

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)

中期業績公佈 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2008年12月31日止六個月之未經審核中期業績如下：

綜合收益表

	附註	未經審核 截至12月31日止六個月	
		2008年 千港元	2007年 千港元
收益	2	908,495	1,261,423
銷售成本		(565,568)	(783,512)
毛利		342,927	477,911
其他收益淨值	3	477,119	1,035,133
投資物業公平值變動		(154,477)	3,543
銷售費用		(71,780)	(77,387)
行政費用		(23,970)	(36,958)
其他經營開支		(274,357)	(306,541)
未計融資成本前經營溢利	4	295,462	1,095,701
融資成本		(159,484)	(166,925)
應佔業績			
聯營公司		89,065	65,421
共同控制企業		125,495	21,346
除稅前溢利		350,538	1,015,543
稅項支出	5	(1,795)	(135,683)
期內溢利		348,743	879,860
應佔：			
本公司股權持有人		374,165	919,588
少數股東權益		(25,422)	(39,728)
		348,743	879,860
中期股息	6	–	153,342
每股股息	6		
中期股息		–	4.00 仙
每股盈利	7		
基本		9.76 仙	23.99 仙
攤薄		9.34 仙	22.90 仙

綜合資產負債表

	附註	未經審核 於2008年 12月31日 千港元	經審核 於2008年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		939,602	987,412
投資物業		7,159,634	7,321,728
土地使用權		420,557	494,142
商譽		127,766	127,766
持作發展物業		6,583,022	6,870,382
聯營公司		1,988,820	1,947,102
共同控制企業		11,440,506	11,278,973
可供出售財務資產		247,290	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		40,909	40,909
		28,948,106	29,397,997
流動資產			
酒店存貨，按成本值		1,383	1,024
應收賬款、按金及其他應收款項	8	7,447,760	6,761,477
應收集團成員公司款項		39,018	27,663
發展中將完成物業		10,723,563	7,889,265
持作出售之已落成物業		1,585,394	1,496,675
現金及銀行結存，受限制		300,896	415,559
現金及銀行結存，不受限制		2,687,523	4,368,149
		22,785,537	20,959,812
總資產		51,733,643	50,357,809
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		383,461	383,450
儲備		29,588,741	29,244,667
擬派末期股息		-	76,692
		29,972,202	29,704,809
少數股東權益		1,333,990	1,331,697
總權益		31,306,192	31,036,506

綜合資產負債表 (續)

	附註	未經審核 於2008年 12月31日 千港元	經審核 於2008年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		14,095,680	10,253,824
遞延稅項負債		510,116	551,554
		14,605,796	10,805,378
流動負債			
應付賬款及應計款項	9	2,124,989	2,313,463
出售物業所收按金		687,504	724,612
欠集團成員公司款項		84,077	281,197
短期銀行貸款		218,182	449,545
長期借貸之即期部份		1,944,233	3,976,239
欠少數股東款項		348,927	343,306
應付稅項		413,743	427,563
		5,821,655	8,515,925
總負債		20,427,451	19,321,303
總權益和負債		51,733,643	50,357,809
流動資產淨值		16,963,882	12,443,887
總資產減流動負債		45,911,988	41,841,884

附註：

1 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據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。未經審核簡明綜合中期財務報表應與2008年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製2008年年度財務報表所採用者一致。

截至2008年12月31日止六個月，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

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。

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）	首次採納香港財務準則
香港財務報告準則第2號修訂	以股份支付的開支歸屬條件及註銷
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）	業務合併及綜合及獨立財務報表
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有關，並會引致財務報表中會計政策、披露及若干項目的計量有所變動。然而，本集團尚未能確定該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對其經營業績及財務狀況的影響。

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。

	截至12月31日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
物業銷售	546,743	902,306
租金收入	190,398	169,809
酒店經營收入	124,267	135,805
物業管理服務費收入	33,012	27,187
項目管理費收入	14,075	26,316
	908,495	1,261,423

