

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)

2023/2024 中期業績公告

業績重點:

- 來自持續經營業務的核心盈利為 4,866 百萬港元，按年上升 12%
- 來自持續經營業務，股東應佔溢利為 502 百萬港元，不包括出售新創建集團有限公司相關的一次性非現金費用
- 本集團來自持續經營業務的收入為 17,066 百萬港元，按年下跌 25%，主要由於香港及中國內地的物業發展入帳減少；然而，毛利上升 2% 至 7,257 百萬港元，主要受惠於 K11 項目中較高毛利的物業投資
- 香港物業發展收入為 1,246 百萬港元
- 中國內地物業發展收入為 5,495 百萬港元
- 香港投資物業收入為 1,745 百萬港元及分部業績為 1,299 百萬港元，分別按年上升 17% 及 19%，主要受惠於 K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 Art Mall 購物藝術館之營運效率及出租率提升
- 中國內地物業投資收入達到 929 百萬港元，分部業績為 454 百萬港元，分別按年增長 4% 及 3%，投資物業組合內主要項目表現穩健，整體出租率高
- 本集團嚴格控制成本，持續經營業務的資本支出和行政及其他營運費用分別按年減少約 21% 及 16%
- 2024 財政年度中期股息：每股 0.2 港元
- 可動用資金合共約 520 億港元，包括現金及銀行結餘約 390 億港元及可動用的銀行貸款約 130 億港元

業績回顧

香港物業發展

2023年，香港住宅市場於高息環境下持續疲弱，加上環球經濟市場仍然面對不少挑戰，使本港樓價及成交量進一步下跌。根據土地註冊處公開數據，2023年7月至2023年12月，香港一手住宅樓宇買賣合約數量按年跌20%，合約價值按年減少9%。

於回顧期內，本集團於香港的物業發展收入為1,246百萬港元及分部業績為817百萬港元。物業銷售貢獻主要來自住宅項目傲瀧及名鑄。

於回顧期內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約143百萬港元，主要來自住宅項目天瀧，以及出售南商金融創新中心的單位。

於2023年12月31日，本集團香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，2,632百萬港元合同銷售將於2024財政年度下半年入賬，7,900百萬港元合同銷售將於2025財政年度入賬。預計2024財政年度下半年入賬的主要項目包括傲瀧及柏蔚山，預計2025財政年度入賬的主要項目包括柏傲莊III期、傲瀧及天瀧。

香港物業投資及其他

在香港旅遊業邁向復蘇及經營環境有所改善下，香港政府亦積極推出各種推廣活動，帶動遊客消費。集團的零售物業組合表現穩健，商場人流和租務活動均有所增加。

於回顧期內，本集團香港物業投資收入為1,745百萬港元及分部業績為1,299百萬港元，分部業績增長主要受惠於K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館之營運效率提升及獨有的「文化商圈」商業模式，整體銷售表現及人流錄得增長。

於回顧期內，K11 MUSEA的銷售額按年增長41%，主要受惠於奢侈品消費、美容護理及文娛活動帶動，總客流量超過1,500萬人次，按年增長39%。備受「Z世代」歡迎的K11 Art Mall銷售額按年上升29%，整體出租率近100%，人流亦錄得強勁增長，更於12月創下開幕以來的新高。本集團一直積極完善租戶組合，並憑藉獨特的營銷策略及舉行各種文化藝術活動，吸引本地顧客和遊客消費。

儘管本港寫字樓租務市場於通關後有改善跡象，但仍然充滿挑戰。於回顧期內，本集團旗下寫字樓的租賃查詢和租務活動率維持在滿意水平，積極吸納新客戶亦獲大部份現有租戶繼續承租。

於回顧期內，投資物業的公平值虧損365百萬港元，其中就若干投資物業作出撇減總額為1,801百萬港元。另外，轉撥至投資物業所得公平值收益為1,257百萬港元。

香港土地儲備

回顧期內，香港政府推進一步系列土地房屋政策，其中包括增加土地供應及推動《北部都會區發展策略》。長遠而言，「北部都會區」將成為香港未來發展的新引擎，新發展區會是主要土地供應來源之一。本集團將繼續加快農地轉換以釋放價值，並於補充土地儲備時善加利用政府的政策及措施，以應付香港的房屋需求。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 800 萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展應佔總樓面面積約 323.4 萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約 1,634.2 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約 90%位於「北部都會區」範圍。

土地儲備區域分佈

於 2023 年 12 月 31 日	物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎)	投資物業及其他 應佔總樓面面積 (千平方呎)	總計 應佔總樓面面積 (千平方呎)
香港島	817.3	-	817.3
九龍	1,513.0	998.2	2,511.2
新界	904.1	3,767.4	4,671.5
總計	3,234.4	4,765.6	8,000.0

農地儲備區域分佈

於 2023 年 12 月 31 日	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
元朗區	12,283.4	11,284.6
北區	2,476.0	2,177.7
沙田區及大埔區	1,910.8	1,856.7
西貢區	1,195.0	1,023.3
總計	17,865.2	16,342.3

中國內地物業發展

2023年7月以來，中央及各級政府先後出臺了包括發行萬億特別國債、放鬆限購、支持包括城中村改造在內的“三大工程”等政策，穩預期、提信心、促進房地產市場平穩健康發展的態勢凸顯；住建、金融部門堅持“穩中求進、以進促穩、先立後破”的工作主基調，相繼推出房地產融資協調機制、貸款利率下調、因城施策、一城一策、精準施策等措施，滿足剛性和改善性住房需求。具體來看，核心城市政策持續優化，房地產市場逐步築底企穩。

2024年1月，廣州出台放鬆限購政策，再次成為一線城市當中首個放開中心城區限購的城市，有望帶動大灣區、一線城市、區域核心城市放鬆限購，具備極強的風向標效應。本集團重倉廣州，主打改善型產品，深耕聚焦大灣區、長三角核心城市，持續受益。

於回顧期內，本集團中國內地物業發展為 5,495 百萬港元及分部業績為 3,136 百萬港元。貢獻主要來自廣州嶺南新世界、瀋陽新世界花園、廣州逸彩庭園等住宅項目。

憑藉本集團前瞻佈局粵港澳大灣區和長三角地區的核心城市，加上高質量的項目定位和良好的品牌口碑，在充滿挑戰的市場環境下，本集團銷售表現理想，多個項目持續熱銷，其中“耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府”住宅項目，推出至今累計銷售已超過人民幣 40 億元，目前作為長隆萬博第一個住宅、商業、寫字樓齊頭並進、全業態封頂的項目，預計 2025 年內業主入住即可享受綜合體全方位的生活品質；而瀋陽悅景·新世界 2023 年屢創熱銷佳績，2023 年 7 至 9 月多次加推清棟，蟬聯瀋陽商品住宅銷售金額月度冠軍，2023 年以超人民幣 14 億銷售業績，穩居瀋陽商品住宅銷售金額第一位，締造了超 6000 組客戶到訪熱潮。

於回顧期內，本集團中國內地整體物業合同銷售額為人民幣 75.5 億元，完成 2024 財年人民幣 150 億元銷售目標的 50%，合同銷售面積約 18.3 萬平方米，整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣 41,000 元。合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區及長三角地區為首的東部地區貢獻最大，超過 82%。貢獻主要來自廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府、上海天滙璽、瀋陽悅景·新世界等。

合同銷售地區分佈

於 2023 年 12 月 31 日

地區	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區 (即大灣區)	99.9	5,060
東部地區 (即長三角地區)	11.7	1,104
中部地區	3.3	21
北部地區	12.9	181
東北部地區	55.5	1,184
總計	183.3	7,550

於 2023 年 12 月 31 日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售當中，人民幣約 98 億元將於 2024 下半財政年度入賬及人民幣約 34 億元將於 2025 財政年度入賬。

於回顧期內，本集團的中國內地項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積為約 55.0 萬平方米，主要位於大灣區。預期 2024 財政年度項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約 131.2 萬平方米。

2024 財政年度上半年中國內地項目竣工 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	項目/總樓面面積			總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	廣州嶺南新世界三區 E 組團	44,503	-	-	44,503	61,757
	廣州增城國際社區項目	107,739	16,600	-	124,339	124,339
佛山	廣佛新世界莊園 CF-21B	52,854	-	-	52,854	84,584
北京	北京新景商務樓	-	9,941	13,180	23,121	27,573
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C -2	122,953	10,886	-	133,839	133,839
鞍山	鞍山新世界御龍豪園一期 B3	16,272	466	-	16,738	16,738
總計		344,321	37,893	13,180	395,394	448,830

2024 財政年度上半年中國內地項目竣工 — 物業投資及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	項目/總樓面面積			總計	總計
		商業	寫字樓		(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	番禺國際學校項目二期	35,249	-	-	35,249	35,249
深圳	前海周大福金融大廈項目	19,542	99,391	-	118,933	118,933
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C -2	-	-	-	-	45,101
總計		54,791	99,391		154,182	199,283

2024 財政年度下半年中國內地項目預計竣工計劃 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)				總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括車 庫)
廣州	廣州增城國際社區項目	173,060	17,530	-	190,590	270,755
佛山	廣佛新世界莊園 CF-28	30,993	-	-	30,993	43,390
杭州	杭州江明月朗園	149,451	-	-	149,451	149,451
	杭州新世界中心項目	-	75,148	37,930	113,078	285,979
武漢	武漢時代新世界 A 地塊	-	6,713	-	6,713	6,713
惠州	惠州長湖苑四期	50,362	5,405	-	55,767	80,030
總計		403,866	104,796	37,930	546,592	836,318

2024 財政年度下半年中國內地項目預計竣工計劃 — 物業投資及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)			總計	總計
		商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	番禺國際學校項目三期	26,412	-	26,412	26,412
	番禺國際學校項目四期	48,110	-	48,110	48,110
	廣州增城國際社區項目	-	-	-	40,170
寧波	寧波新世界廣場 1 號地塊	16,238	-	16,238	34,431
	寧波新世界廣場 2 號地塊	18,804	5,685	24,489	40,106
	寧波新世界廣場 2A 號地塊	6,058	8,299	14,357	22,201
	寧波新世界廣場 3 號地塊	19,701	-	19,701	32,450
	寧波新世界廣場 4 號地塊	25,189	32,974	58,163	83,542
	寧波新世界廣場 6 號地塊	7,822	-	7,822	66,076
總計		168,334	46,958	215,292	393,498

中國內地物業投資及其他

國家統計局公佈數據顯示，2023年社會消費品零售總額為人民幣471,495億元，同比增長7.2%，創歷史新高。消費重新成為經濟增長的主動力，人民追求美好生活的需求日益增長，為消費市場帶來龐大的增長空間、發展持續性強。

