

新創建集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)
股份代號：659

2021 - 2022年 中期報告

目錄

2	集團介紹
3	主席報告
4	財務摘要
5	管理層論述及分析
13	獨立核數師審閱報告
14	簡明綜合收益表
15	簡明綜合全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合權益變動表
20	簡明綜合現金流量表
22	簡明綜合中期財務報表附註
67	財務資源
69	中期股息
70	根據上市規則第13.22條作出的披露
71	其他資料
79	公司資料

中、英文版如有歧異，概以英文版本作準。

本中期報告亦可於公司網站www.nws.com.hk下載。

©新創建集團有限公司2022年

集團介紹

新創建集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」；香港股份代號：659)總部位於香港，主要在香港及內地投資和經營多元化業務。核心業務包括收費公路、商務飛機租賃、建築及保險；策略組合則涵蓋物流及設施管理。

作為新世界發展有限公司(「新世界發展」，連同其附屬公司，統稱「新世界集團」；香港股份代號：17)旗下多元產業的上市旗艦，本集團致力為員工、投資者及持份者帶來長遠及可持續發展。



主席報告

各位股東：

儘管新型冠狀病毒及其變種病毒的陰霾仍然籠罩全世界，加上通脹、加息臨近和供應鏈中斷等帶來挑戰，但全球經濟的復甦速度仍然超出預期，這是全球各國和人們共同努力的成果。在此期間，雖然本集團面對同樣的挑戰和不確定因素，但秉承創造共享價值的精神，本集團仍然實現了一定的增長，這要歸功於本集團及其董事、員工和合作夥伴的共同努力，在極力保持業務營運的穩定性的同時，不懈尋找具增長潛力的投資機會，做到穩中求勝。

本集團在過去數年持續優化業務組合，財務狀況更加穩健、經常性現金流更為強勁，現已進入一個新增長階段。同時，本集團保持謹慎態度，以應對市場波動及經營環境

的不確定性。本集團重視持份者的利益，相信持續優化業務組合可為股東帶來長遠價值，並繼續落實可持續及漸進的股息政策。本集團自去年全年業績以來兩次上調股息也表明我們對本集團的前景充滿信心，並與持份者共享成果。

本集團的可持續增長不僅體現在業務上，更體現在所帶來的社會效益上。除了支持社區合作夥伴，加強與新世界集團的合作，以及充分利用我們的業務優勢和資源，本集團將通過我們的「創造共享價值(Creating Shared Value)」計劃和社區參與，繼續為社會帶來正面影響。為響應香港政府於2050年實現碳中和的《香港氣候行動藍圖2050》，本集團積極支持香港和內地實現碳中和經濟的目標。我們將透過共同努力，為集團、社區和環境創造共享價值。

主席
鄭家純博士

香港，2022年2月25日

財務摘要

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入 ⁽¹⁾	16,304.2	14,232.5
本公司股東應佔溢利	1,595.3	611.8
應佔經營溢利	2,326.3	3,336.3
每股中期股息	0.30港元	0.29港元
派息率 ⁽²⁾	74%	185%

	於2021年	於2021年
	12月31日	6月30日
	百萬港元	百萬港元
總資產	157,240.4	152,572.9
淨資產 ⁽³⁾	64,832.6	58,454.0
每股淨資產 ⁽⁴⁾	16.58港元	14.95港元
現金及銀行結存	11,674.4	10,804.6
備用已承諾銀行信貸額	18,100.0	19,400.0
債務淨額 ⁽⁵⁾	8,672.1	14,543.4
淨負債比率 ⁽⁶⁾	13%	25%

備註：

- (1) 來自持續經營業務的收入
- (2) 股息除以本公司股東應佔溢利
- (3) 總資產減總負債
- (4) 淨資產除以期末／年終已發行股份股數
- (5) 借貸及其他計息負債的總額減現金及銀行結存及短期存款
- (6) 債務淨額除以總權益

管理層論述及分析

集團概覽

本集團於截至2021年12月31日止六個月(「本期間」)業績表現強勁，經常性業務穩健發展，本公司股東應佔溢利顯著上升161%至15.953億港元。本集團的股東應佔溢利的增長主要是由於與重新計量、減值及撥備有關的非經營虧損由截至2020年12月31日止六個月(「去年同期」)的19.044億港元大幅減少至2.887億港元，以及出售非核心資產收益為2.13億港元，而對比去年同期出售非核心資產的虧損為5,070萬港元，這強勁的表現被策略性投資業務由於未能如去年同期從若干投資中獲得顯著的公平值收益淨額以及於本期間因若干投資確認公平值虧損淨額和預期信貸虧損撥備而錄得應佔經營溢利下降，以及若干資產(即蘇伊士新創建有限公司(「蘇伊士新創建」)、重慶德潤環境有限公司(「德潤環境」)、廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)、惠記集團有限公司(「惠記」)以及交通業務)因於2021年財政年度或本期間被重新分類為待售或完全/部份出售後(「出售/待售資產」)導致應佔經營溢利貢獻下降而部份抵消。

本集團經常性業務的整體應佔經營溢利若撇除策略性投資業務以及出售/待售資產後按年增長5%。但由於策略性投資業務及出售/待售資產錄得應佔經營溢利下降，本集團的整體應佔經營溢利較去年同期下降30%至23.263億港元。

核心業務的應佔經營溢利按年下降8%至21.415億港元，主要因前述建築業務中惠記的應佔經營溢利影響以及杭州繞城公路暫時部份禁行五類和六類貨車導致道路業務的應佔經營溢利下降。這些影響被(i)富通保險有限公司(「富通保險」)的良好業績表現，(ii) NWS Construction Limited及其附屬公司(統稱「協興集團」)的穩健貢獻，以及(iii) Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)的穩定表現而部份抵消。若撇除出售/待售資產的影響，核心業務的經常性業務於本期間的應佔經營溢利按年略微下降3%。

在策略組合中，雖然港怡醫院營運快速提升、香港會議展覽中心(「會展中心」)業務逐步恢復以及「免稅」店節省成本的努力及新業務措施令設施管理業務的表現持續改善，且虧損有所收窄，但策略性投資業務因本期間與去年同期相比缺乏顯著的公平值收益淨額以及為若干投資確認公平值虧損淨額和預期信貸虧損撥備以致貢獻減少，加上上述廈門集裝箱碼頭集團被重新分類後令物流業務的應佔經營溢

利下降，導致本期間策略組合的應佔經營溢利下降82%至1.848億港元。若撇除出售/待售資產及策略性投資業務的影響，策略組合的經常性業務於本期間的應佔經營溢利按年大幅上升381%。

本期間顯著低於去年同期的非經營虧損，主要為本集團分估Goshawk由於資產減值、預期信貸虧損撥備及飛機收回/追收成本所導致的撥備2.74億港元(去年同期：4.159億港元)，部份由出售蘇伊士新創建所得的收益2.69億港元所抵消。

於本期間，財務費用因利率下降及出售非核心資產的部份所得款項使平均貸款額降低而減少。此外，本集團在本期間衍生金融工具公平值錄得淨收益，對比去年同期則錄得淨虧損。

本期間扣除永續資本證券持有者應佔溢利後的股東應佔溢利增長161%至15.953億港元。每股基本盈利為0.41港元，增加161%。

於本期間，香港業務貢獻應佔經營溢利為42%(去年同期：48%)，而來自內地及其他地區的應佔經營溢利分別為41%和17%(去年同期：分別為42%和10%)。經調整的稅息折舊及攤銷前利潤(「經調整EBITDA」)下降19%至32.458億港元。

於本期間，本集團分別於2021年10月和11月完成出售廈門集裝箱碼頭集團和蘇伊士新創建，回籠約62億港元的現金。上述出售所得的款項將為我們未來的投資提供資金，並支持我們可持續及漸進的股息政策。

本集團在本期間的財務狀況進一步加強。債務淨額減少至87億港元(2021年6月30日：145億港元；2020年12月31日：153億港元)，加上本集團於本期間將一間合營企業持有的物流物業從物業、廠房及設備重新分類為投資物業後所帶來的分佔重估收益以致總權益增加，使淨負債比率大幅降低至13%(2021年6月30日：25%；2020年12月31日：26%)。

於2021年12月31日，本集團的可持續發展表現掛鉤信貸已超過40億港元。未來，我們將繼續尋找其他可持續及綠色金融方案。

管理層論述及分析

分部貢獻

截至12月31日止六個月

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
核心業務	2,141.5	2,322.2
策略組合		
持續經營業務	63.8	764.9
已終止經營業務	121.0	249.2
應佔經營溢利	2,326.3	3,336.3
<i>總辦事處及非經營項目</i>		
投資物業公平值虧損	-	(14.3)
重新計量、減值及撥備	(288.7)	(1,904.4)
出售項目除稅後收益／(虧損)淨額	213.0	(50.7)
衍生金融工具公平值收益／(虧損)淨額	21.9	(54.1)
利息收入	27.0	14.7
財務費用	(226.9)	(249.9)
開支及其他	(185.8)	(174.3)
	(439.5)	(2,433.0)
期內除稅後及非控股權益後溢利	1,886.8	903.3
應佔溢利：		
本公司股東	1,595.3	611.8
永續資本證券持有者	291.5	291.5
	1,886.8	903.3
		(經重列)
經調整EBITDA[#]	3,245.8	3,989.3

經調整EBITDA乃按經營溢利，扣除折舊／攤銷、出售項目除稅前收益／(虧損)、重新計量、減值及撥備以及投資物業公平值變動，加上自聯營公司及合營企業收取的股息，以及任何其他相關調整計算。

管理層論述及分析

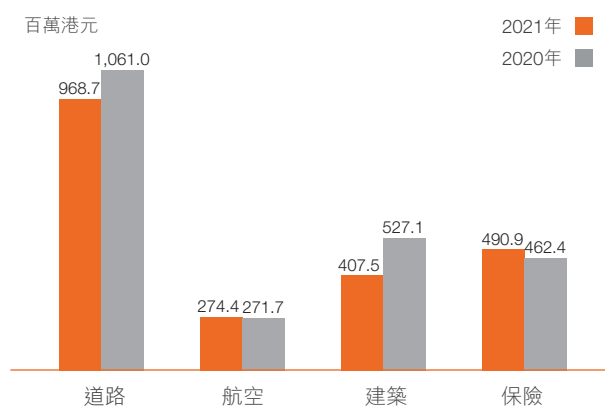
營運回顧－核心業務

核心業務於本期間的應佔經營溢利為21.415億港元，佔本集團應佔經營溢利92%。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

截至12月31日 止六個月	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
道路	968.7	1,061.0	(9)
航空	274.4	271.7	1
建築 ^Ω	407.5	527.1	(23)
保險	490.9	462.4	6
總計	2,141.5	2,322.2	(8)

^Ω 於2020年12月，惠記被重新分類為待售資產後，本集團自此不再分佔其溢利



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，而我們致力壯大的道路組合亦見成果。於本期間，本集團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獎勵，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，我們的道路組合整體交通流量略降2%，路費收入下跌7%。本期間道路業務的應佔經營溢利下降9%至9.687億港元。若撇除人民幣升值的影響，道路業務來自營運的相關應佔經營溢利較去年同期下降14%。

於本期間，本集團的主要高速公路，包括杭州繞城公路、唐津高速公路(天津北段)、廣州市北環高速公路、京珠高速公路(廣珠段)及中部地區的三條高速公路合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，整體交通流量按年下降3%。

於2021年12月31日，我們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，本集團預期道路業務將在未來數年繼續為本集團提供可持續收入及現金流。

管理層論述及分析

航空

本集團航空業務通過我們的全方位租賃服務平台Goshawk從事商務飛機租賃業務。於本期間，受惠於國內航班的逐漸復甦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於本期間的應佔經營溢利保持穩定在2.744億港元。於本期間，本集團因利率掉期合約而分佔市值收益2,640萬港元(去年同期：收益1,250萬港元)。

在本期間的非經營項目中，本集團分佔飛機減值及預期信貸虧損撥備，以及因新型冠狀病毒影響導致租賃合同重組及航空公司重組而產生的飛機收回／追收成本為2.74億港元(去年同期：4.159億港元)。

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、管理及承諾購買及出售的飛機共有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。在我們擁有的飛機中，窄體客機佔78%。於本期間，我們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，由於我們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。

於本期間，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

我們的建築業務主要包括我們全資擁有的協興集團。於本期間，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，應佔經營溢利穩定在4.011億港元。由於於惠記的投資於2020年12月自聯營公司重新分類為待售資產後本集團不再分佔其溢利(去年同期：1.254億港元)，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%至4.075億港元。本期間協興集團的主要項目包括為啟德體育園提供的建造管理服務、啟德新急症醫院的地基工程(工地A及B)、啟德AIRSIDE的商業發展項目、鰂魚涌太古坊二座及啟德稅務中心。

市場上新招標項目數量持續增加。協興集團於本期間的手頭合約總值按年增加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。於本期間，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、啟德承啟道酒店及商業發展項目及西九文化區打樁工程項目。

管理層論述及分析

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，但部份被本期間醫療理賠金額增加的負面影響所抵消。於本期間，富通保險的應佔經營溢利按年增長6%至4.909億港元。

於本期間，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。在我們具吸引力的產品和強化的分銷能力的推動下，我們的年化保費總額於本期間上升13%至10.505億港元。毛保費收入增加46%至72.291億港元。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3.623億港元，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%)。於本期間，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%)。

我們於本期間優於市場的表現證明我們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%亦引證了我們為加強我們高生產力的代理人團隊而作出的努力。截至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截至2021年6月30日的第12位進一步上升至第11位，我們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，而我們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。

富通保險於本期間的財務狀況保持強韌。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。

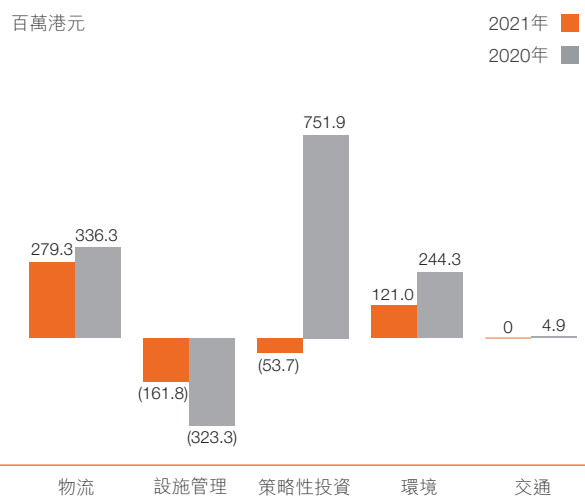
營運回顧－策略組合

於本期間，策略組合的應佔經營溢利為1.848億港元。

按業務劃分的應佔經營溢利貢獻

截至12月31日 止六個月	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
物流 ^Φ	279.3	336.3	(17)
設施管理	(161.8)	(323.3)	50
策略性投資	(53.7)	751.9	(107)
已終止經營業務			
環境	121.0	244.3	(50)
交通	-	4.9	(100)
總計	184.8	1,014.1	(82)

