

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利4,312.9百萬港元，較去年上升307%。溢利上升主要由於物業銷售以外之核心業務增長強勁，以及收回有關「派威」訴訟1,593.6百萬港元所致。

租務、基建及服務、百貨及酒店經營等業務之貢獻均錄得滿意增長。總分部業績達5,424.1百萬港元，較去年同期增加10%。

營業額由23,910.2百萬港元下跌3%至23,284.5百萬港元。建築機電業務、百貨及酒店經營大幅增長，惟香港物業銷量驟減，因而導致營業額輕微下跌。

## 綜合收益表

	2007財政年度 百萬港元	2006財政年度 百萬港元
營業額	23,284.5	23,910.2
銷售成本	(17,364.6)	(17,708.2)
毛利	5,919.9	6,202.0
其他收入	52.3	35.5
其他收益／(支出)	1,651.1	(1,763.9)
銷售及推廣費用	(358.9)	(519.4)
行政費用	(1,898.0)	(1,065.9)
其他營運費用	(2,594.7)	(2,564.7)
投資物業公平值變動	1,263.9	1,462.9
營業溢利	4,035.6	1,786.5
財務收入	817.8	541.2
財務費用	(1,173.3)	(1,115.0)
	3,680.1	1,212.7
應佔業績		
共同控制實體	1,664.1	1,636.2
聯營公司	1,325.8	656.8
除稅前溢利	6,670.0	3,505.7
稅項	(902.5)	(892.6)
本年度溢利	5,767.5	2,613.1
應佔溢利：		
股東	4,312.9	1,059.8
少數股東權益	1,454.6	1,553.3

## 營業額 — 按業務分部劃分

	2007財政年度 百萬港元	2006財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	2,916.7	5,325.5	-45%
租務	1,210.3	1,096.4	10%
基建	299.5	308.1	-3%
服務	13,588.4	11,052.4	23%
電訊	890.0	2,297.6	-61%
百貨	1,704.1	1,357.1	26%
酒店經營	2,331.4	2,052.1	14%
其他	344.1	421.0	-18%
綜合	23,284.5	23,910.2	-3%

## 分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2007財政年度 百萬港元	2006財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	588.0	1,513.9	-61%
租務	1,475.7	1,206.5	22%
基建	1,117.1	1,086.7	3%
服務	1,166.3	741.4	57%
電訊	420.1	(75.2)	不適用
百貨	247.0	107.4	130%
酒店經營	674.9	425.5	59%
其他	(265.0)	(69.7)	280%
分部業績	5,424.1	4,936.5	10%

## 物業銷售

物業銷售分部帶來588.0百萬港元貢獻，而去年則為1,513.9百萬港元。物業銷售分部之貢獻大幅減少，主要是由於2007財政年度於香港沒有物業落成。此分部於香港之貢獻主要來自深灣畔、泓都、君傲灣及倚嶺南庭之現貨銷售。

就中國大陸項目而言，新世界中國地產於2007財政年度出售面積合共653,949平方米之物業，而去年則售出面積合共765,774平方米之物業。

# 管理層討論及分析

## 租務

租賃業務分部之貢獻為1,475.7百萬港元，較上一財政年度之1,206.5百萬港元增加22%。較高之增長來自新世界中心、新世界大廈及本集團於中國大陸之投資物業。

## 基建

基建業務之分部業績為1,117.1百萬港元，增長3%，為本集團帶來穩定的分部貢獻。除能源業務外，公路、水務及港口業務的分佈貢獻均有強勁增長。

## 服務

服務業務分部帶來之貢獻躍升57%至1,166.3百萬港元。於2007財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅，建築機電、金融服務、交通運輸及其他之服務業務亦錄得顯著溢利升幅。

有效的成本控制措施及工作量增加等多項因素，令建築機電業務於2007財政年度的貢獻大幅改善。建基於過往在管理龐大規模及高質素建築項目方面的專業技術，及隨著近期私人物業發展市場復甦，截至2007年6月30日建築機電業務取得之大型合約總值超過359億港元。

## 酒店

酒店經營帶來之貢獻為674.9百萬港元，較去年大幅攀升59%。受到訪港旅客數目增加的刺激，於回顧期內，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83%，平均房租亦錄得15%之增長。

## 百貨

百貨業務分部貢獻增長130%至247.0百萬港元。

於回顧期內開設的七間百貨店，令百貨業務增加共251,000平方米的總營業樓面面積。本集團計劃於2008年底前在北京朝陽、武漢徐東及遼寧鞍山開設三間新百貨店。

## 電訊

電訊分部錄得收益420.1百萬港元，而去年則錄得虧損75.2百萬港元，此龐大升幅主要是由於向新世界移動收購CSL New World Mobility Group產生的一次性負商譽所致。倘不計及此一次性款項，電訊分部之貢獻仍可轉虧為盈。受惠於合併帶來的協同效應，CSL New World Mobility Group之貢獻大幅改善，而固網業務於回顧年度之虧損亦告收窄。

## 其他

於2007財政年度，其他業務錄得虧損265.0百萬港元，去年同期則虧損69.7百萬港元。年內錄得巨額虧損，主要是「派威」訴訟之法律及相關開支所致。

## 財務費用

財務費用淨額由去年之573.8百萬港元減少至355.5百萬港元。

## 其他收益／(支出)

於2007財政年度，其他收益／(支出)錄得1,651.1百萬港元的收益，而去年則錄得1,763.9百萬港元的虧損，主要是由於收回2006年12月「派威」訴訟所判予新世界信息科技的款項。

