

新世界發展有限公司公佈2002/2003中期業績

【二零零三年三月二十日，香港】新世界發展有限公司（「新世界發展」或「本集團」，香港股票編號：0017）謹此公佈本集團截至二零零二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績。

摘要

- 營業額為109.62億港元
- 股東應佔溢利為5,250萬港元
- 每股盈利為 2 港仙
- 建議派發中期股息每股 6 港仙
- 溢利下降主要由於期內可入賬的物業銷售額減少，及並無如去年因出售麗晶酒店所錄的非經常性收益所致
- 其他業務如物業租賃、酒店及餐廳、傳統基建、電訊等之業績與去年同期相若或取得較高的水平
- 酒店及餐廳業務之業績較去年同期增長24%至1.61億港元，主要由於入住率的增長、平均房租的提高及嚴謹的成本控制所致
- 太平洋港口有限公司錄得純利1.747億港元
- 流動電話業務增長強勁，於二零零三年三月，客戶人數超過900,000，較二零零二年六月增長25%

鄭家純博士在評論集團中期業績時表示：

「縱然市場環境挑戰重重，本集團持續在幾個主要業務上取得增長。展望未來，本集團多元化的業務將帶動集團的盈利增長，其中包括中國內地業務、電訊業務、酒店及餐廳業務和本港的物業銷售業務。此外，經過系內架構重組，集團得以確立更流暢和具效率的企業及資本結構。」

業務回顧

財務摘要（百萬港元）

公司	二零零三財政年度上半年	
	股東應佔溢利	
新世界中國地產有限公司	17.1	
新世界創建有限公司	409.8	
新世界基建有限公司	(98.2)	

財務摘要（百萬港元）

業務類別	二零零三財政年度	二零零二財政年度
	上半年	上半年
	分部業績	分部業績
租務	518.6	476.7
樓宇銷售	(185.3)	1,773.0*
建築及機電工程	137.2	227.2
酒店及餐廳	161.1	129.5
基建項目	700.9	548.9
電訊	92.6	(6.3)
其他	13.1	133.8

註：*此數據已包括出售麗晶酒店所錄的收益

物業投資

截至二零零二年十二月三十一日止六個月，物業投資業務的分部業績為5.186億港元，較去年同期上升接近9%。

香港物業投資

購物商場

本集團之愉景新城商場、德福商場、美孚新邨商舖及名珠城等主要購物商場，基本上均已全數租出。於二零零二年十二月底，新世界中心的出租率達90%以上，亞瑪遜的出租率亦達84%。

目前，九廣鐵路東鐵支線尖沙咀站及附近的相關道路工程仍在進行中，行人流量因而減少，對新世界中心的人流繼續帶來不利影響。本集團已陸續舉辦各類宣傳活動，為商場帶來新面貌以吸引人流。然而，預期仍需待二零零四年中所有挖掘及建築工程完成後，人流方可回復正常水平。

於二零零二年，本集團之名店城以「亞瑪遜」主題重新包裝，加上位於地庫的泰迪熊主題公園「小熊國」於去年八月開幕後名店城的人流有所增加。於二零零三

年，本集團將繼續集中招徠從事童裝，玩具及禮品銷售的租戶，務求使亞瑪遜成爲尖沙咀的一個遊人熱點。

寫字樓

於回顧期內，雖然中環及鄰近地區的寫字樓單位供應充裕，新世界大廈寫字樓、新世界中心、萬年大廈及循道衛理大廈出租率得以維持，但租金有下調的壓力。

香港會議展覽中心

於回顧期內，香港會議展覽中心(「會展中心」)共舉辦861項活動，參觀人數超過270萬人次，其中主要的國際盛事包括國際電聯2002年亞洲電信展及第十六屆世界會計師大會。

會展中心於二零零二年已連續九年榮獲英國《會議及獎勵旅遊》雜誌推選爲「全球最佳會議中心」，此項榮譽只是集團服務業務所取得的眾多成就之一。會展中心預期能爲集團提供可觀及穩定的收入來源。

