

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 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2013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2013年6月30日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	2	16,153,872	12,528,755
銷售成本		(9,395,433)	(6,887,239)
毛利		6,758,439	5,641,516
其他收入	3	1,031,293	772,288
其他收益淨值	4	840,955	249,186
投資物業公允值變動		623,795	1,025,791
銷售費用		(550,200)	(420,724)
行政費用及其他經營開支		(1,347,765)	(1,256,521)
未計融資成本前經營溢利	5	7,356,517	6,011,536
融資成本		(414,256)	(292,503)
應佔業績			
聯營公司		46,264	16,844
共同控制企業		918,372	356,327
除稅前溢利		7,906,897	6,092,204
稅項支出	6	(3,051,541)	(2,812,704)
年度溢利		4,855,356	3,279,500
應佔：			
本公司股權持有人		4,616,314	3,080,929
非控制性權益		239,042	198,571
		4,855,356	3,279,500
每股盈利	7		
基本		53.32 仙	42.04 仙
攤薄		53.29 仙	41.72 仙
股息	8	606,589	605,409

綜合全面收益表
截至2013年6月30日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
年度溢利	4,855,356	3,279,500
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	1,435,731	207,509
應佔共同控制企業其他全面收益	127,271	35,180
應佔聯營公司其他全面收益	(1,284)	(594)
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	1,561,718	229,804
年度全面收益總額	6,417,074	3,509,304
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	6,160,788	3,306,889
非控制性權益	256,286	202,415
	6,417,074	3,509,304

綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,430,117	2,660,411
投資物業		19,928,241	17,165,024
土地使用權		621,096	679,009
無形資產		1,940,241	1,925,141
持作發展物業		17,350,847	15,864,552
聯營公司		428,574	429,774
共同控制企業		12,486,369	11,072,950
可供出售財務資產		108,457	108,457
		56,293,942	49,905,318
流動資產			
發展中將完成物業		20,449,013	17,951,504
持作出售之已落成物業		7,093,274	5,060,918
酒店存貨，按成本值		4,551	4,181
預付款、應收賬款及其他應收款項	9	13,817,090	11,339,135
應收關連公司款項		851,225	604,929
現金及銀行結存，不受限制		19,337,202	13,257,612
		61,552,355	48,218,279
總資產		117,846,297	98,123,597
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		866,360	864,979
儲備		53,135,700	47,540,960
擬派末期股息		346,686	346,034
		54,348,746	48,751,973
非控制性權益		3,354,883	2,973,143
總權益		57,703,629	51,725,116

綜合財務狀況表 (續)

於2013年6月30日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		30,957,581	22,919,267
遞延稅項負債		2,839,705	2,460,377
		33,797,286	25,379,644
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	6,819,852	5,883,221
出售物業所收按金		9,041,851	5,161,655
欠關連公司款項		838,710	1,345,767
短期貸款		543,038	270,699
長期借貸之即期部份		5,501,711	5,267,457
欠非控制性權益款項		103,192	101,916
應付稅項		3,497,028	2,988,122
		26,345,382	21,018,837
總負債		60,142,668	46,398,481
總權益和負債		117,846,297	98,123,597
流動資產淨值		35,206,973	27,199,442
總資產減流動負債		91,500,915	77,104,760

附註

1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「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，並已就以公允值計量之投資物業及可供出售財務資產重估作出調整。

(a) 採納準則之修訂

本集團已採納與本集團營運有關及截至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

採納該準則之修訂僅會影響財務報表呈列，並無對本集團之業績及財務狀況構成任何影響。

(b) 尚未生效之準則、準則之修訂及詮釋

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或經修訂準則、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
香港會計準則第19號（2011的修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011的修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011的修訂）	聯營公司及合營企業
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

在截至2015年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
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）	金融工具：披露 - 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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂（2011的修訂）	投資實體
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
香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產可回收金額的披露
香港會計準則第39號（修訂）	衍生工具的更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第21號	徵費

