

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 2015/2016

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	
		2015年 千港元	2014年 千港元
持續經營業務			
收益	2	7,300,446	8,434,173
銷售成本		(4,931,422)	(5,407,620)
毛利		2,369,024	3,026,553
其他收入	3	234,641	366,447
其他虧損淨值	4	(1,228,867)	(123)
投資物業公允值變動		588,454	630,439
銷售費用		(451,795)	(419,463)
行政費用及其他經營開支		(795,533)	(754,928)
未計融資成本前經營溢利	5	715,924	2,848,925
融資成本		(145,777)	(147,800)
應佔聯營公司及合營企業業績		(24,507)	179,227
除稅前溢利		545,640	2,880,352
稅項支出	6	(857,327)	(1,306,695)
期內持續經營業務(虧損)/溢利		(311,687)	1,573,657
已終止經營業務			
出售已終止經營業務之收益		768,894	—
來自已終止經營業務期內虧損	10	(19,603)	(94,103)
		749,291	(94,103)
期內溢利		437,604	1,479,554

簡明綜合收益表（續）

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2015年 千港元	2014年 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		(207,084)	1,609,328
來自已終止經營業務		749,291	(94,103)
		542,207	1,515,225
非控制性權益		(104,603)	(35,671)
		437,604	1,479,554
每股盈利	7		
基本每股(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(2.38) 仙	18.53 仙
來自已終止經營業務		8.62 仙	(1.08) 仙
		6.24 仙	17.45 仙
攤薄每股(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(2.38) 仙	18.51 仙
來自已終止經營業務		8.61 仙	(1.08) 仙
		6.23 仙	17.43 仙

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
期內溢利	437,604	1,479,554
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	(1,757,278)	740,647
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	(184,846)	22,039
出售附屬公司時撥回儲備	(6,110)	—
期內其他全面收益	(1,948,234)	762,686
期內全面收益總額	(1,510,630)	2,242,240
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	(1,374,891)	2,280,610
非控制性權益	(135,739)	(38,370)
	(1,510,630)	2,242,240
本公司股權持有人應佔全面收益總額：		
來自持續經營業務	(2,134,006)	2,376,940
來自已終止經營業務	759,115	(96,330)
	(1,374,891)	2,280,610

簡明綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	未經審核 於2015年 12月31日 千港元	經審核 於2015年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,241,850	5,831,924
投資物業		22,677,651	24,684,353
土地使用權		577,501	720,144
無形資產		123,417	91,030
持作發展物業		13,751,920	19,741,250
聯營公司及合營企業		14,700,228	15,598,108
可供出售財務資產		4,004,215	735,860
		61,076,782	67,402,669
流動資產			
發展中將完成物業		16,387,630	17,671,570
持作出售之已落成物業		14,408,004	19,885,358
酒店存貨，按成本值		3,915	4,102
預付款、應收賬款及其他應收款項	9	6,948,748	11,275,453
應收關連公司款項		212,227	301,943
現金及銀行結存，不受限制		18,130,524	15,773,665
		56,091,048	64,912,091
分類為持作出售之出售組別資產	10	22,343,211	2,112,780
非流動資產重列至持作出售資產	11	1,262,217	—
		79,696,476	67,024,871
總資產		140,773,258	134,427,540
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		869,360	868,877
儲備		58,300,325	59,652,293
擬派末期股息		—	260,681
		59,169,685	60,781,851
非控制性權益		3,794,445	3,836,900
總權益		62,964,130	64,618,751

簡明綜合財務狀況表 (續)

於2015年12月31日

	附註	未經審核 於2015年 12月31日 千港元	經審核 於2015年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		42,192,270	34,388,409
遞延稅項負債		3,157,875	3,522,327
		45,350,145	37,910,736
流動負債			
應付賬款及應計款項	12	7,985,189	8,890,122
出售物業所收按金		6,243,425	6,045,122
欠關連公司款項		942,691	723,334
短期貸款		—	1,001,250
長期借貸之即期部份		6,553,940	9,775,255
欠非控制性權益款項		101,313	102,756
應付稅項		4,381,837	4,432,361
		26,208,395	30,970,200
分類為持作出售之出售組別負債	10	6,250,588	927,853
		32,458,983	31,898,053
總負債		77,809,128	69,808,789
總權益和負債		140,773,258	134,427,540

