

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 中期業績公告

#### **重點:**

- 基本溢利：39 億 2,920 萬港元，跌 27%，主要由於香港物業發展沒有新項目竣工
- 物業投資分部表現一枝獨秀，香港及中國內地總租金收入分別升 36% 及 6%
- 中國內地物業發展在大灣區項目的支持下，分部業績升 59%
- 可動用資金合共約 946 億港元：現金及銀行結餘約 636 億港元及可動用的銀行貸款約 310 億港元
- 2020 財政年度中期股息：每股 0.14 港元 (持平 2019 財政年度中期)，維持現有可持續及漸進式的派息政策
- 大圍站罕有逾 3 千伙大型項目快將開售，預期引來市場高度關注
- 2020 財政年度至今，非核心資產出售進度理想，總金額合共約 60 億港元
- 將繼續出售非核心資產，以釋放資產價值並優化資產組合
- 所有貸款再融資：2020 財政年度到期的已完成；2021 財政年度到期的將於 2020 年 6 月完成
- 本集團實力穩健，可抵禦疫情帶來的風浪

## 業績回顧

於 2020 財政年度上半年，本集團按照其策略，在中國內地的物業發展及香港的物業投資分部業績取得了健康增長，本集團錄得基本溢利 3,929.2 百萬港元，每股核心溢利 0.38 港元，兩者均下跌 27%；分部業績為 9,489.5 百萬港元，下跌 23%。業績表現出現調整，主要是由於：

1. 物業發展貢獻減少，是由於回顧期內香港項目入賬組合主要為存貨銷售，沒有新項目竣工，與去年同期以柏傲灣為首的大型項目竣工之入賬組合比較出現變化；
2. 投資物業公平值變動（包括聯營公司及合營企業）基於香港物業市場現況出現調整，貢獻較去年同期減少；
3. 策略性業務如設施管理、交通及酒店營運，均受到香港的社會事件及訪港旅客人數下跌所影響；個別新項目表現尚待提升；及
4. 融資成本淨額的增加是由於新收購如富通保險有限公司（「富通保險」）後令到平均貸款餘額增加，完成某些物業發展項目後資本化的利息成本減少以及採納香港財務報告準則第 16 號之影響所致。

相對其他核心業務，物業投資的表現一枝獨秀，主要是由於香港 Victoria Dockside 的 K11 MUSEA 人文購物藝術館開始提供貢獻。香港與中國內地的主要投資物業的整體出租率均錄得理想表現。

在香港物業發展市場及政府相關項目對建築服務的穩定需求下，建築業務的貢獻維持穩定增長。

新創建集團有限公司（「新創建」）於 2019 年 11 月完成收購富通保險，該業務是本集團的新核心業務，並於回顧期內提供新的貢獻。

本集團財務穩健，於本期末，現金及銀行存款約 636 億港元，可動用的銀行貸款約 310 億港元，資源合共約 946 億港元。整體融資成本維持穩定，約 3.7%。淨負債比率為 42.2%，上升主要是由於回顧期內對如富通保險、寧波新世界商住綜合體項目的餘下權益及杭州望江新城綜合發展項目等個別大型收購。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團已完成 2020 財政年度所有貸款再融資，預計 2021 財政年度到期的貸款再融資將於 2020 年 6 月完成。在可預見的未來，本公司沒有發行股票集資的需要。

為求持平地陳述其目前的核心業務，本集團於 2020 財政年度開始實施新的分部業績分類（即物業發展、物業投資、道路、航空、建築、保險、酒店營運及策略性投資），以下是分部業績的相關資料。

## 分部表現 – 按照目前更新的分部業績分類

分部表現 (百萬港元)	2020 財政年度上半年		2019 財政年度上半年	
	收入	分部業績*	收入	分部業績*
<b>物業發展</b>	<b>11,986.6</b>	<b>6,800.9</b>	29,905.3	8,885.1
香港及新加坡	3,666.9	1,777.0	21,007.3	5,734.6
中國內地	8,319.7	5,023.9	8,898.0	3,150.5
<b>物業投資</b>	<b>2,188.5</b>	<b>1,310.3</b>	1,786.1	1,157.3
香港	1,344.4	848.0	992.1	705.4
中國內地	844.1	462.3	794.0	451.9
<b>道路</b>	<b>1,430.8</b>	<b>1,122.3</b>	1,288.5	1,097.1
<b>航空</b>	-	<b>266.8</b>	161.6	218.6
<b>建築</b>	<b>8,186.4</b>	<b>662.2</b>	8,950.4	602.4
<b>保險</b>	<b>1,998.6</b>	<b>112.0</b>	不適用	不適用
<b>酒店營運</b>	<b>838.7</b>	<b>(425.2)</b>	684.3	(60.5)
<b>策略性業務**</b>	<b>5,834.8</b>	<b>(359.8)</b>	6,490.9	438.6
<b>總計</b>	<b>32,464.4</b>	<b>9,489.5</b>	<b>49,267.1</b>	<b>12,338.6</b>

\* 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，並不包括投資物業公平值變動。

\*\* 策略性業務包括百貨、環境、物流、設施管理、交通及其他業務等。

### 香港物業發展

儘管經濟面對下行壓力，惟在本地剛性置業需求殷切及香港政府放寬按揭保險的背景下，2019 年一手住宅成交錄得逾兩萬宗，不少符合新按揭成數上限的新盤銷售表現理想，二手市場亦重拾動力。香港銀行跟隨美國減息亦減輕買家的壓力，需求進一步釋放。

於回顧期內，本集團香港及新加坡物業發展收入包括合作發展項目為 3,666.9 百萬港元及分部貢獻為 1,777.0 百萬港元。物業銷售貢獻主要來自香港傲瀧、名鑄、柏蔚山及新加坡 ARTRA 等住宅項目及荃灣海濱花園停車場的出售。

