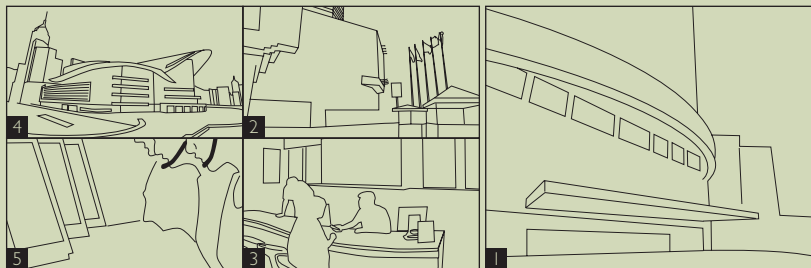




二 零 零 四 年 年 報



封面：旗下五間上市公司提供適切社會需要的服務

1. 新世界發展旗下新世界中心為本港市民與海外遊客帶來獨特的購物體驗。
2. 新世界中國地產旗下北京新世界中心已成為北京市崇文區的購物、飲食及休閒熱點。
3. 新移動提供創新流動服務，拉近人與人之間的距離。
4. 新創建負責管理的香港會展中心，是推動香港貿易向前邁進的重要設施。
5. 新信息在中國內地提供的呼叫中心服務，讓個人和企業充分發揮互聯世界的真正潛力。

目 錄

新 世 界 發 展 有 限 公 司

策略綜論

- 2 集團概覽
- 4 集團架構
- 5 財務摘要
- 6 主席報告書
- 8 董事總經理報告書

業務回顧

- 10 物業
- 16 服務
- 20 基建
- 24 電訊
- 28 策略性業務

企業公民責任

- 32 企業公民責任

管理層討論與分析

- 36 財務回顧

集團項目概覽

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

董事簡介

- 64 董事簡介

財務資料

- 69 財務資料目錄

集團概覽

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

物業

在物業開發方面，公司主要集中在發展本港的住宅物業項目，加上擁有購物商場、寫字樓、酒店及服務式住宅等龐大的投資物業組合；旗下新世界中國地產經營於中國內地之物業發展業務，現為國內主要物業發展商之一。

服務

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。



基建

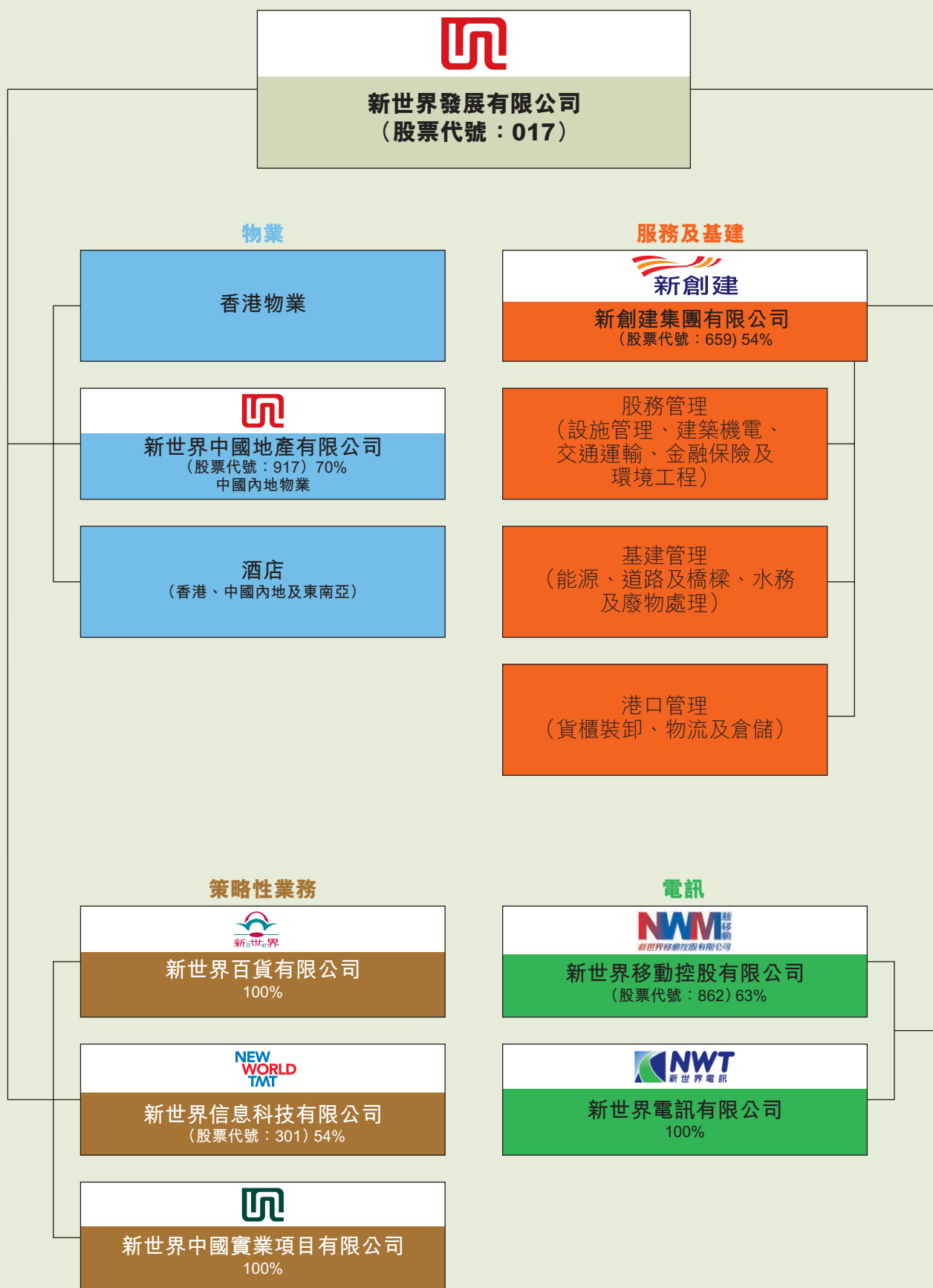
基建業務包括於香港、澳門及中國大陸的能源、道路及橋樑、水務及廢物處理、貨櫃裝卸、物流及倉儲等項目。

電訊

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



集團架構



截至2004年10月15日

財 務 摘 要

	2004 財政年度 百萬港元	2003 財政年度 百萬港元 (經重列)
營業額	25,653.0	21,056.3
未計稅項前虧損	(1,429.0)	(5,144.6)
應佔業績		
聯營公司	525.4	93.7
共同控制實體	1,815.9	212.7
股東所佔虧損	(976.2)	(4,707.7)
每股派息(港元)		
中期	0.02	0.06
末期	0.04	—
全年	0.06	0.06
營業活動現金流入淨額	1,805.2	459.7
資產總值	111,142.2	115,494.6
股東資金	54,405.0	45,957.2
債務淨額	21,613.3	31,231.3
槓桿比率	39.7%	68.0%

主席報告書

各位股東：

香港經濟在經歷了持續六年的低迷環境後，終於在2003年第四季度開始重拾升軌。

近日有跡象顯示，通脹已經重臨，結束漫長的通縮期，消費物價指數於2004年7月上升0.9%之後，於8月按年再錄得0.8%的升幅。2004年8月份香港失業率下降至6.8%，此乃過去30個月以來最低水平。各行各業的職位空缺，亦較一年前有所增加。



香港人正迅速重拾自信。香港過去曾經歷無數艱難時刻，全憑港人深信自身能力，決心開創更美好的明天，方能排除萬難，屢創繁榮局面。

外部環境應繼續有利於香港經濟。內地經濟在實施經濟降溫措施數月後，仍然保持穩定發展。

展望未來數月，預計香港所面對的風險，主要來自利率趨升及油價高企，儘管迄今為止，這些因素的影響有限。隨着通脹重現，加息的影響將因通脹壓力得以緩和。而油價的上揚，對中國內地的影響較為直接，對香港則僅會帶來間接性的影響，一如上一次石油危機，這些挑戰將會締造提升生產力的良機。

珠三角夥伴關係等的地區性經濟合作活動，將有助於協調區內城市的發展工作，實現互惠互利，為各方創造多贏局面。香港一向是珠三角地區的經濟樞紐，預期今後還將繼續擔當此舉足輕重的角色。讓我們攜手努力，為香港再創佳績。本人深信香港在未來的歲月裡定可繼續發揮區內商業與金融中心的作用。

主席

鄭裕彤博士

香港，2004年10月15日



各位股東：

新世界集團旗下目前共有五家上市公司，各自專注於其所長業務範疇。年內，我們的核心業務大幅受惠於香港經濟復甦和內地經濟持續繁榮的發展勢頭。

核心業務表現強勁

於回顧年度，本集團錄得總營業額為257億港元，較上年增加22%。物業銷售與租賃、服務與基建、百貨公司與酒店業務，分別轉虧為盈或錄得增長。本集團恪守承諾，繼續大幅減債，年內債務淨額減少近100億港元，其中31億港元來自營運所得，負債比率也隨之由68.0%大幅降至39.7%。本集團對旗下業務今後錄得強勁現金收入的能力充滿信心，因此建議派發末期股息每股4港仙。連同已派發的中期股息，預期全年每股派息6港仙。

香港物業市場自2003年第四季度起的復蘇已獲確認，各發展項目的前線營業人員最能體會市場的熾熱需求。最近賣地的成績，明確地反映了大部分發展商預期未來市場環境持續興旺。隨著 CEPA 的實施和香港經濟逐漸復蘇，商業機構紛紛增聘人手，擴大業務規模，市場對寫字樓的需求也開始回升。外地旅客紛至踏來，帶動了本地零售市場。本集團的酒店業務亦已回復至非典型肺炎前的盈利水平。

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)業績顯著改善，錄得溢利1.273億港元，主要得益於物業、租賃、酒店及物業管理業務的改善。新世界中國地產坐擁龐大土地儲備(1,500萬平方米的可發展總樓面面積)，在新土地只能通過公開賣地或投標才能獲得的今天，新世界中國地產無疑較其他發展商更具優勢。

新創建集團有限公司的業績亦表現強勁，錄得溢利15.38億元，較上年同期增長了29%，此乃由於2003年初進行重組取得良好成效，及服務、基建與港口業務產生了明顯的協同效應所致。

2004年5月，本集團附屬公司新世界信息科技入稟法院對派威公司提出訴訟，指派威未有履行合約承諾，要求該公司作出賠償。新世界信息科技董事會議決認為，就與派威公司相關的投資與資產作出撥備43.92億港元(「派威撥備」)，乃是適當的做法。然而，若不計新世界信息科技所作的派威撥備，本集團應錄得溢利約14.1億港元。本集團預期，TMT項目方面不會有重大的資本開支，而本集團將對TMT業務進行整合，以求獲得穩定的現金收入。

滿懷信心迎接未來

我們對中國內地的經濟前景非常樂觀，2003年國內生產總值增長9.3%，達人民幣11.7萬億元，人均國內生產值更超過1,000美元，預期2004年國內生產總值的增長亦不會低於7%。我們相信，中國內地長期保持經濟增長及穩定，是完全可以實現的目標。自1997年回歸祖國後，香港經濟與內地經濟關係越趨緊密，今後也必能共創繁榮。

珠三角區域的經濟合作，將進一步促進香港經濟的發展。本集團將充分利用已在區內建立的業務基礎，不斷開拓嶄新商機，為核心業務的增長加添動力。本集團的核心業務，物業與酒店、服務與基建及百貨公司等，將繼續締造佳績，帶來龐大的現金收入。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2004年10月15日

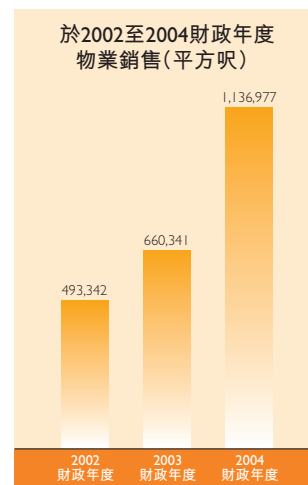


物業

香港物業發展

於2003年第四季度，香港物業市場開始反彈，銷量及樓價逐漸穩步增長，於回顧年期，本集團應佔銷售權益達42.33億港元。本集團在香港售出1,136,977平方呎物業，而2003財政年度則售出660,341平方呎。港島半山區柏道2號及雍慧閣以及九龍君頤峰、傲雲峰、嘉峰臺已於2004財政年度竣工落成。

本集團目前持有土地儲備554萬平方呎（不包括未更改用途之農地），足夠三至四年發展之用。此外，本集團尚持有共2,000萬平方呎可更改用途的農地。



發展項目	應佔總樓面面積(平方呎)
香港島	748,645
九龍	1,957,911
新界(不包括待更改用途農地)	2,835,219
總計	5,541,775

位於九龍京士柏的君頤峰，設有大型中央花園，兼享非凡海景。



農地儲備 地區分布	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,420,000	12,937,100
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
屯門	120,000	120,000
西貢	1,905,000	1,668,000
總計	22,169,000	19,563,100

我們正就農地更改用途與政府進行積極磋商。然而，於2004財政年度我們僅就一幅總樓面面積26萬平方呎的地皮達成補地價協議。多家主要地產發展商均表示與政府對土地價格的預期存在差異，使有關農地更改用途補地價的磋

商，難以達成協議。為把握樓市回升的時機，本集團正在尋求循其他途徑補充土地儲備，例如參與賣地及競投市區重建計劃項目等。

政府於2004年10月12日拍賣位於何文田及新蒲崗的兩幅地皮，競爭場面激烈，使香港樓市復蘇的趨勢再次獲得確認。2005財政年度，本集團應佔可出售樓面之物業面積達180萬平方呎，其中包括2005財政年度前竣工之存貨及新推售項目。未來數月內推出的項目包括堅尼地城重建項目、布力徑、將軍澳55b區項目、流浮山及虎地項目。

2005財政年度項目	地區	應佔樓面面積(平方呎)
2005財政年度前落成之存貨		332,668
郝德傑山	琵琶山	31,220
香島道33及35號	南區	27,438
堅尼地城重建項目	西區	676,687
布力徑6－10號	山頂	27,814
將軍澳55b區項目	將軍澳	411,336
流浮山丈量約份129號(地段3569號)	元朗	66,522
虎地屯貴路3號	屯門	196,744
總計		1,770,429

香港物業投資

香港物業租賃市場於2003年末見底，實際租金及出租率均穩步回升。然而，集團香港投資物業之租金收入較去年下跌8.5%，至7.797億港元。由於部分物業於2003年續約，當時的市場租金仍有下調趨勢，因此2004年財政年度集團物業的租金仍未能即時反映正在復蘇的市場情況。

來自中國內地自由行人士及海外遊客的增加，帶動了零售市道。位於尖沙嘴海濱大道新世界中心旁的星光大道，是本集團為表彰香港電影界而捐獻的新景點，自落成以來，已吸引不少遊客及本地人士遊覽。星光大道於2004年4月揭幕，其後每月錄得訪客超過百萬人次。預期新世界中心外九鐵尖東站及相關道路工程於2004年第四季度落成後，人流將進一步增加，新世界中心的租值也可望提高。

本集團現正進行位於尖沙嘴，面積達100萬平方呎的河內道重建項目，該項目包括酒店、服務式公寓及購物商場，有通道可直達地鐵尖沙嘴站及九鐵尖東站。

九鐵尖東站及與之相連的行人通道啟用後，從新世界中心前往搭乘地鐵和九鐵將更加方便快捷。





新世界萬麗酒店距尖沙嘴的文化、購物及旅遊景點僅咫尺之遙。

酒店

本集團之酒店組合共有14座酒店，分別位於香港、中國內地及東南亞等地。香港酒店之入住率及平均房租顯著上升，本集團酒店業務亦已回復非典型肺炎疫潮前的盈利水平。

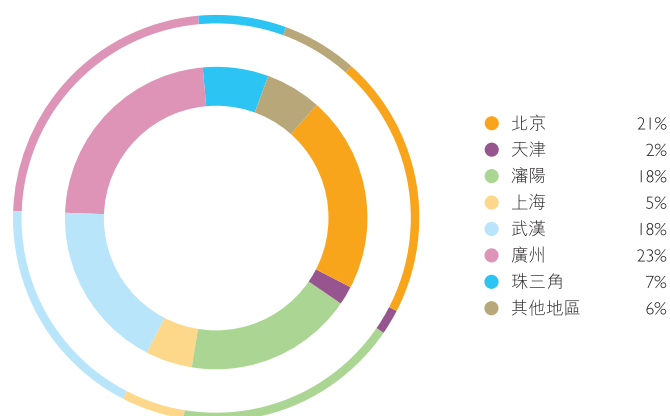
廣州中國大酒店的「建設－運營－轉移」合同於2004年6月屆滿後，本集團已將該酒店交還廣州的合作伙伴。設有860個房間之上海巴黎春天大酒店於2004財政年度落成，使本集團於中國內地之酒店組合增至7座酒店，可提供2,968間客房。

於中國內地之酒店	城市	房間數目
新世界萬怡酒店	北京	293
京廣新世界酒店	北京	444
上海巴黎春天大酒店	上海	860
新世界酒店	瀋陽	261
新世界萬怡酒店	順德	376
新世界萬怡酒店	無錫	243
古都新世界大酒店	西安	491
總計		2,968

中國內地物業

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）是本集團持有70%，於內地開發房地產的公司。新世界中國地產的物業組合目前擁有45個主要項目，總樓面面積1,700萬平方米，分佈於17個城市。

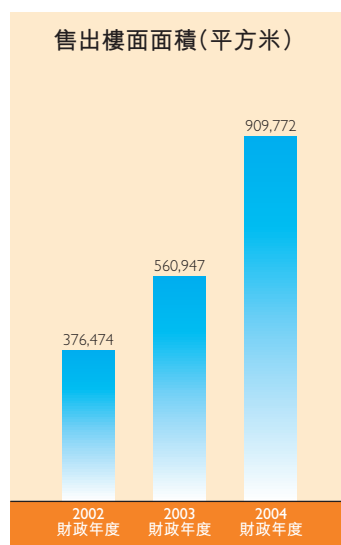
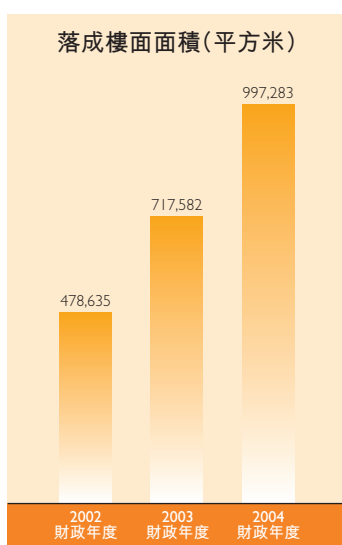
新世界中國地產土地儲備分佈





瀋陽新世界花園為新世界中國地產旗下之大型住宅項目之一。

於回顧年度，新世界中國地產共落成15個物業發展項目，分佈於10個城市，總樓面面積997,283平方米，較上年度增加39%。於2004財政年度售出物業面積909,772平方米，上升62%。



連同於2005財政年度前落成剩餘的存貨595,743平方米，新世界中國地產約有130萬平方米的商品房出售，足夠應付來年市場對優質房屋之需求。

上海香港新世界大廈於2003年10月竣工，出租率令人滿意。新世界中國地產之投資組合已增至120萬平方米，包括位於高速增長城市優質地段的零售商舖、寫字樓及服務式公寓。

中央政府於2004年第二季度實施的宏觀調控政策，為過熱的經濟降溫，而收緊信貸僅影響財政根基較薄弱或存在周轉問題的企業。本集團的信貸記錄良好且項目品質優異，該等新的信貸政策對集團的影響甚微。



新世界中國地產的旗艦商業項目上海香港新世界大廈矗立於淮海路，獲評為中國十大新地標建築。

[illegible]



服務

非典型肺炎危機過後，香港經濟於2003年下半年迅速反彈。在中央政府的大力支持下，例如CEPA及放寬內地遊客來港旅遊等，本集團大部分服務業務，皆能受惠於隨之而來的經濟復蘇。2004財政年度服務業務的整體表現令人滿意。

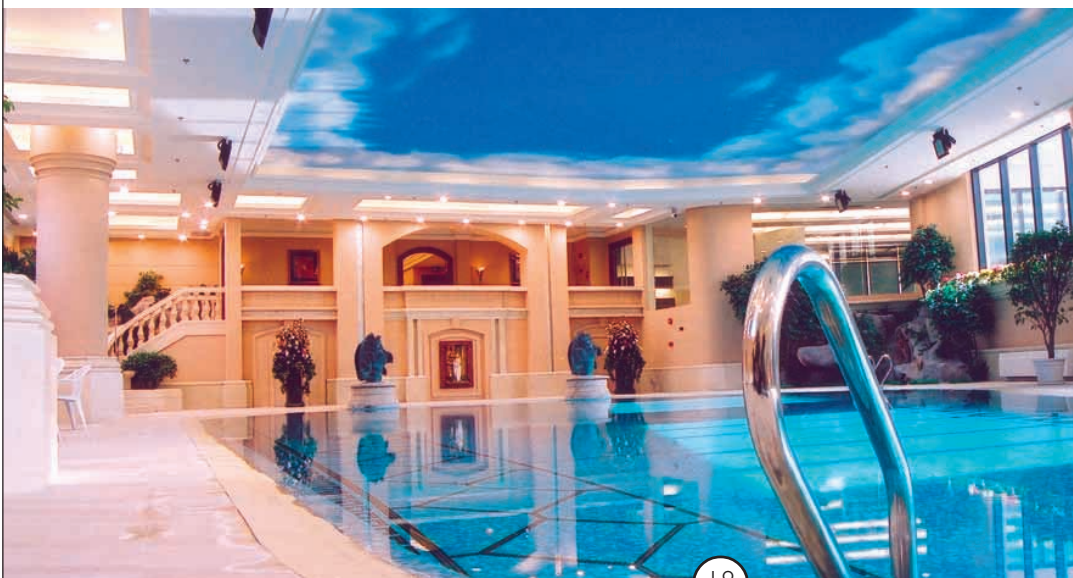
隨著旅遊、零售及消費相關業務迅速好轉，非典型肺炎疫潮過後不少展覽會及商務會議亦紛紛重開，在這些利好因素推動下，香港會展中心之業績令人鼓舞。香港會議展覽中心的使用率與過往舉行亞洲電訊展等大型活動的年度相若。本集團正就香港會議展覽中心中庭擴建計劃的可行性，與貿易發展局進行協商。



由新創建服務業部門負責管理的香港會展中心，每年香港最大的貿易展覽，均多在此舉行。

物業管理之業績相當理想。於2004年6月30日，富城物業管理有限公司管理之工商物業面積合共達2,000萬平方呎、住宅單位共18萬個以及車位共33,000個。僑樂服務管理有限公司之成績斐然，主要是由於中國內地之代理及物業管理業務活動有所改善。

於香港國際機場及渡輪碼頭從事免稅煙草及洋酒專售的天傳有限公司亦錄得理想業績。



大連曼哈頓大廈會所，其物業管理服務乃由新創建旗下物業管理公司僑樂提供。

由於香港物業建築市場活動放緩，主要建築公司之間的競爭更為激烈，香港建築業正面對困難環境。截至2004財政年度，協興建築的手頭合約總值174億港元，當中114億港元為該等項目完成時之應計總值。協興建築及新創機電各自於北京成立全外資企業，擬於當地競投建築機電項目。協興建築另購入中國內地最大建築集團之一中建三局建築股份有限公司之10%權益。

本集團的運輸業務仍未恢復非典型肺炎前的客量水平。加上油價不斷上漲及來自其他運輸工具的競爭，對盈利構成一定的壓力。根據本年度進行之業務重組，周大福企業有限公司及本集團成立一間合營公司，Merryhill Group Limited，涵蓋新世界第一控股集團及城巴集團所有交通運輸及相關業務。

本集團投資於昆明的巴士服務業務，於2004年初開業後，已即時帶來盈利貢獻。對昆明公共運輸業務進行直接投資，反映我們發展跨境投資的決心。



新世界第一巴士所屬的Merryhill 乃新創建旗下的合營公司，在香港經營廣泛的巴士及渡輪服務網絡。

基 建



珠江電廠為區內的工業提供動力。

全部完成。由於本集團出售天津永和大橋及肇慶一項橋樑項目，故橋樑業務之貢獻並不顯著。本集團仍正就武漢橋樑項目終止收費後之細節問題與武漢市政府磋商，並已按協定時間表收取部分代價。本集團的發展策略為專注於高增長潛力城市及省份的高速公路。

水務及廢物處理業務於2004財政年度的盈利貢獻有所增長，有賴中國內地若干項目的業績改善，特別是2002年11月開始營運的重慶項目，已帶來全年的業績貢獻。澳門自來水有限公司再次成為本部門盈利貢獻最大的公司，平均日供水量較2003年增加5%。

基建業務於2004財政年度保持穩定盈利增長。能源業務與水務及廢物處理業務分別得益於電力及對水質處理服務需求的不斷飆升。道路及高速公路項目亦因中國內地之高質物流服務的增長而受惠。

經濟的持續增長，尤其是廣東省，刺激發電及用電量急升，因而令本集團的能源業務受惠。珠江電廠第一、第二期及澳門電廠的售電量分別增加16%及7%。

廣州市北環高速公路費收入增加19%，主要因為廣東省於2003年8月重新界定汽車類型及收費類別。京珠高速公路（廣珠段）第一及第二段之日均交通流量分別增加18%及19%。於2003年11月，本集團宣佈以約11.68億港元之代價出售肇慶公路網絡，該等出售已於2004年3月

廣州市北環高速公路是廣州公路系統的重要部分。





重慶水廠為數以萬計的家庭和商戶供應食水。

之平均使用率由2003財政年度95%微跌至2004財政年度91%。為保持領導地位，亞洲貨櫃物流中心不斷加強軟硬件，以提升客戶服務質素。

由於2004財政年度內已完成以兩個九號貨櫃碼頭泊位交換現代貨箱碼頭有限公司於八號貨櫃碼頭西兩個泊位，亞洲貨櫃碼頭有限公司持有八號貨櫃碼頭西兩個泊位之權益。

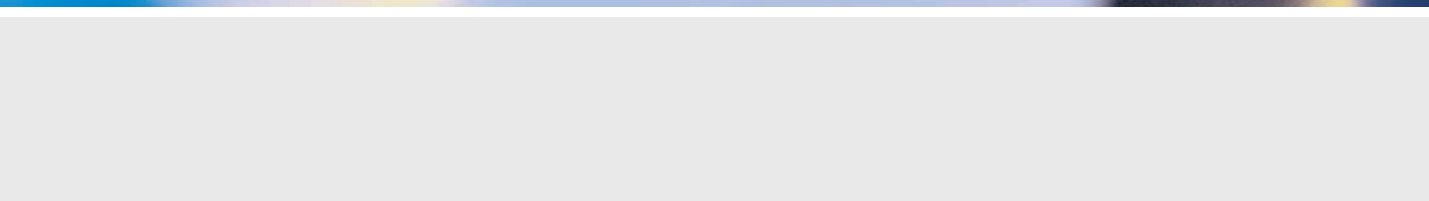
天津及廈門港口的貨物流穩步增長，而繼續帶領本集團中國內地港口業務的發展，該兩個港口於2004財政年度的吞吐量，分別較上年增加25%及11%。

本集團的港口業務未來增長前景樂觀，盈利可望逐步提升，尤以中國內地港口為然。本集團將繼續發掘中國內地港口及物流行業的投資機會，力求擴大盈利基礎。

年內，本集團的中法合資企業在中國內地海南省及天津市訂約投資新的自來水業務。位於海南省三亞市的供水廠於2004年1月投產，位於天津市塘沽區的供水廠則預期本年稍後投產。隨著新項目相繼投產，預期本部門的盈利貢獻將有所增長。

香港港口因收費的下調及來自深圳港口的競爭，而面對壓力。年內，環球貨櫃碼頭香港有限公司（「環球貨櫃碼頭香港」）處理約111萬個標準箱，較2003財政年度之134萬個標準箱減少17%，主要因為失去一名主要客戶。環球貨櫃碼頭香港正採取積極市場策略以物色新客戶，並推行節流措施，以維持利潤水平。亞洲貨櫃物流中心







