



# 中期業績公佈 2002/2003

## 業績

本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	378,362	502,380
銷售成本	(289,834)	(305,033)
毛利	88,528	197,347
其他收益	3,494	61,823
其他收入／(支出)	36,355	(8,088)
銷售費用	(14,388)	(18,759)
行政費用	(20,157)	(18,950)
其他經營開支	(87,445)	(75,817)
未計融資前經營溢利	6,387	137,556
融資成本	(12,794)	(16,147)
應佔業績		
聯營公司	789	(3,836)
共同控制企業	22,086	(13,982)
除稅前溢利	16,468	103,591
稅項	(11,153)	7,371
除稅後溢利	5,315	96,220
少數股東權益	11,753	4,422
股東應佔溢利	17,068	100,642
每股盈利		
基本	1.15仙	6.80仙
攤薄	不適用	6.77仙

附註：

### 1. 主要會計政策

未經審核之中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計實務準則第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16編製。

除本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈對二零零二年一月一日或之後開始之會計期間生效之會計實務準則，因而導致其若干會計政策出現變動外，編製此等中期財務報表時所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零零二年六月三十日止年度全年財務報表時所採用之會計原則一致：

會計實務準則第1號(經修訂)：	財務報表之呈列
會計實務準則第11號(經修訂)：	外幣換算
會計實務準則第15號(經修訂)：	現金流量報表
會計實務準則第34號：	僱員福利

採納以上新訂／經修訂之會計實務準則對本集團截至二零零二年十二月三十一日止期間之中期財務報表並無重大影響。執行會計實務準則第一號(經修訂)及會計實務準則第十五號(經修訂)導致若干呈列形式變動。此外，綜合損益賬之若干比較數字已重新分類以呈列更詳細之開支分析。董事認為現時之詳細費用分析能更有效地呈列本集團之業績。

未經審核之中期財務報表已由審核委員會審閱。應董事要求，本集團之外聘核數師已根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號審閱該等中期財務報表。

### 2. 營業額及分類資料

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資項目。營業額由物業銷售所得款項總額、租金收入、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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	273,346	312,571
租金收入	51,094	61,033
物業管理服務費收入	10,928	1,580
項目管理費收入	6,616	—
來自其他合營企業之收入	—	56,213
	341,984	431,397
利息收入減預扣稅	36,378	70,983
	378,362	502,380

本集團之業務主要分為三大類別，包括物業銷售、租賃業務及酒店業務。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。

截至二零零二年十二月三十一日止六個月	營業額				總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	其他業務 千港元	
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
出售其他投資之收益淨額					3,650
企業開支					(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					(11,153)
除稅後溢利					5,315
少數股東權益					11,753
股東應佔溢利					17,068

截至二零零一年十二月三十一日止六個月	營業額				總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店業務 千港元	其他業務 千港元	
分類收益	439,766	61,033	—	1,581	502,380
分類業績	103,877	37,152	(40)	37	141,026
銀行及其他利息收入					57,685
出售附屬公司之虧損淨額					(8,088)
企業開支					(53,067)
未計融資前經營溢利					137,556
融資成本					(16,147)
應佔業績					
聯營公司	(4,351)	(369)	884	—	(3,836)
共同控制企業	(38,346)	16,639	7,968	(243)	(13,982)
除稅前溢利					103,591
稅項					7,371
除稅後溢利					96,220
少數股東權益					4,422
股東應佔溢利					100,642

### 3. 其他收入／(支出)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應收合營企業款項撥備撥回	35,294	—
物業之減值撥備撥回	3,813	—
出售其他投資／附屬公司之收益／(虧損)淨額	3,650	(8,088)
持作出售之已落成物業之減值撥備	(2,698)	—
應收合營企業款項撥備	(3,704)	—
	36,355	(8,088)

### 4. 未計融資前經營溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
未計融資前經營溢利已扣除：		
員工成本	(46,908)	(51,557)
折舊	(12,303)	(5,865)
遞延開支攤銷	(2,645)	(1,825)

### 5. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中國企業所得稅		
本公司及附屬公司	1,825	576
聯營公司	(232)	—
共同控制企業	9,560	6,795
	11,153	7,371

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(二零零一年：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準備。

