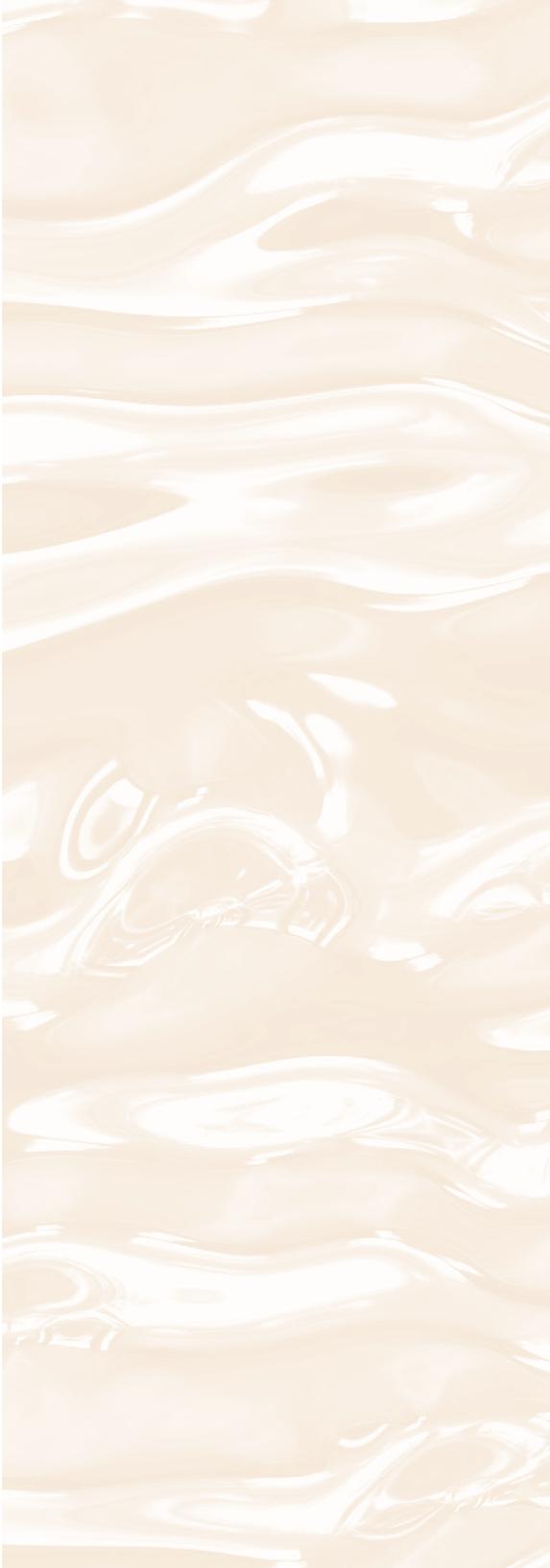


we create  
we are artisans  
**WE are CSV.**

2020/2021 中期報告 | 五十周年

 **新世界發展有限公司**

(股份代號: 0017)



# 目錄

2	財務摘要
3	主席報告書
4	行政總裁報告書
18	簡明綜合收益表 — 未經審核
19	簡明綜合全面收益表 — 未經審核
20	簡明綜合財務狀況表 — 未經審核
22	簡明綜合權益變動表 — 未經審核
26	簡明綜合現金流量表 — 未經審核
27	簡明賬目附註
44	流動資金及資本來源
46	其他資料
56	公司資料

# 財務摘要

	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
收入	<b>35,577.3</b>	32,464.4
分部業績 <sup>(1)</sup>	<b>6,885.4</b>	9,672.1
基本溢利	<b>3,718.6</b>	3,929.2
每股中期股息(港元) <sup>(2)</sup>	<b>0.56</b>	0.56

	未經審核	經審核
	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
總資產	<b>616,490.3</b>	600,195.9
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	<b>54,848.2</b>	67,435.6
可動用的銀行貸款	<b>46,817.3</b>	39,303.3
綜合債務淨額 <sup>(3)</sup>	<b>120,551.8</b>	116,458.6
淨負債比率(%) <sup>(4)</sup>	<b>40.4</b>	41.6

## 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

### 備註：

- (1) 已包括應佔合營企業及聯營公司業績，但不包括投資物業公平值變動
- (2) 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」)。股份合併的影響已在2020財政年度之中期每股派息中反映
- (3) 銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及其他借貸之總額減現金及銀行存款
- (4) 綜合債務淨額除以總權益

# 主席報告書

## 各位股東

2020年，新型冠狀病毒疫情使全球經濟的發展減慢，全球化的共識亦被撕裂。這一年是充滿恐懼和不安的一年，亦是堅韌和無畏的一年。我們始終堅信：越是困難，我們就越要向前行動；越是撕裂，我們就越要溝通彌合；越是失望，我們就越要滿懷希望。

2020年對我們亦是意義非凡的一年 — 新世界集團成立50周年。1970年成立，1971年我們購入香港尖沙咀海傍的藍煙囪碼頭，正式興建新世界中心。1972年我們登陸香港交易所邁入資本市場。1992年、1993年以及2002年，分別成立本集團旗下的三家附屬公司：新世界中國、新世界百貨以及新創建集團，新世界集團的羽翼愈加豐實。2008年我們創立K11品牌，第二年全球首間K11購物藝術館於香港開幕。2015年起，我們重整中國內地地產業務，成功私有化新世界中國，前瞻性地制定發展策略：聚焦粵港澳大灣區，佈局大中華。2019年香港尖沙咀的新世界中心重建項目Victoria Dockside全期開幕，成為環球新地標。2021年年初，新世界中國營運總部正式落戶廣州，將會助力本集團的粵港澳大灣區發展戰略。

50年來，我們建立一個又一個里程碑，創下一個又一個記錄。以物業發展和物業投資雙核心引擎撬動增長，通過非核心資產處置優化業務組合，利用科技和可持續發展賦能產品，不斷完善新世界生態圈。

同時，我們不忘回饋社會，創造共享價值。分階段提供300萬平方呎農地予非政府組織及／或香港政府，興建創新型社會房屋予香港基層家庭；設立香港製造的口罩生產綫，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。

