


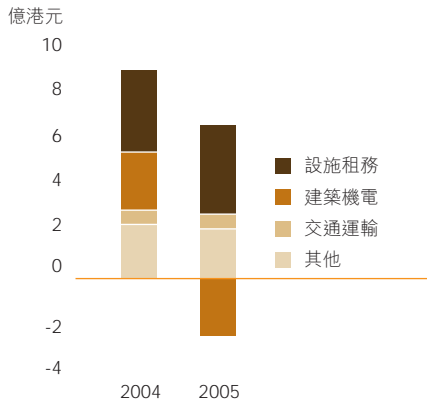
管理層論述及分析

服務及租務 營運回顧



重整架構後，服務及租務業務於本年度錄得令人滿意的業績。香港地產市況復甦，迪士尼樂園開幕，以及澳門建築項目的貢獻，是其中三項促使增長前景得以穩定的正面因素。

按業務劃分的 應佔經營溢利貢獻



服務及租務分部的營業額達100.19億港元，應佔經營溢利為4.048億港元。應佔經營溢利大幅下降4.923億港元，主要是由於為建築機電業務作出若干撥備所致，此項業務落後於復甦的步伐。撇除建築機電業務，服務及租務分部於2005財政年度錄得令人滿意的業績。

於2005財政年度，管理層精簡現有業務架構，劃分為設施租務、建築機電、交通運輸及其他。原本納入港口業務的亞洲貨櫃物流中心香港有限公司，現已重新劃分到設施租務業務。

設施租務

設施租務業務包括香港會議展覽中心(「會展中心」)及亞洲貨櫃物

按業務劃分的 應佔經營溢利貢獻

截至6月30日止年度

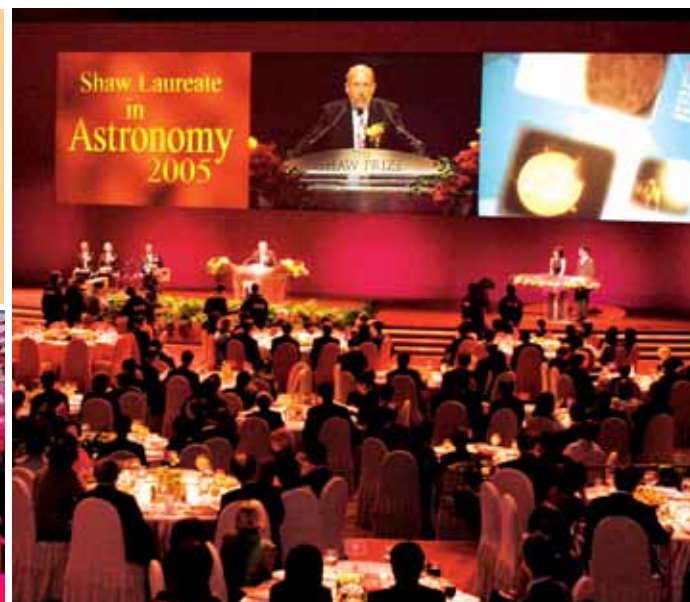
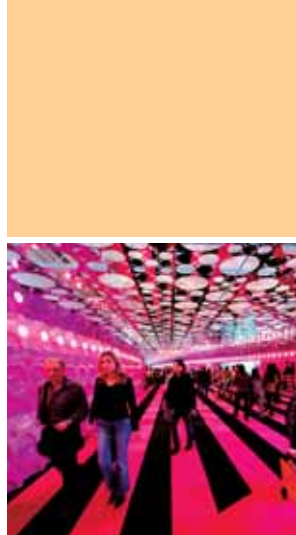
	2005年 億港元	2004年 億港元	變動百分比 順差／ (逆差)
設施租務	3.840	3.530	9
建築機電	(2.532)	2.536	(200)
交通運輸	0.656	0.657	—
其他	2.084	2.248	(7)
總計	4.048	8.971	(55)

流中心。設施租務業務持續為本集團帶來穩定的溢利及現金流量。此項業務於2005財政年度錄得應佔經營溢利3.840億港元，較2004財政年度增加9%。

於2005財政年度，會展中心錄得令人滿意的業績，溢利增加約11%。雖然會展中心的平均租用率由去年55%輕微下降至53%，本年

於2005財政年度，會展中心錄得令人滿意的業績，溢利增加約11%。本年度舉辦活動的邊際溢利隨著本地經濟復甦而有所改善。

於香港會議展覽中心舉行之大型項目



管理層論述及分析

服務及租務－營運回顧

於2005財政年度，亞洲貨櫃物流中心錄得穩定之溢利，其平均出租率由91%微升至93%。預期亞洲貨櫃物流中心將受惠於香港經濟持續改善。

度舉辦活動的邊際溢利隨著本地經濟復甦而有所改善。雖然本地營商環境持續復甦，但亞洲國際博覽館以及中國內地及其他亞洲國家的會議及展覽場地將形成更大的市場競爭。為保持會展中心於香港的領導地位及作為香港享譽悠久、商界首選的國際貿易展覽活動場地品牌，會展中心將不斷改善客戶服務及其硬件設施。擴建計劃預期將於2006年展開，並於2009年完成。擴建工程完成後，會展中心的面積將增加19,400平方米，總展覽場地面積增至88,300平方米。

於2005財政年度，亞洲貨櫃物流中心錄得穩定之溢利，其平均出租率由91%微升至93%。亞洲貨櫃物流中心為全球最大的多層式露天貨倉／貨運處理中心之一，為其客戶提供優質的倉儲及碼頭服務，執業內牛耳。為保持其優越地位和增強競爭力，亞洲貨櫃物流中心不斷提升硬件及軟件，以提高客戶服務質素。由於中國內地持續放寬個人遊、物業市道興旺及本地消費上升，預期亞洲貨櫃物流中心將受惠於香港經濟持續改善。



亞洲貨櫃物流中心



建築機電

建築機電業務錄得應佔經營虧損2.532億港元，而2004財政年度則錄得應佔經營溢利2.536億港元。雖然2005財政年度香港經濟持續復甦，但由於政府的資本開支水平持續偏低及私人界別投資態度審慎，地產及建築行業仍然落後於整體市場復甦步伐。因此，各大承建商之間的競爭仍然激烈，工程合約的利潤持續微薄。年內建築機電業務的業績主要受建築



協興建築集團之項目

業務的表現影響。對項目組合的所有潛在風險進行全面檢討後，已就議定違約賠償及可以預見的損失，為兩個主要項目作出額外撥備約3.160億港元。撇除此等撥備，建築機電業務將錄得溢利6,280萬港元。

然而，建築機電業務前景十分樂觀。於2005財政年度，本集團獲

得總額104億港元的合約，當中55億港元是來自發展蓬勃的澳門市場。於2005年6月30日手頭合約共值177億港元，有待完成的項目總額為133億港元。

新創機電集團的表現令人滿意，平均邊際毛利由2004財政年度5%上升至2005財政年度6%。2005財政年度獲批合約總值15億港元，其中60%為中國內地合約。

各大承建商之間的競爭仍然激烈，工程合約的利潤持續微薄。然而，建築機電業務前景十分樂觀。於2005財政年度，本集團獲得總額104億港元的合約，當中55億港元是來自發展蓬勃的澳門市場。



城巴、新世界第一巴士
及新世界第一渡輪

新鐵路的競爭及營運成本上漲帶來沉重打擊，尚幸城巴有限公司及新世界第一控股有限公司重組後整合資源及精簡路線網絡以節省成本，此等負面影響才得以顯著舒緩。

交通運輸

於2005財政年度，交通運輸業務錄得應佔經營溢利6,560萬港元，與2004財政年度相若。應佔經營溢利得以維持，全因就本年採納新香港財務報告準則後，於2005財政年度不再攤銷商譽，以及冠忠巴士集團有限公司貢獻改善所致。

本集團兩家巴士公司的表現未有受惠於香港經濟復甦。年內，馬鞍山鐵路及新擴建的尖沙咀支線帶來競爭，油價急升、隧道加價及員工薪酬上調，導致經營成本上升，對兩家巴士公司的盈利能

力構成重大不利影響。尚幸城巴有限公司及新世界第一控股有限公司重組納入NWS Transport Services Limited後，管理層作出適當調動、整合資源、以及精簡路線網絡以節省成本，此等負面影響才得以顯著舒緩。

在香港水域經營渡輪業務的新世界第一渡輪服務有限公司，受累於燃油成本高企，於2005財政年度錄得虧損。提供來往港澳渡輪服務的新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司，於2005財政年度繼續從周大福企業有限公司的保證溢利中受惠。

其他

其他業務包括多項服務業務。於2005財政年度，此一業務類別的應佔經營溢利為2.084億港元，較去年微降7%。

富城物業管理集團繼續為本集團提供穩定的溢利貢獻，並成功保持超過16.9萬個住宅管理合約。僑樂物業管理集團專注於中國內地市場，其現有服務網絡已成功擴展至中國內地13個城市。

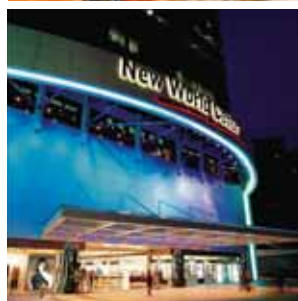
在香港國際機場、中港城和信德中心的渡輪碼頭開設的「免稅」商店售賣免稅煙酒。受惠於香港的旅遊業復甦令零售店生意維持興旺。

於2005財政年度，Tricor Holdings Limited（「Tricor」）業績表現卓越，增長94%。Tricor透過在上海及北京設立辦事處及向羅兵咸永道會計師事務所收購新加坡的業務，擴展業務至中國內地及新加坡。年內，大福證券集團有限公司及新世界保險管理有限公司均錄得穩定的業績。

富城物業管理集團繼續為本集團提供穩定的溢利貢獻。「免稅」商店受惠於香港的旅遊業復甦，生意維持興旺。於2005財政年度，Tricor Holdings Limited業績表現卓越，增長94%，並擴展業務至中國內地及新加坡。



多元化服務包括物業管理、免稅品銷售及金融服務等



管理層論述及分析

服務及租務 業務展望



預期於2009年完成中庭
擴建之會展中心

隨著香港經濟逐漸改善、澳門及中國內地的建築市場興盛發展，加上致力改善營運效率，本集團相信，建築業務來年的表現將會更上一層樓。

香港經濟反彈，營商環境復甦，繼續惠及香港眾多服務行業。香港經濟的增長勢頭在2005年度第一季持續，本地生產總值繼2004年強勁增長8.1%後，再錄得6.0%的實質增長。然而，油價攀升及加息將阻礙經濟增長的動力。

本集團一方面繼續審慎管理香港的服務業務，另一方面正在中國內地、澳門及其他具潛力市場為服務及租務業務的各類業務尋求

新商機。此擴展動力亦將加強日後的營運。

憑著會展中心和亞洲貨櫃物流中心於區內的領導地位，預期設施租務分部將繼續為本集團帶來穩定的溢利及現金流量。

於2005年上半年，香港的物業及建築活動出現復甦，錄得輕微增長。雖然香港的建築市場仍未重拾升軌，澳門的建築市場自去年起隨著旅遊及娛樂業的增長而不

斷蓬勃發展。預期澳門市場於未來數年將持續增長，本集團亦已準備就緒，憑著經驗豐富和專業的人力資源、管理及技術專業人才，將盡握澳門的業務機遇，為整體盈利帶來貢獻。本集團在中國內地成立並已全面經營一家附屬公司後，現正積極在中國內地市場尋求商機，銳意將建築業務擴展至中國內地市場。

隨著香港經濟逐漸改善、澳門及中國內地的建築市場興盛發展，加上致力改善營運效率，本集團相信，建築業務來年的表現將會更上一層樓。

我們相信未來一年交通運輸業務環境仍然困難。燃料成本升至歷史高位且未見緩和跡象，將繼續削弱本集團交通運輸業務的盈利能力。新建及計劃中的鐵路將進一步加劇香港的市場競爭。然而，倘若油價如部份分析員預期回落至較溫和水平，以及我們的迪士尼樂園巴士服務能吸引更多來港旅客使用，則交通運輸業務的長遠前景可能並非如現時預期般黯淡。此外，管理層將繼續透過進一步整合兩家巴士公司的資源來削減成本，並正積極在中國內地及海外尋找投資機會。

倘若油價如部份分析員預期回落至較溫和水平，以及我們的迪士尼樂園巴士服務能吸引更多來港旅客使用，則交通運輸業務的長遠前景可能並非如現時預期般黯淡。



交通運輸業務擴展至
中國內地及建築機電
業務擴展至澳門