

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份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)

2019/2020 全年業績公告

綜合重點:

- 縱然 2020 財政年度上半年的社會事件和 2020 財政年度下半年的新型冠狀病毒疫情令營商環境充滿挑戰，基本溢利為 65 億 8,890 萬港元
- 2020 財政年度末期股息：每股 1.48 港元，或 2.04 港元的全年股息（與 2019 財政年度持平(股份合併後)），維持現有可持續及漸進式的派息政策
- K11 MUSEA 和 K11 ATELIER King's Road 於 2020 財政年度開幕，儘管為租戶提供租金減免，本集團物業投資分部收入按年強勁增長 19%
- 香港和中國內地的物業發展毛利率均達到 57%，反映了本集團強大的品牌效應
- 嚴格的成本控制工作，經常性行政及其他營運費用按年下降 8%
- 2020 財政年度的非核心資產出售約為 106 億港元，超過目標
- 可動用資金合共約 1,067 億港元，包括現金及銀行結餘約 674 億港元及可動用的銀行貸款約 393 億港元
- 淨負債比率從 2019 年 12 月底的 42.2% 降至 41.6%

業績回顧

香港物業發展

在過去一年，香港經濟面對多方面的挑戰，新型冠狀病毒疫情的爆發更為其再添上一層陰霾。然而在如此艱難的情況下，香港物業發展市場受惠於本地剛性置業需求殷切，按揭保險樓價上限的放寬及美國進行量寬和減息至近零水平，加上香港土地供應緊絀，催使買家加快置業腳步，樓市平穩發展。

於 2020 財政年度，本集團於香港物業發展收入包括合作發展項目為 4,541.9 百萬港元及分部業績為 2,592.1 百萬港元。物業銷售貢獻來自香港傲瀧、名鑄、柏蔚山及迎海系列等住宅項目。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合約銷售為 13,162.6 百萬港元，應佔物業合約銷售來自住宅項目傲瀧、柏蔚山、臻頤及名鑄等。

本集團擁有市場罕有、優質的銷售資源。位於香港沙田大圍站、逾 3,000 個單位的重點大型住宅項目，將於 2020 年及 2021 年分階段推出，其中第一及第二期合共約 2,200 個單位將在預售樓花同意書批出後登場，當中項目第一期合共 783 個單位已獲得預售樓花同意書，備受市場矚目。另外，兩個位於西九龍、總樓面面積約 90 萬平方呎的甲級寫字樓項目亦計劃於 2020 年及 2021 年推出。除此之外，於 2020 年 6 月 30 日，本集團在香港的待售住宅單位合共 144 個。

本集團一直積極審視業務及資產組合，物色機會出售非核心資產以釋放價值。於回顧年內，本集團已完成出售合共超過 100 億港元的非核心資產，包括兩個分別位於九龍灣及將軍澳的商場、持有上環信德中心若干物業之公司的 45% 權益以及出售於 2015 年落成的跑馬地服務式住宅 EIGHT KWAI FONG 本集團所持之權益。未來本集團將繼續專注發展核心業務，通過出售非核心資產，優化業務及資產，持續為核心業務提供更多資源。

2020 財政年度出售之主要非核心資產項目

	總作價 (十億港元)
九龍灣德福廣場二期商場收益權及將軍澳 PopCorn 2 商場收益權	3.0
長沙新城新世界項目	2.4
多項非核心資產及業務包括北京首都國際機場股份有限公司的股份 及新世界第一渡輪服務有限公司的 60% 權益等	1.1
跑馬地服務式住宅 EIGHT KWAI FONG	1.2
持有上環信德中心若干物業之公司的 45% 權益	2.4

截至 2020 年 6 月 30 日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入為 12,295.2 百萬港元，其中 7,029.2 百萬港元、1,173.0 百萬港元及 4,093.0 百萬港元將分別於 2021、2022 及 2024 財政年度入賬。預計 2021 財政年度入賬的主要項目為元朗臻頤、馬頭角臻尚及元朗尚悅 · 嶺，預計 2022 財政年度入賬的主要項目為何文田臻樺。其中臻尚及臻樺已售罄，而臻頤及尚悅 · 嶺已售出逾九成。預計 2024 財政年度入賬的主要項目為傲瀧及柏蔚山。

香港物業投資及其他

國際地緣政治關係緊張使企業重新審視業務發展計劃，而踏入 2020 年疫情爆發對經濟產生嚴重的衝擊，各國紛紛實行不同程度的社交距離措施以遏止病毒傳播，亦有不少企業停工。

受到疫情影響，各行各業在市況逆轉的情況下進行更嚴格的成本管理，裁員及縮小辦公室面積導致對寫字樓的需求下降。傳統商業區如中環的租金在過去一段時間有明顯升幅，令其在吹起經濟逆風時首當其衝，租戶縮小租賃面積或搬遷至鄰近地區，使中環空置率攀升。但受惠於這股搬離中環的趨勢，西九龍及港島東有新落成商廈，加上較合理租金的優勢，吸納了不少租戶。

同時，社交距離措施、企業裁員導致失業率上升及出入境限制令旅客數目驟降，均使零售業受到沉重打擊，以旅客為目標客群的商場及品牌所受影響更甚，不少業主減免租金以支持租戶。近來香港疫情緩和，本地消費情緒逐漸回復，以本地客為對象的商場人流回升，為零售及租賃物業表現帶來支持。

本集團於回顧年內香港物業投資收入為 2,590.5 百萬港元，上升 33%。主要由於位於九龍尖沙咀的大型綜合項目 Victoria Dockside 維港文化匯以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 於回顧年內全面落成啟用，擴展本集團的租金收入基礎。

位於九龍尖沙咀海傍核心地段的環球新地標 Victoria Dockside 維港文化匯於回顧年內全面啟用，其中，由 100 個來自本地及國際的創意力量聯手打造的文化零售新地標 K11 MUSEA 人文購物藝術館，於 2019 年 8 月底正式開幕，嶄新的博物館零售體驗受到本地年輕一代的青睞，現時出租率逾 90%，在社會事件及疫情下，K11 MUSEA 人文購物藝術館每月平均客流量仍超過 140 萬人次，2020 年第二季的客流量更反彈 12%，印證著其成功。而甲級寫字樓 K11 ATELIER，目前已租出約 80%。

毗鄰港島東鰂魚涌港鐵站，全球首批榮獲三個鉑金級環保健康綠色建築認證之一，包括 WELL 建築標準™ 鉑金級認證、美國領先能源與環境設計鉑金級認證以及香港綠建環評新建建築 1.2 版暫定鉑金級的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 於回顧年內啟用，項目總樓面面積約 49 萬平方呎，已租出約 50%。

K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 ATELIER King's Road 的落成啟用為本集團的香港投資物業旗艦組合增添合共超過 150 萬平方呎的面積，兩項物業將於 2021 財政年度提供全年貢獻，而項目餘下可出租的面積將為已進入提速階段的租金收入帶來更多增長動力。

香港土地儲備

香港土地供應逐漸減少，根據香港政府公布的賣地計劃，於 2020 年度可推出的住宅用地只有 15 幅，其中 5 幅為滾存土地，而住宅供應量只有 7,530 伙，而商業用地就只有 6 幅，合共約 83 萬總樓面面積。政府著力推動多方面土地政策，如土地共享先導計劃及新發展區等。本集團正仔細研究相關政策，覓取合適土地，持續為核心業務長遠發展提供優質資源。

另一方面，本集團亦積極通過公開招標、舊樓收購及農地轉換等多元化的渠道補充土地儲備，為核心業務提供可持續發展的資源。於 2020 年 8 月，本集團之非全資附屬公司持有逾九成業權的北角英皇道 277 至 291 號商住物業「皇都戲院大廈」獲得土地審裁處批出強制拍賣令，項目土地面積約 3.6 萬平方呎。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 908 萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中用作物業發展的佔約 421 萬平方呎。同時，本集團持有合共約 1,651 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

本集團正積極就 8 個分別位於元朗及粉嶺，總樓面面積約 180 萬平方呎之項目與當局就轉換土地用途進行磋商，其中約 50 萬平方呎總樓面面積已進入最後階段。

本集團植根香港，推動社會向前，為香港長遠發展出一分力，乃本集團創造共享價值願景的重要部分。因此本集團正積極與社會企業合作發展過渡性質的社會房屋，為香港有住屋需要的家庭提供適切援助。

土地儲備區域分佈	物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎)	投資物業及其他 應佔總樓面面積 (千平方呎)	總計 應佔總樓面面積 (千平方呎)
於 2020 年 6 月 30 日			
香港島	165.3	-	165.3
九龍	1,842.1	1,099.0	2,941.1
新界	2,207.4	3,767.4	5,974.8
總計	4,214.8	4,866.4	9,081.2

農地儲備區域分佈	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
於 2020 年 6 月 30 日		
元朗區	12,400.5	11,401.7
北區	2,488.8	2,184.1
沙田區及大埔區	1,938.0	1,884.1
西貢區	1,180.0	1,019.8
屯門區	19.2	19.2
總計	18,026.5	16,508.9

中國內地物業發展

2020 年初新型冠狀病毒爆發，多地項目工程停頓、售樓處停止開放，不少房企將營銷活動移到綫上。而在短時間內疫情受控的背景下，各個房企復工並重開售樓處，被抑壓的購房需求得到釋放，國家統計局公布的數據顯示，銷售逐步回暖，各綫城市房價在 2020 年 6 月均錄得上漲，同時全國商品房銷售額及面積按年降幅持續收窄，其中住宅物業降幅最小。另一方面，中央政府多次重申堅持房住不炒的定位，因城施策，促進房地產市場平穩健康發展，以及收緊房企融資，而部分房價上漲較快的城市紛紛調整其調控政策，因此市場普遍預期房價趨穩。

於 2020 財政年度，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為 14,665.6 百萬港元及分部業績 8,409.7 百萬港元。貢獻主要來自廣州、佛山及瀋陽等住宅項目。

