



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)

2022/2023 全年業績公告

業績重點:

- 本集團錄得綜合收入為 95,213.8 百萬港元，按年增加 40%。分部業績為 14,550.6 百萬港元，核心盈利為 11,011.0 百萬港元，分別按年上升 5%及 21%
- 本集團香港應佔物業合同銷售為 8,859.0 百萬港元
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣 151.3 億元，以大灣區為首的南部地區及長三角地區為首的東部地區貢獻超過 94%
- 香港投資物業收入為 3,087.0 百萬港元及分部業績為 2,262.7 百萬港元，分別增長 10%及 7%。增長主要受惠於位於九龍尖沙咀的 K11 MUSEA 人文購物藝術館、K11 Art Mall 購物藝術館，以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 之營運效率提升及租用率改善
- 中國內地物業投資收入達到 1,908.7 百萬港元，分部業績為 930.9 百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健
- 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下降約 4%
- 於完成出售新創建所有權益後，本集團將收取所得款項總額（未計有條件特別股息）約 21,754.3 百萬港元
- 因應快速發展的產業格局，本集團持續積極探索各項業務的策略選擇，以 (i) 釋放個別業務單位的價值；(ii) 明確集團公司各自的策略重點；(iii) 為股東帶來最大回報。如果本集團尋求此類選擇，考慮到各自的業務計劃和當前市場狀況，該等選擇可能會同時進行或在不同時間進行
- 可動用資金合共約 939 億港元，包括現金及銀行結餘約 545 億港元及可動用的銀行貸款約 394 億港元，財務穩健，可預見的將來並沒有供股或配股計劃，亦沒有向股東集資的需要
- 2023 財政年度末期股息：每股 0.3 港元，或每股 0.76 港元的全年股息
- 有條件特別股息：每股現金 1.59 港元，派發條件為須待出售事項(定義如下)完成後方可作實

業績回顧

香港物業發展

2023年初，香港恢復全面通關，促使本地經濟逐漸復甦，令香港住宅市場出現短期反彈，惟受美國聯儲局於加息取態上仍存變數，加上環球投資市場前景迷霧重重，使住宅市場處於整固期。於回顧年內，與樓市相關的一個月港元拆息（HIBOR）創下新高，置業氣氛疲弱，令本地樓價及成交量下跌。根據土地註冊處公開數據，2022年7月至2023年6月，香港一手住宅樓宇買賣合約數量按年跌17%，合約價值按年減少26%。

回顧年內，本集團於香港的物業發展收入為16,754.9百萬港元及分部業績為3,394.3百萬港元。物業銷售貢獻主要來自住宅項目柏傲莊一至二期。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約8,859.0百萬港元，主要來自住宅項目天瀧、MIAMI QUAY，以及出售南商金融創新中心的單位。於2023年6月30日，本集團在香港的待售住宅單位合共1,681個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔519個。

於2023年6月30日，本集團香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，4,634.8百萬港元及7,218.5百萬港元將分別於2024及2025財政年度入賬。預計2024財政年度入賬的主要項目包括傲瀧及柏蔚山，預計2025財政年度入賬的主要項目包括柏傲莊三期。

本集團位於長沙灣荔枝角道888號的南商金融创新中心甲級寫字樓項目已於2022年5月落成，樓高28層，總樓面面積約52萬平方呎。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。截至2023年6月30日止，項目累計售出超過80%應佔總樓面面積，應佔物業合同銷售為65億港元。

香港物業投資及其他

隨着香港全面恢復通關，在訪港旅客數字顯著回升及本地需求強勁復甦下，香港政府推出「你好，香港！」帶動遊客消費，加上新一輪消費券計劃和「開心香港」兩大推廣活動，整體消費氣氛和經營環境明顯得到改善。集團的零售物業組合表現穩健，商場人流和租務活動均有所增加。

於回顧年內，本集團香港物業投資收入為 3,087.0 百萬港元及分部業績為 2,262.7 百萬港元，分部業績增長主要受惠於位於九龍尖沙咀的 K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 Art Mall 購物藝術館之營運效率提升及租用率改善。

在旅遊業復甦及 K11 獨有的「文化商圈」商業模式帶動下，K11 MUSEA 及 K11 Art Mall 整體銷售表現遠超疫情前，創歷史高位，兩間商場在回顧年內均錄得高出租率。K11 MUSEA 的銷售額按年增長 39%，主要受益於奢侈品消費、熱門餐飲組合及文娛活動帶動，總客流量超過 2,400 萬人次，按年增長 22%。憑藉獨特的營銷策略及舉行各種文化藝術活動，持續提升商戶組合及人流，成為本港居民及旅客的必到熱點。

備受「Z 世代」歡迎的 K11 Art Mall 享有極佳的交通網絡，位於連接多段港鐵綫的尖沙咀港鐵站，大受本地年輕一代及旅客青睞，顧客群穩健。於回顧年內，K11 Art Mall 整體出租率維持近 100%，銷售額按年上升超過 40%，人流亦錄得開幕以來的新高。本集團一直積極完善租戶組合，引入不同新人氣品牌及快閃店，包括潮流生活時尚品牌及特色餐飲店，更會策劃一連串文化展覽及顧客體驗活動，繼續吸引「Z 世代」前來消費及體驗。

本集團會員積分計劃「KLUB 11」深受歡迎，會員登記人數更突破上升，並與主要支付平台、業務夥伴和商場租戶合作推出一連串推廣活動，不斷提升顧客消費體驗和加強獎賞計劃。「KLUB 11」會員計劃持續擴大其會員層面，其中最高消費群組黑卡會員活躍人數及消費金額更錄得顯著的增長。

回顧年內，本港寫字樓租務市場仍然充滿挑戰，但隨著整體經濟逐漸復甦和中港兩地通關，市場氣氛逐漸好轉，本集團旗下寫字樓的租賃查詢和租務活動均錄得增長，獲大部份現有租戶繼續承租及吸納新客戶的方式，維持穩定的表現。

香港土地儲備

回顧年內，香港政府繼續積極推進一系列土地房屋供應措施，其中包括落實新發展區及新市鎮擴展計劃、《北部都會區發展策略》及用地改劃。長遠而言，「北部都會區」將成為香港未來的策略發展據點，而新發展區將會是主要土地供應來源之一，更是驅動香港再創高峰的新引擎。本集團將繼續加快農地轉換以釋放價值，並於補充土地儲備時善加利用政府的政策及措施，以應付香港的房屋需求。

於 2023 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 814 萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展應佔總樓面面積約 337 萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約 1,636 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約 90% 位於「北部都會區」範圍。

土地儲備區域分佈

於 2023 年 6 月 30 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	819.2	-	819.2
九龍	1,646.3	998.2	2,644.5
新界	904.1	3,767.4	4,671.5
總計	3,369.6	4,765.6	8,135.2

農地儲備區域分佈

於 2023 年 6 月 30 日	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
元朗區	12,297.2	11,298.4
北區	2,476.0	2,177.7
沙田區及大埔區	1,910.8	1,856.7
西貢區	1,195.0	1,023.3
總計	17,879.0	16,356.1

秉持「創造共享價值」的企業精神，本集團於 2021 年成立慈善房社企「新世界建好生活」，並於 2023 年成為公共性質的慈善機構，結合多位來自不同專業領域的專家，以創新思維協助緩解香港的住屋問題，當中包括倡建全港首個非牟利私人資助房屋項目，目標以低於市價出售單位，運用創新思維，讓年輕家庭能以可負擔的價錢，購入理想新居。

團隊經過仔細研究後，選址元朗欖喜路一幅土地，計劃興建約 300 個單位，目前項目進展良好。而因應香港政府早前公布私人興建資助出售房屋先導計劃（「樂建居」），本集團全力支持相關計劃並積極研究參與。

至於本集團早前提供土地予香港政府及非牟利機構，用作興建過渡性房屋項目，協助紓緩基層人士的住屋負擔，至今已有四個項目獲城市規劃委員會通過，預計合共可提供約 3,000 伙單位，相關項目進展良好，並將於今、明兩年陸續入伙。本集團會繼續與非牟利機構及政府部門保持緊密溝通，為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。

中國內地物業發展

2023 財年，中央政府多次明確房地產行業為支柱地位，強調切實防範化解重點領域風險，促進房地產市場平穩健康發展，並作出「我國房地產市場供求關係發生重大變化」的判斷，「穩支柱」、「促需求」、「防風險」是 2023 年房地產行業的政策主題。具體來看，政府強調因城施策、精準施策，加大金融支持力度防範化解房企風險，降低市民購房成本、保障購房者權益。惟政策落地、銷售改善傳導至拿地上量、開工投資提振均存在一定時滯，樓市恢復較緩。

國家統計局公佈數據顯示，2023年上半年，中國內地房地產開發投資金額為人民幣 58,550 億元，同比下降 7.9%，其中住宅投資金額為人民幣 44,439 億元，同比下降 7.3%。商品房銷售面積為 5.95 億平方米，同比下降 5.3%，商品房銷售金額為人民幣 63,092 億元，同比增長 1.1%。

憑借本集團前瞻性戰略佈局、高品質發展策略和品牌優勢，本集團優質項目多地開花，項目產品得到市場認可，實現業績穩健增長。於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為 10,553.2 百萬港元及分部業績為 5,311.9 百萬港元。貢獻主要來自廣州、上海、杭州及瀋陽等住宅項目。

在房地產行業乃至中國內地經濟發展面臨挑戰的背景下，本集團始終堅持高質量發展戰略，匠心打造高品質項目，精準緊抓推售時機，在行業調整期取得了逆勢而上的佳績。其中，杭州新世界·城市藝術中心單盤累計銷售金額強勢突破人民幣 110 億元、由新世界攜手招商蛇口，保利發展控股合築的上海「天匯璽」住宅項目，分別於 2023 年 4 月及 8 月二次推售二次售罄，單盤銷售額超人民幣 53 億；廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府自 2023 年 3 月開盤以來累計銷售超人民幣 30 億元，這些優異的成績詮釋了新世界品牌的優質口碑和市場號召力，更進一步印證了大灣區和長三角的巨大潛力。

