



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)

(股票代號：0917)

全年業績公佈 2003/2004

業績

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事現公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零四年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零四年	二零零三年 (重列)
		千港元	千港元
營業額	2	2,521,784	545,584
銷售成本		(2,053,351)	(434,104)
毛利		468,433	111,480
其他收益		19,853	7,824
其他收入／(支出)	3	62,458	(1,035,658)
銷售費用		(129,863)	(64,781)
行政費用		(30,533)	(41,753)
其他經營開支		(237,713)	(221,975)
未計融資前經營溢利／(虧損)	4	152,635	(1,244,863)
融資成本	5	(74,701)	(90,058)
應佔業績			
聯營公司		24,799	(99,443)
共同控制企業		108,867	(410,194)
除稅前溢利／(虧損)		211,600	(1,844,558)
稅項(支出)／抵減	6	(44,788)	2,727
除稅後溢利／(虧損)		166,812	(1,841,831)
少數股東權益		(39,466)	136,269
股東應佔溢利／(虧損)		127,346	(1,705,562)
每股盈利／(虧損)	8		
基本		8.57仙	(115.1仙)
攤薄		不適用	不適用

附註：

1. 編製基準

年內，本集團已採納由香港會計師公會頒佈、對二零零三年一月一日或之後起開始的會計期間生效之新訂會計實務準則第12號「所得稅」。本集團會計政策之更改及採納該項會計實務準則的影響如下：

遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與其在賬目之賬面值兩者之短暫時差額作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差額抵銷而予以確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同控制實體之短暫時差額而撥備，但假若可以控制時差額之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之溢利與賬目所示之溢利兩者間之時差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納新訂之會計準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。

因此，於二零零二年七月一日的期初保留溢利，已減少19,427,000港元，而於二零零三年七月一日的期初累計虧損，則增加13,961,000港元。截至二零零三年六月三十日止年度之股東應佔虧損減少5,466,000港元。另，二零零二年七月一日及二零零三年七月一日的期初投資物業重估儲備，分別減少151,305,000港元及174,521,000港元。

2. 營業額及分類資料

本集團主要在中國從物業投資及發展項目。營業額由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、項目管理費收入及向聯營公司及共同控制企業提供貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	2,186,222	373,814
租金收入	139,954	127,107
酒店經營收入	108,829	2,188
物業管理服務費收入	23,407	20,253
項目管理費收入	4,893	5,129
	2,463,305	528,491
利息收入減預扣稅	58,479	17,093
	2,521,784	545,584

本集團之業務主要分為四大類別，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理業務。本集團概無其他重大可識別獨立業務分類。

由於本集團大部份業務均位於中國，並被視為具有相似風險及回報之經濟環境之單一地區，故此並無呈列有關地區的分類分析。

截至二零零四年 六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益	2,249,594	140,336	121,774	10,080	—	2,521,784
分類業績	2,979	11,102	238,346	(346)	(1,614)	250,467
銀行及其他利息收入						19,853
企業行政支出						(117,685)
未計融資前經營溢利						152,635
融資成本						(74,701)
應佔業績						
聯營公司	2,293	16,459	6,738	(691)	—	24,799
共同控制企業	37,160	70,572	7,486	(4,539)	(1,812)	108,867
除稅前溢利						211,600
稅項支出						(44,788)
除稅後溢利						166,812
少數股東權益						(39,466)
股東應佔溢利						127,346

截至二零零三年 六月三十日止年度	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	其他業務 千港元	總計 (重列) 千港元
分類收益	390,817	143,331	7,317	3,759	360	545,584
分類業績	(661,015)	12,599	(481,320)	(6,547)	7,903	(1,128,380)
銀行及其他利息收入						7,824
企業行政支出						(124,307)
未計融資前經營虧損						(1,244,863)
融資成本						(90,058)
應佔業績						
聯營公司	(26,450)	6,358	(78,495)	(856)	—	(99,443)
共同控制企業	(280,950)	(20,906)	(101,675)	(5,505)	(1,158)	(410,194)
除稅前虧損						(1,844,558)
稅項抵減						2,727
除稅後虧損						(1,841,831)
少數股東權益						136,269
股東應佔虧損						(1,705,562)

