



新世界發展有限公司

(股份代號：0017)

2019/2020 中期報告

The Artisanal Movement

WE CREATE, WE ARE ARTISANS



2	業績重點
3	財務摘要
4	主席報告書
5	執行副主席報告書
16	簡明綜合收益表 — 未經審核
17	簡明綜合全面收益表 — 未經審核
18	簡明綜合財務狀況表 — 未經審核
20	簡明綜合權益變動表 — 未經審核
22	簡明綜合現金流量表 — 未經審核
23	簡明賬目附註
52	流動資金及資本來源
54	其他資料
68	公司資料

目錄

- 基本溢利：3,929.2百萬港元，下跌27%，主要由於香港物業發展沒有新項目竣工
- 物業投資分部表現一枝獨秀，香港及中國內地總租金收入分別上升36%及6%
- 中國內地物業發展在大灣區項目的支持下，分部業績上升59%
- 可動用資金合共約946億港元：現金及銀行存款約636億港元及可動用的銀行貸款約310億港元
- 2020財政年度中期股息：每股0.14港元（與2019財政年度上半年持平），維持現有可持續及漸進式的派息政策
- 大圍站罕有逾三千伙大型項目快將開售，預期引來市場高度關注
- 2020財政年度至今，非核心資產出售進度理想，總金額合共錄得約60億港元
- 將繼續出售非核心資產，以釋放價值並優化資產組合
- 所有貸款再融資：2020財政年度到期的已完成；2021財政年度到期的將於2020年6月底前完成

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2019	2018
	百萬港元	百萬港元
收入	32,464.4	49,267.1
分部業績 ⁽¹⁾	9,489.5	12,338.6
基本溢利	3,929.2	5,396.1
每股中期股息(港元)	0.14	0.14

	未經審核	經審核
	於2019年	於2019年
	12月31日	6月30日
	百萬港元	百萬港元
現金及銀行存款	63,629.6	63,731.6
可動用銀行貸款	31,029.3	33,951.5
淨負債比率 ⁽²⁾	42.2%	32.1%

(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) 債務淨額除以總權益

各位股東

環球經濟不明朗因素持續發酵，加上近期疫情的出現，今年的業務前景充滿極大的挑戰。作為一個走在市場之先的企業，面對複雜多變的經營格局，要看寬看遠，堅持不懈，因時制宜調整、並採取前瞻性策略，方能持盈保泰，穩步向前。

新世界集團一直以創新思維，推動企業可持續發展，透過以物業發展及物業投資為本的核心業務群，佈局大中華、重點拓展粵港澳大灣區，有效運用資源去創造品牌優勢，策略的成果漸豐。

本集團在區內建立了完善的業務生態圈，貫穿居住、商務、消費及生活等多個環節，貢獻規模及協同效應日益提升，成為新世界品牌獨樹一幟的堅固磐石。

本集團以核心業務及策略性佈局，通過豐碩的可售資源及提升中的經常性租賃收入，推動業績表現，與股東分享成果。與此同時，我們亦積極關顧社會的需要，善用資源，創造共享價值。

植根香港、建設大中華是本集團自成立以來的使命，儘管當前經濟吹起逆風，我們會勇於承擔企業責任，透過不同的方式，回饋社會、關愛員工、助人達己，與社會同舟共濟，攜手共渡時艱。

主席

鄭家純博士

香港，2020年2月28日

業績回顧

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

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

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

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

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

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

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

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

分部表現 — 按照目前更新的分部業績分類

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

* 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，並不包括投資物業公平值變動。

** 策略性業務包括百貨、環境、物流、設施管理、交通及其他業務等。

香港物業發展

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

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

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

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

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

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

預計香港物業發展竣工時間

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

香港物業投資及其他

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

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

由100個來自本地及國際的創意力量聯手打造的文化零售新地標、位於Victoria Dockside的K11 MUSEA人文購物藝術館，於2019年8月底正式開幕，為全球千禧世代打造嶄新的博物館零售體驗。現時項目出租率超過90%，每月平均客流量達160萬人次。至於甲級寫字樓K11 ATELIER，目前已租出接近80%。

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

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

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

香港土地儲備

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

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

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

於2019年12月31日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約900萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中用作物業發展的佔約420萬平方呎。與此同時，本集團持有合共約1,660萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

本集團正積極就8個分別位於元朗及粉嶺，總樓面面積約180萬平方呎之項目與當局就轉換土地用途進行磋商，其中約50萬平方呎總樓面面積已進入最後階段。

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

土地儲備區域分佈	物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎)	投資物業及其他 應佔總樓面面積 (千平方呎)	總計 應佔總樓面面積 (千平方呎)
香港島	165.3	—	165.3
九龍	1,842.5	1,099.0	2,941.5
新界	2,207.4	3,767.4	5,974.8
總計	4,215.2	4,866.4	9,081.6

農地儲備區域分佈	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
元朗區	12,410.4	11,411.6
北區	2,500.1	2,195.4
沙田區及大埔區	1,944.3	1,890.4
西貢區	1,307.2	1,116.5
屯門區	19.2	19.2
總計	18,181.2	16,633.1

中國內地物業發展

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

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

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

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

於2019年9月，本集團簽訂協議，按協議的條款及條件以人民幣2,185百萬元，出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益，該公司持有的資產為長沙新城新世界項目。有關出售可令本集團以公平市值變現現金資源及釋放資產價值，並進一步體現了本集團處理非核心資產的策略。

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

地區	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)	131.1	5,990	5.8	170
中部地區	16.6	240	4.8	2,200*
東部地區	9.2	440	—	—
北部地區	16.4	340	2.0	30
東北部地區	84.1	1,660	39.6	520
總計	257.4	8,670	52.2	2,920

* 包括出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益。

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

2020財政年度上半年中國內地項目竣工 — 物業發展(總面積/平方米)

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

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

項目	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
瀋陽新世界花園2E	—	40,878
總計	—	40,878

2020財政年度下半年中國內地預計項目竣工 — 物業發展(總面積/平方米)

項目	住宅	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣佛新世界莊園CF-30· 27B·31·35	99,288	—	—	99,288	100,002
寧波新世界廣場7-10·11· 12號地塊	137,652	43,760	69,386	250,798	412,700
北京新景商務樓	—	9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽新世界中心SA3	75,354	—	—	75,354	75,354
鞍山新世界花園一期B2·二期B1	68,982	8,611	—	77,593	94,920
總計	381,276	61,434	81,617	524,327	708,343

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

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

中國內地物業投資及其他

受到中美貿易摩擦及人民幣匯率波動影響，2019年中國全國社會消費品零售總額增長速度較去年有所減慢，惟在減稅降費、調整商品進口關稅及優化消費環境等政策推行下，2019年年底消費零售總額增速回升至8%，全年名義增長8%，消費升級和文化及娛樂體驗主導零售市場。

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

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

中國內地土地儲備

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

於2019年9月，本集團以人民幣34億元成功奪得廣州增城區永寧街塔崗村地塊。項目為二類居住用地，總樓面面積超過320,000平方米。

為了優化大灣區以外重點城市的項目佈局，於2019年7月，本集團以人民幣40.1億元增持位於寧波新世界商住綜合體項目餘下的51%權益。同期，本集團以人民幣約97.9億元通過公開掛牌出讓投得杭州上城區望江新城商住綜合地塊，總樓面面積約454,000平方米，將加強本集團於長三角重點城市的策略性佈局。

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

截至2019年12月31日，本集團已成功成為深圳南山區西麗項目、廣州荔灣區山村項目、廣州海珠區南箕村項目及廣州增城區塔崗村項目等多個舊村改造項目等唯一的意向合作企業，上述項目預計在2022年開始陸續加入至本集團的土地儲備中，體現了本集團以較公開招標位置更優越及成本更合理的土地策略，大大增加長遠發展資源。此外，位於深圳羅湖區文錦渡口岸經濟帶的合作改造項目亦正積極進行中。

於2019年12月31日，本集團在中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約670萬平方米可作即時發展，其中約280萬平方米為住宅用途。其中，核心物業發展項目主要分佈於廣州、佛山、深圳、武漢、寧波、杭州、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約590萬平方米，50%位於大灣區，住宅約佔190萬平方米。

地區	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
南部地區(即大灣區)	2,916.4	1,907.6
中部地區	736.6	288.3
東部地區	941.3	288.3
北部地區	610.2	254.5
東北部地區	1,468.4	772.2
總計	6,672.9	3,510.9
其中，核心項目	5,850.5	2,837.2

新創建的四大核心業務

新創建的核心理業務，包括道路、航空、建築及保險業務，於回顧期內表現穩健。

道路

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

新創建旗下四條主要高速公路，即杭州繞城公路、唐津高速公路(天津北段)、廣州市北環高速公路及京珠高速公路(廣珠段)，為道路分部提供逾80%的貢獻。同時，位於大灣區的七條高速公路，交通流量繼續錄得高達19%的按年同期增長。

航空

自出售北京首都國際機場剩餘股份後，航空分部主要透過新創建的全方位租賃服務平台Goshawk Aviation Limited (「Goshawk」)從事商務飛機租賃業務。

於回顧期內，新創建的商務飛機租賃業務持續快速增長。連同直接向兩間主要飛機製造商訂購的40架窄體客機的訂單(計劃於2023年至2025年付運)，其所擁有、管理及承諾購買的飛機數目，自2019年6月30日的223架增加至2019年12月31日的239架，合共市值約120億美元，而所擁有的飛機自2019年6月30日的154架增加至2019年12月31日的161架。

作為全球領先的商務飛機租賃商(按機隊價值計算)，新創建擁有業界其中一隊機齡最年輕及平均剩餘租期最長的機隊，所擁有的161架飛機平均機齡為4.0年，平均剩餘租期為6.8年。於回顧期末，Goshawk維持多元化策略，客戶涵蓋了35個國家的62家航空公司。

