

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)

全年業績公佈 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2010年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2010年6月30日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
收益	2	6,340,752	2,038,623
銷售成本		(4,808,486)	(1,336,861)
毛利		1,532,266	701,762
其他收入	3	649,036	534,386
其他收益淨值	4	1,868,823	1,007,542
投資物業公平值變動		169,262	135,182
銷售費用		(216,419)	(135,560)
行政費用		(100,199)	(90,065)
其他經營開支		(831,849)	(670,196)
未計融資成本前經營溢利	5	3,070,920	1,483,051
融資成本		(280,244)	(274,796)
應佔業績			
聯營公司		15,860	171,783
共同控制企業		463,814	93,547
除稅前溢利		3,270,350	1,473,585
稅項支出	6	(629,183)	(179,362)
年度溢利		2,641,167	1,294,223
應佔：			
本公司股權持有人		2,636,427	1,359,369
非控制性權益		4,740	(65,146)
		2,641,167	1,294,223
股息	7	403,037	230,230
每股股息	7		
末期股息		7.00 仙	6.00 仙
每股盈利	8		
基本		50.75 仙	31.67 仙
攤薄		48.22 仙	29.94 仙

綜合全面收益表
截至 2010 年 6 月 30 日止年度

	2010年 千港元	2009年 千港元
年度溢利	2,641,167	1,294,223
其他全面收益：		
可供出售財務資產公平值變動	4,086	57,136
可供出售財務資產公平值變動之遞延稅項	—	(1,358)
出售可供出售財務資產	—	(19,992)
出售可供出售財務資產時撥回其公平值變動 之遞延稅項	—	6,060
換算差額	(8,207)	36,778
出售附屬公司時換算差額變現	—	(233,455)
年度其他全面收益，扣除稅項	(4,121)	(154,831)
年度全面收益總額	2,637,046	1,139,392
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	2,634,575	1,207,653
非控制性權益	2,471	(68,261)
	2,637,046	1,139,392

綜合財務狀況表
於2010年6月30日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,641,140	1,784,002
投資物業		12,409,018	9,131,467
土地使用權		604,530	583,892
商譽		23,394	82,766
持作發展物業		10,610,021	7,344,944
聯營公司		400,705	383,246
共同控制企業		9,905,121	13,284,317
可供出售財務資產		221,996	217,910
現金及銀行結存，受限制		9,091	26,136
		35,825,016	32,838,680
流動資產			
發展中將完成物業		12,198,336	7,341,319
持作出售之已落成物業		1,831,516	2,293,663
酒店存貨，按成本值		2,960	3,494
預付款、應收賬款及其他應收款項	9	10,667,110	7,020,922
應收關連公司款項		491,645	33,638
現金及銀行結存，受限制		1,380	232,358
現金及銀行結存，不受限制		7,965,386	3,642,416
		33,158,333	20,567,810
持作出售之非流動資產		-	985,159
		33,158,333	21,552,969
總資產		68,983,349	54,391,649
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		575,725	383,647
儲備		36,711,315	29,909,271
擬派末期股息		403,037	230,230
		37,690,077	30,523,148
非控制性權益		1,714,322	1,513,734
總權益		39,404,399	32,036,882

綜合財務狀況表（續）
於2010年6月30日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		16,076,473	11,117,308
遞延稅項負債		2,266,299	799,773
		18,342,772	11,917,081
流動負債			
應付賬款及應計款項	10	2,335,104	2,083,901
出售物業所收按金		4,629,965	1,363,484
欠關連公司款項		934,969	425,211
短期貸款		354,773	562,500
長期借貸之即期部份		1,979,853	5,408,206
欠非控制性權益款項		99,626	99,626
應付稅項		901,888	494,758
		11,236,178	10,437,686
總負債		29,578,950	22,354,767
總權益和負債		68,983,349	54,391,649
流動資產淨值		21,922,155	11,115,283
總資產減流動負債		57,747,171	43,953,963

財務報表附註

1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。本財務報表以歷史成本法編制，並已就投資物業重估作出調整及可供出售財務資產以公平值計量。

(a) 會計政策變動

於本年度，本集團改變其包括在持作發展／發展中將完成物業以及持作出售之已落成物業內之土地使用權之會計政策。該等土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」項下之存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下之租賃土地定義。以往，該等土地使用權分類為預付經營租約，根據香港會計準則第17號，該等租賃乃於租期內按直線法基準攤銷。該等攤銷於發展期間內作為發展中將完成物業之部分成本予以資本化。由於會計政策變動，該等土地使用權根據香港會計準則第2號分類為存貨，並按成本與可變現淨值兩者中之較低者計量。

