



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



百貨

服務

基建

物業



目錄

2	財務摘要
3	主席報告書
4	董事總經理報告書
12	簡明綜合收益表—未經審核
13	簡明綜合全面收益表—未經審核
14	簡明綜合財務狀況表—未經審核
16	簡明綜合現金流量表—未經審核
17	簡明綜合權益變動表—未經審核
19	簡明賬目附註
38	流動資金及資本來源
40	其他資料
55	公司資料

財務摘要

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	變動 %
--	---------------	---------------	---------

收入	19,103.1	15,076.1	26.7
分部業績總額 ⁽¹⁾	7,159.8	5,427.4	31.9
其他收益·淨值	1,584.7	610.7	159.5
投資物業公平值變動	1,852.3	1,974.3	(6.2)
股東應佔溢利	5,223.8	4,353.3	20.0
基本溢利	2,825.6	2,297.8	23.0

於2011年
12月31日
百萬港元

於2011年
6月30日
百萬港元

現金及銀行存款	30,286.5	24,092.8	
債務淨額 ⁽²⁾	48,497.7	34,992.4	
總權益	152,140.6	134,368.6	
淨負債比率 (%) ⁽³⁾	31.9	26.0	

(1) 包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績

(2) 指銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及可換股債券減現金及銀行存款

(3) 指債務淨額除以總權益

各位股東：

《道德經》第二十三章說：「天地尚不能久，而況於人乎？」前賢哲理，道出萬物並無永恆，奧妙之處，在於自身不斷變化。天與地，幻變無常，人與物，亦復如是。就如做人處事，若要適者生存，非循一跡之路，非守一隅之指，而是配合環境，隨著世道轉移，順應自然變化，歸於自然本源，依據自然之性，達至「人法地、地法天、天法道、道法自然」之境，生生不息、歷久彌新。

新世界集團以靈活實幹的精神面貌，近半世紀以來默默耕耘，與員工攜手努力建設國家、服務社會、並肩成長。在瞬息萬變的時代巨輪下，新世界集團因應世道變遷，以累積的豐富經驗，靈活的創新思維，制訂適切的策略；以物業發展業務為本，推出完善之產品、提供妥貼之服務，進一步建立穩紮結實的根基，為股東爭取最大利益，為大眾籌建和諧社會。

集團順應社會自然的演進規律，充分考慮各種資源及機遇，與時並進地穩步持續發展。集團進行了一系列革新，從工作團隊、到發展流程，從產品質量、到品牌形象，從員工培訓、到廣納賢才，環環緊扣地進行深化實踐，讓管理流程更暢順、讓團隊合作更有效、讓新世界的品牌不斷發揚光大。

現今社會風雲色變，萬物變化錯綜繁複，是機遇？是挑戰？只是觀點與角度之問題。假若能配合萬物的自然規律處事，不驕不躁，心如明鏡，待時機成熟，有條不紊地行動，自然可以取得成果。在未來的日子，集團時刻做好準備，以積極的態度迎接挑戰。與國家、與社會、與員工，攜手共建您與我的理想新世界。

這是我最後一次以集團主席身份執筆這份報告書，明天開始，我便開展人生的新一頁，從工作崗位退下來，安享退休的新生活。「臨別殷勤重寄詞，詞中有誓兩心知」，過去42年來，我與員工心繫一起，為集團付出努力，箇中點滴，盡在不言中。臨別依依，我衷心感謝過去與我在一起並肩工作的好員工、好夥伴。在他們苦心經營下，集團不斷成長，成就有目共睹。寄望集團能在往後的日子，繼往開來，高度發揮團隊合作精神和協同效應，時刻以務實的原則、開放的思維及廣闊的視野，打造優質卓越的產品、服務及品牌，延續過去努力耕耘換取的成就和核心價值。

最後，我衷心感謝各位過去多年來的支持。我亦請各位繼續支持新世界集團。

主席

鄭裕彤博士

香港，2012年2月29日

董事總經理報告書

業務回顧

於2012年財政年度上半年，本集團錄得綜合營業額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，本集團的應佔收入總額約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
元朗唐人新村項目第一期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份額由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。

為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，以爭取更佳的資產回報。

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。

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為樂觀，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，亦為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%，當中接近一半人次為過夜旅客。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，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%至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籠罩。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舖的租賃成交屢創紀錄，反映了當前的需求如何殷切。雖然香港旅發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聯繫，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。為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

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)
應佔業績		8,405.6	5,674.9
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	7	16,952.1	763.5
無形資產	8	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	10	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	9	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	11	156.3	3,271.4
		89,695.5	83,230.0
總資產		270,197.5	229,115.4

	附註	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	12	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
非控股股東權益		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	13	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	14	23,597.0	23,756.0
長期借貸之即期部份	13	16,344.4	13,023.1
短期借貸	13	8,162.2	8,735.7
即期應付稅款		4,120.5	3,748.8
與待售資產直接相關之負債	11	52,224.1	49,263.6
		-	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

簡明綜合現金流量表－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

營業活動產生之現金流出淨額	(9,239.0)	(1,715.2)
投資活動之現金流出淨額	(10,898.0)	(2,721.7)
融資活動之現金流入淨額	25,928.0	1,996.2
現金及現金等值項目增加／(減少)	5,791.0	(2,440.7)
於期初時之現金及現金等值項目	22,964.7	22,805.8
外幣兌換率轉換之影響	200.2	113.1
於期末時之現金及現金等值項目	28,955.9	20,478.2
現金及現金等值結餘之分析：		
現金及銀行存款	28,955.9	20,478.2

