



新世界發展有限公司



二 零 零 四 / 二 零 零 五 中 期 業 績 報 告



**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。

# 財務摘要

	截至12月31日止六個月		
	2004年	2003年	比較
	百萬港元	百萬港元	%
營業額	11,519.7	11,381.1	1.2
未計利息及稅項前營業溢利	1,140.0	568.5	100.5
應佔聯營公司及共同控制實體業績	1,095.5	617.2	77.5
股東所佔溢利	1,128.9	236.4	377.5
營業活動之現金流入／(流出)淨額	3,208.2	(784.9)	不適用

	2004年	2004年	比較
	12月31日	6月30日	
	百萬港元	百萬港元	
債務總額	25,530.2	28,243.4	(9.6)
債務淨額	18,295.6	21,613.4	(15.4)
現金及現金等值項目	7,234.6	6,630.0	9.1
淨負債比率(%)	32.8	39.7	(17.4)

# 主席報告書

各位股東：

2004年12月26日，數十年來最嚴重的海嘯侵襲多個南亞國家，數十萬性命被吞噬，無數民眾流離失所，財物損失難以估計。我們在感謝得以在這個城市安居樂業的同時，亦對於大量人民家破人亡感到惋惜和同情。這次可怕的天災充份顯出人性光輝一面。國際社會展開有史以來最大型的人道救援工作。作為地球村的一分子，本集團及員工亦義不容辭，同心協力籌集善款以支持賑災行動。

科技發展一日千里，讓我們可以看到災民的即時影像，亦令救災行動得以迅速展開，同樣的科技也拉近各地人民之間的距離。隨著全球日趨一體化，各地經濟體系更趨互相倚賴，建立緊密經貿關係的優點在香港及中國內地的合作中最为明顯。中港兩地各有所長，一方具備人力、天然資源及強大工業生產實力，另一方則具有管理人才及市場推廣知識。從邊境的人流、貨流及資訊流不斷增加，正好反映兩地經貿連繫日趨緊密，兩地經濟亦因此大幅受惠。

多年以來，香港面臨種種挑戰。對於每一次挑戰，我們都能夠憑藉本身獨有品質——善於應變、不屈不撓、勤奮認真及追求卓越——得以排除萬難，化險為夷。經過漫長經濟緊縮期，我們的經濟已重聚增長動力，這全賴香港市民努力不懈及政府政策配合得宜。

即將於下半年開幕的香港迪士尼樂園，將會令香港成為區內老少咸宜的理想旅遊地。旅遊業於香港經濟扮演日益重要的角色，將令本集團的旅遊相關業務，如商場、酒店及運輸業務直接受惠。在中央政府支持下，更緊密經貿關係安排及自遊行計劃等政策亦已全速推行，為整體經濟，特別是貿易、專業服務及零售界別產生積極刺激作用，並為本集團的未來業務發展定下良好基調。

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

主席

**鄭裕彤博士**

香港，2005年3月15日

# 董事總經理報告書

各位股東：

過去數載，本集團已實行多項達致精簡企業架構及提高企業透明度之措施。目前，本集團下轄五家上市公司，彼等各自專注其實力範疇之業務。各家上市公司均擁有本身之管理層，為其股東爭取最佳權益。

本集團亦努力不懈以提高企業透明度，為此曾多次安排實地探訪、與傳媒及投資社群會面，以及參與投資座談會和舉辦海外路演。此等活動有助投資者緊貼本集團之策略及拓展計劃。

截至2004年12月31日之六個月，本集團錄得營業額115億港元。物業銷售及租賃、服務及基建、百貨及酒店各項業務為本集團做出之貢獻，均取得令人滿意之增長。綜合各項分部包括聯營公司及共同控制實體之業績增長49%至22億港元。核心業務錄得理想現金流量，將債項淨額減低33億港元至183億港元。淨資產負債比率於2004年底已由40%下降至33%。因應預期可從銷售泓都項目取得之現金款項，以及本集團於香港貨櫃碼頭所佔之權益，至2005年底，淨資產負債比率可望低於20%。

於2005年，本集團在香港共有六個發展項目，共約2,000個單位可供出售。在中國內地，本集團於2005財政年度，計及存貨與新落成項目，有合共約130萬平方米之總樓面面積作出售用途。基建為對本集團作出最大貢獻的業務之一。新創建集團在出售其於三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西之全部權益後，套現30億港元。此外，本集團已收購珠江三角洲三條高速公路及天津一個碼頭投資項目之股份。

本集團之核心業務已從香港經濟的復蘇及中國內地的發展蓬勃中受惠，相信亦將繼續從中極大獲益。本集團的發展策略是，提升及拓展香港的各項業務，與積極尋找中國內地的增長商機併舉。

中國經濟於2005年的增長預期高達8%，將為國家帶來經濟成就令人羨慕的另一個年頭。中央政府於2004年實施的宏觀調控為經濟長遠健康發展奠下基礎。隨著中國經濟準備全面融入世貿組織，各行各業亦加速自身裝備以應付海外競爭，為提升生產力及發展經濟提供機會。本集團作為一家大型綜合企業，在中國內地的各重要業務，包括物業、基建及百貨零售均已建立一定市場地位，可在國家經濟增長中盡佔先機。

董事總經理

鄭家純博士

香港，2005年3月15日

## 簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2004年	2003年
		百萬港元	百萬港元
營業額	2	11,519.7	11,381.1
銷售成本		(8,945.7)	(8,983.1)
毛利		2,574.0	2,398.0
其他收益		15.5	2.0
其他收入／(支出)	3	291.7	(49.3)
銷售及推廣費用		(248.4)	(241.5)
行政費用		(505.2)	(504.7)
其他營運費用		(987.6)	(1,036.0)
財務費用及收入前營業溢利	2	1,140.0	568.5
財務費用		(231.7)	(522.0)
財務收入		157.1	134.4
營業溢利	4	1,065.4	180.9
應佔業績			
聯營公司		250.0	90.5
共同控制實體		845.5	526.7
除稅前溢利		2,160.9	798.1
稅項	5	(453.0)	(255.8)
除稅後溢利		1,707.9	542.3
少數股東權益		(579.0)	(305.9)
股東所佔溢利		1,128.9	236.4
中期股息		346.7	69.1
每股盈利	6		
基本		0.33港元	0.10港元
全攤薄		不適用	不適用
每股中期股息		0.10港元	0.02港元

# 簡明綜合資產負債表

		未經審核 2004年 12月31日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
非流動資產			
無形資產	7	212.2	79.3
固定資產	8	33,770.9	33,897.6
聯營公司		6,452.3	5,835.9
共同控制實體		24,580.1	24,027.1
其他投資		3,504.2	3,429.5
其他資產	9	2,693.4	2,824.2
遞延稅項資產		282.7	286.8
		<b>71,495.8</b>	<b>70,380.4</b>
流動資產			
待售樓宇		23,189.2	23,184.1
存貨		278.6	281.7
下年度應收之遠期應收款		874.3	827.7
其他應收貸款		454.6	338.0
應收賬及預付款	10	8,462.9	9,500.3
現金及銀行存款			
有限制		1,479.9	1,188.0
無限制		5,754.7	5,442.0
		<b>40,494.2</b>	<b>40,761.8</b>
流動負債			
應付賬及應付費用	11	11,700.0	10,199.7
在建建築工程		142.4	231.0
出售樓宇預收訂金		330.8	153.9
銀行借款及透支			
有抵押		686.0	649.0
無抵押		1,701.1	2,238.7
其他無抵押借款		48.3	48.2
下年度須償還之遠期負債	12	5,871.7	6,046.0
稅項		824.5	581.7
		<b>21,304.8</b>	<b>20,148.2</b>
流動資產淨值		<b>19,189.4</b>	<b>20,613.6</b>
總資產減流動負債		<b>90,685.2</b>	<b>90,994.0</b>
非流動負債			
遠期負債	12	19,610.8	21,869.0
遞延稅項負債		880.8	922.6
少數股東權益		14,395.2	13,797.4
淨資產		<b>55,798.4</b>	<b>54,405.0</b>
資金及儲備			
股本	13	3,457.3	3,457.3
儲備		51,856.1	50,809.4
2004年末期股息		138.3	138.3
2005年中期股息		346.7	—
股東權益		<b>55,798.4</b>	<b>54,405.0</b>

