

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 2012/2013

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2012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	
		2012年 千港元	2011年 千港元
收益	2	6,548,195	7,090,290
銷售成本		(3,336,216)	(3,630,373)
毛利		3,211,979	3,459,917
其他收入	3	432,827	420,346
其他收益淨值	4	401,130	218,577
投資物業公允值變動		378,407	375,718
銷售費用		(281,635)	(202,735)
行政費用及其他經營開支		(628,969)	(686,765)
未計融資成本前經營溢利	5	3,513,739	3,585,058
融資成本		(188,068)	(159,346)
應佔業績			
聯營公司		38,001	18,783
共同控制企業		264,391	143,336
除稅前溢利		3,628,063	3,587,831
稅項支出	6	(1,217,259)	(1,655,135)
期內溢利		2,410,804	1,932,696
應佔：			
本公司股權持有人		2,321,074	1,803,722
非控制性權益		89,730	128,974
		2,410,804	1,932,696
每股盈利	7		
基本		26.82 仙	31.13 仙
攤薄		26.81 仙	30.85 仙
中期股息	8	259,897	259,357

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
期內溢利	2,410,804	1,932,696
其他全面收益：		
換算差額	833,902	165,409
應佔共同控制企業其他全面收益	84,929	36,500
應佔聯營公司其他全面收益	(2,785)	(594)
期內其他全面收益	916,046	201,315
期內全面收益總額	3,326,850	2,134,011
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,224,603	2,001,503
非控制性權益	102,247	132,508
	3,326,850	2,134,011

簡明綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	未經審核 於2012年 12月31日 千港元	經審核 於2012年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,101,498	2,660,411
投資物業		18,709,499	17,165,024
土地使用權		685,064	679,009
無形資產		1,967,717	1,925,141
持作發展物業		17,000,995	15,864,552
聯營公司		415,225	429,774
共同控制企業		11,800,035	11,072,950
可供出售財務資產		108,457	108,457
		53,788,490	49,905,318
流動資產			
發展中將完成物業		21,165,370	17,951,504
持作出售之已落成物業		6,411,579	5,060,918
酒店存貨，按成本值		3,584	4,181
預付款、應收賬款及其他應收款項	9	12,913,305	11,339,135
應收關連公司款項		526,429	604,929
現金及銀行結存，不受限制		12,145,879	13,257,612
		53,166,146	48,218,279
總資產		106,954,636	98,123,597
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		866,021	864,979
儲備		50,527,774	47,540,960
中期股息		259,897	—
擬派末期股息		—	346,034
		51,653,692	48,751,973
非控制性權益		3,078,385	2,973,143
總權益		54,732,077	51,725,116

簡明綜合財務狀況表 (續)

於2012年12月31日

	附註	未經審核 於2012年 12月31日 千港元	經審核 於2012年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		26,575,602	22,919,267
遞延稅項負債		2,722,968	2,460,377
		29,298,570	25,379,644
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	6,851,908	5,883,221
出售物業所收按金		7,828,194	5,161,655
欠關連公司款項		869,563	1,345,767
短期貸款		299,967	270,699
長期借貸之即期部份		3,885,774	5,267,457
欠非控制性權益款項		102,756	101,916
應付稅項		3,085,827	2,988,122
		22,923,989	21,018,837
總負債		52,222,559	46,398,481
總權益和負債		106,954,636	98,123,597
流動資產淨值		30,242,157	27,199,442
總資產減流動負債		84,030,647	77,104,760

附註

1 編製基準

截至2012年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16而編製。中期財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編制之截至2012年6月30日止年度財務報表一併閱讀。

編制此中期財務報表所採用之會計政策,除採納以下所述之準則之修訂,與載列於截至2012年6月30日止年度財務表內者一致。

本集團已採納截至2013年6月30日止財政年度生效之準則之修訂如下:

香港會計準則第1號修訂

呈列其他全面收益之項目

採納該準則之修訂並無對本集團之業績及財務狀況構成任何影響。

本集團並未提早採納對2013年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

在截至2014年6月30日止年度或之後生效

香港會計準則第19號（2011）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011）	聯營公司及合資企業
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號的強制性生效日期及過渡披露
香港財務報告準則第9號	金融工具
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	聯合安排
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	公允值的計量
香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第20號	地面礦區生產階段之剝採成本
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
年度改良項目	2009-2011周期之年度改良

