



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

2005/2006

## 業績

新世界發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹宣布本集團截至2005年12月31日止6個月之未經審核業績如下：

# 簡明綜合損益計算表

截至12月31日止6個月

	附註	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元 (重列)
營業額	3	13,251.1	10,167.6
銷售成本		(9,824.6)	(7,588.5)
毛利		3,426.5	2,579.1
其他收益		18.5	15.5
其他收入／(支出)	4	12.6	291.7
銷售及推廣成本		(234.6)	(248.4)
行政費用		(629.1)	(603.5)
其他營運費用		(1,031.8)	(980.4)
財務費用及收入前營業溢利	3	1,562.1	1,054.0
財務費用		(558.0)	(245.1)
財務收入		250.9	157.1
營業溢利		1,255.0	966.0
投資物業之公平價值變動		911.7	—
應佔業績			
聯營公司		351.6	166.9
共同控制實體		590.8	711.7
除稅前溢利		3,109.1	1,844.6
稅項	6	(472.9)	(245.2)
本期溢利		2,636.2	1,599.4
應佔溢利:			
本公司股東		2,092.6	1,042.9
少數股東權益		543.6	556.5
		2,636.2	1,599.4
中期股息		473.1	346.7
每股盈利	7		
基本及經攤薄		0.60港元	0.30港元
每股中期股息		0.13港元	0.10港元

# 簡明綜合資產負債表

	附註	2005年 12月31日 百萬港元	2005年 6月30日 百萬港元 (重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		8,476.4	8,021.3
投資物業		19,906.1	18,974.9
租賃土地及土地使用權		2,523.7	2,529.8
無形資產		130.6	110.2
聯營公司權益		6,284.9	6,349.4
共同控制實體權益		24,269.5	22,479.9
可供出售財務資產		3,631.3	—
其他投資		—	3,329.6
持至到期日投資		30.9	—
其他非流動資產		1,513.7	1,092.4
發展中樓宇		8,464.1	9,425.8
遞延稅項資產		259.4	286.5
		<b>75,490.6</b>	<b>72,599.8</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		297.2	294.3
其他非流動資產之即期部份		1,919.0	2,475.5
其他應收貸款		261.2	551.7
應收賬及預付款	8	9,932.8	8,271.8
發展中樓宇		11,085.4	10,677.7
待售樓宇		1,990.8	3,379.3
承包工程客戶欠款		894.7	297.6
現金及銀行存款			
有限制		1,735.9	1,832.4
無限制		7,767.7	10,296.3
		<b>35,884.7</b>	<b>38,076.6</b>
<b>總資產</b>		<b>111,375.3</b>	<b>110,676.4</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本		3,491.6	3,491.6
其他儲備		25,969.8	37,776.7
保留溢利			
擬派末期股息		—	698.3
中期股息		473.1	—
其他		22,902.3	9,349.8
		<b>52,836.8</b>	<b>51,316.4</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>15,156.0</b>	<b>14,659.9</b>
<b>總權益</b>		<b>67,992.8</b>	<b>65,976.3</b>

<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	9	17,233.0	13,315.5
遞延稅項負債		3,637.2	3,560.5
其他非流動負債		497.9	495.4
		<b>21,368.1</b>	<b>17,371.4</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	8	10,728.8	11,358.0
出售樓宇所收按金		753.3	226.6
應繳稅項		903.3	862.2
欠客戶之承包工程款項		952.5	337.4
銀行貸款及透支			
有抵押		655.8	906.7
無抵押		725.4	1,462.4
其他無抵押貸款		49.3	48.5
少數股東貸款		408.4	408.4
長期借貸之即期部份	9	6,133.0	11,718.5
財務衍生工具		6.3	—
應付股息		698.3	—
		<b>22,014.4</b>	<b>27,328.7</b>
<b>總負債</b>		<b>43,382.5</b>	<b>44,700.1</b>
<b>總權益及總負債</b>		<b>111,375.3</b>	<b>110,676.4</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>13,870.3</b>	<b>10,747.9</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>89,360.9</b>	<b>83,347.7</b>

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

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16編製。未經審核簡明中期財務報表應與2005年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製2005年年度財務報表所使用者相同，惟本集團於採納新訂及經修訂之香港財務報告準則，香港會計準則及香港會計準則詮釋（統稱「香港財務報告準則」）後，已經更改其若干會計政策。

#### 會計政策之變動

截至2005年6月30日止年度，本集團提早採納香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港會計準則（「香港會計準則」）第36號「資產減值」及香港會計準則第38號「無形資產」。自2005年7月1日起，本集團已採納所有餘下目前已頒佈並適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間之新訂及經修訂香港財務報告準則，並同時提早採納香港會計準則第21號「匯率變更之影響—海外業務之投資淨額」之有關修訂本，該修訂本乃適用於2006年1月1日或之後開始之會計期間。

以下為採納有關新訂或經修訂香港財務報告準則後所產生之主要會計政策或賬目呈報方式之重大變動概要。

#### (a) 香港會計準則第1號財務報表之呈報

採納香港會計準則第1號影響到少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司之稅後業績淨額及其他披露資料之呈報方式。

