

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份內容而產生或因依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)

2008/2009 中期業績公告

業績

新世界發展有限公司（「本公司」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2008年12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表 - 未經審核

截至2008年12月31日止六個月

	附註	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
收入	2	12,070.4	13,055.7
銷售成本		(8,244.1)	(9,070.6)
毛利		3,826.3	3,985.1
其他收入		9.4	18.4
其他收益，淨值		155.6	2,483.8
銷售及推廣費用		(195.5)	(249.4)
行政費用		(1,067.2)	(966.7)
其他營運費用		(1,292.9)	(1,386.9)
投資物業公平值變動		(2,353.7)	2,123.9
營業(虧損)/溢利	3	(918.0)	6,008.2
財務收入		355.4	795.6
財務費用		(701.6)	(785.9)
應佔業績		(1,264.2)	6,017.9
共同控制實體		929.3	1,852.9
聯營公司		(36.3)	482.0
除稅前(虧損)/溢利		(371.2)	8,352.8
稅項	4	(29.0)	(1,089.4)
本期(虧損)/溢利		(400.2)	7,263.4
應佔(虧損)/溢利：			
股東		(992.2)	5,649.4
少數股東權益		592.0	1,614.0
		(400.2)	7,263.4
股息		346.8	672.4
每股(虧損)/盈利	5		
基本		(HK\$0.28)	HK\$1.52
攤薄		(HK\$0.28)	HK\$1.45

簡明綜合資產負債表 - 未經審核

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元 (重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		30,589.6	31,577.9
物業、機器及設備		6,285.4	5,987.7
租賃土地及土地使用權		3,515.5	4,950.7
無形服務特許權		981.1	1,153.5
無形資產		1,512.9	1,409.4
共同控制實體權益		32,487.3	30,547.1
聯營公司權益		9,673.9	10,163.3
可供出售財務資產		5,631.5	4,796.5
持至到期日投資		33.5	33.4
按公平值透過損益列賬財務資產		—	1,194.4
待發展物業		11,353.1	11,174.9
遞延稅項資產		350.8	322.2
其他非流動資產		1,276.7	1,284.8
		103,691.3	104,595.8
流動資產			
發展中物業		25,082.4	18,409.6
待售物業		6,073.8	5,901.7
存貨		454.0	454.2
應收賬及預付款	6	18,144.6	18,897.5
按公平值透過損益列賬財務資產		394.3	629.9
代客戶持有之現金		3,165.5	3,105.8
有限制銀行存款		316.8	636.9
現金及銀行存款		11,493.5	13,126.1
		65,124.9	61,161.7
總資產		168,816.2	165,757.5

簡明綜合資產負債表 - 未經審核

	附註	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元 (重列)
權益			
股本		3,758.4	3,736.5
儲備		66,293.3	67,718.7
擬派末期股息		—	939.6
中期股息		346.8	—
股東權益		70,398.5	72,394.8
少數股東權益		22,609.0	22,509.9
總權益		93,007.5	94,904.7
負債			
非流動負債			
長期借貸		36,761.3	31,361.8
遞延稅項負債		4,808.1	5,142.8
其他非流動負債		486.0	461.7
		42,055.4	36,966.3
流動負債			
應付賬及應付費用	7	20,349.1	20,656.2
長期借貸之即期部分		8,489.0	7,193.0
短期借貸		3,694.9	4,608.9
應付即期稅款		1,220.3	1,428.4
		33,753.3	33,886.5
總負債		75,808.7	70,852.8
總權益及負債		168,816.2	165,757.5
流動資產淨值		31,371.6	27,275.2
總資產減流動負債		135,062.9	131,871.0

附註:

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16編製。中期財務報表應與2008年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法，除下列詳述的會計政策及計算方法外，與編製2008年年度財務報表所使用者貫徹一致。

截至2008年12月31日止六個月，本集團已採納下列與本集團經營相關且必須於截至2009年6月30日止財政年度採納的修訂及詮釋：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	重新分類金融資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資本規定及相互間的關係