Φ 於2021年6月30日，廈門集裝箱碼頭集團被重新分類為待售資產後，本集團自此不再分佔其溢利



管理層論述及分析

物流

物流業務(不包括廈門集裝箱碼頭集團，其於2021年6月30日被重新分類為待售資產)的表現保持穩健，應佔經營溢利按年下降1%。若計及廈門集裝箱碼頭集團在出售後不再提供溢利貢獻(去年同期：5,470萬港元)，本期間整體物流業務的應佔經營溢利下跌17%至2.793億港元。

亞洲貨櫃物流中心香港有限公司於本期間繼續錄得強韌的業績，佔物流業務應佔經營溢利超過85%。雖然香港爆發新型冠狀病毒為倉庫租賃市場帶來挑戰，但對亞洲貨櫃物流中心香港有限公司優質倉庫空間的需求及與著名優質的新租戶簽定的租約克服了這些挑戰，使亞洲貨櫃物流中心香港有限公司的平均租金增長2%，而租用率維持在99.0%的接近全面出租的水平。

於本期間，為反映物業的最新收入組合及業務模式，以及相關的市場趨勢，本集團將亞洲貨櫃物流中心從物業、廠房及設備重新分類為投資物業。重估收益相等於本集團所分佔物業的公平值與賬面值之間的差額為63.121億港元(稅後)，該金額已計入物業重估儲備。重新分類後，本集團分佔亞洲貨櫃物流中心香港有限公司資產淨值上升至約73億港元，約佔本集團於2021年12月31日資產淨值的11%。

中鐵聯合國際集裝箱有限公司(「中鐵聯集」)在本期間的吞吐量縱然在新型冠狀病毒疫情復燃、惡劣天氣及因電力短缺而影響部份內地地區工廠生產的打擊下下降8%至230萬個標準箱，然而在物流配套服務強勁增長的推動下，應佔經營溢利按年增長9%。新廣州中心站已於2021年12月底投入營運，武漢中心站在本期間的處理能力倍增，鄭州中心站的擴建正在進行中。

本集團於2021年10月完成出售廈門集裝箱碼頭集團全部20%權益，並標誌著本集團全面撤出於港口相關項目的所有投資。

於本期間，本集團通過投資多間公司，在現代物流行業的拓展方面取得進展，例如投資於全球捷運(上海)供應鏈科技有限公司，一間綜合物流服務營運商，其網路覆蓋青島、上海、寧波、深圳和廈門等內地主要港口，以及在內地零擔運輸市場處於領先地位的安能物流集團有限公司(目前包括在策略性投資業務)。連同亞洲貨櫃物流中心香港有限公司和中鐵聯集，我們以建立一個物流業務內的生態圈為目標，預期在未來將產生協同效應，並使整個物流業務受益。

設施管理

受惠於設施管理業務內所有三項業務的表現改善，本期間的應佔經營虧損進一步收窄50%至1.618億港元。

自2021年5月實現EBITDA收支平衡後，港怡醫院一直保持EBITDA盈利。有賴於我們一流的醫療服務和先進的設備，本期間的收入顯著增長，其中門診病人數量增加49%，住院病人數量增加20%。於2021年12月31日，經常使用的病床數量為238張(2020年12月31日：204張)，於本期間的平均使用率為64%。為支持社會各界抵抗新型冠狀病毒，港怡醫院參與了香港政府的新型冠狀病毒疫苗接種計劃，為市民提供疫苗接種服務，體現了我們為市民服務的熱忱。

管理層論述及分析

在香港政府放鬆社交距離措施並恢復本地及較小型規模活動後，會展中心在本期間的應佔經營虧損顯著收窄。我們採取了一系列嚴格的預防措施，引進了新技術，並與活動主辦單位進行密切溝通，成功地推動了活動舉辦數量增長219%至335場，同時到訪人次也增加了611%至約260萬人次。為表彰會展中心為客戶提供世界級服務和設施做出的努力，在Northstar Meetings Group主辦的2021年度M&C Asia Stella Awards中，會展中心連續兩年獲選為「最佳會議中心(北亞)」，並在APAC Insider雜誌舉辦的2021年度APAC Business Awards中被評為「年度最佳展覽場地—香港」。在本期間內，會展中心的應佔經營虧損佔該業務的應佔經營虧損約21%。

在新型冠狀病毒疫情及封關影響下，於本期間「免稅」店的經營環境仍然低迷，我們位於羅湖、紅磡及落馬洲港鐵站的三間店鋪仍然關閉停業。然而，我們在節約成本上的努力，以及我們位於港珠澳大橋的唯一營運店鋪應佔經營溢利增長，加上其他新業務措施，例如位於D·PARK愉景新城、THE FOREST的期間限定店以及我們的電子商務網站FDMALL的正面貢獻，「免稅」店於本期間的應佔經營虧損有所收窄。

策略性投資

此業務包括對本集團具有策略價值、有增長潛力並可為我們股東提升和創造價值的投資。本期間的應佔經營虧損為5,370萬港元(去年同期：應佔經營溢利7.519億港元)，主要包括若干投資的應佔業績、公平值變動淨額、利息及股息收入。應佔經營虧損主要因為與去年同期相比，本期間缺乏顯著的公平值收益淨額以及因若干投資確認公平值虧損淨額和預期信貸虧損撥備。

已終止經營業務

環境

於2021年11月15日，本集團已完成出售蘇伊士新創建。於本期間確認約2.69億港元的收益並計入非經營項目，且收取並確認了1.21億港元的股息收入。

業務展望

新型冠狀病毒及其變種在全球肆虐下，不僅造成經濟混亂，也擾亂了不少人的生活模式。由於世界各地推行大規模疫苗接種，以及各國政府推出大量財政和貨幣政策，世界經濟正逐步復甦。儘管如此，如新型冠狀病毒新變種的爆發、地緣政治局勢緊張、通貨膨脹壓力、供應鏈中斷和即將加息等的挑戰仍然值得我們密切關注。

在內地方面，儘管面臨種種不利因素，但由於內地政府在過去兩年大力支持經濟和控制新型冠狀病毒疫情，預計內地仍將是全球經濟增長的主要動力之一。同時，預期在2022年恢復的跨境旅行將成為內地和香港經濟發展的另一個推動力。

儘管各種不利的外部因素影響了我們的道路業務於本期間的業績表現，但基於內地經濟的持續增長、汽車保有量的增長以及物流業的持續擴張，我們對該業務的長期樂觀看法並未受到影響。為了捕捉未來的增長機會，我們將繼續擴大我們的道路組合，特別是在具有良好長期增長前景的內地地區。同時，與內地政府就免收通行費期間的補償措施(例如，延長特許經營年期)的磋商仍在進行中。最近，湖南、湖北、廣東、山西等省份已落實延長特許經營年期至少79天的補償政策，而其他一些省份仍有待落實。我們將繼續爭取最佳的解決方案，以保障持份者的利益。

管理層論述及分析

雖然航空業在本期間出現了復甦，但接連由病毒變種引發的新型冠狀病毒疫情，再加上利率上升臨近，令行業的復甦之路蒙上陰霾，並改變了行業的風險格局。在這持續的不確定性下，本集團將保持謹慎態度，採用審慎嚴謹的業務策略以及風險管理策略以降低我們所面臨的風險，同時探索符合持份者最佳長期利益的新措施。

雖然過去兩年香港市場上的建築招標受到新型冠狀病毒疫情的影響，但隨著香港政府承諾為了應對住屋短缺而增加房屋供應，並計劃開發北部都會區，確保中長期來自政府和私營市場的招標合約供應，協興集團作為擁有出色往績的香港領先建築公司，預期將會受惠。同時，協興集團也在開拓新的收入來源，包括與土木工程相關的項目招標，例如工地平整和深坑挖掘工程等作為協興集團核心競爭力的一部份的工程。由於面臨激烈競爭、員工和材料成本上升所帶來的利潤壓力，協興集團將繼續利用各種方式，包括優化建築程序和利用各種建築技術來紓緩成本壓力，並改善我們員工和建築工人的安全和工作環境。

為了迎接通關後內地旅客被釋放的壓抑需求，富通保險持續強化「高生產力」和「百萬圓桌會資格的代理人」隊伍，以把握這機遇。同時，富通保險將繼續創新其保險產品，以迎合即將到來的內地旅客以及尋求更佳保險保障的香港本地需求。此外，我們正在拓展新的分銷渠道，以增加新的收入來源。作為新世界集團生態圈的一部份，富通保險相對同行享有利用新世界集團內部業務協同效應的競爭優勢。通過與新世界集團的進一步整合與合作，我們預計未來會有更多增長機會。

在策略組合中，對亞洲貨櫃物流中心優質倉庫空間的殷切需求，以及有利於中鐵聯集的內地強勁物流需求，加上其中心站擴建，將保持物流業務的穩定。本集團將繼續尋找在物流行業的投資機會，包括優質物流資產，以及科技相關及／或以服務為主的物流項目，以把握正在蓬勃發展的物流業的增長潛力。內地和香港政府為遏止新型冠狀病毒疫情傳播及通關的努力將成為會展中心和「免稅」店全面復甦的主要動力，加上港怡醫院營運持續提升，設施管理業務正步入復甦軌道。

憑藉審慎的業務和財務策略，我們正在積極識別、評估和減輕風險，特別是環境、社會及管治和氣候相關風險。除了在2030年之前目標將整個集團的碳強度降低50%外，我們還在集團和業務層面制定了減碳路線圖。展望未來，我們將繼續通過創新和培育卓越營運文化以及貫穿整個價值鏈的協作來推動業務增長，探索發展機會，與我們的持份者和整個社會一起產生積極影響。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告

致新創建集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第14至66頁的中期財務資料，此中期財務資料包括新創建集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)於2021年12月31日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年2月25日

簡明綜合收益表

	附註	(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
持續經營業務			
收入	4	16,304.2	14,232.5
銷售成本	5,7	(15,141.8)	(12,249.7)
其他收入及收益，淨額	6	716.3	1,089.2
銷售及推廣費用	5	(653.6)	(473.5)
一般及行政費用	5	(925.0)	(865.9)
金融資產的重疊法調整	6(a)	1,175.8	(895.1)
經營溢利	5	1,475.9	837.5
財務費用		(396.0)	(428.2)
應佔業績			
聯營公司	4(c)	102.6	234.4
合營企業	4(c)	649.2	564.5
除所得稅前溢利		1,831.7	1,208.2
所得稅開支	8	(328.4)	(372.0)
來自持續經營業務的溢利		1,503.3	836.2
已終止經營業務			
來自己終止經營業務的溢利	22(a)	390.0	71.7
期內溢利		1,893.3	907.9
應佔溢利			
本公司股東			
來自持續經營業務		1,205.3	540.1
來自己終止經營業務	22(a)	390.0	71.7
永續資本證券持有者		1,595.3	611.8
非控股權益		291.5	291.5
		6.5	4.6
		1,893.3	907.9
本公司股東應佔的每股基本盈利			
來自持續經營業務	9	0.31港元	0.14港元
來自己終止經營業務		0.10港元	0.02港元
		0.41港元	0.16港元

簡明綜合全面收益表

	附註	(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
期內溢利		1,893.3	907.9
其他全面收益／(虧損)			
將不會重列往損益的項目			
按公平值計入其他全面收益的金融資產之股本工具的公平值			
變動淨額		507.9	10.1
重新計量離職後福利責任		–	3.1
應佔一間合營企業所持有的物流物業重列往投資物業時所產生的			
除稅後重估收益	25(b)	6,312.1	–
已予重列／最終可能會重列往損益的項目			
按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具的			
公平值變動的淨額及其他變動的淨額		701.9	332.8
出售附屬公司時撥回的儲備		–	99.1
出售聯營公司權益時撥回的儲備		–	0.5
出售一間合營企業權益時撥回的儲備		–	(93.8)
一間附屬公司不再綜合入賬時撥回的儲備		–	(10.3)
出售待售資產時撥回的儲備		(81.9)	–
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益／(虧損)		1.3	(7.4)
現金流量／公平值對沖		(667.3)	2.1
於其他全面收益呈報對金融資產應用重疊法調整的金額	6(a)	(1,175.8)	895.1
貨幣匯兌差異		358.0	2,345.2
期內除稅後其他全面收益		5,956.2	3,576.5
期內總全面收益		7,849.5	4,484.4
應佔總全面收益			
本公司股東			
來自持續經營業務		7,321.5	3,557.4
來自已終止經營業務	22(b)	229.3	610.6
永續資本證券持有者		7,550.8	4,168.0
非控股權益		291.5	291.5
		7.2	24.9
		7,849.5	4,484.4

簡明綜合財務狀況表

		(未經審核)	(經審核)
		於2021年	於2021年
		12月31日	6月30日
	附註	百萬港元	百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	10	1,681.5	1,681.4
物業、廠房及設備	11	1,237.6	1,186.0
無形特許經營權	12	14,030.0	14,355.6
無形資產	13	5,916.7	5,916.2
收購業務價值	14	5,300.4	5,395.1
使用權資產		1,235.2	1,359.9
遞延獲取保單成本	15	2,149.8	1,711.5
聯營公司	16	6,101.7	5,673.6
合營企業	17	17,636.2	10,806.0
按公平值計入其他全面收益的金融資產	18	45,707.1	42,889.2
按公平值計入損益的金融資產	19	10,582.7	12,551.8
衍生金融工具		230.5	658.2
其他非流動資產		1,792.7	1,947.7
		113,602.1	106,132.2
流動資產			
存貨		191.4	207.0
貿易、保費及其他應收款項	20	14,944.7	15,162.2
與投資相連合約相關的投資	21(a)	10,205.3	10,770.2
按公平值計入其他全面收益的金融資產	18	4,262.6	1,898.1
按公平值計入損益的金融資產	19	2,025.4	471.9
衍生金融工具		-	801.8
現金及銀行結存		11,674.4	10,804.6
		43,303.8	40,115.8
待售資產	23	334.5	6,324.9
總資產		157,240.4	152,572.9
權益			
股本	24	3,911.1	3,911.1
儲備	25	50,379.8	44,002.3
股東權益		54,290.9	47,913.4
永續資本證券	26	10,528.5	10,528.5
非控股權益		13.2	12.1
總權益		64,832.6	58,454.0

簡明綜合財務狀況表

		(未經審核)	(經審核)
		於2021年	於2021年
		12月31日	6月30日
	附註	百萬港元	百萬港元
負債			
非流動負債			
借貸及其他計息負債	27	19,254.3	23,229.4
遞延稅項負債		1,892.6	1,925.4
保險及投資合約負債	28	18,411.2	18,143.5
與投資相連合約相關的負債	21(b)	188.0	180.8
衍生金融工具		112.0	102.5
租賃負債		981.4	1,079.4
其他非流動負債		97.3	102.5
		40,936.8	44,763.5
流動負債			
借貸及其他計息負債	27	1,092.2	2,118.6
保險及投資合約負債	28	28,571.5	24,359.3
與投資相連合約相關的負債	21(b)	10,202.7	10,770.2
貿易、其他應付款項及應付保單持有者款項	29	10,747.5	11,333.2
租賃負債		227.8	227.3
稅項		629.3	546.8
		51,471.0	49,355.4
總負債		92,407.8	94,118.9
總權益及負債		157,240.4	152,572.9

