



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於 香 港 註 冊 成 立 之 有 限 公 司)

全 年 業 績 公 佈

2001/2002

業績

截至二零零二年六月三十日止年度之經審計綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	經重列	
		二零零二年 百 萬 港 元	二零零一年 百 萬 港 元
營業額	1	22,874.6	24,382.4
銷售成本		(15,623.7)	(18,038.7)
毛利		7,250.9	6,343.7
其他收益		93.4	34.5
其他(支出)／收入	2	(774.2)	(1,079.4)
銷售及推廣費用		(423.7)	(432.7)
行政費用		(1,144.1)	(1,243.1)
其他營運費用		(1,899.7)	(1,852.3)
財務費用與收入前營業溢利	1	3,102.6	1,770.7
財務費用		(2,017.7)	(2,451.2)
財務收入		615.1	912.7
營業溢利	3	1,700.0	232.2
應佔業績			
聯營公司		250.5	307.1
共同控制實體		314.6	578.4
除稅前溢利		2,265.1	1,117.7
稅項	4	(524.7)	(494.9)
除稅後溢利		1,740.4	622.8
少數股東權益		(465.0)	(576.4)
股東所佔溢利		1,275.4	46.4
股息			
已派發中期股息每股0.10港元(二零零一年：0.10港元)		214.9	212.3
擬派發末期股息每股0.10港元(二零零一年：0.10港元)		216.6	213.4
		431.5	425.7
每股盈利－基本	5	0.60港元	0.02港元
全年每股股息		0.20港元	0.20港元

附註：

1. 分部資料

本集團之營業額及對營業溢利之貢獻分析如下：

a 業務分部資料

	租務 百 萬 港 元	樓宇出售 百 萬 港 元	建築及 機電工程 百 萬 港 元	酒店及 餐廳 百 萬 港 元	基建項目 百 萬 港 元	電訊 百 萬 港 元	其他 百 萬 港 元	對沖 百 萬 港 元	綜合 百 萬 港 元
二零零二年									
對外銷售	1,489.4	4,308.6	6,881.2	1,621.9	676.1	2,554.8	5,342.6	—	22,874.6
內部分部銷售	123.1	—	1,314.3	—	—	6.7	123.6	(1,567.7)	—
總營業額	1,612.5	4,308.6	8,195.5	1,621.9	676.1	2,561.5	5,466.2	(1,567.7)	22,874.6
分部業績	777.1	2,260.9	392.4	325.3	197.3	23.7	385.8		4,362.5
其他(支出)／收入	(102.9)	(903.4)	—	(43.5)	(55.3)	191.3	139.6		(774.2)
未分攤企業費用									(485.7)
財務費用及收入前 營業溢利									3,102.6
二零零一年									
對外銷售	1,507.6	4,898.4	7,198.0	2,571.8	788.1	2,922.8	4,495.7	—	24,382.4
內部分部銷售	208.4	—	1,318.8	—	—	6.9	129.0	(1,663.1)	—
總營業額	1,716.0	4,898.4	8,516.8	2,571.8	788.1	2,929.7	4,624.7	(1,663.1)	24,382.4
分部業績	908.7	588.2	333.1	825.9	341.5	(196.6)	527.2		3,328.0
其他(支出)／收入	(40.0)	(283.6)	—	(14.1)	(562.9)	99.6	(278.4)		(1,079.4)
未分攤企業費用									(477.9)
財務費用及收入前 營業溢利									1,770.7

b 地區分部資料

	營業額 百 萬 港 元	財務費用及收入前 營業溢利／(虧損) 百 萬 港 元
二零零二年		
香港及東南亞	18,465.8	3,684.8
中國大陸	4,408.8	(582.2)
	22,874.6	3,102.6
二零零一年		
香港及東南亞	20,801.7	1,478.1
中國大陸	3,580.7	292.6
	24,382.4	1,770.7

