

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)

### 全年業績公佈 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2015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2015年6月30日止年度

|                | 附註 | 2015年<br>千港元     | 2014年<br>千港元     |
|----------------|----|------------------|------------------|
| <b>持續經營業務</b>  |    |                  |                  |
| 收益             | 2  | 17,459,237       | 21,850,106       |
| 銷售成本           |    | (10,621,455)     | (12,770,039)     |
| 毛利             |    | 6,837,782        | 9,080,067        |
| 其他收入           | 3  | 733,019          | 1,359,585        |
| 其他收益／(虧損)淨值    | 4  | 68,973           | (111,898)        |
| 投資物業公允值變動      |    | 899,117          | 616,122          |
| 銷售費用           |    | (799,553)        | (737,786)        |
| 行政費用及其他經營開支    |    | (1,400,936)      | (1,249,934)      |
| 未計融資成本前經營溢利    | 5  | 6,338,402        | 8,956,156        |
| 融資成本           |    | (302,140)        | (311,314)        |
| 應佔聯營公司及合營企業業績  |    | 386,153          | 462,277          |
| 除稅前溢利          |    | 6,422,415        | 9,107,119        |
| 稅項支出           | 6  | (2,918,335)      | (4,167,156)      |
| 年度持續經營業務溢利     |    | 3,504,080        | 4,939,963        |
| <b>已終止經營業務</b> |    |                  |                  |
| 來自已終止經營業務年度虧損  | 10 | (34,033)         | (140,698)        |
| <b>年度溢利</b>    |    | <b>3,470,047</b> | <b>4,799,265</b> |

**綜合收益表（續）**  
**截至 2015 年 6 月 30 日止年度**

|           | 附註 | 2015年<br>千港元     | 2014年<br>千港元 |
|-----------|----|------------------|--------------|
| 應佔經營溢利：   |    |                  |              |
| 本公司股權持有人  |    |                  |              |
| 來自持續經營業務  |    | 3,347,164        | 4,779,389    |
| 來自已終止經營業務 |    | (34,033)         | (140,698)    |
|           |    | <b>3,313,131</b> | 4,638,691    |
| 非控制性權益    |    | 156,916          | 160,574      |
|           |    | <b>3,470,047</b> | 4,799,265    |
| 每股盈利      | 7  |                  |              |
| 基本        |    |                  |              |
| 來自持續經營業務  |    | 38.53 仙          | 55.11 仙      |
| 來自已終止經營業務 |    | (0.39) 仙         | (1.62) 仙     |
|           |    | <b>38.14 仙</b>   | 53.49 仙      |
| 攤薄        |    |                  |              |
| 來自持續經營業務  |    | 38.51 仙          | 55.07 仙      |
| 來自已終止經營業務 |    | (0.39) 仙         | (1.62) 仙     |
|           |    | <b>38.12 仙</b>   | 53.45 仙      |
| 股息        | 8  | 260,681          | 607,713      |

**綜合全面收益表**  
**截至2015年6月30日止年度**

|                   | 2015年<br>千港元     | 2014年<br>千港元     |
|-------------------|------------------|------------------|
| 年度溢利              | 3,470,047        | 4,799,265        |
| 其他全面收益：           |                  |                  |
| 可能重新分類為損益之項目：     |                  |                  |
| 換算差額              | (61,676)         | (564,599)        |
| 應佔聯營公司及合營企業其他全面收益 | 1,978            | (83,077)         |
| 年度其他全面收益          | (59,698)         | (647,676)        |
| <b>年度全面收益總額</b>   | <b>3,410,349</b> | <b>4,151,589</b> |
| 應佔全面收益總額：         |                  |                  |
| 本公司股權持有人          | 3,258,178        | 3,999,840        |
| 非控制性權益            | 152,171          | 151,749          |
|                   | <b>3,410,349</b> | <b>4,151,589</b> |
| 本公司股權持有人應佔全面收益：   |                  |                  |
| 來自持續經營業務          | 3,293,173        | 4,140,207        |
| 來自已終止經營業務         | (34,995)         | (140,367)        |
|                   | <b>3,258,178</b> | <b>3,999,840</b> |

# 綜合財務狀況表

於2015年6月30日

|                        | 附註 | 2015年<br>千港元       | 2014年<br>千港元       |
|------------------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>資產</b>              |    |                    |                    |
| <b>非流動資產</b>           |    |                    |                    |
| 物業、廠房及設備               |    | 5,831,924          | 4,763,887          |
| 投資物業                   |    | 24,684,353         | 21,971,592         |
| 土地使用權                  |    | 720,144            | 703,901            |
| 無形資產                   |    | 91,030             | 1,895,952          |
| 持作發展物業                 |    | 19,741,250         | 18,182,575         |
| 聯營公司及合營企業              |    | 15,598,108         | 14,309,144         |
| 可供出售財務資產               |    | 735,860            | 85,147             |
|                        |    | <b>67,402,669</b>  | <b>61,912,198</b>  |
| <b>流動資產</b>            |    |                    |                    |
| 發展中將完成物業               |    | 17,671,570         | 21,091,110         |
| 持作出售之已落成物業             |    | 19,885,358         | 8,977,146          |
| 酒店存貨，按成本值              |    | 4,102              | 4,002              |
| 預付款、應收賬款及其他應收款項        | 9  | 11,275,453         | 10,881,917         |
| 應收關連公司款項               |    | 301,943            | 577,025            |
| 現金及銀行結存，不受限制           |    | 15,773,665         | 17,351,595         |
|                        |    | <b>64,912,091</b>  | <b>58,882,795</b>  |
| 分類為持作出售之出售組別資產         | 10 | 2,112,780          | —                  |
| 非流動資產重列至持作出售資產         |    | —                  | 131,138            |
|                        |    | <b>67,024,871</b>  | <b>59,013,933</b>  |
| <b>總資產</b>             |    | <b>134,427,540</b> | <b>120,926,131</b> |
| <b>權益</b>              |    |                    |                    |
| <b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b> |    |                    |                    |
| 股本                     |    | 868,877            | 868,335            |
| 儲備                     |    | 59,652,293         | 56,623,635         |
| 擬派末期股息                 |    | 260,681            | 260,547            |
|                        |    | <b>60,781,851</b>  | <b>57,752,517</b>  |
| <b>非控制性權益</b>          |    | <b>3,836,900</b>   | <b>3,566,137</b>   |
| <b>總權益</b>             |    | <b>64,618,751</b>  | <b>61,318,654</b>  |

