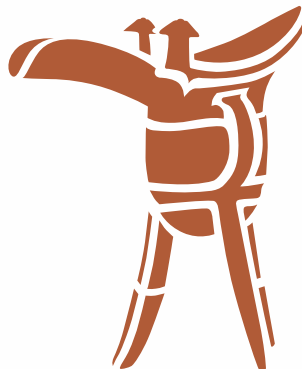
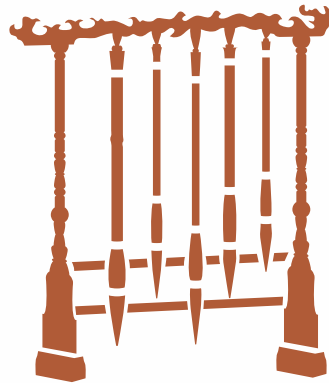




新世界中國地產有限公司

(股份代號: 00917)



二零一一 / 二零一二 中期業績報告

目 錄

財務摘要	02
主席報告書	04
管理層討論與分析	05
獨立核數師審閱報告	13
簡明綜合收益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合現金流量報表	18
簡明綜合權益變動報表	19
中期財務報表附註	20
其他資料	38
公司資料	52

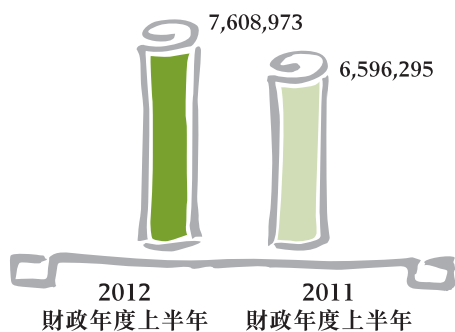
財務摘要

經營業績(千港元)	截至12月31日止六個月	
	2011年	2010年
收益		
本公司及附屬公司	7,090,290	5,927,806
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	518,683	668,489
	7,608,973	6,596,295
代表：		
物業銷售	5,837,252	5,795,790
來自土地開發的收入	723,795	—
租金收入	494,171	428,026
酒店經營收入	265,084	273,791
物業管理服務費收入	92,514	88,112
酒店管理服務費收入	196,157	10,576
	7,608,973	6,596,295
毛利		
本公司及附屬公司	3,459,917	2,099,408
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	299,622	286,857
	3,759,539	2,386,265
本公司股權持有人應佔溢利	1,803,722	1,508,400
每股盈利(港仙)		
基本	31.13	25.22
攤薄	30.85	25.08
每股中期股息(港仙)	3.00	3.00
財務狀況(百萬港元)	於2011年12月31日	於2011年6月30日
現金及銀行結存	10,864.3	10,650.7
總資產	88,293.7	79,534.9
總負債	37,952.2	35,486.1
本公司股權持有人應佔資本及儲備	47,689.7	41,694.2
財務比率		
流動比率(倍)	2.14	2.10
債項淨額與股東權益比率	23.0%	23.3%

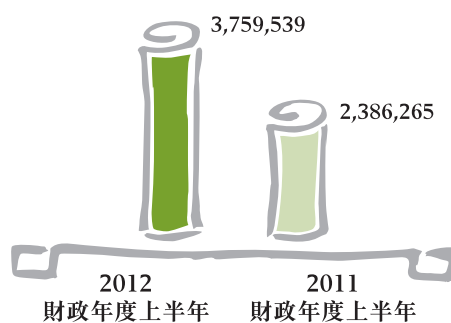
附註1：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

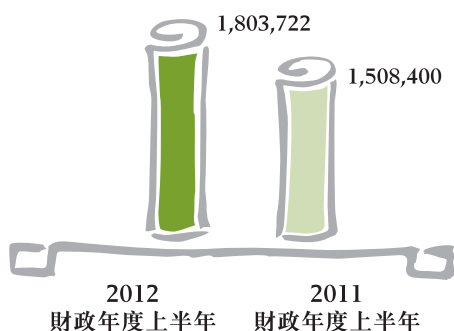
收益(附註1)
(千港元)



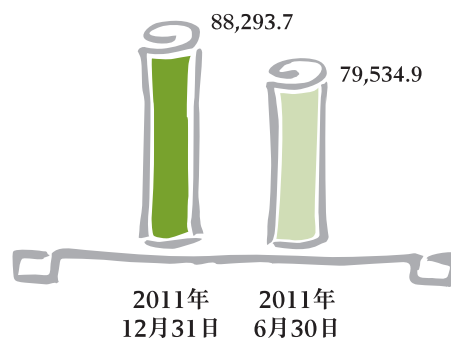
毛利(附註2)
(千港元)



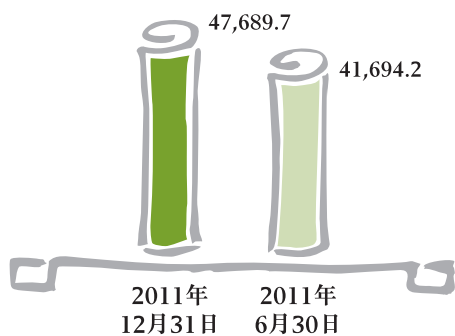
本公司股權持有人應佔溢利
(千港元)



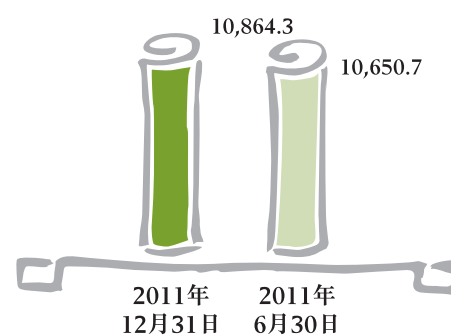
總資產
(百萬港元)



本公司股權持有人應佔資本及儲備
(百萬港元)



現金及銀行結存
(百萬港元)



附註1：指列載於第2頁之本公司及附屬公司之收益加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之收益。

附註2：指列載於第2頁之本公司及附屬公司之毛利加本集團應佔聯營公司及共同控制企業之毛利。

主席報告書

各位股東：

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，按年上升20%。本集團錄得物業銷售之應佔經營溢利，按年上升49%至27億160萬港元。此外，2012財政年度上半年物業銷售的整體毛利率亦持續上升，按年上升20個百分點至57%。

2011年，國際經濟環境充滿挑戰。以美國為首的已發展經濟體增長乏力、歐洲主權債務問題持續困擾、新興經濟體增速逐步放緩、中東地區政局及社會動盪不安，加上美、俄等國際列強總統換屆在即，各種因素交織在一起，前景錯綜複雜。世界銀行集團指出，若歐洲主權債務問題惡化，國際金融市場危機將一觸即發。

影響中國經濟穩定增長的內外風險眾多，全球貿易放緩降低了出口需求、物價上漲的中長期壓力仍在，部分中小企業資金緊張，生產經營前景嚴峻，令保持經濟平穩發展的挑戰逐步加大。然而，正當國際金融問題進一步深化，中國經濟在2011年卻保持了平穩的發展。

2011年，中國國內經濟增長達9.2%，全年固定資產投資增長23.8%，社會消費品零售總額增長17.1%，物價水準則控制在5.4%，整體表現基本上達到調控預期。樓市表現亦正逐步邁向健康有序的平穩發展，房地產投資扣除價格因素，實際增長20%，商品房銷售面積增長4.9%；另外，投機性的置業需求得到了有效的抑制，剛性需求及弱勢社群的住房需要亦得到了保障；兩者說明了樓市調控一方面取得了初步成效，另一方面反映出房地產業依然對中國經濟發展存在正面的推動力量。整體來看，中國經濟發展勢頭平穩，負債率處於全球最低水平，經濟專家的主流意見預計軟著陸指日可待，但就當前的形勢而言，成就得來不易。

目前，各國元首及專家機構正著力處理當前的經濟問題。美國聯儲局繼續維持超低利率以刺激經濟；歐元區亦正審視緊縮政策及分擔歐元區國家主權債務等可行方法。作為世界第二大經濟體，中國將繼續發揮其影響力。中央政府在最近的中央政治局經濟工作會議上提出了「穩增長，調結構，保民生，促穩定」的鮮明旗幟，表明了根據經濟運行情況，將適時適度微調貨幣政策，強調要著力擴大內需及消費需求，積極促進貿易平衡，把有效防範經濟運行中的潛在風險放在宏觀調控的重要位置。

2012年的前景充滿挑戰，本集團將「抱最好希望，作最壞打算」，密切留意影響集團營運的各項風險，時刻居安思危，以審慎樂觀的態度管理中國內地業務，適時制宜地持續調整計劃，以維護本集團持份者的最佳利益。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2012年2月29日

管理層討論與分析

業務回顧

於2011年，全球經濟受歐元區主權債務危機惡化、美國經濟復甦持續緩慢、中東及北非政局動盪不穩升級等複雜因素影響所籠罩。儘管全球經濟情況未見明朗，中國經濟於2011年仍表現良好，國內生產總值錄得按年9.2%之增幅，達人民幣471,600億元；增長率較去年低1.1個百分點。於2011年，中央政府維持自2010年4月起對房地產市場推行之審慎宏觀政策及多項緊縮措施，以遏制投機性需求及遏制通脹，同時支持國家經濟平衡增長。

