

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 2011/2012

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2011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	
		2011年 千港元	2010年 千港元
收益	2	7,090,290	5,927,806
銷售成本		(3,630,373)	(3,828,398)
毛利		3,459,917	2,099,408
其他收入	3	420,346	324,848
其他收益淨值	4	218,577	248,816
投資物業公允值變動		375,718	255,210
銷售費用		(202,735)	(114,419)
行政費用		(71,651)	(49,580)
其他經營開支		(615,114)	(416,981)
未計融資成本前經營溢利	5	3,585,058	2,347,302
融資成本		(159,346)	(102,107)
應佔業績			
聯營公司		18,783	17,641
共同控制企業		143,336	71,059
除稅前溢利		3,587,831	2,333,895
稅項支出	6	(1,655,135)	(771,935)
期內溢利		1,932,696	1,561,960
應佔：			
本公司股權持有人		1,803,722	1,508,400
非控制性權益		128,974	53,560
		1,932,696	1,561,960
每股盈利	7		
基本		31.13 仙	25.22 仙
攤薄		30.85 仙	25.08 仙
中期股息	8	259,357	172,847
每股中期股息	8	3.00 仙	3.00 仙

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2011年	2010年
	千港元	千港元
期內溢利	1,932,696	1,561,960
其他全面收益：		
可供出售財務資產公允值變動	-	(36,772)
換算差額	165,409	147,311
應佔共同控制企業其他全面收益	36,500	196,465
應佔聯營公司其他全面收益	(594)	(1,445)
期內其他全面收益	201,315	305,559
期內全面收益總額	2,134,011	1,867,519
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	2,001,503	1,810,840
非控制性權益	132,508	56,679
	2,134,011	1,867,519

簡明綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	未經審核 於2011年 12月31日 千港元	經審核 於2011年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,757,729	1,832,310
投資物業		14,961,647	14,197,823
土地使用權		689,521	693,090
無形資產		1,955,847	23,394
持作發展物業		15,111,164	12,478,678
聯營公司		431,706	413,476
共同控制企業		10,840,434	9,633,728
可供出售財務資產		108,496	58,362
		45,856,544	39,330,861
流動資產			
發展中將完成物業		19,250,898	15,214,997
持作出售之已落成物業		2,584,353	2,767,280
酒店存貨，按成本值		4,642	4,653
預付款、應收賬款及其他應收款項	9	9,200,554	10,976,586
應收關連公司款項		532,419	589,809
現金及銀行結存，受限制		9,946	10,355
現金及銀行結存，不受限制		10,854,359	10,640,373
		42,437,171	40,204,053
總資產		88,293,715	79,534,914
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		864,463	576,239
儲備		46,565,908	40,887,420
中期股息		259,357	-
擬派末期股息		-	230,505
		47,689,728	41,694,164
非控制性權益		2,651,828	2,354,690
總權益		50,341,556	44,048,854

簡明綜合財務狀況表（續）

於2011年12月31日

	附註	未經審核 2011年 12月31日 千港元	經審核 2011年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		15,834,753	14,151,021
遞延稅項負債		2,245,061	2,185,100
		18,079,814	16,336,121
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	4,342,062	3,714,991
出售物業所收按金		4,017,248	4,819,682
欠關連公司款項		1,529,240	1,337,068
短期貸款		373,381	370,087
長期借貸之即期部份		6,250,875	6,382,934
欠非控制性權益款項		93,097	101,512
應付稅項		3,266,442	2,423,665
		19,872,345	19,149,939
總負債		37,952,159	35,486,060
總權益和負債		88,293,715	79,534,914
流動資產淨值		22,564,826	21,054,114
總資產減流動負債		68,421,370	60,384,975

中期財務報表附註

1 編製基準

截至2011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2011年6月30日止年度財務報表一併閱讀。

(a) 會計政策

編製此中期財務報表所採用之會計政策，除以下詳述外，與載列於截至2011年6月30日止年度財務報表內者一致。

- (i) 本集團已採納截至2012年6月30日止財政年度生效之經修訂準則、修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2010)的改進
香港財務報告準則第1號修訂	嚴重惡性通脹及為首次採納者移除固定日期
香港財務報告準則第7號修訂	披露 – 轉讓金融資產
香港會計準則第24號（經修訂）	關聯人士的披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第14號修訂	預付最低資金的規定

