

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



New World China Land Limited

新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

中期業績公佈 2014/2015

業績

新世界中國地產有限公司（「本公司」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2014年12月31日止六個月之未經審核中期綜合業績如下：

簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2014年 千港元	2013年 千港元
收益	2	8,698,793	11,884,427
銷售成本		(5,576,643)	(6,301,012)
毛利		3,122,150	5,583,415
其他收入	3	367,204	901,023
其他(虧損)/收益淨值	4	(57,106)	268,456
投資物業公允值變動		630,439	310,306
銷售費用		(419,463)	(419,771)
行政費用及其他經營開支		(854,969)	(726,704)
未計融資成本前經營溢利	5	2,788,255	5,916,725
融資成本		(162,568)	(188,041)
應佔聯營公司及合營企業業績		179,227	331,408
除稅前溢利		2,804,914	6,060,092
稅項支出	6	(1,325,360)	(2,530,558)
期內溢利		1,479,554	3,529,534
應佔：			
本公司股權持有人		1,515,225	3,394,594
非控制性權益		(35,671)	134,940
		1,479,554	3,529,534
每股盈利	7		
基本		17.45 仙	39.16 仙
攤薄		17.43 仙	39.14 仙
中期股息	8	—	346,972

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
期內溢利	1,479,554	3,529,534
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	740,647	504,629
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	22,039	34,935
期內其他全面收益	762,686	539,564
期內全面收益總額	2,242,240	4,069,098
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	2,280,610	3,926,640
非控制性權益	(38,370)	142,458
	2,242,240	4,069,098

簡明綜合財務狀況表

於2014年12月31日

附註	未經審核 於2014年 12月31日 千港元	經審核 於2014年 6月30日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,211,254	4,763,887
投資物業	24,317,673	21,971,592
土地使用權	741,401	703,901
無形資產	1,811,608	1,895,952
持作發展物業	18,513,920	18,182,575
聯營公司及合營企業	15,485,083	14,309,144
可供出售財務資產	85,147	85,147
	66,166,086	61,912,198
流動資產		
發展中將完成物業	19,799,591	21,091,110
持作出售之已落成物業	12,563,713	8,977,146
酒店存貨，按成本值	4,252	4,002
預付款、應收賬款及其他應收款項	13,388,693	10,881,917
應收關連公司款項	471,815	577,025
現金及銀行結存，不受限制	20,466,509	17,351,595
	66,694,573	58,882,795
非流動資產重列至持作出售資產	—	131,138
	66,694,573	59,013,933
總資產	132,860,659	120,926,131
權益		
本公司股權持有人應佔資本及儲備		
股本	868,520	868,335
儲備	58,914,477	56,623,635
擬派末期股息	—	260,547
	59,782,997	57,752,517
非控制性權益	3,631,045	3,566,137
總權益	63,414,042	61,318,654

簡明綜合財務狀況表（續）

於2014年12月31日

	附註	未經審核 於2014年 12月31日 千港元	經審核 於2014年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		30,857,693	25,226,035
遞延稅項負債		3,445,171	3,252,232
		34,302,864	28,478,267
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	8,661,900	6,950,199
出售物業所收按金		3,607,449	4,716,405
欠關連公司款項		692,422	507,848
短期貸款		254,430	—
長期借貸之即期部份		16,654,011	14,197,174
欠非控制性權益款項		103,192	102,756
應付稅項		5,170,349	4,654,828
		35,143,753	31,129,210
總負債		69,446,617	59,607,477
總權益和負債		132,860,659	120,926,131
流動資產淨值		31,550,820	27,884,723
總資產減流動負債		97,716,906	89,796,921

附註

1 編製基準

截至2014年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16而編製。中期財務報表應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之截至2014年6月30日止年度財務報表一併閱讀。

除下文所述者，編制該等中期財務報表所應用之會計政策與截至2014年6月30日止年度財務報表所載列之會計政策一致。

(a) 本集團已採納以下與本集團營運相關且須於截至2015年6月30日止財政年度生效之經修訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

香港會計準則第19號（2011的修訂）的修訂

香港會計準則第32號（修訂）

僱員福利：界定福利計劃 – 僱員供款

金融工具：呈列 – 對沖金融資產及金融負債

香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產可回收金額的披露
香港會計準則第39號（修訂）	衍生工具的更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂（2011的修訂）	投資實體
年度改良項目	2010-2012周期之年度改良
年度改良項目	2011-2013周期之年度改良

