



新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)

二零一三 / 二零一四中期業績報告

發現幸福



目 錄

財務摘要	02
主席報告書	04
管理層討論與分析	06
獨立核數師審閱報告	15
簡明綜合收益表	16
簡明綜合全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合現金流量報表	20
簡明綜合權益變動報表	21
中期財務報表附註	22
其他資料	40
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	
	2013年	2012年
收益		
本公司及附屬公司	11,884,427	6,548,195
應佔聯營公司及合營企業(附註1)	1,454,270	464,285
	13,338,697	7,012,480
代表：		
物業銷售	11,633,269	5,776,231
租金收入	610,627	553,801
酒店經營收入	252,562	243,018
物業管理服務費收入	265,624	211,081
酒店管理服務費收入	239,701	228,349
合約工程服務收入	336,914	—
	13,338,697	7,012,480
毛利		
本公司及附屬公司	5,583,415	3,211,979
應佔聯營公司及合營企業(附註2)	770,419	217,861
	6,353,834	3,429,840
本公司股權持有人應佔溢利	3,394,594	2,321,074
每股盈利(港仙)		
基本	39.16	26.82
攤薄	39.14	26.81
每股中期股息(港仙)	4.00	3.00
財務狀況(百萬港元)		
	於2013年 12月31日	於2013年 6月30日
現金及銀行結存	19,945.1	19,337.2
總資產	124,079.0	117,846.3
總負債	62,737.0	60,142.7
本公司股權持有人應佔資本及儲備	57,982.3	54,348.7
財務比率		
流動比率(倍)	2.33	2.34
債項淨額與股東權益比率	29.8%	30.6%

附註1：指本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。

收益 (附註1) (千港元)

2014財政年度上半年	13,338,697
-------------	------------

2013財政年度上半年	7,012,480
-------------	-----------

毛利 (附註2) (千港元)

2014財政年度上半年	6,353,834
-------------	-----------

2013財政年度上半年	3,429,840
-------------	-----------

本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)

2014財政年度上半年	3,394,594
-------------	-----------

2013財政年度上半年	2,321,074
-------------	-----------

總資產 (千港元)

2013年12月31日	124,079,023
-------------	-------------

2013年6月30日	117,846,297
------------	-------------

本公司股權持有人應佔資本及儲備 (千港元)

2013年12月31日	57,982,338
-------------	------------

2013年6月30日	54,348,746
------------	------------

現金及銀行結存 (千港元)

2013年12月31日	19,945,079
-------------	------------

2013年6月30日	19,337,202
------------	------------

附註1：指列載於第2頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及合營企業之收益。

附註2：指列載於第2頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及合營企業之毛利。

主席報告書

各位股東：

2014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33億9,459萬港元，按年上升46%；物業銷售總樓面面積達771,109平方米，錄得之銷售總額約人民幣97億1,420萬元；物業銷售之整體毛利率維持在50.9%之水平。

於2013年下半年，歐美經濟正緩慢地復甦，日本經濟在推行積極的量寬政策之下亦有所回暖，而中國經濟則總體靠穩。

隨著美國就業及經濟情況轉趨穩定，美國聯邦儲備局於2013年底啟動了退市措施，經過兩輪會議後，落實分階段削減購買國債計劃的規模，由每月的850億美元降低至最近的650億美元，此項措施暫時未見對金融市場造成重大衝擊，惟市場關注未來美國經濟復甦的進度和聯儲局新任主席對未來退市步伐的看法。

於2013年上半年，中國經濟出現了下行壓力，中央政府宣佈了「穩增長」的政策，明確指出經濟增長下限為7.5%，向市場釋放出明確的經濟維穩訊號，帶動內地企業信心的恢復。在國際市場環境漸見明朗，再加上房地產和基礎設施投資復甦的支撐下，2013年第三季度國內生產總值扭轉前兩個季度的下行態勢，同比增長7.8%，而第四季度及2013年全年國內生產總值仍能保持同比增長7.7%的水平，經濟發展漸趨穩定。

11月份召開的中共十八屆三中全會，啟動了中國自開放改革30年以來最全面及深入的改革。中央政府明確指出市場化的改革方向，使市場在資源配置中能夠發揮更好的作用，有助推動國有產權多元化與管理體制、經營體制改革及深化財稅體制改革。

