



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)



二零一五 / 二零一六年
中期業績報告

目 錄

2

財務摘要

6

主席報告書

8

管理層討論與分析

17

獨立核數師審閱報告

18

簡明綜合收益表

19

簡明綜合全面收益表

20

簡明綜合財務狀況表

22

簡明綜合現金流量報表

23

簡明綜合權益變動報表

24

中期財務報表附註

44

其他資料

55

公司資料

財務摘要

經營業績(千港元)	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
收益		
來自持續經營業務		
本公司及附屬公司	7,300,446	8,434,173
應佔聯營公司及合營企業(附註1)	615,904	1,197,273
	7,916,350	9,631,446
來自已終止經營業務		
本公司及附屬公司	317,936	264,620
	8,234,286	9,896,066
代表：		
來自持續經營業務		
物業銷售	6,596,239	8,004,954
租金收入	666,822	666,976
酒店經營收入	305,897	297,729
物業管理服務費收入	321,133	320,317
合約工程服務收入	26,259	341,470
	7,916,350	9,631,446
來自已終止經營業務		
酒店管理服務收入	317,936	264,620
	8,234,286	9,896,066
毛利		
來自持續經營業務		
本公司及附屬公司	2,369,024	3,026,553
應佔聯營公司及合營企業(附註2)	246,250	623,885
	2,615,274	3,650,438
來自已終止經營業務		
本公司及附屬公司	130,025	95,597
	2,745,299	3,746,035
本公司股權持有人應佔溢利		
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

經營業績(千港元)	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
每股(虧損)/盈利(港仙)		
基本		
來自持續經營業務	(2.38)	18.53
來自已終止經營業務	8.62	(1.08)
	6.24	17.45
攤薄		
來自持續經營業務	(2.38)	18.51
來自已終止經營業務	8.61	(1.08)
	6.23	17.43
財務狀況(百萬港元)	於2015年 12月31日	於2015年 6月30日
現金及銀行結存	18,130.5	15,773.7
總資產	140,773.3	134,427.5
總負債	77,809.1	69,808.8
本公司股權持有人應佔資本及儲備	59,169.7	60,781.9
財務比率		
流動比率(倍)	2.46	2.10
債項淨額與股東權益比率	48.6%	45.5%

附註1：指本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

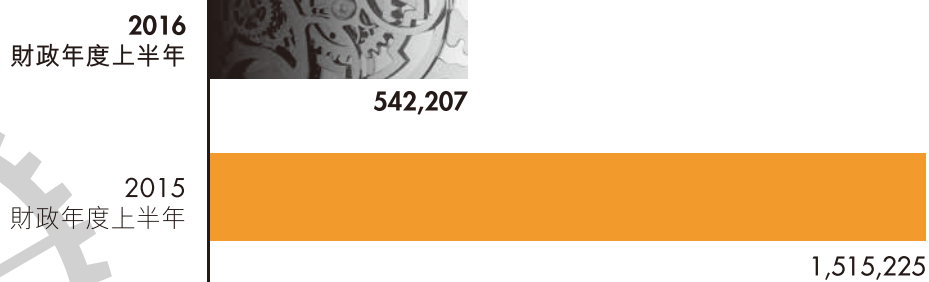
附註2：指本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。

財務摘要

收益 (附註1) (千港元)



毛利 (附註2) (千港元)

本公司股權持有人
應佔溢利 (千港元)

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。

總資產 (千港元)

2015年12月31日



140,773,258

2015年6月30日



134,427,540

**本公司股權持有人
應佔資本及儲備** (千港元)

2015年12月31日



59,169,685

2015年6月30日



60,781,851

現金及銀行結存 (千港元)

2015年12月31日



18,130,524

2015年6月30日



15,773,665

主席報告書

各位股東：

2016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5億4,221萬港元，按年下跌64.2%；物業銷售總樓面面積（「樓面面積」）達443,016平方米，錄得之銷售所得總額約人民幣57億8,270萬元；物業銷售之整體毛利率下跌6.3百分點至34.1%。

於回顧期內，歐元區受惠於低油價及寬鬆貨幣政策，2015年經濟溫和增長1.6%；而美國則在就業市場和消費開支逐步改善之下，於2015年底啟動近10年以來首次加息行動。由於美國加息、人民幣兌美元匯率急速貶值及油價持續下跌，觸發環球金融市場於2016年1月大幅波動，亦令2016年環球經濟前景添上陰霾。