#### (b) 香港會計準則第17號租賃

採納香港會計準則第17號導致會計政策出現變動，使租賃土地及土地使用權由物業、廠房及設備重新分類至經營租約。首次支付之租賃土地及土地使用權預付款項，按租期以直線法於損益表中支銷，或倘出現減值，則有關減值將於損益表中支銷。

就持作／發展中物業而言，租賃土地及土地使用權則包括在物業發展過程中之發展中物業之成本內。於所有其他情況下，攤銷費用則於損益表中確認。

在過往年度，租賃土地及土地使用權乃按成本或公平價值減累積折舊及減值後入賬。此項會計政策之變動已經追溯應用。

#### (c) 香港會計準則第32號金融工具：披露及呈報

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

採納香港會計準則第32號及第39號導致會計政策出現變動，使金融資產透過盈虧及可供出售金融資產按公平價值分類。此項變動亦導致按公平價值確認衍生金融工具，以及使確認及計量對沖活動出現變動。香港會計準則第39號並不允許按照此項準則追溯確認、不再確認及計量金融資產及負債。

根據香港會計準則第32號，本集團須按照規定將其可換股債券的賬面值分成資本及負債部分。負債部分最初按公平價值確認，此乃利用相等非可換股債券的市場利率釐定，其後則按已攤銷成本列賬直至該等債券兌換或到期時註銷。有關款項餘款乃分配至已計入及於股東權益內確認列作儲備，並已扣除所得稅影響的兌換權。已計象徵式利息支出乃於損益表內扣除。此項會計政策的變動已經追溯應用。

#### (d) 香港會計準則第40號投資物業

採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策出現變動，使投資物業公平價值之變動於損益表確認。

在過往年度，投資物業估值之增加乃計入物業重估儲備；估值之減少則先按組合基準與前重估盈餘對銷，其後於損益表中扣除。

本集團已採用香港會計準則第40號項下之相關過渡條文，並選擇於2005年7月1日起採用香港會計準則第40號。因此，於2005年7月1日之物業重估儲備已轉撥至盈餘保留。資料比較數字並無重列。

此外，香港會計準則第40號已撤銷釐定自置物業比例是否屬重大之15%基準。因此，以往確認為投資物業之自置物業，已根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」分類為物業、機器及設備。此項會計政策之變動已追溯應用。

(e) 香港實務準則詮釋2 – 酒店物業的適當政策

香港詮釋第2號規定，業主自行經營之酒店物業將根據香港會計準則第16號分類為物業、實務準則及設備。本集團已採納成本模式，而此項會計政策之變動已經追溯應用。

在過往年度，酒店物業根據結算日之年度專業估值，按其公開市值列賬。租期超過20年之酒店物業不會計提折舊。酒店物業之估值增加乃計入物業重估儲備；減值則先與早前之重估盈餘對銷，其後於損益表扣除。

(f) 香港(準則) – 詮釋第21號所得稅 – 經重估非折舊資產的收回

採納香港(準則) – 詮釋第21號導致有關重估投資物業產生之遞延稅項負債計量之會計政策出現變動。該等遞延稅項負債乃按照藉使用收回資產賬面值而產生之稅務後果而計量。在過往年度，有關資產之賬面值預期透過出售而收回。

(g) 香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款

採納香港財務報告準則第2號導致有關以股份為基礎之付款之會計政策出現變動。截至2005年6月30日，向僱員提供購股權並無於損益表產生開支。自2005年7月1日起，本集團於損益表支銷購股權之成本。作為一項過渡性條文，於2002年11月7日後授出但於2005年7月1日尚未歸屬之購股權成本，已於有關期間之損益表中追溯支銷。

於2005年7月1日及2004年7月1日之期初權益之影響

	本公司股東應佔權益				
	其他儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元	少數 股東權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於2005年7月1日					
香港會計準則17	-	(1,133.3)	(1,133.3)	(9.9)	(1,143.2)
香港會計準則32	65.1	(10.7)	54.4	46.7	101.1
香港會計準則39	-	(111.4)	(111.4)	11.4	(100.0)
香港會計準則40	(13,013.3)	11,478.4	(1,534.9)	(21.1)	(1,556.0)
香港實務準則詮釋2	(3,869.9)	(1,309.3)	(5,179.2)	(2,180.9)	(7,360.1)
香港財務報告準則2	14.2	(14.2)	-	-	-
香港(準則)詮釋21	(2,548.5)	-	(2,548.5)	(95.4)	(2,643.9)
<b>總權益增加/(減少)</b>	<b>(19,352.4)</b>	<b>8,899.5</b>	<b>(10,452.9)</b>	<b>(2,249.2)</b>	<b>(12,702.1)</b>
於2004年7月1日					
香港會計準則17	-	(1,096.9)	(1,096.9)	(12.3)	(1,109.2)
香港會計準則32	65.1	(1.6)	63.5	54.7	118.2
香港會計準則40	(1,272.2)	(243.4)	(1,515.6)	(6.2)	(1,521.8)
香港實務準則詮釋2	(3,092.5)	(1,326.2)	(4,418.7)	(1,843.2)	(6,261.9)
香港財務報告準則2	6.4	(6.4)	-	-	-
香港(準則)詮釋21	(1,917.4)	-	(1,917.4)	(83.3)	(2,000.7)
<b>總權益增加/(減少)</b>	<b>(6,210.6)</b>	<b>(2,674.5)</b>	<b>(8,885.1)</b>	<b>(1,890.3)</b>	<b>(10,775.4)</b>

