

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2009/2010

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2010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2010年6月30日止年度

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入	2	30,218.6	24,415.0
銷售成本		(18,775.0)	(17,421.8)
毛利		11,443.6	6,993.2
其他收入		211.3	265.2
其他收益，淨值		2,547.8	1,714.5
銷售及推廣費用		(635.8)	(405.2)
行政費用		(1,609.3)	(1,635.9)
其他營運費用		(3,039.7)	(2,761.2)
投資物業公平值變動		4,765.8	(1,841.2)
營業溢利	3	13,683.7	2,329.4
財務收入		474.5	807.3
財務費用		(812.9)	(1,068.9)
		13,345.3	2,067.8
應佔業績			
共同控制實體		3,233.7	2,055.6
聯營公司		932.8	67.9
除稅前溢利		17,511.8	4,191.3
稅項	4	(2,651.8)	(439.4)
本年度溢利		14,860.0	3,751.9
應佔：			
本公司股東		11,612.6	2,083.5
非控權股東權益		3,247.4	1,668.4
		14,860.0	3,751.9
股息		1,487.1	1,158.9
每股盈利	5		
基本		HK\$2.99	HK\$0.55
攤薄		HK\$2.88	HK\$0.53

綜合全面收益表
截至2010年6月30日止年度

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本年度溢利	14,860.0	3,751.9
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	148.9	555.0
- 公平值變動產生之遞延稅項	(20.1)	(116.9)
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	1,000.9	—
投資重估儲備虧絀於耗蝕時撥回收益表	55.7	396.3
出售待售資產儲備撥回	(7.2)	(9.1)
出售可供出售金融資產儲備撥回	(436.9)	(297.8)
- 出售時遞延稅項撥回	87.0	65.8
出售附屬公司匯兌儲備撥回	(6.7)	(267.3)
應佔一間共同控制實體其他全面收益	6.0	(8.4)
現金流量對沖交易	(5.8)	—
匯兌差額	(4.7)	(21.6)
本年度內其他全面收益	817.1	296.0
本年度內全面收益總額	15,677.1	4,047.9
應佔：		
本公司股東	12,468.2	2,334.4
非控權股東權益	3,208.9	1,713.5
	15,677.1	4,047.9

綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		41,083.0	31,007.7
物業、機器及設備		7,133.3	7,328.9
租賃土地及土地使用權		4,528.7	5,075.8
無形特許經營權		774.0	834.1
無形資產		1,490.1	1,684.0
共同控制實體權益		30,691.8	31,918.5
聯營公司權益		9,708.3	7,828.3
可供出售金融資產		6,167.2	5,509.3
持至到期日投資		281.9	34.6
按公平值透過損益列賬金融資產		270.8	378.1
衍生金融工具		172.1	152.1
持作發展物業		15,668.2	11,152.7
遞延稅項資產		622.5	476.5
其他非流動資產		1,294.3	1,532.2
		119,886.2	104,912.8
流動資產			
發展中物業		25,409.0	16,264.1
待售物業		11,058.9	14,565.5
可供出售金融資產		—	105.9
存貨		409.2	402.9
應收賬及預付款	6	16,815.2	20,914.7
按公平值透過損益列賬金融資產		55.3	63.3
代客戶持有之現金		—	3,661.9
有限制銀行存款		91.0	257.2
現金及銀行存款		23,508.6	14,080.0
		77,347.2	70,315.5
非流動資產列為待售資產	7	2,376.5	1,291.0
		79,723.7	71,606.5
總資產		199,609.9	176,519.3

綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
權益			
股本		3,918.0	3,867.3
儲備		81,336.0	69,732.9
擬派末期股息		1,097.0	812.1
股東權益		86,351.0	74,412.3
非控權股東權益		25,338.5	23,070.7
總權益		111,689.5	97,483.0
負債			
非流動負債			
長期借貸		44,714.2	33,764.1
遞延稅項負債		7,319.6	5,096.2
衍生金融工具		308.0	—
其他非流動負債		402.6	375.0
		52,744.4	39,235.3
流動負債			
應付賬及應付費用	8	23,960.9	21,420.6
長期借貸之即期部分		5,623.3	7,796.2
短期借貸		1,981.8	8,994.7
即期應付稅款		2,315.6	1,589.5
與待售資產直接相關之負債	7	33,881.6 1,294.4	39,801.0 —
		35,176.0	39,801.0
總負債		87,920.4	79,036.3
總權益及負債		199,609.9	176,519.3
流動資產淨值		44,547.7	31,805.5
總資產減流動負債		164,433.9	136,718.3

附註:

1. 編製基準

本公司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。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，按公平值計入損益的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) 會計準則之變更