於回顧期內，本集團香港應佔物業合同銷售為 30 億港元。應佔物業合同銷售主要來自傲瀧、柏蔚山及臻頤等住宅項目。於 2019 年 12 月 31 日，本集團在香港的待售住宅單位合共 287 個。其中，由本集團主理銷售的項目住宅單位佔 153 個。

本集團在香港擁有良好的銷售資源。位於沙田大圍站的重點住宅項目，涉逾 3,000 個住宅單位，將於 2020 年及 2021 年分階段推出，第一期及第二期合共約 2,200 個單位將率先於今年陸續登場。其中，第一期的預售許可申請已於 2020 年 2 月提交。項目為近年區內唯一大型新盤，盡享完善鐵路網絡優勢。位於西九龍長順街、總樓面面積約 520,000 平方呎的寫字樓項目，亦計劃於 2020 年內推出。

另外，本集團通過持續審視業務，尋找出售非核心資產的機會，以釋放資產價值並優化資產組合，為核心業務提供額外資源。

截至 2019 年 12 月 31 日，香港及新加坡未入賬之應佔物業銷售收入為 7,944 百萬港元，其中 391 百萬港元將於 2020 財政年度下半年入賬；6,380 百萬港元將於 2021 財政年度入賬及 1,173 百萬港元將於 2022 財政年度入賬。

預計香港物業發展竣工時間

財政年度	項目
2020 財政年度	沒有
2021 財政年度	臻頤、臻尚、臻樺及尚悅·嶺

### 香港物業投資及其他

中環超甲級寫字樓租金持續高企，企業加速調整發展計劃及加強成本管理，持續的遷離中環趨勢進一步刺激次核心板塊如港島東及九龍一帶的寫字樓租賃需求。然而，中美貿易摩擦為本地經濟帶來壓力，加上香港的社會事件，訪港旅客數字下降，本地消費情緒亦因而變得審慎，對整體零售及相關物業租賃表現於短期內帶來巨大壓力。

本集團於回顧期內香港租金收入為 1,344.4 百萬港元，上升 36%。位於九龍尖沙咀海傍核心地段，總樓面面積約 200 萬平方呎的環球新地標 Victoria Dockside (不包括酒店) 於回顧期內全面啟用，大幅優化本集團的租金收入基礎。其他主要項目的整體出租率表現穩健。

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、位於 Victoria Dockside 的 K11 MUSEA 人文購物藝術館，於 2019 年 8 月底正式開幕，為全球千禧世代打造嶄新的博物館零售體驗。現時項目出租率超過 90%，每月平均客流量達 160 萬人次。至於甲級寫字樓 K11 ATELIER，目前已租出接近 80%。

位於港島東、毗鄰鰂魚涌港鐵站，全球首幢取得三個綠色建築認證 — WELL 建築標準™ 鉑金級預認證、美國領先能源與環境設計鉑金級預認證以及香港綠建環評暫定鉑金級認證的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road，於 2019 年年底啟用。項目總樓面面積約 488,000 平方呎，現時已出租約 50%。

2020 財政年度，香港投資物業旗艦合共增加超過 150 萬平方呎的面積 (K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 ATELIER King's Road)，並於 2021 財年開始提供全年度貢獻，標誌著投資物業經常性收入增長正踏入提速階段。

坐落於中環傳統核心地帶的兩幢寫字樓新世界大廈及萬年大廈，出租率分別達 95% 及 100% 既強韌而平穩的表現。

## 香港土地儲備

2019 至 2020 年度政府私人住宅供應數目落後於目標，加上公私營房屋供應比例由六四調整至七三比，市場預期未來一段時間私人住宅供應仍會落後於市場需求。政府已表示擬於今年推出「土地共享先導計劃」，本集團將繼續關注並積極研究相關土地政策，制訂發展計劃，務求與社會達至雙贏。

除了參與公開招標外，本集團亦積極進行舊樓收購及農地轉換，透過多元化的渠道補充香港土地儲備，以確保充足的土地資源作未來發展。

於回顧期內，已購入北角英皇道 277 至 291 號商住物業「皇都戲院大廈」九成以上業權，項目土地面積約 36,200 平方呎，本集團已根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》向法院申請強制拍賣該物業。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 900 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 420 萬平方呎。與此同時，本集團持有合共約 1,660 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。

本集團十分重視創造共享價值，於回顧期內率先響應香港政府有關建造過渡性房屋的提倡，以象徵式租金投放部份用作中、長期發展，於短、中期內未能發展的農地儲備，與社會企業聯手發展社會房屋，為有需要的家庭提供短期居所。

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)
香港島	165.3	-	165.3
九龍	1,842.5	1,099.0	2,941.5
新界	2,207.4	3,767.4	5,974.8
<b>總計</b>	<b>4,215.2</b>	<b>4,866.4</b>	<b>9,081.6</b>

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)
元朗區	12,410.4	11,411.6
北區	2,500.1	2,195.4
沙田區及大埔區	1,944.3	1,890.4
西貢區	1,307.2	1,116.5
屯門區	19.2	19.2
<b>總計</b>	<b>18,181.2</b>	<b>16,633.1</b>

## 中國內地物業發展

在 2019 年 12 月舉辦的中央經濟工作會議上，中央政府要求全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制。地方政府在政策微調上能更緊貼當地市場實際供需，如深圳市放寬徵收增值稅的普通商品住房標準及取消商務公寓「只租不售」限制；同時常住人口 300 至 500 萬的大城市全面放寬落戶條件，廣東省便於 2020 年 1 月表示將放寬除廣州、深圳以外的城市落戶限制，加快區內人口流動及城鎮化發展。

本集團在中國內地的地產業務，主要集中於大灣區內的核心城市深圳與廣州，及位於個別重要經濟版塊的城市。其中，大灣區佔本集團中國內地核心土地儲備約 50%。

於回顧期內，中國內地物業發展收入包括合作發展項目為 8,319.7 百萬港元及分部業績 5,023.9 百萬港元。貢獻主要來自廣州、深圳、佛山、瀋陽、北京等住宅項目。