但我們深知，凡是過往，皆為序章。

正如春秋時期功績卓著的改革家管仲言道，「不慕古，不留今，與時變，與俗化。」50年後的今天，我們已經從一個房地產開發商成功轉型為一個綜合性集團。

2021年是國家「十四五」規劃的開局之年，亦是新世界集團邁向下一個十年的重要開端。我們幾年前已訂立「新世界2030可持續發展願景」，將「環保」、「健康」、「智能」和「關愛」融入業務規劃和客戶體驗，並提供優質、實用及能經受時間考驗的產品、服務和文化內容，為持份者創造更多的價值。

主席

鄭家純博士

香港，2021年2月26日

# 行政總裁報告書

## 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「新盤票王」。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
<b>總計</b>	<b>4,462.0</b>	<b>4,885.9</b>	<b>9,347.9</b>

#### 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
<b>總計</b>	<b>17,979.9</b>	<b>16,462.3</b>

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，將儘快展開建築工程。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、灣壘等。

合同銷售地區分佈

於2020年12月31日	住宅合同銷售		非住宅合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區(即大灣區)	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
<b>總計</b>	<b>214.1</b>	<b>8,439.7</b>	<b>165.9</b>	<b>2,764.8</b>

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／總樓面面積 (平方米)	項目／總樓面面積			總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	(不包括車庫)	(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
<b>總計</b>		<b>178,027</b>	<b>50,665</b>	<b>54,797</b>	<b>283,489</b>	<b>357,479</b>

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)	項目／總樓面面積			總計	總計
		商業	寫字樓	酒店	(不包括車庫)	(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
<b>總計</b>		<b>52,019</b>	<b>51,319</b>	<b>29,924</b>	<b>133,262</b>	<b>187,219</b>

2021財政年度下半年中國內地預計項目竣工計劃 — 物業發展

地區	項目／總樓面面積 (平方米)	住宅	公寓	商業	寫字樓	總計 (不包括 車庫)	總計 (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
<b>總計</b>		<b>329,645</b>	<b>54,726</b>	<b>66,048</b>	<b>81,617</b>	<b>532,036</b>	<b>634,159</b>

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)	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-1	21,160	21,160	21,160
<b>總計</b>		<b>21,160</b>	<b>21,160</b>	<b>21,160</b>

### 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線上和線下「潮奢藝學不打烊」活動，K11 GO全國會員小程序線上直播活動，聯動線下多元主題場景，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、二線城市如北京、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

於2020年12月31日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅總樓面 面積 (千平方米)
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
<b>總計</b>	<b>6,139.1</b>	<b>3,477.5</b>
<b>其中，核心項目</b>	<b>5,313.8</b>	<b>2,799.9</b>

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，拓展一線及快速發展的城市，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。項目將會被打造成為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物業發展及辦學經驗，將項目打造成為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的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，而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計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家店舖，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282.4萬平方米。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。2020年7月1日至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。

執行副主席兼行政總裁

鄭志剛博士

香港，2021年2月26日

# 簡明綜合收益表 — 未經審核

截至2020年12月31日止六個月

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

# 簡明綜合全面收益表 — 未經審核

截至2020年12月31日止六個月

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
<b>本期溢利</b>	<b>2,518.4</b>	3,095.4
<b>其他全面收益</b>		
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	<b>(36.1)</b>	(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	<b>1,784.2</b>	—
重新計量離職後福利責任	<b>3.1</b>	(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	<b>332.8</b>	(422.7)
出售附屬公司時撥回儲備	<b>99.1</b>	0.7
出售合營企業權益時撥回儲備	<b>(22.5)</b>	—
出售／出售部份聯營公司權益時撥回儲備	<b>9.1</b>	(14.5)
註銷附屬公司時撥回儲備	—	(0.1)
一家附屬公司不再綜合入賬時撥回的儲備	<b>(10.3)</b>	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<b>1,878.1</b>	(747.0)
現金流量／公平值對沖	<b>(221.5)</b>	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	<b>895.1</b>	137.8
換算差額	<b>12,258.0</b>	(2,236.6)
<b>本期其他全面收益</b>	<b>16,969.1</b>	(3,523.2)
<b>本期全面收益總額</b>	<b>19,487.5</b>	(427.8)
應佔：		
本公司股東	<b>16,456.2</b>	(1,866.5)
永續資本證券持有人	<b>1,070.7</b>	800.8
非控權股東權益	<b>1,960.6</b>	637.9
	<b>19,487.5</b>	(427.8)

# 簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

於2020年12月31日

	附註	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>190,916.8</b>	169,717.5
物業、機器及設備		<b>21,451.0</b>	30,099.9
使用權資產		<b>7,049.8</b>	8,514.7
無形特許經營權	8	<b>14,647.0</b>	14,005.1
無形資產	9	<b>8,352.4</b>	8,427.6
收購業務價值	10	<b>5,495.4</b>	5,651.5
遞延獲取保單成本		<b>1,199.1</b>	688.2
合營企業權益		<b>42,061.1</b>	43,013.3
聯營公司權益		<b>15,703.1</b>	21,143.7
按公平值透過損益列賬金融資產		<b>16,951.4</b>	13,488.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		<b>44,470.7</b>	39,131.2
衍生金融工具		<b>922.8</b>	2,154.2
持作發展物業		<b>34,699.9</b>	35,424.0
遞延稅項資產		<b>1,443.5</b>	1,120.0
其他非流動資產		<b>16,148.6</b>	25,344.7
		<b>421,512.6</b>	417,924.0
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>61,758.5</b>	48,657.7
待售物業		<b>19,423.3</b>	17,724.1
存貨		<b>625.1</b>	685.1
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	11	<b>34,987.9</b>	35,188.9
與投資相連合約相關的投資		<b>10,458.5</b>	9,053.6
按公平值透過損益列賬金融資產		<b>965.8</b>	1,140.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		<b>449.5</b>	528.1
衍生金融工具		<b>687.3</b>	0.7
有限制銀行存款		<b>226.0</b>	144.4
現金及銀行存款		<b>54,622.2</b>	67,291.2
		<b>184,204.1</b>	180,414.3
非流動資產列為待售資產	12	<b>10,773.6</b>	1,857.6
		<b>194,977.7</b>	182,271.9
<b>總資產</b>		<b>616,490.3</b>	600,195.9

