

	截至十二月三十一日止六個月		比較
	二零零二年 (百萬港元)	二零零一年 (百萬港元)	
營業額	10,961.6	12,748.6	(14.0%)
未計利息及稅項前營業溢利	681.3	1,992.9	(65.8%)
應佔聯營公司及共同控制實體業績	520.0	175.1	197.0%
股東所佔溢利	52.5	1,035.1	(94.9%)
營業活動現金流入淨額	229.5	1,148.3	(80.0%)
資產總值	127,364.5	128,290.9	(0.7%)

各位股東：

經濟的週期性變化，有如乘坐摩天輪般起落循環。香港的經濟亦曾經歷過多次的起伏，惟在春天來臨前，不免均須度過寒冬。雖然全球經濟仍然疲弱，但本人深信憑藉港人面對經濟逆境時自強不息的精神，香港不久定可擺脫困難，恢復景氣。

經濟疲弱及失業率高企，繼續阻礙物業市場復甦。政府於二零零二年十一月推出的刺激樓市措施，有助穩定市況。儘管消化各類已落成單位尚需一些時間，不能一蹴而就，但相信物業市場不久必能回復生機，再度健康發展。

二零零二年，中國經濟相比其他地區續見高速增長。此外，隨著成功加入世貿、北京取得二零零八年奧運主辦權及二零一零年世界博覽會選定於上海舉行後，使中國在國際舞台上的地位更為舉足輕重。

展望將來，中國仍將躋身世界經濟強國之列。香港在地理位置上得天獨厚，與增長迅速的珠三角地區融合發展乃大勢所趨，並能憑藉中國經濟與市場的持續蓬勃發展，共享得益。集團在香港及中國內地根基鞏固，在各主要業務領域均擁有優勢，必能抓緊未來商機，推動新一波的增長。

主席

鄭裕彤博士

香港，二零零三年三月二十日

各位股東：

世界局勢瞬息萬變，處身其中，我們應該作好準備，積極勇敢地面對變化。新世界作為一間有承擔的企業，深明應變之道；最近成功進行的架構重組，便為集團的發展揭開新的一頁。在股東的支持下，重組體現了每間附屬公司的潛藏投資價值，使各項業務重點更清晰明確，組織架構更精簡，同時，經重新調配資產與負債後，更能配合新世界集團的業務需要。

香港經濟仍然疲弱及失業率高企，物業市道連帶建築和工程等輔助行業，均無可避免地受到不利影響。於回顧期間，新世界發展錄得純利5,250百萬港元，較去年同期下跌，主因是少了出售麗晶酒店的收入，以及期內物業銷售減少，導致樓宇出售收益大幅減少。

其他業務如物業租賃、酒店及餐廳、傳統基建、服務、電訊等，在目前經濟不明朗之情況下，仍錄得健康的增長。展望未來，本集團的業務領域廣泛而成熟，將有助本集團克服目前的困境，穩中求進。

我們深信，圓滿的關係建基於溝通和互信。作為一間公眾上市公司，集團致力與投資者、基金經理、金融和投資界的其他成員、集團的僱員以至社會大眾，保持緊密溝通。我們以此為原則，盡力提供集團各方面的資訊，與各位分享集團的業務進展和成就、所面對的挑戰和策略，而最重要的是闡述集團的遠景和發展宏圖。

董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零三年三月二十日

簡明綜合損益表

4

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月	
		二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
營業額	2	10,961.6	12,748.6
銷售成本		(8,397.9)	(7,798.7)
毛利		2,563.7	4,949.9
其他收益		20.1	8.2
其他收入／(支出)	3	7.0	(882.9)
銷售及推廣費用		(206.9)	(194.4)
行政費用		(458.6)	(467.2)
其他營運費用		(1,244.0)	(1,420.7)
財務費用及收入前營業溢利	2	681.3	1,992.9
財務費用		(860.0)	(867.1)
財務收入		189.5	282.5
營業溢利	4	10.8	1,408.3
應佔業績			
聯營公司		235.4	112.6
共同控制實體		284.6	62.5
除稅前溢利		530.8	1,583.4
稅項	5	(224.3)	(262.6)
除稅後溢利		306.5	1,320.8
少數股東權益		(254.0)	(285.7)
股東所佔溢利		52.5	1,035.1
中期股息		131.5	214.9
每股盈利	6		
基本		0.02港元	0.49港元
全攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		0.06港元	0.10港元

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	經審核 二零零二年 六月三十日 百萬港元
商譽	7	132.6	123.3
固定資產	8	40,304.2	41,046.1
聯營公司		8,996.8	8,871.9
共同控制實體		28,998.7	28,424.8
其他投資		5,665.4	6,148.0
遠期應收款		1,113.1	948.7
非流動資產總額		85,210.8	85,562.8
流動資產			
待售樓宇		23,594.6	23,279.1
存貨		1,437.2	1,394.0
下年度應收之遠期應收款		26.1	75.2
其他應收貸款		100.0	365.6
應收賬及預付款	9	9,531.9	9,004.3
現金及銀行存款			
有限制		1,757.1	2,404.4
無限制		5,706.8	4,689.5
		42,153.7	41,212.1
流動負債			
應付賬及應付費用	10	12,015.1	12,347.3
在建建築工程		484.1	301.9
出售樓宇預收訂金		—	34.2
銀行借款及透支			
有抵押		1,582.9	1,528.2
無抵押		3,528.5	2,190.1
其他無抵押借款		47.8	47.4
下年度須償還之遠期負債		14,350.0	13,752.9
稅項		690.7	859.6
		32,699.1	31,061.6
流動資產淨值		9,454.6	10,150.5
資金之運用		94,665.4	95,713.3
資金來源			
股本	11	2,166.4	2,166.4
儲備		51,038.6	51,268.3
擬派中期股息		131.5	—
擬派末期股息		216.6	216.6
股東權益		53,553.1	53,651.3
少數股東權益		18,054.3	18,069.8
遠期負債	12	22,992.8	23,929.3
遞延稅項		65.2	62.9
運用資金		94,665.4	95,713.3

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
營業活動現金流入淨額	229.5	1,148.3
投資活動流出之現金淨額	(602.6)	(3,931.1)
融資活動流入／(流出)之現金淨額	592.4	(568.0)
現金及現金等值項目增加／(減少)	219.3	(3,350.8)
於期初時之現金及現金等值項目	3,211.8	6,986.8
外幣兌換率轉換之影響	(16.7)	(14.7)
於期末時之現金及現金等值項目	3,414.4	3,621.3
現金及現金等值之分析		
現金及銀行存款	5,119.3	5,022.1
銀行透支	(1,704.9)	(1,400.8)
	3,414.4	3,621.3

