



# 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

2004/2005

業績

董事會同寅謹宣布本集團截至2004年12月31日止6個月之未經審核業績如下：

## 綜合損益表

	附註	截至12月31日止6個月	
		2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
營業額	3	11,519.7	11,381.1
銷售成本		(8,945.7)	(8,983.1)
毛利		2,574.0	2,398.0
其他收益		15.5	2.0
其他收入／(支出)	4	291.7	(49.3)
銷售及推廣費用		(248.4)	(241.5)
行政費用		(505.2)	(504.7)
其他營運費用		(987.6)	(1,036.0)
財務費用及收入前營業溢利	3	1,140.0	568.5
財務費用		(231.7)	(522.0)
財務收入		157.1	134.4
營業溢利	5	1,065.4	180.9
應佔業績			
聯營公司		250.0	90.5
共同控制實體		845.5	526.7
除稅前溢利		2,160.9	798.1
稅項	6	(453.0)	(255.8)
除稅後溢利		1,707.9	542.3
少數股東權益		(579.0)	(305.9)
股東所佔溢利		1,128.9	236.4
中期股息		346.7	69.1
每股盈利	7		
基本		0.33港元	0.10港元
全攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		0.10港元	0.02港元

附註：

1. 中期賬目未經審核，但已經由本公司之審核委員會審閱。

## 2. 編製基準及會計政策

本期間之未經審核綜合簡明中期賬目（「中期賬目」）乃按照香港會計師公會發佈之會計實務準則第2.125號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16編製。中期賬目應與2004年年度賬目一併閱讀。

編製中期賬目所採用之主要會計政策及計算方法與編製截至2004年6月30日止之年度賬目所使用者相同，惟本集團提早採納下列會計準則，由2004年7月1日起生效：

香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產

採納該等準則致使本集團若干會計政策出現變動。已修訂之政策為：

- (a) 可使用年期為無期限之資產毋須作出攤銷，並每年測試減值情況。當發生事件或環境轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對需要作出攤銷的資產進行審閱，決定是否出現減值。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出之數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。
- (b) 商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體於收購日期之可識別資產淨值公平值之數額。收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司／共同控制實體之商譽則撥入於聯營公司／共同控制實體之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

對本集團之主要影響如下：

- 本集團從2004年7月1日起終止攤銷商譽及負商譽；
- 於2004年6月30日之累計攤銷已與相應減少之商譽成本對銷；
- 終止確認負商譽，並計入權益內；
- 每年及當有跡象出現減值時，則會對商譽進行測試，決定是否出現減值；及
- 對於在2001年1月1日之前產生及已計入儲備之商譽而言，當本集團出售與該商譽有關之全部或部份業務或當與該商譽有關之現金產生單位出現減值時，該商譽不會於損益賬確認。

本集團已根據各準則之過渡性條文就會計政策作出一切變動，但無需追溯應用。提早採納各會計實務準則對本中期報告不會有重大影響。

### 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2004年 12月31日 止6個月								
對外銷售	2,310.2	4,617.9	113.9	1,324.1	1,919.8	1,233.8		11,519.7
內部分部銷售	57.3	414.7	—	40.7	—	—	(512.7)	
總營業額	2,367.5	5,032.6	113.9	1,364.8	1,919.8	1,233.8	(512.7)	11,519.7
分部業績	675.6	43.2	22.3	82.4	49.1	198.1		1,070.7
其他收入／(支出)								291.7
未分攤企業費用								(222.4)
財務費用及 收入前營業溢利								1,140.0
截至2003年 12月31日 止6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
其他收入／(支出)								(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

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2004年12月31日止6個月		
香港及東南亞	7,680.3	858.4
中國內地	3,839.4	281.6
	11,519.7	1,140.0
截至2003年12月31日止6個月		
香港及東南亞	8,149.6	577.0
中國內地	3,231.5	(8.5)
	11,381.1	568.5

4. 其他收入／(支出)

	截至12月31日止6個月	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
附屬公司商譽攤銷	—	(4.9)
附屬公司攤薄虧損	(76.5)	(6.1)
附屬公司清盤虧損	(4.0)	—
耗蝕：		
固定資產	(8.8)	—
無形投資	(59.0)	—
出售投資虧損：		
聯營公司	(2.1)	(2.5)
固定資產	—	(26.7)
其他投資	—	(29.6)
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	6.4	6.8
其他投資	361.3	—
附屬公司	—	3.5
撥備：		
合營公司欠款	—	(2.5)
聯營公司欠款	(33.9)	—
共同控制實體欠款	(6.7)	—
呆賬	(55.8)	(4.7)
擬投資訂金	(35.6)	—
其他投資	(5.9)	—
共同控制實體投資撥備	(2.0)	—
佔其他投資業績	—	(10.3)
存貨減值至可實現淨值	(10.3)	(41.5)
減值準備撥回：		
共同控制實體	38.0	—
待售樓宇	176.3	44.1
準備撥回：		
合營公司欠款	10.3	15.1
呆帳	—	4.2
其他投資	—	2.7
	291.7	(49.3)