於回顧年內，本集團中國內地整體物業合同銷售成績理想，總合同銷售額為人民幣 151.3 億元，完成年度目標，合同銷售面積約 30.2 萬平方米，整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣 50,000 元。合同銷售金額的地區分布，以大灣區為首的南部地區及長三角地區為首的東部地區貢獻最大，超過 94%。貢獻主要來自大灣區及長三角項目如杭州新世界·城市藝術中心、上海天匯璽、廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府、廣州逸彩庭園等。

合同銷售地區分佈

2023 財政年度 地區	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區 (即大灣區)	106.8	3,933
東部地區 (即長三角地區)	149.6	10,284
中部地區	0.5	26
北部地區	14.4	254
東北部地區	30.4	629
總計	301.7	15,126

於 2023 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約為人民幣 128.9 億元，人民幣 105.7 億元將於 2024 財政年度入賬及人民幣 23.2 億元將於 2025 財政年度入賬。

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。於回顧年內，本集團共出售位於中國內地的商業、寫字樓和車庫約為人民幣 10.1 億元。

於回顧年內，本集團的中國內地項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積為約 53.0 萬平方米，主要位於大灣區。預期 2024 財政年度項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約 145.6 萬平方米。

2023 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)				總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	廣州嶺南新世界三區 E 組團	43,680	-	-	43,680	58,764
	增城綜合發展項目	-	11,505	26,874	38,379	115,041
深圳	前海周大福金融大廈項目	-	1,000	47,998	48,998	61,184
佛山	廣佛新世界莊園 CF-32	82,149	1,093	-	83,242	122,692
	廣佛新世界莊園 CF-03	54,667	-	-	54,667	54,667
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C-2	88,647	-	-	88,647	88,647
總計		269,143	13,598	74,872	357,613	500,995

2023 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/總樓面面積 (平方米)				總計	總計
		商業	寫字樓	酒店	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	番禺國際學校項目一期	42,169	-	-	42,169	42,169
	增城綜合發展項目	4,759	94,847	24,337	123,943	123,943
深圳	前海周大福金融大廈項目	6,723	-	-	6,723	47,203
總計		53,651	94,847	24,337	172,835	213,315

2024 財政年度中國內地項目預計竣工計劃 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)				總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	廣州嶺南新世界三區 E 組團	46,767	-	-	46,767	46,767
	廣州增城國際社區項 目	276,780	34,710	-	311,490	455,156
佛山	廣佛新世界莊園 CF-21B	52,854	-	-	52,854	81,596
	廣佛新世界莊園 CF-28	30,993	-	-	30,993	43,390
杭州	杭州江明月朗園	149,451	-	-	149,451	149,451
	杭州新世界中心項目	-	75,147	37,930	113,077	285,979
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C-2	122,953	10,886	-	133,839	133,839
	瀋陽新世界中心-SA3	75,354	-	-	75,354	75,354
	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
武漢	武漢時代新世界 A 地塊	-	6,713	-	6,713	6,713
惠州	惠州長湖苑四期	50,362	5,405	-	55,767	80,030
鞍山	鞍山新世界鉑鑄 B3	16,272	466	-	16,738	16,738
總計		1,033,517	133,327	37,930	1,204,774	1,586,744

2024 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
		商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	番禺國際學校項目二期	20,365	-	20,365	20,365
	番禺國際學校項目三期	26,331	-	26,331	26,331
	番禺國際學校項目四期	62,196	-	62,196	62,196
深圳	前海周大福金融大廈項目	19,542	99,391	118,933	118,933
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C -2	-	-	-	41,687
北京	北京新景商務樓	9,941	13,180	23,121	27,573
總計		138,375	112,571	250,946	297,085

中國內地物業投資及其他

從 2023 年下半財年開始，中國內地疫情防控完全放開，積壓的需求隨即釋放，消費市場逐步回暖，零售行業恢復，客流提升明顯。中國中央政府也出台相關政策，支持企業發展，有效促進居民就業增加收入，拉動內需促進消費，形成良性循環。國家統計局公佈數據顯示，2023 年上半年，社會消費品零售總額為人民幣 227,588 億元，同比增長 8.2%。

惟受累於 2022 年下半年仍受新冠疫情的影響下，於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到 1,908.7 百萬港元，分部業績為 930.9 百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

憑藉本集團 K11 獨特品牌定位，本集團位於中國內地的本集團擁有或管理的 K11 購物藝術館銷售額取得亮麗表現。

廣州 K11 在品牌升級進行部份公區封閉升級改造的情況下，抓住經濟回暖趨勢，與國際知名藝術家合作藝術展覽。同時，廣州 K11 運用品牌號召力在抖音、大眾點評、小紅書等線上平台轉化顧客到線下消費，本集團通過異業合作開源節流、借力打力，持續發掘提升銷售的新渠道。推廣方面，於回顧年內，廣州 K11 完成 4 次大型展覽，總曝光量近億，同時通過合作帶來額外廣告贊助收入減低了市場推廣成本。

武漢 K11 持續鎖定潮奢定位，搶新品牌、引入潮奢快閃店、豐富品牌定位、持續引發潮奢話題、吸引目標客群。於回顧年內，武漢 K11 通過打造大師級咖啡文化節，拉新轉化率達 85%；邀請小紅書、抖音網絡紅人進行店鋪打卡活動，引爆店鋪線上流量，帶動銷售拉升。武漢光谷 K11 Select 持續引進熱門品牌，對新開店鋪重點推廣扶持，鎖定 Z 世代定位，借助線上渠道，提高消費轉化率。

上海 K11 在 K11 年度藝術節(K11 Art Carnival) 及消費復蘇的雙重推動下，在活動展覽門票銷售和客流上引起爆發效益。2023 下半財年，銷售額和客流均同比實現超過 1 倍升幅。同時上海 K11 出租率在疫情後快速恢復至 91%。

瀋陽 K11 Select 於疫情後迅速恢復，銷售額和客流均同比實現雙位數躍升。於回顧年內，瀋陽 K11 Select 共開展 9 次大型線下活動，各類授權收入實現同比雙位數升幅。

天津 K11 Select 繼續精準定位 Z 世代、小太陽家庭客群，著力於會員發展，培養顧客粘性。通過結合藝術、潮玩、未來生活試驗場的獨特定位，天津 K11 Select 在提升銷售的同時，致力推動特有的藝術體驗及觸達互動，改變傳統實體零售模式，打造嶄新文化零售概念。

寧波新世界 THE PARK by K11 Select 購物藝術中心在 2022 年底正式發佈。項目引入 PARK 公園式的潮趣生活方式，並充分融合寧波城市的藝術、人文、自然特色進行整體設計，將建成一座涵蓋沈浸體驗、時尚運動、全齡玩樂、精奢零售、藝術策展等多元業態和體驗的綜合空間，成為本集團在長三角打造的又一商業旗艦之作，進一步提升寧波新世界綜合體的整體商業水準與競爭力。

隨著由 K11 品牌運營或管理的項目陸續落成開業，本集團將會繼續秉承「聚焦深耕大灣區一線城市及長三角重點區域」的戰略佈局，發展多元業態，進一步拓展經常性租金收入。

中國內地土地儲備

截至 2023 年 6 月 30 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 477.3 萬平方米可作即時發展，其中約 264.1 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 406.9 萬平方米，約 60%位於大灣區及長三角地區，住宅約為 206.7 萬平方米。

土地儲備地區分佈	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 2023 年 6 月 30 日		
南部地區 (即大灣區)	1,909.6	1,269.9
東部地區 (即長三角地區)	731.4	200.4
中部地區	688.1	349.8
北部地區	604.9	254.5
東北部地區	838.8	566.8
總計	4,772.8	2,641.4
其中，核心項目	4,068.8	2,066.5

憑藉自身穩健的發展和持續深耕內地的戰略，本集團通過城市更新、招拍掛、合作開發、收併購等管渠道擴大土地儲備，為本集團未來的可持續發展提供充足的資源。

酒店營運

於 2023 年 1 月，新型冠狀病毒疫情所引發長達 3 年的全球旅遊限制終於結束，世界各地的酒店及旅遊業迎來強勁復甦，當中包括本集團酒店營運所在的東南亞、香港及中國內地。然而，各地區的復甦步伐不一。本集團在東南亞的四間酒店整體收入按年上升逾 150%，相比 2019 財年表現更勝一籌。

香港方面，2023 財年伊始，旅遊業面臨嚴峻挑戰。隨著 2022 年 9 月檢疫規定取消及其後於 10 月社交距離措施放寬，市場開始出現復甦跡象。尤其於 2023 年 2 月底至 5 月初，旅客人數大幅增加，自 3 月以來，旅遊活動亦顯著增長。本集團香港酒店的收入按年上升逾 60%。

中國內地方面，由於 2022 年第三季度及第四季度爆發多輪新型冠狀病毒疫情，全國多地維持封控至 2022 年底，減慢旅遊業的復甦步伐，亦導致多個城市接連實施封控措施及旅遊限制。然而，2023 年初，中國內地開始放寬旅遊限制，使商務與 MICE 在內所有細分市場旅客的國內旅遊需求急增，有關趨勢持續至 5 月的五一黃金週。於 2023 財年，本集團的收入繼續按年增長逾 20%。

展望未來，航班載客量有望於 2024 年中重返疫情前水平，我們預計酒店業務亦會繼續向好。於 2024 財年，本集團在香港及中國內地的酒店將會是收入增長的主要動力。