建築

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

保險

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

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

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

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

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

酒店營運

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

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

市場預期香港及中國內地酒店的營運表現，將於短期內繼續受到疫情影響，於2020年出現進一步下調。

於2019年12月31日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有17間酒店物業，提供超過7,400間客房。

展望

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

執行副主席兼總經理

鄭志剛博士

香港，2020年2月28日

簡明綜合收益表 — 未經審核

截至2019年12月31日止六個月

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入	5	32,464.4	49,267.1
銷售成本		(20,199.7)	(33,993.4)
毛利		12,264.7	15,273.7
其他收入		95.7	70.1
其他收益／(虧損)·淨值		1,472.6	(115.8)
銷售及推廣費用		(1,022.3)	(1,339.9)
百貨營運費用		(695.3)	(1,028.9)
行政及其他營運費用		(3,309.6)	(2,980.7)
金融資產的重疊法調整	2(xiii)	(137.8)	—
投資物業公平值變動		(2,269.2)	6,341.7
營業溢利	6	6,398.8	16,220.2
財務收入		1,345.7	854.4
財務費用		(2,229.8)	(1,136.6)
		5,514.7	15,938.0
應佔業績			
合營企業		910.5	945.8
聯營公司		333.0	708.4
除稅前溢利		6,758.2	17,592.2
稅項	7	(3,662.8)	(4,084.3)
本期溢利		3,095.4	13,507.9
應佔：			
本公司股東		1,017.3	11,284.4
永續資本證券持有人		800.8	271.1
非控權股東權益		1,277.3	1,952.4
		3,095.4	13,507.9
每股盈利	8		
基本		0.10 港元	1.11 港元
攤薄		0.10 港元	1.10 港元

簡明綜合全面收益表 — 未經審核

截至2019年12月31日止六個月

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本期溢利		3,095.4	13,507.9
其他全面收益			
將不會重列往損益之項目			
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益投資公平 值變動		(281.0)	(156.2)
由物業、機器及設備及土地使用權重列為投資物業之物業 重估		—	5.7
— 其中重估產生之遞延稅項		—	(1.4)
重新計量離職後福利責任		(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		(422.7)	—
出售附屬公司時撥回儲備		0.7	0.6
出售／出售部份聯營公司權益時撥回儲備		(14.5)	(14.1)
註銷附屬公司時撥回儲備		(0.1)	(11.3)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益		(747.0)	(959.0)
現金流量對沖		43.8	(222.0)
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	2(xiii)	137.8	—
換算差額		(2,236.6)	(3,823.2)
本期其他全面收益		(3,523.2)	(5,180.9)
本期全面收益總額		(427.8)	8,327.0
應佔：			
本公司股東		(1,866.5)	6,598.1
永續資本證券持有人		800.8	271.1
非控權股東權益		637.9	1,457.8
		(427.8)	8,327.0

簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

於2019年12月31日

	附註	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		168,104.2	173,326.7
物業、機器及設備		29,957.2	31,024.1
使用權資產		8,534.4	—
土地使用權		—	1,213.9
無形特許經營權	10	14,337.9	9,973.0
無形資產	11	9,284.8	3,464.5
收購業務價值	12	5,770.4	—
遞延獲取保單成本	13	260.2	—
合營企業權益		45,241.7	50,865.5
聯營公司權益		25,255.0	25,331.9
按公平值透過損益列賬金融資產		11,387.5	8,420.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		37,319.7	5,038.8
衍生金融工具		1,212.2	130.8
持作發展物業		32,676.2	28,922.3
遞延稅項資產		1,509.0	763.5
其他非流動資產		19,962.2	14,644.3
		410,812.6	353,120.2
流動資產			
發展中物業		46,035.8	34,145.5
待售物業		19,258.3	23,130.0
存貨		732.5	805.7
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	14	31,555.1	25,722.0
與投資相連合約相關的投資		9,495.2	—
按公平值透過損益列賬金融資產		1,794.1	818.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		1,571.0	—
衍生金融工具		15.8	6.5
有限制銀行存款		86.8	2.5
現金及銀行存款		63,542.8	63,729.1
		174,087.4	148,359.8
非流動資產列為待售資產	15	8,620.8	1,804.9
		182,708.2	150,164.7
總資產		593,520.8	503,284.9

	附註	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
權益			
股本	16	77,939.6	77,875.3
儲備		138,334.3	145,989.2
股東權益		216,273.9	223,864.5
永續資本證券		30,447.1	21,505.5
非控權股東權益		30,488.9	29,994.5
總權益		277,209.9	275,364.5
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債	17	141,163.7	114,558.6
租賃負債		5,685.4	—
保險及投資合約負債		13,424.7	—
與投資相連合約相關的負債		161.6	—
遞延稅項負債		12,779.0	10,371.1
衍生金融工具		457.0	542.4
其他非流動負債		824.0	1,191.7
		174,495.4	126,663.8
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	18	56,764.4	48,753.0
長期借貸及其他計息負債之即期部份	17	26,549.4	25,921.2
短期借貸	17	18,382.5	15,854.8
租賃負債		1,108.1	—
保險及投資合約負債		19,291.0	—
與投資相連合約相關的負債		9,495.2	—
衍生金融工具		38.6	78.3
即期應付稅項		9,245.6	10,640.9
		140,874.8	101,248.2
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	15	940.7	8.4
		141,815.5	101,256.6
總負債		316,310.9	227,920.4
總權益及負債		593,520.8	503,284.9

簡明綜合權益變動表 — 未經審核

截至2019年12月31日止六個月

	股本	盈餘保留	其他儲備	股東權益	永續資本證券	非控股股東 權益	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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 的調整(附註2)	—	(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
本期溢利	—	1,017.3	—	1,017.3	800.8	1,277.3	3,095.4
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投資							
公平值變動	—	—	(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	—	—	(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)
本期其他全面收益	—	(2.2)	(2,881.6)	(2,883.8)	—	(639.4)	(3,523.2)
本期全面收益總額	—	1,015.1	(2,881.6)	(1,866.5)	800.8	637.9	(427.8)
與權益持有者的交易							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	—	(3,785.2)	—	(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	—	—	—	—
回購股份	—	(41.3)	—	(41.3)	—	—	(41.3)
	64.3	(3,887.9)	(4.7)	(3,828.3)	8,140.8	85.1	4,397.6
附屬公司權益變動							
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)
與權益持有者的交易總額	64.3	(3,887.9)	(269.1)	(4,092.7)	8,140.8	135.3	4,183.4
於2019年12月31日	77,939.6	132,225.8	6,108.5	216,273.9	30,447.1	30,488.9	277,209.9

	股本	盈餘保留	其他儲備	股東權益	永續資本證券	非控股股東 權益	總額
截至2018年12月31日止六個月	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2018年6月30日	77,525.9	123,585.9	15,138.1	216,249.9	9,451.8	29,480.2	255,181.9
採納香港財務報告準則第9號的調整，已扣除稅項	—	678.7	(545.6)	133.1	—	120.6	253.7
於2018年7月1日經重述結餘	77,525.9	124,264.6	14,592.5	216,383.0	9,451.8	29,600.8	255,435.6
本期溢利	—	11,284.4	—	11,284.4	271.1	1,952.4	13,507.9
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投資							
公平值變動	—	—	(142.8)	(142.8)	—	(13.4)	(156.2)
出售附屬公司時撥回儲備	—	—	0.5	0.5	—	0.1	0.6
出售一家聯營公司部份權益時撥回儲備	—	—	(8.6)	(8.6)	—	(5.5)	(14.1)
註銷附屬公司時撥回儲備	—	—	(8.5)	(8.5)	—	(2.8)	(11.3)
由物業、機器及設備及土地使用權重列為投資物業之物業							
重估，已扣除稅項	—	—	3.2	3.2	—	1.1	4.3
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	1.5	(647.1)	(645.6)	—	(313.4)	(959.0)
現金流量對沖	—	—	(135.4)	(135.4)	—	(86.6)	(222.0)
換算差額	—	—	(3,749.1)	(3,749.1)	—	(74.1)	(3,823.2)
本期其他全面收益	—	1.5	(4,687.8)	(4,686.3)	—	(494.6)	(5,180.9)
本期全面收益總額	—	11,285.9	(4,687.8)	6,598.1	271.1	1,457.8	8,327.0
與權益持有者的交易							
權益持有者注資/(向其作出分派)							
股息	—	(3,468.2)	—	(3,468.2)	—	(1,028.4)	(4,496.6)
償還資本予一名非控股股東	—	—	—	—	—	(4.0)	(4.0)
行使購股權時發行新股	102.9	—	—	102.9	—	—	102.9
僱員股份報酬	—	—	33.3	33.3	—	—	33.3
購股權失效	—	57.5	(57.5)	—	—	—	—
回購股份	—	(250.4)	—	(250.4)	—	—	(250.4)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(271.1)	—	(271.1)
儲備轉撥	—	(6.3)	6.3	—	—	—	—
	102.9	(3,667.4)	(17.9)	(3,582.4)	(271.1)	(1,032.4)	(4,885.9)
附屬公司權益變動							
收購附屬公司	—	—	—	—	—	0.5	0.5
增購附屬公司權益	—	39.1	—	39.1	—	(39.1)	—
被視為出售附屬公司權益	—	6.6	—	6.6	—	80.5	87.1
	—	45.7	—	45.7	—	41.9	87.6
與權益持有者的交易總額	102.9	(3,621.7)	(17.9)	(3,536.7)	(271.1)	(990.5)	(4,798.3)
於2018年12月31日	77,628.8	131,928.8	9,886.8	219,444.4	9,451.8	30,068.1	258,964.3