除香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號外，採納該等修訂及詮釋對本集團的會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響，亦與編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製2008年年度財務報表所使用者貫徹一致。採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號引致的影響現載列如下。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於本集團參與公營服務基礎建設（如收費道路及橋樑、電廠及水廠）（「基建」）的發展、融資、營運和維修的合約服務特許權安排（「服務特許權」）。於採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號前，服務特許權項下就基建的建築、改善工程或收購基建產生的成本計入物業、機器及設備。在採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號後，倘本集團取得權利向有關基建的使用者收取費用，該等服務特許權將計入無形資產，或倘本集團獲得無條件合約權利並根據服務特許權安排收取授權當局或按其指示收取現金或其他金融資產，則計入財務資產。

因應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號而確認的無形資產於資產負債表列示為「無形特許經營權」。無形特許經營權按經濟使用基準或直線基準（按適用）在本集團獲授經營該等基建的期間內進行攤銷。

因應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號而確認的財務資產初始按公平值確認，並於其後使用實際利率法計算的攤銷成本計量。

此外，本集團根據就建築收入的集團會計政策確認有關服務特許權項下提供建築服務及改善服務所得的收入及支出。

1. 編製基準及會計政策(續)

採納香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號導致本集團的主要會計政策出現變動，並已作出追溯應用及因此而將比較數字作出相應重列。下述之財務影響摘要主要由於採納香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號而產生：

簡明綜合資產負債表

	於2008年12月31日 百萬港元	於2008年6月30日 百萬港元
物業、機器及設備減少	981.1	1,153.5
無形特許經營權增加	981.1	1,153.5
於共同控制實體權益增加	139.8	129.3
遞延稅項負債增加	30.7	30.7
儲備增加	61.9	55.9
匯兌儲備增加	24.9	24.8
盈利保留增加	37.0	31.1
少數股東權益增加	47.2	42.7

簡明綜合收益表

截至2008年12月31日止六個月

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
共同控制實體應佔業績增加	10.5	8.1
無形特許經營權攤銷增加	38.2	45.6
折舊減少	38.2	45.6
每股基本(虧損)/盈利(減少)/增加	(0.01港元)	0.01 港元
每股攤薄(虧損)/盈利(減少)/增加	(0.01港元)	0.01 港元

若干必須於2009年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間應用而本集團仍未採納的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋如下：

截至2010年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務準則
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及注銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）及 香港會計準則第27號（經修訂）	業務合併及綜合及獨立財務報表
香港會計準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 - 改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則第1號（經修訂）及 香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體及聯營公司的成本投資
香港會計準則第1號（經修訂）	呈報財務報表
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則 第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則（經修訂）	香港財務報告準則之改進

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、披露的變動以及重新計量於財務報表內若干項目。本集團尚未能確定是否會對其營運及財務狀況構成影響。

