

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 2018/2019

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2019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2019年6月30日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入	3	76,763.6	60,688.7
銷售成本		(51,742.1)	(40,125.3)
毛利		25,021.5	20,563.4
其他收入		121.4	137.3
其他收益，淨值		338.8	4,133.4
銷售及推廣費用		(2,161.0)	(1,083.8)
百貨營運費用		(2,125.6)	(2,383.1)
行政及其他營運費用		(6,298.7)	(5,759.0)
投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益		10,305.7	15,367.1
營業溢利	4	25,202.1	30,975.3
財務收入		1,716.2	1,475.2
財務費用		(2,472.5)	(2,179.5)
		24,445.8	30,271.0
應佔業績			
合營企業		3,670.3	1,886.2
聯營公司		1,012.8	1,196.4
除稅前溢利		29,128.9	33,353.6
稅項	5	(7,489.8)	(6,272.4)
本年度溢利		21,639.1	27,081.2
應佔：			
本公司股東		18,160.1	23,338.1
永續資本證券持有人		803.0	536.6
非控權股東權益		2,676.0	3,206.5
		21,639.1	27,081.2
中期股息每股0.14 港元 (2018年: 0.14港元)		1,430.1	1,414.1
末期股息每股0.37 港元 (2018年: 0.34港元)		3,783.6	3,470.4
每股盈利	6		
基本		1.78港元	2.34港元
攤薄		1.78港元	2.33港元

綜合全面收益表
截至2019年6月30日止年度

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本年度溢利	21,639.1	27,081.2
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	54.4	3,539.5
- 其中重估產生之遞延稅項	(12.4)	(4.0)
重新計量離職後福利責任	(8.3)	24.7
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	(192.7)	-
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)
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
出售可供出售金融資產時撥回儲備	-	(78.9)
出售附屬公司時撥回儲備	0.1	(155.9)
註銷附屬公司時撥回儲備	11.8	(60.6)
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	(56.7)	36.3
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	(997.9)	872.3
現金流量對沖	(919.2)	83.9
換算差額	(5,030.3)	3,964.4
本年度其他全面收益	(7,151.2)	7,413.0
本年度全面收益總額	14,487.9	34,494.2
應佔：		
本公司股東	12,394.6	30,454.8
永續資本證券持有人	803.0	536.6
非控權股東權益	1,290.3	3,502.8
	14,487.9	34,494.2

綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		173,326.7	149,727.7
物業、機器及設備		31,024.1	29,940.2
土地使用權		1,213.9	1,064.0
無形特許經營權		9,973.0	11,403.5
無形資產		3,464.5	3,782.0
合營企業權益		50,865.5	49,135.8
聯營公司權益		25,331.9	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		8,420.9	684.3
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		5,038.8	-
衍生金融工具		130.8	88.6
持作發展物業		28,922.3	19,656.2
遞延稅項資產		763.5	749.3
其他非流動資產	7	14,644.3	6,635.1
		353,120.2	309,399.7
流動資產			
發展中物業		34,145.5	37,171.0
待售物業		23,130.0	42,301.2
存貨		805.7	831.5
應收賬、預付款及合約資產	8	25,722.0	25,519.6
按公平值透過損益列賬金融資產		818.5	-
衍生金融工具		6.5	19.5
有限制銀行存款		2.5	67.7
現金及銀行存款		63,729.1	63,388.4
		148,359.8	169,298.9
非流動資產列為待售資產	9	1,804.9	2,756.2
		150,164.7	172,055.1
總資產		503,284.9	481,454.8

綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
權益			
股本		77,875.3	77,525.9
儲備		145,989.2	138,724.0
股東權益		223,864.5	216,249.9
永續資本證券		21,505.5	9,451.8
非控權股東權益		29,994.5	29,480.2
總權益		275,364.5	255,181.9
負債			
非流動負債			
長期借貸		114,558.6	120,123.6
遞延稅項負債		10,371.1	10,287.9
衍生金融工具		542.4	365.6
其他非流動負債		1,191.7	806.5
		126,663.8	131,583.6
流動負債			
應付賬、應付費用及合約負債	10	48,753.0	65,059.0
長期借貸之即期部份		25,921.2	11,851.5
短期借貸		15,854.8	8,777.6
衍生金融工具		78.3	-
即期應付稅項		10,640.9	8,992.4
		101,248.2	94,680.5
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	9	8.4	8.8
		101,256.6	94,689.3
總負債		227,920.4	226,272.9
總權益及負債		503,284.9	481,454.8

附註：

1. 編製基準

截至 2019 年 6 月 30 日止之已審核綜合財務報表已按照香港會計師公會頒布的《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、若干金融資產及金融負債(包括按公平值透過損益列賬金融資產、按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及衍生金融工具)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，同時亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

本公司截至 2019 年 6 月 30 日止年度之綜合收益表中呈列一項有關百貨營運費用，以協調管理層認為百貨營運為本集團的獨立職能，並提升本公司綜合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年度的呈列。

(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

香港會計師公會頒布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「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則 39」）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 39 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，過往期間之比較數字不用重新編列。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(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投入
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	於聯營公司及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	香港財務報告準則 2015-2017 週期的年度改進
財務報告概念框架 2018	經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列。

香港財務報告準則第 16 號「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於確認日期未付款租賃責任之現值為金融負債。該等租賃付款應採用租賃隱含之利率或承租人之增量借款利率進行貼現。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。本集團將租賃負債的現金付款分類至本金及利息部份及列於綜合現金流量表中。

本集團考慮選用修正追溯調整法初始採納新訂準則。根據修正追溯調整法，過往期間之比較數字不用重新編列。本集團自 2019 年 7 月 1 日，在綜合財務狀況表的期初結餘內確認首次採納新訂準則時的累計影響。

截至2019年6月30日止年度，本集團的不可撤銷之營運租約之未來租約付款，主要來自與本集團各項業務有關的場所及物業租賃及一份關於一個位於香港的商業開發項目直至2066年的租約。本集團於該項目的租賃期內將支付保證租金與相當於開發項目總收入的20%（待後續調整為30%）之收入租金兩者的較高者。預計應付營運租約之承擔及按租約年期之未付保證租金的現值將自採納香港財務報告準則16時於綜合財務狀況表內確認為使用權資產或投資物業（取決於管理層的使用意圖）及租賃負債。

本集團預計新訂準則中作為出租人的租賃活動對集團的綜合財務報表不會構成重大影響。

本集團已開始評估其他新訂準則、準則的修訂及詮釋，其中若干新訂準則、準則的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 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，過往期間之比較數字不用重新編列。

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。與以公平值透過損益列賬金融資產相關的交易費用計入綜合收益表。

