

新世界 | 新的生活



**策略綜論**

- 2 集團概覽
- 4 集團大事年表
- 8 集團架構
- 9 財務摘要
- 10 主席獻辭
- 12 董事總經理報告書

**業務回顧**

- 15 物業
- 19 服務
- 23 基礎建設
- 27 電訊
- 31 策略性業務
- 35 企業公民責任

**管理層討論與分析**

- 38 財務回顧

**集團項目概覽**

- 42 項目明細 — 香港主要物業發展項目
- 48 項目明細 — 香港主要物業投資項目
- 52 項目明細 — 酒店投資
- 53 項目明細 — 基礎建設
- 56 項目明細 — 中國大陸主要物業項目

**財務資料**

- 64 財務資料目錄

## 集團概覽

新世界發展於一九七二年在香港上市，為大型集團企業。本集團旗下四個核心業務部門分別從事物業開發、服務、基礎建設及電訊業務。



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。



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

## 基礎建設



基礎建設業務包括於香港、澳門及中國大陸的道路、橋樑、能源、水務及廢物處理、貨櫃裝卸及物流及倉儲等項目。



## 電訊

在電訊方面，新世界電訊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。

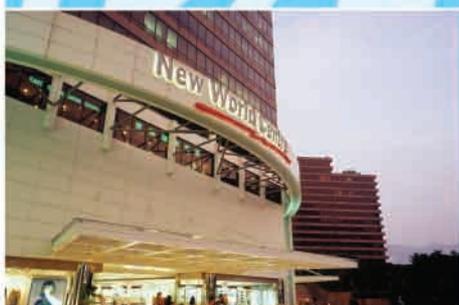


1970

新世界發展有限公司(「新世界發展」)正式成立，涉足物業發展業務。  
何善衡博士出任本公司主席，鄭裕彤博士則獲委任為董事兼總經理。  
周大福企業有限公司為本公司的最大股東。

1972

十月，新世界發展在香港聯交所上市(股票代號：017)，集資逾1.93億港元。



1973

新世界發展開始在「藍烟囪」舊址興建商業項目，  
(為現時之新世界中心)。

新世界發展收購協興建築有限公司52%的控股權。

1976

新世界發展收購一間名為時來投資有限公司之私人公司，透過該項收購，購入位於中環皇后大道中18號的友邦行，並於該址設立總辦事處。

1978

新世界中心第一期落成，中心內的新世界萬麗酒店亦全面啟業。

友邦行易名為新世界大廈。

新世界中心第二期落成。

1980

新世界發展參與兩大發展項目 — 信德中心發展計劃，以及於中國發展和管理首間中外合資酒店 — 廣州中國大酒店。



1982

何善衡博士榮休，鄭裕彤博士出任新世界發展主席。

1984

新世界發展與香港貿易發展局簽署協議，發展和管理位於灣仔海傍之香港會議展覽中心（「會展中心」）。



1985

新世界發展購入亞洲貨櫃物流中心香港有限公司之49%股權。

1986

十月二十一日，英女皇伊利莎伯二世駕臨主持會展中心奠基儀式。



會展中心落成。

新世界發展收購大老山隧道24%股權。

1988

1989

鄭家純博士獲委任為新世界發展的董事總經理。

萬麗海景酒店和香港君悅酒店分別於七月和九月啟業。



1990

成立新世界傳訊有限公司，獲發傳訊牌照，是香港首家推出秘書傳訊服務的公司。

1993

新世界電話有限公司（「新世界電話」）獲發牌在港經營固定電訊網絡服務。

新世界旗下位於馬尼拉、瀋陽及胡志明市的三間酒店隆重啟業。

設立美國預託證券計劃，新世界發展的股票得以在紐約證交所的場外市場交易。

新世界百貨有限公司(「新世界百貨」)首家分店在武漢開幕。

1994

新世界基建有限公司(「新世界基建」)(股票代號：301)成立，  
是新世界發展於中港兩地基建項目的旗艦，十月在香港聯交所  
上市。



新世界電話獲發牌在港提供個人流動通訊服務。

1996

回歸慶典假座會展中心舉行，令新落成的會展中心新翼成為全  
球焦點。

新世界創建有限公司(「新世界創建」)正式成立，為集團內所  
有與服務相關業務之旗艦。



新世界電話的個人通訊服務以新世界傳動網為品牌重新包  
裝，標誌公司全身投入互動流動通訊服務新紀元。

會展中心榮獲一九九八年 Global Achievement Awards，  
獲選「全球十大最佳國際會議展覽中心」，以及 M&C Gold  
Service Awards 中的「最佳會議／展覽中心」。

新世界第一巴士服務有限公司(「新巴」)獲發五年專營權，  
九月起經營巴士路線。

1998

新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)(股票代號：917)正式  
成立，為新世界發展的中國物業發展項目旗艦，並於七月在  
香港聯交所上市。

集團收購冠忠巴士集團有限公司的19.9%股權。



集團與美國利寶互助保險集團、亞洲開發銀行及其他一眾投資者聯手組成策略聯盟，成立新世界利寶中國發展有限公司，集資1.50億美元，主要投資中國大陸的中小型企業。

新世界創建涉足渡輪業務，包括港內外及來往港澳航線。

2000

新世界創建全面收購鶴記營造有限公司。

新世界發展二零零零年度年報榮獲 International ARC Awards 最佳年報大獎。

集團與 AIG 信用卡聯手推出 nuWorld 信用卡。

北京新世界中心榮獲九十年代北京市新十大建築獎。



新世界發展重組集團，精簡架構。太平洋港口有限公司（「太平洋港口」）向新世界基建收購傳統基建資產，並向新世界發展收購新世界創建。

新世界電話易名為新世界電訊，標誌著轉型為一間地區電訊服務供應商。

會展中心連續九年獲英國《會議及獎勵旅遊》選為「全球最佳會議中心」。

2002

集團重組完成後，太平洋港口易名為新創建集團有限公司（「新創建」），換上全新標誌，邁入新紀元。

新基建獲福建省廣電局批准，在省內大規模推出數字服務平台。

集團獨力斥資4,000萬港元，設計興建「星光大道」工程，

並獲發「星光大道」的管理保養權二十年。

新巴獲續發專營權至二零一三年。



集團與聯合國兒童基金會聯手推出為期兩年的

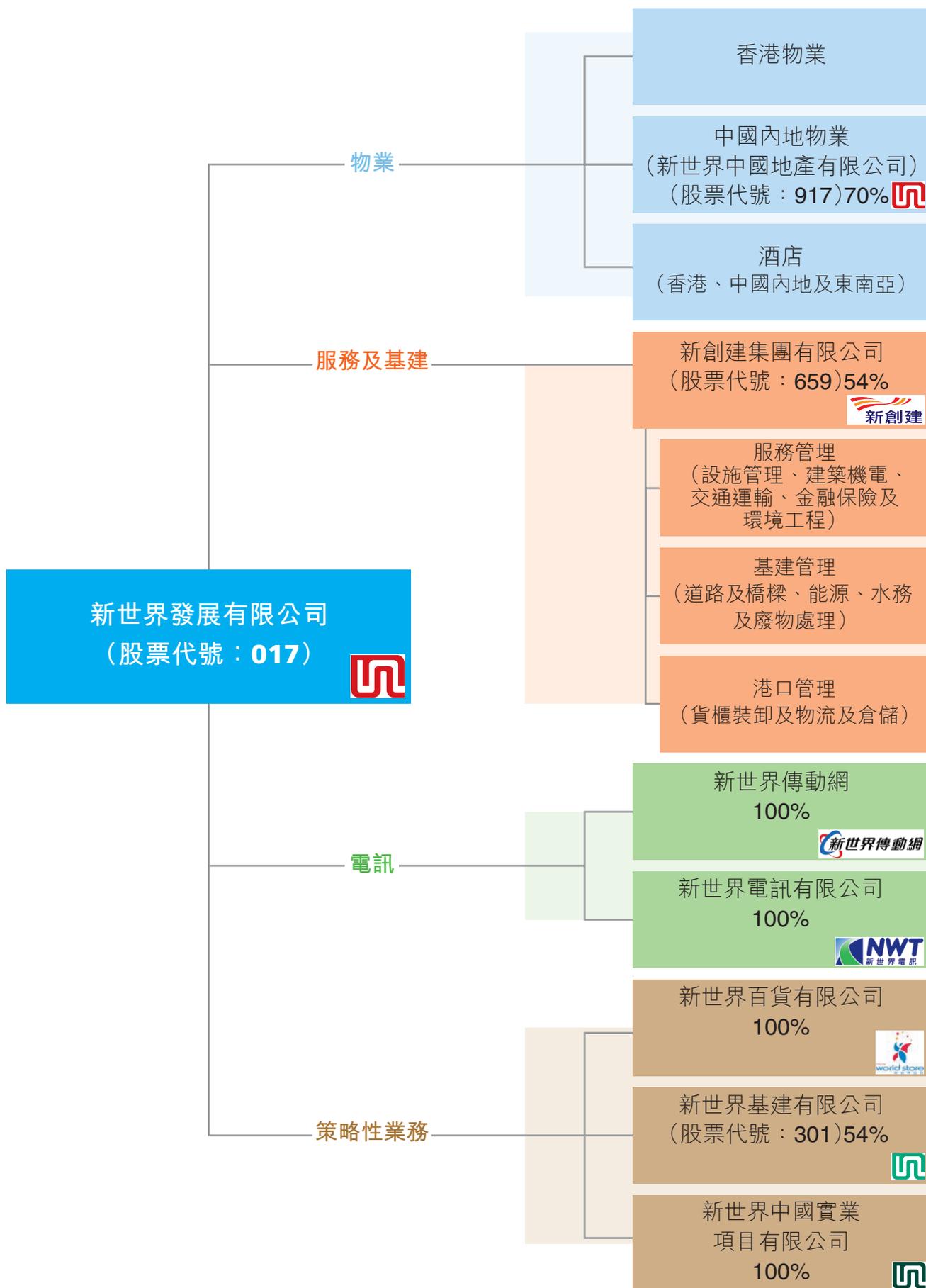
「童創美好新世界」企業慈善伙伴計劃。

新世界百貨推出連串十週年慶祝活動，盛事之一是與

中國工商銀行聯手推出「牡丹卡」。



2003



	二零零三年	二零零二年
	財政年度	財政年度
		(經重列)
	百萬港元	百萬港元
營業額	21,056.3	22,874.6
未計稅項前營業(虧損)／溢利	(5,190.9)	2,265.1
應佔業績		
聯營公司	93.7	250.5
共同控制實體	212.7	314.6
股東所佔(虧損)／溢利	(4,811.5)	1,275.4
營業活動現金流入淨額	459.7	1,710.4
資產總值	115,650.5	126,786.5

## 主席獻辭



各位股東：

香港經濟一向由出口帶動，故難免受外圍經濟放緩影響。過去數年，我們所經歷的亞洲金融風暴、科網股爆破和九一一事件，無一不對香港造成嚴重影響；但論到對民生影響之深、範圍之廣，均難以與今年初爆發的非典型肺炎相比，幸而疫情在這個炎夏終告一段落。

經濟週期好比摩天輪，起落循環，香港過去亦經歷了無數起跌。我們深明，要再攀高峰，必先要熬過低潮，衝出深谷。非典型肺炎的過去，彷彿預示著香港惡夢的終結。近期市場氣氛逐漸好轉，相信香港應已步出谷底，燦爛前景就在眼前。

重溫集團歷史，管理層會時刻謹記與香港和中國內地共渡時艱，竭力為股東爭取利益。

早在八十年代，香港雖正值經濟衰退，集團卻堅持興建香港會議展覽中心，冀盼振興本地貿易發展；如今又是關鍵時刻，我們必須出一分力支持香港的經濟支柱 — 旅遊業。今年五月，集團同意斥資4,000萬港元設計和興建「星光大道」，並負責之後二十年的管理及維修工作。我們確信「星光大道」會成為本港另一旅遊熱點，吸引世界各地的遊客訪港，刺激本地旅遊業。

集團身為以香港和中國內地為基地的綜合企業，各項業務與民生息息相關，今年八月與聯合國兒童基金會聯手提出「童創美好新世界」企業慈善夥伴計劃，決意造福社會弱勢社群。聯合國兒童基金會一向致力為不幸兒童謀求福祉，提高兒童的教育機會，這與集團理念不謀而合。這項策略聯盟是一項為期兩年的合作計劃，旨在改善國內兒童的生存、保護和成長狀況。中國「女童教育項目」更是今年計劃的重點支持項目。

主席

**鄭裕彤博士**

香港，二零零三年十月十六日



致各股東：

對本集團來說，二零零三財政年度實在是困難重重的一年。三月突然爆發非典型肺炎，對各階層人士均造成重大影響，亦對集團帶來沉重打擊。旗下酒店的入住率跌至歷史低位，新世界第一巴士和新渡輪(澳門)乘客人數亦銳減。我們的物業價值驟減，物業銷售和租務業務亦不能倖免。

非典型肺炎給我們上了寶貴一課：「未雨綢繆，防患未然。」

當今世界瞬息萬變，非典型肺炎、亞洲金融風暴何時重臨誰能預計？所以每人都應時刻警醒，部署未來，作好準備，迎戰倏變。

## 集團重組 成功順利

二零零三年一月二十九日，我們成功完成重組新創建集團有限公司(「新創建」)(前稱太平洋港口有限公司)、新世界創建有限公司和新世界基建有限公司(「新基建」)。集團重組使該三間公司的內在潛力得以全面釋放，以開展更廣闊的業務層面，精簡公司架構，重整集團的資產負債和現金流量。新組成的新創建將會統掌集團的服務、基建和港口業務，成為這三大業務的投資旗艦公司。新基建的業務方向亦將煥然一新，轉攻中國內地的電訊、媒體和科技市場。

## 業績回顧

本集團在回顧年度的股東應佔虧損為48.115億港元。業績未如理想，主要起因於樓市下滑、二零零三年第二季度爆發非典疫症和香港經濟持續低迷，集團為物業項目和其他投資計提撥備，拖低業績表現：集團的物業發展項目和酒店項目錄得物業銷售虧損和減值撥備達42.15億港元，電訊、媒體和科技業務因為發展和推廣費用及撥備，亦錄得11.25億港元虧損。

## 前景

集團業務植根中港，因此其表現與兩地的宏觀環境息息相關。憑著集團在兩地涉足甚廣的投資，集團深信已立於有利位置，可隨時掌握香港經濟強勁復甦和內地經濟持續增長所創造的無限機遇。

隨著政府在二零零三年十月十五日公佈多項深化樓市措施：協調兩鐵沿線物業供應、凍結賣地和延長建築規約年期，預料市場氣氛有望好轉，樓價得以回穩，樓市亦可隨之反彈回升。相信政府的措施有利集團未來兩年於市場提出的旗下多個物業項目。

近期兩地落實自由行措施，預期內地訪港旅客勢必大增，相信內地旅客在港消費有助振興本地疲弱的經濟，改善市場氣氛。集團的業務多元化，遍及酒店、零售、交通運輸及電訊各層面，我們已經準備就緒，全面捕捉黃金商機。中港落實更緊密經貿關係安排後，本集團在物業、建築、電訊、交通運輸及展覽與會議投資將會享有更明顯的競爭優勢。

新世界中心是本集團另一增長重點。去年，新世界中心完成翻新工程；今年，九廣東鐵工程快將完工；明年，天星碼頭巴士總站將遷往尖沙咀東部，「星光大道」亦會落成，屆時，新世界中心將變成尖沙咀的心臟地帶，吸引不少的旅客和市民。為了進一步抓緊訪港旅客增長的機遇，本集團計劃在二零零四財政年度內在新世界中心旁興建一間60層高、樓面面積約100萬平方呎的五星級酒店。

我們預期電訊業務會保持升勢，繼續為集團帶來豐厚貢獻。新世界傳動網和新世界電訊現正推出多項創新產品和服務，有助刺激用戶人數。

新世界中國地產已進軍國內多個主要城市。目前內地城市急速發展，料可為本集團帶來龐大商機，相信集團會有巨大的增長潛力。雖然非典型肺炎一度肆虐，但內地經濟無懼衝擊，上半年的國內生產總值錄得8.2%的驕人增長，大大超過世界其他國家，預料國內經濟明年會繼續高速向前。

董事總經理

**鄭家純博士**

香港，二零零三年十月十六日

# 物業



項目	地點	可售總面積 (平方呎)	單位 數目	集團 應佔權益
傲雲峰	九龍城	1,500,368	2,208	20.0%
君頤峰	何文田	900,000	700	30.0%
柏道2號	半山	150,280	148	100.0%
般咸道11號	半山	123,244	128	70.0%
堅尼地城重建項目	西區	676,687	1,174	100.0%
將軍澳55b區項目	將軍澳	914,079	1,472	45.0%
<b>合計</b>		<b>4,264,658</b>	<b>5,830</b>	

### 香港物業發展

二零零三財政年度，香港經濟及樓市依然疲弱。自從港府於二零零三年七月宣佈一系列振興經濟的措施，及中央政府作出全面支持，經濟及樓市已漸見復甦。

回顧期內，本集團應佔售樓收益達18.4億港元，包括出售爾登豪庭、蝶翠峰和綠庭園等住宅項目，以及出售東堤灣畔、海堤灣畔、傲雲峰、別樹華軒、帝后華庭及麥當勞道11號的應佔售樓收益。

本集團預期在二零零四財政年度可推出六個發展項目，合共提供5,830個住宅單位，集團所佔的權益由20%至100%不等。以總樓面面積計算，項目中超過78%位於市區。

集團土地儲備現時擁有22個在建物業發展項目，應佔總樓面面積達630萬平方呎，以及35個轉換農地用途項目。

本集團持有之農地儲備達2,250萬平方呎(應佔權益為1,980萬平方呎)，並正為當中1,060萬平方呎農地改變土地用途。

物業發展土地儲備	應佔樓面面積 (平方呎)	項目總數
市區項目	3,447,261	15
新界項目	2,860,251	7
<b>小計</b>	<b>6,307,512</b>	<b>22</b>
農地	19,853,100	35
<b>合計</b>	<b>26,160,612</b>	<b>57</b>



德福廣場為集團在租賃業務中，與地鐵合資的一個項目。

### 香港物業投資

本集團在香港的投資物業租金收入為8.53億港元，比去年同期下滑12%。在回顧期內，香港經濟持續通縮，市民消費疲弱，加上中環寫字樓供應過剩，大大拖累集團投資物業組合的表現。

九廣東鐵尖沙咀支線和附近相關道路的工程令周邊一帶的人流大減，新世界中心的人流亦持續下跌，有見及此，集團已推出連串宣傳活動以吸引市民。然而，預期要待二零零四年第二季所有工程完成後，人流才有望回升。

於二零零二財政年度，「名店城」翻新工程完成，並改名為「亞瑪遜」商場。地庫的「小熊國」主題樂園在二零零二年八月隆重開幕後，帶動了「亞瑪遜」的人流。我們現正繼續努力吸納童裝、服飾、玩具和禮品等商戶，把「亞瑪遜」發展成為尖沙咀一個廣受家庭歡迎的好去處。

港府為了推廣旅遊業，制定了連串計劃，將尖沙咀海濱長廊重新發展為國際藝術文化匯點。依照現時計劃，新世界中心屆時將成為尖沙咀的樞紐命脈，交通方便，四通八達，九鐵、地鐵及其他公共交通工具任君選擇。

本集團在二零零三年五月宣佈捐出4,000萬港元在新世界中心設計及建造「星光大道」，並受委託負責其後二十年的管理和維修工作。「星光大道」與荷里活洛杉磯的「Walk of Fame」相似，是為了嘉許對香港電影業有重大貢獻的電影從業員。建設工程已於二零零三年六月展開，預計第一期可在二零零四年第二季度竣工。「星光大道」的落成將有助新世界中心成為尖沙咀的「心臟地帶」。

### 商場

本集團擁有權益的主要商場包括：愉景新城商場、德福廣場、君悅酒店商場和名珠城，全部錄得90%至100%的出租率。截至二零零三年六月止，新世界中心的出租率達87%，而「亞瑪遜」的出租率亦逾80%。

### 寫字樓

在回顧期間，儘管中環和鄰近地區寫字樓供應過剩，但新世界大廈、新世界中心友邦大廈和萬年大廈的出租率仍達到近90%的水平，循道衛理大廈的出租率亦近80%。雖然出租率得以維持，但集團卻面對租金下調的壓力。

### 酒店及餐廳

本集團在二零零二財政年度出售了麗晶酒店和武漢新世界萬怡酒店，目前在香港、中國大陸和東南亞共擁有十四家酒店。在回顧期內，集團的酒店業務整體表現改善，特別是香港的三家酒店，因為期間曾有「國際電聯2002年亞洲電信展」等大型國際會議在港舉行，帶動商務旅客人數上升，加上國內訪港旅客增加，刺激酒店入住率和平均房租；惟因二零零三年第二季度非典型肺炎的爆發，令整體的改善走勢逆轉。

### 中國物業

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）是本集團擁有70%權益的公司，是集團於中國內地地產業務的旗艦。新世界中國地產目前擁有37項主要物業發展項目，遍佈18個城市，總樓面面積共1,600萬平方米。

在回顧年度內，新世界中國地產已經完成十個城市的14項物業發展項目，總樓面面積共717,582平方米。投資物業項目方面，二零零三財政年度有三個項目落成，總樓面面積達116,428平方米。

二零零四財政年度，新世界中國地產將會完成九個城市的13個項目，總樓面面積共1,109,595平方米。預期來年將會是新世界中國地產在珠江三角洲地區物業落成的高峰期，這些新項目剛好配合珠江三角洲地區快速增長的物業需求。至於南京及上海的投資物業項目，總樓面面積共218,141平方米，預計在二零零四財政年度竣工。落成後將有助提升集團的租金收入。

中國內地地產市場仍然充滿著挑戰與競爭，嚴峻的市場環境有可能對新世界中國地產未來竣工項目有負面的影響。

# 服務





新巴擁有 769 輛巴士，行走 100 條路線，為港九新界的公眾運輸網絡服務。

集團於二零零三年一月二十九日成功完成新創建集團有限公司（「新創建」）（前稱太平洋港口有限公司）、新世界創建有限公司及新世界基建有限公司（「新基建」）之重組。集團重組使三間附屬公司的內在潛力得以充份發揮，以開展更廣闊的業務層面、精簡公司架構，以及重整集團的資產負債。新組成的新創建將統掌集團的服務、基建和港口業務，成為這三大業務的投資旗艦公司。

本集團的服務業務在本財政年度經歷極大考驗，在種種不利因素籠罩下，利潤較上年度出現下跌。

各項業務在年內都面對著不同的挑戰：設施管理業務的業績受香港經濟低迷、展覽活動因非典型肺炎而紛紛取消或延期所影響。建築機電工程業務面對經濟不景及樓市疲弱，建築工程減少。在

非典型肺炎的打擊，及其他交通工具的競爭下，交通運輸業務的本地乘客量亦較前減少，應佔經營溢利因而下滑。金融保險及環境工程業務雖能維持溢利貢獻水平，但所佔整體業務比重不大。

### 非典型肺炎的影響

二零零三年三月非典型肺炎的突然爆發，對港人生活造成深遠影響。至二零零三年六月下旬，香港的疫情開始緩和。及至二零零三年七月以後，港府的推廣活動始見成效，社會整體才開始重拾動力。

非典型肺炎對本集團服務業務的盈利能力，構成相當重大的財務影響。猶幸在非典型肺炎爆發前的九個月，服務業務運作正常，有助紓緩負面影響。究竟非典型肺炎令本集團服務業務蒙受多少損失，實難確切計算，估計應佔經營溢利下降約 1.5 億港元。

### 設施管理業務

非典型肺炎的爆發雖令不少原訂舉行的展覽、節目、活動及宴會延期或取消，但香港會議展覽中心（「會展中心」）仍然錄得令人滿意的業績。至於餐飲服務的收入，亦因市民不願外出用膳而減少。約有 168 個原訂期內舉行的展覽、節目、商務活動及宴會取消，另有 89 個延期至二零零三年



會展中心為全球最獨特和最具規模的世界級會議及展覽場館之一。

六月以後，會造成預算收入減少或延後兌現。所幸會展中心採取果斷的節流措施和振興業務方案，才令業績未如預期般受影響。

至於其他設施管理及綜合服務公司，例如物業管理、保安及警衛和清潔服務公司等大多表現穩健；惟獨洗衣服務因非典型肺炎而大受打擊。富城物業管理集團（「富城物業」）及惠康清潔集團的業績均勝預測，表現驕人。富城物業擁有優秀的管理團隊，是本集團旗下屢獲獎項的附屬公司，今年再奪殊榮，獲香港管理專業協會頒發「二零零三年度香港優質管理獎大獎」及獲翰特威特顧問公司選為「香港十大最佳僱主」之一。

### 建築機電業務

在經濟低迷的環境下，不論公營房屋或私人樓盤的發展均持續放緩，令建築機電業務的溢利貢獻亦相應受壓。

雖然香港的基建發展仍然持續，但發展步伐不足以抵銷公開投標項目減少、資本開支下降及公共開支收縮的影響。私人公司及公共開支緊縮的趨勢更衝擊房屋建造業的發展，造成房屋建造工程的業務機會明顯減少，二零零二年香港建築工程行業，較一九九七年高峰期時下跌28%。單以房屋建築而言，二零零三財政年度的建築量就比一九九七年下挫37%。

於本財政年度末，建築機電業務手頭合約總值達250億港元，其中約32%來自政府、半官方或機構客戶；46%來自私人客戶；其餘22%來自集團成員公司。以地域分佈而論，此等合約14%來自中國內地，86%來自香港。二零零四財政年度，尚未完成的合約總值為136億港元。

### 交通運輸業務

交通運輸業務的溢利貢獻在二零零三財政年度有所減少，主要反映非典型肺炎期間業務倒退。

新世界第一巴士服務有限公司（「新巴」）擁有769輛巴士，行走港九新界公眾運輸網絡之100條路線。雖然新巴的業務因地鐵將軍澳支線的通車而受到影響，但仍能為交通運輸業務帶來盈利貢獻。雖然新巴已重整巴士路線網絡，以求提高競爭力，但自二零零二年九月以來，往來將軍澳的新巴路線乘客量仍然大減。

新世界第一渡輪服務有限公司(「新渡輪」)及新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司(「新渡輪(澳門)」)的船隊共擁有33艘渡輪，行走11條航線，包括乘客量甚多的港澳航線。

非典型肺炎對交通運輸業務的影響在二零零三年三月中開始浮現，令新巴及新渡輪(澳門)的盈利貢獻大幅下降。新巴及新渡輪(澳門)的日均乘客量分別較平日下跌20%及58%。

### 金融保險及環境工程業務

金融保險業務亦能在反覆波動的市場環境中，錄得穩定業績。新世界保險管理有限公司的業務表現令人鼓舞，而經營秘書服務的 Tricor Holdings Limited 亦帶來可觀盈利貢獻。

