



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：0017)

全年業績公佈

2004/2005

業績

新世界發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2005年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至2005年6月30日止年度

	附註	2005年 百萬元	2004年 百萬元
營業額	2	22,270.8	25,653.0
銷售成本		(17,229.9)	(20,151.5)
毛利		5,040.9	5,501.5
其他收益		32.7	48.3
其他收入／(支出)	3	1,823.1	(4,787.2)
銷售及推廣費用		(463.7)	(496.3)
行政費用		(920.5)	(1,175.7)
其他營運費用		(1,977.2)	(2,068.6)
財務費用與收入前營業溢利／(虧損)	2	3,535.3	(2,978.0)
財務費用		(664.3)	(1,022.7)
財務收入		368.8	230.4
營業溢利／(虧損)	4	3,239.8	(3,770.3)
應佔業績			
聯營公司		533.7	525.4
共同控制實體		1,492.0	1,815.9
除稅前溢利／(虧損)		5,265.5	(1,429.0)
稅項	5	(897.6)	(980.2)
除稅後溢利／(虧損)		4,367.9	(2,409.2)
少數股東權益		(1,379.8)	1,433.0
股東應佔溢利／(虧損)		2,988.1	(976.2)
股息			
已派發中期股息每股0.10港元 (2004年：0.02港元)		346.7	69.1
末期股息每股0.20港元 (2004年：0.04港元)		698.3	138.3
		1,045.0	207.4
每股盈利／(虧損)	6	0.86港元	(0.35)港元
基本		不適用	不適用
攤薄			
每股股息		0.30港元	0.06港元

綜合資產負債表

於2005年6月30日

	附註	2005年 百萬元	2004年 百萬元
資產及負債			
非流動資產			
無形資產		110.2	79.3
固定資產		38,464.0	33,897.6
聯營公司		6,487.5	5,835.9
共同控制實體		22,942.0	24,027.1
其他投資		3,329.6	3,429.5
其他資產		1,020.6	2,824.2
遞延稅項資產		264.2	286.8
		72,618.1	70,380.4
流動資產			
待售樓宇		24,575.1	23,184.1
存貨		294.3	281.7
下年度應收之其他資產		2,475.5	827.7
其他應收貸款		551.7	338.0
應收賬及預付款	7	8,370.4	9,500.3
現金及銀行存款			
有限制		1,832.4	1,188.0
無限制		10,296.3	5,442.0
		48,395.7	40,761.8
流動負債			
應付賬及應付費用	8	11,218.1	10,199.7
在建建築工程		39.8	231.0
出售樓宇預收訂金		226.6	153.9
銀行借款及透支			
有抵押		906.7	649.0
無抵押		1,462.4	2,238.7
其他無抵押借款		48.5	48.2
下年度須償還之遠期負債		11,847.8	6,046.0
稅項		862.2	581.7
		26,612.1	20,148.2
流動資產淨值		21,783.6	20,613.6
總資產減流動負債		94,401.7	90,994.0
非流動負債			
遠期負債		14,702.0	21,869.0
遞延稅項負債		1,121.4	922.6
少數股東權益		16,920.5	13,797.4
淨資產		61,657.8	54,405.0
資金及儲備			
股本		3,491.6	3,457.3
儲備		57,467.9	50,809.4
擬派末期股息		698.3	138.3
股東權益		61,657.8	54,405.0

附註：

1. 編製財務報告基準

本賬目乃根據香港普遍採納之會計原則編製，並符合香港會計師公會所頒佈之會計準則。本賬目按原始成本準則編製，惟投資物業、酒店物業及證券投資則以公平價值列賬。

香港會計師公會已頒佈多項於2005年1月1日或之後開始的會計期間生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)(統稱「香港財務報告準則」)。本集團於編製截至2005年6月30日止年度之賬目時已提早採納下列香港財務報告準則及香港會計準則：

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

採納香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及第38號致使商譽及負商譽之會計政策出現變動。會計政策變動之詳情及採納此等準則之影響詳述如下：

