

管理層討論與分析

財務回顧

截至二零零三年六月三十日之財政年度，集團錄得虧損48.115億港元，去年則錄得溢利12.754億港元。本集團錄得虧損，主要由於本地物業市場下滑、二零零三年第二季度非典型肺炎的爆發，加上目前的經濟市況疲弱所致。物業銷售虧損，以及集團物業發展和酒店項目的耗蝕撥備為42.15億港元。電訊、媒體及科技業務的虧損為11.25億港元，全部來自發展及市場推廣開支和撥備。

綜合損益表

	二零零三	二零零二
	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元
總營業額	21,056.3	22,874.6*
銷售成本	(16,912.8)	(15,623.7)
毛利	4,143.5	7,250.9
其他收益	36.6	93.4
其他（支出）／收入	(4,778.9)	(774.2)
行政及其他營運費用	(3,412.3)	(3,467.5)
財務費用與收入前營業（虧損）／溢利	(4,011.1)	3,102.6
財務收入	337.9	615.1
財務費用	(1,824.1)	(2,017.7)
應佔聯營公司及共同控制實體業績	306.4	565.1
除稅及少數股東權益前（虧損）／溢利	(5,190.9)	2,265.1
稅項	(401.6)	(524.7)
少數股東權益	781.0	(465.0)
股東應佔（虧損）／溢利	(4,811.5)	1,275.4

* 已包括出售麗晶酒店

營業額 — 按業務分部分析

集團於二零零三年一月完成重組後，採納全新的方式呈報業務分部資料，讓股東能夠更清楚了解集團的業務分類。

	二零零三	二零零二
	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元
租金收入	983.5	1,070.4
物業銷售	761.8	4,308.6*
合約工程	8,570.7	6,881.2
服務	3,521.6	3,408.5
基建業務	494.7	676.1
電訊服務	2,712.4	2,554.8
百貨公司業務	2,673.3	2,128.5
酒店及餐廳業務	1,151.8	1,368.6
其他	186.5	477.9
總營業額	21,056.3	22,874.6

* 已包括出售麗晶酒店

二零零三財政年度，集團的營業額下跌8%至210.563億港元。香港經濟依然疲弱，二零零三年三月又爆發非典型肺炎，令中港兩地的物業市場停滯不前。集團曾於疫情期間給予租戶減租優惠，加上市場租金不斷下調，尤其是零售物業，令租金收入減少8%至9.835億港元。物業銷售收入急挫82%至7.618億港元，原因是集團於二零零二財政年度出售麗晶酒店，之後二零零三年三月爆發非典型肺炎，嚴重影響大市氣氛，阻礙了集團在中港兩地的物業銷售計劃。

相反，合約工程業務因為本財政年度完成了數項大型合約，為合約工程及服務業務帶來不少收益，促使本項業務的營業額跳升18%至120.923億港元。

基建業務的營業額下滑 27% 至 4.947 億港元，主要原因是與在廈門象嶼保稅區惠建碼頭有限公司和廈門象嶼保稅港區發展有限公司合併後，廈門象嶼碼頭有限公司（「象嶼」）於本集團的綜合賬目內剔除，而合併後組成的新公司則屬於新創建的共同控制實體。此外，國內政府推行新政策，長江二橋的收費權因此已在二零零二年十月一日終止。

電訊業務在回顧年內提供更多以客為尊的服務，刺激用戶急增，帶動收益增長 6% 至 27.124 億港元。

百貨業務因大連新店開幕和大陸消費信心及消費力轉好而上升 26%，增至 26.733 億港元。

酒店及餐廳業務收入減少 16% 至 11.518 億港元，主要因為二零零三年第二季度爆發非典型肺炎，導致旅客驟降，社會活動銳減。疫症期間，集團酒店的入住率明顯下跌。

