

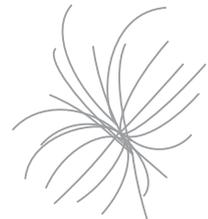


新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

薪火相傳 價值傳承

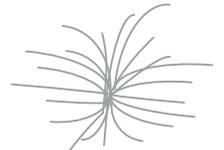
2009 / 2010 中期報告



● 求創新
求進取

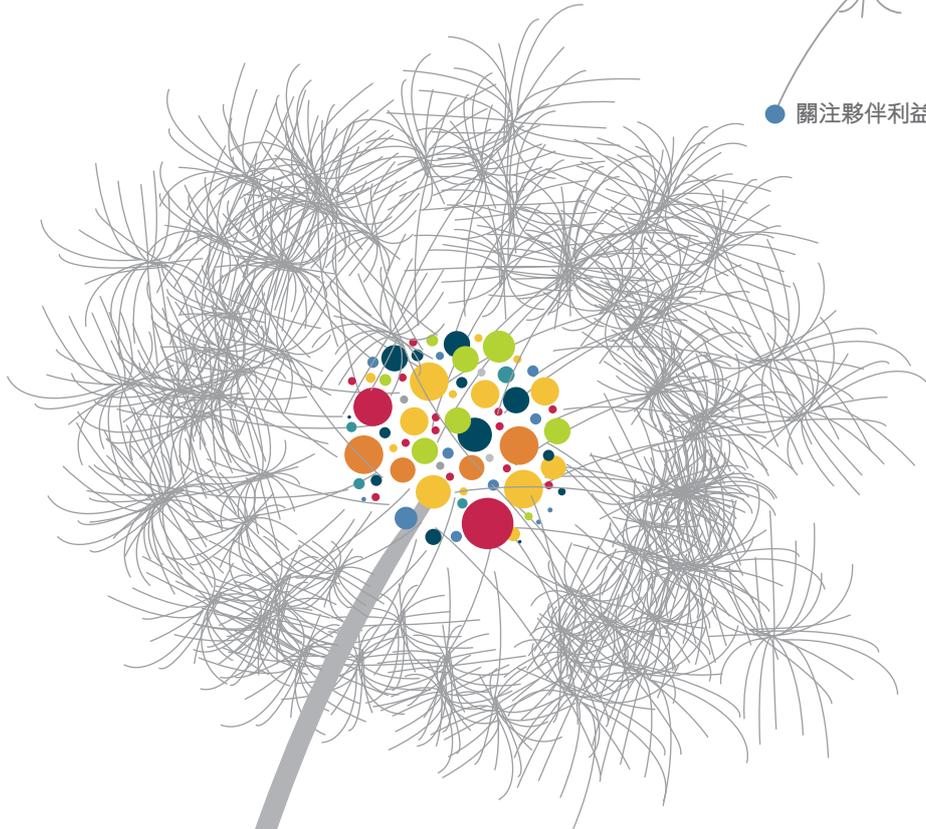


● 摯誠可靠
獲取信賴



● 關注夥伴利益

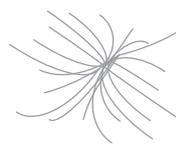
● 履行社會責任



● 追求卓越



● 培育人才
發展團隊



目錄

財務摘要	2
主席報告書	3
董事總經理報告書	4
簡明綜合收益表—未經審核	11
簡明綜合全面收益表—未經審核	12
簡明綜合資產負債表—未經審核	13
簡明綜合現金流量表—未經審核	15
簡明綜合權益變動表—未經審核	16
簡明賬目附註	17
流動資金及資本來源	32
其他資料	33
公司資料	48

財務摘要

	未經審核		
	截至12月31日止六個月		
	2009年	2008年	變動
	百萬港元	百萬港元	%
收入	12,116.8	12,070.4	0.4
分部業績總額(附註)	3,688.7	2,485.7	48.4
其他收益·淨值	2,446.9	155.6	1,472.6
投資物業公平值變動	2,369.1	(2,353.7)	不適用
股東應佔溢利／(虧損)	5,346.1	(992.2)	不適用
基本溢利	1,861.7	1,018.1	82.9
	於2009年	於2009年	變動
	12月31日	6月30日	%
	百萬港元	百萬港元	
現金及銀行存款	24,689.2	14,363.3	71.9
債務淨額	22,695.0	34,187.5	(33.6)
總權益	104,466.5	97,483.0	7.2
淨負債比率(%)	21.7	35.1	(13.4)

附註： 包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績

主席報告書

各位股東：

古人善於觀象於天，取法於地，深明「窮則變、變則通、通則久」的處世之道。神農氏興起，斫木為耜，揉木為耒，教人製造工具，利於耕作；黃帝、堯、舜相繼興起，剡木為舟，剡木為楫，助民就地取材，改善水利。中國人知道事物到了困局就要變化，變化才能通順，通順才可長久。

變，道之常理，物之法則。18世紀，英國掀起工業革命，使社會經濟結構為之一變，世界才有現代文明之初模；19世紀，西學東漸，中國派遣學生出洋留學，學習西方事物及其創新思維，中國才埋下現代化之初苗；20世紀，鄧小平提出改革開放，倡導解放思想，追求實事求是，發展中國特式社會主義，中國才能在短短30年間躍升世界舞台上初露鋒芒。