於回顧期內，中國內地整體物業合同銷售面積約 309,000 平方米，總銷售金額為人民幣 116 億元，已完成 2020 財政年度人民幣 200 億元銷售目標的 58%。整體住宅合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣 33,000 元。接近一半的貢獻來自大灣區的住宅項目如廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園、廣州金湖花園、廣佛新世界莊園及深圳太子灣·灣璽。

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價變現現金資源及釋放資產價值，並進一步體現了本集團處理非核心資產的策略。

截至 2019 年 12 月 31 日，中國內地未入帳之應佔物業銷售收入為 5,211 百萬港元，其中 307 百萬港元將於 2020 財政年度下半年入帳；4,397 百萬港元將於 2021 財政年度入帳及 507 百萬港元將於 2022 財政年度入帳。

地區	住宅合同銷售		非住宅及其他合同銷售	
	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	131.1	5,990	5.8	170
中部地區	16.6	240	4.8	2,200*
東部地區	9.2	440	-	-
北部地區	16.4	340	2.0	30
東北部地區	84.1	1,660	39.6	520
<b>總計</b>	<b>257.4</b>	<b>8,670</b>	<b>52.2</b>	<b>2,920</b>

\* 包括出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益。

於回顧期內，本集團的物業發展竣工量（不包括車庫）的總面積為 92,580 平方米，位於武漢及瀋陽。預期 2020 財政年度下半年竣工量將達到 524,327 平方米。

**2020 財政年度上半年中國內地項目竣工－物業發展 (總面積/平方米)**

項目	住宅	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
武漢時代·新世界 B 地塊	37,345	37,345	96,501
瀋陽新花界花園 2E	55,235	55,235	55,235
<b>總計</b>	<b>92,580</b>	<b>92,580</b>	<b>151,736</b>

**2020 財政年度上半年中國內地項目竣工－投資物業、酒店及其他 (總面積/平方米)**

項目	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
瀋陽新花界花園 2E	-	40,878
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>40,878</b>

**2020 財政年度下半年中國內地預計項目竣工－物業發展 (總面積/平方米)**

項目	住宅	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣佛新世界莊園 CF-30, 27B, 31, 35	99,288	-	-	99,288	100,002
寧波新世界廣場 7-10, 11, 12 號地塊	137,652	43,760	69,386	250,798	412,700
北京新景商務樓	-	9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽新世界中心 SA3	75,354	-	-	75,354	75,354
鞍山新世界花園 一期 B2, 二期 B1	68,982	8,611	-	77,593	94,920
<b>總計</b>	<b>381,276</b>	<b>61,434</b>	<b>81,617</b>	<b>524,327</b>	<b>708,343</b>

**2020 財政年度下半年中國內地預計項目竣工－投資物業、酒店及其他 (總面積/平方米)**

項目	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州嶺南新世界五區 2 號地塊	2,596	-	2,596	4,974
武漢新世界中心三期－武漢 K11	32,294	56,320	88,614	145,333
<b>總計</b>	<b>34,890</b>	<b>56,320</b>	<b>91,210</b>	<b>150,307</b>

## **中國內地物業投資及其他**

受到中美貿易摩擦及人民幣匯率波動影響，2019 年中國內地全國社會消費零售總額增長速度較去年有所減慢，惟在減稅降費、調整商品進口關稅及優化消費環境等政策推行下，2019 年年底消費零售總額增速回升至 8%，全年名義增長 8%，消費升級和文化及娛樂體驗主導零售市場。

於回顧期內，本集團在中國內地之租金收入達到 844.1 百萬港元，上升 6%，主要項目的整體出租率表現穩健，其中，上海 K11 購物藝術中心、北京新世界中心、武漢新世界國貿大廈的出租率，分別維持在 97%、100%及 74%的水平，租金表現穩固。

本集團正積極對中國內地的投資物業組合進行升級，部份核心項目如上海 K11 購物藝術中心將會發揮著關鍵的模範作用，至於一系列即將面世的優質城市綜合體項目，將會通過本集團獨有的 K11 及 D-PARK 品牌營運，進一步刺激中國內地的租賃貢獻。

## **中國內地土地儲備**

定位大灣區及個別重點城市佈局，並以多元化途徑管理土地儲備，是本集團能夠在眾多內地大型發展商中突圍而出及分野的成功關鍵。過去 3 年多，本集團以不同形式，在大灣區成功奪得多個項目的發展權，反映專業團隊的獨有優勢及優良執行力。

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。項目為二類居住用地，總樓面面積超過 320,000 平方米。

為了優化大灣區以外重點城市的項目佈局，於 2019 年 7 月，本集團以人民幣 40.1 億元增持位於寧波新世界商住綜合體項目餘下的 51%權益。同期，本集團以人民幣約 97.9 億元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，總樓面面積約 454,000 平方米，將加強本集團於長三角重點城市的策略性佈局。

本集團以其獨有生態圈的品牌優勢及良好的項目營運管理，成為能在中國內地活躍於舊城改造的唯一香港發展商。

截至 2019 年 12 月 31 日，本集團已成功成為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等多個舊村改造項目等唯一的意向合作企業，上述項目預計在 2022 年開始陸續加入至本集團的土地儲備中，體現了本集團以較公開招標位置更優越及成本更合理的土地策略，大大增加長遠發展資源。此外，位於深圳羅湖區文錦渡口岸經濟帶的合作改造項目亦正積極進行中。

於 2019 年 12 月 31 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 670 萬平方米可作即時發展，其中約 280 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、佛山、深圳、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 590 萬平方米，50%位於大灣區，住宅約佔 190 萬平方米。



地區	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）
南部地區 (即大灣區)	2,916.4	1,907.6
中部地區	736.6	288.3
東部地區	941.3	288.3
北部地區	610.2	254.5
東北部地區	1,468.4	772.2
<b>總計</b>	<b>6,672.9</b>	<b>3,510.9</b>
<b>其中，核心項目</b>	<b>5,850.5</b>	<b>2,837.2</b>