簡明綜合權益變動報表

未經審核

	資本贖回		資產重估		資本儲備	普通儲備	盈餘保留	合計
	股本	儲備金	股本溢價	儲備				
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零二年七月一日	2,166.4	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,958.1	53,651.3
股份證券減值虧損於損益賬撇銷	—	—	—	110.3	—	—	—	110.3
出售一共同控制實體部份權益撥回商譽	—	—	—	—	6.2	—	—	6.2
商譽耗蝕撥回	—	—	—	—	(2.1)	—	—	(2.1)
出售股份證券盈餘變現	—	—	—	(162.8)	—	—	—	(162.8)
出售股份證券虧損變現	—	—	—	25.4	—	—	—	25.4
本期投資重估虧絀	—	—	—	(139.1)	—	—	—	(139.1)
本期溢利保留	—	—	—	—	—	—	52.5	52.5
轉往資本儲備	—	—	—	—	2.1	—	(2.1)	—
轉往普通儲備	—	—	—	—	—	9.6	(9.6)	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	—	11.4	11.4
	2,166.4	37.7	19,232.4	14,959.0	564.8	582.5	16,010.3	53,553.1
代表：								
二零零二年十二月三十一日結存	2,166.4	37.7	19,232.4	14,959.0	564.8	582.5	15,662.2	53,205.0
擬派二零零二年末期股息	—	—	—	—	—	—	216.6	216.6
擬派二零零三年中期股息	—	—	—	—	—	—	131.5	131.5
	2,166.4	37.7	19,232.4	14,959.0	564.8	582.5	16,010.3	53,553.1

	未經審核							合計 百萬港元	
	股本 百萬港元	資本贖回		資產重估		資本儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元		盈餘保留 百萬港元
		儲備金 百萬港元	股本溢價 百萬港元	儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元				
二零零一年七月一日結存									
如前呈報	2,134.0	37.7	19,047.4	20,088.6	475.7	538.5	15,112.7	57,434.6	
採納會計實務準則第9號 (經修訂)之影響	—	—	—	—	—	—	213.4	213.4	
二零零一年七月一日結存經重列	2,134.0	37.7	19,047.4	20,088.6	475.7	538.5	15,326.1	57,648.0	
投資減值虧損於損益賬撇銷	—	—	—	3.9	—	—	—	3.9	
出售酒店物業	—	—	—	(2,501.6)	—	—	—	(2,501.6)	
出售聯營公司權益撥回資本儲備	—	—	—	—	(44.5)	—	—	(44.5)	
商譽撥回									
出售附屬公司	—	—	—	—	156.2	—	—	156.2	
出售聯營公司部份權益	—	—	—	—	1.1	—	—	1.1	
出售聯營公司	—	—	—	—	10.9	—	—	10.9	
本期投資重估虧絀	—	—	—	(103.0)	—	—	—	(103.0)	
投資重估虧絀出售撥回	—	—	—	28.7	—	—	—	28.7	
本期溢利保留	—	—	—	—	—	—	1,035.1	1,035.1	
轉往普通儲備	—	—	—	—	—	19.5	(19.5)	—	
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	—	(31.4)	(31.4)	
	2,134.0	37.7	19,047.4	17,516.6	599.4	558.0	16,310.3	56,203.4	
代表：									
二零零一年十二月三十一日結存	2,134.0	37.7	19,047.4	17,516.6	599.4	558.0	15,882.0	55,775.1	
擬派發二零零一年末期股息	—	—	—	—	—	—	213.4	213.4	
擬派發二零零二年中期股息	—	—	—	—	—	—	214.9	214.9	
	2,134.0	37.7	19,047.4	17,516.6	599.4	558.0	16,310.3	56,203.4	

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」而編製。

本簡明綜合賬目應與二零零二年之年度賬目一併閱讀。

編製本簡明綜合賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二零零二年六月三十日止年度之年度賬目所採用者一致，惟本集團於採納下列由香港會計師公會頒佈之會計實務準則後，已更改若干會計政策，該等會計準則於二零零二年一月一日或以後開始之會計期間生效。

會計實務準則第1號(經修訂)	:	「財務報表之呈列」
會計實務準則第11號(經修訂)	:	「外幣換算」
會計實務準則第15號(經修訂)	:	「現金流量表」
會計實務準則第33號	:	「終止業務」
會計實務準則第34號	:	「僱員福利」

以下會計實務準則之主要影響概要如下：

會計實務準則第1號(經修訂)：財務報表之呈列

會計實務準則第1號規定編製賬目及載列其內容之架構及最低要求之指引。該會計實務準則之主要修訂為呈列已確認損益報表改為呈列股權變動報表。本中期簡明綜合股權變動報表及比較數字已根據經修訂會計實務準則呈列。

會計實務準則第11號(經修訂)：外幣換算

以外幣結算之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之資產負債表按結算日之適用比率換算，而損益賬則按綜合期間之平均利率換算，所產生之兌換差額已撥入儲備。

在過去此等損益表均以結算日之兌換折算。此乃會計政策之改變，董事認為以新會計政策追溯處理前期賬目會引起不必要遞誤及費用，因此並無作追溯處理。

會計實務準則第15號(經修訂)：現金流量表

會計實務準則第15號規定提供，按現金流量報表之方式，披露有關現金及現金等價物之歷史變動，報表中將期內現金流量分類為經營、投資及融資業務。本中期簡明綜合現金流量報表及比較數字已根據經修訂會計實務準則呈列。

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

	租務	樓宇銷售	建築及 機電工程	酒店及 餐廳	基建項目	電訊	其他	對沖	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
對外銷售	760.1	3,719.9	3,200.7	798.0	328.9	1,341.7	2,599.3	—	12,748.6
內部分部銷售	81.3	—	712.1	0.3	—	3.6	53.1	(850.4)	—
總營業額	841.4	3,719.9	3,912.8	798.3	328.9	1,345.3	2,652.4	(850.4)	12,748.6
分部業績	446.8	2,073.5	199.9	119.3	102.6	(6.3)	171.9		3,107.7
其他支出									(882.9)
未分攤公司費用									(231.9)
財務費用及收入前營業溢利									1,992.9
財務費用									(867.1)
財務收入									282.5
營業溢利									1,408.3
應佔業績									
聯營公司	26.2	(37.4)	18.6	(1.4)	109.7	—	(3.1)		112.6
共同控制實體	3.7	(263.1)	8.7	11.6	336.6	—	(35.0)		62.5
除稅前溢利									1,583.4
稅項									(262.6)
除稅後溢利									1,320.8
少數股東權益									(285.7)
股東所佔溢利									1,035.1

(b) 地區分部資料

	營業額	財務費用及 收入前營業 溢利/(虧損)
	百萬港元	百萬港元
截至二零零二年十二月三十一日止六個月		
香港及東南亞	8,480.6	991.7
中國大陸	2,481.0	(310.4)
	10,961.6	681.3
截至二零零一年十二月三十一日止六個月		
香港及東南亞	10,821.2	1,881.1
中國大陸	1,927.4	111.8
	12,748.6	1,992.9

