

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)

2009/2010 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2009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2009年12月31日止六個月

	<i>附註</i>	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
收入	2	12,116.8	12,070.4
銷售成本		(7,986.9)	(8,244.1)
毛利		4,129.9	3,826.3
其他收入		12.6	9.4
其他收益，淨值		2,446.9	155.6
銷售及推廣費用		(339.4)	(195.5)
行政費用		(1,130.9)	(1,067.2)
其他營運費用		(1,301.3)	(1,292.9)
投資物業公平值變動		2,369.1	(2,353.7)
營業溢利/(虧損)	3	6,186.9	(918.0)
財務收入		319.0	355.4
財務費用		(465.9)	(701.6)
		6,040.0	(1,264.2)
應佔業績			
共同控制實體		1,443.9	929.3
聯營公司		540.2	(36.3)
除稅前溢利/(虧損)		8,024.1	(371.2)
稅項	4	(993.2)	(29.0)
本期溢利/(虧損)		7,030.9	(400.2)
應佔溢利/(虧損)：			
股東		5,346.1	(992.2)
非控權股東權益		1,684.8	592.0
		7,030.9	(400.2)
股息		390.1	346.8
每股盈利/(虧損)	5		
基本		HK\$1.38	(HK\$0.28)
攤薄		HK\$1.37	(HK\$0.28)

簡明綜合全面收益表 - 未經審核

截至2009年12月31日止六個月

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本期溢利/(虧損)	7,030.9	(400.2)
其他全面收益/(虧損)		
可供出售金融資產公平值變動	463.1	(805.4)
公平值變動產生之遞延稅項	(25.7)	16.3
投資重估虧絀撥回收益表	—	333.2
出售可供出售金融資產儲備撥回	(91.1)	(14.1)
出售時遞延稅項撥回	19.1	2.6
出售附屬公司匯兌儲備撥回	—	(12.9)
應佔共同控制實體其他全面收益/(虧損)	60.2	(66.4)
匯兌差額	(8.8)	(32.2)
本期內其他全面收益/(虧損)	416.8	(578.9)
本期內全面收益/(虧損)總額	7,447.7	(979.1)
應佔全面收益/(虧損)總額：		
股東	5,792.3	(1,504.7)
非控權股東權益	1,655.4	525.6
	7,447.7	(979.1)

簡明綜合資產負債表 - 未經審核

	附註	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		36,344.3	31,007.7
物業、機器及設備		6,968.5	7,328.9
租賃土地及土地使用權		5,202.7	5,075.8
無形服務特許權		801.1	834.1
無形資產		1,457.5	1,684.0
共同控制實體權益		29,781.2	31,918.5
聯營公司權益		8,329.8	7,828.3
可供出售金融資產		6,902.4	5,509.3
持至到期日投資		35.2	34.6
按公平值透過損益列賬金融資產		172.8	378.1
衍生金融工具		714.9	152.1
待發展物業		13,662.9	11,152.7
遞延稅項資產		568.5	476.5
其他非流動資產		1,685.3	1,532.2
		112,627.1	104,912.8
流動資產			
發展中物業		18,516.3	16,264.1
待售物業		15,290.4	14,565.5
可供出售金融資產		—	105.9
存貨		434.3	402.9
應收賬及預付款	6	17,341.0	20,914.7
按公平值透過損益列賬金融資產		1.9	63.3
代客戶持有之現金		—	3,661.9
有限制銀行存款		103.3	257.2
現金及銀行存款		24,559.8	14,080.0
		76,247.0	70,315.5
非流動資產列為待售資產		252.7	1,291.0
		76,499.7	71,606.5
總資產		189,126.8	176,519.3

簡明綜合資產負債表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		3,867.3	3,867.3
儲備		75,105.5	69,732.9
擬派末期股息		—	812.1
中期股息		390.1	—
股東權益		79,362.9	74,412.3
非控權股東權益		25,103.6	23,070.7
總權益		104,466.5	97,483.0
負債			
非流動負債			
長期借貸		38,580.5	33,764.1
遞延稅項負債		6,252.7	5,096.2
其他非流動負債		388.5	375.0
		45,221.7	39,235.3
流動負債			
應付賬及應付費用	7	26,514.3	21,420.6
長期借貸之即期部分		8,509.9	7,796.2
短期借貸		1,855.8	8,994.7
應付股息		812.1	—
應付即期稅款		1,746.5	1,589.5
		39,438.6	39,801.0
總負債		84,660.3	79,036.3
總權益及負債		189,126.8	176,519.3
流動資產淨值		37,061.1	31,805.5
總資產減流動負債		149,688.2	136,718.3

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」）乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16而編製。中期財務報表應與2009年年度財務報表一併閱讀。

編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及計算方法，除採納以下詳述之新訂或經修訂準則外，與載列於截至2009年6月30日止財政年度財務報表所使用者貫徹一致。

本集團已採納於截至2010年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則，修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
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	附屬公司、共同控制企業及聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號修訂	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號修訂	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	業務分類
香港會計準則第1號（經修訂）	呈列財務報表
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	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	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋15	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋16	對沖外國業務淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋17	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18	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則(2008)的改進