於本年度內，本集團改變了包括在持作發展/發展中物業及待售物業內的租賃土地及土地使用權的會計政策。包括在持作發展/發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權符合香港會計準則第2號「存貨」的存貨定義及香港會計準則第17號「租賃」的租賃土地定義。以往，根據香港會計準則第17號包括在持作發展/發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權成本分類為預付營運租約，費用以直線法按租賃時期攤銷。於發展階段的租賃土地及土地使用權成本的攤銷被資本化入該物業的建築成本。發展前及物業完工的攤銷費用於收益表確認。由於會計政策的變更，根據香港會計準則第2號，持作發展/發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權成本被分類為存貨並以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

管理層相信，將持作發展/發展中物業及待售物業的租賃土地及土地使用權重新分類為存貨能更有意義地呈列本集團的財務狀況及每年的財務表現。新的會計政策也能反映管理層使用土地的意圖，使財務信息列報符合行業慣例。

會計準則的變更對本集團以往年度的財務報表並無任何重大影響，因此以往年度的財務報表無需作追溯調整。

(b) 採納新訂或經修訂準則

於截至2009年6月30日止年度，本集團已提前採納香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。於本年度內，本集團已採納下列準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號及	附屬公司、共同控制實體或聯屬公司
香港會計準則第27號修訂	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	營運分部
香港會計準則第1號修訂	呈列財務報告
香港會計準則第23號修訂	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
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的改進(2008)

此外，本集團已提前採納於截至2010年6月30日止年度生效之香港會計準則第32號的修訂「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(分別為收益表及全面收益表)中列報。本集團已選擇呈列兩份報表，並在截至2010年6月30日年度的綜合財務報表中，於綜合收益表後列載一份全新的綜合全面收益表。

香港財務報告準則第8號 - 營運分部。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。

1. 編製基準 (續)

(b) 採納新訂或經修訂準則 (續)

香港會計準則第40號修訂- 投資物業。本集團採納此等修訂並自2009年7月1日往後期間應用。現正興建或發展以供日後作為投資物業使用之物業乃納入香港會計準則第40號範圍內，按其賬面值自發展中物業及物業、機器及設備重新分類為投資物業並按公平值計量。

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。此修訂本增加公允值計量及資金流動風險的披露。該修訂本特別要求按公允值的計量架構層級披露公允值計量。本集團已於財務報表中作出有關披露。

香港會計準則第32號修訂- 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2010年6月30日止年度綜合收益表的影響如下：

	香港會計 準則第40號 修訂 百萬港元	香港會計 準則第32號 修訂 百萬港元	合計 百萬港元
本年度溢利增加／（減少）			
衍生負債公平值變動	—	(287.8)	(287.8)
投資物業公平值變動	(19.6)	—	(19.6)
應佔共同控制實體業績	23.2	—	23.2
除稅前溢利	3.6	(287.8)	(284.2)
稅項	4.9	—	4.9
本年度溢利	8.5	(287.8)	(279.3)
應佔：			
本公司股東	0.7	(201.6)	(200.9)
非控權股東權益	7.8	(86.2)	(78.4)
	8.5	(287.8)	(279.3)
每股盈利(港元)			
基本	0.0002	(0.0519)	(0.0517)
攤薄	0.0002	(0.0459)	(0.0457)

1. 編製基準 (續)

(b) 採納新訂或經修訂準則 (續)

對於 2010 年 6 月 30 日綜合財務狀況表的影響如下：

	香港會計 準則第40號 修訂 百萬港元	香港會計 準則第32號 修訂 百萬港元	合計 百萬港元
增加 / (減少)			
投資物業	2,253.8	—	2,253.8
租賃土地及土地使用權	(622.2)	—	(622.2)
物業、機器及設備	(313.5)	—	(313.5)
共同控制實體權益	23.2	—	23.2
發展中物業	(1,337.7)	—	(1,337.7)
總資產	3.6	—	3.6
儲備	0.7	—	0.7
非控股股東權益	7.8	—	7.8
總權益	8.5	—	8.5
遞延稅項負債	(4.9)	—	(4.9)
總權益及負債	3.6	—	3.6

(c) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2010年7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

香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第1號修訂	對首次採納香港財務報告準則第7號者之 對比數據披露之有限豁免
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
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的改進(2009)

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號修訂	關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋14修訂	修訂預付最低資金的規定
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則的改進(2010)

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。

2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入(代表營業額)如下:

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入		
物業銷售	12,570.1	2,112.6
租務	1,508.8	1,496.5
合約工程	3,293.5	8,656.0
服務提供	6,732.1	6,063.0
基建項目經營	251.9	278.1
酒店營運	2,480.9	2,267.7
百貨經營	2,484.7	2,368.2
電訊服務	713.4	892.8
其他	183.2	280.1
總收入	30,218.6	24,415.0

