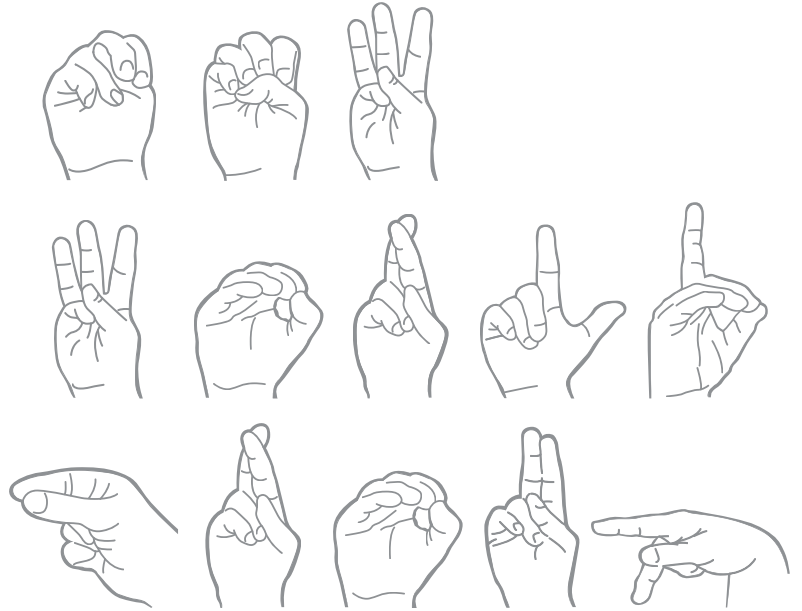




新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



中期報告

2010/2011

**NEW
WORLD
GROUP**

目錄

財務摘要	2
主席報告書	3
董事總經理報告書	4
簡明綜合收益表—未經審核	11
簡明綜合全面收益表—未經審核	12
簡明綜合財務狀況表—未經審核	13
簡明綜合現金流量表—未經審核	15
簡明綜合權益變動表—未經審核	16
簡明賬目附註	18
流動資金及資本來源	34
其他資料	35
公司資料	48

財務摘要

	未經審核		變動 %
	截至12月31日止六個月		
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)	
收入	15,076.1	12,116.8	24.4
分部業績總額(附註)	5,427.4	3,725.7	45.7
其他收益·淨值	610.7	2,446.9	(75.0)
投資物業公平值變動	1,974.3	2,369.1	(16.7)
股東應佔溢利	4,353.3	5,735.0	(24.1)
基本溢利	2,347.3	1,805.0	30.0

	於2010年	於2010年	變動 %
	12月31日 百萬港元	6月30日 百萬港元 (經重列)	
現金及銀行存款	20,612.2	23,608.7	(12.7)
債務淨額	31,646.2	27,113.5	16.7
總權益	121,056.6	114,886.3	5.4
淨負債比率(%)	26.1	23.6	2.5

附註：包括應佔共同控制實體及聯營公司之業績

主席報告書

各位股東：

古人造字，自有其義，視而可識，察而見意。「本」字，乃是「木」字下部加上一橫，表示樹的根。「末」字，則是「木」字上部加上一橫，表示樹梢的位置。以地為界，地上樹的形態實是地下樹根發展之投射。是故先有厚實的「本」，才有茂盛的「末」。

惟好高騖遠者，盲目期望樹梢伸延得無遠弗至，鮮有關注樹根有否足夠條件支撐樹木的生長，忘卻沒有「本」何來「末」的道理。本末倒置，上重而下輕，大樹將枯，其患必至。

新世界集團屹立41載，近半世紀以來的發展成就，是員工背後努力耕耘的結果。資金和時機固然重要，但唯獨人才方為集團的根，能為集團緊緊抓住商業王國的領土。1973年香港股災、1984年香港回歸信心危機、1997年金融風暴、2003年沙士肆虐，及至2007年美國次按危機爆發，在時代巨輪下，新世界集團一直無懼風吹雨打、地動山搖的動盪環境，一步步建立結實穩紮的根基，昂首向前。憑藉新世界集團上下一心，集團業務歷年來不斷擴張，枝繁葉茂的樹蔭覆蓋至內地各省及海外各地的不同角落，業務種類也更多更廣。

孟子有云：「苟得其養，無物不長；苟失其養，無物不消。」得到滋養的東西才能茁壯生長，失去滋養的東西終歸消亡，喻意只有經過長時間的歷煉和提升，才可成為君子。企業亦然，固步自封的處事作風，難以讓企業立足於驚濤駭浪的商業洪流中。

為了讓集團在順逆流之中也能堅守自己的航道，人才培訓一直是集團重要的發展藍圖。我們致力栽培員工，今年更成立名為「新世界大學」的培訓制度，針對不同員工的不同需要，提供一系列的培訓課程、講座及工作坊，加強各級員工的競爭力，讓他們的潛能得以發揮，並同時提升員工的內聚力。為了進一步表達對員工的關懷，我們對員工的福利水平進行整合及提升，讓員工能分享集團的豐厚成果。同時，我們亦透過見習行政人員培訓計劃及內地管理培訓生計劃，積極吸納更多具遠見及領導才能的生力軍，為集團注入新思維、新動力。

只有抱持著堅定的信念，時刻做好準備，因應時勢把握契機，適時變通取捨，進退有致，方可乘風破浪，與國家、與社會、與員工，攜手締造更美好的將來，為大眾建設更理想的新世界。

主席

鄭裕彤博士

香港·2011年2月28日

董事總經理報告書

業務回顧

截至2010年12月31日止六個月，新世界發展錄得收入共150億7,610萬港元及股東應佔溢利43億5,330萬港元。於回顧期內，物業發展、基建、酒店營運及百貨等經常性業務的貢獻，均取得理想增長。若剔除其他收益淨額及投資物業公平值的變動，本集團的基本溢利為23億4,730萬港元，較去年同期增加30%。

香港物業發展

經濟反彈、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年初開始強勁增長。根據土地註冊處公佈的數字，2010年的住宅買賣合約數目達到135,778宗，較去年同期上升18%。

然而，由於全球流動資金充裕，通貨膨脹風險提高，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，推出一系列的緊縮措施，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，並將拖欠物業按揭的風險減低。措施推出後，市場立即出現短期調整。根據美聯物業一項對35個屋苑成交量的研究，新措施推出後的一星期，二手成交量下跌59.8%。中原城市領先指數亦顯示出相若結果。

儘管如此，踏入2010年底，市場呈現穩定跡象。二手市場的成交量經已逐漸復甦，二手價格亦正溫和回升。銷售動力的復原，加強了供需雙方對一手市場的信心，為稍後推出的新項目重開大門。

於回顧期內，本集團在香港物業銷售的應佔總額約20億港元。這主要是來自元朗翹翠峰的銷售貢獻。

預算利率低企的環境及緊絀的未來供應，可維持住宅市場的穩定發展。本集團將陸續向市場推出五個全新項目，合共4,599個單位。項目大多位於市區黃金地段。此外，截至2010年12月，本集團尚餘超過140個存貨單位可供出售，其中包括本集團位於尖沙咀具代表性之豪宅項目名鑄所剩餘的四成住宅面積。

將推出之新項目

單位數目

大坑春暉臺9-12號	66
沙田車公廟站項目	981
馬鞍山落禾沙項目第一期	919
元朗大棠路項目	2,582
元朗唐人新村第一期	51
總計	4,599

與此同時，本集團持有合共超過2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。

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	1,984,035	1,430,660
屯門	120,000	120,000
總計	20,580,535	18,627,660

