

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 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2012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2012年6月30日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	2	12,528,755	13,557,227
銷售成本		(6,887,239)	(9,300,950)
毛利		5,641,516	4,256,277
其他收入	3	772,288	879,277
其他收益淨值	4	249,186	680,239
投資物業公允值變動		1,025,791	386,890
銷售費用		(420,724)	(267,034)
行政費用及其他經營開支		(1,256,521)	(981,636)
未計融資成本前經營溢利	5	6,011,536	4,954,013
融資成本		(292,503)	(268,470)
應佔業績			
聯營公司		16,844	18,864
共同控制企業		356,327	359,312
除稅前溢利		6,092,204	5,063,719
稅項支出	6	(2,812,704)	(1,917,443)
年度溢利		3,279,500	3,146,276
應佔：			
本公司股權持有人		3,080,929	3,025,826
非控制性權益		198,571	120,450
		3,279,500	3,146,276
每股盈利	7		
基本		42.04 仙	50.55 仙
攤薄		41.72 仙	50.06 仙
股息	8	605,409	403,364

**綜合全面收益表**  
截至 2012 年 6 月 30 日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
年度溢利	3,279,500	3,146,276
其他全面收益：		
可供出售財務資產公允值變動	—	(34,048)
出售可供出售財務資產	—	(34,049)
換算差額	207,509	1,280,728
應佔共同控制企業其他全面收益	35,180	326,244
應佔聯營公司其他全面收益	(594)	(3,232)
於出售一家附屬公司時實現之換算差額	(12,291)	—
年度其他全面收益	229,804	1,535,643
年度全面收益總額	3,509,304	4,681,919
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,306,889	4,555,089
非控制性權益	202,415	126,830
	3,509,304	4,681,919

# 綜合財務狀況表

於2012年6月30日

附註	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	2,660,411	1,832,310
投資物業	17,165,024	14,197,823
土地使用權	679,009	693,090
無形資產	1,925,141	23,394
持作發展物業	15,864,552	12,478,678
聯營公司	429,774	413,476
共同控制企業	11,072,950	9,633,728
可供出售財務資產	108,457	58,362
	<b>49,905,318</b>	<b>39,330,861</b>
<b>流動資產</b>		
發展中將完成物業	17,951,504	15,214,997
持作出售之已落成物業	5,060,918	2,767,280
酒店存貨，按成本值	4,181	4,653
預付款、應收賬款及其他應收款項	11,339,135	10,976,586
應收關連公司款項	604,929	589,809
現金及銀行結存，受限制	-	10,355
現金及銀行結存，不受限制	13,257,612	10,640,373
	<b>48,218,279</b>	<b>40,204,053</b>
<b>總資產</b>	<b>98,123,597</b>	<b>79,534,914</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>		
股本	864,979	576,239
儲備	47,540,960	40,887,420
擬派末期股息	346,034	230,505
	<b>48,751,973</b>	<b>41,694,164</b>
<b>非控制性權益</b>	<b>2,973,143</b>	<b>2,354,690</b>
<b>總權益</b>	<b>51,725,116</b>	<b>44,048,854</b>

# 綜合財務狀況表 (續)

於2012年6月30日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		22,919,267	14,151,021
遞延稅項負債		2,460,377	2,185,100
		<b>25,379,644</b>	<b>16,336,121</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	10	5,883,221	3,714,991
出售物業所收按金		5,161,655	4,819,682
欠關連公司款項		1,345,767	1,337,068
短期貸款		270,699	370,087
長期借貸之即期部份		5,267,457	6,382,934
欠非控制性權益款項		101,916	101,512
應付稅項		2,988,122	2,423,665
		<b>21,018,837</b>	<b>19,149,939</b>
<b>總負債</b>		<b>46,398,481</b>	<b>35,486,060</b>
<b>總權益和負債</b>		<b>98,123,597</b>	<b>79,534,914</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>27,199,442</b>	<b>21,054,114</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>77,104,760</b>	<b>60,384,975</b>

## 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。

#### (i) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

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。

(ii) 尚未生效之準則、修定及詮釋

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或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2013年6月30日止年度或之後生效

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	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	合併財務報表、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1號修訂	呈列其他全面收益之項目
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（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
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。

(iii) 於截至2012年6月30日止年度，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。

(iv) 於截至2012年6月30日止年度，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履行有關工作之成果能可靠地計量時予以確認。

