平均客流量約 360 萬人次。

寫字樓方面，位於中環傳統商業核心地區的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，受惠於核心地段的供應緊張，租賃表現穩健。新世界大廈租金收入錄得單位數增長，寫字樓部份出租率達 99%。

位於港島東的 K11 ATELIER King's Road 將於 2019 年登場，這個寫字樓項目樓面面積約 48 萬平方呎，毗連鰂魚涌港鐵站，招租工作經已展開。項目榮獲全球首個國際級 WELL 建築鉑金級預認證殊榮的寫字樓，也是第一座引入了垂直創意城市概念，為新一代、企業、企業家和顛覆者，構建了創新的工作社區。

與此同時，西九龍瓊林街寫字樓項目發展進度理想，這個於早年以合理價錢奪得約 100 萬平方呎的高端寫字樓項目，將為該蓬勃的寫字樓板塊提供前所未有的體驗與服務，並為本集團帶來新的經常性現金流貢獻。

### **香港土地儲備及其他項目**

近期中央政府強調防範金融風險，內地收緊融資，部份中資企業因而減少來港投地。與此同時，投資市場因國際政經關係而出現波動，主要經濟體收緊貨幣政策，全球經濟增長預測下調，加上新一輪樓市政策，令本地發展商重新評估未來樓市走向，對土地入標及出價都轉趨審慎。

香港土地資源緊絀是不爭的事實，加上香港政府將未來新增土地的公營房屋與私營房屋比例，由現在的六四比增加至七三比，意味着私人住宅發展用地供應將進一步減少。然而，隨著地政總署公佈 2019 年工作計劃，包括成立土地供應專責組統籌賣地計劃個案和大規模換地申請，並已計劃新界東北第一期及元朗橫洲第一期的收地工作，預期上述事項將有助填補土地市場的部份供應。

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。

2018 年 11 月，本集團及其組成的財團以總金額 83 億港元，成功投得啟德首幅位於前跑道上的住宅項目。項目的總樓面面積約 574,000 平方呎，本集團的權益為 29.3%。

本集團於回顧期內已購入北角英皇道 277 至 291 號商住物業「皇都戲院大廈」八成以上業權。這個將用作舊樓重建的項目土地面積約 36,200 平方呎，本集團正根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》向法院申請強制拍賣。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 960 萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中應佔物業發展總樓面面積約 420 萬平方呎。

與此同時，本集團位於新界持有合共約 1,700 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。本集團正積極就八個分別位於元朗南及粉嶺之項目、樓面面積共 160 萬平方呎與當局就轉換用途進行積極磋商，約 50 萬平方呎已進入最後階段。

土地儲備區域分佈	物業發展	物業投資
	應佔總樓面面積 (千平方呎)	應佔總樓面面積 (千平方呎)
香港島	165	488
九龍	1,752	1,099
新界	2,290	3,862
<b>總計</b>	<b>4,207</b>	<b>5,449</b>
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	12,580	11,581
北區	2,601	2,246
沙田區及大埔區	1,955	1,901
西貢區	1,309	1,118
屯門區	19	19
<b>總計</b>	<b>18,464</b>	<b>16,865</b>

此外，2018年12月，本集團及新創建的附屬公司 Kai Tak Sports Park Limited，獲授啟德體育園設計、建造及營運合約標書。啟德體育園是香港近數十年來其中一項最重要的體育基礎建設，項目涉及發展一個擁有 50,000 個座位的主場館、一個包括備有 10,000 個座位的主場及 500 個座位的副場室內體育館、一個備有 5,000 個座位的公眾運動場、商業設施，周邊由大量公共空間所環繞。

啟德體育園合約為期 25 年，包括四至五年的設計興建階段和約 20 年的營運期。香港政府會負責所有建築費用，而 Kai Tak Sports Park Limited 在營運期內將負責所有營運開支，並向政府支付扣除開支前營運總額的 3% 及 1,724 百萬港元。體育園工程將於 2019 年首季動工，預計於 2023 年完成。

