



# 活現

## 文化傳承

二零一四 / 二零一五年  
中期業績報告



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)

# 目錄

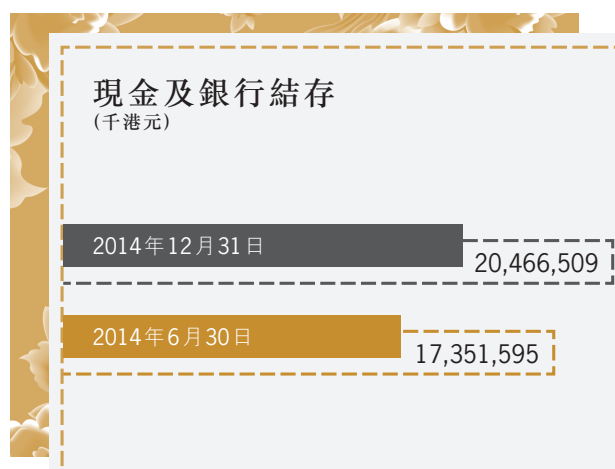
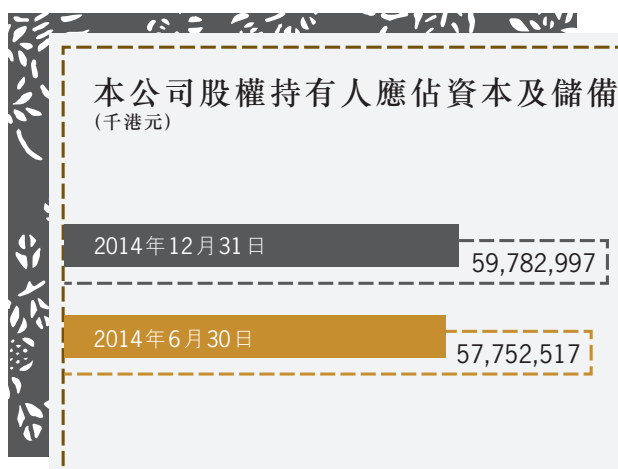
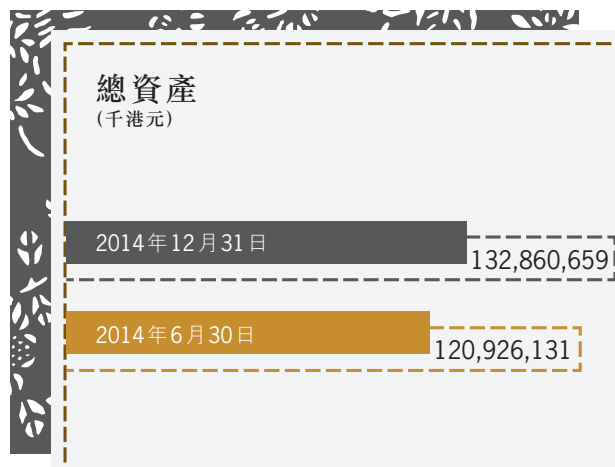
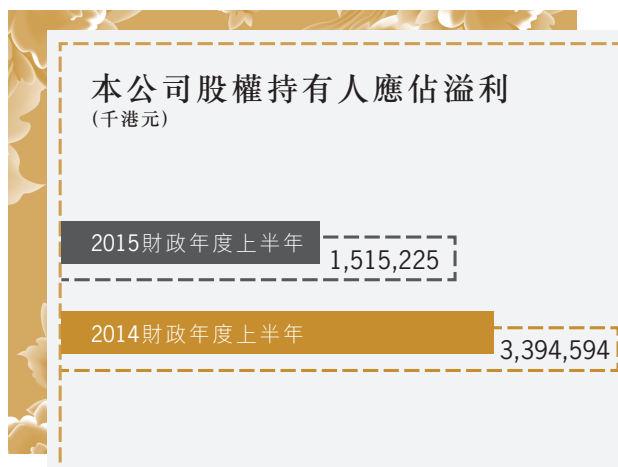
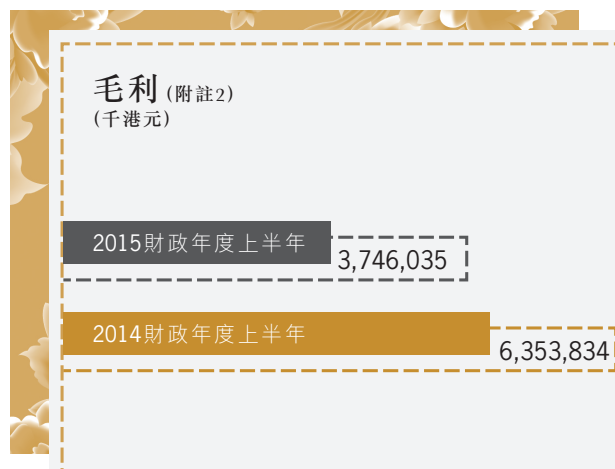
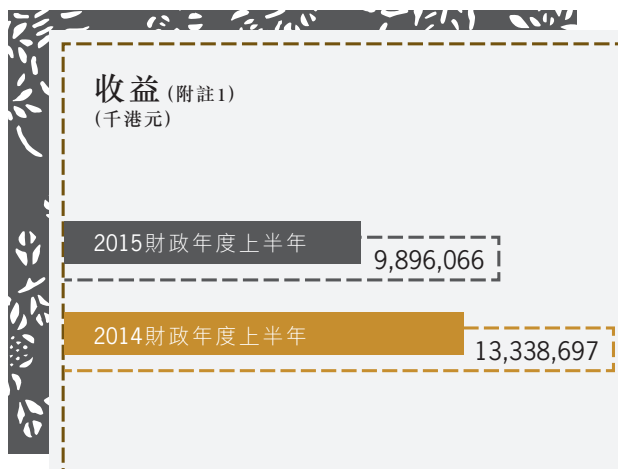
財務摘要	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	6
獨立核數師審閱報告	15
簡明綜合收益表	16
簡明綜合全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合現金流量報表	20
簡明綜合權益變動報表	21
中期財務報表附註	22
其他資料	41
公司資料	52