於回顧期內，本集團在中國內地物業投資收入達到929百萬港元，分部業績為454百萬港元，分別增長4%及3%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

憑藉本集團K11獨特品牌定位，本集團位於中國內地的本集團擁有或管理的K11購物藝術館銷售額取得亮麗表現。

於回顧期內，上海K11以文化驅動為核心出發，聯動探索更多潮流媒體，合作開展各類商業活動，以體驗有效帶動租戶品牌的銷售，引發交叉銷售效應。廣州K11通過夏季“Everyday Wonder 玩得時刻”，聯動藝術家進駐抖音，社交媒體相關話題曝光近1,300萬。武漢光谷K11 Select聯動各大年輕社團，深度挖掘數百Gen Z興趣愛好者共同打造年輕新引力，強化K11 Select潮趣品牌，提高消費轉化率。瀋陽K11 Select銷售額和客流均同比增長超過30%，回顧期內，瀋陽K11 Select推出多模式會員促銷活動，協同並帶動租戶共同提升經營業績，並協助租戶小紅書運營，取得租戶好評和認可。

隨著由K11品牌運營或管理的項目陸續落成開業，本集團將會繼續秉承「聚焦深耕大灣區一線城市及長三角重點區域」的戰略佈局，發展多元業態，進一步拓展經常性租金收入。

此外，於回顧期內，本集團位於廣州東部中心的廣匯新世界綜合體隆重揭幕。廣匯新世界綜合體彙聚四大品質業態：超甲級寫字樓廣匯新世界金融中心、時尚商業廣匯天地、跨界潮流生活方式品牌同派酒店、高端住宅新世界廣匯尊府。這也是增城地區首個集寫字樓、商業、酒店和高端住宅於一體的綜合體項目，其投入運營將極大提升增城的商業品質，豐富的業態規模和體量也將有力支撐廣州東部中心的發展。

位於廣州的雲門NEW PARK，作為廣州北精緻生活地標和高端商業名片，自2018年亮相以來，日均客流超10萬，為城市持續注入新鮮商業活力。項目彙聚超過170個品牌，薈萃國際大牌、多元業態組合、原創IP活動，讓顧客每次到達雲門NEW PARK都能感受到新的感官體驗。

廣粵天地作為廣州CBD內的高端商業體，位於珠江新城國際品質生活圈。完成煥新升級後的廣粵天地，不僅是都市型國際社區的生活中心，更是面向市民的文化社交目的地。通過空間的靈活運用，連結消費者與世界文化，打造商業、藝術、社交共融的開放式國際社區。

2023年8月，本集團深圳項目公司喬遷儀式在深圳前海周大福金融大廈隆重舉行。這不僅標誌著前海周大福金融大廈正式落成，更是本集團在深圳揚帆遠航的新起點。前海周大福金融大廈南塔已於2022年12月交付，並整棟出售給世界五百強金融機構。目前，隨著北塔的全面交付，前海周大福金融大廈成為本集團在深圳落成的第一個地標性綜合體項目，租賃成績達到預期。

中國內地土地儲備

截至 2023 年 12 月 31 日，本集團於中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 435.0 萬平方米可作即時發展，其中約 229.8 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 366.2 萬平方米，約 64% 位於大灣區及長三角地區，住宅約為 173.9 萬平方米。

土地儲備地區分佈

於 2023 年 12 月 31 日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
南部地區 (即大灣區)	1,666.9	1,065.6
東部地區 (即長三角地區)	730.7	200.4
中部地區	707.0	349.8
北部地區	581.8	254.4
東北部地區	663.6	428.2
總計	4,350.0	2,298.4
其中，核心項目	3,662.2	1,739.3

多年來，本集團重點聚焦深耕粵港澳大灣區及長三角市場，恪守高品質發展理念。隨著市場加快復蘇，本集團在土地儲備方面的優勢和價值將進一步凸顯。此外，中國內地城市更新的政策不斷探索、完善，本集團將一如概往根據政策、市場及經營情況靈活調整項目推進進度，擴大在城市更新領域的發展優勢。

本集團現時在內地投資發展 8 個城市更新項目，全部位於核心城市廣州和深圳，可售面積達 200 萬平方米。其中，位於深圳龍崗區的 188 工業區的更新項目已經動工，預期於 2025 財年進行銷售。另外兩個位於深圳的城市更新項目，包括深圳西麗新圍工業區項目，以及光明光僑食品廠項目，亦已進入全面開發階段，至於其餘多個廣州中心地段的城市更新項目也有序推進，標誌著集團的城市更新業務進入收成階段。

酒店運營

香港方面，隨著 2023 年 1 月起與中國內地全面通關帶動中國內地旅客訪港人數上升，加上國際航班運力逐步復蘇，香港酒店及旅遊業錄得強勁反彈。2023 年 7 月至 12 月，訪港旅客總數估計達 2,100 萬人次，較去年同期大幅增長，當中中國內地旅客佔訪港旅客總數達 80%。於回顧期內，本集團在香港的酒店收入同比增長 55%，主要由客房業務所帶動，而餐飲業務，尤其是宴會業務較去年同期更勝一籌。

中國內地方面，2023 年第一季度開始放寬出行管控，帶動國內旅遊強勁復蘇。從十月黃金周假期的數據來看，國內旅遊已經重回疫情前水平，惟受國際航班運力所限，出境和入境遊客數字仍有待全面復蘇。為了刺激旅遊業，中國內地政府自 9 月下旬陸續推出各類促進入境遊的措施，當中包括在 2023 年 11 月起進一步放寬簽證政策，向來自部分歐洲和亞洲國家的遊客開放落地簽證。於回顧期內，本集團在中國內地的酒店收入增長超過 70%，其中北京的酒店錄得最大增長，同比上升 120% 至 140%。

東南亞地區方面，受惠於國際出遊旅客的大量湧入和會議及展覽旅客的穩定回升，本集團的 4 間酒店收入同比增長 25%。此外，中國內地作為東南亞最大的旅客來源國，重新開放國際口岸對東南亞旅遊業市場的復蘇帶來重要影響。

展望未來，預期香港的航班運力在 2024 年底能完全恢復至疫情前水平，香港酒店和旅遊業將繼續有序復蘇，並有望於 2024 年底和 2025 年全面復蘇。中國內地方面，放寬簽證政策有利於出境遊，同時國際航班運力預計將在 2024 年至 2025 年持續恢復。預計復蘇勢頭將持續到 2024 年上半年，其中出境遊的復蘇速度會較入境遊快。總的來說，中國內地業務整體將維持穩定。東南亞地區方面，由於團體旅遊限制放寬，中國內地旅客人次將在 2024 年顯著回升。同時，從中國內地到東南亞主要旅遊城市的直飛航班陸續增加，加上泰國宣佈擴大免簽國家名單並包含中國內地和印度，這將進一步吸引遊客到訪。

於 2023 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 6,567 間客房。

已終止經營業務

新創建集團有限公司(「新創建」)的三大核心業務

新創建的核心業務為道路、建築及保險。本集團已於 2023 年 11 月 17 日完成出售其擁有的所有新創建股份，且本集團已於 2023 年 11 月 20 日收到相關新創建股份的代價。因此，本集團不再持有新創建任何股份，而新創建自 2023 年 11 月 17 日起不再為附屬公司，新創建的業務營運及表現將不再綜合反映於本集團的財務資料中。

以下分析以新創建由 2023 年 7 月 1 日至 11 月 17 日之業績與去年同期按比例比較。

道路

回顧期內，中國內地經濟在放寬新型冠狀病毒防疫措施後逐步復蘇，持續利好新創建的道路業務，抵銷了來自人民幣貶值及亞運會期間臨時交通管制影響杭州繞城公路表現的負面影響。以比例計算，道路業務的收入及分部業績分別同期與去年比例相比上升 12%及 15%。

回顧期內，在深圳惠州高速公路(惠州段)的特許經營年期獲延長 13 年後，新創建於 2023 年 9 月增持其股權約 5.2%至 38.5%，以受惠於此公路持續增長的交通流量和蓬勃發展的大灣區所帶來的樂觀前景。同時，廣肇高速公路的擴建工程已於 2023 年底啓動，擴建工程完成後，該高速公路將可申請延長特許經營年期。

保險

由於採用香港財務報告準則第 17 號，保險業務於去年同期的財務業績已重列。

受惠於業務增長導致合約服務邊際釋放增加、較高的盈餘資產投資回報及由於採用香港財務報告準則第 17 號而帶來的一次性影響，新創建的保險業務於本期間的應佔經營溢利增長亮麗。根據香港財務報告準則第 17 號，以比例計算，保險業務分部業績於回顧期內同期與去年比例相比增長 12%。

建築

新創建的建築業務主要通過協興集團（香港其中一家領先的項目承建商）、惠保集團（香港歷史最悠久的地基承建商）和港興集團（香港最主要的混凝土供應商之一）（統稱「NWS Construction Group」）於香港從事建築施工及相關業務。新創建的建築業務亦擁有惠記 11.5% 的權益。回顧期內，NWS Construction Group 的分部業績同期與去年按比例相比上升 9%。NWS Construction Group 於回顧期內的主要項目包括啟德商業及住宅發展項目、中環美利道 2 號寫字樓發展項目及將軍澳入境事務處總部。

於回顧期內獲授的主要項目包括銅鑼灣加路連山道商業發展項目、「港島南岸」第六期住宅發展工程和安達臣道石礦場第 R2-4 號資助出售房屋項目的主要合約工程，以及九龍灣啟興道住宅和商業開發的開掘、橫向支撐、地基及樁帽工程。

展望

在中央政府的支持下，香港具備作為國際金融、航運、貿易及創科中心的獨特優勢，加上香港政府積極推出一系列措施吸納外來人才及重點企業，相信可為本地增長注入新動力，推動經濟發展。

香港物業發展方面於 2023 年 12 月 31 日，預計未來三至四年的一手私人住宅供應量約 11 萬伙，相信一手住宅將會成為市場主流。於 2024 財政年度下半年，本集團將繼續分階段推出多個住宅項目，共提供超過 2,500 個單位。本集團亦將繼續推售甲級寫字樓項目，包括南商金融創新中心剩餘單位，以及長沙灣永康街、瓊林街等項目。

香港物業投資方面，預計寫字樓市場在未來仍然充滿挑戰，但本集團近年對非傳統商業區的策略性部署漸入收成期。位於長沙灣的寫字樓物業具備完善的基建設施，與大灣區緊密連接，將更具優勢及增強其對租戶的吸引力，成為本港其中一個主要商業區的角色。