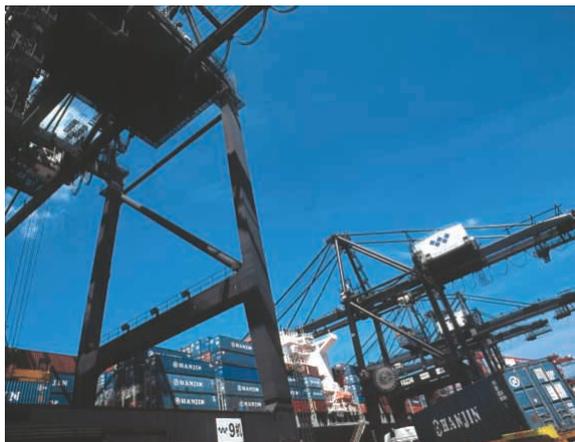
環境工程業務表現穩定。香島園藝有限公司(「香島園藝」)年內表現理想。香島園藝從事園林藝及綠化工程承包服務，專門為企業及私人客戶供應護養植物，業務規模雖小，但盈利貢獻卻相當穩定，而且該公司正在積極進行市務推廣，冀能拓展業務規模。



新渡輪及新渡輪(澳門)共經營十一條港內外及來往港澳航線。

# 基礎建設





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。

本財政年度期間，所有基礎建設業務部門表現穩健，充分顯示出基建業務的實力。道路及橋樑業務面對防範非典型肺炎而實施的旅遊限制、三條橋樑停止收費等不利因素；能源業務方面，旗下的發電廠在政府調低電費標準的形勢下，因需求增加而提高發電量，抵銷了電費下調的影響；至於水務及廢物處理方面分別斥資人民幣3.6億元及人民幣1.25億元，以收購重慶及青島的水廠；貨櫃裝卸及物流及倉儲業務隨着中港兩地的業務穩定，維持增長。

### 道路及橋樑業務

該業務於二零零三財政年度下半年的表現雖因非典型肺炎而大受影響，但在高速公路項目的可觀增長及一次性額外收入的帶動下，整體業績仍有突出表現。

廣州市北環高速公路（「北環公路」）日均交通流量微跌3%至117,217架次。由於本集團的投資正在逐步歸本，利息收入亦相應減少，對北環公路的業績造成一定影響。然而，該部門於二零零二年十二月收到一筆約840萬港元的預扣稅退款，加上營運費用較前減少，因此得以抵銷利息收入減少的影響，令整體貢獻增加。

橋樑業務於二零零三財政年度未能帶來可觀的盈利貢獻，主要因為長江二橋的收費權已於二零零二年十月一日起終止，集團目前正與武漢市政府磋商有關收費權終止的補償問題。

### 能源業務

珠江電廠（「珠電」）第一期及第二期的電費雖然分別調低24%及21%，而且有效期追溯至二零零二年七月。因為珠電第一期自二零零二年一月應佔利潤上升和第二期的總售電量增加，有效抵銷了電費下調的不利影響。二零零三年五月，能源業務將澳門電力股份有限公司（「澳門電力」）的1.35%實際權益出售予中國電力國際有限公司，對本業務的盈利也有一定裨益。



珠江電廠是能源業務中擁有最大發電能量的項目。

本業務刻下正積極提高營運效益，冀以抵銷電費下調的影響。預期今後電力需求將持續增加，足以抵銷電費下調的影響，令本業務來年繼續運作

平穩。為了把握業務增長的良機，澳門電力的裝機容量新增135兆瓦。本年度內，澳門電力路環的新電廠開幕，採用目前最先進的環保發電技術。

#### 水務及廢物處理業務

於本財政年度，新創建為表現未如理想的項目作出之應佔特殊撥備為1,500萬港元；同時瀋陽公用股份發展有限公司於重組業務後將所有水廠出售，導致盈利貢獻下降。幸而青島及重慶的新項目分別於二零零二年八月及十一月投產，有助收窄整體跌幅。

澳門自來水有限公司的食水銷售量較二零零二財政年度增加超過2%，繼續成為本業務盈利貢獻最大的業務單位。年內，本業務開拓新機會發展廢物處理業務，透過投資一家中外合資企業，為上海化工工業園及浦東若干地區的企業，提供廢物處理及相關服務。

### 貨櫃裝卸及物流及倉儲業務

雖然香港經濟持續低迷，非典型肺炎肆虐令市況雪上加霜，但貨櫃裝卸及物流及倉儲業務於本財政年度仍能保持增長之勢。究其原因，香港與中國內地貨櫃裝卸業務的蓬勃發展成為了推動增長的關鍵因素。期內，香港港口業務穩定發展，廈門和天津港口的貨櫃裝卸量亦錄得增長。此外，本業務擅長投資、管理、營運港口業務，不論是全方位服務或專注個別服務，均坐擁明顯的策略優勢。

香港業務是主要的盈利來源，而中國內地項目的盈利貢獻也穩步上揚。該部門將繼續貫徹既定策略，致力拓展香港業務，完成九號貨櫃碼頭的建設；同時在現有基礎上發展廈門及天津的業務。本業務今後將加強發展中國內地的業務，投資在盈利增長潛力優厚的項目上。



亞洲貨櫃物流中心，是世界首間規模最大智能化多層貨櫃處理中心。

# 電訊





新世界傳動網用戶人數已突破 110 萬

### 新世界傳動網

截至二零零三年六月三十日，新世界傳動網用戶人數已由二零零二年六月的72萬攀升至99萬，增幅達37.5%。至九月底，更突破110萬。

隨著用戶人數不斷增長，新世界傳動網的市場佔有率已升至16%，每名用戶的平均收入 (ARPU) 為210港元。年度內，新世界傳動網除透過嚴控經營開支外，更積極發展儲值卡業務，儲值卡用戶人數已超過總用戶人數的三分之一，有助改善整體盈利狀況。期間推出之多項流動數據服務，包括「Twins Mobile」和「星 Mobile」，更帶來可觀的盈利貢獻，並帶動儲值卡用戶人數急增。

在過去一個財政年度，新世界傳動網致力為客戶提供創新流動多媒體服務。配合大型的市場推廣活動，不僅掀起市場極大迴響，更鞏固了新世界傳動網作為創新服務供應商的地位。市場的熱烈

反應為非話音業務帶來可觀收益，亦印證了新世界傳動網為不同客戶群提供適切服務的策略之成功。

新世界傳動網在本年度推出多項創新服務，其中包括全城首創的影像川流服務 — 「智顧家」流動視像服務及「交通景」即時交通情報服務，利用 General Packet Radio Service (「GPRS」) 網絡，為流動電話用戶提供即時現場視像播送。新世界傳動網亦成功打入年輕人市場，推出一系列流動娛樂服務，包括「友聲友話 MMS 短訊」、「流動機舖」、「三國戰記」、「Twins Mobile」和「星 Mobile」。

年內，新世界傳動網再投資逾1.4億港元以改善網絡，銳意配合不斷增長的用戶人數。於二零零三年二月，位於葵涌、設備先進的流動電話交換中心已正式投入服務。

新世界傳動網將堅持一貫的發展策略，掌握流動通訊的未來發展，並利用夥伴的專業技術在市場不斷推出創新之流動服務；同時嚴謹控制成本，積極開拓新收益來源。



### 新世界電訊

新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)致力蛻變成為區域電訊網絡服務供應商，為大中華、亞太區及其他地區的客戶提供一系列優質的電訊服務。新世界電訊已獲得多項以設備為基礎的電訊牌照，並於美國、台灣及英國建立網絡設施(Point of Presence)。其於中國內地，包括北京、上海、廣州及深圳、台灣和美國洛杉磯及紐約的辦事處亦已啟用。

截至二零零三年六月，新世界電訊的固網服務線數多達162,500條，比去年同期增長65%。新世界電訊的固網服務主要客戶包括：美國運通銀行、美國友邦保險、美國國際集團、美國銀行、美聯物業、靚殼、北電網絡以及香港特別行政區政府入境事務處等。

目前，新世界電訊固網服務覆蓋全港十八區及超過10,553幢樓宇，或於香港主要商業和住宅地區的逾百萬戶市民。

新世界電訊已經成功與十六個國家／地區共二十九家知名國際網絡商締結雙邊合作關係，晉身成為國際話音批發市場的主要經營商，為超過八十家當地與國際經營商及電訊網絡商提供優質電訊服務。

在國際長途電話服務方面，截至二零零三年六月，已登記成為新世界電訊 IDD 009的客戶人數衝破110萬。新世界電訊的IDD服務現已遍及全球逾260個國家／地區。回顧過去一年，其市場佔有率達18%，通話量為7.4億分鐘，較去年同期增長42%。新世界電訊並於二零零三年六月推出一項全新的IDD服務—國際會議服務(Global Conferencing Service)，為其增加新的收入來源。

至於數據服務方面，新世界電訊利用思科系統技術，透過旗下的新一代網絡(Next-Generation Network)推出「Vitamin」優質可達至12 Mbps極速雙向對等寬頻服務。為配合這項服務，新世界電訊亦同時推出寬頻服務入門網站 [www.vitaminbb.com](http://www.vitaminbb.com)，提供多項嶄新的互動及多媒體內容，為客戶的生活更添姿采。「Vitamin」寬頻與二零零二年十二月推出的新一代網絡(NGN)服務，標誌著新世界電訊銳意為香港市場提供世界級先進電訊服務的宏圖。

新世界電訊亦已經推出專為香港酒店業而設的有線及無線寬頻服務，這項嶄新服務已獲多家著名酒店採用，如帝苑酒店、香港洲際酒店、君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店。

新世界電訊上一個財政年度在香港及其他地區積極擴展 IPLC 及 MPLS IP-VPN 服務的網絡覆蓋，市場佔有率大幅上升，主要客戶包括中銀信用卡、安永會計師事務所、雷曼兄弟、Samsung Logistic、德勵財富資訊(香港)有限公司(Moneyline)、古馳集團(Gucci Group)和周大福珠寶金行有限公司。

新世界電訊一向致力提升基建設施，銳意為客戶提供先進的優質服務，全力強化網絡，如已完成赤鱘角與屯門海電系統的鋪設及北大嶼山地區的第二網絡等。此外，新世界電訊已採用第三台由北電網絡提供總容量達20萬條用戶線的DMS-100交換機，為公司日益擴大的客戶群提供服務。

新世界電訊亦採用以北電網絡軟交換(soft switch)技術支援的新一代網絡(NGN)，為客戶帶來更相宜的綜合話音和數據服務。此外，新世界電訊還利用密集波分複用系統(Dense Wavelength Division Multiplexing)，以提升光纖網絡的容量及增強數據服務的傳輸速度。

作為國際電訊網絡服務供應商，新世界電訊會繼續夥拍多家策略夥伴，例如電訊批發網絡商，系統集成供應商、銷售及財務合作夥伴。在新世界電訊的網絡擴展大計中，將竭力爭取更多電訊牌照，並計劃在二零零三年至零四年間分別於南韓、日本及澳洲(悉尼)等地增設網絡設施。

中國加入世貿，再配合中港兩地訂立的「更緊密經貿關係安排」，將為全國各地帶來無限商機，創造龐大收益，新世界電訊早已準備就緒，抓緊商機，與國內享負盛名的資訊科技供應商建立策略合作關係，以冀在大中華區的系統集成市場穩佔一席。

# 策略性業務



新世界百貨十年前於武漢經營管理首間分店。圖中的百貨公司位於哈爾濱。

### 新世界百貨

新世界百貨有限公司(「新世界百貨」)在二零零三財政年度的總銷售額達27億港元，截至二零零三年六月底，新世界百貨在香港和內地九個城市經營及管理十四家百貨公司，總樓面面積逾414,300平方米。回顧期內，大連新世界百貨正式

開業，總樓面面積達30,000平方米。哈爾濱新世界百貨的擴建工程於二零零三年四月竣工，總樓面面積由11,000平方米增至34,000平方米。

新世界百貨與中國工商銀行聯手推出「牡丹卡」，此卡是中國內地首張集購物、會員優惠、消費積分為一體的全國通用的百貨信用卡。

新世界百貨為更好把握國內龐大的消費需求，正計劃在未來十五個月於上海虹口區、成都和南京增設三家新店。新世界百貨亦繼續於中國內地各城市拓展投資機會。

城市	開業日期	總樓面面積 (平方米)
<b>已落成</b>		
武漢(建設大道)	一九九四年十一月／二零零零年九月#	35,000*
瀋陽(南京街)	一九九五年十一月	8,400
無錫	一九九六年一月	16,000
哈爾濱	一九九六年十一月	34,000
天津	一九九七年十月	14,000
寧波	一九九八年四月	10,000
北京	一九九八年六月／二零零零年十月#	108,000*
香港	一九九九年四月	13,000*
瀋陽(太原街)	二零零零年八月	10,400
上海(淮海中路)	二零零一年十二月	22,500
武漢(江漢路)	二零零一年十二月	23,000
上海(長寧路)	二零零二年一月	20,000*
天津新世界廣場	二零零二年三月	70,000
大連	二零零二年九月	30,000*
<b>總計</b>		<b>414,300</b>
<b>有待竣工</b>		
上海(虹口)	二零零三年底	13,200
成都	二零零四年	12,000
南京	二零零四年底	36,000
<b>總計</b>		<b>61,200</b>

\* 包括超級市場

# 分兩期開業

### 電訊、媒體及科技

集團重組後，新基建專注於電訊、媒體及科技業務。年內，新基建的電訊、媒體及科技業務在多方面均達到預期目標：策略投資已告完成，推出產品及服務亦指日可待；與中國電訊、媒體及科技市場的領先企業簽訂重要協議。新基建聯營公司 — PrediWave 為互動電視服務供應商，提供全方位解決方案，其互動及收費電視操作系統順利完成試運行，取得重大突破，宣佈於福建省正式投入商業營運。

未來數月內，新基建的管理層將向金融界及商界推介全方位企業策略，並勾劃新基建在電訊、媒體及科技市場之未來使命與定位。必須強調的是，新基建管理層參與電訊、媒體及科技業務已有多時，絕非首次踏足是項業務發展。以全方位個人數碼信息模式而論，早在投資中華網之母公司中國國際網絡傳訊有限公司的時代，其雛型已在醞釀之中，時至今日，新基建得以全情投入發展此項業務模式及向數碼世界提供領先解決方案，致力提高股東價值。



福林堂為新世界中國實業的其中一個投資項目

### 新世界中國實業

本集團透過新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」），已成功打入中國四個高增長行業的市場（醫、食、住、行），包括生化醫藥保健、消費品、建築材料及汽車中下游等行業。

新世界中國實業亦為新世界利寶中國發展有限公司（「新世界利寶」）的項目管理人，新世界利寶乃集團聯同美國利寶互助保險集團及以亞洲開發銀行為首的其他投資者於二零零零年十二月組成策略聯盟。業務主要集中在國內，致力投資於有發展潛力的中小型企業，提供資源以改善它們的公司治理結構及營運技巧。中國已於二零零一年加入世貿，營商環境亦應相應改善，有鑑於此，新世界利寶將積極發展中國工商企業，提高它們的競爭力、盈利及公司效益，以期更快與國際水平看齊。

新世界利寶迄今已投資十個項目，當中引進了不少跨國企業作為策略性及技術性夥伴，初期1.5億美元資金中，六成半已投資於中國大陸的高增長中小型企業。



集團主席鄭裕彤博士（右二）與香港旅遊發展局主席周梁淑怡議員（左二）在新聞發佈會上共同宣佈「星光大道」項目。

我們的管理層和員工均以服務社會，關懷社群為己任。集團一向堅持履行企業公民責任，時至今日，已經惠澤不少民生，為社會帶來許多新機。

### 參與社會公益

#### 鼎力支持香港旅遊業

旅遊業是香港經濟的中流砥柱，在港府大力推動香港成為國際旅遊之都的發展方向下，旅遊業更見舉足輕重。有見及此，新世界發展在二零零二年十二月全力贊助香港旅遊發展局主辦的「動感之都：就是香港！」旅遊推廣項目——「香港繽紛冬日節」，吸引許多旅客訪港之餘，也為全港增添一分佳節氣氛。一連五天的盛事，最引人入勝

的首選佇立於金紫荊廣場的千色許願樹，在聖誕佳節發放璀璨華彩，映照維港，令人迷醉。連續三晚的戶外嘉年華更雲集全球各地的精彩藝團，盡顯香港國際大都會多元文化的特色。

我們推動香港旅遊業不遺餘力，在二零零三年五月再斥資贊助4,000萬港元，設計、興建及管理尖沙咀的全新旅遊景點——「星光大道」，提升香港國際形象的同時，亦向香港多位蜚聲國際的電影明星和專業人員致敬。「星光大道」是政府發起的尖沙咀海濱長廊美化計劃的一部份。這次合作突顯政府與私人發展商在振興香港旅遊業所創造出的協同效益。「星光大道」已經在二零零三年六月動工，第一期將於二零零四年第二季完成。

### 義工服務

集團的義工隊擁有400餘位員工，在過去兩年，參與逾4,500小時的社會服務，利用其他資源，維繫社群之間的人際關係，積極參與各項服務，包括協助精神病患者復康、郊野植樹，建立美好大自然等。我們的義工隊多年來努力工作，深受社會各界的褒揚，在二零零一年及二零零二年更榮獲社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」，表揚其成員於一年內共服務社會超過一千小時。



出席徵文比賽頒獎禮的得獎者。

### 非典關懷

非典型肺炎肆虐期間，全港陷入一片陰霾之中。集團為表示對社會各界的關懷，我們的義工隊坐言起行，特別奉獻出時間和體力為香港紅十字會準備「防災消毒包」，而且亦定期致電長者，將非典疫情的最新資訊告訴他們。集團期間亦舉辦「『疫』境中，我們是這樣度過.....」的徵文比賽，鼓勵市民親筆抒發在疫境之中的心聲和體會，更將得獎作品結集成書作慈善義買，全數收益撥捐「茁壯行動」，支持受影響家庭。

### 童創美好新世界

集團與聯合國兒童基金會在二零零三年八月聯合宣佈推行為期兩年的「童創美好新世界」企業慈善伙伴計劃，協力改善國內兒童在生存、保護及成長等狀況。集團旗下多個業務單位已經積極參與各項籌款活動，鼎力支持此項善舉。該企業慈善伙伴計劃已於二零零三年九月舉行的「童步美好新世界」港深跨境慈善步行籌款活動揭幕時正式展開。是次籌款活動步行路線橫跨深港，是深港兩地首個逾千人經沙頭角步行過境的籌款活動。



集團主席鄭裕彤博士（左二）與聯合國兒童基金會香港委員會主席馮慶彪醫生（右二）出席「童創美好新世界」企業慈善伙伴計劃簽署儀式。



逾 200 名員工齊心參與港深跨境慈善步行籌款活動，為國內女童教育籌款。

### 僱員關懷

現今經濟講求知識和技能，提升僱員質素已經成為公司改善生產力的關鍵。為了裝備我們的僱員，應付當前的工作要求，集團在本年度組織多個培訓課程，由改善語文能力至提升管理技巧等，範圍廣泛，課題豐富。除了內部培訓外，集團亦向僱員提供教育津貼，鼓勵僱員努力上進，爭取集團以外的學習機會。

我們深諳，只要有盡心盡力、專業投入的僱員，必能令集團突圍而出，所以特別為僱員準備優厚的薪酬政策，以達廣招賢能，挽留才俊之效。

於二零零三年六月三十日，本集團有逾33,000位僱員，比二零零二年六月三十日增聘6,900人。集團為了加強僱員的歸屬感，經常為各業務單位的

僱員提供機會，參與由公司贊助的活動，例如公司同樂日、慈善活動、社區服務和員工旅行等。最近亦推出內聯網，促進公司的內部通訊，讓各部門能有效共享寶貴信息，僱員彈指之間就能取用公司各種資訊。

### 投資者關係

在本年內，集團在投資者關係這一環昂然邁進，令投資者及公眾人士得以清楚集團的最新發展。二零零二年十月開展的集團重組，正是集團維繫與投資者關係的新挑戰。我們專誠安排一系列的投資者和傳媒發佈會、會議和實地採訪，讓投資者能全面掌握集團重組帶來的種種機遇和前景，更清楚了解我們的雄圖和策略。集團在去年的成功基礎上，將繼續鞏固與投資者的關係，提高企業經營透明度。

我們的網站繼續連繫集團與投資者。我們將不斷更新網站特色，令公眾更易找尋所需資料。此外，集團一向用心製作年報，以簡明易讀為目標，結果，我們的努力廣受外界肯定，公司二零零二年度年報榮獲全球最具權威的二零零三國際年報大賽 — International ARC 頒發銀獎和銅獎。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

截至二零零三年六月三十日之財政年度，集團錄得虧損48.115億港元，去年則錄得溢利12.754億港元。本集團錄得虧損，主要由於本地物業市場下滑、二零零三年第二季度非典型肺炎的爆發，加上目前的經濟市況疲弱所致。物業銷售虧損，以及集團物業發展和酒店項目的耗蝕撥備為42.15億港元。電訊、媒體及科技業務的虧損為11.25億港元，全部來自發展及市場推廣開支和撥備。

## 綜合損益表

	二零零三	二零零二
	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元
總營業額	21,056.3	22,874.6*
銷售成本	(16,912.8)	(15,623.7)
毛利	4,143.5	7,250.9
其他收益	36.6	93.4
其他（支出）／收入	(4,778.9)	(774.2)
行政及其他營運費用	(3,412.3)	(3,467.5)
財務費用與收入前營業（虧損）／溢利	(4,011.1)	3,102.6
財務收入	337.9	615.1
財務費用	(1,824.1)	(2,017.7)
應佔聯營公司及共同控制實體業績	306.4	565.1
除稅及少數股東權益前（虧損）／溢利	(5,190.9)	2,265.1
稅項	(401.6)	(524.7)
少數股東權益	781.0	(465.0)
股東應佔（虧損）／溢利	(4,811.5)	1,275.4

\* 已包括出售麗晶酒店

## 營業額 — 按業務分部分析

集團於二零零三年一月完成重組後，採納全新的方式呈報業務分部資料，讓股東能夠更清楚了解集團的業務分類。

	二零零三	二零零二
	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元
租金收入	983.5	1,070.4
物業銷售	761.8	4,308.6*
合約工程	8,570.7	6,881.2
服務	3,521.6	3,408.5
基建業務	494.7	676.1
電訊服務	2,712.4	2,554.8
百貨公司業務	2,673.3	2,128.5
酒店及餐廳業務	1,151.8	1,368.6
其他	186.5	477.9
總營業額	21,056.3	22,874.6

\* 已包括出售麗晶酒店

二零零三財政年度，集團的營業額下跌8%至210.563億港元。香港經濟依然疲弱，二零零三年三月又爆發非典型肺炎，令中港兩地的物業市場停滯不前。集團曾於疫情期間給予租戶減租優惠，加上市場租金不斷下調，尤其是零售物業，令租金收入減少8%至9.835億港元。物業銷售收入急挫82%至7.618億港元，原因是集團於二零零二財政年度出售麗晶酒店，之後二零零三年三月爆發非典型肺炎，嚴重影響大市氣氛，阻礙了集團在中港兩地的物業銷售計劃。

相反，合約工程業務因為本財政年度完成了數項大型合約，為合約工程及服務業務帶來不少收益，促使本項業務的營業額跳升18%至120.923億港元。

基建業務的營業額下滑 27% 至 4.947 億港元，主要原因是與在廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司和廈門象嶼保稅港區發展有限公司合併後，廈門象嶼碼頭有限公司（「象嶼」）於本集團的綜合賬目內剔除，而合併後組成的新公司則屬於新創建的共同控制實體。此外，國內政府推行新政策，長江二橋的收費權因此已在二零零二年十月一日終止。

電訊業務在回顧年內提供更多以客為尊的服務，刺激用戶急增，帶動收益增長 6% 至 27.124 億港元。

百貨業務因大連新店開幕和大陸消費信心及消費力轉好而上升 26%，增至 26.733 億港元。

酒店及餐廳業務收入減少 16% 至 11.518 億港元，主要因為二零零三年第二季度爆發非典型肺炎，導致旅客驟降，社會活動銳減。疫症期間，集團酒店的入住率明顯下跌。

### 分部業績分析（包括應佔聯營公司及共同控制實體的業績）

	二零零三 財政年度 百萬港元	二零零二 財政年度 百萬港元
物業投資及發展	(194.2)	2,604.5*
服務	584.7	1,086.3
基建	1,352.3	1,187.3
電訊	221.8	23.7
百貨公司	40.2	16.1
其他	(450.6)	9.7
<b>分部業績</b>	<b>1,554.2</b>	<b>4,927.6</b>

\* 已包括出售麗晶酒店

### 物業投資及發展業務

物業投資及發展業務錄得虧損 1.942 億港元，貢獻額減至 5.745 億港元，歸因於寫字樓供應充裕，經濟不斷向下和爆發疫症所致。雖然本集團大部份投資物業都維持相當出租率，但卻承受著不少租金下調壓力。

物業發展業務在二零零三財政年度錄得虧損 7.687 億港元，反映通縮依然及市場物業供過於求。雖然集團在回顧年度內共售出 2,528 個物業單位，超出上一財政年度的 837 個單位，但因上年度出售麗晶酒店錄得額外的一次性收入，令本年度的表現遠遜去年。

### 服務業務

服務業務在本財政年度帶來 5.847 億港元盈利貢獻，比去年少 46%，主要因為建築合約的邊際溢利收窄；於非典型肺炎期間和地鐵將軍澳線於本財政年度通車後的影響，交通運輸乘客量下跌；展覽及宴會服務受到非典型肺炎影響而延遲或取消所致。

### 基建業務

基建業務在回顧年度增長達 14%，帶來 13.523 億港元貢獻。在中國大陸強勁的經濟增長下，本項業務的公路項目交通流量增長得益最大。目前，集團有 69 個項目提供穩定的經常收入。

### 電訊

電訊業務保持升勢，貢獻額達 2.218 億港元，足比去年飆升 836%。新世界電訊和新世界傳動網雙雙推出更多以客為尊的新服務，開拓新收入來源，成功吸納新用戶，與此同時亦加強成本控制。

## 其他

其他業務錄得虧損 4.506 億港元，主要來自若干電訊、媒體和科技投資、國內酒店及國內若干工業項目。

香港三間酒店受到非典的沉重打擊，疫症期間的入住率更跌至個位數字。

## 財務費用

在現時的低息環境下，財務費用在二零零三財政年度紓緩 10% 至 18.241 億港元。

## 撥備及其他支出

二零零三財政年度是困難重重的一年。香港經濟呆滯乏力之餘，三月更突如其來爆發非典型肺炎，對各階層人士造成重大影響，嚴重削弱了集團的業績。旗下酒店的入住率跌至歷史低位。新巴和新渡輪（澳門）乘客人數亦大幅下滑。租金下跌，樓價不保，物業價值從上一個財政年度驟降，物業投資及銷售業務錄得重大虧損，酒店及餐廳業務亦不能倖免。基於年內地產市道下滑及經濟疲弱，集團決定為投資項目、物業銷售組合和電訊、媒體及科技投資撥備 47.79 億港元撥備。

其他淨支出	
的分析	百萬港元
新世界發展的物業	2,363
新世界中國地產的物業	1,036
電訊、媒體及科技投資	964
重組攤薄和費用以及其他項目	416
	4,779