採納香港財務報告準則於截至2005年12月31日止6個月之簡明綜合損益計算表之影響

	香港會計 準則1 百萬港元	香港會計 準則17 百萬港元	香港會計 準則40及 香港(準則) 詮釋21 百萬港元	香港 實務準則 詮釋2 百萬港元	香港會計 準則32 百萬港元	香港 財務報告 準則2 百萬港元	總額 百萬港元
營業額	-	-	-	-	-	-	-
銷售成本	-	2.7	-	-	-	-	2.7
毛利	-	2.7	-	-	-	-	2.7
其他收益	-	-	-	-	-	-	-
其他收入/(支出)	-	-	-	-	-	-	-
銷售及推廣成本	-	-	-	-	-	-	-
行政費用	-	-	-	-	-	(3.1)	(3.1)
其他營運費用	-	(37.5)	(16.4)	(60.8)	49.8	-	(64.9)
財務費用及收入前營業溢利	-	(34.8)	(16.4)	(60.8)	49.8	(3.1)	(65.3)
財務費用	-	-	-	-	(13.0)	-	(13.0)
財務收入	-	-	-	-	13.1	-	13.1
營業溢利	-	(34.8)	(16.4)	(60.8)	49.9	(3.1)	(65.2)
投資物業之公平價值變動	-	-	911.7	-	-	-	911.7
應佔業績							
聯營公司	(97.7)	(1.3)	36.5	(2.5)	-	-	(65.0)
共同控制實體	(90.1)	0.5	63.5	(8.5)	0.2	-	(34.4)
除稅前溢利	(187.8)	(35.6)	995.3	(71.8)	50.1	(3.1)	747.1
稅項	187.8	-	(177.7)	-	2.4	-	12.5
本期溢利	-	(35.6)	817.6	(71.8)	52.5	(3.1)	759.6
應佔溢利:							
本公司股東	-	(35.8)	774.8	(45.4)	50.7	(1.9)	742.4
少數股東權益	-	0.2	42.8	(26.4)	1.8	(1.2)	17.2
	-	(35.6)	817.6	(71.8)	52.5	(3.1)	759.6
每股盈利-基本 及經攤薄-(港元)	-	0.01	0.22	(0.01)	(0.01)	-	0.21

採納香港財務報告準則於截至2004年12月31日止6個月之簡明綜合損益計算表之影響

	香港會計 準則1 百萬港元	香港會計 準則17 百萬港元	香港會計 準則40 百萬港元	香港 實務準則 詮釋2 百萬港元	香港會計 準則32 百萬港元	香港財務 報告準則2 百萬港元	總額 百萬港元
營業額	-	-	-	-	-	-	-
銷售成本	-	5.4	-	(0.3)	-	-	5.1
毛利	-	5.4	-	(0.3)	-	-	5.1
其他收益	-	-	-	-	-	-	-
其他收入/(支出)	-	-	-	-	-	-	-
銷售及推廣成本	-	-	-	-	-	-	-
行政費用	-	-	-	-	-	(6.7)	(6.7)
其他營運費用	-	(35.5)	(19.0)	(32.2)	2.3	-	(84.4)
財務費用及收入前							
營業溢利	-	(30.1)	(19.0)	(32.5)	2.3	(6.7)	(86.0)
財務費用	-	(0.3)	-	-	(13.1)	-	(13.4)
財務收入	-	-	-	-	-	-	-
營業溢利	-	(30.4)	(19.0)	(32.5)	(10.8)	(6.7)	(99.4)
應佔業績							
聯營公司	(79.2)	(1.4)	-	(2.5)	-	-	(83.1)
共同控制實體	(125.5)	0.4	(0.2)	(8.5)	-	-	(133.8)
除稅前溢利	(204.7)	(31.4)	(19.2)	(43.5)	(10.8)	(6.7)	(316.3)
稅項	204.7	-	-	0.8	2.3	-	207.8
本期溢利	-	(31.4)	(19.2)	(42.7)	(8.5)	(6.7)	(108.5)
應佔溢利:							
本公司股東	-	(32.9)	(18.9)	(25.9)	(4.6)	(3.7)	(86.0)
少數股東權益	-	1.5	(0.3)	(16.8)	(3.9)	(3.0)	(22.5)
	-	(31.4)	(19.2)	(42.7)	(8.5)	(6.7)	(108.5)
每股盈利 - 基本及經攤薄 - (港元)	-	(0.01)	(0.01)	(0.01)	-	-	(0.03)

