



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)

(香港股票編號：0017)

中期業績公佈

2003/2004

業績

董事會同寅謹宣布本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合損益表

		截至十二月三十一日止六個月	
	附註	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)
營業額	3	11,381.1	10,961.6
銷售成本		(8,983.1)	(8,397.9)
毛利		2,398.0	2,563.7
其他收益		2.0	20.1
其他(支出)／收入	4	(49.3)	7.0
銷售及推廣費用		(241.5)	(206.9)
行政費用		(504.7)	(458.6)
其他營運費用		(1,036.0)	(1,244.0)
財務費用及收入前營業溢利	3	568.5	681.3
財務費用		(522.0)	(860.0)
財務收入		134.4	189.5
營業溢利	5	180.9	10.8
應佔業績			
聯營公司		90.5	235.4
共同控制實體		526.7	284.6
除稅前溢利		798.1	530.8
稅項	6	(255.8)	(281.2)

除稅後溢利		542.3	249.6
少數股東權益		(305.9)	(235.1)
股東所佔溢利		236.4	14.5
中期股息		69.1	131.5
每股盈利	7		
基本		0.10港元	0.01港元
全攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		0.02港元	0.06港元

附註：

1. 中期業績未經審核。

2. 會計基準之轉變

採用《會計實務準則》第十二號「所得稅」

為符合香港會計師公會所頒佈《會計實務準則》第十二號「所得稅」之規定，本集團由二零零三年七月一日起採用新的遞延稅項會計政策。財務報表內之資產及負債項目之賬面金額，與用以計算應課稅溢利的相應稅基金額之間的暫時性差額，均以資產負債表方法確認為遞延稅項。實施此新會計政策時，已作出追溯性調整。截至二零零二年十二月三十一日止六個月之盈利減少38.0百萬港元。

3. 分部資料

本集團之營業額及對營業溢利之貢獻分析如下：

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
截至二零零三年十二月三十一日止六個月								
對外銷售	1,655.0	5,724.9	244.7	1,356.7	1,571.5	828.3	—	11,381.1
內部分部銷售	53.3	661.2	—	3.8	—	—	(718.3)	—
總營業額	1,708.3	6,386.1	244.7	1,360.5	1,571.5	828.3	(718.3)	11,381.1
分部業績	301.9	346.9	108.7	37.8	14.3	24.7		834.3
其他(支出)／收入								(49.3)
未分攤企業費用								(216.5)
財務費用及收入前營業溢利								568.5
截至二零零二年十二月三十一日止六個月								
對外銷售	1,051.8	6,062.7	265.3	1,381.6	1,357.0	843.2	—	10,961.6
內部分部銷售	53.2	506.2	—	5.0	—	—	(564.4)	—
總營業額	1,105.0	6,568.9	265.3	1,386.6	1,357.0	843.2	(564.4)	10,961.6
分部業績	323.2	435.8	104.7	92.6	(71.7)	33.6		918.2
其他(支出)／收入								7.0
未分攤企業費用								(243.9)
財務費用及收入前營業溢利								681.3

b 地區分部資料

	營業額 百萬港元	財務費用與 收入前營業 溢利／(虧損) 百萬港元
截至二零零三年十二月三十一日止六個月		
香港及東南亞	8,149.6	577.0
中國大陸	3,231.5	(8.5)
	11,381.1	568.5
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

4. 其他(支出)／收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	百萬港元	百萬港元
商譽攤銷：		
一共同控制實體	—	(0.5)
附屬公司	(4.9)	(4.5)
攤薄附屬公司權益虧損	(6.1)	(0.3)
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：		
聯營公司	(2.5)	—
固定資產	(26.7)	—
其他投資	(29.6)	(41.8)
附屬公司	(5.4)	—
出售投資盈利：		
聯營公司	0.2	—
固定資產	8.3	—
共同控制實體	6.8	9.9
其他投資	—	280.5
附屬公司	3.5	17.5
撥備：		
合營公司欠款	(2.5)	—
呆賬	(4.7)	—
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)
估其他投資業績	(10.3)	—
附屬公司清盤盈餘	—	16.8
存貨減值至可實現淨值	(41.5)	—
減值準備撥回：		
共同控制實體	—	20.3
已完成樓宇	44.1	22.8
準備撥回：		
合營企業欠款	15.1	—
呆帳	4.2	—
其他投資	2.7	—
	(49.3)	7.0

