

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)

2020/2021 中期業績公告

業績重點:

- 本集團錄得綜合收入為 35,577.3 百萬港元，升 9.6%。基本溢利為 3,718.6 百萬港元，本公司股東應佔溢利為 1,013.0 百萬港元，分別微跌 5%及 0.4%
- 香港應佔物業合同銷售金額為約 263 億港元，超越本集團訂立的 200 億港元的 2021 財政年度香港合同銷售目標
- 中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣 112 億元，完成本集團訂立的人民幣 200 億元的 2021 財政年度中國內地合同銷售目標的 56%
- 受惠於整體出租率的改善，香港及中國內地總租金收入分別上升 7.1%及 3.6%
- 持續嚴格的成本控制工作，經常性行政及其他營運費用按年減少約 12%
- 本集團通過積極出售非核心資產及業務，持續優化資產組合及回報。於回顧期內，本集團非核心資產出售金額合共約 59 億港元。2021 年 1 月，新創建集團有限公司出售環境業務主要資產作價 65.33 億港元。2020 年 7 月 1 日至 2021 年 2 月底，本集團共出售 128 億港元的非核心資產
- 可動用資金合共約 1,020 億港元，包括現金及銀行結餘約 550 億港元及可動用的銀行貸款約 470 億港元
- 淨負債比率從 2020 年 6 月底的 41.6%降至 40.4%
- 整體融資成本從 2020 財政年度上半年的 4.31%下降至 2.93%
- 2021 財政年度到期的貸款再融資已全數被處理
- 2021 財政年度中期股息：每股 0.56 港元，與 2020 財政年度中期持平（股份合併後），維持現有可持續及漸進式的派息政策

業績回顧

香港物業發展

香港新型冠狀病毒疫情反復，經濟面臨嚴峻考驗。香港政府多次收緊防疫措施，批准預售樓花同意書的時間受到延遲，發展商推盤步伐被迫減慢，售樓進度大幅落後，2020 年僅有約 18,000 個單位獲得預售樓花同意書。然而受惠於本地剛性置業需求強勁，按揭保險成數放寬，加上持續的低按揭利率，2020 年全年一手住宅買賣登記錄得強勁吸納約至 15,000 宗。

於回顧期內，本集團香港物業發展收入包括合作發展項目為 2,764.5 百萬港元及分部貢獻為 1,058.3 百萬港元。物業銷售貢獻主要來自柏巒、尚悅·嶺、迎海系列及傲瀧等住宅項目。

於回顧期內，本集團香港應佔物業合同銷售為約 263 億港元，主要來自柏傲莊、傲瀧、柏蔚山等住宅項目以及長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓項目。截至 2020 年 12 月 31 日，本集團在香港的待售住宅單位合共 203 個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔 129 個。

本集團於 2020 年 10 月推出全城矚目的沙田大圍地鐵站上蓋住宅項目柏傲莊一期及二期，錄得超額認購，成為 1997 年香港回歸後的「新票王」。於回顧期內，賣出逾 2,100 伙單位，套現近 238 億港元，單個項目超越本集團訂立的 200 億港元的 2021 財政年度香港合同銷售目標。項目為本集團 PAVILIA COLLECTION 同系的高端住宅，為近年區內唯一大型新盤。項目地理位置優越，由 7 座住宅大樓組成，提供逾 3,000 伙單位，總樓面面積超過 200 萬平方呎。其中項目配備 28 萬平方呎國際級大型會所及園林，引領城市農莊田園生活模式。柏傲莊第三期已於 2021 年 2 月 1 日提交預售許可申請，預計於 2021 年第二季度推出市場。

本集團於 2020 年 12 月推出長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓項目，樓高 28 層，總樓面面積約 529,000 平方呎，預計 2022 年 4 月落成。項目為本集團於政府宣佈撤銷非住宅物業雙倍印花稅後推出的首個重要項目。於回顧期內，項目已開展銷售，累計銷售 86 伙，應佔物業合同銷售為 15.1 億港元。

截至 2020 年 12 月 31 日，香港未入賬之應佔物業合同銷售收入為 30,944 百萬港元，其中 5,393 百萬港元將於 2021 財政年度下半年入賬，1,729 百萬港元及 23,822 百萬港元將分別於 2022 及 2023 財政年度入賬。預計 2021 財政年度下半年入賬的主要項目為馬頭角臻尚、元朗臻頤及何文田臻樺。預計 2022 財政年度入賬的主要項目為長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓。預計 2023 財政年度入賬的主要項目為沙田大圍柏傲莊一期及二期。

香港物業投資及其他

新型冠狀病毒疫情對香港本地經濟和消費帶來嚴重衝擊，寫字樓租賃市場和零售市場同樣面臨嚴峻考驗。2020年本地失業人數增加超過 13 萬人，破產及清盤申請增加超過 550 宗，大部份跨國及本地企業面臨艱難重組，削減員工人數，同時縮減寫字樓面積。失業率的攀升直接影響本地消費，加之出入境限制令訪港旅客數目驟減，以旅客為目標客群的商場及奢侈品牌受到巨大打擊。

截至 2020 年底，香港整體甲級寫字樓租金下跌 16.6%，創下自 2009 年以來最大的年度跌幅，空置率亦上升至 8.4%。由於租戶普遍物色可節省租賃開支的寫字樓，傳統商業區錄得的租金跌幅較新興商業區大。在家辦公的方式亦將進一步減少需求。零售市場方面，除生活必需品類別銷售錄得增長，其他由旅客主導的行業步入寒冬。商舖空置率上升對核心區街舖及優質購物中心的租金構成下調壓力。核心區街舖租金全年已下跌 36.8%，優質購物中心租金則回落 31.6%。

於回顧期內，本集團香港物業投資收入為 1,440.0 百萬港元，上升 7.1%。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 的整體出租率穩步提升。

面對新常態，本集團採取靈活的租賃安排維持寫字樓出租率並提高租金收入。通過提前洽談續租合約、提供免租期和共享辦公空間及設施等方式，吸引現有優質租戶延長租期。例如，本集團於新世界大廈內設置「NeWork」多功能會議室、共享辦公空間及休閒區，租戶可根據需要租用空間及使用設施。不僅為預算和辦公空間有限的租戶提供便利，而且為本集團增加租金收入來源。同時，本集團積極在新世界生態圈中尋找目標客戶，並提供網上虛擬看樓服務。

儘管受到防疫政策收緊和國內外旅客減少的影響，K11 因其獨特的文化零售模式依然受到本地消費者的青睞。於回顧期內，香港 K11 Art Mall 和 K11 MUSEA 銷售額增長 56%，遠遠超越香港零售銷售的整體表現。K11 MUSEA 金卡會員人數增加 358%，會員銷售額同期提升 156%。其中，K11 MUSEA 有 10 個零售品牌和 11 個餐飲品牌逆市開業，搶佔本地市場零售市場。

