



新世界發展有限公司

二零零五年年報



目 錄

策略綜論

- 2 集團概覽
- 4 公司資料
- 5 集團架構
- 6 財務摘要
- 7 主席報告書
- 9 董事總經理報告書

業務回顧

- 13 物業
- 17 基建
- 21 服務
- 25 電訊
- 28 策略性業務

企業管治

- 30 企業管治

企業公民

- 34 企業公民

管理層討論與分析

- 38 管理層討論與分析

集團項目概覽

- 42 項目明細 — 香港主要物業發展項目
- 46 項目明細 — 香港主要物業投資項目
- 50 項目明細 — 酒店投資
- 51 項目明細 — 基建
- 54 項目明細 — 中國內地主要物業項目

董事簡介

- 64 董事簡介

財務資料

- 69 財務資料目錄



物業

在物業開發方面，集團主要集中發展香港及中國內地的住宅物業項目。集團亦擁有購物商場、寫字樓、酒店及服務式住宅等龐大的投資物業組合；旗下新世界中國地產經營於中國內地之物業發展業務，現為國內主要物業發展商之一。

集團概覽

基建

基建業務包括於香港、澳門及中國內地的能源、道路、水務及廢物處理、貨櫃裝卸、物流及倉儲等項目。



服務

服務部門的業務範圍甚廣，主要包括設施管理、建築機電及交通運輸。



於1972年在香港上市，新世界發展現為一大型集團企業。本集團旗下四個**核心業務**部門分別從事**物業**、**基建**、**服務**及**電訊**業務。

電訊

在電訊方面，新世界傳動網提供具創意及以客為本的流動及多媒體服務；而新世界電訊則提供話音、數據及內容的綜合服務。



公 司 資 料

董事會

執行董事

拿督鄭裕彤博士 (主席)
鄭家純博士 (董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生

非執行董事

鄭裕培先生
鄭家成先生
周桂昌先生
何厚浹先生
梁祥彪先生

獨立非執行董事

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)
李聯偉先生 JP

公司秘書

梁志堅先生

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所
屈洪疇會計師事務所有限公司

律師

翁余阮律師行
胡關李羅律師行

股票過戶及登記處

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

註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話：(852) 2523 1056
傳真：(852) 2810 4673

主要來往銀行

中國銀行
法國巴黎銀行
花旗銀行
星展銀行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行
三井住友銀行
渣打銀行
香港上海滙豐銀行
UFJ 銀行

股份編號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

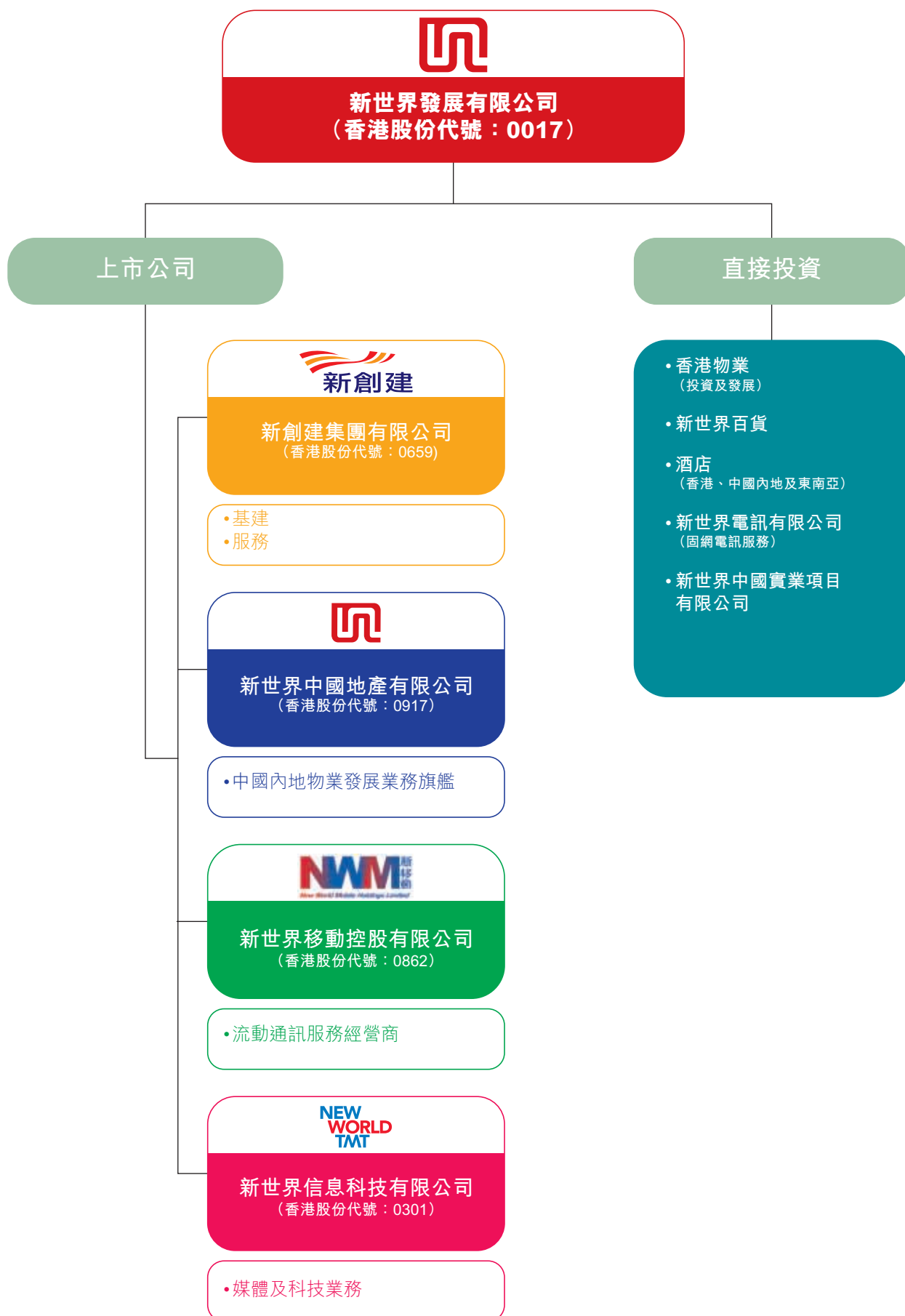
投資者資料

如欲查詢有關本集團的其他資料
請聯絡新世界發展有限公司企業事務部
地址為：
香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話：(852) 2131 6790
傳真：(852) 2810 4673
電子郵件：newworld@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk

集團架構



財 務 摘 要

	2005 財政年度 百萬港元	2004 財政年度 百萬港元
營業額	22,270.8	25,653.0
除稅項前溢利／（虧損）	5,265.5	(1,429.0)
股東所佔溢利／（虧損）	2,988.1	(976.2)
每股盈利／（虧損）（港元）	0.86	(0.35)
每股派息（港元）		
中期	0.10	0.02
末期	0.20	0.04
全年	0.30	0.06
營業活動現金流入淨額	3,060.8	1,805.2
資產總值	121,013.8	111,142.2
股東資金	61,657.8	54,405.0
債務淨額	14,063.6	21,613.3
負債比率	22.8%	39.7%

主席報告書



各位股東：

隨著香港與中國內地的合作不斷深化，建立緊密經貿關係的益處更為顯著。中港兩地各有所長，一方具備人力資源、自然資源及強大工業生產實力，另一方則擁有管理技能及市場推廣知識。進出境人員、貨物及資訊交流的不斷增加，充分體現出兩地經貿連繫日趨緊密，兩地經濟亦因此而受惠頗豐。

多年以來，香港亦曾面臨種種艱難困苦的局面。對於每一次挑戰，我們都能夠憑藉本身獨有品質——善於應變、不屈不撓、勤奮認真及追求卓越——得以排除萬難，化險為夷。經過漫長經濟緊縮期，我們的經濟已重聚增長動力，這全賴香港市民努力不懈及政府政策配合得宜。雖然利率不斷上升、油價持續高企及近期商貿糾紛為香港經濟蒙上陰影，香港商界人士必能適時調整，以再創輝煌。

旅遊業於香港經濟中扮演著日益重要的角色，這將令本集團的旅遊相關業務，如商場及酒店業務直接受惠。在中央政府支持下，更緊密經貿關係安排及個人遊計劃等政策亦已全速推行，對整體經濟，特別是貿易、專業服務及零售界別產生積極推動作用，並為本集團的未來業務發展定下良好基調。

本集團憑藉其於中港兩地的完善業務網絡，將能夠充分掌握因兩地經濟增長及融合而衍生的商機，於未來日子再創高峰。

主席

鄭裕彤博士

香港，二零零五年十月六日

董事總經理報告書



各位股東：

過往數年，本集團採取多項措施以精簡企業架構，提高企業透明度。目前本集團旗下共有四間附屬上市公司，均各有所長，且擁有優秀之管理隊伍，共同為股東爭取最佳利益而努力。

本集團亦致力提高企業透明度，為此多次安排實地考察、與傳媒及投資界會面，並參與多個投資論壇及海外路演，此等活動有助投資者緊貼本集團之最新策略及拓展計劃。

截至二零零五年六月三十日之年度，本集團錄得營業額222.7億港元。在香港經濟復甦帶動下，本集團整體業務之業績令人滿意。各業務分部均帶來強勁之現金流，加強了本集團之資本基礎。債務淨額減少75.5億港元至140.6億港元，淨負債比率亦隨之下降至23%。

香港物業市場正逐漸穩步上揚。於二零零五財政年度，本集團在香港售出應佔住宅及商業用途樓面面積約47.5萬平方呎。為繼續進行建設以配合市場需求，本集團正積極就農地更改用途與政府進行磋商，同時亦尋求其他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之發展項目。

於回顧年內，本集團已支付兩幅農地之補地價，使可用作即時發展之土地儲備增加約74.8萬平方呎的樓面面積。目前，本集團正就烏溪沙、元朗及西貢多幅農地之補地價與政府進行密切磋商，提供超過300萬平方呎之總樓面面積。除農地更改用途外，本集團亦正透過市區重建項目，務求增加土地儲備。最近，本集團收購了西環卑路乍街42－44號，計劃可建樓面面積12.6萬平方呎；及位於大坑道的春暉台華苑項目的七成權益，計劃可建樓面面積為11.5萬平方呎。

總樓面面積達100萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預期將於二零零七年落成，此項目包括酒店、服務式公寓及購物商場，建成後可直達尖沙咀地鐵站，屆時本集團將於尖沙咀黃金地段合共擁有超過300萬平方呎樓面面積投資物業。

香港酒店因經濟及旅遊業改善而受惠。本集團於中港兩地規劃或興建中之酒店共有五間，將為現時本集團達7,300間客房的酒店組合，增添更多客房。

基建業務為帶動本集團增長之主要一環。在不斷改善現有項目之運作的同時，集團亦積極物色新投資機會。在過去12個月，集團的新投資包括高速公路、水務及貨櫃處理等項目，以增強其現金流入。

於出售香港貨櫃碼頭之權益後，本集團將投資方向定位於中國內地之集裝箱處理／物流方面。新創建集團有限公司收購了天津五洲國際集裝箱碼頭18%權益，並與中鐵集裝箱運輸有限責任公司簽訂意向書，成立合資公司，計劃於中國內地18個主要城市發展、經營及管理大型樞紐性鐵路集裝箱業務。

我們的核心業務因香港經濟重現生機及中國內地發展蓬勃而大幅受惠。於策略方面，我們正積極物色中國內地之增長良機，並加強及拓展我們於香港的業務。

預期二零零五年中國經濟之增長率可達8%，而來年之發展亦可有超卓表現。中央政府於二零零四年初推出之緊縮措施，為健康長遠之經濟發展鋪下康莊大道。在中國經濟準備就緒全面配合世貿之同時，中國各行各業已迅速整裝待發，迎接來自海外對手之競爭，此舉有助提升生產力及促進經濟增長。作為於中國內地物業發展、基建及百貨等多個主要行業舉足輕重之商業綜合集團，我們擁有獨一無二的優勢，從而充分利用國內之增長趨勢。

董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零五年十月六日



New World Centre

物業

LCC VIENNA CAFE

THE NEW WORLD CENTRE

物業

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。

於二零零五財政年度，本集團應佔之物業銷售約為22.8億港元，主要來自雍慧閣、君頤峰、蝶翠峰、倚嶺南庭及香島道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。

於二零零五年上半年，本集團推出及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	180,679
九龍	1,703,792
新界(不包括待更改用途之農地)	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

本集團正積極就農地更改用途與政府磋商，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。

於回顧年內，本集團已支付兩幅農地之補地價，使本集團可用作即時發展之土地儲備增加約74.8萬平方呎的樓面面積。此兩個項目預期於二零零八財政年度落成，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

本集團正就烏溪沙、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。

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，由於中環之寫字樓供應已將近全部租出，集團預期新世界大廈及萬年大廈之租金將有顯著的增長。

於二零零五財政年度，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尖東站分別於二零零四年四月及十月開幕及啟用，帶旺新世界中心一帶之人流。二零零五年六月，政府批准一項2.76億港元之計劃，擬於二零零六年四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。崇光尖沙咀店已於二零零五年九月三十日開業，並即時吸引大量人流。

總樓面面積達100萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預期於二零零七年落成，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。屆時本集團將於尖沙咀黃金地段合共擁有超過300萬平方呎之投資物業。

酒店

海外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保持平穩增長。



在香港，當本集團完成100萬平方呎樓面面積之河內道重建項目計劃後，將於二零零七年建成一間擁有405間房間之酒店。此外，於中文大學校舍內興建一間有600間客房的酒店之計劃已於二零零五年七月動工，預期於二零零八年中落成；而本集團於新世界中心拓展計劃擬興建之100萬平方呎樓面面積的五星級酒店項目，亦處於規劃階段。

在中國內地，武漢和大連正進行兩個酒店項目工程，預計於二零零八年可提供合共850個房間。

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，於中國內地的物業開發公司，目前擁有37個主要發展房地產項目，總樓面面積約1,550萬平方米，分佈於17個城市。

於回顧年度內，新世界中國地產有633,068平方米樓面面積之新項目落成，及售出754,474平方米樓面面積。於二零零六財政年度新世界中國地產將落成767,843平方米樓面面積，連同截至於二零零五年六月三十日之433,123平方米樓面面積的存貨，新世界中國地產擁有逾120萬平方米樓面面積之發展物業可供出售。

本集團對中國內地物業市場之前景持樂觀態度。新世界中國地產的供股計劃已於二零零五年三月獲新世界中國地產獨立股東批准，共集資約63億港元，以加強其資本基礎及財務狀況。新世界中國地產計劃把供股所得款項，用於支付其現有項目之拆遷及發展成本、減少債務及增加未來發展之一般營運資金。



中央政府公佈於二零零五年三月開始對內地地產市場實施一系列宏觀調控措施。為了壓抑投機活動及穩定樓市價格，該等措施長遠而言有助樓市轉向穩健發展。

新世界中國地產獲「中國房地產十大研究組」選為「二零零五年中國房地產公司品牌價值 Top 10」之首位，新世界中國地產更為眾多得獎公司中唯一獲選之香港發展商。



基建

基建

基建業務在二零零五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，以及在二零零五年二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。

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（「珠江電廠」）之總售電量僅增加2%。雖然廣東省的電力需求持續上升，去年珠江電廠的貢獻卻並未錄得顯著升幅。縱然售電量上升，以及於二零零五年五月調高電價，但煤價的急升仍窒礙盈利增長。

二零零四年十月，新創建集團有限公司（「新創建」）透過珠江電廠購入一間合營公司35%實際權益，該合營公司從事生產加氣塊磚業務，並供應給珠江三角洲地區。

二零零五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。於二零零五財政年度，廣州市北環高速公路的日均交通流量錄得3%的增長；二零零四年八月開始啟用的廣州新機場，對廣州市北環高速公路的交通流量有正面影響。然而，有關的正面影響部份為二零零五年六月一日起調低貨車收費所抵銷。京珠高速公路（廣珠段）第一及第二段之日均交通流量分別增長10%及19%。深惠公路及高速公路之合併日均交通流量增長20%。

為把握珠江三角洲地區的蓬勃經濟發展，於二零零五財政年度新創建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）。

唐津高速公路（天津北段）得益於其第三期啟用以及另一條競爭對手的公路進行短期維修工程，錄得日均交通流量增長13%。由於此段高速公路的維修工程已於二零零四年十一月底完成，使二零零五財政年度的開支大減。

交通部因應經濟蓬勃發展而對公路運輸所帶來的需求，已於二零零五年初制訂一項全國高速公路長遠規劃，指出需要再興建逾5萬公里的高速公路，涉及投資達人民



幣20,000億元，該計劃為公路業務創造大量投資商機。隨著客車及貨車銷量的不斷增長，預期會促使客運及貨運量增加，從而為業務帶來豐碩前景。

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、天津市塘沽新的項目於二零零五年四月投產以及中山水廠有理想表現所致。

預期青島、重慶及三亞水廠的業務，將繼續有所增長。為充份把握未來供水需求的預期增長，新創建均就重慶、青島及中山坦州水廠之二期再作投資，所有項目將於二零零六年中投產。

香港港口業務貢獻的減少，主要因為若干重要客戶於合約在二零零四年屆滿後的流失，以及於二零零五年二月完成出售於三號貨櫃碼頭的權益所致。

新創建於三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西的投資，屬長期投資。然而，鑑於市況以及香港貨櫃處理業的不明朗因素，加上 PSA International Pte Ltd. (「PSA」) 主動提出極具吸引力的開價，故新創建與PSA分別訂立兩項售股協議，以30億港元的總代價向 PSA 出售其於三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西的權益。上述出售已於二零零五財政年度完成，收益約18億港元。

天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司(「天津東方海陸集裝箱碼頭」)在天津新港經營四個集裝箱泊位及一個燃



煤泊位，其吞吐量下跌主要因為另一個新建碼頭投入服務，增加競爭。天津東方海陸集裝箱碼頭的吞吐量組合，由對外貿易轉為本地貿易以及轉口貿易，拖低每個標準箱的收入，導致盈利較二零零四財政年度為低。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司(前稱廈門象嶼碼頭有限公司)錄得的貢獻超過二零零四財政年度。升幅主要因為貨運量由二零零四財政年度的603,000個標準箱增至二零零五財政年度的635,000個標準箱，錄得5%的增長。

新創建於二零零五年五月訂立一項收購天津五洲國際集裝箱碼頭18%權益的協議，並於二零零五年九月已獲政府有關部門批准。天津已準備就緒成為華北的國際船務及物流中心。為保持盈利能力，本集團港口業務將致力把握未來增長，並改善盈利，尤其是於中國內地的業務。

最近，新創建與中鐵集裝箱運輸有限責任公司簽訂意向書，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。





服務

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二零零五財政年度均取得理想業績。

香港會展中心於二零零五財政年度取得卓越之業績，溢利增加大約11%。雖然香港會展中心之平均租用率較去年55%輕微下跌至53%，但本年度來自活動項目之邊際溢利隨著本地經濟復甦而得以改善。儘管香港會展中心能夠在本地經濟復甦中復原過來，但隨著興建亞洲國際博覽館，以及中國內地與其他亞洲國家的會議及展覽中心日增，市場競爭將愈趨激烈。為了保持香港會展中心之領導地位，以及維持其獲肯定為香港最理想場地選擇之品牌，香港會展中心於成功舉辦國際貿易展覽會擁有悠久及顯赫之名聲，並將繼續改善顧客服務及其硬件設施。擴建計劃將於二零零六年展開，並於二零零九年完成。完成擴建工程後，香港會展中心面積將增加19,400平方米，總面積達83,400平方米。預期香港會展中心在區內的領導地位，將繼續為本集團帶來穩定的收入及現金流。

雖然香港經濟在二零零五財政年度持續復甦，但由於政府資本開支偏低，加上私人公司的審慎投資態度，使房屋建造業的發展落後大市。因此，主要承建商的競爭依然劇烈，而合約的毛利率則繼續收窄。

然而，建築業務前景仍然非常樂觀。於二零零五財政年度，本集團取得的合約共計100.4億港元，其中55億港元涉及澳門市場。二零零五年六月三十日，手頭合約金額為177億港元，其中餘下將完成的工程所涉及的金額為133億港元。

雖然香港的建築市場尚未全面復甦，但澳門的建築市場隨著旅遊及娛樂業的興旺，自去年起一直蓬勃發展。預期澳門市場在未來數年將繼續錄得增長，而本集團已準備就緒，憑藉我們富豐經驗和專業的人力資源，以及及管理及技術上的專長，充份運用當地的商機，以為整體



盈利作出貢獻。本集團在中國內地成立一間全面運作的附屬公司後，將積極尋求中國內地市場商機，並致力分散其建築業務。

隨著香港經濟持續改善，澳門及中國內地建築市場的興旺發展，加上本集團銳意改善營運效率，相信建築業務在來年將有更佳表現。

工程業務的表現理想，平均毛利率由二零零四財政年度的5%，增加至二零零五財政年度的6%。二零零五財政年度獲取之合約達15億港元，其中60%來自中國內地。

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，九廣鐵路西鐵及東鐵尖沙咀支線項目所引起之競爭，以及由於燃料價格上漲令營運成本較以前有所增加，而隧道收費及員工薪金提高亦對本集團之盈利能力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。

新世界第一渡輪服務有限公司，從事香港境內之渡輪業務，於二零零五財政年度錄得虧損，主要乃受高昂燃料成本之影響。提供往來港澳兩地渡輪服務之新世界第一渡輪服務（澳門）有限公司，於二零零五財政年度因船主之保證溢利而繼續受惠。

本集團預計，運輸業務之營商環境在來年將繼續艱辛。燃料成本達到歷史新高，目前毫無轉好跡象，相信會損及本集團運輸業務之盈利能力。然而，誠如若干分析員所推測，油價應可重回適中水平。此外，訪港旅客可望

提高使用本集團迪士尼巴士服務之人流，因此就長期而言，運輸環境可能並非如所見般嚴峻。

雖然市場競爭激烈，但富城物業管理集團仍能為本集團帶來穩定溢利，並成功繼續為169,000餘個住宅單位之客戶提供服務。僑樂物業管理集團主要著眼於中國內地市場，而其現有服務已成功擴展至內地13個城市。

在香港國際機場、中港城及信德中心渡輪碼頭銷售免稅煙酒的免稅店，因應香港旅遊業復甦，於上述位置之零售店持續暢旺。





Tricor Holdings Limited (「Tricor」)，為一所提供專業商務、企業、投資者服務的公司，於二零零五財政年度業績斐然，錄得大幅增長94%。透過在上海及北京兩地分別設立辦事處，以及在新加坡收購業務，Tricor 之業務覆蓋範圍已涉足中國內地及新加坡市場。



電訊

電訊

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二零零四年六月的125萬增至二零零五年六月的135萬，增幅達8%。儘管於二零零四年十月因終止流動虛擬網路營運商合約導致用戶數目出現流失，惟儲值咭用戶數目的大幅增長，足以彌補有關損失。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，以及各類流動數據服務及手機銷售收入的增長。

於回顧期間，3G服務及手機的進取定價策略，令流動通訊市場的競爭白熱化，故縱然經濟環境改善，仍給新世界傳動網的收入帶來一定的不利影響。新世界傳動網為提高客戶平均每月消費及整體收益，繼續推出創新流動

數據服務，包括「Press 'n Talk」、「隨身Video」新聞及娛樂視像服務等。期內，新世界傳動網在改善網絡及容量擴充方面已投資1.41億港元，以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需要。新世界傳動網將繼續不遺餘力提升網絡質素，改善客戶服務，致力為客戶提供優質服務。新世界傳動網相信，基於市場對3G服務的需求尚未成熟，透過與知名內容供應商合作，利用現有的2.5/2.75G網絡，為客戶提供創新的數據服務，既符合客戶的最佳利益，亦是維持競爭力的最具成本效益之法。

新移動收購了 New World CyberBase Solutions，將有助集團取得更多有關發展嶄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，提供話音、數據及內容服務的綜合服務。

於回顧期內，新世界電訊的數據業務及互聯網增值服務均錄得可觀的增長。推出的全新數據及內容服務，為客戶帶來通訊以外的多元化及創新寬頻增值服務，當中包括：雅虎香港 — 新世界電訊商業網絡服務、電貿通 (NWTBiz.com)、NetTalk 數碼電話、NWT bb 寬頻服務及 NWTmusic.com。

另外，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，新世界電訊亦與本地主要寬頻服務供應商攜手合作，建立互聯網對等互換協定，為客戶提供商速、可靠的互聯網接駁服務。

新世界電訊利用嶄新的新一代網絡 (Next Generation Network)，將繼續致力為個人及商業市場發展及提供高增長業務，包括通訊服務、數碼電話、娛樂資訊及電子商貿服務等。



策略性業務

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，於二零零五財政年度營業總額達38億港元，較去年同期增長17%。

於二零零五年六月底，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，總樓面面積達461,180平方米。於回顧期內，新世界百貨分別在

上海及寧波開設兩間新店。於二零零五年九月，本集團第18間新店亦在蘭州開幕。

本集團計劃於二零零五年底開設三間分店，及於二零零六年再開始四間，店舖面積為236,250平方米。於已開設百貨公司的城市，若經營情況理想新世界百貨還將繼續物色機會及地點開設新店。新世界百貨亦正積極在現時未設有零售業務的城市，尋求開設商店的投資機會。

城市	開業日期	總樓面面積 (平方米)
現有		
武漢(建設大道)	1994年11月／2000年9月#	35,000*
瀋陽(南京街)	1995年11月／2005年7月#	13,400
無錫	1996年1月	16,000
哈爾濱	1996年11月	34,000
天津	1997年10月	83,000
寧波	1998年4月	10,000
北京	1998年6月／2000年10月#	108,000*
香港	1999年4月	14,000*
瀋陽(太原街)	2000年8月	10,400
上海(淮海中路)	2001年12月	22,500
武漢(江漢路)	2001年12月	23,000
上海(長寧路)	2002年1月	20,000*
大連	2002年9月	32,000
上海(虹口)	2003年10月	15,000
昆明	2004年6月	12,600
上海(定西路)	2004年9月	6,680
寧波(匯美)	2004年11月	10,600
蘭州	2005年9月	27,200*
總計		493,380

將開業		
武漢(武昌)	2005年	22,650
上海(閔行)	2005年	28,800
瀋陽(中華路)	2005年	44,000
廈門	2006年	19,800
上海(楊浦)	2006年	44,000
重慶	2006年	42,000
武漢(漢口)	2006年	35,000
總計		236,250

* 包括超級市場

分兩期開業

新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)

新世界信息科技於本年度錄得虧損8.662億港元，較上年度虧損55.072億港元減少46.41億港元。本年度之虧損包括為若干投資項目提取之撥備，例如為投資於由派威管理層控制之一間電訊光學設備製造商 Intellambda Systems Inc. 之項目作出3.769億港元之撥備。

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。

派威案件已進入第二年，法律代表已準備於二零零六年第二季開始訴訟程序。

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工業的策略性投資及中國國有企業的改革與重組。新世界中國實業不僅作為新世界工業項目的投資經理，同時亦為中國私募基金新世界利寶中國發展有限公司(「新世界利寶」)。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。

自新世界利寶成立以來，十個項目及初步資金1.5億美元的65%已投資於中國的中小型企業。在該等投資項目中，昆明福林堂藥業有限公司、上海獲特滿飲料有限公司、上海奧多迪汽車服務有限公司、廈門通士達有限公司及華星新世界汽車服務有限公司，整體表現已取得顯著改善。

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)及成謙聲滙控股有限公司(「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)。

於二零零四年十二月，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(香港股份代號：2728)，於二零零五年七月在聯交所上市。

企業管治

最佳應用守則及企業管治常規守則

於二零零四年十一月，香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）頒佈了企業管治常規守則（「守則」）以取代證券上市規則（「上市規則」）附錄14之最佳應用守則，並新加入企業管治報告之規定作為上市規則附錄二十三。

守則（除一項例外情況外）已於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。該項例外情況乃關於內部監控及企業管治報告內上市發行人之內部監控建議披露規定，該等規定將於二零零五年七月一日或之後開始之會計期間實施。

組織章程

二零零三年公司（修訂）條例於二零零四年二月十三日生效。聯交所已宣佈上市規則之若干修訂已於二零零四年三月三十一日生效。為遵守上述規定，股東已於二零零四年十二月七日舉行之股東週年大會上批准本公司組織章程之修訂。

董事會

本公司董事會（「董事會」）負責本集團之管理、業務、策略方向及財務表現。

本集團目前由十四名董事組成，包括五名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事之履歷載於本年報第64至68頁。本公司已收訖所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。根據上市規則，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會已委任一名主席以確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。主席及董事總經理由不同人士擔任，以維持有效職能分工。董事會全體成員最少每兩年舉行一次會議，並可舉行額外會議以討論重要事項。所有董事於擬舉行會議之日期前之合理期間內獲提供董事會文件及相關資料。所有董事可向管理層作出查詢及獲取所得資料而不受任何限制。董事就管理本集團產生之風險所導致之董事責任均受適當保險所保障。

董事會已成立執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。

執行委員會由董事會內五名執行董事組成，委員會於必要時經常舉行會議，並負責本集團的管理及日常營運事務。執行委員會成員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。

審核委員會於一九九九年財政年度成立，具備書面職權範圍，其成員包括董事會三名獨立非執行董事，審核委員會負責審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控事宜。審核委員會向董事會報告其審查結果及提出建議。審核委員會於二零零五年財政年度已舉行兩次會議。審核委員會成員包括查懋聲博士(主席)、楊秉樑先生及李聯偉先生。