5. 營業溢利

本集團之營業溢利已扣除下列支出項目：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	百萬港元	百萬港元
出售存貨成本	1,818.8	1,683.6
折舊		
租賃之固定資產	52.1	21.2
自置之固定資產	584.6	583.6

6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	百萬港元	百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	88.4	117.7
海外稅項	7.7	7.0
遞延稅項	71.5	50.7
聯營公司		
香港利得稅	34.0	38.6
海外稅項	—	0.2
遞延稅項	1.3	(1.0)
共同控制實體		
香港利得稅	18.3	15.7
海外稅項	35.1	31.7
遞延稅項	(0.5)	20.6
	255.8	281.2

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率17.5% (2002年：16%) 計算作出準備。遞延稅項乃根據現行適用稅率按暫時性差額作出準備。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。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利236.4百萬港元 (2002年：經重列14.5百萬港元) 及期內已發行股份加權平均數2,288.8百萬股 (2002年：2,166.4百萬股) 計算。

所有尚未行使可換股債券行使認股權後不會對本期及去年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。

8. 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

董事會茲向於二零零四年五月五日已登記於股東名冊上之股東宣派截至二零零四年六月三十日止財政年度之中期現金股息每股0.02港元。股息單將於二零零四年五月二十一日或以後寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期 : 二零零四年四月二十九日至二零零四年五月五日
(首尾兩天包括在內)
截止辦理股份過戶 : 二零零四年四月二十八日下午四時三十分
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

截至二零零三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二零零三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。

聯交所網頁上刊登詳細業績公布

聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所規定之全部資料之詳細業績公布將於稍後時間在聯交所網頁上刊登。

業務回顧

物業

香港發展物業

香港物業市場在二零零三年第四季度的表現令人鼓舞，君頤峰及傲雲峰相繼推售適逢其時，市場反應熱烈。

於回顧期間，本集團的物業銷售總收益約3.87億元，包括出售蝶翠峰、綠庭園及爾登豪庭。

本集團現時持有600萬平方呎的發展項目；農地儲備約1,970萬平方呎，其中1,060萬平方呎正在更改土地用途。

發展項目	應佔總樓面面積 (平方呎)
市區項目	3,080,753
新界項目	2,847,275
總計	5,928,028

香港投資物業

於回顧期內，本集團在香港的投資物業租金收入4.4億元。

購物商場

愉景新城商場及德福商場分別錄得90%和100%的出租率，而新世界中心商場的出租率亦達88%。

九廣鐵路東鐵尖沙嘴車站及其相關道路工程預計將於二零零四年內竣工，屆時新世界中心將享有四通八達的交通網絡，往來人流倍增，租務增長可期。此外，本集團為表彰香港電影工作者而捐贈的「星光大道」預計於二零零四年四月開幕，勢必成為遊客及港人又一觀光熱點。

寫字樓

中環和鄰近地區寫字樓供應的增加，導致本集團寫字樓物業面對租金及出租率下調壓力。雖然租金微跌3%，但新世界大廈出租率仍維持87%，而新世界中心寫字樓的出租率約為70%。

酒店及餐廳

本集團的酒店組合包括14間酒店，分別位於香港、中國內地及東南亞。於回顧期間，中國內地放寬若干城市居民出境安排，使內地訪港旅客人數急升，集團在香港的酒店房租得以恢復，而入住率也相對穩定。至於集團在中國內地及東南亞的酒店，則表現平穩。

