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 2001/2002

物業銷售顯著增長
現金流量持續增長建議派發首次股息

概要

- 由於本集團將更多地產項目推出市場，受惠於物業銷售增長，營業額因而增加60%至9.394億港元。
- 股東應佔溢利為1.371億港元，每股盈利為9.26港仙。
- 建議首次派發每股2港仙之股息。
- 由於利率下調，融資成本減少65.3%。
- 鑑於物業銷售增加，現金及銀行結餘增加15.9%至14.51億港元，而資產負債淨比率維持在22%。

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」）於截至二零零二年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	經審核 截至六月三十日止年度 二零零二年 千港元	重列 二零零一年 千港元
營業額	3	939,376	587,265
其他收益		67,149	48,185
其他支出	4	(45,334)	(79,512)
經營開支	5	(801,677)	(445,111)
未計融資前經營溢利		159,514	110,827
融資成本		(24,276)	(69,996)
應佔業績：			
聯營公司		(3,557)	(11,737)
共同控制企業		1,327	50,521
除稅前溢利		133,008	79,615
稅項	6	20,501	30,270
除稅後溢利		112,507	49,345
少數股東權益		24,620	4,265
股東應佔溢利		137,127	53,610
股息		2仙	–
每股盈利	7		
基本		9.26仙	3.66仙
攤薄		9.20仙	3.65仙

附註：

1. 編製基準

於本年度，本集團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、由香港會計師公會所頒佈之經修訂或新頒會計實務準則（「會計實務準則」）。

會計實務準則第9號（經修訂）	:	資產負債表日後事項
會計實務準則第26號	:	分部報告
會計實務準則第28號	:	準備、或然負債和或然資產
會計實務準則第29號	:	無形資產
會計實務準則第30號	:	企業合併
會計實務準則第31號	:	資產減值
會計實務準則第32號	:	綜合財務報表和對附屬公司之會計處理

2. 往年調整

本集團已採納會計實務準則第31號之規定，屬於一項會計政策變動，因此本集團已就先前撇銷至儲備之商譽減值進行評估，並認為一項153,384,000港元之商譽已於截至二零零一年六月三十日止年度期間內減值。透過往年調整方式撇銷之已減值商譽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。此項撇銷計入「其他支出」內。

3. 營業額及分類資料

本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。營業額由物業銷售所得款項總額、租金收入、來自其他合營企業之收入、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。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	561,521	291,459
租金收入	102,467	172,531
來自其他合營企業之收入	67,251	14,662
物業管理服務費收入	23,843	–
項目管理費收入	23	819
	755,105	479,471
利息收入減預扣稅	184,271	107,794
	939,376	587,265

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。

截至二零零二年六月三十日止年度	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	總計 千港元
分類收益	813,066	101,387	–	24,923	939,376
分類業績	169,395	53,193	(148)	(8,728)	213,712
銀行及其他利息收入					67,149
出售附屬公司之虧損淨額					(5,177)
企業行政支出					(116,170)
未計融資前經營溢利					159,514
融資成本					(24,276)
應佔業績					
聯營公司	(5,835)	2,392	(114)	–	(3,557)
共同控制企業	(27,547)	11,264	19,490	(1,880)	1,327
除稅前溢利					133,008
稅項					20,501
除稅後溢利					112,507
少數股東權益					24,620
股東應佔溢利					137,127

截至二零零一年六月三十日止年度	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	重列 總計 千港元
分類收益	414,734	171,467	–	1,064	587,265
分類業績	121,183	131,231	(2,024)	(6,841)	243,549
銀行及其他利息收入					48,185
出售一家附屬公司之收益					93,760
商譽減值					(153,384)
企業行政支出					(121,283)
未計融資前經營溢利					110,827
融資成本					(69,996)
應佔業績					
聯營公司	(2,412)	(2,887)	(6,438)	–	(11,737)
共同控制企業	12,735	21,481	16,710	(405)	50,521
除稅前溢利					79,615
稅項					30,270
除稅後溢利					49,345
少數股東權益					4,265
股東應佔溢利					53,610