香港土地儲備

香港房屋供應持續短缺，香港政府近年更將公私營房屋比例由 6:4 改成 7:3，供應聚焦於公營房屋，私人住宅土地供應大幅減少，不論是新增用地或滾存用地，供應量連年下跌，並可能長期維持低位。2020 年度可供推售的住宅地皮僅有 15 幅。香港政府著力推動多方面土地政策，如「土地共享先導計劃」及新發展區等釋放土地發展潛力並增加土地供應。

本集團積極通過公開招標、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。

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 935 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 446 萬平方呎。同時，本集團持有合共約 1,646 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

土地儲備區域分佈 於 2020 年 12 月 31 日	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)
香港島	448.4	-	448.4
九龍	1,842.1	1,118.5	2,960.6
新界	2,171.5	3,767.4	5,938.9
總計	4,462.0	4,885.9	9,347.9

農地儲備區域分佈 於 2020 年 12 月 31 日	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
元朗區	12,377.5	11,378.7
北區	2,488.8	2,184.1
沙田區及大埔區	1,933.6	1,879.7
西貢區	1,180.0	1,019.8
總計	17,979.9	16,462.3

經過歷時兩年的強制拍賣法律程序後，本集團於 2020 年 10 月以底價 47.76 億港元成功統一北角英皇道 277 至 291 號商住物業「皇都戲院大廈」合作項目的業權，正式成為該地段的業權持有人，同時開展香港近年少有、由私人發展商主導的大型古蹟保育項目。項目土地面積約 3.6 萬平方呎，目前已開始勘探工程，並聘請了國際及本地精英建築保育團隊為項目制定保育及發展計劃。

另一方面，本集團正積極就 9 個分別位於元朗及粉嶺、總樓面面積約 187 萬平方呎之農地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。

本集團早前宣佈分階段提供 300 萬平方呎農地予非政府組織及／或香港政府，用作興建创新型社會房屋予基層家庭。香港社企「要有光」為該項計劃的首個受惠機構，將於天水圍興建全港首個「光村」，旨在減輕基層人士的住屋負擔。「光村」的前期規劃工作已完成，正待城市規劃委員會通過相關申請，將盡快展開建築工程。同時，本集團亦與其他非牟利機構及香港政府相關部門保持緊密溝通，當中兩個項目已展開前期規劃工作，現時進度良好。本集團期望為相關社會房屋項目注入獨特而創新的元素，藉此為香港下一代建立更優秀的社區，造福社群及基層。

中國內地物業發展

於回顧期內，中國內地房地產市場已完全走出疫情影響，進入正常運行軌道。受熱點城市房價、地價的不穩定預期增加影響，中央政府多次召開會議強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期，確保房地產市場平穩健康發展。與此同時，中央政府保持房地產金融政策的連續性、一致性和穩定性，加快建立房地產金融長效管理制度，房地產金融監管整體呈現逐漸收緊態勢。

國家統計局公佈數據顯示，2020年中國內地住宅的銷售面積為15.5億平方米，同比增長3.2%；住宅銷售金額為人民幣15.5萬億元，同比增長10.8%。

於回顧期內，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為10,030.1百萬港元及分部業績3,056.4百萬港元。貢獻主要來自廣州、佛山、寧波、瀋陽等住宅項目。

於回顧期內，本集團中國內地整體物業合同銷售面積約38萬平方米，總銷售金額為人民幣112億元，整體住宅合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣39,000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76%；其次為中部地區，達13%。貢獻主要來自大灣區的住宅項目如廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園、深圳太子灣·灣璽等。

合同銷售地區分佈	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)
於2020年12月31日				
南部地區（即大灣區）	143.4	7,359.2	57.9	1,218.7
中部地區	3.1	61.7	96.8	1,338.3
東部地區	-	-	5.4	137.5
北部地區	11.4	405.3	3.9	39.4
東北部地區	56.2	613.5	1.9	30.9
總計	214.1	8,439.7	165.9	2,764.8

隨著大灣區的發展逐步深化，廣州開啟東進戰略，增城迎來快速發展。於回顧期內，本集團推出新地標項目廣匯新世界金融中心和住宅部份廣匯尊府。廣匯新世界金融中心是本集團於廣州東部打造的首個集住宅、寫字樓、酒店、商業於一體的城市綜合體。項目作為本集團於大灣區佈局中至關重要的標杆之作，將打開本集團位於廣州東部的宏大戰略版圖。

本集團繼續落實出售非核心資產的策略，物色合適機遇，優化業務組合，將資源投放於高增長和高潛力的核心業務。於2020年12月底，本集團以人民幣13.3億元出售武漢光谷新世界綜合體中的武漢光谷T1寫字樓項目。本集團將持續經營武漢業務，精細化運營武漢新世界國貿大廈、武漢新世界中心K11及武漢K11 Select等多個優質項目，同時武漢時代●新世界項目A亦已全面加速啟動。

截至2020年12月31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10,754百萬元，其中人民幣1,428百萬元將於2021財政年度下半年入賬，人民幣9,028百萬元及人民幣298百萬元將於2022及2023財政年度分別入賬。

於回顧期內，本集團的中國內地項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積為約41.7萬平方米，主要位於寧波和武漢。預期2021財政年度下半年項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積將達到約55.3萬平方米。

2021 財政年度上半年中國內地項目竣工 — 物業發展

地區	項目/樓面面積 (平方米)	住宅	商業	寫字樓	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
佛山	廣佛新世界莊園 CF27B	30,210	-	-	30,210	30,210
深圳	太子灣 DY02-02 地塊	-	24,692	54,797	79,489	79,489
寧波	寧波新世界廣場 7-10 號 地塊	138,520	25,973	-	164,493	238,483
鞍山	鞍山新世界花園二期 B1	9,297	-	-	9,297	9,297
總計		178,027	50,665	54,797	283,489	357,479

2021 財政年度上半年中國內地項目竣工 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	商業	寫字樓	酒店	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
武漢	武漢新世界中心三期 - 武漢 K11	52,019	51,319	-	103,338	157,295
瀋陽	瀋陽貝爾特酒店	-	-	29,924	29,924	29,924
總計		52,019	51,319	29,924	133,262	187,219

