

> 管理層討論及分析

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利9,674.4百萬港元，較去年上升124%。倘不計及特殊項目，基本溢利錄得3,823.6百萬港元，大幅攀升205%。分部貢獻例如經營物業銷售、租務、基建、服務及百貨均錄得滿意增長。總分部業績達8,880.3百萬港元，增加64%。

收入由23,284.5百萬港元增加至29,360.8百萬港元，增幅為26%。此顯著的增長乃由於物業銷售、租務、基建、服務及百貨業務之增長所致。

綜合收益表

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元
收入	29,360.8	23,284.5
銷售成本	(20,844.8)	(17,364.6)
毛利	8,516.0	5,919.9
其他收入	109.8	52.3
其他收益，淨值	2,174.7	1,651.1
銷售及推廣費用	(441.4)	(358.9)
行政費用	(1,968.4)	(1,898.0)
其他營運費用	(2,531.1)	(2,594.7)
投資物業公平值變動	4,022.6	1,263.9
營業溢利	9,882.2	4,035.6
財務收入	1,016.9	817.8
財務費用	(1,282.0)	(1,173.3)
應佔業績	9,617.1	3,680.1
共同控制實體	3,594.8	1,664.1
聯營公司	962.4	1,325.8
除稅前溢利	14,174.3	6,670.0
稅項	(1,444.0)	(902.5)
本年度溢利	12,730.3	5,767.5
應佔溢利：		
股東	9,674.4	4,312.9
少數股東權益	3,055.9	1,454.6

收入 — 按業務分部劃分

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元	按年比較
物業銷售	4,632.9	2,916.7	59%
租務	1,433.2	1,210.3	18%
基建	327.4	299.5	9%
服務	16,851.5	13,588.4	24%
百貨	2,236.0	1,704.1	31%
酒店經營	2,505.0	2,331.4	7%
電訊	962.1	890.0	8%
其他	412.7	344.1	20%
綜合	29,360.8	23,284.5	26%

分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元	百分比 變動
物業銷售	2,704.1	588.0	360%
租務	2,137.5	1,475.7	45%
基建	1,285.7	1,117.1	15%
服務	1,498.8	1,166.3	29%
百貨	434.3	247.0	76%
酒店經營	618.1	674.9	-8%
電訊	18.3	420.1	-96%
其他	183.5	(265.0)	不適用
分部業績	8,880.3	5,424.1	64%

物業銷售

物業銷售分部帶來2,704.1百萬港元貢獻，而去年則為588.0百萬港元，上升3.6倍。於2008財政年度，本集團實際攤分香港物業銷售額約達到30億港元，較去年上升95%。貢獻主要來自海濱南岸、太子匯及其他現貨之銷售。截至2008年6月30日，本集團已售出海濱南岸2,470個單位的其中1,472個單位。

於2008財政年度，在中國內地共884,216平方米之總樓面面積已經出售，較去年上升35%，帶來銷售總額約人民幣62億元，較去年上升19%。項目平均邊際利潤達到33%，而平均售價達到每平方米人民幣7,016元。

租務

租賃業務分部之貢獻為2,137.5百萬港元，較上一財政年度之1,475.7百萬港元增加45%。較高之增長來自新世界大廈、萬年大廈及本集團於中國內地之投資物業。

於2008 財政年度，本集團於香港的總租金收入為1,210.9百萬港元，較去年同期上升12%。於回顧年度內，本集團物業組合旗下購物商場維持令人滿意的出租率。此外，本集團寫字樓及商業組合之租金持續受惠於2008財政年度的租務回升。

基建

於2008財政年度，基建業務之分部業績為1,285.7百萬港元，增長15%，為本集團帶來穩定的分部貢獻。除能源業務外，公路、水務及港口業務的貢獻均有強勁增長。

受惠於區內強勁的經濟增長，珠江三角洲地區的道路及高速公路項目繼續取得驕人業績，並繼續為基建業務提供最大貢獻。

服務

於2008財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅，建築機電、金融服務及其他之服務業務亦錄得顯著溢利升幅。服務業務分部帶來之貢獻躍升29%至1,498.8百萬港元。