## 簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2004年	2003年
	百萬港元	百萬港元
營業活動之現金流入／(流出)淨額	3,208.2	(784.9)
投資活動之現金流出淨額	(635.9)	(1,823.0)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(3,023.9)	373.3
現金及現金等值項目減少	(451.6)	(2,234.6)
於期初時之現金及現金等值項目	5,416.9	4,134.2
外幣兌換率轉換之影響	(7.6)	(8.7)
於期末時之現金及現金等值項目	4,957.7	1,890.9
現金及現金等值之分析：		
現金及銀行存款	5,754.7	3,311.0
銀行透支	(797.0)	(1,420.1)
	4,957.7	1,890.9

# 簡明綜合權益變動報表

	未經審核							合計 百萬港元
	資本贖回		資產重估				盈餘保留 百萬港元	
	股本 百萬港元	儲備金 百萬港元	股本溢價 百萬港元	儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元		
2004年7月1日結存	3,457.3	37.7	24,596.1	15,542.9	484.0	567.4	9,581.3	54,266.7
出售物業之商譽回撥	—	—	—	1.1	—	—	—	1.1
佔共同控制實體儲備	—	—	—	—	0.3	—	—	0.3
投資證券耗蝕於損益賬撇銷	—	—	—	(0.5)	—	—	—	(0.5)
負商譽不確認	—	—	—	—	—	—	168.5	168.5
本期投資證券重估盈餘	—	—	—	100.6	—	—	—	100.6
出售變現之投資證券重估虧絀	—	—	—	(5.5)	—	—	—	(5.5)
本期溢利保留	—	—	—	—	—	—	1,128.9	1,128.9
轉自盈餘保留	—	—	—	—	—	11.7	(11.7)	—
	<b>3,457.3</b>	<b>37.7</b>	<b>24,596.1</b>	<b>15,638.6</b>	<b>484.3</b>	<b>579.1</b>	<b>10,867.0</b>	<b>55,660.1</b>
代表：								
2004年12月31日結存	3,457.3	37.7	24,596.1	15,638.6	484.3	579.1	10,520.3	55,313.4
2005年中期股息	—	—	—	—	—	—	346.7	346.7
	<b>3,457.3</b>	<b>37.7</b>	<b>24,596.1</b>	<b>15,638.6</b>	<b>484.3</b>	<b>579.1</b>	<b>10,867.0</b>	<b>55,660.1</b>

## 簡明綜合權益變動報表

	未經審核							合計 百萬港元
	資本贖回		資產重估				盈餘保留 百萬港元	
	股本 百萬港元	儲備金 百萬港元	股本溢價 百萬港元	儲備 百萬港元	資本儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元		
2003年7月1日結存， 如前呈報	2,219.5	37.7	19,347.6	12,675.5	582.5	566.6	10,706.8	46,136.2
採納會計準則第12號之 影響	—	—	—	(121.8)	(82.1)	—	(138.3)	(342.2)
2003年7月1日結存， 經重列	2,219.5	37.7	19,347.6	12,553.7	500.4	566.6	10,568.5	45,794.0
配售股份	250.0	—	975.7	—	—	—	—	1,225.7
出售一附屬公司撥回商譽	—	—	—	—	0.5	—	6.6	7.1
本期投資證券重估盈餘 變現	—	—	—	76.3	—	—	—	76.3
出售投資證券重估虧損 變現	—	—	—	29.7	—	—	—	29.7
出售附屬公司資產重估 儲備撥回	—	—	—	(1.3)	—	—	—	(1.3)
出售聯營公司資產重估 儲備撥回	—	—	—	(1.2)	—	—	—	(1.2)
本期溢利保留	—	—	—	—	—	—	236.4	236.4
轉往盈餘保留	—	—	—	—	—	(28.2)	28.2	—
外幣兌換差額	—	—	—	—	—	—	(0.5)	(0.5)
	2,469.5	37.7	20,323.3	12,657.2	500.9	538.4	10,839.2	47,366.2
代表：								
2003年12月31日結存	2,469.5	37.7	20,323.3	12,657.2	500.9	538.4	10,770.1	47,297.1
2004年中期股息	—	—	—	—	—	—	69.1	69.1
	2,469.5	37.7	20,323.3	12,657.2	500.9	538.4	10,839.2	47,366.2

# 簡明賬目附註

## 1. 編製基準及會計政策

本期間之未經審核綜合簡明中期賬目（「中期賬目」）乃按照香港會計師公會發佈之會計實務準則第2.125號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16編製。中期賬目應與2004年年度賬目一併閱讀。

編製中期賬目所採用之主要會計政策及計算方法與編製截至2004年6月30日止之年度賬目所使用者相同，惟本集團提早採納下列會計準則，由2004年7月1日起生效：

香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產

採納該等準則致使本集團若干會計政策出現變動。已修訂之政策為：

- (a) 可使用年期為無期限之資產毋須作出攤銷，並每年測試減值情況。當發生事件或環境轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對需要作出攤銷的資產進行審閱，決定是否出現減值。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出之數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。
- (b) 商譽指收購成本超逾本集團應佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體於收購日期之可識別資產淨值公平值之數額。收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產項下。收購聯營公司／共同控制實體之商譽則撥入於聯營公司／共同控制實體之投資項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

對本集團之主要影響如下：

- 本集團從2004年7月1日起終止攤銷商譽及負商譽；
- 於2004年6月30日之累計攤銷已與相應減少之商譽成本對銷；
- 終止確認負商譽，並計入權益內；
- 每年及當有跡象出現減值時，則會對商譽進行測試，決定是否出現減值；及
- 對於在2001年1月1日之前產生及已計入儲備之商譽而言，當本集團出售與該商譽有關之全部或部份業務或當時與該商譽有關之現金產生單位出現減值時，該商譽不會於損益賬確認。

本集團已根據各準則之過渡性條文就會計政策作出一切變動，但無需追溯應用。提早採納各會計實務準則對本中期報告不會有重大影響。

## 2. 分部資料

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

期內集團之收益及業績按業務及地區分析如下：

### (a) 業務分部資料

截至2004年12月31日止六個月

	物業投資							綜合 百萬港元
	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	
對外銷售	2,310.2	4,617.9	113.9	1,324.1	1,919.8	1,233.8	—	11,519.7
內部分部銷售	57.3	414.7	—	40.7	—	—	(512.7)	—
總營業額	2,367.5	5,032.6	113.9	1,364.8	1,919.8	1,233.8	(512.7)	11,519.7
分部業績	675.6	43.2	22.3	82.4	49.1	198.1		1,070.7
其他收入／(支出)								291.7
未分攤企業費用								(222.4)
財務費用及收入前								
營業溢利								1,140.0
財務費用								(231.7)
財務收入								157.1
營業溢利								1,065.4
應佔業績								
聯營公司	37.2	42.0	167.3	—	—	3.5		250.0
共同控制實體	203.4	62.0	579.0	—	—	1.1		845.5
除稅前溢利								2,160.9
稅項								(453.0)
除稅後溢利								1,707.9
少數股東權益								(579.0)
股東所佔溢利								1,128.9

簡明賬目附註

2. 分部資料(續)

(a) 業務分部資料(續)