2021 財政年度下半年中國內地項目竣工計劃 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (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 CF35	2,720	-	-	-	2,720	3,434
	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	74,681
深圳	太子灣 DY02-04 地塊	-	54,726	24,840	-	79,566	79,566
寧波	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	46,428
北京	北京新景商務樓	-	-	9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽	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
	鞍山新世界花園二期 B2	19,367	-	-	-	19,367	19,367
總計		329,645	54,726	66,048	81,617	532,036	634,159

2021 財政年度下半年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
		商業		(包括 車庫)
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C - 1	21,160		21,160
總計		21,160		21,160

中國內地物業投資及其他

於回顧期內，隨著新型冠狀病毒疫情防控形勢不斷好轉，中國內地經濟社會發展逐步向好，擴大內需戰略和各項促進消費的政策顯效發力，市場銷售不斷改善，商業模式創新發展，消費結構持續升級，居民消費需求逐步釋放。

國家統計局公佈數據顯示，2020年社會消費品零售總額為人民幣391,981億元，較去年同期下降3.9%，其中第三、四季度增速轉正。商品零售恢復速度快於整體消費市場，連續6個月同比正增長。升級類商品零售表現亮眼，受到全球疫情的影響以及出境游受限，中國內地的奢侈品市場份額由2019年的11%增長到2020年的20%。

於回顧期內，本集團在中國內地物業投資收入達到874.6百萬港元，上升3.6%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

於回顧期內，受惠於中國內地消費復甦趨勢強勁，分別位於上海、武漢、廣州、瀋陽四座城市的本集團擁有或管理的5個K11購物藝術館銷售額較去年同期上升35%。其中上海K11的銷售額較去年同期增長37%，增長趨勢在年底尤其強勁，2020年12月，上海K11銷售額升22%，創下開幕以來12月最高銷售記錄；瀋陽K11錄得增長50%。2020年8月，四地K11聯合舉辦一連三日的綫上和綫下「潮奢藝學不打烊」活動，K11 GO全國會員小程序綫上直播活動，聯動綫下多元主題場景，活動期間帶動K11的總銷售額同比增長4倍。

本集團位於武漢的第二個購物中心項目，武漢K11 Art Mall II館及Avenue 11於2020年年底正式開幕，開幕首兩日吸引超過11萬客流量。作為疫情發生以來首個在武漢亮相的大型商業綜合體，為武漢及華中地區帶來全新的文化創意和商業活力，振興市場，釋放更多消費力。此項目與位於武漢光谷的K11 Select發揮協同效應，全面覆蓋區內不同年齡層的消費者。項目總樓面面積約13.4萬平方米，涵蓋8.3萬平方米的K11 Art Mall和5.1萬平方米K11 ATELIER寫字樓，以及K11旗下首個室外休閒步行街Avenue 11，提升華中地區的商業格局，引領零售消費市場。

本集團積極投資中國內地，開發嶄新消費模式及辦公空間，將會有一系列由K11品牌運營的綜合體陸續落成開業，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，及重點一、二綫城市如北京、上海、杭州和寧波等，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及重點城市的發展。

中國內地土地儲備

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團於中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 614 萬平方米可作即時發展，其中約 348 萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目主要分佈於廣州、深圳、佛山、武漢、上海、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 531 萬平方米，51%位於大灣區，住宅約為 173 萬平方米。

土地儲備區域分佈	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)
於 2020 年 12 月 31 日		
南部地區 (即大灣區)	2,728.2	1,790.6
中部地區	617.1	281.1
東部地區	896.8	150.0
北部地區	610.2	254.5
東北部地區	1,286.8	1,001.3
總計	6,139.1	3,477.5
其中，核心項目	5,313.8	2,799.9

本集團根據自身節奏和市場規律，穩健加大對中國內地的投資，拓展一綫及快速發展的城市，重點佈局大灣區，不斷完善長三角及京津冀地區的戰略佈局，並通過公開招拍掛、與不同企業合作及城市更新等多元化渠道拓展土地儲備。

2020 年 8 月，本集團成功以人民幣約 41.11 億元投得上海黃浦區淮海中路地塊，項目不包括車庫的總樓面面積約 10 萬平方米，位於淮海中路商圈核心位置，並且為 20 多年來淮海路一綫推出的第一塊土地，具絕佳交通優勢。項目將會被打造成为藝術性與現代感兼具的高端商業綜合體，完善本集團於長三角地區的戰略佈局。

2020 年 12 月，本集團成功摘取廣州市番禺區南站教育地塊，項目總建築面積約 12 萬平方米，這是本集團於內地取得的第一宗教育用地，亦是邁向多元化、進一步構建新世界生態圈的重要里程碑。本集團將與具有近百年歷史的英國博耐頓學校 (Benenden School) 進行獨家合作，融合雙方團隊的豐富辦學及物業發展經驗，將項目打造成爲一所既傳承優秀傳統又具有前瞻性的世界一流雙語國際學校。項目於 2021 年 1 月 21 日奠基動工，預計 2023 年首期開學。

2020 年 12 月，本集團的廣州花卉市場城市更新項目正式動工，項目位於廣州西翼中央商務區白鵝潭核心生活區，毗鄰本集團多個住宅項目，地理位置優越，交通優勢明顯。項目將建成總建築面積達 34 萬平方米的大型國際住宅社區，預計 2023 年下半年推出市場。

酒店營運

自 2020 年 2 月以來，全球旅遊業受新型冠狀病毒疫情重挫。酒店、航空公司及旅行社等企業的業務需求空前大跌。世界各國實施多項社交距離限制措施及出入境限制令以控制疫情，令情況雪上加霜，大大打擊全球經濟、旅遊、交通運輸、酒店等各行各業。

為遏制疫情蔓延，香港政府亦實施類似規定及限制，包括禁止外遊、關閉邊境、強制檢疫等。香港所有主要客源市場入境過夜旅客人數按年下跌逾 90%，而市場每間可出租客房收入整體按年下跌超過 50%。客房業務極為依賴本地住宿套餐銷情。由於香港政府不斷收緊社交距離措施，例如下午六時後停止堂食服務、最多兩人同坐一桌及每場餐飲宴會設 20 人上限，餐飲企業亦大受影響，紛紛推出不同折扣及於線上平台進行推廣，以在逆境中求存。

中國內地方面，中央政府採取果斷措施，疫情得到有效控制。於回顧期內，中國內地酒店業務早於 2020 年 8 月開始恢復，比其他地區更快重回軌道。隨著國內旅遊需求增加，本集團於中國內地的多間酒店於 2020 年 12 月錄得正營業毛利，業務向好發展。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 18 間酒店物業，提供 7,503 間客房。