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、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重新計量有所變動。

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、酒店管理服務費收入及合約工程服務收入。

	2013年 千港元	2012年 千港元
物業銷售	14,168,228	9,887,886
來自土地開發的收入	—	723,795
租金收入	720,392	693,369
酒店經營收入	334,867	364,512
物業管理服務費收入	339,687	285,246
項目管理費收入	64,301	105,014
酒店管理服務費收入	471,305	468,933
合約工程服務收入	55,092	—
	16,153,872	12,528,755

- (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。其他業務包括合約工程服務及物業項目配套服務。

於以前年度，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」），以評估業務分類表現。由2012年7月1日開始之財政年度生效，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。呈列以作比較用途之截至2012年6月30日止年度之資料已因應重列。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2012年6月30日及2013年6月30日止年度，概無來自單一外部客戶之收益超逾收益總額之10%。

截至 2013 年								
6 月 30 日止年度	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	14,232,529	-	743,887	334,867	452,029	490,359	81,735	16,335,406
分類間收益	-	-	(23,495)	-	(112,342)	(19,054)	(26,643)	(181,534)
來自外間之收益	14,232,529	-	720,392	334,867	339,687	471,305	55,092	16,153,872
本集團應佔聯營								
公司	11,730	-	30,981	19,433	3,790	-	-	65,934
本集團應佔共同								
控制企業	2,716,702	-	404,449	90,341	79,483	-	-	3,290,975
	16,960,961	-	1,155,822	444,641	422,960	471,305	55,092	19,510,781
分類銀行及其他								
利息收入	162,836	-	14,509	314	1,697	4,131	370	183,857
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	3,046,335	-	313,493	(100,835)	(89,911)	19,907	(26,929)	3,162,060
聯營公司	27,765	-	16,077	(5,911)	(50)	-	-	37,881
共同控制企業	701,782	-	186,195	(50,007)	(8,331)	-	8,629	838,268
	3,775,882	-	515,765	(156,753)	(98,292)	19,907	(18,300)	4,038,209
除金融工具外非流動								
資產增加	2,810,051	655	787,874	557,159	3,322	2,352	73,665	4,235,078
折舊及攤銷	57,840	-	3,232	137,840	2,243	56,172	933	258,260
應佔業績								
聯營公司	27,136	-	25,087	(5,909)	(50)	-	-	46,264
共同控制企業	327,444	-	657,191	(59,061)	(8,349)	-	1,147	918,372

於 2013 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	66,419,411	2,779,112	21,029,447	2,554,871	228,738	2,084,426	324,353	95,420,358
聯營公司及 共同控制企業	3,993,490	(8,199)	8,551,425	380,389	(11,219)	3,642	5,415	12,914,943
可供出售財務資產								108,457
企業之物業、廠房及 設備								3,597
企業之預付款、應收 賬款及其他應收 款項								134,131
企業之應收關連公司 款項								694,404
企業之現金及銀行 結存								8,570,407
總資產								117,846,297
分類負債	16,026,702	5,674	388,326	53,843	183,283	74,455	133,031	16,865,314
企業之應付賬款及 應計款項								225,197
應付稅項								3,210,122
借貸								37,002,330
遞延稅項負債								2,839,705
總負債								60,142,668