香港的樓市過去十二個月不斷跌價，我們發現集團物業組合的現行市價與資產的賬面值有明顯差距；因此，集團特

意為物業組合，例如布力徑發展項目、堅尼地城重建項目和愉景新城商場計提撥備和其他淨支出共 23.63 億港元。

此外，本集團亦為新世界中國地產的物業組合計提撥備和其他淨支出共 10.36 億港元。

本集團在電訊、媒體及科技業務的撥備及出售淨虧損共達 9.64 億港元，藉此反映集團出售中華網之後的狀況以及投資重估結果。另外，集團重組和其他投資共涉資 4.16 億港元。

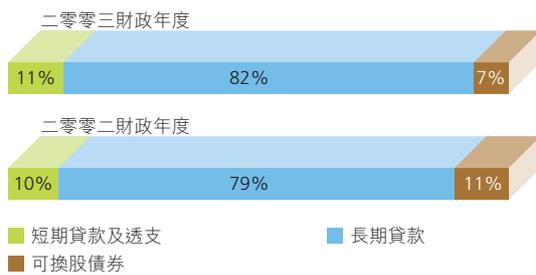
集團的投資及酒店重估虧絀除在損益賬中入賬外，亦於重估儲備中扣減 17 億港元，反映物業價值在過去一年大幅回落。

本集團於二零零三年六月三十日的股東資金減至 461 億港元，上個財政年度完結時有 536 億港元。

## 流動資金及資本來源

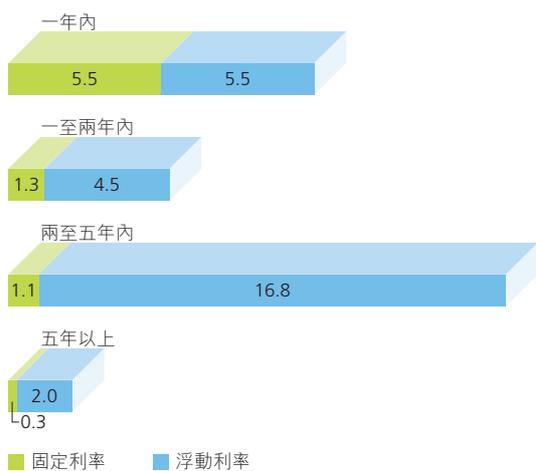
截至二零零三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款由去年之 70.939 億港元減至 58.251 億港元，綜合債務淨額共 312.315 億港元（二零零二年：301.350 億港元），相比二零零二財政年度，上升約 3.6%。截至二零零三年六月三十日，槓桿比率由去年之 56% 上升至 68%。其主要原因為淨虧損和投資及酒店物業重估虧絀，導致股本由二零零二年六月三十日的 535.999 億港元下降至二零零三年六月三十日的 461.362 億港元。集團資本共 855.073 億港元（二零零二年：933.754 億港元）。債務總額資本比率約 43%（二零零二年：40%）。

### 借貸來源

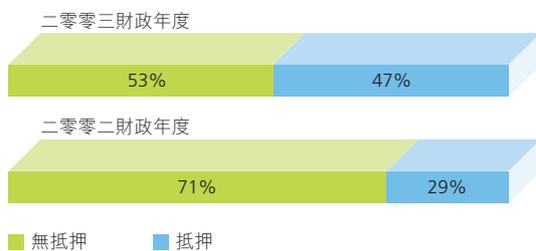


### 利率及到期日概況

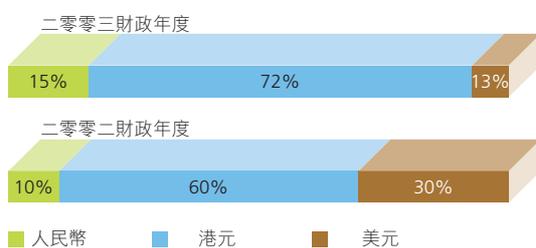
十億港元



### 債務性質



### 借貸之貨幣概況



債務總額	二零零三 財政年度 百萬港元	二零零二 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	37,056	37,229
— 新世界基建	2,412	10,436
— 新世界中國地產	6,452	5,468
— 新世界創建	不適用	2,751
— 新創建集團	9,441	不適用
綜合債務總額（不包括 附屬上市公司）	18,751	18,574

債務淨額	二零零三 財政年度 百萬港元	二零零二 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	31,231	30,135
— 新世界基建	1,838	8,641
— 新世界中國地產	5,122	4,017
— 新世界創建	不適用	112
— 新創建集團	6,893	不適用
綜合債務淨額（不包括 附屬上市公司）	17,378	17,365

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

截至二零零三年六月三十日，本集團未償還債務總額少於一半由集團資產作抵押。

### 利率及到期日概況

二零零四財政年度內到期債務總額共 110.018 億港元。本集團截至二零零三年六月三十日之手頭現金為 58.251 億港元。

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

約 78% 之集團債務總額（二零零二財政年度：77%）以浮動利率計息，而固定利率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。

# 項目明細 — 香港主要物業發展項目



帝后華庭



君頤峰



海堤灣畔



別樹華軒



麥當勞道11號

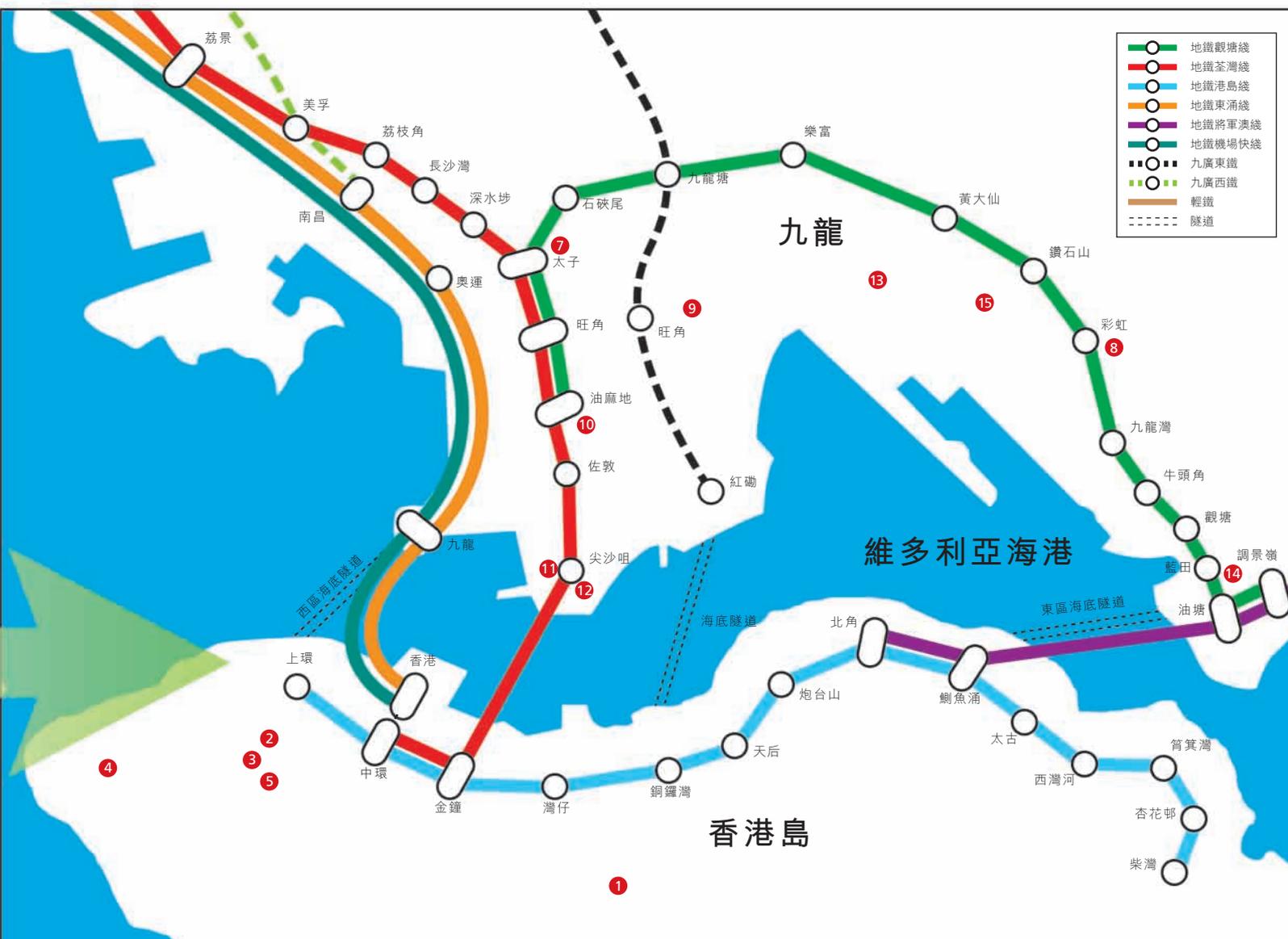


綠庭園



主要物業發展項目

- 1 布力徑6-10號
- 2 柏道2號
- 3 般咸道11號
- 4 堅尼地城重建項目
- 5 干德道55號
- 6 香島道33及35號
- 7 太子道西別樹華軒
- 8 牛池灣新九龍內地段6267號私人機構參建居屋計劃
- 9 九龍城傲雲峰
- 10 京士柏君頤峰
- 11 河內道重建項目
- 12 尖沙咀九龍內地段9805號
- 13 太子道西444-450號
- 14 油塘重建項目
- 15 新蒲崗六合街15-19號
- 16 屯門市地段443號虎地
- 17 西貢丈量約份221號
- 18 元朗流浮山丈量約份129號(地段3569號)
- 19 九龍琵琶山新九龍內地段6378號
- 20 將軍澳市地段75號55b
- 21 元朗丈量約份104及107號榮基村
- 22 元朗丈量約份99、101號練板村
- 23 西貢大埔仔丈量約份227號
- 24 西貢沙下丈量約份221號及沙角尾丈量約份221號
- 25 西貢丈量約份217、219及222號北港
- 26 元朗丈量約份120號(元朗市地段515號)
- 27 元朗丈量約份121號(地段2131號)唐人新村
- 28 元朗丈量約份127號大道村
- 29 馬鞍山丈量約份206號烏溪沙
- 30 粉嶺丈量約份91、100號
- 31 元朗丈量約份115號
- 32 元朗丈量約份129號
- 33 地鐵東涌站(地盤2北)
- 34 青衣路35-47號
- 35 粉嶺上水市丈量約份51號地段182號



項目明細－香港主要物業發展項目

物業名稱	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
<b>香港</b>			
1 布力徑6－10號	69,535	34,768	80.00
2 柏道2號	13,203	120,909	100.00
3 般咸道11號	15,406	123,142	70.00
4 堅尼地城重建項目	65,391	676,090	100.00
5 干德道55號	36,003	87,776	30.00
6 香島道33及35號	56,511	43,067	43.00
<b>九龍</b>			
7 太子道西157號(別樹華軒)	7,380	78,006	50.00
8 牛池灣新九龍內地段6267號私人機構參建居屋計劃	232,072	1,285,952	50.00
9 宋皇臺道38號(傲雲峰)	162,022	1,508,942	20.00
10 京士柏衛理道18號(君頤峰)	387,504	904,176	30.00
11 河內道重建項目	82,183	980,977	80.00
12 尖沙咀九龍內地段9805號	7,158	85,896	100.00
13 太子道西440－450號	11,545	80,242	100.00
14 油塘重建項目	339,412	待定	15.00
15 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 <sup>(1)</sup> (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 <sup>(2)</sup>
			27,814		27,814	S
			120,909		120,909	S
			86,199		86,199	S
			676,090		676,090	S
			26,333		26,333	SF/F
			18,519		18,519	F
6,226				32,778	39,004	C
10,118			632,858		642,976	C
2,493			253,182	46,113	301,788	S
			271,253		271,253	S
233,054			392,654	159,074	784,782	F
	85,896				85,896	F
			80,242		80,242	P
					待定	P
		285,456			285,456	P

項目明細－香港主要物業發展項目

物業名稱	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
<b>新界</b>			
16 屯門市地段443號虎地	68,028	203,964	96.46
17 西貢丈量約份221號	84,000	111,300	83.42
18 元朗流浮山丈量約份129號(地段3569號)	166,304	66,520	100.00
19 九龍琵琶山新九龍內地段6378號	35,489	77,210	33.33
20 將軍澳市地段75號55b	127,844	1,041,923	45.00
21 元朗丈量約份104及107號榮基村	3,000,000	750,000	100.00
22 元朗丈量約份99、101號練板村	3,540,000	待定	62.00
23 西貢大埔仔丈量約份227 號	719,035	1,078,553	56.00
24 西貢沙下丈量約份221 號	510,000	待定	83.00
西貢沙角尾丈量約份221 號	150,000	30,000	100.00
25 西貢丈量約份217、219及222號北港	640,000	129,167	100.00
26 元朗丈量約份120號(元朗市地段515號)	120,000	420,000	100.00
27 元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)	240,000	260,000	100.00
28 元朗丈量約份127號大道村	240,000	240,000	100.00
29 馬鞍山丈量約份206號烏溪沙	1,320,000	4,870,000	35.00
30 粉嶺丈量約份91、100號	200,000	184,800	100.00
31 元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.00
32 元朗丈量約份129號	220,000	147,000	100.00
33 地鐵東涌站(地盤2北)		237,535	16.40
34 青衣路35-47號	305,190	1,525,958	100.00
35 粉嶺上水市丈量約份51號地段182號	684,264	待定	80.00
<b>總計</b>		<b>17,738,629</b>	

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

項目明細 — 香港主要物業發展項目

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	工業 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 <sup>(1)</sup> (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 <sup>(2)</sup>
			196,744		196,744	S
			92,846		92,846	P
			66,520		66,520	P
			25,737		25,737	SF/F
57,530			411,336		468,866	F
			750,000		750,000	P
					待定	P
12,056			591,934		603,990	P
					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	
<b>321,477</b>	<b>85,896</b>	<b>1,811,414</b>	<b>7,815,726</b>	<b>367,132</b>	<b>10,401,645</b>	

# 項目明細 — 香港主要物業投資項目



香港君悅酒店

5



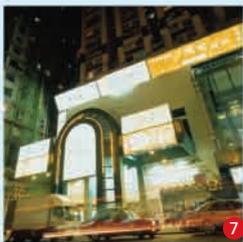
愉景新城商場

15



麥當勞道2號

8



名珠城

7



香港會議展覽中心

4



德福廣場

12

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



機場

東涌

大嶼山



項目明細－香港主要物業投資項目

物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)	合計 (平方呎)
<b>已落成</b>			
<b>香港</b>			
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	228,162	45.0	102,673
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 <sup>(1)</sup>	116,954
9 灣仔循道衛理大廈	40,813	99.0 <sup>(1)</sup>	40,405
<b>九龍</b>			
10 新世界中心	2,197,307	100.0	2,197,307
11 亞瑪遜	141,439	100.0	141,439
12 九龍灣德福廣場	335,960	100.0 <sup>(1)</sup>	335,960
<b>新界</b>			
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
<b>小計</b>	<b>11,881,639</b>		<b>7,338,487</b>
<b>有待竣工</b>			
16 新世界中心拓展計劃	988,340	100.0	988,340
<b>總計</b>	<b>12,869,979</b>		<b>8,326,827</b>

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
96,451	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 <sup>(2)</sup>		2047
242,685					324	2047
233,200					500	2047
<b>2,257,943</b>	<b>1,276,866</b>	<b>1,347,385</b>	<b>539,689</b>	<b>1,916,604</b>	<b>4,516</b>	
		988,340				2052
<b>2,257,943</b>	<b>1,276,866</b>	<b>2,335,725</b>	<b>539,689</b>	<b>1,916,604</b>	<b>4,516</b>	

## 項目明細 — 酒店投資

酒店名稱／地點	房間數目	集團之實際權益(%)
<b>已落成</b>		
<b>香港</b>		
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
	<b>1,972</b>	
<b>中國</b>		
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 瀋陽新世界酒店	252	70.0
8 順德新世界萬怡酒店	359	22.9
9 無錫新世界萬怡酒店	243	25.6
10 西安古都新世界大酒店	491	22.4
	<b>2,967</b>	
<b>東南亞</b>		
11 菲律賓馬卡蒂新世界萬麗酒店	599	26.9
12 越南胡志明市西貢新世界萬麗酒店	504	21.6
13 越南胡志明市萬麗酒店	336	19.4
14 馬來西亞吉隆坡新世界萬麗酒店	921	37.5
	<b>2,360</b>	
<b>總計</b>	<b>7,299</b>	
<b>有待竣工</b>		
15 中文大學酒店項目	待定	100.0
16 新世界中心拓展計劃	待定	100.0

項目明細 — 基礎建設

	總長度／容量	新創建	新創建	簽訂日期	預計／實際	合作	屆滿日期		
		投資方式	應佔權益		營運日期			年期	年份 <sup>(1)</sup>
<b>道路</b>									
R 1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.29%	6/1990	1/1994	33	2023	
R 2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.00%	12/1992		37	2030	
	第一段	8.6公里				5/1997			
	第二段	53.8公里				12/1999			
R 3	321線公路(封開段)	42.0公里	CJV	45.00%	5/1994	12/1994	25	2019	
R 4	321線公路(德慶段)	79.0公里	CJV	45.00%	12/1994	9/1995	25	2020	
R 5	321線公路(高要段)	23.8公里	CJV	55.00%	7/1998	8/1998	25	2019	
R 6	1962線公路(高要段)	32.4公里	CJV	60.00%	7/1998	8/1998	30	2026	
R 7	1958線公路(德慶段)	30.0公里	CJV	65.00%	5/1998	5/1999	25	2023	
R 8	324線公路(高要段)	24.0公里	CJV	40.00%	8/1993	2/1994	22	2015	
R 9	1969線公路(高要段)	27.0公里	CJV	10.00%/58.00%	8/1996	1/1998	28	2024	
R 10	1964線公路(肇江段)	32.0公里	CJV	70.00%	6/1994	12/1995	25	2019	
R 11	雙金線公路(高要段)	34.0公里	CJV	61.00%	8/1997	9/1997	26	2024	
R 12	1959線公路(清新段)	26.6公里	CJV	75.00%	8/1997	11/1998	30	2027	
R 13	1906線公路(清城段)	26.8公里	CJV	80.00%	9/1997	9/2001	30	2028	
R 14	1960線公路(廣寧段)	60.0公里	CJV	55.00%	8/1995	7/1996	25	2020	
R 15	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			
R 16	1962線公路(廣寧段)	19.5公里	CJV	55.00%	7/1996	4/1998	26	2023	
R 17	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	
R 18	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			
R 19	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			
R 20	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			
R 21	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	60.00%	5/1997	5/1998	25	2022	
R 22	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			
R 23	玉林石南至貴港公路	20.0公里	CJV	60.00%	5/1997	不適用	25	2022	
R 24	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			
R 25	蒼梧縣環城公路	10.1公里	CJV	70.00%	8/1997	1/1999	25	2022	
R 26	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	
R 27	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	
R 28	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.00%/ 90.00%	6/1998	7/2000	25	2023	
R 29	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.00%/ 90.00%	6/1998	8/2000	25	2023	
R 30	武漢機場高速公路	18.0公里	CJV	40.00%	1/1993	4/1995	30	2025	
R 31	唐津高速公路(天津北段)		CJV	首十五年可分配	10/1997		30		
	第一段	43.4公里		資金90%；後十五年		1/1999		2028	
	第二段	17.0公里		可分配資金60%		1/2001		2030	
R 32	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.50%	5/1988	6/1991	30	2018	
		<b>1,089.0公里</b>							

項目明細－基礎建設

	總長度／容量	新創建	新創建	簽訂日期	預計／實際	合作	屆滿日期
		投資方式	應佔權益		營運日期		
<b>橋樑</b>							
B 1	高明大橋	1.1公里	CJV	30.00%/80.00%	7/1996	11/1996	25 2021
B 2	肇慶德慶西江大橋	1.4公里	CJV	60.00%	12/1996	5/1999	25 2022
B 3	武漢橋樑發展	4.0公里	JSC	48.86%	7/1994	長江二橋：* 6/1995 江漢一橋： 1/1956* 江漢二橋： 4/1978*	30 不適用
B 4	天津永和和大橋	0.5公里	CJV	90.00%	7/1998	12/1998	25 2023
<b>7.0公里</b>							
<b>能源</b>							
P 1	珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.00%	1/1992	1/1994	25 2017
P 2	珠江電廠第二期	600.0兆瓦	EJV	25.00%	12/1995	4/1996	25 2020
P 3	順德德勝電廠	273.5兆瓦	CJV	60.00%	12/1992	10/1995	20 2017
P 4	四川犍為大洲電廠	54.0兆瓦	CJV	60.00%	10/1997	11/1997	25 2022
P 5	澳門電力	488.0兆瓦	Equity	19.00%	11/1985	11/1985	25 2010
<b>2015.5兆瓦</b>							
<b>水務及廢物處理</b>							
W 1	澳門自來水有限公司	每日255,000立方米	Equity	42.50%	1985	1985	25 2010
W 2	廉江水廠	每日100,000立方米	Equity	30.00%	7/1997	不適用	30 2027
W 3	中山坦洲水廠	每日60,000立方米	Equity	29.00%	10/1992	1/1994	35 2027
W 4	中山大豐水廠	每日200,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22 2020
W 5	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22 2020
W 6	東莞微濾設備廠	不適用	Equity	25.00%	7/1994	9/1995	20 2014
W 7	南昌水廠	每日50,000立方米	Equity	25.00%	2/1995	1/1996	28 2023
W 8	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	45.00%	3/2000	6/2000	20 2020
W 9	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.00%	6/2000	9/2000	30 2030
W 10	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.00%	10/2000	8/2001	30 2031
W 11	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	12/2001	3/2002	30 2032
W 12	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.00%	3/1999	12/2000	30 2029
W 13	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.00%	12/2001	4/2002	30 2032
W 14	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	6/2001	1/2002	30 2031
W 15	上海化學工業區污水處理廠		Equity	25.00%	1/2002	12/2003 (預計)	50 2052
	污水	每日50,000立方米					
	工業用水	每日200,000立方米					
W 16	青島水廠	每日543,000立方米	Equity	25.00%	5/2002	8/2002	25 2027
W 17	重慶水廠	每日275,000立方米	Equity	30.00%	8/2002	11/2002	50 2052
W 18	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年50,000－60,000噸	Equity	10.00%	2/2003	5/2006 (預計)	50 2053
	食水及工業用水處理	每日3,281,000立方米					
	污水處理	每日50,000立方米					
	廢物處理	每年50,000－60,000噸					
		(預計)					

\*：三條橋樑已停止收費

			新創建	新創建		預計／實際	合作	屆滿日期
		總長度／處理能力	投資方式	應佔權益	簽訂日期	營運日期	年期	年份 <sup>(1)</sup>
<b>貨櫃裝卸、物流及倉儲</b>								
C 1	環球貨櫃碼頭香港有限公司	每年120萬個標準箱	Equity	33.34%	6/1991	6/1991	50	2047
C 2	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	590萬平方呎 (可使用面積)	Equity	55.67%	10/1985		50	2047
	第一期					2/1987		
	第二期					3/1988		
	第三期					2/1992		
	第四期					1/1994		
	第五期					11/1994		
C 3	天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司	每年140萬個標準箱	EJV	24.50%	1/1997	1/1999	30	2027
C 4	廈門象嶼碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.00%	8/1992	4/1997	60	2052
C 5	怡集亞洲(鹽田)有限公司	每年70萬立方米	Equity	40.00%	1/1997	2/1997	10	2006
C 6	亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	每年60萬立方米	Equity	46.00%	4/2001	1/2002	18	2019
C 7	廈門新世界象嶼倉儲 加工區有限公司	89,448平方米 (總面積)	FWOE	100.00%	1/1995	1/1998	50	2045
C 8	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	每年17,400個標準箱	EJV	70.00%	1/1998	1/1999	20	2018
C 9	亞洲貨櫃碼頭有限公司	每年180萬個標準箱	Equity	23.34%	12/1998		49	2047
	八號貨櫃碼頭西(一號泊位)					2004年中		
	八號貨櫃碼頭西(二號泊位)					2004年下半年		
C 10	蘇州惠蘇國際集裝箱 碼頭有限公司	每年4萬個標準箱及 每年60萬噸	EJV	75.00%	6/1995		30	2025
	貨櫃拖運業務					1/1998		
	碼頭業務					2003年第四季		

(1) 項目或合營企業屆滿日期

CJV = 合作合營企業(分佔溢利百分比)  
 JSC = 股份公司  
 EJV = 合資合營企業(股份權益百分比)  
 FWOE = 外商獨資企業  
 Equity = 股本

# 項目明細 — 中國大陸主要物業項目

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
<b>作出售之主要發展項目</b>						
1	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	15,243	36,996
2	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	214,800	125,936
3	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	52,800	61,354
	北京新世界家園二期				26,930	140,222
4	北京新怡家園	合作	共同控制企業	70%	85,000	418,076
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	20,730	20,907
	北京新景家園二期				204,270	668,430
	北京兩廣路5、6及7號住宅樓					120,204
	北京新景商務樓				7,000	71,040
6	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672	142,108
	北京兩廣路3、4號住宅樓					82,624
	北京兩廣路2號住宅樓					47,917
	北京新裕家園				435,800	1,084,983
7	北京新康家園二期	合作	共同控制企業	70%	101,893	4,313
	北京新康家園三期					133,990
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	17,148	10,735
	天津新安花園二期				3,000	19,000
9	天津新世界花園一期	合作	其他合營企業	60%	46,469	70,300
	天津新世界花園二期					82,000
10	天津新春花苑發展項目二期	合作	其他合營企業	60%	72,800	9,667
	天津新春花苑發展項目其餘各期					100,108
11	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65%	206,269	446,478
	濟南陽光花園二期				43,066	100,000
12	瀋陽新世界花園一期B	合作	附屬公司	90%	80,342	23,069
	瀋陽新世界花園一期C				66,380	170,219
	瀋陽新世界花園一期D				78,353	175,009
	瀋陽新世界花園其餘各期				1,234,102	2,706,230
13	大連曼哈頓大廈一座	合資	附屬公司	88%	9,800	17,408
	大連曼哈頓大廈二座					59,632

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
31,989		3,073		1,934	已落成	不適用
121,505				4,431	發展中	2003年9月
1,476	21,105	12,544		26,229	已落成	不適用
61,360	4,355	34,152		40,355	發展中	2006年3月
211,076	22,295	61,561		123,144	規劃中	2006年7月
1,761	612			18,534	已落成	不適用
471,105	25,235	6,202		165,888	發展中	2006年6月
92,140	7,341			20,723	規劃中	2005年5月
	11,341	45,243		14,456	規劃中	2006年5月
	45,577	61,124		35,407	規劃中	2006年8月
66,269	4,971	573		10,811	發展中	2004年2月
36,651	3,136	566		7,564	規劃中	2005年2月
650,253	18,530	114,120		302,080	規劃中	待定
463				3,850	已落成	不適用
95,317	9,953			28,720	發展中	2004年9月
3,918	1,922			4,895	已落成	不適用
		19,000			規劃中	待定
39,267	16,160			14,873	發展中	2003年6月
73,748	1,100			7,152	發展中	2004年6月
7,824	1,600			243	已落成	不適用
91,612	8,496				規劃中	待定
378,208	15,993			52,277	發展中	2007年12月
		100,000			規劃中	待定
13,617				9,452	已落成	2002年12月
153,586				16,633	發展中	2004年12月
88,746		18,300		67,963	規劃中	2005年6月
1,758,424	365,076	108,360		474,370	規劃中	待定
17,408					已落成	不適用
37,109		15,218		7,305	發展中	2003年12月