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2011年12月31日止六個月	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 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2011年7月1日	3,990.1	30,556.7	53,960.2	15,273.4	103,780.4	30,588.2	134,368.6
全面收益							
本期溢利	-	-	5,223.8	-	5,223.8	2,519.4	7,743.2
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動，已扣除稅項	-	-	-	(788.7)	(788.7)	(127.6)	(916.3)
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	-	-	-	146.8	146.8	78.2	225.0
出售待售資產	-	-	-	(0.3)	(0.3)	(0.2)	(0.5)
出售可供出售金融資產，已扣除稅項	-	-	-	(13.0)	(13.0)	(4.0)	(17.0)
應佔共同控制實體及聯營公司的 其他全面(虧損)/收益	-	-	-	(751.2)	(751.2)	70.3	(680.9)
現金流量對沖交易	-	-	-	(40.2)	(40.2)	(26.4)	(66.6)
匯兌差額	-	-	-	348.4	348.4	151.8	500.2
本期內其他全面(虧損)/收益	-	-	-	(1,098.2)	(1,098.2)	142.1	(956.1)
本期內全面總收益/(虧損)	-	-	5,223.8	(1,098.2)	4,125.6	2,661.5	6,787.1
與權益持有者的交易							
權益持有者注資和向權益持有者作出分派 股息	-	-	(1,117.2)	-	(1,117.2)	(572.0)	(1,689.2)
非控權股東注資	-	-	-	-	-	1,182.2	1,182.2
發行以股代息新股	116.9	616.1	-	-	733.0	-	733.0
發行供股股份	1,995.1	9,161.0	-	-	11,156.1	-	11,156.1
僱員股份報酬	-	-	-	6.7	6.7	2.9	9.6
儲備轉撥	-	-	(26.6)	26.6	-	-	-
	2,112.0	9,777.1	(1,143.8)	33.3	10,778.6	613.1	11,391.7
附屬公司權益變更							
增購附屬公司權益	-	-	47.3	-	47.3	432.1	479.4
被視作出售附屬公司權益	-	-	(34.5)	-	(34.5)	48.6	14.1
不確認為非控權股東權益	-	-	-	45.9	45.9	(946.2)	(900.3)
	-	-	12.8	45.9	58.7	(465.5)	(406.8)
與權益持有者的交易總額	2,112.0	9,777.1	(1,131.0)	79.2	10,837.3	147.6	10,984.9
於2011年12月31日	6,102.1	40,333.8	58,053.0	14,254.4	118,743.3	33,397.3	152,140.6

簡明綜合權益變動表－未經審核(續)

截至2010年12月31日止六個月	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 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2010年7月1日	3,918.0	29,608.6	46,471.7	9,394.2	89,392.5	25,493.8	114,886.3
全面收益							
本期溢利	-	-	4,353.3	-	4,353.3	1,698.4	6,051.7
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動，已扣除稅項	-	-	-	577.2	577.2	21.3	598.5
出售待售資產	-	-	-	(155.3)	(155.3)	(1.3)	(156.6)
可供出售金融資產耗蝕	-	-	-	(6.6)	(6.6)	-	(6.6)
出售可供出售金融資產	-	-	-	(223.3)	(223.3)	(6.6)	(229.9)
出售附屬公司	-	-	-	(10.0)	(10.0)	-	(10.0)
轉撥自用部份物業往投資物業，已扣除稅項	-	-	-	1.8	1.8	-	1.8
應佔一間共同控制實體其他儲備變動	-	-	-	1.5	1.5	1.2	2.7
現金流量對沖交易	-	-	-	31.4	31.4	22.1	53.5
匯兌差額	-	-	-	487.7	487.7	247.4	735.1
本期內其他全面收益	-	-	-	704.4	704.4	284.1	988.5
本期內全面總收益	-	-	4,353.3	704.4	5,057.7	1,982.5	7,040.2
與權益持有者的交易							
權益持有者注資和向權益持有者作出分派							
股息	-	-	(1,097.0)	-	(1,097.0)	(449.8)	(1,546.8)
發行以股代息新股	50.9	689.6	-	-	740.5	-	740.5
僱員股份報酬	-	-	-	9.8	9.8	2.3	12.1
購股權失效	-	-	2.2	(2.2)	-	-	-
贖回可換股債券	-	-	0.8	(1.1)	(0.3)	-	(0.3)
儲備轉撥	-	-	(32.7)	32.7	-	-	-
	50.9	689.6	(1,126.7)	39.2	(347.0)	(447.5)	(794.5)
附屬公司權益變更							
增購附屬公司權益	-	-	(41.8)	-	(41.8)	(90.6)	(132.4)
被視作出售附屬公司權益	-	-	1.9	-	1.9	55.1	57.0
	-	-	(39.9)	-	(39.9)	(35.5)	(75.4)
與權益持有者的交易總額	50.9	689.6	(1,166.6)	39.2	(386.9)	(483.0)	(869.9)
於2010年12月31日	3,968.9	30,298.2	49,658.4	10,137.8	94,063.3	26,993.3	121,056.6