附註

1 編製基準

截至2015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「中期財務報告」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。本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2015年6月30日止年度之年度財務報表一併閱讀。

由於截至2016年6月30日止年度，並無新訂或經修訂會計準則生效，編制該等中期財務報表所採用之會計政策與截至2015年6月30日止年度財務報表所載列者一致。

以下為新訂或經修訂準則及準則之修訂，本集團須於2016年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間強制採納，惟本集團並未提早採納：

於截至2017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2019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」）從事物業項目投資及發展。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。

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
物業銷售	6,310,673	7,136,245
租金收入	428,181	414,830
酒店經營收入	211,790	205,892
物業管理服務費收入	264,842	261,863
項目管理費收入	58,701	73,873
合約工程服務收入	26,259	341,470
	7,300,446	8,434,173

- (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、匯兌(虧損)／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之影響。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。

於截至2015年12月31日止期間內，酒店管理服務之簡明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。上期間分類資料之比較數據已作相應重列，以符合本期間之呈列。

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。

截至 2015 年 12 月 31 日止六個月	持續經營業務					已終止 經營業務		
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業		小計 千港元	酒店	
				管理服務 千港元	其他業務 千港元		管理服務 千港元	總計 千港元
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	6,369,374	447,309	211,790	320,003	28,657	7,377,133	335,260	7,712,393
分類間收益	-	(19,128)	-	(55,161)	(2,398)	(76,687)	(17,324)	(94,011)
來自外間之收益	6,369,374	428,181	211,790	264,842	26,259	7,300,446	317,936	7,618,382
本集團應佔聯營公司及合營 企業	226,865	238,641	94,107	56,291	-	615,904	-	615,904
	6,596,239	666,822	305,897	321,133	26,259	7,916,350	317,936	8,234,286
分類銀行及其他								
利息收入	34,282	6,907	664	909	244	43,006	42	43,048
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	815,849	171,875	(54,836)	(67,608)	(13,927)	851,353	762,622	1,613,975
聯營公司及合營企業	(13,937)	111,932	(62,299)	(673)	6,569	41,592	-	41,592
	801,912	283,807	(117,135)	(68,281)	(7,358)	892,945	762,622	1,655,567
除金融工具外非流動資產增加	6,208,577	1,552,338	490,631	1,582	412,133	8,665,261	6,047	8,671,308
折舊及攤銷	42,233	3,654	106,774	1,849	767	155,277	3,971	159,248
應佔聯營公司及合營企業業績	(134,073)	176,221	(67,626)	(673)	1,644	(24,507)	-	(24,507)

於 2015 年 12 月 31 日	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類資產	62,527,036	25,583,152	3,305,014	320,183	1,874,577	93,609,962
聯營公司及合營企業	5,871,811	8,735,895	115,993	(26,540)	3,069	14,700,228
可供出售財務資產						4,004,215
企業之物業、廠房及設備						9,618
企業之預付款、應收賬款及其他應收款項						17,420
企業之現金及銀行結存						4,826,387
分類為持作出售之出售組別資產						22,343,211
非流動資產重列至持作出售資產						1,262,217
總資產						<u>140,773,258</u>
分類負債	13,727,510	906,657	85,925	303,188	80,402	15,103,682
企業之應付賬款及應計款項						256,379
企業之欠關連公司款項						51,787
應付稅項						4,242,607
借貸						48,746,210
遞延稅項負債						3,157,875
分類為持作出售之出售組別負債						6,250,588
總負債						<u>77,809,128</u>