項目明細－中國大陸主要物業項目

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
14	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171	127,956
15	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	104,483	27,087
	上海香港新世界花園二期					156,633
	上海香港新世界花園其餘各期					211,212
	上海香港新世界花園其餘各期					
	— 蒙自路項目				9,786	36,698
16	武漢夢湖香郡一期	合作	附屬公司	70%	399,335	14,977
	武漢夢湖香郡其餘各期					162,610
17	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	77,352
18	武漢常青花園四期	合作	其他合營企業	60%	2,914,600	171,373
	武漢常青花園五期					163,200
	武漢常青花園其餘各期					1,752,940
19	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	19,145
	武漢新華家園二期					149,062
	武漢新華家園三期					112,318
20	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,219	86,252
21	合肥新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	82,660	15,673
22	廣州新世界棕櫚園	合作	共同控制企業	60%	18,930	6,742
23	廣州東逸花園二期	合作	附屬公司	100%	74,720	17,353
	廣州東逸花園三期					23,697
	廣州東逸花園四－五期					129,400
24	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	159,531
	廣州東方新世界花園二期					46,723
	廣州東方新世界花園三期					94,837
	廣州東方新世界花園四期					103,496
25	廣州凱旋新世界廣場一期	合作	附屬公司	91%	107,876	233,944
	廣州凱旋新世界廣場二期					124,113
26	廣州逸彩庭園一期	合作	共同控制企業	60%	370,383	7,749
	廣州逸彩庭園二期					42,039
	廣州逸彩庭園三期					77,739
	廣州逸彩庭園其餘各期					924,088

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
		127,956			規劃中	待定
	888	22,340		3,859	已落成	不適用
131,036	19,097			6,500	規劃中	2004年12月
189,873	21,339				規劃中	待定
36,698					規劃中	待定
14,497				480	發展中	2004年8月
153,010				9,600	規劃中	待定
77,352					發展中	2005年3月
91,627	61,953			17,793	已落成	2002年12月
156,200	1,000			6,000	發展中	2005年6月
1,595,200	83,500			74,240	規劃中	待定
14,049				5,096	已落成	2002年8月
124,209	1,724			23,129	發展中	2004年11月
89,584	15,156			7,578	規劃中	2006年12月
86,252					發展中	2004年6月
2,815				12,858	已落成	2002年9月
2,914				3,828	已落成	不適用
2,192	7,366			7,795	已落成	不適用
13,158				10,539	已落成	2002年8月
99,722	1,590			28,088	規劃中	待定
115,587				43,944	發展中	2003年12月
37,790				8,933	規劃中	待定
82,963				11,874	規劃中	待定
80,381				23,115	規劃中	待定
154,179	13,118	3,714		62,933	發展中	2004年4月
97,691	2,844			23,578	規劃中	待定
4,886				2,863	已落成	不適用
9,244	7,254			25,541	發展中	2005年6月
49,585	7,248			20,906	規劃中	2006年5月
842,720				81,368	規劃中	待定

項目明細－中國大陸主要物業項目

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	
27	廣州天河芳草園一期	合作	共同控制企業	40%	44,516	21,997	
	廣州天河芳草園二期					55,832	
28	廣州嶺南新世界家園二期A	合作	共同控制企業	60%	730,266	21,317	
	廣州嶺南新世界家園二期B					90,837	
	廣州嶺南新世界家園三期					158,360	
	廣州嶺南新世界家園四期					159,735	
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					750,309	
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					合作	附屬公司
29	廣州新塘新世界花園二期	合作	共同控制企業	60%	283,335	100,962	
	廣州新塘新世界花園三期					90,713	
	廣州新塘新世界花園四期					107,604	
30	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,121	29,000	
31	順德新世界會議展覽中心二期	合作	聯營公司	35%	14,171	26,499	
	順德新世界會議展覽中心三一五期					65,849	
32	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村一期	合資	共同控制企業	34%	15,525	2,510	
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期					4,484	291
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期					18,734	6,694
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村四期					37,554	37,554
	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村其餘各期					222,837	212,192
33	肇慶新世界花園一期	合作	聯營公司	40%	12,852	34,713	
	肇慶新世界花園其餘各期					126,282	304,284
34	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90%	25,600	5,596	
	深圳新世界倚山花園二期					31,500	71,504
	深圳新世界倚山花園三期					32,200	103,658
35	珠海新世界海濱花園一期	合作	共同控制企業	60%	21,584	12,493	
	珠海新世界海濱花園二期					19,420	30,031
36	惠州長湖苑住宅小區其餘各期	合作	其他合營企業	63%	65,955	143,513	
37	海口新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	246,801	36,830	
	海口新世界花園二期					64,127	
	海口新世界花園三期					140,258	
小計						<b>15,854,315</b>	

項目明細－中國大陸主要物業項目

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
13,698	959			7,340	已落成	2002年8月
39,137	1,058			15,637	規劃中	待定
17,137	992			3,188	已落成	不適用
71,233				19,604	發展中	2004年11月
120,000	2,100			36,260	規劃中	2005年2月
116,240	3,500			39,995	規劃中	待定
604,649	17,100			128,560	規劃中	待定
311,408	31,734			201,017	規劃中	待定
83,760	6,084			11,118	發展中	2004
84,880	3,700			2,133	規劃中	2005
100,620	4,223			2,761	規劃中	待定
23,800	5,200				規劃中	2005年6月
26,499					發展中	2003年10月
65,849					規劃中	待定
850			1,660		已落成	不適用
291					已落成	不適用
6,694					已落成	不適用
33,504				4,050	發展中	2004年1月
184,392				27,800	規劃中	待定
21,577				13,136	發展中	2003年12月
297,009	2,700			4,575	規劃中	待定
5,233				363	已落成	不適用
45,302	10,392			15,810	發展中	2004年7月
87,722				15,936	規劃中	待定
9,716		1,093		1,684	已落成	不適用
29,117				914	發展中	2004年5月
112,742	3,213			27,558	規劃中	2005年10月
33,114				3,716	已落成	不適用
62,535				1,592	規劃中	2004年6月
140,025				233	規劃中	2005年4月
<b>11,608,979</b>	<b>921,830</b>	<b>755,139</b>	<b>1,660</b>	<b>2,566,707</b>		

項目明細－中國大陸主要物業項目

項目編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
<b>發展中投資物業</b>						
20a	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,219	108,092
38	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953	110,049
32a	惠陽棕櫚島高爾夫渡假村					
	其餘各期	合資	共同控制企業	34%	175,912	10,645
17a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	131,005
17b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%		21,412
<b>小計</b>						<b>381,203</b>
<b>發展中酒店物業</b>						
20b	南京新世界中心	合資	附屬公司	92%	11,219	16,414
39	上海新華美巴黎春天大酒店	合作／合資	附屬公司	62%/65%	10,883	71,987
17c	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%		34,588
<b>小計</b>						<b>122,989</b>
<b>已落成投資物業項目</b>						
40	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	19,533	135,821
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	101,903
42	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%	23,127	101,934
13a	大連新世界廣場	合資	附屬公司	88%	9,800	73,946
38a	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953	28,343
39a	上海華美達廣場	合作	附屬公司	62%	9,084	60,032
19a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	46,480
44	武漢國貿大廈附樓	合資	附屬公司	95%	3,806	9,963
24a	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	18,889
31a	順德新世界會議展覽中心一期	合作	聯營公司	35%	14,171	49,203
<b>小計</b>						<b>626,514</b>
<b>已落成酒店物業項目</b>						
41	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	59%	不適用	23,988
					(計入北京 新世界中心 一期)	
43	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%	7,847	32,200
45	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33%	4,508	36,524
<b>小計</b>						<b>92,712</b>
<b>總計</b>						<b>17,077,733</b>

項目明細－中國大陸主要物業項目

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
	40,980	48,443		18,669	發展中	2004年6月
	35,869	57,509		16,671	發展中	2003年12月
	10,645				規劃中	待定
	40,703	53,464		36,838	發展中	2006年12月
		18,476		2,936	發展中	2006年12月
—	<b>128,197</b>	<b>177,892</b>	—	<b>75,114</b>		
			16,414		發展中	2004年6月
			58,650	13,337	發展中	2003年12月
			34,588		發展中	2006年12月
—	—	—	<b>109,652</b>	<b>13,337</b>		
6,109	74,232	26,272		29,208		
28,246	46,378			27,279		
	71,999	10,464		19,471		
	49,413			24,533		
	1,370	24,583		2,390		
37,681	22,351					
	36,069			10,411		
		9,963				
	18,889					
	33,254			15,949		
<b>72,036</b>	<b>353,955</b>	<b>71,282</b>	—	<b>129,241</b>		
			23,988			
			32,200			
			36,524			
—	—	—	<b>92,712</b>	—		
<b>11,681,015</b>	<b>1,403,982</b>	<b>1,004,313</b>	<b>204,024</b>	<b>2,784,399</b>		

目錄

65	董事簡介
69	董事會報告
96	股東週年大會通告
97	核數師報告
98	綜合損益表
99	綜合資產負債表
100	公司資產負債表
101	綜合權益變動表
102	綜合現金流量表
104	賬目附註
164	詞彙釋義
166	五年財務概要
168	公司資料



**拿督鄭裕彤博士** *DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon)* (七十八歲)

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), GBS* (五十六歲)

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、新創建集團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國際集團有限公司董事。香港明天更好基金顧問委員會主席。中華人民共和國第十屆全國政協委員。於二零零一年，鄭博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。鄭博士為鄭裕彤博士之長子及鄭家成先生之兄長。



**利國偉大紫荊勳賢** (八十五歲)

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** *CBE* (七十六歲)

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匯豐銀行有限公司主席。



**何添博士** *Chev.Leg.d' Hon, DSSc(Hon), DBA(Hon), LLD(Hon), JP* (九十四歲)

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)* (七十四歲)

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** (七十五歲)

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** (五十八歲)

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** (四十六歲)

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。



**查懋聲博士** (六十一歲)

一九八九年四月出任本公司董事。香港興業國際集團有限公司副主席，興勝創建控股有限公司及名力集團主席。同時，查博士亦出任中國全國人民政治協商會議委員。



**鄭家成先生** (五十一歲)

一九九四年十月出任本公司董事。新世界酒店(集團)有限公司及新創建服務管理有限公司董事。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** (六十四歲)

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** (六十三歲)

一九九四年出任本公司董事。彼為新世界中國地產有限公司之執行董事，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。陳先生亦於二零零三年委任為新創建集團有限公司之執行董事及行政總裁。並現為協興建築有限公司、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** (六十一歲)

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** (查懋聲博士之替任董事) (五十三歲)

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，如香港理工大學校董會成員及香港教育學院校董會成員。



董事會同寅謹將截至二零零三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155頁至第163頁之賬項附註第36、第37及第38項。

## 賬目

本集團於截至二零零三年六月三十日止年度之綜合業績以及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第98頁至第163頁賬目之內。

## 集團重組

於二零零二年十月二十一日，本集團之主要附屬公司進行一項集團架構重組（「重組」），將本集團持有之新創建服務管理有限公司（「新創建服務管理」，前稱新世界創建有限公司）之52.4%股權及持有54.4%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創建集團有限公司（「新創建」）（前稱太平洋港口有限公司，新世界基建於未重組前擁有其75.0%股權）。當上述交易完成及新世界基建將持有的新創建優先股份作換股，並把持有的新創建股份全部分派予股東後，本集團將持有新世界創建53.5%權益和繼續持有新世界基建54.4%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

董事會已宣派中期股息每股0.06港元（二零零二年：每股0.10港元）並於二零零三年六月派發。董事會並議決就截至二零零三年六月三十日止年度不派發末期股息（二零零二年：每股0.10港元）。

## 股本

本公司於本年度股本之變動詳列於賬目附註第26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27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166及167頁。

## 購買、出售或贖回股份

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股份。

## 捐款

本集團是年度內之慈善及其他捐款共32.8百萬港元（二零零二年：22.4百萬港元）。

## 固定資產

是年度內固定資產賬項之變動詳列於賬目附註第14項內。

## 關連交易

本集團之關連交易概列於第73至第83頁。

## 董事

名列於年報第65至68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，鄭家純博士、沈弼爵士、梁仲豪先生及查懋聲博士依章告退，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，委員由查懋聲博士及楊秉樑先生擔任。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」)。截至二零零三年六月三十日止年度，CTF 收取約9.3百萬美元(72.2百萬港元)(二零零二年：8.9百萬美元(69.7百萬港元))。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。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益

根據證券及期貨條例第352條之規定而設置之登記冊所載，各董事及其聯繫人等於二零零三年六月三十日所持有本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券列於第84至第86頁內。

## 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、交通運輸	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、交通運輸	董事
	香港興業國際集團有限公司旗下集團	物業投資及發展、建築及物業管理	董事
	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	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、交通運輸	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、交通運輸	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	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
	北京長樂房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京寶苑房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

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

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

## 管理合約

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

## 董事認購股份或債券之安排

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86至第94頁。

## 主要股東

於二零零三年六月三十日，周大福企業有限公司(「周大福」)及其附屬公司持有本公司股份共870,785,889股，即持有本公司已發行股本39.23%。上述披露之所有權益代表於本公司股份之好倉。

除上述外，根據證券及期貨條例第336條，本公司於二零零三年六月三十日所存置之登記名冊內並無其他股東持有本公司已發行股份5.0%或以上權益。

## 主要客戶與供應商

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

## 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95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疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭裕彤博士

香港，二零零三年十月十六日

## 關連交易

- (1) 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。

- (2) 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 則為間接非全資附屬公司，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。

於一九九九年十二月三日，亞洲貨櫃已成為 Asia Container Terminals Holdings Limited (「ACTH」) 之全資附屬公司。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向新創建出售所有港口與港口有關投資後，紳慕與 CSX8 成為新創建之間接非全資附屬公司。

於二零零三年一月二十三日，CSX8 擔保的各方訂立解除擔保契據，據此，新世界基建自二零零一年十一月十六日起獲解除及由新創建負起在 CSX8 擔保承擔的責任。同日，紳慕擔保的各方與新創建訂立更新契據，據此，新世界基建自重組完成日期起，獲解除在紳慕擔保的責任及由新創建負起承擔責任。

- (3) 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 6,645.0 百萬港元 (二零零二年：7,059.0 百萬港元)。年內並無就此稅務賠償保證支付款項 (二零零二年：無)。

**關連交易 (續)**

- (4) 於二零零一年四月十九日，新創建之全資附屬公司 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 為新創建之附屬公司 CSX8 之主要股東，而亞洲貨櫃則為 CSXWT 之聯營公司，並為新創建之共同控制實體。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。

- (5) 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。

- (6) 於二零零一年九月十九日、二零零二年十二月二十七日及二零零三年二月二十七日，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 8.0% 向電貿通提供最多達 2.0 百萬港元、0.3 百萬港元及 0.2 百萬港元之借貸。該等借貸須按通知償還，惟倘未有於各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 Touchful 可要求電貿通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)。轉為電貿通的新股。於本報告書日期，上述借款尚未償還，而 Touchful 並無就該等尚未償還金額作出任何資本化要求。

Touchful 亦與電貿通訂立下列貸款協議，該等貸款已於年內償清：

- (a) 於二零零二年十二月二十七日訂立的貸款協議，就新辦公室租金按金而作出 0.1 百萬港元短期貸款；及
- (b) 於二零零三年四月三十日訂立的貸款協議，按年利率 8.0 厘作出 0.1 百萬港元短期融資。

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。

## 關連交易(續)

- (7) 亞洲貨櫃就一項為九號貨櫃碼頭提供2,700.0百萬港元資金的項目融資於二零零一年十一月十三日訂立信貸協議(「亞洲貨櫃再貸款」)，以就於二零零零年一月三十一日簽訂之信貸協議(「亞洲貨櫃貸款」)進一步提供融資。亞洲貨櫃再貸款乃由新世界基建及其他 ACTH 股東就彼等各自於 ACTH(該公司全資擁有亞洲貨櫃)的實際權益比例分別作出擔保。因此，新世界基建擔保亞洲貨櫃再貸款的33.0%。

於二零零零年向新世界基建收購所有港口及港口相關投資後，新創建持有新世界基建先前於 ACTH 的權益，惟新世界基建仍為亞洲貨櫃碼頭貸款以及亞洲貨櫃碼頭再貸款的擔保人。

根據新世界基建、新創建與融資代理於二零零三年一月二十三日所訂立的解除擔保及重新承擔契據，新世界基建自重組完成日期起，獲解除亞洲貨櫃碼頭再貸款的責任及由新創建承擔責任。

- (8) 於二零零一年十一月二十八日及二零零二年六月十日，深圳拓勁房地產開發有限公司(「拓勁」，新世界中國持有90.0%股權之附屬公司)分別取得一間銀行為期兩年為數人民幣250.0百萬元及為期三年為數人民幣100.0百萬元之貸款額，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。

- (9) 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二零零二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)。Poucher 透過其全資附屬公司，主要從事發展粉嶺上水市地段編號182號以及新界粉嶺丈量約份51號多個地段，總地盤面積約684,264平方呎(「有關物業」)作銷售用途，並實益擁有其土地業權。

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

Triple Wise 由本公司及周大福各擁有一半權益，並獨自負責就收購事項及 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。

**關連交易 (續)**

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3.0%。

- (10) 本公司、周大福及 Wee Investments (Pte.) Limited (「Wee」) (一間獨立第三者物業發展公司) 已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一項擔保契約，以貸款人之代理為受惠人(「融資文件」)以保證 Jade Gain Enterprises Limited (「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。Jade Gain 乃將軍澳市地段第75號55b區發展計劃之發展公司(「發展項目」)。本公司、周大福及 Wee 分別擁有 Jade Gain 之直接或間接股權之45.0%、30.0%及25.0%。本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任屬各別性質，及原則上依照於 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發展項目之發展協議，則本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任可能需要修訂。在該情況下，並無違反之其他各方必須按照比例共同承擔違反一方根據融資文件的財務責任，故此某一方所須承擔根據融資文件的財務責任或會高於每位股東各自於 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。

- (11) 廈門象嶼碼頭有限公司(「象嶼」)分別由廈門象嶼集團有限公司(「象嶼集團」)及新創建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、第13及第14號泊位。

於二零零二年六月二十八日，象嶼、惠建與廈門象嶼保稅港區發展有限公司(「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第15及16號泊位)訂立合併協議(「合併協議」)，據此，象嶼將與惠建和象嶼保稅區透過吸收合併之方式(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。

### 關連交易 (續)

新合營公司因此產生而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。

合併已於二零零三年一月二十八日完成。

新世界廈門為新創建之全資附屬公司。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。

- (12) 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。

- (13) 於二零零二年七月十九日及二零零二年十二月三十一日，新世界中國就上海局一房地產發展有限公司(「局一」)獲一間銀行給予之本金總額最高達人民幣100.0百萬元之貸款額(「人民幣信貸」)及20.0百萬美元之貸款額(「美元信貸」)項下需承擔之責任及負債，提供公司擔保，人民幣信貸為期七年，用以支付由局一承擔之物業項目之發展費用；美元貸款則為期一年，為一項現有20.0百萬美元貸款重新融資。

於該等交易之日期，局一分別由新世界發展中國及 Stanley Enterprises Limited(「Stanley」)擁有80.0%及20.0%股權。Stanley 已同意按其於局一之持股比例，賠償新世界中國於擔保中之責任，並同意按局一所提用之貸款額每年支付0.25%擔保費予新世界中國。由二零零三年三月十四日起，局一的股權改為由新世界發展中國及 Stanley 分別擁有70.0%及30.0%。

由二零零二年十二月三日起，Stanley 乃本集團若干間附屬公司之主要股東，並由新世界中國一位董事杜惠愷先生全資擁有，故上述由 Stanley 提供擔保及支付擔保費之事宜均構成本集團之關連交易。

- (14) 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。

- (15) 於二零零二年七月二十五日，新世界中國當時擁有57.0%股權之附屬公司上海華美達廣場有限公司 (「上海華美達」) 獲兩間銀行分別給予為期五年為數10.0百萬美元及人民幣300.0百萬元之貸款額度。該貸款額度用以支付上海華美達物業項目之建造費用及作為一般營運資金。於獲授貸款額時，新世界中國分別就上海華美達在貸款額項下需承擔之責任及負債，以及上海華美達廣場之落成，提供擔保，並承諾有關完成建設之融資協議之要求將會得以落實。

於二零零三年六月二十四日，新世界中國當時擁有61.7%股權之附屬公司上海華美達獲一間銀行給予另一項為期五年為數人民幣100.0百萬元之貸款額度，用以支付其物業項目之建造費用。上海華美達在貸款額度項下需承擔之責任及負債，亦由新世界中國擔保。

身為上海華美達之控股公司並擁有上海華美達95.0%權益之 Ramada Property Ltd. (「Ramada Property」) 之其他股東，已同意會就新世界中國在擔保項下須承擔之責任，向新世界中國給予賠償，並同意按彼等於 Ramada Property 之持股比例，就 Ramada Property 提用之貸款數額支付每年0.25%之擔保費。

擁有 Ramada Property 20.0%權益之 Stanley 是本集團之關連人士，而新世界中國就該項貸款額度提供擔保以及 Stanley 支付擔保費之事宜，構成本集團之關連交易。

- (16) 於二零零二年七月二十九日，Shunde Shunxing Real Estate Co. Ltd. (「Shunde Shunxing」) 獲一間銀行給予為期三年、款額為人民幣50.0百萬元之貸款額度，以支付其一項物業發展項目之費用。Shunde Shunxing 由 Global Perfect Development Limited (「Global Perfect」) 及一獨立第三方分別擁有70.0%及30.0%權益。Global Perfect 由新世界中國及周大福各擁有50.0%間接權益。

該項貸款額度由新世界中國與周大福按兩者於 Global Perfect 之間接持股比例個別擔保。周大福被視為新世界中國之關連人士。故根據上市規則第14.25(2)(b)條，上述由新世界中國作出擔保之事宜構成本集團之關連交易。

## 關連交易(續)

- (17) Fortune Leader Overseas Chinese (Daiyawan) Real Estate Development Co., Ltd. (「Fortune Leader Real Estate」) 於二零零二年九月六日獲授一項為期四年、本金額最高達30.0百萬港元之銀行信貸(「30.0百萬港元信貸」)，並於二零零三年七月十七日再獲40.0百萬港元之額外信貸，以支付其物業項目之發展費用。Fortune Leader Real Estate 由 Dragon Fortune Limited (「Dragon Fortune」) 擁有80.0%權益，獨立第三方擁有20.0%權益。而 Dragon Fortune則由新世界中國、Potassium Corp. (「Potassium」)、新世界中國擁有30.6%股權之聯營公司新城集團有限公司(「新城」)及獨立第三方分別擁有36.4%、7.1%、20.3%及36.2%權益。新世界中國實質擁有 Dragon Fortune 之42.6%權益。

Fortune Leader Real Estate 在有關銀行信貸項下之責任及負債，乃由新世界中國、新世界中國之一位董事(「個人擔保人」)及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.3%、30.6%及30.1%的比例個別擔保。

Potassium由個別擔保人全資擁有。新城是新世界中國擁有30.6%股權的聯營公司，而由於個別擔保人被視作擁有其已發行股本三分之一以上，故新城亦是新世界中國的關連人士。故此，根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，本集團就 Fortune Leader Real Estate 獲授之銀行信貸提供擔保，構成關連交易。

- (18) 於二零零二年十月十八日及二零零二年十二月二日，新世界中國就南京華威房地產有限公司(「南京華威」)在其獲一間銀行所給予之兩項為期一年(可予續期)、本金額分別為人民幣35.0百萬元及人民幣17.0百萬元之銀行信貸項下之全數責任及負債，提供公司擔保。有關銀行信貸會用作南京華威物業項目之發展費用。

根據上市規則第14.25(2)(a)條之規定，新世界中國提供公司擔保構成本集團之關連交易。

- (19) 於二零零二年十月二十一日，本集團旗下若干主要附屬公司進行一項重組。重組包括三個互為條件的部份：(a)新創建按總代價(包括現金、新創建分派股份以及新創建同意支付新世界基建若干負債的承諾總額約為886.0百萬港元)約10,227.0百萬港元向新世界基建收購基建資產代價中之現金部份，將可予以調整；(b)新創建向本公司及其他新創建服務管理股東收購全部已發行新創建服務管理之股份，以發行新創建股份作為代價，作價約為10,913.0百萬港元；及(c)向新世界基建股東分派由新世界基建持有之所有新創建普通股股份(「新創建分派股份」)，包括新創建發行的代價股份以及新創建於優先股獲悉數兌換時所配發的普通股)，所按比例為於二零零三年一月二十九日每持有1股新世界基建股份可獲分派5.87股新創建分派股份。

重組於二零零三年一月二十九日完成，其後新創建成為本集團擁有53.5%股權之附屬公司。

**關連交易 (續)**

- (20) 於二零零二年十二月十一日，新世界中國就其擁有88.0%股權之附屬公司——大連新世界廣場國際有限公司在所獲一間銀行給予為期兩年而本金額為人民幣100.0百萬元之信貸額項下之全數責任及負債，提供公司擔保。有關銀行信貸會用作其物業項目之發展費用。

根據上市規則第14.25(2)(a)條之規定，新世界中國提供公司擔保構成本集團之關連交易。

- (21) 於二零零二年十二月十九日，上海新華美大酒店有限公司(「上海新華美」)獲一間銀行分別給予為期兩年、本金總額為10.0百萬港元及人民幣74.0百萬元之銀行信貸，為其已有之10.0百萬港元及人民幣74.0百萬元之貸款重新融資。新世界中國已就 Shanghai Mayfair 在銀行信貸項下之全數責任及負債，提供擔保。

上海新華美由 Ramada Property 間接擁有99.0%權益，而 Ramada Property 則由新世界中國、Stanley 及獨立第三方分別擁有65.0%、20.0%及15.0%權益。Ramada Property 的其他股東已同意就新世界中國在擔保項下須承擔之責任作出賠償，並同意按彼等於 Ramada Property 之持股比例，就 Ramada Property 提用之貸款額支付每年0.25%之擔保費。

Stanley 是本集團之關連人士。故新世界中國就該項貸款額提供擔保以及 Stanley 支付擔保費各事宜，構成本集團之關連交易。

- (22) 於二零零三年一月八日，Fortune Leader Overseas Chinese (Daiyawan) Investment Co., Ltd. (「Fortune Leader Investment」) 獲授一項為期四年、本金額最高達50.0百萬港元之銀行信貸款額，以支付其物業項目之發展費用。Fortune Leader Investment 由 Dragon Fortune 擁有80.0%權益，而 Dragon Fortune 則由新世界中國、Potassium、新城及獨立第三方分別擁有36.4%、7.1%、20.3%及36.2%權益。

Fortune Leader Investment 在有關銀行信貸項下的責任及負債，乃由新世界中國、新世界中國之一位董事(「個人擔保人」)及 Dragon Fortune 若干獨立股東按39.8%、29.5%及30.7%的比例個別擔保。

Potassium 由個別擔保人全資擁有。由於新城是本集團之關連人士。故此，根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，本集團就 Fortune Leader Investment 獲授之銀行信貸提供擔保，構成關連交易。