## 簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

於2020年12月31日

	附註	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
<b>權益</b>			
股本	13	<b>78,227.0</b>	78,225.7
儲備		<b>147,292.1</b>	134,797.6
股東權益		<b>225,519.1</b>	213,023.3
永續資本證券		<b>42,552.0</b>	37,092.0
非控股股東權益		<b>30,563.1</b>	29,629.8
<b>總權益</b>		<b>298,634.2</b>	279,745.1
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸及其他計息負債	14	<b>128,716.1</b>	134,787.9
租賃負債		<b>5,307.1</b>	5,759.4
保險及投資合約負債		<b>16,377.6</b>	14,454.8
與投資相連合約相關的負債		<b>173.8</b>	168.2
遞延稅項負債		<b>10,831.1</b>	11,545.6
衍生金融工具		<b>858.7</b>	943.4
其他非流動負債		<b>112.5</b>	182.1
		<b>162,376.9</b>	167,841.4
<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	15	<b>56,962.2</b>	54,101.2
長期借貸及其他計息負債之即期部份	14	<b>32,898.6</b>	36,434.5
短期借貸及其他計息負債	14	<b>19,797.5</b>	20,166.6
租賃負債		<b>1,130.0</b>	1,227.9
保險及投資合約負債		<b>22,328.1</b>	20,445.3
與投資相連合約相關的負債		<b>10,458.5</b>	9,053.6
衍生金融工具		<b>219.9</b>	104.8
即期應付稅項		<b>11,671.6</b>	11,067.4
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	12	<b>155,466.4</b> <b>12.8</b>	152,601.3 8.1
		<b>155,479.2</b>	152,609.4
<b>總負債</b>		<b>317,856.1</b>	320,450.8
<b>總權益及負債</b>		<b>616,490.3</b>	600,195.9

# 簡明綜合權益變動表 — 未經審核

截至2020年12月31日止六個月

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2020年7月1日	78,225.7	129,519.8	5,277.8	213,023.3	37,092.0	29,629.8	279,745.1
本期溢利	—	1,013.0	—	1,013.0	1,070.7	434.7	2,518.4
其他全面收益							
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	—	—	(37.6)	(37.6)	—	1.5	(36.1)
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	—	—	202.6	202.6	—	130.2	332.8
一家附屬公司不再綜合入賬時撥回的儲備	—	—	(6.3)	(6.3)	—	(4.0)	(10.3)
出售附屬公司時撥回儲備	—	260.6	(200.3)	60.3	—	38.8	99.1
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	1,784.2	—	—	1,784.2
出售聯營公司權益時撥回儲備	—	—	8.9	8.9	—	0.2	9.1
出售合營企業權益時撥回儲備	—	—	(13.7)	(13.7)	—	(8.8)	(22.5)
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	—	—	544.8	544.8	—	350.3	895.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	1,328.6	1,328.6	—	549.5	1,878.1
重新計量離職後福利責任	—	1.9	—	1.9	—	1.2	3.1
現金流量／公平值對沖	—	—	(183.7)	(183.7)	—	(37.8)	(221.5)
換算差額	—	—	11,753.2	11,753.2	—	504.8	12,258.0
本期其他全面收益	—	262.5	15,180.7	15,443.2	—	1,525.9	16,969.1
本期全面收益總額	—	1,275.5	15,180.7	16,456.2	1,070.7	1,960.6	19,487.5

## 簡明綜合權益變動表 — 未經審核

截至2020年12月31日止六個月

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	—	(3,772.7)	—	(3,772.7)	—	(471.1)	(4,243.8)
一家附屬公司不再綜合入賬	—	—	—	—	—	(556.2)	(556.2)
行使購股權時發行新股	1.3	—	—	1.3	—	—	1.3
僱員股份報酬	—	—	(5.8)	(5.8)	—	—	(5.8)
發行永續資本證券	—	—	—	—	5,460.0	—	5,460.0
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(1,070.7)	—	(1,070.7)
發行永續資本證券之交易成本	—	(44.0)	—	(44.0)	—	—	(44.0)
儲備轉撥	—	(35.2)	35.2	—	—	—	—
回購股本	—	(139.3)	—	(139.3)	—	—	(139.3)
	<b>1.3</b>	<b>(3,991.2)</b>	<b>29.4</b>	<b>(3,960.5)</b>	<b>4,389.3</b>	<b>(1,027.3)</b>	<b>(598.5)</b>
<b>附屬公司權益變動</b>							
收購附屬公司	—	—	0.1	0.1	—	—	0.1
	—	—	0.1	0.1	—	—	0.1
<b>與權益持有者的交易總額</b>	<b>1.3</b>	<b>(3,991.2)</b>	<b>29.5</b>	<b>(3,960.4)</b>	<b>4,389.3</b>	<b>(1,027.3)</b>	<b>(598.4)</b>
<b>於2020年12月31日</b>	<b>78,227.0</b>	<b>126,804.1</b>	<b>20,488.0</b>	<b>225,519.1</b>	<b>42,552.0</b>	<b>30,563.1</b>	<b>298,634.2</b>

## 簡明綜合權益變動表 — 未經審核

截至2020年12月31日止六個月

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2019年6月30日	77,875.3	136,730.0	9,259.2	223,864.5	21,505.5	29,994.5	275,364.5
採納香港財務報告準則第16號及香港會計 準則28的修訂之調整	—	(1,631.4)	—	(1,631.4)	—	(278.8)	(1,910.2)
於2019年7月1日經重述結餘	77,875.3	135,098.6	9,259.2	222,233.1	21,505.5	29,715.7	273,454.3
<b>本期溢利</b>	—	1,017.3	—	1,017.3	800.8	1,277.3	3,095.4
<b>其他全面收益</b>							
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	—	—	(220.5)	(220.5)	—	(60.5)	(281.0)
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	—	—	(257.4)	(257.4)	—	(165.3)	(422.7)
註銷附屬公司時撥回儲備	—	—	(0.1)	(0.1)	—	—	(0.1)
出售附屬公司時撥回儲備	—	—	0.7	0.7	—	—	0.7
出售／出售部份聯營公司權益時 撥回儲備	—	—	(8.8)	(8.8)	—	(5.7)	(14.5)
於其他全面收益呈報對金融資產 採用重疊法調整的金額	—	—	83.9	83.9	—	53.9	137.8
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	(584.5)	(584.5)	—	(162.5)	(747.0)
重新計量離職後福利責任	—	(2.2)	—	(2.2)	—	(1.4)	(3.6)
現金流量對沖	—	—	68.2	68.2	—	(24.4)	43.8
換算差額	—	—	(1,963.1)	(1,963.1)	—	(273.5)	(2,236.6)
<b>本期其他全面收益</b>	—	(2.2)	(2,881.6)	(2,883.8)	—	(639.4)	(3,523.2)
<b>本期全面收益總額</b>	—	1,015.1	(2,881.6)	(1,866.5)	800.8	637.9	(427.8)