### 中國內地物業發展

中央政府於 2018 年 12 月 19 至 21 日舉辦中央經濟工作會議，會上堅持住房不炒，建立長效機制的定位，並強調要因城施策、分類指導的重要性。為落實中央經濟會議精神，住房及建設部在 2019 年工作會議中表示要建立並完善房地產市場長效機制、防範化解房市風險，保持調控措施的穩定性，加強供需雙向調節、支持自住需求。

2018 年中國內地房地產出台的各種調控措施數以百計，不同檔次的城市新建商品住宅銷售價格已出現調整，樓市措施發揮成效，市場預期樓市在 2019 年發展將趨於平穩，調控主調不會出現全國性的重大調整，個別城市按照當地實況的優化微調會進一步落實，達到防範樓市風險之效。

本集團於中國內地的地產業務，由旗下全資附屬公司新世界中國地產負責營運。於回顧期內，中國內地物業發展收入包括合作項目為 8,898.0 百萬港元及分部業績 3,150.5 百萬港元。貢獻主要來自廣州逸彩庭園、廣州嶺南新世界、佛山廣佛新世界、瀋陽新世界花園、武漢時代·新世界及北京新世界·麗樽。



於回顧期內，中國內地整體物業合同銷售總樓面面積達到 31.3 萬平方米，總銷售金額為人民幣 9,338 百萬元。整體住宅合同銷售的平均價格為每平方米人民幣 32,700 元，上升 61%。主要貢獻分別來自廣州逸彩庭園、廣州嶺南新世界、廣佛新世界、寧波新世界寧鑄尊府及瀋陽新世界花園等。

合同銷售金額的地區分佈，南部地區的貢獻最大，達到 58%；其次為東北部地區及東部地區，分別達 20% 及 13%。

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	136	5,329	3	87
中部地區	6	153	10	119
東部地區	25	1,224	-	-
北部地區	18	486	3	30
東北部地區	75	1,280	37	630
<b>總計</b>	<b>260</b>	<b>8,472</b>	<b>53</b>	<b>866</b>

本集團於回顧期內的物業發展竣工量(不包括車庫)為 26.5 萬平方米，大部份為住宅，主要城市為廣州、佛山、瀋陽及益陽。預期 2019 財政年度將達到 87.0 萬平方米。

#### 2019 財政年度上半年中國內地項目竣工—物業發展

項目/總樓面面積(平方米)	住宅	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣佛新世界莊園 CF-27A	-	-	-	12,025
廣佛新世界莊園 CF-29	-	-	-	67,178
廣佛新世界莊園 CF-20 二期	37,017	-	37,017	37,017
廣州東逸花園第五期	23,735	-	23,735	23,735
益陽新世界梓山湖畔一期 D 區	16,850	-	16,850	16,850
益陽新世界梓山湖畔一期 E 區	24,574	1,139	25,713	25,713
瀋陽新世界花園 2D-2	161,583	-	161,583	161,583
<b>總計</b>	<b>263,759</b>	<b>1,139</b>	<b>264,898</b>	<b>344,101</b>

#### 2019 財政年度上半年中國內地項目竣工—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)
廣州東逸花園第五期	-	-	2,947
瀋陽新世界花園 2D-2	7,514	7,514	7,514
<b>總計</b>	<b>7,514</b>	<b>7,514</b>	<b>10,461</b>

## 2019 財政年度下半年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)
廣佛新世界莊園 CF-20 二期	12,092	-	-	12,092	19,392
廣州嶺南新世界 3 區 1 期 (A1-A7)	136,671	-	-	136,671	136,671
寧波新世界廣場 11 號地塊	-	9,702	58,051	67,753	90,010
廊坊新世界花園二區	55,379	7,249	-	62,628	62,628
廊坊新世界中心 A 區	-	-	-	-	33,651
鞍山新世界花園一期 B1	63,885	14,472	-	78,357	97,782
瀋陽新世界商業中心二期	-	25,266	51,405	76,671	76,671
瀋陽新世界花園 2E	97,665	-	-	97,665	97,665
瀋陽新世界中心 - SA3	73,233	-	-	73,233	73,233
<b>總計</b>	<b>438,925</b>	<b>56,689</b>	<b>109,456</b>	<b>605,070</b>	<b>687,703</b>