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 千港元
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
未計融資成本前及稅								
項支出後應佔經								
營溢利								
本公司及附屬								
公司	2,037,786	13,281	209,378	(83,630)	(53,739)	21,874	(376)	2,144,574
聯營公司	1,397	-	8,623	(5,231)	(6)	-	-	4,783
共同控制企業	249,590	-	147,232	(37,809)	(3,846)	-	8,051	363,218
	2,288,773	13,281	365,233	(126,670)	(57,591)	21,874	7,675	2,512,575
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								<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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	19,510,781	13,676,113
減：		
本集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(3,356,909)	(1,147,358)
呈列於綜合收益表之收益	16,153,872	12,528,755
(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	4,038,209	2,512,575
企業之銀行及其他利息收入	70,052	25,311
未分派溢利的遞延稅項（支出）／抵減	(148,081)	3,385
企業行政支出	(236,331)	(222,136)
融資成本	(397,589)	(287,362)
扣除企業項目後應佔經營溢利	3,326,260	2,031,773
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	819,778	938,177
匯兌收益淨額	522,812	159,137
無形資產攤銷	(52,536)	(48,158)
	1,290,054	1,049,156
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929
稅項支出	3,051,541	2,812,704
非控制性權益應佔溢利	239,042	198,571
除稅前溢利	7,906,897	6,092,204

3 其他收入

	2013年 千港元	2012年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	617,208	503,477
銀行及其他利息收入	264,806	106,969
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	128,102	80,319
來自共同控制企業之商標費收入	21,177	79,669
來自可供出售財務資產之股息收入	—	1,854
	1,031,293	772,288

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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(100,577)	(66,498)

4 其他收益淨值

	2013年 千港元	2012年 千港元
匯兌收益淨額	535,766	157,954
出售物業、廠房及設備及土地使用權的收益	309,407	—
出售投資物業的(虧損) / 收益	(4,218)	53,640
出售一家附屬公司的收益	—	37,592
	840,955	249,186

5 未計融資成本前經營溢利

	2013年 千港元	2012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	8,035,776	5,023,921
物業、廠房及設備折舊	185,021	192,616
土地使用權攤銷	20,703	22,362
無形資產攤銷	52,536	48,158

6 稅項支出

	2013年 千港元	2012年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	1,301,213	769,077
中國土地增值稅	1,468,042	1,788,555
遞延稅項	282,286	255,072
	3,051,541	2,812,704

截至2013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4,204,000 港元（2012年：6,080,000 港元）及545,714,000 港元（2012年：218,758,000 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（2012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%（2012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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929

	股份數目	
	2013年	2012年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,658,244,749	7,328,152,646
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,703,319	4,070,275
可換股債券	—	52,802,526
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,661,948,068	7,385,025,447

8 股息

	2013年 千港元	2012年 千港元
已付中期股息每股0.03港元（2012年：0.03港元）	259,903	259,375
建議末期股息每股0.04港元（2012年：0.04港元）	346,686	346,034
	606,589	605,409

於2013年9月25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2014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2013年 6月30日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
0 至 30 日	553,584	851,533
31 至 60 日	195,830	120,811
61 至 90 日	106,625	56,752
90 日以上	1,095,356	585,479
	1,951,395	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2013年 6月30日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
0 至 30 日	4,899,955	4,350,401
31 至 60 日	126,292	24,877
61 至 90 日	61,910	38,421
90 日以上	371,477	330,258
	5,459,634	4,743,957

業務回顧

於回顧年內，中國房地產市場仍處於政府政策主導的陰霾下，但在剛性需求的置業需求以及價格溫和上升的帶動下，市場已自 2012 年 4 月起從 2011 年的跌勢逐漸復甦。中央政府決心推行限購及房價限制政策以遏止投機性投資，並同時堅持奉行差別化信貸及稅務政策及重點建設保障性住房。地方政府繼續調整物業限制措施及貨幣寬鬆政策，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，已逐步改善房地產市場氣氛。於 2013 年 2 月，國務院進一步頒佈新國五條，有效重申若干現行控制措施及加大地方政府嚴格規管遵守現行政策的壓力。該新國五條對物業市場帶來的初步影響並未對市況造成重大打擊及令市場達成共識，認為鑑於經濟復甦乏力及各地區情況差異，中央政府進一步頒佈緊縮政策的機會不大。

