

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

2020/2021 全年業績公告

綜合重點:

- 本集團錄得綜合收入為 68,233.2 百萬港元，升 15.6%。基本溢利為 6,978.0 百萬港元，本公司股東應佔溢利為 1,171.6 百萬港元，分別升 5.9%及 6.9%
- 2021 財政年度末期股息：每股 1.50 港元，或每股 2.06 港元的全年股息，較 2020 財政年度增加每股 0.02 港元（股份合併後），維持現有可持續及漸進式的派息政策
- 香港應佔物業合同銷售金額為約 424 億港元，超越本集團訂立的 200 億港元的 2021 財政年度香港合同銷售目標
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣 202 億元，超越全年目標
- 受惠於大型綜合項目 Victoria Dockside 維港文化匯及 K11 ATELIER King's Road 之整體出租率穩步提升，物業投資分部業績按年強勁增長 23%
- 持續嚴格的成本控制工作，經常性行政及其他營運費用按年下降約 12%
- 2021 財政年度的非核心資產出售約為 180 億港元，超越 130 億至 150 億港元之全年目標
- 可動用資金合共約 1,186 億港元，包括現金及銀行結餘約 620 億港元及可動用的銀行貸款約 566 億港元
- 淨負債比率從 2020 年 6 月底的 41.6%降至 35.6%
- 整體融資成本從 2020 財政年度的 4.05%下降至 2.76%
- 2022 財政年度到期的貸款再融資已全數處理

業績回顧

香港物業發展

香港本地疫情自 2021 年初逐步受控，大規模疫苗接種帶動經濟復甦及失業率回落。根據土地註冊處公開數據，2020 年 7 月至 2021 年 6 月，香港一手住宅樓宇買賣合約按年增長 15%，合約價值按年增長 102%，反映持續低息環境下，本地剛性置業需求強勁。

於 2021 財政年度，本集團於香港物業發展收入包括合作發展項目為 7,761.6 百萬港元及分部業績為 3,400.4 百萬港元。物業銷售貢獻來自柏巒、臻尚及臻樺等住宅項目。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為 424 億港元，主要來自住宅項目柏傲莊、傲瀧以及甲級寫字樓項目荔枝角道 888 號。截至 2021 年 6 月 30 日，本集團在香港的待售住宅單位合共 111 個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔 73 個。

本集團於回顧期內推出沙田大圍站上蓋住宅項目柏傲莊一至三期，錄得逾 80 倍超額認購，打破香港開埠以來收票紀錄。截至 2021 年 6 月 30 日止，項目合共售出 3,028 伙單位，套現近 374 億港元，尚餘 62 伙待售，憑藉單個項目已超越本集團 2021 財政年度的香港合同銷售目標。本公司於 7 月 3 日收到承建商匯報，在同日的檢測中，發現其中部分位於柏傲莊 III 第 1 座及第 8 座的牆身底座混凝土於強度測試中未達獲批設計的要求。本公司於 7 月 6 日主動向港鐵公司及屋宇署通報，決定拆卸重建相關部分並向公眾交代事件。本集團將為受影響的柏傲莊 III 買家提供利息補償及補貼。

長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓項目於 2020 年 12 月開售，樓高 28 層，總樓面面積約 520,000 平方呎，預計 2022 年 4 月落成。項目為本集團於政府宣佈撤銷非住宅物業雙倍印花稅後推出的首個重要項目。截至 2021 年 6 月 30 日，項目累計銷售 105 伙單位及三個全層，應佔物業合同銷售為 27.6 億港元。

截至 2021 年 6 月 30 日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，3,590 百萬港元及 24,815 百萬港元將分別於 2022 及 2023 財政年度入賬。預計 2022 財政年度入賬的主要項目為長沙灣甲級寫字樓「荔枝角道 888 號」及住宅項目臻頤、柏傲山及迎海（一至五期），預計 2023 財政年度入賬的主要項目為柏傲莊一至二期。

香港物業投資及其他

持續反復的新冠疫情給社會及經濟帶來衝擊，香港整體寫字樓租金依然受壓，不少租戶為求節省成本，考慮搬離傳統商業區以維持原有辦公室面積。本集團因應這股「去中心化」趨勢，在港島東、尖沙咀、香港國際機場等非傳統核心商業區部署發展新辦公室樞紐，包括位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 以及位於尖沙咀維港文化匯的 K11 ATELIER 辦公大樓，隨著市場氣氛改善，租用率持續上升。

於回顧年內，本集團香港物業投資收入為 2,839.1 百萬港元及分部業績為 2,000.5 百萬港元，主要由於位於九龍尖沙咀的大型綜合項目 Victoria Dockside 維港文化匯以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 之整體出租率穩步提升。

新冠疫情令訪港旅客近乎絕跡，然而隨著香港疫情漸趨穩定，本地消費蓄勢待發。於回顧年內，受惠於本集團強大的品牌個性及主動出擊的商業策略，K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 Art Mall 購物藝術館銷售額及人流量均錄得大幅增長。其中，K11 MUSEA 總客流量增長 33%；銷售額增長 86%，動力主要來自一線國際品牌、餐飲、個人護理及美容商舖。

K11 Art Mall 於疫情下推出各類銷售刺激活動，商場人流顯著反彈，於 2021 年 6 月更創下 18 個月新高。一系列成功銷售活動亦為本集團招募到大量高消費能力之會員，金卡及普通卡會員銷售額分別按年增長逾 30% 及 60%。於回顧年內，商場整體租用率維持近 100%。

香港土地儲備

土地供應緊絀困擾香港社會已久，政府在 2021 至 22 年度可供出售的住宅用地僅 15 幅，住宅供應量只有 6,000 伙；而商業用地就只有三幅，合共約 48 萬平方米總樓面面積。政府土地政策現時向公營房屋傾斜，公私營房屋新供應由六四比改為七三比，私樓土地供應嚴重不足。政府正積極推進交椅洲人工島及新界北區發展區研發和規劃，確保長遠土地供應充足。

於回顧年內，集團透過其參與組成的財團，成功投得位於香港仔黃竹坑港鐵站上蓋的第五期發展項目。該項目位於黃竹坑港鐵站上蓋東面部份，由兩座住宅組成，可建樓面面積約 64 萬平方呎，提供近 1,050 個住宅單位，擁有無敵海景、山景及完善配套設施。這亦是本集團繼沙田大圍站上蓋柏傲莊後，再度奪得港鐵發展項目。

除了參與公開招標，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，為未來發展提供穩定的土地資源。

集團於 2020 年 10 月以底價 47.76 億港元成功統一北角英皇道 277 至 291 號商住物業「皇都戲院大廈」合作項目之業權，展開香港近年少有、由私人發展商主導的大型古蹟保育項目。項目土地面積約 3.6 萬平方呎，集團現正與國際及本地精英建築保育團隊合作，進行全面及仔細的勘探工作。

截至 2021 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 938 萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展總樓面面積約 450 萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約 1,637 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

土地儲備區域分佈	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)
於 2021 年 6 月 30 日			
香港島	766.5	-	766.5
九龍	1,682.0	1,118.5	2,800.5
新界	2,050.3	3,767.4	5,817.7
總計	4,498.8	4,885.9	9,384.7

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)
於 2021 年 6 月 30 日		
元朗區	12,304.5	11,305.7
北區	2,488.8	2,184.1
沙田區及大埔區	1,912.9	1,858.8
西貢區	1,195.9	1,024.3
總計	17,902.1	16,372.9

為紓緩本地房屋問題，集團 2019 年宣佈將供應農地予非政府組織及／或香港特區政府，用作興建創新型社會房屋及社區樓宇，改善基層人士的住屋負擔，推動他們向上流動。

至今已經有四個項目展開了前期規劃工作，預計合共可興建逾 2,000 伙單位，以改善基層人士的住屋負擔。有關項目現時進展良好，其中粉錦路項目的申請已獲城市規劃委員會通過，並即將展開建築工程。集團亦會繼續與非牟利機構及政府有關部門保持緊密溝通，並會為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。

中國內地物業發展

於 2021 財政年度，中央政府多次召開會議強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持「房住不炒」的定位，緊緊圍繞穩地價、穩房價、穩預期的目標，確保房地產市場持續平穩健康發展。與此同時，房地產金融監管呈現逐漸收緊態勢，22 城亦於 2021 年上半年完成第一批集中供地，房地產行業中長期發展更趨良性。

