

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

全年業績公佈 2011/2012

業績

新世界發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2012年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2012年6月30日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收入	2	35,620.1	32,882.0
銷售成本		(19,925.7)	(20,672.6)
毛利		15,694.4	12,209.4
其他收入		76.0	82.8
其他收益，淨值		1,924.5	2,132.6
銷售及推廣費用		(935.0)	(650.6)
行政費用及其他營運費用		(5,547.6)	(5,023.1)
投資物業公平值變動		4,902.7	3,534.6
營業溢利	3	16,115.0	12,285.7
財務收入		686.5	423.5
財務費用		(1,200.0)	(889.4)
應佔業績		15,601.5	11,819.8
共同控制實體		1,962.7	2,654.0
聯營公司		1,157.4	1,104.0
除稅前溢利		18,721.6	15,577.8
稅項	4	(4,400.5)	(2,833.8)
本年度溢利		14,321.1	12,744.0
應佔：			
本公司股東		10,139.0	9,153.9
非控股股東權益		4,182.1	3,590.1
		14,321.1	12,744.0
股息		2,333.0	1,514.1
每股盈利	5		(經調整)
基本		1.88港元	2.10港元
攤薄		1.85港元	2.04港元

綜合全面收益表
截至2012年6月30日止年度

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本年度溢利	14,321.1	12,744.0
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	(635.9)	338.7
- 公平值變動產生之遞延稅項	1.0	(59.2)
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	12.8	2,302.0
- 其中重估產生之遞延稅項	(3.2)	(0.7)
可供出售金融資產投資重估儲備虧絀於耗蝕時撥回收益表	568.8	149.1
出售待售資產時儲備撥回	(0.7)	(29.7)
出售可供出售金融資產儲備撥回	(246.0)	(582.2)
- 其中遞延稅項撥回	58.3	73.2
出售附屬公司及聯營公司匯兌儲備撥回	(37.7)	(10.6)
應佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	(1,095.5)	2,803.7
現金流量對沖交易	(115.8)	1.4
匯兌差額	493.5	1,792.9
本年度內其他全面收益	(1,000.4)	6,778.6
本年度內全面收益總額	13,320.7	19,522.6
應佔：		
本公司股東	9,070.8	14,991.0
非控權股東權益	4,249.9	4,531.6
	13,320.7	19,522.6

綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年 6月30日 百萬港元	2011年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		60,752.2	53,265.0
物業、機器及設備		12,275.8	10,373.1
土地使用權		2,363.6	2,407.1
無形特許經營權		16,622.5	763.5
無形資產		4,120.9	1,754.7
共同控制實體權益		40,776.1	40,352.2
聯營公司權益		15,211.7	10,533.6
可供出售金融資產		4,470.7	6,229.5
持至到期日投資		38.5	281.5
按公平值透過損益列賬金融資產		1,009.1	1,006.3
衍生金融工具		-	119.8
持作發展物業		20,929.7	17,293.0
遞延稅項資產		695.8	697.8
其他非流動資產		1,411.5	808.3
		180,678.1	145,885.4
流動資產			
發展中物業		44,760.1	27,714.3
待售物業		12,766.2	10,654.1
存貨		710.8	540.8
可供出售金融資產		583.5	-
應收賬及預付款	6	18,331.2	16,955.2
按公平值透過損益列賬金融資產		1.5	1.4
衍生金融工具		452.2	-
有限制銀行存款		123.7	121.2
現金及銀行存款		27,909.7	23,971.6
		105,638.9	79,958.6
非流動資產列為待售資產	7	54.7	3,271.4
		105,693.6	83,230.0
總資產		286,371.7	229,115.4

綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	<i>附註</i>	2012年 6月30日 百萬港元	2011年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		6,151.1	3,990.1
儲備		115,669.0	98,673.1
擬派末期股息		1,722.8	1,117.2
股東權益		123,542.9	103,780.4
非控權股東權益		34,497.8	30,588.2
總權益		158,040.7	134,368.6
負債			
非流動負債			
長期借貸		67,845.8	38,849.9
遞延稅項負債		7,685.7	4,624.8
衍生金融工具		1,411.7	756.8
其他非流動負債		696.6	650.7
		77,639.8	44,882.2
流動負債			
應付賬及應付費用	8	25,273.0	23,756.0
長期借貸之即期部份		12,391.8	13,023.1
短期借貸		8,473.8	8,735.7
衍生金融工具		533.8	-
即期應付稅款		4,018.8	3,748.8
與待售資產直接相關之負債	7	50,691.2	49,263.6
		-	601.0
		50,691.2	49,864.6
總負債		128,331.0	94,746.8
總權益及負債		286,371.7	229,115.4
流動資產淨值		55,002.4	33,365.4
總資產減流動負債		235,680.5	179,250.8

附註:

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、可供出售金融資產、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

(a) 採納經修訂準則、修訂準則及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至 2012 年 6 月 30 日止財政年度應用的經修訂準則、修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則第 7 號 (修訂)	披露－轉讓金融資產
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關連方披露
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 14 號修訂	預付最低提撥的規定
香港財務報告準則修訂	改進香港財務報告準則 2010 年

採納上述經修訂準則、修訂準則及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於 2012 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

於截至 2013 年 6 月 30 日止年度生效

香港會計準則第 1 號 (修訂)	呈報其他全面收益項目
------------------	------------

於截至 2014 年 6 月 30 日止年度或以後生效

香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第 7 號 (修訂)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 7 號及第 9 號 (修訂)	香港財務報告準則第 9 號的強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露其他實體的權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港財務報告準則第 10 號、第 11 號及第 12 號的修訂	綜合財務報表、合營安排及披露其他實體的權益：過渡指引
香港會計準則第 19 號 (2011 年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第 27 號 (2011 年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號 (2011 年經修訂)	聯營及合營公司
香港會計準則第 32 號 (修訂)	金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債
香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 20 號	露天礦生產階段的剝採成本
年度改進項目	2009-2011 年週期的年度改進

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於財務報表內若干項目的重新計量。本集團尚未能確定上述事項對其營運及財務狀況構成的影響。

2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入(代表營業額)如下:

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收入		
物業銷售	12,627.1	16,117.0
租務	1,892.8	1,589.3
合約工程	2,791.3	2,410.0
服務提供	8,282.0	5,970.6
基建項目經營	1,926.2	277.7
酒店營運	3,559.5	2,767.5
百貨經營	3,517.3	2,815.9
電訊服務	754.3	712.6
其他	269.6	221.4
總收入	35,620.1	32,882.0

