

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佈之內容概不負責，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佈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：00917)

全年業績公佈 2008/2009

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2009年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2009年6月30日止年度

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
收益	2	2,038,623	3,523,527
銷售成本		(1,336,861)	(2,395,177)
毛利		701,762	1,128,350
其他收入	3	534,386	949,203
其他收益淨值	4	1,007,542	702,969
投資物業公平值變動		135,182	201,676
銷售費用		(135,560)	(128,530)
行政費用		(90,065)	(72,621)
其他經營開支		(670,196)	(651,163)
未計融資成本前經營溢利	5	1,483,051	2,129,884
融資成本		(274,796)	(278,053)
應佔業績			
聯營公司		171,783	241,514
共同控制企業		93,547	285,972
除稅前溢利		1,473,585	2,379,317
稅項支出	6	(179,362)	(355,739)
年度溢利		1,294,223	2,023,578
應佔：			
本公司股權持有人		1,359,369	2,019,935
非控制性權益		(65,146)	3,643
		1,294,223	2,023,578
股息	7	230,230	230,034
每股股息	7		
中期股息		-	4.00 仙
末期股息		6.00 仙	2.00 仙
		6.00 仙	6.00 仙
每股盈利	8		
基本		35.45 仙	52.70 仙
攤薄		33.52 仙	49.04 仙

綜合資產負債表
於2009年6月30日

附註	2009年 千港元	2008年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,784,002	987,412
投資物業	9,131,467	7,321,728
土地使用權	583,892	494,142
商譽	82,766	127,766
持作發展物業	7,344,944	6,870,382
聯營公司	383,246	1,947,102
共同控制企業	13,284,317	11,278,973
可供出售財務資產	217,910	209,275
按公平值透過損益記賬之財務資產	-	120,308
現金及銀行結存，受限制	26,136	40,909
	32,838,680	29,397,997
流動資產		
發展中將完成物業	7,341,319	7,889,265
持作出售之已落成物業	2,293,663	1,496,675
酒店存貨，按成本值	3,494	1,024
應收賬款、按金及其他應收款項	7,020,922	6,761,477
應收集團成員公司款項	33,638	27,663
現金及銀行結存，受限制	232,358	415,559
現金及銀行結存，不受限制	3,642,416	4,368,149
	20,567,810	20,959,812
持作出售之非流動資產	985,159	-
	21,552,969	20,959,812
總資產	54,391,649	50,357,809
權益		
本公司股權持有人應佔資本及儲備		
股本	383,647	383,450
儲備	29,909,271	29,244,667
擬派末期股息	230,230	76,692
	30,523,148	29,704,809
非控制性權益	1,513,734	1,331,697
總權益	32,036,882	31,036,506

綜合資產負債表
於2009年6月30日（續）

	附註	2009年 千港元	2008年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		11,117,308	10,253,824
遞延稅項負債		799,773	551,554
		11,917,081	10,805,378
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	2,083,901	2,313,463
出售物業所收按金		1,363,484	724,612
欠集團成員公司款項		425,211	281,197
短期銀行貸款		562,500	449,545
長期借貸之即期部份		5,408,206	3,976,239
欠非控制性權益款項		99,626	343,306
應付稅項		494,758	427,563
		10,437,686	8,515,925
總負債		22,354,767	19,321,303
總權益和負債		54,391,649	50,357,809
流動資產淨值		11,115,283	12,443,887
總資產減流動負債		43,953,963	41,841,884

財務報表附註：

1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。本財務報表以歷史成本法編製，並已就投資物業重估作出調整及就可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬之財務資產以公平值記賬。

(a) 採納新修訂或經修訂香港財務報告準則

截至2009年6月30日止年度，本集團已採納於截至2009年6月30日止財政年度生效之準則修訂及詮釋如下：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第7號修訂	重新分類財務資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋12	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋13	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋14	香港會計準則第19號 — 界定利益 資產的限額、最低資本規定及相 互間的關係
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋9 及香港會計準則第39號修訂	嵌入式衍生工具的修訂

採納該等新修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何影響，或對會計政策構成變動。此外，本集團於截至2009年6月30日止年度提早採納下列之經修訂準則（對2009年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效）：

香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（經修訂）	合併財務報表及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）提前應用於截至2009年6月30日止年度內之交易。提早採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）之影響闡述如下：