2. 分部資料

本集團之業務分爲物業投資、物業發展、服務、基建項目、電訊、百貨、酒店經營及其他業務（包括媒體、科技及其他業務）分部。

(a) 主要分部報告形式 - 業務分部資料

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2008年12月31日止六個月										
對外	747.4	774.8	7,228.9	170.7	466.2	1,257.1	1,269.8	155.5	—	12,070.4
內部分部	100.9	—	1,327.3	—	31.1	—	2.0	14.7	(1,476.0)	—
收入	848.3	774.8	8,556.2	170.7	497.3	1,257.1	1,271.8	170.2	(1,476.0)	12,070.4
分部業績	517.8	110.5	402.3	38.7	(0.5)	216.5	286.6	20.8	—	1,592.7
其他收益，淨值	(2.5)	64.8	(245.3)	130.9	—	—	53.7	154.0	—	155.6
投資物業公平值變動										(2,353.7)
未分攤企業費用										(312.6)
營業虧損										(918.0)
財務收入										355.4
財務費用										(701.6)
										(1,264.2)
應佔業績										
共同控制實體	107.4	181.4	173.2	477.0	—	—	16.0	(25.7)	—	929.3
聯營公司	14.7	(15.6)	12.7	1.4	(48.9)	—	(0.9)	0.3	—	(36.3)
除稅前虧損										(371.2)
稅項										(29.0)
本期虧損										(400.2)
於2008年12月31日										
分部資產	31,700.1	48,949.6	15,312.6	1,280.5	1,276.0	3,998.8	4,384.0	7,551.4	—	114,453.0
共同控制實體權益	4,039.8	11,045.5	4,430.7	11,213.2	—	—	1,273.3	484.8	—	32,487.3
聯營公司權益	2,435.2	1,322.1	2,938.7	842.1	2,002.1	—	116.7	17.0	—	9,673.9
未分攤資產										12,202.0
總資產										168,816.2
分部負債	604.4	6,171.8	8,905.1	506.2	234.6	2,465.2	1,337.2	647.7	—	20,872.2
未分攤負債										54,936.5
總負債										75,808.7
截至2008年12月31日止六個月										
資本性開支	39.2	156.9	201.1	1.8	46.5	142.0	162.7	6.5	—	756.7
折舊及攤銷	34.5	19.8	63.7	39.2	23.2	91.1	85.6	14.8	—	371.9
耗蝕支出及撥備	—	—	139.5	—	—	—	10.4	199.6	—	349.5

2. 分部資料(續)

(a) 主要分部報告形式 - 業務分部資料(續)

	物業投資 百萬港元	物業發展 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	電訊 百萬港元	百貨 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	對沖 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2007年12月31日止六個月(重列)										
對外	682.0	1,206.3	7,936.4	156.9	480.8	1,123.1	1,264.0	206.2	—	13,055.7
內部分部	99.2	—	1,338.8	—	33.5	—	—	19.7	(1,491.2)	—
收入	781.2	1,206.3	9,275.2	156.9	514.3	1,123.1	1,264.0	225.9	(1,491.2)	13,055.7
分部業績	431.7	140.4	609.5	53.6	(44.5)	188.9	295.7	13.2	—	1,688.5
其他收益，淨值	0.2	220.9	107.0	143.7	2.4	1,613.6	—	396.0	—	2,483.8
投資物業公平值變動										2,123.9
未分攤企業費用										(288.0)
營業溢利										6,008.2
財務收入										795.6
財務費用										(785.9)
										6,017.9
應佔業績										
共同控制實體	195.5	964.1	150.6	448.3	—	—	29.9	64.5	—	1,852.9
聯營公司	116.7	22.3	123.0	144.5	76.7	—	(8.6)	7.4	—	482.0
除稅前溢利										8,352.8
稅項										(1,089.4)
本期溢利										7,263.4
於2008年6月30日(重列)										
分部資產	34,133.8	44,384.0	15,446.2	2,421.2	1,281.3	3,554.6	3,294.8	6,446.0	—	110,961.9
共同控制實體權益	4,118.3	11,787.8	4,269.2	8,681.6	—	—	1,036.1	654.1	—	30,547.1
聯營公司權益	3,181.9	1,528.3	2,233.1	849.4	2,207.5	—	116.7	46.4	—	10,163.3
未分攤資產										14,085.2
總資產										165,757.5
分部負債	520.7	5,817.5	9,795.2	414.7	221.4	1,603.2	1,242.9	1,502.3	—	21,117.9
未分攤負債										49,734.9
總負債										70,852.8
截至2007年12月31日止六個月										
資本性開支	959.1	372.6	79.5	—	25.4	214.9	967.3	83.9	—	2,702.7
折舊及攤銷	23.9	15.4	62.6	45.9	43.0	71.6	108.1	27.1	—	397.6
耗蝕支出及撥備	—	—	—	—	—	—	18.9	61.2	—	80.1

2. 分部資料(續)

(b) 次要分部報告形式 - 地區分部資料

	營業額	資本性開支	分部資產
	截至2008年12月 31日止六個月 百萬港元	截至2008年12月 31日止六個月 百萬港元	於2008年 12月31日 百萬港元
香港及其他	7,256.1	404.1	68,560.0
中國大陸	2,880.8	352.6	44,100.9
澳門	1,933.5	—	1,792.1
	12,070.4	756.7	114,453.0

