



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

we create
we are artisan
we are csv.

2022/2023 中期報告





THE ARTISANAL MOVEMENT

The Artisanal Movement 是我們的文化願景，透過推崇手藝、傳統和想像力，承載著人文的細膩、情感與溫度。

隨著我們的業務與社會一同發展，如今，我們為這文化願景帶來一個嶄新的目標 — 為社會上不同的持份者創造共享價值，與社會同創共贏。

我們相信以商業和創新的力量，可回饋社會，並透過聚焦於三大核心 — 文化與創意，可持續發展和社會創新，讓業務成功與社會進步緊扣一起。

BECAUSE TOGETHER
WE CREATE,
WE ARE ARTISANS,
WE ARE CSV.

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
45	流動資金及資本來源
47	其他資料
60	公司資料

The Artisanal Movement是我們的文化願景，透過推崇手藝、傳統和想像力，承載著人文的細膩、情感與溫度。

隨著我們的業務與社會一同發展，如今，我們為這文化願景帶來一個嶄新的目標 — 為社會上不同的持份者創造共享價值，與社會同創共贏。

我們相信以商業和創新的力量，可回饋社會，並透過聚焦於三大核心 — 文化與創意，可持續發展和社會創新，讓業務成功與社會進步緊扣一起。

Because together we create, we are artisans, we are CSV.

財務摘要

未經審核
截至12月31日止六個月
2022年
百萬元
2021年
百萬元
(經重列)

收入	40,193.3	35,572.8
分部業績 ⁽¹⁾	6,342.9	9,321.5
基本溢利	3,359.8	3,891.0
每股中期股息(港元)	0.46	0.56
	未經審核 於2022年 12月31日 百萬元	經審核 於2022年 6月30日 百萬元
總資產	621,893.5	635,883.9
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	56,660.6	62,210.1
可動用的銀行貸款	35,768.9	42,761.9
綜合債務淨額 ⁽²⁾	129,275.7	124,349.3
淨負債比率(%) ⁽³⁾	46.9	43.2

業績重點：

- 本集團錄得綜合收入為40,193百萬元，比2022年財政年度上半年上升13%。基本溢利為3,360百萬元，本公司股東應佔溢利為1,209百萬元，分別下跌14%及15%
- 本集團香港應佔物業合同銷售金額為約78.7億港元
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣92.4億元
- 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，亮眼成績詮釋了本集團強勁的實力和市場號召力，更進一步印證了長三角城市的巨大潛力
- 深圳龍崗區的188工業區城市更新項目於回顧期內動工，標誌著本集團的城市更新業務正式進入收成階段
- 本集團香港物業投資收入為1,492百萬元及分部業績為1,095百萬元，其中K11項目繼續錄得穩健表現，收入及分部業績分別按年增長4%及9%
- 2023財政年度上半年的非核心資產出售約為56億港元
- 2023財政年度到期的貸款再融資已全數處理
- 2023財政年度中期股息：每股0.46港元，重新審視股息政策以維持本公司長遠穩健可持續發展
- 本集團繼續積極探索各項業務的策略方案以應對快速發展的行業形勢，務求(i)釋放個別業務的價值；(ii)明確旗下各公司的策略重心；及(iii)充份提升股東回報。本集團考慮各業務規劃及現行市況後，可能同時或分階段實行以上方案
- 可動用資金合共約920億港元，包括現金及銀行結餘約570億港元及可動用的銀行貸款約350億港元，本集團財務穩健，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

備註：

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 綜合債務淨額除以總權益

主席報告書

各位股東

2022年是極不平凡的一年，面對疫情反復、地緣政治局勢波動、經濟發展複雜多變、在風高浪急的時代，新世界迎難而上、砥礪前行，堅持以「行穩致遠，走高品質發展之路」的策略，穩中求進，引領本集團沿著高質量發展航道破浪前進。

二十大報告中指出，「高品質發展是全面建設社會主義現代化國家的首要任務」，新世界一直堅持在粵港澳大灣區核心城市，以及長三角重點區域匠心打造高品質項目，建設城市地標，為中國經濟和城市的高品質發展貢獻力量。

在香港，我們一如既往積極轉換農地，建設北部都會區、航天城項目「11天空」進展理想，不久的將來會為香港帶來一個旅遊新地標；在中國內地，城市更新業務正式進入收成階段，繼續通過「產城融合」賦予城市新蘊；K11內地首個旗艦項目「K11 ECOAST」將在2024年落成，將成為大灣區海濱文化零售新地標，推進大灣區文化零售新里程。

在老子《道德經》提到，「山不讓塵乃成其高，海不辭盈方有其闊。」要有所成，必須從點滴累積。在行業面臨巨大挑戰之時，我們仍然取得好成績，背靠的就是新世界與時代磨礪半世紀而累積的智慧。

在專注業務發展的同時，新世界因應社會所需，創造共享價值，讓業務成功與社會進步緊扣一起。我們成為亞洲第一家獲科學基礎減量目標倡議組織批核其1.5°C科學基礎減量短期目標的房地產公司；我們冀以創新思維協助緩解香港的住屋問題，一直與非牟利機構及政府部門保持緊密溝通，為香港下一代建設更美好的社區。

長達三年的疫情時代終將結束，全面通關的消息，讓我們感到非常振奮，我們期待更多內地旅客和人才到訪香港，令香港經濟重新煥發新活力。本集團憑藉深耕粵港澳大灣區多年的經驗，會繼續將在金融、教育、醫療、科技等多元產業的成功經驗和資源引入內地，積極發揮行業優勢，加速推動大灣區經濟和商務往來，促進粵港澳大灣區的產業共融、資源分享、機遇共創，從而更有力地支持大灣區共融與高品質發展。2023年是全面貫徹落實二十大精神的開局之年，新世界會緊跟國家發展策略，以「行穩致遠，走高品質發展之路」的策略，篤定前行，為股東及社會創造價值。

主席

鄭家純博士

中國香港，2023年2月23日

行政總裁報告書

業績回顧

香港物業發展

2022年初以來，受到美聯儲及香港加息影響，香港樓市淡靜，價格走向疲弱，成交量下降。於回顧期內，與樓市相關的一個月港元拆息(HIBOR)創下新高，令本地樓價及成交量進一步下跌。根據土地註冊處公開數據，2022年7月至2022年12月，香港一手住宅樓宇買賣合約數量按年跌42%，合約價值按年減少58%。

於回顧期內，本集團於香港的物業發展收入為5,542百萬港元及分部業績為909百萬港元。物業銷售貢獻主要來自大圍港鐵站上蓋的柏傲莊一期及甲級寫字樓南商金融創新中心(前稱長沙灣荔枝角道888號)。

於回顧期內，本集團於香港的應佔合同銷售為約7,870百萬港元，主要來自出售位於長沙灣永康街商業項目的51%權益，以及南商金融創新中心的單位。

於2022年12月31日，香港未入賬之應佔物業合同銷售收入當中，18,500百萬港元合同銷售將於2023財政年度下半年入賬，4,277百萬港元合同銷售將於2024財政年度入賬。預計2023財政年度下半年入賬的主要項目為柏傲莊一、二期及南商金融創新中心，預計2024財政年度入賬的主要項目包括傲瀧。

香港物業投資及其他

香港傳統寫字樓需求持續疲弱，主要由於「去中心化」趨勢，租戶遷至非傳統商業區。儘管香港寫字樓租賃市場充滿挑戰，本集團仍能以保留現有租戶及吸納新客戶的方式，維持穩定的表現。

於回顧期內，本集團香港物業投資收入為1,492百萬港元及分部業績為1,095百萬港元，其中K11項目繼續錄得穩健表現，收入及分部業績分別按年增長4%及9%。

隨著社交距離措施自九月放寬，本集團的香港零售業務組合表現轉好。其中K11系列受惠於與內地通關，有助帶動旅客消費。於回顧期內，K11 MUSEA人文購物藝術館的銷售額按年增長6%，總客流量超過1,100萬人次，增長主要由奢侈品消費及文娛活動帶動。K11 MUSEA人文購物藝術館憑藉獨特的節日策展及營銷策略，於12月創下開幕三年以來的每月銷售額新高，更一直積極提升品牌租戶組合及舉辦多項大型文化盛事以吸引顧客，並成為本港居民及旅客的必到景點。

K11 Art Mall購物藝術館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。於回顧期內，K11 Art Mall購物藝術館整體租用率維持近100%，銷售額按年上升10%，人流亦錄得強勁增長。本集團亦一直完善租戶組合，引進超過40家新商戶，包括潮流生活時尚品牌及特色食肆。

土地儲備

土地供應緊絀困擾香港社會已久。行政長官在《2022年施政報告》推出一系列措施加快覓地建屋，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，發展香港新發展區將是主要土地供應來源之一，而「北部都會區」將成為香港未來的策略發展據點，亦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。於回顧期內，本集團向城市規劃委員會提交申請，發展元朗唐人新村的兩幅農地，應佔總樓面面積約為301萬平方呎，預計將提供約5,600個住宅單位。

於2022年12月31日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約881萬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404萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,639萬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2022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	751.3	–	751.3
九龍	1,582.3	998.8	2,581.1
新界	1,705.5	3,767.4	5,472.9
總計	4,039.1	4,766.2	8,805.3

農地儲備區域分佈

於2022年12月31日	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地面積 (千平方呎)
元朗區	12,324.6	11,325.8
北區	2,476.0	2,177.7
沙田區及大埔區	1,910.8	1,856.7
西貢區	1,198.4	1,026.7
總計	17,909.8	16,386.9