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%支付企業所得稅(二零零一年：33%)。

### 6. 股息

董事宣佈不派發截至二零零二年十二月三十一日止六個月之股息(二零零一年：無)。

### 7. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利17,068,000港元(二零零一年：100,642,000港元)及期內已發行之加權平均股數1,481,941,068股(二零零一年：1,480,338,406股)計算。

由於行使附於購股權之認購權對每股盈利不會造成攤薄影響，因此並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。截至二零零一年十二月三十一日止期間之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利100,642,000港元除以截至二零零一年十二月三十一日止期間已發行之加權平均股數1,480,338,406股計算。倘設有尚未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之普通股之加權平均股數6,749,129股計算。

## 業務回顧

於回顧期內，新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)錄得營業額378,362,000港元，股東應佔純利為17,068,000港元，每股盈利為1.15港仙。

由於武漢常青花園最新一期工程的竣工時間略有延遲，導致收益及溢利下跌。於二零零二財政年度上半年，武漢常青花園提供期內87%之應佔經營溢利。不計武漢常青花園的溢利貢獻，物業銷售的應佔經營溢利較去年同期實際增長87%。事實上，於回顧期內竣工項目中，超過37%的可售面積至二零零二年十二月經已售出。

二零零二財政年度或之前落成項目的存貨單位之銷售面積較去年同期增長67%。由於存貨以減價形式促銷，尤其是位於廣州的物業，故無可避免對應佔經營溢利構成負面影響。

於回顧期內，本集團租賃業務的撥備撥回前之應佔經營溢利為46,908,000港元，較去年同期下降17%，該等減少乃由於新近落成之投資物業—上海華美達廣場開業成本較高所致。然而，隨著上海作為國際大都會的地位日益重要，本集團在該市的兩項主要投資物業—香港新世界大廈及華美達廣場具備優勢，以迎合未來數年市場對上海位置優越的寫字樓及高級住宅單位日益殷切的需求。

酒店業務的溢利貢獻上升，主要有賴於新世界中國各酒店平均入住率的改善及借貸成本的下降所致。

### 按業務分析應佔經營溢利：

本集團之應佔經營溢利按業務分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	(2,705)	55,126
租賃業務	76,508	56,707
酒店業務	11,060	8,812
物業管理	(7,600)	(386)
應佔經營溢利	77,263	120,259
融資成本	(12,794)	(16,147)
銀行及其他利息收入	3,494	57,685
出售其他投資／附屬公司之收益／(虧損)淨額	3,650	(8,088)
企業開支	(54,545)	(53,067)
股東應佔溢利	17,068	100,642

### 物業發展

本集團於回顧期內竣工之12個分別位於北京、瀋陽、濟南、合肥、廣州及珠江三角洲地區的發展項目，總樓面面積逾333,000平方米。源自物業銷售之應佔經營溢利錄得2,705,000港元虧損。

於二零零二財政年度上半年落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
<b>華北地區</b>			
北京新世界家園一期	O, Oth	36,218	70%
<b>東北地區</b>			
瀋陽新世界花園一期B	R, Oth	19,102	90%
<b>華中地區</b>			
濟南陽光花園一期	R	18,382	65%
合肥新世界花園二期	R, C, Oth	19,800	60%
<b>華南地區</b>			
廣州逸彩庭園一期B	R	10,000	60%
廣州天河芳草地一期	R	48,202	40%
廣州東逸花園三期	R, Oth	57,929	100%
廣州嶺南新世界家園二期A	R	42,921	60%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期	R	1,505	34%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	18,732	34%
珠海新世界海濱花園一期	R	10,311	60%
海口新世界花園一期	R	50,230	60%
<b>總計</b>		<b>333,332</b>	

R：住宅  
C：商業  
O：寫字樓  
Oth：其他

於二零零二財政年度下半年，本集團預期將會有七個項目落成，總樓面面積達398,433平方米。迄今為止，各項目的預售情況理想。

中國大陸物業需求持續強勁，而本集團亦加快項目竣工步伐，使新世界中國處於有利位置，以透過物業銷售取得業務增長。

將於二零零二財政年度下半年落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
<b>華中地區</b>			
南京新世界中心	R	73,940	92%
濟南陽光花園一期	R	39,329	65%
武漢常青花園四期	R	168,155	60%
<b>華南地區</b>			
廣州逸彩庭園二期	R	11,600	60%
廣州嶺南新世界家園二期B	R	55,235	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	13,674	60%
肇慶新世界花園一期	R	36,500	40%
<b>總計</b>		<b>398,433</b>	

