

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)

2021/2022 中期業績公告

業績重點:

- 本集團錄得綜合收入為 35,572.8 百萬港元，與 2021 年財政年度上半年基本持平。基本溢利為 3,899.2 百萬港元，本公司股東應佔溢利為 1,430.4 百萬港元，分別升 4.8% 及 41.2%
- 香港應佔物業合同銷售金額為約 38.8 億港元
- 中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣 93.4 億元
- 中國內地物業發展之分部業績強勁增長 86.6%，分部利潤率從 2021 財政年度上半年的 30% 提高至 2022 財政年度上半年的 66%
- 受惠於 K11 MUSEA 人文購物藝術館以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 之經常性租金收入上升，以及營運效率提升，物業投資分部業績按年強勁增長 25.8%
- 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 5.0%
- 2022 財政年度上半年的非核心資產出售約為 38.1 億港元
- 可動用資金合共約 1,032 億港元，包括現金及銀行結餘約 524 億港元及可動用的銀行貸款約 508 億港元
- 整體融資成本從 2021 財政年度上半年的 2.93% 下降至 2022 財政年度上半年的 2.52%
- 2022 財政年度到期的貸款再融資已全數被處理
- 2022 財政年度中期股息：每股 0.56 港元，與 2021 財政年度中期持平，維持現有可持續及漸進式的派息政策

業績回顧

香港物業發展

香港 2019 冠狀病毒病疫情在 2021 年下半年趨緩，加之與樓市相關的一個月港元拆息 (HIBOR) 創十一年新低，令本地剛性置業需求持續釋放。根據土地註冊處公開數據，2021 年 7 月至 2021 年 12 月，香港一手住宅樓宇買賣合約按年增長 5.1%，合約價值按年增長 16.5%。

於回顧期內，本集團於香港物業發展收入包括合作發展項目為 767.1 百萬港元及分部業績為 542.2 百萬港元。物業銷售貢獻主要來自學士臺停車場項目，住宅項目 ARTRA-REDHILL, 迎海、臻頤及傲瀧等。

於回顧期內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約 38.8 億港元，主要來自長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓項目以及住宅項目傲瀧及臻頤。於 2021 年 12 月 31 日，本集團在香港的待售住宅單位合共 230 個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔 200 個。

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 12 月 31 日止，項目累計售出 67% 之應佔總樓面面積，應佔物業合同銷售為 55.0 億港元。

於 2021 年 12 月 31 日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，6,013 百萬港元將於 2022 財政年度下半年入賬，24,809 百萬港元將於 2023 財政年度入賬。預計 2022 財政年度下半年入賬的主要項目為長沙灣荔枝角道 888 號甲級寫字樓項目，預計 2023 財政年度入賬的主要項目為柏傲莊一及二期。

香港物業投資及其他

受疫情影響，香港整體寫字樓市場於過去一年因疫情充滿挑戰，不少租戶搬離傳統商業區以節省成本。另邊廂，隨著市場情緒於 2021 年下半年有所改善，本集團欣然見到有醫美中心、醫療診所及健身中心，積極升級搬遷至甲級寫字樓並擴充服務樓層，成為市場新興力量。

因應上述趨勢，本集團在常規辦公需求以外，策略性引入信譽良好的醫美中心、醫療診所等服務業機構在旗下寫字樓設點。與此同時，集團在港島東、尖沙咀等非傳統核心商業區發展新辦公室樞紐，承接搬離傳統商業區之租戶。於回顧期內，位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 租用率進一步上升；而位於尖沙咀維港文化匯的 K11 ATELIER 辦公大樓，租用率維持約八成之較高水平。

於回顧期內，本集團香港物業投資收入為 1,497.4 百萬港元及分部業績為 1,105.7 百萬港元，分別按年升 4.0% 及 33.6%，主要由於 K11 MUSEA 人文購物藝術館以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 之經常性租金收入上升，以及營運效率提升。

疫情之下訪港旅客繼續冰封，本集團主動出擊，藉助 K11 強大品牌個性及獨特藝術觸覺，為本地客群提供獨特購物體驗。於回顧期內，集團透過連續不斷的創意營銷及節日活動，成功吸納一批忠實會員。其中，旗艦商場 K11 MUSEA 人文購物藝術館，於回顧期內銷售額按年增長 21%，總客流量錄得約 1,200 萬人次，按年增長 21%。

K11 Art Mall 購物藝術館於疫情下升級租戶組合，新增逾 30 個以「Z 世代」消費體驗為主導的新品牌，並引入多間首次來港的人氣動漫期間限定店，滿足「Z 世代」追求新鮮感的需求。商場亦透過舉辦各式藝術文化活動，普及藝術兼帶動客流量。於回顧期內，K11 Art Mall 整體租用率維持近 100%，銷售額及人流分別按年增長 28% 及 33%。2021 年 12 月之客流更創歷史新高，銷售額超過疫情前水平。

香港土地儲備

土地供應緊絀困擾香港社會已久。政府在《2021 年施政報告》推出一系列措施加快覓地建屋，包括提出《北部都會區發展策略》長遠發展新界北部地區、西部水域填海計劃及放寬新界祖堂地出售條件等。集團相信上述措施長遠有助增加土地供應，惟中短期內，私樓土地供應仍難以滿足市民置業需求。

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。

於回顧期內，集團透過其參與組成的合營公司，以總代價 79.48 億港元成功向一間內地發展商及其相關人士收購啟德 4B 區 4 號住宅項目地皮，連同集團於 2018 及 2019 年組財團分別購入的三幅住宅地皮，進一步擴充了集團於啟德黃金地段之土地儲備。

截至 2021 年 12 月 31 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 977 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 488 萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約 1,627 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約九成位於「北部都會區」範圍。

配合政府推展「北部都會區」發展計劃，本集團加快農地轉換釋放價值。於回顧期內，本集團向城市規劃委員會提交申請，將元朗區牛潭尾、榮基村及練板村的三幅農地，發展成為大型住宅項目。本集團於三個項目之應佔總樓面面積合共約 356 萬平方呎，預計可提供近 8,000 個住宅單位。

於 2022 年 1 月，本集團合組財團持有的西貢沙下項目獲城市規劃委員會批准改劃申請。項目將作分層住宅發展，集團應佔總樓面面積約 72 萬平方呎，可提供 966 個單位。本集團將盡快提交申請修改地契。

土地儲備區域分佈 於 2021 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	772.7	-	772.7
九龍	2,060.0	1,118.1	3,178.1
新界	2,050.3	3,767.4	5,817.7
總計	4,883.0	4,885.5	9,768.5