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

截至2019年12月31日止六個月

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
經營活動所用現金淨額	(8,953.1)	(5,598.1)
投資活動之現金流量		
添置投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	(8,753.4)	(4,757.1)
於合營企業投資及墊款減少／(增加)	558.6	(3,697.7)
於聯營公司投資及墊款增加	(201.3)	(670.3)
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	(1,421.2)	(1,543.9)
於三個月後到期的短期銀行存款減少／(增加)	385.4	(575.6)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	(10,350.4)	—
其他	4,877.4	3,037.7
投資活動所用現金淨額	(14,904.9)	(8,206.9)
融資活動之現金流量		
借貸增加淨額	24,611.7	8,103.6
向本公司股東支付股息	(3,785.2)	(3,468.2)
向非控股股東支付股息	(470.5)	(1,028.4)
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本	8,735.3	—
回購股份	(41.3)	(250.4)
分派至永續資本證券持有人	(676.5)	(271.1)
已付利息	(3,392.9)	(2,788.4)
其他	14.6	2,803.3
融資活動所得現金淨額	24,995.2	3,100.4
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	1,137.2	(10,704.6)
期初之現金及現金等值項目	62,389.6	62,597.3
換算差額	(607.4)	(1,420.7)
期末之現金及現金等值項目	62,919.4	50,472.0
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行存款	63,542.8	51,838.7
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	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	324.0	54.2
銀行存款 — 無限制及多於三個月後到期	(1,008.0)	(1,420.9)
	62,919.4	50,472.0

簡明賬目附註

1 編製基準及會計政策

截至2019年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務報表」)已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」,以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16編製。中期財務報表應與2019年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

除以下附註1(a)、1(b)及2描述外,編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至2019年6月30日止年度的年報所載列者貫徹一致。

(a) 採納新訂準則、準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關,並須於截至2020年6月30日止財政年度應用的新訂準則、準則的修訂及詮釋:

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償作用的提前還款特性
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則的修訂	2015-2017年週期對香港財務報告準則的年度改進

除附註1(b)及2所披露的採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則16」)及香港會計準則第28號的修訂「於聯營公司及合營企業之長期權益」(「香港會計準則28的修訂」)的影響外,採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 採納香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂

香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團以追溯調整法自2019年7月1日起採納香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂。根據該等準則的過渡豁免所允許,截至2019年6月30日止年度之比較資料不用重新編列。應用新訂準則及現有準則的修訂的影響於下列附註2中予以披露。

1 編製基準及會計政策(續)

(c) 尚未生效的新訂準則及準則的修訂

下列新訂準則及準則的修訂須於2020年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號的修訂	對沖會計
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂	重大定義的修訂
財務報告概念框架2018	經修訂財務報告概念框架

香港財務報告準則第17號「保險合約」(「香港財務報告準則17」)

香港財務報告準則17將取代現行的香港財務報告準則第4號「保險合約」。香港財務報告準則17包含與保險合約計量及溢利確認的現行會計處理的若干基本區別。一般模式乃基於具備風險調整及遞延處理未賺取溢利的貼現現金流量模式。另一項方法適用於與相關項目的回報掛鉤且符合若干規定的保險合約。此外，香港財務報告準則17規定全面收益表須載列更多細節的資料，採用新的呈報格式，並擴大披露範圍。本集團尚未對新準則進行詳細評估。該準則於2021年1月1日或之後開始的財政期間生效。

本集團已開始評估其他新訂準則及準則的修訂的影響，其中若干新訂準則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 會計政策的變動／採納

根據上述附註1(b)的解釋，本集團自2019年7月1日採納了香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。受過渡豁免所允許，過往期間之比較資料不用重新編列。

採納香港財務報告準則16之影響

採納香港財務報告準則16，以分租租賃採取修正式的追溯方式。本集團為以往根據香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則17」)的原則歸類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租金款項按2019年7月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。

於初次確認使用權資產之計量是以：

- 於2019年7月1日選擇使用相同增量借款利率將過往租約自其生效日期開始按香港財務報告準則16賬面金額入賬；或
- 於2019年7月1日前已調整預付或應付租賃款項的租賃負債相等金額入賬。

2 會計政策的變動／採納(續)

採納香港財務報告準則16之影響(續)

由於採納香港財務報告準則16，於2019年6月30日確認的融資租賃承擔及已確認的經營租賃承擔，經折現及影響可變付款的指數或利率變動，短期租賃及低值資產租賃及作為服務協議重新評估的延期及終止選擇權及合約的評估合共為租賃負債6,452.6百萬港元，並於2019年7月1日確認。租賃負債之即期部份及長期部份分別為988.5百萬港元及5,464.1百萬港元。於2019年7月1日，承租人應用於租賃負債的加權平均增量借款年利率為香港租約的3.79%及中國內地租約的5.06%。

在初次應用香港財務報告準則16時，本集團已採用該準則允許的以下實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率；
- 對於2019年7月1日餘下租賃期少於12個月的經營租賃列為短期租賃；
- 於初次應用日扣除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合同包含續約選擇權，以事後分析結果釐定租賃期限。

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

採納香港會計準則28的修訂之影響

該等修訂釐清對聯營公司或合營企業的長期權益的會計處理，實質上是對聯營公司或合營企業的淨投資的一部份，但不適用權益會計。在應用香港會計準則28的虧損分配和減值要求之前，本集團需要根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則9」)入賬。

採納香港會計準則28的修訂，本集團於2019年7月1日對合營企業之非流動應收賬已確認874.8百萬港元的減值。減值是以12個月預期損耗或終身預期損耗計量，其取決於相對初次確認該等非流動應收賬之信貸風險有否大幅上升。

2 會計政策的變動／採納(續)

本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂而受到的影響如下：

	於2019 年6月30日 百萬港元	採納香港財務 報告準則16 的影響 百萬港元	採納香港會計 準則28的修訂 的影響 百萬港元	於2019 年7月1日 百萬港元
簡明綜合財務狀況表(摘錄)				
非流動資產				
物業、機器及設備	31,024.1	(1,862.4)	—	29,161.7
使用權資產	—	7,813.1	—	7,813.1
土地使用權	1,213.9	(1,213.9)	—	—
合營企業權益	50,865.5	(10.8)	(874.8)	49,979.9
聯營公司權益	25,331.9	(0.7)	—	25,331.2
遞延稅項資產	763.5	34.3	—	797.8
其他非流動資產	14,644.3	59.1	—	14,703.4
流動資產				
應收賬、預付款、應收保費及合約 資產	25,722.0	116.6	—	25,838.6
權益				
儲備				
— 盈餘保留	136,730.0	(756.6)	(874.8)	135,098.6
非控權股東權益	29,994.5	(278.8)	—	29,715.7
非流動負債				
租賃負債	—	5,464.1	—	5,464.1
遞延稅項負債	10,371.1	13.9	—	10,385.0
其他非流動負債	1,191.7	(439.1)	—	752.6
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	48,753.0	(56.7)	—	48,696.3
租賃負債	—	988.5	—	988.5

2 會計政策的變動／採納(續)

收購保險業務而採納的會計政策

本集團已於2019年11月1日完成收購富通保險有限公司(「富通保險」)的全部股權，導致編製中期財務報表時採納以下會計政策。

(i) 產品分類

本集團保險業務簽發轉移保險風險或財務風險或上述兩種風險的合約。

保險合約乃於合約生效日本集團承擔保單持有人轉移的重大保險風險的合約，提供身故、意外及疾病賠償。作為一般指引，本集團透過比較已付賠償與並無發生投保事件時須支付的賠償，藉以釐定是否存在重大保險風險。本集團亦承擔保險合約的財務風險。財務風險是指特定利率、證券價格、商品價格、匯率、價格或利率指數、信貸評級或信貸指數或其他變數以致未來可能出現變動的風險。

投資合約指本集團承擔財務風險但並無轉移重大保險風險的合約。

合約一旦被分類為保險合約，除非所有權利及責任被消除或屆滿，否則於其剩餘年內將一直被視為保險合約(即使保險風險於本期間已大幅減少)。然而，倘保險風險變得重大，投資合約在生效日後可重新分類為保險合約。

(ii) 保險合約負債

保險合約負債乃指本集團的委任精算師採用平準式淨保費方法釐定的未來保單負債淨額。

設有固定保費的人壽保險合約是按預期精算評估法計提撥備，此方法所使用的假設須視乎當時情況而定。有關負債為根據進行估值時，以適當的有關死亡率、失效率、開支及投資收入估值假設計算的賠償付款的預期貼現值減去滿足賠償金額所需的理論保費預期貼現值。各報告日期的負債變動於年內損益內確認為開支。年度續保合約的負債為於報告期末所承擔的未屆滿風險負債。負債於合約屆滿、被解除或註銷時終止確認。

(iii) 投資合約負債

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

存入及提取款項會直接於綜合財務狀況表內計入為一項負債調整。

收取的費用及投資收入在獲得時於年內損益內確認。

負債於合約屆滿、被解除或註銷時終止確認。就可由保單持有人註銷的合約而言，其公平值不可少於退保價值。

2 會計政策的變動／採納（續）

收購保險業務而採納的會計政策（續）

(iv) 再保險

本集團在日常業務過程中轉移其保險合約的保險風險。再保險資產指應收再保險公司的結餘。可收回款項按與保險合約負債相同的估計方式根據再保險合約進行估算，並與相關索償同期入賬。

減值評估於每個報告日期進行，或於報告年度出現減值跡象時進行更頻繁的評估。當有客觀證據顯示本集團可能無法根據合約條款收回未清償款項，及當本集團對於將從再保險公司收取的款項的影響能作出可靠估計時，即產生減值。減值虧損會計入年內損益中。

