



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) (股票代號：17)

全年業績公佈 2003/2004

業績

經審核綜合損益表

截至二零零四年六月三十日止年度

	附註	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元 (經重列)
營業額	2	25,653.0	21,056.3
銷售成本		(20,151.5)	(16,912.8)
毛利		5,501.5	4,143.5
其他收益		48.3	36.6
其他(支出)／收入	3	(4,787.2)	(4,732.6)
銷售及推廣費用		(496.3)	(431.4)
行政費用		(1,175.7)	(1,085.4)
其他營運費用		(2,068.6)	(1,895.5)
財務費用與收入前營業虧損	2	(2,978.0)	(3,964.8)
財務費用		(1,022.7)	(1,824.1)
財務收入		230.4	337.9
營業虧損	4	(3,770.3)	(5,451.0)
應佔業績			
聯營公司		525.4	93.7
共同控制實體		1,815.9	212.7
除稅前虧損		(1,429.0)	(5,144.6)
稅項	5	(980.2)	(317.4)
除稅後虧損		(2,409.2)	(5,462.0)
少數股東權益		1,433.0	754.3
股東應佔虧損		(976.2)	(4,707.7)

	附註	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元 (經重列)
股息			
已派發中期股息每股0.02港元 (二零零三年：0.06港元)		69.1	131.5
末期股息每股0.04港元 (二零零三年不派發末期股息)		138.3	—
		207.4	131.5
每股虧損 基本 攤薄	6	(0.35)港元 不適用	(1.96)港元 不適用
全年每股股息		0.06港元	0.06港元

附註：

1. 編製財務報表基準

遞延稅項

為符合香港會計師公會頒布之《會計實務準則》第十二號(經修訂)「所得稅」之規定，本集團就遞延稅項採用新會計政策，由二零零三年七月一日起生效。除若干個別情況外，所有遞延稅項負債，及所有遞延稅項資產(以可能於未來得到應課稅溢利用以與所動用之資產抵銷之金額為限)均予以確認。已確認遞延稅項金額，使用於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率，按照資產及負債項目之賬面金額預計實現或償還之方式計算。於以往年度，遞延稅項負債是以負債法計提準備，就可預見將來合理地預期因會計及稅務處理方法之間的重大時差而產生的稅務影響而作出。未來之遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才會確認。

由於採用此項會計政策，本集團於二零零二年及二零零三年七月一日之期初盈餘保留已分別減少281.1百萬港元及179.0百萬港元。是項調整導致二零零三年六月三十日之淨遞延稅項負債增加94.1百萬港元。截至二零零三年六月三十日止年度之虧損已減少103.8百萬港元。

實施此項新會計政策時，已作出追溯性調整，並對若干比較數字作出相應調整。

2. 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
二零零四年								
對外銷售	6,595.0	10,818.3	374.9	2,623.8	3,254.3	1,986.7	—	25,653.0
內部分部銷售	184.8	1,561.9	—	16.6	—	26.5	(1,789.8)	—
總營業額	6,779.8	12,380.2	374.9	2,640.4	3,254.3	2,013.2	(1,789.8)	25,653.0
分部業績	1,427.9	540.7	80.9	53.1	103.5	108.0		2,314.1
其他(支出)／收入 未分攤企業費用	884.0	(19.6)	275.8	(797.3)	(4.0)	(5,126.1)		(4,787.2) (504.9)
財務費用與收入前營業虧損								(2,978.0)
二零零三年(經重列)								
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	—	25.6	(1,543.5)	—
總營業額	1,956.3	13,392.2	494.7	2,719.4	2,673.3	1,363.9	(1,543.5)	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)／收入 未分攤企業費用	(2,630.3)	—	32.1	(8.5)	(1.9)	(2,124.0)		(4,732.6) (480.0)
財務費用與收入前營業虧損								(3,964.8)

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
二零零四年		
香港及東南亞	18,253.1	1,571.2
中國大陸	7,399.9	(1,847.4)
北美洲	—	(2,701.8)
	25,653.0	(2,978.0)