2. 其他(支出)／收入

	二零零二年 百 萬 港 元	二零零一年 百 萬 港 元
負商譽／(商譽)攤銷		
聯營公司	15.7	—
一間共同控制實體	(1.1)	—
附屬公司	(8.5)	—
耗蝕		
固定資產	(166.3)	—
商譽	(2.1)	(262.5)
共同控制實體	(41.4)	—
攤薄附屬公司權益虧損	(132.3)	(22.9)
出售投資虧損		
聯營公司	—	(426.1)
共同控制實體	—	(5.5)
其他投資	(2.1)	(194.2)
附屬公司	(51.7)	(8.4)
出售投資盈利		
聯營公司	4.7	121.2
共同控制實體	114.9	99.4
其他投資	201.0	182.4
附屬公司	492.1	65.3
購回可換股債券之溢利	—	1.8
附屬公司清盤盈餘	—	7.7
一間聯營公司清盤盈餘	—	1.8
合營企業欠款撥備	(535.4)	(312.6)
待售樓宇減值準備	(325.6)	(221.7)
投資撥備		
一間聯營公司	(37.3)	—
合作發展項目	(75.0)	(40.0)
共同控制實體	(67.7)	—
上市證券	(59.2)	(109.7)
非上市證券	(189.5)	(203.9)
準備撥回		
聯營公司欠款	92.6	5.0
待售樓宇減值	—	231.0
投資非上市證券	—	12.5
	(774.2)	(1,079.4)

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已扣除下列支出項目：

	二零零二年 百 萬 港 元	二零零一年 百 萬 港 元
出售存貨成本	4,028.5	5,894.0
折舊	1,174.2	1,048.0

4. 稅項

香港利得稅乃按照是年度估計應課稅溢利以稅率16% (二零零一年：16%)計算作出準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

	二零零二年 百 萬 港 元	二零零一年 百 萬 港 元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	256.4	249.8
海外稅項	45.5	38.7
遞延稅項	38.1	6.5
聯營公司		
香港利得稅	68.6	71.1
海外稅項	6.4	42.1
共同控制實體		
香港利得稅	43.0	29.5
海外稅項	57.0	57.2
遞延稅項	9.7	—
	524.7	494.9

5. 每股盈利

每股基本盈利按本年度股東應佔溢利12.754億港元(二零零一年經重列：4.64千萬港元)除以加權平均已發行股份21.423億股(二零零一年：21.19億股)而計算。

所有尚未行使之可換股債券行使認股權後不會對本年度及上年度之每股盈利構成攤薄影響，因此並無列出攤薄後之盈利。

6. 比較數字

由於採用由香港會計師公會頒佈經修訂及新增之會計實務準則編製本年度之綜合損益表，因此比較數字已作調整及重新分類，以符合本年度報表編列。

股息

董事會經議決建議向二零零二年十一月二十六日之登記股東派發末期股息合計每股0.10港元(二零零一年：每股0.10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法定投資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0.09港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於二零零二年六月派發之中期股息每股0.10港元計算，二零零二年全年派息總額為每股0.20港元(二零零一年：每股0.20港元)。

經香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.10港元以代替配發股份。有關以股代息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於二零零二年十一月二十六日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：二零零二年十一月十九日至二零零二年十一月二十六日
(首尾兩天包括在內)
截止辦理股份過戶：二零零二年十一月十八日星期一下午四時
股份過戶及登記處：香港中央證券登記有限公司，香港灣仔皇后大道東183號合和中心17字樓

購買、出售或贖回股份

在本年度內本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

業務回顧

物業

香港物業發展

在香港整體經濟放緩的環境下，本集團的物業銷售仍算理想。於回顧期間，本集團錄得銷售收入逾43億港元，包括出售爾登豪庭及蝶翠峰第一期等住宅項目及出售麗晶酒店之收入，以及出售爾登華庭、東堤灣畔和寶翠園之應佔售楼收益業績。

