



新世界中國地產有限公司

(股份代號:00917)

二零二零／二零二一
中期業績報告

樂商

目 錄

財務摘要	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	5
簡明綜合收益表	12
簡明綜合全面收益表	13
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合現金流量報表	16
簡明綜合權益變動報表	17
中期財務報表附註	18
其他資料	33
公司資料	44


財務摘要


經營業績(千港元)	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
收益		
本公司及附屬公司	5,927,806	2,948,926
應佔聯營公司及共同控制企業(附註1)	668,489	1,246,541
	6,596,295	4,195,467
代表：		
物業銷售	5,795,790	3,462,032
租金收入	428,026	441,070
酒店經營收入	273,791	220,331
物業管理服務費收入	88,112	72,034
酒店管理服務費收入	10,576	—
	6,596,295	4,195,467
毛利		
本公司及附屬公司	2,099,408	582,223
應佔聯營公司及共同控制企業(附註2)	286,857	421,177
	2,386,265	1,003,400
本公司股權持有人應佔溢利	1,508,400	940,333
每股盈利(港仙)		
基本	26.20	20.27
攤薄	26.06	19.25
每股中期股息(港仙)	3.00	—
財務狀況(百萬港元)	於2010年	於2010年
	12月31日	6月30日
現金及銀行結存	7,473.8	7,975.9
總資產	72,827.6	68,983.3
總負債	31,876.2	29,579.0
本公司股權持有人應佔資本及儲備	39,105.0	37,690.1
財務比率		
流動比率(倍)	2.44	2.95
債項淨額與股東權益比率	29.5%	26.5%

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)

2011
財政年度上半年  6,596,295


2010
財政年度上半年  4,195,467


毛利(附註2)
(千港元)

2011
財政年度上半年  2,386,265

2010
財政年度上半年  1,003,400

本公司股權持有人應佔溢利
(千港元)

2011
財政年度上半年  1,508,400

2010
財政年度上半年  940,333

總資產
(千港元)

2010年12月31日  72,827,634

2010年6月30日  68,983,349

本公司股權持有人應佔資本及儲備
(千港元)

2010年12月31日  39,104,992

2010年6月30日  37,690,077

現金及銀行結存
(千港元)

2010年12月31日  7,473,832

2010年6月30日  7,975,857

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：

根據國家統計局的資料，2010年，中國國內生產總值達到人民幣39.8萬億元，比2009年增長10.3%。城鎮居民人均可支配收入為人民幣19,109元，實際增長11.3%。出口總額為1.6萬億美元，按年增長31.3%。商品住宅銷售面積及投資總額分別上升8.0%及14.4%。所有數據均反映內地經濟增長步伐正快速增長。然而，通貨膨脹的壓力也同時間相應增強。為免經濟失衡，中國人民銀行已多次提高存款準備金率及利率，並逐步收緊過剩的資金，務求使經濟能平穩發展。

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。然而，基於內地城市間的市場發展步伐有異，加上供需兩方對市場走勢抱較樂觀的態度，令政策的效用未能全面發揮。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。

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%。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。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%。

2011年是充滿希望和變數的一年。整體而言，本集團對中國內地房地產市場抱審慎樂觀的態度。鑒於市場利好一面，我們將秉持既有計劃。與此同時，本集團亦會繼續採取審慎政策，管理中國內地業務。

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2011年2月28日

管理層討論與分析

業務回顧

繼2009年第二季市場復甦後，中國房地產市場於2010年隨著經濟增長而繼續擴張。物業價格及成交量持續攀升，促使中央政府於2010年4月推出一系列房地產調控措施，以抑制物業價格，而次輪調控措施於2010年9月物業市場再次造好之際推出。面對市場調控政策的壓力，本集團於回顧期內完成已簽訂物業合約銷售量，較去年同期下跌37%至514,292平方米樓面面積。儘管如此，期內已簽訂合約物業銷售總額增加12%至人民幣62億元，在合約銷售之樓面面積下跌情況下，此反映整體市場價格攀升，並以北京、瀋陽及廣州等一線城市更為顯著。期內已簽訂之物業合約銷售當中，約317,000平方米銷售面積（約人民幣42億6,000萬元的銷售額）乃屬於未來18個月竣工之發展項目，而相關的銷售收入將分別於2011財政年度下半年及2012財政年度之綜合收益表中確認入帳。

於回顧期內，本集團錄得純利15億1,000萬港元，較2010財政年度上半年的純利9億4,000萬港元增長60%。純利大幅增加的主要因素是由於回顧期內物業銷售及酒店經營的經營業績改善及因人民幣升值約2%而確認的匯兌收益。於2011財政年度上半年，本集團之未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利（「應佔經營溢利」）為19億8,000萬港元，較去年錄得的5億2,000萬港元大幅增長285%，主要由於物業項目竣工面積增加導致物業銷售量增加20%，加上整體毛利率改善15個百分點，物業銷售因而有理想表現。

應佔經營溢利分析

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
物業銷售	1,815,341	362,636
租賃業務	213,820	231,841
酒店經營	(20,590)	(56,755)
物業管理服務	(7,541)	(7,319)
酒店管理服務	(19,875)	(15,214)
其他業務	3,045	373
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,984,200	515,562
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	124,930	61,466
回購可換股債券之收益	1,268	—
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量過往年度 持有共同控制企業權益的收益	—	513,248
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	—	483,610
出售持作出售之非流動資產的虧損	—	(15,364)
商譽減值	—	(51,860)
融資成本—項目貸款	(93,090)	(96,056)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(601,649)	(318,477)
應佔經營溢利	1,415,659	1,092,129
匯兌收益／(虧損)淨額	237,345	(1,521)
企業之銀行及其他利息收入	3,827	2,092
融資成本—企業貸款	(23,055)	(48,405)
未分派溢利的遞延稅項	(27,012)	(13,538)
企業行政支出	(98,364)	(90,424)
本公司股權持有人應佔溢利	1,508,400	940,333