- (23) 於二零零三年二月二十日，新世界發展中國與 Sino Asset Property Limited (「Sino Asset」) 訂立協議，據此，新世界發展中國同意出售並轉讓而 Sino Asset 同意購買 Steady Profits Limited (「Steady Profits」) 之1股普通股(即為其全數已發行股本)，連同 Steady Profits 欠新世界發展中國之270.6百萬港元股東貸款，現金代價為347.8百萬港元。該項交易於二零零三年二月二十四日完成。

Steady Profits 為一家投資控股公司，持有 Niceline Company Limited (「Niceline」) 之35.0%權益，而 Niceline 間接在中國北京朝陽區順義縣 Tienchu Township 從事物業項目之開發。

## 關連交易 (續)

Sino Asset 由周大福全資擁有，而周大福集團為本集團之關連人士。故此，出售一事構成本集團之關連交易。

- (24) 於二零零三年三月十四日，新世界發展中國與 Stanley 訂立協議，據此，新世界發展中國同意轉讓而 Stanley 同意收購局一的一項參與權益，佔局一的10.0%股權，現金代價為72.1百萬港元。局一之主要業務是發展上海香港新世界花園。交易完成後，局一由新世界發展中國及 Stanley 分別實益擁有70.0%及30.0%權益。

同日，新世界發展中國與 Stanley 訂立另一項協議，由新世界發展中國向 Stanley 轉讓豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)10.0%股權之參與權益，現金代價為13.2百萬港元。豐盛之主要業務是擁有位於中國上海徐匯區淮海中路之一幢寫字樓大廈，及位於中國上海盧灣區蒙自路之兩個空置地盤。交易完成後，豐盛由新世界發展中國及 Stanley 分別實益擁有70.0%及30.0%權益。

Stanley 為本集團之關連人士。上述協議構成本公司之關連交易。

- (25) 於二零零三年三月十九日，新世界第一渡輪服務澳門有限公司(「新渡輪(澳門)」)、Best Conquer Properties Limited(「Best Conquer」)、八艘船舶之註冊擁有人(「船主」)、周大福及 Star Success Enterprises Limited(「Star Success」)訂立了一份主租船協議(「主租船協議」)，據此，新渡輪(澳門)有條件同意與船主訂立8份獨立光船租賃合約「光船租賃合約」。根據光船租賃合約，新渡輪(澳門)將租賃八艘船舶，由光船租賃合約日期起初步為期四年。光船租賃合約之相同條款及條件將適用於重續後之光船租賃合約(惟重續權及租賃條款除外，重續權將不適用於任何已續期之光船租賃合約，而租賃條款則不得超過四年)。新渡輪(澳門)每年應付予各船主之船舶租金將相等於該年來自經營各艘船舶之船票收益之25.0%，其上限相等於新創建去年經審核之綜合淨有形資產之3.0%。

根據主租船協議，周大福及 Star Success 已同意向新渡輪(澳門)提供擔保。倘於任何特定財政年度船舶業務應佔新渡輪(澳門)之除稅前純利(按其於租賃期內之備考綜合或合併損益賬所載)(「船舶經營溢利」)低於10.0百萬港元(或就租賃期內任何不足新渡輪(澳門)整個財政年度之期間而言，則為按一年365日之比例計算之較低數額)(「擔保款項」)，則周大福將於核數師審定上述賬目而發出證書後兩個月內以現金方式向新渡輪(澳門)支付有關差額，惟該款項無論如何不得超逾有關年度內新渡輪(澳門)根據光船租賃合約應付而實繳予船主之船舶租金總額。

新渡輪(澳門)乃新創建之間接全資附屬公司。Star Success 乃周大福之全資附屬公司，而周大福乃本公司之控股股東，而本集團則持有新創建已發行股本約54.0%。Best Conquer 及船主乃 Star Success 之直接或間接全資附屬公司，因此乃本集團之關連人士。因此，該項交易構成本集團之關連交易。

### 關連交易(續)

本集團及新創建已於二零零三年八月十四日發表聯合公告，表明根據新渡輪(澳門)之未經審核備考合併損益賬，以及由於香港爆發非典型肺炎帶來之不利影響，船舶經營溢利與擔保款項出現差額。根據新渡輪(澳門)之未經審核財務報表，於二零零三年六月三十日，有關差額為8.5百萬港元。

新創建已獲聯交所授出有條件豁免，毋須就上述交易(根據上市規則之定義構成關連交易)嚴格遵守上市規則第14章之規定。本公司之獨立非執行董事已審閱該等交易，並確認：

- (a) 該等交易乃於本公司之日常業務過程中訂立；
- (b) 該等交易乃按照一般商業條款及公平基準訂立；
- (c) 該等交易乃(倘訂有監管該等交易之協議)根據監管協議之條款訂立，或(倘無該等協議)按照不遜於獨立第三方所獲得或提供之條款訂立；
- (d) 該等交易乃按照對本公司股東而言屬公平合理之條款訂立；及
- (e) 該等交易乃於聯交所同意之最低金額範圍內訂立。

- (26) 一項買賣協議已於二零零三年三月二十六日訂立，訂約方為(i) Wealthy Century Group Limited(「Wealthy Century」)乃本公司之間接全資附屬公司作為賣方及(ii)本公司作為賣方之擔保人及(iii) Yass Pacific Corporation(「Yass Pacific」)作為買方及(iv)高忠麟先生，Wide Ocean Investment Limited(「Wide Ocean」)之董事及 Yass Pacific 之唯一實益擁有人(「高先生」)作為買方之擔保人，內容關於 Wealthy Century 向 Yass Pacific 出售其於 Wide Ocean 之全部5,007股股份，佔 Wide Ocean 已發行股本50.1%，連同 Wealthy Century 墊付予 Wide Ocean 及其附屬公司之貸款，於二零零二年九月十五日之本金及利息總額約為10.4百萬港元，總代價為244.2百萬港元，另加額外利息金額。

Wide Ocean 為本公司附屬公司，由 Wealthy Century 及 Yass Pacific 分別擁有50.1%及49.9%權益。因此，Yass Pacific 為 Wide Ocean 主要股東。因此，根據上市規則第14.23(1)條，該買賣協議構成一項關連交易。

- (27) Global Perfect 根據一項於一九九七年三月二十七日訂立之貸款協議，獲一間銀行給予一項為期七年、款額最高達300.0百萬港元之貸款額度，新世界中國於二零零三年四月七日就 Global Perfect 在該項貸款項下需承擔之全數責任及負債，提供公司擔保。Global Perfect 由新世界中國與周大福各擁有50.0%權益。自一九九七年三月二十七日起，周大福已就該項貸款提供全數擔保。

周大福被視作本集團之關連人士。故根據上市規則第14.25(2)(b)條之規定，新世界中國提供上述擔保構成本集團之關連交易。

**關連交易 (續)**

- (28) 於二零零三年七月八日，新世界基建就北京諾美亞生物科技有限公司之公司章程細則所述之總投資額及註冊資本（分別為0.1百萬美元約1.2百萬港元），提供財務支持承諾。北京諾美亞生物科技有限公司為 NoveMed Group Ltd. 於中國設立之外商獨資企業。NoveMed Group Ltd. 為新世界基建間接持有65.0%權益之附屬公司，在該公司的主要股東之中，並無新世界基建之關連人士。
- (29) 於二零零三年六月三十日，本公司向直接擁有56.0%股權之附屬公司 Spark Investment Limited 提供合共634.7百萬港元之墊款用以發展新界西貢大埔仔之地產項目。該款項無抵押及須付香港銀行同業拆息加3.0%。於本年度內，本公司於該墊款共收取32.4百萬港元之利息。
- 該墊款並非依股東於該地產項目之持股比例作出，因此，根據上市規則，該交易被視為關連交易。
- (30) 截至二零零三年六月三十日，新創建已墊款予新永明裝飾材料有限公司合共8.2百萬港元，新創建持有該公司70.0%之間接權益。該筆墊款為無抵押，並按香港優惠利率加1.0%計息。年內，新創建已就上述墊款收取利息合共0.2百萬港元。
- (31) 本集團之全資附屬公司新世界金融有限公司與 Sexon Enterprises Limited 截至二零零三年六月三十日向新世界中國提供總額2,484.2百萬港元（二零零二年：2,886.0百萬港元）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%，此貸款須於二零零四年六月至二零零六年十二月間償還。截至二零零三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39.2百萬港元（二零零二年：74.1百萬港元）。

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33項內披露。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存之登記冊所載，各董事及其聯繫人於二零零三年六月三十日持有本公司或其任何相聯法團之股份，相關股份及債券如下：

## (A) 於股份之好倉

身份	股份數目					總數	佔股權 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益			
新世界發展有限公司 (普通股每股面值1.00港元)							
利國偉博士	受控制公司之權益及 慈善基金信託人委員	—	—	3,665,865	253,321	3,919,186	0.18
何添博士	實益擁有人	1,805,813	—	—	—	1,805,813	0.08
冼為堅博士	實益擁有人 及配偶權益	3,363,363	33,642	—	—	3,397,005	0.15
梁志堅先生	實益擁有人	23,253	—	—	—	23,253	—
陳錦靈先生	實益擁有人	96,669	—	—	—	96,669	—
周桂昌先生	實益擁有人	20,818	—	—	—	20,818	—
Dragon Fortune Limited (普通股每股面值1.00美元)							
鄭家成先生	受控制公司之權益	—	—	15,869	—	15,869	27.41
HH Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)							
冼為堅博士	實益擁有人	42,000	—	—	—	42,000	7.00
陳錦靈先生	實益擁有人	15,000	—	—	—	15,000	2.50
Master Services Limited (普通股每股面值0.01美元)							
梁志堅先生	實益擁有人	16,335	—	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生	實益擁有人	16,335	—	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	實益擁有人	16,335	—	—	—	16,335	1.63
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	實益擁有人	100,000	—	—	—	100,000	0.01
周桂昌先生	實益擁有人	126	—	—	—	126	—

## 董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

## (A) 於股份之好倉(續)

身份	股份數目					總數	佔股權 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益			
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	配偶權益	—	1,000,000	—	—	1,000,000	0.11
何添博士	實益擁有人	148	—	—	—	148	—
冼為堅博士	實益擁有人及 配偶權益	5,594	53	—	—	5,647	—
梁仲豪先生	實益擁有人	262	—	—	—	262	—
陳錦靈先生	實益擁有人	6,800	—	—	—	6,800	—
新世界新城有限公司 (普通股每股面值1.00港元)							
鄭家成先生	受控制公司之權益	—	—	300	—	300	30.00
新創建集團有限公司 (普通股每股面值1.00港元)							
鄭家純博士	配偶權益	—	587,000	—	—	587,000	0.03
冼為堅博士	受控制公司之權益	—	—	32,224,060	—	32,224,060	1.81
鄭家成先生	實益擁有人	2,989,700	—	—	—	2,989,700	0.17
梁仲豪先生	實益擁有人	153	—	—	—	153	—
梁志堅先生	實益擁有人	3,946,238	—	—	—	3,946,238	0.22
陳錦靈先生	實益擁有人及 受控制公司之權益	3,991	—	10,254,321	—	10,258,312	0.58
周桂昌先生	實益擁有人	2,264,652	—	—	—	2,264,652	0.13
新城集團有限公司 (普通股每股面值1.00港元)							
鄭家成先生	配偶權益及 受控制公司之權益	—	80,000	3,570,000	—	3,650,000	45.63
YE Holdings Limited (普通股每股面值1.00港元)							
梁志堅先生	實益擁有人	37,500	—	—	—	37,500	1.50

## 董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

### (B) 於相關股份之好倉 — 購股權

根據新世界中國、新世界基建及新創建各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國、新世界基建或新創建各自之董事及職員購股權以認購新世界中國、新世界基建或新創建之股份。本公司若干董事將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

二零零零新世界中國購股權計劃已於該公司二零零二年十一月二十六日舉行之股東週年大會(「二零零二年股東週年大會」)屆滿。根據二零零零新世界中國購股權計劃之條款，任何於屆滿前獲授予該計劃之購股權將繼續有效及仍可行使。新世界中國於二零零二年股東週年大會遵守由上市規則有關條文採納一項新購股權計劃。截至二零零三年六月三十日止年度，根據新購股權計劃概無任何新世界中國董事或僱員獲授予購股權。

根據上市規則新世界中國購股權計劃概要披露如下：

	二零零零年購股權計劃	二零零二年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國及其任何附屬公司僱員(包括執行董事)之獎勵。	提供機會讓新世界中國及其任何附屬公司的僱員(包括執行董事)獲得新世界中國股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界中國及其任何附屬公司全職僱員(包括任何董事)。	新世界中國及其任何附屬公司全職僱員(包括任何董事)。
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界中國之年報日期已發行股本百分比	根據二零零零年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購該公司之股份65,745,200股之權利，佔新世界中國之年報日期已發行股本約4.4%。  根據二零零零年購股權計劃將不會進一步授出購股權。	根據二零零二年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購該公司之股份3,558,400股之權利。該公司亦可以進一步授出購股權認購該公司之股份144,636,029股之權利，佔新世界中國已發行股本約9.8%。
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%，除非獲新世界中國股東於股東大會上批准。
根據購股權須認購股份之期間	由新世界中國董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。	由新世界中國董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後1個月屆滿日期起計5年，並於該5年期間最後之日屆滿。
購股權可予行使前須持有之最短期間	1個月	1個月

## 新世界中國購股權計劃(續)

	二零零零年購股權計劃	二零零二年購股權計劃
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界中國之董事會釐訂，惟須以下列較高者為準：  (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於聯交所之平均收市價80.0%；或  (b) 股份面值。	行使價將由新世界中國之董事會釐定，惟最少為下列較高者：  (a) 於建議授出日期(必須為營業日)香港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個營業日香港聯交所每日報價表所示股份平均收市價。
計劃剩餘期間	二零零零年購股權計劃將自採納日期(即二零零零年十二月十八日)起計10年期間內有效及生效。	二零零二年購股權計劃將自採納日期(即二零零二年十一月二十六日)起計10年期間內有效及生效。

## 授予董事之購股權

董事姓名	現金代價 每股(港元)	授予日期	可行使期間	購股權數目 每股行使價1.955港元	
				二零零二年 七月一日結存	二零零三年 六月三十日結存
鄭家純博士	10.0	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 <sup>(1)</sup>
鄭家成先生	10.0	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 <sup>(1)</sup>
梁志堅先生	10.0	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 <sup>(1)</sup>
陳錦靈先生	10.0	二零零一年二月九日	二零零二年三月十日至 二零零六年三月九日 <sup>(2)</sup>	400,000	400,000 <sup>(1)</sup>
周桂昌先生	10.0	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 <sup>(1)</sup>
				8,900,000	8,900,000

(1) 附註(2)所述外，購股權可由接納各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) 購股權可於餘下行使期四年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目為該有關購股權於開始行使日期時結存之25.0%。

(3) 截至二零零三年六月三十日止年內，概無新世界中國董事行使任何購股權。

## 新世界中國購股權計劃(續)

## 授予僱員之購股權

授予日期	現金代價 每股 港元	購股權數目					每股 行使價 港元
		於二零零二年 七月一日 尚餘數目	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於二零零三年 六月三十日 尚未行使	
<b>二零零零年購股權計劃</b>							
二零零一年二月五日至 二零零一年三月二日	10.0	38,927,600	—	(42,400) <sup>(2)</sup>	(2,911,600)	35,973,600	1.955
二零零一年五月二日至 二零零一年五月二十九日	10.0	458,400	—	—	—	458,400	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	10.0	2,328,000	—	—	—	2,328,000	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	10.0	2,130,000	—	—	—	2,130,000	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	10.0	2,067,600	—	—	(524,400)	1,543,200	2.265
		45,911,600	—	(42,400)	(3,436,000)	42,433,200	
<b>二零零二年購股權計劃</b>							
二零零三年一月三日至 二零零三年一月三十日	10.0	—	1,344,000 <sup>(3)</sup>	—	—	1,344,000	1.33
二零零三年五月十二日至 二零零三年六月六日	10.0	—	2,214,400 <sup>(3)</sup>	—	—	2,214,400	1.00
		—	3,558,400	—	—	3,558,400	

(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%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。

(2) 於緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價為2.05港元。

(3) 於緊接二零零三年一月三日及二零零三年五月十二日(授出日期)前之股份收市價分別為每股1.33港元及1.00港元。

按柏力克一舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股行使價1.33港元及1.00港元之購股權之公平價值估計分別為0.49港元及0.59港元。有關價值乃按照無風險折現年率0.975%，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0.5計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克一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。由於年內所授出購股權之特點與公開買賣之期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，柏力克一舒爾斯期權定價模式未必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

根據新世界基建於一九九七年十月三日及二零零一年十二月六日分別採納一九九七年購股權計劃及二零零一年購股權計劃，可授予該公司之董事及職員購股權以認購新世界基建之股份。於採納二零零一年購股權計劃後，並無授出購股權。

根據上市規則新世界基建購股權計劃概要披露如下：

	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）。
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	6,352,800股股份（約佔新世界基建之年報日期已發行股本約0.7%）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

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
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界基建之董事會釐訂，須以下列較高者為準：  (a) 不少於緊接建議授出日期前5個交易日聯交所每日報價表所示股份於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。
計劃剩餘期間	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。

授予本公司董事之購股權

董事姓名	每股 現金代價 港元	授予日期	購股權數目			每股 行使價 港元
			二零零二年 七月一日結存	已於年內失效	二零零三年 六月三十日結存	
鄭家純博士	10.0	一九九八年十二月二日	600,000	—	600,000 <sup>(1)</sup>	10.20
		一九九八年十二月二日	2,400,000	—	2,400,000 <sup>(2)</sup>	12.00
鄭家成先生 <sup>#</sup>	10.0	一九九八年十二月一日	120,000	(120,000)	— <sup>(1)</sup>	10.20
		一九九八年十二月一日	480,000	(480,000)	— <sup>(2)</sup>	12.00
梁志堅先生 <sup>#</sup>	10.0	一九九八年十二月八日	120,000	(120,000)	— <sup>(1)</sup>	10.20
		一九九八年十二月八日	480,000	(480,000)	— <sup>(2)</sup>	12.00
陳錦靈先生 <sup>#</sup>	10.0	一九九八年十二月九日	200,000	(200,000)	— <sup>(1)</sup>	10.20
		一九九八年十二月九日	800,000	(800,000)	— <sup>(2)</sup>	12.00
			5,200,000	(2,200,000)	3,000,000	

<sup>#</sup> 已於二零零三年一月十七日請辭新世界基建董事。

## 新世界基建購股權計劃(續)

## 授予僱員之購股權

授予日期	每股現金代價 港元	購股權數目				二零零三年 六月三十日 結存	每股 行使價 港元
		二零零二年 七月一日結存	於 年內授予	已於 年內行使	已於 年內失效		
一九九八年十一月 十八日至 一九九九年 九月二十三日	10.0	1,482,000	—	—	(879,200)	602,800 <sup>(3)</sup>	10.2
一九九八年十一月 十八日至 一九九九年 九月二十三日	10.0	7,191,000	—	—	(4,441,000)	2,750,000 <sup>(4)</sup>	12.0
		8,673,000	—	—	(5,320,200)	3,352,800	

(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) 分為三組，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) 分為三組，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，行使期由一九九九年七月一日至二零零四年六月一日，其中240,000購股權之行使期由二零零零年七月一日至二零零五年六月一日。

(4) 其中960,000購股權分三組，行使期分別由二零零一年、二零零二年及二零零三年七月一日至二零零五年六月一日。

(5) 截至二零零三年六月三十日止年內，概無新世界基建董事行使購股權。

## 新創建購股權計劃

於一九九七年四月十一日，新創建採納一項購股權計劃(「一九九七年購股權計劃」)，據此，新創建董事可酌情向新創建及其附屬公司執行董事或全職僱員授出認購該公司普通股之購股權。於二零零一年上市規則第十七章修訂後，新創建於二零零一年十二月六日採納新購股權計劃(「二零零一年購股權計劃」)，其後該計劃之若干條文經該公司於二零零三年三月十二日召開之股東大會修改及批准。根據二零零一年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定之任何合資格人士授出認購該公司普通股之購股權。新創建並無授予股權予本公司之董事。

新創建購股權計劃(續)

根據上市規則新創建購股權計劃之概要披露如下：

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
計劃目的	作為對新創建或其任何附屬公司執行董事及僱員之獎勵	作為對新創建董事及僱員過往服務或表現之獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為該集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對該集團發展有價值之高質素人員及增強企業認同感。
計劃參與人士	新創建或其附屬公司之執行董事或全職僱員	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 任何合資格僱員；</li> <li>(ii) 新創建及其任何附屬公司或任何被投資實體(「被投資實體」)之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；</li> <li>(iii) 新創建任何成員公司或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商；</li> <li>(iv) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體之任何顧客；</li> <li>(v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務之任何人士或實體；</li> <li>(vi) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體之任何股東或該集團任何成員公司或任何被投資實體發行之任何證券之持有人；</li> <li>(vii) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域之任何專業或其他顧問或諮詢人士；及</li> <li>(viii) 與新創建集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作之任何合營企業、夥伴或業務聯盟。</li> </ul>

## 新創建購股權計劃(續)

	一九九七年購股權計劃	二零零一年購股權計劃
根據計劃可發行之股份總數及於新創建之年報日期已發行股本之百分比	新創建已根據該計劃授出可認購2,000,000股股份之購股權。該計劃於二零零零年四月十一日屆滿，不再行據此授出購股權。	新創建集團之股東已於二零零三年三月十二日批准更新根據購股權計劃授出購股權之10.0%一般限額。因此，新創建可根據該計劃授出最多可認購178,075,900股新創建股份之購股權。  於二零零三年七月二十一日，新創建向若干合資格人士授出可認購41,497,000股新創建股份之購股權。因此，根據該計劃可撥行之股份總數為136,578,900股，佔於新創建集團之年報日期已發行股本約7.7%。
各計劃項下參與人士之最高配額	任何合資格人士獲授予之購股權所涉及之普通股數目合共不得超過根據一九九七年購股權計劃可能授出之購股權所涉及之普通股總數之25.0%。	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予之購股權獲行使已發行及將發行之普通股總數(包括已行使及未行使之購股權)不得超過新創建已發行普通股本之1.0%。
根據購股權須認購股份之期間	按新創建董事指明期間之任何時間，不得超過授出購股權之日起10年。	按新創建董事指明期間之任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有之最短期間	由新創建董事釐定之任何期間	由新創建董事釐定之任何期間
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	無	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐定行使價之基準	行使價由新創建董事釐定，須等於普通股之面值或不低於緊接授出日期前5个交易日普通股在聯交所每日報價表所報收市價平均值之80.0%(以較高者為準)。	行使價由新創建董事釐定，最低為授出日期普通股在聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前5个交易日普通股在聯交所每日報價表所報之收市價之平均值(以較高者為準)。
計劃剩餘期間	一九九七年購股權計劃於二零零零年四月十一日屆滿。	二零零一年購股權計劃自獲採納之日(即二零零一年十二月六日)起有效期為期10年。

新創建購股權計劃(續)

授予日期	每股現金代價 港元	購股權數目				二零零三年 六月三十日 結存	每股 行使價 港元
		二零零二年 七月一日結存	於 年內授予	已於 年內行使	已於 年內失效		
一九九九年 五月十一日	—	2,100,000	—	—	(200,000)	1,900,000 <sup>(2)</sup>	6.93
一九九九年 五月十一日	—	100,000	—	—	—	100,000 <sup>(3)</sup>	6.93
二零零零年 二月十六日	—	200,000	—	—	(200,000)	— <sup>(4)</sup>	6.93
		2,400,000	—	—	(400,000)	2,000,000	

- (1) 於二零零二年二月十日，新創建每十股每股面值0.1港元之普通股合併為一股每股面值1.0港元之普通股。因此，於二零零二年七月一日尚未行使之購股權數目亦已相應作出調整。
- (2) 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(首尾兩天包括在內)。
- (3) 可分五批行使，行使期分別自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、二零零三年五月五日及二零零四年五月五日至二零零四年十一月四日(首尾兩天包括在內)。
- (4) 分為四批，行使期分別由二零零零年八月十六日、二零零二年二月十六日、二零零三年二月十六日及二零零四年二月十六日，至二零零五年八月十五日(首尾兩天包括在內)。
- (5) 年內上述僱員概無行使新創建之購股權。

## 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：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
聯屬公司欠款	18,184.5	21,739.0
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	6,118.3	4,218.7
股本注資承擔	1,337.4	1,291.6
	25,640.2	27,249.3

- (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55.6%（二零零二年：50.8%）。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。新創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。倘新創建需履行該擔保責任，有關責任以5,120.0百萬港元（二零零二年：5,120.0百萬港元）為限。根據新創建之附屬公司及其一聯營公司於二零零一年十月十一日簽署認購合約之條款，新創建將實則擁有13.0%權益之共同控制實體出售，該聯營公司協議就該擔保責任向新創建之附屬公司作出反擔保，最高款額約為3,022.0百萬港元。
- (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) 截至二零零三年六月三十日，本集團之聯屬公司公佈之合併借貸包括欠負本集團之款項、資本性承擔及或然負債分別約為60,719.0百萬港元、3,654.9百萬港元及1,309.4百萬港元（二零零二年：69,331.6百萬港元、3,339.7百萬港元及1,371.0百萬港元）。

# 股東週年大會通告

茲通告本公司定於二零零三年十二月二日(星期二)下午三時三十分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. 省覽及通過截至二零零三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. 重選董事並授權董事會釐定其酬金。
3. 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，二零零三年十月十六日

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1期30樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
3. 本公司將於二零零三年十一月二十五日(星期二)至二零零三年十二月二日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定可出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關之股票最遲須於二零零三年十一月二十四日(星期一)下午四時前交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號，東亞銀行港灣中心地下。



羅兵咸永道會計師事務所

屈洪疇  
會計師事務所  
有限公司

致新世界發展有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

吾等核數師已完成審核第98頁至163頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

### 董事及核數師各自之責任

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

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

### 意見之基礎

吾等核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。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，就該等賬目是否存在有重大錯誤陳述，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 貴集團於二零零三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虧損及現金流量，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

屈洪疇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，二零零三年十月十六日

# 綜合損益表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
營業額	2	21,056.3	22,874.6
銷售成本		(16,912.8)	(15,623.7)
毛利		4,143.5	7,250.9
其他收益	3	36.6	93.4
其他(支出)／收入	4	(4,778.9)	(774.2)
銷售及推廣費用		(431.4)	(423.7)
行政費用		(1,085.4)	(1,144.1)
其他營運費用		(1,895.5)	(1,899.7)
財務費用及收入前營業(虧損)／溢利	2	(4,011.1)	3,102.6
財務費用	5	(1,824.1)	(2,017.7)
財務收入		337.9	615.1
營業(虧損)／溢利	6	(5,497.3)	1,700.0
應佔業績			
聯營公司		93.7	250.5
共同控制實體		212.7	314.6
除稅前(虧損)／溢利		(5,190.9)	2,265.1
稅項	7	(401.6)	(524.7)
除稅後(虧損)／溢利		(5,592.5)	1,740.4
少數股東權益		781.0	(465.0)
股東所佔(虧損)／溢利	8,27	(4,811.5)	1,275.4
股息	9	131.5	431.5
每股基本(虧損)／盈利	10	(2.21)港元	0.60港元