本集團致力發展優質物業以滿足住宅買家的需要，同時亦嚴格控制成本。預期於下個財政年度集團將推出八個住宅項目發售(集團於各項目應佔權益載述於下表)，合共超過6,400個單位。

項目	地點	可售樓面面積 (平方呎)	單位總數目	集團應佔權益 (%)
傲雲峰	九龍城	1,500,368	2,208	20.0
皇后街	上環	840,000	1,148	50.0
麥當勞道11至15號	半山	62,780	28	33.3
柏道2號	半山	150,280	148	100.0
京士柏	何文田	1,000,000	700	30.0
蝶翠峰第二期	元朗	441,580	528	56.0
海堤灣畔	東涌	1,015,069	1,536	16.4
別樹華軒	旺角	76,412	171	50.0
總計		5,086,489	6,467	

本集團目前擁有40個物業發展項目，應佔總樓面面積達1,170萬平方呎。近期，本集團購入5個項目之權益：太子道西440-442號、西尾臺7-10號、琵琶山新九龍內地段6378號、粉嶺上水地段182號、丈量約份51號各段以及地鐵將軍澳站物業發展第一期55b區。於落成後，該等項目之總樓面面積將逾300萬平方呎。

本集團現有應佔農地土地儲備近2,000萬平方呎。集團計劃為10個住宅項目完成更改土地用途補償及／或進行換地申請，涉及應佔總樓面面積逾350萬平方呎。在現時市況下，集團在考慮購入新物業項目時將會作出審慎評估，以確保有最佳的盈利能力。

香港物業投資

本集團於香港的投資物業租金總額為16.125億港元，下跌6%。雖然經濟處於通縮，消費疲弱，集團仍努力不懈，提升其投資物業質素，確保該等物業具競爭條件，並努力維持或提高投資物業的租用率。

本集團的投資物業旗艦新世界中心，已於二零零一年中完成商場的主要翻新工程供各類型著名零售商租用。「亞瑪遜」(前稱名店城)以位於地庫的「小熊國」為重心。自小熊國於二零零二年八月開幕後，商場人流顯著增加，並吸引了不少新租戶，租用率預期於明年會顯著上升。

本年度內，在中環及鄰近地區寫字樓供應充裕的情況下，新世界大廈及萬年大廈仍錄得接近90%的出租率，而循道衛理大廈之出租率亦達80%。本集團的主要購物商場，包括愉景新城商場、德福廣場及明珠城，已接近全數租出。

全年業績公佈

2001/2002

為提升旗下投資物業組合的價值，本集團正陸續更新有關設施及改善物業形象。兩個主要新項目包括河內道的多用途綜合項目及尖沙咀新世界中心擴建項目。河內道項目毗鄰計劃中之九廣鐵路與地下鐵路交匯處。落成後，兩個項目合共總樓面面積約200萬平方呎，而集團於尖沙咀區內所有物業將可由地下行人通道連接貫通。

酒店及餐廳

本集團目前於香港、中國及東南亞共有16間酒店。集團酒店之盈利貢獻下跌主要由於二零零一年八月出售麗晶酒店及本年度內部份酒店房租的下調。

本集團目前在香港擁有3間酒店，分別為悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店，三者均能維持穩定的租住率，在九一一事件後海外商務旅客減少的同時，中國內地旅客卻有所增長。

本集團位於東南亞的4間酒店：菲律賓馬卡蒂新世界酒店、越南胡志明市西貢新世界酒店與萬麗酒店及馬來西亞吉隆坡新世界萬麗酒店，本年度內在租住率方面均有所改善。集團於中國的9間酒店在營業溢利及租住率方面均錄得增長，反映中國經濟已穩步增長，及於加入世界貿易組織(「世貿組織」)的初期有利現象。

中國物業

本集團擁有70%權益之中國物業發展公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)錄得股東應佔溢利1.371億港元。

因現金流量持續增長，新世界中國地產建議首次派發每股0.02港元之股息。新世界中國地產目前的物業組合包括於19個城市的39個主要發展項目，總樓面面積1.89億平方呎，以及總樓面面積逾530萬平方呎的10個已落成投資物業，其中包括酒店、辦公室、商場及渡假村。