農地儲備區域分佈 於 2021 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	12,199.3	11,200.5
北區	2,487.0	2,183.2
沙田區及大埔區	1,912.1	1,858.0
西貢區	1,195.9	1,024.3
總計	17,794.3	16,266.0

為紓緩本地房屋問題，本集團於 2021 年 9 月成立非牟利房社企「新世界建好生活」，倡議發展全港首個非牟利私人資助房屋，以市價大約五至六折出售單位。買家可享用打破常規的「上車易按揭」，在樓宇成交時只需付低首期及只承造一半樓價的按揭，令年輕家庭能以可負擔的價錢，購入「質素及呎數兼備」的新居，實現置業夢，本集團並會捐出一幅位於新界西的地皮作試點。「新世界建好生活」現正與相關政府部門、銀行及監管機構進行商討，並會在適時公佈細節進展。

此外，本集團 2019 年時曾宣佈將撥出農地予非牟利機構或香港特區政府，興建社會房屋包括過渡性房屋，以改善基層人士的屋住情況。至今，已有四個項目展開了前期規劃工作，預計合共可提供逾 2,000 伙單位。其中粉錦路及牛潭尾項目的申請已獲城市規劃委員會通過，並將展開建築工程。

中國內地物業發展

本集團秉承「聚焦深耕大灣區，完善長三角地區，積極發展全國重點一線城市」的戰略佈局，積極發揮自身經驗和優勢，支持產城融合及社會創新，眾多高品質項目開花結果，生態圈穩步發展，收購項目屢有斬獲。同時，本集團積極發揮帶動自身和關聯產業、人才、技術和資金等資源向內地不同城市聚集，完善長三角地區、積極發展在全國一線重點城市的多元化業務投資佈局，武漢、上海、杭州等多個項目取得里程碑式進展，為社會做到築巢引鳳的作用，為當地城市高品質發展添上精彩筆墨。

中央政府穩地價、穩房價、穩預期的目標不變，積極壓制房地產金融化泡沫傾向，維護房地產市場平穩健康發展。國家統計局公佈數據顯示，2021年中國內地住宅的銷售面積為17.9億平方米，同比增長1.9%；住宅銷售金額為人民幣18.2萬億元，同比增長4.8%。

於回顧期內，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為8,579.5百萬港元及分部業績為5,704.9百萬港元。貢獻主要來自廣州、瀋陽及寧波等住宅項目。

內地房地產行業受調控政策和信貸環境收緊影響，在充滿挑戰的市場環境下，憑藉優質品牌、以及高品質項目，回顧期內，本集團中國內地整體物業合同銷售成績理想，完成上半年的目標。於回顧期內，本集團中國內地整體物業合同銷售面積約24.5萬平方米，總銷售金額為人民幣93.4億元，整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣38,000元。合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，超過87%；其次為東北部地區，達11%。貢獻主要來自大灣區的項目如前海周大福金融大廈、廣州逸彩新世界·凱譽灣、深圳太子灣·灣璽及廣佛新世界莊園等。

合同銷售地區分佈

於2021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）	163	8,131
東部地區（即長三角地區）	5	90
中部地區	6	74
東北部地區	71	1,040
總計	245	9,335

此外，中央政府鼓勵優質企業按照市場化原則加大房地產項目兼併收購，為實力雄厚，財務穩健的房企創造機遇，本集團憑藉自身穩健的發展和深耕大灣區的戰略，回顧期內，本集團在大灣區成功收購3個項目，積極探索「速贏」策略，實現快速取地、快速動工及快速入賬，加快回籠資金及提高運營效率。

於回顧期內，本集團位於深圳前海自貿區的前海周大福金融大廈項目南塔順利完成網簽，將在建成之後整體出售給世界五百強金融機構。該項目南塔總建築面積超過49,000平方米，總售價超過人民幣32億元。項目建成後，將提升區域商業配套，優化升級前海營商環境，助力深圳前海經濟及金融產業發展。

截至2021年12月31日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售總收入約為人民幣87.7億元，其中人民幣34.3億元將於2022財政年度入賬及人民幣53.4億元將於2023財政年度入賬。

本集團繼續落實出售非核心資產的策略，物色合適機遇，優化業務組合，將資源投放於高增長和高潛力的核心業務。於回顧期內，本集團共出售位於中國內地的商業、寫字樓和車庫約為人民幣1.8億元。

於回顧期內，本集團的中國內地項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積為約 31.0 萬平方米，主要位於大灣區和東北部地區。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 110.3 萬平方米。

2022 財政年度上半年中國內地項目竣工 — 物業發展

地區	項目/樓面面積 (平方米)	住宅	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C-1	75,298	-	75,298	75,298
佛山	廣佛新世界莊園 CF-35	6,496	-	6,496	6,496
深圳	太子灣雲璽大廈(深圳太子灣項目 DY02-04)	54,726	24,840	79,566	79,566
總計		136,520	24,840	161,360	161,360

2022 財政年度上半年中國內地項目竣工 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	商業	寫字樓	酒店	會展	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
寧波	寧波 5 號地塊	1,285	81,172	42,921	-	125,378	127,523
北京	北京新景商務樓	-	9,817	-	13,937	23,754	34,380
總計		1,285	90,989	42,921	13,937	149,132	161,903

2022 財政年下半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)
瀋陽	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
廣州	廣州逸彩庭園 1D 組團	96,459	-	-	96,459	96,459
	增城綜合發展項目	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
總計		601,962	14,880	30,886	647,728	761,802

2022 財政年度下半年中國內地預計項目竣工計劃 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)					總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	酒店	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	廣州逸彩庭園 1D 組團	-	10,030	-	-	10,030	32,692
	增城綜合發展項目	5,795	-	105,439	23,363	134,597	164,999
總計		5,795	10,030	105,439	23,363	144,627	197,691

中國內地物業投資及其他

儘管中國內地新型冠狀病毒疫情反覆，各省市均出現零星個案，但中國內地大循環持續增強，進一步擴大內需，居民收入消費增長提速，創新創業生態持續優化，新產業新業態新模式迅速成長。國家統計局公佈數據顯示，2021 年社會消費品零售總額為人民幣 440,823 億元，較去年同期上升 12.5%。

於回顧期內，本集團在中國內地物業投資收入達到 1,020.6 百萬港元，上升 16.7%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

受惠中國內地的銷售增長強勁，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。

位於廣州 K11 舉辦的空山基「明日基地」全球首展吸引破紀錄逾 3.1 萬名觀眾，創下了單個展覽 3 個月近人民幣 1,500 萬收入的展覽記錄；觀展客人連帶消費超過 2,200 萬，展示了文化零售的強勁動力。而節日「K-HUB 市集」結合本地潮牌吸引節日客流，打造廣州青年節日消費文化。2021 年國慶期間帶動客流實現同比上升 17%，銷售同比上升 24.4%。此外，廣州 K11 舉辦多個活動例如 Brand Day、Fashion Pass、周末跨店贈分，結合集團積分計劃，提升會員消費黏性，推動跨店消費及頻次，針對 VIP 推出獨家活動，有效提升銷售。