## 2019 財政年度下半年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	酒店	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州嶺南新世界 5 區 1 號地塊	22,763	-	22,763	35,365
廣州嶺南新世界 3 區	90,726	-	90,726	90,726
廣州嶺南新世界 3 區 1 期	-	-	-	95,435
廣佛新世界莊園 CF-21*	3,379	-	3,379	3,379
廊坊新世界中心 A 區	-	40,192	40,192	40,192
瀋陽新世界中心	-	69,751	69,751	69,751
瀋陽新世界商業中心二期	-	-	-	19,354
瀋陽新世界花園 2E	-	-	-	40,878
瀋陽新世界花園 2D - 2	-	-	-	86,648
<b>總計</b>	<b>116,868</b>	<b>109,943</b>	<b>226,811</b>	<b>481,728</b>

\*幼稚園

### 中國內地物業投資及其他

2018 年全年社會消費品零售總額超過人民幣 38 萬億元，按年上升 9%，雖然零售總額仍在增長，增速自 2018 年 3 月開始由同比增長 10.1% 逐漸下降至 12 月的 8.2%。中央政府推動供給側結構性改革形成強大內需，強調要優化消費環境及產品質量，同時落實個人所得稅項減免，藉以提高人民可支配收入，幫助釋放購買力。

商務部推動消費升級，2018 年部份升級類商品類值持續上升，化妝品、通訊器材、家電和音像器材、體育娛樂品類佔限額以上單位總商品零售的比例繼續擴大，政府提倡消費升級的成果可見一斑，從中亦可一窺作為新消費主力群的千禧世代之喜好。另一方面，企業亦頻繁進行跨界別合作，通過整合及利用不同界別企業的客群資源，加快線上線下佈局，利用新科技及科技產物，加強客源及客戶忠誠度。

於回顧期內，本集團在中國內地之外部租金收入總額 845.7 百萬港元，上升 66%，主要是由於本集團內部進行架構優化，加強經營及成本管理，加上新項目如武漢光谷 K11 開始提供貢獻。若扣除上述因素，中國內地之租金收入上升 9%。整體項目租賃表現穩健，出租率理想。

2018 年 12 月 22 日，新世界中國地產匠心打造的 50 萬平方米大型標杆商業綜合體「新世界·雲門 NEW PARK」開幕。項目位於廣州北商圈白雲新城核心門戶位置，主要交通網絡全面覆蓋，通過自然景觀與商業的相互共融，以 MALL+PARK 的模式為消費者打造獨特的公園式購物創新體驗。

### 中國內地土地儲備及其他項目

本集團對中國內地未來發展充滿信心和投資熱情。新世界中國地產於 2018 年 11 月提出全新品牌計劃「予城新蘊」，以人為本和文化傳承為理念，並以城市綜合體為重心，通過策略性佈局，新世界中國地產為市場提供優質的生活環境及體驗。憑藉多年深耕內地的經驗、優秀的專業團隊以及豐富的資源，本集團成功落實重點佈局粵港澳大灣區（「大灣區」）之目標。

繼深圳前海、深圳太子灣及廣州增城的項目，本集團於回顧期內在大灣區再下一城，在 2018 年 11 月，新世界中國地產成功收購廣州地鐵集團旗下持有廣州漢溪長隆地塊的子公司 65% 股權，與其合作開發該地塊項目。項目位於廣州市番禺區華南板塊重要的交通樞紐點，總建築面積逾 290,000 平方米，將開發為集商業、辦公及住宅於一身的城市綜合體，其中住宅比例不超過 50%。整個項目計劃於 2022 年落成。