管理層相信，將土地使用權分類為存貨更能反映本集團之財務狀況以及其年度表現。經修訂會計處理反映管理層對有關土地使用權用途之目的，並使呈報方式與行業慣例一致。

該會計政策變動不會對於2008年7月1日及2009年6月30日之保留溢利以及本年度及過往年度之溢利產生重大影響。

(b) 本集團採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於截至2009年6月30日止財政年度，本集團提早採納香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號（經修訂）「合併財務報表及獨立財務報表」（對2009年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效）。

於本年度，本集團採納截至2010年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則、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」。

採納及提前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，一份全新綜合全面收益表載於截至2010年6月30日止年度財務報表之綜合收益表之後。

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。該項修訂提高有關公平值計量及資金流動風險的披露。該修訂特別要求按公平值的計量架構給予披露。本集團已於綜合財務報表內包括相關信息。

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綜合收益表內確認入賬。

採納及提前採納有關新訂或經修訂會計準則，對截至 2010 年 6 月 30 日止年度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
年度溢利增加／(減少)			
衍生負債公平值變動	-	(287,788)	(287,788)
投資物業公平值變動	(19,605)	-	(19,605)
應佔共同控制企業業績	23,166	-	23,166
除稅前溢利	3,561	(287,788)	(284,227)
稅項支出			
遞延稅項	4,901	-	4,901
年度溢利	8,462	(287,788)	(279,326)
應佔：			
本公司股權持有人	947	(287,788)	(286,841)
非控制性權益	7,515	-	7,515
	8,462	(287,788)	(279,326)
增加／(減少)			
每股盈利（港仙）			
基本	0.02	(5.54)	(5.52)
攤薄	0.02	(5.19)	(5.17)

採納及提前採納有關新訂或經修訂會計準則，對於 2010 年 6 月 30 日綜合財務狀況表的影響如下：

	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	1,318,062	-	1,318,062
發展中將完成物業	(1,337,667)	-	(1,337,667)
共同控制企業	23,166	-	23,166
總資產	3,561	-	3,561
儲備	947	-	947
非控制性權益	7,515	-	7,515
總權益	8,462	-	8,462
遞延稅項負債	(4,901)	-	(4,901)
總權益和負債	3,561	-	3,561

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重大影響。

(c) 未生效之準則、修訂及詮釋

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

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
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
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2009)的改進

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	預付最低資金的規定
修訂	
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2010)的改進

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，並將會引致財務報表呈列、披露及若干項目的計量有所變動。

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、項目管理費收入及酒店管理服務費收入。

	2010年 千港元	2009年 千港元
物業銷售	5,406,162	1,324,113
租金收入	453,674	393,331
酒店經營收入	339,745	231,946
物業管理服務費收入	104,499	69,043
項目管理費收入	19,943	20,190
酒店管理服務費收入	16,729	-
	6,340,752	2,038,623

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、物業管理服務及酒店管理服務的業務表現。其他業務包括物業項目配套服務。

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。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與綜合收益表一致的方式計量。

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、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項、持作出售之已落成物業以及持作出售之非流動資產，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為財務狀況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欠關連公司款項，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。此等項目均為財務狀況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。本集團之收益主要來自中國。除金融工具外非流動資產主要均位於中國。

截至 2010 年 6 月 30 日止年度	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	酒店 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							
收益總額	5,426,105	454,109	339,745	126,609	29,908	-	6,376,476
分類間收益	-	(435)	-	(22,110)	(13,179)	-	(35,724)
來自外間之收益	5,426,105	453,674	339,745	104,499	16,729	-	6,340,752
本集團應佔聯營 公司	3,641	18,908	20,642	-	-	-	43,191
本集團應佔共同控 制企業	2,328,031	441,229	76,581	43,202	-	-	2,889,043
	7,757,777	913,811	436,968	147,701	16,729	-	9,272,986
分類銀行及其他利息							
收入	100,727	8,728	210	105	6	15	109,791
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	751,773	183,090	(66,307)	(37,476)	6,627	(288)	837,419
聯營公司	132	9,586	2,862	-	-	-	12,580
共同控制企業	698,172	296,947	(34,283)	262	-	994	962,092
	1,450,077	489,623	(97,728)	(37,214)	6,627	706	1,812,091
除金融工具外非流動							
資產增加	1,747,319	1,855,060	21,717	888	223	587	3,625,794
折舊及攤銷	37,832	28,426	151,290	941	1,057	1,962	221,508
應佔業績							
聯營公司	(85)	8,101	7,844	-	-	-	15,860
共同控制企業	203,353	301,916	(41,471)	(461)	-	477	463,814