商譽

商譽指收購成本超出集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識辨淨資產公平值之數額。

收購附屬公司產生之商譽已包括於無形資產內。收購聯營公司或共同控制實體產生之商譽則包括於聯營公司或共同控制實體之投資內。商譽每年作減值測試，並按成本減累計減值虧損入賬。出售全部或部份業務合併所得之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

為評估減值，商譽被分配至現金產生單位。

就過去年度，於2001年7月1日以後收購產生之商譽按不超過20年之估計可用年期以直線法攤銷。在每年結算日詳核有否跡象顯示商譽出現減值。

根據香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及第38號，收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體之商譽不再攤銷，並須每年詳核該等商譽有否減值。此等減值虧損在損益賬內支銷。於2004年7月1日之累計攤銷經已撤銷，並相應減少商譽成本。於過往年間產生已計入儲備之商譽，並沒有重列於綜合資產負債表或包括在計算出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體之收益或虧損內。

負商譽

負商譽指本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識辨淨資產之公平值超出收購成本之數額。

在過往年度，負商譽(以不超過於收購日可識辨之預期未來虧損及開支之數額)，按該等負資產餘下之加權平均可用年期在損益賬內確認。

根據財務報告準則第3號，本集團由2004年7月1日起停止攤銷負商譽。負商譽之餘額(在其對銷相應之累計攤銷後)已終止確認並撥入2004年7月1日之權益內。若購入之附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識辨淨資產的公平值超出收購成本，則差額即時於損益賬內確認。

此等會計政策之變動已根據各相關準則之過渡性條文制訂，但毋須追溯應用。其中，終止確認負商譽導致賬項改變如下：

	百萬元
負商譽減少	53.5
共同控制實體增加	51.8
聯營公司增加	83.1
少數股東權益增加	(53.2)
期初儲備增加	135.2

本集團並無於截至2005年6月30日止年度之賬目內提早採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則的影響，惟現時尚未達適當時候分析及量化此等新香港財務報告準則對集團營運業績及財務狀況構成之影響。

2. 分部資料

(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	電話 百萬元	百貨 百萬元	其他 百萬元	對沖 百萬元	綜合 百萬元
2005年								
對外銷售	4,324.1	8,972.3	239.5	2,605.1	3,810.2	2,319.6	—	22,270.8
內部分部銷售	190.3	1,067.7	—	52.0	—	39.2	(1,349.2)	—
總營業額	4,514.4	10,040.0	239.5	2,657.1	3,810.2	2,358.8	(1,349.2)	22,270.8
分部業績	1,550.2	(68.0)	41.1	88.3	120.4	411.9		2,143.9
其他收入／(支出)	311.7	—	2,114.7	(87.0)	(3.2)	(513.1)		1,823.1
未分攤企業費用								(431.7)
財務費用與收入前								
營業溢利								3,535.3
財務費用								(664.3)
財務收入								368.8
營業溢利								3,239.8
應佔業績								
聯營公司	184.2	168.7	276.9	—	—	(96.1)		533.7
共同控制實體	489.6	290.0	754.5	—	—	(42.1)		1,492.0
除稅前溢利								5,265.5
稅項								(897.6)
除稅後溢利								4,367.9
少數股東權益								(1,379.8)
股東所佔溢利								2,988.1
分部資產	51,465.7	5,935.6	2,599.1	2,552.2	1,317.2	15,321.6		79,191.4
聯營公司	3,773.9	1,355.0	1,142.5	—	—	216.1		6,487.5
共同控制實體	12,525.2	3,315.0	5,260.6	—	—	1,841.2		22,942.0
遞延稅項資產								264.2
現金及銀行存款								12,128.7
總資產								121,013.8
分部負債	5,015.7	3,790.2	397.0	913.9	829.5	1,503.9		12,450.2
借款總額								28,001.7
當期及遞延稅項負債								1,983.6
總負債								42,435.5
資本性開支	138.5	66.8	23.1	240.8	94.9	71.2		635.3
折舊及攤銷	73.4	121.9	83.1	374.7	95.0	49.6		797.7
耗絀支出及撥備	110.9	—	86.5	—	3.0	675.6		876.0