### 新創建的四大核心業務

新創建的核心業務，包括道路、航空、建築及保險業務，於回顧期內表現穩健。

#### 道路

儘管受到人民幣貶值的負面影響，道路分部的貢獻大致保持平穩。若撇除匯率影響，貢獻則增加 4%，與整體路費收入增幅相若，反映道路交通流量穩步增長，及過往數年新創建所進行的收購逐漸取得成果。

新創建旗下四條主要高速公路，即杭州繞城公路、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），為道路分部提供逾 80%的貢獻。同時，位於大灣區的七條高速公路，交通流量繼續錄得高達 19%的按年同期增長。

#### 航空

自出售北京首都國際機場剩餘股份後，航空業務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。

於回顧期內，新創建的商務飛機租賃業務持續快速增長。連同直接向兩間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），其所擁有、管理及承諾購買的飛機數目，自 2019 年 6 月 30 日的 223 架增加至 2019 年 12 月 31 日的 239 架，合共市值約 120 億美元，而所擁有的飛機自 2019 年 6 月 30 日的 154 架增加至 2019 年 12 月 31 日的 161 架。

作為全球領先的商務飛機租賃商（按機隊價值計算），新創建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，所擁有的 161 架飛機平均機齡為 4.0 年，平均剩餘租期為 6.8 年。於回顧期末，Goshawk 維持多元化策略，客戶涵蓋了 35 個國家的 62 家航空公司。

#### 建築

於 2019 年 12 月 31 日，建築分部手頭合約總值增加至約 530 億港元（於 2018 年 12 月 31 日為 390 億港元），有待完成的項目總值增加至 380 億港元（於 2018 年 12 月 31 日為 220 億港元），其中約 41%來自政府及機構相關項目，約 59%來自私營商業及住宅項目。項目來源均衡有利於緩解市場波動。

## 保險

新創建於 2019 年 11 月 1 日完成對富通保險的收購，為新創建進軍保險業務的重要里程碑。富通保險作為一間擁有 30 多年歷史及領先地位的香港人壽保險公司，為個人及機構客戶提供全面的人壽保險產品，包括終身壽險、定期壽險、儲蓄壽險、投資相連壽險、意外及醫療保險產品。根據保險業監管局發佈的數據，截至 2019 年 9 月 30 日，按年化保費等值（「年化保費」）計算，富通保險排名為香港第 13 大的人壽保險公司。

自 2019 年 11 月 1 日完成收購後，富通保險為新創建帶來兩個月的貢獻。此等成績以及自收購後兩個月的年化保費和新業務價值分別達 11% 及 21% 的增長初步展示了來自本集團的協同效應和大力支持。於 2019 年 12 月 31 日，富通保險的代理人數目按年增加 14% 至超過 3,200 人。

儘管於回顧期內香港保險業市場因受到社會運動而變得不明朗，但富通保險推出的自願醫保計劃及合資格延期年金保單廣受香港市場歡迎，並為富通保險的新業務帶來增長。富通保險亦於 2019 年 9 月推出了「享富·傳家寶」壽險計劃（尊尚版）及「創世·傳家寶」壽險計劃（尊尚版），以擴大其產品類別。富通保險推出的這兩項新產品，連同自願醫保計劃及合資格延期年金保單於各自類別的市場均名列前茅。

受惠於審慎的投資管理政策及協議賣方按收購富通保險時的協定回購的若干投資，富通保險的資產負債表保持穩健，償付比率超過 580%，遠高於監管機構最低要求的 150%。於 2019 年 12 月 31 日，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 649 億港元及 156 億港元，而內含價值為 173 億港元（於 2018 年 12 月 31 日則為 161 億港元）。

由於富通保險在過往數年的分銷及盈利能力不斷提升，並且於完成收購後獲得新創建大力支持，故穆迪已將富通保險的保險公司財務實力評級從 Baa1 提升至 A3，並給予穩定的展望。同時，惠譽對富通保險的保險公司財務實力評級為 A-，並予以前景穩定的評級，彰顯富通保險資本基礎雄厚且償付比率高。

## 酒店營運

於回顧期內，酒店營運錄得虧損，主要是由於受到香港社會事件影響，訪港旅客下跌，以及中國內地新酒店項目的營運前期開支。

本集團位處香港、以高端商務旅客為主的酒店，其平均入住率及房價，均受到不同程度的影響。如坐落於灣仔的香港君悅酒店，於回顧期內平均入住率下跌至 53%。

市場預期香港及中國內地酒店的營運表現，將於短期內繼續受到新型冠狀病毒肺炎的疫情影響，於 2020 年出現進一步下調。

於 2019 年 12 月 31 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。

## 展望

2019 年全球經濟持續受貿易摩擦及地緣政治緊張的陰霾影響。中國與美國於 2020 年 1 月簽署第一階段貿易協議，市場情緒稍微緩和。在全球經濟增長放緩的背景下，各個主要經濟體放寬貨幣政策及採較為積極的財政政策。惟新型冠狀病毒肺炎疫情出現，加劇市場對前景之憂慮，扭轉原本略為回復樂觀的情緒。

世界各國正積極合作聯手抗疫，然而病毒無情，沒有人能夠預計事情發展的前景及對社會經濟表現帶來何等的創傷。這一切的未知數及不確定性，對各行各業及民眾的日常生活，帶來沉重壓力。市場預期，企業倒閉潮與失業率，將會在進一步浮現。要回復過去的豐盛景緻，仍要花上好一段時間。其中，酒店業、零售業首當其衝，市場預期有關資產的營運表現、及投資物業公平值變動的估算，將進一步受到影響。

2020 年在不確定因素的影響下，香港以至大中華的經濟表現將會面臨重大挑戰。持盈保泰、審慎行事，是企業目前營運方面的優先考慮。本集團將繼續以穩健的步伐，推動核心業務表現。中港兩地充裕的可售資源、清晰的投資物業經常性現金流佈局、穩健的財務及風險管理，為本集團提供了具防禦性、可持續發展的穩固基礎。我們將繼續按照已落實的企業方向邁進。