採納該等經修訂準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

本集團並未提早採納對2012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及修訂如下：

在截至2013年6月30日止年度或之後生效

香港會計準則第1號修訂	呈列財務報表
香港財務報告準則第7號修訂	披露 – 對沖金融資產及金融負債
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	合併財務報表
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投資
香港會計準則第32號修訂	對沖金融資產及金融負債

本集團已開始評估該等新訂準則及修訂之影響，若干該等新訂準則及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計量有所變動。

- (ii) 於截至2011年12月31日止六個月，本集團收購若干附屬公司並於收購日確認無形資產。有關無形資產的會計政策（除商譽外）如下：

(1) 商標

分開收購之商標按歷史成本列賬。在業務合併中購入之商標按收購日期之公允價值列賬。商標均無限定可使用年期，並按成本扣除減值列賬，且不予攤銷。

(2) 酒店管理合約

分開收購之酒店管理合約按歷史成本列賬。在業務合併中購入之酒店管理合約按收購日期之公允價值確認。酒店管理合約均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配酒店管理合約之成本至其估計可使用年期20年計算。

(3) 客戶關係

在業務合併中購入之客戶關係按收購日期之公允價值確認。客戶關係均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配客戶關係之成本至其估計可使用年期20年計算。

(4) 流程、科技及專有技術

在業務合併中購入之流程、科技及專有技術按收購日期之公允價值確認。流程、科技及專有技術均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配流程、科技及專有技術之成本至其估計可使用年期10年計算。

- (iii) 於截至2011年12月31日止六個月，本集團確認來自土地開發的收入。來自土地開發的收入乃於提供服務後，該收入能可靠計量且未來經濟收益有可能流入本集團時予以確認。

(b) 關鍵會計估算及判斷

本集團對估算及判斷進行批判性評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及判斷與截至2011年6月30日止年度之年度財務報表所載者相符一致，惟下文所述於本期間內因收購附屬公司所產生之估算及判斷的無形資產減值除外。

無形資產減值

本集團每年均對無限定可使用年期之無形資產，即商譽及商標，進行減值測試。可予攤銷之無形資產於發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。現金產生單位之可收回金額乃按公允值減銷售成本與按使用價值計算之較高者釐定。此等計算需要運用估算，例如折現率、未來盈利能力及增長率。

2 收益及分類資料

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
物業銷售	5,549,295	5,375,140
來自土地開發的收入	723,795	-
租金收入	315,786	261,800
酒店經營收入	206,995	217,254
物業管理服務費收入	65,088	61,176
項目管理費收入	33,174	1,860
酒店管理服務費收入	196,157	10,576
	7,090,290	5,927,806

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。其他業務包括物業項目配套服務。

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。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、無形資產攤銷、減值影響以及總部辦事處之費用及收入。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，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、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 2011 年 12 月 31 日止六個月	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	6,306,264	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	6,306,264	315,786	206,995	65,088	196,157	-	7,090,290
本集團應佔聯營 公司	16,990	10,839	12,523	-	-	-	40,352
本集團應佔共同控 制企業	237,793	167,546	45,566	27,426	-	-	478,331
	6,561,047	494,171	265,084	92,514	196,157	-	7,608,973
分類銀行及其他利息							
收入	46,727	10,978	246	148	69	22	58,190
未計融資成本及稅項							
支出前應佔經營 溢利							
本公司及附屬公司	2,524,751	116,206	(32,080)	(22,126)	(2,255)	14	2,584,510
聯營公司	9,898	3,587	(2,655)	-	-	-	10,830
共同控制企業	166,972	82,814	(19,022)	1,925	-	2,787	235,476
	2,701,621	202,607	(53,757)	(20,201)	(2,255)	2,801	2,830,816
除金融工具外非流動							
資產增加	2,965,577	85,420	12,177	1,267	1,969,843	5,500	5,039,784
折舊及攤銷	27,121	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 2011 年 12 月 31 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	52,006,666	15,600,450	2,075,275	98,033	2,117,016	8,381	71,905,821
聯營公司及 共同控制企業	3,233,988	7,463,962	551,170	10,102	5,184	7,734	11,272,140
可供出售財務資產							108,496
企業之物業、廠房 及設備							4,694
企業之預付款、應 收賬款及其他 應收款項							110,730
企業之應收關連公 司款項							524,728
企業之現金及銀 行結存							4,367,106
總資產							<u>88,293,715</u>
分類負債	9,668,815	271,933	99,236	136,637	71,707	1,592	10,249,920
企業之應付賬款及 應計款項							41,984
應付稅項							2,956,185
借貸							22,459,009
遞延稅項負債							2,245,061
總負債							<u>37,952,159</u>