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。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
2010年									
總收入	12,570.1	1,694.5	12,083.3	251.9	2,480.9	2,484.7	773.9	183.2	32,522.5
內部分部	-	(185.7)	(2,057.7)	-	-	-	(60.5)	-	(2,303.9)
對外收入	12,570.1	1,508.8	10,025.6	251.9	2,480.9	2,484.7	713.4	183.2	30,218.6
分部業績	3,948.3	975.7	1,247.6	(8.7)	197.1	515.3	(0.3)	113.5	6,988.5
其他收益淨值	2,395.5	(113.1)	904.0	-	(192.3)	166.1	(0.7)	(611.7)	2,547.8
投資物業公平值變動	-	4,765.8	-	-	-	-	-	-	4,765.8
未分攤企業費用									(618.4)
營業溢利									13,683.7
財務收入									474.5
財務費用									(812.9)
應佔業績									13,345.3
共同控制實體	880.0	385.7	287.1	1,554.6	(46.4)	-	-	172.7	3,233.7
聯營公司	8.8	257.5	457.1	27.5	7.8	(0.2)	157.3	17.0	932.8
除稅前溢利									17,511.8
稅項									(2,651.8)
本年度溢利									14,860.0
分部資產	64,699.8	40,222.6	9,620.8	880.9	5,785.9	5,396.1	1,244.2	6,965.3	134,815.6
共同控制實體權益	4,920.6	8,136.0	2,180.7	13,651.5	1,398.4	-	-	404.6	30,691.8
聯營公司權益	1,026.3	2,229.5	3,820.6	309.3	120.4	-	2,146.8	55.4	9,708.3
未分攤資產									24,394.2
總資產									199,609.9
分部負債	14,521.2	945.9	5,398.1	151.4	1,236.8	2,290.7	166.4	947.4	25,657.9
未分攤負債									62,262.5
總負債									87,920.4
非流動資產添置(附註a)	2,173.3	2,057.5	350.0	-	192.7	1,575.4	140.2	10.5	6,499.6
折舊及攤銷	38.0	29.8	153.6	60.2	391.8	248.1	51.3	20.9	993.7
耗蝕支出及撥備	52.1	112.4	30.5	-	181.3	-	0.7	448.7	825.7

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
2009年									
總收入	2,112.6	1,712.1	17,113.4	278.1	2,267.7	2,368.2	952.0	280.1	27,084.2
內部分部	-	(215.6)	(2,394.4)	-	-	-	(59.2)	-	(2,669.2)
對外收入	2,112.6	1,496.5	14,719.0	278.1	2,267.7	2,368.2	892.8	280.1	24,415.0
分部業績	233.0	1,001.6	823.1	128.3	308.8	526.6	8.7	70.5	3,100.6
其他收益,淨值	894.4	231.3	(208.7)	506.9	(335.3)	9.4	(7.3)	623.8	1,714.5
投資物業公平值變動	-	(1,841.2)	-	-	-	-	-	-	(1,841.2)
未分攤企業費用									(644.5)
營業溢利									2,329.4
財務收入									807.3
財務費用									(1,068.9)
應佔業績									2,067.8
共同控制實體	282.1	406.2	214.9	1,274.3	(87.7)	-	-	(34.2)	2,055.6
聯營公司	(7.8)	199.8	(73.0)	9.2	(0.2)	(2.1)	(66.4)	8.4	67.9
除稅前溢利									4,191.3
稅項									(439.4)
本年度溢利									3,751.9
分部資產	51,057.3	32,765.5	17,446.9	1,920.4	6,136.4	4,729.4	1,347.4	6,403.4	121,806.7
共同控制實體權益	9,401.0	5,888.2	1,996.3	13,088.8	958.2	-	-	586.0	31,918.5
聯營公司權益	1,148.8	1,652.3	2,459.4	351.4	112.4	0.9	2,047.2	55.9	7,828.3
未分攤資產									14,965.8
總資產									176,519.3
分部負債	7,210.6	696.9	10,310.0	202.5	644.7	1,762.4	186.0	782.5	21,795.6
未分攤負債									57,240.7
總負債									79,036.3
非流動資產添置(附註a)	101.2	1,075.4	656.2	-	609.7	593.4	121.8	24.8	3,182.5
折舊及攤銷	112.6	40.4	137.9	69.3	280.5	189.9	49.0	31.7	911.3
耗蝕支出及撥備	57.4	65.8	155.6	-	394.2	-	7.3	338.0	1,018.3

附註a: 非流動資產添置乃指除金融工具(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
2010年		
香港	18,578.1	40,583.1
中國大陸	10,463.9	29,397.3
澳門及其他	1,176.6	696.9
	30,218.6	70,677.3
2009年		
香港	14,086.4	34,056.1
中國大陸	6,380.9	22,867.0
澳門及其他	3,947.7	160.1
	24,415.0	57,083.2