中國大陸物業投資

本集團之中國物業租金收益減少，主要是由於受新近落成的投資物業上海華美達廣場影響所致。

於回顧期內，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」或「新中」)於廣州、上海及大連落成之投資物業達148,815平方米。

於二零零三財政年度上半年落成的投資物業

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
大連新世界廣場二期	C, Oth	68,275	88%
上海華美達廣場	R, C	61,651	61.8%
廣州東方新世界花園一期	C	18,889	100%
總計		148,815	

R : 住宅

C : 商業

Oth : 其他

物業發展

香港物業發展

二零零二年香港經濟持續疲弱，物業市場仍然偏軟，一手物業銷售於年底始見回升。本集團於去年十二月成功推出帝后華庭，公眾反應熱烈，從而帶動其後香港多個主要物業發展項目的銷售取得佳績。

於回顧期間，本集團包括附屬公司及聯營公司之應佔物業銷售總收益逾16億港元，包括出售爾登豪庭及蝶翠峰第一、二期等住宅項目之收入，和本集團於東堤灣畔、海堤灣畔、采葉庭、傲雲峰、別樹華軒及帝后華庭住宅單位之應佔銷售收入。

本集團目前擁有之40個物業發展項目，應佔樓面面積達1,310萬平方呎；農地儲備2,250萬平方呎，包括物業發展項目計劃中預期更改土地用途之1,050萬平方呎農地。

物業發展項目計劃概要

物業發展項目計劃	地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	集團應佔樓面面積 (平方呎)	項目數目
市區發展項目	4,048,799	13,755,251	7,502,752	27
農地	10,520,304	9,398,087	5,622,733	13
總計	14,569,103	23,153,338	13,125,485	40

按地區劃分之農地儲備

地區	土地總面積 (平方呎)	集團應佔 土地面積 (平方呎)	物業發展計劃內包括之 農地總地盤面積 (平方呎)
元朗	14,555,000	13,071,100	7,646,304
粉嶺	2,360,000	2,360,000	200,000
沙田／大埔	3,500,000	2,614,000	1,290,000
西貢	1,950,000	1,688,000	1,384,000
屯門	120,000	120,000	-
總計	22,485,000	19,853,100	10,520,304

本集團有40個發展項目相繼進行，因此對於購入任何新項目將採取審慎態度。

中國大陸物業發展

中國物業銷售有所下降，主要由於武漢常青花園最新一期的竣工日期略有延遲所致。於二零零二財政年度上半年，武漢常青花園提供期內87%之應佔營業溢利。不計武漢常青花園的溢利貢獻，物業銷售的應佔營業溢利較去年同期實際增長87%。事實上，在回顧期內竣工的項目中，超過37%的可售面積於二零零二年十二月經已售出。

於二零零二財政年度或之前落成項目的存貨單位之銷售面積較去年同期增長67%。由於存貨以減價形式促銷，尤其是廣州的物業，故無可避免地對集團的貢獻帶來負面影響。

於回顧期間，新世界中國地產竣工之12個分別位於北京、瀋陽、濟南、合肥、廣州、珠三角地區的發展項目，總樓面面積達333,000平方米。

於二零零三財政年度上半年新世界中國地產落成之發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
北京新世界家園一期	O, Oth	36,218	70%
瀋陽新世界花園一期B	R, Oth	19,102	90%
濟南陽光花園一期	R	18,382	65%
合肥新世界花園二期	R, C, Oth	19,800	60%
廣州逸彩庭園一期B	R	10,000	60%
廣州天河芳草園一期	R	48,202	40%
廣州東逸花園三期	R, Oth	57,929	100%
廣州嶺南新世界家園二期A	R	42,921	60%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村二期	R	1,505	34%
惠陽棕櫚島高爾夫渡假村三期	R	18,732	34%
珠海新世界海濱花園一期	R	10,311	60%
海口新世界花園一期	R	50,230	60%
總計		333,332	

