



# 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

2004/2005

### 業績

新世界中國地產有限公司(「本公司」)董事會現公佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「新世界中國地產」)截至二零零四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 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	951,740	914,395
銷售成本		(706,385)	(730,164)
毛利		245,355	184,231
其他收益		5,381	5,124
其他收入	3	19,997	59,344
銷售費用		(45,335)	(76,964)
行政費用		(18,868)	(36,398)
其他經營開支		(121,982)	(93,577)
未計融資前經營溢利	4	84,548	41,760
融資成本		(37,003)	(37,054)
應佔業績			
聯營公司		26,420	9,014
共同控制企業		22,476	5,754
除稅前溢利		96,441	19,474
稅項	5	(33,616)	(12,343)
除稅後溢利		62,825	7,131
少數股東權益		(729)	9,083
股東應佔溢利		62,096	16,214
每股盈利	7		
基本		4.16仙	1.09仙

## 綜合資產負債表

	未經審核 於二零零四年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零零四年 六月三十日 千港元
固定資產	3,624,438	3,616,762
發展中待完成物業	4,255,258	3,947,225
聯營公司	1,430,887	1,298,372
共同控制企業	10,292,140	10,319,994
其他投資	49,599	49,132
其他非流動資產	115,670	34,831
<b>非流動資產總值</b>	<b>19,767,992</b>	<b>19,266,316</b>
流動資產		
應收賬款、按金及其他應收款項	653,408	929,571
應收同系附屬公司款額	30,091	23,543
發展中將完成物業	2,152,538	2,116,807
持作出售之已落成物業	1,846,624	1,825,614
現金及銀行結存	1,086,392	857,391
	5,769,053	5,752,926
流動負債		
應付賬款及應計款項	1,114,874	1,065,084
出售物業所收按金	311,742	244,775
欠同系附屬公司款額	559,905	573,943
短期銀行貸款	364,486	401,869
銀行及其他借貸即期部分	2,536,578	1,731,562
應付稅項	95,658	97,546
	4,983,243	4,114,779
<b>流動資產淨值</b>	<b>785,810</b>	<b>1,638,147</b>
<b>資金運用</b>	<b>20,553,802</b>	<b>20,904,463</b>

資本來源：		
股本	149,860	148,886
儲備	16,309,618	16,220,336
股東資金	16,459,478	16,369,222
銀行及其他借款	3,107,611	3,636,163
遞延收入	346,865	349,987
遞延稅項負債	165,193	139,911
少數股東權益及少數股東貸款	474,655	409,180
運用資金	20,553,802	20,904,463

附註：

### 1. 編製基準

本期間之未經審核綜合簡明中期賬目（「中期賬目」）按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計實務準則第2.125章「中期財務報告」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。中期賬目應與二零零四年年度賬目一併閱讀。

編製簡明中期賬目所採用之主要會計政策及計算方法與編製截至二零零四年六月三十日止年度之年度賬目所採用者一致，惟本集團提早採納下列會計實務準則，由二零零四年七月一日起生效：

香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產

提早採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致若干會計政策出現變動。修訂之政策為：

- (i) 可使用年期無期限之資產毋須作出攤銷，並於每年測試減值情況。當發生事件或環境轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對需要作出攤銷之資產進行審閱，決定是否出現減值。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出之數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公允值減出售成本與使用價值兩者之較高者。
- (ii) 商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業於收購日之可識別資產淨值公允值之數額。收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司之商譽則撥入於聯營公司之投資項下。收購共同控制企業之商譽則撥入於共同控制企業之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

本集團已根據各準則之過渡性條文就上述會計政策作出一切變動，但無需追溯應用。提早採納該等準則對本集團之資產淨值及本期業績並無影響。

## 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共同控制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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	741,251	772,658
租金收入	83,627	57,839
酒店經營收入	89,559	56,397
物業管理服務費收入	9,142	9,989
項目管理費收入	272	4,629
	923,851	901,512
利息收入減預扣稅	27,889	12,883
	951,740	914,395