截至 2014 年 12 月 31 日止六個月	持續經營業務					已終止 經營業務		總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業		小計 千港元	酒店 管理服務 千港元	
				管理服務 千港元	其他業務 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	343,370	8,512,149	277,661	8,789,810
分類間收益	-	(24,650)	-	(51,426)	(1,900)	(77,976)	(13,041)	(91,017)
來自外間之收益	7,210,118	414,830	205,892	261,863	341,470	8,434,173	264,620	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	-	1,197,273
	8,004,954	666,976	297,729	320,317	341,470	9,631,446	264,620	9,896,066
分類銀行及其他								
利息收入	38,070	10,722	511	1,037	411	50,751	757	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)	(11,307)	1,162,998	5,617	1,168,615
聯營公司及合營企業	189,585	117,445	(63,153)	(751)	6,781	249,907	-	249,907
	1,297,352	305,671	(124,386)	(61,206)	(4,526)	1,412,905	5,617	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	232,732	3,711,866	2,592	3,714,458
折舊及攤銷	43,624	2,785	104,893	2,295	646	154,243	30,674	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	-	179,227

於 2015 年 6 月 30 日	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 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>

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	
		2015年	2014年
		千港元	千港元
(i)	收益		
	分類總收益	7,916,350	9,631,446
	減：		
	本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	(615,904)	(1,197,273)
	呈列於簡明綜合收益表之收益	7,300,446	8,434,173
(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總額	1,655,567	1,418,522
	來自已終止經營業務應佔經營溢利	(762,622)	(5,617)
	未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	892,945	1,412,905
	企業之銀行及其他利息收入	81,758	61,570
	未分派溢利的遞延稅項支出	(35,754)	(10,280)
	企業行政支出	(153,051)	(141,598)
	融資成本	(152,086)	(193,999)
	扣除企業項目後應佔經營溢利	633,812	1,128,598
	投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	453,653	470,341
	匯兌(虧損) / 收益淨額	(1,294,549)	10,389
		(840,896)	480,730
	本公司股權持有人應佔(虧損) / 溢利	(207,084)	1,609,328
	稅項支出	857,327	1,306,695
	非控制性權益應佔虧損	(104,603)	(35,671)
	除稅前溢利	545,640	2,880,352

3 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	112,868	223,759
銀行及其他利息收入	86,489	110,301
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	319	32,387
其他	34,965	—
	234,641	366,447

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分資金。來自合營企業之利息收入於本集團之合營企業批准支付利息時確認。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：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	(248)	(25,589)

4 其他虧損淨值

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
匯兌(虧損) / 收益淨額	(1,246,574)	6,433
出售投資物業的收益 / (虧損)	25,688	(6,556)
來自進一步收購成為一家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虧損	(7,981)	—
	(1,228,867)	(123)

5 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014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	4,198,884	4,405,813
物業、廠房及設備折舊	143,190	141,905
土地使用權攤銷	12,087	12,338

6 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅及預扣稅	527,598	421,668
中國土地增值稅	213,158	698,728
遞延稅項	116,571	186,299
	857,327	1,306,695

截至 2015 年 12 月 31 日止六個月應佔聯營公司及合營企業之稅項為 113,726,000 港元（2014 年：264,236,000 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（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

期內每股基本及攤薄(虧損) / 盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
來自下列之本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利：		
持續經營業務	(207,084)	1,609,328
已終止經營業務	749,291	(94,103)
	542,207	1,515,225

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,689,885,752	8,684,803,683
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	8,962,348	6,596,148
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,698,848,100	8,691,399,831

8 中期股息

董事議決不宣派截至2015年12月31日止六個月之中期股息（2014年：無）。

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 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
0 至 30 日	728,631	723,946
31 至 60 日	30,595	541,948
61 至 90 日	63,695	285,012
90 日以上	1,043,781	1,083,423
	1,866,702	2,634,329

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 已終止經營業務及分類為持作出售之出售組別

於2015年7月3日，本集團與新世界發展有限公司(本集團之直接及最終控股公司)之主要股東周大福企業有限公司訂立買賣協議，出售其所持有之New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業(統稱為「出售酒店組別」)的全部權益以及轉讓及出讓股東貸款。出售酒店組別從事提供全球酒店管理服務(並非本集團之核心業務)。出售酒店組別之出售事項已於2015年12月29日完成，合共代價為2,753,000,000港元，出售收益為768,894,000港元。