除更改農地用途外，本集團亦一直積極補充香港市區的土地儲備。目前考慮採取的途徑包括參與公開賣地、私人收購及競投由市區重建局、香港鐵路有限公司及政府招標之發展項目，為未來提供穩定的發展用地。

一項私人收購於回顧期內完成。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。項目總佔地面積為72,000平方呎，總樓面面積約576,000平方呎。

本集團目前持有總樓面面積超過870萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中超過50%位於市區。

土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	695,104
九龍	4,112,313
新界(不包括待更改用途之農地)	3,900,781
總計	8,708,198

香港物業投資

經濟蓬勃及市場氣氛改善，促使企業加快擴張業務及新公司成立，自2010年第二季開始，寫字樓的需求增加。主要商業區的甲級寫字樓租賃活躍，令整體空置率下降。在供應緊絀的情況下，中環甲級寫字樓的租金，自2010年下半年起呈上升趨勢。

訪港旅客人數顯著增加及本地消費信心增強，自2010年初起刺激著香港零售市道。根據政府統計處公佈的數字，2010年的總零售銷售額為3,249億港元，較去年同期上升18.3%。來自中國內地訪客的高消費是推動租金增長的主要動力，與旅客相關的地帶，其零售物業的需求可望持續。

於回顧期內，本集團在香港之租金收入總額為5億3,660萬港元，較去年同期減少8.7%。減少主要是由於位於尖沙咀的新世界中心在2010年關閉重建。本集團投資組合的其他主要項目，均錄得滿意的出租率。

K11購物藝術館於2009年12月開業。受惠於利好經濟環境，首年的營業額及人流均表現理想。目前，每周平均人流超過30萬，較去年同期上升32%。K11購物藝術館在2010年12月的總營業額與去年同期比較，上升超過一倍，較2010年6月亦上升超過80%，與內地旅客消費高峰期的2010年10月相比，升幅亦達到25%。同時，主要大型商戶的營業額，平均升幅更超過兩倍之多。

本集團屹立於九龍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。現有的建築物將被拆卸及分期重建。

為加強香港的投資物業組合，本集團在2010年12月達成協議，將收購樓面面積達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

香港旅遊業在2010年出現了強勁反彈，主要是由於全球經濟穩定復甦及人民幣兌港元升值，令訪港旅客人數自2010年初錄得顯著增長。內地旅客及長途旅客市場均獲理想增幅。根據香港旅遊發展局公佈的數字，2010年訪港旅客總數按年上升22%，創3,600萬人次的新高。

來港經商及度假旅客增加，持續地刺激著香港接待服務的需求，自2010年第二季末起，本集團旗下酒店的入住率上升，平均房價亦明顯增加。於回顧期內，兩間於2009年開業的新酒店，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，入住率超過83%，平均房價亦按年上升超過24%。

2010年7月，新世界酒店推出全新企業品牌形象—新世界酒店集團，管理新世界酒店及貝爾特酒店的品牌拓展，目標成為區內及國際上均備受認同、獨一無二的酒店管理公司。

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，於回顧期內，西安新世界酒店的出售經已完成。目前，新世界酒店集團負責管理新世界集團旗下的10家酒店。

香港萬麗海景酒店於回顧期內已展開分階段之裝修工程，以為賓客提供卓越的產品及服務。

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

2011財政年度上半年，新世界中國地產錄得純利15億840萬港元，按年增長60.4%。純利大幅上升主要由於物業銷售及酒店營運的經營業績改善，以及於回顧期內人民幣升值所致。

於回顧期內，新世界中國地產銷售量達627,835平方米，按年增長20%，銷售總額增加49%至約人民幣52億7,000萬元。物業銷售的貢獻主要來自瀋陽新世界花園及廣州東方新世界花園。此外，2011財政年度上半年的整體毛利率亦持續改善，按年增長15個百分點至37%。

於2011財政年度上半年，新世界中國地產於瀋陽、上海、廣州及貴陽落成五項物業發展項目，總樓面面積為754,970平方米，按年增長143%。

新世界中國地產的租賃業務貢獻錄得下跌，主要由於北京新世界中心商場續租約時，按營業額收取的租金率下跌，以及出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓，令出租樓面面積減少所致。新開業的武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈商場，其尚待改善的經營成績，亦影響了租賃業務的表現。

新創建集團有限公司(「新創建集團」)

新創建集團於2011財政年度上半年，錄得股東應佔溢利23億9,120萬港元，按年上升3.7%。

基建

廣州市北環高速公路自2009年7月至2009年11月期間進行大型維修及保養工程，因而關閉高速公路部份路段。工程完成後，其日均交通流量在本期躍升51%。京珠高速公路(廣珠段)以及深圳惠州公路及高速公路的日均交通流量較去年同期分別上升11%及37%。廣肇高速公路第二期已於2010年9月完成。與此同時，新道路項目廣州市東新高速公路已於2010年12月通車。

除了燃料成本上升外，珠江電廠更因亞運會期間電量需求減少，使合併售電量下降14%，表現進一步受到影響。成都金堂電廠的售電量在本期錄得20%增長。來自廣州燃料公司的貢獻，因煤炭市場在期內蓬勃發展而大幅上升。澳門電廠的售電量錄得2%的穩定增長。澳門電力的特許經營權在2010年11月成功獲續期15年。

內地水務項目的貢獻持續成為基建業務分部的增長動力。塘沽水廠、常熟水廠及重慶水廠的售水量，分別上升9%、6%及9%。售水收益亦受惠於個別水廠在2010年的價格上調。隨著重慶的發展步伐加快，重慶水務集團在本期的貢獻亦錄得令人滿意的增長。

由於貿易改善，廈門象嶼新創建碼頭有限公司的吞吐量上升6%至397,000個標準箱。然而，由於廈門的市場競爭加劇，使本期內的平均收費有所下降。於香港的亞洲貨櫃物流中心，其租用率由97%跌至95%，平均租金在本期亦下跌2%。然而，受惠於2010年的貨運量回升使倉儲收入增加，加上實施節約成本措施，亞洲貨櫃物流中心在本期仍維持其貢獻。

隨著新中心站陸續建成，中鐵聯合國際集裝箱有限公司(「中鐵集裝箱」)正快速發展。昆明、重慶、成都、鄭州、大連、青島、武漢、西安及上海(尚待鐵道部注入合資公司)共九個中心站已先後營運。在本期錄得的處理量總計增加至595,000個標準箱，較去年同期僅有在營運中的昆明中心站的110,000個標準箱有所增加。整體上，中鐵集裝箱在本期間已幾乎達致收支平衡。全部18個鐵路集裝箱中心站預期將於2012年年底完成。

服務

出售設施服務業務後，設施管理現在主要包括香港會議展覽中心及免稅店。免稅店業務的出色表現，全面填補了出售設施服務業務對溢利貢獻損失所帶來的負面影響。

儘管入境旅客受到新實施的香煙入口限制，對銷售構成負面影響，但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，於本期間仍繼續取得驕人的業績。羅湖、落馬洲及紅磡的客運量在2010年達到1.23億，較去年增長8%。客流量上升，加上個人遊旅客在免稅商品的消費增加，為此業務帶來龐大增長。與此同時，香港會議展覽中心在期內舉辦了618項活動，合共超過480萬參觀人次。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。

建築業務的貢獻按年下跌57%，是由於為香港及海外的一些項目作出了撥備所致。於2010年12月31日，建築業務的手頭合約總值約為186億港元。

策略性投資業務(前稱金融服務)，於回顧期間內錄得16%的增長。Tricor的企業服務及投資者服務業務於本期均錄得平穩增長，其於2010年7月至2010年12月在香港取得的新上市股份約佔總額約38%。於海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券)的股權，自2009年12月出售373,434,720股予海通(香港)金融控股有限公司後，持股比例已由約61.86%下降至約8.97%，導致溢利貢獻明顯下跌。