秉承創造共享價值的精神，本集團於2021年成立了慈善房社企「新世界建好生活」，並於2023年成為公共性質的慈善機構。這家社企匯聚來自社會各界的專家，通過創新思維及方案致力紓緩香港的房屋問題，其中包括倡建香港首個私人資助房屋項目，目標是以低於市價出售單位，輔以創新「漸進式供款」按揭模式，協助年輕家庭以相宜價格購入優質新居所。本集團挑選位於元朗欖喜路樓面面積約30,300平方呎的合適地盤，提供約300個住宅單位。該項目的土地改劃申請已於2022年10月獲城市規劃委員會批准，目前進展良好，預計於2023年動工及於2027年落成。

此外，本集團早前亦率先宣佈供應農地予政府及非牟利機構，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，現時進展良好，預計合共可興建約3,000伙單位。

中國內地物業發展

2023財年上半年，面對反復的疫情和複雜多變的宏觀環境下，本集團秉承「聚焦深耕大灣區，完善長三角地區，積極發展全國重點一線城市」的戰略佈局，砥礪前行、行穩致遠。本集團一如既往深耕粵港澳大灣區，通過高效的本地化運營，眾多高質量項目的推進速度提升至新高度，生態圈的協同效應日益顯著，城市更新項目加速推進。同時，本集團也積極發揮帶動自身和關聯產業、人才、技術和資金等資源向長三角及內地重點城市匯聚，上海、杭州、寧波、武漢、瀋陽等城市多個項目取得里程碑式進展，展現了巨大的活力和創新力，為城市高質量發展添上精彩筆墨。

2022年底，房地產政策利好頻頻落地，信債股「三支箭」齊發、金融16條、放鬆限購、公積金利率優化及購房補貼等利好消息為樓市復甦提供信心，惟多地疫情感染達峰、影響居民置業意願，樓市活躍度恢復不明顯。國家統計局公佈數據顯示，2022年，住宅銷售面積為11.5億平方米，同比下降26.8%。住宅銷售額為人民幣11.7萬億元，同比下降28.3%。

於回顧期內，本集團中國內地物業發展收入為5,736百萬港元及分部業績包括合作發展項目為2,695百萬港元。貢獻主要來自廣州、杭州及瀋陽等住宅項目。

在疫情充滿挑戰的市場環境下，本集團優質品牌、高質量項目收穫市場信心。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，亮眼成績詮釋了本集團強勁的實力和市場號召力，更進一步印證了長三角城市的巨大潛力。回顧期內，本集團中國內地整體物業合同銷售成績理想，完成上半年的目標。於回顧期內，本集團中國內地整體物業合同銷售面積約16.9萬平方米，總銷售金額為人民幣92.4億元，整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣54,000元。合同銷售金額的地區分佈，以長三角地區為首的東部地區及大灣區為首的南部地區貢獻最大，超過95%。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、上海蘇河壘、廣州逸彩庭園等。

合同銷售地區分佈

於2022年12月31日 地區	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區(即大灣區)	50.8	2,231
東部地區(即長三角地區)	94.3	6,548
北部地區	10.8	197
東北部地區	12.9	263
總計	168.8	9,239

於2022年12月31日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售當中，人民幣12.9億元將於2023財政年度入賬及人民幣8.6億元將於2024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。於回顧期內，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8.1億元。

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18.1萬平方米，主要位於大灣區。預期2023財政年度項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約53.1萬平方米。

2023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)	住宅	商業	總計	
				寫字樓 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
深圳	前海周大福金融大廈	–	1,000	47,998	48,998
佛山	廣佛新世界莊園CF-32	82,149	1,093	–	83,242
	總計	82,149	2,093	47,998	132,240

2023財政年度上半年中國內地項目竣工－物業投資、酒店及其他

地區	項目／總樓面面積(平方米)	商業	總計	
			(不包括車庫)	總計 (包括車庫)
深圳	前海周大福金融大廈	6,723	6,723	6,723
廣州	番禺國際學校項目(一期)	42,132	42,132	42,132
	總計	48,855	48,855	48,855

2023財政年度下半年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)	住宅	商業	總計	
				寫字樓 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	廣州嶺南新世界三區E組團	87,368	–	–	87,368
	增城綜合發展項目	–	11,505	26,874	38,379
佛山	廣佛新世界莊園CF-03	37,192	–	–	37,192
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-2	43,868	–	–	43,868
	總計	168,428	11,505	26,874	206,807

2023財政年度下半年中國內地項目預計竣工計劃－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
	增城綜合發展項目	4,759	94,847	99,606	99,606
北京	北京新景商務樓	10,214	12,968	23,182	27,613
	總計	35,338	107,815	143,153	147,584

中國內地物業投資及其他

2022年下半年，中國內地仍受新冠疫情影響，12月疫情更達頂峰。但中國內地堅定實施擴大內需戰略，全面促進消費，加快消費提質升級，加上隨著防疫政策全面解封，消費場景逐步放開。國家統計局公佈數據顯示，2022年商品零售為人民幣395,792億元，同比增長0.5%。

於回顧期內，本集團在中國內地物業投資收入達到896.4百萬港元，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因品牌升級啟動部份公區升級改造及疫情，受其影響下，整體總銷售額及客流量略有下滑，但通過積極拓展線上管道，線上銷售同比上升近一成，成為提升銷售的重要管道，加上通過開源節流及成本控制，淨利潤同比增長7%，可同比商戶的整體銷售獲得同比4%的增長；此外，位於B1層的Beauty Ally自2022年6月開業後，本集團通過社群行銷，線上直播等方式快速獲取新客，帶動美妝業態銷售相比改造前，店鋪銷售上升一倍；會員方面，憑藉持續深挖集團生態圈並拓展公域流量招募高端會員，會員總數同比增長逾一成，並通過積極拓展聯動外部資源，如酷狗雲上音樂節，黑卡下午茶文化展，IGI翡翠鑒賞課等，給尊貴會員提供獨特的購物體驗，進一步提升會員銷售佔比至近六成；推廣方面，於回顧期內，廣州K11完成2次大型展覽，超過30次全場活動，線上曝光量達1.4億，同時通過合作帶來額外贊助收入減低了市場推廣成本。

武漢漢口K11持續鎖定潮奢定位，加快II館商戶升級改造、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。於回顧期內，武漢漢口K11舉辦「仲夏夜VIP獨家私享會」反應理想；「大英圖書館」POPOP首次落地武漢，吸引各大媒體爭相曝光傳播。武漢光谷K11 Select持續引進熱門品牌，鎖定Z世代定位，通過線上線下協同，帶動消費轉化。

上海K11憑藉深耕會員生命週期管理，進一步提升會員黏性並實現會員銷售總額佔總額的近七成，佔比為中國內地最高，其中在2022年11月舉辦的「會員日」活動銷售額同比增長約四成。同時上海K11亦持續開拓線上管道，包括各大主要公域平台如抖音的直播銷售活動，帶動線上銷售額同比上升兩成。

瀋陽K11上半財年表現突出，銷售額同比實現雙位數躍升，聖誕單日銷售創記錄。在新冠疫情影響下，各類產品和會員活動成功帶動業績穩步提升，其中黑卡及普通卡會員消費同比增幅達兩成。

天津K11 Select繼續精確定位Z世代以及小太陽家庭客群，著力於會員發展，培養顧客粘性，尤其金卡會員忠誠度高，金卡會員消費超預算。結合「未來生活試驗場」定位，致力維護高檔的購物環境以及打造新穎的經營理念，營造天津濱海地區購物新地標。

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，將建成一座涵蓋沉浸體驗、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

於2022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525.6萬平方米可作即時發展，其中約290.7萬平方米為住宅用途。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454.6萬平方米，65%位於大灣區及長三角地區，住宅約為233.1萬平方米。

土地儲備地區分佈

於2022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)	2,176.7	1,350.7
東部地區(即長三角地區)	820.6	289.6
中部地區	720.4	351.6
北部地區	605.0	254.4
東北部地區	933.0	661.0
總計	5,255.7	2,907.3
其中，核心項目	4,545.5	2,330.8

於回顧期內，本集團與央國企強強聯手，先後於2022年7月及12月聯合招商蛇口、保利發展聯合發展上海蘇州河畔優質住宅項目。未來兩個項目比鄰而居，將打造為高品質住宅社區，共同助力蘇州河兩岸的生活品質提升。

憑藉自身穩健的發展和持續深耕內地的戰略，本集團通過招拍掛、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

隨著越南，泰國及菲律賓自2022年首季陸續重開邊境以及放寬防疫措施，國際旅行穩步恢復，加上內部消費需求，該地區旅遊業逐步復甦。本集團四間位於胡志明市，普吉島及馬尼拉的酒店業務於2022年下半年錄得強勁增長。

中國內地方面，自2022年第二季起席卷全國的新冠感染潮和頻繁的封控強檢措施導致整體流動性和經濟活動相應下降，本集團位於內地的酒店業績也因此下滑。

香港方面，隨著政府在2022年下半年逐步放寬社交距離及旅遊限制，推動本港酒店業逐漸復甦，帶動本集團香港的酒店整體業績錄得顯著增長。

於2022年12月31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財政年度上半年，新創建面臨各種挑戰，仍成功取得穩健的業績。

道路

於回顧期內，內地實施新型冠狀病毒防疫措施，加上內地政府為支持經濟及物流業增長在2022年第四季度實施的收費公路貨車通行費減免10%、人民幣貶值以及缺少去年同期獲得與長瀏高速公路和隨岳高速公路投資相關的財政獎勵，共同影響了道路業務的應佔經營溢利的表現。雖然內地政府就收費公路貨車通行費減免10%提供的財政支援減輕了部份負面影響，惟應佔經營溢利仍按年下降29%。於回顧期內，整體交通流量和路費收入分別按年下降10%和6%。若撇除人民幣貶值的影響，道路業務營運的相關應佔經營溢利按年下降23%。若進一步撇除去年同期收到的財政獎勵，應佔經營溢利將下降20%。