# 財務 摘要

經營業績(千港元)	截至12月31日止六個月	
	2014年	2013年
<b>收益</b>		
本公司及附屬公司	<b>8,698,793</b>	11,884,427
應佔聯營公司及合營企業(附註1)	<b>1,197,273</b>	1,454,270
	<b>9,896,066</b>	13,338,697
<b>代表：</b>		
物業銷售	<b>8,004,954</b>	11,633,269
租金收入	<b>666,976</b>	610,627
酒店經營收入	<b>297,729</b>	252,562
物業管理服務費收入	<b>320,317</b>	265,624
酒店管理服務費收入	<b>264,620</b>	239,701
合約工程服務收入	<b>341,470</b>	336,914
	<b>9,896,066</b>	13,338,697
<b>毛利</b>		
本公司及附屬公司	<b>3,122,150</b>	5,583,415
應佔聯營公司及合營企業(附註2)	<b>623,885</b>	770,419
	<b>3,746,035</b>	6,353,834
<b>本公司股權持有人應佔溢利</b>	<b>1,515,225</b>	3,394,594
<b>每股盈利(港仙)</b>		
基本	<b>17.45</b>	39.16
攤薄	<b>17.43</b>	39.14
<b>中期股息(港仙)</b>	—	4.00
<b>財務狀況(百萬港元)</b>	<b>於2014年 12月31日</b>	<b>於2014年 6月30日</b>
現金及銀行結存	<b>20,466.5</b>	17,351.6
總資產	<b>132,860.7</b>	120,926.1
總負債	<b>69,446.6</b>	59,607.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	<b>59,783.0</b>	57,752.5
<b>財務比率</b>		
流動比率(倍)	<b>1.90</b>	1.89
債項淨額與股東權益比率	<b>43.0%</b>	36.0%

附註1：指本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。



附註1： 指列載於第2頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

附註2： 指列載於第2頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。

# 主席 報告書

各位股東：

2015財政年度上半年，新世界中國地產錄得本公司股權持有人應佔溢利15億1,500萬港元，按年下跌55%；物業銷售總樓面面積達498,471平方米，錄得之銷售總額約人民幣67億8,600萬元；物業銷售之整體毛利率下跌10.5%至40.4%之水平。

於回顧期內，美國經濟持續改善，但歐洲和日本的經濟依然疲弱。隨着美國經濟增長於2014年下半年轉趨穩定，如期於10月底結束歷時兩年多的第三輪量化寬鬆政策。反觀歐洲和日本在連番寬鬆的財政和貨幣政策之下，經濟仍疲不能興，故此歐洲中央銀行決定將會從2015年3月起19個月內，每月買債600億歐元，期望藉此減少區內通縮壓力及振興疲弱的經濟。

至於中國內地方面，經濟增長則大致保持平穩較快的步伐，2014年中國內地消費及出口增長維持穩定，但固定資產投資的增速卻有所放緩。儘管在中央政府穩增長政策支持下，基礎設施投資保持了較快增長，但房地產投資的增值在市場出現調整下明顯回落，而製造業投資亦因為產能過剩、融資成本高企及工業品出廠價格持續下跌而顯著放緩。

2014年全年，中國內地經濟增長為7.4%，雖然較2013年的增速7.7%有所放慢，但經濟增速仍在合理區間內運行。就業情況取代了經濟增速，成為中央政府的首要關注重點。2014年首三個季度，中國內地城鎮新增就業人數達1,066萬人，提早完成了全年城鎮新增就業人數達900萬人的目標。國家主席習近平在11月舉行的亞太經合組織會議上，闡述了經濟發展「新常態」。內容主要是經濟從高速增長轉為中高速增長，經濟結構不斷優化升級，第三產業、消費需求逐步成為經濟主體，城鄉區域差距逐步縮小，居民收入佔比上升，發展成果惠及更廣大民眾；經濟發展從生產要素驅動、投資驅動轉向為創新驅動。12月召開的中央經濟工作會議上，中央政府亦全面闡釋了經濟發展「新常態」的主要特徵，顯示「新常態」將成為從2016年開始的中國內地「十三·五」規劃的基調。預期居民經濟條件將日益改善，對住房需求亦會逐漸增加，為整體房地產市場的長遠發展提供強大的支持。

2014年中國內地房地產市場步入調整期，房價結束以往只漲不跌的趨勢，一、二線城市與三、四線城市的房價走勢呈分化發展。中國內地樓市自2014年年初開始調整，但一、二線城市的房價在旺盛的需求下，走勢仍然堅挺；相反在三、四線城市由於庫存積壓情況持續，加上需求疲弱，導致房價受壓。由於房地產屬中國內地經濟的重要支柱，在穩經濟、保就業的政策方針之下，自2014年第二季開始，陸續有地方政府開始放鬆限購措施；9月底，中國人民銀行（「人民銀行」）放寬第二套房貸的定義；11月，人民銀行更在最近兩年來首次減息。這些措施都有效地降低了樓市硬著陸、房企出現大規模資金鏈斷裂的系統性風險，並成功釋放了部分市場需求，令中國內地樓市成交量於下半年回暖，而房地產開發投資方面，亦從2014年上半年的人民幣42,019億元增加至下半年的人民幣53,017億元，增幅達26.2%。市場預期由於三、四線城市庫存量仍然高企、中國內地經濟由高速增長轉為中高速增長，房價在短期內將難以大幅反彈。雖然中國內地房地產行業的高利潤時代已經結束，但中國內地城鎮化發展及不斷增長的居民收入，將會為中國內地樓市的中長期健康及穩定的發展提供有力的支持。

新世界中國地產的專業管理團隊，將會繼續引領本集團迎接中國內地房地產的「白銀時代」，在中國內地經濟發展「新常態」之中，充分掌握市場機遇，為客戶營造理想的生活空間、為本集團各持份者創造價值。於2014年，本集團發佈了首份可持續發展報告，這也是第一份由中國內地經營的房企依照全球報告倡議組織的最新報告指南G4撰寫的可持續發展報告，充分體現本集團對積極推動環保、健康生活模式、企業管治、社區和諧發展等可持續發展理念的承諾。未來，本集團將繼續把可持續發展理念，融入項目設計和本集團的營運管理之中，為建設和諧社會盡一分力。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2015年2月26日