# 綜合資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
無形資產	13	506.1	123.3
固定資產	14	38,134.2	41,046.1
聯營公司	16	8,265.4	8,871.9
共同控制實體	17	22,464.8	27,637.9
其他投資	18	5,220.8	6,148.0
其他資產	19	4,142.7	1,747.2
		<b>78,734.0</b>	<b>85,574.4</b>
<b>流動資產</b>			
待售樓宇	20	22,663.0	23,279.1
存貨	21	647.4	1,394.0
下年度應收之遠期應收款	19	149.2	75.2
其他應收貸款		299.3	365.6
應收賬及預付款	22	7,332.5	9,004.3
現金及銀行存款	23		
有限制		1,673.3	2,404.4
無限制		4,151.8	4,689.5
		<b>36,916.5</b>	<b>41,212.1</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	24	10,665.0	12,377.2
在建建築工程	25	313.7	301.9
出售樓宇預收訂金		242.5	34.2
銀行借款及透支			
有抵押		962.3	1,528.2
無抵押		3,142.3	2,190.1
其他無抵押借款		48.0	47.4
下年度須償還之遠期負債	28	7,424.1	13,752.9
稅項		780.4	859.6
		<b>23,578.3</b>	<b>31,091.5</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,338.2</b>	<b>10,120.6</b>
<b>資金之運用</b>		<b>92,072.2</b>	<b>95,695.0</b>
<b>資金來源</b>			
股本	26	2,219.5	2,166.4
儲備	27	43,916.7	51,216.9
擬派末期股息	27	—	216.6
<b>股東權益</b>		<b>46,136.2</b>	<b>53,599.9</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>16,827.2</b>	<b>18,019.0</b>
<b>非流動負債</b>			
遠期負債	28	29,027.9	24,013.2
遞延稅項負債	29	80.9	62.9
<b>運用資金</b>		<b>92,072.2</b>	<b>95,695.0</b>

董事  
冼為堅博士

董事  
鄭家純博士

# 公司資產負債表

	附註	六月三十日結算	
		二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14	24.7	29.7
附屬公司	15	33,175.2	32,312.1
聯營公司	16	179.5	249.6
共同控制實體	17	283.8	1,196.6
其他投資	18	61.5	221.2
		<b>33,724.7</b>	<b>34,009.2</b>
<b>流動資產</b>			
待售樓宇	20	489.8	851.4
其他應收貸款		3.0	3.0
應收賬及預付款	22	308.7	747.5
現金及銀行存款		0.7	0.6
		<b>802.2</b>	<b>1,602.5</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	24	694.2	1,167.9
無抵押銀行借款及透支		2.8	8.6
其他無抵押借款		6.6	6.5
下年度須償還之遠期負債	28	86.0	86.0
稅項		0.2	0.8
		<b>789.8</b>	<b>1,269.8</b>
流動資產淨值		<b>12.4</b>	<b>332.7</b>
資金之運用		<b>33,737.1</b>	<b>34,341.9</b>
<b>資金來源</b>			
股本	26	2,219.5	2,166.4
儲備	27	31,431.6	31,786.9
擬派末期股息	27	—	216.6
股東權益		<b>33,651.1</b>	<b>34,169.9</b>
非流動負債			
遠期負債	28	86.0	172.0
運用資金		<b>33,737.1</b>	<b>34,341.9</b>

董事

冼為堅博士

董事

鄭家純博士

# 綜合權益變動表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零三年	二零零二年
		百萬港元	百萬港元
於七月一日之總權益，如前呈報		53,651.3	57,648.0
會計準則變動之影響	27	(51.4)	(51.4)
於七月一日之總權益，經重列		53,599.9	57,596.6
投資及酒店物業重估虧絀	27	(1,747.3)	(1,856.0)
地產樓宇耗蝕於重估盈餘撥回	27	—	(33.8)
估重估盈餘／(虧絀)			
聯營公司	27	(75.0)	5.9
共同控制實體	27	(116.3)	(263.9)
投資證券重估虧絀	27	(531.9)	(220.1)
年內投資證券重估虧絀以耗蝕於損益賬內撇銷		35.6	93.0
換算海外附屬公司、聯營公司及			
共同控制實體財務報表之滙兌差額	27	(85.6)	(6.6)
未於損益賬確認之虧損淨額		(2,520.5)	(2,281.5)
股東所佔(虧損)／溢利		(4,811.5)	1,275.4
出售投資及酒店物業所變現之重估盈餘	27	—	(2,406.3)
出售投資證券變現之重估盈餘	27	(35.0)	(5.3)
以往年度投資證券重估虧絀以耗蝕於損益賬內撇銷		59.2	46.5
商譽撥回			
出售附屬公司	27	—	169.9
出售一共同控制實體	27	6.2	6.7
儲備撥回			
出售附屬公司	27	—	(349.4)
出售部份附屬公司股權	27	—	(27.1)
出售一被投資企業	27	—	(216.2)
商譽耗蝕轉往損益賬	27	17.7	1.5
股息	27	(348.1)	(428.3)
發行股份	26, 27	168.5	217.7
發行股份費用	27	(0.2)	(0.3)
於六月三十日之總權益		46,136.2	53,599.9

# 綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)
<b>營業活動</b>			
營業產生之現金流入淨額	32(a)	763.8	1,942.1
香港利得稅支出		(260.2)	(190.5)
海外稅項支出		(43.9)	(41.2)
<b>營業活動之現金流入淨額</b>		<b>459.7</b>	<b>1,710.4</b>
<b>投資活動</b>			
利息收入		337.9	615.1
股息收入			
聯營公司		415.5	201.2
共同控制實體		700.2	762.2
其他投資		36.6	93.4
購入固定資產		(1,760.2)	(2,449.0)
聯營公司投資增加		(321.7)	(1,722.2)
共同控制實體投資減少／(增加)		2,325.5	(1,645.0)
其他投資增加		(200.0)	(425.3)
其他資產增加		(1,374.4)	(633.9)
增購附屬公司權益		(231.2)	(908.9)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	32(b) · (c)	0.8	(38.6)
出售下列資產所得款項			
固定資產及樓宇		314.9	2,679.3
聯營公司		62.8	15.2
共同控制實體		119.9	296.6
其他投資		426.9	52.0
附屬公司部份權益		85.3	48.0
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等值項目)	32(d) · (e)	954.5	458.1
<b>投資活動現金流入／(流出)淨額</b>		<b>1,893.3</b>	<b>(2,601.8)</b>

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)
融資活動	32(f)		
回購可換股債券		(40.4)	(39.6)
贖回可換股債券		(1,935.9)	(931.5)
發行股本費用		(0.2)	(0.3)
銀行及其他借款增加		18,751.2	6,639.4
遠期應付賬項(減少)/增加		(143.6)	20.1
償還銀行及其他借款		(17,941.8)	(6,586.4)
財務租約之本金部份		(28.3)	(25.6)
短期銀行及其他借款(減少)/增加		(365.1)	1,291.3
有限制現金及銀行存款減少/(增加)		731.1	(657.4)
少數股東借款增加		0.6	81.3
少數股東注資		32.0	40.0
利息支出		(1,585.9)	(1,762.8)
股息支出		(179.6)	(210.6)
支付少數股東股息		(92.9)	(325.3)
融資活動現金流出淨額		(2,798.8)	(2,467.4)
現金及現金等值項目減少淨額		(445.8)	(3,358.8)
於七月一日之現金及現金等值項目		4,594.7	7,932.9
外幣兌換率轉換之影響		(14.7)	20.6
於六月三十日之現金及現金等值項目		4,134.2	4,594.7
現金及現金等值結餘分析			
無限制現金及現金等值項目		4,151.8	4,689.5
銀行透支		(17.6)	(94.8)
		4,134.2	4,594.7

# 賬目附註

## 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、酒店物業及證券投資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」），該等會計準則於二零零二年一月一日或以後開始之會計期間生效：

會計準則第1號（經修訂）	：	「財務報表之呈報」
會計準則第11號（經修訂）	：	「外幣換算」
會計準則第15號（經修訂）	：	「現金流量表」
會計準則第34號（經修訂）	：	「僱員福利」

採納會計實務準則第1號（經修訂）及會計實務準則第15號（經修訂）時已作出若干呈列變動。採納會計實務準則第11號（經修訂）及會計實務準則第34號（經修訂）構成會計政策之變動並已追溯應用。採納經修訂之會計準則對於本集團截至二零零二年六月三十日止年度之股東所佔溢利不會有重大影響。本集團於二零零二年六月三十日之盈餘保留則減少51.4百萬港元（二零零一年六月三十日：51.4百萬港元）。

### (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。

## 1 主要會計原則 (續)

### (c) 附屬公司

附屬公司乃本集團控制其董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股本之公司。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。

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。

## 1 主要會計原則 (續)

### (f) 中國合營企業

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) 無形資產

#### (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包括於無形資產內。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收購時在儲備中撇銷。

#### (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或以後進行之收購，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。

#### (iii) 牌照及軟件

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

#### (iv) 無形資產之耗蝕

倘任何無形資產出現耗蝕之跡象，則將其賬目值(包括前先撥入儲備之商譽)重估，並直接撇減至其可收回款額。

## 1 主要會計原則(續)

### (h) 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。

#### (v) 服務費收入

物業管理服務費、物業租賃代理費、交通服務費及保安服務費均在服務提供後入賬。

#### (vi) 基建項目經營

道路及橋樑經營之收費，貨物、貨櫃之處理及倉儲之收費均在服務提供後入賬。

#### (vii) 電訊服務

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

#### (viii) 銷售貨品

百貨公司銷售貨品所得收入在貨品付運後入賬。

## 1 主要會計原則 (續)

### (h) 收益之入賬基準 (續)

#### (ix) 酒店及餐廳經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

#### (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。

### (i) 租賃資產

#### (i) 財務租約

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

以財務租約持有之資產之折舊計算方法詳列於附註1(j)(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。

### (j) 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。

**1 主要會計原則 (續)****(i) 固定資產 (續)****(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損後入賬。

**(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18年至29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：

土地	未屆滿之租期
房產	20至40年
港口設施	7至44年
電訊設備及系統	5至15年
其他資產	3至14年

**(vi) 固定資產保養**

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自損益賬扣除。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。

## 1 主要會計原則 (續)

### (j) 固定資產 (續)

#### (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。

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

### (k) 其他投資

其他投資乃附屬公司、聯營公司及共同控制實體以外之長期投資。

#### (i) 投資證券

投資證券乃非作買賣用途之投資。此投資於結算日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) 合作物業發展項目

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

#### (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。

## 1 主要會計原則(續)

### (l) 待售樓宇、存貨及在建建築工程

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

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

在建建築工程乃以成本價加按照上述附註1(h)(iv)之準則入賬之應佔溢利，減預期虧損準備及已收與應收之工程進度費。

### (m) 現金及現金等值

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

### (n) 撥備

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

### (o) 或然負債及或然資產

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

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

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

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中被露。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。

## 1 主要會計原則 (續)

### (q) 撥作成本之利息及財務費用

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

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

### (r) 僱員福利

#### (i) 僱員休假權利

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

#### (ii) 獎金計劃

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

#### (iii) 界定供款計劃

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

#### (iv) 界定福利計劃及長期服務金

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

### (s) 外幣折算

年中外幣交易乃以交易日之兌換率折算。於結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算為港元。由此產生之兌換差額，除附註1(j)(iii)及(q)所述者外，均計入營業溢利內。

## 1 主要會計原則(續)

### (s) 外幣折算(續)

附屬公司、共同控制實體及聯營公司之外幣顯示之資產負債表均按結算日之滙率折算，而損益賬則按平均滙率折算。由此產生之兌換差額作為儲備變動入賬。在以往年度，該等海外企業之損益賬均以結算日之滙率折算，因此這構成會計政策之變動，但由於有關變動對本年度及上年度之影響不大，故並無將海外企業在以往年度之損益換算重列。

### (t) 分部報告

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

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

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

## 2 營業額及分部資料

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

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
租務收入	983.5	1,070.4
樓宇銷售	761.8	4,308.6
合約工程	8,570.7	6,881.2
服務提供	3,521.6	3,408.5
基建項目經營	494.7	676.1
電訊服務	2,712.4	2,554.8
百貨經營	2,673.3	2,128.5
酒店及餐廳經營	1,151.8	1,368.6
其他	186.5	477.9
	<b>21,056.3</b>	<b>22,874.6</b>

## 2 營業額及分部資料(續)

## (a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料

	物業投資						對沖	綜合
	及發展	服務	基建項目	電訊	百貨	其他		
	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	百萬港元
<b>二零零三年</b>								
對外銷售	1,745.3	12,092.3	494.7	2,712.4	2,673.3	1,338.3	—	21,056.3
內部分部銷售	211.0	1,299.9	—	7.0	—	0.9	(1,518.8)	—
總營業額	1,956.3	13,392.2	494.7	2,719.4	2,673.3	1,339.2	(1,518.8)	21,056.3
分部業績	476.0	377.9	136.3	221.8	40.2	(4.4)		1,247.8
其他(支出)／收入	(2,596.6)	—	(47.9)	(8.5)	(1.9)	(2,124.0)		(4,778.9)
未分攤企業費用								(480.0)
財務費用及收入前營業虧損								(4,011.1)
財務費用								(1,824.1)
財務收入								337.9
營業虧損								(5,497.3)
應佔業績								
聯營公司	(42.6)	88.9	291.0	—	—	(243.6)		93.7
共同控制實體	(627.6)	117.9	925.0	—	—	(202.6)		212.7
除稅前虧損								(5,190.9)
稅項								(401.6)
除稅後虧損								(5,592.5)
少數股東權益								781.0
股東所佔虧損								(4,811.5)
分部資產	45,261.4	8,118.3	6,054.0	3,724.2	1,081.6	14,855.7		79,095.2
聯營公司	3,714.1	1,014.3	940.0	—	—	2,597.0		8,265.4
共同控制實體	11,934.4	250.5	8,210.9	—	—	2,069.0		22,464.8
現金及銀行存款								5,825.1
總資產								115,650.5
分部負債	3,471.0	4,115.2	804.1	1,165.9	556.1	2,342.4		12,454.7
借款總額								39,371.1
稅項								861.3
總負債								52,687.1
少數股東權益								16,827.2
								69,514.3
資本性開支	596.3	411.4	19.6	463.0	130.2	1,446.2		3,066.7
折舊	88.6	385.7	211.3	412.8	69.1	33.2		1,200.7
耗蝕虧損及撥備	2,945.7	—	74.8	—	1.9	1,603.6		4,626.0

## 2 營業額及分部資料(續)

## (a) 主要分部報告形式—業務分部資料(續)

	物業投資						對沖	綜合
	及發展	服務	基建項目	電訊	百貨	其他		
	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	百萬港元
<b>二零零二年</b>								
對外銷售	5,379.0	10,289.7	676.1	2,554.8	2,128.5	1,846.5	—	22,874.6
內部分部銷售	123.1	1,437.9	—	6.7	—	—	(1,567.7)	—
<b>總營業額</b>	<b>5,502.1</b>	<b>11,727.6</b>	<b>676.1</b>	<b>2,561.5</b>	<b>2,128.5</b>	<b>1,846.5</b>	<b>(1,567.7)</b>	<b>22,874.6</b>
分部業績	2,913.2	937.2	197.3	23.7	16.1	275.0		4,362.5
其他(支出)/收入	(980.9)	(16.2)	(55.3)	191.3	(18.9)	105.8		(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	75.3	55.6	249.6	—	—	(130.0)		250.5
共同控制實體	(384.0)	93.5	740.4	—	—	(135.3)		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	47,246.5	8,118.6	8,371.7	3,654.8	1,040.5	14,750.7		83,182.8
聯營公司	4,616.2	1,132.0	1,120.5	—	—	2,003.2		8,871.9
共同控制實體	14,146.5	279.4	8,966.4	—	—	4,245.6		27,637.9
現金及銀行存款								7,093.9
總資產								126,786.5
分部負債	3,395.2	5,378.5	1,941.1	1,164.9	401.5	2,188.4		14,469.6
借款總額								39,775.5
稅項								922.5
總負債								55,167.6
少數股東權益								18,019.0
								73,186.6
資本性開支	801.3	695.8	73.4	797.3	159.9	90.7		2,618.4
折舊	63.3	354.6	250.3	388.2	68.8	49.0		1,174.2
耗蝕虧損及撥備	988.9	31.9	141.6	—	18.9	318.2		1,499.5

## 2 營業額及分部資料(續)

## (b) 從屬分部報告形式—地區分部資料

	營業額 百萬港元	財務費用及 收入前營業 (虧損)／溢利 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
<b>二零零三年</b>				
香港及東南亞	15,890.6	(2,201.5)	52,492.9	1,306.0
中國大陸	5,165.7	(1,809.6)	26,602.3	1,760.7
	21,056.3	(4,011.1)	79,095.2	3,066.7
<b>二零零二年</b>				
香港及東南亞	18,465.8	3,684.8	58,497.4	1,830.0
中國大陸	4,408.8	(582.2)	24,685.4	788.4
	22,874.6	3,102.6	83,182.8	2,618.4

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(虧損)／溢利佔集團營業額及財務費用及收入前營業(虧損)／溢利低於10.0%。

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10.0%，因此已包括於香港及東南亞之分部內。

## 3 其他收益

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
股息收入來自		
上市股份	10.8	9.0
非上市股份	25.8	84.4
	36.6	93.4

## 4 其他(支出)／收入

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
負商譽／(商譽)／(投資原值)攤銷		
聯營公司	—	15.7
共同控制實體	(10.4)	(1.1)
附屬公司	(5.4)	(8.5)
重組附屬公司之攤薄虧損	(196.4)	—
重組費用	(78.1)	—
耗蝕		
固定資產	(386.8)	(166.3)
商譽	(21.0)	(2.1)
共同控制實體	—	(41.4)
投資撥備		
—合作物業發展項目	(36.3)	(75.0)
聯營公司	(138.2)	(37.3)
共同控制實體	(47.2)	(67.7)
上市股份	(39.0)	(59.2)
非上市股份	(62.4)	(189.5)
撥備		
聯營公司欠款	(62.5)	—
共同控制實體欠款	(480.8)	(535.4)
壞賬	(35.5)	—
其他資產	(122.4)	—
其他投資	(286.1)	—
支付款項	(111.6)	—
減值準備		
已完成樓宇	(243.1)	(181.9)
合作發展項目	(1,140.5)	—
發展中樓宇	(954.2)	(143.7)
攤薄附屬公司權益虧損	(0.3)	(132.3)
回購可認股債券溢價	(1.9)	—
出售虧損		
共同控制實體	(33.2)	—
其他投資	(211.7)	(2.1)
附屬公司	—	(51.7)
酒店物業重估虧絀	(178.3)	—
出售投資溢利		
聯營公司	3.1	4.7
共同控制實體	8.3	114.9
其他投資	283.1	201.0
附屬公司	107.6	492.1
出售附屬公司部份權益溢利	56.4	—
一間附屬公司清盤盈餘	64.3	—
存貨撇減至可變現淨值	(458.4)	—
準備撥回		
聯營公司欠款	—	92.6
發展中樓宇減值	40.0	—
	(4,778.9)	(774.2)

## 5 財務費用

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
銀行借款及透支利息	1,385.2	1,493.9
其他須於五年內全數償還借款利息	—	9.0
財務租約利息	7.8	4.9
可換股債券之利息	90.2	146.5
贖回可換股債券溢價準備	344.0	347.0
少數股東借款之利息	102.6	119.3
借貸成本總額	1,929.8	2,120.6
資本化之利息		
固定資產	(46.1)	(60.1)
發展中物業	(59.6)	(42.8)
	1,824.1	2,017.7

## 6 營業虧損／溢利

本集團之營業虧損／溢利已包括及扣除下列收支項目：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
收入		
投資物業租金收入總額	977.3	1,018.2
支出	(281.0)	(309.3)
	696.3	708.9
出售固定資產及物業盈利淨額	—	2,374.2
支出		
核數師酬金	33.2	29.7
出售存貨成本	3,132.8	4,028.5
折舊		
租賃之固定資產	43.4	13.0
自置之固定資產	1,157.3	1,161.2
出售固定資產虧損淨額	33.1	—
營運租約租金支出		
地產樓宇	391.2	382.7
其他設備	44.9	55.1
員工成本(附註11a)	3,623.2	3,769.2

## 7 稅項

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	199.4	256.4
海外稅項	25.0	45.5
遞延稅項	18.0	38.1
	242.4	340.0
聯營公司		
香港利得稅	68.3	68.6
海外稅項	0.7	6.4
	69.0	75.0
共同控制實體		
香港利得稅	29.0	43.0
海外稅項	61.2	66.7
	90.2	109.7
	401.6	524.7

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零二年：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。

本年度未撥備之遞延稅項(抵免)／支出為：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
加速折舊免稅額	(31.0)	(103.3)
其他時差	(24.4)	88.1
	(55.4)	(15.2)

## 8 股東所佔虧損／溢利

列入公司賬內之股東所佔虧損為177.0百萬港元(二零零二年：溢利1,398.7百萬港元)。

## 9 股息

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
已派發中期股息，每股0.06港元(二零零二年：每股0.10港元)	131.5	214.9
二零零二年末期股息，每股0.10港元	—	216.6
	131.5	431.5
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	69.2	113.6
末期股息	—	99.3

## 10 每股虧損／盈利

每股基本虧損／盈利按本年度虧損4,811.5百萬港元(二零零二年：溢利1,275.4百萬港元)除以加權平均已發行股份2,180.6百萬股(二零零二年：2,142.3百萬股)而計算。

尚未行使之可換股債券的潛在攤薄影響對本年度及去年度之每股虧損／盈利均無構成任何攤薄影響。

## 11 員工成本

## (a) 員工成本(包括董事酬金)

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
薪酬工資及其他福利	3,460.7	3,612.2
退休成本 — 界定福利計劃(附註11bi)	1.6	2.0
退休成本 — 界定供款計劃(附註11bii)	160.9	155.0
	3,623.2	3,769.2

## (b) 退休福利成本

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

## (i) 界定福利計劃

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

## 11 員工成本(續)

## (b) 退休福利成本(續)

## (i) 界定福利計劃(續)

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
於資產負債表內確認之款項如下：		
已撥款責任之現值	(47.8)	(46.1)
計劃資產之公允價值	58.5	57.6
	10.7	11.5
未確認之精算虧損	1.5	0.1
退休福利資產	12.2	11.6
於損益表內確認為行政開支之淨額如下：		
現時服務成本	3.0	3.3
利息成本	2.8	2.5
預計計劃資產回報	(4.2)	(3.8)
總計(計入員工成本)(附註11a)	1.6	2.0
退休福利資產之變動如下：		
於七月一日	11.6	11.0
於損益表內已確認之開支淨額	(1.6)	(2.0)
已付供款	2.2	2.6
於六月三十日	12.2	11.6

11 員工成本(續)

(b) 退休福利成本(續)

(i) 界定福利計劃(續)

採納之主要精算假設如下：

	集團賬	
	二零零三年	二零零二年
貼現率	4.5%	6.0%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	0.0%至4.0%	5.0%

本公司並無為僱員設有界定福利計劃。

(ii) 界定供款計劃

本集團在香港設有多項界定供款計劃，即職業退休計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。界定供款計劃由本集團或僱員按照僱員薪金之5%至21%供款，視乎僱員之年資而定。由二零零零年十二月一日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5%至15%，視乎僱員之年資而定。

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

在損益賬支銷之計劃供款為160.9百萬港元(二零零二年：155.0百萬港元)，並已扣除沒收供款4.6百萬港元(二零零二年：6.4百萬港元)。於二零零三年六月三十日尚餘1.9百萬港元(二零零二年：無)沒收供款可用作扣減未來供款。

## 11 員工成本(續)

## (c) 購股權

本公司之附屬公司，新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)、新世界基建有限公司(「新世界基建」)及新創建集團有限公司(「新創建」)設有購股權計劃，而授出購股權予合資格僱員及董事分別認購新世界中國、新世界基建及新創建股份。就獲授出之購股權所付現金代價為10.0港元。

持有購股權詳列如下：

給予者	授予日期	每股行使價 港元	購股權數目				二零零三年 六月三十日結存	
			二零零二年 七月一日結存	於年內授予	已於年內行使	已於年內失效		
新世界中國	二零零一年 二月五日至 二零零三年 六月六日	1.000-3.192	54,811,600	3,558,400	(42,400)	(3,436,000)	54,891,600	(附註i)
新世界基建	一九九八年 十一月十八日至 一九九九年 九月二十三日	10.200-12.000	13,873,000	—	—	(7,520,200)	6,352,800	(附註ii)
新創建	一九九九年 五月十一日至 二零零零年 二月十六日	6.930	2,400,000	—	—	(400,000)	2,000,000	(附註iii)

(i) 購股權可由接納購股權建議之授出日期後1個月期限屆滿時起計之5年內行使，惟於1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。

(ii) 購股權可於二零零四年六月一日或二零零五年六月一日或之前行使，然而有960,000股分為三批的購股權，可於二零零五年六月一日或之前行使，其中一批不得在二零零三年七月一日前行使。

(iii) 若干購股權可於二零零四年十一月四日或以前行使而其他將於二零零五年八月十五日或之前行使。

## 12 董事及高級管理人員酬金

向董事支付之酬金詳情如下：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
袍金	1.5	1.5
薪金及其他酬金	22.0	24.7
退休金供款計劃	1.6	1.5
	25.1	27.7

向董事支付之酬金組別詳情如下：

酬金組別 (港元)	人數	
	二零零三年	二零零二年
0 — 1,000,000	9	9
2,500,001 — 3,000,000	1	—
3,000,001 — 3,500,000	1	2
3,500,001 — 4,000,000	1	1
4,000,001 — 4,500,000	1	1
11,000,001 — 11,500,000	1	—
12,000,001 — 12,500,000	—	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(二零零二年：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二名(二零零二年：三名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘三名(二零零二年：兩名)最高薪人士之酬金分析如下：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
薪金及其他酬金	12.5	8.6
退休金供款計劃	0.6	0.3
	13.1	8.9

## 12 董事及高級管理人員酬金(續)

個別人士之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	人數	
	二零零三年	二零零二年
3,500,001 — 4,000,000	1	—
4,000,001 — 4,500,000	1	1
4,500,001 — 5,000,000	1	1
	3	2

## 13 無形資產

	集團賬			
	商譽 百萬港元	負商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	合計 百萬港元
原值				
二零零二年七月一日	131.8	—	—	131.8
增加	—	—	401.2	401.2
收購附屬公司權益	17.2	(30.2)	—	(13.0)
二零零三年六月三十日	149.0	(30.2)	401.2	520.0
累積攤銷				
二零零二年七月一日	8.5	—	—	8.5
攤銷(附註4)	9.6	(4.2)	—	5.4
二零零三年六月三十日	18.1	(4.2)	—	13.9
賬面淨額				
二零零三年六月三十日	130.9	(26.0)	401.2	506.1
二零零二年六月三十日	123.3	—	—	123.3