3. 其他收入／(支出)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
固定資產減值回撥／(減值虧損)	205,120	(295,044)
其他投資撥備	(94,793)	(281,021)
持作出售之發展中及已落成物業減值撥備	(47,317)	(217,638)
酒店物業重估虧損回撥／(重估虧損)	3,672	(178,315)
合營企業投資／應收合營企業款項投資撥備	(5,614)	(134,695)
應收一家聯營公司款項撥備	(2,246)	(16,806)
出售共同控制企業之盈利／(虧損)淨額	3,636	(21,266)
出售附屬公司及出售附屬公司部分權益之收益淨額	—	109,127
	62,458	(1,035,658)

4. 未計融資前經營溢利／(虧損)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未計融資前經營溢利／(虧損)已扣除：		
已出售物業成本	1,896,724	363,534
折舊	51,038	50,992
遞延開支攤銷	5,773	9,634

5. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款之利息	164,466	144,589
須於五年內悉數償還之同系附屬公司貸款之利息	20,071	39,831
少數股東貸款利息	3,640	4,495
短期貸款利息	4,022	6,063
	192,199	194,978
持作發展／發展中物業及在建工程資產的資本化金額	(97,906)	(83,019)
一家聯營公司之償款	(19,592)	(21,901)
	74,701	90,058

6. 稅項支出／(抵減)

	二零零四年 千港元	二零零三年 (重列) 千港元
中國企業所得稅 — 遞延稅項		
本公司及附屬公司	33,141	344
聯營公司	1,875	(3,859)
共同控制企業	9,772	788
	44,788	(2,727)

由於本集團於年內在香港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備(二零零三年：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33%作出撥備(二零零三年：33%)。

7. 股息

董事已議決不派發截至二零零四年六月三十日止年度之股息(二零零三年：零)。

8. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據股東應佔溢利127,346,000港元(二零零三年：股東應佔虧損1,705,562,000港元)及年內已發行之加權平均股數1,485,096,441股(二零零三年：1,481,944,294股)計算。

尚未行使之購股權若獲行使，對每股盈利／(虧損)亦無攤薄影響，因此並無呈報每股攤薄盈利／(虧損)。

業務回顧

於回顧年度，本集團錄得127,350,000港元之溢利，而二零零三財政年度則錄得1,705,560,000港元之虧損。二零零四財政年度業績錄得顯著上升是由於所有業務分部，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務，表現均有改善。

應佔經營溢利／(虧損)分析如下：

	二零零四年 財政年度 千港元	二零零三年 財政年度 (重列) 千港元
物業銷售	146,460	(175,847)
租賃業務	93,762	65,148
酒店經營	18,684	5,859
土地銷售	—	2,565
物業管理服務	(5,566)	(13,388)
其他	(1,813)	—
除撥備、重估虧絀及融資成本前的 應佔經營溢利／(虧損)	251,527	(115,663)
減：撥備及重估虧損	(160,298)	(1,327,966)
撥備及重估虧損之回撥	223,743	—
融資成本 — 項目貸款	(75,189)	(103,468)
應佔經營溢利／(虧損)	239,783	(1,547,097)
融資成本 — 企業貸款	(14,605)	(41,982)
企業行政支出	(117,685)	(124,307)
銀行及其他利息收入	19,853	7,824
股東應佔溢利／(虧損)	127,346	(1,705,562)

二零零四財政年度，物業銷售錄得應佔經營溢利146,460,000港元，二零零三財政年度則錄得175,850,000港元之虧損。此外，租賃業務及酒店業務亦分別錄得年度增長43.9%及218.9%，至93,760,000港元及18,680,000港元。

融資成本比去年下跌17.1%至74,700,000港元。本年度因項目的落成與銷售，使本集團得以償還貸款，從而降低借貸成本。

物業發展

二零零四財政年度，本集團落成15個項目，總樓面面積997,283平方米，較二零零三財政年度增長39%。年內物業整體銷售量增長超過62%至909,772平方米，其中逾37%為出售存貨。