中國社會歷經變革，從傳統農業社會，演進為工商、科學並重發展的泱泱大國。新世界集團因時制宜，配合祖國變之大道，隨時調整策略，與時並進，發展創新。

1973年，看清英資財團在香港壟斷之局面勢將改變，集團毅然收購香港尖沙嘴藍煙囪項目建造新世界中心，帶領華資財團更始本地市場；1984年，看好香港回歸祖國之願景，集團大力投資興建地標式香港會議展覽中心，成為1997年香港主權移交儀式舉行之重要場地；1992年，看顧內地住房環境需要改善，集團主動向各地政府請纓承擔舊城改造工作，開啟香港企業涉足內地規劃發展之先機。

變，技之傳承，近取諸身，遠取諸物，法之要領。集團推出之全球首個購物藝術館K11，將藝術·人文·自然三大核心價值巧妙融合。K11不僅是一個全新的購物商場，而是一個全球性的品牌概念，是預示集團讓過去連上未來，活化舊社區蘊藏的豐富本地文化傳統，繼而創造一個價值清晰的新社區。

傳統企業要生存，便得更新，欲與時並進，得帶頭革新。集團深信江山自有才人出，唯才是用，待時守分，乘時而起，誠是企業迄立歷史湍流不倒之法理。

主席

鄭裕彤博士

香港，2010年3月17日

董事總經理報告書

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穩定跡象。利率低企、銀根寬鬆及股市表現理想，均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內既定程序，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，毗鄰在建中的港鐵西港島線終點站。目前，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2010年1月已推出的西環寶雅山、大坑春暉臺9-12號大坑春暉臺項目、元朗唐人新村第一期、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

董事總經理報告書

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烏溪沙項目及元朗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，涉及應佔總樓面面積約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項目。該項目的地盤總面積為295,181平方呎，可建樓面面積約130萬平方呎，可作住宅發展用途。本集團的預計應佔總資本承擔約為58億港元，其中應佔地價承擔為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。

董事總經理報告書

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，並預期將繼續錄得正面增長。

2009年，內地旅客成為酒店業復甦的主要動力，佔訪港旅客總數超過60%，令旅客總數上升0.3%，創2,950萬的新高。然而，長途旅客市場的復甦步伐仍然緩慢。儘管如此，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，刺激入住率回升，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、香港凱悅酒店一沙田及香港凱悅酒店一尖沙咀業務剛起步所致。

本集團之香港凱悅酒店一尖沙咀，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、廣州及貴陽完成六項物業發展項目，總樓面面積為310,887平方米，較去年同期增加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購物商場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。

董事總經理報告書

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。

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，煤價回落，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，但貨櫃站操作收入、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非常成功。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。

董事總經理報告書

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。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。新創建集團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 Holdings Limited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，覆蓋內地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日在東北區瀋陽啟動。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，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啟動城市。華中區及西南區則會於2011年推行，武漢及成都分別為啟動城市。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，新世界百貨會在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、華東區的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。上海寶山店的樓面面積約39,000平方米，為華東區首家新開業的「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。

董事總經理報告書

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前管理店上海浦建店的經營權。

電訊

於回顧期內，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，較去年同期下跌15.5%。下跌主要由於手機銷量及話音收入減少所致，抵銷流動數據收入3%的增長。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7億5,100萬港元，較去年同期下跌4.8%。下跌主要由於高溢利率的國際漫遊業務下跌所致。

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2009年財政年度上半年之虧損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」)

新世界策略是本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。百瑪士乃由香港聯合交易所上市公司恒寶利國際控股有限公司(「恒寶利」)(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。新世界策略於該交易中獲發恒寶利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。

董事總經理報告書

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

多國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均利好的環境。

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。然而，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。

本集團的基建及服務部門在不同程度上受惠於全球經濟復甦。本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年累積的經驗及實力，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為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

簡明綜合收益表 — 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		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)
應佔業績		6,040.0	(1,264.2)
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)
非控股股東權益		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12月31日止六個月	
	2009年	2008年
	百萬港元	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

		於2009年 12月31日	於2009年 6月30日
	附註	百萬港元	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	7	801.1	834.1
無形資產	8	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	9	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

	附註	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	10	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	11	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	12	26,514.3	21,420.6
長期借貸之即期部份	11	8,509.9	7,796.2
短期借貸	11	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

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
營業活動產生之現金流入／(流出)淨額	9,862.2	(4,888.0)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	3,137.8	(960.9)
融資活動產生之現金(流出)／流入淨額	(1,725.1)	4,894.7
現金及現金等值項目增加／(減少)	11,274.9	(954.2)
於期初時之現金及現金等值項目	13,309.8	12,334.3
外幣兌換率轉換之影響	(24.9)	(20.5)
於期末時之現金及現金等值項目	24,559.8	11,359.6
現金及現金等值結餘之分析：		
現金及銀行存款	24,559.8	11,493.5
銀行透支	—	(133.9)
	24,559.8	11,359.6

