



## 目 錄

財務摘要	02
主席報告書	04
管理層討論與分析	05
獨立核數師審閱報告	13
簡明綜合收益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合現金流量報表	18
簡明綜合權益變動報表	19
中期財務報表附註	20
其他資料	37
公司資料	52

## 財務摘要

經營業績(千港元)	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
<b>收益</b>		
本公司及附屬公司	6,548,195	7,090,290
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	464,285	518,683
	<b>7,012,480</b>	<b>7,608,973</b>
<b>代表：</b>		
物業銷售	5,776,231	5,837,252
來自土地開發的收入		723,795
租金收入	553,801	494,171
酒店經營收入	243,018	265,084
物業管理服務費收入	211,081	92,514
酒店管理服務費收入	228,349	196,157
	<b>7,012,480</b>	<b>7,608,973</b>
<b>毛利</b>		
本公司及附屬公司	3,211,979	3,459,917
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	217,861	299,622
	<b>3,429,840</b>	<b>3,759,539</b>
<b>本公司股權持有人應佔溢利</b>	<b>2,321,074</b>	<b>1,803,722</b>
<b>每股盈利(港仙)</b>		
基本	26.82	31.13
攤薄	26.81	30.85
<b>每股中期股息(港仙)</b>	<b>3.00</b>	<b>3.00</b>

財務狀況(百萬港元)	於2012年	於2012年
	12月31日	6月30日
現金及銀行結存	12,145.9	13,257.6
總資產	106,954.6	98,123.6
總負債	52,222.6	46,398.5
本公司股權持有人應佔資本及儲備	51,653.7	48,752.0
<b>財務比率</b>		
流動比率(倍)	2.32	2.29
債項淨額與股東權益比率	34.0%	29.4%

附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。



## 主席報告書

各位股東：

2013財政年度上半年，新世界中國地產錄得本公司股權持有人應佔溢利23億2,110萬港元，按年上升28.7%；物業銷售總樓面面積達267,266平方米，錄得之銷售總額約人民幣47億7,630萬元；物業銷售之整體毛利率維持在51%之水平。

2012年國際經濟環境形勢複雜，中國作為全球主要經濟體，經濟增長表現總體平穩。2012年四個季度的國內生產總值按年增速，從第一季度的8.1%，回落到第二季度的7.6%及第三季度的7.4%。第四季度經濟表現在整體經濟氣氛稍為緩和、及宏觀調控措施進一步貫徹落實的情況下，已明顯回升至7.9%的水平。

房地產業在眾多產業群中，表現相對穩健。2012年全國房地產開發投資人民幣71,804億元，按年增長16.2%；房地產開發企業房屋施工總樓面面積573,418萬平方米，按年增長13.2%；商品房銷售總樓面面積111,304萬平方米，按年增長1.8%，總銷售額為人民幣64,456億元，增長10%。

事實上，中央政府於2012年以加快轉變經濟發展方式為主線，按照穩中求進的總基調，及時加強和改善宏觀調控，把穩健增長放在更重要的位置，令社會發展、經濟運行兩大方面呈現出平穩發展的態勢。與此同時，物價漲幅穩步回落，農業基礎地位進一步穩固，社會大局保持穩定，進一步將不利風險減低。

作為中國城市新生活的建設者，新世界中國地產一直致力配合國家發展方向，為大眾提供良好的居所及生活環境，改善及提升大眾的生活體驗。2013年是中央政府全面貫徹落實十八大精神的開局之年，亦是實施「十二五」規劃承先啟後的關鍵年。預期積極的財政政策和審慎的貨幣政策，將繼續成為官方的立場。來年本集團將會繼續密切留意環球市場情況，乘著國家做好明年經濟工作、穩中求進的工作總基調創建的機遇，以多元化的物業發展理念，以審慎樂觀的態度，發展及管理中國內地之業務，維護集團及持份者的最佳利益。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2013年2月27日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

面對歐元區國家的持續財政緊縮措施以及美國市場復甦疲弱的影響下，2012年中國內地的出口大幅下跌。然而，受惠於中央政府推出的貨幣寬鬆政策以刺激信貸增長及維持國家的實質國內生產總值，國內需求迅速恢復。中國人民銀行於2012年兩度調低銀行存款準備金，並於2012年6月調減基準利率0.25個基點。

在房地產行業，中央政府繼續嚴控物業價格及限購政策以遏制投機性投資，堅持實行差別化信貸及稅收政策及重點建設經濟適用房。地方政府政策微調房地產調控政策，以及貨幣寬鬆政策，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，已逐步提升房地產市場氣氛。中國房地產市場自2012年4月開始從2011年的暴跌反彈。於回顧期內，在剛性新需求及改善性需求帶動下，物業銷售成交量有所提升及物業價格穩定。

於回顧期內，本集團實現簽訂合約物業銷售額達人民幣84億7,600萬元，而物業銷售樓面面積(「樓面面積」)達625,465平方米，兩者按年分別增長101%及102%。物業銷售量增加反映房地產市場正逐步改善。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約518,849平方米樓面面積(銷售總額約人民幣53億9,100萬元)乃屬於未來6個月將落成之發展項目，而相關之銷售收入將於2013財政年度下半年之綜合收益表中確認入賬。

截至2012年12月31日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利23億2,107萬港元，較2012財政年度上半年之18億372萬港元按年增加29%。本集團於2013財政年度上半年之未計估值及攤銷費用前核心利潤為14億3,345萬港元，較去年同期錄得之12億1,642萬港元增加18%。股東應佔溢利錄得增幅，主要由於整體物業銷售及租賃業務之應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)上升、匯兌收益淨額增加及投資物業公允值變動增加所致。