管理層討論與分析

物業銷售

於回顧期內，本集團來自物業銷售經營業務的應佔經營溢利由2010財政年度上半年的3億6,264萬港元增至本期的18億1,534萬港元，增幅為400%。來自物業銷售的應佔經營溢利大幅增加，主要是由於銷售量增加（主要來自瀋陽新世界花園及廣州東方新世界花園的銷售）以及整體毛利率持續改善，兩者均高於去年同期數字。於回顧期內，本集團的物業銷售量達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。2011財政年度上半年來自物業銷售的應佔經營溢利，並未受期內推出的調控措施太大影響，皆因2009年第二季市場回升後及至2010年4月物業市場受國內外需求而推高期間，已鎖定逾60%的物業銷售收入。此外，市場經過四個月的淡靜後，於2010年9月回升，刺激本集團的物業銷售於2010年第四季進一步上升。本集團實現整體毛利率由2010財政年度上半年的22%上升至2011財政年度上半年的37%，增幅為15%。

於2011財政年度上半年，本集團落成位於瀋陽、上海、廣州及貴陽五個物業發展項目，總樓面面積為754,970平方米，按年上升143%。

於2011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
瀋陽新世界花園二期A	R, C, O	467,846	90%
上海中山廣場	C, O, P	142,074	100%
廣州東方新世界花園二期	R	57,337	100%
廣州嶺南新世界二期E	R	33,819	100%
貴陽金陽新世界一期	R, C	53,894	50%
總計		754,970	

R: 住宅
C: 商業
O: 寫字樓
P: 停車場

於2011財政年度下半年，本集團計劃落成六個項目，總樓面面積為610,297平方米。

將於2011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
鞍山新世界花園一期A	R, C	111,155	100%
武漢常青花園七期	R, C	148,330	60%
成都河畔新世界一期	R	141,547	30%
貴陽金陽新世界一期	R, C	94,755	50%
廣州逸彩庭園三期	R, C	86,191	100%
廣州新塘新世界花園五期	R	28,319	63%
總計		610,297	

租賃業務

於2011財政年度上半年，本集團的租賃業務之應佔經營溢利錄得2億1,382萬港元，較2010財政年度上半年下跌8%。租賃業務之應佔經營溢利下跌，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，以及因出售位於北京新世界中心之服務式公寓及寫字樓面積所致。武漢K11新食藝及北京寶鼎大廈商場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

於回顧期內，酒店經營之應佔經營溢利錄得虧損2,059萬港元(去年同期則為虧損5,676萬港元)。酒店經營業務之經營業績持續改善，是由於本集團之酒店經營表現及總經營溢利持續增長所致。

本集團目前擁有之酒店組合包括七間酒店，合計共2,547間客房。

酒店組合	房間數目
北京貝爾特酒店(前稱北京萬怡酒店)	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	429
武漢新世界酒店	327
順德新世界酒店	370
總計	2,547

酒店管理服務

於回顧期內，酒店管理服務之應佔經營溢利錄得虧損1,988萬港元(去年同期則為虧損1,521萬港元)。酒店管理服務費總收入持續增長，緩和了經營成本上漲的影響。

管理層討論與分析

流動資金及資金來源

於2010年12月31日，本集團之現金及銀行存款達7,474,000,000港元(2010年6月30日：7,976,000,000港元)。

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12,064,000,000港元(2010年6月30日：10,435,000,000港元)，即資產負債比率為29%(2010年6月30日：26%)。資產負債比率按負債淨額除以總權益計算。

於2010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17,751,000,000港元(2010年6月30日：16,672,000,000港元)，當中25%以資產抵押之方式作抵押，75%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2010年 12月31日 百萬港元	於2010年 6月30日 百萬港元
還款期：		
1年內	4,962	2,335
1年至2年	6,596	7,430
2年至5年	4,121	4,927
5年後	2,072	1,980
總計	17,751	16,672

於2010年12月31日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共4,422,000,000港元(2010年6月30日：4,548,000,000港元)。

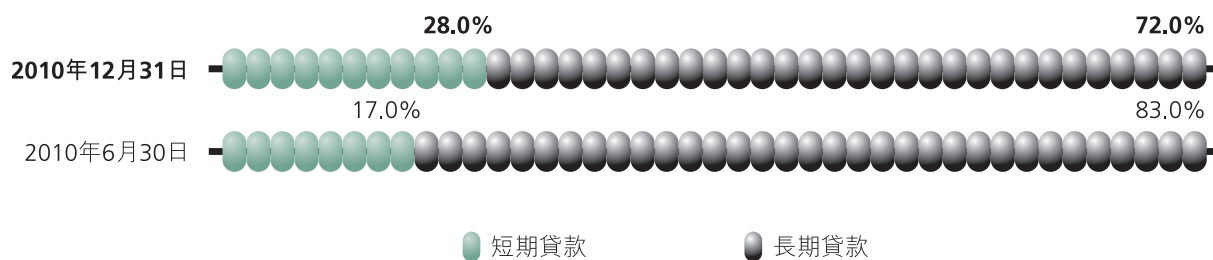
資本開支承擔

本集團於2010年12月31日之資本開支承擔為467,014,000港元(2010年6月30日：475,064,000港元)，其中359,014,000港元(2010年6月30日：367,064,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2010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5,461,000港元(2010年6月30日：12,843,000港元)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