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。除確認耗蝕虧損、利息收入以及外幣匯兌收益或虧損計入損益外，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，之前確認於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，確認於損益。確認於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確認於綜合收益表。

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綜合收益表。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繼續於綜合收益表確認。對於以公平值計量且其變動計入損益的金融資產，其公平值變動於綜合收益表確認。

金融資產耗蝕

新引入的預期信貸虧損耗蝕模式涉及三個階段，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耗蝕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已耗蝕，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：

		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
	附註			
綜合財務狀況表 (摘錄)				
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				
- 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
非控權股東權益		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39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耗蝕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耗蝕虧損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耗蝕虧損增加56.3百萬港元已於盈餘保留確認。

3. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入		
物業銷售	38,511.5	23,380.8
租務	3,669.4	3,109.9
合約工程	17,359.6	15,488.2
服務提供	9,238.8	10,423.5
基建項目經營	2,698.5	2,814.6
酒店營運	1,490.9	1,479.0
百貨經營	3,357.8	3,670.9
其他	437.1	321.8
總額	76,763.6	60,688.7

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、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
2019年								
總收入	38,511.5	3,851.0	35,149.7	2,698.5	1,490.9	3,358.1	515.0	85,574.7
內部分部	-	(181.6)	(8,551.3)	-	-	(0.3)	(77.9)	(8,811.1)
對外收入	38,511.5	3,669.4	26,598.4	2,698.5	1,490.9	3,357.8	437.1	76,763.6
來自客戶合約的收入:								
- 在某一時點確認	38,252.1	-	6,743.3	2,698.5	576.5	3,357.8	388.0	52,016.2
- 在一段時間內確認	259.4	-	19,855.1	-	914.4	-	49.1	21,078.0
	38,511.5	-	26,598.4	2,698.5	1,490.9	3,357.8	437.1	73,094.2
來自其他來源的收入:								
- 租金收入	-	3,669.4	-	-	-	-	-	3,669.4
	38,511.5	3,669.4	26,598.4	2,698.5	1,490.9	3,357.8	437.1	76,763.6
分部業績	13,438.2	1,617.6	(93.2)	1,134.5	(261.3)	202.2	(255.9)	15,782.1
其他收益，淨值	156.2	43.9	148.0	91.8	(9.9)	(154.7)	63.5	338.8
投資物業公平值變動及 轉至投資物業之收益 (附註 a)	-	10,272.0	33.7	-	-	-	-	10,305.7
未分攤企業費用								(1,224.5)
營業溢利								25,202.1
財務收入								1,716.2
財務費用								(2,472.5)
								24,445.8
應佔業績								
合營企業	1,603.0	326.2	194.0	1,752.8	11.8	-	(217.5)	3,670.3
聯營公司	(4.1)	199.1	10.8	802.5	-	-	4.5	1,012.8
除稅前溢利								29,128.9
稅項								(7,489.8)
本年度溢利								21,639.1
分部資產	104,877.6	178,943.2	24,124.1	17,409.8	18,225.0	3,935.2	14,940.2	362,455.1
合營企業權益	18,456.5	10,465.0	3,464.1	10,355.0	5,200.9	-	2,924.0	50,865.5
聯營公司權益	6,200.5	4,581.6	4,902.8	9,409.7	-	1.6	235.7	25,331.9
未分攤資產								64,632.4
總資產								503,284.9
分部負債	29,567.2	2,411.4	11,775.2	531.7	438.4	3,043.0	2,186.2	49,953.1
未分攤負債								177,967.3
總負債								227,920.4
非流動資產添置 (附註 d)	11,490.6	10,859.1	3,805.7	34.0	848.5	92.9	22.6	27,153.4
折舊及攤銷	53.6	55.3	740.8	882.8	347.3	240.2	134.1	2,454.1
耗蝕支出及撥備	293.3	2.9	41.4	-	8.8	18.0	398.3	762.7

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b)	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c)	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)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註 d) 百萬港元
2019年		
香港	50,708.9	159,669.2
中國內地	24,908.3	89,955.5
其他	1,146.4	1,419.8
	76,763.6	251,044.5
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

附註:

- (a) 截至 2019 年 6 月 30 日止年度，待售物業已用公平值轉至投資物業，其相關變動為 1,916.3 百萬港元已包括在投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益內。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (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、遞延稅項資產及其他非流動資產之長期應收貸款及應收款及長期預付款及按金外之非流動資產。
- (e) 截至 2019 年 6 月 30 日止年度，本集團的營業溢利並未扣除折舊及攤銷之款額（「EBITDA」）為 27,656.2 百萬港元。其中，EBITDA 來自於香港及物業有關的分部分別佔 62% 及 93%。（2018 年：EBITDA 來自於香港及物業有關的分部分別佔 59% 及 86%）。

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：

	2019年 百萬港元	2018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	-	1,095.5
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益/(虧損)	219.7	(36.4)
衍生金融工具之公平值淨收益	20.0	127.7
出售淨收益		
可供出售金融資產	-	114.9
按公平值透過損益列賬金融資產	103.5	7.8
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	35.6	232.4
附屬公司、合營企業及聯營公司	598.8	2,671.1
出售存貨成本	(25,914.4)	(16,203.6)
提供服務成本	(24,094.1)	(21,978.3)
折舊及攤銷	(2,454.1)	(2,483.5)
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	240.0	90.3
其他應付賬撥回	-	431.0
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	-	(27.3)
無形資產	(165.0)	(192.9)
應收貸款、應收賬及其他應收賬	(344.1)	(220.3)
發展中物業	(237.6)	-
物業、機器及設備	(16.0)	(96.1)
外幣兌換虧損淨額	(116.1)	(64.3)

5. 稅項

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,798.5	751.9
中國內地及海外稅項	2,057.7	2,370.3
中國內地土地增值稅	3,703.4	3,187.1
遞延稅項		
投資物業之估值	175.0	206.8
其他暫時差異	(244.8)	(243.7)
	7,489.8	6,272.4

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5% (2018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% (2018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% (2018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 954.8百萬港元及 178.3百萬港元 (2018年：626.0百萬港元及161.3百萬港元)。

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	18,160.1	23,338.1
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(5.7)	(2.1)
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	18,154.4	23,336.0

	股份數目 (百萬股)	
	2019年	2018年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	10,212.1	9,974.0
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	8.4	24.7
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	10,220.5	9,998.7

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（2018年：相同）。

7. 其他非流動資產

於2019年6月30日，本集團的其他非流動資產包括收購富通保險有限公司（「富通保險」）而支付的按金3,120.0百萬港元。為收購富通保險而尚未支付的已承諾款項為18,380.0百萬港元（可予調整）。

8. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
即期至30天	2,293.5	2,675.8
31天至60天	103.9	282.7
多於60天	552.4	497.5
	2,949.8	3,456.0

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留款項乃根據有關合約條款償付。

9. 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

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
列為待售的持作發展物業、發展中物業及其他資產	1,804.9	1,880.7
投資物業	-	875.5
	1,804.9	2,756.2

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
列為待售的負債	8.4	8.8

10. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
即期至30天	6,331.8	9,974.4
31天至60天	403.5	366.5
多於60天	4,392.1	2,700.0
	11,127.4	13,040.9

11. 資產抵押

於2019年6月30日，資產合計51,612.4百萬港元（2018年：61,190.9百萬港元）已作本集團若干銀行備用信貸額抵押。

12. 或然負債

本集團於2019年6月30日之財務擔保合約為12,383.8百萬港元（2018年：10,474.3百萬港元）。

13. 結算日後事項

(a) 於2019年7月19日，廣東新川有限公司（「新川」），新創建集團有限公司（「新創建」）旗下的一家間接全資附屬公司，已獲確定為網上公開拍賣以競投收購營運中國湖南省長瀏高速公路的特許經營權（以及其他相關權利及資產）的中標者，競投價格為人民幣4,571.0百萬元（相等於約5,194.3百萬港元）。於本公告日期，新川已悉數支付競投價格，並正與中國湖南省交通運輸廳就訂立特許經營權協議進行磋商。

(b) 於2019年7月26日，Esteemed Sino Limited（「Esteemed Sino」），新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）旗下的一家間接全資附屬公司與 Praiseworthy International Limited（「Praiseworthy」）及 Property Giant Investments Limited（「Property Giant」），兩者均由本公司的主要股東周大福企業有限公司實益全資擁有，訂立協議，據此，Praiseworthy 及 Property Giant 同意出售及轉讓，而 Esteemed Sino 同意購入 Silvery Yield Development Limited（「Silvery Yield」）全部已發行股本的51%及接受 Silvery Yield 欠 Praiseworthy 及 Property Giant 股東貸款的轉讓，總代價為人民幣 4,010.0百萬元（相等於約4,556.8百萬港元）（「交易」）。Silvery Yield 及其附屬公司主要從事位於中國浙江省寧波市寧波新世界廣場的物業開發。

交易緊隨該協議簽訂後完成。此後，Silvery Yield 成為新世界中國地產的一家間接全資附屬公司。

股息

董事會議決建議向於 2019 年 11 月 22 日名列本公司股東名冊的股東就截至 2019 年 6 月 30 日止年度派發末期現金股息每股 0.37 港元(2018 年：每股 0.34 港元)。連同已派發的中期股息每股 0.14 港元(2018 年：每股 0.14 港元)，截至 2019 年 6 月 30 日止年度每股派息共 0.51 港元(2018 年：每股 0.48 港元)。

待相關決議案於 2019 年 11 月 19 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 2019 年 12 月 19 日派發予各股東。

有關2019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：2019年11月12日至2019年11月19日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2019年11月11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54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：2019年11月22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54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)321,014,880 港元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共 29,758,000 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 2019 年 6 月 30 日，本公司已發行股份總數為 10,222,814,058 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	
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
2019年1月	1,308,000	10.56	10.16	13,452,680
2019年5月	2,754,000	12.00	11.44	32,162,000
2019年6月	2,240,000	11.80	11.26	25,866,720
	29,758,000			321,014,880

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。

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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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」)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 2018/2019 全年業績公告所載之截至 2019 年 6 月 30 日及 2018 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 2018 年 6 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2019 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 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，廣州新沛以總代價約人民幣 4,781.3 百萬元（相等於約 5,433.3 百萬港元）收購廣州耀勝房地產開發有限公司（「目標公司」）65.0% 股權及承擔由廣州地鐵集團提供予目標公司的貸款的 65.0%。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。該收購已於 2018 年 12 月 24 日完成。
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

	2019年 財政年度 百萬港元	2018年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	88,288.0	74,859.0
新創建（股票代號：0659）	10.5	3,518.0
新世界百貨-現金及銀行存款淨值（股票代號：0825）	(741.2)	(703.6)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	89,018.7	72,044.6

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。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2019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虧損6,169.9百萬港元已於權益確認。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、交叉外幣掉期合約、外匯遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。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。本集團於2019年6月30日持有未到期的衍生工具為8,600.0百萬港元及600.0百萬美元（相等於約4,680.0百萬港元）及未結算交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約為20,220.8百萬港元。

於2018年12月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額310.0百萬美元（相等於約2,418.0百萬港元）年息率為4.75%於2023年到期並於聯交所上市的擔保債券。發行價為本金額的99.377%，所得款項淨額為307.0百萬美元（相等於約2,394.6百萬港元）。

於2019年1月，新創建的一家全資附屬公司發行本金額合共1,000.0百萬美元（相等於約7,800.0百萬港元）年息率為5.75%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本證券，其中800.0百萬美元（相等於約6,240.0百萬港元）發行價為本金額的100.000%，而200.0百萬美元（相等於約1,560.0百萬港元）發行價為本金額的100.400%，所得款項淨額合共為991.0百萬美元（相等於約7,776.9百萬港元）。

於2019年3月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額500.0百萬美元（相等於約3,900.0百萬港元）年息率為6.25%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本證券，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為495.0百萬美元（相等於約3,861.0百萬港元）。

於2019年5月，本集團的一家全資附屬公司共發行四張有擔保票據，即本金額103.0百萬港元年息率為2.65%於2022年到期發行價為本金額的99.001%所得款項淨額為102.0百萬港元；本金額400.0百萬港元年息率為2.65%於2022年到期發行價為本金額的99.001%所得款項淨額為396.0百萬港元；本金額450.0百萬港元年息率為3.80%於2029年到期並於聯交所上市發行價為本金額的97.789%所得款項淨額為440.1百萬港元；及本金額650.0百萬港元年息率為4.05%於2034年到期發行價為本金額的95.127%所得款項淨額為618.3百萬港元。

流動資金及資本來源(續)

債務淨額(續)

於2019年6月，新創建的一家全資附屬公司發行本金額650.0百萬美元（相等於約5,070.0百萬港元）年息率為4.25%，並於聯交所上市及於2029年到期的有擔保優先票據，發行價為本金額的99.718%，所得款項淨額為641.2百萬美元（相等於約5,011.9百萬港元）。

發行債券所得款項已部分用作或將用於收購及發展物業項目，包括中國廣東的漢溪村項目、Victoria Dockside、啟德跑道上的三個合營物業發展項目及收購富通保險。