採納該等經修訂準則、準則之修訂及詮釋，並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

- (b) 本集團並未提早採納對2015年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則及準則之修訂如下：

於截至2016年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂）	金融工具：披露－香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露
香港財務報告準則第9號（2014）	金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具（對沖會計處理及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂）
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第15號	源自客戶合同的收入
香港財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號的修訂（2011的修訂）	投資實體：應用合併的例外規定
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號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	對可接受的折舊及攤銷方法的澄清
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改良項目	2012-2014周期之年度改良

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及準則之修訂之影響，若干該等新訂或經修訂準則及準則之修訂可能與本集團營運有關，並將可能會引致會計政策的變動、披露的變動及於財務報表若干項目的重新計量有所變動。

2 收益及分類資料

- (a) 本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業投資及發展項目。收益由營業額組成，其中包括物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入、酒店管理服務費收入及合約工程服務收入。

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
物業銷售	7,136,245	10,480,118
租金收入	414,830	366,608
酒店經營收入	205,892	187,804
物業管理服務費收入	261,863	214,278
項目管理費收入	73,873	59,004
酒店管理服務費收入	264,620	239,701
合約工程服務收入	341,470	336,914
	8,698,793	11,884,427

- (b) 執行委員會已鑑別為首席經營決策者。該委員會審閱本集團之內部申報，以評估業績及調配資源。管理層根據該等報告釐定各業務分類。

該委員會從服務及產品角度考慮業務。管理層評估物業銷售、租賃業務、酒店經營、物業管理服務及酒店管理服務的業務表現。其他業務包括合約工程服務及物業項目配套服務。

執行委員會根據計算未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利（「應佔經營溢利」），以評估業務分類表現。此計算基準不包括投資物業公允值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、匯兌收益淨額、來自業務合併之無形資產攤銷及減值、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項支出。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與簡明綜合收益表一致的方式計量。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、無形資產、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項以及持作出售之已落成物業，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總資產之對賬部分。

分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及欠關連公司款項，惟不包括企業總部之銀行及其他借貸、遞延稅款負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團之收益主要來自中國。除金融工具外非流動資產主要均位於中國。

截至 2014 年 12 月 31 日止六個月	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	7,210,118	439,480	205,892	313,289	277,661	343,370	8,789,810
分類間收益	-	(24,650)	-	(51,426)	(13,041)	(1,900)	(91,017)
來自外間之收益	7,210,118	414,830	205,892	261,863	264,620	341,470	8,698,793
本集團應佔聯營公司 及合營企業							
	794,836	252,146	91,837	58,454	-	-	1,197,273
	8,004,954	666,976	297,729	320,317	264,620	341,470	9,896,066
分類銀行及其他							
利息收入	38,070	10,722	511	1,037	757	411	51,508
未計融資成本前及稅項							
支出後應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	1,107,767	188,226	(61,233)	(60,455)	5,617	(11,307)	1,168,615
聯營公司及合營企業	189,585	117,445	(63,153)	(751)	-	6,781	249,907
	1,297,352	305,671	(124,386)	(61,206)	5,617	(4,526)	1,418,522
除金融工具外非流動資							
產增加	2,205,270	951,221	319,527	3,116	2,592	232,732	3,714,458
折舊及攤銷	43,624	2,785	104,893	2,295	30,674	646	184,917
無形資產減值	-	-	-	-	56,375	-	56,375
應佔聯營公司及合營企 業業績							
	89,369	158,078	(69,929)	(751)	-	2,460	179,227

於 2014 年 12 月 31 日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	73,387,127	26,258,518	3,835,824	329,004	2,006,689	1,334,072	107,151,234
聯營公司及合營企業	6,576,389	8,717,307	205,669	(22,397)	3,523	4,592	15,485,083
可供出售財務資產							85,147
企業之物業、廠房及設備							7,318
企業之預付款、應收賬款 及其他應收款項							125,716
企業之應收關連公司 款項							338,719
企業之現金及銀行 結存							9,667,442
總資產							<u>132,860,659</u>
分類負債	12,014,998	322,316	117,382	348,866	126,663	131,003	13,061,228
企業之應付賬款及 應計款項							282,450
應付稅項							4,891,634
借貸							47,766,134
遞延稅項負債							3,445,171
總負債							<u>69,446,617</u>