此外，新世界中國地產積極推動舊城改造。於回顧期內，廣州荔灣區石圍塘街山村股份合作經濟聯合社合作意向協定內容表決結果公示，新世界中國地產成為山村舊村更新改造項目意向合作企業。山村舊村更新改造項目地理位置十分優越，臨近四條地鐵線及廣州逸彩庭園的成熟生活圈，為本集團於廣州另一全新重點佈局。

於 2018 年 12 月 31 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 700 萬平方米可作即時發展，其中 420 萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目主要分佈於廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 570 萬平方米，49% 位於大灣區，住宅佔 300 萬平方米。

土地儲備地區分佈	總樓面面積 不包括車庫（千平方米）	總樓面面積 包括車庫（千平方米）
南部地區	2,844	3,471
中部地區	1,168	1,642
東部地區	525	829
北部地區	708	1,171
東北部地區	1,791	2,143
<b>總計</b>	<b>7,036</b>	<b>9,256</b>

土地儲備類別分佈	總樓面面積 不包括車庫 (千平方米)	總樓面面積 包括車庫 (千平方米)
主要項目*	5,671	7,548
其他項目	1,365	1,708
<b>總計</b>	<b>7,036</b>	<b>9,256</b>

\*包括大灣區、京津冀、華中、寧波及華北之項目

### 基建及服務

新創建服務大中華十數載，一直深信國家經濟良好的發展前景。通過穩健的業務組合，卓越的項目管理，為群眾提供生活便利，為本集團提供可靠的現金流。團隊亦以創新思維，通過具潛力的收購及資產出售，進一步完善可持續的業務架構，為新客群提供嶄新服務元素，為業務加添龐大增長動力。

於回顧期內，由於人民幣貶值、營運成本及個別業務的經營格局出現變化，因而抵銷或影響了部份業務之貢獻，然而，新創建主要業務的基調良好，營運表現十分穩健。

道路業務方面，主要項目車輛流量錄得可觀增長，其中，一眾位於大灣區內的項目表現優秀，車輛流量更上升 28%。環境業務亦一直在穩步發展，並繼續擴大新創建在不同環境領域和地理版圖，蘇伊士新創建有限公司(「SNL」)和重慶德潤環境有限公司在回顧期內開始的新項目，將鞏固環境業務未來的增長基礎。其中，SNL 保持穩定增長，平均每日廢物處理量增長 6%，食水和污水整體處理量增長 2%。

建築業務是新創建另一個主要貢獻來源，具強勁的經常性現金流及良好的透明度，隨著於回顧期內成功奪得啟德體育園的建築管理服務合約，將進一步壯大項目組合。於 2018 年 12 月 31 日，建築業務的手頭合約總值約為 391 億港元，其餘待完成工程總值約為 221 億港元。

近年，新創建一直積極評估各項機會，包括優化業務組合，通過資產出售以釋放價值，提升資源運用的效益；同時亦會積極擴展與企業理念相關的業務內容，增強未來現金流貢獻和可持續增長前景，提升企業價值。

就航空業務而言，收購 Sky Aviation Leasing International Limited 將繼續鞏固新創建在飛機租賃領域的領先地位，並為新創建帶來可持續的經常性收入。於回顧期內，新創建的飛機租賃組合從 111 架飛機增加到 166 架飛機，截至 2018 年 12 月 31 日，飛機的平均使用年限為 3.7 年，客戶群包括 33 個國家的 62 間航空公司，其中佔 85% 為窄體客機。

於 2018 年 12 月，新創建訂立股份購買協議以收購富通保險有限公司(「富通保險」)全部已發行股本。新創建認為有關收購是一個獨特的機遇，讓新創建將提供優質產品與服務的生態圈擴展至極具潛力的保險板塊。收購富通保險的潛在協同效應，不但可以加強富通保險的優質客戶群與新創建尊貴客戶群之間的互動，增強彼此的銜接及相互推廣，同時亦可與新創建正在擴展的醫療業務合作，並利用本集團在大灣區的廣泛資源，擴展在區內的業務空間。