香港財務報告準則第3號（經修訂）仍然對業務合併應用收購法，並作出一些重大修訂。例如，所有收購相關的成本均列為開支。收購成本包括任何或然收購代價於收購日的公平值。對於分段進行的業務合併，先前已經持有的收購對象股權，應按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在綜合收益表中確認。準則允許按每次收購選擇以公平值或非控制性權益按比例應佔收購對象資產淨值，計量收購對象的非控制性權益。

由於本集團提早採納香港財務報告準則第3號（經修訂），按規定必須同時提早採納香港會計準則第27號（經修訂）。香港會計準則第27號（經修訂）規定，不導致喪失控制權的非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若喪失控制權，任何剩餘的實體權益，按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在綜合收益表中確認。

會計政策變更對截至2009年6月30日止年度綜合收益表的估計影響如下：

	年度溢利 增加/(減少)
	千港元
其他收益淨值：	
保留非控制性權益的收益	319,073
來自過往年度持有一家共同控制企業及聯營公司 權益的收益	88,876
行政費用	(4,175)
年度溢利	403,774
應佔：	
本公司股權持有人	403,774
非控制性權益	-
	403,774
每股盈利(港仙)	
基本	10.53
攤薄	9.67

會計政策變更對於2009年6月30日綜合資產負債表的估計影響如下：

	增加/(減少)
	千港元
商譽	(339,025)
共同控制企業	319,073
總資產	(19,952)
儲備	(19,952)
總權益	(19,952)

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2009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、修訂及詮釋如下：

在截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號修訂	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號修訂	金融工具：披露－改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港財務報告準則第1號（經修訂）及香港會計準則第27號修訂	附屬公司、共同控制企業及聯營公司的投資成本
香港會計準則第1號（經修訂）	呈列財務報表
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第39號修訂	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋15	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋16	對沖外國業務淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋17	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋18	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2008)的改進

在截至2011年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2009)的改進

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋與本集團營運相關，並會引致財務報表中若干項目的呈列、披露及計量有所變動。

2 收益及分類資料

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及項目管理費收入。

	2009年 千港元	2008年 千港元
物業銷售	1,324,113	2,796,182
租金收入	393,331	372,108
酒店經營收入	231,946	255,508
物業管理服務費收入	69,043	57,965
項目管理費收入	20,190	41,764
	2,038,623	3,523,527

本集團之業務主要分為四大類，包括物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務。本集團概無其他重大可識別之獨立業務分類。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、商譽、應收賬款、按金及其他應收款項、應收集團成員公司款項、持作出售之已落成物業以及持作出售之非流動資產，惟不包括總部辦事處所持之現金及銀行結存、財務資產、以及擬發展項目之預付款項。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集團成員公司款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、遞延稅項負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。

由於本集團大部份資產及業務均位於中國，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之分類分析。

截至 2009 年 6 月 30 日止年度	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	1,345,503	434,161	231,946	27,013	-	2,038,623
分類業績	1,481,283	224,679	(108,154)	(10,666)	(24,186)	1,562,956
銀行及其他利息收入						7,565
企業支出						(223,160)
回購可換股債券之收益						67,366
按公平值透過損益記賬之 財務資產之公平值增加						33,591
出售按公平值透過損益記 賬之財務資產的收益						15,065
匯兌收益淨額						10,829
來自可供出售財務資產之 股息收入						8,839
未計融資成本前經營溢利						1,483,051
融資成本						(274,796)
應佔業績						
聯營公司	(1,868)	173,825	(174)	-	-	171,783
共同控制企業	(82,695)	236,812	(60,673)	(3,525)	3,628	93,547
除稅前溢利						1,473,585
稅項支出						(179,362)
年度溢利						1,294,223
資本開支	29,847	1,380,658	95,726	1,208	5,699	1,513,138
折舊及攤銷	38,384	38,585	108,937	869	2,972	189,747
發展中將完成物業撥備	-	16,926	-	-	-	16,926
應收一家共同控制企業款 項撥備	-	-	36,500	-	-	36,500
商譽減值	57,385	28,254	-	-	-	85,639
於 2009 年 6 月 30 日						
分類資產	26,683,894	10,926,245	2,087,085	72,531	14,549	39,784,304
聯營公司及 共同控制企業	6,783,168	6,212,947	679,347	(7,706)	(193)	13,667,563
未分類資產						939,782
總資產						54,391,649
分類負債	3,484,342	425,538	108,514	26,782	6,907	4,052,083
未分類負債						18,302,684
總負債						22,354,767