國內經濟方面，面對錯綜複雜的國際形勢和不斷加大的經濟下行壓力，2015年國內生產總值人民幣67.67萬億元，按年增長6.9%。雖然是25年來最低增速，但與中央設定的經濟增長目標7%左右相符。

2015年以來，房企採取更積極的銷售策略，房地產市場於下半年開始回暖。同時，中國人民銀行於2015年亦已實施了五次降息和降準，在持續寬鬆的政策環境下，再加上在2016年2月2日，中國人民銀行宣佈在不實施限購的城市裡，把首次購房及購置二套房的最低首付比例分別調低至不低於20%及30%，購房需求將會進一步得到釋放。2015年全國商品房銷售面積為128,495萬平米，比上年增长6.5%；其中，住宅樓面面積增長6.9%，寫字樓樓面面積增長16.2%，而商業樓面面積亦增長1.9%。綜觀2015年，內地樓市仍然呈現分化狀態，一線和熱點二線城市房價平穩上漲，而三、四線城市卻在高庫存壓力下，房價繼續受壓。

由於房地產業對於國內經濟發展有重要推動作用，在經濟面臨下行壓力的情況下，12月召開的中央經濟工作會議，一改過往數年低調處理房地產政策的做法，會議定出2016年的五大經濟任務：「去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板」。中央政府明確表示要解決工業產能過剩、消化房地產庫存、防範金融風險、降低企業成本和擴大有效供給。市場預期中央政府將研究允許非戶籍人口，在就業地落戶，形成未來消化房

地產庫存的重要力量。另一方面，中央政府亦有意鼓勵住房租賃市場的發展，支持房企將持有的住房庫存向社會出租，鼓勵發展住房租賃訊息平台，亦不排除一些地方政府收購部分庫存並轉成廉租房，以解決低收入居民或外來人口的住房問題。展望2016年，在適度寬鬆的貨幣政策下，房企可望保持穩健的資金水平，而相對寬鬆的住房信貸政策，亦有助提升居民的購房意願和能力，樓市的總體成交量可望保持在穩定的水平。

於回顧期內，新世界發展董事會和新世界中國地產董事會聯合宣佈，出售多個分別位於武漢、惠陽、海口、貴陽及成都的項目。此舉可加快釋放這些項目的投資價值，並減低新世界發展集團和新世界中國地產在內地二、三線城市及毛利率較低項目之投資，從此將資源集中在一線及1.5線城市及發展中型物業項目，而出售項目所得的淨款額亦將適當地應用於新世界發展集團和新世界中國地產的營運資金和投資需求。

近年，本集團一直努力加快資產周轉，並積極優化公司架構，為股東創造價值。雖然目前內地經濟面臨下行壓力，但經濟周期偶爾出現波動乃正常現象，不必過於憂慮。作為最早投資內地的港企之一，本集團向來着重長遠投資策略，未來還會繼續加大在內地的投資。本集團認為中央政府對改革開放堅定不移，加上內地地大物博，市場潛力無限，本集團對內地未來的發展前景依舊充滿信心。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2016年2月23日



管理層討論與分析

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，本集團的整體毛利率為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%。

管理層討論與分析

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

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	

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

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)共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。

管理層討論與分析

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

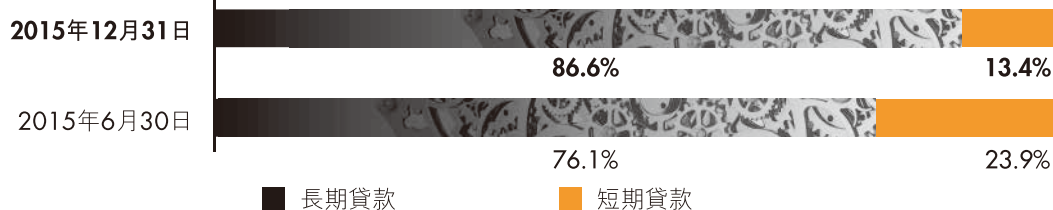
本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧期內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

