



2005/2006 全年業績

(2006年10月10日——香港)新世界發展有限公司(「新世界集團」或「本集團」)，(香港股份代號：0017)今日公佈截至2006年6月30日止年度全年業績。

- 營業額為239億元，較去年同期增長22%
- 所有主要業務，包括物業銷售與租賃、服務與基建、酒店及百貨等的貢獻均錄得滿意增長。總分部業績為49億4千萬元，較去年同期上升43%
- 股東應佔溢利10億6千萬元
- 建議派發末期股息每股2毫
- 債務淨額及淨負債比率分別輕微上升至150億元及21.6%
- 本集團應佔之香港物業銷售約為58億元，較去年同期增加151%。物業銷售主要來自泓都、君傲灣及香島道33號等項目
- 租賃物業組合的出租率及平均租金均錄得穩定增長
- 於尖沙咀黃金地段之110萬平方呎樓面面積的河內道重建項目，預計於2008年落成
- 新創建集團有限公司錄得溢利16億6千萬元
- 新世界中國地產有限公司錄得溢利7億4千萬元
- 新世界移動控股有限公司錄得溢利9億1千萬元
- 酒店業務受惠於旅遊業興旺，分部貢獻上升44%至4億3千萬元
- 百貨營業銷售總額為49億元，較去年同期增長28%



業務回顧

分部業績 (百萬元)	二零零六 財政年度	二零零五 財政年度	按年比較
物業發展	1,513.9	1,190.9	+27%
租金收入	1,206.5	740.9	+63%
基建	1,086.7	905.8	+20%
服務	741.4	363.4	+104%
酒店	425.5	295.7	+44%
百貨	107.4	104.3	+3%
電訊	(75.2)	19.8	NA
其他	(69.7)	(157.1)	NA
總分部業績	4,936.5	3,463.7	+43%

綜合損益賬 (百萬元)	二零零六 財政年度	二零零五 財政年度 (重列)
營業額	23,910.2	19,539.2
總分部業績	4,936.5	3,463.7
其他(開支)/收益	(1,763.9)	1,823.1
未分攤企業開支	(556.0)	(431.7)
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	4,079.5	4,855.1
財務費用	(1,115.0)	(707.3)
財務收入	541.2	368.8
除稅前溢利	3,505.7	4,516.6
稅項	(892.6)	(515.3)
除稅後溢利	2,613.1	4,001.3
少數股東權益	(1,553.3)	(1,298.6)
股東應佔溢利	1,059.8	2,702.7
每股盈利(\$)	0.30	0.78
每股股息(\$)		
中期	0.13	0.10
末期	0.20	0.20
全年	0.33	0.30

主要綜合資產負債表數據	二零零六年 六月三十日	二零零五年 六月三十日
債務總額 (百萬元)	22,607	26,051
債務淨額 (百萬元)	14,965	13,922
淨負債比率 (%)	21.6	21.2
現金及現金等值項目 (百萬元)	7,642	12,129

二零零六財政年度股東應佔溢利 (百萬元)	二零零六財政年度
新世界發展有限公司 (股份代號: 0017)	1,059.8
新創建集團有限公司 (股份代號: 0659)	1,656.6
新世界中國地產有限公司 (股份代號: 0917)	740.5
新世界移動控股有限公司 (股份代號: 0862)	911.6



香港物業發展

美國聯邦儲備局於連續 17 次加息後已暫停加息行動，物業市場漸從淡市中復甦。本地銀行體系具備充裕流動資金，讓香港銀行得以向置業者提供吸引的按揭息率，例如以銀行同業拆息為基準之息率。經濟穩健增長、失業率處於低點、家庭收入持續增加；以及按揭息率續見下降，為物業市場復甦營造利好環境。

於回顧期內，本集團應佔之香港物業銷售約為 58 億元，較去年同期增加 151%。物業銷售主要來自泓都、君傲灣及香島道 33 號等項目。

目前，本集團持有總樓面面積 430 萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共 2,000 萬平方呎待更改用途之農地儲備。

發展項目	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	230,343
九龍	1,717,156
新界（不包括待更改用途之農地）	2,328,963
總計	4,276,462