簡明綜合權益變動表

		(未經審核)							
		截至2021年12月31日止六個月							
百萬港元	附註	股東權益				總計	永續資本 證券	非控股 權益	總計
		股本	股份溢價	收益儲備	其他儲備				
於2021年7月1日		3,911.1	17,821.5	24,948.6	1,232.2	47,913.4	10,528.5	12.1	58,454.0
期內總全面收益		-	-	1,947.1	5,603.7	7,550.8	291.5	7.2	7,849.5
權益持有者注資/(向權益持有者作出分派)									
已付股息予									
	本公司股東	25,30	-	-	(1,173.3)	-	(1,173.3)	-	(1,173.3)
	非控股權益	-	-	-	-	-	-	(6.1)	(6.1)
	向永續資本證券持有者作出分派	-	-	-	-	-	(291.5)	-	(291.5)
	儲備轉撥	-	-	(9.2)	9.2	-	-	-	-
與權益持有者的交易總額									
		-	-	(1,182.5)	9.2	(1,173.3)	(291.5)	(6.1)	(1,470.9)
於2021年12月31日		3,911.1	17,821.5	25,713.2	6,845.1	54,290.9	10,528.5	13.2	64,832.6

簡明綜合權益變動表

(未經審核)									
截至2020年12月31日止六個月									
百萬港元	附註	股東權益				總計	永續資本 證券	非控股 權益	總計
		股本	股份溢價	收益儲備	其他儲備				
於2020年7月1日		3,911.1	17,821.5	25,749.3	(1,114.9)	46,367.0	10,528.5	562.2	57,457.7
期內總全面收益		-	-	614.9	3,553.1	4,168.0	291.5	24.9	4,484.4
<i>權益持有者注資/(向權益持有者作出分派)</i>									
<i>已付股息予</i>									
本公司股東	30	-	-	(1,134.3)	-	(1,134.3)	-	-	(1,134.3)
非控股權益		-	-	-	-	-	-	(26.3)	(26.3)
向永續資本證券持有者作出分派		-	-	-	-	-	(291.5)	-	(291.5)
一間附屬公司不再綜合入賬		-	-	-	-	-	-	(556.2)	(556.2)
出售附屬公司時撥回的儲備		-	-	260.6	(260.6)	-	-	-	-
儲備轉撥		-	-	(8.4)	8.4	-	-	-	-
與權益持有者的交易總額		-	-	(882.1)	(252.2)	(1,134.3)	(291.5)	(582.5)	(2,008.3)
於2020年12月31日		3,911.1	17,821.5	25,482.1	2,186.0	49,400.7	10,528.5	4.6	59,933.8

簡明綜合現金流量表

	附註	(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
經營活動的現金流量			
經營業務產生的現金淨額	33	4,599.5	5,455.8
已付財務費用		(363.4)	(455.6)
已收利息		949.7	858.9
自保險業務相關的金融資產及與投資相連合約相關的投資收取的股息		177.3	147.4
已繳香港利得稅		(163.2)	(180.8)
已繳中國內地及海外稅項		(160.7)	(148.9)
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動產生的現金淨額		5,039.2	5,676.8
購買保險業務相關的金融資產		(11,700.2)	(7,146.1)
出售保險業務相關的金融資產		9,128.8	1,332.1
		(2,571.4)	(5,814.0)
經營活動產生/(動用)的現金淨額		2,467.8	(137.2)
投資活動的現金流量			
自聯營公司及合營企業收取的股息		720.3	778.5
於聯營公司投資及墊款(增加)/減少		(325.3)	763.8
於合營企業投資及墊款(增加)/減少		(14.5)	231.9
添置無形資產以及物業、廠房及設備		(230.4)	(228.7)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產		(142.4)	-
購買按公平值計入損益的金融資產		(2,276.9)	(242.2)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產		66.2	-
出售按公平值計入損益的金融資產		1,257.6	351.0
出售附屬公司，扣除所出售的現金		-	2,723.4
一間附屬公司不再綜合入賬		-	(1,104.5)
結算衍生金融工具		21.8	(157.5)
出售聯營公司及合營企業權益收取的所得款項		6,006.1	490.9
出售無形資產及物業、廠房及設備		0.3	8.7
自按公平值計入其他全面收益的金融資產及 按公平值計入損益的金融資產收取的股息		45.2	10.5
於三個月後到期的短期銀行存款增加		-	(0.1)
已抵押存款減少		-	10.0
其他非流動資產增加		(134.6)	(5.3)
投資活動產生的現金淨額		4,993.4	3,630.4

簡明綜合現金流量表

	附註	(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
融資活動的現金流量			
新增銀行貸款及其他借貸		750.0	1,374.7
償還銀行貸款及其他借貸		(5,378.9)	(5,031.4)
償還財務再保險安排下獲取的融資		(43.5)	(58.5)
向永續資本證券持有者作出分派		(291.5)	(291.5)
支付租賃負債的資本部份		(108.6)	(127.5)
已付本公司股東股息	30	(1,173.3)	(1,134.3)
已付非控股權益股息		(6.1)	(26.3)
自交易對手收取的現金抵押品減少		(414.1)	(745.7)
償還非控股權益的貸款		-	(6.4)
融資活動動用的現金淨額		(6,666.0)	(6,046.9)
現金及現金等價物的淨增加／(減少)		795.2	(2,553.7)
於期初的現金及現金等價物		10,844.0	13,367.6
貨幣匯兌差異		60.0	192.4
於期末的現金及現金等價物		11,699.2	11,006.3
現金及現金等價物的分析			
現金及銀行結存		11,674.4	10,987.6
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行結存	21(a)	38.5	32.2
於三個月後到期的短期銀行存款		(13.7)	(13.5)
		11,699.2	11,006.3

簡明綜合中期財務報表附註

1. 一般資料

新創建集團有限公司乃一間於百慕達註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務包括：

- (i) 發展、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築及保險；及
- (ii) 投資及／或經營物流及設施管理項目。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)已於2022年2月25日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準及會計政策／關鍵會計估算及判斷

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」，以及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16而編製。中期財務報表應與截至2021年6月30日止財政年度(「2021財政年度」)的年度財務報表一併閱讀。

如附註4(b)所分析，本集團於2021年12月31日錄得流動負債淨額78.327億港元，主要是因為保險及投資合約負債中的全部退保價值285.715億港元(附註28)於報告日期被分類為流動負債。本集團於2021年12月31日計及保險業務前乃處於流動資產淨額狀況。

根據香港會計準則第1號「財務報表列報」，倘若發行人並無可將結算遞延至報告期間後至少12個月的無條件權利，負債應被分類為流動負債。倘若所有保單持有者選擇於報告日期行使其退保選擇權，則會存在不可避免的付款責任，故保險及投資合約負債中的全部退保價值於期末被分類為流動負債。然而，管理層認為所有保單持有者行使退保選擇權並導致須於一年內償還上述負債的可能性為低。根據過往模式，管理層認為預計於一年內結算的保險合約負債金額約為36.428億港元(附註28(a))。

考慮到保險合約負債的預期結算模式，可合理預期於未來12個月本集團將有足夠資源償還到期負債及於可見將來繼續經營。因此，本集團繼續採用持續經營基準編製中期財務報表。

除下文附註2(a)所述外，編製中期財務報表所採用的會計政策與2021財政年度的年報所載列者一致。

簡明綜合中期財務報表附註

2. 編製基準及會計政策／關鍵會計估算及判斷(續)**(a) 採納準則的修訂**

於本期間，本集團已採納下列與本集團的營運有關，並須於截至2022年6月30日止財政年度(「2022財政年度」)應用的準則的修訂：

香港財務報告準則第16號(修訂)	於2021年6月30日之後與新型冠狀病毒相關的租金優惠
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(修訂)	利率基準改革－第二階段

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) 尚未生效的準則、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(修訂)	保險合約
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架的提述
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入
香港會計準則第1號(修訂)	流動或非流動負債的分類
香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估算的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易所產生的資產及負債相關的遞延所得稅
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合約－履行合約的成本
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(修訂)	香港財務報告準則2018年-2020年週期的年度改進 共同控制合併的合併會計法

簡明綜合中期財務報表附註

2. 編製基準及會計政策／關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 尚未生效的準則、準則的修訂及詮釋(續)

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

香港財務報告準則第17號將取代現行的香港財務報告準則第4號「保險合約」。香港財務報告準則第17號包含與保險合約計量及溢利確認的現行會計處理的若干基本區別。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，香港財務報告準則第17號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第17號(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第17號(包括修訂)推遲至於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效。本集團正在評估及採取措施以準備於規定的時限內採納香港財務報告準則第17號。

本集團已開始評估該等新訂準則、準則的修訂及詮釋的影響，其中若干新訂準則、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。

(c) 關鍵會計估算及判斷

編製中期財務報表應用的關鍵會計估算及判斷與2021財政年度年報載列者一致，惟有關物業、廠房及設備以及投資物業分類的判斷除外。

於本期間本公司董事對一間合營企業所持有的物流物業的分類作出評估，經考慮該物業最新收入組合及業務模式，以及相關市場趨勢後，認為該物業更有可能賺取租金而配套服務相對整體安排而言已不再重大，而將其由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。物流物業由獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按收入法進行重新估值。於重新分類時，本集團分估該物業的公平值與賬面值的差額計入於合營企業權益及物業重估儲備內。

3. 財務及保險風險管理及公平值估計

(a) 財務及保險風險

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團亦承受與其保險業務活動相關的保險風險。

中期財務報表並無載入年度財務報表規定的所有財務及保險風險管理資料及披露，故應與本集團2021財政年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自上一個年結日以來並無任何重大變動。

簡明綜合中期財務報表附註

3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)**(b) 公平值估計**

本集團的金融工具的賬面值及公平值披露如下：

- (i) 上市投資按市場價值入賬。本集團所持金融資產的市場報價乃報告期末的買入價。非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期的其他成交價估算，倘若市場交投疏落，則以估值技術估算。
- (ii) 長期金融負債公平值的估計，乃按未來合約現金流量以本集團相類似金融工具的可得現行市場利率貼現計算。
- (iii) 由於銀行結存、應收款項、應付款項及短期借貸將於短期內到期，因此該等資產及負債的賬面值與其公平值相若。
- (iv) 下表呈列本集團分別於2021年12月31日及2021年6月30日按公平值計量的金融工具，包括按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具、與投資相連合約相關的投資、投資合約負債及與投資相連合約相關的負債：
 - 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
 - 除第一級的報價以外的資產或負債的可觀察參數(無論直接(即價格)或間接(即按價格推算)觀察到的參數)(第二級)。
 - 並非基於可觀察市場數據的資產或負債參數(即不可觀察的參數)(第三級)。

於2021年12月31日

百萬港元	第一級	第二級	第三級	總計
資產				
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
— 股本工具	2,216.9	—	55.6	2,272.5
— 債務工具	35,622.8	12,074.4	—	47,697.2
按公平值計入損益的金融資產				
— 股本工具	1,510.0	117.0	276.5	1,903.5
— 債務工具	253.4	340.0	918.1	1,511.5
— 投資基金	5,927.4	—	3,265.7	9,193.1
衍生金融工具	—	230.5	—	230.5
與投資相連合約相關的投資				
— 投資基金	10,166.8	—	—	10,166.8
	55,697.3	12,761.9	4,515.9	72,975.1
負債				
衍生金融工具	—	(112.2)	—	(112.2)
投資合約負債	—	(5.3)	—	(5.3)
與投資相連合約相關的負債				
— 投資合約負債	—	(9,619.3)	—	(9,619.3)
	—	(9,736.8)	—	(9,736.8)

簡明綜合中期財務報表附註

3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)**(b) 公平值估計(續)**

(iv) (續)

於2021年6月30日

百萬港元	第一級	第二級	第三級	總計
資產				
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
— 股本工具	2,404.1	—	72.7	2,476.8
— 債務工具	29,260.2	13,050.3	—	42,310.5
按公平值計入損益的金融資產				
— 股本工具	333.6	117.0	276.5	727.1
— 債務工具	—	385.1	1,361.2	1,746.3
— 投資基金	7,213.7	—	3,336.6	10,550.3
衍生金融工具	—	658.2	801.8	1,460.0
與投資相連合約相關的投資				
— 投資基金	10,717.1	—	—	10,717.1
	49,928.7	14,210.6	5,848.8	69,988.1
負債				
衍生金融工具	—	(102.8)	—	(102.8)
投資合約負債	—	(5.3)	—	(5.3)
與投資相連合約相關的負債				
— 投資合約負債	—	(10,142.5)	—	(10,142.5)
	—	(10,250.6)	—	(10,250.6)

於本期間，與本集團保險業務相關的按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具自第二級轉撥至第一級公平值層級的公平值為4.608億港元(2020年：32.222億港元)，而自第一級轉撥至第二級公平值層級的公平值為6,130萬港元(2020年：無)。資產轉撥至第一級或從第一級轉出乃基於資產的交易頻率及成交量是否足以被視為交投活躍。

簡明綜合中期財務報表附註

3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)**(b) 公平值估計(續)**

(iv) (續)

下表呈列本期間歸類為第三級公平值層級的金融工具之變動／轉撥：

百萬元	資產			總計
	按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	衍生 金融工具	
於2021年7月1日	72.7	4,974.3	801.8	5,848.8
匯兌差異	-	5.5	-	5.5
購買	-	1,237.5	-	1,237.5
出售／結算／終止確認	-	(1,892.4)	-	(1,892.4)
於其他全面收益中確認的公平值 變動淨額	(17.1)	-	(801.8)	(818.9)
於簡明綜合收益表中確認的 公平值變動淨額	-	135.4	-	135.4
於2021年12月31日	55.6	4,460.3	-	4,515.9
於簡明綜合收益表中確認與 於2021年12月31日所持結餘 相關的未變現公平值變動淨額	-	92.4	-	92.4

簡明綜合中期財務報表附註

3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(b) 公平值估計(續)

(iv) (續)

於2021年12月31日，歸類為第三級公平值層級的金融工具包括投資基金以及非上市債務及股本工具。投資基金的公平值主要根據資產淨值(即有關基金經理呈報的基金的公平值)及相關因素(倘有必要)而釐定。非上市債務及股本工具的公平值主要按本集團支付的收購價，並考慮投資對象的財務狀況及業績、風險組合、前景、行業趨勢等分析及其他因素後釐定，亦會參考近期交易價格(如有)或聘用獨立外聘估值師(如合適)以釐定公平值。

