



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)

全年業績公佈 2000/2001

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」）於截至二零零一年六月三十日止年度之經審核業績如下：

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	1	587,265	607,031
其他收入		48,185	57,239
其他營運收入		73,872	—
營運支出		(445,111)	(243,838)
未計融資前經營溢利	2	264,211	420,432
融資成本		(69,996)	(79,173)
應佔業績			
聯營公司		(11,737)	(2,213)
共同控制企業		50,521	(118,509)
除稅前溢利		232,999	220,537
稅項	3	30,270	11,620
除稅後溢利		202,729	208,917
少數股東權益		4,265	(5,388)
股東應佔溢利		206,994	203,529
股息	4	—	—
		206,994	203,529
每股盈利	5		
基本		14.13 仙	13.90 仙
攤薄		14.08 仙	不適用

附註：

1. 營業額

本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由安居住房屋苑之成本回報、出售物業所得款項總額、租金收入、管理費收入及向聯營公司及合營企業提供之貸款融資之利息收入減預扣稅組成。

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
物業銷售	291,459	82,975
租金收入	172,531	156,126
成本回報	14,662	169,924
管理費收入	819	35,875
	479,471	444,900
利息收入減預扣稅	107,794	162,131
	587,265	607,031

本集團營業額按主要業務分析如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
物業銷售	415,798	439,272
租賃樓宇	171,467	158,535
酒店經營	—	9,224
	587,265	607,031

2. 未計融資前經營溢利

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
未計融資前經營溢利已計入：		
出售一間附屬公司收益	93,760	—
並經扣除：		
已出售物業成本	(243,946)	(81,652)
持作發展用途及已落成物業減值撥備	(19,888)	—
折舊	(10,942)	(7,724)
遞延開支攤銷	(5,397)	(5,415)

3. 稅項

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本公司及附屬公司 中國企業所得稅	11,835	—
共同控制企業 中國企業所得稅	18,435	11,620
	30,270	11,620

由於本集團於年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（二零零零年：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。

根據外國投資企業及外國企業所得稅法規定，本集團於中國成立之共同控制企業須按稅率 33% 支付企業所得稅（二零零零年：33%）。

4. 股息

並無建議派發截至二零零一年六月三十日止年度末期股息（二零零零年：無）。

5. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利 206,994,000 港元（二零零零年：203,529,000 港元）及年內已發行之加權平均股數 1,464,741,432 股（二零零零年：1,463,772,938 股）計算。

本年度之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利 206,994,000 港元及年內已發行之加權平均股數 1,464,741,432 股加假設所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 5,428,030 股計算。由於本公司在截至二零零零年六月三十日並無可能攤薄之普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利。

業務回顧

本公司於二零零一財政年度之業務穩健增長。年內之營業額達 587,000,000 港元，較去年微跌 3.2%。營業額下跌主要歸因於安居住房屋苑物業落成數目減少，惟儘管如此，本集團致力加快商品房物業之落成速度，使該類物業於二零零一年之銷售錄得增長。除稅前經營溢利增至 233,000,000 港元，較去年上升 5.6%；而純利則上升 1.7%。

應佔經營溢利按業務類別之分析

本集團應佔經營溢利按業務類別分析如下：

	二零零一 年 千港元	二零零零 年 千港元
物業銷售	118,817	270,427
租賃樓宇	257,905	111,670
酒店經營	10,089	(4,368)
其他	(137)	(254)
	386,674	377,475
融資成本	(69,996)	(79,173)
企業支出	(109,684)	(94,773)
	206,994	203,529

物業發展

本集團現時有 41 個主要項目，總樓面面積 1,910 萬平方米。本集團於未來三年之目標為每年完成不少於 1,500,000 平方米之物業項目。

物業發展項目之應佔經營溢利達 118,800,000 港元。於回顧年度內，本集團於八個城市完成八個項目，總樓面面積 337,200 平方米。應佔經營溢利之主要貢獻來自成功出售瀋陽新世界花園一期 A、廣州新世界棕櫚園、武漢常青花園四期及東莞新世界花園。

回顧年度內落成之項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
華北地區			
北京新康家園一期	R	16,776	70
東北地區			
瀋陽新世界花園一期 A	R	83,720	90
華中地區			
武漢常青花園四期部份	R	69,522	附註
合肥新世界花園一期	R	75,019	60
華南地區			
廣州新世界棕櫚園	R	20,001	60
東莞新世界花園六期 B 及八期 B	R	36,744	38
東莞新世界花園九期 A	R	15,863	38
新塘新世界花園一期 A	R	4,430	附註
惠陽棕櫚島哥爾夫球會及度假村一期別墅部份	R	13,465	26.7
惠陽棕櫚島哥爾夫球會及度假村一期酒店部份 (投資物業)	H	1,660	26.7
總計		337,200	