集團於東南亞及北美洲之收入、分部資產及資本性開支，所佔集團之總收入、分部資產及資本性開支並不重大，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(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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
其他投資收入	211.3	265.2
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司 成爲附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之盈利	1,333.8	88.9
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	732.1	50.9
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值(虧損)/收益	(510.7)	417.3
出售淨溢利		
非流動資產列爲待售資產	242.5	274.5
可供出售金融資產	352.6	410.6
附屬公司	996.9	604.7
出售一間附屬公司部份權益後重新計量保留非控權權益的公平值收益	105.8	319.1
出售存貨成本	(10,265.3)	(3,618.2)
折舊及攤銷	(993.7)	(911.3)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(55.7)	(396.3)
無形資產	(59.4)	(86.9)
應收貸款及其他應收賬	(394.1)	(90.0)
物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權	(316.5)	(445.1)

4. 稅項

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	933.3	449.7
中國內地及海外稅項	572.5	373.6
中國內地土地增值稅	315.1	70.8
遞延稅項		
投資物業之估值	815.7	(327.4)
其他暫時差異	15.2	(127.3)
	2,651.8	439.4

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2009年：16.5%）提撥準備。

中國內地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地區之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%（2009年：9%至25%）不等。

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%（2009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 812.0 百萬港元及117.6 百萬港元（2009年：346.7 百萬港元及 69.0 百萬港元）。

5. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	11,612.6	2,083.5
可攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券利息支出	292.5	—
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(92.2)	(52.1)
計算每股攤薄盈利之溢利	11,812.9	2,031.4

	2010年	2009年
	股份數目 (百萬股)	股份數目 (百萬股)
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,883.4	3,799.5
在兌換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	224.0	—
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,107.4	3,799.5

截至2009年6月30日止年度內之每股盈利已反映新世界中國地產年度內之供股而予以調整。

由於行使年內可行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故本年度之每股攤薄盈利並無假設尚未行使購股權之行使。

由於兌換年內未兌換之可換股債券及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2009年6月30日止年度之每股攤薄盈利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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期至30天	992.9	6,630.5
31天至60天	142.8	316.4
多於60天	460.1	552.6
	1,595.8	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。

7. 待售資產/與待售資產相關的負債

於2010年6月11日，本公司之附屬公司新創建集團有限公司(「新創建集團」)公佈，已就以管理層收購方式出售若干非核心業務達成協議，當中包括(a) 洗衣及園藝；(b) 保安及護衛；(c) 建築材料貿易；(d) 長者院舍；(e) 保險經紀；(f) 於香港之物業管理；(g) 清潔；及(h) 機電工程(「出售集團」)，惟須達成若干先決條件。出售事項的總代價為888.5百萬港元，預期於完成交易後新創建集團因而產生的未經審核收益將約為3億港元。出售集團的資產及負債隨之被列為待售資產及負債。

8. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
即期至30天	5,325.6	6,286.0
31天至60天	549.9	495.4
多於60天	1,261.8	1,098.5
	7,137.3	7,879.9
來自證券業務之應付款(附註)	—	4,694.1
	7,137.3	12,574.0

附註：

於2009年6月30日，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。該等應付款項於出售本集團之證券業務時終止確認。

9. 或然負債

本集團於2010年6月30日之或然負債為數10,966.5 百萬港元(2009年：6,638.7 百萬港元)。

10. 比較數字

若干比較數字已重列分類，以符合本年度的呈報方式。

股息

董事會經議決建議向2010年11月24日之登記股東派發末期股息每股0.28港元(2009年：每股0.21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2010年6月派發之中期股息每股0.10港元計算，2010年全年派息總額為每股0.38港元(2009年：每股0.30港元)。

經香港聯合交易所有限公司(「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2010年11月25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11月17日至2010年11月24日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2010年11月16日星期二下午四時正

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2010年財政年度，新世界發展錄得綜合營業額302億1,860萬港元及本公司股東應佔溢利116億1,260萬港元。於回顧年內，物業銷售、物業投資、服務、基建及百貨等經常性業務的貢獻均取得理想增長。若剔除其他淨收益及投資物業公平值變動，本集團的基本溢利將會為60億8,170萬港元，較上年度增加72.4%。

物業發展及投資

香港物業發展

自2009年中期以來，住宅物業市場已重拾動力。經濟反彈、利率低企、銀根寬鬆、土地供應緊絀，促成住宅物業的交易量與價格強勢增長。根據香港土地註冊處公佈的數據，自2009年7月計起的12個月，住宅樓宇買賣合約數目達到128,808宗，較去年多出54%。

於2010財政年度，本集團在香港物業銷售應佔總額為60億5,850萬港元，貢獻主要來自名鑄、海濱南岸及衛理苑的銷售。市場對住宅項目翹翠峰反應良好，約93%的面積經已售出。

市民對住屋需求大增，本集團於2010年1月底推出位於西環的寶雅山。該項目座落於中西區校網，鄰近在建中的港鐵西港島線終點站。目前，大部份單位經已售出。

本集團將陸續推出四個新項目，合共為市場提供 1,135 個單位。這些項目分別為大坑春暉臺項目、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。

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	14,289,500	12,888,000
沙田／大埔	2,122,000	2,122,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,984,035	1,430,660
屯門	120,000	120,000
總計	20,775,535	18,820,660