根據守則，本公司於二零零五年九月二十二日成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍，其成員包括四名董事。薪酬委員會成員中75%為獨立非執行董事。薪酬委員會負責就本公司執行董事之薪酬提出建議，並為薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，以供董事會批准。薪酬委員會成員包括梁志堅先生(主席)、查懋聲博士、楊秉樑先生及李聯偉先生。

執行董事之薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。除上述者外，若干董事根據多間上市附屬公司之購股權計劃獲授購股權以認購該等附屬公司之股份。於截至二零零五年六月三十日止財政年度所支付之董事酬金款額詳情載於賬目附註12。



證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券買賣之操守守則。全體董事於截至二零零五年六月三十日止年度內一直遵守標準守則所載之準則。

財務申報

董事會在會計部門協助下負責編製本公司及本集團之財務報表。於編製財務報表時，已採納香港公認會計標準及香港會計師公會頒佈之會計準則，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

核數師之申報責任載於本年報第99至100頁之核數師報告。

內部監控

董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理（但不是絕對）保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

本集團已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、聯營公司及其同控制實體進行審核。內部審核部門以風險為基準之審核方法審閱本集團重大內部監控事項之有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。審核委員會之工作將確保內部監控合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門向董事會匯報其審查結果及提供改善本集團內部監控之建議。該部門亦呈交報告予審核委員會以供審閱及討論。



核數師酬金

本集團於截至2005年6月30日止年度向本集團核數師支付審核服務費用3,740萬港元及非審核服務費用950萬港元。

與股東之溝通

董事會及高級管理層透過本公司股東週年大會等不同渠道與本公司股東及投資者維持溝通。主席、董事總經理、董事會其他成員及外部核數師均會出席股東週年大會。董事將回答股東提出有關本集團表現之問題。本公司於發佈中期及全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，該等會議每年最少舉行兩次，會上執行董事及本集團高級管理層將回答有關本集團表現之提問。於2005年財政年度內，本集團參與多項投資者路演及會議，並舉辦多次實地參觀。我們的公司網站載有公司資料、本集團刊發之中期及年度報告、公佈及通函以及本集團最近期之發展狀況，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。

企業公民

公益金頒發「公益優異獎」以及「決戰國金慈善跑」

繼往開來，本集團一向提倡履行企業公民責任的精神，此點從集團積極參與的活動中可見一斑。公益金特向本集團頒發二零零四／二零零五年度「公益優異獎」，以表彰本集團不遺餘力的貢獻。

本集團參與的其中一項活動為「決戰國金慈善跑」，該項活動乃為公益金資助之「智障人士服務」籌款而舉辦。在此項賽事中，超過二百名參加者跑上位於中環，樓高達八十八層，合共2,600級樓梯的國金大廈二期。新世界集團鼎力支持此項善舉，不僅捐出善款，更派出四名員工參與共有十一支團隊爭標的「皇者挑戰賽」。由四名員工及兩名影視紅星組成的新世界集團團隊，眾志成城、雄心壯志，終勇奪亞軍。

為亞洲海嘯災民愛心捐獻

二零零四年十二月，數十年來最具破壞力的海嘯襲擊南亞多國，奪去成千上萬人的生命，更令無數災民痛失家園。作為地球村的一員，本集團及其僱員攜手共展關懷，積極參與救災愛心捐款行動，共籌得超過420萬港元，其中170萬港元為本集團中港兩地員工合力為聯合國兒童基金會籌得，而集團更按較早前向員工作出「一元對一元」呼籲的承諾，捐出同額款項；本集團旗下其他公司及附屬公司亦齊心捐出善款逾80萬港元予其他志願團體。





「商界展關懷」標誌

為了表揚因履行企業公民責任而於本年度對社區作出的多項貢獻，新世界發展有限公司與集團旗下其他二十多間公司獲香港社會服務聯會頒授二零零四／零五年度「商界展關懷」標誌。

此標誌乃頒授予本港各公司，彼等熱心承諾透過鼓勵員工參與義工活動、聘用弱勢社群、與社會服務團體共享商業專才與結成夥伴，以及積極參與各項捐助活動，以打造滿載關懷社區。

新世界發展有限公司於本年度資助多項社區活動，例如開辦一所學徒指導培訓學校、僱用傷殘人士，以及作出捐款，如發起員工為聯合國兒童基金會捐款的活動。

僱員關懷

在這個知識一日千里的時代，企業若要取得更佳業績，發展及挽留富有上進心且擁有高技能的員工可謂不可或缺。因此，本集團制訂了一套具競爭力的員工薪酬政策，以吸引及挽留優秀員工。

此外，本集團推行見習管理計劃，旨在提拔高質素的僱員加入管理層團隊。此項指導計劃及員工獎勵方案繼續扶助員工發展，並表揚員工的優異表現。為提高工作所需技能，更有多個培訓課程及教育資助計劃可供員工參加。

於二零零五年六月三十日，本集團共聘用逾47,000名僱員。為求加強僱員的歸屬感，本集團鼓勵僱員參與公司贊助的員工活動，包括公司同樂日、慈善活動、社區服務及員工旅行等。

投資者關係

本集團非常重視與投資者的溝通，此項可從集團於本年度安排的實地探訪、與傳媒及投資者會面和參與投資論壇及海外路演中反映出來。集團所組織的眾多活動，足以讓投資者對集團的策略及發展規劃有更深入的了解。

人士溝通的有力渠道從而備受賞識，新世界中國地產、新創建及新世界信息科技所製作的年報均在國際賽事中獲得殊榮。就新世界中國地產而言，本次已是第三年度榮膺國際 ARC 最佳年報大獎，該獎項被各界譽為「年報的奧斯卡」。連續三個年度奪得國際獎項，充分體現出本集團矢志保持高水平的透明度及披露精神的堅定決



針對投資者對本集團旗下各上市公司業務的興趣日漸濃厚，本集團的目標是繼續努力，以提高企業的透明度。

本集團不斷更新公司網站資料，讓公眾人士可及時及公平地取得資訊。本集團盡心製作年報，使之作為與公眾

心。新世界信息科技的二零零四財政年度年報以一套三冊形式刊發，包括年報本身及名為「新世界信息科技導報」的刊物的中英文版，在國際ARC最佳年度大獎的「年報的整體印刷及出版」組別獲得銀獎。

力求卓越

本集團不懈努力以提供更佳服務，該客戶稱心滿意。年內，旗下業務單位屢獲殊榮，反映服務質素臻完善。

新世界中國地產有限公司被「中國房地產 TOP 10 研究租」評為「二零零五年中國房地產公司品牌價值 TOP 10」的首位。中國房地產 TOP 10 研究組乃由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院組成的研究委員會，新世界中國地產為獲獎者中唯一的香港發展商，其率先將香港及全球的最佳生活風格帶進中國內地的努力終得到認同。

新世界中國地產在二零零五年中國土地市場年會上同時獲頒「2004年度推動中國城市化進程企業10強」及「2004年度中國土地市場化貢獻企業10強」。此次年會由國土資源部屬下的學術組織中國土地學會及全國性報章《中國房地產報》等攜手舉辦。

香港會議展覽中心乃由本集團旗下的服務分部負責管理，於第十一屆世界旅遊大獎盛事中，連續第三年由全球眾多旅行社推選為「亞洲最佳會議中心」。此外，香港會展中心亦於香港廚師協會及香港展覽服務有限公司舉辦的二零零五年香港國際美食大獎中贏取十一項大獎。

新創建集團有限公司旗下的企業義工隊「新創建愛心聯盟」已連續四個年度獲得由社會福利署頒發義工服務金獎，此項義工服務大獎的意義在於認同該義工隊不斷對社會及社區作出的承擔。

新世界傳動網連續兩年榮獲「EFFIE 國際廣告大獎」，憑「同你最啱」品牌推廣計劃獲美國紐約市務協會頒發「2005 EFFIE 國際廣告大獎」中之電訊業組別銀獎。

管理層討論與分析

財務回顧

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利29.881億港元，而2004財政年度則虧損9.762億港元。

本集團的營業額由256.53億港元下跌13%至222.708億港元，主要由於建築機電業務及香港物業銷售額均有所減少所致。

綜合損益表

	2005 財政年度 百萬元	2004 財政年度 百萬元
營業額	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)	1,823.1	(4,787.2)
行政及其他開支	(3,361.4)	(3,740.6)
財務費用及收入前 經營業溢利／ (虧損)	3,535.3	(2,978.0)
財務費用	(664.3)	(1,022.7)
財務收入	368.8	230.4
應佔聯營公司及共同 控制實體之業績	2,025.7	2,341.3
未計稅項及少數股東 權益前溢利／(虧損)	5,265.5	(1,429.0)
稅項	(897.6)	(980.2)
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)

營業額 — 按業務分部劃分

	2005 財政年度 百萬元	2004 財政年度 百萬元	按年比較
樓宇銷售	3,377.7	5,629.1	-40%
租務	946.4	965.9	-2%
服務提供	8,972.3	10,818.3	-17%
基建項目經營	239.5	374.9	-36%
電訊服務	2,605.1	2,623.8	-1%
百貨經營	3,810.2	3,254.3	17%
其他	2,319.6	1,986.7	17%
合計	22,270.8	25,653.0	-13%

於2005財政年度，本集團的樓宇銷售收益為33.777億港元，下跌40%。於回顧年度，本集團售出香港住宅及商業物業應佔約47.5萬平方呎樓面面積，而於2004財政年度則售出約110萬平方呎樓面面積。同期，新世界中國地產有限公司售出物業約75.4萬平方米樓面面積，而去年則售出約91萬平方米樓面面積。

租賃業務營業額微跌2%至9.464億港元。在中國內地租賃業務的收益雖有所增長，惟仍未能彌補香港租賃業務因2004財政年度負額撥回的剩餘影響，此外，根據與共同發展夥伴訂立的協議所訂明的租金攤分比例有所改變亦帶來下跌。

服務業務的營業額於回顧年內下跌17%至89.723億港元，有關跌幅乃由於香港建築機電市場萎縮，以及城巴有限公司及 New World First Holdings Ltd 進行重組，成為新創建交通服務有限公司（本集團持有50%的共同控制實體）後，運輸業務的營業額因會計處理而並無計入2005財政年度所致。

基建業務的營業額下跌36%至2.395億港元，乃因2004財政年度出售了13個肇慶道路項目所致。

新世界百貨的總營業額達38.102億港元，按年增長17%。年內，本集團分別於上海及寧波開設第四間及第二間店舖，令旗下店舖組合增至17間。

分部業績分析(包括應佔聯營公司及共同控制實體之業績)

	2005 財政年度 百萬港元	2004 財政年度 百萬港元	按年比較
樓宇銷售	1,459.9	1,577.4	-7%
租務	764.1	725.3	5%
服務提供	390.7	1,157.7	-66%
基建項目經營	1,072.5	1,141.0	-6%
電訊服務	88.3	53.1	66%
百貨經營	120.4	103.5	16%
其他	273.7	(102.6)	不適用
分部業績	4,169.6	4,655.4	-10%

樓宇銷售

樓宇銷售分部帶來貢獻14.599億港元，而去年同期則為15.774億港元。此分部在香港的貢獻大部分來自銷售香島道33號及倚嶺南庭，及雍慧閣、君頤峰、郝德傑山、蝶翠峰和柏道2號等項目之餘下單位。雖然香港的總銷量低於上一個財政年度，但本集團旗下項目的平均售價因該等項目的物業價格有所上升而獲得大幅改善。

租務

租賃業務分部的貢獻為7.641億港元，較上一個財政年度的7.253億港元增長5%。此項較高的貢獻乃來自本集團於中國內地的投資物業。集團的主要投資物業北京新世界中心及上海香港新世界大廈受惠於北京及上海兩地蓬勃的租賃市場，為本集團帶來不斷增長的貢獻。

服務提供

服務業務分部帶來的貢獻急跌66%至3.907億港元，此項跌幅乃由於在2004財政年度錄得溢利的建築機電業務，於2005財政年度錄得虧損所致。該項虧損主要因為兩個項目遭索償而作出若干項撥備所致。除建築機電業務外，服務業務其他業務於2005財政年度均取得令人滿意的業績。

基建項目經營

基建業務分部業績為10.725億港元，下跌6%。基建業務於2005財政年度的整體表現令人滿意。能源、水務及道路業務均為本集團的主要貢獻來源。有關跌幅乃由於本地營商環境困難，此外，由於在2005年2月出售三號貨櫃碼頭，亦是令本港港口業務的貢獻有所減少的一個原因。

電訊服務

電訊分部帶來貢獻8,830萬港元，較去年增長66%。儘管如此，本集團旗下的電訊業務一直面對激烈競爭。新世界移動控股有限公司錄得純利9,310萬港元，較上一個財政年度下跌43%。新世界電訊有限公司努力轉型成為寬頻及IP服務供應商，而IDD及固網服務收費均有所下降。

百貨經營

百貨業務分部的貢獻因中國內地消費者市場不斷膨脹的支持下上升16%，至1.204億港元。

其他

其他業務由2004財政年度的虧損1.026億港元轉虧為盈，至2005財政年度錄得溢利2.737億港元。本集團在香港的酒店：君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店的入住率均超過80%，而日均房租亦按年上升20%。

財務費用

本集團的債務淨額已減少近76億港元。因此，財務費用減少35%至6.643億港元。

其他收入／(支出)

其他收入／(支出)為18.231億港元。於2005年首季，本集團出售其於香港八號貨櫃碼頭西及三號貨櫃碼頭的全部權益，套現30億港元，獲得收益約18億港元。於2005財政年度，香港亦將來自銷售武漢大橋所得收益約3.46億港元確認入賬。於回顧年度，本集團就其已作出及撥

回的物業相關撥備錄得收益淨額3.12億港元。本集團對旗下新世界信息科技的資產作出的撥備約5.72億港元，而特別對Intellambda業務而作出的撥備為3.77億港元。

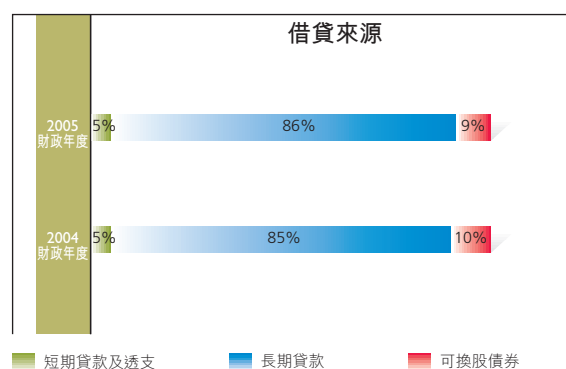
股東資金

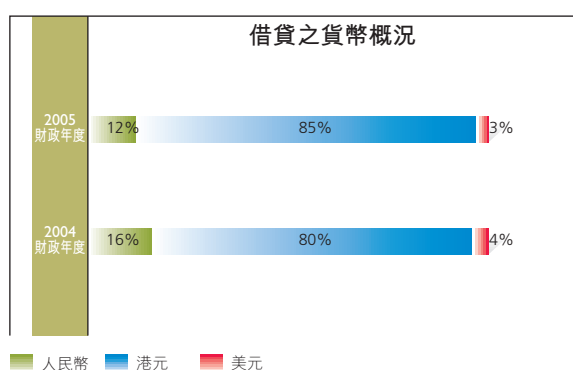
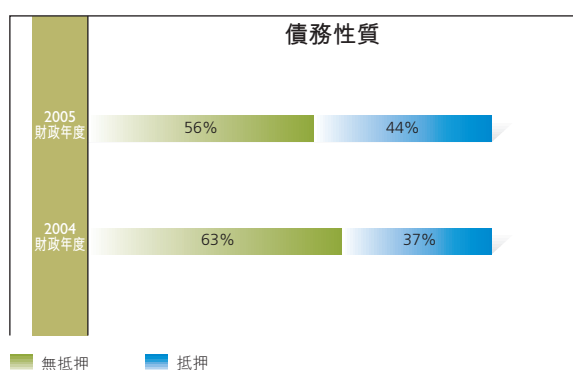
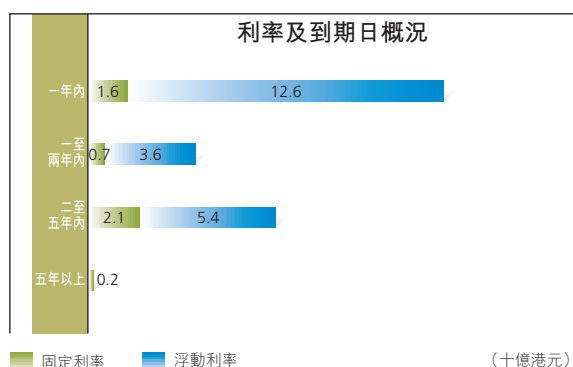
本集團於2005年6月30日的股東資金由544.050億港元增加13%至616.578億港元。

流動資金及資本來源

於2005年6月30日，本集團的現金及銀行結存為121.287億港元(2004年6月30日：66.3億港元)，而其綜合債務淨額為140.636億港元(2004財政年度：216.133億港元)，較2004財政年度減少約34.9%。資產負債比率由2004年6月30日的39.7%減少至於2005年6月30日的22.8%

人民幣於2005年7月之升值，將可能對集團國內業務的未來現金流有正面的影響，其中基建及地產尤甚。





債務總額	2005年 6月30日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
綜合債務總額	26,192	28,243
— 新創建集團	6,123	8,120
— 新世界中國地產	5,322	5,770
— 新移動	103	373
— 新世界信息科技	3,230	3,353
債務總額 (不包括附屬上市公司)	11,414	10,627

債務淨額	2005年 6月30日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	14,063	21,613
— 新創建集團	2,473	4,618
— 新世界中國地產	(1,030)	4,878
— 新移動	(14)	278
— 新世界信息科技	2,714	2,703
債務淨額 (不包括附屬上市公司)	9,920	9,136

本集團維持一個均衡之債項概況，透過定息及浮息債項組合選擇，作好分散風險安排。

債務性質

截至2005年6月30日，本集團未償還債務總額少於一半由集團資產作抵押。

利率及到期日概況

2006財政年度內到期債務總額共141.361億港元。本集團截至2005年6月30日之手頭現金為121.287億港元。

憑藉手頭現金，來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之信貸及延續之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔及營運資金需求。

約82.5%之集團債務總額(2004財政年度：78.6%)以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。



香島道33號



雍慧閣



倚嶺南庭



項目明細 — 香港主要物業發展項目

主要物業發展項目

- 1 布力徑6—10號
- 2 干德道55號
- 3 卑路乍街42—44號
- 4 紅灣半島
- 5 河內道重建項目
- 6 太子道西440-450號

- 7 油塘重建項目
- 8 新蒲崗六合街15—19號
- 9 地鐵東涌站 (地盤2北)
- 10 君傲灣
- 11 元朗馬田路丈量約份120號 (元朗市地段515號)
- 12 元朗唐人新村丈量約份121號 (地段2131號)



柏道2號



君頤峰



傲雲峰

- 13 西貢大埔仔丈量約份227及229號
- 14 馬鞍山烏溪沙丈量約份206號
- 15 粉嶺上水市丈量約份51號地段182號
- 16 元朗大道村丈量約份127號(地段419號)
- 17 青衣路35-47號
- 18 西貢沙角尾丈量約份221號
- 19 元朗練板村丈量約份99、101號

- 20 西貢北港丈量約份217、219及222號
- 21 西貢沙下丈量約份221號
- 22 元朗榮基村丈量約份104及107號
- 23 粉嶺丈量約份91、100號
- 24 元朗丈量約份115號
- 25 元朗丈量約份129號
- 26 西貢丈量約份221號

項目明細 — 香港主要物業發展項目

物業名稱		地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
香港				
1	布力徑6—10號	69,535	34,763	80.00
2	干德道55號	36,003	88,011	30.00
3	西環卑路乍街42—44號	15,284	126,466	100.00
九龍				
4	紅磡灣(紅灣半島)	299,433	1,585,537	27.00
5	河內道重建項目	89,373	1,087,767	81.47
6	太子道西440—450號	11,545	103,905	100.00
7	油塘重建項目	339,412	待定	15.00
8	新蒲崗六合街15-19號	23,788	285,588	100.00
新界				
9	地鐵東涌站(地盤2北)		237,535	16.40
10	將軍澳市地段75號55b(君傲灣)	127,844	1,041,923	45.00
11	元朗馬田路丈量約份120號(元朗市地段515號)	138,729	485,556	100.00
12	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)1期	262,747	262,747	100.00
13	西貢大埔仔丈量約份227及229號	719,029	1,078,543	56.00
14	馬鞍山烏溪沙丈量約份206號	1,320,000	4,870,000	35.00
15	粉嶺上水市丈量約份51號地段182號	684,264	273,706	40.00
16	元朗大道村丈量約份127號(地段419號)1期	230,000	232,847	100.00
17	青衣路35—47號	305,190	1,525,958	100.00
18	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.00
19	元朗練板村丈量約份99、101號	3,540,000	702,028	62.00
20	西貢北港丈量約份217、219及222號1期	640,000	129,167	100.00
21	西貢沙下丈量約份221號	510,000	960,149	83.00
22	元朗榮基村丈量約份104及107號	3,000,000	270,284	100.00
23	粉嶺丈量約份91、100號	200,000	184,800	100.00
24	元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.00
25	元朗丈量約份129號	220,000	113,400	100.00
26	西貢丈量約份221號	138,000	111,300	83.42
總計		13,190,176	15,891,280	

備註：

(1) 「其他」包括酒店、服務式公寓及渡假村

(2) P = 計劃中；D = 拆卸工程；SF = 地盤平整；F = 地基工程；S = 建築上蓋；C = 已完成；LE = 待更換用途之土地；SP = 待整理之地盤

零售 (平方呎)	工業 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 ⁽¹⁾ (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
		27,810		27,810	S
		26,403		26,403	SF/F
8,057		118,409		126,466	P
8,719		419,376		428,095	C/P
281,753		399,850	204,601	886,204	S
20,169		83,736		103,905	D
				待定	P
			285,588	285,588	P
			38,956	38,956	S
57,530		411,335		468,865	S
		485,556		485,556	F
		262,747		262,747	SP
12,056		591,928		603,984	P
		1,704,500		1,704,500	P
		109,482		109,482	P
		232,847		232,847	LE
	1,525,958			1,525,958	P
		30,000		30,000	P
		435,257		435,257	P
			129,167	129,167	P
		796,924		796,924	LE
		270,284		270,284	P
		184,800		184,800	P
		69,300		69,300	P
		113,400		113,400	P
		92,846		92,846	P
388,284	1,525,958	6,866,790	658,312	9,439,344	



香港君悦酒店



愉景新城商場



麥當勞道2號



項目明細 — 香港主要物業投資項目

主要物業投資項目

- | | |
|------------|----------|
| 1 萬年大廈 | 5 香港君悦酒店 |
| 2 新世界大廈 | 6 萬麗海景酒店 |
| 3 信德中心 | 7 名珠城 |
| 4 香港會議展覽中心 | 8 麥當勞道2號 |



名珠城



香港會議展覽中心



德福廣場

- 9 循道衛理大廈
- 10 新世界中心
- 11 亞瑪遜
- 12 德福廣場

- 13 亞洲貨櫃中心
- 14 海濱廣場
- 15 愉景新城商場
- 16 新世界中心拓展計劃

項目明細 — 香港主要物業投資項目

		總樓面面積	集團權益	合計
物業名稱		(平方呎)	(%)	(平方呎)
已落成				
香港				
1	皇后大道中48號萬年大廈	110,040	100.0	110,040
2	皇后大道中18號新世界大廈	640,135	100.0	640,135
3	信德中心	214,336	45.0	96,451
4	香港會議展覽中心	63,052	100.0	63,052
5	香港君悅酒店	524,928	100.0	524,928
6	萬麗海景酒店	544,518	100.0	544,518
7	銅鑼灣名珠城			
	— 地下至四樓部份	53,691	40.0	21,476
	— 地下及地庫部份	24,682	100.0	24,682
8	麥當勞道2號	116,954	100.0 ⁽¹⁾	116,954
9	灣仔循道衛理大廈	40,813	99.0 ⁽¹⁾	40,405
九龍				
10	新世界中心	2,197,307	100.0	2,197,307
11	亞瑪遜	141,439	100.0	141,439
12	九龍灣德福廣場	335,960	100.0 ⁽¹⁾	335,960
新界				
13	亞洲貨櫃中心	6,150,873	29.9	1,839,111
14	荃灣海濱廣場	242,685	100.0	242,685
15	愉景新城商場	466,400	50.0 ⁽¹⁾	233,200
小計		11,867,813		7,172,343
有待竣工				
16	新世界中心拓展計劃	988,340	100.0	988,340
總計		12,856,153		8,160,083

備註：

(1) 指本集團持有發展權益之物業；由其他方提供土地，本集團則負責建築費用或部份土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔租金收入／有關物業或分佔發展所得溢利。

(2) 1,763,276平方呎之面積為亞洲貨櫃中心之貨倉。

集團所佔樓面面積／泊車位						
零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 (平方呎)	泊車位 (數目)	租約到期 (年份)
63,383	46,657					2843
77,948	562,187				387	2863
96,451					38	2055
63,052					1,070	2060
		524,928				2060
		544,518				2060
21,476						2868
24,682						2868
			116,954			2031
	40,405					2084
957,667	538,966	277,939	422,735		1,801	2052
141,439					260	2052
335,960					136	2047
	75,835			1,763,276 ⁽²⁾		2047
242,685					324	2047
233,200					500	2047
2,257,943	1,264,050	1,347,385	539,689	1,763,276	4,516	
		988,340				2052
2,257,943	1,264,050	2,335,725	539,689	1,763,276	4,516	

項目明細 — 酒店投資

酒店名稱／地點		房間數目	實際權益(%)
已落成			
香港			
1	新世界萬麗酒店	542	64.0
2	萬麗海景酒店	860	64.0
3	香港君悅酒店	570	64.0
小計		1,972	
中國			
4	北京新世界萬怡酒店	293	39.2
5	北京京廣新世界酒店	444	20.5
6	上海巴黎春天大酒店	860	46.3
7	瀋陽新世界酒店	261	71.3
8	順德新世界萬怡酒店	376	23.2
9	無錫新世界萬怡酒店	243	25.6
10	西安古都新世界大酒店	491	22.4
小計		2,968	
東南亞			
11	菲律賓馬卡蒂新世界萬麗酒店	599	26.9
12	越南胡志明市西貢新世界萬麗酒店	504	21.6
13	越南胡志明市萬麗酒店	336	19.4
14	馬來西亞吉隆坡新世界萬麗酒店	921	37.5
小計		2,360	
合計		7,300	
有待竣工			
15	中文大學酒店項目	600	100.0
16	河內道重建項目	405	81.5
17	新世界中心拓展計劃	待定	100.0
18	武漢新世界中心	325	42.8
19	大連新世界大廈	531	71.3
合計		1,861	
總計		9,161	

項目明細 — 基建

		總長度／ 容量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	簽訂日期	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
能源								
P1	珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.00%	1/1992	1/1994	25	2017
P2	珠江電廠第二期	600.0兆瓦	EJV	25.00%	12/1995	4/1996	25	2020
P3	澳門電力	488.0兆瓦	Equity	19.00%	11/1985	11/1985	25	2010
1,688.0兆瓦								
水務								
W1	澳門水廠	每日255,000立方米	Equity	42.50%	1985	1985	25	2010
W2	廉江水廠	每日100,000立方米	Equity	30.00%	7/1997	不適用	30	2027
W3	中山坦洲水廠		Equity	29.00%	10/1992		35	2027
	第一期	每日60,000立方米				1/1994		
	第二期	每日90,000立方米				6/2006 (預計)		
W4	中山大豐水廠	每日200,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22	2020
W5	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22	2020
W6	東莞微濾設備廠	不適用	Equity	25.00%	7/1994	9/1995	20	2014
W7	南昌水廠	每日50,000立方米	Equity	25.00%	2/1995	1/1996	28	2023
W8	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	27.50%	3/2000	6/2000	20	2020
W9	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.00%	6/2000	9/2000	30	2030
W10	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.00%	10/2000	8/2001	30	2031
W11	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	12/2001	3/2002	30	2032
W12	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.00%	3/1999	12/2000	30	2029
W13	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.00%	12/2001	4/2002	30	2032
W14	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	6/2001	1/2002	30	2031
W15	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.00%	1/2002	4/2005	50	2052
	污水	每日50,000立方米						
	工業用水	每日200,000立方米						
W16	青島水廠		Equity	25.00%			25	2027
	第一期	每日543,000立方米			5/2002	8/2002		
	第二期	每日183,000立方米			9/2004	5/2006 (預計)		
W17	重慶水廠		Equity	30.00%	8/2002		50	2052
	第一期	每日345,000立方米				11/2002		
	第二期	每日160,000立方米				5/2006 (預計)		
W18	三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.00%	12/2002	1/2004	30	2033
W19	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.00%	4/2004	4/2005	35	2039
W20	上海化學工業區廢料 焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.00%	2/2003	2006年 下半年 (預計)	50	2053
W21	遠東環保垃圾堆填有限公司	3,500萬立方米	Equity	47.00%	8/1994	6/1995	50	2045
食水及工業用水處理		每日4,329,000立方米						
污水處理		每日50,000立方米						
廢物處理		每年60,000噸						
垃圾堆填		3,500萬立方米						

