



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

新世界發展二零零一／二零零二年度全年業績公佈

概要

- 股東應佔溢利為 12.754 億港元。
- 每股盈利為 0.60 港元。
- 擬派每股股息為 0.10 港元。
- 香港物業錄得逾 43 億港元銷售額，並有逾 6,400 個單位可於二零零三財政年度發售。
- 新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）純利為 1.371 億港元。鑑於物業銷售激增，營業額增長 60%至 9.394 億港元，首次宣佈派息每股 0.02 港元。
- 新世界基建有限公司（「新世界基建」）虧損為 1.484 億港元，主要由於道路及橋樑業務之收入下降，協同效益為業務提供·大的支持,部份科技項目之·業虧損及就部份投資項目減值。
- 新世界創建有限公司（「新世界創建」）錄得純利增長 3.6%至 8.487 億港元。雖然服務業競爭激烈，但是，協同效益為業務提供·大的支持。
- 集團的電訊業務表現出色，首次錄得應佔經營溢利 2.15 億港元，概因受惠於市場地位的提高與積極實施成本控制措施。
- 本集團現金及銀行存款為 70.939 億港元。

香港二零零二年十月十八日.....新世界發展有限公司(「新世界發展」或「本公司」,香港股份編號:0017)今日宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年六月三十日之年度綜合業績。本年度內,本集團錄得經審核股東應佔溢利 12.754 億港元,每股盈利為 0.60 港元。集團擬派每股股息為 0.10 港元。

業務回顧

物業

香港物業發展

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

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

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

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

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

香港物業投資

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

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

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

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

酒店及餐廳

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

本集團目前在香港擁有三間酒店，分別為君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店，三者均能維持穩定的租住率，在九一一事件後海外商務旅客減少的同時，中國內地旅客卻有所增長。

本集團位於東南亞的四間酒店：菲律賓馬卡蒂新世界酒店、越南胡志明市西貢新世界酒店、萬麗酒店及馬來西亞吉隆坡新世界萬麗酒店，本年內在租住率方面均有所改善。集團於中國的 9 間酒店在營業溢利及租住率方面均錄得增長，反映中國經濟已穩步增長，及於加入世界貿易組織（「世貿組織」）的初期有利現象。

中國物業

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

因現金流量持續增長，新世界中國地產建議首次派發每股 0.02 港元之股息。新世界中國地產目前的物業組合包括：於 19 個城市的 39 個主要發展項目，總樓面面積 1.89 億平方

呎，以及總樓面面積逾 530 萬平方呎的十個已落成投資物業，其中包括酒店、辦公室、商場及渡假村。

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

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

基建

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

首先，應佔經營溢利減少 2.837 億港元至 8.742 億港元，主要由於橋樑及能源業務之應佔經營溢利由二零零一年財政年度的 6.189 億港元降至 4.044 億港元。電訊、媒體及科技業務之應佔經營虧損為 1.024 億港元，較二零零一年財政年度上升 6,910 萬港元。

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

服務

本集團擁有 51% 股權之服務公司新世界創建有限公司（「新世界創建」），錄得純利增長 3.6% 至 8.487 億港元。

本年度內，新世界創建各業務（建築及機電工程、設施管理、交通運輸、金融保險及環保工程）均面對艱巨的經濟環境。雖然如此，在競爭激烈的服務行業中，仍錄得 7.3% 的純利。由於業務多元化，取長補短，增長的附屬公司可彌補業績欠佳的業務，使新世界創建能夠平穩過渡經濟逆景。此協同效益為業務提供強大的支持。

建築及機電工程

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

設施管理

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

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

交通運輸

鑑於採取多項節省成本措施、燃油價格及利率下跌，交通運輸業務的營業額取得穩定增長，而溢利亦有所改善。本年度內，新世界第一巴士（「新巴」）繼續尋求機會擴展路線網絡。在增闢八條新線（包括四條行走將軍澳新市鎮）後，截至二零零二年六月三十日新巴所營辦的路線已達 100 條。

金融保險及環境工程

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

電訊

新世界傳動網

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

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

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

新世界電話

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

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

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

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

策略性業務

新世界百貨

截至二零零二年六月底，新世界百貨在香港及國內八個城市經營管理了 13 間百貨公司及 4 間超級市場，總樓面面積達 390 萬平方呎以上。本年度內，新世界百貨先後開設了香港新世界百貨 - 上海巴黎春天、武漢新世界時尚廣場、上海新寧購物中心及上海新世界超級市場，並已接手了天津新世界新安廣場的管理業務。本年度內上述百貨公司的總銷售額達 19.02 億港元，即使不計新開設的百貨公司，總銷售額亦較去年增長 26%。

新世界中國實業項目有限公司

透過新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)，本集團於中國投資四類核心業務，分別為生化醫療保健、消費品、建材及汽車中下游服務。新世界中國實業亦為新世界利寶中國發展有限公司之項目管理人，該公司乃集團聯同美國利寶互助保險集團及其他投資者於二零零零年十二月組成的策略聯盟。

展望

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

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

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

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

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

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

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

- 完 -

此新聞稿由天機企業及財經公關有限公司代**新世界發展有限公司**發佈。如有垂詢，請聯絡：

陳潔蒂小姐 / 曾琳小姐

天機企業及財經公關有限公司

電話: 2801 5333

傳真: 2801 5323

電子郵件: kristy.chan@occasions.com.hk / catherine.tsang@occasions.com.hk

此新聞稿可於下列網頁下載:

www.nwd.com.hk

www.occasions.com.hk

附錄：綜合損益表

	(經重列*)	
	二零零二財政年度	二零零一財政年度
	百萬港元	百萬港元
營業額	22,874.6	24,382.4
分部資料		
租金	705.4	990.5
樓宇出售	1,017.6	399.1
建築及機電工程	502.2	452.4
酒店及餐廳	215.0	709.7
基建項目	1,132.0	760.1
電訊及科技	215.0	(334.3)
其他	366.2	156.6
應佔營業溢利	4,153.4	3,134.1
未分攤企業費用	(485.7)	(477.9)
財務費用及收入前營業溢利	3,667.7	2,656.2
財務費用	(2,017.7)	(2,451.2)
財務收入	615.1	912.7
除稅前溢利	2,265.1	1,117.7
稅項	(524.7)	(494.9)
除稅後溢利	1,740.4	622.8
少數股東權益	(465.0)	(576.4)
股東所佔溢利	1,275.4	46.4
股息	(431.5)	(425.7)
每股盈利		
基本	HK\$0.60	HK\$0.02
攤薄	-	-

*重例往損益表撇銷之商譽耗蝕