或然負債

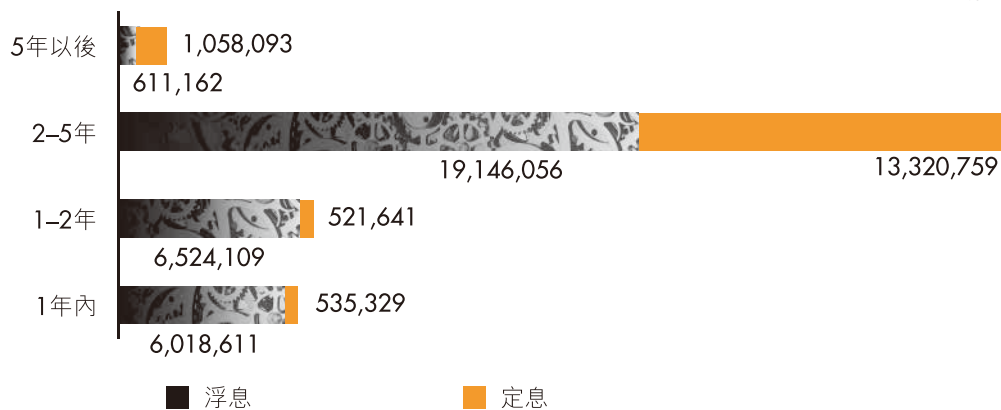
於2015年12月31日，本集團之或然負債約2,990,525,000港元(2015年6月30日：3,202,816,000港元)，乃涉及為若干合營企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

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分為2,595,758,000港元(2015年6月30日：2,239,958,000港元)。

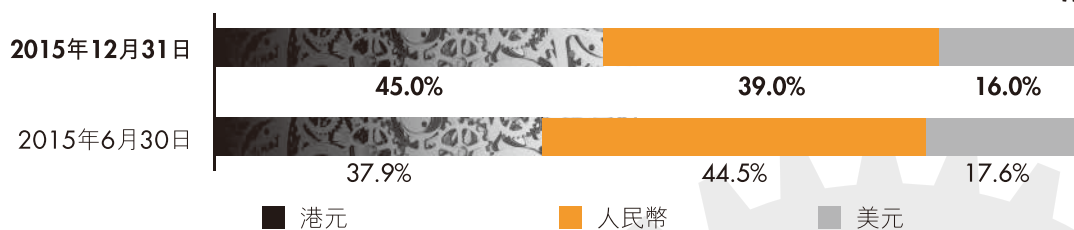
借貸來源



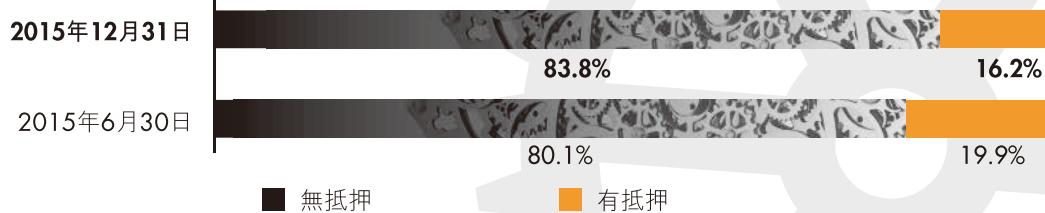
利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



管理層討論與分析

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，以現金代價為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報告日前正式完成出售。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團之全職僱員合共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。

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。



管理層討論與分析

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因應增加。

代表董事會

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2016年2月23日

獨立核數師審閱報告



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18至43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2015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，2016年2月23日

簡明綜合收益表

截至2015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	
		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	12	(19,603)	(94,103)
		749,291	(94,103)
期內溢利		437,604	1,479,554
應佔溢利：			
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			
基本每股(虧損)/盈利	7		
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

截至2015年12月31日止六個月

	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	9	5,241,850	5,831,924
投資物業	9	22,677,651	24,684,353
土地使用權	9	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	10	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	11	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	12(a)	22,343,211	2,112,780
非流動資產重列至持作出售資產	12(b)	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	13	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

	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	14	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	15	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	14	6,553,940	9,775,255
欠非控制性權益款項	16	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	12(a)	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

簡明綜合現金流量報表

截至2015年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	1,671,504	(2,007,913)
投資活動所用現金淨額		
— 添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業	(2,486,562)	(1,525,165)
— 添置可供出售財務資產	(3,496,500)	—
— 聯營公司及合營企業投資增加淨額	(180,667)	(790,079)
— 出售附屬公司所得款項，扣除已出售現金及現金等價物	2,613,431	—
— 其他	568,561	250,694
	(2,981,737)	(2,064,550)
融資活動所得現金淨額		
— 借貸增加淨額	5,801,102	8,256,260
— 已付股息	(260,702)	(260,554)
— 融資成本及其他	(1,060,035)	(1,018,978)
	4,480,365	6,976,728
現金及現金等價物增加淨額	3,170,132	2,904,265
期初現金及現金等價物	15,938,686	17,351,595
現金及現金等價物之匯兌差額	(130,185)	210,649
期末現金及現金等價物	18,978,633	20,466,509
現金及現金等價物分析：		
— 不受限制現金及銀行結存	18,130,524	20,466,509
— 分類為持作出售之出售組別應佔不受限制現金及銀行結存	848,109	—
	18,978,633	20,466,509

