

管理層討論及分析

於回顧年度，本集團錄得股東應佔溢利2,083.5百萬港元，較去年下跌78%。倘不計及特殊項目，基本溢利錄得3,574.5百萬港元，下跌6.5%。分部貢獻例如經營物業銷售、租務、基建及服務均因回顧期內經濟下滑而錄得負增長。總分部業績達5,224.1百萬港元，下跌41%。

收入由29,360.8百萬港元減至24,415.0百萬港元，減幅為17%。收入減少乃由於物業銷售、租務、基建、酒店業務及服務業務之貢獻減少所致。

綜合收益表

	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元 (重列)
收入	24,415.0	29,360.8
銷售成本	(17,421.8)	(20,844.8)
毛利	6,993.2	8,516.0
其他收入	265.2	109.8
其他收益，淨值	1,714.5	2,174.7
銷售及推廣費用	(405.2)	(441.4)
行政費用	(1,635.9)	(1,968.4)
其他營運費用	(2,761.2)	(2,531.1)
投資物業公平值變動	(1,841.2)	4,022.6
營業溢利	2,329.4	9,882.2
財務收入	807.3	1,016.9
財務費用	(1,068.9)	(1,282.0)
	2,067.8	9,617.1
應佔業績		
共同控制實體	2,055.6	3,613.4
聯營公司	67.9	962.4
除稅前溢利	4,191.3	14,192.9
稅項	(439.4)	(1,444.0)
本年度溢利	3,751.9	12,748.9
應佔溢利：		
本公司股東	2,083.5	9,685.7
非控權股東權益	1,668.4	3,063.2

收入 — 按業務分部劃分

	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元
物業發展	2,112.6	4,632.9
物業投資	1,496.5	1,433.2
基建	278.1	327.4
服務	14,719.0	16,851.5
百貨	2,368.2	2,236.0
酒店營運	2,267.7	2,505.0
電訊	892.8	962.1
其他	280.1	412.7
綜合	24,415.0	29,360.8

於2009財政年度，收入下跌17%至24,415.0百萬港元。收入下跌乃由於物業銷情淡靜、建築市場萎縮、股市交投全面減少令金融服務表現下降及服務業之需求疲弱所致。

分部業績分析(包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績)

	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元 (重列)
物業發展	507.3	2,704.1
物業投資	1,607.6	2,137.5
基建	1,187.6	1,304.3
服務	1,189.2	1,498.8
百貨	524.5	434.3
酒店營運	220.9	618.1
電訊	(57.7)	18.3
其他	44.7	183.5
綜合	5,224.1	8,898.9

管理層討論及分析

物業發展

於回顧年度，由於市況普遍疲弱，物業銷售分部之貢獻由2,704.1百萬港元減至507.3百萬港元，主要是由於期內香港之項目竣工缺乏所致。於2009財政年度，本集團之應佔香港物業銷售額約為16.54億港元，較去年下跌45%。貢獻主要來自再度推出的海濱南岸，以及衛理苑A座、太子匯及其他貨尾單位之銷售。

本集團位於元朗之翹翠峰於2009年3月推出。截至2009年6月30日，所屬住宅單位已售出逾64%。集團旗下具代表性的豪宅項目名鑄於2009年8月甫推出即哄動市場。

中國內地物業方面，2009財政年度售出的總樓面面積較去年減少47%，共達472,110平方米，帶來銷售收入總額約人民幣34億元，較去年下跌45%。2009財政年度的平均毛利率維持於33.2%的穩定水平，平均售價為每平方米人民幣7,250元。

物業投資

租務業務之分部貢獻為1,607.6百萬港元，較上財政年度之2,137.5百萬港元下跌25%，主要是由於共同控制企業所持的投資物業公平值出現虧損所致。本集團在香港之租金收入總額維持正增長，金額達1,259.1百萬港元，較上年度增加4%。本集團投資組合旗下所有主要項目，均錄得令人滿意之出租率。

