

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 2013/2014

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	
		2013年 千港元	2012年 千港元
收益	2	11,884,427	6,548,195
銷售成本		(6,301,012)	(3,336,216)
毛利		5,583,415	3,211,979
其他收入	3	901,023	432,827
其他收益淨值	4	268,456	401,130
投資物業公允值變動		310,306	378,407
銷售費用		(419,771)	(281,635)
行政費用及其他經營開支		(726,704)	(628,969)
未計融資成本前經營溢利	5	5,916,725	3,513,739
融資成本		(188,041)	(188,068)
應佔聯營公司及合營企業業績		331,408	302,392
除稅前溢利		6,060,092	3,628,063
稅項支出	6	(2,530,558)	(1,217,259)
期內溢利		3,529,534	2,410,804
應佔：			
本公司股權持有人		3,394,594	2,321,074
非控制性權益		134,940	89,730
		3,529,534	2,410,804
每股盈利	7		
基本		39.16 仙	26.82 仙
攤薄		39.14 仙	26.81 仙
中期股息	8	346,972	259,903

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	千港元
期內溢利	3,529,534	2,410,804
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	504,629	833,902
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	34,935	82,144
期內其他全面收益	539,564	916,046
期內全面收益總額	4,069,098	3,326,850
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,926,640	3,224,603
非控制性權益	142,458	102,247
	4,069,098	3,326,850

簡明綜合財務狀況表
於2013年12月31日

附註	未經審核 於2013年 12月31日 千港元	經審核 於2013年 6月30日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,471,199	3,430,117
投資物業	21,230,834	19,928,241
土地使用權	619,918	621,096
無形資產	2,014,307	1,940,241
持作發展物業	19,015,573	17,350,847
聯營公司及合營企業	14,423,495	12,914,943
可供出售財務資產	85,147	108,457
	61,860,473	56,293,942
流動資產		
發展中將完成物業	21,651,463	20,449,013
持作出售之已落成物業	9,024,331	7,093,274
酒店存貨，按成本值	4,608	4,551
預付款、應收賬款及其他應收款項	10,667,700	13,817,090
應收關連公司款項	925,369	851,225
現金及銀行結存，不受限制	19,945,079	19,337,202
	62,218,550	61,552,355
總資產	124,079,023	117,846,297
權益		
本公司股權持有人應佔資本及儲備		
股本	867,186	866,360
儲備	56,768,180	53,135,700
中期股息	346,972	—
擬派末期股息	—	346,686
	57,982,338	54,348,746
非控制性權益	3,359,703	3,354,883
總權益	61,342,041	57,703,629

簡明綜合財務狀況表 (續)

於2013年12月31日

	附註	未經審核 於2013年 12月31日 千港元	經審核 於2013年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		32,973,109	30,957,581
遞延稅項負債		3,004,253	2,839,705
		35,977,362	33,797,286
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	7,866,124	6,819,852
出售物業所收按金		7,705,589	9,041,851
欠關連公司款項		950,200	838,710
短期貸款		256,410	543,038
長期借貸之即期部份		4,991,585	5,501,711
欠非控制性權益款項		103,639	103,192
應付稅項		4,886,073	3,497,028
		26,759,620	26,345,382
總負債		62,736,982	60,142,668
總權益和負債		124,079,023	117,846,297
流動資產淨值		35,458,930	35,206,973
總資產減流動負債		97,319,403	91,500,915

附註

1 編製基準

截至2013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(「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」)編製之截至2013年6月30日止年度財務報表一併閱讀。

- (a) 除下文所述者，編制該等中期財務報表所應用之會計政策與截至2013年6月30日止年度財務報表所載列之會計政策一致。

本集團已採納以下與本集團營運相關且須於截至2014年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則及準則之修訂如下：

香港會計準則第27號(2011的修訂)
香港會計準則第28號(2011的修訂)
香港財務報告準則第7號(修訂)

獨立財務報表
聯營公司及合營企業
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	合營安排
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
年度改良項目	2009-2011周期之年度改良

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，附屬公司是指本集團擁有控制權之所有實體（包括結構化實體）。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始完全合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