## 管理層討論與分析

### 應佔經營溢利分析

於2013財政年度上半年，本集團落成位於瀋陽、武漢、長沙及廣州六個物業發展項目，總樓面面積為381,350平方米，較2012財政年度同期上升106%。

於2013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B	R	51,360	90%
瀋陽新世界商業中心一期	C	23,058	100%
武漢光谷新世界	R, C, P	171,246	100%
長沙新城新世界三期A	R	13,088	48%
廣州東方新世界三期	R	82,893	100%
廣州嶺南新世界四期B	R	39,705	100%
<b>總計</b>		<b>381,350</b>	

R: 住宅  
C: 商業  
O: 寫字樓  
H: 酒店  
P: 停車場

於2013財政年度下半年，本集團計劃落成13個項目，其中住宅總樓面面積為1,012,178平方米。

將於2013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
北京新景家園三期	R, C	20,375	70%
北京新怡家園三期	C, H, O, P	78,803	70%
北京燕京大廈	C, P	30,627	70%
廊坊新世界中心	C	4,516	100%
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%
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%
長沙新城新世界二期A	C	2,337	48%
長沙新城新世界三期A	R, P	165,473	48%
廣州逸彩庭園三期	R, C	124,900	100%
貴陽金陽新世界二期	R, H, C, P	298,173	50%
廣州新塘新世界花園五期B	R	72,201	63%
海口新世界花園三期	R	124,352	100%
惠州長湖苑三期	R, C, P	147,986	63%
惠陽棕櫚島六期	R	17,080	59%
<b>總計</b>		<b>1,408,616</b>	



## 管理層討論與分析

### 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2億7,876萬港元，較去年同期上升61%。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期內增加所致。同時，廣州廣粵公館的入住率上升亦對回顧期內租賃業務之應佔經營溢利的增長有所貢獻。

### 酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損6,839萬港元(去年同期則為虧損5,315萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降，主要由於整體經濟減弱，導致整體商務訪客普遍下跌，以及期內集團三家酒店的盈利貢獻下跌所致，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2013年7月開始營業之北京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。

於2013財政年度下半年，本集團計劃落成位於北京及貴陽的兩家酒店。

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
<b>總計</b>	<b>2,287</b>

### 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盈利293萬港元(2012財政年度同期則為虧損607萬港元)。酒店管理服務之應佔經營溢利增加是來自於2011年7月完成收購Rosewood Hotels and Resorts集團所帶來之酒店管理服務費收入，以及於回顧期內取得新增酒店管理合約及技術服務合約所致。

## 流動資金及資金來源

於2012年12月31日，本集團之現金及銀行存款達12,146,000,000港元(2012年6月30日：13,258,000,000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18,615,000,000港元(2012年6月30日：15,200,000,000港元)，即資產負債比率為34%(2012年6月30日：29%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2012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28,352,000,000港元(2012年6月30日：26,255,000,000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 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	4,137	5,538
1年至2年	6,710	6,255
2年至5年	15,515	12,486
5年以後	1,990	1,976
總計	28,352	26,255

於2012年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,096,000,000港元(2012年6月30日：4,936,000,000港元)。

### 資本開支承擔

本集團於2012年12月31日之資本開支承擔為3,414,431,000港元(2012年6月30日：4,872,232,000港元)，其中3,225,382,000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189,049,000港元(2012年6月30日：391,347,000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141,471,000港元(2012年6月30日：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。



## 本集團資產之抵押詳情

於2012年12月31日，本集團之物業、廠房及設備409,750,000港元(2012年6月30日：419,234,000港元)、投資物業5,277,030,000港元(2012年6月30日：5,093,721,000港元)、土地使用權238,461,000港元(2012年6月30日：235,832,000港元)、持作發展物業1,704,668,000港元(2012年6月30日：771,429,000港元)及發展中將完成物業6,289,898,000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

於回顧期內，本集團概無進行主要收購或出售。

## 僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團之全職僱員共8,377名。於回顧期內，員工相關成本合共為251,310,000港元(2011年：247,700,000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。

## 管理層討論與分析

### 展望

作為泱泱大國，中國目前所面對的不再單純是國內經濟及社會發展之問題，而是國策上如何配合全球的大環境、大氣候，在平衡、協調各方利益因素下，讓國家可持續地平穩的走下去。在房地產的領域，中央政府已早著先機，推出了一系列調控措施，以減少投機活動，保障剛性需求的置業需要，同時亦推出保障性房屋政策以照顧弱勢社群，亦積極穩妥推進城鎮化，著力提高城鎮化質素。

目前，樓市已朝著健康有序、平穩發展的目標邁進，在「因勢利導，順勢而為」這個中央政府新班子努力在風雲變幻的環境中謀求更大的國家利益之核心價值所推動下，市場預期中央政府會繼續秉持積極的財政政策和審慎的貨幣政策發展國家經濟，對於既有的政策方針將會繼續貫徹不會有明顯偏離，總體做到平穩過渡。

本集團將繼續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，以多元化的物業發展理念，保持良好的物業銷售進度。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，以新思維實施更加積極主動的開放策略，扎實做好一切準備，以維護本集團及持份者的最佳利益。

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2013年2月27日

# 獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

致新世界中國地產有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第14至36頁的中期財務資料,此中期財務資料包括新世界中國地產有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於2012年12月31日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表和簡明綜合現金流量報表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