## 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。

	2012年 千港元	2011年 千港元
物業銷售	9,887,886	12,434,039
來自土地開發的收入	723,795	-
租金收入	693,369	542,151
酒店經營收入	364,512	397,240
物業管理服務費收入	285,246	126,363
項目管理費收入	105,014	25,451
酒店管理服務費收入	468,933	31,983
	<b>12,528,755</b>	<b>13,557,227</b>

- (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。

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、來自業務合併之無形資產攤銷、總部辦事處之收入及費用。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。

- (c) 截至2011年6月30日止年度，本集團總收益約27.8%來自物業銷售業務的單一外間客戶。截至2012年6月30日止年度，本集團並無來自單一外間客戶的收益佔集團總收益逾10%。



截至 2012 年

6 月 30 日止年度

	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 港元
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	9,992,900	723,795	713,756	380,297	341,245	487,133	-	12,639,126
分類間收益	-	-	(20,387)	(15,785)	(55,999)	(18,200)	-	(110,371)
來自外間之收益	9,992,900	723,795	693,369	364,512	285,246	468,933	-	12,528,755
本集團應佔聯營 公司	19,028	-	22,551	21,382	2,114	-	-	65,075
本集團應佔共同 控制企業	581,512	-	340,890	84,888	74,993	-	-	1,082,283
	10,593,440	723,795	1,056,810	470,782	362,353	468,933	-	13,676,113
分類銀行及其他								
利息收入	74,331	163	7,931	392	918	2,697	40	86,472
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	3,917,060	17,707	272,902	(84,847)	(52,683)	32,601	(376)	4,102,364
聯營公司	2,942	-	8,623	(5,231)	57	-	-	6,391
共同控制企業	327,111	-	179,954	(37,809)	(1,913)	-	8,051	475,394
	4,247,113	17,707	461,479	(127,887)	(54,539)	32,601	7,675	4,584,149
除金融工具外非流動								
資產增加	3,754,730	396	742,154	221,799	3,303	1,975,043	1,133	6,698,558
折舊及攤銷	53,703	200	14,669	139,457	1,872	52,063	1,172	263,136
應佔業績								
聯營公司	4,911	-	17,168	(5,229)	(6)	-	-	16,844
共同控制企業	(55,241)	-	462,304	(45,530)	(3,675)	-	(1,531)	356,327

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								6,976,737
總資產								98,123,597
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								2,460,377
總負債								46,398,481

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							
	64,733	20,244	21,215	-	-	-	106,192
本集團應佔共同控 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
分類銀行及其他利息 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	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							
	3,750,252	970,352	85,125	2,140	1,027	1,292	4,810,188
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	12,542	10,983	(4,661)	-	-	-	18,864
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							<u>1,772,677</u>
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							<u>2,185,100</u>
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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>(i) 收益</b>		
分類總收益	<b>13,676,113</b>	15,622,283
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	<b>(1,147,358)</b>	(2,065,056)
呈列於綜合收益表之收益	<b>12,528,755</b>	13,557,227
<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>4,584,149</b>	4,296,213
融資成本 - 項目貸款	<b>(208,030)</b>	(248,896)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	<b>(2,071,574)</b>	(1,353,562)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	<b>2,304,545</b>	2,693,755
企業之銀行及其他利息收入	<b>25,311</b>	4,941
未分派溢利的遞延稅項抵減／（支出）	<b>3,385</b>	(161,816)
融資成本 - 企業貸款	<b>(79,332)</b>	(50,172)
企業行政支出	<b>(222,136)</b>	(210,939)
扣除企業項目後應佔經營溢利	<b>2,031,773</b>	2,275,769
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	<b>938,177</b>	119,883
匯兌收益淨額	<b>159,137</b>	627,531
無形資產攤銷	<b>(48,158)</b>	-
出售可供出售財務資產的收益	-	24,875
回購可換股債券之收益	-	1,268
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)
	<b>1,049,156</b>	750,057
本公司股權持有人應佔溢利	<b>3,080,929</b>	3,025,826
稅項支出	<b>2,812,704</b>	1,917,443
非控制性權益應佔溢利	<b>198,571</b>	120,450
除稅前溢利	<b>6,092,204</b>	5,063,719

