

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)

2011/2012 中期業績公告

業績

新世界發展有限公司（「本公司」）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12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表 - 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
收入	2	19,103.1	15,076.1
銷售成本		(10,317.1)	(9,131.7)
毛利		8,786.0	5,944.4
其他收入		35.4	29.8
其他收益，淨值		1,584.7	610.7
銷售及推廣費用		(428.5)	(358.1)
行政及其他營運費用		(3,016.6)	(2,315.7)
投資物業公平值變動		1,852.3	1,974.3
營業溢利	3	8,813.3	5,885.4
財務收入		231.8	207.2
財務費用		(639.5)	(417.7)
		8,405.6	5,674.9
應佔業績			
共同控制實體		948.3	1,331.1
聯營公司		512.3	448.8
除稅前溢利		9,866.2	7,454.8
稅項	4	(2,123.0)	(1,403.1)
本期溢利		7,743.2	6,051.7
應佔：			
本公司股東		5,223.8	4,353.3
非控權股東權益		2,519.4	1,698.4
		7,743.2	6,051.7
股息		610.2	396.9
每股盈利(港元)	5		(經調整)
基本		1.11	1.00
攤薄		1.11	0.99

簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
本期溢利	7,743.2	6,051.7
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	(974.7)	619.8
- 公平值變動產生之遞延稅項	58.4	(21.3)
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	225.0	-
可供出售金融資產耗蝕虧損	-	(6.6)
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	-	2.4
- 產生之遞延稅項	-	(0.6)
出售待售資產儲備撥回	(0.5)	(156.6)
出售可供出售金融資產儲備撥回	(17.8)	(229.9)
- 出售時遞延稅項撥回	0.8	-
出售附屬公司匯兌儲備撥回	-	(10.0)
應佔共同控制實體及聯營公司的其他全面(虧損)/收益	(680.9)	2.7
現金流量對沖交易	(66.6)	53.5
匯兌差額	500.2	735.1
本期內其他全面(虧損)/收益	(956.1)	988.5
本期內全面收益總額	6,787.1	7,040.2
應佔：		
本公司股東	4,125.6	5,057.7
非控權股東權益	2,661.5	1,982.5
	6,787.1	7,040.2

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		56,480.0	53,265.0
物業、機器及設備		10,554.5	10,373.1
土地使用權		2,392.0	2,407.1
無形特許經營權		16,952.1	763.5
無形資產		4,133.2	1,754.7
共同控制實體權益		39,949.1	40,352.2
聯營公司權益		15,681.0	10,533.6
可供出售金融資產		5,286.1	6,229.5
持至到期日投資		37.9	281.5
按公平值透過損益列賬金融資產		1,071.4	1,006.3
衍生金融工具		294.1	119.8
持作發展物業		26,534.3	17,293.0
遞延稅項資產		705.3	697.8
其他非流動資產		431.0	808.3
		180,502.0	145,885.4
流動資產			
發展中物業		32,742.0	27,714.3
待售物業		9,922.6	10,654.1
存貨		611.4	540.8
應收賬及預付款	6	15,975.2	16,955.2
按公平值透過損益列賬金融資產		1.5	1.4
有限制銀行存款		964.2	121.2
現金及銀行存款		29,322.3	23,971.6
		89,539.2	79,958.6
待售資產/非流動資產列為待售資產		156.3	3,271.4
		89,695.5	83,230.0
總資產		270,197.5	229,115.4

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		6,102.1	3,990.1
儲備		112,031.0	98,673.1
擬派末期股息		-	1,117.2
中期股息		610.2	-
股東權益		118,743.3	103,780.4
非控權股東權益		33,397.3	30,588.2
總權益		152,140.6	134,368.6
負債			
非流動負債			
長期借貸		56,437.3	38,849.9
遞延稅項負債		7,235.9	4,624.8
衍生金融工具		1,427.3	756.8
其他非流動負債		732.3	650.7
		65,832.8	44,882.2
流動負債			
應付賬及應付費用	7	23,597.0	23,756.0
長期借貸之即期部份		16,344.4	13,023.1
短期借貸		8,162.2	8,735.7
即期應付稅款		4,120.5	3,748.8
		52,224.1	49,263.6
與待售資產直接相關之負債		-	601.0
		52,224.1	49,864.6
總負債		118,056.9	94,746.8
總權益及負債		270,197.5	229,115.4
流動資產淨值		37,471.4	33,365.4
總資產減流動負債		217,973.4	179,250.8

附註：

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 編製。中期財務資料應與 2011 年 6 月 30 日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所採用的會計政策與截至 2011 年 6 月 30 日止年度的年報所載列者貫徹一致，惟採納於下文進一步解釋的經修訂準則及詮釋除外。