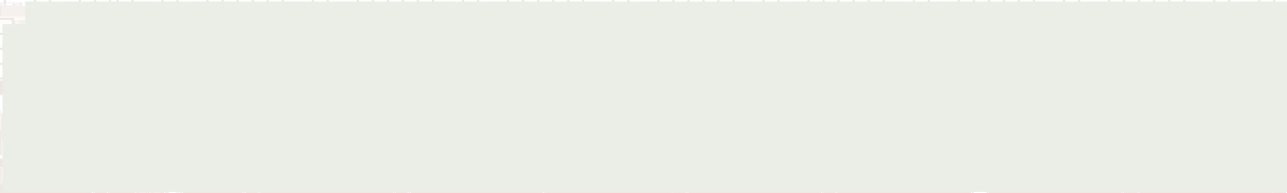
羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港, 2013年2月27日

總機: +852 2289 8888

# 簡明綜合收益表

截至2012年12月31日止六個月





## 簡明綜合全面收益表

截至2012年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
期內溢利	2,410,804	1,932,696
其他全面收益：		
換算差額	833,902	165,409
應佔共同控制企業其他全面收益	84,929	36,500
應佔聯營公司其他全面收益	(2,785)	(594)
期內其他全面收益	916,046	201,315
期內全面收益總額	3,326,850	2,134,011
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,224,603	2,001,503
非控制性權益	102,247	132,508
	3,326,850	2,134,011



# 簡明綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	未經審核 於2012年 12月31日 千港元	經審核 於2012年 6月30日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	3,101,498	2,660,411
投資物業	9	18,709,499	17,165,024
土地使用權	9	685,064	679,009
無形資產		1,967,717	1,925,141
持作發展物業		17,000,995	15,864,552
聯營公司		415,225	429,774
共同控制企業		11,800,035	11,072,950
可供出售財務資產		108,457	108,457
		<b>53,788,490</b>	<b>49,905,318</b>
<b>流動資產</b>			
發展中將完成物業		21,165,370	17,951,504
持作出售之已落成物業		6,411,579	5,060,918
酒店存貨，按成本值		3,584	4,181
預付款、應收賬款及其他應收款項	10	12,913,305	11,339,135
應收關連公司款項		526,429	604,929
現金及銀行結存，不受限制		12,145,879	13,257,612
		<b>53,166,146</b>	<b>48,218,279</b>
<b>總資產</b>		<b>106,954,636</b>	<b>98,123,597</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	11	866,021	864,979
儲備		50,527,774	47,540,960
中期股息		259,897	—
擬派末期股息			346,034
		<b>51,653,692</b>	<b>48,751,973</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>3,078,385</b>	<b>2,973,143</b>
<b>總權益</b>		<b>54,732,077</b>	<b>51,725,116</b>

	附註	未經審核 於2012年 12月31日 千港元	經審核 於2012年 6月30日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	12	26,575,602	22,919,267
遞延稅項負債		2,722,968	2,460,377
		<b>29,298,570</b>	<b>25,379,644</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	13	6,851,908	5,883,221
出售物業所收按金		7,828,194	5,161,655
欠關連公司款項		869,563	1,345,767
短期貸款		299,967	270,699
長期借貸之即期部份	12	3,885,774	5,267,457
欠非控制性權益款項	14	102,756	101,916
應付稅項		3,085,827	2,988,122
		<b>22,923,989</b>	<b>21,018,837</b>
<b>總負債</b>		<b>52,222,559</b>	<b>46,398,481</b>
<b>總權益和負債</b>		<b>106,954,636</b>	<b>98,123,597</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>30,242,157</b>	<b>27,199,442</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>84,030,647</b>	

## 簡明綜合現金流量報表

截至2012年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
經營業務使用現金淨額	(719,699)	(2,145,267)
投資業務使用現金淨額	(1,702,080)	(2,783,755)
融資活動所得現金淨額	1,158,520	4,990,974
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,263,259)	61,952
期初現金及現金等價物	13,257,612	10,640,373
現金及現金等價物之匯兌差額	151,526	

# 簡明綜合權益變動報表

截至2012年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控制性 權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2011年7月1日之結餘	576,239	41,117,925	41,694,164	2,354,690	44,048,854
換算差額	—	161,875	161,875	3,534	165,409
應佔共同控制企業其他全面收益	—	36,500	36,500	—	36,500
應佔聯營公司其他全面收益	—	(594)	(594)	—	(594)
期內其他全面收益	—	197,781	197,781	3,534	201,315
期內溢利	—	1,803,722	1,803,722	128,974	1,932,696
期內全面收益總額	—	2,001,503	2,001,503	132,508	2,134,011
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及向權益持有者作出分派					
發行股份	288,224	3,968,372	4,256,596	—	4,256,596
非控制性權益出資	—	—	—	160,623	160,623
以股份為基礎支付之款項	—	6,530	6,530	—	6,530
已付股息	—	(230,505)	(230,505)	—	(230,505)
	288,224	3,744,397	4,032,621	160,623	4,193,244
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	(4,007)	(4,007)	4,007	—
與權益持有者的交易總額	288,224	3,740,390	4,028,614	164,630	4,193,244
其他					
應佔一家共同控制企業儲備	—	(34,553)	(34,553)	—	(34,553)
	288,224	3,705,837	3,994,061	164,630	4,158,691
於2011年12月31日之結餘	864,463	46,825,265	47,689,728	2,651,828	50,341,556
於2012年7月1日之結餘	864,979	47,886,994	48,751,973	2,973,143	51,725,116
換算差額		821,385	821,385	12,517	833,902
應佔共同控制企業其他全面收益		84,929	84,929	—	84,929
應佔聯營公司其他全面收益		(2,785)	(2,785)	—	(2,785)
期內其他全面收益		903,529	903,529	12,517	916,046
期內溢利		2,321,074	2,321,074	89,730	2,410,804
期內全面收益總額		3,224,603	3,224,603	102,247	3,326,850
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及向權益持有者作出分派					
發行股份	1,042	17,270	18,312	—	18,312
非控制性權益出資	—	—	—	82,995	82,995
股本減少	—	—	—	(80,000)	(80,000)
以股份為基礎支付之款項	—	5,191	5,191	—	5,191
已付股息	—	(346,387)	(346,387)	—	(346,387)
與權益持有者的交易總額	1,042	(323,926)	(322,884)	2,995	(319,889)
於2012年12月31日之結餘	866,021	50,787,671	51,653,692	3,078,385	54,732,077