截至 2010 年 12 月 31 日止六個月	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	5,377,000	276,638	217,254	110,942	20,803	-	6,002,637
分類間收益	-	(14,838)	-	(49,766)	(10,227)	-	(74,831)
來自外間之收益	5,377,000	261,800	217,254	61,176	10,576	-	5,927,806
本集團應佔聯營公司							
公司	57,395	10,031	11,404	-	-	-	78,830
本集團應佔共同控制企業							
制企業	361,395	156,195	45,133	26,936	-	-	589,659
	5,795,790	428,026	273,791	88,112	10,576	-	6,596,295
分類銀行及其他利息							
收入	85,911	18,355	193	106	9	28	104,602
未計融資成本及稅項							
支出前應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	1,601,672	113,692	(3,831)	(10,516)	(19,875)	176	1,681,318
聯營公司	15,192	4,347	(3,093)	-	-	-	16,446
共同控制企業	198,477	95,781	(13,666)	2,975	-	2,869	286,436
	1,815,341	213,820	(20,590)	(7,541)	(19,875)	3,045	1,984,200
除金融工具外非流動							
資產增加	1,825,071	637,064	3,908	917	471	960	2,468,391
折舊及攤銷	20,573	8,942	63,919	527	411	818	95,190
應佔業績							
聯營公司	13,778	6,956	(3,093)	-	-	-	17,641
共同控制企業	(8,496)	90,837	(16,596)	2,554	-	2,760	71,059

於 2011 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	49,983,526	14,694,057	1,983,805	113,237	192,837	7,403	66,974,865
聯營公司及 共同控制企業	2,206,986	7,233,642	582,208	9,756	4,194	10,418	10,047,204
可供出售財務資產							58,362
企業之物業、廠房 及設備							4,310
企業之預付款、應 收賬款及其他應 收款項							109,404
企業之應收關連公 司款項							568,092
企業之現金及銀 行結存							1,772,677
總資產							<u>79,534,914</u>
分類負債	9,890,605	285,487	76,723	67,429	16,280	1,023	10,337,547
企業之應付賬款及 應計款項							53,951
應付稅項							2,005,420
借貸							20,904,042
遞延稅項負債							2,185,100
總負債							<u>35,486,060</u>

呈報的分類收益與本集團收益的對賬及呈報的分類未計融資成本及稅項支出前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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	7,608,973	6,596,295
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(518,683)	(668,489)
呈列於簡明綜合收益表之收益	7,090,290	5,927,806
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	2,830,816	1,984,200
融資成本 - 項目貸款	(110,113)	(93,090)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(1,376,655)	(601,649)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	1,344,048	1,289,461
匯兌收益淨額	201,280	237,345
未分派溢利的遞延稅項抵減／（支出）	22,353	(27,012)
企業之銀行及其他利息收入	3,990	3,827
融資成本 - 企業貸款	(38,360)	(23,055)
企業行政支出	(115,614)	(98,364)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,417,697	1,382,202
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	403,477	124,930
無形資產攤銷	(17,452)	-
回購可換股債券之收益	-	1,268
	386,025	126,198
本公司股權持有人應佔溢利	1,803,722	1,508,400
稅項支出	1,655,135	771,935
非控制性權益應佔溢利	128,974	53,560
除稅前溢利	3,587,831	2,333,895

3 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	224,137	178,054
來自共同控制企業之商標費收入	79,100	39,567
銀行及其他利息收入	73,933	58,198
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	43,176	48,869
來自可供出售財務資產之股息收入	-	160
	420,346	324,848

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(34,216)	(39,104)

4 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
匯兌收益淨額	209,157	244,190
出售投資物業的收益	9,420	3,358
回購可換股債券之收益	-	1,268
	218,577	248,816

5 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010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	2,445,848	3,499,203
土地開發成本	673,076	-
物業、廠房及設備折舊	97,101	86,256
土地使用權攤銷	11,768	8,934
無形資產攤銷	17,452	-

