

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 2013/2014

業績

新世界中國地產有限公司（「本公司」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2014年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2014年6月30日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
收益	2	22,379,855	16,153,872
銷售成本		(13,097,622)	(9,395,433)
毛利		9,282,233	6,758,439
其他收入	3	1,363,722	1,031,293
其他(虧損)/收益淨值	4	(237,838)	840,955
投資物業公允值變動		616,122	623,795
銷售費用		(737,786)	(550,200)
行政費用及其他經營開支		(1,462,301)	(1,347,765)
未計融資成本前經營溢利	5	8,824,152	7,356,517
融資成本		(341,925)	(414,256)
應佔聯營公司及合營企業業績		462,277	964,636
除稅前溢利		8,944,504	7,906,897
稅項支出	6	(4,145,239)	(3,051,541)
年度溢利		4,799,265	4,855,356
應佔：			
本公司股權持有人		4,638,691	4,616,314
非控制性權益		160,574	239,042
		4,799,265	4,855,356
每股盈利	7		
基本		53.49 仙	53.32 仙
攤薄		53.45 仙	53.29 仙
股息	8	607,713	606,589

綜合全面收益表
截至2014年6月30日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元
年度溢利	4,799,265	4,855,356
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	(564,599)	1,435,731
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	(83,077)	125,987
年度其他全面收益	(647,676)	1,561,718
年度全面收益總額	4,151,589	6,417,074
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,999,840	6,160,788
非控制性權益	151,749	256,286
	4,151,589	6,417,074

綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,763,887	3,430,117
投資物業		21,971,592	19,928,241
土地使用權		703,901	621,096
無形資產		1,895,952	1,940,241
持作發展物業		18,182,575	17,350,847
聯營公司及合營企業		14,309,144	12,914,943
可供出售財務資產		85,147	108,457
		61,912,198	56,293,942
流動資產			
發展中將完成物業		21,091,110	20,449,013
持作出售之已落成物業		8,977,146	7,093,274
酒店存貨，按成本值		4,002	4,551
預付款、應收賬款及其他應收款項	9	10,881,917	13,817,090
應收關連公司款項		577,025	851,225
現金及銀行結存，不受限制		17,351,595	19,337,202
		58,882,795	61,552,355
非流動資產重列至持作出售資產		131,138	—
		59,013,933	61,552,355
總資產		120,926,131	117,846,297
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		868,335	866,360
儲備		56,623,635	53,135,700
擬派末期股息		260,547	346,686
		57,752,517	54,348,746
非控制性權益		3,566,137	3,354,883
總權益		61,318,654	57,703,629

綜合財務狀況表 (續)

於2014年6月30日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		25,226,035	30,957,581
遞延稅項負債		3,252,232	2,839,705
		28,478,267	33,797,286
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	6,950,199	6,819,852
出售物業所收按金		4,716,405	9,041,851
欠關連公司款項		507,848	838,710
短期貸款		—	543,038
長期借貸之即期部份		14,197,174	5,501,711
欠非控制性權益款項		102,756	103,192
應付稅項		4,654,828	3,497,028
		31,129,210	26,345,382
總負債		59,607,477	60,142,668
總權益和負債		120,926,131	117,846,297
流動資產淨值		27,884,723	35,206,973
總資產減流動負債		89,796,921	91,500,915

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」)而編製。本綜合財務報表以歷史成本法編製，並已就以公允價值計量之投資物業及可供出售財務資產重估作出調整。

(a) 採納新訂或經修訂準則及準則之修訂

本集團已採納以下與本集團營運相關且須於截至2014年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則及準則之修訂如下：

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露 - 對沖金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允價值的計量
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益的披露：過渡指引

香港會計準則第27號（2011的修訂）
香港會計準則第28號（2011的修訂）
年度改良項目

獨立財務報表
於聯營公司及合營企業的投資
2009-2011周期之年度改良

採納該等新訂或經修訂準則及準則之修訂，導致本集團下述之會計政策有所改變。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，附屬公司是指本集團擁有控制權之所有實體（包括結構化實體）。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始完全合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

香港財務報告準則第11號「合營安排」。根據香港財務報告準則第11號，合營安排投資分為共同經營和合營企業兩類，分類取決於各投資者擁有之合同權利及義務而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等合營安排為合營企業。合營企業乃採用權益法入賬。