## 中期財務報表附註

### 1. 編製基準

截至2012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2012年6月30日止年度財務報表一併閱讀。

編製此中期財務報表所採用之會計政策，除採納以下所述之準則之修訂，與載列於截至2012年6月30日止年度財務報表內者一致。

本集團已採納截至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

採納該準則之修訂並無對本集團之業績及財務狀況構成任何影響。

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準則、準則之修訂及詮釋如下：

#### 在截至201 年 月 0日止年度或之後生效

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：呈列一對沖金融資產及金融負債
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：披露一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	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(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
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

本集團已開始評估該等新訂準則、準則之修訂及詮釋之影響，若干該等新訂準則、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。

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
物業銷售	5,585,747	5,549,295
來自土地開發的收入		723,795
租金收入	357,508	315,786
酒店經營收入	186,445	206,995
物業管理服務費收入	167,642	65,088
項目管理費收入	22,504	33,174
酒店管理服務費收入	228,349	196,157
	<b>6,548,195</b>	<b>7,090,290</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。

於以前期間，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。由截至2012年12月31日止期間生效，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。截至2011年12月31日止期間之資料已重列作對比。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簡明綜合收益表一致的方式計量。



## 中期財務報表附註

### 2. 收益及分類資料(續)

#### (b) (續)

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。







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	
	2012年 千港元	2011年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	7,012,480	7,608,973
減：		
本集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(464,285)	(518,683)
<b>呈列於簡明綜合收益表之收益</b>	<b>6,548,195</b>	<b>7,090,290</b>
(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	1,771,942	1,454,161
企業之銀行及其他利息收入	26,128	3,990
未分派溢利的遞延稅項(支出) 抵減	(78,068)	22,353
企業行政支出	(117,398)	(115,614)
融資成本	(169,153)	(148,473)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,433,451	1,216,417
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	523,866	403,477
匯兌收益淨額	390,025	201,280
無形資產攤銷	(26,268)	(17,452)
	887,623	587,305
本公司股權持有人應佔溢利	2,321,074	1,803,722
稅項支出	1,217,259	1,655,135
非控制性權益應佔溢利	89,730	128,974
<b>除稅前溢利</b>	<b>3,628,063</b>	<b>3,587,831</b>

## 中期財務報表附註

### 3. 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註6)	307,683	224,137
銀行及其他利息收入	62,555	73,933
來自共同控制企業之利息收入, 已扣除預扣稅(附註)	40,281	43,176
來自共同控制企業之商標費收入	22,308	79,100
	<b>432,827</b>	<b>420,346</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：

	截至12月31日止六個月	
	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	(32,154)	(34,216)

### 4. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
匯兌收益淨額	406,920	209,157
出售投資物業的(虧損) 收益	(5,790)	9,420
	<b>401,130</b>	<b>218,577</b>



## 中期財務報表附註

### 6. 稅項支出(續)

於1999年7月，最終控股公司新世界發展有限公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就稅務賠償保證支付之金額為307,683,000港元(2011年：224,137,000港元)(附註3)。

### 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	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
本公司股權持有人應佔溢利	2,321,074	1,803,722

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,653,393,830	5,794,073,016
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,456,379	3,809,000
可換股債券		49,373,873
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,656,850,209	5,847,255,889

### 8. 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
中期股息每股0.03港元(2011年：0.03港元)	259,897	259,357

董事已宣派每股0.03港元之中期股息。此股息將於2013年5月15日(星期三)或前後派發予於2013年4月16日(星期二)名列股東名冊內之股東。

## 9. 資本開支

截至2012年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權合共1,082,404,000港元(2011年：128,858,000港元)。

## 10. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
貿易應收賬款(附註)	2,326,540	1,614,575
預付土地開發成本	2,996,336	2,852,963
土地收購之按金	4,146,547	4,264,279
擬發展項目之預付款項	923,111	185,244
預付稅項	1,141,296	1,048,519
其他預付款項、按金及應收款項	1,379,475	1,373,555
	<b>12,913,305</b>	<b>11,339,135</b>

附註：貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。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。按發票日期計，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
0至30日	598,105	851,533
31至60日	656,320	120,811
61至90日	222,762	56,752
90日以上	849,353	585,479
	<b>2,326,540</b>	<b>1,614,575</b>

## 中期財務報表附註

### 11. 股本

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之股份		
於期初	3,000,000	800,000
增加法定股本(附註(i))		2,200,000
於期末	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
8,660,211,591股(2012年6月30日：8,649,792,519股)		
每股面值0.10港元之股份	866,021	864,979

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.10港元之 股份數目	千港元
於2011年7月1日	5,762,392,911	576,239
行使購股權(附註(ii))	6,093,153	609
供股(附註(iii))	2,881,306,455	288,131
於2012年6月30日	8,649,792,519	864,979
行使購股權(附註(ii))	10,419,072	1,042
於2012年12月31日	8,660,211,591	866,021

- (i) 根據於2011年11月22日通過之普通決議案，本公司藉增設22,000,000,000股每股面值0.10港元之股份，將法定股本由800,000,000港元增加至3,000,000,000港元。

