

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2010/2011

### 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2011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2011年6月30日止年度

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 經重列
收入	2	32,882.0	30,218.6
銷售成本		(20,672.6)	(18,775.0)
毛利		12,209.4	11,443.6
其他收入		82.8	211.3
其他收益，淨值		2,132.6	2,547.8
銷售及推廣費用		(650.6)	(635.8)
行政費用及其他營運費用		(5,023.1)	(4,649.0)
投資物業公平值變動		3,534.6	4,765.8
營業溢利	3	12,285.7	13,683.7
財務收入		423.5	474.5
財務費用		(889.4)	(812.9)
		11,819.8	13,345.3
應佔業績			
共同控制實體		2,654.0	3,232.6
聯營公司		1,104.0	994.1
除稅前溢利		15,577.8	17,572.0
稅項	4	(2,833.8)	(1,904.3)
本年度溢利		12,744.0	15,667.7
應佔：			
本公司股東		9,153.9	12,398.6
非控權股東權益		3,590.1	3,269.1
		12,744.0	15,667.7
股息		1,514.1	1,487.1
每股盈利	5		
基本		HK\$2.32	HK\$3.19
攤薄		HK\$2.26	HK\$3.07

**綜合全面收益表**  
截至2011年6月30日止年度

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 經重列
本年度溢利	<b>12,744.0</b>	15,667.7
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	<b>338.7</b>	26.2
- 公平值變動產生之遞延稅項	<b>(59.2)</b>	(20.1)
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	<b>2,302.0</b>	1,000.9
- 其中重估產生之遞延稅項	<b>(0.7)</b>	-
可供出售金融資產投資重估儲備虧絀於耗蝕時撥回收益表	<b>149.1</b>	55.7
出售集團及其他待售資產出售時儲備撥回	<b>(29.7)</b>	(7.2)
出售可供出售金融資產儲備撥回	<b>(582.2)</b>	(217.7)
- 其中遞延稅項撥回	<b>73.2</b>	87.0
出售附屬公司匯兌儲備撥回	<b>(10.6)</b>	(6.7)
應佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	<b>2,803.7</b>	(100.6)
現金流量對沖交易	<b>1.4</b>	(5.8)
匯兌差額	<b>1,792.9</b>	5.4
本年度內其他全面收益	<b>6,778.6</b>	817.1
本年度內全面收益總額	<b>19,522.6</b>	16,484.8
應佔：		
本公司股東	<b>14,991.0</b>	13,254.2
非控股股東權益	<b>4,531.6</b>	3,230.6
	<b>19,522.6</b>	16,484.8

# 綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元 經重列	2009年 7月1日 百萬港元 經重列
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業		53,265.0	41,083.0	31,007.7
物業、機器及設備		10,373.1	9,015.9	10,206.5
土地使用權		2,407.1	2,646.1	2,198.2
無形特許經營權		763.5	774.0	834.1
無形資產		1,754.7	1,490.1	1,684.0
共同控制實體權益		40,352.2	30,723.1	31,950.9
聯營公司權益		10,533.6	10,018.9	8,077.6
可供出售金融資產		6,229.5	6,167.2	5,509.3
持至到期日投資		281.5	281.9	34.6
按公平值透過損益列賬金融資產		1,006.3	270.8	378.1
衍生金融工具		119.8	172.1	152.1
持作發展物業		17,293.0	15,668.2	11,152.7
遞延稅項資產		697.8	650.8	476.5
其他非流動資產		808.3	1,294.3	1,532.2
		<b>145,885.4</b>	<b>120,256.4</b>	<b>105,194.5</b>
<b>流動資產</b>				
發展中物業		27,714.3	25,409.0	16,264.1
待售物業		10,654.1	11,058.9	14,565.5
可供出售金融資產		-	-	105.9
存貨		540.8	409.2	402.9
應收賬及預付款	6	16,955.2	16,815.2	20,914.7
按公平值透過損益列賬金融資產		1.4	55.3	63.3
代客戶持有之現金		-	-	3,661.9
有限制銀行存款		121.2	91.0	257.2
現金及銀行存款		23,971.6	23,508.6	14,080.0
		<b>79,958.6</b>	<b>77,347.2</b>	<b>70,315.5</b>
非流動資產列為待售資產	7	<b>3,271.4</b>	<b>2,376.5</b>	<b>1,291.0</b>
		<b>83,230.0</b>	<b>79,723.7</b>	<b>71,606.5</b>
<b>總資產</b>		<b>229,115.4</b>	<b>199,980.1</b>	<b>176,801.0</b>

# 綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	2011年 6月30日 百萬港元	2010年 6月30日 百萬港元 經重列	2009年 7月1日 百萬港元 經重列
<b>權益</b>				
股本		<b>3,990.1</b>	3,918.0	3,867.3
儲備		<b>98,673.1</b>	84,377.5	71,988.4
擬派末期股息		<b>1,117.2</b>	1,097.0	812.1
股東權益		<b>103,780.4</b>	89,392.5	76,667.8
非控權股東權益		<b>30,588.2</b>	25,493.8	23,204.3
總權益		<b>134,368.6</b>	114,886.3	99,872.1
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借貸		<b>38,849.9</b>	39,083.3	30,342.7
遞延稅項負債		<b>4,624.8</b>	4,493.0	2,988.8
衍生金融工具		<b>756.8</b>	308.0	-
其他非流動負債		<b>650.7</b>	402.6	375.0
		<b>44,882.2</b>	44,286.9	33,706.5
<b>流動負債</b>				
應付賬及應付費用	8	<b>23,756.0</b>	23,960.9	21,420.6
長期借貸之即期部份		<b>13,023.1</b>	5,194.5	7,416.2
短期借貸		<b>8,735.7</b>	8,041.5	12,796.1
即期應付稅款		<b>3,748.8</b>	2,315.6	1,589.5
		<b>49,263.6</b>	39,512.5	43,222.4
與待售資產直接相關之負債	7	<b>601.0</b>	1,294.4	-
		<b>49,864.6</b>	40,806.9	43,222.4
總負債		<b>94,746.8</b>	85,093.8	76,928.9
總權益及負債		<b>229,115.4</b>	199,980.1	176,801.0
流動資產淨值		<b>33,365.4</b>	38,916.8	28,384.1
總資產減流動負債		<b>179,250.8</b>	159,173.2	133,578.6