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3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超過90%的應佔經營溢利。由於前述新型冠狀病毒防疫措施的影響，整體交通流量按年下降11%。

儘管環境充滿挑戰，新創建仍把握住機遇，進一步擴充了我們的道路組合。2022年12月，新創建宣佈簽署協定收購隨岳高速公路剩餘60%的權益，而收購貴梧高速公路40%的權益已於2022年11月完成。另外，內地政府已經批准了京珠高速公路(廣珠段)的擴建，並已開始施工。

於2022年12月31日，新創建的道路組合整體平均剩餘特許經營年期約為11年，這將在未來數年繼續帶來可持續的收入和現金流。

建築

建築業務包括新創建全資擁有的NWS Construction Limited及其附屬公司(統稱「協興集團」)，以及其在惠記的11.49%權益。於回顧期內，建築業務的應佔經營溢利整體按年下降7%，而協興集團表現穩健。於回顧期內，協興集團的主要項目包括將軍澳入境事務處總部、啟德的商業發展項目(SOGO及AIRSIDE)、大窩坪延坪道住宅發展項目及中環美利道2號寫字樓發展項目。

於回顧期內，協興集團的手頭合約總值按年增加6%至約575億港元，而剩餘待完成工程總值則按年增長17%至約332億港元。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。於回顧期內，在私營市場項目供應減少以致公營市場競爭更加激烈的情況下，協興集團獲授的新項目總值按年下降53%至40億港元。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以及天水圍新公眾街市的設計及建造工程。

保險

香港的保險業於本期間受到一系列挑戰的負面影響，從不利的經濟環境和香港持續的邊境限制，到利率飆升及股市波動，影響了整體經營表現。儘管如此，富通保險有限公司(「富通保險」)憑藉其有效的開支管理、醫療理賠金額減少以及由於市場利率上升導致估值利率改變，成功維持穩定的增長軌跡，並錄得應佔經營溢利按年增長10%。

於回顧期內的所有外部挑戰下，富通保險的年化保費總額按年下降31%至726.9百萬港元。於2022年9月30日，富通保險按年化保費表現在香港人壽保險公司中排名保持第12位。毛保費收入按年下降12%至6,347.4百萬港元。由於年化保費下降的壓力，新業務價值下降39%至220.5百萬港元，而由於產品組合改變及因業務量減少導致的承保開支超支的影響，新業務價值利潤率(即新業務價值佔年化保費的百分比)下降至30%(2022財政年度上半年：34%)。於本期間，富通保險投資組合的整體投資回報率為3.4%(2022財政年度上半年：5.3%)。

儘管市場面對種種不利因素，富通保險於本期間仍繼續加強其產品組合。除了分別於2022年7月及8月推出的短期儲蓄保險產品—「您息揀」和全新定位的危疾保障計劃—「首護易」外，富通保險於2022年11月進一步推出一「富緻128」，一個每年派發保證現金以提供穩定收入來源，最長達128年的儲蓄計劃，並可轉換受保人讓財富傳承後代，以及一筆過繳款的投資相連壽險產品—「盈晉之選2」，根據客戶的需求和偏好，為其提供一系列投資選擇。於回顧期內，為認可富通保險在提供創新保險產品以滿足客戶需求方面所付出的努力，富通保險的產品在保險比較平台10Life 5星保險大獎2022中榮獲三個獎項和於「2021《指標》財富管理大獎」榮獲危疾保險產品—傑出表現獎。

富通保險透過培訓及治理管控強化其代理隊伍的同時，亦透過擴展合作渠道來增強分銷渠道，同時尋求擴大與銀行的合作，開拓新的商機。本集團及其附屬公司的生態圈內進一步合作亦有助富通保險拓展其客戶群。於回顧期內，富通保險在人才發展、產品開發、品牌和企業社會責任方面取得傑出成就，於《彭博商業週刊／中文版》「金融機構大獎2022」中榮獲4個獎項。

富通保險於回顧期內保持健康的財務狀況。於2022年12月31日，相對行業監管的最低要求的150%，富通保險的償付能力充足率為364%。內含價值繼續受到利率上升及股市表現不理想影響，按年下跌19%至173億港元。穆迪繼續將富通保險的保險公司財務實力評級維持在A3／穩定，而惠譽也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。

展望

隨著防疫限制措施解除及與中國內地通關，香港經濟及整體市況前景向好。在中央政府的大力支持下，香港受惠於大灣區的持續經濟發展，有助從國際金融樞紐蛻變至同時為創新科技中心。

香港物業發展方面，預計截至2022年12月31日，未來三至四年的一手私人住宅供應量約10.5萬伙，意味中短期供應量會大幅增加。隨著香港與內地通關，預計2023下半年樓市樂觀。

本集團將繼續分階段推出多個大型住宅項目，共提供超過5,000個單位，包括參與組成財團發展的四個九龍東啟德項目，位於黃竹坑港鐵站上蓋的「港島南岸」第五期發展項目，以及位於北角的前皇都戲院項目等。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、瓊林街項目。

香港物業投資方面，共享工作空間成大勢所趨，加上新落成寫字樓供應增加，預計寫字樓市場在未來兩年仍然充滿競爭。本集團順應「去中心化」趨勢，近年對非傳統商業區的策略性部署漸入收成期。長沙灣完善的基建設施有助其與大灣區緊密相連，定位將成為年輕一代新聚集地。

零售方面，隨著防疫限制措施全面解除及與中國內地通關，本集團積極關注市場趨勢並迅速應變。K11 Art Mall購物藝術館雲集多間人氣餐廳及潮流打卡熱點店舖，備受「Z世代」注目，吸引旅客到訪及帶動本集團會員積分計劃「KLUB 11」的新會員登記。

集團於K11 MUSEA人文購物藝術館致力糅合藝術、文化與商業，為顧客營造獨一無二的創新體驗。隨著中港通關，本集團將善用與星光大道及維港碼頭區的協同效應吸引客流。本集團亦將鞏固K11 MUSEA人文購物藝術館作為孵化人才及傳播文化的首選目的地，引入短期快閃店增加人流，並進一步優化品牌組合。

本集團在香港的大型地標項目「11天空」，毗鄰機場及港珠澳大橋，項目總樓面面積達380萬平方呎，將與擴建後的二號客運大樓無縫連接，成為大灣區新地標。其中，三幢甲級寫字樓將於2023年啟用，主要租戶為理財、健康醫養服務，以及計劃拓展大灣區業務的企業。

「11天空」將設有全港最大的室內娛樂空間，樓面面積達57萬平方呎，包含八大世界級娛樂設施，其中四個將在2023年底至2024年初陸續開放，分別是KidZania趣志家兒童職業體驗樂園、韓國最大沉浸式多媒體藝術博物館ARTE MUSEUM於大灣區的首間體驗館、全港首個飛行影院Timeless Flight Hong Kong及全球首個柏靈頓熊主題室內親子遊樂體驗館「Paddington™ Play Adventures」，讓4至12歲的兒童享受趣味盎然、充滿探索及冒險的體驗，寓教育於玩樂。

當下，我們迎來了疫情後的秩序重建，整個社會都充滿信心和衝勁。國家發改委更把「全面促進消費，加快消費提質升級」放在擴大內需各項舉措中的首要位置。加快消費提質升級，很重要的一點就是提高供給品質，這對於擁有優質品牌口碑、高品質項目定位的新世界發展來說是絕佳機會。

同時，國家出台了一系列房地產的利好與提振政策，不僅正面認可房地產行業，也為支持行業的「軟著陸」及健康發展定下了基調。經過疫情三年的洗禮，經過震盪調整，房地產行業未來的發展路徑走向高品質發展。本集團作為一直堅持穩健、高品質發展的優質企業，率先獲得市場和政策利好，率先感受市場暖意，獲得領先優勢。本集團將繼續以「城市運營者」的態度，將「高品質、專業化」的產品打造理念貫穿城市建設過程當中，同時積極引入本集團生態圈在金融、教育、醫療、科技等多元產業的成功經驗和資源，推動社會共融與高品質發展。

中國內地方面，本集團與廣州地鐵強強聯手打造、城市地鐵上蓋綜合體耀勝新世界住宅耀勝尊府將於2023年上半年推出市場。耀勝新世界廣場位於地鐵3、7號線雙軌交匯及城際輕軌上蓋，位於長隆一萬博世界級商圈核心，項目將會大大提升商圈產業面貌，完善區域城市功能。項目集K11團隊運營的商業地產品牌DISCOVERY PARK、甲級寫字樓新世界發展中心和雅奢住宅耀勝尊府於一體，以極高的規格與標準打造，打造城市新地標。

此外，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期內動工。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，也代表著本集團的城市更新業務正式進入收成階段。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，預計將於2023年進入全面開發階段。

K11作為全球首個融合「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，K11廣州預計2023年6月完成改造及品牌升級，新品牌預計2023年底開業，目標打造廣州又一高端新地標。瀋陽K11會引進及豐富化妝品品牌、女性服裝及服飾品牌，聚焦品牌定位及產品力；上海K11通過有熱度的展覽帶動客流與銷售，透過開源節流增加租賃收入以及場地收入。此外，針對Z世代，中港多個K11項目精準Z世代定位，打造Z年輕潮流客群集聚及打卡聖地。

K11的足跡將遍佈大中華地區的11個重點城市，合共39個項目，總樓面面積達2,906,000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。

與此同時，K11繼續進軍內地輕資產管理市場，預計2023年底，商業管理輕資產項目將增至10個。

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財政年度上半年完成出售約56億港元的非核心資產，正穩步達成全年目標。