本集團之附屬公司於2003年12月12日與武漢市城市建設基金管理辦公室(「武漢基金辦公室」)訂立一項原則協議(「原則協議」)，出售武漢橋樑建設股份有限公司(「武漢橋樑公司」)約48.86%的實際權益，該公司乃一家於中國內地註冊成立之中外合資股份公司，於武漢經營長江二橋之運作。有關代價為人民幣11.8億元(相等於約11億港元)。於2004年12月31日，本集團已收取協定代價之95%以上款項，而原則協議之所有主要條款及條件均已落實。因此，本集團已確認出售武漢橋樑公司權益所產生之收益減除少數股東權益後約1.024億港元。

## 5. 營業溢利

本集團之營業溢利已扣除下列支出項目：

	截至12月31日止6個月	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
出售存貨成本	3,432.6	1,818.8
折舊		
租賃之固定資產	44.3	52.1
自置之固定資產	371.2	584.6

## 6. 稅項

	截至12月31日止6個月	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	179.8	88.4
海外稅項	37.9	7.7
往年同期準備撥備	9.8	—
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	20.8	71.5
聯營公司		
香港利得稅	72.7	34.0
海外稅項	5.6	—
遞延稅項	0.9	1.3
共同控制實體		
香港利得稅	59.0	18.3
海外稅項	53.5	35.1
遞延稅項	13.0	(0.5)
	453.0	255.8

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率17.5% (2003年：17.5%) 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國家之現行稅率計算。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利1,128.9百萬港元 (2003年：236.4百萬港元) 及期內已發行股份3,457.4百萬股 (2003年：加攤平均已發行股份2,288.8百萬股) 計算。

可換股債券之潛在攤薄影響，不會對本期及去年同期之每股盈利構成攤薄影響，因此並無列出攤薄係之每股盈利。

## 8. 結算日後事項

- (a) 於2005年2月4日，新創建集團有限公司(「新創建」)之附屬公司與 PSA International Pte Ltd(「PSA」)訂立售股協議，以出售 Asia Container Terminals Holdings Limited(「ACTH」)之31.4%權益及ACTH結欠之股東貸款，代價為19億港元。ACTH乃一家投資控股公司，而亞洲貨櫃碼頭有限公司(「亞洲貨櫃碼頭」)為其全資附屬公司，從事香港葵涌八號貨櫃碼頭西之運作。預期出售將於2005年3月完成。

於同日，新創建之另一附屬公司與 PSA 訂立另一份售股協議，以出售本集團全資附屬公司健營有限公司(「健營」)之全部權益，代價為11億港元。健營間接持有三號貨櫃碼頭之營運商環球貨櫃碼頭香港有限公司(「環球貨櫃碼頭香港」)之33.34%權益。出售已於2005年2月21日完成。完成時，新創建訂立一項信託契據，據此，PSA 將以新創建作為受益人持有亞洲貨櫃物流中心香港有限公司(「亞洲貨櫃物流中心」)16.67%間接股權之實益擁有權及權利，猶如該等權益全部一直由新創建持有。

上述出售將產生出售收益減除少數股東權益後約9.7億港元。

- (b) 於2005年2月18日，本公司與新世界中國有限公司(「新世界中國」)簽署一份包銷協議，全數包銷新世界中國建議之供股。本公司之包銷數額不會超越2,163.7百萬港元。

## 9. 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2005年4月8日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2005年6月30日止財政年度之中期股息每股0.10港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

在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0.10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2005年5月13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)	:	2005年4月1日至2005年4月8日
向股份登記處交回 過戶文件之最後期限	:	2005年3月31日下午4時
股份登記處之地址	:	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2004年12月31日止之6個月內本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其任何附屬公司於截至2004年12月31日止之6個月內亦概無購買或出售本公司之任何上市證券。