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)	披露一轉撥金融資產
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)一詮釋第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)	披露一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)一詮釋第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	其他 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)
應佔業績									5,674.9
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 截至2011年 12月31日 止六個月 百萬港元	非流動資產 (附註b) 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(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

	截至12月31日止六個月	
	2011年 股份數目 (百萬股)	2010年 股份數目 (百萬股) (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本集團之附屬公司新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)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. 資本性開支

截至2011年12月31日止六個月，本集團於投資物業、物業、機器及設備、無形特許經營權及無形資產共斥資21,229.3百萬港元(2010年：1,797.2百萬港元)。本集團並出售賬面淨值1,012.7百萬港元(2010年：113.0百萬港元)之投資物業及物業、機器及設備。

7. 無形特許經營權

	百萬港元
於2011年7月1日賬面淨值	763.5
收購附屬公司	16,197.7
匯兌差額	207.3
添置	0.9
攤銷	(217.3)
於2011年12月31日賬面淨值	16,952.1

8. 無形資產

	商譽 百萬港元	經營權 百萬港元	商標及酒店 管理合約 百萬港元	總計 百萬港元
於2011年7月1日賬面淨值	1,257.7	497.0	-	1,754.7
匯兌差額	37.1	-	-	37.1
收購附屬公司	747.8	-	1,626.7	2,374.5
攤銷	-	(15.6)	(17.5)	(33.1)
於2011年12月31日賬面淨值	2,042.6	481.4	1,609.2	4,133.2

9. 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應收保固金乃根據有關合約條款償付。

10. 聯營公司權益

於2011年6月30日，本集團之附屬公司新創建集團有限公司(「新創建集團」)擁有一間附屬公司新礦資源有限公司(「新礦資源」)約60%的實際權益。由於香港聯交所於2011年5月批准新礦資源於主板獨立上市，因此該等實際權益被分類為待售資產及與待售資產直接相關的負債。於2011年7月4日，新礦資源完成分拆，新礦資源的股份亦於同日開始在香港聯交所主板買賣。於上市後，新創建集團擁有新礦資源的實際權益減少至48%。因此，新礦資源已不再為本集團的附屬公司，並成為本集團的聯營公司。因此，被視作為出售權益的收益1,842.7百萬港元已於截至2011年12月31日止六個月內記入綜合收益表內。

11. 待售資產／與待售資產直接相關之負債

待售資產／非流動資產列為待售資產

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
上市證券，按市值		
香港上市之股本證券	13.3	13.3
中國大陸之股本證券	46.9	57.0
非上市股本證券	96.1	18.5
重列為待售資產的新礦資源資產	-	3,175.5
物業、機器及設備及土地使用權	-	7.1
	156.3	3,271.4

與待售資產直接相關之負債

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
重列為待售資產的新礦資源負債	-	601.0

12. 股本

	於2011年12月31日		於2011年6月30日	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
法定股本： 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				
期初結存	3,990.1	3,990.1	3,918.0	3,918.0
發行以股代息新股(附註a)	116.9	116.9	72.1	72.1
發行供股股份(附註b)	1,995.1	1,995.1	—	—
期末結存	6,102.1	6,102.1	3,990.1	3,990.1

附註：

a. 發行以股代息新股

於本期內，本公司發行116,867,035 新股以每股6.2719 港元支付2011年末期以股代息。

b. 發行供股股份

於本期內，本公司配發及發行1,995,062,501股每股面值1.00港元之新股以認購價每股5.68 港元，供股基準為於2011年10月28日每持有兩股股份之股東獲發一股供股股份。

c. 購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)有效期自採納日期起為期十年。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，合共不得超過本公司於2006年11月24日之已發行股本之10%，即366,388,464 股股份。

於2011年12月31日購股權數目為143,143,633，而截至2011年12月31日止六個月內失效的購股權數目為653,816及因以股代息及供股於期內調整增加的購股權數目為13,375,949。

13. 借貸

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	29,645.4	16,656.5
無抵押銀行貸款	27,074.5	22,378.9
可換股債券	7,046.2	6,856.9
固定利率債券	8,036.8	5,838.9
非控權股東貸款	978.8	141.8
	72,781.7	51,873.0
長期借貸之即期部份	(16,344.4)	(13,023.1)
	56,437.3	38,849.9
短期借貸		
有抵押銀行貸款	1,132.9	4,507.1
無抵押銀行貸款	5,691.9	2,692.3
其他無抵押貸款	156.5	154.6
非控權股東貸款	1,180.9	1,381.7
	8,162.2	8,735.7
長期借貸之即期部份	16,344.4	13,023.1
	24,506.6	21,758.8
總借貸	80,943.9	60,608.7

14. 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

15. 承擔項目

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,558.8	704.3
發展中投資物業	1,256.7	626.6
附屬公司	–	1,911.8
共同控制實體及聯營公司	1,071.3	1,345.7
上市股本證券	75.3	77.8
發展項目注資	–	14.0
	3,962.1	4,680.2
已授權但未簽約		
物業、機器及設備	807.3	163.4
擬注資一項投資項目	–	60.0
	807.3	223.4
本集團分佔共同控制實體所承諾未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	930.8	786.5
已授權但未簽約	281.0	525.8
	1,211.8	1,312.3

16. 或然負債及金融擔保合約

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
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	1,308.3	1,714.9
共同控制實體	7,268.5	7,627.6
聯營公司	127.2	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	111.7	148.5
就非全資附屬公司之中國大陸稅項賠償保證	1,923.6	1,984.0
	10,739.3	11,600.0
上述不包括本集團所佔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	20.3	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。

