

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# 新世界發展有限公司

## New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

### 2012/2013 中期業績公告

#### 業績

新世界發展有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2012年12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

#### 簡明綜合收益表 - 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收入	2	24,455.0	19,103.1
銷售成本		(14,172.1)	(10,317.1)
毛利		10,282.9	8,786.0
其他收入		17.7	35.4
其他收益，淨值		688.2	1,584.7
銷售及推廣費用		(648.4)	(428.5)
行政及其他營運費用		(3,264.7)	(3,016.6)
投資物業公平值變動		5,650.7	1,852.3
營業溢利	3	12,726.4	8,813.3
財務收入		382.2	231.8
財務費用		(804.4)	(639.5)
		12,304.2	8,405.6
應佔業績			
共同控制實體		1,493.2	948.3
聯營公司		758.1	512.3
除稅前溢利		14,555.5	9,866.2
稅項	4	(2,215.5)	(2,123.0)
本期溢利		12,340.0	7,743.2
應佔：			
本公司股東		9,985.9	5,223.8
非控權股東權益		2,354.1	2,519.4
		12,340.0	7,743.2
股息		751.5	610.2
每股盈利(港元)	5		
基本		1.62	1.11
攤薄		1.58	1.11

## 簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本期溢利	<b>12,340.0</b>	7,743.2
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估	<b>89.2</b>	-
- 重估產生之遞延稅項	<b>(22.3)</b>	-
最終可能會重列往損益之項目		
可供出售金融資產公平值變動	<b>651.6</b>	(974.7)
- 公平值變動產生之遞延稅項	<b>(104.5)</b>	58.4
可供出售金融資產投資重估儲備虧絀於耗蝕時撥回收益表	-	225.0
出售待售資產時儲備撥回	<b>(2.4)</b>	(0.5)
出售可供出售金融資產儲備撥回	<b>(182.5)</b>	(17.8)
- 其中遞延稅項撥回	-	0.8
應佔共同控制實體及聯營公司的其他全面收益	<b>(113.2)</b>	(680.9)
現金流量對沖交易	<b>(29.4)</b>	(66.6)
匯兌差額	<b>1,722.0</b>	500.2
本期內其他全面收益	<b>2,008.5</b>	(956.1)
本期內全面收益總額	<b>14,348.5</b>	6,787.1
應佔：		
本公司股東	<b>11,358.8</b>	4,125.6
非控權股東權益	<b>2,989.7</b>	2,661.5
	<b>14,348.5</b>	6,787.1

## 簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2012年 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		68,463.1	60,752.2
物業、機器及設備		13,743.4	12,275.8
土地使用權		2,392.5	2,363.6
無形特許經營權		16,696.6	16,622.5
無形資產		4,282.6	4,120.9
共同控制實體權益		43,381.9	40,776.1
聯營公司權益		15,992.0	15,211.7
可供出售金融資產		4,491.5	4,470.7
持至到期日投資		39.2	38.5
按公平值透過損益列賬金融資產		1,033.0	1,009.1
衍生金融工具		59.0	-
持作發展物業		24,052.9	20,929.7
遞延稅項資產		621.1	695.8
其他非流動資產		1,575.7	1,411.5
		<b>196,824.5</b>	<b>180,678.1</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		45,854.3	44,760.1
待售物業		13,718.4	12,766.2
存貨		704.2	710.8
可供出售金融資產		583.5	583.5
應收賬及預付款	6	22,490.8	18,331.2
按公平值透過損益列賬金融資產		230.7	1.5
衍生金融工具		-	452.2
有限制銀行存款		81.4	123.7
現金及銀行存款		30,492.0	27,909.7
		<b>114,155.3</b>	<b>105,638.9</b>
待售資產		7.8	54.7
		<b>114,163.1</b>	<b>105,693.6</b>
<b>總資產</b>		<b>310,987.6</b>	<b>286,371.7</b>

## 簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2012年 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
<b>權益</b>			
股本		<b>6,258.0</b>	6,151.1
儲備		<b>127,461.7</b>	115,669.0
擬派末期股息		-	1,722.8
中期股息		<b>751.5</b>	-
股東權益		<b>134,471.2</b>	123,542.9
非控權股東權益		<b>37,272.2</b>	34,497.8
<b>總權益</b>		<b>171,743.4</b>	158,040.7
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		<b>73,651.6</b>	67,845.8
遞延稅項負債		<b>8,100.5</b>	7,685.7
衍生金融工具		<b>1,480.6</b>	1,411.7
其他非流動負債		<b>645.5</b>	696.6
		<b>83,878.2</b>	77,639.8
<b>流動負債</b>			
應付賬及應付費用	7	<b>31,587.3</b>	25,273.0
長期借貸之即期部份		<b>15,803.8</b>	12,391.8
短期借貸		<b>3,776.0</b>	8,473.8
衍生金融工具		-	533.8
即期應付稅款		<b>4,198.9</b>	4,018.8
		<b>55,366.0</b>	50,691.2
<b>總負債</b>		<b>139,244.2</b>	128,331.0
<b>總權益及負債</b>		<b>310,987.6</b>	286,371.7
<b>流動資產淨值</b>		<b>58,797.1</b>	55,002.4
<b>總資產減流動負債</b>		<b>255,621.6</b>	235,680.5

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 2012 年 6 月 30 日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所採用的會計政策與截至 2012 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除外。

### (a) 採納新訂或經修訂準則

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至 2013 年 6 月 30 日止財政年度應用的修訂準則：

香港會計準則第 1 號（修訂） 呈報其他全面收益的項目

採納該修訂準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

### (b) 尚未生效的準則、修訂及詮釋

下列新訂或經修訂準則及詮釋須於 2013 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：

香港財務報告準則第 1 號（修訂）	政府貸款
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	金融工具: 披露 – 抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 7 號及第 9 號（修訂）	金融工具: 披露 – 香港財務報告準則第 9 號的強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港財務報告準則第 10 號、第 11 號及第 12 號的修訂	綜合財務報表、合營安排及披露其他實體的權益: 過渡指引
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及香港會計準則第 27 號（經修訂 2011）	投資實體
香港會計準則第 19 號（2011 年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第 27 號（2011 年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（2011 年經修訂）	聯營及合營公司
香港會計準則第 32 號（修訂）	金融工具: 呈報 – 抵銷金融資產及金融負債
香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第 20 號	露天礦生產階段的剝採成本
年度改進項目	2009-2011 年週期的年度改進

