

財務回顧

於回顧年度，香港及中國內地擺脫非典型肺炎之困擾後，經濟迅速得到恢復。本集團大部分業務（物業銷售及租賃、服務及基建、百貨及酒店）均轉虧為盈或錄得可觀升幅。本集團已就旗下附屬公司新世界信息科技有限公司於派威公司、點播電視機頂盒、軟件牌照及零部件之投資及借貸計提撥備共43.920億港元。截至2004年6月30日之財政年度，本集團錄得虧損9.762億港元。然而，倘若撇除有關派威公司的投資及資產撥備，本集團應錄得溢利約14.148億港元。

綜合損益表

	2004	2003
	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元
	(經重列)	
營業額	25,653.0	21,056.3
銷售成本	(20,151.5)	(16,912.8)
毛利	5,501.5	4,143.5
其他收益	48.3	36.6
其他(支出)／收入	(4,787.2)	(4,732.6)
行政及其他費用	(3,740.6)	(3,412.3)
財務費用及		
收入前營業虧損	(2,978.0)	(3,964.8)
財務費用	(1,022.7)	(1,824.1)
財務收入	230.4	337.9
應佔聯營公司及		
共同控制實體業績	2,341.3	306.4
除稅及少數股東		
權益前虧損	(1,429.0)	(5,144.6)
稅項	(980.2)	(317.4)
少數股東權益	1,433.0	754.3
股東所佔虧損	(976.2)	(4,707.7)

營業額 — 按業務分部劃分

	2004	2003
	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元
租賃	965.9	983.5
物業銷售	5,629.1	761.8
合約工程	6,144.2	8,570.7
服務	4,674.1	3,521.6
基建	374.9	494.7
電訊	2,623.8	2,712.4
百貨公司	3,254.3	2,673.3
酒店及餐廳業務	1,495.0	1,151.8
其他	491.7	186.5
總計	25,653.0	21,056.3

於2004財政年度，本集團錄得之營業額增至256.530億港元，升幅達21.8%。於2003年第四季度，香港物業市場開始反彈，銷售單位及樓價穩步增長。租金收入微跌1.8%至9.659億港元。2003年續租之租金水平，普遍低於爆發非典型肺炎前的水平。由於本集團於2004財政年度持有較多物業可供銷售，加上樓價之上升，以致物業銷售收益攀升638.9%至56.291億港元。此外，本集團於年內在中國內地之發展項目，在落成及售出面積方面均創新記錄。

鑒於物業建築市場活動放緩，加上主要建築公司之間的競爭激烈，合約工程之營業額減少28.3%至61.442億港元。

服務業務之營業額增至46.741億港元，增幅為32.7%。隨著經濟漸見復蘇，旅遊、零售及消費相關業務迅速好轉，而且，非典型肺炎疫潮過後不少展覽會及商務會議亦紛紛重開，在這些利好因素推動下，香港會展中心之業績令人鼓舞。物業管理之業績相當理想。於2004年6月30日，富城物業管理有限公司管理之工商物業面積合共達2,000萬平方呎、住宅單位共18萬個以及車位共33,000個。僑樂之成績斐然，主要是由於中國內地之代理及物業管理業務活動有所改善。

基建業務之營業額減少24.2%至3.749億港元，主要是由於武漢大橋之收費權已於2002年10月1日終止，以及集團於二零零四財政年度出售肇慶市13個收費公路項目所致。

電訊業務之營業額微跌3.3%至26.238億港元，主要是由於香港IDD市場之競爭激烈所致。

百貨業務之營業額增加21.7%至32.543億港元，主要是由於集團2004財政年度在上海虹口區及昆明開設兩家新店，以及於2003財政年度開業之大連店帶來全年貢獻。

酒店及餐廳之營業額飆升29.8%，達14.950億港元。非典型肺炎疫潮過後，香港高級酒店之入住率及平均房租均已顯著上升。

分部業績之分析 (包括應佔 聯營公司及共同控制實體業績)

	2004	2003
	財政年度	財政年度
	百萬港元	百萬港元
		(經重列)
物業銷售	1,577.4	(770.6)
租賃	725.3	576.4
服務	945.6	584.7
基建	1,353.1	1,352.3
電訊	53.1	221.8
百貨公司	103.5	40.2
其他	(102.6)	(450.6)
總計	4,655.4	1,554.2