2004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
其他收入／(支出)	884.0	(19.6)	275.8	(797.3)	(4.0)	(5,126.1)		(4,787.2)
未分攤企業費用								(504.9)

財務費用與收入前								
營業虧損								(2,978.0)
財務費用								(1,022.7)
財務收入								230.4

營業虧損								(3,770.3)
應佔業績								
聯營公司	192.8	327.7	166.4	—	—	(161.5)		525.4
共同控制實體	682.0	289.3	893.7	—	—	(49.1)		1,815.9

除稅前虧損								(1,429.0)
稅項								(980.2)

除稅後虧損								(2,409.2)
少數股東權益								1,433.0

股東所佔虧損								(976.2)
--------	--	--	--	--	--	--	--	---------

分部資產	47,590.0	5,883.9	3,004.9	2,561.1	1,206.3	14,116.2		74,362.4
聯營公司	3,711.0	1,294.4	428.3	—	—	402.2		5,835.9
共同控制實體	13,145.2	3,037.8	5,926.8	—	—	1,917.3		24,027.1
遞延稅項資產								286.8
現金及銀行結存								6,630.0

總資產								111,142.2
-----	--	--	--	--	--	--	--	-----------

分部負債	3,908.2	3,417.0	474.4	788.5	754.5	1,894.4		11,237.0
借款總額								30,198.5
當期及遞延稅項負債								1,504.3

總負債								42,939.8
-----	--	--	--	--	--	--	--	----------

資本性開支	501.6	133.9	13.5	319.1	180.4	595.1		1,743.6
折舊及攤銷	76.4	297.4	144.7	459.8	81.6	57.9		1,117.8
耗絀支出及撥備	245.4	27.2	122.5	788.9	4.0	5,310.1		6,498.1

(b) 地區分部資料

	營業額 百萬元	分部資產 百萬元	資本性開支 百萬元
2005年			
香港及東南亞	15,344.8	57,814.4	405.4
中國大陸	6,926.0	21,330.1	229.9
北美洲	—	46.9	—

	22,270.8	79,191.4	635.3
--	----------	----------	-------

2004年			
香港及東南亞	18,253.1	53,537.9	557.6
中國大陸	7,399.9	20,227.5	1,186.0
北美洲	—	597.0	—

	25,653.0	74,362.4	1,743.6
--	----------	----------	---------

集團於其東南亞之營業額、分部資產及資本性開支佔集團之營業額、分部資產及資本性開支分別低於10.0%，因此已包括於香港及東南亞之分部內。

3. 其他收入／(支出)

	2005年 百萬元	2004年 百萬元
攤銷		
開發成本	—	(0.4)
商譽及負商譽	—	(7.1)
耗絀虧損		
固定資產	(8.7)	(1,457.1)
商譽	(7.7)	(40.1)
無形資產	(4.1)	(401.2)
撥備		
應收賬	(107.5)	(160.9)
聯營公司	(6.8)	(150.5)
待售樓宇	(7.2)	(137.2)
共同控制實體	(133.3)	(79.2)
被投資公司借款	—	(304.2)
其他資產	(28.9)	(1,024.9)
其他投資	(558.8)	(2,448.4)
被視作出售附屬公司權益虧損	(270.2)	(49.6)
回購可認股債券溢價	—	(0.2)
酒店物業(重估虧損)／重估虧損撥回	(6.2)	3.7
出售以下各項溢利／(虧損)淨額		
聯營公司	—	0.2
共同控制實體	1,112.7	9.3
其他投資	361.3	(21.1)
附屬公司	731.4	389.4
存貨撇減至可變現淨值	(13.0)	(294.4)
固定資產耗絀撥回	—	205.1
準備撥回		
應收賬	67.9	—
聯營公司	87.4	—
發展中及待售樓宇	102.7	1,160.2
共同控制實體	38.8	16.7
其他投資	19.9	4.7
保險補償款項	74.0	—
購入之淨資產公平價值超逾收購成本		
增購附屬公司權益	332.5	—
附屬公司	46.9	—
	1,823.1	(4,787.2)