於2015年12月2日及2015年12月29日，本集團與恒大地產集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之全資附屬公司訂立買賣協議，出售其於恒通發展有限公司、龍悅(中國)有限公司、White Heron Limited、Superb Capital Enterprises Limited、佳裕投資有限公司、勝雄國際有限公司、振鷹環球有限公司及其附屬公司及合營企業(統稱為「出售物業組別」)的全部權益及轉讓及出讓股東貸款，合共代價為人民幣20,800,000,000元(相當於24,910,180,000港元)。出售物業組別於武漢、惠陽、海口、貴陽及成都從事提供物業銷售及投資業務。

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」，於2015年12月31日，與出售物業組別相關的資產及負債已呈列為持作出售，而出售酒店組別於截至該日止六個月之簡明綜合業績已呈列為已終止經營業務。

出售酒店組別於期內之業績呈列如下：

	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
收益	317,936	264,620
銷售成本	(187,911)	(169,023)
毛利	130,025	95,597
其他收入	42	757
其他收益／(虧損)淨值	96	(56,983)
行政費用及其他經營開支	(115,301)	(100,041)
未計融資成本前經營溢利／(虧損)	14,862	(60,670)
融資成本	(13,426)	(14,768)
除稅前溢利／(虧損)	1,436	(75,348)
稅項支出	(21,039)	(18,665)
來自已終止經營業務期內虧損	(19,603)	(94,103)

分類為持作出售之出售酒店組別及出售物業組別的主要資產及負債類別呈列如下：

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
資產		
物業、廠房及設備	1,333,225	13,729
投資物業	2,694,135	—
土地使用權	100,780	—
無形資產	—	1,693,855
持作發展物業	10,080,707	—
聯營公司及合營企業	1,049,727	—
發展中將完成物業	4,255,189	—
持作出售之已落成物業	1,352,011	—
酒店存貨，按成本值	3,025	—
預付款、應收賬款及其他應收款項	626,303	149,925
現金及銀行結存	848,109	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	22,343,211	2,112,780

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
負債		
長期借貸	2,338,525	818,072
應付帳款及應計款項	936,976	92,846
出售物業所收按金	2,489,405	—
欠關連公司款項	22,358	—
應付稅款	100,181	16,935
遞延稅項負債	363,143	—
分類為持作出售之出售組別負債	6,250,588	927,853

11 非流動資產重列至持作出售資產

於2015年10月，本集團訂立協議以作價人民幣1,200,028,000元(等值1,437,159,000港元)向第三方出售部分投資物業，因此投資物業之相關部分被分類為持作出售。

12 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 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
0 至 30 日	5,229,473	6,582,749
31 至 60 日	11,562	14,445
61 至 90 日	19,127	70,172
90 日以上	619,398	852,431
	5,879,560	7,519,797

業務回顧

於回顧期間，由於鞏固物業市場健康長期發展以及刺激低迷的物業市場及放緩的經濟之監管政策及扶持政策的正面發展，中國內地的物業市場繼續穩步前進。樓價繼續以溫和的步伐上升，而於不同層級的城市則有兩極化表現。於 2015 年，中國人民銀行（「中國人民銀行」）五次下調基準貸款利率及四次下調商業銀行的存款準備金率，令一年期基準貸款利率達到每年 4.35% 的水平。於 2015 年 10 月，中央政府宣佈另一項扶持措施，於沒有限購令的城市將首次置業者的最低首期付款由 30% 下調至 25%。於 2016 年 2 月 2 日，中國人民銀行宣佈將首次置業者的最低首期付款進一步下調 5% 至 20%。此等舉措均符合中央政府加快出售較低層級城市之新房屋未售存貨的目標。

根據國家統計局公佈之數據，與 2014 年同期相比，直至 2015 年 12 月止 12 個月期間住宅單位的整體銷售按總樓面面積（「總樓面面積」）計上升 6.5%，按銷售收益計則上升 14.4%。受惠於寬鬆措施及信貸政策放寬，本集團成功地超額完成 2016 財政年度上半年的計劃簽訂合約銷售目標，合約銷售所得總額達人民幣 123 億元，而合約物業銷售總樓面面積為 734,426 平方米，合約銷售總額及總樓面面積按年分別上升 71% 及 46%。

