



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

全年業績公佈

2002/2003

業績

經審核綜合損益表

截至二零零三年六月三十日止年度

	附註	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
營業額	1	21,056.3	22,874.6
銷售成本		(16,912.8)	(15,623.7)
毛利		4,143.5	7,250.9
其他收益		36.6	93.4
其他(支出)／收入	2	(4,778.9)	(774.2)
銷售及推廣費用		(431.4)	(423.7)
行政費用		(1,085.4)	(1,144.1)
其他營運費用		(1,895.5)	(1,899.7)
財務費用與收入前營業(虧損)／溢利	1	(4,011.1)	3,102.6
財務費用		(1,824.1)	(2,017.7)
財務收入		337.9	615.1
營業(虧損)／溢利	3	(5,497.3)	1,700.0
應佔業績			
聯營公司		93.7	250.5
共同控制實體		212.7	314.6
除稅前(虧損)／溢利		(5,190.9)	2,265.1
稅項	4	(401.6)	(524.7)

	附註	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
除稅後(虧損)／溢利		(5,592.5)	1,740.4
少數股東權益		781.0	(465.0)
股東應佔(虧損)／溢利		(4,811.5)	1,275.4
股息			
已派發中期股息每股0.06港元 (二零零二年：0.10港元)		131.5	214.9
二零零二年派發末期股息每股0.10港元		—	216.6
		131.5	431.5
每股(虧損)／盈利 — 基本	5	(2.21) 港元	0.60港元
全年每股股息		0.06港元	0.20港元

附註：

1. 分部資料

a 業務分部資料

	物業投資 及發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
二零零三年								
對外銷售	1,745.3	12,092.3	494.7	2,712.4	2,673.3	1,338.3	—	21,056.3
內部分部銷售	211.0	1,299.9	—	7.0	—	0.9	(1,518.8)	—
總營業額	1,956.3	13,392.2	494.7	2,719.4	2,673.3	1,339.2	(1,518.8)	21,056.3
分部業績	476.0	377.9	136.3	221.8	40.2	(4.4)		1,247.8
其他支出	(2,596.6)	—	(47.9)	(8.5)	(1.9)	(2,124.0)		(4,778.9)
未分攤企業費用								(480.0)
財務費用與收入前營業虧損								(4,011.1)
二零零二年								
對外銷售	5,379.0	10,289.7	676.1	2,554.8	2,128.5	1,846.5	—	22,874.6
內部分部銷售	123.1	1,437.9	—	6.7	—	—	(1,567.7)	—
總營業額	5,502.1	11,727.6	676.1	2,561.5	2,128.5	1,846.5	(1,567.7)	22,874.6
分部業績	2,913.2	937.2	197.3	23.7	16.1	275.0		4,362.5
其他(支出)／收入	(980.9)	(16.2)	(55.3)	191.3	(18.9)	105.8		(774.2)
未分攤企業費用								(485.7)
財務費用與收入前營業溢利								3,102.6

b 地區分部資料

	營業額 百萬港元	財務費用與收入前 營業(虧損)/溢利 百萬港元
二零零三年		
香港及東南亞	15,890.6	(2,201.5)
中國大陸	5,165.7	(1,809.6)
	21,056.3	(4,011.1)
二零零二年		
香港及東南亞	18,465.8	3,684.8
中國大陸	4,408.8	(582.2)
	22,874.6	3,102.6