本年度內，新世界中國地產在11個城市共完成17個物業發展項目，總樓面面積1,025萬平方呎，主要為住宅項目，且錄得甚佳銷售。於二零零三財政年度，新世界中國地產將會在12個城市完成共19個物業發展項目，總樓面面積達1,190萬平方呎。隨著竣工物業的增加，市場更加肯定集團發展優質項目的能力，集團的品牌愈廣受認同。

預計總樓面面積為440萬平方呎的4個投資物業項目將於二零零三財政年度內完成。其中兩個位於上海的項目－香港新世界大廈及華美達廣場預計於二零零二年底落成，連同將於二零零三財政年度落成的南京新世界中心及大連新世界中心二期，將會使本集團的租金收入顯著增加。

基建

截至二零零二年六月三十日止之財政年度，新世界基建有限公司(「新世界基建」)錄得應佔虧損1.484億港元，而上年度虧損為9,410萬港元(重列以往於儲備撇銷之商譽耗蝕現於損益表調整)。虧損下降主要受以下兩項因素影響。

首先，應佔經營溢利減少2.836億港元至8.742億港元，主要由於橋樑及能源業務之應佔經營溢利由二零零一財政年度的6.189億港元降至4.044億港元。電訊、媒體及科技業務之應佔經營虧損為1.024億港元，較二零零一財政年度上升6,910萬港元。

其次，本年度內錄得非經常性項目3.311億港元，主要是耗蝕以及若干投資減值撥備。出售九號貨櫃碼頭的聯合發展商亞洲貨櫃有限公司9.75%實際權益所賺取之溢利1.355億港元，抵銷了上述非經常性虧損。

服務

本集團擁有51%權益之服務公司新世界創建有限公司(「新世界創建」)，錄得純利增長3.6%至8.487億港元。本年度內，新世界創建各業務(建築及機電工程、設施管理、交通運輸、金融保險及環保工程)均面對艱巨的經濟環境。雖然如此，在競爭激烈的服務行業中，仍錄得7.3%的純利。由於業務多元化，取長補短，增長的附屬公司可彌補業績欠佳的業務，使新世界創建能夠平穩過渡經濟逆境。此協同效益有助業務維持穩定盈利。

建築及機電工程

儘管香港建築業市道不景，建築及機電工程業務仍錄得7.8%溢利增長，反映年內實施的成本控制措施取得成效。該業務亦成功取得多項新合約。為加強競爭力，通過與內地建築公司建立策略性聯盟，該業務將可爭取機會於中國大陸發展新商機。由於競爭日漸加劇，該業務會繼續提升服務質素及加強員工培訓。

設施管理

九一一事件導致香港會議展覽中心(「會展中心」)的租用率下降。為維持盈利，設施管理業務現正積極吸引國際展覽主辦機構，並為會展中心推動各類展覽活動組合。

在目前的經濟環境下，其他設施管理業務(物業管理以及保安及護衛)利潤率則有所下降。然而，富城物業管理有限公司錄得營業額增長，仍為香港物業管理行業翹楚。設施管理業務將繼續致力培訓員工，提供最佳服務，並爭取政府的外判合約。

交通運輸

鑑於採取多項節省成本措施、燃油價格及利率下跌，交通運輸業務的營業額取得穩定增長，而溢利亦有所改善。本年度內，新世界第一巴士(「新巴」)繼續尋求機會擴展路線網絡。在增開8條新線(包括4條行走將軍澳新市鎮)後，截至二零零二年六月三十日新巴所營辦的路線已達100條。

金融保險及環境工程

該兩個業務所提供的服務極為廣泛，由園林設計及護養服務、垃圾堆填技術服務以至金融服務等。於二零零二年一月，金融保險業務透過Tricor Holdings Limited收購登捷時有限公司，現正與秘書商業服務有限公司進行合併，以節省開支及更有效運用資源(新世界創建佔該投資23%股本權益)。該等業務均錄得溫和的盈利增長。