(a) 採納新訂或經修訂準則

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至 2012 年 6 月 30 日止財政年度應用的經修訂準則、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（2010）的改進
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固定日期
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	披露－轉撥金融資產
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

採納該等經修訂準則、修訂準則及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(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 2012 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

於截至 2013 年 6 月 30 日止年度生效

香港會計準則第 1 號（修訂）	呈報其他全面收益的項目
-----------------	-------------

於截至 2014 年 6 月 30 日止年度或以後生效

香港財務報告準則第 7 號（修訂）	披露－抵銷金融資產及金融負債
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	綜合財務報表
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	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 19 號（2011）	僱員福利
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）	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第 32 號（修訂）	抵銷金融資產及金融負債
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 20 號	露天礦生產階段的剝採成本

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。本集團尚未能確定上述事項對其營運及財務狀況構成的影響。

2. 收入及分部資料

本期內確認之收入(代表營業額)如下:

	截至12月31日止六個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
收入		
物業銷售	7,759.3	7,505.9
租務	951.7	766.3
合約工程	1,842.6	1,873.1
服務提供	3,699.3	1,596.3
基建項目經營	838.2	143.9
酒店營運	1,809.6	1,368.8
百貨經營	1,678.7	1,360.2
電訊服務	364.6	354.5
其他	159.1	107.1
總計	19,103.1	15,076.1

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	其它 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011年12月31日止六個月									
總收入	7,759.3	1,042.8	6,347.9	838.2	1,809.6	1,678.7	393.2	159.1	20,028.8
內部分部	-	(91.1)	(806.0)	-	-	-	(28.6)	-	(925.7)
對外收入	7,759.3	951.7	5,541.9	838.2	1,809.6	1,678.7	364.6	159.1	19,103.1
分部業績	3,246.5	520.7	817.2	454.7	330.9	369.3	1.3	(41.4)	5,699.2
其他收益，淨值									1,584.7
投資物業公平值變動									1,852.3
未分攤企業費用									(322.9)
營業溢利									8,813.3
財務收入									231.8
財務費用									(639.5)
									8,405.6
應佔業績									
共同控制實體	3.5	269.4	(113.5)	787.4	(1.0)	-	-	2.5	948.3
聯營公司	12.5	133.9	228.5	50.0	(2.7)	-	80.3	9.8	512.3
除稅前溢利									9,866.2
稅項									(2,123.0)
本期溢利									7,743.2
於2011年12月31日									
分部資產	74,939.9	58,351.4	7,420.9	18,428.5	10,148.0	6,050.0	948.4	6,994.4	183,281.5
共同控制實體權益	8,159.0	9,624.1	2,038.2	17,277.3	1,294.2	-	-	1,556.3	39,949.1
聯營公司權益	466.8	3,804.3	7,266.3	1,576.6	110.9	-	2,252.2	203.9	15,681.0
未分攤資產									31,285.9
總資產									270,197.5
分部負債	11,499.1	1,339.1	3,155.9	1,635.8	620.0	4,984.3	289.5	805.6	24,329.3
未分攤負債									93,727.6
總負債									118,056.9
截至2011年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	9,924.0	2,530.0	218.3	16,220.7	2,116.6	188.2	50.1	10.3	31,258.2
折舊及攤銷	28.5	12.8	60.4	220.9	203.4	175.1	19.4	9.3	729.8
耗蝕支出及撥備	0.6	-	-	-	-	-	-	244.6	245.2

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	總計 百萬港元
截至2010年12月31日止六個月									
總收入	7,505.9	851.8	4,716.5	143.9	1,368.8	1,360.2	385.4	107.1	16,439.6
內部分部	-	(85.5)	(1,247.1)	-	-	-	(30.9)	-	(1,363.5)
對外收入	7,505.9	766.3	3,469.4	143.9	1,368.8	1,360.2	354.5	107.1	15,076.1
分部業績	2,196.0	492.5	431.0	47.3	228.0	287.6	(14.6)	(20.3)	3,647.5
其他收益,淨值									610.7
投資物業公平值變動									1,974.3
未分攤企業費用									(347.1)
營業溢利									5,885.4
財務收入									207.2
財務費用									(417.7)
									5,674.9
應佔業績									
共同控制實體	4.7	190.4	15.1	1,162.9	2.7	-	-	(44.7)	1,331.1
聯營公司	11.3	179.0	172.8	23.9	0.1	-	41.3	20.4	448.8
除稅前溢利									7,454.8
稅項									(1,403.1)
本期溢利									6,051.7
於2011年6月30日									
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
截至2010年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	1,883.2	1,215.9	44.8	-	5.6	475.5	49.3	1.9	3,676.2
折舊及攤銷	11.4	14.6	53.4	35.4	173.6	135.6	23.9	8.5	456.4
耗蝕支出及撥備	225.6	-	-	-	-	-	-	5.2	230.8