6 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	475,003	347,269
中國土地增值稅	1,140,518	345,686
遞延稅項	39,614	78,980
	1,655,135	771,935

截至2011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3,935,000港元（2010年：1,017,000港元）及127,273,000港元（2010年：95,949,000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應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（2010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%（2010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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	1,803,722	1,508,400
可換股債券利息支出	-	7,422
減：回購可換股債券之收益	-	(1,268)
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	1,803,722	1,514,554

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2011年	2010年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	5,794,073,016	5,983,446,636
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,809,000	8,194,558
可換股債券	49,373,873	48,662,597
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	5,847,255,889	6,040,303,791

截至2010年12月31日止六個月的每股盈利已被調整以反映期內供股的影響。

8 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
中期股息每股0.03港元（2010：0.03港元）	259,357	172,847

董事已宣派每股0.03港元之中期股息。此股息將於2012年5月16日（星期三）左右派發予於2012年4月16日（星期一）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、土地收購及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2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
0 至 30 日	220,599	1,158,412
31 至 60 日	61,886	32,553
61 至 90 日	310,895	73,326
90 日以上	259,891	219,144
	853,271	1,483,435

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2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
0 至 30 日	2,157,321	2,565,894
31 至 60 日	404,564	42,531
61 至 90 日	27,215	60,061
90 日以上	623,122	290,714
	3,212,222	2,959,200

業務回顧

於 2011 年，全球經濟受歐元區債務危機惡化、美國經濟復甦持續緩慢、中東及北非政局動盪不穩升級等複雜因素影響所籠罩。儘管全球經濟情況未見明朗，中國經濟於 2011 年仍表現良好，國內生產總值錄得按年 9.2% 之增幅，達人民幣 471,600 億元；增長率較去年低 1.1 個百分比。於 2011 年，中央政府維持自 2010 年 4 月起對房地產市場推行之審慎宏觀政策及多項緊縮措施，以遏制投機性需求及遏制通脹，同時支持國家經濟平衡增長。

在中國經濟保持增長的同時，由於年內持續執行信貸緊縮政策及購房限制，中國房地產市場，尤其是住宅市場，無可避免地於 2011 年之最後一季出現放緩。於 20 個主要城市之主要住宅物業總成交面積亦於 2011 年第四季按季下跌 6.4% 或按年顯著下降 45.4%。然而，限制較少之商用物業市場銷售則未受購房限制令及相關按揭措施影響。

本集團於 2011 年 12 月 31 日止六個月實現簽訂合約物業銷售之樓面面積（「樓面面積」）較去年同期下跌 40% 至 309,910 平方米，而銷售總額則較去年同期下跌 32% 至人民幣 42 億 900 萬元。銷售量下降反映由購房限制、物業最高限價政策及房屋按揭收緊政策所導致之已簽訂合約物業銷售間歇放緩。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約 280,000 平方米樓面面積（銷售總額約人民幣 33 億元）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 2012 財政年度下半年之綜合收益表中確認入賬。

於截至 2011 年 12 月 31 日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利 18 億 400 萬港元，較 2011 財政年度上半年之 15 億 800 萬港元按年增加 20%。於 2012 財政年度上半年，本集團錄得未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）28 億 3,100 萬港元，較去年同期錄得之 19 億 8,400 萬港元增加 42%。儘管銷售量受到物業項目竣工數量下跌及調控措施的負面影響而錄得減少，應佔經營溢利仍錄得增幅，主要由於銷售位於廣州之高檔物業項目及毛利率較高而限制較少之商用物業，從而推高整體毛利率及緩和銷售量下跌的負面影響，而帶動物業銷售的經營業績增加所致。

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
物業銷售	2,701,621	1,815,341
租賃業務	202,607	213,820
酒店經營	(53,757)	(20,590)
物業管理服務	(20,201)	(7,541)
酒店管理服務	(2,255)	(19,875)
其他業務	2,801	3,045
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	2,830,816	1,984,200
融資成本 – 項目貸款	(110,113)	(93,090)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(1,376,655)	(601,649)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	1,344,048	1,289,461
匯兌收益淨額	201,280	237,345
未分派溢利的遞延稅項抵減／（支出）	22,353	(27,012)
企業之銀行及其他利息收入	3,990	3,827
融資成本 – 企業貸款	(38,360)	(23,055)
企業行政支出	(115,614)	(98,364)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,417,697	1,382,202
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	403,477	124,930
無形資產攤銷	(17,452)	-
回購可換股債券之收益	-	1,268
	386,025	126,198
本公司股權持有人應佔溢利	1,803,722	1,508,400