銷售額乃按照客戶所在國家計算。

集團於東南亞之業務對其營業額及財務費用及收入前營業溢利佔集團營業額及財務費用及收入前營業溢利低於10%。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
3. 其他收入／(支出)		
商譽攤銷：		
— 共同控制實體	(0.5)	—
附屬公司	(4.5)	—
攤薄附屬公司權益虧損	(0.3)	(75.3)
耗蝕撥回：		
商譽	2.1	—
其他投資	2.2	—
耗蝕：		
固定資產	(35.0)	—
其他投資	(180.9)	—
出售投資虧損：		
共同控制實體	—	(124.0)
上市股份	—	(60.7)
其他投資	(41.8)	(13.7)
固定資產撇除	—	(38.0)
出售投資盈利：		
聯營公司	—	113.0
共同控制實體	9.9	1.9
其他投資	280.5	—
附屬公司	17.5	18.9
合營企業欠款撥備	—	(544.3)
已完成樓宇減值準備	—	(58.0)
投資撥備：		
合營企業訂金	(18.6)	—
共同控制實體	(76.9)	—
已完成樓宇	(2.6)	—
非上市股份	(4.0)	(128.2)
一間附屬公司清盤盈餘	16.8	—
準備撥回：		
共同控制實體	20.3	—
已完成樓宇	22.8	25.5
	7.0	(882.9)
4. 營業溢利		
營業溢利已扣除下列收支項目：		
銷售成本	1,683.6	1,775.2
折舊		
租賃之固定資產	21.2	22.5
自置之固定資產	583.6	590.5
固定資產撇除	—	38.0

5. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	117.7	173.0
海外稅項	8.8	4.3
遞延稅項	2.2	15.0
聯營公司		
香港利得稅	14.6	10.2
海外稅項	24.0	21.2
共同控制實體		
香港利得稅	15.7	7.4
海外稅項	41.3	31.5
	224.3	262.6

香港利得稅乃按照是期估計應課稅溢利以稅率16%(2001年：16%)計算作出準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利52.5百萬港元(2001年：1,035.1百萬港元)除以加權平均已發行股份2,166.4百萬股(2001年：加權平均數2,134.0百萬股)而計算。

所有尚未行使之可換股債券行使認股權後不會對本期及去年度同期之每股盈利構成攤薄影響，因此並無列出攤薄後之每股盈利。

7. 商譽

	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 百萬港元
	期初結存	123.3
收購附屬公司權益	13.8	131.8
攤銷	(4.5)	(8.5)
期末結存	132.6	123.3

8. 固定資產

	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	地產樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施		其他資產 百萬港元	在建工程 資產 百萬港元	合計 百萬港元
				百萬港元	百萬港元			
於二零零二年七月一日賬面淨值	15,752.6	6,722.0	3,327.5	5,624.1	5,247.1	4,372.8	41,046.1	
兌換差額	—	—	(14.3)	—	(2.4)	—	(16.7)	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(1,512.0)	(1,512.0)	
轉自合作發展項目	—	—	446.2	—	—	—	446.2	
添置	6.0	—	10.6	3.7	382.9	567.7	970.9	
轉自發展中樓宇	31.1	—	—	—	—	—	31.1	
出售	—	—	(1.6)	(1.2)	(40.0)	—	(42.8)	
重列	369.8	—	0.7	—	286.7	(657.2)	—	
折舊、攤銷、蝕損及其他變動	—	—	(66.0)	(110.4)	(427.2)	(15.0)	(618.6)	
於二零零二年十二月三十一日賬面淨值	16,159.5	6,722.0	3,703.1	5,516.2	5,447.1	2,756.3	40,304.2	

9. 應收賬及預付款

應收及預付款包括銷貨應收款、貸款予其他投資賬項內之公司、按金及預付款。本集團因應附屬公司所經營之業務及市場上不同之需求而有各種不同之信貸政策。出售物業之款項及建築及機電工程合約內之保留款額則根據有關合約訂定下之條款清償。銷貨應收款之賬齡分析如下：

	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 百萬港元
— 即日至30天	2,878.9	2,455.0
— 31天至60天	372.8	240.8
— 60天以外	1,348.6	1,958.2
	4,600.3	4,654.0

10. 應付賬及應付費用

應付賬及應付費用已計入之應付貿易賬項，其賬齡分析如下：

	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 百萬港元
– 即日至30天	2,143.8	4,080.4
– 31天至60天	244.2	272.7
– 60天以外	3,999.4	2,178.6
	6,387.4	6,531.7

11. 股本

	二零零二年 十二月三十一日 股份數目(百萬)	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 股份數目(百萬)	二零零二年 六月三十日 百萬港元
註冊股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初及期末結存	2,500.0	2,500.0	2,500.0	2,500.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初結存	2,166.4	2,166.4	2,134.0	2,134.0
以股代息	–	–	32.4	32.4
期末結存	2,166.4	2,166.4	2,166.4	2,166.4

12. 遠期負債

	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 百萬港元
銀行借款		
有抵押	10,317.2	9,151.4
無抵押	17,857.0	19,272.7
須五年內全數償還之其他有抵押借款	—	250.0
其他無抵押借款		
須五年內全數償還	551.0	551.0
毋須五年內全數償還	60.7	59.5
財務租約債務須於五年內全部償還	169.5	115.1
	28,955.4	29,399.7
可換股債券	4,033.1	4,063.5
少數股東借款	2,538.5	2,546.6
遞延收入	693.9	642.7
遠期應付賬項	1,121.9	1,029.7
	37,342.8	37,682.2
下年度須償還之金額列入流動負債	(14,350.0)	(13,752.9)
	22,992.8	23,929.3

	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	其他 有抵押借款 百萬港元	其他 無抵押借款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	合計 百萬港元
分析二零零二年十二月三十一日之						
遠期借款之還款期如下：						
少於一年	1,871.8	10,624.0	—	351.0	66.1	12,912.9
超過一年，但少於二年	2,182.8	1,083.3	—	200.0	79.1	3,545.2
超過二年，但少於五年	6,087.4	6,149.7	—	—	24.3	12,261.4
超過五年	175.2	—	—	60.7	—	235.9
	10,317.2	17,857.0	—	611.7	169.5	28,955.4
分析二零零二年六月三十日之						
遠期借款之還款期如下：						
少於一年	931.4	10,371.1	250.0	351.0	39.3	11,942.8
超過一年，但少於二年	1,765.8	2,136.9	—	200.0	55.4	4,158.1
超過二年，但少於五年	6,041.6	6,764.7	—	—	20.4	12,826.7
超過五年	412.6	—	—	59.5	—	472.1
	9,151.4	19,272.7	250.0	610.5	115.1	29,399.7

13. 承擔項目

	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 百萬港元
(a) 資本性承擔		
(i) 已簽約但未撥備		
固定資產	531.5	713.3
一間聯營公司	—	49.5
共同控制實體	209.5	258.6
	741.0	1,021.4
(ii) 已授權但未簽約		
固定資產	261.6	248.3
共同控制實體	—	628.8
	261.6	877.1
(b) 本集團佔共同控制實體所承諾 未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	171.0	171.8
已授權但未簽約	66.0	89.4
	237.0	261.2
(c) 應付營運租約之承擔		
應付不可撤銷之營運租約之未來最低租約付款總額承擔如下：		
地產樓宇		
第一年內	316.5	351.2
第二至第五年內	490.5	664.9
第五年後	1,271.8	1,755.1
	2,078.8	2,771.2
其他器材		
第一年內	24.9	21.2
第二年至五年內	8.2	19.7
	2,111.9	2,812.1

13. 承擔項目(續)

- (d) 於二零零二年十二月三十一日，本集團已就若干銀行為本集團一間附屬公司及若干共同控制實體發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款，而給予之按揭融資作出之履約擔保為數約340.6百萬港元(二零零二年六月三十日：316.2百萬港元)。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行購買該按揭貸款，其代價為該按揭貸款之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收有關物業並擁有物業之業權。
- (e) 一間附屬公司及若干共同控制實體已就香港9號貨櫃碼頭的合作發展，有關的碼頭置換安排及融資而與第三者簽訂協議。本集團於二零零二年十二月三十一日的應佔資本承擔已在上文附註(a)所披露。