	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
二零零三年(經重列)		
香港及東南亞	15,890.6	(1,952.0)
中國大陸	5,165.7	(1,763.3)
北美洲	—	(249.5)
	21,056.3	(3,964.8)

3. 其他(支出)／收入

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
攤銷		
共同控制實體投資原值	—	(10.4)
開發成本	(0.4)	—
商譽	(7.1)	(5.4)
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	(1,457.1)	(386.8)
商譽	(40.1)	(21.0)
無形資產	(401.2)	—
投資撥備		
— 合作物業發展項目	—	(36.3)
聯營公司	—	(138.2)
共同控制實體	(29.0)	(47.2)
上市股份	(24.7)	(39.0)
非上市股份	(56.6)	(62.4)
撥備		
應收賬	(160.9)	(35.5)
聯營公司欠款	(150.5)	(62.5)
共同控制實體欠款	(50.2)	(480.8)
被投資公司借款	(304.2)	—
其他資產	(1,024.9)	(122.4)
其他投資	(2,367.1)	(305.3)
支付款項	—	(111.6)
待售樓宇減值準備	(137.2)	(2,352.3)
攤薄附屬公司權益虧損	(49.6)	(0.3)
回購可認股債券溢價	(0.2)	(1.9)
酒店物業重估虧蝕撥回／(提撥)	3.7	(178.3)
出售投資盈利／(虧損)淨額		
聯營公司	0.2	3.1
共同控制實體	9.3	(24.9)

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
上市股份	16.2	—
其他投資	(37.3)	71.4
附屬公司	389.4	187.6
出售附屬公司部份權益溢利	—	56.4
一間附屬公司清盤盈餘	—	64.3
存貨撇減至可變現淨值	(294.4)	(458.4)
耗蝕撥回		
固定資產	205.1	—
一間共同控制實體	16.7	—
準備撥回		
待售樓宇減值	1,160.2	40.0
非上市股份	4.7	—
	(4,787.2)	(4,732.6)

4. 營業虧損

本集團之營業虧損已扣除下列支出項目：

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
出售存貨成本	8,351.8	3,132.8
折舊及攤銷	1,168.9	1,216.5

5. 稅項

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零三年：17.5%)提撥準備。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。

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	473.2	143.3
海外稅項	26.6	25.0
往年度準備撥備／(剩餘)	3.0	(7.3)
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	151.5	(39.9)
稅率提高產生之遞延稅項	—	38.8
	654.3	159.9

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
聯營公司		
香港利得稅	69.4	68.3
海外稅項	1.9	0.7
遞延稅項	(0.4)	(0.2)
	70.9	68.8
共同控制實體		
香港利得稅	148.4	29.0
海外稅項	91.6	61.2
遞延稅項	15.0	(1.5)
	255.0	88.7
稅項支出	980.2	317.4

6. 每股虧損

每股基本虧損按本年度股東應佔虧損9.762億港元(二零零三年：經重列虧損47.077億港元)除以加權平均已發行股份27.728億股(二零零三年：21.806億股)而計算。

於二零零四年六月九日到期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均無構成任何攤薄影響。

7. 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。

有保留意見的核數師報告

董事謹請各位留意，由聯席核數師羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司就本集團截至二零零四年六月三十日止年度全年賬目出具之核數師報告有保留意見。核數師報告中關於有保留意見之部份，及核數師報告所引述之相關賬目附註節錄如下：

核數師報告

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作，惟本核數師的工作範圍卻受到限制，詳見下文解釋。

審核包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以

便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。然而，本核數師所取得的憑證如下文所述受到限制。

與未完結訴訟有關的重大不明朗因素和審核範圍的限制

如賬目附註 34 所述，擁有 54.44%權益的上市附屬公司新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）已展開對 PrediWave Corporation（「派威」）及若干與派威有聯繫的公司（統稱「派威公司」）以及派威公司的總裁兼創辦人 Tony Qu 先生提出訴訟。新世界信息科技現正尋求收回 貴集團向派威公司作出的多項投資和其他款項（「新世界信息科技申訴」）。另一方面，派威亦已向新世界信息科技提出訴訟（「派威申訴」），據此派威指稱新世界信息科技未有根據若干採購訂單及一項協議，全數支付約 59,000,000 美元（約 459,000,000 港元）款項。派威要求索償不少於 58,000,000 美元（約 452,000,000 港元）及未指明數額的利潤損失。