# 綜合財務狀況表 (續)

於2015年6月30日

|                 | 附註 | 2015年<br>千港元       | 2014年<br>千港元       |
|-----------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>負債</b>       |    |                    |                    |
| <b>非流動負債</b>    |    |                    |                    |
| 長期借貸            |    | 34,388,409         | 25,226,035         |
| 遞延稅項負債          |    | 3,522,327          | 3,252,232          |
|                 |    | <b>37,910,736</b>  | <b>28,478,267</b>  |
| <b>流動負債</b>     |    |                    |                    |
| 應付賬款及應計款項       | 11 | 8,890,122          | 6,950,199          |
| 出售物業所收按金        |    | 6,045,122          | 4,716,405          |
| 欠關連公司款項         |    | 723,334            | 507,848            |
| 短期貸款            |    | 1,001,250          | —                  |
| 長期借貸之即期部份       |    | 9,775,255          | 14,197,174         |
| 欠非控制性權益款項       |    | 102,756            | 102,756            |
| 應付稅項            |    | 4,432,361          | 4,654,828          |
|                 |    | <b>30,970,200</b>  | <b>31,129,210</b>  |
| 分類為持作出售之出售組別負債  | 10 | 927,853            | —                  |
|                 |    | <b>31,898,053</b>  | <b>31,129,210</b>  |
| <b>總負債</b>      |    | <b>69,808,789</b>  | <b>59,607,477</b>  |
| <b>總權益和負債</b>   |    | <b>134,427,540</b> | <b>120,926,131</b> |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>35,126,818</b>  | <b>27,884,723</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>102,529,487</b> | <b>89,796,921</b>  |

## 附註

### 1 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及前《公司條例》(第32章)之適用規定而編製。本綜合財務報表以歷史成本法編製，並已就以公允值計量之投資物業及可供出售財務資產重估作出調整。

#### (a) 採納經修訂準則、準則之修訂及詮釋

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、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) 尚未生效之準則及準則之修訂

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日止年度生效：*

|  |                          |
|--|--------------------------|
| 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         |

*於截至2017年6月30日止年度或之後生效：*

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 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15號      | 源自客戶合同的收入 |

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」）從事物業投資及物業發展項目。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、項目管理費收入及合約工程服務收入。

|           | 2015年<br>千港元      | 2014年<br>千港元      |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 物業銷售      | 15,172,392        | 19,706,194        |
| 租金收入      | 828,864           | 792,868           |
| 酒店經營收入    | 388,987           | 352,538           |
| 物業管理服務費收入 | 507,799           | 424,999           |
| 項目管理費收入   | 120,607           | 94,405            |
| 合約工程服務收入  | 440,588           | 479,102           |
|           | <b>17,459,237</b> | <b>21,850,106</b> |

- (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／（虧損）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。此等項目均為綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

於截至2015年6月30日止年度內，酒店管理服務之綜合業績已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」呈列為已終止經營業務。上年度分類資料之比較數據已作相應重列，以符合本年度之呈列。

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。

- (c) 截至2014年6月30日及2015年6月30日止年度，概無來自單一外部客戶之收益超逾收益總額之10%。



| 截至 2015 年 6 月 30 日止年度   | 持續經營業務      |             |             |             |             | 已終止<br>經營業務 |                   | 總計<br>千港元  |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|------------|
|                         | 物業銷售<br>千港元 | 租賃業務<br>千港元 | 酒店經營<br>千港元 | 物業          |             | 小計<br>千港元   | 酒店<br>管理服務<br>千港元 |            |
|                         |             |             |             | 管理服務<br>千港元 | 其他業務<br>千港元 |             |                   |            |
| 分類收益                    |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 本公司及附屬公司                |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 收益總額                    | 15,429,949  | 871,109     | 388,987     | 637,629     | 443,046     | 17,770,720  | 696,921           | 18,467,641 |
| 分類間收益                   | (136,950)   | (42,245)    | -           | (129,830)   | (2,458)     | (311,483)   | (23,741)          | (335,224)  |
| 來自外間之收益                 | 15,292,999  | 828,864     | 388,987     | 507,799     | 440,588     | 17,459,237  | 673,180           | 18,132,417 |
| 本集團應佔聯營公司及合營<br>企業      | 1,167,664   | 468,954     | 171,254     | 105,255     | -           | 1,913,127   | -                 | 1,913,127  |
|                         | 16,460,663  | 1,297,818   | 560,241     | 613,054     | 440,588     | 19,372,364  | 673,180           | 20,045,544 |
| 分類銀行及其他                 |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 利息收入                    | 113,534     | 12,614      | 671         | 1,988       | 826         | 129,633     | 823               | 130,456    |
| 未計融資成本前及稅項支出後<br>應佔經營溢利 |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 本公司及附屬公司                | 2,653,053   | 336,965     | (130,481)   | (113,659)   | (8,066)     | 2,737,812   | 106,689           | 2,844,501  |
| 聯營公司及合營企業               | 283,480     | 222,118     | (132,517)   | (11,643)    | 11,151      | 372,589     | -                 | 372,589    |
|                         | 2,936,533   | 559,083     | (262,998)   | (125,302)   | 3,085       | 3,110,401   | 106,689           | 3,217,090  |
| 除金融工具外非流動資產增加           | 5,202,434   | 2,072,906   | 535,854     | 6,214       | 431,049     | 8,248,457   | 5,081             | 8,253,538  |
| 折舊及攤銷                   | 90,092      | 5,860       | 207,193     | 4,293       | 1,307       | 308,745     | 60,625            | 369,370    |
| 無形資產減值                  | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 56,375            | 56,375     |
| 應佔聯營公司及合營企業業績           | 138,152     | 401,003     | (145,359)   | (11,643)    | 4,000       | 386,153     | -                 | 386,153    |

