



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)

(香港股票編號：0917)

中期業績公佈 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」)於截至二零零三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零零三年	二零零二年 重列
		千港元	千港元
營業額	2	914,395	378,362
銷售成本		(730,164)	(289,834)
毛利		184,231	88,528
其他收益		5,124	3,494
其他收入	3	59,344	36,355
銷售費用		(76,964)	(14,388)
行政費用		(36,398)	(20,157)
其他經營開支		(93,577)	(87,445)
未計融資前經營溢利	4	41,760	6,387
融資成本		(37,054)	(12,794)
應佔業績			
聯營公司		9,014	789
共同控制企業		5,754	22,086
除稅前溢利		19,474	16,468
稅項	5	(12,343)	(16,307)
除稅後溢利		7,131	161
少數股東權益		9,083	11,753

股東應佔溢利		16,214	11,914
每股盈利	7		
基本		1.09仙	0.80仙

附註：

1. 編製基準

未經審核中期財務報表乃遵照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十六而編製。

除本集團因採納下列由會計師公會所頒佈、適用於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間之會計實務準則第12號外，編製此等中期財務報表所採用的會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零三年六月三十日止年度全年財務報表所採納的會計原則符合一致。本集團會計政策的更改及採納此等更改的影響如下：

遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法，就資產與負債的稅基與賬目所列賬面值之間的暫時性差額，作出悉數撥備。計算遞延稅項所採用的稅率，乃於結算日已實施或大致上已實施的稅率。

若未來可能出現可用於抵銷暫時性差額的應課稅溢利，則該項暫時性差額會確認為遞延稅項資產。

若因附屬公司、聯營公司及合營企業投資而產生暫時性差額，須就此作出遞延稅項撥備，除非撥回暫時性差額的時間性可予控制，而暫時性差額不大可能於可見未來撥回。

於以往年度，遞延稅項乃在預期負債或資產將於可見未來支付或收回的情況下，就應課稅溢利與賬面溢利之間的暫時性差額，按當時稅率計算。採納新會計實務準則第12號表示會計政策已經更改，並已追溯應用於以往期間，以便重列比較數據，使其與經更改的政策相符。

因此，於二零零二年及二零零三年七月一日的保留溢利，已分別減少19,427,000港元及13,961,000港元，即未撥備遞延稅項負債之數。上述更改導致於二零零三年六月三十日的淨遞延稅項負債增加107,165,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止六個月的溢利減少5,154,000港元。

中期財務業績未經審核，惟已由審核委員會加以審閱。應董事的要求，本集團的獨立核數師已根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號，對上述中期財務報表進行審閱。

2. 營業額及分類資料

本集團主要在中國從事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、及向聯營公司及合營企業提供貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業銷售	772,658	273,346
租金收入	57,839	51,094
物業管理服務費收入	9,989	10,928
項目管理費收入	4,629	6,616
酒店經營收入	56,397	—
	901,512	341,984
利息收入減預扣稅	12,883	36,378
	914,395	378,362

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。

	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
截至二零零三年						
十二月三十一日止六個月						
分類收益	790,170	57,379	56,397	9,989	460	914,395
分類業績	74,590	(3,525)	12,884	1,599	726	86,274
銀行及其他利息收入						5,124
企業行政支出						(49,638)
未計融資前經營溢利						41,760
融資成本						(37,054)
應佔業績						
聯營公司	(870)	9,674	1,650	(143)	(1,297)	9,014
共同控制企業	(19,661)	27,553	1,690	(3,090)	(738)	5,754
除稅前溢利						19,474
稅項						(12,343)
除稅後溢利						7,131
少數股東權益						9,083
股東應佔溢利						16,214

	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
截至二零零二年					
十二月三十一日止六個月(重列)					
分類收益	310,359	50,554	5,981	11,468	378,362
分類業績	12,889	46,055	5,065	(10,221)	53,788
銀行及其他利息收入					3,494
出售其他投資之淨額					3,650
企業行政支出					(54,545)
未計融資前經營溢利					6,387
融資成本					(12,794)
應佔業績					
聯營公司	(1,264)	357	1,696	—	789
共同控制企業	(5,724)	20,838	4,298	2,674	22,086
除稅前溢利					16,468
稅項					(16,307)
除稅後溢利					161
少數股東權益					11,753
股東應佔溢利					11,914