分部業績分析（包括應佔聯營公司及共同控制實體的業績）

	二零零三 財政年度 百萬港元	二零零二 財政年度 百萬港元
物業投資及發展	(194.2)	2,604.5*
服務	584.7	1,086.3
基建	1,352.3	1,187.3
電訊	221.8	23.7
百貨公司	40.2	16.1
其他	(450.6)	9.7
分部業績	1,554.2	4,927.6

* 已包括出售麗晶酒店

物業投資及發展業務

物業投資及發展業務錄得虧損 1.942 億港元，貢獻額減至 5.745 億港元，歸因於寫字樓供應充裕，經濟不斷向下和爆發疫症所致。雖然本集團大部份投資物業都維持相當出租率，但卻承受著不少租金下調壓力。

物業發展業務在二零零三財政年度錄得虧損 7.687 億港元，反映通縮依然及市場物業供過於求。雖然集團在回顧年度內共售出 2,528 個物業單位，超出上一財政年度的 837 個單位，但因上年度出售麗晶酒店錄得額外的一次性收入，令本年度的表現遠遜去年。

服務業務

服務業務在本財政年度帶來 5.847 億港元盈利貢獻，比去年少 46%，主要因為建築合約的邊際溢利收窄；於非典型肺炎期間和地鐵將軍澳線於本財政年度通車後的影響，交通運輸乘客量下跌；展覽及宴會服務受到非典型肺炎影響而延遲或取消所致。

基建業務

基建業務在回顧年度增長達 14%，帶來 13.523 億港元貢獻。在中國大陸強勁的經濟增長下，本項業務的公路項目交通流量增長得益最大。目前，集團有 69 個項目提供穩定的經常收入。

電訊

電訊業務保持升勢，貢獻額達 2.218 億港元，足比去年飆升 836%。新世界電訊和新世界傳動網雙雙推出更多以客為尊的新服務，開拓新收入來源，成功吸納新用戶，與此同時亦加強成本控制。

其他

其他業務錄得虧損 4.506 億港元，主要來自若干電訊、媒體和科技投資、國內酒店及國內若干工業項目。

香港三間酒店受到非典的沉重打擊，疫症期間的入住率更跌至個位數字。

財務費用

在現時的低息環境下，財務費用在二零零三財政年度舒緩 10% 至 18.241 億港元。

撥備及其他支出

二零零三財政年度是困難重重的一年。香港經濟呆滯乏力之餘，三月更突如其來爆發非典型肺炎，對各階層人士造成重大影響，嚴重削弱了集團的業績。旗下酒店的入住率跌至歷史低位。新巴和新渡輪（澳門）乘客人數亦大幅下滑。租金下跌，樓價不保，物業價值從上一個財政年度驟降，物業投資及銷售業務錄得重大虧損，酒店及餐廳業務亦不能倖免。基於年內地產市道下滑及經濟疲弱，集團決定為投資項目、物業銷售組合和電訊、媒體及科技投資提撥 47.79 億港元撥備。

其他淨支出	
的分析	百萬港元
新世界發展的物業	2,363
新世界中國地產的物業	1,036
電訊、媒體及科技投資	964
重組攤薄和費用以及其他項目	416
	4,779

香港的樓市過去十二個月不斷跌價，我們發現集團物業組合的現行市價與資產的賬面值有明顯差距；因此，集團特

意為物業組合，例如布力徑發展項目、堅尼地城重建項目和愉景新城商場計提撥備和其他淨支出共 23.63 億港元。

此外，本集團亦為新世界中國地產的物業組合計提撥備和其他淨支出共 10.36 億港元。

本集團在電訊、媒體及科技業務的撥備及出售淨虧損共達 9.64 億港元，藉此反映集團出售中華網之後的狀況以及投資重估結果。另外，集團重組和其他投資共涉資 4.16 億港元。

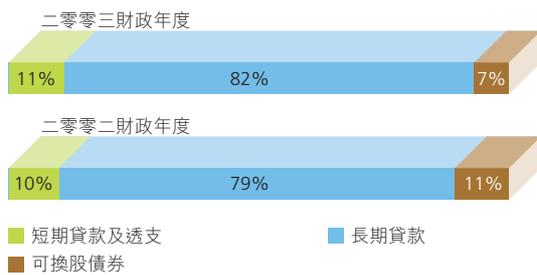
集團的投資及酒店重估虧蝕除在損益賬中入賬外，亦於重估儲備中扣減 17 億港元，反映物業價值在過去一年大幅回落。