4. 收入及分部資料

本集團來自持續經營業務的收入分析如下：

百萬港元	截至2021年12月31日止六個月		
	香港	中國內地	總計
道路	–	1,481.9	1,481.9
建築	7,518.5	–	7,518.5
保險	6,820.6	–	6,820.6
設施管理	455.7	27.5	483.2
	14,794.8	1,509.4	16,304.2

百萬港元	截至2020年12月31日止六個月		
	香港	中國內地	總計
道路	–	1,646.1	1,646.1
建築	7,812.6	–	7,812.6
保險	4,583.7	–	4,583.7
設施管理	165.6	24.5	190.1
	12,561.9	1,670.6	14,232.5

簡明綜合中期財務報表附註

4. 收入及分部資料(續)

保險業務的收入進一步分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
保險合約總保費	6,613.1	4,459.1
減：分出至再保險公司的保費	(194.1)	(186.2)
扣除再保險後的保費	6,419.0	4,272.9
保險及投資合約的費用收入	335.7	326.8
再保險佣金收入及退回	60.4	(22.7)
業務轉介費用以及一般保險及強積金佣金收入	5.5	6.7
費用及佣金收入	401.6	310.8
	6,820.6	4,583.7

管理層已按照本公司執行委員會審閱以作出策略性決定的報告以釐定經營分部。執行委員會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。執行委員會認為從產品及服務層面而言，本集團的業務包括(i) 道路；(ii) 航空；(iii) 建築；(iv) 保險；(v) 物流；(vi) 設施管理；(vii) 策略性投資；(viii) 環境；及(ix) 交通。誠如附註22所詳述，「環境」分部及「交通」分部的業績根據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」)呈列為已終止經營業務。

執行委員會採用應佔經營溢利為指標以評估經營分部的表現(包括應佔聯營公司及合營企業的業績)。此衡量基準不包括總辦事處及非經營項目的影響。總辦事處的利息收入、財務費用及開支不會被分配予各分部。

簡明綜合中期財務報表附註

4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下：

百萬港元	持續經營業務			
	道路	航空	建築	保險
截至2021年12月31日止六個月				
總收入	1,481.9	-	7,518.5	6,820.6
分部之間	-	-	-	-
收入—對外	1,481.9	-	7,518.5	6,820.6
來自客戶合約的收入：				
於某一時點確認	1,481.9	-	-	-
於一段時間內確認	-	-	7,518.5	401.6
	1,481.9	-	7,518.5	401.6
來自其他來源的收入：				
保險收入	-	-	-	6,419.0
	1,481.9	-	7,518.5	6,820.6
應佔經營溢利／(虧損)				
本公司及附屬公司	482.6	-	386.3	490.9
聯營公司	110.6	-	21.2	-
合營企業	375.5	274.4	-	-
	968.7	274.4	407.5	490.9
調整—總辦事處及非經營項目				
重新計量、減值及撥備				
出售項目除稅後收益淨額				
衍生金融工具公平值收益				
利息收入				
財務費用				
開支及其他				
期內除稅後及非控股權益後溢利				
永續資本證券持有者應佔溢利				
本公司股東應佔溢利				

(i) 此款額主要為分佔Goshawk的減值虧損、預期信貸虧損撥備及飛機收回／追收成本2.74億港元(除稅後)(包括在「應佔合營企業的業績」內及詳情載於附註17(b))及於惠記的投資的重新計量虧損4,470萬港元(包括在「其他收入及收益，淨額」內及詳情載於附註6及23)。

(ii) 於本期間的簡明綜合收益表內確認來自持續經營業務的財務費用為3.96億港元，其中2.269億港元為上述總辦事處的財務費用，而1.691億港元則於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。

簡明綜合中期財務報表附註

持續經營業務				已終止經營業務		總計	
物流	設施管理	策略性投資	小計	環境			
-	483.6	-	16,304.6	-	16,304.6		
-	(0.4)	-	(0.4)	-	(0.4)		
-	483.2	-	16,304.2	-	16,304.2		
-	110.3	-	1,592.2	-	1,592.2		
-	372.9	-	8,293.0	-	8,293.0		
-	483.2	-	9,885.2	-	9,885.2		
-	-	-	6,419.0	-	6,419.0		
-	483.2	-	16,304.2	-	16,304.2		
(8.6)	(76.0)	(104.8)	1,170.4	121.0	1,291.4		
1.3	(87.3)	73.3	119.1 (c)	-	119.1		
286.6	1.5	(22.2)	915.8 (c)	-	915.8		
279.3	(161.8)	(53.7)	2,205.3	121.0	2,326.3		
					(288.7)	(i)	
					213.0		
					21.9		
					27.0		
					(226.9)	(ii)	
					(185.8)		
					1,886.8		
					(291.5)		
					1,595.3		

簡明綜合中期財務報表附註

4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下(續)：

百萬港元	持續經營業務			
	道路	航空	建築	保險
截至2021年12月31日止六個月				
物業、廠房及設備折舊	27.0	-	26.0	22.0
使用權資產折舊	0.4	-	17.0	58.9
無形特許經營權攤銷	582.4	-	-	-
無形資產攤銷	-	-	-	24.9
收購業務價值攤銷	-	-	-	94.7
利息收入	(18.8)	-	(0.7)	(785.6)
財務費用	79.4	-	26.7	47.3
所得稅開支/(貸記)	217.7	-	59.6	54.1
金融資產的重疊法調整	-	-	-	(1,175.8)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損淨額	-	-	-	373.2
非流動資產的增加(備註)	165.2	-	13.5	49.4
於2021年12月31日				
本公司及附屬公司	16,134.4	6,167.7	6,862.3	87,683.7
聯營公司	2,956.5	-	69.0	-
合營企業	4,676.2	1,359.8	-	-
總資產	23,767.1	7,527.5	6,931.3	87,683.7 (b)
總負債	6,143.4	3.0	6,608.9	63,590.2 (b)

備註：非流動資產的增加不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、收購業務價值及遞延獲取保單成本。

簡明綜合中期財務報表附註

持續經營業務					已終止經營業務	
物流	設施管理	策略性投資	總辦事處	小計	環境	綜合
0.1	51.3	-	3.3	129.7	-	129.7
0.5	47.9	-	6.9	131.6	-	131.6
-	-	-	-	582.4	-	582.4
-	15.6	-	-	40.5	-	40.5
-	-	-	-	94.7	-	94.7
(0.4)	(13.4)	(46.2)	(27.0)	(892.1)	-	(892.1)
0.1	14.5	1.1	226.9	396.0	-	396.0
(0.2)	(5.6)	2.6	0.2	328.4	-	328.4
-	-	-	-	(1,175.8)	-	(1,175.8)
-	-	33.6	-	406.8	-	406.8
3.1	6.0	0.2	0.1	237.5	-	237.5
12.5	3,649.4	7,866.4	5,126.1	133,502.5	-	133,502.5
332.3	223.3	2,518.0	2.6	6,101.7	-	6,101.7
9,370.0	7.4	2,207.4	15.4	17,636.2	-	17,636.2
9,714.8	3,880.1	12,591.8	5,144.1	157,240.4	-	157,240.4
4.3	1,276.5	115.2	14,666.3	92,407.8	-	92,407.8

簡明綜合中期財務報表附註

4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下(續)：

百萬港元	持續經營業務			
	道路	航空	建築	保險
截至2020年12月31日止六個月				
總收入	1,646.1	-	7,812.6	4,584.9
分部之間	-	-	-	(1.2)
收入—對外	1,646.1	-	7,812.6	4,583.7
來自客戶合約的收入：				
於某一時點確認	1,646.1	-	-	-
於一段時間內確認	-	-	7,812.6	310.8
	1,646.1	-	7,812.6	310.8
來自其他來源的收入：				
保險收入	-	-	-	4,272.9
	1,646.1	-	7,812.6	4,583.7
應佔經營溢利/(虧損)				
本公司及附屬公司	563.0	-	395.9	462.4
聯營公司	114.8	-	131.2	-
合營企業	383.2	271.7	-	-
	1,061.0	271.7	527.1	462.4
調整—總辦事處及非經營項目				
投資物業公平值虧損				
重新計量、減值及撥備				
出售項目除稅後虧損淨額				
衍生金融工具公平值虧損淨額				
利息收入				
財務費用				
開支及其他				
期內除稅後及非控股權益後溢利				
永續資本證券持有者應佔溢利				
本公司股東應佔溢利				

(iii) 此款額主要為將於惠記的投資重新分類為待售時的重新計量虧損13.3億港元(包括在「其他收入及收益，淨額」內及詳情載於附註6及23)及將於蘇伊士新創建和德潤環境的投資重新分類為待售時的重新計量虧損1.127億港元(包括在「來自已終止經營業務的溢利」內及詳情載於附註22(a))，以及分佔Goshawk的減值虧損、預期信貸虧損撥備及飛機收回/追收成本4.159億港元(包括在「應佔合營企業的業績」內及詳情載於附註17(b))。

(iv) 於去年同期的簡明綜合收益表內確認來自持續經營業務及已終止經營業務的財務費用為4.282億港元及570萬港元，其中2.499億港元為上述總辦事處的財務費用，而1.84億港元則於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。

簡明綜合中期財務報表附註

持續經營業務				已終止經營業務		總計
物流	設施管理	策略性投資	小計	環境	交通	
-	190.1	-	14,233.7	-	655.1	14,888.8
-	-	-	(1.2)	-	-	(1.2)
-	190.1	-	14,232.5	-	655.1	14,887.6
-	54.7	-	1,700.8	-	614.7	2,315.5
-	135.4	-	8,258.8	-	40.4	8,299.2
-	190.1	-	9,959.6	-	655.1	10,614.7
-	-	-	4,272.9	-	-	4,272.9
-	190.1	-	14,232.5	-	655.1	14,887.6
-	(223.5)	656.9	1,854.7	5.0	(3.5)	1,856.2
54.7	(105.2)	41.9	237.4 (c)	144.4	8.4	390.2
281.6	5.4	53.1	995.0 (c)	94.9	-	1,089.9
336.3	(323.3)	751.9	3,087.1	244.3	4.9	3,336.3
						(14.3)
						(1,904.4) (iii)
						(50.7)
						(54.1)
						14.7
						(249.9) (iv)
						(174.3)
						903.3
						(291.5)
						611.8

簡明綜合中期財務報表附註

4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下(續)：

百萬港元	持續經營業務			
	道路	航空	建築	保險
截至2020年12月31日止六個月				
物業、廠房及設備折舊	27.1	-	23.8	21.0
使用權資產折舊	0.4	-	17.2	59.8
無形特許經營權攤銷	514.1	-	-	-
無形資產攤銷	-	-	-	18.6
收購業務價值攤銷	-	-	-	156.1
利息收入	(17.9)	-	(1.3)	(692.9)
財務費用	83.9	-	27.9	50.0
所得稅開支/(貸記)	290.9	-	62.5	32.0
金融資產的重疊法調整	-	-	-	895.1
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	-	-	-	(941.0)
非流動資產的增加(備註)	50.6	-	84.9	49.8
於2021年6月30日				
本公司及附屬公司	16,351.4	6,168.0	6,659.2	84,705.6
聯營公司	2,808.1	-	69.8	-
合營企業	4,312.4	1,198.7	-	-
總資產	23,471.9	7,366.7	6,729.0	84,705.6
總負債	6,175.0	-	6,679.6	60,509.6

備註：非流動資產的增加不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、收購業務價值及遞延獲取保單成本。

簡明綜合中期財務報表附註

持續經營業務					已終止經營業務		綜合
物流	設施管理	策略性投資	總辦事處	小計	環境	交通	
-	58.5	0.1	3.2	133.7	-	111.1	244.8
-	50.2	-	11.3	138.9	-	31.9	170.8
-	-	-	-	514.1	-	-	514.1
-	15.6	-	-	34.2	-	-	34.2
-	-	-	-	156.1	-	-	156.1
-	(20.9)	(71.5)	(14.7)	(819.2)	(5.0)	(0.2)	(824.4)
-	16.4	0.1	249.9	428.2	-	5.7	433.9
-	(30.5)	13.1	4.0	372.0	-	(52.7)	319.3
-	-	-	-	895.1	-	-	895.1
-	-	(629.9)	-	(1,570.9)	-	-	(1,570.9)
-	10.2	1.7	13.8	211.0	-	66.7	277.7
1,851.8	3,936.1	7,608.0	4,758.7	132,038.8	4,054.5	-	136,093.3
-	310.7	2,482.5	2.5	5,673.6	-	-	5,673.6
3,029.0	5.9	2,249.7	10.3	10,806.0	-	-	10,806.0
4,880.8	4,252.7	12,340.2	4,771.5	148,518.4	4,054.5	-	152,572.9
65.3	1,340.2	122.7	19,226.5	94,118.9	-	-	94,118.9

簡明綜合中期財務報表附註

4. 收入及分部資料(續)

(b) 按以下項目呈列的資產及負債資料：

於2021年12月31日

百萬港元	非保險及 總辦事處	保險	總計
資產			
無形特許經營權	14,030.0	–	14,030.0
無形資產	172.5	5,744.2	5,916.7
收購業務價值	–	5,300.4	5,300.4
遞延獲取保單成本	–	2,149.8	2,149.8
聯營公司	6,101.7	–	6,101.7
合營企業	17,636.2	–	17,636.2
按公平值計入其他全面收益的金融資產	1,607.2	48,362.5	49,969.7
按公平值計入損益的金融資產	4,899.7	7,708.4	12,608.1
貿易、保費及其他應收款項	13,567.4	1,377.3	14,944.7
與投資相連合約相關的投資	–	10,205.3	10,205.3
現金及銀行結存	6,457.0	5,217.4	11,674.4
其他	5,085.0	1,618.4	6,703.4
	69,556.7	87,683.7	157,240.4
相當於			
非流動資產	46,925.7	66,676.4	113,602.1
流動資產	22,631.0	21,007.3	43,638.3
	69,556.7	87,683.7	157,240.4
負債			
借貸及其他計息負債	17,909.9	2,436.6	20,346.5
保險及投資合約負債	–	46,982.7	46,982.7
與投資相連合約相關的負債	–	10,390.7	10,390.7
貿易、其他應付款項及應付保單持有者款項	7,843.2	2,904.3	10,747.5
其他	3,064.5	875.9	3,940.4
	28,817.6	63,590.2	92,407.8
相當於			
非流動負債	19,545.4	21,391.4	40,936.8
流動負債	9,272.2	42,198.8	51,471.0
	28,817.6	63,590.2	92,407.8
流動資產／(負債)淨額(附註2)	13,358.8	(21,191.5)	(7,832.7)

簡明綜合中期財務報表附註

4. 收入及分部資料(續)