於 2023 年 6 月 30 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 15 間酒店物業，提供 5,958 間客房。

新創建集團有限公司(「新創建」)的三大核心業務

新創建的核心業務為道路、建築及保險。於 2023 財政年度，新創建面臨各種挑戰，仍成功取得穩健的業績。

道路

由於人民幣貶值，以及內地新型冠狀病毒的防疫措施和內地政府在 2022 年第四季度實施收費公路貨車通行費減免 10% 的政策而令 2023 財政年度上半年充滿挑戰，為道路業務於 2023 財政年度的整體表現帶來負面影響。但隨著新型冠狀病毒防疫措施的放寬和內地經濟的逐步復甦，道路業務在 2023 財政年度下半年出現了強勁的復甦，整體可比較交通流量和路費收入於 2023 財政年度下半年分別按年增長 19% 和 17%，兩者均超過新型冠狀病毒疫情前水平（即 2019 財政年度下半年）。受惠於 2023 財政年度下半年的快速復甦，2023 財政年度全年的整體可比較交通流量和路費收入回復增長，分別按年增長 3% 和 4%。道路業務於 2023 財政年度全年的應佔經營溢利從 2023 財政年度上半年按年下跌 29% 至 2023 財政年度下半年的應佔經營溢利按年回升 14%，令全年按年的應佔經營溢利跌幅大幅收窄至僅 10% 至 1,532.8 百萬港元。若撇除人民幣貶值的影響，2023 財政年度道路業務的基本應佔經營溢利按年下降 4%。若進一步撇除 2022 財政年度獲得的與投資長瀏高速公路和隨岳高速公路以及 2023 財政年度投資貴梧高速公路相關的財政獎勵，應佔經營溢利下降 2%。

新創建的主要高速公路，包括杭州繞城公路、唐津高速公路（天津北段）、廣州市北環高速公路、京珠高速公路（廣珠段）及中部地區的三條高速公路（隨岳南高速公路、隨岳高速公路和長瀏高速公路）合共為道路業務貢獻了接近 90% 的應佔經營溢利。整體可比較交通流量儘管於上半年由於上述原因受到負面影響，但受惠於 2023 財政年度下半年按年增長 18% 的強勁反彈，全年按年增長 2%。

為了把握內地經濟的長期增長前景，新創建一直積極增強道路組合。於 2023 財政年度，新創建於 2022 年 11 月以人民幣 1,902.4 百萬元完成收購貴梧高速公路（剩餘特許經營年期約為 22 年）40% 的權益，並於 2023 年 4 月以人民幣 523.1 百萬元完成收購隨岳高速公路（剩餘特許經營年期約為 16 年）剩餘 60% 的權益。另外，京珠高速公路（廣珠段）由雙向 2-3 車道擴建為雙向 3-5 車道的工程已於 2022 年 11 月開始施工，加上惠深高速公路（惠州段）的特許經營年期延長 13 年，於 2023 年 6 月 30 日，新創建的道路組合整體平均剩餘特許經營年期增加 5% 至約 11 年。

建築

新創建的建築業務包括其全資擁有的 NWS Construction Limited 及其附屬公司（統稱「協興集團」），以及其在惠記控股有限公司（「惠記」）11.5% 的權益。於 2023 財政年度，建築業務的整體應佔經營溢利按年下降 18% 至 745.5 百萬港元，其中協興集團的應佔經營溢利因確認的毛利率較低而按年下降 7% 至 776.4 百萬港元。於 2023 財政年度，協興集團的主要項目包括將軍澳入境事務處總部、中環美利道 2 號寫字樓發展項目、啟德商業發展項目（SOGO）及大窩坪延平道住宅發展項目。

在私營市場因項目供應減少以致競爭激烈以及公營市場競爭加劇的挑戰下，協興集團於 2023 財政年度獲授的新合約總值按年下降 78% 至 52 億港元。因此，於 2023 財政年度，協興集團的手頭合約總值按年下降 9% 至約 565 億港元，而剩餘待完成工程總值則按年下降 32% 至約 254 億港元。在有待完成的工程中，約 68% 來自私營商業及住宅項目，其餘約 32% 來自政府及機構相關項目。於 2023 財政年度獲授的主要項目包括立法會綜合大樓擴建的設計及建造工程、中環德輔道中 20 號商業重建項目主要合約工程、彌敦道 350 和 352 號綜合發展項目的主要合約工程以及天水圍公眾街市的設計及建造工程。

保險

香港保險業及富通保險有限公司（「富通保險」）於 2023 財政年度下半年在香港與內地通關的支持下均錄得亮麗的復甦。受惠於業務表現回升、有效的開支控制，以及由於市場利率上升導致所使用的估值利率改變，但部份被若干債券投資的預期信貸虧損撥備增加下而有所抵銷，令保險業務於 2023 財政年度的應佔經營溢利按年增長 12%至 1,204.5 百萬港元，其中於 2023 財政年度下半年應佔經營溢利按年增長 14%，相對而言，於 2023 財政年度上半年應佔經營溢利的按年增長為 10%。

本地客戶的堅實需求，加上內地旅客被壓抑的強勁需求於通關後得到釋放，刺激富通保險的年化保費總額於 2023 財政年度下半年顯著增長，按年激增 162%至 1,841 百萬港元，並接近新型冠狀病毒疫情前水平（2019 財政年度下半年）的兩倍，令全年的年化保費按年增長 47%至 2,567.9 百萬港元，扭轉了於 2023 財政年度上半年按年下跌 31%的局面。於 2023 財政年度，內地旅客約佔年化保費總額的 30%，與新型冠狀病毒疫情前水平相若，而單計 2023 年 6 月則超過 50%。於 2023 年上半年，富通保險按年化保費表現在香港人壽保險公司中的排名上升至第 9 位。毛保費收入按年增長 65%至 21,992.4 百萬港元。受惠於年化保費增長及主要在有利的產品組合推動下新業務價值利潤率（即新業務價值佔年化保費的百分比）提高至 35%（2022 財政年度：30%），新業務價值於 2023 財政年度按年激增 71%至 899.5 百萬港元。於 2023 財政年度，富通保險投資組合的整體投資收益（僅計及股息和利息收入）為 3.8%（2022 財政年度：3.6%）。

富通保險致力提供最能迎合客戶需求的壽險產品，並於 2023 財政年度繼續豐富其產品組合。除了於 2023 財政年度上半年推出的「您息揀」儲蓄保、「首護易」危疾保障計劃、「富緻 128」壽險計劃和「盈晉之選 2」，富通保險於 2023 財政年度下半年進一步推出多項產品，包括「世逸」特級醫療保障計劃（一個以大眾富裕階層客戶為目標的終身醫療保障計劃）、「您息揀」儲蓄保 2（五年後提供保證期滿利益的短期儲蓄保險）以及「價值連承」壽險計劃（終身儲蓄計劃，具有保單分拆選項，並可選擇添加「價值躍升選項」附加契約，一次過繳付全數保費）。秉承本集團為我們的下一代實現社會可持續長期發展目標，富通保險為市場上較早把 ESG 全面融入其投資組合的公司，當中包括六大支柱，即排除、納入、基礎 ESG 研究、投資組合 ESG 數據分析、主動管理以及披露和對外溝通。

繼於 2023 財政年度上半年獲得 11 個獎項後，富通保險於下半年再囊括 10 多個獎項，特別是於《指標》財富管理大獎中榮獲「年度保險企業」最高殊榮，彰顯富通保險於產品開發、分銷渠道、人才發展、數碼營銷和 ESG 舉措等方面的傑出成就。

富通保險於 2023 財政年度保持健康的財務狀況。於 2023 年 6 月 30 日，富通保險的償付能力充足率為 325%，遠高於 150%的行業監管最低要求。儘管受到利率上升和股市表現不理想的挑戰，但強勁的新業務價值和現有業務預期回報促使內含價值按年增長 9%至 193 億港元。穆迪繼續把富通保險的保險公司財務實力評級維持在 A3／穩定，惠譽亦對富通保險的保險公司財務實力評級定為 A-，評級展望為穩定。

償付能力制度預期將於 2024 年下半年由香港保險業條例基準改為香港風險為本資本基準。根據富通保險的內部評估，於 2023 年 6 月 30 日，香港風險為本資本制度的償付能力充足率估算約為 260%，遠高於香港風險為本資本制度下的 100%訂明資本要求。

展望

作為國民經濟重要支柱的房地產行業，未來很長時間依然會在中國的經濟社會發展中扮演重要角色，一線城市的龐大發展機遇和人才、產業聚集效應更將不斷凸顯核心城市核心地段的價值，這是本集團對行業機會的根本判斷。同時，中央政府也再次強調因城施策，支持剛性和改善性住房需求，不斷出台政策，以期促進房地產市場平穩健康發展，也為行業不斷帶來政策利好。2023年9月，內地一線城市更先後落實首次置業「認房不認貸」、調低按揭貸款利率等政策，市場活躍度顯著提高。本集團始終對國家經濟發展充滿信心，在行業急需提振之際，本集團將繼續堅持高質量發展戰略，推動以新世界生態圈為依託的「產城融合」發展新模式。本集團擁有完善的生態圈，融匯地產、商業、酒店、零售、教育、金融保險、醫療、科技創新等領域，生態圈資源的引入將持續賦能本集團的品牌價值，而本集團在內地的旗艦項目也將為生態圈的落地提供更多助力，各產業協同發展、有機共融。

香港受惠於大灣區的持續經濟發展，在中央政府的大力支持下，積極推進「十四五」規劃中「八大中心」的建設，鞏固國際金融中心地位，同時致力發展為國際創新科技中心，並繼續成為跨境貿易和旅遊的強大樞紐。香港政府為提升本港的國際競爭力及解決人才緊張情況，推出一系列計劃吸引各地人才和企業來港，反應十分熱烈，預計可進一步支持香港的房屋需求，為本港注入新動力。