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) 採納新訂或經修訂準則

於截至 2010 年 6 月 30 日止年度，本集團提早採納香港會計準則第 32 號(修訂)「供股的分類」。於本年度內，本集團已採納下列須於截至 2011 年 6 月 30 日止財政年度應用的經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則的修訂 香港財務報告準則第 1 號(修訂)	香港財務報告準則(2009)的改進 首次採納香港財務報告準則者對香港財務報告準則第 7 號 披露比較數字的有限度豁免
香港財務報告準則第 1 號(修訂) 香港財務報告準則第 2 號(修訂) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 19 號 香港 — 詮釋第 5 號	首次採納者的額外豁免 集團以現金結算的股份支付交易 以權益工具清償財務負債 財務報表的呈報 — 借款人對包含有通知還款條款的有期 貸款的分類

另外，本集團已提早採納於 2012 年 7 月 1 日開始的財務年度起生效的香港會計準則第 12 號(修訂)「遞延所得稅：相關資產的收回」。

採納香港財務報告準則(2009)的改進內的香港會計準則第 17 號(修訂)、香港 — 詮釋第 5 號及香港會計準則第 12 號(修訂)導致會計政策有所變動及已追溯應用。採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況無任何重大影響。這些改變的詳細情況載列如下。

香港會計準則第 17 號(修訂)	土地和樓宇的租賃分類
------------------	------------

香港財務報告準則(2009)的改進內的香港會計準則第 17 號(修訂)刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第 17 號的一般原則，分類為融資或經營租賃，即租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。在此修改前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分類為經營租賃作「租賃土地及土地使用權」，並按租賃期攤銷。

本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在 2010 年 7 月 1 日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，並確認香港及澳門的租賃土地為融資租賃。在評估後，本集團已將若干租賃土地自經營租賃重新分類為融資租賃。本集團持作自用的有關土地權益列賬為「物業、機器及設備」，並由土地可供其擬定用途時按資產的可使用年期和租賃期兩者的較短者折舊。本集團持有以賺取租金及/或為資本增值的土地權益列賬為「投資物業」並按公平值列賬。本集團持有以出售的土地權益列賬為「持作發展物業」，「發展中物業」或「待售物業」並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

香港 — 詮釋第 5 號	財務報表的呈報 — 借款人對包含有通知還款條款的有期 貸款的分類
--------------	-------------------------------------

香港 — 詮釋第 5 號用以澄清現有準則香港會計準則第 1 號「財務報表的呈列」。此詮釋規定，如果借貸合約內包含一項賦予放貸人無條件隨時要求借貸人還款的條款時，不論放貸人行使有關條款的可能性，該項負債亦須被列為流動負債。

本集團已因為香港詮釋第 5 號而重新評估借款的分類，若干銀行貸款亦因而重列為流動負債。

1. 編製基準（續）

(a) 採納新訂或經修訂準則（續）

香港會計準則第 12 號（修訂）

遞延所得稅：相關資產的收回

此項修訂提出以公平價值計量之投資物業可透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公平價值計量之投資物業的遞延稅項，透過使用反映投資物業賬面值而收回的稅務結果作出計量。

本集團已個別重估本集團於香港及中國境內的投資物業之商業模式。若干投資物業的賬面值預期可通過使用收回，通過售出而收回賬面值的推定因而不適用於該等投資物業。本集團其他投資物業則會套用通過售出而收回賬面值的推定，而該推定是為可予駁回的。

採納香港會計準則第 12 號修訂後，會計政策之變動對綜合收益表之影響如下：

	截至 2011 年 6 月 30 日止年度 香港會計準則第 12 號修訂 百萬港元	截至 2010 年 6 月 30 日止年度 香港會計準則第 12 號修訂 百萬港元
本年度溢利增加／（減少）		
應佔共同控制實體業績	32.4	(1.1)
應佔聯營公司業績	53.2	61.3
除稅前溢利	85.6	60.2
稅項	433.4	747.5
本年度溢利	519.0	807.7
應佔：		
本公司股東	471.8	786.0
非控權股東權益	47.2	21.7
	519.0	807.7
每股盈利(港元)		
基本	0.12	0.20
攤薄	0.11	0.19

1. 編製基準及會計政策（續）

(a) 採納新訂或經修訂準則（續）

採納上述有關新訂或經修訂會計準則後，會計政策之變動對綜合財務狀況表之影響如下：

	於 2011 年 6 月 30 日				於 2010 年 6 月 30 日				於 2009 年 7 月 1 日			
	香港會計 準則 第 17 號 修訂 百萬港元	香港一 釋 第 5 號 百萬港元	香港會計 準則 第 12 號修訂 百萬港元	合計 百萬港元	香港會計 準則 第 17 號 修訂 百萬港元	香港一 釋 第 5 號 百萬港元	香港會計 準則 第 12 號修訂 百萬港元	合計 百萬港元	香港會計 準則 第 17 號 修訂 百萬港元	香港一 釋 第 5 號 百萬港元	香港會計 準則 第 12 號修訂 百萬港元	合計 百萬港元
增加／（減少）：												
物業、機器及設備	2,553.3	-	-	2,553.3	1,882.6	-	-	1,882.6	2,877.6	-	-	2,877.6
土地使用權	(2,553.3)	-	-	(2,553.3)	(1,882.6)	-	-	(1,882.6)	(2,877.6)	-	-	(2,877.6)
共同控制實體權益	-	-	63.7	63.7	-	-	31.3	31.3	-	-	32.4	32.4
聯營公司權益	-	-	363.8	363.8	-	-	310.6	310.6	-	-	249.3	249.3
遞延稅項資產	-	-	(119.1)	(119.1)	-	-	28.3	28.3	-	-	-	-
總資產	-	-	308.4	308.4	-	-	370.2	370.2	-	-	281.7	281.7
儲備	-	-	3,513.3	3,513.3	-	-	3,041.5	3,041.5	-	-	2,255.5	2,255.5
非控權股東權益	-	-	202.5	202.5	-	-	155.3	155.3	-	-	133.6	133.6
總權益	-	-	3,715.8	3,715.8	-	-	3,196.8	3,196.8	-	-	2,389.1	2,389.1
長期借貸	-	(5,425.0)	-	(5,425.0)	-	(5,630.9)	-	(5,630.9)	-	(3,421.4)	-	(3,421.4)
遞延稅項負債	-	-	(3,407.4)	(3,407.4)	-	-	(2,826.6)	(2,826.6)	-	-	(2,107.4)	(2,107.4)
	-	(5,425.0)	(3,407.4)	(8,832.4)	-	(5,630.9)	(2,826.6)	(8,457.5)	-	(3,421.4)	(2,107.4)	(5,528.8)
長期借貸之即期部份	-	(1,468.9)	-	(1,468.9)	-	(428.8)	-	(428.8)	-	(380.0)	-	(380.0)
短期借貸	-	6,893.9	-	6,893.9	-	6,059.7	-	6,059.7	-	3,801.4	-	3,801.4
總負債	-	-	(3,407.4)	(3,407.4)	-	-	(2,826.6)	(2,826.6)	-	-	(2,107.4)	(2,107.4)
總權益及負債	-	-	308.4	308.4	-	-	370.2	370.2	-	-	281.7	281.7