新創建集團有限公司（「新創建」）的四大核心業務

新創建的核心業務為道路、航空、建築及保險。於回顧期內，相關業務保持穩健發展，表現逐步回升，部份業務依然受到新型冠狀病毒疫情影響。

道路

自中國內地免收通行費政策於 2020 年 5 月結束後，交通流量及路費收入均隨即迅速回升，加上中國內地經濟亦迅速重上軌道，於回顧期內，道路組合整體交通流量及路費收入分別上升 9% 及 8%。道路業務業績上升，其中來自新創建近年於華中地區收購的三條高速公路（即隨岳南高速公路、隨岳高速公路及長瀏高速公路）的貢獻持續保持平穩。

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）為新創建的四條主要高速公路，合共為道路業務貢獻約 80%。整體交通流量於回顧期內穩定增長 4%。

於 2020 年 12 月 31 日，新創建道路組合的整體平均剩餘特許經營年期約為 10 年。較長的剩餘特許經營年期預期可於未來數年為新創建提供可持續收入及現金流。

航空

航空業務主要透過新創建的全方位租賃服務平台 Goshawk 從事商務飛機租賃業務。於回顧期內，儘管新型冠狀病毒嚴重打擊航空業，但航空業務業績仍保持平穩。

全球各地因應新型冠狀病毒繼續實施旅遊限制，導致營商環境持續受壓，但中國國內航班逐步恢復及中央政府設立「航空旅遊氣泡」，令航空業得到一定支持。中國國內客流量及需求水平自 2020 年 4 月低位逐步回升。於回顧期內，Goshawk 繼續按個別情況給予客戶租金延期，至於新的租金延期申請數字亦有所回落，多個租金延期個案已悉數償還。航空公司客戶平均收款率由 2020 年第二季度的 68% 持續改善至 2020 年第四季度的 82%，並於回顧期內保持平穩於 76%。於回顧期內，Goshawk 擁有飛機的使用率為 99%。

作為全球領先的商務飛機租賃公司，Goshawk 繼續以年輕機齡及擁有長租約的受歡迎機隊為主，並以嚴謹方針，建立來自世界各地的多元化客戶組合。於 2020 年 12 月 31 日，連同直接向兩家主要飛機製造商訂購的 40 架窄體客機訂單（計劃於 2023 年至 2025 年付運），Goshawk 擁有、管理及承諾購買的飛機共有 224 架，合共估值約為 101 億美元，因承諾購買的飛機數目減少及飛機組合的合共市值下降而低於去年同期的 121 億美元。於 2020 年 12 月 31 日，其擁有的 162 架飛機的平均機齡為 5.0 年，平均剩餘租期為 5.9 年，客戶群遍佈全球 34 個國家的 61 家航空公司。

於回顧期內，Goshawk 繼續實施審慎的財務政策，維持穩健的財政基礎。於 2020 年 12 月 31 日，除保持債務到期狀況均衡外，Goshawk 備有 15 億美元的現金及可動用銀行信貸額。Goshawk 的飛機組合多元化、機齡年輕及流動性高，當中窄體客機佔機隊的 79%，而租期屆滿分佈分散令減值機會下降，加上嚴謹的風險管理措施，使 Goshawk 能夠保持在相對較低的風險狀況，度過艱難時期。

建築

於回顧期內，建築業務業績減少，主要由於確認的毛利較去年同期減少。新型冠狀病毒令招標項目延遲推出市場，建築業務的手頭合約總值下跌 15% 至約 450 億港元，而於回顧期內有待完成的工程下降 22% 至 296 億港元。在有待完成的工程中，64% 來自私營商業及住宅項目，其餘 36% 來自政府及機構相關項目。實現長遠穩定增長的關鍵在於平衡項目來源。於回顧期內獲授的新項目約 10 億港元，包括但不限於大嶼山竹篙灣臨時檢疫設施的設計及建築工程，以及上水公營房屋發展計劃的地基工程。

保險

儘管新型冠狀病毒及封關令來自中國內地旅客的業務大受打擊，富通保險仍持續透過推出新的保險產品以令創新的產品組合更加豐富，例如「伴您同行」個人意外保障計劃，提供切合人生各個階段的專屬保障項目並可自動調整保障範圍；「按您想」壽險計劃，推出時為市場首創內置保單逆按揭功能的人壽保險計劃；及推出「守護 168」危疾保障計劃（加強版）。新產品促使香港業務年度化保費等值攀升 49%。總保費收入保持穩定於 49.352 億港元，整體年度化保費等值下跌 13% 至約 9.319 億港元，新業務價值為 2.355 億港元，而新業務價值利潤率（即新業務價值佔年度化保費等值的百分比）為 25%。

於 2020 年 12 月 31 日，富通保險財務狀況穩健，償付比率為 553%，遠高於最低監管要求的 150%。內含價值按年同期增長 16% 並上升至 2020 年 12 月 31 日的 200 億港元（於 2019 年 12 月 31 日：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 756 億港元及 197 億港元。同時，穆迪將富通保險的保險公司財務實力評級維持於 A3/穩定，而惠譽亦對富通保險的保險公司財務實力評級定為 A-，並予其評級展望為穩定，更加展現出富通保險的財務實力雄厚。

展望

2021 年是中國「十四五」規劃的開局之年，亦是開啟全面建設社會主義現代化國家的新征程。中國內地經濟將運行在合理區間，就業及物價保持基本穩定，同時加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局。香港經濟將會受惠於持續刺激經濟的措施、疫情受控和疫苗面世，預期 2021 年下半年逐步復蘇。

香港物業發展方面，2021 年將會有多達 31,000 個預售樓花推出市場，由於利率低企、供需失衡、貸款政策利好等原因，一手市場的價格及成交量將依然強勁。本集團位於香港沙田大圍港鐵站的柏傲莊第三期將待預售樓花同意書批出後於 2021 年第二季度登場，加上第一期及第二期的剩餘單位，涉逾 900 個住宅單位。本集團將持續推售長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓，另外位於西九龍永康街、總樓面面積約 360,000 平方呎的寫字樓項目，計劃於 2022 財政年度推售。

香港物業投資方面，預期整體甲級寫字樓租金將在 2021 年繼續整合下跌，空置率仍會攀升。租金回落反而有助增加香港的競爭力，令香港成為更吸引的營商地點。中資企業於香港進行第二上市及大灣區開展「跨境理財通」，將吸引更多內地金融機構及相關行業於香港開設辦公室，有助支持中期的寫字樓租賃需求。零售方面，疫情無可避免地改變消費者的購物模式，加上疫情打擊及香港與中國內地的奢侈品價格差距逐步收窄，將導致訪港旅客群出現結構性改變。短期而言，香港零售市場將倚重本地消費需求，中期則有望受惠於大灣區一小時生活圈概念帶來的潛在購物需求。