截至2003年12月31日止六個月

	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
對外銷售	1,655.0	5,724.9	244.7	1,356.7	1,571.5	828.3	—	11,381.1
內部分部銷售	53.3	661.2	—	3.8	—	—	(718.3)	—
總營業額	1,708.3	6,386.1	244.7	1,360.5	1,571.5	828.3	(718.3)	11,381.1
分部業績	301.9	346.9	108.7	37.8	14.3	24.7		834.3
其他收入／(支出)								(49.3)
未分攤企業費用								(216.5)
財務費用及 收入前營業溢利								568.5
財務費用								(522.0)
財務收入								134.4
營業溢利								180.9
應佔業績								
聯營公司	28.2	27.3	136.7	—	—	(101.7)		90.5
共同控制實體	(30.4)	62.2	490.9	—	—	4.0		526.7
除稅前溢利								798.1
稅項								(255.8)
除稅後溢利								542.3
少數股東權益								(305.9)
股東所佔溢利								236.4

(b) 地區分部資料

	營業額 百萬港元	財務費用及 收入前營業 溢利 百萬港元
截至2004年12月31日止六個月		
香港及東南亞	7,680.3	858.4
中國大陸	3,839.4	281.6
	11,519.7	1,140.0
截至2003年12月31日止六個月		
香港及東南亞	8,149.6	577.0
中國大陸	3,231.5	(8.5)
	11,381.1	568.5

銷售額乃按照客戶所在國家計算。

集團於東南亞之業務對其營業額及財務費用及收入前營業溢利佔集團營業額及財務費用及收入前營業溢利低於10.0%。

3. 其他收入／(支出)

	截至12月31日 止六個月	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
附屬公司商譽攤銷	—	(4.9)
攤薄附屬公司權益虧損	(76.5)	(6.1)
附屬公司清盤虧損	(4.0)	—
耗蝕：		
固定資產	(8.8)	—
無形投資	(59.0)	—
出售投資虧損：		
聯營公司	(2.1)	(2.5)
固定資產	—	(26.7)
其他投資	—	(29.6)
附屬公司	—	(5.4)
出售投資盈利：		
聯營公司	—	0.2
固定資產	—	8.3
共同控制實體	6.4	6.8
其他投資	361.3	—
附屬公司	—	3.5
撥備：		
合營公司欠款	—	(2.5)
聯營公司欠款	(33.9)	—
共同控制實體欠款	(6.7)	—
呆賬	(55.8)	(4.7)
擬投資訂金	(35.6)	—
其他投資	(5.9)	—
共同控制實體投資撥備	(2.0)	—
估其他投資業績	—	(10.3)
存貨減值至可實現淨值	(10.3)	(41.5)
減值準備撥回：		
共同控制實體	38.0	—
待售樓宇	176.3	44.1
準備撥回：		
合營公司欠款	10.3	15.1
呆帳	—	4.2
其他投資	—	2.7
	<b>291.7</b>	<b>(49.3)</b>

### 3. 其他收入／(支出) (續)

本集團之附屬公司於2003年12月12日與武漢市城市建設基金管理辦公室(「武漢基金辦公室」)訂立一項原則協議(「原則協議」)，出售武漢橋樑建設股份有限公司(「武漢橋樑公司」)約48.86%的實際權益，該公司乃一家於中國內地註冊成立之中外合資股份公司，於武漢經營長江二橋之運作。有關代價為人民幣11.8億元(相等於約11億港元)。於2004年12月31日，本集團已收取協定代價之95%以上款項，而原則協議之所有主要條款及條件均已落實。已確認出售權益所產生之收益包括於出售其他投資盈利內。

### 4. 營業溢利

	截至12月31日 止六個月	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
營業溢利已扣除下列收支項目：		
銷售成本	3,432.6	1,818.8
折舊		
租賃之固定資產	44.3	52.1
自置之固定資產	371.2	584.6

5. 稅項

	截至12月31日	
	止六個月	
	2004年	2003年
	百萬港元	百萬港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	179.8	88.4
海外稅項	37.9	7.7
往年同期準備撥備	9.8	—
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	20.8	71.5
	248.3	167.6
聯營公司		
香港利得稅	72.7	34.0
海外稅項	5.6	—
遞延稅項	0.9	1.3
	79.2	35.3
共同控制實體		
香港利得稅	59.0	18.3
海外稅項	53.5	35.1
遞延稅項	13.0	(0.5)
	125.5	52.9
	453.0	255.8

香港利得稅乃按照是期估計應課稅溢利以稅率17.5%(2003年：17.5%)計算作出準備。海外應課稅溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利1,128.9百萬港元(2003年：236.4百萬港元)除以期內已發行股份3,457.4百萬股(2003年：加權平均已發行股份2,288.8百萬股)而計算。

可換股債券股權之潛在攤薄影響不會對本期及去年度同期之每股盈利構成攤薄影響，因此並無列出攤薄後之每股盈利。

## 7. 無形資產

	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
於2004年7月1日賬面淨值	127.4	(53.5)	—	5.4	79.3
不為確認	—	53.5	—	—	53.5
收購附屬公司權益	79.7	—	—	—	79.7
耗蝕支出	(0.3)	—	—	—	(0.3)
於2004年12月31日賬面淨值	<b>206.8</b>	—	—	<b>5.4</b>	<b>212.2</b>

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17)。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2004年度內就該等資產作出全數401.2百萬港元之耗蝕支出。

## 8. 固定資產

	收費道路、 橋樑及 電訊設備 在建工程							合計 百萬港元
	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	地產樓宇 百萬港元	港口設施 百萬港元	及系統 百萬港元	其他資產 百萬港元	資產 百萬港元	
於2004年7月1日賬面淨值	17,492.7	8,192.0	2,566.8	2,005.7	1,664.6	1,225.4	750.4	33,897.6
兌換差額	—	—	—	—	—	(7.6)	—	(7.6)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	0.3	—	0.3
添置	36.8	2.6	4.1	—	130.8	139.8	10.7	324.8
出售	(26.4)	—	(11.7)	—	(6.1)	(11.3)	(7.7)	(63.2)
重列	—	—	9.1	—	—	—	(9.1)	—
折舊、攤銷及耗蝕支出	—	—	(37.7)	(36.5)	(154.7)	(150.8)	(1.3)	(381.0)
於2004年12月								
31日賬面淨值	<b>17,503.1</b>	<b>8,194.6</b>	<b>2,530.6</b>	<b>1,969.2</b>	<b>1,634.6</b>	<b>1,195.8</b>	<b>743.0</b>	<b>33,770.9</b>

## 9. 其他資產

於2002年新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)與一位於中國之機構就收購(「收購」)中國一項光纖網絡(「網絡」)權益與一家中國實體簽訂一份期權行使協議(「期權協議」)。在期權協議若干條件規定下，新世界信息科技有權在期權協議之日期起計兩年內收購網絡最多70%權益，其代價約為2,563.0百萬港元。

截至2004年12月31日，新世界信息科技已支付約1,531.2百萬港元(2004年6月30日：1,531.2百萬港元)作為收購訂金已包括於其他資產內，而訂約對方於2004年9月3日同意，將擬進行投資之已付訂金、新世界信息科技所提供之貸款及欠新世界信息科技之其他款項合共21.6億港元連同有關利息於2004年11月30日前全數退還予新世界信息科技。於本中期報告公佈時，該交易尚未完成。於2004年10月由一家獨立估值師行對該網絡資產進行估值，按比例計算新世界信息科技的投資權益略高於新世界信息科技對該網絡的投資成本。然而，新世界信息科技仍可選擇若該網絡投資項目未能落實轉讓予第三者時仍可重新參與該項目。

## 10. 應收賬及預付款

應收及預付款包括銷貨應收款、貸款予其他投資賬項內之公司、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：