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、應收賬款、按金及其他應收款項，以及持作出售之已落成物業，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其他應付款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、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 2008 年 12 月 31 日止六個月	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	561,417	215,425	124,267	7,386	-	908,495
分類業績	385,481	(87,605)	(2,044)	(5,100)	(10,122)	280,610
銀行及其他利息收入						8,378
企業支出						(94,155)
回購可換股債券之收益						67,038
按公平值透過損益記賬之 財務資產之公平值增加						33,591
未計融資成本前經營溢利						295,462
融資成本						(159,484)
應佔業績						
聯營公司	(658)	90,640	(859)	(58)	-	89,065
共同控制企業	43,119	108,491	(25,030)	(1,237)	152	125,495
除稅前溢利						350,538
稅項支出						(1,795)
期內溢利						348,743
資本開支	19,236	20,521	4,196	920	1,170	46,043
折舊及攤銷	20,487	22,238	36,960	404	1,098	81,187
於 2008 年 12 月 31 日						
分類資產	28,024,999	7,828,533	1,016,326	90,890	15,353	36,976,101
聯營公司及 共同控制企業	5,481,099	7,185,926	780,398	(7,367)	(10,730)	13,429,326
未分類資產						1,328,216
總資產						51,733,643
分類負債	2,685,067	239,074	345,715	30,841	39,237	3,339,934
未分類負債						17,087,517
總負債						20,427,451

截至 2007 年 12 月 31 日止六個月	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	928,622	170,444	135,805	26,552	-	1,261,423
分類業績	885,684	39,401	20,790	4,903	(40,526)	910,252
銀行及其他利息收入						45,296
企業支出						(66,367)
匯兌收益淨額						206,520
未計融資成本前經營溢利						1,095,701
融資成本						(166,925)
應佔業績						
聯營公司	(1,964)	68,486	(721)	(380)	-	65,421
共同控制企業	(121,964)	146,720	(3,636)	130	96	21,346
除稅前溢利						1,015,543
稅項支出						(135,683)
期內溢利						879,860
資本開支	46,051	80,178	130,048	599	972	257,848
折舊及攤銷	15,636	19,924	36,013	412	1,130	73,115
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 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2008年	2007年
	千港元	千港元
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	219,796	361,883
回購可換股債券之收益	67,038	-
收購附屬公司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	19,584
銀行利息收入	40,258	87,196
來自共同控制企業之商標費收入	35,666	-
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	33,591	-
出售附屬公司的收益	29,141	85,986
最終控股公司的稅務賠償保證	16,658	254,259
來自可供出售財務資產之股息收入	867	12,500
匯兌（虧損）/收益淨額	(16,836)	213,725
	477,119	1,035,133

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：

	截至12月31日止六個月	
	2008年	2007年
	千港元	千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(162,610)	(264,385)

4 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2008年	2007年
	千港元	千港元
未計融資成本前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	363,837	595,991
物業、廠房及設備折舊	76,526	66,227
土地使用權攤銷	4,661	6,888

5 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2008年	2007年
	千港元	千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	16,802	42,392
中國土地增值稅	19,869	53,980
遞延稅項	(34,876)	39,311
	1,795	135,683

截至 2008 年 12 月 31 日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為 28,111,000 港元 (2007 年：6,825,000 港元) 及 21,583,000 港元 (2007 年：302,958,000 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。

由於本集團期內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備 (2007 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% (2007 年：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。

6 中期股息

董事並無宣派截至 2008 年 12 月 31 日止六個月的中期股息 (2007 年：每股 0.04 港元)。

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	
	2008年	2007年
	千港元	千港元
本公司股權持有人應佔溢利	374,165	919,588
可換股債券利息支出	16,198	39,664
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	390,363	959,252

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2008年	2007年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	3,834,583,210	3,832,614,694
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	625,899	2,212,297
可換股債券	346,155,186	353,458,093
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	4,181,364,295	4,188,285,084