4. 營業溢利／(虧損)

本集團之營業溢利／(虧損)已包括及扣除下列收入及(支出)項目：

	2005年 百萬元	2004年 百萬元
上市及非上市股份之股息收入	32.7	48.3
出售存貨成本	(6,713.0)	(8,351.8)
折舊及攤銷	(797.7)	(1,168.9)

5. 稅項



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：0017)

全年業績公佈2004/2005

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 貴公司及 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，就該等賬目是否存在重大錯誤陳述，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35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反申訴（「派威反申訴」），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，全數支付合共約72,000,000美元（約為564,000,000港元）款項。因此，派威向新世界信息科技要求索償將於審訊中裁定之金額。

如賬目附註35所述，董事認為在編製賬目時，已於截至2004年6月30日止年度就 貴集團在派威公司的投資、貴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2005年6月30日止年度的賬目而言仍然是最為適當的。此外，由於董事認為 貴集團對派威反申訴有合理和有效的抗辯，故董事並未在賬目中就派威反申訴的任何承擔及／或損失作出任何撥備。

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，及就派威反申訴的任何承擔及／或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，及就派威反申訴的任何承擔及／或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反申訴的任何承擔及／或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2005年6月30日的資產淨值和 貴集團截至該日止年度的溢利有相應影響。

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上文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2005年6月30日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，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

35. 未完結訴訟

(a) 於2004年5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50.0億港元，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，並索償懲罰性及微成息賠款、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、貴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6月30日止年度的賬目仍然是最為適當的。

(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四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，涉及金額總數約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將於審訊中裁定的金額，連同利息和法律訴訟費用，歸還已向新世界信息科技付運貨物之合理金額，以及一份說明派威應有權保留新世界信息科技根據多項採購訂單和協議支付訂金的聲明。

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

股息

董事會經議決建議向2005年11月30日之登記股東派發末期股息每股0.20港元（2004年：每股0.04港元）（該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例之規定為特准投資項目而派發之最低現金股息每股0.01港元），並採取以股代息方法，發行新股代替每股0.19港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於2005年6月派發之中期股息每股0.10港元計算，2005年全年派息總額為每股0.30港元（2004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0.19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2005年11月30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11月23日至2005年11月30日
截止辦理股份過戶：2005年11月22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

在本年度內本公司並無贖回任何股份，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何股份。

業務回顧

香港物業發展

隨著經濟改善及失業率不斷下跌，香港物業市場繼續蓬勃發展。儘管本地利率隨著美國利率上升而逐步調高，物業價格仍見穩步上揚。

於回顧期內，本集團在香港已售出住宅及商業約475,000平方呎樓面面積。於2005財政年度，本集團應佔之物業銷售約為22.8億港元，主要來自雍景閣、蝶翠峰、尚嶺南庭及香島道33號等項目。儘管於香港之銷售量低於上一個財政年度，惟各項目之平均售價則因物業價格上升而大幅調高。

於2005年上半年，本集團推出預售堅尼地城之泓都及將軍澳之君傲灣，反應非常熱烈，預期該兩個項目可為本集團貢獻62億港元之現金收益。

目前，本集團持有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）	
港島九龍	180,679	
新界（不包括待更改用途之農地）	1,703,792	2,891,564
總計	4,776,035	
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	14,174,000	12,757,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
西貢	2,624,000	2,271,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,642,000	19,986,000

於回顧年內，本集團已支付兩幅土地之補地價，使本集團可用作即時發展之土地儲備增加約748,000平方呎的樓面面積。此兩個項目預期於2008財政年度落成，可提供超過870個住宅單位。

已付地價之項目	地盤面積（平方呎）	應佔總樓面面積（平方呎）	住宅單位數目
元朗馬田路	138,729	485,556	672
元朗唐人新村	262,747	262,747	200