| 於 2015 年 6 月 30 日  | 物業          |             |             |             |             | 總計<br>千港元          |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
|                    | 物業銷售<br>千港元 | 租賃業務<br>千港元 | 酒店經營<br>千港元 | 管理服務<br>千港元 | 其他業務<br>千港元 |                    |
| 分類資產               | 79,064,918  | 26,638,864  | 3,974,571   | 333,206     | 1,493,800   | 111,505,359        |
| 聯營公司及合營企業          | 6,516,546   | 9,006,784   | 156,800     | (84,424)    | 2,402       | 15,598,108         |
| 可供出售財務資產           |             |             |             |             |             | 735,860            |
| 企業之物業、廠房及設備        |             |             |             |             |             | 8,868              |
| 企業之預付款、應收賬款及其他應收款項 |             |             |             |             |             | 13,708             |
| 企業之應收關連公司款項        |             |             |             |             |             | 202,793            |
| 企業之現金及銀行結存         |             |             |             |             |             | 4,250,064          |
| 分類為持作出售之出售組別資產     |             |             |             |             |             | <u>2,112,780</u>   |
| 總資產                |             |             |             |             |             | <u>134,427,540</u> |
| 分類負債               | 14,944,497  | 298,539     | 105,387     | 298,141     | 91,789      | 15,738,353         |
| 企業之應付賬款及應計款項       |             |             |             |             |             | 212,814            |
| 應付稅項               |             |             |             |             |             | 4,242,528          |
| 借貸                 |             |             |             |             |             | 45,164,914         |
| 遞延稅項負債             |             |             |             |             |             | 3,522,327          |
| 分類為持作出售之出售組別負債     |             |             |             |             |             | <u>927,853</u>     |
| 總負債                |             |             |             |             |             | <u>69,808,789</u>  |

| 截至 2014 年 6 月 30 日止年度   | 持續經營業務      |             |             |             |             | 已終止<br>經營業務 |                   | 總計<br>千港元  |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|------------|
|                         | 物業銷售<br>千港元 | 租賃業務<br>千港元 | 酒店經營<br>千港元 | 物業          |             | 小計<br>千港元   | 酒店<br>管理服務<br>千港元 |            |
|                         |             |             |             | 管理服務<br>千港元 | 其他業務<br>千港元 |             |                   |            |
| 分類收益                    |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 本公司及附屬公司                |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 收益總額                    | 19,800,599  | 819,576     | 352,538     | 546,971     | 482,409     | 22,002,093  | 553,578           | 22,555,671 |
| 分類間收益                   | -           | (26,708)    | -           | (121,972)   | (3,307)     | (151,987)   | (23,829)          | (175,816)  |
| 來自外間之收益                 | 19,800,599  | 792,868     | 352,538     | 424,999     | 479,102     | 21,850,106  | 529,749           | 22,379,855 |
| 本集團應佔聯營公司及合營<br>企業      | 2,216,784   | 469,967     | 137,708     | 99,909      | -           | 2,924,368   | -                 | 2,924,368  |
|                         | 22,017,383  | 1,262,835   | 490,246     | 524,908     | 479,102     | 24,774,474  | 529,749           | 25,304,223 |
| 分類銀行及其他                 |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 利息收入                    | 100,013     | 36,263      | 560         | 2,213       | 1,165       | 140,214     | 4,138             | 144,352    |
| 未計融資成本前及稅項支出後<br>應佔經營溢利 |             |             |             |             |             |             |                   |            |
| 本公司及附屬公司                | 4,341,404   | 351,091     | (87,039)    | (110,568)   | (79,290)    | 4,415,598   | 36,280            | 4,451,878  |
| 聯營公司及合營企業               | 660,859     | 192,015     | (151,291)   | (9,749)     | 8,457       | 700,291     | -                 | 700,291    |
|                         | 5,002,263   | 543,106     | (238,330)   | (120,317)   | (70,833)    | 5,115,889   | 36,280            | 5,152,169  |
| 除金融工具外非流動資產增加           | 5,079,625   | 1,236,445   | 1,008,981   | 4,612       | 242,037     | 7,571,700   | 144,779           | 7,716,479  |
| 折舊及攤銷                   | 62,607      | 4,613       | 148,885     | 3,022       | 952         | 220,079     | 59,781            | 279,860    |
| 無形資產減值                  | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 125,892           | 125,892    |
| 應佔聯營公司及合營企業業績           | 232,397     | 401,612     | (162,623)   | (9,627)     | 518         | 462,277     | -                 | 462,277    |