本集團對保單持有人所負責任並不會因再保險安排而解除。

(v) 收購業務價值

就長期保險及投資合約的組合而言，收購業務價值是指一項無形資產，其反映收購一間保險公司時所獲得有效合約的估計公平值，並代表將收購價的部份分配至於收購日所獲取有效業務的未來現金流量的權利的價值。收購業務價值基於每個業務分部對未來保單和合約費用、保費、死亡率和發病率、獨立賬戶業績、退保、經營開支、投資回報和其他因素的精算確定預測。收購業務價值以有系統基準在已收購組合的預計合約年期內攤銷。攤銷率反映了已收購有效業務價值的特點。收購業務價值的賬面值每年進行減值評估，任何減少均計入綜合收益表內。

(vi) 遞延獲取保單成本

當新保單未來有充足溢利以支持遞延獲取保單成本的攤銷時，與訂立新保單有關的直接獲取保單成本及一部份間接成本會被作出遞延。遞延獲取保單成本包括新保單的首年佣金及訂立其他有關成本。所有其他獲取保單成本及所有續保成本於產生時列作開支。本集團已採納新保單的遞延獲取保單成本按預期未來保費或費用及實際持續時間攤銷的方法。

(vii) 負債充足性測試

負債充足性測試在每個報告日期根據保險合約按現時對未來現金流量的估計進行，以核實保險合約負債（扣除遞延獲取保單成本及收購業務價值後）是否充足。倘若計入未來保費、投資收入、給付及開支以及嵌入式選項和保證所產生的現金流量後，負債金額不足以應付未來承擔，則予以調整。倘若測試顯示賬面值不足，則所有不足數額將即時計入年內損益中。

(viii) 保費

傳統保單及團體保單的保費於到期時確認為收入，而就萬用壽險及與投資相連合約相關的保費則於收取有關保費時列賬。

轉移承保風險的再保險合約的保費於產生時列作開支。

分出再保險的收回款項與相關索償同期入賬。

2 會計政策的變動／採納(續)

收購保險業務而採納的會計政策(續)

(ix) 費用及佣金收入

保險及投資合約保單持有者須繳納保單管理服務及投資管理服務費用。保單管理費用於提供服務的期間內確認為收益。與資產管理服務有關的投資管理費用於提供服務的期間內確認。

(x) 給付及保險索償

身故賠償及退保乃於接獲通知時入賬。到期及年金付款於到期應付時入賬。錄得的給付其後計入負債內。

(xi) 佣金

就首個保單年度支付予代理的佣金及紅利被列為遞延獲取保單成本的組成部份。

轉移承保風險的再保險保單所收取的佣金與再保險保費同時入賬，並列作收入。

(xii) 應收保費

應收保費指到期支付的保費。本集團一般准許保單持有者於到期日起計一個月的寬限期內作出付款。寬限期可由管理層酌情進一步延長一個月。倘若若拖欠保費於寬限期到期前支付，則保單繼續生效。

應收保費使用實際利率法按攤銷成本並扣除減值撥備列賬。

(xiii) 根據香港財務報告準則第4號(修訂)採用重疊法

本集團選擇根據香港財務報告準則第4號(修訂)[與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具]，允許本集團可以將符合條件的金融資產的公平值收益或虧損從綜合收益表中重新分類為其他全面收益，符合條件的金融資產為以往根據香港會計準則第39號時分類為可供出售金融資產，惟現根據香港財務報告準則9時分類為按公平值計入損益的金融資產。

3 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2019財政年度的年度財務報表一併閱讀。

除下文所披露有關富通保險的多種風險因素外，風險管理政策自上一個年結日以來並無任何重大變動。

(i) 保險業務的信貸風險

保險業務的應收保費方面，因保單持有者並無支付保費或供款而引致的保單持有人結餘信貸風險僅存在於保單文件或信託契據所訂明的寬限期內，惟一旦該寬限期屆滿，則須支付有關保費或保單將被終止或根據保單規定更改以減低保障金額或縮減保障年期。

(ii) 保險業務的流動資金風險

本集團保險業務面臨的主要流動資金風險為就保險及投資合約的索償及債券到期對其可動用現金資源的每日需求。

本集團保險業務乃透過其流動資金風險政策管理流動資金，當中包括釐定構成流動資金風險的因素及應付緊急資金需求的最低比例資金；制訂應急融資計劃；規定資金來源及可能引發實施該計劃的事件；規定資金來源的集中度；向授權監控方匯報流動資金風險及違規行為；監督遵守流動資金風險政策以及就相關性及不斷變化的情況檢討流動資金風險政策。

下表呈列根據本集團的最佳估算假設預測的估計金額（按貼現基準）以及保險及投資合約項下債務所產生的現金流量時間。本集團保險業務須滿足其現金資源的日常需求，特別為其保險及投資合約產生的索償及提早退保的退保金額，因此存在未有足夠現金於負債到期時以合理成本償付的風險。本集團保險業務透過監控及制定為償付該等負債的適當現金狀況水平管理該風險。

於2019年12月31日：

百萬港元	於一年內	一年以上 但五年內	五年以上	總計
保險合約負債	4,718.5	1,275.5	26,716.3	32,710.3
投資合約負債	—	—	5.4	5.4
	4,718.5	1,275.5	26,721.7	32,715.7

3 財務風險管理及公平值估算(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 保險業務的流動性風險(續)

完成收購保險業務後，財務風險亦從利率、貨幣和權益性產品投資的未平倉量狀況而產生，並受一般及特別的市場轉變影響。由於本集團的投資及負債性質而言，本集團的保險業務面臨的主要風險為利率風險及期限風險。本集團的保險業務根據資產負債管理框架管理該等持倉量，有關框架的制訂是為達致長期投資回報高於保險及投資合約需承擔的支出。資產負債管理的主要技巧，是根據保單持有者可得的給付種類計算保險及投資合約債務，然後配以相應的資產。

資產負債管理亦構成保險風險管理政策的一部份，以確保於各期間擁有充足現金流量用於滿足保險及投資合約產生的負債。

(b) 本集團的保險業務的監管框架

本集團的保險業務的營運須受香港監管規定所規限。本集團的保險業務須維持適當的償付能力，以應付因經濟動盪及／或自然災害引起的不可預見的負債。

(c) 本集團的保險業務的資本管理框架

本集團的保險業務設有內部風險管理框架識別本集團保險業務其面臨的風險。內部框架估計定出將無償債能力風險減輕而所需資金數額。

本集團的保險業務一直維持償付能力狀況高於保險業監管局所規定的150%償付準備金，以確保足夠的盈餘狀況。本集團保險業務設定進一步目標，以維持良好的信貸評級及穩健的資本比率支持其業務。

本集團的保險業務定期評估報告的資本水平與所需的資本水平之間是否有任何不足，以此來管理資本需求。當前資本水平乃根據經濟狀況及本集團保險業務活動的風險特徵發生變化時作出調整。

本集團的保險業務於期間全面遵守保險業監管局施加的資本規定。

3 財務風險管理及公平值估算(續)

(d) 保險風險

本集團的保險業務為承保保單持有者的死亡、疾病、殘疾、危疾、意外及相關風險。本集團的保險業務就承保的每一風險自行承擔最高150,000美元，而超出這個金額的部份則透過溢額再保險契約、共同保險契約、臨時再保險、巨災再保險契約及比率再保險安排向國際知名的再保險公司投保。因此，可以準確預測任何一個年度的應付索償總額。於過去五年間，每年的實際索償平均皆較預期為低。作為質量監控的措施之一，本集團的保險業務定期邀請再保險公司對其承保及索償程序進行審核，以確保本集團的保險業務可達致業內最高標準。

於2019年12月31日

百萬港元	保險合約 負債總額	再保險公司 應佔保險 合約負債	保險合約負債、 扣除再保險 公司應佔份額
產品種類			
終身	27,062.7	(55.7)	27,007.0
定期	95.5	(0.3)	95.2
危疾	1,799.9	(0.1)	1,799.8
醫療	234.0	—	234.0
殘疾	12.0	—	12.0
意外	21.7	(0.1)	21.6
小計	29,225.8	(56.2)	29,169.6
共同保險負債	246.0	—	246.0
	29,471.8	(56.2)	29,415.6

本集團提供的保險合約負債主要為一般終身人壽保險，有關保險須繳付一定年期或終身保費，並於身故後獲付固定賠償，而退保給付會隨著保單年期增加。

部份計劃提供保證定期給付。大部份終生壽險產品可收取年度紅利，部份產品可於保單終止時收取契約終止紅利。

釐定大部份產品未來負債所採用的關鍵假設包括死亡率、利率、失效率、開支、投資回報及貼現率。

負債按平準式淨保費方法計算，並調整以避免保費短欠。

就投資相連基金而言，負債為基金賬戶價值。

就僅包含純粹風險保障的保險(例如意外險、危疾、醫療保險及傷殘保險)而言，有關負債為未到期保險費總額。

3 財務風險管理及公平值估算(續)

(e) 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。

下表呈列本集團於2019年12月31日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：

	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	28,300.9	8,639.6	1,950.2	38,890.7
按公平值透過損益列賬金融資產	3,615.1	1,903.7	7,662.8	13,181.6
與投資相連合約相關的投資	9,495.2	—	—	9,495.2
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	1,195.1	32.9	1,228.0
	41,411.2	11,738.4	9,645.9	62,795.5
投資合約負債	—	(5.4)	—	(5.4)
與投資相連合約相關的負債	—	(9,656.8)	—	(9,656.8)
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(491.2)	(4.4)	(495.6)
	—	(10,153.4)	(4.4)	(10,157.8)

3 財務風險管理及公平值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

(ii) (續)

下表呈列本集團於2019年6月30日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及衍生金融工具：

	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	2,766.3	321.6	1,950.9	5,038.8
按公平值透過損益列賬金融資產	1,002.7	1,576.2	6,660.5	9,239.4
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	124.8	12.5	137.3
	3,769.0	2,022.6	8,623.9	14,415.5
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(613.4)	(7.3)	(620.7)