## 管理層 討論與分析

### 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，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
<b>本公司股權持有人應佔溢利</b>	<b>1,515,225</b>	<b>3,394,594</b>

## 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。



## 管理層 討論與分析

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%
<b>總計</b>		<b>522,702</b>	

R: 住宅  
C: 商業  
O: 辦公樓  
P: 車庫

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	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 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%
<b>總計</b>		<b>834,337</b>	

## 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
<b>總計</b>	<b>2,855</b>

## 管理層 討論與分析

### 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)共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及票據等負債合共為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及票據等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	<b>16,908.44</b>	14,197.17
1年至2年	<b>8,552.78</b>	11,045.35
2年至5年	<b>18,775.61</b>	10,388.42
5年以後	<b>1,395.09</b>	1,576.86
<b>總計</b>	<b>45,631.92</b>	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。

### 借貸來源

2014年12月31日	64.6%	35.4%
2014年6月30日	64.0%	36.0%

■ 長期貸款                      ■ 短期貸款

### 利率及到期還款期 (千港元)

5年以後	1,395,089	
2-5年	7,994,683	10,780,929
1-2年	7,529,993	1,022,784
1年內	10,770,801	6,137,640

■ 浮息                              ■ 定息

### 借貸所用幣值分析

2014年12月31日	34.0%	65.0%	1.0%
2014年6月30日	38.4%	60.4%	1.2%

■ 港元                      ■ 人民幣                      ■ 美元

### 債務性質

2014年12月31日	83.3%	16.7%
2014年6月30日	76.7%	23.3%

■ 無抵押                      ■ 有抵押

## 管理層 討論與分析

### 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分為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。

## 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。至於部分三、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。

## 管理層 討論與分析

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，將有助於本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內地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。

代表董事會

主席兼董事總經理  
鄭家純博士

香港，2015年2月26日



獨立

## 核數師審閱報告

  
pwc

羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告

致新世界中國地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第16至40頁的中期財務資料，此中期財務資料包括新世界中國地產有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於2014年12月31日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表和簡明綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2015年2月26日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

# 簡明綜合 收益表

截至2014年12月31日止六個月

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

## 簡明綜合 全面收益表

截至2014年12月31日止六個月

	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	<b>1,479,554</b>	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	<b>740,647</b>	504,629
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	<b>22,039</b>	34,935
期內其他全面收益	<b>762,686</b>	539,564
<b>期內全面收益總額</b>	<b>2,242,240</b>	4,069,098
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	<b>2,280,610</b>	3,926,640
非控制性權益	<b>(38,370)</b>	142,458
	<b>2,242,240</b>	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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	5,211,254	4,763,887
投資物業	9	24,317,673	21,971,592
土地使用權	9	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
		<b>66,166,086</b>	61,912,198
<b>流動資產</b>			
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	10	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
		<b>66,694,573</b>	58,882,795
非流動資產重列至持作出售資產		—	131,138
		<b>66,694,573</b>	59,013,933
<b>總資產</b>		<b>132,860,659</b>	120,926,131
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	11	868,520	868,335
儲備		58,914,477	56,623,635
擬派末期股息		—	260,547
		<b>59,782,997</b>	57,752,517
非控制性權益		3,631,045	3,566,137
<b>總權益</b>		<b>63,414,042</b>	61,318,654

	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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	12	<b>30,857,693</b>	25,226,035
遞延稅項負債		<b>3,445,171</b>	3,252,232
		<b>34,302,864</b>	28,478,267
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	13	<b>8,661,900</b>	6,950,199
出售物業所收按金		<b>3,607,449</b>	4,716,405
欠關連公司款項		<b>692,422</b>	507,848
短期貸款		<b>254,430</b>	—
長期借貸之即期部分	12	<b>16,654,011</b>	14,197,174
欠非控制性權益款項	14	<b>103,192</b>	102,756
應付稅項		<b>5,170,349</b>	4,654,828
		<b>35,143,753</b>	31,129,210
<b>總負債</b>		<b>69,446,617</b>	59,607,477
<b>總權益和負債</b>		<b>132,860,659</b>	120,926,131
<b>流動資產淨值</b>		<b>31,550,820</b>	27,884,723
<b>總資產減流動負債</b>		<b>97,716,906</b>	89,796,921

# 簡明綜合 現金流量報表

截至2014年12月31日止六個月

未經審核

截至12月31日止六個月

2014年  
千港元

2013年  
千港元

經營業務(使用)／所得現金淨額	<b>(2,007,913)</b>	2,628,868
投資業務使用現金淨額		
— 添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業	<b>(1,525,165)</b>	(1,743,453)
— 聯營公司及合營企業投資增加淨額	<b>(790,079)</b>	(1,331,446)
— 其他	<b>250,694</b>	270,117
	<b>(2,064,550)</b>	(2,804,782)
融資活動所得現金淨額		
— 借貸增加淨額	<b>8,256,260</b>	1,056,419
— 已付股息	<b>(260,554)</b>	(346,859)
— 已付非控股性權益股息	—	(23,560)
— 其他	<b>(1,018,978)</b>	(139,697)
	<b>6,976,728</b>	546,303
現金及現金等價物增加淨額	<b>2,904,265</b>	370,389
期初現金及現金等價物	<b>17,351,595</b>	19,337,202
現金及現金等價物之匯兌差額	<b>210,649</b>	237,488
期末現金及現金等價物	<b>20,466,509</b>	19,945,079
現金及現金等價物分析		
不受限制現金及銀行結存	<b>20,466,509</b>	19,945,079