	2004年 12月31日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
即日至30天	4,359.0	5,019.4
31天至60天	300.1	283.5
60天以外	979.7	1,509.2
	<b>5,638.8</b>	<b>6,812.1</b>

## 簡明賬目附註

### 11. 應付賬及應付費用

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：

	2004年 12月31日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
即日至30天	4,934.1	3,418.5
31天至60天	377.7	280.7
60天以外	1,429.2	1,657.5
	6,741.0	5,356.7

### 12. 遠期負債

	2004年 12月31日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
銀行借款		
有抵押	7,473.5	9,861.8
無抵押	14,159.3	13,986.5
財務租約債務須於五年內全部償還	112.1	109.1
	21,744.9	23,957.4
可換股債券	1,350.0	1,350.0
少數股東借款	1,826.9	1,955.2
遞延收入	485.7	478.7
長期服務金準備	75.0	87.7
遠期應付賬項	—	86.0
	25,482.5	27,915.0
下年度須償還之金額列入流動負債	(5,871.7)	(6,046.0)
	19,610.8	21,869.0

12. 遠期負債(續)

	有抵押 銀行借款 百萬港元	無抵押 銀行借款 百萬港元	財務租約 債務 百萬港元	合計 百萬港元
分析2004年12月31日之 遠期借款之還款期如下：				
少於一年	3,620.1	2,199.7	51.9	5,871.7
超過一年，但少於二年	1,611.0	4,722.8	18.7	6,352.5
超過二年，但少於五年	2,061.5	7,199.5	10.6	9,271.6
超過五年	180.9	37.3	30.9	249.1
	7,473.5	14,159.3	112.1	21,744.9
分析2004年6月30日之 遠期借款之還款期如下：				
少於一年	3,941.2	1,950.8	67.9	5,959.9
超過一年，但少於二年	3,443.7	3,524.8	37.9	7,006.4
超過二年，但少於五年	2,226.0	8,501.5	3.3	10,730.8
超過五年	250.9	9.4	—	260.3
	9,861.8	13,986.5	109.1	23,957.4

13. 股本

	2004年 12月31日 股份數目(百萬)	2004年 12月31日 百萬港元	2004年 6月30日 股份數目(百萬)	2004年 6月30日 百萬港元
註冊股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初結存(附註a)	10,000.0	10,000.0	2,500.0	2,500.0
期內增加	—	—	7,500.0	7,500.0
期末結存	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初結存	3,457.3	3,457.3	2,219.5	2,219.5
配售股份(附註b)	—	—	250.0	250.0
供股(附註c)	—	—	987.8	987.8
期末結存	3,457.3	3,457.3	3,457.3	3,457.3

- (a) 根據於2003年12月2日及2004年3月22日通過增加7,500.0百萬股本每股1.00港元之兩份普通決議案，本公司之註冊股本已由2,500.0百萬港元增加至10,000.0百萬港元。
- (b) 於2004年度內，本公司發行250.0百萬新股作價為4.9044港元以作為本集團之營運資金。
- (c) 於2004年度內，發行987,817,877股每股1.00港元之供股股份，按每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部份作日常營運資金。

14. 承擔項目

	2004年 12月31日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
(a) 資本性承擔		
(i) 已簽約但未撥備		
固定資產	348.2	566.1
一聯營公司	—	12.2
共同控制實體	467.5	326.4
其他投資	70.3	70.3
	<b>886.0</b>	<b>975.0</b>
(ii) 已授權但未簽約		
固定資產	73.1	15.7
(b) 本集團佔共同控制實體所承諾		
未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	296.9	205.1
已授權但未簽約	93.7	268.4
	<b>390.6</b>	<b>473.5</b>

- (c) 於2004年12月31日，本集團已就若干銀行為本集團一間附屬公司及若干共同控制實體發展之物業項目之若干買家安排按揭貸款，而給予之按揭融資作出之履約擔保為數約534.3百萬港元(2004年6月30日：889.5百萬港元)。根據履約擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行購買該按揭貸款，其代價為該按揭貸款之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收有關物業並擁有物業之業權。

#### 14. 承擔項目(續)

- (d) 一間附屬公司及若干共同控制實體已就香港9號貨櫃碼頭的合作發展，有關的碼頭互換泊位安排及融資而與第三者簽訂協議。本集團於2004年12月31日的應佔資本承擔為112.2百萬港元(2004年6月30日：101.4百萬港元)已在上文附註(b)所披露。
- (e) 本集團已根據多項合營合約作出承諾，將以資本及貸款注資方式向若干共同控制實體提供充足資金，用以為相關基建項目提供資金。董事估計本集團應佔該等項目之預計資金要求將約為173.0百萬港元(2004：33.0百萬港元)，相當於將向共同控制實體提供之資本及貸款注資之應佔部分。
- (f) 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17)。

#### 15. 或然負債

	2004年 12月31日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
擔保履行合約承擔：		
本集團建築合約	1,781.1	1,488.4
其他	77.4	332.3
擔保下列公司取得信貸額：		
聯營公司	427.3	418.9
其他投資賬項內之公司	4.2	4.2
共同控制實體	5,398.8	5,142.1
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	1,916.7	1,925.2
	<b>9,605.5</b>	<b>9,311.1</b>

上述者包括一附屬公司於2004年12月31日就亞洲貨櫃碼頭有限公司(「亞洲貨櫃碼頭」) — 本集團聯營公司環球貨櫃香港(「環球貨櫃香港」)之共同控制實體，獲授之銀行融資，按本集團於亞洲貨櫃碼頭之權益比例向若干銀行作出企業擔保最高約達1,323.4百萬港元(2004年6月30日：858.0百萬港元)。於2004年12月31日，上述有擔保作抵押之已動用融資按比例計劃約為643.9百萬港元(2004年6月30日：351.4百萬港元)。

## 15. 或然負債(續)

於2004年12月31日，環球貨櫃香港同意就亞洲貨櫃碼頭之企業擔保向本集團作出反賠償保證約507.0百萬港元(2004年6月30日：507.0百萬港元)。

除簡明賬目附註17未完結訴訟外，本集團與若干合營夥伴就中國若干物業發展項目及馬來西亞一個酒店項目發生爭議。就中國物業發展項目而言，於2005年3月15日，中國的合營夥伴並無向本集團送達任何列明索償資料之索償陳述書，惟本集團已向該合營夥伴提出索償。就馬來西亞的酒店項目而言，有關審訊已於2003年7月14日進行聆訊並予以押後，而本集團於2004年4月1日獲判勝訴。該合營夥伴就法官之判決提出上訴，有關上訴預定於2005年6月聆訊。本公司董事已就上述事宜徵詢法律意見，認為上述事宜將不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

## 16. 與有關連人士之交易

本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

	截至12月31日 止六個月	
	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
與聯屬公司交易		
利息收入	37.6	48.4
管理費收入	12.2	52.8
提供合約工程服務	305.1	416.7
與其他有關連人士交易		
租金收入	10.8	12.9

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

## 17. 未完結訴訟

- (a) 於2004年5月，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）。

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）。

於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。

於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，但直至2004年12月31日止仍未提取到任何有意義的財務資料。

## 17. 未完結訴訟(續)

新世界信息科技之董事未能凍結該等銀行戶口或行使共同署權，新世界訊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，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，已提撥於截至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。