本集團於二零零三年六月三十日的股東資金減至 461 億港元，上個財政年度完結時有 536 億港元。

流動資金及資本來源

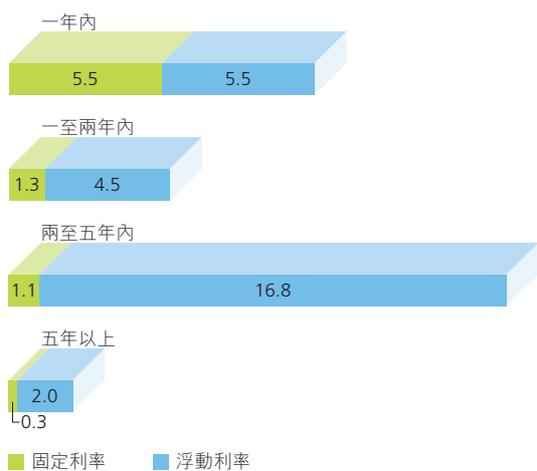
截至二零零三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款由去年之 70.939 億港元減至 58.251 億港元，綜合債務淨額共 312.315 億港元（二零零二年：301.350 億港元），相比二零零二財政年度，上升約 3.6%。截至二零零三年六月三十日，槓桿比率由去年之 56% 上升至 68%。其主要原因為淨虧損和投資及酒店物業重估虧蝕，導致股本由二零零二年六月三十日的 535.999 億港元下降至二零零三年六月三十日的 461.362 億港元。集團資本共 855.073 億港元（二零零二年：933.754 億港元）。債務總額資本比率約 43%（二零零二年：40%）。

借貸來源

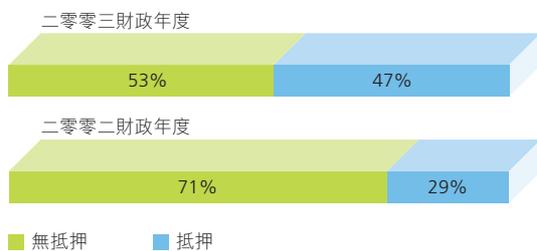


利率及到期日概況

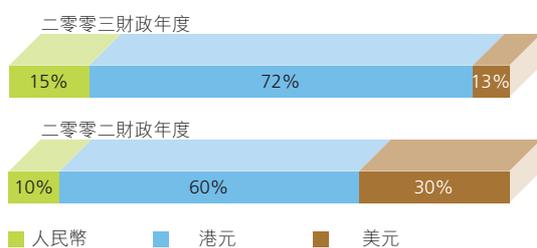
十億港元



債務性質



借貸之貨幣概況



債務總額	二零零三 財政年度 百萬港元	二零零二 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	37,056	37,229
— 新世界基建	2,412	10,436
— 新世界中國地產	6,452	5,468
— 新世界創建	不適用	2,751
— 新創建集團	9,441	不適用
綜合債務總額（不包括 附屬上市公司）	18,751	18,574

債務淨額	二零零三 財政年度 百萬港元	二零零二 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	31,231	30,135
— 新世界基建	1,838	8,641
— 新世界中國地產	5,122	4,017
— 新世界創建	不適用	112
— 新創建集團	6,893	不適用
綜合債務淨額（不包括 附屬上市公司）	17,378	17,365

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

債務性質

截至二零零三年六月三十日，本集團未償還債務總額少於一半由集團資產作抵押。

利率及到期日概況

二零零四財政年度內到期債務總額共 110.018 億港元。本集團截至二零零三年六月三十日之手頭現金為 58.251 億港元。

憑藉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 78% 之集團債務總額（二零零二財政年度：77%）以浮動利率計息，而固定利率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。