其後召開的中央經濟工作會議，中央政府依照三中全會制訂的改革藍圖，確定了2014年中國經濟工作的主要任務。會議指出儘管2013年中國經濟實現了相對穩定的增長，但國內某些行業仍面對嚴重的產能過剩，地方政府債務風險依然存在。因此，削減過剩產能和控制地方債務風險，將會是2014年中央政府的重點工作。另一方面，中央政府將保持財政和貨幣政策的連續性和穩定性，繼續推行積極的財政政策和穩健審慎的貨幣政策，並維持適度而略為偏緊的流動性，加強推動內地金融機構去槓桿化，試圖扭轉地方融資和影子銀行無約束地擴張的局面。中長期而言，這些措施將有助推動中國經濟結構轉型，從而提升中國未來經濟增長潛力，但短期而言中國經濟或要承受改革轉型所帶來的陣痛。

2013年下半年，內地大部份城市的房價維持普漲的態勢，特別是北京、上海、廣州和深圳等一線城市，購房需求相對旺盛，房價漲幅尤其明顯。以新建商品房計，四大一線城市的房價同比增長均達雙位數字。另一方面，2013年全國商品房銷售面積同比增長達17.3%，反映即使在嚴厲的房地產調控措施之下，內地持續的經濟和居民收入增長，令大部份城市置業的剛性需求保持旺盛。由於2013年首三個季度，部份城市的房價升幅略為過快，為配合中央政府對房地產調控的政策方針，多個城市於第四季度內，推出新一輪地方版本的房地產調控措施，主要針對提高首付比例及限購標準等。總括而言，年內新任中央政府領導層未有推出更嚴厲的房地產調控措施，而是主張以「市場導向」的措施調節樓市，並著力研究設立調控樓市的「長效機制」。市場估計有關的「長效機制」成立後，長遠而言，中央將逐步減少目前的行政干預措施，這將有利於樓市長遠的健康發展。

新世界中國地產的管理團隊，憑藉豐富的市場經驗，多年來不斷推動集團在內地的業務發展。未來集團將繼續把握國家城鎮化發展戰略所帶來的機遇，在一、二、三線城市的業務發展之上，保持健康的平衡。除了大眾精品的住宅項目之外，亦會繼續積極開發優質的中高端產品，以迎合首次置業的剛需和中高收入人士的改善性住房需求。另一方面，集團將會繼續堅持把「可持續發展」概念納入集團的核心價值之內，融入業務發展之中，更積極地在項目上實現環保設計和健康生活模式，並配合本土的人文角度，為客戶打造幸福的生活空間。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2014年2月25日

管理層討論與分析

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幅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。

管理層討論與分析

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

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	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 地產應佔權益
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	