簡明綜合權益變動報表

截至2015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2015年7月1日之結餘	868,877	59,912,974	60,781,851	3,836,900	64,618,751
換算差額	—	(1,726,142)	(1,726,142)	(31,136)	(1,757,278)
應佔聯營公司及合營企業其他 全面收益	—	(184,846)	(184,846)	—	(184,846)
出售附屬公司時撥回儲備	—	(6,110)	(6,110)	—	(6,110)
期內其他全面收益	—	(1,917,098)	(1,917,098)	(31,136)	(1,948,234)
期內溢利／(虧損)	—	542,207	542,207	(104,603)	437,604
期內全面收益總額	—	(1,374,891)	(1,374,891)	(135,739)	(1,510,630)
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	483	16,037	16,520	—	16,520
非控制性權益出資	—	—	—	93,284	93,284
以股份為基礎支付之款項	—	6,907	6,907	—	6,907
已付股息	—	(260,702)	(260,702)	—	(260,702)
與權益持有者的交易總額	483	(237,758)	(237,275)	93,284	(143,991)
於2015年12月31日之結餘	869,360	58,300,325	59,169,685	3,794,445	62,964,130
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／(虧損)	—	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)
於2014年12月31日之結餘	868,520	58,914,477	59,782,997	3,631,045	63,414,042

中期財務報表附註

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。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，編製該等中期財務報表所採用之會計政策與截至2015年6月30日止年度之年度財務報表所載者一致。

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、遞延稅項負債、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。

中期財務報表附註

2. 收益及分類資料(續)

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。上個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。

本集團大部分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						酒店	總計
	物業銷售	租賃業務	酒店經營	管理服務	其他業務	小計	管理服務	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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折舊及攤銷	6,208,577	1,552,338	490,631	1,582	412,133	8,665,261	6,047	8,671,308
應佔聯營公司及合營企業業績	42,233	3,654	106,774	1,849	767	155,277	3,971	159,248
	(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						140,773,258
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
企業之欠關連公司之款項						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						77,809,128

中期財務報表附註

2. 收益及分類資料(續)

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 管理服務 千港元	其他業務 千港元	小計 千港元	酒店 管理服務 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 折舊及攤銷	2,205,270	951,221	319,527	3,116	232,732	3,711,866	2,592	3,714,458
無形資產減值	43,624	2,785	104,893	2,295	646	154,243	30,674	184,917
應佔聯營公司及合營企業業績	—	—	—	—	—	—	56,375	56,375
	89,369	158,078	(69,929)	(751)	2,460	179,227	—	179,227
於2015年6月30日								
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						2,112,780		
總資產						134,427,540		
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						927,853		
總負債						69,808,789		

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 千港元	2014年 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的應佔經營溢利	(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

中期財務報表附註

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(附註6)	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在本集團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計入： 來自投資物業之租金收入總額	401,762	395,703
並經扣除：		
已出售物業成本	4,198,884	4,405,813
員工成本	340,693	300,198
投資物業之有關支出	179,600	168,668
物業、廠房及設備折舊	143,190	141,905
租賃物業租金	19,564	21,991
土地使用權攤銷	12,087	12,338
出售物業、廠房及設備之虧損	4,088	11

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(「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(「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112,868,000港元(2014年：223,759,000港元)(附註3)。

中期財務報表附註

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. 資本開支

截至2015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2,487,207,000港元(2014年：1,525,908,000港元)。

10. 可供出售金融資產

截至2015年12月31日，結餘包括本金額為450百萬美元之永久股權證券。

11. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
貿易應收賬款(附註)	1,866,702	2,634,329
預付土地開發前期成本	2,295,084	2,227,043
土地收購之按金	237,991	3,111,177
擬發展項目之預付款項	214,272	214,272
預付稅項	1,115,659	1,677,003
其他預付款項、按金及應收款項	1,219,040	1,411,629
	6,948,748	11,275,453

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賃協議預先支付。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

12. (a) 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」)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業務(並非本集團之核心業務)。出售酒店組別之出售事項於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。

中期財務報表附註

12. (a) 已終止經營業務及分類為持作出售之出售組別 (續)

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「出售物業組別」)全部權益及轉讓及出讓及股東貸款，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日與出售物業組別有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。

簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表將已終止經營業務及持續經營業務作區分。比較數字已被重列。