二零零四財政年度落成的物業發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益
北京新康家園三期	R	77,420	70%
北京新裕家園3、4號樓	R, C	70,526	70%
北京麗高王府	R	121,505	100%
天津新世界花園一期	R, C	54,226	60%
天津新世界花園二期	R, C	77,371	60%
瀋陽新世界花園一期C	R	98,023	90%
大連曼哈頓大廈二座	R, O	55,005	88%
武漢夢湖香郡一期A	R	12,098	70%
濟南陽光花園一期	R	40,597	65%
南京新世界中心	R	70,363	92%
廣州逸彩庭園二期	R	28,918	60%
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91%
廣州東方新世界花園一期	R	117,715	100%
廣州新塘新世界花園二期	R	49,913	60%
惠陽棕櫚島 Resort 四期	R	40,372	34%
順德新世界會議展覽中心二期	R	20,527	35%
總計		997,283	

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

二零零五財政年度，本集團計劃建成16個項目，提供總樓面面積707,205平方米，連同於二零零四年六月三十日餘下之存貨595,743平方米，本集團可供出售物業約130萬平方米。

將於二零零五財政年度落成之物業發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益
北京新康家園三期	R	7,000	70%
北京新世界家園二期	R	60,984	70%
北京新成文化大廈	C, O	36,964	70%
北京新陽商務樓	C	2,313	70%
武漢夢湖香郡一期B	R	13,223	70%
武漢新華家園二期	R	39,073	60%
濟南陽光花園二期	R	13,943	65%
南京新世界中心	C, R	113,709	92%
廣州逸彩庭園二期	R	67,896	60%
廣州凱旋新世界廣場一期B	R	73,964	91%
廣州嶺南新世界家園二期	R	74,729	60%
廣州嶺南新世界家園三期	R	8,788	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	37,000	60%
惠陽棕櫚島 Resort 五期	R	32,000	34%
惠州長湖苑二期	R	60,062	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	36,088	90%
珠海新世界海濱花園二期	R	29,469	100%
總計		707,205	

租賃業務

由於上海香港新世界大廈於二零零四財政年度期間落成，本集團之投資物業組合，包括寫字樓、公寓、購物商場及車位面積增至超過1百萬平方米，為本集團提供穩定的經常性收入基礎。

二零零四財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益
上海香港新世界大廈	C, O	110,049	44%

於二零零五財政年度，本集團計劃於廣州及武漢建成22,950平方米之服務式公寓、13,118平方米購物商場及48,554平方米寫字樓，以進一步拓展本集團之投資組合。

將於二零零五財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益
廣州凱旋新世界廣場一期B	C, O, R	39,782	91%
武漢國貿大廈三期	O	44,840	100%
總計		84,622	

酒店經營

設有860個房間之上海巴黎春天大酒店於二零零四財政年度落成，本集團之酒店組合目前包括四座酒店，共可提供1,790間客房。非典型肺炎疫潮告一段落後，中國大陸酒店業已逐漸復甦，入住率亦有所改善。

酒店組合

酒店	房間數目
北京新世界萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德新世界萬怡酒店	376
總計	1,790

撥備

本集團已參考近期市價及二零零四年六月三十日之估值，進一步為若干項目作出其應佔撥備達160,300,000港元。所涉及之主要項目包括佛山及天津若干發展項目。

同時本集團亦已參照酒店及物業於二零零四年六月三十日之公開市場估值及現行市場狀況，於二零零四財政年度撥回以前年度集團應佔之撥備223,740,000港元。

流動資金及資金來源

於二零零四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘達891,290,000港元(二零零三年六月三十日：1,330,210,000港元)。綜合負債淨額為4,878,300,000港元(二零零三年六月三十日：5,121,770,000港元)，負債比率為29.8%(二零零三年六月三十日：31.6%)。