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於財務報表內若干項目的重新計量。本集團尚未能確定上述事項對其營運及財務狀況構成的影響。

## 2. 收入及分部資料

本期內確認之收入(代表營業額)如下:

	截至12月31日止六個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
收入		
物業銷售	12,751.5	7,759.3
租務	1,068.2	951.7
合約工程	1,173.4	1,842.6
服務提供	3,796.8	3,699.3
基建項目經營	1,178.6	838.2
酒店營運	1,874.0	1,809.6
百貨經營	2,029.9	1,678.7
電訊服務	390.8	364.6
其他	191.8	159.1
總額	24,455.0	19,103.1

本公司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。此外，財務收入及財務費用也不會分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其它 百萬港元	總計 百萬港元
截至2012年12月31日止六個月									
總收入	12,751.5	1,184.0	7,141.1	1,178.6	1,874.0	2,029.9	414.7	191.8	26,765.6
內部分部	-	(115.8)	(2,170.9)	-	-	-	(23.9)	-	(2,310.6)
對外收入	12,751.5	1,068.2	4,970.2	1,178.6	1,874.0	2,029.9	390.8	191.8	24,455.0
分部業績	4,234.0	708.4	660.9	609.2	325.5	361.1	4.0	(28.2)	6,874.9
其他收益，淨值									688.2
投資物業公平值變動									5,650.7
未分攤企業費用									(487.4)
營業溢利									12,726.4
財務收入									382.2
財務費用									(804.4)
									12,304.2
應佔業績									
共同控制實體	(82.8)	621.7	38.7	695.3	14.1	-	-	206.2	1,493.2
聯營公司	64.7	386.4	182.2	(2.6)	(3.2)	-	121.2	9.4	758.1
除稅前溢利									14,555.5
稅項									(2,215.5)
本期溢利									12,340.0
於2012年12月31日									
分部資產	98,027.1	64,318.6	10,338.5	17,460.3	10,665.4	9,654.4	921.8	8,974.1	220,360.2
共同控制實體權益	8,393.0	12,074.1	3,770.3	16,975.9	1,005.4	-	-	1,163.2	43,381.9
聯營公司權益	681.9	3,383.5	7,982.2	1,415.5	103.6	-	2,279.0	146.3	15,992.0
未分攤資產									31,253.5
總資產									310,987.6
分部負債	18,861.4	691.8	3,752.2	505.1	852.6	5,688.9	236.2	1,644.6	32,232.8
未分攤負債									107,011.4
總負債									139,244.2
截至2012年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	4,654.0	1,455.9	71.9	3.8	658.0	115.5	69.9	7.9	7,036.9
折舊及攤銷	30.1	11.3	65.8	345.6	205.6	188.4	22.1	8.8	877.7
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.2

2. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	服務 百萬港元	基建 百萬港元	酒店營運 百萬港元	百貨 百萬港元	電訊 百萬港元	其它 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011年12月31日止六個月									
總收入	7,759.3	1,042.8	6,347.9	838.2	1,809.6	1,678.7	393.2	159.1	20,028.8
內部分部	-	(91.1)	(806.0)	-	-	-	(28.6)	-	(925.7)
對外收入	7,759.3	951.7	5,541.9	838.2	1,809.6	1,678.7	364.6	159.1	19,103.1
分部業績	3,246.5	520.7	817.2	454.7	330.9	369.3	1.3	(41.4)	5,699.2
其他收益，淨值									1,584.7
投資物業公平值變動									1,852.3
未分攤企業費用									(322.9)
營業溢利									8,813.3
財務收入									231.8
財務費用									(639.5)
應佔業績									8,405.6
共同控制實體	3.5	269.4	(113.5)	787.4	(1.0)	-	-	2.5	948.3
聯營公司	12.5	133.9	228.5	50.0	(2.7)	-	80.3	9.8	512.3
除稅前溢利									9,866.2
稅項									(2,123.0)
本期溢利									7,743.2
於2012年6月30日									
分部資產	89,336.9	57,199.9	12,705.1	17,035.2	9,555.2	8,481.5	619.9	6,268.8	201,202.5
共同控制實體權益	8,716.0	9,670.5	3,491.7	16,169.5	1,300.4	-	-	1,428.0	40,776.1
聯營公司權益	449.8	3,020.4	7,825.2	1,413.1	108.4	-	2,266.0	128.8	15,211.7
未分攤資產									29,181.4
總資產									286,371.7
分部負債	14,420.5	1,010.6	3,973.8	455.8	571.8	4,272.9	270.9	993.3	25,969.6
未分攤負債									102,361.4
總負債									128,331.0
截至2011年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	9,924.0	2,530.0	218.3	16,220.7	2,116.6	188.2	50.1	10.3	31,258.2
折舊及攤銷	28.5	12.8	60.4	220.9	203.4	175.1	19.4	9.3	729.8
耗蝕支出及撥備	0.6	-	-	-	-	-	-	244.6	245.2

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

2. 收入及分部資料 (續)

	收入 截至2012年12月31日止 六個月 百萬港元	非流動資產 (附註b) 於2012年 12月31日 百萬港元
香港	14,682.9	61,498.7
中國大陸	9,667.3	67,813.7
其他	104.8	318.7
	<b>24,455.0</b>	<b>129,631.1</b>
	截至2011年12月31日止 六個月 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
香港	9,127.5	54,097.9
中國大陸	9,849.5	62,682.4
其他	126.1	284.4
	19,103.1	117,064.7

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

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入/(支出)項目:

	截至12月31日止六個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
其他投資收入	17.7	35.4
被視為出售一間附屬公司權益收益	-	1,842.7
出售/結算淨溢利/(虧損)		
可供出售金融資產及衍生金融工具	194.9	6.4
附屬公司	(18.8)	18.2
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(127.1)	(506.1)
出售存貨成本	(5,316.6)	(5,214.0)
折舊及攤銷	(877.7)	(729.8)
資產耗蝕虧損	(0.2)	(245.2)

#### 4. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	625.0	325.1
中國內地及海外稅項	979.0	592.0
中國內地土地增值稅	378.0	1,140.5
遞延稅項	233.5	65.4
	<b>2,215.5</b>	<b>2,123.0</b>