1. 編製基準及會計政策（續）

(b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋須於 2011 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

於 2012 年 6 月 30 日止年度生效

香港財務報告準則第 1 號（修訂）	嚴重的惡性通脹及剔除首次採納者的既定日期
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	披露－轉移金融資產
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 14 號（修訂）	最低資本規定的預付款項
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則(2010)的改進

於 2013 年 6 月 30 日止年度或以後生效

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 10 號	合併財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	在其他主體權益的披露
香港財務報告準則第 13 號	公允價值計量
香港會計準則第 1 號（修訂）	其他綜合收益項目的呈報
香港會計準則第 19 號（2011）	職工福利
香港會計準則第 27 號（2011）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（2011）	聯營和合營投資

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於財務報表內若干項目的重新計量。

## 2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入(代表營業額)如下:

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
收入		
物業銷售	16,117.0	12,570.1
租務	1,589.3	1,508.8
合約工程	2,410.0	3,293.5
服務提供	5,970.6	6,732.1
基建項目經營	277.7	251.9
酒店營運	2,767.5	2,480.9
百貨經營	2,815.9	2,484.7
電訊服務	712.6	713.4
其他	221.4	183.2
總收入	32,882.0	30,218.6

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

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

## 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 經重列									
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)
									13,345.3
應佔業績									
共同控制實體	880.0	384.6	287.1	1,554.6	(46.4)	-	-	172.7	3,232.6
聯營公司	8.8	318.8	457.1	27.5	7.8	(0.2)	157.3	17.0	994.1
除稅前溢利									17,572.0
稅項									(1,904.3)
本年度溢利									15,667.7
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	8,167.3	2,180.7	13,651.5	1,398.4	-	-	404.6	30,723.1
聯營公司權益	1,026.3	2,540.1	3,820.6	309.3	120.4	-	2,146.8	55.4	10,018.9
未分攤資產									24,422.5
總資產									199,980.1
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									59,435.9
總負債									85,093.8
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

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
<b>2011年</b>		
香港	15,212.6	50,273.6
中國大陸	17,213.0	34,886.4
澳門及其他	456.4	696.4
	<b>32,882.0</b>	<b>85,856.4</b>
<b>2010年</b>		
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
	<b>30,218.6</b>	<b>70,677.3</b>

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

附註b: 非流動資產指除金融工具(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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
其他投資收入	82.8	211.3
因增購共同控制實體及聯營公司之權益使該等公司 成為附屬公司而重新計量前期持有權益之公平值所產生之收益	-	1,333.8
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	86.1	732.1
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(482.2)	(510.7)
投資、應收貸款及其他應收賬準備撥回	275.2	31.4
出售淨溢利		
可供出售金融資產	666.7	352.6
出售集團及其他待售資產(附註 7a)	499.6	242.5
附屬公司	22.0	996.9
因收購一共同控制業務之控制權而重估前期持有淨資產所產生之公平值收益	437.2	-
出售一附屬公司部份權益後重估所保留之非控股股東權益的公平值收益	-	105.8
出售存貨成本	(13,463.5)	(10,265.3)
折舊及攤銷	(1,018.3)	(993.7)
耗蝕虧損		
可供出售金融資產	(149.1)	(55.7)
無形資產	-	(59.4)
應收貸款及其他應收賬	(43.7)	(394.1)
待售物業及物業、機器及設備	(438.0)	(316.5)
外幣兌換收益淨額	901.5	15.7

#### 4. 稅項

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 經重列
即期稅項		
香港利得稅	526.5	933.3
中國內地及海外稅項	1,198.1	572.5
中國內地土地增值稅	1,257.0	315.1
遞延稅項		
投資物業之估值	264.6	68.2
其他暫時差異	(412.4)	15.2
	<b>2,833.8</b>	<b>1,904.3</b>

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（2010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%（2010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%（2010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 668.3 百萬港元及 173.2 百萬港元（2010年經重列：813.1 百萬港元及 56.3 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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 經重列
本公司股東應佔溢利	9,153.9	12,398.6
因一附屬公司發行可換股債券所產生攤薄潛在普通股之影響：		
利息支出	310.3	292.5
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	(23.0)	(92.2)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>9,441.2</b>	<b>12,598.9</b>
		股份數目 (百萬股)
	2011年	2010年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,945.9	3,883.4
兌換可換股債券對可攤薄潛在普通股之影響	224.0	224.0
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>4,169.9</b>	<b>4,107.4</b>

截至2010年6月30日止年度內之每股盈利因提早採納香港會計準則第12號修訂而重列。

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，故截至2011年及2010年6月30日年度之每股攤薄盈利並無假設購股權之行使。