新世界傳動網把旗下的多媒體增值服務，納入「M記」服務品牌。

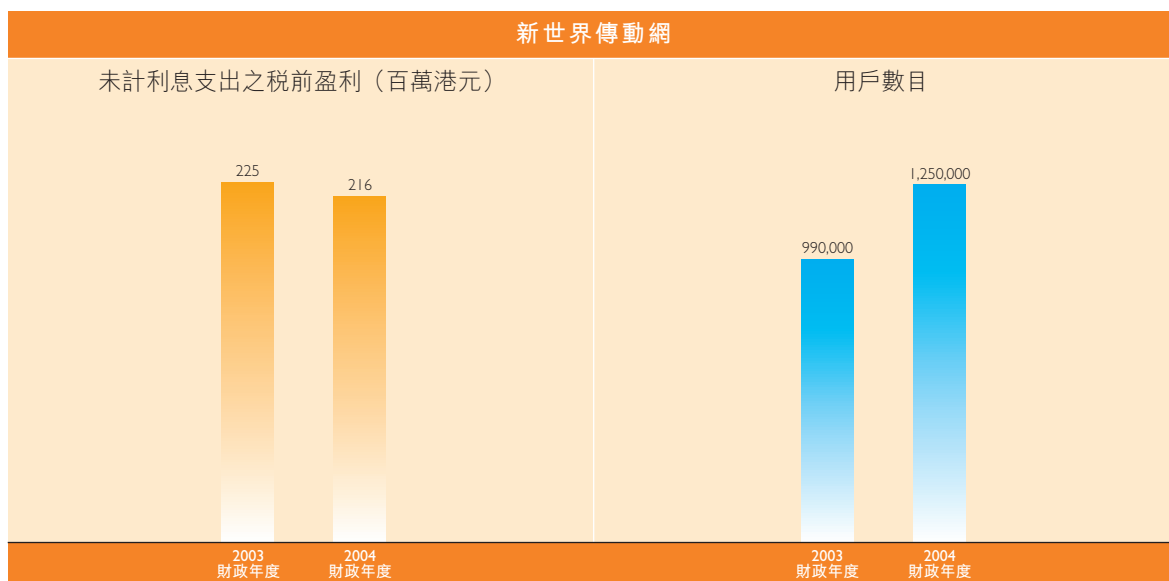
新世界傳動網

新世界傳動網用戶數目由2003年6月的99萬增至2004年6月30日的125萬，增幅達26%。2004財政年度，新世界傳動網錄得未計利息支出之稅前盈利2.164億港元。

2004年7月集團完成向亞洲物流科技有限公司（「亞洲物流科技」）出售 New World PCS Holdings Limited 所有權益，及認購亞洲物流科技所發行的新股及可換股票據。集團的流動電話業務於一系列交易完成後，開始作為集團第五間上市公司運作，而亞洲物流科技亦易名為新世界移動控股有限公司。於回顧年度內，投入超過一億港元進行網絡升級，務求在技術方面保持競爭力，同時擴大容量

以容納更多用戶。為滿足用戶的需求，新世界傳動網於2004年6月與諾基亞簽訂價值3,000萬美元的 GSM 網絡擴容合約，包括推行 EDGE 網絡及「對講機」（PoC）服務，以提供先進與創新的流動多媒體通訊。

面對日漸激烈的市場競爭，新世界傳動網為下一個財政年度定下維持相若市場佔有率的目標。新世界傳動網一方面採用先進流動技術，推出更加新穎的流動數據服務，以求提高每個用戶的平均收入；另一方面則將繼續增闢收入來源，同時採取各類控制成本的措施。



新世界電訊

本年度營運商之間的激烈競爭，使 IDD 收費大降，致使新世界電訊錄得未計利息及其他支出之稅前虧損1.633 億港元。

新世界電訊是綜合通訊服務供應商，提供一系列IP數據及話音服務。通過自行鋪設網絡以及與其他營運商及公眾機構訂立網絡資源共享安排，新世界電訊的寬頻網絡已能覆蓋98%香港人口。

新世界電訊預期，取消「第二類互連」安排，對其固網業務的影響甚微，因為該公司已積極擴建本身的網絡，並採用 Next Generation Network 等多項嶄新技術，為客戶提供服務。

擴建數據及寬頻網絡、配置無線接入技術、增建網上話音郵件、傳真郵件及電子郵件服務綜合平台等項目，將需作出資本開支。



新世界電訊與雅虎香港合作推出支持本地商戶的計劃，並公佈有關服務推出，舉行儀式。

策略性業務



新世界百貨寧波分店

新世界百貨

新世界百貨受惠於中國內地日益增長的消費市場。2004財政年度營業總額達33億港元，較上年度增長21.7%。於2004年6月底，新世界百貨業務拓展至中國內地10個城市及香港，共15間百貨公司，總樓面面積477萬平方呎。於過去12個月間，新世界百貨分別在上海虹口、昆明及上海定西路開設新店，並計劃未來數月在寧波及南京再添兩間新店。

城市	開業日期	總樓面面積 (平方呎)
現有		
武漢(建設大道)	1994年11月／2000年9月 [#]	370,000*
瀋陽(南京街)	1995年11月	90,000
無錫	1996年1月	170,000
哈爾濱	1996年11月	370,000
天津	1997年10月	900,000
寧波	1998年4月	110,000
北京	1998年6月／2000年10月 [#]	1,160,000*
香港	1999年4月	140,000*
瀋陽(太原街)	2000年8月	110,000
上海(淮海中路)	2001年12月	240,000
武漢(江漢路)	2001年12月	250,000
上海(長寧路)	2002年1月	220,000*
大連	2002年9月	340,000*
上海(虹口)	2003年10月	160,000
昆明	2004年6月	140,000
總計		4,770,000

將開業		
上海(定西路)	2004年9月	57,000
寧波	2004年	114,000
南京	2005年	470,000
總計		641,000

* 包括超級市場

分兩期開業



新世界信息科技於中國內地提供呼叫中心服務。

新世界信息科技有限公司

新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)將專注於現有項目，爭取現金收入，以及出售表現欠佳的資產及投資項目。此外，新世界信息科技將利用與新世界電訊及新世界傳動網的協作效益，加強在中國電訊媒體科技市場的部署，鞏固其作為中國與世界其他地區之間在電訊及媒體行業方面的中介角色。

新世界中國實業

自2000年12月組成了新世界利實中國發展有限公司，迄今已投資十個項目，初期1.5億美元資金中，六成半已投資於中國的中小型企業。在已投資項目當中，保健及汽車中下游行業取得穩定增長。



新世界中國實業項目旗下項目之一福林堂，對中藥及中式健康產品的現代化貢獻良多。



財政司司長唐英年(右三)與集團主席鄭裕彤博士(左三)聯同其他參與機構代表為星光大道主持開幕儀式。

在電影業界大力支持下，星光大道定期舉行與電影有關活動，展現香港電影業的蓬勃氣象，更鞏固香港作為亞洲動感之都的國際形象。同時星光大道也為本地演藝工作者和藝人提供公開表演場地，使其表演藝術更能接近群眾，充份滋潤本港的文化土壤。

推動香港旅遊業

旅遊業一向為香港創造大量就業機會，其增長潛力亦廣獲認同。本集團斥資 4,000 萬港元贊助興建星光大道，於尖沙咀海濱長廊增添了一個全新旅遊景點。

星光大道為傑出香港電影人特別設置牌匾，並豎立多個象徵香港電影業的雕塑和陳設，自 2004 年 4 月正式開幕以來，已成為本港獨特的旅遊景點，吸引本港和外地不少遊客前來遊覽。

盡覽維港景致的星光大道，以香港電影和香港影星為號召，發揮宣揚香港和推動香港旅遊業的作用。



星光大道自 2004 年 4 月開幕以來已迅速成為廣為人知的旅遊熱點。

義工服務

本集團於 2001 年成立義工隊，已籌辦及參與了百多項慈善活動，逾 1,000 名義工與其親友合共提供超過 9,000 小時的社會服務，切合社會需要。義工隊過去一年的活動包括探訪老人、協助參與戒毒復康計劃青年重返社會，以及為新移民小童提供語文輔導等。義工隊連續三年獲社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」，表揚其服務社會的毅志。



2004年4月復活蛋義賣活動舉行支票移交儀式。

為兒童創造更美好世界

本集團於 2003 年 8 月與聯合國兒童基金會共同推出「童創美好新世界」企業慈善伙伴計劃，為內地貧困兒童謀求福祉。自計劃實施以來，集團旗下多間公司相繼舉辦籌款活動支持聯合國兒童基金會，其中包括擺設捐款箱呼籲顧客捐獻、籌辦員工捐款活動，以及撥捐部分銷售收益等。於 2004 年，集團旗下的中國地產業務部門在慈善車隊粵港跨境活動及復活蛋義賣中，籌得超過 120 萬港元，支持聯合國兒童基金會的中國女童教育項目。



集團與聯合國兒童基金會於2004年10月舉行一項慈善車隊跨境活動。

僱員關懷

本集團深信，面對知識迅速增長，及競爭日益劇烈的環境，一支奮發向上、訓練有素的員工隊伍，是提升業務表現的關鍵因素。集團精心策劃各種福利方案，旨在吸引及挽留優秀人才。於2004年，集團推行見習管理計劃，旨在招攬和培育賢才，加入集團管理團隊。

集團設立師友計劃和傑出僱員大獎，在扶持僱員成長發展的同時，嘉許表現出色的前線及後勤人員。集團亦為僱員安排內部培訓課程及提供教育津貼，支持僱員提升工作技能。

於2004年6月30日，集團有逾30,000位僱員，比2003年6月30日的33,000人減少9%。集團鼓勵僱員參與由公司贊助的員工活動，如公司同樂日、慈善活動、社區服務和員工旅行等，藉此加強同僚間的緊密聯繫。

投資者關係

本集團重視與投資者保持良好溝通，年內為傳媒和投資者籌辦多個實地考察和會議，並參與投資論壇和海外路演，這些活動均有助投資者掌握集團的最新策略和發展計劃。

2004年7月，集團旗下上市公司增添了新世界移動控股有限公司，總數增至五間。鑑於投資者渴望更多瞭解各上市單元的發展動向，集團將繼續努力，積極提升企業透明度。

集團旗下公司不時更新網站資料，務求向公眾提供最新資訊。年內，新世界中國地產和新世界信息科技重新設計公司網站，使其更易使用。製作年報方面，我們力求公司年報擔當有效溝通橋樑；新世界中國地產和新創建的年報均曾在國際年報大賽獲獎。



集團旗下上市公司所製作的獲獎年報。

力求卓越

本集團致力提供更佳服務，讓客戶稱心滿意。年內，旗下業務單位屢獲殊榮，反映服務質素更臻完善。

新世界中國地產有限公司獲國內兩份主要財經報章評為中國 18 家藍籌地產發展商之一。

新世界中國地產之兩個項目**上海香港新世界大廈**及**武漢國貿大廈**，獲國務院發展研究中心企業所及清華大學房地產研究所評選為「2004 中國新十大地標建築」。

香港會議展覽中心（由集團旗下服務部門管理）在第 10 屆世界旅遊大獎中連續第二年獲得數以萬計旅遊從業員選為「亞太區最佳會議中心」。

富城物業管理有限公司獲香港房屋委員會「2003 年最佳物業管理公司大獎」。

廣州市北環高速公路獲廣州市企業評價協會評為廣州市「最具誠信度企業之一」及「最具競爭力服務企業 100 強」。

新世界傳動網憑「2001 年品牌推廣計劃」於 2004 年獲「EFFIE 大獎」服務／零售系列中之銀獎。

新世界電訊獲 Telecom Asia 雜誌評為「亞洲最具競爭力網絡商」首三名，是香港唯一電訊網絡商獲此榮譽。



武漢國貿大廈

財務回顧

於回顧年度，香港及中國內地擺脫非典型肺炎之困擾後，經濟迅速得到恢復。本集團大部分業務（物業銷售及租賃、服務及基建、百貨及酒店）均轉虧為盈或錄得可觀升幅。本集團已就旗下附屬公司新世界信息科技有限公司於派威公司、點播電視機頂盒、軟件牌照及零部件之投資及借貸計提撥備共43.920億港元。截至2004年6月30日之財政年度，本集團錄得虧損9.762億港元。然而，倘若撇除有關派威公司的投資及資產撥備，本集團應錄得溢利約14.148億港元。

綜合損益表

	2004 財政年度 百 萬 港 元	2003 財政年度 百 萬 港 元 (經重列)
營業額	25,653.0	21,056.3
銷售成本	(20,151.5)	(16,912.8)
毛利	5,501.5	4,143.5
其他收益	48.3	36.6
其他(支出)／收入	(4,787.2)	(4,732.6)
行政及其他費用	(3,740.6)	(3,412.3)
財務費用及 收入前營業虧損	(2,978.0)	(3,964.8)
財務費用	(1,022.7)	(1,824.1)
財務收入	230.4	337.9
應佔聯營公司及 共同控制實體業績	2,341.3	306.4
除稅及少數股東 權益前虧損	(1,429.0)	(5,144.6)
稅項	(980.2)	(317.4)
少數股東權益	1,433.0	754.3
股東所佔虧損	(976.2)	(4,707.7)

營業額 — 按業務分部劃分

	2004 財政年度 百 萬 港 元	2003 財政年度 百 萬 港 元
租賃	965.9	983.5
物業銷售	5,629.1	761.8
合約工程	6,144.2	8,570.7
服務	4,674.1	3,521.6
基建	374.9	494.7
電訊	2,623.8	2,712.4
百貨公司	3,254.3	2,673.3
酒店及餐廳業務	1,495.0	1,151.8
其他	491.7	186.5
總計	25,653.0	21,056.3

於2004財政年度，本集團錄得之營業額增至256.530億港元，升幅達21.8%。於2003年第四季度，香港物業市場開始反彈，銷售單位及樓價穩步增長。租金收入微跌1.8%至9.659億港元。2003年續租之租金水平，普遍低於爆發非典型肺炎前的水平。由於本集團於2004財政年度持有較多物業可供銷售，加上樓價之上升，以致物業銷售收益攀升638.9%至56.291億港元。此外，本集團於年內在中國內地之發展項目，在落成及售出面積方面均創新記錄。

鑒於物業建築市場活動放緩，加上主要建築公司之間的競爭激烈，合約工程之營業額減少28.3%至61.442億港元。

服務業務之營業額增至46.741億港元，增幅為32.7%。隨著經濟漸見復蘇，旅遊、零售及消費相關業務迅速好轉，而且，非典型肺炎疫潮過後不少展覽會及商務會議亦紛紛重開，在這些利好因素推動下，香港會展中心之業績令人鼓舞。物業管理之業績相當理想。於2004年6月30日，富城物業管理有限公司管理之工商物業面積合共達2,000萬平方呎、住宅單位共18萬個以及車位共33,000個。僑樂之成績斐然，主要是由於中國內地之代理及物業管理業務活動有所改善。

基建業務之營業額減少24.2%至3.749億港元，主要是由於武漢大橋之收費權已於2002年10月1日終止，以及集團於二零零四財政年度出售肇慶市13個收費公路項目所致。

電訊業務之營業額微跌3.3%至26.238億港元，主要是由於香港 IDD 市場之競爭激烈所致。

百貨業務之營業額增加21.7%至32.543億港元，主要是由於集團2004財政年度在上海虹口區及昆明開設兩家新店，以及於2003財政年度開業之大連店帶來全年貢獻。

酒店及餐廳之營業額飆升29.8%，達14.950億港元。非典型肺炎疫潮過後，香港高級酒店之入住率及平均房租均已顯著上升。

分部業績之分析 (包括應佔 聯營公司及共同控制實體業績)

	2004 財政年度 百萬港元	2003 財政年度 百萬港元 (經重列)
物業銷售	1,577.4	(770.6)
租賃	725.3	576.4
服務	945.6	584.7
基建	1,353.1	1,352.3
電訊	53.1	221.8
百貨公司	103.5	40.2
其他	(102.6)	(450.6)
總計	4,655.4	1,554.2

物業銷售

物業銷售業務於去年錄得虧損，今年則作出15.774億港元的貢獻。2004財政年度正值物業市場復甦，及本集團有較多物業出售和售價有所上升。本集團在香港售出1,136,977平方呎物業，2003財政年度售出660,341平方呎。港島半山區柏道2號及雍慧閣以

及九龍君頤峰、傲雲峰、嘉峰臺已於2004財政年度竣工落成。

租賃

租賃業務作出7.253億港元的貢獻。位於上海市中心的上海香港新世界大廈甲級寫字樓落成後，本集團的中國大陸投資組合面積已增至1,199,521平方米。

服務

服務業務作出9.456億港元的貢獻，較去年大漲61.7%。年內，香港會議展覽中心的平均使用率已接近過往舉行亞洲電訊展等大型活動的年度。從事免稅洋酒及煙草專售的天傳有限公司亦錄得理想業績。本集團的運輸業務仍未恢復非典型肺炎前的盈利水平。

基建

基建業務錄得13.531億港元的貢獻，與去年大致相若。儘管發電廠及水務處理業務的貢獻有所增長，然而卻受本集團葵涌港口業務下跌拖累。環球貨櫃碼頭香港有限公司於2004財政年度失去一位主要客戶。

電訊

電訊業務下跌76.1%至5,310萬港元。儘管香港流動電話市場競爭劇烈，新世界傳動網的盈利能力並無受到影響。於2004年6月30日，流動電話用戶已增至125萬。鑒於IDD收費大降，本集團的固網營運商新世界電訊的盈利，出現較大幅度的倒退。

百貨公司

百貨公司業務上升157.5%至1.035億港元。本集團抓緊消費市場增長的機遇，積極拓展業務，分別於2003年10月及2004年6月，在上海虹口及昆明開設兩間百貨公司。

其他

其他分部業務錄得1.026億港元的虧損，主要來自新世界信息科技及中國大陸的若干工業項目的虧損。本集團的酒店業務已重上非典型肺炎前的盈利水平。

融資成本

本集團已減債達100億港元，並以較低利息成本重整若干債務。融資成本淨額因而下調46.7%至7.923億港元。

撥備及其他支出

香港物業市場於2003年第四季大幅反彈。其後成交量及價格均穩步上揚。由於香港物業市場顯著改善，因此本集團已撥回過往就物業組合內堅尼地城及布力徑發展項目等計提的11.602億港元撥備。

撥備及其他支出	百 萬 港 元
香港物業	
回撥：堅尼地城	538.5
布力徑	386.4
其他	235.3
	1,160.2
新世界中國地產	
回撥：酒店	213.4
撥備：物業	(154.6)
	58.8
新世界信息科技	
撥備：有關派威項目	(4,392.0)
其他投資	(757.2)
	(5,149.2)
新世界電訊：網絡資產及其他之	
耗蝕虧損	(797.4)
其他	(59.6)
總計	(4,787.2)

新世界信息科技公佈於2004年5月已向加利福尼亞州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關 Jianping Tony

Qu(派威公司之總裁兼創辦人)及派威公司的申訴，提出追討投資及損害賠償逾7億美元(約等於54.6億港元)。本集團就有關派威的投資及資產計提43.920億港元撥備。

經參考2004年6月30日的市價及估值後，本集團已就新世界中國地產若干於中國內地地產項目計提1.546億港元撥備。所涉及的主要項目包括佛山榮山高爾夫球場、天津新春花苑及天津新安花園。

國內酒店市場於非典型肺炎後反彈，新世界中國地產於中國內地酒店過往計提的2.134億港元撥備已撥回。

於回顧財政年度，本集團的電訊業務就網絡資產及其他計提7.974億港元撥備。

股東資金

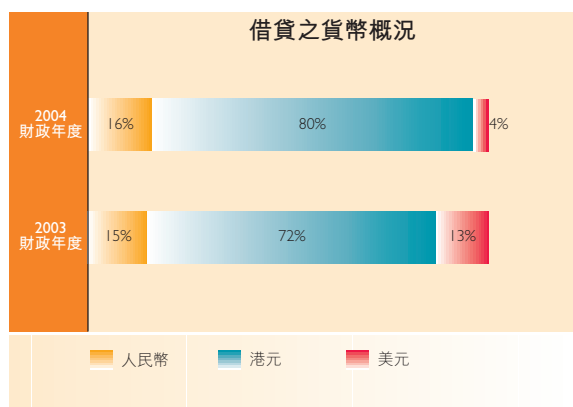
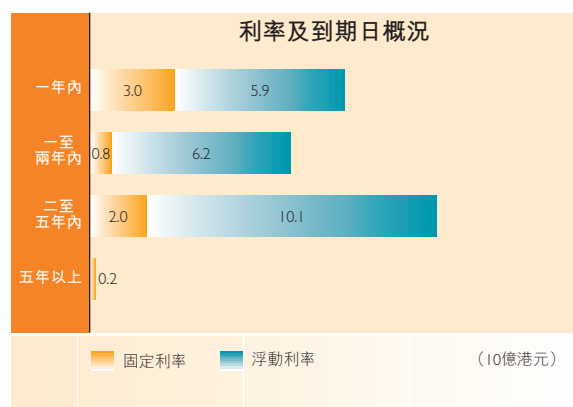
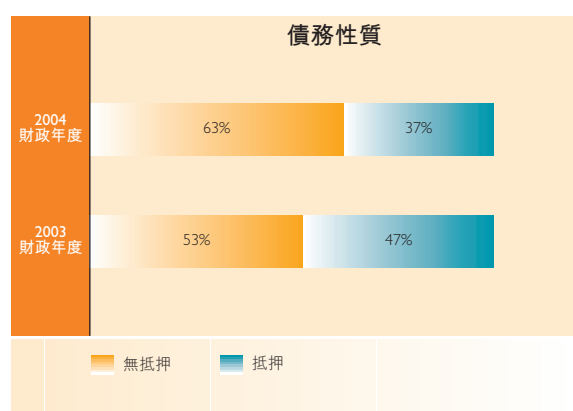
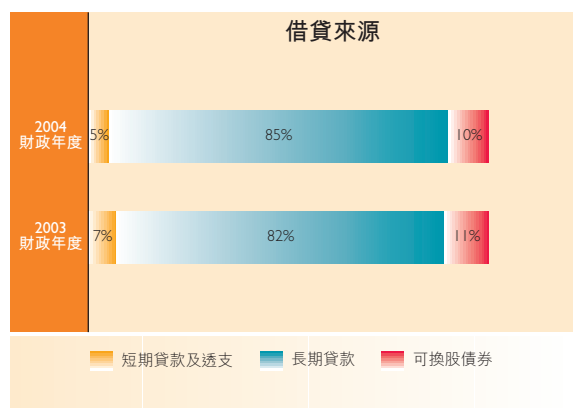
於2003年10月，本公司完成了以每股4.9044港元配售2.5億股股份，集資約12.26億港元。

於2004年4月，本公司完成了以每股5.4港元按每持有五股股份可供兩股股份之比例發行新股，集資約53.3億港元。

本集團於2004年6月30日的股東資金增至544億港元，上一財政年度結算日則為460億港元。

流動資金及資本來源

截至2004年6月30日，本集團之現金及銀行存款為66.300億港元(2003年：58.251億港元)。綜合債務淨額共216.133億港元(2003年：312.315億港元)，相比2003財政年度，下降約30.8%。截至2004年6月30日，槓桿比率由去年之68.0%下降至39.7%。



債務總額	2004 財政年度 百萬港元	2003 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	28,243	37,056
— 新創建集團	8,120	9,441
— 新世界中國地產	5,770	6,452
— 新世界信息科技	3,353	2,412
綜合債務總額 (不包括附屬上市公司)	11,000	18,751

債務淨額	2004 財政年度 百萬港元	2003 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	21,613	31,231
— 新創建集團	4,618	6,893
— 新世界中國地產	4,878	5,122
— 新世界信息科技	2,703	1,838
綜合債務淨額 (不包括附屬上市公司)	9,414	17,378

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

債務性質

截至2004年6月30日，本集團未償還債務總額少於40%由集團資產作抵押。

利率及到期日概況

2005財政年度內到期債務總額共88.958億港元。本集團截至2004年6月30日之手頭現金為66.300億港元。

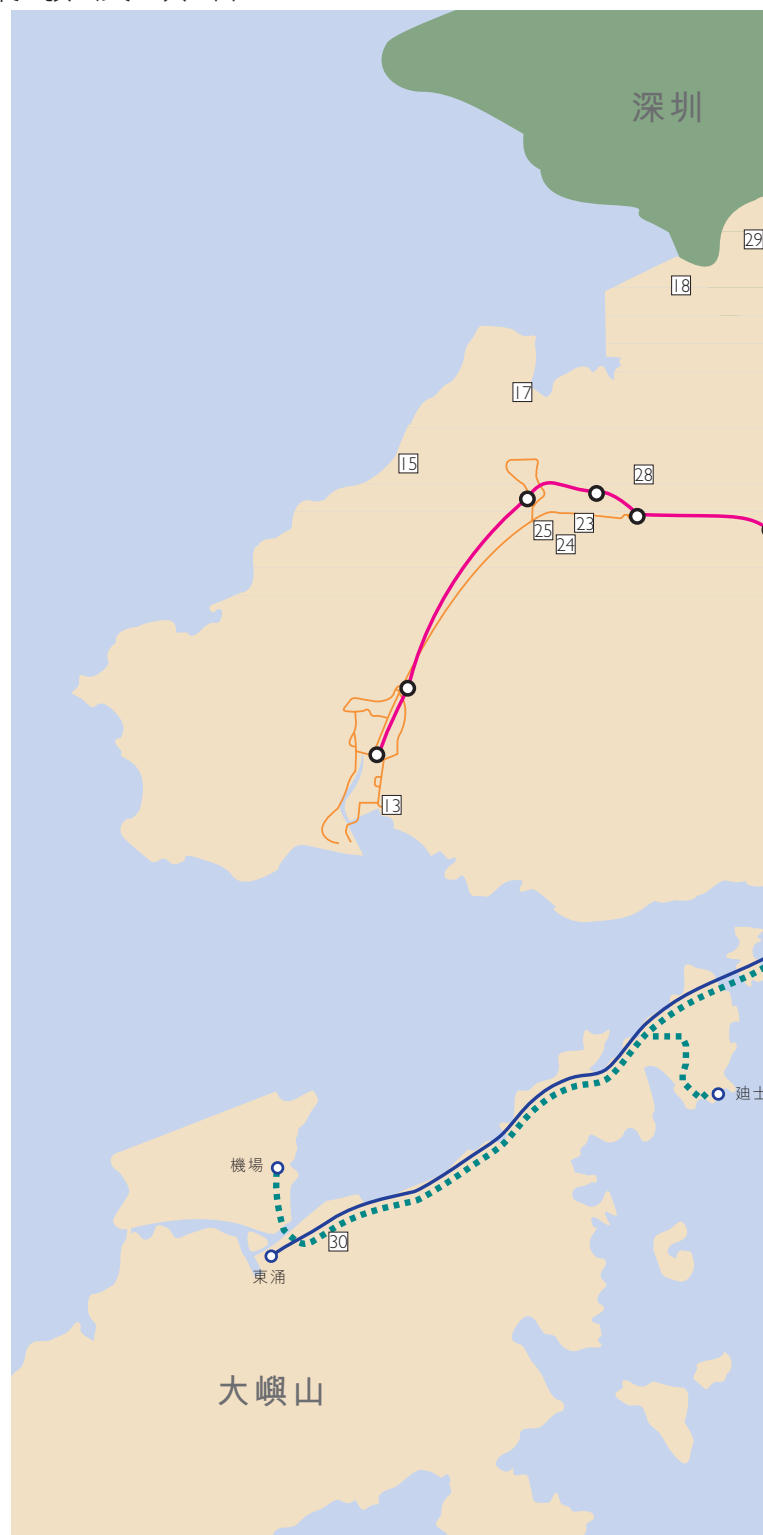
憑藉手頭現金，來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之信貸及延續之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔及營運資金需求。