截至 2008 年 6 月 30 日止年度	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	2,837,946	410,540	255,508	19,533	-	3,523,527
分類業績	1,359,493	418,082	21,266	(1,345)	(51,293)	1,746,203
銀行及其他利息收入						58,260
企業支出						(178,747)
按公平值透過損益記賬之 財務資產之公平值增加						6,313
匯兌收益淨額						497,855
未計融資成本前經營溢利						2,129,884
融資成本						(278,053)
應佔業績						
聯營公司	(3,507)	244,967	810	(756)	-	241,514
共同控制企業	1,266	322,975	(35,038)	(959)	(2,272)	285,972
除稅前溢利						2,379,317
稅項支出						(355,739)
年度溢利						2,023,578
資本開支	75,636	294,121	145,694	874	1,296	517,621
折舊及攤銷	33,214	42,212	74,828	823	2,270	153,347
持作發展物業撥備	54,000	-	-	-	-	54,000
商譽減值	-	-	-	-	2,941	2,941
於 2008 年 6 月 30 日						
分類資產	25,933,989	7,981,902	1,158,941	109,032	14,556	35,198,420
聯營公司及 共同控制企業	5,535,044	7,051,056	657,075	(6,389)	(10,711)	13,226,075
未分類資產						1,933,314
總資產						50,357,809
分類負債	2,775,503	330,749	423,150	48,026	29,876	3,607,304
未分類負債						15,713,999
總負債						19,321,303

3 其他收入

	2009年 千港元	2008年 千港元
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	431,667	363,643
銀行利息收入	58,605	142,174
來自共同控制企業之商標費收入	29,051	60,863
來自可供出售財務資產之股息收入	8,839	12,903
最終控股公司的稅務賠償保證	6,224	369,620
	534,386	949,203

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：

	2009年 千港元	2008年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(379,027)	(251,458)

4 其他收益淨值

	2009年 千港元	2008年 千港元
出售附屬公司的收益	489,800	180,887
保留非控制性權益的收益	319,073	-
來自過往年度持有一家共同控制企業及聯營公司權益的收益	88,876	-
回購可換股債券的收益	67,366	-
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	61,468	-
收購一家附屬公司權益 / 額外權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	50,940	14,217
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	33,591	6,313
匯兌收益淨額	20,053	515,381
出售按公平值透過損益記賬之財務資產的收益	15,065	-
出售投資物業的收益	375	40,951
出售一家附屬公司部份權益的收益	-	2,161
發展中將完成物業 / 持作發展物業撥備	(16,926)	(54,000)
應收一家共同控制企業款項撥備	(36,500)	-
商譽減值	(85,639)	(2,941)
	1,007,542	702,969

5 未計融資成本前經營溢利

	2009年 千港元	2008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	921,588	2,008,092
物業、廠房及設備折舊	177,110	139,105
土地使用權攤銷	15,592	14,242

6 稅項支出

	2009年 千港元	2008年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	64,468	128,226
中國土地增值稅	70,768	143,872
遞延稅項	44,126	83,641
	179,362	355,739

截至 2009 年 6 月 30 日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為 28,410,000 港元（2008 年：71,875,000 港元）及 64,782,000 港元（2008 年：437,834,000 港元），並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（2008 年：無）。中國所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率 25%（2008 年：25% 及 33%）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 股息

	2009年 千港元	2008年 千港元
已付中期股息，無（2008 年：已付每股 0.04 港元）	-	153,342
建議末期股息每股 0.06 港元（2008 年：已付每股 0.02 港元）	230,230	76,692
	230,230	230,034

於 2009 年 10 月 8 日召開之會議上，董事建議派發每股 0.06 港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至 2010 年 6 月 30 日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

8 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2009年 千港元	2008年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	1,359,369	2,019,935
可換股債券利息支出	40,808	34,778
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	1,400,177	2,054,713

	股份數目	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	3,834,864,185	3,833,135,529
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,741,202	2,063,187
可換股債券	338,909,614	354,580,042
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	4,177,515,001	4,189,778,758