本集團有合共超過2,000萬平方呎之農地儲備。本集團正與政府就其中的500萬平方呎農地改作住宅用途之所需地價積極地進行磋商。

於2010財政年度，本集團已向政府支付約36億港元，作為兩個分別位於馬鞍山烏溪沙及元朗大棠路的合資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農地儲備，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土地拍賣、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50%股權的合資公司成功投得港鐵柯士甸站上蓋項目，本集團的應佔地價約39億港元。該項目位於西九龍的高尚住宅區，毗鄰正在興建的廣深港高鐵香港段終點站，地盤總面積為295,178平方呎，可建樓面面積約128萬平方呎。

本集團目前持有總樓面面積 900 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。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	441,588
九龍	4,112,313
新界 (不包括待更改用途之農地)	4,400,685
總計	8,954,586

中國內地物業發展

詳情請參考「中國內地物業」的部份。

物業投資

香港物業投資

環球金融危機後，企業對甲級寫字樓需求大減，甲級寫字樓租金均顯著下跌。然而，自世界各地的中央銀行推出一連串刺激經濟措施後，自 2009 年第四季，寫字樓市場已靠穩。持續改善的經濟及市場氣氛，令企業擴張業務需求增加。甲級寫字樓的租賃轉趨活躍，黃金地段的有限供應不但對租金產生穩定作用，租金亦於 2010 年第二季開始上揚。

受環球經濟衰退的不利影響後，香港零售市場經已重拾升軌。自 2009 年第四季，經濟環境及就業率的改善，加強了本地消費者的信心。本地消費顯著好轉，加上內地訪港旅客的急速增長，令相關的旅客消費增加，香港於 2010 年上半年的零售銷售額錄得 1,562 億港元，較去年增加 17.9%。強勁的零售表現刺激了對零售物業的租賃需求。

本集團在香港之租金收入總額為 11 億 9,760 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。

本集團的代表性建築物新世界中心，迄立於九龍海旁超過 30 年，於回顧年內已經關閉作重建。繼拆卸新世界中心東翼寫字樓後，物業餘下的核心部分，包括購物中心、九龍萬麗酒店、服務式公寓及西翼寫字樓亦會分階段清拆。

中國內地物業投資

詳情請參考「中國內地物業」的部份。

中國內地物業

於 2010 財政年度，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）錄得溢利 26 億 3,640 萬港元，較 2009 財政年度增長 93.9%。其中，核心業務之相關應佔經營溢利，按年錄得 95% 之大幅增長至 18 億 1,210 萬港元，該增長主要是由於物業銷售錄得大幅增長及酒店經營業績改善所致。

於回顧年內，新世界中國地產整體物業銷售受到市場好轉及物業市場轉趨樂觀所影響，物業銷售的總樓面面積上升超過 120.1% 至 1,039,224 平方米，銷售總額逾人民幣 79 億 7,800 萬元。於回顧年內，新世界中國地產之物業整體毛利率，較 2009 財政年度下跌 6.8 個百分點至 26.4%。除了過去兩個財政年度之銷售組合差異外，在銷售若干於近期收購額外權益之項目，其成本內確認了公平值調整所產生之影響，也促成年內整體毛利率之下跌。

於 2010 財政年度，新世界中國地產落成 11 個分別位於北京、武漢、長沙、成都、廣州、貴陽、惠州及順德的物業發展項目，總樓面面積為 734,939 平方米，按年上升 7%。

回顧年內，新世界中國地產租賃業務的貢獻較 2009 財政年度微升 0.3% 至 4 億 8,960 萬港元。新世界中國地產旗下若干寫字樓物業出租表現持續改善，其中尤以武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈的出租情況最為理想。北京新世界中心商場於期內續租約時按營業額收取的租金率下跌，以及出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積導致可供出租面積減少。大連名店坊、武漢新世界中心副樓及北京寶鼎大廈於回顧期內剛剛開始營運，較高的營運前期開支則對租賃業務之貢獻帶來負面影響。

於回顧年內，新世界中國地產之投資物業組合增加 141,498 平方米，主要來自位於北京、武漢、長沙及廣州新落成之零售物業及停車場。

服務及基建

專注於本集團服務及基建業務的新創建集團有限公司（「新創建集團」）於 2010 財政年度的股東應佔溢利錄得 40 億 1,170 萬港元，按年上升 58.6%。出售大福證券控股權益錄得 7 億 2,870 萬港元的可觀收益，已於 2010 財政年度確認。於年內透過出售若干證券投資錄得淨收益 5 億 4,110 萬港元。

服務

免稅店業務之表現令人鼓舞，以及大福證券之表現顯著改善，服務業務分部之收入貢獻大幅增加。

香港會議展覽中心於 2009 年 4 月完成擴建工程後，總出租面積增至 9.15 萬平方米，令其展覽業務於 2010 財政年度錄得增長。於 2010 財政年度共舉辦了 1,185 項活動，參觀人次合共超過 480 萬。