如賬目附註 34 所詳述，在編製賬目時，董事認為就 貴集團在派威公司的投資、貸予派威公司的款項和已向派威支付的訂金（統稱「派威資產」），所作出的 3,082,000,000 港元全數撥備，對截至二零零四年六月三十日止年度的賬目是最為適當的。此外，由於董事認為 貴集團對派威申訴有合理和有效的抗辯，故董事並未在賬目中對派威申訴的任何承擔／損失作出任何撥備。

由於該等訴訟的時間和後果存在不明朗因素，因而可能會對可收回資產的金額造成相應影響，以及由於缺乏有關派威公司的最新和有意義的財務資料，因此本核數師所獲得用以供評估派威資產的賬面值、對派威資產作出撥備的適當性，及就派威申訴的任何承擔／損失作出的任何撥備的有關憑證有限。本核數師亦沒有其他可行和滿意的審核程序可採納以評估派威資產的賬面值、對派威資產作出撥備的適當性，及就派威申訴的任何承擔／損失作出的任何撥備。若本核數師能夠取得憑證從而定斷對派威資產的賬面值或對派威申訴的任何承擔／損失的撥備而可能須作出之任何調整，該等調整將會對 貴集團於二零零四年六月三十日的資產淨值和 貴集團截至該日止年度的虧損有相應影響。

有關其他投資的審核範圍的限制

其他投資包括一項在 Intellambda Systems Inc.（「Intellambda」）約 377,000,000 港元的非上市股權投資，該項投資由新世界信息科技在年內購入。Tony Qu 先生為 Intellambda 的行政總裁。如賬目附註 18 所述，董事未獲提供 Intellambda 的充足財務資料。儘管如此，董事仍然對 Intellambda 的科技和業務充滿信心，並認為無須就 Intellambda 的投資減值作出撥備。本核數師未能取得與 Intellambda 未來前景有關的足夠解釋和憑證。本核數師亦沒有其他可行和滿意的審核程序可採納以評估於二零零四年六月三十日 Intellambda 投資的賬面值。若本核數師能夠取得憑證從而定斷可能須作出之任何調整，該調整將會對 貴集團於二零零四年六月三十日的資產淨值和 貴集團截至該日止年度的虧損有相應影響。

在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

審核範圍受到限制產生的有保留意見

除了假若本核數師能夠取得於「意見之基礎」一段所述事項有關的充足憑證而可能需要作出之任何調整外，本核數師認為上述賬目足以真實兼公平反映 貴公司及 貴集團於二零零四年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

僅就與上述事項有關本核數師的工作受到限制而言，本核數師未能取得我們認為審核所需的一切資料及解釋。

賬目附註

18 其他投資

- (b) 其他非上市股本證券亦包括一項在 Intellambda Systems Inc. (「Intellambda」) 約 376.9 百萬港元的非上市股權投資，該項投資由新世界信息科技在年內購入。Tony Qu 先生為 Intellambda 的行政總裁。Intellambda 的業務目標為開發光纖運輸和交換平台，並為計劃建造和提昇城市和區域基建設施的營運商提供光纖網絡解決方案。根據新世界信息科技取得的最新財務資料，Intellambda 的營運現正處於虧損狀況。由新世界信息科技委任加入 Intellambda 的董事已要求 Intellambda 提供進一步財務資料，以評估在 Intellambda 投資的賬面值。然而，Intellambda 提出若干先決條件，才答應向新世界信息科技委任的董事提供進一步財務資料。有鑒于此等先決條件，無法從 Intellambda 取得進一步資料。雖然與 Tony Qu 先生仍有訴訟，但新世界信息科技董事對 Intellambda 持有的科技仍然有信心，並認為基於新世界信息科技作為股東會密切監察其表現，故 Tony Qu 先生沒有理由不會繼續 Intellambda 的業務目標和令其營運成功。因此，本公司董事認為無須對 Intellambda 的投資減值作出撥備。

