

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 2009/2010

#### 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12月31日止六個月之未經審核中期業績如下：

#### 簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2009年 千港元	2008年 千港元
收益	2	<b>2,948,926</b>	908,495
銷售成本		<b>(2,366,703)</b>	(565,568)
毛利		<b>582,223</b>	342,927
其他收入	3	<b>89,787</b>	313,245
其他收益淨值	4	<b>923,407</b>	163,874
投資物業公平值變動		<b>16,573</b>	(154,477)
銷售費用		<b>(103,662)</b>	(71,780)
行政費用		<b>(38,796)</b>	(38,738)
其他經營開支		<b>(351,111)</b>	(259,589)
未計融資成本前經營溢利	5	<b>1,118,421</b>	295,462
融資成本		<b>(123,551)</b>	(159,484)
應佔業績			
聯營公司		<b>4,211</b>	89,065
共同控制企業		<b>191,486</b>	125,495
除稅前溢利		<b>1,190,567</b>	350,538
稅項支出	6	<b>(192,600)</b>	(1,795)
期內溢利		<b>997,967</b>	348,743
應佔：			
本公司股權持有人		<b>940,333</b>	374,165
非控制性權益		<b>57,634</b>	(25,422)
		<b>997,967</b>	348,743
中期股息	7	-	-
每股中期股息	7	-	-
每股盈利	8		
基本		<b>20.27 仙</b>	8.72 仙
攤薄		<b>19.25 仙</b>	8.38 仙

## 簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至 12 月 31 日止六個月	
	2009年 千港元	2008年 千港元
期內溢利	<b>997,967</b>	348,743
其他全面收益		
可供出售財務資產公平值變動	<b>21,791</b>	(36,339)
可供出售財務資產公平值變動產生 之遞延稅項	—	6,598
匯兌差異	<b>(17,813)</b>	(18,677)
出售一家附屬公司時匯兌差異重新分類調整	—	(12,897)
期內其他全面收益	<b>3,978</b>	(61,315)
期內全面收益總額	<b>1,001,945</b>	287,428
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	<b>947,201</b>	319,504
非控制性權益	<b>54,744</b>	(32,076)
	<b>1,001,945</b>	287,428

# 簡明綜合資產負債表

於2009年12月31日

	附註	未經審核 於2009年 12月31日 千港元	經審核 於2009年 6月30日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,697,162	1,784,002
投資物業		11,469,113	9,131,467
土地使用權		575,525	583,892
商譽		30,905	82,766
持作發展物業		8,221,795	7,344,944
聯營公司		387,507	383,246
共同控制企業		10,613,104	13,284,317
可供出售財務資產		239,701	217,910
現金及銀行結存，受限制		26,136	26,136
		<b>33,260,948</b>	<b>32,838,680</b>
<b>流動資產</b>			
發展中將完成物業		9,422,070	7,341,319
持作出售之已落成物業		2,195,684	2,293,663
酒店存貨，按成本值		3,249	3,494
應收賬款、按金及其他應收款項	9	10,482,290	7,020,922
應收集團成員公司款項		410,689	33,638
現金及銀行結存，受限制		3,207	232,358
現金及銀行結存，不受限制		10,105,196	3,642,416
		<b>32,622,385</b>	<b>20,567,810</b>
持作出售之非流動資產		-	985,159
		<b>32,622,385</b>	<b>21,552,969</b>
<b>總資產</b>		<b>65,883,333</b>	<b>54,391,649</b>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		575,628	383,647
儲備		35,413,561	29,909,271
擬派末期股息		-	230,230
		<b>35,989,189</b>	<b>30,523,148</b>
非控制性權益		1,692,420	1,513,734
<b>總權益</b>		<b>37,681,609</b>	<b>32,036,882</b>

