



二 零 零 二 年 年 報

策略綜論	2 公司概覽 4 財務摘要 5 主席報告書 7 董事總經理報告書
業務回顧	10 物業 16 基礎建設 20 服務 24 電訊 28 策略性業務 30 社區公益、僱員關懷及投資者關係
財務回顧	32 財務報表分析 34 集團應佔營業溢利分析 36 流動資金及資本來源
本集團項目概覽	38 項目明細 – 香港主要物業發展項目 44 項目明細 – 香港主要物業投資項目 48 項目明細 – 酒店投資 49 項目明細 – 基礎建設 52 項目明細 – 中國大陸主要物業項目
公司及財務資料	60 股東週年大會通告 61 董事簡介 63 董事會報告 87 核數師報告 88 綜合損益表 89 綜合資產負債表 90 公司資產負債表 91 綜合現金流量表 93 綜合已確認損益報表 94 賬目附註 151 詞彙釋義 154 五年財務概要 156 公司資料

新世界發展於一九七二年在香港上市，為大型集團企業，並躋身本港恆生指數成份股之列。本集團旗下四個核心業務部門分別於中港兩地從事物業開發、基礎建設、服務及電訊業務。

物業

在物業方面，公司主要集中發展本港的住宅物業項目，此外還擁有包括購物商場、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之物業發展業務，現為國內主要物業發展商之一。

基礎建設

基礎建設業務包括於香港、澳門及中國大陸的貨物裝卸、道路、橋樑、食水和能源等項目。



服務

服務部門的業務範圍甚廣，包括建築及機電工程、設施管理、交通運輸、金融保險及環境工程服務。

電訊

在電訊方面，新世界電話提供覆蓋全面的固定網絡、寬頻、數據及國際長途電話服務；而新世界傳動網則提供具創意及以客為本的流動及多媒體服務。

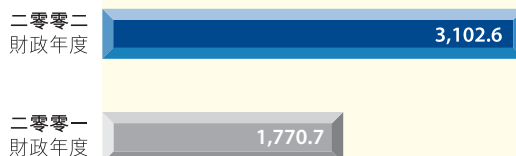


	二零零二財政年度 百萬港元	二零零一財政年度 百萬港元 (重列)	變動 %
營業額	22,874.6	24,382.4	-6.2
財務費用及收入前營業溢利	3,102.6	1,770.7	75.2
應佔聯營公司及共同控制實體業績	565.1	885.5	-36.2
股東所佔溢利	1,275.4	46.4	2,648.7
營業活動現金流入淨額	1,942.1	3,037.7	-36.1
資產總值	126,774.9	130,479.1	-2.8

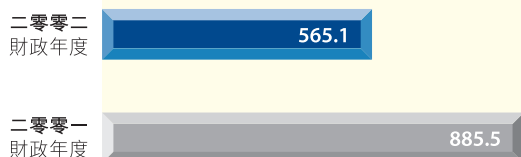
營業額
百萬港元



財務費用及收入前營業溢利
百萬港元



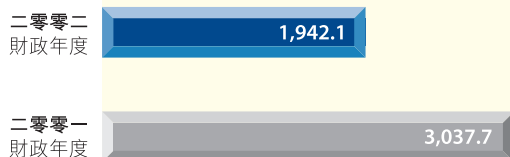
應佔聯營公司及共同控制實體業績
百萬港元



股東所佔溢利
百萬港元



營業活動現金流入淨額
百萬港元



資產總值
百萬港元





各位股東：

新世界發展繼續致力發展旗下於中港兩地的四個核心業務－物業、基礎建設、服務及電訊。儘管面對過去十二個月來極具挑戰的經濟及市場狀況，集團憑藉多元化的業務所帶來的多項收入來源，繼續穩步向前。

全球經濟預期仍不穩定。縱使環球經濟放緩，中國市場仍具備無窮的發展潛力，多年來一直為全世界經濟增長率最高的地區之一。通過成功加入世貿，各行業、銀行及政府積極應變，加之人均可支配收入的增加等因素，莫不大大刺激其經濟保持持續增長。

香港享有天時地利，能夠與高速增長的珠江三角洲地區合併發展，並在中國經濟及市場進一步開放中發揮獨有的策略性優勢。港人一貫有處變不驚的精神，每於逆境之中發揮自強不息的本色。勇於創業及刻苦耐勞的品德，將有助香港各行業回復光輝，邁向經濟增長的光明未來。

新世界集團業務廣泛而完備，從而能跨越眼前的險阻。我們在香港和國內根基雄厚，於捕捉未來商機，推動業務增長時穩佔優勢。雖然全球經濟仍然疲弱，但集團的各項業務已具有穩健規模，我們深信，集團未來的盈利可望取得持續而穩定的增長。

主席

鄭裕彤博士

香港，二零零二年十月十八日



各位股東：

業績回顧

新世界發展年內股東應佔溢利有所改善，達12.754億港元，每股盈利為0.60港元。

二零零一年八月，本集團完成出售麗晶酒店，連同推出六個住宅項目發售，香港物業銷售所得現金總額逾43億港元。集團亦加快其土地收購計劃的步伐，以增強土地儲備，為日後的增長奠定基礎。

雖然本年度集團若干投資物業的租金受壓，惟出租物業組合整體上仍能維持高出租率。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）的物業銷售增加，營業額上升60%至9.394億港元，集團因而取得更可觀的現金流入。推出市場發售的項目比往年更多，而每個項目的殷切需求則令人鼓舞。

新世界基建有限公司（「新世界基建」）錄得1.484億港元虧損，主要由於其橋樑及能源業務收入減少，以及科技項目的經營虧損所致。年內，新世界基建錄得耗蝕虧損，並就若干投資作出減值撥備。

新世界創建有限公司（「新世界創建」）錄得3.6%純利增長，達8.487億港元。新世界創建業務的多元化及協同效應，在經濟下滑時起到抗跌作用，令純利率由去年的7.0%上升至7.3%。

本集團之電訊業務取得進展。兩大營運公司－新世界電話及新世界傳動網已顯著加強其市場地位，提升收入質素，並進一步嚴格控制成本，這些措施使電訊業務首次錄得純利。

集團重組建議

今天董事會通過一項集團架構重組的決議，概括如下：太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）將以換股方式購入新世界創建有限公司；太平洋港口並將以現金加股份作為代價，收購新世界基建之傳統基建資產，並代替新世界基建償還若干債項。緊隨重組完成後，新世界基建所持有的太平洋港口股份將悉數分派予新世界基建股東，讓新世界基建股東直接擁有太平洋港口權益，毋須再透過新世界基建間接持有。重組及分派完成後，新世界發展將擁有新世界基建 54.25% 及太平洋港口 52.00%。太平洋港口將易名為新創建集團有限公司。

重組建議為集團建立一個更合理及精簡的架構，體現上述附屬公司潛藏的投資價值。在新架構下，集團得以確立更流暢和具效率的企業及資本結構，在調配和運用這些主要附屬公司的資產與負債方面得心應手。新創建集團有限公司將持有集團現有的服務、基建及港口業務，並負責該等業務今後的投資。新世界基建的未來業務重點，將集中在中國大陸開發電訊、媒體及科技業務。

本集團財政狀況及資本結構亦將得以增強。新成立的新創建集團有限公司具備更廣闊資產基礎及強健的現金流量，因此能夠有較低的資金成本及更強的償債付息能力，從而逐漸降低集團整體負債水平及負債比率。

展望

建議的企業新架構使集團在物業、基礎建設、服務及電訊四大穩健業務平台上得以作進一步發展。新世界發展將會有更多物業推出市場，從而為集團帶來更多現金流入。

新世界中國地產在未來數年將會有更多銷售物業及投資物業落成，相信會帶來龐大的現金流入及溢利。新成立的新創建集團有限公司的貢獻，以及新世界電話及新世界傳動網的現金流入增加，將會繼續加強集團的流動資金及利息償付比率。以上種種均會顯著改善集團的財務狀況，並為股東帶來更高回報。

致謝

新世界發展的管理隊伍及員工對集團業務的投入，為我們帶來寶貴的實踐經驗及專業知識，是集團成功的重要元素。就董事會同寅及全體員工在年內克盡職守、鼎力支持，本人謹此致以衷心的感謝。

董事總經理

鄭家純博士

香港，二零零二年十月十八日

物業

香港物業發展

在香港經濟放緩的環境下，本集團的物業銷售仍然理想。於回顧期間，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樓收益。

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。集團預期於下個財政年度推出發

售八個住宅項目，合共逾6,400個單位。有關各項目的詳情及集團應佔權益載於下表。

本集團目前擁有40個物業發展項目，應佔樓面面積共計1,170萬平方呎。最近，集團購入五個項目之權益，分別為太子道西440-442號、西尾臺7-10號、琵琶山新九龍內地段6378號、粉嶺上水市地段182號、丈量約份51號各段以及將軍澳地鐵站物業發展第一期55b區。於落成後，該等項目之總樓面面積將逾300萬平方呎。

項目	地點	可售面積 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（帝后華庭）	上環	840,000	1,148	50.0
麥當勞道11-15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
合計		5,086,489	6,467	

右圖：本集團翻新尖沙咀新世界中心，令購物環境煥然一新，人流更暢旺。



東涌海堤灣畔毗鄰
香港國際機場，擁有
1,536個住宅單位。



本集團現有應佔農地儲備近2,000萬平方呎。

農地儲備	土地總面積 平方呎	集團應佔土地面積 平方呎
元朗	14,625,000	13,141,100
粉嶺	2,360,000	2,360,000
沙田 / 大埔	3,530,000	2,642,000
西貢	1,950,000	1,688,000
屯門	120,000	120,000
合計	22,585,000	19,951,100

本集團計劃為十個住宅項目完成更改土地用途補價及/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，集團將以審慎的態度考慮在市場購入新物業項目。

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優勢。

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，引入了各類型著名零售商。「亞瑪遜」（前稱名店城），以位於地庫的「小熊國」作招徠。自小熊國於二零零二年八月開幕後，吸引了不少新租戶，儘管付出上述種種努力，惟因各公共交通機構就鄰近區域之持續工程，新世界中心的租務與人流仍不甚理想。

隨著本集團的家庭娛樂新理念「小熊國」開幕，集團地下商場「亞瑪遜」的租用率有所回升。



面對疲弱的經濟環境，集團亦致力維持旗下投資物業組合的高出租率。

寫字樓 年內，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出租率近90%，而循道衛理大廈之出租率亦達80%。

商場 本集團的主要購物商場，包括愉景新城商場、德福廣場及名珠城，已接近全數租出。

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。落成後，兩個項目之總樓面面積約200萬平方呎。

酒店及餐廳 本集團目前於香港、中國大陸及東南亞共有16間酒店。集團酒店之盈利貢獻下跌主要由於在二零零一年八月出售麗晶酒店及部份酒店房租下調所致。

本集團目前在香港擁有三間酒店，分別為香港君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店，雖因九一一事件後導致海外商務旅客減少，但中國大陸旅客卻有所增長，令該等酒店得以維持平穩的租住率。

位於元朗的蝶翠峰乃
本集團在香港眾多優質
住宅發展項目之一。



本集團於東南亞的四間酒店：菲律賓馬卡蒂新世界萬麗酒店、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，年內租住率均錄得增長。集團於中國大陸的九間酒店在營業溢利及租住率方面亦錄得增長，反映中國經濟穩步增長，及加入世界貿易組織（「世貿」）初期的有利現象。

年內本集團繼續擴大在香港的酒店投資組合。集團現正在中文大學校園發展一座設有600個房間的酒店，並計劃在新世界中心擴建部份興建一座面積達100萬平方呎的新酒店。

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之物業組合包括：在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530萬平方呎的十個已落成投資物業，其中包括酒店、寫字樓、商場及渡假項目。

同位於元朗的采葉庭，
是香港綠化程度最高
的屋苑之一。



年內，新世界中國地產在11個城市完成17個物業發展項目，總樓面面積1,025萬平方呎。該等項目主要為住宅項目，並錄得強勁銷售。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。隨著竣工的物業顯著增加，市場更肯定集團發展優質項目的能力，其品牌愈廣受認同。

四個總樓面面積為440萬平方呎的投資物業項目預計於二零零三財政年度完成，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廣場二期，將會顯著增加集團的租金收入。



基礎建設

基礎建設

截至二零零二年六月三十日止財政年度，新世界基建有限公司（「新世界基建」）因受以下兩項因素影響，錄得1.484億港元虧損，而上年度虧損為9,410萬港元（經撇銷以往計入儲備內之商譽耗蝕虧損後重列）。

首先，應佔營業溢利減少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營業溢利由二零零一財政年度的6.189億港元降至4.044億港元。另一方面，電訊、媒體及科技業務之應佔營業虧損為1.024億港元，較二零零一財政年度上升6,910萬港元。

其次，年內錄得非經常性項目3.311億港元，主要是耗蝕虧損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。

貨物裝卸

貨物裝卸業務之應佔營業溢利較二零零一財政年度之2.424億港元上升27%，至3.067億港元。

廈門象嶼碼頭及天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司之貨物吞吐量在惡劣的經營環境下，仍分別較去年上升52%及15%。該兩項中國港口項目的應佔營業溢利合共上升590萬港元。

在香港，儘管三號貨櫃碼頭之吞吐量下跌21%，應佔營業溢利仍由9,270萬港元上升至1.21億港元。大部份減少之貨物吞吐量，皆為先前轉撥往其他貨櫃碼頭而邊際利潤較低的貨櫃，故營業溢利跌幅僅屬輕微。此項營業溢利跌幅，被經常性開支大幅減少所抵銷。

亞洲貨櫃物流中心之平均出租率仍然維持於93.6%之水平。本年度錄得應佔營業溢利為1.424億港元，上年度為1.411億港元。

左圖：環球貨櫃碼頭經營的香港葵涌三號貨櫃碼頭，是世界最具生產力的貨櫃碼頭之一。

亞洲貨櫃物流中心，是世界首間且規模最大智能化多層貨櫃處理中心，貨車可直達各層。



道路及橋樑

年內道路及橋樑業務應佔營業溢利為 2.423 億港元，較二零零一財政年度之 4.185 億港元下跌 42%。

廣東南部地區，廣州市北環高速公路日均交通流量受廣園東路的分流作用所影響，交通流量由每日 130,747 架次跌至 120,556 架次，下降 8%，應佔營業溢利減少 5,870 萬港元；而京珠高速公路（廣珠段）之日均交通流量則有 17% 增長，應佔營業溢利為 1,410 萬港元。粵西大部份公路項目，在二零零二財政年度的交通流量均有 3-5% 之穩定增長。粵北之公路項目交通流量穩定，但業績卻受 1906 線公路（清城段）開通首年之經營虧損所影響。粵東的深圳惠州公路及高速公路之日均交通流量分別上升 5% 及 16%。自惠澳段在二零零零年十月投入營運後，產生財務成本及間接開支，惠澳公路之應佔營業溢利貢獻減少 2,020 萬港元。

廣西公路網絡之交通流量並無大幅波動，山西公路網絡則表現理想。其他道路，如武漢之機場高速公路及天津之唐津高速公路，日均交通流量則錄得超過 15% 的升幅。

由於二零零一年一月出售廣州新三橋後，失去了這項目的盈利貢獻，導致道路及橋樑業務之應佔營業溢利下跌 1.045 億港元。該等業務餘下四個橋樑項目中，三個項目在交通流量方面均見增長。只有永和大橋因唐津高速公路第二段啟用而導致交通流量減少。

二零零二財政年度武漢橋樑之平均交通流量上升 12%。然而，由於為法律索償及員工福利金作出一次性撥備，令本年度的應佔營業溢利減少 1,450 萬港元。於二零零二年九月，武漢市政府宣佈自二零零二年十月一日起，取消武漢五條橋樑（包括長江二橋）的收費權。武漢市政府已承諾將按雙方接納的條件賠償有關投資者。儘管現時難以估計隨後與政府磋商的結果，但預期不會對本集團造成任何重大不利影響。

廣州市北環高速公路，
東連廣深珠高速公路，西接
廣州－佛山高速公路。



能源及食水處理

能源及食水處理業務之應佔營業溢利由二零零一財政年度之5.304億港元，下跌19%至4.276億港元。跌幅主要因為二零零一年二月出售於北京大唐發電股份有限公司之投資，在出售前該項投資對二零零一財政年度上半年的應佔營業溢利貢獻為6,460萬港元。

業務營運方面，珠江電廠第一期及第二期（「珠江一期」及「珠江二期」）繼續有理想表現，在二零零二財政年度之售電量均錄得4%的升幅。珠江一期及珠江二期之合併應佔營業溢利上升15%，升至2.677億港元，主要由於珠江一期之保證邊際利潤上升所致。

順德德勝電廠之經營業績穩步增長，按年計算售電量升幅為4%。將電廠出租予順德市電力集團公司之五年期後，合營公司收回電廠經營權之首年（即二零零二財政年度）之應佔營業溢利下跌63%，相當於7,810萬港元，原因為該電廠項目之業績，由之前採取固定回報基準改為以會計權益法入賬所致。

中法控股（香港）有限公司（「中法控股」）之應佔營業溢利維持於1.28億港元之水平。澳門電廠之發電量上升5.6%，而食水處理業務則由於為中國一個水廠項目的投資作出撥備，僅錄得較低盈利。

電訊、媒體及科技

電訊、媒體及科技業務在近期及長遠而言，將對應佔營業溢利作出重大貢獻，從而為所有股東的投資增值。新世界基建已涉足電訊、媒體及科技業。中國加入世貿後，商機不斷湧現，投資於這個新經濟體系的基礎建設極其重要。此外，新世界基建是在多個範疇上均有投資的先行者，在創造價值的過程中具有早著先機之利。基於新世界基建在大部份有關項目均已完成初步投資，故現時之策略為專注於壯大其項目組合，從而創出佳績。

服務

本集團擁有51%權益之服務業務旗艦新世界創建有限公司（「新世界創建」）提供多元化服務，旗下業務包括四大範疇，即：建築及機電工程、設施管理、交通運輸、金融保險以及環境工程服務。回顧年內，新世界創建錄得純利增長3.6%至8.487億港元。

新世界創建各業務全年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。由於業務廣泛，部份附屬公司的盈利貢獻足以抵銷個別業績欠佳的業務，從而得以平穩過渡經濟逆境。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。

截至二零零二年六月三十日，協興的手頭合約總值為200億港元。所獲得的主要合約包括市建局位於堅尼地城的重建項目、梨木樹邨第三期重建項目、太古谷第五地盤住宅項目及大埔山塘路住宅重建項目。此外，我們更奪得京士柏九龍內地段11118號項目、歷山大廈翻新工程、布力徑6-10號住宅發展項目、將軍澳第44區項目、香港迪士尼公園項目以及於富麗華酒店前址興建之AIG大廈等工程。

為加強競爭力，新世界創建旗下三間工程服務公司——景福工程有限公司、佳定工程有限公司及遠東工程服務有限公司於二零零一年十二月合併組成新創機電有限公司。截至二零零二年六月，新創機電有限公司的手頭合約總值為48.97億港元。

右圖：新世界第一渡輪共經營九條離島及港內航線。



位於彩虹的彩頤花園由本集團的附屬公司－協興承建。該項目在安全、品質及環境管理的出色表現為集團贏得榮譽獎項。



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。為保持盈利能力，該部門實施靈活活動推廣計劃，積極吸引國際展覽主辦機構，並為會展中心建立不同種類展覽活動組合。設施管理業務同時精簡會展中心的人手，及實施一系列的節約能源措施。回顧去年，會展中心共舉辦超過 2,200 項活動，其中 1,500 項活動於核心展覽場地進行。全年平均租用率約為 50%。

其他設施管理業務，包括物業管理、保安及護衛。在目前的經濟環境下營業額仍錄得增長，但所錄取的利潤則有所下降，而富城物業管理有限公司(「富城」)為香港物業管理行業之翹楚，現時管理 144,600 個住宅單位及 1,400 萬平方呎工商物業。

來年，設施管理業務將致力節省開支及爭取政府日益增加的外判合約。富城最近推行一套新的管理模式，名為「富城卓越管理模式」，結合人才、工作流程及科技上的雄厚實力，藉以提升服務質素。

年內最為矚目的事項是地鐵公司將價值三億港元的清潔服務合約判予惠康清潔滅蟲有限公司(「惠康」)。鑑於政府日益增加將市政工作外判及私營化，惠康亦已於年內開拓廢物處理業務。

交通運輸

由於採取多項節省成本措施、燃油價格及利率下跌，使交通運輸業務的營業額取得穩步增長，而溢利亦有所改善。年內，新世界第一巴士服務有限公司(「新巴」)繼續尋求機會擴展服務網絡。在增闢八條新線(包括四條行走將軍澳新市鎮)後，截至二零零二年

新世界第一巴士於年內
繼續擴大路線網絡及
增加乘客量。



六月三十日新巴所營辦的路線已達100條，年內乘客量亦穩步增長。為回饋長期乘客，新巴推出覆蓋面廣泛的八達通轉乘優惠計劃，乘客由一指定新巴路線轉乘另一指定路線即可享有車費折扣優惠。現時新巴的八達通轉乘優惠計劃已覆蓋其服務網絡內一半以上的路線。

截至二零零二年六月三十日，新世界第一渡輪服務有限公司（「新渡輪」）共經營九條離島及港內航線。為滿足日益增加的乘客需求，兩艘新高速渡輪已於回顧年內投入服務。於二零零二年十月，新世界第一渡輪服務（澳門）有限公司將再有三艘高速雙體客輪投入服務，以進一步加強船隊之規模。隨著乘客量的增長及營運效率的改善，集團於港澳兩地的渡輪服務經營業績取得明顯改善。

金融保險及環境工程服務

金融保險及環境工程服務業務所提供的服務極為廣泛，環境工程業務包括園林設計及護養服務、垃圾堆填技術服務以及其他服務。金融保險業務則包括股份過戶、秘書及會計服務、保險經紀等綜合金融服務。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，及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）。該等業務於年內均錄得盈利增長。



電訊

新世界傳動網

新世界傳動網在年內表現卓越，在加強成本控制、提高網絡效率及持續優質服務的推動下，新世界傳動網成功錄得純利。截至二零零二年六月，用戶人數已超過720,000，目前更已攀升至770,000，而每名用戶平均收入(ARPU)為260港元。

年內，新世界傳動網推出一系列以客為本的服務及創新應用服務，成功擴大了收入來源。其中包括手機圖案及鈴聲下載、戲票訂購、金融資訊服務，以及流動遊戲等。面對惡劣的競爭環境，該等創新服務仍能取得市場熱烈反應。

在眾多創新服務中，在二零零二年一月推出的全港首創之流動育馬遊戲「動力馬房」，更成為市場焦點，並大幅刺激短訊使用。新世界傳動網更乘勢於五月份將「動力馬房」開放給全港手機用戶，成功打破網絡界限，擴展新世界傳動網的市場接觸面。二零零二年

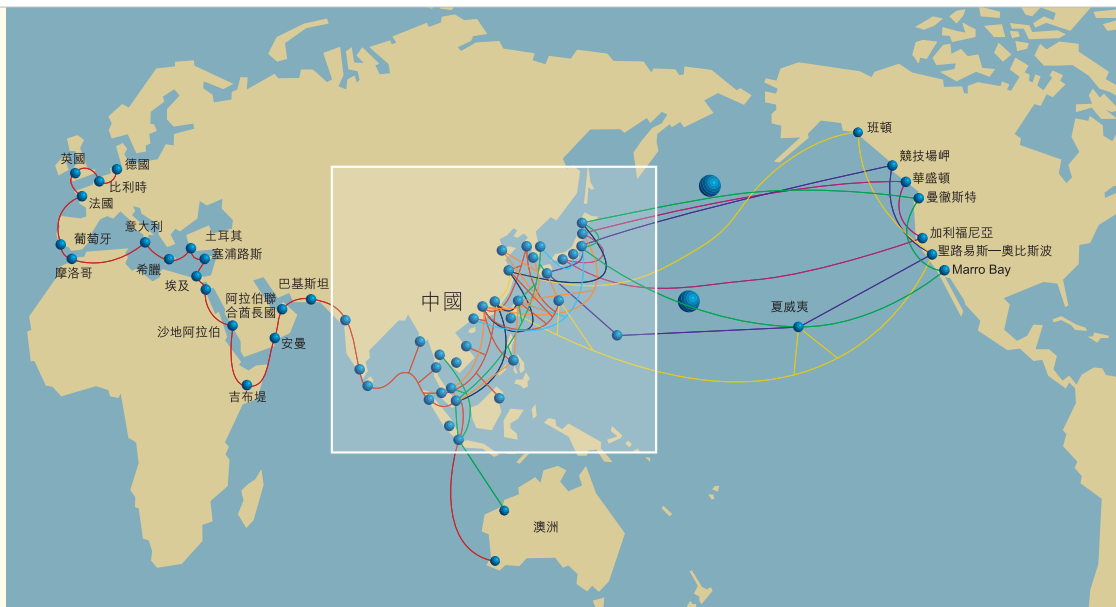
六月，公司宣佈與台灣主要流動電話網絡商遠傳電訊合作，推出全球首創跨地域流動育馬遊戲，將「動力馬房」拓展至台灣市場，在亞洲流動網絡遊戲發展上樹立了里程碑。

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。公司現正與香港的英皇娛樂集團及日本的主要流動互聯網內容供應商Cybird，共同開發為年輕女用戶而設的娛樂資訊服務。新服務於二零零二年八月推出時，即產生巨大市場迴響。

掌握流動通訊的未來發展，並利用夥伴的專業技術在市場推出創新的流動服務是新世界傳動網的持續發展策略。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推出的流動影像川流服務(Videostreaming)。

左圖：新世界傳動網於一九九七年八月推出市場，是香港領先的流動電訊營辦商之一。

新世界電話透過與國際網絡商簽署協議及投資於環球海底電纜系統，不斷作出區域性擴展。



新世界傳動網在未來的流動通訊市場將利用已建立的市場優勢，致力扮演領導角色。公司承諾繼續投資於網絡提升及基建改善工程，以及加強研究和開發，確保能為香港流動通訊市場，帶來源源不絕的尖端產品及服務。

新世界電話

在收入穩定增長及邊際利潤改善下，新世界電話的EBIT在本年首次達至收支平衡。年內，新世界電話出售手上剩餘的新世界數碼基地權益。

憑藉更廣闊的市場覆蓋及更完善的網絡基建，新世界電話成功晉身為全面的寬頻數據及話音服務供應商。

新世界電話在香港的固網服務覆蓋目前已擴展至十四個區，於二零零二年六月，位於主要商業和住宅區之超過5,500幢樓宇或逾一百萬戶市民可享用新世界電話的固網服務。

除繼續在香港及其他地區擴大網絡覆蓋外，新世界電話正致力實現提供範圍更廣的IP及IPLC網絡服務與本地及國際話音服務的策略目標，以成為一站式電訊服務商，從而更有效滿足廣大客戶的不同需要。

年內，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，推出以思科系統技術支援的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基礎上之IP-VPN服務領先市場，此舉可配合公司的區域擴展計劃，預期新世界電話未來一年在IP-VPN市場將有大幅增長。

新世界電話已與15家國際電訊經營商簽訂國際專線雙邊協議，其中一站式服務覆蓋本港的主要通訊地區，包括中國大陸、新加坡、泰國、澳洲、台灣、南韓、美國及澳門。



作為區域性擴展計劃的一部份，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營商。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。

新世界電話年內在台灣及美國設立 Points of Presence (「POP」) 網絡設施及地區辦事處，另外，與AT&T完成POP Interconnect (網絡設施互連) 協議，更增強了在美國提供服務的能力，從而使新世界電話可以具成本效益的方式在美國提供話音服務及數據傳送。新世界電話在中國大陸及越南的主要城市亦設有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後，在大中華區湧現並能帶來龐大收益的無限商機。

去年，新世界電話的固網線路數目更增至102,000條，增加超過一倍。年內新增的主要客戶包括香港賽馬會、美國銀行、AC Nielsen、美國友邦保險、AIG及Moneyline。

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%。更重要的是，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%。

該公司透過多項措施擴大客戶市場，如全新的「Global Call Forward」(「飛線漫遊」) 服務，以虛擬方式提供漫遊服務。新世界電話亦提供IDD與固網服務，以及與新世界傳動網一併的配套服務。與其他集團公司合作的推廣措施還包括將新世界電話國際電話卡與最新推出的nuWorld Credit Card 結合於一張卡上。

策略性業務

新世界中國實業

本集團透過全資擁有之新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」），於中國大陸投資四項核心業務，分別為生化醫療保健、消費品、建材及汽車中下游服務。迄今已投資十多個項目，其中涉及與國際跨國企業及公司組成策略及技術聯盟，包括 Mosler、Bessemer、Nichimen、友聯建材及 Compaq。