電訊

新世界傳動網

本年度乃新世界傳動網錄得滿意業績的一年。在加強成本控制、提高網絡效率及維持優質服務推動下，新世界傳動網首次錄得純利。截至二零零二年六月，用戶人數已超過720,000，到目前為止更已攀升至770,000，而每個用戶平均收入為260港元。

本年度內新世界傳動網推出一系列顧客為本的服務及創新應用服務，成功擴大了收入來源；其中包括手機熒幕圖案及鈴聲下載服務、戲票訂購服務、金融資訊及流動電話遊戲等，在競爭激烈的環境下，該等創新服務均取得市場熱烈反應。

作為一項長期服務發展策略，新世界傳動網將會繼續夥拍內容供應商，為不同用戶群提供以客為本的創新服務。新世界傳動網現正準備推出更多以高速的2.5G為技術平台之流動通訊服務，包括計劃於二零零二年第三季率先推出的流動影像川流服務(videostreaming)。

新世界電話

憑著更廣闊的市場覆蓋及更完善的網絡基建，新世界電話為超過5,500幢樓宇逾100萬個家庭提供固網服務。去年，新世界電話的固網線路總數更增加至102,000條，增幅超過一倍。本年度內，新世界電話成為香港首家與中國電信簽訂雙邊協議的固網服務營運商，推出以思科系統支援的MPLS(多協定標籤交換)基礎IP-VPN(虛擬專用網絡)服務。目前，新世界電話在MPLS虛擬專用網絡服務領先市場。

作為地區擴展計劃的一部份，新世界電話現時擁有23家雙邊合作夥伴，而去年僅為17家，所有合作夥伴均為知名電訊經商。新世界電話亦透過投資多個環球海底電纜系統，包括APCN、APCN-2、FLAG-FNAL、Japan-US CN、China-US CN、Sea-Me-We-3、EAC及 PC-1，增強提供國際話音及數據服務。

本年度內，新世界電話在中國大陸及越南的主要城市建立策略性市場推廣網絡，所有上述部署均確保新世界電話能夠掌握中國加入世貿組織後，在大中華區湧現並能帶來龐大收益的發展機會。

與此同時，新世界電話在香港國際長途電話(IDD)市場繼續鞏固其品牌，成功維持約15%的市場佔有率，全年通話量達5.21億分鐘，較去年同期增長11%。更重要是，新世界電話保持在儲值電話卡業務的領導地位，市場佔有率達41%。

策略性業務

新世界百貨

截至二零零二年六月底，新世界百貨有限公司(「新世界百貨」)在香港及國內8個城市經營管理13間百貨公司及4間超級市場，總樓面面積逾390萬平方呎。本年度內，新世界百貨先後開設4間百貨公司，分別為香港新世界百貨－上海巴黎春天、武漢新世界時尚廣場、上海新寧購物中心及上海新世界超級市場，並已接手天津新世界新安廣場的管理業務。本年度內上述百貨公司的總銷售額達19.02億港元，即使不計新開設的百貨公司，總銷售額亦較去年增長26%。

新世界中國實業項目有限公司

透過新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)，本集團於中國投資4類核心業務，分別為生化醫療保健、消費品、建材及汽車中下游服務。新世界中國實業亦為新世界利寶中國發展有限公司之項目管理人，該公司乃集團聯同美國利寶互助保險集團及其他投資者於二零零零年十二月組成的策略聯盟。

公司財務

截至二零零二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款自去年98.096億港元減至70.939億港元。本集團之綜合債項淨額為301.35億港元(二零零一年：273.321億港元)，即為資本與負債比率56%(二零零一財政年度：47%)。