	截至2007年12月 31日止六個月 百萬港元	截至2007年12月 31日止六個月 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
	香港及其他	6,547.0	326.3
中國大陸	3,316.2	2,376.4	41,864.0
澳門	3,192.5	—	2,161.8
	13,055.7	2,702.7	110,961.9

集團於東南亞之收入、分部資產及資本性開支分別佔集團之收入、分部資產及資本性開支並不重大，因此包括於香港及其他內。

3. 營業(虧損)/溢利

截至2008年12月31日止六個月

本集團之營業(虧損)/溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
上市及非上市投資之股息收入	9.4	18.4
被視收購/出售附屬公司權益收益	137.6	1,690.5
出售淨溢利		
可供出售財務資產	16.2	70.9
附屬公司	56.6	88.4
派威公司欠款收回	—	424.3
一家附屬公司回購可換股債券盈餘	67.0	—
購入之淨資產公平值超逾收購成本		
增購附屬公司權益	—	19.6
附屬公司	50.9	125.7
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	371.6	16.7
匯兌收益	—	124.8
證券業務產生的孖展及其他借貸的利息收入，包括在收入中	47.4	225.0
出售存貨成本	(1,732.8)	(1,844.8)
折舊及攤銷	(371.9)	(397.6)
耗蝕虧損		
應收賬	(5.9)	(68.4)
共同控制實體欠款	(10.4)	(11.7)
可供出售財務資產	(333.2)	—
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值虧損	(189.2)	—
經營證券經紀及孖展借貸業務的利息開支	(6.2)	(150.4)
被視作出售附屬公司權益攤薄虧損	(1.4)	(9.9)

4. 稅項

截至2008年12月31日止六個月

	2008 百萬港元	2007 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	209.2	217.0
中國大陸及海外稅項	139.7	388.1
中國大陸土地增值稅	18.6	54.0
遞延稅項		
投資物業之估值	(342.6)	364.1
暫時差異	4.1	66.2
	29.0	1,089.4

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%（2007年：17.5%）提撥準備。

中國大陸及海外應課稅溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依集團經營業務之地區之現行稅率計算。此等稅率由3%至33%（2007年：3%至33%）不等。

中國所得稅已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之估計應課稅溢利按稅率25%（2007年：33%）作出撥備。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率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之稅項分別為數 119.4百萬港元及 22.3百萬港元（2007年：經重列674.7百萬港元及104.7百萬港元），已作為應佔共同控制實體及聯營公司業績計入收益表內。

5. 每股(虧損)/盈利

截至2008年12月31日止六個月

期內每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算如下：

	2008 百萬港元	2007 百萬港元 (重列)
股東應佔(虧損)/溢利	(992.2)	5,649.4
攤薄潛在普通股之影響		
可換股債券利息支出	—	128.2
攤薄應佔附屬公司業績之調整	(9.0)	(32.9)
計算每股攤薄(虧損)/盈利的(虧損)/溢利	(1,001.2)	5,744.7

	股份數目	
	2008	2007
計算每股基本(虧損)/盈利之加權平均股份數目（百萬）	3,595.4	3,712.2
攤薄潛在普通股之影響		
購股權	—	30.7
可換股債券	—	224.0
計算每股攤薄(虧損)/盈利之加權平均股份數目（百萬）	3,595.4	3,966.9

由於兌換及行使期內未償還之可換股債券及可行使之購股權會對每股虧損造成反攤薄影響，故截至2008年12月31日止六個月內之每股攤薄虧損並無假設兌換及行使有關債券及購股權。

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
即日起至30天	4,682.2	4,671.4
31天至60天	326.4	488.5
多於60天	633.1	933.2
	5,641.7	6,093.1

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業務。出售物業應收樓款及建築及機電合約工程服務保留應收款額乃根據有關合約條款償付。