新世界中國實業亦為新世界利寶中國發展有限公司的項目管理人，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。初期 1.5 億美元資金中，三分之一已投資於中國大陸的高增長中小型企業。新世界中國實業透過推行良好的公司管治及管理規範，使該等中小型企業能

夠達致國際水平，以提升競爭力。不少所投資的業務，例如華星新世界汽車服務有限公司、上海奧多迪汽車服務有限公司及雲南植物藥業有限公司已有盈利貢獻。

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」）在香港及中國大陸八個城市經營管理 13 間百貨公司及四間超級市場，總樓面面積超過 390 萬平方呎。於回顧年內，新世界百貨先後開設四間百貨公司，分別為香港新世界百貨公司—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。年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%。

本集團於中國的連鎖百貨公司銷售額穩步增長。圖中的百貨公司位於寧波。



為應付中國大陸消費需求的持續增長，預期未來十八個月內，公司還將於大連及南京開設兩間新的百貨公司。此外，新世界百貨公司-上海巴黎春天完成業務重組及內部裝修後，將拓展銷售範圍及增加代理品牌的數目。首期裝修已於二零零二年七月完成。新世界百貨還計劃將哈爾濱新世界百貨的銷售範圍擴大五倍，以增強競爭力。

展望未來，新世界百貨有一套全面的零售策略。就現有業務而言，將繼續精簡業務策略，並按各個城市的市場需求及消費模式，為每間百貨公司進行不同規模的業務改革；就已開設百貨公司的城市而言，新世界百貨將物色開設第二間分店的商機及地點，並積極在目前尚未設立零售據點的城市發掘投資商機。

城市	開業日期	總樓面面積 平方呎
武漢（建設大道）		
- 第一期	一九九四年十一月	110,000
- 第二期	二零零零年九月	260,000
武漢（江漢路）	二零零一年十二月	320,000
瀋陽（南京街）	一九九五年十一月	90,000
瀋陽（太原街）	二零零零年八月	110,000
無錫	一九九六年一月	170,000
哈爾濱	一九九六年十一月	120,000
天津	一九九七年十月	150,000
天津新安	二零零二年三月	750,000
寧波	一九九八年四月	110,000
北京		
- 第一期	一九九八年六月	750,000
- 第二期	二零零零年十月	410,000
香港	一九九九年四月	150,000
上海（淮海中路）	二零零一年十二月	240,000
上海（長寧路）	二零零二年一月	220,000
大連	二零零二年（預計）	約 285,000
南京	二零零三年（預計）	約 280,000

社區公益

新世界發展深知，我們是所經營社區的一份子，進而致力為社區提供服務。

在香港，我們積極支持員工參與「回饋」社區的行動。於二零零一年十一月，本集團成立了義工隊伍，藉以鼓勵員工幫助有需要的人士，合力建設一個充滿關懷的社會。集團逾260名員工參與了多項社會公益服務，包括協助長者及青少年的活動，組織外展活動幫助缺乏照護及有需要人士等。該隊伍於二零零二年初獲得社會福利署頒發義工服務金獎，以表彰其卓越的工作。年內，集團亦曾向多個慈善團體捐款。

作為承諾保護環境的商業組織，我們亦參加由漁農自然護理署舉辦的「企業植林計劃」，約200名員工及其家庭成員參與了二零零二年四月的植樹日活動，以保育我們的郊野。

僱員關懷

在知識型經濟下，我們了解確保員工取得新技術和知識的重要性。為使員工在集團中能作出更大貢獻，年內為員工組織大量培訓課程，我們亦向員工提供教育津貼，協助他們進修以增進專業知識。

新世界發展提供一項優厚的員工薪酬政策，所訂的薪酬及福利足以吸引、挽留及鼓勵優秀的員工為集團創造理想佳績而努力。

於二零零二年六月三十日，本集團有逾26,100名僱員，較二零零一年六月三十日增加1.2%，去年則為逾25,800人。

投資者關係

本集團堅持與投資界及大眾分享集團最新發展的各項資訊，為此，我們定期與投資分析員及基金經理會面。此外，我們繼續舉辦多項巡迴展覽及投資者／分析員訪問活動，使投資人士更加了解本集團的策略及營運。

公司網站在加強投資者關係上起著日益重要的橋樑作用，集團的資訊可以跨越時空及地域界限透過該網站發放。我們所製作的年報還將披露更多資訊，詳細解釋集團的策略、價值及最新發展，以及個別業務的特定商業目標。公司二零零一年年報獲2002 International ARC (Annual Report Competition) Awards，印證了上述舉措獲得各界讚賞。

綜合損益表

	二零零二 財政年度 百萬港元	二零零一 財政年度 百萬港元 (重列)
營業額(扣除集團內部交易後)		
– 租務	1,489.4	1,507.6
– 樓宇出售	4,308.6	4,898.4
– 建築及機電工程	6,881.2	7,198.0
– 酒店及餐廳	1,621.9	2,571.8
– 基建項目	676.1	788.1
– 電訊	2,554.8	2,922.8
– 其他	5,342.6	4,495.7
1 總營業額	22,874.6	24,382.4
2 財務費用及收入前營業溢利	3,102.6	1,770.7
財務收入	615.1	912.7
3 財務費用	(2,017.7)	(2,451.2)
4 應佔聯營公司及 共同控制實體業績	565.1	885.5
除稅前溢利	2,265.1	1,117.7
5 稅項	(524.7)	(494.9)
6 少數股東權益	(465.0)	(576.4)
7 股東所佔溢利	1,275.4	46.4
8 股息	431.5	425.7

綜合資產負債表

	二零零二 財政年度 百萬港元	二零零一 財政年度 百萬港元 (重列)
資產		
商譽	123.3	–
9 投資物業及酒店物業	22,474.6	26,881.3
10 收費道路、橋樑及港口設施	5,624.1	5,974.4
11 土地及樓宇、在建工程資產 及其他固定資產	12,947.4	13,227.2
聯營公司	8,871.9	7,086.3
共同控制實體	28,424.8	25,524.9
12 其他投資	6,148.0	8,173.5
遠期應收款	948.7	539.4
現金及銀行存款	7,093.9	9,809.6
13 其他流動資產淨值	3,056.6	8,997.0
	95,713.3	106,213.6
股東權益及遠期負債		
股本	2,166.4	2,134.0
股本溢價	19,232.4	19,047.4
14 儲備	16,294.4	21,314.6
盈餘保留	15,741.5	14,938.6
擬派末期股息	216.6	213.4
股東權益	53,651.3	57,648.0
少數股東權益	18,069.8	17,407.7
強制性換股債券	–	1,162.2
遠期負債	23,929.3	29,970.9
遞延稅項	62.9	24.8
	95,713.3	106,213.6

綜合現金流量表

	二零零二 財政年度 百萬港元	二零零一 財政年度 百萬港元 (重列)
15 營業活動現金流入淨額	1,942.1	3,037.7
利息收入	615.1	912.7
利息支出	(1,762.8)	(2,438.4)
來自聯營公司、共同控制 實體及其他投資之股息收入	1,056.8	1,011.5
股息支出及支付 少數股東之股息	(535.9)	(537.3)
稅項支出	(231.7)	(245.0)
購入固定資產	(2,449.0)	(2,677.7)
出售固定資產之所得款項	2,679.3	23.0
16 投資聯營公司、共同控制 實體及其他投資增加	(4,579.4)	(1,731.8)
收購附屬公司及 增購附屬公司權益	(947.5)	(653.8)
其他投資活動現金流入	595.4	3,070.9
17 融資活動現金(流出)/流入淨額	(178.0)	1,690.0
現金及現金等值項目(減少)/增加 淨額及滙率變動之影響	(3,775.0)	1,515.3
於財政年度結束時之現金 及現金等值項目	3,211.8	6,986.8

1 本集團營業額較上年度下降6.2%，主要由於酒店及餐廳營運貢獻下降。酒店及餐廳營運下降主要由於二零零一年八月出售麗晶酒店所致。

2 未計利息前營業溢利增加超過75.2%，至31.026億港元，主要由於物業銷售上升155.0%至10.176億港元。

3 二零零二財政年度本集團之財務費用淨額減少8.8%至14.026億港元，使利息償付比率升至1.8倍(二零零一財政年度：1.1倍)。與此同時，本年度1.029億港元利息支出撥充資本。

4 二零零二財政年度應佔聯營公司及共同控制實體之業績減少36.2%，至5.651億港元。

5 稅項支出增加乃由於分佔共同控制實體之稅項增加所致。

6 本年度之少數股東權益下跌19.3%，主要由於來自酒店和餐廳營運分部之股東所佔溢利減少所致。

7 有關詳情載於「集團應佔營業溢利分析」一節。

8 董事會建議派發末期股息每股10仙。連同中期息每股10仙，二零零二財政年度之股息總額為每股20仙(二零零一財政年度：每股20仙)。

9 投資物業及酒店物業下降16.4%，主要由於估值下跌及出售麗晶酒店所致。

10 收費公路、橋樑及港口設施輕微下跌，主要由於折舊及耗蝕支出所致。

11 土地、房產及在建工程資產及其他固定資產減少2.1%，乃由於折舊及耗蝕支出所致。

12 其他投資下降主要因為投資於其他合營企業減少。

13 本集團流動資金處於可接受水平，流動比率為1.3倍(二零零一財政年度：1.8倍)。有關詳情，請參閱「流動資金及資本來源」一節。

14 其他儲備減少主要由於資產及酒店物業重估下降及出售麗晶酒店所致。

15 本集團之營業活動現金流入淨額下降10.956億港元，至19.421億港元，主要由於增加投資於持有作出售樓宇所致。

16 本集團於聯營公司、共同控制實體及其他項目之投資增加164.4%，達45.794億港元，主要由於二零零二財政年度內共同控制實體之投資動用資金29億港元。

17 本集團融資活動現金流入淨額下跌主要由於贖回可換股債券之現金流出所致。有關詳情，請參閱「流動資金及資本來源」一節。

	二 零 零 二 財 政 年 度 百 萬 港 元	二 零 零 一 財 政 年 度 百 萬 港 元 (重 列)	變 動 %
分部資料			
租 務	705.4	990.5	-28.8
樓宇出售	1,017.6	399.1	155.0
建築及機電工程	502.2	452.4	11.0
酒店及餐廳	215.0	709.7	-69.7
基建項目	1,132.0	760.1	48.9
電訊	215.0	(334.3)	不適用
其 他	366.2	156.6	133.8
應佔營業溢利	4,153.4	3,134.1	32.5
未分配企業費用	(485.7)	(477.9)	1.6
財務費用及收入前營業溢利	3,667.7	2,656.2	38.1
財務費用	(2,017.7)	(2,451.2)	-17.7
財務收入	615.1	912.7	-32.6
除稅前溢利	2,265.1	1,117.7	102.7
稅項	(524.7)	(494.9)	6.0
除稅後溢利	1,740.4	622.8	179.4
少數股東權益	(465.0)	(576.4)	-19.3
股東應佔溢利	1,275.4	46.4	2,648.7

回顧

雖然入住率及租金穩定，租務之應佔營業溢利仍下降28.8%，主要由於經濟下滑影響寫字樓租務及零售業，導致新世界中心購物商場之租金收入大幅減少。此情況已對本集團之投資物業組合構成負面影響。

物業銷售增長155.0%至10.176億港元，主要由於出售麗晶酒店所致。

建築及機電工程業務之應佔營業溢利增長穩定，主要由於市場佔有率增加、成本控制嚴格及生產力提升所致。

此分部錄得69.7%減幅，主要由於一次過撇銷二零零一財政年度之酒店傢俬、裝置及設備撥備所致；而出售麗晶酒店之重大收入來源亦影響了此分部之應佔溢利。與此同時，香港、中國大陸及東南亞酒店之表現均見穩定。

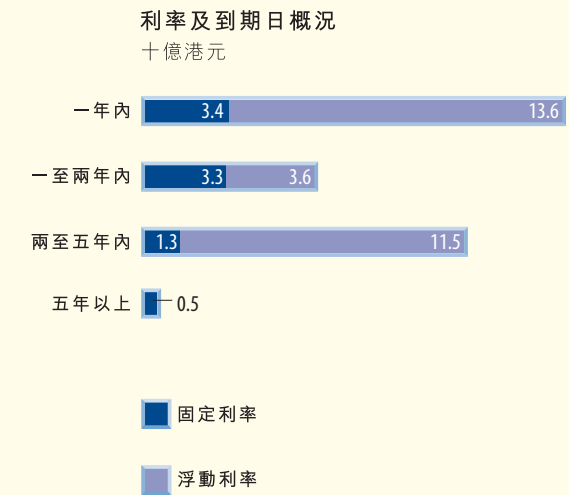
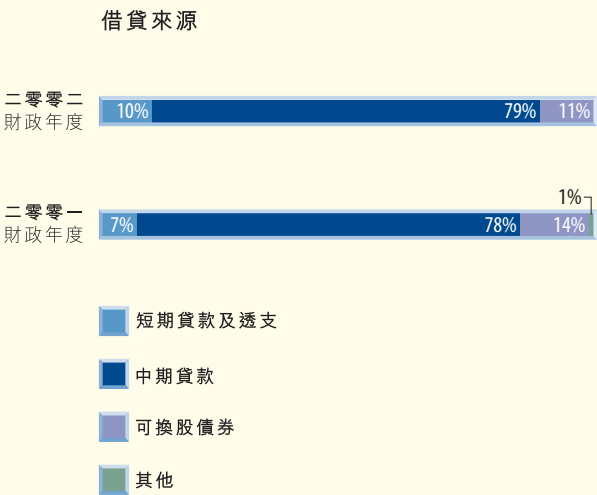
二零零一財政年度出售聯營公司所導致之虧損為4.26億港元。

雖然此分部未有產生重大應佔營業溢利貢獻，但此分部所導致之經營業績增長亦帶來溢利貢獻，預期未來此項業績會進一步增長。

二零零二財政年度內出售皇朝會。

附屬公司之負債淨額增加導致負債比率上升至56%（二零零一財政年度：47%）。然而，財務費用則因利率持續下調而減少17.7%。

非全資附屬公司之所有少數股東權益包括新世界中國地產、新世界基建及新世界創建。



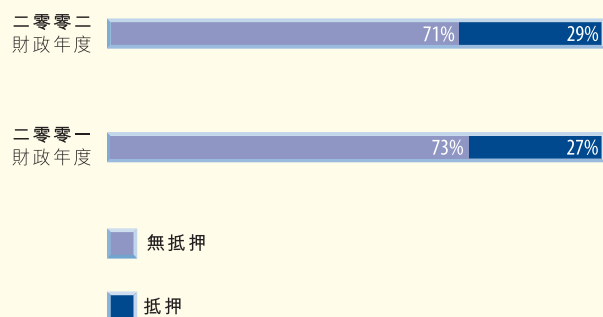
截至二零零二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款由去年之98.096億港元下降至70.939億港元，綜合債項淨額共301.35億港元（二零零一年：273.321億港元），即負債比率為56%（二零零一財政年度：47%）。

債項淨額	二零零二 財政年度 百萬港元	二零零一 財政年度 百萬港元
綜合債項淨額	30,135	27,332
– 新世界基建	8,641	6,583
– 新世界中國地產	4,017	2,524
– 新世界電話	70	1,478
– 新世界創建	112	36
綜合債項淨額 (不包括主要附屬公司)	17,295	16,711

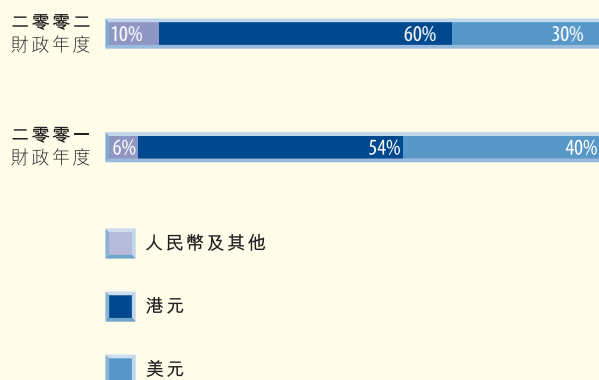
債項總額	二零零二 財政年度 百萬港元	二零零一 財政年度 百萬港元
綜合債項總額	37,229	37,142
– 新世界基建	10,436	11,530
– 新世界中國地產	5,468	3,777
– 新世界電話	137	1,552
– 新世界創建	2,751	1,883
綜合債項總額 (不包括主要附屬公司)	18,437	18,400

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

債務性質



借貸之貨幣概況



借貸來源

截至二零零二年六月三十日，本集團未償還債項總額少於三份之一由集團資產作抵押。

利率及到期日概況

二零零三財政年度內到期債項總額共170.59億港元。本集團截至二零零二年六月三十日之手頭現金為70.939億港元，於二零零二年八月取得一筆總值為31.3億港元之銀團定期貸款。

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，本集團有足夠財政來源以滿足其承擔及營運資金需求。

超過 77% 之集團債項總額 (二零零一財政年度: 82%) 以浮動利率計息，而固定息率借貸主要與人民幣貸款融資及可換股債券有關。由於浮動息率債項比重較大，隨著利率下跌，集團利息支出將進一步下降。

利息償付比率

利息償付比率為 1.8 倍，而二零零一財政年度則為 1.1 倍。



1 帝后華庭



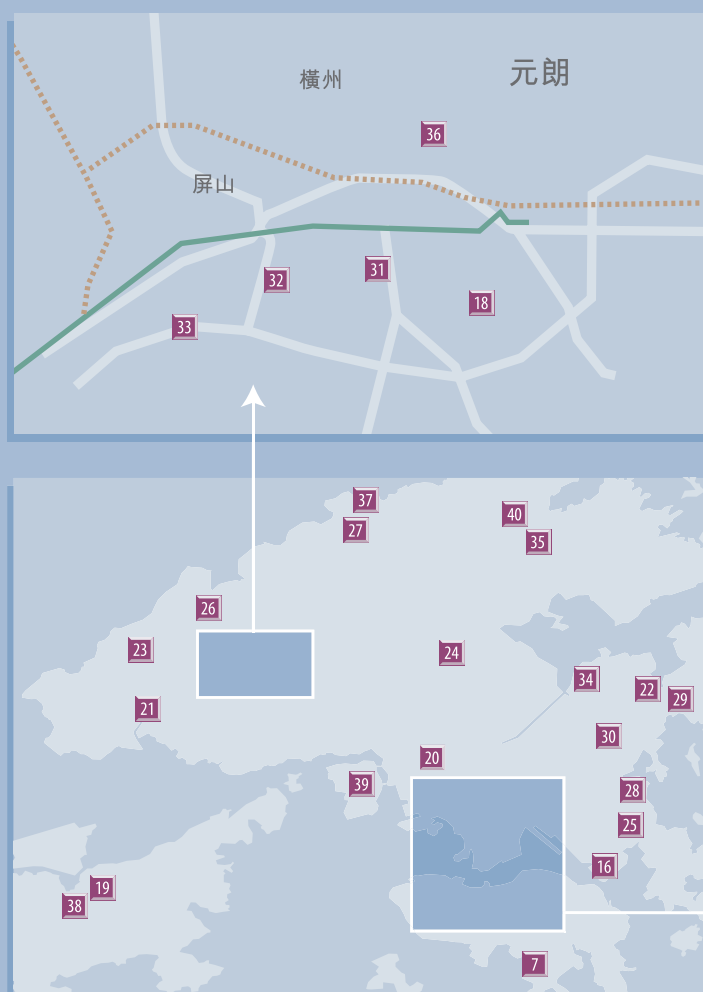
寶翠園



19 海堤灣畔

主要物業發展項目

- 1 皇后街帝后華庭
- 2 布力徑6-10號
- 3 柏道2號
- 4 西尾臺1-4號、7-10號及般咸道11-11A號
- 5 堅尼地城重建項目
- 6 干德道55號
- 7 香島道33及35號
- 8 紅磡灣紅灣半島
- 9 太子別樹華軒
- 10 牛池灣新九龍內地段6267號私人機構參建居屋計劃
- 11 九龍城傲雲峰
- 12 京士柏九龍內地段11118號
- 13 河內道重建項目
- 14 尖沙咀九龍內地段9805號
- 15 太子道西440-450號
- 16 油塘重建項目
- 17 新蒲崗六合街15-19號
- 18 元朗蝶翠峰
- 19 東涌海堤灣畔
- 20 葵盛圍私人機構參建居屋計劃
- 21 屯門市地段443號虎地
- 22 西貢丈量約份221號
- 23 元朗流浮山丈量約份129號(地段3569號)
- 24 大埔琵琶山新九龍內地段6378號
- 25 將軍澳市地段75號55b
- 26 元朗丈量約份104及107號榮基村
- 27 元朗丈量約份99、101號練板村
- 28 西貢大埔仔丈量約份227號
- 29 西貢沙下丈量約份221號及沙角尾丈量約份221號
- 30 西貢丈量約份217、219及222號北港
- 31 元朗丈量約份120號(元朗市地段515號)
- 32 元朗丈量約份121號(地段2131號)唐人新村
- 33 元朗丈量約份127號大道村
- 34 馬鞍山丈量約份206號烏溪沙



- 35 粉嶺丈量約份91、100號
- 36 元朗丈量約份115號
- 37 元朗丈量約份129號
- 38 地鐵東涌站(地盤2北)
- 39 青衣路35-47號
- 40 粉嶺上水市丈量約份51號地段182號



采葉庭



麥當勞道11-15號



18 蝶翠峰第二期



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	皇后街項目B(帝后華庭)	22,432	191,822	50.00
	皇后街項目A(帝后華庭)	50,376	459,962	50.00
	皇后街項目A(帝后華庭)		4,306	50.00
2	布力徑6-10號	69,535	34,768	80.00
3	柏道2號	13,203	120,916	100.00
4	西尾臺1-4、7-10號及般咸道11-11A號	15,406	123,244	70.00
5	堅尼地城重建項目(地盤B)	25,093	229,965	100.00
	堅尼地城重建項目(地盤A)	40,300	446,722	100.00
6	干德道55號	36,003	87,780	30.00
7	香島道33及35號	56,511	43,067	43.00
九龍				
8	紅磡灣私人機構參建居屋計劃(紅灣半島)	299,433	1,553,245	29.00
	紅磡灣私人機構參建居屋計劃(紅灣半島)		32,292	29.00
9	太子道西157號(別樹華軒)	7,380	65,557	50.00
	太子道西157號(別樹華軒)		12,451	50.00
10	牛池灣新九龍內地段6267號私人機構參建居屋計劃	232,072	1,265,716	50.00
	牛池灣新九龍內地段6267號私人機構參建居屋計劃		20,236	50.00
11	宋皇臺道38號(傲雲峰第一期)	162,022	1,265,910	20.00
	宋皇臺道38號(傲雲峰第一期)		12,466	20.00
	宋皇臺道38號(傲雲峰第二期)		230,566	20.00
12	京士柏九龍內地段11118號	387,504	904,176	30.00
13	河內道重建項目	82,183	986,198	80.00
14	尖沙咀九龍內地段9805號	7,158	85,896	100.00
15	太子道西440-450號	11,545	80,242	100.00
16	油塘重建項目	339,412	待定	15.00
17	新蒲崗六合街15-19號	23,788	285,456	100.00

零售 平方呎	寫字樓 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⁾
			95,911		95,911	C
			229,981		229,981	S
2,153					2,153	
			27,814		27,814	S
			120,916		120,916	F
			86,271		86,271	S
			229,965		229,965	F
			446,722		446,722	F
			26,334		26,334	F
			18,519		18,519	F
			450,441		450,441	C
9,365					9,365	
				32,779	32,779	S
6,226					6,226	
			632,858		632,858	S
10,118					10,118	
			253,182		253,182	F
2,493					2,493	
				46,113	46,113	
			271,253		271,253	S
237,979			392,670	226,975	857,624	F
	85,896				85,896	F
			80,242		80,242	P
					待 定	P
		285,456			285,456	P

物業名稱	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	集團權益 %
新界			
18 元朗大棠路99號(蝶翠峰第二期B)	56,489	229,384	56.00
元朗大棠路99號(蝶翠峰第三期)	27,965	170,468	56.00
元朗大棠路99號(蝶翠峰第四期)	45,187	132,882	56.00
19 地鐵東涌站(地盤3)(海堤灣畔)		26,910	16.40
20 葵盛圍私人機構參建居屋計劃	97,952	478,772	29.00
葵盛圍私人機構參建居屋計劃		8,611	29.00
21 屯門市地段443號虎地	68,028	204,085	96.46
22 西貢丈量約份221號	84,000	111,300	83.42
23 元朗流浮山丈量約份129號(地段3569號)	166,304	66,520	100.00
24 大埔琵琶山新九龍內地段6378號	35,489	77,210	33.33
25 將軍澳市地段75號55b	127,844	914,079	45.00
將軍澳市地段75號55b		127,844	45.00
26 元朗丈量約份104及107號榮基村	3,000,000	750,000	100.00
27 元朗丈量約份99、101號練板村	3,540,000	待定	62.00
28 西貢大埔仔丈量約份227號	719,035	1,057,025	56.00
西貢大埔仔丈量約份227號		21,528	56.00
29 西貢沙下丈量約份221號	510,000	1,020,000	83.00
西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.00
30 西貢丈量約份217、219及222號北港	968,760	129,167	100.00
31 元朗丈量約份120號(元朗市地段515號)	120,000	420,000	100.00
32 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)	240,000	260,000	100.00
33 元朗丈量約份127號大道村	240,000	240,000	100.00
34 馬鞍山丈量約份206號烏溪沙	1,320,000	4,870,000	35.00
35 粉嶺丈量約份91、100號	200,000	184,800	100.00
36 元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.00
37 元朗丈量約份129號	220,000	147,000	100.00
38 地鐵東涌站(地盤2北)		237,535	16.40
39 青衣路35-47號	305,190	1,525,958	100.00
40 粉嶺上水市丈量約份51號地段182號	684,264	待定	80.00
總計		22,053,337	

備註：

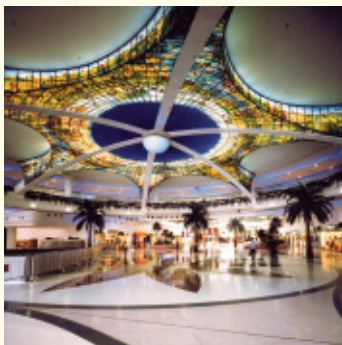
(1) 「其他」包括酒店、服務式公寓及渡假村。

(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

零售 平方呎	寫字樓 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⁾
			128,455		128,455	S
			95,462		95,462	S
			74,414		74,414	F
4,413					4,413	
			138,844		138,844	P
2,497					2,497	
			196,860		196,860	SF
			92,846		92,846	P
			66,520		66,520	P
			25,737		25,737	D
			411,336		411,336	SF
57,530					57,530	P
			750,000		750,000	P
					待定	P
			591,934		591,934	P
12,056					12,056	
					待定	P
			30,000		30,000	P
				129,167	129,167	P
			420,000		420,000	P
			260,000		260,000	P
			240,000		240,000	P
			1,704,500		1,704,500	P
			184,800		184,800	P
			69,300		69,300	P
			147,000		147,000	P
			38,956		38,956	P
		1,525,958			1,525,958	P
					待定	
344,830	85,896	1,811,414	9,030,043	435,034	11,707,217	



5 香港君悅酒店



15 愉景新城商場



8 麥當勞道2號

主要物業投資項目

- 1 萬年大廈
- 2 新世界大廈
- 3 信德中心/招商局大廈
- 4 香港會議展覽中心
- 5 香港君悅酒店
- 6 萬麗海景酒店
- 7 名珠城
- 8 麥當勞道2號
- 9 灣仔循道衛理大廈
- 10 新世界中心
- 11 亞馬遜(前稱新世界中心名店城)
- 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

- 地下鐵路
- 九廣東鐵
- 九廣西鐵
- 輕鐵
- 9 高速公路
- 隧道
- 機場快線/東涌線





7 名珠城



4 香港會議展覽中心



12 德福廣場



物業名稱		總樓面面積 平方呎	集團權益 %	合計 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/招商局大廈	220,530	45.0	99,238
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(前稱新世界中心名店城)	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	32.5	1,999,033
14	荃灣海濱廣場	242,685	100.0	242,685
15	愉景新城商場	466,400	50.0	233,200
	小計	11,874,007		7,335,052
有待竣工				
16	新世界中心拓展計劃	988,340	100.0	988,340
總計		12,862,347		8,323,392