國家統計局公佈數據顯示，2021 年上半年，房地產市場整體保持較快增長態勢，中國內地房地產開發投資金額達到人民幣 72,179 億元，同比增長 15%，其中住宅投資金額達到人民幣 54,244 億元，同比增長 17%。商品房銷售面積為 8.86 億平方米，同比增長 27.7%，商品房銷售金額為人民幣 92,931 億元，同比增長 38.9%。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為 14,820.0 百萬港元及分部業績為 5,951.0 百萬港元。貢獻主要來自廣州、瀋陽及寧波等住宅項目。

於回顧年內，本集團中國內地整體物業合同銷售面積約為 70.2 萬平方米，總銷售金額約為人民幣 202 億元，整體住宅合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣 34,000 元。合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，約佔 65%；其次為東北部地區，約佔 18%。貢獻主要來自廣州逸彩庭園、廣州嶺南新世界、廣州廣匯尊府、深圳太子灣·灣靈及瀋陽新世界花園等住宅項目。

合同銷售地區分佈	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)
2021 財政年度				
南部地區 (即大灣區)	256.4	11,368.3	87.4	1,746.1
東部地區 (即長三角地區)	-	-	17.8	414.6
中部地區	4.3	87.9	99.1	1,342.9
北部地區	22.0	567.0	38.7	1,137.3
東北部地區	169.0	3,421.9	7.7	117.8
總計	451.7	15,445.1	250.7	4,758.7

於回顧年內，本集團旗下的中國內地物業旗艦新世界中國地產有限公司（「新世界中國」）營運總部落戶廣州，帶動自身和關聯產業、人才、技術和資金等資源，向中國內地聚集，加速企業本地化，加深合作和融合，加碼戰略優質佈局，加強決策執行力，加快項目推進和轉化，予城新蘊，全面開啟新征程、新起點、新理念、新格局和新速度。

於回顧年內，本集團推出於廣州增城的兩個新地標項目：廣匯新世界金融中心和新世界星輝。廣匯新世界金融中心是本集團於廣州東部中心打造的首個集住宅、甲級寫字樓、酒店、商業於一體的城市綜合體，並於 2021 年 5 月 25 日封頂。住宅部份廣匯尊府已於 2020 年 12 月底推售，截至 2021 年 6 月 30 日，合同銷售面積為 31,446 平方米，合同銷售金額超過人民幣 11 億元，銷售單價領先周邊項目。隨著甲級寫字樓集群落成，項目必將吸引更多企業總部與行業進駐，吸納國際高精尖人才，引領區域經濟發展。

新世界星輝位於廣州東部中心與黃浦區交界處，與廣匯新世界金融中心形成協同效應，項目集精奢住宅、街區式商業、教育配套於一體，總建築面積約為 45 萬平方米，住宅部份已於 2021 年 5 月推售。項目自拿地以來歷時 20 個月即推出市場，展現本集團的高效執行力和開發速度。

本集團繼續落實出售非核心資產的策略，物色合適機遇，優化業務組合，將資源投放於高增長和高潛力的核心業務。於回顧年內，本集團共出售位於中國內地的商業、寫字樓和車庫約為人民幣 25 億，其中包括於 2020 年 12 月底，本集團以超過人民幣 12 億元出售的武漢光谷 T1 寫字樓。

截至 2021 年 6 月 30 日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售總收入約為人民幣 14,661 百萬元，其中人民幣 12,483 百萬元將於 2022 財政年度入賬及人民幣 2,178 百萬元將於 2023 財政年度入賬。

於回顧年內，本集團的中國內地項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積為約 88.4 萬平方米，主要位於大灣區、長三角地區和東北部地區。預期 2022 財政年度項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積將達到約 116.7 萬平方米。

2021 財政年度中國內地項目竣工 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	住宅	商業	寫字樓	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
廣州	廣州嶺南					
	新世界三區 B 組團	42,009	-	-	42,009	42,009
佛山	廣佛新世界莊園					
	CF27B	31,699	-	-	31,699	31,699
	廣佛新世界莊園					
	CF19C	72,662	-	-	72,662	74,512
	廣佛新世界莊園					
	CF07	4,364	-	-	4,364	4,364
深圳	深圳太子灣					
	DY02-02 地塊	-	24,692	54,797	79,489	79,489
寧波	寧波新世界廣場					
	7-10 號地塊	138,520	25,973	-	164,493	238,483
	寧波新世界廣場					
	11 號地塊	-	9,702	57,055	66,757	82,028
	寧波新世界廣場					
	12 號地塊	-	8,085	12,331	20,416	38,853
瀋陽	瀋陽新世界花園					
	2C - 1	111,959	-	-	111,959	111,959
鞍山	鞍山新世界花園					
	一期 B3	91,830	14,358	-	106,188	106,188
	鞍山新世界花園					
	二期 B1	9,297	-	-	9,297	9,297
	鞍山新世界花園					
	二期 B2	19,367	-	-	19,367	19,367
	總計	521,707	82,810	124,183	728,700	838,248

2021 財政年度中國內地項目竣工 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	商業	寫字樓	酒店	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
廣州	廣州逸彩庭園一區變電 站	2,495	-	-	2,495	2,495
武漢	武漢新世界中心三期 - 武漢 K11	52,019	51,319	-	103,338	157,295
瀋陽	瀋陽貝爾特酒店	-	-	29,924	29,924	29,924
	瀋陽新世界花園 2C - 1	19,587	-	-	19,587	59,000
鞍山	鞍山新世界花園 一期 B3	-	-	-	-	27,448
總計		74,101	51,319	29,924	155,344	276,162

2022 財政年度中國內地項目預計竣工計劃 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	住宅	商業	寫字樓	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
廣州	廣州逸彩庭園 1D 組團	95,302	-	-	95,302	95,302
	廣匯新世界金融中心	99,077	13,787	30,886	143,750	223,727
佛山	廣佛新世界莊園 CF-32	82,149	1,093	-	83,242	105,769
	廣佛新世界莊園 CF-03	37,192	-	-	37,192	48,762
	廣佛新世界莊園 CF-35	6,325	-	-	6,325	6,325
深圳	太子灣 DY02-04 地塊	54,726	24,840	-	79,566	79,566
寧波	寧波新世界廣場 4 號 地塊	-	23,331	33,784	57,115	81,842
	寧波新世界廣場 5 號 地塊	-	1,400	85,306	86,706	128,198
	寧波新世界廣場 6 號 地塊	-	7,983	-	7,983	66,548
北京	北京新景商務樓	-	9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C - 1	75,298	-	-	75,298	75,298
	瀋陽新世界中心-SA1	107,589	-	-	107,589	107,589
	瀋陽新世界中心-SA2	104,142	-	-	104,142	104,142
	瀋陽新世界中心-SA3	75,354	-	-	75,354	75,354
總計		737,154	81,497	162,207	980,858	1,223,789

2022 財政年度中國內地預計項目竣工計劃 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積	住宅	商業	寫字樓	酒店	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
廣州	廣州逸彩庭園 1D 組團	-	10,288	-	-	10,288	29,522
	廣匯新世界 金融中心	5,795	-	105,439	23,363	134,597	164,999
寧波	寧波新世界 廣場 5 號地塊	-	-	-	41,269	41,269	41,269
總計		5,795	10,288	105,439	64,632	186,154	235,790

中國內地物業投資及其他

於 2021 財政年度，中央政府提出要加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局。中國將深入實施擴大內需戰略，建設消費和投資需求旺盛的強大國內市場。國家統計局公佈數據顯示，2021 年上半年，社會消費品零售總額為人民幣 211,904 億元，同比增長 23%。其中，餐飲收入的增長速度快於商品零售，同比增長 48.6%，商品零售則同比增長 20.6%。

於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到 1,861.6 百萬港元，同比上升 6%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

於回顧年內，受惠於中國內地消費復甦趨勢強勁以及 K11 的獨特品牌優勢，分別位於上海、武漢、廣州、瀋陽、天津五座城市的本集團擁有或管理的 6 個 K11 購物藝術中心銷售額較去年同比上升 65%，其中瀋陽 K11 的銷售額較去年同比增長 74%，上海 K11 錄得同比增長 39%。