在中國經濟保持整體增長的同時，由於年內持續執行信貸緊縮政策及購房限制，中國房地產市場，尤其是住宅市場，無可避免地於2011年之最後一季出現放緩。於20個主要城市之主要住宅物業總成交面積亦於2011年第四季按季下跌6.4%或按年顯著下降45.4%。然而，限制較少之商用物業市場銷售則未受購房限制令及相關按揭措施影響。

本集團於截至2011年12月31日止六個月實現簽訂合約物業銷售之樓面面積（「樓面面積」）較去年同期下跌40%至309,910平方米，而銷售總額則較去年同期下跌32%至人民幣42億900萬元。銷售量下降反映由購房限制、物業最高限價政策及房屋按揭收緊政策所導致之已簽訂合約物業銷售間歇放緩。於錄得之其餘已簽訂合約物業銷售當中，約280,000平方米樓面面積（銷售總額約人民幣33億元）乃屬於未來6個月將落成之發展項目，而相關之銷售收入將於2012財政年度下半年之綜合收益表中確認入賬。

於截至2011年12月31日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利18億400萬港元，較2011財政年度上半年之15億800萬港元按年增加20%。於2012財政年度上半年，本集團錄得未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）28億3,100萬港元，較去年同期錄得之19億8,400萬港元增加42%。儘管銷售量受到物業項目竣工數量下跌及調控措施的負面影響而錄得減少，應佔經營溢利仍錄得增幅，主要由於銷售位於廣州之高檔物業項目及毛利率較高而限制較少之商用物業，從而推高整體毛利率及緩和銷售量下跌的負面影響，而帶動物業銷售的經營業績增加所致。

管理層討論與分析

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
物業銷售	2,701,621	1,815,341
租賃業務	202,607	213,820
酒店經營	(53,757)	(20,590)
物業管理服務	(20,201)	(7,541)
酒店管理服務	(2,255)	(19,875)
其他業務	2,801	3,045
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	2,830,816	1,984,200
融資成本－項目貸款	(110,113)	(93,090)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(1,376,655)	(601,649)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	1,344,048	1,289,461
匯兌收益淨額	201,280	237,345
未分派溢利的遞延稅項抵減／(支出)	22,353	(27,012)
企業之銀行及其他利息收入	3,990	3,827
融資成本－企業貸款	(38,360)	(23,055)
企業行政支出	(115,614)	(98,364)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,417,697	1,382,202
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	403,477	124,930
無形資產攤銷	(17,452)	—
回購可換股債券之收益	—	1,268
	386,025	126,198
本公司股權持有人應佔溢利	1,803,722	1,508,400

物業銷售

於截至2011年12月31日止六個月，本集團物業銷售業務之應佔經營溢利由2011財政年度上半年之18億1,534萬港元上升49%至27億162萬港元。來自物業銷售之應佔經營溢利增加，本集團之整體物業銷售量之樓面面積卻下降58%至262,779平方米（銷售總額約為人民幣49億5,800萬元）。物業銷售量下降，主要由於竣工項目由2011財政年度上半年的754,970平方米下降至2012財政年度上半年之184,605平方米所致。然而，此負面影響因回顧期內整體毛利率增長而有所緩和。

本集團於回顧期內之整體毛利率進一步改善至57%，2011財政年度上半年之整體毛利率則為37%，該增幅主要由於兩個期間銷售組合之差異所致。截至2011年12月31日止六個月之物業銷售收入包括廣州凱旋新世界之高檔物業項目銷售及毛利率較高之商用物業銷售。

於2012財政年度上半年，本集團落成位於廣州及肇慶三個物業發展項目，總樓面面積為184,605平方米，較2011財政年度上半年下降76%。

於2012財政年度上半年落成之物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
廣州嶺南新世界二期E	R·C·P	45,390	100%
廣州凱旋新世界二期	R	57,419	91%
肇慶新世界花園第三期	R·C·P	81,796	100%
總計		184,605	

R：住宅
C：商業
P：停車場

於2012財政年度下半年，本集團計劃落成八個項目，總樓面面積為819,047平方米。

將於2012財政年度下半年落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界中國地產 應佔權益
武漢光谷新世界中心一期	R	137,434	100%
武漢常青花園七期	R·C·P	52,591	60%
武漢夢湖香郡三期	R	25,633	100%
長沙新城新世界二期B	R·P	121,563	48%
成都河畔新世界一期	R	142,895	30%
貴陽金陽新世界一期	R·C·P	246,541	50%
廣州凱旋新世界二期	R·P	65,570	91%
廣州嶺南新世界四期	R·P	26,820	100%
總計		819,047	

管理層討論與分析

租賃業務

於截至2011年12月31日止六個月，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億260.7萬港元，較2011財政年度上半年下跌5%。租賃業務之應佔經營溢利下跌，主要由於上海香港新世界大廈之商場於期內進行大規模翻新工程而須關閉，導致其租金貢獻減少，及續租寫字樓的月租有所減少所致。北京寶鼎大廈商場及大連名店坊的經營業績剛起步仍未上軌道，亦導致回顧期內租賃業務之應佔經營溢利下跌。

酒店經營

於截至2011年12月31日止六個月，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損5,375.7萬港元(去年同期則為虧損2,059.0萬港元)。酒店經營業務之整體應佔經營溢利下降主要由於上海巴黎春天新世界酒店之房價及入住率對比去年同期因上海世博會帶來前所未有之需求刺激而相對下降所致。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,538間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店	299
上海巴黎春天新世界酒店	605
上海貝爾特酒店	259
瀋陽新世界酒店	258
大連新世界酒店	420
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,538

酒店管理服務

於截至2011年12月31日止六個月，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得虧損225.5萬港元(去年同期則為虧損1,987.5萬港元)。酒店管理服務之應佔經營溢利增加是由於期內收購Rosewood Hotels and Resorts集團所帶來之酒店管理服務費收入增長，以及於期內取得包括Chancery Court Hotel London、胡志明市新世界酒店及麥當勞道貳號酒店式服務住宅公寓等新酒店管理合約及技術服務合約所致。

流動資金及資金來源

於2011年12月31日，本集團之現金及銀行存款達10,864,000,000港元(2011年6月30日：10,651,000,000港元)。於截至2011年12月31日止六個月內，本公司以供股方式按每股供股股份1.49港元發行2,881,306,455股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發一股供股股份。所得款項淨額將用作本集團之營運資金。

本集團之綜合負債淨額(借款於扣除現金及銀行結餘後之總額)達11,595,000,000港元(2011年6月30日：10,253,000,000港元)，即資產負債比率為23%(2011年6月30日：23%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2011年12月31日，本集團之銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債合共為20,577,000,000港元(2011年6月30日：19,110,000,000港元)，當中23%以資產抵押之方式作抵押，77%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借款以及可換股債券負債之到期日載列如下：

	於2011年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	6,473	6,753
1年至2年	2,768	4,110
2年至5年	8,929	6,086
5年後	2,407	2,161
總計	20,577	19,110

於2011年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,137,000,000港元(2011年6月30日：5,821,000,000港元)。

資本開支承擔

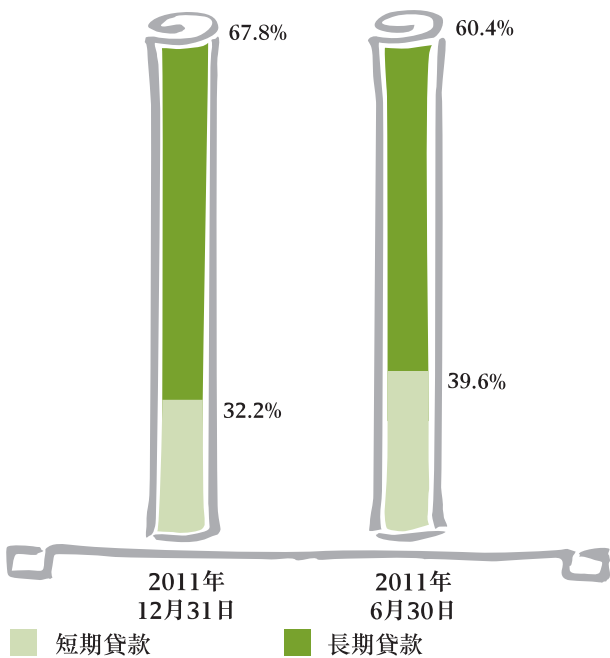
本集團於2011年12月31日之資本開支承擔為1,239,458,000港元(2011年6月30日：2,271,422,000港元)，其中881,650,000港元(2011年6月30日：2,163,422,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及357,808,000港元(2011年6月30日：108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團應攤佔一家共同控制企業之資本開支承擔為148,833,000港元(2011年6月30日：229,597,000港元)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

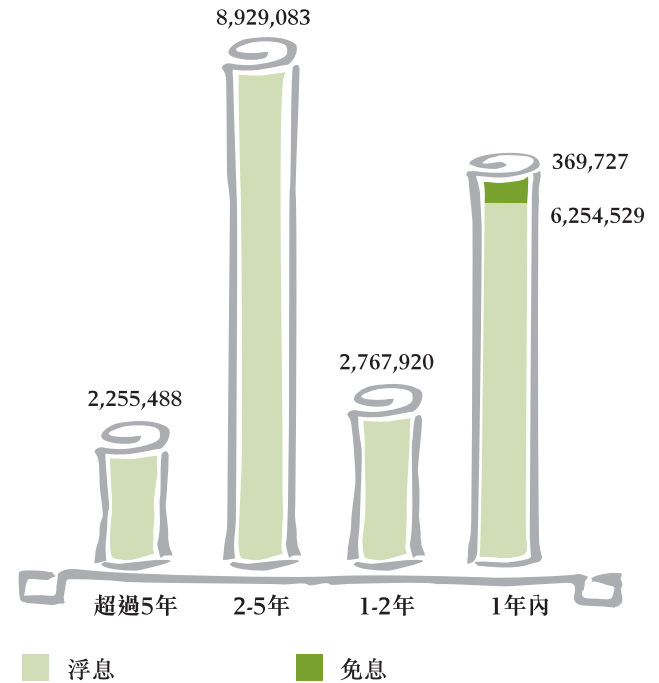
本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧期內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