有關收購須待監管機構批准及新創建於 2018 年 12 月 27 日公告所載的其他條件獲達成及/或獲豁免方可作實。待收購完成後，富通保險將成為新創建的間接全資附屬公司。

## 酒店營運

本集團位於香港並主攻商務及高端旅客的優質酒店項目是酒店營運的主要貢獻來源。於回顧期內，香港君悅酒店平均入住率達到 83%。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，平均入住率達到 85%。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 94%。

中國內地方面，三間位於北京不同檔次的酒店，於回顧期內的平均入住率介乎 80%至 88%的理想水準。

香港瑰麗酒店將於 2019 年 3 月盛大開幕，這家極致宏偉奢華的全新酒店坐落於集藝術、設計和概念零售區為一體的 Victoria Dockside，奠定瑰麗酒店將品牌一系列第一的榮耀進駐香港奢華酒店市場。香港瑰麗酒店擁有 413 間精緻客房及套房、與及 186 間瑰麗府邸。

秉承瑰麗酒店品牌歷來的宴會理念，一個城內罕有的尊貴私人花園活動場所將為 34,450 平方呎的極致奢華會議及活動空間帶來昇華，可坐擁開闊的花園草坪，俯瞰維多利亞港。此外，酒店亦會提供 10,700 平方呎的無柱大宴會廳、擁有 10,700 平方呎廣闊空間的瑰麗酒店典型府邸風格活動空間麗府 The Pavilion 以及 3,122 平方呎且有著華麗落地玻璃的麗府廳。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 15 間營運中的酒店物業，提供超過 6,000 間客房。

## 百貨

隨著全球和內地經濟的發展趨勢變得更加複雜，中國零售業也面臨來自多個方向的行業挑戰。消費者現在更傾向於更高質量的轉變，反映消費習慣變得不一樣。包括零售、餐飲、娛樂和體驗在內的商業綜合體的數量正在急劇增長，導致更激烈的商業競爭，對傳統百貨業帶來一定影響。之新管理團隊會繼續以審慎務實的態度應對變化，並尋求穩定發展的機會。

於回顧期內，新世界百貨的同店銷售減少 8.3%。上年度同期的增長則為 2.0%。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 41.3%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 35.5%和 23.2%。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 51.2%，其次為華東區及中西區，分別佔總收入 32.8%及 16.0%。

於回顧期內，新世界百貨有效縮減了三間分店，分別為鹽城新世界百貨、瀋陽新世界百貨中華路店及武漢新世界百貨漢陽店。於 2018 年 12 月 31 日，新世界百貨經營及管理合共 32 家百貨店及兩家購物中心，總樓面面積超過 135 萬平方米。

## 展望

環球政治、經濟發展以至國際秩序正重新調整，地緣政治及保護主義的角力持續，為世界產生了不少矛盾。部份主要經濟體的量化寬鬆政策開始轉向，宣告全球量化寬鬆時代正步向完結，各國需要重新適應新的經濟格局。另一方面，中美兩國之間的貿易磨擦，新興市場發展前景的不明朗，以及英國脫歐，亦正影響著全球經濟氣氛。多個國際組織包括世界銀行及國際貨幣基金組織，調低了 2019 年的經濟預測，並提高風險預警。

在這個漫長的調整過程中，各國內政以至外交對整體局勢的影響，可說是牽一髮動全身。唯有通過互相瞭解、理性協商才能達至共識。在中美貿易談判進程中，國家主席習近平在寫給特朗普的信件表示，希望中美兩國在「互相尊重」的情況下合作，為化解貿易爭議能夠「各退一步」。當前環球經濟面臨的下行壓力愈來愈大，避免貿易糾紛升級符合中美以至全球利益。而近期兩國的正面言論，顯示雙方朝着正面的方向邁進。