武漢 K11 購物藝術中心 1 館於去年盛大開業，標誌著位於武漢漢口 K11 項目的全面運營。以藝術屬性為源力，撬動城市潮流引擎。武漢 K11 打造武漢迄今為止最大的藝術共創項目 Art Project，以潮流屬性為動力，吸附高能級品牌形成矩陣。截至目前已與超 60 家首店品牌達成合作。武漢光谷 K11 Select 鎖定 Z 世代客群定位，搶佔首家/獨家/網紅 Z 世代品牌 20 逾家，更舉辦超過 20 場武漢獨家 Z 世代活動，帶動銷售額達同比增長 18%，2021 年 12 月，更錄得銷售額人民幣 5,900 萬的歷史新高，累計會員人數達 58 萬。

位於上海 K11 銷售額超預期 1%，2021 年 8 月結合「K 分賞」上線開展的「88 夏日狂歡購」活動，通過展覽、VIP 派對、繽紛多彩會員的活動成功帶動銷售。第二座位於上海 K11 項目 K11 上海淮海中路地塊於 2021 年 7 月正式動工，項目位於淮海中路商圈核心位置，集結全球頂尖設計團隊的創意力量，將秉持 K11「藝術·人文·自然」的核心理念，結合淮海路百年風華的獨特魅力，將藝術與商業融合，融入 K11「文化零售」精髓，構建文化新地標，深化上海與國際藝術文化的交流，弘揚上海文化軟實力。

瀋陽 K11 在各類內容產品和會員活動帶動下，銷售額同比增長 10.8%，聖誕單日銷售更創下記錄。回顧期內推出「雕塑公園」，「空中 Fashion show」等系列活動，成為瀋陽及周邊城市新晉網紅打卡地。

天津 K11 Select 自 2021 年 5 月底璀璨啟幕，憑藉高檔的購物藝術體驗和新穎的經營理念，開業以來在天津濱海地區備受矚目，加上精準的 Z 世代客群定位，成功帶動銷售額，金卡及普卡會員消費均超預期。

隨著多個位於大灣區及長三角重點城市等地的重點項目陸續落成開業、加上 K11 品牌的獨特定位、多元業態發展策略，本集團將在拓展經常性租金收入的同時，進一步鞏固其位於大灣區及長三角地區的多元化業務投資佈局。

中國內地土地儲備

於 2021 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 551.6 萬平方米可作即時發展，其中約 312.6 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、北京及瀋陽及其他等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 482 萬平方米，54%位於大灣區，住宅約為 172.3 萬平方米。

土地儲備區域分佈

於 2021 年 12 月 31 日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
南部地區 (即大灣區)	2,616.0	1,723.0
東部地區 (即長三角地區)	684.7	151.3
中部地區	647.9	288.3
北部地區	588.9	254.5
東北部地區	978.9	708.9
總計	5,516.4	3,126.0
其中，核心項目	4,823.3	2,564.8

憑藉自身穩健的發展和持續深耕內地的戰略，本集團通過招拍掛、合作開發、收併購等管道擴大土地儲備，為新世界集團未來的可持續發展提供充足的資源。

於回顧期內，本集團成功收購三個大灣區內項目，包括深圳龍崗區項目、深圳光明區光僑食品廠項目及廣州市海珠區第二人民醫院宿舍區項目，豐富土地儲備的同時，積極參與大灣區產業升級及城市發展。

酒店營運

隨著 2021 年下半年新型冠狀病毒疫情逐漸穩定下來，回顧期內入住率遠超去年水平。香港酒店業務仍然依賴本地住宿套餐，通過特色餐飲、主題活動、長期住宿折扣等多元化形式吸引本地消費者。回顧期內，本集團所有香港酒店入住率均錄得雙位數增長。此外，社交距離限制更一度放寬，帶動餐飲宴會收入。本集團的香港九龍貝爾特酒店自 2020 年 12 月以來成為政府指定的隔離酒店至今已踏入第六週期，為酒店的入住率和客房餐飲收入帶來保證。

中國內地方面，儘管境外旅客到訪仍然受限於強制隔離措施，受惠於境內旅遊需求旺盛，帶動入住率回升。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有 16 間酒店物業，提供 6,591 間客房。

惟自 2022 年年初，香港受變異病毒株 Omicron 威脅，社交距離限制再次收緊，對酒店業帶來影響，本集團會加強推廣長期住宿、本地特色住宿套餐，以及午市餐飲推廣，在逆境中求存。

新創建集團有限公司（「新創建」）的四大核心業務

新創建的核心業務為道路、航空、建築及保險。於 2022 財政年度上半年，新創建業績表現強勁，持續經營業務穩健發展。

道路

道路業務的表現在所有不利的外部影響下仍大致保持平穩，而新創建致力壯大的道路組合亦見成果。於回顧期內，新創建近年在內地中部地區收購的三條高速公路（隨岳南高速公路、隨岳高速公路和長瀏高速公路）的貢獻持續增長。若撇除與長瀏高速公路和隨岳高速公路投資相關的財政激勵，這三條高速公路的應佔經營溢利貢獻按年增長 3%，佔道路業務應佔經營溢利超過 11%。與此同時，受各省疫情復燃、電力緊缺以及杭州繞城公路對五類和六類貨車實行暫時禁行部份路段的負面影響，道路組合整體交通流量略降 2%，路費收入下跌 7%。

於回顧期內，新創建的主要高速公路，包括杭州繞城公路、唐津高速公路（天津北段）、廣州市北環高速公路及京珠高速公路（廣珠段）及中部地區的三條高速公路總共為道路業務貢獻超過 80% 的應佔經營溢利。若不計及杭州繞城公路，其他主要高速公路的整體交通流量繼續保持穩定的 1% 的按年增長。由於杭州繞城公路正面對前述的挑戰，若將杭州繞城公路包括在內，導致整體交通流量按年下降 3%。

於 2021 年 12 月 31 日，新創建的道路組合整體平均剩餘特許經營年期約為 10 年。在剩餘特許經營年期較長的情況下，新創建預期道路業務將在未來數年繼續提供可持續收入及現金流。

航空

航空業務通過新創建的全方位租賃服務平台 Goshawk 從事商務飛機租賃業務。受惠於國內航班的增長及全球各地陸續恢復通關，航空業整體漸趨穩定。在行業穩定的背景下，儘管受到一些租賃合同重組和航空公司重組所帶來的負面影響，Goshawk 於回顧期內的應佔經營溢利保持穩定。