- (c) 截至本中期報告日期，派威撤銷在加州洛杉磯郡高級法院對新世界信息科技提出的訴訟，其後在加州聖塔克萊拉郡高級法院對新世界信息科技提出反索償申訴。

截至本中期報告日期，董事認為目前有關派威的撥備足夠，毋須就派威向新世界信息科技提出的反索償作出任何撥備，亦不宜對撥備作出任何回撥。

## 18. 結算日後事項

- (a) 於2005年2月4日，新創建集團有限公司（「新創建」）之附屬公司與 PSA International Pte Ltd（「PSA」）訂立售股協議，以出售 Asia Container Terminals Holdings Limited（「ACTH」）之31.4%權益及ACTH結欠之股東貸款，代價為19億港元。ACTH 乃一家投資控股公司，而亞洲貨櫃碼頭有限公司（「亞洲貨櫃碼頭」）為其全資附屬公司，從事香港葵涌八號貨櫃碼頭西之運作。預期出售將於2005年3月完成。

於同日，新創建之另一附屬公司與 PSA 訂立另一份售股協議，以出售本集團全資附屬公司健營有限公司（「健營」）之全部權益，代價為11億港元。健營間接持有三號貨櫃碼頭之營運商環球貨櫃碼頭香港有限公司（「環球貨櫃碼頭香港」）之33.34%權益。出售已於2005年2月21日完成。完成時，新創建訂立一項信託契據，據此，PSA 將以新創建作為受益人持有亞洲貨櫃物流中心香港有限公司（「亞洲貨櫃物流中心」）16.67%間接股權之實益擁有權及權利，猶如該等權益全部一直由新創建持有。

上述出售將產生出售收益減除少數股東權益後約9.7億港元。

- (b) 於2005年2月18日，本公司與新世界中國有限公司（「新世界中國」）簽署一份包銷協議，全數包銷新世界中國建議之供股。本公司之包銷數額不會超越2,163.7百萬港元。

## 19. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期之呈報方式。

### 根據上市規則第13.22條作出披露

根據上市規則第13.22條之規定，本公司董事會謹此呈報截至2004年12月31日向聯營公司及共同控制實體（統稱「聯屬公司」）提供貸款及為聯屬公司提供擔保之詳情。

本集團提供之財務支援總額超越本公司於2004年12月31日之市值8%。

本集團合共貸款18,131.1百萬港元（2004年6月30日：18,457.7百萬港元）予聯屬公司，為聯屬公司之銀行貸款及其他信貸提供5,826.1百萬港元（2004年6月30日：5,561.0百萬港元）之擔保，以及訂約向聯屬公司進一步提供資本及貸款合共1,609.1百萬港元（2004年6月30日：1,570.6百萬港元）。該借款乃無抵押及不須付息，其中除8,374.7百萬港元（2004年6月30日：8,417.2百萬港元）須付年率為三個月香港銀行同業拆息加0.6%至14.0%。除299.1百萬港元（2004年6月30日：311.5百萬港元）、762.6百萬港元及287.8百萬港元，須分別於2016年12月、2010年及2008年分期攤還外，餘下借款均無特定還款期。

此外，根據上市規則第13.22條，本公司須在中期報告內載附其聯屬公司之備考合併資產負債表，當中應包括重大資產負債分類，並說明本公司在聯屬公司之應佔權益。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，此等資料亦可能造成誤導。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。

於2004年12月31日，該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠負本集團之款項）、資本承擔約及或然負債分別為56,373.7百萬港元（2004年6月30日：59,198.5百萬港元）、4,486.9百萬港元（2004年6月30日：3,406.9百萬港元）及1,519.3百萬港元（2004年6月30日：3,654.9百萬港元）。

## 中期股息

董事會茲向於2005年4月8日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2005年6月30日止財政年度之中期股息每股0.10港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

在聯交所上市委員會批准新股上市及買賣後，各股東將獲配發繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等，惟各股東亦可選擇收取現金每股0.10港元以代替配發股份。有關此次派發中期股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息表格，於2005年5月13日左右寄予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩日包括在內)：2005年4月1日至2005年4月8日

截止辦理股份過戶：2005年3月31日下午四時

股票過戶及登記處地址：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

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2004年12月31日止之六個月內本公司並無贖回本公司之任何上市證券。本公司及其附屬公司於截至2004年12月31日止之六個月內亦均無購買或出售本公司之任何上市證券。

## 最佳應用守則

本公司於2004年12月31日止六個月期間內一直遵守上市規則第14章所載之最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無指定任期，並於本公司組織章程細則輪值退任，並於本公司之股東週年大會上膺選連任。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則第10章所載董事進行證券交易之標準守則作為本公司董事進行證券買賣之操守守則(「守則」)。經本公司董事作出特定查詢後，全體董事已確認，於截至2004年12月31日止六個月期間內一直遵守守則載列之所需準則。

### 已作抵押之集團資產詳情

於2004年12月31日，本集團數額分別為13,118.7百萬港元（2004年6月30日：13,122.1百萬港元）、1,910.8百萬港元（2004年6月30日：3,055.1百萬港元）及1,053.8百萬港元（2004年6月30日：1,053.8百萬港元）之固定資產、待售樓宇及合作物業發展項目已予以抵押，作為本集團信貸額之抵押品。

集團將其所佔若干項合作合營企業之投資權益作為本集團銀行貸款抵押。

有限制銀行存款已用作若干短期貸款及遠期借款之抵押。

### 審核委員會

審核委員會已經與管理層審閱本集團所採納之會計原則及方法，並與董事討論有關內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2004年12月31日止六個月之未經審核中期賬目。

# 業務回顧

## 業務回顧

### 香港物業發展

香港物業市場於2004年整體呈上升趨勢。於回顧期內，本集團應佔之物業銷售收益約12億港元，主要來自雍慧閣、君頤峰及傲雲峰。於2005年1月，位於堅尼地城之泓都推出後反應熱烈，將為本集團帶來38億港元現金收入。

目前，本集團持有570萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共2,000萬平方呎之農地儲備。扣除泓都及於2005年作出售用途的6個項目，可即時作發展用途之土地儲備達400萬平方呎，足夠在未來3年應付發展需求。

發展項目	應佔總樓面面積(平方呎)
香港島	748,650
九龍	1,895,623
新界(不包括待更改用途之農地)	3,011,221
<b>總計</b>	<b>5,655,494</b>

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	14,560,000	13,077,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
西貢	1,905,000	1,668,000
屯門	120,000	120,000
<b>總計</b>	<b>22,309,000</b>	<b>19,703,000</b>

本集團正就農地更改用途積極與政府磋商，亦正尋求各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局與兩間鐵路公司招標的發展項目。

於2005年，本集團持有6個項目可供出售，合共約有2,000個單位。在未來數月將推出之項目包括：香島道、布力徑、將軍澳君傲灣、流浮山及虎地項目等。

## 業務回顧

2005年銷售項目	總樓面面積		集團權益
	(平方呎)	單位數目	(%)
郝德傑山	77,210	38	33.33
香島道33及35號	43,067	8	43.00
布力徑6-10號	34,763	9	80.00
將軍澳君傲灣	1,041,923	1,472	45.00
流浮山丈量約份129號第3569號地段	66,520	120	100.00
虎地屯貴路3號	204,632	320	96.46
<b>總計</b>	<b>1,468,115</b>	<b>1,967</b>	

### 香港物業投資

星光大道及九廣鐵路東鐵尖東站分別於2004年4月及10月開幕及啟用，帶旺新世界中心一帶之人流，令出租率及平均租金均錄得穩定增長。

本集團已同意由2005年9月起向一個旗艦租客出租新世界中心內、面積達115,000平方呎的「亞瑪遜」購物商場。有關商場待主要租客特別股東大會通過決議批准該租約後，將開辦九龍區首間崇光百貨。此舉勢必進一步增加新世界中心之人流，同時亦對租金調整帶來正面效應。

### 酒店

酒店業務受惠於旅遊業的復蘇與香港經濟的增長，香港君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店之入住率及房租均顯著回升。與此同時，本集團位於東南亞4間酒店亦保持溫和增長。