9 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括貿易應收賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應收款項及土地成本及擬發展項目之預付款項。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
0 至 30 日	186,858	163,813
31 至 60 日	31,091	24,215
61 至 90 日	10,904	57,848
90 日以上	147,131	121,892
	375,984	367,768

銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。

10 應付賬款及應計款項

應付賬款及應計款項包括貿易應付賬款、建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2009年 千港元	2008年 千港元
0 至 30 日	632,549	348,988
31 至 60 日	64,689	55,401
61 至 90 日	9,835	4,531
90 日以上	372,959	1,068,239
	1,080,032	1,477,159

業務回顧

於回顧年內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施，及美國次按問題引發之全球經濟下滑帶來的負面影響。經各主要政府與中央銀行合力推行刺激方案，致使中國房地產市場以至環球經濟於 2009 財政年度第四季度出現復甦的跡象。於 2009 財政年度第二季，為應對房地產市場情緒放緩，本集團重新部署其物業發展項目的竣工進度及開售預售房屋計劃，導致 2009 財政年度竣工樓面面積比 2008 財政年度下跌 26%。然而，本集團於 2009 財政年度已簽訂物業合約銷售合共 546,426 平方米之樓面面積，其中 237,161 平方米銷售樓面面積帶來人民幣 19 億元的銷售總額乃屬於將於 2010 財政年度竣工之發展項目，而其相關之銷售將於 2010 財政年度綜合收益表中確認。

於 2009 財政年度，本集團錄得溢利 13 億 5,940 萬港元，較 2008 財政年度下跌 33%。年度溢利下跌乃主要由於本集團之租賃組合公平值下調，導致投資物業公平值變動產生收益 2 億 5,770 萬港元(去年則為收益 4 億 610 萬港元)，以及匯兌收益 3,870 萬港元(去年財政年度人民幣升值超過 8%時則為收益 5 億 1,500 萬港元)之影響所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，本集團四個核心業務之相關核心溢利實際達 14 億 2,690 萬港元，較去年同期稍微上升 2%。

在整體房地產市場成交量萎縮及價格調整之情況下，本集團之物業銷售業務無可避免受到影響，總體銷售額下跌 47%，物業銷售對總應佔經營溢利的貢獻下跌 18%。然而，成本節約及出售若干發展項目帶來 4 億 8,980 萬港元的貢獻，使此等負面影響獲得緩和。此外，租賃業務錄得 13%的應佔經營溢利貢獻增長，投資業務組合之租金及出租率亦持續提升。另一方面，本集團之酒店經營業績卻受環球經濟面臨崩潰及爆發 H1N1 人類豬流感而打擊旅遊之影響。

應佔經營溢利分析

	2009 財政年度 千港元	2008 財政年度 千港元
物業銷售	1,140,686	1,075,619
租賃業務	440,099	388,643
酒店經營	(122,492)	(22,713)
物業管理服務	(12,117)	(3,027)
其他	(19,245)	(33,514)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	1,426,931	1,405,008
保留非控制性權益的收益	319,073	-
來自過往年度持有一家共同控制企業及聯營公司權 益的收益	88,876	-
回購可換股債券的收益	67,366	-
收購一家附屬公司權益 / 額外權益時所收購淨資 產值之公平值超逾收購成本之差額	50,940	14,217
應收一家共同控制企業款項撥備	(36,500)	-
發展中將完成物業 / 持作發展物業撥備	(54,841)	(54,000)
最終控股公司的稅務賠償保證	6,224	369,620
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	257,659	406,074
商譽減值	(85,639)	(2,941)
融資成本 - 項目貸款	(397,099)	(456,184)
應佔經營溢利	1,642,990	1,681,794
融資成本 - 企業貸款	(125,660)	(119,316)
企業行政支出	(204,270)	(158,703)
匯兌收益淨額	38,744	515,013
銀行及其他利息收入	7,565	101,147
本公司股權持有人應佔溢利	1,359,369	2,019,935

物業銷售

於回顧年內，本集團於大連、武漢、長沙、廣州、貴陽及肇慶落成11項物業發展項目，總樓面面積為685,526平方米，按年下跌26%。物業銷售之應佔經營溢利為11億4,070萬港元，較2008財政年度稍微上升6%。鑑於回顧期內之12個月中國房地產市場情緒向淡及不明朗因素，本集團之物業銷售表現受到影響，令總樓面面積銷售下跌47%至472,110平方米，產生逾人民幣34億元的銷售總額。然而，年內銷售之平均毛利率仍保持穩定水平，大致與去年同期相若。

