

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 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2011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2011年6月30日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
收益	2	13,557,227	6,340,752
銷售成本		(9,300,950)	(4,808,486)
毛利		4,256,277	1,532,266
其他收入	3	879,277	649,036
其他收益淨值	4	680,239	1,868,823
投資物業公允值變動		386,890	169,262
銷售費用		(267,034)	(216,419)
行政費用		(95,857)	(100,199)
其他經營開支		(885,779)	(831,849)
未計融資成本前經營溢利	5	4,954,013	3,070,920
融資成本		(268,470)	(280,244)
應佔業績			
聯營公司		18,864	15,860
共同控制企業		359,312	463,814
除稅前溢利		5,063,719	3,270,350
稅項支出	6	(1,917,443)	(629,183)
年度溢利		3,146,276	2,641,167
應佔：			
本公司股權持有人		3,025,826	2,636,427
非控制性權益		120,450	4,740
		3,146,276	2,641,167
每股盈利	7		
基本		52.54 仙	50.75 仙
攤薄		52.02 仙	48.22 仙
股息	8	403,364	403,037
每股股息	8		
中期股息		3.00 仙	-
末期股息		4.00 仙	7.00 仙

**綜合全面收益表**  
截至2011年6月30日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元
年度溢利	<b>3,146,276</b>	2,641,167
其他全面收益：		
可供出售財務資產公允值變動	<b>(34,048)</b>	4,086
出售可供出售財務資產	<b>(34,049)</b>	-
換算差額	<b>1,280,728</b>	(8,207)
應佔共同控制企業其他全面收益	<b>326,244</b>	-
應佔聯營公司其他全面收益	<b>(3,232)</b>	-
年度其他全面收益	<b>1,535,643</b>	(4,121)
年度全面收益總額	<b>4,681,919</b>	2,637,046
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	<b>4,555,089</b>	2,634,575
非控制性權益	<b>126,830</b>	2,471
	<b>4,681,919</b>	2,637,046

綜合財務狀況表  
於2011年6月30日

附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,832,310	1,641,140
投資物業	14,197,823	12,409,018
土地使用權	693,090	604,530
商譽	23,394	23,394
持作發展物業	12,478,678	10,610,021
聯營公司	413,476	400,705
共同控制企業	9,633,728	9,905,121
可供出售財務資產	58,362	221,996
現金及銀行結存，受限制	-	9,091
	<b>39,330,861</b>	<b>35,825,016</b>
<b>流動資產</b>		
發展中將完成物業	15,214,997	12,198,336
持作出售之已落成物業	2,767,280	1,831,516
酒店存貨，按成本值	4,653	2,960
預付款、應收賬款及其他應收款項	10,976,586	10,667,110
應收關連公司款項	589,809	491,645
現金及銀行結存，受限制	10,355	1,380
現金及銀行結存，不受限制	10,640,373	7,965,386
	<b>40,204,053</b>	<b>33,158,333</b>
<b>總資產</b>	<b>79,534,914</b>	<b>68,983,349</b>
<b>權益</b>		
本公司股權持有人應佔資本及儲備		
股本	576,239	575,725
儲備	40,887,420	36,711,315
擬派末期股息	230,505	403,037
	<b>41,694,164</b>	<b>37,690,077</b>
<b>非控制性權益</b>	<b>2,354,690</b>	<b>1,714,322</b>
<b>總權益</b>	<b>44,048,854</b>	<b>39,404,399</b>

# 綜合財務狀況表 (續)

於2011年6月30日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		14,151,021	16,076,473
遞延稅項負債		2,185,100	2,266,299
		<b>16,336,121</b>	<b>18,342,772</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	10	3,714,991	2,335,104
出售物業所收按金		4,819,682	4,629,965
欠關連公司款項		1,337,068	934,969
短期貸款		370,087	354,773
長期借貸之即期部份		6,382,934	1,979,853
欠非控制性權益款項		101,512	99,626
應付稅項		2,423,665	901,888
		<b>19,149,939</b>	<b>11,236,178</b>
<b>總負債</b>		<b>35,486,060</b>	<b>29,578,950</b>
<b>總權益和負債</b>		<b>79,534,914</b>	<b>68,983,349</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>21,054,114</b>	<b>21,922,155</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>60,384,975</b>	<b>57,747,171</b>