本集團部署推出多個重點項目，鞏固物業銷售貢獻。超過 3,000 個住宅單位的香港大圍站項目，西九龍長順街及永康街的寫字樓項目，將分別於 2020 年及 2021 年陸續推出；可銷售面積約 11 萬平方米的深圳太子灣項目亦已準備就緒。

香港物業投資分部於回顧期內錄得理想增長，隨著旗艦投資項目尖沙咀 Victoria Dockside 及港島東寫字樓地標 K11 ATELIER King's Road 的投入使用，香港投資物業旗艦於 2020 財政年度合共增加超過 150 萬平方呎的面積，標誌著本集團正步入投資物業經常性收入增長的提速階段。多個位於香港及大中華、匠心獨運的城市標誌性項目如香港航天城及大灣區內的 K11 項目群，將進一步增加及加強投資物業分部的貢獻。

本集團會持續審視業務及架構優化的可行方案，積極探索出售非核心資產及業務的機會，以提升效益及擴大資源，推進物業發展與物業投資雙核心業務引擎的策略發展，釋放資產價值。本集團旗下的不同組織都貫徹了這一持續發展策略。2020 財政年度出售的非核心業務和資產總金額超過 60 億港元，其中包括 2020 年 2 月新簽署以 30 億港元作價，出售其持有的九龍灣德福廣場二期商場收益權及將軍澳 PopCorn 2 商場收益權的協議。

在拓展大灣區的機遇方面，本集團致力發揮品牌優勢，推動舊城改造的工作及城市綜合體項目的發展，提升群眾的生活體驗。作為能在中國內地活躍於舊城改造的唯一香港發展商，本集團在廣州及深圳核心地區方面取得豐碩的成果，已成功成為四個舊村改造項目唯一的意向合作企業，相關的土地資源將陸續加入用作發展的土地儲備中，加強銷售資源的延續性及盈利表現的增長。

新創建通過四項核心業務包括道路、航空、建築及保險，持續為本集團提供穩健的現金流。新創建具備良好資源及融資能力，能為核心業務提供充裕的發展空間，而多元化的策略性投資將通過不同的接觸點與核心業務產生理想的協同效應。

本集團財務穩健，積極管理現金流，融資渠道多元化。本集團於 2020 財政年度到期的貸款已被全面兼顧。預計 2021 財政年度到期的貸款再融資將於 2020 年 6 月完成。在可預見的未來，本公司沒有發行股票集資的需要。

本集團未雨綢繆，積極提升效益及成本管理，有關優化工作會在系內進一步全面貫徹執行。本集團將在未來數年繼續提高營運效率。

今年的經營環境不容樂觀，新世界集團會繼續以創新和配合可持續發展的方式管理業務，審慎行事，與不同持份者，共渡時艱，分享成果。

## 流動資金及資本來源

### 債務淨額

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	116,868.7	88,288.0
新創建（股票代號：0659）	16,130.1	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）	(1,325.0)	(741.2)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	102,063.6	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，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。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2019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虧損2,981.4百萬港元已於權益確認。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計算為主。債務淨額增加因而本期之財務費用增加至2,229.8百萬港元。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。本集團於2019年12月31日持有未到期的衍生工具為6,695.0百萬港元及600.0百萬美元（相等於約4,680.0百萬港元）。本集團於2019年12月31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12,832.7百萬港元。

於2019年7月，新創建的一家全資附屬公司發行本金額合共300.0百萬美元（相等於約2,340.0百萬港元）年息率為5.75%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本證券，發行價為本金額的104.000%，所得款項淨額（不包括應計利息）合共為309.2百萬美元（相等於約2,411.7百萬港元）。

於2019年7月，本集團的一家全資附屬公司發行於2029年到期的950.0百萬美元（相等於約7,410.0百萬港元）年息率為4.125%並於聯交所上市的有擔保票據，發行價為本金額的98.718%，所得款項淨額合共為928.3百萬美元（相等於約7,240.7百萬港元）。

於2019年7月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共400.0百萬美元（相等於約3,120.0百萬港元）年息率為6.25%，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101.389%，所得款項淨額（不包括應計利息）合共為401.6百萬美元（相等於約3,132.5百萬港元）。

於2019年11月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共400.0百萬美元（相等於約3,120.0百萬港元）年息率為6.25%，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101.412%，所得款項淨額（不包括應計利息）合共為402.4百萬美元（相等於約3,138.7百萬港元）。

於2019年11月，本集團的一家全資附屬公司按本金金額贖回575.3百萬美元(相等於約4,487.8百萬港元)年息率為5.375%於2019年到期的票據(股份代號：5824)。

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。

於2019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63,629.6百萬港元(2019年6月30日：63,731.6百萬港元)，綜合債務淨額為116,868.7百萬港元(2019年6月30日：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42.2%，較2019年6月30日增加10.1百分點。

於2019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164,098.5百萬港元(2019年6月30日：137,042.8百萬港元)。於2019年12月31日的短期銀行和其他借貸為16,399.8百萬港元(2019年6月30日：14,976.8百萬港元)。於2019年12月31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2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
1年內	42,949.2	40,898.0
第2年	40,730.0	43,006.5
第3 - 5年	71,346.2	51,816.8
第5年後	25,472.9	16,298.3
	<b>180,498.3</b>	<b>152,019.6</b>