17. 業務合併

a. 收購杭州繞城公路

於2011年12月31日，新創建集團的一間間接全資附屬公司Moscan Development Limited(「Moscan」)已收購Widefaith Group Limited(「Widefaith」)及Chinese Future Corporation(「CFC」)的100%股權，合共佔一間於中國浙江省營運杭州繞城公路的項目公司(「項目公司」)95%的實際權益，總代價為1,073.0百萬美元(相等於約8,358.0百萬港元)，其中1,588.9百萬港元已於2011年6月30日支付作為按金，5,715.6百萬港元已於截至2011年12月31日止六個月內支付，1,053.5百萬港元於2011年12月31日仍未支付。該交易乃分以下四個階段完成：

- i. 第一階段：於2011年6月，Moscan訂立銷售協議以收購CFC約22.68%股權，佔項目公司約21.55%的實際權益，代價為226.9百萬美元(相等於約1,765.4百萬港元)。於2011年6月30日，新創建集團已支付按金約1,588.9百萬港元。是次收購事項已於2011年7月5日完成，CFC其後成為本集團的共同控制實體。
- ii. 第二階段：於2011年7月，Moscan收購Widefaith的25%股權，佔項目公司約12.11%的實際權益，代價為145.2百萬美元(相等於約1,131.3百萬港元)。
- iii. 第三階段：於2011年9月，Moscan進一步收購CFC約26.32%的股權，佔項目公司約25%的實際權益，代價約為283.8百萬美元(相等於約2,213.9百萬港元)及或然款項約為1.6百萬美元(相等於約12.9百萬港元)。完成是次收購事項後，Moscan其後持有CFC約61.75%實際權益，佔項目公司約58.66%的實際權益，CFC成為新創建集團的附屬公司亦因此為本集團的附屬公司。所收購的資產淨值詳情見下文附註17(a)(v)。
- iv. 第四階段：於2011年11月，Moscan訂立一份買賣協議，以代價約415.5百萬美元(相等於約3,234.5百萬港元)進一步收購Widefaith的75%股權，約佔項目公司實際權益的36.34%。該買賣協議的所有先決條件已於2011年12月28日達成，並於2012年1月6日完成。自此，新創建集團擁有Widefaith及CFC的100%股權，合共佔項目公司實際權益的95%。

17. 業務合併(續)

- a. 收購杭州繞城公路(續)
v. 所收購的資產淨值詳情如下：

	百萬港元
購入代價－載列如下	2,226.8
所收購資產淨值的公平值－載列如下	(2,226.8)

於收購日期所收購可識辨資產及被承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	17.0
無形特許經營權	16,197.7
聯營公司權益	10.9
應收賬及預付款	83.1
有限制銀行存款	571.3
現金及銀行存款	676.5
應付賬及應付費用	(593.1)
即期應付稅款	(148.0)
借貸	(5,589.1)
非控股股東權益	(3,778.7)
遞延稅項負債	(2,286.4)
本集團作為一間共同控制實體持有的權益	5,161.2 (2,934.4)
所收購資產淨值	2,226.8
相當於：	
已付現金	2,213.9
應付賬及應付費用	12.9
購買代價總額	2,226.8
以現金結算的購買代價	(2,213.9)
於所收購附屬公司的現金及現金等值項目	495.8
因收購產生的現金流出	(1,718.1)

本集團按公平值確認CFC的非控股股東權益。

所收購業務於2011年9月17日(收購日)至2011年12月31日期間向新創建集團貢獻689.4百萬港元之收入以及239.1百萬港元之淨溢利。倘收購已於2011年7月1日進行，新創建集團截至2011年12月31日止六個月的綜合收入及綜合溢利將分別增加344.3百萬港元及78.0百萬港元。

17. 業務合併(續)

b. 收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.

於2011年7月，新世界中國地產收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (「Rosewood」) 之100%權益以及一個酒店品牌(「Carlyle」)之知識產權，代價為2,049.3百萬港元。收購於2011年7月29日完成，Rosewood成為新世界中國地產之全資附屬公司。

所收購的資產淨值及商譽詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	2,049.3
所收購資產淨值的公平值－載列如下	(1,726.1)
商譽	323.2

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	10.7
應收賬及預付款	76.1
可供出售金融資產	23.3
無形資產－商標及酒店管理合約	1,626.7
現金及銀行存款	99.1
應付賬及應付費用	(109.8)
所收購資產淨值	1,726.1
以現金結算的購買代價	(2,049.3)
於所收購附屬公司的現金及現金等值項目	99.1
因收購產生的現金流出	(1,950.2)

於2011年7月29日(收購日)至2011年12月31日期間，被收購的業務貢獻收入151.6百萬港元及產生淨虧損15.4百萬港元予新世界中國地產。倘收購已於2011年7月1日發生，新世界中國地產於截至2011年12月31日止六個月的綜合收入及綜合溢利會分別增加21.0百萬港元及減少5.5百萬港元。

由收購所產生之商譽可根據溢利預測分配予所收購之業務。

17. 業務合併(續)

c. 收購蘭州新世界百貨有限公司

於2011年11月，本集團之附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)按總代價3.5百萬人民幣(相等於約4.3百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限公司蘭州新世界百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