零售方面，香港政府進一步推動盛事經濟發展，相信未來將有更多國際級大型盛事落戶香港，振興旅遊業及本地經濟。在本地需求復蘇及旅客訪港的帶動下，集團旗下的 K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 Art Mall 購物藝術館將繼續受惠於獨有的「文化商圈」模式，為顧客營造獨一無二的創新體驗。K11 MUSEA 將善用與星光大道及維港碼頭區的協同效應，推出各類文化和市場推廣活動，增加高端品牌的總樓面及引進更多快閃店，以刺激人流和租戶銷售額。

K11 Art Mall 購物藝術館未來將積極引入新人氣品牌，繼續推動現有租戶銷售增長，提升租戶組合。此外，本集團會員積分計劃「KLUB 11」新會員登記及最高消費群組黑卡會員活躍人數持續上升，未來將加強與業務夥伴和商場租戶合作，刺激顧客消費及吸引回頭客。

隨着啟德體育園主場館外牆面板完成安裝，建造工程進入最後階段，由本集團負責租務代理及營運的「啟德零售館」，最快於 2024 年下旬落成。啟德零售館將雲集超過 200 家店舖，目前商舖出租率已接近 70%，三大亮點包括頂尖運動學院進駐、運動遊樂競技等嶄新體驗，加上獲多個潮流運動品牌進駐及由逾 70 間人氣食肆組成的九龍東最強「美食海灣」，將為本港市民及旅客帶來香港獨有的「運動遊樂」購物休閒體驗。

啟德零售館總樓面面積接近 70 萬平方呎，主建築共三座，每座最多有五層，由 700 米長的體育大道與園區相連接，啟用後將成為全港最大運動體驗及購物遊樂新地標。

座落於香港國際機場和港珠澳大橋附近的大型地標項目「11 SKIES」，以其 380 萬平方呎的總樓面面積成為大灣區的新地標，將與擴建後的二號客運大樓無縫連接，而位於「11 SKIES」基座的航天城交通總匯已啟用，相信能為顧客帶來更多便利。其中，三座甲級辦公大樓部分區域已落成啟用，主要租戶包括金融及財富管理、健康醫療服務以及計劃拓展大灣區業務的企業，租務查詢亦有上升。

「11 SKIES」將打造全港最大規模的室內娛樂空間，樓面面積達 57 萬平方呎，擁有八大項世界級娛樂設施，預計將於今年年中開始分階段試運，為遊客及居民提供非凡的娛樂體驗；目前已公佈的娛樂設施包括，大中華區首個及大灣區唯一的 KidZania 趣志家兒童職業體驗樂園；韓國沉浸式多媒體藝術博物館 ARTE MUSEUM；全港首個飛行影院 Timeless Flight Hong Kong「飛越天際」，及全球首個柏靈頓熊主題室內親子遊樂體驗館 Paddington™ Play Adventures「柏靈頓歷險樂園」，讓全齡段客群均能享受趣味盎然、充滿探索及冒險的體驗。

從宏觀環境來看，隨著萬億國債等政策持續釋放紅利，中國經濟有望全面好轉並進入新的發展週期，作為國民經濟重要支柱的房地產行業，在放開限購政策及金融鬆綁下，形勢日漸明朗。縱觀市場，房地產行業及上下游關聯產業依然是一個年銷售規模超人民幣 10 萬億的巨大市場，我們始終對國家經濟發展充滿信心，相信未來依然是前景廣闊。

在新的市場形勢下，本集團堅持高品質發展戰略 行穩致遠經營模式，積極整合內外部資源，以“長期主義”發展觀深耕城市。同時，本集團堅持物業發展與物業投資齊頭並進，開發優質住宅產品，投資運營城市高價值的綜合體和商業項目，為整個業務發展提供穩定增長動力，同時更好地發揮本集團的多元業態優勢。

本集團多個重量級項目將於中國內地主要城市登場，其中，位於廣州白鵝潭核心商業區的地標住宅項目廣州“新世界·天馥”，以及杭州“新世界·城市藝術中心”一期商業部分將接連上市。寧波 The Park by K11 Select 於 2024 年第三季度將成為寧波最新的商業中心。

2024 年，本集團將全面拉開深耕深圳市場的序幕。我們在深圳的前瞻佈局漸入收穫期，前海周大福金融大廈已於 2023 年底全面啟用，商業陸續進駐；總面積近 23 萬平方米的 K11 內地首個旗艦項目 K11 ECOAST 將於年底迎來開業；龍崗 188 工業區城市更新項目也將於年內入市。除了龍崗 188 工業區項目，本集團在深圳還同步佈局了多個城市更新項目，包括西麗新圍工業區和光明光僑食品廠改造項目。

K11 作為全球率先融合「藝術·人文·自然」的原創品牌，體現本集團對革新、創新和文化的不懈追求。「K11 ECOAST」作為 K11 內地首個旗艦項目，雄踞於深圳南山太子灣片區，涵蓋 K11 購物藝術中心、K11 HACC 多用途藝術展覽空間、K11 ATELIER 辦公樓及 Promenade 海濱長廊等。K11 ECOAST 擬於 2024 年底開業，屆時將成為大灣區海濱文化零售新地標及迴圈經濟先行者，推進大灣區文化零售新里程。

預計至 2026 財政年度時，K11 的足跡將遍佈大中華地區的 12 個重點城市，合共 38 個項目，總樓面面積達 297 萬平方米。隨著全國各地的 K11 項目逐漸落成和開幕，加上個別項目的改造及升級陸續完成，本集團的經常性租金收入將持續提升，為業務表現提供增長動力。

本集團將繼續通過出售非核心資產及業務，持續優化資產組合及專注發展核心業務，提升企業效益並為股東創造更多價值。本集團財務穩健，於 2023 年 12 月 31 日，可動用資金合共約 520 億港元，其中現金及銀行存款約 390 億港元，可動用的銀行貸款約 130 億港元。本集團積極審慎管理現金流，提高成本效益，分散資金來源渠道，平衡風險，並減低營運成本，造就回顧期內持續經營業務的資本支出及行政及其他營運費用分別減少約 21% 及 16%，在可預見的將來並沒有供股計劃。

未來，本集團會繼續加強與持份者聯繫，並將環境、社會和管治因素納入經營策略及營運中，務求為所有持份者及社會創造長遠價值。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	118,918.1	130,755.9
新創建（股票代號：0659）	-	4,325.9
新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）（股票代號：0825）		
–現金及銀行存款淨額	(76.5)	(132.0)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	118,994.6	126,562.0

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2023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收益1,464.9百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息及固定利息計算。受加息影響，本期之財務費用增加至2,909.5百萬港元，其中2,522.4百萬港元來自持續經營業務。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。本集團於2023年12月31日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為14,800.7百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約27,929.8百萬港元。

於2023年12月到期日，本集團的一家全資附屬公司按本金金額贖回310.0百萬美元（相等於約2,418.0百萬港元）年息率為4.750%有擔保債券。

於2023年12月，本公司發起要約購入並贖回以下由本公司全資附屬公司發行的票據及永續資本證券，且已根據相關債務證券的條款和條件註銷該等債務證券：

類別	本金（相等於港元）	年息率	到期日	購入價 介乎於	款項淨額 （相等於港元）	於2023年12月31日 尚餘本金額 （相等於港元）
GN	600.0百萬美元 (4,680.0百萬港元)	4.750%	2027	90.000%	95.8百萬美元 (747.1百萬港元)	504.2百萬美元 (3,932.9百萬港元)
GN	200.0百萬美元 (1,560.0百萬港元)	5.875%	2027	91.000%	28.0百萬美元 (218.4百萬港元)	172.0百萬美元 (1,341.6百萬港元)
GN	950.0百萬美元 (7,410.0百萬港元)	4.125%	2029	81.000%	222.0百萬美元 (1,731.6百萬港元)	728.0百萬美元 (5,678.4百萬港元)
GN	600.0百萬美元 (4,680.0百萬港元)	4.500%	2030	80.000%	111.0百萬美元 (865.8百萬港元)	451.8百萬美元 (3,524.2百萬港元)
GLN	200.0百萬美元 (1,560.0百萬港元)	3.750%	2031	76.000%	51.8百萬美元 (403.9百萬港元)	76.1百萬美元 (593.2百萬港元)
P	1,200.0百萬美元 (9,360.0百萬港元)	4.125%	不適用	60.000%	55.6百萬美元 (433.7百萬港元)	1,144.4百萬美元 (8,926.3百萬港元)
P	500.0百萬美元 (3,900.0百萬港元)	6.150%	不適用	87.500%	46.1百萬美元 (359.7百萬港元)	453.9百萬美元 (3,540.3百萬港元)

GN: 於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的票據

GLN: 於聯交所上市的與可持續發展表現掛鈎的有擔保票據

P: 於聯交所上市的有擔保優先永續資本證券

於2023年12月，本公司回購部份950.0百萬美元（相等於約7,410.0百萬港元）年息率為4.125%有擔保債券（股份代號：5418）（「2029票據」）及600.0百萬美元（相等於約4,680.0百萬港元）年息率為4.500%有擔保債券（股份代號：40223）（「2030票據」），回購本金總額分別為2.2百萬美元（相等於約17.2百萬港元）及2.2百萬美元（相等於約17.4百萬港元），並隨後於2024年1月10日予以註銷。2029票據及2030票據的購買價格範圍分別為其本金額的76.916%至77.750%以及76.250%至76.400%。2029票據及2030票據尚餘總本金額分別約為725.8百萬美元（相等於約5,661.2百萬港元）及449.6百萬美元（相等於約3,506.8百萬港元）。

於2023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38,983.5百萬港元（2023年6月30日：54,517.9百萬港元），綜合債務淨額為118,918.1百萬港元（2023年6月30日：130,755.9百萬港元）。債務淨額與權益比率為49.9%，較2023年6月30日時之經重列比率及原比率分別增加2.2及1.2百分點。

於2023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142,695.2百萬港元（2023年6月30日：170,564.3百萬港元）。於2023年12月31日的短期銀行和其他借貸為15,206.4百萬港元（2023年6月30日：14,709.5百萬港元）。於2023年12月31日及2023年6月30日銀行借貸，其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	於2022年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
1年內	61,979.8	49,234.8
第2年	26,167.6	43,847.8
第3 - 5年	50,239.4	67,990.0
第5年後	19,514.8	24,201.2
	157,901.6	185,273.8

本集團於2023年12月31日的權益減少至238,213.6百萬港元，而於2023年6月30日為274,092.8百萬港元（經重列），主要由於出售新創建集團有限公司及其附屬公司所致。