本集團於2019年12月31日的權益增加至277,209.9百萬港元，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，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)，其中按金合計3,120.0百萬港元已於截至 2019 年 6 月 30 日止年度內支付。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。這個收購已於 2019 年 11 月完成，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獲確定為於網上公開拍賣以競投收購營運中國湖南省長瀏高速公路(連接長沙(永安)至瀏陽(洪口界))的特許經營權的中標者，其競投價格為人民幣 4,571.0 百萬元(相等於約 5,194.3 百萬港元)，特許經營權至 2043 年 10 月 15 日屆滿。
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 9 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2019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	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入	3	32,464.4	49,267.1
銷售成本		(20,199.7)	(33,993.4)
毛利		12,264.7	15,273.7
其他收入		95.7	70.1
其他收益/(虧損)，淨值		1,472.6	(115.8)
銷售及推廣費用		(1,022.3)	(1,339.9)
百貨營運費用		(695.3)	(1,028.9)
行政及其他營運費用		(3,309.6)	(2,980.7)
金融資產的重疊法調整	2(xiii)	(137.8)	-
投資物業公平值變動		(2,269.2)	6,341.7
營業溢利	4	6,398.8	16,220.2
財務收入		1,345.7	854.4
財務費用		(2,229.8)	(1,136.6)
		5,514.7	15,938.0
應佔業績			
合營企業		910.5	945.8
聯營公司		333.0	708.4
除稅前溢利		6,758.2	17,592.2
稅項	5	(3,662.8)	(4,084.3)
本期溢利		3,095.4	13,507.9
應佔：			
本公司股東		1,017.3	11,284.4
永續資本證券持有人		800.8	271.1
非控權股東權益		1,277.3	1,952.4
		3,095.4	13,507.9
中期股息每股0.14港元 (2018年: 每股0.14港元)		1,432.0	1,430.1
每股盈利(港元)	6		
基本		0.10	1.11
攤薄		0.10	1.10



## 簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本期溢利		<b>3,095.4</b>	13,507.9
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投資公平值變動		<b>(281.0)</b>	(156.2)
由物業、機器及設備及土地使用權重列為投資物業之物業重估		-	5.7
- 其中重估產生之遞延稅項		-	(1.4)
重新計量離職後福利責任		<b>(3.6)</b>	-
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		<b>(422.7)</b>	-
出售附屬公司時撥回儲備		<b>0.7</b>	0.6
出售/出售部份聯營公司權益時撥回儲備		<b>(14.5)</b>	(14.1)
註銷附屬公司時撥回儲備		<b>(0.1)</b>	(11.3)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益		<b>(747.0)</b>	(959.0)
現金流量對沖		<b>43.8</b>	(222.0)
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(xiii)	<b>137.8</b>	-
換算差額		<b>(2,236.6)</b>	(3,823.2)
本期其他全面收益		<b>(3,523.2)</b>	(5,180.9)
本期全面收益總額		<b>(427.8)</b>	8,327.0
應佔：			
本公司股東		<b>(1,866.5)</b>	6,598.1
永續資本證券持有人		<b>800.8</b>	271.1
非控權股東權益		<b>637.9</b>	1,457.8
		<b>(427.8)</b>	8,327.0

## 簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		168,104.2	173,326.7
物業、機器及設備		29,957.2	31,024.1
使用權資產		8,534.4	-
土地使用權		-	1,213.9
無形特許經營權		14,337.9	9,973.0
無形資產		9,284.8	3,464.5
收購業務價值		5,770.4	-
遞延獲取保單成本		260.2	-
合營企業權益		45,241.7	50,865.5
聯營公司權益		25,255.0	25,331.9
按公平值透過損益列賬金融資產		11,387.5	8,420.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		37,319.7	5,038.8
衍生金融工具		1,212.2	130.8
持作發展物業		32,676.2	28,922.3
遞延稅項資產		1,509.0	763.5
其他非流動資產		19,962.2	14,644.3
		<b>410,812.6</b>	<b>353,120.2</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		46,035.8	34,145.5
待售物業		19,258.3	23,130.0
存貨		732.5	805.7
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	7	31,555.1	25,722.0
與投資相連合約相關的投資		9,495.2	-
按公平值透過損益列賬金融資產		1,794.1	818.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		1,571.0	-
衍生金融工具		15.8	6.5
有限制銀行存款		86.8	2.5
現金及銀行存款		63,542.8	63,729.1
		<b>174,087.4</b>	<b>148,359.8</b>
非流動資產列為待售資產	8	<b>8,620.8</b>	<b>1,804.9</b>
		<b>182,708.2</b>	<b>150,164.7</b>
<b>總資產</b>		<b>593,520.8</b>	<b>503,284.9</b>

## 簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
<b>權益</b>			
股本		77,939.6	77,875.3
儲備		138,334.3	145,989.2
股東權益		216,273.9	223,864.5
永續資本證券		30,447.1	21,505.5
非控權股東權益		30,488.9	29,994.5
<b>總權益</b>		<b>277,209.9</b>	<b>275,364.5</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸及其他計息負債		141,163.7	114,558.6
租賃負債		5,685.4	-
保險及投資合約負債		13,424.7	-
與投資相連合約相關的負債		161.6	-
遞延稅項負債		12,779.0	10,371.1
衍生金融工具		457.0	542.4
其他非流動負債		824.0	1,191.7
		<b>174,495.4</b>	<b>126,663.8</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	9	56,764.4	48,753.0
長期借貸及其他計息負債之即期部份		26,549.4	25,921.2
短期借貸		18,382.5	15,854.8
租賃負債		1,108.1	-
保險及投資合約負債		19,291.0	-
與投資相連合約相關的負債		9,495.2	-
衍生金融工具		38.6	78.3
即期應付稅項		9,245.6	10,640.9
		<b>140,874.8</b>	<b>101,248.2</b>
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	8	940.7	8.4
		<b>141,815.5</b>	<b>101,256.6</b>
<b>總負債</b>		<b>316,310.9</b>	<b>227,920.4</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>593,520.8</b>	<b>503,284.9</b>

附註:

1. 編製基準及會計政策

截至 2019 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 2019 年 6 月 30 日的年度財務報表一併閱讀。

除以下附註 1(a)、1(b) 及 2 描述外，編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至 2019 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、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) 及 2 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，過往期間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) 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
香港財務報告準則第 3 號的修訂	業務的定義
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 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
財務報告概念框架 2018	修訂財務報告概念框架

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (c) 尚未生效的新訂準則及準則的修訂 (續)

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。

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。

### 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。

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。

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。租賃負債之長期部份及即期部份分別為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。

對於根據香港會計準則17及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」，不被確認為包含租賃之合約，本集團選擇不應用香港財務報告準則16。