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、服務、基建項目、酒店營運、百貨、電訊及其他業務（包括媒體及科技業務）分部。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括投資物業公平值變動、未分攤企業費用及非經常性項目的影響。此外，財務收入及財務費用也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2012年									
總收入	12,627.1	2,094.5	14,396.0	1,926.2	3,559.5	3,517.3	809.0	303.2	39,232.8
內部分部	-	(201.7)	(3,322.7)	-	-	-	(54.7)	(33.6)	(3,612.7)
對外收入	12,627.1	1,892.8	11,073.3	1,926.2	3,559.5	3,517.3	754.3	269.6	35,620.1
分部業績	5,285.2	1,085.2	1,425.9	1,059.4	640.7	766.1	(4.2)	(136.8)	10,121.5
其他收益，淨值	90.8	42.2	1,597.9	144.5	559.5	16.6	(59.3)	(467.7)	1,924.5
投資物業公平值變動	-	4,797.3	93.3	-	-	12.1	-	-	4,902.7
未分攤企業費用									(833.7)
營業溢利									16,115.0
財務收入									686.5
財務費用									(1,200.0)
									15,601.5
應佔業績									
共同控制實體	(17.7)	511.3	40.5	1,204.5	(25.9)	-	-	250.0	1,962.7
聯營公司	6.5	420.4	440.8	79.8	(5.2)	-	181.7	33.4	1,157.4
除稅前溢利									18,721.6
稅項									(4,400.5)
本年度溢利									14,321.1
分部資產	89,336.9	57,199.9	12,705.1	17,035.2	9,555.2	8,481.5	619.9	6,268.8	201,202.5
共同控制實體權益	8,716.0	9,670.5	3,491.7	16,169.5	1,300.4	-	-	1,428.0	40,776.1
聯營公司權益	449.8	3,020.4	7,825.2	1,413.1	108.4	-	2,266.0	128.8	15,211.7
未分攤資產									29,181.4
總資產									286,371.7
分部負債	14,420.5	1,010.6	3,973.8	455.8	571.8	4,272.9	270.9	993.3	25,969.6
未分攤負債									102,361.4
總負債									128,331.0
非流動資產添置(附註a)	6,029.9	998.2	183.6	16,233.4	2,930.0	2,684.2	126.3	74.4	29,260.0
折舊及攤銷	55.3	23.6	131.4	557.0	410.8	359.6	48.5	18.0	1,604.2
耗蝕支出及撥備	20.2	-	264.7	51.8	-	-	60.0	260.0	656.7

2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2011年									
總收入	16,117.0	1,772.0	9,629.8	277.7	2,767.5	2,815.9	770.4	221.4	34,371.7
內部分部	-	(182.7)	(1,249.2)	-	-	-	(57.8)	-	(1,489.7)
對外收入	16,117.0	1,589.3	8,380.6	277.7	2,767.5	2,815.9	712.6	221.4	32,882.0
分部業績	4,366.6	1,057.5	898.0	6.8	448.6	582.4	(19.0)	(111.3)	7,229.6
其他收益，淨值	(191.2)	523.6	698.5	70.1	15.9	397.7	(129.3)	747.3	2,132.6
投資物業公平值變動	-	3,033.9	479.9	-	-	20.8	-	-	3,534.6
未分攤企業費用									(611.1)
營業溢利									12,285.7
財務收入									423.5
財務費用									(889.4)
									11,819.8
應佔業績									
共同控制實體	338.8	398.2	123.1	1,845.8	(10.8)	-	-	(41.1)	2,654.0
聯營公司	37.7	305.8	599.1	20.0	(4.7)	-	118.6	27.5	1,104.0
除稅前溢利									15,577.8
稅項									(2,833.8)
本年度溢利									12,744.0
分部資產	67,784.6	52,315.8	12,618.1	1,425.4	6,657.0	5,865.9	626.6	6,025.8	153,319.2
共同控制實體權益	6,587.4	9,329.2	3,633.9	17,170.7	1,284.4	-	-	2,346.6	40,352.2
聯營公司權益	979.2	2,963.3	3,406.9	802.5	113.9	-	2,164.4	103.4	10,533.6
未分攤資產									24,910.4
總資產									229,115.4
分部負債	13,961.3	1,380.1	3,991.7	278.1	576.4	3,569.6	261.0	989.5	25,007.7
未分攤負債									69,739.1
總負債									94,746.8
非流動資產添置(附註a)	4,395.8	4,316.4	1,181.5	-	523.1	884.5	188.6	5.9	11,495.8
折舊及攤銷	43.2	22.5	116.7	63.6	354.5	344.2	54.8	18.8	1,018.3
耗蝕支出及撥備	305.0	-	63.1	-	-	-	128.7	134.0	630.8

附註a: 非流動資產添置乃指除金融工具(金融工具包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產的添置。

2. 收入及分部資料(續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註b) 百萬港元
2012年		
香港	16,879.3	54,097.9
中國大陸	18,318.5	62,682.4
澳門及其他	422.3	284.4
	35,620.1	117,064.7
2011年		
香港	15,212.6	50,273.6
中國大陸	17,213.0	34,886.4
澳門及其他	456.4	696.4
	32,882.0	85,856.4

本集團於東南亞及北美洲之收入及非流動資產，分別佔本集團之總收入及非流動資產並不重大，因此包括於澳門及其他項下。

附註b: 非流動資產指除金融工具(金融工具包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入/(支出)項目：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
其他投資收入	76.0	82.8
被視為出售一間附屬公司權益收益(附註7)	1,842.7	-
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	-	86.1
投資、應收貸款及其他應收賬撥備撥回	24.7	275.2
出售淨溢利		
可供出售金融資產	246.4	666.7
待售資產	99.8	499.6
附屬公司	148.2	22.0
因增購一間共同控制實體之權益使該公司		
成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之收益	204.8	-
因收購一共同控制業務之控制權而重估其前期持有之資產所產生之公平值收益	-	437.2
出售存貨成本	(9,572.8)	(13,463.5)
折舊及攤銷	(1,604.2)	(1,018.3)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(568.8)	(149.1)
應收貸款及其他應收賬	(2.3)	(43.7)
待售物業、持作發展物業及物業、機器及設備	(85.6)	(438.0)
外幣兌換收益淨額	282.0	901.5

4. 稅項

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	628.9	526.5
中國大陸及海外稅項	1,398.2	1,198.1
中國大陸土地增值稅	1,788.6	1,257.0
遞延稅項		
投資物業之估值	286.9	264.6
其他暫時差異	297.9	(412.4)
	4,400.5	2,833.8

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2011年：16.5%）提撥準備。

中國大陸及海外應課稅溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%（2011年：9%至25%）不等。

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%（2011年：30%至60%）作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔共同控制實體及聯營公司業績已減去應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為735.3百萬港元及81.4百萬港元（2011年：668.3百萬港元及173.2百萬港元）。

5. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	10,139.0	(經調整) 9,153.9
因一附屬公司發行可換股債券所產生攤薄潛在普通股之影響：		
利息支出	329.1	310.3
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(18.3)	(101.2)
計算每股攤薄盈利之溢利	10,449.8	9,363.0
		股份數目 (百萬股)
	2012年	2011年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	5,387.3	(經調整) 4,352.2
在轉換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	250.2	247.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	5,637.5	4,599.3

截至2011年6月30日止年度內之每股盈利已反映本公司及本集團之附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於年內發行之供股而予以調整。

由於行使尚未行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2012年及2011年6月30日年度之每股攤薄盈利並無假設行使其購股權。

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期至30天	1,873.0	1,914.1
31天至60天	341.4	78.0
多於60天	829.1	591.2
	3,043.5	2,583.3

本集團不同類別業務之信貸政策不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。出售物業之應收款項及建築及機電合約工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

7. 非流動資產列為待售資產/與待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
上市證券，按市值		
香港上市之股本證券	7.8	13.3
中國大陸之股本證券	46.9	57.0
非上市股本證券	-	18.5
物業、機器及設備及土地使用權	-	7.1
重列為待售資產的新礦資源資產	-	3,175.5
	54.7	3,271.4
與待售資產直接相關之負債		
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
重列為待售資產的新礦資源負債	-	(601.0)

於2011年6月30日，新創建集團有限公司（「新創建」）於其一間附屬公司新礦資源有限公司（「新礦資源」）擁有約60%的實際權益，並分類為待售資產／與待售資產直接相關之負債，因為為香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）已批准新礦資源於2011年5月於主板獨立上市。於2011年7月4日，新礦資源完成分拆，新礦資源股份亦於同日開始在香港聯交所主板買賣。上市後，新創建擁有的新礦資源實際權益被攤薄至48%。因此，新礦資源不再為本集團的附屬公司，而成為一間聯營公司。據此，年內於綜合收益表錄得視為出售權益的收益1,842.7百萬港元。

8. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期至30天	5,767.9	6,808.6
31天至60天	832.2	644.0
多於60天	1,169.8	1,089.1
	7,769.9	8,541.7