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%（2011年：16.5%）提撥準備。

中國大陸及海外溢利之稅款，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所在國家之現行稅率計算。此等稅率由9%至25%（2011年：9%至25%）不等。

中國大陸土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%（2011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360.8百萬港元及60.5百萬港元（2011年：364.1百萬港元及23.0百萬港元）。

#### 5. 每股盈利

本期每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	截至12月31日止六個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本公司股東應佔溢利	9,985.9	5,223.8
因一間附屬公司發行可換股債券所產生攤薄潛在普通股之影響：		
利息支出	174.3	-
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	-	(0.1)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>10,160.2</b>	<b>5,223.7</b>

	股份數目(百萬股)	
	截至12月31日止六個月	
	2012年	2011年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	6,159.3	4,701.1
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	265.0	-
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>6,424.3</b>	<b>4,701.1</b>

由於兌換期內未兌換之可換股債券及行使尚未行使之購股權對每股盈利造成反攤薄影響，故截至2011年12月31日止六個月之每股攤薄盈利並無假設兌換可換股債券及行使購股權。

## 6. 貿易應收款

貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2012年 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
即期至30天	2,529.8	1,873.0
31天至60天	1,038.6	341.4
多於60天	1,254.3	829.1
	<b>4,822.7</b>	<b>3,043.5</b>

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之業務。出售物業之應收款項及建築合約工程服務應收保固金乃根據有關合約條款償付。

## 7. 貿易應付款

貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2012年 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
即期至30天	7,432.0	5,767.9
31天至60天	1,176.0	832.2
多於60天	998.6	1,169.8
	<b>9,606.6</b>	<b>7,769.9</b>

## 8. 資產抵押

於2012年12月31日，資產合計70,195.0百萬港元（2012年6月30日：72,379.6百萬港元）已作本集團銀行備用信貸額抵押。

## 9. 或然負債

本集團於2012年12月31日之或然負債為10,896.7百萬港元（2012年6月30日：10,826.8百萬港元）。

## 10. 結算日後事項

新創建集團有限公司（「新創建」）為本集團之間接非全資附屬公司，於2013年2月25日宣佈與若干廈門港口投資者訂立一份有條件協議（「協議」），以透過注入彼等於廈門的各自港口投資的形式，於中華人民共和國成立一間合資公司（「合資公司」）。根據協議，新創建集團將以其持有50%權益的共同控制實體廈門象嶼新創建碼頭有限公司（「象嶼新創建碼頭」）注入合資公司。新創建集團亦承諾於合資公司成立（「合資公司成立」）後以現金代價約人民幣3.6986億元（相等於約4.6233億港元）向其出售新創建之全資附屬公司紀成投資有限公司（「紀成」，擁有新創建之共同控制實體廈門海滄新海達集裝箱碼頭有限公司的46%權益）的100%權益（「紀成出售事項」）。出售所得款項將由新創建集團悉數動用作為對合資公司的注資。

合資公司成立及紀成出售事項完成後，新創建集團將持有合資公司的13.8%權益。假設該等交易已於2012年12月31日完成，新創建董事會估計此將為新創建集團產生收益約6億港元。該收益並未計入因象嶼新創建碼頭及紀成自2013年1月1日至合資公司成立日及紀成出售事項完成期間內的損益導致新創建集團於象嶼新創建碼頭及紀成的權益的賬面值變動。新創建集團亦獲授認購權以購入合資公司的額外6.2%權益，認購權可於合資公司成立起計三年內行使。倘若該認購權獲新創建集團行使，其於合資公司的權益將增加至20%。

## 中期股息

董事會茲向2013年3月25日已登記於股東名冊上之股東宣派截至2013財政年度之中期股息每股0.12港元，並採取以股代息方式進行，惟股東可選擇收取現金。

待香港聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其總市值與該股東可選擇收取現金股息之總額相等。各股東亦可選擇收取現金每股0.12港元以代替配發股份。有關此次以股代息派發中期股息之詳情，將會以書函形式，連同選擇收取現金股息之表格，於2013年4月12日左右寄予各股東。預期以股代息之股票及股息支票將於2013年5月22日或以前寄予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2013年3月19日至2013年3月25日  
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2013年3月18日星期一下午四時三十分

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

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2012年12月31日止六個月內本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

## 僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用逾4.7萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或各間附屬公司之股份。

## 審閱中期業績

本公司截至2012年12月31日止六個月之未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

## 企業管治守則

於截至2012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《企業管治守則》（「企業管治守則」）之所有適用條文，惟守則條文A.6.4、A.6.7及E.1.2除外。

企業管治守則守則條文A.6.4 - 有關僱員買賣本公司證券事宜的指引

企業管治守則守則條文A.6.4規定，董事會應就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。董事會已就員工買賣本公司證券訂立員工指引，但該等指引並非按照不比標準守則寬鬆的條款制定。該等偏離企業管治守則的情況乃主要由於本公司目前擁有逾4.7萬名員工，並經營多元化業務，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引由其處理來自有關僱員的書面通知將會帶來龐大行政負擔。

#### 企業管治守則守則條文A.6.7 – 非執行董事出席股東大會

根據企業管治守則守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。獨立非執行董事查懋聲先生因於相關的時間有其他重要事務而未能出席本公司於2012年11月21日舉行的股東週年大會(「大會」)。

#### 企業管治守則守則條文E.1.2 – 董事會主席出席股東週年大會

企業管治守則守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因在中國處理事務未能出席大會。主持大會的鄭志剛先生，以及出席大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於大會上回答提問。

## 流動資金及資本來源

### 債務淨額

	於2012年 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	<b>59,822.5</b>	57,773.4
新創建集團(股票代號:0659)	<b>12,207.8</b>	12,280.1
新世界中國地產(股票代號:0917)	<b>16,205.7</b>	12,997.0
新世界百貨-現金及銀行存款淨額(股票代號:0825)	<b>(3,985.2)</b>	(2,613.3)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>35,394.2</b>	35,109.6

本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國大陸業務而言，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外幣掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2012年12月31日持有未平倉利率掉期合約及衍生工具分別為5,800.0百萬港元及600.0百萬美元(相等約4,680.0百萬港元)。