農地儲備地區分布	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,452,000	12,984,000
沙田／大埔	3,424,000	2,538,000
粉嶺	2,290,000	2,290,000
西貢	2,624,000	2,070,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,910,000	20,002,000

本集團正就農地更改用途積極與政府磋商，亦正尋求各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局與兩間鐵路公司招標的發展項目。本集團現正就兩幅位於烏溪沙及大埔仔，應佔樓面面積約 160 萬平方呎的農地更改用途與政府洽商。此外，本集團亦正進行市區舊樓之收購行動作重建用途。

本集團計劃於 2006 年第 4 季推出位於流浮山之深灣畔項目。同時，本集團預期於未來數月推出 5 個項目，包括布力徑項目、紅灣半島、太子道西項目、卑路乍街項目及馬田路項目，合共提供總樓面面積逾 230 萬平方呎。位於九龍河內道重建項目的住宅部分將提供 491,000 平方呎樓面面積。



香港物業投資

於回顧期內，本集團於香港的總租金收入為 10 億 2 千萬元，較去年同期增加 7%。本集團之商業組合受惠於香港本土經濟的持續增長，以及旅客人數的不斷上升。

在九廣鐵路尖東站及星光大道之強勁人流帶動下，新世界中心之出租率及租金均有可觀升幅。

香港經濟蓬勃發展，加上更緊密經貿關係安排之範疇不斷擴闊，以至對寫字樓面積之需求越見殷切。預期本集團之寫字樓出租率及租金將進一步受惠。

訪港旅客數目持續上升，帶動如尖沙咀等主要遊客區之租金上揚。總樓面面積達 110 萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預計於 2008 年落成，該項目包括一個逾 34 萬平方呎之購物商場，更可直達尖沙咀地鐵站及九廣鐵路尖東站，將進一步加強本集團之租賃組合。

酒店

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。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 85%，平均房租亦錄得 20% 之增長。

本集團位於中國內地之酒店入住率及房租均錄得滿意增長。本集團來自東南亞 4 間酒店之貢獻亦錄得平穩增長。

為進一步滿足持續上升的旅客住宿需求，本集團將在香港興建多 3 間酒店，分別位於河內道重建項目、九廣鐵路大學站及新世界中心擴建部分。

瀋陽新世界酒店完成翻新工程後於 2006 年 9 月重開。目前，本集團位於武漢及大連之兩間酒店仍在興建中，預期於 2007 年落成。



新創建集團有限公司（「新創建」）

基建

基建業務（包括能源、公路、水務及港口業務）於 2006 財政年度為本集團帶來穩定收入。

於回顧期內，能源業務表現平穩，收入貢獻穩健。於 2006 財政年度，珠江電廠之綜合售電量微升 1%。受惠於售電量增加及由 2005 年 5 月起電價的調高，本年度銷售所得總收益增長 5%。

澳門電廠之售電量增加 11%，整體表現持續理想。惟受制於利潤管制計劃，其對本集團之溢利貢獻維持平穩。

於回顧期內，公路業務整體表現錄得強勁增長，珠江三角洲地區項目表現尤其出眾。於 2006 財政年度，廣州市北環高速公路的每日平均交通流量錄得 13% 之增長。武漢機場高速公路及唐津高速公路（天津北段）之貢獻錄得溫和增長。

本集團繼續重整其組合及出售回報低於預期之投資。於 2006 財政年度，本集團已出售於 1906 線公路（清城段）及惠澳公路之權益。

天津塘沽水廠及上海化學工業區水處理廠於 2005 年初開始投入運作，重慶水廠表現驕人，令水務業務之溢利貢獻增加。

澳門水廠之每日平均售水量較去年同期增加 6%。為應付供水需求持續上升，澳門水廠已計劃擴大其現有處理能力。



服務

於 2006 財政年度，服務業務之貢獻錄得顯著增幅。除建築業務於去年轉虧為盈外，其他之服務業務亦取得理想業績。

香港會議展覽中心（「會展中心」）於 2006 財政年度繼續錄得滿意成績。年內舉行超過 1,300 項活動，服務超過 490 萬名訪客。受惠於在 2005 年 12 月舉行之世界貿易組織第六次部長級會議所帶來之正面影響，會展中心的平均使用率創下 58% 之新高，上升 5%。中庭擴建工程已於 2006 年 8 月展開，並將於 2009 年竣工。在完成擴建後，會展中心將額外提供三成之展覽空間，令其總展覽場地面積達 83,400 平方米。