### 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分，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874.8百萬港元的減值。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
<b>簡明綜合財務狀況表 (摘錄)</b>				
<b>非流動資產</b>				
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)	(874.8)	49,979.9
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
<b>流動資產</b>				
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	25,722.0	116.6	-	25,838.6
<b>權益</b>				
儲備				
- 盈餘保留	136,730.0	(756.6)	(874.8)	135,098.6
非控股股東權益	29,994.5	(278.8)	-	29,715.7
<b>非流動負債</b>				
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
<b>流動負債</b>				
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

### 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，導致編製中期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，提供身故、意外及疾病賠償。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，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)。然而，倘保險風險變得重大，投資合約在生效日後可重新分類為保險合約。

## 2. 會計政策的變動 / 採納 (續)

### 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。

設有固定保費的壽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，以適當的有關死亡率、失效率、開支及投資收入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於年內損益內確認為開支。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、被解除或註銷時終止確認。

#### (iii) 投資合約負債

投資合約負債乃透過累計現金流量並依照本集團酌情考慮或與單位基金價值變動掛鈎的投資收入來按公平價值列賬。

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。

收取的費用及收取的投資收入在獲得時於年內損益內確認。

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損益中。

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，收購業務價值是指無形資產，其反映收購一間保險公司時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、退保金、經營開支、投資回報和其他因素的精算確定預測。收購業務價值以有系統基準在已獲得組合的預計合約年期內攤銷。攤銷率反映了已獲得有效業務價值特點。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，獲取保單的直接成本及與訂立新保單有關的一部份間接成本會被作出遞延。遞延獲取保單成本包括首年佣金及訂立新保單的其他有關成本。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費用及實際持續時間攤銷的方法。

#### (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損益中。

## 2. 會計政策的變動 / 採納 (續)

### 收購保險業務而採納的會計政策(續)

#### (viii) 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。

轉移承保風險的再保險合約的保費於產生時列作開支。

分出再保險的收回款項與相關索償同期入賬。

#### (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。錄得的給付其後計入負債內。

#### (xi) 佣金

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所收取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一個月。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綜合收益表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

本期內確認之收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入		
物業發展	11,986.6	29,905.3
物業投資	2,188.5	1,786.1
道路	1,430.8	1,292.2
航空	-	161.6
建築	8,186.4	8,950.9
保險	1,998.6	-
酒店營運	838.7	684.3
其他	5,834.8	6,486.7
總額	32,464.4	49,267.1

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定並不時審閱。

於2020年6月30日止財政年度內，完成收購富通保險(於附註 10 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2018年12月31日止六個月之業務分類，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企業費用的影響。此外，財務收入、財務費用及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
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	6,569.9	1,176.1	710.7	(2.3)	497.5	112.0	(346.1)	(603.7)	8,114.1
其他收益/(虧損), 淨值 (附註b)	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									6,398.8
財務收入									1,345.7
財務費用									(2,229.8)
									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2019年12月31日									
分部資產	128,143.9	179,278.3	15,149.2	6,303.0	8,594.7	55,088.8	18,211.7	36,392.7	447,162.3
合營企業權益	14,367.4	10,468.3	4,430.6	1,639.3	0.1	-	4,978.8	9,357.2	45,241.7
聯營公司權益	6,046.3	4,592.1	2,606.2	-	2,016.3	-	-	9,994.1	25,255.0
未分攤資產									75,861.8
總資產									593,520.8
分部負債	33,662.9	2,779.5	546.4	-	8,685.7	36,279.0	597.2	8,694.1	91,244.8
未分攤負債									225,066.1
總負債									316,310.9
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
耗用支出及撥備	0.7	-	-	-	-	-	-	27.0	27.7

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
截至2018年12月31日止六個月									
總收入	29,905.3	1,894.8	1,292.2	161.6	13,113.0	-	684.3	6,538.4	53,589.6
內部分部	-	(108.7)	-	-	(4,162.1)	-	-	(51.7)	(4,322.5)
對外收入	29,905.3	1,786.1	1,292.2	161.6	8,950.9	-	684.3	6,486.7	49,267.1
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	29,806.4	-	1,292.2	161.6	-	-	252.7	4,999.0	36,511.9
- 一段時間內確認	98.9	-	-	-	8,950.9	-	431.6	1,487.7	10,969.1
	29,905.3	-	1,292.2	161.6	8,950.9	-	684.3	6,486.7	47,481.0
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	1,786.1	-	-	-	-	-	-	1,786.1
- 保險收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	1,786.1	-	-	-	-	-	-	1,786.1
	29,905.3	1,786.1	1,292.2	161.6	8,950.9	-	684.3	6,486.7	49,267.1
分部業績	8,842.3	1,006.2	656.7	30.3	362.5	-	(59.4)	(91.3)	10,747.3
其他收益/(虧損), 淨值 (附註b)	274.9	3.0	24.3	(0.7)	0.1	-	-	(417.4)	(115.8)
投資物業公平值變動	-	6,308.0	-	-	-	-	-	33.7	6,341.7
未分攤企業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(753.0)
營業溢利									16,220.2
財務收入									854.4
財務費用									(1,136.6)
									15,938.0
應佔業績									
合營企業	42.3	112.2	348.5	188.3	1.7	-	(1.1)	253.9	945.8
聯營公司	0.5	101.8	91.9	-	238.2	-	-	276.0	708.4
除稅前溢利									17,592.2
稅項									(4,084.3)
本期溢利									13,507.9
於2019年6月30日									
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
截至2018年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	13,442.2	3,381.6	28.2	-	7.0	-	1,030.6	537.4	18,427.0
折舊及攤銷	32.3	12.6	426.9	-	25.6	-	138.7	536.6	1,172.7
耗蝕支出及撥備	-	-	-	-	-	-	-	85.8	85.8