於回顧期內，Goshawk 擁有一支機齡年輕的受歡迎機隊，且租約期長、風險相對較低，涵蓋廣泛的客戶群（於 2021 年 12 月 31 日，由 34 個國家的 60 家航空公司組成）。於 2021 年 12 月 31 日，連同直接向兩家主要飛機製造商訂購的 40 架窄體客機訂單，Goshawk 擁有、管理及承諾出售的飛機共有 219 架（2020 年 12 月 31 日：224 架），總估值約為 96 億美元。於 2021 年 12 月 31 日，其擁有的 162 架飛機（2020 年 12 月 31 日：162 架）的平均機齡為 5.9 年，平均剩餘租期為 5.2 年。在其擁有的飛機中，窄體客機佔 78%。Goshawk 擁有的飛機使用率為接近全面運用的 99%。在租金延期的收款情況大幅改善以及因航空公司重組完成而應收賬款減少的支持下，收款率從 2021 年第二季度的 92% 持續改善到 2021 年第四季度的 127%。儘管有所改善，由於有若干客戶仍在進行重組以及在變種新型冠狀病毒的爆發下，各項不確定因素仍然存在。

Goshawk 的財務狀況繼續保持強勁。於 2021 年 12 月 31 日，除保持債務到期狀況均衡外，Goshawk 擁有的現金及可動用流動資金達 15 億美元。

建築

建築業務主要包括新創建全資擁有的協興集團。於回顧期內，儘管激烈的競爭和材料成本上升帶來挑戰，協興集團的業績仍保持強韌，應佔經營溢利維持穩定。由於惠記的投資於 2020 年 12 月自聯營公司重新分類為待售資產後新創建不再分佔其溢利，且其後僅確認其股息收入，整體建築業務的應佔經營溢利下降 23%。回顧期內的主要項目包括為啟德體育園提供的建築管理服務、啟德新急症醫院的地基工程（地盤 A 及 B）、啟德 AIRSIDE 的商業發展項目、鯽魚涌太古坊二期及啟德稅務中心。

市場上新招標項目數量持續增加。協興集團於回顧期內的手頭合約總值較按年增加 21% 至約 544 億港元，而剩餘待完成工程總值則按年減少 5% 至約 283 億港元。在有待完成的工程中，約 67% 來自私營商業及住宅項目，其餘約 33% 來自政府及機構相關項目。於回顧期內，協興集團獲授的新項目總值約為 86 億港元，包括但不限於啟德的住宅發展項目、香港科技園公司之元朗創新園微電子中心、承啟道酒店及商業發展項目及西九文化區打樁工程項目。

保險

雖然邊境因新型冠狀病毒爆發而持續關閉導致內地旅客無法來港並影響了整個保險業的表現，但富通保險的表現優於整體市場，並呈現穩定增長趨勢，應佔經營溢利增長 6%。

於回顧期內，儘管來自內地旅客的業務仍因邊境關閉而受到打擊，富通保險進一步提升其產品的吸引力，以推動香港本地市場的業務發展。除廣受市場歡迎的加強版「愛豐盛」壽險計劃外，富通保險亦於 2021 年 10 月推出了「全方位保障」保險計劃，該計劃是提供危疾、醫療、意外和人壽全方位保障的新保險計劃，旨在為客戶提供全面保障，並支援他們迎接人生中的挑戰。在富通保險具吸引力的產品和強化的分銷能力推動下，其年化保費總額於回顧期內上升 13% 至 1,050.5 百萬港元。毛保費收入增加 46% 至 7,229.1 百萬港元。受惠於產品組合提升和產品重新定價，新業務價值增長 53% 至 362.3 百萬港元，新業務價值利潤率（即新業務價值佔年化保費的百分比）提高至 34%（去年同期：25%）。於回顧期內，富通保險投資組合的整體投資回報率為 5.3%（去年同期：3.6%）。

富通保險優於市場的表現證明其推出極具吸引力的保險產品的能力，而 2021 年符合百萬圓桌會資格的代理人數目增加了 21% 亦引證了富通保險為加強高生產力的代理人團隊而作出的努力。於 2021 年 9 月 30 日，富通保險按年化保費表現在香港人壽保險公司中排名由於 2021 年 6 月 30 日的第 12 位進一步上升至第 11 位，2021 年第三季度的年化保費總額增長率為 1%，繼續優於整體行業 5% 的跌幅，而香港本地業務的年化保費下跌 3% 亦優於整體行業 6% 的跌幅。

富通保險財務狀況保持強韌。於2021年12月31日，富通保險的償付能力充足率為443%，遠高於行業監管最低要求的150%。內含價值按年增長6%至213億港元。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

香港經濟自2021年第二季開始回穩，隨著更多市民接種疫苗，加上電子消費券在8月開始發放，進一步帶旺本地消費氣氛。雖然2022年1月初疫情因變種病毒Omicron急劇變化，或對營商氣氛造成壓力，惟整體而言，基本面仍堅實。只要積極融入國家發展大局，香港經濟定會得到更多增長動力和發展空間。

香港物業發展方面，政府預計截至2021年12月底止，未來三至四年的一手私人住宅供應量約9.8萬伙，意味中短期供應量升至四年半新高。然而本地私人住宅市場供求失衡已久，隨著香港與內地通關進程日趨樂觀，對樓市起正面作用，預計2022年樓市穩中向好。

本集團將繼續推售長沙灣荔枝角道888號甲級寫字樓及住宅項目傲瀧之剩餘單位，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36.0萬平方呎的寫字樓項目；總樓面面積約57.5萬平方呎的九龍東啟德跑道區4B區4號住宅項目；以及總樓面面積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。

香港物業投資方面，儘管市場成交量在2021年下半年有所增加，惟因陸續有租戶搬離傳統商業區，預計2022年上半年整體寫字樓市場租金水平仍受壓。本集團順應「去中環化」趨勢，將有物業投資項目於長沙灣及香港國際機場區域陸續落成。

零售方面，鑑於2022年1月初疫情急劇變化，集團積極關注市場趨勢迅速應變。我們將透過與新店或快閃店合作，吸引「Z世代」客群。預計2022財政年度，K11 Art Mall購物藝術館將有接近50間新店及期間限定店在不同時期開業。

我們亦將鞏固K11 MUSEA 作為孵化人才和傳播文化的首選目的地，引入短期快閃店增加人流，並進一步優化品牌組合。集團亦正對內地消費群進行前期營銷，以期在香港恢復與內地通關後，擴大市場份額。