香港財務報告準則第13號「公允值的計量」界定公允價值，並為香港財務報告準則提供單一的公允價值計量方法和披露規定。採納香港財務報告準則第13號並無對本集團之資產及負債之公允值計量構成任何重大影響，但對財務報表的呈列及要求額外披露有所影響。

採納該等新訂或經修訂準則及準則之修訂，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、準則之修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2014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、準則之修訂及詮釋如下：

<i>於截至2015年6月30日止年度生效</i>	
香港會計準則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

於截至2016年6月30日止年度或之後生效
香港財務報告準則第7號及香港財務報告
準則第9號（修訂）

香港財務報告準則第9號
香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第14號
香港財務報告準則第15號
香港財務報告準則第11號的修訂
香港財務報告準則第16號的修訂及香港會
計準則第38號的修訂

金融工具：披露 – 香港財務報告準
則第9號的強制性生效日期及過渡
披露

金融工具
金融工具（對沖會計處理及香港財務
報告準則第9號、香港財務報告準
則第7號及香港會計準則第39號的
修訂）

監管遞延賬戶

源自客戶合同的收入

收購共同經營權益的會計處理

對可接受的折舊及攤銷方法的澄清

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

2 收益及分類資料

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

	2014年 千港元	2013年 千港元
物業銷售	19,706,194	14,168,228
租金收入	792,868	720,392
酒店經營收入	352,538	334,867
物業管理服務費收入	424,999	339,687
項目管理費收入	94,405	64,301
酒店管理服務費收入	529,749	471,305
合約工程服務收入	479,102	55,092
	22,379,855	16,153,872

- (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。於年內，已合併過往呈報之業務分類，並已重列相應分類資料以符合本年度之呈列。

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（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。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。

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2013年6月30日及2014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 2014 年 6 月 30 日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	19,800,599	819,576	352,538	546,971	553,578	482,409	22,555,671
分類間收益	-	(26,708)	-	(121,972)	(23,829)	(3,307)	(175,816)
來自外間之收益	19,800,599	792,868	352,538	424,999	529,749	479,102	22,379,855
本集團應佔聯營公司 及合營企業							
	2,216,784	469,967	137,708	99,909	-	-	2,924,368
	22,017,383	1,262,835	490,246	524,908	529,749	479,102	25,304,223
分類銀行及其他							
利息收入	100,013	36,263	560	2,213	4,138	1,165	144,352
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	4,341,404	351,091	(87,039)	(110,568)	36,280	(79,290)	4,451,878
聯營公司及合營企業	660,859	192,015	(151,291)	(9,749)	-	8,457	700,291
	5,002,263	543,106	(238,330)	(120,317)	36,280	(70,833)	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	144,779	242,037	7,716,479
折舊及攤銷	62,607	4,613	148,885	3,022	59,781	952	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

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

截至 2013 年 6 月 30 日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	14,232,529	743,887	334,867	452,029	490,359	81,735	16,335,406
分類間收益	-	(23,495)	-	(112,342)	(19,054)	(26,643)	(181,534)
來自外間之收益	14,232,529	720,392	334,867	339,687	471,305	55,092	16,153,872
本集團應佔聯營公司 及合營企業							
	2,728,432	435,430	109,774	83,273	-	-	3,356,909
	16,960,961	1,155,822	444,641	422,960	471,305	55,092	19,510,781
分類銀行及其他							
利息收入	162,836	14,509	314	1,697	4,131	370	183,857
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	3,046,335	313,493	(100,835)	(89,911)	19,907	(26,929)	3,162,060
聯營公司及合營企業	729,547	202,272	(55,918)	(8,381)	-	8,629	876,149
	3,775,882	515,765	(156,753)	(98,292)	19,907	(18,300)	4,038,209
除金融工具外非流動資 產增加							
	2,810,706	787,874	557,159	3,322	2,352	73,665	4,235,078
折舊及攤銷	57,840	3,232	137,840	2,243	56,172	933	258,260
應佔聯營公司及合營企 業業績							
	354,580	682,278	(64,970)	(8,399)	-	1,147	964,636