### 3. 收入及分部資料 (續)

	收入	非流動資產
	截至2019年12月31日止 六個月 百萬港元	(附註a) 於2019年 12月31日 百萬港元
香港	18,898.4	161,170.0
中國內地	13,180.2	108,643.2
其他	385.8	1,735.2
	<b>32,464.4</b>	<b>271,548.4</b>
	截至2018年12月31日止 六個月 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
香港	34,814.5	159,669.2
中國內地	13,821.5	89,955.5
其他	631.1	1,419.8
	<b>49,267.1</b>	<b>251,044.5</b>

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及長期預付款及按金外之非流動資產。
- 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，而其他分部包括外幣兌換收益淨額70.7百萬港元(2018年:外幣兌換虧損淨額55.5百萬港元)。

### 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:

	截至12月31日止六個月	
	2019年 百萬港元	2018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	-
與投資相連合約相關的收益	435.3	-
與投資相連合約相關的支出	(430.9)	-
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益/(虧損)	71.0	(356.1)
衍生金融工具之公平值淨收益	326.3	-
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	55.5	0.2
出售/清盤淨溢利/(虧損)		
按公平值透過損益列賬金融資產	66.3	103.5
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	44.7	15.5
附屬公司	30.4	316.6
聯營公司	(94.8)	(54.2)
減值虧損		
貸款、訂金及其他應收款	(6.3)	(72.7)
無形資產	(21.1)	-
物業、機器及設備	(0.3)	(13.1)
出售存貨成本	(6,514.4)	(21,153.0)
提供服務成本	(10,070.5)	(11,876.0)
索償及給付，扣除再保險	(1,500.5)	-
折舊及攤銷	(1,915.8)	(1,172.7)
遞延獲取保單成本之變動	(260.2)	-
外幣兌換收益/(虧損)淨額	70.7	(55.5)

## 5. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	476.2	1,460.9
中國內地及海外稅項	1,529.4	1,119.1
中國內地土地增值稅	2,066.2	1,368.3
遞延稅項	(409.0)	136.0
	<b>3,662.8</b>	<b>4,084.3</b>

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2018 年：16.5%) 提撥準備。

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 25% (2018 年：12% 至 25%) 不等。股息預扣稅主要以 5% 或 10% (2018 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% (2018 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。

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保費) 的 5% 以 16.5% 稅率計算。

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 281.0 百萬港元及 98.3 百萬港元 (2018 年：333.2 百萬港元及 85.0 百萬港元)。

## 6. 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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	1,017.3	11,284.4
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	-	(0.8)
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,017.3	11,283.6

  

	股份數目 (百萬)	
	截至12月31日止六個月 2019年	2018年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	10,227.2	10,207.8
就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響	11.8	16.9
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	10,239.0	10,224.7

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 (2018 年：相同)。

## 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：

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
即期至30天	2,187.8	2,293.5
31天至60天	89.4	103.9
多於60天	398.9	552.4
	<b>2,676.1</b>	<b>2,949.8</b>

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

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
列為待售的資產(附註)	5,160.8	1,804.9
投資物業	3,460.0	-
	<b>8,620.8</b>	<b>1,804.9</b>

### 與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
列為待售的負債(附註)	940.7	8.4

附註：

列為待售資產的資產及負債包括在中華人民共和國（「中國」）的長沙及揚州物業發展項目。

## 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：

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
即期至30天	5,773.8	6,331.8
31天至60天	354.3	403.5
多於60天	4,103.9	4,392.1
	<b>10,232.0</b>	<b>11,127.4</b>

## 10. 業務合併

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期間已付的按金	3,120.0
	<b>21,812.2</b>
	<b>臨時公平值</b>
	<b>百萬港元</b>
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
其他非流動資產	1,982.7
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	(86.6)
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	(2,418.4)
應付稅項	(80.9)
所購入可識別資產及所承擔負債	15,952.9
收購產生的商譽	5,859.3
	<b>21,812.2</b>
	<b>百萬港元</b>
本期間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)
本期間因收購產生的現金流出淨額	<b>10,097.7</b>

因收購產生的臨時商譽 5,859.3 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綜合財務報表反映。

### 11. 資產抵押

於2019年12月31日，資產合計51,065.6百萬港元(2019年6月30日：51,612.4百萬港元)已作為本集團銀行備用信貸額抵押。

### 12. 財務擔保及或然負債

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019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	6,670.1	5,475.3
合營企業	4,479.3	5,340.9
聯營公司	1,706.8	1,567.6
	<b>12,856.2</b>	<b>12,383.8</b>

### 13. 結算日後事項

車輛通行於中國所有收費公路由2020年2月17日起實施免收通行費(「免收通行費」)，直至就新型冠狀病毒疫情的防控工作結束為止，具體截止時間將由中國政府另行通知(「免收費期」)。中國政府將實行若干配套保障政策，統籌維護有關各方，包括收費公路投資者及經營者的合法權益。

基於在本公告日期所得資料，免收通行費對本集團道路業務的整體實際財務影響將視乎免收費期的期限及相關配套保障政策。預期儘管免收通行費無可避免為本集團道路業務的業績帶來即時影響，目前預計免收通行費將不會為本集團整體營運帶來重大長遠影響。



## 中期股息

董事會茲向於2020年3月26日名列本公司股東名冊上的股東宣派截至2020年6月30日止財政年度的中期現金股息每股0.14港元。預期中期股息將約於2020年4月16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：2020年3月20日至2020年3月26日  
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2020年3月19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2019年12月31日止六個月內，本公司以總代價(未計費用)41,125,380港元於香港聯交所回購合共4,000,000股本公司股份。該等所回購之股份隨後於期內已全數予以註銷。於2019年12月31日，本公司已發行股份總數為10,226,400,800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	
2019年12月	4,000,000	10.42	10.16	41,125,380

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)。

截至2019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2019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2019年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用超過45,000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。

## 企業管治守則

於截至2019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（超過45,000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。

## 審閱中期業績

本公司截至2019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2019/2020中期業績公告作為供比較的數字之截至2019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。其他相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2019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，2020年2月28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、歐德昌先生及薛南海先生；(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）、何厚滙先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。