管理層討論與分析

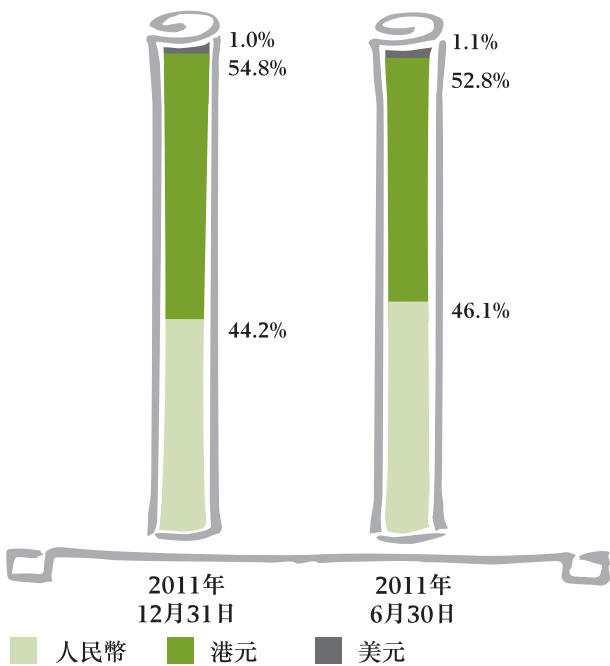
借貸來源



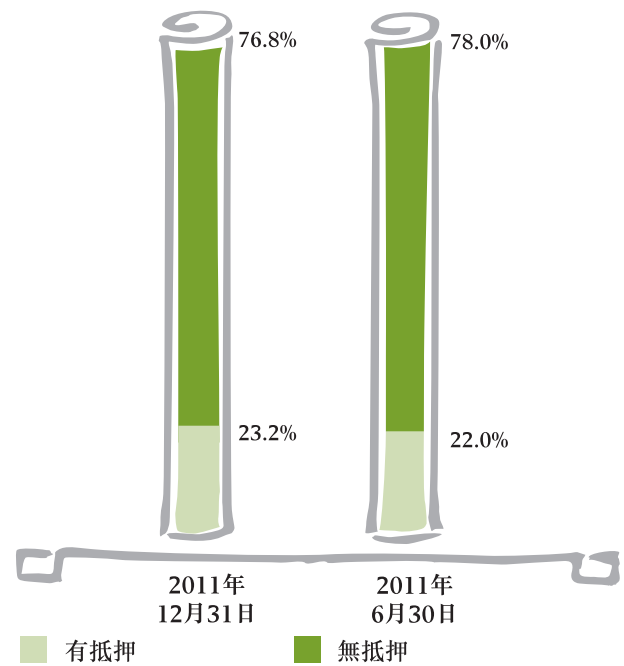
利率及到期還款期
(千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



或然負債

於2011年12月31日，本集團之或然負債約1,917,801,000港元(2011年6月30日：2,254,955,000港元)，乃涉及為若干共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。

於2011年12月31日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出履約擔保，而本集團就該等按揭貸款擔保餘額之應佔部份為1,308,316,000港元(2011年6月30日：1,158,962,000港元)。

本集團資產之抵押詳情

於2011年12月31日，本集團之物業、廠房及設備447,010,000港元(2011年6月30日：461,162,000港元)、投資物業4,837,746,000港元(2011年6月30日：4,527,171,000港元)、土地使用權239,041,000港元(2011年6月30日：239,538,000港元)、持作發展物業973,226,000港元(2011年6月30日：1,067,140,000港元)、發展中將完成物業3,474,934,000港元(2011年6月30日：2,395,669,000港元)及銀行存款9,946,000港元(2011年6月30日：10,355,000港元)已分別抵押作短期及長期銀行貸款之抵押品。

主要收購或出售

於2011年7月，本集團以代價2,049,329,000港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C. (「Rosewood」) 100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為本集團之全資附屬公司。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團之全職僱員共6,260名。於回顧期內，員工相關成本合共為248,000,000港元(2010年：173,000,000港元)，當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

管理層討論與分析

展望

為了應對國內外的市場起伏，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，與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。

本集團早在2006年洞悉先機，將集團在中國內地的版圖覆蓋於不同等級的城市。目前，新世界中國地產在內地持作發物業的土地儲備合共約2,600萬平方米，遍佈20多個重要的樞紐城市，其中超過70%的住宅樓面面積是來自二線及三線城市。來自該等地區的項目大多位於極具發展潛力的區域，對集團物業銷售的溢利貢獻正逐步提升，整體毛利水平亦錄得理想增幅。展望未來，本集團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，以滿足市場各類置業者的需要。

市場預期樓市政策將會持續，加快市場整合，並確保樓市能長遠健康平穩發展。本集團將密切關注國內外的整體形勢，時刻做好準備，審慎發展中國內地業務。

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2012年2月29日

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

致新世界中國地產有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第14至37頁的中期財務資料，此中期財務資料包括新世界中國地產有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一一年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表和簡明綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一二年二月二十九日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合收益表

截至2011年12月31日止六個月

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2011年 千港元	2010年 千港元
收益	2	7,090,290	5,927,806
銷售成本		(3,630,373)	(3,828,398)
毛利		3,459,917	2,099,408
其他收入	3	420,346	324,848
其他收益淨值	4	218,577	248,816
投資物業公允值變動		375,718	255,210
銷售費用		(202,735)	(114,419)
行政費用		(71,651)	(49,580)
其他經營開支		(615,114)	(416,981)
未計融資成本前經營溢利	5	3,585,058	2,347,302
融資成本		(159,346)	(102,107)
應佔業績			
聯營公司		18,783	17,641
共同控制企業		143,336	71,059
除稅前溢利		3,587,831	2,333,895
稅項支出	6	(1,655,135)	(771,935)
期內溢利		1,932,696	1,561,960
應佔：			
本公司股權持有人		1,803,722	1,508,400
非控制性權益		128,974	53,560
		1,932,696	1,561,960
每股盈利	7		
基本		31.13仙	25.22仙
攤薄		30.85仙	25.08仙
中期股息	8	259,357	172,847
每股中期股息	8	3.00仙	3.00仙

簡明綜合全面收益表

截至2011年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
期內溢利	1,932,696	1,561,960
其他全面收益：		
可供出售財務資產公允值變動	—	(36,772)
換算差額	165,409	147,311
應佔共同控制企業其他全面收益	36,500	196,465
應佔聯營公司其他全面收益	(594)	(1,445)
期內其他全面收益	201,315	305,559
期內全面收益總額	2,134,011	1,867,519
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	2,001,503	1,810,840
非控制性權益	132,508	56,679
	2,134,011	1,867,519

簡明綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	未經審核 於2011年 12月31日 千港元	經審核 於2011年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	1,757,729	1,832,310
投資物業	9	14,961,647	14,197,823
土地使用權	9	689,521	693,090
無形資產	10	1,955,847	23,394
持作發展物業		15,111,164	12,478,678
聯營公司		431,706	413,476
共同控制企業		10,840,434	9,633,728
可供出售財務資產		108,496	58,362
		45,856,544	39,330,861
流動資產			
發展中將完成物業		19,250,898	15,214,997
持作出售之已落成物業		2,584,353	2,767,280
酒店存貨，按成本值		4,642	4,653
預付款、應收賬款及其他應收款項	11	9,200,554	10,976,586
應收關連公司款項		532,419	589,809
現金及銀行結存，受限制		9,946	10,355
現金及銀行結存，不受限制		10,854,359	10,640,373
		42,437,171	40,204,053
總資產		88,293,715	79,534,914
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	12	864,463	576,239
儲備		46,565,908	40,887,420
中期股息		259,357	—
擬派末期股息		—	230,505
		47,689,728	41,694,164
非控制性權益		2,651,828	2,354,690
總權益		50,341,556	44,048,854

	附註	未經審核 於2011年 12月31日 千港元	經審核 於2011年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	13	15,834,753	14,151,021
遞延稅項負債		2,245,061	2,185,100
		18,079,814	16,336,121
流動負債			
應付賬款及應計款項	14	4,342,062	3,714,991
出售物業所收按金		4,017,248	4,819,682
欠關連公司款項		1,529,240	1,337,068
短期貸款		373,381	370,087
長期借貸之即期部份	13	6,250,875	6,382,934
欠非控制性權益款項	15	93,097	101,512
應付稅項		3,266,442	2,423,665
		19,872,345	19,149,939
總負債		37,952,159	35,486,060
總權益和負債		88,293,715	79,534,914
流動資產淨值		22,564,826	21,054,114
總資產減流動負債		68,421,370	60,384,975