隨著香港迪士尼樂園於2005年秋季開幕，海內外遊客數目將會大幅度提高，預期酒店業務將可從中受惠。

## 業務回顧

### 新創建集團有限公司(「新創建集團」)

#### 服務

香港經濟已展示強勢且基礎廣闊之起飛。除建築及機電工程外，服務業務之整體表現令人滿意。香港會議展覽中心取得驕人成績：共舉辦777個項目，招徠逾300萬人次進場，是歷年來第二高使用率。香港會議展覽中心提供世界級之服務，更連續第三年獲「亞洲最佳會議中心」稱號。

擁有獨家經營權，於香港國際機場及渡輪碼頭從事免稅煙酒零售業務之天傳有限公司，亦取得理想業績。

富城物業管理繼續為本集團帶來穩定溢利。僑樂物業管理繼續鎖定中國內地市場，亦同時獲得天津市地標「天津港澳商品城」啟用前的顧問合約，進行推廣及管理工作。

建築機電業務營運於一個競爭激烈的環境。由於利潤下跌及合約風險飆升，導致使若干項目須承擔重大風險，因此出現虧損或需作出撥備。

燃料成本上漲、營運費用增加及市場競爭加劇，導致運輸業務繼續面對嚴峻挑戰。集團運輸業務重組後，新世界第一巴士及城巴成功透過共享資源、協調採購及加強服務競爭力，得以達致協同效應。

#### 基建

基建業務乃本集團其中一個主要收入來源，於回顧期內錄得優秀之業績。水務及廢物處理業務取得理想增長，有賴於中國內地之新投資項目開始帶來貢獻。本集團目前擁有18個水務項目，並正於多個城市發掘新的投資機會。

珠江電廠第一及第二期之總售電量增加3%。儘管電力需求上升，惟煤價高企仍窒礙其盈利能力。

為把握受惠珠江三角洲地區經濟蓬勃發展的勢頭，本集團收購了3個公路項目之權益，分別為京珠高速公路(廣珠北段)、廣肇高速公路及珠江三角洲環形公路(西環南段)。

## 業務回顧

### 港口

本集團以30億港元出售於香港八號貨櫃碼頭西及三號貨櫃碼頭之權益，減除少數股東權益後獲利約9.7億港元。本集團將維持於亞洲貨櫃物流中心的權益，其平均使用率達93%。

本集團於天津及廈門的港口分別為中國北部及東南部之船運樞紐，由於貿易流量日益提升，該兩個港口之貨物處理量穩步增長。

### 新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

新世界中國地產是本集團持有70%權益的中國內地物業發展旗艦。新世界中國地產之物業組合目前擁有36個主要物業發展項目，總樓面面積約1,600萬平方米，分佈於17個城市。

於回顧期內，新世界中國地產落成總樓面面積達297,883平方米，連同於2004年6月30日之手頭存貨，共出售331,712平方米。

於2005財政年度上半年 落成之項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益(%)
北京新世界家園二期	R, P	87,590	70
廣州嶺南新世界家園二期B	R, C, P	55,935	60
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100
廣州逸彩庭園二期	P	8,190	60
廣州凱旋新世界廣場一期	R	62,704	91
廣州新塘新世界花園二期	R	37,273	60
深圳新世界倚山花園二期	R, P	43,631	90
<b>總計</b>		<b>297,883</b>	

R : 住宅  
C : 商業  
P : 停車場

## 業務回顧

本集團對中國內地物業市場之前景持樂觀態度。若新世界中國地產建議之每兩股供三股每股2.8港元計劃獲新世界中國地產獨立股東批准，則將可籌集63億港元，以加強其股本基礎及財政狀況。新世界中國地產擬將供股之所得款項用於支付拆遷費用及現有項目發展成本、減低債項及增加其日後發展之一般營運資金。

供股將使新世界中國地產加快拆遷進度，為日後發展奠下穩固基石，亦將有助減低新世界中國地產來自預期利息成本增加及可能出現滙價上升之風險。

於2005財政年度下半年，新世界中國地產預期於7個城市建成10個發展項目，提供總樓面面積492,296平方米；以及於武漢和廣州落成兩項投資物業，提供總樓面面積66,201平方米。

將於2005財政年度下半年 落成之發展項目		用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益(%)
北京新陽商務樓	C		1,561	70
濟南陽光花園一期	R		31,754	65
武漢夢湖香郡一期	R		13,223	70
武漢新華家園二期	R		39,073	60
武漢常青花園五期	R		142,936	60
南京新世界中心	R, C		113,709	92
廣州逸彩庭園二期	R		26,618	60
廣州嶺南新世界家園二期C	R, C		32,618	60
惠州長湖苑二期	R, C		61,382	63
珠海新世界海濱花園二期	R, C		29,422	100
<b>總計</b>			<b>492,296</b>	

將於2005財政年度下半年 落成之投資物業		用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益(%)
武漢國貿大廈一座	O, P		59,998	100
廣州嶺南新世界家園二期C	P		6,203	60
<b>總計</b>			<b>66,201</b>	

○：寫字樓

## 業務回顧

### 新世界移動控股有限公司(「新移動」)

由本集團擁有71%之新移動在香港提供流動通訊服務，於回顧期內錄得溢利達5,550萬港元，較去年同期下降28%。有關跌幅乃主要由於流動通訊市場競爭激烈所致。

新世界傳動網用戶數目由2004年6月之125萬增至2004年12月之130萬。儘管於2004年10月因終止流動虛擬網路營運商合約導致用戶數目下跌，惟預付用戶數目大幅增長足以彌補有關損失。

為提高每個用戶之平均收入及收益，新世界傳動網繼續推出全新增值服務包括「Press 'n Talk」及「隨身 Video」新聞及娛樂視像服務等。

### 新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)

新世界電訊主要經營 IDD、寬頻服務及互聯網協定增值服務。其於回顧期內推出名為雅虎香港 — NWT商業網絡服務、Biz@nywhere 無線數據方案、NWT bb 寬頻服務及 NWTmusic.com 等新服務。

撤銷第二類互連對新世界電訊固網業務之影響僅屬微不足道，因新世界電訊持續拓展其自建網絡及開拓新技術，以克服與用戶之接駁問題。

### 新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)

新世界信息科技之管理層已加強項目監控、提升現金流量及項目之經營回報。

新世界信息科技多個項目之進度良好。北京信通、上海美通及深圳翔龍均錄得理想之營業額及營業溢利。

期內，新世界信息科技有關追討對派威集團(「派威」)及派威集團若干聯營公司(合稱「派威公司」)投資的法律訴訟仍在進行。而新世界信息科技按可靠消息顯示，於2004年12月，310,000,000美元仍存置於派威的銀行賬戶。該訴訟於本中期報告公佈時的進展如下：新世界信息科技獲美國法院頒授權令，可取得派威的財務文件；而派威撤銷在聯邦法院對新世界信息科技聯營公司董事兼派威董事會代表 Jimmy Li 先生及新世界信息科技非執行董事兼派威董事會代表符史聖先生提出的反索償申訴。

新世界信息科技曾為收購一項光纖主幹網絡(「網絡」)權益而與一家中國公司訂立一項期權協議，並已支付約15.31億港元作為網絡的按金，各訂約方於期內同意在2004年11月償還有關投資、貸款及欠新世界信息科技的其他款項合共21.6億港元，而於本中期賬目公佈時，該交易尚未完成。於2004年10月由一家獨立估值師行對該網絡資產進行估值，按比例計算新世界信息科技的投資權益略高於新世界信息科技對該網絡的投資成本。新世界信息科技現時的首要任務是落實轉讓光纖網絡投資予第三者。倘若基於任何理由而未能完成交易，則新世界信息科技管理層將協助有關各方物色