附註a: 非流動資產添置指除金融工具(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	非流動資產 (附註b)
	截至2011年12月31日止 六個月 百萬港元	於2011年 12月31日 百萬港元
香港	9,127.5	57,899.1
中國大陸	9,849.5	58,801.0
澳門及其他	126.1	346.0
	19,103.1	117,046.1
	截至2010年12月31日止 六個月 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
香港	7,354.9	50,273.6
中國大陸	7,660.7	34,886.4
澳門及其他	60.5	696.4
	15,076.1	85,856.4

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(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：

	截至12月31日止六個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
其他投資收入	35.4	29.8
被視為出售一間附屬公司權益收益	1,842.7	-
出售淨溢利		
非流動資產列為待售資產	-	289.0
可供出售金融資產	6.4	485.4
附屬公司	18.2	24.8
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(506.1)	(59.5)
出售存貨成本	(5,214.0)	(5,384.9)
折舊及攤銷	(729.8)	(456.4)
資產耗蝕虧損	(245.2)	(230.8)

4. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	325.1	426.1
中國內地及海外稅項	592.0	483.6
中國內地土地增值稅	1,140.5	345.7
遞延稅項	65.4	147.7
	2,123.0	1,403.1

香港利得稅乃按照該期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364.1百萬港元及23.0百萬港元（2010年：283.2百萬港元及30.1百萬港元）。

5. 每股盈利

本期每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	截至12月31日止六個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經調整)
本公司股東應佔溢利	5,223.8	4,353.3
由附屬公司可攤薄股份產生之攤薄影響	(0.1)	(49.2)
計算每股攤薄盈利之溢利	5,223.7	4,304.1
	股份數目(百萬股)	
	2011年	2010年 (經調整)
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	4,701.1	4,346.0

截至2010年12月31日止六個月內之每股盈利已反映本公司及新世界中國地產有限公司於期內發行之供股而予以調整。

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對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2011年12月31日及2010年12月31日止六個月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：

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
即期至30天	1,433.1	1,914.1
31天至60天	194.3	78.0
多於60天	785.7	591.2
	2,413.1	2,583.3

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合約工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
即期至30天	5,396.7	6,808.6
31天至60天	1,246.1	644.0
多於60天	1,257.3	1,089.1
	7,900.1	8,541.7

8. 資產抵押

於2011年12月31日，杭州繞城公路之特許經營權連同資產合計49,753.9百萬港元（2011年6月30日：資產合計35,292.9百萬港元）已作銀行備用信貸額抵押。

9. 或然負債

本集團於2011年12月31日之或然負債為10,759.6百萬港元（2011年6月30日：11,602.6百萬港元）。

中期股息

董事會茲向2012年3月26日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2012財政年度之中期股息每股0.10港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

待香港聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.10港元以代替配發股份。有關此次以股代息派發中期股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於2012年4月13日左右寄予各股東。預期以股代息之股票及股息支票將於2012年5月17日或以前寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2012年3月20日至2012年3月26日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2012年3月19日星期一下午四時三十分

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

於截至2011年12月31日止六個月內本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用大約4.5萬名員工。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。

審閱中期業績

本公司截至2011年12月31日止六個月之未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

企業管治常規守則

於截至2011年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之所有適用條文，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。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	48,497.7	34,992.4
新創建集團（股票代號：0659）	11,851.0	2,161.5
新世界中國地產（股票代號：0917）	9,712.4	8,459.6
新世界百貨-現金及銀行存款淨額（股票代號：0825）	(3,248.0)	(4,153.0)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	30,182.3	28,524.3

本集團之債務主要以港元，美元及人民幣計值。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及衍生工具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 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及衍生工具總額分別為 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 12 月 31 日，本集團之現金及銀行存款維持於 30,286.5 百萬港元，綜合債務淨額為 48,497.7 百萬港元(2011 年 6 月 30 日:24,092.8 百萬港元及 34,992.4 百萬港元)。債務淨額與權益比率為 31.88%，較 2011 年 6 月 30 日增加 5.84%。

本集團已於回顧期內完成下列重大收購：

	百萬港元
西貢大埔仔項目	6,640
上海Channel 1調頻壹	1,782
杭州繞城公路	5,716
Rosewood Hotels and Resorts	2,008
總計	16,146