## 簡明綜合權益變動表 — 未經審核

截至2020年12月31日止六個月

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	—	(3,785.2)	—	(3,785.2)	—	(470.5)	(4,255.7)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	555.6	555.6
行使購股權時發行新股	64.3	—	—	64.3	—	—	64.3
僱員股份報酬	—	—	15.9	15.9	—	—	15.9
購股權失效	—	29.6	(29.6)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	8,817.3	—	8,817.3
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(676.5)	—	(676.5)
發行永續資本證券之交易成本	—	(82.0)	—	(82.0)	—	—	(82.0)
儲備轉撥	—	(9.0)	9.0	—	—	—	—
回購股本	—	(41.3)	—	(41.3)	—	—	(41.3)
	64.3	(3,887.9)	(4.7)	(3,828.3)	8,140.8	85.1	4,397.6
<b>附屬公司權益變動</b>							
出售附屬公司	—	—	—	—	—	50.2	50.2
增購附屬公司權益	—	—	(167.9)	(167.9)	—	—	(167.9)
收購附屬公司	—	—	(96.5)	(96.5)	—	—	(96.5)
	—	—	(264.4)	(264.4)	—	50.2	(214.2)
<b>與權益持有者的交易總額</b>	64.3	(3,887.9)	(269.1)	(4,092.7)	8,140.8	135.3	4,183.4
<b>於2019年12月31日</b>	77,939.6	132,225.8	6,108.5	216,273.9	30,447.1	30,488.9	277,209.9

# 簡明綜合現金流量表 — 未經審核

截至2020年12月31日止六個月

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>410.8</b>	(8,953.1)
<b>投資活動之現金流量</b>		
添置投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	<b>(6,448.6)</b>	(8,753.4)
於合營企業投資及墊款(增加)／減少	<b>(159.2)</b>	558.6
於聯營公司投資及墊款減少／(增加)	<b>775.8</b>	(201.3)
購買按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產	<b>(1,790.2)</b>	(1,421.2)
於三個月後到期的短期銀行存款減少	<b>2,434.9</b>	385.4
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	—	(10,350.4)
出售附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	<b>2,723.4</b>	74.4
一家附屬公司不再綜合入賬	<b>(1,104.5)</b>	—
其他	<b>3,490.9</b>	4,803.0
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(77.5)</b>	(14,904.9)
<b>融資活動之現金流量</b>		
借貸(減少)／增加淨額	<b>(8,605.3)</b>	24,611.7
向本公司股東支付股息	<b>(3,772.7)</b>	(3,785.2)
向非控股股東支付股息	<b>(471.1)</b>	(470.5)
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本	<b>5,416.0</b>	8,735.3
分派至永續資本證券持有人	<b>(1,070.7)</b>	(676.5)
已付利息	<b>(2,728.9)</b>	(3,392.9)
非控股股東注資	—	555.6
自交易對手收取的現金抵押品減少	<b>(745.7)</b>	(159.2)
其他	<b>(933.0)</b>	(423.1)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(12,911.4)</b>	24,995.2
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	<b>(12,578.1)</b>	1,137.2
期初之現金及現金等值項目	<b>63,317.3</b>	62,389.6
換算差額	<b>2,263.3</b>	(607.4)
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<b>53,002.5</b>	62,919.4
<b>現金及現金等值項目之分析：</b>		
現金及銀行存款	<b>54,622.2</b>	63,542.8
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	<b>32.2</b>	60.6
附屬公司的現金及銀行存款轉至非流動資產列為待售資產	<b>56.5</b>	324.0
銀行存款 — 無限制及多於三個月後到期	<b>(1,708.4)</b>	(1,008.0)
	<b>53,002.5</b>	62,919.4

# 簡明賬目附註

## 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新訂準則及準則的修訂:

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂	對重大的定義作出修訂
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、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16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	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

#### 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第17號的修訂

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第17號的修訂,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 財務風險管理及公平值估算

### (a) 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務報表並無載入年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團2020財政年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自上一個年結日以來並無任何重大變動。

### (b) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2等級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(即非可觀察輸入的資料)(第3等級)。

本集團金融工具之賬面值如下：

上市投資以市場價值入賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末日之買入價。上述資產歸類為第1等級。

非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。利率掉期合約之公平值則按未來估計現金流量之現值計算。如計算一金融工具的公平價值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

長期金融負債公平值之估算，乃按本集團從類似金融工具所獲取的當前市場利率貼現未來合約現金流量估算。

按銀行存貸款基準利率之應收按揭貸款賬面值接近其公平值。

## 2 財務風險管理及公平值估算(續)

### (b) 公平值估算(續)

下表呈列本集團按公平值計量的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產，按公平值透過損益列賬金融資產、衍生金融工具、與投資相連合約相關的投資、投資合約負債及與投資相連合約相關的負債：