建築及機電工程

於二零零二年十二月三十一日，協興建築有限公司手頭合約總值為190億港元，於過去六個月內獲得的合約達12億港元。新創機電工程有限公司的手頭合約總值達52億港元。

酒店及餐廳

本集團酒店及餐廳業務之貢獻增長24%達1.611億港元，乃由於入住率的增加、平均房租的提高及嚴格的成本控制所致。

本集團目前於香港、中國內地及東南亞共有14間酒店。整體而言，本集團酒店的營運業績於回顧期內有所改善，特別是香港的三間酒店，由於來港參加國際會議（如國際電聯2002年亞洲電信展）的商務旅客人數以及中國內地旅客均有所增長，使入住率及平均房租同告上升。

基建

本集團之傳統基建業務包括三大範疇，港口及貨物裝卸、道路及橋樑與能源及食水處理。集團傳統基建業務之貢獻增長28%，總額逾7億港元。因中國內地的汽車擁有率上升、經濟高增長及各省間貿易增加而受惠，本集團於傳統基建的投資預期將可繼續提供穩定收入。

港口及貨物裝卸

隨著華南地區出口量激增，香港的貨櫃吞吐量於二零零二年亦有所回升。事實上，太平洋港口有限公司（於二零零三年一月二十九日易名為新創建集團有限公

司)錄得純利1.747億港元。鑑於廣東出口貿易增長強勁以及深圳貨櫃碼頭的吞吐量已達飽和,預期本集團香港港口及貨物裝卸業務的增長將會持續。本集團的國內業務遍佈華北、華東及華南的策略性地點,於廈門等城市的投資亦迅速擴展,將成為推動本集團增長的其中一環。

道路及橋樑業務

本集團共有32個道路項目,總長度達1,114公里,分佈四省(廣東、廣西、山西及湖北)、一直轄市(天津)及一特別行政區(香港)。於回顧期間,本集團道路及橋樑業務的分段收益為1.61億港元,較去年同期上升10%。廣州市北環高速公路仍然是重要收益來源,而本集團由四個橋樑項目組成的橋樑組合因武漢禁止收費的法規於二零零二年十月一日生效,分部收益較去年同期下降80%至670萬港元,本集團現正就此與武漢政府磋商,尋求補償。

能源及食水處理

於二零零二年,由於經濟增長強勁和電力價格下降,廣東及四川均錄得較國家平均水平為高的雙位數經濟增長。廣東的燃煤發電廠雖面對電費下降及燃料費上升等問題,但本集團在加強成本控制下,仍取得良好的業績及溫和的增長。

於回顧期內,兩項分別位於青島及重慶新增的食水處理項目已投入營運。本集團目前擁有及管理大中華地區的多間食水處理廠,總處理量達每日300萬立方米。與去年同期比較,本集團之能源及食水處理業務組合分段收益上升23%至2.19億港元。

電訊

本集團的電訊業務包括新世界傳動網及新世界電訊,於回顧期內錄得純利8,460萬港元。電訊業務的進展已跨越投資/起步階段,在不斷創新服務,嚴格控制成本,預期電訊業務在未來將可逐漸為本集團提供更大貢獻。