出售酒店組別及出售物業組別之業績、現金流量以及資產及負債分析如下：

(i) 出售酒店組別之業績

	未經審核 截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 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
其他盈利/(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)

(ii) 出售酒店組別及分類為持作出售之出售物業組別之資產

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
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
	22,343,211	2,112,780

(iii) 出售酒店組別及分類為持作出售之出售物業組別之負債

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

中期財務報表附註

12. (a) 已終止經營業務及分類為持作出售之出售組別 (續)

- (iv) 於出售酒店組別及分類為持作出售之出售物業組別之其他全面收益內已確認之累計(收入)/虧損

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
換算差額	(953,410)	3,714

- (v) 出售酒店組別之現金流量

	未經審核 截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
經營現金流量	11,657	84,469
投資現金流量	(6,022)	(1,830)
融資現金流量	(831,497)	(42,577)
已終止經營業務使用之現金淨額	(825,862)	(40,062)

(b) 非流動資產重列至持作出售資產

於2015年10月，本集團訂立協議以代價人民幣1,200,028,000元(相等於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。

13. 股本

	於2015年 12月31日 千港元	於2015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	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足： 8,693,601,081股(2015年6月30日：8,688,769,557股) 每股面值0.10港元之股份	869,360	868,877

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2014年7月1日	8,683,350,475	868,335
行使購股權(附註)	5,419,082	542
於2015年6月30日	8,688,769,557	868,877
行使購股權(附註)	4,831,524	483
於2015年12月31日	8,693,601,081	869,360

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2015年12月31日尚未行使之結餘如下：

中期財務報表附註

13. 股本(續)

(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2015年 7月1日	期內行使	期內失效	於2015年 12月31日	於2015年 12月31日
2010年5月31日	2.349 ¹	39,480	(39,480)	—	—	—
2010年11月10日	3.013 ¹	593,278	(581,936)	(11,342)	—	—
2011年1月18日	3.036 ¹	8,088,930	(1,053,249)	—	7,035,681	7,035,681
2011年7月26日	2.705 ¹	517,242	(290,362)	—	226,880	226,880
		9,238,930	(1,965,027)	(11,342)	7,262,561	7,262,561

(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2015年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2015年 12月31日	於2015年 12月31日
2012年5月3日	2.450 ¹	2,798,400	—	(609,640)	(120,000)	2,068,760	867,640
2012年10月22日	3.370 ¹	199,100	—	(77,600)	—	121,500	32,300
2013年1月7日	3.880 ¹	2,738,560	—	(225,580)	—	2,512,980	938,460
2013年4月2日	3.350 ¹	1,791,990	—	(108,000)	—	1,683,990	828,790
2013年6月24日	2.762 ¹	892,400	—	(149,200)	(99,200)	644,000	297,600
2013年10月15日	4.010 ¹	1,475,100	—	(616,000)	—	859,100	222,300
2014年1月9日	3.970 ¹	3,371,020	—	(334,477)	(34,800)	3,001,743	546,303
2014年7月10日	4.720 ¹	874,000	—	(34,000)	—	840,000	295,200
2014年10月23日	4.420 ¹	802,000	—	(320,800)	—	481,200	—
2015年3月11日	4.968 ¹	10,852,400	—	(319,600)	(172,000)	10,360,800	1,781,280
2015年5月8日	5.420 ¹	914,000	—	—	—	914,000	182,800
2015年7月23日	4.504 ¹	—	3,206,000	(71,600)	—	3,134,400	569,600
		26,708,970	3,206,000	(2,866,497)	(426,000)	26,622,473	6,562,273

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。
- 截至2015年12月31日止六個月，2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下行使購股權時之加權平均股價分別為每股5.296港元(截至2015年6月30日止年度：每股4.931港元)及每股5.578港元(截至2015年6月30日止年度：每股5.166港元)。

14. 長期借貸

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註i)		
有抵押	6,357,879	8,294,212
無抵押	23,988,861	18,356,558
同系附屬公司貸款(附註ii)	2,650,886	2,646,438
非控制性權益貸款(附註iii)	52,449	238,894
參與權益墊款(附註iv)	958,002	1,896,704
定息債券及應付票據(附註v)	11,696,217	11,668,358
其他財務機構貸款(附註i)		
有抵押	1,365,269	—
無抵押	1,676,647	1,062,500
已計入流動負債之即期部分	48,746,210 (6,553,940)	44,163,664 (9,775,255)
	42,192,270	34,388,409