本集團於2012年12月31日之未平倉外幣套匯掉期合約人民幣1,000.0百萬元(相等約1,250.0百萬港元)。

於2012年12月31日，本集團之現金及銀行存款維持於30,573.4百萬港元(2012年6月30日:28,036.3百萬港元)，綜合債務淨額為59,822.5百萬港元(2012年6月30日:57,773.4百萬港元)。債務淨額與權益比率為34.8%，較2012年6月30日減少1.8%。

於2012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89,357.9百萬港元。於2012年12月31日的短期銀行和其他借貸為1,038.0百萬港元。2012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	<b>15,803.8</b>
第2年	<b>17,813.2</b>
第3 - 5年	<b>44,803.9</b>
第5年外	<b>10,937.0</b>
	<b>89,357.9</b>

本集團於2012年12月31日的權益增至171,743.4百萬港元，而於2012年6月30日為158,040.7百萬港元。

## 業務回顧

於2013年財政年度上半年，新世界發展錄得綜合收入244億5,500萬港元及本公司股東應佔溢利99億8,590萬港元，分別上升28.0%及91.2%。本集團的基本溢利為40億9,990萬港元，上升45.1%。

## 香港物業發展

2012年初，不少國家放鬆銀根，刺激全球疲弱經濟加快復蘇，本港不少銀行在資金充裕的情況下，推出按揭利率優惠計劃，釋放了不少置業需求。差餉物業估價署的資料顯示，住宅物業市場成交量於2012年1-6月明顯反彈，住宅樓宇買賣合約每月平均錄得6,867宗，較2011年7-12月上升超過40%。反映本港樓價走勢的中原城市領先指數，截至2012年6月底報104.60點，較2012年1月上升9.13點。

及至2012年第三季度，樓市的強勁走勢在行政措施影響下出現變化。為照顧香港永久居民置業需求，打擊住宅物業炒賣活動，以紓緩供求失衡的情況，香港特區政府在2012年10月26日宣佈提高額外印花稅的稅率，並將適用期延長至三年，同時推出全新的買家印花稅，外地人士、所有本地和外地註冊的公司購買本港住宅，除了繳付一般印花稅，亦需額外繳付15%的買家印花稅。新措施推出初期，市場對於樓市多持觀望態度，令住宅成交量出現調整。

基於市場對新措施已有所消化，加上一些利好樓市的基本因素，包括低利率環境及剛性需求等依舊存在，住宅物業市場於2013年初逐漸重拾動力。根據市場統計，2013年1月整體住宅物業買賣合約登記錄得5,430宗，較2012年12月大幅回升65%。有見市場氣氛好轉，發展商也紛紛加快項目發展進度，務求能夠儘快推出新項目以回應市場上的強烈置業需求。眾多住宅物業產品中，價值300-500萬港元的單位最受置業者歡迎。至於住宅物業價值1,200萬港元以上的豪宅項目亦不乏支持者追捧，該類項目的一手成交量在2013年1月錄得按月21%的回升，反映豪宅新盤交投回復平穩。

2012年，本集團成功推出位於大坑的豪宅項目「春暉8號」、位於沙田的大型住宅項目「溱岸8號」、毗連馬鞍山港鐵烏溪沙站的合作發展住宅項目「迎海」、及位於元朗市核心的合作發展住宅項目「尚悅」。上述四個全新住宅項目，在2012年內，合共售出2,104個單位。至於其他已開售發售中的項目，包括位於尖沙咀的豪宅項目「名鑄」、位於紅磡的兩個合作發展項目「海濱南岸」及「昇御門」，在2012年內，合共售出262個單位。

踏入2013年，本集團部署陸續推出多個不同檔次的優質全新住宅項目。其中，位於西南九龍核心高尚住宅地段、毗連廣深港高速鐵路香港總站之西南九龍柯士甸站 - 地塊C、位於元朗市核心的多元生活區之元朗洪水橋項目、龍田村「溱柏」及大道村「溱林」，經已向政府有關部門遞交預售樓花同意書之申請，連同市區舊樓重建項目及已竣工待售之項目，預期新項目將為集團提供穩健的貢獻。

將推出之新項目	集團 應佔	總單位 數目	應佔單位 數目	備註
柏巒 - 元朗唐人新村	100%	51	51	已竣工
西南九龍柯士甸站項目 - 地塊C	50%	576	288	預售樓花同意書申請中
溱林 - 元朗大道村	100%	236	236	預售樓花同意書申請中
元朗洪水橋項目	100%	98	98	預售樓花同意書申請中
溱柏 - 元朗龍田村	100%	1,620	1,620	預售樓花同意書申請中
*Eight South Lane - 堅尼地城南里	100%	100	100	非同意方案
*跑馬地桂芳街項目	87%	156	135	非同意方案
迎海二期 - 沙田馬鞍山	32%	865	277	農地轉換項目
<b>總計</b>		<b>3,702</b>	<b>2,805</b>	

\*: 「Collectable Residences」

除了住宅物業銷售，本集團亦積極重新審視旗下資產，並出售部份非核心資產，包括住宅物業之商舖及車位。於2013財政年度上半年，本集團出售非核心資產的應佔金額約1億100萬港元。2013年1月，本集團成功以5億800萬港元售出位於荃灣海濱花園、已超過20年樓齡之海濱廣場。本集團目前就多項非核心資產，與具興趣的投資者進行積極磋商。

本集團一直透過不同途徑補充土地儲備，包括參與公開賣地、競投招標、舊樓重建項目、及更改農地用途等，積極補充正在消耗中的發展資源，為本集團未來提供穩定的土地供應，作長遠的物業發展及策略規劃。於回顧期內，本集團成功以競投招標方式，增加土地儲備。

2012年9月，本集團成功投得市區重建局位於旺角洗衣街的發展項目。項目地盤總面積約為26,673平方呎，位於部份洗衣街、奶路臣街及花園街，位處以體育用品店舖雲集而得名「波鞋街」的旺角區。發展完成後預計可提供總住宅樓面面積約186,712平方呎。另外，項目亦預計提供約53,346平方呎的多層商業樓面。

2013年1月，本集團與萬科置業（香港）有限公司組成的合資公司，以約34億港元成功投得香港鐵路有限公司之荃灣西站六區的發展項目。項目地盤總面積約為15萬平方呎，可興建兩幢住宅物業，住宅樓面面積超過67萬平方呎。項目地理位置優越，前臨海濱坐擁藍巴勒海峽優美景緻、毗鄰港鐵荃灣西站、交通便利優勢突出。