## 簡明綜合

## 權益變動報表

截至2014年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
於2014年7月1日之結餘	868,335	56,884,182	57,752,517	3,566,137	61,318,654
換算差額	—	743,346	743,346	(2,699)	740,647
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	22,039	22,039	—	22,039
期內其他全面收益	—	765,385	765,385	(2,699)	762,686
期內溢利	—	1,515,225	1,515,225	(35,671)	1,479,554
期內全面收益總額	—	2,280,610	2,280,610	(38,370)	2,242,240
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及					
向權益持有者作出分派					
發行股份	185	5,616	5,801	—	5,801
非控制性權益出資	—	—	—	103,278	103,278
以股份為基礎支付之款項	—	4,623	4,623	—	4,623
已付股息	—	(260,554)	(260,554)	—	(260,554)
與權益持有者的交易總額	185	(250,315)	(250,130)	103,278	(146,852)
<b>於2014年12月31日之結餘</b>	<b>868,520</b>	<b>58,914,477</b>	<b>59,782,997</b>	<b>3,631,045</b>	<b>63,414,042</b>
於2013年7月1日之結餘	866,360	53,482,386	54,348,746	3,354,883	57,703,629
換算差額	—	497,111	497,111	7,518	504,629
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	34,935	34,935	—	34,935
期內其他全面收益	—	532,046	532,046	7,518	539,564
期內溢利	—	3,394,594	3,394,594	134,940	3,529,534
期內全面收益總額	—	3,926,640	3,926,640	142,458	4,069,098
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及					
向權益持有者作出分派					
發行股份	826	22,269	23,095	—	23,095
非控制性權益出資	—	—	—	2,150	2,150
以股份為基礎支付之款項	—	4,994	4,994	—	4,994
已付股息	—	(346,859)	(346,859)	(23,560)	(370,419)
	826	(319,596)	(318,770)	(21,410)	(340,180)
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	25,722	25,722	(116,228)	(90,506)
與權益持有者的交易總額	826	(293,874)	(293,048)	(137,638)	(430,686)
於2013年12月31日之結餘	867,186	57,115,152	57,982,338	3,359,703	61,342,041



# 中期財務報表

## 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，編製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	僱員福利：界定福利計劃—僱員供款
香港會計準則第32號(修訂)	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、	投資實體
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)	
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。

# 中期財務報表

## 附註

### 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	<b>7,136,245</b>	10,480,118
租金收入	<b>414,830</b>	366,608
酒店經營收入	<b>205,892</b>	187,804
物業管理服務費收入	<b>261,863</b>	214,278
項目管理費收入	<b>73,873</b>	59,004
酒店管理服務費收入	<b>264,620</b>	239,701
合約工程服務收入	<b>341,470</b>	336,914
	<b>8,698,793</b>	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。





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

# 中期財務報表

## 附註

### 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(附註6)	<b>223,759</b>	751,284
銀行及其他利息收入	<b>111,058</b>	122,020
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	<b>32,387</b>	27,719
	<b>367,204</b>	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聯營公司及合營企業業績如下：

	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	<b>(25,589)</b>	(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	<b>5,825</b>	226,410
出售投資物業的(虧損)/收益	<b>(6,556)</b>	77,938
無形資產減值	<b>(56,375)</b>	(35,892)
	<b>(57,106)</b>	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計入：		
來自投資物業之租金收入總額	<b>395,703</b>	346,412
出售物業、廠房及設備之收益	<b>—</b>	12,512
並經扣除：		
已出售物業成本	<b>4,405,813</b>	5,275,384
員工成本	<b>354,307</b>	306,070
投資物業之有關支出	<b>168,668</b>	145,216
物業、廠房及設備折舊	<b>144,611</b>	98,644
租賃物業租金	<b>24,378</b>	21,948
土地使用權攤銷	<b>12,338</b>	9,984
無形資產攤銷	<b>27,968</b>	26,268
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>11</b>	—

# 中期財務報表

## 附註

### 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	<b>440,333</b>	886,759
中國土地增值稅	<b>698,728</b>	1,489,694
遞延稅項	<b>186,299</b>	154,105
	<b>1,325,360</b>	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(「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(「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。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展有限公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就稅務賠償保證支付之金額為223,759,000港元(2013年：751,284,000港元)(附註3)。

## 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	<b>1,515,225</b>	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	<b>8,684,803,683</b>	8,667,659,582
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<b>6,596,148</b>	5,124,138
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>8,691,399,831</b>	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. 資本開支

截至2014年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權共1,525,908,000港元(2013年：1,746,279,000港元)。

# 中期財務報表

## 附註

### 10. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
貿易應收賬款(附註)	<b>2,996,670</b>	2,923,518
預付土地開發成本	<b>2,190,779</b>	2,019,803
土地收購之按金	<b>5,288,666</b>	2,999,245
擬發展項目之預付款項	<b>188,481</b>	187,375
預付稅項	<b>1,223,497</b>	1,266,578
其他預付款項、按金及應收款項	<b>1,500,600</b>	1,485,398
	<b>13,388,693</b>	10,881,917

附註：貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。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。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	<b>882,735</b>	763,495
31至60日	<b>265,032</b>	377,676
61至90日	<b>256,093</b>	351,363
90日以上	<b>1,592,810</b>	1,430,984
	<b>2,996,670</b>	2,923,518

## 11. 股本

	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
法定：		
30,000,000,000股每股面值0.10港元之股份	<b>3,000,000</b>	3,000,000
已發行及繳足：		
8,685,201,704股(2014年6月30日：8,683,350,475股) 每股面值0.10港元之股份	<b>868,520</b>	868,335

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.10港元之 股份數目	千港元
於2013年7月1日	8,663,596,817	866,360
行使購股權(附註)	19,753,658	1,975
於2014年6月30日	<b>8,683,350,475</b>	<b>868,335</b>
行使購股權(附註)	<b>1,851,229</b>	<b>185</b>
於2014年12月31日	<b>8,685,201,704</b>	<b>868,520</b>

# 中期財務報表

## 附註

### 11. 股本 (續)

附註：

根據於2002年11月26日採納之購股權計劃(「2002年購股權計劃」)及於2011年11月22日採納之購股權計劃(「2011年購股權計劃」)，本公司可向本公司或其附屬公司之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。期內所授購股權數目之變動及於2014年12月31日尚未行使之結餘如下：