本集團已開始評估該等新訂準則、準則之修訂及詮釋之影響，若干該等新訂準則、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、來自土地開發的收入、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入及酒店管理服務費收入。

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
物業銷售	5,585,747	5,549,295
來自土地開發的收入	—	723,795
租金收入	357,508	315,786
酒店經營收入	186,445	206,995
物業管理服務費收入	167,642	65,088
項目管理費收入	22,504	33,174
酒店管理服務費收入	228,349	196,157
	6,548,195	7,090,290

- (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、土地開發、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。其他業務包括物業項目配套服務。

於以前期間，執行委員會根據計算未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」），以評估業務分類業績。由截至2012年12月31日止期間生效，管理層認為未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利是更相關的表現計算基準，適合本集團內部財務及管理報告使用並由執行委員會審閱。截至2011年12月31日止期間之資料已重列作對比。此計算基準不包括投資物業公允值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、匯兌收益淨額、來自業務合併之無形資產攤銷、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項(支出)/抵減。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與簡明綜合收益表一致的方式計量。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、無形資產、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項以及持作出售之已落成物業，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總資產之對賬部分。

分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及欠關連公司款項，惟不包括企業總部之銀行及其他借貸、遞延稅款負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團之收益主要來自中國。除金融工具外非流動資產主要均位於中國。

截至 2012 年								
12 月 31 日止六個月	物業銷售	土地開發	租賃業務	酒店經營	物業 管理服務	酒店 管理服務	其他業務	總計
	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	5,608,251	-	368,319	186,445	226,920	237,841	-	6,627,776
分類間收益	-	-	(10,811)	-	(59,278)	(9,492)	-	(79,581)
來自外間之收益	5,608,251	-	357,508	186,445	167,642	228,349	-	6,548,195
本集團應佔聯營								
公司	7,465	-	14,911	10,737	1,751	-	-	34,864
本集團應佔共同								
控制企業	160,515	-	181,382	45,836	41,688	-	-	429,421
	5,776,231	-	553,801	243,018	211,081	228,349	-	7,012,480
分類銀行及其他								
利息收入	30,882	14	6,162	317	2,437	997	82	40,891
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	1,554,509	-	176,474	(44,053)	(42,435)	2,926	102	1,647,523
聯營公司	26,005	-	6,920	(3,232)	(49)	-	-	29,644
共同控制企業	16,335	-	95,369	(21,106)	(289)	-	4,466	94,775
	1,596,849	-	278,763	(68,391)	(42,773)	2,926	4,568	1,771,942
除金融工具外非流動								
資產增加	2,228,023	554	612,958	293,529	1,763	1,133	64	3,138,024
折舊及攤銷	26,590	148	3,004	70,304	987	28,169	467	129,669
應佔業績								
聯營公司	25,858	-	15,428	(3,232)	(53)	-	-	38,001
共同控制企業	(108,004)	-	399,473	(27,449)	(297)	-	668	264,391

於 2012 年 12 月 31 日	物業銷售 千港元	土地開發 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	62,162,704	2,633,143	19,308,109	2,860,844	216,343	2,088,311	5,397	89,274,851
聯營公司及 共同控制企業	3,550,242	(19,348)	8,274,641	394,530	341	4,921	9,933	12,215,260
可供出售財務資產								108,457
企業之物業、廠房及 設備								3,868
企業之預付款、應收 賬款及其他應收 款項								850,551
企業之應收關連公司 款項								495,362
企業之現金及銀行 結存								<u>4,006,287</u>
總資產								<u>106,954,636</u>
分類負債	15,089,985	5,880	390,151	74,310	158,980	89,222	1,731	15,810,259
企業之應付賬款及 應計款項								137,917
應付稅項								2,790,072
借貸								30,761,343
遞延稅項負債								<u>2,722,968</u>
總負債								<u>52,222,559</u>