於 2013 年 6 月 30 日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	69,198,523	21,029,447	2,554,871	228,738	2,084,426	324,353	95,420,358
聯營公司及合營企業	3,985,291	8,551,425	380,389	(11,219)	3,642	5,415	12,914,943
可供出售財務資產							108,457
企業之物業、廠房及設備							3,597
企業之預付款、應收賬款 及其他應收款項							134,131
企業之應收關連公司 款項							694,404
企業之現金及銀行 結存							8,570,407
總資產							<u>117,846,297</u>
分類負債	16,032,376	388,326	53,843	183,283	74,455	133,031	16,865,314
企業之應付賬款及 應計款項							225,197
應付稅項							3,210,122
借貸							37,002,330
遞延稅項負債							2,839,705
總負債							<u>60,142,668</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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	25,304,223	19,510,781
減：		
本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	(2,924,368)	(3,356,909)
呈列於綜合收益表之收益	22,379,855	16,153,872
(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	5,152,169	4,038,209
企業之銀行及其他利息收入	129,400	70,052
未分派溢利的遞延稅項支出	(175,622)	(148,081)
企業行政支出	(266,263)	(236,331)
融資成本	(372,195)	(397,589)
扣除企業項目後應佔經營溢利	4,467,489	3,326,260
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	598,045	819,778
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	(54,427)	(52,536)
無形資產減值，扣除遞延稅項	(91,892)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(345,295)	522,812
	171,202	1,290,054
本公司股權持有人應佔溢利	4,638,691	4,616,314
稅項支出	4,145,239	3,051,541
非控制性權益應佔溢利	160,574	239,042
除稅前溢利	8,944,504	7,906,897

3 其他收入

	2014年 千港元	2013年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	1,075,306	617,208
銀行及其他利息收入	244,831	264,806
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	41,847	128,102
來自可供出售財務資產之股息收入	1,738	—
來自合營企業之商標費收入	—	21,177
	1,363,722	1,031,293

附註：

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

	2014年 千港元	2013年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	(50,129)	(100,577)

4 其他(虧損) / 收益淨值

	2014年 千港元	2013年 千港元
匯兌(虧損) / 收益淨額	(281,791)	535,766
無形資產減值	(125,892)	—
出售聯營公司之虧損	(2,486)	—
出售物業、廠房及設備及土地使用權的收益	—	309,407
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	—
出售投資物業的收益 / (虧損)	105,074	(4,218)
	(237,838)	840,955

5 未計融資成本前經營溢利

	2014年 千港元	2013年 千港元
未計融資成本前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	11,107,940	8,035,776
物業、廠房及設備折舊	205,280	185,021
土地使用權攤銷	20,153	20,703
無形資產攤銷	54,427	52,536

6 稅項支出

	2014年 千港元	2013年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	1,395,614	1,301,213
中國土地增值稅	2,449,000	1,468,042
遞延稅項	300,625	282,286
	4,145,239	3,051,541

截至 2014 年 6 月 30 日止年度應佔聯營公司及合營企業之稅項為 584,779,000 港元（2013 年：549,918,000 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（2013 年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及合營企業之估計應課稅溢利按稅率 25%（2013 年：25%）作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率 30% 至 60% 作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

7 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2014年 千港元	2013年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	4,638,691	4,616,314

	股份數目	
	2014年	2013年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,672,612,430	8,658,244,749
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	6,721,368	3,703,319
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,679,333,798	8,661,948,068

8 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
已付中期股息每股0.04港元（2013年：0.03港元）	347,166	259,903
建議末期股息每股0.03港元（2013年：0.04港元）	260,547	346,686
	607,713	606,589

於2014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2015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2014年 6月30日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
0 至 30 日	763,495	553,584
31 至 60 日	377,676	195,830
61 至 90 日	351,363	106,625
90 日以上	1,430,984	1,095,356
	2,923,518	1,951,395

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

10 應付賬款及應計款項

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

	於2014年 6月30日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
0 至 30 日	5,033,097	4,899,955
31 至 60 日	17,787	126,292
61 至 90 日	78,323	61,910
90 日以上	366,548	371,477
	5,495,755	5,459,634