本集團位於武漢的第二個文化零售項目——武漢 K11 購物藝術中心 I 館於 2021 年 4 月底盛大開幕，標誌著位於武漢漢口的 K11 項目的全面運營。從 2020 年底武漢 K11 購物藝術中心 II 館及 AVENUE 11 成功開幕，成為 2020 年唯一在城中開業的大型商業綜合體，到武漢 K11 購物藝術中心 I 館，成為新常態下武漢商業復蘇的重要信號和見證者。武漢 K11 購物藝術中心繼續傳承 K11 的三大核心價值——藝術·人文·自然，與 K11 ATELIER、AVENUE 11、chi K11 美術館、武漢光谷 K11 Select 等標誌性項目，共同為武漢乃至整個華中地區帶來文化創意和商業活力，進一步提升華中地區的商業格局，引領零售消費市場。

天津 K11 Select 於 2021 年 5 月底璀璨啟幕，坐落於天津濱海新區的天津周大福金融中心，樓高 6 層，圍繞「未來生活試驗場」的定位，為顧客帶來不同的未來生活體驗。天津 K11 Select 有近 40 件 K11 獨家珍藏的當代藝術品以及超過 30 個首店品牌入駐，將繼續以文化賦能商業，為天津濱海新區和整個京津冀地區注入活力，促進藝術、商業與社區的共融，擎動城市經濟發展。

本集團憑藉多元業態發展策略，結合投資物業運營優勢，產城融合，將會有一系列由 K11 品牌運營或管理的綜合體陸續落成開業，其中多個重點項目位於深圳、廣州、上海、杭州和寧波等地。本集團將會繼續秉承「聚焦深耕大灣區，完善長三角地區」的戰略佈局，進一步拓展經常性租金收入。

中國內地土地儲備

截至 2021 年 6 月 30 日，本集團於中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 569 萬平方米可作即時發展，其中約 316 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 500 萬平方米。位於大灣區和長三角地區之不包括車庫的土地儲備總樓面面積約為 343 萬平方米。

土地儲備地區分佈	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
於 2021 年 6 月 30 日		
南部地區 (即大灣區)	2,616.2	1,681.2
東部地區 (即長三角地區)	813.2	151.3
中部地區	624.2	288.3
北部地區	610.2	254.5
東北部地區	1,028.6	786.5
總計	5,692.4	3,161.8
其中，核心項目	4,999.2	2,600.0

本集團根據自身節奏和市場規律，穩健加大對中國內地的投資，拓展一綫及快速發展的城市，重點佈局大灣區，不斷完善長三角及京津冀地區的戰略佈局，並通過公開招拍掛、與不同合作方合作及城市更新等多元化渠道拓展土地儲備。

2021 年 1 月和 4 月，本集團分別與廣州市政府、深圳市坪山區政府簽訂《戰略合作協議》，未來將綜合運用本集團及關聯產業在城市發展建設、城市更新、教育、醫養、科技創新、文化藝術等方面的資源與經驗，開展全方位、深層次的合作，優化城市配套，帶動產業升級，吸引優秀人才，賦能和推動城市發展，助力廣深兩地打造城市發展新引擎。

隨著中國內地城市化進程向縱深推進，城市更新成爲驅動城市高質量發展的新動力。跟隨國家推動城市更新的步伐，本集團作爲參與城市更新最活躍的香港地產發展商，憑藉良好的運營實力與豐富的團隊經驗優勢，以更合理成本獲取地理位置優越的土地，同時全面完善城市建設，提升市民的生活體驗。

於回顧年內，本集團的多個城市更新項目步入快車道。廣州增城塔崗村大旺崗社項目已於 2020 年 7 月確認本集團的正式合作企業身份，將與本集團位於廣州增城的其他綜合體實現協同發展，項目預計於 2021 年底開展拆遷工作。深圳西麗北路新圍工業區項目為本集團於深圳獲取的首個城市更新項目，於 2021 年 3 月正式立項公示。項目位於深圳南山區核心地段，地理位置優越，增長潛力優厚，將打造配套完善的精品居住小區及商業中心。項目預計 2021 年底開始拆遷工作，拆除範圍用地面積為約 3 萬平方米。於 2021 年 8 月底舉行的廣州海珠南箕村項目合作企業競選及表決會議上，本集團以 100% 的同意率成功中標，成為此項目的正式合作企業，項目將會打造成為融合格創孵化、文化創意、高端商服為一體的海珠創新灣橋頭堡。

同時，廣州增城夏街村項目亦在加速推進中。上述多個城市更新項目將為本集團未來的可持續發展提供充足的資源。

2021 年 7 月，本集團位於上海黃浦區淮海中路地塊正式宣佈動工。取地不及一年即動工，體現本集團高效的執行能力。項目不包括車庫的總樓面面積約為 10 萬平方米，建成後將與現有的上海 K11 購物藝術中心發揮協同效應，打造上海的文化藝術新地標，弘揚上海文化軟實力，進一步完善本集團於長三角地區的戰略佈局。

酒店營運

自 2020 年 2 月以來，全球酒店業受新型冠狀病毒疫情的持續重挫。疫情反復和變種病毒頻現更促使世界各國採取多項社交距離限制措施及實施出入境限制令以控制疫情。

香港政府亦實施類似規定及限制遏制疫情蔓延和擴散，包括禁止外遊、關閉邊境、強制檢疫和隔離等，並於 2021 年初起以多種方式鼓勵本地市民和外僑注射新型冠狀病毒疫苗。香港酒店業務極為依賴本地住宿套餐銷情，並通過特色餐飲、主題活動和長期居住優惠等多元形式吸引本地消費者，以在逆境中求存。於回顧年內，本集團的香港九龍貝爾特酒店成為香港政府指定的強制隔離酒店之一，一定程度地保證了酒店的人住率和客房及餐飲收入。預期香港政府發放的消費券將會進一步激發本地消費潛能，加速香港經濟復蘇，緩解香港酒店業的困境。

中國內地方面，由於中央政府採取果斷措施，疫情得到有效控制。中國內地酒店業務早於 2020 年 8 月開始恢復，儘管境外旅客到訪仍然受限於嚴格的強制隔離措施，但境內旅遊、會議、展覽、宴會等需求旺盛。於回顧年內，本集團之清遠芊麗酒店和瀋陽芊麗酒店隆重開業，分別提供 217 間和 400 間客房。2020 年 12 月，本集團的多間酒店錄得正營業毛利。2021 年上半年期間，本集團的酒店入住率和總收入已達到 2019 年同期的 78% 和 66%。未來本集團的中國內地酒店業務將會持續加強新世界生態圈的協同共贏，繼續通過傳統渠道和綫上新興渠道拓展業務合作。

於 2021 年 6 月 30 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 18 間酒店物業，提供 7,503 間客房。

新創建集團有限公司（「新創建」）的四大核心業務

新創建的核心業務為道路、航空、建築及保險。儘管新型冠狀病毒爆發、各國政府推出的經濟刺激措施、通脹壓力升溫以及中美關係持續緊張等帶來波動，新創建于 2021 財政年度仍然取得了不俗的成績。

道路

自內地免收通行費政策於 2020 年 5 月結束後，加上受惠內地經濟迅速重上軌道以及物流行業快速增長，道路業務的交通流量及路費收入均隨即顯著回升，道路組合的整體交通流量及路費收入按年分別上升 45% 及 42%（或與 2019 財政年度相比分別上升 13% 及 9%）。加上受益於人民幣升值，於 2021 財政年度道路業務分部業績大幅上升，並已超越 2019 財政年度道路業務應佔經營溢利。近年在華中地區收購的三條高速公路（即隨岳南高速公路、隨岳高速公路及長瀏高速公路）開始取得成果。

新創建的四條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及京珠高速公路（廣珠段）於 2021 財政年度總共為道路業務貢獻約 80% 應佔經營溢利。這些道路的交通流量亦見迅速恢復，於 2021 財政年度按年增長 38%（或與 2019 財政年度相比增長 2%）。

新創建的道路組合整體平均剩餘特許經營年期約為 10 年。由於剩餘特許經營年期頗長，預期將在未來數年為新創建提供可持續收入及現金流。

航空

航空業務主要通過旗下全方位租賃服務平台 Goshawk 從事商務飛機租賃業務。於 2021 財政年度，儘管新型冠狀病毒爆發嚴重打擊航空業，但憑藉多元化的客戶組合、策略性專注於年輕機齡的窄體飛機以及探索創新融資解決方案以擴大和多樣化資金來源的努力，再結合新創建完善的風險管理政策，Goshawk 成功地克服了這些挑戰並促進航空業務應佔經營溢利上升。