本集團財務穩健，於2022年12月31日，可動用資金合共920億港元，其中現金及銀行存款約570億港元，可動用的銀行貸款約350億港元。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，造就回顧期內的經常性行政及其他營運費用減少約4%。而2023財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。本集團財務穩健，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。

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，為大家締造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。

執行副主席兼行政總裁

鄭志剛博士

中國香港，2023年2月23日

簡明綜合收益表－未經審核

截至2022年12月31日止六個月

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
收入	3	40,193.3	35,572.8
銷售成本		(31,039.0)	(25,511.5)
毛利		9,154.3	10,061.3
其他收入		135.1	347.1
其他收益／(虧損)，淨值		953.2	(377.0)
銷售及推廣費用		(1,237.5)	(1,212.7)
百貨營運費用		(501.7)	(660.7)
行政及其他營運費用		(3,370.2)	(3,364.9)
金融資產的重疊法調整		552.0	1,175.8
投資物業公平值變動		(47.7)	(24.6)
營業溢利	4	5,637.5	5,944.3
財務收入		1,768.0	1,382.7
財務費用		(2,554.7)	(1,259.3)
		4,850.8	6,067.7
應佔業績			
合營企業		620.3	270.6
聯營公司		131.1	1,045.4
除稅前溢利		5,602.2	7,383.7
稅項	5	(2,815.4)	(3,927.7)
本期溢利		2,786.8	3,456.0
應佔：			
本公司股東		1,209.3	1,423.2
永續資本證券持有人		1,265.0	1,232.9
非控權股東權益		312.5	799.9
		2,786.8	3,456.0
每股盈利	6		
基本		0.48港元	0.56港元
攤薄		0.48港元	0.56港元

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至2022年12月31日止六個月

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
本期溢利	2,786.8	3,456.0
其他全面(虧損)/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	(276.2)	452.0
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，已扣除稅項	—	0.7
重新計量離職後福利責任	(0.3)	—
應佔一家合營企業所持的物流物業重列往投資物業時產生的重估收益，已扣除稅項	—	6,312.1
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	(1,119.8)	(25.7)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動及其他變動淨額	(1,288.8)	925.7
出售一家合營企業權益時撥回儲備	(6.4)	—
出售非流動資產列為待售資產撥回儲備	—	(81.9)
現金流量/公平值對沖	691.4	(447.3)
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	(552.0)	(1,175.8)
換算差額	(7,316.5)	2,645.6
本期其他全面(虧損)/收益	(9,868.6)	8,605.4
本期全面(虧損)/收益總額	(7,081.8)	12,061.4
應佔：		
本公司股東	(7,170.9)	7,656.5
永續資本證券持有人	1,265.0	1,232.9
非控股股東權益	(1,175.9)	3,172.0
	(7,081.8)	12,061.4

簡明綜合財務狀況表 – 未經審核

於2022年12月31日

	附註	於2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		208,657.4	211,220.7
物業、機器及設備		16,309.9	19,684.3
使用權資產		5,647.7	6,298.2
無形特許經營權	8	12,059.5	13,011.4
無形資產	9	8,359.1	8,395.2
收購業務價值	10	5,148.9	5,239.8
遞延獲取保單成本		2,425.0	2,335.0
合營企業權益		54,042.2	48,745.2
聯營公司權益		17,998.6	16,193.1
按公平值透過損益列賬金融資產		17,039.4	18,684.0
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		38,797.6	39,133.8
按攤銷成本列賬金融資產		1,320.3	—
衍生金融工具		1,023.6	781.6
持作發展物業		23,856.5	23,310.6
遞延稅項資產		2,137.4	2,015.0
其他非流動資產		26,755.8	27,668.2
		441,578.9	442,716.1
流動資產			
發展中物業		49,083.0	62,066.2
待售物業		28,050.4	21,770.6
存貨		451.8	504.9
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	11	30,099.2	32,235.2
與投資相連合約相關的投資		8,630.8	8,649.2
按公平值透過損益列賬金融資產		1,829.1	2,529.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		3,401.6	3,154.2
按攤銷成本列賬金融資產		52.0	—
衍生金融工具		39.3	27.4
有限制銀行存款		3,441.5	4,494.5
現金及銀行存款		53,219.1	57,715.6
		178,297.8	193,147.7
非流動資產列為待售資產	12	2,016.8	20.1
		180,314.6	193,167.8
總資產		621,893.5	635,883.9

簡明綜合財務狀況表－未經審核

於2022年12月31日

	附註	於2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
權益			
股本	13	78,382.1	78,382.1
儲備		124,079.1	134,978.0
股東權益		202,461.2	213,360.1
永續資本證券		47,441.1	47,614.2
非控股股東權益		25,488.5	27,124.5
總權益		275,390.8	288,098.8
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債	14	146,945.1	143,038.9
租賃負債		4,266.6	4,517.3
保險及投資合約負債		16,033.6	16,470.0
與投資相連合約相關的負債		192.2	190.8
遞延稅項負債		9,707.9	10,318.2
衍生金融工具		166.5	221.6
其他非流動負債		241.2	215.5
		177,553.1	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	15	70,171.3	70,233.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份	14	26,417.5	36,175.1
短期借貸及其他計息負債	14	18,288.5	14,094.5
租賃負債		1,024.4	1,285.2
保險及投資合約負債		34,681.2	31,734.4
與投資相連合約相關的負債		8,627.7	8,645.1
衍生金融工具		76.8	0.4
即期應付稅項		9,631.7	10,614.1
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	12	168,919.1 30.5	172,782.3 30.5
		168,949.6	172,812.8
總負債		346,502.7	347,785.1
總權益及負債		621,893.5	635,883.9

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2022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	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2022年7月1日	78,382.1	119,353.9	15,624.1	213,360.1	47,614.2	27,124.5	288,098.8
本期溢利	—	1,209.3	—	1,209.3	1,265.0	312.5	2,786.8
其他全面收益							
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，已扣除稅項	—	(0.2)	—	(0.2)	—	0.2	—
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	—	—	(213.4)	(213.4)	—	(62.8)	(276.2)
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	—	—	(785.3)	(785.3)	—	(503.5)	(1,288.8)
出售公平值透過其他全面收益列賬金融 資產之權益工具時撥回儲備	—	(238.2)	238.2	—	—	—	—
於其他全面收益呈報對金融資產採用重 疊法調整的金額	—	—	(336.0)	(336.0)	—	(216.0)	(552.0)
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	—	(148.8)	(912.4)	(1,061.2)	—	(58.6)	(1,119.8)
出售一家合營企業權益時撥回儲備	—	—	(3.9)	(3.9)	—	(2.5)	(6.4)
重新計量離職後福利責任	—	(0.2)	—	(0.2)	—	(0.1)	(0.3)
現金流量／公平值對沖	—	—	666.8	666.8	—	24.6	691.4
換算差額	—	—	(6,646.8)	(6,646.8)	—	(669.7)	(7,316.5)
本期其他全面(虧損)／收益	—	(387.4)	(7,992.8)	(8,380.2)	—	(1,488.4)	(9,868.6)
本期全面收益／(虧損)總額	—	821.9	(7,992.8)	(7,170.9)	1,265.0	(1,175.9)	(7,081.8)

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2022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	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
與權益持有者的交易							
權益持有者注資／(向其作出分派)							
股息	—	(3,744.9)	—	(3,744.9)	—	(497.8)	(4,242.7)
僱員股份報酬	—	—	19.5	19.5	—	12.5	32.0
購股權失效	—	32.9	(32.9)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	2,092.0	—	2,092.0
贖回永續資本證券	—	75.5	—	75.5	(2,222.1)	48.6	(2,098.0)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(1,308.0)	—	(1,308.0)
發行永續資本證券之交易成本	—	(12.0)	—	(12.0)	—	(7.8)	(19.8)
儲備轉撥	—	(7.7)	7.7	—	—	—	—
	—	(3,656.2)	(5.7)	(3,661.9)	(1,438.1)	(444.5)	(5,544.5)
附屬公司權益變動							
收購附屬公司額外權益	—	(63.5)	(2.6)	(66.1)	—	(15.6)	(81.7)
與權益持有者的交易總額	—	(3,719.7)	(8.3)	(3,728.0)	(1,438.1)	(460.1)	(5,626.2)
於2022年12月31日	78,382.1	116,456.1	7,623.0	202,461.2	47,441.1	25,488.5	275,390.8

簡明綜合權益變動表 – 未經審核

截至2022年12月31日止六個月

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元 (經重列)	其他儲備 百萬港元 (經重列)	股東權益 百萬港元 (經重列)	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元 (經重列)	總額 百萬港元 (經重列)
於2021年7月1日	78,373.3	125,032.8	19,922.7	223,328.8	48,938.2	31,925.4	304,192.4
本期溢利	—	1,423.2	—	1,423.2	1,232.9	799.9	3,456.0
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	—	—	253.2	253.2	—	198.8	452.0
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	—	—	651.0	651.0	—	274.7	925.7
出售非流動資產列為待售資產時 撥回儲備	—	0.6	(50.4)	(49.8)	—	(32.1)	(81.9)
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， 已扣除稅項	—	—	0.5	0.5	—	0.2	0.7
應佔一家合營企業所持有的物流 物業重列往投資物業時所產生的 重估收益，已扣除稅項	—	—	3,841.5	3,841.5	—	2,470.6	6,312.1
出售公平值透過其他全面收益列賬 金融資產之權益工具時撥回儲備	—	395.9	(395.9)	—	—	—	—
於其他全面收益呈報對金融資產採 用重疊法調整的金額	—	—	(715.6)	(715.6)	—	(460.2)	(1,175.8)
應佔合營企業及聯營公司其他全面 (虧損)/收益	—	—	(70.8)	(70.8)	—	45.1	(25.7)
現金流量/公平值對沖	—	(181.8)	(4.3)	(186.1)	—	(261.2)	(447.3)
換算差額	—	—	2,509.4	2,509.4	—	136.2	2,645.6
本期其他全面收益	—	214.7	6,018.6	6,233.3	—	2,372.1	8,605.4
本期全面收益總額	—	1,637.9	6,018.6	7,656.5	1,232.9	3,172.0	12,061.4