2. 其他(支出)／收入

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
負商譽／(商譽)／(投資原值)攤銷		
聯營公司	—	15.7
共同控制實體	(10.4)	(1.1)
附屬公司	(5.4)	(8.5)
重組附屬公司之攤薄虧損	(196.4)	—
重組費用	(78.1)	—
耗蝕		
固定資產	(386.8)	(166.3)
商譽	(21.0)	(2.1)
共同控制實體	—	(41.4)
投資撥備		
—合作發展項目	(36.3)	(75.0)
聯營公司	(138.2)	(37.3)
共同控制實體	(47.2)	(67.7)
上市股份	(39.0)	(59.2)
非上市股份	(62.4)	(189.5)
撥備		
聯營公司欠款	(62.5)	—
共同控制實體欠款	(480.8)	(535.4)
壞賬	(35.5)	—
其他資產	(122.4)	—
其他投資	(286.1)	—
支付款項	(111.6)	—
減值準備		
已完成樓宇	(243.1)	(181.9)
合作發展項目	(1,140.5)	—
發展中樓宇	(954.2)	(143.7)
攤薄附屬公司權益虧損	(0.3)	(132.3)
回購可認股債券溢價	(1.9)	—
出售投資虧損		
共同控制實體	(33.2)	—
其他投資	(211.7)	(2.1)
附屬公司	—	(51.7)
酒店物業重估虧絀	(178.3)	—
出售投資溢利		
聯營公司	3.1	4.7
共同控制實體	8.3	114.9
其他投資	283.1	201.0
附屬公司	107.6	492.1
出售附屬公司部份權益溢利	56.4	—
一家附屬公司清盤盈餘	64.3	—
存貨撇減至可變現淨值	(458.4)	—
準備撥回		
聯營公司欠款	—	92.6
發展中樓宇減值	40.0	—
	(4,778.9)	(774.2)

3. 營業(虧損)／溢利

本集團之營業(虧損)／溢利已扣除下列支出項目：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
出售存貨成本	3,132.8	4,028.5
折舊	1,200.7	1,174.2

4. 稅項

香港利得稅乃按照是年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零二年：16%)計算作出準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	199.4	256.4
海外稅項	25.0	45.5
遞延稅項	18.0	38.1
聯營公司		
香港利得稅	68.3	68.6
海外稅項	0.7	6.4
共同控制實體		
香港利得稅	29.0	43.0
海外稅項	61.2	66.7
	401.6	524.7

5. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利按本年度股東應佔虧損48.115億港元(二零零二年：溢利12.754億港元)除以加權平均已發行股份21.806億股(二零零二年：21.423億股)而計算。

尚未行使之可換股債券的潛在攤薄影響對本年度及去年度之每股(虧損)／盈利均無構成任何攤薄影響。

6. 比較數字

分部資料之若干比較數字已作重新分類，以符合本年度之報表編列。

股息

董事會不建議派發末期股息(二零零二年：每股0.10港元)。中期股息每股0.06港元(二零零二年：0.10港元)已於二零零三年六月派發。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：二零零三年十一月二十五日至二零零三年十二月二日
(首尾兩天包括在內)
截止辦理股份過戶：二零零三年十一月二十四日星期一下午四時前
股份過戶及登記處：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、出售或贖回股份

在本年度內本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

業務回顧

對於本集團來說，二零零三年度是困難重重的一年。二零零三年三月爆發非典型肺炎，對各階層人士均造成重大影響，嚴重削弱了集團的業績。旗下酒店入住率跌至歷史低位，新世界第一巴士(「新巴」)及新世界第一渡輪(澳門)乘客人數亦大幅下滑，酒店及餐廳、物業銷售及租務業務皆錄得重大虧損。由於年內地產市道下滑及經濟疲弱，集團決定為投資項目、物業銷售組合和電訊、媒體及科技投資項目提撥47.79億港元撥備淨額。我們必須跨出這一步，繼續邁向更清晰的企業價值、更高的透明度和更多的責任承擔之途。

物業投資及發展

香港物業

在二零零三年度，香港經濟持續疲弱，物業市道下滑。然而，香港政府推出一系列振興經濟措施，樓市在二零零三年七月開始逐漸復蘇。

於回顧年度內，本集團9個發展項目的應佔物業銷售收入達18.40億港元，包括爾登豪庭、蝶翠峰、綠庭園、東堤灣畔、海堤灣畔、傲雲峰、別樹華軒、帝后華庭及麥當勞道11號。

物業發展土地儲備	集團應佔總樓面面積 (平方呎)	項目數目
市區項目	3,447,261	15
新界項目	2,860,251	7
農地	19,853,100	35
總計	26,160,612	57

將於二零零四年財政年度 銷售的發展項目	地點	總樓面面積 (平方呎)	單位 數目	集團應佔 權益
傲雲峰	九龍城	1,500,368	2,208	20%
君頤峰	何文田	900,000	700	30%
柏道2號	半山	150,280	148	100%
般咸道11號項目	半山	123,244	128	70%
堅尼地城重建項目	西區	676,687	1,174	100%
將軍澳55b區項目	將軍澳	914,079	1,472	45%
總計		4,264,658	5,830	