34 未完結訴訟

- (a) 於二零零四年五月，本公司擁有 54.44% 權益的上市附屬公司新世界信息科技向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關派威公司及派威公司的總裁兼創辦人 Tony Qu 先生的申訴 (「新世界信息科技申訴」)。根據新世界信息科技申訴，新世界信息科技指稱新世界信息科技因基於 Tony Qu 先生及派威的陳述，與派威公司訂立多項協議，據此，本集團投資於派威公司，並作出多項有關視頻點播和其他數碼廣播與相關技術及增值服務技術 (「技術」) 之貨品及服務之採購訂單。本集團已支付約 50 億港元，作為對派威公司之投資及貸款，以及向派威購入貨品及服務。新世界信息科技對 Tony Qu 先生及參與訂約的派威公司關於技術相關貨品及服務違反各訂約方之間所訂立的協議，提出多項申訴。因此，新世界信息科技就此提出索償由審判裁定的金額連同利息、取消所有協議，歸還本集團支付的所有款項，並索償懲罰性及做戒性賠款、法律訴訟費與其他法定及公義的糾正措施。新世界信息科技就此項訴訟索償的款項總額超過 7 億美元 (相當於約 5,460.0 百萬港元)。

新世界信息科技董事經諮詢外聘法律顧問意見，認為新世界信息科技申訴不能在短期內結案，且結果亦屬未知之數。

根據新世界信息科技申訴提出前取得的派威公司二零零三年十二月三十一日未經審核管理賬目，派威公司當時銀行賬戶結餘約為344.0百萬美元（相當於約2,683.0百萬港元）。

二零零四年六月，為防止資金遭不當提取，新世界信息科技所提名加入若干派威公司之董事 Jimmy Li 先生，希望透過向法院申請臨時禁制令，尋求對若干派威公司銀行賬戶超過50萬美元資金的提取行使共同簽署權。然而，有關申請遭美國加州聖塔克萊拉郡高級法院駁回。

二零零四年八月，美國加州聖塔克萊拉郡高級法院裁定 Jimmy Li 先生得直，Jimmy Li 先生有權審查若干派威公司之所有公司賬冊和紀錄。Jimmy Li 先生在美國一家會計師行協助下，查閱該等賬冊和紀錄，但至本賬目批核日期為止，仍未提取到任何有意義的財務資料。

由於新世界信息科技董事未能凍結該等銀行戶口或行使共同簽署權，新世界信息科技董事認為他們無法有效監察派威公司的資金動用。按照未經審核管理賬目，派威公司於二零零三年十二月三十一日的銀行賬戶結餘約為344.0百萬美元。儘管如此，新世界信息科技董事預期，直至新世界信息科技申訴結案前，將會有大筆資金被用於支付法律費用及非新世界信息科技董事可控制的其他用途。此外，由於缺乏有關派威公司的最新和有意義的財務資料，加上訴訟所需時間及最終結果亦屬未知數，對可收回資產的金額造成相應影響，故本公司董事認為就本集團在派威公司的投資、貸予派威公司的款項和向派威支付的訂金作全數3,082.0百萬港元的撥備，對於截至二零零四年六月三十日止年度的賬目是最為適當的。

- (b) 於二零零四年五月，派威向美國加州洛杉磯郡高級法院提出有關新世界信息科技的申訴（「派威申訴」）。根據派威申訴，派威指稱新世界信息科技未有根據三項採購訂單和一份由派威向本集團提供與技術有關的貨品和服務或許可證授予的協議，作出全數付款，涉及金額約58.9百萬美元（相當於約459.0百萬港元）。派威向新世界信息科技提出索償由審判裁定的金額，但不少於58.0百萬美元（相當於約452.0百萬港元），連同利息和法律訴訟費用，以及一份聲明，說明若新世界信息科技根據多項採購訂單及協議履行其責任而應向派威支付的利潤，以及派威應有權保留新世界信息科技據此支付的訂金。