## 簡明綜合資產負債表 (續)

於2009年12月31日

	附註	未經審核 於2009年 12月31日 千港元	經審核 於2009年 6月30日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		13,385,085	11,117,308
遞延稅項負債		1,496,426	799,773
		<b>14,881,511</b>	<b>11,917,081</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計款項	10	1,952,279	2,083,901
出售物業所收按金		3,624,197	1,363,484
欠集團成員公司款項		307,970	425,211
短期銀行貸款		486,364	562,500
長期借貸之即期部份		6,044,428	5,408,206
欠非控制性股東款項		99,626	99,626
應付稅項		805,349	494,758
		<b>13,320,213</b>	<b>10,437,686</b>
<b>總負債</b>		<b>28,201,724</b>	<b>22,354,767</b>
<b>總權益和負債</b>		<b>65,883,333</b>	<b>54,391,649</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,302,172</b>	<b>11,115,283</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>52,563,120</b>	<b>43,953,963</b>

## 中期財務報表附註

### 1 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表(「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。中期財務報表應與2009年年度財務報表一併閱讀。

編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策,除採納以下詳述之新訂或經修訂準則外,與載列於截至2009年6月30日止年度年報內者一致。

本集團已採納於截至2010年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則,修訂及詮釋如下:

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、共同控制企業或聯營公司的投資成本
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

此外，本集團已提前採納於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第32號修訂「金融工具：呈列 – 供股分類」。

採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港會計準則第1號（經修訂）- 呈列財務報表：該準則規定所有非所有者的權益（即全面收益）的變動須在一份全面收益表或兩份報表（收益表及全面收益表）中列報。本集團已選擇呈列兩份報表，一份全新簡明綜合全面收益表載於截至2009年12月31日止六個月中期財務報表之簡明綜合收益表之後。

香港財務報告準則第8號 - 業務分類：香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號 - 分類報告。新準則採用「管理層方法」，即分類資料須按照與內部報告所採用的相同基準列報。採納香港財務報告準則第8號對本集團的應報告分類並無構成重大變動。

香港會計準則第40號修訂 - 投資性房地產物業：本集團採納此等修訂並提前自2009年7月1日開始應用。供將來作為投資性房地產使用的建造或發展中物業乃納入香港會計準則第40號的範圍內，並於2009年7月1日按其賬面值由發展中將完成物業重新分類並且以公平值計量。

香港會計準則第32號修訂 - 「金融工具：呈列 – 供股分類」：本公司以其功能性貨幣以外的貨幣列值的供股建議不再計入衍生負債而分類為本公司的權益。因此，將不再有任何有關的衍生工具的公平值變動於收益表內確認入賬。

採納有關新訂或經修訂會計準則，對截至 2009 年 12 月 31 日止六個月簡明綜合收益表的影響如下：

	香港會計準則 第 40 號修訂 千港元	香港會計準則 第 32 號修訂 千港元	總計 千港元
增加/(減少)			
衍生負債公平值變動	-	(287,788)	(287,788)
投資物業公平值變動	(74,582)	-	(74,582)
應佔共同控制企業業績	41,161	-	41,161
除稅前溢利	(33,421)	(287,788)	(321,209)
稅項支出			
遞延稅項	18,645	-	18,645
期內溢利	(14,776)	(287,788)	(302,564)
應佔：			
本公司股權持有人	(26,978)	(287,788)	(314,766)
非控制性權益	12,202	-	12,202
	(14,776)	(287,788)	(302,564)
每股盈利（港仙）			
基本	(0.58)	(6.21)	(6.79)
攤薄	(0.54)	(5.77)	(6.31)

採納有關新訂或經修訂會計準則，對於 2009 年 12 月 31 日簡明綜合資產負債表的影響如下：

	香港會計準則 第 40 號修訂 千港元	香港會計準則 第 32 號修訂 千港元	總計 千港元
增加/(減少)			
投資物業	1,211,780	-	1,211,780
發展中將完成物業	(1,286,362)	-	(1,286,362)
共同控制企業	41,161	-	41,161
總資產	(33,421)	-	(33,421)
儲備	(26,978)	-	(26,978)
非控制性權益	12,202	-	12,202
總權益	(14,776)	-	(14,776)
遞延稅項負債	(18,645)	-	(18,645)
總權益和負債	(33,421)	-	(33,421)