此外，本集團已提前採納於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第32號(修訂)「金融工具：呈列－供股分類」。

採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港會計準則第1號（經修訂）- 呈列財務報表。該準則規定所有非所有者權益變動(即全面收益)須在一份全面收益表或兩份報表（收益表及全面收益表）中列報。本集團已選擇呈列兩份報表，一份全新簡明綜合全面收益表載於截至2009年12月31日止六個月中期財務報表之簡明綜合收益表後頁。

香港財務報告準則第8號 - 業務分類。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號－分類報告。新準則採用「管理層基準」，即分部資料乃按照與內部報告所採用的相同基準呈列。本集團現有的分部資料與供內部使用者相符，採納香港財務報告準則第8號對本集團的分部報告並無構成重大變動。

香港會計準則第40號（經修訂）- 投資物業。本集團採納此等修訂並提前自2009年7月1日開始應用。以投資物業形式構建或發展作未來用途之物業乃納入香港會計準則第40號範圍內，於2009年7月1日按其賬面值自發展中將完成物業重新分類並按公平值計量。

香港會計準則第32號（經修訂）- 「金融工具：呈列－供股分類」。本集團之非全資附屬公司新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）以新世界中國地產功能貨幣以外的貨幣列值提呈的供股不再計入衍生負債而分類為新世界中國地產的權益。因此，將不再有任何有關的衍生工具的公平值變動於收益表內確認入賬。

對截至 2009 年 12 月 31 日止六個月簡明綜合收益表的影響如下：

	香港會計準則第 40 號 (經修訂) 百萬港元	香港會計準則第 32 號 (經修訂) 百萬港元	合計 百萬港元
增加/(減少)			
衍生負債公平值變動	—	(287.8)	(287.8)
投資物業公平值變動	(74.6)	—	(74.6)
應佔共同控制實體業績	41.2	—	41.2
除稅前溢利	(33.4)	(287.8)	(321.2)
遞延稅項	18.6	—	18.6
期內溢利	(14.8)	(287.8)	(302.6)
應佔溢利/(虧損)：			
股東	(18.9)	(201.5)	(220.4)
非控股股東權益	4.1	(86.3)	(82.2)
	(14.8)	(287.8)	(302.6)
每股盈利 (港元)			
基本	(0.004)	(0.052)	(0.056)
攤薄	(0.004)	(0.052)	(0.056)

對於 2009 年 12 月 31 日簡明綜合資產負債表的影響如下：

	香港會計準則第 40 號 (經修訂) 百萬港元	香港會計準則第 32 號 (經修訂) 百萬港元	合計 百萬港元
增加/(減少)			
投資物業	1,211.8	—	1,211.8
發展中物業	(1,286.4)	—	(1,286.4)
共同控制實體	41.2	—	41.2
總資產	(33.4)	—	(33.4)
儲備	(18.9)	—	(18.9)
非控股股東權益	4.1	—	4.1
總權益	(14.8)	—	(14.8)
遞延稅項負債	(18.6)	—	(18.6)
總權益及負債	(33.4)	—	(33.4)

採納其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何影響。

本集團並未提早採納對 2010 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至 2011 年 6 月 30 日止年度生效

年度改進項目	香港財務報告準則(2009)的改進
香港財務報告準則第 1 號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第 2 號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 19	以股本工具抵銷金融負債

在截至 2012 年 6 月 30 日止年度生效

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港會計準則第 24 號(經修訂)	關聯人士的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 14(經修訂)	預付最低資金的規定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋與本集團營運相關，並會引致財務報表中會計政策、披露及若干項目的計量有所變動。然而，本集團尚未確定該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對其經營業績及財務狀況的影響。

2. 收入及分部資料

管理層已按照本公司之執行委員會審閱以作出策略性決定的報告，以釐定經營分部。執行委員會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業投資、物業發展、服務、基建項目、電訊、百貨、酒店營運及其他業務（包括媒體及科技業務）分部。

執行委員會以應佔營業溢利為指標以評估經營分部的表現。此衡量基準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。財務收入及財務費用也不會分攤予各分部。