## 財務報表附註

### 1 編製基準

財務報表乃根據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。本財務報表以歷史成本法編製，並已就投資物業重估作出調整及可供出售財務資產以公允值計量。

#### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至2010年6月30日止年度，本集團提前採納於2010年2月1日或之後開始的會計期間生效之香港會計準則第32號修訂「金融工具：呈列 – 供股權的分類」。年內，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 – 借款人對包含有隨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 — 借款人對包含有隨時通知償還條款之定期貸款的分類」乃是澄清一項現有準則 — 香港會計準則第1號「財務報表的呈報」。該項詮釋要求於貸款協議內載有一項條款賦予貸款人絕對權力要求隨時償還之貸款，不論貸款人會引用該條款的概率，皆應分類為流動負債。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2011年6月30日，694,805,000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號修訂引入以公允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。於修訂前，投資物業的遞延稅項按公允值計量以反映透過使用而回收投資物業的賬面值的稅務後果。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。

#### (b) 尚未生效之會計準則、修訂及詮釋

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(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	公允價值計量
香港會計準則第24號（經修訂）	關聯人士的披露
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（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

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。

### (c) 會計估算變動

於截至2011年6月30日止年度，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2011年6月30日止年度本集團、集團應佔聯營公司及共同控制企業的折舊費用已分別減少約29,735,000港元、1,091,000港元及10,035,000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。

	2011年 千港元	2010年 千港元
物業銷售	<b>12,434,039</b>	5,406,162
租金收入	<b>542,151</b>	453,674
酒店經營收入	<b>397,240</b>	339,745
物業管理服務費收入	<b>126,363</b>	104,499
項目管理費收入	<b>25,451</b>	19,943
酒店管理服務費收入	<b>31,983</b>	16,729
	<b>13,557,227</b>	6,340,752

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、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 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	12,459,490	567,082	397,240	159,160	50,250	-	13,633,222
分類間收益	-	(24,931)	-	(32,797)	(18,267)	-	(75,995)
來自外間之收益	12,459,490	542,151	397,240	126,363	31,983	-	13,557,227
本集團應佔聯營公司							
公司	64,733	20,244	21,215	-	-	-	106,192
本集團應佔共同控制企業							
控制企業	1,485,357	338,098	84,164	51,245	-	-	1,958,864
	14,009,580	900,493	502,619	177,608	31,983	-	15,622,283
分類銀行及其他利							
收入	43,074	11,849	589	249	-	21	55,782
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							
本公司及附屬公司	3,232,278	251,826	(16,177)	(26,953)	(63,882)	(49)	3,377,043
聯營公司	17,296	8,343	(4,663)	-	-	-	20,976
共同控制企業	743,586	181,958	(35,177)	3,895	-	3,932	898,194
	3,993,160	442,127	(56,017)	(23,058)	(63,882)	3,883	4,296,213
除金融工具外非流動							
資產增加							
資產增加	3,750,252	970,352	85,125	2,140	1,027	1,292	4,810,188
折舊及攤銷							
折舊及攤銷	43,016	17,872	132,736	1,129	1,180	1,446	197,379
應佔業績							
聯營公司							
聯營公司	12,542	10,983	(4,661)	-	-	-	18,864
共同控制企業							
共同控制企業	290,287	104,179	(41,977)	3,119	-	3,704	359,312



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>

截至 2010 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	5,426,105	454,109	339,745	126,609	29,908	-	6,376,476
分類間收益	-	(435)	-	(22,110)	(13,179)	-	(35,724)
來自外間之收益	5,426,105	453,674	339,745	104,499	16,729	-	6,340,752
本集團應佔聯營公司							
	3,641	18,908	20,642	-	-	-	43,191
本集團應佔共同控制企業							
	2,328,031	441,229	76,581	43,202	-	-	2,889,043
	7,757,777	913,811	436,968	147,701	16,729	-	9,272,986
分類銀行及其他利息							
收入	100,727	8,728	210	105	6	15	109,791
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	751,773	183,090	(66,307)	(37,476)	6,627	(288)	837,419
聯營公司	132	9,586	2,862	-	-	-	12,580
共同控制企業	698,172	296,947	(34,283)	262	-	994	962,092
	1,450,077	489,623	(97,728)	(37,214)	6,627	706	1,812,091
除金融工具外非流動							
資產增加	1,747,319	1,855,060	21,717	888	223	587	3,625,794
折舊及攤銷	37,832	28,426	151,290	941	1,057	1,962	221,508
應佔業績							
聯營公司	(85)	8,101	7,844	-	-	-	15,860
共同控制企業	203,353	301,916	(41,471)	(461)	-	477	463,814