亞洲貨櫃物流中心受惠於中國內地市場蓬勃及本地經濟復甦，於 2006 財政年度錄得穩定利潤，平均出租率達 96%。

建築業務於 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。

燃油價格持續飆升，油價於回顧期內平均增加近 30%，對交通運輸業務之利潤構成壓力。此外，其他經營成本如隧道費、車隊保養維修費用及利率上升等，亦對本年度溢利產生負面影響。交通運輸業務將繼續竭力採取有效的資源分配和運用，以降低成本。

縱使市場競爭激烈，富城物業管理集團仍能為本集團帶來穩定溢利，並持續為超過 165,000 個住宅單位之提供管理服務。

於 2006 年 9 月 28 日，新創建與其他合作伙訂立合資協議，在中國內地成立一家中外合資公司（「合資公司」）。合資公司將參與在中國內地發展及經營大型樞紐性鐵路集裝箱中心站，總投資成本約為 115 億元。新創建將持有合資公司 22% 權益，並需支付約 9 億元作為其佔合資公司註冊資本之份額，以及按照其於合資公司之股權比例就可能需作出之融資安排提供財務支持最高約達 16 億元。



新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於回顧期內，新世界中國地產之物業銷售為 765,774 平方米樓面面積，帶來約 42 億元銷售總額。於 2006 財政年度，已落成 707,043 平方米樓面面積之發展項目及 356,000 平方米樓面面積之投資物業。截至 2006 年 6 月 30 日，總存貨為 384,796 平方米樓面面積。

於 2007 財政年度，新世界中國地產預期落成約 100 萬平方米樓面面積之物業。由 2006 年 7 月至 9 月，新世界中國地產已售出及預售約 32 萬平方米樓面面積。

於國內物業市場，品牌地位愈趨重要。新世界中國地產為國內置業者所公認之著名品牌，更連續兩年榮登「中國房地產 TOP10 研究組」所發佈的十大中國房地產品牌價值榜單中，並於今年一躍成為「2006 年中國房地產領導品牌」。另外，又於 2006 年 9 月獲選為「2006 年中國藍籌地產企業」。

新世界移動控股有限公司（「新移動」）

新世界傳動網與 Telstra CSL Limited 之合併已於 2006 年 3 月 31 日完成。合併完成後，新移動持有合併集團 CSL New World Mobility Limited 的 23.6% 權益，而合併集團將繼續經營其流動通訊業務。本集團已為此項交易之 5 億 6 千萬元實際收益入賬。

於回顧期內，新移動收購了 New World Cyberbase Solutions（「NWCS」），NWCS 主要於中國內地從事流動互聯網業務。多媒體短信服務（「MMS」）產品及無線應用協定（「WAP」）服務均為 NWCS 之主要收入來源。為提升市場地位，NWCS 於銷售及市場推廣方面均投放大量資源。於 2006 年 6 月 30 日，每月用戶數目超過 27 萬名，其中逾九成為 MMS 及 WAP 用戶。而 NWCS 更致力豐富其產品組合，以挽留及吸引用戶。

新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）

為配合新競爭環境，新世界電訊已由一間傳統的電訊公司，成功轉型為新一代 IP 及電訊服務供應商，為商業及個人客戶提供話音、數據及內容之綜合服務。於回顧期內，新世界電訊於市場推出「一 Click 即中」、「優郵自在」及「電腦防衛」等多種數據業務及 IP 服務。「一 Click 即中」是搜尋推廣服務，於本地企業中已引起極大迴響。「優郵自在」為香港首項電郵管理服務；而「電腦防衛」則為簡單及具彈性的保安服務。



新世界百貨有限公司（「新世界百貨」）

新世界百貨受惠於中國內地快速增長之消費市場，於 2006 財政年度銷售總額達 49 億元，較去年同期增長 28%。新世界百貨分部收益達 1 億元。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 千萬元的支銷，否則，今年百貨分部業績將超過 1 億 5 千萬元。