9. 或然負債

本集團於2012年6月30日之或然負債為10,826.8百萬港元（2011年：11,602.6百萬港元）。

股息

董事會經議決於 2012 年 11 月 21 日星期三舉行的股東週年大會(「2012 年股東週年大會」)上建議向 2012 年 11 月 26 日之登記股東派發末期股息每股 0.28 港元(2011 年：每股 0.28 港元)(該末期股息已包括為確保本公司股份可繼續根據香港受託人條例之規定為特准投資項目而派發之最低現金股息每股 0.01 港元)，並採取以股代息方法，發行新股代替每股 0.27 港元之股息，惟股東可選擇收取現金。連同已於 2012 年 5 月派發之中期股息每股 0.10 港元計算，2012 年全年派息總額為每股 0.38 港元(2011 年：每股 0.38 港元)。

聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，各股東亦可選擇收取現金每股 0.27 港元以代替配發股份。有關以股代息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於 2012 年 11 月 28 日左右寄予各股東。預期以股代息之股票及股息支票將於 2012 年 12 月 31 日或以前寄予各股東。

有關2012年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2012年11月14日至2012年11月21日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2012年11月13日星期二下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2012年11月26日星期一下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

在本年度內本公司並無贖回其任何上市證券。本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

業務回顧

於 2012 年財政年度，新世界發展錄得綜合營業額 356 億 2,010 萬港元及本公司股東應佔溢利 101 億 3,900 萬港元，分別上升 8.3%及 10.8%。本集團的基本溢利為 50 億 1,770 萬港元，上升 7.5%。

香港物業發展

2010 年，香港特區政府及香港金融管理局先後推出徵收額外印花稅及調低按揭貸款成數等穩定樓市措施，以確保樓市健康平穩發展，令住宅物業市場出現整固。然而，環球經濟氣氛疲弱，加速各國推出以放鬆銀根為主調的救市方案，作為刺激經濟復蘇的先決手段。不少銀行推出按揭利率優惠計劃，因而釋放不少置業需求。

根據香港金融管理局公佈的住宅按揭統計，2012 年首季度新取用按揭貸款額，按月錄得大幅增長。就以 2012 年 3 月為例，新批出的貸款額，較 2 月增加 95.5%至 281 億港元，新申請貸款按月增加 66.1%達 17,419 宗。住宅按揭業務回暖，表明住宅物業市場正重拾動力。土地註冊處資料顯示，住宅物業市場成交量，於 2012 年農曆新年後錄得明顯反彈，住宅樓宇買賣合約數目，在 2012 年 3 月按月上升達三倍至 11,358 宗。

隨著住宅物業市場氣氛出現好轉跡象，本集團率先於 2012 年 3 月，推出豪宅項目「春暉 8 號」，共提供 62 個標準單位及四個複式單位。項目位於大坑傳統豪宅地段，俯瞰跑馬地開揚景緻，設計時尚高雅兼富靈活性，適合不同置業者的需要。項目吸引大批區內換樓客及長線投資者，單位成交價更屢創紀錄，成為區內的新指標。所有標準單位經已售罄，尚餘四個複式特色單位可供出售。

乘接著「春暉 8 號」的良好氣勢，本集團再接再厲，於 2012 年 6 月本集團於市場推出年內首個大型住宅項目「溱岸 8 號」，共提供 937 個標準單位及 44 個特色單位。項目毗連沙田港鐵車公廟站，與沙田市中心只是一橋之隔，位置方便優越，傲據沙田城門河至吐露港段無際的怡人景觀，及沙田公園的翠綠園林。多元化的戶型及良好的品質，吸引不少首次置業者及自住用家。截至 2012 年 9 月 25 日，共售出 748 個住宅單位。

另一個本集團旗下的豪宅項目，位於尖沙咀的「名鑄」，自 2011 年重新推出市場以來，一直備受追捧。自 2012 財政年度開始至 2012 年 9 月 25 日，共售出 72 個住宅單位，當中包括多個過億港元的特色單位。目前，該項目尚餘 31 個住宅單位可供出售，主要為高層面向維多利亞港良好景緻的較大型住宅單位。

毗連馬鞍山港鐵烏溪沙站的合作發展住宅項目「迎海」，已於 2012 年 9 月上旬推出市場。截至 2012 年 9 月 25 日，共售出 436 個住宅單位。

上述四個住宅項目，自 2012 財政年度開始至 2012 年 9 月 25 日，已合共售出 1,318 個單位。

除了住宅物業銷售，於回顧年內，本集團重新審視旗下資產，並出售部份非核心資產，包括本集團發展的住宅物業之商舖及車位。自 2012 財政年度開始至 2012 年 9 月 25 日，本集團的應佔金額約七億港元。本集團目前就多項非核心資產，與具興趣的投資者進行積極磋商。

基於環球經濟表現疲弱，美國聯儲局推出了第三輪量化寬鬆措施，並重申維持超低利率至 2015 年年中，以確保經濟復蘇持續；面對經濟下行風險，市場預期繼續實行寬鬆的貨幣政策，將會是下半年中央政府經濟政策的主調。基於上述兩項有利條件，加上短期內市場有限的新增住宅供應，預期香港住宅物業市場將平穩發展。

本集團位於元朗市核心的合作發展住宅項目「尚悅」，預計於 2012 年內推出市場。踏入 2013 年，本集團部署陸續推出「COLLECTABLE RESIDENCES」港島區高質素住宅系列，連同位於西九龍高鐵香港總站旁的高端項目柯士甸站項目，及多個位於新界的多元化生活小區的全新項目。

將推出之新項目	總單位數目	應佔單位數目
元朗大棠路項目 – 尚悅	2,580	541
元朗唐人新村項目 – Park Villa	51	51
元朗大道村項目 – The Woodsville	236	236
元朗洪水橋項目	98	98
馬鞍山迎海二期	865	277
西九龍柯士甸站項目 – C地盤	576	288
**西區南里項目 – Eight South Lane	94	94
**跑馬地桂芳街項目	152	132
元朗龍田村項目 – Park Signature	1,620	1,620
總計	6,272	3,337

**：「COLLECTABLE RESIDENCES」

本集團一直透過不同途徑補充土地儲備，包括參與公開賣地、舊樓重建項目、私人收購、競投招標及更改農地用途等，積極補充正在消耗中的發展資源，為本集團未來提供穩定的土地供應，作長遠的物業發展及策略規劃。於回顧年內，本集團成功通過農地轉換、舊樓重建發展及私人收購，增加土地儲備。

農地轉換方面，本集團於 2011 年 7 月，以 66 億 4,030 萬港元與政府就西貢大埔仔項目之住宅用地進行補地價，項目總佔地面積約 719,000 平方呎，涉及總樓面面積約 1,080,000 平方呎。項目位於西貢清水灣道豪華地段，將發展成低密度的高尚住宅區。

於 2012 年 2 月，本集團成功通過私人收購，購入一幅位於港島西區南里的住宅地皮，項目總佔地面積 5,142 平方呎，涉及總樓面面積 41,134 平方呎。項目位於高尚學府林立之中西區，毗連興建中的港鐵西港島線香港大學站，將打造為精品式住宅。

市區舊樓重建發展方面，於 2012 年 2 月，本集團進一步購入天后新東方臺 1-15 號及龍皇道 5-11 號住宅發展項目 35%權益，令本集團於該項目的應佔份額由 50%上升至 85%。2012 年 6 月，本集團為項目完成土地契約修訂，涉及補地價 37 億 4,900 萬元。該項目之應佔樓面面積約 337,064 平方呎。