本集團維持平衡的債務組合，透過固定及浮動利息負債配合得宜、貨幣風險控制及均衡的債項到期日分佈，將風險適當地分散。

二零零五財政年度內到期需償還負債共2,133,430,000港元，以本集團現存現金891,290,000港元加上更大的物業銷售收益及租金收入，足以應付。

於二零零四年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共602,800,000港元（二零零三年六月三十日：734,000,000港元）。

或然負債

於二零零四年六月三十日，本集團或然負債約2,598,081,000港元（二零零三年六月三十日：2,068,623,000港元），乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團的物業項目對融資的持續需求。

主要收購及出售

本集團於年內並無進行重大收購或出售。

本集團資產之抵押詳情

於二零零四年六月三十日，本集團之投資物業、酒店物業、已落成待售物業、持有待發展物業、發展中物業以及銀行存款，分別約值266,579,000港元（二零零三年六月三十日：297,862,000港元）、803,739,000港元（二零零三年六月三十日：零港元）、657,517,000港元（二零零三年六月三十日：116,642,000港元）、919,892,000港元（二零零三年六月三十日：91,215,000港元）、285,600,000港元（二零零三年六月三十日：808,478,000港元）及74,128,000港元（二零零三年六月三十日：427,635,000港元）已抵押作為取得短期及長期銀行貸款之抵押品。於二零零三年六月三十日，作為取得短期及長期銀行貸款抵押品之在建工程資產價值為910,412,000港元。

僱員資料

於二零零四年六月三十日，本集團有全職僱員1,887名。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。本集團按個別僱員表現酌情向僱員發放年終花紅。所有僱員均獲授予購股權作為基本薪酬的一部分，以令彼等更加忠誠為本集團效力。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市股份。

審核委員會

本年度業績經由本公司審核委員會作出審閱。

遵守最佳應用守則

本公司遵循上市規則附錄14所載之最佳應用守則，除了本公司之非執行董事並無予以指定任期，而是根據本公司之公司組織章程細則第116條，於本公司之股東週年大會上輪值告退。

展望

新世界中國地產是中國內地的全國性房地產發展商。我們的組合包括45個主要發展項目，總樓面面積共1,700萬平方米，分佈在17個高速增長的城市。新世界中國地產坐擁龐大土地儲備，在只能通過公開拍賣／招標才能獲得新地皮的今天，我們較其他發展商更具優勢。

新世界中國地產在其足跡所及之處，均已成為家喻戶曉的品牌。於二零零四財政年度，新世界中國地產獲評為「2003年中國房地產企業五十強」及「2004年中國藍籌地產企業」。我們建設的優質房屋，獲得專業人士與用家一致高度評價，上海香港新世界大廈及武漢國貿大廈更獲「中國房地產 Top10 研究組」評為「2004年中國十大新地標建築」，而新世界中國地產則是唯一有兩個項目同時入選的公司。

中央政府在二零零四年第二季度實施宏觀調控政策，為過熱的經濟降溫。然而，收緊信貸只對財政根基較薄弱或存在周轉問題的發展商有所影響。新世界中國地產擁有良好的信貸記錄及優質的項目，信貸控制政策對本集團影響微不足道。

中國內地的都市化進程，以及持續上升的新家庭數目，將推動房屋需求，形成新一輪對房屋及基礎設施的龐大需求。隨着國民收入水平的提高及都市化過程的不斷推進，將會繼續刺激房屋需求，因此我們預期住房市場將會受惠。

新世界中國地產將繼續專注發展銷售項目，同時逐步拓展投資物業組合，為集團帶來穩定的經常性收入。

於聯交所網站刊發詳盡業績公佈

載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之所有資料之詳盡業績公佈，將刊登於香港聯交所網站。

主席兼董事總經理
鄭家純博士

香港，二零零四年十月十五日

於本公佈日期，新世界中國地產董事會由(1)執行董事：鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生；(2)非執行董事：符史聖先生；及(3)獨立非執行董事：羅康瑞先生、鄭維志先生及田北俊先生組成。

請同時參閱本公佈於（**香港經濟日報**）刊登的內容。