本集團備受期待的全港最大零售餐飲及娛樂綜合體「11 天空」將自 2022 年起分階段開放。項目總樓面面積達 380 萬平方呎，與港珠澳大橋和香港國際機場擴建後的二號客運大樓無縫連接，並興建交通延至東涌市中心，交通便捷，四通八達。項目是本集團繼尖沙咀 Victoria Dockside 後，另一萬眾矚目的地標式綜合性發展項目，總投資額高達 200 億港元。其中零售餐飲部份佔地 266 萬平方呎，雲集超過 800 家店鋪，涵蓋逾 120 種餐飲概念；娛樂休閒部份設有全港最大的室內娛樂區，首度落戶香港的 KidZania 親子樂園以及全球最長的室內外小型賽車場 SkyTrack 等。寫字樓部份，項目設有三幢 K11 ATELIER 甲級寫字樓，已成功吸引財富管理及醫養業界優質租戶，服務本港以及大灣區的客戶。

本集團的長沙灣瓊林街甲級寫字樓 A 座將於 2021 年開始預租工作，總樓面面積約 630,000 平方呎，預計落成時間為 2023 年，將會為本集團提供額外的租金收入。

中國內地物業發展方面，堅持房住不炒，建立長效機制的政策將會繼續得以貫徹，隨著相關房地產金融監管趨嚴，2021 年土地市場的競拍熱度將會下降，但熱點城市的優質地塊激烈競爭，城市更新熱度增強。本集團旗下的中國內地物業旗艦新世界中國地產有限公司（「新世界中國」）營運總部落戶廣州，將藉助本集團橫跨粵港兩地的開發、運營、品牌、資金方面的優勢，帶動自身和關聯產業、人才、技術和資金等資源加速企業本地化，發揮各項經驗優勢與本地化帶來的高效執行力，助力本集團的大灣區發展戰略。

本集團擁有多元化業態的優勢，包括文化零售、酒店、地產、醫療養老、教育、金融服務、保險、企業加速器等領域，善用豐富資源，發揮品牌聯動優勢，構建新世界生態圈，助推中國內地城市高質量發展。跟隨國家推動城市更新的步伐，本集團積極參與城市更新，憑藉良好的運營實力與團隊經驗優勢，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，解決城市發展不平衡不充分的問題。

中國內地物業投資方面，隨著構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，擴內需、促消費政策將持續起效發力，消費市場穩定回復的基礎將更加牢固，延續回升向好態勢。K11 作為全球首個將「藝術·人文·自然」三大核心元素融合的原創品牌。K11 獨特的品牌理念將藝術和商業融入辦公室及住宅房地產項目中，並在大中華區以至世界擁有多個品牌。K11 體現本集團對革新，創作和文化的不懈追求，為中國千禧世代塑造嶄新國際定位，建立智慧交流。預計至 2025 財政年度，K11 的足跡將遍佈大中華地區的十個重點城市，合共 38 個項目，總樓面面積達 284.6 萬平方米。本集團的經常性租金收入將持續提升，使業務表現有更多穩定的增長動力。

新創建以道路、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。新創建將貫徹審慎的業務及財務策略以鞏固根基，繼續物色新的投資機遇，包括在華中地區及大灣區等地對準急售資產及增長前景可觀的商機。同時，新創建將繼續不時審視及把握時機優化業務組合。

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。於回顧期內，本集團已完成出售合共約 59 億港元的非核心資產，即新創建出售香港巴士業務的全部權益及新世界中國出售武漢光谷寫字樓項目。2021 年 1 月，新創建出售環境業務主要資產作價 65.33 億港元。2021 財政年度至 2021 年 2 月底，本集團共出售 128 億港元非核心資產。本集團有信心完成 130 至 150 億港元的 2021 財政年度的非核心資產出售目標。

本集團財務穩健，於 2020 年 12 月 31 日，可動用資金合共約 1,020 億港元，其中現金及銀行存款約 550 億港元，可動用的銀行貸款約 470 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，於回顧期內的經常性行政及其他營運費用按年減少約 12%。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。

2020 年是本集團成立 50 周年，這一年是非比尋常的一年，也是挑戰與機遇共存的一年，本集團始終懷抱著勇氣，憑藉穩固根基和創新思維，尋路向前。本集團設立香港製造的口罩生產綫，日產口罩 20 萬隻，向香港、中國內地及其他國家和地區捐助超過 1,700 萬隻口罩，並以嶄新的自助提取機方式派發口罩予香港 4 萬個低收入家庭。保育香港北角皇都戲院，讓 68 年的傳奇重生，從而啟發下一代年輕思維。通過提供土地與社企合作發展創意社會房屋援助有住屋需求的市民。全港首個農莊田園遊活環保住宅項目柏傲莊熱銷，成為自 1997 年回歸後收票最多的新盤。

2021 年本集團的核心策略是專注、步伐一致、進取。專注核心業務，增加市場佔有率；與集團的整體發展目標步伐一致，繼續完善新世界生態圈；確立進取的目標，不斷進步、不斷成長。本集團將會繼續立足香港，聚焦大灣區，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 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	120,551.8	116,458.6
新創建（股票代號：0659）	14,141.3	15,787.0
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）	(1,139.8)	(740.9)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	107,550.3	101,412.5

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之人民幣存款匯兌港元時產生。於2020年12月31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盈利14,022.0百萬港元已於權益確認。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。儘管債務淨額增加，本期之財務費用減少至1,547.7百萬港元。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。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及遠期啟動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12月31日持有未到期的交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約總金額約為10,460.0百萬港元，及持有未到期的衍生工具為16,500.0百萬港元（包括用作對沖的利息掉期合約16,500.0百萬港元）及325.0百萬美元（相等於約2,535.0百萬港元）。

於2020年12月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共700.0百萬美元（相等於約5,460.0百萬港元）年息率為4.80%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本債券，發行價為本金額的100.00%，所得款項淨額合共為695.1百萬美元（相等於約5,421.8百萬港元）。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。

於2020年12月31日，本集團之現金及銀行存款（包括有限制銀行存款）為54,848.2百萬港元（2020年6月30日：67,435.6百萬港元），綜合債務淨額為120,551.8百萬港元（2020年6月30日：116,458.6百萬港元）。債務淨額與權益比率為40.4%，較2020年6月30日減少1.2百分點。

於 2020 年 12 月 31 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 157,345.4 百萬港元（2020 年 6 月 30 日：166,260.6 百萬港元）。於 2020 年 12 月 31 日的短期銀行和其他借貸為 18,054.6 百萬港元（2020 年 6 月 30 日：17,633.6 百萬港元）。於 2020 年 12 月 31 日及 2020 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 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
1年內	50,953.2	54,068.1
第2年	29,849.0	16,575.5
第3 - 5年	64,577.6	81,485.2
第5年後	30,020.2	31,765.4
	175,400.0	183,894.2