## 6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
即期至30天	1,914.1	992.9
31天至60天	78.0	142.8
多於60天	591.2	460.1
	<b>2,583.3</b>	<b>1,595.8</b>

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

- a. 於2010年6月11日，本公司及其附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)聯合公佈，以管理層收購方式出售新創建集團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)於香港的物業管理；(g)清潔；及(h)機電工程(統稱「出售集團」)，惟須達成若干先決條件。此出售事項的總代價為888.5百萬港元。出售事項已於截至2011年6月30日止年度內完成，產生約343.9百萬港元淨收益(此項收益包括在附註3出售集團及其他待售資產的出售溢利)。於2010年6月30日，出售集團的資產及負債重新分類為待售。
- b. 於2010年8月，新創建收購新礦資源有限公司(「新礦資源」)約43.34%的實際權益，被視為本集團的聯營公司。新礦資源擁有及經營一個位於中國河北省的主要私營鐵礦場。於2011年1月28日新創建進一步收購新礦資源約11.68%的實際權益，新創建於新礦資源的權益增加至約55.02%，新礦資源因此成為本集團的附屬公司。於2011年2月18日，新創建再收購新礦資源約4.98%的實際權益，致使新創建於新礦資源的實際權益增加至約60.00%。年內的進一步收購被視為資產(主要為開採權)的收購，並非業務的收購。

於2011年5月26日，香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准新礦資源於主板獨立上市。新礦資源的股份其後於2011年7月4日正式上市，使新創建擁有的新礦資源權益由約60.00%攤薄至約48.00%。因此，於2011年6月30日，本集團將新礦資源的資產及負債分類為待售(附註10b)。

## 8. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
即期至30天	6,808.6	5,325.6
31天至60天	644.0	549.9
多於60天	1,089.1	1,261.8
	<b>8,541.7</b>	<b>7,137.3</b>

## 9. 或然負債

本集團於2011年6月30日之或然負債為11,602.6百萬港元(2010年：10,966.5百萬港元)。

## 10. 結算日後事項

- a. 於2011年6月13日，新創建的一間間接全資附屬公司Moscan Developments Limited（「Moscan」）與Widafaith Group Limited（「Widafaith」）訂立買賣協議，以代價226.9百萬美元（相等於約1,769.5百萬港元）收購Chinese Future Corporation（「CFC」）約22.68%股權。CFC間接擁有一間於中國浙江省經營杭州繞城公路的中國公司（「項目公司」）95.00%的權益。截至2011年6月30日，新創建根據該買賣協議已支付訂金約1,588.9百萬港元。此收購事項已於2011年7月5日完成，隨後新創建持有項目公司約21.55%的實際權益。

於2011年7月27日，Moscan與（其中包括）Kaiming Holdings Limited（「Kaiming」，當時持有Widafaith 100.00%的股權）訂立一份買賣協議，以代價145.2百萬美元（相等於約1,132.6百萬港元）收購Widafaith的25%股權。於2011年7月29日完成是次收購後，新創建於項目公司的實際權益由約21.55%增加至約33.66%。Moscan亦向Kaiming授出認沽期權以出售，而Kaiming已向Moscan授出認購期權以進一步收購Widafaith的65.00%股權，亦即項目公司約31.50%的實際權益，代價最高為389.0百萬美元（相等於約3,034.2百萬港元）。認沽／認購期權於The Children's Investment Master Fund（「TCI」，當時持有CFC約26.32%股權的股東）不再為CFC的股東後起計三個月內可予行使（如下段所述）。

於2011年9月9日，Moscan與（其中包括）TCI訂立另一份買賣協議收購CFC約26.32%的股權，收購價為280.0百萬美元（相等於約2,184.0百萬港元），另加利息以收購價於2011年7月1日至2011年8月31日期間按年利率8%計算。於2011年9月16日完成是次收購後，Moscan直接持有Widafaith 25.00%的權益及CFC 49.00%的權益，即合共佔項目公司約58.66%的實際權益，CFC並成為本集團的附屬公司。

- b. 於2011年6月30日，新創建擁有新礦資源約60.00%的實際權益。於2011年7月4日，新礦資源完成分拆，新礦資源股份亦於同日開始在聯交所主板買賣。因此，新創建擁有的新礦資源實際權益減少至約48.00%。新礦資源於上市後已不再為新創建的附屬公司，新創建將於截至2012年6月30日止年度確認被攤薄收益約17.0億港元。
- c. 於2011年8月24日，新創建的間接全資附屬公司悅晶有限公司與天津新展高速公路有限公司的合營夥伴訂立協議，新創建擁有天津新展高速公路有限公司60%股權，其主要從事唐津高速公路（天津北段）的建設及管理。根據該協議，新創建以現金認繳增資人民幣731.5百萬元（相等於約881.3百萬港元），以就上述高速公路由四車道擴建為六車道的建設成本提供融資。
- d. 於2011年7月29日，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）的間接全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited 分別以代價約為235.0百萬美元（約等於1,833.2百萬港元）及28.0百萬美元（約等於218.4百萬港元）收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.（「Rosewood」）100%權益及「Carlyle」、一個酒店品牌的知識產權。Rosewood隨後成為新世界中國地產的全資附屬公司。
- e. 於2011年9月21日，新世界百貨中國有限公司的全資附屬公司天鵬國際有限公司與獨立第三方訂立一項買賣協議，以收購德高有限公司（「德高」）的100%股權權益，總代價為人民幣1,460.0百萬元（相當於約1,782.0百萬港元）並根據及受限於該協議的條款及條件有待扣除及調整。德高的主要業務是對峻領德高商業發展（上海）有限公司（「峻領」）100%股權權益的投資控股。峻領為於中國成立的有限責任公司，是上海一個購物中心的物業擁有人及經營方。

## 11. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。



## 業務回顧

於 2011 年財政年度，新世界發展錄得綜合營業額 328 億 8,200 萬港元及本公司股東應佔溢利 91 億 5,390 萬港元。若剔除其他淨收益及投資物業公平值變動，本集團的基本溢利為 46 億 6,710 萬港元。