在二零零三年，因為經濟走下坡及爆發非典型肺炎，寫字樓及商場的租務持續疲弱。

雖然寫字樓供應充裕，新世界大廈、新世界中心寫字樓及萬年大廈出租率均超過85%，循道衛理大廈出租率則達80%。

本集團之新世界中心、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，出租率維持超過85%。

本集團在二零零三年五月宣佈捐出4,000萬港元在新世界中心設計及建造「星光大道」，並且負責其後20年的管理和維修工作。「星光大道」與荷里活洛杉磯的「Walk of Fame」相似，是為了嘉許對香港電影業有重大貢獻的電影從業員。建設工程已在二零零三年六月開始，預計第一期可在二零零四年第二季度竣工。「星光大道」的落成將有助新世界中心成為尖沙咀的「心臟地帶」。

中國內地物業

新世界中國地產(「新中」)完成了下述717,582平方米的物業發展。

二零零三年財政年度落成之發展項目	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	13,000	70%
天津新春花苑二期	R, C	34,585	60%
瀋陽新世界花園一期B	R	19,102	90%
武漢常青花園四期	R, C, O	294,874	60%
濟南陽光花園一期	R	37,014	65%
合肥新世界花園二期	R, C	16,257	60%
廣州逸彩庭園一期B	R	10,000	60%
廣州逸彩庭園二期	R	12,484	60%
廣州天河芳草園一期	R, C	48,202	40%
廣州東逸花園三期	R	52,683	100%
廣州嶺南新世界花園二期A及二期B部份	R, C	92,711	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	13,918	60%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期	R	4,484	34%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	18,734	34%
珠海新世界海濱花園一期	R	8,992	60%
肇慶新世界花園一期	R	40,542	40%
總計		717,582	

R : 住宅

C : 商業

O : 寫字樓

新中亦完成了下述116,428平方米的投資物業。

二零零三年財政年度落成的投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
大連新世界廣場	C	69,196	88%
上海香港新世界大廈	C, O	28,343	44%
廣州東方新世界花園一期	C	18,889	100%
總計		116,428	

服務

雖然新創建集團有限公司(「新創建」)的服務業務受到非典型肺炎的嚴重打擊，卻仍然有理想的表現，錄得5.847億港元的分部貢獻。

非典型肺炎對集團服務業務造成重大的影響，其中運輸業務的骨幹新巴是最受影響的業務之一。非典型肺炎妨礙了本港很多社會及經濟活動，新巴在二零零三年三月份至六月份期間的平均每日乘客量大幅下跌。另外，地下鐵路將軍澳線在二零零二年八月啟用，亦令沿線的巴士乘客量大減，進一步削弱新巴的盈利能力。

香港會議展覽中心同樣受到非典型肺炎的影響，超過250個展覽及會議因此而取消或延期。不過，因為管理層採取了決斷的控制成本措施及業務復元策略，這些業務的表現未有如預期般惡劣。

雖然競爭激烈導致邊際利潤下降，富城物業管理有限公司(「富城」)透過積極的成本管理及改善效率，盈利能力得以保持。富城現在管理共達4,600萬平方呎的18萬個住宅及工商大廈單位。富城不斷求進的精神，令該公司贏得二零零三年亞洲最佳僱主獎項及二零零三年香港管理協會的優質獎項。

雖然建築活動減少，協興建築有限公司及新創機電有限公司透過嚴格控制成本及改善營運效率，仍為集團帶來重要的盈利貢獻。在年度終結日，兩家公司的手頭工程合約共值250億港元，為下年度的盈利提供了穩定的來源。

基礎建設

本集團之基礎建設業務包括四大範疇：道路及橋樑、能源、食水及廢物處理與貨櫃裝卸、物流及貨倉。目前集團持有69個基建項目，為集團提供穩定的收入。在二零零三財政年度，受惠於中國內地經濟的高速增長，基建業務的盈利貢獻增長30%至13.523億港元。

在業績期內，縱使下半年度因為非典型肺炎而實施旅遊限制措施，道路及橋樑業務的整體表現超卓，主要原因是高速公路的交通流量大幅增加及出售1967線公路(新興段)獲一次過2,710萬港元收益。