在可預見的未來，本公司將不會發行股票集資。

主要收購及出售

於2023年6月26日，Century Acquisition Limited（周大福企業有限公司的全資附屬公司）作為要約人宣佈提出一項有條件自願全面現金要約，以收購周大福（控股）有限公司及其附屬公司尚未實益擁有的新創建集團有限公司（「新創建」）全部已發行股份（「新創建要約股份」），要約價為每股新創建要約股份 9.15 港元（「新創建股份要約」），惟須受制於若干預設條件獲滿足或豁免（如適用）。新創建股份要約亦受制於（其中包括）本集團將透過接納新創建股份要約出售所擁有的全部新創建股份（「出售事項」）的條件。出售事項已於2023年11月17日營業時間結束時完成，本集團不再持有新創建任何權益，且新創建已不再為本集團的附屬公司。

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2023年12月31日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表 - 未經審核

		截至12月31日止六個月	
	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
			(經重列)
持續經營業務			
收入	3	17,065.5	22,785.9
銷售成本		(9,808.1)	(15,695.8)
毛利		7,257.4	7,090.1
其他收入		35.7	8.4
其他收益，淨值		498.7	1,825.4
銷售及推廣費用		(497.3)	(593.1)
百貨營運費用		(422.0)	(501.7)
行政及其他營運費用		(2,035.6)	(2,417.9)
投資物業公平值變動及轉撥收益		892.1	(78.2)
營業溢利	4	5,729.0	5,333.0
財務收入		656.1	682.5
財務費用		(2,522.4)	(2,149.6)
應佔業績		3,862.7	3,865.9
合營企業		70.1	(25.1)
聯營公司		(40.7)	24.5
除稅前溢利		3,892.1	3,865.3
稅項	5	(2,349.0)	(2,533.8)
來自持續經營業務的溢利		1,543.1	1,331.5
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	12	(7,315.1)	1,145.9
本期(虧損)/溢利		(5,772.0)	2,477.4

簡明綜合收益表 - 未經審核

	<i>附註</i>	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
			(經重列)
本期(虧損)/溢利		(5,772.0)	2,477.4
應佔：			
本公司股東			
- 來自持續經營業務		502.0	575.8
- 來自已終止經營業務		(7,876.4)	445.2
永續資本證券持有人			
- 來自持續經營業務		965.9	969.3
- 來自已終止經營業務		269.3	295.7
非控權股東權益			
- 來自持續經營業務		75.2	(213.6)
- 來自已終止經營業務		292.0	405.0
		(5,772.0)	2,477.4
中期股息每股0.2港元 (2022: 每股0.46港元)		503.3	1,157.7
每股基本及攤薄盈利/(虧損) (港元)	6		(經重列)
來自持續經營業務		0.29	0.23
來自已終止經營業務		(3.13)	0.21

簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元 (經重列)
本期(虧損)/溢利	(5,772.0)	2,477.4
其他全面(虧損)/收益		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額	(240.8)	(214.5)
由物業、機器及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估， 已扣除稅項	2,013.0	-
重新計量離職後福利責任	0.3	(0.3)
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	(71.1)	(1,119.8)
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	(293.9)	(517.2)
出售一家合營企業權益時撥回的儲備	-	(6.4)
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	(3.0)	-
出售附屬公司時撥回儲備及重分類儲備	(300.0)	-
現金流量/公平值對沖	116.7	525.6
保險財務開支淨額	(46.8)	(109.2)
換算差額	1,609.4	(7,316.5)
本期其他全面收益/(虧損)	2,783.8	(8,758.3)
本期全面虧損總額	(2,988.2)	(6,280.9)
應佔：		
本公司股東		
- 來自持續經營業務	4,003.8	(5,909.4)
- 來自已終止經營業務	(6,026.2)	(788.0)
永續資本證券持有人		
- 來自持續經營業務	965.9	969.3
- 來自已終止經營業務	269.3	295.7
非控股股東權益		
- 來自持續經營業務	154.8	(460.8)
- 來自已終止經營業務	(2,355.8)	(387.7)
	(2,988.2)	(6,280.9)

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		212,722.0	209,478.8
物業、機器及設備		14,148.0	15,566.3
使用權資產		3,864.2	5,124.0
無形特許經營權		-	13,236.5
無形資產		1,683.1	8,375.2
合營企業權益		37,428.4	54,527.4
聯營公司權益		9,418.1	13,857.3
保險合約資產		-	1,160.3
再保險合約資產		-	28.5
按攤銷成本列賬金融資產		-	55.2
按公平值透過損益列賬金融資產		6,328.5	56,024.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		2,346.0	11,738.0
衍生金融工具		385.9	1,219.2
持作發展物業		15,636.0	16,115.1
遞延稅項資產		2,190.6	2,342.4
其他非流動資產		29,333.8	28,267.8
		335,484.6	437,116.5
流動資產			
發展中物業		55,048.7	56,424.6
待售物業		24,519.2	21,536.4
存貨		241.0	497.4
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	7	13,826.6	23,266.9
與投資相連合約相關的投資		-	8,940.1
按公平值透過損益列賬金融資產		1,787.2	5,968.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		94.7	578.7
衍生金融工具		166.3	150.8
有限制銀行存款		1,188.0	1,254.0
現金及銀行存款		37,795.5	53,263.9
		134,667.2	171,881.7
非流動資產列為待售資產	8	16.8	15.8
		134,684.0	171,897.5
總資產		470,168.6	609,014.0

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	<i>附註</i>	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)
權益			
股本		78,382.1	78,382.1
儲備		114,548.8	121,079.9
股東權益		192,930.9	199,462.0
永續資本證券		36,301.8	47,439.3
非控權股東權益		8,980.9	27,191.5
總權益		238,213.6	274,092.8
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債		100,169.7	138,222.9
租賃負債		3,752.2	4,013.8
保險合約負債		-	5,588.3
與投資相連合約相關的負債		-	123.1
遞延稅項負債		7,494.5	9,270.7
衍生金融工具		476.5	347.6
其他非流動負債		104.3	370.5
		111,997.2	157,936.9
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	45,092.9	57,357.7
長期借貸及其他計息負債之即期部份		46,773.4	36,790.3
短期借貸及其他計息負債		15,255.6	15,388.5
租賃負債		930.8	1,160.4
保險合約負債		-	50,826.1
再保險合約負債		-	12.2
與投資相連合約相關的負債		-	4,301.5
衍生金融工具		51.1	12.7
即期應付稅項		11,824.3	11,104.5
		119,928.1	176,953.9
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	8	29.7	30.4
		119,957.8	176,984.3
總負債		231,955.0	334,921.2
總權益及負債		470,168.6	609,014.0

附註：

1. 編製基準及會計政策

截至 2023 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 2023 年 6 月 30 日的年度財務報表一併閱讀。

除下文附註 1(a)、1(b)、1(c)及 2 所述外，編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至 2023 年 6 月 30 日止年度的年報所載列者貫徹一致。

(a) 採納新訂準則及準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2024年6月30日止財政年度應用的新訂準則及準則的修訂：

香港財務報告準則第 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相關之遞延所得稅
香港會計準則第 12 號的修訂	國際稅務改革 – 第二支柱模式規則

除下文所詳述的香港財務報告準則第17號外，採納準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 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 17 號就保險合約建立了確認、計量、呈列及披露原則以及取代以前的香港財務報告準則第 4 號「保險合約」（「香港財務報告準則第 4 號」）。香港財務報告準則第 17 號下引入一個基於具備風險調整的未來現金流量估算現值（履約現金流量）及未賺取溢利（合約服務邊際）的全面模型（一般計量模型）以計量保險合約。履約現金流量是本集團預計的收取保費及支付索償、給付和費用的未來現金流量的當前估計，並進行調整以反映這些金額的時間和不確定性。合約服務邊際代表保險合約未賺取溢利的估計，並根據在保險合約承保期內提供的服務有系統地在保險收入中確認。會計政策變動之詳情載於附註 2。

過渡

本集團於 2023 年 7 月 1 日（即首次採納日期）採納香港財務報告準則第 17 號，並對所有於 2022 年 7 月 1 日（即過渡日期）或之後簽發的合約應用全面追溯法過渡。而就 2022 年 7 月 1 日之前簽發的合約而言，因在沒有投入過多成本及努力的情況下，並不可行地就應用全面追溯法取得合理及可靠的資訊（如很久以前作出的假設及僅有較籠統匯集層級可用的資料），故應用公平值法。

於公平值法下，本集團於 2022 年 7 月 1 日將各保險合約組別的公平值與該合約組別的履約現金流量的差額釐定為合約服務邊際。保險合約之公平值指市場參與者願意就於過渡日期有效的合約承擔責任及餘下風險而支付的價格。香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」規定，有關預期未來現金流量及風險撥備以釐定保險合約的公平值的假設已按照市場參與者的意見調整。於 2022 年 7 月 1 日，本集團的合約服務邊際的全數金額歸屬於應用公平值法的保險合約。

於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期重新釐定金融資產

本集團於 2023 年 7 月 1 日前已採用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（「香港財務報告準則第 9 號」）。根據香港財務報告準則第 17 號，本集團於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期 2023 年 7 月 1 日重新評估管理金融資產的業務模式，並重新釐定金融資產的分類是否與香港財務報告準則第 17 號範圍內的合約相關。本集團於呈列比較資料時應用分類重疊法。分類重疊法乃基於本集團於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期時，預期如何釐定金融資產的分類方式而應用的。

1. 編製基準及會計政策

(b) 採納香港財務報告準則第 17 號「保險合約」(續)

過渡 (續)

於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期重新釐定金融資產 (續)

下表呈列於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期 2023 年 7 月 1 日前後按計量類別劃分的金融資產的賬面值。

	於 2023 年 6 月 30 日 百萬港元 (原列)	調整 百萬港元	於 2023 年 6 月 30 日 百萬港元 (經重列)	調整 百萬港元	於 2023 年 7 月 1 日 百萬港元 (經重列)
按攤銷成本列賬金融資產	6,895.0	(6,839.8)	55.2	1,299.6	1,354.8
按公平值透過其他全面收益列賬 金融資產	44,106.9	(31,790.2)	12,316.7	(1,359.4)	10,957.3
按公平值透過損益列賬金融資產	23,253.4	38,740.0	61,993.4	338.8	62,332.2

按公平值計入其他全面收益類別及按攤銷成本計量類別之債務工具被重新分類至按公平值計入損益類別，以及按公平值計入其他全面收益類別之股本工具被重新分類至按公平值計入損益類別，以對銷與相關保險合約負債的會計錯配。