中國內地物業

於回顧期間，新世界中國地產（「新中」）完成了9個物業發展項目，總面積431,125平方米，較去年同期增長29%。

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中應佔 權益(%)
北京新康家園三期	住宅	83,318	70
北京麗高王府	住宅	121,505	100
濟南陽光花園一期	住宅	25,806	65
天津新世界花園一期	住宅	22,862	60
武漢夢湖香郡一期A	住宅	12,098	100
瀋陽新世界花園一期C(D區)	住宅	98,023	90
廣州新塘新世界花園二期	住宅	19,504	60
順德新世界會議展覽中心二期	住宅	20,527	35
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期及二期	住宅	27,482	34
總計		431,125	

新中繼續致力於中國內地建立雄厚的租金收入基礎，完成了上海香港新世界大廈寫字樓項目達110,049平方米樓面面積。

服務

於回顧期的六個月間，香港逐漸扭轉非典型肺炎所造成的經濟劣勢，各服務業務單位大部分均成績斐然，尤以香港會議展覽中心（「會展中心」）的表現最為理想。會展中心收入較去年同期增加4,200萬元，增幅達12%。

建造業競爭依舊激烈，令香港的建造業務經營環境仍見艱難。本集團有意參與更多中國內地建設項目，除於北京成立外商獨資企業外，亦投資持有中國內地最大型建築集團之一的【中建三局建築工程股份有限公司】10%股權。

新世界第一巴士服務有限公司為本集團運輸業務的主要盈利貢獻來源，其載客量已於二零零三年底回復非典型肺炎爆發前的水平。此外，集團的運輸業務已完成重組，與周大福企業有限公司的附屬公司組成合營企業，以達至業務的協同效益。

基建

基建部門的所有業務均有改善。珠江電廠第一期及第二期售電量增加22%；水務及廢物處理業務也穩步增長。廣州市北環高速公路是道路及橋樑業務的主要收入來源，收入錄得15%增長。目前我們正在處理出售肇慶市13個收費公路及武漢大橋項目。

港口

我們的香港港口業務面對非典型肺炎及香港吞吐量增長放緩的雙重挑戰，但中國內地的港口業務則保持強勁勢頭，對本集團的盈利貢獻亦繼續增加。廈門及天津港口項目的吞吐量，分別錄得39%及16%的增長。

電訊

新世界傳動網

新世界傳動網為集團提供穩定的收益，其用戶數量由二零零三年六月的99萬戶增至二零零三年十二月的120萬戶，其中40%為儲值卡用戶。

於回顧期間，新世界傳動網為客戶屢獻新猷，進一步鞏固其創新服務供應商的地位。新世界傳動網將原有的多媒體增值服務，納入全新的「M 記」多媒體增值服務，讓用戶可透過色彩奪目的彩色 WAP 目錄更方便快捷地選擇所需服務。

面對3G流動服務在香港推出所帶來之挑戰，本集團相信，新世界傳動網藉着現有2.5G網絡為客戶提供適切所需之服務，將是最具成本效益的競爭策略。

新世界電訊

新世界電訊的 IDD 收費下跌24%，於過去六個月在企業、網絡商和個人業務推行的新市場策略中取得重要進展，固網客戶上升23%，超過20萬戶。

在企業市場方面，新世界電訊於二零零三年十一月推出嶄新的「Managed Network」服務，以尖端技術，提供全面的端對端電訊及資訊科技解決方案。

至於國際市場方面，新世界電訊與逾一百家主要網絡商建立雙邊合作關係。而與中國網通於二零零三年十一月簽訂的合作協議，可讓新世界電訊更有效地抓緊 CEPA 帶來的商機。

百貨業務

於回顧期間，新世界百貨總銷售額達15億元，比去年同期增長16%。如今新世界百貨在中國內地九個城市及香港共擁有15間百貨公司，總樓面面積逾461萬平方呎。

二零零三年十月，新世界百貨在虹口區開設於上海市的第三家百貨公司，集團並計劃於二零零四年底增設三家新店。

其他

電訊、媒體及科技

新世界信息科技(「新世界信息科技」)已完成重組，由基礎建設業務公司轉型為電訊、媒體及科技企業，制訂清晰目標，冀通過其可觀的科技投資，在符合中國內地有關機構的監管指引的範圍內，開發電訊及媒體產業的商機。