截至二零零二年六月三十日，本集團少於三分之一的未償還貸款總額乃以集團資產作為抵押。

於二零零三財政年度內到期之債項合共170.589億港元。本集團於二零零二年六月三十日之手頭現金為70.939億港元，而一筆總值31.30億港元之銀團定期貸款已於二零零二年八月結清。憑藉上述貸款連同營業活動現金流入及尚未動用之銀行信貸，本集團將可償還債務及應付其營運資金需求。

本集團77%(二零零一財政年度：82%)以上債項總額以浮動利率計算，而定息借貸則主要涉及人民幣貸款及可換股債券。利息償付比率維持於1.8倍，二零零一財政年度則為1.1倍。

除上述事項外，根據聯交所證券上市規則附錄16第32及45(2)段所須披露之其他資料對比截至二零零一年六月三十日止年度之年報並無重大轉變。

僱員

於二零零二年六月三十日，本集團共有超過26,100名僱員，而於二零零一年六月三十日則有約25,800名僱員。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發給酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據新世界基建及新世界中國地產之購股權計劃，若干本公司之董事及本集團之僱員可獲新世界基建及/或新世界中國地產股份之購股權，其認股價為新世界基建10.2港元與12.0港元，而新世界中國地產則為1.955港元。

展望

儘管全球經濟低迷，中國大陸市場仍擁無限潛力。經過多年發展，國內現已成為全球增長最快的地區之一。香港處於獨特之優越位置，是與急速增長的珠江三角洲融合發展，把握中國經濟及市場開放的不二之選。憑著本集團於香港及中國大陸的穩固基礎，集團抓緊未來商機尋求增長方面佔有優勢。

本集團將繼續加強於香港及中國大陸的物業、基礎建設、服務及電訊等四個核心部門的業務營運。業務多元化為本集團提供多個收入來源，可減輕週期性經濟不穩所帶來的影響。

利率創歷史新低以及置業供款能力大為改善，加上政府房屋政策傾向市場導向，預期香港地產市場將日趨健康。本集團預計於來年將更多住宅單位推出市場，務求透過銷售物業增強集團的財政狀況。

於中國大陸，本集團的地產項目銷售量創新紀錄。隨著在國內的地產項目落成數目日增，預期於未來數年，中國地產業務可為集團作出更佳貢獻。

在旗下業務於所屬行業的地位日益鞏固下，本集團將通過不斷充分展現其服務及基礎建設業務的真正價值，增強市場佔有率及尋求發展良機，以壯大該兩項業務。

由於流動及固網業務均錄得令人鼓舞的業績，本集團的電訊業務開始有所收成。本集團將集中提供嶄新及顧客為本的服務，務求提升競爭力。

各項業務現已具有穩健規模，開始發揮增長動力，雖然環球經濟仍存在不明朗因素，本集團仍具信心，今後將努力增取可觀及持續的盈利。

詳細業績公佈

載有聯交所證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之財務及其他有關資料，將稍後在聯交所網頁上刊登。

	董事總經理
	鄭家純博士
	香港，二零零二年十月十八日

	新世界發展有限公司 New World Development Company Limited (於香港註冊成立之有限公司)
---	---

股東週年大會通告

茲通告本公司定於二零零二年十一月二十六日(星期二)中午十二時於香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室201B室(新翼)舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 省覽及通過截至二零零二年六月三十日止年度之經審核賬目及董事會與核數師之報告。
- 宣佈派發末期股息。
- 重選董事並授權董事會釐定其酬金。
- 重新委聘聯席核數師並授權董事會釐定其酬金。

	承董事會命
	公司秘書
	梁志堅
	香港，二零零二年十月十八日

附註：

- 凡有權出席大會及投票之本公司股東，均有權委任一位或以上代表出席，並於投票表決時代該股東投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 代表委任表格連同授權簽署本表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回香港皇后大道中18號新世界大廈30樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
- 本公司將於二零零二年十一月十九日(星期二)至二零零二年十一月二十六日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲領取擬派發之末期股息，務請將所有過戶文件連同有關之股票，於二零零二年十一月十八日(星期一)下午四時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17字樓。