採納其他經修訂準則、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。

本集團並未提早採納對2010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2011年6月30日止年度生效

香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2009)的改進
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(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋19	以股本工具抵銷金融負債

在截至2012年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋14 修訂	預付最低資金的規定

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	
	2009年 千港元	2008年 千港元
物業銷售	2,508,670	546,743
租金收入	208,855	190,398
酒店經營收入	170,867	124,267
物業管理服務費收入	50,730	33,012
項目管理費收入	9,804	14,075
	<b>2,948,926</b>	<b>908,495</b>

執行委員會已鑑別為首席經營決策者。該委員會審閱本集團之內部申報，以評估業績及調配資源。管理層根據該等報告釐定各業務分類。

該委員會從服務及產品角度考慮業務。管理層評估物業銷售、租賃業務、酒店經營及物業管理服務的業務表現。其他業務包括酒店管理服務及物業項目配套服務。

執行委員會根據計算未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公平值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、減值影響以及總部辦事處之費用及收入。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

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、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為資產負債表中總資產之對賬部分。

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應付集團成員公司款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、遞延稅款負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為資產負債表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團所有收益來自中國。除金融工具外，非流動資產均位於中國。



截至 2009 年 12 月 31 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 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益						
本公司及附屬公司	2,508,670	208,855	170,867	50,730	9,804	2,948,926
本集團應佔聯營公司	3,641	9,422	10,637	-	-	23,700
本集團應佔共同控制企業	939,917	222,793	38,827	21,304	-	1,222,841
	3,452,228	441,070	220,331	72,034	9,804	4,195,467
分類銀行及其他利息收入	19,562	6,311	129	87	4	26,093
未計融資成本及稅項支出前						
應佔經營溢利						
本公司及附屬公司	174,483	86,085	(29,897)	2,283	(14,232)	218,722
聯營公司	431	4,768	(3,666)	-	-	1,533
共同控制企業	218,286	140,988	(23,192)	(9,602)	(609)	325,871
	393,200	231,841	(56,755)	(7,319)	(14,841)	546,126
除金融工具外非流動資產						
增加	935,623	1,021,352	2,323	522	262	1,960,082
折舊及攤銷	20,168	16,795	73,824	436	1,606	112,829
商譽減值	51,860	-	-	-	-	51,860
應佔業績						
聯營公司	424	7,453	(3,666)	-	-	4,211
共同控制企業	31,957	185,141	(26,704)	224	868	191,486
於 2009 年 12 月 31 日						
分類資產	34,939,929	12,477,960	2,040,018	83,752	36,195	49,577,854
聯營公司及 共同控制企業	4,213,724	6,116,570	673,837	(5,193)	1,673	11,000,611
可供出售財務資產						239,701
企業之物業、廠房及設備						5,067
企業之應收賬款、按金及其 他應收款項						296,266
企業之應收集團成員公司 款項						367,933
企業之現金及銀行結存						4,395,901
總資產						65,883,333
分類負債	5,956,849	155,627	92,834	39,085	21,509	6,265,904
企業之應付賬款及應計款項						29,652
企業之應付集團成員公司 款項						10,347
應付稅項						483,518
借貸						19,915,877
遞延稅項負債						1,496,426
總負債						28,201,724

截至 2008 年 12 月 31 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 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益						
本公司及附屬公司	546,743	190,398	124,267	33,012	14,075	908,495
本集團應佔聯營公司	2,599	24,574	13,936	-	-	41,109
本集團應佔共同控制企業	705,483	247,971	53,461	19,835	-	1,026,750
	1,254,825	462,943	191,664	52,847	14,075	1,976,354
分類銀行及其他利息收入	45,101	13,378	1,904	105	3	60,491
未計融資成本及稅項支出前						
應佔經營溢利						
本公司及附屬公司	81,009	64,514	(8,127)	2,548	(6,844)	133,100
聯營公司	(689)	14,890	(859)	(58)	-	13,284
共同控制企業	292,485	163,955	(22,761)	(934)	-	432,745
	372,805	243,359	(31,747)	1,556	(6,844)	579,129
除金融工具外非流動資產						
增加	253,520	20,521	4,196	920	1,170	280,327
折舊及攤銷	20,487	22,238	36,960	404	1,098	81,187
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
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
可供出售財務資產						217,910
企業之物業、廠房及設備						5,925
企業之應收賬款、按金及其 他應收款項						355,559
企業之應收集團成員公司 款項						8,942
企業之現金及銀行結存						351,446
總資產						54,391,649
分類負債	3,484,342	425,538	108,514	26,782	6,907	4,052,083
企業之應付賬款及應計款項						132,216
應付稅項						282,681
借貸						17,088,014
遞延稅項負債						799,773
總負債						22,354,767