隨著全球展開疫苗接種、國內航班逐步恢復、政府設立「航空旅遊氣泡」以及某些國家放寬旅遊限制，營商環境明顯改善。租金延期申請數字持續回落，租金延期個案已陸續償還，使收款率從 2020 年第二及第四季度的 68% 和 82% 進一步提高到 2021 年第二季度的 92%。2021 財政年度，旗下擁有飛機的使用率維持全面運用水平為 99%。

Goshawk 的策略是以年輕機齡及擁有長剩餘租期的受歡迎機隊為主，並建立全球廣泛的客戶群（於 2021 年 6 月 30 日，由 34 個國家的 60 家航空公司組成），這對新創建于不明朗時期分散並將風險減至最低以及從航空旅行復甦中受益至關重要。於 2021 年 6 月 30 日，連同直接向兩家主要飛機製造商訂購的 40 架窄體客機訂單，Goshawk 擁有、管理及承諾購買的飛機共有 222 架（2020 年 6 月 30 日：233 架），總共估值約為 99 億美元。於 2021 年 6 月 30 日，其擁有的 162 架飛機（2020 年 6 月 30 日：162 架）的平均機齡為 5.4 年，平均剩餘租期為 5.6 年。在旗下擁有的飛機中，窄體客機佔 78%，加上租期屆滿分佈分散，機隊已準備就緒，迎接短途航班恢復後的需求回升。

於 2021 財政年度，Goshawk 維持穩健的財務基礎。截至 2021 年 6 月 30 日，除保持債務到期狀況均衡外，Goshawk 擁有充裕的現金儲備，現金及可動用流動資金達到創紀錄的 16 億美元。在資本支出方面，Goshawk 將保持謹慎的立場，以在增長和風險之間取得平衡。

建築

建築業務業績減少，主要是由於惠記集團有限公司在重新分類後，只計入了 6 個月的應佔分部業績，以致應佔經營溢利貢獻減少。於 2021 財政年度，儘管營商環境充滿挑戰且競爭加劇，NWS Construction Limited 及其附屬公司（統稱「協興集團」）的業績貢獻仍穩步增長。於 2021 財政年度，主要項目包括為啟德體育園提供的建造管理服務及地基工程、皇后山公屋工程、啟德商業發展項目、鰂魚涌太古坊二座、鴨脷洲住宅發展項目、觀塘「KOKO HILLS」、啟德稅務中心及將軍澳入境事務處總部。

由於新型冠狀病毒爆發令新招標項目延遲推出市場，項目完工速度超過了新招標項目推出速度，協興集團的手頭合約總值按年微跌 6% 至 494 億港元，而有待完成的工程下降 22% 至 282 億港元。在有待完成的工程中，約 70% 來自私營商業及住宅項目，其餘約 30% 來自政府及機構相關項目。於 2021 財政年度，協興集團獲授的新項目約 70 億港元，包括大窩坪住宅工程、友邦大廈重建工程、元朗東頭過渡性房屋項目、大嶼山竹篙灣臨時檢疫中心設計及建造工程，以及上水公營房屋發展計劃的地基工程。

協興集團致力通過採用更廣泛的電氣化和創新技術，提高建築效率，減少現場能源使用和建築廢物。於 2021 財政年度，協興集團採用「組裝合成」建築法完成了香港科技園創新斗室工程的建設，得到業界的廣泛認可，並獲得了多個行業領先獎項。與此同時，僅用 89 天就完成了竹篙灣臨時檢疫中心的建設，總共建造了 901 個組裝合成組件，提供 857 個檢疫單位及輔助設施，這不僅證明了其專業技術，也表明我們為社會和社區作出貢獻的承諾。

保險

2021 財政年度是富通保險於 2019 年 11 月 1 日完成收購後，首次為新創建作出全年貢獻。自收購完成以來，富通保險經歷了各種前所未有的挑戰，但其靈活變通的業務策略，以及迅速的產品創新和調整以滿足投保客戶的需求，推動富通保險為股東交出了亮麗的業績。

於 2021 財政年度，富通保險重新審視其品牌策略，以“Think Beyond Insurance”作為核心價值，以反映其新的品牌策略，融入新世界集團蓬勃發展的生態圈，為客戶帶來更多創新產品和獨特服務。為了進一步豐富保險產品種類，新創建在市場上推出了一系列新的保險產品，以滿足香港各界人士日益增長的需求。儘管缺少了來自中國內地旅客的貢獻，這些計劃促使新創建香港本地業務的年化保費攀升 49%，整體年化保費增長 4% 至 19.563 億港元。毛保費收入增長 9% 至 102.592 億港元，新業務價值增長 1% 至 4.854 億港元，而新業務價值利潤率（即新業務價值佔年化保費的百分比）為 25%。於 2021 財政年度，富通保險投資組合的整體投資回報率為 4.3%。

2021 財政年度，富通保險的財務狀況保持強勁。於 2021 年 6 月 30 日，償付比率為 524%，遠高於 150% 的最低行業監管要求。內含價值按年增長 21% 至 214 億港元。總資產值及淨資產值（不包括因業務合併而產生的商譽）分別為 791 億港元及 186 億港元。穆迪將富通保險的保險公司財務實力評級維持在 A3/穩定，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

2021 年是中國「十四五」規劃的開局之年，亦是開啟全面建設社會主義現代化國家的新征程。中國內地國民經濟呈現穩中向好的發展態勢，2021 年上半年國內生產總值同比增長 12.7%。中央政府預計下半年將會持續深化供給側結構性改革，著力釋放內需潛力，扎實推進高質量發展，努力完成全年經濟社會發展的目標。

作為高度依賴服務業的開放型經濟體，香港經濟增長在過去一年因新冠疫情有所放緩，惟大規模接種疫苗為香港迎來曙光，國家「十四五」規劃亦將帶來巨大發展機遇，預計 2021 年香港經濟可望逐步復甦。

香港物業發展方面，預計截至 2021 年第二季未來三至四年的一手私人住宅供應量約 9.6 萬伙，屬近 13 個季度新高，加之與樓市相關的一個月港元拆息（HIBOR）創 11 年新低，低息環境刺激樓市繼續向好。

本集團將繼續推售柏傲莊及長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓剩餘單位，並部署分階段推出多個大型項目，包括位於非傳統商業區西九龍永康街、總樓面面積約 360,000 平方呎的寫字樓項目；總樓面面積 63.6 萬平方呎，位於黃竹坑港鐵站上蓋的「港島南岸」第五期發展項目，以及參與組成財團發展的三個九龍東啓德跑道區住宅項目。

香港物業投資方面，預計 2022 財政年度整體寫字樓市場依然競爭激烈，租戶對控制租金成本維持審慎。然而集團留意到近期於九龍灣、鯪魚涌等非傳統商業區錄得多宗大手租務個案，有大型企業趁租金回落預租大量辦公室空間整合業務部門，為率先佈局非傳統核心商業區的本集團帶來機會。本集團順應「去中心化」熱潮，將陸續有物業投資項目於長沙灣及香港國際機場區域落成。

零售方面，集團相信短期內香港零售市場仍倚重本地消費。除持續優化店舖組合，增加食品及飲品等民生類類佔比，集團亦會繼續向租戶提供靈活的租賃條款，並利用龐大生態圈系統，提前洽談租約鎖定優質租戶。長遠而言，集團相信香港零售市場將受惠於大灣區一小時生活圈概念帶來的潛在購物需求。

位於香港國際機場的「11 天空」項目，設有一站式零售飲食娛樂商業區及三幢甲級寫字樓，預計於 2022 至 2025 年分階段落成。項目總樓面面積達 380 萬平方呎，屆時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，寫字樓部分已進入預租階段，集團向特定租戶提供具吸引力的租賃套餐，吸引專注大灣區財富管理及醫養服務的企業入駐，目標 2021 年底時，租用率達到 50%。

本集團擁有多元化業態的優勢，包括文化零售、酒店、地產、醫療養老、教育、金融服務、保險、企業加速器等領域，產城融合，善用豐富資源，發揮品牌聯動優勢，構建新世界生態圈，助推中國內地城市高質量發展。