簡明綜合權益變動表 — 未經審核

截至2009年12月31日止六個月	股本 百萬港元	儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總權益 百萬港元
於2009年7月1日	3,867.3	70,545.0	74,412.3	23,070.7	97,483.0
可供出售金融資產公平價值變動	—	576.9	576.9	(113.8)	463.1
可供出售金融資產公平價值變動產生之遞延稅項	—	(25.7)	(25.7)	—	(25.7)
出售可供出售金融資產儲備撥回	—	(110.2)	(110.2)	19.1	(91.1)
出售時遞延稅項撥回	—	19.1	19.1	—	19.1
應佔共同控制實體其他全面收益／(虧損)	—	(11.5)	(11.5)	71.7	60.2
匯兌差額	—	(2.4)	(2.4)	(6.4)	(8.8)
本期其他全面收益／(虧損)	—	446.2	446.2	(29.4)	416.8
本期溢利	—	5,346.1	5,346.1	1,684.8	7,030.9
本期全面收益總額	—	5,792.3	5,792.3	1,655.4	7,447.7
股息	—	(812.1)	(812.1)	(135.9)	(948.0)
非控權股東權益注資	—	—	—	1,365.7	1,365.7
購入附屬公司	—	10.0	10.0	4.3	14.3
出售附屬公司	—	(10.3)	(10.3)	(847.5)	(857.8)
回購一間附屬公司發行之可換股債券	—	(4.9)	(4.9)	—	(4.9)
僱員股份報酬儲備確認	—	(24.4)	(24.4)	(9.1)	(33.5)
	—	4,950.6	4,950.6	2,032.9	6,983.5
於2009年12月31日	3,867.3	75,495.6	79,362.9	25,103.6	104,466.5
截至2008年12月31日止六個月					
於2008年7月1日	3,736.5	68,658.3	72,394.8	22,509.9	94,904.7
可供出售金融資產公平價值變動	—	(667.5)	(667.5)	(137.9)	(805.4)
可供出售金融資產公平價值變動產生之遞延稅項	—	14.3	14.3	2.0	16.3
投資重估虧蝕撥往收益表	—	243.9	243.9	89.3	333.2
出售可供出售金融資產儲備撥回	—	(14.1)	(14.1)	—	(14.1)
出售時遞延稅項撥回	—	2.6	2.6	—	2.6
出售附屬公司匯兌儲備撥回	—	(12.9)	(12.9)	—	(12.9)
應佔一間共同控制實體其他全面虧損	—	(37.7)	(37.7)	(28.7)	(66.4)
匯兌差額	—	(41.1)	(41.1)	8.9	(32.2)
本期其他全面虧損	—	(512.5)	(512.5)	(66.4)	(578.9)
本期(虧損)／溢利	—	(992.2)	(992.2)	592.0	(400.2)
本期其他全面(虧損)／收益	—	(1,504.7)	(1,504.7)	525.6	(979.1)
股息	—	(939.6)	(939.6)	(149.1)	(1,088.7)
被視作購入附屬公司權益	—	—	—	(286.7)	(286.7)
購入附屬公司	—	10.0	10.0	4.3	14.3
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	2.5	2.5
出售附屬公司	—	—	—	(15.9)	(15.9)
發行以股代息股份	21.9	369.4	391.3	—	391.3
回購一間附屬公司發行之可換股債券	—	(3.8)	(3.8)	(1.7)	(5.5)
僱員股份報酬儲備確認	—	50.5	50.5	20.1	70.6
	21.9	(2,018.2)	(1,996.3)	99.1	(1,897.2)
於2008年12月31日	3,758.4	66,640.1	70,398.5	22,609.0	93,007.5

簡明賬目附註

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(「香港聯交所」)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：披露一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物業重新分類並按公平值計量。

簡明賬目附註

1. 編製基準及會計政策(續)

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
本期溢利增加／(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)
非控權股東權益	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)

簡明賬目附註

1. 編製基準及會計政策(續)

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)
非控權股東權益	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重大影響。

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

香港財務報告準則修訂	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日止年度或之後生效

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。

簡明賬目附註

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

簡明賬目附註

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)
應估業績										
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。

簡明賬目附註

2. 收入及分部資料(續)

	收入	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
被視作購入／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		
可供出售金融資產	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金融資產之公平值收益	253.5	371.6
出售存貨成本	(3,762.3)	(1,732.8)
保留非控權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)

簡明賬目附註

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

簡明賬目附註

5. 每股盈利／(虧損)(續)

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. 資本性開支

截至2009年12月31日止六個月，本集團於投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權及無形資產共斥資1,561.4百萬港元(2008年：756.7百萬港元)。本集團並出售賬面淨值為數185.4百萬港元(2008年：234.1百萬港元)之投資物業、租賃土地及土地使用權及物業、機器及設備。

7. 無形服務特許權

	百萬港元
於2009年7月1日賬面淨值	834.1
攤銷	(33.0)
於2009年12月31日賬面淨值	801.1

8. 無形資產

	商譽 百萬港元	牌照、 軟件商標及 特許權 百萬港元	經營權 百萬港元	合計 百萬港元
於2009年7月1日賬面淨值	980.5	143.9	559.6	1,684.0
出售附屬公司	(15.2)	(140.1)	—	(155.3)
攤銷	—	(3.8)	(15.6)	(19.4)
耗蝕	(51.8)	—	—	(51.8)
於2009年12月31日賬面淨值	913.5	—	544.0	1,457.5