新創建集團於本期間收購了新礦資源有限公司(「新礦資源」)約43.34%權益。於2011年1月，新創建集團於新礦資源的權益增加至約55.02%，並將於完成進一步收購後提高至60%權益。新創建集團計劃持有於新礦資源的權益作為長期投資，並可能於未來發展天然資源成為新創建集團新的核心業務。

新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)

2011財政年度上半年，新世界百貨錄得總收入達12億8,390萬港元，較去年同期上升29.9%。股東應佔溢利為2億9,450萬港元，按年上升8.3%。

收入以專櫃銷售佣金之收入為主，佔總收入的68.4%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的20.3%和7.5%；而管理費收入則佔總收入的3.8%。於回顧期內，華北區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的31.7%，其次為華東區及華中區，分別佔總收入的26.9%及25.2%。

於回顧期內，新世界百貨在北京順義區開設的北京千姿店開業，樓面面積約40,000平方米。為配合未來業務發展，新世界百貨分別於2010年8月及2010年10月，收購了北京店和成都店的經營權，由管理店轉為自有店。此外，於2011年1月，對長沙時尚廣場、北京彩旋店及重慶店的三項經營權收購，將進一步鞏固新世界百貨在各地區的發展。

於2010年12月31日，新世界百貨的業務網絡包括合共28家自有店及八家管理店，總樓面面積約1,224,420平方米。有關店舖分佈於中國東北、華北、華東、華中及中國西南五個營運地區，覆蓋內地17個主要城市。

電訊

於回顧期內，新世界電訊有限公司(「新世界電訊」)已將其網絡現代化，從而創造新的收益來源及推動未來的業務增長。網絡現代化有助新世界電訊與市場並進，以回應瞬息萬變的業務需求。「新世界互動媒體」已將服務延伸至流動廣告範疇，現已推出短訊廣播平台及iPhone應用開發方案。

於2011財政年度上半年，新世界電訊與另外51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400。新夥伴給予新世界電訊拓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2011年1月擴充其互聯網數據中心，新增加樓面面積逾7,500平方呎。

於回顧期內，CSL New World Mobility的營業額表現較去年同期增長24.3%，當中包括服務收入7%的增幅及硬件收入110%的增幅。隨著智能電話滲透率增加及客戶基礎擴大，手機相關成本增加，以及去年同期因有爭議勝訴而導致一次性調整以致開支基數較低，令經營開支(不包括折舊及攤銷在內)上升45.7%。然而，因前述去年上半年之一次性調整，導致扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利減少26.0%。

新世界策略投資有限公司(「新世界策略」)

新世界策略持續於不同領域發掘具發展潛力的投資項目。新世界策略把握可再生能源高速增長的機遇，於2009年投資於一家國內領先的風力發電設備企業－華風風電集團有限公司(「華風」)。華風主要從事兆瓦級風力發電機葉片的設計、開發、生產和銷售，客戶包括世界上著名的風力發電機製造商。隨著能源短缺、全球氣候變暖、溫室氣體排放引發的環境威脅日益引起憂慮，發電行業對節能減排的要求不斷增強。相信可再生能源發電行業正為華風帶來巨大的發展空間。

新世界策略的投資項目之一，十方控股有限公司(「十方」，香港股份代號：1831)，於2010年12月3日在香港聯交所主板成功上市。十方是一個綜合媒體解決方案供應商，憑借其跨省、高速增長的二、三線城市的報紙、電視台和電台網絡，為來自不同消費行業的廣告客戶提供服務。在中國消費市場強勁增長和新聞出版業正在進行深化改革的背景下，相信日後十方的業務得以繼續迅速發展。

新世界中國實業項目有限公司(「新世界中國實業」)

新世界中國實業為中國私募基金新世界利寶中國發展有限公司之項目經理。新世界中國實業之累計投資總額約為1億6,300萬美元，投資超過20個項目。

新世界信息科技有限公司(「新世界信息科技」)

中國推行政策以支持信息科技行業的發展，並加快七大戰略新興產業的成長。為善用此契機，新世界信息科技將繼續把握此行業的機遇，集中為大中華區信息科技市場提供可帶來溢利的服務及應用方案。新世界信息科技將繼續善用其在此範疇的專長，以拓展現有組合，包括信息科技外判及系統整合服務。

展望

香港政府實施的新一輪緊縮措施，旨在緩和樓市的投機行為，減低拖欠物業按揭的風險。有關措施已促成市場的短期調整。二手成交量隨即縮減。儘管如此，近日二手市場已漸見復甦，增強了市場對新推出項目的信心。低息環境、流動資金充裕、特別是未來供應緊絀等因素，預期將支持著市場的剛性需求。本集團目前正在興建的項目，大多位於市區黃金地段，具備競爭優勢，並將會陸續推出以滿足市場需求。然而，美國及中央政府有可能推出對抗通脹的政策，或許會引起物業市場的波動。

近月，香港辦公室及零售租賃市場強勁反彈。經濟動力刺激著主要地區的辦公室租賃需求，繼而推動租金上揚。於2010年，旅客開支按年大幅增長30.5%，香港的私人消費開支增長強勁，提高了零售租賃市場的增長勢頭，尤其是與旅客相關的地帶。隨著全球經濟回升，訪港旅客人數攀升，一般預期香港的酒店入住率及平均房價將穩步發展。中國內地訪港旅客是未來增長的主要催化劑。

自2010年4月以來，中央政府推出多項樓市調控措施，遏制投機性購房，以達到穩定樓價及樓市發展之效。多個大城市的成交量及價格在政策出台後出現調整。市場預期，中央政府為鞏固和擴大調控成果，有效管理通脹，將進一步完善房地產市場調控工作，按照中國國情及全球經濟發展，適時制宜地持續調整政策，以確保市場平穩發展。

綜觀內地房地產市場，二線及三線城市基於舊城改造產生龐大剛性置業需求，加上樓價整體仍維持在健康水平，新世界中國地產認為該等城市更具發展潛力。新世界中國地產早著先機，於2006財政年度進行重大部署，實行地域分散，先後進駐長沙、成都及貴陽等城市，令內地的業務版圖，平均覆蓋於不同等級的城市。這些新項目自2009年首次推出市場，對新世界中國地產的溢利貢獻正逐步提升。

一線城市方面，調控政策發揮著引導樓市回歸理性的調整效用，以回應市場上龐大的自住置業需求。一些貼近市場實際需要、較大眾化的戶型產品，在政策的影響下開闢了良好的發展空間。新世界中國地產會繼續秉持多元化物業發展的理念，在發展高端項目的同時，也會繼續推出大眾化的優質產品，透過雙軌平衡發展，滿足不同置業者對各種面積與功能物業的需求。

預期中國於2011年的國內生產總值將保持雙位數字增長，香港大部份商業領域同樣地繼續有不俗表現。新創建集團密切注視這趨勢，並將善用與中國內地的強大聯繫，進一步發展其中國內地業務。同時，新創建集團將會盡一切努力，提升營運效率，把握香港的展覽及零售行業的增長機遇。

國家的十二五規劃方案，展示了國家在未來五年將擴大消費需求作為擴大內需的戰略重點，進一步釋放城鎮居民的消費潛力。這對內地零售業的發展創造了有利氛圍，故新世界百貨對百貨業的未來發展前景持樂觀態度，並將繼續貫徹「一市多店」及「幅射城市」之策略，逐漸拓展業務，每年增設兩至三家樓面面積共約100,000至120,000平方米的全新自有店，並收購兩至三家現有管理店及／或其他第三方具潛力之項目。