4. 其他支出

	二零零二年 千港元	重列 二零零一年 千港元
應收合營企業款項撥備	(42,344)	–
出售附屬公司之（虧損淨額）／收益	(5,177)	93,760
商譽減值	(2,100)	(153,384)
持作出售已落成物業之減值撥備撥回	4,287	–
發展中待完成物業及持作出售已落成物業之減值撥備	–	(19,888)
	(45,334)	(79,512)

5. 經營開支

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售成本	(553,772)	(243,946)
員工成本	(107,449)	(92,840)
折舊	(23,056)	(10,942)
遞延開支攤銷	(5,301)	(5,397)
其他經營開支	(112,099)	(91,986)
	(801,677)	(445,111)

6. 稅項

	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	2,049	11,835
聯營公司	1,148	–
共同控制企業	17,304	18,435
	20,501	30,270

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%）。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利137,127,000港元（二零零一年重列：53,610,000港元）及年內已發行之加權平均股數1,480,792,307股（二零零一年：1,464,741,432股）計算。

本年度之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利137,127,000港元（二零零一年重列：53,610,000港元）及年內已發行之加權平均股數1,480,792,307股（二零零一年：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9,739,304股（二零零一年：5,428,030股）計算。

股息

本公司董事議決，建議向於二零零二年十一月二十六日名列本公司股東登記名冊之股東派發截至二零零二年六月三十日止年度之末期股息每股2港仙（二零零一年：無）。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於二零零二年十二月二十日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零二年十一月二十二日至二零零二年十一月二十六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，而建議獲發末期股息之記錄日期將為二零零二年十一月二十六日。為合符資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同相關之股票必須於二零零二年十一月二十一日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。

業務回顧

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）今日宣布截至二零零二年六月三十日之年度業績。營業額達9.394億港元，較去年之5.873億港元增加60%。本集團加快地產項目發展步伐，從而有更多項目推出市場，乃營業額強勁增長之主要因素。股東應佔溢利為1.371億港元，而每股盈利為9.26港仙。因現金流量持續增長，集團建議首次派發每股2港仙之股息。

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：

	二零零二年 千港元	重列 二零零一年 千港元
物業銷售	150,444	105,017
租賃業務	56,537	148,469
酒店經營	19,228	10,089
其他業務	(10,608)	(7,247)
應佔經營溢利	215,601	256,328
融資成本	(24,276)	(69,996)
銀行及其他利息收入	67,149	48,185
商譽減值	–	(153,384)
出售附屬公司之（虧損淨額）／收益	(5,177)	93,760
企業支出	(116,170)	(121,283)
股東應佔溢利	137,127	53,610

物業發展

本集團現有39個主要物業發展項目，總樓面面積達1,750萬平方米。於回顧年內，本集團已於11個城市完成17項總樓面面積達952,292平方米之物業發展項目。上述新推出之發展項目於年內錄得優異銷售成績。就二零零二年財政年度落成之發展項目而言，截至二零零二年九月為止，共售出超過74%（以面積計算）。

源自物業銷售之應佔經營溢利為1.504億港元。應佔經營溢利主要源於成功銷售北京新世界中心、北京新康家園、天津土地改善項目、瀋陽新世界花園、武漢常青花園四期及東莞新世界花園。

表一：於二零零二財政年度落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積（平方米）	應佔權益（%）
華北地區			
北京新世界家園一期	R	42,276	70
北京新景家園一期	R, C	45,972	70
北京新康家園二期	R	71,955	70
天津新春花苑發展項目二期	R, C	34,585	60（附註）
東北地區			
大連曼哈頓大廈一座（大連新世界廣場一期）	R	38,991	88
瀋陽新世界花園一期B	R	28,294	90
華中地區			
武漢新世界花園四期	R, C	278,659	60（附註）
武漢新華家園一期	R, C	113,573	60
上海香港新世界花園一期	R, C, O	45,485	80
華南地區			
廣州東逸花園二期	R, C	41,300	100
廣州逸彩庭園一期A	R	27,516	60
廣州嶺南新世界家園二期A	R,C	38,236	60
廣州新塘新世界花園一期B	R	27,482	60（附註）
廣州新塘新世界花園二期	R	24,739	60
深圳新世界倚山花園一期	R	7,596	90
珠海新世界海濱花園一期	R	22,337	60
東莞新世界花園九期	R	11,646	38
海口新世界花園一期	R	51,650	60
總計		952,292	