於回顧年內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣 165 億 2,800 萬元，而物業銷售樓面面積（「樓面面積」）達 1,274,851 平方米，分別較去年同期之銷售總額及銷售量增長 69% 及 63%。物業銷售量增加正面反映房地產市場氛圍及自 2012 年 4 月起正逐步改善的市況。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約 556,859 平方米樓面面積（銷售總額約人民幣 76 億 9,300 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 2014 財政年度之綜合收益表中確認入賬。

於截至 2013 年 6 月 30 日止年度，本集團錄得股東應佔溢利 46 億 1,631 萬港元，較 2012 財政年度之 30 億 8,093 萬港元按年增加 50%。於 2013 財政年度，本集團錄得未計重估、匯兌差額及攤銷費用前核心利潤為 33 億 2,626 萬港元，較去年同期錄得之 20 億 3,177 萬港元增加 64%。核心利潤增加主要來自物業銷售業務因竣工量及錄得的入賬銷售額分別增加 80% 及 85% 所致。股東應佔溢利錄得增幅是由於自前述物業銷售之核心利潤增加及年內人民幣升值 3.6% 而令匯兌收益淨額增加 5 億 2,281 萬港元。

應佔經營溢利分析

	2013財政年度 千港元	2012財政年度 千港元
物業銷售	3,775,882	2,288,773
土地開發	—	13,281
租賃業務	515,765	365,233
酒店經營	(156,753)	(126,670)
物業管理服務	(98,292)	(57,591)
酒店管理服務	19,907	21,874
其他業務	(18,300)	7,675
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	4,038,209	2,512,575
企業之銀行及其他利息收入	70,052	25,311
未分派溢利的遞延稅項（支出）／抵減	(148,081)	3,385
企業行政支出	(236,331)	(222,136)
融資成本	(397,589)	(287,362)
扣除企業項目後應佔經營溢利	3,326,260	2,031,773
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	819,778	938,177
匯兌收益淨額	522,812	159,137
無形資產攤銷	(52,536)	(48,158)
	1,290,054	1,049,156
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929

物業銷售

於回顧年內，本集團物業銷售之應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）由 2012 財政年度之 22 億 8,877 萬港元上升 65% 至 37 億 7,588 萬港元。本集團於回顧年內之整體入賬之物業銷售量飆升 86% 至 1,224,658 平方米樓面面積（銷售總額約為人民幣 148 億 420 萬元）。物業銷售之應佔經營溢利增加主要由於回顧年內物業項目竣工面積增加及入賬物業銷售增加逾 80% 所致。

本集團於回顧年內之整體毛利率由 2012 財政年度之 49.8% 下跌至 41.8%。整體毛利率的下跌，主要由於兩個財政年度的銷售組合的差別，從而令平均售價下跌 12% 至每平方米人民幣 12,218 元。於 2012 財政年度，逾 53% 之入賬銷售額來自銷售於廣州之物業項目，其中本集團的豪宅標杆項目－廣州凱旋新世界及廣州嶺南新世界錄得達 69% 之較高毛利率，令 2012 財政年度的物業銷售之整體毛利率得以提升。而於本回顧年內，來自廣州之物業項目的銷售只佔總入賬銷售額 42%，而約 40% 的入賬銷售額則來自鞍山、武漢、貴陽、海口、長沙及成都等二線及三線城市，相對較低毛利率之物業項目。

於 2013 財政年度，本集團落成位於北京、瀋陽、鞍山、武漢、長沙、廣州、貴陽、海口及惠州 15 個供出售物業發展項目，總樓面面積為 1,487,807 平方米，其中住宅樓面面積為 1,320,667 平方米、商業樓面面積為 72,582 平方米以及住戶停車場面積為 94,558 平方米。於回顧年內落成之總樓面面積較 2012 財政年度上升 80 %。