於回顧期內，新世界百貨全力推進其形象革新計劃，客流量和同店銷售增長均有明顯改善。同店銷售增長由去年同期的2.7%大幅攀升至11.9%，反映形象革新計劃對提升店舖實力起著積極作用。新世界百貨將繼續注視內地零售市場的發展趨勢和消費模式，因時制宜，制定相應的發展策略，從而尋求更長遠穩健的增長。

為增加集團公司之間的協同效益，本集團旗下的新世界中國地產、新世界百貨及新世界酒店集團，連同聯屬公司周大福珠寶金行有限公司，於中國內地聯合推出VIP會員計劃，實現公司VIP會員權益共享，並加強VIP客戶的忠誠度。於2010年9月，在武漢首次推出「完美婚嫁·完美人生」活動，此乃聯合VIP會員計劃一連串活動之一。自2010年9月起，已在瀋陽、鞍山、武漢、長沙、成都、廣州及順德舉行一系列相關的活動。

董事總經理

鄭家純博士

香港·2011年2月28日

簡明綜合收益表 – 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
收入	2	15,076.1	12,116.8
銷售成本		(9,131.7)	(7,986.9)
毛利		5,944.4	4,129.9
其他收入		29.8	12.6
其他收益·淨值		610.7	2,446.9
銷售及推廣費用		(358.1)	(339.4)
行政費用		(780.5)	(1,130.9)
其他營運費用		(1,535.2)	(1,301.3)
投資物業公平值變動		1,974.3	2,369.1
營業溢利	3	5,885.4	6,186.9
財務收入		207.2	319.0
財務費用		(417.7)	(465.9)
應佔業績		5,674.9	6,040.0
共同控制實體		1,331.1	1,460.9
聯營公司		448.8	560.2
除稅前溢利		7,454.8	8,061.1
稅項	4	(1,403.1)	(636.1)
本期溢利		6,051.7	7,425.0
應佔：			
本公司股東		4,353.3	5,735.0
非控股股東權益		1,698.4	1,690.0
		6,051.7	7,425.0
股息		396.9	390.1
每股盈利(港元)	5		
基本		1.10	1.48
攤薄		1.10	1.47

簡明綜合全面收益表 – 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
本期溢利	6,051.7	7,425.0
其他全面收益		
可供出售金融資產公平值變動	619.8	463.1
— 公平值變動產生之遞延稅項	(21.3)	(25.7)
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	(156.6)	—
出售可供出售金融資產儲備撥回	(229.9)	(91.1)
— 出售時遞延稅項撥回	—	19.1
出售附屬公司匯兌儲備撥回	(10.0)	—
應佔共同控制實體其他全面收益	2.7	60.2
現金流量對沖交易	53.5	—
匯兌差額	735.1	(8.8)
本期內其他全面收益	988.5	416.8
本期內全面收益總額	7,040.2	7,841.8
應佔：		
本公司股東	5,057.7	6,181.2
非控權股東權益	1,982.5	1,660.6
	7,040.2	7,841.8

簡明綜合財務狀況表 – 未經審核

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		44,468.3	41,083.0
物業、機器及設備		9,259.0	9,015.9
土地使用權		2,709.9	2,646.1
無形特許經營權	7	761.1	774.0
無形資產	8	1,626.5	1,490.1
共同控制實體權益		32,300.5	30,723.1
聯營公司權益		11,222.1	10,018.9
可供出售金融資產		6,577.8	6,167.2
持至到期日投資		281.7	281.9
按公平值透過損益列賬金融資產		229.2	270.8
衍生金融工具		113.0	172.1
持作發展物業		16,642.1	15,668.2
遞延稅項資產		716.7	650.8
其他非流動資產		701.8	1,294.3
		127,609.7	120,256.4
流動資產			
發展中物業		23,435.8	25,409.0
待售物業		13,774.3	11,058.9
存貨		487.9	409.2
應收賬及預付款	9	18,642.1	16,815.2
按公平值透過損益列賬金融資產		170.3	55.3
有限制銀行存款		124.7	91.0
現金及銀行存款		20,478.2	23,508.6
		77,113.3	77,347.2
非流動資產列為待售資產	10	1,520.0	2,376.5
		78,633.3	79,723.7
總資產		206,243.0	199,980.1

簡明綜合財務狀況表－未經審核(續)

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)
權益			
股本	11	3,968.9	3,918.0
儲備		89,697.5	84,377.5
擬派末期股息		-	1,097.0
中期股息		396.9	-
股東權益		94,063.3	89,392.5
非控權股東權益		26,993.3	25,493.8
總權益		121,056.6	114,886.3
負債			
非流動負債			
長期借貸	12	37,047.4	39,083.3
遞延稅項負債		4,897.1	4,493.0
衍生金融工具		441.0	308.0
其他非流動負債		491.2	402.6
		42,876.7	44,286.9
流動負債			
應付賬及應付費用	13	22,102.6	23,960.9
長期借貸之即期部份	12	8,447.2	5,194.5
短期借貸	12	8,298.1	8,041.5
即期應付稅款		2,286.9	2,315.6
		41,134.8	39,512.5
與待售資產直接相關之負債	10	1,174.9	1,294.4
		42,309.7	40,806.9
總負債		85,186.4	85,093.8
總權益及負債		206,243.0	199,980.1
流動資產淨值		36,323.6	38,916.8
總資產減流動負債		163,933.3	159,173.2

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
營業活動產生之現金(流出)／流入淨額	(1,715.2)	9,862.2
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(2,721.7)	3,137.8
融資活動產生之現金流入／(流出)淨額	1,996.2	(1,725.1)
現金及現金等值項目(減少)／增加	(2,440.7)	11,274.9
於期初時之現金及現金等值項目	22,805.8	13,309.8
外幣兌換率轉換之影響	113.1	(24.9)
於期末時之現金及現金等值項目	20,478.2	24,559.8
現金及現金等值結餘之分析：		
現金及銀行存款	20,478.2	24,559.8

簡明綜合權益變動表 – 未經審核

	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	非控股股東 權益 百萬港元	總權益 百萬港元
截至2010年12月31日止六個月							
於2010年7月1日如前呈列	3,918.0	29,608.6	43,430.2	9,394.2	86,351.0	25,338.5	111,689.5
會計政策改變之前期調整	-	-	3,041.5	-	3,041.5	155.3	3,196.8
於2010年7月1日經重列	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
滙兌差額	-	-	-	487.7	487.7	247.4	735.1
本期其他全面收益	-	-	-	704.4	704.4	284.1	988.5
本期全面總收益	-	-	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)
全部與權益持有者的交易	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

簡明綜合權益變動表－未經審核(續)