簡明綜合權益變動表－未經審核

截至2022年12月31日止六個月

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元 (經重列)	其他儲備 百萬港元 (經重列)	股東權益 百萬港元 (經重列)	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元 (經重列)	總額 百萬港元 (經重列)
與權益持有者的交易							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	—	(3,774.9)	—	(3,774.9)	—	(468.9)	(4,243.8)
非控權股東權益注資	—	—	—	—	—	58.0	58.0
行使購股權時發行新股	8.8	—	—	8.8	—	—	8.8
僱員股份報酬	—	—	(6.1)	(6.1)	—	—	(6.1)
購股權失效	—	45.5	(45.5)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	1,240.9	—	1,240.9
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(6,420.7)	—	(6,420.7)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(1,232.9)	—	(1,232.9)
發行永續資本證券之交易成本	—	(53.7)	—	(53.7)	—	—	(53.7)
儲備轉撥	—	(5.6)	5.6	—	—	—	—
回購股份	—	(966.8)	—	(966.8)	—	—	(966.8)
	8.8	(4,755.5)	(46.0)	(4,792.7)	(6,412.7)	(410.9)	(11,616.3)
附屬公司權益變動							
收購附屬公司	—	—	—	—	—	(15.2)	(15.2)
收購附屬公司額外權益	—	—	(840.5)	(840.5)	—	(3,129.1)	(3,969.6)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	7.7	7.7
一家附屬公司不再綜合入賬	—	—	—	—	—	(9.6)	(9.6)
	—	—	(840.5)	(840.5)	—	(3,146.2)	(3,986.7)
與權益持有者的交易總額	8.8	(4,755.5)	(886.5)	(5,633.2)	(6,412.7)	(3,557.1)	(15,603.0)
於2021年12月31日	78,382.1	121,915.2	25,054.8	225,352.1	43,758.4	31,540.3	300,650.8

簡明綜合現金流量表－未經審核

截至2022年12月31日止六個月

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
經營活動之現金流量		
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動所得現金淨額	15,178.4	3,072.7
購買與保險業務相關的金融資產	(14,568.3)	(11,700.2)
出售與保險業務相關的金融資產	9,718.6	8,097.9
購買保險業務相關的金融資產淨額	(4,849.7)	(3,602.3)
經營活動所得／(所用)現金淨額	10,328.7	(529.6)
投資活動之現金流量		
添置投資物業、物業、機器及設備、無形資產及無形特許經營權	(4,888.8)	(9,633.8)
於合營企業投資及墊款(增加)／減少	(2,117.1)	2,193.2
於聯營公司投資及墊款增加	(2,179.0)	(759.3)
出售／部份出售所得款項		
聯營公司及合營企業	201.7	6,006.1
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	3,635.2	49.6
購買按公平值透過損益列賬金融資產、		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按攤銷成本列賬金融資產	(3,355.8)	(2,915.2)
其他	5,388.8	4,478.1
投資活動所用現金淨額	(3,315.0)	(581.3)
融資活動之現金流量		
借貸(減少)／增加淨額	(1,657.4)	7,435.9
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本	2,072.2	1,187.2
向本公司股東支付股息	(3,744.9)	(3,774.9)
向非控股股東支付股息	(497.8)	(468.9)
回購股份	—	(966.8)
分派至永續資本證券持有人	(1,308.0)	(1,232.9)
贖回永續資本證券	(2,098.0)	(6,420.7)
已付利息	(3,612.4)	(2,225.4)
其他	437.8	(3,873.8)
融資活動所用現金淨額	(10,408.5)	(10,340.3)
現金及現金等值項目減少淨額	(3,394.8)	(11,451.2)
期初之現金及現金等值項目	57,269.3	60,535.7
換算差額	(1,101.7)	491.5
期末之現金及現金等值項目	52,772.8	49,576.0
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行存款	53,219.1	50,527.2
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	34.1	38.5
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	—	128.1
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	(480.4)	(1,117.8)
	52,772.8	49,576.0

簡明賬目附註

1 編製基準及會計政策

截至2022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2022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2022年6月30日止年度的年報所載列者貫徹一致。

(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:

香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引用
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16號的修訂	售後回租的租賃負債
香港詮釋第5號(修訂)	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 編製基準及會計政策(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17」)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。

香港財務準則第17號下引入一個以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型計量保險合約負債的全面模型(一般模型)。

採納香港財務報告準則第17號的主要影響摘要如下：

- (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不包括任何投資組成部份，即按保險合約規定在任何情況下(不論保險事件發生與否)均須償還保單持有者的金額。
- (ii) 根據香港財務報告準則第17號，來自有效保險合約之估計未賺取的未來溢利，將作為合約服務差額計入於綜合財務狀況表中保險合約負債的計量，並將根據保險合約的保單期內提供服務於綜合收益表中逐漸確認為保險分部收入。

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，而本集團在外聘顧問協助下正積極評估及採取措施以準備於規定的時限內採納香港財務報告準則第17號。對本集團綜合財務報表影響的評估仍在進行，並預計對本集團保險業務的收入、業績及總權益期初餘額有所影響。雖然於截至本公告日期有關工作進展順利，惟仍不能切實可行將有關影響可靠地量化。

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。

1 編製基準及會計政策(續)

(c) 比較數字之重列

於2020年12月，本集團將其持有惠記控股有限公司(「惠記」)的全部股權由聯營公司重新分類為待售資產。隨後於2021年4月，本集團已出售其持有惠記的一半股權，而剩餘的權益繼續為待售資產。

於2022年6月30日止年度的下半年，由於本集團持有惠記的股權不再符合香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及終止經營業務」(「香港財務報告準則第5號」)的條件，故將其終止分類為待售。因此，本集團自將持有惠記剩餘的股權分類為待售的日期開始，根據香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業投資」，追溯地將其作為聯營公司以權益會計法入賬。

簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表及簡明綜合權益變動表中的比較數字因此已重列，將持有惠記剩餘的權益自2020年12月起以聯營公司呈列。

下表列出就財務報表各獨立項目確認的調整，而不受變動影響的財務報表項目並無載入。

截至2021年12月31日止六個月

	原列 百萬港元	前期調整 百萬港元	經重列 百萬港元
簡明綜合收益表(摘錄)			
其他收入	353.5	(6.4)	347.1
其他虧損，淨值	(324.0)	(53.0)	(377.0)
應佔聯營公司業績	997.8	47.6	1,045.4
應佔本期溢利：			
本公司股東	1,430.4	(7.2)	1,423.2
非控權股東權益	804.5	(4.6)	799.9
簡明綜合全面收益表(摘錄)			
其他全面收益			
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	(27.2)	1.5	(25.7)
換算差額	2,635.3	10.3	2,645.6

2 財務及保險風險管理及公平值估算

(a) 財務及保險風險因素

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。本集團亦承受與其保險業務相關的保險風險。

中期財務報表並無載入年度財務報表規定的所有財務及保險風險管理資料及披露，故應與本集團2022財政年度的年度財務報表一併閱讀。

財務及保險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。

長期金融資產及負債公平值之估算，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。

銀行存款、應收賬、應付賬及短期借貸之賬面值與其公平值相若，由於該等資產及負債將於短期內到期。

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 財務及保險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2022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	28,252.7	11,782.7	2,163.8	42,199.2
按公平值透過損益列賬金融資產	7,241.7	249.4	11,377.4	18,868.5
與投資相連合約相關的投資				
投資基金	8,596.7	—	—	8,596.7
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	1,062.9	—	1,062.9
	44,091.1	13,095.0	13,541.2	70,727.3
投資合約負債	—	(5.1)	—	(5.1)
與投資相連合約相關的負債	—	(8,150.6)	—	(8,150.6)
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(243.3)	—	(243.3)
	—	(8,399.0)	—	(8,399.0)
於2022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	30,458.0	9,754.3	2,075.7	42,288.0
按公平值透過損益列賬金融資產	8,149.6	633.7	12,430.6	21,213.9
與投資相連合約相關的投資				
投資基金	8,621.9	—	—	8,621.9
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	809.0	—	809.0
	47,229.5	11,197.0	14,506.3	72,932.8
投資合約負債	—	(5.4)	—	(5.4)
與投資相連合約相關的負債	—	(8,160.9)	—	(8,160.9)
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(222.0)	—	(222.0)
	—	(8,388.3)	—	(8,388.3)

截至2022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的公平值為443.1百萬港元(2021年：460.8百萬港元)及自第一級轉撥至第二級公平值層級的公平值為1,353.7百萬港元(2021年：61.3百萬港元)。當資產於活躍市場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 財務及保險風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

下表呈列截至2022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
於2022年7月1日	2,075.7	12,430.6
添置	39.2	619.8
在簡明綜合全面收益表／收益表確認的收益／(虧損)淨額	48.9	(604.2)
出售	—	(1,068.8)
於2022年12月31日	2,163.8	11,377.4

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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
收入		
物業發展	11,277.7	9,346.6
物業投資	2,388.2	2,518.0
道路	1,317.4	1,481.9
建築	16,482.2	12,342.8
保險(附註)	5,817.9	6,820.6
酒店營運	464.1	494.9
其他	2,445.8	2,568.0
總額	40,193.3	35,572.8