本集團向證券業務之孖展客戶提供為數1,636.2百萬港元(2008年6月30日:1,863.6百萬港元)之貸款。該等貸款由相關之抵押證券作抵押且計息。授予孖展客戶之融資額度，乃根據本集團接納之抵押證券之折讓市值而釐定。於2008年12月31日，有關孖展客戶貸款以證券作抵押品之總市值為7,657.1百萬港元(2008年6月30日:21,293.0百萬港元)。

7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
即日起至30天	6,172.4	6,071.0
31天至60天	614.5	586.6
多於60天	1,527.8	2,204.3
	8,314.7	8,861.9
來自證券業務之應付款(附註)	3,726.3	3,667.1
	12,041.0	12,529.0

附註：

此應付款是關於證券、股票期權、槓桿外匯、期貨、期權及貴金屬合約交易，大部份須於要求時償還。由於賬齡分析就此等交易的性質而言並無意義，故並無披露其賬齡分析。

8. 資產抵押

於2008年12月31日，已作貸款抵押之集團資產合計 33,691.6百萬港元（2008年6月30日：27,649.1百萬港元）。

9. 或然負債

本集團於2008年12月31日之或然負債為數 5,852.1百萬港元（2008年6月30日：6,432.5百萬港元）。

10. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈報方式。

中期股息

董事會茲向2009年4月9日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2009年6月30日止財政年度之中期股息每股0.09港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

待香港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，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.09港元以代替配發股份。有關此次以股代息派發中期股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於2009年5月8日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期 ： 2009年4月3日至2009年4月9日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間 ： 2009年4月2日下午四時正

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

在截至2008年12月31日止六個月內，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於該期間內購買或出售本公司之任何上市證券。

業務回顧

整體回顧

美國次按問題於2008年第三季觸發全球金融危機。信貸緊縮及預期全球經濟放緩產生眾多不明朗因素及風險。作為全球最開放的市場之一，香港亦無法獨善其身。

截至2008年12月31日止六個月，新世界發展錄得淨虧損9億9,220萬元。有關虧損主要由於目前金融及經濟環境欠佳，導致投資物業公平值變動產生約23億5,370萬元虧損及可供出售財務資產出現約3億3千萬元耗蝕撥備所致。若剔除特殊項目，儘管本集團於回顧期內並無重大物業項目出售事項，本集團的基本溢利為10億1,810萬元。

香港物業發展

香港的經濟不景氣已對樓市氣氛構成不利影響。樓市出現成交減少及樓價調整的情況，其中以2008年最後一季最為顯著。

於未來12個月，本集團共有四個項目，分別為何文田衛理苑A座、元朗翹翠峰、尖沙咀河內道重建項目及西環卑路乍街42-44號，提供逾1,200個待售單位。

於回顧期內，本集團已向政府支付約40億元，作為兩個物業項目（位於元朗的龍田村項目及位於沙田的車公廟站項目）的集團應佔地價，涉及的總樓面面積約210萬平方呎。

本集團目前持有總樓面面積460萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途；另有合共超過2,170萬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	440,685
九龍	1,229,960
新界（不包括待更改用途之農地）	2,938,054
總計	4,608,699

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	14,671,500	13,270,000
沙田／大埔	3,394,000	2,508,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,265,000	1,028,000
屯門	120,000	120,000
總計	21,710,500	19,186,000

本集團正與政府磋商更改約680萬平方呎農地的用途，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香港鐵路有限公司招標的發展項目。

香港物業投資

於2009年上半年，本集團於香港的總租金收入為6億2,500萬元，較去年同期上升7.2%。本集團投資組合旗下主要項目，均維持令人滿意的出租率。

酒店

於2008年，來自中國內地的旅客維持增長，並繼續成為訪港旅客的主要來源，佔旅客總數約57%，令訪港旅客總數上升4.7%，創2,900萬新高。至於長途旅客，特別是來自北美及歐洲的旅客數目，則由於全球經濟衰退而大幅下跌。

於2009財政年度上半年，本集團位於香港的酒店為本集團提供穩定貢獻。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76%，並保持過往的平均房租。