| 於 2014 年 6 月 30 日  | 物業銷售<br>千港元 | 租賃業務<br>千港元 | 酒店經營<br>千港元 | 物業<br>管理服務<br>千港元 | 酒店<br>管理服務<br>千港元 | 其他業務<br>千港元 | 總計<br>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：

|                                       | 2015年<br>千港元 | 2014年<br>千港元 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>(i) 收益</b>                         |              |              |
| 分類總收益                                 | 19,372,364   | 24,774,474   |
| 減：                                    |              |              |
| 本集團應佔聯營公司及合營企業的收益                     | (1,913,127)  | (2,924,368)  |
| 呈列於綜合收益表之收益                           | 17,459,237   | 21,850,106   |
| <b>(ii) 除稅前溢利</b>                     |              |              |
| 未計融資成本前及稅項支出後總應佔經營溢利                  | 3,217,090    | 5,152,169    |
| 來自己終止經營業務應佔經營溢利                       | (106,689)    | (36,280)     |
| 未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利                   | 3,110,401    | 5,115,889    |
| 企業之銀行及其他利息收入                          | 123,910      | 129,400      |
| 未分派溢利的遞延稅項支出                          | (63,000)     | (175,622)    |
| 企業行政支出                                | (270,276)    | (266,263)    |
| 融資成本                                  | (355,017)    | (341,584)    |
| 扣除企業項目後應佔經營溢利                         | 2,546,018    | 4,461,820    |
| 投資物業公允值變動，扣除遞延稅項                      | 766,555      | 598,045      |
| 來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有合營企業權益的收益 | —            | 67,257       |
| 出售聯營公司之虧損                             | —            | (2,486)      |
| 匯兌收益／(虧損)淨額                           | 34,591       | (345,247)    |
|                                       | 801,146      | 317,569      |
| 本公司股權持有人應佔溢利                          | 3,347,164    | 4,779,389    |
| 稅項支出                                  | 2,918,335    | 4,167,156    |
| 非控制性權益應佔溢利                            | 156,916      | 160,574      |
| 除稅前溢利                                 | 6,422,415    | 9,107,119    |

### 3 其他收入

|                        | 2015年<br>千港元   | 2014年<br>千港元     |
|------------------------|----------------|------------------|
| 最終控股公司的稅務賠償保證          | 359,152        | 1,075,306        |
| 銀行及其他利息收入              | 295,162        | 242,432          |
| 來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註） | 78,705         | 41,847           |
|                        | <b>733,019</b> | <b>1,359,585</b> |

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方式撥付其部份資金。來自合營企業之利息收入於本集團之合營企業批准撥付時予以確認。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：

|                | 2015年<br>千港元 | 2014年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 應佔合營企業股東貸款利息開支 | (59,200)     | (50,129)     |

### 4 其他收益／(虧損)淨值

|   | 2015年<br>千港元  | 2014年<br>千港元     |
|---|---------------|------------------|
| 匯兌收益／(虧損)淨額                               | 33,745        | (281,743)        |
| 出售聯營公司之虧損                                 | —             | (2,486)          |
| 來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量<br>過往年度持有合營企業權益的收益 | —             | 67,257           |
| 出售投資物業的收益                                 | 35,228        | 105,074          |
|   | <b>68,973</b> | <b>(111,898)</b> |

### 5 未計融資成本前經營溢利

|                 | 2015年<br>千港元 | 2014年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 未計融資成本前經營溢利已扣除： |              |              |
| 已出售物業成本         | 8,889,377    | 11,107,940   |
| 物業、廠房及設備折舊      | 284,173      | 199,926      |
| 土地使用權攤銷         | 24,572       | 20,153       |

## 6 稅項支出

|             | 2015年<br>千港元     | 2014年<br>千港元     |
|-------------|------------------|------------------|
| 當期稅項        |                  |                  |
| 中國企業所得稅及預繳稅 | 1,010,518        | 1,383,531        |
| 中國土地增值稅     | 1,667,492        | 2,449,000        |
| 遞延稅項        | 240,325          | 334,625          |
|             | <b>2,918,335</b> | <b>4,167,156</b> |

截至 2015 年 6 月 30 日止年度應佔聯營公司及合營企業之稅項為 379,673,000 港元（2014 年：584,779,000 港元），並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及合營企業業績內。

由於本集團年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（2014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%（2014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

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

|                 | 2015年<br>千港元     | 2014年<br>千港元     |
|-----------------|------------------|------------------|
| 本公司股權持有人應佔溢利來自： |                  |                  |
| 持續經營業務          | 3,347,164        | 4,779,389        |
| 已終止經營業務         | (34,033)         | (140,698)        |
|                 | <b>3,313,131</b> | <b>4,638,691</b> |

|                   | 股份數目                 |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
|                   | 2015年                | 2014年                |
| 計算每股基本盈利的加權平均股份數目 | 8,685,806,399        | 8,672,612,430        |
| 潛在攤薄股份的影響：        |                      |                      |
| 購股權               | 6,544,197            | 6,721,368            |
| 計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目 | <b>8,692,350,596</b> | <b>8,679,333,798</b> |

## 8 股息

|                              | 2015年<br>千港元   | 2014年<br>千港元 |
|------------------------------|----------------|--------------|
| 已付中期股息，無（2014年：已付每股0.04港元）   | —              | 347,166      |
| 建議末期股息每股0.03港元（2014年：0.03港元） | <b>260,681</b> | 260,547      |
|                              | <b>260,681</b> | 607,713      |