於 2010 年 6 月 30 日	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	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	40,066,650	13,157,839	1,896,585	87,514	51,470	24,336	55,284,394
聯營公司及 共同控制企業	3,222,852	6,255,250	816,007	(342)	602	11,457	10,305,826
可供出售財務 資產							221,996
企業之物業、廠房 及設備							4,487
企業之預付款、應 收賬款及其他 應收款項							314,059
企業之應收關連 公司款項							425,190
企業之現金及銀 行結存							2,427,397
總資產							<u>68,983,349</u>
分類負債	7,646,641	304,595	257,145	40,972	13,727	11,829	8,274,909
企業之應付賬款 及應計款項							36,150
應付稅項							590,493
借貸							18,411,099
遞延稅項負債							2,266,299
總負債							<u>29,578,950</u>

截至 2009 年 6 月 30 日止年度	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	酒店 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							
收益總額	1,344,303	394,581	231,946	90,052	-	-	2,060,882
分類間收益	-	(1,250)	-	(21,009)	-	-	(22,259)
來自外間之收益	1,344,303	393,331	231,946	69,043	-	-	2,038,623
本集團應佔聯營公司							
公司	7,690	126,585	2,598	17,295	-	-	154,168
本集團應佔共同控制企業							
制企業	2,018,914	356,696	94,930	23,495	-	-	2,494,035
	3,370,907	876,612	329,474	109,833	-	-	4,686,826
分類銀行及其他利息							
收入	70,605	22,803	2,447	239	-	6	96,100
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	503,059	165,899	(67,518)	(8,354)	(21,016)	(615)	571,455
聯營公司	(185)	9,441	(176)	(108)	-	-	8,972
共同控制企業	89,451	312,692	(54,798)	(2,583)	-	3,628	348,390
	592,325	488,032	(122,492)	(11,045)	(21,016)	3,013	928,817
除金融工具外非流動							
資產增加	29,847	1,380,658	95,726	1,208	3,934	1,765	1,513,138
折舊及攤銷	38,384	38,585	108,937	869	1,033	1,939	189,747
應佔業績							
聯營公司	(1,868)	173,825	(174)	-	-	-	171,783
共同控制企業	(82,695)	236,812	(60,673)	(3,525)	-	3,628	93,547

於 2009 年 6 月 30 日	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	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	26,683,894	10,926,245	2,087,085	72,531	7,628	6,921	39,784,304
聯營公司及 共同控制企業	6,783,168	6,212,947	679,347	(7,706)	412	(605)	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
企業之預付款、應收 賬款及其他應收 款項							355,559
企業之應收關連公司 款項							8,942
企業之現金及銀行 結存							351,446
總資產							<u>54,391,649</u>
分類負債	3,484,342	425,538	108,514	26,782	4,078	2,829	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							<u>22,354,767</u>

收益及除稅前溢利的對賬：

	2010年 千港元	2009年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	9,272,986	4,686,826
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(2,932,234)	(2,648,203)
呈列於綜合收益表之收益	6,340,752	2,038,623
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,812,091	928,817
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量過往年度持有共同控制企業及聯營公司權益的收益	1,332,086	88,876
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超出收購成本之差額	732,125	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	57,737	257,659
持作發展／發展中將完成物業撥備回撥／(撥備)	54,000	(54,841)
出售附屬公司的收益	-	489,800
保留非控制性權益的收益	-	319,073
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	-	33,591
出售可供出售財務資產的收益	-	15,065
應收一家共同控制企業款項撥備	(12,000)	(36,500)
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	-
商譽減值	(59,372)	(85,639)
贖回／回購可換股債券之(虧損)／收益	(162,227)	67,366
融資成本 - 項目貸款	(183,191)	(210,734)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(511,913)	(219,009)
應佔經營溢利	3,043,972	1,644,464
企業之銀行及其他利息收入	5,944	7,565
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,846)	38,744
未分派溢利的遞延稅項	(89,052)	(1,474)
融資成本 - 企業貸款	(139,992)	(125,660)
企業行政支出	(182,599)	(204,270)
本公司股權持有人應佔溢利	2,636,427	1,359,369
稅項支出	629,183	179,362
非控制性權益應佔溢利／(虧損)	4,740	(65,146)
除稅前溢利	3,270,350	1,473,585