2012 年 9 月，本集團投得市區重建局位於旺角洗衣街的發展項目。項目地盤總面積約為 26,673 平方呎，位於部份洗衣街、奶路臣街及花園街，位處以體育用品店舖雲集而得名「波鞋街」的旺角區。發展完成後預計可提供總住宅樓宇面積約 186,712 平方呎。另外，項目亦預計提供約 53,346 平方呎的多層商業樓面。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	690,269
九龍	4,260,686
新界 (不包括待更改用途之農地)	4,443,294
總計	9,394,249

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	14,288,500	12,913,500
粉嶺	2,590,000	2,386,000
沙田／大埔	2,162,000	2,162,000
西貢	1,265,000	1,100,000
屯門	120,000	120,000
總計	20,425,500	18,681,500

於 2012 年 6 月 30 日，本集團持有應佔總樓面面積約 940 萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中超過 50% 位於市區，當中住宅之本集團應佔樓面面積約 600 萬平方呎。與此同時，本集團持有合共約 1,870 萬平方呎待更改用途之農地儲備，為本港擁有最多農地的發展商之一。

香港物業投資

受歐債問題所困擾，國際金融機構進一步縮減資源及暫停擴充計劃，並開始於其他租金較便宜的新興商業區，為後勤部門另覓合適的工作空間，香港核心商業區甲級寫字樓新增承租個案出現調整。然而，中資公司及內地金融機構積極開拓海外市場，本港商用物業成為了資金的出路，這股需求抵銷部份機構為減省經營成本而遷出核心商業區所產生的下行壓力，本港整體甲級寫字樓租賃水平得以維持。

作為中環傳統核心商業地段，皇后大道中一帶甲級商廈由於擁有優越位置，加上間格多元化、靈活多變，深受一些國內外企業機構總部、業務穩定性較高的專科醫療機構及法律事務所等歡迎，總體出租率及租金水平表現穩定。預料在供應持續緊張、整體空置率長期處於低水平的情況下，香港核心商業區甲級寫字樓租金仍有一定的抗跌能力。

受本地消費需求平穩及訪港旅客人次增長等利好因素支持，本地零售業近年發展理想。據政府統計處公佈，2012 年上半年，香港零售業總銷貨價值按年上升 13.1%，總銷貨數量則上升 9.0%。內地旅客仍是本地零售市場的主要增長動力，雖然香港旅遊發展局數據顯示，近月本地大額貨品零售銷售額升幅減慢，然而國際零售品牌進駐香港的步伐未有停止，對核心零售及旅遊板塊如中環、尖沙咀等地區的商鋪，需求仍然殷切。

目前全球以時裝為主的購物大道中，中環皇后大道中及尖沙咀廣東道的每平方呎平均租金，緊次於全球呎租最高的美國紐約第五大道。事實上，除核心零售及旅遊板塊外，內地旅客對生活用品的需求不斷增加，加上人民幣兌換港元的優勢持續，刺激了一些民生消費地段的內地消費客流，進一步拉動該等地段的商鋪租賃需求。

於回顧年內，本集團在香港之租金收入總額為 13 億 1,660 萬港元，按年上升 15.9%，本集團投資組合內的主要項目，均錄得滿意的出租率。其中，位於中環核心商業區的新世界大廈及萬年大廈，出租率及租金表現理想。

於回顧年內，受惠於本港零售市道整體走勢平穩，強勁的旅客流量及其良好的消費力，本集團旗下的尖沙咀 K11、荃灣愉景新城商場及銅鑼灣名珠城商場人流暢旺，三項物業對物業投資分部的貢獻持續上升。於回顧年內，位於核心零售及旅遊板塊的尖沙咀 K11，客流量每月平均按年上升 7.4%，租賃表現良好。

為了加強本集團旗下於香港投資物業組合的貢獻，提升項目資產質素，以增取最佳的資產回報。荃灣愉景新城商場翻新工程將於 2012 年第四季分期展開。此外，本集團將分別為中環新世界大廈、萬年大廈及銅鑼灣名珠城進行內部翻新及設施提升工程，以提升物業質素。

位於尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，工程於回顧年內全面啟動。大樓拆卸工作經已完成，目前正在進行地基平整及加固等基礎工程。

酒店營運

儘管環球經濟存在不明朗因素，內地經濟表現較其他經濟體表現較為樂觀，加上大部份主要貨幣兌港元的匯率持續強勁，刺激著各地旅客訪港消費意欲，為香港旅遊及酒店業務創造了良好機遇。除了內地訪港旅客保持一貫上升態勢外，其他新興市場如俄羅斯、印度等，受惠於免簽證來港安排以及直航航班開通或增加班次等因素，帶動了訪港客量。根據香港旅遊發展局的數據，2012 年上半年訪港旅客數字達 2,232 萬人次，按年上升 15.5%，當中內地旅客數字增幅逾兩成，逾 1,000 萬內地旅客以個人遊人身份訪港。訪港旅客人次增長為本地酒店業帶來強力支持。

於回顧年內，本集團旗下位於香港的四個主要酒店項目，包括香港君悅酒店、香港尖沙咀凱悅酒店、香港沙田凱悅酒店和香港萬麗海景酒店，業務表現理想，四間酒店的平均入住率及平均客房價，均錄得持續性增長。其中，香港君悅酒店對本集團酒店營運的貢獻顯著，營業額按年上升 10.3%。兩間先後於 2009 年投入營運的香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，表現亦十分理想，入住率平均超過 82%，平均客房價分別按年上升 12.2%及 20.7%。

於回顧年內，位於江蘇省的無錫萬怡酒店，已於 2011 年 12 月 31 日停止營運；此外，本集團於 2012 年 3 月，售出位於馬來西亞的吉隆坡萬麗酒店之權益。於 2012 年 6 月 30 日，本集團於香港、中國內地及東南亞共擁有 16 間酒店，提供 7,125 間房間。

於 2011 年 7 月，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）以代價 2,049.3 百萬港元收購 Rosewood Hotels & Resorts, L.L.C.（「Rosewood」）100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於 2011 年 7 月 29 日完成，Rosewood 已成為新世界中國地產之全資附屬公司。Rosewood 現於八個國家管理共 19 所物業，被譽為全球最著名及奢華的酒店集團之一。

收購完成後，新世界酒店集團管理公司旗下管理三個獨特酒店品牌，包括尊貴的 Rosewood Hotels & Resorts、豪華的新世界酒店和時尚休閒的貝爾特酒店。

內地物業發展及投資

自 2008 年國際金融危機爆發以來，中央政府一直通過靈活的行政手段，按照市場狀況適度調整貨幣政策，以平衡經濟增長與通貨膨脹的各樣風險。作為中國經濟其中一個重要增長動力，中央政府近年多番強調將堅定不移加強房地產市場調控，確保調控政策貫徹執行並發揮功效，促使在樓市健康的情況下持續平穩發展，以舒緩各階層的居住問題。2011 年，多個主要城市推出限購令及信貸緊縮措施，住宅成交量及整體房價出現顯著調整。這一波的政策浪潮，有效發揮抑制投機性的炒賣活動，促進房價合理回歸的政策預期。

踏入 2012 年 3 月，中央政府及國家金融機構因應外圍經濟環境、國內社會發展及樓市走勢，適度調整調控措施，增加市場資金流動性，減低推出新一輪調控樓市措施的誘因，令首次置業及改善型置業為主導的剛性需求因而得到釋放，樓市在量升價穩的走勢下，交投氣氛逐步回暖。

由於目前全球經濟前景充滿變數，中央政府於 2012 年初已將全年國內經濟增長目標，下調至 7.5%，是 2005 年以來首次調低有關增速預期目標。按照「穩增長、調結構、惠民生」的要求，及應對國際金融危機帶來外需減少等不利影響，預料中央政府將一方面通過減息等放鬆貨幣政策及減免稅費，以保持市場充裕的資金流動性以刺激經濟。與此同時，為落實可持續的經濟發展戰略，中央政府正加大對基礎設施建設及社會民生福利事業給予的支持度，減輕經濟體系對出口的過度依賴，並提升人均購買力，刺激內需及消費增長，這些措施對樓市平穩健康發展起著關鍵作用。