能源業務表現理想，珠江電廠第一期的盈利上升及第二期的售電量增加，抵銷了電力價格下調的大部分影響。在二零零三年五月出售新創建擁有之澳門電廠1.35%實質權益予中國電力國際控股有限公司，亦為能源業務帶來了一筆收益。

由於為某些表現欠佳的項目提撥1,500萬港元的撥備，以及瀋陽公用發展控股有限公司在重組後出售所有的水廠令盈利貢獻減少，食水處理業務的盈利因而有所下降。然而兩項分別位於青島及重慶新增的食水處理項目已分別在二零零二年八月及十一月投入營運，紓緩了盈利下降的壓力。澳門水廠繼續為這方面的業務貢獻最多溢利，售水量較去年同期增加超過2%。

集團在港的兩個主要項目 — 環球貨櫃碼頭香港有限公司(「環球貨櫃碼頭」)及亞洲貨櫃物流中心香港有限公司(「亞洲貨櫃物流中心」)依然是集團碼頭業務的主要盈利貢獻來源。在二零零三財政年度，環球貨櫃碼頭的吞吐量維持134萬個標準貨櫃，而亞洲貨櫃物流中心的出租率由93.6%上升至95.4%。

在中國內地的碼頭投資項目為集團提供愈來愈多的盈利，廈門象嶼碼頭及天津東方海陸集裝箱碼頭的貨櫃處理量日增，在二零零三財政年度分別達到48.2萬及103.0萬個標準貨櫃，較上年同期分別增長50.6%及16.2%。

電訊

集團的電訊業務繼續表現理想，為集團帶來盈利2.218億港元，較去年同期增長達8.36倍。新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)及新世界傳動網的已登記用戶均大幅增加，並引進以客戶為尊的新服務，以求在嚴格控制成本之餘，可拓濶新的收入來源。

新世界傳動網

雖然流動電話市場競爭劇烈，於二零零三年六月三十日，新世界傳動網用戶已由二零零二年六月的72萬戶增至99萬戶，增幅達37.5%，每月每用戶的平均收入(ARPU)為210港元。截至二零零三年九月底，用戶數目更超過110萬戶。在用戶人數激增以及嚴謹控制營運開支下，新世界傳動網的盈利能力大為改善。為了提高容量以容納更多用戶，新世界傳動網已投資1.4億港元改善網絡。

新世界電訊

新世界電訊繼續策略性轉型為一家地區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。

新世界電訊的固網服務線數在二零零三年六月三十日多達162,500條，較去年同期增長65%。總國際長途電話的通話量達7.4億分鐘，比去年同期增長42%。

百貨業務

於二零零三財政年度底，新世界百貨在中國內地九個城市擁有13間百貨公司，在香港有一間百貨公司，總樓面面積逾41.43萬平方米。在二零零三財政年度內，新世界百貨總銷售額達26.73億港元，增長26%。為進一步把握中國內地的需求增長，位於上海虹口、成都和南京的三間分店計劃於二零零四年底開幕。

其他

酒店及餐廳

爆發非典型肺炎令旅客數目及社會活動大減，打擊了酒店及餐廳業務。在今年第二季，集團的酒店入住率跌至歷史新低。集團目前於香港、中國內地及東南亞分別有三間、七間及四間酒店。

電訊、媒體及科技

電訊、媒體及科技有多項可觀的發展，其中一個重要的突破，是 PrediWave 在福建省成功完成互動及收費電視運作系統的測試後，已宣佈展開商業營運。

新世界中國實業

新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」），專注發展中國內地的醫療、消費品、建築材料和汽車服務市場。新世界中國實業亦為新世界利寶中國發展有限公司（「新世界利寶」）的投資項目管理人。新世界利寶為本集團與美國利寶互助保險集團及其他投資者包括亞洲開發銀行於二零零零年十二月組成的策略聯盟，旨在與多間跨國公司於中國內地合作投資於與策略及科技相關之項目。

債項組合

	二零零三年 財政年度	二零零二年 財政年度
綜合債項總額(百萬港元)	37,056	37,229
— 新世界基建	2,412	10,436
— 新世界中國地產	6,452	5,468
— 新世界創建	不適用	2,751
— 新創建集團	9,441	不適用
綜合債項總額(不包括主要附屬上市公司)	18,751	18,574
綜合債項淨額(百萬港元)	31,231	30,135
— 新世界基建	1,838	8,641
— 新世界中國地產	5,122	4,017
— 新世界創建	不適用	112
— 新創建集團	6,893	不適用
綜合債項淨額(不包括主要附屬上市公司)	17,379	17,365