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>

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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
<b>(i) 收益</b>		
分類總收益	<b>15,622,283</b>	9,272,986
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	<b>(2,065,056)</b>	(2,932,234)
呈列於綜合收益表之收益	<b>13,557,227</b>	6,340,752
<b>(ii) 除稅前溢利</b>		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	<b>4,296,213</b>	1,812,091
融資成本 — 項目貸款	<b>(248,896)</b>	(183,191)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	<b>(1,353,562)</b>	(511,913)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	<b>2,693,755</b>	1,116,987
匯兌收益／（虧損）淨額	<b>627,531</b>	(1,846)
企業之銀行及其他利息收入	<b>4,941</b>	5,944
融資成本 — 企業貸款	<b>(50,172)</b>	(139,992)
未分派溢利的遞延稅項	<b>(161,816)</b>	(89,052)
企業行政支出	<b>(210,939)</b>	(182,599)
扣除企業項目後應佔經營溢利	<b>2,903,300</b>	709,442
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	<b>119,883</b>	57,737
出售可供出售財務資產之收益	<b>24,875</b>	-
回購／提前贖回可換股債券之收益／（虧損）	<b>1,268</b>	(162,227)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	<b>1,000</b>	-
應收一家共同控制企業款項撥備	<b>(24,500)</b>	(12,000)
來自進一步收購成爲附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有共同控制企業權益的收益	-	1,332,086
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾收購成本之差額	-	732,125
持作發展物業之撥備回撥	-	54,000
出售持作出售之非流動資產的虧損	-	(15,364)
商譽減值	-	(59,372)
	<b>122,526</b>	1,926,985
本公司股權持有人應佔溢利	<b>3,025,826</b>	2,636,427
稅項支出	<b>1,917,443</b>	629,183
非控制性權益應佔溢利	<b>120,450</b>	4,740
除稅前溢利	<b>5,063,719</b>	3,270,350

### 3 其他收入

	2011年 千港元	2010年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	<b>654,285</b>	339,469
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	<b>94,522</b>	119,184
銀行及其他利息收入	<b>86,209</b>	130,273
來自共同控制企業之商標費收入	<b>44,261</b>	15,903
來自提前終止一份酒店管理服務合同之收入	-	30,000
來自可供出售財務資產之股息收入	-	14,207
	<b>879,277</b>	649,036

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：

	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	<b>(82,085)</b>	(97,178)

#### 4 其他收益淨值

	2011年 千港元	2010年 千港元
匯兌收益／（虧損）淨額	<b>639,432</b>	(1,371)
出售投資物業的收益	<b>81,074</b>	946
出售可供出售財務資產的收益	<b>24,875</b>	-
回購／提前贖回可換股債券的收益／（虧損）	<b>1,268</b>	(162,227)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	<b>1,000</b>	-
應收一家共同控制企業款項撥備	<b>(24,500)</b>	(12,000)
來自收購酒店管理合同的支出	<b>(42,910)</b>	-
來自進一步收購成爲附屬公司時按公允值重新計量 過往年度持有共同控制企業權益的收益	-	1,332,086
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾 收購成本之差額	-	732,125
持作發展物業之撥備回撥	-	54,000
出售持作出售之非流動資產的虧損	-	(15,364)
商譽減值	-	(59,372)
	<b>680,239</b>	1,868,823

#### 5 未計融資成本前經營溢利

	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	<b>8,642,454</b>	4,281,803
物業、廠房及設備折舊	<b>178,293</b>	204,800
土地使用權攤銷	<b>19,086</b>	16,708

