

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 2010/2011

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2010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	
		2010年 千港元	2009年 千港元
收益	2	5,927,806	2,948,926
銷售成本		(3,828,398)	(2,366,703)
毛利		2,099,408	582,223
其他收入	3	324,848	89,787
其他收益淨值	4	248,816	923,407
投資物業公平值變動		255,210	16,573
銷售費用		(114,419)	(103,662)
行政費用		(49,580)	(38,796)
其他經營開支		(416,981)	(351,111)
未計融資成本前經營溢利	5	2,347,302	1,118,421
融資成本		(102,107)	(123,551)
應佔業績			
聯營公司		17,641	4,211
共同控制企業		71,059	191,486
除稅前溢利		2,333,895	1,190,567
稅項支出	6	(771,935)	(192,600)
期內溢利		1,561,960	997,967
應佔：			
本公司股權持有人		1,508,400	940,333
非控制性權益		53,560	57,634
		1,561,960	997,967
中期股息	7	172,847	-
每股中期股息	7	3.00 仙	-
每股盈利	8		
基本		26.20 仙	20.27 仙
攤薄		26.06 仙	19.25 仙

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
期內溢利	1,561,960	997,967
其他全面收益：		
可供出售財務資產公平值變動	(36,772)	21,791
換算差額	342,331	(17,813)
期內其他全面收益	305,559	3,978
期內全面收益總額	1,867,519	1,001,945
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	1,810,840	947,201
非控制性權益	56,679	54,744
	1,867,519	1,001,945

簡明綜合財務狀況表
於2010年12月31日

	附註	未經審核 於2010年 12月31日 千港元	經審核 於2010年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,674,047	1,641,140
投資物業		13,501,791	12,409,018
土地使用權		610,924	604,530
商譽		23,394	23,394
持作發展物業		11,091,516	10,610,021
聯營公司		413,897	400,705
共同控制企業		9,000,981	9,905,121
可供出售財務資產		185,223	221,996
現金及銀行結存，受限制		9,302	9,091
		36,511,075	35,825,016
流動資產			
發展中將完成物業		11,338,325	12,198,336
持作出售之已落成物業		4,745,141	1,831,516
酒店存貨，按成本值		4,508	2,960
預付款、應收賬款及其他應收款項	9	12,540,709	10,667,110
應收關連公司款項		223,346	491,645
現金及銀行結存，受限制		670	1,380
現金及銀行結存，不受限制		7,463,860	7,965,386
		36,316,559	33,158,333
總資產		72,827,634	68,983,349
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		575,928	575,725
儲備		38,356,217	36,711,315
中期股息		172,847	-
擬派末期股息		-	403,037
		39,104,992	37,690,077
非控制性權益		1,846,437	1,714,322
總權益		40,951,429	39,404,399

簡明綜合財務狀況表（續）

於2010年12月31日

	附註	未經審核 2010年 12月31日 千港元	經審核 2010年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		14,576,273	16,076,473
遞延稅項負債		2,390,809	2,266,299
		16,967,082	18,342,772
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	3,672,477	2,335,104
出售物業所收按金		3,888,431	4,629,965
欠關連公司款項		1,046,497	934,969
短期貸款		360,683	354,773
長期借貸之即期部份		4,600,922	1,979,853
欠非控制性權益款項		100,354	99,626
應付稅項		1,239,759	901,888
		14,909,123	11,236,178
總負債		31,876,205	29,578,950
總權益和負債		72,827,634	68,983,349
流動資產淨值		21,407,436	21,922,155
總資產減流動負債		57,918,511	57,747,171

中期財務報表附註

1 編製基準及會計政策

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2010年年度財務報表一併閱讀。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

編製此中期財務報表所採用之會計政策，除採納以下詳述之經修訂準則及詮釋外，與載列於截至2010年6月30日止年度年報內者一致。

本集團已採納截至2011年6月30日止財政年度生效之經修訂準則及詮釋如下：

香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2009)的改進
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港 – 詮釋第5號	財務報表的呈報 – 借款人對包含有時通知償還條款之定期貸款的分類

此外，本集團已提早採納於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：相關資產的回收」。

採納該等修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港 – 詮釋第5號「財務報表的呈報 – 借款人對包含有時通知償還條款之定期貸款的分類」於2010年11月29日生效。採納該項詮釋對本集團於2010年6月30日的財務狀況並無重大影響，因此並無作出追溯調整。於2010年12月31日，927,807,000港元的借貸已根據香港 – 詮釋第5號分類為流動負債。

