

管理層討論與分析

財務回顧

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利29.881億港元，而2004財政年度則虧損9.762億港元。

本集團的營業額由256.53億港元下跌13%至222.708億港元，主要由於建築機電業務及香港物業銷售額均有所減少所致。

綜合損益表

	2005 財政年度 百萬港元	2004 財政年度 百萬港元
營業額	22,270.8	25,653.0
銷售成本	(17,229.9)	(20,151.5)
毛利	5,040.9	5,501.5
其他收益	32.7	48.3
其他收入／(支出)	1,823.1	(4,787.2)
行政及其他開支	(3,361.4)	(3,740.6)
財務費用及收入前 經營業溢利／ (虧損)	3,535.3	(2,978.0)
財務費用	(664.3)	(1,022.7)
財務收入	368.8	230.4
應佔聯營公司及共同 控制實體之業績	2,025.7	2,341.3
未計稅項及少數股東 權益前溢利／(虧損)	5,265.5	(1,429.0)
稅項	(897.6)	(980.2)
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)

營業額 — 按業務分部劃分

	2005 財政年度 百萬港元	2004 財政年度 百萬港元	按年比較
樓宇銷售	3,377.7	5,629.1	-40%
租務	946.4	965.9	-2%
服務提供	8,972.3	10,818.3	-17%
基建項目經營	239.5	374.9	-36%
電訊服務	2,605.1	2,623.8	-1%
百貨經營	3,810.2	3,254.3	17%
其他	2,319.6	1,986.7	17%
合計	22,270.8	25,653.0	-13%

於2005財政年度，本集團的樓宇銷售收益為33.777億港元，下跌40%。於回顧年度，本集團售出香港住宅及商業物業應佔約47.5萬平方呎樓面面積，而於2004財政年度則售出約110萬平方呎樓面面積。同期，新世界中國地產有限公司售出物業約75.4萬平方米樓面面積，而去年則售出約91萬平方米樓面面積。

租賃業務營業額微跌2%至9.464億港元。在中國內地租賃業務的收益雖有所增長，惟仍未能彌補香港租賃業務因2004財政年度負額撥回的剩餘影響，此外，根據與共同發展夥伴訂立的協議所訂明的租金攤分比例有所改變亦帶來下跌。

服務業務的營業額於回顧年內下跌17%至89.723億港元，有關跌幅乃由於香港建築機電市場萎縮，以及城巴有限公司及 New World First Holdings Ltd 進行重組，成為新創建交通服務有限公司（本集團持有50%的共同控制實體）後，運輸業務的營業額因會計處理而並無計入2005財政年度所致。

基建業務的營業額下跌36%至2.395億港元，乃因2004財政年度出售了13個肇慶道路項目所致。

新世界百貨的總營業額達38.102億港元，按年增長17%。年內，本集團分別於上海及寧波開設第四間及第二間店舖，令旗下店舖組合增至17間。

分部業績分析(包括應佔聯營公司及共同控制實體之業績)

	2005 財政年度 百萬港元	2004 財政年度 百萬港元	按年比較
樓宇銷售	1,459.9	1,577.4	-7%
租務	764.1	725.3	5%
服務提供	390.7	1,157.7	-66%
基建項目經營	1,072.5	1,141.0	-6%
電訊服務	88.3	53.1	66%
百貨經營	120.4	103.5	16%
其他	273.7	(102.6)	不適用
分部業績	4,169.6	4,655.4	-10%

樓宇銷售

樓宇銷售分部帶來貢獻14.599億港元，而去年同期則為15.774億港元。此分部在香港的貢獻大部分來自銷售香島道33號及倚嶺南庭，及雍慧閣、君頤峰、郝德傑山、蝶翠峰和柏道2號等項目之餘下單位。雖然香港的總銷量低於上一個財政年度，但本集團旗下項目的平均售價因該等項目的物業價格有所上升而獲得大幅改善。

租務

租賃業務分部的貢獻為7.641億港元，較上一個財政年度的7.253億港元增長5%。此項較高的貢獻乃來自本集團於中國內地的投資物業。集團的主要投資物業北京新世界中心及上海香港新世界大廈受惠於北京及上海兩地蓬勃的租賃市場，為本集團帶來不斷增長的貢獻。

服務提供

服務業務分部帶來的貢獻急跌66%至3.907億港元，此項跌幅乃由於在2004財政年度錄得溢利的建築機電業務，於2005財政年度錄得虧損所致。該項虧損主要因為兩個項目遭索償而作出若干項撥備所致。除建築機電業務外，服務業務其他業務於2005財政年度均取得令人滿意的業績。

基建項目經營

基建業務分部業績為10.725億港元，下跌6%。基建業務於2005財政年度的整體表現令人滿意。能源、水務及道路業務均為本集團的主要貢獻來源。有關跌幅乃由於本地營商環境困難，此外，由於在2005年2月出售三號貨櫃碼頭，亦是令本港港口業務的貢獻有所減少的一個原因。

電訊服務

電訊分部帶來貢獻8,830萬港元，較去年增長66%。儘管如此，本集團旗下的電訊業務一直面對激烈競爭。新世界移動控股有限公司錄得純利9,310萬港元，較上一個財政年度下跌43%。新世界電訊有限公司努力轉型成為寬頻及IP服務供應商，而IDD及固網服務收費均有所下降。