於 2012 年 12 月 31 日土地儲備地區分佈	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	690,269
九龍	4,474,071
新界（不包括待更改用途之農地）	4,443,294
<b>總計</b>	<b>9,607,634</b>

(上述數據仍未包括 2013 年 1 月成功投得之荃灣西站六區的發展項目)

於 2012 年 12 月 31 日農地儲備地區分佈	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,288,500	12,913,500
粉嶺	2,590,000	2,386,000
沙田／大埔	2,162,000	2,162,000
西貢	1,265,000	1,100,000
屯門	120,000	120,000
<b>總計</b>	<b>20,425,500</b>	<b>18,681,500</b>

於2012年12月31日，本集團持有應佔總樓面面積約960萬平方呎之土地儲備可作即時發展用途，其中超過50%位於市區，當中本集團應佔住宅樓面面積約620萬平方呎。與此同時，本集團持有合共約1,870萬平方呎待更改用途之農地儲備，為本港擁有最多農地儲備的發展商之一。

### 香港物業投資

受惠於中國內地遊客人數持續攀升，香港零售業於2012年繼續錄得強勁增長。據政府統計處公佈，2012年，香港零售業總銷貨價值按年上升9.8%，總銷貨數量則上升7.2%。內地旅客仍是本地零售市場的主要增長動力，他們選擇持續來港消費，除了來港消費較前往其他城市便利外，更重要是人民幣兌換港元升值這個有利條件。然而，近年他們的消費模式正逐漸從過去集中於高檔奢侈品及大型品牌產品，覆蓋至一般家庭生活所需之日用品上，該等轉變刺激及帶動了一些非傳統核心消費區域之商舖需求及租金水平不斷上升。

國際零售品牌進駐香港市場的步伐從未停止，這些品牌希望借助香港之影響力，發展品牌在區內的聲譽，作為打入大中華市場的關鍵部署，而他們對核心零售及旅遊板塊如中環、尖沙咀等地區的商舖，特別是一些能夠提供大型廣告位置、面積及配套能夠配合旗艦店要求之產品更是趨之若鶩。至於本地品牌，亦希望在良好的營銷氣氛下擴充業務，增加市場份額。強烈需求刺激租金表現屢創新高，據市場統計，2003-2011年間，頂級購物中心的整體租金增長一倍以上，街舖的租金增長更高達180%。

受制於疲弱的環球經濟，核心商業區的出租率及租金水平出現調整，其中，銀行、金融及保險產業於2012年因應市況對業務及人事架構進行調整，短期內收窄了他們對寫字樓空間及業務擴張的需求，至於部份非核心業務，基於成本考慮，亦先後遷往非核心之商業區設置辦公室以減省成本，間接促成該等地區之寫字樓需求大增。另外，2012年來港上市的公司數目下降，亦促成核心商業區寫字樓需求收縮。

然而，隨著上述產業群之企業內部調整大致已告穩定，加上主要經濟體所面臨的即時危機暫時得到解決，重新啟動了企業對優質寫字樓的租賃意欲。事實上，自2012年第四季起，核心商業區的出租率跌幅經已收窄，反映市場正逐步復甦。由於短期內核心商業區缺乏大規模的新寫字樓供應作支持，租金水平及出租率可望重拾增長動力。

於回顧期內，本集團在香港之租金收入總額為7億410萬港元，按年上升7.0%。本集團投資組合內的主要項目，均錄得滿意的出租率。其中，受惠於本港零售市道整體走勢平穩，強勁的旅客流量及其良好的消費力，本集團旗下的尖沙咀K11購物藝術館、荃灣愉景新城商場及銅鑼灣名珠城商場，於回顧期內人流暢旺，三項物業對物業投資分部的貢獻持續上升。位於核心零售及旅遊板塊的尖沙咀K11購物藝術館，每月平均客流量超過110萬人次，租賃表現良好。至於位於皇后大道中傳統商業核心的兩座甲級寫字樓新世界大廈及萬年大廈，基於客戶群以醫療機構、法律事務所、本地大型企業等為主，相對受環球經濟影響較微，租賃表現相對其他同區甲級寫字樓穩定。

為了加強本集團旗下於香港投資物業組合的貢獻，提升項目資產質素，以爭取最佳的資產回報，荃灣愉景新城商場翻新工程已於2012年第四季分期展開。此外，本集團正為中環新世界大廈、萬年大廈及銅鑼灣名珠城進行內部翻新及設施提升工程，以提升物業質素。

位於尖沙咀海旁核心地段的新世界中心重建項目，工程於回顧期內全面啟動。大樓拆卸工作經已完成，目前正進行地基平整及加固等基礎工程。

### 酒店營運

大部份主要貨幣兌港元的匯率持續強勁，刺激著各地旅客訪港消費意欲，為香港旅遊及酒店業務創造了良好機遇。除了內地訪港旅客保持一貫上升態勢外，其他新興市場受惠於免簽證來港安排以及直航航班開通或增加班次等因素，亦帶動了訪港客量。事實上，近年香港旅遊業在國際享負盛名，也成為吸引遊客前來的重要因素。2012年，香港在國際旅遊網站TripAdvisor的投票中，獲選為全球最佳25個旅遊地點的第10位，成為亞洲最好去處。而由萬事達卡公佈的2012年全球最佳旅遊城市報告中，香港在全球132座城市中排名第六，僅次於英國倫敦、法國巴黎、泰國曼谷、新加坡及土耳其伊斯坦布爾。

根據香港旅遊發展局的數據，2012年訪港旅客數字達4,860萬人次，按年上升16%，當中內地旅客數字增加24%，新興市場中，以俄羅斯的表現最為理想，訪港旅客增幅高達42%，並已成為繼英國、法國及德國後，歐洲第四大市場。根據初步估計，2012年「過夜旅客」的人均消費約為7,819港元，按年增加4.7%，數字某程度上反映出，旅客願意投放在酒店住宿的花費有所上升。訪港旅客人次增長及「過夜旅客」的人均消費增長，為本地酒店業帶來強力支持。