### 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 百萬元	服務 百萬元	基建項目 百萬元	電訊 百萬元	百貨 (附註) 百萬元	其他 百萬元	對沖 百萬元	綜合 百萬元
截至2005年 12月31日 止6個月								
對外銷售	4,673.8	5,062.5	132.7	1,452.5	671.4	1,258.2	—	13,251.1
內部分部銷售	53.6	570.9	—	35.8	—	—	(660.3)	—
總營業額	4,727.4	5,633.4	132.7	1,488.3	671.4	1,258.2	(660.3)	13,251.1
分部業績	1,210.8	215.5	37.3	(12.1)	64.3	261.0		1,776.8
其他收入／(支出)								12.6
未分攤企業費用								(227.3)
財務費用及 收入前營業溢利								1,562.1
財務費用								(558.0)
財務收入								250.9
營業溢利								1,255.0
投資物業之 公平價值變動								911.7
應佔業績								
聯營公司	61.2	55.5	241.7	—	—	(6.8)	—	351.6
共同控制實體	132.1	42.9	390.3	—	—	25.5	—	590.8
除稅前溢利								3,109.1
稅項								(472.9)
本期溢利								2,636.2
截至2004年 12月31日 止6個月 (重列)								
對外銷售(重列)	2,310.2	4,617.9	113.9	1,324.1	567.7	1,233.8	—	10,167.6
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	567.7	1,233.8	(512.7)	10,167.6
分部業績	640.7	46.0	22.3	82.2	39.4	160.8		991.4
其他收入／(支出)								291.7
未分攤企業費用								(229.1)
財務費用及 收入前營業溢利								1,054.0
財務費用								(245.1)
財務收入								157.1
營業溢利								966.0
聯營公司	(10.1)	33.8	144.3	—	—	(1.1)	—	166.9
共同控制實體	171.5	42.8	506.9	—	—	(9.5)	—	711.7
除稅前溢利								1,844.6
稅項								(245.2)
本期溢利								1,599.4

3. 分部資料(續)

附註

截至12月31日止6個月

	2005年 百萬元	2004年 百萬元
下表為百貨銷售所得款項總額的概要：		
銷售所得款項	671.4	567.7
特許專櫃銷售	1,700.1	1,352.1
<b>銷售所得款項總額</b>	<b>2,371.5</b>	<b>1,919.8</b>

其他包括於綜合損益計算表期限之分部資料：

	物業投資 及發展 百萬元	服務 百萬元	基建項目 百萬元	電訊 百萬元	百貨 百萬元	其他 百萬元	綜合 百萬元
截至2005年12月31日 止6個月							
折舊及攤銷	57.3	56.3	37.2	203.7	37.8	66.7	459.0
截至2004年12月31日 止6個月							
折舊及攤銷	86.2	74.3	36.5	163.7	39.2	15.6	415.5
下列為截至2004年及2005年 12月31日止6個月之分部 資本性開支：							
截至2005年12月31日止6個月	132.9	43.8	0.4	147.7	251.9	66.2	642.9
截至2004年12月31日止6個月	47.6	40.8	—	216.4	73.6	25.2	403.6

資產及負債分部資料如下：

	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	綜合 百萬港元
於2005年12月31日							
分部資產	50,477.9	7,796.5	2,310.5	2,290.2	1,723.6	6,459.2	71,057.9
聯營公司	3,552.2	1,355.2	1,083.3	—	—	294.2	6,284.9
共同控制實體	13,912.8	3,300.8	5,219.8	—	—	1,836.1	24,269.5
遞延稅項資產							259.4
現金及銀行存款							9,503.6
總資產							<u>111,375.3</u>
分部負債	3,872.3	5,582.6	225.8	642.1	1,399.1	1,210.6	12,932.5
借款總額							25,211.2
當期及遞延 稅項負債							<u>5,238.8</u>
總負債							<u>43,382.5</u>
於2005年6月30日 (重列)							
分部資產	50,182.4	6,211.6	2,599.1	2,554.1	795.6	7,089.1	69,431.9
聯營公司	3,729.0	1,355.0	1,142.5	—	—	122.9	6,349.4
共同控制實體	12,152.1	3,309.4	5,260.6	—	—	1,757.8	22,479.9
遞延稅項資產							286.5
現金及銀行存款							<u>12,128.7</u>
總資產							<u>110,676.4</u>
分部負債	4,668.2	4,087.8	397.0	913.9	846.6	1,503.9	12,417.4
借款總額							27,860.0
當期及遞延 稅項負債							<u>4,422.7</u>
總負債							<u>44,700.1</u>

b 地區分部資料

	營業額	資本開支	分部資產
	截至2005年12月31日 止6個月		於2005年 12月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港及東南亞	10,706.1	220.7	51,517.6
中國內地	2,545.0	422.2	19,540.3
北美洲	—	—	—
	<b>13,251.1</b>	<b>642.9</b>	<b>71,057.9</b>
	截至2004年12月31日 止6個月 (重列)		於2005年 6月30日 (重列)
香港及東南亞	7,628.8	265.8	48,665.3
中國內地	2,538.8	137.8	20,719.7
北美洲	—	—	46.9
	<b>10,167.6</b>	<b>403.6</b>	<b>69,431.9</b>

## 4. 其他收入／(支出)

	截至12月31日止6個月	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
附屬公司商譽耗蝕	(13.4)	—
附屬公司攤薄虧損	(119.6)	(76.5)
附屬公司清盤虧損	—	(4.0)
耗蝕：		
物業、機器及設備	—	(8.8)
無形資產	—	(59.0)
出售聯營公司投資虧損	—	(2.1)
出售投資盈利：		
聯營公司	2.5	—
物業、機器及設備	22.7	—
共同控制實體	—	6.4
可供出售財務資產	5.2	—
其他投資	—	361.3
附屬公司	65.7	—
撥備：		
合營公司欠款	(17.3)	—
聯營公司欠款	—	(33.9)
共同控制實體欠款	(19.6)	(6.7)
呆賬	—	(55.8)
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)
存貨減值至可實現淨值	—	(10.3)
減值準備撥回：		
共同控制實體	15.9	38.0
待售樓宇	—	176.3
準備撥回：		
合營公司欠款	7.7	10.3
被投資公司欠款	60.5	—
聯營公司欠款	0.9	—
呆帳	0.3	—
存貨	1.1	—
	12.6	291.7