簡明綜合現金流量報表

截至2011年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
經營業務使用現金淨額	(2,145,267)	(1,422,042)
投資業務(使用)／所得現金淨額	(2,783,755)	550,394
融資活動所得現金淨額	4,990,974	327,952
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	61,952	(543,696)
期初現金及現金等價物	10,640,373	7,965,386
現金及現金等價物之匯兌差額	152,034	42,170
期末現金及現金等價物	10,854,359	7,463,860

簡明綜合權益變動報表

截至2011年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控制 性權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2010年7月1日之結餘	575,725	37,114,352	37,690,077	1,714,322	39,404,399
換算差額	—	144,192	144,192	3,119	147,311
應佔共同控制企業其他全面收益	—	196,465	196,465	—	196,465
應佔聯營公司其他全面收益	—	(1,445)	(1,445)	—	(1,445)
重估可供出售財務資產	—	(36,772)	(36,772)	—	(36,772)
期內其他全面收益	—	302,440	302,440	3,119	305,559
期內溢利	—	1,508,400	1,508,400	53,560	1,561,960
期內全面收益總額	—	1,810,840	1,810,840	56,679	1,867,519
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及向權益持有者作出分派					
發行股份	203	2,982	3,185	—	3,185
非控制性權益出資	—	—	—	96,878	96,878
回購可換股債券	—	(1,878)	(1,878)	—	(1,878)
以股份為基礎支付之款項	—	6,610	6,610	—	6,610
已付股息	—	(403,121)	(403,121)	—	(403,121)
	203	(395,407)	(395,204)	96,878	(298,326)
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	(721)	(721)	(21,442)	(22,163)
與權益持有者的交易總額	203	(396,128)	(395,925)	75,436	(320,489)
於2010年12月31日之結餘	575,928	38,529,064	39,104,992	1,846,437	40,951,429
於2011年7月1日之結餘	576,239	41,117,925	41,694,164	2,354,690	44,048,854
換算差額	—	161,875	161,875	3,534	165,409
應佔共同控制企業其他全面收益	—	36,500	36,500	—	36,500
應佔聯營公司其他全面收益	—	(594)	(594)	—	(594)
期內其他全面收益	—	197,781	197,781	3,534	201,315
期內溢利	—	1,803,722	1,803,722	128,974	1,932,696
期內全面收益總額	—	2,001,503	2,001,503	132,508	2,134,011
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及向權益持有者作出分派					
發行股份	288,224	3,968,372	4,256,596	—	4,256,596
非控制性權益出資	—	—	—	160,623	160,623
以股份為基礎支付之款項	—	6,530	6,530	—	6,530
已付股息	—	(230,505)	(230,505)	—	(230,505)
	288,224	3,744,397	4,032,621	160,623	4,193,244
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	(4,007)	(4,007)	4,007	—
與權益持有者的交易總額	288,244	3,740,390	4,028,614	164,630	4,193,244
其他					
應佔一家共同控制企業儲備	—	(34,553)	(34,553)	—	(34,553)
	288,244	3,705,837	3,994,061	164,630	4,158,691
於2011年12月31日之結餘	864,463	46,825,265	47,689,728	2,651,828	50,341,556

中期財務報表附註

1. 編製基準

截至2011年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16而編製。中期財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至2011年6月30日止年度財務報表一併閱讀。

(a) 會計政策

編製此中期財務報表所採用之會計政策，除以下詳述外，與載列於截至2011年6月30日止年度財務報表內者一致。

(i) 本集團已採納截至2012年6月30日止財政年度生效之經修訂準則、修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則修訂	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	嚴重惡性通脹及為首次採納者移除固定日期
香港財務報告準則第7號修訂	披露－轉讓金融資產
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第14號修訂	預付最低資金的規定

採納該等經修訂準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

本集團並未提早採納對2012年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂準則及修訂如下：

在截至2013年6月30日止年度或之後生效

香港會計準則第1號修訂	呈列財務報表
香港財務報告準則第7號修訂	披露－對沖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	合併財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允值的計量
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)	聯營公司及合資企業投資
香港會計準則第32號修訂	對沖金融資產及金融負債

本集團已開始評估該等新訂準則及修訂之影響，若干該等新訂準則及修訂可能與本集團營運有關，並將可能會引致會計政策的變動、披露的變動及於財務報表若干項目的計量有所變動。

- (ii) 於截至2011年12月31日止六個月，本集團收購附屬公司(附註18)並於收購日確認無形資產。有關無形資產的會計政策(除商譽外)如下：

(1) 商標

分開收購之商標按歷史成本列賬。在業務合併中購入之商標按收購日期之公允價值列賬。商標均無有限定可使用年期，並按成本扣除減值列賬，且不予攤銷。

(2) 酒店管理合約

分開收購之酒店管理合約按歷史成本列賬。在業務合併中購入之酒店管理合約按收購日期之公允價值確認。酒店管理合約均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配酒店管理合約之成本至其估計可使用年期20年計算。

(3) 客戶關係

在業務合併中購入之客戶關係按收購日期之公允價值確認。客戶關係均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配客戶關係之成本至其估計可使用年期20年計算。

(4) 流程、科技及專有技術

在業務合併中購入之流程、科技及專有技術按收購日期之公允價值確認。流程、科技及專有技術均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配流程、科技及專有技術之成本至其估計可使用年期10年計算。

- (iii) 於截至2011年12月31日止六個月，本集團確認來自土地開發的收入。來自土地開發的收入乃於提供服務後，及該收入能可靠計量且未來經濟收益有可能流入本集團時予以確認。

(b) 關鍵會計估算及判斷

本集團對估算及判斷進行批判性評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及判斷與截至2011年6月30日止年度之年度財務報表所載者相符一致，惟下文所述於本期間內因收購附屬公司所產生之估算及判斷的無形資產減值除外。

無形資產減值

本集團每年均對無有限定可使用年期之無形資產，即商譽及商標，進行減值測試。可予攤銷之無形資產於發生事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。現金產生單位之可收回金額乃按公允價值減銷售成本與按使用價值計算之較高者釐定。此等計算需要運用估算，例如折現率、未來盈利能力及增長率。

中期財務報表附註

2. 收益及分類資料

- (a) 本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從物業投資及發展項目。收益由營業額組成，其中包括物業銷售所得款項總額、來自土地開發的收入、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入及酒店管理服務費收入。

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
物業銷售	5,549,295	5,375,140
來自土地開發的收入	723,795	—
租金收入	315,786	261,800
酒店經營收入	206,995	217,254
物業管理服務費收入	65,088	61,176
項目管理費收入	33,174	1,860
酒店管理服務費收入	196,157	10,576
	7,090,290	5,927,806

- (b) 執行委員會已鑑別為首席經營決策者。該委員會審閱本集團之內部申報，以評估業績及調配資源。管理層根據該等報告釐定各業務分類。

該委員會從服務及產品角度考慮業務。管理層評估物業銷售、租賃業務、酒店經營、物業管理服務及酒店管理服務的業務表現。其他業務包括物業項目配套服務。

執行委員會根據計算未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公允值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、無形資產攤銷、減值影響以及總部辦事處之費用及收入。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與簡明綜合收益表一致的方式計量。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展/發展中將完成物業、無形資產、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項以及持作出售之已落成物業，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總資產之對賬部分。

分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及欠關連公司款項，惟不包括總部辦事處之銀行及其他借貸、遞延稅款負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團之收益主要來自中國。除金融工具外非流動資產主要均位於中國。

截至2011年12月31日止六個月	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	6,306,264	325,989	222,780	90,169	204,297	—	7,149,499
分類間收益	—	(10,203)	(15,785)	(25,081)	(8,140)	—	(59,209)
來自外間之收益	6,306,264	315,786	206,995	65,088	196,157	—	7,090,290
本集團應佔聯營公司	16,990	10,839	12,523	—	—	—	40,352
本集團應佔共同控制企業	237,793	167,546	45,566	27,426	—	—	478,331
	6,561,047	494,171	265,084	92,514	196,157	—	7,608,973
分類銀行及其他利息收入	46,727	10,978	246	148	69	22	58,190
未計融資成本及稅項支出前							
應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	2,524,751	116,206	(32,080)	(22,126)	(2,255)	14	2,584,510
聯營公司	9,898	3,587	(2,655)	—	—	—	10,830
共同控制企業	166,972	82,814	(19,022)	1,925	—	2,787	235,476
	2,701,621	202,607	(53,757)	(20,201)	(2,255)	2,801	2,830,816
除金融工具外非流動資產增加	2,965,577	85,420	12,177	1,267	1,969,843	5,500	5,039,784
折舊及攤銷	27,121	8,806	69,754	693	19,341	606	126,321
應佔業績							
聯營公司	12,507	8,931	(2,655)	—	—	—	18,783
共同控制企業	(46,651)	215,123	(23,313)	1,087	—	(2,910)	143,336
於2011年12月31日							
分類資產	52,006,666	15,600,450	2,075,275	98,033	2,117,016	8,381	71,905,821
聯營公司及共同控制企業	3,233,988	7,463,962	551,170	10,102	5,184	7,734	11,272,140
可供出售財務資產							108,496
企業之物業、廠房及設備							4,694
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							110,730
企業之應收關連公司款項							524,728
企業之現金及銀行結存							4,367,106
總資產							88,293,715
分類負債	9,668,815	271,933	99,236	136,637	71,707	1,592	10,249,920
企業之應付賬款及應計款項							41,984
應付稅項							2,956,185
借貸							22,459,009
遞延稅項負債							2,245,061
總負債							37,952,159