香港財務報告準則第11號「合營安排」。根據香港財務報告準則第11號，合營安排投資分為共同經營和合營企業兩類，分類取決於各投資者擁有之合同權利及義務而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等合營安排為合營企業。合營企業乃採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益乃成本初步確認，其後按相關利潤分配比率調整以確認本集團應佔收購後之損益及於其他全面收益之變動，利潤分配比率因下文所載合營企業之性質而異：

(i) 合資合營企業／外商獨資合營企業

合資合營企業／外商獨資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤及資產淨值之合營企業。

(ii) 合作合營企業

合作合營企業為合營各方按合營合同規定分享合營企業的利潤及在合營期滿後分享資產淨值，而非按各自之出資比例分享之合營企業。

(iii) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所持有之附投票權股本而定。

當本集團應佔合營企業之虧損相等於或超出其於該合營企業之權益（包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業之投資淨額的一部份），則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該合營企業作出付款。

本集團與合營企業交易之未變現收益會對銷，以本集團所持合營企業權益為限。除非有證據顯示交易所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

採納該等新訂或經修訂準則及對現有準則之修訂，並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

- (b) 本集團並未提早採納對2014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14號	監管遞延賬戶
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
香港會計準則19號（修訂）的修訂	僱員福利：界定福利計劃 – 僱員供款
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
年度改良項目	香港財務報告於2010-2012周期之年度改良
年度改良項目	香港財務報告於2011-2013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、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、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。

	截至12月31日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
物業銷售	10,480,118	5,585,747
租金收入	366,608	357,508
酒店經營收入	187,804	186,445
物業管理服務費收入	214,278	167,642
項目管理費收入	59,004	22,504
酒店管理服務費收入	239,701	228,349
合約工程服務收入	336,914	—
	11,884,427	6,548,195

- (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、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。於本期間，已合併過往呈報之業務分類，並已重列相應分類資料以符合本期間之呈列。

執行委員會根據計算未計融資成本及稅項支出後應佔經營溢利（「應佔經營溢利」），以評估業務分類表現。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及減值、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項支出。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 2013 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	10,539,122	378,482	187,804	265,730	252,872	339,424	11,963,434
分類間收益	-	(11,874)	-	(51,452)	(13,171)	(2,510)	(79,007)
來自外間之收益	10,539,122	366,608	187,804	214,278	239,701	336,914	11,884,427
本集團應佔聯營公司 及合營企業							
	1,094,147	244,019	64,758	51,346	-	-	1,454,270
	11,633,269	610,627	252,562	265,624	239,701	336,914	13,338,697
分類銀行及其他							
利息收入	47,254	25,090	422	1,034	3,064	739	77,603
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	2,687,354	163,170	(28,348)	(48,869)	2,148	14,991	2,790,446
聯營公司及合營企業	404,330	129,029	(56,596)	(3,995)	-	2,945	475,713
	3,091,684	292,199	(84,944)	(52,864)	2,148	17,936	3,266,159
除金融工具外非流動資 產增加							
	4,729,352	732,577	765,594	2,176	149,289	1,618	6,380,606
折舊及攤銷	33,979	2,359	68,422	1,338	28,310	488	134,896
無形資產減值	-	-	-	-	35,892	-	35,892
應佔聯營公司及合營企 業業績							
	164,250	232,288	(61,240)	(4,001)	-	111	331,408

於 2013 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	73,116,482	22,918,390	2,783,867	278,317	2,210,400	271,625	101,579,081
聯營公司及合營企業	5,474,202	8,627,995	330,326	(12,953)	2,217	1,708	14,423,495
可供出售財務資產							85,147
企業之物業、廠房及設備							4,727
企業之預付款、應收賬款 及其他應收款項							125,891
企業之應收關連公司 款項							751,188
企業之現金及銀行 結存							7,109,494
總資產							<u>124,079,023</u>
分類負債	15,750,282	421,497	102,536	214,273	103,567	122,483	16,714,638
企業之應付賬款及 應計款項							224,431
企業之應付關連公司 款項							165,085
應付稅項							4,407,471
借貸							38,221,104
遞延稅項負債							3,004,253
總負債							<u>62,736,982</u>