歷經 50 載，本集團的商業模式已從單純的地產發展商進化成為一家多元化發展的企業，建立了獨特的競爭優勢。本集團不但擁有穩健的財務實力及豐富的營運經驗發展城市綜合體項目及振興鄉村，更擁有一個橫跨各產業的生態圈經營這些項目，建立小型社區，完美實現產城融合及社會創新，促進產業升級和城市更新形成良性互動。

本集團位於深圳的兩個大型綜合體項目預計於 2021 年年底封頂，合營企業項目正在全速推進。深圳前海周大福金融大廈項目坐落深圳前海自貿區核心地段，將建設成地標式雙子塔寫字樓，其中樓高約 120 米的南塔主體已於 2021 年 5 月成功封頂並於 7 月完成大宗整售，樓高約 220 米的北塔主體預計於 2021 年年底封頂。整個項目預計於 2023 年落成，項目將助力深圳前海的經濟及金融產業發展。此外，深圳蛇口太子灣綜合體項目亦將於年底封頂，整個項目預計於 2024 年起分階段落成。項目的商業部份引進深圳首個 K11 以及多元智能親子購物樂園 D·PARK 等，打造深圳商業新格局。

K11 作為全球首個將「藝術·人文·自然」三大核心元素融合的原創品牌。K11 獨特的品牌理念將藝術和商業融入房地產項目中，並在大中華區以至世界擁有多個品牌。K11 體現本集團對革新、創新和文化的不懈追求，為中國千禧世代塑造嶄新國際定位，建立智慧交流。預計至 2026 財政年度時，K11 的足跡將遍佈大中華地區的十個重點城市，合共 40 個項目，總樓面面積達 292.6 萬平方米。隨著全國各地的 K11 項目逐漸落成和開幕，本集團的經常性租金收入將持續提升，為業務表現提供更多穩定的增長動力。

通過積極出售非核心資產及業務，本集團專注發展核心業務，持續優化資產組合及回報，提升企業效益，為股東創造更多價值。本集團已在 2021 財政年度出售約 180 億港元的非核心資產，並持有約 80 億至 100 億港元的資產可於 2022 財政年度供出售，將帶來額外現金流予核心業務發展。

本集團財務穩健，於 2021 年 6 月 30 日，可動用資金合共 1,186 億港元，其中現金及銀行存款約 620 億港元，可動用的銀行貸款約 566 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，回顧年內的經常性行政及其他營運費用減少約 12%。而 2022 財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。在可預見的將來，本公司沒有發行股票集資的需要。

新世界發展自 1970 年成立以來，敢想敢創，運用商業力量回饋社會，與社會攜手共贏，包括在新冠疫情爆發初期、醫療物資匱乏之時，迅速在港設立多條口罩生產線並向基層及困難群體捐贈口罩；在香港失業率創新高時舉辦大型招聘會；為基層市民提供疫苗接種薪金或健康諮詢津貼。未來，本集團將會繼續加強與持份者的聯繫，進一步將環境、社會和管治因素納入業務，竭誠支持合作夥伴，為所有持份者創造共享價值。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	108,194.8	116,458.6
新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號:0659)	13,619.0	15,787.0
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」) -現金及銀行存款淨額(股票代號:0825)	(870.1)	(740.9)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	95,445.9	101,412.5

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2021年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的收益 15,593.2 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。香港銀行同業拆息持續下跌及平均債務總額減少的綜合影響下，本期之財務費用減少至3,094.7百萬港元。本集團透過利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及遠期掉期合約以對沖其債券投資的外匯風險及將會購買的債券的利率風險。本集團於2021年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為7,903.8百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約為17,000.0 百萬港元及295.0百萬美元（相等於約2,301.0百萬港元）。

截至2021年6月30日止年度，本集團贖回以下票據：

日期	本金(相等於港元)	股份代號	年息率
2021年4月	14.1 百萬美元(110.0 百萬港元)	5594	4.250%
2021年5月	381.3 百萬美元(2,974.1 百萬港元)	4561	5.750%

截至 2021 年 6 月 30 日年度, 本集團發行以下票據及永續資本證券:

日期	類別	本金 (相等於港元)	年息率	到期日	發行價	款項淨額 (相等於港元)
2020年12月	P	700.0 百萬美元 (5,460.0 百萬港元)	4.800%	不適用	100.000%	695.0 百萬美元 (5,421.0 百萬港元)
2021年1月	SLNL	200.0 百萬美元 (1,560.0 百萬港元)	3.750%	2031	99.530%	197.5 百萬美元 (1,540.5 百萬港元)
2021年2月	SLN	1,500.0 百萬港元	3.500%	2031	98.680%	1,480.2 百萬港元
2021年3月	GN	550.0 百萬港元	3.000%	2028	97.694%	537.3 百萬港元
2021年4月	GN	780.0 百萬港元	3.950%	2031	100.000%	775.6 百萬港元
2021年6月	P	1,200.0 百萬美元 (9,360.0 百萬港元)	4.125%	不適用	100.000%	1,192.2 百萬美元 (9,299.2 百萬港元)

P: 於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的有擔保高級永續資本證券

SLN: 與可持續發展表現掛鈎的有擔保票據

SLNL: 於聯交所上市與可持續發展表現掛鈎的有擔保票據

GN: 綠色票據

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支付款項。

為了鞏固我們對改善業務可持續發展表現的承諾, 除了上述兩筆與可持續發展表現掛鈎的有擔保票據及兩筆綠色票據合共約 43.9 億港元外, 本集團於年內訂立了五筆與可持續發展表現掛鈎的貸款及兩筆綠色貸款合共約 85.9 億港元。該等與可持續發展掛鈎票據及貸款透過下調貸款利率的激勵方式, 推動本集團實現年度和累計可持續發展的改善目標。

於 2021 年 6 月 30 日, 本集團之現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)為 61,955.1 百萬港元(2020 年: 67,435.6 百萬港元), 綜合債務淨額為 108,194.8 百萬港元(2020 年: 116,458.6 百萬港元)。債務淨額與權益比率為 35.6%, 較 2020 年 6 月 30 日減少 6 個百分點。

於 2021 年 6 月 30 日, 本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為 146,059.4 百萬港元(2020 年: 166,260.6 百萬港元)。於 2021 年 6 月 30 日的短期銀行借貸和其他借貸為 24,090.5 百萬港元(2020 年: 17,633.6 百萬港元)。於 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 6 月 30 日銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下:

	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
1年內	36,659.5	54,068.1
第2年	30,715.6	16,575.5
第3 - 5年	67,062.2	81,485.2
第5年後	35,712.6	31,765.4
	170,149.9	183,894.2

本集團於2021年6月30日的權益增加至 304,192.4 百萬港元, 而於2020年6月30日為 279,745.1 百萬港元。

在可預見的未來, 本集團沒有發行股票集資的需要。

主要收購及出售

1. 於 2020 年 8 月 21 日，新創建的一家間接全資附屬公司 NWS Service Management Limited 與 Bravo Transport Holdings Limited 訂立一份買賣協議，以出售新創建交通服務有限公司（「新創建交通」）全部已發行股本，代價總額為 32 億港元（以分期付款安排及可予調整）。此出售已於 2020 年 10 月完成，自此新創建集團不再持有新創建交通的任何股份權益。
2. 於 2021 年 1 月 11 日，
 - (i) 新創建的間接全資附屬公司 Beauty Ocean Limited 與 SUEZ (Asia) Limited 訂立一份有條件買賣協議，據此，新創建集團同意向 SUEZ (Asia) Limited 悉售其持有蘇伊士新創建有限公司（「蘇伊士新創建」，新創建集團的一家聯營公司）的 42.0% 股權，代價為 41.73 億港元。截至本公告日期此等出售尚未完成。新創建集團所持有的蘇伊士新創建全部權益於 2021 年 6 月 30 日被列為待售資產；及
 - (ii) 新創建、蘇伊士新創建及 SUEZ (Asia) Limited 訂立另一份有條件買賣協議，據此，新創建集團同意出售新創建香港投資有限公司（「新創建香港投資」，其間接持有重慶德潤環境有限公司 12.55% 實際權益）的全部股權，連同新創建香港投資應付新創建的往來款，代價為 23.6 億港元。此出售已於 2021 年 5 月完成，自此新創建集團不再持有新創建香港投資的任何股份權益。