## 最佳應用守則

本公司於截至2004年12月31日止6個月期間內一直遵守上市規則第14章所載之最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無指定任期，並於本公司之組織章程細則輪值退任，並於本公司之股東週年大會上膺選連任。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則第10章所載董事進行證券交易之標準守則作為本公司董事進行證券買賣之操守守則（「守則」）。經本公司董事作出特定查詢後，全體董事已確認，於截至2004年12月31日止6個月期間內一直遵守守則載列之所需準則。

## 業務回顧

### 分部分析（包括聯營公司及共同控制實體）

	截至12月31日止6個月	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
分部貢獻		
物業投資及發展	916.2	299.7
服務	147.2	436.4
基建	768.6	736.3
電訊	82.4	37.8
百貨	49.1	14.3
其他	202.7	(73.0)
分部業績	2,166.2	1,451.5

## 香港物業發展

香港物業市場於2004年整體呈上升趨勢。於回顧期內，本集團應佔之物業銷售收益約12億港元，主要來自雍慧閣、君頤峰及傲雲峰。於2005年1月，位於堅尼地城之泓都推出後反應熱烈，將為本集團帶來38億港元現金收入。

目前，本集團持有570萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共2,000萬平方呎之農地儲備。扣除泓都及於2005年作出售用途的6個項目，可即時作發展用途之土地儲備達400萬平方呎，足夠在未來3年應付發展需求。

發展項目	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	748,650
九龍	1,895,623
新界 (不包括待更改用途之農地)	3,011,221
<b>總計</b>	<b>5,655,494</b>

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	14,560,000	13,077,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
西貢	1,905,000	1,668,000
屯門	120,000	120,000
<b>總計</b>	<b>22,309,000</b>	<b>19,703,000</b>

本集團正就農地更改用途積極與政府磋商，亦正尋求各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局與兩間鐵路公司招標的發展項目。

於2005年，本集團持有6個項目可供出售，合共約有2,000個單位。在未來數月將推出之項目包括：香島道、布力徑、將軍澳君傲灣、流浮山及虎地項目等。

## 香港物業投資

星光大道及九廣鐵路東鐵尖東站分別於2004年4月及10月開幕及啟用，帶旺新世界中心一帶之人流，令出租率及平均租金均錄得穩定增長。

本集團已同意由2005年9月起向一間旗艦租客出租新世界中心內、面積達115,000平方呎的「亞瑪遜」購物商場。有關商場待主要租客特別大會通過決議批准該租約後，將開辦九龍區首間崇光百貨。此舉勢必進一步增加新世界中心之人流，同時亦對租金調整帶來正面效應。

## 酒店

酒店業務受惠於旅遊業的復蘇與香港經濟的增長，香港君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店之入住率及房租均顯著回升。與此同時，本集團位於東南亞四間酒店亦保持溫和增長。

隨著香港迪士尼樂園於2005年秋季開幕，海內外遊客數目將會大幅度提高，預期酒店業務將可從中受惠。

## 新創建集團有限公司（「新創建集團」）

### 服務

香港經濟已展示強勢且基礎廣闊之起飛。除建築及機電工程，服務業務之整體表現令人滿意。香港會議展覽中心取得驕人成績：共舉辦777個項目，招徠逾300萬人次進場，是歷年來第二高使用率。香港會議展覽中心提供世界級之服務，更連續第三年獲「亞洲最佳會議中心」稱號。

擁有獨家經營權，於香港國際機場及渡輪碼頭從事免稅煙酒零售業務之天傳有限公司，亦取得理想業績。

富城物業管理繼續為本集團帶來穩定溢利。僑樂物業管理繼續鎖定中國內地市場，亦同時獲得天津市地標「天津港澳商品城」啟用前的顧問合約，進行推廣及管理工作。

建築機電業務營運於一個競爭激烈的環境。由於利潤下跌及合約風險飆升，導致使若干項目須承擔重大風險，因此出現虧損或需作出撥備。

燃料成本上漲、營運費用增加及市場競爭加劇，導致運輸業務繼續面對嚴峻挑戰。集團運輸業務重組後，世界第一巴士及城巴成功透過共享資源、協調採購及加強服務競爭力，得以達致協同效應。

### 基建

基建業務乃本集團其中一個主要收入來源，於回顧期內錄得優秀之業績。水務及廢物處理業務取得理想增長，有賴於中國內地之新投資項目開始帶來貢獻。本集團目前擁有18個水務項目，並正於多個城市發掘新的投資機會。