(a) 2002年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目			可行使 購股權數目	
		於2014年 7月1日	期內行使	期內失效	於2014年 12月31日	於2014年 12月31日
2009年6月26日	3.913 <sup>1</sup>	512,551	(504,529)	(8,022)	—	—
2009年11月19日	2.953 <sup>1</sup>	3,013	—	—	3,013	3,013
2010年1月12日	2.878 <sup>1</sup>	61,481	—	—	61,481	61,481
2010年5月18日	2.262 <sup>1</sup>	121,740	—	—	121,740	121,740
2010年5月31日	2.349 <sup>1</sup>	209,480	(84,000)	—	125,480	125,480
2010年11月10日	3.013 <sup>1</sup>	693,137	—	—	693,137	693,137
2011年1月18日	3.036 <sup>1</sup>	9,825,966	(498,700)	(166,233)	9,161,033	6,757,249
2011年7月26日	2.705 <sup>1</sup>	733,242	(104,000)	—	629,242	302,512
		12,160,610	(1,191,229)	(174,255)	10,795,126	8,064,612

(b) 2011年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2014年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2014年 12月31日	於2014年 12月31日
2012年5月3日	2.450 <sup>1</sup>	4,071,680	—	(510,000)	(200,000)	3,361,680	719,440
2012年10月22日	3.370 <sup>1</sup>	448,700	—	(6,000)	—	442,700	153,900
2013年1月7日	3.880 <sup>1</sup>	3,824,100	—	—	—	3,824,100	782,880
2013年4月2日	3.350 <sup>1</sup>	1,933,990	—	(60,800)	(37,200)	1,835,990	553,190
2013年6月24日	2.762 <sup>1</sup>	1,168,400	—	—	—	1,168,400	334,400
2013年10月15日	4.010 <sup>1</sup>	1,749,900	—	(16,000)	(180,800)	1,553,100	548,700
2014年1月9日	3.970 <sup>1</sup>	3,739,440	—	(1,200)	(12,800)	3,725,440	221,120
2014年7月10日	4.720 <sup>1</sup>	—	1,266,000	—	—	1,266,000	253,200
2014年10月23日	4.420 <sup>1</sup>	—	1,132,000	(66,000)	(264,000)	802,000	160,400
		16,936,210	2,398,000	(660,000)	(694,800)	17,979,410	3,727,230

附註：

- 於授出日期，購股權分為五批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計五年內行使。
- 2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下於截至2014年12月31日止六個月期間行使購股權時之加權平均股價分別為每股4.696港元(截至2014年6月30日止年度：每股4.707港元)及每股4.728港元(截至2014年6月30日止年度：每股5.356港元)。

## 12. 長期借貸

	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註i)		
有抵押	<b>7,947,368</b>	9,041,936
無抵押	<b>18,761,815</b>	16,324,119
同系附屬公司貸款(附註ii)	<b>2,642,101</b>	2,637,823
非控制性權益貸款(附註iii)	<b>264,526</b>	247,789
參與權益墊款(附註iv)	<b>1,869,689</b>	1,967,617
定息債券(附註v)	<b>9,032,713</b>	9,008,925
應付票據(附註vi)	<b>6,866,910</b>	—
其他貸款		
有抵押	—	70,000
無抵押	<b>126,582</b>	125,000
	<b>47,511,704</b>	39,423,209
已計入流動負債之即期部分	<b>(16,654,011)</b>	(14,197,174)
	<b>30,857,693</b>	25,226,035

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
1年內	<b>3,132,777</b>	2,756,491	<b>8,079,796</b>	5,950,777	<b>11,212,573</b>	8,707,268
1年至2年	<b>1,661,362</b>	2,536,297	<b>4,249,314</b>	5,871,229	<b>5,910,676</b>	8,407,526
2年至5年	<b>1,758,140</b>	2,347,910	<b>6,432,705</b>	4,326,488	<b>8,190,845</b>	6,674,398
5年以後	<b>1,395,089</b>	1,401,238	—	175,625	<b>1,395,089</b>	1,576,863
	<b>7,947,368</b>	9,041,936	<b>18,761,815</b>	16,324,119	<b>26,709,183</b>	25,366,055

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為1年至2年(2014年6月30日：1年至2年)，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆出利率(「香港銀行同業拆息」)(2014年6月30日：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。

# 中期財務報表

## 附註

### 12. 長期借貸 (續)

附註：(續)

- (iii) 非控制性權益貸款乃無抵押、按5%至6.15%(2014年6月30日：5%至6.15%)計算年息及按貸款合同所述之還款期還款。
- (iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。
- (v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元(相等於約3,544,000,000港元及1,899,000,000港元)之8.5%債券。

人民幣2,800,000,000元之債券已按本金金額100%之價格發行。人民幣1,500,000,000元之債券已按本金金額100.972%之價格發行，產生發行溢價人民幣14,600,000元(相等於約18,500,000港元)。

該等債券按每年8.5%票息計息，於每年4月11日及10月11日每半年期末應付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。該等債券將於到期日2015年4月11日按本金金額贖回。

於2013年2月6日，本公司發行總額人民幣3,000,000,000元(相等於約3,797,000,000港元)之5.5%債券。該等債券已按本金金額100%之價格發行，按每年5.5%票息計息，於每年2月6日及8月6日每半年期末應付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。該等債券將於到期日2018年2月6日按本金金額贖回。

- (vi) 於2014年11月6日，本公司發行總額900,000,000美元(相等於約6,993,000,000港元)之5.375%票據。該等票據已按本金金額99.676%之價格發行，按每年5.375%票息計息，於每年11月6日及5月6日每半年期末應付。該等票據於香港聯合交易所有限公司上市。該等票據將於到期日2019年11月6日按本金金額贖回。

### 13. 應付賬款及應計款項

	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
貿易應付賬款(附註i)	<b>7,018,833</b>	5,495,755
其他應付賬款及應計款項(附註ii)	<b>1,643,067</b>	1,454,444
	<b>8,661,900</b>	6,950,199