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⁾ 1,916,604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
93,016	6,222				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
	82,429			1,916,604 ⁽²⁾		2047
242,685					324	2047
233,200					500	2047
2,254,508	1,276,866	1,347,385	539,689	1,916,604	4,516	
		988,340				2052
2,254,508	1,276,866	2,335,725	539,689	1,916,604	4,516	

酒店名稱／地點		房間數目	本集團之實際權益 %
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
		1,972	
中國			
4	北京新世界萬怡酒店	293	41.5
5	北京京廣新世界酒店	444	20.5
6	廣州中國大酒店	885	9.0
7	哈爾濱新世界北方酒店	326	23.8
8	瀋陽新世界酒店	252	49.3
9	順德新世界萬怡酒店	359	22.9
10	武漢新世界萬怡酒店	137	35.2
11	無錫新世界萬怡酒店	243	25.6
12	西安古都新世界大酒店	491	22.4
		3,430	
東南亞			
13	菲律賓馬卡蒂新世界萬麗酒店	599	26.9
14	越南胡志明市西貢新世界萬麗酒店	504	21.6
15	越南胡志明市萬麗酒店	336	19.4
16	馬來西亞吉隆坡新世界萬麗酒店	921	37.5
		2,360	
總計		7,762	
有待竣工			
17	中文大學酒店項目	待定	100.0
18	新世界中心拓展計劃	待定	100.0

		總長度/ 容量	新世界基建 投資方式	新世界基建 應佔權益 %	預訂日期	預計/實際 營運日期 ⁽¹⁾	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽²⁾
道路項目								
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
	第一期—第一段	8.6 公里				5/1997		
	第一期—第二段	53.8 公里				12/1999		
R3	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
R4	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		
R5	321線公路(封開段)	42.0 公里	CJV	45.00	5/1994	12/1994	25	2019
R6	321線公路(德慶段)	79.0 公里	CJV	45.00	12/1994	9/1995	25	2020
R7	321線公路(高要段)	23.8 公里	CJV	55.00	7/1998	8/1998	25	2019
R8	1962線公路(高要段)	32.4 公里	CJV	60.00	7/1998	8/1998	30	2026
R9	1958線公路(德慶段)	30.0 公里	CJV	65.00	5/1998	5/1999	25	2023
R10	1967線公路(新興段)	25.0 公里	CJV	55.00	5/1997	7/1997	25	2022
R11	324線公路(高要段)	24.0 公里	CJV	40.00	8/1993	2/1994	22	2015
R12	1969線公路(高要段)	27.0 公里	CJV	10.00/58.00	8/1996	1/1998	28	2024
R13	1964線公路(肇江段)	32.0 公里	CJV	70.00	6/1994	12/1995	25	2019
R14	雙金線公路(高要段)	34.0 公里	CJV	61.00	8/1997	9/1997	26	2024
R15	1959線公路(清新段)	26.6 公里	CJV	75.00	8/1997	11/1998	30	2027
R16	1906線公路(清城段)	26.8 公里	CJV	80.00	9/1997	9/2001	30	2028
R17	1960線公路(廣寧段)	60.0 公里	CJV	55.00	8/1995	7/1996	25	2020
R18	1960線公路(四會段)	47.0 公里	CJV	50.00	11/1995		25	2021
	五馬崗大橋收費站					1/1996		
	沙頭收費站					6/1996		
R19	1962線公路(廣寧段)	19.5 公里	CJV	55.00	7/1996	4/1998	26	2023
R20	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		
R21	玉林至石南公路	27.8 公里	CJV	60.00	5/1997	5/1998	25	2022
R22	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		
R23	玉林石南至貴港公路	20.0 公里	CJV	60.00	5/1997	不適用	25	2022
R24	蒼梧縣環城公路	10.1 公里	CJV	70.00	8/1997	1/1999	25	2022
R25	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		
R26	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		
R27	武漢機場高速公路	18.0 公里	CJV	40.00	1/1993	4/1995	30	2025
R28	唐津高速公路(天津北段)		CJV	60.00/90.00	10/1997		30	
	第一段	43.4 公里				1/1999		2028
	第二段	17.0 公里				1/2001		2030
R29	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
R30	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
R31	國道309線(長治段)	22.2 公里	CJV	60.00/90.00	6/1998	7/2000	25	2023
R32	太原至長治線(長治段)	18.3 公里	CJV	60.00/90.00	6/1998	8/2000	25	2023
R33	大老山隧道	4.0 公里	Equity	29.50	5/1988	6/1991	30	2018
		1,114.0 公里						

		總長度/ 容 量	新 世 界 基 建 投 資 方 式	新 世 界 基 建 應 佔 權 益 %	預 訂 日 期	預 計 / 實 際 營 運 日 期 ⁽¹⁾	合 作 年 期	屆 滿 日 期 年 份 ⁽²⁾
橋 樑 項 目								
B1	武 漢 橋 樑	4.0 公 里	JSC	48.86	7/1994	6/1995	30	2025
B2	高 明 大 橋	1.1 公 里	CJV	30.00/80.00	7/1996	11/1996	25	2021
B3	肇 慶 德 慶 西 江 大 橋	1.4 公 里	CJV	60.00	12/1996	5/1999	25	2022
B4	天 津 永 和 大 橋	0.5 公 里	CJV	90.00	7/1998	12/1998	25	2023
		7.0 公 里						
貨 物 裝 卸 項 目								
C	太 平 洋 港 口 有 限 公 司 #	不 適 用	Equity	75.00	4/1998	5/1998	–	無 限 期
C1	環 球 貨 櫃 碼 頭 香 港 有 限 公 司	120 萬 個 標 準 箱	Equity	25.01	6/1991	6/1991	50	2047
C2	亞 洲 貨 櫃 物 流 中 心 香 港 有 限 公 司	590 萬 平 方 呎	Equity	41.75	10/1985	2/1987	50	2047
C3	亞 洲 貨 櫃 碼 頭 有 限 公 司	180 萬 個 標 準 箱	Equity	17.51	12/1998	2004 上 半 年	49	2047
C4	怡 集 亞 洲 (鹽 田) 有 限 公 司	70 萬 立 方 米	Equity	30.00	1/1997	2/1997	10	2006
C5	廈 門 象 嶼 碼 頭 有 限 公 司	25 萬 個 標 準 箱	CJV	69.00	8/1992	4/1997	60	2052
C6	廈 門 象 嶼 保 稅 區 惠 建 碼 頭 有 限 公 司	50 萬 個 標 準 箱	CJV	45.00	6/1995	2002 下 半 年	50	2045
C7	廈 門 新 世 界 象 嶼 倉 儲 加 工 區 有 限 公 司	89,448 平 方 米	FWOE	75.00	3/1995	1/1998	50	2045
C8	廈 門 新 遠 貨 櫃 儲 運 有 限 公 司	14,400 個 標 準 箱	EJV	52.50	1/1998	1/1999	20	2018
C9	天 津 東 方 海 陸 集 裝 箱 碼 頭 有 限 公 司	140 萬 個 標 準 箱	EJV	18.38	1/1997	1/1999	30	2027
C10	蘇 州 惠 蘇 國 際 集 裝 箱 碼 頭 有 限 公 司	4 萬 個 標 準 箱 60 萬 噸	EJV	56.25	6/1995	1/1998	30	2025
C11	亞 洲 貨 櫃 物 流 中 心 鹽 田 有 限 公 司	60 萬 立 方 米	Equity	34.50	4/2001	2001 年 底	18	2019
能 源 項 目								
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	順 德 德 勝 電 廠	273.5 兆 瓦	CJV	60.00	1/1997	4/1997	20	2017
P4	澳 門 電 廠	396.7 兆 瓦	Equity	20.33	8/1997	11/1997	25	2010
P5	四 川 犍 為 大 利 電 廠	54.0 兆 瓦	CJV	60.00	10/1997	11/1997	25	2022
P6	新 QU 能 源 有 限 公 司	不 適 用	Equity	22.50	10/1999	10/1999	–	無 限 期
		1,924.2 兆 瓦						

		總長度／ 容量	新世界基建 投資方式	新世界基建 應佔權益 %	預 訂 日 期	預 計／實 際 營 運 日 期 ⁽¹⁾	合 作 年 期	屆 滿 日 期 年 份 ⁽²⁾
水 廠 項 目								
W1	澳門水廠	每日 255,000 立方米	Equity	42.50	8/1997	11/1997	25	2010
W2	中山坦洲水廠	每日 60,000 立方米	Equity	29.00	8/1997	11/1997	35	2027
W3	南昌水廠	每日 50,000 立方米	Equity	25.00	8/1997	11/1997	28	2023
W4	廉江水廠	每日 100,000 立方米	Equity	30.00	8/1997	3/2003	30	2027
W5	東莞微濾設備廠	不適用	Equity	25.00	8/1997	11/1997	20	2014
W6	中山大豐水廠	每日 200,000 立方米	Equity	33.06	1/1998	4/1998	22	2020
W7	中山全祿水廠	每日 500,000 立方米	Equity	33.06	1/1998	4/1998	22	2020
W8	昌圖水廠	每日 50,000 立方米	Equity	35.00	3/1999	1/2001	30	2029
W9	保定水廠	每日 260,000 立方米	Equity	45.00	3/2000	6/2000	20	2020
W10	四平水廠	每日 118,000 立方米	Equity	25.00	6/2000	9/2000	30	2030
W11	鄭州水廠	每日 360,000 立方米	Equity	25.00	10/2000	8/2001	30	2031
W12	上海星火水廠	每日 100,000 立方米	Equity	25.00	6/2001	1/2002	30	2031
W13	新昌水廠	每日 100,000 立方米	Equity	25.00	12/2001	3/2002	30	2031
W14	盤錦水廠	每日 110,000 立方米	Equity	30.00	12/2001	4/2002	30	2031
W15	上海化學工業區污水廠	每日 50,000 立方米	Equity	25.00	1/2002	12/2002	50	2052
W16	青島水廠	每日 543,000 立方米	Equity	25.00	5/2002	8/2002	25	2027
		每日 2,856,000 立方米						
電 訊、 媒 體 及 科 技 項 目								
D1	中國國際網絡傳訊有限公司	不適用	Equity	31.66	5/1997	7/1997	–	無限期
D1	中華網國際網絡傳訊有限公司	不適用	Equity	11.29	5/1997	7/1999 ⁽³⁾	–	無限期
D2	Integrated Telecom Express, Inc.	不適用	Equity	3.52	10/1999	8/2000 ⁽⁴⁾	–	無限期
D3	GWcom, Inc.	不適用	⁽⁵⁾	26.60	12/1999	12/1999	–	無限期
D4	LinkAir Communications, Inc.	不適用	Equity	20.54	2/2000	2/2000	–	無限期
D5	深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	不適用	CJV	84.46	1/2000	1/2000	50	2050
D6	深圳新世界翔龍科技發展有限公司	不適用	CJV	84.46	1/2000	1/2000	50	2050
D7	派威科技	不適用	Equity	30.00	5/2000	5/2000	–	無限期
策 略 性 投 資								
S1	瀋陽公用發展股份有限公司 [#]	每日 1,592,000 立方米	Equity	4.32	11/1999	12/1999	–	無限期
S2	權智(國際)有限公司 [#]	不適用	Equity	8.42	4/2000	4/2000	–	無限期

[#] 於香港聯合交易所有限公司上市

⁽¹⁾ 新世界基建項目首次分配利潤日期

⁽²⁾ 項目或合營企業屆滿日期

⁽³⁾ 於一九九九年七月十三日在納斯達克上市

⁽⁴⁾ 於二零零零年八月十八日在納斯達克上市

⁽⁵⁾ 優先股E類(每年0.57美元之非累積股息)

CJV = 合作經營企業(分佔溢利百分比)

JSC = 股份公司

EJV = 合資經營企業(股本權益百分比)

FWOE = 外商獨資企業

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國地產 應佔權益 %	地盤面積 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
2	北京麗萊花園	合作	聯營公司	35	1,270,998
3	北京麗高王府(前稱北京麗高花園)	合作	附屬公司	100	214,800
4	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70	52,800
	北京新世界家園二期				26,930
	北京新世界家園三期				85,000
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70	20,730
	北京新景家園二期				204,270
	北京新景商務樓				7,000
6	北京新福商務樓	合作	共同控制企業	70	20,000
	北京兩廣路3、4號住宅樓				
	北京兩廣路2、5、6及7號住宅樓				11,600
	北京新福家園				435,800
7	北京新康家園一期	合作	共同控制企業	70	101,893
	北京新康家園二期				
	北京新康家園三期				
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100	17,148
	天津新安花園二期				3,000
9	天津新世界花園一期	合作	其他合營企業	60(附註)	46,469
	天津新世界花園二期				
10	天津華苑住宅小區發展項目(八小區)	合作	其他合營企業	60(附註)	21,470
11	天津新春花苑發展項目二期	合作	其他合營企業	60(附註)	72,800
	天津新春花苑發展項目其餘各期				
12	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65	249,335
	濟南陽光花園二期				
13	瀋陽新世界花園一期B	合作	附屬公司	90	80,342
	瀋陽新世界花園一期C				66,380
	瀋陽新世界花園一期D				24,689
	瀋陽新世界花園其餘各期				1,719,354
14	大連曼哈頓大廈一座(前稱大連新世界廣場一期)	合資	附屬公司	88	9,800
	大連曼哈頓大廈二座(前稱大連新世界廣場三期)				
15	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	34	16,171

總樓面面積 平方米	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
36,280	31,084		2,829		2,367	已落成	不適用
762,600	724,470				38,130	發展中	待定
127,400	124,828				2,572	發展中	2003年3月
78,747	3,145	21,105	25,360		29,137	發展中	2002年7月
122,838	61,000		35,000		26,838	發展中	2004年12月
382,800	205,000	7,570	108,330		61,900	規劃中	待定
41,672	23,255	1,663			16,754	已落成	2001年10月
618,046	432,277	60,571	34,647		90,551	發展中	2004年4月
70,050		12,404	44,550		13,096	規劃中	2005年2月
123,990		29,730	64,800		29,460	規劃中	2005年2月
82,624	66,269	4,971			11,384	規劃中	2004年2月
170,112	135,102	10,904			24,106	規劃中	待定
1,084,983	650,253	18,530	164,000		252,200	規劃中	待定
386	386					已落成	不適用
10,572	8,472				2,100	已落成	不適用
134,606	93,430	13,165			28,011	規劃中	2003年12月
18,545	9,706	3,944			4,895	已落成	不適用
19,000			19,000			規劃中	待定
58,859	27,966	15,480			15,413	發展中	2003年6月
74,440	67,141	2,000			5,299	發展中	待定
60,000	60,000					規劃中	待定
34,828	32,985	1,600			243	已落成	不適用
100,108	91,612	8,496				規劃中	待定
401,254	332,984	15,993			52,277	發展中	2005年12月
100,000			100,000			規劃中	2006年12月
32,064	21,246				10,818	發展中	2003年6月
216,330	187,046				29,284	發展中	2004年12月
67,300	67,300					規劃中	2005年6月
2,767,828	1,780,301	367,232	126,660		493,635	規劃中	待定
25,723	25,723					已落成	不適用
59,632	41,632		18,000			發展中	2003年8月
127,956			127,956			規劃中	待定

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國地產應佔權益%	地盤面積平方米
作出售之主要發展項目					
16	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	80	114,269
	上海香港新世界花園二期				
	上海香港新世界花園其餘各期				
	上海香港新世界花園其餘各期一蒙自路項目				24,684
17	武漢夢湖花園一期	合作	共同控制企業	50	399,335
	武漢夢湖花園其餘各期				
18	武漢新世界中心一期	合作	共同控制企業	60	37,235
19	武漢常青花園四期	合作	其他合營企業	60 (附註)	2,311,331
	武漢常青花園五期				
	武漢常青花園其餘各期				
20	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60	92,909
	武漢新華家園其餘各期				
21	南京新世界中心	合資	附屬公司	92	11,219
22	合肥新世界花園一期	合作	共同控制企業	60	82,660
	合肥新世界花園二期				
23	廣州新世界棕櫚園	合作	共同控制企業	60	18,930
24	廣州東逸花園二期	合作	附屬公司	100	74,585
	廣州東逸花園三期				
	廣州東逸花園四期				
25	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100	96,567
	廣州東方新世界花園二期				
	廣州東方新世界花園三期				
26	廣州凱旋新世界廣場一期	合作	附屬公司	91	107,876
	廣州凱旋新世界廣場二期				
27	廣州逸彩庭園一期A	合作	共同控制企業	60	370,383
	廣州逸彩庭園一期B				
	廣州逸彩庭園二期				
	廣州逸彩庭園其餘各期				
28	廣州天河芳草園一期	合作	共同控制企業	20	44,516
	廣州天河芳草園二期				

總樓面面積 平方米	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
25,961	822	787	23,178		1,174	已落成	2001年10月
156,633	131,036	19,097			6,500	規劃中	2004年12月
249,800	219,534	21,440			8,826	規劃中	待定
92,565	92,565					規劃中	待定
24,764	24,764					發展中	2003年12月
153,734	146,134		300		7,300	規劃中	2005年12月
90,000	90,000					規劃中	2005年3月
253,699	176,015	4,168			73,516	發展中	2003年6月
151,930	142,400	900			8,630	發展中	待定
1,743,012	1,612,312	109,000			21,700	規劃中	待定
99,360	48,011	36,069			15,280	已落成	2001年9月
176,854	176,854					規劃中	2005年12月
73,940	73,940					發展中	2003年1月
30,168	9,640	2,819			17,709	已落成	2002年6月
10,054	9,731	323				發展中	2002年9月
9,499	5,772				3,727	已落成	不適用
26,004	10,842	7,366			7,796	已落成	不適用
57,928	49,589				8,339	發展中	2002年8月
129,401	99,722	1,590			28,089	規劃中	2006年5月
182,133	118,925	20,169			43,039	發展中	2003年6月
149,513	115,757				33,756	規劃中	2005年8月
94,837	82,963				11,874	規劃中	2007年12月
227,941	147,019	15,962			64,960	發展中	2003年9月
145,896	112,908				32,988	規劃中	2005年10月
8,144	8,144					已落成	2002年6月
10,000	10,000					發展中	2002年7月
172,671	150,418				22,253	規劃中	2005年12月
996,812	893,385				103,427	規劃中	待定
29,569	19,888	1,996			7,685	發展中	2002年7月
51,200	42,602				8,598	規劃中	待定

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國地產 應佔權益 %	地盤面積 平方米
作出售之主要發展項目					
29	廣州嶺南新世界家園二期A 廣州嶺南新世界家園二期B 廣州嶺南新世界家園二期C 廣州嶺南新世界家園其餘各期	合作	共同控制企業	60	660,760
	廣州嶺南新世界家園其餘各期	合作	附屬公司	80	451,859
30	廣州新塘新世界花園二期A 廣州新塘新世界花園二期B 廣州新塘新世界花園三期 廣州新塘新世界花園四期	合作	共同控制企業	60	283,335
31	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70	58,121
32	順德新世界會議展覽中心二期 順德新世界會議展覽中心三至五期	合作	聯營公司	35	14,171
33	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期 (前稱惠陽棕櫚島高爾夫球場一期) 惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期 (前稱惠陽棕櫚島高爾夫球場二期) 惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期 (前稱惠陽棕櫚島高爾夫球場三期) 惠陽棕櫚島高爾夫渡假村其餘各期 (前稱惠陽棕櫚島高爾夫球場其餘各期)	合資	共同控制企業	34	31,205 2,160 19,450 215,418
34	肇慶新世界花園一期 肇慶新世界花園其餘各期	合作	聯營公司	32	160,367
35	深圳新世界倚山花園一期 深圳新世界倚山花園二期 深圳新世界倚山花園三期	合作	附屬公司	90	89,300
36	東莞新世界花園五至九期 東莞新世界花園其餘各期	合作	共同控制企業	38	504,563
37	珠海新世界海濱花園一期A 珠海新世界海濱花園一期B 珠海新世界海濱花園二期	合作	共同控制企業	60	41,004
38	惠州長湖苑住宅小區其餘各期	合作	其他合營企業	63 (附註)	70,000
39	海口新世界花園一期 海口新世界花園二期 海口新世界花園三期	合作	共同控制企業	60	246,801
	小計				

附註：本集團有權按發展安居住房屋苑單位所訂立之合營合同之條文預先釐定之固定比率收取回報

總樓面面積 平方米	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
43,571	37,736	500			5,335	已落成	2002年4月
114,991	90,199				24,792	發展中	2003年10月
228,338	187,581	500			40,257	發展中	2004年8月
388,566	282,799				105,767	規劃中	待定
771,012	449,971				321,041	規劃中	待定
17,033	17,033					已落成	不適用
108,441	91,239	6,084			11,118	發展中	2004年6月
90,713	84,880	3,700			2,133	規劃中	2005年6月
107,604	100,620	4,223			2,761	規劃中	2007年6月
29,000	23,800	5,200				規劃中	待定
30,758	24,099				6,659	發展中	2003年3月
64,792	64,792					規劃中	待定
2,438	2,438					已落成	不適用
1,505	1,505					發展中	2002年10月
16,535	16,535					發展中	2002年12月
252,811	225,011				27,800	規劃中	待定
42,435	33,885				8,550	發展中	2002年10月
308,830	271,112	4,000			33,718	規劃中	待定
8,182	6,155				2,027	已落成	不適用
58,369	42,355	4,003			12,011	發展中	2003年11月
110,839	92,501				18,338	規劃中	待定
23,858	21,272	241	578		1,767	已落成	不適用
673,514	673,514					規劃中	待定
16,431	16,431					已落成	2001年7月
9,469	6,524				2,945	發展中	2003年6月
29,031	28,018				1,013	規劃中	待定
126,000	97,850	4,000			24,150	規劃中	待定
54,643	50,927				3,716	已落成	2002年6月
64,127	62,535				1,592	規劃中	2004年6月
140,258	140,025				233	規劃中	2005年4月
17,569,689	13,369,647	869,495	895,188	—	2,435,359		

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國地產 應佔權益 %	地盤面積 平方米
發展中投資物業					
21a	南京新世界中心	合資	附屬公司	92	11,219
14a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88	9,800
40	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44	9,953
41	上海華美達廣場（前稱上海長寧華美達廣場）	合作	附屬公司	57	9,084
32a	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村其餘各期 （前稱惠陽棕櫚島高爾夫球場其餘各期）	合資	共同控制企業	30	215,418
18a	武漢新世界中心二期	合作	共同控制企業	60	37,235
小計					
項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國地產 應佔權益 %	地盤面積 平方米
已落成投資物業項目					
42	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70	19,533
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70	16,224
43	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	59	不適用（計入北京新世界中心一期）
44	天津新世界新安廣場	外商獨資	附屬公司	100	23,127
45	瀋陽新世界酒店	合資	共同控制企業	70	7,847
46	武漢國貿大廈附樓	合資	附屬公司	95	3,806
47	武漢新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	50	5,201
31a	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35	14,171
32b	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期 （前稱惠陽棕櫚島高爾夫球場一期）	合資	共同控制企業	30	15,525
48	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33	5,000
小計					
總計					

總樓面面積 平方米	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
132,250		43,795	65,653	13,316	9,486	發展中	2003年1月
73,946		49,413			24,533	發展中	2002年10月
137,760		44,043	75,286		18,431	發展中	2002年12月
127,199	42,939	22,112		49,737	12,411	發展中	2002年11月
10,645		10,645				規劃中	待定
178,889		41,200	45,527	32,562	59,600	規劃中	2006年11月
660,689	42,939	211,208	186,466	95,615	124,461		
總樓面面積 平方米	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		
126,265	5,691	74,232	26,386		19,956		
98,941	28,315	43,902			26,724		
23,988				23,988			
101,933		71,998	10,464		19,471		
32,200				32,200			
9,963			9,963				
10,250				10,250			
49,203		33,254			15,949		
1,660				1,660			
36,524				36,524			
490,927	34,006	223,386	46,813	104,622	82,100		
18,721,305	13,446,592	1,304,089	1,128,467	200,237	2,641,920		

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:

1. 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。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 重選董事並授權董事會釐定其酬金。
4. 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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

拿督鄭裕彤博士 *DPMS, LLD (Hon), DBA (Hon), DSSc (Hon)* (七十七歲)

一九七零年五月出任本公司董事，並自一九八二年起擔任主席。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及恒生銀行有限公司董事。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)* (五十五歲)

一九七二年十月出任本公司董事，並於一九七三年出任執行董事，一九八九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。鄭博士乃新世界基建有限公司、新世界創建有限公司、新世界電話控股有限公司、新世界第一巴士服務有限公司、太平洋港口有限公司及大福證券集團有限公司主席、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集團有限公司董事。香港明天更好基金顧問委員會主席。中華人民共和國第八屆及第九屆人民政治協商會議委員。鄭博士為鄭裕彤博士之長子及鄭家成先生之兄長。

利國偉大紫荊勳賢 (八十四歲)

一九七二年十月出任本公司董事。恒生銀行有限公司名譽董事長，美麗華酒店企業有限公司、邵氏兄弟(香港)有限公司及上海實業控股有限公司董事。利博士亦為香港中文大學校董會終身校董。

沈弼勳爵士CBE (七十五歲)

曾於一九七二年十月至一九七七年五月期間出任本公司董事，並於一九八七年一月再度被委任為董事。一九七七年九月至一九八六年十二月期間為香港上海滙豐銀行有限公司主席。

何添博士 *Chev. Leg. d' Hon, DSSc (Hon), DBA (Hon), LLD (Hon), JP* (九十三歲)

一九七二年十月出任本公司董事。美麗華酒店企業有限公司名譽董事長。恒生銀行有限公司及景福集團有限公司董事。何博士亦為香港中文大學校董會校董及香港金銀貿易場永遠名譽會長。

冼為堅博士 *DSSc (Hon)* (七十三歲)

一九七零年六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。恒生銀行有限公司、景福集團有限公司及新世界第一巴士服務有限公司董事。

鄭裕培先生 (七十三歲)

一九七零年六月出任本公司董事。周大福企業有限公司董事。鄭先生為鄭裕彤博士之弟。

梁仲豪先生 (五十七歲)

一九七九年十一月出任本公司董事，並於一九八六年任執行董事。

楊秉樑先生 (四十五歲)

一九八五年十一月出任本公司董事。景福集團有限公司主席。美麗華酒店企業有限公司董事。

查懋聲先生 (六十歲)

一九八九年四月出任本公司董事。香港興業國際集團副主席及名力集團主席。同時，查先生亦出任中國全國人民政治協商會議委員。

鄭家成先生 (五十歲)

一九九四年十月出任本公司董事。新世界酒店(集團)有限公司及新世界創建有限公司董事。新世界發展(中國)有限公司副董事總經理。新世界基建有限公司及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及鄭家純博士之弟。

梁志堅先生 (六十三歲)

一九九四年十月出任本公司董事，並自一九八八年五月起為集團總經理。新世界基建有限公司及新世界中國地產有限公司執行董事。新世界酒店有限公司、新世界第一巴士服務有限公司及協興建築有限公司董事。

陳錦靈先生 (六十二歲)

於一九九四年出任本公司董事。彼為新世界基建有限公司、新世界中國地產有限公司、新世界第一巴士服務有限公司董事及大福證券集團有限公司非執行董事。並委任為新世界創建有限公司、協興建築有限公司、中法控股(香港)有限公司、澳門自來水有限公司之董事總經理及澳門電力股份有限公司董事。

周桂昌先生 (六十歲)

一九九四年十月出任本公司董事。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 (五十二歲)

(查懋聲先生之替任董事)

二零零零年九月出任替任董事。彼為香港興業國際集團之董事總經理。查先生於紡織工業及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委員，如香港理工大學顧問委員會及大學教育資助委員會。

董事會同寅謹將截至二零零二年六月三十日止年度報告書及賬目呈覽。

集團業務

本公司主要業務仍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138頁至第150頁之賬項附註第37、第38及第39項。

賬目

本集團於截至二零零二年六月三十日止年度之溢利以及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第88頁至第150頁賬目之內。

集團重組

於二零零二年十月十八日，本公司董事會通過進行一項集團架構重組的決議，將本集團持有的新世界創建有限公司的52.4%全部權益與持有54.3%權益的新世界基建有限公司（「新世界基建」）所投資的道路、橋樑、食水處理及電廠項目售予新世界基建持有75.0%權益的太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）。當重組完成及新世界基建將持有的太平洋港口優先股份作換股，並把持有的太平洋港口股份分派予股東後，本集團將持有太平洋港口52.0%權益和繼續持有新世界基建的54.3%權益。

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

董事會經議決建議向二零零二年十一月二十六日已登記之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）包括現金股息每股0.01港元（該末期股息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），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（二零零一年：每股0.10港元），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（「聯合交易所」）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。