於2020年12月31日	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	<b>30,894.8</b>	<b>11,993.8</b>	<b>2,031.6</b>	<b>44,920.2</b>
按公平值透過損益列賬金融資產	<b>8,585.4</b>	<b>573.0</b>	<b>8,758.8</b>	<b>17,917.2</b>
與投資相連合約相關的投資				
投資基金	<b>10,426.3</b>	—	—	<b>10,426.3</b>
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	<b>975.4</b>	<b>634.7</b>	<b>1,610.1</b>
	<b>49,906.5</b>	<b>13,542.2</b>	<b>11,425.1</b>	<b>74,873.8</b>
投資合約負債	—	<b>(5.5)</b>	—	<b>(5.5)</b>
與投資相連合約相關的負債	—	<b>(9,855.4)</b>	—	<b>(9,855.4)</b>
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	<b>(914.2)</b>	<b>(164.4)</b>	<b>(1,078.6)</b>
	—	<b>(10,775.1)</b>	<b>(164.4)</b>	<b>(10,939.5)</b>
於2020年6月30日	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	23,253.9	14,462.4	1,943.0	39,659.3
按公平值透過損益列賬金融資產	5,433.4	1,517.0	7,678.5	14,628.9
與投資相連合約相關的投資				
投資基金	8,884.2	—	—	8,884.2
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	1,676.0	478.9	2,154.9
	37,571.5	17,655.4	10,100.4	65,327.3
投資合約負債	—	(5.4)	—	(5.4)
與投資相連合約相關的負債	—	(8,554.9)	—	(8,554.9)
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(1,046.8)	(1.4)	(1,048.2)
	—	(9,607.1)	(1.4)	(9,608.5)

截至2020年12月31日止六個月，與本集團保險業務相關的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產自第二級轉撥至第一級公平值層級分類的公平值為3,222.2百萬港元(2019年：無)。當資產的交易頻率及成交量足以被視為交投活躍時，則轉撥至第一級。

## 2 財務風險管理及公平值估算(續)

### (b) 公平值估算(續)

下表呈列截至2020年12月31日止六個月第3等級金融工具內按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具的變動：

	按公平值 透過其他全面 收益列賬 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生 金融資產 百萬港元	衍生 金融負債 百萬港元
於2020年7月1日	<b>1,943.0</b>	<b>7,678.5</b>	<b>478.9</b>	<b>(1.4)</b>
轉撥至第1等級	—	<b>(183.5)</b>	—	—
轉撥自第2等級	<b>89.7</b>	<b>312.0</b>	—	—
添置	—	<b>932.6</b>	—	<b>(280.0)</b>
在簡明綜合全面收益表/收益表確認的 (虧損)/收益淨額	<b>(1.1)</b>	<b>654.0</b>	<b>155.8</b>	<b>1.4</b>
出售	—	<b>(634.8)</b>	—	<b>115.6</b>
於2020年12月31日	<b>2,031.6</b>	<b>8,758.8</b>	<b>634.7</b>	<b>(164.4)</b>

## 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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收入		
物業發展	<b>12,794.6</b>	11,986.6
物業投資	<b>2,314.6</b>	2,188.5
道路	<b>1,646.1</b>	1,430.8
建築	<b>10,844.9</b>	8,186.4
保險(附註a)	<b>4,583.7</b>	1,998.6
酒店營運	<b>429.9</b>	838.7
其他	<b>2,963.5</b>	5,834.8
總額	<b>35,577.3</b>	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。

### 3 收入及分部資料(續)

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。

附註：

(a) 保險業務的收入進一步分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
保險合約總保費	4,459.1	1,931.5
減：分出至再保險公司的保費	(186.2)	(44.2)
扣除再保險後的保費	4,272.9	1,887.3
保險及投資合約的費用收入	326.8	111.4
再保險佣金收入及退回	(22.7)	(1.1)
代理協議項下的一般保險佣金	6.7	1.0
費用及佣金收入	310.8	111.3
	4,583.7	1,998.6

### 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
<b>截至2020年12月31日止六個月</b>									
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)
<b>對外收入</b>	<b>12,794.6</b>	<b>2,314.6</b>	<b>1,646.1</b>	<b>—</b>	<b>10,844.9</b>	<b>4,583.7</b>	<b>429.9</b>	<b>2,963.5</b>	<b>35,577.3</b>
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
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	—	(895.1)	—	—	(895.1)
未分攤企業費用	—	—	—	—	—	—	—	—	(568.1)
<b>營業溢利</b>									<b>4,857.3</b>
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
<b>除稅前溢利</b>									<b>4,838.6</b>
稅項									(2,320.2)
<b>本期溢利</b>									<b>2,518.4</b>
<b>於2020年12月31日</b>									
分部資產	137,070.2	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
<b>總資產</b>									<b>616,490.3</b>
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
<b>總負債</b>									<b>317,856.1</b>
<b>截至2020年12月31日止六個月</b>									
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

### 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
<b>截至2019年12月31日止六個月</b>									
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)
<b>對外收入</b>	<b>11,986.6</b>	<b>2,188.5</b>	<b>1,430.8</b>	<b>—</b>	<b>8,186.4</b>	<b>1,998.6</b>	<b>838.7</b>	<b>5,834.8</b>	<b>32,464.4</b>
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)
<b>營業溢利</b>									<b>6,581.4</b>
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
<b>除稅前溢利</b>									<b>6,758.2</b>
稅項									(3,662.8)
<b>本期溢利</b>									<b>3,095.4</b>
<b>於2020年6月30日</b>									
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
<b>總資產</b>									<b>600,195.9</b>
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
<b>總負債</b>									<b>320,450.8</b>
<b>截至2019年12月31日止六個月</b>									
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

### 3 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
<b>截至2020年12月31日止六個月</b>				
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
	<b>21,127.3</b>	<b>14,433.9</b>	<b>16.1</b>	<b>35,577.3</b>
<b>於2020年12月31日</b>				
非流動資產(附註a)	<b>162,744.5</b>	<b>118,671.1</b>	<b>1,381.3</b>	<b>282,796.9</b>
	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
<b>截至2019年12月31日止六個月</b>				
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	2,192.3	223.5	5,834.8
	<b>18,898.4</b>	<b>13,180.2</b>	<b>385.8</b>	<b>32,464.4</b>
<b>於2020年6月30日</b>				
非流動資產(附註a)	<b>169,232.5</b>	<b>110,854.9</b>	<b>1,355.7</b>	<b>281,443.1</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、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無形資產項下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績包括與Goshawk Aviation Limited的資產耗蝕虧損，預期信貸虧損撥備及飛機收回／追收成本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。