(ii) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃(「2002年購股權計劃」)及於2011年11月22日採納之購股權計劃(「2011年購股權計劃」), 本公司可向本公司或其附屬公司之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。期內所授購股權數目之變動及於2012年12月31日尚未行使之結餘如下:

(a) 2002年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目			可行使 購股權數目	
		於2012年 7月1日	期內行使	期內失效	於2012年 12月31日	於2012年 12月31日
2007年6月14日	5.769 <sup>(1)</sup>	1,156,968	—	(1,156,968)		
2007年10月17日	6.939 <sup>(1)</sup>	976,002	—	(976,002)		
2007年12月28日	5.994 <sup>(1)</sup>	858,305	—	—	858,305	858,305
2008年4月22日	4.523 <sup>(1)</sup>	480,557	—	(57,685)	422,872	422,872
2008年7月31日	3.148 <sup>(1)</sup>	222,369	(150,000)	—	72,369	72,369
2008年11月12日	1.447 <sup>(1)</sup>	452,933	(292,000)	—	160,933	160,933
2008年12月2日	1.290 <sup>(2)</sup>	8,274,414	(6,721,384)	—	1,553,030	1,553,030
2008年12月2日	1.290 <sup>(1)</sup>	1,318,937	(80,000)	(11,443)	1,227,494	712,136
2009年2月3日	1.703 <sup>(1)</sup>	335,532	(59,218)	—	276,314	58,881
2009年6月26日	3.913 <sup>(1)</sup>	3,130,605	—	—	3,130,605	2,504,483
2009年11月19日	2.953 <sup>(1)</sup>	2,306,493	(310,000)	—	1,996,493	1,073,895
2010年1月12日	2.878 <sup>(1)</sup>	3,840,914	(752,000)	(253,589)	2,835,325	1,438,795
2010年5月18日	2.262 <sup>(1)</sup>	487,750	(160,000)	—	327,750	81,059
2010年5月31日	2.349 <sup>(1)</sup>	820,597	(248,000)	—	572,597	157,013
2010年11月10日	3.013 <sup>(1)</sup>	3,768,103	(590,000)	(459,143)	2,718,960	1,445,776
2011年1月18日	3.036 <sup>(1)</sup>	13,994,597	(24,000)	—	13,970,597	5,573,840
2011年5月3日	2.753 <sup>(1)</sup>	1,400,935	(300,550)	—	1,100,385	259,824
2011年7月26日	2.705 <sup>(1)</sup>	1,633,662	(186,000)	—	1,447,662	467,466
		45,459,673	(9,873,152)	(2,914,830)	32,671,691	16,840,677



## 中期財務報表附註

### 11. 股本(續)

(ii) (續)

(b) 2011年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2012年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年 12月31日	於2012年 12月31日
2012年5月3日	2.450 <sup>(1)</sup>	8,098,600	—	(545,920)	—	7,552,680	1,025,800
2012年10月22日	3.370 <sup>(1)</sup>	—	722,000	—	—	722,000	144,400
		8,098,600	722,000	(545,920)	—	8,274,680	1,170,200

附註：

- (1) 於授出日期，購股權分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計5年內行使。
- (2) 於授出日期，購股權分為4批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計4年內行使。
- (3) 2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下於截至2012年12月31日止六個月期間行使購股權時之加權平均股價分別為每股3.604港元(2012年6月30日止年度：每股2.417港元)及每股3.626港元(2012年6月30日止年度：每股3.011港元)。

(iii) 截至2012年6月30日止年度期間，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(「供股」)。

### 12. 長期借貸

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	5,842,098	5,458,414
無抵押	14,344,888	12,689,521
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,624,983	2,620,473
非控制性權益貸款(附註(iii))	48,654	47,772
參與權益墊款(附註(iv))	2,361,152	2,155,069
定息債券(附註(v))	5,239,601	5,215,475
	30,461,376	28,186,724
已計入流動負債之即期部份	(3,885,774)	(5,267,457)
	26,575,602	22,919,267

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日	於2012年 12月31日	於2012年 6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
1年內	1,174,282	656,077	2,662,838	4,611,380	3,837,120	5,267,457
1年至2年	570,000	1,275,556	3,514,540	2,358,486	4,084,540	3,634,042
2年至5年	2,533,143	1,831,659	7,741,885	5,438,557	10,275,028	7,270,216
5年以後	1,564,673	1,695,122	425,625	281,098	1,990,298	1,976,220
	5,842,098	5,458,414	14,344,888	12,689,521	20,186,986	18,147,935

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為2年至5年，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆息利率(「香港銀行同業拆息」)(2012年6月30日：三個月香港銀行同業拆息)

## 中期財務報表附註

### 13. 應付賬款及應計款項(續)

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
0至30日	5,301,390	4,350,401
31至60日	10,831	24,877
61至90日	43,176	38,421
90日以上	250,633	330,258
	5,606,030	4,743,957

(ii) 其他應付賬款及應計款項包括建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。

### 14. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。

### 15. 擔保

#### ( ) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團就若干共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約1,742,591,000港元(2012年6月30日：1,851,736,000港元)。於2012年12月31日，本集團應佔貸予該等共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,213,732,000港元(2012年6月30日：1,260,419,000港元)。

#### ( ) 就按揭貸款所作出之擔保

於2012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之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保，而該等擔保下本集團於尚未償還之按揭貸款之應佔部分為1,769,788,000港元(2012年6月30日：1,557,714,000港元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之法定業權。

## 16. 承擔

### 資本開支承擔

(i) 本集團之資本開支承擔如下：

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
已批准但未訂約		
擬發展項目購入代價	108,000	108,000
物業、廠房及設備	81,049	283,347
	<b>189,049</b>	<b>391,347</b>
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,808,371	522,494
投資物業	1,417,011	3,958,391
	<b>3,225,382</b>	<b>4,480,885</b>
	<b>3,414,431</b>	<b>4,872,232</b>