收益及除稅前溢利的對賬：

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
<b>(i) 收益</b>		
分類總收益	<b>4,195,467</b>	1,976,354
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	<b>(1,246,541)</b>	(1,067,859)
呈列於簡明綜合收益表之收益	<b>2,948,926</b>	908,495
<b>(ii) 除稅前溢利</b>		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	<b>546,126</b>	579,129
來自過往年度持有共同控制企業權益的收益	<b>513,248</b>	-
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	<b>483,610</b>	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	<b>61,466</b>	(55,228)
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
出售一家附屬公司的收益	-	29,141
最終控股公司的稅務賠償保證	<b>1,753</b>	16,658
出售持作出售之非流動資產的虧損	<b>(15,364)</b>	-
商譽減值	<b>(51,860)</b>	-
融資成本 - 項目貸款	<b>(126,620)</b>	(117,380)
所得稅及土地增值稅	<b>(320,230)</b>	(64,311)
應佔經營溢利	<b>1,092,129</b>	539,578
企業之銀行及其他利息收入	<b>2,092</b>	9,244
匯兌虧損淨額	<b>(1,521)</b>	(12,561)
企業行政支出	<b>(90,424)</b>	(85,780)
融資成本 - 企業貸款	<b>(48,405)</b>	(72,037)
未分派溢利的遞延稅項	<b>(13,538)</b>	(4,279)
本公司股權持有人應佔溢利	<b>940,333</b>	374,165
稅項支出	<b>192,600</b>	1,795
非控制性權益應佔溢利	<b>57,634</b>	(25,422)
除稅前溢利	<b>1,190,567</b>	350,538

### 3 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2009年	2008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）	<b>66,966</b>	219,796
銀行利息收入	<b>21,068</b>	40,258
最終控股公司的稅務賠償保證	<b>1,753</b>	16,658
來自共同控制企業之商標費收入	-	35,666
來自可供出售財務資產之股息收入	-	867
	<b>89,787</b>	313,245

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	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	<b>(53,721)</b>	(162,610)

### 4 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
來自過往年度持有共同控制企業權益的收益	<b>513,248</b>	-
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	<b>483,610</b>	50,940
出售投資物業之收益	<b>140</b>	-
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
出售一家附屬公司的收益	-	29,141
匯兌虧損淨額	<b>(6,367)</b>	(16,836)
出售持作出售之非流動資產的虧損	<b>(15,364)</b>	-
商譽減值	<b>(51,860)</b>	-
	<b>923,407</b>	163,874

## 5 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2009年	2008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	2,110,362	363,837
物業、廠房及設備折舊	103,375	76,526
土地使用權攤銷	9,454	4,661

## 6 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	121,250	16,802
中國土地增值稅	76,207	19,869
遞延稅項	(4,857)	(34,876)
	192,600	1,795

截至2009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895,000港元（2008年：28,111,000港元）及132,947,000港元（2008年：21,583,000港元），並已於簡明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（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%）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 中期股息

董事並無宣派截至2009年12月31日止六個月的中期股息（2008年：無）。

## 8 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	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<b>940,333</b>	374,165
可換股債券利息支出	<b>20,545</b>	16,198
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	<b>960,878</b>	390,363