約79%之集團債務總額(2003財政年度：78%)以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。

項目明細 — 香港主要物業發展項目

主要物業發展項目

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

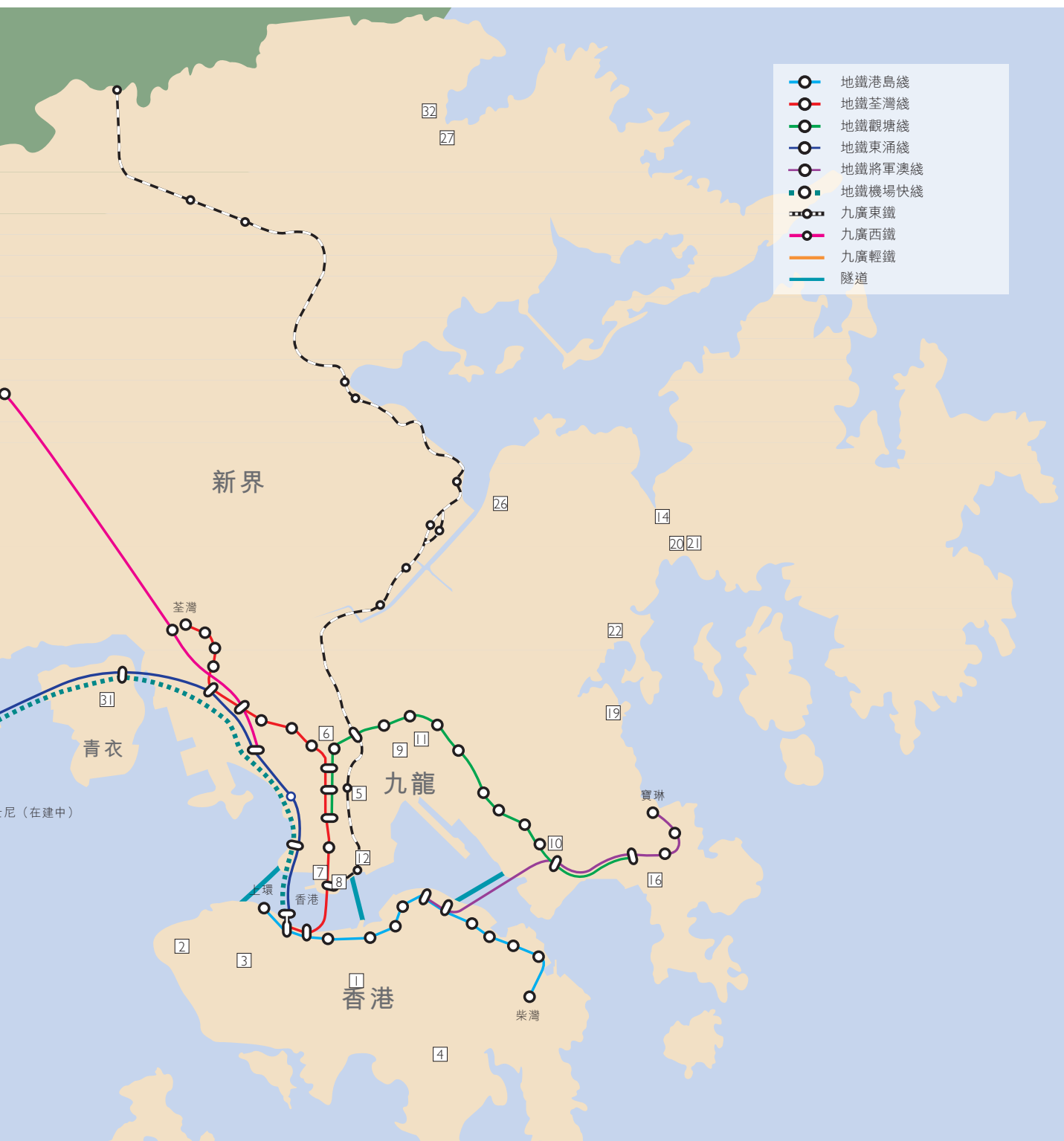


麥當勞道11號

香島道33及35號

雍慧閣





柏道2號

君頤峰

海堤灣畔



物業名稱		地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
香港				
1	布力徑6—10號	69,535	34,763	80.00
2	堅尼地城重建項目	65,391	675,913	100.00
3	干德道55號	36,003	88,011	30.00
4	香島道33及35號	56,511	43,067	43.00
九龍				
5	宋皇臺道38號(傲雲峰)	162,022	1,061,039	20.00
6	郝德傑道2號(郝德傑山)	35,489	77,210	33.33
7	河內道重建項目	82,183	980,977	80.00
8	尖沙咀九龍內地段9805號	7,158	85,896	100.00
9	太子道西440—450號	11,545	103,897	100.00
10	油塘重建項目	339,412	待定	15.00
11	新蒲崗六合街15—19號	23,788	285,588	100.00
12	紅磡灣私人機構參建居屋計劃	299,433	1,585,537	27.00

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	工業 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 ⁽¹⁾ (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
			27,810		27,810	S
			675,913		675,913	S
			26,403		26,403	SF/F
			18,519		18,519	C
			166,095	46,113	212,208	C/S
			25,734		25,734	S
233,054			392,654	159,074	784,782	S
	85,896				85,896	F
20,169			83,728		103,897	P
					待定	P
				285,588	285,588	P
8,719			419,376		428,095	C/P

物業名稱		地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團權益 (%)
新界				
13	屯門市地段443號虎地	68,028	204,632	96.46
14	西貢丈量約份221號	84,000	111,300	83.42
15	元朗流浮山丈量約份129號(地段3569號)	166,304	66,520	100.00
16	將軍澳市地段75號55b	127,844	1,041,923	45.00
17	元朗丈量約份104及107號榮基村	3,000,000	750,000	100.00
18	元朗丈量約份99、101號練板村	3,540,000	待定	62.00
19	西貢大埔仔丈量約份227號	719,035	1,078,664	56.00
20	西貢沙下丈量約份221號	510,000	1,020,000	83.00
21	西貢沙角尾丈量約份221號	150,000	30,000	100.00
22	西貢丈量約份217、219及222號北港	640,000	129,167	100.00
23	元朗丈量約份120號(元朗市地段515號)	138,000	480,000	100.00
24	元朗唐人新村丈量約份121號(地段2131號)	260,000	260,000	100.00
25	元朗丈量約份127號大道村	230,000	230,000	100.00
26	馬鞍山丈量約份206號烏溪沙	1,320,000	4,870,000	35.00
27	粉嶺丈量約份91、100號	200,000	184,800	100.00
28	元朗丈量約份115號	120,000	69,300	100.00
29	元朗丈量約份129號	220,000	147,000	100.00
30	地鐵東涌站(地盤2北)		237,535	16.40
31	青衣路35-47號	305,190	1,525,958	100.00
32	粉嶺上水市丈量約份51號地段182號	684,264	待定	40.00
總計			17,458,697	

備註：

(1) 「其他」包括酒店、服務式公寓及渡假村。

(2) P = 計劃中；D = 拆卸工程；SF = 地盤平整；F = 地基工程；S = 建築上蓋；C = 已完成

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	工業 (平方呎)	住宅 (平方呎)	其他 ⁽¹⁾ (平方呎)	應佔樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽²⁾
			197,388		197,388	S
			92,846		92,846	P
			66,520		66,520	S
57,530			411,336		468,866	S
			750,000		750,000	P
					待定	P
12,056			591,996		604,052	S/P
			846,600		846,600	P
			30,000		30,000	P
				129,167	129,167	P
			480,000		480,000	P
			260,000		260,000	P
			230,000		230,000	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	S
		1,525,958			1,525,958	P
					待定	P
331,528	85,896	1,525,958	7,898,518	658,898	10,500,798	

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

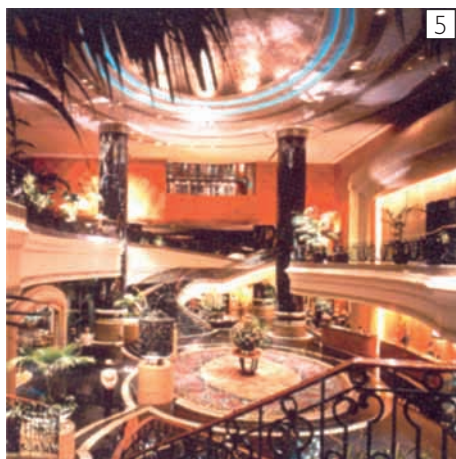
- 地鐵港島綫
- 地鐵荃灣綫
- 地鐵觀塘綫
- 地鐵東涌綫
- 地鐵將軍澳綫
- 地鐵機場快綫
- 九廣東鐵
- 九廣西鐵
- 九廣輕鐵
- 隧道



香港君悅酒店

愉景新城商場

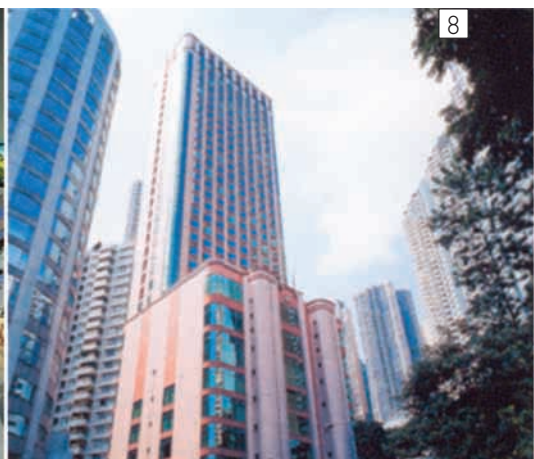
麥當勞道2號



5



15



8



名珠城

香港會議展覽中心

德福廣場



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)
已落成			
香港			
1 皇后大道中48號萬年大廈	110,040	100.0	110,040
2 皇后大道中18號新世界大廈	640,135	100.0	640,135
3 信德中心／招商局大廈	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 ⁽¹⁾	116,954
9 灣仔循道衛理大廈	40,813	99.0 ⁽¹⁾	40,405
九龍			
10 新世界中心	2,197,307	100.0	2,197,307
11 亞瑪遜	141,439	100.0	141,439
12 九龍灣德福廣場	335,960	100.0 ⁽¹⁾	335,960
新界			
13 亞洲貨櫃中心	6,150,873	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 ⁽¹⁾	233,200
小計	11,881,639		7,338,487
有待竣工			
16 新世界中心拓展計劃	988,340	100.0	988,340
總計	12,869,979		8,326,827

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

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(%)
已落成			
香港			
1	新世界萬麗酒店	542	64.0
2	萬麗海景酒店	860	64.0
3	香港君悅酒店	570	64.0
		1,972	
中國			
4	北京新世界萬怡酒店	293	41.5
5	北京京廣新世界酒店	444	20.5
6	上海巴黎春天大酒店	860	45.5
7	瀋陽新世界酒店	261	70.0
8	順德新世界萬怡酒店	376	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
		2,968	
東南亞			
11	菲律賓馬卡蒂新世界萬麗酒店	599	26.9
12	越南胡志明市西貢新世界萬麗酒店	504	21.6
13	越南胡志明市萬麗酒店	336	19.4
14	馬來西亞吉隆坡新世界萬麗酒店	921	37.5
		2,360	
總計		7,300	
有待竣工			
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

		總長度／容量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	簽訂日期	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
道路								
R1	廣州市北環高速公路	22.0公里	CJV	65.29%	6/1990	1/1994	33	2023
R2	京珠高速公路(廣珠段)		CJV	25.00%	12/1992		37	2030
	第一段	8.6公里				5/1997		
	第二段	53.8公里				12/1999		
R3	1959線公路(清新段)	26.6公里	CJV	75.00%	8/1997	11/1998	30	2027
R4	1906 線公路(清城段)	26.8公里	CJV	80.00%	9/1997	9/2001	25	2023
R5	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
R6	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		
R7	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		
R8	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		
R9	玉林至石南公路	27.8公里	CJV	60.00%	5/1997	5/1998	25	2022
R10	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		
R11	玉林石南至貴港公路	20.0公里	CJV	60.00%	5/1997	不適用	25	2022
R12	321線公路(梧州段)		CJV	45.00%	1/1997		25	2022
	第一期	8.7公里				3/1997		
	第二期	4.3公里				12/1998		
R13	蒼梧縣環城公路	10.1公里	CJV	70.00%	8/1997	1/1999	25	2022
R14	山西太原至古交公路(太原段)	23.2公里	CJV	60.00%/90.00%	3/1998	7/2000	27	2025
R15	山西太原至古交公路(古交段)	36.0公里	CJV	60.00%/90.00%	3/1998	4/1999	27	2025
R16	山西國道309線(長治段)	22.2公里	CJV	60.00%/90.00%	6/1998	7/2000	25	2023
R17	山西太原至長治線(長治段)	18.3公里	CJV	60.00%/90.00%	6/1998	8/2000	25	2023
R18	武漢機場高速公路	18.0公里	CJV	40.00%	1/1993	4/1995	30	2025
R19	唐津高速公路(天津北段)		CJV	首十五年 可分配資金 90% ; 後十五年 可分配資金 60%	10/1997		30	
	第一段	43.4公里				1/1999		2028
	第二段	17.0公里				1/2001		2030
R20	大老山隧道	4.0公里	Equity	29.50%	5/1988	6/1991	30	2018
638.3公里								

項目明細 — 基建

		總長度／容量	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	簽訂日期	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
橋樑								
B1	高明大橋	1.1公里	CJV	30.00%/80.00%	7/1996	11/1996	25	2021
B2	武漢橋樑發展	4.0公里	JSC	48.86%	7/1994		30	不適用
						長江二橋：		
						6/1995*		
						江漢一橋：		
						1/1956*		
						江漢二橋：		
						4/1978*		
5.1公里								
能源								
P1	珠江電廠第一期	600.0兆瓦	EJV	50.00%	1/1992	1/1994	25	2017
P2	珠江電廠第二期	600.0兆瓦	EJV	25.00%	12/1995	4/1996	25	2020
P3	四川犍為大川電廠	54.0兆瓦	CJV	60.00%	10/1997	11/1997	25	2022
P4	澳門電力	488.0兆瓦	Equity	19.00%	11/1985	11/1985	25	2010
1,742.0兆瓦								
水務及廢物處理								
W1	澳門自來水股份有限公司	每日255,000立方米	Equity	42.50%	1985	1985	25	2010
W2	廉江水廠	每日100,000立方米	Equity	30.00%	7/1997	不適用	30	2027
W3	中山坦洲水廠	每日60,000立方米	Equity	29.00%	10/1992	1/1994	35	2027
W4	中山大豐水廠	每日200,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22	2020
W5	中山全祿水廠	每日500,000立方米	Equity	33.06%	1/1998	4/1998	22	2020
W6	東莞微濾設備廠	不適用	Equity	25.00%	7/1994	9/1995	20	2014
W7	南昌水廠	每日50,000立方米	Equity	25.00%	2/1995	1/1996	28	2023
W8	保定水廠	每日260,000立方米	Equity	45.00%	3/2000	6/2000	20	2020
W9	四平水廠	每日118,000立方米	Equity	25.00%	6/2000	9/2000	30	2030
W10	鄭州水廠	每日360,000立方米	Equity	25.00%	10/2000	8/2001	30	2031
W11	新昌水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	12/2001	3/2002	30	2032
W12	昌圖水廠	每日50,000立方米	Equity	35.00%	3/1999	12/2000	30	2029
W13	盤錦水廠	每日110,000立方米	Equity	30.00%	12/2001	4/2002	30	2032
W14	上海星火水廠	每日100,000立方米	Equity	25.00%	6/2001	1/2002	30	2031
W15	上海化學工業區水處理廠		Equity	25.00%	1/2002	1/2005	50	2052
	污水	每日50,000立方米				(預計)		
	工業用水	每日200,000立方米						
W16	青島水廠	每日543,000立方米	Equity	25.00%	5/2002	8/2002	25	2027
W17	重慶水廠	每日345,000立方米	Equity	30.00%	8/2002	11/2002	50	2052
W18	三亞水廠	每日235,000立方米	Equity	25.00%	12/2002	1/2004	30	2033
W19	塘沽水廠	每日310,000立方米	Equity	25.00%	4/2004	11/2004	35	2039
						(預計)		
W20	上海化學工業區廢料焚化處理廠	每年60,000噸	Equity	10.00%	2/2003	2006 下半年 (預計)	50	2053
食水及工業用水處理		每日3,896,000立方米						
污水處理		每日50,000立方米						
廢物處理		每年60,000噸						

* 三條橋樑已停止收費

		新創建 總長度／處理能力	新創建 投資方式	新創建 應佔權益	預計／實際 營運日期	合作 年期	屆滿日期 年份 ⁽¹⁾
貨櫃裝卸、物流及倉儲							
C1	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	50	2047
C2	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		
C3	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	30	2027
C4	廈門象嶼碼頭有限公司	每年100萬個標準箱	EJV	50.00%	8/1992	60	2052
C5	怡集亞洲(鹽田)有限公司	每年70萬立方米	Equity	40.00%	1/1997	10	2006
C6	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	18	2019
C7	廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	89,000平方米 (總面積)	WFOE	100.00%	1/1995	50	2045
C8	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	每年23,000個標準箱	EJV	70.00%	1/1998	20	2018
C9	亞洲貨櫃碼頭有限公司	每年180萬個標準箱	Equity	23.34%	12/1998 2004年第四季	49	2047
	八號貨櫃碼頭西(一號及二號泊位)						

⁽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)

WFOE = 外商獨資企業

Equity = 股本

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
作出售之主要發展項目						
1	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	35,634
2	北京麗高王府	合作	附屬公司	100%	169,000	102,340
3	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	28,265	2,999
	北京新世界家園二期				24,007	134,258
4	北京新怡家園一期	合作	共同控制企業	70%	32,622	179,708
	北京新怡家園二期				46,578	238,359
5	北京新景家園一期	合作	共同控制企業	70%	13,920	16,754
	北京新景家園二期A				103,683	392,377
	北京新景家園二期B				45,461	172,043
	北京兩廣路5、6及7號住宅樓				40,451	153,080
	北京新景商務樓				5,300	43,113
6	北京新裕商務樓	合作	共同控制企業	70%	20,672	142,108
	北京新裕家園3、4號住宅樓				14,000	32,802
	北京新裕家園2號住宅樓				8,800	51,347
	北京新裕家園				380,528	1,615,000
7	北京新康家園二期	合作	共同控制企業	70%	101,893	2,225
	北京新康家園三期					51,709
8	天津新安花園一期	外商獨資	附屬公司	100%	20,148	5,504
9	天津新世界花園一期	合作	共同控制企業	60%	46,469	30,594
	天津新世界花園二期					21,449
10	天津新春花苑二期	合作	共同控制企業	60%	72,800	2,457
	天津新春花苑其餘各期					100,230
11	濟南陽光花園一期	合資	共同控制企業	65%	37,600	15,123
	濟南陽光花園二期				6,000	33,182
	濟南陽光花園三期				168,649	492,709
12	瀋陽新世界花園一期B	合作	附屬公司	90%	80,342	12,682
	瀋陽新世界花園一期C				38,000	51,603
	瀋陽新世界花園一期D				53,885	152,681
	瀋陽新世界花園一期E				24,689	227,646
	瀋陽新世界花園其餘各期				1,262,291	2,575,063
13	大連曼哈頓大廈一座	合資	附屬公司	88%	9,800	16,231
	大連曼哈頓大廈二座					45,806
14	上海中山廣場三期	合作	共同控制企業	48%	16,171	127,956

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
31,143		2,557		1,934	已落成	不適用
96,812				5,528	已落成	2003年7月
738				2,261	已落成	不適用
60,984	3,359	33,605		36,310	發展中	2004年12月
108,667	4,416	31,377		35,248	發展中	2005年12月
100,302	17,881	57,241		62,935	規劃中	待定
1,433	470			14,851	已落成	不適用
303,813	18,648			69,916	已落成	2004年5月
144,004	978	6,103		20,958	發展中	2005年10月
105,362	16,028			31,690	規劃中	待定
	8,661	25,492		8,960	規劃中	待定
	45,577	61,124		35,407	規劃中	待定
20,762		412		11,628	已落成	2004年5月
33,989	2,445	570		14,343	規劃中	待定
802,600	319,350	88,000		405,050	規劃中	待定
167				2,058	已落成	不適用
38,246	7,463			6,000	發展中	2004年12月
258	351			4,895	已落成	不適用
1,256	13,910			15,428	已落成	2003年8月
17,997	911			2,541	已落成	2004年6月
	1,600			857	已落成	不適用
92,880	550			6,800	規劃中	待定
6,895	1,224			7,004	已落成	不適用
33,182					發展中	2005年4月
320,794	15,219			156,696	規劃中	待定
3,448				9,234	已落成	2003年10月
34,970				16,633	已落成	2003年12月
128,816				23,865	規劃中	待定
120,831	59,470	13,000		34,345	規劃中	待定
1,649,406	305,606	113,660	22,268	484,123	規劃中	待定
11,481				4,750	已落成	不適用
31,003		14,803			已落成	2004年3月
		127,956			規劃中	待定

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
15	上海香港新世界花園一期	合資	附屬公司	70%	104,483	3,524
	上海香港新世界花園其餘各期					400,000
	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A	合作	附屬公司	70%	37,878	1,670
	武漢夢湖香郡一期B				19,322	13,223
	武漢夢湖香郡二期				125,805	52,207
	武漢夢湖香郡其餘各期				300,457	109,676
17	武漢新世界中心一期	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	78,698
18	武漢常青花園四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,935	32,441
	武漢常青花園五期					159,376
	武漢常青花園六期					248,712
	武漢常青花園其餘各期					1,692,000
19	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	15,902
	武漢新華家園二期					39,073
	武漢新華家園三期					99,466
	武漢新華家園其餘各期					108,704
20	南京新世界中心一期	合資	附屬公司	92%	11,219	13,794
	南京新世界中心二期					133,310
21	合肥新世界花園	合作	共同控制企業	60%	82,660	12,663
22	廣州東逸花園二期	合作	附屬公司	100%	74,720	15,058
	廣州東逸花園三期					13,732
	廣州東逸花園四一五期					129,399
23	廣州東方新世界花園一期	合作	附屬公司	100%	99,885	76,269
	廣州東方新世界花園二期					48,437
	廣州東方新世界花園三期					94,837
	廣州東方新世界花園四期					106,925

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
696	580	488		1,760	已落成	不適用
342,756	40,744			16,500	規劃中	待定
36,698					規劃中	待定
793				877	已落成	2003年12月
13,223					發展中	2005年6月
51,857				350	規劃中	待定
101,153				8,523	規劃中	待定
78,698					發展中	2006年12月
4,252				28,189	已落成	不適用
144,453	2,756			12,167	發展中	2005年10月
217,510	7,400			23,802	規劃中	2007年10月
1,502,000	80,000			110,000	規劃中	待定
10,806				5,096	已落成	不適用
39,073					發展中	2004年12月
82,532	1,171			15,763	規劃中	2006年6月
83,818	15,664			9,222	規劃中	2007年12月
13,794					已落成	2004年1月
36,628	41,206	35,875		19,601	發展中	2004年12月
219				12,444	已落成	不適用
1,764	7,366			5,928	已落成	不適用
3,185				10,547	已落成	不適用
99,721	1,590			28,088	規劃中	待定
28,823				47,446	已落成	2004年1月
37,790				10,647	規劃中	2006年9月
82,963				11,874	規劃中	待定
80,381				26,544	規劃中	待定

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
24	廣州凱旋新世界廣場一期A	合作	附屬公司	91%	107,876	30,725
	廣州凱旋新世界廣場一期B					135,189
	廣州凱旋新世界廣場二期					123,881
25	廣州逸彩庭園一期	合作	共同控制企業	60%	370,383	3,269
	廣州逸彩庭園二期A					4,969
	廣州逸彩庭園二期B1					30,806
	廣州逸彩庭園二期B2					78,223
	廣州逸彩庭園二期C					50,901
	廣州逸彩庭園三期					123,237
	廣州逸彩庭園其餘各期					995,056
26	廣州協和 • 新世界一期	合作	共同控制企業	40%	44,516	15,952
	廣州協和 • 新世界二期					53,075
27	廣州嶺南新世界家園二期A	合作	共同控制企業	60%	576,045	3,653
	廣州嶺南新世界家園二期B					117,451
	廣州嶺南新世界家園二期C					143,686
	廣州嶺南新世界家園三期					15,105
	廣州嶺南新世界家園其餘各期					595,761
	廣州嶺南新世界家園其餘各期	合作	附屬公司	80%	447,681	802,736
28	廣州新塘新世界花園二期A	合作	共同控制企業	60%	283,335	15,631
	廣州新塘新世界花園二期B					37,000
	廣州新塘新世界花園其餘各期					208,933
29	深圳西麗湖發展項目	合作	共同控制企業	70%	58,132	29,020
30	深圳新世界倚山花園一期	合作	附屬公司	90%	25,600	7,050
	深圳新世界倚山花園二期				31,500	58,138
	深圳新世界倚山花園三期				32,200	130,998

住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	其他 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
30,600				125	已落成	2004年5月
73,964				61,225	發展中	2004年12月
98,534	2,844			22,503	規劃中	待定
554				2,715	已落成	不適用
1,901				3,068	已落成	不適用
21,564				9,242	已落成	不適用
67,896				10,327	發展中	2004年12月
39,442	6,014			5,445	規劃中	待定
102,886	3,031			17,320	規劃中	待定
845,079	25,217			124,760	規劃中	待定
5,376	3,826			6,750	已落成	不適用
38,279	2,040			12,756	規劃中	待定
403	1,592			1,658	已落成	不適用
71,319				46,132	發展中	2004年12月
116,672	4,000			23,014	發展中	2005年12月
15,105					發展中	2006年1月
425,506	69,521			100,734	規劃中	待定
573,216	93,721			135,799	規劃中	待定
15,631					已落成	2004年3月
37,000					發展中	2004年11月
178,914	14,007			16,012	規劃中	待定
29,020					規劃中	待定
5,022				2,028	已落成	不適用
36,088	6,664			15,386	發展中	2004年8月
95,399				35,599	規劃中	待定

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
31	順德新世界會議展覽中心二期 順德新世界會議展覽中心 三一五期	合作	聯營公司	35%	14,171	23,401 66,670
32	惠陽棕櫚島 Resort 一期 惠陽棕櫚島 Resort 二期 惠陽棕櫚島 Resort 三期 惠陽棕櫚島 Resort 四期 惠陽棕櫚島 Resort 五期 惠陽棕櫚島 Resort 其餘各期	合資	共同控制企業	34%	264,485	6,486 148 2,518 13,336 32,000 202,470
33	肇慶新世界花園一期 肇慶新世界花園二期 肇慶新世界花園其餘各期	合作	聯營公司	40%	139,134	19,616 62,934 218,276
34	珠海新世界海濱花園一期 珠海新世界海濱花園二期	合作	附屬公司	100%	21,604 19,400	3,685 30,218
35	惠州長湖苑二期	合作	共同控制企業	63%	100,000	138,514
36	海口新世界花園一期 海口新世界花園二期 海口新世界花園三期	合作	共同控制企業	60%	246,800	15,301 81,861 123,191
小計					9,585,922	15,863,636
發展中投資物業						
37	武漢國貿大廈三期	合資	附屬公司	100%	27,597	121,793
17a	武漢新世界中心二期A	外商獨資	附屬公司	100%	37,235	154,473
24a	廣州凱旋新世界廣場一期B	合作	附屬公司	91%	107,876	39,782
小計						316,048
發展中酒店物業						
17b	武漢新世界中心二期B	合作	共同控制企業	60%	37,235	37,288
小計						37,288

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
23,401					已落成	2003年9月
66,670					規劃中	待定
4,826			1,660		已落成	不適用
148					已落成	不適用
2,518					已落成	不適用
13,336					已落成	2004年4月
32,000					發展中	2005年4月
166,516			8,153	27,801	規劃中	待定
6,794				12,822	已落成	不適用
58,444				4,490	規劃中	2006年6月
215,576	2,700				規劃中	待定
907		1,093		1,685	已落成	不適用
29,303				915	發展中	2004年12月
112,742	3,213			22,559	發展中	2005年12月
11,648				3,653	已落成	不適用
81,291				570	規劃中	2005年10月
121,441				1,750	規劃中	待定
11,270,756	1,280,984	613,356	32,081	2,666,459		
		104,393		17,400	發展中	2005年6月
	44,834	74,414		35,225	發展中	2006年12月
22,950	13,118	3,714			發展中	2004年12月
22,950	57,952	182,521	—	52,625		
			37,288		發展中	2006年12月
—	—	—	37,288	—		