牌照及軟件乃由本集團向一間聯營公司收購所得，以在中國部署互動電視系統。

## 14 固定資產

## 集團賬

	收費道路、							合計
	投資物業	酒店物業	地產樓宇	橋樑及 港口設施	電訊設備 及系統	其他資產	在建 工程資產	
	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	百萬港元
原值或估值								
二零零二年								
七月一日	15,752.6	6,722.0	3,880.2	6,413.7	3,651.8	4,874.4	4,375.3	45,670.0
兌換差額	—	—	(16.6)	—	—	(5.8)	—	(22.4)
購入附屬公司	—	380.6	108.5	—	—	197.7	190.1	876.9
售出附屬公司	—	—	(61.9)	(93.5)	—	(13.0)	(1,513.0)	(1,681.4)
添置	59.8	—	49.4	12.3	441.9	704.6	651.9	1,919.9
重列及轉撥	581.8	—	65.1	—	(1.1)	325.5	(858.0)	113.3
出售	—	—	(28.8)	(1.3)	(10.3)	(594.7)	—	(635.1)
重估虧絀	(1,351.3)	(735.1)	—	—	—	—	—	(2,086.4)
二零零三年								
六月三十日	15,042.9	6,367.5	3,995.9	6,331.2	4,082.3	5,488.7	2,846.3	44,154.8
累積折舊及耗蝕								
二零零二年								
七月一日	—	—	552.7	789.6	1,198.8	2,080.3	2.5	4,623.9
兌換差額	—	—	(3.0)	—	—	(3.6)	—	(6.6)
購入附屬公司	—	—	26.4	—	—	104.9	—	131.3
耗蝕支出	—	—	67.4	—	—	9.4	310.0	386.8
售出附屬公司	—	—	(7.0)	(13.8)	—	(7.6)	—	(28.4)
本年度折舊	—	—	138.8	193.6	396.8	471.5	—	1,200.7
重列	—	—	2.0	—	—	—	(2.0)	—
因出售而撥回	—	—	(3.9)	(0.1)	(7.0)	(276.1)	—	(287.1)
二零零三年								
六月三十日	—	—	773.4	969.3	1,588.6	2,378.8	310.5	6,020.6
賬面淨值								
二零零三年								
六月三十日	15,042.9	6,367.5	3,222.5	5,361.9	2,493.7	3,109.9	2,535.8	38,134.2
二零零二年								
六月三十日	15,752.6	6,722.0	3,327.5	5,624.1	2,453.0	2,794.1	4,372.8	41,046.1

## 14 固定資產(續)

	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				
二零零二年七月一日	28.7	0.7	3.3	32.7
重估虧絀	(4.2)	—	—	(4.2)
二零零三年六月三十日	24.5	0.7	3.3	28.5
累積折舊				
二零零二年七月一日	—	0.4	2.6	3.0
本年度折舊	—	0.1	0.7	0.8
二零零三年六月三十日	—	0.5	3.3	3.8
賬面淨值				
二零零三年六月三十日	24.5	0.2	—	24.7
二零零二年六月三十日	28.7	0.3	0.7	29.7

各項物業之原值或估值如下：

	集團賬				公司賬			
	二零零三年		二零零二年		二零零三年		二零零二年	
	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	—	12,117.6	—	13,376.8	—	24.5	—	28.7
香港中期租約	—	758.7	—	837.5	—	—	—	—
海外長期租約	—	89.3	—	84.1	—	—	—	—
海外中期租約	—	2,077.3	—	1,454.2	—	—	—	—
	—	15,042.9	—	15,752.6	—	24.5	—	28.7
酒店物業								
香港長期租約	—	6,367.5	—	6,722.0	—	—	—	—
地產樓宇								
香港長期租約(附註a)	948.4	—	940.1	—	0.7	—	0.7	—
香港中期租約	935.9	—	896.1	—	—	—	—	—
香港短期租約	571.3	—	526.3	—	—	—	—	—
海外長期租約	119.0	—	28.6	—	—	—	—	—
海外中期租約(附註a)	1,401.8	—	1,482.3	—	—	—	—	—
海外短期租約	14.0	—	1.3	—	—	—	—	—
海外永久業權	5.5	—	5.5	—	—	—	—	—
	3,995.9	—	3,880.2	—	0.7	—	0.7	—
	3,995.9	21,410.4	3,880.2	22,474.6	0.7	24.5	0.7	28.7

**14 固定資產(續)**

- (a) 包括於集團之地產樓宇為數985.0百萬港元(二零零二年：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)有限公司於二零零三年六月三十日按公開市值作出重估。
- 收費道路、橋樑及港口設施、電訊設備及系統、在建工程資產及其他資產包括廠房、機器、設備、碼頭器材、傢俬、裝修、互動電視系統及器材、巴士、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11,653.9百萬港元(二零零二年：11,752.1百萬港元)。
- (d) 固定資產之賬面淨值包括以財務租約持有之電訊設備及系統及其他資產分別共322.0百萬港元(二零零二年：160.1百萬港元)及0.1百萬港元(二零零二年：0.2百萬港元)。
- (e) 本集團現正與武漢市政府洽商有關武漢市一條收費橋樑自二零零二年十月起取消收費權之補償事宜。自此，本集團不再為該收費橋樑提撥折舊。本集團預計可收回之賠償金額將高於該橋樑現時之賬面值。

**15 附屬公司**

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
非上市股份原值	4,893.1	5,666.0
耗蝕虧損準備	(567.1)	(605.1)
香港上市股份原值	4,326.0	5,060.9
一九七二年董事會估值	72.0	72.0
附屬公司欠款減準備	20,853.6	17,220.2
欠附屬公司款項	38,382.4	41,533.1
	59,236.0	58,753.3
	(26,060.8)	(26,441.2)
	33,175.2	32,312.1
上市股份市值	3,056.0	2,074.0

主要附屬公司之詳細資料刊於賬目附註第36項。

## 16 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	884.9	824.9	—	—
非上市股份	3,841.7	3,687.0	6.8	6.8
	4,726.6	4,511.9	6.8	6.8
收購時產生之負商譽	(113.2)	(85.6)	—	—
收購時產生之商譽	85.6	48.7	—	—
減：攤銷	(14.9)	15.7	—	—
	(42.5)	(21.2)	—	—
聯營公司欠款(附註a)	3,820.8	4,587.2	194.0	261.4
欠聯營公司款項(附註b)	(239.5)	(206.0)	(21.3)	(18.6)
	3,581.3	4,381.2	172.7	242.8
	8,265.4	8,871.9	179.5	249.6
上市股份市值	334.3	345.0	—	—

(a) 聯營公司欠款分析如下：

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
付息		
固定息率(附註i)	388.6	413.6
浮動息率(附註ii)	271.5	878.0
不付息(附註iii)	3,160.7	3,295.6
	3,820.8	4,587.2

(i) 固定息率乃指年率5.8%至8.0%(二零零二年：6.2%至8.0%)。

(ii) 浮動息率乃指年率由香港銀行同業拆息加0.6%(二零零二年：0.6%)至香港優惠利率(二零零二年：香港優惠利率加2%)。

(iii) 該賬項包括欠本公司款項總數為194.0百萬港元(二零零二年：261.4百萬港元)。

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415.5百萬港元(二零零二年：201.2百萬港元)。

(d) 主要聯營公司之詳細資料刊於賬目附註第37項。

## 17 共同控制實體

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	698.1	688.6	6.0	24.0
收購時產生之商譽	2.4	25.2	—	—
減：攤銷	(0.1)	(1.1)	—	—
合營企業欠款減準備(附註b)	145.9	754.1	—	—
欠合營企業款項(附註c)	(26.3)	(17.4)	—	—
	820.0	1,449.4	6.0	24.0
合作合營企業(附註a)				
投資原值減準備	6,135.5	6,512.3	13.1	13.0
收購時產生之商譽	17.7	17.7	—	—
減：攤銷	(0.9)	—	—	—
佔收購後未分派業績	(313.5)	106.0	—	—
合營企業欠款減準備(附註b)	7,652.3	8,688.0	—	—
欠合營企業款項(附註c)	(142.0)	(26.5)	—	—
	13,349.1	15,297.5	13.1	13.0
股份有限公司				
集團所佔之淨資產(附註a)	1,991.0	2,178.3	—	—
後償貸款(附註b)	889.6	377.8	—	—
被投資企業公司欠款(附註b)	5,675.9	7,331.9	251.0	1,145.9
欠被投資企業公司款項(附註c)	(741.3)	(895.3)	—	—
	7,815.2	8,992.7	251.0	1,145.9
合營企業訂金(附註d)	480.5	1,898.3	13.7	13.7
	22,464.8	27,637.9	283.8	1,196.6

- (a) 本集團於中國若干合作合營企業之投資權益及若干收費道路之收費權已作為本集團銀行借貸額之抵押。該信貸額於結算日已用約933.0百萬港元(二零零二年：1,021.9百萬港元)。

## 17 共同控制實體(續)

(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	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
付息				
固定息率(附註i)	19.0	19.0	4,936.6	5,623.5
浮動息率(附註ii)	—	—	1,469.2	2,322.0
不付息(附註iii)	870.6	358.8	7,068.3	8,828.5
	<b>889.6</b>	<b>377.8</b>	<b>13,474.1</b>	<b>16,774.0</b>

(i) 固定息率乃指年率由2.0%至15.0%(二零零二年:4.0%至15.0%)。

(ii) 浮動息率乃指年率由三個月香港銀行同業拆息(二零零二年:香港優惠利率)至香港優惠利率加2.0%。

(iii) 該結餘包括欠本公司為數251.0百萬港元(二零零二年:1,145.9百萬港元)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。於簽署正式合約及有關之共同控制實體正式成立後,該款項將撥轉各有關合營企業賬項內。

(e) 集團已收及應收共同控制實體股息為700.2百萬港元(二零零二年:762.2百萬港元)。

(f) 主要共同控制實體之詳細資料刊於賬目附註第38項。

## 18 其他投資

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
股本證券				
非上市股份，按公平價值	963.3	1,444.9	61.5	221.2
上市股份，按市值				
香港	247.5	292.4	—	—
海外	418.7	607.8	—	—
	1,629.5	2,345.1	61.5	221.2
債務證券				
非上市債券及可換股債券，按公平價值	134.2	182.6	—	—
合作物業發展項目				
原值減準備及攤銷	1,743.6	1,775.8	—	—
其他合營企業				
投資原值減準備	106.5	212.5	—	—
合營企業欠款減準備	1,607.0	1,632.0	—	—
	1,713.5	1,844.5	—	—
	5,220.8	6,148.0	61.5	221.2

合營企業欠款為1,281.8百萬港元(二零零二年：1,526.4百萬港元)須付年息5.3%至10.0%(二零零二年：10.0%)，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。

## 19 其他資產

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
遠期應收款(附註a)	1,494.1	948.7	—	—
擬投資之訂金(附註b)	1,699.9	786.9	—	—
購買固定資產訂金(附註c)	936.5	—	—	—
退休福利資產(附註11bi)	12.2	11.6	—	—
	4,142.7	1,747.2	—	—

## 19 其他資產(續)

## (a) 遠期應收款

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
應收款	1,271.5	631.6	—	—
其他貸款	371.8	392.3	—	—
	1,643.3	1,023.9	—	—
下年度應收之金額列入 流動資產	(149.2)	(75.2)	—	—
	1,494.1	948.7	—	—

應收款包括為數600.0百萬港元(二零零二年：無)給予第三者的欠款。該欠款為無抵押而年息為3.0%，同時須於二零零四年十二月前全數償還。本集團有權以此款項作為協議(附註19b)之代價。

## (b) 擬投資之訂金

成本減撥備				
網絡訂金(附註i)	1,531.2	786.9	—	—
其他	168.7	—	—	—
	1,699.9	786.9	—	—

於二零零二年新世界基建與一位於中國之機構就收購(「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所規定，本集團可於協議簽署日期起兩年內有權收購網絡最高至70.0%權益，其代價約為2,563.0百萬港元。

於二零零三年六月三十日，約1,531.2百萬港元(二零零二年：786.9百萬港元)已付作為收購之訂金。

## (c) 購買固定資產訂金

該款項指向一間聯營公司收購互動電視網絡及設備所支付之訂金。

## 20 待售樓宇

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
發展中樓宇原值減準備	15,104.8	14,720.4	—	—
已完成樓宇原值減準備	1,767.2	1,477.7	—	—
合作物業發展項目原值減準備	5,791.0	7,081.0	489.8	851.4
	22,663.0	23,279.1	489.8	851.4

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2,604.1百萬港元(二零零二年：981.3百萬港元)。

## 21 存貨

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
生產物料	447.2	1,248.7	—	—
在製品	16.1	13.2	—	—
製成品	95.1	49.3	—	—
商品	89.0	82.8	—	—
	647.4	1,394.0	—	—

於二零零三年六月三十日，存貨以可變現淨值入賬金額為417.8百萬港元(二零零二年：13.5百萬港元)。

## 22 應收賬及預付款

- (a) 於二零零三年六月三十日，在建建築工程應收之保留款項為807.8百萬港元(二零零二年：834.0百萬港元)，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	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
即日至30天	3,097.1	2,455.0	—	—
31天至60天	176.5	240.8	—	—
60天以外	1,754.9	1,958.2	—	—
	5,028.5	4,654.0	—	—

## 23 現金及銀行存款

有限制銀行存款已用作若干短期貸款及遠期借款之抵押。

## 24 應付賬及應付費用

(a) 於二零零三年六月三十日，在建建築工程之預收顧客工程款為31.2百萬港元(二零零二年：55.8百萬港元)，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	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
即日至30天	3,470.7	4,080.4	—	—
31天至60天	142.8	272.7	—	—
60天以外	2,114.3	2,178.6	—	—
	5,727.8	6,531.7	—	—

## 25 在建建築工程

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
應計成本加以應計利潤減可預見虧損	17,882.2	16,822.3	—	—
已收及應收按施工進度付款	(18,195.9)	(17,124.2)	—	—
	(313.7)	(301.9)	—	—
代表：				
按工程合約應收顧客總額	272.6	476.2	—	—
按工程合約應付顧客總額	(586.3)	(778.1)	—	—
	(313.7)	(301.9)	—	—

## 26 股本

	二零零三年 股份數目 (百萬)	二零零三年 百萬港元	二零零二年 股份數目 (百萬)	二零零二年 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	2,166.4	2,166.4	2,134.0	2,134.0
以股代息	53.1	53.1	32.4	32.4
六月三十日結存	2,219.5	2,219.5	2,166.4	2,166.4

於本年度內，本公司分別以每股3.91395港元及每股2.4929港元發行25,371,708及27,766,413新股，作為二零零二年末期以股代息及二零零三年中期以股代息。

於二零零二年度內，本公司分別以每股6.887港元及每股6.5669港元發行15,122,315及17,292,889新股，作為二零零一年末期以股代息及二零零二年中期以股代息。

## 27 儲備

	集團賬						
	資本贖回	股本溢價	資產	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	合計
	儲備		重估儲備				
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
二零零一年七月一日結存，如前呈報	37.7	19,047.4	20,088.6	649.8	538.5	15,152.0	55,514.0
採納會計準則第34號(經修訂)之影響	—	—	—	—	—	(51.4)	(51.4)
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	15,100.6	55,462.6
以股代息	—	185.3	—	—	—	—	185.3
發行股份費用	—	(0.3)	—	—	—	—	(0.3)
去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)
佔重估盈餘/(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)
出售一間附屬公司部份權益	—	—	—	(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
去年度投資證券重估虧絀	—	—	(220.1)	—	—	—	(220.1)
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	(5.3)	—	—	—	(5.3)
投資證券耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	139.5	—	—	—	139.5
去年度溢利	—	—	—	—	—	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)
	<b>37.7</b>	<b>19,232.4</b>	<b>15,125.2</b>	<b>558.6</b>	<b>572.9</b>	<b>15,906.7</b>	<b>51,433.5</b>
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	15,690.1	51,216.9
二零零二年擬派末期股息	—	—	—	—	—	216.6	216.6
	<b>37.7</b>	<b>19,232.4</b>	<b>15,125.2</b>	<b>558.6</b>	<b>572.9</b>	<b>15,906.7</b>	<b>51,433.5</b>
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	19,232.4	14,814.1	666.1	572.9	18,395.9	53,719.1
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)
	<b>37.7</b>	<b>19,232.4</b>	<b>15,125.2</b>	<b>558.6</b>	<b>572.9</b>	<b>15,906.7</b>	<b>51,433.5</b>

## 27 儲備(續)

	集團賬						
	資本贖回		資產				合計
	儲備	股本溢價	重估儲備	資本儲備	普通儲備	盈餘保留	
	(附註a)						
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	
二零零二年七月一日結存，如前呈報	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,958.1	51,484.9
採納會計準則第34號(經修訂)之影響	—	—	—	—	—	(51.4)	(51.4)
二零零二年七月一日結存，經重列	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,906.7	51,433.5
以股代息	—	115.4	—	—	—	—	115.4
發行股份費用	—	(0.2)	—	—	—	—	(0.2)
本年度投資及酒店物業重估虧絀	—	—	(1,747.3)	—	—	—	(1,747.3)
估重估虧絀							
聯營公司	—	—	(75.0)	—	—	—	(75.0)
共同控制實體	—	—	(116.3)	—	—	—	(116.3)
投資證券減值虧損於損益賬撇銷	—	—	94.8	—	—	—	94.8
出售一共同控制實體商譽撥回	—	—	—	6.2	—	—	6.2
商譽耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	—	17.7	—	—	17.7
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(531.9)	—	—	—	(531.9)
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	(35.0)	—	—	—	(35.0)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(4,811.5)	(4,811.5)
轉往盈餘保留	—	—	(39.0)	—	(6.3)	45.3	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(85.6)	(85.6)
二零零二年已派末期股息	—	—	—	—	—	(216.6)	(216.6)
二零零三年已派中期股息	—	—	—	—	—	(131.5)	(131.5)
	37.7	19,347.6	12,675.5	582.5	566.6	10,706.8	43,916.7
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	19,347.6	12,555.7	690.0	566.6	14,595.6	47,793.2
聯營公司	—	—	254.2	0.5	—	(1,522.8)	(1,268.1)
共同控制實體	—	—	(134.4)	(108.0)	—	(2,366.0)	(2,608.4)
	37.7	19,347.6	12,675.5	582.5	566.6	10,706.8	43,916.7

## 27 儲備(續)

	公司賬				
	資本贖回	股本溢價	資產		合計
	儲備		重估儲備	盈餘保留	
百萬元	百萬元	(附註a) 百萬元	百萬元	百萬元	
二零零一年七月一日結存	37.7	19,047.4	358.8	11,568.7	31,012.6
以股代息	—	185.3	—	—	185.3
發行股份費用	—	(0.3)	—	—	(0.3)
去年度投資物業重估虧絀	—	—	(1.9)	—	(1.9)
去年度投資證券重估虧絀	—	—	(166.5)	—	(166.5)
投資證券耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	3.9	—	3.9
去年度溢利	—	—	—	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
二零零二年七月一日結存	37.7	19,232.4	194.3	12,539.1	32,003.5
以股代息	—	115.4	—	—	115.4
發行股份費用	—	(0.2)	—	—	(0.2)
本年度投資物業重估虧絀	—	—	(4.2)	—	(4.2)
出售所變現之投資證券重估盈餘	—	—	(144.3)	—	(144.3)
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(13.5)	—	(13.5)
本年度虧損	—	—	—	(177.0)	(177.0)
二零零二年已派末期股息	—	—	—	(216.6)	(216.6)
二零零三年已派中期股息	—	—	—	(131.5)	(131.5)
	37.7	19,347.6	32.3	12,014.0	31,431.6

## (a) 資產重估儲備分析

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬元	二零零二年 百萬元	二零零三年 百萬元	二零零二年 百萬元
酒店物業	2,836.9	3,236.6	—	—
投資物業	9,653.8	11,231.7	23.0	27.2
證券投資	184.8	656.9	9.3	167.1
	12,675.5	15,125.2	32.3	194.3

(b) 截至二零零三年六月三十日本公司可供分派儲備為數12,014.0百萬元(二零零二年：12,539.1百萬元)。

## 28 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
銀行借款				
有抵押	16,485.9	9,151.4	—	—
無抵押	13,476.7	19,272.7	—	—
其他有抵押借款				
須於五年內全部償還	—	250.0	—	—
其他無抵押借款				
須於五年內全部償還	—	551.0	—	—
毋須於五年內全部償還	62.8	59.5	—	—
財務租約債務(附註a)				
須於五年內全部償還	200.3	115.1	—	—
	30,225.7	29,399.7	—	—
可換股債券(附註b)	2,678.1	4,063.5	—	—
少數股東借款(附註c)	2,314.7	2,546.6	—	—
遞延收入	464.8	642.7	—	—
長期服務金撥備(附註d)	107.3	83.9	—	—
遠期應付賬項	661.4	1,029.7	172.0	258.0
	36,452.0	37,766.1	172.0	258.0
須於下年度償還之金額列入流動負債	(7,424.1)	(13,752.9)	(86.0)	(86.0)
	29,027.9	24,013.2	86.0	172.0

## 28 遠期負債(續)

	集團賬					合計 百萬港元
	有抵押	無抵押	其他有	其他無	財務租約	
	銀行借款	銀行借款	抵押借款	抵押借款	債務	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
分析二零零三年之遠期借款之						
還款期如下：						
第一年內	2,634.7	1,445.9	—	—	90.5	4,171.1
第二年內	3,524.3	2,200.0	—	—	84.0	5,808.3
第三至第五年內	8,050.2	9,830.8	—	—	25.8	17,906.8
第五年後	2,276.7	—	—	62.8	—	2,339.5
	16,485.9	13,476.7	—	62.8	200.3	30,225.7
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
第二年內	1,765.8	2,136.9	—	200.0	55.4	4,158.1
第三至第五年內	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

## (a) 財務租約債務—最低租賃付款

	集團賬	
	二零零三年	二零零二年
	百萬港元	百萬港元
第一年內	93.6	42.3
第二年內	86.9	59.9
第三年至五年內	26.2	20.6
	206.7	122.8
財務租約之未來財務費用	(6.4)	(7.7)
財務租約債務現值	200.3	115.1

## 28 遠期負債(續)

## (b) 可換股債券

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
債券可換股份如下：		
本公司(附註i)	2,678.1	2,713.0
附屬公司(附註ii)	—	1,350.5
	2,678.1	4,063.5

- (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3.0%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24.6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。

於本年度內，該附屬公司以42.9百萬港元回購合共4.5百萬美元(二零零二年：無)面值之債券。贖回債券溢價準備為數6.1百萬港元已與因回購債券而產生之虧絀對沖。

- (ii) 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1.0%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。

於本年度內，新世界基建以40.4百萬港元(二零零二年：39.6百萬港元)回購合共3.9百萬美元(二零零二年：4.0百萬美元)面值之債券，此等債券隨即註銷。贖回債券溢價準備為數9.9百萬港元(二零零二年：8.3百萬港元)已與因回購債券而產生之虧絀對沖。餘下之債券已於二零零三年三月三日贖回。

## (c) 少數股東借款

欠少數股東之借款包括為數674.8百萬港元(二零零二年：1,052.5百萬港元)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7.5%至15.0%(二零零二年：10.0%至15.0%)，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。

## 28 遠期負債(續)

## (d) 長期服務金撥備

本集團於二零零三年六月三十日之長期服務金責任乃由華信惠悅顧問有限公司採用預計單位信託成本法(projected unit credit method)進行估值。

於資產負債表內確認之款項乃按下列各項釐定：

	集團賬 百萬港元
已撥款責任之現值	
於二零零三年六月三十日	107.3
於二零零二年六月三十日	83.9

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
於損益表內確認之開支淨額如下：		
現時服務成本	15.6	0.1
利息成本	28.5	4.6
年內已確認之精算盈利淨額	(12.7)	—
	31.4	4.7

長期服務金責任之變動如下：		
於七月一日	83.9	103.2
於損益表內已確認之開支淨額	31.4	4.7
年內支付之款項	(8.0)	(24.0)
於六月三十日	107.3	83.9

	集團賬	
	二零零三年	二零零二年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	3.5%	5.0%
預計未來薪金增長率	0.5% - 2.5%	0.5%-3.5%

## 29 遞延稅項負債

	集團賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
七月一日結存	62.9	24.8
轉自損益賬	18.0	38.1
六月三十日結存	80.9	62.9
賬目中已撥準備：		
加速折舊免稅額	162.1	153.4
其他時差	(81.2)	(90.5)
	80.9	62.9
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	297.0	328.0
其他時差	(830.5)	(806.1)
	(533.5)	(478.1)

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。

## 30 承擔項目

## (a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
已簽約但未撥備				
無形資產	237.9	—	—	—
固定資產	708.9	713.3	—	—
一間聯營公司	—	49.5	—	—
附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體	177.1	258.6	—	—
其他投資	2.8	—	—	—
	1,126.7	1,021.4	55.0	55.0
已授權但未簽約				
固定資產	37.8	248.3	—	—
共同控制實體	—	628.8	—	—
	37.8	877.1	—	—
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	287.6	171.8	—	—
已授權但未簽約	123.9	89.4	—	—
	411.5	261.2	—	—

## 30 承擔項目(續)

## (b) 應付營運租約之承擔

應付不可撤銷之營運租約之未來最低租約付款總額承擔如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
地產樓宇				
第一年內	338.5	351.2	—	—
第二至第五年內	653.1	664.9	—	—
第五年後	1,727.4	1,755.1	—	—
	2,719.0	2,771.2	—	—
設備				
第一年內	15.4	21.2	—	—
第二年至五年內	13.8	19.7	—	—
	2,748.2	2,812.1	—	—

## (c) 其他承擔

應付其他承擔之未來承擔如下：

第一年內	30.0	—	—	—
第二至第五年內	110.5	—	—	—
	140.5	—	—	—

- (d) 於二零零三年六月三十日，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382.3百萬港元(二零零二年：316.2百萬港元)。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，及本集團有權接收有關物業並擁有物業之業權。

**30 承擔項目 (續)**

- (e) 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。本集團於二零零三年六月三十日的應佔資本承擔已在上文附註(a)披露。

如任何第三者違約，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1,321.8百萬港元(二零零二年：1,482.0百萬港元)而一間聯營公司將反擔保其中約781.0百萬港元(二零零二年：728.0百萬港元)之承擔。

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60.0%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31項。

**(f) 應收之租金**

應收不可撤銷之營運租約之最低租約收款額承擔如下：

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
第一年內	481.2	509.5	—	—
第二年至第五年內	609.9	555.2	—	—
第五年後	410.6	146.1	—	—
	1,501.7	1,210.8	—	—

本集團之營運租約之年期主要介乎於一年至六年。

## 31 或然負債

	集團賬		公司賬	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
擔保				
本集團建築合約之履行合約承擔	1,373.2	1,140.4	100.8	—
其他履行合約承擔	211.9	384.7	77.7	333.0
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	24,081.8	25,033.5
聯營公司	1,581.4	159.1	105.0	—
其他投資賬項內之被投資企業公司	4.2	5.5	4.2	5.5
共同控制實體	4,536.9	4,059.6	1,733.5	1,697.3
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	2,008.1	2,135.3	6,645.1	7,059.0
	<b>9,715.7</b>	<b>7,884.6</b>	<b>32,748.1</b>	<b>34,128.3</b>