於 2012 財政年度，新世界中國地產錄得股東應佔溢利 30 億 8,090 萬港元，按年增加 1.8%。未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利錄得 45 億 8,410 萬港元，按年增加 6.7%。

受到自 2011 年出台的限購令及一連串貨幣緊縮政策所牽連，市場置業氣氛整體表現淡靜，竣工進度因而出現調整。在上述內外因素互為影響的循環下，新世界中國地產的項目竣工量及物業銷售之總樓面面積均出現下跌。於回顧年內竣工之物業發展項目總樓面面積，按年下跌 39%至 828,153 平方米；整體物業銷售量之樓面面積，則按年下降 26%至 780,379 平方米。

儘管銷售量受到物業項目竣工數量下跌及調控措施的負面影響而錄得減少，然而於回顧年內，新世界中國地產物業銷售組合中，包括了位於廣州珠江新城之高檔住宅項目凱旋新世界，及均價與毛利較高的商用物業，加上整體住宅項目的平均售價，出現不同程度的增長，令整體物業銷售總額得以維持在約為人民幣 98 億元的水平，整體毛利率亦因而按年大幅上升 17 個百分點至 50%。

截至 2012 年 6 月 30 日，新世界中國地產旗下發展中將完成或持作發展物業的總樓面面積逾 2,700 萬平方米，分佈於中國內地逾 20 個主要城市或交通樞紐。

受惠於北京新世界中心商場及廣州廣粵公館的租金貢獻增加，於 2012 財政年度，新世界中國地產的租賃業務貢獻，按年上升 4% 至 4 億 6,150 萬港元。然而，上海香港新世界大廈之商場於回顧年內全面關閉進行大型翻新工程，影響了項目之貢獻，抑制了整體租賃業務之增長。

基建與服務

新創建集團有限公司（「新創建」）於 2012 財政年度的股東應佔溢利錄得 52 億 5,110 萬港元，較 2011 財政年度上升 13.5%。於 2012 財政年度，新創建收購杭州繞城公路 95% 的實際權益，其理想表現令項目成為 2012 財政年度的基建業務最重要的貢獻來源。與此同時，免稅店在香港多個跨境交通樞紐的香煙及酒類零售業務，繼續取得理想之業績。

道路

於珠江三角洲區內，廣州市北環高速公路的日均交通流量增長 13%，乃受惠於一條構成競爭的道路於 2012 財政年度進行維修及養護工程所致。京珠高速公路（廣珠段）及惠深高速公路的日均交通流量分別較 2011 財政年度上升 7% 及 9%。廣肇高速公路第二期已於 2010 年 9 月完成，大大提高該項目於珠江三角洲區內的競爭力，其交通流量於 2012 財政年度錄得 17% 的增長。

有關杭州繞城公路第四階段收購於 2012 年 1 月完成後，新創建於該項目擁有 95% 的實際權益。此條長 103.4 公里的高速公路的每日交通流量增至超過 100,000 架次，為 2012 財政年度的該業務應佔經營溢利作出重大貢獻。為把握天津濱海新區的高速經濟增長，整條唐津高速公路（天津北段）將擴建至六車道。於 2012 年 6 月該高速公路部分路段開始關閉以為擴建工程做好準備。2012 財政年度的日均交通流量與 2011 財政年度的水平相若。

能源

煤炭價格於 2012 財政年度持續攀升，令供電企業的盈利能力繼續受壓。由於 2012 財政年度內進行系統升級及檢修工程，珠江電廠的售電量錄得 5% 的跌幅。成都金堂電廠的售電量則較 2011 財政年度增長 6%。上網電價於 2011 年 12 月獲得調升，紓緩高昂的燃料成本的影響。

廣州燃料公司的銷售收入上升 17%，但因毛利率下降及投資於中國內地一個煤礦項目引致相關財務費用上升，對其應佔經營溢利構成壓力。隨著於 2012 財政年度有更多娛樂及酒店設施投入營運，澳門電力的售電量錄得 9% 的穩健增長。

水務

重慶水廠及三亞水廠的售水量分別上升 6% 及 8%。重慶唐家沱污水廠處理的污水錄得增長 13%。除售水收入穩健增長 13% 外，上海化學工業區水處理廠獲認證為高新技術企業後，退稅優惠亦對應佔經營溢利增長有所貢獻。澳門水廠的售水量較 2011 財政年度增長 6%。

另外，新項目重慶長壽化學工業區水處理廠已於 2011 年 9 月投入營運。

港口及物流

由於在 2012 財政年度取得額外航線，廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量上升 29%，至 1,000,000 個標準箱。天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司及天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司的吞吐量於 2012 財政年度分別上升 10% 及 3%。

於香港，亞洲貨櫃物流中心持續帶來穩定的應佔經營溢利貢獻。於 2012 財政年度，平均租用率由 96% 增至 98%。落成的新創建葵涌物流中心已全數租出，預期將可提供穩定的貢獻及現金流。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司八個營運中的鐵路中心站的處理量於 2012 財政年度錄得增長 20% 至 1,508,000 個標準箱，主要由於昆明及重慶中心站業務量上升，以及多個中心站全期營運所致。

設施管理

於 2012 財政年度，香港會議展覽中心(「會展中心」)持續受惠於展覽及會議行業的增長。年內，會展中心共舉辦了 1,224 項活動，合共約有 560 萬參觀人次。

受惠於中國內地富裕旅客的強勁人流，「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐從事免稅香煙及酒類的零售業務錄得驕人增長。酒類銷售額增長已成功抵銷由於高昂煙草稅所導致的香煙銷售額下跌。

建築及交通

建築業務之貢獻較 2011 財政年度增長 15%。於 2012 年 6 月 30 日，建築業務的手頭合約總值約為 214 億港元。

交通業務之貢獻較 2011 財政年度增加 27%，此乃主要由於出售澳門渡輪業務及中國昆明市巴士業務而錄得收益所致。新世界第一巴士服務有限公司及城巴有限公司的機場及北大嶼山巴士網絡(專營權 2)獲批出兩項全新 10 年專營權，並將於現有專營權分別於 2013 年 7 月 1 日及 2013 年 5 月 1 日屆滿後即時生效。

策略性投資

Tricor 的企業服務及投資者服務業務於 2012 財政年度均錄得平穩增長。其於 2012 財政年度在香港所有新上市公司中，取得約佔 52% 的份額。海通證券的總收入則較去年同期上升 10%。

隨著新礦資源於 2011 年 7 月 4 日在香港聯交所主板上市後，新創建的實際權益由約 60% 減少至 48%。因此，新礦資源不再為新創建的附屬公司，並錄得攤薄收益約 18 億港元。

年內，Hyva 來自中國內地的收入受到重型卡車銷售放緩所影響。歐洲方面，儘管整體市場氣氛黯淡，但更換零件的需要繼續為銷售帶來支持。預期俄羅斯及中東市場繼續維持其增長動力。

百貨

於 2012 財政年度，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之總收入達 34 億 9,010 萬港元，按年增長 27.6%。純利為 6 億 770 萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 68.9%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 19.4% 和 11.1%；而餘下的 0.6% 則為管理費收入。按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 48.6%，其次為中西區及東南區，分別佔 28.3% 及 23.1%。