按公平值計入其他全面收益類別之債務工具，根據於 2023 年 7 月 1 日存在的事實及情況，重新評估其業務模式後，重新分類至按攤銷成本計量類別。

採納香港財務報告準則第 17 號之整體影響

本集團已採納香港財務報告準則第 17 號的過渡條文，故並無披露採納香港財務報告準則第 17 號對財務報表單一項目之影響。下表載列採納香港財務報告準則第 17 號對本集團總權益的影響。

	於 2023 年 6 月 30 日 百萬港元 (原列)	調整 百萬港元	於 2023 年 7 月 1 日 百萬港元 (經重列)
簡明綜合財務狀況表 (節錄)			
總權益	268,491.4	5,880.4	274,371.8

香港財務報告準則第 17 號顯著減少了金融資產與保險合約負債之間的會計錯配，並設有考慮資產市場波動來調整保險合約負債的機制。因此，與先前香港財務報告準則第 4 號基準相比，香港財務報告準則第 17 號下的保險合約負債大幅減少，導致於過渡時的總權益有所增加。

此外，保險合約的遞延獲取保單成本、收購業務價值（以及相關的遞延所得稅負債）以及按照原有會計準則的其他應收款項和應付款項，包括應收保費、保單貸款及應付保單持有者款項，在過渡日終止確認，並在保險合約負債中以香港財務報告準則第 17 號重新計量。在原有會計準則下保險及投資合約負債（包括投資相連合約），若符合香港財務報告準則第 17 號下保險合約的定義，亦會重新評估，並以新的計量模型重新計算。

1. 編製基準及會計政策

(c) 簡明綜合財務狀況表的呈列變動

本集團考慮到保險合約的特徵，並預期將於採納香港財務報告準則第 17 號後，因合約服務邊際中的未來溢利資本化為負債及業務自然增長而使保險業務的資產及負債規模有所擴大，因此本集團於本期間更改簡明綜合財務狀況表之呈列方式，根據香港會計準則第 1 號「財務報表列報」按照流動性的順序呈報所有資產及負債，以提供相關、可比較且易於理解的資料。於簡明綜合財務狀況表之可比較數字已據此重列。

(d) 尚未生效的準則的修訂及詮釋

下列準則的修訂及詮釋須於 2024 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 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港會計準則第 16 號的修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第 1 號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第 1 號的修訂	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂	供應商融資安排
香港會計準則第 21 號的修訂	缺乏可兌換性
香港詮釋第 5 號的修訂	財務報表列報－借貸人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類

本集團已開始評估採納準則的修訂及詮釋的影響，其中若干準則的修訂及詮釋可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

2. 會計政策變動

誠如上文附註 1(b) 所述，本集團已採納香港財務報告準則第 17 號，以致編製綜合財務報表採納的主要會計政策有所更改。

於 2023 年 7 月 1 日起採納的會計政策

保險合約、具選擇性分紅特徵的投資合約及所持再保險合約

本集團根據合約類型採用不同計量方式如下：

	產品分類	計量模型
已簽發的保險合約		
傳統分紅人壽及年金合約	保險合約或具酌情分紅特徵的投資合約	變動收費法
非分紅傳統人壽合約及保障產品	保險合約	一般計量模型或保費分配法
萬用壽險	保險合約	一般計量模型
投資相連保險合約	保險合約	變動收費法
不具酌情分紅特徵的投資相連投資合約	投資合約	香港財務報告準則第 9 號下按公平值計入損益的金融負債
所持再保險合約		
再保險合約	再保險合約	一般計量模型或保費分配法

2. 會計政策變動 (續)

(a) 定義及分類

保險合約指本集團為保單持有人承擔重大保險風險的合約，倘某一特定未來不確定事件對保單持有人產生不利影響時，本集團同意賠償該保單持有人。

具有保險合約法律形式但並無轉移重大保險風險的合約則分類為投資合約，並根據香港財務報告準則第9號按金融工具入賬。本集團所簽發不具酌情分紅特徵的投資合約屬於此類別，並分類為金融負債。

本集團簽發的部份投資合約具酌情分紅特徵，據此，投資者有權並預期能在並非本集團酌情派發的款項之外，根據特定投資資產組合的回報收取潛在的重大額外收益。本集團按香港財務報告準則第17號將該等合約入賬。

本集團簽發的若干保險合約，屬於與投資有重大關連的服務合約，據此，保單持有人享有相關項目的回報。相關項目是由特定投資資產組合組成，而應付予保單持有人的金額是根據該等組合釐定。本集團的政策是持有該類投資資產。

所持再保險合約若能將本集團所簽發的相應保險合約之承保的部份中幾乎所有的保險風險轉移給再保險公司，則該再保險合約已轉移重大保險風險。

除另有明確說明外，綜合財務報表中提及的保險合約泛指已簽發保險合約、所持再保險合約及具酌情分紅特徵的投資合約。

(b) 保險成份的匯總及區別層級

本集團將具相似風險以及一併管理的保險合約匯總為組別，再由組別匯總為組合。每個組合進一步細分為半年組，再根據各半年組的盈利能力將之分成三個組別：(i) 初始確認時已虧損的合約；(ii) 初始確認時並無顯著可能性會變成虧損的合約；或(iii) 組合中的餘下合約。該等組別為保險合約於初始確認及計量時的匯總層級。後續不再重新分組。

(c) 履約現金流量

履約現金流量包括：

- 未來現金流量的估計值；
- 為反映貨幣時間價值以及與未來現金流量有關的財務風險而作出的調整（前提為未來現金流量的估計未計入該等財務風險）；及
- 非財務風險的風險調整。

非直接歸屬於保險合約組合的現金流量（例如部份推廣及培訓成本）於產生時在一般及行政費用或銷售及推廣費用中確認。

(d) 獲取保險現金流量

獲取保險現金流量指一組保險合約（已簽發或預計簽發）的銷售、承保及啟動合約組別所產生的成本並可直接歸屬於其所屬保險合約組合的現金流量。

獲取保險現金流量按系統及合理基準分配至保險合約組別，並以無偏的方式計及所有毋須投入不必要成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。於各報告日期，本集團修訂分配至尚未確認的保險合約組別的金額，以反映假設（用於釐定已使用的分配方法的參數）的任何變動。

(e) 非財務風險的風險調整

非財務風險的風險調整適用於未來現金流量現值的估算，可反映本集團於履行保險合約時因承擔非財務風險所產生的現金流量金額及時間方面的不確定性所需的補償。

2. 會計政策變動 (續)

(f) 初始計量 – 並非按保費分配法計量的合約組別

本集團按以下各項的總和計量一組組合：(a) 履約現金流量（包括未來現金流量的估計、為反映貨幣時間價值所作出的調整、以及非財務風險的風險調整）；及(b) 合約服務邊際。

合約服務邊際為已簽發保險合約組別中資產或負債賬面值的一部份，反映本集團因在未來提供保險合約服務而將確認的未賺取溢利。

於初始確認合約組別時，如果履約現金流量、於該日產生的任何現金流量、以及終止確認先前就該組別的相關現金流量確認的任何資產或負債（包括獲取保險現金流量資產）所產生的任何金額之總和為淨流入，則該組別不屬於虧損性。在此情況下，合約服務邊際按淨流入的等額及相反金額計量，因此不會於初始確認時產生收入或開支。

倘上述計算結果產生淨流出，則該合約組別屬虧損性。虧損性保險合約產生的虧損即時於損益中確認，於初始確認時不會於綜合財務狀況表中確認合約服務邊際，並按已確認的虧損金額確立虧損的部份。

(g) 後續計量 – 並非按保費分配法計量的合約組別

於各報告期末，已簽發保險合約組別的賬面價值為未到期責任負債及已索償負債之總和。未到期責任負債包括(a) 分配至該合約組別於當日的未來服務相關履約現金流量；及(b) 該合約組別於當日的合約服務邊際。已索償負債包括於報告期末分配至該合約組別已發生索償但尚未支付開支相關的履約現金流量。

本集團於各報告期末根據當前的假設更新履約現金流量，其中使用當前對未來現金流量的金額、時間及不確定性、貼現率及非財務風險的估計。對於按變動收費法計量的保險合同，本集團的應佔於相關項目的投資回報及對使用的假設作出的變化，將由合約服務邊際吸收，並隨著時間撥回至損益。對於按一般計量模型計量的保險合同，以作支持此類保險合約的投資資產的公平價值變動，將不會影響保險合約的計量。

(h) 初始計量及後續計量 – 按保費分配法計量的合約組別

於以下情況，本集團應用保費分配法以簡化合約組別的計量：

- 本集團合理預期，按保費分配法計量的合約之未到期責任負債的計量，與並非按保費分配法計量的合約所應用的會計政策之結果，兩者並無大幅差異；或
- 每份合約的保障期限為一年或更短。

(i) 所持再保險合約

按一般計量模型計量的所持再保險合約

本集團應用的會計政策與相應的保險合約相同，但須作如下修改。

所持再保險合約組別於各報告日期的賬面值，為未到期責任資產與已索償資產之總和。未到期責任資產包括(a) 未來期間將根據合約獲得的服務之相關履約現金流量；及(b) 於該日的任何餘下合約服務邊際。

本集團計量未來現金流量現值的估算時，所使用的假設與計量相應的保險合約未來現金流量現值的估算時一致，但須就再保險公司的任何不履約風險作出調整。再保險公司的不履約風險之影響於各報告日期進行評估，而不履約風險變動的影響於損益中確認。

非財務風險的風險調整指本集團轉移給再保險公司的風險金額。

2. 會計政策變動 (續)

(i) 所持再保險合約 (續)

按一般計量模型計量的所持再保險合約 (續)

倘相應的保險合約與其他已簽發但並未有再保險的保險合約屬同一組別，則本集團應用系統及合理的分配方法釐定相應的保險合約涉及的虧損部份。

按保費分配法計量的所持再保險合約

本集團計量按保費分配法下的所持再保險合約應用的會計政策與相應的保險合約相同。

倘於初始確認時相應的虧損性保險合約組別或該組別內新增相應的虧損性保險合約時確認虧損，按保費分配法計量的所持再保險合約內未到期責任資產的賬面值，將會按損益中確認的收入金額增加，並就已確認的收入金額確立或調整彌補虧損部份。

(j) 終止確認及修訂

於保險合約以下情況終止確認：

- 終止合約時，即保險合約規定的責任到期或獲解除或取消時；或
- 合約條款被修訂時。假設新條款處於一直以來都存在的情況下會顯著改變合約的會計處理，則本集團會終止確認該合約，同時基於經修訂條款確認一項新合約。倘若合約的修改不會導致終止確認合約，則本集團會將修改導致的現金流量變動視作履約現金流量估計的變動。