截至 2013 年 12 月 31 日止六個月	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	10,539,122	378,482	187,804	265,730	252,872	339,424	11,963,434
分類間收益	-	(11,874)	-	(51,452)	(13,171)	(2,510)	(79,007)
來自外間之收益	10,539,122	366,608	187,804	214,278	239,701	336,914	11,884,427
本集團應佔聯營公司 及合營企業							
	1,094,147	244,019	64,758	51,346	-	-	1,454,270
	11,633,269	610,627	252,562	265,624	239,701	336,914	13,338,697
分類銀行及其他							
利息收入	47,254	25,090	422	1,034	3,064	739	77,603
未計融資成本前及稅項							
支出後應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	2,687,354	163,170	(28,348)	(48,869)	2,148	14,991	2,790,446
聯營公司及合營企業	404,330	129,029	(56,596)	(3,995)	-	2,945	475,713
	3,091,684	292,199	(84,944)	(52,864)	2,148	17,936	3,266,159
除金融工具外非流動資							
產增加	4,729,352	732,577	765,594	2,176	149,289	1,618	6,380,606
折舊及攤銷	33,979	2,359	68,422	1,338	28,310	488	134,896
無形資產減值	-	-	-	-	35,892	-	35,892
應佔聯營公司及合營企 業業績	164,250	232,288	(61,240)	(4,001)	-	111	331,408

於 2014 年 6 月 30 日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	69,317,012	24,167,715	3,582,728	298,750	2,088,058	1,017,234	100,471,497
聯營公司及合營企業	5,486,368	8,573,634	266,144	(22,170)	2,992	2,176	14,309,144
可供出售財務資產							85,147
企業之物業、廠房及設備							5,587
企業之預付款、應收賬款 及其他應收款項							124,398
企業之應收關連公司 款項							435,172
企業之現金及銀行 結存							5,495,186
總資產							<u>120,926,131</u>
分類負債	11,265,371	355,067	108,774	294,371	86,176	170,707	12,280,466
企業之應付賬款及 應計款項							227,184
應付稅項							4,424,386
借貸							39,423,209
遞延稅項負債							3,252,232
總負債							<u>59,607,477</u>

呈報的分類收益與本集團收益的對賬及呈報的未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利與除稅前溢利的對賬：

		截至 12 月 31 日止六個月	
		2014年	2013年
		千港元	千港元
(i)	收益		
	分類總收益	9,896,066	13,338,697
	減：		
	本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	(1,197,273)	(1,454,270)
	呈列於簡明綜合收益表之收益	8,698,793	11,884,427
(ii)	除稅前溢利		
	未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	1,418,522	3,266,159
	企業之銀行及其他利息收入	61,570	67,315
	未分派溢利的遞延稅項支出	(10,280)	(77,588)
	企業行政支出	(141,598)	(135,136)
	融資成本	(208,767)	(206,217)
	扣除企業項目後應佔經營溢利	1,119,447	2,914,533
	投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	470,341	318,385
	匯兌收益淨額	9,780	223,836
	無形資產攤銷	(27,968)	(26,268)
	無形資產減值	(56,375)	(35,892)
		395,778	480,061
	本公司股權持有人應佔溢利	1,515,225	3,394,594
	稅項支出	1,325,360	2,530,558
	非控制性權益應佔溢利	(35,671)	134,940
	除稅前溢利	2,804,914	6,060,092

3 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	223,759	751,284
銀行及其他利息收入	111,058	122,020
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	32,387	27,719
	367,204	901,023

附註：

本集團之合營企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔合營企業股東貸款利息開支計入應佔合營企業業績如下：

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	(25,589)	(24,432)

4 其他(虧損) / 收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
匯兌收益淨額	5,825	226,410
出售投資物業的(虧損) / 收益	(6,556)	77,938
無形資產減值	(56,375)	(35,892)
	(57,106)	268,456