## 流動資金及資本來源

於2007年6月4日，本公司之一間全資附屬公司發行2014年到期的零息擔保可換股債券，為數6,000.0百萬港元，可供於2007年7月16日或之後直至2014年5月25日期間，隨時按換股價每股26.784港元(可予調整)兌換為本公司每股面值1.00港元之繳足股份。

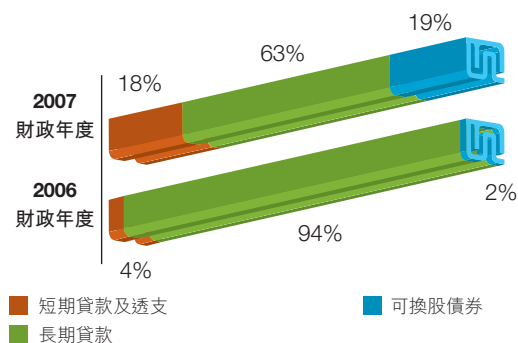
於2007年6月，新世界中國地產之一間全資附屬公司發行以美元償付的2012年到期的零息擔保可換股債券，總值人民幣2,800.0百萬元，可供於2007年6月26日或之後直至2012年5月26日期間，隨時按換股價每股8.044港元(可予調整)兌換為新世界中國地產每股面值0.1港元之繳足股份。

上述舉措符合本集團延長債務組合的還款期以配合本集團之長期投資之政策。

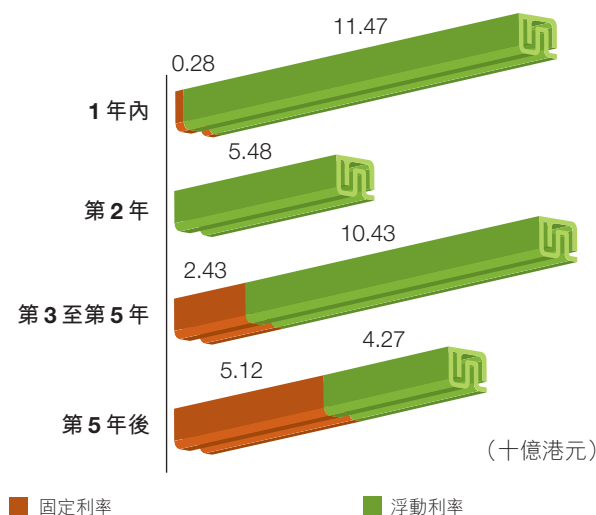
就本集團之中國大陸業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

於2007年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於15,400.1百萬港元(2006年：7,642.9百萬港元)，綜合債務淨額為24,077.9百萬港元(2006年：14,963.8百萬港元)。債務淨額與權益比率為30.7%，較2006年財政年度上升9.1%，上升之主要原因於2007年6月8日收購大福，而該公司於2007年6月30日擁有債務淨額6,512.0百萬港元所致。大福提供短期孖展借貸予認購香港首次公開招股之客戶。

## 借貸來源

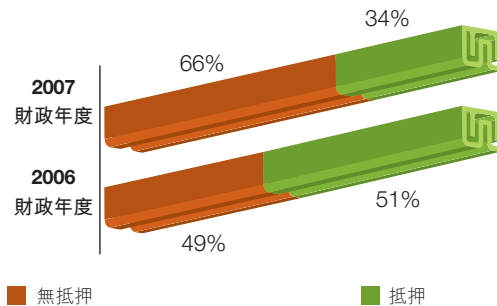


## 利率及到期日概況

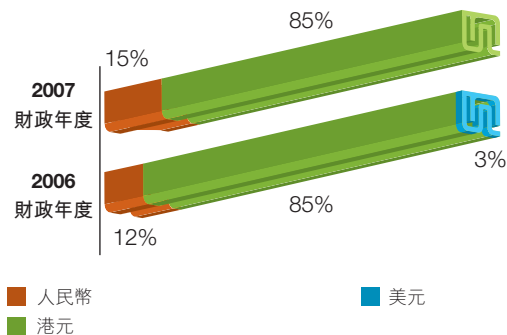


# 管理層討論及分析

## 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2007年6月30日，本集團少於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

2008財政年度內到期的長期貸款總額共45.801億港元。本集團截至2007年6月30日之現金及銀行存款為154.001億港元。

憑藉現金及銀行存款，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80.2%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。

實際利率載列於財務報表附註39(c)及(e)。

債務總額	於2007年 6月30日 百萬港元	於2006年 6月30日 百萬港元
綜合債務總額	<b>39,478.0</b>	22,606.7
新創建	<b>11,685.6</b>	4,528.3
新世界中國地產	<b>10,417.2</b>	5,950.3
債務總額(不包括附屬上市公司)	<b>17,375.2</b>	12,128.1

債務淨額	於2007年 6月30日 百萬港元	於2006年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	<b>24,077.9</b>	14,963.8
新創建	<b>8,438.4</b>	1,980.6
新世界中國地產	<b>4,021.2</b>	3,098.4
債務淨額(不包括附屬上市公司)	<b>11,618.3</b>	9,884.8