## 香港物業發展

利率低企、銀根充裕及市場供應緊絀，促成住宅物業的成交量與價格自 2010 年初起強勁增長。然而，由於全球流動資金充裕，資產價格波動及通貨膨脹的風險相應提高，加上 2010 年 11 月初美國推出第二輪貨幣量化寬鬆措施產生的刺激作用，香港特區政府及香港金融管理局於 2010 年 11 月 19 日，推出一系列緊縮措施，包括徵收額外印花稅及調低按揭貸款最高成數，以減少物業投機，及將拖欠物業按揭的風險減低。

措施推出後，住宅物業市場出現整固。根據土地註冊處公佈的數字，2011 年上半年共錄得 55,207 宗一手及二手住宅物業交易。儘管住宅物業銷售表現放緩，土地市場整體合乎市場預期。2011 年上半年，政府合共推出並成功售出九幅、總佔地面積合共約 790,000 平方呎的住宅發展用地，成交總金額為 228 億港元。一般預期有關地皮的發展項目，於三年後市場提供超過 1,700 個住宅單位。

於回顧年內，本集團在香港物業銷售的應佔總額約 35 億港元，這主要是來自元朗翹翠峰及西環寶雅山的銷售貢獻。本集團將陸續向市場推出六個全新項目，合共 4,942 個住宅單位。項目大多位於人口集中之地段。此外，本集團位於尖沙咀具代表性之豪宅項目名鑄所剩餘的 103 套住宅單位，已於 2011 年 8 月重新推出，市場反應理想。

將推出之新項目	單位數目
大坑春暉臺春暉八號	66
沙田車公廟站項目	981
馬鞍山落禾沙項目第一期	928
紅磡漆咸道昇御門	334
元朗大棠路項目	2,582
元朗唐人新村第一期B	51
<b>總計</b>	<b>4,942</b>

本集團一直補充香港的土地儲備。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、政府招標之發展項目及更改農地用途，為集團未來提供穩定的發展用地。

私人收購方面，本集團於 2010 年 10 月支付約 18 億 6,500 萬港元，收購繼園里住宅項目 40% 權益。該項目位於北角的黃金地段，坐擁維多利亞港的壯麗景觀及寶馬山的青翠風景。項目的總佔地面積為 72,000 平方呎，涉及的總樓面面積約 573,000 平方呎。

更改農地用途方面，本集團於 2010 年 11 月已向政府支付約 2 億 3,790 萬港元，作為元朗洪水橋項目的集團應佔地價。項目的總佔地面積為 64,000 平方呎，涉及的總樓面面積約 80,000 平方呎。

此外，本集團於 2011 年 7 月，與政府就西貢大埔仔項目之住宅用地，達成農地轉換協議。該項目位於清水灣道豪華地段，坐擁西貢牛美海的遼闊景緻。項目之總地價為 66 億 4,030 萬港元，總佔地面積為 719,000 平方呎，涉及的總樓面面積約 1,080,000 平方呎。

本集團目前持有應佔總樓面面積超過 960 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。與此同時，本集團持有合共超過 1,980 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	581,840
九龍	4,494,857
新界 (不包括待更改用途之農地)	4,606,299
<b>總計</b>	<b>9,682,996</b>

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	14,094,500	12,695,000
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
<b>總計</b>	<b>19,861,500</b>	<b>18,225,000</b>

### 香港物業投資

自 2010 年第二季開始，市場氣氛改善刺激著主要商業區甲級寫字樓的租賃表現。企業擴張業務步伐加快及新公司的湧現，對寫字樓需求大增，吸納量持續高企，令整體空置率下降。在未來供應緊絀的情況下，2011 年上半年，主要商業區甲級寫字樓持續錄得強勁需求及租金增長。

內地訪客的強勁消費力，推動著與旅客相關的購物熱點其零售物業的租金上升及需求。訪港旅客人數顯著增加，加上本地消費信心增強，亦刺激著香港零售市道。根據政府統計處公佈的數字，2011 年上半年的零售業總銷貨額為 1,945 億港元，較去年同期上升 24%。

於回顧年內，本集團在香港之租金收入總額為 11 億 3,550 萬港元，較去年同期減少 5%，主要是由於位於尖沙咀的新世界中心在 2010 年關閉重建所致。若剔除新世界中心的租金貢獻，本集團在香港之租金收入應錄得 16% 之按年增長。本集團投資組合內的其他主要項目，均錄得滿意的出租率。其中，位於中環核心商業地段的新世界大廈及萬年大廈，寫字樓部份幾乎全數租出，租金表現理想。

本集團屹立於尖沙咀海濱的代表性建築物新世界中心，經過 32 年的營運後，已於 2010 年關閉重建。拆卸工作經已展開，項目將分期重建。

為加強香港的投資物業組合，本集團於回顧年內成功收購樓面面積達 470,000 平方呎的愉景新城商場及其 1,000 個停車場車位的餘下 50% 權益。

### 酒店營運

承接著 2010 年的強勁反彈，訪港旅客人數增長表現理想。根據香港旅遊發展局公佈的數字，2011 年上半年訪港旅客總數按年上升 15%，創出 1,930 萬人次的新高。來港經商及度假旅客增加，持續刺激香港接待服務的需求。

自 2010 年第二季末起，本集團旗下酒店的平均入住率持續上升，平均房價亦明顯提高。於回顧年內，香港君悅酒店的平均入住率及平均房價，增長顯著。此外，兩間於 2009 年開幕的新酒店，即香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，業務表現理想，平均入住率超過 81%，平均房價亦按年上升超過 21%。這兩個項目對酒店營運的貢獻正不斷提升。

香港萬麗海景酒店正展開分階段之裝修工程，以為賓客提供更卓越的產品及服務。

2011 年 1 月，新世界酒店集團接手管理北京貝爾特酒店(前稱北京萬怡酒店)。此外，西安新世界酒店的出售經已在回顧年內完成。

本集團於香港、中國內地及東南亞共擁有 18 間酒店，提供 8,375 間房間。其中 10 間酒店由新世界酒店集團負責管理。

### **新世界中國地產有限公司 (「新世界中國地產」)**

2011 財政年度，新世界中國地產錄得純利 30 億 2,580 萬港元，按年增加 15%。純利大幅上升主要是由於物業銷售及酒店營運的經營業績改善，以及於回顧年內人民幣升值所致。

