



2006/2007 全年業績

(2007年10月11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2007年6月30日止年度全年業績。

- 營業額錄得 233 億元
- 物業租賃、服務及基建、百貨及酒店等經常業務均錄得滿意增長。總分部業績為 54.2 億元，按年上升 10%
- 股東應佔溢利 43.1 億元，上升 307%
- 建議派發末期股息每股 25 仙
- 債務淨額和淨負債比率分別上升至 241 億元及 30.7%
- 本集團於香港已入賬之應佔物業銷售額約為 15.4 億元
- 租賃物業組合的出租率及平均租金均錄得穩定增長
- 新創建集團有限公司錄得溢利 20 億 540 萬元，上升 21%
- 新世界中國地產有限公司錄得溢利 11 億 9,140 萬元，上升 61%
- 新世界百貨中國有限公司錄得溢利 3 億 280 萬元，上升 92%
- 受惠於急速發展的旅遊業務，酒店業務之分部貢獻錄得 6 億 7,550 萬元，增長 59%



業務回顧

分部業績 (百萬元)	二零零七 財政年度	二零零六 財政年度	按年比較
物業銷售	588.0	1,513.9	(61%)
租金收入	1,475.7	1,206.5	22%
基建	1,117.1	1,086.7	3%
服務	1,166.3	741.4	57%
百貨	247.0	107.4	130%
酒店	675.5	425.5	59%
電訊	420.1	(75.2)	NA
其他	(265.6)	(69.7)	NA
總分部業績	5,424.1	4,936.5	10%

綜合收益表 (百萬元)	二零零七 財政年度	二零零六 財政年度
營業額	23,284.5	23,910.2
總分部業績	5,424.1	4,936.5
其他收益/(支出)	1,651.1	(1,763.9)
未分攤企業費用	(1,313.6)	(556.0)
投資物業公平價值變動	1,263.9	1,462.9
財務費用及收入前營業溢利	7,025.5	4,079.5
財務費用	(1,173.3)	(1,115.0)
財務收入	817.8	541.2
除稅前溢利	6,670.0	3,505.7
稅項	(902.5)	(892.6)
除稅後溢利	5,767.5	2,613.1
少數股東權益	(1,454.6)	(1,553.3)
股東應佔溢利	4,312.9	1,059.8
每股盈利	1.17	0.30
每股股息		
中期	0.15	0.13
末期	0.25	0.20
全年	0.40	0.33

債項及現金結存	二零零七年 六月三十日	二零零六年 六月三十日
債務總額 (百萬元)	39,478	22,607
債務淨額 (百萬元)	24,078	14,964
淨負債比率 (%)	30.7	21.6
現金及現金等值項目 (百萬元)	15,400	7,643

股東應佔溢利 (百萬元)	二零零七 財政年度	二零零六 財政年度	按年比較
新世界發展有限公司 (股份代號: 0017)	4,312.9	1,059.8	307%
新創建集團有限公司 (股份代號: 0659)	2,005.4	1,656.6	21%
新世界中國地產有限公司 (股份代號: 0917)	1,191.4	740.5	61%
新世界百貨中國有限公司 (股份代號: 0825)	302.8	157.9	92%



香港物業發展

於回顧期內，本集團已入賬之應佔物業銷售額約為 15.42 億元，較去年同期減少 74%。已推出市場的兩個項目分別為位於流浮山之深灣畔及九龍城之太子匯。於 2007 財政年度，物業銷售主要來自深灣畔、泓都、君傲灣及倚嶺南庭之現貨銷售。

目前，本集團持有總樓面面積 400 萬平方呎之土地儲備作發展用途；另有合共 2,000 萬平方呎待更改用途之農地儲備。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	412,292
九龍	1,336,720
新界 (不包括待更改用途之農地)	2,274,441
總計	4,023,453

農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,449,000	13,048,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	2,624,000	2,070,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,867,000	20,026,000

2007 年 1 月，本集團投得政府招標的九龍衛理徑衛理苑 A 座。於回顧期內，本集團已完成收購北角天后廟道新東方臺之 50% 權益及大坑春暉臺之 70% 權益。以上三個項目為本集團提供總樓面面積超過 520,000 平方呎。

本集團正與政府磋商更改約 700 萬平方呎農地的用途，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及兩間鐵路公司招標的發展項目。

本集團預計於來年推出五個項目，包括紅磡紅灣半島、尖沙咀河內道重建項目、西環卑路乍街項目、元朗馬田路項目及半山布力徑 6-10 號，合共提供總樓面面積逾 260 萬平方呎。