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

管理層討論與分析

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。

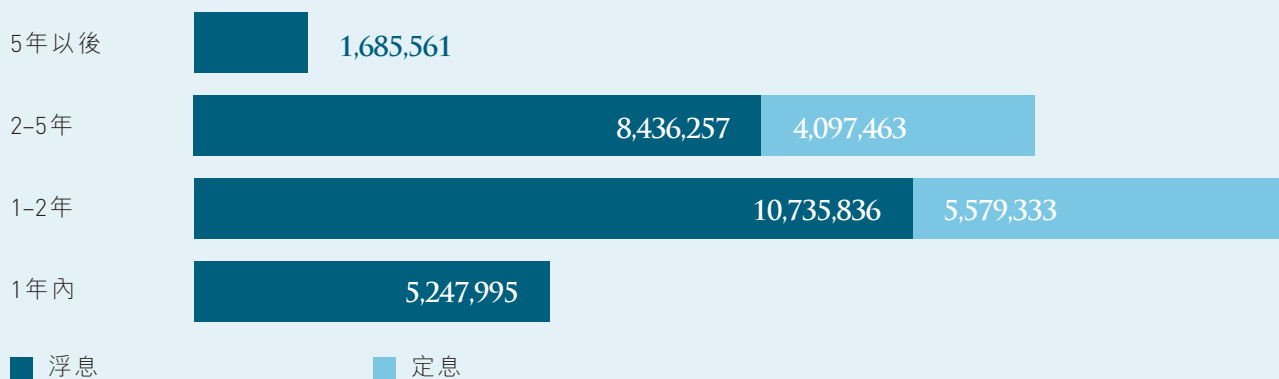
外匯風險

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。

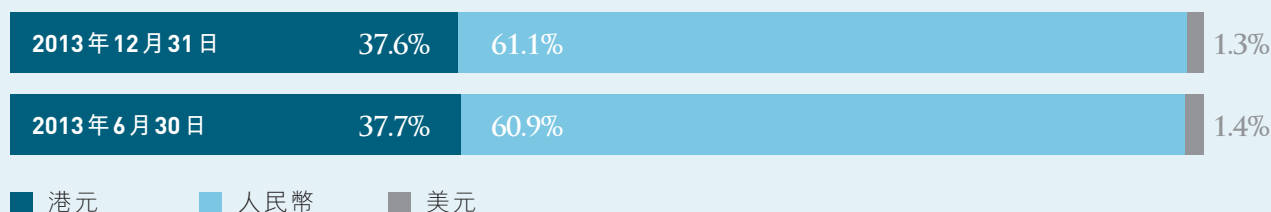
借貸來源



利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



管理層討論與分析

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。

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。

管理層討論與分析

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。

代表董事會

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，2014年2月25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16至39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2013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，2014年2月25日

簡明綜合收益表

截至2013年12月31日止六個月

	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

截至2013年12月31日止六個月

	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	9	4,471,199	3,430,117
投資物業	9	21,230,834	19,928,241
土地使用權	9	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	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	11	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

	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	12	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	13	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	12	4,991,585	5,501,711
欠非控制性權益款項	14	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

簡明綜合現金流量報表

截至2013年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2013年 千港元	2012年 千港元
經營業務所得／(使用)現金淨額	2,628,868	(719,699)
投資業務使用現金淨額	(2,804,782)	(1,702,080)
融資活動所得現金淨額	546,303	1,158,520
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	370,389	(1,263,259)
期初現金及現金等價物	19,337,202	13,257,612
現金及現金等價物之匯兌差額	237,488	151,526
期末現金及現金等價物	19,945,079	12,145,879

簡明綜合權益變動報表

截至2013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 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元		
於2013年7月1日之結餘	866,360	53,482,386	54,348,746	3,354,883	57,703,629
換算差額	—	497,111	497,111	7,518	504,629
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	34,935	34,935	—	34,935
期內其他全面收益	—	532,046	532,046	7,518	539,564
期內溢利	—	3,394,594	3,394,594	134,940	3,529,534
期內全面收益總額	—	3,926,640	3,926,640	142,458	4,069,098
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	826	22,269	23,095	—	23,095
非控制性權益出資	—	—	—	2,150	2,150
以股份為基礎支付之款項	—	4,994	4,994	—	4,994
已付股息	—	(346,859)	(346,859)	(23,560)	(370,419)
	826	(319,596)	(318,770)	(21,410)	(340,180)
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	25,722	25,722	(116,228)	(90,506)
與權益持有者的交易總額	826	(293,874)	(293,048)	(137,638)	(430,686)
於2013年12月31日之結餘	867,186	57,115,152	57,982,338	3,359,703	61,342,041
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
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	82,144	82,144	—	82,144
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，編製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)	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中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。

中期財務報表附註

1. 編製基準(續)

- (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前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。

中期財務報表附註

2. 收益及分類資料(續)

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 千港元	2012年 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(附註6)	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

中期財務報表附註

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計入：		
來自投資物業之租金收入總額	346,412	338,886
出售物業、廠房及設備之收益	12,512	—
並經扣除：		
已出售物業成本	5,275,384	2,694,450
員工成本	306,070	251,306
投資物業之有關支出	145,216	130,560
物業、廠房及設備折舊	98,644	92,677
租賃物業租金	21,948	21,786
土地使用權攤銷	9,984	10,724
無形資產攤銷	26,268	26,268
出售物業、廠房及設備之虧損	—	645

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(「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(「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。

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中國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751,284,000港元(2012年：307,683,000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	
	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。

中期財務報表附註

9. 資本開支

截至2013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1,746,279,000港元(2012年：1,082,404,000港元)。

10. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
貿易應收賬款(附註)	2,957,167	1,951,395
預付土地開發成本	1,936,566	3,173,740
土地收購之按金	2,914,610	5,476,893
擬發展項目之預付款項	189,615	188,481
預付稅項	1,121,651	1,623,684
其他預付款項、按金及應收款項	1,548,091	1,402,897
	10,667,700	13,817,090

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

11. 股本

	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之股份	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
8,671,857,755股(2013年6月30日：8,663,596,817股)		
每股面值0.10港元之股份	867,186	866,360