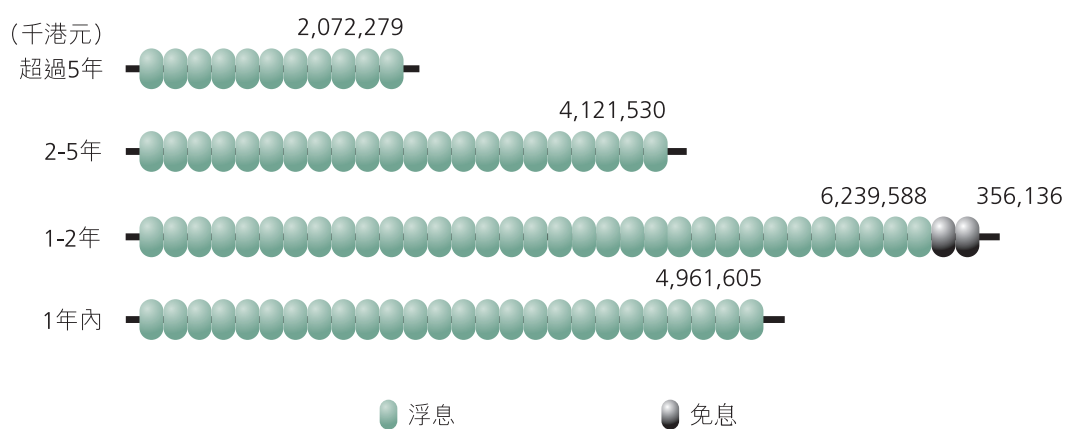
外匯風險

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。

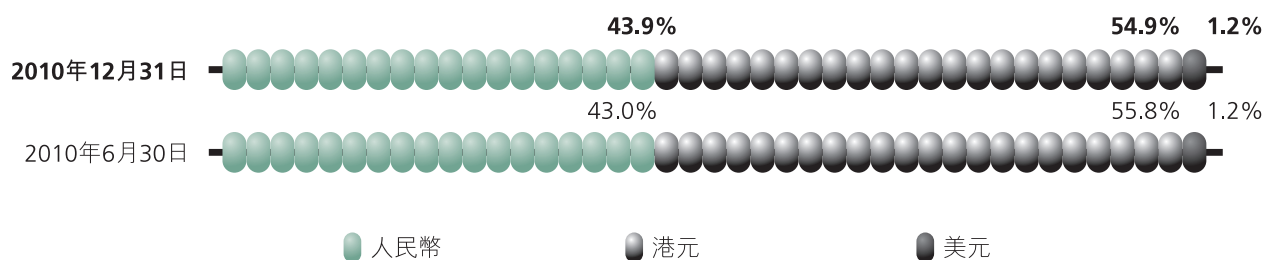
借貸來源



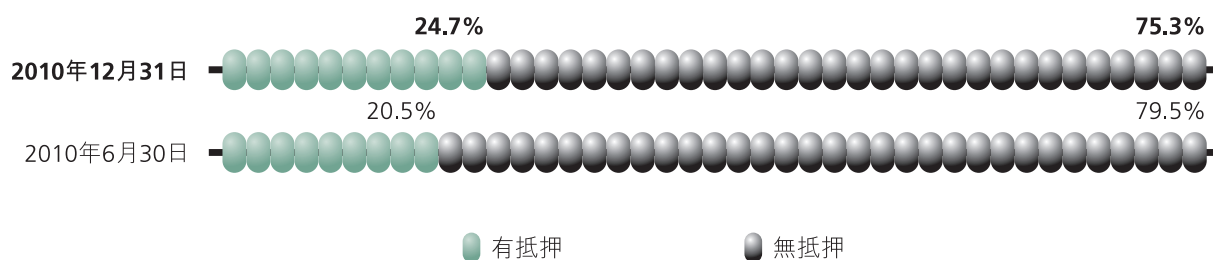
利率及到期還款期



借貸所用幣值分析



債務性質



管理層討論與分析

或然負債

於2010年12月31日，本集團之或然負債約2,202,826,000港元(2010年6月30日：2,340,179,000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2010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1,686,920,000港元(2010年6月30日：1,654,666,000港元)之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2010年12月31日，本集團之物業、廠房及設備454,679,000港元(2010年6月30日：461,243,000港元)、投資物業4,325,764,000港元(2010年6月30日：3,475,598,000港元)、土地使用權234,242,000港元(2010年6月30日：231,909,000港元)、持作發展物業701,827,000港元(2010年6月30日：732,443,000港元)、發展中將完成物業1,461,344,000港元(2010年6月30日：4,217,853,000港元)、持作出售之已落成物業2,523,680,000港元(2010年6月30日：無)及銀行存款9,972,000港元(2010年6月30日：10,471,000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

於回顧期內，本集團概無進行重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團之全職僱員共5,317名。於回顧期內，員工相關成本合共為173,000,000港元(2009年：131,000,000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。

展望

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，本集團認為該等城市更具發展潛力。本集團早著先機，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，令集團在內地的版圖，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，對集團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。本集團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的物業需求。

本集團財務狀況穩健，加上充足之備用信貸，有利集團把握市場上之良好機會，及應對市場上瞬息萬變的挑戰。整體而言，本集團將密切注意市場發展，及時調整計劃及實施方式，發展適銷對路的產品，為本集團的持份者爭取最佳利益。

代表董事會

主席兼董事總經理

鄭家純博士

香港，2011年2月28日

簡明綜合收益表

截至2010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	
		2010年 千港元	2009年 千港元
收益	2	5,927,806	2,948,926
銷售成本		(3,828,398)	(2,366,703)
毛利		2,099,408	582,223
其他收入	3	324,848	89,787
其他收益淨值	4	248,816	923,407
投資物業公平值變動		255,210	16,573
銷售費用		(114,419)	(103,662)
行政費用		(49,580)	(38,796)
其他經營開支		(416,981)	(351,111)
未計融資成本前經營溢利	5	2,347,302	1,118,421
融資成本		(102,107)	(123,551)
應佔業績			
聯營公司		17,641	4,211
共同控制企業		71,059	191,486
除稅前溢利		2,333,895	1,190,567
稅項支出	6	(771,935)	(192,600)
期內溢利		1,561,960	997,967
應佔：			
本公司股權持有人		1,508,400	940,333
非控制性權益		53,560	57,634
		1,561,960	997,967
中期股息	7	172,847	—
每股中期股息	7	3.00仙	—
每股盈利	8		
基本		26.20仙	20.27仙
攤薄		26.06仙	19.25仙

簡明綜合全面收益表

截至2010年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
期內溢利	1,561,960	997,967
其他全面收益：		
可供出售財務資產公平值變動	(36,772)	21,791
換算差額	342,331	(17,813)
期內其他全面收益	305,559	3,978
期內全面收益總額	1,867,519	1,001,945
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	1,810,840	947,201
非控制性權益	56,679	54,744
	1,867,519	1,001,945

簡明綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	未經審核 於2010年 12月31日 千港元	經審核 於2010年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	1,674,047	1,641,140
投資物業	9	13,501,791	12,409,018
土地使用權	9	610,924	604,530
商譽		23,394	23,394
持作發展物業		11,091,516	10,610,021
聯營公司		413,897	400,705
共同控制企業		9,000,981	9,905,121
可供出售財務資產		185,223	221,996
現金及銀行結存，受限制		9,302	9,091
		36,511,075	35,825,016
流動資產			
發展中將完成物業		11,338,325	12,198,336
持作出售之已落成物業		4,745,141	1,831,516
酒店存貨，按成本值		4,508	2,960
預付款、應收賬款及其他應收款項	10	12,540,709	10,667,110
應收關連公司款項		223,346	491,645
現金及銀行結存，受限制		670	1,380
現金及銀行結存，不受限制		7,463,860	7,965,386
		36,316,559	33,158,333
總資產		72,827,634	68,983,349
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	11	575,928	575,725
儲備		38,356,217	36,711,315
中期股息		172,847	—
擬派末期股息		—	403,037
		39,104,992	37,690,077
非控制性權益		1,846,437	1,714,322
總權益		40,951,429	39,404,399

