

# 董事總經理報告書

## 各位股東：

自2008年第三季，環球金融危機產生眾多不明朗因素及風險。於2009財政年度，本集團錄得營業額244億港元和股東應佔溢利為20億8,350萬港元。

於回顧年內，由於市場氣氛普遍淡靜，物業銷售業務分部的貢獻為5億730萬港元。同時，中國房地產市場受到中央政府早前實施的宏調措施及環球經濟下滑的負面影響。於2009財政年度，內地物業出售總樓面面積472,110平方米，產生總銷售應收款項約人民幣34億元。於2009財政年度，平均毛利率為33.2%，維持穩定水平。

環球金融海嘯拖垮不少跨國公司。巨浪亦觸發很多公司裁員，甚至結束於香港的業務。甲級商廈的需求及租金大幅下降。幸好，甲級寫字樓的供應始終有限，加上各國政府刺激經濟措施，均有助挽回疲弱的市場氣氛。香港的零售市場亦受到經濟下滑的負面影響。然而，內地旅客的消費力發揮強大緩衝作用。

於2009財政年度，香港酒店業亦面對嚴峻挑戰。環球經濟下滑導致商務及個人旅客大幅下降。企業押後公幹行程及個人

取消渡假旅行減低整體訪港客量及酒店入住率。旅客不願入住高檔豪華酒店，而同業間競爭激烈則拖低平均房租。

基建業務分部的貢獻下降，主要因為煤炭價格上升，影響能源業務的盈利能力。服務業務分部的貢獻下跌，主要由於大福證券集團有限公司的主要業務因金融危機導致盈利大幅下降所致。

截至2009年6月30日止財政年度，本集團的百貨業務錄得穩健增長。新世界百貨的收入上升15.6%至17.21億港元。股東應佔溢利增加14.8%至5.47億港元。經營溢利率由39.6%上升至40.4%，增加0.8個百分點。新世界百貨的同店銷售額維持穩健增長，全部分店上升9%及自有店上升5%。

於2009年6月30日，本集團的現金及銀行存款維持於143.63億港元，綜合債務淨額為341.88億港元。債務淨額與權益比率為35.1%，較2008財政年度增加6.7個百分點，主要為兩個發展項目提供資金支付補地價而增加銀行借貸。

金融海嘯出現後，不少中央銀行（包括中國）隨即宣佈振興措施，並自2009年第二季起漸見穩定作用。股票市場近期表現向好，令大眾對經濟重拾信心。



自2009年第二季起  
振興措施漸見穩定作用。  
股票市場近期表現  
向好，令大眾對  
經濟重拾信心。

本集團的經常性業務將產生穩定的現金流量。低息環境及緊絀供應將繼續有利於香港物業市場。本地置業人士的負擔能力有所改善，因而恢復入市信心。成交量及物業價格均穩健增長。本集團的豪宅項目名鑄於2009年8月甫推出即哄動市場。辦公室市場近來亦見回穩。

K11是全球第一個購物藝術館，項目預定於2009年第四季開幕。這個佔地34萬平方呎、樓高六層的觸目購物商場，與豪華的香港凱悅酒店-尖沙咀及尊貴住宅項目名鑄，一同坐落於本集團面向維多利亞港的代表性市中心發展項目內。

本集團目前持有總樓面面積460萬平方呎的土地儲備，可作即時發展用途。本集團另有合共超過2,150萬平方呎待更改用途的農地儲備。本集團現正與政府就將660萬平方呎農地改作住宅用途所需地價進行洽商。

本集團相信中央政府將繼續推行刺激經濟的措施。內地物業市場自2009年3月下旬大幅反彈後，走勢持續向好，價格及銷售量均顯著上升。

合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵集裝箱」）於2007年3月成立，於中國內地開發18個鐵路集裝箱中心站。目前位於昆明的唯一設施運作暢順，於2009財政年度，位於鄭州、重慶及大連的中心站建築工程預期將於2009年年底竣工。下一批於青島、成都、西安及武漢的中心站亦已動工興建，並預期於2010年竣工。待此等新中心站竣工後，中鐵集

裝箱的基本鐵路中心站網絡將初步形成，可為中國內地主要港口及內陸城市的戰略地區提供服務。

香港會議展覽中心（「會展中心」）擴建工程已於2009年4月竣工，可出租空間增加至91,500平方米，使會展中心可舉辦更大型及優質的展覽，以維持其市場領導地位。

儘管需求增長或會放緩，迄今環球金融海嘯對水務市場的整體影響仍相對輕微。環保議題仍屬政府優先處理的問題。中央政府已增加環保方面的開支，尤其是污水處理問題。

於2009年6月，新世界百貨宣佈其採用「時尚」與「生活」新經營模式的形象革新計劃，為顧客帶來全新購物體驗，整個計劃預計於兩年內完成。

整體而言，本集團將繼續密切留意影響集團業務的風險，並調整計劃及實施方式，為本集團的持份者爭取最佳利益。

董事總經理  
鄭家純博士

香港，2009年10月8日