本集團於2020年12月31日的權益增加至 298,634.2 百萬港元，而於2020年6月30日為279,745.1 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

於2020年8月21日，新創建的間接全資附屬公司NWS Service Management Limited與Bravo Transport Holdings Limited訂立一份買賣協議，以出售新創建交通服務有限公司（「新創建交通」）全部已發行股本，代價總額為32億港元（含分期付款安排及調整）。此出售已於2020年10月完成，本集團不再持有新創建交通的任何股權。

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

		截至12月31日止六個月	
	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收入	2	35,577.3	32,464.4
銷售成本		(26,262.4)	(20,199.7)
毛利		9,314.9	12,264.7
其他收入		90.5	95.7
其他收益，淨值		664.8	1,472.6
銷售及推廣費用		(1,198.6)	(1,022.3)
百貨營運費用		(644.4)	(695.3)
行政及其他營運費用		(3,209.7)	(3,309.6)
金融資產的重疊法調整		(895.1)	(137.8)
投資物業公平值變動		92.0	(2,269.2)
營業溢利	3	4,214.4	6,398.8
財務收入		1,419.3	1,345.7
財務費用		(1,547.7)	(2,229.8)
		4,086.0	5,514.7
應佔業績			
合營企業		411.2	910.5
聯營公司		341.4	333.0
除稅前溢利		4,838.6	6,758.2
稅項	4	(2,320.2)	(3,662.8)
本期溢利		2,518.4	3,095.4
應佔：			
本公司股東		1,013.0	1,017.3
永續資本證券持有人		1,070.7	800.8
非控權股東權益		434.7	1,277.3
		2,518.4	3,095.4
中期股息每股0.56港元 (2019: 每股0.56港元)		1,421.7	1,431.3
每股盈利(港元)	5		(經調整)
基本		0.40	0.40
攤薄		0.40	0.40

簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
本期溢利	2,518.4	3,095.4
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淨額	(36.1)	(281.0)
由物業、機器及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估	1,784.2	-
重新計量離職後福利責任	3.1	(3.6)
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	332.8	(422.7)
出售附屬公司時撥回儲備	99.1	0.7
出售合營企業權益時撥回儲備	(22.5)	-
出售/出售部份聯營公司權益時撥回儲備	9.1	(14.5)
註銷附屬公司時撥回儲備	-	(0.1)
停止將一家附屬公司綜合入賬時撥回的儲備	(10.3)	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	1,878.1	(747.0)
現金流量/公平值對沖	(221.5)	43.8
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	895.1	137.8
換算差額	12,258.0	(2,236.6)
本期其他全面收益	16,969.1	(3,523.2)
本期全面收益總額	19,487.5	(427.8)
應佔：		
本公司股東	16,456.2	(1,866.5)
永續資本證券持有人	1,070.7	800.8
非控權股東權益	1,960.6	637.9
	19,487.5	(427.8)

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		190,916.8	169,717.5
物業、機器及設備		21,451.0	30,099.9
使用權資產		7,049.8	8,514.7
無形特許經營權		14,647.0	14,005.1
無形資產		8,352.4	8,427.6
收購業務價值		5,495.4	5,651.5
遞延獲取保單成本		1,199.1	688.2
合營企業權益		42,061.1	43,013.3
聯營公司權益		15,703.1	21,143.7
按公平值透過損益列賬金融資產		16,951.4	13,488.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		44,470.7	39,131.2
衍生金融工具		922.8	2,154.2
持作發展物業		34,699.9	35,424.0
遞延稅項資產		1,443.5	1,120.0
其他非流動資產		16,148.6	25,344.7
		421,512.6	417,924.0
流動資產			
發展中物業		61,758.5	48,657.7
待售物業		19,423.3	17,724.1
存貨		625.1	685.1
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	6	34,987.9	35,188.9
與投資相連合約相關的投資		10,458.5	9,053.6
按公平值透過損益列賬金融資產		965.8	1,140.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		449.5	528.1
衍生金融工具		687.3	0.7
有限制銀行存款		226.0	144.4
現金及銀行存款		54,622.2	67,291.2
		184,204.1	180,414.3
非流動資產列為待售資產	7	10,773.6	1,857.6
		194,977.7	182,271.9
總資產		616,490.3	600,195.9

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		78,227.0	78,225.7
儲備		147,292.1	134,797.6
股東權益		225,519.1	213,023.3
永續資本證券		42,552.0	37,092.0
非控權股東權益		30,563.1	29,629.8
總權益		298,634.2	279,745.1
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債		128,716.1	134,787.9
租賃負債		5,307.1	5,759.4
保險及投資合約負債		16,377.6	14,454.8
與投資相連合約相關的負債		173.8	168.2
遞延稅項負債		10,831.1	11,545.6
衍生金融工具		858.7	943.4
其他非流動負債		112.5	182.1
		162,376.9	167,841.4
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	8	56,962.2	54,101.2
長期借貸及其他計息負債之即期部份		32,898.6	36,434.5
短期借貸及其他計息負債		19,797.5	20,166.6
租賃負債		1,130.0	1,227.9
保險及投資合約負債		22,328.1	20,445.3
與投資相連合約相關的負債		10,458.5	9,053.6
衍生金融工具		219.9	104.8
即期應付稅項		11,671.6	11,067.4
		155,466.4	152,601.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	7	12.8	8.1
		155,479.2	152,609.4
總負債		317,856.1	320,450.8
總權益及負債		616,490.3	600,195.9

附註：

1. 編製基準及會計政策

截至 2020 年 12 月 31 日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務報表」）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。中期財務報表應與 2020 年 6 月 30 日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至 2020 年 6 月 30 日止年度的年報所載列者貫徹一致。

(a) 採納新訂準則及準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至 2021 年 6 月 30 日止財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

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 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
財務報告概念框架 2018	修訂財務報告概念框架

採納該等新訂準則及準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 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 2021 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 及香港財務報告準則第 17 號的修訂	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 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 4 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	利率基準改革 - 第二階段
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
香港財務報告準則的修訂 會計指引第 5 號（修訂）	香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進 共同控制合併的合併會計法

香港財務報告準則第 17 號「保險合約」（「香港財務報告準則 17」）及香港財務報告準則 17 的修訂

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。於 2020 年 10 月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則 17 的修訂，將有關準則推遲至於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效，並就首次應用香港財務報告準則 17 提供額外過渡寬免。本集團尚未對新準則進行詳細評估。