附註：

(i) 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	<b>6,518,031</b>	5,033,097
31至60日	<b>71,151</b>	17,787
61至90日	<b>48,523</b>	78,323
90日以上	<b>381,128</b>	366,548
	<b>7,018,833</b>	5,495,755

(ii) 其他應付賬款及應計款項包括建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。

## 14. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 15. 擔保

### (i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約2,612,990,000港元(2014年6月30日：2,734,066,000港元)。於2014年12月31日，本集團應佔貸予該等合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為2,267,674,000港元(2014年6月30日：2,350,941,000港元)。

### (ii) 就按揭融資所作出之擔保

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給予之按揭融資作出擔保，而該等擔保下本集團於尚未償還之按揭貸款之應佔部分為2,543,326,000港元(2014年6月30日：2,034,561,000港元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收有關物業之法定業權並接管該物業。

# 中期財務報表

## 附註

### 16. 承擔

#### 資本開支承擔

本集團之資本開支承擔如下：

	於2014年 12月31日 千港元	於2014年 6月30日 千港元
已批准但未訂約		
擬發展項目購入代價	<b>108,000</b>	108,000
物業、廠房及設備	<b>108,775</b>	150,938
投資物業	<b>811,513</b>	—
	<b>1,028,288</b>	258,938
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	<b>1,721,674</b>	1,571,271
投資物業	<b>2,432,169</b>	1,629,585
	<b>4,153,843</b>	3,200,856
	<b>5,182,131</b>	3,459,794

## 17. 有關連人士交易

### (i) 有關連人士交易

以下為本集團於期內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	截至12月31日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	<b>4,278</b>	4,690
同系附屬公司之租賃物業租金開支	<b>11,808</b>	9,876
向同系附屬公司支付物業代理費	<b>3,526</b>	10,352
向同系附屬公司及一家關連公司購買貨品	<b>59,554</b>	52,626
來自合營企業之利息收入	<b>37,324</b>	35,885
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之 物業管理服務費收入	<b>19,801</b>	26,402
來自同系附屬公司及一家關連公司之租金收入	<b>57,378</b>	41,327
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之 酒店管理服務費收入	<b>47,602</b>	60,819
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	<b>52,932</b>	27,049
來自關連公司之合約工程服務收入	<b>203,229</b>	280,364

該等有關連人士交易須受2014年度財務報表所披露之條款所規管。

- (ii) 期內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及關連公司支付之費用總額為306,980,000港元(2013年：68,749,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (iii) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售其截至1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就此稅務賠償保證支付的款項為223,759,000港元(2013年：751,284,000港元)(附註6)。

## 中期財務報表

### 附註

#### 17. 有關連人士交易 (續)

- (iv) 本集團於期內向湖北新世界百貨有限公司(本集團同系附屬公司)支付合共人民幣21,128,000元(相等於26,744,000港元)·作為提前終止租賃協議之賠償金。
- (v) 本集團於截至2013年12月31日止期間內分別以代價人民幣17,088,000元(相等於21,630,000港元)及人民幣19,608,000元(相等於24,820,000港元)向本集團同系附屬公司航天新世界(中國)科技有限公司及深圳市翔龍通訊有限公司出售若干物業。
- (vi) 本集團於截至2013年12月31日止期間內以代價13,536,000歐元(相等於約144,835,000港元)向本集團一家關連公司CTF Holdings Limited收購一家酒店管理公司。

## 其他 資料

### 董事於證券之權益

於2014年12月31日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (A) 於股份之好倉

	股份數目				於2014年 12月31日
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	佔相關已發行 股本的百分比
<b>新世界中國地產有限公司</b>					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家成先生	755,961	—	—	<b>755,961</b>	0.01
鄭志雯女士	953,669	—	—	<b>953,669</b>	0.01
方承光先生	1,856,895	—	—	<b>1,856,895</b>	0.02
鄭維志博士	387,448	—	—	<b>387,448</b>	0.00
田北俊議員	387,448	—	—	<b>387,448</b>	0.00
李聯偉先生	387,448	—	—	<b>387,448</b>	0.00
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家純博士	—	600,000	—	<b>600,000</b>	0.01
方承光先生	213,182	—	—	<b>213,182</b>	0.00
<b>新創建集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 <sup>1</sup>	<b>30,349,571</b>	0.81
鄭家成先生	280,824	—	5,670,218 <sup>2</sup>	<b>5,951,042</b>	0.16
方承光先生	2,351,732	—	—	<b>2,351,732</b>	0.06
鄭維志博士	2,590,631	—	—	<b>2,590,631</b>	0.07
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	<b>92,000</b>	0.01
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 <sup>3</sup>	<b>500</b>	50.00

## 其他 資料

### 董事於證券之權益 (續)

#### (A) 於股份之好倉 (續)

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的一家子公司實益擁有。
2. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家子公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

#### (B) 於相關股份之好倉 — 購股權

##### (1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納的購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視為擁有本公司相關股份的權益。彼等於期內持有的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 <i>附註</i>	購股權數目		每股 行使價  港元	
			於2014年 7月1日 尚餘數目	於2014年 12月31日 尚餘數目		
鄭家純博士	2011年1月18日	1	2,077,922	—	<b>2,077,922</b>	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	1	831,169	—	<b>831,169</b>	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	2	935,066	—	<b>935,066</b>	3.036
方承光先生	2011年1月18日	1	449,481	—	<b>449,481</b>	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	1	1,038,961	—	<b>1,038,961</b>	3.036
鄭維志博士	2011年1月18日	1	311,688	—	<b>311,688</b>	3.036
田北俊議員	2011年1月18日	1	311,688	—	<b>311,688</b>	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	1	311,688	—	<b>311,688</b>	3.036
總計			6,267,663	—	<b>6,267,663</b>	