R : 住宅

C : 商業

O : 寫字樓

H : 酒店

附註 : 本集團有權按發展安居住房屋苑單位所訂立之合營合同之條文預先釐定之固定比率收取回報。

將於二零零二財政年度落成之項目

於十二個城市之十六個項目預計於二零零二財政年度落成，總樓面面積 1,232,464 平方米。總樓面面積 373,181 平方米之十個項目已推出發售，其中逾 33% 經已預售。

至今銷售情況理想之項目包括北京新世界花園一期、大連曼哈頓大廈一期、上海香港新世界花園一期、武漢常青花園四期 B 及廣州逸彩庭園一期。其他項目預計於取得銷售許可證後即可推出市場，而市場推廣及宣傳活動已籌備完成。

隨著來年之落成項目大幅增加及國內人士對優質住宅發展項目之需求上升，本集團預期銷售物業之溢利貢獻將會有所增長。

項目	用途	總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
----	----	----------------	-------------

新世界中國地產有限公司

華北地區

北京新世界花園一期	R, C, O	72,345	70
北京新康家園二期	R, C	79,475	70

東北地區

瀋陽新世界花園一期 B	R	57,761	90
大連曼哈頓大廈一期	R	35,228	88

華中地區

上海香港新世界花園一期	R, O	42,147	80
武漢常青花園四期 B	R	424,181	附註
武漢新華家園一期 (前稱武漢新華下路發展項目)	R, C	123,543	60
濟南陽光花園一期	R	50,113	65
南京新世界中心住宅部份	R	74,237	92
合肥新世界花園二期	R	24,329	60

華南地區

廣州東逸花園二期	R, C	48,944	100
廣州東逸花園三期	R	57,928	100
廣州逸彩庭園一期 (前稱芳村第 1、2 及 4 區發展項目)	R	35,699	60
廣州嶺南新世界家園二期 A (前稱集賢庄安居住房屋苑發展項目)	R, C	43,571	60
深圳新世界倚山花園一期	R	9,606	70
珠海新世界海濱花園一期	R, C	22,139	60
新塘新世界花園一期 B 和 C	R	31,218	附註

總計		1,232,464	
-----------	--	------------------	--

物業投資

本集團現時有十個主要物業投資項目，應佔總樓面面積 464,040 平方米、六個發展中投資物業共 734,658 平方米。本集團租賃物業之應佔經營溢利達 257,900,000 港元，增幅為 131%。由於現有項目之出租率與租金上升及新項目落成，故此本集團之投資物業對本集團溢利之貢獻持續增加。應佔經營溢利上升亦來自出售武漢國貿大廈裙樓之權益獲得 93,800,000 港元利潤及收購新世界安信發展有限公司（天津新安廣場業主）49%權益之所得租金收入。

由於本集團加強市場推廣及宣傳攻勢，故此北京、天津及順德之購物商場之業績顯著改善。此外，中國經濟復甦，帶動本集團在北京及武漢之寫字樓大廈之出租率及租金提升而增加收益。年內本集團之共同控制企業及聯營公司所經營之酒店及服務式住宅業績穩定。

於二零零二財政年度將有另外四項投資物業落成，為本集團之投資物業組合增加 466,162 平方米面積，進一步鞏固本集團之經常性收入基礎。本集團有意在各大城市主要策略地點增加其寫字樓、購物商場、酒店、服務式住宅之租賃投資組合。

項目	用途	總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
----	----	----------------	-------------

新世界中國地產有限公司

北京新景家園一期	R, C	68,346	70
上海香港新世界大廈	C, O	137,125	44.1
上海長寧華美達廣場	R, C, H	122,608	57
南京新世界中心商業部份	C, O, H	138,083	92
總計		466,162	

流動資金及資本資源

本集團之負債比率較上年度之 19% 輕微下降至 17%。截至二零零一年六月三十日，本集團之財政狀況維持穩健，現金及銀行結存為 1,252,000,000 港元。截至二零零一年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為 1,035,000,000 港元，全部均為人民幣融資。由於人民幣融資供應更為充裕，將有助本集團提升投資回報。

主要收購及出售事項

於二零零零年九月十五日，本集團從 Anderson International Investment Limited (簡稱「AII」) 購入餘下於新世界安信發展有限公司之 49% 權益 (於收購該公司前，本集團擁有其 51% 權益)。總代價為 406,624,310 港元，乃以 90,000,000 港元現金以及透過將餘額抵銷 AII 欠負本集團 316,624,310 港元。