### 3 其他收入

	2012年 千港元	2011年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	503,477	654,285
銀行及其他利息收入	106,969	86,209
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	80,319	94,522
來自共同控制企業之商標費收入	79,669	44,261
來自可供出售財務資產之股息收入	1,854	-
	<b>772,288</b>	<b>879,277</b>

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：

	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	(66,498)	(82,085)

### 4 其他收益淨值

	2012年 千港元	2011年 千港元
匯兌收益淨額	157,954	639,432
出售投資物業的收益	53,640	81,074
出售一家附屬公司的收益	37,592	-
出售可供出售財務資產的收益	-	24,875
回購可換股債券之收益	-	1,268
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)
來自收購酒店管理合同的支出	-	(42,910)
	<b>249,186</b>	<b>680,239</b>

## 5 未計融資成本前經營溢利

	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	5,023,921	8,642,454
物業、廠房及設備折舊	192,616	178,293
土地使用權攤銷	22,362	19,086
無形資產攤銷	48,158	-

## 6 稅項支出

	2012年 千港元	2011年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	769,077	893,373
中國土地增值稅	1,788,555	1,229,145
遞延稅項	255,072	(205,075)
	<b>2,812,704</b>	<b>1,917,443</b>

截至2012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6,080,000 港元（2011年：1,029,000 港元）及218,758,000 港元（2011年：313,844,000 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（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

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2012年 千港元	2011年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<b>3,080,929</b>	3,025,826
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	<b>3,080,929</b>	3,024,558

  

	股份數目	
	2012年	2011年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	<b>7,328,152,646</b>	5,985,270,202
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<b>4,070,275</b>	7,369,618
可換股債券	<b>52,802,526</b>	49,102,256
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>7,385,025,447</b>	6,041,742,076

截至2011年6月30日止年度的每股盈利已被調整以反映年內供股的影響。

## 8 股息

	2012年 千港元	2011年 千港元
已付中期股息每股0.03港元（2011年：0.03港元）	<b>259,375</b>	172,859
建議末期股息每股0.04港元（2011年：0.04港元）	<b>346,034</b>	230,505
	<b>605,409</b>	403,364

於2012年9月26日召開之會議上，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2013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 6月30日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
0 至 30 日	<b>851,533</b>	1,158,412
31 至 60 日	<b>120,811</b>	32,553
61 至 90 日	<b>56,752</b>	73,326
90 日以上	<b>585,479</b>	219,144
	<b>1,614,575</b>	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2012年 6月30日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
0 至 30 日	<b>4,350,401</b>	2,565,894
31 至 60 日	<b>24,877</b>	42,531
61 至 90 日	<b>38,421</b>	60,061
90 日以上	<b>330,258</b>	290,714
	<b>4,743,957</b>	2,959,200

## 業務回顧

於 2011 年，全球經濟受歐元區債務危機惡化、美國經濟復甦緩慢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（「國內生產總值」）錄得按年 9.2% 之增幅，達人民幣 472,900 億元；增長率較去年低 1.1 個百分比。然而，當美國經濟復甦疲弱，歐元區債務危機持續至 2012 年而仍缺乏有效的解決方案之際，中國經濟無可避免地受到影響。受外需疲弱及固定資產投資增長率下跌影響，中國國內生產總值於 2012 年上半年放緩至 7.8%。

在政策層面上，於回顧年內，中央政府仍維持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通脹，同時支持國家經濟平衡增長。由於 2011 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%。當壓抑物業市場的廣泛政策方向維持不變，銷售量於 2012 年首數個月期間收縮情況持續。反之，限制較少之商用物業及辦公樓市場則未受購房限制令及相關按揭措施影響，其銷售量於 2012 年第一季度轉趨上升。

本集團於 2012 年 6 月 30 日止年度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 27% 至 780,379 平方米，而銷售總額則較去年同期下跌 26% 至人民幣 98 億 506 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 398,400 平方米樓面面積（銷售總額約人民幣 46 億 1,343 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 2013 財政年度綜合收益表中確認入賬。

於截至 2012 年 6 月 30 日止年度，本集團錄得股東應佔溢利 30 億 8,093 萬港元，較 2011 財政年度之 30 億 2,583 萬港元按年增加 1.8%。於 2012 財政年度，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」）45 億 8,415 萬港元，較去年同期錄得之 42 億 9,621 萬港元增加 6.7%。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