所承擔的負債淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	4.3
所承擔的負債淨值的公平值－載列如下	118.0
商譽	122.3

於收購日期所收購可識辨資產及被承擔負債之已確認金額如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	28.4
存貨	5.8
應收賬及預付款	15.7
遞延稅項資產	21.3
現金及銀行存款	42.9
應付賬及應付費用	(232.1)
所承擔的負債淨值	(118.0)
現金結算的購買代價	(4.3)
於所收購附屬公司的現金及現金等值項目	42.9
因收購產生的現金流入	38.6

在2011年11月1日(收購日)起至2011年12月31日止期間，被收購的業務對新世界百貨貢獻收入64.8百萬港元及淨溢利為3.7百萬港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，新世界百貨於截至12月31日止六個月的綜合收入及綜合溢利將分別增加37.8百萬港元及2.7百萬港元。

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

17. 業務合併(續)

d. 收購德高有限公司

於2011年11月，新世界百貨按總代價1,460.0百萬人民幣(相等於約1,792.6百萬港元)扣除未償還銀行借貸580.0百萬人民幣(相等於約712.1百萬港元)及德高及峻領於收購日期的負債淨額的調整金額，從獨立第三方收購於薩摩亞註冊成立的有限公司德高有限公司(「德高」)及其全資附屬公司於中國註冊成立的有限公司峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領」)的全部股權權益，包括所有權益及權利。淨代價相當約為1,059.1百萬港元。

德高主要從事投資控股業務而峻領則於上海持有物業及營運零售業務。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	百萬港元
購入代價－已付現金	1,059.1
所收購資產淨值的公平值－載列如下	(756.8)
商譽	302.3

於2011年12月31日，新世界百貨尚未完成對所收購資產淨值的公平值評估。所收購資產淨值的相關公平值乃按暫定基準列示。被收購的業務的資產及負債的賬面值與其公平值相若，列示如下：

	百萬港元
投資物業	1,792.6
應收賬及預付款	10.4
現金及銀行存款	13.7
應付賬及應付費用	(55.8)
借貸	(712.1)
遞延稅項負債	(292.0)
所收購資產淨值	756.8
以現金結算的購買代價	(1,059.1)
於所收購附屬公司的現金及現金等值項目	13.7
因收購產生的現金流出	(1,045.4)

在2011年11月18日(收購日)起至2011年12月31日止期間，被收購的業務對新世界百貨貢獻收入為10.9百萬港元及淨溢利為1.2百萬港元。倘收購事項於2011年7月1日已發生，新世界百貨的綜合收入及綜合溢利將分別增加42.4百萬港元及減少12.6百萬港元。

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。

18. 與有關連人士之交易

除本中期報告已披露外，本集團於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12月31日止六個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
與共同控制實體及聯營公司交易		
利息收入	67.7	65.4
提供合約工程服務	433.6	30.3
商標及酒店管理費收入	123.6	46.2
與其他有關連人士交易		
租金收入	51.4	45.8
應付賬款	64.4	115.7

該等與有關連人士之交易條款與最近之年報內披露的相同。

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。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。本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	1,793
杭州繞城公路	5,716
Rosewood Hotels and Resorts	2,049
總計	16,198

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。

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2011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2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款	15,253.9	12,722.2
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,270.7	7,752.6
股本注資及提供貸款承擔	1,378.5	1,461.3
	23,903.1	21,936.1

- 財務支援總額超過本集團於2011年12月31日之資產總值8%。
- 除其中4,985.6百萬港元(2011年6月30日：3,526.6百萬港元)須付年利率0.875%加以香港銀行同業拆息至21.65%(2011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。
- 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2011年12月31日之合併財務狀況表及本集團應佔權益披露如下：

	合併財務 狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	68,872.6	33,631.5
流動資產	37,974.9	20,316.2
流動負債	(26,464.2)	(13,058.6)
總資產減流動負債	80,383.3	40,889.1
非流動負債	(37,048.1)	(18,407.9)
淨資產	43,335.2	22,481.2

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2011年12月31日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

中期股息

董事會茲向於2012年3月26日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2012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的股份，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的表格，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(首尾兩天包括在內) : 2012年3月20日至2012年3月26日

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於截至2011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。

審閱中期業績

本公司截至2011年12月31日止六個月的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」)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2011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2011年年報日期以來的變動載列如下：

1. 拿督鄭裕彤博士於2011年7月26日獲委任為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司名譽主席及非執行董事。彼亦為Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited及Chow Tai Fook Capital Limited(兩者均於期內成為本公司的主要股東)的董事。
2. 鄭家純博士於2011年7月26日獲委任為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司主席及執行董事。彼亦為Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited及Chow Tai Fook Capital Limited(兩者均於期內成為本公司的主要股東)的董事。鄭博士亦於2012年1月18日獲委任為本公司薪酬委員會成員。
3. 鄭家成先生為Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited及Chow Tai Fook Capital Limited(兩者均於期內成為本公司的主要股東)的董事。彼亦獲委為周大福慈善基金理事長及成為惠州仲裁委員會仲裁員。
4. 梁志堅先生於2012年1月1日辭任本公司非執行董事及首席顧問，以及香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司非執行董事。
5. 李聯偉先生於2012年1月1日獲委任為上訴委員會成員(教育事宜)。李先生於2011年12月13日辭任菲律賓上市公司Export and Industry Bank, Inc.非執行董事。
6. 鄭志剛先生於2011年7月26日獲委任為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司執行董事。彼亦於2011年8月獲委任為中央企業青聯副主席。
7. 鄭志恒先生於2011年7月26日獲委任為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司執行董事。
8. 本公司主要股東Centennial Success Limited於2011年8月17日更改其名稱為周大福(控股)有限公司。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生為其董事。