於回顧年內，新世界中國地產物業銷售表現理想，銷售量達到 1,307,329 平方米，按年增長 26%；銷售總額按年增加 63% 至約人民幣 130 億元。物業銷售的貢獻主要來自瀋陽新世界花園、上海中山廣場、武漢常青花園、廣州東方新世界及廣州逸彩庭園。此外，2011 財政年度的整體毛利率亦持續改善，由 2010 財政年度的 26.4%，按年上升 6.9 個百分點至 33.3%。

新世界中國地產的租賃業務貢獻於回顧年內下跌 10% 至 4 億 4,210 萬港元，主要由於北京新世界中心商場更新租約，以及出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓，令出租樓面面積減少所致。與此同時，上海香港新世界大廈商場於回顧年內進行大規模翻新工程，加上新開業的武漢 K11 新食藝及北京寶鼎大廈商場，經營業績尚待改善，也影響了內地租賃業務的表現。

於 2011 財政年度，新世界中國地產於瀋陽、鞍山、上海、武漢、成都、廣州及貴陽共落成 10 個物業發展項目，總樓面面積為 1,364,214 平方米，按年增長 86%。

截至 2011 年 6 月 30 日，新世界中國地產旗下發展中將完成或持作發展物業的總樓面面積逾 2,650 萬平方米，分佈於中國內地逾 20 個主要城市或交通樞紐。

於回顧年內，中國內地酒店營運之經營業績持續改善，主要是由於酒店經營表現及總經營溢利持續增長。

## **新創建集團有限公司（「新創建」）**

新創建於2011財政年度的股東應佔溢利錄得46億2,680萬港元，較2010財政年度上升15%。地產市場蓬勃，導致投資物業重估公平值收益4億7,990萬港元，已於2011財政年度確認。此外，2011財政年度出售若干服務業務，確認收益3億4,390萬港元。

### **基建**

於回顧年內，珠江三角洲地區內高速公路持續表現理想。廣州市北環高速公路於2010財政年度進行大型維修及保養工程，因而關閉部份路段。工程完成後，其於2011財政年度恢復正常營運並錄得28%的交通流量增長。京珠高速公路（廣珠段）以及深圳惠州高速公路的日均交通流量分別上升9%及31%。廣肇高速公路亦於2011財政年度錄得29%的強勁交通流量增長，於2010年9月開通的第二期大大提升項目於區內的競爭力。

珠江電廠的售電量於2011財政年度主要因亞運會期間電力需求下降而稍微下跌2%。另一方面，成都金堂電廠錄得售電量增長8%。澳門方面，澳門電廠於2011財政年度的售電量錄得3%的穩健增長。2010年11月，澳門電力的特許經營權成功獲續期15年，准許回報率由每年12%減至9.5%。

內地水務項目之貢獻繼續成為基建分部的增長動力。中山大豐及全祿水廠、常熟水廠及重慶水廠的銷售量分別增加了8%、6%及14%。售水收入亦受惠於個別水廠自2010年起的價格上調。澳門水廠的售水量維持與2010財政年度相若。受惠於重慶的發展及污水處理收入的稅項豁免，重慶水務集團之貢獻於2011財政年度的增長表現滿意。

廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量上升3%至774,000個標準箱。於香港的亞洲貨櫃物流中心持續為本集團帶來穩定貢獻，2011財政年度的平均租用率維持於96%的高水平。

除昆明、重慶、成都及鄭州四個現有中心站外，中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵集裝箱」）於2011財政年度開展大連、青島、武漢及西安另外四個新中心站的營運。該八個中心站的第一階段發展構成了覆蓋華中沿海港口及內陸地區的網絡。因此，中鐵集裝箱處理的總吞吐量由2010財政年度的366,000個標準箱大幅上升至2011財政年度的1,255,000個標準箱。屬於第二期發展的天津及哈爾濱中心站，正在籌備興建中。

### **服務**

新創建持續受惠於2011財政年度展覽行業的增長。年內，香港會議展覽中心舉辦了1,235項活動，合共約600萬參觀人次。大部份定期舉行的國際貿易展覽，在總展覽面積及整體出席率方面均有所增加。

受惠於強勁的富裕旅客人流，特別是中國內地旅客，免稅店在香港多個跨境交通樞紐的免稅香煙及酒類零售業務，於2011財政年度仍繼續取得驕人的業績。

建築業務的貢獻按年下跌37%，是由於為香港及海外的一些項目作出了工作成本撥備所致。於2011年6月30日，建築業務的手頭合約總值約為201億港元。

Tricor 的企業服務及投資者服務業務於 2011 財政年度均錄得平穩增長。年內，其取得香港新上市市場總份額約 41%。與此同時，新創建於 2009 年 12 月出售其於海通國際證券(前稱大福證券)的股權後，導致溢利貢獻於 2011 財政年度大減。

於 2011 年 6 月 30 日，新創建於新礦資源有限公司(「新礦資源」)之實際權益約為 60%，該公司擁有及經營一個位於中國河北省之主要私營鐵礦場。新礦資源已完成分拆，其股份已於 2011 年 7 月 4 日開始在香港聯交所主板買賣。因此，新創建於新礦資源之實際權益減少至約 48%，而新礦資源上市後已不再為新創建之附屬公司。於 2011 年 6 月 30 日，新創建於新礦資源之投資，被分類為其待售資產及與待售資產直接相關的負債。

年內，新創建亦收購一家總部設於荷蘭的公司 Hyva Holding BV 約 38% 實際權益，該公司主要從事商用汽車液壓元件的生產及供應。

### **新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)**

於 2011 財政年度，新世界百貨之總收入達 27 億 4,950 萬港元，較去年增長 47%。股東應佔溢利按年增加 48% 至 8 億 5,560 萬港元。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 70.0%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 19.9% 和 8.0%；而管理費收入則佔總收入的其餘 2.1%。