香港會計準則第12號(修訂)引入以公平值計量之投資物業透過銷售悉數收回的推定。倘投資物業的持有目的為不斷消耗投資物業內含的絕大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式，則此項推定可予駁回。提前採納此項修訂對本集團之業績及財務狀況並無構成重大影響。

採納其他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2011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或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2012年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則修訂
香港財務報告準則第1號修訂

香港財務報告準則第7號修訂

香港財務報告準則第9號

香港會計準則第24號（經修訂）

香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第
14號修訂

香港財務報告準則(2010)的改進
嚴重惡性通脹及為首次採納者移除固
定日期

披露 - 轉讓金融資產

金融工具

關聯人士的披露

預付最低資金的規定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、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。

(b) 會計估算變動

於截至2010年12月31日止六個月，對酒店經營業務的傢俬、裝置及設備以及租賃物業裝修的可使用年期進行了審閱。由2010年7月1日起，其估計可使用年期已由五年修訂為八年。此為會計估算上的變動，並於未來作會計處理。由於此變動，截至2010年12月31日止六個月本集團的折舊費用、本集團應佔聯營公司及共同控制企業折舊費用已分別減少約14,578,000港元、539,000港元及4,522,000港元。有關影響預期於有關資產的尚餘年內再次發生。

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、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	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
物業銷售	5,375,140	2,508,670
租金收入	261,800	208,855
酒店經營收入	217,254	170,867
物業管理服務費收入	61,176	50,730
項目管理費收入	1,860	9,804
酒店管理服務費收入	10,576	-
	5,927,806	2,948,926

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，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公平值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、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、商譽、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 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	57,395	10,031	11,404	-	-	-	78,830
本集團應佔共同控 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 2010 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	44,389,045	14,244,583	1,923,547	99,143	55,043	23,228	60,734,589
聯營公司及 共同控制企業	1,538,617	7,196,485	634,842	923	1,167	42,844	9,414,878
可供出售財務資產							185,223
企業之物業、廠房 及設備							4,607
企業之預付款、應 收賬款及其他 應收款項							858,012
企業之應收關連公 司款項							171,627
企業之現金及銀 行結存							1,458,698
總資產							<u>72,827,634</u>
分類負債	8,180,835	549,170	120,753	49,535	17,428	35,433	8,953,154
企業之應付賬款及 應計款項							34,997
應付稅項							959,367
借貸							19,537,878
遞延稅項負債							2,390,809
總負債							<u>31,876,205</u>

截至 2009 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	2,518,474	209,116	170,867	61,184	-	-	2,959,641
分類間收益	-	(261)	-	(10,454)	-	-	(10,715)
來自外間之收益	2,518,474	208,855	170,867	50,730	-	-	2,948,926
本集團應佔聯營公司							
公司	3,641	9,422	10,637	-	-	-	23,700
本集團應佔共同控制企業							
制企業	939,917	222,793	38,827	21,304	-	-	1,222,841
	3,462,032	441,070	220,331	72,034	-	-	4,195,467
分類銀行及其他利息							
收入	19,562	6,311	129	87	-	4	26,093
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	174,483	86,085	(29,897)	2,283	(15,214)	982	218,722
聯營公司	431	4,768	(3,666)	-	-	-	1,533
共同控制企業	187,722	140,988	(23,192)	(9,602)	-	(609)	295,307
	362,636	231,841	(56,755)	(7,319)	(15,214)	373	515,562
除金融工具外非流動							
資產增加	935,623	1,021,352	2,323	522	60	202	1,960,082
折舊及攤銷	20,168	16,795	73,824	436	582	1,024	112,829
應佔業績							
聯營公司	424	7,453	(3,666)	-	-	-	4,211
共同控制企業	31,957	185,141	(26,704)	224	-	868	191,486

於 2010 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	40,066,650	13,157,839	1,896,585	87,514	51,470	24,336	55,284,394
聯營公司及 共同控制企業	3,222,852	6,255,250	816,007	(342)	602	11,457	10,305,826
可供出售財務資產							221,996
企業之物業、廠房 及設備							4,487
企業之預付款、應 收賬款及其他應 收款項							314,059
企業之應收關連公 司款項							425,190
企業之現金及銀 行結存							2,427,397
總資產							<u>68,983,349</u>
分類負債	7,646,641	304,595	257,145	40,972	13,727	11,829	8,274,909
企業之應付賬款及 應計款項							36,150
應付稅項							590,493
借貸							18,411,099
遞延稅項負債							2,266,299
總負債							<u>29,578,950</u>