董事認為本集團對派威申訴具有合理和有效的抗辯，故並無在賬目中就承擔／損失作出撥備。

股息

董事會經議決建議向二零零四年十二月七日之登記股東派發末期股息每股0.04港元，並採取以股代息方法，惟股東可選擇收取現金。連同已於二零零四年五月派發之中期股息每股0.02港元計算，二零零四年全年派息總額為每股0.06港元（二零零三年：每股0.06港元）。

經香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.04港元以代替配發股份。有關以股代息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於二零零四年十二月七日前左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：二零零四年十二月一日至二零零四年十二月七日
(首尾兩天包括在內)
截止辦理股份過戶：二零零四年十一月三十日星期二下午四時前
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。

或然負債

除以上引述賬目之附註34之未完結訴訟外，本集團於二零零四年六月三十日之其他或然負債為數9,311.1百萬港元。

業務回顧

分部業績之分析(包括應佔聯營公司及共同控制實體業績)

	二零零四年 財政年度 百萬港元	二零零三年 財政年度 (重列) 百萬港元
分部業績貢獻		
物業銷售	1,577.4	(770.6)
租賃	725.3	576.4
服務	945.6	584.7
基建	1,353.1	1,352.3
電訊	53.1	221.8
百貨	103.5	40.2
其他	(102.6)	(450.6)
分部業績	4,655.4	1,554.2

物業

香港物業發展

香港物業市場於二零零三年第四季度開始反彈，銷量及樓價穩步上升。本集團在香港售出1,136,977平方呎物業，二零零三財政年度則售出660,341平方呎。港島半山區柏道2號及雍慧閣以及九龍君頤峰、傲雲峰、嘉峰臺已於二零零四財政年度竣工落成。

本集團目前持有土地儲備554萬平方呎，足夠三至四年發展之用。此外，本集團尚持有共2,000萬平方呎可更改用途之農地。

發展項目	應佔總樓面面積(平方呎)
香港島	748,645
九龍	1,957,911
新界(不包括可更改用途農地)	2,835,219
總計	5,541,775

農地儲備地區分布	土地總面積 (平方呎)	應佔 土地面積 (平方呎)
元朗	14,420,000	12,937,100
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
屯門	120,000	120,000
西貢	1,905,000	1,668,000
總計	22,169,000	19,563,100

我們正就農地更改用途與政府進行積極磋商。然而於二零零四財政年度內，僅於二零零四年六月就一幅總樓面面積26萬平方呎的地皮達成補地價協議。多家主要地產發展商均表示，與政府對土地價格的預期存在差異，使有關農地更改用途補地價的磋商顯得困難。

政府於二零零四年十月十二日拍賣位於何文田及新蒲崗的兩幅重要地皮，競爭激烈，使香港樓市復蘇的趨勢再次獲得確認。二零零五財政年度，本集團應佔物業面積，包括存貨及將推出項目，達180萬平方呎。未來數月將推出的項目包括堅尼地城重建項目、布力徑、將軍澳55b區項目、流浮山及虎地項目。

存貨(二零零五年財政年度前落成)	332,668
赫德傑山	31,220
香島道33及35號	27,438
堅尼地城重建項目	676,687
布力徑6-10號	27,814
將軍澳55b區項目	411,336
流浮山項目	66,522
虎地屯貴路3號	196,744
總計	1,770,429

香港物業投資

來自中國內地自由行人士及海外旅客的增加，帶動了零售市道。位於尖沙嘴海濱大道新世界中心旁的星光大道，是本集團為表彰香港電影界而捐獻的新景點，自落成以來，已吸引不少旅客及本地人士遊覽。星光大道於二零零四年四月舉行了星光熠熠的開幕儀式，正式向公眾開放，其後每月錄得訪客人流超過百萬人次。星光大道人流量的不斷增長，新世界中心的租值也可望有所提高。