香港物業發展方面，在環球經濟前景不明朗的情況下，加息周期或已接近尾聲。截至2023年6月30日，預計未來三至四年的一手私人住宅供應量約10.5萬伙，相信一手住宅將會成為市場主流。於2024財政年度，本集團將繼續分階段推出六個住宅項目，共提供超過3,000個單位。本集團亦將繼續推售甲級寫字樓項目，包括南商金融創新中心剩餘單位，以及長沙灣永康街、瓊林街等項目。

香港物業投資方面，新落成寫字樓供應增加，預計寫字樓市場在未來仍然充滿挑戰，但本集團近年對非傳統商業區的策略性部署漸入收成期。建築質素優秀，位於長沙灣的寫字樓物業具備完善的基礎設施，與大灣區緊密連接，將更具優勢及增強其對租戶的吸引力。K11 ATELIER在《Euromoney》主辦的2023年度地產選舉，被全球逾2,000位來自發展商、投資經理、物業顧問公司、銀行及企業用戶的代表評選為「香港最佳寫字樓項目發展商」。

零售方面，隨着社會活動復常，香港恢復與內地和國際的便捷聯繫，整體經營環境持續改善。香港政府亦推出多項推廣活動，以具吸引力的優惠帶動遊客和企業。本地需求強勁復蘇及旅客恢復訪港的帶動下，集團旗下的K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館將繼續受惠於獨有的「文化商圈」模式，為顧客營造獨一無二的創新體驗。K11 MUSEA將善用與星光大道及維港碼頭區的協同效應，推出各類文化和市場推廣活動，增加高端品牌的總樓面及引進更多快閃店，以刺激人流和租戶銷售額。

K11 Art Mall 購物藝術館位置優越，雲集多間人氣餐廳及潮流打卡店舖，深受「Z 世代」歡迎，亦吸引旅客到訪。K11 Art Mall 租戶組合亦全面提升，未來將積極引入新人氣品牌，繼續推動現有租戶銷售增長。此外，本集團不時優化會員積分計劃「KLUB 11」，其中新會員登記及最高消費群組黑卡會員活躍人數持續上升，未來將加強與業務夥伴和商場租戶合作，提升顧客的購物體驗。本集團將繼續推出不同種類文化藝術活動及提升商戶組合，展望人流及總銷售額將持續向好。

座落於香港國際機場和港珠澳大橋附近的大型地標項目「11 SKIES」，以其 380 萬平方呎的總樓面面積成為大灣區的新地標，獲國際權威金融雜誌《Euromoney》選為 2023 年全球及亞太區「最佳發展項目發展商」，並將與擴建後的二號客運大樓無縫連接，為顧客帶來更多便利。其中，三座甲級辦公大樓部分區域已於本年度如期落成啓用，租務查詢亦有上升。主要租戶包括金融及財富管理、健康醫療服務以及計劃拓展大灣區業務的企業。「11 SKIES」將打造全港最大規模的室內娛樂空間，樓面面積達 57 萬平方呎，擁有八大項世界級娛樂設施，預計將開始陸續試業，為遊客及居民提供非凡的娛樂體驗；目前已公佈的娛樂設施包括，大中華區首個及大灣區唯一的 KidZania 趣志家兒童職業體驗樂園；韓國沉浸式多媒體藝術博物館 ARTE MUSEUM；全港首個飛行影院 Timeless Flight Hong Kong「飛越天際」，及全球首個柏靈頓熊主題室內親子遊樂體驗館 Paddington™ Play Adventures「柏靈頓歷險樂園」，讓全齡段客群均能享受趣味盎然、充滿探索及冒險的體驗。

中國內地方面，本集團多個重磅級項目將於 2023 年下半年陸續入市，其中，位於廣州白鵝潭的新世界白鵝潭項目，將於 2023 年年底入市；杭州新世界·城市藝術中心商業部份也將於 2023 年年底入市；廣州耀勝新世界廣場在 2023 年 9 月迎來全業態封頂，預計 2025 年 5 月全面開業。上述項目將為本集團業績的持續增長，提供有力保障。

同時，本集團多個城市更新項目取得進展，其中位於深圳龍崗區的 188 工業區城市更新項目於回顧年內正式動工，有望在 2024 年入市，作為本集團在深圳首個正式進入開發建設階段的城市更新項目，此項目的動工，標誌著本集團在深圳的發展進入新階段。此外，本集團在深圳的另外兩個城市更新項目——西麗新圍工業區項目及光明光僑食品廠項目，也都在近期取得了顯著進展，將進入全面開發階段，本集團也將持續開拓在深圳的其他城市更新項目。

K11 作為全球率先融合「藝術·人文·自然」的原創品牌，體現本集團對革新、創新和文化的不懈追求。「K11 ECOAST」作為 K11 內地首個旗艦項目，雄踞於深圳南山太子灣片區，項目總建築面積達 228,500 平方米，涵蓋 K11 購物藝術中心、K11 HACC 多用途藝術展覽空間、K11 ATELIER 辦公樓及 Promenade 海濱長廊等。K11 ECOAST 擬於 2024 年底開業，屆時將成為大灣區海濱文化零售新地標及迴圈經濟先行者，推進大灣區文化零售新里程。此外，廣州 K11 將繼續改造及品牌升級，新品牌預計 2023 年底陸續開業，目標打造廣州又一高端新地標；上海 K11 會員區域經過改造後即將在 2024 財年升級亮相，屆時將以更高規格的場地及服務迎接核心客群；瀋陽 K11 Select 會強化及豐富化妝品及珠寶品牌品類，精準聚焦目標客群。此外，針對 Z 世代，中國內地及香港多個 K11 項目精準 Z 世代定位，致力維護特有的藝術體驗及觸達互動，打造嶄新文化零售概念。

預計至 2026 財政年度時，K11 的足跡將遍佈大中華地區的 10 個重點城市，合共 38 個項目，總樓面面積達 297 萬平方米。隨著全國各地的 K11 項目逐漸落成和開幕，加上個別項目的改造及升級陸續完成，本集團的經常性租金收入將持續提升，為業務表現提供增長動力。

通過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，提升企業效益及為股東創造更多價值。本集團已於 2023 財政年度完成出售約 59 億港元的非核心資產。

本集團注意到於 2023 年 8 月底在某些社交平台，有人以不具名方式對某地產集團散播的不實某些言論，可能暗示為本集團。因此本集團已就事件諮詢法律意見，同時向其散播不實言論及指控的人士採取進一步行動。

本集團財務穩健，於 2023 年 6 月 30 日，可動用資金合共 93,964.6 百萬港元，其中現金及銀行存款約 54,517.9 百萬港元，可動用的銀行貸款約 39,446.7 百萬港元。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，造就回顧年內的經常性行政及其他營運費用減少約 4%。而 2024 財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。在可預見的將來並沒有供股或配股計劃，亦沒有向股東集資的需要。

本集團會繼續秉持「創造共享價值」的企業精神，與非牟利機構及政府部門保持緊密溝通，為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。本集團亦推動保育及產城共融，矢志將香港皇都戲院以及內地多個舊城改造項目，締造為大家引以為傲的大灣區地標。

未來，本集團將會繼續加強與持份者的聯繫，進一步將環境、社會和管治因素納入業務，竭誠支持合作夥伴，為所有持份者創造共享價值。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	130,755.9	124,349.3
新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號:0659)	4,325.9	9,856.4
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(股票代號:0825)		
–現金及銀行存款淨額	(132.0)	(302.9)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	126,562.0	114,795.8

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2023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13,559.0百萬港元已於權益確認。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。本集團透過利率掉期合約及交叉貨幣掉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2023年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為13,218.1百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約29,170.9百萬港元、人民幣4,500.0百萬美元（相等於約4,864.9百萬港元）及20.0百萬美元（相等於約156.0百萬港元）。

於2022年9月票據到期日，本集團的一家全資附屬公司按本金金額贖回505.0百萬港元年息率為5.000%有擔保債券。

於2022年11月票據到期日，本集團的一家全資附屬公司按本金金額贖回820.6百萬美元（相等於約6,401.0百萬港元）年息率為4.375%有擔保債券（股份代號：5582）。連同於2022年6月贖回的129.4百萬美元（相等於約1,009.0百萬港元）有擔保債券，950.0百萬美元（相等於約7,410.0百萬港元）4.375%有擔保債券已全數贖回。

於2022年12月，新創建的一家全資附屬公司按本金金額的86.5%購入並贖回92.3百萬美元（相等於約719.9百萬港元）年息率為4.250%有擔保債券（股份代號：5594）。該等票據尚餘總本金金額約為243.6百萬美元（相等於約1,900.5百萬港元）。

於2022年12月，新創建的一家全資附屬公司按本金金額的95.5%購入並贖回280.9百萬美元（相等於約2,190.7百萬港元）年息率為5.750%有擔保優先永續資本證券（股份代號：5706）。該等證券尚餘總本金金額約為1,019.1百萬美元（相等於約7,949.3百萬港元）。

於2022年12月，本集團的一家全資附屬公司分別按本金金額的81.400%及77.000%購入並贖回約37.2百萬美元（相等於約290.0百萬港元）年息率為4.500%有擔保債券（股份代號：40223）及約72.2百萬美元（相等於約562.9百萬港元）年息率為3.750%有擔保可持續發展表現掛鈎票據（股份代號：40534）。該等票據尚餘總本金金額分別約為562.8百萬美元（相等於約4,390.0百萬港元）及127.8百萬美元（相等於約997.1百萬港元）。

於 2022 年 12 月，新創建集團有限公司及其附屬公司（「新創建集團」）向一名私人投資者發行本金總額為 268.2 百萬美元（相等於約 2,092.0 百萬港元）的優先永續資本證券，其浮動票面息率參照有抵押隔夜融資期限利率而釐定。