於回顧期內，本公司以供股方式，按每兩股本公司股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份 5.68 港元之認購價，發行 1,995,062,501 股供股股份，藉此集資約 11,332.0 百萬港元（未扣除開支）（「新世界發展供股」）。

本集團從新世界發展供股集資所得，撥付約 2,962.5 百萬港元認購新世界中國地產供股股份。董事現時擬將供股所得剩餘款項淨額撥付本集團物業項目之發展成本及作為本集團一般營運資金。

於回顧期內，新世界中國地產亦以供股方式，以每股供股股份 1.49 港元之認購價，按每兩股新世界中國地產股份可獲一股供股股份之基準，發行 2,881,306,455 股供股股份，集資約 4,293.1 百萬港元（未扣除費用）（「新世界中國地產供股」）。

新世界中國地產董事現時計劃將新世界中國地產供股所得款項淨額用作新世界中國地產日後於中國之物業發展及物業相關投資所需資金，以及其一般營運資金。

新世界發展供股及新世界中國地產供股之所得款項使本公司及新世界中國地產之資本基礎及財務實力得以加強，以便展開其增長土地儲備之計劃。

於 2011 年 12 月 31 日本集團的長期銀行借貸，固定利率債券和可換股債券為 71,802.9 百萬港元。於 2011 年 12 月 31 日的短期銀行和其他借貸為 6,981.3 百萬港元。2011 年 12 月 31 日長期銀行借貸，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	16,344.4
第2年	11,703.4
第3 - 5年	33,259.1
第5年外	10,496.0
	71,802.9

本集團於2011年12月31日的權益增至152,140.6 百萬港元，而於2011年6月30日為 134,368.6 百萬港元。

業務回顧

於 2012 年財政年度上半年，新世界發展錄得綜合營業額 191 億 310 萬港元及本公司股東應佔溢利 52 億 2,380 萬港元。本集團的基本溢利為 28 億 2,560 萬港元。

香港物業發展

2010 年底，香港特區政府及香港金融管理局推出了徵收額外印花稅及調低按揭貸款最高成數等緊縮措施，以減少物業投機，確保樓市能夠平穩健康發展。政策推出了一年多，住宅物業市場出現整固。與此同時，受到歐債問題逐步浮現、中國內地調高息口以應對經濟過熱、及香港本地銀行收緊住宅按揭等負面因素所困擾，減弱了香港住宅物業市場的交投氣氛。根據土地註冊處公佈的數字，2011 年共錄得 84,462 宗一手及二手住宅物業交易，總交易金額為 4,425 億港元，分別按年下調 38% 及 21%。

儘管如此，踏入 2012 年，市場呈現了不少利好勢頭。美國聯儲局於 2012 年 1 月議息後表明延長目前超低利率水平至 2014 年底，香港之低息環境可望延續。中央政府為了避免內地經濟受歐債問題拖累，於 2012 年初已開始略為放鬆銀根，消息刺激著香港銀行的住宅按揭業務，不少主要銀行也先後傳出提供按揭利率優惠予置業者。種種因素成為樓市重新啟動的催化劑。事實上，近期一手及二手住宅成交正逐步回穩。銷售動力的復甦，加強了市場對後市的信心。

於回顧期內，於 2011 年 8 月重新推出的豪宅項目名鑄共售出 57 個住宅單位，市場反應理想。截至 2011 年 12 月 31 日，該項目尚餘 46 個住宅單位可供出售，主要為高層面向維多利亞港良好景緻的較大型海景住宅單位。

集團重新審視旗下資產，並於期內出售部份非核心資產，包括集團發展的住宅物業之商舖及車位部份，本集團的應佔總額約 3 億港元。

預料利率低企的環境及緊絀的未來供應，有助住宅物業市場的健康發展。集團佔 10% 的住宅項目昇御門，已於 2012 年 1 月推出市場。另外，本集團會因應市況，於 2012 年將陸續推出六個全新住宅項目，應佔住宅單位共 2,016 個。

將推出之新項目	單位數目	應佔單位數目
大坑春暉臺春暉8號	66	46
沙田車公廟站項目	981	981
屯門鄉事會路項目	100	100
元朗大棠路項目	2,582	541
馬鞍山落禾沙項目第一期	928	297
元朗唐人新村第一期B	51	51
總計	4,708	2,016

土地是發展商重要的發展資本，本集團一直積極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、舊樓重建、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土地供應。

於回顧期內，集團在更改農地用途方面取得重大進展。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，補地價總額為 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。該項目之補地價程序經已完成。