項目明細 — 中國內地主要物業項目

項目 編號	項目名稱	投資形式	會計類別	新世界中國 應佔權益	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
已落成投資物業項目						
38	北京新世界中心一期	合作	共同控制企業	70%	19,533	133,670
1a	北京新世界中心二期	合作	共同控制企業	70%	16,224	103,837
3a	北京新世界家園一期	合作	共同控制企業	70%	28,265	39,277
7a	北京新康家園二、三期	合作	共同控制企業	70%	101,893	18,206
39	天津新世界廣場	外商獨資	附屬公司	100%	23,127	103,017
10a	天津新春花苑一期	合作	共同控制企業	60%	72,800	17,382
13a	大連新世界廣場二期	合資	附屬公司	88%	9,800	69,196
40	上海香港新世界大廈	合作	聯營公司	44%	9,953	138,392
41	上海華美達廣場	合作	附屬公司	65%	9,084	20,231
41a	上海柏華麗服務式公寓	合作	聯營公司	50%		54,883
18a	武漢常青花園一至四期	合作	共同控制企業	60%	2,914,935	43,228
19a	武漢新華家園一期	合作	共同控制企業	60%	96,427	46,480
37a	武漢國貿大廈附樓	合資	附屬公司	95%	3,806	9,963
23a	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
小計						865,854
已落成酒店物業項目						
42	北京新世界萬怡酒店	合作	共同控制企業	55%	不適用 (計入北京 新世界中心 一期)	23,988
43	瀋陽新世界酒店	合資	附屬公司	100%	7,847	32,200
44	順德新世界萬怡酒店	合作	聯營公司	33%	4,508	36,524
45	上海巴黎春天大酒店	合作	附屬公司	65%	10,883	58,011
小計						150,723
總計						17,233,549

合作：合作合營企業

合資：合資合營企業

外商獨資：外商獨資企業



拿督鄭裕彤博士

DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon) (79歲)

1970年5月出任本公司董事，並自1982年起擔任主席。鄭博士亦為新世界酒店(集團)有限公司及周大福企業有限公司主席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 (57歲)

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



沈弼勳爵

CBE (77歲)

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



冼為堅博士

DSSc(Hon) (75歲)

1970年6月出任本公司執行董事。萬雅珠寶有限公司董事長。協興建築有限公司榮譽主席及美麗華酒店企業有限公司副主席。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

(76歲)

1970年6月出任本公司董事。周大福企業有限公司董事。鄭先生為鄭裕彤博士之弟。



梁仲豪先生

(59歲)

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



楊秉樑先生
(47歲)

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



查懋聲博士
JP DSSc (Hon) (62歲)

1989年4月出任本公司董事。香港興業國際集團有限公司副主席，興勝創建控股有限公司及名力集團主席。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
(52歲)

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



梁志堅先生

(65歲)

1994年10月出任本公司董事，並於2004年8月改任為執行董事，自1988年5月起為集團總經理。新世界中國地產有限公司執行董事。新世界酒店有限公司及協興建築有限公司董事。



周桂昌先生

(62歲)

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



查懋成先生

(查懋聲博士之替任董事) (54歲)

2000年9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。



何厚浹先生
(53歲)

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



李聯偉先生 JP
(56歲)

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



梁祥彪先生
(57歲)

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

財 務 資 料 目 錄

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

董事會同寅謹將截至2004年6月30日止年度報告書及賬目呈覽。

集團業務

本公司主要業務為控股投資及地產投資。主要之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務刊於第167頁至第179頁之賬項附註第38、第39及第40項。

賬目

本集團於截至2004年6月30日止年度之綜合業績以及本公司與本集團該日之財務狀況均詳列於第102頁至第179頁賬目之內。

優先購股權

本公司之組織章程並無優先購股權之條文，而香港之法例亦無此等權利之限制。

股息

董事會已宣派中期股息每股0.02港元（2003年：每股0.06港元）並於2004年5月派發。董事會並議決就截至2004年6月30日止年度派發末期股息每股0.04港元（2003年：不派發末期股息）。

股本

本公司於本年度股本之變動詳列於賬目附註第28項內。

儲備及可分派儲備

儲備之變動情況詳列於賬目附註第29項內。

截至2004年6月30日本公司可供分派儲備為數9,960.2百萬港元（2003年：12,014.0百萬港元）。

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182及183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11.1百萬港元（2003年：32.8百萬港元）。

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75至第85頁。

企業監管

本公司在年內一直遵守聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則。

上市規則第13.20及13.22條之披露

本集團為符合上市規則第13.20及13.22條而披露之資料概列於第97及98頁。

董事

本公司年內及直至本報告刊發日期之董事如下：

執行董事

拿督鄭裕彤博士（主席）

鄭家純博士（董事總經理）

冼為堅博士

梁仲豪先生

梁志堅先生（於2004年8月30日由非執行董事改任）

非執行董事

鄭裕培先生

鄭家成先生

周桂昌先生

陳錦靈先生（於2004年8月30日辭任）

何厚浹先生（於2004年8月30日委任）

梁祥彪先生（於2004年8月30日委任）

獨立非執行董事

利國偉博士（於2004年8月30日辭任）

沈弼勛爵

何添博士（於2004年8月30日辭任）

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

楊秉樑先生

查懋聲博士JP

查懋成先生（查懋聲先生之替任董事）

李聯偉先生JP（於2004年8月30日委任）

根據本公司章程第103(A)條，鄭裕培先生、鄭家成先生、梁志堅先生及周桂昌先生依章告退，備聘連任。

根據本公司章程94條，何厚浹先生、李聯偉先生JP及梁祥彪先生於股東週年大會依章告退，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JP、楊秉樑先生及李聯偉先生JP擔任。審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。

董事合約權益

根據一項於1993年8月5日由 Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited (「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited (「Renaissance」) (HPI 及 Renaissance 均為本集團之前附屬公司) 及 CTF Holdings Limited (「CTFHL」) 簽定的協議，HPI 需根據協議條款承諾每年向 CTFHL 支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團之附屬公司 NWD (Hotels Investments) Limited (「NWDH」)。截至2004年6月30日止年度，CTFHL 收取約10.9百萬美元(85.2百萬港元)(2003年：9.3百萬美元(72.2百萬港元))。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CTFHL，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2004年6月30日所持有本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券列於第85至第96頁內。

董事於競爭業務中之權益

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

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱	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
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	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

董事於競爭業務中之權益 (續)

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱	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
	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
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司旗下集團	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
	Long Vocation Investments Limited	地產投資	董事及股東
	旗下集團		
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	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
	飛龍物業有限公司	地產投資	董事及股東
	環宇代理人有限公司	控股投資	董事及股東
	Hinkok Development Limited	地產發展	股東

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18歲以下之子女藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

購股權計劃

本集團之購股權計劃概列於第86至第96頁。

主要股東於股份之權益

於2004年6月30日，根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士擁有本公司已發行股份5.0%或以上之權益。

於股份之好倉

	股份數目			佔已發行 股本之 百分比
	實益擁有	法團權益	總數	
周大福企業有限公司(「周大福」)(附註)	1,093,068,180	126,032,062	1,219,100,242	35.26

附註：周大福及其附屬公司。

除上述外，根據證券及期貨條例第336條，本公司於2004年6月30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。

公眾持股量充足水平

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

主要客戶與供應商

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

附屬公司權益之重大變動

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司新世界電話控股有限公司(「新世界電話控股」)與亞洲物流科技有限公司(「亞洲物流科技」)為亞洲物流科技購入新世界電話控股所持有之全資附屬公司 New World PCS Holdings Limited 之全部權益訂立買賣協議。總代價約為現金1,250.0百萬港元。

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司 Power Palace Group Limited(「PPG」)亦與亞洲物流科技訂立認購協議，據此，PPG 同意認購：(i)4,166,666,667股亞洲物流科技股本中每股面值0.01港元之現金有股份及本金額為1,200.0百萬港元之可換股票據，PPG 有權將認購票據之本金額轉為亞洲物流科技新現有股份，原定轉換價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元。

買賣協議及認購協議已於2004年7月6日完成而本集團在完成後持有亞洲物流科技約55.3%權益。

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等聯席核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命
主席
鄭裕彤博士

香港，2004年10月15日

關連交易

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

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

- (2) 於1999年7月，本公司與新世界中國地產有限公司 (「新世界中國」) 訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國承諾就 (其中包括) 新世界中國出售其截至1999年3月31日所持有之物業而須於中華人民共和國 (「中國」) 支付之若干中國所得稅 (「所得稅」) 及土地增值稅作出賠償保證。就此所涉及之土地增值稅及所得稅估計合共約6,347.6百萬港元 (2003年：6,645.0百萬港元)。年內並無就此稅務賠償保證支付款項 (2003年：無)。

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

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智啟未來業務而向智啟提供所需資金。本公司及周大福或其各自之聯繫人士將按其各自於 Triple Wise 之股本權益比例，為 Triple Wise 提供及籌集所需資金 (「有關交易」)。

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14A章構成一項關連交易。

關連交易 (續)

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%，即不超逾2002年1月4日公佈之限額。
- (4) 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2002年5月15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」)以保證翠盈企業有限公司(「翠盈」)於有關由銀團銀行向翠盈授出合共1,300.0百萬港元之有期貸款的責任。翠盈乃將軍澳市地段第75號55b區發展計劃之發展公司(「發展項目」)。本公司、周大福及 Wee 分別擁有 翠盈之直接或間接股權之45.0%、30.0%及25.0%。本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任屬各別性質，及原則上依照各自於翠盈所佔股權百分比分擔。然而倘若其中一方違反於2002年2月6日簽訂發展項目之發展協議，則本公司、周大福及 Wee 根據融資文件之財務責任可能需要修訂。在該情況下，並無違反之其他各方必須按照比例共同承擔違反一方根據融資文件的財務責任，故此某一方所須承擔根據融資文件的財務責任或會高於每位股東各自於翠盈所佔股權百分比之比例。
- 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。
- (5) 於2002年7月16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發展費用。該等貸款安排由新世界中國及周大福按兩者於新翊之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，上述由新世界中國作出之擔保構成本集團之關連交易。上述貸款已於2003年12月全數償還。

關連交易 (續)

- (6) 於2002年7月19日及2002年12月31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20.0百萬元貸款重新融資。

於該等交易之日期，局一分別由新世界中國之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「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。從新世界中國將其於局一之10.0%參與權益於2003年3月14日轉讓予Stanley後，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%。

上述人民幣信貸及美元信貸項下借款已分別於2003年6月及12月償還。

由2002年12月3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。

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

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

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。

關連交易 (續)

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

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

- (9) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司(「廣盛房產」)於2002年9月6日獲授一項為期四年、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2003年7月17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。廣盛房產由 Dragon Fortune Limited(「Dragon Fortune」)擁有80.0%權益，獨立第三方擁有20.0%權益。而 Dragon Fortune則由新世界中國、Potassium Corp.(「Potassium」)、新世界中國擁有30.6%股權之聯營公司新城集團有限公司(「新城」)及獨立第三方分別擁有36.4%、7.1%、20.3%及36.2%權益。新世界中國實質擁有 Dragon Fortune 之42.6%權益。

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

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

- (10) 於2002年12月19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。新世界中國已就上海新華美在銀行信貸項下之全數責任及負債，提供擔保。

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

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。

關連交易 (續)

- (11) 於2003年1月8日，廣盛投資獲授一項為期四年、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。廣盛投資由 Dragon Fortune 擁有80.0%權益。

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

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

- (12) 於2003年3月19日，本集團之附屬公司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八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)租賃八艘船舶，由光船租賃合約日期起初步為期四年。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%。

根據主租船協議，周大福及 Star Success 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表所載)(「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所發出證書後兩個月內以現金向新渡輪(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(「有關差額」)。

新渡輪(澳門)當時乃新創建之間接全資附屬公司而 Star Success 乃周大福之間接全資附屬公司。Best Conquer 及船主乃 Star Success 之直接或間接全資附屬公司，因此視為本集團之關連人士。故根據上市規則、訂立及履行主租船協議構成本集團之關連交易。此外，鑑於光船租賃合約項下進行交易之持續性質，根據上市規則，有關交易構成本集團的持續關連交易。

本公司及新創建已於2004年8月12日發表聯合公告，表明按新渡輪(澳門)之2004年財政年度未經審核損益表計算，船舶經營溢利與擔保款項出現差額。根據新渡輪(澳門)之經審核財務報表，於2004年6月30日，有關差額為30.9百萬港元(2003年：8.5百萬港元)。

關連交易 (續)

於2004年3月9日完成換股協議(定義見下文)後，新渡輪(澳門)不再為新創建之附屬公司。自此，周大福就新渡輪(澳門)之船舶經營溢利提供之擔保，以及光船租賃合約項下進行之交易已不再為本集團之持續關連交易。

- (13) 實協根據一項於1997年3月27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用作支付其物業發展費用，新世界中國於2003年4月7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1997年3月27日起，周大福已就該項貸款提供全數擔保。

上述額度項下貸款已於2004年3月全數償還。

周大福被視作本集團之關連人士。故此，新世界中國提供上述擔保構成本集團之關連交易。

- (14) 於2003年11月12日，城巴有限公司(「城巴」，周大福當時之間接全資附屬公司)與新世界第一巴士服務有限公司(「新巴」，當時為新創建的間接全資附屬公司)訂立車輛供應協議，城巴訂約向新巴購入10輛單層巴士，總現金代價約為1.7百萬港元。

於2003年12月8日，城巴與新巴訂立另一車輛供應協議，城巴訂約向新巴購入九輛單層巴士，總現金代價約為16.8百萬港元。

周大福被視為本集團之關連人士，城巴是周大福的全資附屬公司，因此亦為本集團的關連人士。根據上市規則，上述車輛供應協議的有關交易，構成本集團的關連交易。

- (15) 於2003年11月13日，本集團若干成員公司分別與肇慶市公路發展總公司(「肇慶公路發展」)訂立13份獨立協議，按總代價約1,168.0百萬港元向肇慶公路發展出售新創建於中國13家中外合作合營企業全部權益(「收費道路項目」，該等企業於中國開發及經營若干收費公路及收費橋樑。該等收費道路項目包括下列合營公司：

- (a) 肇慶新德大橋有限公司
- (b) 肇慶新高公路有限公司
- (c) 廣東新肇高公路有限公司
- (d) 肇慶高要新活公路有限公司
- (e) 廣東高要新駿公路有限公司
- (f) 廣東高要新威公路有限公司
- (g) 肇慶高要新雙金公路有限公司
- (h) 肇慶新會公路有限公司
- (i) 肇慶新寧公路有限公司
- (j) 肇慶新江公路有限公司
- (k) 肇慶新德公路有限公司

關連交易 (續)

- (l) 肇慶新封公路有限公司
- (m) 肇慶德慶新悅公路有限公司

各參與收費道路項目之本集團成員公司為新創建之間接全資附屬公司，而每個收費道路項目亦為新創建的附屬公司。此外，肇慶公路發展為肇慶新高公路有限公司、廣東新肇高公路有限公司、肇慶新會公路有限公司及肇慶新寧公路有限公司之主要股東，而該等公司均為新創建的非全資附屬公司，故肇慶公路發展屬新創建的關連人士。根據上述協議出售收費道路項目構成本集團之關連交易。

根據上述協議收費道路項目權益之轉讓已於2004年初完成。

- (16) 於2003年11月27日，新翊獲一間銀行給予為期三年、款額高達200.0百萬人民幣作為物業發展項目資金之貸款額度，新世界中國就該貸款安排於2003年11月19日作出90.5%之擔保。新翊由新世界中國及周大福所擁有，其間接持股量分別為90.5%及9.5%。周大福乃本集團之關連人士，新世界中國向新翊之貸款額度作出擔保構成本集團之關連交易。
- (17) 於2003年12月8日，周大福、Merryhill Group Limited (「Merryhill」，周大福當時之間接全資附屬公司，除其他投資外持有城巴集團(城巴有限公司及其附屬公司))及新創建就一項換股建議訂立換股協議(「換股協議」)，倘換股建議完成，周大福及新創建各自之交通運輸及相關業務將會轉歸 Merryhill 旗下(「換股建議」)。

周大福與新創建協定，於換股協議完成時及之後，周大福與新創建將各自持有 Merryhill 全部已發行股50.0%。為此，在換股協議完成時，已採取以下措施(按下列次序)，以確保達到該50：50股權結構，以及補足 Merryhill 集團(Merryhill 及其附屬公司)與新世界第一控股集團(新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)及其附屬公司)之資本值差額：

- (a) Merryhill 向周大福之間接全資附屬公司 Enrich Group Limited 宣派及派付下列現金股息(以較低者為準)：(i)102.6百萬港元(即新世界第一控股集團與 Merryhill 集團於2003年10月31日之資本值差額之50.0%)；及(ii)於完成時，Merryhill 之全部可供分派儲備；
- (b) 新創建將部份公司間股東貸款及其他新世界第一控股集團成員公司結欠新創建集團之其他墊款(「新世界第一控股股東貸款」)撥充資本，籍以增加新世界第一控股集團之資本值，致令新世界第一控股集團所得資本值相等於 Merryhill 集團之資本值；
- (c) 新創建促使向 Merryhill 轉讓新世界第一控股之全部已發行股本包括根據將部份新世界第一控股股東貸款撥充資本而向新創建配發及發行之新世界第一控股股份，及向 Merryhill 出讓未撥充資本之新世界第一控股股東貸款部分；

關連交易（續）

(d) 上文(c)項所述轉讓及出讓之代價已以下列方式支付：

- (i) Merryhill 按照新股的面值發行及配發若干 Merryhill 新股份，作為新世界第一控股全部已發行股本及新世界第一控股股東貸款撥充資本部分的代價；及
- (ii) Merryhill 按一元對一元基準支付現金款項，作為按面值計算之新世界第一控股股東貸款未撥充資本部分的代價；

此等代價應向新創建或其代名人支付；及

- (e) Merryhill 向周大福償還部分 Merryhill 集團成員公司結欠周大福及其附屬公司之公司間股東貸款，並向周大福但不發行及配發若干 Merryhill 新股份，以將該等貸款餘額撥充為資本。

由於根據上市規則，周大福為本公司的主要股東，屬本公司關連人士，故根據上市規則換股建議構成本公司的關連交易，因此須獲本公司獨立股東批准。換股協議項下進行之交易已在本公司於2004年1月8日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准，而換股建議已於2004年3月9日完成。

- (18) 2004年3月29日，本公司之全資附屬公司新世界電話控股有限公司（「新世界電話控股」）與亞洲物流科技有限公司（「亞洲物流科技」）訂立買賣協議；據此，亞洲物流科技同意購入而新世界電話控股則同意出售其於 New World PCS Holdings Limited 之全部權益（「銷售股份」）。銷售股份之總代價約為1,250.0百萬港元，並於買賣協議完成時以現金支付。買賣協議完成須待認購協議（釋義見下文）完成以及達成其他條件後，方可作實。

2004年3月29日，本公司之全資附屬公司 Power Palace Group Limited（「PPG」）亦與亞洲物流科技訂立認購協議，據此，PPG 同意認購：(i) 4,166,666,667股亞洲物流科技股本中每股面值0.01港元之現有股份（或41,666,666股亞洲物流科技合併股份，合併股份乃每100股已發行或未發行每股面值0.01港元之亞洲物流科技現有股份合併成一股每股面值1.00港元之股份），發行價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元（或每股亞洲物流科技合併股份1.20港元），即較亞洲物流科技現有股份於2004年3月26日停牌前在聯合交易所之最後買賣日之收市價0.044港元折讓約72.7%；及(ii)根據認購協議將發行予 PPG 本金額為1,200.0百萬港元之可換股票據，持有人有權將可換股票據之本金額轉為亞洲物流科技新股份（或亞洲物流科技合併股份），原定轉換價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元（或每股亞洲物流科技合併股份1.20港元）。

買賣協議及認購協議已於2004年7月6日完成。

關連交易 (續)

由於亞洲物流科技之股東魯連城先生於買賣協議及認購協議日期前12個月內曾出任本集團若干附屬公司之董事，故根據上市規則，買賣協議及認購協議構成本公司之關連交易。

- (19) 於2004年5月20日，Merryhill 及新創建訂立主要服務協議（「主要服務協議」），據此，Merryhill 同意於主要服務協議期內，提供並促使 Merryhill 集團成員公司委聘新創建有關成員公司，向 Merryhill 及／或 Merryhill 集團有關成員公司提供營運服務，包括建築服務、機電工程服務、設施管理服務、保安與護衛服務、清潔與園藝服務、金融服務、物業管理服務以及 Merryhill 與新創建可能不時書面另行同意之其他類別服務。此外，根據主要服務協議，Merryhill 亦同意並承諾其將促使 Merryhill 集團向新創建集團成員公司租用或授權使用 Merryhill 集團有關成員公司車廠內的空置辦公室、商業用地、倉儲及泊車位。

預期主要服務協議項下進行之交易屬經常性，將定期持續於新創建集團一般日常業務中進行。由於周大福為本公司的主要股東，而 Merryhill 是周大福的聯營公司，故根據上市規則，主要服務協議及主要服務協議項下所有進行之交易構成本集團之持續關連交易。

此外，換股建議完成前，新創建集團成員公司與新世界第一控股集團及城巴集團成員公司（完成後成為 Merryhill 集團成員公司）按經常基準進行交易，藉此提供營運服務以及租賃或特許使用空置地方，以供有關人士作日常營運之用。根據上市規則，該等交易於換股建議完成後，亦成為本集團的持續關連交易。

截至2004年6月30日，新創建集團就向 Merryhill 集團提供服務合共收取總代價約3.1百萬港元，而新創建集團已向 Merryhill 集團支付合共約0.1百萬港元租金。

- (20) 北京新通傳之媒文化投資有限公司（「北京新通」）由新世界基建（中國）投資有限公司（「新基建中國」，新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）（前稱「新世界基建有限公司」）的全資附屬公司）持有51%、田濤先生（「田先生」）持有30.0%、海南曉越文化發展有限公司（「海南公司」）持有19.0%。

於2004年7月5日，新基建中國訂立下列協議：

- (i) 與田先生訂立股份轉讓協議（「田氏協議」），以代價人民幣30,000元（約28,000港元），向田先生購入北京新通註冊資本0.1%權益；

關連交易 (續)

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

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

於本報告發出日期，田氏協議、海南協議及增資協議尚未完成。

- (21) 於2004年8月5日，四川犍為電力(集團)股份有限公司(「犍為電力集團」)與新創建的間接全資附屬公司 Lucrative Rich Limited 訂立協議，以按代價人民幣48.0百萬元出售新創建集團於四川犍為大利電力有限公司(「犍為」)之全部權益，代價由犍為電力集團以現金分兩期支付。首期款項人民幣26.0百萬元已於簽訂協議當日支付，而第二期款項人民幣22.0百萬元須於2004年12月30日或之前支付。待協議所載所有先決條件達成，及代價全數償付，協議方告完成。

基於其在犍為之重大股權，犍為電力集團為新創建集團之關連人士。根據上市規則，上述協議項下出售犍為權益構成本集團之關連交易。

- (22) 於2004年6月30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654.3百萬港元(2003年：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一個月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22.2百萬港元(2003年：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。

關連交易 (續)

- (23) 本集團之全資附屬公司新世界金融有限公司(「新世界金融」)與 Sexon Enterprises Limited 截至2004年6月30日向新世界中國提供總額3,249.9百萬港元(2003年：2,484.2百萬港元)之貸款。此等貸款為無抵押貸款，年息率由三個月香港銀行同業拆息加0.5%至一個月倫敦銀行同業拆息加0.5%至1.0%，此貸款須於2005年6月至2007年6月間償還。截至2004年6月30日止年度，此等附屬公司向新世界中國所收取之利息為18.2百萬港元(2003年：39.2百萬港元)。
- (24) 新世界金融截至2004年6月30日向新世界信息科技提供1,107.9百萬港元及40.7百萬美元之貸款。此等貸款為無抵押貸款，年息率分別為三個月香港銀行同業拆息加1.5%及三個月倫敦銀行同業拆息加1.5%，此等貸款無固定還款期。截至2004年6月30日止年度，向新世界信息科技收取之利息分別為15.2百萬港元及0.7百萬美元。

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)摘要已於賬目附註第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2004年6月30日持有本公司或其任何相聯法團之股份，相關股份及債券如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目					佔股權 概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	其他權益	總數	
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	—	—	5,132,211 ⁽¹⁾	354,649 ⁽²⁾	5,486,860	0.16
何添博士	2,528,137	—	—	—	2,528,137	0.07
冼為堅博士	4,708,708	47,098	—	—	4,755,806	0.14
梁志堅先生	32,553	—	—	—	32,553	—
陳錦靈先生	135,335	—	—	—	135,335	—
周桂昌先生	43,000	—	—	—	43,000	—
Dragon Fortune Limited (普通股每股 面值1.00美元)						
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽³⁾	—	15,869	27.41
HH Holdings Corporation (普通股每股 面值1.00港元)						
冼為堅博士	42,000	—	—	—	42,000	7.00
陳錦靈先生	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	16,335	—	—	—	16,335	1.63
陳錦靈先生	16,335	—	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	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	100,000	—	—	—	100,000	0.05
周桂昌先生	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)

	股份數目					佔股權 概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	其他權益	總數	
新世界信息科技 有限公司(前稱新世界 基建有限公司) (普通股每股 面值1.00港元)						
鄭家純博士	—	1,000,000	—	—	1,000,000	0.11
何添博士	148	—	—	—	148	—
冼為堅博士	5,594	53	—	—	5,647	—
梁仲豪先生	262	—	—	—	262	—
陳錦靈先生	6,800	—	—	—	6,800	—
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	1,000,000	587,000	—	—	1,587,000	0.09
何添博士	86	—	—	—	86	—
冼為堅博士	—	—	32,224,060 ⁽⁴⁾	—	33,224,060	1.81
鄭家成先生	166,666	—	2,939,700 ⁽⁵⁾	—	3,106,366	0.17
梁仲豪先生	153	—	—	—	153	—
梁志堅先生	3,760,630	—	221,607 ⁽⁶⁾	—	3,982,237	0.22
陳錦靈先生	670,657	—	10,254,321 ⁽⁷⁾	—	10,924,978	0.61
周桂昌先生	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	—	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	—	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (普通股每股 面值1.00港元)						
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁹⁾	—	500	50.00
YE Holdings Limited (普通股每股 面值1.00港元)						
梁志堅先生	37,500	—	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由一家公司實益擁有，有關董事根據證券及期貨條例被視為有權於其股東大會行使或控制三分之一或以上的投票權。
- (2) 由一個慈善基金持有的權益，利國偉博士及其配偶均為該基金信託委員會成員。
- (3) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家子公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (4) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有之公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (6) 該等股份由梁志堅先生於該公司擁有55%直接權益之公司實益擁有。
- (7) 該等股份由陳錦靈先生於該公司擁有50%直接權益。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司股份擁有權益。

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

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

新世界中國購股權計劃

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

根據上市規則新世界中國購股權計劃概要披露如下：

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
計劃目的	作為新世界中國集團僱員（包括執行董事）之獎勵。	提供機會讓新世界中國集團的全職或兼職僱員（包括執行董事）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	新世界中國集團全職僱員（包括任何董事）。	新世界中國集團全職或兼職僱員（包括任何董事）。
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2000年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購該公司之股份65,745,200股之權利，佔新世界中國之年報日期已發行股本約4.41%。 根據2000年購股權計劃將不會進一步授出購股權。	根據2002年購股權計劃，新世界中國授出之購股權乃代表可認購該公司之股份6,660,400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141,534,029股之權利，佔新世界中國已發行股本約9.50%。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股本總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）而已發行及將予發行的股本總數不得超過已發行股本1.0%，除非獲新世界中國股東於股東大會上批准。
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一個月屆滿日期起計五年，並於該五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個月屆滿日期起計五年，並於該五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	一個月	一個月
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。

新世界中國購股權計劃(續)

	2000年購股權計劃	2002年購股權計劃
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：	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) 不少於緊接建議授出日期前五個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80.0%；或	(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) 股份面值。	(b) 緊接建議授出日期前五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	2000年購股權計劃將自採納日期（即2000年12月18日）起計10年期間內有效及生效。	2002年購股權計劃將自採納日期（即2002年11月26日）起計10年期間內有效及生效。

授予董事之購股權

2000年購股權計劃

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目 每股行使價1.955港元	
			2003年 7月1日結存	2004年 6月30日結存
鄭家純博士	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	5,000,000	5,000,000 ⁽¹⁾
鄭家成先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	2,500,000	2,500,000 ⁽¹⁾
梁志堅先生	2001年2月7日	2001年3月8日至 2006年3月7日	500,000	500,000 ⁽¹⁾
陳錦靈先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日 ⁽²⁾	400,000	400,000 ⁽¹⁾
周桂昌先生	2001年2月9日	2001年3月10日至 2006年3月9日	500,000	500,000 ⁽¹⁾
			8,900,000	8,900,000

(1) 除附註(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五年內行使，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) 各董事於每次獲授購股權時所支付的現金代價為10.0港元。

新世界中國購股權計劃(續)