業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2021年6月30日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入	2	68,233.2	59,007.8
銷售成本		(49,082.0)	(39,076.6)
毛利		19,151.2	19,931.2
其他收入		262.7	243.8
其他(虧損)/收益，淨值		(324.5)	344.5
銷售及推廣費用		(2,413.6)	(1,937.2)
百貨營運費用		(1,335.4)	(1,286.8)
行政及其他營運費用		(6,676.5)	(7,121.5)
金融資產的重疊法調整		(1,270.6)	208.2
投資物業公平值變動		1,135.6	1,653.2
營業溢利	3	8,528.9	12,035.4
財務收入		3,148.0	2,827.0
財務費用		(3,094.7)	(4,837.9)
		8,582.2	10,024.5
應佔業績			
合營企業		1,318.0	1,007.3
聯營公司		465.3	(237.4)
除稅前溢利		10,365.5	10,794.4
稅項	4	(5,661.6)	(7,528.0)
本年度溢利		4,703.9	3,266.4
應佔：			
本公司股東		1,171.6	1,096.2
永續資本證券持有人		2,282.6	1,688.3
非控權股東權益		1,249.7	481.9
		4,703.9	3,266.4
股息	5	5,196.8	5,204.0
每股盈利	6		
基本		0.46港元	0.43港元
攤薄		0.46港元	0.43港元

綜合全面收益表

截至2021年6月30日止年度

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本年度溢利	4,703.9	3,266.4
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額	8.4	(1,011.1)
由物業、機器及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估	1,591.9	11.4
- 其中重估產生之遞延稅項	(26.7)	(1.9)
重新計量離職後福利責任	25.2	32.0
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動及其他變動淨額	(1,754.3)	1,768.6
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具時撥回儲備	(40.7)	(306.6)
出售附屬公司時撥回儲備	14.5	(68.4)
出售一家合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備	(147.5)	(13.9)
一家附屬公司取消綜合入賬時撥回儲備	(10.3)	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	2,520.7	(1,499.0)
現金流量/公平值對沖	156.3	147.3
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	1,270.6	(208.2)
換算差額	13,362.4	(3,837.3)
本年度其他全面收益	16,970.5	(4,987.1)
本年度全面收益總額	21,674.4	(1,720.7)
應佔：		
本公司股東	16,117.7	(3,490.6)
永續資本證券持有人	2,282.6	1,688.3
非控權股東權益	3,274.1	81.6
	21,674.4	(1,720.7)

綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		195,883.5	169,717.5
物業、機器及設備		22,300.0	30,099.9
使用權資產		8,117.9	8,514.7
無形特許經營權		14,281.0	14,005.1
無形資產		8,245.9	8,427.6
收購業務價值		5,395.1	5,651.5
遞延獲取保單成本		1,711.5	688.2
合營企業權益		47,361.6	43,013.3
聯營公司權益		13,877.5	21,143.7
按公平值透過損益列賬金融資產		18,370.9	13,488.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		42,888.9	39,131.2
衍生金融工具		659.4	2,154.2
持作發展物業		23,070.9	35,424.0
遞延稅項資產		1,742.3	1,120.0
其他非流動資產		15,106.3	25,344.7
		419,012.7	417,924.0
流動資產			
發展中物業		68,255.8	48,657.7
待售物業		21,052.2	17,724.1
存貨		597.9	685.1
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	7	34,683.3	35,188.9
與投資相連合約相關的投資		10,770.2	9,053.6
按公平值透過損益列賬金融資產		1,584.5	1,140.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		1,898.1	528.1
衍生金融工具		897.6	0.7
有限制銀行存款		340.1	144.4
現金及銀行存款		61,615.0	67,291.2
		201,694.7	180,414.3
非流動資產列為待售資產	8	6,370.0	1,857.6
		208,064.7	182,271.9
總資產		627,077.4	600,195.9

綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
權益			
股本		78,373.3	78,225.7
儲備		144,955.5	134,797.6
股東權益		223,328.8	213,023.3
永續資本證券		48,938.2	37,092.0
非控權股東權益		31,925.4	29,629.8
總權益		304,192.4	279,745.1
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債		137,828.7	134,787.9
租賃負債		5,204.4	5,759.4
保險及投資合約負債		18,143.5	14,454.8
與投資相連合約相關的負債		180.8	168.2
遞延稅項負債		11,128.5	11,545.6
衍生金融工具		670.8	943.4
其他非流動負債		167.0	182.1
		173,323.7	167,841.4
流動負債			
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	9	63,977.8	54,101.2
長期借貸及其他計息負債之即期部份		12,569.0	36,434.5
短期借貸		25,619.2	20,166.6
租賃負債		1,639.2	1,227.9
保險及投資合約負債		24,359.3	20,445.3
與投資相連合約相關的負債		10,770.2	9,053.6
衍生金融工具		0.3	104.8
即期應付稅項		10,626.3	11,067.4
		149,561.3	152,601.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	8	-	8.1
		149,561.3	152,609.4
總負債		322,885.0	320,450.8
總權益及負債		627,077.4	600,195.9

附註：

1. 編製基準

截至 2021 年 6 月 30 日止年度之綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，同時亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

(a) 採納準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至 2021 年 6 月 30 日止財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號的修訂	重大定義修訂
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號的修訂	利率基準改革 - 第一階段
香港財務報告準則第 3 號的修訂	業務的定義
財務報告概念框架 2018	修訂財務報告概念框架

採納該等準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於 2021 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第 17 號 及香港財務報告準則第 17 號的修訂	保險合約
香港會計準則第 1 號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第 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
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 4 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號的修訂	利率基準改革 - 第二階段
香港財務報告準則第 3 號的修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資
香港財務報告準則第 16 號的修訂	2021 年 6 月 30 日後與新型冠狀病毒相關之租金寬免
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進
會計指引第 5 號 (修訂)	共同控制合併的合併會計法

香港財務報告準則第 17 號「保險合約」(「香港財務報告準則 17」)及香港財務報告準則 17 的修訂

香港財務報告準則 17 將取代現行的香港財務報告準則第 4 號「保險合約」。香港財務報告準則 17 包含與保險合約計量及溢利確認的現行會計處理的若干基本區別。一般模式乃基於具備風險調整及遞延處理未賺取溢利的貼現現金流量模式。另一項方法適用於與相關項目的回報掛鉤且符合若干規定的保險合約。此外，香港財務報告準則 17 規定全面收益表須載列更多細節的資料，採用新的呈報格式，並擴大披露範圍。於 2020 年 10 月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則 17 的修訂，將有關準則推遲至於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效，並就首次應用香港財務報告準則 17 提供額外過渡寬免。本集團正對新準則進行評估。

本集團已開始評估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. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入		
物業發展	22,581.6	19,207.5
物業投資	4,700.7	4,349.5
道路	3,033.2	2,070.5
建築	22,074.0	16,691.0
保險	9,639.3	6,180.0
酒店營運	807.6	1,212.2
其他	5,396.8	9,297.1
總額	68,233.2	59,007.8