物業銷售

物業銷售業務於去年錄得虧損，今年則作出15.774億港元的貢獻。2004財政年度正值物業市場復甦，及本集團有較多物業出售和售價有所上升。本集團在香港售出1,136,977平方呎物業，2003財政年度售出660,341平方呎。港島半山區柏道2號及雍慧閣以

及九龍君頤峰、傲雲峰、嘉峰臺已於2004財政年度竣工落成。

租賃

租賃業務作出7.253億港元的貢獻。位於上海市中心的上海香港新世界大廈甲級寫字樓落成後，本集團的中國大陸投資組合面積已增至1,199,521平方米。

服務

服務業務作出9.456億港元的貢獻，較去年大漲61.7%。年內，香港會議展覽中心的平均使用率已接近過往舉行亞洲電訊展等大型活動的年度。從事免稅洋酒及煙草專售的天傳有限公司亦錄得理想業績。本集團的運輸業務仍未恢復非典型肺炎前的盈利水平。

基建

基建業務錄得13.531億港元的貢獻，與去年大致相若。儘管發電廠及水務處理業務的貢獻有所增長，然而卻受本集團葵涌港口業務下跌拖累。環球貨櫃碼頭香港有限公司於2004財政年度失去一位主要客戶。

電訊

電訊業務下跌76.1%至5,310萬港元。儘管香港流動電話市場競爭劇烈，新世界傳動網的盈利能力並無受到影響。於2004年6月30日，流動電話用戶已增至125萬。鑒於IDD收費大降，本集團的固網營運商新世界電訊的盈利，出現較大幅度的倒退。

百貨公司

百貨公司業務上升157.5%至1.035億港元。本集團抓緊消費市場增長的機遇，積極拓展業務，分別於2003年10月及2004年6月，在上海虹口及昆明開設兩間百貨公司。

其他

其他分部業務錄得1.026億港元的虧損，主要來自新世界信息科技及中國大陸的若干工業項目的虧損。本集團的酒店業務已重上非典型肺炎前的盈利水平。

融資成本

本集團已減債達100億港元，並以較低利息成本重整若干債務。融資成本淨額因而下調46.7%至7.923億港元。

撥備及其他支出

香港物業市場於2003年第四季大幅反彈。其後成交量及價格均穩步上揚。由於香港物業市場顯著改善，因此本集團已撥回過往就物業組合內堅尼地城及布力徑發展項目等計提的11.602億港元撥備。

撥備及其他支出	百萬港元
香港物業	
回撥：堅尼地城	538.5
布力徑	386.4
其他	235.3
	1,160.2
新世界中國地產	
回撥：酒店	213.4
撥備：物業	(154.6)
	58.8
新世界信息科技	
撥備：有關派威項目	(4,392.0)
其他投資	(757.2)
	(5,149.2)
新世界電訊：網絡資產及其他之	
耗蝕虧損	(797.4)
其他	(59.6)
總計	(4,787.2)

新世界信息科技公佈於2004年5月已向加利福尼亞州聖塔克萊拉郡高級法院提出有關 Jianping Tony

Qu(派威公司之總裁兼創辦人)及派威公司的申訴，提出追討投資及損害賠償逾7億美元(約等於54.6億港元)。本集團就有關派威的投資及資產計提43.920億港元撥備。

經參考2004年6月30日的市價及估值後，本集團已就新世界中國地產若干於中國內地地產項目計提1.546億港元撥備。所涉及的主要項目包括佛山榮山高爾夫球場、天津新春花苑及天津新安花園。