其中一共同控制實體已取得銀行備用額，以為其9號貨櫃碼頭所佔發展成本提供資金。本集團已就該銀行備用額提供擔保，已包括於賬目附註14項。

任何共同控制實體之其他股東，為獨立第三方，如有違約，有關附屬公司及共同控制實體將需為該項目提供額外資金。本集團已就有關附屬公司及共同控制實體之此等責任給予擔保。若本集團須履行此擔保下之責任，除上文所披露本集團之所佔資本承擔外，額外承擔之最高額為1,572.0百萬港元(二零零二年六月三十日：1,482.0百萬港元)。而一間聯營公司將反擔保其中約929.0百萬港元(二零零二年六月三十日：876.0百萬港元)。

14. 或然負債

	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 百萬港元
擔保履行合約承擔：		
本集團建築合約	100.8	1,140.4
其他	322.4	384.7
擔保下列公司取得信貸額：		
聯營公司	1,294.2	1,188.1
其他投資賬項內之公司	82.2	5.5
共同控制實體	4,784.4	4,059.6
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	1,649.7	2,135.3
	8,233.7	8,913.6

本集團現正與一合營企業合夥人就若干於中華人民共和國合作發展樓宇項目進行訴訟。本集團對該合夥人進行訴訟而該合夥人亦同時向本集團採取反訴訟。

14. 或然負債(續)

本集團亦同時與另一合營企業合夥人就有關馬來西亞酒店項目進行訴訟。該等訴訟尚在未經審訊階段。

董事已就以上訴訟諮詢法律顧問，並認為以上訴訟不會對本集團的財務狀況產生任何重大負面影響。

15. 與有關連人士之交易

本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
與聯屬公司交易		
提供合約工程服務	321.3	426.4
利息收入	71.8	138.1
管理費收入	16.6	18.7
與其他有關連人士交易		
租金收入	17.9	15.4

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

16. 上市規則第19項應用指引－補充資料

根據上市規則第19項應用指引第3.3部之規定，本公司董事會謹此呈報截至二零零二年十二月三十一日向聯營公司及共同控制實體統稱(「聯屬公司」)提供貸款及為聯屬公司提供擔保之詳情。

本集團合共貸款21,915.7百萬港元(二零零二年六月三十日：21,739.0百萬港元)予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供6,078.6百萬港元(二零零二年六月三十日：4,218.7百萬港元)之擔保，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共2,410.8百萬港元(二零零二年六月三十日：1,291.6百萬港元)。該等貸款乃無抵押，隨時償還及不用付息，除了為數2,186.7百萬港元(二零零二年六月三十日：3,200.0百萬港元)乃須付浮動利息即年率由香港優惠利率至香港優惠利率加2%，為數6,275.3百萬港元(二零零二年六月三十日：6,037.1百萬港元)須付固定息率由年率4%至15%不等及為數19.0百萬港元(二零零二年六月三十日：19.0百萬港元)每年須付固定息率及乃後償貸款。簽訂須向聯屬公司注資及貸款之金額將由集團之內部資金、銀行及其他借款所償付。

16. 上市規則第19項應用指引－補充資料(續)

上述於二零零二年十二月三十一日為聯屬公司提供之貸款佔本集團綜合資產為56.8%(二零零二年六月三十日：50.8%)。並無單一實體接受本集團之財政援助超越本集團之綜合淨資產25%。

同時，根據上市證券規則應用指引19第3.10段之規定，本公司須在中期報告中載附其聯屬公司之備考合併資產負債表，當中應包括資產負債表的主要分類項目，並列出本公司在各聯屬公司之應佔權益。由於本公司持有之有聯屬公司繁多，故認為編製備考合併資產負債表並不可行亦無實際意義，該等資料亦可能造成誤導。本公司已向聯合交易所申請豁免並獲得接納，現提供下段資料以作替代。

於二零零二年十二月三十一日，該等聯屬公司呈報之合併債項(包括欠負本集團之款項)、資本承擔約及或然負債分別為68,639.1百萬港元(二零零二年六月三十日：69,331.6百萬港元)、3,004.3百萬港元(二零零二年六月三十日：3,339.7百萬港元)及3,778.3百萬港元(二零零二年六月三十日：1,371.0百萬港元)。

17. 結算日後事項

於二零零二年十月二十一日，本公司與本公司之附屬公司新世界基建有限公司(「新世界基建」)及太平洋港口有限公司(「太平洋港口」)聯合公佈集團旗下若干附屬公司已予重組(「重組」)。該項重組由多項交易組成，主要包括下列交易：

- (a) 太平洋港口向新世界基建購入傳統基建資產代價合共約10,227.0百萬港元並以現金、發行太平洋之股份及太平洋港口承擔新世界基建之若干負債以作支付；
- (b) 太平洋港口向本公司及新世界創建有限公司(「新世界創建」)之其他股東收購新世界創建之全部發行股份總代價約為10,913.0百萬港元並以發行太平洋港口股份以作支付；及
- (c) 將新世界基建持有之太平洋港口之股份以比率為每股新世界基建股份可獲得約5.87股太平洋港口股份分派予其股東。

該重組已於二零零三年一月二十九日完成。於重組完成後，本集團擁有太平洋港口約54%及新世界基建約54%之股權。於二零零三年一月二十九日太平洋港口之名稱已轉為新創建集團有限公司。

18. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期之呈報方式。

中期股息

董事會茲向於二零零三年四月十六日已登記於股東名冊上之股東宣派截至二零零三年六月三十日止財政年度之中期股息每股0.06港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等，惟各股東亦可選擇收取現金每股0.06港元以代替配發股份。有關此次派發中期股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息表格，於二零零三年四月二十五日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期

(首尾兩天包括在內)： 二零零三年四月十日至二零零三年四月十六日

截止辦理股份過戶： 二零零三年四月九日下午四時三十分

股票過戶及登記處地址： 登捷時有限公司，
香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零二年十二月三十一日止之六個月內本公司並無贖回本公司之任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至二零零二年十二月三十一日止之六個月內亦均無購買或出售本公司之任何上市證券。

最佳應用守則

本公司所有董事均未知悉任何資料，足以合理地指出本公司現時或在本中期報告書所包括之會計期間內之時間，未有遵守聯交所證券上市規則附錄14所列之最佳應用守則。

已作抵押之集團資產詳情

於二零零二年十二月三十一日，本集團數額分別為12,514.6百萬港元(二零零二年六月三十日：11,726.2百萬港元)及1,571.1百萬港元(二零零二年六月三十日：948.6百萬港元)之固定資產及待售樓宇已予以抵押，作為該集團信貸額之抵押品。

集團將其所佔二項共同控制實體之權益作為該等共同控制實體的銀團借款之部份抵押。

審核委員會

審核委員會已經與管理層審閱本集團所採納之會計原則及方法，並與董事討論有關內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至二零零二年十二月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

財務摘要(百萬港元)