8 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預付款項。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2008年	於2008年
	12月31日	6月30日
	千港元	千港元
0 至 30 日	45,970	163,813
31 至 60 日	19,244	24,215
61 至 90 日	5,375	57,848
90 日以上	186,983	121,892
	257,572	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。

9 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：

	於2008年 12月31日 千港元	於2008年 6月30日 千港元
0 至 30 日	671,600	348,988
31 至 60 日	37,440	55,401
61 至 90 日	15,723	4,531
90 日以上	725,323	1,068,239
	1,450,086	1,477,159

業務回顧

於回顧期內，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。面對上述挑戰，本集團於 2009 財政年度上半年錄得溢利 3 億 7,420 萬港元，較去年同期下跌 59%。期內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虧損 5,520 萬港元（去年同期則為收益 7,650 萬港元）及匯兌虧損 1,260 萬港元（去年同期人民幣升值超過 4%時則為收益 2 億 2,680 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主要溢利實際達 5 億 1,480 萬港元，較去年同期上升 5%。

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仍然維持正面的貢獻，平均毛利率更顯著改善 6 個百分點。此外，租賃業務錄得 32% 可觀的應佔經營溢利貢獻增長，投資物業組合之租金及出租率亦持續提升。

應佔經營溢利分析

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2008年 千港元	2007年 千港元
物業銷售	326,528	331,391
租賃業務	223,451	169,289
酒店經營	(29,077)	13,732
物業管理服務	1,259	4,493
其他	(7,343)	(28,220)
除撥備及融資成本前應佔經營溢利	514,818	490,685
回購可換股債券之收益	67,038	-
收購附屬公司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	19,584
按公平值透過損益記賬之財務資產公平值增加	33,591	-
出售附屬公司的收益	29,141	85,301
最終控股公司之稅務賠償保證	16,658	254,259
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	(55,228)	76,532
融資成本 - 項目貸款	(117,380)	(108,901)
應佔經營溢利	539,578	817,460
融資成本 - 企業貸款	(72,037)	(85,003)
企業行政支出	(85,780)	(63,923)
未分派溢利的遞延稅項	(4,279)	(41,443)
匯兌（虧損）/收益淨額	(12,561)	226,789
銀行及其他利息收入	9,244	65,708
本公司權益持有人應佔溢利	374,165	919,588

物業銷售

於回顧期內，本集團落成廣州及貴陽四個物業發展項目，總樓面面積為 187,988 平方米，按年上升 27%。物業銷售之應佔經營溢利為 3 億 2,650 萬港元，較 2008 年財政年度上半年稍微下跌 1%。鑑於回顧期內房地產市場情緒向淡，本集團之物業銷售表現受到影響，令銷量下跌 48% 至總樓面面積 147,015 平方米銷售，產生銷售總額逾人民幣 12 億元。然而，期內銷售之平均毛利率增加 6 個百分點至 39%，緩和銷量下跌之影響，令人鼓舞。

於 2009 財政年度上半年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
廣州東方新世界花園二期	R	11,717	100%
廣州嶺南新世界二期 D2	R	65,758	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	55,770	50%
總計		187,988	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場

H: 酒店

租賃業務

於回顧期內，租賃業務之應佔經營溢利為2億2,350萬港元，較2008財政年度上半年上升32%。顯著增幅乃由於北京新世界中心商場之貢獻增加及寫字樓物業（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。

本集團之投資物業組合增加5,540平方米，主要來自新落成之位於廣州嶺南新世界及廣州東方新世界花園之停車場。

於 2009 財政年度上半年落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
廣州東方新世界花園二期	P	1,264	100%
廣州嶺南新世界二期D2	P	4,276	60%
總計		5,540	

酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得2,910萬港元之虧損。酒店業務總體經營業績下降，乃由於北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行裝修。新開業之武漢新世界酒店營運仍未上軌道及大連新世界酒店產生開業的前期開支，亦導致酒店經營之總體虧損。