中期財務報表附註

2. 收益及分類資料 (續)

截至2010年12月31日止六個月	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	5,377,000	276,638	217,254	110,942	20,803	—	6,002,637
分類間收益	—	(14,838)	—	(49,766)	(10,227)	—	(74,831)
來自外間之收益	5,377,000	261,800	217,254	61,176	10,576	—	5,927,806
本集團應佔聯營公司	57,395	10,031	11,404	—	—	—	78,830
本集團應佔共同控制企業	361,395	156,195	45,133	26,936	—	—	589,659
	5,795,790	428,026	273,791	88,112	10,576	—	6,596,295
分類銀行及其他利息收入	85,911	18,355	193	106	9	28	104,602
未計融資成本及稅項支出前							
應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	1,601,672	113,692	(3,831)	(10,516)	(19,875)	176	1,681,318
聯營公司	15,192	4,347	(3,093)	—	—	—	16,446
共同控制企業	198,477	95,781	(13,666)	2,975	—	2,869	286,436
	1,815,341	213,820	(20,590)	(7,541)	(19,875)	3,045	1,984,200
除金融工具外非流動資產增加	1,825,071	637,064	3,908	917	471	960	2,468,391
折舊及攤銷	20,573	8,942	63,919	527	411	818	95,190
應佔業績							
聯營公司	13,778	6,956	(3,093)	—	—	—	17,641
共同控制企業	(8,496)	90,837	(16,596)	2,554	—	2,760	71,059
於2011年6月30日							
分類資產	49,983,526	14,694,057	1,983,805	113,237	192,837	7,403	66,974,865
聯營公司及共同控制企業	2,206,986	7,233,642	582,208	9,756	4,194	10,418	10,047,204
可供出售財務資產							58,362
企業之物業、廠房及設備							4,310
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							109,404
企業之應收關連公司款項							568,092
企業之現金及銀行結存							1,772,677
總資產							79,534,914
分類負債	9,890,605	285,487	76,723	67,429	16,280	1,023	10,337,547
企業之應付賬款及應計款項							53,951
應付稅項							2,005,420
借貸							20,904,042
遞延稅項負債							2,185,100
總負債							35,486,060

呈報的分類收益與本集團收益的對賬及呈報的分類未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利與除稅前溢利的對賬：

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	7,608,973	6,596,295
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(518,683)	(668,489)
呈列於簡明綜合收益表之收益	7,090,290	5,927,806
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	2,830,816	1,984,200
融資成本－項目貸款	(110,113)	(93,090)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(1,376,655)	(601,649)
扣除融資成本及稅項支出後應佔經營溢利	1,344,048	1,289,461
匯兌收益淨額	201,280	237,345
未分派溢利的遞延稅項抵減／(支出)	22,353	(27,012)
企業之銀行及其他利息收入	3,990	3,827
融資成本－企業貸款	(38,360)	(23,055)
企業行政支出	(115,614)	(98,364)
扣除企業項目後應佔經營溢利	1,417,697	1,382,202
投資物業公允值變動淨額，扣除遞延稅項	403,477	124,930
無形資產攤銷	(17,452)	—
回購可換股債券之收益	—	1,268
	386,025	126,198
本公司股權持有人應佔溢利	1,803,722	1,508,400
稅項支出	1,655,135	771,935
非控制性權益應佔溢利	128,974	53,560
除稅前溢利	3,587,831	2,333,895

中期財務報表附註

3. 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註6)	224,137	178,054
來自共同控制企業之商標費收入	79,100	39,567
銀行及其他利息收入	73,933	58,198
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	43,176	48,869
來自可供出售財務資產之股息收入	—	160
	420,346	324,848

附註：本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(34,216)	(39,104)

4. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
匯兌收益淨額	209,157	244,190
出售投資物業的收益	9,420	3,358
回購可換股債券之收益	—	1,268
	218,577	248,816

5. 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	307,062	253,085
及已扣除：		
已出售物業成本	2,445,848	3,499,203
土地開發成本	673,076	—
員工成本	247,698	173,416
投資物業之有關支出	142,730	112,485
物業、廠房及設備折舊	97,101	86,256
租賃物業租金	14,961	15,383
土地使用權攤銷	11,768	8,934
無形資產攤銷	17,452	—
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損	13,952	310

6. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	475,003	347,269
中國土地增值稅	1,140,518	345,686
遞延稅項	39,614	78,980
	1,655,135	771,935

截至2011年12月31日止六個月應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為3,935,000港元(2010年：1,017,000港元)及127,273,000港元(2010年：95,949,000港元)，並已於簡明綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

由於本集團期內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2010年：無)。中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2010年：25%)作出撥備。中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率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。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展有限公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就稅務賠償保證支付之金額為224,137,000港元(2010年：178,054,000港元)(附註3)。

中期財務報表附註

7. 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	1,803,722	1,508,400
可換股債券利息支出	—	7,422
減：回購可換股債券之收益	—	(1,268)
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	1,803,722	1,514,554

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2011年	2010年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	5,794,073,016	5,983,446,636
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,809,000	8,194,558
可換股債券	49,373,873	48,662,597
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	5,847,255,889	6,040,303,791

截至2010年12月31日止六個月的每股盈利已被調整以反映期內供股的影響。

8. 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
中期股息每股0.03港元(2010年：0.03港元)	259,357	172,847

董事已宣派每股0.03港元之中期股息。此股息將於2012年5月16日(星期三)左右派發予於2012年4月16日(星期一)名列股東名冊內之股東。

9. 資本開支

截至2011年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權合共128,858,000港元(2010年：718,980,000港元)。

10. 無形資產

	商譽 千港元	商標 千港元	酒店 管理合約 千港元	流程、科技 及專有技術 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
於2011年7月1日						
原值	235,983	—	—	—	—	235,983
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	23,394	—	—	—	—	23,394
於2011年12月31日期間						
收購附屬公司(附註18)	323,244	614,865	428,063	38,916	544,817	1,949,905
攤銷	—	—	(9,142)	(1,662)	(6,648)	(17,452)
賬面淨值	323,244	614,865	418,921	37,254	538,169	1,932,453
於2011年12月31日						
原值	559,227	614,865	428,063	38,916	544,817	2,185,888
累計攤銷	—	—	(9,142)	(1,662)	(6,648)	(17,452)
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	346,638	614,865	418,921	37,254	538,169	1,955,847
於2010年7月1日及 2011年6月30日						
原值	235,983	—	—	—	—	235,983
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	23,394	—	—	—	—	23,394

中期財務報表附註

11. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
貿易應收賬款(附註)	853,271	1,483,435
預付土地開發成本	2,723,926	2,959,500
土地收購之預付款項	3,628,208	4,517,529
擬發展項目之預付款項	185,244	184,217
預付稅項	924,466	931,789
其他預付款項、按金及應收款項	885,439	900,116
	9,200,554	10,976,586

附註：貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。按發票日期計，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
0至30日	220,599	1,158,412
31至60日	61,886	32,553
61至90日	310,895	73,326
90日以上	259,891	219,144
	853,271	1,483,435

12. 股本

	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之股份		
於期初	800,000	800,000
增加法定股本(附註(i))	2,200,000	—
於期末	3,000,000	800,000
已發行及繳足：		
8,644,629,245股(2011年6月30日：5,762,392,911股)每股面值0.10港元之股份	864,463	576,239

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值 0.10港元之 股份數目	千港元
於2010年6月30日	5,757,248,468	575,725
行使購股權(附註(iii))	5,144,443	514
於2011年6月30日	5,762,392,911	576,239
供股(附註(ii))	2,881,306,455	288,131
行使購股權(附註(iii))	929,879	93
於2011年12月31日	8,644,629,245	864,463

(i) 根據於2011年11月22日通過之普通決議案，本公司藉增設22,000,000,000股每股面值0.10港元之股份，將法定股本由800,000,000港元增加至3,000,000,000港元。

(ii) 於本期內，以供股方式按每股供股股份1.49港元發行2,881,306,455股每股面值0.10港元之股份，而供股之基準為按每兩股現有股份獲發一股供股股份(「供股」)。

中期財務報表附註

12. 股本 (續)

(iii) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃，本公司可向本公司或其附屬公司之執行董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。供股於2011年12月22日成為無條件，導致對尚未行使購股權之行使價及可予認購之股份數目於2011年12月23日（「調整日」）作出調整。期內所授購股權數目之變動及於2011年12月31日尚未行使之結餘如下：