	附註	未經審核 於2010年 12月31日 千港元	經審核 於2010年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	12	14,576,273	16,076,473
遞延稅項負債		2,390,809	2,266,299
		16,967,082	18,342,772
流動負債			
應付賬款及應計款項	13	3,672,477	2,335,104
出售物業所收按金		3,888,431	4,629,965
欠關連公司款項		1,046,497	934,969
短期貸款		360,683	354,773
長期借貸之即期部份	12	4,600,922	1,979,853
欠非控制性權益款項	14	100,354	99,626
應付稅項		1,239,759	901,888
		14,909,123	11,236,178
總負債		31,876,205	29,578,950
總權益和負債		72,827,634	68,983,349
流動資產淨值		21,407,436	21,922,155
總資產減流動負債		57,918,511	57,747,171

簡明綜合現金流量報表

截至2010年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
經營業務使用現金淨額	(1,422,042)	(1,592,595)
投資業務現金淨額	550,394	1,800,082
融資活動現金淨額	327,952	6,280,231
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(543,696)	6,487,718
期初現金及現金等價物	7,965,386	3,642,416
現金及現金等價物之匯兌差額	42,170	(24,938)
期末現金及現金等價物	7,463,860	10,105,196

簡明綜合權益變動報表

截至2010年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
於2009年7月1日之結餘	383,647	30,139,501	30,523,148	1,513,734	32,036,882
換算差額	—	(14,923)	(14,923)	(2,890)	(17,813)
重估可供出售財務資產	—	21,791	21,791	—	21,791
期內其他全面收益	—	6,868	6,868	(2,890)	3,978
期內溢利	—	940,333	940,333	57,634	997,967
期內全面收益總額	—	947,201	947,201	54,744	1,001,945
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	191,981	4,663,872	4,855,853	—	4,855,853
非控制性權益出資	—	—	—	123,942	123,942
以股份為基礎支付之款項	—	8,337	8,337	—	8,337
已付股息	—	(345,350)	(345,350)	—	(345,350)
與權益持有者的交易總額	191,981	4,326,859	4,518,840	123,942	4,642,782
於2009年12月31日之結餘	575,628	35,413,561	35,989,189	1,692,420	37,681,609
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	—	339,212	339,212	3,119	342,331
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

1. 編製基準

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「中期財務報表」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2010年年度財務報表一併閱讀。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

編製此中期財務報表所採用之會計政策，除採納以下詳述之經修訂準則及詮釋外，與載列於截至2010年6月30日止年度年報內者一致。

本集團已採納截至2011年6月30日止財政年度生效之經修訂準則及詮釋如下：

香港財務報告準則修訂	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	首次採納者的附加豁免
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
香港財務報告準則第2號修訂	集團現金結算以股份支付開支交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港 — 詮釋第5號	財務報表的呈報 — 借款人對包含有時通知償還條款之定期貸款的分類

此外，本集團已提早採納於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：相關資產的回收」。

採納該等修訂及詮釋的影響詳述如下：

香港 — 詮釋第5號「財務報表的呈報 — 借款人對包含有時通知償還條款之定期貸款的分類」於2010年11月29日生效。採納該項詮釋對本集團於2010年6月30日的財務狀況並無重大影響，因此並無作出追溯調整。於2010年12月31日，927,807,000港元的借貸已根據香港 — 詮釋第5號分類為流動負債。

香港會計準則第12號(修訂)引入以公平值計量之投資物業透過銷售悉數收回的推定。倘投資物業的持有目的為不斷消耗投資物業內含的絕大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式，則此項推定可予駁回。提前採納此項修訂對本集團之業績及財務狀況並無構成重大影響。

採納其他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2011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或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至2012年6月30日止年度或之後生效

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	披露一轉讓金融資產
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

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋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。

(b) 會計估算變動

於截至2010年12月31日止六個月，對酒店經營業務的傢俬、裝置及設備以及租賃物業裝修的可使用年期進行了審閱。由2010年7月1日起，其估計可使用年期已由五年修訂為八年。此為會計估算上的變動，並於未來作會計處理。由於此變動，截至2010年12月31日止六個月本集團的折舊費用、本集團應佔聯營公司及共同控制企業折舊費用已分別減少約14,578,000港元、539,000港元及4,522,000港元。有關影響預期於有關資產的尚餘年期內再次發生。

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、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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
物業銷售	5,375,140	2,508,670
租金收入	261,800	208,855
酒店經營收入	217,254	170,867
物業管理服務費收入	61,176	50,730
項目管理費收入	1,860	9,804
酒店管理服務費收入	10,576	—
	5,927,806	2,948,926

2. 收益及分類資料^(續)

- (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，以評估業務分類業績。此計算基準不包括投資物業公平值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、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、商譽、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2010年12月31日							
分類資產	44,389,045	14,244,583	1,923,547	99,143	55,043	23,228	60,734,589
聯營公司及共同控制企業	1,538,617	7,196,485	634,842	923	1,167	42,844	9,414,878
可供出售財務資產							185,223
企業之物業、廠房及設備							4,607
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							858,012
企業之應收關連公司款項							171,627
企業之現金及銀行結存							1,458,698
總資產							72,827,634
分類負債	8,180,835	549,170	120,753	49,535	17,428	35,433	8,953,154
企業之應付賬款及應計款項							34,997
應付稅項							959,367
借貸							19,537,878
遞延稅項負債							2,390,809
總負債							31,876,205

中期財務報表附註

2. 收益及分類資料(續)