百貨經營

百貨業務分部的貢獻因中國內地消費者市場不斷膨脹的支持下上升16%，至1.204億港元。

其他

其他業務由2004財政年度的虧損1.026億港元轉虧為盈，至2005財政年度錄得溢利2.737億港元。本集團在香港的酒店：君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店的入住率均超過80%，而日均房租亦按年上升20%。

財務費用

本集團的債務淨額已減少近76億港元。因此，財務費用減少35%至6.643億港元。

其他收入／(支出)

其他收入／(支出)為18.231億港元。於2005年首季，本集團出售其於香港八號貨櫃碼頭西及三號貨櫃碼頭的全部權益，套現30億港元，獲得收益約18億港元。於2005財政年度，香港亦將來自銷售武漢大橋所得收益約3.46億港元確認入賬。於回顧年度，本集團就其已作出及撥

回的物業相關撥備錄得收益淨額3.12億港元。本集團對旗下新世界信息科技的資產作出的撥備約5.72億港元，而特別對Intellambda業務而作出的撥備為3.77億港元。

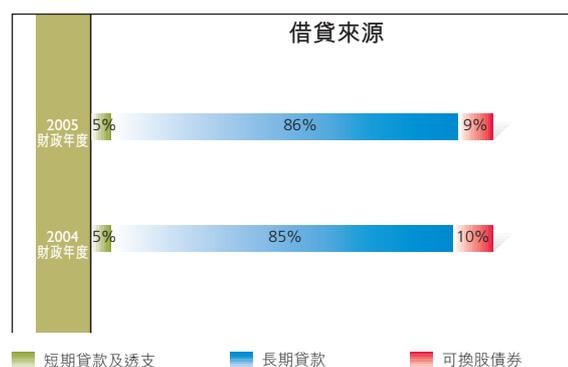
股東資金

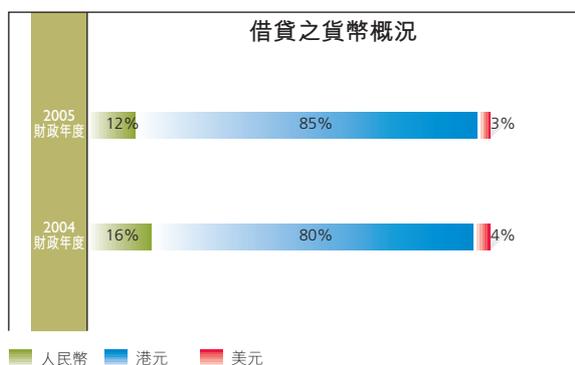
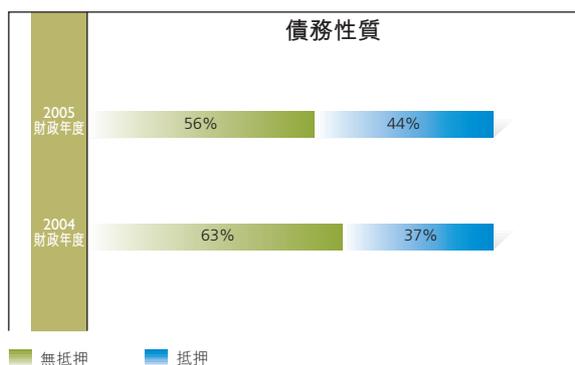
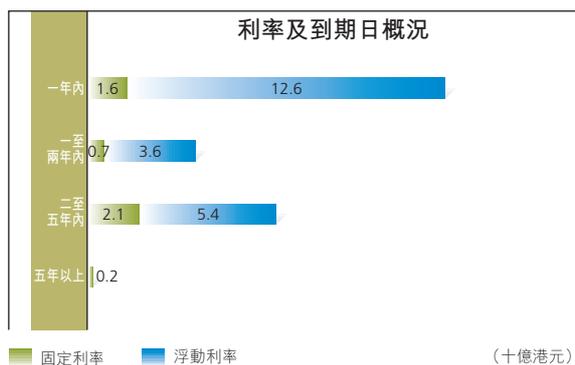
本集團於2005年6月30日的股東資金由544.050億港元增加13%至616.578億港元。

流動資金及資本來源

於2005年6月30日，本集團的現金及銀行結存為121.287億港元(2004年6月30日：66.3億港元)，而其綜合債務淨額為140.636億港元(2004財政年度：216.133億港元)，較2004財政年度減少約34.9%。資產負債比率由2004年6月30日的39.7%減少至於2005年6月30日的22.8%

人民幣於2005年7月之升值，將可能對集團國內業務的未來現金流有正面的影響，其中基建及地產尤甚。





債務總額	2005年 6月30日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
綜合債務總額	26,192	28,243
— 新創建集團	6,123	8,120
— 新世界中國地產	5,322	5,770
— 新移動	103	373
— 新世界信息科技	3,230	3,353
債務總額 (不包括附屬上市公司)	11,414	10,627

債務淨額	2005年 6月30日 百萬港元	2004年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	14,063	21,613
— 新創建集團	2,473	4,618
— 新世界中國地產	(1,030)	4,878
— 新移動	(14)	278
— 新世界信息科技	2,714	2,703
債務淨額 (不包括附屬上市公司)	9,920	9,136

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2005年6月30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

2006財政年度內到期債務總額共141.361億港元。本集團截至2005年6月30日之手頭現金為121.287億港元。

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82.5%之集團債務總額(2004財政年度：78.6%)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。