3 其他收入

	2010年 千港元	2009年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證	339,469	6,224
銀行及其他利息收入	130,273	58,605
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅（附註）	119,184	431,667
來自提前終止一份酒店管理服務合同之收入	30,000	-
來自共同控制企業之商標費收入	15,903	29,051
來自可供出售財務資產之股息收入	14,207	8,839
	649,036	534,386

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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(97,178)	(379,027)

4 其他收益淨值

	2010年 千港元	2009年 千港元
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量 過往年度持有共同控制企業及聯營公司權益的收 益	1,332,086	88,876
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	732,125	50,940
持作發展／發展中將完成物業撥備回撥／(撥備)	54,000	(16,926)
出售投資物業的收益	946	375
出售附屬公司的收益	-	489,800
保留非控制性權益的收益	-	319,073
應收一家共同控制企業款項撥備回撥	-	61,468
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	-	33,591
出售可供出售財務資產的收益	-	15,065
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,371)	20,053
應收一家共同控制企業款項撥備	(12,000)	(36,500)
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	-
商譽減值	(59,372)	(85,639)
贖回／回購可換股債券之(虧損)／收益	(162,227)	67,366
	1,868,823	1,007,542

5 未計融資成本前經營溢利

	2010年 千港元	2009年 千港元
未計融資成本前經營溢利已扣除：		
已出售物業成本	4,281,803	921,588
物業、廠房及設備折舊	204,800	177,110
土地使用權攤銷	16,708	15,592

6 稅項支出

	2010年 千港元	2009年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	214,981	64,468
中國土地增值稅	279,262	70,768
遞延稅項	134,940	44,126
	629,183	179,362

截至2010年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為1,292,000 港元（2009年：28,410,000 港元）及448,767,000 港元（2009年：64,782,000 港元），並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

由於本集團年內在香港並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（2009年：無）。中國企業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%（2009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 股息

	2010年 千港元	2009年 千港元
建議末期股息每股0.07港元(2009: 已付每股0.06港元)	403,037	230,230

於2010年10月6日召開之會議上，董事建議派發每股0.07港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2011年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

8 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2010年 千港元	2009年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	2,636,427	1,359,369
可換股債券利息支出	39,348	40,808
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	2,675,775	1,400,177

	股份數目	
	2010年	2009年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	5,194,521,293	4,292,758,416
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	9,303,870	4,187,913
可換股債券	345,752,134	379,376,433
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	5,549,577,297	4,676,322,762

截至2009年6月30日止年度的每股盈利已被調整以反映年內供股的影響。

9 預付款、應收賬款及其他應收款項

預付款、應收賬款及其他應收款項包括貿易應收賬款、預付土地開發前期成本、土地收購及擬發展項目之預付款項、預付稅項、其他預付款項、按金及應收款項。按發票日期計，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
0 至 30 日	160,226	186,858
31 至 60 日	37,273	31,091
61 至 90 日	11,752	10,904
90 日以上	112,899	147,131
	322,150	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：

	2010年 千港元	2009年 千港元
0 至 30 日	1,100,573	632,549
31 至 60 日	37,072	64,689
61 至 90 日	31,845	9,835
90 日以上	432,066	372,959
	1,601,556	1,080,032

業務回顧

於回顧年內，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，本集團於回顧年內已簽訂物業合約銷售涉及之樓面面積增至 1,316,592 平方米，銷售總額為人民幣 102 億元，銷售量按年增長 141%，銷售額則較去年同期房地產市場遭受 2008 年全球經濟衰退打擊期間急升逾 164%。年內已簽訂之物業合約銷售中，約 491,000 平方米銷售面積（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 2011 財政年度之綜合收益表中確認入帳。

於 2010 財政年度，本集團錄得純利 26 億港元，較 2009 財政年度錄得之純利 14 億港元增長 94%。本集團來自核心業務之核心應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）錄得 95% 之大幅增長至 18 億港元，而去年則錄得應佔經營溢利 9 億港元。應佔經營溢利大幅增長，主要由於物業銷售錄得強勁增幅以及酒店經營業績改善所致。

於回顧年內，本集團的物業銷售較去年同期錄得 120% 之大幅增長至 1,039,224 平方米。本集團投資中國中西部的策略措施已見成效，所錄得的物業銷售為本集團整體銷售表現帶來正面貢獻，其中約 36% 的物業銷售來自該等二線城市，其物業價格為當地普羅大眾可合理承擔的水平。隨著年內八個城市的物業項目落成，與去年同期相比，年內錄得涵蓋一線及二線城市之銷售分佈更為平衡。

本集團之現有策略性計劃為收購少數股東及合作夥伴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，本集團於回顧年內已進行若干收購行動，並完成收購五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、廣州芳村-新世界房地產發展有限公司、天津新世界房地產開發有限公司及天津新世界康居發展有限公司持有之上海中山廣場、廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園、天津南市地段第 202 號以及天津新春花園。按有關業務合併的會計政策規定，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 13 億港元及收購產生之負商譽 7 億港元。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

	2010財政年度 千港元	2009財政年度 千港元
物業銷售	1,450,077	592,325
租賃業務	489,623	488,032
酒店經營	(97,728)	(122,492)
物業管理服務	(37,214)	(11,045)
酒店管理服務	6,627	(21,016)
其他業務	706	3,013
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,812,091	928,817
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量 過往年度持有共同控制企業及聯營公司權益的收 益	1,332,086	88,876
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	732,125	50,940
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	57,737	257,659
持作發展／發展中將完成物業撥備回撥／(撥備)	54,000	(54,841)
出售附屬公司的收益	-	489,800
保留非控制性權益的收益	-	319,073
按公平值透過損益記賬之財務資產之公平值增加	-	33,591
出售可供出售財務資產的收益	-	15,065
應收一家共同控制企業款項撥備	(12,000)	(36,500)
出售持作出售之非流動資產的虧損	(15,364)	-
商譽減值	(59,372)	(85,639)
贖回／回購可換股債券之(虧損)／收益	(162,227)	67,366
融資成本 - 項目貸款	(183,191)	(210,734)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(511,913)	(219,009)
應佔經營溢利	3,043,972	1,644,464
企業之銀行及其他利息收入	5,944	7,565
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,846)	38,744
未分派溢利的遞延稅項	(89,052)	(1,474)
融資成本 - 企業貸款	(139,992)	(125,660)
企業行政支出	(182,599)	(204,270)
本公司股權持有人應佔溢利	2,636,427	1,359,369

物業銷售

於回顧年內，本集團的物業銷售之應佔經營溢利達到 14 億 5,010 萬港元，較 2009 財政年度上升 145%。受惠於中國政府實施一系列刺激經濟措施的正面影響，導致中國房地產市場銷情自 2009 年 4 月以來顯著反彈、以及新落成項目及已簽訂物業合約銷售增長，本集團錄得按樓面面積計之物業銷售飆升超過 120% 至 1,039,224 平方米，產生銷售總額逾人民幣 80 億元。然而，物業銷售之應佔經營溢利未能以同一幅度上升，乃由於回顧年內落成及銷售之物業中逾三分之一來自成都、長沙以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）。於回顧年內，整體銷售之毛利率較 2009 財政年度下跌 6%。除兩個年度間之銷售組合差異外，亦因銷售若干於近期收購額外權益之項目，其公平值調整已於成本內確認而產生的影響導致年內整體毛利率下跌。

於 2010 財政年度，本集團落成位於北京、武漢、長沙、成都、廣州、貴陽、惠州及順德 11 個物業發展項目，總樓面面積為 734,939 平方米，按年上升 7%。

於 2010 財政年度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
北京新景家園三期	R, C	31,670	70%
武漢常青花園七期	R, C	45,680	60%
武漢夢湖香郡三期	R, C	37,535	100%
長沙新城新世界一期	R, C	68,555	48%
成都河畔新世界一期 A	R	91,729	30%
廣州東方新世界花園二期	R	55,144	100%
廣州嶺南新世界二期 E	R	113,234	100%
廣州新塘新世界花園四期	R	51,456	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	128,423	50%
惠州長湖苑二期 B	R, C	62,534	63%
順德新世界中心三期	R	48,979	35%
總計		734,939	

R: 住宅

C: 商業

O: 寫字樓

P: 停車場

租賃業務

於2010財政年度，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得4億8,960萬港元，較2009財政年度輕微增長。年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）導致租賃業務之應佔經營溢利錄得顯著增長。然而，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的負面影響沖淡來自武漢地區寫字樓物業之應佔經營溢利的顯著增長。由於大連名店坊、武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈於回顧年內剛開始營業，故該等物業仍未上軌道之經營業績及較高的營運前開支，對租賃業務之應佔經營溢利亦產生負面影響。

於回顧年內，本集團之投資物業組合增加141,498平方米，主要來自位於北京、武漢、長沙及廣州新落成之零售物業及停車場。

於 2010 財政年度落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京寶鼎大廈	C	40,286	100%
武漢K11新食藝	C, P	20,875	100%
長沙新城新世界一期	P	24,844	48%
廣州東方新世界花園二期	P	2,739	100%
廣州嶺南新世界二期 E	C, P	18,212	100%
廣州新塘新世界花園四期	C, P	29,488	63%
貴陽金陽新世界一期	C	2,902	50%
惠州長湖苑二期 B	C	2,152	63%
總計		141,498	

酒店經營

於回顧年內，酒店經營之應佔經營溢利錄得9,770萬港元之虧損(去年同期則為虧損1億2,250萬港元)。酒店經營業務之經營業績大幅改善，乃由於本集團之酒店經營表現及總經營溢利持續增長所致。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,547間客房。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	299
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	259
瀋陽新世界酒店	258
大連新世界酒店	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,547

酒店管理服務

於回顧年內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得溢利 660 萬港元(2009 財政年度則為虧損 2,100 萬港元)。酒店管理服務的應佔經營溢利改善，主要由於澳門凱旋門新世界酒店提前終止酒店管理合同而產生額外收入所致。

展望

經過多年發展，中國已不再是海洋中的孤島。中國現已與世界其他經濟體系緊密聯繫。環球經濟形勢的任何纖毫變化，都能觸動著中國國內體系。因此，中央政府須於全球市場大幅波動的情況下小心制定政策。

世界已渡過美國金融危機的低潮、流動資金分散引致的經濟反彈、市場對歐洲信貸緊縮可能引發雙底衰退的憂慮以及美國經濟放緩的隱憂。儘管中國仍錄得理想的出口數字，市場預期貿易將於未來數月放緩。因此，有人憂慮過早退市，或會造成一發不可收拾的衰退。然而，內地房地產市場近期的回升跡象，使中央政府陷入困難局面。有人建議，中央政府應立即撤銷早前實施的振興經濟政策，以防止經濟泡沫形成。

就短期而言，市場正充滿變數。本集團預期，中央政府將根據國內情況及全球經濟發展持續地調整政策。事實上，確保房地產市場能穩健發展乃政府的工作重點之一。整體而言，本集團對內地房地產市場抱審慎樂觀態度。鑒於市場利好一面，我們將秉持既有計劃。與此同時，本集團亦會繼續採取審慎政策來管理業務，以防 2007 及 2008 年間絆倒一眾中國發展商的風險。

綜觀內地房地產市場，相比之下，本集團認為二線及三線城市更具潛力。本集團於 2006 財政年度已早著先機，進行重大部署，進駐成都、長沙及貴陽等城市，實行地域分散。這些新項目於 2009 年首次推售，並於該年開始錄得溢利。儘管這些新項目首期的平均價格及利潤率較一線城市低，惟本集團預期，未來各期將會逐步改善。

本集團目前擁有由超過 200 萬平方米組成的龐大投資組合。於 2010 財政年度，此組合已產生應佔經營溢利 4 億 8,960 萬港元。在同業仍努力建立彼等的租賃組合時，新世界中國地產已利用此等資源平安渡過 2008 年的困難時期。

於2011財政年度，本集團計劃落成10個項目，總樓面面積為1,376,306平方米。

將於2011財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
瀋陽新世界花園二期 A	R, C, O	490,455	90%
鞍山新世界花園一期 A	R, C	111,476	100%
鞍山新世界花園二期 A	R	24,969	100%
上海中山廣場	C, O	112,030	100%
武漢常青花園七期	R, C	148,330	60%
成都河畔新世界一期	R	141,547	30%
貴陽金陽新世界一期	R, C	141,179	50%
廣州東方新世界花園二期	R, C	57,991	100%
廣州嶺南新世界二期 E	R	33,819	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C	86,191	100%
廣州新塘新世界花園五期	R	28,319	63%
總計		1,376,306	

流動資金及資金來源

於2010年6月30日，本集團之現金及銀行存款達7,976,000,000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。年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）。於2010年6月，本集團已贖回可換股債券本金總值人民幣2,218,800,000元。

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10,435,000,000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2010年6月30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16,672,000,000港元（2009年6月30日：16,017,000,000港元），當中20%以資產抵押之方式作抵押，80%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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
還款期：		
1 年內	2,335	5,971
1 年至 2 年	7,430	2,544
2 年至 5 年	4,927	7,502
5 年後	1,980	-
總計	16,672	16,017

於2010年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,548,000,000港元（2009年6月30日：2,127,000,000港元）。

資本開支承擔

本集團於2010年6月30日之資本開支承擔為475,064,000港元（2009年6月30日：724,864,000港元），其中367,064,000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。本集團應攤佔一家共同控制企業之資本開支承擔為12,843,000港元（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。於回顧年內，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2010年6月30日，本集團之或然負債約2,340,179,000港元（2009年6月30日：3,207,018,000港元），乃涉及為若干共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2010年6月30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1,654,666,000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2010年6月30日，本集團之物業、廠房及設備461,243,000港元（2009年6月30日：479,887,000港元）、投資物業3,475,598,000港元（2009年6月30日：2,531,381,000港元）、土地使用權231,909,000港元（2009年6月30日：240,529,000港元）、持作發展物業732,443,000港元（2009年6月30日：511,013,000港元）、發展中將完成物業4,217,853,000港元（2009年6月30日：1,810,659,000港元）及銀行存款10,471,000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。

主要收購或出售

於回顧年內，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發展有限公司（「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廣州市白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界。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。

於截至2010年6月30日止財政年度內，本集團以代價約529,000,000港元完成收購廣州芳村—新世界房地產發展有限公司（「芳村」）之40%權益。芳村主要從事位於中國廣東省荔灣中心的住宅發展項目廣州逸彩庭園。於完成該收購後，芳村成為本集團之全資附屬公司。

僱員及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團之全職僱員共4,998名。於回顧年內，員工相關成本合共為289,000,000港元（2009年：271,000,000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。

報告期後事項

於2010年10月4日，本集團與同系附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司（「新世界百貨」）訂立框架合同，據此，本集團同意以代價人民幣456,534,000元（等值518,789,000港元）出售一棟待建商用物業（「該物業」）予新世界百貨，並可就於合同及房屋所有權證列明之任何樓面面積變動以每平方米人民幣18,000元計而作出調整。該物業之估計可建樓面面積約為25,363平方米。

預期該物業可於2012年8月31日或之前移交。本集團估計在代價扣除該物業之預計成本包括所有相關稅項後將會錄得約人民幣1億2,270萬元（等值1億3,940萬港元）之淨收益。

審核委員會

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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2010年6月30日止年度經審核財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。

企業管治常規守則

本公司於截至2010年6月30日止年度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，彼等於回顧年內已遵守標準守則所載列之準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2010年6月11日，本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited（「NWCLF」）以總代價332,322,988.80美元（扣除費用前），贖回其本身發行之以美元償付於2012年到期零息擔保可換股債券（「債券」）（股份代號：01517）合共22,188債券單位，每單位面值人民幣100,000元，贖回債券乃由於債券持有人根據債券條款行使認沽期權。

NWCLF贖回之債券已於年內註銷。債券於2010年6月30日之尚餘面值為人民幣331,200,000元。除以上所述外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。報告期後，NWCLF於2010年7月6日按場外交易方式以總代價2,628,706.30美元（扣除費用前）購回合共180債券單位。該購回於2010年7月16日完成，而債券之面值減至人民幣313,200,000元。

派息

董事建議派發截至2010年6月30日止年度之末期股息每股港幣7仙。如即將舉行的股東週年大會通過建議派發末期股息，末期股息將於2010年12月28日（星期二）左右派發予於2010年11月24日（星期三）名列股東名冊內之股東。

暫停過戶登記

本公司將於2010年11月22日（星期一）至2010年11月24日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取建議之末期股息，所有過戶登記文件連同有關股票必須於2010年11月19日（星期五）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

鄭家純博士
主席兼董事總經理

香港，2010年10月6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。