3. 其他收入／(支出)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
持作出售物業之減值撥備撥回	44,135	3,813
應收合營企業款項撥備撥回	15,124	35,294
出售共同控制企業之溢利	6,770	—
應收合營企業款項撥備	(2,575)	(3,704)
出售附屬公司之虧損	(4,110)	—
出售其他投資之溢利	—	3,650
持作出售之已落成物業之減值撥備	—	(2,698)
	59,344	36,355

4. 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
未計融資前經營溢利已扣除：		
出售物業成本	656,217	271,559
員工成本	55,241	46,908
折舊	26,867	12,303
遞延開支攤銷	4,180	2,645

5. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	重列 千港元
中國企業所得稅 — 遞延稅項		
本公司及附屬公司	16,950	8,189
聯營公司	1,809	(232)
共同控制企業	(6,416)	8,350
	12,343	16,307

由於本集團於期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（二零零二年：無）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

本集團於中國成立之聯營公司及共同控制企業須按稅率33%（二零零二年：33%）支付企業所得稅。

6. 股息

董事已議決不建議派發截至二零零三年十二月三十一日止六個月之股息（二零零二年：無）。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利16,214,000港元（二零零二年：11,914,000港元）及期間已發行之加權平均股數1,482,555,348股（二零零二年：1,481,941,068股）計算。

購股權所附認購權之行使，對每股盈利並無攤薄影響，因此並未呈列每股攤薄盈利。

業務回顧

於回顧六個月期間，本集團錄得溢利16,200,000港元，對比二零零三財政年度上半年錄得溢利11,900,000港元。

應佔經營溢利分析如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年	二零零二年 重列
	千港元	千港元
物業銷售	11,695	(5,024)
租賃業務	46,020	42,683
酒店經營	9,133	12,676
土地銷售	—	2,015
物業管理業務	(4,144)	(5,687)
其他	(437)	2,084
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	62,267	48,747
撥備	—	(6,402)
撥備撥回	57,316	33,413
融資成本 — 項目貸款	(47,961)	(3,724)
應佔經營溢利	71,622	72,034
融資成本 — 企業貸款	(10,895)	(9,069)
企業行政支出	(49,637)	(54,545)
銀行及其他利息收入	5,124	3,494
股東應佔溢利	16,214	11,914

物業銷售

二零零四財政年度上半年，本集團建成住宅單位面積共431,125平方米，比上年度同期增加29%。整體銷售量也增長69%至390,020平方米，其中40%為期內落成的住宅單位。於本期間內，單位落成數目及銷售量皆有所增加，使集團得以改善其應佔經營溢利。無論存貨或新落成項目的毛利率，也均較二零零三財政年度同期有所改善。

二零零四財政年度上半年落成的發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中應佔權益
北京新康家園三期	R	83,318	70%
北京麗高王府	R	121,505	100%
濟南陽光花園一期	R	25,806	65%
天津新世界花園一期	R	22,862	60%
武漢夢湖香郡一期A	R	12,098	100%
瀋陽新世界花園一期C(D區)	R	98,023	90%
廣州新塘新世界花園二期	R	19,504	60%
順德新世界會議展覽中心二期	R	20,527	35%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期及二期	R	27,482	34%
總計		431,125	

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

本集團憑藉具競爭力的定價策略、獨有的品牌質素及超卓的物業管理服務，力足應付供應日增、挑戰與競爭不斷的嚴峻市場局面。非典型肺炎疫潮消退後，本集團迅速於二零零三年八月重新開展多項推銷活動，冀望爭取時間完成因非典型肺炎而受延誤的銷售計劃，將疫潮的負面影響減至最低。這些推銷活動證實非常有效，加上非典型肺炎告一段落，市場氣氛出人意外地迅速復蘇，令本集團部分物業單位也得以確定更理想的定價，令人喜出望外，誠屬難能可貴。市場復蘇後所湧現的購買力，在廣州尤其明顯。

二零零四財政年度下半年，本集團將於六個城市建成10個項目，總樓面面積627,854平方米。將於二零零四財政年度內落成的項目中，按推售面積計算，至二零零四年二月已預售近40%。

將於二零零四財政年度下半年落成的發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中應佔權益
北京新裕家園三、四號樓	R, C, O	71,814	70%
天津新世界花園二期	R, C	79,531	60%
大連曼哈頓大廈二座	R	37,109	88%
大連新世界廣場其餘各期	O	15,218	88%
南京新世界中心	R	68,701	92%
廣州東方新世界花園一期	R	115,587	100%
廣州凱旋新世界廣場一期	R, C	171,011	91%
廣州逸彩庭園二期	R	25,786	60%
廣州新塘新世界花園	R	30,217	60%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	12,880	34%
總計		627,854	