附註：

(i) 銀行及其他財務機構貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
1年內	1,611,470	2,535,759	4,942,470	7,239,496	6,553,940	9,775,255
1年至2年	1,966,640	2,291,554	5,079,110	3,446,545	7,045,750	5,738,099
2年至5年	3,533,876	2,185,499	15,643,928	8,733,017	19,177,804	10,918,516
5年以後	611,162	1,281,400	—	—	611,162	1,281,400
	7,723,148	8,294,212	25,665,508	19,419,058	33,388,656	27,713,270

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為1年至2年(2015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息(「香港銀行同業拆息」)(2015年6月30日：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。

(iii) 非控制性權益貸款乃無抵押，按貸款協議所述之還款期還款及免息(2015年6月30日：免息，惟186,445,000港元按6.15%計算年息)。

(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。

中期財務報表附註

14. 長期借貸 (續)

- (v) 於2013年2月6日，本公司發行總額為人民幣3,000百萬元(相等於約3,797百萬港元)之5.5%債券。該等債券乃按相等於本金額100%之價格發行，按每年5.5%票息率計息，須於每年2月6日及8月6日每半年期末支付。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日按本金額贖回。

於2014年11月6日，本公司發行總額為900百萬美元(相等於約6,993百萬港元)之5.375%票據。該等票據乃按相等於本金額99.676%之價格發行，按每年5.375%票息率計息，須於每年11月6日及5月6日每半年期末支付。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日按本金額贖回。

於2015年1月28日，本公司發行總額為800百萬港元之5%票據。該等票據乃按相等於本金額100%之價格發行，按每年5%票息率計息，須於每年1月28日及7月28日每半年期末支付。該等票據將於到期日2022年1月28日按本金額贖回。

於2015年3月30日，本公司發行總額為271百萬港元之4.75%票據。該等票據乃按相等於本金額98.839%之價格發行，按每年4.75%票息率計息，須於每年3月30日每年期末支付。該等票據將於到期日2022年3月30日按本金額贖回。

15. 應付賬款及應計款項

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
貿易應付賬款(附註i)	5,879,560	7,519,797
其他應付賬款及應計款項(附註ii)	2,105,629	1,370,325
	7,985,189	8,890,122

附註：

- (i) 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

- (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。

16. 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。

17. 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2,990,525,000港元(2015年6月30日：3,202,816,000港元)。於2015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2,536,800,000港元(2015年6月30日：2,683,191,000港元)。

(ii) 就按揭融資所作出之擔保

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達到2,595,758,000港元(2015年6月30日：2,239,958,000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未償還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物業。

18. 承擔

資本開支承擔

本集團之資本開支承擔如下：

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	1,038,195	1,436,170
投資物業	2,696,396	3,174,963
	3,734,591	4,611,133

中期財務報表附註

19. 有關連人士交易

(i) 與有關連人士之交易

以下為本集團於期內在其日常業務過程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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	4,448	4,278
同系附屬公司之租賃物業租金開支	14,251	11,808
向同系附屬公司支付物業代理費	906	3,526
來自同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	18,079	59,554
來自合營企業之利息收入	354	37,324
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	22,947	19,801
來自同系附屬公司及一家關連公司之租金收入	105,702	57,378
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	67,388	47,602
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	26,864	52,932
來自關連公司之合約工程服務收入	8,611	203,229

該等有關連人士交易符合2015年年度財務報表所披露之條款。

- (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向若干同系附屬公司及關連公司支付及應付之費用總額為170,439,000港元(2014年：306,980,000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，最終控股公司承諾就出售本集團於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向本集團作出賠償保證。期內就此稅務賠償保證支付之金額為112,868,000港元(2014年：223,759,000港元)(附註6)。

- (iv) 截至2014年12月31日止期內，本集團向本集團之同系附屬公司湖北新世界百貨有限公司支付人民幣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。
- (v) 截至2015年12月31日止期內，本集團向本集團之同系附屬公司北京時尚新世界百貨有限公司支付人民幣25,000,000元(相等於29,940,000港元)，作為提前終止租賃協議之賠償。
- (vi) 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，以出售其持有New World Hotel Management (BVI) Limited (「NWHM」)全部股本權益及由NWHM欠付新世界發展中國的相關未償還股東貸款及應計利息。出售事項已於2015年12月29日完成，總現金代價為2,753,000,000港元(附註12(a))。

20. 報告期後事項

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之全資附屬公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司)訂立買賣協議，以現金代價合共人民幣20,800,000,000元(相等於24,910,180,000港元)出售出售物業組別連同相關未償還股東貸款(附註12(a))。大多數出售物業組別已於本報告日前正式完成出售。