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. 收入及分部資料

本期內確認之收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收入		
物業發展	12,794.6	11,986.6
物業投資	2,314.6	2,188.5
道路	1,646.1	1,430.8
建築	10,844.9	8,186.4
保險	4,583.7	1,998.6
酒店營運	429.9	838.7
其他	2,963.5	5,834.8
總額	35,577.3	32,464.4

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不時審閱。

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。

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	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
截至2020年12月31日止六個月									
總收入	12,795.4	2,397.0	1,646.1	-	13,514.4	4,583.7	429.9	3,065.1	38,431.6
內部分部	(0.8)	(82.4)	-	-	(2,669.5)	-	-	(101.6)	(2,854.3)
對外收入	12,794.6	2,314.6	1,646.1	-	10,844.9	4,583.7	429.9	2,963.5	35,577.3
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	12,730.4	-	1,646.1	-	-	-	166.5	2,354.3	16,897.3
- 一段時間內確認	64.2	-	-	-	10,844.9	310.8	263.4	609.2	12,092.5
	12,794.6	-	1,646.1	-	10,844.9	310.8	429.9	2,963.5	28,989.8
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	2,314.6	-	-	-	-	-	-	2,314.6
- 保險收入	-	-	-	-	-	4,272.9	-	-	4,272.9
	-	2,314.6	-	-	-	4,272.9	-	-	6,587.5
	12,794.6	2,314.6	1,646.1	-	10,844.9	4,583.7	429.9	2,963.5	35,577.3
分部業績 (附註b)	4,004.1	1,270.4	942.7	(12.0)	335.3	433.8	(420.3)	(990.3)	5,563.7
其他收益/(虧損), 淨值 (附註c)	66.6	15.5	4.2	-	23.5	911.1	29.6	(385.7)	664.8
投資物業公平值變動	-	106.3	-	-	-	-	-	(14.3)	92.0
金融資產的重估法調整	-	-	-	-	-	(895.1)	-	-	(895.1)
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(568.1)
營業溢利									4,857.3
財務收入									726.4
財務費用									(1,497.7)
									4,086.0
應佔業績									
合營企業 (附註d)	119.5	(55.2)	372.7	(144.2)	-	-	(246.0)	364.4	411.2
聯營公司	(8.9)	(35.3)	111.5	-	131.2	-	-	142.9	341.4
除稅前溢利									4,838.6
稅項									(2,320.2)
本期溢利									2,518.4
於2020年12月31日									
分部資產	130,070.2	197,230.4	15,555.3	6,333.4	16,671.0	62,475.3	12,826.9	42,203.3	490,365.8
合營企業權益	14,206.2	10,988.0	4,329.3	923.9	-	-	4,458.4	7,155.3	42,061.1
聯營公司權益	5,780.1	1,752.4	2,848.0	-	54.5	-	-	5,268.1	15,703.1
未分攤資產									68,360.3
總資產									616,490.3
分部負債	33,252.1	3,956.0	762.1	-	10,288.0	41,770.3	899.7	11,302.1	102,230.3
未分攤負債									215,625.8
總負債									317,856.1
截至2020年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	5,761.9	5,847.4	50.6	-	1,437.7	49.8	324.4	162.7	13,634.5
折舊及攤銷	34.2	33.6	539.5	-	55.5	255.5	278.7	654.2	1,851.2
耗蝕虧損及虧損折讓	-	-	-	-	-	39.7	-	346.8	386.5

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	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
截至2019年12月31日止六個月									
總收入	11,986.6	2,305.8	1,430.8	-	11,170.3	1,998.6	838.7	5,932.5	35,663.3
內部分部	-	(117.3)	-	-	(2,983.9)	-	-	(97.7)	(3,198.9)
對外收入	11,986.6	2,188.5	1,430.8	-	8,186.4	1,998.6	838.7	5,834.8	32,464.4
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	11,924.8	-	1,430.8	-	-	-	398.0	4,216.2	17,969.8
- 一段時間內確認	61.8	-	-	-	8,186.4	111.3	440.7	1,618.6	10,418.8
	11,986.6	-	1,430.8	-	8,186.4	111.3	838.7	5,834.8	28,388.6
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	2,188.5	-	-	-	-	-	-	2,188.5
- 保險收入	-	-	-	-	-	1,887.3	-	-	1,887.3
	-	2,188.5	-	-	-	1,887.3	-	-	4,075.8
	11,986.6	2,188.5	1,430.8	-	8,186.4	1,998.6	838.7	5,834.8	32,464.4
分部業績 (附註b)	6,569.9	1,176.1	710.7	(2.3)	497.5	294.6	(346.1)	(603.7)	8,296.7
其他收益/(虧損), 淨值 (附註e)	1,083.9	(63.1)	(34.8)	-	-	132.1	-	354.5	1,472.6
投資物業公平值變動	-	(2,269.2)	-	-	-	-	-	-	(2,269.2)
金融資產的重疊法調整	-	-	-	-	-	(137.8)	-	-	(137.8)
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(780.9)
營業溢利									6,581.4
財務收入									1,141.5
財務費用									(2,208.2)
									5,514.7
應佔業績									
合營企業	224.7	(49.1)	321.8	269.1	-	-	(79.1)	223.1	910.5
聯營公司	6.3	51.4	89.8	-	164.7	-	-	20.8	333.0
除稅前溢利									6,758.2
稅項									(3,662.8)
本期溢利									3,095.4
於2020年6月30日									
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
截至2019年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	10,697.8	2,081.8	5,417.0	-	27.2	3,545.6	643.8	766.9	23,180.1
折舊及攤銷	51.9	13.1	476.8	-	49.2	90.8	263.1	970.9	1,915.8
耗蝕虧損及虧損折讓	0.7	-	-	-	-	9.5	-	20.8	31.0

2. 收入及分部資料 (續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2020年12月31日止六個月				
收入				
物業發展	2,764.5	10,030.1	-	12,794.6
物業投資	1,440.0	874.6	-	2,314.6
道路	-	1,646.1	-	1,646.1
建築	10,722.5	121.6	0.8	10,844.9
保險	4,583.7	-	-	4,583.7
酒店營運	218.6	196.0	15.3	429.9
其他	1,398.0	1,565.5	-	2,963.5
	21,127.3	14,433.9	16.1	35,577.3
於2020年12月31日				
非流動資產(附註a)	162,744.5	118,671.1	1,381.3	282,796.9
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2019年12月31日止六個月				
收入				
物業發展	3,666.9	8,319.7	-	11,986.6
物業投資	1,344.4	844.1	-	2,188.5
道路	-	1,430.8	-	1,430.8
建築	8,013.0	171.7	1.7	8,186.4
保險	1,998.6	-	-	1,998.6
酒店營運	456.5	221.6	160.6	838.7
其他	3,419.0	2,192.5	223.3	5,834.8
	18,898.4	13,180.4	385.6	32,464.4
於2020年6月30日				
非流動資產(附註a)	169,232.5	110,854.9	1,355.7	281,443.1