授予僱員之購股權

2000年購股權計劃

授予日期	購股權數目				2004年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	2003年 7月1日 結存	年內 授出	年內 行使 ⁽⁵⁾	年內 失效		
2001年2月5日至2001年3月2日	32,373,600	—	(5,062,400)	(1,972,800)	25,338,400	1.955
2001年2月8日至2001年2月17日	3,600,000	—	(400,000)	—	3,200,000 ⁽²⁾	1.955
2001年5月2日至2001年5月29日	458,400	—	(56,400)	—	402,000	2.605
2001年6月29日至2001年7月26日	2,328,000	—	—	(230,800)	2,097,200	3.192
2001年8月31日至2001年9月27日	2,130,000	—	(339,200)	(1,200,800)	590,000	2.380
2002年3月26日至2002年4月22日	1,543,200	—	(128,000)	(554,000)	861,200	2.265
	42,433,200	—	(5,986,000)	(3,958,400)	32,488,800	

2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目				2004年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
	2003年 7月1日 結存	年內 授出 ⁽⁴⁾	年內 行使 ⁽⁶⁾	年內 失效		
2003年1月3日至2003年1月30日	1,344,000	—	(472,400)	(194,800)	676,800	1.33
2003年5月12日至2003年6月6日	2,214,400	—	(431,600)	(238,800)	1,544,000	1.00
2003年10月28日至2003年11月22日	—	265,600	(28,000)	—	237,600	1.81
2003年12月18日至2004年1月14日	—	1,300,000	—	—	1,300,000 ⁽³⁾	1.83
2004年3月25日至2004年4月21日	—	976,000	—	—	976,000	2.47
	3,558,400	2,541,600	(932,000)	(433,600)	4,734,400	

- (1) 除附註(2)及(3)所述外，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五年內行使，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) 購股權可於尚餘之四年行使期內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為持有購股權餘額之25.0%。
- (3) 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兩年內行使，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50.0%連同自過往年度轉結之任何尚未行使購股權。
- (4) 股份於緊接2003年10月28日、2003年12月18日及2004年3月25日(授出日期)前之收市價分別為每股1.78港元、1.80港元及2.475港元。
- (5) 股份於緊接根據2000年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.61港元。
- (6) 股份於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.27港元。
- (7) 各僱員於每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

新世界中國購股權計劃(續)

按柏力克—舒爾斯期權定價模式計算，於年內授出每股行使價分別為1.81港元、1.83港元及2.47港元之購股權之公平價值估計分別為1.23港元、1.25港元及1.15港元。有關價值乃按照無風險折現年率0.717%，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0.8計算，並假設並無股息及購股權之預計年期為五年。

柏力克—舒爾斯期權定價模式乃用於估計並無授予限制及可全數轉讓之可買賣購股權之公平價值。此外，該期權價格模式需要加入極具主觀性之假設，當中包括預期之股價波幅。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，故柏力克—舒爾斯期權定價模式並非能夠可靠地計算購股權之公平價值。

新世界信息科技購股權計劃

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

根據上市規則新世界信息科技購股權計劃概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為新世界信息科技集團僱員(包括任何董事)之獎勵。	提供機會讓新世界信息科技集團的僱員(包括任何董事)獲得新世界信息科技股本，並藉此激勵彼等發揮最佳工作表現。
計劃參與人士	新世界信息科技集團全職僱員(包括任何董事)。	新世界信息科技集團全職僱員(包括任何董事)。
根據計劃可供發行之股份總數及於新世界信息科技之年報日期已發行股本百分比	1,200,000股股份(約佔新世界信息科技之年報日期已發行股本約0.13%)已發行購股權尚未行使。 於採納2001年購股權計劃後將不會根據1997年購股權計劃進一步授出購股權。	根據2001年購股權計劃及新世界信息科技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2001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)，約佔新世界信息科技之已發行股本8.98%)。 10.0%限額可於獲新世界信息科技股東批准後更新。 所有根據2001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2001年購股權計劃以來，並無授出任何購股權。
各計劃項下參與人士之最高配額	計劃項下當時已發行及可予發行股本總數25.0%。	於任何12個月期間行使授予各參與人士的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股本總數不得超過已發行股本1.0%，除非獲新世界信息科技股東於股東大會上批准。

新世界信息科技購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
根據購股權須認購股份之期間	由新世界信息科技董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後六個月屆滿日期起計五年，並於該五年期間最後之日屆滿。	由新世界信息科技董事會知會之期間內任何時間，該期間不得超過購股權授出日期後一個月屆滿日期起計七年，並於該七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	六個月	一個月
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。	須於建議授出日期起計28日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐訂行使價之基準	行使價將由新世界信息科技之董事會釐訂，須以下列較高者為準： (a) 不少於緊接建議授出日期前五個交易日香港聯交所每日報價表所示股份於香港聯交所之平均收市價80.0%；或 (b) 股份面值。	行使價將由新世界信息科技之董事會釐定，惟最少為下列較高者： (a) 於建議授出日期(必須為營業日)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五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	1997年購股權計劃將自採納日期(即1997年10月3日)起計10年期間內有效及生效。	2001年購股權計劃將自採納日期(即2001年12月6日)起計10年期間內有效及生效。

授予董事之購股權

1997年購股權計劃

董事姓名	授予日期	購股權數目			每股行使價 港元
		2003年 7月1日結存	年內失效	2004年 6月30日結存	
鄭家純博士	1998年12月2日	600,000	(600,000)	—	10.20
	1998年12月2日	2,400,000	(2,400,000)	—	12.00
		3,000,000	(3,000,000)	—	

董事於每次獲授購股權時所支付的現金代價為10.0港元。

新世界信息科技購股權計劃(續)

授予僱員之購股權

1997年購股權計劃

授予日期	購股權數目			每股 行使價 港元
	2003年 7月1日結存	年內失效	2004年 6月30日結存	
1998年11月18日至1998年12月16日	362,800	(362,800)	—	10.20
1998年11月18日至1998年12月16日	1,790,000	(1,790,000)	—	12.00
1999年9月23日	240,000	—	240,000 ⁽¹⁾	10.20
1999年9月23日	960,000	—	960,000 ⁽²⁾	12.00
	3,352,800	(2,152,800)	1,200,000	

(1) 行使期由2000年7月1日至2005年6月1日。

(2) 分為三組，行使期分別由2001年7月1日、2002年7月1日及2003年7月1日至2005年6月1日。

(3) 概無新世界信息科技董事及僱員行使該公司1997年購股權計劃之購股權。

(4) 各僱員於每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

新創建購股權計劃

於1997年4月11日，新創建採納一項購股權計劃(「1997年購股權計劃」)，據此，新創建董事可酌情向新創建及其附屬公司(「新創建集團」)執行董事或全職僱員授出認購該公司普通股之購股權。於2001年上市規則第十七章修訂後，新創建於2001年12月6日採納新購股權計劃(「2001年購股權計劃」)，其後該計劃之若干條文經該公司於2003年3月12日召開之股東大會修改及批准。根據2001年購股權計劃，新創建董事可酌情向該計劃界定之任何合資格人士授出認購該公司普通股之購股權。

根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃目的	作為對新創建集團執行董事及僱員之獎勵	作為對新創建集團董事及僱員過往服務或表現之獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為該集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對該集團發展有價值之高質素人員及增強企業認同感。

新創建購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
計劃參與人士	新創建集團之執行董事或全職僱員	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體：
		(i) 任何合資格僱員； (ii) 新創建集團或任何被投資實體（「被投資實體」）之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）； (iii) 新創建集團或任何被投資實體之任何貨品或服務供應商； (iv) 新創建集團或任何被投資實體之任何顧客； (v) 為新創建集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務之任何人士或實體； (vi) 新創建集團或任何被投資實體之任何股東或該集團任何成員公司或任何被投資實體發行之任何證券之持有人； (vii) 新創建集團或任何被投資實體任何業務或業務發展領域之任何專業或其他顧問或諮詢人士；及 (viii) 與新創建集團或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作之任何合營企業、夥伴或業務聯盟。
根據計劃可發行之股份總數及於新創建之年報日期已發行股本之百分比	新創建已根據該計劃授出可認購2,000,000股股份之購股權。該計劃於2000年4月11日屆滿，不再行據此授出購股權。	新創建集團之股東已於2003年3月12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2003年7月21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，根據該計劃可發行之股份總數為136,578,900股，佔於新創建之年報日期已發行股本約7.59%。

新創建購股權計劃(續)

	1997年購股權計劃	2001年購股權計劃
各計劃項下參與人士之最高配額	任何合資格人士獲授予之購股權所涉及之股本數目合共不得超過可能授出之購股權所涉及之股本總數之25.0%。	除非經新創建股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予之購股權獲行使已發行及將發行之股本總數(包括已行使及未行使之購股權)不得超過新創建已發行股本之1.0%。
根據購股權須認購股份之期間	按新創建董事指明期間之任何時間，不得超過授出購股權之日起10年。	按新創建董事指明期間之任何時間，在任何情況下購股權須於授出購股權之日起10年內行使。
購股權可予行使前必須持有之最短期間	由新創建董事釐定之任何期間。	由新創建董事釐定之任何期間。
申請或接納購股權時應付之款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付之貸款的期間	無	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權之代價。
釐定行使價之基準	行使價由新創建董事釐定，須等於股份之面值或不低於緊接授出日期前五個交易日股份在香港聯交所每日報價表所報收市價平均值之80.0%(以較高者為準)。	行使價由新創建董事釐定，最低為授出日期股份在香港聯交所每日報價表所報收市價或緊接授出日期前五個交易日股份在香港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	1997年購股權計劃於2000年4月11日屆滿。	2001年購股權計劃自獲採納之日(即2001年12月6日)起有效期為期10年。

新創建購股權計劃(續)

於新創建相關股份的好倉—購股權

授予董事之購股權

2001年購股權計劃

董事姓名	授予日期	購股權數目 每股行使價3.725港元			
		2003年 7月1日結存	年內授予 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁴⁾	2004年 6月30日結存
鄭家純博士	2003年7月21日	—	3,000,000	(1,000,000)	2,000,000 ⁽¹⁾
鄭家成先生	2003年7月21日	—	500,000	(166,666)	333,334 ⁽²⁾
梁志堅先生	2003年7月21日	—	200,000	(66,000)	134,000 ⁽²⁾
陳錦靈先生	2003年7月21日	—	2,000,000	(666,666)	1,333,334 ⁽¹⁾
		—	5,700,000	(1,899,332)	3,800,668

(1) 可分二組，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。

(2) 分為三組，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。

(3) 於緊接2003年7月21日(授出日期)前之收市價為每股3.60港元。

(4) 於緊接根據2001年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為9.47港元。

(5) 各董事每次獲授購股權時所支付的現金代價為10.0港元。

授予其他合資格人士之購股權

(a) 1997年購股權計劃

授予日期	購股權數目 每股行使價6.93港元		
	2003年 7月1日結存	年內行使	2004年 6月30日結存
1999年5月11日	1,900,000	—	1,900,000 ⁽¹⁾
1999年5月11日	100,000	(70,000) ⁽³⁾	30,000 ⁽²⁾
	2,000,000	(70,000)	1,930,000

(1) 分為四組，行使期分別由1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日及2003年5月5日至2004年11月4日。

(2) 可分五組行使，行使期分別自1999年11月5日、2001年5月5日、2002年5月5日、2003年5月5日及2004年5月5日至2004年11月4日。

(3) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為7.75港元。

(4) 各合資格人士每次獲授購股權時無須支付任何現金代價。

新創建購股權計劃(續)

(b) 2001年購股權計劃

授予日期	購股權數目 每股行使價3.725港元				2004年 6月30日結存
	2003年 7月1日結存	年內授予 ⁽³⁾	年內行使 ⁽⁴⁾	年內失效	
2003年7月21日	—	7,200,000	(2,399,998)	—	4,800,002 ⁽¹⁾
2003年7月21日	—	28,597,000	(7,325,985)	(1,036,347)	20,234,668 ⁽²⁾
	—	35,797,000	(9,725,983)	(1,036,347)	25,034,670

(1) 可分為二組行使，行使期分別由2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。

(2) 可分三組行使，行使期分別由2004年1月21日、2004年7月21日及2005年7月21日至2008年7月20日。

(3) 於緊接2003年7月21日(授出日期)前之收市價為每股3.60港元。

(4) 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為每股8.49港元。

(5) 各合資格人士每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

於本年間授出行使價為每股3.725港元之購股權之公平價值估計為4.91港元，其按柏力克 — 舒爾斯購股權定價模式計算所得。在估計公平價值時，假設年股息收益率約為5.0%及預期購股權年期為四年，按每年之無風險比率4.598%計算，並經參考當時之外匯基金債券利率及一年期歷史波幅56.72%。

柏力克 — 舒爾斯購股權定價模式乃用於估計並無授予限制且可自由轉讓之股票期權之公平價值。此外，此購股權定價模式須作出極具主觀的假設，包括預期之股價波幅。由於年內授出之購股權之性質與公開股票期權者有重大分別，而主觀假設的任何變動亦可能對估計公平價值構成重大影響，故柏力克 — 舒爾斯購股權定價模式並非計算購股權公平價值之可靠方法。

除上文披露外，於2004年6月30日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨事務條例定義)的股份、註冊資本、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事證券交易標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

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

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
聯屬公司欠款	18,457.7	18,184.5
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	5,561.0	6,118.3
股本注資及提供貸款承擔	1,570.6	1,337.4
	25,589.3	25,640.2

- (a) 本集團提供之財務支援總額佔本公司於2004年6月30日之市值約132.2%。
- (b) 該借款乃無抵押及不須付息，其中除8,417.2百萬港元（2003年：7,084.9百萬港元）須付年率為三個月香港銀行同業拆息加0.6%至14.0%，（2003年：年率為三個月香港銀行同業拆息至15.0%）。除311.5百萬港元（2003年：336.5百萬港元）須於2016年12月分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。
- (c) 根據上市規則第13.20條，本公司之董事須就本集團向一家實體墊款及擔保超逾本集團於2004年6月30日之市值總額之8.0%作出披露。以下乃個別實體之墊款披露詳情：

聯屬公司	集團應佔權益 %	於2004年6月30日 墊款		利息年率 %	擔保 百萬元	總額 百萬元
		付息 百萬元	不須付息 百萬元			
共同控制實體						
北京崇文 —						
新世界房地產						
發展有限公司	49	1,414.7	—	8.5	467.3	1,882.0
北京崇裕房地產						
開發有限公司	49	1,132.7	—	8.5	981.3	2,114.0
添星發展有限公司	27	—	543.5	—	1,029.0	1,572.5
		2,547.4	543.5		2,477.6	5,568.5

上述墊款乃本集團以無押抵股東墊款形式借出，亦無特定還款期。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露(續)

- (d) 此外，根據上市規則第13.22條規定，本公司須在年報內列載其聯屬公司的備考合併資產負債表，其中應包括重大資產負債分類，並說明本公司在聯屬公司的應佔權益。本公司聯屬公司數目眾多，本公司認為編製備考合併資產負債表並不切實可行，而且意義不大，此等資料更可能造成誤導。根據上市規則第13.22條，本公司已向聯交所申請提供下列聲明作為替代，並已獲聯交所給予豁免。

截至2004年6月30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59,198.5百萬港元、3,406.9百萬港元及1,302.0百萬港元(2003年：60,719.0百萬港元、3,654.9百萬港元及1,309.4百萬港元)。



羅兵咸永道會計師事務所

屈臣氏
會計師事務所
有限公司

致新世界發展有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

吾等核數師已完成審核第102頁至179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

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作，惟本核數師的工作範圍卻受到限制，詳見下文解釋。

審核包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。然而，本核數師所取得的憑證如下文所述受到限制。

與未完結訴訟有關的重大不明朗因素和審核範圍的限制

如賬目附註34所述，擁有54.44%權益的上市附屬公司新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）已展開對 PrediWave Corporation（「派威」）及若干與派威有聯繫的公司（統稱「派威公司」）以及派威公司的總裁兼創辦人 Tony Qu 先生提出訴訟。新世界信息科技現正尋求收回 貴集團向派威公司作出的多項投資和其他款項（「新世界信息科技申訴」）。另一方面，派威亦已向新世界信息科技提出訴訟（「派威申訴」），據此派威指稱新世界信息科技未有根據若干採購訂單及一項協議，全數支付約59,000,000美元（約459,000,000港元）款項。派威要求索償不少於58,000,000美元（約452,000,000港元）及未指明數額的利潤損失。

意見之基礎(續)

與未完結訴訟有關的重大不明朗因素和審核範圍的限制(續)

如賬目附註34所詳述，在編製賬目時，董事認為就 貴集團在派威公司的投資、貸予派威公司的款項和已向派威支付的訂金(統稱「派威資產」)，所作出的3,082,000,000港元全數撥備，對截至2004年6月30日止年度的賬目是最為適當的。此外，由於董事認為 貴集團對派威申訴有合理和有效的抗辯，故董事並未在賬目中對派威申訴的任何承擔／損失作出任何撥備。

由於該等訴訟的時間和後果存在不明朗因素，因而可能會對可收回資產的金額造成相應影響，以及由於缺乏有關派威公司的最新和有意義的財務資料，因此本核數師所獲得用以供評估派威資產的賬面值、對派威資產作出撥備的適當性，及就派威申訴的任何承擔／損失作出的任何撥備的有關憑證有限。本核數師亦沒有其他可行和滿意的審核程序可採納以評估派威資產的賬面值、對派威資產作出撥備的適當性，及就派威申訴的任何承擔／損失作出的任何撥備。若本核數師能夠取得憑證從而定斷對派威資產的賬面值或對派威申訴的任何承擔／損失的撥備而可能須作出之任何調整，該等調整將會對 貴集團於2004年6月30日的資產淨值和 貴集團截至該日止年度的虧損有相應影響。

有關其他投資的審核範圍的限制

其他投資包括一項在 Intellambda Systems Inc. (「Intellambda」) 約377,000,000港元的非上市股權投資，該項投資由新世界信息科技在年內購入。Tony Qu 先生為 Intellambda 的行政總裁。如賬目附註18所述，董事未獲提供 Intellambda 的充足財務資料。儘管如此，董事仍然對 Intellambda 的科技和業務充滿信心，並認為無須就 Intellambda 的投資減值作出撥備。本核數師未能取得與 Intellambda 未來前景有關的足夠解釋和憑證。本核數師亦沒有其他可行和滿意的審核程序可採納以評估於2004年6月30日 Intellambda投資的賬面值。若本核數師能夠取得憑證從而定斷可能須作出之任何調整，該調整將會對 貴集團於2004年6月30日的資產淨值和 貴集團截至該日止年度的虧損有相應影響。

在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

審核範圍受到限制產生的有保留意見

除了假若本核數師能夠取得於「意見之基礎」一段所述事項有關的充足憑證而可能需要作出之任何調整外，本核數師認為上述賬目足以真實兼公平反映 貴公司及 貴集團於2004年6月30日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

僅就與上述事項有關本核數師的工作受到限制而言，本核數師未能取得我們認為審核所需的一切資料及解釋。

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
屈洪疇會計師
執業證書號碼P181

香港，2004年10月15日

綜合損益表

截至6月30日止年度			
	附註	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元 (經重列)
營業額	2	25,653.0	21,056.3
銷售成本		(20,151.5)	(16,912.8)
毛利		5,501.5	4,143.5
其他收益	3	48.3	36.6
其他(支出)／收入	4	(4,787.2)	(4,732.6)
銷售及推廣費用		(496.3)	(431.4)
行政費用		(1,175.7)	(1,085.4)
其他營運費用		(2,068.6)	(1,895.5)
財務費用及收入前營業虧損	2	(2,978.0)	(3,964.8)
財務費用	5	(1,022.7)	(1,824.1)
財務收入		230.4	337.9
營業虧損	6	(3,770.3)	(5,451.0)
應佔業績			
聯營公司		525.4	93.7
共同控制實體		1,815.9	212.7
除稅前虧損		(1,429.0)	(5,144.6)
稅項	7	(980.2)	(317.4)
除稅後虧損		(2,409.2)	(5,462.0)
少數股東權益		1,433.0	754.3
股東所佔虧損	8,29	(976.2)	(4,707.7)
股息	9	207.4	131.5
每股虧損	10		
基本		0.35港 元	1.96港 元
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

6月30日結算			
	附註	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
無形資產	13	79.3	513.3
固定資產	14	33,897.6	38,134.2
聯營公司	16	5,835.9	8,177.4
共同控制實體	17	24,027.1	22,073.1
其他投資	18	3,429.5	5,201.5
其他資產	19	2,824.2	4,142.7
遞延稅項資產	27	286.8	335.9
		70,380.4	78,578.1
流動資產			
待售樓宇	20	23,184.1	22,663.0
存貨	21	281.7	647.4
下年度應收之遠期應收款	19	827.7	149.2
其他應收貸款		338.0	299.3
應收賬及預付款	22	9,500.3	7,332.5
現金及銀行存款	23		
有限制		1,188.0	1,673.3
無限制		5,442.0	4,151.8
		40,761.8	36,916.5
流動負債			
應付賬及應付費用	24	10,199.7	10,665.0
在建建築工程	25	231.0	313.7
出售樓宇預收訂金		153.9	242.5
銀行借款及透支			
有抵押		649.0	962.3
無抵押		2,238.7	3,142.3
其他無抵押借款		48.2	48.0
下年度須償還之遠期負債	26	6,046.0	7,424.1
稅項		581.7	266.6
		20,148.2	23,064.5
流動資產淨值		20,613.6	13,852.0
總資產減流動負債		90,994.0	92,430.1
非流動負債			
遠期負債	26	21,869.0	29,027.9
遞延稅項負債	27	922.6	1,024.7
少數股東權益		13,797.4	16,420.3
淨資產		54,405.0	45,957.2
資金及儲備			
股本	28	3,457.3	2,219.5
儲備	29	50,809.4	43,737.7
擬派末期股息	29	138.3	—
股東權益		54,405.0	45,957.2

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

公司資產負債表

6月30日結算			
	附註	2004年 百萬元	2003年 百萬元
資產及負債			
非流動資產			
固定資產	14	27.6	24.7
附屬公司	15	37,522.7	33,175.2
聯營公司	16	385.4	179.5
共同控制實體	17	99.2	283.8
其他投資	18	22.6	61.5
		38,057.5	33,724.7
流動資產			
待售樓宇	20	547.5	489.8
其他應收貸款		3.0	3.0
應收賬及預付款	22	350.7	308.7
現金及銀行存款		1.6	0.7
		902.8	802.2
流動負債			
應付賬及應付費用	24	774.1	694.2
無抵押銀行借款及透支		3.1	2.8
其他無抵押借款		8.5	6.6
下年度須償還之遠期負債	26	86.0	86.0
稅項		0.2	0.2
		871.9	789.8
流動資產淨值		30.9	12.4
總資產減流動負債		38,088.4	33,737.1
遠期負債	26	—	86.0
淨資產		38,088.4	33,651.1
資金及儲備			
股本	28	3,457.3	2,219.5
儲備	29	34,492.8	31,431.6
擬派末期股息	29	138.3	—
股東權益		38,088.4	33,651.1

董事
冼為堅博士

董事
鄭家純博士

綜合權益變動表

		截至6月30日止年度	
	附註	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元 (經重列)
年初之總權益，如前呈報		46,136.2	53,599.9
遞延稅項會計準則變動之影響	29	(179.0)	(281.1)
年初之總權益，經重列		45,957.2	53,318.8
除稅後投資及酒店物業重估盈餘／(虧絀)	29	2,774.0	(1,779.8)
佔除稅後重估盈餘／(虧絀)			
聯營公司	29	45.9	(70.5)
共同控制實體	29	104.0	(104.6)
投資證券重估虧絀	29	(1,265.8)	(531.9)
年內投資證券重估虧絀以耗蝕於損益賬撇銷		1,235.9	35.6
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	29	(1.3)	(85.6)
未於損益賬確認之盈利／(虧損)淨額		2,892.7	(2,536.8)
股東所佔虧損	29	(976.2)	(4,707.7)
出售投資證券變現之重估虧絀／(盈餘)	29	32.8	(35.0)
以往年度投資證券重估虧絀以耗蝕於損益賬內撇銷		79.8	59.2
商譽撥回			
出售一附屬公司	29	1.5	—
出售一共同控制實體	29	—	6.2
商譽耗蝕轉往損益賬	29	14.6	32.3
商譽耗蝕撥回	29	(14.6)	—
股息	29	(69.1)	(348.1)
發行以股代息股份	28, 29	—	168.5
配售股份及供股	28, 29	6,560.3	—
發行股份費用	29	(74.0)	(0.2)
年末之總權益		54,405.0	45,957.2

綜合現金流量表

		截至6月30日止年度	
	附註	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
營業活動			
營業產生之現金流入淨額	32a	1,992.2	763.8
香港利得稅支出		(168.2)	(260.2)
海外稅項支出		(18.8)	(43.9)
營業活動之現金流入淨額		1,805.2	459.7
投資活動			
利息收入		228.6	337.9
股息收入			
聯營公司		197.9	415.5
共同控制實體		675.1	700.2
其他投資		48.3	36.6
購入固定資產		(1,359.0)	(1,760.2)
聯營公司投資減少／(增加)		25.9	(321.7)
共同控制實體投資減少		372.1	2,325.5
其他投資增加		(397.5)	(200.0)
其他資產減少／(增加)		74.1	(1,374.4)
增購附屬公司權益		(8.0)	(231.2)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等值項目)	32b, c	22.0	0.8
出售下列資產所得款項			
固定資產及樓宇		108.3	314.9
聯營公司		3.9	62.8
共同控制實體		122.1	119.9
其他投資		88.1	426.9
附屬公司部份權益		56.9	85.3
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等值項目)	32d, e	973.9	954.5
重組交通運輸業務及剔除一附屬公司	32f, g	1,330.8	—
投資活動現金流入淨額		2,563.5	1,893.3

截至6月30日止年度			
	附註	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
融 資 活 動	32h		
回購可換股債券		—	(40.4)
贖回可換股債券		(3,300.8)	(1,935.9)
發行可換股債券		1,350.0	—
配股		1,226.1	—
供股		5,334.2	—
發行股本費用		(74.0)	(0.2)
銀行及其他借款增加		7,749.6	18,751.2
遠期應付賬項增加／(減少)		0.1	(143.6)
償還銀行及其他借款		(13,117.4)	(17,941.8)
財務租約之本金部份		(124.9)	(28.3)
短期銀行及其他借款減少淨額		(1,224.2)	(365.1)
有限制現金及銀行存款減少		485.3	731.1
少數股東借款(減少)／增加		(43.8)	0.6
少數股東注資		7.0	32.0
利息支出		(986.4)	(1,585.9)
股息支出		(69.1)	(179.6)
支付少數股東股息		(300.1)	(92.9)
融資活動現金流出淨額		(3,088.4)	(2,798.8)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		1,280.3	(445.8)
於年初之現金及現金等值項目		4,134.2	4,594.7
外幣兌換率轉換之影響		2.4	(14.7)
於年末之現金及現金等值項目		5,416.9	4,134.2
現金及現金等值結餘分析			
無限制現金及現金等值項目		5,442.0	4,151.8
銀行透支		(25.1)	(17.6)
		5,416.9	4,134.2

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會計實務準則（「會計準則」）第12號（「所得稅」），於2003年1月1日或以後開始之會計期間生效。

本集團會計政策之變更及採納此等政策之影響載列以下之附註1p。

(b) 綜合賬之基本原則

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

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

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同之前並未在綜合損益賬內支銷或入賬之任何未攤銷商譽或負商譽，或已在儲備記賬之商譽或負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

(c) 附屬公司

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

本公司投資之附屬公司乃按照成本值或董事估值扣除任何耗蝕虧損準備後入賬。附屬公司業績按已收及應收之股息入賬。

(d) 聯營公司

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

1 主要會計原則 (續)

(d) 聯營公司 (續)

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。

(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。

1 主要會計原則(續)

(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2001年7月1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2001年7月1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20年之估計可用年期以直線法攤銷。

於2001年7月1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2001年7月1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2001年7月1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) 開發成本

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

(v) 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) 股息收入

股息收入在確定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)

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

(iii) 在建工程資產

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

(iv) 其他固定資產

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

(v) 折舊

在建工程資產不予折舊。

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

於2003年12月，香港會計師公會進一步闡明，收費公路之折舊應反映源自相關資產經濟利益之使用情況，並應以時間或用途為基準。按本集團早前根據償債基金折舊法採納之確認原則乃參考資產的經濟用途釐定為基準，董事認為，香港會計師公會是項進一步闡明對賬目並無重大影響。

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

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

1 主要會計原則(續)

(j) 固定資產(續)

(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。

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

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

(ii) 合作物業發展項目

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

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。

1 主要會計原則(續)