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經常審閱。

執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、道路、航空、建築、保險、酒店營運及其他業務（包括設施管理、交通、環境、物流、百貨、媒體及科技及其他策略性業務）分部。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	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
2021年									
總收入	22,582.2	4,894.6	3,033.2	-	30,115.8	9,640.6	807.6	5,732.7	76,806.7
內部分部	(0.6)	(193.9)	-	-	(8,041.8)	(1.3)	-	(335.9)	(8,573.5)
對外收入	22,581.6	4,700.7	3,033.2	-	22,074.0	9,639.3	807.6	5,396.8	68,233.2
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	20,762.5	-	3,033.2	-	-	-	300.6	5,119.7	29,216.0
- 一段時間內確認	1,819.1	-	-	-	22,074.0	734.3	507.0	277.1	25,411.5
	22,581.6	-	3,033.2	-	22,074.0	734.3	807.6	5,396.8	54,627.5
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	4,700.7	-	-	-	-	-	-	4,700.7
- 保險收入	-	-	-	-	-	8,905.0	-	-	8,905.0
	-	4,700.7	-	-	-	8,905.0	-	-	13,605.7
	22,581.6	4,700.7	3,033.2	-	22,074.0	9,639.3	807.6	5,396.8	68,233.2
分部業績(附註a)	8,622.9	2,762.7	1,599.3	0.7	777.6	723.5	(705.8)	(2,261.5)	11,519.4
其他(虧損)/收益·淨值(附註c, e)	(555.9)	103.4	4.2	-	(160.7)	1,654.3	(244.0)	(1,125.8)	(324.5)
投資物業公平值變動	-	1,135.6	-	-	-	-	-	-	1,135.6
金融資產的重重法調整	-	-	-	-	-	(1,270.6)	-	-	(1,270.6)
未分攤項目									
企業費用									(1,201.7)
財務收入(附註a)									1,719.7
財務費用(附註a)									(2,995.7)
									8,582.2
應佔業績									
合營企業(附註d)	673.9	(113.9)	647.7	(49.3)	0.3	-	(501.8)	661.1	1,318.0
聯營公司(附註e)	54.6	(8.8)	201.9	-	146.1	-	-	71.5	465.3
除稅前溢利									10,365.5
稅項									(5,661.6)
本年度溢利									4,703.9
分部資產	132,622.5	200,463.0	15,131.1	6,168.0	16,895.9	65,291.4	13,783.3	39,458.5	489,813.7
合營企業權益	18,997.5	10,915.6	4,312.4	1,198.7	-	-	4,076.2	7,861.2	47,361.6
聯營公司權益	6,394.6	1,371.5	2,808.1	-	69.8	-	-	3,233.5	13,877.5
未分攤資產									76,024.6
總資產									627,077.4
分部負債	41,939.7	2,728.0	472.4	-	9,551.4	46,324.6	648.5	11,826.6	113,491.2
未分攤負債									209,393.8
總負債									322,885.0
非流動資產添置(附註f)	2,193.2	12,045.6	121.5	-	3,819.6	114.2	1,081.7	1,199.8	20,575.6
折舊及攤銷	58.0	90.0	1,099.8	-	110.3	455.6	509.5	1,526.8	3,850.0
耗蝕支出及撥備	680.3	31.3	-	-	214.7	29.2	244.8	918.2	2,118.5

2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	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
2020年									
總收入	19,208.7	4,521.9	2,070.5	-	24,832.2	6,180.0	1,212.2	9,453.4	67,478.9
內部分部	(1.2)	(172.4)	-	-	(8,141.2)	-	-	(156.3)	(8,471.1)
對外收入	19,207.5	4,349.5	2,070.5	-	16,691.0	6,180.0	1,212.2	9,297.1	59,007.8
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	18,089.4	-	2,070.5	-	-	-	565.7	6,615.7	27,341.3
- 一段時間內確認	1,118.1	-	-	-	16,691.0	412.8	646.5	2,681.4	21,549.8
	19,207.5	-	2,070.5	-	16,691.0	412.8	1,212.2	9,297.1	48,891.1
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	4,349.5	-	-	-	-	-	-	4,349.5
- 保險收入	-	-	-	-	-	5,767.2	-	-	5,767.2
	-	4,349.5	-	-	-	5,767.2	-	-	10,116.7
	19,207.5	4,349.5	2,070.5	-	16,691.0	6,180.0	1,212.2	9,297.1	59,007.8
分部業績 (附註a)	10,504.2	2,175.1	811.1	(24.2)	674.7	611.0	(907.6)	(1,995.0)	11,849.3
其他收益/(虧損), 淨值 (附註b, c)	1,218.1	(111.1)	(27.2)	-	(8.8)	48.0	-	(774.5)	344.5
投資物業公平值變動	-	1,676.1	-	-	-	-	-	(22.9)	1,653.2
金融資產的重疊法調整	-	-	-	-	-	208.2	-	-	208.2
未分攤項目									
企業費用									(1,222.4)
財務收入 (附註a)									1,949.7
財務費用 (附註a)									(4,758.0)
									10,024.5
應佔業績									
合營企業 (附註d)	482.8	(117.7)	276.1	316.5	-	-	(384.4)	434.0	1,007.3
聯營公司 (附註e)	14.8	(329.0)	97.5	-	308.9	-	-	(329.6)	(237.4)
除稅前溢利									10,794.4
稅項									(7,528.0)
本年度溢利									3,266.4
分部資產	131,858.2	178,379.4	14,991.4	6,332.7	14,283.0	54,973.2	19,289.0	36,167.9	456,274.8
合營企業權益	14,038.3	10,201.4	3,984.3	978.1	-	-	4,789.7	9,021.5	43,013.3
聯營公司權益	5,471.3	1,791.1	2,530.9	-	2,009.4	-	-	9,341.0	21,143.7
未分攤資產									79,764.1
總資產									600,195.9
分部負債	31,389.9	3,150.5	765.4	-	10,755.6	37,948.4	728.0	11,441.0	96,178.8
未分攤負債									224,272.0
總負債									320,450.8
非流動資產添置 (附註f)	19,763.9	4,511.6	5,387.6	-	2,264.3	3,446.4	1,586.0	783.6	37,743.4
折舊及攤銷	104.4	45.2	756.4	-	94.1	316.5	519.7	1,859.0	3,695.3
耗蝕支出及撥備	16.8	26.0	-	-	7.0	42.9	-	1,627.8	1,720.5

2. 收入及分部資料 (續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2021年6月30日止年度				
收入				
物業發展	7,761.6	14,820.0	-	22,581.6
物業投資	2,839.1	1,861.6	-	4,700.7
道路	-	3,033.2	-	3,033.2
建築	21,882.4	189.9	1.7	22,074.0
保險	9,639.3	-	-	9,639.3
酒店營運	343.0	423.9	40.7	807.6
其他	1,652.1	3,744.7	-	5,396.8
	44,117.5	24,073.3	42.4	68,233.2
於2021年6月30日 非流動資產(附註f)	163,091.7	115,325.0	1,282.1	279,698.8
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2020年6月30日止年度				
收入				
物業發展	4,541.9	14,665.6	-	19,207.5
物業投資	2,590.5	1,759.0	-	4,349.5
道路	-	2,070.5	-	2,070.5
建築	16,416.1	271.8	3.1	16,691.0
保險	6,180.0	-	-	6,180.0
酒店營運	708.0	278.9	225.3	1,212.2
其他	6,139.3	2,934.4	223.4	9,297.1
	36,575.8	21,980.2	451.8	59,007.8
於2020年6月30日 非流動資產(附註f)	169,232.5	110,854.9	1,355.7	281,443.1

附註:

- (a) 截至2021年6月30日止年度，保險分部的分部業績包括保險相關財務收入1,428.3百萬港元（2020年：877.3百萬港元）及財務費用99.0百萬港元（2020年：79.9百萬港元）。
- (b) 截至2020年6月30日止年度，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。
- (c) 截至2021年6月30日止年度，於其他分部包括將於惠記集團有限公司的投資由聯營公司重新計量列為待售資產所產生之淨虧損1,373.8百萬港元（2020年：有關交通業務的物業、機器及設備及商譽耗蝕虧損分別為375.0百萬港元及386.9百萬港元）。
- (d) 截至2021年6月30日止年度，於航空分部之應佔合營企業業績包括與Goshawk Aviation Limited的資產耗蝕虧損、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553.3百萬港元（2020年：107.7百萬港元）。
- (e) 截至2021年6月30日止年度，於其他分部包括與聯營公司相關之耗蝕虧損248.0百萬港元（2020年：330.0百萬港元）。
- (f) 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。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
重新計量列為待售資產及按公平值透過損益列賬金融資產之淨虧損	(1,533.2)	-
增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以公平值 重新計量前期持有權益所產生的收益	-	925.8
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)	(856.3)	(640.0)
與投資相連合約相關的投資有關的收益	2,174.1	122.2
與投資相連合約相關的費用	(2,171.0)	(133.9)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益/(虧損)(附註 b)	2,036.0	(139.1)
衍生金融工具之公平值淨(虧損)/收益	(257.4)	444.5
應收貸款及其他應收賬虧損折讓撥回	168.0	57.5
應計建造成本冲回	119.9	-
出售淨溢利/(虧損)		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	38.9	306.6
按公平值透過損益列賬金融資產	164.1	78.8
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產 及無形特許經營權	146.1	82.0
附屬公司	201.5	357.4
合營企業	104.7	(35.2)
聯營公司	76.4	(110.0)
耗蝕虧損/虧損折讓		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	(37.1)	(32.2)
商譽	(329.4)	(775.9)
聯營公司權益	(128.0)	(334.8)
存貨	(7.7)	(47.1)
應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收款	(730.6)	(131.3)
待售物業	(435.1)	-
發展中物業	(29.3)	-
物業、機器及設備	(280.0)	(386.9)
使用權資產	(141.3)	(12.3)
虧損性合約撥備	-	(230.0)
租金寬減、政府補貼及資助	255.8	368.7
應收租賃之租賃修訂虧損	-	(34.1)
出售存貨成本	(13,942.1)	(10,458.1)
提供服務成本	(24,588.7)	(22,151.2)
索償及給付，已扣除再保險	(8,331.3)	(5,084.1)
折舊及攤銷	(3,850.0)	(3,695.3)
議價收購之收益	8.0	-
外幣兌換收益淨額	262.1	3.8