於 2023 年 4 月，本集團的一家附屬公司設立於 2035 年 3 月到期的中金-新世界雲門商業資產支持專項計劃及發行本金額人民幣 1,000.0 百萬元（相等於約 1,081.0 百萬港元）的優先級資產支持證券和本金額人民幣 1.0 百萬元（相等於約 1.1 百萬港元）的次級資產支持證券。優先級資產支持證券的年息率為 3.50%，由合資格投資者認購，並於深圳證券交易所掛牌交易。經扣除有關發行資產支持證券的費用後，所得款項淨額約為人民幣 996.9 百萬元（相等於約 1,077.0 百萬港元）。

於 2023 年 5 月，新創建集團發行年利率 3.90% 於 2026 年 5 月到期的人民幣 1,500 百萬元（相等於約 1,621.6 百萬港元）2023 年度第一期中期票據（債券通）（「該票據」），發行價為本金額的 100.0%。該票據於中國銀行間市場交易協會註冊。

發行債券所得款項用於再融資及一般營運資金，包括收購及發展香港及中國內地物業項目及投資。

於 2023 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 54,517.9 百萬港元（2022 年：62,210.1 百萬港元），綜合債務淨額為 130,755.9 百萬港元（2022 年：124,349.3 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 48.7%，較 2022 年 6 月 30 日增加 5.5 個百分點。

於 2023 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 170,564.3 百萬港元（2022 年：173,342.2 百萬港元）。於 2023 年 6 月 30 日的短期銀行借貸和其他借貸為 14,709.5 百萬港元（2022 年：13,217.2 百萬港元）。於 2023 年 6 月 30 日及 2022 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2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
1年內	49,234.8	45,749.0
第2年	43,847.8	36,163.6
第3 - 5年	67,990.0	78,573.9
第5年後	24,201.2	26,072.9
	185,273.8	186,559.4

本集團於2023年6月30日的權益為268,491.4百萬港元，而於2022年6月30日為 288,098.8百萬港元。

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 2022 年 4 月 26 日，新創建集團與龍光交通集團有限公司及其附屬公司訂立有條件股權及債權轉讓合同（其後於 2022 年 9 月 5 日被一份新訂的有條件股權及債權轉讓合同所取代），據此，新創建集團同意收購廣西龍光貴梧高速公路有限公司（其全資擁有貴梧高速公路的特許經營權）的 40% 股權及相關債權人權利及應收股息，總代價為人民幣 1,902.4 百萬元（相等於約 2,137.5 百萬港元）。此收購已於 2022 年 11 月完成，而新創建集團於廣西龍光貴梧高速公路有限公司公司的 40% 股權自此作為合營企業入賬。
2. 於 2022 年 5 月 14 日，新創建集團的間接全資附屬公司 Glorious Hope Limited 與 Goodman Developments Asia、Goodman China Logistics Holding Limited 及 GCLP Core HoldCo（視乎情況而定）訂立股份購買協議，據此，新創建集團同意收購若干目標公司（其於成都及武漢擁有六項優質物流地產物業組合的全部權益）的全部股權及所結欠的股東貸款，代價總額（可作出調整）為人民幣 22.9 億元（相當於約 26.63 億港元）。五個物流物業的收購已於截至 2022 年 6 月 30 日止年度完成，而第六個物流物業的收購於 2023 年 1 月完成。
3. 於 2022 年 5 月 16 日，Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」）（新創建間接持有 50% 股權的合營企業）與 SMBC Aviation Capital Limited（「SMBC」）訂立主要交易協議，據此，Goshawk 同意透過出售 Goshawk Management Limited（「GML」）（Goshawk 的主要全資經營附屬公司）的全部股權以及 Goshawk 所持與 GML 持有或控制的實體（不包括擁有 6 架與俄羅斯承租人相關的飛機的實體）經營的商業飛機租賃業務有關的所有資產、負債及合約，向 SMBC 出售其近乎整個商業飛機租賃平台。此出售已於 2022 年 12 月 21 日完成。Goshawk 於完成時收取的總代價約為 16 億美元（相等於約 125 億港元）（新創建集團應佔部份：8 億美元（相等於約 62 億港元））。
4. 於 2022 年 12 月 1 日，新創建集團與華昱高速集團有限公司及其關聯方訂立股權轉讓協議，據此，新創建集團同意收購湖南道岳高速公路實業有限公司（一家新創建間接持有 40% 之聯營公司，其主要從事湖南隨岳高速公路的營運及管理）的 60% 股權，總代價為人民幣 523.1 百萬元（相等於約 587.7 百萬港元）（經調整後）。此收購已於 2023 年 4 月完成，而湖南道岳高速公路實業有限公司自此作為新創建的間接全資附屬公司入賬。

5. 於 2023 年 4 月 28 日，New World Engineering Group Limited (「賣方」，本公司一家直接全資附屬公司)，Hip Seng Holdings Company Limited (「買方」，蔡漢平先生(「蔡先生」)的一家直接全資公司)及蔡先生作為擔保人訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方透過按買賣協議及受限於其所載條款及條件以總代價約 29.9 百萬港元出售協盛建築集團有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本向買方出售協盛集團(即目標公司、其附屬公司及其合營企業)(「協盛出售事項」)。協盛出售事項已於 2023 年 6 月 30 日完成及協盛集團由買方全資擁有，而本公司不再於協盛集團擁有任何股權。
6. 於 2023 年 6 月 23 日，Century Acquisition Limited (周大福企業有限公司的全資附屬公司)作為要約人宣佈提出一項有條件自願全面現金要約，以收購周大福(控股)有限公司及其附屬公司尚未實益持有的新創建全部已發行股份(「新創建要約股份」)，要約價為每股新創建要約股份 9.15 港元(「新創建股份要約」)，惟須受制於若干預設條件獲滿足或豁免(如適用)。新創建股份要約亦受制於若干條件(其中包括)本集團透過接納新創建股份要約出售所擁有的全部新創建股份(「出售事項」)。於本公告日期，本集團持有約 60.87%新創建已發行股份，而出售事項仍有待本公司獨立股東批准。

業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023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2023年6月30日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收入	2	95,213.8	68,212.7
銷售成本		(73,764.3)	(49,967.0)
毛利		21,449.5	18,245.7
其他收入		338.0	482.3
其他收益／(虧損)，淨值		489.5	(1,692.6)
銷售及推廣費用		(3,670.6)	(2,430.4)
百貨營運費用		(1,030.3)	(1,318.4)
行政及其他營運費用		(6,852.8)	(6,872.5)
金融資產的重疊法調整		687.5	1,845.9
投資物業公平值變動		(299.6)	(127.0)
營業溢利	3	11,111.2	8,133.0
財務收入		3,693.0	2,868.3
財務費用		(5,390.2)	(2,609.3)
		9,414.0	8,392.0
應佔業績			
合營企業		462.2	(619.4)
聯營公司		220.1	1,441.9
除稅前溢利		10,096.3	9,214.5
稅項	4	(6,015.4)	(4,912.7)
本年度溢利		4,080.9	4,301.8
應佔：			
本公司股東		900.9	1,249.2
永續資本證券持有人		2,540.1	2,377.2
非控權股東權益		639.9	675.4
		4,080.9	4,301.8
股息	5	5,914.1	5,184.3
每股盈利	6		
基本		0.39港元	0.50港元
攤薄		0.39港元	0.50港元

綜合全面收益表

截至2023年6月30日止年度

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
本年度溢利	4,080.9	4,301.8
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	(344.2)	(87.6)
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	45.8	484.0
- 其中重估產生之遞延稅項	(2.0)	(65.1)
應佔一家合營企業由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估之其他全面收益，已扣除稅項	-	6,312.1
重新計量離職後福利責任	2.2	(6.2)
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	(348.1)	(6,296.2)
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	6.1	(137.6)
出售附屬公司時撥回儲備	(168.9)	(126.9)
出售聯營公司權益時撥回儲備	-	1.3
出售一家合營企業時撥回儲備	(6.4)	(12.3)
出售非流動資產列為待售資產時撥回儲備	-	(81.9)
應佔合營企業及聯營公司其他全面(虧損)/收益	(1,463.1)	179.7
現金流量／公平值對沖	505.4	(40.4)
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	(687.5)	(1,845.9)
換算差額	(12,248.9)	(3,851.5)
本年度其他全面虧損	(14,709.6)	(5,574.5)
本年度全面虧損總額	(10,628.7)	(1,272.7)
應佔：		
本公司股東	(11,971.5)	(2,859.5)
永續資本證券持有人	2,540.1	2,377.2
非控權股東權益	(1,197.3)	(790.4)
	(10,628.7)	(1,272.7)

綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		209,478.8	211,220.7
物業、機器及設備		15,566.3	19,684.3
使用權資產		5,124.0	6,298.2
無形特許經營權		13,236.5	13,011.4
無形資產		8,375.2	8,395.2
收購業務價值		5,107.9	5,239.8
遞延獲取保單成本		2,498.2	2,335.0
合營企業權益		54,527.4	48,745.2
聯營公司權益		13,857.3	16,193.1
按攤銷成本列賬金融資產		6,895.0	-
按公平值透過損益列賬金融資產		19,997.3	18,684.0
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		40,815.4	39,133.8
衍生金融工具		1,219.2	781.6
持作發展物業		16,115.1	23,310.6
遞延稅項資產		2,342.4	2,015.0
其他非流動資產		28,929.3	27,668.2
		444,085.3	442,716.1
流動資產			
發展中物業		56,424.6	62,066.2
待售物業		21,536.4	21,770.6
存貨		497.4	504.9
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	7	23,767.3	32,235.2
與投資相連合約相關的投資		8,940.1	8,649.2
按公平值透過損益列賬金融資產		3,256.1	2,529.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		3,291.5	3,154.2
衍生金融工具		150.8	27.4
有限制銀行存款		1,254.0	4,494.5
現金及銀行存款		53,263.9	57,715.6
		172,382.1	193,147.7
非流動資產列為待售資產	8	15.8	20.1
		172,397.9	193,167.8
總資產		616,483.2	635,883.9

綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
權益			
股本		78,382.1	78,382.1
儲備		117,670.3	134,978.0
股東權益		196,052.4	213,360.1
永續資本證券		47,439.3	47,614.2
非控權股東權益		24,999.7	27,124.5
總權益		268,491.4	288,098.8
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債		138,222.9	143,038.9
租賃負債		4,013.8	4,517.3
保險及投資合約負債		16,049.1	16,470.0
與投資相連合約相關的負債		192.0	190.8
遞延稅項負債		9,537.0	10,318.2
衍生金融工具		347.6	221.6
其他非流動負債		372.8	215.5
		168,735.2	174,972.3
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	9	59,613.7	70,233.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份		36,790.3	36,175.1
短期借貸		15,388.5	14,094.5
租賃負債		1,160.4	1,285.2
保險及投資合約負債		46,219.6	31,734.4
與投資相連合約相關的負債		8,936.5	8,645.1
衍生金融工具		12.7	0.4
即期應付稅項		11,104.5	10,614.1
		179,226.2	172,782.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	8	30.4	30.5
		179,256.6	172,812.8
總負債		347,991.8	347,785.1
總權益及負債		616,483.2	635,883.9

附註：

1. 編製基準

截至 2023 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(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

如附註 2(d)所分析，本集團於 2023 年 6 月 30 日錄得流動負債淨額 6,858.7 百萬港元，主要是由於保險及投資合約負債中的全部退保價值 46,219.6 百萬港元於報告日期被分類為流動負債。本集團於 2023 年 6 月 30 日在計及保險業務前乃處於流動資產淨額狀況。

根據香港會計準則第 1 號「財務報表列報」，倘若發行人並無可將結算遞延至報告期後至少 12 個月的無條件權利，負債應被分類為流動負債。倘若所有保單持有者選擇於報告日期行使其退保選擇權，則會存在不可避免的付款責任，故保險及投資合約負債中的全部退保價值於年末被分類為流動負債。然而，管理層認為所有保單持有者行使其退保選擇權並導致須於一年內償還上述負債的可能性為低。根據過往模式，管理層認為預計於一年內結算的保險合約負債金額為 48.376 億港元。

考慮到保險合約負債的預期結算模式，可合理預期於未來 12 個月本集團將有足夠資源償還到期負債及於可見將來繼續經營。因此，本集團繼續採用持續經營基準編製綜合財務報表。

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 2023 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 16 號的修訂	物業、機器及設備 - 擬定用途前的所得款項
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
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進
會計指引第 5 號 (修訂)	共同控制合併的合併會計法

採納該等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) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於 2023 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 1 號的修訂	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第 1 號的修訂 及香港財務報告準則實務公告第 2 號	會計政策之披露
香港會計準則第 7 號的修訂及香港財務報告準則第 7 號的修訂	供應方融資安排
香港會計準則第 8 號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第 12 號的修訂	國際稅務改革 - 第二支柱模式規則
香港會計準則第 21 號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第 16 號的修訂	售後租回的租賃負債
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
香港詮釋第 5 號 (2020 年)	財務報表列報 - 借款人對於包含須應 要求償還條款的定期貸款的分類

1. 編製基準 (續)

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋 (續)

香港財務報告準則第17號「保險合約」(「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

香港財務報告準則第17號建立了就準則範圍內的保險合約確認、計量、呈列及披露的原則，並將取代現行的香港財務報告準則第4號「保險合約」。香港財務報告準則第17號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。此外，香港財務報告準則第17號規定須載列更多細節的資料，並擴大披露範圍。

香港財務報告準則第17號下引入一個具備風險調整的未來現金流量估算現值(履約現金流量)及未賺取溢利(合約服務差額)的全面模型(一般模型)以計量保險合約。

於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂)應對了因香港財務報告準則第17號頒佈後出現的問題及實施的挑戰，並將香港財務報告準則第17號(包括修訂)推遲至於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效。實施該準則須全面提升資訊科技、精算及財務系統。本集團制定了相應會計政策並開發了適應轉型的模型和系統。

採納香港財務報告準則第17號的主要財務影響如下：

- (i) 根據香港財務報告準則第17號於綜合收益表中呈列的保險分部收入指與本集團預期收取代價的服務相關的剩餘承保範圍的保險合約負債的變動。保險合約中的投資部份，是指在保險合約規定的所有情況下，無論是否發生保險事故，保單持有人將得到償還的金額，不計入損益。

綜合收益表中保險收入和保險服務費用基於報告期內提供的服務的概念確認。

根據香港財務報告準則第17號，截至2023年6月30日止年度本集團來自長期人壽保險合約的保險業務收入及本集團保險業務分部營業溢利，預計與現行香港財務報告準則第4號基準相比下將有所減少。

- (ii) 綜合財務狀況表中的保險合約負債包括履約現金流量和合約服務差額。履約現金流量，包括未來現金流量的預期現值和顯性風險調整，在每個報告期重新計量，而代表保險合約未賺取溢利能力的估計的合約服務差額則基於保險合約承保期內提供的服務逐漸在綜合收益表的保險分部收入中確認。未來現金流量預期現值的某些變化根據合約服務差額進行調整，從而在剩餘承保期內計入損益。

香港財務報告準則第17號建立經考慮資產市場波動情況而調整保險合約負債的機制，可大幅減低金融資產及保險合約負債重大會計錯配。跟據2022年6月30日及2023年6月30日的財務狀況，本集團初步估計，隨著過渡至香港財務報告準則第17號，本集團保險業務的總權益將有所增加。

初步估計的主要影響是基於現有信息和截至本公告日期做出的基本假設會因應公司獨立審計師審閱或審計而變化。實際結果可能與這些估計不同。

除上述香港財務報告準則第17號外，本集團已開始評估採納所有其他準則的修訂及詮釋的影響，其中若干準則的修訂及詮釋可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策變動、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

本年度內確認之收入如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收入		
物業發展	27,308.1	17,369.6
物業投資	4,995.7	4,823.5
道路	2,731.9	2,717.5
建築	32,548.3	25,759.1
保險	20,986.2	12,371.6
酒店營運	1,091.2	823.5
其他	5,552.4	4,347.9
總額	95,213.8	68,212.7

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。

截至2023年6月30日止年度，因已完成出售Goshawk Management Limited及更有效反映收入之性質及集團策略，本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、建築、保險、酒店營運及其他業務（包括設施管理、物流、百貨、保健、科技及其他策略性業務）分部。截至2022年6月30日止年度之比較分部資料已重列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。

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	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
2023年								
總收入	27,311.8	5,134.0	2,731.8	39,518.2	20,988.2	1,091.2	6,180.8	102,956.0
內部分部	(3.7)	(138.3)	-	(6,969.9)	(2.0)	-	(628.3)	(7,742.2)
對外收入	27,308.1	4,995.7	2,731.8	32,548.3	20,986.2	1,091.2	5,552.5	95,213.8
來自客戶合約的收入:								
- 在某一時點確認	25,243.8	-	2,731.8	-	-	438.2	3,840.5	32,254.3
- 一段時間內確認	2,064.3	-	-	32,548.3	-	653.0	1,712.0	36,977.6
	27,308.1	-	2,731.8	32,548.3	-	1,091.2	5,552.5	69,231.9
來自其他來源的收入:								
- 租金收入	-	4,995.7	-	-	-	-	-	4,995.7
- 保險收入	-	-	-	-	20,986.2	-	-	20,986.2
	-	4,995.7	-	-	20,986.2	-	-	25,981.9
	27,308.1	4,995.7	2,731.8	32,548.3	20,986.2	1,091.2	5,552.5	95,213.8
分部業績 (附註a)	8,669.3	3,161.7	1,220.7	341.8	1,978.6	(225.2)	(1,491.8)	13,655.1
其他(虧損)/收益, 淨值	2,673.7	394.9	-	34.1	(1,267.0)	-	(1,346.2)	489.5
投資物業公平值變動	-	(299.6)	-	-	-	-	-	(299.6)
金融資產的重疊法調整	-	-	-	-	687.5	-	-	687.5
	11,343.0	3,257.0	1,220.7	375.9	1,399.1	(225.2)	(2,838.0)	14,532.5
未分攤項目								
企業費用								(1,397.8)
財務收入 (附註a)								1,578.8
財務費用 (附註a)								(5,299.5)
								9,414.0
應佔業績								
合營企業 (附註b)	(1.5)	(46.8)	528.6	-	-	(218.9)	200.8	462.2
聯營公司	38.4	(1.8)	189.0	18.2	-	0.2	(23.9)	220.1
除稅前溢利								10,096.3
稅項								(6,015.4)
本年度溢利								4,080.9
分部資產	113,815.1	214,341.0	14,831.4	26,616.3	74,409.0	9,658.5	27,256.8	480,928.1
合營企業權益	31,938.5	6,647.7	5,638.8	-	-	3,327.1	6,975.3	54,527.4
聯營公司權益	7,055.6	2,064.1	2,190.7	255.3	-	-	2,291.6	13,857.3
未分攤資產								67,170.4
總資產								616,483.2
分部負債	36,740.3	4,449.7	684.7	9,121.2	65,854.9	299.2	10,309.8	127,459.8
未分攤負債								220,532.0
總負債								347,991.8
非流動資產添置(附註c)	1,853.3	6,846.4	2,538.2	3,792.0	150.1	354.0	860.5	16,394.5
折舊及攤銷	70.0	41.5	1,131.0	109.6	340.8	371.5	1,180.8	3,245.2
耗損支出及撥備	329.9	-	-	88.6	489.5	-	1,368.0	2,276.0