於回顧年內，華北區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 32.9%，其次為華中區及華東區，分別佔 25.2% 及 25.0%。

於回顧年內，新世界百貨於北京、鄭州及瀋陽開設了三家新百貨店，總樓面面積約 109,500 平方米。為配合未來業務發展，新世界百貨於回顧年內收購了五家管理店為自有店，包括北京店、重慶店、成都店、長沙時尚廣場和北京彩旋店，以鞏固業務發展。另外，無錫店於 2011 年 5 月終止成為新世界百貨的自有店。

於 2011 財政年度內，新世界百貨完成收購瀋陽新世界商業中心物業的房屋所有權及土地使用權。該地盤正位於新世界百貨的現有瀋陽南京街分店旁，讓新世界百貨享有日後擴充此店的機會及靈活性。此外，新世界百貨亦於 2011 年 9 月訂立協議收購上海「Channel 1 調頻壹」的物業及經營權。該收購將進一步鞏固新世界百貨在上海的市場份額。

截至 2011 年 6 月 30 日，新世界百貨之業務網絡包括合共 32 家自有店及五家管理店，總樓面面積約為 1,275,320 平方米。有關百貨店分佈於中國內地 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，從而創造新的收益流及推動未來的業務增長。IP Gateway、Metro Ethernet、Broadband、DWDM Transmission等新平台及客戶正從原有設備過渡中。「新世界互動媒體」已將服務延伸至流動廣告範疇。讓客戶發送大量宣傳短訊的短訊廣播平台現已推出。利用配備新系統的現代化電訊基建，新世界電訊亦提供Facebook專頁及HKDirectory等新功能。

於2011財政年度，新世界電訊與另外85家首選夥伴訂立了國際電訊服務協議，令全球夥伴總數增至超過430家。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，為應對市場需求增長，新世界電訊於回顧年內擴充其互聯網數據中心，新增樓面面積逾15,000平方呎，並改裝部份現有面積以提供更多層架。

於回顧年內，受服務收入及手機收入的增長強勁帶動，CSL New World Mobility的收入表現較去年增長19%。客戶數目增長13%或352,000人，引入大批新手機及只提供收費計劃均為服務收入增長的主要貢獻因素。該等新收費計劃亦提高了前期手機收入確認，加上智能電話銷售大幅增加，令手機收入較去年有所增長。

隨著智能電話銷售增加，手機相關成本增加，以及去年同期的一次性特殊收入，令本財政年度的經營開支（不包括折舊及攤銷在內）上升30%。

## 僱員

於2011年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用大約4.5萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

## 主要收購或出售

- a. 於2010年6月11日，新創建訂立一份協議，內容有關根據管理層收購安排出售若干非核心業務，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，惟須符合若干先決條件。出售事項總代價為888.5百萬港元。出售事項已於2011年6月30日完成。
- b. 於2010年10月7日，本集團與本公司關連人士Meritown Properties Limited訂立協議，以收購興益服務有限公司（「興益」）40%權益，代價約為1,865.0百萬港元。興益為繼園下里1-21號、繼園上里A、B及C座以及繼園街5號之擁有人。
- c. 2010年12月，本集團與HK Resort International Limited訂立協議，以收購其於荃灣愉景新城商場的50%權益，代價約為1,411.0百萬港元。於收購事項後，連同本集團之前持有該物業的50%權益，本集團擁有該物業的100%權益。
- d. 於2010年12月28日，新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意出售新世界百貨全資附屬公司力士有限公司100%股權，總代價為人民幣385.0百萬元（約相當於396.6百萬港元）。
- e. 於2011年2月28日，新創建完成新礦資源權益之進一步收購，新創建於新礦資源之實際權益因而由約43.34%增加至60.00%。新礦資源其後於2011年7月4日在聯交所主板上市，導致新創建於新礦資源之權益由約60.0%攤薄至48.00%。
- f. 於2011年4月，新創建透過一家共同控制實體收購一家於荷蘭註冊成立的公司 Hyva Holdings B.V.（「Hyva Holdings」）35%實際權益，代價約為1,400.0百萬港元。Hyva Holdings主要從事卡車及拖車液壓裝卸系統所用組件的開發、生產、行銷及分銷。
- g. 於2011年6月，新創建支付按金204.2百萬美元（約相當於1,588.9百萬港元）作為收購Chinese Future Corporation（「CFC」，其持有杭州繞城公路95.00%權益）21.55%實際權益之總代價。於2011年6月30日，收購事項尚未完成，因此已付金額於財務狀況表中列為就共同控制實體權益支付之按金。  
  
於2011年7月，CFC21.55%實際權益之收購事項經已完成，已付餘下代價22.7百萬美元（約相當於180.6百萬港元）。此外，按代價約145.2百萬美元（約相當於1,132.6百萬港元）進一步收購CFC12.11%實際權益亦已於2011年7月完成。  
  
於2011年9月16日，增購CFC25.00%實際權益之收購事項經已完成，已付代價280.0百萬美元（約相當於2,184.0百萬港元）加以利息。連同以上收購新創建佔CFC實際權益合共約58.66%。
- h. 於2011年7月5日，新世界百貨與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其全資附屬公司聚伶有限公司的全部權益，代價為人民幣45.0百萬元（約相當於54.1百萬港元）。該公司為位於無錫市之物業的其餘部份之擁有人。收購亦已於2011年9月22日完成。

## 流動資金及資本來源

債務淨額	2011年 財政年度 百萬港元	2010年 財政年度 百萬港元
綜合債務淨額	<b>34,992.4</b>	27,113.5
新創建（股票代號：0659）	<b>2,161.5</b>	(267.3)
新世界中國地產（股票代號：0917）	<b>8,459.6</b>	8,696.1
新世界百貨-現金及銀行存款（股票代號：0825）	<b>(4,153.0)</b>	(3,596.7)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	<b>28,524.3</b>	22,281.4