	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2009年12月31日止六個月										
對外	790.9	2,755.7	5,402.2	124.8	374.4	1,335.8	1,230.1	102.9	—	12,116.8
內部分部	62.5	—	848.2	—	29.8	—	—	—	(940.5)	—
收入	853.4	2,755.7	6,250.4	124.8	404.2	1,335.8	1,230.1	102.9	(940.5)	12,116.8
分部業績	515.2	236.4	626.3	(6.6)	(11.7)	282.5	113.0	(50.5)	—	1,704.6
其他收益，淨值										2,446.9
投資物業公平值變動										2,369.1
未分攤企業費用										(333.7)
營業溢利										6,186.9
財務收入										319.0
財務費用										(465.9)
										6,040.0
應佔業績										
共同控制實體	281.0	364.5	115.4	673.9	—	—	6.9	2.2	—	1,443.9
聯營公司	143.2	7.6	290.8	14.2	82.7	(0.2)	(3.7)	5.6	—	540.2
除稅前溢利										8,024.1
稅項										(993.2)
本期溢利										7,030.9
於2009年12月31日										
分部資產	35,985.8	58,424.9	9,928.7	2,383.2	1,244.4	4,761.1	6,382.7	5,958.5	—	125,069.3
共同控制實體權益	4,580.3	8,419.2	2,451.3	12,745.9	—	—	943.9	640.6	—	29,781.2
聯營公司權益	1,756.1	1,179.7	2,807.7	347.0	2,101.0	0.9	112.4	25.0	—	8,329.8
未分攤資產										25,946.5
總資產										189,126.8
分部負債	380.0	16,393.8	5,462.6	410.6	219.1	2,732.4	785.7	518.6	—	26,902.8
未分攤負債										57,757.5
總負債										84,660.3
截至2009年12月31日止六個月										
非流動資產添置(附註 a)	1,156.0	1,290.9	100.4	18.2	98.1	99.1	69.5	20.1	—	2,852.3
折舊及攤銷	16.7	50.1	63.5	34.0	23.3	93.4	156.7	11.7	—	449.4
耗蝕支出及撥備	13.8	51.9	30.5	—	—	—	2.0	39.9	—	138.1

2. 收入及分部資料(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										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	54.7	595.5	—	—	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2009年6月30日										
分部資產	32,765.5	51,057.3	17,446.9	1,920.4	1,347.4	4,729.4	6,136.4	6,403.4	—	121,806.7
共同控制實體權益	5,888.2	9,401.0	1,996.3	13,088.8	—	—	958.2	586.0	—	31,918.5
聯營公司權益	1,652.3	1,148.8	2,459.4	351.4	2,047.2	0.9	112.4	55.9	—	7,828.3
未分攤資產										14,965.8
總資產										176,519.3
分部負債	696.9	7,210.6	10,310.0	202.5	186.0	1,762.4	644.7	782.5	—	21,795.6
未分攤負債										57,240.7
總負債										79,036.3
截至2008年12月31日止六個月										
非流動資產添置(附註a)	39.2	545.4	138.9	64.0	46.5	142.0	162.7	6.5	—	1,145.2
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

附註 a:

非流動資產添置乃指除金融工具、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)

	營業額	非流動 資產(附註 b)
	截至2009年12月 31日止六個月 百萬港元	於2009年 12月31日 百萬港元
香港及其他	6,429.7	35,940.9
中國大陸	5,145.4	28,436.8
澳門	541.7	59.3
	12,116.8	64,437.0
	截至2008年12月 31日止六個月 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
香港及其他	7,256.1	34,149.2
中國大陸	2,880.8	22,867.0
澳門	1,933.5	67.0
	12,070.4	57,083.2

集團於東南亞及北美洲之收入及非流動資產、分別佔集團之總收入及非流動資產並不重大，因此包括於香港及其他項下。

附註 b:

非流動資產指除金融工具、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/(虧損)

本集團之營業溢利/(虧損)已包括及扣除下列收入/(支出)項目：

截至2009年12月31日止六個月

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
上市及非上市投資之股息收入	12.6	9.4
被視收購/出售附屬公司權益收益	—	137.6
前期持有之共同控制實體的公平值收益	513.3	—
出售淨溢利		
可供出售財務資產	225.1	16.2
附屬公司	936.7	56.6
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	483.7	50.9
按公平值透過損益列賬財務資產之公平值收益	253.5	371.6
出售存貨成本	(3,762.3)	(1,732.8)
保留非控股股東權益的公平值收益	105.8	—
折舊及攤銷	(449.4)	(371.9)
資產耗蝕虧損	(138.1)	(349.5)

4. 稅項

截至2009年12月31日止六個月

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	291.8	209.2
中國大陸及海外稅項	269.7	138.4
中國大陸土地增值稅	76.2	19.9
遞延稅項		
投資物業之估值	345.9	(342.6)
暫時差異	9.6	4.1
	993.2	29.0

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%（2008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9%至25%（2008年：3%至33%）不等。

中國大陸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368.5百萬港元及 66.7百萬港元（2008年：119.4百萬港元及22.3百萬港元），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. 每股盈利/(虧損)

期內每股基本及攤薄盈利/(虧損)/之計算如下：

截至2009年12月31日止六個月

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
股東應佔溢利/(虧損)	5,346.1	(992.2)
可攤薄潛在股份之影響		
可換股債券利息支出	—	—
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(36.6)	(21.9)
計算每股攤薄盈利/(虧損)/的溢利/(虧損)	5,309.5	(1,014.1)

	股份數目	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利/(虧損)/之加權平均股份數目（百萬）	3,867.3	3,595.4
可攤薄潛在股份之影響		
購股權	—	—
可換股債券	—	—
計算每股攤薄盈利/(虧損)/之加權平均股份數目（百萬）	3,867.3	3,595.4