業務回顧

於 2014 財政年度上半年，在剛性需求的置業需求的支持下，中國內地房地產市場繼續維持穩定增長。自 2013 年 2 月推行的「新國五條」證實對市場的影響有限，位於主要城市的住宅單位整體銷售量及價格於 2014 財政年度上半年期間內仍然呈上揚趨勢。儘管如此，中央政府決意繼續推行及堅守緊縮政策，並重點增加保障性住房的土地及房屋供應。於 2013 年第四季度，主要城市如北京、上海及深圳以及若干一直經歷房地產價格大幅飆升的二線城市之地方政府紛紛頒佈更嚴厲的措施，以遏制持續飆升的房地產價格，包括進一步增加首期付款的比例及提高非本地置業者合資格置業的門檻。在金融機構之間出現現金短缺的情況下，若干內地銀行自 2013 年年底起已減慢其對按揭借貸的審批。受到規例之收緊及信貸緊縮情況影響，準置業者抱持觀望態度，令 2014 財政年度下半年房地產市況轉差。

根據國家統計局公佈之數據，與 2013 年同期相比，於 2014 年首六個月住宅單位的整體銷售按銷售樓面面積計下降 7.8%，按銷售收益計減少 9.2%。上述期間內，房地產市況疲弱影響本集團於 2014 財政年度之整體簽訂合約物業銷售表現。於回顧年內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣 147 億 9,200 萬元，而物業銷售樓面面積（「樓面面積」）達 1,019,200 平方米，銷售總額及銷售量按年分別減少 11%及 20%。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約 226,263 平方米樓面面積（銷售總額約人民幣 42 億 1,900 萬元）乃屬於未來 12 個月將落成之發展項目，而相關之銷售收入將於 2015 財政年度之綜合收益表中確認入賬。

截至 2014 年 6 月 30 日止年度，本集團於 2014 財政年度，錄得未計重估、匯兌差額、無形資產攤銷及減值及其他非經常性項目前核心利潤為 44 億 6,749 萬港元，較去年同期錄得之 33 億 2,626 萬港元增加 34%。核心利潤增加主要由於竣工量及錄得的入賬銷售額分別增加 4%及 15%，從而令物業銷售業務的應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）整體增加所致。然而，本集團之股東應佔溢利較 2013 財政年度僅微升 0.5%至 46 億 3,869 萬港元，主要由於人民幣貶值約 1.3%而造成匯兌收益減少之影響所致。

應佔經營溢利分析

	2014財政年度 千港元	2013財政年度 千港元
物業銷售	5,002,263	3,775,882
租賃業務	543,106	515,765
酒店經營	(238,330)	(156,753)
物業管理服務	(120,317)	(98,292)
酒店管理服務	36,280	19,907
其他業務	(70,833)	(18,300)
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	5,152,169	4,038,209
企業之銀行及其他利息收入	129,400	70,052
未分派溢利的遞延稅項支出	(175,622)	(148,081)
企業行政支出	(266,263)	(236,331)
融資成本	(372,195)	(397,589)
扣除企業項目後應佔經營溢利	4,467,489	3,326,260
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	598,045	819,778
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	(54,427)	(52,536)
無形資產減值，扣除遞延稅項	(91,892)	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(345,295)	522,812
	171,202	1,290,054
本公司股權持有人應佔溢利	4,638,691	4,616,314

物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）由 2013 財政年度之 37 億 7,588 萬港元上升 32% 至 50 億 226 萬港元。本集團於回顧年內整體入賬之物業銷售量急升 15% 至 1,414,886 平方米樓面面積（銷售總額約為人民幣 186 億 7,610 萬元）。物業銷售之應佔經營溢利增加主要由於回顧年內物業項目竣工面積及入賬物業銷售量分別增加 4% 及 15% 的綜合影響所致。

本集團於回顧年內之整體毛利率錄得輕微增幅，較 2013 財政年度實現之 41.8% 上升至 44.3%。整體毛利率微升，主要由於兩個期間的入賬銷售組合有所差別。於回顧年，約 40% 的入賬銷售量來自瀋陽新世界花園及廣州嶺南新世界的住宅單位銷售，該等銷售較於 2013 財政年度銷售的物業項目（包括武漢光谷新世界、鞍山新世界花園及長沙新城新世界），錄得相對較高的毛利率。本集團於回顧年的實現平均售價為每平方米人民幣 13,685 元，較 2013 財政年度之每平方米人民幣 12,218 元有所改善、增幅為 12%。