公司	二零零三財政年度上半年 股東應佔溢利
新世界中國地產有限公司	17.1
新世界創建有限公司	409.8
新世界基建有限公司	(98.2)

物業投資

截至二零零二年十二月三十一日止六個月，物業投資業務的分部業績為5.186億港元，較去年同期上升接近9%。

香港物業投資

購物商場

本集團之愉景新城商場、德福商場、美孚新邨商舖及名珠城等主要購物商場，基本上均已全數租出。於二零零二年十二月底，新世界中心的出租率達90%以上，亞瑪遜的出租率亦達84%。

目前，九廣鐵路東鐵支線尖沙咀站及附近的相關道路工程仍在進行中，行人流量因而減少，對新世界中心的人流繼續帶來不利影響。本集團已陸續舉辦各類宣傳活動，為商場帶來新面貌以吸引人流。然而，預期仍需待二零零四年中所有挖掘及建築工程完成後，人流方可回復正常水平。

於二零零二年，本集團之名店城以「亞瑪遜」主題重新包裝，加上位於地庫的泰迪熊主題公園「小熊國」於去年八月開幕後名店城的人流有所增加。於二零零三年，本集團將繼續集中招徠從事童裝、玩具及禮品銷售的租戶，務求使亞瑪遜成為尖沙咀的一個遊人熱點。

寫字樓

於回顧期內，雖然中環及鄰近地區的寫字樓單位供應充裕，新世界大廈、新世界中心寫字樓、萬年大廈及循道衛理大廈出租率得以維持，但租金有下調的壓力。

物業投資 (續)

香港物業投資 (續)

香港會議展覽中心

於回顧期內，香港會議展覽中心(「會展中心」)共舉辦861項活動，參觀人數超過270萬人次，其中主要的國際盛事包括國際電聯2002年亞洲電信展及第十六屆世界會計師大會。

會展中心於二零零二年已連續九年榮獲英國《會議及獎勵旅遊》雜誌推選為「全球最佳會議中心」，此項榮譽只是集團服務業務所取得的眾多成就之一。會展中心預期能為集團提供可觀及穩定的收入來源。

中國大陸物業投資

本集團之中國物業租金收益減少，主要是由於受新近落成的投資物業上海華美達廣場影響所致。

於回顧期內，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」或「新中」)於廣州、上海及大連落成之投資物業達148,815平方米。

於二零零三財政年度上半年新世界中國地產落成的投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
大連新世界廣場二期	C, Oth	68,275	88%
上海華美達廣場	R, C	61,651	61.8%
廣州東方新世界花園一期	C	18,889	100%
總計		148,815	

R : 住宅
C : 商業
Oth : 其他

物業發展

香港物業發展

二零零二年香港經濟持續疲弱，物業市場仍然偏軟，一手物業銷售於年底始見回升。本集團於去年十二月成功推出帝后華庭，公眾反應熱烈，從而帶動其後香港多個主要物業發展項目的銷售取得佳績。

物業發展(續)

香港物業發展(續)

於回顧期間，本集團包括附屬公司及聯營公司之應佔物業銷售總收益逾16億港元，包括出售爾登豪庭及蝶翠峰第一、二期等住宅項目之收入，和本集團於東堤灣畔、海堤灣畔、采葉庭、傲雲峰、別樹華軒及帝后華庭住宅單位之應佔銷售收入。

本集團目前擁有之40個物業發展項目，應佔樓面面積達1,310萬平方呎；農地儲備2,250萬平方呎，包括物業發展項目計劃中預期更改土地用途之1,050萬平方呎農地。

物業發展項目計劃概要

物業發展項目計劃	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團應佔樓面面積 (平方呎)	項目數目
市區發展項目	4,048,799	13,755,251	7,502,752	27
農地	10,520,304	9,398,087	5,622,733	13
總計	14,569,103	23,153,338	13,125,485	40

按地區劃分之農地儲備

地區	土地總面積 (平方呎)	集團應佔 土地面積 (平方呎)	物業發展計劃內包括 之農地總地盤面積 (平方呎)
元朗	14,555,000	13,071,100	7,646,304
粉嶺	2,360,000	2,360,000	200,000
沙田／大埔	3,500,000	2,614,000	1,290,000
西貢	1,950,000	1,688,000	1,384,000
屯門	120,000	120,000	—
總計	22,485,000	19,853,100	10,520,304

本集團有40個發展項目相繼進行，因此對於購入任何新項目將採取審慎態度。

中國大陸物業發展

中國物業銷售有所下降，主要由於武漢常青花園最新一期的竣工日期略有延遲所致。於二零零二財政年度上半年，武漢常青花園提供期內87%之應佔營業溢利。不計武漢常青花園的溢利貢獻，物業銷售的應佔營業溢利較去年同期實際增長87%。事實上，在回顧期內竣工的項目中，超過37%的可售面積於二零零二年十二月經已售出。

物業發展(續)

中國大陸物業發展(續)

於二零零二財政年度或之前落成項目的存貨單位之銷售面積較去年同期增長67%。由於存貨以減價形式促銷，尤其是位於廣州的物業，故無可避免地對集團的貢獻帶來負面影響。

於回顧期間，新世界中國地產竣工之12個分別位於北京、瀋陽、濟南、合肥、廣州、珠三角地區的發展項目，總樓面面積達333,000平方米。

於二零零三財政年度上半年新世界中國地產落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
北京新世界家園一期	O, Oth	36,218	70%
瀋陽新世界花園一期B	R, Oth	19,102	90%
濟南陽光花園一期	R	18,382	65%
合肥新世界花園二期	R, C, Oth	19,800	60%
廣州逸彩庭園一期B	R	10,000	60%
廣州天河芳草園一期	R	48,202	40%
廣州東逸花園三期	R, Oth	57,929	100%
廣州嶺南新世界家園二期A	R	42,921	60%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期	R	1,505	34%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	18,732	34%
珠海新世界海濱花園一期	R	10,311	60%
海口新世界花園一期	R	50,230	60%
總計		333,332	

建築及機電工程

於二零零二年十二月三十一日，協興建築有限公司手頭合約總值為190.49億港元，於過去六個月內獲得的合約達12億港元。新創機電工程有限公司的手頭合約總值達51.52億港元。

酒店及餐廳

本集團酒店及餐廳業務之貢獻增長24%達1.611億港元，乃由於入住率的增加、平均房租的提高及嚴格的成本控制所致。

酒店及餐廳(續)

本集團目前於香港、中國內地及東南亞共有14間酒店。整體而言，本集團酒店的營運業績於回顧期內有所改善，特別是香港的三間酒店，由於來港參加國際會議(如國際電聯2002年亞洲電信展)的商務旅客人數以及中國內地旅客均有所增長，使入住率及平均房租同告上升。

基建

本集團之傳統基建業務包括三大範疇，港口及貨物裝卸、道路及橋樑與能源及食水處理。集團傳統基建業務之貢獻增長28%，總額逾7億港元。因中國內地的汽車擁有率上升、經濟高增長及各省間貿易增加而受惠，本集團於傳統基建的投資預期將可繼續提供穩定收入。