香港物業投資

香港經濟向好，而 CEPA 涉及之範疇不斷擴闊，對寫字樓面積之需求越見殷切。寫字樓空置率已下跌至歷來新低，尤其是中環之寫字樓供應於近期將十分有限。

於2005財政年度，本集團出租物業組合的出租率及平均租金均錄得穩定增長。星光大道及九廣鐵路東鐵火車站分別於2004年4月及10月開幕及啟用，帶旺新世界中心一帶之人流。2005年6月，政府批准一項2.76億港元之計劃，擬於2006年4月前將尖沙咀天星碼頭之巴士總站搬遷至新世界中心對面，此舉將可加強本集團旗艦投資物業新世界中心一帶作為尖沙咀交通樞紐之地位。

本集團已將新世界中心毗鄰之地下購物商場「亞瑪遜」租予崇光，開辦其於九龍的首間店舖。崇光尖沙咀店已於2005年9月30日開業，並即時吸引大量人流。

酒店

外國及中國內地個人遊計劃之旅客訪港人數強勁增長，帶動香港酒店客房之需求大增。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之入住率及房租均大幅上升。與此同時，本集團於東南亞及中國內地之酒店亦保持平穩增長。

新創建集團有限公司（「新創建」）

基建

基建業務在2005財政年度的整體表現良好，能源、公路及水務業務為本集團帶來主要貢獻。由於經營環境困難，以及在2005年2月出售三號貨櫃碼頭，使香港港口業務盈利下跌，導致港口業務的貢獻下降。新創建以30億港元代價出售於三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西的權益，特殊溢利約18億港元。

由於其中一間電廠進行為期五十日的大修，造成珠江電廠第一及第二期之總售電量僅增加2%。2005財政年度澳門電廠的表現理想，售電量錄得11%的升幅。

珠江三角洲地區的公路及高速公路項目表現出眾。於2005財政年度，本集團收購了三個新高速公路項目，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）。

水務的溢利貢獻上升，主要因為海南省三亞市水務項目的全年貢獻、新的天津市塘沽項目於2005年4月投產以及中山水廠有表現理想所致，而上海化學工業區水處理廠亦已於2005年4月開始營運。

服務

服務業務分部貢獻減少，主要由於建築業務因撥備3.16億港元。除建築業務外，服務業務其餘各部分於2005財政年度均取得理想業績。

香港會議展覽中心於2005財政年度取得卓越之業績。擴建計劃將於2006年展開，並於2009年完成，屆時展覽用面積將增加30%。

本集團旗下兩家巴士公司 — 新世界第一巴士服務有限公司（「新巴」）及城巴有限公司（「城巴」）— 之表現並未因香港經濟的復甦而受惠。於回顧期內，西鐵及尖沙咀新鐵路擴展項目所引起之競爭，以及由於燃料上價格漲令營運成本較以前有所增加，而隨道收費及員工薪金提高亦對本集團之盈利能力亦構成嚴重之不利影響。幸而城巴及新巴進行重組，納入新創建交通服務有限公司後，透過資源整合及重組路線，使各方面均能達致成本減省，抵銷部份負面衝擊。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

新世界中國地產為本集團擁有71.3%權益，於中國內地的房地產開發公司，目前擁有37個主要房地產發展項目，總樓面面積約1,550萬平方米，分佈於17個城市。

於回顧期內，新世界中國地產有633,068平方米之新項目落成，物業銷售總面積為754,474平方米，共套現35億港元。

2005財政年度已落成的發展項目	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益（百分比）
北京新世界家園二期	R	57,416	70
北京新陽陽務樓	O	1,588	70
濟南陽光花園一期	R	31,784	65
武漢常青花園五期	R, C	157,453	60
武漢夢湖香都二期B	R	13,228	70
武漢新華家園二期	R	39,151	60
廣州嶺南新世界家園二期B、二期C及二期D	R, P	80,204	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
廣州逸彩庭園二期	R	26,702	60
深圳新世界倚山花園二期	R	34,382	90
惠州長湖苑二期A	R, C	61,559	63
珠海新世界海濱花園二期	R	29,624	100

總計	633,068		
2005財政年度已落成的投資物業	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益（百分比）
北京新世界家園二期	P	26,606	70
北京新景家園	P	5,668	70
武漢新世界國貿大廈（前稱武漢國貿三期）	O, P	61,590	100
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100
廣州嶺南新世界家園二期	C, P	16,330	60
廣州逸彩庭園二期	P	3,276	60
深圳新世界倚山花園二期	P	9,249	90
惠州長湖苑二期A	P	9,654	63
總計	134,933		