本集團現正與合營企業合伙人就若干於中國合作發展樓宇項目及有關馬來西亞酒店項目進行法律訴訟。就合作發展樓宇項目，該合伙人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及本集團亦向該合伙人採取反訴訟。就該酒店項目，訴訟聆訊於二零零三年六月九日開始並於二零零三年七月十四日完結。法官保留判決直至另行通知。董事已就上述訴訟諮詢律師意見，並認為不會對本集團的財務狀況產生任何重大負面影響。

## 32 綜合現金流量表之附註

## (a) 營業(虧損)/溢利與營業活動現金流入淨額比對表

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)
營業(虧損)/溢利	(5,497.3)	1,700.0
折舊	1,200.7	1,174.2
商譽/(負商譽)/投資原值撇銷		
聯營公司	—	(15.7)
共同控制實體	10.4	1.1
附屬公司	5.4	8.5
重組附屬公司之攤薄虧損	196.4	—
耗蝕		
固定資產	386.8	166.3
商譽	21.0	2.1
共同控制實體	—	41.4
投資撥備		
— 合作物業發展項目	36.3	75.0
聯營公司	138.2	37.3
共同控制實體	47.2	67.7
上市及非上市股份	101.4	248.7
撥備		
聯營公司欠款	62.5	—
共同控制實體	480.8	535.4
壞賬	35.5	—
其他資產	122.4	—
其他投資	286.1	—
支付款項	111.6	—
已完成樓宇及發展中樓宇之減值準備	1,197.3	325.6
合作發展項目減值準備	1,140.5	—
攤薄附屬公司權益虧損	0.3	132.3
回購可認股債券溢價	1.9	—
出售投資溢利		
固定資產	33.1	—
共同控制實體	33.2	—
其他投資	211.7	2.1
附屬公司	—	51.7
出售投資溢利		
固定資產	—	(2,374.2)
聯營公司	(3.1)	(4.7)
共同控制實體	(8.3)	(114.9)
其他投資	(283.1)	(201.0)
附屬公司	(107.6)	(492.1)
出售附屬公司部份權益溢利	(56.4)	—
酒店物業重估虧絀	178.3	—
存貨撇減至可變現值	458.4	—
準備回撥		
聯營公司欠款	—	(92.6)
發展中樓宇減值	(40.0)	—
外幣折算虧損/(盈餘)	26.2	(19.6)
利息支出及股息收入淨額	1,449.6	1,309.2
營運資本變動前之營業溢利	1,977.4	2,563.8
存貨減少/(增加)	271.0	(384.3)
待售樓宇增加	(1,713.2)	(1,225.4)
應收賬及預付款減少	1,683.1	195.4
其他應收貸款(增加)/減少	(3.7)	7.5
應付賬及應付費用(減少)/增加	(1,670.9)	1,867.5
在建建築工程增加/(減少)	11.8	(580.9)
出售樓宇預收訂金增加/(減少)	208.3	(501.5)
營業活動現金流入淨額	763.8	1,942.1

## 32 綜合現金流量表之附註(續)

## (b) 收購附屬公司

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
收購資產淨值		
固定資產	745.6	3.3
共同控制實體	775.4	—
存貨	7.9	282.7
待售樓宇	107.7	317.0
應收賬及預付款	253.7	4.5
稅項	(0.5)	—
現金及銀行存款	265.8	29.1
應付賬及應付費用	(413.0)	(271.4)
短期銀行借款	(902.8)	—
遠期負債	(79.1)	(6.5)
少數股東權益	(21.3)	3.2
	739.4	361.9
減：集團原先所佔權益		
聯營公司	66.1	(28.5)
共同控制實體	(540.5)	(266.4)
	265.0	67.0
收購產生之商譽	—	0.7
	265.0	67.7
代表：		
現金	265.0	67.7

## (c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流入／(流出)淨額分析

現金代價	(265.0)	(67.7)
購入之現金及銀行結存	265.8	29.1
	0.8	(38.6)

## 32 綜合現金流量表之附註(續)

## (d) 出售附屬公司

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
出售資產淨值		
固定資產	1,653.0	1,451.6
聯營公司	289.4	—
其他投資	—	1.0
存貨	25.1	95.4
待售樓宇	—	74.1
應收賬及預付款	16.5	811.6
現金及銀行存款	174.0	136.1
應付賬及應付費用	(492.0)	(276.9)
銀行借款及透支	(73.6)	(61.8)
稅項	—	(5.9)
遠期負債	(380.2)	(800.5)
少數股東權益	(214.4)	(147.3)
	997.8	1,277.4
商譽	—	175.9
資產重估儲備	—	(348.9)
出售附屬公司之溢利	107.6	440.4
	1,105.4	1,544.8
代表：		
現金	1,128.5	532.4
遠期應收款	—	170.0
應收賬及應付費用	0.4	—
其他投資	—	93.3
聯營公司	—	94.7
共同控制實體	(23.5)	654.4
	1,105.4	1,544.8

## (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	1,128.5	532.4
售出之現金及銀行結存	(174.0)	(136.1)
撤銷之銀行透支	—	61.8
	954.5	458.1

## 32 綜合現金流量表之附註(續)

## (f) 融資變動分析

	股本(包括 股本溢價) 百萬港元	遠期負債 百萬港元	強制性 換股債券 百萬港元	短期		少數股東 權益 百萬港元	合計 百萬港元
				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		
二零零一年六月三十日結存	21,181.4	39,084.4	1,162.2	2,379.6	(1,747.0)	17,356.9	79,417.5
融資之現金(流出)/流入淨額	(0.3)	(842.3)	—	1,291.3	(657.4)	40.0	(168.7)
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	37,766.1	—	3,670.9	(2,404.4)	18,019.0	78,450.4
融資之現金(流出)/流入淨額	(0.2)	(1,338.2)	—	(365.1)	731.1	32.0	(940.4)
以股代息	168.5	—	—	—	—	—	168.5
出售附屬公司部份權益	—	—	—	—	—	28.9	28.9
增購附屬公司權益	—	—	—	902.8	—	(244.2)	658.6
出售附屬公司權益	—	(380.2)	—	(73.6)	—	(214.4)	(668.2)
遞延利息收入減少	—	(10.9)	—	—	—	—	(10.9)
遠期應付賬項增加	—	222.6	—	—	—	—	222.6
購入附屬公司	—	79.1	—	—	—	21.3	100.4
重組及攤薄附屬公司權益以致							
少數股東權益增加	—	—	—	—	—	196.7	196.7
少數股東權益所佔							
淨虧損及其他儲備	—	—	—	—	—	(905.7)	(905.7)
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	(92.9)	(92.9)
財務租約開始	—	113.5	—	—	—	—	113.5
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(13.5)	(13.5)
二零零三年六月三十日結存	21,567.1	36,452.0	—	4,135.0	(1,673.3)	16,827.2	77,308.0

### 32 綜合現金流量表之附註(續)

#### (g) 非現金交易

集團簽訂一份於租約開始時資本價值為113.5百萬港元(二零零二年：103.2百萬港元)之財務租約協議。

於二零零二年，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，以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39.3百萬港元支付。

包括在二零零二年六月三十日之應收賬項、訂金及預付款項中約969.1百萬港元之貿易訂金，於年內已被重新編制為購買固定資產之訂金及無形資產。

年內，本集團出售其若干投資權益所得代價約660.0百萬港元，已直接運用於收購網絡的未來付款。

### 33 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：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
與聯屬公司交易(附註a)		
租金收入(附註b)	12.4	13.7
提供合約工程服務(附註c)	324.4	77.7
利息收入(附註d)	167.3	236.5
購入資產(附註e)	457.0	673.8
購入一間附屬公司(附註f)	—	43.0
與其他有關連人士交易／餘額		
租金收入(附註b)	17.6	18.8
管理費支出(附註g)	72.2	69.8
出售固定資產(附註h)	287.6	—
出售其他投資(附註h)	165.4	—
出售附屬公司(附註i)	347.8	—
應付賬項(附註j)	761.1	2,239.5

### 33 與有關連人士之交易(續)

- (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) 利息收入乃根據聯屬公司未償還欠款，以賬目附註第16及第17項刊列之息率計算。
- (e) 本年度結餘乃向一聯營公司購買其發明生產之軟件，互動電視網絡及設備。去年之數額代表向一聯營公司購買存貨，該公司以向第三者供應商採購之原價售予本集團。本集團亦已付該聯營公司約936.5百萬港元作為購買固定資產之訂金。去年，本集團亦付約969.1百萬港元予該聯營公司作為購買存貨之訂金已包括於應收賬及預付款內。
- (f) 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。
- (g) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。
- (h) 本集團之附屬公司與周大福企業有限公司(「周大福」)之附屬公司進行出售固定資產及其他投資之交易。其出售價相約分別為該資產於出售日時之公開公平市值。
- (i) 於年內，本集團出售一附屬公司全數權益予周大福一間附屬公司，作價為347.8百萬港元。
- (j) 應付賬項均無抵押，不用付息及需隨時償還，除其中755.7百萬港元(二零零二年：853.5百萬港元)利息每年以香港銀行同業拆息加0.5%至加1.0%計算利息。

### 34 比較數字

分部資料、固定資產、共同控制實體及其他資產之若干比較數字已從新編制及顯示以符合本年度之呈列。

根據會計實務準則第15號(經修訂)，本集團將現金、無限制銀行存款及銀行透支列作現金及現金等值項目。該會計政策變動已經追溯應用，綜合現金流量表之比較數字亦已按此重列，以符合政策變動。是項政策變動導致二零零一年七月一日及二零零二年六月三十日之現金及現金等值項目分別增加946.1百萬港元及1,382.9百萬港元。

### 35 賬目通過

本賬目經董事會於二零零三年十月十六日通過。

## 36 主要附屬公司

於二零零三年六月三十日

	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	地產投資
	2*	1	—	—	
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	130,000	100	—	54	建築
	20,000*	100	—	—	
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
百利曉(國際)有限公司	950,001	1	—	70	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1	—	55	控股投資
Birkenshaw Limited	10,000	1	—	100	地產投資
Blanca Limited	10,000	1	—	100	控股投資
Bright Moon Company Limited	200	10	75	75	地產投資
滙秀企業有限公司	2	10,000	—	54	地產投資
	3,000*	10,000	—	—	
Calpella Limited	2	10	—	100	地產投資
嘉頤護理有限公司	15,000,000	1	—	54	護老服務
致好企業有限公司	2	1	100	100	地產投資
昌成有限公司	10,000	1	100	100	地產投資
港盛發展有限公司	1,000,000	1	—	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	8,500,000	1	—	54	建築材料貿易
	1,500,000*	1	—	—	
遠東工程服務有限公司	766,714	10	—	54	機電工程
	233,288*	10	—	—	
福康企業有限公司	10,000	100	100	100	地產投資
大眾安全警衛(香港)有限公司	8,402	100	—	54	保安服務
	11,600*	100	—	—	
金后有限公司	5,000	1	100	100	地產投資
傑益有限公司	2	1	—	100	地產投資
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	地產投資
協興建築(中國)有限公司	100,001	100	—	54	建築
	1*	100	—	—	
協興建築有限公司	400,000	100	—	54	建築及土木工程
	600,000*	100	—	—	
Hong Kong Convention and Exhibition Centre (Management) Limited	3	1	—	54	管理香港會議 展覽中心
	1*	1	—	—	
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	地產投資
香島園藝有限公司	980,000	10	—	54	環境美化服務
	20,000*	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	—	54	物業管理
	95,500*	10	—	—	
Joint Profit Limited	2	1	100	100	地產投資
金境有限公司	2	1	100	100	地產投資
健營有限公司	2	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
富騰工程有限公司	10	1	—	38	室內裝修
	5,000,000*	1	—	—	
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資

## 36 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	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)					
僑樂服務管理有限公司	2	100	—	54	物業管理
	1,002*	100	—	—	
奇威健氏有限公司	1,000	100	—	54	布料貿易
Kleaners Limited	5,000,000	1	—	54	洗衣服務
觀充有限公司	2	1	—	100	地產投資
麗高有限公司	1,800	1	—	70	控股投資
	200*	1	—	—	
Loyalton Limited	2	10	—	100	地產投資
麥當奴賓館有限公司	2	1	100	100	賓館管理及經營
彩暉集團有限公司	100	1	80	80	地產投資
新時代幕牆工程有限公司	18,750,000	1	—	49	供應及安裝玻璃幕牆
新中國洗衣有限公司	40,000,002	1	—	54	洗衣服務
	704,000*	1	—	—	
新城策劃管理有限公司	2	1	100	100	策劃管理
新永明裝飾材料有限公司	1,000,000	1	—	38	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	控股投資
	2*	1	—	—	
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	—	54	保險經紀服務
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
新世界電訊有限公司	2	1	—	100	電訊服務
(前稱新世界電話有限公司)					
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	地產投資
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
NWD Finance Limited	2	1	100	100	財務
NWS (Finance) Limited	2	1	—	54	財務
鶴記營造有限公司	270,000	100	—	54	建築工程
	1**	1	—	54	
暉恒有限公司	2	1	100	100	地產投資
Outboard Marine Corporation Asia Limited	64,133,565	1	—	100	地產投資
百達商場置業有限公司	10,000	1	—	100	地產投資
保達順置業有限公司	10,000	1	100	100	地產投資
寶聯防污服務有限公司	18,057,780	1	—	54	清潔服務
	500,020*	1	—	—	
寶利城有限公司	2	10	—	54	物業投資
	100,000*	10	—	—	
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	—	54	控股投資
天傳有限公司	100	1	—	100	經營煙酒免稅店
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	—	54	建築及土木工程
	10,000*	1,000	—	—	
溝運有限公司	2	10	—	100	地產投資

## 36 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	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)					
崇藝設計顧問有限公司	2	1	—	54	室內設計
業廣企業有限公司	2	1	100	100	控股投資
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	—	54	機械、機電工程及 貿易
	15,600,000*	1	—	—	
振祥有限公司	2	1	—	100	地產投資
能勇有限公司	4,998	1	—	54	控股投資
	2*	1	—	—	
荃灣地產有限公司	200	100	—	100	地產投資
統一警衛有限公司	2	100	—	54	保安服務
	2,500*	100	—	—	
富城停車場管理有限公司	10,000,000	1	—	54	停車場管理
富城物業管理有限公司	49,995,498	1	—	54	物業管理
	4,502*	1	—	—	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	3	—	54	打樁及沉箱及 土木工程
惠康清潔滅蟲有限公司	400,000	100	—	54	清潔及滅蟲服務
華經建築有限公司	20,000	1,000	—	54	建築
威津投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
寰國置業有限公司	2	1	100	100	地產投資
景福工程有限公司	4,000,000	10	—	54	冷氣及機電工程
在開曼群島註冊及在香港經營					
新世界中國地產有限公司	1,481,944,294	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
新創建服務管理有限公司 (前稱新世界創建有限公司)	1,323,943,165	0.10港元	—	54	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。

## 36 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	註冊資本／ 已發行股本		所佔權益百分率		主要業務
	金額／數目	每股面值	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
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	70	地產投資
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	—	—	49	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
廣州新華農房地產有限公司	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
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
清遠新城公路有限公司	72,000,000人民幣	—	—	44	經營收費道路
上海合裕房地產有限公司	12,000,000美元	—	—	45	地產投資
上海局一房地產有限公司	350,000,000人民幣	—	—	49	地產投資
上海新華美大酒店有限公司	8,000,000人民幣	—	—	45	酒店經營
上海華美達廣場有限公司	34,000,000美元	—	—	43	地產投資及酒店經營
山西新達公路有限公司	49,000,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣	—	—	100	百貨經營
深圳新世界翔龍網絡技術有限公司	200,000,000人民幣	—	—	54	發展無線通訊網絡
深圳新世界翔龍科技發展有限公司	100,000,000人民幣	—	—	54	發展無線通訊網絡
深圳拓勁房地產開發有限公司	182,000,000港元	—	—	63	地產投資
翔龍通訊有限公司	100,000,000人民幣	—	—	54	經營通訊有關服務
蘇州惠蘇國際集裝箱碼頭有限公司	3,750,000美元	—	—	40	貨櫃裝卸、倉庫及 陸運業務
太原新太公路有限公司	72,120,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
太原新園公路有限公司	85,880,000人民幣	—	—	48	經營收費道路
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	—	100	百貨經營
武漢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
武漢新鵬物業有限公司	2,830,000美元	—	—	67	地產投資
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	—	100	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	—	24	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區 有限公司	5,000,000美元	—	—	54	發展倉庫、處理及 物流設施

## 36 主要附屬公司(續)

於二零零三年六月三十日

	註冊資本／ 已發行股本		所佔權益百分率 (附註a)		主要業務
	金額／數目	每股面值	公司	集團	
在中華人民共和國註冊及經營(續)					
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	17,000,000人民幣	—	—	38	散貨裝箱、貨櫃 儲存、維修及保養
雲浮新興公路有限公司	30,000,000人民幣	—	—	30	經營收費道路
肇慶德慶新悅公路有限公司	34,000,000人民幣	—	—	35	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制有限公司乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算。

	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					
新創建集團有限公司 (前稱太平洋港口有限公司)	1,780,759,001	1港元	—	54	控股投資
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
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	100	100	控股投資
Hing Loong Limited	10,000	1美元	100	100	控股投資
恒通發展有限公司	1	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
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	—	54	巴士服務
新世界第一渡輪服務有限公司	1	1美元	—	54	渡輪服務
新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司	1	1美元	—	54	渡輪服務
新世界第一控股有限公司	10,000,000	1港元	—	54	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
新創建基建管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
新創建港口管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	地產投資
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
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

## 37 主要聯營公司

於二零零三年六月三十日

	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	—	18	
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	—	23	建築工程
Pure Jade Limited	1,000	1	—	20	地產投資
港興混凝土有限公司	200,000	100	—	27	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	1	—	10	地產發展
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	—	23	石礦經營
在美國註冊及經營					
Athena Database Inc.	35,000,000B	—	—	—	發展資料庫應用工具
	15,000,000+	—	—	54	
CyberLancet Corporation	50,000,000B	—	—	—	發展互聯網科技
	21,000,000+	—	—	54	
CyberNova Corporation	31,000,000B	—	—	—	發展有線數據機
	20,000,000+	—	—	54	
Prediwave Corporation	35,000,000B	—	—	—	發展視頻點播科技
	15,000,000+	—	—	54	
S.T.U.B. Satertainment, Inc.	60,000,000B	—	—	—	分發人造衛星產品
	40,000,000+	—	—	54	
TechStock, Inc.	30,000,000B	—	—	—	科技控股投資
	20,000,000+	—	—	54	
Visionaire Technology Corporation	34,000,000B	—	—	—	科技控股投資
	15,000,000+	—	—	54	
WarpEra Corporation	42,000,000B	—	—	—	發展電腦硬件及軟件
	18,000,000+	—	—	54	

## 37 主要聯營公司(續)

於二零零三年六月三十日

	已發行股份 <sup>#</sup>		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					
Plenchit Arcade Company Limited	20,000	10,000泰銖	—	13	酒店投資
在英屬處女群島註冊					
飛溢房產有限公司	2	1美元	—	35	地產投資
Fortune Star Worldwide Limited	100	1美元	—	28	控股投資
偉業國際有限公司	100	1美元	—	31	控股投資
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 <sup>B</sup>	—	—	—	發展及生產熱力
	35,000,000 <sup>+</sup>	—	—	35	傳輸產品
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50	地產投資
在中華人民共和國註冊及經營					
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	108,500,000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	—	16	控股投資
大福證券集團有限公司	473,637,699	0.10港元	—	11	控股投資
惠記集團有限公司	784,674,034	0.10港元	—	15	控股投資

# 此等乃普通股，除非另作聲明。

\* 無投票權遞延普通股份。

\*\* 不可累積無投票權可贖回優先股份。

B 普通股。

+ A組優先股。

## 38 主要共同控制實體

於二零零三年六月三十日

	註冊資本	所佔權益 百分率 <sup>Ω</sup>	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	—	35 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	—	13 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
廈門象嶼碼頭有限公司	384,040,000人民幣	—	27 貨櫃裝卸、倉庫及 陸運業務
宜興聯合陶瓷有限公司	16,360,000美元	—	48 陶瓷製造
合作合營企業			
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	—	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
中國新世界電子有限公司	57,000,000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
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
New Bei Fang Hotel Ltd.	1,200,000美元	—	42 地產投資
Neworgen Limited	6,000,000美元	—	31 發展生物化學科技
上海三聯物業發展有限公司	75,000,000美元	—	33 地產投資
深圳拓萬房地產開發有限公司	60,000,000港元	—	49 地產投資
順德德勝電廠有限公司	86,230,000美元	—	32 經營發電廠
四川鍵為大利電廠有限公司	30,000,000美元	—	32 發電及供應
天津新世界房地產開發有限公司	12,000,000美元	—	49 地產投資
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
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	42 物業發展
武漢新漢發展有限公司	55,000,000人民幣	—	35 地產投資
Wuxi New City Development Co., Limited	10,040,000美元	—	26 酒店經營

<sup>Ω</sup> 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%。

## 38 主要共同控制實體(續)

於二零零三年六月三十日

	已發行股份#		佔股本百分率 公司	集團	主要業務
	數目	每股面值 港元			
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	—	13	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 'A'	1	—	30	經營貨櫃站 及倉儲設施
	20,000 'B' **	1	—	43	
	39,000 *	1	—	—	
	15,918 ***	1	—	—	
佳通發展有限公司	20	1	—	50	地產投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	15	地產投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	25	環保堆填
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	地產投資
昆明福林堂藥業有限公司	50,000,000人民幣	—	—	46	藥物連鎖店
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
超隆企業有限公司	2	1	50	50	地產投資
時泰集團有限公司	100	1	—	27	地產投資
大老山隧道有限公司	1,100,000	0.01	—	16	經營收費隧道
	600,000,000 *	1	—	—	
智啟發展有限公司	30	1	—	40	地產投資
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
在馬來西亞註冊及經營					
Great Union Properties Sdn. Bhd.	100,000,000	1馬元	—	38	地產投資
	10,000,000 ^	0.10馬元	—	38	
T&T Properties Sdn. Bhd.	9,500,000	1馬元	—	33	地產投資
在香港註冊及在澳門經營					
中法控股(香港)有限公司	1,086,280 'A'	100港元	—	—	控股投資、 經營自來水 及電力廠
	2,089,000 'B'	100港元	—	27	
	1,002,720 'C'	100港元	—	—	

# 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。

# 詞彙釋義

## 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
CEPA	指	更緊密經貿關係安排
環球貨櫃碼頭	指	環球貨櫃碼頭香港有限公司
外匯	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
協興或協興建築	指	協興建築有限公司
會展中心	指	香港會議展覽中心
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
IDD	指	國際長途電話服務
九鐵	指	九廣鐵路
地鐵	指	地下鐵路
新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
新世界中國實業	指	新世界實業項目有限公司
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨有限公司
新世界第一巴士或新巴	指	新世界第一巴士服務有限公司
新渡輪	指	新世界第一渡輪服務有限公司
新世界基建或新基建	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	指	新創建集團有限公司
新世界電訊	指	新世界電訊有限公司
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
非典型肺炎	指	嚴重急性呼吸系統綜合症
中法控股	指	中法控股(香港)有限公司
TBD	指	待定
佳定或佳定工程	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
美元	指	美國法定貨幣
世貿	指	世界貿易組織

**財務詞彙**

ARPU	指	每月每個用戶的平均收入
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	$\frac{\text{賬面債務淨額}}{\text{股東權益}}$
每股(虧損)/盈利	指	$\frac{\text{股東應佔(虧損)/溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均股數}}$
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款、透支、可換股債券及財務租約債務之總額減現金及銀行結餘
資本	指	股東權益、債務總額及少數股東借款之總額
債務總額	指	債務淨額，現金及銀行存款
債務總額資本比率	指	$\frac{\text{債務總額}}{\text{資本}}$

**專業詞彙**

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
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

# 五年財務概要

## 綜合資產負債表

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元 (經重列)	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
無形資產	506.1	123.3	—	—	—
固定資產	38,134.2	41,046.1	46,082.9	44,556.3	39,912.5
投資聯營公司、共同控制 實體及其他非流動資產	40,093.7	44,405.0	41,324.1	45,756.7	41,454.2
流動資產	36,916.5	41,212.1	43,072.1	37,704.2	33,986.2
	115,650.5	126,786.5	130,479.1	128,017.2	115,352.9
減：流動負債	23,578.3	31,091.5	24,265.5	17,506.3	18,322.5
	92,072.2	95,695.0	106,213.6	110,510.9	97,030.4
股本	2,219.5	2,166.4	2,134.0	2,114.1	2,127.8
儲備	43,916.7	51,216.9	55,249.2	56,094.0	54,362.8
擬派末期股息	—	216.6	213.4	211.4	319.2
股東權益	46,136.2	53,599.9	57,596.6	58,419.5	56,809.8
少數股東權益	16,827.2	18,019.0	17,407.7	17,298.7	9,805.8
強制性換股債券	—	—	1,162.2	1,162.2	3,864.6
遠期負債	29,027.9	24,013.2	30,022.3	33,611.9	26,526.4
遞延稅項	80.9	62.9	24.8	18.6	23.8
	92,072.2	95,695.0	106,213.6	110,510.9	97,030.4

## 綜合損益表

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	一九九九年 百萬港元
營業額	21,056.3	22,874.6	24,382.4	20,535.2	17,527.1
財務費用及收入前營業(虧損)/溢利	(4,011.1)	3,102.6	1,770.7	2,638.6	2,134.9
財務費用淨額	(1,486.2)	(1,402.6)	(1,538.5)	(1,485.1)	(840.3)
應佔聯營公司及 共同控制實體業績	306.4	565.1	885.5	774.2	1,351.0
除稅前(虧損)/溢利	(5,190.9)	2,265.1	1,117.7	1,927.7	2,645.6
稅項	(401.6)	(524.7)	(494.9)	(567.2)	(545.6)
除稅後(虧損)/溢利	(5,592.5)	1,740.4	622.8	1,360.5	2,100.0
少數股東權益	781.0	(465.0)	(576.4)	(1,145.5)	(771.6)
股東所佔(虧損)/溢利	(4,811.5)	1,275.4	46.4	215.0	1,328.4
每股股息(港元)					
— 中期	0.06	0.10	0.10	0.10	0.15
— 末期	—	0.10	0.10	0.10	0.15
	0.06	0.20	0.20	0.20	0.30
每股(虧損)/盈利(港元)					
— 基本	(2.21)	0.60	0.02	0.10	0.65
— 攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

截至二零零一年及二零零二年六月三十日結算日之若干比較數字已因應會計準則第34號(經修訂)「僱員福利」之採納而作出重列。然而，由於採納該會計準則預期不會對本集團之應佔溢利及資產負債項目造成嚴重影響，故並無對截至二零零一年六月三十日止以前年度之比較數字作出修訂。

# 公司資料

## 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
- # 查懋聲博士
- 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(查懋聲博士之替任董事)
  
- \* 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

登捷時有限公司  
香港灣仔告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

## 註冊辦事處

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

## 主要來往銀行

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

## 股份編號

香港聯交所0017  
路透社0017HK  
彭博通訊社17HK

## 投資者資料

如欲查詢有關本集團的其他資料  
請聯絡新世界發展有限公司企業傳訊部

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](http://www.nwd.com.hk)

**英文版**

年報之英文版可向新世界發展有限公司索取。

中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

© 新世界發展有限公司二零零三年



# 新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓

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

[www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk)