

管理層討論與分析

綜合收益表

| | 2006 財政年度 百萬港元 | 經重列 2005 財政年度 百萬港元 |
|--------------|----------------------|-----------------------------|
| 營業額 | 23,910.2 | 19,539.2 |
| 銷售成本 | (17,708.2) | (14,559.5) |
| 毛利 | 6,202.0 | 4,979.7 |
| 其他收入 | 35.5 | 32.7 |
| 其他(支出)／收益 | (1,763.9) | 1,823.1 |
| 銷售及推廣費用 | (519.4) | (463.7) |
| 行政費用 | (1,065.9) | (934.3) |
| 其他營運費用 | (2,564.7) | (2,214.2) |
| 投資物業公平價值變動 | 1,462.9 | — |
| 財務費用及收入前營業溢利 | 1,786.5 | 3,223.3 |
| 財務費用 | (1,115.0) | (707.3) |
| 財務收入 | 541.2 | 368.8 |
| 營業溢利 | 1,212.7 | 2,884.8 |
| 應佔業績 | | |
| 聯營公司 | 656.8 | 402.8 |
| 共同控制實體 | 1,636.2 | 1,229.0 |
| 除稅前溢利 | 3,505.7 | 4,516.6 |
| 稅項 | (892.6) | (515.3) |
| 少數股東權益 | (1,553.3) | (1,298.6) |
| 股東應佔溢利 | 1,059.8 | 2,702.7 |

營業額－按業務分部劃分

| | 2006 財政年度 百萬港元 | 經重列 2005 財政年度 百萬港元 | 按年比較 |
|------|----------------------|-----------------------------|------|
| 物業銷售 | 5,325.5 | 3,377.8 | +58% |
| 租務 | 1,096.4 | 946.4 | +16% |
| 基建 | 308.1 | 239.5 | +29% |
| 服務 | 11,052.4 | 8,972.3 | +23% |
| 酒店經營 | 2,052.1 | 1,845.8 | +11% |
| 百貨 | 1,357.1 | 1,120.4 | +21% |
| 電訊 | 2,297.6 | 2,563.2 | -10% |
| 其他 | 421.0 | 473.8 | -11% |
| 綜合 | 23,910.2 | 19,539.2 | +22% |

分部業績分析(包括應佔聯營公司及共同控制實體之業績)

| | 2006 財政年度 百萬港元 | 經重列 2005 財政年度 百萬港元 | 按年比較 |
|------|----------------------|-----------------------------|-------|
| 物業銷售 | 1,513.9 | 1,190.9 | +27% |
| 租務 | 1,206.5 | 740.9 | +63% |
| 基建 | 1,086.7 | 905.8 | +20% |
| 服務 | 741.4 | 363.4 | +104% |
| 酒店經營 | 425.5 | 295.7 | +44% |
| 百貨 | 107.4 | 104.3 | +3% |
| 電訊 | (75.2) | 19.8 | 不適用 |
| 其他 | (69.7) | (157.1) | 不適用 |
| 分部業績 | 4,936.5 | 3,463.7 | +43% |

財務回顧

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利10億6千萬港元，較去年下跌61%。溢利下跌主要由於2006財政年度的其他支出為17億6千萬港元，而2005財政年度則錄得其他收益為18億2千萬港元。

物業銷售及租務、服務及基建、酒店及百貨經營等各主要業務之貢獻均錄得滿意增長。總分部業績達49億4千萬港元，較去年同期增加43%。

營業額由195億4千萬港元上升22%至239億1千萬港元，主要受到建築機電業務及香港物業銷量增長所致。

物業銷售

於2006財政年度，本集團之物業銷售收益為53億3千萬港元，增長58%。於回顧年度，本集團於香港出售應佔面積約170萬平方呎之物業，而於2005財政年度則出售約100萬平方呎。於2006財政年度，新世界中國地產出售面積合共765,774平方米之物業，而去年則售出面積合共754,474平方米之物業。

物業銷售分部帶來貢獻15億1千萬港元，而去年則為11億9千萬港元。此分部於香港之貢獻主要來自泓都、君傲灣及香島道33號之銷售。

租務

租賃業務營業額增加16%至11億港元。香港及中國內地之租務收入均錄得穩健增長。

租賃業務分部之貢獻為12億1千萬港元，較上一財政年度之7億4千萬港元增加63%。較高之增長來自新世界中心、新世界大廈及本集團於中國內地之投資物業。

基建

受到公路業務之增長所帶動，基建業務營業額錄得29%之增長。

基建業務之分部業績為10億9千萬港元，增長20%。本集團之基建業務分部表現保持理想，乃主要受惠於中國內地經濟表現持續強勁之故。分部業績增長主要受公路、水務及港口業務所推動。能源業務於2006財政年度之表現亦保持平穩。

服務

於回顧年度內，建築機電業務轉虧為盈，加上其他服務業務均取得理想業績，服務業務之營業額因而增加23%至110億5千萬港元。

服務業務分部帶來之貢獻躍升104%至7億4千萬港元。建築機電業務於2006財政年度轉虧為盈。有效的成本控制措施及工作量增加等多項因素令業績表現得以大幅改善。建築機電業務亦奪得規模龐大之工程合約，截止2006年6月30日之總合約金額已超逾210億港元。

酒店

酒店經營帶來之貢獻為4億3千萬港元，較去年大幅攀升44%。訪港旅客數目於2006年上半年達1,200萬以上，較去年同期增加11.1%，本集團之酒店業務亦因而受惠。本集團於香港之君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店錄得之平均入住率達85%，平均房租亦錄得20%之增長。同時，位於中國內地之上海巴黎春天大酒店的出租率有大幅改善。