公平值等級分類中金融資產第1等級及第2等級之間並沒有重大轉移。

下表呈列截至2019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2019年7月1日	1,950.9	6,660.5	12.5	(7.3)
收購附屬公司	—	471.2	—	—
添置	—	905.0	—	—
在簡明綜合全面收益表/收益表確認的(虧損)/ 收益淨額	(0.7)	2.5	20.4	2.9
出售	—	(376.4)	—	—
於2019年12月31日	1,950.2	7,662.8	32.9	(4.4)

4 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗和其他因素為基礎，包括預測日後在若干情況下相信會合理地發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設。從定義上說，所得之會計估算難免偏離有關實際結果。

在編製此等中期財務報表時，除管理層應用本集團會計政策時作出的關鍵會計估算及判斷，及2019年6月30日的年度財務報表所列出之不確定性的關鍵來源外，還應用下列判斷及估計：

對包含續租選擇權的租賃合同之租賃期的判斷

本集團運用判斷力以確定其作為承租人的租賃合同(其中包括續租選擇權的租賃)之租賃期。評估本集團是否合理地確定行使此類影響租賃期的選擇權，而嚴重影響了確認的租賃負債和使用權資產的金額。

本集團收購保險業務後新採用的關鍵會計估算及判斷

(i) 產品分類

當重大保險風險由合約持有者轉移至本集團時，該合約被分類為保險合約。有關本集團保險及投資合約分類的會計政策更多詳情披露於附註2(i)披露。

本集團對已出售的若干合約的已轉移保險風險水平作出判斷。一般來說，該等合約包含重大儲蓄成份。保險風險水平於考慮是否存在本集團須支付重大額外利益的商業實質情況後評估。該等利益為超出並無發生保險事故時的應付金額。該等額外金額包括索償責任及評估成本，但不包括因未來服務向合約持有者收取費用的虧損。

(ii) 人壽保險合約負債估計

根據人壽保險合約所作索償而產生的最終負債估計為本集團的保險業務最重要的會計估算之一。於估算本集團將就該等索償最終支付的負債時須考慮不明朗因素的來源。

估計保險合約負債的四個主要成份為身故賠償、失效率、開支及投資回報。對本集團面臨風險的各年度的預期死亡人數進行估計。本集團根據該等反映歷史死亡率經驗的標準行業及國家死亡率表的估算，並於適當時作出調整以反映本集團面臨的特有風險。估算死亡人數用以釐定將予支付可能未來賠償的價值，該等賠償將計入確保充足儲備的因素，而儲備根據當前及未來保費予以監督。失效率基於本集團的歷史經驗計算。開支基於本集團的續保賠償成本結構及續保開支水平計算。投資回報基於本集團的投資策略並考慮支持保險合約的資產之預期回報計算。

未來身故、失效率、開支及投資回報估算於合約簽訂時釐定，並用於計算合約期內的負債。於各報告日期，該等估計就負債的充分性及其餘額進行重新估計，其變動將反映於負債調整。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

本集團收購保險業務後新採用的關鍵會計估算及判斷(續)

(iii) 遞延獲取保單成本

本集團採納新保單的遞延獲取保單成本按預期未來保費或費用(根據本集團的最佳估算假設進行預測)及實際持續時間攤銷的方法。有關預計未來保費或費用的假設乃於開出保單日期作出,並於合約期內貫徹應用。於適當估算未來保費或費用時將使用判斷。

5 收入及分部資料

本期內確認之收入如下:

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

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

5 收入及分部資料(續)

於2020年6月30日止財政年度內，完成收購富通保險(於附註21詳細披露)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、航空、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、交通、環境、物流、百貨、媒體及科技及其他策略性業務)分部。過往呈報截至2018年12月31日止六個月之業務分類，並已重列相應分類資料以符合本期間之呈列。

執行委員會以各分部之營業溢利以評估經營分部的表現。分部營業溢利之計量不包括未分攤企業費用的影響。此外，財務收入、財務費用及稅項也沒有分攤予各分部。

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
保險合約總保費	1,931.5	—
減：分保至再保險公司的保費	(44.2)	—
扣除再保險後的保費	1,887.3	—
保險及投資合約的費用收入	111.4	—
再保險佣金收入及回佣	(1.1)	—
代理協議項下的一般保險佣金	1.0	—
費用及佣金收入	111.3	—
	1,998.6	—

5 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	航空 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2019年12月31日止六個月									
總收入	11,986.6	2,305.8	1,430.8	—	11,170.3	1,998.6	838.7	5,932.5	35,663.3
內部分部	—	(117.3)	—	—	(2,983.9)	—	—	(97.7)	(3,198.9)
對外收入	11,986.6	2,188.5	1,430.8	—	8,186.4	1,998.6	838.7	5,834.8	32,464.4
來自客戶合約的收入：									
— 在某一時點確認	11,924.8	—	1,430.8	—	—	—	398.0	4,216.2	17,969.8
— 一段時間內確認	61.8	—	—	—	8,186.4	111.3	440.7	1,618.6	10,418.8
	11,986.6	—	1,430.8	—	8,186.4	111.3	838.7	5,834.8	28,388.6
來自其他來源的收入：									
— 租金收入	—	2,188.5	—	—	—	—	—	—	2,188.5
— 保險收入	—	—	—	—	—	1,887.3	—	—	1,887.3
	—	2,188.5	—	—	—	1,887.3	—	—	4,075.8
	11,986.6	2,188.5	1,430.8	—	8,186.4	1,998.6	838.7	5,834.8	32,464.4
分部業績	6,569.9	1,176.1	710.7	(2.3)	497.5	112.0	(346.1)	(603.7)	8,114.1
其他收益/(虧損)，淨值(附註b)	1,083.9	(63.1)	(34.8)	—	—	132.1	—	354.5	1,472.6
投資物業公平值變動	—	(2,269.2)	—	—	—	—	—	—	(2,269.2)
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	—	(137.8)	—	—	(137.8)
未分攤企業費用	—	—	—	—	—	—	—	—	(780.9)
營業溢利									6,398.8
財務收入									1,345.7
財務費用									(2,229.8)
									5,514.7
應佔業績									
— 合營企業	224.7	(49.1)	321.8	269.1	—	—	(79.1)	223.1	910.5
— 聯營公司	6.3	51.4	89.8	—	164.7	—	—	20.8	333.0
除稅前溢利									6,758.2
稅項									(3,662.8)
本期溢利									3,095.4
於2019年12月31日									
分部資產	128,143.9	179,278.3	15,149.2	6,303.0	8,594.7	55,088.8	18,211.7	36,392.7	447,162.3
合營企業權益	14,367.4	10,468.3	4,430.6	1,639.3	0.1	—	4,978.8	9,357.2	45,241.7
聯營公司權益	6,046.3	4,592.1	2,606.2	—	2,016.3	—	—	9,994.1	25,255.0
未分攤資產									75,861.8
總資產									593,520.8
分部負債	33,662.9	2,779.5	546.4	—	8,685.7	36,279.0	597.2	8,694.1	91,244.8
未分攤負債									225,066.1
總負債									316,310.9
截至2019年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	10,697.8	2,081.8	5,417.0	—	27.2	3,545.6	643.8	766.9	23,180.1
折舊及攤銷	51.9	13.1	476.8	—	49.2	90.8	263.1	970.9	1,915.8
耗蝕支出及撥備	0.7	—	—	—	—	—	—	27.0	27.7

5 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	航空 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2018年12月31日止六個月									
總收入	29,905.3	1,894.8	1,292.2	161.6	13,113.0	—	684.3	6,538.4	53,589.6
內部分部	—	(108.7)	—	—	(4,162.1)	—	—	(51.7)	(4,322.5)
對外收入	29,905.3	1,786.1	1,292.2	161.6	8,950.9	—	684.3	6,486.7	49,267.1
來自客戶合約的收入：									
— 在某一時點確認	29,806.4	—	1,292.2	161.6	—	—	252.7	4,999.0	36,511.9
— 一段時間內確認	98.9	—	—	—	8,950.9	—	431.6	1,487.7	10,969.1
	29,905.3	—	1,292.2	161.6	8,950.9	—	684.3	6,486.7	47,481.0
來自其他來源的收入：									
— 租金收入	—	1,786.1	—	—	—	—	—	—	1,786.1
— 保險收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	29,905.3	1,786.1	1,292.2	161.6	8,950.9	—	684.3	6,486.7	49,267.1
	29,905.3	1,786.1	1,292.2	161.6	8,950.9	—	684.3	6,486.7	49,267.1
分部業績	8,842.3	1,006.2	656.7	30.3	362.5	—	(59.4)	(91.3)	10,747.3
其他收益/(虧損)，淨值 (附註b)	274.9	3.0	24.3	(0.7)	0.1	—	—	(417.4)	(115.8)
投資物業公平值變動	—	6,308.0	—	—	—	—	—	33.7	6,341.7
未分攤企業費用	—	—	—	—	—	—	—	—	(753.0)
營業溢利									16,220.2
財務收入									854.4
財務費用									(1,136.6)
									15,938.0
應佔業績									
— 合營企業	42.3	112.2	348.5	188.3	1.7	—	(1.1)	253.9	945.8
— 聯營公司	0.5	101.8	91.9	—	238.2	—	—	276.0	708.4
除稅前溢利									17,592.2
稅項									(4,084.3)
本期溢利									13,507.9
於2019年6月30日									
分部資產	104,877.6	178,943.2	10,204.8	6,592.0	7,926.7	3,120.0	18,225.0	32,565.8	362,455.1
合營企業權益	18,456.5	10,465.0	4,829.4	1,612.9	0.1	—	5,200.9	10,300.7	50,865.5
聯營公司權益	6,200.5	4,581.6	2,573.1	—	2,029.0	—	—	9,947.7	25,331.9
未分攤資產	—	—	—	—	—	—	—	—	64,632.4
總資產									503,284.9
分部負債	29,567.2	2,411.4	475.1	—	8,877.8	—	438.4	8,183.2	49,953.1
未分攤負債	—	—	—	—	—	—	—	—	177,967.3
總負債									227,920.4
截至2018年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	13,442.2	3,381.6	28.2	—	7.0	—	1,030.6	537.4	18,427.0
折舊及攤銷	32.3	12.6	426.9	—	25.6	—	138.7	536.6	1,172.7
耗蝕支出及撥備	—	—	—	—	—	—	—	85.8	85.8

