



2004/2005 全年業績

(2005 年 10 月 6 日——香港) 新世界發展有限公司 (「新世界集團」或「本集團」)，(香港股份代號：0017) 今日公佈截至 2005 年 6 月 30 日止年度全年業績。

- 股東應佔溢利 29.88 億元
- 建議派發末期股息每股 2 毫，即全年派息每股 3 毫，上升 4 倍
- 債務淨額減少 75 億元至 141 億元，淨負債比率下降至 23%
- 財務費用下降 35%，至 6.64 億元
- 於本港之物業銷售營業額為 20.8 億元
- 已為 75 萬平方呎樓面面積補地價 6.73 億元，可於二零零八財政年度提供 870 個住宅單位；集團亦正積極與政府磋商為烏溪沙、元朗及西貢 300 萬平方呎樓面面積補地價
- 租賃物業組合的出租率及平均租金均錄得穩定增長；於尖沙咀黃金地段將增加 100 萬平方呎樓面面積
- 正於香港及中國內地興建或規劃 5 間新酒店
- 新創建集團有限公司錄得溢利 29.18 億元，上升 90%
- 新世界中國地產有限公司錄得溢利 2.22 億元，上升 74%；共售出 754,474 平方米；投資物業增加至 115 萬平方米
- 新世界移動控股有限公司錄得溢利 9,300 萬元
- 新世界信息科技有限公司虧損 8.66 億元
- 新世界百貨營業總額為 38 億元，按年增長 17%。分部貢獻增加 16% 至 1.2 億元



業務回顧

綜合損益賬（百萬元）

	二零零五 財政年度	二零零四 財政年度
營業額	22,270.8	25,653.0
分部貢獻		
物業投資及發展	2,224.0	2,302.7
基建	1,072.5	1,141.0
服務	390.7	1,157.7
電訊	88.3	53.1
百貨	120.4	103.5
其他	273.7	(102.6)
其他收入／（開支）	1,823.1	(4,787.2)
未分攤企業開支	(431.7)	(504.9)
財務費用及收入前營業溢利	5,561.0	(636.7)
財務收入	368.8	230.4
財務費用	(664.3)	(1,022.7)
除稅前溢利	5,265.5	(1,429.0)
稅項	(897.6)	(980.2)
除稅後溢利／（虧損）	4,367.9	(2,409.2)
少數股東權益	(1,379.8)	1,433.0
股東應佔溢利／（虧損）	2,988.1	(976.2)
每股盈利（元）	0.86	(0.35)
每股股息（元）		
中期	0.10	0.02
末期	0.20	0.04
全年	0.30	0.06

主要綜合資產負債表數據	二零零五年 六月三十日	二零零四年 六月三十日
債務總額（百萬元）	26,192.3	28,243.4
債務淨額（百萬元）	14,063.6	21,613.4
淨負債比率（%）	22.8	39.7
現金及現金等值項目（百萬元）	12,128.7	6,630.0

股東應佔溢利／（虧損）（百萬元）	二零零五 財政年度	二零零四 財政年度
新世界發展有限公司（股份代號：0017）	2,988.1	(976.2)
新創建集團有限公司（股份代號：0659）	2,918.0	1,538.2
新世界中國地產有限公司（股份代號：0917）	221.5	127.3
新世界移動控股有限公司（股份代號：0862）	93.1	164.1
新世界信息科技有限公司（股份代號：0301）	(866.2)	(5,507.3)



香港物業發展

隨著經濟改善及失業率下跌，香港物業市場繼續蓬勃發展。儘管本地利率隨著美國利率上升而逐步調高，物業價格仍見穩步上揚。

於回顧期內，本集團在香港已售出之應佔住宅及商業樓面面積約 475,000 平方呎。於二零零五財政年度，本集團應佔之物業銷售營業額約為 20.8 億元，主要來自雍慧閣、蝶翠峰、倚嶺南庭及香島道 33 號等項目。儘管於香港之銷售量低於上一個財政年度，惟各項目之平均售價則因物業價格上升及項目質素提升而大幅調高。

於二零零五年上半年，本集團推出堅尼地城「泓都」及將軍澳「君傲灣」，預售反應非常熱烈，預期該兩個項目可為本集團貢獻 62 億元之現金收益。

目前，本集團持有 478 萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共 2,000 萬平方呎待更改用途之農地儲備。