酒店業務總體經營業績欠佳，是由於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營運仍未上軌道及大連新世界酒店產生開業前費用所致。

位於上海的貝爾特酒店已於2008年10月投入服務，提供260間客房。同時，本集團在香港及內地的三間新酒店將相繼投入服務，以加強我們現有酒店組合的陣容。這三間酒店包括位於香港剛開業的沙田香港凱悅酒店、尖沙咀凱悅酒店及將於2009年3月開幕的中國大連新世界酒店。

新創建集團有限公司（「新創建集團」）

新創建集團於2009年上半年錄得股東應佔溢利8億1,330萬元，較去年同期下跌31%。這是由於去年同期出售海濱南岸住宅獲得溢利10億1,480萬元所致。

基建業務分部的貢獻下降，主要由於煤炭價格上漲及營運成本上升嚴重打擊能源業務的盈利能力所致。服務業務分部的貢獻下跌，主要由於大福證券因全球金融危機導致盈利大幅下降所致。

基建

珠江三角洲地區的道路項目表現受到商業活動放緩影響。廣州市北環高速公路及京珠高速公路（廣珠段）的每日平均交通流量分別下跌3%及8%。深圳惠州公路及高速公路的合併日均交通流量則下跌5%。

由於經濟衰退，珠江電廠的總售電量下跌10%。煤炭價格急升則使情況更形嚴峻。儘管澳門部分規模龐大的建築項目延期或暫停，澳門電廠的售電量仍增加6%。由於第二組發電機組已於2007年10月投產，成都金堂電廠的售電量上升12%。

澳門水廠的每日平均售水量輕微下跌1%。在中國內地，重慶唐家沱污水處理廠的每日平均污水處理量增加4%。鄭州水廠及常熟水廠的售水量分別下跌6%及3%。相對其他業務，全球金融海嘯對水務業務的整體影響較輕。

由於與一名主要客戶的合約已告終止，廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量下降6%至379,000個標準箱。由於備受新建碼頭競爭及經濟活動放緩影響，天津東方海陸集裝箱碼頭有限公司及天津五洲國際集裝箱碼頭有限公司的吞吐量分別滑落18%至473,000個標準箱及5%至976,000個標準箱。

服務

設施租賃業務繼續為本集團提供穩定的收入來源及現金流。香港會議展覽中心（「會展中心」）繼續取得令人滿意的業績，共舉辦527項活動。亞洲貨櫃物流中心錄得穩定利潤，平均出租率維持99%。由於倉儲需求持續殷切，亞洲貨櫃物流中心亦因此受惠，平均租金上升。

大福證券的貢獻大幅下跌，主要由於其經紀及孖展融資服務的盈利大幅倒退所致。由於全球金融海嘯及股市交投淡靜，大福證券的業務大幅倒退。

經濟危機亦為Tricor的營利能力帶來負面影響。Tricor已順利進軍中國內地及新加坡。於香港、新加坡及中國大陸的業務營運合共佔總溢利逾80%。於2008年9月，Tricor亦成功收購汶萊的企業服務業務。

高油價及員工薪金上漲仍對集團交通運輸業務的盈利能力構成壓力，疲弱的經濟及激烈的市場競爭亦令交通運輸業務的乘客量普遍下跌。本地巴士的應佔經營溢利下跌了35%，及本地渡輪期內錄得經營虧損840萬港元（2007: 40萬港元）。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於回顧期內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施及美國次按問題引發之全球經濟下滑之負面影響。面對此等挑戰，本集團於2009年財政年度上半年錄得溢利3億7,420萬元，較去年同期下跌59.3%。期內溢利下跌乃主要由於本集團之租賃組合公平值下調，導致投資物業公平值變動產生虧損5,520萬元（去年同期則為收益7,650萬元）及匯兌虧損1,260萬元（去年同期人民幣升值超過4%時則為收益2億2,680萬元）之影響所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，本集團四個核心業務之相關主要溢利實際達5億1,480元，較去年同期上升超過4.9%。