5 收入及分部資料(續)

	收入	非流動資產
	截至2019年 12月31日 止六個月 百萬港元	(附註a) 於2019年 12月31日 百萬港元
香港	18,898.4	161,170.0
中國內地	13,180.2	108,643.2
其他	385.8	1,735.2
	32,464.4	271,548.4
	截至2018年 12月31日 止六個月 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
香港	34,814.5	159,669.2
中國內地	13,821.5	89,955.5
其他	631.1	1,419.8
	49,267.1	251,044.5

附註：

- (a) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產、收購業務價值、遞延獲取保單成本及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款及長期預付款及按金外之非流動資產。
- (b) 截至2019年12月31日止六個月，於物業發展分部包括一次性因收購一家合營企業時重估其前期持有之資產所產生之公平值收益925.8百萬港元，而其他分部包括外幣兌換收益淨額70.7百萬港元(2018年：外幣兌換虧損淨額55.5百萬港元)。

6 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
因收購一家合營企業時重估其前期持有之資產所產生之公平值收益	925.8	—
與投資相連合約相關的投資有關的收益	435.3	—
與投資相連合約相關的支出	(430.9)	—
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益／(虧損)	71.0	(356.1)
衍生金融工具之公平值淨收益	326.3	—
應收貸款及其他應收賬撥備撥回	55.5	0.2
出售／清盤淨溢利／(虧損)		
按公平值透過損益列賬金融資產	66.3	103.5
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權	44.7	15.5
附屬公司	30.4	316.6
聯營公司	(94.8)	(54.2)
減值虧損		
貸款、訂金及其他應收款	(6.3)	(72.7)
無形資產	(21.1)	—
物業、機器及設備	(0.3)	(13.1)
出售存貨成本	(6,514.4)	(21,153.0)
提供服務成本	(10,070.5)	(11,876.0)
索償及給付(已扣除再保險)(附註a)	(1,500.5)	—
折舊及攤銷	(1,915.8)	(1,172.7)
遞延獲取保單成本之變動	(260.2)	—
外幣兌換收益／(虧損)淨額	70.7	(55.5)

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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
索償	152.7	—
再保險公司及共同保險公司應佔索償	(96.8)	—
索償(已扣除再保險公司及共同保險公司份額)	55.9	—
退保、年金及到期給付	266.9	—
再保險公司及共同保險公司份額	(13.2)	—
	253.7	—
保單持有者紅利及利息	69.1	—
保單持有者獎勵	28.9	—
保險合約負債增加	1,092.9	—
總索償及給付(已扣除再保險)	1,500.5	—

索償及給付的會計政策詳情載於附註2(x)。

7 稅項

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

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

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由12%至25% (2018年：12%至25%) 不等。

股息預扣稅主要以5%或10% (2018年：5%或10%) 稅率撥備。

中國內地土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60% (2018年：30%至60%) 作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

本集團保險業務的應課稅溢利根據香港稅務條例的特別規定計算。香港稅務條例所界定長期保險業務的利得稅根據香港稅務條例第23(1)(a)條按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281.0百萬港元及98.3百萬港元 (2018年：333.2百萬港元及85.0百萬港元)。

8 每股盈利

本期每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	1,017.3	11,284.4
應佔附屬公司業績攤薄影響之調整	—	(0.8)
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,017.3	11,283.6

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

在計算每股攤薄盈利時已假設可能行使而尚未行使之購股權帶來之影響作出調整(2018年：相同)。

9 資本性開支

截至2019年12月31日止六個月，本集團共斥資8,753.4百萬港元(2018年：4,757.1百萬港元)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527.6百萬港元(2018年：166.1百萬港元)之投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權。

10 無形特許經營權

	百萬港元
於2019年7月1日賬面淨值	9,973.0
換算差額	(315.6)
添置	5,171.6
攤銷	(461.1)
出售	(30.0)
於2019年12月31日賬面淨值	14,337.9

11 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2019年7月1日賬面淨值	3,028.5	59.1	376.9	3,464.5
換算差額	(43.8)	—	—	(43.8)
收購附屬公司	5,859.3	—	90.5	5,949.8
出售附屬公司	—	—	(51.2)	(51.2)
添置	—	—	28.1	28.1
耗蝕	(21.1)	—	—	(21.1)
出售	(8.9)	—	—	(8.9)
攤銷	—	(2.5)	(30.1)	(32.6)
於2019年12月31日賬面淨值	8,814.0	56.6	414.2	9,284.8

12 收購業務價值

	百萬港元
於2019年7月1日	—
收購附屬公司	5,825.0
攤銷	(54.6)
於2019年12月31日	5,770.4

收購業務價值的性質及計量於附註2(v)詳述。

13 遞延獲取保單成本

	百萬港元
於2019年7月1日	—
增加新業務	311.9
攤銷	(51.7)
於2019年12月31日	260.2

遞延獲取保單成本的性質及計量於附註2(vi)詳述。

14 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

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

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。

15 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
列為待售的出售集團之資產	5,160.8	1,804.9
投資物業	3,460.0	—
	8,620.8	1,804.9

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
列為待售的出售集團之負債	940.7	8.4

16 股本

	於2019年12月31日		於2019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	10,222.8	77,875.3	10,214.1	77,525.9
回購股份(附註a)	(4.0)	—	(29.7)	—
行使購股權時發行新股	7.6	64.3	38.4	349.4
於期末	10,226.4	77,939.6	10,222.8	77,875.3

16 股本(續)

附註：

(a) 回購股份

截至2019年12月31日止六個月，本公司於2019年12月以每股介乎10.16港元至10.42港元以總代價(未計費用)41,125,380港元於香港交易所回購及取消合共4,000,000股股份。

截至2019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	
2019年12月	4,000,000	10.42	10.16	41.1

截至2019年6月30日止年度，本公司以每股介乎9.82至12.00港元以總代價(未計費用)321,014,880港元於香港聯交所回購及取消合共29,758,000股股份。

截至2019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	最低價 港元	
2018年7月	10,454,000	11.28	10.66	113.4
2018年9月	6,000,000	10.92	10.62	64.5
2018年10月	7,002,000	10.46	9.82	71.6
2019年1月	1,308,000	10.56	10.16	13.4
2019年5月	2,754,000	12.00	11.44	32.2
2019年6月	2,240,000	11.80	11.26	25.9
	29,758,000			321.0

(b) 該股份為無面值股票。

(c) 購股權計劃

本公司於2006年11月24日採納的購股權計劃已於2012年3月13日作出修訂，並由採納日起計10年內有效。於2014年10月27日、2015年7月7日、2016年3月9日及2016年6月10日，34,400,000、20,100,000、20,200,000及68,037,928購股權已以行使價每股9.510港元、9.976港元、7.200港元及7.540港元分別授予董事及若干合資格參與者。

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購股權已以行使價每股10.036港元、11.040港元及12.344港元分別授予董事及若干合資格參與者。

於2019年12月31日尚未行使之購股權數目為151,212,030。而截至2019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6,096,451及7,586,742。

17 借貸及其他計息負債

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019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	18,944.7	16,782.9
無抵押銀行貸款	92,945.6	71,573.4
其他無抵押貸款	—	1,250.4
固定利率債券及應付票據	52,208.2	47,436.1
非控權股東貸款	3,334.1	3,437.0
財務再保險安排收取的融資	280.5	—
	167,713.1	140,479.8
長期借貸及其他計息負債之即期部份	(26,549.4)	(25,921.2)
	141,163.7	114,558.6
短期借貸及其他計息負債		
抵押銀行貸款	415.0	1,157.6
無抵押銀行貸款	15,979.8	13,814.2
其他無抵押貸款	5.0	5.0
非控權股東貸款	889.6	878.0
財務再保險安排收取的融資	88.3	—
就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期協議收取的現金抵押品	1,004.8	—
	18,382.5	15,854.8
長期借貸及其他計息負債之即期部份	26,549.4	25,921.2
	44,931.9	41,776.0
總借貸及其他計息負債	186,095.6	156,334.6

18 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

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

19 承擔項目

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	745.0	977.3
收購附屬公司(附註)	—	18,380.0
投資物業	626.5	2,803.5
無形特許經營權	69.5	62.4
使用權資產	126.4	—
合營企業及聯營公司	621.8	958.1
其他投資	1,387.4	1,207.0
	3,576.6	24,388.3
本集團應佔合營企業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	11,768.0	11,127.6

附註：

收購富通保險已於2019年11月1日完成。詳情請參閱以下附註21。

20 財務擔保及或然負債

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	6,670.1	5,475.3
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	4,479.3	5,340.9
聯營公司	1,706.8	1,567.6
	12,856.2	12,383.8

21 業務合併

於2018年12月，新創建集團有限公司(「新創建」)的間接全資附屬公司Earning Star Limited訂立股份購買協議，以收購富通保險的全部已發行股本，總代價為21,812.2百萬港元(已予調整)，其中合共3,120.0百萬港元的按金已於截至2019年財政年度內支付。富通保險為一家於香港營運的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及與儲蓄相關的人壽及醫療保險產品。此項收購已於2019年11月完成，自此富通保險成為新創建的一家間接全資附屬公司。