股本

本公司於本年度股本之變動詳列於賬目附註第25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26項內。

五年財務概要

集團上五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第154及155頁。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其附屬公司是年度內均無購買、出售或購回本公司之任何上市證券。

捐款

本集團是年度內之慈善及其他捐款共22.4百萬港元(二零零一年：18.4百萬港元)。

固定資產

是年度內固定資產賬項之變動概列於賬目附註第13項內。

關連交易

本集團之關連交易概列於第68至第76頁。

本集團借貸

本集團及本公司須於一年內償還之借貸已包括在流動負債內而遠期負債則概列於賬目附註第28項內。

董事

名列於年報第61及62頁之各位董事乃本公司年內及現任董事。

根據本公司章程第103條，鄭裕彤博士、利國偉博士、何添博士及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三年，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一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，委員由查懋聲先生及楊秉樑先生擔任。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

根據一項於一九九三年八月五日由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 (「CTF」) 簽定的協議，HPI需根據協議條款承諾每年向CTF支付一筆年費。於一九九七年七月二十五日，該協議已轉讓予本集團之附屬公司NWD (Hotels Investments) Limited (「NWDH」)。截至二零零二年六月三十日止年度，CTF收取約8.9百萬美元(69.7百萬港元)(二零零一年：9.5百萬美元(73.9百萬港元))。鄭家純博士為本公司之董事，杜惠愷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CTF，因此在此交易中佔有權益。

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。

董事股份權益

根據證券(披露權益)條例第29條之規定而設置之登記冊所載，各董事及其聯繫人等於二零零二年六月三十日所持有本公司及各附屬公司之股本證券權益列於第77至第78頁內。

董事認購股份或債券之安排

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十八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79至第85頁。

主要股東

周大福企業有限公司(「周大福」)及其附屬公司於二零零二年六月三十日持有本公司股份共831,206,530股。

除上述外，根據證券(披露權益)條例第16(1)條，本公司於二零零二年六月三十日之登記名冊內並無其他股東持有本公司已發行股份10%或以上權益。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告日期止，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，根據聯合交易所證券上市規則（「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	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務簡介	董事於該實體之權益性質
鄭裕彤博士	信德集團有限公司旗下集團	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旗下集團	物業投資及發展	董事
	萬邦投資有限公司旗下集團	物業投資	董事
鄭家純博士	信德集團有限公司旗下集團	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旗下集團	物業投資及發展	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
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司旗下集團	地產投資與酒店經營	董事
鄭裕培先生	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事
	萬邦投資有限公司旗下集團	物業投資	董事
鄭家成先生	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展	董事
陳錦靈先生	祥興投資有限公司	地產投資	股東
	愉發投資有限公司	地產投資	股東
	衛華發展有限公司	地產投資	股東
	金亞貿易有限公司	地產投資	股東
周桂昌先生	興國發展有限公司	地產發展	股東
	Asia Leisure Development Company Limited	地產發展	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。

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%。

企業監管

本公司在年內一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

上市規則第19項應用指引

本集團為符合上市規則第19項應用指引而披露之資料概列於第86頁。

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪嘯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，二零零二年十月十八日

關連交易

- (a) 於一九九五年八月二十九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。

於一九九七年七月二十五日，NWDH出售其於HPI之全部權益予由本公司董事鄭家純博士及本公司若干附屬公司董事杜惠愷先生所控制之CTF。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。直至現在，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (b) 於一九九八年十二月三日，新世界基建與環球貨櫃碼頭香港有限公司(「環球貨櫃」)就CSXWT Terminal 8 Limited (「CSX8」)之責任訂立一份擔保契據(「CSX8擔保」)，新世界基建亦於同日就紳慕有限公司(「紳慕」)之責任，訂立另一份擔保契據(「紳慕擔保」)。兩份契據之受益人均為亞洲貨櫃有限公司(「亞洲貨櫃」)及其股東。亞洲貨櫃乃青衣九號貨櫃碼頭(「九號貨櫃碼頭」)之聯合發展商之一。亞洲貨櫃之股東包括兩位獨立第三方，紳慕及CSX8，分別持有57.0%、13.5%及29.5%權益。當時紳慕乃新世界基建之全資附屬公司而CSX8則為非全資附屬公司，分別由新世界基建及環球貨櫃擁有66.1%及33.9%權益。環球貨櫃乃新世界基建之關連人士，原因僅為環球貨櫃擁有CSX8之重大股權。

根據一九九九年十二月三日之重組協議，亞洲貨櫃之股東將其所有之亞洲貨櫃股份轉讓予Asia Container Terminals Holdings Limited(「ACTH」)以交換ACTH之股份。因此亞洲貨櫃變為ACTH之全資附屬公司。ACTH之股東及其個別控股比例則與亞洲貨櫃未重組前相同。ACTH須承擔根據亞洲貨櫃之股東協議、股東資金協議及股東貸款協議(「亞洲貨櫃協議」)下之權利和責任。

隨著於二零零零年三月完成出售全部碼頭與碼頭有關投資予太平洋港口(「太平洋港口重組」)後，紳慕與CSX8成為太平洋港口之間接非全資附屬公司。

根據CSX8擔保，新世界基建與環球貨櫃按彼等於CSX8各自之股權比例無條件兼不可撤回地各自向亞洲貨櫃及其各股東保證，CSX8倘因任何原因未能(i)支付任何須於支付或表示須由其支付之金額，或(ii)履行其於亞洲貨櫃協議項下之任何責任，則新世界基建及環球貨櫃將須支付該金額或(視情況而定)，於ACTH或其任何一位或以上之股東作出要求時履行責任。CSX8於亞洲貨櫃協議項下之財務責任大部份為支付CSX8於九號貨櫃碼頭之應佔項目費用，現時估計為818.0百萬港元(二零零一年：720.0百萬港元)，其中66.1%達541.0百萬港元(二零零一年：476.0百萬港元)，乃根據CSX8擔保由新世界基建作擔保。

於二零零二年五月二十九日，CSX8擔保協議之各方訂立一修訂契約，據此，新世基建將獲解除其於CSX8擔保協議下之責任並於二零零一年十一月十六日起生效。

根據紳慕擔保，新世界基建無條件及不可撤回地向ACTH及其各股東（紳慕股東除外）保證，紳慕倘因任何原因未能（i）支付任何須於支付或表示須由其支付之金額，或（ii）履行亞洲貨櫃協議下之任何責任，則新世界基建及環球貨櫃將須支付該金額（視情況而定），或於ACTH或任何一位或以上之股東作出要求時履行責任。根據紳慕擔保於亞洲貨櫃協議項下之財務責任大部份為支付紳慕於九號貨櫃碼頭之應佔項目費用，現時估計為374.0百萬港元（二零零一年：330.0百萬港元）。

(c) 於一九九九年七月，本公司與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有限公司（「新世界中國」）承諾就（其中包括）新世界中國出售其截至一九九九年三月三十一日所持有之物業而須支付之若干中華人民共和國（「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7,059.0百萬港元（二零零一年：7,783.0百萬港元）。本公司亦承諾就新世界中國集團內之有關公司出售安居住房屋苑而須支付之所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內並無就此稅務賠償保證支付款項（二零零一年：無）。

(d) 於二零零一年十一月十三日，亞洲貨櫃為有關九號貨櫃碼頭之項目融資簽訂一項2,700.0百萬港元（「亞洲貨櫃重新貸款」）合約。該合約乃重新融資代替於二零零零年一月三十一日簽訂之融資（「亞洲貨櫃貸款」）。亞洲貨櫃重新貸款乃由新世界基建及其他ACTH股東就彼等各自於ACTH的有效股本權益的比例向ACTH作出擔保。於是新世界基建為亞洲貨櫃重新貸款作32.9995%之擔保。太平洋港口重組完成後，太平洋港口擁有新世界基建以前擁有之ACTH股份但新世界基建繼續為亞洲貨櫃貸款及期後亞洲貨櫃重新貸款項下之擔保人。太平洋港口為新世界基建之非全資附屬公司而新世界基建之關連人士並非其主要股東。

(e) 蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司（「惠蘇」）為本集團之間接附屬公司太平洋港口之附屬公司，太平洋港口由蘇州通港集團公司（「通港」）、新世界（蘇州）港口投資有限公司（「新世界蘇州」）及富而健有限公司（「富而健」）分別擁有45.0%、40.0%及15.0%權益。新世界蘇州及富而健均為太平洋港口之間接全資附屬公司。通港作為惠蘇之主要股東因而成為本集團之關連人士，但並無以其他形式與本集團有關連。

於二零零一年二月八日，太平洋港口之間接全資附屬公司Grand Linkage Limited（「Grand Linkage」）與通港訂立一項協議，據此，Grand Linkage將按照惠蘇於二零零零年六月三十日之未經審核資產淨值計算，以代價人民幣5.2百萬元（約4.9百萬港元）向通港收購惠蘇20.0%權益。該項收購將容許太平洋港口加強惠蘇之管理，並長線增強其貢獻。

(f) 於二零零一年四月十九日，太平洋港口之全資附屬公司Front Drive Limited（「Front Drive」）與Kingsfund Limited（「Kingsfund」）及亞洲貨櫃物流中心香港有限公司（「亞洲貨櫃物流」）就設立一家於香港註冊成立之公司亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司（「亞洲貨櫃鹽田」）以於中國鹽田區投資業務訂立一項股東協議。Kingsfund為CSX World Terminals, LLC.（「CSXWT」）之間接全資附屬公司，而CSXWT為太平洋港口之附屬公司CSX8之主要股東，而亞洲貨櫃則為CSXWT之聯營公司，並為太平洋港口之共同控制實體。亞洲貨櫃鹽田由Front Drive、Kingsfund及亞洲貨櫃物流分別持有其18.2%、31.8%及50.0%權益。

根據上述股東協議之條款，股東貸款將於需要時由亞洲貨櫃鹽田提出通知按比例催繳。於本報告書日期，亞洲貨櫃鹽田之股東貸款總額2.0百萬港元乃由Front Drive墊出。

關連交易 (續)

(g) 於二零零一年七月二十七日，新世界中國就其全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)在其獲一間銀行所給予之為期49個月為數455.0百萬港元之備用信用證安排(「信用證安排」)下需承擔之責任及負債，提供公司擔保。所獲之信用證安排乃用以支持南京華威房地產開發有限公司(「華威」，新世界發展中國持有92.0%股權之附屬公司)從中國一間銀行所獲之為期48個月為數人民幣500.0百萬元之信貸安排。新世界發展中國亦提供落成及融資擔保，促使華威之物業項目之建造落成。根據上市規則第14.25(2)(a)條，上述新世界中國及新世界發展中國之擔保均構成本集團之關連交易。

(h) 於二零零一年八月十七日，Regent Hotel (Hong Kong) Limited (「Regent」)作為賣方及本公司之間接全資附屬公司Fullbase Co., Ltd. (「Fullbase」)作為買方訂立一項協議。據此，Regent同意在協議所載之條款及條件規限下，以185.0百萬港元之代價向Fullbase出售Eurasia Hotel Limited (「Eurasia」)股本中20,000,000股每股面值1.00港元之股份。

Eurasia為本公司擁有75.0%權益之間接附屬公司，而Regent則擁有Eurasia 25.0%權益。因此Regent被視為本公司之關連人士而該收購事項亦構成本公司之一項關連交易。

(i) 於二零零一年八月三十日，南京惠寧碼頭有限公司(「南京惠寧」)與南京港務管理局(「港務局」)訂立一項經營及管理協議(「經營及管理協議」)，據此，港務局同意，於截至二零一九年六月二日之尚餘合營企業期間，擔任南京惠寧之新經營者，代價人民幣18.0百萬元(約16.8百萬港元)將由南京惠寧支付予新世界(南京)港口投資有限公司(「新世界南京」)。

根據新世界南京與南京惠寧於二零零一年八月三十日訂立之一項協議(「惠寧協議」)，新世界南京已同意南京惠寧之獨家經營及管理權由港務局擁有。

此外，新世界南京於二零零一年八月三十日與港務局訂立一項股份抵押協議(「股份抵押協議」)，據此，新世界南京已抵押其於南京惠寧55.0%股權之全部，作為新世界南京根據經營及管理協議、惠寧協議及股份抵押協議須予承擔債務及其維持於南京惠寧之股權直至南京惠寧之合營企業期間於二零一九年六月二日到期為止之承諾，向港務局作出之保證。

上述協議給予太平洋港口於南京惠寧之尚餘合營企業期內可有保證回報及減免太平港口須承擔與南京惠寧有關之任何風險。

南京惠寧為新世界基建之非全資附屬公司，分別由新世界南京及港務局擁有55.0%及45.0%權益。新世界南京由太平洋港口全資擁有，而港務局僅以作為南京惠寧之主要股東而成為本集團之關連人士，但並無以其他形式與本集團有關連。

(j) 於二零零一年九月三日，上海華美達廣場有限公司(「上海華美達」)獲一間銀行給予一項本金額為10.0百萬美元及人民幣50.0百萬元之過渡性貸款(「過渡性貸款」)，為期五年。過渡性貸款屬於其後兩間銀行於二零零二年七月二十五日給予上海華美達之為期五年、為數10.0百萬美元及人民幣300.0百萬元之信貸安排(「信貸安排」)之一部份，該信貸安排用以支付上海華美達物業項目之發展費用及作為一般營運資金。新世界中國分別於獲授過渡性貸款及信貸安排時就上海華美達在過渡性貸款及信貸安排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將得以落實。

上海華美達之95.0%股權由Ramada Property Ltd. (「RPL」) 持有，而RPL乃間接由新世界中國、Stanley Enterprises Limited (「Stanley」) 及獨立第三方分別持有60.0%、20.0%及20.0%股權。RPL之其他股東已同意按彼等於RPL之持股比例賠償本公司於擔保項下之責任，並同意按上海華美達所提用之銀行信貸額每年支付0.25%擔保費予本公司。

鑒於Stanley為本集團若干附屬公司之主要股東，新世界中國就過渡性貸款及信貸安排提供該等擔保及Stanley支付擔保費構成本集團之關連交易。

- (k) 於二零零一年九月十九日，新世界基建之全資附屬公司Touchful Limited (「Touchful」) 與新世界基建間接持有62.8%權益之附屬公司電貿通科技有限公司 (「電貿通」) (概無新世界基建之關連人士為其主要股東) 訂立一項貸款協議 (「貸款協議」)，據此，Touchful按年息8%向電貿通提供最多達2.0百萬港元之借貸。倘未有於貸款協議日期起計首個週年日悉數償還該等借貸連應計利息，則須按通知償還，而Touchful亦須按電貿通之要求，將尚未償還之借貸數額資本化 (按貸款未資本化前電貿通於貸款協日期全部已發行資本10.0百萬港元作計算)。

該等貸款並非根據電貿通之控股比例提供。因此該交易根據上市規則構成關連交易。

- (l) 於二零零一年十月十一日，太平洋港口與Noble Park Investments Limited (「NP」)、紳慕、Pacific Owner Limited (「POL」，連同NP與紳慕均為太平洋港口之全資附屬公司，而太平洋港口則為新世界基建持有75.0%權益之附屬公司)、Pacific Container Limited (「PCL」) 及環球貨櫃訂立一項股份認購協議 (「認購協議」)，據此，持有亞洲貨櫃碼頭約19.5%應佔權益之POL同意以現金242.3百萬港元向環球貨櫃發行三股POL股本中每股面值1.00美元的可贖回可兌換股份 (「認購股份」)。太平洋港口於二零零一年十一月十六日 (「完成日期」) 已接獲該金額之代價。若該認購股份被兌換後，環球貨櫃將取得POL 100%權益之所有權。

根據認購協議，環球貨櫃將自完成日期起以相互形式承擔POL、紳慕、NP、太平洋港口及新世界基建 (視乎適用情況而定) 就亞洲貨櫃碼頭項目 (定義見下文) 於融資及項目協議項下負債。

(「亞洲貨櫃碼頭項目」指亞洲貨櫃碼頭根據其與現代貨箱碼頭有限公司所簽訂泊位交換協議就完成9號貨櫃碼頭的建築工程及該碼頭與8號貨櫃碼頭西翼日後的營運及管理之項目。)

環球貨櫃與PCL僅因作為CSX8之主要股東而成為本集團之關連人士。

- (m) New World CyberBase Nominee Limited (「NWCN」) 及Best Cyber Limited (「Best Cyber」) 已於二零零一年十月十六日訂立有條件買賣協議；據此，Best Cyber同意向NWCN購買而NWCN同意向Best Cyber出售為數704,086,000股每股面值0.02港元之新世界數碼已發行股份，佔新世界數碼現有已發行股本約18.5%。

關連交易 (續)

Best Cyber就該交易須付之總代價為49.3百萬港元，約等於每股新世界數碼股份0.07港元，其中10.0百萬港元代價將透過由亞洲物流科技有限公司（「亞洲物流科技」）按發行價每股0.10港元配發及發行100.0百萬股亞洲物流科技入賬列作繳足股份予NWCN之方式支付，而39.3百萬港元代價則透過由亞洲物流科技發行可換股債券予NWCN之方式支付。代價股份佔亞洲物流科技現有已發行股本約3.2%，並佔亞洲物流科技經發行代價股份擴大後已發行股本約3.1%。可換股債券可自可換股債券發行日滿一週年之日（包括該日在內）起至緊接可換股債券之發行日期三週年前之營業日期間，隨時按初步換股價每股亞洲物流科技股份0.10港元（可予調整）進行換股。假設附於可換股債券之換股權利按初步換股價每股亞洲物流科技股份0.10港元全面行使，則共有392,860,000股亞洲物流科技新股份將予發行，佔亞洲物流科技現有已發行股本約12.8%，並佔亞洲物流科技經發行轉換股份及代價股份擴大之後已發行股本約11.0%。

鑑於魯連城先生為本公司若干附屬公司之董事及亞洲物流科技之控股股東及執行董事，根據上市規則第14章，該交易構成本公司之關連交易。

- (n) 於二零零一年十一月二十八日，深圳拓勁房地產開發有限公司（「拓勁」，新世界中國間接持有90.0%股權之附屬公司）與一間銀行訂立一項貸款協議，據此，該銀行同意給予拓勁人民幣250.0百萬元貸款額度，為期兩年，以作一項地產發展項目之資金及一般營運資金用途。

新世界中國就償還該貸款項下之全數本金及應付利息提供公司擔保。根據上市規則第14.25(2)(a)條，有關擔保構成本集團之關連交易。

- (o) 於二零零一年十二月二十七日，新世界發展中國及NW China Homeowner Development Limited（「NWCHD」）與Solar Leader Limited（「Solar Leader」）訂立多項協議，據此，新世界發展中國及NWCHD同意出售及轉讓，而Solar Leader同意分別購入Business Talent Limited（「Business Talent」）、Mariss Investments Limited（「Mariss Investments」）及Million Shine Property Limited（「Million Shine」）之全部已發行股本，分別為一股面值1美元之普通股（合稱「銷售股份」），以及Business Talent、Mariss Investments及Million Shine結欠新世界發展中國及／或NWCHD之股東貸款，分別為50.7百萬港元、137.3百萬港元及230.5百萬港元（合稱「股東貸款」）。Solar Leader就銷售股份及股東貸款支付新世界發展中國及NWCHD之現金代價分別為155.6百萬港元（就Business Talent而言）、136.1百萬港元（就Mariss Investments而言）及109.4百萬港元（就Million Shine而言）。

有關出售Business Talent、Mariss Investments及Million Shine（「出售事項」）之協議乃根據本公司於有關分拆新世界中國上市之分拆上市協議中，就新世界中國未能取得土地使用權證或其他授權使用中國內地若干物業之類似證書之物業（包括分別由Business Talent、Mariss Investments及Million Shine分別擁有之北京博興大廈、石家莊新世界廣場及清遠安居住房屋苑發展項目），向新世界中國作出之購回承諾而作出。

鑒於Solar Leader乃本公司之全資附屬公司，而本公司乃新世界中國之控股股東，出售事項構成本集團之關連交易。

(p) 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Wise Come Development Limited (「Wise Come」) (其中包括) 收購事項而於二零二零年一月四日訂立買賣協議。Wise Come根據買賣協議從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)。根據買賣合約，Triple Wise及亞細安資源提名作為Wise Come之股東之間接全資附屬公司Wisdom Profit Investments Limited (「Wisdom Profit」) 已同意促使Wise Come (一間分別由Triple Wise及Wisdom Profit初步分別擁有其已發行股本80%及20%權益之合營公司) 收購Poucher之股權及股東貸款。根據基本條款 (據此，地政總署已書面確認其準備向香港政府推薦一項建議原地交換物業) 容許於物業作住宅發展之最大建築面積超逾買賣協議所述之物業若干建築面積之情況發生，Wisdom Profit將有權按面值認購Wise Come額外股份，使Triple Wise及Wisdom Profit各自於Wise Come之持股百分比 (經認購事項所擴大) 分別為75%及25%。此外收購事項之代價亦將向上調整。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」) (定義見下文) 作銷售用途，並實益擁有其土地業權。

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Wise Come未來業務而向Wise Come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」)。

本公司及周大福或其各自之聯繫人士透過Triple Wise而獨自向合營公司提供財務協助，根據上市規則第14章構成一項關連交易。

本公司已獲聯合交易所豁免嚴格遵照上市規則第14章對上述有關交易之規定。根據上市規則，此等交易為關連交易。本公司之獨立非執行董事審閱有關交易後確認有關交易乃：

- (i) 循本公司日常性業務進行；
- (ii) 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) 提供之財務協助不超逾經審核財務報表所披露之經審核綜合有形資產淨值3%。

關連交易 (續)

- (q) 於二零零二年二月六日，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)、連同本公司及Wee各自之一間全資附屬公司，與Jade Gain Enterprises Limited (「Jade Gain」) 訂立一項有關將軍澳地鐵站毗鄰之將軍澳市地段第75號55b區發展地盤之住宅、商業及相關設施之發展及建築，發展面積約為1,041,923平方呎 (「有關項目」) 之股東協議。本公司、周大福及Wee分別擁有Jade Gain之直接或間接股權之45.0%、30.0%及25.0%。

Jade Gain、本公司、周大福及Wee亦於當日與地下鐵路有限公司簽署一項發展該有關項目之協議。

周大福連同其附屬公司擁有本公司之已發行股本約38.1%。作為本公司之控股股東，就聯交所上市規則而言，周大福被視為本公司之關連人士。

- (r) 本公司、周大福及Wee已於二零零二年五月十五日訂立資金協議與履行及完成承諾及本公司訂立之擔保契約，以貸款人之代理為受惠人 (「融資文件」) 以保證Jade Gain於有關由銀團銀行向Jade Gain授出合共1,300.0百萬港元之有期貸款的責任。本公司、周大福及Wee根據融資文件之財務責任屬各別性質，及原則上依照於Jade Gain的有關比例分擔。然而倘若其中一方違反於二零零二年二月六日簽訂 (列於上述(q)項) 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Jade Gain所佔股權百分比之比例。

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。

- (s) 於二零零二年六月十日，拓勁與一間銀行訂立一項貸款協議，據此，該銀行同意給予拓勁人民幣100.0百萬元之貸款安排，為期三年，以作一項物業發展項目之資金及一般營運資金用途。

新世界中國以公司名義擔保償還該貸款安排下之全數本金及應付利息。根據上市規則第14.25(2)(a)條，有關擔保構成本集團之關連交易。

- (t) 廈門象嶼碼頭有限公司 (「象嶼1」) 分別由廈門象嶼集團有限公司 (「象嶼集團」) 及太平洋港口之間接全資附屬公司新世界 (廈門) 港口投資有限公司 (「新世界廈門」) 擁有8.0%及92.0%權益，而廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司 (「惠建」) 則分別由象嶼集團及新世界 (廈門) 擁有40.0%及60.0%權益。象嶼及惠建分別擁有位於中國廈門東渡港區第12、13及14號停泊位。

於二零零二年六月二十八日，象嶼、惠建與象嶼保稅港區（「象嶼保稅區」，象嶼集團之全資附屬公司，擁有中國廈門東渡港區之第15及16號停泊位）訂立一合併協議（「合併協議」），據此，象嶼將與惠建和象嶼保稅區透過吸納方式（即惠建與象嶼保稅區之資產及負債將由象嶼吸納，而惠建和象嶼保稅區其後將不再存在）合併（「合併」）。此外，根據合併協議完成合併後，象嶼將由一家中外合作合營企業轉型為一家中外合資合營企業，其後一家新合營企業（「新合營公司」），亦即象嶼之新身分，將因轉型而正式成立。

新合營公司將分別由象嶼集團及新世界廈門各自擁有50.0%，新合營公司之總投資及註冊資本將分別為人民幣1,150.0百萬元（約1,084.9百萬港元）及人民幣384.0百萬元（約362.3百萬港元）。新合營公司之總投資及註冊資本之差額將以股東貸款及／或銀行貸款與內部資金撥付。

於本報告書日期，合併協議所載完成合併之條件尚未達成。

新世界廈門早前為太平洋港口之全資附屬公司，而太平洋港口為新世界基建擁有75.0%權益之附屬公司。象嶼保稅區僅因作為惠建一主要股東之全資附屬公司而成為本集團之關連人士，除此以外與本集團概無關連。

- (u) 於二零零二年七月十六日，廣州新翊房地產發展有限公司（「新翊」）獲一間銀行給予為期四年、款額最高達171.6百萬港元之貸款額度以及數額最高達人民幣228.3百萬元之循環信貸額，以支付其一項物業發展之建造及開發費用。該等貸款安排由新世界中國及周大福按兩者於新翊間接持股比例分別提供90.5%及9.5%之擔保。

由於周大福被視為本集團之關連人士，根據上市規則第14.25(2)(b)條，上述由新世界中國作出之擔保構成本集團之關連交易。

- (v) 於二零零二年七月十九日，新世界中國就上海局一房地產發展有限公司（「局一」）獲一間銀行給予之為期七年本金總額最高達人民幣100.0百萬元之貸款項下需承擔之責任及負債，提供公司擔保，該貸款用作發展由局一承擔之物業項目。局一分別由新世界發展中國及Stanley擁有80.0%及20.0%股權。Stanley已同意賠償新世界中國於擔保中之20.0%責任，並同意按局一所提用之信貸額每年支付0.25%擔保費予新世界中國。

鑒於Stanley乃新世界中國集團若干間附屬公司之主要股東，上述擔保及Stanley支付之擔保費均構成本集團之關連交易。

- (w) 本公司及裕華企業有限公司（「裕華」）（本公司之全資附屬公司）與Bing Fu Investment Company Limited（「Bing Fu」）（周大福之全資附屬公司）於二零零二年七月二十四日訂立買賣協議。

關連交易 (續)

根據買賣協議，本公司與裕華分別同意以現金總代價約164.0百萬港元（將根據二零零二年七月二十四日後三個月內編製、落實及發送之完成賬目予以調整）各自向Bing Fu出售於Mightypattern Limited（「Mightypattern」）及華都地產有限公司（「華都」）全部已發行股本之12.5%。

基於Bing Fu為周大福之全資附屬公司，根據上市規則，出售事項構成本公司關連交易。

- (x) 根據於一九九二年十二月九日簽署之合約，上海裕隆實業公司（「上海裕隆」）乃新世界中國擁有64.0%權益附屬公司上海合裕房地產有限公司（「上海合裕」）之主要股東）承諾提供土地發展服務予上海合裕。而於截至二零零二年六月三十日止年度並無付予上海裕隆任何服務費。於二零零二年六月三十日付予上海裕隆之累積服務費已包括於上海合裕相關地產項目之發展成本，合共為24.4百萬港元（二零零一年：24.4百萬港元）。

由於以上貸款並不根據上海裕隆之控股比率作出，因此該交易根據上市規則構成關連交易。

- (y) 新世界中國已獲聯合交易所豁免嚴格遵照上市規則第14章對上述(x)項交易之規定。根據上市規則，此等交易為關連交易。新世界中國之獨立非執行董事經審閱此等交易後，確認此等交易乃：
- (i) 循新世界中國日常業務進行；
 - (ii) 根據一般商業條款及公平原則進行；
 - (iii) 根據規管此等交易之協議之條款進行，或假若沒有此等協議，則按照不遜於獨立第三者所得到或所給予之條款進行；
 - (iv) 按照對新世界中國股東公平合理之條款進行；及
 - (v) 不超逾與聯合交易所協定之最高數額。
- (z) 本集團之全資附屬公司新世界金融有限公司與Saxon Enterprises Limited和本集團擁有51.3%股權之附屬公司協興建築有限公司截至二零零二年六月三十日向新世界中國提供總額2,886.0百萬港元（二零零一年：2,741.2百萬港元）之貸款。此等貸款為無抵押貸款，年息率由香港銀行同業拆息至倫敦銀行同業拆息加0.5%（二零零一年：倫敦銀行同業拆息加0.5%），此貸款須於二零零二年三月至二零零六年十二月間償還。截至二零零一年六月三十日止年度，此等附屬公司向新世界中國所收取之利息為174.1百萬港元（二零零一年：106.4百萬港元）。