於回顧期內，本集團旗下位於香港的四個主要酒店項目，包括香港君悅酒店、香港尖沙咀凱悅酒店、香港沙田凱悅酒店和香港萬麗海景酒店，業務表現理想。香港君悅酒店對本集團酒店營運的貢獻顯著，營業額較2012年1-6月上升9%。兩間先後於2009年投入營運的香港尖沙咀凱悅酒店及香港沙田凱悅酒店，表現亦十分理想。其中，香港尖沙咀凱悅酒店的入住率平均超過89%，平均客房價格較2012年1-6月上升5%。至於香港沙田凱悅酒店，其入住率平均約85%，平均客房價格較2012年1-6月上升4%。

於回顧期內，位於遼寧省的瀋陽新世界酒店已於2012年11月停業。於2012年12月31日，本集團於香港、中國內地及東南亞共擁有15間酒店，共6,976間房間。

## **中國內地物業發展及投資**

中央政府於2012年以加快轉變經濟發展方式為主線，按照「穩中求進」的總基調，及時加強和改善宏觀調控，把穩增長放在更重要的位置，令社會發展、經濟運行兩大方面呈現出平穩發展的態勢，房地產業在眾多產業群中，表現相對穩健。2012年全國房地產開發投資人民幣71,804億元，按年增長16.2%；房地產開發企業房屋施工面積573,418萬平方米，按年增長13.2%；商品房銷售面積111,304萬平方米，按年增長1.8%，銷售額為人民幣64,456億元，按年增長10%。

目前，樓市已朝著健康有序、平穩發展的目標邁進，市場預期中央政府會繼續秉持積極的財政政策和審慎的貨幣政策發展國家經濟，對於既有的政策方針將會繼續貫徹不會有明顯偏離，總體做到平穩過渡。

於2013財政年度上半年，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）錄得股東應佔溢利23億2,110萬港元，按年增加28.7%。其中，物業銷售的應佔經營溢利為15億9,680萬港元，按年增加18.6%；租賃業務的應佔經營溢利為2億7,880萬港元，按年增加61.4%。

承接著中國內地樓市平穩發展的態勢，於回顧期內，新世界中國地產整體物業合同銷售之總樓面面積為625,465平方米，合同銷售之總金額為人民幣84億7,600萬元，分別按年上升101.8%及101.4%；整體物業銷售之毛利率維持於51%，按年下跌六個百分點，主要是由於物業銷售組合差異。

另外，北京新世界中心商場的租金收入增長、加上武漢新世界中心、武漢新世界國貿大廈及順德新世界中心的平均租金有所提高、及廣州廣粵公館的入住率持續良好，刺激了新世界中國地產租賃業務表現。

展望2013財政年度下半年，新世界中國地產計劃竣工13個項目，將合共提供住宅總樓面面積約100萬平方米。連同2013財政年度上半年已竣工的6個項目，整個財政年度將合共提供住宅總樓面面積約130萬平方米。

## **基建及服務**

新創建集團有限公司（「新創建」）於2013財政年度上半年的股東應佔溢利錄得21億620萬港元，較2012財政年度上半年下跌38.5%，主要是2012財政年度上半年新礦資源上市後，錄得攤薄收益約18億港元。

### **基建**

廣東省的收費水平標準化政策，以及中央政府於2012年推出的假期免費通行政策，對新創建2013財政年度上半年的收費公路項目表現產生不利影響。然而，該等負面影響被新創建新收購的杭州繞城公路貢獻增加所抵銷，該項目於期內的日均交通流量超過8.8萬輛次。由於廣州市北環高速公路在2012年6月增設一匝道出口，推動日均交通流量增長14%。廣肇高速公路及惠深高速公路的日均交通流量較2012財政年度上半年分別上升13%及9%。

能源業務因煤炭價格回軟，令其貢獻得以改善。由於需求疲弱及內地西部各省增加水力發電量，導致珠江電廠的售電量錄得24%的跌幅。成都金堂電廠的售電量亦較2012財政年度上半年下降5%。受惠於投入營運的娛樂及酒店設施增加，澳門電力於本期間的售電量增長7%。

於2013財政年度上半年，三亞水廠及澳門水廠的售水量均上升7%。重慶唐家沱污水廠處理的污水量亦上升19%，而上海化學工業區水處理廠的工業用水銷售收入錄得穩健增長。

期內，亞洲貨櫃物流中心的租用率維持在98%，而平均租金則上升3%。新創建葵涌物流中心自2011年12月投入營運以來已整幢租出，於2013財政年度上半年為本集團帶來穩定的收入來源。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司八個營運鐵路中心站於2013財政年度上半年的總處理量為76.6萬個標準箱，去年同期則為75.7萬個標準箱。位於昆明、重慶、成都、鄭州、大連、青島、武漢及西安的多個中心站構成在中國主要鐵路樞紐建立18個中心站的整體規劃的一部分。另外兩個中心站現正在規劃及籌備興建中。

## 服務

於2013財政年度上半年，本集團持續受惠於展覽及會議行業的增長。回顧期內，香港會議展覽中心(「會展中心」)共舉辦了629項活動，合共約有350萬參觀人次。透過提升其設施及設備，會展中心繼續保持穩健增長。餐飲營業額已成為此業務的主要增長動力。

儘管香港國際機場專營權合約已於2012年11月屆滿，但隨著中國內地高消費旅客人數劇增，所有陸路跨境口岸的免稅香煙及酒類的零售業務繼續保持興旺發展並錄得顯著增長。

建築業務於期內貢獻較去年同期減少67%，主要是由於一間聯營公司的溢利貢獻減少以及若干建築項目於2012財政年度上半年錄得非經常性溢利所致。於2012年12月31日，建築業務的手頭合約總值約為360億港元。

儘管缺少去年同期出售澳門渡輪業務產生的非經常性收益，新創建的交通業務方面仍有穩定貢獻，主要由於車費收入及廣告收入增加所致。燃料成本對沖安排使燃料成本得以保持穩定。

Tricor的企業服務及投資者服務業務於期內均錄得平穩增長。其於2013財政年度上半年在香港所有新上市公司中，取得約佔43%的份額。Tricor於香港、新加坡及中國內地的業務營運於本期間合共佔其總溢利約75%。

新礦資源自上市後，出現若干執行上的問題，導致商業生產暫時中斷。經與多方長期磋商以及在地方政府的支持下，此等問題已基本解決，礦場試產工作於2012年11月展開。

## 百貨

於2013財政年度上半年，新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)之總收入達20億2,860萬港元，較去年同期增長19.7%。純利為3億3,200萬港元。若剔除其他(虧損)/收益及投資物業公平值變動，期內基礎溢利為3億1,700萬港元，按年上升11.6%。