按臨時評估計算，於收購日的所購入資產及所承擔負債的公平值，以及所產生的商譽詳情如下：

	百萬港元
代價(已予調整)	
現金	18,692.2
收購富通保險於上一期間已付的按金	3,120.0
	21,812.2
	臨時公平值
	百萬港元
物業、機器及設備	110.8
無形資產	90.5
收購業務價值	5,825.0
使用權資產	557.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	33,569.5
按公平值透過損益列賬金融資產	2,803.6
其他非流動資產	1,982.7
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	1,125.9
與投資相連合約相關的投資	9,168.3
現金、銀行存款及有限制銀行存款	8,586.8
借貸及其他計息負債	(3,548.8)
遞延稅項負債	(299.0)
保險及投資合約負債	(31,543.4)
與投資相連合約相關的負債	(9,330.8)
租賃負債	(559.8)
其他非流動負債	(86.6)
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	(2,418.4)
應付稅項	(80.9)
所購入可識別資產及所承擔負債	15,952.9
收購產生的商譽	5,859.3
	21,812.2

21 業務合併(續)

	百萬港元
本期間以現金結算的收購代價	18,692.2
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	
現金及銀行存款	(8,576.8)
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	(17.7)
本期間因收購產生的現金流出淨額	10,097.7

因收購產生的臨時商譽5,859.3百萬港元主要來自所收購保險業務的管理層及員工的技能及經驗，以及融合本集團現有的優質產品及服務至具吸引力的保險行業而帶來的利益。

根據香港財務報告準則第3號「企業合併」，於收購日所產生的商譽，所購入可識別資產及所承擔負債的計量將自收購日起計一年內最後確定。臨時金額的任何調整(如必要)將於本集團的下一份綜合財務報表反映。

為披露合併實體於本報告期間的收入及業績(倘若收購於本報告期初發生)，由於若干結餘(包括保險合約負債及收購業務價值)是按於收購日作出的假設而估值，而該估值並不適用於本報告期初，所以不可用作量化所產生的影響。因此，該等資料並不能視為表明富通保險可能已對本集團造成全期財務影響的公允指標。

直至2019年12月31日，因收購而產生的相關收購成本為1.558億港元，其中700萬港元在本期間於簡明綜合收益表確認為行政及其他營運費用，餘下1.488億港元已於截至2019年6月30日止年度確認。

22 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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
與合營企業之交易		
提供建築工程服務	131.0	156.4
利息收入	264.3	152.6
租金支出	65.8	90.0
與其他有關連人士之交易		
提供建築工程服務	3.9	22.9
租金收入	74.3	53.1
專櫃佣金	28.7	39.1
貨品、預付購物卡及購物券銷售	44.9	52.4
工程及機械服務	517.2	607.5
管理服務費支出	49.1	43.6

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。

23 結算日後事項

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

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

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	116,868.7	88,288.0
新創建(股票代號: 0659)	16,130.1	10.5
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)		
— 現金及銀行存款淨額(股票代號: 0825)	(1,325.0)	(741.2)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	102,063.6	89,018.7

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團之債務主要以港元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以就該等項目投資的人民幣進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出之人民幣存款匯兌港元時產生。於2019年12月31日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損2,981.4百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息計算為主。債務淨額增加因而本期之財務費用增加至2,229.8百萬港元。本集團透過利率掉期合約、交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團亦於其他分部之交通業務以燃料價格掉期合約對沖燃料價格的上行風險。本集團於2019年12月31日持有未到期的衍生工具為6,695.0百萬港元及600.0百萬美元(相等於約4,680.0百萬港元)。本集團於2019年12月31日之未結算交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約總金額約為12,832.7百萬港元。

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

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

於2019年7月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共400.0百萬美元(相等於約3,120.0百萬港元)年息率為6.25%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本債券，發行價為本金額的101.389%，所得款項淨額(不包括應計利息)合共為401.6百萬美元(相等於約3,132.5百萬港元)。

債務淨額(續)

於2019年11月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共400.0百萬美元(相等於約3,120.0百萬港元)年息率為6.25%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本債券，發行價為本金額的101.412%，所得款項淨額(不包括應計利息)合共為402.4百萬美元(相等於約3,138.7百萬港元)。

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

發行債券所得款項用於一般營運資金，包括收購及發展香港及中國內地物業項目，及收購富通保險。

於2019年12月31日，本集團之現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)為63,629.6百萬港元(2019年6月30日：63,731.6百萬港元)，綜合債務淨額為116,868.7百萬港元(2019年6月30日：88,288.0百萬港元)。隨著收購富通保險及包括寧波新世界廣場項目及杭州望江新城商住綜合項目的多個中國內地物業發展項目後，債務淨額與權益比率為42.2%，較2019年6月30日增加10.1百分點。

於2019年12月31日本集團的長期銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據為164,098.5百萬港元(2019年6月30日：137,042.8百萬港元)。於2019年12月31日的短期銀行和其他借貸為16,399.8百萬港元(2019年6月30日：14,976.8百萬港元)。於2019年12月31日及2019年6月30日銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	於2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
1年內	42,949.2	40,898.0
第2年	40,730.0	43,006.5
第3-5年	71,346.2	51,816.8
第5年後	25,472.9	16,298.3
	180,498.3	152,019.6

本集團於2019年12月31日的權益增加至277,209.9百萬港元，而於2019年6月30日為275,364.5百萬港元。

在可預見的未來，本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2019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2019年 12月31日 百萬港元	於2019年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款（附註）	36,113.6	42,714.4
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	6,186.1	6,908.5
股本注資及提供貸款承擔	621.8	958.1
	42,921.5	50,581.0

附註：

該借款乃無抵押及不須付息，除其中13,113.1百萬港元（2019年6月30日：13,105.4百萬港元）須付利息，年率為香港最優惠利率減2.0%至倫敦銀行同業拆息加12.2%（2019年6月30日：相同）。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2019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	162,355.9	76,942.0
流動資產	70,597.2	25,476.7
流動負債	(66,282.8)	(27,462.0)
總資產減流動負債	166,670.3	74,956.7
非流動負債	(136,089.9)	(61,105.7)
淨資產	30,580.4	13,851.0

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2019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2020年3月26日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2020年6月30日止財政年度的中期現金股息每股0.14港元。預期中期股息將約於2020年4月16日派發予各股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	:	2020年3月20日至2020年3月26日
最後辦理股份過戶時間	:	2020年3月19日星期四下午四時三十分
股份過戶登記處地址	:	卓佳登捷時有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心54樓

購買、出售或贖回上市證券

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

期內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價
		最高價 港元	最低價 港元	(未計費用) 港元
2019年12月	4,000,000	10.42	10.16	41,125,380

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

新世界中國地產有限公司於2019年11月6日(票據到期日)按本金金額贖回575,359,000美元(相等於約4,487,800,200港元)年息率為5.375%於2019年到期的票據(股份代號：5824)。

截至2019年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於截至2019年12月31日止六個月內並無購買或出售本公司的任何上市證券。

主要收購及出售

1. 於2018年12月，新創建集團有限公司(「新創建」)的間接全資附屬公司Earning Star Limited訂立股份購買協議，以收購富通保險有限公司(「富通保險」)的全部已發行股本，總代價為218.12億港元(已予調整)，其中按金合計3,120.0百萬港元已於截至2019年6月30日止年度內支付。富通保險為一間於香港營運的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及與儲蓄相關人壽及醫療保險產品。這個收購已於2019年11月完成，自此富通保險成為新創建的間接全資附屬公司。
2. 於2019年7月19日，新創建的一家間接全資附屬公司獲確定為於網上公開拍賣以競投收購營運中國湖南省長瀏高速公路(連接長沙(永安)至瀏陽(洪口界))的特許經營權的中標者，其競投價格為人民幣4,571.0百萬元(相等於約5,194.3百萬港元)，特許經營權至2043年10月15日屆滿。
3. 於2019年7月26日，Esteemed Sino Limited(「Esteemed Sino」)，新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)旗下的一家間接全資附屬公司，與 Praiseworthy International Limited及 Property Giant Investments Limited(合稱「賣方」，兩者均由周大福企業有限公司(「周大福」)全資擁有)，及周大福作為賣方保證人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而 Esteemed Sino同意購入Silvery Yield Development Limited(「Silvery Yield」)全部已發行股本的51%及接受Silvery Yield欠賣方股東貸款的轉讓，總代價為人民幣4,010.0百萬元(相等於約4,556.8百萬港元)(「收購」)。Silvery Yield及其附屬公司主要從事位於中國浙江省寧波市寧波新世界廣場的物業開發。收購已於2019年7月26日完成。
4. 於2019年7月30日，安添國際有限公司，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司，通過公開掛牌出讓形式，以人民幣約9,791.9百萬元(相等於約11,127.1百萬港元)成功投得中國浙江省杭州市上城區望江新城商住綜合地塊的使用權。
5. 於2019年9月，廣州增沛房地產開發有限公司，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司，於公開掛牌出讓中，以代價人民幣3,400.0百萬元(相等於約3,863.6百萬港元)成功投得位於中國廣州市增城區永寧街塔崗村住宅地塊的使用權，用作住宅及停車場項目開發用途。
6. 於2019年9月9日，新創建以每一H股6.50港元售出120百萬股北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)之H股，完成後，新創建不再持有任何北京首都國際機場之權益。

審閱中期業績

本公司截至2019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2019年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟守則條文A.6.4及E.1.2除外。

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（超過45,000名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於2019年11月19日舉行的股東週年大會（「股東大會」）。主持股東大會的本公司執行副主席兼總經理鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

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

包括於2019/2020中期報告作為供比較的數字之截至2019年6月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第436條披露之資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長交付截至2019年6月30日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜及並沒載有根據《香港公司條例》第406(2)條、第407(2)或407(3)條作出的陳述。

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2019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2019年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭家純博士自2020年2月1日起由新世界中國地產有限公司主席兼董事總經理轉任為榮譽主席。