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。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之分類分析。

截至二零零四年 十二月三十一日止六個月	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	769,412	88,973	89,559	3,796	—	951,740
分類業績	86,753	16,344	24,313	(525)	(882)	126,003
銀行及其他利息收入						5,381
企業行政支出						(46,836)
未計融資前經營溢利						84,548
融資成本						(37,003)
應佔業績						
聯營公司	6,959	18,820	984	(343)	—	26,420
共同控制企業	(21,296)	44,593	2,374	(1,995)	(1,200)	22,476
除稅前溢利						96,441
稅項						(33,616)
除稅後溢利						62,825
少數股東權益						(729)
股東應佔溢利						62,096

截至二零零三年 十二月三十一日止六個月	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	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

### 3. 其他收入／(支出)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持作出售之物業及持作 出售之已落成物業減值回撥	19,229	44,135
應收共同控制企業款項撥備回撥	7,477	15,124
出售共同控制企業之盈利	—	6,770
應收共同控制企業款項撥備	(6,709)	(2,575)
出售附屬公司之虧損	—	(4,110)
	19,997	59,344

#### 4. 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未計融資前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	613,002	656,217
折舊	26,245	26,867
遞延開支攤銷	1,158	4,180

#### 5. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國企業所得稅 — 遞延		
本公司及附屬公司	25,245	16,950
聯營公司	1,735	1,809
共同控制企業	6,636	(6,416)
	33,616	12,343

由於本集團於期內在港並無應課稅溢利，故並無為本集團作出香港利得稅撥備（二零零三年：零）。中國企業所得稅已根據於中國經營之附屬公司之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%繳納所得稅（二零零三年：33%）。

#### 6. 股息

董事不派發截至二零零四年十二月三十一日止期間之股息（二零零三年：無）。

#### 7. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利62,096,000港元（二零零三年：16,214,000港元）及期內已發行之加權平均股數1,491,890,208股（二零零三年：1,482,555,348股）計算。

由於行使尚未行使之購股權對每股盈利並無攤薄影響，因此並無呈報每股攤薄盈利。

## 業務回顧

二零零四年，中國內地商品房之銷售總金額達人民幣10,370億元，較上年增長為30%；中國內地商品住宅於二零零四年之平均售價則上升15.2%。該項需求乃因經濟不斷增長及中產階層數目日益增加而帶動。乘著市場不斷增長之勢，存貨及新落成項目之邊際溢利均有所提高。本集團錄得溢利6,210萬港元，較去年同期上升283%。

於回顧期內，所有主要業務包括物業銷售、租賃業務及酒店經營均錄得顯著增長。物業銷售錄得應佔經營溢利3,058萬港元，按年增長161%。與此同時，租賃及酒店兩項業務之應佔經營溢利分別為7,817萬港元及1,069萬港元，按年增長70%及17%。

二零零五財政年度上半年之項目貸款的融資成本微升10%至5,267萬港元，乃由於息率上升，及已落成之項目數目增多使借貸支出於賬目上扣除金額增加所致。

## 應佔經營溢利分析

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	30,576	11,695
租賃業務	78,168	46,020
酒店經營	10,692	9,133
物業管理業務	(2,312)	(4,144)
其他	(1,200)	(437)
除撥備及融資成本前之應佔經營溢利	115,924	62,267
減：撥備之回撥	49,326	57,316
融資成本 — 項目貸款	(52,669)	(47,961)
應佔經營溢利	112,581	71,622
融資成本 — 企業貸款	(9,030)	(10,895)
企業行政支出	(46,836)	(49,637)
銀行及其他利息收入	5,381	5,124
股東應佔溢利	62,096	16,214