其他資料

董事於證券之權益

於2015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			總計	於2015年
	個人權益	家屬權益	法團權益		12月31日
					佔相關已發行
					股本的百分比
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01
方承光先生	1,856,895	—	—	1,856,895	0.02
鄭維志博士	387,448	—	—	387,448	0.00
田北俊議員	387,448	—	—	387,448	0.00
李聯偉先生	387,448	—	—	387,448	0.00
新世界發展有限公司					
(普通股)					
鄭家純博士	—	600,000	—	600,000	0.01
鄭家成先生	—	506,545	—	506,545	0.01
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ¹	30,349,571	0.80
鄭家成先生	295,838	—	5,973,374 ²	6,269,212	0.16
方承光先生	2,351,732	—	—	2,351,732	0.06
鄭維志博士	2,729,136	—	—	2,729,136	0.07
新世界百貨中國有限公司					
(每股面值0.10港元的普通股)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ³	500	50.00

附註：

1. 此等股份由一家鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
2. 此等股份由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。
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 附註	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2015年 7月1日 尚餘數目	於2015年 於期內 12月31日 行使 尚餘數目		
鄭家純博士	2011年1月18日	1	2,077,922	—	2,077,922	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	1	831,169	—	831,169	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	2	935,066	—	935,066	3.036
方承光先生	2011年1月18日	2	277,481	—	277,481	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	1	1,038,961	—	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
田北俊議員	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
總計			6,095,663	—	6,095,663	

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。

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(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			於2015年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 附註3 港元
			於2015年 7月1日 尚餘數目	於期內 調整 附註3	於期內 行使		
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,664,813	10,824	—	10,675,637	9.152
鄭家成先生	2012年3月19日	1	533,238	541	—	533,779	9.152
鄭志剛博士	2012年3月19日	1	3,732,683	3,788	—	3,736,471	9.152
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,199,441	3,247	—	3,202,688	9.152
方承光先生	2012年3月19日	2	918,748	932	—	919,680	9.152
李聯偉先生	2012年3月19日	1	533,238	541	—	533,779	9.152
總計			19,582,161	19,873	—	19,602,034	

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2批，行使期分別由2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
3. 新世界發展於期內透過以股代息選擇權以現金宣派截至2015年6月30日止年度的末期股息，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2015年12月29日起由9.161港元調整至9.152港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份的購股權的個人權益，故此被視為於新創建的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新創建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			於2015年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 附註2 港元
			於2015年 7月1日 尚餘數目	於期內 調整 附註2	於期內 行使		
鄭家純博士	2015年3月9日	1	7,401,080	6,845	—	7,407,925	14.145
鄭維志博士	2015年3月9日	1	1,400,204	1,295	—	1,401,499	14.145
總計			8,801,284	8,140	—	8,809,424	

附註：

- 60%購股權的行使期由2015年5月9日至2020年3月8日，而餘下40%購股權分為兩批，行使期分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日。
- 新創建於期內透過以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2015年6月30日止年度的末期股息，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2015年12月29日起由14.158港元調整至14.145港元。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(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2015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2015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	總計 人民幣		
鄭家成先生	—	12,256,000 ¹	16,000,000 ²	28,256,000	0.30	
方承光先生	12,256,000 ¹	—	—	12,256,000	0.13	
葉毓強先生	—	3,064,000 ¹	—	3,064,000	0.03	
總計	12,256,000	15,320,000	16,000,000	43,576,000		

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(C) 於債券之好倉 (續)

(1) 本公司 (續)

附註：

- 該等債券以美元發行，並已採用1美元兌人民幣6.128元的匯率換算為人民幣。
- 該等債券由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。

(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2015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2015年 12月31日 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	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2015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2015年 12月31日 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
方承光先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.04	

除上文所披露者外，於2015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。

主要股東於證券之權益

於2015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			總計	於2015年
	實益權益	法團權益	佔已發行股本的百分比		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08	
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」)附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08	
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08	
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08	
周大福企業有限公司 (「周大福企業」)附註2	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08	
新世界發展有限公司 (「新世界發展」)附註3	5,721,977,644	370,623,529	6,092,601,173	70.08	

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61.33%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2015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。

其他資料

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2015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				每股行使價 港元
	於2015年 7月1日 尚餘數目	於期內行使 附註2	於期內失效	於2015年 12月31日 尚餘數目	
2010年5月31日至6月25日	39,480	(39,480)	—	—	2.349
2010年11月10日至12月7日	593,278	(581,936)	(11,342)	—	3.013
2011年1月18日至2月14日	1,993,267	(1,053,249)	—	940,018	3.036
2011年7月26日至8月22日	517,242	(290,362)	—	226,880	2.705
總計	3,143,267	(1,965,027)	(11,342)	1,166,898	