## 業務回顧

另一有意買家。然而，新世界信息科技仍可選擇若該網絡投資項目未能落實轉讓予第三者時仍可重新參與該項目。

### 新世界百貨有限公司(「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，回顧期內營業總額達19億港元，較上年同期增加22%。新世界百貨分別於2004年9月及11月在上海及寧波開設第4間及第2間新店。於2004年12月底，新世界百貨之業務已拓展至中國內地10個城市及香港，共17間百貨公司，總樓面面積達46萬平方米。

本集團計劃在2006年底前於蘭州、南京和廈門再新開3間分店，總樓面面積為7.2萬平方米。

### 新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)

新世界中國實業於中國內地管理超過20個項目，當中昆明福林堂藥業有限公司、雲南植物藥業有限公司、上海獲特滿飲料有限公司、廈門通士達有限公司及華星新世界汽車服務有限公司已為新世界中國實業帶來令人滿意之溢利貢獻。

新世界中國實業近期已完成於天能國際公司之策略性投資，該公司為中國其中一家最大之電動車電池製造商。同期內，新世界中國實業售出於偉誠集團控股有限公司的投資，並取得理想回報。

### 流動資金及資本來源

	2004年 12月31日	2004年 6月30日
<b>債項淨額(百萬港元)</b>		
綜合債項淨額	<b>18,295.6</b>	21,613.4
新創建集團(股票編號：0659)	<b>4,884.5</b>	4,618.1
新世界中國地產(股票編號：0917)	<b>4,806.8</b>	4,878.3
新移動(股票編號：0862)	<b>122.1</b>	不適用
新世界信息科技(股票編號：0301)	<b>2,745.8</b>	2,703.3
綜合債項淨額(不包括附屬上市公司)	<b>5,736.4</b>	9,413.7

於2004年12月31日，本集團之現金及銀行結存達72.347億港元(2004年6月30日：66.30億港元)。本集團之綜合借貸淨額達182.956億港元，較2004年6月30日減少33.178億港元。資產負債比率由2004年6月30日之39.7%下跌至於2004年12月31日之32.8%。營業產生之現金主要來自出售住宅物業及服務營運。

### 借貸來源

截至2004年12月31日，本集團總額約32%之未償還債項以集團資產作抵押。

## 業務回顧

### 利率及到期日概況

於2004年12月31日之債項總額共83.07億港元將於未來12個月內償還。

憑藉上述現金連同營業活動現金流入以及尚未動用之銀行信貸，本集團有足夠財政來源以滿足其承擔及營運資金之需求。

約77%之集團債項總額（2004年財政年度：78%）以浮動利率計息，而固定息率借貸主要與人民幣貸款融資及可換股債券有關。

### 僱員

於2004年12月31日，本集團共有逾31,000名僱員；回顧期內，員工成本為17.25億港元，酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發給酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團更給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據新世界信息科技、新世界中國地產及新創建集團之購股權計劃，若干本公司之董事及本集團之僱員可獲新世界信息科技及／或新世界中國地產及／或新創建集團股份之購股權。

### 展望

2004年中國內地之國內生產總值增長9.5%，增長步伐為過去8年之最。全國經濟發展將保持增長動力，物價水平亦將有溫和上升。此外，與珠江三角洲地區的合作計劃，將進一步帶動香港經濟。

中港兩地的物業項目預期可受惠於物業需求之穩健增長。此外，酒店、服務、基建及百貨等核心業務將持續有良好表現，從而產生強勁之現金流量。

本集團對中國內地物業市場持積極樂觀之態度。城市化進程及經濟增長對樓宇需求產生刺激作用。家庭平均收入及中產階層數目上升，增強購買力。再者，中央政府清晰且具透明度的政策，長線而言可保持經濟健康增長。此外，透過公開拍賣之土地供應方式更拉近了供求兩者間的距離。一如新世界中國地產般擁有良好聲譽及優質項目之發展商，將更有能力把握這些發展趨勢。

基建業務為帶動本集團增長之主要一環。在不斷改進現有項目之運作的同時，新創建集團亦正積極物色新投資機遇，尤其著眼於高速公路及水務範疇之項目。

隨著香港迪士尼樂園將於今年開幕，預期將帶旺香港旅遊業，並為本集團之酒店業務帶來效益。

新世界百貨將透過於中國內地伸展業務版圖，從而開拓當地蓬勃消費市場。

# 公開權益資料

## 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12月31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	總數	
新世界發展有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	4,708,708	47,098	—	4,755,806	0.14
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	—
周桂昌先生	43,000	—	—	43,000	—
何厚浹先生	—	—	438,905 <sup>(1)</sup>	438,905	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	—
Dragon Fortune Limited (普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 <sup>(2)</sup>	15,869	27.41
HH Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
Master Services Limited (普通股每股面值0.01美元)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
新世界中國地產有限公司 (普通股每股面值0.10港元)					
鄭家成先生	396,800	—	—	396,800	0.03
周桂昌先生	126	—	—	126	—

公開權益資料

	股份數目				佔股權 概約 百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界信息科技有限公司 (普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	1,000,000	—	1,000,000	0.11
冼為堅博士	5,594	53	—	5,647	—
梁仲豪先生	262	—	—	262	—
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	2,000,000	587,000	—	2,587,000	0.14
冼為堅博士	—	—	32,224,060 <sup>(3)</sup>	32,224,060	1.78
鄭家成先生	333,333	—	2,659,700 <sup>(4)</sup>	2,993,033	0.17
梁仲豪先生	153	—	—	153	—
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 <sup>(5)</sup>	3,611,237	0.20
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 <sup>(6)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	500	50.00
YE Holdings Corporation (普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由何厚浣先生擁有其已發行股本20.00%之公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有之公司持有，11,767股則由鄭家成先生被視為擁有其已發行股本45.63%權益之新城集團有限公司(「新城」)持有。
- (3) 該等股份由冼為堅博士及其配偶共同擁有之公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

- (4) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (5) 該等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益之公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益之公司持有。
- (7) 鄭家成先生因於新城擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司之股份擁有權益。

(B) 於相關股份之好倉 — 購股權

根據新世界中國、新創建、新世界信息科技及新移動各自所頒佈之購股權計劃，可授予新世界中國、新創建、新世界信息科技及新移動各自之董事及職員購股權以認購該等公司之股份。本公司若干董事擁有個人權益以認購該等公司之股份如下。

新世界中國於相關股份之好倉 — 購股權

授予董事之購股權

			購股權數目			
			每股行使價1.955港元			
董事姓名	授予日期	可行使期間	2004年			2004年
			7月1日	期內行使	期內重列	12月31日
			結存			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
鄭家成先生	2001年2月9日	2003年3月10日至 2006年3月9日	2,500,000	(1,000,000) <sup>(3)</sup>	—	1,500,000
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
陳錦靈先生	2001年2月9日	2002年3月10日至 2006年3月9日 <sup>(2)</sup>	400,000	(200,000) <sup>(4)</sup>	(200,000) <sup>(5)</sup>	—
周桂昌先生	2001年2月9日	2005年3月10日至 2006年3月9日	500,000	—	—	500,000
			8,900,000	(1,200,000)	(200,000)	7,500,000

附註：

- (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5年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為已授出購股權數目之20.0%連同自過往年度結轉之任何尚未行使購股權。
- (2) 購股權可於尚餘行使期四年內行使，惟於一年內可行使之購股權最高數目，為持有購股權餘額之25.0%。

## 公開權益資料

- (3) 購股權每次行使500,000股。於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價分別為2.70港元及2.90港元。
- (4) 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為2.125港元。
- (5) 陳錦靈先生於2004年8月30日辭任本公司董事。陳錦靈先生持有之購股權重列為僱員權益。
- (6) 董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10.0港元。