除此以外，截止二零零二年六月三十日新世界金融有限公司亦向新世界基建提供1,400.0百萬港元之貸款。此貸款為無抵押，年息率為市場利率並須於二零零四年五月十六日償還。

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34項內披露。

董事股份權益

	個人權益	家屬權益	法團權益 ⁽¹⁾	其他權益
新世界發展有限公司 (普通股每股面值1.00港元)				
鄭裕彤博士	—	—	—	—
鄭家純博士	—	—	—	—
利國偉博士	—	—	3,484,183	253,321 ⁽²⁾
沈 弼勛爵	—	—	—	—
何 添博士	1,805,813	—	—	—
冼為堅博士	3,343,363	33,642	—	—
鄭裕培先生	—	—	—	—
梁仲豪先生	—	—	—	—
楊秉樑先生	—	—	—	—
查懋聲先生	—	—	—	—
鄭家成先生	—	—	—	—
梁志堅先生	23,253	—	—	—
陳錦靈先生	90,470	—	—	—
周桂昌先生	20,818	—	—	—
查懋成先生(查懋聲先生之替代董事)	—	—	—	—
精基貿易有限公司 (無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	380,000	—
梁志堅先生	160,000	—	—	—
陳錦靈先生	—	—	80,000	—
周桂昌先生	80,000	—	—	—
協興建築有限公司 (無投票權遞延股每股100.00港元)				
冼為堅博士	42,000	—	—	—
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
HH Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)				
冼為堅博士	42,000	—	—	—
陳錦靈先生	15,000	—	—	—
國際屋宇管理有限公司 (無投票權遞延股每股10.00港元)				
冼為堅博士	5,400	—	—	—
陳錦靈先生	1,350	—	—	—
Master Services Limited (普通股每股面值0.01美元)				
梁志堅先生	16,335	—	—	—
陳錦靈先生	16,335	—	—	—
周桂昌先生	16,335	—	—	—
松電有限公司 (無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	44,000	—	—	—
陳錦靈先生	—	—	44,000	—
周桂昌先生	44,000	—	—	—

董事股份權益(續)

	個人權益	家屬權益	法團權益 ⁽¹⁾	其他權益
新世界中國地產有限公司 (普通股每股面值0.10港元)				
陳錦靈先生	100,000	—	—	—
周桂昌先生	126	—	—	—
新世界基建有限公司 (普通股每股面值1.00港元)				
鄭家純博士	—	1,000,000	—	—
何 添博士	148	—	—	—
冼為堅博士	5,594	53	—	—
梁仲豪先生	262	—	—	—
陳錦靈先生	6,800	—	—	—
新世界創建有限公司 (普通股每股面值0.10港元)				
冼為堅博士	—	—	29,350,490	—
鄭家成先生	—	—	3,382,788	—
梁志堅先生	4,214,347	—	250,745	—
陳錦靈先生	—	—	10,602,565	—
周桂昌先生	2,562,410	—	—	—
Progreso Investment Limited (無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	—	—	119,000	—
大業建築工程有限公司 (無投票權遞延股每股面值1,000.00港元)				
冼為堅博士	700	—	—	—
陳錦靈先生	250	—	—	—
富城物業管理有限公司 (無投票權遞延股每股面值1.00港元)				
鄭家成先生	—	—	750	—
梁志堅先生	750	—	—	—
周桂昌先生	750	—	—	—
YE Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)				
梁志堅先生	37,500	—	—	—

附註：

- (1) 此等股份由一間公司實益擁有，根據證券(披露權益)條例，有關董事被視為有權於該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權，故被視為於該等股份有權益。
- (2) 此等股份乃由一慈善基金持有，利國偉博士及其配偶為該基金受託人委員會成員。

購股權計劃

根據新世界中國、新世界基建及太平洋港口各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國、新世界基建或太平洋港口各自之董事及職員購股權以認購新世界中國、新世界基建或太平洋港口之股份。本公司若干董事擁有認購新世界中國或新世界基建各自購股權之個人權益。

新世界中國購股權計劃

新世界中國購股權計劃概要披露根據上市規則如下：

新世界中國之購股權計劃（「購股權計劃」）乃根據於二零零零年十二月十八日通過之決議案採納，並自該日期起計有效期10年。採納購股權計劃之目的是鼓勵合資格參與者（新世界中國及其附屬公司之執行董事及僱員）對新世界中國及其附屬公司之成就作出更大貢獻。

新世界中國根據購股權計劃可授出之購股權之股份數目（連同根據購股權獲行使而發行之股份數目及尚未行使購股權之股份數目）與根據任何其他計劃授出之股份數目合共最多不得超過新世界中國不時已發行股本之10.0%，其中不包括根據購股權計劃已發行及配發之股份數目。根據購股權計劃，每位參與者最多可獲發之購股權數目為新世界中國根據購股權計劃當時已發行及可發行之所有股份總數之25.0%。

購股權可自授出後28天內被接納，以支付10港元之方式作為接納購股權之代價。所授購股權之行使期由新世界中國董事決定，儘管購股權計劃期限或已屆滿，購股權之行使期由接納購股權之授出日期後一個月期限屆滿時起計至5年期限屆滿最後一日止，不得超過5年。

購股權之認購價由新世界中國董事決定，惟不得低於（以較高者為準）：(i)於緊接授出購股權之要約日期前五個交易日，新世界中國股份於聯交所之平均收市價之80.0%及(ii)本公司股份之面值。

於二零零二年六月三十日，新世界中國根據行使購股權計劃項下授出之尚未行使購股權可予發行之股份總數為54,811,600股股份，佔新世界中國於二零零二年六月三十日之已發行股本之3.7%。

經考慮上市規則第17章於二零零一年九月一日生效之新規定，新世界中國將在二零零二年十一月二十六日召開之股東週年大會上提呈一項決議案，以採納新購股權計劃及終止現有購股權計劃。

新世界中國購股權計劃(續)

(A) 授予董事之購股權

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目			
			二零零一年 七月一日 結存	已於年內 行使	二零零二年 六月三十日 結存	每股 行使價 港元
鄭家純博士	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	5,000,000	—	5,000,000 ⁽¹⁾	1.955
鄭家成先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	2,500,000	—	2,500,000 ⁽¹⁾	1.955
梁志堅先生	二零零一年二月七日	二零零一年三月八日至 二零零六年三月七日	500,000	—	500,000 ⁽¹⁾	1.955
陳錦靈先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	(100,000) ⁽²⁾	400,000 ⁽¹⁾	1.955
周桂昌先生	二零零一年二月九日	二零零一年三月十日至 二零零六年三月九日	500,000	—	500,000 ⁽¹⁾	1.955

附註：

- ⁽¹⁾ 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。
- ⁽²⁾ 行使日期為二零零一年十月二十六日。於二零零一年十月二十四日，即緊接購股權獲行使前之交易日期，每股股份之加權平均收市價為2.33港元。
- ⁽³⁾ 上述董事各自就每次授出之購股權所支付現金代價10港元。

(B) 授予僱員之購股權

授予日期	購股權數目					
	二零零一年 七月一日 結存	於年內 授予 (附註2)	已於年內 行使	已於年內 失效	二零零二年 六月三十日 結存	每股 行使價 港元
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	37,044,000	—	(1,659,200) ⁽³⁾	(2,757,200)	32,627,600 ⁽¹⁾	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	458,400	—	—	—	458,400 ⁽¹⁾	2.605
二零零一年六月二十九日至 二零零一年七月二十六日	—	2,485,200 ⁽²⁾	—	(157,200)	2,328,000 ⁽¹⁾	3.192
二零零一年八月三十一日至 二零零一年九月二十七日	—	2,149,200 ⁽²⁾	(19,200) ⁽³⁾	—	2,130,000 ⁽¹⁾	2.380
二零零二年三月二十六日至 二零零二年四月二十二日	—	2,067,600 ⁽²⁾	—	—	2,067,600 ⁽¹⁾	2.265

(B) 授予僱員之購股權(續)

附註：

- (1) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後一個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 於緊接二零零一年六月二十九日、二零零一年八月三十一日及二零零二年三月二十六日(授出日期)前之股份收市價分別為每股3.75港元、2.75港元及2.23港元。
- (3) 於緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價為2.51港元。

按柏力克－舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股行使價3.19港元、2.38港元及2.27港元之購股權之公平價值估計分別為0.81港元、0.99港元及1.08港元。有關價值乃按照無風險折現年率4.1%，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0.60計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克－舒爾斯期權定價模式乃用於估計並無授予限制及可全數轉讓之可買賣購股權之公平價值。此外，該期權價格公式需要加入極具主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。由於期內所授出購股權之特點與公開買賣之購股權之特點有重大差異，而所加入之主觀性項目之變動亦可能對估計之公平價值構成重大影響，柏力克－舒爾斯期權定價模式未必一定能夠可靠地計算購股權之公平價值。

新世界基建購股權計劃

新世界基建購股權計劃概要披露根據上市規則如下：

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
計劃目的	作為新世界基建及其任何附屬公司僱員(包括任何董事)之獎勵。	提供機會讓新世界基建及其任何附屬公司的僱員(包括任何董事)獲得新世界基建股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界基建及其任何附屬公司全職僱員(包括任何董事)。	新世界基建及其任何附屬公司全職僱員(包括任何董事)。

新世界基建購股權計劃(續)

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界基建之年報日期已發行股本百分比	13,873,000股股份(約佔新世界基建之年報日期已發行股本約1.46%)已發行購股權尚未行使。 於採納二零零一年購股權計劃後將不會根據一九九七年購股權計劃進一步授出購股權。	根據二零零一年購股權計劃及新世界基建任何其他計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可予發行之股份總數不得超過採納二零零一年購股權計劃當日之已發行股份10.0%(即85,533,125股(10.0%限額)，約佔新世界基建之已發行股本8.98%)。 10.0%限額可於獲新世界基建股東批准後更新。 所有根據二零零一年購股權計劃及任何其他計劃已授出而尚未行使之購股權獲悉數行使時可予發行的股份數目最多不得超過不時已發行股份30.0%。 自採納二零零一年購股權計劃以來，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份總數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份總數不得超過已發行股份1.0%，除非獲新世界基建股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份之期間	由新世界基建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5年期間最後之日屆滿。	由新世界基建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
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港元作為獲授購股權之代價。

一九九七年購股權計劃

二零零一年購股權計劃

釐訂行使價之基準

行使價將由新世界基建之董事會釐訂，
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
聯交所之平均收市價80.0%；或
(b) 股份面值。

行使價將由新世界基建之董事會釐定，
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。

計劃餘下期間

一九九七年購股權計劃將自採納日期
(即一九九七年十月三日)起計10年期間
內有效及生效。

二零零一年購股權計劃將自採納日期
(即二零零一年十二月六日)起計10年
期間內有效及生效。

(A) 授予董事之購股權

董事姓名	授予日期	購股權數目			每股 行使價 港元
		二零零一年 七月一日 結存	已於年內 行使	二零零二年 六月三十日 結存	
鄭家純博士	一九九八年十二月二日	600,000	—	600,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月二日	2,400,000	—	2,400,000 ⁽²⁾	12.00
鄭家成先生	一九九八年十二月一日	120,000	—	120,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月一日	480,000	—	480,000 ⁽²⁾	12.00
梁志堅先生	一九九八年十二月八日	120,000	—	120,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月八日	480,000	—	480,000 ⁽²⁾	12.00
陳錦靈先生	一九九八年十二月九日	200,000	—	200,000 ⁽¹⁾	10.20
	一九九八年十二月九日	800,000	—	800,000 ⁽²⁾	12.00

(B) 授予僱員之購股權

授予日期	購股權數目			每股 行使價 港元
	二零零一年 七月一日 結存	已於年內 失效	二零零二年 六月三十日 結存	
一九九八年十一月十八日至 一九九八年十二月十六日	162,000	—	162,000 ⁽¹⁾	10.20
一九九八年十一月十八日至 一九九八年十二月十六日	1,943,000	(32,000)	1,911,000 ⁽³⁾	12.00

新世界基建購股權計劃(續)

附註：

- (1) 行使期由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日。
- (2) 分為三批，行使期分別由二零零零年、二零零一年及二零零二年七月一日至二零零四年六月一日。
- (3) 分為三批或五批，行使期分別由一九九九年、二零零零年、二零零一年、二零零二年及二零零三年七月一日至二零零四年六月一日。
- (4) 各董事就獲授之每份購股權所付現金代價為10港元。
- (5) 概無任何新世界基建董事及僱員根據二零零一年購股權計劃獲授購股權。

太平洋港口購股權計劃

太平洋港口購股權計劃概要披露根據上市規則如下：

為獎勵太平洋港口及其附屬公司(「太平洋港口集團」)的董事及全職僱員過往的服務或卓越的表現、激勵員工提升表現、吸引及留聘擁有太平洋港口集團所需工作經驗的合適人才，以至培養員工對公司的歸屬感，太平洋港口已採納合共三項購股權計劃，有關詳情載列如下：

(a) 太平洋港口一九九七年購股權計劃

於一九九七年四月十一日，太平洋港口採納購股權計劃(「太平洋港口一九九七年購股權計劃」)。據此，太平洋港口之董事可酌情於一九九七年四月十一日起計三年期間內向太平洋港口集團之執行董事或全職僱員授予可認購太平洋港口普通股之購股權。根據太平洋港口一九九七年購股權計劃可向任何合資格人士授出之購股權之相應太平洋港口股份數目最多不得超過太平洋港口已發行股份總數25.0%。

授出購股權之建議可出授出日期起計二十一日內接納，而承授人於接納建議時毋須支付任何代價。購股權之賦予及行使期由太平洋港口董事釐定，惟行使期不得超逾授出日期後十年。行使價由太平洋港口董事釐定，惟須相等於下列較高者：太平洋港口股份之面值或不少於每股太平洋港口股份於緊隨受出日期前五個交易日在香港聯交所每日報價表所載平均收市價之80.0%。

太平洋港口一九九七年購股權計劃於二零零零年四月十一日屆滿，不得據此進一步授出購股權。然而，根據太平洋港口一九九七年購股權計劃授出之購股權仍可予行使。

(b) 太平洋港口一九九九年購股權計劃

於一九九九年六月二十一日，太平洋港口採納另一項購股權計劃(「太平洋港口一九九九年購股權計劃」)。據此，太平洋港口之董事可酌情於一九九九年六月二十一日起計三年期間內向太平洋港口集團之任何董事或全職僱員授予可認購太平洋港口股份之購股權。根據太平洋港口一九九九年購股權計劃及太平洋港口一九九七年購股權計劃可向任何合資格人士授出之購股權之相應太平洋港口股份數目最多不得超過太平洋港口已發行股份總數25.0%。

授出購股權之建議可由授出日期起計二十一日內接納，而承授人於接納建議時毋須支付任何代價。購股權之賦予及行使期由太平洋港口董事釐定，惟行使期不得超逾授出日期後十年。行使價由太平洋港口董事釐定，惟須相等於下列較高者：太平洋港口股份之面值或不少於每股太平洋港口股份於緊隨授出日期前五個交易日在香港聯交所每日報價表所載平均收市價之80.0%。

太平洋港口一九九九年購股權計劃於二零零二年六月二十一日屆滿，未有根據該計劃進一步授出任何購股權。

(c) 太平洋港口二零零一年購股權計劃

於二零零一年修訂上市規則第17章後，太平洋港口於二零零一年十二月六日採納新購股權計劃（「太平洋港口二零零一年購股權計劃」），由採納日期起計十年內有效及生效。太平洋港口董事可酌情向太平洋港口集團任何董事（包括執行董事及獨立非執行董事）或僱員（「合資格參與人士」）授出可認購太平洋港口股份之購股權。除非獲太平洋港口之股東批准，否則於任何十二個月期間向各合資格參與人士授出之購股權獲行使而已發行及將予發行之太平洋港口股份總數不得超過太平洋港口已發行普通股本1.0%。

授出購股權之建議可由授出日期起計十四日內接納，而承授人須合共支付代價10港元。購股權之賦予及行使期由太平洋港口董事釐定，惟行使期不得超逾授出日期後十年。行使價由太平洋港口董事釐定，惟須相等於下列較高者：太平洋港口股份於授出日期在香港聯交所每日報價表所載之收市價或太平洋港口股份於緊隨授出日期前五個營業日在香港聯交所每日報價表所載之平均收市價。

根據太平洋港口二零零一年購股權計劃及任何其他計劃將予授出之所有購股權獲行使而可予發行之太平洋港口股份總數不得超過於通過太平洋港口二零零一年購股權計劃當日已發行太平洋港口普通股本10.0%。自採納該計劃以來，並未授出任何購股權。

於新世界基建年報日期，尚未行使之購股權合共22,000,000份，所有購股權均根據太平洋港口一九九七年購股權計劃授出。根據太平洋港口二零零一年購股權計劃可供發行之太平洋港口股份總數為183,996,800股，佔新世界基建年報日期太平洋港口已發行普通股本約8.93%。

此外，根據太平洋港口一九九七年購股權計劃，新世界基建一名僱員於一九九九年五月十一日獲授予購股權，以每股0.693港元之行使價認購3,000,000股太平洋港口股份。購股權分為四批，行使期分別由一九九九年十一月五日、二零零一年五月五日、二零零二年五月五日及二零零三年五月五日至二零零四年十一月四日。於二零零二年六月三十日，該僱員獲授之所有購股權尚未獲行使。

證券上市規則第19項應用指引

於年結日，本集團為聯營公司及共同控制實體（統稱「聯屬公司」）提供之貸款及擔保詳情如下：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
聯屬公司欠款	21,739.0	19,760.2
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	4,218.7	4,889.0
股本注資承擔	1,291.6	3,299.6
	27,249.3	27,948.8

- (a) 於結算日，上述為聯屬公司提供之財政資助合共佔本集團綜合資產淨值之50.8%（二零零一年：48.7%）。並無單一實體接受本集團之財政援助超越本集團之綜合淨資產25.0%。
- (b) 除上述披露外，本集團若干附屬公司及共同控制實體就共同發展香港九號貨櫃碼頭，與第三方作出有關泊位交換及融資的協議。新世界基建已就附屬公司及共同控制實體的該等承擔作出提供額外資金擔保。倘新世界基建需履行該擔保責任，有關責任以5,120.0百萬港元（二零零一年：5,120.0百萬港元）為限。
- (c) 根據上市證券規則應用指引19第3.10段之規定，本公司須在年報中載附其聯屬公司之備考合併資產負債表，當中應包括資產負債表的主要分類項目，並列出本公司在各聯屬公司之應佔權益。由於本公司持有之有聯屬公司繁多，故認為編製備考合併資產負債表並不可行亦無實際意義，該等資料亦可能造成誤導。本公司已向聯合交易所申請豁免並獲得接納，現提供下段資料以作替代。
- (d) 截至二零零二年六月三十日，本集團之聯屬公司公佈之合併借貸、資本性承擔及或然負債分別約為69,331.6百萬港元、3,339.7百萬港元及1,371.0百萬港元（二零零一年：59,061.6百萬港元、2,282.2百萬港元及2,814.5百萬港元）。

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88頁至150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，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

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。審核範圍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。

吾等核數師在策劃和進行審核工作時，均已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，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。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。

意見

吾等核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零二年六月三十日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

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

崔志雄會計師

執業證書號碼P599

香港，二零零二年十月十八日

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
營業額	2	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	3	93.4	34.5
其他(支出)／收入	4	(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)
財務費用及收入前營業溢利	2	3,102.6	1,770.7
財務費用	5	(2,017.7)	(2,451.2)
財務收入		615.1	912.7
營業溢利	6	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	7	(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	8,26	1,275.4	46.4
股息	9	431.5	425.7
每股盈利	10	0.60港元	0.02港元

	附註	六月三十日結算	
		二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
商譽	12	123.3	—
固定資產	13	41,046.1	46,082.9
聯營公司	15	8,871.9	7,086.3
共同控制實體	16	28,424.8	25,524.9
其他投資	17	6,148.0	8,173.5
遠期應收款	18	948.7	539.4
非流動資產總額		85,562.8	87,407.0
流動資產			
待售樓宇	19	23,279.1	22,031.1
存貨	20	1,394.0	795.8
下年度應收之遠期應收款	18	75.2	467.5
其他應收貸款		365.6	373.1
應收賬及預付款	21	9,004.3	9,595.0
現金及銀行存款	22		
有限制		2,404.4	1,747.0
無限制		4,689.5	8,062.6
		41,212.1	43,072.1
流動負債			
應付賬及應付費用	23	12,347.3	10,392.9
在建建築工程	24	301.9	882.8
出售樓宇預收訂金		34.2	535.7
銀行借款及透支			
有抵押		1,528.2	1,274.1
無抵押		2,190.1	1,186.2
其他無抵押借款		47.4	49.0
下年度須償還之遠期負債	28	13,752.9	9,029.6
稅項		859.6	915.2
		31,061.6	24,265.5
流動資產淨值		10,150.5	18,806.6
資金之運用		95,713.3	106,213.6
資金來源			
股本	25	2,166.4	2,134.0
儲備	26	51,268.3	55,300.6
擬派末期股息	26	216.6	213.4
股東權益		53,651.3	57,648.0
少數股東權益		18,069.8	17,407.7
強制性換股債券	27	—	1,162.2
遠期負債	28	23,929.3	29,970.9
遞延稅項	29	62.9	24.8
運用資金		95,713.3	106,213.6

董事

冼為堅博士

董事

鄭家純博士

	附註	六月三十日結算	
		二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
固定資產	13	29.7	34.2
附屬公司	14	32,312.1	30,149.1
聯營公司	15	249.6	331.5
共同控制實體	16	1,196.6	1,654.2
其他投資	17	221.2	387.6
非流動資產總額		34,009.2	32,556.6
流動資產			
待售樓宇	19	851.4	843.5
其他應收貸款		3.0	3.0
應收賬及預付款	21	747.5	581.4
現金及銀行存款		0.6	274.4
		1,602.5	1,702.3
流動負債			
應付賬及應付費用	23	1,167.9	754.3
無抵押銀行借款及透支		8.6	6.7
其他無抵押借款		6.5	6.5
下年度須償還之遠期負債	28	86.0	86.0
稅項		0.8	0.8
		1,269.8	854.3
流動資產淨值		332.7	848.0
資金之運用		34,341.9	33,404.6
資金來源			
股本	25	2,166.4	2,134.0
儲備	26	31,786.9	30,799.2
擬派末期股息	26	216.6	213.4
股東權益		34,169.9	33,146.6
遠期負債	28	172.0	258.0
運用資金		34,341.9	33,404.6

董事

冼為堅博士

董事

鄭家純博士

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
營業活動現金流入淨額	33(a)	1,942.1	3,037.7
投資回報及融資費用			
利息收入		615.1	912.7
利息支出		(1,762.8)	(2,438.4)
股息收入			
聯營公司		201.2	298.9
共同控制實體		762.2	678.1
其他投資		93.4	34.5
股息支出		(210.6)	(219.2)
支付少數股東股息		(325.3)	(318.1)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(626.8)	(1,051.5)
稅項			
香港利得稅支出		(190.5)	(216.9)
海外稅項支出		(41.2)	(28.1)
稅項現金流出額		(231.7)	(245.0)
投資活動			
購入固定資產		(2,449.0)	(2,677.7)
聯營公司投資增加		(1,722.2)	(1,201.3)
共同控制實體投資增加		(2,431.9)	(258.2)
其他投資增加		(425.3)	(272.3)
遠期應收款減少／(增加)		153.0	(113.5)
增購附屬公司權益		(908.9)	(603.8)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	33(c)	(38.6)	(50.0)
存款日起計三個月以上到期之銀行存款之增加		(427.5)	(131.3)
出售下列資產所得款項			
固定資產及樓宇		2,679.3	23.0
聯營公司		15.2	1,644.5
共同控制實體		296.6	365.2
其他投資		52.0	1,051.1
附屬公司部份權益		48.0	19.8
出售附屬公司 (扣除所出售現金及現金等值項目)	33(e)	458.1	235.1
投資活動現金流出淨額		(4,701.2)	(1,969.4)
融資前現金流出淨額		(3,617.6)	(228.2)

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
融資			
回購可換股債券		(39.6)	(72.4)
贖回可換股債券		(931.5)	(416.9)
發行股本費用		(0.3)	(0.2)
銀行及其他借款增加		6,639.4	5,677.3
遠期應付賬項增加／(減少)		20.1	(35.8)
償還銀行及其他借款		(6,586.4)	(2,759.4)
財務租約之本金部份		(25.6)	(11.8)
短期銀行及其他借款增加		1,282.0	449.8
有限制現金及銀行存款增加		(657.4)	(1,271.6)
少數股東借款增加		81.3	—
少數股東注資		40.0	131.0
融資活動現金(流出)／流入淨額	33(f)	(178.0)	1,690.0
現金及現金等值項目(減少)／增加		(3,795.6)	1,461.8
於年初時之現金及現金等值項目		6,986.8	5,471.5
外幣兌換率轉換之影響		20.6	53.5
於年結時之現金及現金等值項目	33(g)	3,211.8	6,986.8

	截至六月三十日止年度	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
投資及酒店物業重估(虧絀)/盈餘	(1,856.0)	98.8
地產樓宇耗蝕於重估盈餘撥回	(33.8)	—
估重估盈餘/(虧絀)		
聯營公司	5.9	(85.8)
共同控制實體	(263.9)	114.0
投資證券重估虧絀	(220.1)	(1,139.4)
投資證券耗蝕虧損於損益賬撇銷	139.5	208.4
換算附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之滙兌差額	(6.6)	(8.4)
並無於損益賬內確認之虧損淨額	(2,235.0)	(812.4)
股東所佔溢利	1,275.4	46.4
出售投資及酒店物業所變現之重估盈餘	(2,406.3)	—
出售投資證券之重估(盈餘)/虧絀撥回	(5.3)	376.6
已確認之虧損總額	(3,371.2)	(389.4)
收購所產生之資本儲備		
增購附屬公司權益	—	120.1
聯營公司	—	83.9
增購共同控制實體權益	—	4.7
收購所產生之商譽		
附屬公司	—	(87.4)
增購附屬公司權益	—	(591.5)
一間聯營公司	—	(37.0)
增購聯營公司權益	—	(16.7)
增購共同控制實體權益	—	(11.9)
撥回商譽		
出售附屬公司	169.9	11.7
出售附屬公司部份權益	—	8.1
出售聯營公司	—	240.5
出售一共同控制實體	6.7	—
儲備撥回		
出售附屬公司	(349.4)	—
出售附屬公司部份權益	(27.1)	(20.6)
出售一間聯營公司部份權益	—	(146.1)
附屬公司清盤	—	(5.0)
出售一間被投資企業公司	(216.2)	—
應佔聯營公司資本儲備	—	108.0
商譽耗蝕虧損於損益賬撇銷	1.5	174.1
	(3,785.8)	(554.5)
更改會計政策對二零零一年七月一日盈餘保留之累積影響		(174.1)

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，以及按原始成本準則編製，並根據投資物業、酒店物業及投資證券之重估價值加以修改。

於本年度，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之經修訂或新訂之會計實務準則（「會計準則」），該等會計準則於二零零一年一月一日或以後開始之會計期間生效：

會計準則第9號（經修訂）	：	「資產負債表日後事項」
會計準則第26號	：	「分部報告」
會計準則第28號	：	「準備、或然負債和或然資產」
會計準則第29號	：	「無形資產」
會計準則第30號	：	「企業合併」
會計準則第31號	：	「資產減值」
會計準則第32號	：	「綜合財務報表和對附屬公司投資之會計處理」

下文之會計政策已採納此等會計準則。

(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六月三十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內。

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，連同之前並未在綜合損益賬內支銷或入賬之任何未攤銷商譽或負商譽，或已在儲備記賬之商譽或負商譽。

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。

(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本之公司。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。附屬公司業績按已收及應收之股息入賬。

(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／負商譽(扣除累計攤銷)。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收到及應收股息入賬。

(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收到及應收股息入賬。

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／負商譽(扣除累計攤銷)減任何耗蝕虧損準備後入賬。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。

1 主要會計原則 (續)

(f) 中國合營企業

(i) 合資合營企業

集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可控制其企業之表決權或其董事會之組成，則列作為附屬公司處理，或倘本集團及其合作夥伴可共同控制其經濟活動，則列為共同控制實體。