於2019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63,731.6百萬港元（2018年：63,456.1百萬港元），綜合債務淨額為88,288.0百萬港元（2018年：74,859.0百萬港元）。債務淨額與權益比率為32.1%，較2018財政年度上升2.8個百分點。

於2019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137,042.8百萬港元（2018年：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14,976.8百萬港元（2018年：6,861.0百萬港元）。於2019年及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：

	2019年 財政年度 百萬港元	2018年 財政年度 百萬港元
1年內	40,898.0	18,712.5
第2年	43,006.5	28,454.3
第3 - 5年	51,816.8	74,521.6
第5年後	16,298.3	16,626.7
	152,019.6	138,315.1

本集團於2019年6月30日的權益增加至275,364.5百萬港元，而於2018年6月30日為255,181.9百萬港元。

於結算日後，本集團於2019年7月進一步發行以下有擔保票據及有擔保優先永續資本證券：

1. 新創建的一家全資附屬公司進一步按104.000%發行本金額300.0百萬美元（相等於約2,340.0百萬港元）年息率為5.75%的有擔保優先永續資本證券。所得款項淨額（不包括應計利息）為309.2百萬美元（相等於約2,411.7百萬港元），並與原本於2019年1月發行的1,000.0百萬美元證券合併成單一一系列。該資本證券已於聯交所上市。
2. 本集團的一家全資附屬公司進一步按101.389%發行本金額400.0百萬美元（相等於約3,120.0百萬港元）年息率為6.25%的有擔保優先永續資本證券。所得款項淨額（不包括應計利息）為401.6百萬美元（相等於約3,132.5百萬港元），並與原本於2019年3月發行的500.0百萬美元證券合併成單一一系列。該資本證券已於聯交所上市。
3. 本集團的一家全資附屬公司按本金額的98.718%發行本金額950.0百萬美元（相等於約7,410.0百萬港元）年息率為4.125%，並於聯交所上市及於2029年到期的有擔保票據。所得款項淨額為928.3百萬美元（相等於約7,240.7百萬港元）。

在可預見的未來，本公司沒有發行股票集資的需要。

業務回顧

於 2019 財政年度，本集團錄得綜合收入 76,763.6 百萬港元，上升 26%。主要受惠於我們在香港物業相關營運的卓越表現。

物業發展分部的收入上升 65%，主要受惠於本集團在 2018 年第二季度於香港的前瞻性銷售策略，大幅增加了入賬貢獻。

於 2019 財政年度，柏傲灣、傲瀧、臻蓓、柏逸、名鑄、柏傲山、THE PARKVILLE、迎海系列及柏巒帶動了分部的表現。於 2018 財政年度，香港物業發展部份收入主要來自傲瀧、名鑄、柏傲山及迎海系列的貢獻。

物業投資分部的收入錄得增長 18%，主要是由於香港 Victoria Dockside 的 K11 ATELIER 及中國內地武漢光谷 K11 提供全年貢獻；內部架構優化，加強經營與成本管理及現有物業租金增長。香港與中國內地投資物業組合中主要項目的出租率均錄得穩定表現。

於 2019 財政年度，本集團綜合分部業績 19,977.8 百萬港元，上升 26%，主要受惠於物業發展分部的貢獻增加，上升 59%。與物業相關之分部業績，佔總分部業績的 83%。

香港物業發展的分部業績增加 178%，主要是由於 2019 財政年度入賬之住宅項目數目較 2018 財政年度有所增長。大部份單位已於 2018 年第四季度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 34%。

中國內地物業發展的分部業績上升 7%，主要是由於本集團在大灣區的防禦性組合及策略性佈局包括瀋陽和武漢等省會項目的貢獻。中國內地物業發展分部的整體毛利率錄得 46%。

香港物業投資分部業績整體表現良好，受惠於主要項目的穩健貢獻及 Victoria Dockside 的 K11 ATELIER 提供全年貢獻。K11 ATELIER 的出租率目前約 80%，最新成交的每平方呎租金更超過 100 港元。然而，Victoria Dockside 開業前期及市場推廣所產生的費用影響了部份分部貢獻。

中國內地的投資物業分部業績增長 14%，主要是由於位於上海的旗艦項目貢獻改善。新加入的武漢光谷 K11 提供全年貢獻，亦產生正面效果。

其他淨收益 571.8 百萬港元，主要是來自出售擁有兩個香港物業項目的附屬公司及按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益。此外，於回顧年內，由於人民幣及美元之外匯匯率波動令外幣兌換淨額錄得虧損。

本集團於 2019 財政年度的投資物業公平值變動(包括聯營公司及合營企業)為 10,560.1 百萬港元。就本集團的投資物業組合而言，超過 92%的貢獻來自香港，特別是 Victoria Dockside 及 K11 品牌旗下之項目。

於 2019 財政年度，稅項開支增加 19%，主要是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		2018 財政年度	
	收入	分部業績*	收入	分部業績*
物業發展	38,511.5	15,037.1	23,380.8	9,475.5
香港	23,189.1	7,969.6	7,141.0	2,864.5
中國內地	15,322.4	7,067.5	16,239.8	6,611.0
物業投資	3,669.4	1,888.5	3,109.9	1,923.3
香港	1,942.3	1,016.4	1,736.6	1,160.9
中國內地	1,727.1	872.1	1,373.3	762.4
酒店營運	1,490.9	(249.4)	1,479.0	(76.5)
香港	781.8	(110.9)	608.8	68.9
東南亞	295.1	33.1	263.4	34.7
中國內地	414.0	(171.6)	606.8	(180.1)
服務	26,598.4	111.6	25,911.7	858.4
基建	2,698.5	3,456.8	2,814.6	3,801.4
百貨	3,357.8	202.2	3,670.9	232.4
其他	437.1	(469.0)	321.8	(369.9)
總計	76,763.6	19,977.8	60,688.7	15,844.6

*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及轉至投資物業之收益。

於回顧年內，本集團基本溢利8,814.1百萬港元，上升10%，主要不包括投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益。於2018財政年度，本集團基本溢利為7,977.6百萬港元。

本集團基本業務的每股核心溢利為0.86港元，上升8%。截至2019年6月30日，淨負債比率為32.1%。在可預見的未來，公司沒有發行股票集資的需要。

2019財政年度，本集團的EBITDA錄得27,656.2百萬港元，其中，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔62%及93%。(2018財政年度，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔59%及86%)

截至2019年8月31日，香港物業發展的未入賬之應佔銷售收入為11,233百萬港元，其中，預計在2020財政年度確認為4,040百萬港元，預計在2021年確認為6,046百萬港元。