收入以專櫃銷售佣金收入為主，佔總收入的65.6%；自營銷售和租金收入分別佔總收入的21.5%和12.2%；而餘下的0.7%則為管理費收入。

按地區劃分，北方區對新世界百貨的收入貢獻最大，達到總收入的49.0%，其次為東南區及中西區，分別佔總收益25.8%及25.2%。

面對歐債危機對中國經濟帶來的負面影響，新世界百貨已提前制定相應的經營策略，並把握中央政府以內需拉動整體經濟所帶來的契機，策略性進行各區域的業務擴展。

期內開設兩間自有店，分別為鹽城店及西安店，以及一間管理店，即寧波北侖店。

於2012年12月31日，新世界百貨於中國內地經營及管理合共41家百貨店，總樓面面積約150萬平方米。其中37家為自有店，總樓面面積達134萬平方米；其餘四家則為管理店，總樓面面積逾14萬平方米。

## 電訊

於回顧期內，由於引入大批新手機及推出具競爭力的流動電話計劃，令客戶數目大幅增加，CSL New World Mobility（「CSLNWM」）的收入較去年增長13.8%至39億7,800萬港元，扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利貢獻增長18.2%至9億7,400萬港元。截至2012年12月31日，CSLNWM的流動電話客戶數目增加321,000人至380萬人。

為抵銷因新一代通訊工具快速增長而導致國際話音批發業務下滑的影響，新世界電訊已著手擴展歐洲及中東地區方面的客戶基礎範圍。同時，新世界電訊正在擴充其互聯網數據中心，2013年上半年樓面面積增加逾20,000平方呎，以回應市場需求的增長。

## 展望

影響全球經濟的不穩定因素有紓緩趨勢。美國經濟前景的不確定性逐步下降；歐元區主權債務危機亦有暫緩跡象；中國經濟增長於2012年下半年的表現較預期改善；部份主要經濟體政權平穩過渡，亦為錯綜複雜的國際形勢提供喘息機會。

然而，國際貨幣基金組織早前警告，指難以預測歐洲央行的債券購買計劃是否將在2013年中繼續進行；與此同時，該組織亦預期美國經濟增長將由原先的2.3%下調至2.0%，並預測2013-2016年美國赤字率和負債率均值分別為5.47%和113.48%，大幅高於在金融危機爆發前1980-2007年之3.06%和61.03%的歷史平均水平。

日本首相安倍晉三自當選自民黨總裁後，即主張日元「貶值救經濟」政策；日本央行早前宣佈自2014年起，實施每月定期購入資產的無限期貨幣寬鬆措施，消息即時令到日元與其他貨幣匯率出現顯著下調，並引發各國強烈反應。國際貨幣基金組織總裁拉加德指，組織反對貨幣「競爭性貶值」，歐洲央行總裁德拉吉表示，央行的獨立時代即將結束，各大央行可能迫於政治壓力，陷入競相推動本幣貶值的貨幣戰。

為了穩定全球貨幣市場，七國集團(G7)發表了關於匯率的聲明，堅持匯率由市場決定不動搖。然而，日元貶值對大量持有日本國債的國家，包括中國之外匯儲備利益或將受損，同時亦會促成亞洲貨幣不穩定。全球正處於新一場貨幣戰爭邊緣，間接推動著新一輪的貿易戰。

2012年中國國內生產總值按年增長7.8%，是中國經濟13年來最低的經濟增長率，預示中國經濟將步入減速增長之發展階段。中央政府在早前舉行的經濟工作會議上，亦坦言中國經濟不平衡、不協調、不可持續的問題依然突出，經濟增長下行壓力和產能相對過剩的矛盾持續加劇，金融領域亦存在潛在風險。

外圍環境變化將影響香港的經濟和社會發展。面對當前形勢，2012年香港的本地生產總值按年增長1%，基本符合早前1-2%之增長預期；商品整體出口貨值按年上升2.9%；零售業總銷貨價值按年上升9.8%；失業率則維持在3.3%的水平。

跟隨國際時局發展，香港經濟前景充滿挑戰，幸而，世界經濟軸心正逐步移向新興市場，特別是以中國為首的亞太地區。香港作為國家的南方大門，是東西方經濟共融的聚焦點，在中央政府著力推動經濟體制、金融體制改革及產業發展轉向的議題下，2013年可望迎來機遇。香港要積極預備、細心調整、發揮作用。

住宅市場方面，政府於2012年10月推出的買家印花稅及調高額外印花稅，住宅成交出現調整。2013年2月22日，香港特區政府宣布了兩項加強樓市需求管理的措施，透過減低某些買家群組的需求去紓緩供求失衡，並希望能夠防範市場風險，以及維護香港的金融穩定。同日，香港金融管理局亦公佈將對按揭保險計劃的合資格準則作出修訂，及推出新一輪的審慎監管措施，以提升銀行風險管理和抗震能力。

然而，市場研究指，香港住宅市場的供應量在未來二至三年將繼續緊絀。預期2013年只有15,500個單位完工，遠低於過去10年年均16,700個單位的水平。需求方面，根據政府刊印的《至2041年的香港家庭住戶推算》，香港家庭住戶數目將由2011年的237萬，上升至2021年的266萬，年均增長約2.9萬戶。數字並未包括部份改善形住戶的換樓需求及投資需求，預計住宅市場供不應求的情況將會持續。另外，美國聯儲局副主席耶倫較早前公開支持於2016年初前保持超低利率以刺激經濟復甦，消息亦為置業者提供良好的經濟後盾，上述因素長遠對香港住宅市場營造利好發展空間。

寫字樓市場方面，部份銀行及金融機構受到全球經濟問題困擾進行業務重組，令中環臨海一帶的優質寫字樓的空置率及租金出現調整。反觀一些非核心的商業區，由於成本優勢，加上樓市新政出台刺激資金轉向非住宅物業市場，促成該等地段租賃表現持續上升。

然而，隨著中環舊政府總部重建計劃因保育原因遭到擱置，中環街市亦將全面保育並活化成市區的休閒點，局限了中環核心地段商業項目的可發展規模，在新增供應有限的情況下，加上市場預期2013年經濟狀況可望較平穩發展，及配合國家「走出去」發展模式來港發展的內地企業，可望醞釀新一輪的租賃需求。