酒店營運

於2009財政年度，酒店經營貢獻220.9百萬港元，較去年下跌64%。整體酒店經營業績表現欠佳。撇開全球經濟下滑及甲型流感的因素，業績未如理想主要是由於回顧期內北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行局部翻新工程；新投入服務的武漢新世界酒店、大連新世界酒店及香港凱悅酒店—沙田的業務剛起步，以及於綜合收益表中扣除香港凱悅酒店—尖沙咀開業前所產生的費用所致。

基建

於2009財政年度，基建分部之貢獻為1,187.6百萬港元，下跌9%。基建分部貢獻下跌之主要原因為煤價上漲影響能源業務的盈利能力。由於環球金融海嘯對水務業務造成之衝擊較其他業務為小，故水務業務對基建分部之貢獻得以維持。

儘管珠江三角洲地區內之公路及高速公路項目受到經濟放緩的不利影響，但由於唐津高速公路因當局實施按重量收費的政策而表現有所改善。

亞洲貨櫃物流中心於2009財政年度錄得穩定溢利，平均租用率高達99%。基於其租賃業務存在滯後效應，故全球貨運市場衰退之影響並未於年內全面反映，因而整體平均租金仍然上升。

服務

於2009財政年度，服務分部之貢獻減少，主要是由於金融危機令大福證券集團有限公司的盈利大幅下跌。服務業務的分部貢獻減少21%至1,189.2百萬港元。

澳門項目依然為建築業務的主要溢利來源。由於受一項主要項目的潛在索償金額及可預見虧損而額外作出約180.0百萬港元撥備，來自香港項目的貢獻因而減少。由於價格競爭激烈，多項新法例及政策亦進一步令成本增加，故本集團正計劃逐步縮減在中國之業務規模。

設施管理業務預期因會展中心在區內擁有市場領導地位而帶來穩健的溢利貢獻，故仍為服務分部的主要溢利來源。運輸業務的貢獻較2008財政年度顯著增加，主要是由於出售固定資產錄得收益及年內燃料成本下降。業績改善之另一原因為去年須就中國內地一項投資作出一次性減值撥備。

百貨

百貨業務的分部貢獻增長21%至524.5百萬港元。於回顧年度，新世界百貨於北京、武漢及台州開設三家新店，包括武漢漢陽店及台州店兩家自有店，以及一家北京利瑩店管理店。哈爾濱店的擴充計劃自2009年5月起已分階段投入服務。新店連同經擴充的店舖令集團的店舖總樓面面積約達1,063,470平方米。

於回顧期內，新世界百貨分別於2009年3月及4月收購昆明店及寧波匯美店兩家管理店，並將之轉型為自有店。

電訊

電訊分部錄得虧損57.7百萬港元，而去年則為收益18.3百萬港元。顯著下跌的主要原因是繼CSLNWM於2009財政年度決定投資新網絡技術及加快淘汰舊網絡後，舊有網絡出現加速折舊。

其他

其他業務之貢獻為收益44.7百萬港元，去年則為183.5百萬港元。儘管投資派息收入增加，但由於本年度並未如去年錄得匯兌收益，因而令收益減少。

其他收益，淨值

其他收益，淨值為1,714.5百萬港元，較去年的2,174.7百萬港元下跌。於2008財政年度，由於新世界百貨於香港聯交所上市，因而出現16億港元的視作出售收益。

投資物業公平值變動

投資物業公平值變動錄得虧絀1,841.2百萬港元，而去年則為收益4,022.6百萬港元。環球金融海嘯已拖垮多家跨國企業，巨浪亦逼使許多公司裁員，甚至結束在香港的業務。甲級寫字樓的需求及租金均大幅下降。

流動資金及資本來源

債務總額	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元
綜合債務總額	48,550.8	40,733.6

新創建集團	8,806.0	8,790.9
新世界中國地產	16,016.5	13,612.7
新世界百貨	—	—
債務總額 (不包括上市附屬公司)	23,728.3	18,330.0