項目明細 — 基建

		總長度／ 容量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	簽訂日期	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
道路								
R1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.29%	6/1990	1/1994	33	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.00%	12/1992		37	2030
	第一段	8.6公里				5/1997		
	第二段	53.8公里				12/1999		
R3	京珠高速公路(廣珠北段)	37.0公里	CJV	15.00%	8/2004	12/2005 (預計)	30	2032
R4	廣肇高速公路		CJV	25.00%	12/2004	4/2005	33	2031
	高速公路	48.0公里						
	公路	60.4公里						
R5	1906 線公路(清城段)	26.8公里	CJV	80.00%	9/1997	9/2001	25	2023
R6	深圳惠州高速公路(惠州段)							
	高速公路	34.7公里	CJV	33.33%	11/1992	6/1993	30	2027
	公路	21.8公里	CJV	50.00%	10/1996	12/1997	26	2023
R7	惠澳公路		CJV	50.00%	12/1995		33	2028
	惠淡段	36.0公里				1/1996		
	惠澳段	50.5公里				10/2000		
R8	北流市城區高等級公路		CJV	60.00%	8/1997		25	2022
	第一期	18.2公里				8/1997		
	第二期	21.6公里				5/1998		
R9	容縣城區高等級公路		CJV	70.00%	9/1997		25	2022
	第一期	9.2公里				10/1997		
	第二期	16.8公里				5/1998		
R10	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	60.00%	5/1997	5/1998	25	2022
R11	玉林石南至大江口公路		CJV	60.00%	5/1997		25	2022
	第一期	8.7公里				8/1997		
	第二期	30.0公里				1/1999		
R12	321線公路(梧州段)		CJV	45.00%	1/1997		25	2022
	第一期	8.7公里				3/1997		
	第二期	4.3公里				12/1998		
R13	蒼梧縣環城公路	10.1公里	CJV	70.00%	8/1997	1/1999	25	2022
R14	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.00%/90.00%	3/1998	7/2000	27	2025
R15	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.00%/90.00%	3/1998	4/1999	27	2025
R16	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.00%/90.00%	6/1998	7/2000	25	2023
R17	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.00%/90.00%	6/1998	8/2000	25	2023
R18	武漢機場高速公路	18.0公里	CJV	40.00%	1/1993	4/1995	30	2025
R19	唐津高速公路(天津北段)		CJV	首15年可分配 資金90%； 後15年可分配 資金60%	10/1997		30	
	第一段	43.4公里				12/1998		2028
	第二段	17.0公里				12/2000		2028
R20	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.50%	5/1988	6/1991	30	2018
R21	高明大橋	1.1公里	CJV	30.00%/80.00%	7/1996	11/1996	25	2021
738.2公里								

		總長度／ 處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
港口							
C1	亞洲貨櫃物流中心香港 有限公司	590萬平方呎 (可租用面積)	Equity	55.67%	10/1985	50	2047
	第一期				2/1987		
	第二期				3/1988		
	第三期				2/1992		
	第四期				1/1994		
	第五期				11/1994		
C2	天津東方海陸集裝箱 碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	EJV	24.50%	1/1997	1/1999	30 2027
C3	廈門象嶼新創建碼頭 有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.00%	8/1992	4/1997	60 2052
C4	怡集亞洲(鹽田)有限公司	每年70萬立方米	Equity	40.00%	1/1997	2/1997	10 2006
C5	亞洲貨櫃物流中心鹽田 有限公司	每年60萬立方米	Equity	46.00%	4/2001	1/2002	18 2019
C6	廈門新世界象嶼倉儲 加工區有限公司 ⁽²⁾	89,000 平方米 (總面積)	WFOE	100.00%	1/1995	1/1998	50 2045
C7	廈門新遠貨櫃儲運 有限公司	每年23,000個標準箱	EJV	70.00%	1/1998	1/1999	20 2018
C8	大連集裝箱碼頭有限公司	每年220萬個標準箱	EJV	4.80%	6/2002	6/2002	50 2046

⁽¹⁾ 項目或合營企業屆滿日期

⁽²⁾ 此公司的8.9萬平方米用地於12/8/05被政府征用，現初步計劃在鄰近地區覓地持續經營。

CJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)

JSC = 股份公司

EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)

WFOE = 外商獨資企業

Equity = 股本

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
1	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	35,097
2	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	173,352	93,747
3	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	16,300	3,138
	北京新世界家園二期				17,424	29,318
	北京新陽商務樓				4,565	1,107
	北京新成文化大廈				6,477	46,668
4	北京新怡家園一期	合作	共同控制企業	70%	36,100	183,634
	北京新怡家園二期				46,219	235,105
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920	16,273
	北京新景家園二期A				110,356	91,475
	北京新景家園二期B				38,176	144,294
	北京兩廣路5、6及7號住宅樓				41,063	160,891
	北京新景家園其餘各期				5,300	43,113
	北京新景商務樓				9,935	72,208
6	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672	125,655
	北京兩廣路3、4號住宅樓				14,000	12,271
	北京兩廣路2號住宅樓				12,239	51,178
	北京新裕家園				380,528	1,589,807
7	北京新康家園三期	合作	共同控制企業	70%	101,894	29,497
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	17,148	5,246
9	天津新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	46,469	21,070
	天津新世界花園二期					5,014
10	天津新春花苑二期	合作	共同控制企業	60%	72,800	2,457
	天津新春花苑三期					44,390
	天津新春花苑四期					50,730
11	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65%	37,600	10,412
	濟南陽光花園二期				6,000	7,421
	濟南陽光花園三期				78,300	177,997
	濟南陽光花園四期				90,349	304,979
12	瀋陽新世界花園一期C	合作	附屬公司	90%	38,000	31,125
	瀋陽新世界花園一期D				53,885	152,681
	瀋陽新世界花園一期E				24,689	227,646
	瀋陽新世界花園二期				266,685	336,000
	瀋陽新世界花園其餘各期				995,606	2,216,382

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
30,606		2,557		1,934	已落成	不適用
88,220				5,527	已落成	不適用
877				2,261	已落成	不適用
2,712				26,606	已落成	2004年12月
		563		544	已落成	不適用
	6,718	30,246		9,704	發展中	2005年8月
107,796	3,647	32,112		40,079	發展中	2005年12月
103,699	16,751	57,241		57,414	規劃中	待定
1,494	874			13,905	已落成	不適用
	15,087			76,388	已落成	2004年12月
124,847	978	6,103		12,366	發展中	2005年10月
104,724	15,406			40,761	規劃中	待定
	8,661	25,492		8,960	規劃中	待定
	9,579	42,037		20,592	規劃中	待定
	32,000	58,941		34,714	規劃中	待定
643				11,628	已落成	不適用
18,831	6,270	10,832		15,245	規劃中	待定
861,200	188,500	88,000		452,107	規劃中	待定
7,565	7,463			14,469	發展中	2006年5月
	351			4,895	已落成	不適用
580	5,062			15,428	已落成	不適用
1,929	544			2,541	已落成	不適用
	1,600			857	已落成	不適用
39,769	831			3,790	發展中	2007年6月
44,574				6,156	規劃中	待定
2,184	1,224			7,004	已落成	不適用
7,421					已落成	2005年6月
123,904	5,600			48,493	規劃中	2007年12月
183,862	9,117			112,000	規劃中	待定
14,356				16,769	已落成	不適用
128,816				23,865	規劃中	2006年9月
120,831	59,470	13,000		34,345	規劃中	2006年12月
306,000				30,000	規劃中	待定
1,343,406	308,352	110,914		453,710	規劃中	待定

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
13	大連曼哈頓大廈一座	合資	附屬公司	88%	9,800	14,509
	大連曼哈頓大廈二座					35,732
14	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600	103,206
15	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171	133,101
16	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	114,269	2,341
	上海香港新世界花園二期					536,880
17	武漢夢湖香郡一期	合作	附屬公司	70%	57,200	2,191
	武漢夢湖香郡二期				64,137	23,514
	武漢夢湖香郡三期				61,668	26,663
	武漢夢湖香郡其餘各期				265,277	124,823
18	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	85,755
19	武漢常青花園四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920	30,610
	武漢常青花園五期					16,333
	武漢常青花園六期A					264,388
	武漢常青花園六期B					292,465
	武漢常青花園其餘各期					1,643,000
20	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	15,250
	武漢新華家園二期					1,415
	武漢新華家園三期					99,118
	武漢新華家園四期					118,284
21	南京新世界中心一期	合資	附屬公司	92%	11,219	10,994
	南京新世界中心二期					137,502
22	合肥新世界花園	合作	共同控制企業	60%	82,660	12,548
23	廣州東逸花園二、三期	合作	附屬公司	100%	74,720	24,241
	廣州東逸花園四期					90,072
	廣州東逸花園其餘各期					38,922
24	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	57,723
	廣州東方新世界花園二期					48,437
	廣州東方新世界花園三期					93,237
	廣州東方新世界花園四期					103,337
25	廣州凱旋新世界廣場一期A	合作	附屬公司	91%	107,876	77,018
	廣州凱旋新世界廣場二期					123,881

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
9,759				4,750	已落成	不適用
21,229		14,503			已落成	不適用
103,206					規劃中	待定
		82,878	25,341	24,882	規劃中	待定
579				1,762	已落成	不適用
317,500	4,000	26,500	52,000	136,880	規劃中	待定
1,302				889	已落成	2005年6月
23,514					發展中	2006年3月
26,663					發展中	2006年9月
115,895				8,928	規劃中	待定
85,755					發展中	2005年12月
3,513				27,097	已落成	不適用
	2,676			13,657	已落成	2005年6月
215,848	7,000			41,540	發展中	2007年10月
265,450				27,015	規劃中	待定
1,643,000					規劃中	待定
10,154				5,096	已落成	不適用
515				900	已落成	2005年5月
83,410	1,092			14,616	發展中	2006年6月
105,301	3,535			9,448	規劃中	2007年12月
1,872		1,762		7,360	已落成	不適用
36,628	41,206	35,875		23,793	發展中	2005年12月
219				12,329	已落成	不適用
	7,336			16,905	已落成	不適用
73,344	2,335			14,393	發展中	2006年11月
23,057	2,614			13,251	規劃中	待定
7,255	2,195			48,273	已落成	不適用
37,790				10,647	規劃中	待定
82,963				10,274	規劃中	待定
80,381				22,956	規劃中	待定
46,027				30,991	已落成	不適用
98,534	2,844			22,503	規劃中	待定

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
26	廣州逸彩庭園一期	合作	共同控制企業	60%	370,383	2,828
	廣州逸彩庭園二期A					39,228
	廣州逸彩庭園二期B					47,740
	廣州逸彩庭園三期A					307,770
	廣州逸彩庭園三期B					396,298
	廣州逸彩庭園四期					290,988
	廣州逸彩庭園五期					164,333
27	廣州協和 • 新世界一期	合作	共同控制企業	40%	44,516	9,305
	廣州協和 • 新世界二期					53,075
28	廣州嶺南新世界家園二期A	合作	共同控制企業	60%	1,153,493	3,473
	廣州嶺南新世界家園二期B1					70,439
	廣州嶺南新世界家園二期C					123,704
	廣州嶺南新世界家園二期D1					7,988
	廣州嶺南新世界家園二期D2					25,789
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					204,474
	廣州嶺南新世界家園二期B2	合作	附屬公司	100%		7,865
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					1,027,922
29	廣州新塘新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	348,774	9,480
	廣州新塘新世界花園二期					11,868
	廣州新塘新世界花園三期					74,071
	廣州新塘新世界花園四期					271,012
	廣州新塘新世界花園其餘各期					15,212
30	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,132	29,180
31	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90%	25,600	5,324
	深圳新世界倚山花園二期A				31,500	27,846
	深圳新世界倚山花園二期B					12,769
	深圳新世界倚山花園二期C					5,348
	深圳新世界倚山花園三期				32,200	125,635
32	順德新世界會議展覽中心二期	合作	聯營公司	35%	14,171	19,482
	順德新世界會議展覽中心三至五期					66,670

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
124				2,704	已落成	不適用
21,318				17,910	已落成	2005年4月
40,234				7,506	發展中	2005年9月
269,185	10,715			27,870	規劃中	待定
332,466	14,502			49,330	規劃中	待定
243,428	7,286			40,274	規劃中	待定
142,328	9,045			12,960	規劃中	待定
2,841				6,464	已落成	不適用
38,279	2,040			12,756	發展中	2006年6月
	1,723			1,750	已落成	不適用
24,157	370			45,912	已落成	2005年5月
92,730	3,832			27,142	發展中	2005年12月
5,513				2,475	已落成	2005年4月
20,777	1,244			3,768	發展中	2006年1月
147,575	23,394			33,505	規劃中	待定
6,760				1,105	發展中	2005年12月
741,884	117,604			168,434	規劃中	待定
3,999				5,481	已落成	不適用
11,868					已落成	2004年11月
70,021		2,967		1,083	發展中	2005年9月
247,423	6,292			17,297	規劃中	待定
	15,212				規劃中	待定
23,800	3,700			1,680	規劃中	待定
3,296				2,028	已落成	不適用
18,584				9,262	已落成	2004年8月
3,559	3,061			6,149	發展中	2005年12月
3,797				1,551	規劃中	待定
91,586				34,049	規劃中	待定
19,482					已落成	不適用
66,670					規劃中	待定

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
33	惠陽棕櫚島Resort一期	合資	共同控制企業	34%	264,485	6,486
	惠陽棕櫚島Resort二、三期					148
	惠陽棕櫚島Resort四期					7,642
	惠陽棕櫚島Resort其餘各期					233,545
34	肇慶新世界花園一期	合作	聯營公司	40%	139,134	14,769
	肇慶新世界花園二期					62,935
	肇慶新世界花園三期					150,435
	肇慶新世界花園四期					67,841
35	珠海新世界海濱花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	21,604	3,684
	珠海新世界海濱花園二期				19,400	12,729
	珠海新世界海濱花園三期				50,019	86,227
	珠海新世界海濱花園四期				45,227	76,886
36	惠州長湖苑住宅小區二期A	合作	共同控制企業	63%	50,436	63,440
	惠州長湖苑住宅小區二期B				30,955	74,930
37	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	246,800	5,888
	海口新世界花園二期					80,787
	海口新世界花園三期					124,265
	小計				9,769,168	15,475,269
項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
發展中投資物業						
38	武漢新世界國貿大廈一座B	合資	附屬公司	100%	27,597	60,366
18a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	153,724
14a	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600	76,390
25a	廣州凱旋新世界廣場一期B	合作	附屬公司	91%	107,876	77,201
	小計					367,681
項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
發展中酒店物業						
18b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%	37,235	37,432
14b	大連新世界大廈	合資	附屬公司	100%	16,600	35,570
	小計					73,002

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
4,826			1,660		已落成	不適用
148					已落成	不適用
3,277				4,365	已落成	不適用
197,806			7,939	27,800	規劃中	待定
2,966				11,803	已落成	不適用
58,445				4,490	發展中	2006年12月
150,435					規劃中	待定
65,141	2,700				規劃中	待定
907		1,093		1,684	已落成	不適用
11,898	437			394	已落成	2005年5月
81,340	1,684			3,203	規劃中	待定
74,964	1,922				規劃中	待定
49,123	1,963			12,354	已落成	2005年6月
60,894	3,566			10,470	規劃中	2007年1月
2,235				3,653	已落成	不適用
80,217				570	規劃中	2006年5月
122,515				1,750	規劃中	2007年10月
10,952,330	1,013,210	643,616	86,940	2,779,173		
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
		60,366			發展中	2005年12月
	43,492	74,010		36,222	發展中	2005年12月
	42,870			33,520	規劃中	待定
34,210	16,832			26,159	發展中	2006年3月
34,210	103,194	134,376	—	95,901		
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
			37,432		發展中	2005年12月
			35,570		規劃中	待定
—	—	—	73,002	—		

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
已落成投資物業項目						
39	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	19,533	134,294
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	101,903
3a	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	28,265	34,601
7a	北京新康家園二、三期	合作	共同控制企業	70%	101,894	22,570
40	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%	19,386	101,746
10a	天津新春花苑一期	合作	共同控制企業	60%	72,800	16,802
13a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88%	9,800	69,196
41	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953	136,419
42	上海華美達廣場	合作	附屬公司	65%	9,084	20,231
42a	上海柏華麗服務式公寓	合作	聯營公司	50%		54,883
19a	武漢常青花園一至四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,920	56,426
20a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	46,480
38a	武漢新世界國貿大廈二座	合資	附屬公司	95%	3,806	9,963
38b	武漢新世界國貿大廈一座A	合資	附屬公司	100%	27,597	61,590
24a	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	18,889
32a	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35%	14,171	51,770
小計						937,763
已落成酒店物業項目						
43	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	55%	不適用 (計入北京 新世界中心 一期)	23,988
44	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%	7,847	34,535
45	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33%	4,508	36,524
46	上海巴黎春天大酒店	合作／合資	附屬公司	65%	10,883	58,011
小計						153,058
總計						17,006,773

合作：合作合營企業

合資：合資合營企業

外商獨資：外商獨資企業

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)
4,773	74,232	26,081		29,208
28,246	46,378			27,279
		8,748		25,853
				22,570
	82,022	9,540		10,184
	16,802			
	49,413			19,783
	41,989	80,068		14,362
	12,805			7,426
39,358	9,597			5,928
	56,426			
	36,069			10,411
		9,963		
		44,190		17,400
	18,889			
	35,821			15,949
72,377	480,443	178,590	—	206,353
住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)
			23,988	
			34,535	
			36,524	
			58,011	
—	—	—	153,058	—
11,058,917	1,596,847	956,582	313,000	3,081,427

董事簡介



拿督鄭裕彤博士

DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon)
(80歲)

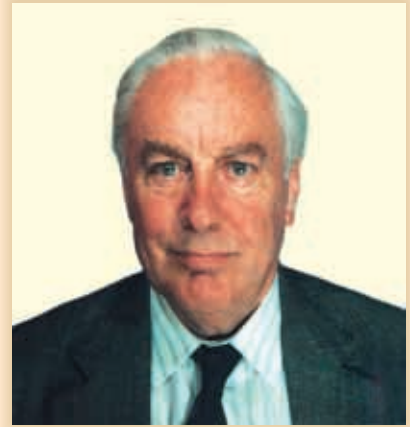
1970年5月出任本公司董事，並自1982年起擔任主席。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司及周大福企業有限公司主席。恆生銀行有限公司獨立非執行董事。鄭博士亦為信德集團之非執行董事及利福國際集團有限公司之非執行主席。鄭博士為鄭裕培先生之兄長，鄭家純博士及鄭家成先生之父親。



鄭家純博士

BA, MBA, DBA(Hon), LLD(Hon), GBS
(58歲)

1972年10月出任本公司董事，並於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理迄今。新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理。鄭博士乃新世界信息科技有限公司、新創建集團有限公司、大福證券集團有限公司、新世界移動控股有限公司及國際娛樂有限公司之主席、亦為新世界酒店(集團)有限公司董事總經理。周大福企業有限公司及香港興業國際集團有限公司董事。彼亦出任利福國際集團有限公司之非執行董事。香港明天更好基金顧問委員會主席。中華人民共和國第十屆全國政協委員。於2001年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭裕彤博士之長子，鄭家成先生之兄長及鄭裕培先生之侄兒。



沈弼勳爵

CBE (78歲)

曾於1972年10月至1977年5月期間出任本公司董事，並於1987年1月再度被委任為董事。1977年9月至1986年12月期間為香港上海滙豐銀行有限公司主席。



冼為堅博士
DSSc(Hon) (76歲)

1970年6月出任本公司執行董事。萬雅珠寶有限公司董事長。協興建築有限公司榮譽主席及美麗華酒店企業有限公司副主席及獨立非執行董事。恆生銀行有限公司獨立非執行及景福集團有限公司非執行董事。



鄭裕培先生
(77歲)

1970年6月出任本公司董事。周大福企業有限公司董事。鄭先生為鄭裕彤博士之弟，鄭家純博士及鄭家成先生之叔父。



梁仲豪先生
(60歲)

1979年11月出任本公司董事，並於1986年任執行董事。梁先生為梁祥彪先生之堂兄。



楊秉樑先生
(48歲)

1985年11月出任本公司董事。景福集團有限公司主席。美麗華酒店企業有限公司非執行董事。



查懋聲博士
JP DSSc (Hon) (63歲)

1989年4月出任本公司董事。香港興業國際集團有限公司副主席，興勝創建控股有限公司及名力集團控股有限公司主席。同時，查博士亦出任中國全國人民政治協商會議委員。



鄭家成先生
(53歲)

1994年10月出任本公司董事。亦為周大福企業有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及新創建服務管理有限公司之董事。新世界發展(中國)有限公司副董事總經理。新世界中國地產有限公司執行董事。鄭家成先生為鄭裕彤博士之子，鄭家純博士之弟及鄭裕培先生之侄兒。



梁志堅先生
(66歲)

1994年10月出任本公司董事，並於2004年8月改任為執行董事，自1988年5月起為集團總經理。新世界中國地產有限公司執行董事。新世界酒店有限公司及協興建築有限公司董事。香港地產建設商會執行委員會副主席。



周桂昌先生
(63歲)

1994年10月出任本公司董事。並擔任為新世界中國地產有限公司執行董事及協興建築有限公司董事。



查懋成先生
(查懋聲博士之替任董事) (55歲)

2000年9月出任替任董事。彼為香港興業國際集團有限公司之董事總經理。亦為中國網通集團(香港)有限公司之獨立非執行董事。此兩家公司均為於香港上市的公眾公司。查先生於紡織製造業及房地產業務上積逾多年經驗，並積極參與公共事務。彼亦為多間公眾及私人團體的委員，包括香港理工大學校董會成員及香港教育學院校董會成員。



何厚浹先生
(54歲)

2004年8月出任本公司非執行董事，自2004年1月7日起至2004年8月30日止，曾任本公司之替任董事。何先生為中信泰富有限公司之獨立非執行董事、大昌貿易行集團有限公司之董事、景福集團有限公司之非執行董事、恆威投資有限公司及德雄(集團)有限公司之執行董事。



李聯偉先生 JP
(57歲)

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。力寶有限公司之董事總經理、力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及 Auric Pacific Group Limited 之董事。李先生為合資格會計師，並曾為香港一所著名國際會計事務所之合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港政府多個事務局及委員會之成員，包括醫院管理局、香港城市大學校董會、律師紀律委員會及封閉令(對健康的即時危害)上訴委員會。



梁祥彪先生
(58歲)

2004年8月出任本公司非執行董事。偉倫有限公司之集團行政總裁。梁先生在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。梁先生為梁仲豪先生之堂弟。

財務資料目錄

70	董事會報告
99	核數師報告
101	綜合損益表
102	綜合資產負債表
103	公司資產負債表
104	綜合權益變動表
105	綜合現金流量表
107	賬目附註
170	詞彙釋義
172	五年財務概要

董事會報告

董事會同寅謹將截至2005年6月30日止年度報告書及賬目呈覽。

集團業務

本公司主要業務為控股投資及地產投資。主要之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務刊於第156頁至第169頁之賬項附註第38、第39及第40項。

賬目

本集團於截至2005年6月30日止年度之綜合業績以及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第101頁至第169頁賬目之內。

優先購股權

本公司之組織章程並無優先購股權之條文，而香港之法例亦無此等權利之限制。

股息

董事會議決向2005年11月30日登記之股東就截至2005年6月30日止年度派發末期股息每股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。連同於2005年6月已派發中期股息每股0.10港元，截至2005年6月30日止年度將合共派付每股0.30港元（2004年：每股0.06港元）。

股本

本公司於本年度股本之變動詳列於賬目附註第28項內。

儲備及可分派儲備

儲備之變動情況詳列於賬目附註第29項內。

截至2005年6月30日本公司可供分派儲備為數10,836.4百萬港元（2004年：9,960.2百萬港元）。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於第172頁。

購買、出售或贖回股份

本公司於年內並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或購回本公司之任何上市股份。

捐款

本集團是年度內之慈善及其他捐款共15.6百萬港元（2004年：11.1百萬港元）。

固定資產

是年度內固定資產賬項之變動詳列於賬目附註第14項內。

關連交易

本集團之關連交易概列於第76至第83頁。

企業管治

本公司採用之主要企業管治常規已載於30至33頁之企業管治一節內。

上市規則第13.20及13.22條之披露

本集團為符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.20及13.22條而披露之資料概列於第98頁。

董事

本公司年內及直至本報告刊發日期之董事如下：

執行董事

拿督鄭裕彤博士（主席）

鄭家純博士（董事總經理）

冼為堅博士

梁仲豪先生

梁志堅先生（於2004年8月30日由非執行董事改任）

非執行董事

鄭裕培先生

鄭家成先生

周桂昌先生

陳錦靈先生（於2004年8月30日辭任）

何厚浹先生（於2004年8月30日委任）

梁祥彪先生（於2004年8月30日委任）

獨立非執行董事

利國偉博士（於2004年8月30日辭任）

沈弼勛爵

何添博士（於2004年8月30日辭任）

何厚浹先生（於2004年1月7日委任為何添博士之替任董事，並於2004年8月30日辭任）

楊秉樑先生

查懋聲博士JP

查懋成先生（查懋聲先生之替任董事）

李聯偉先生JP（於2004年8月30日委任）

根據本公司章程第103(A)條，執行董事鄭裕彤博士、冼為堅博士及梁仲豪先生和獨立非執行董事楊秉樑先生依章告退，備聘連任。

本公司之非執行董事之任期為3年，於任期屆滿時須在股東大會上重選連任。

本公司及其附屬公司並無與董事簽訂若於1年內終止即須作出賠償之服務合約。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，委員由查懋聲博士JP、楊秉樑先生及李聯偉先生JP擔任。審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。

董事合約權益

根據一項於1993年8月5日由 Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited（「HPI」）、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited（「Renaissance」）（HPI 及 Renaissance 均為本集團之前附屬公司）及 CTF Holdings Limited（「CTFHL」）簽定的協議，HPI 需根據協議條款承諾每年向 CTFHL 支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團之附屬公司 NWD (Hotels Investments) Limited（「NWDH」）。截至2005年6月30日止年度，CTFHL 收取11.2百萬美元（87.5百萬港元）（2004年：10.9百萬美元（85.2百萬港元））。鄭家純博士為本公司之董事，杜惠愷先生（「杜先生」）則為本集團屬下多間附屬公司之董事，他們均實益擁有 CTFHL，因此在此交易中佔有權益。

董事合約權益 (續)

除本集團內部所訂立之合約及上述之交易外，於本年度為止或年中時本公司董事均無直接或間接於本公司或其附屬公司之其他重要合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券之權益

根據證券及期貨條例第352條之規定而設置之登記冊所載，各董事及其聯繫人等於2005年6月30日所持有本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券列於第84至第98頁內。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內，除本公司之董事獲委任為有關業務之董事以代表本公司及／或本集團之利益外，根據上市規則，下列董事被視為擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱		董事於該實體之
	實體名稱	業務簡介	權益性質
鄭裕彤博士	信德集團有限公司(「信德」)旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司(「周大福」)旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	萬邦投資有限公司(「萬邦」)旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限公司(「利福」)旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
鄭家純博士	信德旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	香港興業國際集團有限公司旗下集團	物業投資及發展、建築及物業管理	董事
	北京麗來房地產開發有限公司(「北京麗來」)	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司(「北京富華」)	於北京發展物業	董事
	利福旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)旗下集團	地產投資與酒店經營	董事
鄭裕培先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	萬邦旗下集團	物業投資	董事

董事於競爭業務中之權益 (續)

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱		董事於該實體之權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、交通運輸	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
周桂昌先生	Asia Leisure Development Company Limited	發展物業	董事
	北京麗來	於北京發展物業	董事
	北京富華	於北京發展物業	董事
	飛龍物業有限公司	物業投資	董事及股東
	環宇代理人有限公司	控股投資	董事及股東
	Hinkok Development Limited	地產發展	股東
何厚浹先生	中信泰富有限公司	物業發展及投資、電訊及經營發電廠及 隧道及金融服務	董事
	恒威投資有限公司	物業發展及投資	董事及股東
	德雄(集團)有限公司	物業發展及投資	董事及股東
梁祥彪先生	Bermuda Investments Limited	物業投資	董事
	Greenwich Investors Limited	物業投資	董事
	Lambda Enterprises Limited	物業投資	董事
	美麗華	物業投資與酒店經營	董事
	Notting Hill Development Limited	物業投資	董事
	Ramadan Company Limited	物業投資	董事
	Roundtree Property Company Limited	物業投資	董事

上述董事獲委任為上述實體之董事，其涉及管理該等實體之影響並不顯注或該實體之規模對本集團而言並不重大。

本公司董事會乃獨立於該等實體之董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

董事認購股份或債券之權利

除下文購股權計劃一節所披露者外，本公司或其附屬公司於年內任何期間並無參與任何安排，使任何董事、行政總裁或任何彼等之配偶或18歲以下之子女藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

購股權計劃

本集團之購股權計劃概列於第86至第98頁。

主要股東於股份之權益

於2005年6月30日，根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士擁有本公司已發行股份5.0%或以上之權益。

於股份之好倉

名稱	股份數目			佔已發行股本之百分比
	實益權益	法團權益	總數	
周大福 ⁽¹⁾	1,111,951,349	128,209,309	1,240,160,658	35.52
Marathon Asset Management Ltd (「MAM」) ⁽²⁾	208,191,948	—	208,191,948	5.96