截至2008年12月31日止六個月內之每股虧損已反映新世界中國地產期內之供股而予以調整。

由於兌換期內未兌換之可換股債券及行使尚未行使之購股權會造成反攤薄影響，故截至2009年及2008年12月31日止六個月內之每股攤薄盈利/(虧損)並無假設兌換可換股債券及行使購股權。

6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
即日至30天	4,912.2	6,630.5
31天至60天	307.0	316.4
多於60天	683.3	552.6
	5,902.5	7,499.5

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。

7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
即日至30天	6,712.8	6,286.0
31天至60天	639.8	495.4
多於60天	1,179.8	1,098.5
	8,532.4	7,879.9
來自證券業務之應付款(附註)	—	4,694.1
	8,532.4	12,574.0

附註：

證券業務產生的應付款項主要指應付客戶、經紀、交易商及結算所的款項。該等應付款項餘額大部份乃須於要求時償還，惟不包括於一般業務過程中因孖展買賣活動而向客戶收取的規定保證金按金所衍生的應付客戶款項。本集團於2009年12月出售其證券業務。

8. 資產抵押

於2009年12月31日，已作貸款抵押之集團資產合計31,081.0百萬港元（2009年6月30日：33,641.7百萬港元）。

9. 或然負債

本集團於2009年12月31日之或然負債為數 6,437.8百萬港元（2009年6月30日：6,638.7百萬港元）。

中期股息

董事會茲向2010年4月14日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2010年6月30日止財政年度之中期股息每股0.10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0.10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2010年5月3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：2010年4月8日至2010年4月14日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2010年4月7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2009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。

主要收購或出售

1. 於期內，根據日期為2009年11月19日的買賣協議，新創建出售其於大福證券集團有限公司(「大福證券」)的部份權益，有關交易已於2009年12月21日完成(「出售事項」)。緊接有關交易完成前，新創建持有大福證券的61.86%權益，而根據出售事項，新創建已出售大福證券的52.86%權益及保留餘下的9%權益。
2. 期內新世界中國地產分別以代價人民幣1元收購廣州集賢莊新世界城市花園有限公司(「集賢莊」)之40%權益及以代價約521百萬港元收購上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)之52.5%權益。集賢莊主要從事發展位於中國廣東省白雲區永泰村住宅發展項目廣州嶺南新世界花園。三聯之主要業務為發展位於中國上海虹橋發展區之上海中山廣場。於收購後，集賢莊及三聯成為新世界中國地產之全資附屬公司。
3. 於2009年12月，新世界中國地產將上海局一房地產發展有限公司(「局一」)的全部權益以代價約1,174百萬港元售予Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited。局一主要從事開發位於中國上海盧灣區的上海香港新世界花園。該出售為新世界中國地產集團帶來約15百萬港元淨出售虧損。

僱員及薪酬政策

於2009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2009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2009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。

流動資金及資本來源

債務淨額	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	22,695.0	34,187.5
新創建集團- (現金淨額)	(1,513.0)	3,600.9
新世界中國地產	8,276.5	12,115.6
新世界百貨 - (現金淨額)	(3,413.7)	(2,923.5)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	19,345.2	21,394.5

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其他重大外匯風險。

集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期合約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 12 月 31 日持有未到期有關以浮動利率轉為固定利率掉期合約總額為 44 億港元。

本集團之權益由於2009年6月30日之 97,483.0 百萬港元增加至於2009年12月31日之 104,466.5 百萬港元。

於2009年12月31日，本集團之現金及銀行存款為 24,689.2 百萬港元（2009年6月30日：14,363.3 百萬港元），綜合債務淨額為 22,695.0 百萬港元（2009年6月30日：34,187.5 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 21.7%，較 2009 年 6 月 30 日減少 13.4%。該減少主要乃來自出售住宅單位及出售部份大福證券集團有限公司權益收益、新世界中國地產供股而發行新股所得款項及權益之增加。

截至 2009 年 12 月 31 日止六個月內，本集團已回購新世界中國地產之附屬公司發行之人民幣可換股債券總數為 46.0 百萬人民幣。

本集團於2009年12月31日的長期銀行借貸和可換股債券及短期銀行及其他借貸分別為46,027.1百萬港元及1,357.1百萬港元。2009年12月31日長期借貸和可換股債券到期情況如下：

	百萬港元
1年內	8,509.9
第2年	8,214.2
第3至第5年	27,678.5
第5年後	1,624.5
	46,027.1

業務回顧

截至2009年12月31日止六個月，新世界發展錄得營業額121億1,680萬港元及本公司股東應佔溢利53億4,610萬港元。於回顧期內，物業銷售、租賃、基建、服務及百貨等經常性業務的貢獻均取得理想增長。若剔除其他收益，淨值及投資物業公平值變動之相關影響，本集團的基本溢利為18億6,170萬港元，較上一期間增加83%。

香港物業發展

於2009年第二季，繼內地物業市場後，香港物業市場亦呈現復甦跡象。利率低企，銀根放寬，股市表現理想，促使市場氣氛由淡靜轉趨活躍。銷售動力顯著改善，成交量及成交價均健康增長。