珠江電廠第一及第二期之總售電量增加3%。儘管電力需求上升，惟煤價高企仍窒礙其盈利能力。

為把握受惠珠江三角洲地區經濟蓬勃發展的勢頭，本集團收購3個公路項目之權益，分別為京珠高速公路（廣珠北段）、廣肇高速公路及珠江三角洲環形公路（西環南段）。

## 港口

本集團以30億港元出售於香港八號貨櫃碼頭西及三號貨櫃碼頭之權益，減除少數股東權益後獲利約9.7億港元。本集團將維持於亞洲貨櫃物流中心的權益，平均使用率達93%。

本集團於天津及廈門的港口分別為中國北部及東南部之船運樞紐，由於貿易流量日益提升，該兩個港口之貨物處理量穩步增長。

## 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

新世界中國地產是本集團持有70%的中國內地物業發展旗艦。新世界中國地產之物業組合目前擁有36個主要物業發展項目，總樓面面積約1,600萬平方米，分佈於17個城市。

於回顧期內，新世界中國地產落成總樓面面積達297,883平方米，連同於2004年6月30日之手上存貨，已出售331,711平方米。

於2005財政年度上半年 落成之項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益%
北京新世界家園二期	R, P	87,590	70
廣州嶺南新世界家園二期B	R, C, P	55,935	60
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100
廣州逸彩庭園二期	P	8,190	60
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91
廣州新塘新世界花園二期	R	37,273	60
深圳新世界倚山花園二期	R, P	43,631	90
<b>總計</b>		<b>297,883</b>	

- R : 住宅  
C : 商業  
P : 停車場

本集團對中國內地物業市場之前景持樂觀態度。新世界港中國地產建議之每兩股供三供股每股2.8港元計劃獲新世界中國地產獨立股東批准，則將可籌集63億港元，以加強其股本基礎及財政狀況。新世界中國地產擬將供股之所得款項用於支付拆遷費用及現有項目發展成本、減低債項及增加其日後發展之一般營運資金。

供股將使新世界中國地產加快拆遷進度，為日後發展奠下穩固基石，亦將有助減低新世界中國地產來自預期利息成本增加及可能出現滙價上升之風險。

於2005財政年度下半年，新世界中國地產預期於7個城市建成10個發展項目，提供總樓面面積492,296平方米；以及於武漢和廣州落成兩項投資物業，提供總樓面面積66,201平方米。

將於2005財政年度下半年落成之發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益%
北京新陽商務樓	C	1,561	70
濟南陽光花園一期	R	31,754	65
武漢夢湖香郡一期	R	13,223	70
武漢新華家園二期	R	39,073	60
武漢常青花園五期	R	142,936	60
南京新世界中心	R, C	113,709	92
廣州逸彩庭園二期	R	26,618	60
廣州嶺南新世界家園二期C	R, C	32,618	60
惠州長湖苑二期	R, C	61,382	63
珠海新世界海濱花園二期	R, C	29,422	100
<b>總計</b>		<b>492,296</b>	

將於2005財政年度下半年落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 權益%
武漢國貿大廈一座	O, P	59,998	100
廣州嶺南新世界家園二期C	P	6,203	60
<b>總計</b>		<b>66,201</b>	

O : 寫字樓

## 新世界移動控股有限公司(「新移動」)

由本集團擁有71%之新移動為在香港提供流動通訊服務，於回顧期內錄得溢利達55.5百萬港元，較去年同期下降28%。有關跌幅乃主要由於流動通訊市場競爭激烈所致。

新世界傳動網用戶數目由2004年6月之125萬增至2004年12月之130萬。儘管於2004年10月因終止流動虛擬網路營運商合約導致用戶數目下跌，惟預付用戶數目大幅增長足以彌補有關損失。

為提高每個用戶之平均收入及收益，新世界傳動網繼續推出全新增值服務包括「Press 揸Talk」及「隨身 Video」新聞及娛樂視像服務等。

## **新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)**

新世界電訊主要經營 IDD、寬頻服務及互聯網協定增值服務，其於回顧期內推出名為雅虎香港 — NWT商業網絡服務、Biz@nywhere 無線數據方案、NWT bb 寬頻服務及 NWTmusic.com 等新服務。

撤銷第二類互連對新世界電訊固網業務之影響僅屬微不足道，因新世界電訊持續拓展其自建網絡及開拓新技術，以克服與用戶之接駁問題。

## **新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)**

新世界信息科技之管理層已加強項目監控、提升現金流量及項目之經營回報。

新世界信息科技多個項目之進度良好。北京信通、上海美通及深圳翔龍均錄得理想之營業額及營業溢利。

## **新世界百貨有限公司(「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，回顧期內營業總額達19億港元，較上年度增加22%。新世界百貨分別於2004年9月及11月在上海及寧波開設第4間及第2間新店。於2004年12月底，新世界百貨之業務已拓展至中國內地10個城市及香港，共17間百貨公司，總樓面面積達46萬平方米。