截至 2015 年 12 月 31 日止期間，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 13 億 8,300 萬港元，較去年同期錄得之 11 億 1,945 萬港元上升 23.5%。核心利潤增加主要由於回顧期內因轉售瑰麗酒店集團而錄得之收益約 7 億 6,900 萬港元。由於竣工總樓面面積減少 54.6% 而令錄得之銷售減少的週期效應，以及毛利率及物業銷售的平均銷售價較去年同期分別下跌約 6.3% 及 9.5% 的共同效應，該核心利潤之增加由來自物業銷售之應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）減少所抵銷。本集團之股東應佔溢利為 5 億 4,221 萬港元，較去年同期下跌 64.2%。股東應佔溢利下跌主要由於人民幣自 2015 年 6 月起貶值 4.4% 而錄得的 12 億 4,660 萬港元的匯兌損失所致。

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
物業銷售	801,912	1,297,352
租賃業務	283,807	305,671
酒店經營	(117,135)	(124,386)
物業管理服務	(68,281)	(61,206)
酒店管理服務	762,622	5,617
其他業務	(7,358)	(4,526)
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	1,655,567	1,418,522
企業之銀行及其他利息收入	81,758	61,570
未分派溢利的遞延稅項支出	(35,754)	(10,280)
企業行政支出	(153,051)	(141,598)
融資成本	(165,511)	(208,767)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,383,009	1,119,447
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	453,653	470,341
無形資產減值	—	(56,375)
無形資產攤銷	—	(27,968)
匯兌(虧損) / 收益淨額	(1,294,455)	9,780
	(840,802)	395,778
本公司股權持有人應佔溢利	542,207	1,515,225

物業銷售

於回顧期內，本集團物業銷售之應佔經營溢利為 8 億 191 萬港元，較去年同期實現之物業銷售應佔經營溢利 12 億 9,735 萬港元下跌 38.2%。物業銷售之應佔經營溢利減少主要由於項目竣工量由去年 522,702 平方米週期性下跌 54.6%至回顧期內的 237,535 平方米，以及計劃延遲發售位於深圳新世界名鑄的高端別墅及位於深圳新世界倚山花園的高層住宅單位，以把握該區物業價格的上升趨勢帶來最高回報及收益。因此，於回顧期內，本集團錄得整體物業銷售按銷售量計較去年同期下跌 11.1%至 443,016 平方米，總銷售所得款項淨額約為人民幣 57 億 8,270 萬元。

於回顧期內，本集團之整體毛利率為 34.1%，較去年同期所錄得的整體毛利率 40.4%下跌 6.3%。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。於回顧期內錄得的約 47%物業銷售來自位於二、三線城市的項目，例如鞍山新世界花園、佛山廣佛新世界莊園、濟南新世界陽光花園、成都河畔新世界、大連新世界大廈、貴陽金陽新世界及天津新匯華庭，其平均利潤率低於 25%。此等項目錄得的銷售構成 2015 財政年度上半年錄得的總銷售約 34%。

於回顧期內，本集團錄得的平均銷售價下跌每平方米人民幣 1,409 元至每平方米人民幣 13,461 元，較去年同期取得的平均銷售價下跌 9.5%。平均銷售價下跌歸因於兩個期間銷售組合中不同的產品組合，其中於回顧期內錄得來自位於一、二線城市的項目銷售為 72%，而於去年同期則約為 84%。

於 2016 財政年度上半年，本集團落成位於廣州、廊坊及唐山共三個供出售物業發展項目，總樓面面積為 237,535 平方米，其中住宅樓面面積為 114,021 平方米、商業物業樓面面積為 13,149 平方米、寫字樓樓面面積為 37,984 平方米以及住戶車庫面積為 72,381 平方米。

於 2016 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 C 區	R, C, O, P	124,667	100%
唐山新世界中心二期	R, C, P	77,596	100%
廣州逸彩庭園三期	R	35,272	100%
總計		237,535	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