港口及貨物裝卸

隨著華南地區出口量激增，香港的貨櫃吞吐量於二零零二年亦有所回升。事實上，太平洋港口有限公司(於二零零三年一月二十九日易名為新創建集團有限公司)錄得純利1.747億港元。鑑於廣東出口貿易增長強勁以及深圳貨櫃碼頭的吞吐量已達飽和，預期本集團香港港口及貨物裝卸業務的增長將會持續。本集團的國內業務遍佈華北、華東及華南的策略性地點，於廈門等城市的投資亦迅速擴展，將成為推動本集團增長的其中一環。

道路及橋樑業務

本集團共有32個道路項目，總長度達1,114公里，分佈四省(廣東、廣西、山西及湖北)、一直轄市(天津)及一特別行政區(香港)。於回顧期間，本集團道路及橋樑業務的分部收益為1.61億港元，較去年同期上升10%。廣州市北環高速公路仍然是重要收益來源，而本集團由四個橋樑項目組成的橋樑組合因武漢禁止橋樑收費的法規於二零零二年十月一日生效，分部收益較去年同期下降80%至670萬港元，本集團現正就此與武漢政府磋商，尋求補償。

能源及食水處理

於二零零二年，由於經濟增長強勁和電力價格下降，廣東及四川均錄得較國家平均水平為高的雙位數經濟增長。廣東的燃煤發電廠雖面對電費下降及燃料費上升等問題，但本集團在加強成本控制下，仍取得良好的業績及溫和的增長。

於回顧期內，兩項分別位於青島及重慶新增的食水處理項目已投入營運。本集團目前擁有及管理大中華地區的多間食水處理廠，總處理量達每日300萬立方米。與去年同期比較，本集團之能源及食水處理業務組合分段收益上升23%至2.19億港元。

電訊

本集團的電訊業務包括新世界傳動網及新世界電訊，於回顧期內錄得純利8,460萬港元。電訊業務的進展已跨越投資階段，在不斷創新服務，嚴格控制成本，預期電訊業務在未來將可逐漸為本集團提供更大貢獻。

新世界傳動網

於二零零二年十二月三十一日，新世界傳動網用戶已由二零零二年六月的72萬增至逾82萬。截至二零零三年三月底，用戶數目更超過90萬，較二零零二年六月時增長達25%。

於回顧期內，新世界傳動網成功由網絡營辦商轉型為服務供應商，更與多間業務夥伴合作，推出多項創新服務，如「Twins Mobile」及「智顧家」流動視像服務。

新世界傳動網更重點提供專為不同客戶群所需而設的服務，鑑於市場競爭激烈，更推出「Priority-One」計劃，藉提供個人化的客戶服務，以增強高用量客戶之歸屬感。

作為一家致力提高服務質素的服務供應商，新世界傳動網新擴建擁有完善設備的流動數據網絡已於二零零三年二月啟用，以提供更優質服務。

新世界電訊

新世界電話有限公司於二零零二年十二月易名為「新世界電訊有限公司」，以反映其「衝出香港」的業務視野，象徵新世界電話竭誠為全球客戶及其合作夥伴的電訊經營商提供一應俱全的世界級服務。憑藉於國際長途電話(IDD)市場的成就，新世界電訊已策略性轉型為一家國際電訊網絡服務供應商，掌握因亞太區以至全球各地數據流量、寬頻連接、多媒體及內容服務的急劇增長而帶來的無限商機。新世界電訊已取得在設施基礎上的電訊牌照及設立新地區辦事處，亦已在中國大陸(北京、深圳)、台灣及美國設立Points of Presence (POP)網絡設施。

在固網服務方面，新世界電訊於二零零二年十二月底用戶逾124,000，六個月內增長25%。新世界電訊的IDD 009國際電話服務覆蓋全世界超過260個國家及地區，截至二零零二年十二月，總通話量達3.83億分鐘，比去年同期增長60%。

新世界電訊新近推出一項以思科技術系統支援的12 Mbps獨立雙向極速寬頻服務，名為「Vitamin」，並已用於新世界電訊的Next-Generation Network (NGN)。「Vitamin」的推出，是新世界電訊繼二零零二年十二月推出NGN服務後的另一新猷，體現其為香港市場提供最優質電訊服務的承諾。

其他業務

TMT

在業務運作上，TMT的資產繼續在多個業務範疇內錄得重大進展，包括新技術的引進及測試、與中國內地主要企業合約的簽訂、整合程序的推進，以及發掘與新世界集團公司間的新協作機會。

目前，業務組合由商業周期內不同程度的一系列電訊、媒體及科技業務相關項目組成。多間現存的電訊及媒體企業已準備就緒，以把多款產品推出市場。與此同時，跨行業研發工作將可為對科技有龐大需求的市場提供創新產品。

新世界百貨

於二零零二年底，新世界百貨有限公司(「新世界百貨」)在香港及國內九個城市經營管理14間百貨公司及五間超級市場，總樓面面積逾410萬平方呎。於回顧期內，新世界百貨開設面積達32萬平方呎的大連新世界百貨，當中包括一間二萬平方呎的超級市場。此外，哈爾濱新世界百貨的擴展工程經已完成。

於回顧期內，上述百貨公司的總銷售額達13億港元，即使不計天津新世界新安廣場、上海新寧購物廣場及新開設的大連百貨公司(於去年同期尚未落成)，總銷售額亦較去年增長32%。為進一步把握中國在需求方面的重大增長，南京新世界百貨已定於二零零三年開幕。

新世界中國實業

本集團透過新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)，已成功打入中國四個高增長行業的市場(醫、食、住、行)，包括生化醫藥保健、消費品、建築材料及汽車中下游行業。迄今已投資十多個項目。

新世界中國實業亦為新世界利寶中國發展有限公司的項目管理人，該公司乃集團聯同美國利寶互助保險集團及以亞洲開發銀行為首的其他投資者於二零零零年十二月組成策略聯盟。初期1.5億美元資金中，六成已投資於中國大陸的高增長中小型企業。新世界中國實業透過推行良好的公司管治結構，提高營運規範及建立品牌，使該等中小型企業能夠達致國際水平，提升競爭力及投資回報。目前不少已投資的項目已有溢利貢獻。

流動資金及資本來源

截至二零零二年十二月三十一日，本集團之綜合債項淨額共306.836億港元(二零零二年六月三十日：301.350 億港元)，即淨負債比率約為57%。債項到期日概況載於賬目附註12。

本集團維持一個均衡之債項組合，透過指明定息及浮息債項組合選擇，作好分散風險安排。

	二零零二年 十二月三十一日 (百萬港元)	二零零二年 六月三十日 (百萬港元)
債項淨額		
綜合債項淨額	30,683	30,135
— 新世界基建有限公司	8,047	8,641
— 新世界中國地產有限公司	4,879	4,017
— 新世界電訊及新世界傳動網	864	70
— 新世界創建	1,336	112
綜合債項淨額(不包括主要附屬公司)	15,557	17,295
債項總額		
綜合債項總額	38,148	37,229
— 新世界基建有限公司	10,181	10,436
— 新世界中國地產有限公司	6,565	5,468
— 新世界電訊及新世界傳動網	950	137
— 新世界創建	3,666	2,751
綜合債項總額(不包括主要附屬公司)	16,786	18,437

流動資金及資本來源(續)