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。集團透過利率掉期合約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 2011 年 6 月 30 日持有未到期有關利率掉期合約分別為 5,800.0 百萬港元及 600.0 百萬美元(相等約 4,680.0 百萬港元)。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團資產合計 35,292.9 百萬港元（2010 年：31,770.2 百萬港元）已作為本集團若干銀行融資之抵押。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行存款維持於 24,092.8 百萬港元（2010 年：23,608.7 百萬港元），綜合債務淨額為 34,992.4 百萬港元（2010 年：27,113.5 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 26.0%，較 2010 財政年度增加 2.4%。增加主要乃來自購入物業項目、基建項目及香港住宅單位出售減少所致。

於本年度內，本集團回購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 18.0 百萬元(2010 年: 贖回人民幣 2,218.8 百萬元)。

於 2011 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 51,731.2 百萬港元。於 2011 年 6 月 30 日的短期銀行和其他借貸為 7,354.0 百萬港元。2011 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(附註)	<b>13,023.1</b>
2年	<b>12,296.8</b>
3 - 5年	<b>17,894.9</b>
5年外	<b>8,516.4</b>
	<b>51,731.2</b>

附註：於本年度內，本集團已採納「香港－詮釋第 5 號財務報表的呈報－借款人對包含有通知還款條款的有期貨款的分類」。此詮釋規定，如果借貸合約內包含一項賦予放貸人無條件隨時要求借貸人還款的條款時，不論放貸人行使有關條款的可能性，該項負債亦須被列為流動負債。因採納此新準則長期銀行借貸 6,893.9 百萬港元(2010 年: 6,059.7 百萬港元)已列為流動負債。然而本集團管理層預計該等貸款之還款期將於一年後並根據有關貸款合約內訂明之正常還款期償還。

本集團於2011年6月30日的權益增至134,368.6百萬港元，而於2010年6月30日(經重列)為 114,886.3 百萬港元。

## 展望

經歷 2010 年的短暫平穩後，外來因素包括美國復甦緩慢、歐洲主權債務危機、北非及中東社會動盪，增加了經濟不確定性的風險。眾多國家之中，中國經濟增長預期表現最佳。

儘管全球經濟風險不斷上升，香港仍然取得合理經濟增長。2011 年第二季本地生產總值較去年實際上升 5.1%，2011 年 6 月至 8 月的失業率更跌至 3.2% 新低。香港市場仍維持利好條件。按揭息率預期仍有一段時間維持低企。雖然香港政府增加土地供應，但實質市場供應短缺的情況未受影響。

本集團最近於 2011 年 8 月重新推出名鑄項目，市場反應理想，迄今已售出超過 40 個單位。未來 12 個月，本集團將順應市場推出六個住宅項目，提供 1,949 個應佔住宅單位。

為照顧弱勢群體，總理溫家寶再次公開展示提供經濟適用房的決心，並提出公共租賃住房的概念。此舉有利住房市場長遠發展，原因是弱勢群體將在政府「資助」下逐步遷移至中產階級。正如許多已發展國家一樣，中產階級人口充裕對房地產市場的健康發展極為重要。

中央政府近期雖針對若干城市進一步實施緊縮措施，但亦允許符合國內經濟發展（如國內生產總值增長）的住房價格上調。市場預期中央政府將微調緊縮措施以加強及提升緊縮措施的正面成效，有效管理通脹。鑒於國內及全球經濟發展狀況，有關政策調整預期將於短期內持續，以確保市場穩定發展。

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，我們將秉持既有的發展計劃，以應對中國內地城市化進程所帶來的龐大機遇；同時亦會繼續採取一貫的審慎政策發展中國內地業務，適時制宜地持續調整計劃，以應對市場及政策的變化。

服務及基建業務帶來可持續的現金流量。於十二五規劃中，強化高速公路網絡仍然是內地的重要目標。公路營運商不單會受惠於投資機會增加，亦會受惠於發展更成熟及完善的公路網絡。新創建集團於 2011 年 9 月宣佈收購杭州繞城公路約 58.66% 之實際股權，收購能大幅鞏固基建分部之投資。

環保問題仍然是內地政府首要處理項目。中央政府增加對污水及沉澱物處理等環保活動的支持，為此分部創造了投資機會。水的需求預期會隨著中國內地持續發展而穩健增長。新創建集團會繼續拓展污水及污泥處理項目的投資機會。

中鐵集裝箱項目營運規模持續壯大。現有網絡中各中心站，尤其是昆明、重慶及成都，均錄得顯著處理量增長。受中國物流及運輸業務流量增長帶動，加上對更環保的運輸模式的需求，鐵路貨運的需求預期將於未來數年加速增長。中鐵集裝箱的中心站佔據有利位置，把握鐵路貨運量未來增長帶來的機遇。

有見及香港物流及分銷設施不斷上升的需求，本集團把握機會，發展位於葵涌總出租面積約 920,000 平方呎的新物流倉庫，有關設施預計將於 2011 年底投入營運。由於本集團已經與全球領先國際物流公司之一訂立協議出租整座倉庫，該倉庫項目預期將產生穩定的經營溢利。

免稅店業務預期將隨著中國內地高消費旅客人次上升而暢旺。作為業務發展計劃的一部份，本集團將於即將續約的同時尋求擴充其至現有煙酒業務以外的其他零售範疇。

為符合其持續企業策略，本集團於 2011 年 8 月公佈出售旗下澳門渡輪業務。

百貨店將受惠於本地消費穩步增長。新世界百貨已於 2011 年 9 月訂立協議收購上海「Channel 1 調頻壹」的物業及經營權。收購事項將進一步鞏固新世界百貨在上海的市場份額。

新世界百貨將秉持擴充策略，目標於未來五年增設 25 間新自有店，每年增加約 10% 至 20% 的總樓面空間。新世界百貨計劃於 2012 財政年度及 2013 財政年度增加五家百貨店及完成一家現有店的擴充。新增總樓面面積約超過 248,000 平方米。

## 審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至 2011 年 6 月 30 日止年度之內部監控系統及財務報表。

本公司之聯席核數師（羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司）已同意本集團截至 2011 年 6 月 30 日止年度之業績公佈，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。聯席核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此聯席核數師沒有為該業績公佈作出核證。

## 企業管治常規守則

截至 2011 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 4.5 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，2011年9月29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、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、梁志堅先生、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。