	2012財政年度 千港元	2011財政年度 千港元
物業銷售	4,247,113	3,993,160
土地開發	17,707	-
租賃業務	461,479	442,127
酒店經營	(127,887)	(56,017)
物業管理服務	(54,539)	(23,058)
酒店管理服務	32,601	(63,882)
其他業務	7,675	3,883
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	4,584,149	4,296,213
融資成本 - 項目貸款	(208,030)	(248,896)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(2,071,574)	(1,353,562)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	2,304,545	2,693,755
企業之銀行及其他利息收入	25,311	4,941
未分派溢利的遞延稅項抵減／(支出)	3,385	(161,816)
融資成本 - 企業貸款	(79,332)	(50,172)
企業行政支出	(222,136)	(210,939)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,031,773	2,275,769
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	938,177	119,883
匯兌收益淨額	159,137	627,531
無形資產攤銷	(48,158)	-
出售可供出售財務資產的收益	-	24,875
回購可換股債券之收益	-	1,268
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)
	1,049,156	750,057
本公司股權持有人應佔溢利	3,080,929	3,025,826

## 物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利由 2011 財政年度之 39 億 9,316 萬港元上升 6% 至 42 億 4,711 萬港元。來自物業銷售之應佔經營溢利增加的同時，本集團之整體物業銷售量之樓面面積卻錄得下降 50% 至 657,059 平方米（銷售總額約為人民幣 90 億 9,020 萬元）。物業銷售量下降，主要由於自 2010 年 4 月實施的房屋按揭收緊政策及其後推出的限購政策對本回顧年內竣工項目的預售表現影響拖延，及年內竣工項目樓面面積按年下跌 39%，由 2011 財政年度的 1,364,214 平方米下降至 2012 財政年度之 828,153 平方米所致。然而，此負面的銷售量影響因回顧年內整體毛利率增長而有所緩和。

本集團於回顧年內之整體毛利率進一步改善至 50%，2011 財政年度之整體毛利率則為 33%，該增幅主要由於兩個期間銷售組合之差異，及後來期數之住宅物業售價調升所致。截至 2012 年 6 月 30 日止年度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，本集團落成位於武漢、成都、長沙、廣州、貴陽及肇慶九個物業發展項目，總樓面面積為 828,153 平方米，較 2011 財政年度下跌 39%。

於 2012 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
武漢光谷新世界	R	137,434	100%
武漢夢湖香郡三期	R	21,005	100%
武漢常青花園七期	R, C	34,282	60%
成都河畔新世界一期	R	143,553	30%
長沙新城新世界二期 B	R, P	117,398	48%
廣州凱旋新世界二期	R	115,401	91%
廣州嶺南新世界二期 E	R, C, P	45,390	100%
廣州嶺南新世界四期 A	R, P	26,820	100%
廣州嶺南新世界四期 B	R, P	75,814	100%
貴陽金陽新世界一期	R, P	29,260	50%
肇慶新世界花園三期	R, C, P	81,796	100%
<b>總計</b>		<b>828,153</b>	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

E: 會議展覽中心

H: 酒店

P: 停車場

## 租賃業務

於2012財政年度，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得4億6,148萬港元，較2011財政年度上升4%。租賃業務之應佔經營溢利微升，主要由於來自北京新世界中心商場及廣州廣粵公館的租金貢獻增加所致。然而，由於上海香港新世界大廈之商場於年內須關閉進行翻新工程，導致其租金貢獻減少，抵銷了前述租金上升的影響。

## 酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損1億2,789萬港元(去年同期則為虧損5,602萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於年內正進行翻新工程之上海巴黎春天新世界酒店及北京貝爾特酒店之房價及入住率下降所致。此外，由於中國大陸的酒店供應增加而令酒店業競爭劇烈，同時外需減弱而導致商務客下降亦對本集團之酒店經營於回顧年內的整體表現有所影響。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,546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
瀋陽新世界酒店	259
大連新世界酒店	420
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
<b>總計</b>	<b>2,546</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盈利 3,260 萬港元(2011 財政年度則為虧損 6,388 萬港元)。酒店管理服務之應佔經營溢利增加是由於年內收購 Rosewood Hotels and Resorts 集團所帶來之酒店管理服務費增長，以及於 2011 財政年度第四季度取得包括 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