受惠於經鐵路入境的中國內地旅客人數迅速增長及其人均消費上升，於羅湖及紅磡港鐵車站的「免稅」店於 2010 財政年度收入錄得強勁增長。於落馬洲港鐵車站的「免稅」店的零售銷售收入及溢利亦錄得顯著改善。

設施服務業務的溢利貢獻較 2009 財政年度下跌 14%。下跌主要是由於整體競爭激烈，導致收入下降及毛利萎縮。

2010 年 6 月 30 日止，建築業務的手頭合約總值約為 176 億港元。與此同時，集團已在合理價位水平就燃料成本進行對沖，整體燃料成本大幅下降，本地的巴士及渡輪業務因而顯著改善。

2010 財政年度，大福證券的應佔經營溢利貢獻大幅提升，主要由於股票市場自 2009 年 3 月明顯復甦，股票市場成交額上升，核心業務（包括經紀服務、企業融資及孖展借貸）帶來較高盈利貢獻。Tricor 的企業服務及投資者服務業務於 2010 財政年度均錄得平穩增長，其於香港及新加坡的業務於 2010 財政年度合共佔總溢利約 78%。

新創建集團持著一貫以來的企業策略整合業務，於本年度附按每股 4.88 港元向海通（香港）金融控股有限公司出售 373,434,720 股大福證券股份，交易完成後，於大福證券的股權已由約 61.9% 降至於 2009 年 12 月 21 日約 9%。

於 2010 年 6 月 11 日，本集團出售若干非核心業務，當中包括洗衣及園藝、保安及護衛、建築材料貿易、長者院舍、保險經紀、於香港的物業管理、清潔及機電工程。此出售的總代價為 8 億 8,850 萬港元，預期未經審核收益將約為 3 億港元。

基建

公路業績放緩，主要由於 2009 年財政年度出售武漢機場高速公路及年內為進行檢修而關閉了一個公路項目。

廣州市北環高速公路的表現受到於 2009 年 7 月至 11 月因進行大型維修及保養工程而關閉高速公路部份路段的嚴重影響，其日均交通流量於 2010 財政年度減少 18%。於回顧期內，珠江三角洲地區內其他高速公路表現回升。京珠高速公路（廣珠段）以及深圳惠州公路及高速公路的日均交通流量較 2009 財政年度分別上升 15% 及 19%。

由於售電量上升，煤價回落，能源業務之業績大幅改善。珠江電廠的總售電量於 2010 財政年度因經濟復甦而增長 12%。成都金堂電廠於 2010 財政年度平均電費上升，售電量增長 4%。由於 2010 財政年度受惠於新酒店及娛樂設施的落成，澳門電廠的售電量錄得 8% 的穩健增長。

於 2010 年財政年度，內地水務項目之貢獻持續增長，而個別水廠之價格亦獲得批准上調。重慶水廠的每日平均污水處理量增加 16%。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 23% 及 15%。於 2008 年 8 月收購的重慶水務集團股份有限公司在 2010 財政年度帶來全年貢獻。於 2010 年 3 月，重慶水務集團於上海證券交易所上市，實際權益因上市而由 7.5% 攤薄至 6.72%。

港口及物流分部之貢獻受到全球經濟衰退之影響。於 2010 年財政年度，全球貨運市場不景氣，亞洲貨櫃物流中心之溢利貢獻下跌。平均租用率仍維持於 97% 之高水平，但租賃收入以及貨櫃裝卸及倉儲設施的收入錄得下跌。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司在重慶、成都及鄭州的三個中心站已於 2010 財政年度開始營運。於 2008 年 1 月開始營運的昆明中心站的吞吐量於 2010 財政年度大幅增加 68% 至 267,000 個標準箱。至目前為止，昆明、重慶、成都、鄭州、青島、武漢、大連及上海(尚待鐵道部注入合資公司)等八個中心站已先後落成及開始運作。西安中心站亦計劃於 2010 年 10 月開始營運。所有 18 個鐵路集裝箱中心站預期將於 2012 年年底前完成。

酒店營運

環球經濟衰退自 2008 年第三季開始後，香港酒店業受到不利影響。2009 年 5 月爆發人類豬流感，令情況雪上加霜。然而，隨著病毒威脅消除及環球經濟逐步復甦，旅遊意欲亦相應提升，訪港旅客人數維持增長動力。訪港旅客人數自 2009 年第四季以來已錄得正增長。

於 2010 年上半年，來自中國大陸的訪客是推動增長的主要動力，佔訪港旅客總數超過 62%，令旅客總數上升 23.1%，創 1,690 萬人次的新高。長途旅客市場亦見顯著增長動力，訪港旅客總數已逐漸回復到危機前的水平。

