



中期業績公布 2001/2002

業績

本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零一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 二零零一年	二零零零年
		千港元	千港元
營業額		502,380	390,245
其他收益	2	61,823	33,823
經營開支	3	(418,559)	(275,385)
其他經營開支	4	(8,088)	-
未計融資前經營溢利		137,556	148,683
融資成本		(16,147)	(31,447)
應佔業績			
聯營公司		(3,836)	(11,670)
共同控制企業		(13,982)	9,383
除稅前溢利		103,591	114,949
稅項	5	7,371	19,346
除稅後溢利		96,220	95,603
少數股東權益		4,422	527
股東應佔溢利		100,642	96,130
股息	6	-	-
每股盈利	7		
基本		6.80仙	6.57仙
攤薄		6.77仙	不適用

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將對二零零一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，與編製本集團截至二零零一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9號(經修訂)：	結算日後事項
會計實務準則第26號：	分類申報
會計實務準則第28號：	撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第29號：	無形資產
會計實務準則第30號：	業務合併
會計實務準則第31號：	資產減值
會計實務準則第32號：	綜合財務報表及於附屬公司投資之會計

本集團會計政策之變動，以及採納該等新政策的影響如下：

商譽

商譽乃指已收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業之收購代價超出其淨資產公平值之金額。

在過往年度，收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生之商譽在收購之年度直接在儲備內攤銷。

於二零零一年七月一日或之後進行的收購均被計算為無形資產，並於其估計可用期間內以直線法攤銷。任何商譽減值將隨即於損益賬內確認為一項開支。

本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條款，過往於儲備內攤銷之商譽並無重入賬。然而，由該商譽產生之任何減值須遵照會計實務準則第31號「資產減值」之條文列賬。

採納會計實務準則第31號之規定屬一項會計政策變動，因此，本集團已對先前與儲備對銷之商譽或應佔商譽之任何減值作出評估，並認為應佔共同控制企業之商譽153,384,000港元於截至二零零一年六月三十日止六個月內出現減值。透過以往年度調整方式撤銷是項應佔共同控制企業商譽減值之影響為導致截至二零零一年六月三十日止年度之股東應佔溢利減少153,384,000港元。

負商譽

負商譽乃指本集團於已收購資產淨值所佔之公平值超出收購成本之金額。

在過往年度，收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業時所產生之負商譽在收購之年度直接在儲備內攤銷。

於二零零一年七月一日或之後進行之收購，負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。倘若部分負商譽涉及本集團收購計劃中已識別之預期未來虧損及開支，並能可靠地量度，惟不代表收購日之可予識別負債，則該負商譽部分在未來虧損及開支可予確認時於損益賬內確認為一項開支。任何剩餘負商譽(不超過購入非貨幣資產之公平值)按該等資產餘下之加權平均可用年期在損益賬內確認為一項開支。而超出該等非貨幣資產公平值之負商譽乃即時於損益賬內確認為一項開支。

本集團利用會計準則第30號之過渡性條款，並無將負商譽重新列賬。

未經審核之中期財務業績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號審閱該等中期賬目。

2. 業務分類資料

	截至二零零一年十二月三十一日止六個月				合計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	
營業額	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					(8,088)
企業行政支出					(53,067)
扣除融資前經營溢利					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

	截至二零零零年十二月三十一日止六個月				合計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	
營業額	302,616	83,671	3,958	-	390,245
分類業績	84,894	98,336	3,918	264	187,412
銀行及其他利息收入					23,601
企業行政支出					(62,330)
扣除融資前經營溢利					148,683
融資成本					(31,447)
應佔業績					
聯營公司	(4,257)	(950)	(6,463)	-	(11,670)
共同控制企業	13,127	3,837	(7,317)	(264)	9,383
除稅前溢利					114,949
稅項					19,346
除稅後溢利					95,603
少數股東權益					527
股東應佔溢利					96,130

3. 經營開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
物業銷售成本	(314,741)	(183,802)
員工成本	(51,557)	(41,764)
折舊	(5,865)	(4,607)
遞延開支攤銷	(1,825)	(2,794)
其他經營開支	(44,571)	(42,418)
	(418,559)	(275,385)

4. 其他經營開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
出售附屬公司之虧損	(8,088)	-

5. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
本公司及附屬公司		
中國企業所得稅	576	10,386
共同控制企業		
中國企業所得稅	6,795	8,960
	7,371	19,346

由於本集團於期內在無應課稅溢利，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撥備。

本集團於中國成立之共同控制企業須按稅率33%支付所得稅(二零零零年：33%)。

6. 股息

董事並宣佈不派發截止二零零一年十二月三十一日止六個月之股息(二零零零年：無)

7. 每股盈利

每股盈利乃根據期內股東應佔溢利100,642,000港元(二零零零年：96,130,000港元)及期內已發行股份之加權平均股數1,480,338,406股(二零零零年：1,463,772,938股)計算。

期內之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利100,642,000港元及期內已發行之加權平均股數1,480,338,406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6,749,129股計算。由於本公司於二零零零年十二月三十一日並無有潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈列二零零零年之每股攤薄盈利。

業務回顧

於回顧期的六個月間，本集團業績持續增長。營業額達502,400,000港元，較去年之390,200,000港元上升29%，主要由於加快物業發展之落成速度令物業銷售增加所致。