9. 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應收保固金乃根據有關合約條款償付。

簡明賬目附註

10. 股本

	於 2009 年 12 月 31 日		於 2009 年 6 月 30 日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
註冊股本：				
每股面值 1.00 港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值 1.00 港元股份				
期／年初結存	3,867.3	3,867.3	3,736.5	3,736.5
以股代息(附註a)	—	—	130.8	130.8
期／年末結存	3,867.3	3,867.3	3,867.3	3,867.3

附註：

- 於 2009 年 6 月 30 日 年度內，本公司共發行 21,888,184，94,439,797 及 14,459,582 新股以每股 17.87516 港元，5.84522 港元及 13.9384 港元，以分別支付 2008 年中期，2008 年末期及 2009 年中期以股代息。
- 本公司於 2006 年 11 月 24 日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，有效期自採納日期起計為期十年。於 2007 年 3 月 29 日，本公司共發行 136,450,000 股購股權予董事及若干合資格參與者，其行使價為每股 17.756 港元及可予以調整。董事會可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格參與者授出可認購本公司股份之購股權。因行使根據購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超逾本公司於 2006 年 11 月 24 日之已發行股本之 10%，即 366,388,464 股股份。

於 2009 年 12 月 31 日未行使之購股權數目為 132,443,946 而截至 2009 年 12 月 31 日止六個月內購股權數目並無變動。

簡明賬目附註

11. 借貸

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行借款	19,400.7	14,951.5
無抵押銀行借款	18,014.1	17,987.0
可換股債券	8,612.3	8,431.6
非控權股東權益貸款	1,063.3	190.2
	47,090.4	41,560.3
長期借貸之即期部份	(8,509.9)	(7,796.2)
	38,580.5	33,764.1
短期借貸		
有抵押銀行貸款	201.7	4,476.9
無抵押銀行貸款	650.4	2,598.8
其他無抵押貸款	505.0	105.0
非控權股東權益貸款	498.7	1,814.0
	1,855.8	8,994.7
長期借貸之即期部份	8,509.9	7,796.2
	10,365.7	16,790.9
總借貸	48,946.2	50,555.0

12. 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。本集團已於2009年12月出售其證券業務。

簡明賬目附註

13. 承擔項目

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備之資本承擔		
物業、機器及設備	1,158.2	610.5
共同控制實體	722.4	1,291.1
可供出售金融資產	41.3	—
擬發展項目注資	76.3	2.3
	1,998.2	1,903.9
已授權但未簽約之資本承擔		
物業、機器及設備	379.2	706.3
擬發展項目注資	108.0	108.0
	487.2	814.3
本集團分佔共同控制實體所承諾而未包括於上述之 資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	750.3	837.6
已授權但未簽約	184.4	672.4
	934.7	1,510.0

14. 或然負債

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
a. 本集團的金融擔保合約如下：		
就若干物業買家之按揭款項 擔保下列公司取得信貸額	1,101.7	753.5
共同控制實體	2,965.3	3,500.4
聯營公司	125.0	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	111.7	111.7
保證非全資附屬公司之中國稅項債務	2,102.9	2,145.5
	6,406.6	6,636.1
b. 上述不包括本集團所佔的共同控制實體的或然負債如下：		
於共同控制實體所佔或然負債	31.2	2.6

本集團就位於中國大陸的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。本集團並無收到列載索償詳情之索償聲明。本集團預期該等事項對財務狀況沒有重大負面影響。

簡明賬目附註

15. 業務合併

- (1) 於2009年9月，合作合營企業天津新世界房地產開發有限公司(「天津房地產」)之合作方無償退回予新世界中國地產其於天津房地產之30%權益。因此，天津房地產成為新世界中國地產之全資附屬公司。有關已付代價及於收購日所持股權之公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持天津房地產股權的公平值	1,381.4
	1,381.4

於收購日所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	0.4
應收賬及預付款	1,660.4
現金及銀行存款	48.5
應付賬及應付費用	(0.4)
出售物業預收訂金	(191.5)
一間共同控制實體款項之結餘	(24.4)
可識別淨資產總值	1,493.0
所收購淨資產值之公平值超逾收購一間附屬公司成本之差額	(111.6)
	1,381.4

自收購日起，天津房地產未對收益作出貢獻及產生虧約2.1百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團期內收益及溢利不會有重大影響。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。本集團已確認因業務合併而產生所收購淨資產值之公平值超逾收購該附屬公司成本之差額。

簡明賬目附註

15. 業務合併(續)

- (2) 於2009年11月，新世界中國地產收購集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)40%的股權，代價為人民幣1元。因此，集賢莊成為新世界中國地產之全資附屬公司。有關已付代價及於收購日所持股權之公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	—
業務合併前所持集賢莊股權的公平值	693.2
	693.2

於收購日所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	442.8
物業、機器及設備	2.0
應收賬及預付款	51.9
待售物業	71.6
發展中物業	1,135.2
現金及銀行存款	831.8
應付賬及應付費用	(115.3)
出售物業預收訂金	(777.8)
長期借貸	(272.7)
遞延稅項負債	(282.0)
應付即期稅款	(67.0)
一間共同控制實體款項之結餘	10.8
可識別淨資產總值	1,031.3
所收購淨資產值之公平值超逾收購一間附屬公司成本之差額	(338.1)
	693.2