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。

截至2022年12月31日止六個月，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2021年12月31日止六個月及於2022年6月30日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。

附註：

保險業務的收入進一步分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
保險合約總保費	5,721.7	6,613.1
減：分出至再保險公司的保費	(206.3)	(194.1)
扣除再保險後的保費	5,515.4	6,419.0
保險及投資合約的費用收入	270.4	335.7
再保險佣金收入及退回	29.7	60.4
業務轉介費用以及一般保險及強積金佣金收入	2.4	5.5
費用及佣金收入	302.5	401.6
	5,817.9	6,820.6

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	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2022年12月31日止六個月								
總收入	11,315.4	2,453.7	1,317.4	20,247.3	5,817.9	464.1	2,551.2	44,167.0
內部分部	(37.7)	(65.5)	—	(3,765.1)	—	—	(105.4)	(3,973.7)
對外收入	11,277.7	2,388.2	1,317.4	16,482.2	5,817.9	464.1	2,445.8	40,193.3
來自客戶合約的收入：								
—在某一時點確認	10,343.4	—	1,317.4	—	—	161.0	1,837.4	13,659.2
—一段時間內確認	934.3	—	—	16,482.2	302.5	303.1	608.4	18,630.5
	11,277.7	—	1,317.4	16,482.2	302.5	464.1	2,445.8	32,289.7
來自其他來源的收入：								
—租金收入	—	2,388.2	—	—	—	—	—	2,388.2
—保險收入	—	—	—	—	5,515.4	—	—	5,515.4
	—	2,388.2	—	—	5,515.4	—	—	7,903.6
	11,277.7	2,388.2	1,317.4	16,482.2	5,817.9	464.1	2,445.8	40,193.3
分部業績(附註a)	3,563.9	1,510.4	583.1	288.8	876.1	(133.7)	(1,014.3)	5,674.3
其他收益/(虧損)·淨值(附註b)	1,857.9	(6.1)	(4.4)	(22.7)	(840.9)	—	(30.6)	953.2
投資物業公平值變動	—	(47.7)	—	—	—	—	—	(47.7)
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	552.0	—	—	552.0
	5,421.8	1,456.6	578.7	266.1	587.2	(133.7)	(1,044.9)	7,131.8
未分攤項目								
企業費用								(557.3)
財務收入(附註a)								781.1
財務費用(附註a)								(2,504.8)
								4,850.8
應佔業績								
合營企業(附註c)	16.4	113.4	217.3	—	—	(149.3)	422.5	620.3
聯營公司	23.0	(5.7)	76.5	31.4	—	—	5.9	131.1
除稅前溢利								5,602.2
稅項								(2,815.4)
本期溢利								2,786.8
於2022年12月31日								
分部資產	127,095.5	206,865.7	13,992.3	24,642.2	65,731.4	10,427.5	32,606.4	481,361.0
合營企業權益	22,067.9	7,637.8	5,814.3	—	—	3,784.4	14,737.8	54,042.2
聯營公司權益	9,872.7	2,169.0	2,801.5	300.4	—	—	2,855.0	17,998.6
未分攤資產								68,491.7
總資產								621,893.5
分部負債	46,705.6	3,482.9	574.6	10,944.7	53,810.8	723.5	10,206.7	126,448.8
未分攤負債								220,053.9
總負債								346,502.7
截至2022年12月31日止六個月								
非流動資產添置(附註d)	873.7	2,463.6	233.0	1,990.0	86.7	96.7	802.5	6,546.2
折舊及攤銷	33.1	10.1	549.2	54.6	200.5	160.3	568.5	1,576.3
耗蝕虧損及虧損折讓	—	32.0	—	90.6	207.0	—	120.8	450.4

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	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2021年12月31日止六個月								
(經重列)								
總收入	9,346.6	2,592.6	1,481.9	16,314.9	6,820.6	494.9	2,578.6	39,630.1
內部分部	—	(74.6)	—	(3,972.1)	—	—	(10.6)	(4,057.3)
對外收入	9,346.6	2,518.0	1,481.9	12,342.8	6,820.6	494.9	2,568.0	35,572.8
來自客戶合約的收入：								
—在某一時點確認	8,624.2	—	1,481.9	—	—	207.9	2,248.6	12,562.6
—一段時間內確認	722.4	—	—	12,342.8	401.6	287.0	319.4	14,073.2
	9,346.6	—	1,481.9	12,342.8	401.6	494.9	2,568.0	26,635.8
來自其他來源的收入：								
—租金收入	—	2,518.0	—	—	—	—	—	2,518.0
—保險收入	—	—	—	—	6,419.0	—	—	6,419.0
	—	2,518.0	—	—	6,419.0	—	—	8,937.0
	9,346.6	2,518.0	1,481.9	12,342.8	6,820.6	494.9	2,568.0	35,572.8
分部業績(附註a)	5,155.7	1,562.9	698.1	296.6	(353.7)	(237.3)	(659.8)	6,462.5
其他(虧損)/收益,淨值(附註b)	(600.3)	2.3	62.7	(50.6)	(277.0)	(0.3)	486.2	(377.0)
投資物業公平值變動	—	(24.6)	—	—	—	—	—	(24.6)
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	1,175.8	—	—	1,175.8
	4,555.4	1,540.6	760.8	246.0	545.1	(237.6)	(173.6)	7,236.7
未分攤項目								
企業費用								(554.0)
財務收入(附註a)								597.1
財務費用(附註a)								(1,212.1)
								6,067.7
應佔業績								
合營企業(附註c)	204.5	(122.6)	388.2	—	—	(188.1)	(11.4)	270.6
聯營公司	886.9	13.3	100.7	62.4	—	0.1	(18.0)	1,045.4
除稅前溢利								7,383.7
稅項								(3,927.7)
本期溢利								3,456.0
於2022年6月30日								
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
截至2021年12月31日止六個月								
(經調整)								
非流動資產添置(附註d)	2,547.1	1,496.5	165.2	1,510.4	49.4	567.6	370.4	6,706.6
折舊及攤銷	—	4.7	607.3	37.5	141.6	263.8	685.7	1,740.6
耗蝕虧損及虧損折讓	146.1	207.6	—	99.2	75.2	—	343.1	871.2

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
截至2022年12月31日止六個月				
收入				
物業發展	5,541.5	5,736.2	—	11,277.7
物業投資	1,491.8	896.4	—	2,388.2
道路	—	1,317.4	—	1,317.4
建築	16,139.8	342.4	—	16,482.2
保險	5,817.9	—	—	5,817.9
酒店營運	166.9	154.3	142.9	464.1
其他	1,036.6	1,409.2	—	2,445.8
	30,194.5	9,855.9	142.9	40,193.3
於2022年12月31日				
非流動資產(附註d)				
	171,262.2	116,296.2	1,128.3	288,686.7
	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2021年12月31日止六個月				
收入				
物業發展	767.1	8,579.5	—	9,346.6
物業投資	1,497.4	1,020.6	—	2,518.0
道路	—	1,481.9	—	1,481.9
建築	12,046.0	296.0	0.8	12,342.8
保險	6,820.6	—	—	6,820.6
酒店營運	160.3	271.5	63.1	494.9
其他	963.0	1,605.0	—	2,568.0
	22,254.4	13,254.5	63.9	35,572.8
於2022年6月30日				
非流動資產(附註d)				
	172,484.3	120,097.5	1,181.8	293,763.6

附註：

- (a) 截至2022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986.9百萬港元(2021年：784.8百萬港元)及財務費用49.9百萬港元(2021年：47.3百萬港元)。
- (b) 截至2022年12月31日止六個月，於建築分部包括於惠記的投資耗蝕為90.6百萬港元(2021年：97.7百萬港元(經重列))。
- 截至2021年12月31日止六個月，於其他分部包括出售蘇伊士新創建有限公司股權收益269.0百萬港元及有關百貨業務的物業、機器及設備、無形資產及使用權資產扣減耗蝕虧損後其他出售收益為73.1百萬港元。
- (c) 截至2022年12月31日止六個月，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58.5百萬港元(2021年：與Goshawk Aviation Limited的資產耗蝕虧損、應收賬預期信用損失撥備以及飛機收回/追收成本所導致的撥備相關之分佔耗蝕虧損/減值274.0百萬港元)。
- (d) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產、收購業務價值、遞延獲取保單成本及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

4 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經調整)
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)	(591.4)	(593.5)
與投資相連合約相關的虧損	(120.5)	(474.2)
與投資相連合約相關的負債有關的收入	113.8	474.0
出售部份附屬公司權益及其重分類至合營企業按公平值 重新計量之餘下權益的收益	369.2	—
贖回固定利率債券的收益	272.5	—
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損(附註b)	(588.5)	(364.2)
衍生金融工具之公平值收益	37.1	21.9
虧損折讓回撥		
應收貸款及其他應收賬	238.8	33.9
存貨	3.8	—
租金寬減、政府補貼及資助	14.2	129.2
出售／清盤淨(虧損)／溢利		
待售資產	—	(56.0)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	(3.7)	142.9
按公平值透過損益列賬金融資產	(50.0)	(19.7)
投資物業及物業、機器及設備	236.7	44.5
附屬公司(包括出售成本的重新計量)	1,212.5	222.8
聯營公司及合營企業	(103.8)	269.7
耗蝕虧損／虧損折讓		
聯營公司權益	(90.6)	(102.6)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	(195.4)	(206.9)
貸款、應收賬、應收保費及其他應收款	(154.1)	(241.3)
無形資產	—	(69.6)
存貨	—	(2.6)
待售物業	(8.8)	(146.1)
物業、機器及設備及使用權資產	(1.5)	(102.1)
出售存貨成本	(10,328.8)	(5,932.7)
提供服務成本	(15,460.2)	(12,933.3)
索償及給付，扣除再保險(附註c)	(4,805.3)	(6,868.9)
折舊及攤銷	(1,576.3)	(1,740.6)
外幣兌換(虧損)／收益淨額	(228.5)	69.4