本集團計劃在2006年底於蘭州、南京和廈門再新開3間分店，總樓面面積為7.2萬平方米。

## **新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)**

新世界中國實業於中國內地管理超過20個項目，當中昆明福林堂藥業有限公司、雲南植物藥業有限公司、上海獲特滿飲料有限公司、廈門通士達有限公司及華星新世界汽車服務有限公司已為新世界中國實業帶來令人滿意之溢利貢獻。

新世界中國實業近期已完成於天能國際公司之策略性投資，該公司為中國其中一家最大之電動車電池製造商。同期內，新世界中國實業售出於偉誠集團控股有限公司的投資，並取得理想回報。

## 流動資金及資本來源

債項淨額 (百萬港元)	2004年 12月31日	2004年 6月30日
綜合債項淨額	18,295.6	21,613.4
新創建集團 (股票編號：0659)	4,884.5	4,618.1
新世界中國地產 (股票編號：0917)	4,806.8	4,878.3
新移動 (股票編號：0862)	122.1	不適用
新世界信息科技 (股票編號：0301)	2,745.8	2,703.3
綜合債項淨額 (不包括附屬上市公司)	5,736.4	9,413.7

於2004年12月31日，本集團之現金及銀行結存達7,234.7百萬港元 (2004年6月30日：6,630.0百萬港元)。本集團之綜合借貸淨額達18,295.6百萬港元，較2004年6月30日減少3,317.8百萬港元。資產負債比率由2004年6月30日之39.73%下跌至於2004年12月31日之32.8%。營業產生之現金主要來自出售住宅物業及服務營運。

本集團維持平衡債務情況，且透過固定及浮動息率債項之組合足以分散風險。債項中約77%為以淨動息率計息。

本集團於2004年12月31日之長期借貸及短期借貸分別為21,744.9百萬港元及2,435.4百萬港元。長期借貸於2004年12月31日之到期日載列如下：

	百萬港元
一年內	5,871.7
第二年	6,352.5
第三年至第五年	9,271.6
第五年後	249.1
	21,744.9

本集團於2004年12月31日之股東資金增加至558億港元，而2004年6月30日之股東資金則為544億港元。

於2004年12月31日，本集團總資產中17,563.2百萬港元 (2004年6月30日：17,231.0百萬港元) 已予抵押作為貸款之抵押品。本集團於中國若干合作合營企業之投資權益已作為本集團銀行借貸之抵押。

---

## 僱員

於2004年12月31日，本集團共有超過31,000名僱員，員工成本為1,725百萬港元。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／或新創建集團股份之購股權。

---

## 展望

2004年中國內地之國內生產總值增長9.5%，增長步伐為過去8年之最。全國經濟發展將保持增長動力，物價水平亦將有溫和上升。此外，與珠江三角洲地區的合作計劃，將進一步帶動香港經濟。

中港兩地的物業項目預期可受惠於物業需求之穩健增長。此外，酒店、服務與基建及百貨等核心業務將持續有良好表現，從而產生強勁之現金流量。

本集團對中國內地物業市場持積極樂觀之態度。城市化進程及經濟增長對樓宇需求產生刺激作用。家庭平均收入及中產階層數目上升，增強購買力。再者，中央政府清晰且具透明度的政策，長線而言可保持經濟健康增長。此外，透過公開拍賣之土地供應方式更拉近了供求兩者間的距離。一如新世界中國地產般擁有良好聲譽及優質項目之發展商，將更有能力把握這些發展趨勢。

基建業務為帶動本集團增長之主要一環。在不斷改進現有項目之運作的同時，新創建集團亦正積極物色新投資機遇，尤其著眼於高速公路及水務範疇之項目。

隨著香港迪士尼樂園將於今年開幕，預期將帶旺香港旅遊業，並為本集團之酒店業務帶來效益。

新世界百貨將透過於中國內地伸展業務版圖，從而開拓當地蓬勃消費市場。

董事總經理  
鄭家純博士

香港，2005年3月15日

於本公佈日，(a)新世界發展之執行董事為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(b)新世界發展之非執行董事為鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚浣先生及梁祥彪先生；及(c)新世界發展之獨立非執行董事為沈弼勳爵士、楊秉樑先生、查懋聲博士太平紳士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)及李聯偉先生太平紳士。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。