自收購日起，集賢莊貢獻收益約378.5百萬港元及產生虧約17.9百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團期內收益及溢利會分別增加447.0百萬港元及115.0百萬港元。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，經計算新世界中國地產在業務合併所持集賢莊60%股權之公平值及所收購淨資產值之公平值超逾收購該附屬公司成本產生之差額後，本集團已確認收益261.2百萬港元。

簡明賬目附註

15. 業務合併(續)

- (3) 2009年12月，新世界中國地產收購上海三聯物業發展有限公司(「三聯」)52.5%的股權，代價為520.7百萬港元。因此，三聯成為新世界中國地產之全資附屬公司。有關已付代價及於收購日所持股權之公平值如下：

	百萬港元
獲轉讓代價	520.7
業務合併前所持三聯股權的公平值	501.6
	1,022.3

於收購日所收購可識別資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
投資物業	169.6
物業、機器及設備	0.4
應收賬及預付款	1.2
待售物業	220.1
發展中物業	1,596.1
現金及銀行存款	56.6
應付賬及應付費用	(14.6)
應付即期稅項	(0.3)
長期借貸	(454.6)
遞延稅項負債	(420.7)
一間共同控制實體款項之結餘	(97.5)
可識別淨資產總值	1,056.3
所收購淨資產值之公平值超逾收購一間附屬公司成本之差額	(34.0)
	1,022.3

自收購日起，三聯貢獻收益約0.06百萬港元及產生虧損約1.3百萬港元。倘收購已於2009年7月1日發生，本集團期內收益及溢利不會有重大影響。

本集團因歷年來所收購淨資產值之公平值升值而獲益。因業務合併，經計算新世界中國地產在業務合併所持三聯47.5%股權之公平值及所收購淨資產值之公平值超逾收購該附屬公司成本產生之差額後，本集團已確認收益252.1百萬港元。

簡明賬目附註

16. 與有關連人士之交易

除本中期報告已披露外，本集團期內在日常業務與有關連人士進行之重大交易摘要如下：

截至2009年12月31日止六個月

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
與聯屬公司交易		
利息收入	94.1	245.0
提供合約工程服務	953.9	100.1
與其他有關連人士交易		
租金收入	40.0	16.5
應付賬款	77.7	91.1

該等與有關人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

除支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

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

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。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。

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)。

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一間附屬公司發行之人民幣可換股債券總數為人民幣46.0百萬元。

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

本集團於2010年2月發行5億美元十年固定利率債券以加強資本結構及改善債務到期日情況。

其他資料

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2009年12月31日，本集團為共同控制實體及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款	12,964.7	14,343.7
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	2,895.1	3,592.4
股本注資及提供貸款承擔	1,680.5	3,216.1
	17,540.3	21,152.2

- (a) 財務支援總額超過本集團於2009年12月31日之資產總值8%。
- (b) 除其中4,341.6百萬港元(2009年6月30日：6,504.4百萬港元)須付年率0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%(2009年6月30日：0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%)的利息外，該借款乃無抵押及不須付息。借款均無特定還款期。
- (c) 根據上市規則第13.22條規定，本集團有提供財務支援之聯屬公司於2009年12月31日之合併資產負債表及集團應佔權益披露如下：

	合併 負資產債表 百萬港元	集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	68,357.6	31,740.8
流動資產	28,110.4	12,466.8
流動負債	(26,868.6)	(10,996.2)
總資產減流動負債	69,599.4	33,211.4
非流動負債	(28,502.3)	(12,092.6)
淨資產	41,097.1	21,118.8

以上合併資產負債表是根據各聯屬公司於2009年12月31日的資產負債表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要資產負債表項目類別歸納而編製。

其他資料

中期股息

董事會茲向於2010年4月14日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2010年6月30日止財政年度的中期股息每股0.10港元，並採取以股代息方式分派，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上市及買賣後，各股東將獲配發繳足股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息的總額相等，惟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的詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息表格，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 (首尾兩天包括在內)	: 2010年4月8日至2010年4月14日
最後辦理股份過戶時間	: 2010年4月7日下午4時正
股份過戶登記處地址	: 卓佳登捷時有限公司 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

於截至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於截至2009年12月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何上市證券。

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，新創建集團出售其於大福證券集團有限公司(「大福證券」)約52.86%之權益，其代價約為1,822.3百萬港元。有關交易已於2009年12月21日完成。緊接有關交易完成後，新創建集團保留餘下大福證券的9%權益。
- (2) 期內新世界中國地產分別以代價人民幣1.0元收購廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司(「集賢莊」)之40%權益及以代價約520.7百萬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1,174.0百萬港元售予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帶來約15.0百萬港元淨出售虧損。

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。

其他資料

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」)的所有適用守則條文，惟以下偏離者除外：

企業管治守則的守則條文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所載的《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5.5萬名員工，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。

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關條款並不低於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2009年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司2009年年報日期以來的變動載列如下：