截至2019年8月31日，中國內地物業發展的未入賬之總銷售收入為人民幣3,551百萬元，其中，預計在2020財政年度確認為人民幣3,179百萬元，預計在2021年確認為人民幣335百萬元。

新世界發展的核心業務營運回顧

香港物業發展

中美貿易衝突的影響廣泛，投資市場情緒減弱，並蔓延到本地樓市，導致2018年一手住宅成交數量減少。惟香港本地龐大的剛性置業需求，加上住宅價格的微調及未來整體住宅供應偏低的情況維持，誘發了市場在2019年第二季度反彈。此外，美國聯邦儲備局加息周期提前暫停，本港低息環境得以延續，亦加強買家的入市信心。

於2019財政年度，柏傲灣、柏蔚山、傲瀧、臻苑、柏逸、名鑄、柏傲山、THE PARKVILLE、迎海系列及柏巒帶動了香港物業發展分部的表現。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為105億港元，超過100億港元銷售目標。應佔物業合同銷售主要來自住宅項目臻尚、傲瀧、柏蔚山、臻樺、臻頤、名鑄、尚悅·嶺，及兩個面積合共160,000平方呎的非核心工業項目和一個位於香港島的商業項目。

本集團在2019年上半年先後推出臻尚、臻樺及臻頤三個全新住宅項目，合共847個單位。其中，臻尚及臻樺火速售罄，臻頤目前亦已售出接近70%，市場反應熱烈。按照本集團的竣工計劃，上述三個項目的物業銷售收入將分別於2021及2022財政年度入賬。

本集團一直按照既定策略，出售非核心資產，以優化資產和業務組合。荃灣海濱花園169個車位及一個位於香港島的商業項目，已分別於回顧年內成交及簽署臨時買賣合約並收取訂金，預計於2020財政年度入賬。本集團將會繼續審視非核心資產出售的機會，有關工作已在積極洽談中。

截至2019年9月15日，本集團待售的住宅單位合共365個。本集團計劃在2020年推出重點大圍站住宅項目，逾3,000個住宅單位將會分期陸續登場。此外，位於西九龍長順街、樓面面積約520,000平方呎的寫字樓項目，亦會在2020年內推出。

香港物業投資及其他

國際貿易關係持續緊張，企業重新考慮發展計劃以應對不明朗因素，香港甲級寫字樓的租賃市場出現調整，部份企業從中環遷移到周邊租金較便宜的次核心板塊，尖沙咀及港島東的租賃表現受到帶動，中環由於空置率仍持續處於低水平，租金基本保持穩定。

隨著高鐵及港珠澳大橋的開通，2018年訪港旅客數字大幅增長，並刺激了零售業的表現，2018年零售銷售總額上升8.7%。惟踏入2019年貿易陰霾的影響、人民幣貶值，加上近期的社會事件，消費情緒漸趨審慎。

本集團於回顧年內香港之租金收入為1,942.3百萬港元，上升12%，是由於Victoria Dockside的K11 ATELIER提供全年貢獻。香港投資物業主要項目的出租率表現理想。

位於九龍尖沙咀海傍核心地段的環球新地標Victoria Dockside，總樓面面積約300萬平方呎，集合K11 ATELIER、K11 ARTUS寓館、無可比擬的藝術、設計及消閒新體驗K11 MUSEA人文購物藝術館，以及奢華的香港瑰麗酒店及瑰麗府邸。

首先於2017年下半年落成啟用的甲級寫字樓K11 ATELIER，目前已租出約80%，多個大型跨國企業進駐。K11首項奢華酒店與服務式住宅企劃K11 ARTUS寓館開展獨有的酒店式住宅文化。項目合共287間套房，於2019年7月逐步啟用，每月租金更創下九龍區服務式住宅的新紀錄。

坐落於Victoria Dockside心臟地帶的藝術文化地標K11 MUSEA人文購物藝術館，已於2019年8月底開始營運，為全球千禧世代打造嶄新的博物館零售體驗。由100個來自本地及國際的創意力量聯手打造的K11 MUSEA人文購物藝術館，匯聚超過250個國際品牌及旗艦店。目前項目已租出超過95%。

位於港島東、榮獲全球首個國際級WELL建築標準鉑金級預認證殊榮的K11 ATELIER KING'S ROAD甲級寫字樓，總樓面面積約488,000平方呎，毗連鯉魚涌港鐵站，目前已預租出約57%，預期於2020年初開始陸續交付使用。

本集團佔20%的東涌東薈城擴建部份於2019年8月開業，項目總樓面面積約470,000平方呎，已租出98%。此外，西九龍瓊林街甲級寫字樓項目發展進度理想，項目總樓面面積約100萬平方呎，將為該蓬勃的新興商貿區帶來動力。

香港K11於目前出租率達99%，每月平均客流量約150萬人次。目前，香港K11正進行重大改造。整個改造預期在2020年年中分階段完成。

寫字樓方面，位於中環的新世界大廈及萬年大廈表現穩健。新世界大廈租金收入錄得中等個位數的增長，寫字樓部份出租率達98%。

香港土地儲備

土地供應有限是香港樓市的根本問題。本集團早着先機，在回顧年內透過其參與組成的財團，先後成功投得三幅位於啟德跑道上的住宅用地。三個項目的總樓面面積合共190萬平方呎，本集團應佔約為360,000平方呎，三幅土地位置相近，預計可產生龐大的協同效應。

除了參與公開招標外，集團更積極進行舊樓收購及農地轉換，透過多元化的渠道補充香港土地儲備，為未來發展提供穩定的土地資源。

本集團於回顧年內成功購入北角英皇道277至291號商住物業「皇都戲院大廈」九成以上業權。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2019年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約910萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展總樓面面積約420萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,690萬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及粉嶺，總樓面面積約180萬平方呎之項目與當局就轉換用途進行磋商，其中約500,000平方呎總樓面面積已進入最後階段。

土地儲備區域分佈	物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎)	投資物業 應佔總樓面面積 (千平方呎)	總計 (千平方呎)
香港島	165	-	165
九龍	1,838	1,099	2,937
新界	2,207	3,767	5,974
總計	4,210	4,866	9,076

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	12,595	11,596
北區	2,600	2,245
沙田區及大埔區	1,955	1,901
西貢區	1,309	1,118
屯門區	19	19
總計	18,478	16,879

本公司及新創建的附屬公司Kai Tak Sports Park Limited於2018年12月獲授啟德體育園設計、建造及營運合約，合約為期25年。香港政府會負責所有建築費用。體育園工程已於2019年第二季度動工，預計於2023年完成，建成後將成為香港和大灣區的新地標。