截至 2011 年 12 月 31 日止六個月	物業銷售 千港元	土地開發 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	5,582,469	723,795	325,989	222,780	90,169	204,297	-	7,149,499
分類間收益	-	-	(10,203)	(15,785)	(25,081)	(8,140)	-	(59,209)
來自外間之收益	5,582,469	723,795	315,786	206,995	65,088	196,157	-	7,090,290
本集團應佔聯營公司								
公司	16,990	-	10,839	12,523	-	-	-	40,352
本集團應佔共同控制企業								
控制企業	237,793	-	167,546	45,566	27,426	-	-	478,331
	5,837,252	723,795	494,171	265,084	92,514	196,157	-	7,608,973
分類銀行及其他								
利息收入	46,392	335	10,978	246	148	69	22	58,190
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								
公司	1,222,615	13,336	91,544	(31,472)	(23,018)	(6,072)	14	1,266,947
聯營公司	8,448	-	3,587	(2,655)	-	-	-	9,380
共同控制企業	115,427	-	77,545	(19,022)	1,097	-	2,787	177,834
	1,346,490	13,336	172,676	(53,149)	(21,921)	(6,072)	2,801	1,454,161
除金融工具外非流動								
資產增加	2,965,519	58	85,420	12,177	1,267	1,969,843	5,500	5,039,784
折舊及攤銷	27,041	80	8,806	69,754	693	19,341	606	126,321
應佔業績								
聯營公司	12,507	-	8,931	(2,655)	-	-	-	18,783
共同控制企業	(46,651)	-	215,123	(23,313)	1,087	-	(2,910)	143,336

於 2012 年 6 月 30 日	物業銷售 千港元	土地開發 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	53,928,098	2,567,739	17,674,896	2,293,302	204,733	2,097,686	4,430	78,770,884
聯營公司及 共同控制企業	3,373,635	(16,574)	7,715,589	415,252	(2,035)	7,735	9,122	11,502,724
可供出售財務資產								108,457
企業之物業、廠房及 設備								4,271
企業之預付款、應收 賬款及其他應收 款項								175,293
企業之應收關連公司 款項								585,231
企業之現金及銀行 結存								<u>6,976,737</u>
總資產								<u>98,123,597</u>
分類負債	11,988,516	1,473	379,304	60,969	153,736	57,415	1,196	12,642,609
企業之應付賬款及 應計款項								133,296
應付稅項								2,704,776
借貸								28,457,423
遞延稅項負債								<u>2,460,377</u>
總負債								<u>46,398,481</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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	7,012,480	7,608,973
減：		
本集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(464,285)	(518,683)
呈列於簡明綜合收益表之收益	6,548,195	7,090,290
(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	1,771,942	1,454,161
企業之銀行及其他利息收入	26,128	3,990
未分派溢利的遞延稅項（支出）／抵減	(78,068)	22,353
企業行政支出	(117,398)	(115,614)
融資成本	(169,153)	(148,473)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,433,451	1,216,417
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	523,866	403,477
匯兌收益淨額	390,025	201,280
無形資產攤銷	(26,268)	(17,452)
	887,623	587,305
本公司股權持有人應佔溢利	2,321,074	1,803,722
稅項支出	1,217,259	1,655,135
非控制性權益應佔溢利	89,730	128,974
除稅前溢利	3,628,063	3,587,831

3 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	307,683	224,137
銀行及其他利息收入	62,555	73,933
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	40,281	43,176
來自共同控制企業之商標費收入	22,308	79,100
	432,827	420,346

附註：

本集團之共同控制企業之物業項目，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。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(32,154)	(34,216)

4 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
匯兌收益淨額	406,920	209,157
出售投資物業的(虧損) / 收益	(5,790)	9,420
	401,130	218,577

5 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011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	2,694,450	2,445,848
物業、廠房及設備折舊	92,677	97,101
土地使用權攤銷	10,724	11,768
無形資產攤銷	26,268	17,452

6 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	640,633	475,003
中國土地增值稅	378,026	1,140,518
遞延稅項	198,600	39,614
	1,217,259	1,655,135

截至2012年12月31日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為3,615,000港元（2011年：3,935,000港元）及132,276,000港元（2011年：127,273,000港元），並已於簡明綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

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（2011年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%（2011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盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	2,321,074	1,803,722