	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	非控股股東 權益 百萬港元	總權益 百萬港元
截至2009年12月31日止六個月							
於2009年7月1日如前呈列	3,867.3	28,938.8	32,863.4	8,742.8	74,412.3	23,070.7	97,483.0
會計政策改變之前期調整	-	-	2,255.5	-	2,255.5	133.6	2,389.1
於2009年7月1日經重列	3,867.3	28,938.8	35,118.9	8,742.8	76,667.8	23,204.3	99,872.1
全面收益							
本期溢利	-	-	5,735.0	-	5,735.0	1,690.0	7,425.0
其他全面收益							
可供出售金融資產公平值變動							
已扣除稅項	-	-	-	551.2	551.2	(113.8)	437.4
出售可供出售金融資產儲備撥回							
已扣除稅項	-	-	-	(91.1)	(91.1)	19.1	(72.0)
應佔共同控制實體之其他							
全面收益	-	-	-	(11.5)	(11.5)	71.7	60.2
匯兌差額	-	-	-	(2.4)	(2.4)	(6.4)	(8.8)
本期其他全面收益	-	-	-	446.2	446.2	(29.4)	416.8
本期全面總收益	-	-	5,735.0	446.2	6,181.2	1,660.6	7,841.8
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	-	-	(812.1)	-	(812.1)	(135.9)	(948.0)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	1,365.7	1,365.7
僱員股份報酬	-	-	-	(24.4)	(24.4)	(9.1)	(33.5)
購股權失效	-	-	2.0	(2.0)	-	-	-
贖回可換股債券	-	-	1.2	(6.1)	(4.9)	-	(4.9)
儲備轉撥	-	-	(12.6)	12.6	-	-	-
	-	-	(821.5)	(19.9)	(841.4)	1,220.7	379.3
附屬公司權益變更							
收購附屬公司	-	-	-	10.0	10.0	4.3	14.3
出售附屬公司	-	-	-	(10.3)	(10.3)	(847.5)	(857.8)
	-	-	-	(0.3)	(0.3)	(843.2)	(843.5)
全部與權益持有者的交易	-	-	(821.5)	(20.2)	(841.7)	377.5	(464.2)
於2009年12月31日經重列	3,867.3	28,938.8	40,032.4	9,168.8	82,007.3	25,242.4	107,249.7

簡明賬目附註

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務資料(「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2010年6月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2010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。

於截至2010年6月30日止年度,香港會計準則第32號(修訂)「供股的分類」。於截至2010年12月31日止六個月內,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(2009)的改進
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則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)	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算的股份支付交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具清償財務負債
香港 — 詮釋第5號	財務報表的呈報—借款人對包含通知還款條款的 有期貸款的分類

另外,本集團已提早採納於2012年7月1日或之後開始的財務年度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」。

由於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,以分類為融資或經營租賃,即不論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)分類為經營租賃列於租賃土地及土地使用權項下,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分類為融資租賃。本集團持作自用的有關土地權益入賬為「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。

香港 — 詮釋第5號	財務報表的呈報—借款人對包含通知還款條款的 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可以給予放貸人無條件即時要求借貸人隨時還款的條款時,不論放貸人行使有關條款可能性,該項負債亦要被列為流動負債。

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. 編製基準及會計政策(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將會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，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。

本集團已根據投資物業的賬面值將會透過出售方式全數收回的可被推翻推定，或推翻該推定〔如適用〕，而對有關的遞延稅項作出重新評估。

跟隨採納香港會計準則第12號修訂後會計政策之變動對簡明綜合收益表之影響如下：

	截至2010年 12月31日 止六個月 香港會計準則 第12號修訂 百萬港元	截至2009年 12月31日 止六個月 香港會計準則 第12號修訂 百萬港元
本期溢利增加		
應佔共同控制實體業績	13.6	17.0
應佔聯營公司業績	22.6	20.0
除稅前溢利	36.2	37.0
稅項	254.1	357.1
本期溢利	290.3	394.1
應佔：		
本公司股東	272.4	388.9
非控股股東權益	17.9	5.2
	290.3	394.1
每股盈利(港元)		
基本	0.07	0.10
攤薄	0.07	0.10

簡明賬目附註(續)

1. 編製基準及會計政策(續)

跟隨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簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	於2010年12月31日				於2010年6月30日			
	香港會計準則 第17號修訂 百萬港元	香港一詮釋 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	香港一詮釋 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	1,861.4	-	-	1,861.4	1,882.6	-	-	1,882.6
土地使用權	(1,861.4)	-	-	(1,861.4)	(1,882.6)	-	-	(1,882.6)
共同控制實體權益	-	-	44.9	44.9	-	-	31.3	31.3
聯營公司權益	-	-	333.2	333.2	-	-	310.6	310.6
遞延稅項資產	-	-	30.7	30.7	-	-	28.3	28.3
總資產	-	-	408.8	408.8	-	-	370.2	370.2
儲備	-	-	3,313.9	3,313.9	-	-	3,041.5	3,041.5
非控股股東權益	-	-	173.2	173.2	-	-	155.3	155.3
總權益	-	-	3,487.1	3,487.1	-	-	3,196.8	3,196.8
長期借貸	-	(5,073.9)	-	(5,073.9)	-	(5,630.9)	-	(5,630.9)
遞延稅項負債	-	-	(3,078.3)	(3,078.3)	-	-	(2,826.6)	(2,826.6)
長期借貸之即期部份	-	(5,073.9)	(3,078.3)	(8,152.2)	-	(5,630.9)	(2,826.6)	(8,457.5)
短期借貸	-	(1,415.0)	-	(1,415.0)	-	(428.8)	-	(428.8)
總負債	-	6,488.9	-	6,488.9	-	6,059.7	-	6,059.7
總權益及負債	-	-	408.8	408.8	-	-	370.2	370.2

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，惟本集團並無提早採納：

於2012年6月30日止年度或以後生效

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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
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

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

本期內確認之收入(代表營業額)如下：

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
收入		
物業銷售	7,505.9	2,755.7
租務	766.3	790.9
合約工程	1,873.1	2,692.5
服務提供	1,596.3	2,709.7
基建項目經營	143.9	124.8
酒店營運	1,368.8	1,230.1
百貨經營	1,360.2	1,335.8
電訊服務	354.5	374.4
其他	107.1	102.9
總額	15,076.1	12,116.8

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。

簡明賬目附註(續)

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
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2010年12月31日									
分部資產	66,616.8	45,114.1	8,211.1	2,579.6	5,801.7	5,637.7	594.1	6,732.7	141,287.8
共同控制實體權益	4,544.1	9,052.7	1,966.0	15,052.4	1,254.1	-	-	431.2	32,300.5
聯營公司權益	1,178.0	2,537.4	4,982.7	351.0	119.7	-	2,009.9	43.4	11,222.1
未分攤資產									21,432.6
總資產									206,243.0
分部負債	10,974.1	1,101.0	4,847.2	137.8	1,431.1	3,846.2	184.9	1,246.4	23,768.7
未分攤負債									61,417.7
總負債									85,186.4
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

簡明賬目附註(續)

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
截至2009年12月31日止六個月 (經重列)									
總收入	2,755.7	853.4	6,250.4	124.8	1,230.1	1,335.8	404.2	102.9	13,057.3
內部分部	-	(62.5)	(848.2)	-	-	-	(29.8)	-	(940.5)
對外收入	2,755.7	790.9	5,402.2	124.8	1,230.1	1,335.8	374.4	102.9	12,116.8
分部業績	236.4	515.2	626.3	(6.6)	113.0	282.5	(11.7)	(50.5)	1,704.6
其他收益，淨值									2,446.9
投資物業公平值變動									2,369.1
未分攤企業費用									(333.7)
營業溢利									6,186.9
財務收入									319.0
財務費用									(465.9)
應佔業績									6,040.0
共同控制實體	364.5	298.0	115.4	673.9	6.9	-	-	2.2	1,460.9
聯營公司	7.6	163.2	290.8	14.2	(3.7)	(0.2)	82.7	5.6	560.2
除稅前溢利									8,061.1
稅項									(636.1)
本期溢利									7,425.0
於2010年6月30日(經重列)									
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
截至2009年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	1,290.9	1,156.0	100.4	18.2	69.5	99.1	98.1	20.1	2,852.3
折舊及攤銷	50.1	16.7	63.5	34.0	156.7	93.4	23.3	11.7	449.4
耗蝕支出及撥備	51.9	13.8	30.5	-	2.0	-	-	39.9	138.1