於 2009 財政年度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
大連新世界大廈	R	24,555	100%
武漢夢湖香郡三期	R	16,416	70%
武漢常青花園七期	R	95,247	60%
武漢新華家園四期	R, C	55,816	60%
長沙新城新世界一期	R	122,391	48%
廣州東方新世界花園二期	R	11,742	100%
廣州逸彩庭園三期	R	28,308	60%
廣州嶺南新世界二期 D2	R	64,825	60%
廣州嶺南新世界二期 D3	R	43,753	60%
廣州嶺南新世界二期 E1	R	14,450	60%
廣州新塘新世界花園五期	R	54,743	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	88,992	50%
肇慶新世界花園二期	R, P	64,288	100%
總計		685,526	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場

租賃業務

於2009財政年度，租賃業務之應佔經營溢利為4億4,010萬港元，較2008財政年度上升13%。該增幅乃主要由於年內寫字樓物業（尤其武漢新世界國貿大廈及武漢新世界中心）之出租率上升所致。

於回顧年內，本集團之投資物業組合增加173,100平方米，主要來自大連、武漢、廣州及肇慶之七項新落成投資物業及停車場。

於 2009 財政年度落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
大連新世界大廈	C, P	53,853	100%
武漢常青花園七期	C, P	71,925	60%
武漢新華家園四期	P	6,972	60%
廣州東方新世界花園二期	P	1,264	100%
廣州逸彩庭園三期	C, P	12,364	60%
廣州嶺南新世界二期D2	P	9,144	60%
廣州嶺南新世界二期D3	P	2,516	60%
肇慶新世界花園二期	C	15,062	100%
總計		173,100	

酒店經營

於 2009 財政年度，大連新世界酒店正式落成並於 2009 年 3 月開業，可提供 429 間客房。此外，上海貝爾特酒店亦於 2009 財政年度上半年開業，可提供 260 間客房。

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得1億2,250萬港元之虧損(去年同期則為虧損2,270萬港元)。酒店業務總體經營業績因2009年第二季度爆發H1N1人類豬流感的影響而導致入住率下跌。因大連新世界酒店及武漢新世界酒店之營運仍未上軌道，亦削弱酒店業務對本集團核心溢利的貢獻。

本集團目前擁有的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
北京萬怡酒店	299
上海巴黎春天大酒店	605
上海貝爾特酒店	260
瀋陽新世界酒店	259
大連新世界酒店	429
武漢新世界酒店	327
順德萬怡酒店	370
總計	2,549

流動資金及資金來源

於2009年6月30日，本集團之現金及銀行存款達3,901,000,000港元（2008年6月30日：4,825,000,000港元）。現金及銀行存款減少主要由於年內支付於上海、大連及瀋陽新一期的發展項目工程款項，以及收購及出售若干附屬公司及聯營公司權益所支付的淨價款，如「主要收購或出售」一節所述。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13,187,000,000港元（2008年6月30日：9,855,000,000港元），即資產負債比率為41%（2008年6月30日：32%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2009年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為16,017,000,000港元（2008年6月30日：13,613,000,000港元），當中14%以資產抵押之方式作抵押，86%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
還款期：		
1 年內	3,297	4,426
1 年至 2 年	2,544	2,654
2 年至 5 年	10,176	6,533
總計	16,017	13,613

於2009年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共2,127,000,000港元（2008年6月30日：2,548,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2009年6月30日之資本開支承擔為724,864,000港元（2008年6月30日：173,711,000港元），其中616,864,000港元（2008年6月30日：65,711,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元（2008年6月30日：108,000,000港元）為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔（2008年6月30日：無）。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

或然負債

於2009年6月30日，本集團之或然負債約3,207,018,000港元（2008年6月30日：2,350,081,000港元），乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債上升，主要由於若干聯營公司及共同控制企業於年內進一步提取已授貸款額所致。