在整體房地產市場成交量萎縮及價格調整之情況下，新世界中國地產之物業銷售業務貢獻持平，平均毛利率更大幅改善5.8個百分點。此外，租賃業務錄得32%可觀應佔經營溢利貢獻增長，投資組合之租金及出租率亦持續提升。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

截至2008年12月31日止六個月，新世界百貨的總收益達到8億8,390萬元，按年增長33.3%。經營溢利達3億2,430萬元。股東應佔溢利增加13.5%至2億5,860萬元。

於回顧期內，新世界百貨於武漢及北京開設兩間新店，即自有店武漢漢陽店及管理店北京利瑩店。新增的樓面面積約為95,000平方米，令我們的總樓面面積增至1,042,570平方米。於2008年年底，本集團於中國內地經營33間百貨店（20間自有店及13間管理店）。

百貨店分佈於中國東北、華北、華東、華中及西南五個營運區域，覆蓋全國17個主要城市。於回顧期內，華中地區對新世界百貨的收益貢獻最大，達到總收益的30.2%，其次為華東地區及中國東北地區，分別佔29.8%及25.3%。

自2008年7月起，新世界百貨不再管理香港店，因為本集團已確認重新展開百貨店所在的香港尖沙咀新世界中心東翼的重建工程。香港店於1999年4月開業，總樓面面積約15,000平方米。

電訊

於回顧期內，新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)致力重組業務，精簡缺乏盈利能力的業務，並採取更嚴格的節流措施。新世界電訊於期內達致收支平衡。

於 2009 年財政年度上半年，CSL New World Mobility Group (「CSLNWM」) 錄得 29 億 7,800 萬元收益，下跌 9.3%。下跌主要由於回顧期內消費明顯放緩，令手機銷量下降所致。息稅前溢利由 3 億 9,800 萬元收益跌至 2 億 4,500 萬元虧損。息稅前溢利下跌乃由於公司決定投資新的網絡技術，令現有網絡折舊開支上升所致。這令折舊及攤銷開支增加 5 億 4,800 萬元。本集團於 CSLNWM 投資的應攤佔虧損為 4,890 萬元。

新世界策略投資有限公司(「新世界策略」)

作為本集團的投資部門，2007年8月成立的新世界策略，於截至2008年12月31日止期間繼續物色潛在投資機會。由於正值金融海嘯，新世界策略於期內並無進行任何投資，並專注管理現有投資項目。

雖然市場氣氛淡靜，新世界策略的其中一項投資人和商業控股有限公司(「人和」)成功於 2008 年 10 月 22 日在香港聯合交易所有限公司主板上市。人和於中國內地從事營運及興建獨立地下購物中心。

流動資金及資本來源

債務淨額	於2008年 12月31日 百萬港元	於2008年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	34,825.3	26,929.7
新創建集團	5,055.5	4,666.7
新世界中國地產	12,219.1	8,788.1
新世界百貨 - 現金及銀行存款	(3,104.1)	(3,127.6)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	20,654.8	16,602.5

就本集團之中國大陸業務而言，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。

本集團之權益由於 2008 年 6 月 30 日經重列之 94,904.7 百萬港元減至於 2008 年 12 月 31 日之 93,007.5 百萬港元。該減少主要因現時經濟情況逆轉導致重估投資物業錄得虧損。

於 2008 年 12 月 31 日，本集團之現金及銀行存款維持於 11,8521.2 百萬港元（2008 年 6 月 30 日：13,803.9 百萬港元），綜合債務淨額為 34,825.3 百萬港元（2008 年 6 月 30 日：26,929.7 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 37.4%，較 2008 年 6 月 30 日增加 9.0%。該增加主要乃增加銀行借貸為位於沙田之車公廟站重建項目及位於元朗之龍田村項目之兩物業項目提供資金支付地價及權益之減少。

新世界中國地產之附屬公司以約 24.9 百萬美元回購及註銷其發行爲數 250.0 百萬人民幣之可換股債券。

本集團於 2008 年 12 月 31 日的長期銀行借貸和可換股債券及短期銀行借貸分別爲 44,844.8 百萬港元及 1,831.7 百萬港元。2008 年 12 月 31 日長期借貸到期情況如下：