5 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
未計融資成本前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	4,405,813	5,275,384
物業、廠房及設備折舊	144,611	98,644
土地使用權攤銷	12,338	9,984
無形資產攤銷	27,968	26,268

6 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	440,333	886,759
中國土地增值稅	698,728	1,489,694
遞延稅項	186,299	154,105
	1,325,360	2,530,558

截至2014年12月31日止六個月應佔聯營公司及合營企業之稅項為264,236,000港元（2013年：402,863,000港元），並已於簡明綜合收益表計入應佔聯營公司及合營企業業績內。

由於本集團期內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（2013年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及合營企業之估計應課稅溢利按稅率25%（2013年：25%）作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率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。

7 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	1,515,225	3,394,594

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2014年	2013年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,684,803,683	8,667,659,582
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	6,596,148	5,124,138
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,691,399,831	8,672,783,720

8 中期股息

董事議決不宣派截至2014年12月31日止六個月之中期股息（2013年：每股0.04港元）。

9 預付款、應收賬款及其他應收款項

預付款、應收賬款及其他應收款項包括貿易應收賬款、預付土地開發前期成本、土地收購之按金、擬發展項目之預付款項、預付稅項、其他預付款項、按金及應收款項。按發票日期計，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
0 至 30 日	882,735	763,495
31 至 60 日	265,032	377,676
61 至 90 日	256,093	351,363
90 日以上	1,592,810	1,430,984
	2,996,670	2,923,518

銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。

10 應付賬款及應計款項

應付賬款及應計款項包括貿易應付賬款、建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
0 至 30 日	6,518,031	5,033,097
31 至 60 日	71,151	17,787
61 至 90 日	48,523	78,323
90 日以上	381,128	366,548
	7,018,833	5,495,755

業務回顧

於 2014 年，中國內地物業市場從過往上升周期逆轉，於年內大部分月份銷情疲弱及價格下跌。多個一、二線城市之地方政府於 2014 年第三季度推出措施以刺激房屋市場，包括終止或放鬆限購政策、放寬首套房買家的合資格條件以放鬆按揭限制，以及實施更寬鬆的現有業主貸款條款。即使已推行該等放寬政策，潛在買家仍持觀望態度，故於截至 2014 年 12 月的六個月期間，住宅單位存貨進一步積壓。於 2014 年 11 月 21 日，中國人民銀行（「人民銀行」）意外地放寬貨幣政策，分別將貸款基準利率及存款基準利率下調 40 個基點及 25 個基點至 5.6% 及 2.75%。此等支持政策旨在穩定物業市場及恢復買家的信心。然而，於 2014 年 12 月 23 日，中央政府公佈將於 2015 年 3 月 1 日生效之物業註冊規定，以遏制投機性購房，並為最終推行年度房產稅作準備。此新規定的影響對物業市場構成不明朗的因素。

根據國家統計局公佈之數據，與 2013 年相比，於 2014 年住宅單位的整體銷售按銷售樓面面積計下跌 9.1%，按銷售收益計減少 7.8%。住宅物業銷情於 2014 年大部分時間長期淡靜，加上市場氣氛疲弱，持續影響本集團於截至 2014 年 12 月止六個月期間的整體合約銷售表現。於回顧期內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣 72 億 3,100 萬元，而物業銷售樓面面積（「樓面面積」）達 501,425 平方米，銷售總額及銷售量按年分別減少 22.4% 及 22.7%。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約 140,308 平方米樓面面積（銷售總額約人民幣 23 億 9,100 萬元）乃屬於未來六個月將落成之發展項目，而相關之銷售收入將於 2015 財政年度下半年之綜合收益表中確認入賬。

截至 2014 年 12 月 31 日止六個月，本集團錄得未計重估、匯兌差額、無形資產攤銷及減值前核心利潤為 11 億 1,945 萬港元，較去年同期錄得之 29 億 1,453 萬港元下跌 61.6%。與去年財政年度同期相比，核心利潤下跌主要由於竣工項目量減少 45.3% 所產生的周期性銷售入賬效應，以及物業銷售之毛利率下跌約 10.5 個百分點，從而令物業銷售之應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）整體減少所致。由於核心利潤減少，加上在兩個相應期間之間人民幣匯率波動差異令匯兌收益減少，本集團之股東應佔溢利錄得 15 億 1,523 萬港元溢利，較 2014 財政年度上半年下跌 55.4%。