物業銷售

於截至 2011 年 12 月 31 日止六個月，本集團物業銷售之應佔經營溢利由 2011 財政年度上半年之 18 億 1,534 萬港元上升 49% 至 27 億 162 萬港元。來自物業銷售之應佔經營溢利增加，本集團之整體物業銷售量之樓面面積卻下降 58% 至 262,779 平方米（銷售總額約為人民幣 49 億 5,800 萬元）。物業銷售量下降，主要由於期間竣工項目，由 2011 財政年度上半年的 754,970 平方米下降至 2012 財政年度上半年之 184,605 平方米所致。然而，此負面影響因回顧期內整體毛利率增長而有所緩和。

本集團於回顧期內之整體毛利率進一步改善至 57%，2011 財政年度上半年之整體毛利率則為 37%，該增幅主要由於兩個期間銷售組合之差異所致。截至 2011 年 12 月 31 日止六個月之物業銷售收入包括廣州凱旋新世界之高檔物業項目銷售及毛利率較高之商用物業銷售。

於 2012 財政年度上半年，本集團落成位於廣州及肇慶三個物業發展項目，總樓面面積為 184,605 平方米，較 2011 財政年度上半年下降 76%。

於 2012 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
廣州嶺南新世界二期 E	R, C, P	45,390	100%
廣州凱旋新世界二期	R	57,419	91%
肇慶新世界花園第三期	R, C, P	81,796	100%
總計		184,605	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場

租賃業務

於截至2011年12月31日止六個月，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億260.7萬港元，較2011財政年度上半年下跌5%。租賃業務之應佔經營溢利下跌，主要由於上海香港新世界大廈之商場於期內進行大規模翻新工程而須關閉，導致其租金貢獻減少，及續租寫字樓的月租有所減少所致。北京寶鼎大廈商場及大連名店坊的經營業績剛起步仍未上軌道，亦導致回顧期內租賃業務之應佔經營溢利下跌。

酒店經營

於截至2011年12月31日止六個月，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損5,375.7萬港元(去年同期則為虧損2,059.0萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降主要由於上海巴黎春天新世界酒店之房價及入住率對比去年同期因上海世博會帶來前所未有之需求刺激而相對下降所致。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,538間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	299
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	259
瀋陽新世界酒店	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	2,538

酒店管理服務

於截至 2011 年 12 月 31 日止六個月，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得虧損 225.5 萬港元 (去年同期則為虧損 1,987.5 萬港元)。酒店管理服務之應佔經營溢利增加是由於期內收購 Rosewood Hotels and Resorts 集團所帶來之酒店管理服務費增長，以及於期內取得包括 Chancery Court Hotel London、胡志明市新世界酒店及麥當勞道貳號酒店式服務住宅公寓等新酒店管理合約及技術服務合約所致。

展望

爲了應對國內外的市場起伏，中央政府在 2011 年推出了多項緊縮政策，包括收緊市場的流動性，以減少投機活動，與舒緩經濟可能過熱所構成的通脹問題。其中，中央政府在部份城市實施進一步的樓市緊縮措施，並持續注入資金發展公共租賃住房，以實現住有所居的目標。就目前的情況而言，政策經已取得初步成效，部份投資氣氛過熱的一線城市，投機性的置業需求得到了有效的抑制，樓市整體表現逐步邁向健康有序的平穩發展，剛性需求及弱勢社群的住房需要亦逐漸得到了應有的保障。

市場預期中央及地區政府將時刻調整宏調措施，以配合時局的不斷變化。目前，各地區政府正審視本年度的工作展望，並按照當地的實際經濟情況，訂定合理的物業價格增長目標，以確保市場穩定發展。綜觀內地房地產市場，二線及三線城市的樓價仍維持在相對健康的水平，加上經濟發展較快，人口增長空間較大，配合舊城改造亦刺激著龐大的剛性置業需求，深化了該等城市的發展潛力。