公司財務

截至二零零三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款由去年70.939億港元減至58.251億港元。本集團之綜合債項淨額為312.315億港元(二零零二年：301.350億港元)，即為資本與負責比率68%(二零零二財政年度：56%)。

截至二零零三年六月三十日，本集團少於一半的未償還貸款總額乃以集團資產作為抵押。

於二零零四年財政年度內到期之債項合共110.019億港元。本集團於二零零三年六月三十日之手頭現金為58.251億港元。憑藉來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之信貸及延續之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔項目及營運資金需求。

本集團78%(二零零二財政年度：77%)以上債項總額以浮動利率計算，而定息借貸則主要涉及人民幣貸款及可換股債券。

除上述以外，本集團根據聯交所證券上市規則附錄十六第32段及45(2)段規定披露的資料，與本集團於截至二零零二年六月三十日止年度的年報及賬目公佈的資料並無重大差異。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團共有超過33,000名僱員，而於二零零二年六月三十日則有約26,100名僱員。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發給酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據新世界基建、新世界中國及新創建集團之購股權計劃，若干本公司之董事及本集團之僱員可獲新世界基建及／或新世界中國地產及／或新創建股份之購股權，其認股價為新世界基建10.2港元與12.0港元，新世界中國為1.955港元，而新創建集團則為6.93港元。

展望

集團這次的撥備會為集團建立鞏固的根基，盡享中港兩地經濟預期的增長所帶來的機遇。

隨著政府於二零零三年十月十五日公佈多項深化樓市措施，預料市場氣氛會進一步改善及加快存貨的銷售速度，本港樓市應會反彈。集團旗下多個在未來兩年推出市場的發展項目料可受惠。

集團植根中港兩地，因此，集團的表現與中港兩地的宏觀環境息息相關。隨著香港經濟可望強勁復蘇，加上中國內地的經濟持續增長，本集團在中港兩地的投資，預料可讓集團緊握無限的商機。

隨著近期自由行得以落實，內地訪港旅客勢必大幅增加，本集團在香港的酒店、零售物業及交通運輸業務料可受惠。而落實更緊密經貿關係安排，令本集團的物業、建築、電訊、交通運輸及展覽與會議項目更具競爭優勢。

新世界中心是本集團的旗艦投資物業。當九廣東鐵工程完成及明年天星碼頭巴士總站遷往尖沙咀東部後，新世界中心位於尖沙咀的最佳位置，成為本集團其中一個收入不斷增長的項目。為了進一步抓緊訪港旅客增加所帶來的機遇，本集團計劃在二零零四年度內在新世界中心旁興建一間60層，總樓面面積約100萬平方呎的五星級酒店。

新世界傳動網及新世界電訊銳意推出創新的產品，預期會繼續為本集團帶來更多的盈利貢獻，兩者的已登記用戶均有顯著增長。

隨著中國城市發展，料可為本集團在中國內地的業務帶來更多商機。雖然非典型肺炎肆虐，但中國在二零零三年上半年的國內生產總值仍錄得8.2%的增長，大大超前世界其他國家，預料明年經濟會繼續快速增長。

詳細業績公佈

載有聯交所證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之財務及其他有關資料，將稍後在聯交所網頁上刊登。

董事總經理
鄭家純博士
香港，二零零三年十月十六日



股東週年大會通告

茲通告本公司定於二零零三年十二月二日(星期二)下午三時三十分於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(新翼)會議室201B舉行股東週年大會，商議下列事項：

1. 省覽及通過截至二零零三年六月三十日止年度之經審核賬目及董事會與核數師之報告。
2. 重選董事並授權董事會釐定其酬金。
3. 重新委聘聯席核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
公司秘書
梁志堅
香港，二零零三年十月十六日

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之本公司股東，均有權委任一位或以上代表出席，並於投票表決時代該股東投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署本表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回香港皇后大道中18號新世界大廈1期30樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
3. 本公司將於二零零三年十一月二十五日(星期二)至二零零三年十二月二日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為有確定可出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零零三年十一月二十四日(星期一)下午四時前交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。