截至 2012 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	5,608,251	368,319	186,445	226,920	237,841	-	6,627,776
分類間收益	-	(10,811)	-	(59,278)	(9,492)	-	(79,581)
來自外間之收益	5,608,251	357,508	186,445	167,642	228,349	-	6,548,195
本集團應佔聯營公司 及合營企業							
	167,980	196,293	56,573	43,439	-	-	464,285
	5,776,231	553,801	243,018	211,081	228,349	-	7,012,480
分類銀行及其他							
利息收入	30,896	6,162	317	2,437	997	82	40,891
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	1,554,509	176,474	(44,053)	(42,435)	2,926	102	1,647,523
聯營公司及合營企業	42,340	102,289	(24,338)	(338)	-	4,466	124,419
	1,596,849	278,763	(68,391)	(42,773)	2,926	4,568	1,771,942
除金融工具外非流動資							
產增加	2,228,577	612,958	293,529	1,763	1,133	64	3,138,024
折舊及攤銷	26,738	3,004	70,304	987	28,169	467	129,669
應佔聯營公司及合營企 業業績	(82,146)	414,901	(30,681)	(350)	-	668	302,392

於 2013 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	69,198,523	21,029,447	2,554,871	228,738	2,084,426	324,353	95,420,358
聯營公司及合營企業	3,985,291	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							<u>117,846,297</u>
分類負債	16,032,376	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							<u>60,142,668</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：

		截至 12 月 31 日止六個月	
		2013年	2012年
		千港元	千港元
(i)	收益		
	分類總收益	13,338,697	7,012,480
	減：		
	本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	(1,454,270)	(464,285)
	呈列於簡明綜合收益表之收益	11,884,427	6,548,195
(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	3,266,159	1,771,942
	企業之銀行及其他利息收入	67,315	26,128
	未分派溢利的遞延稅項支出	(77,588)	(78,068)
	企業行政支出	(135,136)	(117,398)
	融資成本	(206,217)	(169,153)
	扣除企業項目後應佔經營溢利	2,914,533	1,433,451
	投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	318,385	523,866
	匯兌收益淨額	223,836	390,025
	無形資產攤銷	(26,268)	(26,268)
	無形資產減值	(35,892)	—
		480,061	887,623
	本公司股權持有人應佔溢利	3,394,594	2,321,074
	稅項支出	2,530,558	1,217,259
	非控制性權益應佔溢利	134,940	89,730
	除稅前溢利	6,060,092	3,628,063

3 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	751,284	307,683
銀行及其他利息收入	122,020	62,555
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	27,719	40,281
來自合營企業之商標費收入	—	22,308
	901,023	432,827

附註：

本集團之合營企業之物業項目，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。本集團應佔合營企業股東貸款利息開支計入應佔聯營公司及合營企業業績如下：

	截至12月31日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	(24,432)	(32,154)

4 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
匯兌收益淨額	226,410	406,920
出售投資物業的收益／(虧損)	77,938	(5,790)
無形資產減值	(35,892)	—
	268,456	401,130

5 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	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	5,275,384	2,694,450
物業、廠房及設備折舊	98,644	92,677
土地使用權攤銷	9,984	10,724
無形資產攤銷	26,268	26,268

6 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	886,759	640,633
中國土地增值稅	1,489,694	378,026
遞延稅項	154,105	198,600
	2,530,558	1,217,259

截至2013年12月31日止六個月應佔聯營公司及合營企業之稅項為402,863,000港元（2012年：135,891,000港元），並已於簡明綜合收益表計入應佔聯營公司及合營企業業績內。

由於本集團期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、聯營公司及合營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

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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	3,394,594	2,321,074

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,667,659,582	8,653,393,830
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	5,124,138	3,456,379
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,672,783,720	8,656,850,209

8 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
中期股息每股0.04港元（2012年：0.03港元）	346,972	259,903

董事已宣派每股0.04港元之中期股息。此股息將於2014年5月15日（星期四）或前後派發予於2014年4月16日（星期三）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、土地收購之按金、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 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
0 至 30 日	1,139,614	553,584
31 至 60 日	276,420	195,830
61 至 90 日	361,653	106,625
90 日以上	1,179,480	1,095,356
	2,957,167	1,951,395