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為 2 億 8,381 萬港元，較去年同期下跌 7.1%。租賃業務之應佔經營溢利下跌主要由於武漢新世界中心出售部分寫字樓及自 2014 年 11 月武漢新世界百貨結束經營後，武漢新世界中心的應佔經營溢利減少，以及租戶零售業務放緩，導致北京新世界中心的租金收益減少。由於廣州凱旋新世界入住率上升令應佔經營溢利增加，以及武漢新世界國貿大廈平均租金於更新租約後上升令應佔經營溢利增加，跌勢因此得以減輕。

於回顧期內，本集團落成位於唐山之商業物業36,883平方米及寫字樓47,799平方米。

酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損1億1,714萬港元，而去年同期則錄得虧損1億2,439萬港元。酒店經營業務之整體應佔經營溢利上升，主要由於北京貝爾特酒店及貴陽新世界酒店經營毛利有所改善。

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

2015 年，內地國內生產總值按年升 6.9%，為近 25 年以來最慢的增速，但接近中央政府所設 7% 左右的增長目標。以 2015 年全年計，消費物價指數按年升 1.4%，然而生產物價指數則按年跌 5.2%，兩者反映國內需求依然疲弱。生產物價指數已連續 46 個月下跌，反映國內市場產能過剩持續，以及因環球商品價格受壓而所造成的通縮壓力。

踏入 2016 年，「供應側改革」將是內地經濟政策的焦點。當中，首先是要解決工業產能過剩問題，積極推進企業優勝劣汰，最終實現生產要素重新組合配置。鑑於 2015 年內地股票市場出現異常波動，金融市場問題頻生，所以當局將採取果斷措施，防範金融風險、化解地方債務風險、降低企業負擔，鼓勵大眾創業及萬眾創新，並擴大有效供應，支持增長乏力的領域。

房地產市場方面，經過多次減息後，目前個人住房按揭貸款利率水平已降至近五年以來的低位，有效地降低購房成本，並刺激住房消費需求；另一方面，2015 年中央政府亦出台了多項放鬆住房公積金貸款政策，並調低首付比例，而各地方政府亦積極跟進，落實穩定住房消費的目標，調整公積金貸款政策門檻，提高公積金貸款額度，以及推進公積金繳存異地互認等措施成為 2015 年最主要的擴需求政策。隨著政策的鬆綁，內地樓市成交亦於 2015 年下半年逐步回暖。此外，繼 2014 年多個城市陸續宣佈不再實施樓市「限購令」後，實施了 10 年的樓市「限外令」亦於 2015 年正式告終。隨著「限購令」及「限外令」的逐步退出，市場預期過往為調控樓市而設的行政限制措施，未來亦會陸續退場。

2015 年底召開的中央經濟工作會議提出，未來要化解房地產庫存的政策目標。以往的剛需和改善性需求在多輪政策刺激下已經大量釋放，但仍不足以消化目前三、四線城市的大量房地產庫存。因此，中央提出「農民工市民化」的去庫存解決方案，啟動一個新的購房群體，為 2016 年的房地產政策提供了明確的方向。市場人士認為相關部門將加大力度推進戶籍制度改革、降低農民購房門檻、加快人口城鎮化，以釋放農業轉移人口的消費潛力、帶動住房和家電等消費，從制度上進行供給側改革。此外，地方政府亦可能加大力度對城鎮首次購房的農民工提供財政補貼，並研究把農民工納入住房公積金的保障範圍。

展望 2016 年，在經濟下行壓力和通縮風險之下，中央政府為支持經濟的穩定發展，預料將繼續採取相對寬鬆的貨幣政策。市場亦預期當局會繼續推出利好房地產市場的措施，包括研究住房貸款利息抵稅、調整住房公積金貸款門檻、提高住房公積金貸款額度等。鑑於一線及部份熱點二線城市的樓市回暖趨勢明顯，而三、四線城市仍受制於庫存積壓問題，當局將會繼續堅持「分類指導，因地施策」的原則，即根據不同城市實際情況，推出具有針對性及差異化的樓市政策，從而積極促進樓市交投。總而言之，2016 年房地產市場的成交量可望穩步而上。