## 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	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
出售存貨成本	1,475.4	2,080.5
折舊及攤銷	459.0	415.5

## 6. 稅項

	截至12月31日止6個月	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元 (重列)
香港利得稅	290.9	179.8
海外稅項	12.7	37.9
往年同期準備撥備	2.7	9.8
投資物業公平價值變更之遞延稅項	162.0	—
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	4.6	17.7
	472.9	245.2

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率17.5% (2004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。聯營公司及共同控制實體所佔截至2005年12月31日6個月之稅項為數97.6百萬港元及90.2百萬港元 (2004年：79.2百萬港元及125.5百萬港元) 已分別包括於所佔聯營公司及共同控制實體於損益表之所佔業績內。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利2,092.6百萬港元 (2004年：經重列1,042.9百萬港元) 及期內已發行股份3,491.6百萬股 (2004年：加攤平均已發行股份3,457.4百萬股) 計算。

由於本公司於截至2004年及2005年12月31日止6個月內並無已發行帶有攤薄影響之工具，故於該期內之每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 8. 應收賬及預付款，應付賬及應付費用

本集團設有特定之信貸政策。已計入應收賬及應付賬之貿易賬項其賬齡分析如下：

	貿易債務人 於2005年		貿易債權人 於2005年	
	12月31日 百萬港元	6月30日 百萬港元	12月31日 百萬港元	6月30日 百萬港元
即日至30天	5,070.6	3,783.2	5,046.2	3,921.7
31-60天	329.3	240.8	466.3	320.8
60天以外	847.6	1,275.6	1,354.0	1,304.6
<b>總額</b>	<b>6,247.5</b>	<b>5,299.6</b>	<b>6,866.5</b>	<b>5,547.1</b>

## 9. 借貸

	於2005年	
	12月31日 百萬港元	6月30日 百萬港元 (重列)
<b>非流動部份</b>		
有抵押銀行借款	8,744.9	6,909.0
無抵押銀行借款	5,769.2	3,791.3
少數股東貸款	1,493.9	1,400.9
財務租約債務		
須於5年內全部償還	1.0	3.8
可換股債券	1,224.0	1,210.5
	<b>17,233.0</b>	<b>13,315.5</b>
<b>流動部份</b>		
銀行借款之即期部份	6,133.0	11,718.5
有抵押銀行借款	655.8	906.7
無抵押銀行借款	725.4	1,462.4
少數股東貸款	408.4	408.4
其他無抵押借款	49.3	48.5
	<b>7,971.9</b>	<b>14,544.5</b>
<b>總借貸</b>	<b>25,204.9</b>	<b>27,860.0</b>

	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	財務 租約債務 百萬港元	總額 百萬港元
借款於2005年12月31日				
還款期分析如下：				
1年內償還	1,653.3	4,472.4	7.3	6,133.0
多於1年但不多於2年	2,286.7	4,419.5	0.9	6,707.1
多於2年但不多於5年	3,919.1	1,349.8	0.1	5,269.0
超過5年	2,539.0	—	—	2,539.0
	10,398.1	10,241.7	8.3	20,648.1

還款期分析如下：

1年內償還	3,580.7	8,103.1	34.7	11,718.5
多於1年但不多於2年	2,337.9	1,955.7	3.8	4,297.4
多於2年但不多於5年	4,408.9	1,807.5	—	6,216.4
超過5年	162.2	28.1	—	190.3
	10,489.7	11,894.4	38.5	22,422.6

## 10. 未完結訴訟

- (a) 於2004年5月，本公司擁有54.44%股權的附屬公司新世界信息科技有限公司（「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，新世界信息科技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50.0億港元，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訊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衡平法的補救賠償。新世界信息科技就此項訴訟索償的款項總額超過7.0億美元（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。

由於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，彼等預期，在新世界信息科技申訴得以結案前，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，故本公司董事認為已於截至2004年6月30日止年度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2005年12月31日止6個月的中期財務報表仍然是最為適當的。新世界信息科技申訴的初步聆訊日期為2006年6月16日。

- (b) 於2004年5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(統稱「派威申訴」)。於2005年1月派威撤銷派威申訴，並向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關新世界信息科技的反申訴(「派威反申訴」)。根據派威反申訴，派威指稱新世界信息科技未有根據4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，涉及金額為數約72.0百萬美元(約564.0百萬港元)。因此，派威向新世界信息科技提出索償由審判中裁定的金額，歸還已向新世界信息科技付運貨物之合理金額，以及一份聲明派威應有權保留新世界信息科技根據多項採購訂單及協議支付訂金的聲明。

董事認為本集團對派威申訴具有合理和有效的抗辯，故並無在中期財務報表中就承擔及／或損失作出撥備。

## 11. 結算日後事項

- (a) 於2005年11月1日本公司要求新世界信息科技的董事會向其股東(新世界發展集團除外)(「計劃股東」)提呈有關根據開曼群島公司法第86條透過協議安排將新世界信息科技私有化的建議(「建議」)。計劃股東所持有之新世界信息科技股份將全部被註銷以交換每股現金0.75港元。