本集團早在 2006 年洞悉先機，將集團在內地的版圖覆蓋於不同等級的城市。目前，新世界中國在內地持作發展物業的土地儲備合共約 2,600 萬平方米，遍佈 20 多個重要的樞紐城市，其中超過 70% 的住宅樓面面積是來自二線及三線城市。來自該等地區的項目大多位於極具發展潛力的區域，對集團物業銷售的溢利貢獻正逐步提升，整體毛利水平亦錄得理想增幅。展望未來，本集團將繼續秉持多元化的物業發展理念，高端與大眾化的優質產品雙軌並行發展，以滿足市場各類置業者的需要。

市場預期樓市政策將會持續，加快市場整合，並確保樓市能長遠健康平穩發展。本集團將密切關注國內外的整體形勢，時刻做好準備，審慎發展中國內地業務。集團目前財務狀況穩健，淨負債比率維持在 23% 之低水平，加上充足之備用信貸，令集團有充裕的靈活度把握良好的發展機遇及應對各種挑戰。

於 2012 財政年度下半年，本集團計劃落成八個項目，總樓面面積為 819,047 平方米。

將於 2012 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
武漢光谷新世界中心一期	R	137,434	100%
武漢常青花園七期	R, C, P	52,591	60%
武漢夢湖香郡三期	R	25,633	100%
長沙新城新世界二期B	R, P	121,563	48%
成都河畔新世界一期	R	142,895	30%
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	246,541	50%
廣州凱旋新世界二期	R, P	65,570	91%
廣州嶺南新世界四期	R, P	26,820	100%
總計		819,047	

流動資金及資金來源

於2011年12月31日，本集團之現金及銀行存款達10,864,000,000港元（2011年6月30日：10,651,000,000港元）。於截至2011年12月31日止六個月內，本公司以供股方式按每股供股股份1.49港元發行2,881,306,455股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發一股供股股份。所得款項淨額將用作本集團之營運資金。

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11,595,000,000港元（2011年6月30日：10,253,000,000港元），即資產負債比率為23%（2011年6月30日：23%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2011年12月31日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為20,577,000,000港元（2011年6月30日：19,110,000,000港元），當中23%以資產抵押之方式作抵押，77%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	6,473	6,753
1 年至 2 年	2,768	4,110
2 年至 5 年	8,929	6,086
5 年後	2,407	2,161
總計	20,577	19,110

於2011年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,137,000,000港元（2011年6月30日：5,821,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2011年12月31日之資本開支承擔為1,239,458,000港元（2011年6月30日：2,271,422,000港元），其中881,650,000港元（2011年6月30日：2,163,422,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及357,808,000港元（2011年6月30日：108,000,000港元）為已批准但未訂約。本集團應攤佔一家共同控制企業之資本開支承擔為148,833,000港元（2011年6月30日：229,597,000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2011年12月31日，本集團之或然負債約1,917,801,000港元（2011年6月30日：2,254,955,000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2011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1,308,316,000港元（2011年6月30日：1,158,962,000港元）。

本集團資產之抵押詳情

於2011年12月31日，本集團之物業、廠房及設備447,010,000港元（2011年6月30日：461,162,000港元）、投資物業4,837,746,000港元（2011年6月30日：4,527,171,000港元）、土地使用權239,041,000港元（2011年6月30日：239,538,000港元）、持作發展物業973,226,000港元（2011年6月30日：1,067,140,000港元）、發展中將完成物業3,474,934,000港元（2011年6月30日：2,395,669,000港元）及銀行存款9,946,000港元（2011年6月30日：10,355,000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2011年7月，本集團以代價2,049,329,000港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.（「Rosewood」）100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為本集團之全資附屬公司。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團之全職僱員共6,260名。於回顧期內，員工相關成本合共為248,000,000港元（2010年：173,000,000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。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2011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2011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

本公司於截至2011年12月31日止六個月已一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，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，負責董事會之有效運作及制訂業務策略，彼亦負責本公司業務之掌舵工作，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。

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2012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2012年5月16日（星期三）左右派發予於2012年4月16日（星期一）名列股東名冊內之股東。

暫停過戶登記

本公司將於2012年4月13日（星期五）至2012年4月16日（星期一）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，所有過戶登記文件連同有關股票必須於2012年4月12日（星期四）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，2012年2月29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、鄭志雯小姐、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)三位非執行董事：杜惠愷先生、周桂昌先生及周宇俊先生；及(3)三位獨立非執行董事：鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生組成。

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。