儘管 2020 年初中國內地物業銷售受到疫情影響放緩，本集團銷售業績仍然強勁。於回顧年內，中國內地整體物業合同銷售面積約 80 萬平方米，總銷售金額為人民幣 181.8 億元，整體住宅合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣 38,000 元。合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，超過 60%；其次為東北部地區及中部地區，分別達 16% 及 14%。貢獻主要來自大灣區的住宅項目如深圳太子灣·灣璽、廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園等。本集團憑著其創新精神，在疫情期間，深圳太子灣·灣璽推出線上售樓服務，成功取得銷售佳績。

2020 財政年度 地區	住宅合同銷售		非住宅合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區 (即大灣區)	120.3	6,089.2	110.6	5,270.3
中部地區	370.1	2,530.7	4.9	19.2
東部地區	11.1	534.2	-	-
北部地區	17.2	225.4	16.4	590.9
東北部地區	74.2	2,008.1	78.4	912.2
總計	592.9	11,387.6	210.3	6,792.6

另一方面，本集團繼續落實出售非核心資產的策略，於 2019 年 9 月，本集團簽訂協議，按協議的條款及條件以人民幣 2,185 百萬元，出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益，該公司持有的資產為長沙新城新世界項目。有關出售可令本集團以公平市值變現現金資源及釋放資產價值。

截至 2020 年 6 月 30 日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售總收入為人民幣 9,129.1 百萬元，其中人民幣 4,985.9 百萬元將於 2021 財政年度入賬，人民幣 4,143.2 百萬元將於 2022 財政年度入賬。

於回顧年內，本集團的中國內地項目竣工量（不包括車庫）的總面積為約 40 萬平方米，主要位於大灣區及瀋陽。預期 2021 財政年度竣工量將達到約 137 萬平方米。

2020 財政年度中國內地項目竣工 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	住宅	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	廣州嶺南新世界 5 區 2 號地塊	-	2,920	2,920	2,920
佛山	廣佛新世界莊園 CF30	21,325	-	21,325	21,325
	廣佛新世界莊園 CF31	44,020	-	44,020	44,020
武漢	武漢時代·新世界 B 地塊	55,073	-	55,073	114,229
瀋陽	瀋陽新世界花園 2E-14 棟	55,235	-	55,235	55,235
鞍山	鞍山新世界花園一期 B2	60,438	7,573	68,011	68,011
總計		236,091	10,493	246,584	305,740

2020 財政年度中國內地項目竣工 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/樓面面積 (平方米)	商業	酒店	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	廣州嶺南新世界 5 區 1 號地塊	22,763	-	22,763	35,365
	廣州芊麗酒店	6,787	53,594	60,381	80,672
瀋陽	瀋陽新世界花園 2E	-	-	-	40,878
	瀋陽芊麗酒店	-	69,751	69,751	69,751
鞍山	鞍山新世界花園一期 B2	-	-	-	18,316
總計		29,550	123,345	152,895	244,982

2021 財政年度中國內地項目竣工計劃 — 物業發展

地區	項目/樓面面積 (平方米)					總計	總計
		住宅	公寓	商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	廣州嶺南新世界 3 區 B 組團	42,586	-	-	-	42,586	48,388
佛山	廣佛新世界莊園 CF27B	30,210	-	-	-	30,210	30,210
	廣佛新世界莊園 CF07	4,328	-	-	-	4,328	4,328
	廣佛新世界莊園 CF19C	59,860	-	-	-	59,860	63,560
深圳	太子灣 DY02-02 地塊	-	-	-	54,789	54,789	54,789
	太子灣 DY02-04 地塊	-	55,000	-	-	55,000	55,000
寧波	寧波新世界廣場 7-10 號地塊	137,652	-	25,973	-	163,625	269,790
	寧波新世界廣場 11 號 地塊	-	-	9,702	57,055	66,757	90,010
	寧波新世界廣場 12 號 地塊	-	-	8,085	12,331	20,416	52,900
	寧波新世界廣場 5 號 地塊	-	-	1,400	85,306	86,706	128,198
北京	北京新景商務樓	-	-	9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽	瀋陽新世界中心 - SA1	-	107,589	-	-	107,589	107,589
	瀋陽新世界中心 - SA2	-	104,142	-	-	104,142	104,142
	瀋陽新世界中心 - SA3	-	75,354	-	-	75,354	75,354
	瀋陽新世界花園 2C - 1	108,954	-	-	-	108,954	108,954
鞍山	鞍山新世界花園一期 B3	91,830	-	14,358	-	106,188	133,636
	鞍山新世界·禦龍豪園 一期 B1	9,297	-	-	-	9,297	9,297
	鞍山新世界·禦龍豪園 一期 B2	19,367	-	-	-	19,367	19,367
總計		504,084	342,085	68,581	221,712	1,136,462	1,380,879

2021 財政年度中國內地預計項目竣工計劃 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	總計			總計 (包括 車庫)
		商業	寫字樓	酒店 (不包括車庫)	
深圳	太子灣 DY02-02 地塊	25,000	-	-	58,857
	太子灣 DY02-04 地塊	24,840	-	-	64,642
寧波	寧波新世界廣場 5 號地塊	-	-	41,269	41,269
武漢	武漢新世界中心三期 - 武漢 K11	32,294	59,434	-	140,969
	瀋陽新世界花園 2C - 1	21,160	-	-	21,160
瀋陽	瀋陽貝爾特酒店	-	-	29,924	29,924
	總計	103,294	59,434	71,193	356,821

中國內地物業投資及其他

為了阻止疫情散播，中央政府迅速採取不同程度的防控措施，包括封閉部分場所及停工停課避免聚集，購物中心人流減少甚至暫停營業，商業地產業主將部分業務轉移至綫上，通過網絡直播營銷刺激消費意欲及保持客戶忠誠度，而各地購物中心重開後人流亦逐漸回暖。

本集團旗下的 K11 亦主動開拓新的數碼化營運模式，推出「K11 購」在線會員微信小程序，全國 K11 旗下超過 100 個租戶品牌也有參與，聯同 K11 運營團隊舉辦多場直播活動，為品牌增加額外銷售渠道。同時，本集團充分利用獨有的生態圈及中港兩地佈局，透過「香港 K11x 店中郵」微信小程序，為內地消費者提供香港商品的一站式跨境購物體驗。

於 2020 財政年度，本集團在中國內地物業投資收入達到 1,759.0 百萬港元，上升 2%，主要因為於 2018 年 12 月底開幕的廣州新世界·雲門 NEW PARK 在回顧年內提供全年貢獻及瀋陽 K11 平均租金上升，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

本集團位於武漢的第二個購物中心項目，武漢 K11 計劃於 2020 年年底開始分期開幕。項目總體量約 24 萬平方米，涵蓋 8.3 萬平方米購物藝術中心和 5.6 萬平方米 K11 ATELIER 寫字樓，以及 K11 旗下首個室外休閒慢生活街區 11th Avenue，再度引領華中零售消費市場。

本集團積極投資內地，開發嶄新消費及辦公模式，將會有一系列旗下 K11 及 D•PARK 的商業項目陸續落成開業，其中多個重點項目位於大灣區如深圳太子灣、深圳前海及廣州番禺，將拓展本集團經常性租金收入的基礎並鞏固本集團在大灣區的發展。

中國內地土地儲備

中央政府在政府工作報告中提到推進新型城鎮化及城市更新等發展，以及加快落實粵港澳大灣區、長三角一體化、京津冀協同發展等區域發展策略。隨著新型城鎮化及區域發展加速，人口流動進一步集中於都市圈內的中心城市，如廣州及深圳等大灣區城市，令當地住房需求攀升，但核心區域的土地供不應求，其中城市更新發揮重要作用，能提供成本合理、具地理優勢、以住宅用途為主的土地。

本集團在中國內地策略性佈局大灣區及個別都市圈的重點城市，憑藉本集團的品牌優勢以及經驗豐富的專業團隊，過去先後在大灣區核心廣州和深圳取得或合作發展優質地塊和項目，碩果纍纍。現時大灣區的土地儲備佔本集團中國內地核心土地儲備一半。

在中國內地傳統由內地大型發展商主導的舊城改造市場，本集團是最活躍的香港發展商。於 2020 年 6 月，本集團繼深圳羅湖區文錦渡口岸經濟帶改造項目、深圳南山區西麗項目、廣州荔灣區山村項目、廣州海珠區南箕村項目及廣州增城區塔崗村項目之後，再度落子廣州增城區，成為荔城街夏街村的合作意向企業。項目位於增城中心城區，為未來的區級公共服務中心，改造後總面積將超過 100 萬平方米，將打造成集合優質居住、商務辦公、特色商業及頂級酒店為一體的綜合居住產業區。上述多個舊改項目預計在 2022 年開始陸續加入至本集團的土地儲備，將大大增加可持續發展資源。

本集團擴展土地儲備的渠道十分多元化，在舊城改造以外，亦通過公開招拍掛、與不同企業合作等方式增加土地。於 2019 年 9 月，本集團以人民幣 34 億元成功奪得廣州增城區永寧街塔崗村地塊。項目總樓面面積超過 32 萬平方米，位於廣深科技創新走廊的重要節點—增城經濟技術開發區，片區內聚集了新能源汽車、信息科技及金融科技等新基建產業，未來發展潛力可冀。

除了大灣區，本集團亦佈局長三角城市群中六大都市圈之一的寧波及杭州以及其中心城市上海，完善本集團在華東的戰略佈局，讓其成為粵港澳大灣區之後的又一增長點。在 2019 年 7 月增持位於寧波新世界商住綜合體項目餘下的 51% 權益，同時，亦通過公開掛牌出讓投得杭州上城區望江新城商住綜合地塊，項目總樓面面積逾 45 萬平方米，計劃發展成為集商業、辦公、住宅及酒店於一體的大型城市綜合體，並為杭州引進首個 K11 購物藝術中心及瑰麗酒店。