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	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
2022年								
總收入	18,726.4	5,030.4	2,717.5	33,899.2	12,373.6	823.5	4,528.6	78,099.2
內部分部	(1,356.8)	(206.9)	-	(8,140.1)	(2.0)	-	(180.7)	(9,886.5)
對外收入	17,369.6	4,823.5	2,717.5	25,759.1	12,371.6	823.5	4,347.9	68,212.7
來自客戶合約的收入:								
- 在某一時點確認	15,699.2	-	2,717.5	-	-	364.1	3,854.6	22,635.4
- 一段時間內確認	1,670.4	-	-	25,759.1	724.2	459.4	493.3	29,106.4
	17,369.6	-	2,717.5	25,759.1	724.2	823.5	4,347.9	51,741.8
來自其他來源的收入:								
- 租金收入	-	4,823.5	-	-	-	-	-	4,823.5
- 保險收入	-	-	-	-	11,647.4	-	-	11,647.4
	-	4,823.5	-	-	11,647.4	-	-	16,470.9
	17,369.6	4,823.5	2,717.5	25,759.1	12,371.6	823.5	4,347.9	68,212.7
分部業績 (附註a)	7,671.6	3,042.6	1,351.6	820.4	418.5	(461.1)	(1,990.1)	10,853.5
其他(虧損)/收益, 淨值	(371.7)	(9.5)	-	(311.3)	(1,377.4)	47.3	330.0	(1,692.6)
投資物業公平值變動	-	(127.0)	-	-	-	-	-	(127.0)
金融資產的重疊法調整	-	-	-	-	1,845.9	-	-	1,845.9
	7,299.9	2,906.1	1,351.6	509.1	887.0	(413.8)	(1,660.1)	10,879.8
未分攤項目								
企業費用								(1,202.4)
財務收入 (附註a)								1,229.3
財務費用 (附註a)								(2,514.7)
								8,392.0
應佔業績								
合營企業 (附註b)	264.4	(129.7)	630.2	-	-	(494.2)	(890.1)	(619.4)
聯營公司	1,047.9	46.9	181.5	114.0	-	-	51.6	1,441.9
除稅前溢利								9,214.5
稅項								(4,912.7)
本年度溢利								4,301.8
分部資產	130,901.1	213,128.3	14,636.5	21,748.5	61,785.4	10,913.5	44,149.0	497,262.3
合營企業權益	18,802.0	7,982.6	3,822.9	-	-	3,825.1	14,312.6	48,745.2
聯營公司權益	7,941.1	1,366.7	2,855.3	393.4	-	-	3,636.6	16,193.1
未分攤資產								73,683.3
總資產								635,883.9
分部負債	48,126.2	3,153.9	528.4	9,629.1	51,218.0	584.4	11,246.4	124,486.4
未分攤負債								223,298.7
總負債								347,785.1
非流動資產添置(附註c)	2,946.0	5,196.4	171.0	4,105.4	72.6	613.3	909.5	14,014.2
折舊及攤銷	62.6	45.7	1,013.1	108.8	368.8	436.8	1,330.5	3,366.3
耗蝕支出及撥備	586.5	-	-	312.2	180.9	-	813.8	1,893.4

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2023年6月30日止年度				
收入				
物業發展	16,754.9	10,553.2	-	27,308.1
物業投資	3,087.0	1,908.7	-	4,995.7
道路	-	2,731.8	-	2,731.8
建築	31,888.3	660.0	-	32,548.3
保險	20,986.2	-	-	20,986.2
酒店營運	351.0	401.2	339.0	1,091.2
其他	3,259.7	2,292.8	-	5,552.5
	76,327.1	18,547.7	339.0	95,213.8
於2023年6月30日				
非流動資產(附註c)	167,027.3	115,116.4	1,151.1	283,294.8
	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2022年6月30日止年度				
收入				
物業發展	5,842.8	11,526.8	-	17,369.6
物業投資	2,795.6	2,027.9	-	4,823.5
道路	-	2,717.5	-	2,717.5
建築	25,081.1	678.0	-	25,759.1
保險	12,371.6	-	-	12,371.6
酒店營運	262.1	396.7	164.7	823.5
其他	1,658.2	2,689.7	-	4,347.9
	48,011.4	20,036.6	164.7	68,212.7
於2022年6月30日				
非流動資產(附註c)	172,484.3	120,097.5	1,181.8	293,763.6

附註:

- (a) 截至2023年6月30日止年度，保險分部的分部業績包括保險相關財務收入2,114.2百萬港元（2022年：1,639.0百萬港元）及財務費用90.7百萬港元（2022年：94.6百萬港元）。
- (b) 截至2023年6月30日止年度，於其他分部之應佔合營企業業績包括於Hyva Global B.V. 投資之分佔減值310.7百萬港元(2022年：與Goshawk Aviation Limited的資產重新計量／耗蝕虧損、應收賬預期信用虧損撥備以及飛機收回／追收成本所導致的應佔耗蝕虧損／減值折讓1,897.1百萬港元)。
- (c) 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。

2. 收入及分部資料 (續)

附註: (續)

(d) 按以下項目呈列的資產及負債資料:

於 2023 年 6 月 30 日

	非保險及企業 百萬港元	保險 百萬港元	總計 百萬港元
資產			
投資物業	208,771.2	707.6	209,478.8
無形資產	2,637.5	5,737.7	8,375.2
收購業務價值	-	5,107.9	5,107.9
遞延獲取保單成本	-	2,498.2	2,498.2
按攤銷成本列賬金融資產	55.2	6,839.8	6,895.0
按公平值透過損益列賬金融資產	12,344.3	10,909.1	23,253.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	3,509.3	40,597.6	44,106.9
衍生金融工具	1,336.6	33.4	1,370.0
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	23,040.1	727.2	23,767.3
與投資相連合約相關的投資	-	8,940.1	8,940.1
現金及銀行存款	46,909.3	6,354.6	53,263.9
其他資產	228,137.1	1,289.4	229,426.5
	526,740.6	89,742.6	616,483.2
相當於			
非流動資產	373,613.6	70,471.7	444,085.3
流動資產	153,127.0	19,270.9	172,397.9
	526,740.6	89,742.6	616,483.2
負債			
借貸及其他計息負債	189,833.8	567.9	190,401.7
保險及投資合約負債	-	62,268.7	62,268.7
與投資相連合約相關的負債	-	9,128.5	9,128.5
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項 及合約負債	56,872.9	2,740.8	59,613.7
衍生金融工具	347.5	12.8	360.3
其他負債	25,360.3	858.6	26,218.9
	272,414.5	75,577.3	347,991.8
相當於			
非流動負債	151,486.4	17,248.8	168,735.2
流動負債	120,928.1	58,328.5	179,256.6
	272,414.5	75,577.3	347,991.8
流動資產/(負債)淨額(附註 1)	32,198.9	(39,057.6)	(6,858.7)

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
保險代理佣金及津貼，已扣除遞延獲取保單成本變動(附註 a)	(1,749.5)	(1,171.4)
與投資相連合約相關的投資有關的收益／(虧損)淨額	257.7	(2,201.6)
與投資相連合約相關的(費用)／收益	(250.5)	2,198.8
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損(附註 b)	(954.8)	(1,855.8)
贖回固定利率債券之收益	273.9	117.0
衍生金融工具之公平值淨收益	320.4	88.1
虧損折讓撥回		
待售物業	-	94.2
應收貸款及其他應收賬	194.2	9.1
持作發展物業	818.0	-
撥備冲回		
虧損性合約	-	230.0
其他應付賬	37.3	69.9
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	(6.1)	161.1
按公平值透過損益列賬金融資產	(76.2)	89.8
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產 及無形資產	149.9	(70.8)
資產列為待售資產	-	213.1
附屬公司	868.2	694.3
合營企業	(52.6)	56.2
聯營公司	342.8	118.6
耗蝕虧損／虧損折讓		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	(511.6)	(333.1)
商譽	-	(247.4)
聯營公司權益	(522.9)	(110.2)
存貨	(21.5)	(16.2)
應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收款	(942.9)	(723.9)
待售物業	(174.6)	(148.9)
發展中物業	(98.8)	(221.1)
物業、機器及設備	(1.7)	(12.9)
使用權資產	(2.0)	(79.7)
處置成本的重新計量(附註 c)	1,081.7	-
租金寬減、政府補貼及資助	42.8	111.3
應收租賃之虧損折讓及終止確認及租賃修訂虧損	(14.2)	(53.7)
出售存貨成本	(17,174.7)	(8,913.1)
提供服務成本	(36,566.9)	(27,884.3)
索償及給付，已扣除再保險	(18,260.7)	(11,436.7)
折舊及攤銷	(3,245.2)	(3,366.3)
來自供應商、專櫃及租戶的收入	235.9	281.8
外幣兌換(虧損)／收益淨額	(267.0)	131.2

3. 營業溢利

附註:

- (a) 此款額包括保險業務的遞延獲取保單成本攤銷658.1百萬港元（2022年：524.2百萬港元）。
- (b) 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」應用「重疊法」，允許本集團可以將符合條件的指定金融資產的公平值收益或虧損從綜合收益表中重列往其他全面收益，符合條件的指定金融資產為以往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為可供出售金融資產，惟現時根據香港財務報告準則第9號「金融工具」分類為按公平值透過損益列賬金融資產。應用重疊法的指定金融資產為權益工具及投資基金，以作為支持已發出保險合約的相關資產進行管理。