雖然目前國內經濟正處於由高速增長轉為中高速增長的換檔期，但中央政府的財政實力雄厚並正採取有效措施維持經濟穩定，「硬著陸」的風險相對較低。此外，中央政府推出「一帶一路」、「京津冀一體化」及「自貿區擴容」等多項經濟發展計劃，有望強化國內中長期的經濟增長動力。而國內城鎮化發展戰略、居民收入持續上升，均有利於國內房地產的長期健康發展。因此，本集團對國內經濟發展前景充滿信心，未來會繼續把握市場機遇適度地加大在內地的投資。目前，本集團的土地儲備達 1,118 萬平方米，分佈於內地超過 13 個一、二、三線城市。未來，本集團會集中資源發展內地一線和 1.5 線城市等毛利率較高的項目，並繼續加強成本控制，提高資產周轉，積極發揮自身優勢，為客戶貼心打造最優質的產品和服務。

於 2016 財政年度下半年，本集團計劃落成 8 個供出售物業項目，總樓面面積為 576,230 平方米，其中住宅樓面面積為 464,038 平方米、商業樓面面積為 73,757 平方米及寫字樓樓面面積為 38,435 平方米。由於 2016 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相應增加。

將於2016財政年度下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 A 區及 C 區	R, C	136,917	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 A 及 C	R, C	50,215	100%
益陽新世界梓山湖畔一期 A 及 C	R, C	21,681	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C	59,720	100%
肇慶新世界花園三期	R, C	78,385	100%
總計		576,230	

流動資金及資金來源

於2015年12月31日，本集團之現金及銀行存款達18,130,520,000港元（2015年6月30日：15,773,670,000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30,615,690,000港元（2015年6月30日：29,391,250,000港元），即資產負債比率為48.6%（2015年6月30日：45.5%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2015年12月31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47,735,760,000港元（2015年6月30日：43,029,320,000港元），當中16.2%以資產抵押之方式作抵押，83.8%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 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	6,553.94	10,776.50
1 年至 2 年	7,045.75	5,738.10
2 年至 5 年	32,466.82	24,177.16
5 年以後	1,669.25	2,337.56
總計	47,735.76	43,029.32

於2015年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共9,407,000,000港元（2015年6月30日：8,161,750,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2015年12月31日之資本開支承擔為3,734,591,000港元（2015年6月30日：4,611,133,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備。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2015年12月31日，本集團之或然負債約2,990,525,000港元（2015年6月30日：3,202,816,000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2,595,758,000港元（2015年6月30日：2,239,958,000港元）。

本集團資產之抵押詳情

於2015年12月31日，本集團之物業、廠房及設備4,189,547,000港元（2015年6月30日：1,316,473,000港元）、投資物業8,170,811,000港元（2015年6月30日：5,425,703,000港元）、土地使用權234,740,000港元（2015年6月30日：248,728,000港元）、持作發展物業384,561,000港元（2015年6月30日：1,051,715,000港元）及發展中將完成物業7,001,310,000港元（2015年6月30日：6,234,373,000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2015年7月3日，本集團之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司（「新世界發展中國」）與周大福企業有限公司訂立買賣協議，以現金代價合共2,753,000,000港元出售其持有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。該出售已於2015年12月29日完成，收益約為768,894,000港元。

於2015年12月2日及2015年12月29日，新世界發展中國與恒大地產集團有限公司之間接全資附屬公司盛譽(BVI)有限公司訂立買賣協議，以出售其於恒通發展有限公司、龍悅(中國)有限公司、White Heron Limited、Superb Capital Enterprises Limited、佳裕投資有限公司、勝雄國際有限公司、振鷹環球有限公司及其附屬公司及合營企業(統稱為「出售物業組別」)之全部已發行股本及轉讓及出讓股東貸款，總代價為人民幣20,800,000,000元(相等於24,910,180,000港元)。出售物業組別於武漢、惠陽、海口、貴陽及成都從事提供物業銷售及投資業務。大多數出售物業組別已於本通告日前正式完成出售。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團之全職僱員共10,825名。於回顧期內，員工相關成本合共為413,650,000港元(2014年：354,310,000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2015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2015年12月31日止六個月之中期股息（2014年：零）。

企業管治守則

本公司截至 2015 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。

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，2016年2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。