2020 年 8 月，本集團成功以人民幣約 41 億元摘得上海黃浦區淮海中路地塊，項目總建築面積約 13 萬平方米，位於淮海中路商圈核心位置，並且為 20 多年來淮海路一線推出的第一塊土地，項目將會被打造成為藝術性與現代感兼具的高端商業綜合體。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團在中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 648 萬平方米可作即時發展，其中約 339 萬平方米為住宅用途。其中，核心物業發展項目主要分佈於廣州、深圳、佛山、武漢、寧波、杭州、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 571 萬平方米，50%位於大灣區，住宅約佔 184 萬平方米。

於 2020 年 6 月 30 日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
地區		
南部地區 (即大灣區)	2,857.5	1,840.1
中部地區	710.2	281.1
東部地區	955.5	287.6
北部地區	610.2	254.5
東北部地區	1,345.9	723.5
總計	6,479.3	3,386.8
其中，核心項目	5,714.4	2,762.2

酒店營運

於 2020 財政年度，本集團的酒店營運錄得虧損，主要由於新型冠狀病毒疫情的爆發使各個地區實施出入境限制，導致旅客人數大跌，香港及中國內地的酒店業均受到衝擊，而本集團位於香港、以高端商務旅客為主的酒店的平均入住率及房價亦因而受到影響。然而隨著本地疫情逐漸受控，香港政府開始逐步放寬社交距離措施，同時政府亦積極與鄰近國家及地區商討旅遊氣泡的可行性，有望為酒店業帶來一些支持。因應疫情，酒店業推出不同宅渡假計劃及優惠，吸引因出入境限制而未能外遊渡假的本地客人，為他們提供休閒娛樂體驗。本集團旗下酒店亦有推出相關住宿及餐飲套餐，並整合生態圈及品牌資源，產生協同效應，提高顧客忠誠及交叉銷售。中國內地國內跨省旅遊亦帶動國內酒店業回暖。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 17 間酒店物業，提供超過 7,400 間客房。

新創建的四大核心業務

於 2019 年 11 月 1 日完成對富通保險的收購後，新創建的核心業務為道路、航空、建築及保險。於回顧年內，相關業務無可避免地受到新型冠狀病毒疫情影響。

道路

道路分部於 2020 財政年度下半年因新型冠狀病毒爆發，以及中國政府於 2020 年 2 月 17 日至 2020 年 5 月 5 日為期 79 日對所有收費公路推行前所未有的免收通行費政策而受到不利影響。再加上人民幣貶值的影響，道路分部業績於 2020 財政年度下跌。預期有關此政策的保障措施（例如延長特許經營年期）將予實施，並正與中央政府進行磋商。新創建現有項目的整體交通流量及路費收入於 2020 財政年度分別按年下跌 22% 及 23%。然而，交通流量及路費收入自 2020 年 5 月起恢復收取車輛通行費以來均已急速回升。再加上新收購的長瀏高速公路的貢獻，新創建道路組合於 2020 年 6 月的整體交通流量按年增長約 3%，路費收入大致回復至 2019 年 12 月時的水平。

杭州繞城公路、唐津高速公路（天津北段）、廣州市北環高速公路及京珠高速公路（廣珠段）為本集團四條主要高速公路，為道路分部貢獻逾 80%。2020 財政年度的交通流量遭受新型冠狀病毒爆發的影響之餘，京珠高速公路（廣珠段）更進一步受到南沙大橋分流及虎門大橋禁行部份大型車輛所影響。於 2020 年 6 月，除了京珠高速公路（廣珠段）外，其餘三條高速公路的整體交通流量已恢復增長，按年增幅接近 1%。至於近年於華中地區收購的三條高速公路（即於 2018 年 1 月收購的隨岳南高速公路、於 2018 年 12 月收購的隨岳高速公路及於 2019 年 7 月收購的長瀏高速公路）於 2020 財政年度貢獻約為 1 億港元。

航空

自出售所持北京首都國際機場股份有限公司（「北京首都國際機場」）剩餘股權後，航空分部主要透過新創建的全方位租賃服務平台 Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」）從事商務飛機租賃業務。

於 2020 財政年度，航空分部業績減少。除了缺少來自北京首都國際機場的股息收入外，2020 財政年度因應當前的市況導致飛機出售溢利減少。

於 2020 年 6 月 30 日，連同直接向兩家主要飛機製造商訂購的 40 架窄體客機的訂單（計劃於 2023 年至 2025 年付運），Goshawk 擁有、管理及承諾購買的飛機從 2019 年 6 月 30 日的 223 架增加至 233 架，合共估值約 117 億美元。Goshawk 為一家全球領先的商務飛機租賃公司（按機隊價值計算），並擁有業界其中一隊機齡最年輕及平均剩餘租期最長的機隊，其所擁有的飛機從 2019 年 6 月 30 日的 154 架增至 162 架，平均機齡為 4.4 年，平均剩餘租期為 6.3 年。

憑藉由 35 個國家的 62 家航空公司組成的多元化的客戶組合，以及嚴格的風險管理措施（包括但不限於維持適當的飛機資產組合、監察租戶的營運及財務表現以迅速識別風險，及主動就收款問題／租賃重組與租戶採取必要及適當的措施），由新型冠狀病毒爆發所產生的風險已被密切管理。航空公司客戶於 2020 年上半年的航空公司客戶收款率為 78%。

建築

建築分部業績減少，主要由於營商環境充滿挑戰及競爭加劇所致。於 2020 年 6 月 30 日，建築分部手頭合約總值微跌 5% 至約 526 億港元，而有待完成的項目總值減少 55 億港元至 361 億港元。餘下有待完成的項目中，約 62% 來自私營商業及住宅項目，其餘 38% 來自政府及機構相關項目。於 2020 財政年度獲得的新項目合約金額約為 88 億港元，當中包括啟德區的商業發展項目、美利道的辦公大樓發展項目與元朗朗邊第一期公營房屋發展計劃及油塘高超道的地基工程。

保險

新創建於 2019 年 11 月 1 日完成收購富通保險，標誌著新創建進軍保險業的重要一步。完成收購後的八個月內分部業績錄得 819.2 百萬港元。於回顧年內，雖然關閉邊境及實施防疫措施，導致來自中國內地旅客的業務受到嚴重影響，但針對香港市場的銷售仍保持強韌，新產品如自願醫保計劃、合資格延期年金保單、「心惠保」壽險計劃、「愛豐盛」壽險計劃、「享富·傳家寶」壽險計劃及「創世·傳家寶」壽險計劃等亦廣受歡迎。此外，本集團的協同效應及大力支持也初步展示了正面的作用，富通保險於 2020 年上半年的年度化保費等值按年同期減少約 12%，優於香港行業整體跌幅的 44%。代理人業務及合作夥伴分銷渠道分別佔富通保險年化保費等值總額的 51% 及 49%。2020 年上半年總保費上升 19%，新業務價值利潤率（即新業務價值佔年度化保費等值百分比）達 22%。

儘管行業受廣泛影響及在持續低利率環境下，富通保險的財務狀況依然穩健。於 2020 年 6 月 30 日，償付比率為 542%，遠高於最低監管要求的 150%。內含價值為 177 億港元，於 2019 年 12 月 31 日則為 173 億港元。總資產值及淨資產值（不包括因業務合併而產生的商譽）分別為 695 億港元及 180 億港元。

展望

過去一年，中美關係緊張、地緣政治及新型冠狀病毒疫情等多個因素纏繞，對全球經濟造成顯著衝擊，各國先後步入經濟衰退，不少企業裁員以節省成本，甚至倒閉或破產，失業率攀升，消費下跌，逼使政府推出不同的經濟舒緩措施，以支持企業營運及保障人民生活。

雖然各國投資大量人力物力、爭分奪秒研發疫苗，惟疫情持續蔓延，各地政府採取嚴格的社交距離措施以及限制出入境，各行各業都受到不同程度的打擊，其中以旅客為主的行業，包括零售、酒店及航空業，陷入困境，本集團的相關業務亦因而受到影響。但本集團一向提倡創造共享價值，主動承擔企業社會責任，在當下艱難時刻，寬減租戶租金，與他們共渡時艱。

未來不確定及負面因素預計將會持續，中美關係反覆及疫情的走向將繼續主導著市場情緒。在不能預計這些因素何時消散的情況下，新世界集團將積極審視發展方向及市況，按照既定發展方針，利用自身優勢及雄厚資源，主動尋找突破點，轉危為機，在逆境中創造增長機遇。

本集團在香港及中國內地均擁有一系列優質的銷售資源，並計劃分期陸續推出香港沙田大圍港鐵站重點住宅項目，涉逾 3,000 個住宅單位，以及位於西九龍長順街及永康街的甲級寫字樓項目。其中大圍站項目第一、二期蓄勢待發，將在預售樓花同意書批出後登場。而位處大灣區核心之一深圳太子灣的公寓項目太子灣·灣璽，透過網上售樓方式，成功在疫市中創造銷售佳績，體現了本集團的產品質素、銷售執行力及創新能力。未來本集團位於廣州增城區東部交通樞紐的增城綜合發展項目將承接太子灣項目所創佳績，在 2021 財年起陸續推出市場。

通過積極出售非核心資產及業務，本集團專注發展核心業務，持續優化資產組合及回報，提升企業效益，為股東創造更多價值。本集團已在 2020 財政年度出售逾 100 億港元的非核心資產，並持有超過 130 至 150 億港元的資產可於 2021 財政年度供出售，將帶來額外現金流予核心業務發展。

位於尖沙咀海傍 Victoria Dockside 維港文化匯內的文化零售新地標 K11 MUSEA 人文藝術館及位於港島東商業區、毗鄰鰂魚涌港鐵站的甲級寫字樓項目 K11 ATELIER King's Road 於 2020 財政年度落成啟用，優化本集團的投資物業組合並為其帶來超過 150 萬平方呎的面積。兩個項目將在 2021 財政年度提供全年貢獻，見證本集團踏入經常性租金收入增長的收成期。未來本集團陸續有投資物業項目如香港航天城及一系列的 K11 項目於大灣區及中國內地重點城市落成，香港的投資物業組合的面積將會增加約 500 萬平方呎，而內地投資物業組合的面積則會有逾 1,000 萬平方呎的驚人增長，提高本集團的經常性收入，使業務表現有更多穩定的增長動力。