香港寫字樓租賃市場於二零零三年末見底，實際租金及出租率均穩步回升。

酒店

香港酒店之入住率及平均房租顯著上升。本集團酒店業務已回復非典型肺炎疫潮前的盈利水平。

本集團在廣州的中國大酒店合約於二零零四年六月屆滿後，已將該酒店交還廣州市政府。隨著擁有860間客房的上海巴黎春天大酒店於二零零四財政年度落成，本集團之酒店組合增至7間，提供2,968間客房。

於中國內地酒店	房間數目
北京新世界萬怡酒店	293
北京京廣新世界酒店	444
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
順德新世界萬怡酒店	376
無錫新世界萬怡酒店	243
西安古都新世界大酒店	491
總計	2,968

中國內地物業

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)是本集團持有70%，於內地開發房地產的公司。新世界中國地產的物業組合目前擁有36個主要物業發展項目，總樓面面積1,600萬平方米，遍佈17個城市。

於回顧年度，新世界中國地產落成15個物業發展項目，分佈於10個城市，合共997,283平方米，較上年度增長39%；二零零四財政年度出售物業面積909,772平方米，急升62%。

二零零四財政年度落成的發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新康家園三期	R	77,420	70%
北京新裕家園三、四號樓	R, C	70,526	70%
北京麗高王府	R	121,505	100%
天津新世界花園一期	R, C	54,226	60%
天津新世界花園二期	R, C	77,371	60%
瀋陽新世界花園一期C	R	98,023	90%
大連曼哈頓大廈二座	R, O	55,005	88%
武漢夢湖香郡一期A	R	12,098	70%
濟南陽光花園一期	R	40,597	65%
南京新世界中心	R	70,363	92%
廣州逸彩庭園二期	R	28,918	60%
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91%
廣州東方新世界花園一期	R	117,715	100%
廣州新塘新世界花園二期	R	49,913	60%
惠陽棕櫚島Resort四期	R	40,372	34%
順德新世界會議展覽中心二期	R	20,527	35%
總計		997,283	

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

上海香港新世界大廈於二零零三年十月落成，出租率令人滿意。本集團之投資組合已增至120萬平方米，包括位於高速增長城市優質地段的零售商舖、寫字樓、酒店、服務式公寓及車位。中央政府宣佈實施控制信貸及土地供應的宏觀調控政策，該等政策及措施最終皆將有利於中國內地房地產行業及市場長期、健康的增長。收緊信貸及調整批地政策，乃旨在糾正市場內不規範情況和提高透明度。

二零零五財政年度落成的物業發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新康家園三期	R	7,000	70%
北京新世界家園二期	R	60,984	70%
北京新成文化大廈	C, O	36,964	70%
北京新陽商務樓	C	2,313	70%
武漢夢湖香郡一期B	R	13,223	70%
武漢新華家園二期	R	39,073	60%
濟南陽光花園二期	R	13,943	65%
南京新世界中心	R, C	113,709	92%
廣州逸彩庭園二期	R	67,896	60%
廣州凱旋新世界廣場一期B	R	73,964	91%
廣州嶺南新世界家園二期	R	74,729	60%
廣州嶺南新世界家園三期	R	8,788	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	37,000	60%
惠陽棕櫚島Resort五期	R	32,000	34%
惠州長湖苑二期	R	60,062	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	36,088	90%
珠海新世界海濱花園二期	R	29,469	100%
總計		707,205	

二零零五財政年度落成的投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
武漢國貿大廈三期	O	44,840	100%
廣州凱旋新世界廣場一期B	R, C, O	39,782	91%
總計		84,622	

服務

非典型肺炎危機過後，香港經濟迅速反彈。在中央政府的大力支持下，例如 CEPA 及放寬內地旅客來港旅遊等措施，本集團的服務業務大部分皆能受惠。二零零四財政年度服務業務的整體表現令人滿意。