截至2009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	2,518,474	209,116	170,867	61,184	—	—	2,959,641
分類間收益	—	(261)	—	(10,454)	—	—	(10,715)
來自外間之收益	2,518,474	208,855	170,867	50,730	—	—	2,948,926
本集團應佔聯營公司	3,641	9,422	10,637	—	—	—	23,700
本集團應佔共同控制企業	939,917	222,793	38,827	21,304	—	—	1,222,841
	3,462,032	441,070	220,331	72,034	—	—	4,195,467
分類銀行及其他利息收入	19,562	6,311	129	87	—	4	26,093
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	174,483	86,085	(29,897)	2,283	(15,214)	982	218,722
聯營公司	431	4,768	(3,666)	—	—	—	1,533
共同控制企業	187,722	140,988	(23,192)	(9,602)	—	(609)	295,307
	362,636	231,841	(56,755)	(7,319)	(15,214)	373	515,562
除金融工具外非流動							
資產增加	935,623	1,021,352	2,323	522	60	202	1,960,082
折舊及攤銷	20,168	16,795	73,824	436	582	1,024	112,829
應佔業績							
聯營公司	424	7,453	(3,666)	—	—	—	4,211
共同控制企業	31,957	185,141	(26,704)	224	—	868	191,486
於2010年6月30日							
分類資產	40,066,650	13,157,839	1,896,585	87,514	51,470	24,336	55,284,394
聯營公司及共同控制企業	3,222,852	6,255,250	816,007	(342)	602	11,457	10,305,826
可供出售財務資產							221,996
企業之物業、廠房及設備							4,487
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項							314,059
企業之應收關連公司款項							425,190
企業之現金及銀行結存							2,427,397
總資產							68,983,349
分類負債	7,646,641	304,595	257,145	40,972	13,727	11,829	8,274,909
企業之應付賬款及應計款項							36,150
應付稅項							590,493
借貸							18,411,099
遞延稅項負債							2,266,299
總負債							29,578,950

收益及除稅前溢利的對賬：

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	6,596,295	4,195,467
減：		
集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(668,489)	(1,246,541)
呈列於簡明綜合收益表之收益	5,927,806	2,948,926
(ii) 除稅前溢利		
未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利	1,984,200	515,562
投資物業公平值變動淨額，扣除遞延稅項	124,930	61,466
回購可換股債券之收益	1,268	—
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量 過往年度持有共同控制企業權益的收益	—	513,248
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	—	483,610
出售持作出售之非流動資產的虧損	—	(15,364)
商譽減值	—	(51,860)
融資成本—項目貸款	(93,090)	(96,056)
企業所得稅及土地增值稅，扣除稅務賠償保證	(601,649)	(318,477)
應佔經營溢利	1,415,659	1,092,129
匯兌收益／(虧損)淨額	237,345	(1,521)
企業之銀行及其他利息收入	3,827	2,092
融資成本—企業貸款	(23,055)	(48,405)
未分派溢利的遞延稅項	(27,012)	(13,538)
企業行政支出	(98,364)	(90,424)
本公司股權持有人應佔溢利	1,508,400	940,333
稅項支出	771,935	192,600
非控制性權益應佔溢利	53,560	57,634
除稅前溢利	2,333,895	1,190,567

3. 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註6)	178,054	1,753
銀行及其他利息收入	58,198	21,068
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	48,869	66,966
來自共同控制企業之商標費收入	39,567	—
來自可供出售財務資產之股息收入	160	—
	324,848	89,787

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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(39,104)	(53,721)

4. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
匯兌收益／(虧損)淨額	244,190	(6,367)
出售投資物業的收益	3,358	140
回購可換股債券之收益	1,268	—
來自進一步收購成為附屬公司時按公平值重新計量		
過往年度持有共同控制企業權益的收益	—	513,248
收購附屬公司權益時所收購淨資產值之公平值超逾收購成本之差額	—	483,610
出售持作出售之非流動資產的虧損	—	(15,364)
商譽減值	—	(51,860)
	248,816	923,407

5. 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009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	253,085	196,113
並經扣除：		
已出售物業成本	3,499,203	2,110,362
員工成本	173,416	131,069
投資物業有關支出	112,485	89,146
物業、廠房及設備折舊	86,256	103,375
租賃物業租金	15,383	16,305
土地使用權攤銷	8,934	9,454
出售物業、廠房及設備之虧損	310	155

6. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅	347,269	121,250
中國土地增值稅	345,686	76,207
遞延稅項	78,980	(4,857)
	771,935	192,600

截至2010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1,017,000港元(2009年：895,000港元)及95,949,000港元(2009年：132,947,000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應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2009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%(2009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，最終控股公司向本公司承諾就(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178,054,000港元(2009年：1,753,000港元)(附註3)。

7. 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2010年 千港元	2009年 千港元
中期股息每股0.03港元(2009年：無)	172,847	—

董事已宣派每股0.03港元之中期股息。此股息將於2011年5月16日(星期一)左右派發予於2011年4月18日(星期一)名列股東名冊內之股東。

8. 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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	1,508,400	940,333
可換股債券利息支出	7,422	20,545
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	1,514,554	960,878

	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2010年	2009年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	5,757,880,195	4,638,337,099
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	7,885,636	5,350,806
可換股債券	46,828,094	347,321,652
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	5,812,593,925	4,991,009,557

9. 資本開支

截至2010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718,980,000港元(2009年：373,940,000港元)。

10. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
貿易應收賬款(附註)	589,126	322,150
預付土地開發前期成本及有關開發成本	2,689,526	2,428,480
土地收購之預付款項	7,744,125	6,410,849
擬發展項目之預付款項	277,945	232,924
預付稅項	551,674	750,270
其他預付款項、按金及應收款項	688,313	522,437
	12,540,709	10,667,110

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2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
0至30日	322,465	160,226
31至60日	75,067	37,273
61至90日	25,364	11,752
90日以上	166,230	112,899
	589,126	322,150

11. 股本

	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值0.1港元之股份	800,000	800,000
已發行及繳足：		
5,759,275,505股(2010年6月30日：5,757,248,468股) 每股面值0.1港元之股份	575,928	575,725

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值0.1港元 之股份數目	千港元
於2009年6月30日	3,836,471,082	383,647
供股(附註(i))	1,918,584,241	191,859
行使購股權(附註(ii))	2,193,145	219
於2010年6月30日	5,757,248,468	575,725
行使購股權(附註(ii))	2,027,037	203
於2010年12月31日	5,759,275,505	575,928