附註:

- 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。
- 截至2020年12月31日止六個月，保險分部的分部業績包括保險相關財務收入692.9百萬港元(2019年：204.2百萬港元)及財務費用50.0百萬港元(2019年：21.6百萬港元)。
- 截至2020年12月31日止六個月，於其他分部包括有關百貨業務的物業、機器及設備及使用權資產及商譽耗蝕虧損分別為151.8百萬港元及194.3百萬港元及外幣兌換收益淨額85.9百萬港元。
- 截至2020年12月31日止六個月，於航空分部之應佔合營企業業包括與Goshawk Aviation Limited 的資產耗蝕虧損相關之分佔耗蝕虧損415.9百萬港元。
- 截至2019年12月31日止六個月，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。於其他分部包括外幣兌換收益淨額70.7百萬港元。

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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
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
重估資產分類為待售資產及按公平值透過損益列賬金融資產之淨虧損	(1,373.9)	-
與投資相連合約相關的收益	1,592.7	435.3
與投資相連合約相關的支出	(1,584.6)	(430.9)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益	2,154.6	76.2
衍生金融工具之公平值淨(虧損)/收益	(194.2)	326.3
應收貸款及其他應收賬虧損折讓	47.0	55.5
租金寬減、政府補貼及資助	257.7	-
出售/清盤淨溢利/(虧損)		
按公平值透過損益列賬金融資產	(41.0)	66.3
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	1.8	(1.9)
投資物業及物業、機器及設備	92.6	44.7
附屬公司	(61.8)	30.4
聯營公司及合營公司	74.5	(94.8)
耗蝕虧損/虧損折讓		
貸款、應收賬、應收保費及其他應收款	(4.8)	(6.3)
無形資產	(194.3)	(21.1)
物業、機器及設備及使用權資產	(151.8)	(0.3)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	(35.6)	(3.3)
出售存貨成本	(8,344.6)	(6,514.4)
提供服務成本	(14,031.6)	(10,070.5)
索償及給付，扣除再保險	(3,791.2)	(1,500.5)
折舊及攤銷	(1,851.2)	(1,915.8)
遞延獲取保單成本之變動	(149.2)	(51.7)
外幣兌換收益淨額	85.9	70.7

4. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	371.6	476.2
中國內地及海外稅項	1,411.4	1,529.4
中國內地土地增值稅	1,891.7	2,066.2
遞延稅項	(1,354.5)	(409.0)
	2,320.2	3,662.8

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) 條按壽險業務的保費淨額 (已收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 225.8 百萬港元及 144.2 百萬港元 (2019 年：281.0 百萬港元及 98.3 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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,013.0	1,017.3
	股份數目 (百萬)	
	截至12月31日止六個月	
	2020年	2019年 (經調整)
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	2,554.9	2,556.8
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	-	3.0
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	2,554.9	2,559.8

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。

截至 2019 年 12 月 31 日止，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。

6. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
少於30天	1,816.2	2,229.7
31天至60天	109.7	252.9
多於60天	646.8	619.5
	2,572.7	3,102.1

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。

7. 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

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
持作發展物業、發展中物業及列為待售的其他資產	1,890.9	1,745.4
投資物業	1,674.3	-
合營企業權益	2,258.7	-
聯營公司權益	4,949.0	111.5
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	0.7	0.7
	10,773.6	1,857.6

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
列為待售的其他負債	8.8	8.1
遞延稅項負債	4.0	-
	12.8	8.1

8. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
少於30天	6,533.0	6,079.1
31天至60天	306.3	201.1
多於60天	5,826.1	4,317.6
	12,665.4	10,597.8

9. 資產抵押

於2020年12月31日，資產合計52,879.3百萬港元(2020年6月30日：56,524.0百萬港元)已作為本集團銀行備用信貸額抵押。

10. 財務擔保及或然負債

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸 擔保下列公司取得信貸額	4,167.2	4,518.9
合營企業	5,504.2	5,274.4
聯營公司	1,734.2	1,662.9
	11,405.6	11,456.2

11. 結算日後事項

新創建集團分別持有蘇伊士新創建有限公司（「蘇伊士新創建」，為新創建集團聯營公司）42%權益及新創建香港投資有限公司（「新創建香港投資」，其間接持有重慶德潤環境有限公司 12.55% 實際股權）100%權益（統稱「環境業務出售集團」）。於 2020 年 12 月 31 日，新創建集團就出售其持有環境業務出售集團的全部權益（「環境業務出售事項」）達後期階段磋商。於 2021 年 1 月，本集團就環境業務出售事項連同新創建香港投資應付新創建集團有限公司的往來款項訂立有條件買賣協議，總代價為 65.33 億港元。環境業務出售集團的資產及負債已被重新分類為待售，並按於分類為待售當日及 2020 年 12 月 31 日的賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者計量。經計及估計資本增值稅、印花稅、有關或然負債的撥備及環境業務出售事項直接產生的其他交易成本，新創建集團於本期間的簡明綜合財務報表中確認重新計量虧損 1.127 億港元。截至本公告日期，該交易尚未完成。

中期股息

董事會茲向於2021年3月25日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2021年6月30日止財政年度的中期現金股息每股0.56港元。預期中期股息將約於2021年4月15日派發予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2021年3月19日至2021年3月25日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2021年3月18日星期四下午四時三十分

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

於截至2020年12月31日止六個月內，本公司以總代價（未計費用）377,963,700.32港元於香港聯交所回購合共10,357,000股本公司股份，當中3,761,000股股份於期內被註銷，而餘下的6,596,000股股份則於2021年2月19日予以註銷。於2020年12月31日，本公司已發行股份總數為2,545,387,921股。

期內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	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	
2020年12月	10,357,000	37.00	35.80	377,963,700.32

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。

截至2020年12月31日止六個月內，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截至2020年12月31日止六個月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12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用約3.8萬名員工。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，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。

企業管治守則

於截至2020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」）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，主要因本集團巨大規模的員工數量（約3.8萬名）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2020年11月26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董事薛南海先生，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。

審閱中期業績

本公司截至2020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。

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

包括於2020/2021中期報告作為供比較的數字之截至2020年6月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》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這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的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)或407(3)條作出的陳述。

主席
鄭家純博士

香港，2021年2月26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、何厚滸先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。