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
物業銷售	1,297,352	3,091,684
租賃業務	305,671	292,199
酒店經營	(124,386)	(84,944)
物業管理服務	(61,206)	(52,864)
酒店管理服務	5,617	2,148
其他業務	(4,526)	17,936
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	1,418,522	3,266,159
企業之銀行及其他利息收入	61,570	67,315
未分派溢利的遞延稅項支出	(10,280)	(77,588)
企業行政支出	(141,598)	(135,136)
融資成本	(208,767)	(206,217)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,119,447	2,914,533
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	470,341	318,385
匯兌收益淨額	9,780	223,836
無形資產攤銷	(27,968)	(26,268)
無形資產減值	(56,375)	(35,892)
	395,778	480,061
本公司股權持有人應佔溢利	1,515,225	3,394,594

物業銷售

於回顧期內，本集團物業銷售之應佔經營溢利為 12 億 9,735 萬港元，較 2014 財政年度上半年物業銷售之應佔經營溢利下跌 58.0%。於回顧期內，本集團錄得之整體入賬之物業銷售量較去年同期下跌 35.4%至 498,471 平方米樓面面積，錄得之銷售所得款項淨額約為人民幣 67 億 8,590 萬元。物業銷售之應佔經營溢利下跌，主要由於在回顧期內項目竣工量由 955,166 平方米下跌 45.3%至 522,702 平方米所致。

本集團於回顧期內之整體毛利率由去年同期之 50.9%下跌 10.5 個百分點至 40.4%。整體毛利率下跌主要由於兩個期間的入賬銷售組合有所差別。於回顧期內錄得之物業銷售主要來自天津新匯華庭、佛山廣佛新世界莊園及廊坊新世界中心，其毛利率與去年同期出售的物業項目，主要包括廣州嶺南新世界及瀋陽新世界花園相比相對較低。然而，於回顧期內，本集團之平均售價上升每平方米人民幣 1,797 元至每平方米人民幣 14,870 元，較去年同期上升 13.7%。平均售價上升乃由於兩個期間的入賬銷售組合有所差別。2015 財政年度上半年約 84%之物業銷售來自擁有更高平均售價之一、二線城市，而去年同期之物業銷售主要來自二、三線城市。

於回顧期內，本集團落成位於廊坊、天津、廣州、肇慶及深圳等 7 個供出售物業發展項目，總樓面面積為 522,702 平方米，其中住宅樓面面積為 498,245 平方米、商業樓面面積為 5,503 平方米以及住戶車庫面積為 18,954 平方米。

於 2015 財政年度上半年落成之供出售物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
廊坊新世界中心	R, C	20,802	100%
天津新匯華庭	R, P	106,629	100%
廣佛新世界莊園一期	R	158,176	85%
廣州嶺南新世界六區	R, C	81,122	100%
廣州新塘新世界花園五期 C	R	52,500	63%
肇慶新世界花園三期	R, P	36,307	100%
深圳新世界名鑄	R	67,166	100%
總計		522,702	

R: 住宅

C: 商業

O: 辦公樓

P: 車庫

租賃業務

於回顧期內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得 3 億 567 萬港元，較去年同期上升 4.6%。租賃業務之應佔經營溢利增加主要由於上海香港新世界大廈 K11 購物藝術中心之出租率上升導致應佔經營溢利增加，以及武漢新世界國貿大廈於重續租約後平均租金上升導致應佔經營溢利增加所致。

於回顧期內，本集團落成分別位於天津及貴陽樓面面積為 56,860 平方米之商業物業及位於廣州、深圳、廊坊及肇慶之物業項目內面積為 23,530 平方米之住戶車庫。

酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得1億2,439萬港元虧損，而去年同期則錄得8,494萬港元虧損。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下跌，主要由於兩間新開業酒店（即於2013年11月開業之北京新世界酒店及於2014年9月開業之貴陽新世界酒店）之營運仍處於初步階段及其所產生之開業前開支所致。除該兩間新開業酒店之業績外，於回顧期內本集團其他六間酒店的出租率已較去年同期有所改善。中央政府自2013上半年起推行的反貪腐政策為本集團的酒店營運帶來巨大挑戰。