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

附註：

(a) 索償及給付(已扣除再保險)的詳情載列如下：

	截至12月31日止六個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
索償	<b>415.4</b>	152.7
再保險公司及共同保險公司應佔索償	<b>(160.9)</b>	(96.8)
索償(已扣除再保險公司及共同保險公司份額)	<b>254.5</b>	55.9
退保、年金及到期給付	<b>530.5</b>	266.9
再保險公司及共同保險公司份額	<b>(36.2)</b>	(13.2)
	<b>494.3</b>	253.7
保單持有者紅利及利息	<b>195.5</b>	69.1
保單持有者獎勵	<b>136.6</b>	28.9
保險合約負債增加	<b>2,710.3</b>	1,092.9
總索償及給付(已扣除再保險)	<b>3,791.2</b>	1,500.5

## 5 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	<b>371.6</b>	476.2
中國內地及海外稅項	<b>1,411.4</b>	1,529.4
中國內地土地增值稅	<b>1,891.7</b>	2,066.2
遞延稅項	<b>(1,354.5)</b>	(409.0)
	<b>2,320.2</b>	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。

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。

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。

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)。

## 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	
	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	<b>1,013.0</b>	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	<b>2,554.9</b>	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	<b>2,554.9</b>	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。

## 7 資本性開支

截至2020年12月31日止六個月，本集團共斥資添置6,448.6百萬港元投資物業及物業、機器及設備(2019年：8,753.4百萬港元添置投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權)。本集團並出售賬面淨值為4,273.0百萬港元之投資物業及物業、機器及設備(2019年：527.6百萬港元之投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權)。

## 8 無形特許經營權

	百萬港元
於2020年7月1日賬面淨值	<b>14,005.1</b>
換算差額	<b>1,153.9</b>
攤銷	<b>(512.0)</b>
於2020年12月31日賬面淨值	<b>14,647.0</b>

## 9 無形資產

	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	經營權及 其他 百萬港元	總額 百萬港元
於2020年7月1日賬面淨值	8,045.9	53.9	327.8	8,427.6
換算差額	114.2	—	—	114.2
添置	—	—	42.1	42.1
耗蝕	(194.3)	—	—	(194.3)
攤銷	—	(2.6)	(34.6)	(37.2)
於2020年12月31日賬面淨值	7,965.8	51.3	335.3	8,352.4

## 10 收購業務價值

	百萬港元
於2020年7月1日	5,651.5
攤銷	(156.1)
於2020年12月31日	5,495.4

## 11 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。

## 12 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	<b>1,890.9</b>	1,745.4
投資物業	<b>1,674.3</b>	—
合營企業權益	<b>2,258.7</b>	—
聯營公司權益	<b>4,949.0</b>	111.5
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	<b>0.7</b>	0.7
	<b>10,773.6</b>	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	<b>8.8</b>	8.1
遞延稅項負債	<b>4.0</b>	—
	<b>12.8</b>	8.1

### 13 股本

	於2020年12月31日		於2020年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
<b>發行及繳足股本(附註b)：</b>				
於期初	<b>2,549.1</b>	<b>78,225.7</b>	10,222.8	77,875.3
回購股份(附註a)	<b>(3.8)</b>	—	(72.1)	—
行使購股權時發行新股	—	<b>1.3</b>	45.8	350.4
股份合併(附註c)	—	—	(7,647.4)	—
於期末	<b>2,545.3</b>	<b>78,227.0</b>	2,549.1	78,225.7

附註：

(a) 回購股份

截至2020年12月31日止六個月，本公司於2020年12月以每股價格介乎36.75港元至37.00港元以總代價(未計費用)138,895,250港元於香港交易所回購及取消合共3,761,000股股份。

截至2020年12月31日止六個月，本公司於香港聯交所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) 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2020年12月	<b>3,761,000</b>	<b>37.00</b>	<b>36.75</b>	<b>138.9</b>

(b) 該股份為無面值股票。

(c) 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生產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。

(d) 購股權計劃

本公司於2016年11月22日採納的購股權由採納日起計10年內有效。於2017年7月3日、2018年7月6日及2019年5月22日，53,450,000、39,250,000及46,550,000購股權(13,362,500、9,812,500及11,637,000購股權(股份合併後))已以行使價每股10.036港元、11.040港元及12.344港元(每股40.144港元、44.160港元及49.376港元(股份合併後))分別授予董事及若干合資格參與者。

於2020年12月31日尚未行使之購股權數目為24,474,000。而截至2020年12月31日止六個月內失效及已行使購股權之數目分別為2,541,250及32,000。

## 14 借貸及其他計息負債

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
長期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	20,114.7	20,646.3
無抵押銀行貸款	85,726.5	94,141.0
其他無抵押貸款	0.2	0.2
固定利率債券及應付票據	51,504.0	51,473.1
非控權股東貸款	4,044.1	4,712.2
財務再保險安排收取的融資	225.2	249.6
	<b>161,614.7</b>	171,222.4
長期借貸及其他計息負債之即期部份	<b>(32,898.6)</b>	(36,434.5)
	<b>128,716.1</b>	134,787.9
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	3,915.0	998.1
無抵押銀行貸款	14,134.6	16,630.5
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控權股東貸款	808.4	835.8
財務再保險安排收取的融資	85.9	115.2
就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期合約收取的現金抵押品	848.6	1,582.0
	<b>19,797.5</b>	20,166.6
長期借貸及其他計息負債之即期部份	<b>32,898.6</b>	36,434.5
	<b>52,696.1</b>	56,601.1
總借貸及其他計息負債	<b>181,412.2</b>	191,389.0

## 15 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
	<b>12,665.4</b>	10,597.8

## 16 承擔項目

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	<b>333.8</b>	428.3
投資物業	<b>1,985.4</b>	934.9
無形特許經營權	<b>175.9</b>	3.3
合營企業及聯營公司	<b>309.4</b>	1,065.6
其他投資	<b>1,832.3</b>	1,405.1
	<b>4,636.8</b>	3,837.2
本集團應佔合營企業和聯營公司所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	<b>8,946.5</b>	11,676.2

## 17 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	<b>4,167.2</b>	4,518.9
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	<b>5,504.2</b>	5,274.4
聯營公司	<b>1,734.2</b>	1,662.9
	<b>11,405.6</b>	11,456.2

## 18 與有關連人士之交易

本集團於期內與有關連人士之重大交易摘要如下：

	截至12月31日止六個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
合營企業及聯營公司		
提供建築工程服務	107.7	131.0
利息收入	211.7	264.3
租金支出	58.7	65.8
關聯公司		
租金收入	65.3	74.3
專櫃佣金	23.5	28.7
貨品、預付購物卡及購物券銷售	1.7	44.9
工程及機械服務	826.7	517.2
管理服務費支出	56.7	49.1