集團繼續積極參與市區舊樓重建發展。於 2012 年 2 月，本集團增持天后新東方臺 1-15 號及龍皇道 5-11 號住宅發展項目 35% 權益，令本集團於該項目的應佔分額由 50% 上升至 85%，項目之應佔樓面面積增加至 337,064 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，當中住宅之集團應佔樓面面積超過 620 萬平方呎。與此同時，本集團持有合共超過 1,860 萬平方呎待更改用途之農地儲備，為本港擁有最多農地的發展商之一。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	729,919
九龍	4,260,686
新界（不包括待更改用途之農地）	4,614,146
總計	9,604,751

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	14,288,500	12,913,500
粉嶺	2,590,000	2,386,000
沙田／大埔	2,162,000	2,162,000
西貢	1,265,000	1,100,000
屯門	120,000	120,000
總計	20,425,500	18,681,500

香港物業投資

2011 年上半年，香港主要商業區甲級寫字樓持續錄得強勁需求及租金增長。然而，自 2011 年第三季度開始，外圍經濟環境嚴峻及股票市場動蕩，不但令新開業的公司數目減少，同時亦增加了與金融產業相關機構的經營難度，他們對續租面積及租金水平的態度轉趨審慎。位於中環的甲級寫字樓空置率及

租金水平已出現調整。然而，中環甲級寫字樓的新增供應在未來數年仍然有限。據市場預測，區內寫字樓供應預計未來10年只會增加200萬平方呎，加上中環獨有的特殊戰略位置，與及位於香港的中資金融機構基於內地經濟平穩發展，表現相對活躍，長遠而言，對中環甲級寫字樓市場仍產生著積極的牽動作用。

2011年整體訪港旅客數字錄得理想增長，由於大部份主要貨幣兌港元的匯率持續強勁，刺激了旅客的消費意欲。根據香港旅遊發展局的統計，與入境旅遊相關的總消費額在2011年進一步上升，總額超過2,500億港元，按年上升20%。其中，來自中國內地訪港旅客的高消費是背後的主要推動力。位於尖沙咀、中環及銅鑼灣等零售熱點，深受中國內地訪港旅客歡迎。由於人流暢旺，不少國內外的知名零售品牌，積極部署位於該等黃金地段的零售據點，並計劃在香港擴充或開設旗艦店，商舖租金及出租率因而急速上升。

於回顧期內，本集團在香港之租金收入總額為 6 億 5,800 萬港元，較去年上升 22.6%，本集團投資組合內的主要項目，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。至於分別位於尖沙咀及銅鑼灣的 K11 與明珠城，亦受惠於強勁的旅客流量及其良好的消費力，對物業投資分部的貢獻持續上升。

爲了加強香港投資物業組合的溢利貢獻，本集團近年積極審視及計劃逐步提升投資物業的質量與服務質素，以增取最佳的資產回報。

集團旗下位於荃灣核心地段的愉景新城商場，於2011年完成收購商場及停車場車位的餘下50%權益。目前國際知名的顧問團正埋首提出改造方案，而翻新工程將於未來數年分期進行，以應對區內及來自中國內地旅客不斷提高的消費需求。此外，位於中環的新世界大廈，亦計劃於臨近人流暢旺的皇后大道中入口處，增設一間總面積約2,000平方呎的雙層店舖，以迎合區內對零售店舖的殷切需求。

酒店營運

2011年，香港旅遊業雖然受到歐債問題及美國經濟表現疲弱等問題所籠罩，然而，由於中國內地及其他新興市場經濟情況較爲樂觀，刺激了該等地區旅客來港的外遊意欲。另外，大部份主要貨幣兌港元的匯率持續強勁，亦爲香港旅遊及酒店業務創造了良好機遇。

承接著 2010 年的走勢，2011 年訪港旅客人數達到 4,190 萬人次，創歷年新高，按年增加 16%。其中，來自中國內地的旅客達 2,810 萬人次，按年上升 24%，佔全年訪港旅客總數的 67%，當中接近一半人次爲過夜旅客。香港旅遊業表現強勁，持續刺激著香港接待服務的需求。整體甲級酒店的平均入住率在 2011 年再創新高，達到 85%的水平，而平均房價亦按年上升逾 13%。

於回顧期內，本集團旗下位於香港的四個主要酒店項目，包括香港君悅酒店、香港尖沙咀凱悅酒店、香港沙田凱悅酒店及香港萬麗海景酒店，業務表現強勁，平均入住率及平均房價，分別錄得顯著增長。其中，於 2009 年開業的香港沙田凱悅酒店及香港尖沙咀凱悅酒店，期內的平均入住率達到 88%，平均房價按年上升超過 20%，成績十分理想。