作為中國經濟其中一個重要增長極，中央政府近年多番強調地將堅定不移加強房地產市場調控，確保調控政策貫徹執行並發揮功效。事實上，2011 年多個主要城市推出限購及信貸緊縮措施，令住宅成交量及整體房價出現顯著調整，已反映措施有效抑制投機性的炒賣活動，促進房價合理回歸。踏入 2012 年 3 月，中央政府及金融機構因應社會發展及樓市走勢，適度調整調控措施，增加市場資金流動性，減低推出新一輪調控措施的誘因，令首次置業及改善型置業為主導的剛性需求因而得到釋放，樓市在量升價穩的走勢下，交投氣氛逐步回暖。

事實上，國務院總理溫家寶在 2012 年的政府工作報告上，強調中央政府會繼續做好房地產市場調控和保障性安居工程建設。在確保品質的前提下，保障性房屋基本建成 500 萬套，新開工 700 萬套以上。抓緊完善保障性住房建設、分配、管理、退出等制度。採取有效措施，增加普通商品住房供給，改革房地產稅收制度，促進房地產市場長期平穩健康發展。在這個發展基礎上，預料將刺激內地樓市及房地產業的進一步整合。供應鏈方面，實力不足的中小企業將面臨淘汰，為市場提供穩定的發展基礎及增加優良企業的發展空間；需求鏈方面，低收入人士有機會通過保障性房屋逐漸晉身中等收入階層，為樓市培育新力軍，兩者長遠而言均有利樓市發展。

市場一般預期，按照目前的環球市場情況，中央政府在召開第 18 次全國代表大會前後，將會繼續秉持一貫維穩的原則發展國家經濟，慎防市場出現過熱及處於動盪，通過寬鬆的貨幣政策，堅定不移的樓市取態，主動對現有已推行的宏觀調控措施進行適時的深化微調，著力擴大內需及消費需求，積極促進貿易平衡，以確保總體經濟平穩發展的勢頭，及樓市健康平穩發展的總體基調不變。

新世界中國地產憑藉豐富的物業發展經驗、資深務實的管理團隊、不斷創新、與時並進，以良好的資源管理及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，滿足市場上各類置業者的需要，多年來已建立了信譽良好的全國品牌。面對樓市回歸理性釋放了龐大的剛性自住置業需求，我們提供一些貼近市場實際需要、較大眾化的戶型產品，開闢了良好的發展空間。面對近年經濟迅速發展而產生經濟實力雄厚的換樓需求，我們亦提供一些豪華、出類拔萃的多功能卓越產品，配合不斷提高的生活品味。

目前，集團在內地擁有超過 2,700 萬平方米的土地儲備，項目遍佈 20 多個不同等級的重要樞紐城市，其中超過 70% 的住宅樓面面積是來自二線及三線城市。二線及三線城市經濟發展較快，人口增長空間較大，配合舊城改造，刺激著龐大的剛性置業需求，深化了該等城市的發展潛力。來自該等地區的項目，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。

本集團將繼續以多元化的物業發展理念，密切關注國內外的整體形勢，配合一貫的審慎管理原則及創新思維，發展內地的房地產業務。我們會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，保持良好的物業銷售進度，務求做到銷售提速、貨如輪轉的目標。在加快資金回籠的同時，亦能以優質的產品，貼心的銷售及售後服務，為客戶提供最佳的體驗。

本集團目前的財務狀況十分穩健，淨負債比率維持健康水平，加上充足之備用信貸，有助把握市場良好機遇及應對各種挑戰。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，時刻做好準備，以維護本集團持份者的最佳利益。

於 2013 財政年度，本集團計劃落成 23 個項目，其中總住宅樓面面積為 1,583,734 平方米。



將於2013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
北京新景家園三期	R, C	20,414	70%
北京新怡家園三期	C, H, O, P	85,626	70%
北京燕京大廈	C, P	30,627	70%
廊坊周各庄	C	4,516	100%
瀋陽新世界花園二期 B	R	58,716	90%
瀋陽新世界商業中心一期	R, C, P	73,847	100%
瀋陽新世界中心一期	E, H, P	353,641	90%
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%
大連新世界大廈	R	83,571	100%
武漢光谷新世界	R, C	142,566	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%
武漢夢湖香郡三期	R	4,614	100%
長沙新城新世界二期 A	R, C	26,795	48%
長沙新城新世界三期 A	R, P	177,825	48%
廣州東方新世界三期	R, P	93,009	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C, P	125,706	100%
廣州嶺南新世界四期	R, P	56,501	100%
貴陽金陽新世界二期	R, C, H, P	303,828	50%
廣州新塘新世界花園五期 B	R	72,201	63%
深圳尖岡山項目	R, P	64,427	100%
海口新世界花園三期	R	124,352	100%
海口美麗沙項目一期	R, C, P	78,827	100%
惠州長湖苑三期	R, C, P	144,170	63%
惠陽棕櫚島六期	R	17,080	59%
<b>總計</b>		<b>2,464,652</b>	