借貸來源

截至二零零二年十二月三十一日，本集團總額少於三分之一未償還債項以集團資產作抵押。

利率及到期日概況

於二零零二年十二月三十一日之債項總額共189.862億港元將於未來十二個月內償還。本集團截至二零零二年十二月三十一日手頭持有之現金為74.639億港元並在二零零二年十二月內安排一項70.0億港元之銀團貸款於二零零三年一月提取。

憑藉上述現金連同樓宇出售、租務、電訊及新創建集團有限公司營業活動現金流入以及尚未動用之銀行信貸，本集團有足夠財政來源以滿足其承擔及營運資金之需求。

超過75%之集團債項總額(二零零二年財政年度：77%)以浮動利率計息，而固定息率借貸主要與人民幣貸款融資及可換股債券有關。由於浮動息率債項比重較大，隨著利率的持續下跌，集團利息支出將進一步下降。

利息償付比率

截至二零零二年十二月三十一日之利息償付比率為1.4倍，而二零零二年六月三十日則為1.8倍。

僱員

本集團於二零零二年十二月三十一日共有僱員約25,500名，於二零零二年六月三十日則超過26,100名。於回顧六個月期間的員工成本開支總額為17.548億港元。

展望

在疲弱的經濟環境下，在本財政年度所餘期間，集團的業務進度仍將繼續受到影響，其中影響集團未來盈利的幾項重要因素包括供求不平均，使寫字樓租金面對下調壓力、油價上升、建築市場進一步收縮及香港消費者對物業需求疲弱等。

然而本集團深信新世界發展透過多元化的業務，必將能克服現時困難的市況，並在未來短期內透過四個重要的業務範疇以達致增長。

首先，中國內地經濟增長以及各大城市的迅速發展，將對本集團的業務有重大而且正面的影響。二零零二年間，與世界其他地方比較，內地正以令人羨慕的速度增長。蓬勃的經濟增長將帶動住宅和在主要地段的寫字樓的需求，按揭政策開放以及二手物業市場興起，這些因素都為蓬勃的房地產市場提供了優越的條件。中國內地經濟的增長不僅提高了人民的可支配性收入，亦增加了汽車的擁有率和商貿機會。本集團的傳統基建、港口和服務業務，以及策略性業務如新世界百貨，都將因這些因素而直接受惠。

展望(續)

至於本集團旗下的新世界中國地產、新創建集團、新世界百貨及新世界中國實業，已建立了穩健的基礎和獨一無二的地位，以把握未來的商機。如二零零三財政年度下半年，新世界中國地產的七個發展項目和二個投資物業亦將竣工，應佔樓面面積達65.5萬平方米。

將於二零零三財政年度下半年新世界中國地產落成的發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
南京新世界中心	R	73,940	92%
濟南陽光花園一期	R	39,329	65%
武漢常青花園四期	R	168,155	60%
廣州逸彩庭園二期	R	11,600	60%
廣州嶺南新世界家園二期B	R	55,235	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	13,674	60%
肇慶新世界花園一期	R	36,500	40%
總計		398,433	

將於二零零三財政年度下半年新世界中國地產落成的投資項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
南京新世界中心	C, O, Oth	118,934	92.0%
上海香港新世界大廈	C, O, Oth	137,746	44.1%
總計		256,680	

本集團依據所擁有的競爭優勢，結合持續提供最佳產品及優質服務的信譽，突顯集團的品牌策略，從而保持集團良好的發展前景。

本集團的另一增長範疇為電訊業，預期新世界傳動網及新世界電訊在未來將逐步增加對集團的貢獻，現時的業務較投資初期已取得很大的進展。這兩間公司不斷推出嶄新和富創意的產品。

展望(續)

本集團的第三個增長範疇為集團的會議展覽與酒店及餐廳業務。最近放寬內地旅客來港的限制，定會有助增加來港旅客數目，使此兩項業務受益。

第四個增長範疇為本集團在本港的業務，由於集團擁有四十個大型物業發展項目及足夠的土地儲備，使集團處於一個有利位置，從而必會因物業銷售的回升而受惠。在物業市道回升的情況下，本集團的建築及機電工程與服務業務，均可同時受惠。總樓面面積達100萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目為其中一個主要項目，現已展開地基工程，整項工程預期可於二零零五年下半年落成。此項目暫定包括一個購物商場、酒店及服務式住宅。

於二零零三年，本集團預期將推出九個發展項目逾6,000個單位發售，而本集團於該等項目所佔之權益由16%至100%不等。以估計可售面積計算，該等項目70%以上位於市區。

將於二零零三年推出發售之物業發展項目

項目	地點	總樓面面積 (平方呎)	單位數目	集團應佔權益 (%)
麥當勞道11號	半山	62,780	28	33.3
海堤灣畔一第5座	東涌	237,535	387	16.4
綠茵豪園#	元朗	303,350	425	56.0
傲雲峰	九龍城	1,500,368	2,208	20.0
君頤峰	何文田	900,000 *	700	30.0
柏道2號	半山	150,280	148	100.0
般咸道項目	半山	123,244 *	128	70.0
堅尼地城重建項目	西區	676,687 *	1,174	100.0
將軍澳55b區項目	將軍澳	914,079	1,472	45.0
總計		4,868,323	6,670	

註: [*]- 估計數字; [#]- 蝶翠峰第三、四期

為推廣香港旅遊業，政府已訂出一系列規劃，把尖沙咀海濱重新發展為國際藝術及文化景點。根據目前的計劃，新世界中心鄰近將會成為包括九廣鐵路、地下鐵路及巴士的交通樞紐和尖沙咀的購物消閒熱點。政府其中一項計劃為興建概念類似洛杉磯市荷里活「Walk of Fame」的「星光大道」，向多年以來為推廣香港電影業作出貢獻的藝人及其他電影工作者致敬。當位於新世界中心海傍的「星光大道」於二零零四年落成後，新世界中心將成為尖沙咀的「心臟地帶」。

展望(續)

作為一家上市公司，本集團承諾為投資者、基金經理、各財經及投資界人士，包括集團的僱員及大眾市民提供一致及公開的資料披露。另外，本集團亦參與多項社會公益慈善事業，以盡企業之公民責任。在過去的六個月中，尤其在重組期間，本集團已努力提高公司的透明度。為使投資者、分析員及傳媒更了解集團的重組過程，本集團亦曾舉行簡報會、小組討論及業務場所探訪。本集團深信要於現時瞬息萬變及困難的市場環境中脫穎而出，集團必須要堅持這個重要的方針。本集團秉承這個宗旨，致力和各位保持緊密溝通，提供充足的資訊，務求與各界分享集團業務的進展和成果、面對的挑戰、採取的策略，而最重要是和大家分享集團的前景及目標。