- (1) 鄭家純博士於2010年1月13日辭任大福證券集團有限公司(香港上市公眾公司)主席及執行董事。
- (2) 梁志堅先生於2010年1月8日由新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司)執行董事調任為非執行董事。
- (3) 周桂昌先生於2010年1月8日由新世界中國地產有限公司(香港上市公眾公司)執行董事調任為非執行董事。
- (4) 何厚浚先生於2010年1月1日辭任中信泰富有限公司獨立非執行董事及大昌行集團有限公司非執行董事，該兩家公司均為香港上市公眾公司。
- (5) 李聯偉先生被委任為醫院管理局公積金計劃委員會主席。此外，李先生已辭任醫院管理局大額標書審批委員會主席。

投資者溝通

本集團重視投資者關係，致力與投資者保持良好的溝通。本集團十分注重資訊透明度，確保投資者能對本集團有全面及充分的理解。我們更會透過參與各地論壇及海外路演，及為傳媒和投資界籌備實地考察和會議，銳意與持份者建立適時而有效的雙向溝通。

企業公民

本集團自成立以來，一直本著「取之社會，用之社會」的精神，回饋社會。本集團深信作為負責任的企業公民，肩負著關愛社群，愛惜環境的使命。因此，本集團致力履行社會責任，積極參與及支持各項慈善活動，推廣中港兩地交流，並組織企業義工隊伍，為有需要人士提供服務。我們亦十分重視培育人才、發展優秀團隊，致力以創新思維及持續發展同創更美好的社會。

本集團及旗下20多間公司多年來在履行企業公民責任方面不遺餘力，連續多年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，表揚本集團及各公司實踐企業社會責任的傑出表現。

其他資料

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團共有約5.5萬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，並按個人表現及市場慣例向僱員發放薪酬及花紅，對於修讀與工作相關課程的僱員，本集團將獲給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市的附屬公司的購股權計劃，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／或各間附屬公司的股份。

董事於證券的權益

於2009年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益		
新世界發展有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	—	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.00
周桂昌先生	54,919	—	—	54,919	0.00
何厚浹先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	—	—	60,000	0.00
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00
彩暉集團有限公司(正進行清盤)					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽³⁾	420,585,070	34.61
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽⁴⁾	100,081,800	1.74
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600	0.00
紀文鳳小姐	30,000	—	—	30,000	0.00

其他資料

董事於證券的權益(續) (A) 於股份的好倉(續)

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 ⁽⁴⁾	17,179,199	0.83
冼為堅博士	3,281	31	16,995,745 ⁽⁶⁾	16,999,057	0.82
梁仲豪先生	164	—	—	164	0.00
鄭家成先生	201,025	—	2,967,575 ⁽⁷⁾	3,168,600	0.15
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.11
周桂昌先生	8,208	—	—	8,208	0.00
紀文鳳小姐	10,000	—	—	10,000	0.00
新城集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由一家何厚滙先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，11,767股由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於新城擁有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有的一家公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權

於截至2009年12月31日止六個月內，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司及其附屬公司的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下。

(1) 於本公司相關股份的好倉—購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2009年 7月1日		於2009年 12月31日			
			結存	期內授出	期內行使	期內失效		
鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	—	—	—	36,710,652	17.654
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	—	—	—	36,710,652	17.654
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	—	—	201,153	17.654
		(2)	1,206,925	—	—	—	1,206,925	17.654
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,704,880	—	—	—	35,704,880	17.654
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	—	—	—	1,206,925	17.654
何厚浞先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	—	—	201,153	17.654
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	—	—	—	301,731	17.654
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	201,153	—	—	—	201,153	17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	—	—	—	502,885	17.654
紀文鳳小姐	2007年3月19日	(2)	1,005,770	—	—	—	1,005,770	17.654
			115,160,803	—	—	—	115,160,803	

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為五期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
- (3) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(1) 於本公司相關股份的好倉—購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2009年 7月1日		於2009年 12月31日			
		結存	期內授出	期內行使	期內失效		
2007年3月19日	(1)	17,283,143	—	—	—	17,283,143	17.654

附註：

(1) 分為五期，分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。

(2) 各合資格參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉—購股權

於截至2009年12月31日止六個月期內，並無根據新世界中國地產於2000年12月18日採納(並於2002年11月26日終止)的購股權計劃授出、行使、註銷、失效或未行使的購股權。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉—購股權(續)

於截至2009年12月31日止六個月期內，根據新世界中國地產於2002年11月26日採納的購股權計劃(「新世界中國地產2002年購股權計劃」)授出的購股權的變動詳情如下：

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 (調整前) ⁽⁴⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁴⁾ 港元
			於2009年 7月1日 結存	期內授出	期內調整 ⁽⁴⁾	期內行使			
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	—	238,806	—	2,238,806	6.972	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,600,000	—	191,045	—	1,791,045	1.500	1.340
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	—	95,522	—	895,522	6.972	6.228
	2008年12月29日	(3)	650,000	—	77,612	—	727,612	1.500	1.340
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	23,882	—	223,882	6.972	6.228
	2008年12月29日	(3)	150,000	—	17,910	(40,000) ⁽⁵⁾	127,910	1.500	1.340
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	—	23,882	—	223,882	6.972	6.228
	2008年12月29日	(3)	150,000	—	17,910	—	167,910	1.500	1.340
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	—	35,821	—	335,821	6.972	6.228
	2008年12月29日	(3)	300,000	—	35,821	(83,600) ⁽⁶⁾	252,221	1.500	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	331,600	—	39,594	—	371,194	2.865	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	—	179,104	—	1,679,104	6.972	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,200,000	—	143,284	—	1,343,284	1.500	1.340
			9,381,600	—	1,120,193	(123,600)	10,378,193		