本集團專注於大灣區及都市圈重點城市發展，已早著先機策略性佈局廣州及深圳等城市。通過舊城改造，本集團能以更合理成本獲取地理位置優越的土地，同時提升當地市民的生活體驗。而本集團憑藉富經驗之優秀團隊，成功成為最活躍於舊城改造市場的香港發展商，成績彪炳，截止本財政年度為止，本集團已成為六個位於大灣區舊改項目的合作意向企業，這些土地將在 2022 財政年度起陸續加入至土地儲備內，持續提供可銷售資源，推進本集團在大灣區的發展。

新創建在本財政年度完成收購富通保險後，以道路、航空、建築及保險四大核心業務，持續為本集團提供穩健現金流。新創建擁有充裕的資源及融資能力，並通過落實本集團系內出售非核心資產的策略，為其核心業務注入動力。甫踏入 2021 財政年度，新創建已成功出售新世界第一巴士服務有限公司及城巴有限公司的全部權益，總作價為 32 億港元，延續本集團出售非核心資產之策略。

本集團財務穩健，於 2020 年 6 月 30 日，可動用資金合共約 1,067 億港元，其中現金及銀行存款約 674 億港元，可動用的銀行貸款約 393 億港元。本集團積極審慎管理現金流，提高成本效益，分散資金來源渠道，平衡風險，並減低營運成本，回顧年內的經常性行政及其他營運費用減少約 8%。而 2021 財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。在可預見的未來，本公司沒有發行股票集資的需要。

本集團扎根香港及大中華 50 年，期間歷盡大小風浪，憑著穩固根基及創新思維，乘風破浪。如今面對逆境，本集團與社會及持份者甘苦與共，通過多項社會項目，包括與社企合作發展過渡性房屋以援助有住屋需求的市民，以及利用本集團人才及技術自行生產口罩並以嶄新自助提取機方式派發口罩予基層人士，通過運用自身優勢及科技，回饋社會。本集團深信香港定能跨越難關，回復昔日光輝。本集團將會繼續立足香港，放眼大灣區，以創新及可持續發展的方式，推動企業增長，為股東及社會創造更多共享價值。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	116,458.6	88,288.0
新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號:0659)	15,787.0	10.5
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)		
-現金及銀行存款淨額(股票代號:0825)	(740.9)	(741.2)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	101,412.5	89,018.7

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2020年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損4,997.3百萬港元已於權益確認。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及固定利息計算。債務淨額增加因而本期之財務費用增加至4,837.9百萬港元。本集團透過利率掉期合約、交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團亦於其他分部之交通業務以燃料價格掉期合約對沖燃料價格的上行風險。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及遠期掉期合約以對沖其債券投資的外匯風險及將會購買的債券的利率風險。本集團於2020年6月30日之未結算交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約總金額約為10,016.6百萬港元，及持有未到期的衍生工具為7,100.0百萬港元(包括用作對沖的利息掉期合約6,600.0百萬港元)及800.0百萬美元(相等於約6,240.0百萬港元)。

於2020年6月30日，除兩筆總融資額為5,500.0百萬港元的綠色貸款(已提取3,000.0百萬港元)外，為進一步落實本集團對改善可持續發展的承諾，本集團已訂立兩筆總額為2,000.0百萬港元與可持續發展表現掛鉤貸款，貸款利率將會因應本集團每年在可持續發展的達標情況而下調。

截至2020年6月30日止年度，本集團贖回以下票據：

日期	本金(相等於港元)	股份代號	年息率
2019年11月	575.3 百萬美元 (4,487.8 百萬港元)	5824	5.375%
2020年2月	750.0 百萬美元 (5,850.0 百萬港元)	4315	7.000%

截至 2020 年 6 月 30 日年度, 本集團發行以下票據及永續資本證券:

日期	類別	本金 (相等於港元)	年息率	到期日	發行價	款項淨額 (相等於港元)
2019年7月	P	300.0 百萬美元 (2,340.0 百萬港元)	5.750%	不適用	104.000%	309.2 百萬美元 * (2,411.7 百萬港元)
2019年7月	NL	950.0 百萬美元 (7,410.0 百萬港元)	4.125%	2029	98.718%	928.3 百萬美元 (7,240.7 百萬港元)
2019年7月	P	400.0 百萬美元 (3,120.0 百萬港元)	6.250%	不適用	101.389%	401.6 百萬美元 * (3,132.5 百萬港元)
2019年11月	P	400.0 百萬美元 (3,120.0 百萬港元)	6.250%	不適用	101.412%	402.4 百萬美元 * (3,138.7 百萬港元)
2020年3月	N	150.0 百萬港元	1.500%	2022	99.319%	149.0 百萬港元
2020年4月	N	300.0 百萬港元	3.830%	2030	100.000%	296.3 百萬港元
2020年5月	NL	600.0 百萬美元 (4,680.0 百萬港元)	4.500%	2030	99.920%	595.6 百萬美元 (4,645.7 百萬港元)
2020年6月	P	650.0 百萬美元 (5,070.0 百萬港元)	5.250%	不適用	100.000%	645.8 百萬美元 (5,037.2 百萬港元)
2020年6月	P	200.0 百萬美元 (1,560.0 百萬港元)	5.250%	不適用	100.200%	200.0 百萬美元 * (1,560.0 百萬港元)

P: 於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的有擔保優先永續資本證券

N: 有擔保票據

NL: 於聯交所上市的有擔保票據

* 不包括應計利息

發行債券所得款項用於一般營運資金, 包括收購及發展香港及中國內地物業項目, 及收購富通保險有限公司(「富通保險」)及長瀏高速公路的特許經營權支付款項。

於 2020 年 6 月 30 日, 本集團之現金及銀行存款 (包括有限制銀行存款) 為 67,435.6 百萬港元 (2019 年: 63,731.6 百萬港元), 綜合債務淨額為 116,458.6 百萬港元 (2019 年: 88,288.0 百萬港元)。隨着收購富通保險及包括寧波新世界廣場項目及杭州望江新城商住綜合項目的多個中國內地物業發展項目後, 債務淨額與權益比率為 41.6%, 較 2019 年 6 月 30 日增加 9.5 百分點。

於 2020 年 6 月 30 日, 本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為 166,260.6 百萬港元 (2019 年: 137,042.8 百萬港元)。於 2020 年 6 月 30 日的短期銀行借貸和其他借貸為 17,633.6 百萬港元 (2019 年: 14,976.8 百萬港元)。於 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 6 月 30 日銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下:

	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
1年內	54,068.1	40,898.0
第2年	16,575.5	43,006.5
第3 - 5年	81,485.2	51,816.8
第5年後	31,765.4	16,298.3
	183,894.2	152,019.6

本集團於2020年6月30日的權益增加至 279,745.1 百萬港元, 而於2019年6月30日為 275,364.5 百萬港元。

在可預見的未來, 本集團沒有發行股票集資的需要。

主要收購及出售

1. 於2018年12月27日，新創建的一家間接全資附屬公司Earning Star Limited訂立股份購買協議，以收購富通保險的全部已發行股本，總代價為218.12億港元（已予調整）。富通保險為一間於香港營運的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及與儲蓄相關人壽及醫療保險產品。這個收購已於2019年11月1日完成，自此，富通保險成為新創建的間接全資附屬公司。
2. 於2019年7月19日，新創建的一家間接全資附屬公司新創建（廣東）投資有限公司（前稱廣東新川有限公司）中標以收購營運中國湖南省長瀏高速公路的特許經營權（及其他相關權益和資產），競投價為人民幣4,571.0百萬元（相等於約5,099.1百萬港元）。競投價已全額支付。直至本公告日期，新創建正在與中國湖南省交通運輸部就特許權協議進行磋商。
3. 於2019年7月26日，Esteemed Sino Limited（「Esteemed Sino」），新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）旗下的一家間接全資附屬公司，與Praiseworth International Limited及Property Giant Investments Limited（合稱「賣方」，兩者均由周大福企業有限公司（「周大福」）全資擁有），及周大福作為賣方保證人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而Esteemed Sino同意購入Silvery Yield Development Limited（「Silvery Yield」）全部已發行股本的51%及接受Silvery Yield欠賣方股東貸款的轉讓，總代價為人民幣4,010.0百萬元（相等於約4,556.8百萬港元）（「收購」）。Silvery Yield及其附屬公司主要從事位於中國浙江省寧波市寧波新世界廣場的物業開發。收購已於2019年7月26日完成。
4. 於2019年7月30日，安添國際有限公司，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司，通過公開掛牌出讓形式，以人民幣約9,791.9百萬元（相等於約11,127.1百萬港元）成功投得中國浙江省杭州市上城區望江新城商住綜合地塊的使用權。
5. 於2019年9月，廣州增沛房地產開發有限公司，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司，於公開掛牌出讓中，以代價人民幣3,400.0百萬元（相等於約3,863.6百萬港元）成功投得位於中國廣州市增城區永寧街塔崗村住宅地塊的使用權，用作住宅及停車場項目開發用途。
6. 於2019年9月5日，新創建以每一H股6.50港元售出120百萬股北京首都國際機場股份有限公司（「北京首都國際機場」）之H股，完成後，新創建不再持有任何北京首都國際機場之權益。

業績

New World Development Company Limited (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2020年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2020年6月30日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收入	3	59,007.8	76,763.6
銷售成本		(39,076.6)	(51,742.1)
毛利		19,931.2	25,021.5
其他收入		243.8	121.4
其他收益，淨值		344.5	338.8
銷售及推廣費用		(1,937.2)	(2,161.0)
百貨營運費用		(1,286.8)	(2,125.6)
行政及其他營運費用		(7,121.5)	(6,298.7)
金融資產的重疊法調整	2(c)(xiii)	208.2	-
投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益		1,653.2	10,305.7
營業溢利	4	12,035.4	25,202.1
財務收入		2,827.0	1,716.2
財務費用		(4,837.9)	(2,472.5)
		10,024.5	24,445.8
應佔業績			
合營企業		1,007.3	3,670.3
聯營公司		(237.4)	1,012.8
除稅前溢利		10,794.4	29,128.9
稅項	5	(7,528.0)	(7,489.8)
本年度溢利		3,266.4	21,639.1
應佔：			
本公司股東		1,096.2	18,160.1
永續資本證券持有人		1,688.3	803.0
非控權股東權益		481.9	2,676.0
		3,266.4	21,639.1
股息	6	5,204.0	5,213.7
每股盈利	7		(經調整)
基本		0.43港元	7.11港元
攤薄		0.43港元	7.11港元