董事股份權益

根據證券(公開權益)條例第29條之規定而設置之登記冊所載，各董事及彼等之聯繫人士於二零二零年十二月三十一日所持有本公司及各附屬公司之股本證券權益如下：

	個人權益	家屬權益	法團權益 ⁽¹⁾	其他權益
新世界發展有限公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭裕彤博士	—	—	—	—
鄭家純博士	—	—	—	—
利國偉博士	—	—	3,583,464	253,321 ⁽²⁾
沈 弼勛爵	—	—	—	—
何 添博士	1,805,813	—	—	—
冼為堅博士	3,363,363	33,642	—	—
鄭裕培先生	—	—	—	—
梁仲豪先生	—	—	—	—
楊秉樑先生	—	—	—	—
查懋聲先生	—	—	—	—
鄭家成先生	—	—	—	—
梁志堅先生	23,253	—	—	—
陳錦靈先生	96,669	—	—	—
周桂昌先生	20,818	—	—	—
查懋成先生(查懋聲先生之替任董事)	—	—	—	—
精基貿易有限公司				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	380,000	—
梁志堅先生	160,000	—	—	—
陳錦靈先生	—	—	80,000	—
周桂昌先生	80,000	—	—	—
協興建築有限公司				
(無投票權遞延股每股面值100.00港元)				
冼為堅博士	42,000	—	—	—
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
HH Holdings Corporation				
(普通股每股面值1.00港元)				
冼為堅博士	42,000	—	—	—
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
國際屋宇管理有限公司				
(無投票權遞延股每股面值10.00港元)				
冼為堅博士	5,400	—	—	—
陳錦靈先生	1,350	—	—	—

董事股份權益(續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 ⁽¹⁾	其他權益
Master Services Limited				
(普通股每股面值0.01美元)				
梁志堅先生	16,335	—	—	—
陳錦靈先生	16,335	—	—	—
周桂昌先生	16,335	—	—	—
松電有限公司				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	44,000	—	—	—
陳錦靈先生	—	—	44,000	—
周桂昌先生	44,000	—	—	—
新世界中國地產有限公司				
(普通股每股面值0.10港元)				
陳錦靈先生	100,000	—	—	—
周桂昌先生	126	—	—	—
新世界基建有限公司				
(普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	—	1,000,000	—	—
何 添博士	148	—	—	—
冼為堅博士	5,594	53	—	—
梁仲豪先生	262	—	—	—
陳錦靈先生	6,800	—	—	—
新世界創建有限公司				
(普通股每股面值0.10港元)				
冼為堅博士	—	—	29,350,490	—
鄭家成先生	—	—	3,382,788	—
梁志堅先生	4,214,347	—	250,745	—
陳錦靈先生	—	—	10,602,565	—
周桂昌先生	2,562,410	—	—	—
Progreso Investment Limited				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	—	—	119,000	—
大業建築工程有限公司				
(無投票權遞延股每股面值1,000.00港元)				
冼為堅博士	700	—	—	—
陳錦靈先生	250	—	—	—

董事股份權益(續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 ⁽¹⁾	其他權益
富城物業管理有限公司				
(無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	750	—
梁志堅先生	750	—	—	—
周桂昌先生	750	—	—	—
YE Holdings Corporation				
(普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	37,500	—	—	—

附註：

- (1) 此等股份由一間公司實益擁有，根據證券(披露權益)條例，有關董事被視為有權於該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權，故被視為於該等股份有權益。
- (2) 此等股份乃由一慈善基金持有，利國偉博士及其配偶為該基金受託人委員會成員。

董事認購股份或債券之權利

根據新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)、新世界基建有限公司(「新世界基建」)及新創建集團有限公司(「新創建」)(前稱太平洋港口有限公司)各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國、新世界基建或新創建各自之董事及職員購股權以認購新世界中國、新世界基建或新創建之股份。本公司若干董事擁有認購新世界中國或新世界基建各自購股權之個人權益。

2000新世界中國購股權計劃

授予董事之購股權

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目		每股行使價 港元
			二零零二年 七月一日 結存	已於期內 行使 二零零二年 十二月三十一日 結存	
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至			1.955
		二零零六年三月七日	5,000,000	—	
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至			1.955
		二零零六年三月九日	2,500,000	—	
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至			1.955
		二零零六年三月七日	500,000	—	
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零二年三月十日至			1.955
		二零零六年三月九日 ⁽²⁾	400,000	—	
周桂昌先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至			1.955
		二零零六年三月九日	500,000	—	

董事認購股份或債券之權利(續)

附註：

- (1) 除附註(2)所述外，購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於其餘下行使期四年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目為該有關購股權於開始行使日期時結存之25%。
- (3) 上述董事各自就每次授出之購股權所支付現金代價10港元。

2000新世界中國購股權計劃已於該公司二零零二年十一月二十六日舉行之股東週年大會(「二零零二年股東週年大會」)屆滿。根據2000新世界中國購股權計劃之條款，任何於屆滿前獲授予該計劃之購股權將繼續有效及仍可行使。新世界中國於二零零二年股東週年大會遵守由香港聯合交易所頒佈上市規則有關條文採納一項新購股權計劃。截至二零零二年十二月三十一日止期間，根據新購股權計劃概無任何新世界中國董事或僱員獲授予購股權。

1997新世界基建購股權計劃

授予董事之購股權

董事姓名	授予日期	購股權數目		每股 行使價 港元	
		二零零二年 七月一日 結存	已於期內 行使		二零零二年 十二月三十一日 結存
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	—	600,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月二日	2,400,000	—	2,400,000 ⁽²⁾	12.00
鄭家成先生#	一九九八年十二月一日	120,000	—	120,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月一日	480,000	—	480,000 ⁽²⁾	12.00
梁志堅先生#	一九九八年十二月八日	120,000	—	120,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月八日	480,000	—	480,000 ⁽²⁾	12.00
陳錦靈先生#	一九九八年十二月九日	200,000	—	200,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月九日	800,000	—	800,000 ⁽²⁾	12.00

已於二零零三年一月十七日請辭新世界基建董事。

附註：

- (1) 行使期由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日。
- (2) 分為三批，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日至二零零四年六月一日。
- (3) 上述董事各自就每次授出之購股權所支付現金代價10港元。
- (4) 截至二零零二年十二月三十一日止期內，概無新世界基建董事根據購股權計劃行使任何購股權。

董事認購股份或債券之安排(續)

一項新購股權計劃(「二零零一年購股權計劃」)經新世界基建董事會於二零零一年十月十日批准，並於二零零一年十二月六日舉行之股東週年大會上獲新世界基建股東採納。根據二零零一年購股權計劃，新世界基建董事可酌情向該集團董事及僱員授予認購新世界基建股份之購股權。自採納二零零一年購股權計劃以來，概無任何新世界基建董事及僱員獲授予購股權。

新創建購股權計劃

新創建於二零零一年十二月六日採納一項購股權計劃及修訂後，經新創建於二零零三年三月十二日舉行之股東特別大會批准(「新創建二零零一年購股權計劃」)，由採納日期起計十年內有效及生效。根據新創建二零零一年購股權計劃及任何其他計劃將予授出之所有購股權獲行使而可予發行之新創建股份總數不得超過於股東特別大會通過新創建二零零一年購股權計劃當日已發行新創建普通股本10.0%。自採納該計劃以來，並未授出任何購股權。

除上述披露外，本公司或其附屬公司於期內任何期間並無參與任何安排，使任何董事、行政總裁或任何彼等之配偶或十八歲以下之子女藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

主要股東

周大福企業有限公司及其附屬公司於二零零二年十二月三十一日持有本公司股份共831,206,530股。

除上述外，根據證券(公開權益)條例第16(1)條，本公司於二零零二年十二月三十一日之登記名冊內並無其他股東持有本公司已發行股份10%或以上權益。