### 授予僱員之購股權

#### 2000年購股權計劃

授予日期	購股權數目					每股 行使價 港元
	2004年 7月1日 結存	期內 重列 <sup>(4)</sup>	期內 行使 <sup>(6)</sup>	期內 失效	2004年 12月31日 結存	
2001年2月5日至2001年3月2日	25,338,400	200,000	(7,484,800)	(812,000)	17,241,600	1.955
2001年2月8日至2001年2月17日	3,200,000	—	—	—	3,200,000 <sup>(2)</sup>	1.955
2001年5月2日至2001年5月29日	402,000	—	(18,800)	—	383,200	2.605
2001年6月29日至2001年7月26日	2,097,200	—	—	(153,600)	1,943,600	3.192
2001年8月31日至2001年9月27日	590,000	—	(40,000)	(12,000)	538,000	2.380
2002年3月26日至2002年4月22日	861,200	—	(172,000)	—	689,200	2.265
	32,488,800	200,000	(7,715,600)	(977,600)	23,995,600	

#### 2002年購股權計劃

授予日期	購股權數目					每股 行使價 港元
	2004年 7月1日 結存	期內 授出 <sup>(5)</sup>	期內 行使 <sup>(7)</sup>	期內 失效	2004年 12月31日 結存	
2003年1月3日至2003年1月30日	676,800	—	(14,800)	—	662,000	1.330
2003年5月12日至2003年6月6日	1,544,000	—	(264,600)	(137,200)	1,142,200	1.000
2003年10月28日至2003年11月22日	237,600	—	—	(200,800)	36,800	1.810
2003年12月18日至2004年1月14日	1,300,000	—	(400,000)	—	900,000 <sup>(3)</sup>	1.830
2004年3月25日至2004年4月21日	976,000	—	(68,400)	(73,200)	834,400	2.470
2004年6月18日至2004年7月15日	—	560,400	(74,400)	(132,800)	353,200	1.810
2004年11月4日至2004年12月1日	—	282,800	—	—	282,800	2.725
	4,734,400	843,200	(822,200)	(544,000)	4,211,400	

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

附註：

- (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) 一名董事辭任本公司董事後亦為本集團之僱員。因此購股權亦由董事權益重列為僱員權益。
- (5) 股份於緊接2004年6月18日及2004年11月4日(授出日期)前之收市價分別為每股1.76港元及2.675港元。
- (6) 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2.863港元。
- (7) 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2.40港元。
- (8) 各僱員於每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

按柏力克—舒爾斯期權定價模式計算，於期內授出每股行使價分別為1.81港元及2.725港元之購股權之公平價值估計分別為1.81港元及1.40港元。有關價值乃按照無風險折現年率1.39%，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0.46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。由於期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。

## 公開權益資料

### 新創建於相關股份之好倉 — 購股權

#### 授予董事之購股權

購股權數目 每股行使價3.725港元						
董事姓名	授予日期	可行使期間	2004年			2004年
			7月1日	期內行使 <sup>(2)</sup>	期內重列	12月31日
			結存			結存
鄭家純博士	2003年7月21日	2005年7月21日至 2008年7月20日	2,000,000	(1,000,000)	—	1,000,000
鄭家成先生	2003年7月21日	2005年7月21日至 2008年7月20日	333,334	(166,667)	—	166,667
梁志堅先生	2003年7月21日	2004年7月21日至 2008年7月20日	134,000	(66,000)	—	68,000 <sup>(1)</sup>
陳錦靈先生	2003年7月21日	2005年7月21日至 2008年7月20日	1,333,334	—	(1,333,334) <sup>(3)</sup>	—
			3,800,668	(1,232,667)	(1,333,334)	1,234,667

附註：

- (1) 分為二批，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) 股份於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為10.31港元。
- (3) 陳錦靈先生於2004年8月30日辭任本公司董事。陳錦靈先生持有之購股權重列為其他合資格人士。
- (4) 董事各自就每次授出之購股權支付現金代價10.0港元。

#### 授予其他合資格人士之購股權

##### 1997年購股權計劃

購股權數目 每股行使價6.93港元				
授予日期	2004年		期內失效	2004年
	7月1日結存	期內行使 <sup>(3)</sup>		12月31日結存
1999年5月11日	1,900,000	(1,300,000)	(600,000)	— <sup>(1)</sup>
1999年5月11日	30,000	(30,000)	—	— <sup>(2)</sup>
	1,930,000	(1,330,000)	(600,000)	—

董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

附註：

- (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) 行使期由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10.89港元。

2001年購股權計劃

購股權數目					
每股行使價3.725港元					
授予日期	2004年			2004年	
	7月1日結存	期內重列 <sup>(3)</sup>	期內行使	期內失效	12月31日結存
2003年7月21日	4,800,002	1,333,334	(666,667) <sup>(4)</sup>	—	5,466,669 <sup>(1)</sup>
2003年7月21日	20,234,668	—	(10,673,134) <sup>(5)</sup>	(397,922)	9,163,612 <sup>(2)</sup>
	25,034,670	1,333,334	(11,339,801)	(397,922)	14,630,281

附註：

- (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) 一名董事辭任本公司董事後亦為本集團之僱員。因此購股權亦由董事權益重列為其他合資格人士權益。
- (4) 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為10.13港元。
- (5) 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為9.40港元。
- (6) 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。

## 公開權益資料

### 新世界信息科技於相關之好倉 — 購股權

#### 授予僱員之購股權

##### 1997年購股權計劃

購股權數目			
授予日期	2004年	2004年	每股行使價 港元
	7月1日結存	12月31日結存	
1999年9月23日	240,000	240,000 <sup>(1)</sup>	10.20
1999年9月23日	960,000	960,000 <sup>(2)</sup>	12.00
	1,200,000	1,200,000	

附註：

- (1) 行使期由2000年7月1日及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) 各僱員於每次獲授購股權時所支付現金代價為10.0港元。

### 新移動於相關股份之好倉 — 購股權

#### 授予僱員之購股權

購股權數目				
每股行使價2.44港元				
授予日期	可行使期間	2004年	期內失效	2004年
		7月1日結存		12月31日結存
2002年2月8日	2002年2月9日至 2008年2月8日	448,000 <sup>(1)</sup>	(23,000)	425,000 <sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 新移動因完成2004年3月29日之認購協議及股份合併而調整購股權數目及行使價。新移動之股份已由每100股已發行或未發行普通股面值0.01港元合併為1普通股面值1.00港元。

## 公開權益資料

### 董事於股份、相關股份及債券之權益(續)

除上文所披露外，於2004年12月31日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、註冊資本、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

### 主要股東於股份之權益

於2004年12月31日，根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士擁有本公司已發行股份5.0%或以上之權益。

#### 於股份之好倉

名稱	股份數目			佔已發行 股本之 百分比
	實益擁有	法團權益	總數	
周大福企業有限公司 (「周大福」) <sup>(1)</sup>	1,093,068,180	126,032,062	1,219,100,242	35.26
Marathon Asset Management Ltd (「MAM」) <sup>(2)</sup>	208,191,948	—	208,191,948	6.02

附註：

(1) 周大福及其附屬公司。

(2) MAM 於本公司之權益由一家全資附屬公司 MAM Investments Ltd. 所持有。

除上述外，根據證券及期貨條例第336條，本公司於2004年12月31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。

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

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

### 非執行董事

鄭裕培先生  
鄭家成先生  
周桂昌先生  
何厚浹先生  
梁祥彪先生

### 獨立非執行董事

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

## 公司秘書

梁志堅先生

## 聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
屈洪疇會計師事務所有限公司

## 律師

翁余阮律師行  
胡關李羅律師行

## 公司資料

### 股票過戶及登記處

登捷時有限公司  
香港灣仔告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

### 註冊辦事處

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

### 主要來往銀行

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

### 股份編號

香港聯交所0017  
路透社0017HK  
彭博通訊社17HK

### 投資者資料

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

### 網址

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



# 新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓

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

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