新世界傳動網

於二零零二年十二月三十一日,新世界傳動網用戶已由二零零二年六月的72萬增至逾82萬。截至二零零三年三月底,用戶數目更超過90萬,較二零零二年六月時增長達25%。

於回顧期內,新世界傳動網成功由網絡營辦商轉型為服務供應商,更與多間業務伙伴合作,推出多項創新服務,如「Twins Mobile」及「智顧家」流動視像服務。

新世界傳動網更重點提供專為不同客戶群所需而設的服務,鑑於市場競爭激烈,更推出「Priority-One」計劃,藉提供個人化的客戶服務,以增強高用量客戶之歸屬感。

作為一家致力提高服務質素的服務供應商，新世界傳動網新擴建擁有完善設備的流動數據網絡已於二零零三年二月啓用，以提供更優質服務。

新世界電訊

新世界電話有限公司於二零零二年十二月易名為「新世界電訊有限公司」，以反映其「衝出香港」的業務視野，象徵新世界電話竭誠為全球客戶及其合作夥伴的電訊經營商提供一應俱全的世界級服務。憑藉於國際長途電話(IDD)市場的成就，新世界電話已策略性轉型為一家國際電訊網絡服務供應商，掌握因亞太區以至全球各地數據流量、寬頻連接、多媒體及內容服務的急劇增長而帶來的無限商機。新世界電話已取得在設施基礎上的電訊牌照及設立新地區辦事處，亦已在中國大陸（北京、深圳）、台灣及美國設立Points of Presence (POP)網絡設施。

在固網服務方面，新世界電訊於二零零二年十二月底用戶逾124,000，六個月內增長25%。新世界電訊的IDD 009國際電話服務覆蓋全世界超過260個國家及地區，截至二零零二年十二月，總通話量達3.83億分鐘，比去年同期增長60%。

新世界電訊新近推出一項以思科技術系統支援的12 Mbps獨立雙向極速寬頻服務，名為「Vitamin」，並已用於新世界電訊的Next-Generation Network (NGN)。「Vitamin」的推出，是新世界電訊繼二零零二年十二月推出NGN服務後的另一新猷，體現其為香港市場提供最優質電訊服務的承諾。

其他業務

TMT

在業務運作上，TMT的資產繼續在多個業務範疇內錄得重大進展，包括新技術的引進及測試、與中國內地主要企業合約的簽訂、整合程序的推進，以及發掘與新世界集團公司間的新協作機會。

目前，業務組合由商業周期內不同程度的一系列電訊、媒體及科技業務相關項目組成。多間現存的電訊及媒體企業已準備就緒，以把多款產品推出市場。與此同時，跨行業研發工作將可為對科技有龐大需求的市場提供創新產品。

新世界百貨

於二零零二年底，新世界百貨有限公司（「新世界百貨」）在香港及國內九個城市經營管理14間百貨公司及五間超級市場，總樓面面積逾410萬平方呎。於回顧期內，新世界百貨開設面積達32萬平方呎的大連新世界百貨，當中包括一間二萬平方呎的超級市場。此外，哈爾濱新世界百貨的擴展工程經已完成。

於回顧期內，上述百貨公司的總銷售額達13億港元，即使不計天津新世界新安廣場、上海新寧購物廣場及新開設的大連百貨公司（於去年同期尚未落成），總銷售額亦較去年增長32%。為進一步把握中國在需求方面的重大增長，南京新世界百貨已定於二零零三年開幕。

新世界中國實業

本集團透過新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」），已成功打入中國四個高增長行業的市場（醫、食、住、行），包括生化醫藥保健、消費品、建築材料及汽車中下游行業。迄今已投資十多個項目。

新世界中國實業亦為新世界利寶中國發展有限公司的項目管理人，該公司乃集團聯同美國利寶互助保險集團及以亞洲開發銀行為首的其他投資者於二零零零年十二月組成策略聯盟。初期1.5億美元資金中，六成已投資於中國大陸的高增長中小型企業。新世界中國實業透過推行良好的公司管治結構，提高營運規範及建立品牌，使該等中小型企業能夠達致國際水平，提升競爭力及投資回報。目前不少已投資的項目已有溢利貢獻。

債項組合

於二零零二年十二月三十一日，本集團的綜合債務淨額（扣除現金及銀行存款74.639億港元後）達306.83億港元，詳情如下：

	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元	二零零二年 六月三十日 百萬港元
債項淨額		
綜合債項淨額	30,683	30,135
新世界基建有限公司	8,047	8,641
新世界中國地產有限公司	4,879	4,017
綜合債項淨額（不包括主要附屬公司）	17,757	17,477