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。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團共有約4.5萬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2011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關法團的股份、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	-	450,000	-	450,000	0.01
冼為堅博士	7,090,930	70,647	-	7,161,577	0.12
梁志堅先生	201,807	-	-	201,807	0.00
周桂昌先生	90,057	-	-	90,057	0.00
何厚浹先生	-	-	658,765 ⁽¹⁾	658,765	0.01
梁祥彪先生	7,822	-	-	7,822	0.00
紀文鳳小姐	90,000	-	-	90,000	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	28,125,000	4,387,500	117,610,200 ⁽⁴⁾	150,122,700	1.74
梁志堅先生	875,934	-	-	875,934	0.01
周桂昌先生	126	-	-	126	0.00
李聯偉先生	299,400	-	-	299,400	0.00
鄭志剛先生	371,194	-	-	371,194	0.00
紀文鳳小姐	45,000	-	-	45,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00

董事於證券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

	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		
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	13,768,798	–	12,000,000 ⁽⁴⁾	25,768,798	0.74
冼為堅博士	4,921	46	25,493,617 ⁽⁵⁾	25,498,584	0.74
梁仲豪先生	246	–	–	246	0.00
鄭家成先生	343,750	–	5,074,520 ⁽⁶⁾	5,418,270	0.16
梁志堅先生	2,500,000	–	–	2,500,000	0.07
周桂昌先生	14,480	–	–	14,480	0.00
紀文鳳小姐	15,000	–	–	15,000	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁸⁾	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浣先生擁有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) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (7) 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。
- (8) 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。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權

於截至2011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2011年 12月31日結存	每股行使價 ⁽⁴⁾ 港元
			於2011年 7月1日結存	期內授出	期內行使	期內調整 ⁽³⁾		
鄭裕彤博士	2007年3月19日	(1)	36,714,392	-	-	3,784,390	40,498,782	16.003
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,714,392	-	-	3,784,390	40,498,782	16.003
沈為堅博士	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	332,863	16.003
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	332,863	16.003
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	332,863	16.003
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	332,863	16.003
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,172	-	-	20,735	221,907	16.003
		(2)	1,207,047	-	-	124,417	1,331,464	16.003
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,708,517	-	-	3,680,708	39,389,225	16.003
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,207,047	-	-	124,417	1,331,464	16.003
何厚濬先生	2007年3月19日	(1)	201,172	-	-	20,735	221,907	16.003
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,760	-	-	31,103	332,863	16.003
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	201,172	-	-	20,735	221,907	16.003
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,935	-	-	51,840	554,775	16.003
紀文鳳小姐	2007年3月19日	(2)	1,005,871	-	-	103,680	1,109,551	16.003
			115,172,517	-	-	11,871,562	127,044,079	

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) 本公司於期內透過有現金選擇權以股息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及於2011年10月18日公佈供股(於2011年11月25日成為無條件)，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2011年11月28日由17.652港元調整至16.004港元，再於2011年12月30日調整至16.003港元。

(4) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

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2011年 12月31日結存	每股行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2011年 7月1日結存	期內授出	期內行使	期內調整 ⁽²⁾	期內失效		
2007年3月19日	(1)	15,248,983	-	-	1,504,387	(653,816)	16,099,554	16.003

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) 本公司於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息及於2011年10月18日公佈供股(於2011年11月25日成為無條件)，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2011年11月28日由17.652港元調整至16.004港元，再於2011年12月30日調整至16.003港元。
- (3) 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

新世界中國地產於2011年11月22日採納一項新的購股計劃(「新世界中國地產2011年購股權計劃」)。自採納日期起，並無根據新世界中國地產2011年購股權計劃授出購股權。

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)

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」)已於2011年11月22日被終止。新世界中國地產2002年購股權計劃終止前授出的購股權仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。於截至2011年12月31日止六個月期內，根據新世界中國地產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2011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2011年 7月1日結存	期內調整 ⁽⁴⁾	期內行使			
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,791,045	69,781	-	1,860,826	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	2,000,000	77,922	-	2,077,922	3.154	3.036
鄭家成先生	2008年12月29日	(1)	727,612	28,349	-	755,961	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	800,000	31,169	-	831,169	3.154	3.036
梁志堅先生	2008年12月29日	(1)	127,910	1,635	(85,934) ⁽⁵⁾	43,611	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	200,000	7,792	-	207,792	3.154	3.036
周桂昌先生	2008年12月29日	(1)	167,910	6,542	-	174,452	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	200,000	7,792	-	207,792	3.154	3.036
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁶⁾	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	-	311,688	3.154	3.036
鄭志剛先生	2008年12月29日	(3)	337,284	13,141	-	350,425	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,500,000	58,442	-	1,558,442	3.154	3.036
			8,403,982	324,080	(259,934)	8,468,128		