#### 6 稅項支出

	2011年 千港元	2010年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	<b>893,373</b>	214,981
中國土地增值稅	<b>1,229,145</b>	279,262
遞延稅項	<b>(205,075)</b>	134,940
	<b>1,917,443</b>	629,183

截至2011年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為1,029,000 港元（2010年：1,292,000 港元）及313,844,000 港元（2010年：448,767,000 港元），並已於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（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

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2011年 千港元	2010年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<b>3,025,826</b>	2,636,427
可換股債券利息支出	-	39,348
減：回購可換股債券的收益	<b>(1,268)</b>	-
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	<b>3,024,558</b>	2,675,775

	股份數目	
	2011年	2010年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	<b>5,759,635,016</b>	5,194,521,293
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<b>7,091,795</b>	9,303,870
可換股債券	<b>47,251,179</b>	345,752,134
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>5,813,977,990</b>	5,549,577,297

## 8 股息

	2011年 千港元	2010年 千港元
已付中期股息每股0.03港元（2010：無）	<b>172,859</b>	-
建議末期股息每股0.04港元（2010：0.07港元）	<b>230,505</b>	403,037
	<b>403,364</b>	403,037

於2011年9月29日（星期四）召開之會議上，董事建議派發每股0.04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2012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 6月30日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
0 至 30 日	<b>1,158,412</b>	160,226
31 至 60 日	<b>32,553</b>	37,273
61 至 90 日	<b>73,326</b>	11,752
90 日以上	<b>219,144</b>	112,899
	<b>1,483,435</b>	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2011年 6月30日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
0 至 30 日	<b>2,565,894</b>	1,100,573
31 至 60 日	<b>42,531</b>	37,072
61 至 90 日	<b>60,061</b>	31,845
90 日以上	<b>290,714</b>	432,066
	<b>2,959,200</b>	1,601,556



## 業務回顧

中國房地產市場自 2009 年第二季復甦後，於 2010 年隨著經濟增長而繼續擴張。然而，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，而次輪調控措施則於 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，本集團於回顧年內實現簽訂合約物業銷售之樓面面積（「樓面面積」），較去年下跌 19% 至約 1,065,000 平方米。儘管如此，年內已簽訂合約物業銷售總額卻增加 31% 至人民幣 133 億元 2,500 萬元。在合約銷售之樓面面積下跌的情況下，反映出整體市場價格攀升，並以北京、上海及廣州等一線城市更為顯著。年內已簽訂合約之物業銷售中，約 326,000 平方米銷售面積（約人民幣 47 億 5,900 萬元銷售額）屬於未來 12 個月將落成之發展項目，而相關的銷售收入將於 2012 財政年度之綜合收益表中確認入帳。

於回顧年內，本集團錄得純利 31 億 4,600 萬港元，較 2010 財政年度的純利 26 億 4,100 萬港元增長 19%。本集團於本年度的核心利潤，不包括各種公允價值收益和非經常性項目，為 29 億 300 萬港元，較去年之 7 億 900 萬港元大幅增加逾三倍。純利大幅增加的主要因素是由於回顧年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 5% 而確認的匯兌收益。然而，於 2010 財政年度錄得之純利則包括由去年若干權益收購行動而產生的大額公允價值收益。於 2011 財政年度，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 42 億 9,600 萬港元，較去年錄得的 18 億 1,200 萬港元大幅增長 137%，主要由於物業項目竣工面積增加導致物業銷售量增加 26%，加上整體毛利率改善 7 個百分點，物業銷售因而有理想表現。