(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				購股權數目 附註1		每股行使價 港元
	於2015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2015年 12月31日 尚餘數目		
2012年5月3日至5月30日	2,798,400	—	(609,640)	(120,000)	2,068,760	2.450	
2012年10月22日至11月16日	199,100	—	(77,600)	—	121,500	3.370	
2013年1月7日至2月1日	2,738,560	—	(225,580)	—	2,512,980	3.880	
2013年4月2日至4月29日	1,791,990	—	(108,000)	—	1,683,990	3.350	
2013年6月24日至6月25日	892,400	—	(149,200)	(99,200)	644,000	2.762	
2013年10月15日至10月17日	1,475,100	—	(616,000)	—	859,100	4.010	
2014年1月9日至1月13日	3,371,020	—	(334,477)	(34,800)	3,001,743	3.970	
2014年7月10日至7月11日	874,000	—	(34,000)	—	840,000	4.720	
2014年10月23日至10月24日	802,000	—	(320,800)	—	481,200	4.420	
2015年3月11日至3月12日	10,852,400	—	(319,600)	(172,000)	10,360,800	4.968	
2015年5月8日至5月11日	914,000	—	—	—	914,000	5.420	
2015年7月23日至7月24日	—	3,206,000	(71,600)	—	3,134,400	4.504	
總計	26,708,970	3,206,000	(2,866,497)	(426,000)	26,622,473		

附註：

1. 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。
2. 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5.204港元及5.460港元。
3. 於緊接2015年7月23日(要約授出日期)前的每股股份收市價為4.390港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價4.504港元的購股權的公平價值，估計為每份1.37港元。有關價值乃按照無風險年率1.28%，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38.32%計算，並假設股息率0.63%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。

其他資料

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2011年5月23日，本公司獲取一項五年期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。本公司於2012年12月17日亦獲授一項為期三年金額達920,000,000港元的貸款額度及於2014年11月12日獲授一項為期三年金額達530,000,000港元的貸款額度。本公司分別於2015年5月12日、2015年5月27日、2015年6月11日及2015年12月15日進一步獲授500,000,000港元、1,000,000,000港元、4,500,000,000港元及1,000,000,000港元的貸款融資，為期三年至五年。

於2011年9月28日及2011年10月21日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)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。該公司於2012年7月30日及2012年12月19日分別進一步獲授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日分別獲取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2015年1月28日及2015年4月15日，Superb Wealthy分別獲取200,000,000港元及500,000,000港元的三年期貸款融資及於2015年6月19日進一步獲取1,000,000,000港元及500,000,000港元的貸款融資，於2015年10月26日獲取450,000,000港元及400,000,000港元的貸款融資及於2015年12月15日獲取一項750,000,000港元的貸款融資，為期三年至五年。

全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)於2014年4月11日獲授一項三年期的300,000,000港元貸款額度及於2015年7月22日獲授一項五年期的1,000,000,000港元的貸款融資。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，並於2015年9月7日進一步展期五年。於2012年9月24日，全資附屬公司廣亮投資有限公司(「廣亮」)獲授一項為期三年金額達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。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自2015年年報日期起，本公司董事資料的變更載列如下：

- (1) 鄭家純博士於2015年8月28日獲委任為豐盛機電控股有限公司主席及非執行董事，該公司股份自2015年12月10日起在聯交所上市。
- (2) 李聯偉先生於2015年11月19日卸任醫院管理局公積金計劃信託委員會主席，並再度獲委任為醫院管理局公積金計劃信託委員會委員。李先生亦於2015年11月6日獲委任為聯合醫務集團有限公司之獨立非執行董事，該公司股份自2015年11月27日起在聯交所上市。
- (3) 葉毓強先生於2015年10月獲委任為澳門大學兼任教授，及於2016年1月1日獲委任為嶺南大學商學院榮譽教授(取代彼為嶺南大學兼任教授的原先委任)。彼作為嶺南大學校董之任期已於2015年10月21日屆滿。

中期股息

董事並無宣派截至2015年12月31日止六個月的中期股息(2014年：無)。

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2015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2015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。





其他資料

企業管治守則

本公司於截至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
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

網址

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策劃及關係部
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

英文版

中期業績報告之英文版
可向新世界中國地產有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。

©新世界中國地產有限公司2016年





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)

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