(p) 遞延稅項

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

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

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之溢利與賬目所示之溢利兩者間之時差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納新訂之會計準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。

如賬目附註第27項及29項所詳述，2002年及2003年7月1日之期初儲備已分別減少281.1百萬港元及179.0百萬港元。是項調整導致2003年6月30日之遞延稅項負債及遞延稅項資產分別增加430.0百萬港元及335.9百萬港元。截至2003年6月30日止年度之虧損和於權益撇銷已分別減少103.8百萬港元和增加1.7百萬港元。

(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。

1 主要會計原則 (續)

(r) 僱員福利 (續)

(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。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司之以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之兌換差額作為儲備變動入賬。

(t) 分部報告

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

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

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

2 營業額及分部資料

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

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
租務收入	965.9	983.5
樓宇銷售	5,629.1	761.8
合約工程	6,144.2	8,570.7
服務提供	4,674.1	3,521.6
基建項目經營	374.9	494.7
電訊服務	2,623.8	2,712.4
百貨經營	3,254.3	2,673.3
酒店及餐廳經營	1,495.0	1,151.8
其他	491.7	186.5
	25,653.0	21,056.3

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 及發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2004年								
對外銷售	6,595.0	10,818.3	374.9	2,623.8	3,254.3	1,986.7	—	25,653.0
內部分部銷售	184.8	1,561.9	—	16.6	—	26.5	(1,789.8)	—
總營業額	6,779.8	12,380.2	374.9	2,640.4	3,254.3	2,013.2	(1,789.8)	25,653.0
分部業績	1,427.9	540.7	80.9	53.1	103.5	108.0		2,314.1
其他(支出)/收入	884.0	(19.6)	275.8	(797.3)	(4.0)	(5,126.1)		(4,787.2)
未分攤企業費用								(504.9)
財務費用及收入前營業虧損								(2,978.0)
財務費用								(1,022.7)
財務收入								230.4
營業虧損								(3,770.3)
應佔業績								
聯營公司	192.8	263.0	231.1	—	—	(161.5)		525.4
共同控制實體	682.0	141.9	1,041.1	—	—	(49.1)		1,815.9
除稅前虧損								(1,429.0)
稅項								(980.2)
除稅後虧損								(2,409.2)
少數股東權益								1,433.0
股東所佔虧損								(976.2)
分部資產	47,590.0	5,883.9	3,004.9	2,561.1	1,206.3	14,116.2		74,362.4
聯營公司	3,711.0	808.6	914.1	—	—	402.2		5,835.9
共同控制實體	13,145.2	1,551.1	7,413.5	—	—	1,917.3		24,027.1
遞延稅項資產								286.8
現金及銀行存款								6,630.0
總資產								111,142.2
分部負債	3,908.2	3,417.0	474.4	788.5	754.5	1,894.4		11,237.0
借款總額								30,198.5
當期及遞延稅項負債								1,504.3
總負債								42,939.8
少數股東權益								13,797.4
								56,737.2
資本性開支	501.6	133.9	13.5	319.1	180.4	595.1		1,743.6
折舊及攤銷	76.4	297.4	144.7	459.8	81.6	57.9		1,117.8
耗蝕支出及撥備	245.4	27.2	122.5	788.9	4.0	5,310.1		6,498.1

2 營業額及分部資料(續)

(a) 主要分部報告形式 — 業務分部資料(續)

	物業投資 及發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建項目 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
2003年								
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	—	25.6	(1,543.5)	—
總營業額	1,956.3	13,392.2	494.7	2,719.4	2,673.3	1,363.9	(1,543.5)	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	(2,630.3)	—	32.1	(8.5)	(1.9)	(2,124.0)		(4,732.6)
未分攤企業費用								(480.0)
財務費用及收入前營業虧損								(3,964.8)
財務費用								(1,824.1)
財務收入								337.9
營業虧損								(5,451.0)
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								(5,144.6)
稅項								(317.4)
除稅後虧損								(5,462.0)
少數股東權益								754.3
股東所佔虧損								(4,707.7)
分部資產	45,249.4	8,118.3	6,054.0	3,724.2	1,081.6	14,855.6		79,083.1
聯營公司	3,682.2	1,014.3	889.0	—	—	2,591.9		8,177.4
共同控制實體	11,863.1	250.5	7,949.0	—	—	2,010.5		22,073.1
遞延稅項資產								335.9
現金及銀行存款								5,825.1
總資產								115,494.6
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
當期及遞延稅項負債								1,291.3
總負債								53,117.1
少數股東權益								16,420.3
								69,537.4
資本性開支	596.3	411.4	19.6	463.0	130.2	1,446.2		3,066.7
折舊及攤銷	88.6	385.7	221.7	421.2	69.1	30.2		1,216.5
耗蝕支出及撥備	2,979.4	—	74.8	—	1.9	1,603.6		4,659.7

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 溢利／(虧損) 百萬港元	分部資產 百萬港元	資本性開支 百萬港元
2004年				
香港及東南亞	18,253.1	1,571.2	53,537.9	557.6
中國大陸	7,399.9	(1,847.4)	20,227.5	1,186.0
北美洲	—	(2,701.8)	597.0	—
	25,653.0	(2,978.0)	74,362.4	1,743.6
2003年				
香港及東南亞	15,890.6	(1,952.0)	51,911.4	1,306.0
中國大陸	5,165.7	(1,763.3)	26,583.0	1,760.7
北美洲	—	(249.5)	588.7	—
	21,056.3	(3,964.8)	79,083.1	3,066.7

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

3 其他收益

	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
股息收入來自		
上市股份	5.5	10.8
非上市股份	42.8	25.8
	48.3	36.6

4 其他(支出)／收入

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
攤銷		
共同控制實體成本原值	—	(10.4)
開發成本	(0.4)	—
商譽及負商譽	(7.1)	(5.4)
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	(1,457.1)	(386.8)
商譽	(40.1)	(21.0)
無形資產	(401.2)	—
投資撥備		
—合作物業發展項目	—	(36.3)
聯營公司	—	(138.2)
共同控制實體	(29.0)	(47.2)
上市股份	(24.7)	(39.0)
非上市股份	(56.6)	(62.4)
撥備		
應收賬	(160.9)	(35.5)
聯營公司欠款	(150.5)	(62.5)
共同控制實體欠款	(50.2)	(480.8)
被投資公司借款	(304.2)	—
其他資產	(1,024.9)	(122.4)
其他投資	(2,367.1)	(305.3)
支付款項	—	(111.6)
待售樓宇減值準備	(137.2)	(2,352.3)
攤薄附屬公司權益虧損	(49.6)	(0.3)
回購可認股債券溢價	(0.2)	(1.9)
酒店物業重估虧蝕撥回／(提撥)	3.7	(178.3)
出售投資溢利／(虧損)淨額		
聯營公司	0.2	3.1
共同控制實體	9.3	(24.9)
上市股份	16.2	—
其他投資	(37.3)	71.4
附屬公司	389.4	187.6
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	(294.4)	(458.4)
耗蝕撥回		
固定資產	205.1	—
一間共同控制實體	16.7	—
準備撥回		
待售樓宇減值	1,160.2	40.0
非上市股份	4.7	—
	(4,787.2)	(4,732.6)

附註：其他支出包括涉及新世界信息科技申訴的數額4,392.0百萬港元，分為(i)無形資產及固定資產的耗蝕及將存貨撇減至可變現淨值合共1,310.0百萬港元；及(ii)購買固定資產的訂金及向被投資公司的貸款的撥備與其他投資耗蝕合共3,082.0百萬港元(附註34a)。

5 財務費用

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
銀行借款及透支利息	815.6	1,385.2
財務租約利息	15.0	7.8
可換股債券之利息	75.9	90.2
贖回可換股債券溢價準備	133.5	344.0
少數股東借款之利息	78.8	102.6
借貸成本總額	1,118.8	1,929.8
資本化之利息		
固定資產	(11.3)	(46.1)
發展中物業	(84.8)	(59.6)
	1,022.7	1,824.1

6 營業虧損

本集團之營業虧損已包括及扣除下列收支項目：

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
收入		
投資物業租金收入總額	819.2	977.3
支出	(271.5)	(281.0)
	547.7	696.3
支出		
核數師酬金	32.8	33.2
出售存貨成本	8,351.8	3,132.8
折舊		
租賃之固定資產	51.1	43.4
自置之固定資產	1,059.2	1,157.3
出售固定資產虧損淨額	26.3	33.1
營運租約租金支出		
地產樓宇	493.9	391.2
其他設備	64.3	44.9
員工成本(附註11a)	3,622.7	3,623.2

7 稅項

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(2003年：17.5%)提撥準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2004年 百萬元	2003年 百萬元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	473.2	143.3
海外稅項	26.6	25.0
往年度準備撥備／(剩餘)	3.0	(7.3)
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	151.5	(39.9)
稅率提高產生之遞延稅項	—	38.8
	654.3	159.9
聯營公司		
香港利得稅	69.4	68.3
海外稅項	1.9	0.7
遞延稅項	(0.4)	(0.2)
	70.9	68.8
共同控制實體		
香港利得稅	148.4	29.0
海外稅項	91.6	61.2
遞延稅項	15.0	(1.5)
	255.0	88.7
稅項支出	980.2	317.4

7 稅項(續)

本集團有關除稅前虧損之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2004年 百萬元	2003年 百萬元
除稅前虧損	(1,429.0)	(5,144.6)
按稅率17.5%(2003年：17.5%)計算之稅項	(250.1)	(900.3)
其他國家不同稅率之影響	16.6	(16.8)
無須課稅之收入	(261.5)	(343.9)
不可扣稅之支出	1,182.5	750.9
未確認之稅損	403.1	781.6
未確認之短暫時差	98.3	132.6
稅項減免	(30.0)	(58.4)
使用早前未有確認之稅損	(390.7)	(42.7)
稅率提高產生之期初遞延稅項負債淨額之增加	—	38.8
其他	212.0	(24.4)
稅項支出	980.2	317.4

8 股東所佔虧損

列入公司賬內之股東所佔虧損為1,984.7百萬元(2003年：177.0百萬元)。

9 股息

	2004年 百萬元	2003年 百萬元
已派發中期股息，每股0.02港元(2003年：每股0.06港元)	69.1	131.5
2004年擬派末期股息，每股0.04港元(2003年：無)	138.3	—
	207.4	131.5
其中下列股息以發行新股代替：		
中期股息	—	69.2
末期股息	*	—

* 有關2004年擬派末期股息，已作出全數準備假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息。

於2004年10月15日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.04港元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至2005年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

10 每股虧損

每股基本虧損按本年度虧損976.2百萬元(2003年：經重列虧損4,707.7百萬元)除以加權平均已發行股份2,772.8百萬元(2003年：經重列2,396.5百萬元)而計算。

於2004年6月9日屆滿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)

	2004年 百萬元	2003年 百萬元
薪酬工資及其他福利	3,460.3	3,460.7
退休成本 — 界定福利計劃 (附註 11bi)	1.0	1.6
退休成本 — 界定供款計劃 (附註 11bii)	161.4	160.9
	3,622.7	3,623.2

(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。

	集團賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元
於資產負債表內確認之款項如下：		
已撥款責任之現值	(51.0)	(47.8)
計劃資產之公允價值	78.6	58.5
	27.6	10.7
未確認之精算 (溢利) / 虧損	(10.3)	1.5
退休福利資產	17.3	12.2
於損益賬內確認為行政開支之淨額如下：		
現時服務成本	3.1	3.0
利息成本	2.2	2.8
預計計劃資產回報	(4.3)	(4.2)
總計 (計入員工成本) (附註 11a)	1.0	1.6
退休福利資產之變動如下：		
於年初結餘	12.2	11.6
於損益賬內已確認之開支淨額	(1.0)	(1.6)
已付供款	6.1	2.2
於年末結餘	17.3	12.2

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	
	2004年	2003年
貼現率	5.3%	4.5%
預計計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預計未來薪金增長率	0%至4.0%	0%至4.0%

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」）。職業退休計劃按照僱員薪金之5%至21%供款，視乎僱員之年資而定。由2000年12月1日起，新入職僱員均需加入強積金計劃。本集團向強積金計劃作出之供款介乎僱員薪金之5%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161.4百萬港元（2003年：160.9百萬港元），並已扣除沒收供款10.5百萬港元（2003年：4.6百萬港元）。於2004年6月30日尚餘0.1百萬港元（2003年：1.9百萬港元）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」)、新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)(前稱新世界基建有限公司)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、新世界信息科技及新創建股份。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				2004年 6月30日結存	附註
			2003年 7月1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	2001年2月5日至 2004年4月21日	1.000至3.192	54,891,600	2,541,600	(6,918,000)	(4,392,000)	46,123,200	(i)
新世界信息 科技	1998年11月18日至 1999年9月23日	10.200至12.000	6,352,800	—	—	(5,152,800)	1,200,000	(ii)
新創建	1999年5月11日至 2003年7月21日	3.725至6.930	2,000,000	41,497,000	(11,695,315)	(1,036,347)	30,765,338	(iii)

- (i) 購股權分五組及行使期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五年內行使。
- (ii) 購股權可於2005年6月1日或以前行使。
- (iii) 300,000、1,630,000及28,835,338之購股權分別可於2004年11月4日、2005年11月4日及2008年7月20日或以前行使。

12 董事及高級管理人員酬金

向董事支付之酬金(不包括實物利益及參考以下之購股權)詳情如下：

	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
袍金	1.8	1.5
薪金及其他酬金	22.9	22.0
退休金供款計劃	1.7	1.6
	26.4	25.1

除上述外，本年度內本公司之若干董事及三位高級管理人員以就新創建之購股權計劃行使3.0百萬股權之實物利益。董事及三位高級管理人員行使購股權之行使價及市值之累積價差分別為11.9百萬港元及9.7百萬港元。

12 董事及高級管理人員酬金(續)

向董事支付之酬金(包括購股權之實物利益)組別詳情如下：

	董事人數	
	2004年	2003年
酬金組別(港元)		
0至1,000,000	9	9
2,500,001至3,000,000	—	1
3,000,001至3,500,000	1	1
3,500,001至4,000,000	—	1
4,000,001至4,500,000	2	1
7,500,001至8,000,000	1	—
11,000,001至11,500,000	—	1
18,500,001至19,000,000	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(2003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兩名(2003年：兩名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘三名(2003年：三名)最高薪高級管理人員之酬金(不包括購股權之實物利益)分析如下：

	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
薪金及其他酬金	14.9	12.5
退休金供款計劃	0.6	0.6
	15.5	13.1

高級管理人員之酬金(包括購股權之實物利益)組別如下：

	高級管理人員人數	
	2004年	2003年
酬金組別(港元)		
3,500,001至4,000,000	—	1
4,000,001至4,500,000	—	1
4,500,001至5,000,000	—	1
5,000,001至5,500,000	1	—
6,500,001至7,000,000	1	—
8,000,001至8,500,000	1	—
	3	3

13 無形資產

集團賬					
	商譽 百萬港元	負商譽 百萬港元	牌照及軟件 百萬港元	開發成本 百萬港元	合計 百萬港元
原值					
2003年7月1日	156.2	(30.2)	401.2	—	527.2
收購附屬公司	30.8	(0.8)	—	5.8	35.8
增購一間附屬公司權益	—	(29.9)	—	—	(29.9)
2004年6月30日	187.0	(60.9)	401.2	5.8	533.1
累積攤銷及耗蝕					
2003年7月1日	18.1	(4.2)	—	—	13.9
攤銷	10.3	(3.2)	—	0.4	7.5
耗蝕支出	31.2	—	401.2	—	432.4
2004年6月30日	59.6	(7.4)	401.2	0.4	453.8
賬面淨額					
2004年6月30日	127.4	(53.5)	—	5.4	79.3
2003年6月30日	138.1	(26.0)	401.2	—	513.3

牌照及軟件指就購買前聯營公司 PrediWave Corporation (「派威」) 有關互動電視收費系統、視頻點播及其他數碼廣播與相關技術(「技術」)之軟件及牌照而向派威支付之款項，乃涉及新世界信息科技申訴的金額(附註34a)。由於新世界信息科技申訴，董事決定在中國推出互動電視服務時不再使用上述技術，因此，於本年度內就該等資產作出全數401.2百萬港元之耗蝕支出(附註4)。

14 固定資產

集團賬								
	投資物業	酒店物業	地產樓宇	收費道路、 橋樑及 港口設施	電訊設備 及系統	其他資產 (附註e)	在建 工程資產	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
原值或估值								
2003年7月1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
兌換差額	—	—	(13.2)	—	—	(4.7)	—	(17.9)
購入附屬公司	—	—	8.4	—	—	72.7	—	81.1
出售附屬公司	—	—	(28.0)	(2,303.0)	—	(71.9)	(19.5)	(2,422.4)
添置	457.1	20.0	95.1	8.0	284.2	638.2	186.9	1,689.5
重列	56.4	738.0	33.8	—	10.4	14.6	(943.1)	(89.9)
轉往待售樓宇	(98.4)	—	(72.3)	—	—	(5.3)	(1,193.1)	(1,369.1)
重組交通運輸業務	—	—	(582.0)	—	—	(2,184.2)	(62.9)	(2,829.1)
剔除一間附屬公司	—	—	—	(1,671.8)	—	(39.7)	(2.9)	(1,714.4)
出售	(1.7)	—	(61.7)	(0.1)	(7.5)	(169.3)	(53.8)	(294.1)
重估盈餘	2,036.4	1,066.5	—	—	—	—	—	3,102.9
2004年6月30日	17,492.7	8,192.0	3,376.0	2,364.3	4,369.4	3,739.1	757.9	40,291.4
累積折舊及耗蝕								
2003年7月1日	—	—	773.4	969.3	1,588.6	2,378.8	310.5	6,020.6
兌換差額	—	—	(2.7)	—	—	(3.2)	—	(5.9)
購入附屬公司	—	—	0.1	—	—	32.7	—	32.8
耗蝕支出	—	—	51.6	57.1	679.6	661.3	7.5	1,457.1
出售附屬公司	—	—	(4.3)	(475.0)	—	(37.4)	—	(516.7)
本年度折舊	—	—	110.1	136.4	440.7	423.1	—	1,110.3
重列	—	—	—	—	—	—	(89.9)	(89.9)
轉往待售樓宇	—	—	(29.6)	—	—	(3.9)	—	(33.5)
重組交通運輸業務	—	—	(68.4)	—	—	(803.3)	—	(871.7)
剔除一間附屬公司	—	—	—	(329.2)	—	(15.5)	—	(344.7)
因出售而撥回	—	—	(21.0)	—	(4.1)	(118.9)	(15.5)	(159.5)
耗蝕支出撥回	—	—	—	—	—	—	(205.1)	(205.1)
2004年6月30日	—	—	809.2	358.6	2,704.8	2,513.7	7.5	6,393.8
賬面淨值								
2004年6月30日	17,492.7	8,192.0	2,566.8	2,005.7	1,664.6	1,225.4	750.4	33,897.6
2003年6月30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

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				
2003年7月1日	24.5	0.7	3.3	28.5
重估盈餘	3.0	—	—	3.0
2004年6月30日	27.5	0.7	3.3	31.5
累積折舊				
2003年7月1日	—	0.5	3.3	3.8
本年度折舊	—	0.1	—	0.1
2004年6月30日	—	0.6	3.3	3.9
賬面淨值				
2004年6月30日	27.5	0.1	—	27.6
2003年6月30日	24.5	0.2	—	24.7

14 固定資產 (續)

各項物業之原值或估值如下：

	集團賬				公司賬			
	2004年		2003年		2004年		2003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	—	6,752.9	—	12,117.6	—	27.5	—	24.5
香港中期租約	—	8,056.2	—	758.7	—	—	—	—
海外長期租約	—	384.2	—	89.3	—	—	—	—
海外中期租約	—	2,299.4	—	2,077.3	—	—	—	—
	—	17,492.7	—	15,042.9	—	27.5	—	24.5
酒店物業								
香港長期租約	—	5,580.0	—	6,165.2	—	—	—	—
香港中期租約	—	1,602.2	—	—	—	—	—	—
海外中期租約	—	1,009.8	—	202.3	—	—	—	—
	—	8,192.0	—	6,367.5	—	—	—	—
地產樓宇								
香港長期租約 (附註a)	947.6	—	948.4	—	0.7	—	0.7	—
香港中期租約	883.4	—	935.9	—	—	—	—	—
香港短期租約	—	—	571.3	—	—	—	—	—
海外長期租約	51.6	—	119.0	—	—	—	—	—
海外中期租約 (附註a)	1,461.7	—	1,401.8	—	—	—	—	—
海外短期租約	29.7	—	14.0	—	—	—	—	—
海外永久業權	2.0	—	5.5	—	—	—	—	—
	3,376.0	—	3,995.9	—	0.7	—	0.7	—
	3,376.0	25,684.7	3,995.9	21,410.4	0.7	27.5	0.7	24.5

- (a) 包括於集團之地產樓宇為數985.0百萬港元(2003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2004年6月30日按公開市值作出重估。
收費道路、橋樑及港口設施、電訊設備及系統、在建工程資產及其他資產包括廠房、機器、設備、碼頭器材、傢俬、裝修、互動電視系統及器材及車輛，概以原值入賬。
- (c) 已作貸款抵押之資產賬面淨值合計13,122.1百萬港元(2003年：11,653.9百萬港元)。
- (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304.9百萬港元(2003年：322.0百萬港元)及0.6百萬港元(2003年：0.1百萬港元)。
- (e) 其他資產包括619.2百萬之購自派威之互動電視網絡系統及設備的價值，為涉及新世界信息科技申訴的金額(附註34a)。由於新世界信息科技申訴，董事決定在中國推出互動電視服務時不再使用上述技術，因此於本年度內就該等資產作出全數619.2百萬港元之耗蝕支出。

15 附屬公司

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
非上市股份		
原值	4,893.1	4,893.1
1972年董事會估值	72.0	72.0
耗蝕虧損準備	(567.1)	(567.1)
	4,398.0	4,398.0
香港上市股份原值	16,461.6	16,455.6
	20,859.6	20,853.6
附屬公司欠款減撥備	38,254.5	38,382.4
	59,114.1	59,236.0
欠附屬公司款項	(21,591.4)	(26,060.8)
	37,522.7	33,175.2
上市股份市值	6,426.1	3,056.0

主要附屬公司之詳細資料刊於賬目附註第38項。

16 聯營公司

	集團賬		公司賬	
	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
集團所佔之淨資產				
香港上市股份	810.4	884.9	—	—
非上市股份(附註a)	2,123.0	3,753.7	6.8	6.8
	2,933.4	4,638.6	6.8	6.8
收購時產生之負商譽	(122.0)	(113.2)	—	—
收購時產生之商譽	85.6	85.6	—	—
減：攤銷	(17.4)	(14.9)	—	—
	(53.8)	(42.5)	—	—
聯營公司欠款(附註b)	3,397.1	3,820.8	399.9	194.0
欠聯營公司款項(附註c)	(440.8)	(239.5)	(21.3)	(21.3)
	2,956.3	3,581.3	378.6	172.7
	5,835.9	8,177.4	385.4	179.5
上市股份市值	436.6	334.3	—	—

16 聯營公司 (續)

(a) 年內本集團不再將新世界信息科技申訴(附註34a)所涉及之若干聯營公司以聯營公司入賬，原因在於董事認為本集團不再對該等聯營公司之財務及營運決策行使重大影響力。因此，對該等聯營公司之投資及該等聯營公司所欠款項重新分類為其他投資及所投資公司所欠款項(附註18a及39)。

(b) 聯營公司欠款分析如下：

	集團賬	
	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
付息		
固定息率(附註i)	311.5	388.6
浮動息率(附註ii)	59.5	271.5
不付息(附註iii)	3,026.1	3,160.7
	3,397.1	3,820.8

(i) 固定息率乃指年率5.8%至8.0%(2003年：5.8%至8.0%)。

(ii) 浮動息率乃指年率由三個月香港銀行同業拆息加0.6%(2003年：三個月香港銀行同業拆息加0.6%)至香港優惠利率(2003年：香港優惠利率)。

(iii) 該賬項包括欠本公司款項總數為399.9百萬港元(2003年：194.0百萬港元)。

聯營公司欠款乃無抵押及無固定償還條款。

(c) 欠聯營公司款項乃無抵押，不用付息及須隨時償還。

(d) 主要聯營公司之詳細資料刊於賬目附註第39項。

17 共同控制實體

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
合資合營企業				
集團所佔之淨資產	1,085.3	1,160.2	—	6.0
收購時產生之商譽	2.4	2.4	—	—
減：攤銷	(0.2)	(0.1)	—	—
合營企業欠款減撥備(附註a)	197.5	237.3	—	—
欠合營企業款項(附註b)	(79.8)	(26.3)	(5.8)	—
	1,205.2	1,373.5	(5.8)	6.0
合作合營企業(附註c)				
投資原值減準備	5,517.4	5,859.8	—	13.1
收購時產生之商譽	17.7	17.7	—	—
減：攤銷	(1.8)	(0.9)	—	—
佔收購後未分派業績	(316.0)	(543.5)	—	—
合營企業欠款減撥備(附註a)	8,778.0	7,560.9	—	—
欠合營企業款項(附註b)	(113.0)	(142.0)	—	—
	13,882.3	12,752.0	—	13.1
股份有限公司				
集團所佔之淨資產	2,807.1	1,642.9	—	—
收購時產生之商譽	271.8	—	—	—
減：攤銷	(7.7)	—	—	—
後償貸款(附註a)	455.7	889.6	—	—
被投資公司欠款(附註a)	5,629.4	5,675.9	105.0	251.0
欠被投資公司款項(附註b)	(698.6)	(741.3)	—	—
	8,457.7	7,467.1	105.0	251.0
合營企業訂金(附註d)	481.9	480.5	—	13.7
	24,027.1	22,073.1	99.2	283.8

17 共同控制實體 (續)

(a) 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	
	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
付息				
固定息率 (附註i)	19.0	19.0	6,491.5	4,936.6
浮動息率 (附註ii)	—	—	1,535.7	1,469.2
不付息 (附註iii)	436.7	870.6	6,577.7	7,068.3
	455.7	889.6	14,604.9	13,474.1

(i) 固定息率乃指年率由2.0%至14.0% (2003年：2.0%至15.0%)。

(ii) 浮動息率乃指年率由三個月香港銀行同業拆息至香港優惠利率加2.0% (2003年：三個月香港銀行同業拆息)。

(iii) 該結餘包括欠本公司為數105.0百萬港元 (2003年：251.0百萬港元) 之款項。

共同控制實體欠款按有關合營協議之條款償還。

(b) 欠共同控制實體款項乃無抵押，不用付息及須隨時償還。

(c) 本集團於中國若干合作合營企業之投資權益已作為本集團銀行借貸之抵押。

(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) 主要共同控制實體之詳細資料刊於賬目附註第40項。

18 其他投資

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
股本證券				
非上市股份，按公平價值(附註a及b)	994.2	963.3	22.6	61.5
上市股份，按市值				
香港	317.7	247.5	—	—
海外	274.9	418.7	—	—
	1,586.8	1,629.5	22.6	61.5
債務證券				
非上市債券及可換股債券， 按公平價值	130.7	134.2	—	—
合作物業發展項目				
原值減準備及攤銷(附註c)	1,712.0	1,743.6	—	—
其他合營企業				
投資原值減撥備	—	87.2	—	—
合營企業欠款減撥備(附註d)	—	1,607.0	—	—
	—	1,694.2	—	—
被投資公司欠款(附註e)	304.2	—	—	—
撥備(附註e)	(304.2)	—	—	—
	—	—	—	—
	3,429.5	5,201.5	22.6	61.5

- (a) 非上市股本證券包括於派威及本集團若干前聯營公司(合稱「派威公司」)(附註16a)之非上市股本投資，為涉及新世界信息科技申訴(附註34a)的投資。年內已就該等資產作出全數1,933.9百萬元之減值撥備。
- (b) 其他非上市股本證券亦包括一項在 Intellambda Systems Inc. (「Intellambda」) 約376.9百萬港元的非上市股權投資，該項投資由新世界信息科技在年內購入。Tony Qu 先生為 Intellambda 的行政總裁。Intellambda的業務目標為開發光纖運輸和交換平台，並為計劃建造和提昇城市和區域基礎設施的營運商提供光纖網絡解決方案。根據新世界信息科技取得的最新財務資料，Intellambda的營運現正處於虧損狀況。由新世界信息科技委任加入 Intellambda 的董事已要求 Intellambda 提供進一步財務資料，以評估在 Intellambda 投資的賬面值。然而，Intellambda 提出若干先決條件，才答應向新世界信息科技委任的董事提供進一步財務資料。有鑒於此等先決條件，無法從 Intellambda 取得進一步資料。雖然與 Tony Qu 先生仍有訴訟，但新世界信息科技董事對 Intellambda 持有的科技仍然有信心，並認為基於新世界信息科技作為股東會密切監察其表現，故 Tony Qu 先生沒有理由不會繼續 Intellambda 的業務目標和令其營運成功。因此，本公司董事認為無須對 Intellambda 的投資減值作出撥備。