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年至2025年分階段落成。其中，三幢K11 ATELIER甲級寫字樓將率先於2022年7月開幕，現已進入預租階段，致力吸引專注大灣區財富管理及醫養服務的企業入駐，目標2022年中時，租用率達到65%。

站在「十四五」的開端，2022年年初，中央經濟工作會議對房地產市場提出「探索新的發展模式」，並強調要「促進房地產行業良性循環和健康發展」。本集團作為最早進入中國內地市場的香港地產企業之一，將結合產業升級轉型，探索行業的全新發展模式。

在高品質發展中促進共同富裕，是所有中國人的奮鬥目標。2022年，本集團將堅定打造高品質企業，將企業做好、做優、做實、做強，充分發揮集團多元化產業優勢以及港資企業的國際化運營經驗，回應國家政策，融入中國內地城市建設，支持產城融合及社會創新，建設美好生活，促進產業升級，助推共同富裕。同時本集團也將以「城市運營者」的態度，將「高品質、專業化」的高品質產品打造理念貫穿於城市建設過程中，最大限度保留當地自然生態、人文底蘊，通過創新技術手段實現能源、環境與城市的可持續發展，運用商業的力量，反哺社會，創造共享價值。

中國內地方面，本集團位於杭州的重點項目即將推出市場，位於杭州市上城區望江新城，為杭州市中心及杭州經濟文化活動中心，望江新城是上城區全新發展的核心區域。項目坐擁著名景觀，區域優勢及發展潛力，將促進杭州社會和經濟以及商業機遇的全面發展。項目是疫情後第一個動工的項目，反映本集團的高執行能力及效率。

K11作為全球首個融合「藝術·人文·自然」的原創品牌，體現本集團對革新、創作和文化的不懈追求。K11上海及K11廣州將在今年開展改造及品牌升級，致力打造上海廣州高端消費新地標。此外，針對Z世代，中國內地及香港多個K11項目精準Z世代定位，打造Z年輕潮流客群集聚及打卡聖熱點。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38個項目，總樓面面積達279.4萬平方米。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。

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2022財政年度上半年出售約38.1億港元的非核心資產，並持有約40億至60億港元的資產可於2022財政年度下半年供出售，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12月31日，可動用資金合共1,032億港元，其中現金及銀行存款約524億港元，可動用的銀行貸款約508億港元。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，回顧期內的經常性行政及其他營運費用減少約5.0%。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。

2021年是充滿試煉的一年，疫症陰霾揮之不去，為各行各業，以至個人生活增添不明朗因素。儘管挑戰不絕，但集團始終以積極正面的態度，將重重挑戰化為無盡機遇，並結出纍纍果實。

我們成立了房社企「新世界建好生活」，倡建全港首個非牟利私人資助房屋；我們推動保育及產城共融，矢志將香港皇都戲院以及內地多個舊城改造項目，締造為大家引以為傲的大灣區地標。我們以綠色建築設計和可持續金融，應對氣候變化問題。未來，我們將會繼續加強與持份者的聯繫，以實際行動，體現對創造共享價值的承諾。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	124,287.8	108,194.8
新創建（股票代號：0659）	8,198.5	13,619.0
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）	(850.5)	(870.1)
債務淨額（不包括上市附屬公司）	116,939.8	95,445.9

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司、聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出之人民幣存款匯兌港元時產生。於2021年12月31日，非以港元為功能貨幣之附屬公司、聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的盈利2,914.8百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息及固定利息計算。儘管債務淨額增加，本期之財務費用減少至1,259.3百萬港元。本集團透過利率掉期合約、交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及遠期啟動掉期合約以對沖其債券投資的外匯風險及將會購買的債券的利率風險。本集團於2021年12月31日持有未到期的交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約總金額約為7,689.3百萬港元，及持有未到期的衍生工具為16,000.0百萬港元及150.0百萬美元（相等於約1,170.0百萬港元）。

於2021年9月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共150.0百萬美元（相等於約1,170.0百萬港元）年息率為5.25%，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106.060%，所得款項淨額（不包括應計利息）合共為159.1百萬美元（相等於約1,241.0百萬港元）。所得款項用於一般營運資金，包括收購及發展香港及中國內地物業項目。

於2021年10月，本集團的一家全資附屬公司按本金金額贖回818.7百萬美元（相等於約6,385.9百萬港元）年息率為5.75%有擔保優先永續資本債券（股份代號：4561）。連同於2021年6月贖回的381.3百萬美元（相等於約2,974.1百萬港元）有擔保優先永續資本債券，1,200.0百萬美元（相等於約9,360.0百萬港元）5.75%有擔保優先永續資本債券已全數贖回。

於2021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52,364.4百萬港元（2021年6月30日：61,955.1百萬港元），綜合債務淨額為124,287.8百萬港元（2021年6月30日：108,194.8百萬港元）。債務淨額與權益比率為41.3%，較2021年6月30日增加5.7百分點。

於 2021 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 146,460.3 百萬港元（2021 年 6 月 30 日：146,059.4 百萬港元）。於 2021 年 12 月 31 日的短期銀行和其他借貸為 30,191.9 百萬港元（2021 年 6 月 30 日：24,090.5 百萬港元）。於 2021 年 12 月 31 日及 2021 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 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
1年內	55,151.4	36,659.5
第2年	24,171.3	30,715.6
第3 - 5年	64,652.3	67,062.2
第5年後	32,677.2	35,712.6
	176,652.2	170,149.9

本集團於2021年12月31日的權益減少至 300,650.8 百萬港元，而於2021年6月30日為304,192.4 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。

主要收購及出售

- 於 2021 年 1 月，新創建集團與蘇伊士（亞洲）有限公司訂立一份有條件買賣協議，以悉售其持有蘇伊士新創建有限公司（新創建集團的一家聯營公司）的 42.0% 股權，代價為現金 4,173.0 百萬港元。此出售已於 2021 年 11 月完成。
- 於 2021 年 8 月，新創建集團與廈門國際港務股份有限公司訂立一份有條件買賣協議，以悉售其持有廈門集裝箱碼頭集團有限公司（新創建集團的一家聯營公司）的 20.0% 股權，代價為現金人民幣 1,568.0 百萬元（相等於約 1,877.8 百萬港元）。此出售已於 2021 年 10 月完成。
- 於 2021 年 9 月，新世代上海物業發展有限公司（「買方」），本集團的一家間接全資附屬公司，與周大福代理人有限公司（「賣方」，周大福（控股）有限公司的一家直接附屬公司），據此，賣方同意出售，而買方同意購入上海新世界淮海物業發展有限公司（「上海新世界淮海」）全部股權的 50.0%，代價為人民幣 3,375.0 百萬元（相等於約 4,041.9 百萬港元）（「收購」）。上海新世界淮海主要從事位於中國上海市黃浦區淮海中路 300 號上海香港新世界大廈的物業開發、管理及營運。收購已於 2021 年 9 月完成。