於二零零一年六月十九日，本集團以現金代價 408,411,215 港元出售其於武漢新鵬發展有限公司之 95% 股權。出售溢利為 93,760,000 港元。

上述交易詳情將載於本公司二零零一年年報。

本集團資產之抵押詳情

於二零零一年六月三十日，本集團之投資物業、在建工程資產以及發展中物業，分別總值約 240,832,000 港元（二零零零年：447,916,000 港元）、112,149,000 港元（二零零零年：339,265,000 港元）及 82,243,000 港元（二零零零年：無）已抵押作為取得短期及長期貸款之抵押品。於二零零零年，總值 218,184,000 港元之持作發展物業，已抵押作為取得一項短期貸款之抵押品。該貸款已於年內悉數償還。

本集團於二零零零年於一間共同控制企業之權益，已作抵押，作為授予該共同控制企業為數 40,000,000 美元之銀團貸款之抵押品，於二零零零年六月三十日，已動用其中 11,500,000 美元。該銀行貸款已於二零零一年悉數償還。

展望

多項因素將對中國物業市場中的住宅及商業樓房產生正面影響。該等因素包括中國政府計劃增加國內人士之人均居住面積及中國加入世界貿易組織。北京成功申辦二零零八年奧運會、住宅按揭市場發展日盛及政府繼續努力刺激內部需求亦為主要因素。此外，根據中央政府制訂的第十個五年計劃之經濟藍圖，在未來十年內，中國之國內生產總值將倍增。

本集團相信，憑藉中國一片璀璨前景，本集團正處於優勢地位，並已蓄勢待發，在來年積極發展之經濟機遇中得益。本集團將持續致力為客戶提供優質之發展項目，並以創新手法加強市場推廣活動，務求物業銷售達致理想成績，並進一步提高本集團品牌在中國市場之價值。

僱員資料

於二零零一年六月三十日，本集團之全職僱員人數為 1,530 名。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。

新世界中國地產有限公司

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 45(1)至 45(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，二零零一年十月十日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零一年十二月六日星期四上午十一時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心舊翼會議室 407 舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一、 省覽及通過截至二零零一年六月三十日止年度之經審核財務報表與董事會及核數師報告書。
- 二、 選舉董事及釐定其酬金。
- 三、 聘任核數師及釐定其酬金。
- 四、 考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案作為特別事項處理：

普通決議案

(一) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間（按下文之定義）內行使本公司全部權力，以配發及發行本公司股本中之額外股份，並就此作出或授予將會或可能需要行使此項權力之售股建議、協議或購股權；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事會在有關期間內作出或授予將會或可能需要於有關期間結束後始行使上述權力之售股建議、協議或購股權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發（不論是否依據購股權或其他原因而配發）之股本總面值（根據(i)配售新股（按下文之定義），或(ii)按本公司之組織章程細則規定就配發股份以代替本公司股份之全部或部份股息而訂立之任何以股代息或類似安排除外），不得超過本公司於通過本決議案之日之已發行股本總面值百分之二十，而上述批准亦須以此為限；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止(以較早者為準)之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。

「配售新股」指本公司董事會於指定之期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按其當時之持股比例提呈之股份配售建議(惟本公司董事會有權就零碎股份或就任何本港以外地域之法律或實際問題或任何認可管制機構或證券交易所規定之限制下，作出其認為必須或權宜之豁免或其他安排)。」

(二) 「動議：

- (a) 在下文(b)段之限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間(按下文之定義)內，根據開曼群島法律、一切適用法例及／或不時修訂之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則或任何其他證券交易所之證券上市規則之要求，行使本公司之全部權力，在聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中之股份；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准所能購回之本公司股份之總面值，不得超過本公司於本決議案通過之日之已發行股本總面值百分之十，而本決議案(a)段之批准亦須以此為限；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止(以較早者為準)之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

- (ii) 按適用之法律或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。」

(三) 「動議：

於召開本大會通告所載第一及第二項普通決議案獲得通過之條件下，擴大大公司董事會根據召開本大會通告所載第一項普通決議案所獲授予之全面無條件權力，即在本公司董事會根據該項全面授權而可予配發或同意配發之股本之面值總額中，加入相等於本公司根據召開本大會通告所載第二項普通決議案所獲授予之權力而購回之股份總面值，惟增加之數額不得超過本公司於本決議案通過之日之已發行股本總面值百分之十。」

**承董事會命
公司秘書
周宇俊**

香港，二零零一年十月十日

附註：

- 一、 凡有權出席上述會議及投票之股東，均可委派一位或多位代表（必須為個人）出席及代其投票，代表人不必為本公司之股東。
- 二、 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或延會舉行前四十八小時送交本公司之主要營業地點，地址為香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓，方為有效。

請同時參閱本公布於經濟日報於 11/10/2001 刊登的內容。