(c) 於來自持續經營業務的聯營公司及合營企業的應佔經營溢利與簡明綜合收益表的調整如下：

百萬港元	附註	聯營公司		合營企業	
		截至12月31日止六個月		截至12月31日止六個月	
		2021年	2020年	2021年	2020年
應佔經營溢利		119.1	237.4	915.8	995.0
總辦事處及非經營項目					
減值虧損、預期信貸虧損撥備及					
飛機收回/追收成本	17(b)	-	-	(274.0)	(415.9)
其他		(16.5)	(3.0)	7.4	(14.6)
應佔聯營公司及合營企業的業績		102.6	234.4	649.2	564.5

(d) 按地區劃分的資料：

百萬港元	非流動資產(備註)	
	於2021年	於2021年
	12月31日	6月30日
香港	9,527.6	9,743.8
中國內地	14,540.7	14,722.6
其他	32.7	32.7
	24,101.0	24,499.1

本集團於中國內地的基建業務主要透過聯營公司及合營企業營運，其業績以權益會計法入賬。

本集團來自持續經營業務的應佔聯營公司及合營企業收入如下：

百萬港元	聯營公司		合營企業	
	截至12月31日止六個月		截至12月31日止六個月	
	2021年	2020年	2021年	2020年
香港	1,056.2	1,638.1	370.4	369.0
中國內地	434.9	611.3	4,865.2	4,783.5
全球及其他	350.3	340.9	2,802.8	2,712.1
	1,841.4	2,590.3	8,038.4	7,864.6

備註：非流動資產的結餘不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、收購業務價值及遞延獲取保單成本。

簡明綜合中期財務報表附註

5. 經營溢利

本集團來自持續經營業務的經營溢利已計入及扣除下列各項：

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
計入			
投資物業租金的總收入		28.9	24.2
減：支出		(6.5)	(5.4)
		22.4	18.8
扣除			
出售存貨成本		30.9	8.9
建築成本		6,354.0	6,766.7
索償及給付(已扣除再保險)		6,868.9	3,791.2
物業、廠房及設備折舊	11	129.7	133.7
使用權資產折舊		131.6	138.9
無形特許經營權攤銷	12	582.4	514.1
無形資產攤銷	13	40.5	34.2
收購業務價值攤銷	14	94.7	156.1
代理佣金及津貼(已扣除遞延獲取保單成本變動)	(a)	593.5	406.3
短期租賃開支		6.4	2.5
可變租賃付款開支		51.7	37.5
員工成本(包括董事酬金)	(b)	1,234.9	1,038.0
其他成本及費用		601.2	561.0
		16,720.4	13,589.1
相當於			
銷售成本	7	15,141.8	12,249.7
銷售及推廣費用		653.6	473.5
一般及行政費用		925.0	865.9
		16,720.4	13,589.1

(a) 此款項包括遞延獲取保單成本攤銷2.23億港元(2020年：1.492億港元)(附註15)。

(b) 於去年同期從香港政府推出的「保就業」計劃中取得的1.311億港元補貼，已在員工成本總額中抵銷。

簡明綜合中期財務報表附註

6. 其他收入及收益，淨額

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
持續經營業務			
與投資相連合約相關的負債有關的貸記／(支出)		474.0	(1,584.6)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之			
債務工具的溢利淨額		142.9	1.8
出售一間合營企業權益的溢利		–	40.4
出售一間聯營公司權益的溢利		–	5.1
撥回虧損性合約撥備		30.0	–
利息收入			
按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具		781.6	668.5
銀行存款及其他		110.5	150.7
股息收入		220.4	60.9
其他收入		59.6	17.4
匯兌收益淨額		68.3	3.5
與投資相連合約相關的投資有關的(虧損)／收益		(474.2)	1,592.7
按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)／收益淨額	(a)	(406.8)	1,570.9
出售一項待售資產的虧損	23	(56.0)	–
分類為待售的資產的重新計量虧損	4(a)(i), 4(a)(iii), 23	(44.7)	(1,330.0)
衍生金融工具公平值收益／(虧損)淨額		21.9	(54.1)
投資物業公平值虧損		–	(14.3)
預期信貸虧損撥備			
按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具		(202.2)	(35.6)
貿易、保費及其他應收款項		(9.0)	(4.1)
		716.3	1,089.2

(a) 本集團選擇根據香港財務報告準則第4號(修訂)「與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」應用「重疊法」，允許本集團可以將符合條件的指定金融資產的公平值收益或虧損從簡明綜合收益表中重列往其他全面收益，符合條件的指定金融資產為以往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為可供出售金融資產，惟現時根據香港財務報告準則第9號「金融工具」分類為按公平值計入損益的金融資產。應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。

按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損淨額4.068億港元(2020年：收益淨額15.709億港元)包括(i) 來自保險業務所持有並應用重疊法的該等指定金融資產所產生的公平值虧損淨額11.758億港元(2020年：收益淨額8.951億港元)；及(ii) 來自保險業務所持有但不符合重疊法條件的其他金融資產或與保險業務不相關的金融資產所產生的餘下公平值收益淨額7.69億港元(2020年：6.758億港元)。公平值虧損淨額11.758億港元(附註25)(2020年：收益淨額8.951億港元)隨後從簡明綜合收益表中重列往其他全面收益，以作為對於指定金融資產的重疊法調整。

簡明綜合中期財務報表附註

7. 銷售成本

本集團來自持續經營業務的銷售成本分析如下：

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
出售存貨成本		30.9	8.9
建築成本	(a)	6,354.0	6,766.7
提供服務成本		1,793.3	1,526.8
索償及給付(已扣除再保險)	(b)	6,868.9	3,791.2
收購業務價值攤銷	14	94.7	156.1
	5	15,141.8	12,249.7

(a) 建築成本主要為分判商成本及物料成本。

(b) 索償及給付(已扣除再保險)的詳情載列如下：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
索償	608.2	415.4
再保險公司及共同保險公司應佔索償	(188.0)	(160.9)
索償(已扣除再保險公司及共同保險公司份額)	420.2	254.5
退保、年金及到期給付	862.3	530.5
再保險公司及共同保險公司份額	29.0	(36.2)
	891.3	494.3
保單持有者紅利及利息	203.1	195.5
保單持有者獎勵	147.0	136.6
保險合約負債增加	5,207.3	2,710.3
總索償及給付(已扣除再保險)	6,868.9	3,791.2

增幅主要由於(i) 本期間因收取較多保費以致相應的有效保險業務增長；(ii) 與去年同期相比產生較高的索償淨額；及(iii) 因已變現投資收入增加而導致保險合約負債額外增加。保險合約負債增加包括向分紅產品保單持有者派付未來股息的估算，當中某部份乃根據分紅基金資產衍生的投資收入所釐定，在呈列方面，相對應的投資收入已於「其他收入及收益，淨額」中確認而並無於「銷售成本」中抵銷。

簡明綜合中期財務報表附註

8. 所得稅開支

香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(2020年：16.5%)稅率撥備。中國內地及海外溢利的稅項乃根據本期間估計應課稅溢利按本集團經營業務所在地區的現行稅率計算。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。

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。

於簡明綜合收益表扣除來自持續經營業務的所得稅款額為：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本期間所得稅		
香港利得稅	123.7	91.0
中國內地及海外稅項	268.8	353.0
遞延所得稅貸記	(64.1)	(72.0)
	328.4	372.0

來自持續經營業務的應佔聯營公司及合營企業稅項分別為4,320萬港元(2020年：6,920萬港元)及1.206億港元(2020年：2.008億港元)，分別以應佔聯營公司及合營企業的業績計入簡明綜合收益表。

來自持續經營業務的股息預扣稅2,390萬港元(2020年：6,900萬港元)已計入上述所得稅款額中。

9. 每股盈利

來自持續經營業務的每股基本盈利乃按本公司股東就持續經營業務應佔溢利12.053億港元(2020年：5.401億港元)及於本期間已發行普通股的加權平均數3,911,137,849股(2020年：3,911,137,849股)計算。

來自已終止經營業務的每股基本盈利乃按本公司股東就已終止經營業務應佔溢利3.9億港元(2020年：7,170萬港元)及上述於本期間已發行普通股的加權平均數計算。

本期間及去年同期概無已發行的具攤薄性潛在普通股。

簡明綜合中期財務報表附註

10. 投資物業

百萬港元	香港 商業物業	澳門 商業物業	中國內地 住宅物業	總計
於2021年7月1日	1,644.0	31.4	6.0	1,681.4
匯兌差異	-	-	0.1	0.1
於2021年12月31日	1,644.0	31.4	6.1	1,681.5

投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司於2021年12月31日按市值評估或收入法重估。

11. 物業、廠房及設備

百萬港元	附註	土地 及物業	其他廠房 及設備	汽車	總計
成本					
於2021年7月1日		107.4	2,888.0	28.2	3,023.6
添置		-	184.4	-	184.4
出售		-	(11.1)	(0.1)	(11.2)
匯兌差異		0.2	9.5	0.1	9.8
於2021年12月31日		107.6	3,070.8	28.2	3,206.6
累計折舊及減值					
於2021年7月1日		22.0	1,792.1	23.5	1,837.6
折舊	5	1.6	126.6	1.5	129.7
減值		-	8.9	-	8.9
出售		-	(10.8)	(0.1)	(10.9)
匯兌差異		-	3.7	-	3.7
於2021年12月31日		23.6	1,920.5	24.9	1,969.0
賬面淨值					
於2021年12月31日		84.0	1,150.3	3.3	1,237.6
於2021年6月30日		85.4	1,095.9	4.7	1,186.0

簡明綜合中期財務報表附註

12. 無形特許經營權

	附註	百萬港元
成本		
於2021年7月1日		24,571.2
匯兌差異		450.7
於2021年12月31日		25,021.9
累計攤銷及減值		
於2021年7月1日		10,215.6
攤銷	5	582.4
匯兌差異		193.9
於2021年12月31日		10,991.9
賬面淨值		
於2021年12月31日		14,030.0
於2021年6月30日		14,355.6

13. 無形資產

百萬港元	附註	商譽	經營權 及其他	總計
成本				
於2021年7月1日		5,595.0	780.7	6,375.7
添置		-	46.0	46.0
出售		-	(6.2)	(6.2)
於2021年12月31日		5,595.0	820.5	6,415.5
累計攤銷及減值				
於2021年7月1日		15.4	444.1	459.5
攤銷	5	-	40.5	40.5
出售		-	(1.2)	(1.2)
於2021年12月31日		15.4	483.4	498.8
賬面淨值				
於2021年12月31日		5,579.6	337.1	5,916.7
於2021年6月30日		5,579.6	336.6	5,916.2

簡明綜合中期財務報表附註

14. 收購業務價值

	附註	百萬港元
於2021年6月30日及2021年7月1日		5,395.1
攤銷	5,7	(94.7)
於2021年12月31日		5,300.4

15. 遞延獲取保單成本

	附註	百萬港元
於2021年6月30日及2021年7月1日		1,711.5
增加新業務		661.3
攤銷	5(a)	(223.0)
於2021年12月31日		2,149.8

簡明綜合中期財務報表附註

16. 聯營公司

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
本集團應佔淨資產(包括商譽)			
上市公司股份－香港	(a)	1,129.4	1,078.1
上市公司股份－海外	(a)	600.8	628.1
非上市公司股份	(b)	4,223.5	3,737.4
		5,953.7	5,443.6
應收款項			
總額		1,704.7	1,704.7
減：撥備		(1,556.7)	(1,474.7)
	(c),(d)	6,101.7	5,673.6

- (a) 於2021年12月31日，本集團應佔其上市聯營公司的市值為17.987億港元(2021年6月30日：20.943億港元)。
- (b) 於2021年12月31日，本集團以一間持有和營運隨岳南高速公路的聯營公司的30%股權(賬面值為約17.506億港元)(2021年6月30日：16.799億港元)提供抵押，作為擔保該聯營公司的一項銀行貸款。
- (c) 於2021年12月31日，賬面值主要包括本集團於多個公路、物流、醫療、策略性投資及其他項目的投資。
- (d) 管理層定期檢討本集團於聯營公司的投資是否存在減值跡象。管理層認為，於2021年12月31日，本集團於聯營公司的投資概無出現減值。

簡明綜合中期財務報表附註

17. 合營企業

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
合作合營企業			
投資成本減撥備(包括商譽)		854.0	860.6
應佔而未分派的收購後業績		2,605.7	2,285.8
應收款項		34.8	30.1
		3,494.5	3,176.5
合資合營企業			
本集團應佔淨資產(包括商譽)		3,653.1	3,459.3
股份有限公司			
本集團應佔淨資產(包括商譽)	(c)	8,897.6	2,624.5
應收款項			
總額		2,976.5	2,953.7
減：撥備		(1,385.5)	(1,408.0)
		10,488.6	4,170.2
	(a),(b)	17,636.2	10,806.0

- (a) 於2021年12月31日，賬面值主要包括本集團於多個公路、物流、商務飛機租賃及其他項目的投資。
- (b) 於本期間來自持續經營業務的應佔合營企業業績包括本集團分佔Goshawk(本集團持有其50%股權)的飛機組合減值虧損(除稅後)9,350萬港元(2020年：3.072億港元)。Goshawk主要從事飛機租賃行業。新型冠狀病毒疫情及各國的旅遊限制措施繼續為航空業帶來挑戰。管理層對Goshawk的飛機組合賬面值進行減值評估。當飛機的賬面值超過其可收回金額(即按公平值減出售成本或使用價值兩者中的較高者)時會出現減值情況。減值評估所用的主要假設包括貼現率的應用、終值及預測租金收入。此外，本期間來自持續經營業務的應佔合營企業業績亦包括本集團分佔Goshawk對其應收款項的預期信貸虧損撥備及飛機收回／追收成本(除稅後)1.805億港元(2020年：1.087億港元)。預期信貸虧損評估所用的主要假設包括航空公司的信貸評級及撥備率。

除此以外，管理層認為，於2021年12月31日，本集團於合營企業的投資概無出現減值。

- (c) 誠如附註2(c)及25(b)所詳述，本集團於本期間對一間合營企業所持有的物流物業由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。本集團應佔合營企業淨資產因分佔該物流物業的重估收益(除稅後)而增加。

簡明綜合中期財務報表附註

18. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
股本工具		
於香港上市	2,170.3	2,363.6
於海外上市	46.6	40.5
非上市	55.6	72.7
	2,272.5	2,476.8
債務工具		
於香港上市	8,606.1	8,428.0
於海外上市	33,203.1	30,781.3
非上市	5,888.0	3,101.2
	47,697.2	42,310.5
	49,969.7	44,787.3
相當於		
非流動資產	45,707.1	42,889.2
流動資產	4,262.6	1,898.1
	49,969.7	44,787.3

簡明綜合中期財務報表附註

19. 按公平值計入損益的金融資產

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
股本工具		
於香港上市	1,279.3	134.4
於海外上市	230.7	199.2
非上市	393.5	393.5
	1,903.5	727.1
債務工具		
於香港上市	95.3	–
於海外上市	139.4	–
非上市	1,276.8	1,746.3
	1,511.5	1,746.3
投資基金		
上市	3,618.1	4,009.5
非上市	5,575.0	6,540.8
	9,193.1	10,550.3
	12,608.1	13,023.7
相當於		
非流動資產	10,582.7	12,551.8
流動資產	2,025.4	471.9
	12,608.1	13,023.7