於2009年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出753,543,000港元（2008年6月30日：995,605,000港元）之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2009年6月30日，本集團之物業、廠房及設備479,887,000港元（2008年6月30日：456,546,000港元）、投資物業2,531,381,000港元（2008年6月30日：2,157,547,000港元）、土地使用權240,529,000港元（2008年6月30日：297,343,000港元）、持作發展物業511,013,000港元（2008年6月30日：261,345,000港元）、發展中將完成物業1,810,659,000港元（2008年6月30日：1,345,017,000港元）、及銀行存款258,494,000港元（2008年6月30日：456,468,000港元）已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。於2008年6月30日，10,499,000港元之持作出售之已落成物業已抵押作一筆長期貸款之抵押品。該筆貸款已於年內悉數償還。

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。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2009年6月30日止年度之經審核財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。

企業管治常規守則

本公司於截至2009年6月30日止年度已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則，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之掌舵工作，將董事會所釐定之政策付諸實行。董事會相信，鄭家純博士同時兼任本公司主席及董事總經理之雙重身份，可有效貫徹地統領本集團發展業務。

守則條文A.5.4

守則條文A.5.4規定須訂明有關僱員買賣發行人證券之書面指引，其條款須不遜於上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

於本財政年度，本公司並無根據此項守則條文規定制定僱員指引，但已將證券及期貨條例所載內幕交易之有關條文載入公司內部之「人力資源及行政手冊」，以提醒相關僱員於該條例下之責任。

於2009年7月，本公司為可能會擁有本公司未公開股價敏感資料的相關僱員及職員的證券交易制訂及採納書面指引「相關僱員及職員證券交易守則」，其條款不遜於標準守則。其後，本公司已遵守守則條文A.5.4下的規定。

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作為其董事進行證券買賣之操守守則。本公司亦已獲董事確認，彼等於回顧年度內已遵守標準守則所載列之準則。

僱員及薪酬政策

於2009年6月30日，本集團之全職僱員共4,560名。於回顧年度內，員工相關成本合共為271,000,000港元（2008年：238,000,000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。

主要收購或出售

於2009年3月，本集團向金寶投資有限公司（「金寶」）分別收購華美達物業有限公司（「華美達物業」）、飛溢房產有限公司（「飛溢」）、富運盛國際有限公司（「富運盛」）及上海新世界淮海物業發展有限公司（「淮海」）的25%、50%、60%及5.9%額外股權，合計總代價約為1,039,000,000港元。華美達物業的主要資產是透過一家項目公司持有位於中國上海市長寧區定西路1525號的上海華美達廣場一部分，目前有兩家酒店在該物業營運。飛溢的主要資產是持有上海華美達廣場一部分及位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海柏華麗大廈公寓。富運盛是投資控股公司，其主要資產為持有肇慶新世界房產發展有限公司（「肇慶房產」）及肇慶富邦物業管理有限公司權益。肇慶房產主要從事開發位於中國廣東省肇慶市伴月湖旁的住宅開發項目肇慶新世界花園。淮海的主要資產是持有位於中國上海市盧灣區淮海中路的上海香港新世界大廈。

於2009年3月，本集團將上海新尚賢坊房地產發展有限公司（「尚賢坊」）的全部權益及上海局一房地產發展有限公司（「上海局一」）的20%權益，售予金寶，合計總代價約為620,000,000港元。尚賢坊已取得中國上海市盧灣區一個物業項目的開發權。上海局一的主要業務是開發位於中國上海市盧灣區的上海香港新世界花園。上述交易為本集團帶來約370,000,000港元的淨出售收益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2008年10月14日，本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited購回其本身發行之以美元償付於2012年到期零息擔保可換股債券（「債券」）（股份代號：01517）。購回的詳情如下：

購回債券單位	購回方法	付出總額
2,500面值人民幣100,000元債券單位	場外交易	24,904,775.86美元

購回債券已於年內註銷。除以上所述外，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。

結算日後事項

於2009年8月1日，本集團與廣州市芳村房產開發經營有限公司及廣州市芳村區房地產開發總公司（統稱「中方」）訂立合作經營補充合同，據此，中方同意無償變更本集團之一家合作合營企業（「合作合營企業」）－廣州芳村－新世界房地產發展有限公司（「芳村」）的利潤分配比例，由40%變更至25%。於收購前後，本集團分別擁有芳村60%及75%權益，而芳村仍維持為本集團之合作合營企業。