於2009財政年度上半年，上海貝爾特酒店開業，可提供260間客房。本集團目前擁有之酒店組合包括六間酒店，合計共2,120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
武漢新世界酒店	327
順德萬怡酒店	370
總計	2,120

流動資金及資金來源

於2008年12月31日，本集團之現金及銀行存款達3,029,000,000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期內支付於上海、大連及瀋陽新一期的發展項目工程款。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13,229,000,000港元（2008年6月30日：9,855,000,000港元），即資產負債比率為42%（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2008年12月31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15,248,000,000港元（2008年6月30日：13,613,000,000港元），當中18%以資產抵押之方式作抵押，82%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：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	2,162	4,426
1 年至 2 年	2,792	2,654
2 年至 5 年	10,294	6,533
	15,248	13,613

於2008年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共2,225,000,000港元（2008年6月30日：2,548,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2008年12月31日之資本開支承擔為256,241,000港元（2008年6月30日：173,711,000港元），其中148,241,000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。

或然負債

於2008年12月31日，本集團之或然負債約2,517,095,000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期內進一部提取已授貸款額所致。

於2008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1,170,455,000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2008年12月31日，本集團之物業、廠房及設備429,495,000港元（2008年6月30日：456,546,000港元）、投資物業2,123,154,000港元（2008年6月30日：2,157,547,000港元）、土地使用權227,136,000港元（2008年6月30日：297,343,000港元）、持作發展物業264,402,000港元（2008年6月30日：261,345,000港元）、發展中將完成物業2,674,226,000港元（2008年6月30日：1,345,017,000港元）、及銀行存款341,805,000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。該筆貸款已於期內悉數償還。

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。審核委員會已審閱未經審核中期財務報表，並與管理層討論財務相關事宜。本集團之外聘核數師已應董事要求根據香港會計師公會頒布之準則獲聘進行審閱第2410號審閱中期財務報表。

企業管治常規守則

本公司於截至2008年12月31日止六個月已一直遵守上市規則附錄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所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

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」，以提醒僱員於該條例下之責任。

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之操守守則。本公司亦已獲董事確認，彼等於回顧期內已遵守標準守則所載列之準則。

僱員及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團之全職僱員共4,543名。於回顧期內，員工相關成本合共為146,000,000港元（2007年：109,000,000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

本集團於回顧期內概無進行任何重大收購或出售。

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2011年到期零息擔保可換股債券（「債券」）（股份代號：1517）。購回的詳情如下：

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

購回債券已於期內註銷。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。

展望

房地產市場與地方經濟息息相關。信貸緊縮加上對全球經濟放緩之憂慮威脅全球各個經濟體系，其中包括中國。中央政府及時實施積極財務政策及紓緩銀根政策，令房地產市場近期漸見回穩跡象。

短期內，全球經濟狀況不穩或會為中國房地產市場帶來進一步的下滑風險。為應付相關風險，本集團將會繼續採取審慎政策管理其於中國之業務。我們相信高速城市化及實際房屋需求將會推動市場長遠穩健增長及發展。

於2009財政年度下半年，本集團計劃落成12個項目，總樓面面積為814,753平方米。

將於2009財政年度下半年落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
大連新世界大廈	R, C, H, P	128,631	100%
武漢新世界中心	C	11,049	100%
武漢夢湖香郡三期	R	15,660	70%
武漢常青花園七期	R, C, P	168,545	60%
武漢新華家園四期	R, P	61,233	60%
成都河畔新世界一期	R	92,080	30%
長沙新城新世界一期	R, P	163,571	45%
廣州逸彩庭園三期	R, C, P	33,761	60%
廣州嶺南新世界二期D3	R, C, P	46,174	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, C	15,209	63%
肇慶新世界花園二期	R, P	64,390	40%
總計		814,753	

鄭家純博士
主席兼董事總經理

香港，2009年3月17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。