於 2014 財政年度，本集團落成位於北京、瀋陽、天津、濟南、武漢、長沙、廣州、貴陽、肇慶、珠海、海口及惠陽 15 個供出售物業發展項目，總樓面面積為 1,553,567 平方米，其中住宅樓面面積為 1,439,005 平方米、商業樓面面積為 45,830 平方米、辦公樓樓面面積為 37,090 平方米以及住戶車庫面積為 31,642 平方米。

於 2014 財政年度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
北京新怡家園三期	C, O	21,568	70%
瀋陽新世界花園二期 B	R, C	466,393	100%
瀋陽新世界商業中心一期	R	46,174	100%
天津新匯華庭	R	101,411	100%
濟南陽光花園三期	R, C	162,009	100%
武漢夢湖香郡三期 B	R	4,604	100%
武漢常青南園三期	R, C	70,121	60%
武漢常青花園九期	R, C	90,450	60%
長沙新城新世界二期 A	R, C, P	81,790	48%
廣州嶺南新世界四期 C	R	168,483	100%
貴陽金陽新世界二期	R	96,079	50%
肇慶新世界花園四期	R, P	46,620	100%
珠海金海新世界四期	R, C, P	124,279	100%
海口美麗沙項目一期	R	55,484	100%
惠陽棕櫚島六期	R	18,102	100%
總計		1,553,567	

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5億4,310萬港元，較去年同期上升5%。租賃業務之應佔經營溢利增長，主要由於上海香港新世界大廈K11購物藝術中心全面開業後所帶來的租金貢獻增加，以及武漢新世界國貿大廈於重續租約後平均租金上升導致應佔經營溢利增加所致。

於回顧年內，本集團落成分別位於北京、廣州、貴陽、濟南、瀋陽及廊坊的28,954平方米商業樓面面積及267,457平方米住戶車庫面積。

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損2億3,833萬港元，而去年同期則錄得虧損1億5,675萬港元。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於本財政年度竣工的新落成酒店（即北京新世界酒店及貴陽新世界酒店）產生的開業前期開支所致。然而，不包括於2013年11月試業的北京新世界酒店，以及於2014年6月30日仍未開業的貴陽新世界酒店之業績，本集團旗下酒店組合的整體經營溢利總額因回顧年內的入住率及平均房租率均有所改善而增加42%。中央政府自2013上半年起推行的反貪腐政策對本集團酒店經營的整體表現持續構成負面影響。

本集團目前擁有之酒店組合包括八間酒店，合計共2,855間客房。

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

展望

2014年3月份，國務院總理李克強在全國人民代表大會上指出，中央政府將會針對不同城市情況分類調控，增加中小型商品房和共有產權住房供應，從而抑制投機性及投資性需求，並建立長效機制，促進房地產市場得以持續健康發展。這意味著現屆政府短期內將保留樓市調控政策，除個別房價高企的一線城市之外，其他地區則可按當地實際情況在政策執行上作出微調。

另一方面，中央政府強調將會加大保障性安居工程建設力度，2014年保障房新開工量將會達到700萬套以上，其中各類棚戶區佔470萬套以上，同時加強配套設施建設，以滿足社會基層的住房需求。為此國務院總理李克強提出，中央政府須提高大城市保障房的比例、推進公租房和廉租房並軌運行、建議創新政策性住房投融資機制和工具，並為保障房建設提供長期穩定及成本合理的資金作支持。樓市調控政策由以往的全國性劃一抑制需求和房價，逐漸轉變為按不同城市情況作分類調控、增加中小型商品房供應，並再配合龐大的保障房計劃一併執行，這將有利於樓市的長遠健康發展。

2014年年初開始，內地經濟增長及樓市都有所降溫，部份城市出現商品房庫存量過剩。有見及此，中央政府自4月份開始出台一系列「微刺激」政策，其中包括推進棚改和鐵路建設、削減微型企業稅收、定向降準等。此外，從第二季度開始，個別城市適度放寬樓市調控，中國人民銀行亦對個人房貸的信貸資源上作出指導，從而降低了樓市出現硬著陸的風險。長遠而言，隨著居民收入的持續增長及國家城鎮化發展戰略的推進，一線城市及一些經濟發展成熟的二、三線城市的房地產市場仍然是機遇處處的。