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
2. 分為3批，行使期分別由2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
3. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## (2) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界發展的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間  附註	購股權數目			每股 行使價  附註3 港元	
			於2014年 7月1日 尚餘數目	於期內 調整  附註3	於期內 行使		於2014年 12月31日 尚餘數目
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,648,284	4,292	—	<b>10,652,576</b>	9.172
鄭家成先生	2012年3月19日	1	532,413	214	—	<b>532,627</b>	9.172
鄭志剛博士	2012年3月19日	1	3,726,898	1,502	—	<b>3,728,400</b>	9.172
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,194,483	1,287	—	<b>3,195,770</b>	9.172
方承光先生	2012年3月19日	2	1,866,942	752	—	<b>1,867,694</b>	9.172
李聯偉先生	2012年3月19日	1	532,413	214	—	<b>532,627</b>	9.172
總計			20,501,433	8,261	—	<b>20,509,694</b>	

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
2. 分為3批，行使期分別由2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
3. 新世界發展於期內宣派截至2014年6月30日止年度的現金末期股息(連同股份選擇權)，因此，對尚未行使購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價於2014年12月30日起由9.176港元調整至9.172港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

## 其他 資料

### 董事於證券之權益 (續)

#### (C) 於債券之好倉

##### (1) 本公司

下列董事於本公司發行的債券中擁有權益。彼等於2014年12月31日持有本公司的債券的詳情如下：

董事姓名	由本公司發行的債券金額					總計 人民幣	於2014年 12月31日 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	其他權益 人民幣	總計 人民幣		
鄭家成先生	—	12,256,000 <sup>1</sup>	16,000,000 <sup>2</sup>	—	<b>28,256,000</b>	0.22	
鄭志謙先生	6,000,000	—	—	—	<b>6,000,000</b>	0.05	
方承光先生	18,056,000 <sup>3</sup>	—	—	—	<b>18,056,000</b>	0.14	
鄭維志博士	—	—	—	30,000,000 <sup>4</sup>	<b>30,000,000</b>	0.23	
葉毓強先生	—	3,064,000 <sup>1</sup>	—	—	<b>3,064,000</b>	0.02	
總計	<b>24,056,000</b>	<b>15,320,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>30,000,000</b>	<b>85,376,000</b>		

附註：

- 該等債券以美元發行，並已採用1美元兌人民幣6.128元的匯率兌換為人民幣。
- 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- 由方承光先生持有的全數債券中，數額為人民幣12,256,000元的債券以美元發行，並已採用1美元兌人民幣6.128元的匯率兌換為人民幣。
- 該等債券由一家信託控股公司擁有，而鄭維志博士為該信託項下的其中一位受益人。



(2) *Fita International Limited*

下列董事於新世界發展全資附屬公司Fita International Limited(「Fita」)發行的債券中擁有權益。彼於2014年12月31日持有Fita的債券的詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額				總計	於2014年
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計		12月31日
						佔已發行債券
						總額的百分比
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	<b>2,000,000</b>		0.27

(3) *NWD (MTN) Limited*

下列董事於新世界發展全資附屬公司NWD (MTN) Limited(「MTN」)發行的債券中擁有權益。彼於2014年12月31日持有MTN的債券的詳情如下：

董事姓名	由MTN發行的美元債券金額				總計	於2014年
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計		12月31日
						佔已發行債券
						總額的百分比
方承光先生	1,000,000	—	—	<b>1,000,000</b>		0.07

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 其他 資料

### 主要股東於證券之權益

於2014年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2014年 12月31日 佔已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)附註1	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.15
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」)附註1	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.15
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)附註1	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.15
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)附註1	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.15
周大福企業有限公司 (「周大福企業」)附註2	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.15
新世界發展有限公司 (「新世界發展」)附註3	5,721,977,644	370,623,529	<b>6,092,601,173</b>	70.15

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%權益，而CTFC擁有周大福控股78.58%權益。周大福控股則持有周大福企業全部權益，由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展的權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有的股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的255,041,727股股份，其擁有60.90%權益的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有61.31%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份之權益。

除上述所披露外，於2014年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊並無記錄其他權益。

## 購股權計劃

於2002年11月26日，本公司採納一項購股權計劃（「2002年購股權計劃」），本集團僱員（包括董事在內）因此有機會獲得本公司的股權。因預期該計劃於2012年11月26日屆滿，本公司於2011年11月22日舉行的股東週年大會上採納了一項新的購股權計劃（「2011年購股權計劃」）及終止運作2002年購股權計劃。2002年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據2002年購股權計劃的條款有效及可予行使。

於截至2014年12月31日止六個月內，根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃授予本集團董事及僱員的購股權變動情況如下：

(A) 授予董事的購股權的變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 根據2002年購股權計劃授予僱員的購股權變動情況如下：

授出日期	購股權數目 附註1			於2014年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價  港元
	於2014年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使 附註2	於期內 失效		
2009年6月26日至7月23日	512,551	(504,529)	(8,022)	—	3.913
2009年11月19日至12月16日	3,013	—	—	<b>3,013</b>	2.953
2010年1月12日至2月2日	61,481	—	—	<b>61,481</b>	2.878
2010年5月18日至6月14日	121,740	—	—	<b>121,740</b>	2.262
2010年5月31日至6月25日	209,480	(84,000)	—	<b>125,480</b>	2.349
2010年11月10日至12月7日	693,137	—	—	<b>693,137</b>	3.013
2011年1月18日至2月14日	3,558,303	(498,700)	(166,233)	<b>2,893,370</b>	3.036
2011年7月26日至8月22日	733,242	(104,000)	—	<b>629,242</b>	2.705
總計	5,892,947	(1,191,229)	(174,255)	<b>4,527,463</b>	