中國內地物業發展

建立和完善房地產市場平穩健康發展的長效機制，堅持以穩地價、穩房價、穩預期為目標，因城施策、分類指導、夯實城市政府主體責任，繼續是中國內地樓市發展的主要基調。

多個省市因應各自供求及房地產市場熱度調整政策，其中，經過多輪調控的一、二線的主要城市，住宅價格逐步回歸理性，部份剛性置業需求得到釋放，加上城鎮化發展引導大量人口流入、部分城市推出人才優惠及放寬落戶政策的背景下，亦成為支持該等城市房地產市場發展的動力。

本集團於中國內地的房地產業務，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」）負責營運。於2019財政年度，廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園、廣州嶺南新世界、武漢時代·新世界、廣佛新世界莊園、北京新世界·麗樽、廊坊新世界花園、深圳新世界名鑄及廣州東逸花園等帶動了中國內地物業發展分部的表現。

於回顧年內，中國內地整體物業合同銷售面積約670,000平方米，總銷售金額為人民幣198億元，突破了2019財政年度人民幣160億元銷售目標。整體住宅合同銷售的平均價格為每平方米人民幣31,000元。主要貢獻分別來自廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園、寧波新世界廣場、廣佛新世界莊園及廣州東逸花園。

合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為核心的南部地區貢獻最大，達到60%；其次為東北部地區及東部地區，分別達18%及10%。

地區	住宅合同銷售		非住宅合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區	289	11,573	7	220
中部地區	76	1,164	13	162
東部地區	41	2,009	-	-
北部地區	41	974	5	40
東北部地區	148	2,853	47	765
總計	595	18,573	72	1,187

於2019年9月，本集團簽訂協議，按協議的條款及條件以人民幣2,185百萬元，出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益，該公司持有的資產為長沙新城新世界項目。有關出售可令本集團以公平市值變現現金資源及釋放資產價值。

本集團於回顧期內的物業發展竣工量(不包括車庫)為660,168平方米，其中住宅佔85%，主要城市為廣州及瀋陽。預期2020財政年度竣工量將達到910,585平方米，按年上升38%。

2019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	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州東逸花園第五期	24,456	-	-	24,456	24,456
廣州嶺南新世界 3 區一期(A1-A7)	136,671	-	-	136,671	136,671
廣佛新世界莊園 CF-20 二期	34,751	-	-	34,751	45,371
廣佛新世界莊園 CF-27A/29	-	942	-	942	40,263
益陽新世界梓山湖畔一期 D 區	14,321	-	-	14,321	14,321
益陽新世界梓山湖畔一期 E 區	20,771	1,139	-	21,910	21,910
廊坊新世界花園二區	50,441	7,267	-	57,708	57,708
廊坊新世界中心 A 區	-	-	-	-	34,218
瀋陽新世界商業中心二期	-	25,700	50,971	76,671	76,671
瀋陽新世界花園 2D-2	170,077	-	-	170,077	170,077
瀋陽新世界花園 2E	42,430	-	-	42,430	42,430
鞍山新世界花園一期 B1	66,729	13,502	-	80,231	80,231
總計	560,647	48,550	50,971	660,168	744,327

2019財政年度中國內地項目竣工 - 物業投資、酒店及其他

項目/總樓面面積(平方米)	商業	酒店	其他	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州新世界·雲門 NEW PARK	90,726	-	-	90,726	90,726
廣州嶺南新世界 3 區一期	-	-	-	-	95,435
廣州東逸花園第五期	-	-	-	-	2,947
廣佛新世界莊園 CF-21*	-	-	3,375	3,375	3,375
廊坊芊麗酒店	-	46,421	-	46,421	46,421
瀋陽新世界花園 2D-2	7,671	-	-	7,671	94,612
瀋陽新世界商業中心二期	-	-	-	-	19,354
鞍山新世界花園一期 B1	-	-	-	-	18,828
總計	98,397	46,421	3,375	148,193	371,698

* 幼稚園

2020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	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣佛新世界莊園 CF-30	21,325	-	-	21,325	21,325
廣佛新世界莊園 CF-31	44,020	-	-	44,020	44,020
廣佛新世界莊園 CF-27B	30,210	-	-	30,210	30,210
廣佛新世界莊園 CF-35	2,720	-	-	2,720	3,434
武漢時代·新世界 B 地塊	37,522	-	-	37,522	96,220
長沙新城新世界四期 A 區	81,499	1,284	-	82,783	109,645
寧波新世界廣場 7-10 號地塊	137,652	25,973	-	163,625	269,790
寧波新世界廣場 11 號地塊	-	9,702	57,055	66,757	90,010
寧波新世界廣場 12 號地塊	-	8,085	12,331	20,416	52,900
北京新景商務樓	-	9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽新世界中心 SA1-3	-	287,085	-	287,085	287,085
瀋陽新世界花園 2E	55,235	-	-	55,235	55,235
鞍山新世界花園一期 B2	59,685	8,611	-	68,296	85,623
鞍山新世界禦龍豪園一期 B	9,297	-	-	9,297	9,297
總計	479,165	349,803	81,617	910,585	1,180,161

2020財政年度中國內地預計項目竣工 - 物業投資、酒店及其他

項目/總樓面面積(平方米)	商業	寫字樓	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
廣州芊麗酒店	6,787	-	53,594	60,381	80,672
廣州嶺南新世界 5 區 2 號地塊	2,596	-	-	2,596	4,974
武漢新世界中心三期	32,294	56,320	-	88,614	145,333
瀋陽新世界花園 2E	-	-	-	-	40,878
瀋陽芊麗酒店	-	-	69,751	69,751	69,751
瀋陽貝爾特酒店	-	-	29,924	29,924	29,924
總計	64,440	56,320	153,269	274,029	406,897

中國內地物業投資及其他

中國內地消費者的消費模式漸漸改變，年輕新世代成為消費主力。目前消費模式變得多元化，已從以往的基本消費轉向以消費升級及體驗為主導，消費場景亦從綫下擴展到綫上，並同時推展跨界營銷，完善整個消費體驗。

於回顧年內，本集團在中國內地之租金收入達到1,727.1百萬港元，上升26%。

於回顧年內，位於廣州的新世界·雲門NEW PARK商業項目於2018年12月投入營運。此外，進駐了中國內地首個藝術購物中心上海K11的上海香港新世界大廈，錄得理想的出租率。

同時，武漢K11購物藝術中心預期在2019年年底開業，將有助進一步提升中國內地的租賃貢獻。

中國內地土地儲備

繼深圳前海、深圳太子灣及廣州增城的項目，本集團於回顧年內在大灣區再下一城。

2018年11月，新世界中國成功購入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。項目總樓面面積逾300,000平方米，將開發為集商業、辦公及住宅於一身的城市綜合體。