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	2008年
	2009年	
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	<b>4,638,337,099</b>	4,292,443,892
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<b>5,350,806</b>	700,633
可換股債券	<b>347,321,652</b>	366,817,110
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<b>4,991,009,557</b>	4,659,961,635

截至2008年12月31日止六個月的每股盈利已被調整以反映期內供股的影響。

## 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預付款項。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
0 至 30 日	<b>455,509</b>	186,858
31 至 60 日	<b>70,066</b>	31,091
61 至 90 日	<b>44,777</b>	10,904
90 日以上	<b>129,563</b>	147,131
	<b>699,915</b>	375,984

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：

	於2009年 12月31日 千港元	於2009年 6月30日 千港元
0 至 30 日	<b>733,680</b>	632,549
31 至 60 日	<b>33,658</b>	64,689
61 至 90 日	<b>4,122</b>	9,835
90 日以上	<b>351,766</b>	372,959
	<b>1,123,226</b>	1,080,032

## 業務回顧

於回顧期內，受惠於政策主導的流動資金湧入以維持中國經濟增長，中國房地產市場得以延續自 2009 年第二季開始復甦的勢頭。憑藉房地產市場回暖，本集團於回顧期間已簽訂物業合約銷售涉及之樓面面積增至 813,434 平方米，銷售總額為人民幣 55 億元，銷售量按年增長 493%，銷售額則較去年同期房地產市場遭受全球經濟衰退打擊期間急升逾四倍。期內已簽訂之物業合約銷售中，約人民幣 39 億元的銷售額乃屬於未來 12 個月竣工之發展項目，而其相關之銷售收入將於未來期間之簡明綜合收益表中確認。

於 2010 財政年度上半年，本集團錄得溢利 9 億 4,030 萬港元，較 2009 財政年度上半年 3 億 7,420 萬港元之溢利上升 151%。然而，本集團核心業務之相關核心溢利下跌超過 5% 至 5 億 4,610 萬港元，相比 2009 財政年度上半年則錄得應佔溢利 5 億 7,910 萬港元，下跌的主因是酒店經營錄得相當的折舊費及大連新世界酒店營運仍未上軌道，擴大了經營虧損。本集團投資中國中西部的策略舉措已見成效，其物業銷售業務為本集團整體銷售表現帶來貢獻。回顧期間，本集團的物業銷售錄得顯著增幅，較去年同期上升 257% 至 524,730 平方米，其中超過 45% 來自二線城市，其物業價格為當地普羅大眾可合理承擔的水平。

本集團之現有策略性計劃為收購少數股東所持項目之餘下權益，以優化項目規劃、加強項目管理效能及監控。為配合此策略性方針，本集團於回顧期內完成收購三項物業發展項目之額外權益，即分別由上海三聯物業發展有限公司、廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及天津新世界房地產開發有限公司持有之上海中山廣場、廣州嶺南新世界及天津南市地段第 202 號。按有關收購的會計政策規定，本集團於收購日按公平值重新計量該等收購項目，繼而產生來自過往年度持有權益之收益淨額合共 5 億 1,320 萬港元及收購產生之負商譽 4 億 8,360 萬港元。此等利好收益實際上顯示本集團之內含價值，並反映其擁有優厚潛力土地儲備的真正價值。



## 應佔經營溢利分析

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2009年	2008年
	千港元	千港元
物業銷售	393,200	372,805
租賃業務	231,841	243,359
酒店經營	(56,755)	(31,747)
物業管理服務	(7,319)	1,556
其他業務	(14,841)	(6,844)
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	546,126	579,129
來自過往年度持有共同控制企業權益的收益	513,248	-
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	483,610	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	61,466	(55,228)
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公平值增加	-	33,591
出售一家附屬公司的收益	-	29,141
最終控股公司的稅務賠償保證	1,753	16,658
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	-
商譽減值	(51,860)	-
融資成本 - 項目貸款	(126,620)	(117,380)
所得稅及土地增值稅	(320,230)	(64,311)
應佔經營溢利	1,092,129	539,578
企業之銀行及其他利息收入	2,092	9,244
匯兌虧損淨額	(1,521)	(12,561)
企業行政支出	(90,424)	(85,780)
融資成本 - 企業貸款	(48,405)	(72,037)
未分派溢利的遞延稅項	(13,538)	(4,279)
本公司股權持有人應佔溢利	940,333	374,165