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,653,393,830	5,794,073,016
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,456,379	3,809,000
可換股債券	—	49,373,873
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,656,850,209	5,847,255,889

8 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
中期股息每股0.03港元（2011年：0.03港元）	259,897	259,357

董事已宣派發每股0.03港元之中期股息。此股息將於2013年5月15日(星期三)或前後派發予於2013年4月16日(星期二)名列股東名冊內之股東。

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2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
0 至 30 日	598,105	851,533
31 至 60 日	656,320	120,811
61 至 90 日	222,762	56,752
90 日以上	849,353	585,479
	2,326,540	1,614,575

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。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
0 至 30 日	5,301,390	4,350,401
31 至 60 日	10,831	24,877
61 至 90 日	43,176	38,421
90 日以上	250,633	330,258
	5,606,030	4,743,957

業務回顧

面對歐元區國家的持續財政緊縮措施以及美國市場復甦疲弱的影響下，2012 年中國內地的出口大幅下跌。然而，受惠於中央政府推出的貨幣寬鬆政策以刺激信貸增長及維持國家的實質國內生產總值，國內需求迅速恢復。中國人民銀行於 2012 年兩度調低銀行存款準備金，並於 2012 年 6 月調減基準利率 0.25 個基點。

在房地產行業，中央政府繼續嚴控物業價格及限購政策以遏制投機性投資，堅持實行差別化信貸及稅收政策及重點建設經濟適用房。地方政府政策微調房地產調控政策，以及貨幣寬鬆政策，其中包括允許商業銀行向首次置業者提供較大按揭利率折扣，已逐步提升房地產市場氣氛。中國房地產市場自 2012 年 4 月開始從 2011 年的暴跌反彈。於回顧期內，在剛性新需求及改善性需求帶動下，物業銷售成交量有所提升及物業價格穩定。

於回顧期內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣 84 億 7,600 萬元，而物業銷售樓面面積（「樓面面積」）達 625,465 平方米，兩者按年分別增長 101%及 102%。物業銷售量增加反映房地產市場正逐步改善。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約 518,849 平方米樓面面積（銷售總額約人民幣 53 億 9,100 萬元）乃屬於未來 6 個月將落成之發展項目，而相關之銷售收入將於 2013 財政年度下半年之綜合收益表中確認入賬。

截至 2012 年 12 月 31 日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利 23 億 2,107 萬港元，較 2012 財政年度上半年之 18 億 372 萬港元按年增加 29%。本集團於 2013 財政年度上半年之未計估值及攤銷費用前核心利潤為 14 億 3,345 萬港元，較去年同期錄得之 12 億 1,642 萬港元增加 18%。股東應佔溢利錄得增幅，主要由於整體物業銷售及租賃業務之應佔經營溢利上升、匯兌收益淨額增加及投資物業公允值變動增加所致。

應佔經營溢利分析

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
物業銷售	1,596,849	1,346,490
土地開發	-	13,336
租賃業務	278,763	172,676
酒店經營	(68,391)	(53,149)
物業管理服務	(42,773)	(21,921)
酒店管理服務	2,926	(6,072)
其他業務	4,568	2,801
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	1,771,942	1,454,161
企業之銀行及其他利息收入	26,128	3,990
未分派溢利的遞延稅項（支出）／抵減	(78,068)	22,353
企業行政支出	(117,398)	(115,614)
融資成本	(169,153)	(148,473)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,433,451	1,216,417
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	523,866	403,477
匯兌收益淨額	390,025	201,280
無形資產攤銷	(26,268)	(17,452)
	887,623	587,305
本公司股權持有人應佔溢利	2,321,074	1,803,722

物業銷售

於回顧期內，本集團物業銷售之應佔經營溢利由 2012 財政年度上半年之 13 億 4,649 萬港元上升 19% 至 15 億 9,685 萬港元。本集團於回顧期內之整體物業銷售量溫和增長 1.7% 至 267,266 平方米樓面面積（銷售總額約為人民幣 47 億 7,630 萬元）。物業銷售之應佔經營溢利增加主要由於期內入賬物業銷售大部份來自售價及毛利率相對較低的二線城市，導致有效稅率有所改善。