(1) 周大福連同其附屬公司。

(2) 此等股份由 MAM 全資附屬公司 MAM Investment Ltd. 持有。

除上文所披露者外，本公司於2005年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記名冊內並無記錄其他權益。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25.0%。

主要客戶與供應商

是年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30.0%。

附屬公司權益之重大變動

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司新世界電話控股有限公司（「新世界電話控股」）與新世界移動控股有限公司（「新移動」，前稱亞洲物流科技有限公司）為新世界電話控股向新移動出售新世界電話控股所持有之全資附屬公司 New World PCS Holdings Limited 之全部權益訂立買賣協議。總代價為現金1,250.0百萬港元。

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司 Power Palace Group Limited（「PPG」）亦與新移動訂立認購協議，據此，PPG 同意認購：(i)4,166,666,667股新移動股本中每股面值0.01港元之新股份及(ii)本金額為1,200.0百萬港元之可換股票據，PPG 有權將本金額轉為新移動之股份，原定轉換價為每股0.012港元。買賣協議及認購協議已於2004年7月6日完成，而本集團在完成後持有新移動約55.3%權益。於2005年6月30日，本集團持有新移動約72.4%權益。

核數師

本公司賬目經由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審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭裕彤博士

香港，2005年10月6日

關連交易

- (1) 於1995年8月29日本公司及周大福向 NWDH 之前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V. (「RHG」，現為一獨立第三者) 分別作出64.0%及36.0%之賠償保證 (「賠償保證」)。該賠償保證乃關於 RHG 或其附屬公司在25份租約內之租約付款責任或一家由 HPI 所擁有位於特拉華州之 Hotel Property Investment, Inc., 之租約擔保。

於1997年7月25日，NWDH 出售其於 HPI 之全部權益予鄭家純博士及杜先生所控制之CTFHL。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排；據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保之賠償保證所產生之任何責任向本公司悉數作出抵銷賠償保證。現時估計本公司按賠償保證之最高責任約為每年54.0百萬美元。直至本年報日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司 (「新世界中國」) 訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國承諾就 (其中包括) 新世界中國出售其截至1999年3月31日所持有之物業而須於中華人民共和國 (「中國」) 支付之若干中國所得稅 (「所得稅」) 及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約6,172.9百萬港元 (2004年：6,347.6百萬港元)。年內並無就此稅務賠償保證支付款項 (2004年：無)。

- (3) 於2002年1月4日，本公司、周大福、Triple Wise Investment Company Limited (「Triple Wise」)、亞細安資源控股有限公司 (「亞細安資源」)、Fitmond Limited (「Fitmond」) 及智啟發展有限公司 (「智啟」) (其中包括) 收購事項而訂立買賣協議。智啟從 Fitmond 購入 Poucher Limited (「Poucher」) 每股面值1美元 (相等於約7.8港元) 之全部已發行股本及完成買賣協議時 Poucher 欠負 Fitmond 之款項 (「股東貸款」) 代價分別為7.8港元及300.0百萬港元 (可予調整)。Poucher 透過其全資附屬公司，主要從事發展粉嶺上水市地段編號182號以及新界粉嶺丈量約份51號多個地段，總地盤面積約684,264平方呎 (「有關物業」) 作銷售用途，並實益擁有其土地業權。

Triple Wise 間接擁有 Poucher 80.0%之股權，而餘下20.0%則為亞細安資源之非直接全資附屬公司 Wisdom Profit Investments Limited (「Wisdom Profit」) 所擁有。

Triple Wise 由本公司及周大福各擁有一半權益，並獨自負責就收購事項及智啟未來業務而向智啟提供所需資金。本公司及周大福或其各自之聯繫人士將按其各自於 Triple Wise 之股本權益比例，為 Triple Wise 提供及籌集所需資金 (「有關交易」)。

由本公司及周大福彼等其各自之聯繫人士透過 Triple Wise 單獨向智啟提供之財務資助，根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

本公司之獨立非執行董事審閱有關交易後確認：

- (i) 有關交易乃循本公司日常性業務進行；
- (ii) 有關交易乃按照一般商業條款及根據有關合約之公平及合理之條款，及整體上保障對本公司股東的權益；及
- (iii) 按規管該等交易之有關協議訂立。

關連交易 (續)

本公司收到核數師之致函並報告：

- (i) 有關交易已獲本公司董事會批准；
- (ii) 由2004年7月1日至2004年10月28日止期內，有關交易總額不超過在2002年6月14日公佈之限額；及
- (iii) 由2004年7月1日至2004年10月28日止期內之有關交易根據由周大福、亞細安資源、Wisdom Profit、Triple Wise、智啟及本公司於2002年6月14日簽署之股東協議進行。

於2004年10月29日，本公司、周大福、Triple Wise、亞細安資源、Grand Choice Profits Limited(「Grand Choice」)及Wisdom Profit 訂立經修訂股東協議重組 Wisdom Profit 於智啟的20.0%權益。重組後，Wise Come 之20.0%股權由Wisdom Profit 及 Grand Choice 各自持有同等持股量。Wise Come 之資金提供乃由 Triple Wise、Wisdom Profit 及 Grand Choice 於 Wise Come 之持股百分比作出，因此於經修訂股東協議下之交易導致該項關連交易已不再成立。

- (4) 於2002年5月15日，本公司、周大福及 Wee Investments (Pte.) Limited(「Wee」)(一間獨立第三者物業發展公司)已訂立資金協議與履行及完成承諾及本公司訂立之一項擔保契約，以貸款人之代理為受惠人(「融資文件」)以保證翠盈企業有限公司(「翠盈」)於有關由銀團銀行向翠盈授出合共1,300.0百萬港元之有期貸款的責任。翠盈乃將軍澳市地段第75號55b區發展計劃之發展公司(「發展項目」)。本公司、周大福及 Wee 分別擁有 翠盈之直接或間接股權之45.0%、30.0%及25.0%。本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任屬各別性質，及原則上依照各自於翠盈所佔股權百分比分擔。然而倘若其中一方違反於2002年2月6日簽訂發展項目之發展協議，則本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任可能需要修訂。在該情況下，並無違反之其他各方必須按照比例共同承擔違反一方根據融資文件的財務責任，故此某一方所須承擔根據融資文件的財務責任或會高於每位股東各自於翠盈所佔股權比例。

周大福被視為本公司之關連人士，本公司與周大福訂立融資文件將構成本公司一項關連交易。

- (5) 於2002年7月25日，新世界中國當時擁有57.0%股權之附屬公司上海華美達廣場有限公司(「上海華美達」)獲兩間銀行分別給予為期五年為數10.0百萬美元及人民幣300.0百萬元之貸款額度。該貸款額度用以支付上海華美達物業項目之建造費用及作為一般營運資金。於獲授貸款額時，新世界中國分別就上海華美達在貸款額項下需承擔之責任及負債，以及上海華美達廣場之落成，提供擔保，並承諾有關完成建設之融資協議之要求將會得以落實。

於2003年6月24日，新世界中國當時擁有61.7%股權之附屬公司上海華美達獲一間銀行給予另一項為期五年為數人民幣100.0百萬元之貸款額度，用以支付其物業項目之建造費用。上海華美達在上述貸款額度項下需承擔之責任及負債，亦由新世界中國擔保。

於2004年12月15日，新世界中國擁有64.9%權益之附屬公司上海華美達取得多貨幣貸款額度，最高本金總額為80.0百萬港元，年期至2007年7月31日止，上海華美達將動用有關貸款額度，為其已有之10.0百萬港元及人民幣74.0百萬元之貸款重新融資。上海新華美大酒店有限公司(「上海新華美」)於二零零四年六月與上海華美達合併。

關連交易(續)

於本報告發出日期，上海華美達由華美達地產有限公司（「華美達地產」）持有99.8%權益，而華美達地產則是由新世界中國擁有75.0%權益之附屬公司。華美達地產之其他股東已同意會就新世界中國在擔保項下須承擔之責任，向新世界中國給予賠償，並同意按彼等於華美達地產之持股比例，就華美達地產提用之貸款數額支付每年0.25%之擔保費。

擁有華美達地產20.0%權益之 Stanley Enterprises Limited（「Stanley」）自2002年12月3日以來是新世界中國之關連人士。Stanley 為新世界中國集團若干附屬公司之主要股東，並由新世界中國董事杜先生全資擁有。新世界中國就該項貸款額度提供擔保以及 Stanley 支付擔保費之事宜，構成本集團之關連交易。

- (6) 於2002年7月29日，順德順興房地產有限公司（「順德順興」）獲一間銀行給予為期三年、款額為人民幣50.0百萬元之貸款額度，以支付其一項物業發展項目之費用。順德順興由寶協發展有限公司（「寶協」）及一獨立第三方分別擁有70.0%及30.0%權益。寶協由新世界中國及周大福各間接擁有50.0%權益。

該項貸款額度由新世界中國與周大福按兩者於寶協之間接持股比例個別擔保。周大福被視為新世界中國之關連人士，上述由新世界中國作出擔保之事宜構成本集團之關連交易。

- (7) 廣盛華僑（大亞灣）房產開發有限公司（「廣盛房產」）於2002年9月6日獲授一項為期4年、本金額最高達30.0百萬元之銀行信貸（「30.0百萬元信貸」），並於2003年7月17日再獲40.0百萬元之額外信貸，以支付其物業項目之發展費用。廣盛房產由 Dragon Fortune Limited（「Dragon Fortune」）擁有80.0%權益，獨立第三方擁有20.0%權益。而 Dragon Fortune 則由新世界中國、Potassium Corp.（「Potassium」）、新世界中國擁有30.6%股權之聯營公司新城集團有限公司（「新城」）及獨立第三方分別擁有36.4%、7.1%、20.3%及36.2%權益。新世界中國實質擁有 Dragon Fortune 之42.6%權益。

廣盛房產在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由新世界中國、本公司及新世界中國之董事鄭家成先生（「個人擔保人」）及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.2%、30.6%及30.2%的比例提供個別擔保。

Potassium 由個人擔保人全資擁有。新城是新世界中國擁有30.6%股權的聯營公司，而由於個人擔保人被視作擁有其已發行股本三分之一以上，故新城亦是新世界中國的關連人士。故此，本集團就廣盛房產獲授之銀行信貸提供擔保，構成關連交易。

- (8) 於2002年12月19日，上海新華美獲一間銀行分別給予為期兩年、本金總額為10.0百萬元及人民幣74.0百萬元之銀行信貸。新世界中國已就上海新華美在銀行信貸項下之全數責任及負債，提供擔保。

於該交易日，上海新華美由華美達地產間接擁有99.0%權益。華美達地產的其他股東已同意就新世界中國在擔保項下須承擔之責任作出賠償，並同意按彼等於華美達地產之持股比例，就上海新華美提用之貸款額支付每年0.25%之擔保費。

新世界中國就該項貸款額度提供擔保以及 Stanley 支付擔保費之事宜，構成本集團之關連交易。償還上述額度以上文(5)所述於2004年12月15日向上海華美達提供的多貨幣貸款額度融資。

關連交易 (續)

- (9) 於2003年1月8日，廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司(「廣盛投資」)獲授一項為期4年、本金額最高達50.0百萬港元之銀行信貸款額，以支付其物業項目之發展費用。廣盛投資由 Dragon Fortune 擁有80.0%權益。

廣盛投資在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由新世界中國、個人擔保人及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.8%、29.5%及30.7%的比例個別擔保。

Potassium 由個人擔保人全資擁有。由於新城是本集團之關連人士，故此就新世界中國向廣盛投資獲授之銀行信貸提供擔保，構成本集團之關連交易。

- (10) 於2003年11月27日，廣州新翊房地產有限公司(「新翊」)獲一間銀行給予為期3年、款額高達200.0百萬人民幣作為物業發展項目資金之貸款額度，新世界中國就該貸款安排於2003年11月19日作出90.5%之擔保。新翊由新世界中國及周大福所擁有，其間接持股量分別為90.5%及9.5%。周大福乃本集團之關連人士，新世界中國向新翊之貸款額度作出擔保構成本集團之關連交易。

- (11) 於2004年5月20日，Merryhill Group Limited(現稱為「新創建交通服務有限公司」，「新創建交通」)與新創建集團有限公司(「新創建」)訂立主服務協議(「新創建交通主服務協議」)，據此，在新創建交通主服務協議有效期內，新創建交通同意及促使新創建交通集團成員(包括新創建交通及其附屬公司)促使新創建集團有關成員向新創建交通及／或新創建交通集團成員提供營運服務，即包括建築服務、機電工程服務、設施管理服務、保安及護衛服務、清潔及園藝服務、金融服務、物業管理服務及該等新創建交通與新創建不時以書面協定的其他服務種類。此外，根據新創建交通主服務協議，新創建交通亦同意及承諾將會促使新創建交通集團有關成員租賃或以其他方式許可集團成員使用新創建交通集團有關成員之倉庫內的空置辦公室、商用、倉儲及停車場單位。

根據新創建交通主服務協議擬作出的交易預期為延續性質，並在本集團日常及一般業務過程中以定期和持續之基準進行。周大福為本公司之主要股東，而新創建交通為周大福之聯繫人士，新創建交通主服務協議及該協議下擬進行之所有交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

此外，在股份交換於2004年3月9日完成後，就提供上述營運服務及租賃或許可有關各方使用空間作日常營運用途，新創建集團成員與新世界第一控股有限公司及其附屬公司以及城巴有限公司及其附屬公司(彼等於完成後成為新創建交通集團成員)按持續基準訂立交易。此等交易根據上市規則成為本集團之持續關連交易(「現有持續關連交易」)。

新創建交通集團於年內根據新創建交通主服務協議及現有持續關連交易承辦的服務總額分別為21.5百萬港元及4.3百萬港元，而新創建交通主服務協議及現有持續關連交易的全年上限總額分別為92.7百萬港元及142.5百萬港元。

上文所述持續關連交易已由新創建之獨立執行董事審閱，彼等已確認該等交易乃：

- (i) 於新創建日常業務中訂立；

關連交易 (續)

- (ii) 按一般商業條款訂立；
- (iii) 按規管該等交易之有關協議訂立，或倘無該等協議，則按不遜於向或自獨立第三方提供的條款訂立；
- (iv) 按就新創建股東而言屬公平合理之條款訂立；及
- (v) 按有關報章公佈所披露限額訂立。

新創建收到該公司核數師之致函並報告：

- (i) 有關交易已獲執行委員會批准；
- (ii) 根據規管有關交易協議進行交易；及
- (iii) 交易金額是在有關公佈所披露限額之內。

- (12) 北京信通傳之媒文化發展有限公司(「北京信通」)由新世界基建(中國)投資有限公司(「新基建中國」，新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)的全資附屬公司)持有51.0%、田濤先生(「田先生」)持有30.0%、海南曉越文化發展有限公司(「海南公司」)持有19.0%。

於2004年7月5日，新基建中國訂立下列協議：

- (i) 與田先生訂立股份轉讓協議(「田氏協議」)，以代價人民幣30,000元(約28,000港元)，向田先生購入北京信通註冊資本0.1%權益；
- (ii) 與海南公司訂立股份轉讓協議(「海南協議」)，以代價人民幣21.0百萬元(約19.6百萬港元)，向海南公司購入北京信通註冊資本19.0%權益；
- (iii) 與田先生訂立增資協議(「增資協議」)，待田氏協議及海南協議完成後，將北京信通的註冊資本，增加人民幣70.0百萬元(約65.4百萬港元)，按照新基建中國與田先生當時在北京信通的持股比例，其中人民幣49.1百萬元(約45.9百萬港元)由新基建中國出資，人民幣20.9百萬元(約19.6百萬港元)由田先生出資。

田先生是北京信通的主要股東及北京信通大部分附屬公司的董事，因此是本集團的關連人士。海南公司由田先生的配偶及兒子擁有，根據上市規則是田先生的聯繫人。因此，上述交易構成本集團的關連交易。

海南協議及增資協議已於年內完成。至於田氏協議方面，新基建中國已提名新世界信息科技之全資附屬公司 Shenzhen Xiang Long Communications Co., Ltd. 持有北京信通0.1%權益。於2005年6月30日，新世界信息科技合共持有北京信通註冊股本70.1%權益。

關連交易 (續)

- (13) 於2004年8月5日，四川犍為電力(集團)股份有限公司(「犍為電力集團」)與Lucrative Rich Limited(新創建間接全資附屬公司)訂立協議(「該協議」)，以代價人民幣48.0百萬元出售本集團於四川犍為大利電力有限公司(「犍為」)的所有權益。

犍為電力集團將以現金分兩期支付代價。首期人民幣26.0百萬元於簽署協議時支付，第二期人民幣22.0百萬元於2004年12月30日或之前支付。協議將於履行協議載列之所有先決條件達成以及全部代價全數償付後方告完成。

由於犍為電力集團為犍為之主要股東，因此為新創建之關連人士。根據上述協議擬進行之犍為權益出售構成上市規則下本集團之關連交易。

新創建於2004年12月13日進一步公佈，由於犍為電力集團進行內部公司重組，Lucrative Rich Limited於2004年12月13日與犍為電力集團訂立兩項買賣協議，以轉讓其於犍為之35.0%權益予犍為電力集團，以及轉讓其於犍為之其餘25.0%權益予犍為電力集團或其代理人，此取代該協議。該項出售之代價維持不變，而該協議的主要條款亦大致不變。

於本報告日期，上述之權益轉讓仍未完成。

- (14) 於2005年2月24日，本公司之全資附屬公司香島發展有限公司(「香島」，作為出租方)與崇光(香港)百貨有限公司(「香港崇光」，作為承租方)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，承租方將於固定年期十五年內，向出租方租賃香港九龍梳士巴利道12號亞瑪遜地下之部分、地庫1之部分及地庫2之全部(「有關物業」)，月租按下表計算：

租期內第1至第10年：	於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的6.0%
租期內第11至第15年：	於有關物業內及／或其上進行任何買賣及／或經營業務所產生的每月總營業額的7.0%

有關物業(為租賃協議所指的物業)由香島擁有。鑒於香港崇光是 Real Reward Limited(由周大福的全資附屬公司 Go Create Limited 擁有的共同控制實體)的間接非全資附屬公司，因此香港崇光是本公司的關連人士，而訂立租賃協議根據上市規則構成一項關連交易。由於預期租賃事項涉及的有關百分比率多於0.1%但少於2.5%，租賃協議下擬進行的關連交易(「持續租賃關連交易」)可獲豁免獨立股東批准的規定，惟須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條有關申報及公告的規定。

本公司之獨立非執行董事審閱有關持續租賃關連交易後確認：

- (i) 有關持續租賃關連交易乃循本公司日常性業務進行；
- (ii) 有關持續租賃關連交易乃按照一般商業條款及對本公司股東公平合理之條款進行；及
- (iii) 持續租賃關連交易總額不超過2005年3月3日公佈之限額。

關連交易(續)

本公司收到核數師之致函並報告：

(i) 有關租賃關連交易已獲本公司董事會批准；

(ii) 有關租賃關連交易根據2005年2月24日訂立租賃協議；及

(iii) 由2005年2月24日至2006年6月30日止期內，有關租賃關連交易總額不超過2005年3月3日公佈之限額。

- (15) 於2005年6月14日，協興工程(澳門)有限公司(「協興(澳門)」，為新創建間接全資附屬公司)作為管理總承包商，與作為發展商之凱旋門發展有限公司(「凱旋門發展」)訂立管理承包協議，以建造及發展一幢樓高55層的超級豪華住宅、酒店及娛樂綜合大樓，包括住宅、康樂設施及商場。項目名為「澳門凱旋門」(「該項目」)，服務費約為27.0百萬港元。代價按該項目的發展及建造進度分階段支付。此外，凱旋門發展付款予協興(澳門)，而協興(澳門)將根據其與各分包商之間各自訂立的建造協議安排付款予分包商。有關之建造工程預期分3期完成。第1期預期於2006年9月前完成，第2期於2008年5月前完成，而第3期於2009年2月前完成。

再者，於同日，作為管理總承包商之協興(澳門)與作為分包商之新創建間接非全資附屬公司惠保(澳門)有限公司(「惠保(澳門)」)就該項目的打樁工程訂立分包工程合約，合約價值約為澳門幣87.8百萬元(約83.4百萬港元)。代價由凱旋門發展按打樁工程進度分階段向協興(澳門)支付。其後協興(澳門)將根據上述管理承包協議及上述分包工程合約之安排向惠保(澳門)付款。有關之打樁工程預期於2006年9月前完成。

鑑於長虹發展(集團)有限公司(「長虹」)持有凱旋門發展40.0%股本權益，而周大福及其附屬公司則持有長虹48.75%權益，因此，凱旋門發展為本集團之關連人士。上述之管理承包協議亦因而根據上市規則構成本集團一項關連交易。此外，根據上述管理承包協議之安排，凱旋門發展將向協興(澳門)付款，而協興(澳門)將根據上述分包工程合約之條款向惠保(澳門)付款。因此，上述分包工程合約亦根據上市規則構成本集團一項關連交易。

- (16) 於2005年7月29日，新世界中國全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與上海局一房地產發展有限公司(「局一」，由新世界發展中國及Stanley分別實益擁有70.0%及30.0%權益)訂立貸款協議。根據貸款協議，局一之唯一法定擁有人新世界發展中國將向局一提供本金額達10.0百萬美元的股東貸款，為期五年，可予續期，年利率為倫敦銀行同業拆息加1.4厘計息，用以為發展中國上海融資。貸款金額將由新世界發展中國與上海局一按其於局一的實益持股量提供。

由於Stanely於局一擁有權益，故向局一提供股東貸款構成集團之一項關連交易。

關連交易 (續)

- (17) 於2005年9月12日，新世界發展中國與信興中國投資有限公司(「信興」)訂立協議，據此，新世界發展中國同意收購而信興同意出售華美達地產已發行股本中100股股份(佔華美達地產已發行股本10.0%權益)，連同華美達地產應付及欠付信興之9.7百萬美元及16.7百萬港元股東貸款，總代價為12.1百萬美元及17.0百萬港元。交易已於2005年9月13日完成。

華美達地產為於上海華美達擁有99.8%權益之投資控股公司，而上海華美達則持有上海華美達廣場全部權益。上海華美達廣場為一包括酒店、公寓、購物商場及停車場之綜合大樓。

由於信興於華美達地產中擁有權益，故被視為新世界中國之關連人士。華美達亦由本集團關連人士杜先生全資擁有之公司擁有20.0%權益。因此，收購事項構成本集團之關連交易。

- (18) 於2005年9月29日，本集團之全資附屬公司 Melowell Investment Limited(「Melowell」)與 Winteam Holdings Limited(「Winteam」)及楊世杭先生及楊國生先生訂立一項買賣協議，據此，根據協議所載之條款及條件，Winteam 有條件同意出售而Melowell有條件同意購入 China Step Limited(「China Step」)全部發行股份之70.0%及 China Step 尚欠 Winteam 之欠款(本金及利息)之70.0%，總代價為614.6百萬港元(可予調整)。楊世杭先生及楊國生先生乃 Winteam 之擔保人。

Winteam 由楊世杭先生(本集團若干非全資附屬公司之主要股東兼董事)擁有實益及重大權益，故交易事項構成本集團之一項關連交易。

除上述之披露外，年內與有關連人士進行之重大交易(不構成關連交易)摘要已於賬目附註第34項內披露。

董事於股份、相關股份及債券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存之登記冊所載，各董事及其聯繫人於2005年6月30日持有本公司或其任何相聯法團之股份，相關股份及債券如下：

(A) 於股份之好倉

	股權數目				
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	股權百分比
新世界發展有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	4,708,708	47,098	—	4,755,806	0.14
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	—
周桂昌先生	43,495	—	—	43,495	—
何厚浹先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	—
Dragon Fortune					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
Master Services Limited					
(普通股每股面值0.01美元)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
新世界中國					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	—	—	52,271,200 ⁽³⁾	52,271,200	1.39
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周桂昌先生	400,126	—	—	400,126	0.01
新世界信息科技					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000	0.11
冼為堅博士	5,594	53	—	5,647	—
梁仲豪先生	262	—	—	262	—

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

股權數目					
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	股權百分比
新創建					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	2,000,000	587,000	8,000,000 ⁽³⁾	10,587,000	0.58
冼為堅博士	—	—	32,224,060 ⁽⁴⁾	32,224,060	1.76
鄭家成先生	333,333	—	2,659,700 ⁽⁵⁾	2,993,033	0.16
梁仲豪先生	153	—	—	153	—
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 ⁽⁶⁾	3,611,237	0.20
周桂昌先生	2,264,652	—	—	2,264,652	0.12
新城					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁷⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁸⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由何厚浣先生擁有40.0%已發行股本之公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有之一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有之公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (6) 該等股份由梁志堅先生直接擁有55.0%權益之公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (8) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司股份擁有權益。

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

根據新世界中國、新世界信息科技、新創建及新移動各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國、新世界信息科技、新創建及新移動各自之董事及職員購股權分別以認購該等公司股份。本公司若干董事持有認購該等公司各自購股權之個人權益。

新世界中國購股權計劃

於2000年12月18日，新世界中國採納一項購股權計劃(「2000年購股權計劃」)，新世界中國及其附屬公司(「新世界中國集團」)僱員(包括執行董事在內)因此有機會獲得新世界中國之股權。2000年購股權計劃其後於2002年11月26日舉行之新世界中國股東週年大會上宣告終止，並且遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據計劃之條款有效及可予行使。

根據上市規則新世界中國購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國集團僱員(包括執行董事)之獎勵。	提供機會讓新世界中國集團的全職或兼職僱員(包括董事)獲得新世界中國股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國集團全職僱員(包括任何董事)。	新世界中國集團全職或兼職僱員(包括董事)。
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界中國之年報日期已發行股本百分比	根據2000年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購該公司之股份65,745,200股之權利，連同以因新世界中國發行供股股份調整購股權數目(於2005年4月8日成為無條件)方式之38,158,200股股份。 根據2000年購股權計劃將不會進一步授出購股權。	根據2002年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購9,697,200股新世界中國股份之權利，連同以因新世界中國發行供股股份調整購股權數目(於2005年4月8日成為無條件)方式之6,465,900股股份。新世界中國可以進一步授出購股權認購49,242,529股新世界中國股份之權利，佔於本報告發出日期新世界中國已發行股本總額約1.30%。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股本總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股本總數不得超過已發行股本1.0%，除非獲新世界中國股東於股東大會上批准。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國購股權計劃 (續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
根據購股權須認購股份之期間	由新世界中國董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界中國董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界中國之董事會釐訂，惟須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界中國之董事會釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃剩餘期間	2000年購股權計劃將自採納日期（即2000年12月18日）起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期（即2002年11月26日）起計10年期間內有效及生效。

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

新世界中國購股權計劃(續)

授予董事之購股權

2000年購股權計劃

購股權數目⁽¹⁾

			2004年				2005年	每股
			7月1日		年內		6月30日	行使價 ⁽²⁾
董事姓名	授予日期	可行使期間	結存	年內調整 ⁽²⁾	年內行使	重新分類	結存	港元
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至	5,000,000	(5,000,000)	—	—	—	1.955
		2006年3月7日	—	12,500,000	—	—	12,500,000	1.782
鄭家成先生	2001年2月9日	2001年3月10日至	2,500,000	(1,500,000)	(1,000,000) ⁽³⁾	—	—	1.955
		2006年3月9日	—	3,750,000	(200,000) ⁽⁴⁾	—	3,550,000	1.782
梁志堅先生	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	500,000	—	(500,000) ⁽⁵⁾	—	—	1.955
周桂昌先生	2001年2月9日	2001年3月10日至	500,000	(100,000)	(400,000) ⁽⁶⁾	—	—	1.955
		2006年3月9日	—	250,000	—	—	250,000	1.782
陳錦靈先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日	400,000	—	(200,000) ⁽⁷⁾	(200,000) ⁽⁸⁾	—	1.955
			8,900,000	9,900,000	(2,300,000)	(200,000)	16,300,000	

(1) 購股權可由授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往週年結轉之任何尚未行使購股權。

(2) 根據新世界中國之購股權計劃，購股權數目及行使價在修訂新世界中國之股本架構時可予調整。因此，根據購股權計劃，新世界中國於2005年2月18日宣佈之供股構成導致及調整行使價及尚未行使購股權數目之事件。購股權之每股行使價已由1.955港元調整至1.782港元，由2005年4月9日起生效。

(3) 各相當於500,000股股份之購股權之行使日期為2004年10月25日及2004年11月12日。於2004年10月21日及2004年11月11日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股收市價分別為2.70港元及2.90港元。

(4) 行使日期為2005年5月6日。於2005年5月5日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股收市價為2.90港元。

(5) 行使日期為2005年4月4日。於2005年4月1日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股收市價為2.80港元。

(6) 行使日期為2005年2月3日。於2005年2月2日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股收市價為3.675港元。

(7) 行使日期為2004年8月24日。於2004年8月23日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股收市價為2.125港元。

(8) 由於陳錦靈先生於2004年8月30日辭任本公司董事，故其購股權權益被重新分類為授予僱員之購股權權益。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國購股權計劃 (續)