## 應佔經營溢利分析

	2011財政年度 千港元	2010財政年度 千港元
物業銷售	3,993,160	1,450,077
租賃業務	442,127	489,623
酒店經營	(56,017)	(97,728)
物業管理服務	(23,058)	(37,214)
酒店管理服務	(63,882)	6,627
其他業務	3,883	706
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	4,296,213	1,812,091
融資成本 — 項目貸款	(248,896)	(183,191)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(1,353,562)	(511,913)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	2,693,755	1,116,987
匯兌收益／（虧損）淨額	627,531	(1,846)
企業之銀行及其他利息收入	4,941	5,944
融資成本 — 企業貸款	(50,172)	(139,992)
未分派溢利的遞延稅項	(161,816)	(89,052)
企業行政支出	(210,939)	(182,599)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,903,300	709,442
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	119,883	57,737
出售可供出售財務資產的收益	24,875	-
回購／提前贖回可換股債券的收益／（虧損）	1,268	(162,227)
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	1,000	-
應收一家共同控制企業款項撥備	(24,500)	(12,000)
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量 過往年度持有共同控制企業權益的收益	-	1,332,086
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公允值超逾 收購成本之差額	-	732,125
持作發展物業之撥備回撥	-	54,000
出售持作出售之非流動資產的虧損	-	(15,364)
商譽減值	-	(59,372)
	122,526	1,926,985
本公司股權持有人應佔溢利	3,025,826	2,636,427

## 物業銷售

於回顧年內，本集團來自物業銷售的應佔經營溢利由 2010 財政年度的 14 億 5,008 萬港元增至本年度的 39 億 9,316 萬港元，增幅為 175%。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（主要來自上海中山廣場、瀋陽新世界花園、武漢常青花園、廣州東方新世界花園及廣州逸彩庭園的銷售）以及整體毛利率持續改善，兩者均錄得高於去年水平。於回顧年內，本集團的物業銷售量達 1,307,329 平方米，按年增長 26%，銷售總額增加 63%至約人民幣 129 億 7,100 萬元。於 2011 財政年度來自物業銷售的應佔經營溢利，並未深受期內推出的調控措施影響，皆因市場於 2009 年第二季回升後，及至 2010 年 4 月物業市場受國內外需求而推高期間，已鎖定逾三份之一的物業銷售收入。此外，市場經過四個月的淡靜後，於 2010 年 9 月回升，刺激本集團於 2010 年第四季及至 2011 財政年度結前數月的物業銷售進一步上升。

於 2011 財政年度，本集團實現整體毛利率由 2010 財政年度的 26%上升 7 個百分點至 2011 財政年度的 33%。毛利率改善主要是由於市場情緒改善使物業售價飆升、以及兩個財政年度的銷售組合差異所致（2010 財政年度落成住宅項目並記錄銷售主要來自較低價的成都、長沙及貴陽等二線地區）。

於 2011 財政年度，本集團落成位於瀋陽、鞍山、上海、武漢、成都、廣州及貴陽 10 個物業發展項目，總樓面面積為 1,364,214 平方米，按年上升 86%。

於 2011 財政年度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	473,829	90%
鞍山新世界花園一期 A	R, C	110,132	100%
上海中山廣場	C, O, P	142,184	100%
武漢常青花園七期	R, C	147,644	60%
成都河畔新世界一期	R	140,684	30%
廣州東方新世界花園二期	R	57,337	100%
廣州逸彩庭園三期	R	75,471	100%
廣州嶺南新世界二期 E	R	33,819	100%
廣州新塘新世界五期	R	28,516	63%
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	154,598	50%
<b>總計</b>		<b>1,364,214</b>	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

P: 停車場

## 租賃業務

於2011財政年度，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得4億4,213萬港元，較2010財政年度下跌10%。租賃業務之應佔經營溢利下跌，主要是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。與此同時，上海香港新世界大廈商場於年內進行大規模翻新工程，加上武漢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，亦導致回顧年內租賃業務之應佔經營溢利下跌。

## 酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損5,602萬港元(去年同期則為虧損9,773萬港元)。酒店經營業務之經營業績持續改善，是由於本集團之酒店經營表現及總經營溢利持續增長。

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
<b>總計</b>	<b>2,547</b>

## 酒店管理服務

於回顧年內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得虧損 6,388 萬港元(2010 財政年度則為溢利 663 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。然而，酒店管理服務之應佔經營溢利較去年錄得較大的虧損，主要是由於年內發生收購酒店管理合約而支付的費用。

## 展望

全球流動性過剩，加上市場憧憬人民幣升值，加劇了內地通脹壓力。為避免經濟失衡，中國人民銀行早已多次提高存款準備金率和利率，旨在逐步吸收過剩的流動資金，確保經濟穩步增長。自 2010 年 4 月，中央政府對房地產市場先後推出多項宏調措施以壓抑物業投機，從而穩住房價和維持市場穩定發展。