授出日期	調整日		於2011年 7月1日	期內授出	購股權數目			可行使 購股權數目		
	調整日前 每股行使價 港元	調整日後 每股行使價 港元			由2011年 7月1日至 調整日行使	於調整日 調整 (附註3)	由調整日至 2011年 12月31日 行使	期內失效	於2011年 12月31日	於2011年 12月31日
2006年6月28日	2.559 ⁽¹⁾	不適用	64,925	—	(64,000)	—	—	(925)	—	—
2006年10月17日	2.984 ⁽¹⁾	不適用	111,492	—	—	—	—	(111,492)	—	—
2006年12月28日	4.209 ⁽¹⁾	4.051	759,850	—	—	29,604	—	—	789,454	789,454
2007年3月19日	4.020 ⁽¹⁾	3.869	822,985	—	—	32,064	—	—	855,049	855,049
2007年6月14日	5.994 ⁽¹⁾	5.769	1,669,701	—	—	43,386	—	(556,119)	1,156,968	1,156,968
2007年10月17日	7.209 ⁽¹⁾	6.939	1,635,223	—	—	36,600	—	(695,821)	976,002	976,002
2007年12月28日	6.228 ⁽¹⁾	5.994	826,119	—	—	32,186	—	—	858,305	686,647
2008年4月22日	4.699 ⁽¹⁾	4.523	647,910	—	—	18,020	—	(185,373)	480,557	384,446
2008年7月31日	3.271 ⁽¹⁾	3.148	260,597	—	—	8,338	—	(46,566)	222,369	176,684
2008年11月12日	1.503 ⁽¹⁾	1.447	693,206	—	—	27,008	—	—	720,214	485,286
2008年12月2日	1.340 ⁽²⁾	1.290	12,106,731	—	(187,934)	464,368	(623,945)	(50,882)	11,708,338	7,708,139
2008年12月2日	1.340 ⁽¹⁾	1.290	1,894,704	—	—	73,819	—	—	1,968,523	914,923
2009年2月3日	1.769 ⁽¹⁾	1.703	685,528	—	(54,000)	24,604	—	—	656,132	221,261
2009年6月26日	4.065 ⁽¹⁾	3.913	3,013,208	—	—	117,397	—	—	3,130,605	1,878,363
2009年11月19日	3.068 ⁽¹⁾	2.953	2,970,000	—	—	86,493	—	(750,000)	2,306,493	922,597
2010年1月12日	2.990 ⁽¹⁾	2.878	4,561,600	—	—	154,488	—	(596,400)	4,119,688	1,647,875
2010年5月18日	2.350 ⁽¹⁾	2.262	1,144,000	—	—	33,818	—	(276,000)	901,818	299,637
2010年5月31日	2.440 ⁽¹⁾	2.349	888,000	—	—	34,597	—	—	922,597	299,221
2010年11月10日	3.130 ⁽¹⁾	3.013	4,350,400	—	—	152,290	—	(441,600)	4,061,090	1,624,434
2011年1月18日	3.154 ⁽¹⁾	3.036	14,019,400	—	—	546,210	—	—	14,565,610	2,913,122
2011年5月3日	2.860 ⁽¹⁾	2.753	1,348,400	—	—	52,535	—	—	1,400,935	280,187
2011年7月26日	2.810 ⁽¹⁾	2.705	—	1,572,400	—	61,262	—	—	1,633,662	326,733
			54,473,979	1,572,400	(305,934)	2,029,087	(623,945)	(3,711,178)	53,434,409	24,547,028

附註：

- (1) 於授出日期，購股權分為5批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿起計5年內行使。
- (2) 於授出日期，購股權分為4批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿起計4年內行使。
- (3) 本公司於2011年10月18日公佈的供股於2011年12月22日成為無條件，導致對尚未行使購股權之行使價及數目根據2002年購股權計劃於2011年12月23日作出調整。
- (4) 於2011年之加權平均行使價為每股2.87港元(2010年：每股2.94港元)。

13. 長期借貸

	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	4,655,901	4,214,108
無抵押	12,561,792	11,536,335
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,615,945	2,612,658
非控制性權益貸款(附註(iii))	37,794	37,183
參與權益墊款(附註(iv))	1,844,469	1,756,491
可換股債券(附註(v))	369,727	377,180
	22,085,628	20,533,955
已計入流動負債之即期部份	(6,250,875)	(6,382,934)
	15,834,753	14,151,021

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
1年內	1,087,783	891,153	4,793,364	5,114,601	5,881,147	6,005,754
1年至2年	946,898	709,639	1,821,022	3,399,888	2,767,920	4,109,527
2年至5年	726,098	728,376	5,587,040	2,745,340	6,313,138	3,473,716
5年以上	1,895,122	1,884,940	360,366	276,506	2,255,488	2,161,446
	4,655,901	4,214,108	12,561,792	11,536,335	17,217,693	15,750,443

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為2年至5年。同系附屬公司貸款乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆出利率（「香港銀行同業拆息」）（2011年6月30日：三個月香港銀行同業拆息）計算年息。

(iii) 非控制性權益貸款乃無抵押、按5%（2011年6月30日：5%）計算年息及按合營合同所述之還款期還款。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議之條款還款。

(v) 於2007年6月，本公司一家附屬公司發行總額人民幣2,800,000,000元的以美元結算零息擔保可換股債券，可全數兌換為本公司每股面值0.10港元之繳足股份。於2011年12月31日，扣除若干回購及贖回後，未償還本金金額為人民幣313,200,000元（2011年6月30日：人民幣313,200,000元）。

該等債券由本公司擔保，可按每股8.044港元之兌換價於2007年6月26日至2012年5月26日期間隨時兌換為本公司股份，而該等債券之人民幣本金金額按1港元兌人民幣0.9848元之固定匯率換算為港元，惟可根據規管可換股債券之條款予以調整。受制於規管該等可換股債券之條款，債券可於2010年6月11日或其後任何時間由發行人選擇贖回。此外，債券持有人可選擇於2010年6月11日按本金金額之102.27%贖回彼等持有的全部或部份債券。除非早前贖回、兌換或購回及註銷，債券將於到期日2012年6月11日按本金金額之103.81%贖回。

中期財務報表附註

14. 應付賬款及應計款項

應付賬款及應計款項包括貿易應付賬款、建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
0至30日	2,157,321	2,565,894
31至60日	404,564	42,531
61至90日	27,215	60,061
90日以上	623,122	290,714
	3,212,222	2,959,200

15. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。

16. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團就若干共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約1,917,801,000港元(2011年6月30日：2,254,955,000港元)。於2011年12月31日，本集團應佔貸予該等共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,288,647,000港元(2011年6月30日：1,492,080,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2011年12月31日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款作出擔保，而本集團就該等按揭貸款擔保餘額之應佔部份為1,308,316,000港元(2011年6月30日：1,158,962,000港元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之業權。

17. 承擔

資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
已批准但未訂約		
擬發展項目購入代價	108,000	108,000
物業、廠房及設備	249,808	—
	357,808	108,000
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	24,527	33,506
投資物業	857,123	204,132
擬發展項目購入代價	—	14,004
收購附屬公司購入代價	—	1,911,780
	881,650	2,163,422
	1,239,458	2,271,422

(b) 本集團應佔共同控制企業而並無載於上文之資本開支承擔如下：

	於2011年 12月31日 千港元	於2011年 6月30日 千港元
已批准但未訂約		
投資物業	—	165,165
已訂約但未撥備		
投資物業	148,833	64,432
	148,833	229,597

中期財務報表附註

18. 業務合併

於2011年7月，本集團以代價2,049,329,000港元收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.（「Rosewood」）100%權益及酒店品牌「Carlyle」之知識產權權利。收購事項已於2011年7月29日完成，而Rosewood已成為本集團之全資附屬公司。

	千港元
購入代價－已付現金	2,049,329
所收購資產淨值的公允值－載列如下	(1,726,085)
商譽	323,244

於收購日期所收購可識辨資產及負債之已確認金額如下：

	千港元
無形資產	
商標	614,865
酒店管理合約	428,063
流程、科技及專有技術	38,916
客戶關係	544,817
物業、廠房及設備	10,652
預付款、應收賬款及其他應收款項	76,114
可供出售財務資產	23,350
現金及銀行結存，不受限制	99,095
應付賬款及應計款項	(109,787)
所收購資產淨值	1,726,085

自收購日起，Rosewood貢獻收益約151,577,000港元及產生虧損約15,442,000港元。倘收購已於2011年7月1日發生，本集團的期內收益及溢利會分別增加21,045,000港元及減少5,464,000港元。

由收購所產生之商譽323,244,000港元可歸屬於收購業務之未來盈利。

19. 有關連人士交易

(i) 有關連人士交易

以下為本集團於期內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	截至12月31日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	3,286	2,998
同系附屬公司之租賃物業租金開支	8,382	8,036
向同系附屬公司支付物業代理費	4,332	5,042
向同系附屬公司的貨品購買	4,290	1,498
來自共同控制企業之利息收入	48,883	55,876
來自同系附屬公司及一家共同控制企業之房產管理費收入	181	423
來自同系附屬公司及一家共同控制企業之租金收入	57,456	44,736
來自同系附屬公司、共同控制企業、一家聯營公司及關連公司之 酒店管理服務費收入	44,537	6,654
來自共同控制企業之商標費收入	79,100	39,567

該等有關連人士交易須受2011年度財務報表所披露之條款所規管。

- (ii) 期內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及有關連公司支付之費用總額93,469,000港元(2010年：523,246,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (iii) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就此稅務賠償保證支付款項為224,137,000港元(2010年：178,054,000港元)(附註6)。
- (iv) 於截至2010年12月31日止期內，本集團與同系附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「新世界百貨」)訂立框架合同，據此，本集團同意以代價為人民幣456,534,000元(等值556,749,000港元)出售一棟待建商用物業(「該物業」)予新世界百貨，並可就於合同及房屋所有權證列明之任何樓面面積變動以每平方米人民幣18,000元計而作出調整。該物業之估計可建樓面面積將約為25,363平方米。

預期該物業可於2012年8月31日或之前移交，本集團估計在代價扣除該物業之預計成本包括所有相關稅項後將會錄得約人民幣1億2,270萬元(等值1億4,960萬港元)之淨收益。