附註a：非流動資產添置指除金融工具(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 截至2010年 12月31日 止六個月 百萬港元	非流動資產 (附註b) 於2010年 12月31日 百萬港元
香港	7,354.9	40,835.5
中國大陸	7,660.7	33,135.1
澳門及其他	60.5	767.2
	15,076.1	74,737.8
	截至2009年 12月31日止 六個月 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
香港	6,429.7	40,583.1
中國大陸	5,145.4	29,397.3
澳門及其他	541.7	696.9
	12,116.8	70,677.3

集團於東南亞及北美洲之收入、分部資產及資本性開支，所佔集團之總收入、分部資產及資本性開支並不重大，因此包括於澳門及其他項下。

附註b：非流動資產指除金融工具(包括共同控制實體權益及聯營公司權益)、遞延稅項資產及退休福利資產外之非流動資產。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
其他投資收入	29.8	12.6
因增購共同控制實體之權益使該等公司 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盈利收益	-	513.3
購入附屬公司權益之淨資產公平值超逾收購成本	-	483.7
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值收益	-	253.5
出售淨溢利		
非流動資產列為待售資產	289.0	20.6
可供出售金融資產	485.4	225.1
附屬公司	24.8	936.7
出售一間附屬公司部份權益後重新計量保留非控股股東權益的公平值收益	-	105.8
出售存貨成本	(5,384.9)	(3,762.3)
折舊及攤銷	(456.4)	(449.4)
資產耗蝕虧損	(230.8)	(138.1)

4. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
即期稅項		
香港利得稅	426.1	291.8
中國內地及海外稅項	483.6	269.7
中國內地土地增值稅	345.7	76.2
遞延稅項	147.7	(1.6)
	1,403.1	636.1

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

中國內地及海外應課稅溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團、共同控制實體及聯營公司經營業務地區之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%(2009年：9%至25%)不等。

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2009年：30%至60%)作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔共同控制實體及聯營公司業績已減去應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為283.2百萬港元及30.1百萬港元(2009年經重列：351.5百萬港元及46.7百萬港元)。

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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元 (經重列)
本公司股東應佔溢利	4,353.3	5,735.0
可攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券利息支出	-	-
攤薄應佔附屬公司業績影響之調整	(9.0)	(33.0)
計算每股攤薄盈利之溢利	4,344.3	5,702.0
	股份數目(百萬股)	
	2010年	2009年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	3,940.2	3,867.3
在兌換可換股債券及行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	-	-
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	3,940.2	3,867.3

截至2009年12月31日止六個月內之每股盈利已反映新創建集團有限公司(「新創建集團」)於2010年12月內發行之紅股而予以調整。

由於兌換期內未兌換之可換股債券及行使尚未行使之購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2010年及2009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2010年12月31日止六個月，本集團於投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及無形資產共斥資1,797.2百萬港元(2009年：1,561.4百萬港元)。本集團並出售賬面淨值為數113.0百萬港元(2009年：185.4百萬港元)之投資物業、土地使用權及物業、機器及設備。

簡明賬目附註(續)

7. 無形服務特許權

	百萬港元
於2010年7月1日賬面淨值	774.0
滙兌差額	21.1
攤銷	(34.0)
於2010年12月31日賬面淨值	761.1

8. 無形資產

	商譽 百萬港元	經營權 百萬港元	合計 百萬港元
於2010年7月1日賬面淨值	961.7	528.4	1,490.1
滙兌差額	6.3	-	6.3
收購附屬公司	145.9	-	145.9
出售	-	(0.2)	(0.2)
攤銷	-	(15.6)	(15.6)
於2010年12月31日賬面淨值	1,113.9	512.6	1,626.5

9. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
即期至30天	1,073.1	992.9
31天至60天	217.8	142.8
多於60天	390.9	460.1
	1,681.8	1,595.8

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。

10. 待售資產／與待售資產直接相關的負債

於2010年6月11日，本公司之附屬公司新創建集團公佈，已就以管理層收購方式出售若干非核心業務達成協議，惟須達成若干先決條件。出售事項分為兩部份，第一部份已於2010年7月27日完成，新創建集團並於本期間錄得186.6百萬港元的收益。出售業務的第二部份的資產及負債已被列為待售資產及與待售資產直接相關的負債。

11. 股本

	於2010年12月31日		於2010年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
註冊股本：				
每股面值1.00港元股份	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0
發行及繳足股本：				
每股面值1.00港元股份				
期初結存	3,918.0	3,918.0	3,867.3	3,867.3
以股代息(附註a)	50.9	50.9	50.7	50.7
期末結存	3,968.9	3,968.9	3,918.0	3,918.0

附註：

a. 以股代息

於本期內，本公司共發行50,906,168新股以每股14.5464港元，以支付2010年末期以股代息。

b. 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。本公司董事(「董事會」)可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格參與者授出可認購本公司股份之購股權。因行使根據購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超逾本公司於2006年11月24日之已發行股本之10.0%，即366,388,464股股份。

於2010年12月31日購股權數目為131,468,183而截至2010年12月31日止六個月內376,158購股權失效及因以股代息於期內調整增加購股權數目為3,857。

12. 借貸

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元 (經重列)
長期借貸		
有抵押銀行借款	16,551.6	14,047.0
無抵押銀行借款	16,275.8	17,742.7
可換股債券	6,649.7	6,469.4
固定利率債券	5,836.7	5,841.6
非控權股東貸款	180.8	177.1
	45,494.6	44,277.8
長期借貸之即期部份	(8,447.2)	(5,194.5)
	37,047.4	39,083.3
短期借貸		
有抵押銀行貸款	4,875.3	5,013.9
無抵押銀行貸款	1,919.9	1,461.5
其他有抵押貸款	149.4	146.1
非控權股東貸款	1,353.5	1,420.0
	8,298.1	8,041.5
長期借貸之即期部份	8,447.2	5,194.5
	16,745.3	13,236.0
總借貸	53,792.7	52,319.3

13. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
即期至30天	6,679.5	5,325.6
31天至60天	901.2	549.9
多於60天	1,118.8	1,261.8
	8,699.5	7,137.3

14. 承擔項目

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	1,337.0	316.9
發展中投資物業	1,093.4	1,173.1
共同控制實體及聯營公司	2,294.9	1,115.1
上市投資	-	39.2
發展項目注資	-	83.2
	4,725.3	2,727.5
已授權但未簽約		
物業、機器及設備	596.4	1,097.6
發展中投資物業	100.4	213.4
擬注資		
一項投資項目	-	975.8
發展項目	108.0	108.0
	804.8	2,394.8
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	585.1	603.8
已授權但未簽約	838.8	391.9
	1,423.9	995.7

15. 或然負債及金融擔保合約

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
a. 本集團的金融擔保合約如下：		
就若干物業買家之按揭款項	1,686.9	1,654.7
擔保下列公司取得信貸額		
共同控制實體	8,125.6	7,025.1
聯營公司	346.9	125.0
可供出售金融資產賬項內之被投資公司	112.6	111.7
就非全資附屬公司之中國大陸稅項賠償保證	1,996.1	2,047.4
	12,268.1	10,963.9
b. 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	2.6	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。

16. 業務合併

- a. 收購成都新世界滙美百貨有限公司
於2010年10月，本集團透過新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)按總代價人民幣2.0百萬元(相等於約2.3百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限公司成都新世界滙美百貨有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