計劃股東已於法院會議及股東特別大會通過該建議。建議亦於2006年2月21日生效而為數約326.7百萬港元已於2006年3月2日付予計劃股東。新世界信息科技遂成為本公司之附屬公司。

- (b) 於2005年12月8日，新世界移動控股有限公司(「NWM」)與Telstra CSL Limited(「Telstra CSL」)及Telstra Holdings (Bermuda) No. 2 Limited 訂立合併協議，據此，Telstra CSL同意發行及配發，NWM 同意促使Upper Start Holdings Limited，NWM之全資附屬公司，認購Telstra CSL之新股，佔於完成後Telstra CSL 經擴大股本之23.6%，以換取NWM於新世界流動電話控股有限公司，NWM之全資附屬公司，之全部權益轉讓予Telstra CSL，以及由NWM以現金支付244.024百萬港元予Telstra CSL。合併協議須待(其中包括)NWM股東於2006年3月24日股東特別大會批准。

- (c) 於2005年12月10日本公司與配售代理簽署配售協議配售不超過280,000,000股本公司之新股份予獨立第三者作價為每股11.50港元。配售代理已配售107,000,000股而配售事項之所得款項淨額約為1,214.0百萬港元。配售事項已於2006年1月16日完成。

## 12. 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2006年4月11日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2006年6月30日止財政年度之中期股息每股0.13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0.13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2006年5月12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 : 2006年4月3日至2006年4月11日  
(首尾兩天包括在內)

向股份登記處交回 : 2006年3月31日下午4時  
過戶文件之最後期限

股份登記處 : 登捷時有限公司

股份登記處之地址 : 香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2005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2005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。

# 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

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元 (重列)
分部貢獻		
物業投資及發展	1,404.1	802.1
服務	313.9	122.6
基建	669.3	673.5
電訊	(12.1)	82.2
百貨	64.3	39.4
其他	279.7	150.2
分部業績	2,719.2	1,870.0

## 香港物業發展

於回顧期內的半年，本集團應佔之物業銷售約40億港元，較上年同期增加233%。物業銷售主要來自泓都及倚嶺南庭。2005年推出的君傲灣預計於2006年中取得滿意紙，將為本集團帶來約38億港元之現金收益。

目前，本集團持有總樓面面積478萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。

發展項目	應佔總樓面面積 (平方呎)	
港島		180,680
九龍		1,703,877
新界 (不包括待更改用途之農地)		2,891,564
總計		<b>4,776,121</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	14,025,000	12,210,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
西貢	2,624,000	2,746,000
屯門	120,000	120,000
總計	<b>22,493,000</b>	<b>19,914,000</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。本集團現正就兩幅位於烏溪沙及大埔仔的農地更改用途與政府洽商，這兩幅土地共提供逾200萬平方呎的樓面面積作發展用途。

按市場狀況，本集團預期於2006年內推出四個項目，包括流浮山項目、太子道西項目、卑路乍街項目及馬田路項目。

此外，本集團三個主要項目仍在興建中，包括布力徑項目，河內道重建項目服務式住宅及紅灣半島項目。

## 香港物業投資

於回顧期內，本集團於香港的總租金收入為5億200萬元。新世界中心及新世界大廈增加盈利貢獻。

自九廣鐵路尖東站啟用以來，連接新世界中心至該站之行人隧道流量由2004年11月之31萬人次增至2005年12月之40萬人次，增幅達29%。同時，崇光尖沙咀店於2005年9月開業，吸引大量人流，令新世界中心之出租率及租金有可觀升幅。

香港經濟蓬勃發展，加上更緊密經貿關係安排之範疇不斷擴闊，對寫字樓面積之需求越見殷切。預期本集團之寫字樓之出租率及租金將進一步受惠。

訪港遊客數目不斷上升，帶動如尖沙咀等主要遊客區之租金上揚。總樓面面積達110萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預計將於2007年落成，該項目包括一個逾35萬平方呎之購物商場，更可直達尖沙咀地鐵站，將進一步加強本集團之租賃組合。

## 酒店

來自海外及國內之訪港旅客數目不斷上升，集團之酒店業務因而受惠。於回顧期內，本集團於香港之君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店錄得之平均入住率達84%，房租亦錄得27%之增長。

本集團位於中國內地之酒店入住率及房租均達到雙位數字增長。本集團來自東南亞四間酒店之貢獻亦錄得平穩增長。

為進一步滿足持續上升的遊客住宿需求，本集團在香港將會興建多三間酒店，包括河內道重建項目內380間客房的酒店項目、中文大學校舍內的600間客房酒店項目及樓面面積100萬平方呎的新世界中心擴建部份之五星級酒店項目。

## 新創建集團有限公司（「新創建集團」）

### 基建

基建業務一直是本集團其中一項穩定收入來源，水務以及道路及高速公路項目於回顧期內之業績表現突出。

雖然珠江電廠的綜合售電量上升2%，惟珠江電廠的貢獻輕微下降，主要是由於燃料成本上漲。澳門電力滿意的表現，其售電量增加10%。

天津塘沽水廠及上海化學工業區水處理廠於2005年4月開始投入運作，重慶水廠表現驕人，令溢利貢獻增加。於回顧期內，澳門水廠的每日平均售水量增加5%。中國內地其他水務項目之表現均令人滿意。