此外，新世界中國積極推動舊城改造。於回顧年內，廣州荔灣區石圍塘街山村股份合作經濟聯合社及海珠區昌崗街聯星南箕村南箕經濟合作社，分別就山村和南箕村更新改造項目合作意向企業表決結果作出公示，新世界中國成為兩個舊村更新改造項目的意向合作企業。

位於廣州白鵝潭商務區的山村舊村更新改造項目，地理位置十分優越，臨近四條地鐵線及新世界中國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。白鵝潭商務區規劃建造連接荔灣區內環路與白鵝潭的過江通道如意坊隧道已動工，預計2022年建成，屆時將強化白鵝潭西部交通樞紐功能，項目潛力龐大。

海珠區南箕村更新改造項目所在的廣紙新城，與荔灣區白鵝潭商務區旁的廣鋼新城相隔珠江，不僅享盡臨江景色，位於珠江兩岸的廣紙、廣鋼與其鄰近的廣船片區更為廣州舊城改造項目重要板塊之一，擁有珠江—西江經濟帶優勢，未來將會是廣州西部發展的樞紐。

為了優化大灣區以外重點城市的項目佈局，於2019年7月，本集團以人民幣40億元增購寧波新世界商住綜合體項目餘下51%權益。項目位於寧波市中心商務區三江口，計劃發展K11購物藝術中心、瑰麗酒店、寧波塔、寫字樓、高端住宅、休閒商業街及寧波首個城市中央K11藝術花園。

本集團於2019年7月通過公開掛牌出讓以人民幣約97.9億元成功投得杭州市上城區望江新城商住綜合地塊。項目總樓面面積約454,000平方米，將加強本集團於長三角重點城市的策略性佈局。杭州市為國家戰略長三角區域一體化規劃中的核心城市之一，望江新城是杭州上城區全新發展、定位為金融科技城的核心區域，地塊毗鄰杭州地鐵1號線婺江路站、規劃中7號線城站站以及杭州火車站，是重要的交通樞紐。

2019年9月，新世界中國以人民幣34億元底價奪得廣州市增城區永寧街塔崗村地塊。塔崗村項目為二類居住用地，總建築面積超過320,000平方米，其中約70,000平方米將由政府以成本價回購的安置物業。項目位於增城經濟技術開發區內、廣深科技創新走廊之中，加上片區內集聚多種不同產業，未來發展潛力巨大。

此外，新世界中國與塔崗村下轄的大旺崗社於2019年9月達成合作，參與有關舊村改造。

新購入項目 總樓面面積(平方米)	住宅	商業	寫字樓	其他	總計 (不包括車庫)
杭州望江新城項目	150,627	165,860	110,699	26,700	453,886
廣州增城塔崗村項目	289,410	34,741	-	-	324,151

於2019年6月30日，本集團在中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約650萬平方米可作即時發展，其中約390萬平方米為住宅用途。

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530萬平方米，51%位於大灣區，住宅佔290萬平方米。

地區/(千平方米)	總樓面面積 (不包括車庫)	住宅樓面面積
南部地區	2,668	1,629
中部地區	1,140	674
東部地區	489	138
北部地區	610	254
東北部地區	1,576	1,214
總計	6,483	3,909
其中核心項目	5,277	2,869

於大灣區的主要項目

深圳太子灣項目

項目鄰近深圳蛇口全新打造的郵輪母港，擁有得天獨厚的海景資源及區位優勢。項目由本集團與招商局集團共同投資建設，總建築面積約390,000平方米，是一個集商業、辦公、公寓等多元化功能於一體的大型綜合體，其中商業部份將引入深圳首個K11購物藝術中心及家庭親子休閒品牌D•PARK，建成後將成為當地最具特色的商業體。項目辦公及公寓部份已於2017年動工，預期在2019年底開始陸續推出市場。K11購物藝術中心及D•PARK亦已於2018年第四季度動工。

前海周大福金融大廈

項目坐落於深圳前海自貿區核心地段，總建築面積約為180,100平方米，將建設成地標式雙子塔，並計劃於2021年底前落成。項目定位為世界級金融商務及服務綜合體，助力深圳前海發展成為經濟及金融產業發展樞紐。項目融入可持續發展理念，並獲得美國能源與環境設計先鋒評級（LEED）金級預認證和國際級WELL健康建築金級預認證殊榮，可望於明年獲得中國《綠色建築評價標準》三星認證。

廣州番禺漢溪長隆項目

項目位於廣州番禺華南板塊地鐵三號綫、七號綫及佛莞城際軌道綫交匯站上蓋，快速連接珠江新城中央商務區、高鐵南站及廣州白雲國際機場，輻射廣州、佛山及東莞三個大灣區城市，將建設成集新型家庭親子商場D•PARK、甲級寫字樓和優質住宅於一體的城市地標式商住綜合體，營造具有活力的城市空間。項目總建築面積逾500,000平方米，預計於2023年陸續分階段落成。

廣州增城綜合發展項目

項目坐落於廣州東部交通樞紐中心片區，將打造成聚集頂尖人才的矽谷，涵蓋精英青年生活區、城市專才社交圈及高端企業集聚地等。項目總建築面積約388,000平方米，建有標杆式雙子塔樓，並融合環保綠色及「co-work, co-live, co-play」的設計理念，以匠心及無限想像打造廣州東核心智能化國際社區，全面助力增城區經濟產業發展。項目已於2018年3月動工，計劃於2020年第四季度分批推出市場。

酒店

本集團位於香港的優質酒店項目是酒店營運的主要貢獻來源。於回顧年內，位處香港旅遊熱點的香港尖沙咀凱悅酒店平均入住率達94%。中環灣仔繞道的落成促進了兩個香港主要商業區之間的聯繫，坐落於灣仔的香港君悅酒店，平均入住率維持在83%，而毗連香港會議展覽中心的萬麗海景酒店，平均入住率錄得83%。

位於香港九龍核心位置的尖沙咀Victoria Dockside之香港瑰麗酒店，於2019年3月正式開幕，提供413間客房及186間瑰麗府邸。酒店擁有一個34,450平方呎的極致奢華會議及活動空間。此外，亦會提供10,700平方呎的無柱大宴會廳、10,700平方呎廣闊空間的麗府The Pavilion，以及3,122平方呎且有著華麗落地玻璃的麗府廳。

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78%至85%的理想水平。

於2019年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有16間酒店物業，提供超過7,000間客房。

新創建集團有限公司

於2019財政年度，新創建集團有限公司（「新創建」）各業務板塊均取得重大進展，如收購湖南隨岳高速公路、收購 Sky Aviation Leasing International Limited（「Sky Aviation」），與新世界發展共同獲得啟德體育園設計、建造及營運合約及收購富通保險（收購有待相關監管機構批准）等。