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

除支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

## 19 結算日後事項

新創建及其附屬公司(「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，新創建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。截至本報告日期，該交易尚未完成。

# 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	<b>120,551.8</b>	116,458.6
新創建(股票代號：0659)	<b>14,141.3</b>	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)	<b>(1,139.8)</b>	(740.9)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>107,550.3</b>	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。

### 債務淨額(續)

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	<b>50,953.2</b>	54,068.1
第2年	<b>29,849.0</b>	16,575.5
第3-5年	<b>64,577.6</b>	81,485.2
第5年後	<b>30,020.2</b>	31,765.4
	<b>175,400.0</b>	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。

## 其他資料

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2020年12月31日，本集團為合營企業及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	於2020年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	<b>34,908.5</b>	35,302.3
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	<b>7,238.4</b>	6,937.3
股本注資及提供貸款承擔	<b>309.4</b>	1,065.6
	<b>42,456.3</b>	43,305.2

附註：

該借款乃無抵押及不須付息，除其中16,012.8百萬港元(2020年6月30日：13,045.7百萬港元)須付利息，年率為香港銀行同業拆息加0.9%至10.0%(2020年6月30日：年率為香港最優惠利率減1.5%至倫敦銀行同業拆息加12.2%)。該墊款均無特定還款期。

根據上市規則第13.22條規定，該等有本集團提供財務支援的聯屬公司於2020年12月31日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	<b>157,578.1</b>	<b>66,210.5</b>
流動資產	<b>81,352.9</b>	<b>33,269.1</b>
流動負債	<b>(72,036.3)</b>	<b>(29,215.5)</b>
總資產減流動負債	<b>166,894.7</b>	<b>70,264.1</b>
非流動負債	<b>(136,635.4)</b>	<b>(59,231.3)</b>
淨資產	<b>30,259.3</b>	<b>11,032.8</b>

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2020年12月31日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

## 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。

## 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新創建服務管理有限公司與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。

## 審閱中期業績

本公司截至2020年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

## 企業管治守則

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。

## 企業管治守則(續)

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。

## 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。

## 董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的操守守則，而有關條款並不低於標準守則所規定的標準。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2020年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

## 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司2020年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭家成先生於2020年10月15日辭任新創建服務管理有限公司董事。
2. 李聯偉先生自2020年11月19日起由醫院管理局公積金計劃投資委員會主席轉任為委員。
3. 梁祥彪先生於2021年1月25日獲委任為董事會轄下可持續發展委員會成員。

### 董事資料更新(續)

4. 鄭志雯女士於2020年11月20日及2020年11月1日分別獲委任為香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事及香港旅遊發展局成員。彼亦於2021年1月21日獲委任為Primavera Capital Acquisition Corporation(一家於紐約證券交易所上市的公司)獨立董事。
5. 薛南海先生辭任新世界中國地產有限公司董事及獲委任為其設計顧問，兩者均於2021年2月1日起生效。
6. 葉毓強先生於2021年1月1日獲委任為世界綠色組織理事主席，原為副主席。此外，葉先生的澳門大學特邀實務特聘教授任期於2020年9月1日終止後獲延任兩年，由2021年2月1日起至2023年1月31日為止。

### 投資者關係

本集團重視投資者關係，致力與投資者保持良好的溝通。我們十分注重資訊透明度，確保投資者能對本集團有全面及充分的理解。公告、中期報告及年報和投資者關係網站均為重要公開披露途徑，確保投資者能夠迅速、平等和及時地了解本集團的資訊，並作出全面評估。此外，我們更會透過參與國際性論壇及本地和國際機構舉辦的路演推介活動，及為投資界籌備實地考察，銳意與持份者建立適時而有效的溝通。我們會向管理層直接傳遞各界投資人士的反饋意見，令董事會與投資者之間保持雙向的溝通。

### 企業可持續發展

新世界集團透過環境、社會及管治融合，將我們業務的成功與為人類和地球帶來正面影響緊扣在一起。《新世界2030可持續發展願景》(2030願景)以「環保」、「健康」、「智能」和「關愛」四大方針提升客戶體驗。我們已參照聯合國可持續發展目標，為2030願景訂下目標，並至少每年匯報相關進展。作為可持續金融市場的領導，我們自發佈2020年報後已完成幾筆可持續金融交易，當中包括成為全球首家發行可持續發展掛鉤美元債券的發展商。集團明白透明度的重要性，故此將繼續在年報內發佈企業可持續發展章節，以披露我們的可持續發展策略及舉措，並與《全球報告倡議組織標準》和香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》及其於本財政年度起生效的最新指引保持一致。

### 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。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2020年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

## (A) 於股份的好倉

	股份數目				佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家純博士	2,668,909	—	—	2,668,909	0.10
杜惠愷先生	—	—	4,719,271 <sup>(1)</sup>	4,719,271	0.19
鄭志剛博士	2,059,118	—	—	2,059,118	0.08
楊秉樑先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭家成先生	133,444	141,641	—	275,085	0.01
何厚浚先生	—	—	219,588 <sup>(2)</sup>	219,588	0.01
梁祥彪先生	2,607	—	—	2,607	0.00
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	800,672	—	—	800,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
<b>新創建集團有限公司</b>					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 <sup>(3)</sup>	30,349,571	0.78
杜惠愷先生	—	5,800,000	—	5,800,000	0.15
鄭家成先生	656,870	—	6,463,227 <sup>(4)</sup>	7,120,097	0.18
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	7,500,500 <sup>(5)</sup>	7,500,500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浚先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權

截至2020年12月31日止六個月內，若干董事持有可認購本公司股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下：