(ii) 合作合營企業

集團於此等中外合營企業之投資，倘本集團可控制其企業之表決權或其董事會之組成，則列作為附屬公司處理，或倘本集團及其合作夥伴可共同控制其經濟活動，則列為共同控制實體。

(g) 商譽／負商譽

(i) 商譽

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購附屬公司、合營企業或聯營公司之淨資產之數額。

於二零零一年七月一日或以後產生之收購附屬公司之商譽已分列於資產負債表上。於二零零一年七月一日或以後收購聯營公司或共同控制實體之商譽則包括於聯營公司或共同控制實體之投資內，並以其不超過二十年之估計可用年期以直線法攤銷。

於二零零一年七月一日前產生之收購商譽已於儲備中撇銷。集團利用會計準則第30號1(a)之過渡性條款，故此已在儲備撇銷之商譽並無重新列賬。然而，若該商譽有耗蝕，所產生之任何減值均按照會計準則第31號入賬。根據會計準則第30號之過渡性條款，倘若已於儲備撇銷之商譽在收購日期後出現耗蝕虧損，而過往並無會計政策可確認該項耗蝕虧損，則受影響的項目採用此新會計政策從收購日起重新核算，並確認為期初盈餘保留之上年度調整。二零零一年度之比較賬目已經重列，以符合此修訂之政策。如附註26所詳述，二零零二年之期初盈餘保留已減少174.1百萬港元，此乃關乎二零零一年六月三十日止年度之耗蝕之調整。

(ii) 負商譽

負商譽指本集團應佔所購淨資產之公平值超出收購成本之數額。

於二零零一年七月一日後進行之收購，負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。涉及本集團收購計劃內已識別之預期未來虧損及開支並能可靠地量度之負商譽，於未來虧損及開支可予確認時在損益賬確認，惟此等負商譽不代表收購日之可予識別負債。任何剩餘負商譽，以不超過購入非貨幣性資產之公平值為限，按該等資產餘下之加權平均可用年期在損益表確認；而超出該等非貨幣性資產公平值之負商譽乃即時於損益賬內確認。

在二零零一年七月一日前進行之收購，負商譽已直接計入收購儲備。本集團採用會計準則第30號之過渡性條款，並無將負商譽重新列賬。

(h) 營業額

集團營業額乃集團賬內各公司之租金收入、樓宇銷售、建築及機電工程、酒店及餐廳經營、基建項目經營、電訊服務、百貨經營、金融服務、物業管理、保安服務費、交通服務及其他收益之總和。

(i) 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銷售合約完成時或發展工程完成時(以發出入伙紙為準)兩者中的較遲日期入賬。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，在銷售合約完成時或發展工程完成時(以發出入伙紙為準)兩者中的較遲日期入賬。如屬分期發展項目，則依某期完工時入賬。

(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建到某一階段，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。

1 主要會計原則 (續)

(i) 收益之入賬基準 (續)

(v) 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。

(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) 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。

(ix) 銷售貨品

百貨公司銷售貨品所得收入在貨品付運後入賬。

(x) 利息收入

利息收入按時間比例確認入賬。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) 其他合營企業收入

其他合營企業之收入及借款以應計基準入賬，以令至在合營期內投資及借款之總額減去償還本金後會有一恆定之收益。

(xii) 股息收入

股息收入在確定股東收取股息之權利時入賬。

(j) 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遠期負債內。財務費用於租約期內在損益賬中支銷。

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於附註1(k)(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賬中支銷。

(k) 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，其後則從損益賬支銷。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賬在該年內支銷。

(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)

(k) 固定資產 (續)

(v) 折舊

在建工程資產並無折舊。

收費道路及收費橋樑之折舊乃採用償債基金方式或直線法計算。償債基金方式按相等於有關收費道路及收費橋樑之成本值以每年介乎2%至13%複利率計算其每年之折舊額，並於有關合營期限屆滿時，將與有關收費道路及收費橋樑之成本值相等。若干收費道路及收費橋樑之折舊按餘下收費期限介乎21年至28年以直線法撇銷其成本值減累積耗蝕計算。

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：

長期租約土地	未屆滿之租期
於長期租約土地之房產	40年
中期租約之土地及房產	未屆滿之租期
港口設施	7至44年
其他資產	3至14年

(vi) 維持固定資產之賬面值

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賬扣除。裝修成本已撥充資本及按其對本集團之預期可使用年期折舊。

(vii) 減值與出售盈虧

在每年結算日，在建工程資產及其他固定資產項內之資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將耗蝕虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等耗蝕虧損在損益賬內支銷，但假若某資產乃按估值列賬，而耗蝕虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

出售其它固定資產(不包括投資物業及酒店物業)之收益或虧損將列算於損益賬內。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。

(l) 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。此投資於結算日根據香港會計師公會頒佈之會計準則第24號之另一會計法，以公平價值入賬。公平價值乃由董事根據市價估算，如屬非上市證券，則根據該項投資之淨資產值計算。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賬內。

出售投資後，其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，並於損益賬中記賬。因前期轉撥之耗蝕虧損而由投資重估儲備轉往損益賬之金額，在導致該耗蝕出現之情況及事件停止時，則會撥回損益賬中。

(ii) 聯合發展項目

聯合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。

(iii) 其他合營企業

當投資合營企業的回報於大部份合營期乃為根據合營合約的條款所計算而提供一固定收入，該等合營企業將當作其他合營企業處理，並按其投資成本減償還本金入賬。

(m) 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1 (i) (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。

1 主要會計原則 (續)

(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被露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(p) 遞延稅項

申報稅項之溢利與賬項內之溢利二者間之時差，若在短期內影響資產與負債之收付，即按現行稅率於賬內備撥遞延稅項。

(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) 長俸及退休計劃**(i) 界定額供款計劃**

集團就界定額供款計劃之供款按支銷計入費用內。

(ii) 界定額福利計劃

退休福利費用乃根據退休計劃之資產值和應計退休福利承擔之精算估值而計算並即年於損益賬撇消。集團有責任保證該等計劃有足夠之資金以支付應付之福利。每年之供款乃由合資格精算師以預計單位信貸法計算。

(s) 外幣折算

年中外幣交易乃以交易日之兌換率折算。以外幣結算之貨幣資產與負債及海外附屬公司、聯營公司和共同控制實體之賬項均按結算日之兌換率折算為港元。因折算海外附屬公司、聯營公司和共同控制實體之賬項所產生之兌換差額已撥入儲備，除附註1 (k) (iii) 及 (q) 所述者外，其他兌換差額均已計入營業溢利內。

(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，而地區分佈資料則作為從屬形式呈列。

分部資產主要包括商譽、固定資產、其他投資、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固定資產(附註13)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。

(u) 股息

按照經修訂之會計準則第9號，本集團於結算日後才建議或宣佈派發之股息不再於結算日確立為負債。此項新會計政策已追溯應用，而比較數字亦已重列以符合經修訂之政策。

如附註26所詳述，此項改變導致二零零一年七月一日之期初盈餘保留增加了213.4百萬港元(二零零零年七月一日：211.4百萬港元)，此乃二零零一年度建議派發之末期股息備付款之撥回數額，此股息於結算日後始宣佈派發，但已於二零零一年六月三十日入賬列為負債。比較數字所受之影響相同。

2 營業額、收益及分部資料

本集團主要從事租務、樓宇銷售、建築及機電工程、酒店及餐廳經營、基建項目經營、電訊服務、百貨經營、金融服務、物業管理、保安服務、交通服務及其他業務。本年度列賬之收益如下：

(a) 主要分部報告形式－業務分部資料

	租務 百萬港元	樓宇銷售 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
財務費用									(2,017.7)
財務收入									615.1
營業溢利									1,700.0
應佔業績									
聯營公司	56.9	18.4	36.0	(72.6)	249.6	—	(37.8)		250.5
共同控制實體	(25.7)	(358.3)	73.8	5.8	740.4	—	(121.4)		314.6
除稅前溢利									2,265.1
稅項									(524.7)
除稅後溢利									1,740.4
少數股東權益									(465.0)
股東所佔溢利									1,275.4
分部資產	21,673.3	26,640.1	3,537.8	7,778.5	8,371.7	3,654.8	10,728.1		82,384.3
聯營公司	2,311.6	2,304.6	483.6	191.9	1,120.5	—	2,459.7		8,871.9
共同控制實體	4,102.3	10,044.2	65.9	1,815.8	8,966.4	—	3,430.2		28,424.8
現金及銀行存款									7,093.9
總資產									126,774.9
分部負債	1,725.9	2,004.8	2,979.2	688.3	1,941.1	1,164.9	3,851.6		14,355.8
借款總額									39,775.5
稅項									922.5
總負債									55,053.8
少數股東權益									18,069.8
									73,123.6
資本性開支	807.8	4.2	149.8	9.3	73.4	797.3	776.6		2,618.4
折舊	69.3	4.0	104.5	8.0	250.3	388.2	349.9		1,174.2
耗蝕虧損及撥備	102.9	911.3	—	32.2	141.6	—	311.5		1,499.5

(a) 主要分部報告形式－業務分部資料

	租務 百萬港元	樓宇銷售 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
二零零一年(經重列)									
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
財務費用									(2,451.2)
財務收入									912.7
營業溢利									232.2
應佔業績									
聯營公司	89.6	38.0	74.2	(15.4)	337.4	(237.3)	20.6		307.1
共同控制實體	32.2	56.5	45.1	(86.7)	644.1	—	(112.8)		578.4
除稅前溢利									1,117.7
稅項									(494.9)
除稅後溢利									622.8
少數股東權益									(576.4)
股東所佔溢利									46.4
分部資產	23,074.2	26,527.7	3,463.3	11,230.7	10,583.5	3,514.9	9,664.0		88,058.3
聯營公司	1,771.6	2,105.7	361.3	265.7	916.6	5.7	1,659.7		7,086.3
共同控制實體	3,870.6	9,997.0	72.0	1,793.5	8,064.3	—	1,727.5		25,524.9
現金及銀行存款									9,809.6
總資產									130,479.1
分部負債	1,441.2	2,029.6	3,741.6	859.1	1,844.8	1,412.1	1,969.6		13,298.0
借款總額									41,185.4
稅項									940.0
總負債									55,423.4
少數股東權益									17,407.7
									72,831.1
資本性開支	645.4	63.4	139.6	156.8	177.7	543.9	1,193.6		2,920.4
折舊	35.9	5.8	97.0	20.1	214.7	326.0	348.5		1,048.0
耗蝕虧損及撥備	40.0	491.7	—	28.6	354.0	21.6	214.5		1,150.4

2 營業額、收益及分部資料(續)

(b) 從屬分部報告形式－地區分部資料

	營業額 百萬港元	財務費用及 收入前營業 溢利／(虧損) 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
二零零二年				
香港及東南亞	18,465.8	3,684.8	58,485.9	1,830.0
中國大陸	4,408.8	(582.2)	23,898.4	788.4
	22,874.6	3,102.6	82,384.3	2,618.4
二零零一年				
香港及東南亞	20,801.7	1,478.1	61,727.7	1,625.7
中國大陸	3,580.7	292.6	26,330.6	1,294.7
	24,382.4	1,770.7	88,058.3	2,920.4

集團於東南亞之業務對其營業額及財務費用及收入前營業溢利佔集團營業額及財務費用及收入前營業溢利低於10%。

集團於其他地區之分部資產及資本性開支佔集團之分部資產及資本性開支總數低於10%，因此已包括於香港及東南亞之分部內。

3 其他收益

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
股息收入來自		
上市股份	9.0	30.9
非上市股份	84.4	3.6
	93.4	34.5

4 其他(支出)／收入

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
負商譽／(商譽)攤銷		
聯營公司	15.7	—
—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)
出售投資溢利		
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)	—
一項合作發展項目	(75.0)	(40.0)
共同控制實體	(67.7)	—
上市股份	(59.2)	(109.7)
非上市股份	(189.5)	(203.9)
準備撥回		
一間聯營公司欠款	92.6	5.0
待售樓宇減值	—	231.0
非上市投資	—	12.5
	(774.2)	(1,079.4)

5 財務費用

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
銀行借款及透支利息	1,493.9	2,100.6
其他須於五年內全數償還借款利息	9.0	17.1
財務租約利息	4.9	4.1
可換股債券之利息	146.5	209.7
贖回可換股債券溢價準備	347.0	188.0
少數股東借款之利息	119.3	106.9
借貸成本總額	2,120.6	2,626.4
撥作成本之利息		
固定資產	(60.1)	(65.3)
共同控制實體	—	(10.0)
發展中物業	(42.8)	(99.9)
	2,017.7	2,451.2

6 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收支項目：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
收入		
投資物業租金收入總額	1,408.0	1,466.8
支出	(309.3)	(211.0)
	1,098.7	1,255.8
出售固定資產及物業盈利淨額	2,374.2	—
支出		
核數師酬金	29.7	31.7
出售存貨成本	4,028.5	5,894.0
折舊		
租賃之固定資產	13.0	6.7
自置之固定資產	1,161.2	1,041.3
出售固定資產虧損	—	10.7
營運租約租金支出		
地產樓宇	382.7	386.9
其他設備	55.1	31.1
退休福利成本	121.5	118.7
職工成本	3,639.5	3,914.6

7 稅項

	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
	340.0	295.0
聯營公司		
香港利得稅	68.6	71.1
海外稅項	6.4	42.1
	75.0	113.2
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	—
	109.7	86.7
	524.7	494.9

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。

本年度未撥準備之遞延稅項(抵免)／支出為：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
加速折舊免稅額	(103.3)	23.5
其他時差	88.1	(22.8)
	(15.2)	0.7

8 股東所佔溢利

列入公司賬內之股東所佔溢利為1,398.7百萬港元(二零零一年經重列：752.3百萬港元)。

9 股息

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
已派發中期股息，每股0.10港元（二零零一年：每股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：每股0.10港元）	216.6	213.4
	431.5	425.7
其中下列股息已派發新股代替：		
中期股息	113.6	108.2
末期股息	*	104.1

(a) 過往於結算日後才建議和派發之末期股息分別為211.4百萬港元及213.4百萬港元，但此等股息在截至二零零零年及二零零一年六月三十日止年度已計算入賬。根據本集團之新會計政策（見附註1(u)），此等數額已於二零零零年及二零零一年七月一日之期初盈餘保留中撥回（見附註26），並重新於建議派發股息之期間扣除。

(b) 於二零零二年十月十八日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股0.10港元。此項撥派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零三年六月三十日止年度列作盈餘保留分派。

* 有關二零零二年擬派末期股息，已於盈餘保留撥出全數假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息。

10 每股盈利

每股基本盈利按本年度溢利1,275.4百萬港元（二零零一年經重列：46.4百萬港元）除以加權平均已發行股份2,142.3百萬股（二零零一年：2,119.0百萬股）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去年度之每股盈利構成攤薄影響，因此並無列出攤薄後之每股盈利。

11 董事及高級管理人員酬金

向董事支付之酬金詳情如下：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
袍金	1.5	1.5
薪金及其他酬金	24.7	25.7
退休金供款	1.5	1.2
	27.7	28.4

向董事支付之酬金組別詳情如下：

		人數	
		二零零二年	二零零一年
酬金組別(港元)			
0	— 1,000,000	9	9
3,000,001	— 3,500,000	2	2
3,500,001	— 4,000,000	1	1
4,000,001	— 4,500,000	1	1
12,000,001	— 12,500,000	1	—
13,000,001	— 13,500,000	—	1
		14	14

以上披露之酬金包括付予獨立非執行董事之袍金共0.3百萬港元(二零零一年：0.3百萬港元)。獨立非執行董事並沒有收取其他酬金。各董事並無放棄其收取酬金的權利。

本年度集團內五名最高薪酬人士包括三名(二零零一年：三名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘兩名(二零零一年：兩名)最高薪人士之酬金分析如下：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
薪金及其他酬金	8.6	7.1
退休金供款	0.3	0.6
	8.9	7.7

個別人士之酬金組別如下：

		人數	
		二零零二年	二零零一年
酬金組別(港元)			
3,500,001	— 4,000,000	—	1
4,000,001	— 4,500,000	1	1
4,500,000	— 5,000,000	1	—
		2	2

12 商譽

	集團賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
七月一日結存	—	—
收購附屬公司權益	131.8	—
攤銷(附註4)	(8.5)	—
六月三十日結存	123.3	—

13 固定資產

	集團賬						
	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	地產樓宇 百萬港元	收費道路、 橋樑及 港口設施 百萬港元	其他資產 百萬港元	在建 工程資產 百萬港元	合計 百萬港元
原值或估值							
二零零一年七月一日	16,927.3	9,954.0	3,586.4	6,657.4	7,609.1	5,282.3	50,016.5
兌換差額	—	—	4.2	—	1.2	—	5.4
購入附屬公司	—	—	—	—	6.1	—	6.1
售出附屬公司	(318.0)	—	(323.7)	(435.9)	(527.4)	(322.6)	(1,927.6)
添置	308.7	—	95.7	5.3	1,200.7	1,001.9	2,612.3
轉撥	198.5	—	562.5	203.2	446.7	(1,585.8)	(174.9)
出售	—	(2,653.0)	(44.9)	(16.3)	(210.2)	(0.5)	(2,924.9)
重估虧絀	(1,363.9)	(579.0)	—	—	—	—	(1,942.9)
二零零二年六月三十日	15,752.6	6,722.0	3,880.2	6,413.7	8,526.2	4,375.3	45,670.0
累積折舊及耗蝕							
二零零一年七月一日	—	—	338.5	683.0	2,912.1	—	3,933.6
兌換差額	—	—	0.6	—	2.1	—	2.7
購入附屬公司	—	—	—	—	2.8	—	2.8
耗蝕支出	—	—	178.8	—	18.8	2.5	200.1
售出附屬公司	—	—	(37.9)	(108.6)	(329.5)	—	(476.0)
本年度折舊	—	—	111.4	226.4	836.4	—	1,174.2
因出售而撥回	—	—	(38.7)	(11.2)	(163.6)	—	(213.5)
二零零二年六月三十日	—	—	552.7	789.6	3,279.1	2.5	4,623.9
賬面淨值							
二零零二年六月三十日	15,752.6	6,722.0	3,327.5	5,624.1	5,247.1	4,372.8	41,046.1
二零零一年六月三十日	16,927.3	9,954.0	3,247.9	5,974.4	4,697.0	5,282.3	46,082.9

	公司賬			
	投資物業 百萬港元	地產樓宇 百萬港元	其他資產 百萬港元	合計 百萬港元
原值或估值				
二零零一年七月一日	30.6	3.0	3.3	36.9
出售	—	(2.3)	—	(2.3)
重估虧絀	(1.9)	—	—	(1.9)
二零零二年六月三十日	28.7	0.7	3.3	32.7
累積折舊				
二零零一年七月一日	—	0.7	2.0	2.7
本年度折舊	—	0.1	0.6	0.7
因出售而撥回	—	(0.4)	—	(0.4)
二零零二年六月三十日	—	0.4	2.6	3.0
賬面淨值				
二零零二年六月三十日	28.7	0.3	0.7	29.7
二零零一年六月三十日	30.6	2.3	1.3	34.2

13 固定資產(續)

二零零二年六月三十日各項物業之原值或估值如下：

	集團賬				公司賬			
	二零零二年		二零零一年		二零零二年		二零零一年	
	原值/ 賬面值 百萬港元	專業估值 百萬港元	原值/ 賬面值 百萬港元	專業估值 百萬港元	原值 百萬港元	專業估值 百萬港元	原值 百萬港元	專業估值 百萬港元
投資物業								
香港長期租約	—	13,376.8	—	14,811.9	—	28.7	—	30.6
香港中期租約	—	837.5	—	902.6	—	—	—	—
海外長期租約	—	84.1	—	84.1	—	—	—	—
海外中期租約	—	1,454.2	—	1,128.7	—	—	—	—
	—	15,752.6	—	16,927.3	—	28.7	—	30.6
酒店物業								
香港長期租約	—	6,722.0	—	9,954.0	—	—	—	—
地產樓宇								
香港長期租約(附註a)	940.1	—	938.1	—	0.7	—	0.7	—
香港中期租約	896.1	—	874.1	—	—	—	2.3	—
香港短期租約	526.3	—	33.1	—	—	—	—	—
海外長期租約	28.6	—	28.5	—	—	—	—	—
海外中期租約(附註a)	1,482.3	—	1,707.1	—	—	—	—	—
海外短期租約	1.3	—	—	—	—	—	—	—
海外永久業權	5.5	—	5.5	—	—	—	—	—
	3,880.2	—	3,586.4	—	0.7	—	3.0	—
	3,880.2	22,474.6	3,586.4	26,881.3	0.7	28.7	3.0	30.6

(a) 包括於集團之地產樓宇為數985.0百萬港元(二零零一年：985.0百萬港元)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)有限公司於二零零二年六月三十日按公開市價作出重估。

收費道路、橋樑及港口設施、在建工程資產及其他資產包括廠房、機器、設備、電訊網絡及設備、碼頭器材、傢俬、裝修、巴士及旅遊車及車輛，概以原值入賬。

(c) 已作貸款抵押之資產賬面淨值合計11,752.1百萬港元(二零零一年：11,687.6百萬港元)。

(d) 其他固定資產之賬面淨值包括以財務租約持有之資產共160.3百萬港元(二零零一年：42.5百萬港元)。

(e) 二零零二年九月，武漢市市政府(「政府」)就重組武漢五座橋樑的收費政策發表公佈。根據該公佈，由本集團附屬公司經營的長江二橋之收費權自二零零二年十月一日起終止。本集團尚未獲政府有關當局正式知會有關收費權終止事宜。然而，政府已承諾按雙方接納的條款為投資者給予補償。於現階段，對日後與政府磋商的結果會否產生財務影響確實難以估計。然而，董事認為結果不會對本集團產生任何重大負面影響。該收費橋樑的賬面淨值約為1,381.0百萬港元而本集團佔當中26.6%之權益。

14 附屬公司

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
非上市股份原值	5,666.0	5,603.8
耗蝕虧損準備	(605.1)	(605.1)
	5,060.9	4,998.7
香港上市股份原值	12,087.3	12,087.3
一九七二年董事會估值	72.0	72.0
	17,220.2	17,158.0
附屬公司欠款減準備	41,533.1	37,693.9
	58,753.3	54,851.9
欠附屬公司款項	(26,441.2)	(24,702.8)
	32,312.1	30,149.1
上市股份市值	2,074.0	3,844.5

主要附屬公司之詳細資料刊於賬目附註第37項。

15 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	824.9	657.5	—	—
非上市股份	3,687.0	2,797.1	6.8	35.2
	4,511.9	3,454.6	6.8	35.2
收購時產生之負商譽	(85.6)	—	—	—
收購時產生之商譽	48.7	—	—	—
減：攤銷	15.7	—	—	—
	(21.2)	—	—	—
聯營公司欠款(附註a)	4,587.2	3,718.8	261.4	317.2
欠聯營公司款項(附註b)	(206.0)	(87.1)	(18.6)	(20.9)
	4,381.2	3,631.7	242.8	296.3
	8,871.9	7,086.3	249.6	331.5
上市股份市值	345.0	283.8	—	—

(a) 聯營公司欠款分析如下：

	集團賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
付息		
固定息率(附註(i))	413.6	50.7
浮動息率(附註(ii))	878.0	1,140.9
不付息(附註(iii))	3,295.6	2,527.2
	4,587.2	3,718.8

15 聯營公司(續)

- (i) 固定息率乃指年率6.2%至8.0%(二零零一年：8.0%至8.5%)。
- (ii) 浮動息率乃指年率由香港銀行同業拆息加0.58%(二零零一年：1.25%)至香港優惠利率加2%。
- (iii) 該賬項包括欠本公司款項總數為261.4百萬港元(二零零一年：317.2百萬港元)。

聯營公司欠款乃無抵押及無固定償還條款。

- (b) 欠聯營公司款項乃無抵押，不用付息及須隨時償還。
- (c) 集團已收及應收聯營公司股息為201.2百萬港元(二零零一年：298.9百萬港元)。
- (d) 主要聯營公司之詳細資料刊於賬目附註第38項。

16 共同控制實體

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	688.6	758.9	24.0	65.9
收購時產生之商譽	25.2	—	—	—
減：攤銷	(1.1)	—	—	—
合營企業欠款減準備(附註b)	754.1	708.1	—	—
欠合營企業款項(附註c)	(17.4)	(52.4)	—	—
	1,449.4	1,414.6	24.0	65.9
合作合營企業(附註a)				
投資原值減準備	6,530.0	5,443.1	13.0	13.0
佔收購後未分派業績	106.0	155.6	—	—
合營企業欠款減準備(附註b)	8,688.0	7,721.2	—	—
欠合營企業款項(附註c)	(26.5)	(23.5)	—	—
	15,297.5	13,296.4	13.0	13.0
股份有限公司				
集團所佔之淨資產(附註a)	2,178.3	2,998.0	—	—
後償貸款(附註b)	377.8	373.0	—	—
被投資企業公司欠款(附註b)	7,331.9	7,239.1	1,145.9	1,561.6
欠被投資企業公司款項(附註c)	(895.3)	(885.6)	—	—
	8,992.7	9,724.5	1,145.9	1,561.6
合營企業訂金(附註d)	1,898.3	1,089.4	13.7	13.7
擬投資光纖網絡之訂金(附註e)	786.9	—	—	—
	28,424.8	25,524.9	1,196.6	1,654.2

- (a) 本集團於中國若干合作合營企業之投資權益及若干道路之道路使用收費權已作為本集團銀行借貸之抵押。該信貸額於結算日已用約1,021.9百萬港元(二零零一年：869.6百萬港元)。

(b) 後償貸款及共同控制實體欠款分析如下：

	後償貸款		共同控制實體欠款	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
付息				
固定息率(附註(i))	19.0	19.0	5,623.5	4,945.6
浮動息率(附註(ii))	—	—	2,322.0	2,646.3
不付息(附註(iii))	358.8	354.0	8,828.5	8,076.5
	377.8	373.0	16,774.0	15,668.4

(i) 固定息率乃指年率由4%至15%。

(ii) 浮動息率乃指年率由香港優惠利率至香港優惠利率加2.0%(二零零一年：1.5%)。

(iii) 該結餘包括一共同控制實體欠本公司為數1,145.9百萬港元(二零零一年：1,561.6百萬港元)之款項。

共同控制實體欠款按有關合營協議之條款償還。

(c) 欠共同控制實體款項乃無抵押，不用付息及須隨時償還。

(d) 此賬項乃就共同控制實體於本年度結算日仍未成立但已簽署初步協議而繳付之款項。於共同控制實體正式成立或簽署正式合約後，該款項將撥轉各有關合營企業賬項內。

於二零零二年九月，本集團決定退出一項臨時協議，由於該退出的結果，本集團於該臨時協議再無重大承擔。本集團在建議中合作所繳付之620.0百萬港元已大部份退回本集團。

(e) 於本年內，本集團與一中國實體就有關收購(「收購」)一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規定，本集團有權收購該網絡最高至70.0%之權益；其代價約為2,563.0百萬港元。

於二零零二年六月三十日，約787.0百萬港元已付作收購之訂金。於二零零二年九月，本集團以約共660.0百萬港元之代價出售若干投資，而該款項亦被用作繳付部份收購之代價。因此，已付訂金合共1,447.0百萬港元。

若本集團決定增加於網絡的權益至70.0%，本集團則需繳付額外約1,116.0百萬港元。

(f) 集團已收及應收共同控制實體股息為762.2百萬港元(二零零一年：678.1百萬港元)。

(g) 主要共同控制實體之詳細資料刊於賬目附註第39項。

17 其他投資

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
股本證券				
非上市股份，按公平價值	1,444.9	1,685.0	221.2	387.6
上市股份，按市值				
香港	292.4	434.3	—	—
海外	607.8	760.4	—	—
	2,345.1	2,879.7	221.2	387.6
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平價值	182.6	—	—	—
聯合發展項目				
原值減準備及攤銷	1,775.8	1,675.1	—	—
其他合營企業				
投資原值	212.5	1,232.7	—	—
合營企業欠款	1,632.0	2,386.0	—	—
	1,844.5	3,618.7	—	—
	6,148.0	8,173.5	221.2	387.6

合營企業欠款總數為1,526.4百萬港元(二零零一年：2,084.6百萬港元)須付年息10%，餘數不須付息。此等欠款乃無抵押及按有關合營協議之條款償還。

18 遠期應收款

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
應收款	631.6	820.3	—	—
其他貸款	392.3	186.6	—	—
	1,023.9	1,006.9	—	—
下年度應收之金額列入				
流動資產	(75.2)	(467.5)	—	—
	948.7	539.4	—	—