綜合全面收益表

截至2020年6月30日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
本年度溢利		3,266.4	21,639.1
其他全面收益			
將不會重列往損益之項目			
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動		(1,011.1)	(192.7)
由物業、機器及設備及使用權資產 (2019年: 物業、機器及設備 及土地使用權) 重列為投資物業之物業重估		11.4	54.4
- 其中重估產生之遞延稅項		(1.9)	(12.4)
重新計量離職後福利責任		32.0	(8.3)
已予重列/最終可能會重列往損益之項目			
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動 及其他變動淨額		1,768.6	-
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具時撥回 儲備		(306.6)	-
出售附屬公司時撥回儲備		(68.4)	0.1
出售合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備		(13.9)	(56.7)
註銷附屬公司時撥回儲備		-	11.8
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益		(1,499.0)	(997.9)
現金流量/公平值對沖		147.3	(919.2)
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	2(c)(xiii)	(208.2)	-
換算差額		(3,837.3)	(5,030.3)
本年度其他全面收益		(4,987.1)	(7,151.2)
本年度全面收益總額		(1,720.7)	14,487.9
應佔：			
本公司股東		(3,490.6)	12,394.6
永續資本證券持有人		1,688.3	803.0
非控權股東權益		81.6	1,290.3
		(1,720.7)	14,487.9

綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		169,717.5	173,326.7
物業、機器及設備		30,099.9	31,024.1
使用權資產		8,514.7	-
土地使用權		-	1,213.9
無形特許經營權		14,005.1	9,973.0
無形資產		8,427.6	3,464.5
收購業務價值		5,651.5	-
遞延獲取保單成本		688.2	-
合營企業權益		43,013.3	50,865.5
聯營公司權益		21,143.7	25,331.9
按公平值透過損益列賬金融資產		13,488.4	8,420.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		39,131.2	5,038.8
衍生金融工具		2,154.2	130.8
持作發展物業		35,424.0	28,922.3
遞延稅項資產		1,120.0	763.5
其他非流動資產		25,344.7	14,644.3
		417,924.0	353,120.2
流動資產			
發展中物業		48,657.7	34,145.5
待售物業		17,724.1	23,130.0
存貨		685.1	805.7
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	8	35,188.9	25,722.0
與投資相連合約相關的投資		9,053.6	-
按公平值透過損益列賬金融資產		1,140.5	818.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		528.1	-
衍生金融工具		0.7	6.5
有限制銀行存款		144.4	2.5
現金及銀行存款		67,291.2	63,729.1
		180,414.3	148,359.8
非流動資產列為待售資產	9	1,857.6	1,804.9
		182,271.9	150,164.7
總資產		600,195.9	503,284.9

綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
權益			
股本		78,225.7	77,875.3
儲備		134,797.6	145,989.2
股東權益		213,023.3	223,864.5
永續資本證券		37,092.0	21,505.5
非控股股東權益		29,629.8	29,994.5
總權益		279,745.1	275,364.5
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債		134,787.9	114,558.6
租賃負債		5,759.4	-
保險及投資合約負債		14,454.8	-
與投資相連合約相關的負債		168.2	-
遞延稅項負債		11,545.6	10,371.1
衍生金融工具		943.4	542.4
其他非流動負債		182.1	1,191.7
		167,841.4	126,663.8
流動負債			
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	10	54,101.2	48,753.0
長期借貸及其他計息負債之即期部份		36,434.5	25,921.2
短期借貸		20,166.6	15,854.8
租賃負債		1,227.9	-
保險及投資合約負債		20,445.3	-
與投資相連合約相關的負債		9,053.6	-
衍生金融工具		104.8	78.3
即期應付稅項		11,067.4	10,640.9
		152,601.3	101,248.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	9	8.1	8.4
		152,609.4	101,256.6
總負債		320,450.8	227,920.4
總權益及負債		600,195.9	503,284.9

附註：

1. 編製基準

截至 2020 年 6 月 30 日止年度之綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債(包括按公平值透過損益列賬金融資產、按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及衍生金融工具)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，同時亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

(a) 採納新訂準則、準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2020年6月30日止財政年度應用的新訂準則、準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則的修訂	2015–2017 年週期對香港財務報告準則的年度改進

除附註 1(b)、2(a) 及 2(b) 所披露的採納香港財務報告準則第 16 號「租賃」(「香港財務報告準則 16」) 及香港會計準則第 28 號的修訂「於聯營公司及合營企業之長期權益」(「香港會計準則 28 的修訂」) 的影響外，採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 採納香港財務報告準則 16 及香港會計準則 28 的修訂

香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 16 及香港會計準則 28 的修訂於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

本集團以追溯調整法自 2019 年 7 月 1 日起採納香港財務報告準則 16 及香港會計準則 28 的修訂。根據該等準則的過渡豁免所允許，截至 2019 年 6 月 30 日止年度之比較資料不用重新編列。應用新訂準則及現有準則的修訂的影響於下列附註 2 中予以披露。

(c) 提早採納準則的修訂

本集團在 2020 年 6 月 30 日止年度提早採納香港財務報告準則第 16 號的修訂「與新型冠狀病毒相關之租金寬減」(「香港財務報告準則 16 的修訂」)。香港財務報告準則 16 的修訂為承租人提供可行的權宜方法以選擇不就新型冠狀病毒肺炎疫情直接引致的租金寬減應用租賃修改會計處理。該可行權宜方法僅適用於新型冠狀病毒肺炎疫情直接引致的租金寬減，且僅於以下情況適用：

- 租賃付款變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於有關代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原先於 2021 年 6 月 30 日或之前到期之付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

本集團已對處理所有與新型冠狀病毒相關的合資格租金寬減採納該實際可行的權宜方法。租金寬減已記為負數的可變租賃付款，及在截至 2020 年 6 月 30 日止年度的綜合收益表中確認，並對租賃負債作出相應調整。於 2019 年 7 月 1 日期初的權益餘額並無影響。

1. 編製基準 (續)

(d) 尚未生效的新訂準則及準則的修訂

下列新訂準則及準則的修訂須於 2020 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 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號的修訂	重大定義修訂
香港會計準則第 16 號的修訂	物業、機器及設備 - 達到預定使用狀態前的價款
香港會計準則第 37 號的修訂	虧損性合同 - 履行合同的成本
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號的修訂	對沖會計
香港財務報告準則第 3 號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第 3 號的修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
財務報告概念框架 2018	修訂財務報告概念框架
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進

香港財務報告準則第 17 號「保險合約」(「香港財務報告準則 17」)

香港財務報告準則 17 將取代現行的香港財務報告準則第 4 號「保險合約」。香港財務報告準則 17 包含與保險合約計量及溢利確認的現行會計處理的若干基本區別。一般模式乃基於具備風險調整及遞延處理未賺取溢利的貼現現金流量模式。另一項方法適用於與相關項目的回報掛鉤且符合若干規定的保險合約。此外，香港財務報告準則 17 規定全面收益表須載列更多細節的資料，採用新的呈報格式，並擴大披露範圍。本集團尚未對新準則進行詳細評估。該準則於 2021 年 1 月 1 日或之後開始的財政期間生效。國際會計準則理事會於 2020 年 6 月頒佈國際財務報告準則第 17 號的修訂，以將生效日期推遲至 2023 年 1 月 1 日，然而，香港會計師公會於本公告日期尚未採納該等修訂。

本集團已開始評估其他新訂準則及準則的修訂的影響，其中若干新訂準則及準則的修訂可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

2. 會計政策的變動 / 採納

根據上述附註 1(b) 的解釋，本集團自 2019 年 7 月 1 日採納了香港財務報告準則 16 及香港會計準則 28 的修訂，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。受過渡豁免所允許，過往期間之比較資料不用重新編列。

(a) 採納香港財務報告準則 16 之影響

採納香港財務報告準則 16，以分租租賃採取修正追溯調整法。本集團為以往根據香港會計準則第 17 號「租賃」(「香港會計準則 17」) 的原則歸類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租金款項按 2019 年 7 月 1 日的承租人增量借款利率折現的現值計量。初始應用的累計影響已確認為對 2019 年 7 月 1 日權益期初餘額的調整。過往期間之比較數字未經重述，並繼續根據香港會計準則 17 報告。

於初次確認使用權資產之計量是以：

- 於 2019 年 7 月 1 日選擇使用相同增量借款利率將過往租約自其生效日期開始按香港財務報告準則 16 賬面金額入賬；或
- 於 2019 年 7 月 1 日前已調整預付或應付租賃款項的租賃負債相等金額入賬。

2. 會計政策的變動 / 採納 (續)

(a) 採納香港財務報告準則16之影響 (續)

由於採納香港財務報告準則 16，於 2019 年 6 月 30 日確認的融資租賃承擔及已確認的經營租賃承擔，經折現及影響可變付款的指數或利率變動，短期租賃及低值資產租賃及作為服務協議重新評估的延期及終止選擇權及合約的評估合共為租賃負債 6,452.6 百萬港元，並於 2019 年 7 月 1 日確認。租賃負債之即期部份及長期部份分別為 988.5 百萬港元及 5,464.1 百萬港元。於 2019 年 7 月 1 日，承租人應用於租賃負債的加權平均增量借款年利率為香港租約的 3.79%及中國內地租約的 5.06%。

在初次應用香港財務報告準則 16 時，本集團已採用該準則允許的以下實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率;
- 對於 2019 年 7 月 1 日餘下租賃期少於 12 個月的經營租賃列為短期租賃;
- 於初次應用日扣除初始直接成本以計量使用權資產;及
- 倘合同包含續約選擇權，以事後分析結果釐定租賃期限。