為照顧弱勢社群，總理溫家寶已再次公開表示提供經濟適用房決心，並引進公租房概念。由於低收入人士獲得政府「補助」後，有機會逐漸晉身中等收入階層，故此有利住宅市場的長遠發展。正如許多發達國家，中等收入階層人口的增加，對房地產市場的健康發展至為重要。

最近，中央政府一方面在部份城市實施進一步的緊縮措施，另一方面亦根據個別地方的經濟改善情況，容許住宅物業價格因應當地生產總值的增長速度合理上升。市場預期中央政府將會不斷調整宏調措施，以鞏固和提升宏調的正面效果，並有效地管理通脹。預期政府當局將會審度國內外經濟發展形勢，繼續對政策進行調整，以確保市場穩定發展。

於2012財政年度，本集團計劃落成11個項目，總樓面面積為1,398,667平方米。

將於2012財政年度落成之物業	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, C, P	312,850	100%
武漢常青花園七期	R, C, P	54,032	60%
武漢夢湖香郡三期	R	25,900	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%
肇慶新世界花園三期	R, C, P	92,271	100%
貴陽金陽新世界一期	R, C, P	428,658	50%
廣州凱旋新世界二期	R, C, P	125,664	91%
廣州嶺南新世界二期 E	R, C, P	50,483	100%
廣州嶺南新世界四期	R, P	26,820	100%
惠陽棕櫚島六期	R	17,531	59%
<b>總計</b>		<b>1,398,667</b>	

## 流動資金及資金來源

於2011年6月30日，本集團之現金及銀行存款達10,651,000,000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10,253,000,000港元（2010年6月30日：10,435,000,000港元），即資產負債比率為23%（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2011年6月30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19,110,000,000港元（2010年6月30日：16,672,000,000港元），當中22%以資產抵押之方式作抵押，78%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 6月30日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	6,753	2,335
1 年至 2 年	4,110	7,430
2 年至 5 年	6,086	4,927
5 年後	2,161	1,980
總計	19,110	16,672

於2011年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共5,821,000,000港元（2010年6月30日：4,548,000,000港元）。

## 資本開支承擔

本集團於2011年6月30日之資本開支承擔為2,271,422,000港元（2010年6月30日：475,064,000港元），其中2,163,422,000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。本集團應攤佔共同控制企業之資本開支承擔為229,597,000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2011年6月30日，本集團之或然負債約2,254,955,000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2011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1,714,890,000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2011年6月30日，本集團之物業、廠房及設備461,162,000港元（2010年6月30日：461,243,000港元）、投資物業4,527,171,000港元（2010年6月30日：3,475,598,000港元）、土地使用權239,538,000港元（2010年6月30日：231,909,000港元）、持作發展物業1,067,140,000港元（2010年6月30日：732,443,000港元）、發展中將完成物業2,395,669,000港元（2010年6月30日：4,217,853,000港元）及銀行存款10,355,000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

於回顧年內，本集團概無進行重大收購或出售。

## 僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團之全職僱員共5,771名。於回顧年內，員工相關成本合共為369,060,000港元（2010年：289,250,000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。



## 報告期後事項

本集團分別以代價約235,000,000美元(約等於1,833,200,000港元)及28,000,000美元(約等於218,400,000港元)收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (「Rosewood」)100%權益及“Carlyle”、一酒店品牌的知識產權。該收購已於2011年7月29日完成，而Rosewood成爲本集團的全資附屬公司。

## 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。

## 企業管治常規守則

本公司於截至2011年6月30日止年度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，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2011年6月30日止年度之末期股息每股0.04港元。如即將舉行之股東周年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2011年12月28日（星期三）左右派發予於2011年11月28日（星期一）名列股東名冊內之股東。

## 暫停過戶登記

為釐定出席將於2011年11月22日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2011年11月18日（星期五）至2011年11月22日（星期二），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2011年11月17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。

建議末期股息須待股東週年大會上經股東通過普通決議案後，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 2011 年 11 月 28 日(星期一)，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 2011 年 11 月 25 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，2011年9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)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](http://www.nwcl.com.hk)) 及香港聯合交易所有限公司網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 刊發。