19 待售樓宇

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
發展中樓宇原值減準備	14,720.4	13,886.4	—	—
已完成樓宇原值減準備	1,477.7	1,442.3	—	—
合作發展項目原值減準備	7,081.0	6,702.4	851.4	843.5
	23,279.1	22,031.1	851.4	843.5

已作借款抵押之發展中樓宇及已完成樓宇之賬面總值合計981.3百萬港元(二零零一年：461.1百萬港元)。

20 存貨

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
生產物料	1,248.7	605.2	—	—
在製品	13.2	14.7	—	—
製成品	49.3	55.5	—	—
商品	82.8	120.4	—	—
	1,394.0	795.8	—	—

於二零零二年六月三十日，存貨以可變現淨值入賬金額為13.5百萬港元(二零零一年：31.0百萬港元)。

21 應收賬及預付款

(a) 於二零零二年六月三十日，在建建築工程應收之保留款項為834.0百萬港元(二零零一年：627.4百萬港元)，已列在應收賬及預付款內。

(b) 應收賬及預付款包括銷貨應收款、貸款予其他被投資企業公司、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。銷貨應收款之賬齡分析如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
即日至30天	2,455.0	2,296.6	—	—
31天至60天	240.8	354.4	—	—
60天以外	1,958.2	2,214.5	—	—
	4,654.0	4,865.5	—	—

22 現金及銀行存款

有限制銀行存款已用作若干短期貸款及刊於賬目附註第28項遠期借款之抵押。

23 應付賬及應付費用

(a) 於二零零二年六月三十日，在建建築工程之預收顧客工程款為55.8百萬港元(二零零一年：71.9百萬港元)，已列在應付賬及應付費用內。

(b) 應付賬及應付費用已計入之應付貿易賬項，其賬齡分析如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
即日至30天	4,080.4	3,335.1	—	—
31天至60天	272.7	483.8	—	—
60天以外	2,178.6	2,085.2	—	—
	6,531.7	5,904.1	—	—

24 在建建築工程

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
應計成本加以應計利潤減可預見虧損	16,822.3	15,187.1	—	—
已收及應收按施工進度付款	(17,124.2)	(16,069.9)	—	—
	(301.9)	(882.8)	—	—
代表：				
按工程合約應收顧客總額	476.2	234.4	—	—
按工程合約應付顧客總額	(778.1)	(1,117.2)	—	—
	(301.9)	(882.8)	—	—

25 股本

	二零零二年 股份數目 (百萬)	二零零二年 百萬港元	二零零一年 股份數目 (百萬)	二零零一年 百萬港元
註冊股本：				
每股面值1.00港元股份				
六月三十日結存	2,500.0	2,500.0	2,500.0	2,500.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
七月一日結存	2,134.0	2,134.0	2,114.1	2,114.1
以股代息(附註a)	32.4	32.4	19.8	19.8
行使債券之轉換權(附註b)	—	—	0.1	0.1
六月三十日結存	2,166.4	2,166.4	2,134.0	2,134.0

(a) 於本年度內，本公司分別以每股6.887港元及每股6.5669港元發行15,122,315股及17,292,889股新股，作為二零零一年末期以股代息及二零零二年年中期以股代息。

於二零零一年度內，本公司分別以每股11.0677港元及9.7194港元發行8,703,824股及11,136,813股新股，作為二零零零年年末期以股代息及二零零一年中期以股代息。

(b) 於二零零一年度內，一間附屬公司發行之可換股債券之持有人，以每股35.15港元之作價行使其轉換權，使本公司發行65,923股新股。

26 儲備

	集團賬						
	資本贖回 儲備	股本溢價	資產 重估儲備 (附註a)	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零零年七月一日結存，如前呈報	37.7	18,860.6	20,516.0	814.9	206.0	15,658.8	56,094.0
採納會計準則第9號(經修訂)之影響	—	—	—	—	—	211.4	211.4
二零零零年七月一日結存，經重列	37.7	18,860.6	20,516.0	814.9	206.0	15,870.2	56,305.4
以股代息	—	184.7	—	—	—	—	184.7
行使債券之轉換權	—	2.3	—	—	—	—	2.3
發行股份費用	—	(0.2)	—	—	—	—	(0.2)
去年度投資及酒店物業重估盈餘	—	—	98.8	—	—	—	98.8
佔重估(虧絀)/盈餘							
聯營公司	—	—	(85.8)	—	—	—	(85.8)
共同控制實體	—	—	114.0	—	—	—	114.0
收購所產生之商譽							
附屬公司	—	—	—	(87.4)	—	—	(87.4)
共同控制實體額外權益	—	—	—	(11.9)	—	—	(11.9)
附屬公司額外權益	—	—	—	(591.5)	—	—	(591.5)
一間聯營公司	—	—	—	(37.0)	—	—	(37.0)
聯營公司額外權益	—	—	—	(16.7)	—	—	(16.7)
收購所產生之資本儲備							
附屬公司額外權益	—	—	—	120.1	—	—	120.1
共同控制實體額外權益	—	—	—	4.7	—	—	4.7
聯營公司	—	—	—	83.9	—	—	83.9
資本儲備撥回							
出售附屬公司部份權益	—	—	—	(20.6)	—	—	(20.6)
出售一間聯營公司部份權益	—	—	—	(146.1)	—	—	(146.1)
附屬公司清盤	—	—	—	(5.0)	—	—	(5.0)
商譽撥回							
出售附屬公司	—	—	—	11.7	—	—	11.7
出售聯營公司	—	—	—	240.5	—	—	240.5
出售附屬公司部份權益	—	—	—	8.1	—	—	8.1
佔一間聯營公司資本儲備	—	—	—	108.0	—	—	108.0
商譽耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	—	174.1	—	—	174.1
去年度投資重估虧絀	—	—	(1,139.4)	—	—	—	(1,139.4)
出售所變現之投資重估虧絀撥回	—	—	376.6	—	—	—	376.6
投資耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	208.4	—	—	—	208.4
去年度溢利	—	—	—	—	—	46.4	46.4
轉往普通儲備	—	—	—	—	332.5	(332.5)	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(8.4)	(8.4)
二零零零年已派末期股息	—	—	—	—	—	(211.4)	(211.4)
二零零一年已派中期股息	—	—	—	—	—	(212.3)	(212.3)
	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	15,152.0	55,514.0
代表：							
二零零一年六月三十日結存	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	14,938.6	55,300.6
二零零一年擬派末期股息	—	—	—	—	—	213.4	213.4
	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	15,152.0	55,514.0
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	19,047.4	19,519.5	757.3	538.5	16,638.4	56,538.8
聯營公司	—	—	323.3	0.5	—	(951.6)	(627.8)
共同控制實體	—	—	245.8	(108.0)	—	(534.8)	(397.0)
	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	15,152.0	55,514.0

	集團賬						
	資本贖回 儲備	股本溢價	資產 重估儲備 (附註a)	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零一年七月一日結存，如前呈報	37.7	19,047.4	20,088.6	475.7	538.5	15,112.7	55,300.6
採納會計準則第9號(經修訂)之影響	—	—	—	—	—	213.4	213.4
採納會計準則第30及31號之影響	—	—	—	174.1	—	(174.1)	—
二零零一年七月一日結存，經重列	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	15,152.0	55,514.0
以股代息	—	185.3	—	—	—	—	185.3
發行股份費用	—	(0.3)	—	—	—	—	(0.3)
本年度投資及酒店物業重估虧絀	—	—	(1,856.0)	—	—	—	(1,856.0)
出售投資及酒店物業所變現之重估盈餘	—	—	(2,406.3)	—	—	—	(2,406.3)
地產樓宇耗蝕於重估盈餘撥回	—	—	(33.8)	—	—	—	(33.8)
估重估盈餘／(虧絀)							
聯營公司	—	—	5.9	—	—	—	5.9
共同控制實體	—	—	(263.9)	—	—	—	(263.9)
儲備撥回							
出售附屬公司	—	—	(348.9)	(0.5)	—	—	(349.4)
出售一間附屬公司股份權益	—	—	—	(27.1)	—	—	(27.1)
出售一間被投資企業公司	—	—	—	(216.2)	—	—	(216.2)
商譽撥回							
出售附屬公司	—	—	—	169.9	—	—	169.9
出售一共同控制實體	—	—	—	6.7	—	—	6.7
商譽耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	—	1.5	—	—	1.5
本年度投資重估虧絀	—	—	(220.1)	—	—	—	(220.1)
出售所變現之投資重估盈餘	—	—	(5.3)	—	—	—	(5.3)
投資耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	139.5	—	—	—	139.5
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,275.4	1,275.4
轉往普通儲備	—	—	—	—	34.4	(34.4)	—
轉往資產重估儲備	—	—	25.5	(25.5)	—	—	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(6.6)	(6.6)
二零零一年已派末期股息	—	—	—	—	—	(213.4)	(213.4)
二零零二年已派中期股息	—	—	—	—	—	(214.9)	(214.9)
	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,958.1	51,484.9
代表：							
二零零二年六月三十日結存	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,741.5	51,268.3
二零零二年擬派末期股息	—	—	—	—	—	216.6	216.6
	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,958.1	51,484.9
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	19,232.4	14,814.1	666.1	572.9	18,447.3	53,770.5
聯營公司	—	—	329.2	0.5	—	(1,071.0)	(741.3)
共同控制實體	—	—	(18.1)	(108.0)	—	(1,418.2)	(1,544.3)
	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,958.1	51,484.9

26 儲備(續)

	公司賬				
	資本贖回 儲備	股本溢價	資產 重估儲備 (附註a)	盈餘保留	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零零年七月一日結存，如前呈報	37.7	18,860.6	328.0	11,112.1	30,338.4
採納會計準則第9號(經修訂)之影響	—	—	—	128.0	128.0
二零零零年七月一日結存，經重列	37.7	18,860.6	328.0	11,240.1	30,466.4
以股代息	—	184.7	—	—	184.7
行使債券之轉換權	—	2.3	—	—	2.3
股份發行費用	—	(0.2)	—	—	(0.2)
去年度投資物業重估盈餘	—	—	0.4	—	0.4
出售所變現之投資重估虧絀撥回	—	—	42.5	—	42.5
去年度投資重估虧絀	—	—	(12.1)	—	(12.1)
去年度溢利	—	—	—	752.3	752.3
二零零零年已派末期股息	—	—	—	(211.4)	(211.4)
二零零一年已派中期股息	—	—	—	(212.3)	(212.3)
	37.7	19,047.4	358.8	11,568.7	31,012.6
代表：					
二零零一年六月三十日結存	37.7	19,047.4	358.8	11,355.3	30,799.2
二零零一年擬派末期股息	—	—	—	213.4	213.4
	37.7	19,047.4	358.8	11,568.7	31,012.6
二零零一年七月一日結存，如前呈報	37.7	19,047.4	358.8	11,460.0	30,903.9
採納會計準則第9號(經修訂)之影響	—	—	—	108.7	108.7
二零零一年七月一日結存，經重列	37.7	19,047.4	358.8	11,568.7	31,012.6
以股代息	—	185.3	—	—	185.3
股份發行費用	—	(0.3)	—	—	(0.3)
本年度投資物業重估虧絀	—	—	(1.9)	—	(1.9)
本年度投資重估虧絀	—	—	(166.5)	—	(166.5)
投資耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	3.9	—	3.9
本年度溢利	—	—	—	1,398.7	1,398.7
二零零一年已派末期股息	—	—	—	(213.4)	(213.4)
二零零二年已派中期股息	—	—	—	(214.9)	(214.9)
	37.7	19,232.4	194.3	12,539.1	32,003.5
代表：					
二零零二年六月三十日結存	37.7	19,232.4	194.3	12,322.5	31,786.9
二零零二年擬派末期股息	—	—	—	216.6	216.6
	37.7	19,232.4	194.3	12,539.1	32,003.5

(a) 資產重估儲備分析

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
酒店物業	3,236.6	6,195.7	—	—
投資物業	11,231.7	13,150.1	27.2	29.1
投資	656.9	742.8	167.1	329.7
	15,125.2	20,088.6	194.3	358.8

(b) 截至二零零二年六月三十日本公司可供分派儲備為數12,539.1百萬港元(二零零一年：11,568.7百萬港元)。

27 強制性換股債券

於一九九九年四月，新世界基建有限公司(「新世界基建」)發行150.0百萬美元之強制性換股債券。該債券持有者可於二零零二年四月三十日或以前隨時行使其轉換權選擇轉換為每股面值1.00港元之新世界基建股份，每股作價12.00港元，而換股價可予以調整。該債券年息為5%或相等於新世界基建於相關付息期所派或擬派之股息除以換股價之百分率，以兩者之較高者為準，而利息將於半年時限支付。所有債券已於二零零二年四月三十日轉換成新世界基建之股份。

28 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
銀行借款				
有抵押	9,151.4	8,595.4	—	—
無抵押	19,272.7	19,766.7	—	—
其他有抵押借款				
須於五年內全部償還	250.0	250.0	—	—
其他無抵押借款				
須於五年內全部償還	551.0	619.5	—	—
毋須於五年內全部償還	59.5	—	—	—
財務租約債務(附註a)				
須於五年內全部償還	115.1	37.4	—	—
	29,399.7	29,269.0	—	—
可換股債券(附註b)	4,063.5	5,026.3	—	—
債券(附註c)	—	337.1	—	—
少數股東借款(附註d)	2,546.6	2,881.5	—	—
遞延收入	642.7	643.9	—	—
遠期應付賬項	1,029.7	842.7	258.0	344.0
	37,682.2	39,000.5	258.0	344.0
須於下年度償還之金額列入流動負債	(13,752.9)	(9,029.6)	(86.0)	(86.0)
	23,929.3	29,970.9	172.0	258.0

28 遠期負債(續)

	集團賬					合計 百萬港元
	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	其他有 抵押借款 百萬港元	其他無 抵押借款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	
分析二零零二年之遠期借款之 還款期如下：						
第一年內	931.4	10,371.1	250.0	351.0	39.3	11,942.8
第二年	1,765.8	2,136.9	—	200.0	55.4	4,158.1
第三至第五年	6,041.6	6,764.7	—	—	20.4	12,826.7
第五年後	412.6	—	—	59.5	—	472.1
	9,151.4	19,272.7	250.0	610.5	115.1	29,399.7

分析二零零一年之遠期借款之

還款期如下：						
第一年內	2,045.5	5,947.1	—	6.4	13.0	8,012.0
第二年	917.1	7,843.3	250.0	354.5	13.7	9,378.6
第三至第五年	5,426.3	5,965.8	—	201.3	10.7	11,604.1
第五年後	206.5	10.5	—	57.3	—	274.3
	8,595.4	19,766.7	250.0	619.5	37.4	29,269.0

(a) 財務租約債務—最低租賃付款

	集團賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
第一年內	42.3	15.4
第二年內	59.9	15.0
第三年至五年	20.6	10.9
	122.8	41.3
財務租約之未來財務費用	(7.7)	(3.9)
財務租約債務現值	115.1	37.4

(b) 可換股債券

	集團賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
債券可換股份如下：		
本公司(附註(i))	2,713.0	2,713.0
附屬公司(附註(ii)及(iii))	1,350.5	2,313.3
	4,063.5	5,026.3

- (i) 於一九九九年六月，一間附屬公司已發行300.0百萬美元之可換股擔保債券。該債券年息為3%而利息將每半年到期支付，該債券並由本公司擔保及於盧森堡股票交易所上市。債券持有人可選擇由一九九九年八月九日至二零零四年五月九日期間內轉換該債券為本公司每股面值1.00港元之股份。轉換價為每股24.60港元並可予以調整。於一九九九年七月再發行50.0百萬美元條款一樣之換股擔保債券。除非之前已作換股、贖回或回購，否則債券將於二零零四年六月九日以面值之123.104%及應付之利息於該日贖回。其贖回溢價已於損益賬中以恒定基準在債券期內作出準備。
- (ii) 新世界基建發行250.0百萬美元年息5%於期滿支付之可換股債券。該債券於盧森堡股票交易所上市。債券持有人可於二零零一年七月二日之前隨時行使其轉換權選擇轉換為每股面值1.00港元之新世界基建之股份，每股換股價為19.61港元，並可予以調整。於年度內，本金額為15,000美元之債券獲兌換為新世界基建每股面值1.00港元之股份，其餘債券已由新世界基建於二零零一年七月十五日按面值贖回。
- (iii) 於一九九八年三月，新世界基建發行面值250.0百萬美元之可換股債券，年息率為1%及利息每半年到期支付。該債券於盧森堡股票交易所上市。債券持有人可於二零零三年四月一日前隨時行使其轉換權選擇轉換為每股面值1.00港元之新世界基建股份，每股換股價為23.05港元，此換股價可予調整。根據若干條款，於二零零一年四月十五日或以後，新世界基建有權選擇以現金及／或新世界基建之股份贖回所有或部份之債券。除非已作換股、贖回或回購之安排，否則剩餘之債券將於二零零三年四月十五日以面值之143.4%及應付之利息於該日贖回。其贖回溢價已在損益賬中以恒定基準在債券期內作出準備。

於本年度內，新世界基建以39.6百萬港元回購合共4.0百萬美元（二零零一年：無）面值之債券，此等債券隨即註銷。贖回債券溢價準備為數8.3百萬港元已與因回購債券而產生之虧絀對沖。

(c) 債券

債券乃由一間經營私人會所之附屬公司發行，屬無抵押兼免息債券，可在該附屬公司之同意下轉讓，並可在發行日起50年屆滿時或該附屬公司自行決定之較早日期以面值贖回。於本年度內，該附屬公司已被出售。

(d) 少數股東借款

欠少數股東之借款包括為數1,052.5百萬港元（二零零一年：1,039.6百萬港元）給予若干綜合賬內之合營企業貸款。該貸款為無抵押而年息為固定利息由10%至15%（二零零一年：10%至15%），同時須按有關合營合同指定年期歸還。其餘之借款均為無抵押，不用利息及沒有固定還款期限。

29 遞延稅項

	集團賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
七月一日結存	24.8	18.6
轉自損益賬	38.1	6.5
出售附屬公司	—	(0.3)
六月三十日結存	62.9	24.8
賬目中已撥準備：		
加速折舊免稅額	153.4	20.2
其他時差	(90.5)	4.6
	62.9	24.8
賬目中未撥備之潛在遞延稅項(資產)／負債為：		
加速折舊免稅額	328.0	431.3
其他時差	(806.1)	(894.2)
	(478.1)	(462.9)

因重估本集團及／或本公司並不位於中國之投資物業及酒店物業時並無產生時差，因此重估所產生之盈餘並無提撥準備。若出售位於中國之投資及酒店物業之有關重估盈餘將產生稅項債務，由於此等乃長線投資物業而管理層亦無意在可預見將來出售，因此並無提撥準備。於資產負債表結算日，並無任何未撥備之重大時差。

30 公積金及退休金計算

年內，本集團設有多項公積金及退休金計劃，包括職業退休計劃及強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。大部份均屬界定額供款計劃，主要在香港設立，本集團約90%僱員有資格參與此等計劃。其餘少數為界定額福利計劃主要為高級行政員工參與。本集團所有公積金及退休金計劃在損益賬支銷之總金額為121.5百萬港元（二零零一年：118.7百萬港元）。

由本集團或僱員向此等界定額供款計劃作出之供款乃根據員工薪金之百分比作出，由5%至21%不等，視乎僱員之年資而定。由二零零零年十二月一日起新受聘之僱員必須加入強積金計劃。本集團於強積金計劃之供款介乎僱員薪金之5%至15%不等，取決於僱員之年資而定。該供款已於即年支銷。在損益賬支銷之計劃金額為119.4百萬港元（二零零一年：117.2百萬港元），並已扣除沒收之供款6.4百萬港元（二零零一年：8.9百萬港元）。

31 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
已簽約但未撥備				
固定資產	713.3	472.5	—	—
一間聯營公司	49.5	—	—	—
附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體	258.6	675.9	—	121.0
其他投資	—	15.6	—	—
	1,021.4	1,164.0	55.0	176.0
已授權但未簽約				
固定資產	248.3	440.1	—	—
共同控制實體	628.8	1,615.7	—	—
	877.1	2,055.8	—	—
集團賬				
			二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
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			171.8	509.0
已授權但未簽約			89.4	130.0
			261.2	639.0

(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	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
地產樓宇		
第一年內	351.2	281.3
第二至第五年內	664.9	441.6
第五年後	1,755.1	342.4
	2,771.2	1,065.3
其他設備		
第一年內	21.2	20.0
第二年至五年內	19.7	39.6
	2,812.1	1,124.9

31 承擔項目(續)

- (c) 於二零零二年六月三十日，本集團已就若干銀行為本集團一間附屬公司及若干共同控制實體發展之物業項目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約316.2百萬港元(二零零一年：166.2百萬港元)。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，而本集團有權接收有關物業並擁有物業之業權。
- (d) 一間附屬公司及若干共同控制實體已就香港9號貨櫃碼頭的合作發展，有關的泊位置換安排及融資而與第三者簽訂協議。本集團於二零零二年六月三十日的應佔資本承擔已在上文附註(a)披露。

其中一共同控制實體已取得銀行備用額，以為其9號貨櫃碼頭所佔之發展成本提供資金。本集團已就該銀行備用額提供擔保，並已包括於賬目附註第32項。

任何共同控制實體之其他股東，為獨立第三方，如有違約，有關附屬公司及共同控制實體將需為該項目提供額外資金。本集團已就有關附屬公司及共同控制實體之此等責任給予擔保。若本集團須履行此擔保下之責任，除上文所披露本集團之所佔資本承擔外，額外承擔之最高額為1,482.0百萬港元(二零零一年：1,482.0百萬港元)而一間聯營公司將反擔保其中約876.0百萬元之承擔。

(e) 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	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
第一年內	509.5	483.9
第二年至第五年內	555.2	473.6
第五年後	146.1	78.6
	1,210.8	1,036.1

本集團之營運租約之年期主要介乎於一年至六年。

32 或然負債

	集團賬		公司賬	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
擔保				
本集團建築合約之履行合約承擔	1,140.4	1,557.7	—	10.5
其他履行合約承擔	384.7	344.7	333.0	327.3
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	25,033.5	28,913.4
聯營公司	159.1	686.1	—	632.6
其他投資賬項內之被投資企業公司	5.5	9.4	5.5	5.5
共同控制實體	4,059.6	4,202.9	1,697.3	1,924.7
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	2,135.3	2,305.3	7,059.0	7,783.0
	7,884.6	9,106.1	34,128.3	39,597.0

本集團現正與一合營企業合伙人進行法律訴訟。該合伙人就若干合作發展樓宇項目向本集團採取法律行動。截至年報日，該合伙人並無向本集團呈交任何索償細則。另一方面，本集團亦向該合伙人採取反訴訟。董事已就此訴訟諮詢律師意見，並認為不會對本集團的財務狀況產生任何重大負面影響。

33 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與營業活動現金流入淨額比對表

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)
營業溢利	1,700.0	232.2
折舊	1,174.2	1,048.0
商譽／(負商譽) 撤銷		
聯營公司	(15.7)	—
一共同控制實體	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(收益)／虧損淨額		
固定資產	(2,374.2)	10.7
聯營公司	(4.7)	304.9
共同控制實體	(114.9)	(93.9)
其他投資	(198.9)	11.8
附屬公司	(440.4)	(56.9)
合營企業欠款撥備	535.4	312.6
待售樓宇減值撥備	325.6	221.7
投資撥備		
一間聯營公司	37.3	—
一項合作發展項目	75.0	40.0
共同控制實體	67.7	—
上市及非上市股份	248.7	313.6
行使可換股債券之溢利	—	(1.8)
附屬公司清盤盈餘	—	(7.7)
一間聯營公司清盤盈餘	—	(1.8)
非上市其他投資準備撥回	—	(12.5)
待售樓宇減值準備撥回	—	(231.0)
一間聯營公司欠款準備撥回	(92.6)	(5.0)
外幣折算盈餘	(19.6)	(15.3)
存貨增加	(384.3)	(469.9)
待售樓宇(增加)／減少	(1,225.4)	2,735.6
應收賬及預付款減少／(增加)	195.4	(2,834.4)
其他應收貸款減少／(增加)	7.5	(163.4)
應付賬及應付費用增加／(減少)	1,867.5	(354.1)
在建建築工程減少	(580.9)	(35.6)
出售樓宇預收訂金(減少)／增加	(501.5)	300.5
利息支出淨額及股息收入	1,309.2	1,504.0
營業活動現金流入淨額	1,942.1	3,037.7

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
(b) 收購附屬公司		
收購資產淨值		
固定資產	3.3	59.1
存貨	282.7	31.3
待售樓宇	317.0	1,003.1
其他投資	—	9.9
應收賬及預付款	4.5	145.6
退回稅款	—	2.7
現金及銀行存款	29.1	151.2
應付賬及應付費用	(271.4)	(233.1)
短期銀行借款	—	(72.1)
遠期負債	(6.5)	(7.0)
少數股東權益	3.2	24.6
	361.9	1,115.3
減：集團原先所佔權益		
聯營公司	(28.5)	(17.2)
共同控制實體	(266.4)	(984.3)
	67.0	113.8
收購產生之商譽	0.7	87.4
	67.7	201.2
代表：		
現金	67.7	201.2
(c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流出淨額分析		
現金代價	(67.7)	(201.2)
購入之現金及銀行結存	29.1	151.2
	(38.6)	(50.0)

本年度內收購之附屬公司動用本集團營業活動現金流量淨額為119.8百萬港元(二零零一年：貢獻105.9百萬港元)，投資活動用0.3百萬港元(二零零一年：152.9百萬港元)，而融資活動則收取190.7百萬港元(二零零一年：73.5百萬港元)，而已付之融資費用淨額為0.5百萬港元(二零零一年：無)。該等附屬公司並無稅項支出(二零零一年：無)。

33 綜合現金流量表之附註(續)

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
(d) 出售附屬公司		
出售資產淨值		
固定資產	1,451.6	443.2
其他投資	1.0	—
存貨	95.4	53.6
待售樓宇	74.1	—
其他應收貸款	—	2.4
應收賬及預付款	811.6	67.1
現金及銀行存款 — 無限制	136.1	49.6
現金及銀行存款 — 有限制	—	82.7
應付賬及應付費用	(276.9)	(146.0)
銀行借款及透支	(61.8)	(53.6)
稅項	(5.9)	(6.2)
遠期負債	(800.5)	(138.7)
遞延稅項	—	(0.3)
少數股東權益	(147.3)	(98.1)
	1,277.4	255.7
商譽	175.9	6.7
資產重估儲備	(348.9)	—
出售附屬公司之溢利及附屬公司清盤盈餘	440.4	64.6
	1,544.8	327.0
代表：		
現金	532.4	284.7
遠期應收款	170.0	—
應收賬及應付費用	—	69.3
其他投資	93.3	30.7
聯營公司	94.7	—
共同控制實體	654.4	(57.7)
	1,544.8	327.0
(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		
現金代價	532.4	284.7
售出之現金及銀行結存	(136.1)	(49.6)
撤銷之銀行透支	61.8	—
	458.1	235.1

(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	強制性 換股債券 百萬港元	短期 銀行及 其他借款 百萬港元	受限制現金 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
二零零零年六月三十日結存	20,974.7	36,898.3	1,162.2	1,096.5	(558.1)	17,298.7	76,872.3
融資之現金(流出)/流入淨額	(0.2)	2,381.0	—	449.8	(1,271.6)	131.0	1,690.0
以股代息	204.5	—	—	—	—	—	204.5
回購可換股債券之溢利	—	(1.8)	—	—	—	—	(1.8)
出售附屬公司部份權益	—	—	—	—	—	40.4	40.4
增購附屬公司權益	—	(460.8)	—	—	—	209.9	(250.9)
出售附屬公司權益	—	(138.7)	—	(53.6)	82.7	(98.1)	(207.7)
行使債券之轉換權	2.4	(2.4)	—	—	—	—	—
遞延利息收入減少	—	(292.9)	—	—	—	—	(292.9)
遠期應付賬項增加	—	532.0	—	—	—	—	532.0
購入附屬公司	—	7.0	—	72.1	—	(24.6)	54.5
攤薄一間附屬公司權益以致							
少數股東權益增加	—	—	—	—	—	22.9	22.9
少數股東權益所佔							
淨溢利及其他儲備	—	—	—	—	—	161.8	161.8
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	(318.1)	(318.1)
財務租約開始	—	6.5	—	—	—	—	6.5
一名少數股東投入之土地使用權	—	72.3	—	—	—	—	72.3
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(16.2)	(16.2)
二零零一年六月三十日結存	21,181.4	39,000.5	1,162.2	1,564.8	(1,747.0)	17,407.7	78,569.6
融資之現金(流出)/流入淨額	(0.3)	(842.3)	—	1,282.0	(657.4)	40.0	(178.0)
以股代息	217.7	—	—	—	—	—	217.7
出售附屬公司部份權益	—	—	—	—	—	48.0	48.0
收購附屬公司額外權益所產生之商譽	—	—	—	—	—	131.1	131.1
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	(908.9)	(908.9)
出售附屬公司權益	—	(800.5)	—	—	—	(147.3)	(947.8)
行使債券之轉換權	—	—	(1,162.2)	—	—	1,162.2	—
遞延利息收入增加	—	19.9	—	—	—	—	19.9
遠期應付賬項增加	—	194.9	—	—	—	—	194.9
購入附屬公司	—	6.5	—	—	—	(3.2)	3.3
攤薄一間附屬公司權益以致							
少數股東權益增加	—	—	—	—	—	132.3	132.3
少數股東權益所佔							
淨溢利及其他儲備	—	—	—	—	—	471.7	471.7
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	(325.3)	(325.3)
財務租約開始	—	103.2	—	—	—	—	103.2
出售一間共同控制實體權益儲備撥回	—	—	—	—	—	67.7	67.7
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(6.2)	(6.2)
二零零二年六月三十日結存	21,398.8	37,682.2	—	2,846.8	(2,404.4)	18,069.8	77,593.2