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	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入	2	35,572.8	35,577.3
銷售成本		(25,511.5)	(26,262.4)
毛利		10,061.3	9,314.9
其他收入		353.5	90.5
其他(虧損)/收益，淨值		(324.0)	664.8
銷售及推廣費用		(1,212.7)	(1,198.6)
百貨營運費用		(660.7)	(644.4)
行政及其他營運費用		(3,364.9)	(3,209.7)
金融資產的重疊法調整		1,175.8	(895.1)
投資物業公平值變動		(24.6)	92.0
營業溢利	3	6,003.7	4,214.4
財務收入		1,382.7	1,419.3
財務費用		(1,259.3)	(1,547.7)
		6,127.1	4,086.0
應佔業績			
合營企業		270.6	411.2
聯營公司		997.8	341.4
除稅前溢利		7,395.5	4,838.6
稅項	4	(3,927.7)	(2,320.2)
本期溢利		3,467.8	2,518.4
應佔：			
本公司股東		1,430.4	1,013.0
永續資本證券持有人		1,232.9	1,070.7
非控權股東權益		804.5	434.7
		3,467.8	2,518.4
中期股息每股0.56港元 (2020: 每股0.56港元)		1,409.3	1,421.7
每股盈利(港元)	5		
基本		0.57	0.40
攤薄		0.57	0.40

簡明綜合全面收益表 - 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本期溢利	3,467.8	2,518.4
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	452.0	(36.1)
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，		
已扣除稅項	0.7	1,784.2
重新計量離職後福利責任	-	3.1
應佔一間合營企業所持的物流物業重列往投資物業時產生的重估收益，		
已扣除稅項	6,312.1	-
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(27.2)	1,878.1
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動		
及其他變動淨額	925.7	332.8
出售非流動資產列為待售資產撥回儲備	(81.9)	-
現金流量/公平值對沖	(447.3)	(221.5)
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	(1,175.8)	895.1
出售附屬公司時撥回儲備	-	99.1
出售合營企業權益時撥回儲備	-	(22.5)
出售/出售部份聯營公司權益時撥回儲備	-	9.1
停止將一家附屬公司綜合入賬時撥回的儲備	-	(10.3)
換算差額	2,635.3	12,258.0
本期其他全面收益	8,593.6	16,969.1
本期全面收益總額	12,061.4	19,487.5
應佔：		
本公司股東	7,656.5	16,456.2
永續資本證券持有人	1,232.9	1,070.7
非控股股東權益	3,172.0	1,960.6
	12,061.4	19,487.5

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業		209,337.0	195,883.5
物業、機器及設備		20,402.6	22,300.0
使用權資產		7,041.5	8,117.9
無形特許經營權		13,957.5	14,281.0
無形資產		8,239.7	8,245.9
收購業務價值		5,300.4	5,395.1
遞延獲取保單成本		2,149.8	1,711.5
合營企業權益		52,716.4	47,361.6
聯營公司權益		15,485.7	13,877.5
按公平值透過損益列賬金融資產		17,095.6	18,370.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		46,007.0	42,888.9
衍生金融工具		270.2	659.4
持作發展物業		23,014.6	23,070.9
遞延稅項資產		2,238.3	1,742.3
其他非流動資產		22,521.4	15,106.3
		445,777.7	419,012.7
流動資產			
發展中物業		67,972.8	68,255.8
待售物業		18,605.8	21,052.2
存貨		622.4	597.9
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	6	36,894.8	34,683.3
與投資相連合約相關的投資		10,205.3	10,770.2
按公平值透過損益列賬金融資產		2,329.8	1,584.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		4,262.6	1,898.1
衍生金融工具		158.4	897.6
有限制銀行存款		1,837.2	340.1
現金及銀行存款		50,527.2	61,615.0
		193,416.3	201,694.7
非流動資產列為待售資產	7	490.8	6,370.0
		193,907.1	208,064.7
總資產		639,684.8	627,077.4

簡明綜合財務狀況表 - 未經審核

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
權益			
股本		78,382.1	78,373.3
儲備		146,970.0	144,955.5
股東權益		225,352.1	223,328.8
永續資本證券		43,758.4	48,938.2
非控權股東權益		31,540.3	31,925.4
總權益		300,650.8	304,192.4
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債		127,805.2	137,828.7
租賃負債		5,807.0	5,204.4
保險及投資合約負債		18,411.2	18,143.5
與投資相連合約相關的負債		188.0	180.8
遞延稅項負債		11,071.9	11,128.5
衍生金融工具		457.4	670.8
其他非流動負債		160.0	167.0
		163,900.7	173,323.7
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	8	67,147.4	63,977.8
長期借貸及其他計息負債之即期部份		24,959.5	12,569.0
短期借貸及其他計息負債		30,688.1	25,619.2
租賃負債		442.1	1,639.2
保險及投資合約負債		28,571.5	24,359.3
與投資相連合約相關的負債		10,202.7	10,770.2
衍生金融工具		0.2	0.3
即期應付稅項		13,008.8	10,626.3
		175,020.3	149,561.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	7	113.0	-
		175,133.3	149,561.3
總負債		339,034.0	322,885.0
總權益及負債		639,684.8	627,077.4

附註:

1. 編製基準及會計政策

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至 2021 年 6 月 30 日止年度的年報所載列者貫徹一致。

(a) 採納準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至 2022 年 6 月 30 日止財政年度應用的準則的修訂：

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 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

採納該等準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於 2022 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
香港詮釋第 5 號（2020 年）	財務報表列報 - 借款人對於包含須應要求償還條款 的定期貸款的分類
香港財務報告準則的修訂 會計指引第 5 號的修訂	香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進 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 號的修訂

香港財務報告準則 17 將取代現行的香港財務報告準則第 4 號「保險合約」。香港財務報告準則 17 包含與保險合約計量及溢利確認的現行會計處理的若干基本區別。一般模式乃基於具備風險調整及遞延處理未賺取溢利的貼現現金流量模式。另一項方法適用於與相關項目的回報掛鉤且符合若干規定的保險合約。此外，香港財務報告準則 17 規定全面收益表須載列更多細節的資料，採用新的呈報格式，並擴大披露範圍。於 2020 年 10 月頒佈了香港財務報告準則 17 的修訂以應對因香港財務報告準則第 17 號頒佈後出現的問題及實施的挑戰，並將香港財務報告準則 17（包括修訂）推遲至於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效。本集團正在評估及採取措施以準備於按所需的時間表採納香港財務報告準則 17。