於收購事項日期被收購的可識別資產及接收的負債如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	39.3
遞延稅項資產	22.4
存貨	2.1
應收賬及預付款	18.0
現金及銀行存款	19.6
應付賬及應付費用	(174.4)
可識別負債淨值總額	(73.0)
商譽	75.3
	2.3

16. 業務合併(續)

a. 收購成都新世界滙美百貨有限公司(續)

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。在收購完成日期起至2010年12月31日止期間，被收購的業務對本集團分別貢獻收入24.4百萬港元及溢利6.6百萬港元。倘收購事項於2010年7月1日已發生，本集團的收入將增加17.4百萬港元；而期內溢利將減少1.6百萬港元。該等金額乃按照本集團的會計政策計算得出。

b. 收購長沙新世界時尚廣場有限公司

於2010年12月31日，本集團透過新世界百貨按總代價人民幣10.0百萬元(相等於約11.8百萬港元)，從獨立第三方收購於中國註冊成立的有限公司長沙新世界時尚廣場有限公司的全部股權權益，包括所有權益及權利。

於收購事項日期被收購的可識別資產及接收的負債如下：

	百萬港元
物業、機器及設備	33.2
遞延稅項資產	17.1
存貨	1.3
應收賬及預付款	27.6
現金及銀行存款	27.1
應付賬款及應付費用	(165.1)
可識別負債淨值總額	(58.8)
商譽	70.6
	11.8

商譽可歸於被收購業務的預計盈利能力。在2010年7月1日起至2010年12月31日止期間，被收購的業務對本集團並無貢獻收入或溢利。倘收購事項於2010年7月1日已發生，本集團的收入將增加29.8百萬港元；而期內溢利將減少2.9百萬港元。該等金額乃按照本集團的會計政策計算得出。

17. 與有關連人士之交易

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

	截至12月31日止六個月	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
與聯屬公司交易		
利息收入	65.4	94.1
提供合約工程服務	30.3	953.9
與其他有關連人士交易		
租金收入	45.8	40.9
應付賬款	115.7	77.7

該等與有關人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

於2010年6月11日，本集團與一間分別由杜惠愷先生及黃國堅先生持有90%及10%實際權益的公司就出售若干非核心業務訂立協議。於該等協議訂定日，杜惠愷先生及黃國堅先生分別為新創建集團的非執行董事及執行董事。出售事項的第一部份186.6百萬港元收益已由新創建集團於本期間確認。詳情載於附註10。

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。

18. 報告期後事項

於2010年12月28日，新世界百貨與獨立第三方訂立買賣協議，據此，新世界百貨同意按總代價人民幣385.0百萬元，出售全資附屬公司力士有限公司的100%股權。於2010年12月31日，交易事項須待若干先決條件達成方為完成。

19. 比較數字

若干比較數字已重列分類，以符合本期的呈報方式。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	31,646.2	27,113.5
新創建集團(股票代號：0659)	(429.5)	(267.3)
新世界中國地產(股票代號：0917)	10,277.8	8,696.1
新世界百貨－現金及銀行存款(股票代號：0825)	(4,286.3)	(3,596.7)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	26,084.2	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。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本集團部份利率風險。本集團於2010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為5,100.0百萬港元及830.0百萬美元(相等約6,457.4百萬港元)。

於2010年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於20,612.2百萬港元，綜合債務淨額為31,646.2百萬港元(2010年6月30日：23,608.7百萬港元及27,113.5百萬港元)。債務淨額與權益比率為26.14%，較2010年6月30日增加2.54%。

於2010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45,313.8百萬港元。於2010年12月31日的短期銀行和其他借貸為6,944.6百萬港元。2010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	8,447.2
2年	10,903.8
3－5年	17,829.0
5年外	8,133.8
	45,313.8

於2010年12月31日，已作銀行備用信貸額抵押之本集團資產合計33,627.7百萬港元(2010年6月30日：31,770.3百萬港元)。

本集團於2010年12月31日的權益增至121,056.6百萬港元，而於2010年6月30日經重列為114,886.3百萬港元。

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2010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2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款	11,739.2	12,456.8
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	8,472.5	7,150.1
股本注資及提供貸款承擔	2,663.1	1,516.3
	22,874.8	21,123.2

- 財務支援總額超過本集團於2010年12月31日之資產總值8.0%。
- 除其中3,801.9百萬港元(2010年6月30日：4,207.4百萬港元)須付年率0.6%加以香港銀行同業拆息至10.0%(2010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2010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	70,710.6	32,216.5
流動資產	32,907.4	16,577.8
流動負債	(22,610.5)	(10,977.3)
總資產減流動負債	81,007.5	37,817.0
非流動負債	(36,938.4)	(14,878.4)
淨資產	44,069.1	22,938.6

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2010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2011年3月28日已登記於股東名冊上的股東宣派截至2011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2011年4月14日左右寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內) : 2011年3月22日至2011年3月28日

最後辦理股份過戶時間 : 2011年3月21日下午四時正

股份過戶登記處地址 : 卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

購買、出售或贖回上市證券

於截至2010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2010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2010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2010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2010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2010年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭家成先生於2010年8月30日成為香港仲裁司學會會員。
2. 梁志堅先生於2011年1月1日起由本公司執行董事調任為非執行董事及獲委任為首席顧問。梁先生亦於2011年1月1日辭任本公司公司秘書及不再擔任授權代表。
3. 李聯偉先生於2010年11月12日獲委任為加拿大上市公眾公司Asia Now Resources Corporation非執行董事。

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2010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。

其他資料(續)

董事於證券的權益

於2010年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	300,000	-	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	-	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	-	-	134,538	0.00
周桂昌先生	57,128	-	-	57,128	0.00
何厚浣先生	-	-	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	-	-	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	-	-	60,000	0.00
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
鄭家成先生	-	-	15,869 ⁽²⁾	15,869	27.41
HH Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
冼為堅博士	42,000	-	-	42,000	7.00
彩暉集團有限公司(正進行清盤)					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	-	420,585,070 ⁽³⁾	420,585,070	34.61
新世界中國地產有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽⁴⁾	100,081,800	1.74
梁志堅先生	790,000	-	-	790,000	0.01
周桂昌先生	126	-	-	126	0.00
李聯偉先生	83,600	-	-	83,600	0.00
紀文鳳小姐	30,000	-	-	30,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	-	-	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00

其他資料(續)

董事於證券的權益(續)

(A) 於股份的好倉(續)

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新創建集團有限公司					
(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	0.78
冼為堅博士	4,921	46	25,493,617 ⁽⁶⁾	25,498,584	0.77
梁仲豪先生	246	-	-	246	0.00
鄭家成先生	332,790	-	4,912,751 ⁽⁷⁾	5,245,541	0.16
梁志堅先生	3,000,000	-	-	3,000,000	0.09
周桂昌先生	13,586	-	-	13,586	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 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	-	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	-	-	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由一家何厚浣先生擁有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) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有的一家公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑒於鄭家成先生於新城擁有權益，彼亦被視為於該等股份中擁有權益。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權

於截至2010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2010年 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽⁴⁾ 港元
			於2010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)	36,710,652	-	-	1,086	36,711,738	17.653
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	-	-	1,086	36,711,738	17.653
冼為堅博士	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	8	301,739	17.653
梁仲豪先生	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	8	301,739	17.653
楊秉樑先生	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	8	301,739	17.653
查懋聲博士	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	8	301,739	17.653
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,153	-	-	5	201,158	17.653
		(2)	1,206,925	-	-	35	1,206,960	17.653
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,704,880	-	-	1,056	35,705,936	17.653
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,925	-	-	35	1,206,960	17.653
何厚滸先生	2007年3月19日	(1)	201,153	-	-	5	201,158	17.653
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	-	-	8	301,739	17.653
梁祥彪先生	2007年3月19日	(1)	201,153	-	-	5	201,158	17.653
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	-	-	14	502,899	17.653
紀文鳳小姐	2007年3月19日	(2)	1,005,770	-	-	29	1,005,799	17.653
			115,160,803	-	-	3,396	115,164,199	