## 物業銷售

於回顧期內，本集團落成位於武漢、長沙、成都、廣州及貴陽六個物業發展項目，總樓面面積為 310,887 平方米，按年上升 65%。物業銷售之應佔經營溢利達到 3 億 9,320 萬港元，較 2009 財政年度上半年稍微上升 5%。受惠於中國政府實施一系列刺激經濟措施的正面影響，房地產市場銷情自 2009 年 4 月以來顯著反彈，令本集團於 2010 財政年度上半年內錄得樓面銷售面積上升 2.5 倍至 524,730 平方米，產生銷售總額逾人民幣 35 億 3,000 萬元。然而，物業銷售之應佔經營溢利未能以同一幅度上升，乃由於回顧期內落成及銷售之物業主要來自長沙及貴陽等二線城市較低價的住宅物業（去年同期則為來自廣州地區所落成較高端之物業）。於回顧期內，整體銷售之毛利率較 2009 財政年度上半年下跌逾 15%。鑑於已預售的較高端之物業預計於 2010 財政年度下半年落成，預期全年毛利率將有所改善。

於 2010 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
武漢夢湖香郡三期	R	9,171	70%
長沙新城新世界一期	R	68,555	48%
成都河畔新世界一期 A	R	91,729	30%
廣州嶺南新世界二期 E1	R	77,816	100%
廣州新塘新世界花園四期	R	12,678	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	50,938	50%
<b>總計</b>		<b>310,887</b>	

R: 住宅

C: 商業

P: 停車場

## 租賃業務

於2010財政年度上半年內，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億3,180萬港元，較2009財政年度上半年微跌5%。租賃業務之應佔經營溢利的下跌乃主要由於北京新世界中心商場續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及因出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積導致可供出租面積減少所致。然而，期內若干寫字樓物業出租率繼續改善（尤其武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈）緩和了來自商場營運收益下跌的負面影響。

於回顧期內，本集團之投資物業組合增加60,635平方米，主要來自新落成之位於長沙、廣州及新塘之零售物業及停車場。

於 2010 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
長沙新城新世界一期	P	24,844	48%
廣州嶺南新世界二期 E1	C, P	16,377	100%
廣州新塘新世界花園四期	P	19,414	63%
<b>總計</b>		<b>60,635</b>	

## 酒店經營

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得5,670萬港元之虧損(去年同期則為虧損3,170萬港元)。本集團其他酒店的業績改善緩和了全期折舊費以及大連新世界酒店營運仍未上軌道的負面影響。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,548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	259
瀋陽新世界酒店	259
大連新世界酒店	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
<b>總計</b>	<b>2,548</b>

## 流動資金及資金來源

於2009年12月31日，本集團之現金及銀行存款達10,135,000,000港元（2009年6月30日：3,901,000,000港元）。現金及銀行存款增加主要由於本公司加強其資本基礎所致。期內本公司以供股方式按每股供股股份2.55港元發行1,918,584,241股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發一股供股股份。所得款項淨額將重新融資現有借貸及債務（包括可能贖回或購回尚未兌換之可換股債券）。

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9,781,000,000港元（2009年6月30日：13,187,000,000港元），即資產負債比率為26%（2009年6月30日：41%）。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2009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18,411,000,000港元（2009年6月30日：16,017,000,000港元），當中23%以資產抵押之方式作抵押，77%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2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1 年內	6,530	5,971
1 年至 2 年	3,676	2,544
2 年至 5 年	6,854	7,502
5 年後	1,351	-
總計	18,411	16,017

於2009年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,605,000,000港元（2009年6月30日：2,127,000,000港元）。