新世界中國實業

自二零零零年十二月組成了新世界利寶中國發展有限公司，迄今已投資十個項目，初期1.5億美元資金中，六成半已投資於中國的高增長中小型企業。在已投資項目當中，保健及汽車中下游行業取得穩定增長。

流動資金及資本來源

截至二零零三年十二月三十一日，本集團之綜合債項淨額為301.3億元(二零零三年六月三十日：312.31億元)，即淨負債比率約63%。若建議按五供二比例供股獲股東批准，將可籌集53億元，供進一步鞏固本集團的財政，提高流動資金水平。

本集團維持均衡的債務狀況，透過指明定息及浮息債務組合選擇，作好分散風險安排。

債項淨額(百萬港元)	於二零零三年 十二月三十一日	於二零零三年 六月三十日
綜合債項淨額	30,130	31,231
新創建集團(股票編號：659)	6,979	6,893
新世界中國地產(股票編號：917)	5,102	5,122
新世界信息科技(股票編號：301)	2,261	1,838
綜合債項淨額(不包括上市附屬公司)	15,788	17,378

借貸來源

截至二零零三年十二月三十一日，本集團總額約30%之未償還債項以集團資產作抵押。

利率及到期日概況

於二零零三年十二月三十一日之債項總額共115.945億港元將於未來十二個月內償還。本集團截至二零零三年十二月三十一日手頭持有之現金為52.861億港元。

憑藉上述現金連同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。

約78%之集團債項總額(二零零三年財政年度：78%)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。

展望

隨著香港經濟復蘇，中國內地經濟欣欣向榮，本集團對大中華地區的經濟表現也非常樂觀。

香港經濟自二零零三年最後一季開始復蘇，反彈動力持續至今，而物業市場亦亦穩步上揚。二零零四年，本集團計劃推出發售九個物業發展項目，總面積約160萬平方呎。此外，本集團為保持合理的發展進度，目前正積極商討更改農地用途。

項目	地點	總樓面面積 (平方呎)	單位數目	新世界 發展 權益%	新世界 發展應佔 樓面面積 (平方呎)
香島道33及35號	南區	43,067	10	43.0	18,519
柏道2號	半山	120,904	148	100.0	120,904
般咸道11號項目	半山	123,142	128	70.0	86,199
堅尼地城重建項目	西區	675,913	1,174	100.0	675,913
布力徑6-10號	南區	34,762	8	80.0	27,810
琵琶山郝德傑道2-4號	九龍	77,210	88	33.3	25,711
將軍澳55b區項目	將軍澳	914,079	1,472	45.0	411,336
流浮山丈量約份129號 (地段3569號)	元朗	66,520	168	100.0	66,520
虎地屯貴路3號	屯門	204,632	320	96.5	197,388
總計		2,260,229	3,516		1,630,300

本集團預期，二零零四年財政年度下半年將在中國內地完成10個發展項目，總面積約627,854平方米。

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中應佔 權益%
北京新裕家園三、四號樓	R, C, O	71,814	70
天津新世界花園二期	R, C	79,531	60
大連曼哈頓大廈二座	R	37,109	88
大連新世界廣場其餘各期	O	15,218	88
南京新世界中心	R	68,701	92
廣州東方新世界花園一期	R	115,587	100
廣州凱旋新世界廣場一期	R, C	171,011	91
廣州逸彩庭園二期	R	25,786	60
廣州新塘新世界花園	R	30,217	60
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	12,880	34
總計		627,854	

C：商業

O：寫字樓

R：住宅

本集團將積極尋求中國內地基建及港口業務的增長機會，同時亦將加強及擴展香港服務業務。

本集團的能源業務，將受惠於廣東及澳門電力需求的增長。再者，中央政府實施公用事業民營化政策，內地城市紛紛為水務及污水處理項目引進民間資本，本集團亦將積極物色符合集團投資標準的項目。

新世界百貨將受惠於中國內地消費市場龐大的需求，而集團旗下的香港酒店也必因本地中國內地放寬旅遊者出境政策而有所得益。

董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零四年三月十八日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。