根據年內已提早採納的香港財務報告準則 16 的修訂所允許，在實際運作上，本集團亦已採用可行權宜之計，允許承租人選擇不評估與新型冠狀病毒相關的租金寬減是否為租賃變更。承租人可不就租金寬減應用租賃修改會計處理。此可行權宜方法的應用對截至 2019 年 7 月 1 日的合併財務狀況表的期初餘額沒有影響。

(b) 採納香港會計準則 28 的修訂之影響

該等修訂釐清對聯營公司或合營企業的長期權益的會計處理，實質上是對聯營公司或合營企業的淨投資的一部份，但不適用權益會計。在應用香港會計準則 28 的虧損分配和減值要求之前，本集團需要根據香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（「香港財務報告準則 9」）入賬。

採納香港會計準則 28 的修訂，本集團於 2019 年 7 月 1 日對合營企業之非流動應收賬已確認 1,075.7 百萬港元的減值。減值是以 12 個月預期損耗或終身預期損耗計量，其取決於相對初次確認該等非流動應收賬之信貸風險有否大幅上升。

2. 會計政策的變動 / 採納 (續)

本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則 16及香港會計準則28的修訂而受到的影響如下：

	於2019年 6月30日 百萬港元	採納 香港財務報告 準則16的影響 百萬港元	採納 香港會計準則28 的修訂的影響 百萬港元	於2019年 7月1日 百萬港元
綜合財務狀況表 (摘錄)				
非流動資產				
物業、機器及設備	31,024.1	(1,862.4)	-	29,161.7
使用權資產	-	7,813.1	-	7,813.1
土地使用權	1,213.9	(1,213.9)	-	-
合營企業權益	50,865.5	(10.8)	(1,075.7)	49,779.0
聯營公司權益	25,331.9	(0.7)	-	25,331.2
遞延稅項資產	763.5	34.3	-	797.8
其他非流動資產	14,644.3	59.1	-	14,703.4
流動資產				
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	25,722.0	116.6	-	25,838.6
權益				
儲備				
- 盈餘保留	136,730.0	(756.6)	(1,075.7)	134,897.7
非控股股東權益	29,994.5	(278.8)	-	29,715.7
非流動負債				
租賃負債	-	5,464.1	-	5,464.1
遞延稅項負債	10,371.1	13.9	-	10,385.0
其他非流動負債	1,191.7	(439.1)	-	752.6
流動負債				
應付賬、應付費用、應付保單持有人 款項及合約負債	48,753.0	(56.7)	-	48,696.3
租賃負債	-	988.5	-	988.5

(c) 收購保險業務而採納的會計政策

本集團已於2019年11月1日完成收購富通保險有限公司(「富通保險」)的全部股權，導致編製截至2020年6月30日止年度之綜合財務報表時採納以下會計政策。

(i) 產品分類

本集團保險業務簽發轉移保險風險或財務風險或上述兩種風險的合約。

保險合約乃於合約生效日本集團承擔保單持有人轉移的重大保險風險的合約，提供保險賠償。作為一般指引，本集團透過比較已付賠償與並無發生投保事件時須支付的賠償，藉以釐定是否存在重大保險風險。本集團亦承擔保險合約的財務風險。財務風險是指特定利率、證券價格、商品價格、匯率、價格或利率指數、信貸評級或信貸指數或其他變數以致未來可能出現變動的風險。

投資合約指本集團承擔財務風險但並無轉移重大保險風險的合約。

合約一旦被分類為保險合約，除非所有權利及責任被消除或屆滿，否則於其剩餘年期內將一直被視為保險合約(即使保險風險於本期間已大幅減少)。

2. 會計政策的變動 / 採納 (續)

(c) 收購保險業務而採納的會計政策 (續)

(ii) 保險合約負債

保險合約負債乃指本集團的委任精算師採用平準式淨保費方法釐定的未來保單負債淨額。

設有固定保費的人壽保險合約是按預期精算評估法計提撥備，此方法所使用的假設須視乎當時情況而定。有關負債為根據進行估值時，以適當的有關貼現率、死亡率與發病率、失效率與部分失效率、持續率、開支、通脹、保單紅利及基金增長率的估值假設計算的賠償付款的預期貼現值減去滿足賠償金額所需的理論保費預期貼現值。各報告日期的負債變動適當地於年內損益中或其他全面收益中確認。年度續保合約的負債為於報告期末所承擔的未屆滿風險負債。負債於合約屆滿、被解除或被註銷時終止確認。

就僅包含風險保障的保險（例如意外險、危疾、醫療保險及傷殘保險）而言，有關負債為未到期保費總額。

(iii) 投資合約負債

投資合約負債乃按公平值列賬。

存入及提取款項會直接於綜合財務狀況表內計入為一項負債調整。

負債於合約屆滿、被解除或註銷時終止確認。就可由保單持有人註銷的合約而言，其公平值不可少於退保價值。

(iv) 再保險

本集團在日常業務過程中轉移其保險合約的保險風險。再保險資產指應收再保險公司的結餘。可收回款項按與保險合約負債相同的估計方式根據再保險合約進行估算，並與相關索償同期入賬。

減值於每個報告日期進行檢討，或於報告年度出現減值跡象時進行更頻繁的檢討。當有客觀證據顯示本集團可能無法根據合約條款收回未清償款項，及當對本集團將從再保險公司收取的款項的影響能可靠估計時，即產生減值。減值虧損會計入年內綜合收益表中。

本集團對保單持有人所負責任並不會因再保險安排而解除。

(v) 收購業務價值

就長期保險及投資合約的組合而言，收購業務價值是指一項無形資產，其反映收購一間保險公司時所獲得有效合約的估計公平值，並代表將收購價的部份分配至於收購日所獲取有效業務的未來現金流量的權利的價值。收購業務價值基於每個業務分部對未來保單和合約費用、保費、死亡率和發病率、獨立賬戶業績、退保、經營開支、投資回報和其他因素的精算確定預測。收購業務價值主要根據預期未來溢利以有系統基準在已收購組合的預計合約年期內攤銷。收購業務價值的賬面值每年進行減值評估，任何減少均計入綜合收益表內。

(vi) 遞延獲取保單成本

當新保單未來有充足溢利以支持遞延獲取保單成本的攤銷時，與訂立新保單有關的直接獲取保單成本及一部份間接獲取保單成本會被作出遞延。遞延獲取保單成本包括訂立新保單的首年佣金及其他有關成本。所有其他獲取保單成本及所有續保成本於產生時列作開支。本集團已採納新保單的遞延獲取保單成本按預期未來保費或預期未來溢利（根據本集團的最佳估計假設及實際持續時間進行預測）攤銷的方法。

2. 會計政策的變動 / 採納 (續)

(c) 收購保險業務而採納的會計政策 (續)

(vii) 負債充足性測試

負債充足性測試在每個報告日期根據保險合約按現時對未來現金流量的估計進行，以核實保險合約負債（扣除遞延獲取保單成本及收購業務價值後）是否充足。倘計入未來保費、投資收入、給付及開支以及嵌入式選項和保證所產生的現金流量後，負債金額不足以應付未來承擔，則予以調整。倘測試顯示賬面值不足，則所有不足數額將即時計入年內綜合收益表。

(viii) 保費

有關保險合約的保費，傳統保單及團體保單的保費於到期時確認為收入，而就萬用壽險及投資相連合約的保費則於收取有關保費時列賬。

所持有與直接保險合同相關的再保險合同的保費，於保單持有者的保障期內在損益中確認。

(ix) 費用及佣金收入

保險及投資合約保單持有人須繳納保單管理服務及投資管理服務費用。保單管理費用於提供服務的期間內確認為收益。與資產管理服務有關的投資管理費用於提供服務的期間內確認。

(x) 給付及保險索償

身故賠償及退保乃於接獲通知時入賬。到期及年金付款於到期應付時入賬。

分出再保險的收回款項與相關索償同期入賬。

(xi) 佣金及紅利

就首個保單年度支付予代理的佣金及紅利被列為遞延獲取保單成本的組成部份。

轉移承保風險的再保險保單的佣金與再保險保費同時入賬，並列作收入。

(xii) 應收保費

應收保費指到期支付的保費。本集團一般准許保單持有人於到期日起計一個月的寬限期內作出付款。寬限期可由管理層酌情進一步延長。倘若拖欠保費於寬限期到期前支付，則保單繼續生效。

應收保費使用實際利率法按攤銷成本並扣除減值撥備列賬。

(xiii) 根據香港財務報告準則第4號（修訂）採用重疊法

本集團選擇根據香港財務報告準則第4號（修訂）「與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」，允許本集團可以將符合條件的金融資產的公平值收益或虧損從損益中重新分類為其他全面收益，符合條件的金融資產為以往根據香港會計準則第39號時分類為可供出售金融資產，惟現根據香港財務報告準則9時分類為按公平值計入損益的金融資產。

3. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收入		
物業發展	19,207.5	38,511.5
物業投資	4,349.5	3,669.4
道路	2,070.5	2,529.0
航空	-	161.6
建築	16,691.0	17,368.0
保險	6,180.0	-
酒店營運	1,212.2	1,490.9
其他	9,297.1	13,033.2
總額	59,007.8	76,763.6

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並經常審閱。

於2020年6月30日止財政年度內，完成收購富通保險(於附註 11(a) 詳細披露) 及更有效反映收入之性質及集團策略，集團重新分類其業務。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、道路、航空、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、交通、環境、物流、百貨、媒體及科技及其他策略性業務) 分部。過往呈報截至2019年6月30日止年度之業務分類，並已重列相應分類資料以符合本期間之呈列。

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未分攤項目(包括企業費用、企業財務收入及企業財務費用)的影響。此外，稅項也沒有分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

3. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	航空 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2020年									
總收入	19,208.7	4,521.9	2,070.5	-	24,832.2	6,180.0	1,212.2	9,453.4	67,478.9
內部分部	(1.2)	(172.4)	-	-	(8,141.2)	-	-	(156.3)	(8,471.1)
對外收入	19,207.5	4,349.5	2,070.5	-	16,691.0	6,180.0	1,212.2	9,297.1	59,007.8
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	18,089.4	-	2,070.5	-	-	-	565.7	6,615.7	27,341.3
- 一段時間內確認	1,118.1	-	-	-	16,691.0	412.8	646.5	2,681.4	21,549.8
	19,207.5	-	2,070.5	-	16,691.0	412.8	1,212.2	9,297.1	48,891.1
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	4,349.5	-	-	-	-	-	-	4,349.5
- 保險收入	-	-	-	-	-	5,767.2	-	-	5,767.2
	-	4,349.5	-	-	-	5,767.2	-	-	10,116.7
	19,207.5	4,349.5	2,070.5	-	16,691.0	6,180.0	1,212.2	9,297.1	59,007.8
分部業績 (附註a)	10,504.2	2,175.1	811.1	(24.2)	674.7	819.2	(907.6)	(1,995.0)	12,057.5
其他收益/(虧損), 淨值 (附註b, c)	1,218.1	(111.1)	(27.2)	-	(8.8)	48.0	-	(774.5)	344.5
投資物業公平值變動	-	1,676.1	-	-	-	-	-	(22.9)	1,653.2
未分攤項目									
企業費用									(1,222.4)
財務收入 (附註a)									1,949.7
財務費用 (附註a)									(4,758.0)
									10,024.5
應佔業績									
合營企業 (附註d)	482.8	(117.7)	276.1	316.5	-	-	(384.4)	434.0	1,007.3
聯營公司 (附註e)	14.8	(329.0)	97.5	-	308.9	-	-	(329.6)	(237.4)
除稅前溢利									10,794.4
稅項									(7,528.0)
本年度溢利									3,266.4
分部資產	131,858.2	178,379.4	14,991.4	6,332.7	14,283.0	54,973.2	19,289.0	36,167.9	456,274.8
合營企業權益	14,038.3	10,201.4	3,984.3	978.1	-	-	4,789.7	9,021.5	43,013.3
聯營公司權益	5,471.3	1,791.1	2,530.9	-	2,009.4	-	-	9,341.0	21,143.7
未分攤資產									79,764.1
總資產									600,195.9
分部負債	31,389.9	3,150.5	765.4	-	10,755.6	37,948.4	728.0	11,441.0	96,178.8
未分攤負債									224,272.0
總負債									320,450.8
非流動資產添置 (附註g)	19,763.9	4,511.6	5,387.6	-	2,264.3	3,446.4	1,586.0	783.6	37,743.4
折舊及攤銷	104.4	45.2	756.4	-	94.1	316.5	519.7	1,859.0	3,695.3
耗蝕支出及撥備	16.8	26.0	-	-	7.0	42.9	-	1,627.8	1,720.5

3. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	航空 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2019年									
總收入	38,511.5	3,851.0	2,529.0	161.6	25,774.4	-	1,490.9	13,256.3	85,574.7
內部分部	-	(181.6)	-	-	(8,406.4)	-	-	(223.1)	(8,811.1)
對外收入	38,511.5	3,669.4	2,529.0	161.6	17,368.0	-	1,490.9	13,033.2	76,763.6
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	38,252.1	-	2,529.0	161.6	-	-	576.5	10,497.0	52,016.2
- 一段時間內確認	259.4	-	-	-	17,368.0	-	914.4	2,536.2	21,078.0
	38,511.5	-	2,529.0	161.6	17,368.0	-	1,490.9	13,033.2	73,094.2
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	3,669.4	-	-	-	-	-	-	3,669.4
- 保險收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	3,669.4	-	-	-	-	-	-	3,669.4
	38,511.5	3,669.4	2,529.0	161.6	17,368.0	-	1,490.9	13,033.2	76,763.6
分部業績	13,438.2	1,617.6	1,199.5	47.4	736.2	-	(261.3)	(995.5)	15,782.1
其他收益/(虧損), 淨值	156.2	43.9	27.6	2.6	(0.7)	-	(9.9)	119.1	338.8
投資物業公平值變動及轉 至投資物業之收益(附註f)	-	10,272.0	-	-	0.8	-	-	32.9	10,305.7
未分攤項目									
企業費用									(1,224.5)
財務收入									1,716.2
財務費用									(2,472.5)
									24,445.8
應佔業績									
合營企業	1,603.0	326.2	700.3	433.2	1.7	-	11.8	594.1	3,670.3
聯營公司	(4.1)	199.1	186.9	-	348.5	-	-	282.4	1,012.8
除稅前溢利									29,128.9
稅項									(7,489.8)
本年度溢利									21,639.1
分部資產	104,877.6	178,943.2	10,204.8	6,592.0	7,926.7	3,120.0	18,225.0	32,565.8	362,455.1
合營企業權益	18,456.5	10,465.0	4,829.4	1,612.9	0.1	-	5,200.9	10,300.7	50,865.5
聯營公司權益	6,200.5	4,581.6	2,573.1	-	2,029.0	-	-	9,947.7	25,331.9
未分攤資產									64,632.4
總資產									503,284.9
分部負債	29,567.2	2,411.4	475.1	-	8,877.8	-	438.4	8,183.2	49,953.1
未分攤負債									177,967.3
總負債									227,920.4
非流動資產添置(附註g)	11,490.6	10,859.1	34.0	-	31.9	3,120.0	848.5	769.3	27,153.4
折舊及攤銷	53.6	55.3	888.0	-	49.7	-	347.3	1,060.2	2,454.1
耗蝕支出及撥備	293.3	2.9	-	-	-	-	8.8	457.7	762.7

3. 收入及分部資料 (續)

	收入 百萬港元	非流動資產 (附註g) 百萬港元
2020年		
香港	36,575.8	169,232.5
中國內地	21,980.2	110,854.9
其他	451.8	1,355.7
	59,007.8	281,443.1
2019年		
香港	50,708.9	159,669.2
中國內地	24,908.3	89,955.5
其他	1,146.4	1,419.8
	76,763.6	251,044.5

附註:

- (a) 截至2020年6月30日止年度，保險分部的分部業績包括金融資產的重疊法調整208.2百萬港元、保險相關財務收入877.3百萬港元及財務費用79.9百萬港元。
- (b) 截至2020年6月30日止年度，於物業發展分部包括一次性因收購一家合營企業時重估其前期持有之資產所產生之公平值收益925.8百萬港元。
- (c) 截至2020年6月30日止年度，於其他分部包括有關交通業務的物業、機器及設備及商譽耗蝕虧損分別為375.0百萬港元及386.9百萬港元。
- (d) 截至2020年6月30日止年度，於航空分部之應佔合營企業業績包括與Goshawk Aviation Limited的資產耗蝕虧損及應收賬預期信用損失撥備相關之分佔耗蝕虧損/減值107.7百萬港元。
- (e) 截至2020年6月30日止年度，於其他分部之聯營公司應佔業績包括與一家上市聯營公司Tharisa plc 相關之耗蝕虧損330.0百萬港元。
- (f) 截至2019年6月30日止年度，待售物業已用公平值轉至投資物業，其相關變動為1,916.3百萬港元已包括在投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益內。
- (g) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產、收購業務價值、遞延獲取保單成本及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

4. 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：

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以公平值重新計量前期持有權益所產生的收益		925.8	-
保險代理佣金及津貼，已扣除遞延獲取保單成本變動	2(c) (vi), (xi)	(640.0)	-
與投資相連合約相關的投資有關的收益		122.2	-
與投資相連合約相關的費用		(133.9)	-
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(虧損)/ 收益		(139.1)	219.7
衍生金融工具之公平值淨收益		444.5	20.0
應收貸款及其他應收賬減值撥回		57.5	240.0
出售淨溢利/(虧損)			
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具		306.6	-
按公平值透過損益列賬金融資產		78.8	103.5
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權		82.0	35.6
附屬公司		357.4	549.2
合營企業		(35.2)	0.6
聯營公司		(110.0)	49.0
耗蝕虧損/減值			
應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收款		(131.3)	(344.1)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		(32.2)	-
聯營公司權益		(334.8)	-
商譽		(775.9)	(165.0)
存貨		(47.1)	-
發展中物業		-	(237.6)
物業、機器及設備		(386.9)	(16.0)
使用權資產		(12.3)	-
虧損性合約撥備		(230.0)	-
租金寬減、政府補貼及資助		368.7	-
應收租賃之租賃修訂虧損		(34.1)	-
出售存貨成本		(10,458.1)	(25,914.4)
提供服務成本		(22,151.2)	(24,094.1)
索償及給付，扣除再保險	2(c) (ii), (x)	(5,084.1)	-
折舊及攤銷		(3,695.3)	(2,454.1)
外幣兌換收益/(虧損)淨額		3.8	(116.1)

5. 稅項

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,307.8	1,798.5
中國內地及海外稅項	3,120.8	2,057.7
中國內地土地增值稅	4,800.6	3,703.4
遞延稅項	(1,701.2)	(69.8)
	7,528.0	7,489.8

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2019 年：16.5%) 提撥準備。

本集團保險業務的應課稅溢利根據香港稅務條例的特別規定計算。香港稅務條例所界定長期保險業務的利得稅根據香港稅務條例第 23(1)(a) 條按人壽保險業務的保費淨額(已收的保費總額扣除已分出的再保險的保費)的 5% 以 16.5% 稅率計算。

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由 12% 至 28% (2019 年：12% 至 25%) 不等。

股息預扣稅主要以 5% 或 10% (2019 年：5% 或 10%) 稅率撥備。

中國內地土地增值稅就土地增值按累進稅率 30% 至 60% (2019 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。

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為 422.1 百萬港元及 156.1 百萬港元 (2019 年：954.8 百萬港元及 178.3 百萬港元)。

6. 股息

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
中期股息，每股0.14港元(股份合併前) / 每股0.56港元(股份合併後) (2019年：0.14港元(股份合併前) / 每股0.56港元(股份合併後))	1,431.3	1,430.1
擬派末期股息，每股 1.48 港元(2019年：已付0.37 港元(股份合併前) / 每股1.48港元 (股份合併後))	3,772.7	3,783.6
	5,204.0	5,213.7