企業及觀光訪客需求上升，不但改善了酒店的入住率，平均房價於 2010 年首兩季亦溫和上調。集團在香港的酒店入住率及平均房價正平穩地增長。

本集團之香港尖沙咀凱悅酒店，自 2009 年 10 月開幕以來一直運作暢順。由於新世界中心於 2010 年展開重建項目，九龍萬麗酒店作為該中心的主要部分，亦已於 2010 年 2 月後停業。與此同時，北京新世界酒店於 2010 年 4 月關閉了 435 間客房，進行裝修。

2010 年 7 月，集團推出全新商標及品牌形象，為新世界酒店集團，作為一連串重新定位方案的首個項目。這顯示本集團活化新世界酒店品牌並開展擴張宏圖，矢志成為亞太區內及國際上均備受認同、獨一無二的酒店管理公司。

新世界酒店集團於 2009 年 10 月接手管理馬尼拉新世界酒店，並於 2010 年 1 月接手管理順德新世界酒店。目前，新世界酒店集團負責管理新世界集團旗下的八家酒店。

百貨

於 2010 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 18 億 7,290 萬港元，較去年增長 8.8%。股東應佔溢利較去年增加 5.5% 至 5 億 7,760 萬港元。

於回顧年內，華中區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 32.4%，其次為華東區及東北區，分別佔 31.5% 及 20.7%。

於回顧年內，新世界百貨於上海及北京開設了三家自有百貨店，包括上海寶山店、上海成山店及北京時尚店。於 2010 年 1 月，新世界百貨亦成功收購前管理店上海浦建店的經營權。另外，瀋陽太原街店已於年內出售。

截至 2010 年 6 月底，新世界百貨之業務網絡包括 25 家自有店及 10 家管理店，總樓面面積約為 1,174,530 平方米，較上年度增加 10.4%。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。

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，從而創造新的收益來源及推動未來的業務增長。網絡現代化有助新世界電訊與市場並進，以滿足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 財政年度，新世界電訊與另外 66 家首選夥伴訂立了國際電訊服務協議。新夥伴給予新世界電訊發展其批發業務到新目的地的機會。與此同時，亦重點擴展批發數據服務，網絡商定期及長期訂購的線路總數較去年增加 16.7%。

於 2010 財政年度，CSL New World Mobility (CSLNWM) 錄得 52 億 8,600 萬港元的收入，較去年下跌 6.9%。自從環球金融危機開始後，由於本地話音收入下降，加上 CSL New World 之客戶減少外遊，導致國際漫遊服務減少，對收入表現造成負面影響。手機收入亦告下跌，這是由於對手機需求整體疲弱。隨著香港經濟於下半年復甦，漫遊收入出現好轉跡象。客戶多用數據通訊代替話音通訊令數據收入表現強勁。另由於預付客戶數目增加，令預付收入增長。

於 2010 財政年度，扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利較去年增長 6.7% 至 14 億 8,000 萬港元。資本性開支較去年減少 28.2% 至 6 億港元，主要是由於去年已完成 Next G™ 網絡，網絡資本性開支已經減少。

其他

新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)

新世界中國實業不僅擔任新世界實業控股有限公司之投資及項目經理，亦為中國私募股票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財政年度，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。為進行全面重組及展開發展計劃，新世界信息科技會繼續藉其在信息科技範疇的專長來拓展業務範圍，包括資訊科技外判及系統整合服務。

主要收購或出售

1. 於本年度內，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. 於本年度內，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。
4. 於2010年6月11日，新創建集團公佈，已就以管理層收購方式出售若干非核心業務達成協議，當中包括(a)洗衣及園藝；(b)保安及護衛；(c)建築材料貿易；(d)長者院舍；(e)保險經紀；(f)於香港之物業管理；(g)清潔；及(h)機電工程(「出售集團」)，惟須達成若干先決條件。出售事項的總代價為8.885億港元。

流動資金及資本來源

債務淨額	2010年 財政年度 百萬港元	2009年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	27,113.5	34,187.5
新創建（股票代號：0659）	(267.3)	3,600.9
新世界中國地產（股票代號：0917）	8,696.1	12,115.6
新世界百貨-現金及銀行存款（股票代號：0825）	(3,596.7)	(2,923.5)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	22,281.4	21,394.5

為分散資金來源及延長借貸到期情況，本公司之全資附屬公司 Fita International Limited 於 2010 年 2 月及 4 月發行本金總額 750 百萬美元（相等約 5,840 百萬港元）的固定利率債券，按固定年利率 7.00% 計息，每半年支付一次。固定利率債券將於 2020 年 2 月 10 日到期，由本公司提供擔保。

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。

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 2010 年 6 月 30 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 4,700 百萬港元及 750 百萬美元（相等約 5,840 百萬港元）。

於 2010 年 6 月 30 日，本集團資產合計 31,770.2 百萬港元（2009 年：33,358.4 百萬港元）已作為本集團若干銀行融資之抵押。

於 2010 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行存款維持於 23,608.7 百萬港元，綜合債務淨額為 27,113.5 百萬港元（2009 年：14,363.3 百萬港元及 34,187.5 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 24.3%，較 2009 財政年度減少 10.8%。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。