國內酒店市場於非典型肺炎後反彈，新世界中國地產於中國內地酒店過往計提的2.134億港元撥備已撥回。

於回顧財政年度，本集團的電訊業務就網絡資產及其他計提7.974億港元撥備。

股東資金

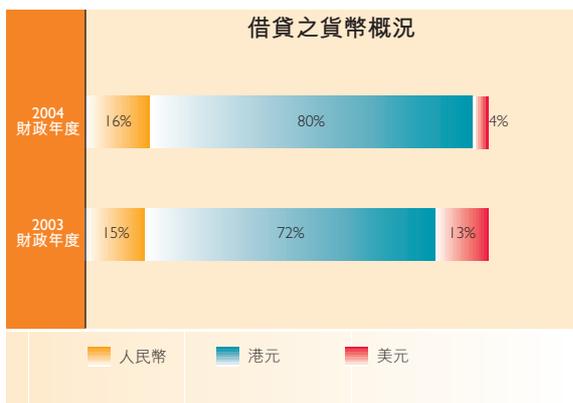
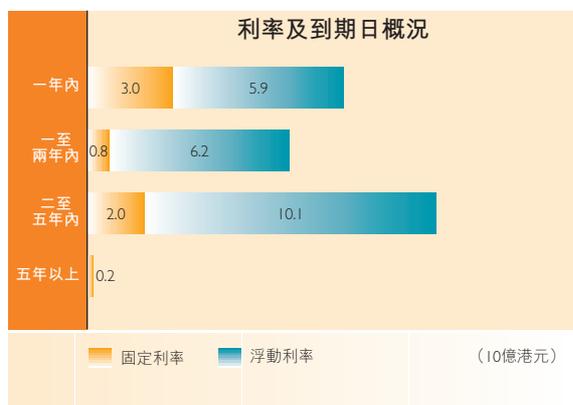
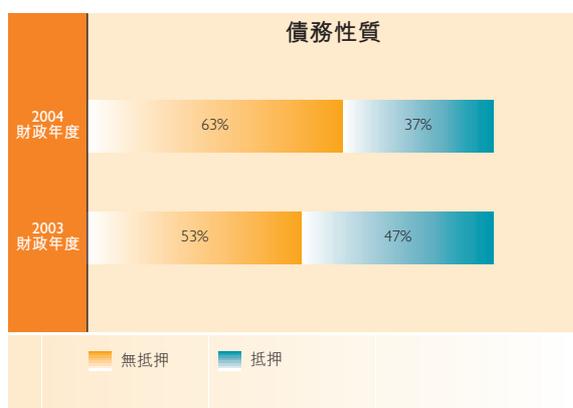
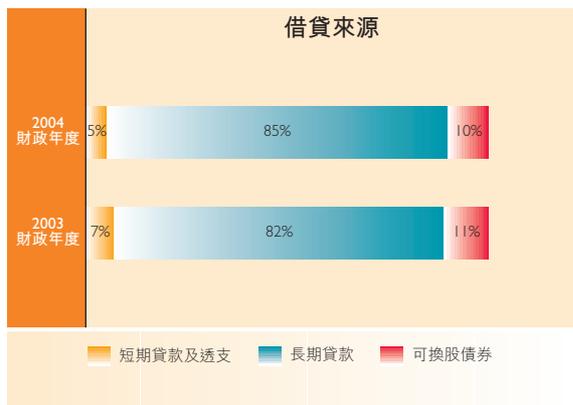
於2003年10月，本公司完成了以每股4.9044港元配售2.5億股股份，集資約12.26億港元。

於2004年4月，本公司完成了以每股5.4港元按每持有五股股份可供兩股股份之比例發行新股，集資約53.3億港元。

本集團於2004年6月30日的股東資金增至544億港元，上一財政年度結算日則為460億港元。

流動資金及資本來源

截至2004年6月30日，本集團之現金及銀行存款為66.300億港元(2003年：58.251億港元)。綜合債務淨額共216.133億港元(2003年：312.315億港元)，相比2003財政年度，下降約30.8%。截至2004年6月30日，槓桿比率由去年之68.0%下降至39.7%。



債務總額	2004 財政年度 百萬港元	2003 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	28,243	37,056
— 新創建集團	8,120	9,441
— 新世界中國地產	5,770	6,452
— 新世界信息科技	3,353	2,412
綜合債務總額 (不包括附屬上市公司)	11,000	18,751

債務淨額	2004 財政年度 百萬港元	2003 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	21,613	31,231
— 新創建集團	4,618	6,893
— 新世界中國地產	4,878	5,122
— 新世界信息科技	2,703	1,838
綜合債務淨額 (不包括附屬上市公司)	9,414	17,378

本集團維持一個均衡之債項概況，透過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2004年6月30日，本集團未償還債務總額少於40%由集團資產作抵押。

利率及到期日概況

2005財政年度內到期債務總額共88.958億港元。本集團截至2004年6月30日之手頭現金為66.300億港元。

憑藉手頭現金，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79%之集團債務總額(2003財政年度：78%)以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。