(ii) 本集團應佔共同控制企業而並無載於上文之資本開支承擔如下：

	於2012年 12月31日 千港元	於2012年 6月30日 千港元
已批准但未訂約投資物業	58,570	62,043
已訂約但未撥備投資物業	82,901	94,784
	<b>141,471</b>	<b>156,827</b>

## 中期財務報表附註

### 17. 有關連人士交易

#### ( ) 有關連人士交易

以下為本集團於期內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	截至12月31日止六個月	
	2012年 千港元	2011年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	4,510	3,286
同系附屬公司之租賃物業租金開支	10,004	8,382
向同系附屬公司支付物業代理費	4,245	4,332
向同系附屬公司的貨品購買	3,965	4,290
來自共同控制企業之利息收入	46,720	48,883
來自同系附屬公司、一家共同控制企業及關連公司之 房產管理費收入	20,603	181
來自同系附屬公司、一家共同控制企業及關連公司之租金收入	60,358	57,456
來自同系附屬公司、共同控制企業、一家聯營公司及 關連公司之酒店管理服務費收入	42,900	44,537
來自共同控制企業及關連公司之項目管理費收入	6,980	4,128
來自共同控制企業之商標費收入	22,308	79,100

該等有關連人士交易須受2012年度財務報表所披露之條款所規管。

- ( ) 期內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及關連公司支付之費用總額77,778,000港元(2011年：93,469,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- ( ) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就此稅務賠償保證支付款項為307,683,000港元(2011年：224,137,000港元)(附註6)。
- ( ) 於截至2012年12月31日止期內，本集團以代價人民幣415,046,000元(等值512,403,000港元)出售一棟商用物業予同系附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司。

### 18. 報告期後事項

於2013年2月6日，本公司發行總額人民幣3,000,000,000元(相等於約3,750,000,000港元)之5.5%債券。債券已按本金金額100%之價格發行，按每年5.5%票息計息，於每年2月6日及8月6日每半年期末應付。債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券將於到期日2018年2月6日按本金金額贖回。

## 其他資料

### 董事於證券之權益

於2012年12月31日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益如下：

#### ( ) 於股份之好倉

	股份數目				總計	於2012年 12月31日 佔相關已發行之 股本之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
<b>新世界中國地產有限公司</b>						
(每股面值0.10港元之普通股)						
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200 <sup>(1)</sup>	<b>151,983,526</b>		1.755
杜惠愷先生	755,961	—	1,317,000 <sup>(2)</sup>	<b>2,072,961</b>		0.024
鄭志雯女士	168,400	—	—	<b>168,400</b>		0.002
方承光先生	2,068,895	—	—	<b>2,068,895</b>		0.024
鄭維志博士	387,448	—	—	<b>387,448</b>		0.004
田北俊議員	387,448	—	—	<b>387,448</b>		0.004
李聯偉先生	387,448	—	—	<b>387,448</b>		0.004
<b>新世界發展有限公司</b>						
(每股面值1.00港元之普通股)			(每股面值1.00港元之普通股)			
鄭家純博士		鄭家純博士		29,985,826	(0.81%)	0.8511
		鄭志雯女士				

## 其他資料

### 董事於證券之權益(續)

#### ( ) 於股份之好倉(續)

	股份數目				於2012年 12月31日 佔相關已發行 股本之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
<b>D</b>					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 <sup>(4)</sup>	15,869	27.41
<b>彩暉集團有限公司</b>					
(正進行清盤)					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 <sup>(1)</sup>	420,585,070	34.61
<b>新城集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 <sup>(5)</sup>	3,650,000	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 <sup>(6)</sup>	500	50.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
5. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
6. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份的權益。



## ( ) 於相關股份之好倉 購股權

## (1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司相關股份之權益。彼等於期內持有之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目			每股 行使價  港元	
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使	於期內 重新分類 (附註6)		於2012年 12月31日 尚餘數目
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,860,826	(1,860,826) <sup>(7)</sup>	—	1.290	
	2011年1月18日	(2)	2,077,922	—	—	2,077,922	3.036
杜惠愷先生	2008年12月29日	(1)	755,961	(755,961) <sup>(8)</sup>	—	1.290	
	2011年1月18日	(2)	831,169	—	—	831,169	3.036
鄭家成先生	2008年12月29日	(1)	755,961	—	—	755,961	1.290
	2011年1月18日	(2)	831,169	—	—	831,169	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	(3)	350,425	—	—	350,425	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,558,442	—	—	1,558,442	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	(4)	785,269	—	—	785,269	1.290
方承光先生	2011年1月18日	(2)	519,481	—	—	519,481	3.036
顏文英女士	2008年12月29日	(5)	177,234	(176,000) <sup>(9)</sup>	—	1,234	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,038,961	—	—	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2008年12月29日	(1)	88,048	(88,048) <sup>(10)</sup>	—	—	1.290
	2011年1月18日	(2)	311,688	—	—	311,688	3.036
田北俊議員	2008年12月29日	(1)	88,048	(88,048) <sup>(10)</sup>	—	—	1.290
	2011年1月18日	(2)	311,688	—	—	311,688	3.036
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	88,048	(88,048) <sup>(10)</sup>	—	—	1.290
	2011年1月18日	(2)	311,688	—	—	311,688	3.036
周宇俊先生*	2008年12月29日	(1)	581,508	(581,508) <sup>(11)</sup>	—	—	1.290
	2011年1月18日	(2)	519,481	—	(519,481)	—	3.036
總計			13,843,017	(3,638,439)	(519,481)	9,685,097	