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項。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
0 至 30 日	5,534,734	4,899,955
31 至 60 日	71,980	126,292
61 至 90 日	49,491	61,910
90 日以上	533,675	371,477
	6,189,880	5,459,634

業務回顧

於回顧期內，在剛性需求的置業需求的支持下，中國內地房地產市場繼續維持穩定增長。自 2013 年 2 月推行的「新國五條」證實對市場的影響有限，位於主要城市的住宅單位整體銷售量及價格於整個回顧期間內仍然呈上揚趨勢。儘管如此，中央政府決意繼續推行及堅守緊縮政策，並重點增加保障性住房的土地及房屋供應。於 2013 年第四季度，主要城市如北京、上海及深圳以及若干一直經歷房地產價格大副飆升的二線城市之地方政府紛紛頒佈更嚴厲的措施，以遏制持續飆升的房地產價格，包括進一步增加首期付款的比例及提高非本地置業者合資格置業的門檻。此外，在 2013 年年底出現的現金短缺的情況下，若干內地銀行已減慢其對按揭借貸的審批。

於回顧期內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣 93 億 2,000 萬元，而物業銷售樓面面積（「樓面面積」）達 648,918 平方米，銷售總額及銷售量按年分別增長 10% 及 4%。物業銷售量增加反映出在剛性置業需求的支持下，市場氛圍恢復及市況逐步改善等正面現象。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約 405,586 平方米樓面面積（銷售總額約人民幣 62 億 7,300 萬元）乃屬於未來六個月將落成之發展項目，而相關之銷售收入將於 2014 財政年度下半年之綜合收益表中確認入賬。

截至 2013 年 12 月 31 日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利 33 億 9,459 萬港元，較截至 2012 年 12 月 31 日止六個月之 23 億 2,107 萬港元按年增加 46%。本集團於 2014 財政年度上半年，錄得未計重估、匯兌差額、無形資產攤銷及減值前核心利潤為 29 億 1,453 萬港元，較去年同期錄得之 14 億 3,345 萬港元增加 103%。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 150% 及 189% 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。

應佔經營溢利分析

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
物業銷售	3,091,684	1,596,849
租賃業務	292,199	278,763
酒店經營	(84,944)	(68,391)
物業管理服務	(52,864)	(42,773)
酒店管理服務	2,148	2,926
其他業務	17,936	4,568
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	3,266,159	1,771,942
企業之銀行及其他利息收入	67,315	26,128
未分派溢利的遞延稅項支出	(77,588)	(78,068)
企業行政支出	(135,136)	(117,398)
融資成本	(206,217)	(169,153)
扣除企業項目後應佔經營溢利	2,914,533	1,433,451
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	318,385	523,866
匯兌收益淨額	223,836	390,025
無形資產攤銷	(26,268)	(26,268)
無形資產減值	(35,892)	—
	480,061	887,623
本公司股權持有人應佔溢利	3,394,594	2,321,074

物業銷售

於回顧期內，本集團物業銷售之應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）由 2013 財政年度上半年之 15 億 9,685 萬港元上升 94% 至 30 億 9,168 萬港元。本集團於回顧期內錄得之整體入賬物業銷售量急升 188% 至 771,109 平方米樓面面積（銷售總額約為人民幣 97 億 1,420 萬元）。物業銷售之應佔經營溢利增加主要由於回顧期內物業項目竣工面積及入賬物業銷售量分別增加逾 150% 及 189% 所致。

本集團於回顧期內之整體毛利率由 2013 財政年度上半年之 51.2% 微跌至 50.9%。而回顧期內之平均售價亦由去年同期錄得之每平方米人民幣 18,035 元下跌每平方米人民幣 4,962 元至每平方米人民幣 13,073 元。整體毛利率微跌及平均售價下降主要由於兩個期間的入賬銷售組合有所差別。於回顧期內，約 16% 的入賬銷售總額來自三線城市的物業項目，而去年同期則僅有 1% 的入賬銷售總額來自該等三線城市。

於 2014 財政年度上半年，本集團落成位於北京、瀋陽、武漢、廣州、貴陽、肇慶及珠海九個供出售物業發展項目，總樓面面積為 955,166 平方米，其中住宅樓面面積為 892,872 平方米、商業樓面面積為 30,910 平方米、辦公樓樓面面積為 20,612 平方米以及住戶車庫面積為 10,772 平方米。