債務淨額	2009 財政年度 百萬港元	2008 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	34,187.5	26,929.7

新創建集團	3,600.9	4,666.7
新世界中國地產	12,115.6	8,788.1
新世界百貨 — 現金及銀行存款	(2,923.5)	(3,127.6)
債務淨額 (不包括上市附屬公司)	21,394.5	16,602.5

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。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期將浮動利率轉為固定利率以對沖集團部份利率風險。本集團於2009年6月30日有未到期有關以浮動利率轉為固定利率掉期的總額為20億港元。

於2009年6月30日，本集團資產合計33,358.4百萬港元(2008年：26,971.3百萬港元)已作為本集團若干銀行融資之抵押。

管理層討論及分析

於2009年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於14,363.3百萬港元（2008年：13,803.9百萬港元），綜合債務淨額為34,187.5百萬港元（2008年：26,929.7百萬港元）。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，主要由於用作資助兩個發展項目（沙田車公廟站發展項目及元朗龍田村項目）補地價及發展中項目之開發成本，以致銀行借貸增加。

於2009年6月30日本集團的長期銀行借貸和可換股債券為41,370.1百萬港元。於2009年6月30日的短期銀行和其他借貸為7,180.7百萬港元。2009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	7,796.2
2年	6,385.5
3-5年	26,977.4
5年外	211.0
	41,370.1

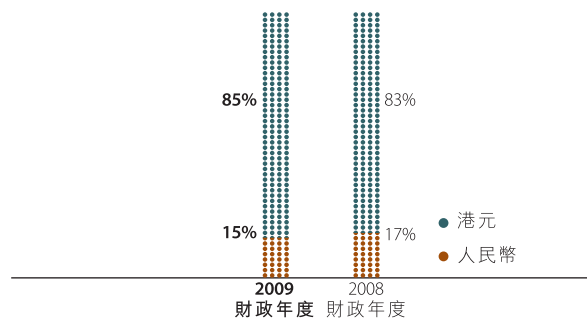
本集團於2009年6月30日的權益增至97,483.0百萬港元，而於2008年6月30日為94,904.7百萬港元（經重列）。

利率及到期日概況

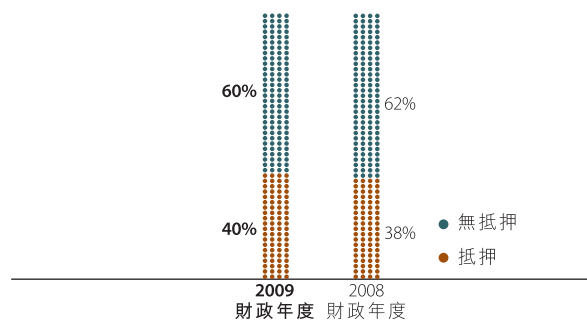
2009財政年度內到期的長期貸款總額共7,796.2百萬港元。本集團截至2009年6月30日之現金及銀行存款為14,363.3百萬港元。憑藉現金及銀行存款，來年之營業活動現金流入，加上尚未動用之銀行信貸，本集團將可應付其已承擔之債務償還及營運資金需求。

本集團約79%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融資及可換股債券。實際利率載列於財務報表附註42(b)及(d)。

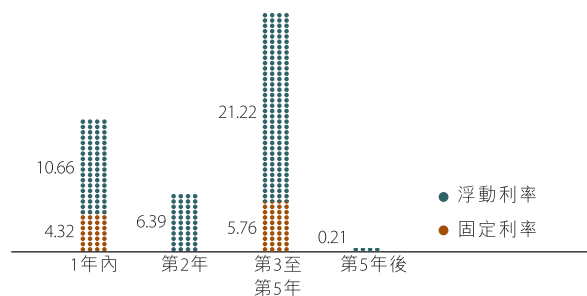
借貸之貨幣概況



債務性質



利率及到期日概況 (十億港元)



借貸來源