## 流動資金及資金來源

於2012年6月30日，本集團之現金及銀行存款達13,258,000,000港元（2011年6月30日：10,651,000,000港元）。於截至2012年6月30日止年度內，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。所得款項淨額用作本集團之營運資金。

於回顧年內，本集團透過發行於2015年到期8.5%人民幣債券(股份代號:86021)，從債券市場集資人民幣43億元。

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15,200,000,000港元(2011年6月30日：10,253,000,000港元)，即資產負債比率為29%（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2012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26,255,000,000港元（2011年6月30日：19,110,000,000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 6月30日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	5,538	6,753
1 年至 2 年	6,255	4,110
2 年至 5 年	12,486	6,086
5 年後	1,976	2,161
總計	26,255	19,110

於2012年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,936,000,000港元（2011年6月30日：5,821,000,000港元）。

## 資本開支承擔

本集團於2012年6月30日之資本開支承擔為4,872,232,000港元（2011年6月30日：2,271,422,000港元），其中4,480,885,000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391,347,000港元（2011年6月30日：108,000,000港元）為已批准但未訂約。本集團應攤佔共同控制企業之資本開支承擔為156,827,000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2012年6月30日，本集團之或然負債約1,851,736,000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2012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1,557,714,000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2012年6月30日，本集團之物業、廠房及設備419,234,000港元（2011年6月30日：461,162,000港元）、投資物業5,093,721,000港元（2011年6月30日：4,527,171,000港元）、土地使用權235,832,000港元（2011年6月30日：239,538,000港元）、持作發展物業771,429,000港元（2011年6月30日：1,067,140,000港元）及發展中將完成物業4,807,135,000港元（2011年6月30日：2,395,669,000港元）已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。於2011年6月30日，10,355,000港元之銀行存款已抵押作長期貸款之抵押品。該筆長期貸款已於年內悉數償還。

## 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2012年6月30日，本集團之全職僱員共7,725名。於回顧年內，員工相關成本合共為449,570,000港元（2011年：369,060,000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。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2012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

香港聯合交易所有限公司已修訂及重新命名上市規則附錄 14 所載的企業管治常規（「前守則」）為企業管治守則（「新守則」），並於 2012 年 4 月 1 日起生效。於 2012 年 6 月 30 日止年度內，惟下列偏離外，本公司一直於前守則及新守則有關的生效期間內遵守其各別條文。

### 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。

## 守則條文A.6.7及E.1.2

守則條文A.6.7(於2012年4月1日起生效)規定獨立非執行董事及非執行董事須出席股東大會及對公司股東的意見有公正的了解。此外，守則條文E.1.2規定獨立董事委員會的主席應在任何批准關連交易或任何其他需要由獨立股東批准的交易的股東大會上回應問題。

鄭維志博士乃獨立董事委員會的主席，因需參與其他業務，並沒有出席本公司於2012年6月27日舉行的股東特別大會。本公司已邀請獨立財務顧問出席大會及回答股東提問。杜惠愷先生及田北俊先生亦因需參與其他業務而未能出席大會。

## 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2012年6月11日，由本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited(「NWCLF」)發行之以美元償付零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號:01517)到期日，NWCLF根據債券的條款及條件，以總代價51,469,502.76美元(扣除費用前)贖回所有尚餘債券合共3,132單位，每單位面值人民幣100,000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2012年6月30日止年度之末期股息每股0.04港元。如即將舉行之股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2012年12月28日（星期五）左右派發予於2012年11月28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2012年11月21日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2012年11月19日(星期一)至2012年11月21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2012年11月16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。

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2012年11月28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2012年11月27日(星期二)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9月26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)兩位非執行董事：杜惠愷先生及周宇俊先生；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。