附註：

- (1) 分為三期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 分為五期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 分為四期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 新世界中國地產於2009年10月9日公佈供股，並於2009年11月16日成為無條件。因此，於2009年11月17日，未行使購股權數目及行使價須根據新世界中國地產2002年購股權計劃作出調整。
- (5) 行使日期為2009年11月19日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.05港元。
- (6) 行使日期為2009年12月11日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為3.05港元。
- (7) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉—購股權(續) 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾						於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 (調整前) ⁽⁶⁾ 港元	每股 行使價 (調整後) ⁽⁶⁾ 港元
	於2009年 7月1日 結存	期內授出 ⁽⁵⁾	期內行使 (調整前) ⁽⁷⁾	期內調整 ⁽⁶⁾	期內行使 (調整後) ⁽⁷⁾	期內失效			
2004年11月4日至 2004年12月1日	50,000	—	(50,000)	—	—	—	—	2.484	—
2004年12月22日至 2005年1月18日	49,800	—	(49,800)	—	—	—	—	2.689	—
2005年7月13日至 2005年8月9日	150,000	—	(90,400)	7,116	—	—	66,716	2.300	2.055
2005年11月7日至 2005年12月2日	10,400	—	—	1,241	—	—	11,641	2.620	2.341
2006年3月28日至 2006年4月24日	1,979,600	—	—	236,370	—	—	2,215,970	3.915	3.497
2006年6月28日至 2006年7月26日	58,000	—	—	6,925	—	—	64,925	2.865	2.559
2006年10月17日至 2006年11月13日	99,600	—	—	11,892	—	—	111,492	3.340	2.984
2006年12月28日至 2007年1月24日	846,800	—	—	101,110	—	—	947,910	4.712	4.209
2007年3月19日至 2007年4月13日	735,200	—	—	87,785	—	—	822,985	4.500	4.020
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,491,600	—	—	178,101	—	—	1,669,701	6.710	5.994
2007年10月17日至 2007年11月13日	1,460,800	—	—	174,423	—	—	1,635,223	8.070	7.209
2007年12月28日至 2008年1月24日	870,000	—	—	103,880	—	—	973,880	6.972	6.228
2007年12月28日至 2008年1月24日	7,760,000 ⁽²⁾	—	—	926,565	—	—	8,686,565	6.972	6.228
2008年4月22日至 2008年5月19日	868,800	—	—	69,110	—	(290,000)	647,910	5.260	4.699
2008年7月31日至 2008年8月27日	907,600	—	—	108,370	—	—	1,015,970	3.662	3.271
2008年11月12日至 2008年12月9日	1,048,000	—	—	125,134	(120,400)	—	1,052,734	1.682	1.503
2008年12月2日至 2008年12月29日	1,324,200 ⁽³⁾	—	(356,800)	115,510	—	—	1,082,910	1.500	1.340
2008年12月2日至 2008年12月29日	10,896,000 ⁽⁴⁾	—	(118,000)	1,276,776	(259,866)	(85,000)	11,709,910	1.500	1.340
2008年12月2日至 2008年12月29日	2,151,200	—	(32,400)	252,991	(30,000)	—	2,341,791	1.500	1.340
2009年2月3日至 2009年3月2日	816,800	—	—	97,528	—	—	914,328	1.980	1.769
2009年6月26日至 2009年7月23日	834,000	2,395,800	—	355,988	—	(337,952)	3,247,836	4.550	4.065
2009年11月19日至 2009年12月16日	—	3,470,000	—	—	—	—	3,470,000	—	3.068
	34,408,400	5,865,800	(697,400)	4,236,815	(410,266)	(712,952)	42,690,397		

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(2) 於新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)相關股份的好倉—購股權(續)

授予其他合資格參與者的購股權(續)

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權，惟附註2、3及4內另有所述者除外。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的三年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數約33.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的兩年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的四年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 股份於緊接2009年6月26日及2009年11月19日(要約授出日期)前的收市價分別為每股4.39港元及3.05港元。
- (6) 新世界中國地產於2009年10月9日公佈供股，並於2009年11月16日成為無條件。因此，於2009年11月17日，未行使購股權數目及行使價須根據新世界中國地產2002年購股權計劃作出調整。
- (7) 股份於緊接行使購股權(包括於調整日前後行使)日期前的加權平均收市價為3.34港元。
- (8) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價為4.550港元(調整至4.065港元)及3.068港元的購股權的公平值評估為1.9港元及1.2港元。有關值乃按照無風險年率1.54%至2.1%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及一年期間的歷史波動比率56%計算，並假設股息率1.5%及購股權的預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(3) 於新創建集團有限公司相關股份的好倉—購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2009年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,001,277	—	—	3,001,277	16.193

附註：

(1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。

(2) 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2009年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內失效		
2007年8月21日	(1)	26,107,082	—	—	(210,113)	25,896,969	16.193
2008年1月28日	(1)	700,295	—	—	—	700,295	20.591
		26,807,377	—	—	(210,113)	26,597,264	