本集團對中國內地房地產市場之前景持樂觀態度。新世界中國地產的發展計劃已獲新世界中地產獨立股東批准，共集資63億港元，以加強其資本基礎及財務狀況。

中央政府於2005年3月開始對內地地產市場實施一系列宏觀調控措施，該等措施長遠而言有助樓市穩健發展。

於2006財政年度，新世界中國地產預期建成總樓面面積767,843平方米。連同於2006財政年度，433,123平方米樓面面積之存貨，集團擁有逾120萬平方米之發展物業可供出售。

2006財政年度落成的發展項目	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益（百分比）
北京新怡花園一期	R	111,443	70
北京新成文化大廈	O	30,246	70
北京新景家園二期	R, O	131,928	70
武漢常青花園六期A	R	62,353	60
武漢夢湖香都二期	R	23,514	70
武漢新華家園三期	R	83,410	60
南京新世界中心	R	72,503	92
廣州嶺南新世界花園二期C	R	92,790	60
廣州協和●新世界二期	R, C	40,319	40
廣州新塘新世界花園三期	R, O	71,437	60
廣州逸彩庭園二期	R	40,234	60
海口新世界花園二期	R	7,666	60
總計	767,843		

2006財政年度落成的投資物業	用途	總樓面面積（平方米）	新世界中國地產應佔權益（百分比）
北京新康家園三期	C, P	16,073	70
北京新成文化大廈一期	C, P	16,422	70
北京新怡花園一期	P	24,415	70
北京新景家園二期	P	11,526	70
武漢新世界國貿大廈（前稱武漢國貿三期）	O	60,366	100
武漢新華家園三期	C, P	15,708	60
南京新世界中心	C, P	60,807	92
廣州凱旋新世界廣場一期B	R, C, P	77,201	91
總計	282,518		

R：住宅
C：商業
O：寫字樓
P：停車場

新世界移動控股有限公司（「新移動」）

新世界傳動網用戶數目由2004年6月的125萬增至2005年6月的135萬，增幅達8%。新世界傳動網的收入維持穩定，有賴於持續增長之漫遊服務及流動數據服務收益，以及手機銷售額上升。

新世界傳動網為提高客戶平均每月消費及整體收益，繼續推出創新增值服務。期內，新世界傳動網在改善網絡方面已投資1.41億港元，保持技術優勢及應付日後用戶人數增長之需要。新世界傳動網之持續策略，是繼續為客戶提供創新服務，以迎合市場不同客戶群之需要。

新移動收購新世界數碼基地旗下之 New World CyberBase Solutions，將有助集團取得更多有關發展新流動增值服務之產品及服務，從而把握於中國內地的移動互聯網服務與日俱增的需求。

新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）

新世界電訊已由一間傳統的電訊公司，成功轉型為新一代 IP 及電訊服務供應商，為個人及商業客戶提供話音、數據及內容的綜合服務。

新世界電訊積極與本地及國際資訊科技與電訊公司，以及內容供應商建立合作關係，進一步拓展服務範圍及伸延其國際網絡。此外，新世界電訊亦與主要本地寬頻服務供應商攜手合作，建立互聯網對等互換協定互連，為客戶提供高速、可靠的互聯網接駁服務。

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、提升現金流及項目之經營回報。

新世界信息科技最近公布於北京的開發電子巴士站牌系統，新世界信息科技將可由該系統刊登的廣告中賺取廣告收益。

與派威的法律訴訟已進入第二年，法律代表已準備於2006年第二季開始有關追討。

新世界百貨(集團)有限公司（「新世界百貨」）

新世界百貨受惠於中國內地快速增長的消費市場，於2005財政年度營業額達38億港元，較去年同期增長17%。

截至2005年6月底，新世界百貨之業務已拓展至中國內地的10個城市及香港，共計17間百貨公司。於回顧期內，新世界百貨分別在上海及寧波開設兩間新店。於2005年9月，第18間新店亦在蘭州開幕。本集團計劃於2006年底前再開設五間分店。