## 授予董事的購股權

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2020年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2020年 7月1日 結存	期內授出	轉至 其他類別 <sup>(6)</sup>	期內行使		
鄭家純博士	2017年7月3日	(1)	500,000	—	—	—	500,000	40.144
杜惠愷先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
鄭志剛博士	2017年7月3日	(1)	500,000	—	—	—	500,000	40.144
楊秉樑先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
查懋聲先生 <sup>(6)</sup>	2017年7月3日	(1)	25,000	—	(25,000)	—	—	40.144
鄭家成先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
何厚滙先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
李聯偉先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
梁祥彪先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
紀文鳳小姐 <sup>(6)</sup>	2017年7月3日	(1)	25,000	—	(25,000)	—	—	40.144
鄭志恒先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
鄭志雯女士	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	—	25,000	40.144
薛南海先生	2017年7月3日	(1)	75,000	—	—	—	75,000	40.144
	2018年7月6日	(2)	150,000	—	—	—	150,000	44.160
葉毓強先生	2018年7月6日	(2)	150,000	—	—	—	150,000	44.160
黃少媚女士	2017年7月3日	(3)	287,500	—	—	—	287,500	40.144
	2018年7月6日	(4)	37,500	—	—	—	37,500	44.160
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(2)	75,000	—	—	—	75,000	44.160
			2,025,000	—	(50,000)	—	1,975,000	

附註：

- 分為四期，分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- 分為四期，分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- 分為兩期，分別由2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- 分為兩期，分別由2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- 紀文鳳小姐由2020年10月1日起辭任董事及查懋聲先生於2020年11月6日(太平洋標準時間)辭世。彼等的購股權已由「董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- 各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

## 授予其他合資格參與者的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2020年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2020年 7月1日 結存	期內授出	轉自 其他類別 <sup>(4)</sup>	期內行使	期內失效		
2017年7月3日	(1)	6,732,000	—	50,000	(32,000) <sup>(5)</sup>	(816,250)	5,933,750	40.144
2018年7月6日	(2)	7,565,250	—	—	—	(937,500)	6,627,750	44.160
2019年5月22日	(3)	10,725,000	—	—	—	(787,500)	9,937,500	49.376
		25,022,250	—	50,000	(32,000)	(2,541,250)	22,499,000 <sup>(6)</sup>	

附註：

- 分為四期，分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- 分為四期，分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- 分為四期，分別由2019年5月22日、2020年5月22日、2021年5月22日及2022年5月22日至2023年5月21日。
- 紀文鳳小姐由2020年10月1日起辭任董事及查懋聲先生於2020年11月6日(太平洋標準時間)辭世。彼等的購股權已由「董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為41.0港元。
- 該結存包括合資格僱員的22,449,000購股權及轉自「董事」類別的50,000購股權。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

## (C) 於債券的好倉

## (1) Celestial Dynasty Limited(「CDL」)

姓名	由CDL發行的美元債券金額				於2020年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	—	2,800,000 <sup>(1)</sup>	2,800,000	0.43

附註：

- 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(2) Celestial Miles Limited(「CML」)

姓名	由CML發行的美元債券金額				於2020年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	—	34,600,000 <sup>(1)</sup>	34,600,000	2.66
鄭家成先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.15
李聯偉先生	—	610,000	—	610,000	0.05
	2,000,000	610,000	34,600,000	37,210,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(3) 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於2020年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	—	538,500,000 <sup>(1)</sup>	538,500,000	6.59

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司擁有，當中390,000,000港元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (C) 於債券的好倉(續)

## (4) NWD Finance (BVI) Limited(「NWD Finance」)

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2020年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	家屬權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	3,075,000	56,150,000 <sup>(1)</sup>	59,225,000	1.46
葉毓強先生	—	750,000 <sup>(2)</sup>	—	750,000	0.02
	—	3,825,000	56,150,000	59,975,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。  
 (2) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同擁有。

## (5) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2020年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	家屬權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	23,400,000 <sup>(1)</sup>	234,000,000 <sup>(2)</sup>	257,400,000	0.69
葉毓強先生	—	3,900,000 <sup>(3)</sup>	—	3,900,000	0.01
	—	27,300,000	234,000,000	261,300,000	

附註：

- (1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。  
 (2) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有，以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。  
 (3) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同擁有。以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2020年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	—	<b>1,133,908,609</b>	<b>1,133,908,609</b>	<b>44.55</b>
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	—	<b>1,133,908,609</b>	<b>1,133,908,609</b>	<b>44.55</b>
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) <sup>(3)</sup>	—	<b>1,133,908,609</b>	<b>1,133,908,609</b>	<b>44.55</b>
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	—	<b>1,133,908,609</b>	<b>1,133,908,609</b>	<b>44.55</b>
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	<b>1,030,872,823</b>	<b>103,035,786</b>	<b>1,133,908,609</b>	<b>44.55</b>

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股81.03%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2020年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無其他權益記錄。

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄭家純博士GBM GBS(主席)  
鄭志剛博士JP(執行副主席兼行政總裁)  
鄭志恒先生  
鄭志雯女士  
薛南海先生  
黃少媚女士  
趙慧嫻女士

### 非執行董事

杜惠愷先生JP(非執行副主席)  
鄭家成先生

### 獨立非執行董事

楊秉樑先生  
何厚浠先生  
李聯偉先生BBS JP  
梁祥彪先生  
葉毓強先生

## 公司秘書

王文海先生

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及  
註冊公眾利益實體核數師

## 律師

胡關李羅律師行  
孖士打律師行  
高李葉律師行  
安睿順德倫國際律師事務所  
西盟斯律師行

## 股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 註冊辦事處

香港中環皇后大道中16-18號  
新世界大廈30樓  
電話：(852) 2523 1056  
傳真：(852) 2810 4673

## 主要來往銀行

中國農業銀行  
中國銀行(香港)  
交通銀行  
東亞銀行  
中國建設銀行(亞洲)  
國家開發銀行  
招商銀行  
東方滙理銀行  
星展銀行  
恒生銀行  
中國工商銀行(亞洲)  
瑞穗銀行  
三菱UFJ銀行  
南洋商業銀行  
華僑銀行  
上海浦東發展銀行  
三井住友銀行  
渣打銀行  
香港上海滙豐銀行

## 股份代號

香港聯交所0017  
路透社0017.HK  
彭博通訊社17 HK

## 投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料  
請聯絡本公司投資者關係部  
地址為：  
香港中環皇后大道中16-18號  
新世界大廈30樓  
電話：(852) 2523 1056  
傳真：(852) 2810 4673  
電子郵件：ir@nwd.com.hk

## 網址

www.nwd.com.hk



# 新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓  
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673  
[www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk)