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2012年7月1日	8,649,792,519	864,979
行使購股權(附註)	13,804,298	1,381
於2013年6月30日	8,663,596,817	866,360
行使購股權(附註)	8,260,938	826
於2013年12月31日	8,671,857,755	867,186

中期財務報表附註

11. 股本(續)

附註：

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2013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2013年 7月1日	期內行使	期內失效	於2013年 12月31日	於2013年 12月31日
2008年7月31日	3.148 ¹	68,369	(26,052)	(42,317)	—	—
2008年11月12日	1.447 ¹	140,933	(140,933)	—	—	—
2008年12月2日	1.290 ¹	844,339	(59,070)	—	785,269	785,269
2009年2月3日	1.703 ¹	165,850	(162,568)	—	3,282	3,282
2009年6月26日	3.913 ¹	3,130,605	(306,000)	(116,301)	2,708,304	2,708,304
2009年11月19日	2.953 ¹	1,996,493	(1,309,584)	(103,896)	583,013	225,609
2010年1月12日	2.878 ¹	2,749,325	(1,668,244)	(77,381)	1,003,700	382,816
2010年5月18日	2.262 ¹	327,750	(124,681)	—	203,069	79,723
2010年5月31日	2.349 ¹	476,597	(248,000)	—	228,597	20,805
2010年11月10日	3.013 ¹	2,328,805	(303,049)	—	2,025,756	1,492,396
2011年1月18日	3.036 ¹	13,331,221	(1,609,404)	(332,467)	11,389,350	6,123,980
2011年5月3日	2.753 ¹	868,530	(409,393)	(259,823)	199,314	—
2011年7月26日	2.705 ¹	1,447,662	(224,000)	—	1,223,662	570,199
		27,876,479	(6,590,978)	(932,185)	20,353,316	12,392,383

(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2013年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2013年 12月31日	於2013年 12月31日
2012年5月3日	2.450 ¹	7,246,680	—	(1,523,960)	(241,800)	5,480,920	914,560
2012年10月22日	3.370 ¹	722,000	—	(54,000)	—	668,000	234,800
2013年1月7日	3.880 ¹	5,378,700	—	—	(310,000)	5,068,700	1,013,740
2013年4月2日	3.350 ¹	2,156,000	—	(40,000)	—	2,116,000	356,000
2013年6月24日	2.762 ²	1,390,000	—	(52,000)	—	1,338,000	226,000
2013年10月15日	4.010 ¹	—	1,900,000	—	—	1,900,000	380,000
		16,893,380	1,900,000	(1,669,960)	(551,800)	16,571,620	3,125,100

附註：

- 於授出日期，購股權分為五批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計五年內行使。
- 2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下於截至2013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3.925港元(截至2013年6月30日止年度：每股3.642港元)及每股3.905港元(截至2013年6月30日止年度：每股3.656港元)。

中期財務報表附註

12. 長期借貸

	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註i)		
有抵押	7,622,996	6,139,885
無抵押	16,085,827	15,996,968
同系附屬公司貸款(附註ii)	2,633,616	2,629,273
非控制性權益貸款(附註iii)	50,505	49,580
參與權益墊款(附註iv)	2,388,154	2,487,874
定息債券(附註v)	8,983,596	8,958,244
其他貸款		
有抵押	71,795	70,886
無抵押	128,205	126,582
	37,964,694	36,459,292
已計入流動負債之即期部份	(4,991,585)	(5,501,711)
	32,973,109	30,957,581

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
1年內	922,597	1,075,295	4,068,988	4,376,836	4,991,585	5,452,131
1年至2年	3,249,289	1,932,329	7,586,547	5,107,167	10,835,836	7,039,496
2年至5年	1,945,677	1,642,719	4,250,164	6,208,535	6,195,841	7,851,254
5年以後	1,505,433	1,489,542	180,128	304,430	1,685,561	1,793,972
	7,622,996	6,139,885	16,085,827	15,996,968	23,708,823	22,136,853

(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出利率(「香港銀行同業拆息」)(2013年6月30日：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。

(iii) 非控制性權益貸款乃無抵押，按5%(2013年6月30日：5%)計算年息及按貸款合同所述之還款期還款。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。

(v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元(相等於約3,590,000,000港元及1,923,000,000港元)之8.5%債券。

人民幣2,800,000,000元之債券已按本金金額100%之價格發行。人民幣1,500,000,000元之債券已按本金金額100.972%之價格發行，導致發行溢價人民幣14,600,000元(相等於約18,700,000港元)。