18 其他投資(續)

- (c) 已作借款抵押之合作物業發展項目之賬面總值為1,053.8百萬港元(2003年：1,081.4百萬港元)。
- (d) 於2003年6月30日合營企業欠款為數1,281.8百萬港元須付年息5.3%至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。
- (e) 結餘指向派威公司提供之貸款，為新世界信息科技申訴(附註34a)所申索金額。年內已就該等貸款作出全數304.2百萬港元之撥備(附註4)。
- (f) 若干其他合營企業於年內(在彼等之應佔溢利條款更改後)重新分類為共同控制實體。

19 其他資產

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
遠期應收款(附註a)	1,193.1	1,494.1	—	—
擬投資之訂金(附註b)	1,613.8	1,699.9	—	—
購買固定資產訂金(附註c)	—	936.5	—	—
退休福利資產(附註11bi)	17.3	12.2	—	—
	2,824.2	4,142.7	—	—

(a) 遠期應收款

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
應收款	1,673.9	1,271.5	—	—
其他貸款	346.9	371.8	—	—
	2,020.8	1,643.3	—	—
下年度應收之金額列入 流動資產	(827.7)	(149.2)	—	—
	1,193.1	1,494.1	—	—

應收款包括為數600.0百萬港元(2003年：600.0百萬港元)給予第三者的欠款。該欠款為無抵押而年息為3.0%(2003年：3.0%)，同時將於2004年11月30日前與退出擬投資網絡之訂金(附註19b)一併全數償還。

19 其他資產(續)

(b) 擬投資之訂金

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
成本減撥備				
網絡訂金(附註i)	1,531.2	1,531.2	—	—
其他	82.6	168.7	—	—
	1,613.8	1,699.9	—	—

於2002年新世界信息科技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2,563.0百萬元。

於2004年6月30日，已支付約1,531.2百萬元(2003年：1,531.2百萬元)作為收購訂金。本集團於2004年6月23日要求撤銷收購，而其他訂約方於2004年9月3日同意，將擬進行投資之已付訂金、本集團所提供之貸款及欠本集團之其他款項合共2,160.0百萬元連同有關利息於2004年11月30日前全數退還予本集團。

(c) 購買固定資產訂金

結餘指就購買互動電視網絡系統及設備而向派威支付之訂金，為涉及新世界信息科技申訴(附註34a)的金額。年內已就該等資產作出全數843.9百萬元之撥備。

20 待售樓宇

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
發展中樓宇原值減撥備	13,325.1	15,104.8	—	—
已完成樓宇原值減撥備	2,979.1	1,767.2	—	—
合作物業發展項目原值減撥備	6,879.9	5,791.0	547.5	489.8
	23,184.1	22,663.0	547.5	489.8

已作借款抵押之待售樓宇之賬面總值為3,055.1百萬元(2003年：2,604.1百萬元)。

21 存貨

	集團賬		公司賬	
	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
生產物料	88.2	447.2	—	—
在製品	1.8	16.1	—	—
製成品	98.2	95.1	—	—
商品	93.5	89.0	—	—
	281.7	647.4	—	—

於2004年6月30日，存貨以可變現淨值入賬金額為93.7百萬港元（2003年：417.8百萬港元）。

生產物料中包括62.1百萬港元（2003年：348.2百萬港元）乃生產互動電視設備之部件。該等存貨為涉及新世界信息科技申訴的項目（附註34a）。

22 應收賬及預付款

(a) 於2004年6月30日，在建建築工程應收之保留款項為716.6百萬港元（2003年：807.8百萬港元），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	
	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
即日至30天	5,019.4	3,097.1	—	—
31天至60天	283.5	176.5	—	—
60天以外	1,509.2	1,754.9	—	—
	6,812.1	5,028.5	—	—

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2004年6月30日，在建建築工程之預收顧客工程款為39.1百萬港元（2003年：31.2百萬港元），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	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
即日至30天	3,418.5	3,470.7	—	—
31天至60天	280.7	142.8	—	—
60天以外	1,657.5	2,114.3	—	—
	5,356.7	5,727.8	—	—

25 在建建築工程

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
應計成本加以應計利潤				
減可預見虧損	14,267.1	17,882.2	—	—
已收及應收按施工進度付款	(14,498.1)	(18,195.9)	—	—
	(231.0)	(313.7)	—	—
代表：				
按工程合約應收顧客總額	268.4	272.6	—	—
按工程合約應付顧客總額	(499.4)	(586.3)	—	—
	(231.0)	(313.7)	—	—

26 遠期負債

	集團賬		公司賬	
	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
銀行借款				
有抵押	9,861.8	16,485.9	—	—
無抵押	13,986.5	13,476.7	—	—
其他無抵押借款				
毋須於五年內全部償還	—	62.8	—	—
財務租約債務須於五年內 全部償還(附註a)	109.1	200.3	—	—
	23,957.4	30,225.7	—	—
可換股債券(附註b)	1,350.0	2,678.1	—	—
少數股東借款(附註c)	1,955.2	2,314.7	—	—
遞延收入	478.7	464.8	—	—
長期服務金撥備(附註d)	87.7	107.3	—	—
遠期應付賬項	86.0	661.4	86.0	172.0
	27,915.0	36,452.0	86.0	172.0
須於下年度償還之金額列入 流動負債	(6,046.0)	(7,424.1)	(86.0)	(86.0)
	21,869.0	29,027.9	—	86.0

26 遠期負債(續)

	集團賬				
	有抵押	無抵押	其他無	財務租約	合計
	銀行借款	銀行借款	抵押借款	債務	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
2004年之遠期借款之					
還款期分析如下：					
第一年內	3,941.2	1,950.8	—	67.9	5,959.9
第二年內	3,443.7	3,524.8	—	37.9	7,006.4
第三至第五年內	2,226.0	8,501.5	—	3.3	10,730.8
第五年後	250.9	9.4	—	—	260.3
	9,861.8	13,986.5	—	109.1	23,957.4
2003年之遠期借款之					
還款期分析如下：					
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

(a) 財務租約債務—最低租賃付款

	集團賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元
第一年內	69.9	93.6
第二年內	38.5	86.9
第三至第五年內	3.3	26.2
	111.7	206.7
財務租約之未來財務費用	(2.6)	(6.4)
財務租約債務現值	109.1	200.3

26 遠期負債 (續)

(b) 可換股債券

- (i) 於1999年6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%而利息於每半年到期支付，該債券並由本公司擔保及於盧森堡股票交易所上市。於1999年7月再發行50.0百萬美元條款一樣之換股擔保債券。債券持有人可選擇由1999年8月9日至2004年5月9日期間內轉換該債券為本公司每股面值1.00港元之股份。原定轉換價為每股24.60港元。

於2003年12月，該附屬公司以9.6百萬港元(2003年：42.9百萬港元)回購1.0百萬美元(2003年：4.5百萬美元)面值之債券，餘下之債券已於2004年6月9日以其面值之123.104%及應付之利息回購。

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

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

(c) 少數股東借款

欠少數股東之借款包括為數232.6百萬港元(2003年：674.8百萬港元)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5.0%至15.0%(2003年：7.5%至15.0%)，同時須按有關合營合同指定年期歸還。除部份借款為數134.9百萬港元之年息以香港銀行同業拆息加3.0%至香港最優惠利率減1.0%(2003年：香港銀行同業拆息加3.0%至香港最優惠利率減1.0%)計算外，其餘之借款均為無抵押，不須付息及沒有固定還款期。

26 遠期負債(續)

(d) 長期服務金撥備

本集團於2004年6月30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。

集團賬		
	2004年 百萬元	2003年 百萬元
於資產負債表內確認之款項乃按下列各項釐定：		
已撥款責任之現值	87.7	107.3
於損益表內確認之開支淨額如下：		
現時服務成本	0.1	15.6
利息成本	2.5	28.5
年內已確認之精算盈利淨額	(9.5)	(12.7)
	(6.9)	31.4
長期服務金責任之變動如下：		
於年初	107.3	83.9
於損益表內已確認之(收入)/開支淨額	(6.9)	31.4
年內支付之款項	(12.7)	(8.0)
於年末	87.7	107.3
集團賬		
	2004年	2003年
採納之主要精算假設如下：		
貼現率	4.3%	3.5%
預計未來薪金增長率	0.5%至2.5%	0.5%至2.5%

27 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率17.5%(2003年：17.5%)作全數撥備。

因採用會計準則第12號而導致2003年6月30日賬項改變如下：

	集團賬
	百萬港元
商譽增加	7.2
聯營公司減少	(88.0)
共同控制實體減少	(391.7)
其他投資減少	(19.3)
遞延稅項資產增加	335.9
少數股東權益減少	406.9
遞延稅項負債增加	(430.0)
儲備減少	(179.0)

遞稅稅項負債淨額之變動如下：

	集團賬	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
於年初	688.8	723.4
滙兌差額	0.3	0.1
出售及剔除附屬公司	(204.4)	(80.0)
在損益賬支銷／(記賬)(附註7)	151.5	(1.1)
在資產重估儲備(記賬)／支銷	(0.4)	46.4
於年末	635.8	688.8

27 遞延稅項(續)

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		重估物業		出售物業收益確認		物業公平價值調整		其他		總計	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
於年初	(1,250.7)	(1,363.4)	(98.0)	(51.6)	(4.5)	(2.1)	(72.7)	(79.8)	(3.1)	(5.7)	(1,429.0)	(1,502.6)
在損益賬記賬/(支銷)	27.5	32.7	—	—	(34.2)	(2.4)	(3.0)	7.1	(5.3)	2.7	(15.0)	40.1
在資產重估儲備 記賬/(支銷)	—	—	0.4	(46.4)	—	—	—	—	—	—	0.4	(46.4)
出售及剔除附屬公司	287.5	80.0	—	—	—	—	—	—	—	—	287.5	80.0
滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
於年末	(935.7)	(1,250.7)	(97.6)	(98.0)	(38.7)	(4.5)	(75.7)	(72.7)	(8.5)	(3.1)	(1,156.2)	(1,429.0)

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		稅損		未確認內部交易溢利		其他		總計	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
於年初	24.0	4.6	11.2	6.7	645.9	704.3	56.8	61.7	2.3	1.9	740.2	779.2
在損益賬(支銷)/記賬	(11.8)	19.4	(4.9)	4.5	(125.2)	(58.4)	1.2	(4.9)	4.2	0.4	(136.5)	(39.0)
出售及剔除附屬公司	—	—	(0.1)	—	(83.0)	—	—	—	—	—	(83.1)	—
滙兌差額	—	—	—	—	(0.2)	—	—	—	—	—	(0.2)	—
於年末	12.2	24.0	6.2	11.2	437.5	645.9	58.0	56.8	6.5	2.3	520.4	740.2

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

集團賬		
	2004年 百萬元	2003年 百萬元
遞延稅項資產	286.8	335.9
遞延稅項負債	(922.6)	(1,024.7)
	(635.8)	(688.8)

27 遞延稅項(續)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損港幣7,912.9百萬港元(2003年：9,359.3百萬港元)可結轉以抵銷未來應課收入，除627.8百萬港元(2003年：438.9百萬港元)稅損將於2009年(2003年：2008年)或以前屆滿，其他稅損並無限期。

28 股本

	2004年 股份數目 (百萬)	2004年 百萬港元	2003年 股份數目 (百萬)	2003年 百萬港元
法定股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初結存	2,500.0	2,500.0	2,500.0	2,500.0
增加法定股本(附註a)	7,500.0	7,500.0	—	—
於年末結存	10,000.0	10,000.0	2,500.0	2,500.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
於年初結存	2,219.5	2,219.5	2,166.4	2,166.4
配售股份(附註b)	250.0	250.0	—	—
供股(附註c)	987.8	987.8	—	—
以股代息(附註d)	—	—	53.1	53.1
於年末結存	3,457.3	3,457.3	2,219.5	2,219.5

(a) 增加法定股本

按照2003年12月2日及2004年3月22日通過之兩個普通決議，本公司增加每股面值1.00港元之股份7,500.0百萬股，將法定股本由2,500.0百萬港元增至10,000.0百萬港元。

(b) 配售股份

本年度內，本公司將250.0百萬股每股1.00港元之股份配售，作價為每股4.9044港元，以減低集團之銀行借貸。

(c) 供股

本年度內，本公司發行987,817,877股每股1.00港元之供股股份，按每持有五股股份可供兩股股份之比例，每股供股股份作價為5.40港元。該次供股所得款項用作償還到期尚未行使可換股債券、支付現有農地儲備改變用途的補地價付款及作日常營運資金。

(d) 以股代息

於2003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，以支付2002年末期以股代息及2003年中期以股代息。

29 儲備

集團賬							
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	資產 重估儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
2002年7月1日結存，如前呈報	37.7	19,232.4	15,125.2	558.6	572.9	15,906.7	51,433.5
採納會計準則第12號之影響	—	—	(105.5)	(114.6)	—	(61.0)	(281.1)
2002年7月1日結存，經重列	37.7	19,232.4	15,019.7	444.0	572.9	15,845.7	51,152.4
以股代息	—	115.4	—	—	—	—	115.4
發行股份費用	—	(0.2)	—	—	—	—	(0.2)
本年度除稅後投資及酒店物業重估虧絀	—	—	(1,779.8)	—	—	—	(1,779.8)
估除稅後重估虧絀							
聯營公司	—	—	(70.5)	—	—	—	(70.5)
共同控制實體	—	—	(104.6)	—	—	—	(104.6)
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	—	—	—	32.3	—	—	32.3
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	—	—	—	—	—	(4,707.7)	(4,707.7)
轉往盈餘保留	—	—	(39.0)	—	(6.3)	45.3	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(85.6)	(85.6)
2002年已派發末期股息	—	—	—	—	—	(216.6)	(216.6)
2003年已派發中期股息	—	—	—	—	—	(131.5)	(131.5)
	37.7	19,347.6	12,553.7	482.5	566.6	10,749.6	43,737.7
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	19,347.6	12,497.4	590.0	566.6	14,896.6	47,935.9
聯營公司	—	—	248.6	0.5	—	(1,551.7)	(1,302.6)
共同控制實體	—	—	(192.3)	(108.0)	—	(2,595.3)	(2,895.6)
	37.7	19,347.6	12,553.7	482.5	566.6	10,749.6	43,737.7

29 儲備 (續)

集團賬							
	資本贖回 儲備 百萬港元	股本溢價 百萬港元	資產 重估儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	合計 百萬港元
2003年7月1日結存，如前呈報	37.7	19,347.6	12,675.5	582.5	566.6	10,706.8	43,916.7
採納會計準則第12號之影響	—	—	(121.8)	(100.0)	—	42.8	(179.0)
2003年7月1日結存，經重列	37.7	19,347.6	12,553.7	482.5	566.6	10,749.6	43,737.7
配售股份	—	976.1	—	—	—	—	976.1
供股	—	4,346.4	—	—	—	—	4,346.4
發行股份費用	—	(74.0)	—	—	—	—	(74.0)
本年度除稅後投資及酒店物業重估盈餘	—	—	2,774.0	—	—	—	2,774.0
佔除稅後重估盈餘							
聯營公司	—	—	45.9	—	—	—	45.9
共同控制實體	—	—	104.0	—	—	—	104.0
投資證券減值虧損於損益賬撇銷	—	—	1,315.7	—	—	—	1,315.7
商譽於出售附屬公司撥回	—	—	—	1.5	—	—	1.5
商譽耗蝕撥回	—	—	—	(14.6)	—	—	(14.6)
商譽耗蝕虧損於損益賬撇銷	—	—	—	14.6	—	—	14.6
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(1,265.8)	—	—	—	(1,265.8)
出售所變現之投資證券重估虧絀	—	—	32.8	—	—	—	32.8
本年度虧損	—	—	—	—	—	(976.2)	(976.2)
轉往盈餘保留	—	—	(17.4)	—	0.8	16.6	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	(1.3)	(1.3)
2004年已派發中期股息	—	—	—	—	—	(69.1)	(69.1)
	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,719.6	50,947.7
代表：							
2004年6月30日結存	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,581.3	50,809.4
2004年擬派末期股息	—	—	—	—	—	138.3	138.3
	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,719.6	50,947.7
保留分配：							
本公司及附屬公司	37.7	24,596.1	15,336.7	591.5	567.4	13,405.4	54,534.8
聯營公司	—	—	294.5	0.5	—	(1,480.3)	(1,185.3)
共同控制實體	—	—	(88.3)	(108.0)	—	(2,205.5)	(2,401.8)
	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,719.6	50,947.7

29 儲備(續)

	公司賬				
	資本贖回	股本溢價	資產	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
2002年7月1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)
2002年已派發末期股息	—	—	—	(216.6)	(216.6)
2003年已派發中期股息	—	—	—	(131.5)	(131.5)
2003年7月1日結存	37.7	19,347.6	32.3	12,014.0	31,431.6
配售股份	—	976.1	—	—	976.1
供股	—	4,346.4	—	—	4,346.4
發行股份費用	—	(74.0)	—	—	(74.0)
本年度投資物業重估盈餘	—	—	3.0	—	3.0
出售所變現之投資證券重估虧絀	—	—	29.5	—	29.5
本年度投資證券重估虧絀	—	—	(27.7)	—	(27.7)
本年度虧損	—	—	—	(1,984.7)	(1,984.7)
2004年已派發中期股息	—	—	—	(69.1)	(69.1)
	37.7	24,596.1	37.1	9,960.2	34,631.1
代表：					
2004年6月30日結存	37.7	24,596.1	37.1	9,821.9	34,492.8
2004年擬派發末期股息	—	—	—	138.3	138.3
	37.7	24,596.1	37.1	9,960.2	34,631.1

資產重估儲備分析

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
酒店物業	3,581.7	2,836.9	—	—
投資物業	11,693.7	9,532.0	26.0	23.0
證券投資	267.5	184.8	11.1	9.3
	15,542.9	12,553.7	37.1	32.3

30 承擔項目

(a) 資本承擔

	集團賬		公司賬	
	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
已簽約但未撥備				
無形資產	—	237.9	—	—
固定資產	566.1	708.9	—	—
一間聯營公司	12.2	—	—	—
一間附屬公司	—	—	55.0	55.0
共同控制實體	326.4	177.1	—	—
其他投資	70.3	2.8	—	—
	975.0	1,126.7	55.0	55.0
已授權但未簽約				
固定資產	15.7	37.8	—	—
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	205.1	287.6	—	—
已授權但未簽約	268.4	123.9	—	—
	473.5	411.5	—	—

上述資本承擔不包括購買現正涉及派威申訴之固定資產及無形資產之資本承擔(附註34b)。

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	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
地產樓宇				
第一年內	363.3	338.5	—	—
第二至第五年內	789.8	653.1	—	—
第五年後	2,395.4	1,727.4	—	—
	3,548.5	2,719.0	—	—
設備				
第一年內	—	15.4	—	—
第二至第五年內	—	13.8	—	—
	3,548.5	2,748.2	—	—

(c) 其他承擔

應付其他承擔之未來承擔如下：

	集團賬		公司賬	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
第一年內	—	30.0	—	—
第二至第五年內	—	110.5	—	—
	—	140.5	—	—

- (d) 於2004年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團若干附屬公司及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889.5百萬元(2003年：382.3百萬元)。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2004年6月30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。年內，本集團與一間聯營公司及第三者訂立修訂協議，據此，共同發展9號貨櫃碼頭及相關之互換泊位安排之擔保款項已大幅減少。因此，倘本集團須就其9號貨櫃碼頭發展計劃及所涉資金履行其於擔保下之責任，額外負債之最高金額將不會對本集團賬目有任何重大影響(於2003年6月30日：1,321.8百萬港元，其中約781.0百萬港元已獲一間聯營公司作出反賠償保證。)

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，而本集團將注入之資金則會因此而相應減少。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	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
第一年內	485.1	481.2	5.8	4.9
第二至第五年內	555.1	609.9	18.2	23.5
第五年後	544.6	410.6	—	0.5
	1,584.8	1,501.7	24.0	28.9

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	
	2004年 百萬元	2003年 百萬元	2004年 百萬元	2003年 百萬元
擔保				
本集團建築合約之履行合約承擔	1,488.4	1,373.2	534.5	100.8
其他履行合約承擔	332.3	211.9	77.4	77.7
擔保下列公司取得信貸額				
附屬公司	—	—	20,338.6	24,081.8
聯營公司	418.9	1,581.4	105.0	105.0
共同控制實體	5,142.1	4,536.9	707.8	1,733.5
其他投資賬項內之 被投資公司	4.2	4.2	4.2	4.2
保證非全資附屬公司之 中國稅項債務	1,925.2	2,008.1	6,347.6	6,645.1
	9,311.1	9,715.7	28,115.1	32,748.1

除未完結訴訟(參考賬目附註34)外，本集團就位於中國的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已向對方採取法律行動。至本賬目通過之日止，本集團並無收到列載索償詳情的索償聲明，而該等項目的現況仍然維持不變。此外，本集團就一個位於馬來西亞的酒店項目與另一位合營夥伴發生另一宗爭議。案件已於2003年7月審結，並於2004年4月1日宣判本集團勝訴。該合營夥伴已入稟上訴，有關聆訊定於2005年6月進行。董事已就該等事件取得法律意見，認為該等事件對本集團的財務狀況並無重大不利影響。

32 綜合現金流量表之附註

(a) 營業虧損與營業活動現金流入淨額比對表

	2004年 百萬元	2003年 百萬元 (經重列)
營業虧損	(3,770.3)	(5,451.0)
折舊	1,110.3	1,200.7
攤銷		
共同控制實體投資成本	—	10.4
開發成本	0.4	—
商譽及負商譽	7.1	5.4
重組附屬公司之攤薄虧損	—	196.4
耗蝕		
固定資產	1,457.1	386.8
商譽	40.1	21.0
無形資產	401.2	—
投資撥備		
—合作物業發展項目	—	36.3
聯營公司	—	138.2
共同控制實體	29.0	47.2
上市及非上市股份	81.3	101.4
撥備		
應收賬	160.9	35.5
聯營公司欠款	150.5	62.5
共同控制實體	50.2	480.8
被投資公司借款	304.2	—
其他資產	1,024.9	122.4
其他投資	2,367.1	305.3
支付款項	—	111.6
待售樓宇減值準備	137.2	2,352.3
攤薄附屬公司權益虧損	49.6	0.3
酒店物業重估虧絀(撥回)/提撥	(3.7)	178.3
出售虧損/(溢利)淨額		
固定資產	26.3	33.1
聯營公司	(0.2)	(3.1)
共同控制實體	(9.3)	24.9
上市股份	(16.2)	—
其他投資	37.3	(71.4)
附屬公司	(389.4)	(187.6)

32 綜合現金流量表之附註(續)

(a) 營業虧損與營業活動現金流入淨額比對表(續)

	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元 (經重列)
出售附屬公司部份權益溢利	—	(56.4)
存貨撇減至可變現值	294.4	458.4
耗蝕撥回		
固定資產	(205.1)	—
— 共同控制實體	(16.7)	—
準備回撥		
待售樓宇減值	(1,160.2)	(40.0)
非上市股份	(4.7)	—
回購可認股債券溢價	0.2	1.9
兌換差額	1.0	26.2
利息支出及股息收入淨額	744.0	1,449.6
營運資本變動前之營業溢利	2,898.5	1,977.4
存貨減少	11.3	271.0
待售樓宇減少／(增加)	1,731.3	(1,713.2)
應收賬及預付款(增加)／減少	(2,545.6)	1,683.1
其他應收貸款增加	(38.7)	(3.7)
應付賬及應付費用增加／(減少)	106.7	(1,670.9)
在建建築工程(減少)／增加	(82.7)	11.8
出售樓宇預收訂金(減少)／增加	(88.6)	208.3
營業活動現金流入淨額	1,992.2	763.8

32 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 收購附屬公司

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
收購資產淨值		
無形資產	5.8	—
固定資產	48.3	745.6
聯營公司	3.7	—
共同控制實體	—	775.4
存貨	1.8	7.9
待售樓宇	35.9	107.7
應收賬及預付款	89.2	253.7
稅項	—	(0.5)
現金及銀行存款	24.5	265.8
應付賬及應付費用	(121.7)	(413.0)
短期銀行借款	—	(902.8)
遠期負債	(4.4)	(79.1)
少數股東權益	(35.6)	(21.3)
	47.5	739.4
減：集團原先所佔權益		
聯營公司	—	66.1
共同控制實體	(47.9)	(540.5)
	(0.4)	265.0
收購產生之商譽	30.0	—
	29.6	265.0
代表：		
現金	2.5	265.0
擬投資之訂金	27.1	—
	29.6	265.0

(c) 就購入附屬公司而產生之現金及現金等值之流入淨額分析

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
現金代價	(2.5)	(265.0)
購入之現金及銀行結存	24.5	265.8
	22.0	0.8

32 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 出售附屬公司

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
出售資產淨值		
固定資產	1,905.7	1,653.0
聯營公司	—	289.4
共同控制實體	682.4	—
存貨	12.4	25.1
待售樓宇	141.4	—
應收賬及預付款	127.3	16.5
現金及銀行存款	396.1	174.0
應付賬及應付費用	(500.5)	(492.0)
銀行借款及透支	—	(73.6)
稅項	(0.5)	—
遠期負債	(524.1)	(380.2)
遞延稅項負債	(103.3)	(80.0)
少數股東權益	(552.3)	(214.4)
	1,584.6	917.8
商譽	1.5	—
出售附屬公司之溢利	389.4	187.6
	1,975.5	1,105.4
代表：		
現金	1,370.0	1,128.5
遠期應收款	486.1	—
應收賬及預付款	102.0	0.4
共同控制實體	17.4	(23.5)
	1,975.5	1,105.4

(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

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
現金代價	1,370.0	1,128.5
售出之現金及銀行結存	(396.1)	(174.0)
	973.9	954.5

32 綜合現金流量表之附註(續)

(f) 因重組交通運輸業務及剔除一附屬公司

	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
剔除資產淨值		
固定資產	3,327.1	—
聯營公司	244.4	—
共同控制實體	67.0	—
現金及銀行存款	217.8	—
應收賬及預付款	180.3	—
存貨	49.4	—
應付賬及應付費用	(280.7)	—
稅項	(0.2)	—
遠期負債	(624.9)	—
遞延稅項負債	(101.1)	—
少數股東權益	(786.5)	—
	2,292.6	—
代表：		
現金	1,548.6	—
共同控制實體	831.4	—
應付賬	(87.4)	—
	2,292.6	—

(i) 於年內，新創建、周大福企業有限公司(「周大福」)及 Merryhill Group Limited (「Merryhill」)進行換股。將新創建及周大福之交通運輸及相關業務歸納於 Merryhill。換股完成後，新創建集團及周大福分別擁有50.0% Merryhill 之已發行股份。

(ii) 新創建集團於2003年12月12日與武漢市城市建設基金管理辦公室(「武漢市基金辦公室」)訂立原則協議(「原則協議」)，出售新創建集團在武漢橋樑建設股份有限公司(「武漢橋樑建設」)擁有約48.9%之權益。該公司乃一間於中國內地註冊成立之中外合資股份公司，其在武漢經營長江二橋。武漢市基金辦公室須支付之代價為人民幣1,180.0百萬元(約相當於1,100.0百萬港元)，上述代價將於2004年12月31日或中國內地政府有關機關批准出售建議後第十五天(以較後者為準)或之前分期支付。新創建集團正與武漢市基金辦公室落實買賣協議。儘管出售建議須訂立正式買賣協議及獲得中國內地政府有關機關批准，新創建集團認為，於簽訂原則協議後，不再控制武漢橋樑建設之運作。因此，於2004年6月30日，早前列作附屬公司之武漢橋樑建設已從綜合賬目剔除，已收款項扣除新創建集團應佔之賬面值約87.4百萬港元，並已列作應付賬及應付費用。

32 綜合現金流量表之附註(續)

(g) 重組交通運輸業務及剔除一附屬公司之現金及現金項目淨額之流入分析：

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
現金代價	1,548.6	—
剔除現金及銀行存款	(217.8)	—
	1,330.8	—