於2015年9月23日召開之會議上，董事建議派發每股0.03港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2016年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

## 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2015年<br>6月30日<br>千港元 | 於2014年<br>6月30日<br>千港元 |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 0 至 30 日  | <b>723,946</b>         | 763,495                |
| 31 至 60 日 | <b>541,948</b>         | 377,676                |
| 61 至 90 日 | <b>285,012</b>         | 351,363                |
| 90 日以上    | <b>1,083,423</b>       | 1,430,984              |
|           | <b>2,634,329</b>       | 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 已終止經營業務

New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業（「出售集團」）從事提供全球酒店管理服務，而該業務並非本集團之核心業務。本公司董事會相信，出售New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業（「出售」）將可讓本集團變現其非核心業務的投資及集中其資源於營運位於中國的物業發展及投資物業的現有核心業務。就出售進行之磋商於2015年6月進入最後階段，而本公司已於2015年7月3日公布出售。待達成若干先決條件後，出售將於2015年12月31日或之前完成。

於2015年6月30日，與出售集團有關的資產及負債已呈列為持作出售，而出售集團之綜合業績已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」呈列為已終止經營業務。

已終止經營業務於本年度之業績呈列如下：

|                  | 2015年<br>千港元 | 2014年<br>千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 收益               | 673,180      | 529,749      |
| 銷售成本             | (364,431)    | (327,583)    |
| 毛利               | 308,749      | 202,166      |
| 其他收益             | 822          | 4,137        |
| 其他虧損淨值           | (57,926)     | (125,940)    |
| 行政費用及其他經營開支      | (240,710)    | (212,367)    |
| 未計融資成本前經營溢利／(虧損) | 10,935       | (132,004)    |
| 融資成本             | (28,104)     | (30,611)     |
| 除稅前虧損            | (17,169)     | (162,615)    |
| 稅項支出             | (16,864)     | 21,917       |
| 來自己終止經營業務年度虧損    | (34,033)     | (140,698)    |

分類為持作出售之已終止經營業務之資產及負債之主要類別呈列如下：

|                 | 於2015年<br>6月30日<br>千港元 |
|-----------------|------------------------|
| <b>資產</b>       |                        |
| 物業、廠房及設備        | 13,729                 |
| 無形資產            | 1,693,855              |
| 預付款、應收賬款及其他應收款項 | 149,925                |
| 現金及銀行結存         | 165,021                |
| 遞延稅項資產          | 34,000                 |
| 其他資產            | 56,250                 |
| 分類為持作出售之出售組別資產  | <b>2,112,780</b>       |
|                 | 於2015年<br>6月30日<br>千港元 |
| <b>負債</b>       |                        |
| 長期借貸            | 818,072                |
| 應付賬款及應計款項       | 92,846                 |
| 應付稅項            | 16,935                 |
| 分類為持作出售之出售組別負債  | <b>927,853</b>         |

## 11 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2015年<br>6月30日<br>千港元 | 於2014年<br>6月30日<br>千港元 |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 0 至 30 日  | 6,582,749              | 5,033,097              |
| 31 至 60 日 | 14,445                 | 17,787                 |
| 61 至 90 日 | 70,172                 | 78,323                 |
| 90 日以上    | 852,431                | 366,548                |
|           | <b>7,519,797</b>       | <b>5,495,755</b>       |

## 業務回顧

於回顧年內，監管政策著力鞏固物業市場的長遠健康發展以及在更廣泛的層面上刺激正在放緩的宏觀經濟環境，帶來利好的發展勢態，令中國內地物業市場逐步回暖。2014年第三季內，多個地方政府推出的調控政策持續放寬，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，以及放寬對現有業主的貸款條款。於2015年3月30日，中國人民銀行（「人民銀行」）、住房和城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，而財政部及國家稅務總局亦聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，對改善型購房的住房需求有合理的支持作用。在上述兩項政策支持下，就改善生活環境而購入自住普通住宅單位的最低按揭首付款要求由原先的60%至70%下調至40%，而轉讓持有兩年以上的物業更可獲豁免營業稅。此外，面對在宏觀經濟的下行壓力下，人民銀行於回顧年內四度削減基準貸款利率，並三度下調商業銀行的儲備金比率要求，進一步放寬全國的貨幣政策。於2015年8月26日，人民銀行宣佈基準貸款利率及存款利率進一步下調25個基點至4.6%，創下自2011年以來的歷史新低，而金融機構的儲備金比率要求則下調50個基點。

根據國家統計局公佈之數據，與2014年同期相比，直至2015年6月首六個月住宅單位的整體銷售按樓面面積（「樓面面積」）計上升3.9%，按銷售收益計則上升10.0%。中國物業市場自寬鬆措施及信貸政策放寬中受惠，有助鞏固其基本優勢，繼而刺激整體住房需求，令本集團成功地完成2015財政年度的簽訂合約銷售目標人民幣125億元。於回顧年內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣154億2,600萬元，而合約物業銷售樓面面積達1,090,891平方米，銷售總額及銷售量按年分別上升4.3%及7%。於錄得之其餘未入賬已簽訂合約物業銷售當中，約582,648平方米樓面面積（銷售總額約人民幣53億3,400萬元）乃屬於未來12個月將落成之項目，而相關之銷售收入將於2016財政年度之綜合收益表中確認入賬。

截至2015年6月30日止年度，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26億2,460萬港元，較去年錄得之44億6,749萬港元下跌41.3%。與去年財政年度同期相比，核心利潤下跌主要由於竣工樓面面積量減少30%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2.7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。本集團之股東應佔溢利錄得33億1,313萬港元溢利，較2014財政年度下跌28.6%。股東應佔溢利下跌，主要由於前述核心利潤減少所致，而核心利潤減少之影響已因投資物業公允值變動較去年增加而減低。

## 應佔經營溢利分析

|                        | 2015財政年度<br>千港元 | 2014財政年度<br>千港元 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 物業銷售                   | 2,936,533       | 5,002,263       |
| 租賃業務                   | 559,083         | 543,106         |
| 酒店經營                   | (262,998)       | (238,330)       |
| 物業管理服務                 | (125,302)       | (120,317)       |
| 酒店管理服務                 | 106,689         | 36,280          |
| 其他業務                   | 3,085           | (70,833)        |
| 未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利    | 3,217,090       | 5,152,169       |
| 企業之銀行及其他利息收入           | 123,910         | 129,400         |
| 未分派溢利的遞延稅項支出           | (63,000)        | (175,622)       |
| 企業行政支出                 | (270,276)       | (266,263)       |
| 融資成本                   | (383,121)       | (372,195)       |
| 扣除企業項目後應佔經營溢利          | 2,624,603       | 4,467,489       |
| 投資物業公允值變動，扣除遞延稅項       | 766,555         | 598,045         |
| 來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量 |                 |                 |
| 過往年度持有合營企業權益的收益        | —               | 67,257          |
| 出售聯營公司之虧損              | —               | (2,486)         |
| 無形資產攤銷                 | (54,692)        | (54,427)        |
| 無形資產減值，扣除遞延稅項          | (56,375)        | (91,892)        |
| 匯兌收益／(虧損)淨額            | 33,040          | (345,295)       |
|                        | 688,528         | 171,202         |
| 本公司股權持有人應佔溢利           | 3,313,131       | 4,638,691       |

## 物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利為 29 億 3,653 萬港元，較 2014 財政年度實現之物業銷售應佔經營溢利 50 億 226 萬港元下跌 41.3%。本集團於回顧年內整體入賬之物業銷售量較去年同期下跌 39.5%至 855,414 平方米，錄得之銷售所得款項總額約為人民幣 130 億 6,830 萬元。物業銷售之應佔經營溢利減少主要由於回顧年內物業項目竣工量由去年竣工之 1,553,567 平方米減少 30%至 1,089,163 平方米，及計劃延後開售深圳新世界名鑄之高端別墅及深圳新世界倚山花園高層住宅單位直至竣工後，而不會於在建階段進行預售，藉以借助區內房地產價格之上升趨勢及在銷售竣工單位時實行更具彈性的定價策略，盡力提高該等別墅及單位之回報及利益所致。

本集團之整體毛利率為 41.6%，較 2014 財政年度下跌 2.7%。整體毛利率下跌主要由於兩個年度的入賬銷售組合有所差別。於回顧年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、廊坊新世界中心及大連新世界大廈，該等銷售較去年的銷售物業項目（主要包括廣州嶺南新世界、瀋陽新世界花園、北京新怡家園的辦公室單位、廣州東方新世界花園及廣州逸彩庭園）具有相對較低的毛利率。儘管整體毛利率有所下跌，本集團於回顧年內的平均售價錄得升幅每平方米人民幣 3,252 元至每平方米人民幣 16,937 元，較上個財政年度實現之平均售價上升 23.8%。平均售價上升乃由於兩個年度的入賬銷售組合有所差別所致，其中回顧年內之入賬銷售包括深圳新世界名鑄及北京新世界•麗樽的別墅以及廣州凱旋新世界及廣州嶺南新世界的高端住宅單位。

於 2015 財政年度，本集團落成位於北京、廊坊、唐山、大連、天津、成都、長沙、廣州、佛山、深圳、肇慶及海口共 14 個供出售物業發展項目，總樓面面積為 1,089,163 平方米，其中住宅樓面面積為 1,015,223 平方米、商業物業樓面面積為 18,242 平方米、辦公樓樓面面積為 25,609 平方米以及住戶車庫面積為 30,089 平方米。

| 於 2015 財政年度落成之供出售物業發展項目 | 用途      | 總樓面面積<br>(平方米)   | 新世界<br>中國地產<br>應佔權益 |
|-------------------------|---------|------------------|---------------------|
| 北京新世界•麗樽                | R, C, O | 63,416           | 75%                 |
| 廊坊新世界中心 B 區             | R, C    | 20,802           | 100%                |
| 唐山新世界中心一期               | R, C    | 69,231           | 100%                |
| 大連新世界大廈                 | R       | 76,230           | 100%                |
| 天津新匯華庭                  | R, P    | 105,201          | 100%                |
| 成都河畔新世界二期               | R       | 84,873           | 30%                 |
| 長沙新城新世界三期 C             | C, O, P | 39,939           | 48%                 |
| 廣州嶺南新世界六區               | R, C    | 146,762          | 100%                |
| 廣州新塘新世界花園五期 C           | R       | 85,114           | 63%                 |
| 廣佛新世界莊園一期               | R       | 178,717          | 85%                 |
| 深圳新世界名鑄                 | R       | 58,692           | 100%                |
| 深圳新世界倚山花園三期             | R       | 95,594           | 100%                |
| 肇慶新世界花園三期               | R, P    | 36,307           | 100%                |
| 海口新世界•美麗沙一期 (#2)        | R, P    | 28,285           | 100%                |
| <b>總計</b>               |         | <b>1,089,163</b> |                     |

R: 住宅

C: 商業

O: 辦公樓

P: 車庫

## 租賃業務

於回顧年內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得溫和增長，較去年財政年度上升2.9%至5億5,908萬港元。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，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。

於回顧年內，本集團位於天津、貴陽、佛山、廊坊、廣州、深圳及肇慶之投資物業項目落成67,111平方米之商業物業、11,039平方米之服務式公寓及物業項目內面積為77,071平方米之住戶車庫，為本集團的投資物業組合樓面面積增添155,221平方米。

## 酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損2億6,300萬港元，而去年同期則錄得虧損2億3,833萬港元。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於在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，以及大連新世界酒店之應佔經營溢利因入住率及平均房租率下降而減少所致。於回顧年內本集團其他六間酒店的整體出租率已較去年同期有所改善。中央政府持續推行的反貪腐政策，仍然是本集團酒店營運之一大挑戰。

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> |

## 展望

中國經濟下行壓力持續，促使各個地方政府自 2014 年第三季度開始執行放寬調控樓市的政策。目前，只剩下北京、上海、廣州和深圳等一線城市仍嚴格執行樓市限購令。於 2015 年 3 月，總理李克強在政府工作報告中，已沒有提及房地產調控，措辭從去年的「抑制投機投資性需求」改為「支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展」。此外，報告亦提出住房保障將逐步實行實物保障與貨幣補貼並舉，將一部份存量房轉為公租房和安置房。

自 2015 年以來，人民銀行繼續實施適度寬鬆的穩健貨幣政策，靈活運用多種貨幣政策工具，保持適度的流動性，適時適度預調微調。隨著各項利好樓市政策的逐步落實，購房者觀望情緒逐漸轉趨樂觀並紛紛加快作出購房決定，同時長期被抑制的改善性住房需求及投資性需求亦重新得到釋放。儘管從 2015 年第二季度開始，部分經濟指標，例如住房銷售和社會融資規模有所回暖，但內地經濟仍存在下行風險，尤其是固定資產投資增長可能繼續放緩。在經濟下行壓力，外需形勢仍不樂觀，近月內地股市大幅波動之下，中央政府在未來一段時間內可能會維持相對寬鬆的貨幣政策。然而，內地貨幣政策進一步放鬆的空間將受制於未來通脹走勢、資本市場表現和美國聯邦儲備局的貨幣政策變化。短期而言，相對寬鬆的貨幣政策將在一定程度上帶動及支持房地產市場和固定資產投資。

展望未來，一線及部份核心二線城市的樓市回暖趨勢明朗，但部分三、四線城市的庫存壓力仍然較大，供求繼續處於不平衡狀態，故此相信中央政府應會繼續堅持「分類指導，因地施策」的原則，根據不同城市實際情況，中央政府推出具有針對性及差異化的調控樓市政策，積極推動樓市健康發展。



2015 年下半年召開的中共五中全會，將討論「十三五」(第十三個五年計劃) 規劃方案，這個被視為內地走向超級強國的關鍵路線圖，將會是今年下半年內地首要經濟大事。在目前內地各地區的經濟發展水平差異巨大，產能過剩及環境污染等長期問題仍有待解決，有分析指經濟發展模式「再平衡」將會是「十三五」規劃方案的關鍵詞。在「再平衡」原則下，「一帶一路」及「創新驅動」將成為十三五兩大核心戰略。「一帶一路」着眼以中國西部為主的後發地區，以向歐亞開放帶動國家中西部發展，進而完成產業轉移和轉型的目標。另一方面，「創新驅動」則是未來中國經濟發展的出路所在，未來五年將見證大批創新型產業及這將是新興經濟模式出現的爆發期。因此，雖然短期內內地經濟仍需面對不少挑戰，但中長期而言，前景仍是樂觀的。

目前，本集團的土地儲備達 2,299 萬平方米，分佈於內地 20 多個一、二及三線城市，當在一及二線城市的住宅樓面面積佔約 79%。成本低廉的優質土地儲備，結合本集團雄厚的財務實力和品牌優勢，相信未來整體毛利率可維持在理想的範圍內。過去數年，本集團一直積極地放重點於一些工作，包括優化地區集中採購系統、產品標準化、成本管控以及提升資產周轉率，並已經取得一定成果。未來，本集團會繼續加快推進這些工作，積極應對內地平穩較快經濟增長的「新常態」，並配合內地中產階層不斷冒起的新形勢，以提供優質卓越的產品、匠心獨運的設計、無微不至的貼心服務，為客戶帶來最佳的生活體驗。

於 2016 財政年度，本集團計劃落成 12 個供出售物業項目，總樓面面積為 1,254,982 平方米，其中住宅樓面面積為 1,047,432 平方米、商業樓面面積為 80,261 平方米及辦公樓樓面面積為 127,289 平方米。隨著位於二及三線城市的物業項目佔未來一或兩年竣工項目的比例增加，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。預計 2016 財政年度的簽訂合約物業銷售額將約為人民幣 165 億元。

| 將於2016財政年度落成之供出售物業發展項目 | 用途      | 總樓面面積<br>(平方米)   | 新世界<br>中國地產<br>應佔權益 |
|------------------------|---------|------------------|---------------------|
| 唐山新世界中心二期              | R, O    | 71,971           | 100%                |
| 廊坊新世界中心 A 區及 C 區       | R, C, O | 238,800          | 100%                |
| 廊坊新世界花園三區              | R       | 101,319          | 100%                |
| 瀋陽新世界花園一期西區 A          | C, O    | 43,906           | 100%                |
| 鞍山新世界花園三期 A            | R       | 84,087           | 100%                |
| 武漢夢湖香郡三期 C             | R, C    | 30,008           | 100%                |
| 成都河畔新世界二期 1A           | R       | 134,783          | 30%                 |
| 益陽新世界梓山湖畔一期 A 及 C      | R, C    | 21,225           | 100%                |
| 廣州逸彩庭園三期               | R, C    | 94,992           | 100%                |
| 貴陽金陽新世界二期 C            | R       | 325,758          | 50%                 |
| 貴陽金陽新世界三期 A            | R, C    | 29,748           | 50%                 |
| 肇慶新世界花園三期              | R, C    | 78,385           | 100%                |
| <b>總計</b>              |         | <b>1,254,982</b> |                     |

## 流動資金及資金來源

於2015年6月30日，本集團之現金及銀行存款達15,773,670,000港元（2014年6月30日：17,351,600,000港元）。

於回顧年內，本公司發行分別於2019年及2022年到期的900,000,000美元（相等於約6,993,000,000港元）及1,071,000,000港元，息率介乎4.75%至5.375%定息票據。

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29,391,250,000港元（2014年6月30日：22,071,610,000港元），即資產負債比率為45.5%（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2015年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款、債券負債及應付票據合共為43,029,320,000港元（2014年6月30日：37,207,800,000港元），當中19.9%以資產抵押之方式作抵押，80.1%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款、債券負債及應付票據之到期日載列如下：

|          | 於2015年<br>6月30日<br>百萬港元 | 於2014年<br>6月30日<br>百萬港元 |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 還款期：     |                         |                         |
| 1 年內     | 10,776.50               | 14,197.17               |
| 1 年至 2 年 | 5,738.10                | 11,045.35               |
| 2 年至 5 年 | 24,177.16               | 10,388.42               |
| 5 年以後    | 2,337.56                | 1,576.86                |
| 總計       | 43,029.32               | 37,207.80               |

於2015年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共8,161,750,000港元（2014年6月30日：3,002,130,000港元）。

## 資本開支承擔

本集團於2015年6月30日之資本開支承擔為4,718,499,000港元（2014年6月30日：3,459,794,000港元），其中4,611,133,000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107,366,000港元（2014年6月30日：258,938,000港元）為已批准但未訂約。資本開支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。於回顧年內，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2015年6月30日，本集團之或然負債約3,202,816,000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2015年6月30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2,239,958,000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2015年6月30日，本集團之物業、廠房及設備1,316,473,000港元（2014年6月30日：1,382,166,000港元）、投資物業5,425,703,000港元（2014年6月30日：5,448,689,000港元）、土地使用權248,728,000港元（2014年6月30日：256,165,000港元）、持作發展物業1,051,715,000港元（2014年6月30日：923,335,000港元）及發展中將完成物業6,234,373,000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及短期借款之抵押品。

## 主要收購或出售

於回顧年內，本集團概無進行主要收購或出售。

## 結算期後事項

於2015年7月3日，新世界發展(中國)有限公司（「新世界發展中國」），本集團之全資附屬公司，與周大福企業有限公司訂立買賣協議，以現金代價合共1,963,000,000港元轉售其持有New World Hotel Management (BVI) Limited（「新世界酒店管理」）全部股本權益及由新世界酒店管理欠負新世界發展中國的相關未償還股東貸款及應計利息。待達成若干先決條件後，該出售預計將於2015年12月31日或之前完成，收益約為844,000,000港元。

## 僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團之全職僱員共10,742名。於回顧年內，員工相關成本合共為710,690,000港元（2014年：638,570,000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2015年6月30日止年度經審核財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。

## 企業管治守則

本公司截至2015年6月30日止年度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。彼亦負責本公司實際業務的掌舵工作，及將董事會釐定的政策付諸實行。董事會相信，在鄭家純博士同時兼任主席及董事總經理的雙重身份下，可有效貫徹地統領本集團發展業務。

## 守則條文E.1.2

守則條文E.1.2規定（其中包括）獨立董事委員會主席必須出席須經獨立股東批准的交易的任何股東大會以回答股東提問。

獨立董事委員會主席鄭維志博士因其他事務未能出席本公司於2015年6月30日舉行的股東特別大會。出席上述大會的其他董事會成員已回答出席股東於大會上提出的問題。

## 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，彼等於回顧年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

由本公司發行及於香港聯合交易所有限公司上市，總額為人民幣4,300,000,000元於2015年到期之8.5%債券於2015年4月13日到期。該等債券已由本公司於上述到期日按其面值悉數贖回，而該等債券於2015年6月30日並無尚未贖回之餘額。

除上述所披露外，年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。

## 派息

董事會決議建議派發截至2015年6月30日止年度之末期股息每股0.03港元。如本公司即將舉行的股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2015年12月28日（星期一）或前後派發予於2015年11月25日（星期三）名列股東名冊內之股東。

## 暫停過戶登記

為釐定出席將於 2015 年 11 月 18 日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2015 年 11 月 16 日(星期一)至 2015 年 11 月 18 日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份的過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於 2015 年 11 月 13 日(星期五)下午 4 時 30 分前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

建議末期股息須待股東週年大會上經股東批准後，方可作實。為釐定有權享有建議的末期股息的資格，本公司將於 2015 年 11 月 25 日(星期三)，暫停辦理股份過戶登記手續一天，期間不會登記任何股份的過戶。為符合資格享有建議的末期股息，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於 2015 年 11 月 24 日(星期二)下午 4 時 30 分前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

**鄭家純博士**  
主席兼董事總經理

香港，2015年9月23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。