按公平值透過損益列賬金融資產的公平值虧損淨額954.8百萬港元（2022年：1,855.8百萬港元）包括(i) 來自保險業務所持有並應用重疊法的該等指定金融資產所產生的公平值虧損淨額687.5百萬港元（2022年：1,845.9百萬港元）；及(ii) 來自保險業務所持有但不符合重疊法條件的其他金融資產或與保險業務不相關的金融資產所產生的餘下公平值虧損淨額267.3百萬港元（2022年：9.9百萬港元）。公平值虧損淨額687.5百萬港元（2022年：1,845.9百萬港元）隨後從綜合收益表中重列往其他全面收益，以作為對於指定金融資產的重疊法調整。

- (c) 此款額為先前年度處置附屬公司的成本的重新計量，由於該處置的某些條件已於本年度失效，與該處置相關的處置成本已在綜合收益表中區分。

4. 稅項

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,045.4	772.8
中國內地及海外稅項	2,253.0	1,874.0
中國內地土地增值稅	3,252.0	3,161.9
遞延稅項	(535.0)	(896.0)
	6,015.4	4,912.7

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率 16.5%（2022 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至再保險的保費)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%（2022 年：12%至 28%）不等。

股息預扣稅主要以 5%或 10%（2022 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%（2022 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 488.4 百萬港元及 175.9 百萬港元（2022 年：231.7 百萬港元及 1,378.0 百萬港元）。

5. 股息

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
中期股息，每股0.46港元 (2022年：每股0.56港元)	1,157.7	1,409.4
擬派末期股息，每股0.30港元 (2022年：每股1.50港元)	755.0	3,774.9
有條件特別股息，每股港幣1.59元 (2022年：無)	4,001.4	-
	5,914.1	5,184.3

於2023年9月29日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.30港元。此項擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至2024年6月30日止財政年度列作盈餘保留分派。

於2023年9月29日舉行之同一會議上，董事宣佈以現金派發每股1.59港元的特別股息，派發條件為須待出售事項完成後方可作實。此項有條件特別股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至2024年6月30日止財政年度列作盈餘保留分派(若出售事項於該年度內完成)。

6. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2023年 百萬港元	2022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	900.9	1,249.2
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	75.5	-
	976.4	1,249.2

	股份數目 (百萬)	
	2023年	2022年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,516.6	2,519.1

本公司發行的購股權對每股基本盈利具潛在攤薄性影響。

購股權只會於年內普通股平均市場價高於購股權行使價時，才會有攤薄效應。

截至2023年6月30日及2022年6月30日止年度，本公司的購股權行使價均高於普通股平均市場價。因此，本公司的購股權對每股基本盈利具反攤薄性影響，並於計算每股攤薄盈利時不予考慮。

7. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
少於30天	2,632.1	2,231.5
31天至60天	123.2	300.4
多於60天	576.0	657.5
	3,331.3	3,189.4

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。

8. 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

	2023年 百萬港元	於2022年 百萬港元
合營公司權益	15.8	20.1

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
列為待售的負債	30.4	30.5

9. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
少於30天	5,818.9	6,248.0
31天至60天	191.9	117.2
多於60天	4,380.7	4,596.8
	10,391.5	10,962.0

10. 資產抵押

於2023年6月30日，資產合計64,770.5百萬港元（2022年：80,167.9百萬港元）已作為本集團若干銀行備用信貸額抵押。

11. 或然負債

本集團於2023年6月30日之財務擔保合約為13,608.3百萬港元（2022年：15,342.8百萬港元）。

股息

董事會議決建議向於2023年11月24日名列本公司股東名冊的股東就截至2023年6月30日止年度派發末期現金股息每股0.30港元（2022年：每股1.50港元）。連同已派發的中期股息每股0.46港元（2022年：每股0.56港元），截至2023年6月30日止年度每股派息共0.76港元（2022年：每股2.06港元）。

待相關決議案於2023年11月21日舉行的本公司股東週年大會（「2023年股東週年大會」）上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2023年12月20日派發予各股東。

除末期現金股息外，董事會亦宣佈向於2023年11月24日名列本公司股東名冊的股東派發每股1.59港元的有條件特別現金股息（「有條件特別股息」）。有條件特別股息的派發條件為須待出售事項完成後方可作實，而出售事項乃取決於（其中包括）本公司獨立股東在本公司即將召開的股東特別大會（「股東特別大會」）上通過一項普通決議案。

如批准出售事項的普通決議案在股東特別大會上未能獲本公司獨立股東通過，或出售事項因任何理由未能完成，則有條件特別股息將不會向股東派發。本公司股東及其他證券持有人以及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

有條件特別股息(若作出)預計將於上述末期現金股息派發日同日(即約於2023年12月20日)向股東派發。

有關2023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：2023年11月14日至2023年11月21日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2023年11月13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，香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

有關建議的末期股息及有條件特別股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2023年11月24日(星期五)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，香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

購買、出售或贖回上市證券

New World Capital Finance Limited (本公司的一家全資附屬公司)於2022年9月5日(票據到期日)按本金金額贖回505,000,000港元年息率為5.000%於2022年到期的有擔保票據。

NWD (MTN) Limited (本公司的一家全資附屬公司)於2022年11月30日(票據到期日)按本金金額贖回820,647,000美元(相等於約6,401,046,600港元)年息率為4.375%於2022年到期的有擔保票據(股份代號：5582)。總本金金額為129,353,000美元(相等於約1,008,953,400港元)的該等票據之前已於2022年6月被贖回。

於 2022 年 12 月 5 日，新創建及 Celestial Dynasty Limited (新創建的一家全資附屬公司) 共同作為要約人(「CDL 共同要約人」)發起要約收購(「CDL 要約」)，以現金購買由 Celestial Dynasty Limited 發行並由新創建無條件且不可撤回地擔保本金額 650,000,000 美元(相等於約 5,070,000,000 港元)年息率為 4.250%於 2029 年到期的有擔保優先票據(股份代號：5594)(「該等 CDL 票據」)，購買價為本金額的 86.500%。CDL 要約交收後，CDL 共同要約人已於 2022 年 12 月 20 日購入並贖回總本金額 92,301,000 美元(相等於約 719,947,800 港元)的該等 CDL 票據，且已根據該等 CDL 票據的條款及條件註銷該等 CDL 票據。於 2023 年 6 月 30 日，該等 CDL 票據尚餘總本金額為 243,649,000 美元(相等於約 1,900,462,200 港元)。

於 2022 年 12 月 5 日，新創建及 Celestial Miles Limited (新創建的一家全資附屬公司) 共同作為要約人(「CML 共同要約人」)發起要約收購(「CML 要約」)，以現金購買由 Celestial Miles Limited 發行並由新創建無條件且不可撤回地擔保本金額 1,300,000,000 美元(相等於約 10,140,000,000 港元)年息率為 5.750%的有擔保優先永續資本證券(股份代號：5706)(「該等 CML 證券」)，購買價為本金額的 95.500%。CML 要約交收後，CML 共同要約人已於 2022 年 12 月 20 日購入並贖回總本金額 280,856,000 美元(相等於約 2,190,676,800 港元)的該等 CML 證券，且已根據該等 CML 證券的條款及條件註銷該等 CML 證券。於 2023 年 6 月 30 日，該等 CML 證券尚餘總本金額為 1,019,144,000 美元(相等於約 7,949,323,200 港元)。

於 2022 年 12 月 5 日，本公司作為要約人發起要約收購(「要約」)，以現金購買由 NWD (MTN) Limited 發行並由本公司無條件且不可撤回地擔保本金額 600,000,000 美元(相等於約 4,680,000,000 港元)年息率為 4.500%於 2030 年到期的有擔保票據(股份代號：40223)(「2030 票據」)，以及本金額 200,000,000 美元(相等於約 1,560,000,000 港元)年息率為 3.750%於 2031 年到期的有擔保可持續發展表現掛鈎票據(股份代號：40534)(「2031 票據」)，購買價分別為本金額的 81.400%及 77.000%。要約交收後，本公司已於 2022 年 12 月 20 日購入並贖回總本金額 37,183,000 美元(相等於約 290,027,400 港元)的 2030 票據，以及總本金額 72,165,000 美元(相等於約 562,887,000 港元)的 2031 票據，且已根據各自票據的條款及條件註銷該等票據。於 2023 年 6 月 30 日，2030 票據尚餘總本金額為 562,817,000 美元(相等於約 4,389,972,600 港元)，而 2031 票據尚餘總本金額為 127,835,000 美元(相等於約 997,113,000 港元)。

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

僱員及薪酬政策

於 2023 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用約 2.8 萬名員工。薪酬政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。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。本公司若干非上市附屬公司設有股份獎勵計劃，據此，其若干僱員可獲授予相關附屬公司的股份。根據本公司及本集團所有上市附屬公司的購股權計劃，本集團若干董事及僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或相關上市附屬公司的股份。

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 2023 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。

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至 2023 年 6 月 30 日止年度的初步業績公告中有關本集團截至 2023 年 6 月 30 日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何意見或鑒證結論。

企業管治守則

截至2023年6月30日止年度，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C.1.3及F.2.2除外。

守則條文C.1.3乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文C.1.3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《上市發行人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2.8萬名）及多元化業務所致。鑑於該等原因，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。

守則條文F.2.2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感染2019冠狀病毒病未能出席本公司於2022年11月22日舉行的股東週年大會（「2022年股東週年大會」）。擔任2022年股東週年大會主席的本公司執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士，以及出席2022年股東週年大會的其他董事會成員，均具備足夠才幹於2022年股東週年大會上回答提問，並於2022年股東週年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 2022/2023 全年業績公告所載之截至 2023 年 6 月 30 日及 2022 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財務報表。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呈交截至 2022 年 6 月 30 日止年度財務報表，及將在適當時候呈交截至 2023 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個年度的財務報表作出報告。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，2023年9月29日

於本公告日期，本公司董事會成員包括 (a) 七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士、趙慧嫻女士及馬紹祥先生；(b) 四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c) 六位獨立非執行董事，分別為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。