儘管面對歐債問題對中國經濟帶來的負面影響，新世界百貨已提前制定相應的經營策略，並把握中央政府以內需拉動整體經濟所帶來的契機，策略性進行各區域的業務擴展。

在新店拓展的工作上，於回顧期內，新世界百貨於 2011 年 11 月收購位於上海普陀區「Channel1 調頻壹」商場之物業權及經營權，項目於 2012 年 6 月 28 日正式改名為香港新世界百貨—上海巴黎春天陝西路店。

此外，新世界百貨於 2011 年 12 月進駐四川省綿陽市，開設了以「一站式購物」生活館為定位的綿陽新世界百貨。至於瀋陽津橋路店擴充項目，亦已於 2012 年 4 月 28 日開業，增加概約樓面面積為 34,000 平方米。

在店務轉型的工作上，屬於管理店的蘭州新世界百貨，於 2011 年 11 月正式轉為旗下自有店，強化新世界百貨在西北區的發展優勢。至於北京利瑩店，已於 2012 年 1 月正式由管理店轉為自有店。

截至 2012 年 6 月 30 日，新世界百貨於中國內地經營及管理合共 39 家百貨店，總樓面面積合共 1,387,670 平方米，覆蓋了中國 18 個城市。其中 36 家為自有店，總樓面面積達 1,279,970 平方米；其餘三家則為管理店，總樓面面積逾 107,700 平方米。與去年同期相比，自有店的總樓面面積增加 17.6%。

於 2009 年 9 月開始正式推行公司的形象革新計劃，把全國百貨店劃分為「時尚館」和「生活館」。截至 2012 年 6 月 30 日為止，瀋陽、哈爾濱、北京、天津、上海、台州、蘭州等城市及武漢漢陽店已完成形象革新工程；寧波、南京、大連、鞍山、長沙、重慶、成都、昆明及武漢其餘分店將陸續於 2012 年底完成革新。

為提高營運效率及配合未來擴展策略，新世界百貨於 2011 年 9 月重新調整了營運架構，把全國版圖劃分為三個大營運區—中西區、東南區和北方區；各大營運區再劃分共九個小營運區，形成大區設社區的管理模式。在全新的區域管理模式下，新世界百貨將繼續推行「時尚館」和「生活館」的經營理念，強調「時尚館」作為「時尚」、「個性」的主題性百貨及打造「生活館」成為「一站式購物百貨」。

電訊

CSL New World Mobility (「CSLNWM」) 負責於香港提供全面流動電訊服務，包括手機銷售、話音及數據產品。該等服務透過 CSL 的 3G 及 4G LTE 網絡提供。於 2012 財政年度，CSLNWM 的收入表現增長 10.0% 至 68 億 9,000 萬港元。收入增長乃由於流動電話的客戶數目大幅增加所致。於回顧年內，流動電話的客戶數目合共增加 475,000 人，帶動客戶總數增至 350 萬人。客戶基礎增長亦支持扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率持續增長，上升 4.1 個百分點至 26%。

新世界電訊已於 2011 年初推出雲端企業方案，透過提供創新服務以抓緊新興業務需求。於 2011 年 10 月，透過參與 VMware 服務供應商計劃，新世界電訊與全球領先的雲端計運公司 VMware 展開合作。透過此計劃，新世界電訊能夠向客戶持續提供最新的高度保安雲端方案。

為緊貼迅速增長的雲端服務業務，本公司將於 2012 年第三季進行雲端平台擴充工程，提供更多增值服務（如全球流量管理）並進一步提高平台的保安水平。此外，新世界電訊將擴大城域以太網絡容量，以滿足流動電話網絡商及商界不斷增加的需求，尤其是流動電話市場 4G 建構的未來需求。

於 2012 財政年度，新世界電訊與另外超過 30 家首選夥伴訂立了國際電訊服務協議，令全球網絡商夥伴總數增至 470 家。新夥伴給予新世界電訊進一步於全球發展其批發業務的新機會。

僱員

於 2012 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用大約 4.7 萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

主要收購或出售

- a. 於2011年7月4日，新礦資源完成分拆，新礦資源股份亦於同日開始在香港聯交所主板買賣。於上市後，新創建擁有新礦資源的實際權益攤薄至48%。因此，新礦資源不再為本集團的附屬公司，並成為本集團的聯營公司。據此，年內於綜合收益表錄得視為出售權益的收益1,842.7百萬港元。
- b. 從2011年6月起，新創建分四個階段收購一間於中國浙江省營運杭州繞城公路的項目公司95%的實際權益，總代價為1,073.0百萬美元（相等於約8,358.0百萬港元），其中1,588.9百萬港元已於2011財政年度支付作為按金，6,769.1百萬港元已於年內支付。該交易的第四階段於2012年1月6日完成。
- c. 於2011年7月，新世界中國地產以代價2,049.3百萬港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.（「Rosewood」）100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為新世界中國地產之全資附屬公司。
- d. 於2011年9月21日，新世界百貨之附屬公司與獨立第三方訂立一項買賣協議，以收購德高有限公司（「德高」）的100%股權權益，總代價為人民幣1,460.0百萬元（相等於約1,792.6百萬港元），惟須根據該協議條款及條件有待扣除及調整。德高為於薩摩亞註冊成立的有限責任公司，主要業務是對峻領德高商業發展（上海）有限公司（「峻領」）100%股權的投資控股。峻領為於中國成立的有限責任公司，是上海一個購物中心的物業擁有人及經營方。收購事項已於2011年11月17日完成。

流動資金及資本來源

債務淨額	2012年 財政年度 百萬港元	2011年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	57,773.4	34,992.4
新創建（股票代號：0659）	12,280.2	2,161.5
新世界中國地產（股票代號：0917）	12,997.0	8,459.6
新世界百貨-現金及銀行存款（股票代號：0825）	(2,613.3)	(4,153.0)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	35,109.5	28,524.3

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。集團透過利率掉期合約及外幣掉期合約將浮動利率轉為固定利率以對沖集團部份利率及外幣風險。本集團於2012年6月30日持有未到期有關衍生工具分別為5,800.0百萬港元及700.0百萬美元(相等約5,460.0百萬港元)。本集團於2012年6月30日之未清外幣掉期合約為人民幣1,000.0百萬元(相等約1,219.5百萬港元)。

於2012年6月30日，本集團之現金及銀行存款維持於28,036.3百萬港元（2011年：24,092.8百萬港元），綜合債務淨額為57,773.4百萬港元（2011年：34,992.4百萬港元）。債務淨額與權益比率為36.6%，較2011財政年度增加10.6%。

本集團已於年度內完成下列重大事項：

	百萬港元
支付西貢大埔仔項目補地價	6,640
收購上海Channel 1調頻壹	1,793
收購杭州繞城公路	6,769
收購Rosewood Hotels and Resorts	2,049
支付新東方臺項目3補地價	3,749
總額	21,000

於年度內，本公司以供股方式，按每兩股本公司股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份5.68港元之認購價，發行1,995,062,501股供股股份，藉此集資約11,332.0百萬港元（未扣除開支）（「新世界發展供股」）。

於年度內，新世界中國地產亦以供股方式，以每股供股股份1.49港元之認購價，按每兩股新世界中國地產股份可獲一股供股股份之基準，發行2,881,306,455股供股股份，集資約4,293.1百萬港元（未扣除費用）（「新世界中國地產供股」）。

上述兩項供股所得之款項淨額用作本集團地產項目及其一般營運資金。

新世界發展供股及新世界中國地產供股之所得款項使本公司及新世界中國地產之資本基礎及財務實力得以加強，以便展開其增長土地儲備之計劃。

於本年度內，新世界中國地產透過發行於2015年到期8.50%債券(股份代號:86021)，從債券市場集資人民幣4,300.0百萬元。

於2012年6月11日，由新世界中國地產之附屬公司發行之以美元償付零息擔保可換股債券(「債券」)(股份代號:01517)到期日，根據債券的條款及條件，以總代價51.5百萬美元(扣除費用前)贖回所有尚餘債券合共3,132單位，每單位面值人民幣100,000元。