珠江三角洲地區的道路及高速公路項目表現出色。廣州市北環高速公路、京珠高速公路（廣珠段）第一段及第二段的每日平均交通流量分別上升10%、7%及13%。本集團於2006年3月與溫州港務集團已簽署框架協議，投資其位於浙江狀元壩的多用途碼頭。項目預期將於2008年初投入運作。本集團於2005年9月出售了1906綫公路（清城段），為新創建集團帶來6,570萬元的利潤。

於2005年9月，新創建集團與中鐵集裝箱運輸有限責任公司及其他獨立第三方簽訂意向書，成立中外合資公司，新創建集團持有22%權益，以發展、經營和管理於中國內地18個主要城市的18個鐵路集裝站。有關各方亦正磋商合資協議之條款。

## 服務

於回顧期內，香港會議展覽中心（「會展中心」）錄得滿意成績，共舉行超過600項活動，入場總人數達320萬名訪客。會展中心將展開擴建計劃，增加總展覽空間30%。

亞洲貨櫃物流中心錄得穩定利潤，平均出租率為96%。儘管香港貨櫃吞吐量於2005年錄得溫和增長，亞洲貨櫃物流中心仍可維持高水平之使用率及租賃租金有賴於本地的強勁經濟。

建築業務之業績表現於回顧期內有明顯改善。儘管香港之建造業增長緩慢，本集團於澳門仍取得多項超級大型項目，包括賭場及酒店項目，充分彰顯本集團競爭力及市場領導能力。

燃料價格飆升及利率上升，對運輸業務之利潤率構成障礙。本集團正實行嚴謹的成本控制措施以舒緩此壓力。

## 新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於回顧期內，新世界中國地產之物業銷售為207,238平方米，帶來13億元現金收益。於2005財政年度上半年，已落成141,369平方米之發展項目及41,902平方米之投資物業。截至2005年12月31日，手頭存貨由2005年6月30日的433,123平方米下降至348,724平方米。

於2006財政年度下半年，新世界中國地產預計落成473,492平方米之發展項目及197,256平方米之投資物業。在2005年底後，已有269,661平方米的發展物業落成。

## **新世界移動控股有限公司（「新移動」）**

第3代流動電話服務引入香港後，市場競爭日趨激烈，新移動於回顧期內錄得虧損。新世界傳動網策略性地減少不活躍的預繳用戶數目，導致總用戶數目下降。於2005年12月，新世界傳動網用戶數目為129萬，較2005年6月之135萬下降4.4%。

新世界傳動網與Telstra CSL之合併協議預計於2006年中完成，惟尚待新移動將於3月24日舉行之股東特別大會及電訊管理局通過。於完成後，合併公司將重新命名為CSL New World Mobility Limited，新移動將持有23.6%權益。

## **新世界電訊（「新世界電訊」）**

於回顧期內，新世界電訊錄得虧損，由於固網電訊市場競爭激烈。為配合新競爭環境，新世界電訊由傳統的電訊公司，成功轉型為新一代IP及電訊服務供應商，向商業及個人客戶提供話音、數據及內容的綜合服務。

## **新世界百貨有限公司（「新世界百貨」）**

於回顧期內，新世界百貨分別在蘭州、武漢、上海及瀋陽開設四間新店。於2005年12月，新世界百貨之業務已拓展至中國內地的11個城市及香港，共計21間百貨公司，總樓面面積596,680平方米。

本集團計劃於2006年底前在廈門、上海、重慶、武漢及長沙再開設五間新店。

## **新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）**

新世界信息科技私有化的建議已於2006年1月13日舉行之新世界信息科技股東特別大會上獲得通過，自2006年2月21日起新世界信息科技撤銷上市地位。

與「派威」訴訟正在進行中，法庭審訊暫定將於2006年6月展開。

## **新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」）**

新世界中國實業集中於中國的工業及國有企業的改革與重組的策略性投資。新世界中國實業不僅作為新世界工業項目的投資經理，同時亦負責管理中國私募基金新世界利寶中國發展有限公司。目前，新世界中國實業已投資超過20個項目，總投資額約為1.86億美元。

新世界中國實業於2005年5月投資於成謙聲匯控股有限公司（「成謙」），而成謙於2005年7月14日成功在香港聯合交易所主板上市。

## 流動資金及資本來源

債務淨額 (百萬港元)	2005年 12月31日	2005年 6月30日 (重列)
綜合債務淨額	13,799.1	13,921.9
新創建集團 (股份代號：0659)	1,994.7	2,333.5
新世界中國地產 (股份代號：0917)	961.4	(1,030.4)
新移動 (股份代號：0862)	(87.8)	(14.0)
綜合債項淨額 (不包括附屬上市公司)	10,930.8	12,632.8

於2005年12月31日，本集團之現金及銀行結存達9,503.6百萬港元(2005年6月30日：12,128.7百萬港元)。本集團之綜合借貸淨額達13,799.1百萬港元，較2005年6月30日減少122.8百萬港元。2005年12月31日的淨資產負債比率為26.1%。