授予僱員之購股權

2000年購股權計劃

購股權數目 ⁽¹⁾

授予日期	2004年			年內		2005年 每股行使價 ⁽³⁾	
	7月1日結存	年內調整 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁵⁾	重新分類	年內失效	6月30日結存	港元
2001年2月5日至	25,338,400	(12,850,800)	(11,589,600)	200,000	(1,098,000)	—	1.955
2001年3月2日	—	32,127,000	(6,384,600)	—	—	25,742,400	1.782 *
2001年2月8日至	3,200,000 ⁽²⁾	(3,200,000)	—	—	—	—	1.955
2001年2月17日	—	8,000,000	—	—	—	8,000,000	1.782 *
2001年5月2日至	402,000	(383,200)	(18,800)	—	—	—	2.605
2001年5月29日	—	958,000	(398,000)	—	—	560,000	2.375 *
2001年6月29日至	2,097,200	(1,371,600)	(572,000)	—	(153,600)	—	3.192
2001年7月26日	—	3,429,000	—	—	(234,000)	3,195,000	2.910 *
2001年8月31日至	590,000	(478,000)	(100,000)	—	(12,000)	—	2.380
2001年9月27日	—	1,195,000	(248,000)	—	—	947,000	2.170 *
2002年3月26日至	861,200	(555,200)	(306,000)	—	—	—	2.265
2002年4月22日	—	1,388,000	(633,400)	—	(12,600)	742,000	2.065 *
	32,488,800	28,258,200	(20,250,400)	200,000	(1,510,200)	39,186,400	

2002年購股權計劃

購股權數目 ⁽¹⁾

授予日期	2004年			年內		2005年 每股行使價 ⁽³⁾	
	7月1日結存	年內授出 ⁽⁴⁾	年內調整 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁶⁾	年內失效	6月30日結存	港元
2003年1月3日至	676,800	—	(501,600)	(175,200)	—	—	1.330
2003年1月30日	—	—	1,254,000	(43,800)	—	1,210,200	1.212 *
2003年5月12日至	1,544,000	—	(1,064,200)	(275,000)	(204,800)	—	1.000
2003年6月6日	—	—	2,660,500	(800)	—	2,659,700	0.912 *
2003年10月28日至	237,600	—	(27,600)	(9,200)	(200,800)	—	1.810
2003年11月22日	—	—	69,000	—	—	69,000	1.650 *
2003年12月18日至	1,300,000 ⁽²⁾	—	(750,000)	(550,000)	—	—	1.830
2004年1月14日	—	—	1,875,000	(250,000)	—	1,625,000	1.668 *
2004年3月25日至	976,000	—	(818,800)	(84,000)	(73,200)	—	2.470
2004年4月21日	—	—	2,047,000	(54,800)	—	1,992,200	2.252 *
2004年6月18日至	—	560,400	(353,200)	(74,400)	(132,800)	—	1.810
2004年7月15日	—	—	883,000	—	—	883,000	1.650 *
2004年11月4日至	—	282,800	(282,800)	—	—	—	2.725
2004年12月1日	—	—	707,000	—	—	707,000	2.484 *
2004年12月22日至	—	536,400	(512,400)	(24,000)	—	—	2.950
2005年1月18日	—	—	1,281,000	(400)	(46,600)	1,234,000	2.689 *
	4,734,400	1,379,600	6,465,900	(1,541,600)	(658,200)	10,380,100	

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界中國購股權計劃 (續)

授予僱員之購股權 (續)

- (1) 除另有所述者附註(2)下文，購股權可授出日期後1個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可授出日期後1個月起計之兩年內行使，惟於每週年可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之50.0%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- (3) 根據新世界中國之購股權計劃，購股權數目及行使價在修訂新世界中國之股本架構時可予調整。因此，根據購股權計劃，新世界中國於2005年2月18日宣佈之供股構成導致及調整行使價及尚未行使購股權數目之事件。經調整之行使價為有*號者。
- (4) 股份於緊接2004年6月18日、2004年11月4日及2004年12月22日(授出日期)前之收市價分別為每股1.820港元、2.675港元及2.975港元。
- (5) 股份於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.870港元。
- (6) 股份於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.859港元。

按二項式定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為1.81港元、2.725港元及2.95港元(分別調整至1.65港元、2.484港元及2.689港元)之購股權之公平價值估計分別為0.40港元、0.56港元及0.61港元。有關價值乃按照無風險折現年率2.59%至3.59%，經參考外匯基金票據現行之息率及一年期間之歷史波動比率0.22計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為5年。

二項式定價模式乃需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新世界信息科技購股權計劃

根據新世界信息科技於1997年10月3日及2001年12月6日分別採納1997年購股權計劃及2001年購股權計劃，可授予該公司及其附屬公司（「新世界信息科技集團」）之董事及職員購股權以認購新世界信息科技之股份。於採納2001年購股權計劃後，並無授出購股權。

根據上市規則新世界信息科技購股權計劃概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為新世界信息科技集團僱員（包括任何董事）之獎勵。	提供機會讓新世界信息科技集團的僱員（包括任何董事）獲得新世界信息科技股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界信息科技集團全職僱員（包括任何董事）。	新世界信息科技集團全職僱員（包括任何董事）。
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界信息科技之年報日期已發行股本百分比	根據1997年購股權計劃授出可認購合共14,687,000股股份之購股權已行使或失效。	所有根據2001年購股權計劃及新世界信息科技任何其他計劃之購股權獲行使時可予發行之股份總數合共不得超過85,533,125股股份，佔於新世界信息科技年報發出日期已發行股本約8.98%。
	於採納2001年購股權計劃後將不會根據1997年購股權計劃進一步授出購股權。	自採納2001年購股權計劃以來，並無授出任何購股權。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股本總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）而已發行及將予發行的股本總數不得超過已發行股本1.0%，除非獲新世界信息科技股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份之期間	由新世界信息科技董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後6個月屆滿日期起計5年，並於該五年期間最後之日屆滿。	由新世界信息科技董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計7年，並於該7年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有之最短期間	6個月	1個月

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

新世界信息科技購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界信息科技之董事會釐訂，須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界信息科技之董事會釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期（必須為營業日）聯交所每日報價表所示股份收市價；及 (b) 緊接建議授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃剩餘期間	1997年購股權計劃將自採納日期（即1997年10月3日）起計10年期間內有效及生效。	2001年購股權計劃將自採納日期（即2001年12月6日）起計10年期間內有效及生效。

授予僱員之購股權

1997年購股權計劃

授予日期	購股權數目			每股行使價 港元
	2004年 7月1日結存	年內失效	2005年 6月30日結存	
1999年9月23日	240,000 ⁽¹⁾	(240,000)	—	10.20
1999年9月23日	960,000 ⁽²⁾	(960,000)	—	12.00
	1,200,000	(1,200,000)	—	

(1) 行使期由2000年7月1日至2005年6月1日。

(2) 分為3組，行使期分別由2001年7月1日、2002年7月1日及2003年7月1日至2005年6月1日。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新創建購股權計劃

於1997年4月11日，新創建採納一項購股權計劃（「1997年購股權計劃」），據此，新創建董事可酌情向新創建及其附屬公司（「新創建集團」）執行董事或全職僱員授出認購該公司普通股之購股權。於2001年上市規則第17章修訂後，新創建於2001年12月6日採納新購股權計劃（「2001年購股權計劃」），其後該計劃之若干條文經該公司於2003年3月12日召開之股東大會修改及批准。根據2001年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定之任何合資格人士授出認購該公司普通股之購股權。

根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為對新創建集團執行董事及僱員之獎勵	作為對新創建集團董事及僱員過往服務或表現之獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為該集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對該集團發展有價值之高質素人員及增強企業認同感。
計劃參與人士	新創建集團之執行董事或全職僱員	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： (i) 任何合資格僱員； (ii) 新創建集團或任何被投資實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）； (iii) 新創建集團或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商； (iv) 新創建集團或任何被投資實體之任何顧客； (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務之任何人士或實體； (vi) 新創建集團或任何被投資實體之任何股東或該集團任何成員公司或任何被投資實體發行之任何證券之持有人； (vii) 新創建集團或任何被投資實體任何業務或業務發展領域之任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與新創建集團或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作之任何合營企業、夥伴或業務聯盟。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新創建購股權計劃 (續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
根據計劃可發行之股份總數及於新創建之年報日期已發行股本之百分比	新創建已根據該計劃授出可認購2,000,000股股份之購股權。該計劃於2000年4月11日屆滿，不再行據此授出購股權。	截至新創建年報刊登日，新創建根據該計劃向若干合資格人士授出可認購41,497,000股新創建股份之購股權。再者，新創建由於採用以股代息方式宣派截至2005年6月30日之中期股息，尚未行使之購股權數目須作出調整；根據是次調整，合共授出142,723股購股權。因此，根據該計劃可發行之股份總數為138,225,201股，佔於新創建之年報日期已發行股本約7.54%。
各計劃項下參與人士之最高配額	任何合資格人士獲授予之購股權所涉及之股本數目合共不得超過可能授出之購股權所涉及之股本總數之25.0%。	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予之購股權獲行使已發行及將發行之股本總數（包括已行使及未行使之購股權）不得超過新創建已發行股本之1.0%。
根據購股權須認購股份之期間	按新創建董事指明期間之任何時間，不得超過授出購股權之日起10年。	按新創建董事指明期間之任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有之最短期間	由新創建董事釐定之任何期間。	由新創建董事釐定之任何期間。
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	無	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐定行使價之基準	行使價由新創建董事釐定，須等於股份之面值或不低於緊接授出日期前5個交易日股份在聯交所每日報價表所報收市價平均值之80.0%（以較高者為準）。	行使價由新創建董事釐定，最低為授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前5個交易日股份在聯交所每日報價表所報之收市價之平均值（以較高者為準）。
計劃剩餘期間	購股權計劃於2000年4月11日屆滿。	2001年購股權計劃自獲採納之日（即2001年12月6日）起有效期為期10年。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新創建購股權計劃 (續)

授予董事之購股權

2001年購股權計劃

董事姓名	授予日期	購股權數目				2005年 6月30日結存	每股行使價 ⁽³⁾ 港元
		2004年 7月1日結存	年內調整 ⁽³⁾	年內行使	年內 重新分類		
鄭家純博士	2003年7月21日	2,000,000 ⁽¹⁾	(1,000,000)	(1,000,000) ⁽⁴⁾	—	—	3.725
		—	1,009,849	—	—	1,009,849	3.719
鄭家成先生	2003年7月21日	333,334 ⁽²⁾	(166,667)	(166,667) ⁽⁵⁾	—	—	3.725
		—	168,308	—	—	168,308	3.719
梁志堅先生	2003年7月21日	134,000 ⁽²⁾	(68,000)	(66,000) ⁽⁶⁾	—	—	3.725
		—	68,669	—	—	68,669	3.719
陳錦靈先生	2003年7月21日	1,333,334 ⁽¹⁾	—	—	(1,333,334) ⁽⁷⁾	—	3.725
		3,800,668	12,159	(1,232,667)	(1,333,334)	1,246,826	

(1) 分為2組，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日，首尾兩天包括在內。

(2) 分為3組，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日，首尾兩天包括在內。

(3) 根據2001年購股權計劃，未行使購股權數目及行使價在修訂新創建之股本結構時可予調整。新創建於截至2005年3月14日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2005年6月30日止年度中期股息，須根據上述計劃調整未行使購股權數目及行使價。購股權之每股行使價由3.725港元調整至3.719港元，由2005年6月30日起生效。

(4) 行使日期為2004年10月19日，於2004年10月18日，即緊接該購股權獲行使前之交易日期，行使價為10.10港元。

(5) 行使日期為2004年11月12日，於2004年11月11日，即緊接該購股權獲行使前之交易日期，行使價為11.15港元。

(6) 行使日期為2004年8月3日，於2004年8月2日，即緊接該購股權獲行使前之交易日期，行使價為8.70港元。

(7) 由於陳錦靈先生於2004年8月30日辭任本公司董事，故其購股權權益被重新分類為其他合資格人士。

授予其他合資格人士之購股權

(a) 1997年購股權計劃

授予日期	購股權數目			2005年 6月30日結存	每股行使價 港元
	2004年 7月1日結存	年內行使 ⁽³⁾	年內失效		
1999年5月11日	1,900,000 ⁽¹⁾	(1,300,000)	(600,000)	—	6.93
1999年5月11日	30,000 ⁽²⁾	(30,000)	—	—	6.93
	1,930,000	(1,330,000)	(600,000)	—	

(1) 分為4組，行使期分別由1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日及2003年5月5日至2004年11月4日，首尾兩天包括在內。

(2) 由2004年5月5日至2004年11月4日可予行使，首尾兩天包括在內。

(3) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為10.89港元。

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

新創建購股權計劃(續)

(b) 2001年購股權計劃

授予日期	購股權數目				2005年 6月30日結存	每股行使價 ⁽³⁾ 港元
	2004年 7月1日結存	年內調整 ⁽²⁾	年內行使 ⁽⁴⁾	重新分類／ 年內失效		
2003年7月21日	5,400,002 ⁽¹⁾	(3,366,668)	(3,366,668)	1,333,334 ⁽⁵⁾	—	3.725
	—	3,399,822	—	—	3,399,822	3.719
2003年7月21日	19,634,668 ⁽²⁾	(8,105,598)	(10,176,393)	(1,352,677)	—	3.725
	—	10,333,008	—	—	10,333,008	3.719
	25,034,670	2,260,564	(13,543,061)	(19,343)	13,732,830	

(1) 分為2組行使，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日，首尾兩天包括在內。

(2) 分為3組行使，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日，首尾兩天包括在內。

(3) 根據2001年購股權計劃，未行使購股權數目及行使價在修訂新創建之股本結構時可予調整。新創建於截至2005年3月14日透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2005年6月30日止年度中期股息，須根據上述計劃調整未行使購股權數目及行使價。購股權之每股行使價由3.725港元調整至3.719港元，由2005年6月30日起生效。

(4) 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為每股8.49港元。

(5) 由於本公司一名董事辭任但留任本集團僱員，其購股權計劃被重新分類為其他合資格人士權益。

新移動購股權計劃

新移動於2002年5月28日舉行之股東特別大會上，新移動股東批准終止新移動於1998年9月11日採納之購股權計劃（「1998年購股權計劃」），並按照上市規則之規定採納新購股權計劃（「2002年購股權計劃」）。1998年購股權計劃終止後不可根據該計劃再授出購股權。然而，1998年購股權計劃項下授出而尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據1998年購股權計劃之條文行使。

根據上市規則，新移動2002年購股權計劃之概要披露如下：

計劃目的

計劃之目的為讓新移動可向參與人士授出購股權，向新移動及其附屬公司（「新移動集團」）有貢獻者作出激勵或獎勵。

計劃參與人士

2002年購股權計劃之參與人士，包括新移動集團或新移動集團持有任何股權之任何實體之任何董事、職員、顧問、代理、供應商、客戶或股東。

可供發行之股份數目

根據計劃可供發行之股份數目為3,341,555股（因2004年7月7日之股份合併而予以調整），佔新移動之年報日期已發行股本4.22%。

各參與人士之最高配額

於任何12個月期間發行及於購股權獲行使時發行予各參與人士之予各參與人士之股份數目（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）不得超過已發行之新移動股份之1.0%，惟由新移動股東於股東大會上個別批准則除外。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

新移動購股權計劃 (續)

認購期

購股權可於董事會全權酌情決定之期間內任何時間，及無論如何於購股權提呈多承授人日期起計10年內之期間根據本計劃之條款行使。

歸屬期

董事可在其認為適當情況下決定行使購股權之必須持有購股權之最短期間。

接納購股權時之應付金額

承授人於接納購股權時須繳付1.00 港元作為承授代價。

認購價

任何授出之購股權之認購價為董事全權酌情釐定之價格，惟必須為下列各項中之最高者：(i)授出日期聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii)緊接授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii)股份面值。

計劃年期

2002年購股權計劃由2002年5月28日起生效並為期10年。

授予董事之購股權計劃

購股權數目					每股行使價 港元
董事姓名	授予日期	行使期	年內授出	2005年 6月30日結存	
鄭家純博士 ⁽⁵⁾	2005年1月28日	2005年1月28日至 2010年12月31日	780,000 ⁽²⁾	780,000	1.260
			780,000	780,000	

授予僱員之購股權計劃

購股權數目						每股行使價 港元
授予日期	行使期	2004年 7月1日結存	年內授出	年內失效	2005年 6月30日結存	
2002年2月8日 ⁽⁴⁾	2002年2月9日至 2008年2月8日	448,000 ⁽¹⁾	—	(248,000)	200,000	2.440
2005年1月28日 ⁽⁵⁾	2005年1月28日至 2010年12月31日	—	2,136,000 ⁽²⁾	—	2,136,000	1.260
2005年4月8日 ⁽⁵⁾	2005年4月8日至 2010年12月31日	—	78,000 ⁽³⁾	—	78,000	1.276
		448,000	2,214,000	(248,000)	2,414,000	

(1) 因於2004年3月29日完成認購協議及將每100股每股面值0.01港元之已發行或未發行普通股合併為1股每股1.00港元之合併普通股而對新移動進行合併而調整購股權數目及行使價。

(2) 緊接2005年1月28日（授出日期）前之收市價為每股1.260港元。

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

新移動購股權計劃(續)

(3) 緊接2005年4月8日(授出日期)前之收市價為每股1.276港元。

(4) 根據1998年購股計劃授予。

(5) 根據2002年購股計劃授予。

除上文披露外，於2005年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨事務條例定義)的股份、註冊資本、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事證券交易標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2005年6月30日，本集團為聯營公司及共同控制實體(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	2005年 百萬元	2004年 百萬元
聯屬公司欠款	17,116.9	18,457.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	3,874.8	5,561.0
股本注資及提供貸款承擔	1,387.0	1,570.6
	22,378.7	25,589.3

(a) 本集團提供之財務支援總額超過本公司緊接於2005年6月30日前五交易日本公司股份之平均收市價市值8.0%。

(b) 該借款乃無抵押及不須付息，其中除7,548.5百萬元(2004年：8,417.2百萬元)須付年率為0.6%加以三個月香港銀行同業拆息至12.0%，(2004年：年率為三個月香港銀行同業拆息至14.0%)。除286.6百萬元(2004年：311.5百萬元)須於2016年12月分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。

(c) 根據上市規則第13.22條規定而須披露的該等聯屬公司於2005年6月30日之備考合併資產負債表及集團應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬元	集團應佔權益 百萬元
非流動資產	51,494.3	22,417.5
流動資產	21,526.6	9,870.7
流動負債	(15,720.4)	(7,255.8)
總資產減流動負債	57,300.5	25,032.4
非流動負債	(11,472.1)	(5,056.4)
淨資產	45,828.4	19,976.0

以上備考合併資產負債表是根據各聯屬公司於2005年6月30日的資產負債表作出符合集團的主要會計政策調整後，並按各主要資產負債表項目類別歸納而編製。



羅兵咸永道會計師事務所

屈臣氏
會計師事務所
有限公司

致新世界發展有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

吾等核數師已完成審核第101頁至169頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之賬目。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

吾等核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目出具獨立意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

吾等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，惟吾等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。

吾等核數師在策劃審核工作時，均以取得所有吾等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，吾等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所詳述，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、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。

意見之基礎(續)

與未完結訴訟有關的重大不明朗因素和審核範圍的限制(續)

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，因此吾等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。吾等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。若吾等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，吾等核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。吾等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

除了假若吾等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，吾等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吾等核數師的工作受到限制而言，吾等核數師未能取得我們認為審核所需的一切資料及解釋。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

屈洪嘯會計師事務所有限公司
香港執業會計師
屈洪嘯會計師
執業證書號碼 P181

香港，2005年10月6日

綜合損益表

截至6月30日止年度			
	附註	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
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	3	32.7	48.3
其他收入／(支出)	4	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)
財務費用及收入前營業溢利／(虧損)		3,535.3	(2,978.0)
財務費用	5	(664.3)	(1,022.7)
財務收入		368.8	230.4
營業溢利／(虧損)	6	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	7	(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
股東所佔溢利／(虧損)	8, 29	2,988.1	(976.2)
股息	9	1,045.0	207.4
每股盈利／(虧損)	10		
基本		0.86港元	(0.35港元)
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

6月30日結算			
	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	13	110.2	79.3
固定資產	14	38,464.0	33,897.6
聯營公司	16	6,487.5	5,835.9
共同控制實體	17	22,942.0	24,027.1
其他投資	18	3,329.6	3,429.5
其他資產	19	1,020.6	2,824.2
遞延稅項資產	27	264.2	286.8
		72,618.1	70,380.4
流動資產			
待售樓宇	20	24,575.1	23,184.1
存貨	21	294.3	281.7
下年度應收之其他資產	19	2,475.5	827.7
其他應收貸款		551.7	338.0
應收賬及預付款	22	8,370.4	9,500.3
現金及銀行存款	23		
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	24	11,218.1	10,199.7
在建建築工程	25	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	26	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	26	14,702.0	21,869.0
遞延稅項負債	27	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	28	3,491.6	3,457.3
儲備	29	57,467.9	50,809.4
擬派末期股息	29	698.3	138.3
股東權益		61,657.8	54,405.0

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

公司資產負債表

6月30日結算

	附註	2005年 百萬元	2004年 百萬元
資產及負債			
非流動資產			
固定資產	14	33.2	27.6
附屬公司	15	38,812.1	37,522.7
聯營公司	16	(15.6)	385.4
共同控制實體	17	187.0	99.2
其他投資	18	47.2	22.6
		39,063.9	38,057.5
流動資產			
待售樓宇	20	690.0	547.5
應收賬及預付款	22	296.7	353.7
現金及銀行存款		1.7	1.6
		988.4	902.8
流動負債			
應付賬及應付費用	24	762.2	774.1
無抵押銀行借款及透支		8.0	3.1
其他無抵押借款		9.1	8.5
下年度須償還之遠期負債	26	—	86.0
稅項		—	0.2
		779.3	871.9
流動資產淨值		209.1	30.9
總資產減流動負債		39,273.0	38,088.4
遠期負債	26	—	—
淨資產		39,273.0	38,088.4
資金及儲備			
股本	28	3,491.6	3,457.3
儲備	29	35,083.1	34,492.8
擬派末期股息	29	698.3	138.3
股東權益		39,273.0	38,088.4

董事

冼為堅博士

董事

鄭家純博士

綜合權益變動表

	截至6月30日止年度	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
年初之權益，如前呈報	54,405.0	45,957.2
終止確認負商譽	135.2	—
年初之權益，經重列	54,540.2	45,957.2
除稅後投資及酒店物業重估盈餘	3,913.3	2,774.0
佔除稅後重估盈餘		
聯營公司	212.0	45.9
共同控制實體	55.8	104.0
年內投資證券重估虧絀	(166.1)	(1,265.8)
年內投資證券重估虧絀以耗蝕於損益表撇銷	286.1	1,235.9
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體財務報表之滙兌差額	(3.8)	(1.3)
未於損益表確認之盈利淨額	4,297.3	2,892.7
股東所佔溢利／(虧損)	2,988.1	(976.2)
出售投資證券變現之重估虧絀	11.0	32.8
以往年度投資證券重估虧絀以耗蝕於損益表內撇銷	—	79.8
增購一附屬公司權益	35.2	—
出售一附屬公司後商譽撥回	—	1.5
出售投資物業後重估盈餘撥回	(7.2)	—
商譽耗蝕轉往損益表	—	14.6
商譽耗蝕撥回	—	(14.6)
股息	(485.0)	(69.1)
發行以股代息股份	278.2	—
配售股份及供股	—	6,560.3
發行股份費用	—	(74.0)
年末之權益	61,657.8	54,405.0

綜合現金流量表

截至6月30日止年度			
	附註	2005年 百萬元	2004年 百萬元
營業活動現金流入			
營業活動現金流入淨額	32a	3,218.6	1,992.2
已付香港利得稅		(131.0)	(168.2)
已付海外稅項		(26.8)	(18.8)
營業活動之現金流入淨額		3,060.8	1,805.2
投資活動現金流入			
財務收入		365.0	228.6
股息收入			
聯營公司		631.1	197.9
共同控制實體		901.7	675.1
其他投資		32.7	48.3
購入固定資產		(624.8)	(1,359.0)
聯營公司投資(增加)／減少		(234.3)	29.8
共同控制實體投資減少		1,912.1	494.2
其他投資減少／(增加)		47.0	(309.4)
其他資產減少		126.9	74.1
增購附屬公司權益		(6.7)	(8.0)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	32b, c	(124.2)	22.0
出售下列資產所得款項			
固定資產		203.3	108.3
附屬公司部份權益		106.2	56.9
出售附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	32d, e	1,097.2	973.9
重組交通運輸業務及剔除一間附屬公司		—	1,330.8
投資活動現金流入淨額		4,433.2	2,563.5

綜合現金流量表

截至6月30日止年度			
	附註	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
融資活動現金流出	32f		
贖回可換股債券		—	(3,300.8)
發行可換股債券		—	1,350.0
配股		—	1,226.1
供股		—	5,334.2
發行股本費用		—	(74.0)
銀行及其他借款增加		7,841.9	7,749.6
遠期應付賬項(減少)／增加		(61.1)	0.1
償還銀行及其他借款		(9,303.9)	(13,117.4)
財務租約之本金部份		(71.8)	(124.9)
短期銀行及其他借款減少淨額		(503.2)	(1,224.2)
有限制現金及銀行存款(增加)／減少		(644.4)	485.3
少數股東借款減少		(106.3)	(43.8)
少數股東注資		1,665.2	7.0
財務費用支出		(734.4)	(986.4)
股息支出		(206.8)	(69.1)
支付少數股東股息		(497.3)	(300.1)
融資活動現金流出淨額		(2,622.1)	(3,088.4)
現金及現金等值項目增加淨額		4,871.9	1,280.3
年初之現金及現金等值項目		5,416.9	4,134.2
外幣兌換率轉換之影響		(2.5)	2.4
年末之現金及現金等值項目		10,286.3	5,416.9
現金及現金等值結餘分析			
無限制現金及現金等值項目		10,296.3	5,442.0
銀行透支		(10.0)	(25.1)
		10,286.3	5,416.9

1 主要會計原則

編製此賬目所採用之主要會計政策如下：

(a) 編製之基本原則

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以公平價值結算，分別列載於下列會計原則。

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及香港會計準則（統稱「新香港財務報告準則」）。本集團於編製此賬目時提早採納下列之新香港財務報告準則：

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列於以下之附註(b)及(f)。

本集團於截至2005年6月30日止年度之賬目並無提早採納其他新訂及經修訂之新香港財務報告準則。本集團現正評估該等新香港財務報告準則的影響，惟仍未能分析及量化此等新香港財務報告準則對集團之營運業績及財政狀況構成之影響。

(b) 綜合賬之基本原則

綜合賬乃本公司及所有附屬公司截至6月30日止之賬目及本集團佔其聯營公司及共同控制實體本年度之業績及收購後未分配之儲備。本年度購售附屬公司之盈虧由收購日起或截至出售日止分別計算於綜合損益表內。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購事項的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購事項直接應佔的成本。所收購可予識別的資產以及在業務合併中承擔的負債及或然負債首先以彼等於收購日期的公平值量度，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團於所收購可予識別的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於收所購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在損益表中予以確認（見以下之附註(f)(i)及(ii)）。

集團內各公司間之重大交易，包括各公司間之建築工程、出售樓宇之未實現溢利及借款及欠款之利息收入，已在綜合賬內互相對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同已在資產負債表內記賬之商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

1 主要會計原則 (續)

(c) 附屬公司

附屬公司乃本集團控制其董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股權之公司。如董事局認為有耗蝕，將作撥備。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值或董事估值扣除任何耗蝕虧損準備後入賬。附屬公司業績按股息收入入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司乃本集團持有長期重大權益及可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制實體。

本集團於聯營公司之投資乃按本集團應佔資產淨值列賬及收購產生之商譽入賬(扣除累積耗蝕虧損)。本公司於聯營公司之權益則以成本減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將聯營公司之業績按股息收入入賬。

(e) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益及訂立合同性安排以界定其共同控制該實體之經濟活動。

本集團於共同控制實體之權益乃按照成本加以本集團之收購後應佔業績及儲備及收購產生之商譽(扣除累積耗蝕虧損)入賬。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎共同控制實體之性質而變動。共同控制實體之形式闡釋如下：

(i) 合資合營企業

合資合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而分享溢利時，則按各方之注資比例分派。

(ii) 合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。倘本集團不可於合營期屆滿時分佔合作合營企業之淨資產，則於該合作合營企業之投資成本按合營期攤銷。

(iii) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實益權益乃根據其所擁有之投票權而定。

本公司於共同控制實體之權益乃列為長期投資及按照成本值減任何耗蝕虧損準備後入賬。本公司將共同控制實體之業績按股息收入入賬。

1 主要會計原則 (續)

(f) 無形資產

(i) 商譽

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

收購附屬公司而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。出售實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

為評估減值測試，商譽已被分配至現金產生單位。

過往年間，於2001年7月1日或以後產生之商譽以不超過20年之估計可用年期以直線法攤銷。在每年結算日評核有否跡象顯示商譽出現耗蝕。

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會以直線法攤銷，並須每年評核該等商譽有否耗蝕。此等耗蝕虧損在損益表內支銷。累計攤銷已於2004年7月1日與商譽成本撇銷。於過去年間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、聯營公司及共同控制實體之溢利或虧損中。

(ii) 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別淨資產之公平值超出收購成本之數額。

過往年間，負商譽以不超過於收購日已識別之預期未來虧損及開支，按該等負資產餘下之加權平均可用年期在損益表內確認。

根據香港財務報告準則第3號，負商譽由2004年7月1日起不會再攤銷，累計攤銷已與負商譽成本之相應減額對銷並計入權益。若購入之附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識別淨資產公平值超出收購成本，則差額直接於損益表內確認。