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	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
物業銷售	55,126	74,668
租賃業務	56,707	101,575
酒店經營	8,812	(9,862)
其他	(386)	(75)
融資成本	120,259	166,306
銀行及其他利息收入	(16,147)	(31,447)
出售附屬公司之虧損	57,685	23,601
企業行政支出	(8,088)	-
企業行政支出	(53,067)	(62,330)
股東應佔溢利	100,642	96,130

物業發展

本集團現時有41個主要物業發展項目，總樓面面積達18,400,000平方米。於回顧期的六個月間，本集團已於六個城市完成八項總樓面面積達584,265平方米之物業發展項目。於二零零二財政年度，位於十二個城市之合共十八個項目將落成，總樓面面積為1,295,576平方米，而二零零一財政年度於八個城市所完成項目之總樓面面積則為337,200平方米。

源自物業銷售之應佔經營溢利為55,100,000港元。應佔經營溢利主要因為成功銷售北京新康家園二期、廣州新世界棕櫚園及武漢常青花園四期B部份。物業銷售營業額上升，而應佔經營溢利下跌，主要由於銷售廣州東逸花園二期、上海香港新世界花園一期及天津新安花園等若干物業項目錄得虧損所致。

於二零零二財政年度上半年完成之發展項目

	用途	總樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
華北地區			
北京新景家園一期	R	62,576	70
北京新世界家園一期	R	52,305	70
北京新康家園二期	R	73,955	70
華中地區			
武漢常青花園四期B部份	R	248,928	附註
上海香港新世界花園一期	R	45,874	80
華南地區			
廣州東逸花園二期	R,C	47,230	100
珠海新世界海濱花園一期	R	22,139	60
新塘新世界花園一期B	R	31,258	附註
上半年合計		584,265	

R：住宅

C：商業

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的固定比率收取回報。

將於二零零二年財政年度下半年完成之項目

位於八個城市，總樓面面積達711,311平方米之十二個項目預定於本財政年度下半年竣工。

大連新世界廣場一期、武漢新華家園一期、濟南陽光花園一期、廣州東逸花園三期及廣州逸彩庭園一期之預售錄得理想成績。隨著落成之物業發展項目大幅增加，加上中國對住房的需求持續強勁，本集團預期物業銷售對溢利之貢獻將進一步增長。

將於二零零二財政年度下半年完成之發展項目

	用途	樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
東北地區			
瀋陽新世界花園一期B	R	57,761	90
大連新世界廣場一期	R	35,228	88
華中地區			
武漢新華家園一期	R, C	123,543	60
武漢常青花園四期B部份	R	175,253	附註
濟南陽光花園一期	R	49,339	65
合肥新世界花園	R	21,697	60
華南地區			
廣州逸彩庭園一期	R	35,929	60
廣州東逸花園三期	R	57,928	100
廣州嶺南新世界家園二期A	R	43,571	60
廣州天河芳草園一期	R, C	51,058	20
深圳新世界倚山花園一期	R	7,596	90
海口新世界花園一期	R	52,638	60
下半年小計		711,311	
二零零二年財政年度合計		1,295,576	

物業投資

本集團已完成十項總樓面面積達464,040平方米之物業投資項目。於二零零二財政年度下半年，本集團將完成一項位於上海，總樓面面積達122,608平方米之投資物業—上海長寧華美達廣場。上海長寧華美達廣場包括一間即將開業，擁有500間客房之四星級酒店，總樓面面積為46,102平方米。

本集團租賃業務之應佔經營溢利由去年101,600,000港元下降至56,700,000港元，主要由於於二零零一年六月出售武漢國貿大廈裙樓之權益所致。然而，酒店業務則由於嚴格控制經營成本而轉虧為盈，由虧損9,900,000港元轉為對溢利貢獻8,800,000港元。

將於二零零二年下半年完成之投資物業

	用途	樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
上海長寧華美達廣場	R, C, H	122,608	57
總計		122,608	

流動資金及資本資源

由於出現破紀錄之物業銷售額，本集團之其他收益，包括銀行及其他利息收入增長83%，由去年同期之33,800,000港元上升至61,800,000港元。融資成本亦大幅下降49%，部份乃由於利率大跌及以更佳條款將銀行貸款進行重新融資所致。儘管增加對大連及南京等地區所進行新項目之注資導致資產與負債比率由去年之17%上升至21%，本集團之財務狀況仍然穩固。現金及銀行結存由1,252,000,000港元微跌至1,135,000,000港元。流動比率維持於1.94倍，而去年同期則為1.87倍。

主要收購及出售

於二零零一年十二月二十七日，本集團根據新世界發展有限公司(「新世界發展」)於一九九九年七月訂立分拆協議時所提供之回購承諾，將本集團於三間附屬公司之全部權益以約401,100,000港元之代價出售予新世界發展，因而於出售時產生8,100,000港元之虧損。

展望

中國經濟持續增長，以及加入世界貿易組織為優質住宅及商業發展項目創造強勁需求。憑借集團多元化的物業組合、跨地區的本地化業務範疇及可因應當地環境而調整投資策略的管理團隊，本集團擁有極大的優勢，以擴大和發展於中國市場的業務。本集團將繼續加快發展住宅項目。本集團之投資物業組合亦將於未來數年增加，將受惠於對優質寫字樓、公寓、酒店及商場之日益增加需求。

於聯交所網站刊載詳細業績公佈

載有上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定之一切資料的詳細業績公佈將刊載於香港聯合交易所有限公司之網站。

主席兼董事總經理
鄭家純博士