\* 於2012年12月28日辭任



## 其他資料

### 董事於證券之權益(續)

#### ( ) 於相關股份之好倉 購股權(續)

##### (1) 本公司(續)

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
2. 分為5批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
3. 分為2批，行使期分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
4. 分為5批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日、2012年1月30日及2013年1月30日至2014年1月29日。
5. 行使期由2012年1月30日至2013年1月29日。
6. 由於周宇俊先生於2012年12月28日辭任本公司非執行董事，彼於購股權的權益被重新分類為僱員權益。
7. 行使日期為2012年11月12日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為3.80港元。
8. 行使日期為2012年11月15日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為3.66港元。
9. 行使日期為2012年11月5日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為3.86港元。
10. 行使日期為2012年11月8日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為3.89港元。
11. 行使日期為2012年10月24日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為3.37港元。
12. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

**(2) 新世界發展有限公司**

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界發展之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目			每股 行使價  港元	
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使	於期內 調整 (附註3)		於2012年 12月31日 尚餘數目
鄭家純博士	2012年3月19日	(1)	10,001,320	—	5,575	<b>10,006,895</b>	9.764
鄭家成先生	2012年3月19日	(1)	500,066	—	278	<b>500,344</b>	9.764
鄭志剛先生	2012年3月19日	(1)	3,500,462	—	1,951	<b>3,502,413</b>	9.764
鄭志雯女士	2012年3月19日	(1)	3,000,396	—	1,672	<b>3,002,068</b>	9.764
方承光先生	2012年3月19日	(1)	2,500,330	(420,000)	1,159	<b>2,081,489</b>	9.764
李聯偉先生	2012年3月19日	(1)	500,066	—	278	<b>500,344</b>	9.764
總計			20,002,640	(420,000)	10,913	<b>19,593,553</b>	

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
2. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。
3. 新世界發展於期內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2012年6月30日止年度的末期股息，因此，對尚未行使購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價由2012年12月31日起由9.769港元調整至9.764港元。

## 其他資料

### 董事於證券之權益(續)

#### ( ) 於相關股份之好倉 購股權(續)

##### (3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份之購股權之個人權益，故此被視為於新創建之相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新創建之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目		每股 行使價  港元
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使 於2012年 12月31日 尚餘數目	
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	1,832,309	(1,832,309)	10.609
		(2)	2,748,464	(2,748,464)	10.609
鄭維志博士	2007年8月21日	(1)	366,458	(366,458)	10.609
		(2)	549,693	(549,693)	10.609
總計			5,496,924	(5,496,924)	

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。
3. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(4) **新世界百貨中國有限公司**

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界百貨股份之購股權之個人權益，故此被視為於新世界百貨之相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界百貨之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間	購股權數目		每股 行使價
			於2012年 7月1日 尚餘數目	於2012年 12月31日 尚餘數目	



## 其他資料

### 董事於證券之權益(續)

#### ( ) 於債券之好倉

##### (1) 本公司

下列董事於本公司發行之債券中擁有權益。彼等於2012年12月31日持有本公司之債券之詳情如下：

董事姓名	由本公司發行之人民幣債券金額				總計	於2012年 12月31日 佔已發行債券 總額之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註)	總計		
杜惠愷先生	—	106,000,000	45,600,000	<b>151,600,000</b>	3.53	
鄭志謙先生	6,000,000	—	—	<b>6,000,000</b>	0.14	
方承光先生	5,800,000	—	—	<b>5,800,000</b>	0.13	
總計	11,800,000	106,000,000	45,600,000	<b>163,400,000</b>		

附註：該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一間公司持有。

##### (2) Fita International Limited

下列董事於新世界發展全資附屬公司Fita International Limited(「Fita」)發行之債券中擁有權益。彼等於2012年12月31日持有Fita之債券之詳情如下：

董事姓名	由「Fita」發行之美元債券金額				總計	於2012年 12月31日 佔已發行債券 總額之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註)	總計		
杜惠愷先生	—	2,900,000	1,240,000	<b>4,140,000</b>	0.55	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	<b>2,000,000</b>	0.27	
總計	1,000,000	3,900,000	1,240,000	<b>6,140,000</b>		

附註：該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一間公司持有。

**(3) Rosy Unicorn Limited**

下列董事於新創建全資附屬公司Rosy Unicorn Limited(「Rosy Unicorn」)發行之債券中擁有權益。彼於2012年12月31日持有Rosy Unicorn之債券之詳情如下：

董事姓名	由				總計	於2012年 12月31日 佔已發行債券 總額之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益 (附註)	發行之美元債券金額		
杜惠愷先生	—	51,500,000	22,840,000	<b>74,340,000</b>	14.87	

附註：該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一間公司持有。

除上文所披露外，於2012年12月31日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

## 其他資料

### 主要股東於證券之權益

於2012年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

#### 主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2012年 12月31日 佔已發行 股本之百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)(附註1)	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.35
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」)(附註1)	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.35
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) (附註1)	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.35
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) (附註1)	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.35
周大福企業有限公司(「周大福企業」) (附註2)	—	6,092,601,173	<b>6,092,601,173</b>	70.35
新世界發展有限公司(「新世界發展」) (附註3)	5,721,977,644	370,623,529	<b>6,092,601,173</b>	70.35

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%權益，而CTFC持有周大福控股74.07%權益。周大福控股則持有周大福企業全部權益，由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展的權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有的股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的255,041,727股股份，其擁有60%權益的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有60.73%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份之權益。