與投資相連合約相關的按公平值計入損益的金融資產於附註21(a)詳述。

簡明綜合中期財務報表附註

20. 貿易、保費及其他應收款項

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
應收貿易款項	(a)	1,177.3	1,313.2
應收保費		344.3	288.4
其他應收款項、按金及預付款項	(b)	3,189.5	4,055.0
應收保留款項		1,717.4	1,533.6
合約資產		1,469.7	870.6
聯營公司欠款		241.2	246.2
合營企業欠款	(c)	6,805.3	6,855.2
	(d)	14,944.7	15,162.2

(a) 應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
三個月內	1,081.6	1,205.6
四至六個月	41.9	28.5
六個月以上	53.8	79.1
	1,177.3	1,313.2

(b) 結餘包括於期／年終與建築相關而尚未開具發票的應收款項9.923億港元(2021年6月30日：12.805億港元)。

(c) 結餘主要包括向Goshawk墊款61.677億港元(2021年6月30日：61.68億港元)乃免息、無抵押及(除其中61.666億港元(2021年6月30日：61.666億港元)須於報告期末起的未來12個月內償還外)須應要求償還。

(d) 本集團取決於市場要求及附屬公司所經營的業務營運採納不同的信貸政策。建築服務的應收保留款項按有關合約的條款處理。

簡明綜合中期財務報表附註

21. 與投資相連合約相關的投資／負債**(a)** 與投資相連合約相關的投資分析如下：

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產－投資基金(按公平值)	10,166.8	10,717.1
現金及銀行結存	38.5	53.1
	10,205.3	10,770.2

與投資相連合約相關的按公平值計入損益的金融資產的分類及計量乃按香港財務報告準則第9號「金融工具」而釐定。

(b) 與投資相連合約相關的負債分析如下：

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
保險合約負債	771.4	808.5
投資合約負債	9,619.3	10,142.5
	10,390.7	10,951.0
相當於		
非流動負債	188.0	180.8
流動負債	10,202.7	10,770.2
	10,390.7	10,951.0

簡明綜合中期財務報表附註

22. 已終止經營業務

誠如下文所詳述，於去年同期，本集團完成出售其於交通業務的全部權益，並計劃主要透過出售而非持續使用收回大部份環境業務的賬面值。該等營運的簡明業績根據香港財務報告準則第5號於簡明綜合收益表內來自持續經營業務的溢利下方以單一項目獨立呈列為「已終止經營業務」。

於2020年12月31日，本集團就出售其持有蘇伊士新創建(為本集團一間聯營公司)42%權益及新創建香港投資有限公司(「新創建香港投資」，其間接持有德潤環境的12.55%實際權益)100%權益(統稱「環境業務出售集團」)達後期階段磋商，而於環境業務出售集團的權益已被重新分類為待售資產。本集團於去年同期的簡明綜合收益表中確認重新計量虧損1.127億港元。於2021年1月，本集團就出售環境業務出售集團連同新創建香港投資應付本公司的往來款訂立有條件買賣協議，總代價為65.33億港元。鑒於環境業務出售集團為本集團環境業務的主要部份，根據香港財務報告準則第5號，此出售事項構成已終止經營業務。與新創建香港投資相關的出售已於2021年5月完成，而蘇伊士新創建的賬面值40.545億港元(附註23)繼續於2021年6月30日列作待售資產。

出售蘇伊士新創建的權益已於2021年11月完成，本集團確認出售收益2.69億港元，連同收取來自蘇伊士新創建的股息收入1.21億港元，於本期間在簡明綜合收益表內「來自已終止經營業務的溢利」的金額為3.9億港元。

於去年同期，本集團(i) 訂立一份買賣協議，以代價32億港元(以分期付款安排及可予調整)出售新創建交通服務有限公司的全部已發行股本；及(ii) 訂立一份買賣協議，以出售其在新世界第一渡輪服務有限公司的剩餘40%權益(統稱「交通業務出售事項」)。兩項交易均於去年同期完成，本集團亦已終止營運交通業務。本集團於去年同期的簡明綜合收益表中確認交通業務出售事項的虧損淨額合共6,480萬港元。

簡明綜合中期財務報表附註

22. 已終止經營業務(續)

與已終止經營業務相關的業績、總全面收益及現金流量的分析如下：

(a) 來自已終止經營業務的溢利

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入	-	655.1
銷售成本	-	(791.8)
其他收入及收益，淨額	121.0	126.1
銷售及推廣費用	-	(1.5)
一般及行政費用	-	(33.4)
經營溢利／(虧損)	121.0	(45.5)
財務費用	-	(5.7)
應佔業績		
聯營公司	-	152.8
合營企業	-	94.9
除所得稅前溢利	121.0	196.5
所得稅貸記	-	52.7
	121.0	249.2
重新分類為待售時的重新計量虧損	-	(112.7)
出售已終止經營業務的溢利／(虧損)淨額	269.0	(64.8)
期內來自已終止經營業務的溢利	390.0	71.7

簡明綜合中期財務報表附註

22. 已終止經營業務(續)**(b) 來自己終止經營業務的總全面收益**

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
期內來自己終止經營業務的溢利	390.0	71.7
其他全面收益／(虧損)		
按公平值計入其他全面收益的金融資產之股本工具的公平值變動		
淨額	-	1.9
重新計量離職後福利責任	-	3.1
出售附屬公司時撥回的儲備	-	99.1
出售一間聯營公司權益時撥回的儲備	-	(1.5)
出售待售資產時撥回的儲備	(160.7)	-
現金流量對沖	-	41.6
貨幣匯兌差異	-	394.7
期內除稅後其他全面(虧損)／收益	(160.7)	538.9
期內來自己終止經營業務的總全面收益	229.3	610.6

(c) 來自己終止經營業務的現金流量

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
經營活動(動用)／產生的現金淨額	(140.0)	151.1
投資活動產生的現金淨額	4,293.9	698.9
融資活動產生的現金淨額	-	17.8
來自己終止經營業務的現金淨額	4,153.9	867.8

簡明綜合中期財務報表附註

23. 待售資產

於2021年12月31日，本集團的待售資產為本集團於惠記的投資。

由於本集團擬透過出售其於惠記的投資以收回賬面值，故於2020年12月將其由聯營公司重新分類為待售資產。於重新分類時，該投資以賬面值及公平值扣除出售成本兩者中的較低者計量。根據該投資的公平值，本集團已於去年同期的簡明綜合收益表內來自持續經營業務的「其他收入及收益，淨額」中確認重新計量虧損13.3億港元（附註4(a)(iii)及6）。於2021年4月，本集團已出售其持有惠記的一半股權。於2021年6月30日，分類為待售資產的該投資的賬面值為3.792億港元。

儘管由於市場狀況而導致出售計劃的時間有所延遲，本集團透過出售以收回於惠記的投資的賬面值的意向仍維持不變，故於該投資的餘下權益於2021年12月31日的公平值3.345億港元繼續分類為待售資產。於本期間的公平值變動4,470萬港元（附註4(a)(i)及6）在簡明綜合收益表內來自持續經營業務的「其他收入及收益，淨額」中確認為待售資產的進一步重新計量虧損。

2021年6月，本集團就建議出售其於廈門集裝箱碼頭集團（為本集團一間聯營公司）全部20%權益訂立框架協議，現金代價為人民幣15.68億元（相當於約18.778億港元）。故此，本集團於2021年6月30日將其持有廈門集裝箱碼頭集團的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。其後本集團於2021年8月就此項出售訂立有條件買賣協議，而出售廈門集裝箱碼頭集團的權益已於2021年10月完成，出售虧損5,600萬港元（附註6）於本期間的簡明綜合收益表內來自持續經營業務的「其他收入及收益，淨額」中確認。

此外，誠如附註22所載，本集團於蘇伊士新創建的全部權益的賬面值40.545億港元於2021年6月30日被分類為待售資產。出售蘇伊士新創建的權益已於2021年11月完成。

於簡明綜合財務狀況表獨立呈列分類為待售的資產如下：

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
資產		
聯營公司	334.5	6,324.2
貿易及其他應收款項	-	0.7
	334.5	6,324.9

簡明綜合中期財務報表附註

24. 股本

	普通股	
	股份數目	百萬港元
法定		
於2021年7月1日及2021年12月31日	6,000,000,000	6,000.0
已發行及繳足		
於2021年7月1日及2021年12月31日	3,911,137,849	3,911.1

購股權計劃

本公司的購股權計劃於2011年11月21日獲採納，自採納當日起計十年內有效，並於2021年11月21日終止生效。本公司的新購股權計劃已獲本公司及新世界發展股東批准，並於2021年11月23日生效。

根據本公司的購股權計劃，於本期間並無授出或於2021年12月31日及2021年6月30日並無尚未行使的本公司購股權。

簡明綜合中期財務報表附註

25. 儲備

百萬元	附註	股份溢價	特別儲備	物業 重估儲備	對沖儲備	按公平值	按公平值	外匯儲備	收益儲備	總計
						計入其他 全面收益 儲備 (不可撥回)	計入其他 全面收益 儲備 (可撥回)			
於2021年7月1日		17,821.5	492.7	23.2	74.9	(1,028.7)	915.8	754.3	24,948.6	44,002.3
本公司股東應佔溢利		-	-	-	-	-	-	-	1,595.3	1,595.3
派付股息予本公司股東	30	-	-	-	-	-	-	-	(1,173.3)	(1,173.3)
出售待售資產時撥回的儲備		-	-	-	-	-	-	(82.9)	1.0	(81.9)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產 之股本工具時撥回的儲備		-	-	-	-	(649.7)	-	-	649.7	-
按公平值計入其他全面收益的金融資產之 股本工具的公平值變動淨額										
本公司及附屬公司		-	-	-	-	510.8	-	-	-	510.8
聯營公司		-	-	-	-	(2.9)	-	-	-	(2.9)
按公平值計入其他全面收益的金融資產之 債務工具的公平值變動的淨額及其他變動 的淨額	(a)	-	-	-	-	-	701.9	-	-	701.9
於其他全面收益呈報對金融資產應用重疊法 調整的金額	6(a)	-	-	-	-	-	(1,175.8)	-	-	(1,175.8)
貨幣匯兌差異										
本公司及附屬公司		-	-	-	-	-	-	224.3	-	224.3
聯營公司		-	-	-	-	-	-	55.3	-	55.3
合營企業		-	-	-	-	-	-	77.7	-	77.7
應佔一間合營企業所持有的物流物業重列 往投資物業時所產生的除稅後重估收益	(b)	-	-	6,312.1	-	-	-	-	-	6,312.1
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益		-	1.3	-	-	-	-	-	-	1.3
現金流量/公平值對沖										
本公司及附屬公司		-	-	-	(528.6)	-	-	-	(298.9)	(827.5)
合營企業		-	-	-	160.2	-	-	-	-	160.2
儲備轉撥		-	9.3	-	(0.1)	-	-	-	(9.2)	-
於2021年12月31日		17,821.5	503.3	6,335.3	(293.6)	(1,170.5)	441.9	1,028.7	25,713.2	50,379.8

(a) 於本期間該等款額乃主要與本集團的保險業務相關。

(b) 誠如附註2(c)及17(c)所詳述，本集團於本期間對一間合營企業所持有的物流物業由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。重新分類時，本集團分佔該物業的公平值與賬面價值之間的差額為63.121億港元(除稅後)，並已計入物業重估儲備。

特別儲備包括於內地成立的附屬公司及合營企業根據相關內地的法律規定及/或合營協議條款規定而設立的法定儲備，並須保留於該等附屬公司及合營企業的財務報表作指定用途。特別儲備亦包括資本贖回儲備及繳入盈餘。對沖儲備包括(i) 產生自利率掉期及交叉貨幣掉期合約的現金流量對沖儲備；及(ii) 產生自認沽期權的公平值對沖儲備。

簡明綜合中期財務報表附註

26. 永續資本證券

結餘為本集團於2019年1月及2019年7月分別發行的10億美元及3億美元5.75%優先永續資本證券，並合併成單一系列。優先永續資本證券於香港聯交所上市且並無到期日。本集團有權向持有者贖回證券和可酌情遞延分派。該等證券於本集團的簡明綜合財務報表分類為權益。

27. 借貸及其他計息負債

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
非即期		
無抵押長期銀行貸款	12,229.1	16,167.7
無抵押固定利率債券	6,871.3	6,864.7
財務再保險安排下獲取的融資	153.9	197.0
	19,254.3	23,229.4
即期		
無抵押長期銀行貸款的即期部份	772.5	1,297.1
無抵押短期銀行貸款	–	94.0
財務再保險安排下獲取的融資	91.2	86.5
就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期合約收取的現金抵押品	228.4	640.9
無抵押其他借貸	0.1	0.1
	1,092.2	2,118.6
	20,346.5	25,348.0

簡明綜合中期財務報表附註

28. 保險及投資合約負債

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
保險合約負債	(a),(b)	46,977.4	42,497.5
投資合約負債		5.3	5.3
		46,982.7	42,502.8
相當於			
非流動負債		18,411.2	18,143.5
流動負債	2	28,571.5	24,359.3
		46,982.7	42,502.8

與投資相連合約相關的保險及投資合約負債詳情載於附註21(b)。

- (a) 保險合約負債的到期狀況(按貼現基準呈列及根據本集團基於過往結算模式作出的未來現金流量時間最佳估計預測)呈列如下：

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
於一年內支付	2	3,642.8	3,861.4
於一年後支付		43,334.6	38,636.1
		46,977.4	42,497.5

簡明綜合中期財務報表附註

28. 保險及投資合約負債(續)

(b) 保險合約負債包括：

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
保證給付負債	42,722.3	38,404.1
共保付款負債	363.6	363.0
年度紅利撥備	70.0	69.4
保險合約負債(不包括保單持有者股息及紅利)	43,155.9	38,836.5
保單持有者股息及紅利	3,821.5	3,661.0
總保險合約負債	46,977.4	42,497.5

29. 貿易、其他應付款項及應付保單持有者款項

	附註	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
應付貿易款項	(a)	90.8	627.9
應付保單持有者款項		1,880.5	1,709.6
其他應付款項及應計費用	(b)	6,519.3	6,976.7
應付保留款項		1,444.1	1,362.8
合約負債		654.7	447.3
衍生金融工具		0.2	0.3
欠非控股權益的款項		143.3	146.2
欠聯營公司的款項		14.6	6.0
欠合營企業的款項		-	56.4
		10,747.5	11,333.2

(a) 應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
三個月內	74.6	606.4
四至六個月	1.9	4.0
六個月以上	14.3	17.5
	90.8	627.9