根據香港特區政府土地註冊處公布的數據，2009年的住宅樓宇買賣合約數目達到115,000宗，較2008年上升20%。隨著本地經濟持續改善，預期物業市場於2010年的增長步伐穩健。

於回顧期內，本集團之應佔香港物業銷售額約為6億港元，貢獻主要來自海濱南岸及衛理苑之銷售。

大型住宅項目翹翠峰及具代表性的豪宅項目名鑄，自於2009年推出以來，市場反應踴躍。於回顧期內，所屬住宅面積已分別售出約90%及60%。

集團目前正按照合作參與協議，與市區重建局落實處理整個尖沙咀河內道項目的未售面積(包括名鑄、尖沙咀凱悅酒店及K11)，有關處理工作預期在2010年年中完成。由於在完成前未能釐定項目帶來的確切業績，故包括及不止於銷售名鑄的業績，將納入於截至2010年6月30日止的年度賬目內。

市民對住屋需求激增，本集團乘勢於2010年1月推出位於西環的寶雅山。該項目座落於中西區校網，毗鄰未來的港鐵西港島綫終點站。大部份單位經已售出。

本集團預期在2010年及2011年推出五個新項目，分別為今年1月已推出的西環寶雅山、大坑春暉臺9-12號、元朗唐人新村一期、半山干德道55號及沙田車公廟站項目，為市場提供1,333個單位。

本集團持有合共超過2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。與此同時，本集團正與政府將就500萬平方呎農地主要改作住宅用途之所需地價進行磋商。

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	14,331,538	12,930,038
沙田／大埔	2,122,000	2,122,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,265,000	1,028,000
屯門	120,000	120,000
總計	20,098,538	18,460,038

2009年10月及12月，本集團已承諾向政府支付約36億港元，作為兩個分別位於馬鞍山的烏溪沙項目及位於元朗的大棠路項目的合營物業發展項目更改農地用途的集團應佔地價，涉及總樓面面積約120萬平方呎。

除更改農地用途外，本集團亦一直積極補充香港市區的土地儲備，為未來提供穩定的發展用地。目前考慮採取的途徑包括參與公開賣地、私人收購及競投由市區重建局、香港鐵路有限公司及政府招標之發展項目。

2010年3月，本集團佔五成股權的合營企業成功投得港鐵柯士甸站上蓋項目的物業發展工程。該項目的地盤總面積為295,181平方呎，最大可建樓面面積約130萬平方呎，可作住宅發展用途。本集團的預計總資本承擔約為58億港元，應佔地價為39億港元。

計及港鐵柯士甸站上蓋項目的應佔總樓面面積約640,000平方呎，本集團目前持有總樓面面積670萬平方呎之土地儲備作即時發展用途。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	446,222
九龍	1,915,011
新界 (不包括待更改用途之農地)	4,375,214
總計	6,736,447

香港物業投資

在環球金融海嘯的巨浪下，甲級寫字樓之需求及租金均大幅下降。然而，各國政府推出刺激經濟措施，均有助挽回疲弱的市場氣氛。寫字樓物業市場已呈現靠穩的跡象，自2009年第四季起，寫字樓使用率開始止跌回升，而租金亦逐漸回穩。

經歷2009年首三季經濟不景所產生的不利影響後，香港零售業亦已重上軌道。隨著經濟環境改善，失業率下降，股票市場帶來正面的財富效應，本地消費者信心大增。加上抵港旅客日增，遊客消費增加，為經濟復甦奠下了穩固基礎。

本集團在香港之租金收入總額為5億8,750萬港元。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。

K11是全球首個購物藝術館，已於2009年12月開幕。目前，K11之出租率表現理想，其中65%之店舖為全球潮流品牌的旗艦商店或首次引入香港的商店。K11作為首個融合藝術·人文·自然三大核心價值的購物藝術館，勢將成為香港多元文化藝術的核心，為顧客提供獨一無二的購物體驗。

新世界中心預期於2010年年中展開重建。繼2009年拆卸新世界中心東翼寫字樓後，物業餘下的核心部分亦將會分階段清拆。

酒店

全球經濟衰退，香港酒店業自2008年第三季以來面對著嚴峻挑戰。2009年5月爆發人類豬型流感，令情況雪上加霜。然而，隨著全球經濟逐步靠穩，以及旅客對疫症的憂慮減退，抵港旅客人數自2009年第四季起回升，並錄得正面增長。

2009年，內地旅客成為酒店業復甦的主要動力，佔旅客總數超過60%，令訪港旅客總數上升0.3%，創2,950萬新高。然而，長途旅客市場的復甦步伐仍然緩慢。儘管如此，與2009年第三季初的雙位數跌幅相比，市場明顯好轉。自2009年11月以來，美洲及南太平洋地區之旅客人數均錄得增長。

於回顧期內，首數個月旅遊業市況黯淡，對本集團旗下在香港的酒店之整體業績產生負面影響。於2010財政年度上半年，香港君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店之平均入住率為73%，平均房租下跌18%。然而，旅客數目由2009年第四季起逐步上升，刺激入住率回彈，自2009年11月起約為80%。