其他資料

董事於證券之權益

於2011年12月31日，根據證券及期貨條例第352條所規定存置的登記冊所載，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益如下：

(A) 於股份之好倉

	股份數目			總計	於2011年 12月31日 佔相關已發行 股本之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界中國地產有限公司					
(每股面值0.10港元之普通股)					
鄭家純博士	28,125,000	4,387,500	117,610,200 ⁽¹⁾	150,122,700	1.74
杜惠愷先生	19,687,500	—	67,395,600 ⁽²⁾	87,083,100	1.01
鄭志剛先生	371,194	—	—	371,194	0.00
鄭志雯小姐	168,400	—	—	168,400	0.00
梁志堅先生	875,934	—	—	875,934	0.01
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00
周宇俊先生	12,825,000	—	—	12,825,000	0.15
方承光先生	2,187,250	—	—	2,187,250	0.03
顏文英小姐	600,000	—	—	600,000	0.01
鄭維志博士	299,400	—	—	299,400	0.00
田北俊先生	299,400	—	—	299,400	0.00
李聯偉先生	299,400	—	—	299,400	0.00
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	450,000	—	450,000	0.01
杜惠愷先生	—	—	1,500,000 ⁽²⁾	1,500,000	0.02
梁志堅先生	201,807	—	—	201,807	0.00
周桂昌先生	90,057	—	—	90,057	0.00
方承光先生	313,182	—	—	313,182	0.01
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	13,768,798	—	12,000,000 ⁽¹⁾	25,768,798	0.74
杜惠愷先生	3,009,849	—	8,830,782 ⁽²⁾	11,840,631	0.34
鄭家成先生	343,750	—	5,074,520 ⁽³⁾	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
方承光先生	2,431,060	—	—	2,431,060	0.07
鄭維志博士	1,342,521	—	—	1,342,521	0.04

	股份數目			總計	於2011年 12月31日 佔相關已發行 股本之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界百貨中國有限公司 (每股面值0.10港元之普通股)					
鄭志雯小姐	92,000	—	—	92,000	0.01
Dragon Fortune Limited (每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁴⁾	15,869	27.41
彩暉集團有限公司(正進行清盤) (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家純博士	—	—	420,585,070 ⁽¹⁾	420,585,070	34.61
新城集團有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁵⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁶⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation (每股面值1.00港元之普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
5. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
6. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份的權益。

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉一購股權

(1) 本公司

根據本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃，下述董事獲授購股權以認購本公司股份，故此被視作擁有本公司相關股份之權益。彼等於期內持有之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間 (附註)	購股權數目			於2011年12月 31日尚餘數目	每股行使價 (調整前) (附註8) 港元	每股行使價 (調整後) (附註8) 港元
			於2011年 7月1日 尚餘數目	於期內調整 (附註8)	於期內行使			
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
杜惠愷先生	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
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
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
鄭志雯小姐	2008年12月29日	(4)	755,821	29,448	—	785,269	1.340	1.290
梁志堅先生	2008年12月29日	(1)	127,910	1,635	(85,934) ⁽⁶⁾	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
周宇俊先生	2008年12月29日	(1)	559,701	21,807	—	581,508	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	500,000	19,481	—	519,481	3.154	3.036
方承光先生	2008年12月29日	(3)	43,933	1,712	—	45,645	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	500,000	19,481	—	519,481	3.154	3.036
顏文英小姐	2008年12月29日	(5)	507,463	19,771	—	527,234	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	1,000,000	38,961	—	1,038,961	3.154	3.036
鄭維志博士	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁷⁾	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	—	311,688	3.154	3.036
田北俊先生	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁷⁾	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	—	311,688	3.154	3.036
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	252,221	9,827	(174,000) ⁽⁷⁾	88,048	1.340	1.290
	2011年1月18日	(2)	300,000	11,688	—	311,688	3.154	3.036
總計			14,902,954	577,289	(607,934)	14,872,309		

附註：

1. 分為4批，行使期分別由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5批，行使期分別由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2批，行使期分別由2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
4. 分為5批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日、2012年1月30日及2013年1月30日至2014年1月29日。
5. 分為3批，行使期分別由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。
6. 行使日期為2011年12月8日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為1.650港元。
7. 行使日期為2011年12月29日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為1.580港元。
8. 根據本公司購股權計劃，倘本公司的股本結構有所改變，需對購股權數目及行使價作出調整。因此，本公司於2011年10月18日公佈進行的供股於2011年12月22日成為無條件，構成一項導致對尚未行使購股權數目及行使價須按照購股權計劃於2011年12月23日作出調整的事件。
9. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉一購股權 (續)

(2) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界發展之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目			於2011年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 (附註4) 港元
			於2011年 7月1日 尚餘數目	於期內 調整 (附註4)	於期內 行使		
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,714,392	3,784,390	—	40,498,782	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
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,935	51,840	—	554,775	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
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,508,809	155,522	—	1,664,331	16.003
方承光先生	2007年3月19日	(3)	603,522	62,208	—	665,730	16.003
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,760	31,103	—	332,863	16.003
總計			77,955,201	8,035,340	—	85,990,541	

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。
2. 分為5批，行使期分別由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. 分為3批，行使期分別由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。
4. 新世界發展於期內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2011年6月30日止年度的末期股息及於2011年10月18日公佈進行的供股於2011年11月25日成為無條件，因此，對尚未行使購股權數目及行使價作出調整。購股權的每股行使價由2011年11月28日起由17.652港元調整至16.004港元，及於2011年12月30日進一步調整至16.003港元。
5. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

(3) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新創建股份之購股權之個人權益，故此被視為於新創建之相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新創建之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目			於2011年 12月31日 尚餘數目	每股 行使價 (附註3) 港元
			於2011年 7月1日 尚餘數目	於期內 調整 (附註3)	於期內 行使		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	1,821,548	3,643	—	1,825,191	10.650
		(2)	2,732,323	5,464	—	2,737,787	10.650
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	1,214,363	2,428	—	1,216,791	10.650
		(2)	1,821,551	3,643	—	1,825,194	10.650
鄭維志博士	2007年8月21日	(1)	364,307	728	—	365,035	10.650
		(2)	546,464	1,093	—	547,557	10.650
總計			8,500,556	16,999	—	8,517,555	

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由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。
3. 新創建於期內按以股代息方式(連同現金選擇權)宣派截至2011年6月30日止年度的末期股息，導致尚未行使購股權數目及行使價有所調整。購股權的每股行使價由2011年12月29日起由10.672港元調整至10.650港元。
4. 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉一購股權 (續)

(4) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界百貨股份之購股權之個人權益，故此被視為於新世界百貨之相關股份中擁有權益。彼等於期內持有新世界百貨之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使 期間 (附註)	購股權數目		每股 行使價 港元
			於2011年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使	
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	—	8.660
總計			2,000,000	—	

附註：

- 分為5批，行使期分別由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日止期間內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為所授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之尚未行使購股權。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為1港元。

(C) 於債券之好倉

下列董事於新世界發展全資附屬公司Fita International Limited(「Fita」)發行之債券中擁有權益。彼於2011年12月31日持有Fita之債券之詳情如下：

董事姓名	由Fita發行之美元債券金額			於2011年 12月31日 佔已發行債券 總額之 百分比
	個人權益	家屬權益	總計	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.27

除上文所披露外，於2011年12月31日，各董事、行政總裁或彼等之任何聯繫人士概無擁有或視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

主要股東於證券之權益

於2011年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，主要股東於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東於本公司股份之好倉

名稱	股份數目			於2011年
	實益權益	法團權益	總計	12月31日 佔已發行股本之 百分比
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」)(附註1)	—	6,080,297,173	6,080,297,173	70.34
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」)(附註1)	—	6,080,297,173	6,080,297,173	70.34
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)(附註1)	—	6,080,297,173	6,080,297,173	70.34
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) (前稱Centennial Success Limited)(附註1)	—	6,080,297,173	6,080,297,173	70.34
周大福企業有限公司(「周大福企業」) (附註2)	—	6,080,297,173	6,080,297,173	70.34
新世界發展有限公司(「新世界發展」) (附註3)	5,709,673,644	370,623,529	6,080,297,173	70.34

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及40.23%，而CTFC持有周大福控股74.07%權益。周大福控股則持有周大福企業全部權益，由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展之權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有的股份數目包括於義榮企業有限公司持有的255,041,727股股份，其擁有59%權益的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有59.77%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份之權益。

除上述所披露外，於2011年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊並無記錄其他權益。

其他資料

購股權計劃

於2002年11月26日，本公司採納一項購股權計劃（「2002年購股權計劃」），本集團僱員（包括董事在內）因此有機會獲得本公司之股權。因預期該計劃於2012年屆滿，本公司於2011年11月22日舉行之股東週年大會上採納了一項新的購股權計劃（「2011年購股權計劃」）及終止運作2002年購股權計劃。2002年購股權計劃終止前根據該計劃授出之任何購股權，仍然根據2002年購股權計劃之條款有效及可予行使。自採納以來概無根據2011年購股權計劃授出購股權。

根據2002年購股權計劃，倘本公司的股本結構有所改變，需對購股權數目及行使價作出調整。因此，本公司於2011年10月18日公佈進行的供股於2011年12月22日成為無條件，構成一項導致對尚未行使購股權數目及行使價須按照2002年購股權計劃於2011年12月23日作出調整的事件。