於本年度內，本集團贖回由新世界中國地產之附屬公司發行之可換股債券本金為人民幣 2,218.8 百萬元（2009 年：無）。

於 2010 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 50,160.4 百萬港元。於 2010 年 6 月 30 日的短期銀行和其他借貸為 561.8 百萬港元。2010 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	5,623.3
2年	12,018.8
3 - 5年	24,480.4
5年外	8,037.9
	50,160.4

本集團於2010年6月30日的權益增至111,689.5 百萬港元，而於2009年6月30日為 97,483.0 百萬港元。

展望

儘管香港政府公佈各項措施以改善市場的透明度及規管物業市場不當行為，但低息環境與未來緊絀的供應量，預計能令現有的暢旺市況得以維持。最近多次土地拍賣成績理想，加強了物業市場供求雙方的信心。然而，歐洲的主權債務負擔及美國疲弱的經濟復甦，可能為本地經濟前景帶來不穩，影響 2010 年餘下時間的物業市場氣氛。

近月，香港辦公室及零售租賃市場回復生氣。活躍的營商環境需要更多寫字樓空間，將推動租金上揚。於 2010 年第二季，香港的私人開支按年增長 4.6%，連續三季錄得可觀增長，對零售租賃市場實屬好消息。

儘管中國內地錄得理想的出口數字，市場預期貿易將於未來數月放緩。因此，有人憂慮過早退市，或會造成一發不可收拾的衰退。然而，國內房地產市場近期的回升跡象，使中央政府陷入兩難局面。有人建議，中央政府應立即撤銷早前實施的振興經濟政策，以防止泡沫經濟的出現。

就短期而言，中國內地的物業市場充滿變數。本集團預期，中央政府將持續根據國內情況及全球經濟發展調整政策。事實上，確保房地產市場穩健發展乃中央政府的工作重點之一。整體而言，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀態度。鑒於市場利好一面，我們將秉持既有計劃。與此同時，本集團亦會繼續採取審慎政策，管理業務，以防重涉 2007 及 2008 年間絆倒一眾國內發展商的風險。

綜觀國內不同地域的房地產市場，新世界中國地產認為二線及三線城市更具潛力。新世界中國地產於 2006 財政年度已早著先機，進行重大部署，進駐成都、長沙及貴陽等城市，實行地域分散。此等新項目於 2009 年首次推售，並自此開始確認溢利。儘管這些項目第一期的平均價格及溢利率較一線城市低，惟本集團預期，未來各期將更為理想。

中國內地能源業務的經營環境仍然充滿挑戰。煤價自 2009 年第四季起一直大幅上漲，並將會繼續對能源供應商的盈利能力構成壓力。

環保問題繼續是內地政府首要處理的事項。中央政府加大力度支持環境治理計劃，如污水及污泥處理，為此分部業務創造投資機遇。

鑒於香港的物流及分銷設施需求增長，新創建集團把握機會，於葵涌開發新物流倉庫，預期將於 2011 年竣工。

隨著香港政府促進小型工程及開展部分大型基建項目，政府於樓宇及建築方面的開支持續急速增長。本集團的建築機電業務將集中力度於香港市場，同時縮減或退出其他市場。

香港酒店業自 2009 年第四季起在出租率及平均房租方面持續改善。儘管受惠於全球經濟反彈及來自中國內地的入境旅客數目增長，面對可能出現的經濟雙底衰退，香港酒店業務環境的前景仍然充滿挑戰。

2009 年下半年至今，國內消費增長基本已擺脫了金融危機的影響，進入正常增長軌道。本集團對國內零售行業發展持審慎樂觀態度。自 2009 年 6 月宣佈形象革新計劃後，新世界百貨率先引入「時尚」及「生活」的新概念經營模式，突破傳統百貨店以檔次作為定位之模式，改為劃分成一站式購物百貨的「生活館」及主題性百貨的「時尚館」。整項計劃預計於 2012 年內全部完成。

新世界百貨於各營運區域內多個核心增長城市推行「一市多店」及「幅射城市」的擴充策略，以尋求區域性增長。同時，本集團將維持每個財政年度開設兩至三間自有店的擴充策略，預計每年共增加約 100,000-120,000 平方米的樓面面積。

為增加本集團公司之間的協同效益，新世界集團旗下的新世界中國地產、新世界百貨及新世界酒店集團，連同聯屬公司周大福珠寶金行有限公司，於中國內地聯合推出 VIP 會員計劃，實現公司 VIP 會員權益共享，同時加強 VIP 客戶的忠誠度。

僱員

於 2010 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用大約 5.5 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。

審核委員會

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 2010 年 6 月 30 日止年度之內部監控系統及財務報表。

企業管治常規守則

截至2010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」）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大約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。

董事總經理
鄭家純博士

香港，2010年10月6日

於本公佈日期，(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、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(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。