撇開全球經濟下滑及人類豬型流感的因素，酒店業務總體經營業績仍未如理想，主要是由於回顧期內大連新世界酒店、香港凱悅酒店 — 沙田及香港凱悅酒店 — 尖沙咀業務剛起步所致。

本集團之香港凱悅酒店 — 尖沙咀，自2009年10月開幕以來一直運作暢順，提供共381間客房。同時，新世界酒店管理有限公司（「新世界酒店管理」）繼續在中國內地、澳門及東南亞地區開拓新世界酒店品牌。

新世界酒店管理於2009年10月接手管理馬尼拉新世界酒店，並於2010年1月開始管理順德新世界酒店。目前，新世界酒店管理負責管理新世界集團旗下的九家酒店。

由於尖沙咀新世界中心重建項目預定於2010年內展開，九龍萬麗酒店作為該中心的主要部分，亦已於2010年2月28日後停業。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

於2010財政年度上半年，新世界中國地產錄得溢利9億4,030萬港元，較2009財政年度上半年之3億7,420萬港元增加151%，但新世界中國地產核心業務之相關主要溢利則由2009財政年度上半年之5億7,910萬港元減少至5億4,610萬港元，減幅超過5%。

於回顧期內，新世界中國地產整體物業銷售表現受到市場氣氛好轉及物業市場前景樂觀所刺激，銷量增加257%至總樓面面積524,730平方米，銷售總額逾人民幣35億3,020萬元。然而，由於在回顧期內落成及售出的大部分項目都是位於二線城市（如長沙及貴陽）的較低價住宅單位，物業銷售之整體貢獻未能以同一幅度上升。回顧期內的整體毛利率較2009財政年度上半年下跌超過15%。

於2010財政年度上半年，新世界中國地產於武漢、長沙、成都、廣州及貴陽完成6項物業發展項目，總樓面面積為310,887平方米，較去年增加65%。

於2010財政年度上半年，新世界中國地產來自租賃業務的貢獻較2009財政年度上半年略減5%，主要是由於重續北京新世界中心之租約時調低按營業額訂定租金，以及出售北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓後的可租用面積減少所致。期內各寫字樓的出租率持續上升，尤以武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈最為突出，舒緩了購物商場經營收入減少之影響。

於2010財政年度上半年，位於長沙、廣州及新塘之零售物業及停車場已告落成，為新世界中國地產之投資物業組合增加60,635平方米。

於回顧期內，新世界中國地產按每股供股股份2.55港元的價格，以供股方式按每兩股現有股份發行一股供股股份的基準，發行1,918,584,241股每股面值0.10港元的股份。所得款項淨額將用作重新融資現有的借貸及債務，包括可能贖回或購回尚未贖回的可換股債券。供股計劃可加強新世界中國地產的資本基礎。

新創建集團有限公司（「新創建集團」）

新創建集團於2010財政年度上半年錄得股東應佔溢利23億540萬港元，較去年同期上升183%。出售大福證券部份股權錄得7億2,870萬港元的可觀收益已於本期間確認。新創建的一貫企業策略是將資源集中於增長穩定的領域，例如基建業務，以提升股東價值。

基建

基建業務分部為本集團帶來平穩之貢獻，主要原因是能源業務好轉，但公路業務之業績則下跌所致。

於2009年7月至11月期間，廣州市北環高速公路進行大型維修及保養工程，高速公路部分須封閉，因而嚴重影響其業績，每日平均交通流量大減33%。於回顧期內，珠江三角洲地區內其他高速公路之表現回升。京珠高速公路(廣珠段)及深圳惠州公路及高速公路的每日平均交通流量分別上升11%及13%。

鑑於售電量上升，煤價回軟，能源業務之業績突飛猛進。受惠於經濟復甦，珠江電廠之合併售電量增長11%。成都金堂電廠之售電量上升10%。由於澳門有多家新酒店及娛樂場所開業，澳門電廠之售電量亦增加了7%。

內地水務項目的貢獻持續增長。重慶水廠的每日平均污水處理量增加20%。上海化學工業區水處理廠的工業用水銷售量及污水處理量，分別增加了17%及10%。澳門水廠的每日平均售水量增長3%。2009年3月，新創建集團收購天津芥園水廠之26%實際權益，以進一步強化其水務業務組合。

於回顧期內，由於全球貨運市場不景氣，亞洲貨櫃物流中心之溢利貢獻下跌。儘管平均租用率維持於97%之高水平，而整體平均租金仍然上升，但貨運操作收入、儲存及入關登記費收入均大幅減少。為提供專業的倉儲及碼頭服務，服務不斷增長之全球客戶，新創建集團於葵涌興建一個全新的物流倉庫，可出租總面積約為920,000平方呎，預計於2011年竣工。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司新建之重慶中心站已於2009年12月投入運作。昆明中心站於2010財政年度上半年處理之貨物吞吐量為11萬個標準箱，較去年同期增加31%。位於鄭州、成都、大連、青島、武漢及西安的中心站，預期將於2010年竣工。預計18個鐵路集裝箱中心站可於2012年底前全部落成。