目前，本集團於香港、中國內地及東南亞共擁有18間酒店，提供8,390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」）

2012 財政年度上半年，新世界中國地產錄得純利 18 億 370 萬港元，按年增加 19.6%。純利上升主要是由於物業銷售經營業績改善，以及投資物業公平值變動上升所致。

於回顧期內，由於只落成了位於廣州及肇慶的三個物業發展項目，物業竣工量按年大幅減少 75.5% 至 184,650 平方米，加上中央政府的樓市調控措施影響逐步浮現，令新世界中國地產的物業銷售面積，按年下跌 58.1% 至 262,779 平方米，銷售總額約 50 億元人民幣。

然而，由於位於廣州的高端住宅項目凱旋新世界之銷售，加上商用物業銷售帶來較高的毛利率，拉動期內物業銷售的整體毛利率表現，按年上升 20 個百分點至 57%，因而緩和了銷售面積下跌所產生之負面影響。

新世界中國地產的租賃業務貢獻於回顧期內下跌 5.2% 至 2 億 260 萬港元，主要由於上海香港新世界大廈商場於回顧期內進行大規模翻新工程，令出租樓面面積減少。

新創建集團有限公司（「新創建集團」）

新創建集團於 2012 財政年度上半年的股東應佔溢利錄得 34 億 2,310 萬港元，較 2011 財政年度上半年上升 43.2%。由於新礦資源有限公司（「新礦資源」）於 2011 年 7 月 4 日於香港聯交所主板上市，新創建集團的實際權益由約 60% 下降至 48%。新礦資源緊隨上市後已不再為新創建集團的附屬公司，因此錄得被視為出售之攤薄收益約 18 億港元。

基建

於珠江三角洲，由於一條競爭公路於期內進行維修及養護工程，以及去年同期於亞運會期間採取交通管制措施，在兩方面的綜合影響下，廣州市北環高速公路的日均交通流量增長 15%。京珠高速公路（廣珠段）以及惠深高速公路的日均交通流量，分別較去年同期上升 8% 及 7%。廣肇高速公路的第二期已於 2010 年 9 月完成，提高了該項目於珠江三角洲內的競爭力，其交通流量於期內錄得 18% 的增長。另外，新收購的杭州繞城公路亦於期內為道路業務作出重大貢獻。第四階段收購於 2012 年 1 月完成後，新創建集團於該項目持有 95% 的實際權益。

期內，煤炭價格上升使供電企業的盈利能力繼續受到壓力。珠江電廠由於期內進行系統提升及檢修工程，售電量錄得 8% 的跌幅。成都金堂電廠的售電量則較去年同期增長 6%。上網電價於 2011 年 12 月獲得調升，預期將可紓緩燃料成本對新創建集團位於中國內地發電廠的影響。另外，廣州燃料公司的銷售收入持續上升 25%，但由於中國內地一個煤礦項目投資相關的毛利率下降及財務費用上升，令期內的貢獻備受壓力。澳門電力於期內的貢獻下跌，是由於其特許經營權於 2010 年 11 月續期後，年度准許回報由 12% 減少至 9.5% 所致。

水務業務方面，期內重慶水廠的售水量上升 10%。化學工業區水處理廠及重慶唐家沱污水廠所處理的污水量，亦分別上升 10% 及 8%。上海化學工業區水處理廠獲頒為高科技企業項目後，退稅優惠亦對期內的貢獻產生正面刺激作用。至於澳門水廠的售水量，則較去年同期增長 6%。另外，新重慶長壽化學工業區水處理廠已於 2011 年 9 月投入營運。

位於香港的亞洲貨櫃物流中心的租用率由 95% 上升至 98%，平均租金亦於期內上升 2%。新建成的新創建葵涌物流中心提供可租用總面積約 92 萬平方呎，預期可於短期內為新創建集團帶來穩定的現金流入。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司的八個營運鐵路中心站，期內錄得理想的吞吐量增長，上升 27% 至 75.7 萬個標準箱，主要由於昆明及重慶中心站生意額上升，以及多個中心站全期營運所致。位於昆明、重慶、成都、鄭州、大連、青島、武漢及西安的第一期中心站，已形成一個覆蓋沿海港口及華中內陸地區的網絡。餘下屬於第二期發展的中心站現正進行規劃、設計及籌備興建中。

服務

設施管理方面，該業務持續受惠於展覽行業的增長。香港會議及展覽中心於期內共舉辦了 631 項活動，合共約 390 萬參觀人次。另外，受惠於中國內地富裕旅客的強勁人流，「免稅」店在香港多個跨境交通樞紐從事的免稅香煙及酒類零售業務，亦錄得強勁增長。