香港物業投資

於 2007 財政年度，本集團於香港的總租金收入為 10.79 億元。本土經濟持續增長，旅客人次不斷上升，本集團的商業組合亦因而受惠。

將軍澳君傲灣之君薈坊商場於回顧期內開幕，出租率達 100%。

於回顧期內，新世界中心及星光大道之人流接近 2,000 萬人次，加上旗艦租戶崇光尖沙咀店帶來穩定的租金收入，新世界中心持續為本集團租賃組合帶來穩定進賬。

隨著香港經濟蓬勃發展，對寫字樓面積之需求持續殷切。預期本集團寫字樓之出租率及租金將進一步受惠。

旅客消費增加，訪港遊客數目不斷上升，刺激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，當中將包括一個逾 34 萬平方呎、可直達尖沙咀地鐵站及九廣鐵路尖東站之購物商場。

酒店

訪港旅客數目穩步上揚，於 2006 年及 2007 年上半年，訪港旅客人數分別上升至 2,500 萬及 1,300 萬，較去年同期增加 8.1% 及 6.8%。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。

瀋陽新世界酒店於 2006 年 9 月完成翻新。本集團位於中國內地之酒店的入住率及房租均錄得滿意增長，而位於東南亞四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，本集團正在香港興建多兩間酒店，分別位於河內道及九廣鐵路大學站。同時，本集團位於武漢及大連之兩間酒店均正在興建中。

新創建集團有限公司（「新創建」）

基建

基建業務為本集團帶來穩定的分部貢獻。除能源業務外，道路、水務及港口業務均有強勁增長。

珠江三角洲地區的道路及高速公路項目繼續取得驕人成績。於 2007 財政年度，廣州市北環高速公路每日平均交通流量增加 11%，路費收入增長人民幣 3,970 萬元。受惠於珠江三角洲地區強勁的經濟發展，京珠高速公路（廣珠段）於 2007 財政年度的路費收入上升 28%。相比 2006 財政年度，深惠公路及高速公路之每日平均總交通流量增長 13%。



珠江電廠於 2006 財政年度應稅務部門要求而變動折舊政策，產生了一次性的收益，加上新增發電機組投入市場，影響珠江電廠的表現。但期內煤電聯動機制令平均電價上升 5%，彌補了上述不利部分。本集團對能源業務的前景持樂觀態度，並繼續物色新投資機會。新創建收購成都金堂電廠(2 x 60 兆瓦的燃煤發電廠)的 35%權益，並已於 2007 年 6 月開始投產。

於 2006 年 12 月，新創建收購廣東寶麗華新能源股份有限公司 9.45%的權益，該公司主要在廣東省經營一座 2 x 135 兆瓦的燃煤發電廠，其股份於深圳證券交易所上市。

澳門水廠的每日平均售水量增加 10%，而中國內地其他水務項目均表現理想。天津塘沽水廠自 2006 年 4 月起加價，售水收入隨之增加。重慶水廠及上海化學工業區水處理廠的售水量亦分別大幅增加 19%及 47%。兩個新收購項日常熟水廠及重慶唐家沱污水廠亦於回顧期內開始對本集團作出貢獻。

於 2007 財政年度，廈門象嶼新創建碼頭有限公司吞吐量錄得 8%增長至 794,000 個標準箱。儘管 2007 財政年度海外集裝箱數量增加導致每標準箱平均收益上升，惟天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的吞吐量卻輕微下降 1%至 1,136,000 個標準箱。本公司於 2005 年 11 月收購天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的權益，該公司於 2007 財政年度為此分類的應佔經營溢利帶來正面貢獻，處理合共 1,988,000 個標準箱。

服務

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。

香港會議展覽中心（「會展中心」）於 2007 財政年度錄得滿意成績。新落成的亞洲國際博覽館，以及其他位於澳門、中國內地及其他亞洲國家之會議及展覽場地，令市場競爭愈趨激烈。中庭擴建工程已於 2006 年 8 月展開，並將於 2009 年竣工。新擴建部份將為會展中心提供額外 19,400 平方米之展覽空間，令其總展覽場地面積達 83,400 平方米。

受惠於本地經濟及中國內地市場增長，亞洲貨櫃物流中心於 2007 財政年度錄得穩定利潤，平均出租率達 98%。

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，建築機電業務於 2007 年 6 月 30 日取得之大型合約總值超過 359 億元。

受惠於股市暢旺，在進一步收購大福證券集團有限公司的股權後，金融服務業務帶來的貢獻日益重大。



於回顧期內，本地巴士業務及於冠忠巴士集團有限公司的投資，令交通運輸業務的貢獻增加。

於香港國際機場、中港城及信德中心渡輪碼頭開設的免稅店，從事免稅煙酒之零售業務。由於旅遊業復甦導致旅客量大增，對本公司於 2007 財政年度之驕人業績作出重大貢獻。位於落馬洲支線的免稅店已在 2007 年 8 月開業，而於羅湖的免稅店則將於 2008 年 1 月開始營運。