附註：

- (1) 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。
- (2) 分為五期，分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
- (3) 分為兩期，分別由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2011年10月18日公佈供股，並於2011年12月22日成為無條件。因此，於2011年12月23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2011年12月8日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為1.65港元。
- (6) 行使日期為2011年12月29日。於緊接購股權被行使前的交易日，每股收市價為1.58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。

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2011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2011年 7月1日結存	期內授出 ⁽²⁾	期內行使 (調整前) ⁽³⁾	期內調整 ⁽⁴⁾	期內行使 (調整後) ⁽⁵⁾	期內失效			
2006年6月28日至2006年7月26日	64,925	-	(64,000)	-	-	(925)	-	2.559	N/A
2006年10月17日至2006年11月13日	111,492	-	-	-	-	(111,492)	-	2.984	N/A
2006年12月28日至2007年1月24日	759,850	-	-	29,604	-	-	789,454	4.209	4.051
2007年3月19日至2007年4月13日	822,985	-	-	32,064	-	-	855,049	4.020	3.869
2007年6月14日至2007年7月11日	1,669,701	-	-	43,386	-	(556,119)	1,156,968	5.994	5.769
2007年10月17日至2007年11月13日	1,635,223	-	-	36,600	-	(695,821)	976,002	7.209	6.939
2007年12月28日至2008年1月24日	826,119	-	-	32,186	-	-	858,305	6.228	5.994
2008年4月22日至2008年5月19日	647,910	-	-	18,020	-	(185,373)	480,557	4.699	4.523
2008年7月31日至2008年8月27日	260,597	-	-	8,338	-	(46,566)	222,369	3.271	3.148
2008年11月12日至2008年12月9日	693,206	-	-	27,008	-	-	720,214	1.503	1.447
2008年12月2日至2008年12月29日	8,702,749 ⁽²⁾	-	(102,000)	467,561	(449,945)	(50,882)	8,567,483	1.340	1.290
2008年12月2日至2008年12月29日	1,894,704	-	-	73,819	-	-	1,968,523	1.340	1.290
2009年2月3日至2009年3月2日	685,528	-	(54,000)	24,604	-	-	656,132	1.769	1.703
2009年6月26日至2009年7月23日	3,013,208	-	-	117,397	-	-	3,130,605	4.065	3.913
2009年11月19日至2009年12月16日	2,970,000	-	-	86,493	-	(750,000)	2,306,493	3.068	2.953
2010年1月12日至2010年2月2日	4,561,600	-	-	154,488	-	(596,400)	4,119,688	2.900	2.878
2010年5月18日至2010年6月14日	1,144,000	-	-	33,818	-	(276,000)	901,818	2.350	2.262
2010年5月31日至2010年6月25日	888,000	-	-	34,597	-	-	922,597	2.440	2.349
2010年11月10日至2010年12月7日	4,350,400	-	-	152,290	-	(441,600)	4,061,090	3.130	3.013
2011年1月18日至2011年2月14日	9,019,400	-	-	218,937	-	-	9,238,337	3.154	3.036
2011年5月3日至2011年5月30日	1,348,400	-	-	52,535	-	-	1,400,935	2.860	2.753
2011年7月26日至2011年8月22日	-	1,572,400	-	61,262	-	-	1,633,662	2.810	2.705
	46,069,997	1,572,400	(220,000)	1,705,007	(449,945)	(3,711,178)	44,966,281		

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。
- (3) 股份於緊接2011年7月26日(要約授出日期)前的收市價為每股2.790港元。
- (4) 新世界中國地產於2011年10月18日公佈供股，並於2011年12月22日成為無條件。因此，於2011年12月23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) 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1.82港元。
- (6) 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2.810港元(調整至2.705港元)的購股權的公平值評估為1.07港元。有關值乃按照無風險年率1.23%，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52.49%計算，並假設股息率為1.91%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。

(3) 於新創建集團有限公司(「新創建集團」)相關股份的好倉－購股權

新創建集團於2011年11月21日採納一項新的購股計劃(「新創建集團2011年購股權計劃」)。自採納日期起，並無根據新創建集團2011年購股權計劃授出購股權。

新創建集團於2001年12月6日採納的購股權計劃(「新創建集團2001年購股權計劃」)，該計劃的若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂)已於2011年12月6日屆滿。新創建集團2001年購股權計劃終止前授出的購股權仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。於截至2011年12月31日止六個月期內，根據新創建集團2001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2011年 12月31日結存	每股行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2011年 7月1日結存	期內授出	期內行使	期內調整 ⁽³⁾		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,553,871	-	-	9,107	4,562,978	10.650

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(「新創建集團」)相關股份的好倉－購股權(續)

授予本公司董事的購股權(續)

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) 新創建集團於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。購股權的每股行使價於2011年12月29日由10.672港元調整至10.650港元。
- (3) 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2011年 12月31日結存	每股行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2011年 7月1日結存	期內授出	期內行使	期內調整 ⁽²⁾	期內失效		
2007年8月21日	(1)	26,942,364	-	(1,321,843) ⁽³⁾	49,410	(902,478)	24,767,453	10.650
2008年1月28日	(1)	1,062,551	-	-	2,122	-	1,064,673	13.542
		28,004,915	-	(1,321,843)	51,532	(902,478)	25,832,126	

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) 新創建集團於期內透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2011年6月30日止年度末期股息，須調整未行使購股權數目及行使價。於2007年8月21日授出的購股權的每股行使價於2011年12月29日由10.672港元調整至10.650港元。於2008年1月28日授出的購股權的每股行使價於2011年12月29日由13.750港元調整至13.542港元。
- (3) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.503港元。
- (4) 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。