## 資本開支承擔

本集團於2009年12月31日之資本開支承擔為639,073,000港元（2009年6月30日：724,864,000港元），其中531,073,000港元（2009年6月30日：616,864,000港元）在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元（2009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（2009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2009年12月31日，本集團之或然負債約2,671,229,000港元（2009年6月30日：3,207,018,000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。

於2009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1,101,669,000港元（2009年6月30日：753,543,000港元）之履約擔保。

## 本集團資產之抵押詳情

於2009年12月31日，本集團之物業、廠房及設備410,522,000港元（2009年6月30日：479,887,000港元）、投資物業4,656,206,000港元（2009年6月30日：2,531,381,000港元）、土地使用權237,464,000港元（2009年6月30日：240,529,000港元）、持作發展物業459,924,000港元（2009年6月30日：511,013,000港元）、發展中將完成物業3,896,681,000港元（2009年6月30日：1,810,659,000港元）、持作出售之已落成物業294,567,000港元（2009年6月30日：無）、及銀行存款29,343,000港元（2009年6月30日：258,494,000港元）已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。

## 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。審核委員會已審閱截至2009年12月31日止六個月未經審核中期財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。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2009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。

## 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2009年12月31日，本集團之全職僱員共4,795名。於回顧期內，員工相關成本合共為131,000,000港元（2008年：146,000,000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

期內本集團分別以代價人民幣1元收購廣州集賢莊新世界城市花園有限公司（「集賢莊」）之40%權益及以代價約521,000,000港元收購上海三聯物業發展有限公司（「三聯」）之52.5%權益。集賢莊主要從事發展位於中國廣東省白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界花園。三聯之主要業務為發展位於中國上海虹橋發展區之上海中山廣場。於收購後，集賢莊及三聯成為本集團之全資附屬公司。

於2009年12月，本集團將上海局一房地產發展有限公司(「局一」)的全部權益以代價約1,174,000,000港元售予Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited。局一主要從事開發位於中國上海盧灣區的上海香港新世界花園。該出售為本集團帶來約15,000,000港元淨出售虧損。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，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

2010年與2009年不盡相同。2009年整個年度，市場條件一直極為有利，直至臨近年底市場如常收緊銀行借貸為止。儘管2010年仍然充斥著多項利好因素，惟若干風險卻不容忽視。

政府政策將主導市場發展。中國中央政府很可能會繼續實施政策鼓勵國內消費以刺激經濟增長。市場普遍預期，中央政府不會顯著改變現有政策，以打壓房地產市場等行業的強勁增長勢頭，然而，為調節市場及經濟發展步伐，多項微調勢將出台，預期將會有各項個別政策公佈以遏制市場違規行為及行為不檢。

於2010年，中國內地房地產市場將穩健發展。然而，由於若干城市住房供應短缺，加上市價未如2009年第一季度般吸引，交投量極可能因而下跌。

整體而言，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀態度，並正密切監察市場狀況。本集團將繼續採用審慎措施管理中國內地業務。我們將透過加快變現本集團之發展資產，加強本集團現金流量管理能力。此外，我們亦將繼續選擇性地透過擴大本集團之租務，以穩固租金收入基礎。

於2010財政年度下半年，本集團計劃落成九個項目，總樓面面積為448,188平方米。

將於2010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
北京兩廣路住宅樓#6	R, C, P	47,493	70%
武漢新世界中心	C, P	20,691	100%
武漢夢湖香郡三期	R	30,084	70%
武漢常青花園七期	R, C	44,157	60%
長沙新城新世界一期	P	8,983	48%
貴陽金陽新世界一期	R	67,047	50%
廣州東方新世界花園二期	R, C, P	116,420	100%
廣州新塘新世界花園五期	R, C	48,039	63%
惠州長湖苑二期 B	R, C, P	65,274	63%
<b>總計</b>		<b>448,188</b>	

鄭家純博士  
主席兼董事總經理

香港，2010年3月17日

於本公佈日期，本公司董事會由(1)八位執行董事：鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯小姐、鄭志謙先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)三位非執行董事：杜惠愷先生、梁志堅先生及周桂昌先生；及(3)三位獨立非執行董事：鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生組成。