本集團目前擁有之酒店組合包括八間酒店，合計共2,855間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	307
北京新世界酒店	309
上海巴黎春天新世界酒店	558
上海貝爾特酒店	258
大連新世界酒店	420
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
貴陽新世界酒店	306
總計	2,855

展望

2014年，中國內地經濟和樓市均有所降溫，房價扭轉了以往只升不跌的走勢。在中央政府執行穩定經濟的方針之下，自第二季度開始陸續有多個地方政府放鬆了限購，中國銀行業監督管理委員會亦表示大力支持首套房的信貸需求，其後人民銀行亦放鬆了第二套房貸，並在最近兩年來首次減息。在多項措施的支持下，樓市成交已在年底前回暖。除了放寬房地產政策之外，亦因中國內地經濟存在下行壓力的情況下，人民銀行的貨幣政策亦偏向寬鬆。近月，人民銀行不斷透過公開市場操作和央行票據回購等措施，逐步壓低短期市場利率。隨著11月底減息後，人民銀行在12月又確認非銀行金融機構的同業存款納入存款統計口徑，並暫時免交存款準備金，市場人士普遍認為此舉的效果，形同變相降低了銀行存款準備金。市場估計中國內地降息、降準的周期已經展開，因此，房地產的信貸環境可望略為改善，為中國內地整體樓市帶來支持。

樓市政策方面，過去兩年的中央經濟工作會議上，房地產調控已經沒有再被提及；加上多個城市的限購、限簽已獲鬆綁，顯示中央政府決心淡化房地產領域的行政干預，逐步改以市場手段調節樓市。國務院早前簽署通過的「不動產登記暫行條例」，將於2015年3月實施，有市場人士認為是為實施房產稅作鋪墊。加上在房地產行業熱議中的營業稅改增值稅、房地產信托基金試點計劃、地產金融化計劃等，可以預期房地產行業的制度性改革，未來將會陸續出台，促進行業的穩定發展。

展望未來，由於一線城市及一些重點二線城市的經濟發展較繁榮，未來仍會吸引鄰近地區的人口大量遷入，對首套房、改善性住房的需求仍會繼續旺盛，預期這些城市的房價將會表現平穩。至於部份三、四線城市方面，由於庫存量仍然高企、經濟產業發展和住房需求相對薄弱，房價難免會受壓。總體而言，未來一、二線和三、四線城市的樓市將會呈現分化發展。在中國內地經濟由高速轉為中高速增長的「新常態」情況之下，以往房企能輕易獲取超高利潤的「黃金時代」已經結束，「白銀時代」和「新常態」成為未來中國內地房地產的關鍵詞。儘管如此，中國內地「京津冀一體化」、「自貿區擴容」、「一帶一路」等多個區域經濟帶發展計劃，有望強化中國內地中長期的經濟增長潛力。加上中國內地城鎮化發展戰略的推進，中國內地房地產的長期健康發展基調仍是可期的。

目前，本集團的土地儲備超過 2,470 萬平方米，遍及中國內地 20 多個一、二及三線城市，當中約 78% 的住宅樓面面積是來自一、二線城市。本集團將繼續專注開發現有的土地儲備，並在一、二及三線城市的地區業務分佈上保持健康的比重。本集團的淨負債比率及現金水平都維持在理想的範圍之內，同時亦擁有雄厚的財政實力，將有助於集團應對各種市場挑戰。

本集團將充分利用豐富的市場經驗、雄厚的財務和品牌優勢，致力加快資產周轉、深化地區集中採購系統和產品標準化流程，以及加強成本管控，故此預期未來整體毛利率可望保持於健康的水平。長遠而言，在中國內地平穩的經濟增長步伐、城鎮化發展戰略的推動之下，中國內地房地產市場發展空間仍然廣闊。本集團會繼續肩負中國城市新生活建造者的使命，為客戶締造優質的居住環境，為本集團股東爭取最大的投資價值。

於 2015 財政年度下半年，本集團計劃落成 11 個供出售物業項目，總樓面面積為 834,337 平方米，其中住宅樓面面積為 695,922 平方米、商業樓面面積為 49,561 平方米及辦公樓樓面面積為 88,854 平方米。由於 2015 財政年度下半年計劃項目竣工量增加，因此預期入賬物業銷售將因應增加。隨著位於二、三線城市的物業項目佔未來兩年竣工物業項目的比例增加，本集團預期物業銷售的可實現整體毛利率將可維持在 35% 以上的水平。