新創建亦同時優化其業務組合，並通過出售部份非核心資產以進一步專注於其核心業務，包括出售富城（北京）停車管理有限公司、所持位於天津的兩個港口項目的少數股權，以及進一步減持其中一項金融資產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。

新創建核心業務營運回顧

受2019 財政年度人民幣波動的影響，道路業務的貢獻減少7%。若撇除匯率影響，貢獻則增加4%，與整體路費收入增幅相若。

杭州繞城公路、唐津高速公路（天津北段）、廣州市北環高速公路及京珠高速公路（廣珠段）為新創建四條主要高速公路，為道路業務貢獻逾80%的貢獻，其交通流量持續錄得穩定增長，最高達到14%的增幅。於2019 財政年度，位於大灣區的七條高速公路的交通流量增長最高達21%。

繼2018 年1 月收購湖北隨岳南高速公路後，本集團於2019 財政年度繼續加強其於湖南省與湖北省的業務，收購湖南隨岳高速公路40%的權益。這條長度為24.08 公里的雙向六車道高速公路每日行車約 3 萬架次，並為新創建提供即時貢獻。

航空業務主要包括新創建的商務飛機租賃業務Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」）及其於北京首都國際機場的投資。航空業務的貢獻減少，主要是由於在2018 財政年度於北京首都國際機場的投資由聯營公司被重新分類為金融資產，2019 財政年度掉期利率下降導致Goshawk 為利率掉期合約按市值入賬而產生非現金虧損、以及收購Sky Aviation 相關的一次性開支所致。

2019 財政年度，新創建的商務飛機租賃業務快速擴張。憑著 Goshawk 於 2018 年 9 月收購 Sky Aviation 的里程碑，Goshawk 的租賃收入於 2019 財政年度大幅躍升。隨後於 2019 年 6 月，Goshawk 透過首次發行資產抵押證券共籌集 6.436 億美元。資產抵押證券的成功發行不僅使 Goshawk 擴大其資金籌集渠道以推動其未來增長，亦進一步肯定 Goshawk 的市場地位及體現其全方位平台服務商和長期資產管理者的管理能力，利用飛機管理業務為新的據點以增加收入渠道。

連同直接向飛機製造商訂購的 40 架窄體客機的訂單（計劃於 2023 年至 2025 年付運），於 2019 年 6 月 30 日，Goshawk 擁有、管理及承諾購買的機隊達 223 架飛機。

Goshawk 創新及專項定製的飛機租賃方案涵蓋33 個國家的60 個航空公司客戶。Goshawk擁有的154 架飛機平均機齡為3.9 年，平均剩餘租期為6.8 年，為業界其中一隊機齡最年輕及平均剩餘租期最長的機隊，足見其發展業務的同時，不忘維持其既定發展策略的能耐。

於2019 年6 月30 日，Goshawk 擁有、管理及承諾購買的機隊市值合共約為113 億美元，使其按機隊價值計算晉身為全球十大飛機租賃商。

在住宅及商業物業市場以及政府及機構相關項目強勁而穩定的發展的推動下，2019 財政年度建築業務的貢獻顯著增加14%。

於2019 年6 月30 日，建築業務手頭合約總值約為556 億港元，而有待完成的項目總值約為416 億港元。

啟德體育園的建造管理服務將由協興工程有限公司提供，將為新創建的建築業務帶來更穩定收入來源及現金流。

展望

環球經濟表現反覆，風險挑戰明顯增加。應對潛在不確定性，審慎提防、穩中求變、轉危為機，成為平衡各種風險的首要策略。

2019年第二季度香港本地生產總值上升0.5%，惟預期香港經濟第三季度的下行壓力加重，中美貿易磨擦、英國脫歐未明朗、地緣政局緊張、經貿活動疲弱，加上近期的社會事件，加深了經濟負面情緒。

當前國家經濟發展面臨新的風險挑戰，國內經濟下行壓力加大，市場預期中央政府將堅持穩中求進工作總基調，統籌做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定各項工作，促進經濟持續健康發展。

眾多不明朗因素或許會對經濟表現帶來一定程度的顛簸，但本集團會繼續秉持靈活創新的思維，以審慎樂觀的態度做好大中華的業務。

本集團通過物業銷售良好執行力、具前瞻性的投資物業營運策略、針對性的項目佈局及具競爭力的發展模式，為企業發展提供理想的動力，並增加可觀的經常性現金流，鞏固業務根基。

我們正部署計劃推出一系列重點項目。逾3,000個單位的港鐵大圍站住宅項目，以及可銷售面積約11萬平方米的深圳太子灣項目將會陸續分批推出，有助進一步提升本集團的物業銷售貢獻。

本集團會持續審視業務，並密切留意市場發展和優化資產組合，以提升效益。於2019財政年度，新世界發展及新創建已分別出售總代價約為2,300百萬港元及1,300百萬港元之非核心物業與非核心業務。2019年9月，新世界中國簽訂協議，按協議的條款及條件以人民幣2,185百萬元，出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益；與此同時，新創建亦全數出售餘下持有的北京首都國際機場股份，總作價為778百萬港元。有關非核心資產及業務出售的工作將會繼續推展以釋放價值。

隨著綜合型發展項目Victoria Dockside及甲級寫字樓項目K11 ATELIER KING'S ROAD的全面啟用；西九龍瓊林街甲級寫字樓項目、啟德體育園的商業部份及香港SKYCITY航天城的甲級寫字樓部份在未來數年陸續落成並投入使用，本集團的經常性現金流的貢獻可望大幅提升。

新世界中國將會發揮其中國內地地產業務旗艦的重要角色，策略性佈局大灣區及重點核心城市，通過都市綜合體及舊城更新的發展模式，配合城市的不同底蘊，築起一個又一個的地標性項目，提升群眾的生活體驗。

新創建通過穩健的業務組合提供可靠的現金流。團隊亦以創新思維，自身資源及融資能力，收購具潛力資產，並出售非核心資產，完善可持續的業務架構。

本集團財務穩健，積極管理現金流，融資管道多元化。在2019年9月16日，本集團已完成2020財政年度約80%的貸款再融資，連同截至2019年6月30日的現金及銀行結餘約637億港元及隨後已發行債券，於2020年財政年度到期的貸款已全面兼顧。在可預見的未來，公司沒有發行股票集資的需要。

本集團會持盈保泰，配合時代發展的價值取向，為不同持份者提供卓越產品與服務，創造價值。

主席
鄭家純博士

香港，2019年9月25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）、何厚浚先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。