## 物業銷售

於二零零五財政年度上半年，本集團在三個城市共落成十個物業發展項目，總樓面面積達241,751平方米；連同於二零零四年六月三十日之手頭存貨，其中已售出共331,712平方米。有關應佔經營溢利貢獻主要來自北京、天津及廣州之項目，計有北京新裕家園、北京新康家園三期、天津新世界花園、廣州新塘新世界花園二期、廣州東方新世界花園一期及廣州凱旋新世界廣場一期。於回顧期內，60%的銷售面積來自存貨，而截至二零零四年十二月三十一日止六個月落成之總樓面面積中約55%已出售。

## 二零零五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)	新世界中國地產 應佔權益
北京新世界家園二期	R	60,984	70%
廣州嶺南新世界家園二期B	R	46,408	60%
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91%
廣州新塘新世界花園二期	R	37,273	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	34,382	90%
總計		241,751	

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

於二零零五財政年度下半年，新世界中國地產預期於七個城市建成五個發展項目，提供總樓面面積492,296平方米。

## 將於二零零五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)	新世界中國地產 應佔權益
北京新陽商務樓	C	1,561	70%
濟南陽光花園一期	R	31,754	65%
武漢夢湖香郡一期	R	13,223	70%
武漢新華家園二期	R	39,073	60%
武漢常青花園五期	R	142,936	60%
南京新世界中心	R, C	113,709	92%
廣州逸彩庭園二期	R	26,618	60%
廣州嶺南新世界家園二期C	R, C	32,618	60%
惠州長湖苑二期	R, C	61,382	63%
珠海新世界海濱花園二期	R, C	29,422	100%
總計		492,296	

## 租賃業務

本集團110萬平方米之租賃物業組合均座落於中國內地之黃金地段。受惠於北京及上海蓬勃之租賃市場，本集團之主要投資物業—北京新世界中心及上海香港新世界大廈—均為本集團帶來穩定收益。

於回顧期內，本集團在北京、廣州及深圳已落成總樓面面積為56,132平方米之投資物業。

### 二零零五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)	新世界中國地產 應佔權益
北京新世界家園二期	P	26,606	70%
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100%
廣州逸彩庭園二期	P	8,190	60%
廣州嶺南新世界家園二期B	C, P	9,527	60%
深圳新世界倚山花園二期	P	9,249	90%
總計		56,132	

於二零零五年財政年度下半年，預期位於武漢及廣州，總樓面面積為66,201平方米的兩項投資物業將會落成。

### 將於二零零五財政年度下半年落成的投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
武漢國貿大廈一座	O, P	59,998	100%
廣州嶺南新世界家園二期C	P	6,203	60%
總計		66,201	

## 酒店經營

目前，本集團擁有四間酒店，共可提供1,790間客房。

酒店組合	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

本集團旗下酒店之入住率及房租均錄得令人滿意之業績。上海巴黎春天大酒店為酒店業務作出最主要的貢獻，其房租之年增長率達50%。瀋陽新世界酒店自二零零四年十月起已暫停營業進行裝修工程，預計於二零零五年四月重新開業。

## 流動資金及資金來源

於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達1,201,830,000港元（二零零四年六月三十日：891,290,000港元）。綜合負債淨額為4,806,840,000港元（二零零四年六月三十日：4,878,300,000港元），負債比率為29.2%（二零零四年六月三十日：29.8%）。

本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行及其他借款合共為6,009,000,000港元，當中48.3%、29.0%、16.9%及5.8%分別須於一年內、一至兩年、二至五年及超過五年到期償還。本集團超過63%負債按浮動利率計息。於二零零四年十二月三十一日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共595,530,000港元（二零零四年六月三十日：602,800,000港元）。

中國銀行業監督管理委員會現時施行與房地產業有關之宏觀調控措施導致延長本集團現有銀行貸款之期限至超過兩年出現潛在不明朗因素。鑑於物業發展項目之長遠性質，董事認為，以短期銀行借款撥付該等項目將導致與本集團之負債到期日不符。