本集團維持一個均衡債項情況，且透過定息及浮息債項組合，作好分散風險安排。債項中約82%為以浮息率計算。

本集團於2005年12月31日之非流動借貸及流動借貸分別為15,739.1百萬港元及7,563.5百萬港元。非流動借貸於2005年12月31日之到期日載列如下：

	百萬港元
2年內	6,707.1
3-5年內	6,493.0
5年後	2,539.0
	15,739.1

本集團於2005年12月31日的股東資金增至52,836.8百萬港元，而2005年6月30日之股東資金則為51,316.4百萬港元(經重列)。

於2005年12月31日，本集團或然負債約7,091.5百萬港元(2005年6月30日：7,249.1百萬港元)，乃涉及本集團建築合約之履行合約承擔擔保及為若干聯營公司及共同控制實體取得銀行貸款融資而提供之公司擔保及保證非全資附屬公司之中國稅項債務。

於2005年12月31日，本集團之物業、機器及設備、投資物業、預付土地使用權款項、持作發展的物業、發展中樓宇、在建工程、待作出售財務資產、存貨及銀行存款為數16,764.2百萬港元(2005年6月30日：21,216.2百萬港元)已分別抵押作短期及長期貸款的抵押品。

於2005年12月10日，本公司與配售代理訂立配售協議，按每股作價11.50港元配售107,000,000股本公司新股份予獨立第三方。配售代理已配售107,000,000股股份，配售所得款項淨額約為12.140億港元，有關配售事項已於2006年1月16日完成。配售事項將鞏固本公司資本基礎及財務狀況，有助本集團持續發展業務。

---

## 企業管治

### 企業管治常規守則

企業管治一向是本集團的首要考慮事項之一。截至2005年12月31日止6個月整段期間，本集團已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則，惟下列偏離行為除外：

再者，按常規守則的守則條文A.5.4之要求，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《標準守則》寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，載列於《員工責任－企業政策》手冊內，但該等指引並非按照不寬於《標準守則》之標準制定。此偏離乃由於本公司目前擁有逾4.7萬名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員之書面通知將會帶來龐大行政負擔。

### 董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易之操守守則，而有關係款並不低於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則所規定之標準。本集團已獲董事確認，彼等已遵守標準守則所規定之準則及其有關董事進行證券交易之操守守則。

### 投資者溝通

本集團高度重視與投資者溝通，並透過實地參觀、投資論壇及於紐約、波士頓、倫敦、愛丁堡、新加坡、東京及吉隆坡等地進行的海外路演，與投資者保持聯繫。本集團進行各類不同活動，有助投資者對本集團的策略及發展計劃有更深入了解。意識到投資者對本集團各上市業務之興趣日濃，本集團將會繼續加強企業透明度。

---

## 企業公民

本集團一向致力提倡履行企業公民責任的精神，這點從集團鼓勵僱員參與志願活動、僱用弱勢人士、分享商業專業知識及與社會服務團體合作中可見一斑。

新世界發展有限公司與集團旗下25間公司獲香港社會服務聯會頒授2005／2006年度「商界展關懷」標誌，以表揚其在履行企業社會責任方面所作出之貢獻及傑出表現。

---

## 僱員

於2005年12月31日，本集團共有逾47,000名僱員。薪酬政策會每年進行檢討，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅，修讀與工作相關課程之僱員將獲授予教育津貼，本集團亦提供定期內部培訓計劃。新世界中國地產、新創建集團及新移動根據購股權計劃，可向本公司若干董事及本集團若干僱員授予購股權，以認購新世界中國地產及／或新創建集團及／或新移動股份。

---

## 展望

更緊密經貿關係安排的三個階段及泛珠三角合作落實之後，香港的經濟穩步增長。與此同時，工資上升及就業情況好轉，令私人消費支出增幅強勁。以上種種對本地物業市場有正面影響。地區經濟環境轉強，令旅遊業需求上升，讓本集團之租賃及酒店業務受惠。

經濟學人信息部於三月初公佈的最新數據顯示，預期中國於2006年的國內生產總值增長為8.6%。蓬勃的經濟增長，人均收入穩定上升，加上預期人民幣升值，有力支持國內房地產市場穩步發展。憑藉新世界中國地產在主要城市心臟地帶擁有的業務，經已穩佔有利位置，定可抓緊房地產市場湧現的商機。最近，新世界中國地產品牌整合進一步提升集團的品牌價值，此舉亦是新世界中國地產作為全國性物業發展商的成功因素之一。

基建項目仍為本集團溢利貢獻的主要業務。於2006年初，新創建集團與重慶市水務控股(集團)有限公司簽訂合約，成立投資公司，於區內開發更多水務項目。本集團於2006年3月與溫州港務集團已簽署框架協議，投資其位於浙江狀元壩的多用途碼頭。項目預期將於2008年初投入運作。

新世界移動及新世界電訊將繼續面對激烈的市場競爭。本集團預計此兩項業務的貢獻將難有改善。

新世界百貨將透過於中國內地伸展業務版圖，從而開拓內地蓬勃的消費市場。

本集團在努力爭取良好業績及改善利潤的同時，將密切留意利率上升及燃料成本高企的影響，適時進行策略調整。

董事總經理  
鄭家純博士  
香港，2006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、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經濟日報刊登的內容。」