在旅遊、零售及消費相關業務迅速好轉，加上不少展覽會及商務會議推延至非典型肺炎疫潮後舉行等利好因素，香港會展中心之業績令人鼓舞。香港會議展覽中心的使用率與過往舉行亞洲電訊展等大型活動的年度相若。

物業管理之業績相當理想。於二零零四年六月三十日，富城物業管理有限公司管理之工商物業面積達180萬平方米、住宅單位共18萬個以及車位33,000個。僑樂之成績斐然，主要是由於中國內地之代理及物業管理業務有所改善。

物業建築市場活動放緩，主要建築公司之間的競爭更為激烈。

於香港國際機場及渡輪碼頭從事免稅香水及煙草專賣的天傳有限公司亦錄得理想業績。

本集團的運輸業務仍未回復非典型肺炎前的客量水平，加上油價不斷上升及來自其他運輸工具的競爭，對盈利造成一定的壓力。本集團投資於昆明的巴士業務，於二零零四年初開業後，已即時帶來盈利貢獻。

基建

經濟的持續增長，尤其是廣東省，刺激發電及用電量急升，令本集團的發電廠業務受惠。珠江電廠第一、二期及澳門電廠的售電量分別增長16%及7%。

廣州市北環高速公路費收入增長19%，主要因為重新界定汽車類型及其收費類別，交通流量亦有所增加。此外，唐津高速公路(天津北段)和京珠高速公路(廣珠段)的業績亦令人滿意。

本集團經常檢討其投資項目，對於收益率偏低的資產，將予出售。二零零三年十一月，本集團宣佈以約11.68億港元之代價，出售肇慶公路網路。至二零零四年三月底為止，上述出售已全部完成。

水務及廢物處理業務於二零零四財政年度的盈利貢獻取得增長，有賴於中國內地若干項目的業績改善。澳門自來水有限公司仍為盈利貢獻最大的公司，而重慶項目亦帶來全年的業績貢獻。年內，本集團新簽訂了位於海南省三亞市和天津市塘沽區的水務項目。

港口業務由於三號貨櫃碼頭失去一個重要客戶及面對深圳港口的激烈競爭，盈利貢獻大幅減少33%。八號貨櫃碼頭西於二零零四年十月開始運作。天津及廈門港口的貨物處理量穩步增長，吞吐量分別增加25%及11%。

電訊

新世界傳動網

新世界傳動網用戶數目由二零零三年六月的99萬增至二零零四年六月三十日的125萬，增幅達26%。二零零四財政年度，新世界傳動網錄得未計利息支出之稅前盈利2.164億港元。

新世界傳動網於二零零四年七月成為上市公司。為滿足用戶的需求，新世界傳動網於二零零四年六月與諾基亞簽訂價值3,000萬美元的 GSM 網絡擴容合約，包括推行 EDGE 網絡及「對講機」(PoC)服務，以提供超前與創新的流動多媒體通訊。

新世界電訊

新世界電訊主要經營 IDD、數據專線及寬頻服務。本年度營運商之間的激烈競爭，使 IDD 收費大降，致使新世界電訊錄得未計利息支出之稅前虧損 1.633 億港元。

新世界百貨

新世界百貨受惠於中國內地日益增長的消費市場，二零零四財政年度營業總額達 33 億港元，較上年度增加 22%。新世界百貨的業務已拓展至中國內地 10 個城市及香港，共 15 間百貨公司，總樓面面積達 443,000 平方米。新世界百貨分別於二零零三年十月、二零零四年六月及二零零四年九月，在上海虹口、昆明及上海定西路開設新店，並計劃未來數月於寧波及南京再添兩間新店。

其他

新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）

新世界信息科技將專注於現有項目，爭取現金收入，以及出售表現欠佳的項目。此外，新世界信息科技將利用與新世界電訊及新世界傳動網的協作效益，加強在中國電訊媒體科技市場的部署，鞏固其作為中國與世界其他地區之間在電訊及媒體行業方面的中介角色。