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代息方式宣派截至2010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2010年12月28日由17.654港元調整至17.653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2010年 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2010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)	16,679,681	-	-	461	(376,158)	16,303,984	17.653

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2010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2010年12月28日由17.654港元調整至17.653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

於截至2010年12月31日止六個月期內，並無根據新世界中國地產於2000年12月18日採納(並於2002年11月26日終止)的購股權計劃(「2000年購股權計劃」)授出、行使、註銷、失效或未行使的購股權。2000年購股權計劃於2010年12月18日期滿。

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

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

於截至2010年12月31日止六個月期內，根據新世界中國地產於2002年11月26日採納的購股權計劃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2010年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2010年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,238,806	-	-	2,238,806	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,791,045	-	-	1,791,045	1.340
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	895,522	-	-	895,522	6.228
	2008年12月29日	(3)	727,612	-	-	727,612	1.340
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	223,882	-	-	223,882	6.228
	2008年12月29日	(3)	127,910	-	-	127,910	1.340
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	223,882	-	-	223,882	6.228
	2008年12月29日	(3)	167,910	-	-	167,910	1.340
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	335,821	-	-	335,821	6.228
	2008年12月29日	(3)	252,221	-	-	252,221	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	371,194	-	-	371,194	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,679,104	-	-	1,679,104	6.228
	2008年12月29日	(3)	1,343,284	-	-	1,343,284	1.340
			10,378,193	-	-	10,378,193	

附註：

- (1) 分為三期，分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
- (2) 分為五期，分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
- (3) 分為四期，分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
- (4) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

其他資料(續)

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2010年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
	於2010年 7月1日 結存	期內授出 ⁽⁵⁾	期內行使 ⁽⁶⁾	期內失效		
2005年11月7日至 2005年12月2日	11,641	–	(11,641)	–	–	2.341
2006年3月28日至 2006年4月24日	2,078,507	–	–	–	2,078,507	3.497
2006年6月28日至 2006年7月26日	64,925	–	–	–	64,925	2.559
2006年10月17日至 2006年11月13日	111,492	–	–	–	111,492	2.984
2006年12月28日至 2007年1月24日	759,850	–	–	–	759,850	4.209
2007年3月19日至 2007年4月13日	822,985	–	–	–	822,985	4.020
2007年6月14日至 2007年7月11日	1,669,701	–	–	–	1,669,701	5.994
2007年10月17日至 2007年11月13日	1,635,223	–	–	–	1,635,223	7.209
2007年12月28日至 2008年1月24日	973,880	–	–	(147,761)	826,119	6.228
2007年12月28日至 2008年1月24日	8,686,565 ⁽²⁾	–	–	–	8,686,565	6.228
2008年4月22日至 2008年5月19日	647,910	–	–	–	647,910	4.699
2008年7月31日至 2008年8月27日	260,597	–	–	–	260,597	3.271
2008年11月12日至 2008年12月9日	981,534	–	(120,000)	(168,328)	693,206	1.503
2008年12月2日至 2008年12月29日	960,597 ⁽³⁾	–	(329,702)	–	630,895	1.340
2008年12月2日至 2008年12月29日	10,850,124 ⁽⁴⁾	–	(825,694)	(161,425)	9,863,005	1.340
2008年12月2日至 2008年12月29日	2,309,391	–	(332,000)	–	1,977,391	1.340
2009年2月3日至 2009年3月2日	831,528	–	(98,000)	–	733,528	1.769

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)

授予日期	購股權數目 ⁽¹⁾				於2010年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
	於2010年 7月1日 結存	期內授出 ⁽⁵⁾	期內行使 ⁽⁶⁾	期內失效		
2009年6月26日至 2009年7月23日	3,247,836	-	-	-	3,247,836	4.065
2009年11月19日至 2009年12月16日	3,470,000	-	(100,000)	(400,000)	2,970,000	3.068
2010年1月12日至 2010年2月2日	5,212,400	-	-	(154,000)	5,058,400	2.990
2010年5月18日至 2010年6月14日	1,479,600	-	(98,000)	-	1,381,600	2.350
2010年5月31日至 2010年6月25日	1,000,000	-	(112,000)	-	888,000	2.440
2010年11月10日至 2010年12月7日	-	4,654,400	-	-	4,654,400	3.130
	48,066,286	4,654,400	(2,027,037)	(1,031,514)	49,662,135	

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權，惟附註2、3及4內另有所述者除外。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的三年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數約33.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的兩年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的50.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (4) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的四年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (5) 股份於緊接2010年11月10日(要約授出日期)前的收市價為每股3.18港元。
- (6) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為2.96港元。
- (7) 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3.13港元的購股權的公平值評估為1.24港元。有關值乃按照無風險年率1.1%，經參考外匯基金票據現行的息率，以及一年期間的歷史波動比率55.2%計算，並假設股息率為1.63%及購股權的預計年期為五年。

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

其他資料(續)

董事於證券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

(3) 於新創建集團有限公司相關股份的好倉－購股權

授予本公司董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2010年 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
			於2010年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內調整 ⁽²⁾		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	3,026,828	-	-	1,518,408	4,545,236	10.692

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) 新創建於期內宣佈派發紅利股份及透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2010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2010年12月29日由16.055港元調整至10.692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2010年 12月31日 結存	每股 行使價 ⁽²⁾ 港元
		於2010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)	23,711,059	-	(3,356,594) ⁽³⁾	9,551,780	(1,313,657)	28,592,588	10.692
2008年1月28日	(1)	706,253	-	-	354,287	-	1,060,540	13.596
		24,417,312	-	(3,356,594)	9,906,067	(1,313,657)	29,653,128	

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) 新創建於期內宣佈派發紅利股份及透過有現金選擇權以股代息方式宣派截至2010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2010年12月29日由16.055港元調整至10.692港元。於2008年1月28日授出的購股權的每股行使價於2010年12月29日由20.417港元調整至13.596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18.562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			於2010年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2010年 7月1日 結存	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	-	-	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	-	-	500,000	8.66
			1,500,000	-	-	1,500,000	

附註：

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

授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2010年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2010年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內失效		
2007年11月27日	(1)	15,499,000	-	-	(171,000)	15,328,000	8.66
2008年3月25日	(2)	3,524,000	-	-	-	3,524,000	8.44
		19,023,000	-	-	(171,000)	18,852,000	

附註：

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

其他資料(續)

董事於證券的權益(續)

(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2010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2010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2010年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			總數	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⁾	–	1,597,397,025	1,597,397,025	40.25	
Centennial Success Limited(「Centennial」) ⁽²⁾	–	1,597,397,025	1,597,397,025	40.25	
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽³⁾	1,447,594,743	149,802,282	1,597,397,025	40.25	

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51.0%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福100.0%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2010年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無記錄其他權益。

公司資料

董事會

執行董事

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

非執行董事

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

股份代號

香港聯交所0017
路透社0017HK
彭博通訊社17HK

投資者資訊

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

網址

www.nwd.com.hk



新世界發展有限公司

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

新世界發展有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和盡量減少廢物。
此中期報告由FSC™認證紙張、植物油墨和無氯氣漂染紙漿印製。
FSC™標誌表示產品組源自良好管理的森林及受控的來源；該等森林根據 Forest Stewardship Council™ 的規例獲得認可。