該等債券按每年8.5%票息計息，於每年4月11日及10月11日每半年期末應付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券將於到期日2015年4月11日按本金金額贖回。

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3,846,000,000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。

13. 應付賬款及應計款項

	於2013年 12月31日 千港元	於2013年 6月30日 千港元
貿易應付賬款(附註i)	6,189,880	5,459,634
其他應付賬款及應計款項(附註ii)	1,676,244	1,360,218
	7,866,124	6,819,852

附註：

(i) 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

(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。

中期財務報表附註

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

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約2,879,414,000港元(2013年6月30日：1,640,794,000港元)。於2013年12月31日，本集團應佔貸予該等合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為2,478,388,000港元(2013年6月30日：1,135,368,000港元)。

(ii) 就按揭融資所作出之擔保

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

本集團之資本開支承擔如下：

	於2013年 12月31日 千港元	於2013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	106,121	225,079
	214,121	333,079
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,710,361	1,540,295
投資物業	1,031,184	1,360,214
	2,741,545	2,900,509
	2,955,666	3,233,588

17. 有關連人士交易

(i) 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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	4,690	4,510
同系附屬公司之租賃物業租金開支	9,876	10,004
向同系附屬公司支付物業代理費	10,352	4,245
向同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	52,626	3,965
來自合營企業之利息收入	35,885	46,720
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之 物業管理服務費收入	26,402	20,603
來自同系附屬公司、一家合營企業及一家關連公司之租金收入	41,327	60,358
來自同系附屬公司、合營企業、一家聯營公司及 關連公司之酒店管理服務費收入	60,819	42,900
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	27,049	6,980
來自關連公司之合約工程服務收入	280,364	—
來自合營企業之商標費收入	—	22,308

該等有關連人士交易須受2013年度財務報表所披露之條款所規管。

- (ii) 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68,749,000港元(2012年：77,778,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (iii) 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751,284,000港元(2012年：307,683,000港元)(附註6)。
- (iv) 本集團期內分別以代價人民幣17,088,000元(等值21,630,000港元)及人民幣19,608,000元(等值24,820,000港元)向本集團同系附屬公司航天新世界(中國)科技有限公司及深圳市翔龍通訊有限公司出售若干物業。
- (v) 本集團期內以代價13,536,000歐元(等值約144,835,000港元)向本集團一家關連公司CTF Holdings Limited收購一家酒店管理公司。

其他資料

董事於證券之權益

於2013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，董事及彼等的聯繫人士於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目				總計	於2013年 12月31日 佔相關已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
新世界中國地產有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)						
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200 ¹	151,983,526	1.75	
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01	
鄭志雯女士	168,400	—	—	168,400	0.00	
方承光先生	1,856,895	—	—	1,856,895	0.02	
鄭維志博士	387,448	—	—	387,448	0.00	
田北俊議員	387,448	—	—	387,448	0.00	
李聯偉先生	387,448	—	—	387,448	0.00	
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家純博士	—	450,000	—	450,000	0.01	
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00	
新創建集團有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ¹	30,349,571	0.82	
鄭家成先生	268,492	—	5,421,204 ²	5,689,696	0.15	
方承光先生	2,386,060	—	—	2,386,060	0.06	
鄭維志博士	2,476,863	—	—	2,476,863	0.07	
新世界百貨中國有限公司 (每股面值0.10港元的普通股)						
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01	

	股份數目				總計	於2013年 12月31日 佔相關已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
Dragon Fortune Limited (每股面值1.00美元的普通股)						
鄭家成先生	—	—	15,869 ³	15,869	27.41	
新城集團有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家成先生	—	4,040,000	10,710,000 ⁴	14,750,000	61.46	
耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)						
鄭家成先生	—	—	500 ⁵	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. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
3. 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61.46%的已發行股本。
4. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
5. 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。

其他資料

董事於證券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉一購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納的購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視為擁有本公司相關股份的權益。彼等於期內持有的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 <small>附註</small>	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2013年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使		
鄭家純博士	2011年1月18日	1	2,077,922	—	2,077,922	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	1	831,169	—	831,169	3.036
鄭志剛先生	2011年1月18日	2	935,066	—	935,066	3.036
鄭志雯女士	2008年12月29日	3	785,269	—	785,269	1.290
方承光先生	2011年1月18日	1	519,481	(70,000) ⁴	449,481	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	1	1,038,961	—	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
田北俊議員	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	1	311,688	—	311,688	3.036
總計			7,122,932	(70,000)	7,052,932	