於截至2011年12月31日止六個月內，根據2002年購股權計劃授予本集團董事及僱員之購股權變動情況如下：

(A) 授予董事之購股權之變動情況於上文「董事於證券之權益」一節披露。

(B) 授予僱員之購股權之變動情況如下：

授出日期	購股權數目(附註1)						於2011年 12月31日 尚餘數目	每股行使價 (調整前) (附註4) 港元	每股行使價 (調整後) (附註4) 港元
	於2011年 7月1日 尚餘數目	於期內 授出 (附註3)	於期內行使 (調整前) (附註5)	於期內 調整 (附註4)	於期內行使 (調整後) (附註5)	於期內 失效			
2006年6月28日至7月26日	64,925	—	(64,000)	—	—	(925)	—	2.559	不適用
2006年10月17日至11月13日	111,492	—	—	—	—	(111,492)	—	2.984	不適用
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4月13日	822,985	—	—	32,064	—	—	855,049	4.020	3.869
2007年6月14日至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5月19日	647,910	—	—	18,020	—	(185,373)	480,557	4.699	4.523
2008年7月31日至8月27日	260,597	—	—	8,338	—	(46,566)	222,369	3.271	3.148
2008年11月12日至12月9日	693,206	—	—	27,008	—	—	720,214	1.503	1.447
2008年12月2日至12月29日	6,359,598 ^(a)	—	(102,000)	243,800	(101,945)	(50,882)	6,348,571	1.340	1.290
2008年12月2日至12月29日	1,138,883	—	—	44,371	—	—	1,183,254	1.340	1.290
2009年2月3日至3月2日	685,528	—	(54,000)	24,604	—	—	656,132	1.769	1.703
2009年6月26日至7月23日	3,013,208	—	—	117,397	—	—	3,130,605	4.065	3.913
2009年11月19日至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2月2日	4,561,600	—	—	154,488	—	(596,400)	4,119,688	2.990	2.878
2010年5月18日至6月14日	1,144,000	—	—	33,818	—	(276,000)	901,818	2.350	2.262
2010年5月31日至6月25日	888,000	—	—	34,597	—	—	922,597	2.440	2.349
2010年11月10日至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2月14日	5,619,400	—	—	218,937	—	—	5,838,337	3.154	3.036
2011年5月3日至5月30日	1,348,400	—	—	52,535	—	—	1,400,935	2.860	2.753
2011年7月26日至8月22日	—	1,572,400	—	61,262	—	—	1,633,662	2.810	2.705
總計	39,571,025	1,572,400	(220,000)	1,451,798	(101,945)	(3,711,178)	38,562,100		

附註：

- 購股權可由授出日期後一個月起計五年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之20%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權，惟附註2內另有指明者除外。
- 購股權可由授出日期後一個月起計四年內行使，惟於各週年內可行使之購股權最高數目為已授出購股權總數之25%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
- 於緊接2011年7月26日(要約授出日期)前之每股收市價為2.790港元。
- 由於本公司於2011年10月18日公佈的供股於2011年12月22日成為無條件，根據2002年購股權計劃於2011年12月23日對尚未行使購股權行使價及數目作出調整。
- 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前(包括調整日期前後)之加權平均收市價為2.070港元。

其他資料

購股權計劃 (續)

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價2.810港元(調整為2.705港元)之購股權之公平價值，估計為1.07港元。有關價值乃按照無風險年率1.23%，經參考外匯基金票據現行之息率，以一年期間之歷史波動比率52.49%計算，並假設股息率1.91%及購股權之預計年期為五年。

二項式定價模式需要加入主觀性之假設，當中包括預計之股價波幅。主觀性假設之變動可能對公平價值之估計有重大影響。

上市規則第13章之持續責任

關於控股股東須履行特定責任之銀行融資契約

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報本公司期內任何時間存在及包含本公司控股股東特定履行責任之條件之貸款融資詳情。

於2006年6月13日，本公司獲授一項三年期最高額達300,000,000港元之貸款額度，以撥付本公司及其附屬公司之一般營運資金所需(包括進行本公司現有貸款之再融資)，該貸款已展期三年至2012年6月12日。於2010年5月28日，本公司獲取一項五年期最高額達1,000,000,000港元之貸款額度；於2011年5月23日，本公司再獲取本金額高達1,000,000,000港元之貸款融資(包括一項五年期本金額最高達500,000,000港元之貸款額度及一項三年期以人民幣方式提供本金額最高達500,000,000港元之貸款額度)，用以撥付本公司一般營運資金所需。

於2007年12月28日，全資附屬公司Superb Wealthy Group Limited(「Superb Wealthy」)獲授為期五年，金額為700,000,000港元之定期／循環貸款額度。於2008年9月30日及2008年10月16日，Superb Wealthy亦獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度，並分別展期五年及三年。該公司於2009年10月29日、2009年11月6日、2010年4月19日、2010年5月28日、2010年7月5日及2011年10月21日分別獲授250,000,000港元、150,000,000港元、100,000,000港元、500,000,000港元、700,000,000港元及100,000,000港元貸款融資，為期二至五年。

於2007年10月30日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited(「NWCF」)獲授為期五年之2,700,000,000港元貸款額度。該公司亦於2011年4月11日獲授一項三年期之200,000,000港元貸款額度。全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)亦於2009年12月31日獲授一項三年期之250,000,000港元貸款額度。NWCF、Superb Wealthy及新世界發展中國獲取之貸款額度將用以撥付物業項目投資、償還借款、以及本公司及其附屬公司之一般營運資金所需。於2011年7月25日，全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited獲授一項五年期之1,000,000,000港元貸款額度，以用作收購一個酒店管理集團的部份代價融資。

於獲授上述貸款額度時，本公司已向貸款方承諾，新世界發展將於整個融資期間於本公司已發行股本中保留最少51%之權益，或維持本公司已發行股份所附投票權之51%。若未能履行有關承諾者，將構成違約事件。若違約事件持續及不獲貸款方豁免，根據該項貸款額度的未償負債將即時到期及應予償還，且該項貸款額度將予終止。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自2011年年報日期起，本公司董事資料之變更載列如下：

1. 鄭家純博士於2011年7月26日獲委任為香港上市公司周大福珠寶集團有限公司主席及執行董事。彼亦出任Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited及Chow Tai Fook Capital Limited之董事，該兩間公司於期內成為本公司之主要股東。
2. 鄭家成先生出任Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited及Chow Tai Fook Capital Limited之董事，該兩間公司於期內成為本公司之主要股東。彼亦獲委任為周大福慈善基金理事長及成為惠州仲裁委員會仲裁員。
3. 鄭志剛先生於2011年7月26日獲委任為香港上市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。
4. 梁志堅先生於2012年1月1日辭任本公司非執行董事以及香港上市公司兼本公司主要股東新世界發展有限公司非執行董事及首席顧問。
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 & Industry Bank, Inc. 非執行董事。
6. 鄭家純博士、鄭家成先生及鄭志剛先生為Centennial Success Limited(本公司主要股東)的董事，該公司由2011年8月17日起變更其名稱為周大福(控股)有限公司。

其他資料

中期股息

董事已宣派截至2012年6月30日止年度之中期股息每股0.03港元(2010: 0.03港元)。此股息將於2012年5月16日(星期三)派發予於2012年4月16日(星期一)名列股東名冊的股東。

暫停過戶登記

本公司將於2012年4月13日(星期五)至2012年4月16日(星期一)止,首尾兩天包括在內,暫停辦理股份過戶登記手續。為確保可收取宣派之中期股息,所有過戶登記文件連同有關股票必須於2012年4月12日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會,以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至2011年12月31日止六個月之未經審核中期財務報表,並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。本集團截至2011年12月31日止六個月之未經審核中期財務報表已由本集團之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

企業管治常規守則

本公司於截至2011年12月31日止六個月已一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則,惟下列偏離者除外:

守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色必須各自獨立,且不得由同一人士出任。

鄭家純博士兼任本公司主席及董事總經理,負責董事會之有效運作及制訂業務策略,彼亦負責本公司業務能有效運作之掌舵工作,將董事會所釐定之政策付諸實行。董事會相信,鄭家純博士同時兼任本公司主席及董事總經理之雙重身份,可有效貫徹地統領本集團發展業務。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券買賣之操守守則。本公司亦已向董事確認，彼等於回顧期內已遵守標準守則所載列之準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席兼董事總經理)

鄭家成先生

鄭志剛先生

鄭志雯小姐

鄭志謙先生

方承光先生

顏文英小姐

非執行董事

杜惠愷先生(副主席)

周桂昌先生*

周宇俊先生

獨立非執行董事

鄭維志博士

田北俊先生

李聯偉先生

公司秘書

顏文英小姐

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行國際有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海匯豐銀行有限公司

三井住友銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

網址

www.nwcl.com.hk

* 將於2012年3月1日辭任

註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港皇后大道中18號

新世界大廈第1期9樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited

Butterfield House

68 Fort Street

P.O. Box 609

Grand Cayman KY1-1107

Cayman Islands

香港之股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

股份代號

香港聯交所00917

投資者資料

如欲查詢有關本集團其他資料，請聯絡

新世界中國地產有限公司企業傳訊部

地址為：

香港皇后大道中18號

新世界大廈第1期9樓

電話：(852) 2131 0201

傳真：(852) 2131 0216

電子郵件：enquiry@nwcl.com.hk



New World China Land Limited

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓
電話：(852) 2131 0201 傳真：(852) 2131 0216

www.nwcl.com.hk