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：

	百萬港元
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)
年初儲備增加	135.2

1 主要會計原則 (續)

(f) 無形資產 (續)

(iii) 牌照及軟件

購入牌照及軟件之開支已資本化，並按其估計可使用或牌照期間（不超過20年）由牌照及軟件使用日開始以直線法攤銷。因牌照及軟件無現按市場，故並無重估。

(iv) 開發成本

當能夠證明產品技術之可行性及有能力出售或使用該資產而賺取盈利，則將新產品或改良產品之設計或測試所涉及之成本確認為無形資產，並以直線法按不超過5年之間攤銷。

(g) 收益之入賬基準

當本集團可享有未來經濟利益，而該利益能可靠地計算時，則有關之收益入賬，入賬基準如下：

(i) 租金收入

租金收入按租約年期以直線應計基準入賬。

(ii) 物業銷售

物業銷售所得收益在風險及回報轉讓時入賬。在物業落成前已收取之訂金及分期付款列作流動負債。

(iii) 合作物業發展項目

合作物業發展項目所得收益，在風險及回報轉讓時入賬。

(iv) 建築及機電工程

建築及機電工程合約之利潤乃根據完成百分比法入賬。此計算方法是在建工程到達某一階段，用年結日該項已付工程成本與估計總成本作參考，而可保守地把預計應有利潤入賬。當確定有可預見之虧損時將準備全數入賬。

(v) 服務費收入

物業管理服務費、物業租賃代理費、交通服務費及保安服務費均在服務提供後入賬。

(vi) 基建項目經營

道路及橋樑經營之收費，貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供後入賬。

(vii) 電訊服務

電訊服務之台費及服務收入在服務提供後及根據數碼流動網絡及設施之用量入賬。銷售電訊設備及配件之收益在貨品付運後及擁有權轉讓後入賬。於按標準服務計劃之預繳電訊服務費將會遞延入賬，並於服務合約期限以直線法入賬。

(viii) 銷售貨品

百貨公司銷售貨品所得收入在貨品付運後入賬。

(ix) 酒店及餐廳經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

1 主要會計原則 (續)

(g) 收益之入賬基準 (續)

(x) 利息收入

利息收入按時間比例確認入賬，並考慮未尚還之本金金額及適用之利率。向聯營公司、合資合營企業和合作合營企業（指不作為附屬公司入賬之企業）提供開業前貸款融資有關之已收和應收利息均作遞延，並按貸款償還期攤銷。

(xi) 股息收入

股息收入在確定收取股息之權利時入賬。

(h) 租賃資產

(i) 財務租約

財務租約是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予集團之租賃。財務租賃在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值（以較低者為準）撥充資本。每期租金均以資本及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在損益表中支銷。

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於以下之附註(i)(v)。

(ii) 經營租約

經營租約是指擁有資產之風險及回報基本上全部由出租公司保留之租賃。根據經營租約作出之付款在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益表中支銷。

(i) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃工程及發展完成之房地產物業，就其投資價值而持有。投資物業每年根據於年結日之專業估值釐定之公開市場價值入賬。增值部份撥入投資物業重估儲備，減值部份首先與先前整體物業重估後增值之部份對銷，其後則從損益表支銷。於出售某投資物業時，其實現之有關重估盈餘將轉往營業溢利。該等投資物業，若其租約期為20年以上者，即不作折舊。

(ii) 酒店物業

酒店物業乃房地產及其整體之固定設備共同用作酒店營業用途。該等房地產及設備每年根據於年結日之專業估值並以公開市值入賬。本集團對於租約期超越20年之酒店物業不提供折舊。本集團對該等物業提供不斷而完善之保養及維修。因此董事們認為由於酒店物業之估計可用年期及有很高之剩餘價值故任何折舊應無重大影響。此等物業之維修及保養支出於發生後經損益表在該年內支銷。

(iii) 在建工程資產

所有關於興建固定資產之直接或間接成本，包括建築期間有關借貸之財務費用與外幣兌換差額，乃撥作資本作為固定資產之成本。

(iv) 其他固定資產

其他固定資產包括地產樓宇、收費道路、橋樑及港口設施及其他資產乃以成本或賬面價值減累積折舊及累積耗蝕虧損後入賬。

1 主要會計原則 (續)**(i) 固定資產 (續)****(v) 折舊**

在建工程資產不予折舊。

收費公路及橋樑之折舊乃按經濟使用基準撇銷其成本計算，折舊數額乃按實際交通流量對比預計交通總流量之比率，就合營企業餘下收費期作出撥備。收費公路及橋樑之預計交通流量參考內外部資料定期檢討，並於適當時予以調整。

其他固定資產每年以直線法將其原值或賬面值減累積耗蝕虧損根據其估計可用年期或較短之有關財務租約年期撇銷，估計可用年期概括如下：

	估計可用年期
土地	未屆滿之租期
房產	20至40年
港口設施	7至44年
電訊設備及系統	3至15年
其他資產	2至25年

(vi) 固定資產保養

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自損益表扣除。裝修成本已撥充資本及按其對本集團之估計可使用年期折舊。

(vii) 減值與出售盈虧

出售其他固定資產(不包括投資物業及酒店物業)之收益或虧損將列算於損益表內。出售固定資產之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至盈餘保留，並列作儲備變動。

(j) 資產減值

有確定使用年期之資產無需作攤銷，惟須於最少每年測試減值，以及在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下審閱減值。須作攤銷之資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下審閱減值。倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回金額。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益表內確認，惟倘按估值列賬之資產及減值虧損並無超過該資產之重估盈餘，則視作為重估虧絀。可收回金額高於資產之公平值扣除銷售成本及使用價值。為評估減值，資產以分別識辨現金流量分類為現金產生單位。

(k) 其他投資

其他投資乃附屬公司、聯營公司及共同控制實體以外之長期投資。

(i) 投資證券

投資證券乃非作買賣用途之投資。此投資於結算日以公平價值入賬。每項投資之公平價值之轉變將在投資重估儲備中計入或扣除直至出售或被斷定為已減值為止。如董事認為有耗蝕虧損，該虧損將由投資重估儲備中撥出並計入損益表內。

1 主要會計原則 (續)

(k) 其他投資 (續)

(i) 投資證券 (續)

出售投資之盈虧乃淨收益與該項投資之賬面值之差額及於投資重估儲備中撥回之盈餘或虧損，並於損益表中處理。因前期轉撥之耗蝕虧損而由投資重估儲備轉往損益表之金額，在導致該耗蝕出現之情況及事件停止時，則會撥回損益表，數額以先前所扣除者為限。

(ii) 合作物業發展項目

作為投資之合作物業發展項目之投資乃以原值減以累積攤銷及累積耗蝕虧損後入賬。成本包括發展成本及其他在發展期間撥作成本之費用。成本乃根據項目之有關年期以直線法攤銷。

(l) 待售樓宇、存貨及在建建築工程

待售樓宇之成本包括地價、物業發展費用、專業人士費用及撥作為成本之利息減可能發生之虧損準備。

存貨乃以成本值及可變賣淨值之較低者入賬。成本值乃按加權平均法計算。變賣可得淨值乃按預算銷售收入扣除估計銷售費用計算。

在建建築工程乃以成本價加按照上述附註(g)(iv)之準則入賬之應佔溢利，減預期虧損準備及已收與應收之工程進度費。

(m) 現金及現金等值

於資產負債表之現金及現金等值項目按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金、持有之通知定期銀行存款及於投資日後、三個月或內到期之現金投資及銀行透支。

(n) 撥備

當集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當集團預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

(o) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

1 主要會計原則 (續)

(p) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同控制實體之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(q) 撥作成本之利息及財務費用

在建工程資產及發展中房地產之成本包括因該等項目於建築及發展期內而借款之利息及財務費用，而集團內部之利息則已在綜合賬內沖銷。

本集團轉借予聯營公司及共同控制實體用以興建其固定資產之有關借款所產生之借貸成本及視作借貸成本之外幣兌換差額，撥作成本列為該等聯營公司及共同控制實體之賬面值。

(r) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

(iii) 界定供款計劃

本集團向該等計劃（包括強制性公積金計劃及由中國市政府成立之僱員退休計劃）作出之供款及於產生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款（如適用）。

(iv) 界定福利計劃及長期服務金

界定福利計劃及長期服務金之界定福利成本乃採用預計單位信託成本法 (projected unit credit method) 評估，並從損益表中支銷。根據此項方法，計劃資產按公允價值計算，而界定福利責任則採用參考距離到期時間與有關負債相近之外匯基金票據於結算日之市場收益率釐定之利率計算，作為估計未來現金流出之現值。精算收益及虧損中超過計劃責任現值及計劃資產公允價值之較高者10.0%之金額，乃於參與計劃僱員之預期平均剩餘服務年期內於損益表中確認。

1 主要會計原則 (續)

(s) 外幣折算

年中外幣交易乃以交易日之兌換率折算。於結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按結算日之滙率折算為港元。由此產生之兌換差額，除上述附註(i)(iii)及(q)所述者外，均計入營業溢利內。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體之以外幣顯示之資產負債表均按結算日之滙率折算，而損益表則按平均滙率折算。由此產生之兌換差額作為儲備變動入賬。

(t) 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分部資料則作為從屬形式呈列。

分部資產主要包括無形資產、固定資產、其他投資、其他資產、待售樓宇、存貨及應收款項。分部負債指經營負債，而不包括例如稅項及借款等項目。資本性開支包括購入無形資產及固定資產(附註13及14)的費用，當中包括因收購附屬公司而添置之資產。

至於地區分部報告，銷售額乃按照客戶所在國家計算。分部資產及資本性開支按投資／營運資產所在地計算。

2 營業額及分部資料

	2005年 百萬元	2004年 百萬元
租務	946.4	965.9
樓宇銷售	3,377.7	5,629.1
合約工程	5,419.1	6,144.2
服務提供	3,553.2	4,674.1
基建項目經營	239.5	374.9
電訊服務	2,605.1	2,623.8
百貨經營	3,810.2	3,254.3
酒店及餐廳經營	1,851.3	1,495.0
其他	468.3	491.7
	22,270.8	25,653.0

本集團主要從事物業投資及發展、合約工程、服務提供(包括物業及設施管理；交通運輸服務及其他業務)、基建項目經營(包括道路及橋樑經營、貨櫃處理、物流及倉庫服務)、電訊服務、百貨經營、酒店及餐廳經營；及電訊、媒體及科技業務。

2 營業額及分部資料(續)

(a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料(續)

	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	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)
財務費用及收入前營業溢利								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
耗蝕支出及撥備	110.9	—	86.5	—	3.0	675.6		876.0

2 營業額及分部資料(續)

(a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料(續)

	物業投資 及發展	服務	基建項目	電訊	百貨	其他	對沖	綜合
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
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)
財務費用及收入前營業虧損								(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
現金及銀行存款								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
耗蝕支出及撥備	245.4	27.2	122.5	788.9	4.0	5,310.1		6,498.1

2 營業額及分部資料 (續)**(b) 從屬分部報告形式 — 地區分部資料**

	營業額 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
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 其他收益

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
股息收入		
上市投資	10.6	5.5
非上市投資	22.1	42.8
	32.7	48.3

4 其他收入／(支出)

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
攤銷		
開發成本	—	(0.4)
商譽及負商譽	—	(7.1)
耗蝕		
固定資產	(8.7)	(1,457.1)
無形資產	(11.8)	(441.3)
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(重估虧絀)／重估虧絀撥回	(6.2)	3.7
出售溢利／(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)
固定資產耗蝕撥回	—	205.1
準備撥回		
應收賬	67.9	—
聯營公司	87.4	—
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)

截至2004年6月30止年度之其他支出包括涉及新世界信息科技申訴的數額4,392.0百萬港元，分為(i)無形資產及固定資產的耗蝕及將存貨撇減至可變現淨值合共1,310.0百萬港元；及(ii)購買固定資產的訂金及向被投資公司的貸款的撥備與其他投資耗蝕合共3,082.0百萬港元(附註35a)。

5 財務費用

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
銀行借款及透支利息	704.6	815.6
財務租約利息	6.0	15.0
可換股債券之利息	—	75.9
贖回可換股債券溢價準備	—	133.5
少數股東借款之利息	23.8	78.8
借貸成本總額	734.4	1,118.8
資本化之利息		
固定資產	(9.3)	(11.3)
發展中物業	(60.8)	(84.8)
	664.3	1,022.7

6 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支項目：

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
收入		
投資物業租金收入總額	778.0	819.2
支出	(298.8)	(271.5)
	479.2	547.7
支出		
核數師酬金	37.4	32.8
出售存貨成本	6,713.0	8,351.8
折舊		
租賃之固定資產	16.4	51.1
自置之固定資產	781.3	1,059.2
營運租約租金支出		
地產樓宇	464.1	493.9
其他設備	8.4	64.3
員工成本(附註11a)	3,034.6	3,622.7

7 稅項

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	381.5	473.2
海外稅項	40.0	26.6
往年度撥備不足	16.8	3.0
遞延稅項	95.2	151.5
	533.5	654.3
聯營公司		
香港利得稅	80.0	69.4
海外稅項	35.7	1.9
遞延稅項	5.4	(0.4)
	121.1	70.9
共同控制實體		
香港利得稅	131.1	148.4
海外稅項	93.8	91.6
遞延稅項	18.1	15.0
	243.0	255.0
稅項支出	897.6	980.2

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (2004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。

本集團有關除稅前溢利／(虧損)之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
除稅前溢利／(虧損)	5,265.5	(1,429.0)
按稅率17.5% (2004年：17.5%) 計算	921.5	(250.1)
其他國家不同稅率之影響	9.5	16.6
無須課稅之收入	(579.1)	(261.5)
不可扣稅之支出	442.4	1,182.5
未確認之稅損	209.9	403.1
未確認之暫時差異	(5.0)	98.3
稅項減免	(43.0)	(30.0)
使用早前未有確認之稅損	(122.8)	(390.7)
其他	64.2	212.0
稅項支出	897.6	980.2

8 股東所佔溢利／（虧損）

列入公司賬內之股東所佔溢利為1,361.2百萬港元（2004年：虧損1,984.7百萬港元）。

9 股息

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
已派發中期股息，每股0.10港元（2004年：每股0.02港元）	346.7	69.1
擬派末期股息，每股0.20港元（2004年：每股0.04港元）	698.3	138.3
	1,045.0	207.4
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	198.4	—
末期股息	*	79.8

* 有關2005年擬派末期股息，已作出全數準備假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息。

於2005年10月6日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.20港元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至2006年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

10 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）按本年度股東所佔溢利2,988.1百萬港元（2004年：虧損976.2百萬港元）及加權平均已發行股份3,461.9百萬股（2004年：2,772.8百萬股）而計算。

因無導致每股盈利攤薄之事項存在，故截至2005年6月30日止年度經攤薄之每股盈利未作披露。可換股債券並無轉換為本公司股份，對截至2004年6月30日止之對每股虧損並無構成任何攤薄影響，故並無呈列該年度之經攤薄每股虧損。

11 員工成本

(a) 員工成本（包括董事酬金）

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	2,888.4	3,460.3
退休成本 — 界定福利計劃（附註bi）	0.4	1.0
退休成本 — 界定供款計劃（附註bii）	145.8	161.4
	3,034.6	3,622.7

11 員工成本 (續)

(b) 退休福利成本

本集團為員工設有多項退休福利計劃。計劃資產由獨立信託人管理，並與集團資金分開持有。

(i) 界定福利計劃

界定福利計劃每年由獨立合資格精算師以預計單位信託成本法 (projected unit credit method) 進行估值。界定福利計劃乃由華信惠悅顧問有限公司進行估值。

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
於資產負債表內確認之款項如下：		
已撥款責任之現值	(73.7)	(51.0)
計劃資產之公允價值	102.5	78.6
	28.8	27.6
未確認之精算溢利	(9.4)	(10.3)
退休福利資產	19.4	17.3
於損益表內確認為行政開支之淨額如下：		
現時服務成本	3.8	3.1
利息成本	3.1	2.2
預計計劃資產回報	(6.3)	(4.3)
確認之淨精算溢利	(0.2)	—
總計 (計入員工成本) (附註a)	0.4	1.0
退休福利資產之變動如下：		
於年初結餘	17.3	12.2
於損益表內已確認之開支淨額	(0.4)	(1.0)
已付供款	2.5	6.1
於年末結餘	19.4	17.3

採納之主要精算假設如下：

	2005年	2004年
貼現率	3.8%	5.3%
預計計劃資產回報率	5.0%至7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	3.0%至4.0%	0%至4.0%

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

11 員工成本 (續)**(b) 退休福利成本 (續)****(ii) 界定供款計劃**

本集團在香港設有多項界定供款計劃，即職業退休計劃及強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。職業退休計劃按照僱員薪金之5.0%至21.0%供款，視乎僱員之年資而定。由2000年12月1日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5.0%至15.0%，視乎僱員之年資而定。

本集團亦就中國若干附屬公司及合營企業向由市政府成立之僱員退休金供款。市政府承諾負責本集團現時及未來所有退休僱員之退休福利承擔。

在損益表支銷之計劃供款為145.8百萬港元（2004年：161.4百萬港元），並已扣除沒收供款12.2百萬港元（2004年：10.5百萬港元）。於2005年6月30日尚餘0.1百萬港元（2004年：0.1百萬港元）沒收供款可用作扣減未來供款。

(c) 購股權

本公司之附屬公司，新世界中國地產有限公司（「新世界中國」）、新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）、及新創建集團有限公司（「新創建」）及新世界移動控股有限公司（「新移動」）設有購股權計劃，而授出購股權予合資格人士、僱員及董事分別認購新世界中國、新世界信息科技、新創建及新移動股份。

持有購股權詳列如下：

購股權數目									
給予者	授予日期	行使價	2004年		調整	行使	2005年		附註
		港元	7月1日結存	授予			失效	6月30日結存	
新世界中國	2001年2月5日至 2005年1月18日	0.912至2.910	46,123,200	1,379,600	44,624,100	(24,092,000)	(2,168,400)	65,866,500	(i)
新世界信息 科技	1998年11月18日至 1999年9月23日	10.200至12.000	1,200,000	—	—	—	(1,200,000)	—	(ii)
新創建	1999年5月11日至 2003年7月21日	3.719至6.930	30,765,338	—	442,723	(14,875,728)	(1,352,677)	14,979,656	(iii)
新移動	2002年2月8日至 2005年4月8日	1.260至2.440	20,000,000	2,994,000	—	—	(19,800,000)	3,194,000	(iv)

(i) 購股權分5組及行使期由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計之5年內行使。

(ii) 購股權可於2005年6月1日或以前行使。

(iii) 購股權可於2008年7月20日或以前行使。

(iv) 購股權可於2010年12月31日或以前行使。

12 董事及五名最高薪酬人士酬金

向董事支付之酬金(不包括下文所界定的購股權實物利益)詳情如下：

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
袍金	3.9	1.8
薪金及其他酬金	18.0	22.9
退休金供款計劃	1.3	1.7
	23.2	26.4

本年度集團內五名最高薪酬人士(不包括購股權實物利益)包括一名董事(2004年：兩名董事)，其酬金已載於上文分析。其餘四名(2004年：三名)最高薪酬人士之酬金分析如下：

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
薪金及其他酬金	9.7	14.9
退休金供款計劃	0.7	0.6
	10.4	15.5

以上袍金包括付予獨立非執行董事之1.2百萬港元(2004年：0.3百萬港元)。獨立非執行董事並沒有收取其他酬金。

除上述外，本年度內本公司之若干董事及四名(2004年：3名)最高薪酬人士以就新創建之購股權計劃(「新創建購股權」)行使3.4百萬(2004年：3.0百萬)份購股權及就新世界中國之購股權計劃(「新世界中國購股權」)行使2.3百萬(2004年：無)份購股權之實物利益。董事及四名(2004年：3名)最高薪酬人士行使新創建購股權及新世界中國購股權之行使價及已行使購股權總數的市場價格之累積價差分別為8.8百萬港元及14.2百萬港元(2004年：11.9百萬港元及無)及2.2百萬港元及0.1百萬港元(2004年：9.7百萬港元及無)。

12 董事及五名最高薪酬人士酬金 (續)

向董事支付之酬金 (包括購股權實物利益) 詳情如下：

董事姓名	基本薪金、 津貼及					2005年	2004年
	袍金	實物利益	花紅	強積金供款	購股權利益	總酬金	總酬金
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
拿督鄭裕彤博士	0.3	—	—	—	—	0.3	0.1
鄭家純博士	0.7	8.3	0.6	0.5	7.2	17.3	18.6
利國偉博士#	—	—	—	—	—	—	0.1
沈弼勳爵	0.3	—	—	—	—	0.3	0.1
何添博士#	—	—	—	—	—	—	0.1
冼為堅博士	0.2	—	—	—	—	0.2	0.1
鄭裕培先生	0.2	—	—	—	—	0.2	0.1
梁仲豪先生	0.2	—	—	—	—	0.2	0.1
楊秉樑先生	0.2	—	—	—	—	0.2	0.1
查懋聲博士	0.3	—	—	—	—	0.3	0.1
鄭家成先生	0.2	2.3	0.2	0.2	2.3	5.2	4.3
梁志堅先生	0.3	3.3	0.3	0.3	0.8	5.0	4.0
周桂昌先生	0.2	2.8	0.2	0.3	0.7	4.2	3.1
陳錦靈先生#	—	—	—	—	—	—	7.4
何厚浹先生	0.2	—	—	—	—	0.2	—
李聯偉先生	0.4	—	—	—	—	0.4	—
梁祥彪先生	0.2	—	—	—	—	0.2	—
2005年總計	3.9	16.7	1.3	1.3	11.0	34.2	
2004年總計	1.8	19.3	3.6	1.7	11.9		38.3

於2004年8月30日離職

向該等最高薪酬人士支付之酬金組別如下：

酬金組別 (港元)	最高薪酬人士人數	
	2005年	2004年
5,000,001 至 5,500,000	1	1
6,500,001 至 7,000,000	1	1
7,500,001 至 8,000,000	2	—
8,000,001 至 8,500,000	—	1
	4	3

13 無形資產

集團賬

	商譽 百萬港元	負商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	開發成本 百萬港元	合計 百萬港元
原值					
2004年7月1日，如前呈報	187.0	(60.9)	401.2	5.8	533.1
對冲	(59.6)	7.4	—	—	(52.2)
終止確認	—	53.5	—	—	53.5
2004年7月1日，經調整	127.4	—	401.2	5.8	534.4
出售附屬公司部份權益	(45.3)	—	—	(1.3)	(46.6)
收購附屬公司額外權益	35.8	—	—	—	35.8
2005年6月30日	117.9	—	401.2	4.5	523.6
累計攤銷及減值					
2004年7月1日，如前呈報	59.6	(7.4)	401.2	0.4	453.8
對冲	(59.6)	7.4	—	—	(52.2)
2004年7月1日，經調整	—	—	401.2	0.4	401.6
減值	7.7	—	—	4.1	11.8
2005年6月30日	7.7	—	401.2	4.5	413.4
賬面淨值					
2005年6月30日	110.2	—	—	—	110.2

13 無形資產(續)

集團賬					
	商譽 百萬元	負商譽 百萬元	牌照及軟件 百萬元	開發成本 百萬元	合計 百萬元
原值					
2003年7月1日	156.2	(30.2)	401.2	—	527.2
收購附屬公司	30.8	(0.8)	—	5.8	35.8
收購一間附屬公司額外權益	—	(29.9)	—	—	(29.9)
2004年6月30日	187.0	(60.9)	401.2	5.8	533.1
累計攤銷及減值					
2003年7月1日	18.1	(4.2)	—	—	13.9
攤銷	10.3	(3.2)	—	0.4	7.5
減值	31.2	—	401.2	—	432.4
2004年6月30日	59.6	(7.4)	401.2	0.4	453.8
賬面淨值					
2004年6月30日	127.4	(53.5)	—	5.4	79.3

牌照及軟件指向 PrediWave Corporation(「派威」)就購買有關派威互動電視、自選影像及其他數碼廣播與相關技術的收費系統的牌照及軟件作出的款項，而有關技術乃新世界信息科技投訴(附註35a)的要旨。由於作出了新世界信息科技投訴，新世界信息科技之董事決定在中國推出互動電視服務時終止使用有關技術。因此，本集團於截至2004年6月30日止年度已對該等資產全面扣除為數401.2百萬港元的減值費用。

商譽按經營業務及業務分類所在國家分配至集團之已辨識現金產生單位。業務單位之可收回金額乃根據使用值計算而釐定。使用值計算採用之主要假設乃根據管理層最佳估計之增長率及折現率而釐定。

按分類分配商譽之概要如下：

集團賬						
	2005年			2004年		
	香港及東南亞 百萬元	中國大陸 百萬元	合計 百萬元	香港及東南亞 百萬元	中國大陸 百萬元	合計 百萬元
物業投資及發展	—	—	—	7.2	—	7.2
服務	39.3	—	39.3	16.1	—	16.1
電訊	56.0	—	56.0	101.4	—	101.4
其他	—	14.9	14.9	—	2.7	2.7
	95.3	14.9	110.2	124.7	2.7	127.4

14 固定資產

集團賬

	投資物業 百萬元	酒店物業 百萬元	地產樓宇 百萬元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬元	電訊設備 及系統 百萬元	其他資產 百萬元	在建工程 資產 百萬元	合計 百萬元
原值或估值								
2004年7月1日	17,492.7	8,192.0	3,376.0	2,364.3	4,369.4	3,739.1	757.9	40,291.4
兌換差額	—	—	(0.2)	—	—	(0.9)	—	(1.1)
出售附屬公司	—	—	—	(202.4)	—	(8.2)	—	(210.6)
添置	61.5	20.8	5.5	—	224.9	211.5	111.1	635.3
重新分類	295.1	—	13.6	—	—	1.9	(310.6)	—
由待售樓宇／按金轉入	53.7	—	—	—	—	—	936.8	990.5
轉往待售樓宇	(228.1)	—	—	—	—	—	—	(228.1)
出售	(71.3)	—	(49.0)	—	(5.3)	(323.7)	(17.7)	(467.0)
重估	3,219.6	1,119.9	—	—	—	—	—	4,339.5
2005年6月30日	20,823.2	9,332.7	3,345.9	2,161.9	4,589.0	3,619.7	1,477.5	45,349.9
累積折舊及耗蝕								
2004年7月1日	—	—	809.2	358.6	2,704.8	2,513.7	7.5	6,393.8
兌換差額	—	—	—	—	—	(0.6)	—	(0.6)
出售附屬公司	—	—	—	(38.0)	—	(3.6)	—	(41.6)
折舊	—	—	80.6	76.8	373.0	267.3	—	797.7
耗蝕	—	—	4.4	—	—	3.0	1.3	8.7
因出售而撥回	—	—	(10.9)	—	(2.9)	(258.3)	—	(272.1)
2005年6月30日	—	—	883.3	397.4	3,074.9	2,521.5	8.8	6,885.9
賬面淨值								
2005年6月30日	20,823.2	9,332.7	2,462.6	1,764.5	1,514.1	1,098.2	1,468.7	38,464.0
2004年6月30日	17,492.7	8,192.0	2,566.8	2,005.7	1,664.6	1,225.4	750.4	33,897.6

公司賬

	投資物業 百萬元	地產樓宇 百萬元	其他資產 百萬元	合計 百萬元
原值或估值				
2004年7月1日	27.5	0.7	3.3	31.5
重估	5.6	—	—	5.6
2005年6月30日	33.1	0.7	3.3	37.1
累積折舊				
2004年7月1日	—	0.6	3.3	3.9
本年度折舊	—	—	—	—
2005年6月30日	—	0.6	3.3	3.9
賬面淨值				
2005年6月30日	33.1	0.1	—	33.2
2004年6月30日	27.5	0.1	—	27.6

14 固定資產(續)

各項物業之原值或估值如下：

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
專業估值				
投資物業				
香港長期租約	8,100.5	6,752.9	33.1	27.5
香港中期租約	9,899.9	8,056.2	—	—
海外長期租約	49.6	384.2	—	—
海外中期租約	2,773.2	2,299.4	—	—
	20,823.2	17,492.7	33.1	27.5
酒店物業				
香港長期租約	6,450.0	5,580.0	—	—
香港中期租約	1,809.2	1,602.2	—	—
海外中期租約	1,073.5	1,009.8	—	—
	9,332.7	8,192.0	—	—
原值				
地產樓宇				
香港長期租約(附註a)	933.2	947.6	0.7	0.7
香港中期租約	874.7	883.4	—	—
海外長期租約	42.9	51.6	—	—
海外中期租約(附註a)	1,469.2	1,461.7	—	—
海外短期租約	23.9	29.7	—	—
海外永久業權	2.0	2.0	—	—
	3,345.9	3,376.0	0.7	0.7
	33,501.8	29,060.7	33.8	28.2