(k) 保險合約呈列

保險合約組合和所持再保險合約組合的資產及負債分別呈列。已簽發的保險合約組合與所持再保險合約組合分別呈列。

本集團將於綜合收益表及綜合全面收益表確認的金額分類為(a) 保險收入及保險服務費用；及(b) 保險財務收入或開支。

所持再保險合約的收入及開支與保險合約的收入及開支分別呈列。所持再保險合約的收入及開支（保險財務收入或開支除外）以淨額基準呈列為「所持再保險合約收入／（開支）淨額」。本集團並無將非財務風險的風險調整變動在保險服務業績與保險財務收入或開支之間進行分類。非財務風險的風險調整的所有變動均計入保險收入。

保險收入及保險服務費用不包括任何投資成分並按以下方式確認：

保險收入 — 並非按保費分配法計量的保險合約

由於本集團按保險合約組別提供保險合約服務，故將會減少未到期責任負債並確認為保險收入。於報告期內確認的保險收入金額反映已承諾服務的轉移，其金額反映本集團預計因該等服務而獲取的代價部份。

2. 會計政策變動 (續)

(k) 保險合約呈列 (續)

保險收入 — 並非按保費分配法計量的保險合約 (續)

對於並非按保費分配法計量的合約，保險收入包括以下各項：

- 按期初預計金額計量的期內已發生索償及其他直接應佔開支；
- 有關現有服務之非財務風險的風險調整變動；
- 就期內所提供服務確認的合約服務邊際金額；及
- 其他金額，包括對當前或過往服務的保費收入所作之經驗調整。

所收回的獲取保險現金流量，乃根據時間流逝在合約組別的預期保障範圍內分配與收回該等現金流量相關的部份保費，藉以釐定。分配的金額確認為保險收入，並以相同金額確認為保險服務費用。

釋放合約服務邊際 — 並非按保費分配法計量的保險合約

於各報告期間釐訂保險合約組別內確認為保險收入的合約服務邊際金額時，將通過識別組別的保障單位，將報告期末的餘下合約服務邊際（在任何分配前）平均分配至當期已提供及預期未來期間將提供的每個保障單位，再於損益確認分配至當期已提供保障單位的合約服務邊際金額。保障單位數目為該組別各項合約所提供服務的數量，經考慮各項合約所提供的給付數量及預期保障期間而釐定。

保險收入 — 按保費分配法計量的保險合約

對於按保費分配法計量的保險合約組別，本集團按照以下基準將預期保費分配至保險收入：(a) 時間流逝；或 (b) 倘保障期間的預期風險釋放模式與時間流逝有顯著差異，則按所產生開支的預期發生時間。

虧損部份 — 並非按保費分配法計量的保險合約

對於並非按保費分配法計量的合約，本集團為虧損的合約組別確立未到期責任負債的虧損部份。虧損部份決定隨後在發生時自保險收入中剔除的履約現金流量金額。當履約現金流量發生時，會在虧損部份與不包括虧損部份的未到期責任負債之間進行分配。

保險服務費用

保險合約產生的保險服務費用一般於發生時在損益確認。該等開支不包括投資成分的還款，但包括以下各項：

- 已發生索償、給付及其他已發生直接應佔開支；
- 獲取保險現金流量攤銷；
- 虧損合約的虧損或該等虧損的撥回；及
- 與過往服務有關的變動。

對於並非按保費分配法計量的合約，獲取保險現金流量攤銷於保險服務費用反映，金額與上文所述保險收入中反映的所收回獲取保險現金流量相同。對於按保費分配法計量的合約，獲取保險現金流量乃隨著時間流逝攤銷。

不屬於上述類別的其他開支列入損益中的一般及行政費用或銷售及推廣費用。

2. 會計政策變動 (續)

(k) 保險合約呈列 (續)

所持再保險合約收入／(開支)淨額

本集團根據已付再保險保費(減去從再保險公司收回的金額)之分配呈列所持再保險合約組別的財務業績。

本集團就所持再保險合約組別下獲得的保障或其他服務,在所持再保險合約淨開支中,將獲分配的已付再保險保費確認為再保險開支。

就並非按保費分配法計量的合約而言,各期間已獲取服務的相關獲分配已付再保險保費,相當於本集團預計支付代價的服務之相關餘下保障資產變動總額。

就按保費分配法計量的所持再保險合約組別而言,本集團根據時間流逝在合約組別的保障期限內確認再保險開支。

保險財務收入或開支

保險財務收入或開支包括因貨幣時間價值的影響及貨幣時間價值的變動、財務風險的影響及財務風險的變動而導致的保險合約及所持再保險合約組別的賬面值變動。

本集團按變動收費法計量的保險合約的保險財務收入或開支計入損益中。該等保險財務收入或開支包括就相關項目價值變動(不包括新增及退出)引起的合約組別的計量變動。因此,對支持保險合約的相應資產所賺取的投資收入具有抵銷影響,其中包括按公平值計入損益計量的資產所產生的收益或虧損,計入於「其他收益,淨值」內。

對於按一般計量模型計量的保險合同,本集團將保險財務收入或開支總額分拆,分別計入損益及其他全面收益。本集團通過將預期保險財務收入或開支總額有系統地分攤至合約組別各期間,以釐定計入損益的金額。於其他全面收益呈列的保險財務收入或開支反映折現率變動對此類保險合約計量的影響,並累計計入保險財務儲備。若本集團終止確認此類保險合約,則其累計保險財務儲備的相關剩餘金額將被重分類至損益。

3. 收入及分部資料

本期內確認之收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2023年	2022年
	百萬港元	百萬港元
收入		(經重列)
來自持續經營業務		
物業發展	6,741.5	11,277.7
物業投資	2,674.2	2,388.2
建築	5,107.6	6,803.8
酒店營運	683.4	464.1
其他	1,858.8	1,852.1
來自持續經營業務總計	17,065.5	22,785.9
來自已終止經營業務		
道路	1,108.9	1,317.4
建築	7,043.5	9,678.4
保險	1,299.1	1,353.9
其他	1,163.7	593.7
來自已終止經營業務總計	10,615.2	12,943.4
總額	27,680.7	35,729.3

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。

執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、道路、建築、保險、酒店營運及其他業務（包括設施管理、物流、百貨、保健、科技及其他策略性業務）分部。截至2023年12月31日止六個月，因已完成出售新創建集團有限公司（「新創建」）及更有效反映收入之性質及本集團策略，有關新創建之業務分部按香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及終止經營業務」（「香港財務報告準則第5號」）呈列（詳見附註12）。截至2022年12月31日止六個月及於2023年6月30日之比較分部資料已重列以符合本期間之呈列。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

3. 收入及分部資料 (續)

	持續經營業務						已終止經營業務					綜合 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	
截至2023年12月31日止六個月												
總收入	6,741.5	2,708.3	5,139.1	683.4	1,952.4	17,224.7	1,108.9	7,167.7	1,299.1	1,171.2	10,746.9	27,971.6
內部分部	-	(34.1)	(31.5)	-	(93.6)	(159.2)	-	(124.2)	-	(7.5)	(131.7)	(290.9)
對外收入	6,741.5	2,674.2	5,107.6	683.4	1,858.8	17,065.5	1,108.9	7,043.5	1,299.1	1,163.7	10,615.2	27,680.7
來自客戶合約的收入:												
- 在某一時點確認	6,741.5	-	-	295.7	971.0	8,008.2	1,108.9	-	-	612.0	1,720.9	9,729.1
- 一段時間內確認	-	-	5,107.6	387.7	887.8	6,383.1	-	7,043.5	82.0	551.7	7,677.2	14,060.3
	6,741.5	-	5,107.6	683.4	1,858.8	14,391.3	1,108.9	7,043.5	82.0	1,163.7	9,398.1	23,789.4
來自其他來源的收入:												
- 租金收入	-	2,674.2	-	-	-	2,674.2	-	-	-	-	-	2,674.2
- 保險收入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,217.1	-	1,217.1	1,217.1
	-	2,674.2	-	-	-	2,674.2	-	-	1,217.1	-	1,217.1	3,891.3
	6,741.5	2,674.2	5,107.6	683.4	1,858.8	17,065.5	1,108.9	7,043.5	1,299.1	1,163.7	10,615.2	27,680.7
分部業績 (附註a)	3,852.0	1,720.7	(160.1)	(94.0)	(600.3)	4,718.3	501.0	332.9	2,297.3	234.8	3,366.0	8,084.3
其他收益/ (虧損), 淨值	(401.8)	-	-	-	900.5	498.7	-	-	(1,910.4)	(313.9)	(2,224.3)	(1,725.6)
投資物業公平值變動及轉撥收益	-	892.1	-	-	-	892.1	-	-	-	(48.4)	(48.4)	843.7
	3,450.2	2,612.8	(160.1)	(94.0)	300.2	6,109.1	501.0	332.9	386.9	(127.5)	1,093.3	7,202.4
未分攤項目												
企業費用						(380.1)					(133.6)	(513.7)
財務收入 (附註a)						656.1					189.8	845.9
財務費用 (附註a)						(2,522.4)					(367.3)	(2,889.7)
						3,862.7					782.2	4,644.9
應佔業績												
合營企業	101.9	39.7	-	(72.9)	1.4	70.1	273.1	-	-	101.5	374.6	444.7
聯營公司	(0.8)	(17.3)	-	-	(22.6)	(40.7)	62.6	21.0	-	(44.8)	38.8	(1.9)
除稅前溢利						3,892.1					1,195.6	5,087.7
稅項						(2,349.0)					(253.6)	(2,602.6)
除出售終止經營業務的虧損前溢利						1,543.1					942.0	2,485.1
出售終止經營業務的虧損						-					(8,257.1)	(8,257.1)
本期溢利/ (虧損)						1,543.1					(7,315.1)	(5,772.0)

3. 收入及分部資料 (續)

	持續經營業務						已終止經營業務					綜合 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	
於2023年12月31日												
分部資產	123,957.8	216,302.6	20,289.5	10,530.3	19,399.1	390,479.3	-	-	-	-	-	390,479.3
合營企業權益	27,295.7	5,018.1	-	4,152.6	962.0	37,428.4	-	-	-	-	-	37,428.4
聯營公司權益	7,137.5	2,067.7	-	-	212.9	9,418.1	-	-	-	-	-	9,418.1
未分攤資產						32,842.8					-	32,842.8
總資產						470,168.6					-	470,168.6
分部負債	37,045.1	3,631.2	6.2	990.8	8,236.5	49,909.8	-	-	-	-	-	49,909.8
未分攤負債						182,045.2					-	182,045.2
總負債						231,955.0					-	231,955.0
截至2023年12月31日止六個月												
非流動資產添置(附註b)	748.5	3,238.2	1,775.8	135.7	1,098.5	6,996.7	98.6	29.4	75.0	36.0	239.0	7,235.7
折舊及攤銷	22.8	27.2	-	217.9	500.5	768.4	512.9	37.6	92.9	103.7	747.1	1,515.5
耗蝕及虧損折讓	401.8	-	-	-	23.9	425.7	61.0	-	-	149.6	210.6	636.3