建築業務於期內貢獻較去年同期增加 30%。於 2011 年 12 月 31 日，建築業務的手頭合約總值約為 211 億港元。新創建集團的交通業務於期內的貢獻，錄得 15% 的增長，主要由於出售澳門的渡輪業務的收益所致。

Tricor 的企業服務及投資者服務業務於期內均錄得平穩增長。期內在香所有新上市公司中，取得約佔 43% 的份額。其於香港、新加坡及中國內地的業務營運，期內合共佔總溢利約 78%。

於 2011 年 7 月 4 日，本公司與新創建集團聯合公佈新礦資源完成分拆，新礦資源的股份亦於此日開始在香港聯交所主板買賣。新創建集團擁有新礦資源的實際權益，由約 60% 減少至 48%。新礦資源於上市後已不再為新創建集團的附屬公司。於 2011 年 12 月 31 日，於新礦資源的投資被分類為於聯營公司的投資。

新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）

於 2012 財政年度上半年，新世界百貨之總收入達 17 億 590 萬港元，較去年同期增長 32.9%。純利為 3 億 3,000 萬港元，按年增加 12.1%。若剔除其他收益及投資物業公平值變動，期內純利按年增長 7.9%。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的 70.1%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的 18.5% 和 10.5%；而餘下的 0.9% 則為管理費收入。

按地區劃分，華北區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的 46.9%，其次為華中區及東南區，分別佔 29.2% 及 23.9%。

儘管面對歐債問題對中國經濟帶來的負面影響，新世界百貨已提前制定相應的經營策略，並把握中央政府以內需拉動整體經濟所帶來的契機，策略性進行各區域的業務擴展。於回顧期內，新世界百貨於 2011 年 11 月收購位於上海普陀區「Channel 1 調頻壹」商場之物業權及經營權。而屬於管理店的蘭州新世界百貨，亦於同月正式轉為旗下自有店，強化新世界百貨在西北區的發展優勢。此外，新世界百貨於 2011 年 12 月進駐綿陽市，開設了以「一站式購物」生活館為定位的綿陽新世界百貨。

截至2011年12月31日，新世界百貨於中國內地經營及管理合共39家百貨店，總樓面面積合共1,353,670平方米。其中35家為自有店，總樓面面積達120萬平方米；其餘四家則為管理店，總樓面面積逾15萬平方米。與去年同期相比，自有店的總樓面面積增加28.5%。

電訊

為應對市場需求增長，新世界電訊計劃進一步擴充其互聯網數據中心，於2012年下半年將落成逾15,000平方呎之新增樓面面積。

於回顧期內，由於引入大批新手機及推出具競爭力的流動電話計劃，令客戶數目大幅增加，CSL New World Mobility (「CSLNWM」)的收入表現較去年增長12.0%。流動電話的客戶數目增加167,000人至320萬人。經營開支（不包括折舊及攤銷在內）上升4.0%，其中銷售成本及服務成本稍為減少，亦有助控制經營開支增長低於收入增長。

與此同時，CSLNWM的扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利貢獻增長48.2%，是由於大批新手機收費計劃加上實行成本控制措施降低經營開支的影響所致。資本性開支下降16.1%，主要是由於去年為完成建設長程演進技術網絡而產生的龐大開支所致。

展望

2011年，國際經濟環境充滿挑戰。歐債問題威脅著環球經濟、美國等已發展經濟體增長乏力，中東地區社會動蕩影響著全球石油穩定供應。在當前形勢下，香港經濟所面對的外圍環境嚴峻。在中國內地經濟平穩發展的步伐下，2011年香港的本地生產總值按年上升5.0%。然而，經濟增長速度自2011年第二季度開始已逐漸放緩。基於歐債問題形勢的變數和已發展經濟體持續緊縮財政的影響，及其對中港兩地貨物出口造成的拖累，香港政府統計處預測，香港經濟在2012的增長會較為緩慢，本地生產總值按年僅上升1-3%。

由於外圍經濟氣氛的不明朗因素甚多，香港物業市場亦受到一定程度的影響。香港甲級寫字樓市場首當其衝，與國際金融產業有關的企業，對寫字樓的需求及開支正逐步減弱，部份項目的租金水平亦開始調整。幸而，內地金融機構由於內地經濟增長勢頭平穩，他們較具意欲在香港增設總部及分公司，作為與國際經濟網絡接軌及走出去的重要門戶，該部份的新增需求預期對核心地段甲級寫字樓的吸納情況，將持續產生著中和的平衡作用。