附註：

(1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三期，分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。

(2) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(4) 於新世界百貨中國有限公司相關股份的好倉—購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目			於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2009年 7月1日		期內行使		
			結存	期內授出			
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	—	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	—	500,000	8.66
			1,500,000	—	—	1,500,000	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2009年 7月1日		期內行使	期內失效		
		結存	期內授出				
2007年11月27日	(1)	17,270,000	—	—	(1,176,000)	16,094,000	8.66
2008年3月25日	(2)	3,965,000	—	—	(377,000)	3,588,000	8.44
		21,235,000	—	—	(1,553,000)	19,682,000	

附註：

- (1) 分為五期，分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為五期，分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(5) 於大福證券集團有限公司(「大福證券」)相關股份的好倉—購股權

授予本公司董事的購股權

於由2009年7月1日起至2009年12月20日(即緊接大福證券不再為本集團附屬公司的生效日期前的日期)止期內，概無根據大福證券購股權計劃向本公司董事授出購股權。

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2009年 12月20日 ⁽²⁾ 結存	每股行 使價 港元
		於2009年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內失效		
2007年12月1日	(1)	26,692,988	—	—	(2,643,383)	24,049,605	5.875

附註：

(1) 由2008年6月1日至2016年5月31日。

(2) 緊接大福證券不再為本集團附屬公司的生效日期前的日期。

(3) 各合資格參與者繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

(C) 於相關股份的好倉—債券

New World China Land Finance Limited (「NWCLF」)

姓名	由NWCLF發行的人民幣債券金額				總數	於2009年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數		
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 ^(附註)	2,000,000	0.08	

附註：此等債券由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益持有，並可於2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為新世界中國地產有限公司每股面值0.1港元的股份296,910股，相當於2009年12月31日佔其已發行股本約0.01%。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(C) 於相關股份的好倉—債券(續)

Sherson Limited (「Sherson」)

姓名	由Sherson發行的港元債券金額				總數	於2009年
	個人權益	家屬權益	法團權益	佔已發行債券		12月31日
						金額總數的
						概約百分比
鄭裕彤博士	10,000,000 ^(附註)	—	—	10,000,000		0.17

附註：此等債券可於2007年7月16日至2014年5月25日期間轉換為本公司每股面值1.0港元的股份373,357股，相當於2009年12月31日佔其已發行股本約0.01%。

除上文披露外，於2009年12月31日，各董事、行政總裁或其任何聯繫人，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2009年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,493,343,751	1,493,343,751	38.61
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	1,493,343,751	1,493,343,751	38.61
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽³⁾	1,349,335,829	144,007,922	1,493,343,751	38.61

附註：

(1) CYTFH持有Centennial 51.0%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(2) Centennial持有周大福 100.0%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2009年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內，並無記錄任何其他人士擁有本公司10.0%或以上已發行股本。

其他資料

其他人士於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，其他人士(本公司董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2009年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	20,504,491	226,363,856 ⁽¹⁾	5.85
	投資經理	15,309,489		
	保管人—法團／核准借出代理人	190,549,876		

於本公司股份及相關股份的淡倉

名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目	總數	佔股權的 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	8,568,822	8,568,822 ⁽²⁾	0.22

附註：

- (1) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以實物交收的衍生工具(9,318,997股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(2,797,000股相關股份)而擁有合共12,115,997股相關股份的權益。此等權益亦包括190,549,876股可供借出的股份。
- (2) 此等權益包括透過其所持有的若干上市以現金交收的衍生工具(35,000股相關股份)及非上市以實物交收的衍生工具(1,825,733股相關股份)而擁有合共1,860,733股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2009年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無記錄其他權益。

公司資料

董事會

執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)
鄭家純博士(董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生
鄭志剛先生

非執行董事

鄭家成先生
周桂昌先生
梁祥彪先生
紀文鳳小姐JP

獨立非執行董事

楊秉樑先生
查懋聲博士JP
查懋成先生(查懋聲博士的替任董事)
何厚浚先生
李聯偉先生JP

公司秘書

梁志堅先生

聯席核數師

羅兵咸永道會計師事務所
屈洪疇會計師事務所有限公司

律師

胡關李羅律師行
高李葉律師行
張葉司徒陳律師事務所
翁余阮律師行

股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話：(852) 2523 1056
傳真：(852) 2810 4673

主要來往銀行

中國銀行
交通銀行
東亞銀行
招商銀行
花旗銀行
星展銀行
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行
三井住友銀行
渣打銀行
香港上海滙豐銀行
株式會社三菱東京UFJ銀行

股份代號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料
請聯絡新世界發展有限公司企業事務部
地址為：
香港中環皇后大道中18號
新世界大廈30樓
電話：(852) 2131 6790
傳真：(852) 2810 4673
電子郵件：newworld@nwd.com.hk

網址

www.nwd.com.hk



新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673
www.nwd.com.hk

新世界發展有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。

此中期報告由FSC認證紙張、植物油墨和無氯氣漂染紙漿印製。

FSC標誌表示產品組源自良好管理的森林及受控的來源；該等森林根據 Forest Stewardship Council 的規例獲得認可。