發展項目	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	180,679
九龍	1,703,792
新界 (不包括待更改用途之農地)	2,891,564
總計	4,776,035

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	14,174,000	12,757,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
西貢	2,624,000	2,271,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,642,000	19,986,000

於回顧年內，本集團已支付兩幅土地之補地價，使本集團可用作即時發展之土地儲備增加約 750,000 平方呎的樓面面積。此兩個項目預期於二零零八財政年度落成，可提供超過 870 個住宅單位。

已付地價之項目	地盤面積 (平方呎)	應佔總樓面面積 (平方呎)	住宅單位數目
元朗馬田路	138,729	485,556	672
元朗唐人新村	262,747	262,747	200



香港物業投資

香港經濟向好，而 CEPA 涉及之範疇不斷擴闊，對寫字樓面積之需求越見殷切。寫字樓空置率已下跌至歷來新低，尤其是中環之寫字樓供應於近期將十分有限。

於二零零五財政年度，本集團出租物業的出租率及平均租金均錄得穩定增長。星光大道及九廣鐵路尖東站分別於二零零四年四月和十月開幕及啓用，帶旺新世界中心一帶之人流。二零零五年六月，政府批准一項 2.76 億元之計劃，擬於二零零六年四月前將尖沙咀天星碼頭之巴士總站搬遷至新世界中心對面，此舉將可加強本集團旗艦投資物業新世界中心一帶作為尖沙咀交通樞紐之地位。

本集團已將新世界中心毗鄰之地下購物商場「亞瑪遜」租予崇光，開辦其於九龍的首間店舖。崇光尖沙咀店已於二零零五年九月底開業，並即時吸引大量人流。

酒店

外國及中國內地個人遊計劃之旅客訪港人數強勁增長，帶動香港酒店客房需求大增。本集團於香港之君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店之入住率及房租均大幅上升。與此同時，本集團於東南亞及中國內地之酒店亦保持平穩增長。

新創建集團有限公司（「新創建」）

基建

基建業務在二零零五財政年度的整體表現良好，能源、公路及水務業務為本集團帶來主要貢獻。由於香港港口業務盈利下跌，導致港口業務的貢獻下降。新創建以 30 億元代價出售於三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西的權益，特殊溢利約 18 億元。

由於其中一間電廠進行為期五十日的大修，造成珠江電廠第一及第二期之總售電量僅增加 2%。二零零五財政年度澳門電廠的表現理想，售電量錄得 11% 的升幅。

珠江三角洲地區的公路及高速公路項目表現突出。於二零零五財政年度，本集團收購了三個新高速公路項目。



水務的溢利貢獻上升，主要因為海南省三亞市水務項目的全年貢獻、新的天津市塘沽項目於二零零五年四月投產以及中山水廠表現理想所致，而上海化學工業區水處理廠亦已於二零零五年四月開始營運。

新投資	新創建應佔權益	進度
廣肇高速公路	25%	營運中
京珠高速公路(廣珠北段)	15%	2005年12月
珠江三角洲環形高速公路(西環南段)	25%	2008年初
上海化學工業區水處理廠	25%	營運中
重慶、青島及中山坦洲水廠	30%/25%/29%	2006年中
上海化學工業區廢料焚化處理廠	10%	2006年下半年
天津五洲國際集裝箱碼頭	18%	營運中
中國鐵路集裝箱中心站	22%	2008年
珠江電廠之加氣塊磚及煤碼頭項目	35%/47.5%	營運中/2007年初

服務

服務業務分部貢獻減少，主要由於建築業務因撥備 3.16 億元，首次錄得全年虧損。除建築業務外，服務業務其餘各部分於二零零五財政年度均取得理想業績。

香港會議展覽中心於二零零五財政年度取得卓越之業績。擴建計劃將於二零零六年展開，並於二零零九年完成，屆時展覽用面積將增加 30%。

本集團旗下兩家巴士公司 — 新世界第一巴士服務有限公司（「新巴」）及城巴有限公司（「城巴」） — 之表現並未因香港經濟的復甦而受惠。於回顧期內，西鐵及尖沙咀新鐵路擴展項目所引起之競爭，以及由於燃料價格上漲令營運成本較以前有所增加，而隧道收費及員工薪金提高亦對盈利能力構成不利影響。幸而城巴及新巴進行重組，納入新創建交通服務有限公司後，透過資源整合及重組路線，使各方面均能達致成本減省，抵銷部份負面衝擊。