鑑於以港元及人民幣計值之貸款之利率走勢上揚，本公司擬減少其負債（尤以按浮動利率計息者為甚），並考慮銀行借款以外可作未來項目之用之其他可行集資方法。因此，董事於二零零五年二月十八日宣佈，本公司建議透過供股籌集股本資金，有關詳情概述於二零零五年二月十八日刊發之公佈及於二零零五年三月四日刊發之通函。

本集團以直接負債而非半負債財務工具舉債之政策並無重大變動。於回顧期內，本集團並無使用任何財務工具作對沖用途。

---

## 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團或然負債約2,535,286,000港元(二零零四年六月三十日：2,598,081,000港元)，乃涉及若干聯營公司及共同控制企業之銀行貸款信貸而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團之物業項目對融資之持續需求。

---

## 本集團資產之抵押詳情

於二零零四年十二月三十一日，本集團之投資物業、酒店物業、發展中待完成物業、持作出售之已落成物業、發展中將完成物業以及銀行存款，分別約值266,579,000港元(二零零四年六月三十日：266,579,000港元)、803,739,000港元(二零零四年六月三十日：803,739,000港元)、654,046,000港元(二零零四年六月三十日：919,892,000港元)、零港元(二零零四年六月三十日：657,517,000港元)、44,768,000港元(二零零四年六月三十日：285,600,000港元)及275,820,000港元(二零零四年六月三十日：74,128,000港元)已予抵押作為取得短期貸款及長期貸款之抵押品。

---

## 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。審核委員會已審閱未經審核之中期財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。應董事之要求，本集團之外聘核數師已根據會計師公會頒佈之核數準則第700號審閱中期財務報表。

---

## 遵守上市規則最佳應用守則

本公司於期內一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟非執行董事並無予以指定任期，而是根據本公司之組織章程細則第116條於股東週年大會上輪值告退。

---

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

---

## 僱員資料

於二零零四年十二月三十一日，本集團有全職僱員2,252名。有關員工成本合共為56,800,000港元(二零零三年：57,000,000港元)，當中包括公積金。僱員薪酬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。

---

## 展望

二零零五財政年度，本集團計劃落成之總樓面面積約856,000平方米，包括住宅688,000平方米、商業47,000平方米、寫字樓44,000平方米及停車場77,000平方米。本財政年度內落成約730,000平方米之發展物業，連同於二零零四年六月三十日手頭之存貨約580,000平方米，預期本集團於二零零五財政年度將有總樓面面積約130萬平方米之物業可作出售用途，廣州、武漢及北京項目分別佔其中之25%、18%及18%。中國國家統計局資料顯示，於二零零四年第四季，廣州、武漢及北京之房價分別上升5.0%、7.8%及6.3%。隨著本集團之項目可以較高售價推出市場，預期可改善本集團的現金流量。

中央政府清晰且具透明度的政策，長線而言可保障物業市場健康增長。此外，透過公開拍賣之土地供應方式更拉近了供求兩者間的距離。一如新世界中國地產般擁有良好聲譽及優質項目之發展商，更有能力受惠於這些發展趨勢。

本集團對中國內地物業市場之前景持樂觀態度。於二零零五年二月之建議供股使本集團可加快旗下項目之拆遷進度，並為日後發展奠下穩固基石。目前，本集團在北京、廣州及天津之若干項目仍有待進行拆遷工作，而拆遷成本則與正在上升的物業及土地價格掛鉤。倘拆遷工作得以加快進行，則本集團可以較低水平支付拆遷費用，從而可將有關項目之開發成本控制在較低水平，進而獲得更佳利潤。

---

## 聯交所網頁上刊登詳盡中期業績公佈

載有香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16第46(1)至46(9)段所規定之所有資料之詳盡中期業績公佈，將於稍後時間刊登於聯交所網站。

主席兼董事總經理  
鄭家純博士

香港，二零零五年三月十五日

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：鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生組成。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。