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股票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。

回顧期內，新世界中國實業投資於浙江天能國際公司（中國電動自行車電池最大生產商之一）及成謙聲置控控股有限公司（「成謙」，以香港為基地的綜合製造服務生產商，為電子音響消費產品提供原設計生產／原設備生產服務）。

於2004年12月，新世界中國實業出售偉誠集團控股有限公司的股份，獲利1,400萬港元。新世界中國實業持有5.5%股權的成謙，於2005年7月在香港聯交所上市。

流動資金及資本來源

債務淨額（百萬港元）	2005年財政年度	2004年財政年度
綜合債務淨額	14,063	21,613
新創建集團（股票代號：0659）	2,473	4,618
新世界中國地產（股票代號：0917）	(1,030)	4,878
新世界信息科技（股票代號：0301）	2,714	2,703
新移動（股票代號：0862）	(14)	278
債務淨額（不包括附屬上市公司）	9,920	9,136

本集團債務淨額減少7,550百萬港元至14,063百萬港元，淨負債比率按銀行及其他貸款減現金和銀行存款與股東權益計算，由40%下降至23%。財務成本下降35%，至664百萬港元。

本集團於2005年6月30日的長期借貸及短期借貸分別為23,774.8百萬港元及2,417.6百萬港元。於2005年6月30日的現金及銀行結存為12,128.7百萬港元。2005年長期借貸到期情況如下：

	百萬港元
1年內	11,718.5
2年內	4,297.4
3－5年內	7,566.4
5年後	192.5
	23,774.8

本集團於2005年6月30日的股東資金增至61.658百萬港元，而2004年6月30日則為54.405百萬港元。

展望

本集團於香港及內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、基建及百貨等核心業務將持續有良好表現，從而帶來強勁之現金流。

本集團正積極就農地更改用途與香港政府磋商，同時亦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。本集團正就馬溪沙、元朗及沙田多個地盤之補地價事項積極與政府磋商，提供超過300萬平方呎總樓面面積。

除農地更改用途外，本集團亦透過市區重建項目去增加土地儲備。最近，集團收購了西環卑路乍街42－44號，計劃可建樓面面積12萬6千平方呎；及位於大坑道的春曉台華苑項目的七成權益計劃可建樓面面積11萬5千平方呎。

總樓面面積達100萬平方呎之尖沙咀咀內道重建項目預期於2007年落成，該項目包括酒店、服務式公寓及購物商場，可直接抵達尖沙咀地鐵站。

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。一如新世界中國地產發展擁有良好聲譽及優質項目及雄厚實力之發展商，將更有能力把握這些發展趨勢。

香港酒店受惠於經濟及旅遊業改善。本集團於香港及中國內地共有5間酒店正在規劃或興建中，將現時本集團達7,300間客房的酒店組合，增加更多客房。

基建業務為帶動本集團增長之一重要一環。在不斷改進現有項目之運作的同時，集團亦積極物色新投資機遇。在過去的12個月，集團新投資包括高速公路、水務及貨棧處理等項目。

最近，新創建與中鐵集裝箱運輸公司簽訂意向書，成立合資公司，計劃在全國18個主要城市發展，經營和管理大型樞紐性鐵路集裝箱運輸業務，為期50年。

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。

本集團將不斷進取，並密切留意息率上升、油價高企及貿易糾紛之影響，適時進行策略調整。

僱員

於2005年6月30日，本集團共有超過47,000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放酬金及花紅。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、新創建集團及新移動之購股權計劃，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／或新創建集團股份及或／新移動之購股權。

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。

企業管治常規守則

儘管本公司於截至2005年6月30日止之年結尚無需實行上市規則附錄14有關企業管治守則的披露要求，公司已主動地遵守大部份守則條文，詳情將會在即將出版的年報中陳述。

代表董事會
董事總經理
鄭家純博士
香港，2005年10月6日
於本公佈日期，(a)本公司之執行董事