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總額約人民幣 52 億元。於 2007 財政年度，已落成 835,000 平方米樓面面積之物業。於 2008 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。

新世界百貨有限公司

新世界百貨自 2007 年 7 月 12 日起於香港聯交所上市。根據 Euromonitor 的資料，就銷售（不包括銷售稅）而言，新世界百貨是中國內地最大的百貨店擁有人及經營者之一，現時經營的全國性大型網絡，包括位於中國內地及香港的 22 間「新世界」品牌百貨店及七間「巴黎春天」品牌百貨店。

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。

CSL NEW WORLD MOBILITY GROUP（「CSLNW」）

CSLNW 是以香港為基地的流動通訊集團，於 2006 年 3 月成立。身處競爭激烈的香港流動通訊市場的 CSLNW，以 CSL 業務作為香港流動話音及數據服務的頂級供應商之一，而 New World PCS 則以低成本業務模式專攻注重物超所值的客戶。合併後的廣泛客戶基礎，有助業務增長。

為精簡本集團的架構，本公司之一間全資附屬公司於 2007 年 1 月向新世界移動控股有限公司（「新移動」）收購 CSLNW 的 23.6% 權益。於該收購後，本集團已出售其於新移動的全部權益。

新世界電訊有限公司（「新世界電訊」）

固網電訊市場競爭激烈，新世界電訊於回顧期內錄得虧損。新世界電訊將會提升其作為城中新一代 IP 及電訊服務供應商的地位，集中發展三大業務領域，分別為電訊服務、資訊及通訊科技（ICT）服務及 iMedia 解決方案（電子商貿）。隨著新世界電訊成立兩個專責業務部門，並與多間知名公司建立合作夥伴關係後，新世界電訊將可充分發揮「優郵自在」及「一 Click 即中」服務之優勢。



新世界中國實業項目有限公司（「新世界中國實業」）

新世界中國實業集中對具有上市潛力之高增長公司進行策略性投資。新世界中國實業投資於大中華企業，涉足工業製造、消費品生產、生產管理以及零售分銷連鎖店等領域。

新世界信息科技有限公司

本集團在 2006 年 12 月已於「派威」的官司獲得勝訴，截至 2007 年 6 月 30 日止年度，為數約 16 億元已撥回。最終可收回款項金額暫仍無法確定。

展望

香港物業市場漸從 2006 年之淡市中復甦。於 2007 年 1 月至 6 月期間，香港一手及二手市場之物業交易較去年同期大幅增長，分別錄得超過 550 億元及 1,220 億元交易額，較 2006 年 7 月至 12 月增加 42% 及 45%。

香港是著名的國際金融中心。以在 2006 年首次公開發售總集資額計算，香港股票市場高踞亞洲榜首和全球第二位。本地市場對黃金地段的寫字樓面積需求仍然殷切，令本集團於中環及尖沙咀的寫字樓租金持續健康增長。另外，旅遊消費持續增加及訪港旅客人數不斷上升，本集團的租賃物業組合和酒店業務亦因而受惠。

作為本集團的基建及服務旗艦，新創建正積極物色新的投資機會。新創建收購成都金堂電廠的 35% 權益，該電廠為 2 x 600 兆瓦燃煤電廠，供應四川省成都市用電，已於 2007 年 6 月投產。此外，新創建收購了溫州狀元壘新創建國際碼頭有限公司的 55% 權益，該公司於浙江省狀元壘經營兩個多用途泊位。此項目將於 2008 年營運。於 2006 年 9 月，新創建收購中鐵聯合國際集裝箱有限公司 22% 的股權。在上海及昆明的鐵路集裝箱中心站建設現已竣工。此外，建築工程將於短期內在重慶、鄭州及青島展開。該公司計劃於 2010 年前在中國內地 18 個主要城市建成合共 18 個中心站。

自 2003 年起，中國的國內生產總值一直錄得雙位數字的增長。經濟蓬勃發展，加上人均收入穩步上揚，支持中國內地房地產市場持續發展。去年，城市人口佔中國內地總人口的 43.9%。本集團的中國內地物業旗艦 - 新世界中國地產將受惠於這城市化過程，繼續為市場提供優質的物業產品。

新世界百貨分拆上市對本集團及新世界百貨同樣有利。第一，分拆上市可提高本集團在營運及財政上的透明度；其次，新世界百貨作為獨立上市實體，能夠通過債券及股本市場籌集未來投資的資金，從而提升其地位；第三，此舉有助本集團達致其估值潛力，同時，本集團將可透過其股權繼續從新世界百貨的業務前景及業績中獲利。

- 完 -