本集團於回顧期內之整體毛利率由 2012 財政年度上半年之 57% 下跌 6 個百分點至 51%。整體毛利率的下跌，主要由於兩個期間的銷售組合有所差別。本集團毛利率較高之高檔物業項目－廣州凱旋新世界，佔 2012 財政年度上半年總銷售額逾 51%，而於回顧期內，約 50% 的物業銷售來自瀋陽、武漢及成都等相對較低毛利率之物業項目。

於 2013 財政年度上半年，本集團落成位於瀋陽、武漢、長沙及廣州六個物業發展項目，總樓面面積為 381,350 平方米，較 2012 財政年度同期上升 106%。

於 2013 財政年度上半年落成之物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
瀋陽新世界花園二期 B	R	51,360	90%
瀋陽新世界商業中心一期	C	23,058	100%
武漢光谷新世界	R, C, P	171,246	100%
長沙新城新世界三期 A	R	13,088	48%
廣州東方新世界三期	R	82,893	100%
廣州嶺南新世界四期 B	R	39,705	100%
總計		381,350	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

H: 酒店

P: 停車場

租賃業務

於回顧期內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億7,876萬港元，較去年同期上升61%。租賃業務之應佔經營溢利大幅增長，主要由於來自收入以營業額入賬的北京新世界中心商場以及武漢新世界中心、武漢新世界國貿大廈及順德新世界中心的平均租金於回顧期內增加所致。同時，廣州廣粵公館的入住率上升亦對回顧期內租賃業務之應佔經營溢利的增長有所貢獻。

酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損6,839萬港元(去年同期則為虧損5,315萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於整體經濟減弱，導致整體商務訪客普遍下跌，以及期內集團三家酒店的盈利貢獻下跌所致，其中上海巴黎春天新世界酒店及北京貝爾特酒店正進行翻新工程、以及瀋陽新世界酒店於2012年11月停業。此外，即將於2013年7月開始營業之北京新世界酒店所發生的開業前期支出亦進一步減低酒店經營之應佔經營溢利。

於2013財政年度下半年，本集團計劃落成位於北京及貴陽的兩家酒店。

本集團目前擁有之酒店組合包括六間酒店，合計共2,287間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	307
上海巴黎春天新世界酒店	605
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
總計	2,287

酒店管理服務

於回顧期內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得盈利 293 萬港元(2012 財政年度同期則為虧損 607 萬港元)。酒店管理服務之應佔經營溢利增加是來自於 2011 年 7 月完成收購 Rosewood Hotels and Resorts 集團所帶來之酒店管理服務費收入，以及於回顧期內取得新增酒店管理合約及技術服務合約所致。

展望

作為泱泱大國，中國目前所面對的，不再單純是國內經濟及社會發展之問題，而是國策上如何配合整個全球的大環境、大氣候，在平衡、協調各方利益因素下，讓國家可持續地平穩的走下去。在房地產的領域，中央政府已早著先機，推出了一系列調控措施，以減少投機活動，保障剛性需求的置業需要，同時亦推出保障性房屋政策以照顧弱勢社群，亦積極穩妥推進城鎮化，著力提高城鎮化品質。

目前，樓市已朝著健康有序、平穩發展的目標邁進，在「因勢利導，順勢而為」這個中央政府新班子努力在風雲變幻的環境中謀求更大的國家利益之核心價值所推動下，市場預期中央政府會繼續秉持積極的財政政策和審慎的貨幣政策發展國家經濟，對於既有的政策方針將會繼續貫徹不會有明顯偏離，總體做到平穩過渡。

本集團將繼續集中精力發展現有的土地儲備，加快發展進度，通過產品標準化及地區集中採購等策略，優化生產流程，嚴謹成本控制，應對市場變化適時調整計劃，以多元化的物業發展理念，保持良好的物業銷售進度。本集團對中國內地房地產市場將繼續抱審慎樂觀態度，並會密切關注國內外的整體形勢，以新思維實施更加積極主動的開放策略，扎實做好一切準備，以維護本集團及持份者的最佳利益。