新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

新世界中國地產為本集團擁有 71.3%權益，於中國內地的房地產開發公司，目前擁有 37 個主要房地產發展項目，總樓面面積約 1,550 萬平方米，分佈於 17 個城市。

於回顧期內，新世界中國地產有 633,068 平方米之新項目落成，物業銷售總面積為 754,474 平方米，共套現 35 億元。

二零零五財政年度已落成的發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新世界家園二期	R	57,416	70%
北京新陽商務樓	O	1,588	70%
濟南陽光花園二期	R	31,784	65%
武漢常青花園五期	R, C	157,453	60%
武漢夢湖香郡一期 B	R	13,228	70%
武漢新華家園二期	R	39,151	60%
廣州嶺南新世界家園二期 B、二期 C 及二期 D	R, P	80,204	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%
廣州逸彩庭園二期	R	26,702	60%
深圳新世界倚山花園二期	R	34,382	90%
惠州長湖苑二期 A	R, C	61,559	63%
珠海新世界海濱花園二期	R	29,624	100%
總計		633,068	
R:	住宅		
C:	商業		
O:	寫字樓		
P:	停車場		



二零零五財政年度已落成的投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新世界家園二期	P	26,606	70%
北京新景家園	P	5,668	70%
武漢新世界國貿大廈 (前稱武漢國貿大廈三期)	O, P	61,590	100%
廣州東方新世界花園一期	C	2,560	100%
廣州嶺南新世界家園二期	C, P	16,330	60%
廣州逸彩庭園二期	P	3,276	60%
深圳新世界倚山花園二期	P	9,249	90%
惠州長湖苑二期 A	P	9,654	63%
總計		134,933	

本集團對中國內地房地產市場之前景持樂觀態度。新世界中國地產的供股計劃已獲新世界中國地產獨立股東批准，共集資 63 億元，以加強其資本基礎及財務狀況。

中央政府於二零零五年三月開始對內地地產市場實施一系列宏觀調控措施，該等措施長遠而言有助樓市穩健發展。

於二零零六財政年度，新世界中國地產預期建成總樓面面積 767,843 平方米。連同於二零零六財政年度 433,123 平方米樓面面積之存貨，集團擁有逾 120 萬平方米之發展物業可供出售。

二零零六財政年度落成的發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新怡家園一期	R	111,443	70%
北京新成文化大廈	O	30,246	70%
北京新景家園二期	R, O	131,928	70%
武漢常青花園六期 A	R	62,353	60%
武漢夢湖香郡二期	R	23,514	70%
武漢新華家園三期	R	83,410	60%
南京新世界中心	R	72,503	92%
廣州嶺南新世界家園二期 C	R	92,790	60%
廣州協和·新世界二期	R, C	40,319	40%
廣州新塘新世界花園三期	R, O	71,437	60%
廣州逸彩庭園二期	R	40,234	60%
海口新世界花園二期	R	7,666	60%
總計		767,843	



二零零六財政年度落成的投資項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
北京新康家園三期	C, P	16,073	70%
北京新成文化大廈一期	C, P	16,422	70%
北京新怡家園一期	P	24,415	70%
北京新景家園二期	P	11,526	70%
武漢新世界國貿大廈 (前稱武漢國貿大廈三期)	O	60,366	100%
武漢新華家園三期	C, P	15,708	60%
南京新世界中心	C, P	60,807	92%
廣州凱旋新世界廣場一期 B	R, C, P	77,201	91%
總計		282,518	

新世界移動控股有限公司（「新移動」）

新世界傳動網用戶數目由二零零四年六月的 125 萬增至二零零五年六月的 135 萬，增幅達 8%。新世界傳動網的收入維持穩定，有賴於持續增長之漫遊服務及流動數據服務收益，以及手機銷售額之上升。

新世界傳動網為提高客戶平均每月消費及整體收益，繼續推出創新增值服務。期內，新世界傳動網在改善網絡方面已投資 1.41 億元，保持優勢及應付日後用戶人數增長之需要。新世界傳動網之持續策略，是繼續為客戶提供創新服務，以迎合市場不同客戶群之需要。

新移動收購新世界數碼基地旗下之 New World CyberBase Solutions，將有助集團取得更多有關發展嶄新流動增值服務之產品及服務，從而把握於中國內地的移動互聯網服務與日俱增的需求。