將於 2015 財政年度下半年落成之供出售物業	用途	新世界	
		總樓面面積 (平方米)	中國地產 應佔權益
北京于庄項目一期	R, C	60,061	75%
廊坊新世界中心	R, C, O	101,593	100%
大連新世界大廈	R	76,230	100%
唐山新世界中心	R, C, O	173,452	100%
成都河畔新世界二期	R	84,870	30%
廣州嶺南新世界六區	R	64,384	100%
廣州逸彩庭園三期	R	87,255	100%
廣州新塘新世界花園五期 C	R	32,614	63%
廣佛新世界莊園一期	R	31,581	85%
深圳新世界倚山花園三期	R	95,686	100%
海口美麗沙項目一期 (#2)	R	26,611	100%
總計		834,337	

流動資金及資金來源

於2014年12月31日，本集團之現金及銀行存款達20,466,510,000港元（2014年6月30日：17,351,600,000港元）。

本集團之綜合負債淨額（借款於扣除現金及銀行結餘後之總額）達27,299,620,000港元（2014年6月30日：22,071,610,000港元），即資產負債比率為43.0%（2014年6月30日：36.0%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2014年12月31日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及債券負債合共為45,631,920,000港元（2014年6月30日：37,207,800,000港元），當中17.4%以資產抵押之方式作抵押，82.6%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及債券負債之到期日載列如下：

	於2014年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	16,908.44	14,197.17
1 年至 2 年	8,552.78	11,045.35
2 年至 5 年	18,775.61	10,388.42
5 年以後	1,395.09	1,576.86
總計	45,631.92	37,207.80

於2014年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共3,604,870,000港元（2014年6月30日：3,002,130,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2014年12月31日之資本開支承擔為5,182,131,000港元（2014年6月30日：3,459,794,000港元），其中4,153,843,000港元（2014年6月30日：3,200,856,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及1,028,288,000港元（2014年6月30日：258,938,000港元）為已批准但未訂約。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧期內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

或然負債

於2014年12月31日，本集團之或然負債約2,612,990,000港元（2014年6月30日：2,734,066,000港元），乃涉及為若干合營企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2014年12月31日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出履約擔保，而本集團就該等按揭貸款擔保餘額之應佔部份為2,543,326,000港元（2014年6月30日：2,034,561,000港元）。

本集團資產之抵押詳情

於2014年12月31日，本集團之物業、廠房及設備1,370,931,000港元（2014年6月30日：1,382,166,000港元）、投資物業5,395,002,000港元（2014年6月30日：5,448,689,000港元）、土地使用權255,642,000港元（2014年6月30日：256,165,000港元）、持作發展物業952,905,000港元（2014年6月30日：923,335,000港元）及發展中將完成物業6,477,292,000港元（2014年6月30日：4,377,720,000港元）已分別抵押作長期銀行貸款之抵押品。

主要收購或出售

於回顧期內，本集團概無進行主要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團之全職僱員合共10,563名。於回顧期內，員工相關成本合共為354,310,000港元（2013年：306,070,000港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會包括四名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2014年12月31日止六個月未經審核中期財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。本集團截至2014年12月31日止六個月未經審核中期財務報表已由本集團之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

中期股息

董事議決不宣派截至2014年12月31日止六個月之中期股息（2013年：每股0.04港元）。

企業管治守則

本公司截至2014年12月31日止六個月已一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則，惟下列偏離者除外：

守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色必須各自獨立，且不得由同一人士出任。

鄭家純博士兼任本公司主席及董事總經理，負責董事會的有效運作及制訂業務策略。彼亦負責本公司業務能有效運作的掌舵工作，及將董事會釐定的政策付諸實行。董事會相信，鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理的雙重身份，可有效貫徹地統領本集團發展業務。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券買賣之操守守則。本公司已獲董事確認，彼等於回顧期內已遵守標準守則所載列之準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

鄭家純博士
主席兼董事總經理

香港，2015年2月26日

於本公告日期，執行董事為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；及獨立非執行董事為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。