僱員

本集團於二零零二年十二月三十一日共有僱員約25,500名，於二零零二年六月三十日則超過26,100名。於回顧六個月期間的員工成本開支總額為17.548億港元。

展望

在疲弱的經濟環境下，在本財政年度所餘期間，集團的業務進度仍將繼續受到影響，其中影響集團未來盈利的幾項重要因素包括供求不平均，使寫字樓租金面對下調壓力、油價上升、建築市場進一步收縮及香港消費者對物業需求疲弱等。

然而本集團深信新世界發展透過多元化的業務，必將能克服現時困難的市況，並在未來短期內透過四個重要的業務範疇以達致增長。

首先，中國內地經濟增長以及各大城市的迅速發展，將對本集團的業務有重大而且正面的影響。二零零二年間，與世界其他地方比較，內地正以令人羨慕的速度增長。蓬勃的經濟增長將帶動住宅和在主要地段的寫字樓的需求，按揭政策開放以及二手物業市場興起，這些因素都為蓬勃的房地產市場提供了優越的條件。中國內地經濟的增長不僅提高了人民的可支配性收入，亦增加了汽車的擁有率和商貿機會。本集團的傳統基建、港口和服務業務，以及策略性業務如新世界百貨，都將因這些因素而直接受惠。

至於本集團旗下的新世界中國地產、新創建集團、新世界百貨及新世界中國實業，已建立了穩健的基礎和獨一無二的地位，以把握未來的商機。如二零零三財政年度下半年，新世界中國地產的七個發展項目和二個投資物業亦將竣工，應佔樓面面積達65.5萬平方米。

將於二零零三財政年度下半年新世界中國地產落成的發展項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
南京新世界中心	R	73,940	92%
濟南陽光花園一期	R	39,329	65%
武漢常青花園四期	R	168,155	60%
廣州逸彩庭園二期	R	11,600	60%
廣州嶺南新世界家園二期B	R	55,235	60%
廣州新塘新世界花園二期	R	13,674	60%
肇慶新世界花園一期	R	36,500	40%
總計		398,433	

將於二零零三財政年度下半年新世界中國地產落成的投資項目

項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新中 應佔權益
南京新世界中心	C, O, Oth	118,934	92.0%
上海香港新世界大廈	C, O, Oth	137,746	44.1%
總計		256,680	

本集團依據所擁有的競爭優勢，結合持續提供最佳產品及優質服務的信譽，突顯集團的品牌策略，從而保持集團良好的發展前景。

本集團的另一增長範疇為電訊業，預期新世界傳動網及新世界電訊在未來將逐步增加對集團的貢獻，現時的業務較投資初期已取得很大的進展。這兩間公司不斷推出嶄新和富創意的產品。

本集團的第三個增長範疇為集團的會議展覽與酒店及餐廳業務。最近放寬內地旅客來港的限制，定會有助增加來港旅客數目，使此兩項業務受益。

第四個增長範疇為本集團在本港的業務，由於集團擁有四十個大型物業發展項目及足夠的土地儲備，使集團處於一個有利位置，從而必會因物業銷售的回升而受惠。在物業市道回升的情況下，本集團的建築及機電工程與服務業務，均可同時受惠。總樓面面積達100萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目為其中之一個主要項目，現已展開地基工程，整項工程預期可於二零零五年下半年落成。此項目暫定包括一個購物商場、酒店及服務式住宅。於二零零三年，本集團預期將推出九個發展項目逾6,000個單位發售，而本集團於該等項目所佔之權益由16%至100%不等。以總樓面面積計算，該等項目70%以上位於市區。

將於二零零三年推出發售之物業發展項目

項目	地點	總樓面面積 (平方呎)	單位數目	集團應佔權益 (%)
麥當勞道11號	半山	62,780	28	33.3
海堤灣畔－第5座	東涌	237,535	387	16.4
綠茵豪園#	元朗	303,350	425	56.0
傲雲峰	九龍城	1,500,368	2,208	20.0
君頤峰	何文田	900,000 *	700	30.0
柏道2號	半山	150,280	148	100.0
般咸道項目	半山	123,244 *	128	70.0
堅尼地城重建項目	西區	676,687 *	1,174	100.0
將軍澳55b區項目	將軍澳	914,079 *	1,472	45.0
總計		4,868,323	6,670	