收益及除稅前溢利的對賬：

		截至12月31日止六個月	
		2010年	2009年
		千港元	千港元
(i)	收益		
	分類總收益	6,596,295	4,195,467
	減：		
	集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(668,489)	(1,246,541)
	呈列於簡明綜合收益表之收益	5,927,806	2,948,926
(ii)	除稅前溢利		
	未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,984,200	515,562
	投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	124,930	61,466
	回購可換股債券之收益	1,268	-
	來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量過往年度持有共同控制企業權益的收益	-	513,248
	收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	-	483,610
	出售持作出售之非流動資產的虧損	-	(15,364)
	商譽減值	-	(51,860)
	融資成本 - 項目貸款	(93,090)	(96,056)
	企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(601,649)	(318,477)
	應佔經營溢利	1,415,659	1,092,129
	匯兌收益／(虧損)淨額	237,345	(1,521)
	企業之銀行及其他利息收入	3,827	2,092
	融資成本 - 企業貸款	(23,055)	(48,405)
	未分派溢利的遞延稅項	(27,012)	(13,538)
	企業行政支出	(98,364)	(90,424)
	本公司股權持有人應佔溢利	1,508,400	940,333
	稅項支出	771,935	192,600
	非控制性權益應佔溢利	53,560	57,634
	除稅前溢利	2,333,895	1,190,567

3 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	178,054	1,753
銀行及其他利息收入	58,198	21,068
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	48,869	66,966
來自共同控制企業之商標費收入	39,567	-
來自可供出售財務資產之股息收入	160	-
	324,848	89,787

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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(39,104)	(53,721)

4 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
匯兌收益／(虧損)淨額	244,190	(6,367)
出售投資物業的收益	3,358	140
回購可換股債券之收益	1,268	-
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量 過往年度持有共同控制企業權益的收益	-	513,248
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾 收購成本之差額	-	483,610
出售持作出售之非流動資產的虧損	-	(15,364)
商譽減值	-	(51,860)
	248,816	923,407

5 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009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	3,499,203	2,110,362
物業、廠房及設備折舊	86,256	103,375
土地使用權攤銷	8,934	9,454

6 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	347,269	121,250
中國土地增值稅	345,686	76,207
遞延稅項	78,980	(4,857)
	771,935	192,600

截至2010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1,017,000港元（2009年：895,000港元）及95,949,000港元（2009年：132,947,000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（2009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%（2009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 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
中期股息每股0.03港元（2009：無）	172,847	-

董事已宣派每股0.03港元之中期股息。此股息將於2011年5月16日（星期一）左右派發予於2011年4月18日（星期一）名列股東名冊內之股東。

8 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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	1,508,400	940,333
可換股債券利息支出	7,422	20,545
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	1,514,554	960,878

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	5,757,880,195	4,638,337,099
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	7,885,636	5,350,806
可換股債券	46,828,094	347,321,652
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	5,812,593,925	4,991,009,557

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2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
0 至 30 日	322,465	160,226
31 至 60 日	75,067	37,273
61 至 90 日	25,364	11,752
90 日以上	166,230	112,899
	589,126	322,150

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2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
0 至 30 日	2,023,001	1,100,573
31 至 60 日	294,377	37,072
61 至 90 日	54,251	31,845
90 日以上	348,308	432,066
	2,719,937	1,601,556

業務回顧

繼 2009 年第二季市場復甦後，中國房地產市場於 2010 年隨著經濟增長而繼續擴張。物業價格及成交量持續攀升，促使中央政府於 2010 年 4 月推出一系列房地產調控措施，以抑制物業價格，而次輪調控措施於 2010 年 9 月物業市場再次造好之際推出。面對市場調控政策的壓力，本集團於回顧期內完成已簽訂物業合約銷售量，較去年同期下跌 37% 至 514,292 平方米樓面面積。儘管如此，期內已簽訂合約物業銷售總額增加 12% 至人民幣 62 億元，在合約銷售之樓面面積下跌情況下，此反映整體市場價格攀升，並以北京、瀋陽及廣州等一線城市更為顯著。期內已簽訂之物業合約銷售當中，約 317,000 平方米銷售面積（約人民幣 42 億 6,000 萬元的銷售額）乃屬於未來 18 個月竣工之發展項目，而相關的銷售收入將分別於 2011 財政年度下半年及 2012 財政年度之綜合收益表中確認入帳。