33 綜合現金流量表之附註(續)

(g) 現金及現金等值項目之分析

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
現金及銀行結存	7,093.9	9,809.6
銀行借款及透支	(3,718.3)	(2,460.3)
	3,375.6	7,349.3
加：銀行貸款由提取借款日起三個月以後到期	2,799.4	1,515.8
減：銀行存款由存款日起三個月以後到期	(558.8)	(131.3)
減：受限制現金及銀行結存	(2,404.4)	(1,747.0)
	3,211.8	6,986.8

(h) 非現金交易

於年中，本集團出售一間附屬公司投資於新世界數碼基地有限公司之全部權益予一獨立第三者。作價為49.3百萬港元，代價為一間由獨立第三者控制之公司亞洲物流科技有限公司所發行之股份為數10.0百萬港元及可換股票據為數39.3百萬港元。

本集團簽訂一份於租約開始時資本價值為103.2百萬港元之財務租約協議。

於二零零一年，本集團購入一項聯合發展項目之發展權作價為430.0百萬港元。於二零零一年六月三十日，已付之金額為86.0百萬港元。應付餘數已包括於遠期應付賬項內。

於二零零一年，新世界中國從Anderson International Investment Limited (「Anderson International」)處收購新世界安信發展有限公司(「新世界安信」)49.0%之權益，代價為406.6百萬港元。收購前，新世界安信為新世界中國擁有51.0%股權之附屬公司。該代價中之90.0百萬港元以現金支付，餘數則用以對冲Anderson International欠本集團為數316.6百萬港元之款項。

34 與有關連人士之交易

本集團年內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
與聯屬公司交易(附註a)		
租金收入(附註b)	13.7	19.3
提供合約工程服務(附註c)	77.7	246.8
利息收入(附註d)	236.5	164.9
管理費收入(附註e)	13.3	11.0
購入生產物料(附註f)	673.8	500.2
購入一間附屬公司(附註g)	43.0	—
與其他有關連人士交易／餘額		
租金收入(附註b)	18.8	15.4
購入固定資產(附註h)	—	6.8
應付賬項(附註i)	2,239.5	605.7

附註：

- (a) 聯屬公司包括聯營公司及共同控制實體。
- (b) 租金收入根據租約合同訂立之租值計算。
- (c) 提供合約工程服務之收益有關之條款不會比本集團之第三者顧客優惠。
- (d) 利息收入之利率根據聯屬公司未償還欠款，以賬目附註第15及第16項刊列之息率計算。
- (e) 管理費收入根據有關合約所訂立之固定收費率計算。
- (f) 生產物料以該聯屬公司大約向第三者供應商採購之原價購入。本集團亦已付該聯屬公司約969.0百萬港元(二零零一年：698.0百萬港元)之訂金作為將來購買存貨之用。
- (g) 於二零零二年五月三十一日，本集團以現金代價43.0百萬港元向一間聯營公司惠記集團有限公司購入鶴記營造有限公司全部已發行之股本。
- (h) 本集團之附屬公司與英福電訊亞洲有限公司進行若干交易。
- (i) 應付賬項均無抵押及需隨時償還，除其中1,386.0百萬港元(二零零一年：605.7百萬港元)利息每年以香港優惠利率計算，其餘賬項則以香港銀行同業拆息加0.5%至加1.0%計算利息。

35 結算後事項

- (a) 於二零零二年六月二十九日，本集團就出售其於若干附屬公司全部權益訂立有條件協議，現金代價約650.0百萬港元，該等附屬公司持有本集團於晉城至焦作高速公路(山西段)之權益。該項交易於二零零二年九月完成，而該項出售對於截至二零零三年六月三十日止年度之賬目並無重大影響。
- (b) 於二零零二年十月十八日，本公司董事會通過進行一項集團架構重組的決議，將本集團持有的新世界創建有限公司的52.4%全部權益與持有54.3%權益的新世界基建所投資的道路、橋樑、食水處理及電廠項目售予新世界基建持有75.0%權益的太平洋港口有限公司(「太平洋港口」)。當重組完成及新世界基建將持有的太平洋港口優先股份作換股，並把持有的太平洋港口股份分派予股東後，本集團將持有太平洋港口52.0%權益和繼續持有新世界基建的54.3%權益。

36 賬目通過

本賬目經董事會於二零零二年十月十八日通過。

37 主要附屬公司

於二零零二年六月三十日

	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	
在香港註冊及經營					
增亮投資有限公司	9,998	1	—	56	
	2*	1	—	—	地產投資
鋒卓有限公司	100	1	40	49	地產投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
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
百勤營造有限公司	80,002	100	—	51	
	20,000*	100	—	—	建築
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	54	
	2*	1	—	—	控股投資
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	70	控股投資
百利城有限公司	200	10	100	100	地產發展
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	地產發展
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	51	
	3,000*	10,000	—	—	地產投資
Calpella Limited	2	10	—	100	地產投資

於二零零二年六月三十日

	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	
在香港註冊及經營(續)					
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	51	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	—	81	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	600,002	1	—	51	建築材料貿易
	1,500,000*	1	—	—	
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	51	
	233,288*	10	—	—	電器工程及貿易
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	—	51	保安服務
	11,600*	100	—	—	
金后有限公司	5,000	1	100	100	地產發展
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
恆邦有限公司	225,000	1	100	100	地產發展
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
協興建築有限公司	400,000	100	—	51	建築及土木工程
	600,000*	100	—	—	
Hong Kong Convention	3	1	—	51	管理香港會議
and Exhibition Centre	1*	1	—	—	展覽中心
(Management) Limited					
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	580,000	10	—	51	環境美化服務
	20,000*	10	—	—	
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資
國際屋宇管理有限公司	450,000	10	—	51	物業管理
	95,500*	10	—	—	
Joint Profit Limited	2	1	100	100	地產投資
健營有限公司	2	1	—	41	控股投資
	2*	1	—	—	
富騰工程有限公司	5,000,000	1	—	36	室內裝修
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	—	51	物業管理
	1,002*	100	—	—	
奇威健氏有限公司	1,000	100	—	51	布料貿易
Kleaners Limited	5,000,000	1	—	51	洗衣服務
觀充有限公司	2	1	—	100	地產投資

37 主要附屬公司(續)

於二零零二年六月三十日

	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	
在香港註冊及經營(續)					
昆明福林堂藥業有限公司	50,000,000人民幣	—	—	65	藥房連鎖店
Loyalton Limited	2	10	—	100	地產投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館管理及經營
彩暉集團有限公司	100	1	80	80	地產投資
萬琪有限公司	2	1	100	100	地產發展
新時代幕牆工程有限公司					
(前稱力基(亞洲)工程有限公司)	10,000,000	1	—	45	供應及安裝玻璃幕牆
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	51	
(前稱新中國乾濕洗衣有限公司)	704,000*	1	—	—	洗衣服務
新永明裝飾材料有限公司	1,000,000	1	—	36	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	—	70	
	2*	1	—	—	控股投資
新世界金融有限公司	200,000	100	100	100	財務
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	1,000,000	1	—	51	保險經紀服務
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
新宏投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
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	—	100	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	控股投資
新世界電話控股有限公司	200	1	100	100	控股投資
新世界電話有限公司	2	1	—	100	電訊服務
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	地產投資
鶴記營造有限公司	270,000	100	—	51	
	1**	1	—	51	建築工程
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
寶聯防污顧問有限公司	2	100	—	51	
	14,420*	100	—	—	清潔服務
寶聯防污服務有限公司	8,057,780	1	—	51	
	500,020*	1	—	—	清潔服務
寶利城有限公司	2	10	—	51	
	100,000*	10	—	—	物業投資
Pontiff Company Limited	10,000,000	1	—	100	地產投資
Pridemax Limited	2	1	—	100	地產投資
備都有限公司	200	1	—	41	控股投資

於二零零二年六月三十日

	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	
在香港註冊及經營(續)					
精景發展有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
大業建築工程有限公司	40,000	1,000	—	51	建築及土木工程
	10,000*	1,000	—	—	
濤運有限公司	2	10	—	100	
崇藝設計顧問有限公司	2	1	—	51	室內設計
泰美有限公司	500	10	70	89	地產投資
駿島有限公司	2	1	—	70	控股投資
誠願投資有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
佳定工程有限公司	34,400,000	1	—	51	
	15,600,000*	1	—	—	電器工程及貿易
能勇有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	
統一警衛有限公司	2	100	—	51	保安服務
	2,500*	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	5,000,000	1	—	51	
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	51	物業管理
	4,502*	1	—	—	
惠保(香港)有限公司	10,000,002	3	—	51	
惠康清潔滅蟲有限公司	200,000	100	—	51	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000	—	51	建築
威津投資有限公司	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	—	51	機電工程
在開曼群島註冊及在香港經營					
新世界中國地產有限公司	1,481,901,894	0.10港元	68	70	控股投資
NW China Homeowner Development Limited	5,363,925	0.01美元	—	70	控股投資
新世界基建有限公司	952,180,007	1港元	—	54	控股投資
新世界創建有限公司	1,083,333,333	0.10港元	—	51	控股投資
在菲律賓註冊及經營					
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。

* 無投票權遞延股份。

** 無投票權優先股份。

37 主要附屬公司(續)

於二零零二年六月三十日

	註冊資本	所佔權益百分率 (附註a)		主要業務
		公司	集團	
在中華人民共和國註冊及經營				
北京奧多特汽車技術服務有限公司	2,550,000美元	—	100	汽車維修中心
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣	—	61	地產投資
豐盛地產發展(上海)有限公司	10,000,000 美元	—	56	地產投資
高明新明大橋有限公司	60,000,000人民幣	—	44	經營收費橋樑
廣東新肇高速公路有限公司	80,000,000人民幣	—	38	經營收費道路
廣西北流新北公路 有限公司	99,200,000人民幣	—	33	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
廣西玉林新通公路有限公司	64,000,000人民幣	—	33	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	33	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	33	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	—	70	地產投資
廣州新華建房地產有限公司	244,000,000人民幣	—	70	地產投資
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000 港元	—	63	地產投資
南京華威房地產有限公司	12,000,000 美元	—	64	地產投資
新世界安信(天津)發展有限公司	10,000,000 美元	—	70	地產投資
新世界發展(武漢)有限公司	12,000,000 美元	—	70	地產投資
新世界(瀋陽)房地產有限公司	97,720,000人民幣	—	63	地產投資
新世界(天津)房地產有限公司	5,000,000 美元	100	100	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
寧波健旋諮詢發展有限公司	5,000,000 美元	—	100	控股投資
上海合裕房地產有限公司	12,000,000 美元	—	45	地產投資

於二零零二年六月三十日

	註冊資本／ 已發行股本		佔股本百分率 (附註a)		主要業務
	數目／金額	每股面值	公司	集團	
在中華人民共和國註冊及經營(續)					
上海局一房地產有限公司	128,000,000人民幣	—	—	56	地產投資
上海華美達廣場有限公司	34,000,000 美元	—	—	40	地產投資
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	—	100	百貨經營
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000 港元	—	—	63	地產投資
四川新世界丹參基地產業有限公司	30,000,000人民幣	—	—	100	種植丹參
天津新世界百貨有限公司	5,000,000 美元	—	—	100	百貨經營
武漢橋樑建設股份有限公司	502,850,000	1人民幣	—	27	經營收費橋樑
武漢新鵬發展有限公司	10,000,000 美元	—	—	95	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
雲浮新興公路有限公司	30,000,000人民幣	—	—	30	經營收費道路
肇慶新德公路有限公司	165,867,000人民幣	—	—	24	經營收費道路
肇慶新封公路有限公司	94,000,000人民幣	—	—	24	經營收費道路
肇慶新高公路有限公司	54,000,000人民幣	—	—	22	經營收費道路
肇慶新會公路有限公司	103,500,000人民幣	—	—	27	經營收費道路
肇慶新寧公路有限公司	90,000,000人民幣	—	—	30	經營收費道路

附註：

(a) 如屬合資合營企業或股份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。

37 主要附屬公司(續)

於二零零二年六月三十日

	已發行普通股		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在百慕達註冊及在香港經營					
太平洋港口有限公司	2,059,968,000	0.10港元	—	41	控股投資
	3,193,654,306 ^	0.10港元	—	54	
在英屬處女群島註冊					
Eddington Holdings Limited	100	1美元	—	82	控股投資
Ever Brisk Limited	1	1美元	—	70	控股投資
恒通發展有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Kiwi Profits Limited	10	1美元	—	70	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	—	54	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Master Services Limited	1,000,000	0.01美元	—	33	控股投資
新世界健業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	100	財務服務
New World Development (BVI) Limited	1	1美元	100	100	財務服務
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
新世界第一巴士服務有限公司	10,000,000	1港元	—	51	巴士服務
新世界第一渡輪服務有限公司	1	1美元	—	51	渡輪服務
新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司	1	1美元	—	51	渡輪服務
新世界第一控股有限公司	10,000,000	1港元	—	51	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
NWD Finance (BVI) Limited	1	1美元	100	100	財務服務
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	地產投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Sea Walker Limited	1	1美元	100	100	控股投資
栢寧永保有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	100	控股投資
Steady Profits Limited	1	1美元	—	70	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	—	70	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	—	70	控股投資
Twin Glory Investments Limited	1	1美元	—	70	控股投資

[△] 累積可換股可贖回優先股份。

38 主要聯營公司

於二零零二年六月三十日

	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	
在香港註冊及經營					
首都地產發展有限公司	1,200,000	1	—	50	地產投資
環球貨櫃碼頭香港有限公司	55,000 ‘A’	1	—	—	經營貨櫃碼頭
	5,000 ‘B’	1	—	15	
Estoree Limited	500 ‘A’	10	—	—	
	500 ‘B’	10	—	50	
	9,000 ‘C’ **	10	—	—	地產投資
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	—	35	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	—	22	建築工程
麗來有限公司	1,000	1	—	24	控股投資
Pure Jade Limited	1,000	1	—	20	地產投資
港興混凝土有限公司	200,000	100	—	26	生產混凝土
隆益投資有限公司	100	1	—	10	地產發展
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	—	21	控股投資
登捷時有限公司	2	10	—	12	股票登記及 公司秘書服務
翼冠有限公司	150,000	100	—	16	石礦經營
在美國註冊及經營					
CyberLancet Corporation	49,000,000 B	—	—	—	
	21,000,000 +	—	—	54	發展互聯網科技
CyberNova Corporation	30,000,000 B	—	—	—	
	20,000,000 +	—	—	54	發展有線數據機
Prediwave Corporation	35,000,000 B	—	—	—	
	15,000,000 +	—	—	54	發展視頻點播科技
TechStock, Inc.	30,000,000 B	—	—	—	
	20,000,000 +	—	—	54	科技控股投資
Visionaire Technology Corporation	35,000,000 B	—	—	—	
	15,000,000 +	—	—	54	科技控股投資
WarpEra Corporation	42,000,000 B	—	—	—	
	18,000,000 +	—	—	54	發展電腦硬件 及軟件

此等乃普通股，除非另作聲明。

* 無投票權遞延普通股份。

** 不可累積無投票權可贖回優先股份。

B 普通股。

+ A組列優先股。

38 主要聯營公司(續)

於二零零二年六月三十日

	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	1	1美元	—	35	地產投資
Fortune Star Worldwide Limited	100	1美元	—	28	投資控股
偉業國際有限公司	100	1美元	—	31	投資控股
新龍亞洲食品國際有限公司	1	1美元	—	32	控股投資
新QU能源有限公司	65,000,000 B	—	—	—	發展及生產熱力
	35,000,000 +	—	—	35	傳輸產品
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50	地產投資
Sinclair Profits Limited	10	1美元	—	35	投資控股
在中華人民共和國註冊及經營					
北京長樂房地產開發有限公司	12,000,000 美元	—	—	24	地產投資
北京富華房地產開發有限公司	8,000,000 美元	—	—	24	地產投資
北京麗來房地產開發有限公司	8,000,000 美元	—	—	24	地產投資
北京寶苑房地產開發有限公司	12,000,000 美元	—	—	24	地產投資
山東天地健生物工程有限公司	5,000,000人民幣	—	—	35	健康食品
上海新世界淮海物業發展有限公司	70,000,000 美元	—	—	31	地產投資
在百慕達註冊及在香港經營					
冠忠巴士集團有限公司	393,906,000	0.10港元	—	15	巴士服務
大福證券集團有限公司	488,409,699	0.10港元	—	10	財務服務
惠記集團有限公司	773,994,000	0.10港元	—	8	建築及土木工程

B 普通股。

+ A組優先股。

此等乃普通股，除非另作聲明。

39 主要共同控制實體

於二零零二年六月三十日

	註冊資本	所佔權益 百分率Ω		主要業務	
		公司	集團		
在中華人民共和國註冊及經營					
合資合營企業					
北京東方萬事利安防技術系統有限公司	2,000,000 美元	—	25	保安系統	
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	—	14	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	
香港京港開發有限公司	1,000,000 港元	—	23	酒店經營	
天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	29,200,000 美元	—	11	經營貨櫃碼頭	
上海建美房產發展有限公司	10,000,000 美元	—	21	地產投資	
瀋陽新世界鹿鳴春大廈有限公司	68,000,000人民幣	—	49	酒店經營	
武漢新世界制冷工業有限公司	60,000,000人民幣	—	50	冷凍設備製造	
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					
京珠高速公路廣珠段有限公司	580,000,000人民幣	—	14	經營收費道路	
北京崇文 — 新世界房地產發展有限公司	104,100,000 美元	—	40-49	地產投資	
北京崇裕房地產開發有限公司	81,840,000 美元	—	49	地產投資	
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000 美元	—	49	地產投資	
北京新聯酒店有限公司	12,000,000 美元	—	41	酒店經營	
中國新世界電子有限公司	20,000,000 美元	—	49	地產投資	
東莞新世界花園商住建造有限公司	12,000,000 美元	—	26	地產投資	
東莞新世界廣場商住建造有限公司	12,000,000 美元	—	26	地產投資	
古都新世界大酒店有限公司	10,800,000 美元	—	22	酒店經營	

39 主要共同控制實體(續)

於二零零二年六月三十日

	註冊資本	所佔權益 百分率Ω		主要業務
		公司	集團	
在中華人民共和國註冊及經營(續)				
合作合營企業(續)				
廣州普城房產發展公司	48,000,000 港元	—	42	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	—	42	地產投資
廣州富城房產發展有限公司	80,000,000 港元	—	42	地產投資
廣州北環高速公路有限公司	19,255,000 美元	—	36	經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路有限公司	39,000,000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
惠新高速公路有限公司	34,400,000人民幣	—	27	經營收費道路
上海三聯物業發展有限公司	75,000,000 美元	—	24	物業重建
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000 港元	—	49	地產投資
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000 美元	—	49	土地開發
唐津高速公路(天津北段)				
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新地高速公路有限公司	93,688,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新忠高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	49 @	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	49 @	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
武漢台北新世界酒店有限公司	14,160,000 美元	—	35	酒店經營
武漢新漢發展有限公司	30,000,000人民幣	—	35	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。

@ 代表在合營期內首十五年現金分配比率，其後該比率將轉至60%。

於二零零二年六月三十日

	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	
在香港註冊及經營					
股份有限公司					
亞洲貨櫃碼頭有限公司	1,000	1	—	10	發展及經營貨櫃碼頭
亞冠投資有限公司	900	1	—	33	地產投資
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000	1	—	23	
	20,000 **	1	—	36	
	39,000 *	1	—	—	
	15,918 ***	1	—	—	經營貨櫃站及倉儲設施
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	15	地產投資
永瑞投資有限公司	2	1	—	50	地產投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	24	環保堆填
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產發展
佳誌有限公司	1,000	1	—	30	地產發展
Istaron Limited	4	1	—	32	控股投資
翠盈企業有限公司	100	1	—	45	地產發展
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	地產發展
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
天傳有限公司	100	1	—	48	經營煙酒免稅店
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	—	25	地產投資
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01	—	16	
	600,000,000 *	1	—	—	經營收費隧道
智啟發展有限公司	30	1	—	40	地產發展
在英屬處女群島註冊及在中國經營					
Holicon Holdings Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Jaidan Profits Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Jorvik International Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Orwin Enterprises Limited	2	1美元	—	50	地產發展
Cyber China Inc.	100	1美元	—	35	控股投資
在英屬處女群島註冊					
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

39 主要共同控制實體(續)

於二零零二年六月三十日

	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	
在馬來西亞註冊及經營					
股份有限公司(續)					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1馬元	—	38	
	10,000,000 [^]	0.10馬元	—	38	地產投資
T&T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1馬元	—	33	地產投資
在香港註冊及在澳門經營					
中法控股(香港)有限公司	1,086,280 ‘A’	100港元	—	—	
	2,089,000 ‘B’	100港元	—	27	經營自來水及
	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。^{***} 無投票權遞延優先股份。[^] 可贖回累積優先股份。

普通詞彙

亞洲貨櫃碼頭	指	亞洲貨櫃碼頭有限公司
亞洲貨櫃	指	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司
澳門電力	指	澳門電力股份有限公司
環球貨櫃碼頭	指	環球貨櫃碼頭香港有限公司
外滙	指	外幣滙率
固網服務	指	固定電訊網絡服務
財政年度	指	七月一日至六月三十日之財政年度
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／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
居屋	指	居者有其屋計劃
IDD	指	國際長途電話服務
IP	指	互聯網協定乃一個開放協定，用於網絡、局域網及廣域網之間的通訊
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

普通詞彙 (續)

新世界中國	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
新世界第一巴士／新巴	指	新世界第一巴士服務有限公司
新世界第一渡輪	指	新世界第一渡輪服務有限公司
新世界基建	指	新世界基建有限公司
新世界創建	指	新世界創建有限公司
新創建集團	指	新創建集團有限公司
新世界電話	指	新世界電話有限公司
太平洋港口	指	太平洋港口有限公司
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
中法控股	指	中法控股(香港)有限公司
TBD	指	待定
佳定／佳定工程	指	佳定工程有限公司
美國	指	美利堅合眾國
富城物業管理	指	富城物業管理有限公司
市建局	指	市區重建局
美元	指	美國法定貨幣
世貿	指	世界貿易組織
景福／景福工程	指	景福工程有限公司

財務詞彙

應佔營業溢利	指	未計非經常性其他收入及支出及財政費用淨額之溢利
ARPU	指	每月每個用戶的平均收入
流動比率	指	$\frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$
每股盈利	指	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均股數}}$
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
槓桿比率	指	$\frac{\text{賬面債務淨值}}{\text{股東權益}}$
利息償付比率	指	$\frac{\text{未計利息前之營業溢利及應佔聯營公司及共同控制實體之業績}}{\text{未計資本化利息前之利息開支}}$
債務淨值	指	銀行貸款、其他貸款、透支、可換股債券，債券及財務租約債務之總額減現金及銀行結餘

專業詞彙

2.5G	指	在寬頻無線通訊系統上運作的第2.5代流動通訊系統，重點以流動多媒體為基礎提供高速數據傳輸及應用技術
合作合營	指	合作合營企業
合資合營	指	合資合營企業
IPLC	指	國際專用線路
MVNO	指	流動虛擬網絡營運商
全外資	指	全外資擁有企業

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

綜合資產負債表

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 經重列	二零零零年 百萬港元 經重列	一九九九年 百萬港元 經重列	一九九八年 百萬港元 經重列
商譽	123.3	—	—	—	—
固定資產	41,046.1	46,082.9	44,556.3	39,912.5	37,545.1
投資聯營公司、共同控制 實體及其他投資	43,444.7	40,784.7	45,282.8	40,827.0	37,127.0
遠期應收款	948.7	539.4	473.9	627.2	692.6
遞延費用	—	—	—	—	222.1
流動資產	41,212.1	43,072.1	37,704.2	33,986.2	29,119.8
	126,774.9	130,479.1	128,017.2	115,352.9	104,706.6
減：流動負債	31,061.6	24,265.5	17,506.3	18,322.5	15,202.3
	95,713.3	106,213.6	110,510.9	97,030.4	89,504.3
股本	2,166.4	2,134.0	2,114.1	2,127.8	1,984.9
儲備	51,268.3	55,300.6	56,094.0	54,362.8	52,827.2
擬派末期股息	216.6	213.4	211.4	319.2	635.2
股東權益	53,651.3	57,648.0	58,419.5	56,809.8	55,447.3
少數股東權益	18,069.8	17,407.7	17,298.7	9,805.8	9,079.6
強制性換股債券	—	1,162.2	1,162.2	3,864.6	—
遠期負債	23,929.3	29,970.9	33,611.9	26,526.4	24,960.4
遞延稅項	62.9	24.8	18.6	23.8	17.0
	95,713.3	106,213.6	110,510.9	97,030.4	89,504.3

綜合損益表

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元 (經重列)	二零零零年 百萬港元	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
營業額	22,874.6	24,382.4	20,535.2	17,527.1	20,389.9
財務費用及收入前營業溢利	3,102.6	1,770.7	2,638.6	2,134.9	3,699.6
財務費用淨額	(1,402.6)	(1,538.5)	(1,485.1)	(840.3)	(754.6)
應佔聯營公司及 共同控制實體業績	565.1	885.5	774.2	1,351.0	637.1
除稅前溢利	2,265.1	1,117.7	1,927.7	2,645.6	3,582.1
稅項	(524.7)	(494.9)	(567.2)	(545.6)	(735.2)
除稅後溢利	1,740.4	622.8	1,360.5	2,100.0	2,846.9
少數股東權益	(465.0)	(576.4)	(1,145.5)	(771.6)	(704.0)
股東所佔溢利	1,275.4	46.4	215.0	1,328.4	2,142.9
每股股息(港元)					
— 中期	0.1	0.10	0.10	0.15	0.32
— 末期	0.1	0.10	0.10	0.15	0.32
	0.2	0.20	0.20	0.30	0.64
每股盈利(港元)					
— 基本	0.60	0.02	0.10	0.65	1.11
— 攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	1.10

由於採納會計實務準則第9號(經修訂)「資產負債表日後事項」，第30號「企業合併」和第31號「資產減值」，因此若干比較數字已重新列賬。

董事會

- * 拿督鄭裕彤博士 (主席)
- * 鄭家純博士 (董事總經理)
- # 利國偉博士
- # 沈弼勛爵
- # 何添博士
- * 冼為堅博士
- 鄭裕培先生
- * 梁仲豪先生
- # 楊秉樑先生
- # 查懋聲先生
- 鄭家成先生
- 梁志堅先生
- 陳錦靈先生
- 周桂昌先生
- 查懋成先生 (查懋聲先生之替任董事)
- * 執行董事
- # 獨立非執行董事

公司秘書

梁志堅先生

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

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19字樓

註冊辦事處

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

主要來往銀行

ANZ Bank
中國銀行
法國巴黎銀行
美國大通銀行
中國建設銀行
花旗銀行
德意志銀行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)
南洋商業銀行
三井住友銀行
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傳訊部
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) 2131 0638
電子郵件：newworld@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk

本年報由企業傳訊部及會計部製作

英文版

本年報之英文版可向新世界發展有限公司索取。
中英文版本如有歧異，概以英文版本作準。

設計

Sedgwick Richardson

攝影

主題攝影由高志強負責

製作

安業財經植字有限公司

印刷

宏亞印務有限公司

中文翻譯

中央語言服務有限公司

© 新世界發展有限公司二零零二年



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

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