(b) 結餘包括建築相關應計費用及撥備38.257億港元(2021年6月30日：34.963億港元)。

簡明綜合中期財務報表附註

30. 股息

有關2021財政年度的末期股息11.733億港元已於2021年12月派付(已派付截至2020年6月30日止財政年度末期股息：11.343億港元)。

於2022年2月25日，董事會議決向於2022年3月23日名列本公司股東名冊的股東宣派2022財政年度的中期股息每股0.30港元(已派付2021財政年度中期股息：每股0.29港元)，約於2022年4月7日派付。此中期股息合共11.733億港元並無於中期財務報表內確認為負債，惟將於2022財政年度的年度財務報表內列作保留溢利分派(已派付2021財政年度中期股息：11.342億港元)。

31. 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

		於2021年 12月31日	於2021年 6月30日
	附註	百萬港元	百萬港元
已訂約但未撥備			
無形特許經營權		70.4	178.8
投資物業／物業、廠房及設備	(i)	1,487.1	178.9
對聯營公司及合營企業的注資	(ii)	219.1	287.4
投資基金、金融及其他投資		1,304.8	1,564.5
		3,081.4	2,209.6

(i) 於2021年12月31日的款項包括本集團有關購買位於香港九龍荔枝角道888號18至21樓的辦公室單位的承擔12.988億港元。

(ii) 本集團已承諾以墊款、資本及貸款注資方式為若干聯營公司及合營企業提供足夠資金以進行相關項目。本集團估計應佔該等項目的預計資金需求約為2.191億港元(2021年6月30日：2.874億港元)，為應佔該等聯營公司及合營企業的資本及貸款注資部份。

(b) 本集團應佔合營企業承諾的資本開支承擔(未於上文載列)如下：

		於2021年 12月31日	於2021年 6月30日
		百萬港元	百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		8,765.7	8,321.5

簡明綜合中期財務報表附註

32. 財務擔保合約

本集團的財務擔保合約載列如下：

	於2021年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
下列公司獲授信貸的擔保		
聯營公司	1,740.7	1,736.8
合營企業	1,950.0	2,145.0
	3,690.7	3,881.8

此外，本公司與新世界發展透過各自的全資附屬公司，就啟德體育園有限公司準時、如實及忠誠地履行及遵守香港政府與啟德體育園有限公司就有關啟德體育園的設計、建造及營運而訂立的合約，共同及個別地提供以香港政府為受益人的擔保。計及已訂立的反彌償契據，於2021年12月31日及2021年6月30日，本集團為啟德體育園有限公司作出最高達合約金額的25%或約75億港元金額的擔保。啟德體育園有限公司為本集團持有25%權益的聯營公司。

簡明綜合中期財務報表附註

33. 簡明綜合現金流量表附註

經營溢利與經營業務產生的現金淨額對賬：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
來自持續及已終止經營業務的經營溢利	1,865.9	614.5
折舊及攤銷	978.9	1,120.0
金融資產的重疊法調整	(1,175.8)	895.1
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具的溢利淨額	(142.9)	(1.8)
衍生金融工具公平值(收益)/虧損淨額	(21.9)	54.1
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損/(收益)淨額	406.8	(1,570.9)
與投資相連合約相關的投資有關的虧損/(收益)	474.2	(1,592.7)
利息收入	(892.1)	(824.4)
股息收入	(341.4)	(60.9)
出售聯營公司權益的溢利	(269.0)	(2.6)
出售一間合營企業權益的溢利	-	(40.4)
出售一項待售資產的虧損	56.0	-
出售附屬公司的虧損	-	87.7
投資物業公平值虧損	-	14.3
分類為待售的資產的重新計量虧損	44.7	1,442.7
虧損性合約撥備撥回	(30.0)	-
按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具及貿易、保費及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	211.2	39.7
匯兌虧損淨額	0.8	37.4
其他非現金項目	14.8	(5.2)
未計營運資金變動的經營溢利	1,180.2	206.6
存貨減少	15.6	36.0
保證金減少	400.5	-
貿易、保費及其他應收款項減少/(增加)	351.9	(125.7)
貿易、其他應付款項及應付保單持有者款項(減少)/增加	(603.1)	676.4
欠非控股權益的款項減少	(4.9)	(19.1)
遞延獲取保單成本增加	(438.3)	(510.9)
保險及投資合約負債增加	4,324.2	3,798.4
投資相連合約相關的負債(減少)/增加	(573.9)	1,375.3
購買與投資相連合約相關的投資有關的按公平值計入損益的金融資產	(1,771.2)	(3,047.7)
出售與投資相連合約相關的投資有關的按公平值計入損益的金融資產	1,848.9	3,120.9
聯營公司、合營企業及關聯公司的結餘變動	(128.7)	(37.3)
其他	(1.7)	(17.1)
經營業務產生的現金淨額	4,599.5	5,455.8

簡明綜合中期財務報表附註

34. 關聯方交易

(a) 除該等已披露外，本集團於本期間在日常業務過程中與關聯方的重大交易概述如下：

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
與聯屬公司交易	(i)		
提供其他服務	(iii)	0.3	3.2
利息收入	(iv)	37.8	54.9
管理費收入	(v)	2.2	0.1
租金及其他相關開支	(vi)	(0.6)	-
其他開支	(viii)	(31.5)	(131.1)
與其他關聯方交易	(i)		
提供建築工程服務	(ii)	96.3	480.9
提供其他服務	(iii)	23.0	20.7
利息收入	(iv)	61.1	37.0
租金、其他相關開支及添置使用權資產	(vi)	(14.9)	(13.8)
機電工程服務	(vii)	(396.5)	(452.4)
其他開支	(viii)	(83.0)	(37.3)

- (i) 聯屬公司包括本集團的聯營公司及合營企業。關聯方指新世界發展和周大福企業有限公司(「周大福企業」)的附屬公司、聯營公司及合營企業以及杜惠愷先生(「杜先生」)及其聯繫人，而並非本集團旗下的公司。新世界發展乃本公司的最終控股公司，而周大福企業則為新世界發展的主要股東。杜先生乃新世界發展的副主席兼非執行董事，並為本公司非執行董事杜家駒先生的父親。
- (ii) 提供建築工程服務的收入乃根據有關合約收取。啟德體育園有限公司為新世界發展的附屬公司，亦為本集團的聯營公司，向其提供建築工程服務的收入僅於「與其他關聯方交易」項下呈列。
- (iii) 本集團向若干聯屬公司及關聯方提供多項服務，包括設施管理、物業管理及其他服務。所提供的服務乃根據有關合約收取費用。
- (iv) 利息收入乃就聯屬公司應付的未償還結餘按有關利率或債務工具投資的相關收益率計算。
- (v) 管理費乃根據有關合約的收費率收取。
- (vi) 租金及其他相關開支以及添置使用權資產乃根據各租約收取及計量。
- (vii) 機電工程服務乃根據有關合約收費。
- (viii) 其他開支包括購買建築材料、洗衣、保安及護衛、園藝、清潔、物業管理及其他服務。該等服務乃按有關合約收費。

簡明綜合中期財務報表附註

34. 關聯方交易(續)**(b) 主要管理層酬金**

本公司董事(作為主要管理人員)的酬金總額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
薪酬	35.8	33.9

(c) 應收聯營公司及合營企業的總額(撥備前)為118.938億港元(2021年6月30日：117.899億港元)。該等結餘為無抵押，而其中26.894億港元(2021年6月30日：26.758億港元)為計息。該等結餘亦包括一筆1.975億港元(2021年6月30日：1.975億港元)的款項，較一間合營企業的若干債務後償。應付聯營公司、合營企業及非控股權益的總額為1.834億港元(2021年6月30日：2.336億港元)。該等結餘為無抵押及免息。本集團於一間聯營公司的股權質押作為擔保該聯營公司的一項銀行貸款於附註16(b)披露。

(d) 於2021年12月31日，本公司全資附屬公司富通保險持有由新世界發展全資附屬公司NWD (MTN) Limited發行的本金總額25億港元(2021年6月30日：25億港元)的非後償及無抵押優先票據，作為投資組合的一部份。該等票據的票息率介乎每年4.79%至4.89%，年期為30年，於2049年至2051年到期並於香港聯交所上市。

於2021年12月31日，以按公平值計入其他全面收益的金融資產計入本集團的簡明綜合財務狀況表的該等票據的公平值為24.731億港元(2021年6月30日：26.937億港元)。

(e) 於2021年9月，本集團與嘉勝發展有限公司(為新世界發展的間接全資附屬公司)訂立正式買賣協議，以總購買價約13.67億港元購買位於香港九龍荔枝角道888號18至21樓的辦公室單位。此外，本集團將享有(i) 為每層物業購買最多九個停車位(以每個停車位不高於150萬港元的價格)的優先認購權及(ii) 賣方提供的租務優惠，其中本集團作為業主已就該等物業按預先釐定的年度租金訂立租賃協議，以及本集團可選擇終止相關租賃協議，並根據相關租賃協議終止的時間收取一筆預先釐定的款項。由於該等物業仍在興建中，該等交易截至本報告日期尚未完成，並預計將於2022年第二季度完成。

35. 比較數字

去年同期的若干比較數字已作重新分類或延伸，以配合本期間的呈列。

財務資源

庫務管理及融資

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。本集團設有庫務部門中央統籌監控其現金狀況、現金流量和債務組合，以及優化其融資成本效益。本集團已建立雄厚的資金來源基礎，優化資本結構及拓展我們資金來源(包括於資本市場發行永續資本證券及債券、以及銀行借貸，其比例將視乎金融市場狀況而改變)，為本集團的營運、潛在投資及發展計劃維持最大的財務靈活性及充足的流動資金狀況。本集團於2021年12月31日的資本結構為債務24%及權益76%，而於2021年6月30日則為債務30%及權益70%。

本集團管理的財務風險包括利率風險及外匯風險。本集團以利率掉期合約對沖部份利率變動風險，而本集團涉及外幣的業務則以外匯遠期合約對沖外匯風險。本集團訂立交叉貨幣掉期合約以管理整體融資成本及外幣換算風險。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。於本期間，除人民幣及美元外，本集團並無任何重大外匯風險。若干附屬公司、聯營公司及合營企業擁有當地貨幣的項目貸款，該等貸款自然對沖以同一當地貨幣於有關實體的投資。

流動資金及資本來源

於2021年12月31日，本集團現金及銀行結存總額為116.744億港元，而於2021年6月30日則為108.046億港元。現金及銀行結存主要39%以港元計值、37%以美元計值及24%以人民幣計值。於2021年12月31日，本集團的債務淨額為86.721億港元，而於2021年6月30日則為145.434億港元。債務淨額減少主要由於出售蘇伊士新創建、廈門集裝箱碼頭集團的權益及若干非核心投資的所收取款項，以及營運現金流入及自聯營公司及合營企業所收取的股息，並扣除已作出的投資，以及派付股息及利息開支所致。本集團的淨負債比率(即債務淨額相對於總權益計算)由2021年6月30日的25%下降至2021年12月31日的13%。於2021年12月31日，本集團有備用已承諾銀行信貸額約181億港元。

債務狀況及到期日

於2021年12月31日，本集團的債務總額由2021年6月30日的253.48億港元減少至203.465億港元。本集團成功分散其債務到期狀況，以降低再融資的風險。於2021年12月31日，長期貸款及借貸的非即期部份為192.543億港元，當中24%將於第二年到期，43%將於第三至第五年到期及33%將於第五年後到期。銀行貸款主要以港元及人民幣計值，並以浮動利率計息，而定息債券乃以美元計值。於2021年12月31日，本集團以一間持有和營運隨岳南高速公路的聯營公司的30%股權提供抵押，作為擔保該聯營公司的一項銀行貸款。

財務資源

承擔

於2021年12月31日，本集團的資本開支承擔總額為30.814億港元，而於2021年6月30日則為22.096億港元。該等承擔包括注資若干聯營公司、合營企業以及投資基金、金融及其他投資的15.239億港元以及添置無形特許經營權、投資物業和物業、廠房及設備的15.575億港元款項。資本開支的資金來源包括本集團內部資源以及由知名國際銀行已承諾提供的外部融資。

財務擔保合約

於2021年12月31日，本集團的財務擔保合約為36.907億港元，而於2021年6月30日則為38.818億港元。該等款項包括為聯營公司及合營企業的銀行信貸額提供的擔保。

此外，本公司與新世界發展透過各自的全資附屬公司，就啟德體育園有限公司準時、如實及忠誠地履行及遵守香港政府與啟德體育園有限公司就有關啟德體育園的設計、建造及營運而訂立的合約，共同及個別地提供以香港政府為受益人的擔保。計及已訂立的反彌償契據，於2021年12月31日及2021年6月30日，本集團為啟德體育園有限公司作出最高達合約金額的25%或約75億港元金額的擔保。啟德體育園有限公司為本集團持有25%權益的聯營公司。

中期股息

董事會議決向於2022年3月23日名列本公司股東名冊的股東以現金宣派2022財政年度的中期股息每股0.30港元(「中期股息」)。預期中期股息將約於2022年4月7日派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東收取中期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

遞交過戶文件以作登記的最後時間	2022年3月22日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	2022年3月23日
記錄日期	2022年3月23日
派發中期股息日期	約於2022年4月7日

於上述暫停辦理股份過戶登記手續之日，將不會登記任何股份過戶。為釐定享有中期股息的權利，所有填妥的過戶表格連同相關股票須於上述最後期限前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記手續。

根據上市規則第 13.22 條作出的披露

於2021年12月31日，本集團以股東貸款或墊款的方式向其聯屬公司提供財務資助合共118.938億港元、為聯屬公司的銀行貸款及其他信貸融資提供擔保及就啟德體育園有限公司作出的擔保合共111.907億港元(已包括在中期財務報表附註32所披露的款額內)，並訂立合約向聯屬公司提供合共2.191億港元的資本及／或貸款(已包括在中期財務報表附註31(a)所披露的款額內)。上述款額合共相當於按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算約14.9%。聯屬公司包括本集團的聯營公司及合營企業。

此等墊款中(i) 合共1.047億港元按8%的年利率計息；(ii) 3,480萬港元按香港最優惠利率計息；(iii) 合共16億港元按六個月香港銀行同業拆息加年利率1.3%計息及毋須於報告期末起的未來12個月內償還；(iv) 5.107億港元按複合年利率5%計息及須應要求時償還；(v) 2.454億港元按中國人民銀行公佈的五年期以上人民幣貸款基準利率90%計息及毋須於報告期末起的未來12個月內償還；(vi) 1.938億港元按4%的年利率計息；(vii) 合共61.666億港元為免息並須於報告期末起的未來12個月內償還；及(viii) 合共1.312億港元為免息及毋須於報告期末起的未來12個月內償還。除以上所述外，此等墊款均為無抵押、免息及無固定還款期。此等墊款亦包括一筆1.975億港元的款項，較一間聯屬公司的若干債務後償。向聯屬公司提供的已訂約資本及貸款注資將以本集團的內部資源及銀行備用信貸撥付。