董事資料更新(續)

2. 鄭志剛博士於2019年10月11日獲委任為香港上市公眾公司新創建集團有限公司執行董事。彼由2020年1月1日起獲委任為新世界中國地產有限公司聯席行政總裁，繼而於2020年2月1日升任為新世界中國地產有限公司行政主席。
3. 鄭家成先生於2019年10月2日成為香港調解學院會員。
4. 梁祥彪先生於2019年12月20日獲委任為偉倫有限公司董事及偉倫基金有限公司信託委員會委員。
5. 葉毓強先生於2019年12月31日獲委任為香港上市公眾公司和記電訊香港控股有限公司獨立非執行董事。此外，葉先生於2020年1月1日卸任為香港特別行政區政府教育局屬下的校長資格認證委員會委員。

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參與本地及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The Artisanal Movement將我們的業務成功與社會進步緊扣在一起。「新世界2030可持續發展願景」(2030願景)以「環保」、「健康」、「智能」和「關愛」元素提升客戶體驗。在2030願景下，我們已訂立與聯合國可持續發展目標相連的績效目標並開始作出年度進度匯報。自發佈《2019年報》後，本集團批出了首筆可持續發展表現掛鈎貸款，用於推動長期可持續發展目標和提升建築物氣候變化復原力的措施，以及一般企業融資及再融資。本集團明白透明度對持份者的重要性，故編撰了可持續發展報告(<https://www.nwd.com.hk/sustainability/tc/publication.html>)，根據香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》及《全球報告倡議組織標準》披露去年度可持續發展計劃的進度及表現。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團旗下管理的實體聘用超過45,000名員工。薪酬政策按年進行檢討。本集團因應僱員的個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。對於進修與工作相關課程的僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市的附屬公司的購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或各間附屬公司的股份。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2019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	
新世界發展有限公司					
(普通股)					
杜惠愷先生	—	—	29,117,081 ⁽¹⁾	29,117,081	0.28
鄭志剛博士	700,000	—	—	700,000	0.01
鄭家成先生	—	566,567	—	566,567	0.01
何厚浹先生	—	—	878,353 ⁽²⁾	878,353	0.01
梁祥彪先生	10,429	—	—	10,429	0.00
紀文鳳小姐	90,000	—	—	90,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
紀文鳳小姐	20,000	—	—	20,000	0.00
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 ⁽³⁾	30,349,571	0.78
杜惠愷先生	—	—	6,802,903 ⁽⁴⁾	6,802,903	0.17
鄭家成先生	320,097	—	6,463,227 ⁽⁵⁾	6,783,324	0.17
紀文鳳小姐	15,000	—	—	15,000	0.00
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	5,000,500 ⁽⁶⁾	5,000,500	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浹先生擁有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) 該等股份由杜惠愷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全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 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2019年12月31日止六個月內，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司及其附屬公司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2019年 12月31日結存	每股行使價 港元
			於2019年 7月1日結存	期內授出	期內行使		
鄭家純博士	2016年6月10日	(1)	10,675,637	—	—	10,675,637	7.540
	2017年7月3日	(2)	2,000,000	—	—	2,000,000	10.036
杜惠愷先生	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
鄭志剛博士	2016年3月9日	(3)	3,800,000	—	—	3,800,000	7.200
	2016年6月10日	(1)	3,736,471	—	—	3,736,471	7.540
	2017年7月3日	(2)	2,000,000	—	—	2,000,000	10.036
楊秉樑先生	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
查懋聲先生	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
鄭家成先生	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
何厚浣先生	2016年6月10日	(4)	333,779	—	—	333,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
李聯偉先生	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
梁祥彪先生	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
紀文鳳小姐	2016年6月10日	(5)	1,202,016	—	(400,000) ⁽⁸⁾	802,016	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
鄭志恒先生	2016年6月10日	(1)	533,779	—	—	533,779	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
鄭志雯女士	2016年6月10日	(1)	3,202,688	—	—	3,202,688	7.540
	2017年7月3日	(2)	100,000	—	—	100,000	10.036
歐德昌先生	2016年6月10日	(5)	336,693	—	(200,000) ⁽⁹⁾	136,693	7.540
	2017年7月3日	(6)	200,000	—	(100,000) ⁽⁹⁾	100,000	10.036
薛南海先生	2016年6月10日	(5)	574,827	—	—	574,827	7.540
	2017年7月3日	(2)	300,000	—	—	300,000	10.036
	2018年7月6日	(7)	600,000	—	—	600,000	11.040
蘇仲強先生*	2017年7月3日	(2)	2,300,000	—	—	2,300,000	10.036
	2018年7月6日	(7)	600,000	—	—	600,000	11.040
葉毓強先生	2018年7月6日	(7)	600,000	—	—	600,000	11.040
			36,664,785	—	(700,000)	35,964,785	

* 蘇仲強先生於2020年1月1日起辭任本公司董事。

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)

授予董事的購股權(續)

附註：

- (1) 分為四期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (2) 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。
- (3) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (4) 分為三期，分別由2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (5) 分為兩期，分別由2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 行使日期為2019年7月12日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為12.40港元。
- (9) 行使日期為2019年10月18日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為11.18港元。
- (10) 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2019年 12月31日結存	每股行使價 港元
		於2019年 7月1日結存	期內授出	期內行使	期內失效		
2015年7月7日	(1)	1,968,857	—	(360,406) ⁽⁷⁾	(1,608,451)	—	9.966
2016年3月9日	(2)	3,665,000	—	(929,000) ⁽⁸⁾	—	2,736,000	7.200
2016年6月10日	(3)	12,720,081	—	(3,213,836) ⁽⁹⁾	—	9,506,245	7.540
2017年7月3日	(4)	29,940,000	—	(1,999,000) ⁽¹⁰⁾	(1,813,000)	26,128,000	10.036
2018年7月6日	(5)	33,386,500	—	(384,500) ⁽¹¹⁾	(1,275,000)	31,727,000	11.040
2019年5月22日	(6)	46,550,000	—	—	(1,400,000)	45,150,000	12.344
		128,230,438	—	(6,886,742)	(6,096,451)	115,247,245	

附註：

- (1) 分為四期，分別由2015年7月7日、2016年7月7日、2017年7月7日及2018年7月7日至2019年7月6日。
- (2) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (3) 分為四期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為12.530港元。
- (8) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.576港元。
- (9) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.176港元。
- (10) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.516港元。
- (11) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.873港元。
- (12) 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。

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) 於新創建集團有限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				每股行使價 港元
			於2019年 7月1日結存	期內調整	期內行使	於2019年 12月31日結存	
鄭家純博士	2015年3月9日	(1)	7,420,739	—	—	7,420,739	14.120

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

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					每股行使價 港元
		於2019年 7月1日結存	期內調整	期內行使	期內失效	於2019年 12月31日結存	
2015年3月9日	(1)	18,626,863	—	—	(1,432)	18,625,431 ⁽²⁾	14.120

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 該結存包含合資格僱員的17,221,509份購股權及新創建集團有限公司一位已退任的獨立非執行董事的1,403,922份購股權。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為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)

(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2019年 12月31日 估已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	美元	美元	美元	美元	
杜惠愷先生	—	—	2,800,000 ⁽¹⁾	2,800,000	0.43

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) Celestial Miles Limited (「CML」)

姓名	由CML發行的美元債券金額				於2019年 12月31日 估已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
	美元	美元	美元	美元	
杜惠愷先生	—	—	34,600,000 ⁽¹⁾	34,600,000	2.66
鄭家成先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.15
李聯偉先生	—	61,000	—	61,000	0.00
	2,000,000	61,000	34,600,000	36,661,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(3) Fita International Limited(「Fita」)

姓名	由Fita發行的美元債券金額				於2019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	—	2,900,000	12,890,000 ⁽¹⁾	15,790,000	2.11
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27
	1,000,000	3,900,000	12,890,000	17,790,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(4) 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2019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 ⁽¹⁾	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)

(5) NWD Finance (BVI) Limited (「NWD Finance」)

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2019年 12月31日
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	美元	美元	美元	美元	
杜惠愷先生	—	3,075,000	74,600,000 ⁽¹⁾	77,675,000	3.11
紀文鳳小姐	1,000,000	—	—	1,000,000	0.04
	1,000,000	3,075,000	74,600,000	78,675,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(6) NWD (MTN) Limited (「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2019年 12月31日
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	港元	港元	港元	港元	
杜惠愷先生	—	23,400,000 ⁽¹⁾	156,000,000 ⁽²⁾	179,400,000	0.72
紀文鳳小姐	11,800,000 ⁽³⁾	—	—	11,800,000	0.05
	11,800,000	23,400,000	156,000,000	191,200,000	

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家公司實益擁有，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) 此數額包括7,800,000港元以美元發行之債券，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2019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2019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」) ⁽¹⁾	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.35
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.35
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.35
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	—	4,535,634,444	4,535,634,444	44.35
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	4,123,491,293	412,143,151	4,535,634,444	44.35

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2019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* (執行副主席兼總經理)
 鄭志恒先生
 鄭志雯女士
 歐德昌先生
 薛南海先生

非執行董事

杜惠愷先生 *JP* (非執行副主席)
 鄭家成先生
 紀文鳳小姐 *GBS SBS JP*

獨立非執行董事

楊秉樑先生
 查懋聲先生 *JP*
 查懋成先生 (查懋聲先生的替任董事)
 何厚浚先生
 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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

胡關李羅律師行
 高李葉律師行
 張葉司徒陳律師事務所
 姚黎李律師行
 Eversheds

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
 花旗銀行
 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
 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

英文版
中期報告之英文版可向新世界發展有限公司索取。
中英文版本內容如有歧異，概以英文版本為準。

© 新世界發展有限公司2020年

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



新世界發展有限公司採取所有可行的措施，
務求節省資源和盡量減少廢物。