目前，本集團的土地儲備超過2,460萬平方米，遍及內地20多個一、二及三線城市，當中約80%的住宅樓面面積是來自一、二線城市。本集團將繼續專注開發現有的土地儲備，並在一、二及三線城市的地區業務分佈上保持健康的比重。本集團的淨負債比率及現金水平都維持在理想的範圍之內，同時亦擁有雄厚的財政實力，將有助於集團應對各種市場挑戰。

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

於 2015 財政年度，本集團計劃落成 14 個供出售物業項目，總樓面面積為 1,328,362 平方米，其中住宅樓面面積為 1,186,573 平方米、商業樓面面積為 51,919 平方米及辦公樓樓面面積為 89,870 平方米。隨著位於二、三線城市的物業項目佔未來一、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。鑑於預期可出售資源將因於 2015 財政年度落成的計劃項目減少而下跌，故預計 2015 財政年度的簽訂合約物業銷售額將相應跌至約人民幣 125 億元。

將於2015財政年度落成之供出售物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京于庄項目一期	R, C	60,061	75%
廊坊新世界中心	R, C, O	122,433	100%
天津新匯華庭	R	89,376	100%
大連新世界大廈	R	76,655	100%
唐山新世界中心	R, C, O	173,452	100%
成都河畔新世界二期	R	85,174	30%
廣州嶺南新世界六區	R	143,338	100%
廣州逸彩庭園三期	R	87,307	100%
廣州新塘新世界花園五期 C	R	85,113	63%
廣佛新世界莊園一期	R	189,757	85%
深圳新世界名鑄	R	58,690	100%
深圳新世界倚山花園三期	R	95,686	100%
肇慶新世界花園三期	R	34,709	100%
海口美麗沙項目一期	R	26,611	100%
總計		1,328,362	

流動資金及資金來源

於2014年6月30日，本集團之現金及銀行存款達17,351,600,000港元（2013年6月30日：19,337,200,000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22,071,610,000港元（2013年6月30日：17,665,130,000港元），即資產負債比率為36.0%（2013年6月30日：30.6%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2014年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及債券負債合共為37,207,800,000港元（2013年6月30日：34,464,870,000港元），當中24.5%以資產抵押之方式作抵押，75.5%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及債券負債之到期日載列如下：

	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	14,197.17	5,995.17
1 年至 2 年	11,045.35	12,500.72
2 年至 5 年	10,388.42	14,175.01
5 年以後	1,576.86	1,793.97
總計	37,207.80	34,464.87

於2014年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共3,002,130,000港元（2013年6月30日：3,424,270,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2014年6月30日之資本開支承擔為3,459,794,000港元（2013年6月30日：3,233,588,000港元），其中3,200,856,000港元（2013年6月30日：2,900,509,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及258,938,000港元（2013年6月30日：333,079,000港元）為已批准但未訂約。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年內，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2014年6月30日，本集團之或然負債約2,734,066,000港元（2013年6月30日：1,640,794,000港元），乃涉及為若干合營企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2014年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2,034,561,000港元（2013年6月30日：1,595,251,000港元）。

本集團資產之抵押詳情

於2014年6月30日，本集團之物業、廠房及設備1,382,166,000港元（2013年6月30日：395,817,000港元）、投資物業5,448,689,000港元（2013年6月30日：5,400,318,000港元）、土地使用權256,165,000港元（2013年6月30日：238,343,000港元）、持作發展物業923,335,000港元（2013年6月30日：813,670,000港元）及發展中將完成物業4,377,720,000港元（2013年6月30日：4,315,781,000港元）已分別抵押作長期銀行貸款之抵押品。

主要收購或出售

於回顧年內，本集團概無進行主要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團之全職僱員共9,999名。於回顧年內，員工相關成本合共為638,570,000港元（2013年：518,150,000港元），當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會包括四名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2014年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2014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2014年6月16日舉行的法院會議及股東特別大會（「該等會議」）。執行董事及公司秘書顏文英女士擔任該等會議的主席，彼連同其他出席該等會議的獨立董事委員會成員具有足夠能力於該等會議上解答出席股東提出的問題。

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

於回顧年內，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2014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2014年12月29日（星期一）或前後派發予於2014年11月26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2014年11月19日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2014年11月17日(星期一)至2014年11月19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2014年11月14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2014年11月26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2014年11月25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，2014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。