### 物業投資

本集團之租賃業務於回顧期內分類收益達50,554,000港元，應佔經營溢利為76,508,000港元。

於二零零二財政年度上半年，本集團完成三項投資物業並推出市場。該等物業包括住宅單位、商場及寫字樓，總樓面面積逾148,000平方米。

於二零零二財政年度上半年落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
大連新世界廣場二期	C, Oth	68,275	88%
上海華美達廣場	R, C	61,651	61.8%
廣州東方新世界花園一期	C	18,889	100%
<b>總計</b>		<b>148,815</b>	

兩個位於南京及上海之項目可於二零零二財政年度下半年落成。本集團於中國多個主要城市之投資物業均位於黃金地段且在同級物業中質素超凡，得以滿足市場日漸殷切之需求。連同目前已落成之10項總樓面面積逾490,000平方米之投資物業，本集團之租賃業務將能帶來可觀之現金流，並擴大本集團經常性收入基礎。

將於二零零二財政年度下半年落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國 應佔權益
南京新世界中心	C, O, Oth	118,934	92%
上海香港新世界大廈	C, O, Oth	137,746	44.1%
<b>總計</b>		<b>256,680</b>	

### 流動資金及資金來源

於二零零二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘達14.51億港元(二零零二年六月三十日：14.51億港元)。綜合負債淨額為51.13億港元(二零零二年六月三十日：40.17億港元)，負債比率為29%(二零零二年六月三十日：22%)。

本集團維持均衡的債務組合，透過配合得宜的固定及浮動利息債項組合、貨幣風險容許程度及均衡的債項到期分佈，從而適當地分散了風險。

至二零零二年底之十二個月內到期應還銀行貸款共13.34億港元，以本集團所持現金14.51億港元及已錄得增長之物業銷售收益與租金收入，當足以輕鬆應付。

於二零零二年十二月三十一日，本集團已簽約而未動用之銀行貸款共8.9億港元(二零零二年六月三十日：5.14億港元)。

### 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團或然負債約1,709,295,000港元(二零零二年六月三十日：1,381,447,000港元)，涉及若干聯營公司及共同控制企業所取得之銀行貸款而給予之公司擔保。或然負債上升反映本集團之物業項目對融資的持續需求。

### 主要收購及出售

於回顧期內，本集團並無主要收購或出售事項。

### 本集團資產之抵押詳情

於二零零二年十二月三十一日，本集團之投資物業、在建工程資產、持作出售已落成物業以及銀行存款總值分別為221,286,000港元(二零零二年六月三十日：220,484,000港元)、1,108,440,000港元(二零零二年六月三十日：340,779,000港元)、116,642,000港元(二零零二年六月三十日：116,808,000港元)及529,430,000港元(二零零二年六月三十日：603,114,000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

於二零零二年十二月三十一日，本集團之全職僱員共1,221人。僱員酬金乃按個別僱員的表現而每年進行檢討。

### 展望

鑑於中國住宅需求強勁、按揭政策開放，以及二手物業市場開始形成，本集團對中國內地整體物業市場持積極樂觀的態度。繼北京成功獲得二零零八年奧運會舉辦權及中國順利加入世貿，中國再奪得二零一零年世界博覽會主辦權，更將於上海興建環球球場，進一步鞏固其顯赫的國際地位。縱使全球經濟前景尚未明朗，但此等曠世盛事進一步確認中國大陸的增長動力及秀麗前景，而該等發展趨勢正為本集團銳意成為國內頂尖物業發展商、足跡遍佈國內外主要城市的決心增添動力。憑藉於中國大陸的雄厚根基，本集團應可把握本地市場需求日增的難得機遇。除此以外，本集團在不同地區擁有多元化的物業組合，完善的地域覆蓋，以及擁有的物業業務部門及管理隊伍可根據當地情況採用適當的國際業務策略，以使集團得以充分把握中國大陸市場發展機遇。依據本集團的競爭優勢，結合持續提供最佳產品和優質服務的信譽，突顯本集團的品牌策略，從而使集團未來的發展潛力更雄厚，前景更遠大。

### 於聯交所網站刊發詳盡業績公佈

載有上市規則附錄十六第46(1)至46(3)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，二零零三年三月二十日