3. 收入及分部資料 (續)

	持續經營業務						已終止經營業務					綜合 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	
截至2022年12月31日止六個月 (經重列)												
總收入	11,315.4	2,453.7	10,406.5	464.1	1,957.4	26,597.1	1,317.4	9,840.8	1,353.9	593.8	13,105.9	39,703.0
內部分部	(37.7)	(65.5)	(3,602.7)	-	(105.3)	(3,811.2)	-	(162.5)	-	-	(162.5)	(3,973.7)
對外收入	11,277.7	2,388.2	6,803.8	464.1	1,852.1	22,785.9	1,317.4	9,678.3	1,353.9	593.8	12,943.4	35,729.3
來自客戶合約的收入:												
- 在某一時點確認	10,343.4	-	-	161.0	1,243.7	11,748.1	1,317.4	-	-	124.3	1,441.7	13,189.8
- 一段時間內確認	934.3	-	6,803.8	303.1	608.4	8,649.6	-	9,678.3	96.8	469.5	10,244.6	18,894.2
	11,277.7	-	6,803.8	464.1	1,852.1	20,397.7	1,317.4	9,678.3	96.8	593.8	11,686.3	32,084.0
來自其他來源的收入:												
- 租金收入	-	2,388.2	-	-	-	2,388.2	-	-	-	-	-	2,388.2
- 保險收入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,257.1	-	1,257.1	1,257.1
	-	2,388.2	-	-	-	2,388.2	-	-	1,257.1	-	1,257.1	3,645.3
	11,277.7	2,388.2	6,803.8	464.1	1,852.1	22,785.9	1,317.4	9,678.3	1,353.9	593.8	12,943.4	35,729.3
分部業績 (附註a)	3,563.9	1,510.4	(120.1)	(133.7)	(841.0)	3,979.5	583.1	408.9	2,368.1	(173.3)	3,186.8	7,166.3
其他收益/(虧損), 淨值	1,857.9	(6.1)	(22.7)	-	(3.7)	1,825.4	(4.4)	-	(1,830.1)	(282.6)	(2,117.1)	(291.7)
投資物業公平值變動	-	(78.2)	-	-	-	(78.2)	-	-	-	30.5	30.5	(47.7)
	5,421.8	1,426.1	(142.8)	(133.7)	(844.7)	5,726.7	578.7	408.9	538.0	(425.4)	1,100.2	6,826.9
未分攤項目												
企業費用						(393.7)					(163.6)	(557.3)
財務收入 (附註a)						682.5					98.6	781.1
財務費用 (附註a)						(2,149.6)					(355.2)	(2,504.8)
						3,865.9					680.0	4,545.9
應佔業績												
合營企業	16.4	113.4	-	(149.3)	(5.6)	(25.1)	217.3	-	-	428.1	645.4	620.3
聯營公司	23.0	(5.7)	-	-	7.2	24.5	76.5	31.4	-	(1.3)	106.6	131.1
除稅前溢利						3,865.3					1,432.0	5,297.3
稅項						(2,533.8)					(286.1)	(2,819.9)
本期溢利						1,331.5					1,145.9	2,477.4

3. 收入及分部資料 (續)

	持續經營業務						已終止經營業務					綜合 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	
於2023年6月30日 (經重列)												
分部資產	113,815.1	208,466.0	19,742.0	9,658.5	19,900.7	371,582.3	14,831.4	6,874.3	65,351.0	14,819.9	101,876.6	473,458.9
合營企業權益	24,425.5	6,647.7	-	3,327.1	2,470.8	36,871.1	5,638.8	-	-	12,017.5	17,656.3	54,527.4
聯營公司權益	7,055.6	2,064.1	-	-	206.3	9,326.0	2,190.7	255.3	-	2,085.3	4,531.3	13,857.3
未分攤資產						38,550.1					28,620.3	67,170.4
總資產						456,329.5					152,684.5	609,014.0
分部負債	36,740.3	4,449.7	828.3	299.2	9,013.8	51,331.3	684.7	8,292.9	57,742.2	1,296.1	68,015.9	119,347.2
未分攤負債						179,272.7					36,301.3	215,574.0
總負債						230,604.0					104,317.2	334,921.2
截至2022年12月31日止六個月 (經重列)												
非流動資產添置(附註b)	873.7	2,463.6	1,955.3	96.7	743.6	6,132.9	233.0	34.7	86.7	58.9	413.3	6,546.2
折舊及攤銷	33.1	10.1	11.5	160.3	446.3	661.3	549.2	43.1	109.6	122.2	824.1	1,485.4
耗蝕虧損及虧損折讓	-	32.0	-	-	97.1	129.1	-	-	34.8	114.3	149.1	278.2

3. 收入及分部資料 (續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2023年12月31日止六個月				
收入				
來自持續經營業務				
物業發展	1,246.1	5,495.4	-	6,741.5
物業投資	1,745.1	929.1	-	2,674.2
建築	4,803.7	303.9	-	5,107.6
酒店營運	220.0	281.2	182.2	683.4
其他	437.1	1,421.7	-	1,858.8
	8,452.0	8,431.3	182.2	17,065.5
來自已終止經營業務				
道路	-	1,108.9	-	1,108.9
建築	7,043.5	-	-	7,043.5
保險	1,299.1	-	-	1,299.1
其他	1,099.7	64.0	-	1,163.7
	9,442.3	1,172.9	-	10,615.2
綜合總額	17,894.3	9,604.2	182.2	27,680.7
於2023年12月31日				
非流動資產(附註b)				
來自持續經營業務	187,853.7	69,953.8	1,152.8	258,960.3
來自已終止經營業務	-	-	-	-
	187,853.7	69,953.8	1,152.8	258,960.3

3. 收入及分部資料 (續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2022年12月31日止六個月 (經重列)				
收入				
來自持續經營業務				
物業發展	5,541.5	5,736.2	-	11,277.7
物業投資	1,491.8	896.4	-	2,388.2
建築	6,461.4	342.4	-	6,803.8
酒店營運	166.9	154.3	142.9	464.1
其他	506.2	1,345.9	-	1,852.1
	14,167.8	8,475.2	142.9	22,785.9
來自已終止經營業務				
道路	-	1,317.4	-	1,317.4
建築	9,678.4	-	-	9,678.4
保險	1,353.9	-	-	1,353.9
其他	530.0	63.7	-	593.7
	11,562.3	1,381.1	-	12,943.4
綜合總額	25,730.1	9,856.3	142.9	35,729.3

於2023年6月30日 (經重列)

非流動資產(附註b)				
來自持續經營業務	155,830.5	98,243.0	1,121.4	255,194.9
來自已終止經營業務	11,151.2	16,873.4	29.7	28,054.3
	166,981.7	115,116.4	1,151.1	283,249.2

附註：

- (a) 截至 2023 年 12 月 31 日止六個月，保險分部的分部業績包括保險相關財務收入 1,087.0 百萬港元 (2022 年 (經重列)：1,002.4 百萬港元) 及財務費用 19.8 百萬港元 (2022 年：49.9 百萬港元)。
- (b) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產、收購業務價值、遞延獲取保單成本及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

4. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
來自持續經營業務		(經重列)
贖回固定利率債券的收益	693.5	182.0
出售部份附屬公司權益及其重分類至合營企業按公平值重新計量之 餘下權益的收益	-	369.2
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(159.2)	(34.7)
虧損折讓回撥		
應收貸款及其他應收賬	-	151.7
存貨	2.9	3.8
租金寬減、政府補貼及資助	7.4	11.0
出售/清盤淨溢利/(虧損)		
按公平值透過損益列賬金融資產	187.7	(50.0)
投資物業及物業、機器及設備	50.3	236.7
附屬公司	51.6	130.8
聯營公司及合營企業	29.4	(1.9)
耗蝕虧損/虧損折讓		
貸款、應收賬、應收保費及其他應收款	(23.9)	(118.8)
待售物業	(298.3)	(8.8)
發展中物業	(103.5)	-
物業、機器及設備及使用權資產	-	(1.5)
出售成本的重新計量(附註)	-	1,081.7
出售存貨成本	(4,292.4)	(10,328.8)
提供服務成本	(6,268.2)	(7,918.7)
折舊及攤銷	(768.4)	(661.3)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	60.8	(122.7)

附註：

2022年12月31日之金額乃為重新計量於往年出售的一家附屬公司的成本因若干條件失效，因而該出售之出售成本於綜合收益表列出（2023年：無）。

5. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
來自持續經營業務		(經重列)
即期稅項		
香港利得稅	343.5	389.2
中國內地及海外稅項	977.0	594.8
中國內地土地增值稅	1,647.1	1,523.9
遞延稅項	(618.6)	25.9
	2,349.0	2,533.8

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2022 年：16.5%) 提撥準備。

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由 12% 至 28% (2022 年：12% 至 28%) 不等。股息預扣稅主要以 5% 或 10% (2022 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% (2022 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 47.5 百萬港元及 76.4 百萬港元 (2022 年 (經重列)：33.1 百萬港元及 73.1 百萬港元)。

6. 每股盈利/(虧損)

本期每股基本及攤薄盈利/(虧損)之計算基準如下：

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)之本公司股東應佔溢利/(虧損)		(經重列)
來自持續經營業務	502.0	575.8
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	218.4	-
	720.4	575.8
來自已終止經營業務	(7,876.4)	445.2
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	-	75.5
	(7,876.4)	520.7

	股份數目 (百萬)	
	截至12月31日止六個月 2023年	2022年
計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)之加權平均股份數目	2,516.6	2,516.6

本公司發行的購股權對每股基本盈利/(虧損)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經調整購股權行使價時，才会有攤薄效應。

截至 2023 年 12 月 31 日止六個月，本公司並無發行在外購股權，因而並無發行潛在攤薄的普通股。

截至 2022 年 12 月 31 日止六個月，本公司的經調整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/(虧損)具反攤薄性影響，並於計算每股攤薄盈利/(虧損)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：

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
少於30天	998.4	2,632.1
31天至60天	42.2	123.2
多於60天	589.6	576.0
	1,630.2	3,331.3

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

8. 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
列為待售的出售組別資產 合營企業權益	16.8	15.8

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
列為待售的負債	29.7	30.4

9. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
少於30天	3,968.2	5,818.9
31天至60天	200.7	191.9
多於60天	5,792.2	4,380.7
	9,961.1	10,391.5