於2020年9月30日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股1.48港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2021年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

7. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利 應佔附屬公司業績攤薄影響之調整 (附註)	1,096.2 -	18,160.1 (5.7)
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,096.2	18,154.4

	股份數目 (百萬)	
	2020年	2019年 (經調整)
計算每股基本盈利之加權平均股份數目 就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響 (附註)	2,554.9 -	2,553.0 2.1
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	2,554.9	2,555.1

附註：

在計算每股攤薄盈利時已假設可能行使而尚未行使之購股權帶來之影響作出調整 (2019年：相同)。

於2020年6月23日，本公司將每四股已發行股份合併為本公司一股股份 (每一股為「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數 (「股份合併」)。

用以計算每股基本及攤薄盈利的加權平均股份數目的比較數字已假設股份合併在以往年度生效。

8. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
少於30天	2,229.7	2,293.5
31天至60天	252.9	103.9
多於60天	619.5	552.4
	3,102.1	2,949.8

本集團對不同類別業務之信貸政策的不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。

9. 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	2020年 百萬港元	於2019年 百萬港元
持作發展物業、發展中物業及列為待售的資產	1,745.4	1,804.9
聯營公司權益	112.2	-
	1,857.6	1,804.9

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
列為待售的負債	8.1	8.4

10. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
少於30天	6,079.1	6,331.8
31天至60天	201.1	403.5
多於60天	4,317.6	4,392.1
	10,597.8	11,127.4

11. 業務合併

- (a) 於 2018 年 12 月，新創建集團有限公司（「新創建」）的間接全資附屬公司 Earning Star Limited 訂立股份購買協議，以收購富通保險的全部已發行股本，總代價為 218.12 億港元（已予調整），其中合共 3,120.0 百萬港元的按金已於截至 2019 年財政年度內支付。富通保險為一間於香港營運的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及與儲蓄相關人壽及醫療保險產品。此項收購已於 2019 年 11 月 1 日完成，自此富通保險成為新創建的一間間接全資附屬公司。

按臨時評估計算，於收購日的所購入資產及所承擔負債的公平值，以及所產生的商譽詳情如下：

	百萬港元
代價（已予調整）	
現金	18,692.2
收購富通保險於上一年度已付的按金	3,120.0
	21,812.2
	臨時公平值
	百萬港元
物業、機器及設備	110.8
無形資產	90.5
收購業務價值	5,825.0
使用權資產	557.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	33,569.5
按公平值透過損益列賬金融資產	2,803.6
衍生金融工具（淨額）	1,512.3
其他非流動資產	724.3
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	1,125.9
與投資相連合約相關的投資	9,168.3
現金及銀行存款及有限制銀行存款	8,586.8
借貸及其他計息負債	(3,548.8)
遞延稅項負債	(299.0)
保險及投資合約負債	(31,543.4)
與投資相連合約相關的負債	(9,330.8)
租賃負債	(559.8)
其他非流動負債	(64.5)
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	(2,411.4)
應付稅項	(80.9)
所購入可識別資產及所承擔負債	16,235.9
收購產生的臨時商譽	5,576.3
	21,812.2
	百萬港元
本年度內以現金結算的收購代價	18,692.2
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	
現金及銀行存款	(8,576.8)
歸屬於投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	(17.7)
本年度內因收購產生的現金流出淨額	10,097.7

因收購產生的臨時商譽為 5,576.3 百萬港元主要來自所收購保險業務的管理層及員工的技能及經驗，以及融合本集團現有的優質產品及服務至具吸引力的保險行業而帶來的利益。

根據香港財務報告準則第 3 號「企業合併」（「香港財務報告準則 3」），於收購日期所產生的商譽，所購入可識別資產及所承擔負債的計量將自收購日期起計一年內最後確定。臨時金額的任何調整（如必要）將於本集團的下一份中期簡明綜合財務報表反映。

11. 業務合併 (續)

- (b) 於 2019 年 7 月，本集團以人民幣 4,010.0 百萬元（相等於約 4,556.8 百萬港元）的代價完成收購一間擁有 49% 權益的合營企業 Silvery Yield Development Limited（「Silvery Yield」）的 51% 股權。因此，Silvery Yield 成為了本集團的全資子公司。已付代價以及在收購日所購入的資產和承擔的負債的公平值的詳細信息如下：

	百萬港元
已付現金代價	4,556.8
合併前在 Silvery Yield 中持有的股權的公平值	4,148.9
	8,705.7

所購入可識別資產及所承擔負債的確認金額

	百萬港元
物業、機器及設備	0.5
持作發展物業	1,087.1
發展中物業	11,867.4
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	1,248.3
現金及銀行存款及有限制銀行存款	4,304.1
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	(5,874.2)
借貸及其他計息負債	(1,664.1)
應付稅項	(0.3)
遞延稅項負債	(2,501.7)
所購入可識別資產及所承擔負債	8,467.1
收購產生的商譽	238.6
	8,705.7

	百萬港元
本年度內以現金結算的收購代價	4,556.8
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(4,304.1)
本年度內因收購產生的現金流出淨額	252.7

收購產生的商譽 238.6 百萬港元歸因於物業發展的預期協同效應、收入增長及未來市場發展。就業務合併而言，本集團確認收益為 925.8 百萬港元，此乃由於按公平值重新計量其在合併前所持 Silvery Yield 股權所致。

12. 資產抵押

於 2020 年 6 月 30 日，資產合計 56,524.0 百萬港元(2019 年：51,612.4 百萬港元)已作為本集團銀行備用信貸額抵押。

13. 或然負債

本集團於 2020 年 6 月 30 日之財務擔保合約為 11,456.2 百萬港元(2019 年：12,383.8 百萬港元)。

14. 結算日後事項

於 2020 年 8 月，新創建與 Bravo Transport Holdings Limited（一間由 Templewater Bravo Holdings Limited、漢思能源有限公司及 Ascendal Group Limited 分別持有約 90.8%，8.6% 及 0.6% 的股權的公司）訂立買賣協議，以代價 32 億港元（以分期付款安排）出售新創建的一家間接全資附屬公司新創建交通服務有限公司的全部已發行股本。該交易至本公告日期尚未完成。於出售事項完成後，預計本集團在 2021 年 6 月 30 日止年度將不需再確認重大出售收益或虧損。

股份合併

於2020年6月23日，(i) 本公司將每四股已發行股份合併為本公司一股股份(每一股為「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數(「股份合併」)；及(ii) 並無本公司股東獲配發任何彼等原可應得且已如前述不獲處理的零碎合併股份，但反之，本公司已向各有關登記股東支付一筆相等於每股合併股份於2020年6月23日(即股份合併生效日期)在聯交所的收市價乘以與該股東原可應得合併股份的分數相同的分數的金額；及(iii) 合併股份在各方面各自享有同等地位。

於2020年6月30日，本公司已發行股份總數為2,549,116,921股。

股息

董事會議決建議向於2020年12月1日名列本公司股東名冊的股東就截至2020年6月30日止年度派發末期現金股息每股1.48港元(2019年：每股0.37港元(股份合併前)/1.48港元(股份合併後))。連同已派發的中期股息每股0.14港元(股份合併前)/0.56港元(股份合併後)(2019年：每股0.14港元(股份合併前)/0.56港元(股份合併後))，截至2020年6月30日止年度每股派息共2.04港元(2019年：每股0.51港元(股份合併前)/2.04港元(股份合併後))。

待相關決議案於2020年11月26日舉行的本公司股東週年大會上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2020年12月21日派發予各股東。

有關2020年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2020年11月19日至2020年11月26日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2020年11月18日星期三下午四時三十分

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183號合和中心54樓

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2020年12月1日星期二下午四時三十分

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183號合和中心54樓

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司以總代價（未計費用）612,671,700 港元於聯交所回購合共 72,089,000 股（股份合併前）本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。

年內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目 (股份合併前)	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2019 年 12 月	4,000,000	10.42	10.16	41,125,380
2020 年 3 月	42,767,000	9.50	7.46	354,893,490
2020 年 4 月	25,322,000	9.10	8.22	216,652,830
	72,089,000			612,671,700

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

新世界中國地產有限公司於 2019 年 11 月 6 日 (票據到期日) 按本金金額贖回 575,359,000 美元 (相等於約 4,487,800,200 港元) 年息率為 5.375% 於 2019 年到期的票據 (股份代號：5824)。

Fita International Limited 於 2020 年 2 月 10 日 (票據到期日) 按本金金額贖回 750,000,000 美元 (相等於約 5,850,000,000 港元) 年息率為 7.000% 於 2020 年到期的票據 (股份代號：4315)。

於年內，本公司並無贖回其任何上市證券。除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於本年度內並無購買或出售本公司的任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於 2020 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用約 4.4 萬名員工。薪酬政策按年進行檢討。本集團因應僱員的個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。對於進修與工作相關課程的僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市的附屬公司的購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或各間附屬公司的股份。

審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程式與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。審核委員會已審閱截至 2020 年 6 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。

本公司之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至 2020 年 6 月 30 日止年度之業績公佈，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公佈作出核證。

企業管治守則

截至2020年6月30日止年內，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」）的所有適用守則條文，惟守則條文A.6.4及E.1.2除外。

守則條文A.6.4乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文A.6.4規定，董事會應就其相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」）的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團巨大規模的員工數量（約4.4萬名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按守則條文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有其他要務未能出席本公司於2019年11月19日舉行的股東週年大會（「股東大會」）。主持股東大會的本公司執行副主席兼總經理（自2020年5月1日起，執行副主席兼行政總裁）鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈「非法定帳目」等有關連的規定

於2019/2020全年業績公告所載之截至2020年6月30日及2019年6月30日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第622章《公司條例》第436條披露之資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長交付截至2019年6月30日止年度財務報表及將在適當時候交付截至2020年6月30日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

主席
鄭家純博士

香港，2020年9月30日

於本公告日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)本公司之非執行董事包括杜惠愷先生、鄭家成先生及紀文鳳小姐；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）、何厚滸先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。