11. 股本(續)

- (i) 於2009年11月18日，以供股形式按每持有2股現有股份可獲發1股供股股份之基準以每股2.55港元之價格發行1,918,584,241股每股面值0.10港元之股份。
- (ii) 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。期內所授購股權數目之變動及於2010年12月31日尚未行使之結餘如下：

授出日期	每股行使價 港元	購股權數目				於2010年
		於2010年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2010年 12月31日
2005年11月7日	2.341 ⁽¹⁾	11,641	—	(11,641)	—	—
2006年3月28日	3.497 ⁽¹⁾	2,078,507	—	—	—	2,078,507
2006年6月28日	2.559 ⁽¹⁾	436,119	—	—	—	436,119
2006年10月17日	2.984 ⁽¹⁾	111,492	—	—	—	111,492
2006年12月28日	4.209 ⁽¹⁾	759,850	—	—	—	759,850
2007年3月19日	4.020 ⁽¹⁾	822,985	—	—	—	822,985
2007年6月14日	5.994 ⁽¹⁾	1,669,701	—	—	—	1,669,701
2007年10月17日	7.209 ⁽¹⁾	1,635,223	—	—	—	1,635,223
2007年12月28日	6.228 ⁽¹⁾	973,880	—	—	(147,761)	826,119
2007年12月28日	6.228 ⁽²⁾	14,283,582	—	—	—	14,283,582
2008年4月22日	4.699 ⁽¹⁾	647,910	—	—	—	647,910
2008年7月31日	3.271 ⁽¹⁾	260,597	—	—	—	260,597
2008年11月12日	1.503 ⁽¹⁾	981,534	—	(120,000)	(168,328)	693,206
2008年12月2日	1.340 ⁽³⁾	960,597	—	(329,702)	—	630,895
2008年12月2日	1.340 ⁽⁴⁾	15,260,106	—	(825,694)	(161,425)	14,272,987
2008年12月2日	1.340 ⁽¹⁾	2,309,391	—	(332,000)	—	1,977,391
2009年2月3日	1.769 ⁽¹⁾	831,528	—	(98,000)	—	733,528
2009年6月26日	4.065 ⁽¹⁾	3,247,836	—	—	—	3,247,836
2009年11月19日	3.068 ⁽¹⁾	3,470,000	—	(100,000)	(400,000)	2,970,000
2010年1月12日	2.990 ⁽¹⁾	5,212,400	—	—	(154,000)	5,058,400
2010年5月18日	2.350 ⁽¹⁾	1,479,600	—	(98,000)	—	1,381,600
2010年5月31日	2.440 ⁽¹⁾	1,000,000	—	(112,000)	—	888,000
2010年11月10日	3.130 ⁽¹⁾	—	4,654,400	—	—	4,654,400
		58,444,479	4,654,400	(2,027,037)	(1,031,514)	60,040,328

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3批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿起計3年內行使。
- (3) 於授出日期，購股權分為2批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿起計2年內行使。
- (4) 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。

12. 長期借貸

	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
銀行貸款(附註(i))		
有抵押	4,386,447	3,415,698
無抵押	10,037,967	9,933,939
同系附屬公司貸款(附註(ii))	2,609,906	2,606,381
非控制性權益貸款(附註(iii))	80,394	79,033
參與權益墊款(附註(iv))	1,706,345	1,660,041
可換股債券(附註(v))	356,136	361,234
	19,177,195	18,056,326
已計入流動負債之即期部份	(4,600,922)	(1,979,853)
	14,576,273	16,076,473

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		合計	
	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
1年內	530,842	349,250	4,070,080	1,630,603	4,600,922	1,979,853
1年至2年	989,140	793,164	2,640,543	3,669,338	3,629,683	4,462,502
2年至5年	1,061,046	1,135,795	3,060,483	3,790,817	4,121,529	4,926,612
5年以上	1,805,419	1,137,489	266,861	843,181	2,072,280	1,980,670
	4,386,447	3,415,698	10,037,967	9,933,939	14,424,414	13,349,637

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期如下：

	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
1年內	—	—
1年至2年	2,609,906	2,606,381
2年至5年	—	—
	2,609,906	2,606,381

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」）（2010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%（2010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0.1港元之繳足股份。

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。

12. 長期借貸 (續)

於2010年6月30日，扣除若干回購及贖回後，未償還本金金額為人民幣331,200,000元。期內，本集團回購本金金額人民幣18,000,000元的可換股債券。

於2010年12月31日，未償還本金金額為人民幣313,200,000元。

13. 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2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
0至30日	2,023,001	1,100,573
31至60日	294,377	37,072
61至90日	54,251	31,845
90日以上	348,308	432,066
	2,719,937	1,601,556

14. 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。

15. 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2,202,826,000港元(2010年6月30日：2,340,179,000港元)。於2010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1,436,888,000港元(2010年6月30日：1,513,782,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2010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給予之按揭融資作出1,686,920,000港元(2010年6月30日：1,654,660,000港元)之擔保。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。

16. 承擔

資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	於2010年 12月31日 千港元	於2010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
已訂約但未撥備		
投資物業	190,364	290,674
擬發展項目購入代價	168,650	76,390
	359,014	367,064
	467,014	475,064

(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2010年 12月31日 千港元	於2010年 6月30日 千港元
已批准但未訂約	—	—
已訂約但未撥備		
投資物業	5,461	12,843
	5,461	12,843

17. 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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	2,998	3,278
同系附屬公司之租賃物業租金開支	8,036	7,338
向一家同系附屬公司支付物業代理費	5,042	6,404
向同系附屬公司的貨品購買	1,498	—
來自共同控制企業之利息收入	55,876	76,891
來自同系附屬公司及共同控制企業之房產管理費收入	423	4,331
來自同系附屬公司及一家共同控制企業之租金收入	44,736	37,078
來自同系附屬公司、一家共同控制企業及一家聯營公司之管理服務費收入	6,654	3,549
來自共同控制企業之商標費收入	39,567	—

該等有關連人士交易須受2010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支付之費用總額523,246,000港元(2009年：96,491,000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178,054,000港元(2009年：1,753,000港元)(附註6)。
- (iv) 於期內，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530,854,000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1億4,270萬港元)之淨收益。
- (v) 於截至2009年12月31日止期間內，本集團向Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited(「Guilherme」)以代價520,638,000港元收購上海三聯物業發展有限公司52.5%權益及以代價1,173,911,000港元出售上海局一房地產發展有限公司的50%權益。Guilherme的實益擁有人為本公司一名董事。