新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）

新世界電訊已由一間傳統的電訊公司，成功轉型為新一代 IP 及電訊服務供應商，為個人及商業客戶提供話音、數據及內容的綜合服務。

新世界電訊積極與本地及國際資訊科技與電訊公司，以及內容供應商建立合作關係，進一步拓展服務範圍及伸延其國際網絡。此外，新世界電訊亦與主要本地寬頻服務供應商攜手合作，建立互聯網對等互換協定互連，為客戶提供高速、可靠的互聯網接駁服務。



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、提升現金流及項目之經營回報。

新世界信息科技最近公布於北京的開發電子巴士站牌系統，新世界信息科技將可由該系統刊登的廣告中賺取廣告收益。

與派威的法律訴訟已進入第二年，法律代表已準備於二零零六年第二季開始有關追討。

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快速增長的消費市場，於二零零五財政年度營業總額達 38 億元，較去年同期增長 17%。

於二零零五年六月底，新世界百貨之業務已拓展至中國內地的 10 個城市及香港，共計 17 間百貨公司。於回顧期內，新世界百貨分別在上海及寧波開設兩間新店。於二零零五年九月，第 18 間新店亦在蘭州開幕。本集團計劃於二零零六年底前再開設五間分店。

新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」）

新世界中國實業集中於中國的工業及國有企業的改革與重組的策略性投資。新世界中國實業不僅作為新世界工業項目的投資經理，同時亦為中國私募股票基金新世界利寶中國發展有限公司。目前，新世界中國實業集已投資超過 20 個項目，總投資額約為 1.86 億美元。

於二零零四年十二月，新世界中國實業出售偉誠集團控股有限公司的股份，獲利 1,400 萬元。新世界中國實業持有 5.5% 股權的成謙，於二零零五年七月在香港聯交所上市。

流動資金及資本來源

本集團將其綜合債項淨額削減 75 億元至 141 億元；而淨負債比率亦由 40% 降低至 23%。財務費用下跌 35% 至 6.64 億元。



展望

本集團於香港及內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、基建及百貨等核心業務將持續有良好表現，從而帶來強勁之現金流。

本集團正積極就農地更改用途與香港政府磋商，同時亦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。本集團正就烏溪沙、元朗及沙田多個地盤之補地價事項積極與政府磋商，提供超過 300 萬平方呎總樓面面積。

除農地更改用途外，本集團亦透過市區重建項目增加土地儲備。最近，集團收購了西環卑路乍街 42-44 號，計劃可建樓面面積 12 萬 6 千平方呎；及位於大坑道的春暉台華苑項目的七成權益，計劃可建樓面面積 11 萬 5 千平方呎。

總樓面面積達 100 萬平方呎樓面面積之尖沙咀河內道重建項目，預期於二零零七年落成，該項目包括酒店、服務式公寓及購物商場，可直接抵達尖沙咀地鐵站。屆時，本集團於尖沙咀黃金地段共有 300 萬平方呎樓面面積

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，長線而言可保持房地產市場健康增長。一如新世界中國地產般擁有良好聲譽、優質項目及雄厚實力之發展商，將更有能力把握這些發展趨勢。

於二零零五年九月，新世界中國地產獲「中國房地產十大研究組」選為「二零零五年中國十大房地產公司品牌價值」之首位，新世界中國地產更為眾多得獎公司中唯一獲選之香港發展商。

香港酒店受惠於經濟及旅遊業改善。本集團於香港及中國內地共有 5 間酒店正在規劃或興建中，將現時達 7,300 間客房的酒店組合，增加更多客房。

基建業務為帶動本集團增長之主要一環。在不斷優化現有項目的同時，集團亦積極物色新投資機遇。在過去的 12 個月，集團新投資包括高速公路、水務及貨櫃處理等項目。



最近，新創建與中鐵集裝箱運輸公司簽訂意向書，成立合資公司，計劃在全國 18 個主要城市發展、經營和管理大型樞紐性鐵路集裝箱運輸業務，為期 50 年。

在香港建築業務逐步復蘇的同時，本集團繼續發掘外地的新商機。本集團於澳門取得共計 70 億元的合約。於二零零五年六月三十日，手頭合約總額達 177 億元，其中餘下將完成工程所涉及的金額為 133 億元。

新世界百貨將透過於中國內地伸展業務版圖，從而開拓當地蓬勃的消費市場。

本集團將盡力提升表現的同時，會密切留意利率上升、油價高企及貿易糾紛之影響，適時進行策略調整。

- 完 -