至於香港住宅物業市場，雖然自去年底受到歐債問題的陰霾濃罩。然而，近期隨著中央放鬆銀根而刺激了本港銀行的按揭業務，一手及二手住宅市場重拾動力，地理位置具優勢之新項目交投理想，成交量正逐步回穩。事實上，美國聯儲局近日表明延長目前超低利率水平，利好本港樓市發展之低息環境可望延續。與此同時，近年本港就業人數和個人收入大幅增長，加上新婚家庭及出生人口持續上升，亦刺激著新的置業及換置物業的剛性需求，預期短期內穩定的需求對住宅市場仍起著良好的支撐作用。

香港零售物業市場方面，龐大的內地訪港旅客群及旺盛的本地消費需求，為本港的零售業注入源源不絕的動力。2011年本港零售業銷貨額突破4,507億港元，按年上升24.9%，多類零售商的銷售均錄得顯著按年升幅。由於零售市道暢旺，刺激了國際及本地品牌對黃金地段的商舖租賃需求。近期，中環皇后大道中及尖沙咀廣東道多宗地鋪的租賃成交屢創紀錄，反映了當前的需求如何殷切。雖然香港旅遊局因應市場環境調低了2012年旅客來港的數字預測，但市場一般預期，在內地旅客的支持下，本港零售物業市場仍能保持增長的勢頭。

本港酒店業在2011年經歷了史無前例的增長，入住率及平均房價屢創新高，基本上已超越了2008年金融風暴前的水平。中國內地及新興市場之訪港旅客預期仍會持續增長，並拉動著本港整體酒店的發展。然而，來自歐美的長途商務旅客，隨著當地的經濟環境形勢變得嚴峻，企業開始削減人手、跨國會議舉辦及出差開支等，預期訪港人次將會有所減少，這將對於部份以商務旅客為主要客戶群的甲級酒店，或會構成業務下行之壓力。

內地物業市場方面，為了應對國內外的市場變化，中央政府在2011年推出了多項緊縮政策，包括收緊市場的流動性，以減少投機活動，並舒緩經濟可能過熱所構成的通脹問題。其中，中央政府在部份城市實施進一步的樓市緊縮措施，並持續注入資金發展公共租賃住房，以實現「住有所居」的目標。就目前的情況而言，政策經已取得初步成效，部份投資氣氛過熱的一線城市，投機性的置業需求得到了有效的抑制，樓市整體表現逐步邁向健康有序的平穩發展，剛性需求及弱勢社群的住房需要亦逐漸得到了應有的保障。

市場預期中央及地區政府將時刻調整宏調措施，以配合時局的不斷變化。目前，各地區政府正審視本年度的工作展望，並按照當地的實際經濟情況，訂定合理的物業價格增長目標，以確保市場穩定發展。綜觀內地房地產市場，二線及三線城市的樓價仍維持在相對健康的水平，加上經濟發展較快，人口增長空間較大，配合舊城改造亦刺激著龐大的剛性置業需求，深化了該等城市的發展潛力。新世界中國地產將繼續秉持多元化的物業發展理念，高端與大眾化的優質產品雙軌並行發展，以滿足不同市場各類置業者的需要。

儘管中國內地及香港的未來經濟增長受不明朗因素影響，然而，新創建集團相信現時具防守性及多元化的資產投資組合將持續產生穩健盈利及增長。新創建集團將繼續與本地合作夥伴建立緊密連繫，物色及收購優質基建項目。期內，新創建集團收購杭州繞城公路，為鞏固基建項目投資組合的策略創建了重要的里程碑。另外，「免稅」店業務持續受惠於中國內地富裕旅客的強勁人流，錄得強勁增長，作為業務發展規劃的其中一環，加上快將續訂合約，新創建集團將積極物色機會研究香港及海外其他免稅店的經營機會。

百貨店將受惠於中國本地消費穩步增長。爲了應對不斷轉變的市場狀況，新世界百貨將採取有效的營運及市場策略，包括繼續推行全國性的形象革新計劃、加強商品採購組合策略及提升尊貴會員計劃等。與此同時，新世界百貨將秉持擴充策略，目標於未來五年增加全新自有店的樓面面積約 1,000,000 平方米，即每年增加約 10% 至 20% 的總樓面空間。另外，新世界百貨將貫徹「一市多店」及「幅射城市」兩大拓展策略，按計劃於 2012 至 2014 財政年度擴充瀋陽津橋路店、實現瀋陽南京街店二期之營運，同時將進駐鹽城、西安、衡陽及煙台四個城市，進一步增加自有店數目及拓展零售版圖。

**董事總經理
鄭家純博士**

香港，2012年2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、冼爲堅博士、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、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。