註：「*」 - 估計數字；「#」 - 蝶翠峰第三、四期

為推廣香港旅遊業，政府已訂出一系列規劃，把尖沙咀海濱重新發展為國際藝術及文化景點。根據目前的計劃，新世界中心鄰近將會成為包括九廣鐵路、地下鐵路及巴士的交通樞紐和尖沙咀的購物消閑熱點。政府其中一項計劃為興建概念類似洛杉磯市荷里活「Walk of Fame」的「星光大道」，向多年以來為推廣香港電影業作出貢獻的藝人及其他電影工作者致敬。當位於新世界中心海傍的「星光大道」於二零零四年落成後，新世界中心將成為尖沙咀的「心臟地帶」。

作為一家上市公司，本集團承諾為投資者、基金經理、各財經及投資界人士，包括集團的僱員及大眾市民提供一致及公開的資料披露。另外，本集團亦參與多項社會公益慈善事業，以盡企業之公民責任。

在過去的六個月中，尤其在重組期間，本集團已努力提高公司的透明度。為使投資者、分析員及傳媒更了解集團的重組過程，本集團亦曾舉行簡報會、小組討論及業務場所探訪。本集團深信要於現時瞬息萬變及困難的市場環境中脫穎而出，集團必須要堅持這個重要的方針。本集團秉承這個宗旨，致力和各位保持緊密溝通，提供充足的資訊，務求與各界分享集團業務的進展和成果、面對的挑戰、採取的策略，而最重要是和大家分享集團的前景及目標。

-完-

關於新世界發展有限公司

新世界發展有限公司（股票代號：0017）是一間於一九七零年在香港成立的物業發展公司，其後逐步發展成爲香港一個業務多元化的企業集團。本公司於一九七二年在香港上市，並躋身生指數成份股之列，總資產值逾1,300億港元。透過收購及創辦新公司，本集團的核心業務已擴展至包括物業、基建、服務及電訊行業。於本新聞資料刊發日，本公司擁有新世界基建有限公司（股票代號：0301）約54%、新創建集團有限公司（股票代號：0659）約54%及新世界中國地產有限公司（股票代號：0917）約70%的實際權益。

本新聞資料由哲基傳訊代表新世界發展有限公司刊發。如欲獲取進一步資料，請聯絡：

Vanita Sehgal小姐
哲基傳訊
電話：2521 0633 傳真：2524 5599
電郵：vanita.sehgal@citigatedr-hk.com

趙志方先生
新世界發展
電話：2844 3185 傳真：2131 0216
電郵：aldouschiu@nwd.com.hk

本新聞稿可於新世界發展的網站www.nwd.com.hk下載。

附錄：綜合損益賬

	截至十二月三十一日止	
	六個月未經審核	
	二零零二年	二零零一年
	百萬港元	百萬港元
營業額	10,961.6	12,748.6
分段資料		
租務	518.6	476.7
物業出售	(185.3)	1,773.0
建築及機電工程	137.2	227.2
酒店及餐廳	161.1	129.5
基建項目	700.9	548.9
電訊	92.6	(6.3)
其他	13.1	133.8
分段業績	1,438.2	3,282.8
其他收入／(開支)	7.0	(882.9)
未分攤企業開支	(243.9)	(231.9)
財務費用及收入前營業溢利	1,201.3	2,168.0
財務收入	189.5	282.5
財務費用	(860.0)	(867.1)
除稅前溢利	530.8	1,583.4
稅項	(224.3)	(262.6)
除稅後溢利	306.5	1,320.8
少數股東權益	(254.0)	(285.7)
股東應佔溢利	52.5	1,035.1
中期股息	131.5	214.9
每股盈利		
基本	0.02港元	0.49港元
攤薄	不適用	不適用