於本年度內，新創建發行於2014年到期的人民幣1,000.0百萬元2.75%有擔保債券及發行於2017年到期的500.0百萬美元6.5%有擔保債券。

於2012年6月30日本集團的長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券為80,094.7百萬港元。於2012年6月30日的短期銀行和其他借貸為5,715.0百萬港元。2012年長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	12,391.9
2年	16,317.5
3 - 5年	40,958.9
5年外	10,426.4
	80,094.7

於2012年6月30日，本集團資產合計56,182.0百萬港元(2011年：35,292.9百萬港元)及若干附屬公司之股份已作為本集團若干銀行融資之抵押。

本集團於2012年6月30日的權益增至158,040.7百萬港元，而於2011年6月30日為134,368.6百萬港元。

展望

全球經濟復蘇進程充滿挑戰。歐洲經濟在二次探底的邊緣徘徊，2012年第二季度歐元區和歐盟經濟按季度出現負增長，部份歐盟國家經濟陷入深度衰退的機會進一步發酵；美國經濟復蘇步伐停滯不前，勞工就業市場情況及消費增長動力未見改善；全球經濟持續降溫，加速跨境資本從新興市場經濟體大幅撤出，新興市場經濟體貨幣出現貶值，加上出口表現疲弱，經濟增長勢頭出現放緩。作為帶動全球經濟復蘇核心之新興經濟體之一，中國經濟亦面臨下行壓力。國家統計局初步測算，2012年上半年國內生產總值按年增長7.8%，第二季度較第一季度增長有所放緩。

香港作為外向型經濟體系，亦受到全球疲弱的經濟疲弱所拖累。根據香港統計處的統計，2012年上半年香港實際本地生產總值按年微升1.1%；經季節性調整，2012年第二季本地生產總值按季度下跌0.1%，貨物出口按年下降3.7%，成為拖累經濟增長的主因。私人消費開支按年上升3.7%，但較2012年第一季的6.5%增幅放緩。截至2012年6月失業率為3.2%，繼續處於全民就業狀態。然而，歐元區債務危機的演變走向和主要經濟體疲弱的表現，對營商環境及招聘意欲可能構造成影響，就業市場前景情況令人關注。面對當前形勢，香港特區政府宣佈進一步調低2012年全年經濟預測，由之前的1-3%下調至1-2%。

由於外圍經濟前景不明朗，香港物業市場亦受到一定影響。位於中環海濱地段的甲級寫字樓，由於國際金融產業縮減本地資源，加上部份企業將後勤部門遷往其他租金較便宜的新興商業區，令整體出租率及租金水平出現顯著下降。幸而，內地金融機構配合中央政府「走出去」的經濟發展路向，紛紛在港增設總部及分公司，因而承接了不少空置面積，這些新增需求對核心地段甲級寫字樓的吸納情況，產生著中和的平衡作用。根據差餉物業估價署的統計，預計2012年的甲級寫字樓落成量，將維持在15萬平方米的水平，2013年將有所回落，在2012年新供應量中，近73%位於非核心地區，這比例到2013年更將上升至90%。核心地段甲級寫字樓的新增供應有限，特別是皇后大道中一帶的傳統黃金地段，這亦對市場走勢創造利好環境。

隨著中央政府於2012年初放鬆銀根，刺激了本港銀行的住宅按揭業務，加上多個優質項目相繼入市，刺激了香港住宅物業市場發展勢頭。地理位置具優勢之項目，交投理想，整體成交量逐步回穩。就以本集團於2012年推出的兩個全新住宅項目「春暉8號」及「溱岸8號」為例，由於項目地處核心地段，加上產品質量良好，因而深受本地用家及海外投資者熱烈追捧，銷售成績理想。香港特區政府新一屆特首多番強調將提高住宅供應，以緩解求過於供的住房需求，令市場對政府的樓市政策存有顧慮。然而，就目前的形勢而言，新政府的取向是適度增加供應，引導樓市平穩健康發展，讓香港市民樂得其所，減低市場過於波動的風險，而非通過激烈的行政手段影響樓市自然發展，這些都是地產發展商所樂於接受的。

基於環球經濟表現疲弱，美國聯儲局推出了第三輪量化寬鬆措施，並強調超低利率至少維持至 2015 年年中，更表明若有需要，美國聯儲局便會準備採取更多措施，以確保經濟復蘇持續；內地市場普遍預期，面對經濟下行的風險，中央政府繼續實行寬鬆的貨幣政策，仍然是下半年政策調控的總體基調。前者可望延續有利本港樓市發展之低息環境，後者則有利資金流向房地產市場，這對於目前超過 50% 人口居住於私人住宅的香港社會而言，絕對是利多於弊。與此同時，近年本港個人收入大幅增長，加上新婚家庭及出生人口持續上升，亦刺激著新的置業及換置物業的剛性需求，預期對住宅市場仍起著良好的支撐作用。

香港零售物業市場方面，2011 年龐大的內地訪港旅客群及旺盛的本地消費需求，為本港的零售業注入源源不絕的動力。踏入 2012 年上半年，內地經濟亦面臨不少風險，抑制了內地訪港旅客群在港購買奢侈品的意欲，過去一直深受內地訪港旅客歡迎的珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物，銷售量於 2012 年 5 月錄得按年 2.9% 的跌幅，令本地零售業總銷貨值的升幅進一步放緩。然而，內地訪港旅客人數持續維持在較高水平，加上新興市場來港人數增加，在兌換港元的匯率優勢下，整體消費意欲尤在，這對香港零售業及零售物業租賃市場的發展有利。目前，國際及本地品牌對黃金地段的商舖租賃需求殷切，加上短期內在尖沙咀及中環等核心購物板塊的新增供應有限，亦加速了該地段零售物業的出租率及租金水平上升。

本港酒店業在 2011 年經歷了強勁增長，入住率及平均房價屢創新高。中國內地及新興市場之訪港旅客持續增長，並拉動著本港整體酒店的發展。然而，香港酒店業的經營成本及整體房價高企，正逐步削弱與周邊地區酒店業的競爭優勢。事實上，其他亞洲主要國家如新加坡、日本、韓國等正不斷提升旅遊景點，及提供政策優惠，以刺激旅客人次到訪；兩岸直航亦淡化了香港作為兩岸中轉站的角色；部份內地旅客轉為前往歐、美等國家以享受新鮮的購物及旅遊體驗；加上來自歐美的長途商務旅客，隨著當地的經濟環境形勢變得嚴峻，企業收緊跨國會議及出差開支等，整體亦為香港酒店業務帶來了下行壓力。

內地物業市場方面，中央政府正通過一系列的刺激經濟措施，及調整經濟發展策略，以舒緩經濟下行所帶來的風險及影響。目前，中央政府已逐漸將過去著重經濟迅速增速的目標，轉為思考如何過渡到新的增長模式及從好的經濟體制和政策中獲益，通過雙軌並行的模式，一方面通過減息等放鬆貨幣政策，以保持市場充裕的資金流動性以刺激經濟。與此同時，為落實可持續的經濟發展戰略，中央政府正加大對基礎設施建設及社會民生福利事業給予的支持度，減輕經濟體系對出口的過度依賴，並提升人均購買力，刺激內需及消費增長。