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				每股行使價 港元
			於2011年 7月1日結存	期內授出	期內行使	於2011年 12月31日結存	
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				每股行使價 港元	
		於2011年 7月1日結存	期內授出	期內行使	於2011年 12月31日結存		
2007年11月27日	(1)	14,969,000	-	-	(1,224,000)	13,745,000	8.66
2008年3月25日	(2)	3,524,000	-	-	(444,000)	3,080,000	8.44
		18,493,000	-	-	(1,668,000)	16,825,000	

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。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(5) 於新礦資源有限公司(「新礦資源」)相關股份的好倉－購股權

新礦資源(於截至2011年12月31日止六個月內曾為本集團附屬公司)採納兩項購股權計劃，即於2010年4月9日採納的一項有條件購股權計劃(「新礦購股權計劃」)及於2011年1月25日採納的一項無條件購股權計劃(「新礦上市前購股權計劃」)。新礦資源股份於2011年7月4日於香港聯交所上市後，新礦資源不再為本公司附屬公司。

自採納日期起，並無根據新礦購股權計劃授出購股權。新礦上市前購股權計劃已於2011年2月23日屆滿。新礦上市前購股權計劃終止前授出的購股權仍然根據該計劃的條款有效及可予行使。於2011年7月1日至2011年7月3日止期內(「有關期內」)，根據新礦上市前購股權計劃授出的購股權變動詳情如下：

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2011年 7月3日結存	每股行使價 港元
		於2011年 7月1日結存	於有關 期內授出	於有關 期內行使	於有關 期內失效		
2011年1月28日	(1)	133,300,000 ⁽²⁾	-	-	-	133,300,000	1.75

附註：

- (1) 40.0%的購股權可於2012年7月4日至2015年7月6日行使，而剩餘60.0%的購股權分為兩批，行使期分別由2013年7月4日及2014年7月4日，至2015年7月6日。
- (2) 購股權的批授乃按照新礦資源股份自2011年7月4日起於香港聯交所上市後的已發行股本計算。
- (3) 每位合資格參與者就每次獲授購股權所支付的現金代價為1.0港元。

(C) 於相關股份的好倉－債券

Fita International Limited(「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				總數	於2011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		
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	-	2,000,000	0.27	

除上文披露外，於2011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2011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	持有股份數目			佔股權的概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	–	2,424,476,329	2,424,476,329	39.73
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited(「CYTFH-II」) ⁽²⁾	–	2,424,476,329	2,424,476,329	39.73
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	–	2,424,476,329	2,424,476,329	39.73
周大福(控股)有限公司(前稱Centennial Success Limited)(「CTFHL」) ⁽⁴⁾	–	2,424,476,329	2,424,476,329	39.73
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	2,198,067,824	226,408,505	2,424,476,329	39.73

附註：

(1) CYTFH持有CTFC約48.98%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(2) CYTFH-II持有CTFC約40.23%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(3) CTFC持有CTFHL約74.07%直接權益，因此被視為於CTFHL被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(4) CTFHL持有周大福100%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。

(5) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2011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。

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
鄭志剛先生
鄭志恒先生

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

王文海先生

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(香港)
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

董事會重組

董事會已宣佈以下本公司董事的更改，由2012年3月1日起生效：

1. 拿督鄭裕彤博士退任主席及執行董事；
2. 鄭家純博士由董事總經理改任為主席及執行董事；
3. 執行董事鄭志剛先生兼任聯席總經理；
4. 陳觀展先生被委任為執行董事兼聯席總經理；
5. 冼為堅博士退任執行董事；
6. 周桂昌先生辭任非執行董事；
7. 鄭志雯小姐被委任為執行董事；
8. 紀文鳳小姐由非執行董事改任為執行董事；
9. 梁仲豪先生由執行董事改任為非執行董事；及
10. 梁祥彪先生由非執行董事改任為獨立非執行董事。

新董事的簡介

陳觀展先生

(52歲)

陳先生於2011年1月1日加入本公司為總經理。彼亦出任本集團若干附屬公司董事。陳先生曾為香港上市公眾公司越秀交通基建有限公司(前稱越秀交通有限公司)執行董事，直至2009年11月3日辭任。陳先生擁有廣州中山大學理學學士學位及廣州華南理工大學環境化學工程學碩士學位，並曾作為訪問學者在美國北嶺加州州立大學進修公共行政管理。陳先生曾執教於華南理工大學，擁有大學講師、高級工程師資格，並在廣州市政府辦公廳擔任過處長等多個職務。陳先生在行政及企業管理、資本運作等方面具備一定的理論基礎和較豐富的實踐經驗。

鄭志雯小姐

(31歲)

鄭小姐現為新世界酒店集團首席行政總裁，並監管本集團酒店業務部及項目管理業務部。彼亦為香港上市公眾公司新世界中國地產有限公司執行董事及本集團若干附屬公司董事。於2008年加入本集團前，鄭小姐任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭小姐持有美國哈佛大學應用數學文學士學位，主修經濟。鄭小姐為拿督鄭裕彤博士的孫女，鄭家純博士的女兒、鄭志剛先生的妹妹、鄭家成先生的侄女及鄭志恒先生的堂妹。



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。