4 營業溢利(續)

附註：

- (a) 此款額包括保險業務的遞延獲取保單成本攤銷307.6百萬港元(2021年：223.0百萬港元)。
- (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簡明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588.5百萬港元(2021年：364.2百萬港元)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552.0百萬港元(2021年：1,175.8百萬港元)；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36.5百萬港元(2021年：收益淨額811.6百萬港元)。公平值虧損淨額552.0百萬港元(2021年：1,175.8百萬港元)隨後從簡明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) 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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
索償	564.4	608.2
再保險公司及共同保險公司應佔索償	(162.5)	(188.0)
索償(已扣除再保險公司及共同保險公司份額)	401.9	420.2
退保、年金及到期給付	530.7	862.3
再保險公司及共同保險公司份額	9.4	29.0
	540.1	891.3
保單持有者紅利及利息	220.6	203.1
保單持有者獎勵	130.8	147.0
保險合約負債增加	3,511.9	5,207.3
總索償及給付(已扣除再保險)	4,805.3	6,868.9

5 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	389.2	266.1
中國內地及海外稅項	594.8	1,725.4
中國內地土地增值稅	1,809.9	2,625.4
遞延稅項	21.5	(689.2)
	2,815.4	3,927.7

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2021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。

5 稅項(續)

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地區之現行稅率計算。此等稅率由12%至28%(2021年：12%至28%)不等。股息預扣稅主要以5%或10%(2021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%(2021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176.1百萬港元及148.7百萬港元(2021年：78.2百萬港元及1,168.1百萬港元)。

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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,209.3	1,423.2
	股份數目(百萬)	
	截至12月31日止六個月 2022年	2021年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,516.6	2,526.4

本公司發行的購股權對每股基本盈利具潛在攤薄性影響。

購股權只會於期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2022年12月31日及2021年12月31日止六個月，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 資本性開支

截至2022年12月31日止六個月，本集團共斥資添置3,043.4百萬港元投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權(2021年：投資物業及物業、機器及設備2,025.0百萬港元)。本集團並出售賬面淨值為1,996.3百萬港元之投資物業及物業、機器及設備(2021年：547.6百萬港元)。

8 無形特許經營權

	百萬港元
於2022年7月1日賬面淨值	13,011.4
換算差額	(587.5)
添置	142.9
攤銷	(507.3)
於2022年12月31日賬面淨值	12,059.5

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2022年7月1日賬面淨值	7,979.2	49.5	366.5	8,395.2
換算差額	(62.9)	—	(0.2)	(63.1)
添置	20.1	0.7	65.8	86.6
出售	—	—	(0.1)	(0.1)
攤銷	—	(3.0)	(56.5)	(59.5)
於2022年12月31日賬面淨值	7,936.4	47.2	375.5	8,359.1

10 收購業務價值

	百萬港元
於2022年7月1日賬面淨值	5,239.8
攤銷	(90.9)
於2022年12月31日賬面淨值	5,148.9

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2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
少於30天	5,035.0	2,231.5
31天至60天	94.5	300.4
多於60天	574.0	657.5
	5,703.5	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。

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2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
投資物業	2,000.0	—
合營企業權益	16.8	20.1
	2,016.8	20.1

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
列為待售的負債	30.5	30.5

13 股本

	於2022年12月31日		於2022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
發行及繳足股本(附註b)：				
於期初	2,516.6	78,382.1	2,542.4	78,373.3
回購股份(附註a)	—	—	(26.0)	—
行使購股權時發行新股	—	—	0.2	8.8
於期末	2,516.6	78,382.1	2,516.6	78,382.1

附註：

(a) 回購股份

截至2022年6月30日止年度，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 港元	最低價港元 港元	
2021年7月	11,955,000	37.65	36.25	442.7
2021年8月	14,061,000	37.30	36.65	520.6
	26,016,000			963.3

(b) 該股份為無面值股票。

(c) 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2018年7月6日及2019年5月22日，39,250,000及46,550,000購股權(9,812,500及11,637,500購股權(股份合併後))已以行使價每股11.040港元及12.344港元(每股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2022年12月31日尚未行使之購股權數目為6,293,750。而截至2022年12月31日止六個月內失效購股權之數目為5,699,250。

14 借貸及其他計息負債

	於2022年 12月31日 百萬港元	於2022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	25,838.8	25,318.2
無抵押銀行貸款	104,483.8	101,866.4
固定利率債券及應付票據	37,706.2	46,157.6
非控權股東貸款	5,202.5	5,736.7
財務再保險安排收取的融資	131.3	135.1
	173,362.6	179,214.0
長期借貸及其他計息負債之即期部份	(26,417.5)	(36,175.1)
	146,945.1	143,038.9
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	2,640.0	415.0
無抵押銀行貸款	15,262.4	12,797.1
其他無抵押貸款	5.1	5.1
非控權股東貸款	280.5	730.4
財務再保險安排收取的融資	78.5	100.2
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	22.0	46.7
	18,288.5	14,094.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份	26,417.5	36,175.1
	44,706.0	50,269.6
總借貸及其他計息負債	191,651.1	193,308.5

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2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
少於30天	7,259.6	6,248.0
31天至60天	279.7	117.2
多於60天	4,439.7	4,596.8
	11,979.0	10,962.0

16 承擔項目

	於2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備之		
物業、機器及設備	469.6	403.8
投資物業	4,423.1	5,797.1
無形資產	—	6.2
無形特許經營權	—	192.9
合營企業及聯營公司	2,415.7	205.2
其他投資	2,538.9	4,527.4
	9,847.3	11,132.6
本集團應佔合營企業及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	374.9	9,005.4

17 財務擔保及或然負債

	於2022年 12月31日 百萬港元	於2022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	2,136.2	2,931.7
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	9,473.3	10,890.7
聯營公司	1,520.0	1,520.4
	13,129.5	15,342.8

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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
合營企業及聯營公司		
提供建築工程服務	14.3	8.8
利息收入	182.9	105.0
租金支出	34.0	62.1
關聯公司		
租金收入	50.2	67.2
專櫃佣金	14.5	26.6
貨品、預付購物卡及購物券銷售	0.8	14.2
工程及機械服務	1,046.3	949.7
管理服務費支出	62.5	79.4

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 比較數字

截至2021年12月31日止六個月的若干比較數字已作重新分類或延伸以配合本期間的呈列。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	129,275.7	124,349.3
新創建(股票代號：0659)	5,455.1	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	(192.1)	(302.9)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	124,012.7	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的人民幣存款匯兌港元時產生。於2022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8,427.3百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息及固定利息計算。受加息影響，本期之財務費用增加至2,554.7百萬港元。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2022年12月31日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為7,535.1百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約16,000.0百萬港元及80.0百萬美元(相等於約624.0百萬港元)。

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)。

債務淨額(續)

於2022年12月，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2022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56,660.6百萬港元(2022年6月30日：62,210.1百萬港元)，綜合債務淨額為129,275.7百萬港元(2022年6月30日：124,349.3百萬港元)。債務淨額與權益比率為46.9%，較2022年6月30日增加3.7百分點。

於2022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168,028.8百萬港元(2022年6月30日：173,342.2百萬港元)。於2022年12月31日的短期銀行和其他借貸為17,907.5百萬港元(2022年6月30日：13,217.2百萬港元)。於2022年12月31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2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
1年內	40,792.7	45,749.0
第2年	36,612.0	36,163.6
第3 – 5年	82,862.5	78,573.9
第5年後	25,669.1	26,072.9
	185,936.3	186,559.4

本集團於2022年12月31日的權益減少至275,390.8百萬港元，而於2022年6月30日為288,098.8百萬港元。

在可預見的未來，本公司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2022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2022年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	32,216.2	37,849.6
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	10,993.3	12,411.1
股本注資及提供貸款承擔	1,796.1	414.8
	45,005.6	50,675.5

附註：

該借款乃無抵押及不須付息，除其中20,792.4百萬港元(2022年6月30日：17,869.4百萬港元)須付利息，年率為香港銀行同業拆息加1.3%至紐約聯邦儲備銀行管理的有擔保隔夜融資利率加年率12.15%(2022年6月30日：年率為香港銀行同業拆息加1.3%至10.0%)。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2022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	100,149.5	47,997.9
流動資產	127,330.2	48,544.0
流動負債	(89,657.4)	(34,389.1)
總資產減流動負債	137,822.3	62,152.8
非流動負債	(99,683.3)	(45,796.9)
淨資產	38,139.0	16,355.9

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2022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2023年3月23日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2023年6月30日止財政年度的中期現金股息每股0.46港元。預期中期股息將約於2023年4月13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
(首尾兩天包括在內) : 2023年3月17日至2023年3月23日
最後辦理股份過戶時間 : 2023年3月16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,新創建集團有限公司(「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年到期的有擔保高級票據(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2022年12月31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2022年12月31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2022年12月31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)。

截至2022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2022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

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的40%股權自此作為合營企業入賬。
2. 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))。
3. 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555.7百萬元(相等於約624.4百萬元)(可予調整)。此收購於截至本報告日期尚未完成。完成後，湖南道岳高速公路實業有限公司將成為新創建的間接全資附屬公司。

審閱中期業績

本公司截至2022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2022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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團巨大規模的員工數量(約2.8萬名)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(「股東大會」)。主持股東大會的本公司執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