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

本期內確認之收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入		
物業發展	9,346.6	12,794.6
物業投資	2,518.0	2,314.6
道路	1,481.9	1,646.1
建築	12,342.8	10,844.9
保險	6,820.6	4,583.7
酒店營運	494.9	429.9
其他	2,568.0	2,963.5
總額	35,572.8	35,577.3

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、航空、建築、保險、酒店營運及其他業務（包括設施管理、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。

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
截至2021年12月31日止六個月									
總收入	9,346.6	2,592.6	1,481.9	-	16,314.9	6,820.6	494.9	2,578.6	39,630.1
內部分部	-	(74.6)	-	-	(3,972.1)	-	-	(10.6)	(4,057.3)
對外收入	9,346.6	2,518.0	1,481.9	-	12,342.8	6,820.6	494.9	2,568.0	35,572.8
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	8,624.2	-	1,481.9	-	-	-	207.9	2,248.6	12,562.6
- 一段時間內確認	722.4	-	-	-	12,342.8	401.6	287.0	319.4	14,073.2
	9,346.6	-	1,481.9	-	12,342.8	401.6	494.9	2,568.0	26,635.8
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	2,518.0	-	-	-	-	-	-	2,518.0
- 保險收入	-	-	-	-	-	6,419.0	-	-	6,419.0
	-	2,518.0	-	-	-	6,419.0	-	-	8,937.0
	9,346.6	2,518.0	1,481.9	-	12,342.8	6,820.6	494.9	2,568.0	35,572.8
分部業績 (附註b)	5,155.7	1,562.9	698.1	(0.6)	303.0	(353.7)	(237.3)	(659.2)	6,468.9
其他(虧損)/收益, 淨值 (附註c)	(600.3)	2.3	62.7	-	2.4	(277.0)	(0.3)	486.2	(324.0)
投資物業公平值變動	-	(24.6)	-	-	-	-	-	-	(24.6)
金融資產的重估法調整	-	-	-	-	-	1,175.8	-	-	1,175.8
除未分攤企業費用前的 營業溢利	4,555.4	1,540.6	760.8	(0.6)	305.4	545.1	(237.6)	(173.0)	7,296.1
未分攤企業費用									(554.0)
營業溢利									6,742.1
財務收入									597.1
財務費用									(1,212.1)
									6,127.1
應佔業績									
合營企業 (附註d)	204.5	(122.6)	388.2	1.2	-	-	(188.1)	(12.6)	270.6
聯營公司	886.9	13.3	100.7	-	14.8	-	0.1	(18.0)	997.8
除稅前溢利									7,395.5
稅項									(3,927.7)
本期溢利									3,467.8
於2021年12月31日									
分部資產	132,593.7	213,517.8	14,771.0	6,167.7	20,262.9	69,715.0	12,824.2	36,393.8	506,246.1
合營企業權益	18,067.4	10,931.6	4,676.2	1,359.8	-	-	3,946.4	13,735.0	52,716.4
聯營公司權益	6,857.9	2,086.3	2,956.5	-	69.0	-	-	3,516.0	15,485.7
未分攤資產									65,236.6
總資產									639,684.8
分部負債	43,144.3	3,590.9	587.8	3.0	8,866.1	50,284.1	534.8	13,641.1	120,652.1
未分攤負債									218,381.9
總負債									339,034.0
截至2021年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	2,547.1	1,496.5	165.2	-	1,510.4	49.4	567.6	370.4	6,706.6
折舊及攤銷	-	4.7	607.3	-	37.5	141.6	263.8	685.7	1,740.6
耗蝕虧損及虧損折讓	146.1	207.6	-	-	1.5	75.2	-	343.1	773.5

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
截至2020年12月31日止六個月									
總收入	12,795.4	2,397.0	1,646.1	-	13,514.4	4,583.7	429.9	3,065.1	38,431.6
內部分部	(0.8)	(82.4)	-	-	(2,669.5)	-	-	(101.6)	(2,854.3)
對外收入	12,794.6	2,314.6	1,646.1	-	10,844.9	4,583.7	429.9	2,963.5	35,577.3
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	12,730.4	-	1,646.1	-	-	-	166.5	2,354.3	16,897.3
- 一段時間內確認	64.2	-	-	-	10,844.9	310.8	263.4	609.2	12,092.5
	12,794.6	-	1,646.1	-	10,844.9	310.8	429.9	2,963.5	28,989.8
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	2,314.6	-	-	-	-	-	-	2,314.6
- 保險收入	-	-	-	-	-	4,272.9	-	-	4,272.9
	-	2,314.6	-	-	-	4,272.9	-	-	6,587.5
	12,794.6	2,314.6	1,646.1	-	10,844.9	4,583.7	429.9	2,963.5	35,577.3
分部業績 (附註b)	4,004.1	1,270.4	942.7	(12.0)	335.3	433.8	(420.3)	(990.3)	5,563.7
其他(虧損)/收益,淨值 (附註c)	66.6	15.5	4.2	-	23.5	911.1	29.6	(385.7)	664.8
投資物業公平值變動	-	106.3	-	-	-	-	-	(14.3)	92.0
金融資產的重重法調整	-	-	-	-	-	(895.1)	-	-	(895.1)
除未分攤企業費用前的 營業溢利	4,070.7	1,392.2	946.9	(12.0)	358.8	449.8	(390.7)	(1,390.3)	5,425.4
未分攤企業費用									(568.1)
營業溢利									4,857.3
財務收入									726.4
財務費用									(1,497.7)
									4,086.0
應佔業績									
合營企業 (附註d)	119.5	(55.2)	372.7	(144.2)	-	-	(246.0)	364.4	411.2
聯營公司	(8.9)	(35.3)	111.5	-	131.2	-	-	142.9	341.4
除稅前溢利									4,838.6
稅項									(2,320.2)
本期溢利									2,518.4
於2021年6月30日									
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
截至2020年12月31日止六個月									
非流動資產添置(附註a)	5,761.9	5,847.4	50.6	-	1,437.7	49.8	324.4	162.7	13,634.5
折舊及攤銷	34.2	33.6	539.5	-	55.5	255.5	278.7	654.2	1,851.2
耗蝕虧損及虧損折讓	-	-	-	-	-	39.7	-	346.8	386.5