- (a) 包括於集團之地產樓宇為數985.0百萬元乃於轉賬日以專業估值後之賬面值轉自投資物業。
- (b) 投資物業及酒店物業由獨立專業估值師卓德測計師行及威格斯(香港)有限公司於2005年6月30日按公開市值作出重估。收費道路、橋樑及港口設施、電訊設備及系統、在建工程資產及其他資產包括廠房、機器、設備、碼頭器材、傢俬、裝修、互動電視系統及器材及車輛，概以原值入賬。
- (c) 已作貸款抵押之資產賬面淨值合計15,815.1百萬元(2004年：13,122.1百萬元)。
- (d) 固定資產之賬面淨值包括以財務租約持有之電訊設備及系統及其他資產分別共298.5百萬元(2004年：304.9百萬元)及0.1百萬元(2004年：0.6百萬元)。
- (e) 其他資產包括619.2百萬元購自派威之互動電視網絡系統及設備的價值，為涉及新世界信息科技申訴的金額(附註35a)。由於新世界信息科技申訴，董事決定在中國推出互動電視服務時不再使用上述技術，因此於截至2004年6月30日止年度內就該等資產作出全數之耗蝕支出。

15 附屬公司

	2005年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元
非上市股份		
原值	4,837.9	4,893.1
1972年董事會估值	72.0	72.0
耗蝕虧損準備	(552.7)	(567.1)
	4,357.2	4,398.0
香港上市股份原值	20,811.9	16,461.6
	25,169.1	20,859.6
應收賬減撥備	35,294.9	38,254.5
	60,464.0	59,114.1
應付賬	(21,651.9)	(21,591.4)
	38,812.1	37,522.7
上市股份市值	10,919.8	6,426.1

主要附屬公司之詳細資料刊於賬目附註第38項。

16 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	865.3	810.4	—	—
非上市股份	2,683.1	2,123.0	1.6	6.8
	3,548.4	2,933.4	1.6	6.8
負商譽	—	(83.1)	—	—
商譽	103.5	29.3	—	—
	103.5	(53.8)	—	—
應收賬減撥備(附註a)	3,116.2	3,397.1	18.4	399.9
應付賬(附註b)	(280.6)	(440.8)	(35.6)	(21.3)
	2,835.6	2,956.3	(17.2)	378.6
	6,487.5	5,835.9	(15.6)	385.4
上市股份市值	472.3	436.6	—	—

(a) 應收賬分析如下：

	2005年 百萬元	2004年 百萬元
付息		
固定息率(附註i)	344.5	311.5
浮動息率(附註ii)	20.2	59.5
不付息(附註iii)	2,751.5	3,026.1
	3,116.2	3,397.1

(i) 固定息率乃指年率5.8%至8.0%(2004年：5.8%至8.0%)。

(ii) 浮動年息率乃香港優惠利率(2004年：3個月香港銀行同業拆息加0.6%至香港優惠利率)。

(iii) 該賬項包括欠本公司款項總數為18.4百萬元(2004年：399.9百萬元)。

聯營公司欠款乃無抵押及無固定償還條款。

(b) 應付賬乃無抵押，不用付息及無固定償還條款。

(c) 主要聯營公司之詳細資料刊於賬目附註第39項。

17 共同控制實體

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	571.1	1,085.3	—	—
收購時產生之商譽	2.2	2.2	—	—
應收賬減撥備(附註a)	218.9	197.5	—	—
應付賬(附註b)	(82.3)	(79.8)	(5.7)	(5.8)
	709.9	1,205.2	(5.7)	(5.8)
合作合營企業(附註c)				
投資原值減準備	5,573.3	5,517.4	—	—
收購時產生之商譽	15.9	15.9	—	—
佔收購後未分派業績	(60.9)	(316.0)	—	—
應收賬減撥備(附註a)	8,620.0	8,778.0	—	—
應付賬(附註b)	(288.3)	(113.0)	—	—
	13,860.0	13,882.3	—	—
股份有限公司				
集團所佔之淨資產	3,175.9	2,807.1	—	—
收購時產生之商譽	132.5	264.1	—	—
後償貸款(附註a)	306.9	455.7	—	—
應收賬(附註a)	4,854.9	5,629.4	192.7	105.0
應付賬(附註b)	(589.9)	(698.6)	—	—
	7,880.3	8,457.7	192.7	105.0
合營企業訂金(附註c)	491.8	481.9	—	—
	22,942.0	24,027.1	187.0	99.2

17 共同控制實體 (續)

(a) 後償貸款及應收賬分析如下：

	後償貸款		應收賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
付息				
固定息率(附註i)	—	19.0	5,636.8	6,491.5
浮動息率(附註ii)	—	—	1,438.9	1,535.7
不付息(附註iii)	306.9	436.7	6,618.1	6,577.7
	306.9	455.7	13,693.8	14,604.9

(i) 固定息率乃指年率由2.0%至12.0%(2004年：2.0%至14.0%)。

(ii) 浮動息率乃指年率由3個月香港銀行同業拆息至香港銀行同業拆息加1.5%(2004年：3個月香港銀行同業拆息至香港優惠利率加2.0%)。

(iii) 該結餘包括欠本公司為數192.7百萬元(2004年：105.0百萬元)之款項。

應收賬之償還期已於有關合營協議中訂明。

(b) 應付賬乃無抵押，不用付息及無固定償還條款。

(c) 此數額乃就共同控制實體於結算日仍未成立但已簽署初步協議而預先繳付之款項。於簽署正式合約及有關之共同控制實體正式成立後，有關款項將重新分類為合營企業投資。

(d) 主要共同控制實體之詳細資料刊於賬目附註第40項。

18 其他投資

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
股本證券				
非上市股份，按公平價值（附註a及b）	770.5	994.2	47.2	22.6
上市股份，按市值				
香港	353.4	317.7	—	—
海外	270.0	274.9	—	—
	1,393.9	1,586.8	47.2	22.6
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平價值	127.3	130.7	—	—
合作物業發展項目				
原值減準備及攤銷（附註c）	1,808.4	1,712.0	—	—
被投資公司欠款（附註d）	304.2	304.2	—	—
撥備（附註d）	(304.2)	(304.2)	—	—
	—	—	—	—
	3,329.6	3,429.5	47.2	22.6

- (a) 非上市股本證券包括於派威及本集團若干前聯營公司（合稱「派威公司」）之非上市股本投資，為涉及新世界信息科技申訴（附註35a）的投資。本公司董事認為由於本集團已不再可以有效地於該等公司之財務及營運之決策上行使重大影響力，因此已於2004年6月30日止年度將其投資由聯營公司轉至其他投資並就該等資產作出全數1,933.9百萬元之減值撥備。
- (b) 其他非上市股本證券亦包括一項在 Intellambda Systems Inc.（「Intellambda」）的非上市投資。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礎設施的營運商提供光纖網絡解決方案。根據本集團董事取得的最新財務資料，考慮市場顧問之意見，Intellambda 之未來資金需求及其推出其產品後之估計可收回利潤後，於年內將為數376.9百萬元之投資減值全部作出撥備。
- (c) 已作借款抵押之合作物業發展項目之賬面總值為1,026.2百萬元（2004年：1,053.8百萬元）。
- (d) 截至2004年6月30日止年度，向派威公司提供之貸款已全數撥備亦為新世界信息科技申訴（附註35a）所申索金額。

19 其他資產

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
遠期應收款(附註a)	1,907.5	2,020.8	—	—
擬投資之訂金(附註b)	1,569.2	1,613.8	—	—
購買固定資產訂金(附註c)	—	—	—	—
退休福利資產(附註11bi)	19.4	17.3	—	—
	3,496.1	3,651.9	—	—
下年度應收之金額列入流動資產	(2,475.5)	(827.7)	—	—
	1,020.6	2,824.2	—	—

(a) 遠期應收款

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
應收款	1,646.2	1,673.9	—	—
其他貸款	261.3	346.9	—	—
	1,907.5	2,020.8	—	—
下年度應收之金額列入流動資產	(944.3)	(827.7)	—	—
	963.2	1,193.1	—	—

應收款包括為數600.0百萬元(2004年：600.0百萬元)給予第三者的欠款。該欠款為無抵押而年息為3.0%(2004年：3.0%)，同時將於2005年11月30日前與退出擬投資網絡之訂金(附註b)一併全數償還。

(b) 擬投資之訂金

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
成本減撥備				
網絡訂金	1,531.2	1,531.2	—	—
其他	38.0	82.6	—	—
	1,569.2	1,613.8	—	—
下年度應收之金額列入流動資產	(1,531.2)	—	—	—
	38.0	1,613.8	—	—

於2002年，新世界信息科技與一間位於中國之機構就收購(「收購」)一項位於中國之光纖網絡(「網絡」)簽訂了一份期權行使協議(「協議」)。取決於協議中若干條件所規定，本集團可於協議簽署日期起兩年內有權收購網絡最高至70.0%權益，其代價約為2,563.0百萬元。

19 其他資產(續)

(b) 擬投資之訂金(續)

集團已支付約1,531.2百萬港元(2004年：1,531.2百萬港元)作為收購訂金。本集團於2004年6月23日要求撤銷收購網絡，而其他訂約方於2004年9月3日同意，將已付網絡訂金、本集團所提供之貸款及欠本集團之其他款項合共2,160.0百萬港元連同有關利息於2004年11月30日前全數退還予本集團。截至2005年6月30日，該等款項尚未償還。根據新世界信息科技與其他訂約方訂立延期還款協議，其他訂約方同意(i)於2005年11月30日前償還欠負本集團之已付網絡訂金、新世界信息科技所提供之貸款及欠本集團之其他款項合共2,160.0百萬港元連同有關利息；(ii)抵押於網絡之70.0%權益作為還款擔保；及(iii)倘不按協議還款，讓本集團保留重新加入計劃之選擇權。

經考慮本集團法律顧問提供之法律意見及獨立專業估值師對網絡進行之估值、得到網絡權益抵押及容許本集團重新參與有關項目的權利後，董事認為網絡之已付訂金、本集團所提供之貸款及欠本集團之其他款項乃可全數收回款項。

(c) 購買固定資產訂金

結餘指就購買互動電視網絡系統及設備而向派威支付之訂金，為涉及新世界信息科技申訴(附註35a)的金額。截至2004年6月30日止年度已就該等資產作出全數843.9百萬港元之撥備。

20 待售樓宇

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
發展中樓宇原值減撥備	14,259.6	13,325.1	—	—
已完成樓宇原值減撥備	2,507.8	2,979.1	—	—
合作物業發展項目原值減撥備	7,807.7	6,879.9	690.0	547.5
	24,575.1	23,184.1	690.0	547.5

已作借款抵押之待售樓宇之賬面總值為2,232.7百萬港元(2004年：3,055.1百萬港元)。

21 存貨

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
生產物料	32.2	88.2	—	—
在製品	53.6	1.8	—	—
製成品	113.9	98.2	—	—
商品	94.6	93.5	—	—
	294.3	281.7	—	—

存貨以可變現淨值入賬金額為84.1百萬港元(2004年：93.7百萬港元)。

生產物料中包括11.3百萬港元(2004年：62.1百萬港元)乃生產互動電視設備之部件。該等存貨為涉及新世界信息科技申訴的項目(附註35a)。

22 應收賬及預付款

(a) 應收賬及預付款包括在建建築工程應收之保留款項為683.3百萬港元(2004年：716.6百萬港元)。

(b) 應收賬及預付款亦包括銷貨應收款、貸款予其他被投資公司、按金及預付款。本集團因應附屬公司所經營之業務及市場上不同之需求而有各種不同之信貸政策。出售物業之款項及建築及機電工程合約內之保留款額則根據有關合約訂定下之條款清償。集團銷貨應收款之賬齡分析如下：

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
即日至30天	3,783.2	5,019.4
31天至60天	240.8	283.5
60天以外	1,275.6	1,509.2
	5,299.6	6,812.1

23 現金及銀行存款

有限制銀行存款已用作若干短期貸款及遠期借款之抵押。

24 應付賬及應付費用

(a) 應付賬及應付費用包括在建建築工程之預收顧客工程款為50.3百萬港元(2004年：39.1百萬港元)。

(b) 集團應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
即日至30天	3,921.7	3,418.5
31天至60天	320.8	280.7
60天以外	1,304.6	1,657.5
	5,547.1	5,356.7

25 在建建築工程

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
應計成本加以應計利潤減可預見虧損	10,990.1	14,267.1	—	—
已收及應收按施工進度付款	(11,029.9)	(14,498.1)	—	—
	(39.8)	(231.0)	—	—
代表：				
按工程合約應收顧客總額	297.6	268.4	—	—
按工程合約應付顧客總額	(337.4)	(499.4)	—	—
	(39.8)	(231.0)	—	—

26 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
銀行借款				
有抵押	10,491.9	9,861.8	—	—
無抵押	11,894.4	13,986.5	—	—
財務租約債務須於五年內全部償還(附註a)	38.5	109.1	—	—
	22,424.8	23,957.4	—	—
可換股債券(附註b)	1,350.0	1,350.0	—	—
少數股東借款(附註c)	1,809.3	1,955.2	—	—
遞延收入	524.0	478.7	—	—
長期服務金撥備	64.9	87.7	—	—
遠期應付賬項	376.8	86.0	—	86.0
	26,549.8	27,915.0	—	86.0
須於下年度須償還之金額列入流動負債	(11,847.8)	(6,046.0)	—	(86.0)
	14,702.0	21,869.0	—	—

遠期借款之還款期分析如下：

	集團賬			
	有抵押	無抵押	財務	合計
	銀行借款 百萬元	銀行借款 百萬元	租約債務 百萬元	
2005年				
第一年內	3,580.7	8,103.1	34.7	11,718.5
第二年內	2,337.9	1,955.7	3.8	4,297.4
第三至第五年內	4,408.9	1,807.5	—	6,216.4
第五年後	164.4	28.1	—	192.5
	10,491.9	11,894.4	38.5	22,424.8
2004年				
第一年內	3,941.2	1,950.8	67.9	5,959.9
第二年內	3,443.7	3,524.8	37.9	7,006.4
第三至第五年內	2,226.0	8,501.5	3.3	10,730.8
第五年後	250.9	9.4	—	260.3
	9,861.8	13,986.5	109.1	23,957.4

26 遠期負債 (續)**(a) 財務租約債務 — 最低租賃付款**

	集團賬	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
第一年內	35.3	69.9
第二年內	3.9	38.5
第三至第五年內	—	3.3
	39.2	111.7
財務租約之未來財務費用	(0.7)	(2.6)
財務租約債務現值	38.5	109.1

(b) 可換股債券

於2004年4月26日，本集團一家附屬公司發行合共1,350.0百萬港元之零息擔保可換股債券，可兌換為新創建每股面值1.00港元之繳足股份。

債券由新創建擔保，可按每股13.63港元之兌換價於2004年5月27日起至2009年4月11日或之前隨時兌換為新創建股份（可予調整）。債券可從2005年10月26日至2009年4月25日之前由發行人贖回。此外，債券持有人有權於2006年4月26日按每張債券本金額之99.0%贖回全部或部份彼等持有之債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券須於到期日2009年4月26日按其本金額之97.53%贖回。

(c) 少數股東借款

欠少數股東之借款包括為數234.1百萬港元（2004年：232.6百萬港元）貸款為無抵押而年息為固定利息由5.0%至10.0%（2004年：5.0%至15.0%），同時須按有關合同指定年期歸還及借款為數137.4百萬港元（2004年：134.9百萬港元）之年息以1個月香港銀行同業拆息加1.0%（2004年：1個月香港銀行同業拆息加3.0%至香港最優惠利率減1.0%）計算至2004年10月29日止。其餘之借款均為無抵押，不須付息及沒有固定還款期。

27 遞延稅項

	集團賬	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
於年初	635.8	688.8
滙兌差額	(0.1)	0.3
出售及剔除附屬公司	(5.3)	(204.4)
在損益表支銷之遞延稅項（附註7）	95.2	151.5
在資產重估儲備支銷／（記賬）之遞延稅項	47.9	(0.4)
收購附屬公司	83.7	—
於年末	857.2	635.8

遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率17.5%（2004年：17.5%）作全數撥備。

27 遞延稅項 (續)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動 (與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		重估物業		出售物業收入		物業公平價值調整		其他項目		總計	
	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於年初	(935.7)	(1,250.7)	(97.6)	(98.0)	(38.7)	(4.5)	(75.7)	(72.7)	(8.5)	(3.1)	(1,156.2)	(1,429.0)
滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	0.1	(0.1)	0.1	(0.1)
出售及剔除附屬公司	5.3	287.5	—	—	—	—	—	—	—	—	5.3	287.5
在損益表 (支銷) / 記賬	(37.8)	27.5	—	—	(42.1)	(34.2)	12.6	(3.0)	(2.9)	(5.3)	(70.2)	(15.0)
在資產重估儲備 (支銷) / 記賬	—	—	(47.9)	0.4	—	—	—	—	—	—	(47.9)	0.4
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	(83.7)	—	—	—	(83.7)	—
於年末	(968.2)	(935.7)	(145.5)	(97.6)	(80.8)	(38.7)	(146.8)	(75.7)	(11.3)	(8.5)	(1,352.6)	(1,156.2)

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		稅損		未確認內部交易溢利		其他項目		總計	
	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於年初	12.2	24.0	6.2	11.2	437.5	645.9	58.0	56.8	6.5	2.3	520.4	740.2
滙兌差額	—	—	—	—	—	(0.2)	—	—	—	—	—	(0.2)
出售及剔除附屬公司	—	—	—	(0.1)	—	(83.0)	—	—	—	—	—	(83.1)
在損益表 (支銷) / 記賬	9.7	(11.8)	(2.6)	(4.9)	(35.9)	(125.2)	—	1.2	3.8	4.2	(25.0)	(136.5)
於年末	21.9	12.2	3.6	6.2	401.6	437.5	58.0	58.0	10.3	6.5	495.4	520.4

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得資產與遞延所得負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	集團賬	
	2005年	2004年
	百萬元	百萬元
遞延稅項資產	264.2	286.8
遞延稅項負債	(1,121.4)	(922.6)
	(857.2)	(635.8)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損8,389.7百萬元 (2004年：7,912.9百萬元) 可結轉以抵銷未來應課收入，除480.3百萬元 (2004年：627.8百萬元) 稅損將於2010年 (2004年：2009年) 或以前屆滿，其他稅損並無限期。

28 股本

	2005年		2004年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初	10,000.0	10,000.0	2,500.0	2,500.0
增加法定股本(附註a)	—	—	7,500.0	7,500.0
於年末	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初	3,457.3	3,457.3	2,219.5	2,219.5
以股代息(附註b)	34.3	34.3	—	—
配售股份(附註c)	—	—	250.0	250.0
供股(附註d)	—	—	987.8	987.8
於年末	3,491.6	3,491.6	3,457.3	3,457.3

(a) 增加法定股本

按照2003年12月2日及2004年3月22日通過之兩個普通決議，本公司增加每股面值1.00港元之股份7,500.0百萬新股，將法定股本由2,500.0百萬港元增至10,000.0百萬港元。

(b) 以股代息

本年度內，本公司共發行34,203,052新股而分別以每股8.342港元及每股8.051港元發行9,565,147及24,637,905新股，以支付2004年末期以股代息及2005年中期以股代息。

(c) 配售股份

於2004年，本公司將250.0百萬新股每股1.00港元之股份配售，作價為每股4.9044港元，以減低集團之銀行借貸。

(d) 供股

於2004年，本公司發行987,817,877新股每股1.00港元之供股股份，按每持有5股股份可供2股股份之比例，每股供股股份作價為5.40港元。該次供股所得款項用作償還本公司到期尚未行使可換股債券、支付現有農地儲備改變用途的補地價付款及作日常營運資金。

29 儲備

集團賬

	資本		資產				
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	合計
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
2003年7月1日	37.7	19,347.6	12,553.7	482.5	566.6	10,749.6	43,737.7
配售股份	—	976.1	—	—	—	—	976.1
供股	—	4,346.4	—	—	—	—	4,346.4
發行股份費用	—	(74.0)	—	—	—	—	(74.0)
本年度除稅後投資及酒店							
物業重估盈餘	—	—	2,774.0	—	—	—	2,774.0
佔除稅後重估盈餘							
聯營公司	—	—	45.9	—	—	—	45.9
共同控制實體	—	—	104.0	—	—	—	104.0
本年度投資證券重估虧損							
於損益表以減值虧損扣除	—	—	1,315.7	—	—	—	1,315.7
商譽於出售附屬公司撥回	—	—	—	1.5	—	—	1.5
商譽耗蝕撥回	—	—	—	(14.6)	—	—	(14.6)
商譽耗蝕虧損於損益表撇銷	—	—	—	14.6	—	—	14.6
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(1,265.8)	—	—	—	(1,265.8)
出售所變現之投資證券							
重估虧絀	—	—	32.8	—	—	—	32.8
本年度虧損	—	—	—	—	—	(976.2)	(976.2)
儲備轉撥	—	—	(17.4)	—	0.8	16.6	—
兌匯差額	—	—	—	—	—	(1.3)	(1.3)
2004年已派發中期股息	—	—	—	—	—	(69.1)	(69.1)
2004年6月30日	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,719.6	50,947.7
代表：							
2004年6月30日	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,581.3	50,809.4
2004年擬派末期股息	—	—	—	—	—	138.3	138.3
	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,719.6	50,947.7
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	24,596.1	15,336.7	591.5	567.4	13,405.4	54,534.8
聯營公司	—	—	294.5	0.5	—	(1,480.3)	(1,185.3)
共同控制實體	—	—	(88.3)	(108.0)	—	(2,205.5)	(2,401.8)
	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,719.6	50,947.7

29 儲備(續)

集團賬

	資本		資產				
	贖回儲備	股本溢價	重估儲備	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	合計
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
2004年7月1日，如前呈報	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,719.6	50,947.7
終止確認負商譽	—	—	—	—	—	135.2	135.2
2004年7月1日，經重列	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,854.8	51,082.9
以股代息	—	243.9	—	—	—	—	243.9
本年度除稅後投資及酒店物業							
重估盈餘	—	—	3,913.3	—	—	—	3,913.3
估除稅後重估盈餘							
聯營公司	—	—	212.0	—	—	—	212.0
共同控制實體	—	—	55.8	—	—	—	55.8
投資證券減值虧損於損益表撇銷	—	—	286.1	—	—	—	286.1
收購附屬公司	—	—	—	—	35.2	—	35.2
出售投資物業之重估盈餘撥回	—	—	(7.2)	—	—	—	(7.2)
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(166.1)	—	—	—	(166.1)
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	11.0	—	—	—	11.0
本年度盈餘	—	—	—	—	—	2,988.1	2,988.1
儲備轉撥	—	—	(17.6)	(484.0)	27.0	474.6	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(3.8)	(3.8)
2004年已派發末期股息	—	—	—	—	—	(138.3)	(138.3)
2005年已派發中期股息	—	—	—	—	—	(346.7)	(346.7)
2005年6月30日	37.7	24,840.0	19,830.2	—	629.6	12,828.7	58,166.2
代表：							
2005年6月30日	37.7	24,840.0	19,830.2	—	629.6	12,130.4	57,467.9
2005年擬派末期股息	—	—	—	—	—	698.3	698.3
	37.7	24,840.0	19,830.2	—	629.6	12,828.7	58,166.2
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	24,840.0	19,356.2	—	629.6	15,958.6	60,822.1
聯營公司	—	—	506.5	—	—	(1,232.1)	(725.6)
共同控制實體	—	—	(32.5)	—	—	(1,897.8)	(1,930.3)
	37.7	24,840.0	19,830.2	—	629.6	12,828.7	58,166.2

29 儲備(續)

	公司賬				
	資本		資產		
	贖回儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	重估儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
2003年7月1日	37.7	19,347.6	32.3	12,014.0	31,431.6
配售股份	—	976.1	—	—	976.1
供股	—	4,346.4	—	—	4,346.4
發行股份費用	—	(74.0)	—	—	(74.0)
本年度投資物業重估盈餘	—	—	3.0	—	3.0
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	29.5	—	29.5
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(27.7)	—	(27.7)
本年度虧損	—	—	—	(1,984.7)	(1,984.7)
2004年已派發中期股息	—	—	—	(69.1)	(69.1)
2004年7月1日	37.7	24,596.1	37.1	9,960.2	34,631.1
以股代息	—	243.9	—	—	243.9
本年度投資物業重估盈餘	—	—	5.6	—	5.6
本年度投資證券重估盈餘	—	—	24.6	—	24.6
本年度盈餘	—	—	—	1,361.2	1,361.2
2004年已派末期股息	—	—	—	(138.3)	(138.3)
2005年已派中期股息	—	—	—	(346.7)	(346.7)
2005年6月30日	37.7	24,840.0	67.3	10,836.4	35,781.4
代表：					
2005年6月30日	37.7	24,840.0	67.3	10,138.1	35,083.1
2005年擬派發末期股息	—	—	—	698.3	698.3
	37.7	24,840.0	67.3	10,836.4	35,781.4

資產重估儲備分析

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
酒店物業	4,358.7	3,581.7	—	—
投資物業	15,073.0	11,693.7	31.6	26.0
證券投資	398.5	267.5	35.7	11.1
	19,830.2	15,542.9	67.3	37.1

30 承擔項目**(a) 資本承擔**

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
已簽約但未撥備				
固定資產	652.9	566.1	—	—
一間聯營公司	—	12.2	—	—
一間附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體	1,033.3	326.4	—	—
其他投資	20.0	70.3	—	—
	1,706.2	975.0	55.0	55.0
已授權但未簽約				
固定資產	169.6	15.7	—	—
本集團分佔共同控制實體所承諾而未包括 於上述之資本承擔項目如下：				
已簽約但未撥備	121.0	205.1	—	—
已授權但未簽約	45.2	268.4	—	—
	166.2	473.5	—	—

上述資本承擔不包括購買現正涉及派威反申訴之固定資產及無形資產之資本承擔(附註35b)。

(b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來最低租約付款總額承擔如下：

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
地產樓宇				
第一年內	333.8	363.3	—	—
第二至第五年內	997.9	789.8	—	—
第五年後	2,968.2	2,395.4	—	—
	4,299.9	3,548.5	—	—

30 承擔項目 (續)

- (c) 於2005年6月30日本集團已就若干銀行為本集團若干附屬公司發展之物業之若干買家安排按揭貸款，而給予之按揭融資作出之履約擔保為數410.9百萬港元(2004年：889.5百萬港元)。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還，其代價為該按揭貸款之未償還按揭本金連同應計利息，及本集團有權接收有關物業並擁有物業之業權。

(d) 應收之租金

應收不可撤銷之營運租約之最低租約收款額承擔如下：

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
第一年內	560.8	485.1	5.9	5.8
第二至第五年內	562.5	555.1	12.3	18.2
第五年後	380.8	544.6	—	—
	1,504.1	1,584.8	18.2	24.0

本集團之營運租約之年期主要介乎於1年至6年。

31 或然負債

	集團賬		公司賬	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
擔保				
本集團建築合約之履行合約承擔	1,322.7	1,488.4	514.2	534.5
其他履行合約承擔	220.8	332.3	77.1	77.4
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	22,962.4	20,338.6
聯營公司	355.2	418.9	105.0	105.0
共同控制實體	3,519.6	5,142.1	657.1	707.8
其他投資賬項內之被投資公司	4.2	4.2	4.2	4.2
一間關連公司	55.0	—	—	—
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	1,771.6	1,925.2	6,172.9	6,347.6
	7,249.1	9,311.1	30,492.9	28,115.1
本集團分佔共同控制實體而未包括於上述之或然負債	95.1	206.9	—	—

除未完結訴訟(參考賬目附註35)外，本集團就位於中國的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已向對方採取法律行動。至本賬目通過之日止，本集團並無收到列載索償詳情的索償聲明，而該等項目的現況仍然維持不變。此外，本集團就一個位於馬來西亞的酒店項目與另一位合營夥伴發生另一宗爭議。案件已於2003年7月審結，並於2004年4月1日宣判本集團勝訴。於2005年6月29日，該合營夥伴之上訴已於2005年6月29日被上訴法院駁回，惟於2005年8月29日獲得許可上訴至終審法院，聆訊日期待定。董事已就該等事件取得法律意見，認為該等事件對本集團的財務狀況並無重大不利影響。

32 綜合現金流量表之附註

(a) 營業盈餘／(虧損)與營業活動現金流入淨額比對表

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
營業盈餘／(虧損)	3,239.8	(3,770.3)
折舊	797.7	1,110.3
攤銷	—	7.5
耗蝕		
固定資產	8.7	1,457.1
無形資產	11.8	441.3
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
酒店物業重估虧絀提撥／(撥回)	6.2	(3.7)
出售(溢利)／虧損淨額		
固定資產	(13.9)	26.3
附屬公司	(731.4)	(389.4)
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
存貨撇減至可變現值	13.0	294.4
固定資產耗蝕撥回	—	(205.1)
準備回撥		
應收賬	(67.9)	—
聯營公司	(87.4)	—
共同控制實體	(38.8)	(16.7)
待售樓宇	(102.7)	(1,160.2)
其他投資	(19.9)	(4.7)
購入之淨資產公平值超逾收購成本		
增購附屬公司權益	(332.5)	—
附屬公司	(46.9)	—
回購可認股債券溢價	—	0.2
利息支出及股息收入淨額	262.8	744.0
兌換差額	—	1.0
營運資本變動前之營業溢利	2,537.3	2,898.5
存貨(增加)／減少	(27.2)	11.3
待售樓宇(增加)／減少	(949.2)	1,731.3
應收賬及預付款減少／(增加)	915.3	(2,545.6)
其他應收貸款增加	(213.7)	(38.7)
應付賬及應付費用增加	1,074.6	106.7
在建建築工程減少	(191.2)	(82.7)
出售樓宇預收訂金增加／(減少)	72.7	(88.6)
營業活動現金流入淨額	3,218.6	1,992.2