租賃業務

本集團繼續致力於建立雄厚的租金收入基礎，建成位於上海黃金地段面積逾110,000平方米的寫字樓項目，並且即時租出，為應佔經營溢利增添進賬。

二零零四財政年度上半年落成的投資物業

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

酒店經營

二零零四財政年度上半年，本集團在上海長寧區建成一座四星級酒店，總樓面面積52,000平方米，提供860間客房，為集團的酒店組合再添新員。該酒店於九月底正式啟業，初期入住率令人滿意。

雖然本集團的酒店房間供應量有所增加，但本上半年期間，酒店業務對應佔經營溢利的貢獻卻未有增加，此乃由於非典型肺炎於上半年期間初段爆發，對酒店業務構成直接打擊。其後，非典型肺炎的影響於上半年較後期間逐漸消退，本集團位於北京及順德酒店的入住率也逐步回復穩定。此外，來自瀋陽及北京鄰近酒店的激烈競爭，令房租下調，也是應佔溢利未能一舉反彈回升的原因之一。

撥備

於本期間內，本集團已落成物業單位及發展中物業已無需再作撥備。由於有關項目的售價高於其賬面成本，因此上年度作出的撥備57,316,000港元，已於本期內撥回。

融資成本 — 項目貸款

於本上半年期間，由於本集團加快項目落成及發展步伐及若干位於北京、上海及廣州的大型項目，不能再將利息成本轉撥為餘下發展未來各期的資本，使借貸成本增加至47,961,000港元。

流動資金及資金來源

於二零零三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達917,000,000港元(二零零三年六月三十日：1,330,000,000港元)。綜合負債淨額為5,102,000,000港元(二零零三六月三十日：5,122,000,000港元)，負債比率為32%(二零零三年六月三十日：32%)。

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。

至二零零四年十二月止的十二個月內到期償還的負債共1,574,000,000港元，以本集團現存現金917,000,000港元加上將有所增加的物業銷售收益及租金收入，應足以應付。

於二零零三年十二月三十一日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共717,000,000港元(二零零三年六月三十日：734,000,000港元)。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團或然負債約2,351,894,000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

於回顧期間，本集團並無進行主要的收購或出售。

本集團資產之抵押詳情

於二零零三年十二月三十一日，本集團之投資物業、酒店物業，在建工程資產、發展中待完成物業、持作出售之已落成物業、持有發展中物業以及銀行存款，分別總值約293,210,000港元(二零零三年六月三十日：297,862,000港元)、140,663,000港元(二零零三年六月三十日：零港元)、497,675,000港元(二零零三年六月三十日：910,412,000港元)、42,056,000港元(二零零三年六月三十日：91,215,000港元)、848,212,000港元(二零零三年六月三十日：116,642,000港元)、零港元(二零零三年六月三十日：808,478,000港元)及47,045,000港元(二零零三年六月三十日：389,333,000港元)已抵押作為取得短期及長期銀行貸款之抵押品。

僱員資料

於二零零三年十二月三十一日，本集團有全職僱員1,808名。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。此外，本集團亦有向全部僱員提供購股權，作為基本酬金的一部份，以鼓勵僱員為本集團忠誠效力。

展望

中國內地二零零三年的國內生產總值增長9.1%，創一九九七年以來新高。中央政府預測，二零零四年國內生產總值增長將達7%，預期內地對房屋，尤其是住宅的需求將持續強勁。

為支持中國內地房地產市場長期、健康的發展，中央政府採取了多項相關措施，中國銀行業監督委員會於二零零四年二月二十六日起草了《商業銀行房地產貸款風險管理指引(徵求意見稿)》，即為其一。我們相信這對集團不會產生重大影響。

本集團預期，二零零四財政年度將建成逾100萬平方米的物業，較二零零三財政年度建成717,600平方米，增加超過40%。我們期望在新的一年里，進一步加快項目建成的進度。

於聯交所網站刊發詳盡業績公佈

載有上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所規定之所有資料之詳盡業績公佈，將刊登於香港聯合交易所有限公司網站。

**主席兼董事總經理
鄭家純博士**

香港，二零零四年三月十八日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。