服務

由於免稅店業務之表現令人鼓舞，大福證券之業績亦顯著改善，服務業務分部之收入貢獻大幅增加。

香港會議展覽中心於2010財政年度上半年之展覽業績空前成功。中庭擴建工程於2009年4月竣工後，可租用面積增至91,500平方米。期內共舉辦547項活動，吸引逾340萬參觀人次。大部分經常性國際貿易展覽之展覽總面積及整體到場人數均見增長。

於回顧期內，受惠於乘坐鐵路訪港的內地旅客人數飆升，每名乘客的消費額增加，開設於港鐵羅湖站及紅磡站內的免稅店錄得理想業績，連帶港鐵落馬洲的零售收入及溢利亦大幅改善。

設施服務業務之溢利貢獻急跌30%，主要是由於回顧期內經濟不景，導致收入普遍下降。新創建旗下的物業管理業務為中港兩地逾1,650萬平方米的工商住宅區提供物業管理服務。

於2009年12月31日，建築業務的手頭合約總值為212億港元。本集團之機械工程業務仍然保持理想業績，毛利率有所上升。與此同時，由於燃油成本整體下降，本地巴士及渡輪業務之表現亦大幅改善。

大福證券之貢獻顯著改善，主要由於2009年3月起股票市場出現明顯的回升跡象，股票市場交投增加，帶動核心業務之貢獻增加。Tricor在香港及新加坡的業務營運合共佔總溢利逾80%。於回顧期內，新創建集團收購了兩家在馬來西亞提供軟件諮詢及一般業務支援服務的公司。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

於2010財政年度上半年，新世界百貨之總收入達9億8,860萬港元，較去年同期增長11.8%。股東應佔溢利較去年同期增加5.2%至2億7,200萬港元。

於回顧期間內，華中區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的32.5%，其次為華東區及東北區，分別佔29%及21%。

於2009年12月底，新世界百貨之業務網絡包括22家自有店及11家管理店，總樓面面積約為1,068,330平方米，總作業樓面面積約為807,500平方米。有關店舖分佈於中國東北、華北、華東、華中及中國西南五個營運地區，覆蓋中國17個主要城市。

新世界百貨正在革新形象，引入「時尚」及「生活」的新概念經營模式。該企業形象革新計劃於2009年9月9日在東北區瀋陽啓動。瀋陽南京街店及瀋陽中華路店率先引入「時尚館」及「生活館」的經營模式，以透過多元化的營銷拓展廣闊客源。

繼於東北區瀋陽進行形象革新計劃後，華北區及華東區亦將於2010年進行革新計劃，並分別以北京及上海作為啓動城市。華中區及西南區則會於2011年推行，武漢及成都分別為啓動城市。整個項目預期於2011年內完成。

新世界百貨將會繼續按照兩個主要方針設立新的自有店。首先，選址會定於經濟發達或具有良好增長前景的城市黃金地段。另外則是於營運區內的多個核心增長城市推行「一市多店」及「幅射城市」的擴展策略，以尋求區域性增長。該等城市包括華中區的武漢、東北區的瀋陽、華北區的北京、華東區上海及西南區的成都。

2010年1月，新世界百貨於上海的第八家店舖上海寶山店開始試業。上海寶山店的建築面積約39,000平方米，為華東區首家新開發的「生活館」，提供一站式購物、休閒、餐飲及綜合服務。上海寶山店成功開業，為日後設立的「生活館」及「時尚館」奠下榜樣，踏出形象革新計劃的重要一步。

新世界百貨計劃於2010年及2011年開設五家新店。除已開業的上海寶山店外，北京時尚店及上海成山店亦將於2010年開業，而鄭州店及瀋陽津橋路店則會於2011年開業。新增樓面面積約185,000平方米。

於2010年1月，新世界百貨成功收購管理店上海浦建店的經營權。

電訊

於回顧年內，新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)已將其網絡現代化，從而創造新的收益流及推動未來的業務增長。網絡現代化將有助新世界與市場並進，以回應瞬息萬變的業務需求。「新世界互動媒體」亦部署多個新系統，加強其電訊基建，務求為客戶提供先進的廣告及搜尋推廣服務。

於2010年財政年度上半年，CSL New World Mobility Group錄得25億1,400萬港元的收入，下跌15.5%。下跌主要由於手機銷量及話音收入減少所致，但由流動數據收入增長3%所抵銷。儘管銷售收入方面的扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利有所改善，其貢獻僅達7億5,100港元，下跌4.8%。下跌主要由於高溢利率的國際漫遊業務有所下跌所致。

隨著Next G™ 網絡完成及傳統網絡於上一個財政年度相應淘汰及加快折舊，2010年財政年度上半年內的折舊及攤銷開支大幅減少。扣除利息及稅項前盈利由虧損2億4,500萬港元轉為收益4億5,300萬港元。