32 綜合現金流量表之附註 (續)**(b) 收購附屬公司**

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
收購資產淨值		
無形資產	—	5.8
固定資產	—	48.3
聯營公司	—	3.7
存貨	—	1.8
發展中物業	743.9	35.9
應收賬及預付款	—	89.2
現金及銀行存款	0.6	24.5
應付賬及應付費用	(92.9)	(121.7)
遞延稅項負債	(83.7)	—
遠期負債	—	(4.4)
少數股東權益	—	(35.6)
	567.9	47.5
集團原先所佔共同控制實體之權益	(127.4)	(47.9)
	440.5	(0.4)
收購產生之商譽	—	30.0
購入附屬公司之淨資產公平價超逾收購成本	(46.9)	—
代價	393.6	29.6
代表：		
現金支付	124.8	2.5
遠期應付賬項	268.8	—
擬投資之訂金	—	27.1
	393.6	29.6

(c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之(流出)／流入淨額分析

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
現金代價	(124.8)	(2.5)
購入之現金及銀行結存	0.6	24.5
	(124.2)	22.0

32 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
出售資產淨值		
固定資產	169.0	1,905.7
聯營公司	844.3	—
共同控制實體	—	682.4
存貨	1.6	12.4
待售樓宇	—	141.4
應收賬及預付款	3.4	127.3
現金及銀行存款	4.3	396.1
應付賬及應付費用	(35.1)	(500.5)
稅項	—	(0.5)
遠期負債	(39.6)	(524.1)
遞延稅項負債	(5.3)	(103.3)
少數股東權益	(2.1)	(552.3)
	940.5	1,584.6
商譽	—	1.5
出售附屬公司之溢利	731.4	389.4
代價	1,671.9	1,975.5
代表：		
現金代價	1,101.5	1,370.0
遠期應收款	—	486.1
應收賬及預付款	138.8	102.0
共同控制實體	431.6	17.4
	1,671.9	1,975.5

(e) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值之流入淨額分析

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
現金代價	1,101.5	1,370.0
售出之現金及銀行結存	(4.3)	(396.1)
	1,097.2	973.9

32 綜合現金流量表之附註 (續)**(f) 融資變動分析**

	股本(包括 股本溢價) 百萬港元	遠期負債 百萬港元	短期銀行及 其他借款 百萬港元	有限制現金 及銀行存款 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元	合計 百萬港元
於2003年6月30日	21,567.1	36,452.0	4,135.0	(1,673.3)	16,420.3	76,901.1
融資活動之現金流入／(流出)淨額	6,486.3	(7,487.2)	(1,224.2)	485.3	(293.1)	(2,032.9)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	(37.9)	(37.9)
出售附屬公司	—	(524.1)	—	—	(552.3)	(1,076.4)
因重組交通運輸業務及 剔除一間附屬公司	—	(624.9)	—	—	(786.5)	(1,411.4)
遞延利息收入減少	—	(5.7)	—	—	—	(5.7)
遠期應付賬項增加	—	66.8	—	—	—	66.8
購入附屬公司	—	4.4	—	—	35.6	40.0
攤薄附屬公司權益以致少數股東 權益增加	—	—	—	—	106.5	106.5
少數股東權益所佔淨虧損及其他儲備	—	—	—	—	(1,087.1)	(1,087.1)
財務租約開始	—	33.7	—	—	—	33.7
兌換差額	—	—	—	—	(8.1)	(8.1)
於2004年6月30日	28,053.4	27,915.0	2,910.8	(1,188.0)	13,797.4	71,488.6
融資活動之現金(流出)／流入淨額	—	(1,701.2)	(503.2)	(644.4)	1,167.9	(1,680.9)
以股代息	278.2	—	—	—	—	278.2
增購附屬公司權益	—	—	—	—	(303.4)	(303.4)
出售附屬公司	—	(39.6)	—	—	(2.1)	(41.7)
遞延利息收入減少	—	(2.4)	—	—	—	(2.4)
遠期應付賬項增加	—	108.0	—	—	—	108.0
購入附屬公司	—	268.8	—	—	—	268.8
攤薄附屬公司權益以致少數股東 權益增加	—	—	—	—	376.4	376.4
少數股東權益所佔純利及其他儲備	—	—	—	—	1,886.4	1,886.4
財務租約開始	—	1.2	—	—	—	1.2
兌換差額	—	—	—	—	(2.1)	(2.1)
於2005年6月30日	28,331.6	26,549.8	2,407.6	(1,832.4)	16,920.5	72,377.1

33 業務合併

於2005年2月，本集團以總代價411.0百萬港元收購大連新世界大廈有限公司70.0%股權及大連新世界酒店有限公司的65.0%股權，並於2007年12月25日前分5期償還。收購之淨資產詳情如下：

	2005年 百萬港元
購買代價：	
現金	124.8
遠期應付賬款	268.8
總購買代價之公平值	393.6
所收購淨資產之公平值	440.5
收購附屬公司權益時有關淨資產值之公平值超逾收購成本的差額	46.9

收購事項所產生之資產及負債如下：

	公平值 百萬港元	被收購公司 之賬面值 百萬港元
收購之淨資產		
發展中物業	743.9	490.3
待售樓宇	0.6	0.6
應付賬及應付費用	(92.9)	(92.9)
遞延稅項負債	(83.7)	—
	567.9	398.0
本集團原佔共同控制實體之權益	(127.4)	
	440.5	

本集團所收購之附屬公司於收購日後產生虧損約1.2百萬港元及對營業額並無貢獻。

34 與有關連人士之交易

除在賬目內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元
與聯屬公司交易(附註a)		
租金收入(附註b)	9.4	10.5
提供合約工程服務(附註c)	326.6	559.2
利息收入(附註d)	83.6	103.2
購入資產(附註e)	—	365.6
與其他有關連人士交易／餘額		
租金收入(附註b)	17.5	17.6
提供合約工程服務(附註c)	—	282.4
管理費支出(附註f)	89.9	85.2
應收賬(附註g)	218.0	220.0
應付賬項(附註h)	—	158.1

(a) 聯屬公司包括聯營公司及共同控制實體。

(b) 租金收入根據個別租約合同訂立之租值計算。

(c) 提供合約工程服務之收益根據有關人士同意之條款進行。

(d) 利息收入乃根據聯屬公司未償還欠款，以賬目附註第16及第17項刊列之息率計算。

(e) 向一間聯營公司作出之採購指按雙方一致同意之價格購買由派威開發之互動電視網絡系統及設備。於2004年6月30日，本集團已付予派威約843.9百萬港元作為購買固定資產之貿易按金。

(f) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。

(g) 應收賬均無抵押、無須付息及無固定還款期。

(h) 應付賬均無抵押、無須付息及需隨時償還。

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，並索償懲罰性及懲戒性賠款、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及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。

36 比較數字

若干比較數字因符合本年度之呈列方式已重新分類。

37 賬目通過

本賬目經董事會於2005年10月6日通過。

38 主要附屬公司

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營					
增亮投資有限公司	9,998	1	—	56	地產投資
	2 ¹	1	—	—	
鋒卓有限公司	100	1	40	51	地產投資
偉煊有限公司	2	1	—	100	地產投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
星光大道管理有限公司	2	1	—	100	管理服務
雅力勤發展有限公司	40	100	100	100	控股投資
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
百勤建築有限公司	230,000	100	—	54	建築
	20,000 ¹	100	—	—	
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	54	投資控股
	2 ¹	1	—	—	
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	71	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	—	56	控股投資
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	地產投資
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
Bright Moon Company Limited	200	10	75	75	地產投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	54	地產投資
	3,000 ¹	10,000	—	—	
Calpella Limited	2	10	—	100	地產投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	54	護老服務
致好企業有限公司	2	1	100	100	地產投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	地產投資
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	80	地產投資
廣輝置業有限公司	10	1	—	70	地產投資
僑峻有限公司	2	1	—	100	地產投資
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	54	建築材料貿易
	1,500,000 ¹	1	—	—	
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	54	機電工程
	233,288 ¹	10	—	—	
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	地產投資
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402	100	—	54	保安服務
	11,600 ¹	100	—	—	
金后有限公司	5,000	1	100	100	地產投資
金龍地產有限公司	2	10	—	100	地產投資
傑益有限公司	2	1	—	100	地產投資
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	地產投資

38 主要附屬公司 (續)

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
協興建業有限公司	40,000	1,000	—	54	建築及土木工程
	10,000 ¹	1,000	—	—	
協興建築(中國)有限公司	100,001	100	—	54	建築
	1 ¹	100	—	—	
協興建築有限公司	400,000	100	—	54	建築及土木工程
	600,000 ¹	100	—	—	
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	1	—	54	管理香港會議展覽
	1 ¹	1	—	—	中心
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	地產投資
香島園藝有限公司	980,000	10	—	54	環境美化服務
	20,000 ¹	10	—	—	
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	43	票務
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資
國際物業管理有限公司	450,000	10	—	54	物業管理
	95,500 ¹	10	—	—	
Joint Profit Limited	2	1	100	100	地產投資
金境有限公司	2	1	100	100	地產投資
富騰工程有限公司	10	1	—	38	室內裝修
	5,000,000 ¹	1	—	—	
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	54	物業管理
	1,002 ¹	100	—	—	
奇威健氏有限公司	1,000	100	—	54	布料貿易
Kleaners Limited	5,000,000	1	—	54	洗衣服務
觀充有限公司	2	1	—	100	地產投資
怡隆有限公司	2	1	—	100	地產投資
麗高有限公司	1,800	1	—	71	控股投資
	200 ¹	1	—	—	
Loyalton Limited	2	10	—	100	地產投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館經營
定安工程有限公司	30,000	1,000	—	54	機電工程
彩暉集團有限公司	100	1	80	80	地產投資

38 主要附屬公司 (續)

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	49	供應及安裝玻璃 幕牆
泰賢有限公司	1	1	—	100	地產投資
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	54	洗衣服務
	704,000 ¹	1	—	—	
新城策劃管理有限公司	2	1	100	100	策劃管理
新永明裝飾材料有限公司	1,000,000	1	—	54	室內裝飾材料貿易
新世界百貨有限公司	2	1	—	100	百貨管理
新世界發展(中國)有限公司	2	1	—	71	控股投資
	2 ¹	1	—	—	
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100	財務服務
新世界海景酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
新世界酒店有限公司	40,000,000	1	—	64	酒店經營
新世界保險有限公司	100,000	1	—	54	保險經紀服務
新宏投資有限公司	2	1	100	100	物業投資
新世界代理人有限公司	2	100	100	100	代理人服務
新世界流動電話有限公司	1,000,000	1	—	72	流動電話服務
新世界地產代理有限公司	2	1	100	100	地產代理
新世界達高(西安)有限公司	10,000	1	—	45	酒店投資
新世界電話控股有限公司	200	—	100	100	控股投資
新世界電訊有限公司	9,999,998	1	—	100	電訊服務
	2 ¹	1	—	—	
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	地產投資
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
NWD Finance Limited	2	1	100	100	財務
NWS (Finance) Limited	2	1	—	54	財務
鶴記營造有限公司	270,000	100	—	54	建築工程
	1 ²	1	—	—	
暉恆有限公司	2	1	100	100	地產投資

38 主要附屬公司 (續)

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
Outboard Marine Corporation Asia Limited	6,975,924	10	—	100	地產投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	地產投資
寶聯防污服務有限公司	18,057,780	1	—	54	清潔服務
	500,020 ¹	1	—	—	
寶利城有限公司	2	10	—	54	物業投資
	100,000 ¹	10	—	—	
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100	地產投資
Pridemax Limited	2	1	—	100	地產投資
揚威投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
力中管理策劃有限公司	2	1	—	100	策劃管理
Richglows Limited	2	1	—	100	地產投資
天傳有限公司	100	1	—	54	經營煙酒免稅店
快星發展有限公司	2	1	100	100	地產投資
精景發展有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
Super Memory Limited	2	1	100	100	地產投資
綽城投資有限公司	100	1	100	100	地產投資
庶榮發展有限公司	10,000	1	80	80	地產投資
濤運有限公司	2	10	—	100	地產投資
崇藝設計顧問有限公司	2	1	—	54	室內設計
康煌投資有限公司	10,000	1	80	80	地產投資
業廣企業有限公司	2	1	100	100	控股投資
駿島有限公司	2	1	—	71	控股投資
誠願投資有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2 ¹	1	—	—	
振祥有限公司	2	1	—	100	地產投資
能勇有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2 ¹	1	—	—	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	地產投資
統一警衛有限公司	2	100	—	54	保安服務
	2,500 ¹	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	—	54	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	54	物業管理
	4,502 ¹	1	—	—	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	—	54	打樁及沉箱及 土木工程

38 主要附屬公司 (續)

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊成立及經營(續)					
惠康清潔滅蟲有限公司	400,000	100	—	54	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000	—	54	建築
威津投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
榮寶發展有限公司	2	1	100	100	地產投資
寰國置業有限公司	2	1	100	100	地產投資
景福工程有限公司	4,000,000	10	—	54	冷氣及機電工程
在開曼群島註冊成立及在香港經營					
新世界中國地產有限公司	3,768,248,832	0.10港元	67	71	控股投資
新世界移動控股有限公司	79,182,223	1港元	—	72	控股投資
新世界信息科技有限公司	952,180,007	1港元	—	54	控股投資
新創建服務管理有限公司	1,323,943,165	0.10港元	—	54	控股投資
在菲律賓註冊成立及經營					
New World International Development Philippines, Inc.	6,988,016	100披索	—	27	酒店經營

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明¹ 無投票權遞延股份² 無投票權優先股份

38 主要附屬公司 (續)

於2005年6月30日

		所佔權益百分率**		
	註冊股本	公司	集團	主要業務
在中國註冊成立及經營				
北京奧多特汽車技術服務有限公司	2,550,000美元	—	71	汽車維修中心
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	71	地產投資
北京信通傳之媒文化發展有限公司	100,000,000人民幣	—	39	提供告示牌宣傳、 廣告代理服務及 商業顧問服務
大連新世界酒店有限公司	217,000,000人民幣	—	71	酒店經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	63	地產投資
大連新世界大廈有限公司	8,000,000美元	—	71	地產投資
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000美元	—	50	地產投資
高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	—	16	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	99,200,000人民幣	—	32	經營收費道路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	64,000,000人民幣	—	38	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	82,400,000人民幣	—	38	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	32	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	32	經營收費道路
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	100	100	地產投資
廣州新世界房地產有限公司	170,000,000港元	100	100	地產投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	—	71	地產投資
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	71	地產投資
廣州新翔房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	65	地產投資
南京華威房地產有限公司	12,000,000美元	—	66	地產投資
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000美元	—	71	地產投資
新世界發展(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	71	地產投資
新世界(瀋陽)房地產有限公司	97,720,000人民幣	—	64	地產投資
寧波新世界百貨有限公司	40,000,000人民幣	—	100	百貨經營
新海安(天津)國際貨物分撥有限公司	870,000美元	—	54	地產投資
清遠新城公路有限公司	72,000,000人民幣	—	43	經營收費道路
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	46	地產投資
上海局一房地產有限公司	350,000,000人民幣	—	50	地產投資
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	46	地產投資及酒店經營
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	48	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	48	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	100	百貨經營
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	550,000,000人民幣	—	54	發展無線通訊網絡

38 主要附屬公司 (續)

於2005年6月30日

	註冊股本	所佔權益百分率##		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊成立及經營(續)				
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	54	發展無線通訊網絡
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	64	地產投資
翔龍通訊有限公司	100,000,000人民幣	—	54	經營通訊有關服務
太原新太公路有限公司	72,120,000人民幣	—	48	經營收費道路
太原新園公路有限公司	85,880,000人民幣	—	48	經營收費道路
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	100	百貨經營
武漢新鵬發展有限公司	10,000,000美元	—	95	地產投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	68	地產投資
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	100	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	24	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	—	54	發展倉庫、處理及 物流設施
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	17,000,000人民幣	—	38	散貨裝箱、貨櫃 儲存、維修及保養

^{##} 如屬合資合營企業或股份制有限公司乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算。

38 主要附屬公司 (續)

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在百慕達註冊成立及在香港經營					
新創建集團有限公司	1,825,130,569	1港元	—	54	控股投資
在英屬處女群島註冊成立					
Eddington Holdings Limited	100	1美元	—	82	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	—	71	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	100	100	控股投資
Fotland Limited	1	1美元	—	100	控股投資
Hing Loong Limited	10,000	1美元	100	100	控股投資
恆通發展有限公司	1	1美元	—	71	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	—	54	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	—	71	控股投資
Master Services Limited	1,000,000	0.01美元	—	33	控股投資
Melowell Investment Limited	1	1美元	100	100	控股投資
新世界健業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Hotels (Corporation) Limited	1	1美元	—	64	控股投資
新世界工業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
生達新世界生物工程有限公司	100	1美元	—	80	控股投資
新基電訊有限公司	100	1美元	—	100	電訊服務
新世界創業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
NWS Capital Finance Limited	1	1美元	—	54	財務
新創機電工程集團有限公司	50,000,000	1港元	—	54	控股投資
新創建基建管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
新創建港口管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	地產投資
Power Palace Group Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	71	控股投資
Sea Walker Limited	1	1美元	100	100	控股投資
South Scarlet Limited	1	1美元	100	100	酒店經營
栢寧永保有限公司	1	1美元	—	71	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
Super Best Development Limited	1	1美元	100	100	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	—	71	控股投資
Teddy Bear Kingdom Holdings Limited	10,000	1美元	—	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	—	71	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	—	71	控股投資

39 主要聯營公司

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
	港元				
在香港註冊成立及經營					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1	—	50	地產投資
Estoree Limited	500 'A'	10	—	—	地產投資
	500 'B'	10	—	50	
	9,000 'C' *	10	—	—	
永煜有限公司	1,000	1	40	40	地產投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1	—	36	控股投資
勝霸有限公司	2	1	—	50	地產投資
富騰工程承辦有限公司	10,000	1	—	23	建築工程
Pure Jade Limited	1,000	1	—	20	地產投資
港興混凝土有限公司	200,000	100	—	27	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1	—	10	地產投資
信德中心有限公司	1,000	100	—	29	地產投資
銀泉有限公司	4	1	50	50	地產投資
新城集團有限公司	8,000,000	1	—	22	控股投資
翼冠有限公司	150,000	100	—	23	石礦經營

39 主要聯營公司 (續)

於2005年6月30日

	註冊資本／ 已發行股份 [#]		佔股本百分率		主要業務
	金額／數目	每股面值	公司	集團	
在泰國註冊成立及經營					
Ploenchit Arcade Company Limited	20,000	10,000泰銖	—	13	酒店投資
在英屬處女群島註冊					
飛溢房產有限公司	2	1美元	—	36	地產投資
Fortune Star Worldwide Limited	100	1美元	—	29	控股投資
偉業國際有限公司	100	1美元	—	32	控股投資
新 QU 能源有限公司	65,000,000B	—	—	—	發展熱力傳輸產品
	35,000,000+	—	—	54	
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50	地產投資
在中國註冊成立及經營					
山東天地健生物工程有限公司	65,000,000人民幣	—	—	35	健康食品
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	—	—	31	地產投資
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣		—	13	發電及供電
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣		—	27	發電及供電
在百慕達註冊成立及在香港經營					
大福證券集團有限公司	583,773,699	0.10港元	—	12	控股投資
惠記集團有限公司	793,124,034	0.10港元	—	15	控股投資

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明。

* 無投票權遞延普通股份

B 普通股

+ A組優先股

40 主要共同控制實體

於2005年6月30日

	註冊資本	公司	集團	所佔權益百分率 ^a	主要業務
合資合營企業					
在中國註冊成立及經營					
北京東方萬事利安防技術系統有限公司	2,000,000美元	—	35		保安系統
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	29,200,000美元	—	13		經營貨櫃碼頭
香港京港開發有限公司	1,000,000港元	—	23		酒店經營
New World Liberty China Ventures Limited	100美元	—	71		控股投資
	12,000美元**	—	—		
上海建美房產發展有限公司	10,000,000美元	—	21		地產投資
廈門象嶼新創建碼頭有限公司 (前稱廈門象嶼碼頭有限公司)	384,040,000人民幣	—	27		貨櫃裝卸、倉庫及 陸運業務
宜興聯合陶瓷有限公司	16,360,000美元	—	48		陶瓷製造
合作合營企業					
在中國註冊成立及經營					
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	13		經營收費道路
北京崇文 — 新世界房地產發展有限公司	122,099,988美元	—	50		地產投資
北京崇裕房地產開發有限公司	81,840,000美元	—	50		地產投資
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	50		地產投資
廣州普城房產發展公司	48,000,000港元	—	43		地產投資
廣州芳村 — 新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣	—	43		地產投資
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000港元	—	43		地產投資
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000美元	—	35		經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路惠州有限公司	139,980,000人民幣	—	18		經營收費道路
惠州市惠澳(疏港)公路有限公司	75,000,000人民幣	—	27		經營收費道路
惠州市惠新高速公路有限公司	34,400,000人民幣	—	27		經營收費道路
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	45		地產投資
New Bei Fang Hotel Ltd.	1,200,000美元	—	42		地產投資

40 主要共同控制實體(續)

於2005年6月30日

		所佔權益百分率 ^Ω		
	註冊資本	公司	集團	主要業務
合作合營企業(續)				
在中國註冊成立及經營(續)				
上海新世界基因技術開發有限公司	6,000,000美元	—	50	發展生物化學科技
上海三聯物業發展有限公司	54,000,000美元	—	34	地產投資
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000港元	—	50	地產投資
四川鍵為大利電廠有限公司	30,000,000美元	—	32	發電及供應電力
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	43	地產投資
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	50	地產投資
唐津高速公路(天津北段)				
天津新地高速公路有限公司	93,688,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	48@	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	48@	經營收費道路
武漢機場路發展有限公司	60,000,000人民幣	—	22	經營收費道路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	—	43	地產投資
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	43	地產投資
Wuxi New City Development Co., Limited	10,040,000美元	—	26	酒店經營

^Ω 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算。

@ 代表在合營期內首15年現金分配比率，其後該比率將轉至60%。

40 主要共同控制實體(續)

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目／金額	每股面值 港 元	公 司	集 團	
股份有限公司					
在香港註冊成立及經營					
亞冠投資有限公司	900	1	—	30	地產投資
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000 ‘A’	1	—	30	經營貨櫃站及
	20,000 ‘B’ **	1	—	43	倉儲設施
	54,918*	1	—	—	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1	—	25	控股投資
佳通發展有限公司	20	1	—	50	地產投資
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1	—	27	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	15	地產投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	25	環保堆填
添星發展有限公司	100	1	—	27	地產投資
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產投資
佳誌有限公司	1,000	1	—	30	地產投資
Istaron Limited	4	1	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1	—	45	地產投資
昆明福林堂藥業有限公司	80,000,000人民幣	—	—	52	藥物連鎖店
Newfoundworld Holdings Limited	200,000	10	—	20	控股投資
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	地產投資
海祥發展有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
潤利企業有限公司	10,000	1	—	50	地產投資
超隆企業有限公司	2	1	50	50	地產投資
時泰集團有限公司	100	1	—	27	地產投資
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01	—	16	經營收費隧道
	600,000,000*	1	—	—	
智啟發展有限公司	30	1	—	40	地產投資

40 主要共同控制實體 (續)

於2005年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		
	數目／金額	每股面值	公司	集團	主要業務
股份有限公司（續）					
在中國註冊成立及經營					
廣盛華僑（大亞灣）投資有限公司	16,950,000美元	—	—	30	經營會所及渡假村
廣盛華僑（大亞灣）房產開發有限公司	13,880,000美元	—	—	24	地產投資
在英屬處女群島註冊成立及在中國經營					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	—	50	地產投資
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	地產投資
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	地產投資
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	地產投資
在英屬處女群島註冊成立					
NWS Transport Services Limited （前稱 Merryhill Group Limited）	500,000,016	1港元	—	27	控股投資
快富投資有限公司	100	1美元	—	32	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	28	地產投資
在馬來西亞註冊成立及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1馬元	—	38	地產投資
	10,000,000^	0.10馬元	—	38	
T & T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1馬元	—	33	地產投資
在香港註冊成立及在澳門及中國經營					
中法控股（香港）有限公司	1,086,280'A'	100港元	—	—	控股投資、經營
	2,089,000'B'	100港元	—	27	自來水及
	1,002,720'C'	100港元	—	—	電力廠

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明

^{*} 無投票權遞延普通股

^{**} 無投票權優先股份

[^] 可贖回累積優先股份

詞彙釋義

普通詞彙

CEPA	指	更緊密經貿關係安排
財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
廣州北環公路	指	廣州市北環高速公路
本集團	指	新世界發展有限公司及其附屬公司
協興或協興建築	指	協興建築有限公司
會展中心	指	香港會議展覽中心
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
IDD	指	國際長途電話服務
九鐵	指	九廣鐵路
地鐵	指	地下鐵路
新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
新世界中國實業	指	新世界實業項目有限公司
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨有限公司
新世界信息科技	指	新世界信息科技有限公司
新移動	指	新世界移動控股有限公司
新世界流動電話	指	新世界流動電話有限公司
新世界創建	指	新世界創建有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
新世界電訊	指	新世界電訊有限公司
中國或中國大陸	指	中華人民共和國
私人參建計劃	指	私人機構參建居屋計劃
人民幣	指	中華人民共和國法定貨幣
崇光	指	崇光(香港)百貨有限公司
富城物業管理	指	富城物業管理有限公司
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣
世貿	指	世界貿易組織

財務詞彙

EBIT	指	未計利息及稅項前盈利
EBITDA	指	未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利
負債比率	指	$\frac{\text{賬面債務淨額}}{\text{股東權益}}$
每股盈利／（虧損）	指	$\frac{\text{股東應佔溢利／（虧損）}}{\text{年內已發行股份之加權平均股數}}$
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款、透支、可換股債券及財務租約債務之總額減現金及銀行結餘
債務總額	指	債務淨額，另加現金及銀行存款

專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
IP	指	網聯規約
全外資，WFOE	指	外商獨資企業

量度詞彙

Mbps	指	兆比特／秒
兆瓦	指	兆瓦，相等於1,000千瓦
平方呎	指	平方英尺
標準箱	指	長度為20呎之集裝箱計量單位

五年財務概要

綜合資產負債表

	2005年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2002年 百 萬 港 元	2001年 百 萬 港 元
資產及負債					
無形資產	110.2	79.3	513.3	123.3	—
固定資產	38,464.0	33,897.6	38,134.2	41,046.1	46,082.9
聯營公司、共同控制實體及 其他非流動資產	34,043.9	36,403.5	39,930.6	44,405.0	41,324.1
流動資產	48,395.7	40,761.8	36,916.5	41,212.1	43,072.1
總資產	121,013.8	111,142.2	115,494.6	126,786.5	130,479.1
減：流動負債	26,612.1	20,148.2	23,064.5	31,091.5	24,265.5
總資產減流動負債	94,401.7	90,994.0	92,430.1	95,695.0	106,213.6
遠期負債	14,702.0	21,869.0	29,027.9	24,013.2	30,022.3
遞延稅項負債	1,121.4	922.6	1,024.7	62.9	24.8
少數股東權益	16,920.5	13,797.4	16,420.3	18,019.0	17,407.7
淨資產	61,657.8	54,405.0	45,957.2	53,599.9	58,758.8
資本及儲備					
股本	3,491.6	3,457.3	2,219.5	2,166.4	2,134.0
儲備	57,467.9	50,809.4	43,737.7	51,216.9	55,249.2
擬派末期股息	698.3	138.3	—	216.6	213.4
股東權益	61,657.8	54,405.0	45,957.2	53,599.9	57,596.6
強制性換股價券	—	—	—	—	1,162.2
	61,657.8	54,405.0	45,957.2	53,599.9	58,758.8

綜合損益表

	2005年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2002年 百 萬 港 元	2001年 百 萬 港 元
營業額	22,270.8	25,653.0	21,056.3	22,874.6	24,382.4
財務費用及收入前營業溢利／(虧損)	3,535.3	(2,978.0)	(3,964.8)	3,102.6	1,770.7
財務費用淨額	(295.5)	(792.3)	(1,486.2)	(1,402.6)	(1,538.5)
應佔聯營公司及共同控制實體業績	2,025.7	2,341.3	306.4	565.1	885.5
除稅前溢利／(虧損)	5,265.5	(1,429.0)	(5,144.6)	2,265.1	1,117.7
稅項	(897.6)	(980.2)	(317.4)	(524.7)	(494.9)
除稅後溢利／(虧損)	4,367.9	(2,409.2)	(5,462.0)	1,740.4	622.8
少數股東權益	(1,379.8)	1,433.0	754.3	(465.0)	(576.4)
股東所佔溢利／(虧損)	2,988.1	(976.2)	(4,707.7)	1,275.4	46.4
每股股息(港元)					
— 中期	0.10	0.02	0.06	0.10	0.10
— 末期	0.20	0.04	—	0.10	0.10
	0.30	0.06	0.06	0.20	0.20
每股盈利／(虧損)(港元)					
— 基本	0.86	(0.35)	(1.96)	0.60	0.02
— 攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

英文版

年報之英文版可向新世界發展有限公司索取。

中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

© 新世界發展有限公司2005年



新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓

電話: (852) 2523 1056 傳真: (852) 2810 4673

www.nwd.com.hk