國務院總理溫家寶在 2012 年的政府工作報告上，強調中央政府會繼續做好房地產市場調控和保障性安居工程建設。在確保品質的前提下，保障性房屋基本建成 500 萬套，新開工 700 萬套以上。抓緊完善保障性住房建設、分配、管理、退出等制度，並採取有效措施，增加普通商品住房供給，改革房地產稅收制度，促進房地產市場長期平穩健康發展。在這個發展基礎上，預料將刺激內地樓市及房地產業的進一步整合。供應鏈方面，實力不足的中小企業將面淘汰，為市場提供穩定的發展基礎及增加優良企業的發展空間；需求鏈方面，低收入人士有機會通過保障性房屋逐漸晉身中等收入階層，為樓市培育新力軍，兩者長遠而言均有利樓市發展。

踏入 2012 年 3 月，中央政府及國家金融機構因應社會發展及樓市走勢，適度調整調控措施，增加市場資金流動性，減低推出新一輪調控措施的誘因，令首次置業及改善型置業為主導的剛性需求因而得到釋放，樓市在量升價穩的走勢下，交投氣氛逐步回暖。市場一般預期，按照目前的環球市場情況，中央政府在召開第 18 次全國代表大會前後，將會繼續秉持一貫維穩的原則發展國家經濟，慎防市場出現過熱及處於動盪，通過寬鬆的貨幣政策，堅定不移的樓市取態，主動對現有已推行的宏觀調控措施進行適時的深化微調，著力擴大內需及消費需求，積極促進貿易平衡，以確保總體經濟平穩發展的勢頭，及樓市健康平穩發展的總體基調不變。

恒生指數有限公司於 2012 年 9 月起，將新世界發展從恒生工商業分類指數轉至恒生地產分類指數，其行業分類將會從綜合企業變為地產建築業。這個指標性的舉動，既反映過去一段時間本集團在香港物業發展的努力成果，再次表明我們是香港主要地產發展商的不變立場。

事實上，新項目銷售情況理想，而項目從質量、設計、銷售、宣傳等各個層方面，也成功體驗了本集團與新管治團隊力求改善的精神，高度優化了物業發展的重要流程。此外，我們亦多走一步，主動審視物業發展的各项環節及運作情況，通過制訂不同的指標及策略，深化及提升關鍵節點的工作效能，以提高產品價值及企業形象，務求全面發揮「人無我有，人有我優」的精神面貌。

未來，我們將會進一步集中資源，專注做好香港及內地的地產業務，繼續拓展「新世界」作為本地主要地產發展商的優質品牌，並延續過去一段時間新管理團隊及各位員工緊密合作所創造的良好發展勢頭。

在物業發展方面，作為一個為大眾提供優質住宅的地產發展商，我們會配合市場需要，生產多元化的產品類型，在產品質量及設計上嚴謹把關，以優質的產品，貼心的服務，滿足不同置業者的需要。此外，本集團會繼續保持著穩定的物業推出及銷售節奏，按照原定的計劃及市場狀況，適時將項目推出市場，確保物業發展對本集團業績貢獻，保持良好的穩定性，進一步增加持份者對新世界物業發展品牌的信心。

本集團已部署於 2013 年推出「COLLECTABLE RESIDENCES」港島區高質素住宅系列項目，包括分別位於西區的南里項目及跑馬地的桂芳街項目，連同位於西九龍高尚住宅核心地段、毗連廣深港高速鐵路香港終點站的柯士甸站項目，及多個位於新界的多元化生活小區，多個全新項目將陸續推出市場，多元化的產品類型及以市區項目為軸心的佈局，預期將為本集團帶來可觀的貢獻。

為了確保本集團有足夠的土地，作長遠的物業發展及策略規劃，在土地儲備方面，本集團會積極、認真的審視每一個發展機會，無論是在公開市場進行拍賣及招標、在私人市場進行收購、或與政府磋商農地轉換等，本集團也會作出深化研究，適量增加具良好發展潛力、配合集團發展路向的住宅項目，為本集團未來發展增加優勢。

一直以來，本集團也活躍於不同渠道增加土地儲備，就以今年推出的三個項目為例，有舊樓重建的「春暉 8 號」、與港鐵合作發展的「溱岸 8 號」，亦有通過農地轉換的「迎海」。土地是地產商的寶貴資源，本集團將繼續秉持多元化的拿地發展模式，舊樓重建、公開市場拍賣/投標、農地轉換三線並行，保持平穩既優質的土地儲備，為物業發展建立強大後盾，不斷做好香港地產業務。

在提升價值方面，為了加強香港投資物業組合的溢利貢獻，我們亦會繼續積極審視旗下資產，及計劃逐步提升投資物業的質量與服務質素，以爭取最佳的資產回報。就以位於荃灣核心地段的愉景新城商場為例，於 2011 年完成收購商場的餘下 50%權益後，團隊已立即埋首籌組改造方案，希望通過翻新及租戶重組，將項目升級從而提高租金回報。此外，近年我們亦積極審視旗下資產，將非核心資產出售，籌集資金作未來物業發展之用。這些工作無疑對業績貢獻及公司品牌，也發揮著正面效用。

內地物業發展方面，本集團於內地的物業發展旗艦新世界中國地產，將繼續以多元化的物業發展理念，密切關注國內外的整體形勢，配合一貫的審慎管理原則及創新思維，發展內地的房地產業務。本集團會集中精力發展現有的土地儲備，加快發展進度，通過產品標準化及地區集中採購等策略，優化生產流程，嚴謹成本控制，應對市場變化，適時調整計劃，務求做到銷售快速、貨如輪轉的目標。我們會提供一些貼近市場實際需要、較大眾化的戶型產品，亦會提供一些豪華、出類拔萃的多功能卓越產品，配合內地不斷提高的生活品味。

做好香港及內地地產發展業務，是本集團堅定不移的立場。我們會不斷思考、不斷裝備，以靈活的方法、創新的思維、清晰的目標，應對各種機遇與挑戰。經過一段時間之磨合，新管理團隊與各位員工已充滿默契，合作無間。未來，大家將繼續攜手發揮高度的團隊精神，目標清晰地默默耕耘，與本集團一起邁步向前，打造新世界優質物業發展的知名地產品牌。

審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至 2012 年 6 月 30 日止年度之內部監控系統及財務報表。

本公司之聯席核數師（羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司）已同意本集團截至 2012 年 6 月 30 日止年度之業績公佈，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。聯席核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此聯席核數師沒有為該業績公佈作出核證。

企業管治常規守則

截至 2012 年 6 月 30 日止年度，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」，於 2012 年 3 月 31 日及之前有效）及企業管治守則（「經修訂企業管治守則」，於 2012 年 4 月 1 日起生效）之所有適用守則條文，惟以下偏離者除外。

企業管治守則之守則條文 A.5.4（經修訂企業管治守則之守則條文 A.6.4）規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄 10 所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離乃由於本公司目前擁有大約 4.7 萬名員工，並經營多元化業務，若本公司按照標準守則確切之指引而處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

其中一名聯席核數師退任

董事會宣佈本公司接獲本公司其中一名聯席核數師屈洪疇會計師事務所有限公司通知，由於其決定在未來一年內自願終止其公司業務，屈洪疇會計師事務所有限公司將不會於應屆股東週年大會上尋求續聘。因此，屈洪疇會計師事務所有限公司將繼續獲委任為本公司其中一名聯席核數師直至 2012 年股東週年大會結束為止。於 2012 年股東週年大會上將提呈決議案續聘本公司另一名退任核數師羅兵咸永道會計師事務所為本公司唯一核數師。

本公司已接獲屈洪疇會計師事務所有限公司的確認函，確定其認為並無與其退任有關的事宜須提呈本公司股東垂注。董事會已確認，並無有關屈洪疇會計師事務所有限公司退任的事宜須提呈本公司股東垂注。

主席
鄭家純博士

香港，2012年9月26日

於本公佈日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛先生、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生及鄭志雯女士；(b)本公司之非執行董事包括梁仲豪先生及鄭家成先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）、何厚浣先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。