新世界策略投資有限公司(「新世界策略」)

新世界策略是新世界集團的全資附屬公司，亦為集團的直接投資旗艦。自2007年8月成立以來，新世界策略把投資重點放在上市前及能提升價值的投資機會，專注投資高增長私人企業，該等企業可望於一至三年內安排上市，並利用相互之間的協同效應致力為新世界策略及合作夥伴爭取最佳的回報。

本著「新策略，新思維」的宗旨，新世界策略持續於不同領域發掘具發展潛力的投資項目。於2008年，新世界策略投資於百瑪士環保控股有限公司(「百瑪士」)。百瑪士為一家專門轉化廢物為能源的公司，專注於在中國投資、開發、營運及管理廢物處理及可再生能源項目。為有效回應中國廢料管理的需要，百瑪士不僅在中國引入歐洲廣泛採用的尖端科技，更成功開發獨有的[市區固體廢物綜合處理解決方案]，旨在將廢物轉化為無害的物料及資源。百瑪士乃由恒寶利控股有限公司(將易名為「新環保能源控股有限公司」)以約11億5,000萬港元對價收購，而後者已於2009年12月在香港聯合交易所有限公司主板上市。新世界策略於該交易中獲得恒寶利國際之可換股票據作為對價。

在回顧期內，新世界策略亦分別投資於零售、資源及再生能源等業務，務求透過投資這些具發展潛力的項目，把握中國經濟高速增長的機遇。

新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)

新世界中國實業專注於具有上市潛力的高增長公司的策略性投資。新世界中國實業亦為中國私募基金新世界利寶中國發展有限公司(「新世界利寶」)之項目經理。新世界中國實業之累計投資總額約為1億6,300萬美元，投資超過20個項目。

於2010年財政年度上半年內，新世界利寶出售其於一家生物技術醫藥公司及一家植物醫藥原料製造商的權益，投資回報分別約112%及160%。新世界利寶亦出售其於服裝產品製造商之其餘權益。

新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)

為從地區市場開放及技術提升過程中受惠，新世界信息科技繼續集中為中國內地及亞太區市場提供可帶來溢利的服務及應用方案。憑藉現有項目，新世界信息科技將會力求擴張現有組合的闊度及深度，以達致最佳的業務協同效應及經濟規模效益。

展望

多間央行一致推出刺激經濟方案推動經濟，自2009年第二季起已漸見穩定成效。中國內地及香港的物業市場亦相繼急速反彈。流動資金充裕，加上低息環境，造就對幾乎所有行業都利好的環境。

在香港，住宅市場表現強勁，2009年的一手成交額達16,161宗，按年上升46%，2009年底曾出現短期放緩跡象。可是，低利率、流動資金充裕及土地供應量低企這三個因素，已在短時間內再度推動市場。集團於2010年1月底成功推售寶雅山，反映住宅物業需求殷切。現時的寫字樓及零售租賃市場亦回復生氣。活躍的營商環境需要更多寫字樓空間，因而可能會推動租金上揚。於2009年最後一季，香港的私人消費開支按年增長4.9%，而相比去季僅上升0.5%可觀的增長，對零售物業市場而言實屬好消息。

香港高價甲級酒店的入住率自2009年10月起連續四個月達到79%或以上。而入住率保持穩定，一般意味房租於下一步將會有所改善。

在中國內地，國家政策將會成為市場發展的關鍵。中央政府應會繼續推行政策鼓勵內需，藉以推動經濟增長。普遍預期，中央政府將不會大幅偏離現行政策，令包括物業市場在內的增長火車頭消失。然而，政府將會稍為調節市場及經濟節奏步伐。若其宣佈有關打擊市場不規則及行為不當情況的個別政策，也是意料中事。中國內地的物業市場將會於2010年健康發展，但由於若干城市供應短缺以及市價的吸引力不如2009年首季，成交量大有可能下滑。

集團的基建及服務分部在不同程度上受惠於全球經濟復甦。集團將繼續擴大在中國內地的基建項目投資，同時，新創建集團將會繼續整固其非核心業務，以提升股東價值，而出售大福證券的主要股權乃此企業策略的一部分。

中國內地的零售業於2009年面對重重困難。展望將來，隨著中央政府繼續落實其經濟刺激方案，預期2010年將會出現穩定增長。儘管零售業的營運環境出現重大挑戰，本集團有信心利用其於過去逾16年累積的經驗及優勢，藉著穩固的客戶基礎、良好聲譽以及自2009年起進行的全國性企業形象革新計劃，得以在百貨公司行業內的激烈競爭環境下傲視同儕，達到卓越成績及繼續擴大在零售業的版圖。

於2009年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於246億8,920萬港元，綜合債務淨額為226億9,500萬港元。債務淨額與總權益比率為21.7%，較2009年財政年度結束時減少13.4個百分點。為加強資本結構，集團於2010年2月發行5億美元的十年期固定利率債券，將有助改善到期日情況及把握利率低企的機遇。

董事總經理
鄭家純博士

香港，2010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）、何厚浚先生及李聯偉先生。