	百萬港元
1年內	8,489.0
第2年	5,680.0
第3至第5年	24,409.4
第5年後	6,266.4
	44,844.8

展望

近月，新推售項目的價格作出合理調整，加上按揭市場得到放寬，香港住宅市場已出現回穩的跡象。置業人士負擔能力增加，加上低息環境及未來供應緊拙，應可令香港物業市場受惠。

隨著環球金融市場於 2008 年第 4 季急挫，寫字樓需求及零售消費同告下跌，市場預期寫字樓及商場租金將會受壓。

地產行業與本地經濟息息相關。信貸危機及有關全球經濟衰退的憂慮威脅全球每個經濟體系，而中國亦不能倖免。隨著中央政府及時推行積極的財政政策及放寬銀根政策，內地物業市場近日已出現回穩跡象。

短期內，全球經濟狀況不穩或會為中國房地產市場帶來進一步下滑風險。為應付相關風險，新世界中國地產將會繼續採取審慎政策管理其於中國之業務。然而，我們相信高速城市化及實際房屋需求將會推動市場長遠穩健增長及發展。

環球金融海嘯對水務行業的整體影響不大。為提高防守性水務項目的貢獻，本集團已對重慶悅來水廠、天津芥園水廠及蘇州工業園-污泥乾化項目進行投資。

會展中心的擴建工程將於 2009 年 3 月竣工，新增之 19,400 平方米面積將會增加會展中心可租用場地至合共 83,400 平方米，進一步鞏固其市場領導地位。

於 2008 年 12 月 31 日，建築的手頭合約總值約為 290 億元，雖然並未能完全反映環球金融海嘯帶來的衝擊，但管理層仍然對香港中長期的前景審慎樂觀。本集團已作出充分準備，務求掌握多項規模龐大的工程項目帶來的機遇，如西九龍發展項目、迪士尼第 2 及第 3 期工程、啓德重建項目以及港珠澳大橋工程。

合營公司中鐵聯合國際集裝箱有限公司成立於 2007 年 3 月，於中國內地開發 18 個鐵路集裝箱中心站。目前位於昆明的獨立設施運作暢順，而位於重慶、鄭州、青島及大連的中心站建築工程亦已如期進行，並預期將於 2009 年下半年竣工及投入運作。下一批獲准興建的碼頭包括西安及成都，亦正如期興建。

中國的消費品零售銷售總額繼續上揚，於 2008 年錄得 21.6% 的大幅增長，較去年增加 4.4%。反映對優良生活質素及優質消費產品存在殷切需求，成為推動零售行業增長的動力。

新世界百貨擬於旗下百貨店劃撥更多零售空間，提供更多環繞時尚生活的服務，如特色餐飲商舖、娛樂及便利設施，並為顧客改善店內服務，豐富客戶的購物體驗。

面對全球經濟陷入衰退及經營環境日益嚴峻，新世界百貨已制訂合適的發展策略以確保維持盈利能力。短期而言，新世界百貨將暫緩優化產品組合，並增加銷情理想的產品。長遠而言，由於購物人流大部分集中於路面樓層及較低樓層，新世界百貨開始將部分百貨店內擁有較大樓面面積的頂層設計成活動大堂，以配合大規模的主題推廣活動。

整體而言，本集團將繼續密切留意風險並調整計劃，為我們的股東爭取最佳利益。

僱員及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團共有約55,000名僱員由本集團旗下管理的實體聘用。薪酬政策會每年進行檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於修讀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。

審閱中期業績

本公司截至2008年12月31日止六個月之未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

企業管治常規守則

於截至2008年12月31日止六個月內，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」）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約 55,000 名員工，並經營多元化業務，由本公司處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

董事總經理
鄭家純博士

香港，2009年3月17日

於本公告日期，(a)本公司之執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b)本公司之非執行董事包括鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲博士（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）、何厚浣先生及李聯偉先生。