附註：

1. 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。
2. 分為3批，行使期分別由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。
4. 行使日期為2013年11月21日。於緊接行使日期前的交易日，每股股份的收市價為4.330港元。
5. 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」)的購股權計劃，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的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 <i>附註</i>	購股權數目		每股 行使價 港元	
			於2013年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使		
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,014,956	—	10,014,956	9.756
鄭家成先生	2012年3月19日	1	500,747	—	500,747	9.756
鄭志剛先生	2012年3月19日	1	3,505,234	—	3,505,234	9.756
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,004,486	—	3,004,486	9.756
方承光先生	2012年3月19日	2	1,755,902	—	1,755,902	9.756
李聯偉先生	2012年3月19日	1	500,747	—	500,747	9.756
總計			19,282,072	—	19,282,072	

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. 分為3批，行使期分別由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。
3. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權 (續)

(3) 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」)的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界百貨的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界百貨的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 <small>附註</small>	購股權數目			每股 行使價 港元	
			於2013年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使	於期內 失效		於2013年 12月31日 尚餘數目
鄭家純博士	2007年11月27日	1	1,000,000	—	(1,000,000)	—	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	1	500,000	—	(500,000)	—	8.660
顏文英女士	2007年11月27日	1	500,000	—	(500,000)	—	8.660
總計			2,000,000	—	(2,000,000)	—	

附註：

- 分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日止期間內行使，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為所授出購股權總數的20%連同自過往週年轉結的尚未行使購股權。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為1港元。

(C) 於債券之好倉**(1) 本公司**

下列董事於本公司發行的債券中擁有權益。彼等於2013年12月31日持有本公司的債券的詳情如下：

董事姓名	由本公司發行之人民幣債券金額				總計	於2013年 12月31日 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	附註		
鄭家成先生	—	—	10,000,000	10,000,000	0.14	
鄭志謙先生	6,000,000	—	—	6,000,000	0.08	
方承光先生	5,800,000	—	—	5,800,000	0.08	
總計	11,800,000	—	10,000,000	21,800,000		

附註：該等債券由鄭家成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」)發行的債券中擁有權益。彼於2013年12月31日持有Fita的債券的詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額			總計	於2013年 12月31日 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27

除上文所披露外，於2013年12月31日，各董事、行政總裁或彼等的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)的股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置的登記冊內，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2013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的權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2013年 12月31日 佔已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.26
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.26
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.26
周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」) 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.26
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) 附註2	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.26
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) 附註3	5,721,977,644	370,623,529	6,092,601,173	70.26

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%權益，而CTFC擁有周大福控股78.58%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60.90%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61.10%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2013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的股權。因預期該計劃於2012年11月26日屆滿，本公司於2011年11月22日舉行的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年購股權計劃的條款有效及可予行使。

於截至2013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」一節披露。

(B) 根據2002年購股權計劃授予僱員的購股權變動情況如下：

授出日期	購股權數目 <small>附註1</small>				於2013年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2013年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使 <small>附註2</small>	於期內 重新分類 <small>附註3</small>	於期內 失效		
2008年7月31日至8月27日	68,369	(26,052)	—	(42,317)	—	3.148
2008年11月12日至12月9日	140,933	(140,933)	—	—	—	1.447
2008年12月2日至12月29日	59,070	(59,070)	—	—	—	1.290
2009年2月3日至3月2日	165,850	(162,568)	—	—	3,282	1.703
2009年6月26日至7月23日	3,130,605	(306,000)	—	(116,301)	2,708,304	3.913
2009年11月19日至12月16日	1,996,493	(1,309,584)	—	(103,896)	583,013	2.953
2010年1月12日至2月2日	2,749,325	(1,668,244)	—	(77,381)	1,003,700	2.878
2010年5月18日至6月14日	327,750	(124,681)	—	—	203,069	2.262
2010年5月31日至6月25日	476,597	(248,000)	—	—	228,597	2.349
2010年11月10日至12月7日	2,328,805	(303,049)	—	—	2,025,756	3.013
2011年1月18日至2月14日	6,162,389	(1,539,404)	831,169	(332,467)	5,121,687	3.036
2011年5月3日至5月30日	868,530	(409,393)	—	(259,823)	199,314	2.753
2011年7月26日至8月22日	1,447,662	(224,000)	—	—	1,223,662	2.705
總計	19,922,378	(6,520,978)	831,169	(932,185)	13,300,384	