其他資料

董事於證券之權益

於2010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2010年 12月31日 佔相關已發行 股本的百分比
	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	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽¹⁾	100,081,800		1.74
杜惠愷先生	13,125,000	—	52,258,400 ⁽²⁾	65,383,400		1.14
鄭志雯小姐	168,400	—	—	168,400		0.00
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000		0.01
周桂昌先生	126	—	—	126		0.00
周宇俊先生	9,825,000	—	—	9,825,000		0.17
方承光先生	2,105,250	—	—	2,105,250		0.04
顏文英小姐	600,000	—	—	600,000		0.01
鄭維志先生	83,600	—	—	83,600		0.00
田北俊先生	83,600	—	—	83,600		0.00
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600		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	—	300,000	—	300,000		0.01
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽²⁾	1,000,000		0.03
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538		0.00
周桂昌先生	57,128	—	—	57,128		0.00
方承光先生	208,788	—	—	208,788		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		0.78
杜惠愷先生	3,009,849	—	13,695,000 ⁽²⁾	16,704,849		0.50
鄭家成先生	332,790	—	4,912,751 ⁽³⁾	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
方承光先生	2,431,060	—	—	2,431,060		0.07
鄭維志先生	1,259,556	—	—	1,259,556		0.04
新世界百貨中國有限公司						
(每股面值0.10港元之普通股)						
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁴⁾	1,107,000		0.07
鄭志雯小姐	92,000	—	—	92,000		0.01

其他資料

董事於證券之權益 (續)

(A) 於股份之好倉 (續)

	股份數目			總計	於2010年
	個人權益	家屬權益	法團權益		12月31日
					佔相關已發行 股本的百分比
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁵⁾	15,869	27.41
Elite Master Holdings Limited					
(每股面值1.00美元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁶⁾	1	100.00
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
新創機電工程集團有限公司					
(每股面值1.00港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	50,000,000 ⁽⁶⁾	50,000,000	100.00
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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁸⁾	500	50.00
Waihong Cleaning Limited					
(每股面值1.00港元之普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁶⁾	1	100.00
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. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
5. 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。
6. 依據收購該等權益之合約，該等股份被視作由杜惠愷先生擁有90%的公司持有，惟須待當中所載全部條件達成方可作實。
7. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
8. 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。

(B) 於相關股份之好倉－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		每股 行使價 港元	
			於2010年 7月1日 尚餘數目	於期內 行使 尚餘數目		
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	(2)	1,791,045	—	1,791,045	1.340
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	895,522	—	895,522	6.228
	2008年12月29日	(2)	727,612	—	727,612	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	(2)	727,612	—	727,612	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(3)	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	(2)	1,343,284	—	1,343,284	1.340
鄭志雯小姐	2008年12月29日	(4)	755,821	—	755,821	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	(2)	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	(2)	167,910	—	167,910	1.340
周宇俊先生	2008年1月7日	(1)	559,701	—	559,701	6.228
	2008年12月29日	(2)	559,701	—	559,701	1.340
方承光先生	2008年1月7日	(1)	559,701	—	559,701	6.228
	2008年12月29日	(5)	125,933	—	125,933	1.340
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,119,403	—	1,119,403	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,007,463	(500,000) ⁽⁶⁾	507,463	1.340
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	335,821	—	335,821	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	—	252,221	1.340
田北俊先生	2008年1月7日	(1)	335,821	—	335,821	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	—	252,221	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	(2)	252,221	—	252,221	1.340
總計			17,865,134	(500,000)	17,365,134	

附註：

- 分為3批，行使期分別由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。
- 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。
- 分為5批，行使期分別由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。
- 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。
- 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。
- 行使日期為2010年11月12日。緊接行使日期前的每股收市價為3.130港元。
- 各董事就獲授購股權支付的現金代價為10港元。

董事於證券之權益 (續)

(B) 於相關股份之好倉－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			每股行使價 (附註4) 港元	
			於2010年 7月1日 尚餘數目	於期內調整 (附註4)	於期內行使		
			於2010年 12月31日 尚餘數目				
鄭家純博士	2007年3月19日	(1)	36,710,652	1,086	—	36,711,738	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
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,885	14	—	502,899	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
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,508,656	44	—	1,508,700	17.653
方承光先生	2007年3月19日	(3)	603,462	17	—	603,479	17.653
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,731	8	—	301,739	17.653
總計			77,947,269	2,300	—	77,949,569	

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2010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2010年12月28日起由17.654港元調整至17.653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的購股權的個人權益，故此被視為於新創建的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					每股行使價 (附註3) 港元
			於2010年 7月1日		於2010年 12月31日		尚餘數目	
			尚餘數目	於期內調整 (附註3)	於期內行使	尚餘數目		
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	1,210,731	607,363	—	1,818,094	10.692	
		(2)	1,816,097	911,045	—	2,727,142	10.692	
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	807,153	404,908	—	1,212,061	10.692	
		(2)	1,210,732	607,364	—	1,818,096	10.692	
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	242,145	121,472	—	363,617	10.692	
		(2)	363,219	182,208	—	545,427	10.692	
總計			5,650,077	2,834,360	—	8,484,437		

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2010年6月30日止年度的末期股息及根據派發紅利股份發行新股份，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2010年12月29日起由16.055港元調整至10.692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－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的購股權的個人權益，故此被視為於新世界百貨的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2010年 7月1日	於2010年 12月31日		
			尚餘數目	於期內行使 尚餘數目		
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	—	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	—	500,000	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(1)	500,000	—	500,000	8.660
總計			2,000,000	—	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」)發行的債券中擁有權益。彼於2010年12月31日持有Fita的債券的詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額			於2010年12月31日
	個人權益	家屬權益	總計	佔已發行債券總額的 百分比
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.27

除上文所披露外，於2010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2010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2010年 12月31日 已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.51
Centennial Success Limited (「CSL」)(附註1)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.51
周大福企業有限公司(「周大福」)(附註2)	—	4,061,034,137	4,061,034,137	70.51
新世界發展有限公司(「新世界發展」)(附註3)	3,806,449,096	254,585,041	4,061,034,137	70.51