儘管香港建築業的復甦速度落後於其他行業，建築機電分部的經營環境於回顧年度仍然錄得增長。於中國內地競投新項目時，我們仍然態度審慎，擇優而行，並錄得穩定的回報。澳門業務表現非常出色，成為該分部的主要溢利來源。

百貨

百貨業務分部貢獻增長76%至434.3百萬港元。新世界百貨在回顧年內於鞍山、上海、南京及武漢開設了四家百貨店，當中包括兩家自有店：鞍山新世界百貨及南京新世界百貨，和兩家管理店：香港新世界百貨—上海巴黎春天浦建店及武漢新世界百貨—徐東店。此外，本集團在本年度擴充了香港新世界百貨—上海巴黎春天虹口店，概約總樓面面積由15,500平方米增加至19,600平方米。新店開業和分店擴充後，令本集團總樓面面積達概約962,570平方米，較上年度增加了18%。

酒店

酒店經營帶來之貢獻為618.1百萬港元，較去年下跌8%。於2008財政年度，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80%，平均房租亦錄得13%之增長。同時，我們於東南亞之四間酒店於回顧年度之貢獻穩健增長。

中國內地酒店業務總體經營業績下降，是由於北京新世界酒店、北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行裝修期間，入住率及房租下降所致。武漢新世界酒店於2008年4月開業。因此，營運仍未上軌道亦減低酒店業務的貢獻。

本集團亦支付31百萬港元終止費用予前經理人以購回於瀋陽新世界酒店及西安古都新世界大酒店的現有管理合約，該費用已計算在2008財政年度的損益帳內。

電訊

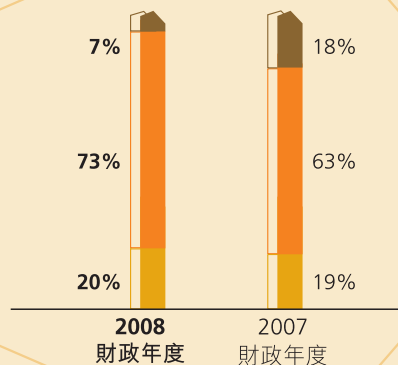
電訊分部之貢獻為18.3百萬港元，較去年之420.1百萬港元下跌96%。龐大跌幅主要是由於2007財政年度收購CSL New World Mobility Group產生之一次性負商譽所致。

其他

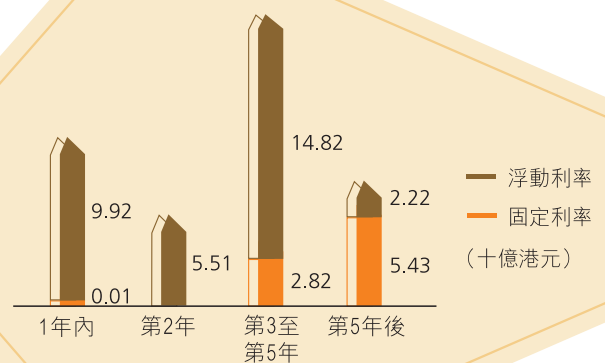
其他業務之貢獻為收益183.5百萬港元，去年則為虧損265.0百萬港元。轉虧為盈是由於匯兌收益淨額由去年之30.9百萬港元增加至253.0百萬港元，以及投資派息收入的增加所致。