R : 住宅
C : 商業
H : 酒店
O : 寫字樓

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。

於二零零三財政年度，本集團將於12個城市完成19項總樓面面積達1,106,845平方米之物業發展項目。就將於二零零三財政年度落成之發展項目而言，截至二零零二年九月為止，已預售約40%的面積。未來數年，本集團於珠江三角洲落成之發展項目（廣州有六個發展項目，以及珠海、順德、惠陽及肇慶共有四個發展項目）預期將達至高峰。隨著來年落成之物業發展項目增加及內地住房需求強勁，本集團預期物業銷售之溢利貢獻將會有所增長。

表二：將於二零零三財政年度落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積（平方米）	應佔權益（%）
華北地區			
北京新世界家園一期	O	10,092	70
北京麗高王府（北京麗高花園）	R	124,828	100
天津新世界花園一期	R, C	54,747	60（附註）
東北地區			
瀋陽新世界花園一期B及一期C	R	86,667	90
華中地區			
南京新世界中心	R	73,940	92
濟南陽光花園一期	R, C	94,177	65
武漢常青花園四期	R, C	168,155	60（附註）
武漢夢湖花園一期	R	12,264	50
合肥新世界花園二期	R, C	18,042	60
華南地區			
廣州天河芳草園一期	R, C	42,696	20
廣州東逸花園三期	R	49,589	100
廣州逸彩庭園一期B及二期	R	21,970	60
廣州東方新世界花園一期	R, C	139,094	100
廣州嶺南新世界家園二期B1及二期B2	R	54,284	60
廣州新塘新世界花園二期	R	41,614	60
珠海新世界海濱花園二期	R	39,767	60
肇慶新世界花園一期	R	36,706	32
順德新世界會議展覽中心二期	R	20,173	35
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期及三期	R	18,040	34
總計		1,106,845	

物業投資

本集團已完成十項總樓面面積達490,927平方米之物業投資項目。目前，本集團有六個興建中之投資物業項目，總樓面面積達660,689平方米。

本集團租賃業務之應佔經營溢利下降至5,650萬港元，主要由於在二零零一財政年度出售武漢國貿大廈裙樓之權益所致。

於二零零三財政年度，預計將完成四個總樓面面積406,294平方米之項目。其中兩項為位於上海，預計於二零零二年終落成的上海香港新世界大廈及上海華美達廣場，連同預計於二零零三財政年度落成的南京新世界中心及大連新世界廣場二期，將可大幅提高本集團租金收入。

表三：將於二零零三財政年度落成之投資物業

項目	用途	總樓面面積（平方米）	應佔權益（%）
南京新世界中心	C,O,H	122,764	92
大連新世界廣場二期	C	49,413	88
上海香港新世界大廈	C, O	119,329	44
上海華美達廣場（上海長寧華美達廣場）	R, C, H	114,788	57
總計		406,294	

土地出售

本集團於二零零一年十二月訂立一項協議，將一幅面積61,659平方米位於天津已完成土地整理工程的土地售予一名本地發展商。當該名新業主將該鄰近本集團的土地進一步發展時，將會起互補作用。

流動資金及資金來源

於二零零二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘達14.51億港元（二零零一年：12.52億港元）。綜合負債淨額為40.17億港元（二零零一年：25.24億港元），負債比率為22%（二零零一年：17%）。

本集團維持平衡的債務組合，透過固定及浮動利息負債配合得宜，貨幣投資及平衡的債項到期日分佈，將風險適當地分散。

二零零三財政年度內到期償還負債共15.13億港元，以本集團現存現金14.51億港元加上更大的物業銷售收益及租金收入，足以輕鬆應付。

於二零零二年六月三十日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共5.14億港元（二零零一年：4,600萬港元）。