10. 資產抵押

於2023年12月31日，資產合計59,792.7百萬港元(2023年6月30日：64,770.5百萬港元)已作為本集團銀行備用信貸額抵押。

11. 財務擔保及或然負債

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸 擔保下列公司取得信貸額	2,676.2	2,633.7
合營企業	9,071.9	9,454.6
聯營公司	-	1,520.0
	11,748.1	13,608.3

12. 已終止經營業務

本集團已於2023年11月17日完成出售其擁有的所有新創建股份，即2,380,495,938股新創建股份（佔新創建於2023年11月9日已發行股本約60.85%）（「相關新創建股份」）。且本集團已於2023年11月20日收到相關新創建股份的代價。因此，本集團不再持有新創建任何股份，而新創建自2023年11月17日起不再為本集團的附屬公司，新創建的業務營運及表現將不再綜合反映於本集團的財務資料中。本集團已於本期間的簡明綜合收益表中確認新創建業務出售事項的虧損淨額合共8,257.1百萬港元。

鑒於新創建業務被視為本集團的一個獨立主要業務，根據香港財務報告準則第5號，此出售構成已終止經營業務。

與新創建業務出售事項相關的簡明業績已按照香港財務報告準則第5號呈列為已終止經營業務。

來自已終止經營業務的虧損分析如下：

	截至2023年12月31日 止六個月 百萬港元
來自已終止經營業務的虧損分析如下：	
- 期內新創建及其附屬公司稅後溢利	942.0
- 出售新創建的虧損 (附註)	(8,257.1)
	(7,315.1)
附註：	
新創建業務出售事項的虧損分析如下：	
簡明綜合收益表中確認新創建業務出售事項的虧損	(8,257.1)
就以下項目作出調整：	
匯兌儲備及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備（可撥回）撥回往簡明 綜合收益表，扣除非控股股東權益	2,122.1
香港財務報告準則第17號期初調整至權益	3,579.3
於簡明綜合全面收益表中確認的出售新創建的虧損，不包括儲備撥回 及香港財務報告準則第17號期初調整的影響	(2,555.7)

12. 已終止經營業務 (續)

本集團將於截至2024年6月30日止財政年度採納由2023年7月1日起生效的香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂本)。採納香港財務報告準則第17號純粹出於會計考量所驅使，該準則大幅減少金融資產與保險合約負債之間的會計錯配，並引入機制，根據資產的市場波動調整保險合約負債。本集團保險業務於2023年6月30日的總權益將因過渡至香港財務報告準則第17號經考慮非控股股東權益後，而增加3,579.3百萬港元，並作為上年度調整。因採納香港財務報告準則第17號而於2023年6月30日增加的總權益將於出售事項完成後納入計算全面虧損。因此，因採納香港財務報告準則第17號而對總權益作出的期初調整，將不會對出售事項完成後本集團的資產淨值造成影響。此外，本公司的簡明綜合收益表將因出售時回收先前按公平值計入其他全面收益儲備(「按公平值計入其他全面收益」)的累計虧損而確認2,122.1百萬港元虧損。根據過渡至香港財務報告準則第17號，本集團於2023年7月1日對其各類金融資產進行詳細分析，富通保險持有的若干金融資產被重新指定，並由按公平值計入其他全面收益重新分類為按公平值計入損益。在計算綜合全面虧損時，將回收至簡明綜合收益表的相同金額累計虧損在出售時從按公平值計入其他全面收益儲備重新分類至綜合全面虧損，因此，這不會對出售完成後本集團的淨資產產生影響。上文所述因採用香港財務報告準則第17號而產生的出售事項影響為非現金項目。

經考慮香港財務報告準則第17號期初調整，總計因出售新創建財務影響為2,555.7百萬港元，對比於2023年10月13日刊載之特別大會通告中披露的因新創建2023年6月30日的財務狀況而預計金額2,435.0百萬港元增加120.7百萬港元。

與已終止經營業務相關的業績及總全面收益的分析如下：

(a) 來自已終止經營業務的業績

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2023 年 百萬港元	2022 年 百萬港元
		(經重列)
收入	10,615.2	12,943.4
銷售成本	(8,148.7)	(10,449.2)
毛利	2,466.5	2,494.2
其他收入	114.5	126.7
其他虧損，淨值	(2,224.3)	(2,117.1)
銷售及推廣費用	(64.8)	(46.7)
行政及其他營運費用	(351.0)	(503.5)
投資物業公平值變動	(48.4)	30.5
營業虧損	(107.5)	(15.9)
財務收入	1,276.8	1,101.0
財務費用	(387.1)	(405.1)
應佔業績		
合營企業	374.6	645.4
聯營公司	38.8	106.6
除稅前溢利	1,195.6	1,432.0
稅項(附註)	(253.6)	(286.1)
出售終止經營業務的虧損	942.0 (8,257.1)	1,145.9 -
期內來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	(7,315.1)	1,145.9

附註：

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的再保險的保費)的5%以16.5%稅率計算。

12. 已終止經營業務 (續)

(b) 來自已終止經營業務的總全面收益

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2023 百萬港元	2022 百萬港元 (經重列)
來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	(7,315.1)	1,145.9
其他全面(虧損)/收益		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產公平值淨變動(權益工具)	(136.0)	(176.8)
重新計量離職後福利責任	0.3	(0.3)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產公平值淨變動及其他變動淨額(債務工具)	(293.9)	(517.2)
出售一間合營企業權益時撥回的儲備	-	(6.4)
應佔聯營公司的其他全面虧損	(36.8)	(8.5)
現金流量對沖	(93.8)	(31.7)
換算差額	112.4	(1,175.8)
保險財務開支淨額	(46.8)	(109.2)
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	(3.0)	-
出售附屬公司時撥回及重列的儲備	(300.0)	-
期內除稅後其他全面虧損	(797.6)	(2,025.9)
期內來自已終止經營業務的全面虧損總額	(8,112.7)	(880.0)

中期股息

董事會茲向於2024年3月28日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2024年6月30日止財政年度的中期現金股息每股0.2港元。預期中期股息將約於2024年4月18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：2024年3月22日至2024年3月28日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2024年3月21日(星期四)下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

購買、出售或贖回上市證券

新世界中國地產有限公司(本公司的一家全資附屬公司)於2023年12月5日(票據到期日)按本金金額贖回其全數310,000,000美元(相等於約2,418,000,000港元)4.750%於2023年到期的有擔保票據(股份代號:5468)。

於2023年11月23日，本公司作為要約人發起要約收購（「要約」），以現金購買下列債務證券（各由本公司無條件且不可撤回地擔保），而本公司已於2023年12月5日要約交收後購入並贖回該等債務證券，且已根據相關債務證券的條款和條件註銷該等債務證券：

債務證券的描述	購買價格 (佔相關 本金金額 的百分比)	結算時 購買和贖回 的本金金額	截至2023年 12月31日 未償還本金總額
新世界中國地產有限公司發行 600,000,000美元（相等於約 4,680,000,000港元）4.750%於 2027年到期的有擔保票據 （股份代號：5343）	90.000%	95,779,000美元 （相等於約 747,076,200港元）	504,221,000美元 （相等於約 3,932,923,800港元）
NWD (MTN) Limited（本公司的一 家全資附屬公司）發行 200,000,000美元（相等於約 1,560,000,000港元）5.875%於 2027年到期的有擔保票據 （股份代號：5321）	91.000%	28,000,000美元 （相等於約 218,400,000港元）	172,000,000美元 （相等於約 1,341,600,000港元）
NWD (MTN) Limited發行 950,000,000美元（相等於約 7,410,000,000港元）4.125%於 2029年到期的有擔保票據 （股份代號：5418）（「2029票據」）	81.000%	222,000,000美元 （相等於約 1,731,600,000港元）	728,000,000美元 （相等於約 5,678,400,000港元）
NWD (MTN) Limited發行 600,000,000美元（相等於約 4,680,000,000港元）4.500%於 2030年到期的有擔保票據 （股份代號：40223）（「2030票據」）	80.000%	111,000,000美元 （相等於約 865,800,000港元）	451,817,000美元 （相等於約 3,524,172,600港元）
NWD (MTN) Limited發行 200,000,000美元（相等於約 1,560,000,000港元）3.750%於 2031年到期的有擔保可持續發展 表現掛鉤票據（股份代號：40534）	76.000%	51,785,000美元 （相等於約 403,923,000港元）	76,050,000美元 （相等於約 593,190,000港元）
NWD Finance (BVI) Limited（本公 司的一家全資附屬公司）發行 1,200,000,000美元（相等於約 9,360,000,000港元）4.125%的 有擔保優先永續資本證券 （股份代號：40711）	60.000%	55,600,000美元 （相等於約 433,680,000港元）	1,144,400,000美元 （相等於約 8,926,320,000港元）
NWD Finance (BVI) Limited發行 500,000,000美元（相等於約 3,900,000,000港元）6.150%的 有擔保優先永續資本證券 （股份代號：5312）	87.500%	46,119,000美元 （相等於約 359,728,200港元）	453,881,000美元 （相等於約 3,540,271,800港元）

於2023年12月20日至2023年12月29日（包括首尾兩日）期間，本公司於公開市場回購部份2029票據及2030票據，回購本金總額分別為2,201,000美元（相等於約17,167,800港元）及2,230,000美元（相等於約17,394,000港元）（合稱「已回購的債務證券」），並隨後於2024年1月10日予以註銷。2029票據及2030票據的購買價格範圍分別為其本金額的76.916%至77.750%以及76.250%至76.400%。在註銷已回購的債務證券後，2029票據及2030票據的未償還本金金額分別為725,799,000美元（相等於約5,661,232,200港元）及449,587,000美元（相等於約3,506,778,600港元）。

截至2023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2023年12月31日止六個月內並無購買或出售本公司的任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用約1.3萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。本公司一間非上市附屬公司設有股份獎勵計劃，據此其若干僱員可獲授予其股份。根據本公司及其一家上市附屬公司的購股權計劃，本集團若干董事及僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或該上市附屬公司的股份。

企業管治守則

截至2023年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文C.1.3除外。

守則條文C.1.3乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文C.1.3規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄C3所載之《上市發行人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1.3萬名）及多元化業務所致。鑑於該等原因，當相關僱員買賣本公司證券時，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。

審閱中期業績

本公司截至2023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。

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2023/2024中期報告作為供比較的數字之截至2023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財務報表。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2023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等財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見；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；亦無載有根據《香港公司條例》第406(2)條、第407(2)或407(3)條作出的陳述。

主席
鄭家純博士

香港，2024年2月29日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭志剛博士、馬紹祥先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)六位獨立非執行董事，分別為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。