於回顧期內，本集團錄得純利 15 億 1,000 萬港元，較 2010 財政年度上半年的純利 9 億 4,000 萬港元增長 60%。純利大幅增加的主要因素是由於回顧期內物業銷售及酒店經營的經營業績改善及因人民幣升值約 2% 而確認的匯兌收益。於 2011 財政年度上半年，本集團之未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）為 19 億 8,000 萬港元，較去年錄得的 5 億 2,000 萬港元大幅增長 285%，主要由於物業項目竣工面積增加導致物業銷售額增加 20%，加上整體毛利率改善 15 個百分點，物業銷售因而有理想表現。

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
物業銷售	1,815,341	362,636
租賃業務	213,820	231,841
酒店經營	(20,590)	(56,755)
物業管理服務	(7,541)	(7,319)
酒店管理服務	(19,875)	(15,214)
其他業務	3,045	373
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,984,200	515,562
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	124,930	61,466
回購可換股債券之收益	1,268	-
來自進一步收購成爲附屬公司時按公平值重新計量 過往年度持有共同控制企業權益的收益	-	513,248
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾 收購成本之差額	-	483,610
出售持作出售之非流動資產的虧損	-	(15,364)
商譽減值	-	(51,860)
融資成本 - 項目貸款	(93,090)	(96,056)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(601,649)	(318,477)
應佔經營溢利	1,415,659	1,092,129
匯兌收益／(虧損)淨額	237,345	(1,521)
企業之銀行及其他利息收入	3,827	2,092
融資成本 - 企業貸款	(23,055)	(48,405)
未分派溢利的遞延稅項	(27,012)	(13,538)
企業行政支出	(98,364)	(90,424)
本公司股權持有人應佔溢利	1,508,400	940,333

物業銷售

於回顧期內，本集團來自物業銷售經營業務的應佔經營溢利由 2010 財政年度上半年的 3 億 6,264 萬港元增至本期的 18 億 1,534 萬港元，增幅爲 400%。來自物業銷售的應佔經營溢利大幅增加，主要是由於銷售量增加（主要來自瀋陽新世界花園及廣州東方新世界花園的銷售）以及整體毛利率持續改善，兩者均高於去年同期數字。於回顧期內，本集團的物業銷售量達 627,835 平方米，按年增長 20%，銷售總額增加 49% 至約人民幣 52 億 7,000 萬元。2011 財政年度上半年來自物業銷售的應佔經營溢利，並未受期內推出的調控措施多大影響，皆因 2009 年第二季市場回升後及至 2010 年 4 月物業市場受國內外需求而推高期間，已鎖定逾 60% 的物業銷售收入。此外，市場經過四個月的淡靜後，於 9 月回升，刺激本集團的物業銷售於 2010 年第四季進一步上升。本集團實現整體毛利率由 2010 財政年度上半年的 22% 上升至 2011 財政年度上半年的 37%，增幅爲 15%。

於 2011 財政年度上半年，本集團落成位於瀋陽、上海、廣州及貴陽 5 個物業發展項目，總樓面面積為 754,970 平方米，按年上升 143%。

於 2011 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 A	R, C, O	467,846	90%
上海中山廣場	C, O, P	142,074	100%
廣州東方新世界花園二期	R	57,337	100%
廣州嶺南新世界二期 E	R	33,819	100%
貴陽金陽新世界一期	R, C	53,894	50%
總計		754,970	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

P: 停車場

租賃業務

於2011財政年度上半年，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億1,382萬港元，較2010財政年度上半年下跌8%。租賃業務之應佔經營溢利下跌，乃主要由於北京新世界中心商場續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及因出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積所致。武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈商場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

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損2,059萬港元(去年同期則為虧損5,676萬港元)。酒店經營業務之經營業績持續改善，乃由於本集團之酒店經營表現及總經營溢利持續增長所致。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,547間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店(前稱北京萬怡酒店)	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	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,547

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虧損 1,988 萬港元(去年同期則為虧損 1,521 萬港元)。酒店管理服務費總收入持續增長，緩和了經營成本上漲的影響。

展望

自 2010 年 4 月以來，中央政府推出多項樓市調控措施，遏制投機性購房，以達到穩定樓價及樓市發展之效。多個大城市的成交量及價格在政策出台後出現調整。然而，基於內地城市間的市場發展步伐有異，加上供需兩方對市場走勢抱較樂觀的態度，令政策的效用未能全面發揮。市場預期，中央政府為鞏固和擴大調控成果，有效管理通脹，將進一步完善房地產市場調控工作，按照中國國情及全球經濟發展，適時制宜地持續調整政策，以確保市場平穩發展。