2012年訪港旅客人數持續上升，為商舖及酒店市場帶來良好的發展機遇。商舖市場方面，商戶對於主要購物熱點、如中環、尖沙咀等商舖的需求強勁，大型品牌紛紛來港設店，務求以香港之地利及市場優勢，建立其在亞太區的品牌聲譽，為打入中國內地之龐大市場做好準備。然而，由於核心消費地段的租金上升壓力，令租戶將焦點逐步轉移至非傳統消費核心、但有良好發展潛力、人流暢旺之地點擴張或開設新店，刺激著部份區域如荃灣、沙田及上水等交通樞紐的商舖租金表現，預期這種向外伸延的發展趨勢將會持續。

香港酒店業在強勁的訪港旅客人數支持下，酒店整體入住率及房價表現良好。在部份主要外幣兌換港元的匯率優勢下，訪港旅客亦較願意留港消費，加上新興市場旅客來港人數不斷上升，亦填補了歐、美等地因經濟問題而收窄了的市場份額。2012年，約48.9%、即大概2,377萬人次為過夜旅客，按年增加6.5%，這個數字反映了旅客對酒店住房的需求仍然熾熱。面對酒店住房需求增長，部份優質酒店願意提高平均房價來平衡入住率上升對客戶服務水平所構成的壓力，預期整體入住率及酒店房價將會有所調整。

內地物業發展方面，中央政府早已推出了一系列調控措施，以減少投機活動，保障剛性需求的置業需要，同時亦推出保障性房屋政策以照顧弱勢社群，亦積極穩妥推進城鎮化，著力提高城鎮化品質。按照「穩中求進」的原則，引導房地產市場健康平穩發展。事實上，中共中央新領導班子施政開局以來，人民是貫徹始終的主題。中共總書記習近平在上台後的首次公開講話中，誓言「人民對美好生活的嚮往，就是我們的奮鬥目標」，言辭充分體現出「民為邦本，本固邦寧」高崇的民本情懷。其中，總書記習近平更強調人民期盼著更舒適的居住條件、更優美的環境。

我們在中國內地的物業發展理念，一直致力配合國家發展方向，為人民提供良好的居所及生活環境，改善及提升人民的生活體驗。2013年是中央政府全面貫徹落實十八大精神的開局之年，亦是實施「十二五」規劃承前啟後的關鍵一年。目前，中國內地樓市已朝著健康有序、平穩發展的目標邁進，預期中央政府將會繼續秉持原有的政策口徑及力度，慎防政策及時局擺動對樓市構成的漣漪，在「因勢利導，順勢而為」的前題下，以積極及審慎方針，引導市場繼續平穩發展。

本集團通過實事實務，通過每一件精雕細琢的產品，與貼心關注的服務態度，向公眾及投資者展示新世界做好香港地產業務的決心及良好的執行力度。我們的團隊以「One Step Forward · 邁步向前」的審慎專業原則、創新果斷的思維，思考及對應物業發展流程中的各個環節，務求為置業者及普羅大眾創造新的居住體驗。除此之外，我們通過嚴謹監測以保持穩定的物業推出及發展節奏，按照原定的計劃及市場狀況適時將項目推出，以確保物業發展對本集團業績貢獻之穩定性。

在集團計劃推出的項目中，西南九龍柯士甸站項目 - 地塊C、元朗洪水橋項目、元朗龍田村「溱柏」及元朗大道村「溱林」，經已向政府有關部門遞交預售許可申請，聯同兩個屬非同意書方案的市區舊樓重建項目堅尼地城Eight South Lane與跑馬地桂芳街項目，及已竣工待售之元朗唐人新村「柏巒」，7個項目應佔住宅單位合共2,528個快將準備就緒，為集團提供可靠的住宅銷售貢獻。

事實上，連接中國內地28座主要城市的廣深港高速鐵路香港段將於2015年啟用。融匯珠江三角洲的港珠澳大橋亦會於2016年啟用，上述基建項目將進一步鞏固香港作為亞洲國際都會的地位，而本集團位於西南九龍柯士甸站項目、位於西鐵荃灣西鐵路站六區項目及位於元朗市核心的多個優質生活小區，因而受惠。

為了確立本集團在物業發展之優勢。在2012年9月及2013年1月，我們成功擊敗其他發展商，勇奪旺角「波鞋街」及西鐵荃灣西鐵路站六區兩個優質項目，為本集團帶來可作即時發展之應佔土地儲備約860,000平方呎。未來我們將繼續秉持多元化的拿地發展模式，舊樓重建、公開市場拍賣/投標、農地轉換三線並行，保持平穩既優質的土地儲備，為物業發展建立強大後盾，做好香港地產業務。

為了加強香港投資物業組合的溢利貢獻，我們積極審視旗下資產，及計劃逐步提升投資物業的質量與服務質素，以爭取最佳的資產回報。位於荃灣核心地段的愉景新城商場，分期翻新工程正進行得如火如荼。至於位於中環的新世界大廈、萬年大廈及銅鑼灣的明珠城，項目優化及質量提升工作亦按計劃分階段進行。其中，新世界大廈的全新複式地鋪及位於一樓的全新商舖經已落成並順利租出，為本集團提供新增的租賃貢獻。

內地物業發展方面，本集團於內地的物業發展旗艦新世界中國地產將會集中力量發展現有的土地儲備，加快發展進度，通過優化生產流程、嚴謹成本控制及適時調整計劃，以應對市場變化，務求做到銷售快速、貨如輪轉的目標。2013年財政年度，新世界中國地產的竣工量可望衝破130萬平方米之關口，讓業務發展踏進新台階。

2012年，新世界集團在物業發展取得理想的成績。展望未來，我們會繼續不亢不卑，不驕不謔，回應前路的種種挑戰及機遇，決心專注做好香港及中國內地之地產業務，堅守「One Step Forward · 邁步向前」的核心信念、以顧客體驗為本的精神、及創新超越的果敢思維，致力打造新世界優質物業發展的知名地產品牌。

主席  
鄭家純博士

香港，2013年2月27日

於本公佈日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛先生、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生及鄭志雯女士；(b)本公司之非執行董事包括梁仲豪先生及鄭家成先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。