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：

授出日期	購股權數目 附註1				於2013年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 港元
	於2013年 7月1日 尚餘數目	於期內 授出 附註4	於期內 行使 附註2	於期內 失效		
2012年5月3日至5月30日	7,246,680	—	(1,523,960)	(241,800)	5,480,920	2.450
2012年10月22日至11月16日	722,000	—	(54,000)	—	668,000	3.370
2013年1月7日至2月1日	5,378,700	—	—	(310,000)	5,068,700	3.880
2013年4月2日至4月29日	2,156,000	—	(40,000)	—	2,116,000	3.350
2013年6月24日至6月25日	1,390,000	—	(52,000)	—	1,338,000	2.762
2013年10月15日至10月17日	—	1,900,000	—	—	1,900,000	4.010
總計	16,893,380	1,900,000	(1,669,960)	(551,800)	16,571,620	

附註：

- 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使的購股權最高數目為已授出購股權總數的20%連同自過往週年轉結的任何尚未行使購股權。
- 於緊接根據2002年購股權計劃及2011年購股權計劃行使購股權日期前的股份加權平均收市價分別為3.891港元及3.879港元。
- 本公司一名董事於2013年7月1日辭任時，其購股權的權益已被重新分類為僱員權益。
- 於緊接2013年10月15日(要約授出日期)前的每股股份收市價為3.960港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價4.010港元的購股權的公平價值，估計為1.530港元。有關價值乃按照無風險年率1.19%，經參考外匯基金票據現行的息率，以5.08年期間的歷史波動比率51.49%計算，並假設股息率1.89%及購股權的預計年期為5年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動可能對公平價值的估計有重大影響。

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

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.21條的規定，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的條件的貸款融資詳情。

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港元的貸款額度及於2011年5月23日獲取另一項本金金額合共最高達1,000,000,000港元的貸款融資(包括一項五年期本金金額最高達500,000,000港元的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港元的貸款額度)，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港元的貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司的一般企業資金所需(包括進行本公司現有貸款的再融資)及於2012年12月17日進一步獲授為期三年920,000,000港元的貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司一般營運資金所需。

於2009年10月29日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期四年，金額為250,000,000港元的貸款額度。於2010年5月28日及2010年7月5日，該公司亦分別獲授500,000,000港元及700,000,000港元的貸款額度，以及於2011年8月16日、2011年9月28日及2011年10月21日獲授分別400,000,000港元、700,000,000港元(於2012年8月修訂為400,000,000港元)及100,000,000港元的貸款額度，為期三年至五年。該公司亦於2012年1月4日、2012年5月7日、2012年7月30日及2012年12月19日分別獲授200,000,000港元、450,000,000港元、500,000,000港元及630,000,000港元的貸款融資，以及於2013年2月22日、2013年4月19日及2013年5月24日分別獲授400,000,000港元、600,000,000港元及500,000,000港元的貸款融資，為期二年至四年。

於2011年4月11日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)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2012年7月9日獲授一項三年期之500,000,000港元貸款額度。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港元的貸款額度。Superb Wealthy、NWCF、新世界發展中國及廣亮獲取的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的一般營運資金所需。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%的權益，或維持本公司已發行股本所附投票權的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2013年年報日期起，本公司董事資料的變更載列如下：

1. 鄭維志博士於2013年12月10日起退任香港政府外匯基金諮詢委員會委員。
2. 葉毓強先生於2014年1月1日獲委任為香港政府教育局校長資格認證委員會委員及於2014年1月29日獲委任為香港上市公眾公司電能實業有限公司的獨立非執行董事。

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。為確保可收取宣派之中期股息，所有過戶登記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(該處將自2014年3月31日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

審核委員會

本公司已根據上市規則的規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控。審核委員會包括四名本公司的獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2013年12月31日止六個月的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日止六個月的未經審核中期財務報表已由本集團的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的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的角色必須各自獨立，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，負責董事會的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的掌舵工作，將董事會所釐定的政策付諸實行。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的雙重身份，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的操守守則。本公司亦已向董事確認，彼等於回顧期內已遵守標準守則所載列的準則。

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。

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

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

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(附註)
 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

網址

www.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，概以英文版本為準。

©新世界中國地產有限公司2014年



New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓
電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216



www.nwcl.com.hk