借貸來源

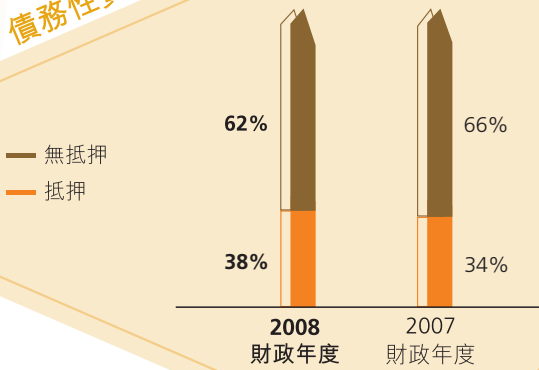
- 短期貸款及透支
- 長期貸款
- 可換股債券



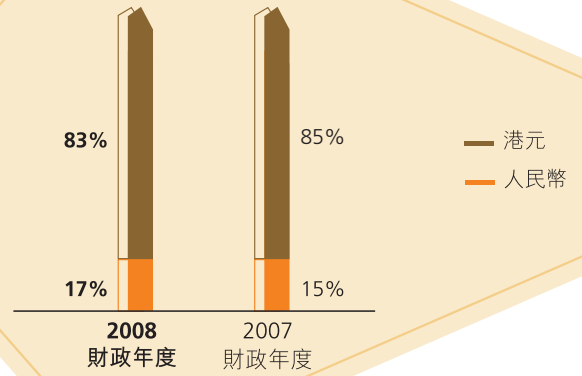
利率及到期日概況



債務性質



借貸之貨幣概況



其他收益淨額

其他收益淨額為2,174.7百萬港元，較2007年財政年度之1,651.1百萬港元上升32%。

新世界百貨於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司成功上市。本集團於新世界百貨之股權由100%

下跌至72.3%，產生被視作出售新世界百貨權益收益16億港元。

本集團在2006年12月已於「派威」的官司獲得勝訴，截至2008年6月30日止12個月內，就此收回的約431.5百萬港元確認入賬。於2008年6月30日，從「派威」官司累計收回的總金額約為2,025.1百萬港元。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動自去年的1,263.9百萬港元躍升218%至4,022.6百萬港元。該項顯著增幅乃由於2008財政年度單位租金大幅上升帶動香港投資物業公平值大幅增長，尤其是新世界中心、新世界大廈以及萬年大廈。

流動資金及資本來源

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元
債務總額		
綜合債務總額	40,733.6	39,478.0
新創建	8,790.9	11,685.6
新世界中國地產	13,612.7	10,417.2
新世界百貨	—	—
債務總額(不包括上市附屬公司)	18,330.0	17,375.2

	2008 財政年度 百萬港元	2007 財政年度 百萬港元
債務淨額		
綜合債務淨額	26,929.7	24,077.9
新創建	4,666.7	8,438.4
新世界中國地產	8,788.1	4,021.2
新世界百貨 — 現金及銀行存款	(3,127.6)	(967.5)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	16,602.5	12,585.8

於2007年7月12日，本公司完成分拆其於中國之百貨營運業務及管理業務為一家獨立公司——新世界百貨，其股份已於香港聯交所主板上市。新世界百貨發行467,245,000股每股5.8港元之股份，集資淨額為26億港元。是次集資令集團能以更佳財務狀況拓展其百貨業務。

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，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的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2008年6月30日，本集團資產合計26,971.3百萬港元(2007年：17,191.9百萬港元)已作為本集團若干銀行融資之抵押。

於2008年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於13,803.9百萬港元，綜合債務淨額為26,929.7百萬港元(2007年：15,400.1百萬港元及24,077.9百萬港元)。債務淨額與權益比率為28.4%，較2007財政年度下降2.28%。

> 管理層討論及分析

本集團於2008年6月30日的長期銀行借貸和可換股債券及短期銀行和其他借貸分別為37,992.2百萬港元及2,741.4百萬港元。於2008年6月30日的長期銀行借貸和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	7,193.0
第2年	5,508.7
第3-5年	17,644.1
第5年後	7,646.4
	37,992.2

本集團於2008年6月30日的權益增至94,806.1百萬港元，而於2007年6月30日則為78,483.8百萬港元。

債務性質

於2008年6月30日，本集團少於40%未償還債務總額由本集團資產作抵押。

利率及到期日概況

2009財政年度內到期的長期貸款總額共71.93億港元。本集團截至2008年6月30日之現金及銀行存款為138.039億港元。

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79.7%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)。