於2009年9月3日，本集團與天津市安居建設發展總公司（「天津安居」）訂立協議，天津安居同意無償退回其持有一家合作合營企業－天津新世界房地產開發有限公司（「天津房地產」）的30%權益。待天津安居退回權益之登記手續完成後，本集團將會擁有天津房地產100%權益，而天津房地產將成為本集團之全資附屬公司。

於2009年10月6日，本集團與廣州宏圖實業有限公司（「宏圖」）訂立協議，宏圖同意以人民幣1元代價將其於本集團一家合作合營企業－廣州集賢莊新世界城市花園有限公司（「集賢莊」）之40%權益轉讓給本集團。待宏圖完成轉讓其於集賢莊之一切權利及義務之登記手續後，集賢莊將成為本集團之全資附屬公司。

展望

房地產市場與地方經濟息息相關。中國內地房地產市場於 2007 年全面快速增長，惟到了當年年底，當局開始實行宏觀調控，個別地區市場跟隨自身的供求變化出現調整。至 2008 年底，全球經濟呈現顛簸不穩，使得本來已經陷入呆滯的中國房地產市場，更難發揮動力。在疲弱市場氣氛的壓抑下，實質房屋需求在整個 2008 年期間無法得到正常的體現。

中國與外界的聯繫日趨頻繁，與數十年前不可同日而語。中國擁有龐大的國內消費力作為後盾，縱使全球經濟抱恙，中國也不至於輕易受到感染。充裕的資金、合理的借貸水平、加上調控措施放寬，使實質房屋需求於 2009 年初再次得到釋放。在經濟過熱時期也能保持均衡市場的二、三線城市，首先出現穩定跡象。至 2009 年 3 月底，內地房地產市場全面反彈，各地成交數量與價格均有不同程度的改善。

在經營環境嚴峻的時期，資金供應緊張、市場需求放緩，使得大部分發展商均選擇將建設項目押後。結果，於 2009 年第二季市場復甦速度比預期快時，使若干城市出現供應短缺，特別是一級城市。反觀二、三線城市，即使在市場急速增長之後，一般仍能保持比較均衡的供求。在資金放寬加上需求強勁的情況下，發展商紛紛重新啓動先前暫行擱置的建設項目。然而，新屋供應速度未能追上市場需求的增長速度。短期內，若成交量進一步收縮、價格進一步攀升，實不足為奇。中期以至長遠而言，高速都市化進程和實質房屋需求，必將孕育市場的健康成長與發展。

政府政策將會是市場發展的關鍵。鑒於出口仍然疲弱，中央政府必須繼續推動內部消費，充當經濟增長的火車頭。房地產行業作為支柱產業，應保持健康成長，才能鞏固內部消費信心，因此估計中央政府政策應不會有重大改變。然而，為調節市場與經濟發展步伐，政策可能會不時作出微調。

我們將會繼續採取審慎政策管理其於中國之業務。整體而論，我們對房地產市場抱審慎樂觀的態度。新世界中國地產將密切注意市場發展，及時發展適銷對路的產品；此外亦將繼續精挑細選投資物業項目，以擴大穩固的經常性租金收入來源。

於 2010 財政年度，本集團計劃落成 12 個項目，總樓面面積為 826,725 平方米。

將於2010財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京兩廣路住宅樓#6	R, C	33,640	70%
武漢新世界中心	C, P	20,691	100%
武漢夢湖香郡三期	R	39,295	70%
武漢常青花園七期	R, C	44,157	60%
成都河畔新世界一期A	R	96,518	30%
長沙新城新世界一期	R, C, P	61,410	48%
貴陽金陽新世界一期	R, C	116,435	50%
廣州東方新世界花園二期	R, C, P	116,626	100%
廣州嶺南新世界二期E2	R, C, P	96,679	100%
廣州新塘新世界花園四期	R, P	32,091	63%
廣州新塘新世界花園五期	R, C	47,249	63%
順德新世界中心三期	R	51,000	35%
惠州長湖苑二期B	R, C, P	70,934	63%
總計		826,725	

暫停過戶登記

本公司將於2009年12月7日(星期一)至2009年12月9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。為確保可收取末期股息，所有過戶登記文件連同有關股票必須於2009年12月4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。

鄭家純博士
主席兼董事總經理

香港，2009年10月8日

於本公佈日期，本公司董事會由(1)執行董事：鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)非執行董事：符史聖先生；及(3)獨立非執行董事：鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生組成。