於 2006 年 6 月底，新世界百貨之業務已拓展至中國內地之 11 個城市及香港，共計 21 間百貨公司，總樓面面積達 596,680 平方米。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 間新店。

2006 財政年度完結後，3 間新店在重慶、長沙及武漢漢口開業，增加 114,000 平方米店舖面積。本集團計劃於 2007 年開設 4 間新店，總店舖面積為 131,500 平方米。

新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」）

回顧期內，新世界中國實業投資於成謙聲滙控股有限公司（「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）及恒寶利國際控股有限公司（「恒寶利」，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）。成謙及恒寶利分別於 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% 及恒寶利 12.08% 股權。新世界中國實業將繼續注重於待上市公司的投資。

新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）

新世界信息科技私有化的建議已於 2006 年 1 月 13 日舉行之新世界信息科技股東特別大會上獲得通過，自 2006 年 2 月 21 日起新世界信息科技撤銷上市地位。

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、貸款及其他結欠新世界信息科技之金額合共約 21 億元連同應計利息（「總金額」），已於 2006 年 6 月 30 日對該總金額作出全數撥備。

與「派威」訴訟正在進行中，法庭審訊將於 2006 年 10 月 23 日展開。

流動資金及資本來源

本集團綜合債項淨額為 149.6 億元 (2005 年 6 月 30 日：139.2 億元)。於 2006 年 6 月 30 日，淨負債比率為 21.6%。



展望

中國第十一個五年發展計劃（2006 至 2010 年）把香港納入全國整體發展框架之中，進一步加強香港與內地城市的緊密聯繫，同時強調鞏固香港獲譽為世界金融、貿易及航運中心的重要地位。這正表明了中央政府全力支持香港，並給予龐大的發展空間。

此項新國家政策首次將香港納入中國的發展路線圖，不但等於認同香港的地位，更突顯香港與全國各地的緊密聯繫。

2005 年下半年起，香港物業市場交投淡靜。然而，本地物業市場現正逐漸復甦，帶動市場重拾升軌的 4 大有利因素包括(1)經濟穩健增長；(2)失業率處於低點；(3)家庭收入持續增加；以及(4)按揭息率續見下降。

2006 年第 2 季的本地生產總值實際較去年穩健增長 5.2%。2006 年 6 至 8 月的失業率為 4.8%，為過去 5 年來最低。2006 年第 2 季的私人家庭每月收入中位數上升 9.5% 至 23,000 元。按揭息率計算方法由最優惠利率減某百分比為基準，改為以香港銀行同業拆息息率另加某百分比為基準，整體下調接近一個百分點。

購買力增加及利好的營商環境，將有助逐步刺激用家壓抑已久的需求。本集團將於未來數月陸續推出逾 3,000 個住宅單位及其他高價值項目，同時亦正審慎地補充土地儲備。

商業活動頻繁，帶動黃金地段的寫字樓面積需求強勁。本集團於中環及尖沙咀的寫字樓之租金現已重拾升軌。另外，訪港商務及旅遊人客數目與日俱增，本集團的租賃組合及酒店業務亦會因而受惠。

中國現正是主要環球經濟體系之一，本集團在享受香港持續向好發展的同時，亦不斷努力開發中國內地的業務。本集團的國內物業旗艦新世界中國地產已加快變現集團的土地儲備及已開展有較高利潤的二線城市發展。

與此同時，新創建目前正積極物色新的基建投資機會，最近的動向包括參與國內的中國鐵路集裝箱中心站項目、在重慶物色新的水務項目以及開發溫州狀元壘新創建國際碼頭。

新世界百貨現時管理約 71 萬平方米的總店舖面積。2006 年 7 至 9 月，新世界百貨已於重慶、長沙及武漢漢口開設 3 間新店。本集團計劃於 2007 年開設 4 間新店。

香港不僅作為通向中國內地的大門，更定當成為推動全國增長的火車頭，本集團將與香港攜手並肩，同步向前。

– 完 –

此新聞資料可於新世界發展有限公司網頁 www.nwd.com.hk 下載。