在中央政府穩中求進的工作總基調中，國家經濟發展轉向高質量發展。中央政府堅持推進供給側結構性改革，將加快新科技建設及基建發展；以積極財政及彈性貨幣政策，降準支持市場流動性，放寬市場准入，加大對外開放力度引入外資、技術及人才；通過提倡消費升級的措施，刺激中國內地消費以擴大內需市場。這些政策將有助中國平衡外在因素對經濟所帶來的影響。

香港融入國家發展大局，將進一步利好經濟。隨着廣深港高速鐵路香港段及港珠澳大橋的啟用，蓮塘新口岸亦快將竣工，形成發達的交通網絡，強化香港與中國內地城市群的聯繫與互動，有助香港於國家大灣區及一帶一路倡議的規劃中，鞏固和提升作為國際金融、航運、貿易中心和國際航空樞紐的地位，協助提升區內的經濟效率和發展潛力，為香港經濟發展揭開新一頁。

全球經濟未來將迎來不同的挑戰及調整，在過程中將會催生出各種新機遇，本集團將密切關注市場動向以抓緊發展良機，通過 The Artisanal Movement 的工匠精神提升品牌價值，憑藉「Collect•Connect•Collide」的信念，打造新世界多元化的生態圈，加強大灣區的業務佈局。

本集團積極研究不同方案，優化管理架構及營運模式，節省成本開支，提升效率，增加回報，以提升股東價值。在維持良好物業發展速度同時，亦持續提升經常性現金流的貢獻。

在未來一段時間充滿獨特品牌個性的多個住宅項目將陸續推出。本集團現正部署計劃推出土瓜灣重建項目臻尚、何文田窩打老道項目及元朗龍田村項目，進一步鞏固新世界生活社區生態圈的領先地位。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。位處於九龍核心的國際創意藝術及設計新地標 Victoria Dockside 已落成並於 2019 年陸續啟用，本集團會以嶄新、具前瞻性的概念，營運甲級寫字樓 K11 ATELIER、購物藝術館概念項目 K11 MUSEA 人文購物藝術館、酒店式住宅 K11 ARTUS 寓館，顛覆外界對商業項目的傳統觀念。

本集團在 2018 年取得兩項香港大型項目的發展權，包括位處大灣區策略性地點的香港國際機場 SKYCITY 航天城的商業發展項目以及全港最大的體育公園啟德體育園，為香港以至區內數以千萬人提供優質的休閒、體育及娛樂體驗設施。

大灣區建設已提升至國家戰略層面，並預期發展成世界級灣區，前景萬眾期待，本集團正重點佈局大灣區，成功憑藉豐厚的資源及經驗，通過內地項目發展旗艦新世界中國地產，先後奪得深圳前海、深圳太子灣、廣州增城東部交通樞紐、廣州南交匯點漢溪長隆地鐵站上蓋等優質項目。在大型基建所促進的一小時生活圈，項目群將與香港國際機場 SKYCITY 航天城項目及位於尖沙咀環球新地標 Victoria Dockside 產生協同效應，配合大灣區的發展。

新世界中國地產正按照自己的節奏及市場發展的規律，以穩健取態加大中國內地的投資力度，進一步發展新世界品牌個性的最強優勢，在一線及具發展潛力的城市群，做好城市營運者的角色，發展各類優質住宅社區、大型綜合商業地標、商場、寫字樓等多元項目發展及大型綜合體，打造城市新地標。

集團財務穩健，積極管理現金流，融資渠道多元化。在可預見的未來，新世界發展沒有發行股票集資的需要。於回顧期內，新世界中國地產在「新世界 2030 可持續發展願景」下，根據《新世界發展綠色金融框架》發行了首批美元綠色債券，資金將用於支持新世界中國地產兩個位於大灣區的項目，與本集團一同貢獻綠色業務，拓展可持續的發展模式。

新世界集團繼續以創新及可持續的生活信念，以新舊共融、跨界超越，締造本集團獨有的生態圈，為住宅及商業項目賦予新意義，以創新科技推展新形態業務，為企業及持份者創造價值。

主席  
鄭家純博士

香港，2019年2月27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）、何厚滙先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。