於 2013 財政年度落成之供出售物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新景家園三期	R, C	19,973	70%
北京燕京大廈	C, P	30,627	70%
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%
鞍山新世界花園一期 A	R, C	115,792	100%
鞍山新世界花園二期 A	R	24,495	100%
武漢光谷新世界	R, C, P	171,246	100%
武漢常青花園七期	R, C	39,436	60%
武漢常青花園八期	R, C	103,242	60%
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	176,863	48%
廣州東方新世界三期	R	82,893	100%
廣州逸彩庭園三期	R	120,843	100%
廣州嶺南新世界四期 B	R	39,705	100%
廣州新塘新世界花園五期	R	71,706	63%
貴陽金陽新世界二期	R, C, P	161,260	50%
海口新世界花園三期	R	120,365	100%
惠州長湖苑三期	R	108,148	63%
總計		1,487,807	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

P: 停車場

租賃業務

於回顧年內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得5億1,577萬港元，較去年同期上升41%。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年內增加逾25%所致。於此同時，廣州廣粵公館及大連名店坊的出租率上升，以及上海香港新世界大廈K11於2013年1月完成裝修並重新開業，亦對回顧年內租賃業務之應佔經營溢利的增長有所貢獻。

於回顧年內，本集團落成9,568平方米商業樓面面積及145,619平方米住戶停車場面積。

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損1億5,675萬港元(去年同期則為虧損1億2,667萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於整體市況放緩及中央政府近期推行防腐反貪政策，導致整體商務訪客普遍下跌，以及年內集團三家酒店的應佔經營溢利貢獻下跌所致，其中上海巴黎春天新世界酒店及北京貝爾特酒店於年內正進行翻新工程、以及瀋陽新世界酒店於2012年11月停業。此外，即將於2014財政年度上半年開始營業之北京新世界酒店及貴陽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。

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

於回顧年內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得盈利 1,991 萬港元(2012 財政年度同期則為盈利 2,187 萬港元)。儘管酒店管理服務之應佔經營溢利於 2013 財政年錄得輕微下跌，酒店管理服務收入卻上升，主要來自 Rosewood Hotels and Resorts 集團所帶來之酒店管理服務費收入，以及於回顧年內取得新增酒店管理合約及技術服務合約所致。

展望

國務院總理李克強多次強調會以擴大內需推動經濟結構調整，及同時促進城鎮化發展。城鎮化發展涉及把農村人口轉移至城鎮，並將基礎設施和公共服務覆蓋至更多的農村人口。有研究指出，中國城鎮化率每提升一個百分點，將帶來人民幣 1,000 億元的消費增長以及各種基建投資需求。市場預期中央政府將於 2013 年下半年推出城鎮化發展的具體方案。此外，中國人民銀行亦會維持穩健的貨幣政策，適時調節市場的流動性。整體而言，如果這些政策能夠落實推行，將可確保中國經濟改革的穩定性，並鞏固經濟的可持續發展。

目前，本集團已進軍內地 20 多個一、二、三線城市，土地儲備超過 2,600 萬平方米，當中約八成的住宅樓面面積是來自二線和三線城市。隨著國家不斷深化城鎮化發展，以及中央政府支持首次置業的政策方向，一些經濟增長較快的二、三線城市的房地產市場擁有龐大的發展潛力，其面對的政策風險亦相對較小。近年，來自二、三線城市的銷售佔集團整體銷售的比重正逐步增加，毛利率亦維持在理想水平。

本集團將會繼續專注發展現有的土地儲備，加快項目的開發周期，優化產品標準化流程及地區集中採購系統，嚴謹控制成本，並密切監察市場環境的變化，適時適度地調整發展計劃，以維持良好的銷售進度，達到加快資產周轉的目標。與此同時，本集團亦會繼續積極提升產品和服務的質量，務求令客戶獲得最優質的居住體驗。

目前，本集團的淨負債比率保持在健康水平，並有充裕的備用信貸額度，穩健的財務狀況有助集團把握市場的良好機遇及應對各種挑戰。展望未來，房地產行業將繼續是國內其中一項重要的經濟產業，高速的城鎮化發展仍會為房地產市場帶來支持，因此本集團對整體行業的發展抱審慎樂觀態度。此外，本集團亦會繼續高度關注市場變化，並不斷提升集團的綜合競爭力，務求為集團的持份者創造最高價值。