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

包括於2022/2023中期報告作為供比較的數字之截至2022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2022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2022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2022年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭志剛博士於2022年12月1日辭任香港上市公司佐丹奴國際有限公司非執行董事，並自2022年12月起卸任中華人民共和國人民政治協商會議天津市委員會委員。他於2022年12月13日獲委任為中國民間商會副會長，以及於2023年1月17日獲委任為中華人民共和國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。此外，他獲委任為香港金融發展局董事會成員、推廣香港新優勢專責小組非官方成員及文化藝術盛事委員會主席，分別由2023年1月17日、2023年1月27日及2023年2月1日起生效。他亦於2023年2月16日獲委任為香港上市公司超媒體控股有限公司非執行董事及聯席主席。
2. 杜惠愷先生為利福國際集團有限公司非執行董事，該公司股份自2022年12月20日起被撤銷在香港聯交所上市。
3. 鄭志恒先生於2022年12月1日起由執行董事調任為非執行董事，並於同日不再出任董事會轄下執行委員會成員。
4. 李聯偉先生於2022年12月1日獲委任為董事會轄下薪酬委員會主席。他於2022年11月19日卸任醫院管理局公積金計劃投資委員會委員。
5. 葉毓強先生獲委任為香港科技大學校長的資深顧問，由2022年11月10日起生效，以及自2022年11月11日起由香港科技大學工商管理學院院長資深顧問改任為特別顧問。他亦於2022年12月31日退任世界綠色組織理事主席。此外，他是利福國際集團有限公司獨立非執行董事，該公司股份自2022年12月20日起被撤銷在香港聯交所上市。
6. 陳贊臣先生於2022年12月1日獲委任為董事會轄下薪酬委員會成員。
7. 羅詠詩女士於博物館諮詢委員會的成員任期於2022年10月19日屆滿。

投資者關係

集團非常重視與股東及其他投資者保持清晰及具透明度的溝通，通過多種渠道，包括年報和中期報告、公告、新聞稿以及可持續發展報告，確保適時發佈企業資訊；亦積極參與國際性論壇及進行非交易路演，接觸海外股票及債券投資者，令集團與投資界一直保持的溝通可以更進一步，並擴大與海外及內地投資者的接觸面。集團已採取更多積極措施，確保投資界與其他持份者能與集團有足夠的連繫，從而更加掌握他們關注的事項和期望，並根據這些資料制定長遠及可持續的商業策略。

企業可持續發展

新世界集團透過環境、社會及管治(ESG)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者，我們按照國際標準和指引發展可持續金融。自發佈2022年報後，我們繼續創造可持續金融機會。我們積極推動氣候行動，並參照國際框架「氣候相關財務信息披露工作組」(TCFD)的建議管理氣候風險，確保集團的可持續發展。集團深知透明度的重要性，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所實施舉措的進度，該章節將參考《全球報告倡議組織標準》、香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》、TCFD建議及可持續發展會計準則委員會(「SASB」)房地產標準等標準和框架的最新發展。我們網站上的可持續發展部份亦包含集團最新的ESG進展。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用約2.8萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。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。若干非上市附屬公司(彼等不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))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。根據本公司及其一家上市附屬公司，即新創建(彼不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))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/或新創建的股份。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2022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				於2022年 12月31日 佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
杜惠愷先生	—	1,877,283	—	1,877,283	0.07
鄭志剛博士	2,559,118	—	—	2,559,118	0.10
鄭家成先生	213,444	141,641 ⁽¹⁾	—	355,085	0.01
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	—	—	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
新創建集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ⁽²⁾	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	774,000 ⁽¹⁾	6,463,227 ⁽³⁾	7,894,097	0.20
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	7,500,500 ⁽⁴⁾	7,500,500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由鄭家成先生及其配偶共同擁有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 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2022年12月31日止六個月內，若干董事持有可認購本公司及其一家上市附屬公司，即新創建(彼不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司及新創建的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下：

(1) 於本公司相關股份的好倉—購股權

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2022年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2022年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內失效		
薛南海先生	2018年7月6日	(1)	150,000	—	—	(150,000)	—	44.160
葉毓強先生	2018年7月6日	(1)	150,000	—	—	(150,000)	—	44.160
黃少嫻女士	2018年7月6日	(2)	37,500	—	—	(37,500)	—	44.160
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(1)	75,000	—	—	(75,000)	—	44.160
			412,500	—	—	(412,500)	—	

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 25%購股權已於2018年7月6日歸屬，並可由2018年7月6日至2022年7月5日行使；
- (ii) 25%購股權已於2019年7月6日歸屬，並可由2019年7月6日至2022年7月5日行使；
- (iii) 25%購股權已於2020年7月6日歸屬，並可由2020年7月6日至2022年7月5日行使；及
- (iv) 25%購股權已於2021年7月6日歸屬，並可由2021年7月6日至2022年7月5日行使。

(2) 分為兩期，分別已於2020年7月6日及2021年7月6日歸屬，並可分別由2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日行使。

(3) 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)

(1) 於本公司相關股份的好倉－購股權(續)

授予其他合資格僱員的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2022年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
		於2022年 7月1日 結存	期內授出	期內行使	期內失效		
2018年7月6日	(1)	4,549,250	—	—	(4,549,250)	—	44.160
2019年5月22日	(2)	7,031,250	—	—	(737,500)	6,293,750	49.376
		11,580,500	—	—	(5,286,750)	6,293,750	

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 25%購股權已於2018年7月6日歸屬，並可由2018年7月6日至2022年7月5日行使；
- (ii) 25%購股權已於2019年7月6日歸屬，並可由2019年7月6日至2022年7月5日行使；
- (iii) 25%購股權已於2020年7月6日歸屬，並可由2020年7月6日至2022年7月5日行使；及
- (iv) 25%購股權已於2021年7月6日歸屬，並可由2021年7月6日至2022年7月5日行使。

(2) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 25%購股權已於2019年5月22日歸屬，並可由2019年5月22日至2023年5月21日行使；
- (ii) 25%購股權已於2020年5月22日歸屬，並可由2020年5月22日至2023年5月21日行使；
- (iii) 25%購股權已於2021年5月22日歸屬，並可由2021年5月22日至2023年5月21日行使；及
- (iv) 25%購股權已於2022年5月22日歸屬，並可由2022年5月22日至2023年5月21日行使。

(3) 各合資格僱員繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

於2022年7月1日及2022年12月31日根據授權限額可授出的購股權數目分別為214,841,911及220,541,161。

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)

(2) 於新創建相關股份的好倉－購股權
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2022年 12月31日 結存	每股 行使價 港元
			於2022年 7月1日 結存	期內授出 ⁽²⁾	期內行使	期內失效		
鄭家純博士	2022年7月25日	(1)	—	10,990,000	—	—	10,990,000	7.83
鄭志剛博士	2022年7月25日	(1)	—	5,495,000	—	—	5,495,000	7.83
馬紹祥先生	2022年7月25日	(1)	—	7,693,000	—	—	7,693,000	7.83
鄭志明先生	2022年7月25日	(1)	—	6,868,750	—	—	6,868,750	7.83
			—	31,046,750	—	—	31,046,750	

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 購股權的15%已於2022年8月25日歸屬，並可由2022年8月25日至2032年7月24日行使；
- (ii) 購股權的15%將於2023年7月25日歸屬，並可由2023年7月25日至2032年7月24日行使；
- (iii) 購股權的20%將於2024年7月25日歸屬，並可由2024年7月25日至2032年7月24日行使；及
- (iv) 購股權的50%將於2025年7月25日歸屬，並可由2025年7月25日至2032年7月24日行使。

(2) 股份於緊接授出日期前交易日的收市價為每股7.75港元。

(3) 上述各董事繳付10.0港元作為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2022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	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	800,000	—	800,000	0.33

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2022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	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	34,600,000	—	34,600,000	2.69
鄭家成先生	4,500,000	1,000,000 ⁽¹⁾	—	5,500,000	0.43
	4,500,000	35,600,000	—	40,100,000	

附註：

(1) 該等債券由鄭家成先生及其配偶共同擁有。

(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2022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	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	390,000,000 ⁽¹⁾	—	390,000,000	5.49

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。

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2022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	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	87,875,000	10,000,000 ⁽¹⁾	97,875,000	2.08
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.09
葉毓強先生	—	750,000 ⁽²⁾	—	750,000	0.02
	4,000,000	88,625,000	10,000,000	102,625,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。

(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2022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	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	78,000,000 ⁽¹⁾	—	78,000,000	0.26
葉毓強先生	—	3,900,000 ⁽²⁾	—	3,900,000	0.01
	—	81,900,000	—	81,900,000	

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2022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2022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			於2022年 12月31日 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」) ⁽¹⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	1,034,492,823	103,035,786	1,137,528,609	45.20

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2022年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內，並無記錄任何其他人士擁有本公司10.0%或以上已發行股本。

其他人士於證券的權益

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，其他人士(本公司董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2022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	持有權益的身份	持有的股份／ 相關股份數目	總數	於2022年 12月31日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	150,707,223	150,707,223 ⁽¹⁾	5.99

於股份的淡倉

名稱	持有權益的身份	持有的股份／ 相關股份數目	總數	於2022年 12月31日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	304,000	304,000 ⁽²⁾	0.01

附註：

(1) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有3,901,000股相關股份的權益。

(2) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有146,000股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2022年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記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SBS JP(執行副主席兼行政總裁)
鄭志雯女士
薛南海先生
黃少媚女士
趙慧嫻女士
馬紹祥先生GBS JP

非執行董事

杜惠愷先生BBS JP(非執行副主席)
鄭家成先生
鄭志恒先生
鄭志明先生

獨立非執行董事

李聯偉先生BBS JP
葉毓強先生
陳贊臣先生
羅范椒芬女士GBM GBS JP
羅詠詩女士BBS JP
黃仰芳女士

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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17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