附註：

1. CYTF持有CSL51%權益，而CSL持有周大福全部權益，由於下文附註2所述，周大福持有新世界發展之權益，故CYTF及CSL被視為於周大福被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益之股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的170,027,818股股份的權益，其59%附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份的權益，以及其57%附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的62,049,159股股份的權益。

除上述所披露外，於2010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。

購股權計劃

於2000年12月18日，本公司採納一項購股權計劃(「2000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。2000年購股權計劃其後於本公司於2002年11月26日舉行之股東週年大會上被宣告終止，並且大會遵照上市規則之新規定採納了一項新的購股權計劃(「2002年購股權計劃」)。2000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2000年購股權計劃之條款有效及可予行使。於截至2010年12月31日止六個月內，概無購股權根據2000年購股權計劃授出、行使、註銷、失效或尚未行使。2000年購股權計劃於2010年12月18日期滿。

於截至2010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。

其他資料

購股權計劃(續)

(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2010年 12月31日 尚餘數目	每股行使價 港元
	於2010年 7月1日 尚餘數目	於期內授出 (附註5)	於期內行使 (附註6)	於期內失效		
2005年11月7日至12月2日	11,641	—	(11,641)	—	—	2.341
2006年3月28日至4月24日	2,078,507	—	—	—	2,078,507	3.497
2006年6月28日至7月26日	64,925	—	—	—	64,925	2.559
2006年10月17日至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4月13日	822,985	—	—	—	822,985	4.020
2007年6月14日至7月11日	1,669,701	—	—	—	1,669,701	5.994
2007年10月17日至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	4,880,596 ⁽²⁾	—	—	—	4,880,596	6.228
2008年4月22日至5月19日	647,910	—	—	—	647,910	4.699
2008年7月31日至8月27日	260,597	—	—	—	260,597	3.271
2008年11月12日至12月9日	981,534	—	(120,000)	(168,328)	693,206	1.503
2008年12月2日至12月29日	960,597 ⁽³⁾	—	(329,702)	—	630,895	1.340
2008年12月2日至12月29日	7,924,973 ⁽⁴⁾	—	(325,694)	(161,425)	7,437,854	1.340
2008年12月2日至12月29日	1,553,570	—	(332,000)	—	1,221,570	1.340
2009年2月3日至3月2日	831,528	—	(98,000)	—	733,528	1.769
2009年6月26日至7月23日	3,247,836	—	—	—	3,247,836	4.065
2009年11月19日至12月16日	3,470,000	—	(100,000)	(400,000)	2,970,000	3.068
2010年1月12日至2月2日	5,212,400	—	—	(154,000)	5,058,400	2.990
2010年5月18日至6月14日	1,479,600	—	(98,000)	—	1,381,600	2.350
2010年5月31日至6月25日	1,000,000	—	(112,000)	—	888,000	2.440
2010年11月10日至12月7日	—	4,654,400	—	—	4,654,400	3.130
總計	40,579,345	4,654,400	(1,527,037)	(1,031,514)	42,675,194	

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、3及4內另有指明者除外。
- 購股權可由授出日期後一個月起計三年內行使，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約33%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
- 購股權可由授出日期後一個月起計二年內行使，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50%連同自過往週年轉結之任何尚未行使購股權。
- 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2010年11月10日(要約授出日期)前之每股收市價為3.180港元。
- 於緊接根據2002年購股權計劃行使購股權日期前之加權平均收市價為2.899港元。

按二項式定價模式計算，於期內授出每股行使價3.130港元之購股權之公平價值，估計為1.24港元。有關價值乃按照無風險年率1.1%，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55.20%計算，並假設股息率1.63%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)，該貸款已重續三年至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，以撥付本公司一般營運資金。

於2007年10月30日及2007年12月28日，全資附屬公司New World China Finance (BVI) Limited (「NWCF」) 及 Superb Wealthy Group Limited (「Superb Wealthy」) 獲授為期五年，金額分別為2,700,000,000港元及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獲授分別為期三年之700,000,000港元及400,000,000港元貸款額度。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日及2010年7月5日分別獲授二至五年期之250,000,000港元、150,000,000港元、100,000,000港元、500,000,000港元及700,000,000港元貸款融資。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日獲授一項為期三年之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2010年年報日期起，本公司董事資料之變更載列如下：

1. 周宇俊先生於2011年1月1日調任為本公司非執行董事，並不再擔任本公司董事會轄下執行委員會及薪酬委員會委員。
2. 梁志堅先生於2011年1月1日調任為香港上市公眾公司及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。
3. 鄭志雯小姐於2011年1月1日獲委任為本公司全資附屬公司新世界酒店管理有限公司主席。
4. 顏文英小姐於2011年1月1日獲委任為本公司董事會轄下薪酬委員會委員。
5. 鄭維志先生於2010年12月辭任香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。於2011年1月28日，鄭先生獲重新委任為香港大學校務委員會委員。
6. 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。
7. 杜惠愷先生現任上海實業城市開發集團有限公司的獨立非執行董事，該公司前稱為中新地產集團(控股)有限公司，公司名稱變更由2010年10月18日起生效。
8. 鄭家成先生於2010年8月30日成為香港仲裁司學會會員。

中期股息

董事已宣派截至2011年6月30日止年度之中期股息每股0.03港元。此股息將於2011年5月16日(星期一)左右派發予於2011年4月18日(星期一)名列股東名冊內之股東。

暫停過戶登記

本公司將於2011年4月15日(星期五)至2011年4月18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2011年4月14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2010年12月31日止六個月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2010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2010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

於2010年7月6日，本公司間接全資附屬公司New World China Land Finance Limited按場外交易方式以總代價2,628,706.30美元（扣除費用前）購回其本身發行以美元償付於2012年到期零息擔保可換股債券（「債券」）（股份代號：01517）合共180債券單位，每單位面值人民幣100,000元。該購回於2010年7月16日完成，而債券之面值減至人民幣313,200,000元。

除上述所披露外，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)

梁志堅先生

周桂昌先生

周宇俊先生

獨立非執行董事

鄭維志先生

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

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



FSC™標誌表示產品所含的木料及原纖維組源自良好管理的森林，該等森林已獲得Forest Stewardship Council™的規例認證。