綜觀內地房地產市場，二線及三線城市基於舊城改造產生龐大剛性置業需求，加上樓價整體仍維持在健康水平，本集團認為該等城市更具發展潛力。本集團早著先機，於 2006 財政年度進行重大部署，實行地域分散，先後進駐長沙、成都及貴陽等城市，令集團在內地的版圖，平均覆蓋於不同等級的城市。這些新項目自 2009 年首次推出市場，對集團的溢利貢獻正逐步提升。一線城市方面，調控政策發揮著引導樓市回歸理性的調整效用，以回應市場上龐大的自住置業需求。一些貼近市場實際需要、較大眾化的戶型產品，在政策的影響下開闢了良好的發展空間。本集團會繼續秉持多元化物業發展的理念，在發展高端項

目的同時，也會繼續推出大眾化的優質產品，透過雙軌平衡發展，滿足不同置業者對各種面積與功能的物業需求。

本集團財務狀況穩健，加上充足之備用信貸，有利集團把握市場上之良好機會，及應對市場上瞬息萬變的挑戰。整體而言，本集團將密切注意市場發展，及時調整計劃及實施方式，發展適銷對路的產品，為本集團的持份者爭取最佳利益。

於2011財政年度下半年，本集團計劃落成6個項目，總樓面面積為610,297平方米。

將於2011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
鞍山新世界花園一期 A	R, C	111,155	100%
武漢常青花園七期	R, C	148,330	60%
成都河畔新世界一期	R	141,547	30%
貴陽金陽新世界一期	R, C	94,755	50%
廣州逸彩庭園三期	R, C	86,191	100%
廣州新塘新世界花園五期	R	28,319	63%
總計		610,297	

流動資金及資金來源

於2010年12月31日，本集團之現金及銀行存款達7,474,000,000港元（2010年6月30日：7,976,000,000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12,064,000,000港元（2010年6月30日：10,435,000,000港元），即資產負債比率為29%（2010年6月30日：26%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2010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17,751,000,000港元（2010年6月30日：16,672,000,000港元），當中25%以資產抵押之方式作抵押，75%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2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	4,962	2,335
1 年至 2 年	6,596	7,430
2 年至 5 年	4,121	4,927
5 年後	2,072	1,980
總計	17,751	16,672

於2010年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,422,000,000港元（2010年6月30日：4,548,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2010年12月31日之資本開支承擔為467,014,000港元（2010年6月30日：475,064,000港元），其中359,014,000港元（2010年6月30日：367,064,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元（2010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5,461,000港元（2010年6月30日：12,843,000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2010年12月31日，本集團之或然負債約2,202,826,000港元（2010年6月30日：2,340,179,000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2010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1,686,920,000港元（2010年6月30日：1,654,666,000港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2010年12月31日，本集團之物業、廠房及設備454,679,000港元（2010年6月30日：461,243,000港元）、投資物業4,325,764,000港元（2010年6月30日：3,475,598,000港元）、土地使用權234,242,000港元（2010年6月30日：231,909,000港元）、持作發展物業701,827,000港元（2010年6月30日：732,443,000港元）、發展中將完成物業1,461,344,000港元（2010年6月30日：4,217,853,000港元）、持作出售之已落成物業2,523,680,000港元（2010年6月30日：無）及銀行存款9,972,000港元（2010年6月30日：10,471,000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，本集團概無進行重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團之全職僱員共5,317名。於回顧期內，員工相關成本合共為173,000,000港元（2009年：131,000,000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2010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2010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2010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2010年7月6日，本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited按場外交易方式以總代價2,628,706.30美元（扣除費用前），購回其本身發行之以美元償付於2012年到期零息擔保可換股債券（「債券」）（股份代號：01517）合共180債券單位，每單位面值人民幣100,000元。該購回於2010年7月16日完成，而債券之面值減至人民幣313,200,000元。

除以上所述外，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2011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2011年5月16日（星期一）左右派發予於2011年4月18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2011年4月15日（星期五）至2011年4月18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2011年4月14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，2011年2月28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)四位非執行董事：杜惠愷先生、梁志堅先生、周桂昌先生及周宇俊先生；及(3)三位獨立非執行董事：鄭維志先生、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。