於 2014 財政年度上半年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
北京新怡家園三期	O, C	21,556	70%
瀋陽新世界花園二期 B	R, C	466,393	100%
瀋陽新世界商業中心一期	C	46,174	100%
武漢夢湖香郡三期 B	R	4,614	100%
武漢常青南園三期	R, C	26,688	60%
廣州嶺南新世界四期 C	R	122,726	100%
貴陽金陽新世界二期	R	96,079	50%
肇慶新世界花園四期	R, P	46,620	100%
珠海金海新世界花園四期	R, C, P	124,316	100%
總計		955,166	

R: 住宅

C: 商業

O: 辦公樓

P: 車庫

租賃業務

於回顧期內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億9,220萬港元，較去年同期上升5%。租賃業務之應佔經營溢利增長，主要由於上海香港新世界大廈K11全面開業後所帶來的租金貢獻增加及武漢新世界國貿大廈於重續租約後平均租金上升導致應佔經營溢利增加所致。

於回顧期內，本集團落成17,621平方米商業樓面面積及240,354平方米住戶車庫面積。

酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損8,494萬港元，而去年同期則錄得虧損6,839萬港元。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於計劃將於本財政年度開業的新落成酒店（即北京新世界酒店及貴陽新世界酒店）產生的開業前期開支所致。然而，本集團旗下酒店組合（不包括於2013年11月試業的北京新世界酒店）的入住率及平均房租率於回顧期內均有所改善。中央政府自2013上半年起推行的反貪腐政策對本集團酒店經營的整體表現持續構成負面影響。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,549間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	307
北京新世界酒店	309
上海巴黎春天新世界酒店	558
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	2,549

展望

新任中國政府領導層上場後，明確提出要發揮市場在資源配置中的決定性作用，意味着在房地產調控政策之中，將會較側重於「市場導向」的措施，並逐步減少行政干預。另一方面，住建部和發改委已經就房地產調控的長效機制展開研究工作，主要是建立針對房地產市場的財稅和法律制度，例如房產稅等，藉著透過市場規律的傳導，達到調整市場、促進房地產市場健康發展的目標。由於這些長效機制涉及法律、稅務、產權資訊等多個層面，故此預期有關措施不會在短期內全國推行，惟市場正關注當局會否擴大房產稅試點城市的範圍，並密切注視相關措施的具體條款，以評估對房地產市場的影響。

去年的中央經濟工作會議表明，要努力滿足基本住房需求，2014 年將增加廉租住房、公租房等保障性住房的建設，並加快棚戶區改造。自 2011 年以來，全國已開工建設各類保障房 2,400 萬套，按此推算，2014 年和 2015 年只要保證年均新開工保障房 600 萬套，便可完成「十二·五」規劃建設 3,600 萬套保障房的目標。此外，國土資源部表明，改善土地供應調控將會是 2014 年的重點工作。總括 2013 年，全國住房用地供應 13.82 萬公頃，同比增加 24.7%。這反映房地產調控政策的重心正由抑制需求和房價，逐步轉移向加大住房供應，達致房地產市場趨向供求平衡。

總體來說，2014 年房地產的調控政策將會繼續出現地區性差異。一線及一些重點二線城市的調控將會延續從嚴的態勢，目前嚴格的限購、限價、偏緊的房貸政策短期內仍會繼續執行。反之，新領導層提出的新型城鎮化計劃，提倡發展都市圈，以減少對特大城市的人口壓力。因此，二、三線城市的房地產調控措施將會相對寬鬆。這將會有利於一些具經濟潛力的二、三線城市的長遠發展，而這些區域所面對的政策風險亦相對較小。