## 其他 資料

### 購股權計劃(續)

(C) 根據2011年購股權計劃授予僱員的購股權變動情況如下：

授出日期	購股權數目 附註1					每股 行使價  港元
	於2014年 7月1日 尚餘數目	於期內 授出 附註3	於期內 行使 附註2	於期內 失效	於2014年 12月31日 尚餘數目	
2012年5月3日至5月30日	4,071,680	—	(510,000)	(200,000)	<b>3,361,680</b>	2.450
2012年10月22日至11月16日	448,700	—	(6,000)	—	<b>442,700</b>	3.370
2013年1月7日至2月1日	3,824,100	—	—	—	<b>3,824,100</b>	3.880
2013年4月2日至4月29日	1,933,990	—	(60,800)	(37,200)	<b>1,835,990</b>	3.350
2013年6月24日至6月25日	1,168,400	—	—	—	<b>1,168,400</b>	2.762
2013年10月15日至10月17日	1,749,900	—	(16,000)	(180,800)	<b>1,553,100</b>	4.010
2014年1月9日至1月13日	3,739,440	—	(1,200)	(12,800)	<b>3,725,440</b>	3.970
2014年7月10日至7月11日	—	1,266,000	—	—	<b>1,266,000</b>	4.720
2014年10月23日至10月24日	—	1,132,000	(66,000)	(264,000)	<b>802,000</b>	4.420
總計	16,936,210	2,398,000	(660,000)	(694,800)	<b>17,979,410</b>	

附註：

- 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- 於緊接根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃行使購股權日期前的股份加權平均收市價分別為4.680港元及4.715港元。
- 於緊接2014年7月10日及2014年10月23日(要約授出日期)前的每股股份收市價分別為4.690港元及4.280港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價4.720港元及4.420港元的購股權的公平價值，估計分別為1.50港元及1.34港元。有關價值乃按照無風險年率1.17%至1.40%，經參考外匯基金票據現行的息率，以五年期間的歷史波動比率介乎38.80%至40.52%計算，並假設股息率介乎1.58%至1.68%及購股權的預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動可能對公平價值的估計有重大影響。

## 上市規則第13章之持續責任

### 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.21條的規定，本公司董事謹此呈報本集團期內任何時間存在及包含本公司控股股東特定履行責任的條件的貸款融資詳情。

於2010年5月28日，本公司獲取一項五年期最高額達1,000,000,000港元的貸款額度及於2011年5月23日獲取另一項本金金額合共最高達1,000,000,000港元的貸款融資(包括一項五年期本金金額最高達500,000,000港元的貸款額度及一項三年期以人民幣方式提供本金金額最高達500,000,000港元的貸款額度)，用以撥付本公司一般營運資金所需。於2012年5月30日及2012年12月17日，本公司分別獲授為期三年金額達500,000,000港元及920,000,000港元的貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司的一般企業資金所需(包括進行本公司現有貸款的再融資)。本公司於2014年11月12日進一步獲授為期三年金額為530,000,000港元的貸款額度，以撥付本集團一般營運資金所需。

於2010年5月28日及2010年7月5日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)分別獲授五年期500,000,000港元及四年期700,000,000港元的貸款額度。該公司亦於2011年9月28日及2011年10月21日分別獲取700,000,000港元(於2012年8月修訂為400,000,000港元)及100,000,000港元的貸款額度，為期四年至五年。該公司亦於2012年5月7日、2012年7月30日及2012年12月19日分別獲授450,000,000港元、500,000,000港元及630,000,000港元的貸款融資，以及於2013年4月19日及2013年5月24日分別獲授600,000,000港元及500,000,000港元的貸款融資，為期三年至四年。此外，Superb Wealthy於2014年5月7日、2014年6月18日、2014年6月30日、2014年9月22日、2014年10月13日及2014年11月12日分別獲授1,000,000,000港元、64,100,000美元、300,000,000港元、人民幣1,000,000,000元、1,000,000,000港元及500,000,000港元的貸款融資，為期三年至五年。

於2012年6月19日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)獲授一項本金金額合共最高達1,200,000,000港元及38,560,500美元的貸款額度，貸款期為三年。該公司於2014年4月11日亦獲授一項三年期的300,000,000港元貸款額度。全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)亦於2012年7月9日獲取一項三年期500,000,000港元貸款額度。於2012年9月24日，全資附屬公司廣亮投資有限公司(「廣亮」)獲授為期三年金額達600,000,000港元的貸款額度。Superb Wealthy、NWCF、新世界發展中國及廣亮獲取的融資將用以撥付物業項目投資、償還借款，以及本集團的一般營運資金所需。於2011年7月25日，全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited獲授一項五年期1,000,000,000港元貸款額度，以用作收購一個酒店管理集團的部分代價融資。

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%的權益，或維持本公司已發行股本所附投票權的51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該等貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該等貸款額度將予終止。

## 其他 資料

### 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自2014年年報日期起，本公司董事資料的變更載列如下：

- (1) 鄭志剛博士於2014年10月23日獲委任為西九文化區管理局董事局成員。
- (2) 鄭家成先生於2014年12月15日辭任香港上市公眾公司新豐集團有限公司獨立非執行董事。
- (3) 葉毓強先生於2015年1月1日獲委任為世界綠色組織理事會成員。

### 審核委員會

本公司已根據上市規則的規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控。審核委員會包括四名本公司的獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2014年12月31日止六個月的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日止六個月的未經審核中期財務報表已由本集團的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的香港審閱準則第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日止六個月的中期股息(2013年：每股0.04港元)。

## 企業管治守則

本公司於截至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的角色必須各自獨立，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，將董事會所釐定的政策付諸實行。董事會相信，鄭家純博士同時兼任本公司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

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券買賣的操守守則。本公司亦已向董事確認，彼等於回顧期內已遵守標準守則所載列的準則。

## 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。

# 公司 資料

## 董事會

### 執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)

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

顏文英女士

### 獨立非執行董事

鄭維志博士

田北俊議員

李聯偉先生

葉毓強先生

## 公司秘書

顏文英女士

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行(國際)有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三井住友銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 網址

[www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)

## 註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港皇后大道中18號

新世界大廈第1期9樓

## 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited

4/F., Royal Bank House

24 Shedden Road

George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

## 股份代號

香港聯交所00917

## 投資者資料

如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡

新世界中國地產有限公司企業傳訊部

地址為：

香港皇后大道中18號

新世界大廈第1期9樓

電話：(852) 2131 0201

傳真：(852) 2131 0216

電子郵件：[ir@nwcl.com.hk](mailto:ir@nwcl.com.hk)





# New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓

電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216