根據上市規則第13.22條，於2021年12月31日，獲本集團提供財務資助的聯屬公司的備考合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	備考合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	94,177.5	46,024.4
流動資產	13,567.1	6,109.2
流動負債	(26,005.2)	(12,412.7)
非流動負債	(58,230.5)	(29,232.9)
	23,508.9	10,488.0

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃合併該等公司於2021年12月31日的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策，以及按財務狀況表的主要分類重新分類。

其他資料

企業管治常規

董事會深信良好的企業管治乃實現策略目標、提升股東價值及平衡持份者權益的根基。本公司一直致力於維持高水平的企業管治，並因應監管要求及投資者的期望致力改善其現有制訂。

於本期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載的《企業管治守則》的所有適用守則條文。

董事及有關僱員買賣本公司證券

本公司已採納上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事證券交易的操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，確認彼等於本期間均已遵守標準守則的規定標準。

本公司亦已採納一套不較標準守則寬鬆的《有關僱員進行證券交易的守則》，以規管指定僱員(「有關僱員」)的證券交易，由於彼等所擔任的職位，令其可能接觸到尚未公佈的內幕消息。經本公司作出特定查詢後，所有有關僱員均已確認於本期間已遵守《有關僱員進行證券交易的守則》所載的標準。

更新董事資料

自本公司2021年年報作出的披露以來及截至本報告日期，根據上市規則第13.51B(1)條而須予披露有關本公司董事資料的變動載列如下：

- (1) 鄭家純博士於2021年11月30日由香港上市公眾公司有線寬頻通訊有限公司副主席調任為主席。
- (2) 何智恒先生於2022年2月1日獲委任為本公司首席營運總監。
- (3) 鄭志剛博士於2021年10月29日獲委任為香港上市公眾公司裕承科金有限公司主席兼非執行董事。
- (4) 鄧德榮先生於2022年1月1日辭任本公司執行董事，並於同日不再出任本公司執行委員會及企業管治委員會成員。
- (5) 鄭志強先生於2022年1月1日不再出任本公司企業管治委員會主席及成員，以及本公司提名委員會及薪酬委員會成員。自2022年1月1日起，彼可收取年度董事袍金300,000港元、審核委員會主席袍金160,000港元，以及出席董事會會議、委員會會議及股東大會的會議津貼每次8,000港元。

其他資料

更新董事資料(續)

- (6) 鄭維志博士於2022年1月1日辭任本公司獨立非執行董事，並於同日不再出任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。
- (7) 石禮謙先生自2022年1月1日起不再擔任立法會議員。
- (8) 李耀光先生於2022年1月1日獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員。自2022年1月1日起，彼可收取年度董事袍金300,000港元、審核委員會成員袍金80,000港元、薪酬委員會成員袍金50,000港元、提名委員會成員袍金40,000港元、可持續發展委員會成員袍金50,000港元，以及出席董事會會議、委員會會議及股東大會的會議津貼每次8,000港元。
- (9) 王桂堦先生於2021年11月23日獲委任為浸大中醫醫院有限公司董事，並於2021年12月29日成為其董事局主席。彼亦於2022年1月1日獲委任為本公司企業管治委員會主席。自2022年1月1日起，彼可收取年度董事袍金300,000港元、企業管治委員會主席袍金80,000港元，以及出席董事會會議、委員會會議及股東大會的會議津貼每次8,000港元。
- (10) 陳家強教授於2022年1月1日獲委任為本公司獨立非執行董事以及本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。自2022年1月1日起，彼可收取年度董事袍金300,000港元、審核委員會成員袍金80,000港元、薪酬委員會成員袍金50,000港元、提名委員會成員袍金40,000港元，以及出席董事會會議、委員會會議及股東大會的會議津貼每次8,000港元。陳家強教授亦於2022年1月3日獲委任為香港上市公眾公司香港航天科技集團有限公司獨立非執行董事。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會由董事會設立並訂明其職權範圍，負責檢討及監督本集團的財務申報程序，以及風險管理及內部監控。該委員會現由本公司四名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納的會計原則與實務及本集團於本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。審核委員會亦已審閱本中期報告。

本集團於本期間的未經審核綜合中期業績已由本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱聘用準則》第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」的規定進行審閱。

其他資料

董事於證券的權益

於2021年12月31日，本公司董事於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯交所(包括彼等根據《證券及期貨條例》的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)或已記錄於本公司按《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊內或根據標準守則規定已知會本公司及香港聯交所的權益如下：

(a) 於股份的好倉

姓名	股份數目			總計	佔於2021年 12月31日 股權的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
本公司					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	-	12,000,000 ⁽¹⁾	30,349,571	0.776%
杜家駒先生	-	-	128,869 ⁽²⁾	128,869	0.003%
鄭志強先生	1,207,077	-	-	1,207,077	0.031%
鄭維志博士 ⁽³⁾	2,875,786	-	-	2,875,786	0.074%
林焯瀚先生	1,446,207	-	7,608 ⁽⁴⁾	1,453,815	0.037%
新世界發展					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	-	-	5,168,909	0.205%
鄭志剛博士	2,559,118	-	-	2,559,118	0.102%
張展翔先生	31,100	-	-	31,100	0.001%
杜家駒先生	-	10,000 ⁽⁵⁾	-	10,000	0.000%
鄭志強先生	10,000	-	-	10,000	0.000%

附註：

- (1) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一間公司持有。
- (2) 該等股份由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有。
- (3) 鄭維志博士於2022年1月1日辭任本公司獨立非執行董事。
- (4) 該等股份由林焯瀚先生全資擁有的一間公司持有。
- (5) 該等股份由杜家駒先生的配偶持有。

其他資料

董事於證券的權益(續)

(b) 於相關股份的好倉－購股權

根據本公司的控股公司新世界發展的購股權計劃，以下本公司董事於可認購新世界發展股份的購股權中擁有個人權益。彼等獲授新世界發展購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使期 (附註)	購股權數目				每股 行使價 ⁽²⁾ 港元	
			於2021年 7月1日		於2021年 12月31日			
			的結餘	期內授出	期內行使	期內失效		的結餘
鄭家純博士	2017年7月3日	(1)	500,000	-	-	(500,000)	-	40.144

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日，至2021年7月2日。
- (2) 緊接購股權失效日期前的每股行使價。
- (3) 董事就每次獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(c) 於債權證的好倉

姓名	債權證金額					總計	佔於2021年 12月31日 已發行債權證 總額的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	總計		
新世界中國地產有限公司							
杜家駒先生	-	-	7,800,000港元 ⁽¹⁾	-	7,800,000港元		0.095%
NWD Finance (BVI) Limited							
杜家駒先生	-	660,000美元 ⁽²⁾	6,000,000美元 ⁽³⁾	-	6,660,000美元		0.159%
NWD (MTN) Limited							
鄭維志博士 ⁽⁴⁾	-	-	-	3,000,000美元 ⁽⁴⁾	3,000,000美元		0.063%

附註：

- (1) 該等債權證以美元發行，並由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有，且已按1美元兌7.8港元的匯率換算為港元。
- (2) 該等債權證由杜家駒先生的配偶全資擁有的一間公司持有。
- (3) 該等債權證由杜家駒先生全資擁有的一間公司持有。
- (4) 該等債權證由一間信託的受控法團擁有，而鄭維志博士為該信託的一位受益人。鄭維志博士於2022年1月1日辭任本公司獨立非執行董事。

其他資料

董事於證券的權益(續)

除上文所披露外，於2021年12月31日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯交所或已記錄於本公司按《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊內或根據標準守則規定已知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司先前於2011年11月21日採納的購股權計劃(「2011年購股權計劃」)由採納日期起計10年內有效，且於2021年11月21日終止生效。本公司的新購股權計劃(「2021年購股權計劃」)已於本公司及新世界發展各自的股東周年大會上獲得股東批准，2021年購股權計劃於2021年11月23日生效。

於本期間，並無根據2011年購股權計劃及2021年購股權計劃而授出的本公司購股權。

主要股東於證券的權益

於2021年12月31日，據本公司董事所知，下列各方(不包括本公司董事或主要行政人員)根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及香港聯交所作出披露，或按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊所記錄直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

名稱	股份數目			佔2021年 12月31日 本公司 已發行股本的 概約百分比
	實益權益	公司權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	–	2,477,530,362 ⁽¹⁾	2,477,530,362	63.35%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	–	2,477,530,362 ⁽²⁾	2,477,530,362	63.35%
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」)	–	2,477,530,362 ⁽³⁾	2,477,530,362	63.35%
周大福(控股)有限公司(「周大福(控股)」)	–	2,477,530,362 ⁽⁴⁾	2,477,530,362	63.35%
周大福企業	97,034,424	2,380,495,938 ⁽⁵⁾	2,477,530,362	63.35%
新世界發展	1,588,468,276	792,027,662 ⁽⁶⁾	2,380,495,938	60.86%
Mombasa Limited	718,384,979	–	718,384,979	18.37%

其他資料

主要股東於證券的權益(續)

附註：

- (1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有CTFC約48.98%權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited直接持有CTFC約46.65%權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC直接持有周大福(控股)約81.03%權益，因此被視為於周大福(控股)被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福(控股)直接持有周大福企業的全部權益，因此被視為於周大福企業所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司持有新世界發展超過三份一已發行股份，因此被視為於新世界發展所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 新世界發展間接持有Mombasa Limited的全部權益，因此被視為於Mombasa Limited所持有的本公司股份中擁有權益。新世界發展亦被視為於Financial Concepts Investment Limited所持有的2,979,975股股份、Hing Loong Limited及Fine Reputation Incorporated各自持有的35,331,354股股份中擁有權益，該等公司均為新世界發展的附屬公司。
- (7) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露外，於2021年12月31日，概無其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員，彼等於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益載於第73及74頁)於本公司股份或相關股份中擁有(或被視為擁有)或持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及香港聯交所作出披露，或已記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

員工及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團旗下管理的公司聘用約13,600名員工，其中於香港聘用約4,200名員工。於本期間的員工相關成本(包括公積金、員工花紅及被視作購股權福利，但不包括董事酬金)合共為11.99億港元(2020年：10.04億港元)。酬金福利包括根據員工個別表現授予員工的薪酬、花紅及購股權，並每年按整體市況檢討。本集團亦持續為員工提供有系統的培訓計劃。

持續關連交易

茲提述本公司日期為2020年4月24日的公告(「2020年公告」)及日期為2021年11月5日的公告(「2021年公告」，連同2020年公告統稱「該等公告」)，內容有關(其中包括)周大福企業與本公司訂立的周大福企業主服務協議(經補充協議所補充)。除另有指明外，本報告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

其他資料

持續關連交易(續)

如2021年公告所披露，(其中包括)於截至2022年及2023年6月30日止兩個財政年度內，本公司將採納經修訂年度上限取代原有年度上限如下：

類別	截至6月30日止財政年度	
	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元
原有年度上限	136.0	161.0
經修訂年度上限	815.0	937.0

除2021年公告所披露的資料外，本公司謹此就截至2022年及2023年6月30日止兩個財政年度內的經修訂年度上限提供進一步詳情及明細如下：

類別	截至6月30日止財政年度	
	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元
本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供的營運服務	104.0	113.0
周大福企業集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運服務	711.0	824.0

主要收購事項及出售事項

於2021年1月11日，本公司的間接全資附屬公司Beauty Ocean Limited就向蘇伊士(亞洲)有限公司出售其於蘇伊士新創建(為本集團一間聯營公司)全部42%權益與蘇伊士(亞洲)有限公司訂立一份有條件買賣協議，現金代價為41.73億港元。此出售已於2021年11月15日完成。

於2021年8月20日，本公司的間接全資附屬公司新世界(廈門)港口投資有限公司就向廈門國際港務股份有限公司(「廈門國際港務」)出售其於廈門集裝箱碼頭集團(為本集團一間聯營公司)全部20%權益與廈門國際港務訂立一份有條件買賣協議，現金代價為人民幣15.68億元(相當於約18.778億港元)。此出售已於2021年10月8日完成。

其他資料

主要收購事項及出售事項(續)

於2021年8月31日，本公司若干間接全資附屬公司與嘉勝發展有限公司(「賣方」，為新世界發展的間接全資附屬公司)訂立臨時協議，並於2021年9月7日與賣方訂立正式買賣協議，以總購買價約13.67億港元購買位於香港九龍荔枝角道888號18至21樓的辦公室單位。此外，本集團將享有(i)為每層物業購買最多九個停車位(以每個停車位不高於150萬港元的價格)的優先認購權及(ii)賣方提供的租務優惠，其中本集團作為業主已就該等物業按預先釐定的年度租金訂立租賃協議，以及本集團可選擇終止租賃協議，並根據租賃協議終止的時間收取一筆預先釐定的款項。由於該等物業仍在興建中，該等交易截至本報告日期尚未完成，並預計將於2022年第二季度完成。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

主席

鄭家純博士

香港，2022年2月25日

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士(主席)
馬紹祥先生(行政總裁)
何智恒先生(首席營運總監)
鄭志剛博士
張展翔先生
鄭志明先生
鄭志亮先生

非執行董事

杜顯俊先生
黎慶超先生
杜家駒先生
林煒瀚先生(杜家駒先生的替任董事)

獨立非執行董事

鄭志強先生
石禮謙先生
李耀光先生
黃馮慧芷女士
王桂壩先生
陳家強教授

董事委員會

執行委員會

鄭家純博士(主席)
馬紹祥先生
何智恒先生
鄭志剛博士
張展翔先生
鄭志明先生
鄭志亮先生

審核委員會

鄭志強先生(主席)
黎慶超先生
石禮謙先生
李耀光先生
陳家強教授

薪酬委員會

石禮謙先生(主席)
馬紹祥先生
李耀光先生
陳家強教授

提名委員會

鄭家純博士(主席)
馬紹祥先生
石禮謙先生
李耀光先生
陳家強教授

可持續發展委員會

馬紹祥先生(主席)
張展翔先生
鄭志明先生
黎慶超先生
杜家駒先生
李耀光先生
黃馮慧芷女士

企業管治委員會

王桂壩先生(主席)
馬紹祥先生
張展翔先生
黃馮慧芷女士

公司秘書

鄧偉猷先生

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港皇后大道中18號
新世界大廈28樓

股份過戶及登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行股份有限公司北京分行
東方匯理銀行
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
瑞穗銀行香港分行
三菱UFJ銀行香港支店
華僑銀行
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行香港支店
香港上海滙豐銀行有限公司

網站

www.nws.com.hk

新創建集團有限公司
(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港中環
皇后大道中18號
新世界大廈28樓
www.nws.com.hk

電話 +852 2131 0600
傳真 +852 2131 0611
電郵 nwsnews@nws.com.hk

新創建集團有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和儘量減少廢物。
此中期報告由FSC™認證紙張和其他受控來源的材料、免化學沖洗版材及大豆油墨印刷。
FSC™標誌表示產品組源自負責任的森林資源；該等森林根據 Forest Stewardship Council®
的規例獲得認可。