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，保健及汽車的下游等行業取得穩定增長。

撥備及其他支出

撥備及其他支出（百萬港元）

香港物業		
回撥：堅尼地城	538.5	
布力徑	386.4	
其他	235.3	1,160.2
新世界中國地產		
回撥：酒店	213.4	
撥備：物業	(154.6)	58.8
新世界信息科技		
撥備：有關派威項目	(4,392.0)	
其他投資	(757.2)	(5,149.2)
新世界電訊網絡資產及其他之耗蝕虧損		(797.4)
其他		(59.6)
總計		(4,787.2)

香港物業市場於二零零三年第四季大幅反彈。其後香港物業的成交量及價格均穩步上揚。由於香港物業市場顯著改善，因此本集團撥回過往就物業組合內該等項目計提的11.603億港元撥備，涉及項目包括堅尼地城和布力徑。

二零零三財政年度為中國內地酒店計提的2.134億港元撥備已撥回，而本年度就佛山榮山高爾夫球場、天津新春花苑及天津新安花園等若干項目，計提1.546億港元撥備。

新世界信息科技於二零零四年五月向加利福尼亞聖塔克萊拉郡高級法院就派威公司提出訴訟，追討投資及損害賠償逾7億美元（約相等於54.6億港元）。本集團就有關派威的投資及資產計提43.92億港元撥備。

新世界電訊就網絡資產及其他計提7.974億港元撥備。

流動資金及資本來源

債務淨額 (百萬港元)	二零零四 財政年度	二零零三 財政年度
綜合債務淨額	21,613	31,231
新創建集團 (股票代號：0659)	4,618	6,893
新世界中國地產 (股票代號：0917)	4,878	5,122
新世界信息科技 (股票代號：0301)	2,703	1,838
綜合債務淨額 (不包括附屬上市公司)	9,414	17,378

本集團債務淨額減少96.18億港元，負債比率由68%下降至40%。淨財務成本下降47%，至7.923億港元。

本集團於二零零四年六月三十日的長期借貸及短期借貸分別為253.074億港元及29.359億港元。於二零零四年六月三十日的現金及銀行結存為66.3億港元。二零零四年長期借貸到期情況如下：

	百萬港元
1年內	5,959.9
2年內	7,006.4
3-5年內	12,080.8
5年後	260.3
	25,307.4

本集團於二零零四年六月三十日的股東資金增至544億港元，上一財政年度結算日則為460億港元(重列)。

於二零零四年六月三十日，已作貸款抵押之集團資產合計17,231.0百萬港元(二零零三年：14,258.0百萬港元)。

展望

中國內地與香港經濟持續增長，珠江三角洲地區間的合作更有助香港經濟的發展。本集團將借助區內的持續發展，為其核心業務探索新的商機。本集團的核心業務，物業與酒店、服務與基建及百貨將可維持良好的表現，從而帶來強勁的現金流，集團將專注發展核心業務，並使負債比率保持在一個適當的水平。

本集團預期將無須再為 TMT 項目投入大量資本開支，在整合業務後，將可帶來穩定的現金流。

僱員

於二零零四年六月三十日，本集團共有超過30,000名僱員，而於二零零三年六月三十日則有約33,000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。根據新世界信息科技、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信息科技及／或新世界中國地產及／或新創建股份之購股權。

審核委員會

本年度業績經由本公司審核委員會作出審閱，而本集團綜合賬項經由本公司聯席核數師作出審核並發出保留意見。請參閱上文「有保留意見的核數師報告」一節。

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。

**代表董事會
董事總經理
鄭家純博士**

香港，二零零四年十月十五日

於本公佈日，(a)本公司之執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(b)本公司之非執行董事包括鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚浹先生及梁祥彪先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括沈弼勳爵、楊秉樑先生、查懋聲博士 JP、查懋成先生(查懋聲博士之替任董事)及李聯偉先生 JP。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。