目前，本集團已進軍內地 20 多個一、二及三線城市，土地儲備超過 2,500 萬平方米，當中約 80% 的住宅樓面面積是來自二、三線城市。未來，本集團在一、二及三線城市之業務分佈將會保持健康的比重，在捕捉市場機遇的同時，亦能分散政策風險，預期未來毛利率將可維持在健康水平。本集團將會繼續積極推動產品標準化發展、以及區域性的集中採購系統，達致加快項目開發周期和優化成本控制的目標；此外，本集團亦會緊貼市場變化，適時推出切合客戶需求的產品，加快銷售周轉的速度。除了繼續努力提高產品和服務的質量，本集團亦會堅持「可持續發展」的方針，致力把綠色生活、人文自然的元素，融入項目的設計，為客戶締造幸福的生活空間。

2014年，中國經濟改革將邁進新的重要階段，改革帶來挑戰的同時，城鎮化發展亦會為房地產市場帶來機遇。因此，本集團對房地產市場前景持審慎樂觀的態度，而本集團雄厚的財政實力、豐富的市場經驗、加上信譽良好的全國性品牌，有助應對市場挑戰及把握機遇，繼續為股東創造價值。

於2014財政年度下半年，本集團計劃落成10個供出售物業項目，總樓面面積為753,131平方米。其中住宅樓面面積為739,947平方米及商業樓面面積為13,184平方米。隨著位於二、三線城市的物業項目佔未來一、兩年竣工項目的比例增加，本集團預期物業銷售的可實現整體毛利率將可維持在35%以上的水平。

將於2014財政年度下半年落成之供出售物業發展項目	用途	新世界 中國地產	
		總樓面面積 (平方米)	應佔權益
廊坊新世界中心	R, C	20,802	100%
天津新匯華庭	R	190,687	100%
濟南陽光花園三期	R	144,336	100%
大連新世界大廈	R	83,571	100%
武漢常青南園三期	R, C	43,780	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, C	61,320	48%
廣州嶺南新世界四期 C	R	45,756	100%
惠陽棕櫚島六期	R	17,036	59%
海口美麗沙項目一期	R	55,393	100%
總計		753,131	

流動資金及資金來源

於2013年12月31日，本集團之現金及銀行存款達19,945,080,000港元（2013年6月30日：19,337,200,000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18,276,020,000港元（2013年6月30日：17,665,130,000港元），即資產負債比率為29.8%（2013年6月30日：30.6%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2013年12月31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35,782,440,000港元（2013年6月30日：34,464,870,000港元），當中21.5%以資產抵押之方式作抵押，78.5%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 12月31日 百萬港元	於2013年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	5,247.99	5,995.17
1 年至 2 年	16,315.17	12,500.72
2 年至 5 年	12,533.72	14,175.01
5 年以後	1,685.56	1,793.97
總計	35,782.44	34,464.87

於2013年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共3,719,560,000港元（2013年6月30日：3,424,270,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2013年12月31日之資本開支承擔為2,955,666,000港元（2013年6月30日：3,233,588,000港元），其中2,741,545,000港元（2013年6月30日：2,900,509,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及214,121,000港元（2013年6月30日：333,079,000港元）為已批准但未訂約。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2013年12月31日，本集團之或然負債約2,879,414,000港元（2013年6月30日：1,640,794,000港元），乃涉及為若干合營企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2013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1,883,736,000港元（2013年6月30日：1,595,251,000港元）。

本集團資產之抵押詳情

於2013年12月31日，本集團之物業、廠房及設備1,484,362,000港元（2013年6月30日：395,817,000港元）、投資物業5,433,271,000港元（2013年6月30日：5,400,318,000港元）、土地使用權238,024,000港元（2013年6月30日：238,343,000港元）、持作發展物業367,982,000港元（2013年6月30日：813,670,000港元）及發展中將完成物業4,600,570,000港元（2013年6月30日：4,315,781,000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，本集團概無進行主要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團之全職僱員共9,626名。於回顧期內，員工相關成本合共為306,070,000港元（2012年：251,310,000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2013年12月31日止六個月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。

企業管治守則

本公司截至2013年12月31日止六個月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。

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。

中期股息

董事已宣派截至2014年6月30日止年度之中期股息每股0.04港元。此股息將於2014年5月15日（星期四）或前後派發予於2014年4月16日(星期三)名列股東名冊的股東。

暫停過戶登記

本公司將於2014年4月15日(星期二)至2014年4月16日(星期三)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，所有過戶文件連同有關股票必須於2014年4月14日(星期一)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，2014年2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。