(h) 融資變動分析

	股本(包括 股本溢價) 百 萬 港 元	遠期負債 百 萬 港 元	短期 銀行及 其他借款 百 萬 港 元	受限制 現金及 銀行存款 百 萬 港 元	少數股東 權益 百 萬 港 元	合計 百 萬 港 元
2002年6月30日結存	21,398.8	37,766.1	3,670.9	(2,404.4)	17,645.7	78,077.1
融資之現金(流出)／流入淨額	(0.2)	(1,338.2)	(365.1)	731.1	(60.9)	(1,033.3)
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	—	—	—	—	(939.3)	(939.3)
財務租約開始	—	113.5	—	—	—	113.5
外幣兌換差額	—	—	—	—	(13.5)	(13.5)
2003年6月30日結存	21,567.1	36,452.0	4,135.0	(1,673.3)	16,420.3	76,901.1
融資之現金流入／(流出)淨額	6,486.3	(7,487.2)	(1,224.2)	485.3	(293.1)	(2,032.9)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	(37.9)	(37.9)
出售附屬公司	—	(524.1)	—	—	(552.3)	(1,076.4)
重組交通運輸業務及 剔除一間附屬公司	—	(624.9)	—	—	(786.5)	(1,411.4)
遞延利息收入減少	—	(5.7)	—	—	—	(5.7)
遠期應付賬項增加	—	66.8	—	—	—	66.8
購入附屬公司	—	4.4	—	—	35.6	40.0
攤薄附屬公司權益以致 少數股東權益增加	—	—	—	—	106.5	106.5
少數股東權益所佔純利及其他儲備	—	—	—	—	(1,087.1)	(1,087.1)
財務租約開始	—	33.7	—	—	—	33.7
外幣兌換差額	—	—	—	—	(8.1)	(8.1)
2004年6月30日結存	28,053.4	27,915.0	2,910.8	(1,188.0)	13,797.4	71,488.6

(i) 非現金交易

集團簽訂一份於租約開始時資本價值為33.7百萬港元(2003年：113.5百萬港元)之財務租約協議。

若干為數285.5百萬港元之投資物業於本年度由一間共同控制實體轉來本集團，作為償還該共同控制實體之欠款。

33 與有關連人士之交易

除在賬目內已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元
與聯屬公司交易(附註a)		
租金收入(附註b)	10.5	12.4
提供合約工程服務(附註c)	559.2	324.4
利息收入(附註d)	103.2	163.7
購入資產(附註e)	365.6	810.7
與其他有關連人士交易／餘額		
租金收入(附註b)	17.6	17.6
提供合約工程服務(附註c)	282.4	—
管理費支出(附註f)	85.2	72.2
船租費用，扣除付還金額(附註g)	12.1	—
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
應收賬(附註j)	220.0	111.0
應付賬項(附註k)	158.1	761.1

(a) 聯屬公司包括聯營公司及共同控制實體。

(b) 租金收入根據個別租約合同訂立之租值計算。

(c) 提供合約工程服務之收益有關之條款不會比本集團收取或與第三者顧客所簽訂之合約有所優惠。

(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) 向一間聯營公司作出之採購指按雙方一致同意之價格購買由派威開發之機頂盒、牌照、互動電視網絡系統及設備。於2004年6月30日，本集團已付予派威約843.9百萬港元(2003：936.5百萬港元)作為購買固定資產之貿易按金。

(f) 管理費支出根據有關合約所訂立之收費率計算。

(g) 船租費用根據本集團一前附屬公司與周大福控制之若干公司所訂立之主租船協議(「主租船協議」)內之條款計算，本集團於2003年7月1日至2004年3月9日止期間(「該期間」)付予有關連人士之船舶租金為數43.0百萬港元(2003：8.5百萬港元)。

根據主租船協議，周大福同意向本集團提供擔保，保證該前附屬公司之船舶業務之應佔除稅前純利不少於10.0百萬港元，而周大福須就該期間向本集團支付有關差額共30.9百萬港元(2003年：8.5百萬港元)。

33 與有關連人士之交易 (續)

- (h) 於去年，本集團之附屬公司與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) 於去年，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) 應收賬均無抵押、無須付息及無固定還款期。
- (k) 除其中於2003年之755.7百萬港元須付一個月香港銀行同業拆息加0.5%至1.0%之利息，餘下應付賬項均無抵押，無須付息及需隨時償還。

34 未完結訴訟

- (a) 於2004年5月，本公司擁有54.44%權益的上市附屬公司新世界信息科技向美國加州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關派威公司及派威公司的總裁兼創辦人 Tony Qu 先生的申訴(「新世界信息科技申訴」)。根據新世界信息科技申訴，新世界信息科技指稱新世界信息科技因基於 Tony Qu 先生及派威的陳述，與派威公司訂立多項協議，據此，本集團投資於派威公司，並作出多項有關視頻點播和其他數碼廣播與相關技術及增值服務技術(「技術」)之貨品及服務之採購訂單。本集團已支付約50億港元，作為對派威公司之投資及貸款，以及向派威購入貨品及服務。新世界信息科技對 Tony Qu 先生及參與訂約的派威公司關於技術相關貨品及服務違反各訂約方之間所訂立的協議，提出多項申訴。因此，新世界信息科技就此提出索償由審判裁定的金額連同利息、取消所有協議，歸還本集團支付的所有款項，並索償懲罰性及做戒性賠款、法律訴訟費與其他法定及公義的糾正措施。新世界信息科技就此項訴訟索償的款項總額超過7億美元(相當於約5,460.0百萬港元)。

新世界信息科技董事經諮詢外聘法律顧問意見，認為新世界信息科技申訴不能在短期內結案，且結果亦屬未知之數。

根據新世界信息科技申訴提出前取得的派威公司2003年12月31日未經審核管理賬目，派威公司當時銀行賬戶結餘約為344.0百萬美元(相當於約2,683.0百萬港元)。

2004年6月，為防止資金遭不當提取，新世界信息科技所提名加入若干派威公司之董事 Jimmy Li 先生，希望透過向法院申請臨時禁制令，尋求對若干派威公司銀行賬戶超過50萬美元資金的提取行使共同簽署權。然而，有關申請遭美國加州聖塔克萊拉郡高級法院駁回。

34 未完結訴訟(續)

2004年8月，美國加州聖塔克萊拉郡高級法院裁定 Jimmy Li 先生得直，Jimmy Li 先生有權審查若干派威公司之所有公司賬冊和紀錄。Jimmy Li 先生在美國一家會計師行協助下，查閱該等賬冊和紀錄，但至本賬目批核日期為止，仍未提取到任何有意義的財務資料。

由於新世界信息科技董事未能凍結該等銀行戶口或行使共同簽署權，新世界信息科技董事認為他們無法有效監察派威公司的資金動用。按照未經審核管理賬目，派威公司於2003年12月31日的銀行賬戶結餘約為344.0百萬美元。儘管如此，新世界信息科技董事預期，直至新世界信息科技申訴結案前，將會有大筆資金被用於支付法律費用及非新世界信息科技董事可控制的其他用途。此外，由於缺乏有關派威公司的最新和有意義的財務資料，加上訴訟所需時間及最終結果亦屬未知數，對可收回資產的金額造成相應影響，故本公司董事認為就本集團在派威公司的投資、貸予派威公司的款項和向派威支付的訂金作全數3,082.0百萬港元的撥備，對於截至2004年6月30日止年度的賬目是最為適當的。

- (b) 於2004年5月，派威向美國加州洛杉磯郡高級法院提出有關新世界信息科技的申訴(「派威申訴」)。根據派威申訴，派威指稱新世界信息科技未有根據三項採購訂單和一份由派威向本集團提供與技術有關的貨品和服務或許可證授予的協議，作出全數付款，涉及金額約58.9百萬美元(相當於約459.0百萬港元)。派威向新世界信息科技提出索償由審判裁定的金額，但不少於58.0百萬美元(相當於約452.0百萬港元)，連同利息和法律訴訟費用，以及一份聲明，說明若新世界信息科技根據多項採購訂單及協議履行其責任而應向派威支付的利潤，以及派威應有權保留新世界信息科技據此支付的訂金。

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

35 結算日後事項

於2004年3月29日，本公司之全資附屬公司新世界電話控股有限公司（「新世界電話控股」）與亞洲物流科技有限公司（「亞洲物流科技」）訂立買賣協議；據此，亞洲物流科技同意購入而新世界電話控股則同意出售其於 New World PCS Holdings Limited 之全部權益（「銷售股份」）。銷售股份之總代價約為1,250.0百萬港元，並於買賣協議完成時以現金支付。買賣協議完成須待認購協議（釋義見下文）完成以及達成其他條件後，方可作實。

於2004年3月29日，本公司之全資附屬公司 Power Palace Group Limited（「PPG」）亦與亞洲物流科技訂立認購協議，據此，PPG 同意認購：(i) 4,166,666,667股亞洲物流科技股本中每股面值0.01港元之股份（或41,666,666股亞洲物流科技合併股份，合併股份乃每100股已發行或未發行每股面值0.01港元之亞洲物流科技現有股份合併成一股每股面值1.00港元之股份），發行價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元（或每股亞洲物流科技合併股份1.20港元），即較亞洲物流科技現有股份於2004年3月26日停牌前在聯合交易所之最後買賣日之收市價0.044港元折讓約72.7%；及(ii)將發行予 PPG 本金額為1,200.0百萬港元之可換股票據，持有人有權將可換股票據之本金額轉為亞洲物流科技新現有股份（或亞洲物流科技合併股份），原定轉換價為每股亞洲物流科技現有股份0.012港元（或每股亞洲物流科技合併股份1.20港元）。

買賣協議及認購協議已於2004年7月6日完成。

36 比較數字

若干比較數字因採納會計準則12或以符合本年度之呈列方式已從新編制及重列。

37 賬目通過

本賬目經董事會於2004年10月15日通過。

38 主要附屬公司

於2004年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊及經營					
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	51	地產投資
全速投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
星光大道管理有限公司	2	1	—	100	管理服務
雅力勤發展有限公司	40	100	100	100	控股投資
擴倫置業有限公司	2	1	100	100	控股投資
百勤營造有限公司	230,000	100	—	54	建築
	20,000 *	100	—	—	
萬爵投資有限公司	4,998	1	—	54	投資控股
	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	—	80	地產投資
廣輝置業有限公司	10	1	—	70	地產投資
僑峻有限公司	2	1	—	100	地產投資
精基貿易有限公司	8,500,000	1	—	54	建築材料貿易
	1,500,000 *	1	—	—	
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
金龍地產有限公司	2	10	—	100	地產投資
傑益有限公司	2	1	—	100	地產投資
君悅大酒店有限公司	1,000	1	—	64	酒店經營
冠悅有限公司	2	1	100	100	控股投資
前邁有限公司	2	1	100	100	地產投資
協興建業有限公司	40,000	1,000	—	54	建築及土木工程
(前稱大業建築工程有限公司)	10,000 *	1,000	—	—	
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	—	—	

38 主要附屬公司(續)

於2004年6月30日

	已發行股份 [#]		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊及經營(續)					
香港會議展覽中心 (管理)有限公司	3 1 *	1 1	— —	54 —	管理香港會議 展覽中心
香島發展有限公司	33,400,000	5	6	100	地產投資
香島園藝有限公司	980,000 20,000 *	10 10	— —	54 —	環境美化服務
香港新世界百貨有限公司	968,153,000	1	100	100	百貨經營
快達票香港有限公司	11,481,580	1	—	43	票務
佳謙有限公司	100	1	—	100	控股投資
國際屋宇管理有限公司	450,000 95,500 *	10 10	— —	54 —	物業管理
Joint Profit Limited	2	1	100	100	地產投資
金境有限公司	2	1	100	100	地產投資
富騰工程有限公司	10 5,000,000 *	1 1	— —	38 —	室內裝修
建僑企業有限公司	10,000	1,000	100	100	控股投資
金利企業有限公司	300	1,000	100	100	控股投資
僑樂服務管理有限公司	2 1,002 *	100 100	— —	54 —	物業管理
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	1,800 200 *	1 1	— —	70 —	控股投資
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
定安工程有限公司(前稱 華胄電機工程有限公司)	30,000	1,000	—	54	機電工程
彩暉集團有限公司	100	1	80	80	地產投資
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	40,000,002 704,000 *	1 1	— —	54 —	洗衣服務
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 2 *	1 1	— —	70 —	控股投資

38 主要附屬公司 (續)

於2004年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
		港元			
在香港註冊及經營(續)					
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	100,000	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	9,999,998	1	—	100	電訊服務
	2 *	1	—	—	
New World Tower Company Limited	2	10	—	100	地產投資
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	0.25	—	64	控股投資
NWD Finance Limited	2	1	100	100	財務
NWS (Finance) Limited	2	1	—	54	財務
鶴記營造有限公司	270,000	100	—	54	建築工程
	1 **	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
揚威投資有限公司	2	1	100	100	地產投資
力中管理策劃有限公司	2	1	—	100	策劃管理
天傳有限公司	100	1	—	54	經營煙酒免稅店
精景發展有限公司	10,000	1	—	100	地產投資

38 主要附屬公司(續)

於2004年6月30日

	已發行股份 [#] 數目	每股面值 港元	佔股本百分率 公司	集團	主要業務
在香港註冊及經營(續)					
濤運有限公司	2	10	—	100	地產投資
崇藝設計顧問有限公司	2	1	—	54	室內設計
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	—	—	
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	1,488,862,294	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
新世界信息科技有限公司 (前稱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	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。

38 主要附屬公司 (續)

於2004年6月30日

	註冊資本	所佔權益百分率		主要業務
		公司	(附註a) 集團	
在中國註冊及經營				
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
北京信通傳之媒文化投資有限公司	30,000,000人民幣	—	28	提供告示牌宣傳、 廣告代理服務及 商業顧問服務
大連新世界廣場國際有限公司	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	—	43	經營收費橋樑
廣西北流新北公路有限公司	99,200,000人民幣	—	32	經營收費道路
廣西蒼梧新蒼公路有限公司	64,000,000人民幣	—	38	經營收費道路
廣西容縣新容公路有限公司	82,400,000人民幣	—	38	經營收費道路
廣西玉林新業公路有限公司	63,800,000人民幣	—	32	經營收費道路
廣西玉林新玉公路有限公司	96,000,000人民幣	—	32	經營收費道路
廣州新都會房地產有限公司	140,000,000港元	100	100	地產投資
廣州新世界房地產有限公司	170,000,000港元	100	100	地產投資
廣州新華晨房地產有限公司	200,000,000人民幣	—	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
新海安(天津)國際貨物分撥有限公司	870,000美元	—	54	地產投資
清遠新城公路有限公司	72,000,000人民幣	—	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

38 主要附屬公司(續)

於2004年6月30日

	註冊資本	所佔權益百分率		主要業務
		公司	集團	
在中國註冊及經營(續)				
上海華美達廣場有限公司	34,000,000美元	—	45	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
太原新太公路有限公司	72,120,000人民幣	—	48	經營收費道路
太原新園公路有限公司	85,880,000人民幣	—	48	經營收費道路
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	100	百貨經營
武漢新鵬發展有限公司	10,000,000美元	—	95	地產投資
武漢新鵬物業有限公司	2,830,000美元	—	66	地產投資
無錫新世界百貨有限公司	5,000,000美元	—	100	百貨經營
梧州新梧公路有限公司	72,000,000人民幣	—	24	經營收費道路
廈門新世界象嶼倉儲加工區有限公司	5,000,000美元	—	54	發展倉庫、處理及 物流設施
廈門新遠貨櫃儲運有限公司	17,000,000人民幣	—	38	散貨裝箱、貨櫃 儲存、維修及保養

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。

38 主要附屬公司（續）

於2004年6月30日

	已發行股份 [#]		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值	公司	集團	
在百慕達註冊及在香港經營					
新創建集團有限公司	1,792,454,316	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
Fotoland Limited	1	1美元	—	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
新世界實業控股有限公司	1	1美元	100	100	控股投資
New World Hotels (Corporation) Limited	1	1美元	—	64	控股投資
新世界工業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
生達新世界生物工程有限公司	100	1美元	—	80	控股投資
新基電訊有限公司	100	1美元	—	100	電訊服務
新世界創業控股有限公司	1	1美元	—	100	控股投資
NWS Capital Finance Limited	1	1美元	—	54	財務
新創機電工程集團有限公司 （前稱新創機電工程有限公司）	50,000,000	1港元	—	54	控股投資
新創建基建管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
新創建港口管理有限公司	1	1美元	—	54	控股投資
Park New Astor Hotel Limited	101	1美元	—	100	地產投資
Power Palace Group Limited	1	1美元	100	100	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	—	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
Teddy Bear Kingdom Holdings Limited	10,000	1美元	—	57	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

39 主要聯營公司

於2004年6月30日

	已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	數目	每股面值 港元	公司	集團	
在香港註冊及經營					
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	—	—	地產投資
	500 'B'	10	—	50	
	9,000 'C'*	10	—	—	
永煜有限公司	1,000	1	40	40	地產投資
寶協發展有限公司	1,000,000	1	—	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
翼冠有限公司	150,000	100	—	23	石礦經營

	註冊資本／已發行股份#		佔股本百分率		主要業務
	金額／數目	每股面值	公司	集團	
在泰國註冊及經營					
Ploenchit Arcade Company Limited	20,000	10,000泰銖	—	13	酒店投資
在英屬處女群島註冊					
飛溢房產有限公司	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 QU 能源有限公司	65,000,000 B	—	—	—	發展及生產熱力
	35,000,000 +	—	—	35	傳輸產品
Newton Asia Limited	2	1美元	50	50	地產投資
在中國註冊及經營					
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					
大福證券集團有限公司	572,281,699	0.10港元	—	11	控股投資
惠記集團有限公司	792,824,034	0.10港元	—	15	控股投資

39 主要聯營公司(續)

截至2004年6月30日止年度，若干公司由聯營公司重新分類為其他投資(附註18(a))。該等公司之詳情如下：

	已發行股份 [#] 數目	每股面值	佔股本百分率 公司	集團	主要業務
在美國註冊及經營					
Athena Database Inc.	35,000,000 B	—	—	—	發展資料庫應用工具
	15,000,000 +	—	—	54	
CyberLancet Corporation	50,000,000 B	—	—	—	發展互聯網科技
	21,000,000 +	—	—	54	
CyberNova Corporation	31,000,000 B	—	—	—	發展有線數據機
	20,000,000 +	—	—	54	
Pine Global Marketing Ltd	31,000,000 B	—	—	—	市場推廣服務
	17,500,000 +	—	—	54	
PrediWave Corporation	35,000,000 B	—	—	—	開發互動電視網絡 系統技術
	15,000,000 +	—	—	54	
S.T.U.B. SATertainment, Inc.	60,000,000 B	—	—	—	經銷衛星產品
	40,000,000 +	—	—	54	
TechStock, Inc.	30,000,000 B	—	—	—	投資控股
	20,000,000 +	—	—	54	
Visionaire Technology Corporation	34,000,000 B	—	—	—	科技控股投資
	15,000,000 +	—	—	54	
WarpEra Corporation	42,000,000 B	—	—	—	開發電腦硬件及軟件
	18,000,000 +	—	—	54	

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。

40 主要共同控制實體

於2004年6月30日

	註冊資本	所佔權益 百分率Ω	主要業務
		公司 集團	
在中國註冊及經營			
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
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
廣州東方電力有限公司	990,000,000人民幣	— 13	發電及供電
廣州珠江電力有限公司	420,000,000人民幣	— 27	發電及供電
香港京港開發有限公司	1,000,000港元	— 23	酒店經營
New World Liberty China Ventures Limited	100美元	— 71	控股投資
	12,000美元**	— —	
上海建美房產發展有限公司	10,000,000美元	— 21	地產投資
廈門象嶼碼頭有限公司	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	— 13	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
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	— 35	經營收費道路
惠深(鹽田)高速公路有限公司	139,980,000人民幣	— 18	經營收費道路

40 主要共同控制實體 (續)

於2004年6月30日

	註冊資本	所佔權益		主要業務
		公司	百分率Ω 集團	
在中國註冊及經營(續)				
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
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	42	物業發展
New Bei Fang Hotel Ltd.	1,200,000美元	—	42	地產投資
上海新世界基因技術開發有限公司	6,000,000美元	—	50	發展生物化學科技
上海三聯物業發展有限公司	54,000,000美元	—	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
四川鍵為大利電廠有限公司	30,000,000美元	—	32	發電及供應電力
天津新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	—	42	物業發展
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)				
天津新地高速公路有限公司	93,688,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新隆高速公路有限公司	99,400,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新路高速公路有限公司	99,092,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新明高速公路有限公司	85,468,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新青高速公路有限公司	99,368,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新泉高速公路有限公司	92,016,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新森高速公路有限公司	87,300,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新實高速公路有限公司	99,388,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新思高速公路有限公司	96,624,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新通高速公路有限公司	99,448,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新拓高速公路有限公司	99,316,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新祥高速公路有限公司	90,472,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新顏高速公路有限公司	89,028,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
天津新展高速公路有限公司	89,392,000人民幣	—	48 @	經營收費道路
武漢機場路發展有限公司	60,000,000人民幣	—	21	經營收費道路
武漢新世界康居發展有限公司	96,000,000人民幣	—	42	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	13,500,000美元	—	42	地產投資
Wuxi New City Development Co., Limited	10,040,000美元	—	26	酒店經營

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

@ 代表在合營期內首15年現金分配比率，其後該比率將轉至60%。

40 主要共同控制實體(續)

於2004年6月30日

	數目	已發行股份# 每股面值 港元	公司	佔股本百分率 集團	主要業務
股份有限公司					
在香港註冊及經營					
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
	20,000 'B'***	1	—	43	及倉儲設施
	54,918 *	1	—	—	
亞洲貨櫃物流中心鹽田有限公司	10,000	1	—	25	控股投資
佳通發展有限公司	20	1	—	50	地產投資
航天新世界科技有限公司	30,000,000	1	—	27	控股投資
敏潤發展有限公司	200,000	0.05	—	15	地產投資
遠東環保垃圾堆填有限公司	1,000,000	1	—	25	環保堆填
添星發展有限公司	100	1	—	27	地產投資
Gloryland Limited	900	1	—	33	地產發展
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	80,000,000人民幣	—	—	52	藥物連鎖店
Newfoundworld Holdings Limited	200,000	10	—	20	控股投資
Newfoundworld Limited	200,000	10	—	20	地產發展
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
在中國註冊及經營					
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	24	經營會所及渡假村
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	13,880,000美元	—	—	24	地產投資

40 主要共同控制實體 (續)

於2004年6月30日

	數目	已發行股份# 每股面值 港元	公司	佔股本百分率 集團	主要業務
<i>股份有限公司 (續)</i>					
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
在英屬處女群島註冊					
CSX World Terminals New World Limited	2,000	1美元	—	27	控股投資
Merryhill Group Limited	500,000,016	1港元	—	27	控股投資
快富投資有限公司	100	1美元	—	32	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	—	28	地產投資
在馬來西亞註冊及經營					
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以及中國經營					
中法控股(香港)有限公司	1,086,280 'A'	100港元	—	—	控股投資、
	2,089,000 'B'	100港元	—	27	經營自來水
	1,002,720 'C'	100港元	—	—	及電力廠

此等乃普通股，除非另作聲明。

* 無投票權遞延普通股。

** 無投票權優先股份。

*** 無投票權遞延優先股份。

^ 可贖回累積優先股份。

普通詞彙

亞洲貨櫃碼頭	指	亞洲貨櫃碼頭有限公司
亞洲物流科技	指	新世界移動控股有限公司(前稱亞洲物流科技有限公司)
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
外滙	指	外幣滙率
固網服務	指	固定電訊網絡服務
財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
廣州北環公路	指	廣州市北環高速公路
本集團	指	新世界發展有限公司及其附屬公司
協興或協興建築	指	協興建築有限公司
會展中心	指	香港會議展覽中心
港元	指	香港法定貨幣
十億港元	指	港幣十億元
百萬港元	指	港幣百萬元
IDD	指	國際長途電話服務
九鐵	指	九廣鐵路
地鐵	指	地下鐵路
新世界或新世界發展	指	新世界發展有限公司
新世界中國實業	指	新世界實業項目有限公司
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨有限公司
新世界第一巴士或新巴	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
新世界信息科技	指	新世界信息科技有限公司(前稱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
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

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
會計準則	指	香港會計師公會所頒佈之會計實務準則
債務總額	指	債務淨額，現金及銀行存款

專業詞彙

IP	指	網際規約
合作合營	指	合作合營企業
合資合營	指	合資合營企業
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

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元 (經重列)	2002年 百 萬 港 元	2001年 百 萬 港 元	2000年 百 萬 港 元
資產及負債					
無形資產	79.3	513.3	123.3	—	—
固定資產	33,897.6	38,134.2	41,046.1	46,082.9	44,556.3
投資聯營公司、共同控制 實體及其他非流動資產	36,403.5	39,930.6	44,405.0	41,324.1	45,756.7
流動資產	40,761.8	36,916.5	41,212.1	43,072.1	37,704.2
	111,142.2	115,494.6	126,786.5	130,479.1	128,017.2
減：流動負債	20,148.2	23,064.5	31,091.5	24,265.5	17,506.3
總資產減淨負債	90,994.0	92,430.1	95,695.0	106,213.6	110,510.9
遠期負債	21,869.0	29,027.9	24,013.2	30,022.3	33,611.9
遞延稅項	922.6	1,024.7	62.9	24.8	18.6
少數股東權益	13,797.4	16,420.3	18,019.0	17,407.7	17,298.7
淨資產	54,405.0	45,957.2	53,599.9	58,758.8	59,581.7
資本及儲備					
股本	3,457.3	2,219.5	2,166.4	2,134.0	2,114.1
儲備	50,809.4	43,737.7	51,216.9	55,249.2	56,094.0
擬派末期股息	138.3	—	216.6	213.4	211.4
股東權益	54,405.0	45,957.2	53,599.9	57,596.6	58,419.5
強制性換股債券	—	—	—	1,162.2	1,162.2
	54,405.0	45,957.2	53,599.9	58,758.8	59,581.7

綜合損益表

	2004年 百 萬 港 元	2003年 百 萬 港 元 (經重列)	2002年 百 萬 港 元	2001年 百 萬 港 元	2000年 百 萬 港 元
營業額	25,653.0	21,056.3	22,874.6	24,382.4	20,535.2
財務費用及收入前					
營業(虧損)/溢利	(2,978.0)	(3,964.8)	3,102.6	1,770.7	2,638.6
財務費用淨額	(792.3)	(1,486.2)	(1,402.6)	(1,538.5)	(1,485.1)
應佔聯營公司及 共同控制實體業績	2,341.3	306.4	565.1	885.5	774.2
除稅前(虧損)/溢利	(1,429.0)	(5,144.6)	2,265.1	1,117.7	1,927.7
稅項	(980.2)	(317.4)	(524.7)	(494.9)	(567.2)
除稅後(虧損)/溢利	(2,409.2)	(5,462.0)	1,740.4	622.8	1,360.5
少數股東權益	1,433.0	754.3	(465.0)	(576.4)	(1,145.5)
股東所佔(虧損)/溢利	(976.2)	(4,707.7)	1,275.4	46.4	215.0
每股股息(港元)					
— 中期	0.02	0.06	0.10	0.10	0.10
— 末期	0.04	—	0.10	0.10	0.10
	0.06	0.06	0.20	0.20	0.20
每股(虧損)/溢利(港元)					
— 基本	(0.35)	(1.96)	0.60	0.02	0.10
— 攤薄	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

由於本集團採納會計準則第12號導致2003年6月30日之若干比較數字已經重列。2002年6月30日及以前兩年之比較數字並無重列因董事認為因此會牽涉不必要延誤及費用。

董事會

執行董事

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

非執行董事

鄭裕培先生
鄭家成先生
周桂昌先生
何厚浹先生
梁祥彪先生

獨立非執行董事

沈弼勛爵
楊秉樑先生
查懋聲博士 JP
查懋成先生(查懋聲博士之替任董事)
李聯偉先生 JP

公司秘書

梁志堅先生

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所
屈洪疇會計師事務所有限公司

律師

翁余阮律師行
胡關李羅律師行

股票過戶及登記處

登捷時有限公司
香港灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

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

主要來往銀行

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

股份編號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

投資者資料

如欲查詢有關本集團的其他資料
請聯絡新世界發展有限公司企業傳訊部
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) 2810 4673
電子郵件：newworld@nwd.com.hk

網址

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二零零四年



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