



各位股東：

## 業績回顧

新世界發展年內股東應佔溢利有所改善，達12.754億港元，每股盈利為0.60港元。

二零零一年八月，本集團完成出售麗晶酒店，連同推出六個住宅項目發售，香港物業銷售所得現金總額逾43億港元。集團亦加快其土地收購計劃的步伐，以增強土地儲備，為日後的增長奠定基礎。

雖然本年度集團若干投資物業的租金受壓，惟出租物業組合整體上仍能維持高出租率。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）的物業銷售增加，營業額上升60%至9.394億港元，集團因而取得更可觀的現金流入。推出市場發售的項目比往年更多，而每個項目的殷切需求則令人鼓舞。

新世界基建有限公司（「新世界基建」）錄得1.484億港元虧損，主要由於其橋樑及能源業務收入減少，以及科技項目的經營虧損所致。年內，新世界基建錄得耗蝕虧損，並就若干投資作出減值撥備。

新世界創建有限公司（「新世界創建」）錄得3.6%純利增長，達8.487億港元。新世界創建業務的多元化及協同效應，在經濟下滑時起到抗跌作用，令純利率由去年的7.0%上升至7.3%。

本集團之電訊業務取得進展。兩大營運公司－新世界電話及新世界傳動網已顯著加強其市場地位，提升收入質素，並進一步嚴格控制成本，這些措施使電訊業務首次錄得純利。

### 集團重組建議

今天董事會通過一項集團架構重組的決議，概括如下：太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）將以換股方式購入新世界創建有限公司；太平洋港口並將以現金加股份作為代價，收購新世界基建之傳統基建資產，並代替新世界基建償還若干債項。緊隨重組完成後，新世界基建所持有的太平洋港口股份將悉數分派予新世界基建股東，讓新世界基建股東直接擁有太平洋港口權益，毋須再透過新世界基建間接持有。重組及分派完成後，新世界發展將擁有新世界基建 54.25% 及太平洋港口 52.00%。太平洋港口將易名為新創建集團有限公司。

重組建議為集團建立一個更合理及精簡的架構，體現上述附屬公司潛藏的投資價值。在新架構下，集團得以確立更流暢和具效率的企業及資本結構，在調配和運用這些主要附屬公司的資產與負債方面得心應手。新創建集團有限公司將持有集團現有的服務、基建及港口業務，並負責該等業務今後的投資。新世界基建的未來業務重點，將集中在中國大陸開發電訊、媒體及科技業務。

本集團財政狀況及資本結構亦將得以增強。新成立的新創建集團有限公司具備更廣闊資產基礎及強健的現金流量，因此能夠有較低的資金成本及更強的償債付息能力，從而逐漸降低集團整體負債水平及負債比率。

## 展望

建議的企業新架構使集團在物業、基礎建設、服務及電訊四大穩健業務平台上得以作進一步發展。新世界發展將會有更多物業推出市場，從而為集團帶來更多現金流入。

新世界中國地產在未來數年將會有更多銷售物業及投資物業落成，相信會帶來龐大的現金流入及溢利。新成立的新創建集團有限公司的貢獻，以及新世界電話及新世界傳動網的現金流入增加，將會繼續加強集團的流動資金及利息償付比率。以上種種均會顯著改善集團的財務狀況，並為股東帶來更高回報。

## 致謝

新世界發展的管理隊伍及員工對集團業務的投入，為我們帶來寶貴的實踐經驗及專業知識，是集團成功的重要元素。就董事會同寅及全體員工在年內克盡職守、鼎力支持，本人謹此致以衷心的感謝。

董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零二年十月十八日