除上述所披露外，於2012年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊並無記錄其他權益。



## 購股權計劃

於2002年11月26日，本公司採納一項購股權計劃(「2002年購股權計劃」)，本集團僱員(包括董事在內)因此有機會獲得本公司之股權。因預期該計劃於2012年11月26日屆滿，本公司於2011年11月22日舉行之股東週年大會上採納了一項新的購股權計劃(「2011年購股權計劃」)及終止運作2002年購股權計劃。2002年購股權計劃終止前根據該計劃授出的任何購股權，仍然根據2002年購股權計劃之條款有效及可予行使。

於截至2012年12月31日止六個月內，根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃授予本集團董事及僱員的購股權變動情況如下：

- (A) 授予董事的購股權的變動情況於上文「董事於證券之權益」

## 其他資料

### 購股權計劃(續)

(C) 根據2011年購股權計劃授予僱員的購股權變動情況如下：

## 上市規則第13章之持續責任

### 關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報本公司期內任何時間存在及包含本公司控股股東特定履行責任之條件之貸款融資詳情。

於2010年5月28日，本公司獲取一項五年期最高額達1,000,000,000港元之貸款額度及於2011年5月23日獲取另一項本金金額合共最高達1,000,000,000港元之貸款融資(包括一項五年期本金金額最高達500,000,000港元之貸款額度及一項三年期以人民幣方式提供本金金額最高達500,000,000港元之貸款額度)，用以撥付本公司一般營運資金所需。於2012年5月30日，本公司獲授一項為期三年金額達500,000,000港元之貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司之一般企業資金所需(包括進行本公司現有貸款之再融資)及於2012年12月17日進一步獲授為期三年之920,000,000港元之貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司一般營運資金所需。

於2007年12月28日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期五年，金額為700,000,000港元之定期循環貸款額度，並於2012年12月19日由一項三年期金額達630,000,000港元貸款額度再融資。於2008年9月30日及2008年10月16日，Superb Wealthy亦獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度，並分別展期五年及三年。該700,000,000港元貸款於期內減少至400,000,000港元。此外，Superb Wealthy於2009年10月29日、2010年4月19日、2010年5月28日、2010年7月5日、2011年10月21日、2012年1月4日、2012年5月7日及2012年7月30日分別獲授250,000,000港元、100,000,000港元、500,000,000港元、700,000,000港元、100,000,000港元、200,000,000港元、450,000,000港元及500,000,000港元貸款融資，為期二至五年。

於2007年10月30日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)獲授為期五年之2,700,000,000港元貸款額度。該公司亦於2011年4月11日獲授一項三年期之200,000,000港元貸款額度，並於2012年6月19日獲授額外貸款額度合共金額為1,200,000,000港元及38,560,500美元，貸款期為三年。全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)亦於2009年12月31日獲授一項三年期之250,000,000港元貸款額度，該貸款額度已於2012年7月9日增加至500,000,000港元，貸款為期三年。於2012年9月24日，全資附屬公司廣亮投資有限公司(「廣亮」)亦獲授為期三年金額達600,000,000港元之貸款額度。NWCF、Superb Wealthy、新世界發展中國及廣亮獲取之貸款額度將用以撥付物業項目投資、償還借款、以及本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。於2011年7月25日，全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited獲授一項五年期之1,000,000,000港元貸款額度，以用作收購一個酒店管理集團的部份代價融資。

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%之權益，或維持本公司已發行股份所附投票權之51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該項貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該項貸款額度將予終止。

## 其他資料

### 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自2012年年報日期起，本公司董事資料之變更載列如下：

1. 周宇俊先生於2012年12月28日辭任本公司非執行董事。
2. 葉毓強先生於2012年12月28日獲委任為本公司獨立非執行董事，以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。彼於2013年3月1日起獲委任為澳門大學客座學者。
3. 2008年至2013年1月，杜惠愷先生被委任為中國人民政協第十一屆上海市政協常務委員兼全體港澳政協委員的召集人。自2013年2月，彼被委任為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。
4. 鄭志雯女士於期內獲委任為中國人民政治協商會議第十一屆貴州省委員會委員。
5. 顏文英女士於2012年12月10日於香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司調任為非執行董事。
6. 李聯偉先生於2012年12月1日起退任醫院管理局委員會委員及其財務委員會主席及於2012年12月8日起退任非本地高等及專業教育上訴委員會委員。
7. 田北俊議員已當選立法會議員，自2012年10月1日起為期四年。

### 中期股息

董事已宣派截至2013年6月30日止年度之中期股息每股0.03港元。此股息將於2013年5月15日(星期三)或前後派發予於2013年4月16日(星期二)名列股東名冊的股東。

### 暫停過戶登記

本公司將於2013年4月15日(星期一)至2013年4月16日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取宣派之中期股息，所有過戶登記文件連同有關股票必須於2013年4月12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。

## 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。審核委員會包括四名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2012年12月31日止六個月之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2012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。

## 企業管治守則

本公司於截至2012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：

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)

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

顏文英女士

#### 非執行董事

杜惠愷先生(副主席)

#### 獨立非執行董事

鄭維志博士

田北俊議員

李聯偉先生

葉毓強先生

### 公司秘書

顏文英女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行(國際)有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三井住友銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 網址

[www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk)

### 註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港皇后大道中18號

新世界大廈第1期9樓

### 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited

4/F., Royal Bank House

24 Shedden Road

George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

### 香港之股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

### 股份代號

香港聯交所00917

### 投資者資料

如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡

新世界中國地產有限公司企業傳訊部

地址為：

香港皇后大道中18號

新世界大廈第1期9樓

電話：(852) 2131 0201

傳真：(852) 2131 0216

電子郵件：[ir@nwcl.com.hk](mailto:ir@nwcl.com.hk)

## 英文版

中期業績報告之英文版  
可向新世界中國地產有限公司索取。  
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本作準。

© 新世界中國地產有限公司2013年