或然負債

於二零零二年六月三十日，本集團或然負債約1,381,447,000港元(二零零一年: 844,307,000港元)，乃涉及若干聯營公司及共同控制企業及一家其他合營企業所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聯營公司及共同控制企業所發展的物業項目對融資的持續需求。

主要收購及出售

根據一九九九年七月訂立之分拆協議中由新世界發展有限公司(「新世界發展」)作出之購回承諾，於二零零一年十二月二十七日，本集團以代價約401,100,000港元出售其於三間附屬公司的全部權益予新世界發展，引致出售虧損淨額8,100,000港元。

本集團資產之抵押詳情

於二零零二年六月三十日，本集團之投資物業、在建工程資產以及持作出售已落成物業，分別總值約220,484,000港元（二零零一年：240,832,000港元）、340,779,000港元（二零零一年：112,149,000港元）及116,808,000港元（二零零一年：無）已抵押作為取得短期及長期銀行貸款之抵押品。於二零零一年，總值82,243,000港元之發展中將完成物業，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。

僱員資料

於二零零二年六月三十日，本集團之全職僱員之數為1,223名。僱員酬金乃按個別僱員表現而每年進行檢討。

展望

我們對中國物業市場整體的發展前景非常樂觀。內地住房需求強勁、按揭政策開放，以及物業二手市場興起、經濟持續增長、可支配收入日益提高，均為日趨蓬勃的市場創造了優越的條件。再者，外資流入處於高水平，內地對公共基建的持續投資、中國加入世貿以及成功申辦二零零八年奧運等有利因素，更對物業市場的發展起到了推動作用。

透過於中國各大高增長城市發展物業項目，我們能夠受惠於內地人均可支配收入增加而導致之住宅物業需求增長。雖然房屋的供應將會伴隨需求而增加，但新世界中國地產的策略是保持其產品在同級物業中的超卓性及優質服務的信譽，樹立品牌的優越地位。在未來數年增加落成之出售和投資物業應可帶來雄厚的現金流及盈利。我們深信，新世界中國地產發展潛力優厚，前景遠大。

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，二零零二年十月十八日

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）

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年十一月二十六日星期二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新翼會議室301B室舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

一、 省覽及通過截至二零零二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、 宣派末期股息。

三、 選舉董事及釐定其酬金。

四、 聘任核數師及釐定其酬金。

五、 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份本中之股份；

(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，擴大本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。」

（四）「動議：

在下列條件限制下及待(i)聯交所上市委員會批准根據新購股權計劃（一份副本已提呈本大會並經大會主席簽署以資識別）（「新購股權計劃」）授出之購股權獲行使時將予發行之本公司股本中之股份上市及買賣及(ii)本公司之控股公司新世界發展有限公司之股東於其股東大會上通過普通決議案批准新購股權計劃後，

(a) 批准及採納新購股權計劃之規則，並授權本公司董事會：

(i) 管理新購股權計劃，新購股權計劃項下之購股權將授予合資格人士，以認購本公司之股份；

(ii) 不時修訂及／或修改新購股權計劃規則，惟該修訂及／或修改須按照新購股權計劃內有關修訂及／或修改之條文作出；

(iii) 不時發行及配發根據新購股權計劃項下之購股權獲行使時可予發行之該等數目之本公司股份，而該發行及配發須受聯交所證券上市規則限制；

(iv) 進行實施新購股權計劃可能需要或適當之一切事情及行動；及

(b) 待新購股權計劃成為無條件後，本公司於二零零零年十二月十八日採納之現有購股權計劃（「現有計劃」）將終止運作，且不會根據現有計劃授出其他購股權，惟現有計劃之條文在所有其他方面維持有效，以使先前按照現有計劃條文授出之任何購股權獲得行使，或按其條文所需之其他事宜有效，而根據現有計劃，於上述終止前授出之任何購股權應繼續有效及可予行使。」

承董事會命
公司秘書
周宇俊
香港，二零零二年十月十八日

附註：

一、 本公司將於二零零二年十一月二十二日至二零零二年十一月二十六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不會進行股份過戶登記手續。為合符資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同相關之股票必須於二零零二年十一月二十一日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓。

二、 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。

三、 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於香港之主要營業地點，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。