百貨

新世界百貨之營業額達13億6千萬港元，較去年同期增長21%。於回顧年度內，新世界百貨分別在蘭州、武漢武昌、上海閔行及瀋陽中華路開設4間分店。

百貨業務分部貢獻增長3%至1億1千萬港元。由於採納新的會計準則，經營租約於租賃期內以直線法在損益表中支銷，增加了5千萬港元的支銷，否則，今年百貨分部業績將超過1億5千萬港元。

電訊

電訊分部錄得虧損7,520萬港元，而去年則錄得收益1,980萬港元。本集團之電訊業務面臨劇烈競爭，尤以固網業務為然。新世界電訊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。

其他

於2006財政年度，其他業務之虧損由去年同期之1億6千萬港元收窄至6,970萬港元。於回顧年度，新世界中國實業投資於成謙（以香港為基地之綜合製造服務供應商，為電子音響消費產品提供原設計生產／原設備生產服務）及恆寶利（主要向國際品牌成衣生產商供應成衣及配件，並提供供應鏈服務）。成謙及恆寶利分別於2005年7月14日及2006年7月13日成功於香港聯交所上市。新世界中國實業現時分別持有成謙5.438%及恆寶利12.08%股權。

財務費用

財務費用淨額由去年之3億4千萬港元增加至5億7千萬港元。儘管本集團之債務淨額僅由2005財政年度之139億港元上升至150億港元，但主要借貸參考利率香港銀行同業拆息卻由2005財政年度平均1.4%大幅升至2006財政年度平均4.1%。

其他(支出)／收益

於2006財政年度，其他(支出)／收益錄得17億6千萬港元的淨支出，而去年則錄得18億2千萬港元的淨收益。

若干項目及應收款與可回收金額作出參考後已作出耗蝕撥備。

由於光纖網絡擁有人未能在2006年5月償還光纖網絡之訂金、貸款及其他拖欠新世界信息科技之金額共約21億港元，本集團已對該金額作出全數撥備。詳情已載於財務報表附註28(a)。

由於科技的改變，固網電訊機器及設備亦作出耗蝕撥備。

| 其他(支出)／收益之分項明細 | 2006 財政年度 百萬港元 |
|-----------------|----------------------|
| 提供光纖網絡及其他信息科技投資 | (2,439.2) |
| CSL／新移動合併之收益 | 957.0 |
| 固網資產減值 | (200.0) |
| 其他(淨) | (81.7) |
| 合計 | (1,763.9) |

總權益

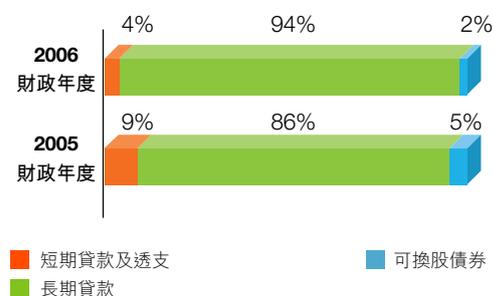
本集團於2006年6月30日之總權益由658億港元增加5.5%至694億港元。

流動資金及資本來源

於2006年6月30日，本集團之現金及銀行結存為76.429億港元（2005年6月30日：121.287億港元），而其綜合債務淨額為149.638億港元，較2005年6月30日增加10.419億港元。於2006年6月30日，資產負債比率為21.6%（2005年6月30日：21.2%）。

年內，本公司以每股11.50港元現金發行107,000,000股每股面值1.00港元之股份，以償還本集團部份銀行貸款及鞏固本集團資本基礎及財務狀況。

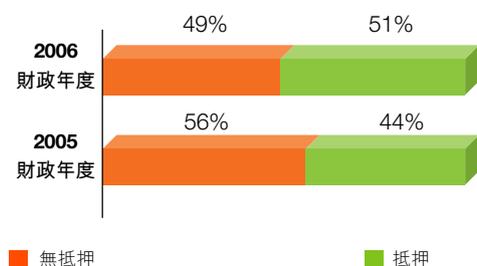
借貸來源



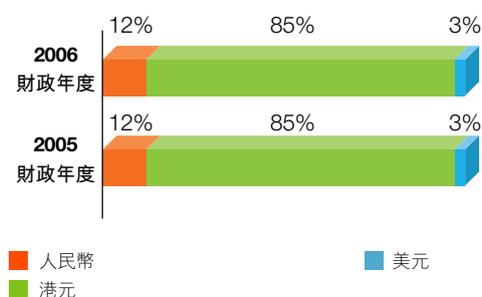
利率及到期日概況



債務性質



借貸之貨幣概況



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2006年6月30日，本集團約一半未償還債務總額由本集團資產作抵押。

利率及到期日概況

2007財政年度內到期債務總額共77.229億港元。本集團截至2006年6月30日之手頭現金為76.429億港元。

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之債務償還及營運資金需求。

本集團約95.6%之債務總額以浮動利率計息，而固定息率借貸主要涉及人民幣貸款及可換股債券。

| 債務總額 | 經重列 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 於2006年 6月30日 | 於2005年 6月30日 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 綜合債務總額 | 22,606.7 | 26,050.6 |
| 新創建集團 | 4,528.3 | 5,983.5 |
| 新世界中國地產 | 5,950.3 | 5,319.3 |
| 新移動 | — | 102.5 |
| 債務總額(不包括附屬上市公司) | 12,128.1 | 14,645.3 |

| 債務淨額 | 經重列 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 於2006年 6月30日 | 於2005年 6月30日 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 綜合債務淨額 | 14,963.8 | 13,921.9 |
| 新創建集團 | 1,980.6 | 2,333.6 |
| 新世界中國地產 | 3,098.4 | (1,032.6) |
| 新移動 | (27.7) | (14.0) |
| 債務淨額(不包括附屬上市公司) | 9,912.5 | 12,634.9 |