於 2013 財政年度下半年，本集團計劃落成 13 個項目，其中住宅總樓面面積為 1,012,178 平方米。

將於2013財政年度下半年落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新景家園三期	R, C	20,375	70%
北京新怡家園三期	C, H, O, P	78,803	70%
北京燕京大廈	C, P	30,627	70%
廊坊新世界中心	C	4,516	100%
鞍山新世界花園一期 A	R, C, P	143,696	100%
鞍山新世界花園二期 A	R	24,969	100%
武漢常青花園七期	R, C	39,613	60%
武漢常青花園八期	R, C, P	113,515	60%
長沙新城新世界二期 A	C	2,337	48%
長沙新城新世界三期 A	R, P	165,473	48%
廣州逸彩庭園三期	R, C	124,900	100%
貴陽金陽新世界二期	R, H, C, P	298,173	50%
廣州新塘新世界花園五期 B	R	72,201	63%
海口新世界花園三期	R	124,352	100%
惠州長湖苑三期	R, C, P	147,986	63%
惠陽棕櫚島六期	R	17,080	59%
總計		1,408,616	

流動資金及資金來源

於2012年12月31日，本集團之現金及銀行存款達12,146,000,000港元（2012年6月30日：13,258,000,000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18,615,000,000港元（2012年6月30日：15,200,000,000港元），即資產負債比率為34%（2012年6月30日：29%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2012年12月31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28,352,000,000港元（2012年6月30日：26,255,000,000港元），當中21%以資產抵押之方式作抵押，79%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2012年 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	4,137	5,538
1 年至 2 年	6,710	6,255
2 年至 5 年	15,515	12,486
5 年後	1,990	1,976
總計	28,352	26,255

於2012年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,096,000,000港元（2012年6月30日：4,936,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2012年12月31日之資本開支承擔為3,414,431,000港元（2012年6月30日：4,872,232,000港元），其中3,225,382,000港元（2012年6月30日：4,480,885,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及189,049,000港元（2012年6月30日：391,347,000港元）為已批准但未訂約。本集團應攤佔共同控制企業之資本開支承擔為141,471,000港元（2012年6月30日：156,827,000港元）。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

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

或然負債

於2012年12月31日，本集團之或然負債約1,742,591,000港元（2012年6月30日：1,851,736,000港元），乃涉及為若干共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2012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1,769,788,000港元（2012年6月30日：1,557,714,000港元）。

本集團資產之抵押詳情

於2012年12月31日，本集團之物業、廠房及設備409,750,000港元（2012年6月30日：419,234,000港元）、投資物業5,277,030,000港元（2012年6月30日：5,093,721,000港元）、土地使用權238,461,000港元（2012年6月30日：235,832,000港元）、持作發展物業1,704,668,000港元（2012年6月30日：771,429,000港元）及發展中將完成物業6,289,898,000港元（2012年6月30日：4,807,135,000港元）已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。

主要收購或出售

於回顧期內，本集團概無進行主要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團之全職僱員共8,377名。於回顧期內，員工相關成本合共為251,310,000港元（2011年：247,700,000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2012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2012年12月31日止六個月之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。

企業管治常規守則

本公司截至2012年12月31日止六個月已一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規，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，負責董事會之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之掌舵工作，將董事會所釐定之政策付諸實行。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之雙重身份，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)董事會主席必須出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因其他於中國的事務未能出席本公司於2012年11月21日舉行的股東週年大會（「大會」）。杜惠愷先生擔任大會主席，連同其他出席的董事會以及審核委員會及薪酬委員會成員已有足夠能力解答大會上的提問。

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。

派息

董事已宣派截至2013年6月30日止年度之中期股息每股0.03港元。中期股息將於2013年5月15日（星期三）或前後派發予於2013年4月16日（星期二）名列股東名冊內之股東。

暫停過戶登記

本公司將於2013年4月15日(星期一)至2013年4月16日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取宣派的中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於2013年4月12日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

鄭家純博士
主席兼董事總經理

香港，2013年2月27日

於本公告日期，本公司董事會由(1)七位執行董事：鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；(2)一位非執行董事：杜惠愷先生；及(3)四位獨立非執行董事：鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生組成。

本公告於本公司網站 (www.nwcl.com.hk) 及香港聯合交易所有限公司網站 (www.hkexnews.hk) 刊發。