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12月31日止六個月				
收入				
物業發展	767.1	8,579.5	-	9,346.6
物業投資	1,497.4	1,020.6	-	2,518.0
道路	-	1,481.9	-	1,481.9
建築	12,046.0	296.0	0.8	12,342.8
保險	6,820.6	-	-	6,820.6
酒店營運	160.3	271.5	63.1	494.9
其他	963.0	1,605.0	-	2,568.0
	22,254.4	13,254.5	63.9	35,572.8
於2021年12月31日				
非流動資產(附註a)	169,651.6	121,005.9	1,100.6	291,758.1
	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12月31日止六個月				
收入				
物業發展	2,764.5	10,030.1	-	12,794.6
物業投資	1,440.0	874.6	-	2,314.6
道路	-	1,646.1	-	1,646.1
建築	10,722.5	121.6	0.8	10,844.9
保險	4,583.7	-	-	4,583.7
酒店營運	218.6	196.0	15.3	429.9
其他	1,398.0	1,565.5	-	2,963.5
	21,127.3	14,433.9	16.1	35,577.3
於2021年6月30日				
非流動資產(附註a)	163,091.7	115,325.0	1,282.1	279,698.8

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、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。
- (b) 截至2021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784.8百萬港元(2020年：692.9百萬港元)及財務費用47.3百萬港元(2020年：50.0百萬港元)。
- (c) 截至2021年12月31日止六個月，於其他分部包括出售蘇伊士新創建有限公司股權收益269.0百萬港元(2020年：無)及有關百貨業務的物業、機器及設備、無形資產及使用權資產扣減耗蝕虧損後其他出售收益為73.1百萬港元(2020年：虧損357.1百萬港元)。
- (d) 截至2021年12月31日止六個月，於航空分部之應佔合營企業業績包括與Goshawk Aviation Limited的資產耗蝕虧損、應收賬預期信用損失撥備以及飛機收回／追收成本所導致的撥備相關之分佔耗蝕虧損/減值274.0百萬港元(2020年：415.9百萬港元)。

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：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
與投資相連合約相關的(虧損)/收益	(474.2)	1,592.7
重估資產分類為待售資產及按公平值透過損益列賬金融資產之淨虧損	(44.7)	(1,373.9)
與投資相連合約相關的收入/(支出)	474.0	(1,584.6)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(虧損)/收益	(364.2)	2,154.6
衍生金融工具之公平值淨收益/(虧損)	21.9	(194.2)
應收貸款及其他應收賬虧損折讓回撥	33.9	47.0
租金寬減、政府補貼及資助	129.2	257.7
出售/清盤淨溢利/(虧損)		
待售資產	(56.0)	-
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	142.9	1.8
按公平值透過損益列賬金融資產	(19.7)	(41.0)
投資物業及物業、機器及設備	44.5	92.6
附屬公司	222.8	(61.8)
聯營公司及合營公司	269.7	74.5
耗蝕虧損/虧損折讓		
待售資產	(4.9)	-
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	(206.9)	(35.6)
貸款、應收賬、應收保費及其他應收款	(241.3)	(4.8)
無形資產	(69.6)	(194.3)
存貨	(2.6)	-
待售物業	(146.1)	-
物業、機器及設備及使用權資產	(102.1)	(151.8)
出售存貨成本	(5,932.7)	(8,344.6)
提供服務成本	(12,933.3)	(14,031.6)
索償及給付，扣除再保險	(6,868.9)	(3,791.2)
折舊及攤銷	(1,740.6)	(1,851.2)
遞延獲取保單成本之變動	(223.0)	(149.2)
外幣兌換收益淨額	69.4	85.9

4. 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	266.1	371.6
中國內地及海外稅項	1,725.4	1,411.4
中國內地土地增值稅	2,625.4	1,891.7
遞延稅項	(689.2)	(1,354.5)
	3,927.7	2,320.2

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)條按壽險業務的保費淨額 (已收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。

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 78.2 百萬港元及 1,168.1 百萬港元 (2020 年：225.8 百萬港元及 144.2 百萬港元)。

5. 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	
	2021年	2020年
	百萬港元	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	1,430.4	1,013.0

	股份數目（百萬）	
	截至12月31日止六個月	2020年
	2021年	2020年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,526.4	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 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止六個月，本公司的購股權行使價均高於普通股平均市場價。因此，本公司的購股權對每股基本盈利具反攤薄性影響，並於計算每股攤薄盈利時不予考慮。

6. 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2021年	於2021年
	12月31日	6月30日
	百萬港元	百萬港元
少於30天	1,901.3	2,056.3
31天至60天	95.3	349.4
多於60天	630.9	427.5
	2,627.5	2,833.2

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。

7. 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2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
列為待售的出售組別資產	156.3	-
投資物業	-	45.1
聯營公司權益	334.5	6,324.9
	490.8	6,370.0

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
列為待售的其他負債	113.0	-
	113.0	-

8. 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2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
少於30天	7,134.7	6,065.2
31天至60天	252.9	289.1
多於60天	6,917.3	6,164.8
	14,304.9	12,519.1

9. 資產抵押

於2021年12月31日，資產合計86,025.7百萬港元(2021年6月30日：65,076.7百萬港元)已作為本集團銀行備用信貸額抵押。

10. 財務擔保及或然負債

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021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	3,488.0	3,555.9
合營企業	10,836.5	5,721.0
聯營公司	1,740.7	1,736.8
	16,065.2	11,013.7

中期股息

董事會茲向於2022年3月24日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2022年6月30日止財政年度的中期現金股息每股0.56港元。預期中期股息將約於2022年4月12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：2022年3月18日至2022年3月24日
(首尾兩天包括在內)

最後辦理股份過戶時間：2022年3月17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 2021 年 12 月 31 日止六個月內，本公司以總代價（未計費用）963,307,750.00 港元於香港聯交所回購合共 26,016,000 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 2021 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 2,516,633,171 股。

期內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價(未計費用) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2021 年 7 月	11,955,000	37.65	36.25	442,658,150
2021 年 8 月	14,061,000	37.30	36.65	520,649,600
	26,016,000			963,307,750

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 10 月 5 日，NWD Finance (BVI) Limited 根據該等證券(定義見下文)的條款及細則，按未償還本金金額連同於該日應計的分派(如有)全數贖回 1,200,000,000 美元(相等於約 9,360,000,000 港元)年息率為 5.750%的有擔保高級永續資本證券(股份代號：4561)（「該等證券」）。該等證券於香港聯交所的上市地位已由 2021 年 10 月 13 日收市後起被撤回。

截至 2021 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 2021 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2021年12月31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，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。

企業管治守則

於截至2021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，主要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。

審閱中期業績

本公司截至2021年12月31日止六個月之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2021/2022中期報告作為供比較的數字之截至2021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。

主席
鄭家純博士

香港，2022年2月25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、何厚浣先生、李聯偉先生、梁祥彪先生、葉毓強先生及陳贊臣先生。