於 2014 財政年度，本集團計劃落成 17 個供出售物業項目，總樓面面積為 1,627,242 平方米。其中住宅樓面面積為 1,577,270 平方米、商業樓面面積為 29,031 平方米及寫字樓樓面面積為 20,941 平方米。

將於2014財政年度落成之供出售物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園三期	O, C	21,709	70%
廊坊新世界中心	R, C	21,953	100%
天津新匯華庭	R	190,687	100%
濟南陽光花園三期	R	144,339	100%
瀋陽新世界花園二期 B	R, C	468,249	90%
瀋陽新世界商業中心一期	R	46,174	100%
大連新世界大廈	R	81,664	100%
武漢夢湖香郡三期 B	R	4,614	100%
武漢常青南園三期	R, C	68,674	60%
武漢常青花園九期	R, C	90,450	60%
長沙新城新世界二期 A	R	55,316	48%
貴陽金陽新世界二期	R	96,265	50%
廣州嶺南新世界四期C	R	122,727	100%
肇慶新世界花園四期	R	43,618	100%
惠陽棕櫚島六期	R	17,036	59%
珠海金海新世界四期	R	106,456	100%
海口美麗沙項目一期	R	47,311	100%
總計		1,627,242	

流動資金及資金來源

於2013年6月30日，本集團之現金及銀行存款達19,337,200,000港元（2012年6月30日：13,257,610,000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17,665,130,000港元（2012年6月30日：15,199,810,000港元），即資產負債比率為30.6%（2012年6月30日：29.4%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2013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34,464,870,000港元（2012年6月30日：26,254,580,000港元），當中18.5%以資產抵押之方式作抵押，81.5%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2013年 6月30日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	5,995.17	5,538.16
1 年至 2 年	12,500.72	6,254.51
2 年至 5 年	14,175.01	12,485.69
5 年後	1,793.97	1,976.22
總計	34,464.87	26,254.58

於2013年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共3,424,270,000港元（2012年6月30日：4,936,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2013年6月30日之資本開支承擔為3,233,588,000港元（2012年6月30日：4,872,232,000港元），其中2,900,509,000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333,079,000港元（2012年6月30日：391,347,000港元）為已批准但未訂約。於2012年6月30日，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。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2013年6月30日，本集團之或然負債約1,640,794,000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2013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1,595,251,000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2013年6月30日，本集團之物業、廠房及設備395,817,000港元（2012年6月30日：419,234,000港元）、投資物業5,400,318,000港元（2012年6月30日：5,093,721,000港元）、土地使用權238,343,000港元（2012年6月30日：235,832,000港元）、持作發展物業813,670,000港元（2012年6月30日：771,429,000港元）及發展中將完成物業4,315,781,000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

於回顧年內，本集團概無進行主要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團之全職僱員共9,172名。於回顧年內，員工相關成本合共為518,150,000港元（2012年：449,570,000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2013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。

企業管治守則

本公司截至2013年6月30日止年度已一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則，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」）。當時出任董事會副主席的杜惠愷先生擔任大會主席，彼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

於回顧年內，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2013年6月30日止年度之末期股息每股0.04港元。如本公司即將舉行的股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2013年12月30日（星期一）或前後派發予於2013年11月26日（星期二）名列股東名冊內之股東。

暫停過戶登記

為釐定出席將於2013年11月19日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2013年11月15日(星期五)至2013年11月19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2013年11月14日(星期四)下午4時30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，地址為香港灣仔皇后大道東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批准後，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2013年11月26日(星期二)，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2013年11月25日(星期一)下午4時30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，地址為香港灣仔皇后大道東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9月25日

於本公告日期，執行董事為鄭家純博士、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；及獨立非執行董事為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。