附註：

- (a) 此款額包括遞延獲取保單成本攤銷367.0百萬港元（2020年：136.1百萬港元）。
- (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」採用「重疊法」，允許本集團可以將符合條件的指定金融資產的公平值收益或虧損從綜合收益表中重列往其他全面收益，符合條件的指定金融資產為以往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為可供出售金融資產，惟現時根據香港財務報告準則第9號「金融工具」分類為按公平值計入損益的金融資產。採用重疊法的指定金融資產為股本工具及投資基金，以作為支持已發出保險合約的相關資產進行管理。

此金額包括公平值收益淨額1,270.6百萬港元（2020年：公平值虧損208.2百萬港元）隨後從綜合收益表中重列往其他全面收益，以作為對於指定金融資產的重疊法調整。

4. 稅項

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	979.2	1,307.8
中國內地及海外稅項	2,486.8	3,120.8
中國內地土地增值稅	3,553.1	4,800.6
遞延稅項	(1,357.5)	(1,701.2)
	5,661.6	7,528.0

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2020 年：16.5%) 提撥準備。

本集團保險業務的應課稅溢利根據香港稅務條例的特別規定計算。香港稅務條例所界定長期保險業務的利得稅根據香港稅務條例第 23(1)(a) 條按人壽保險業務的保費淨額(已收的保費總額扣除已分出至再保險的保費)的 5% 以 16.5% 稅率計算。

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由 12% 至 28% (2020 年：12% 至 28%) 不等。

股息預扣稅主要以 5% 或 10% (2020 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% (2020 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 593.7 百萬港元及 246.6 百萬港元 (2020 年：422.1 百萬港元及 156.1 百萬港元)。

5. 股息

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
中期股息，每股0.56港元 (2020年：每股0.56港元)	1,421.9	1,431.3
擬派末期股息，每股1.50港元 (2020年：已付每股1.48港元)	3,774.9	3,772.7
	5,196.8	5,204.0

於2021年9月30日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股1.50港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2022年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

6. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,171.6	1,096.2
		股份數目 (百萬)
	2021年	2020年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,545.3	2,554.9

本公司發行的購股權對每股基本盈利具潛在攤薄性影響。

購股權只會於年內普通股平均市場價高於購股權行使價時，才會有攤薄效應。

截至 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 6 月 30 日止年度，本公司的購股權行使價均高於普通股平均市場價。因此，本公司的購股權對每股基本盈利具反攤薄性影響，並於計算每股攤薄盈利時不予考慮。

7. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
少於30天	2,056.3	2,229.7
31天至60天	349.4	252.9
多於60天	427.5	619.5
	2,833.2	3,102.1

本集團對不同類別業務之信貸政策的不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。

8. 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	2021年 百萬港元	於2020年 百萬港元
聯營公司權益(附註)	6,324.9	112.2
持作發展物業、發展中物業及列為待售的其他資產 投資物業	- 45.1	1,745.4 -
	6,370.0	1,857.6

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
列為待售的負債	-	8.1

附註：

聯營公司權益包括以下項目。於2021年1月，本集團就出售其蘇伊士新創建有限公司及新創建香港投資有限公司的全部權益連同新創建香港投資有限公司應付本集團的往來款訂立有條件買賣協議，出售新創建香港投資有限公司已於2021年5月完成，而本集團於蘇伊士新創建有限公司的全部權益則於2021年6月30日分類為待售資產。2021年6月，本集團就建議出售廈門集裝箱碼頭集團全部20%權益訂立框架協議。故此，本集團於2021年6月30日將其權益重新分類為待售資產，並以賬面值及公平值扣除出售成本兩者中的較低者計量。其後本集團已於2021年8月就此項出售訂立有條件買賣協議。除上述者外，本集團擬透過出售其惠記集團有限公司的投資以收回帳面值，故於2020年12月31日將其由聯營公司重新分類為待售資產。

9. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
少於30天	6,065.2	6,079.1
31天至60天	289.1	201.1
多於60天	6,164.8	4,317.6
	12,519.1	10,597.8

10. 資產抵押

於 2021 年 6 月 30 日，資產合計 65,076.7 百萬港元（2020 年：56,524.0 百萬港元）已作為本集團銀行備用信貸額抵押。

11. 或然負債

本集團於 2021 年 6 月 30 日之財務擔保合約為 11,013.7 百萬港元（2020 年：11,456.2 百萬港元）。

股息

董事會議決建議向於2021年11月26日名列本公司股東名冊的股東就截至2021年6月30日止年度派發末期現金股息每股1.50港元（2020年：每股1.48港元）。連同已派發的中期股息每股0.56港元（2020年：每股0.56港元），截至2021年6月30日止年度每股派息共2.06港元（2020年：每股2.04港元）。

待相關決議案於2021年11月23日舉行的本公司股東週年大會上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2021年12月21日派發予各股東。

有關2021年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2021年11月16日至2021年11月23日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2021年11月15日星期一下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東183號合和中心54樓

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2021年11月26日星期五下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港皇后大道東183號合和中心54樓

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司以總代價（未計費用）377,963,700.32 港元於香港聯交所回購合共 10,357,000 股本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。

年內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2020年12月	10,357,000	37.00	35.80	377,963,700.32

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

於2021年4月12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（「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 美元年息率為 4.25% 於 2029 年到期的有擔保高級票據（股份代號：5594）（「該等票據」）。CDL 要約交收後，共同要約人已於 2021 年 4 月 23 日購入並贖回總本金額 14,050,000 美元的該等票據，且已根據該等票據的條款及條件註銷該等票據。於 2021 年 6 月 30 日，該等票據尚餘總本金額為 635,950,000 美元。

於 2021 年 5 月 27 日，本公司作為要約人發起要約收購（「要約」），以現金購買由 NWD Finance (BVI) Limited 發行並由本公司無條件且不可撤回地擔保本金額 1,200,000,000 美元年息率為 5.75% 的有擔保高級永續資本證券（股份代號：4561）（「該等證券」）。要約交收後，本公司已於 2021 年 6 月 10 日購入並贖回總本金額 381,255,000 美元的該等證券，且已根據該等證券的條款及條件註銷該等證券。於 2021 年 6 月 30 日，該等證券尚餘總本金額為 818,745,000 美元。

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

僱員及薪酬政策

於 2021 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用約 3.0 萬名員工。薪酬政策按年進行檢討。本集團因應僱員的個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。對於進修與工作相關課程的僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市的附屬公司的購股權計劃，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。

審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程式與風險管理（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險）及內部監控系統。審核委員會已審閱截至 2021 年 6 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。

本公司之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至 2021 年 6 月 30 日止年度之業績公告，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公告作出核證。

企業管治守則

截至 2021 年 6 月 30 日止年內，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文 A.6.4 及 E.1.2 除外。

守則條文 A.6.4 乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文 A.6.4 規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄 10 所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團巨大規模的員工數量（約 3.0 萬名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

按守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於 2020 年 11 月 26 日舉行的股東週年大會（「股東大會」）。主持股東大會的本公司執行董事薛南海先生，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

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

於 2020/2021 全年業績公告所載之截至 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 6 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部所要求向公司註冊處處長交付截至 2020 年 6 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2021 年 6 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)條或第 407(3)條作出的陳述。

主席
鄭家純博士

香港，2021年9月30日

於本公告日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)本公司之非執行董事包括杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、何厚浚先生、李聯偉先生、梁祥彪先生、葉毓強先生及陳贊臣先生。