

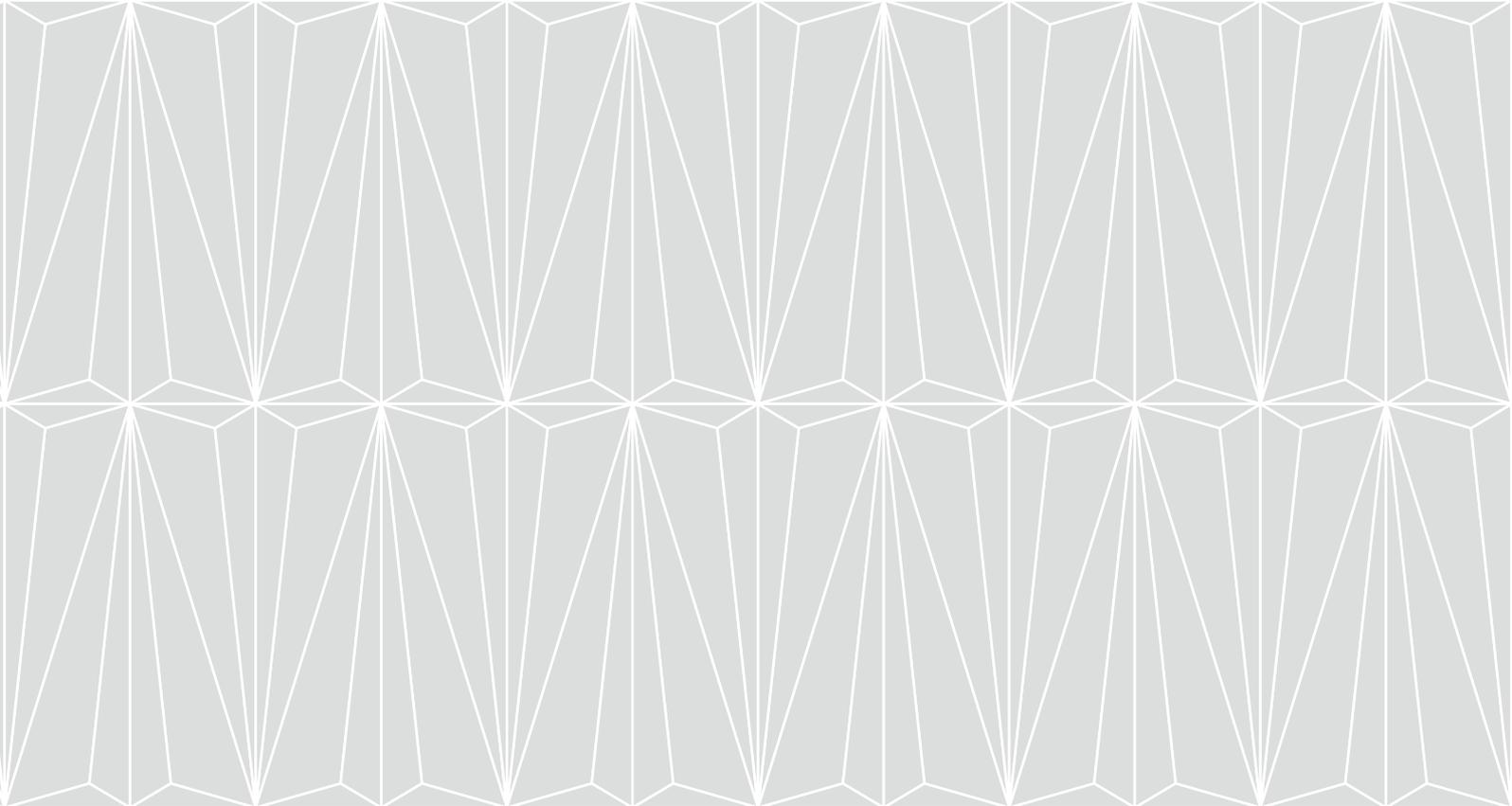


新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

2023/2024 中期報告

we create  
we are artisan  
**we are csv.**



## THE ARTISANAL MOVEMENT

The Artisanal Movement 是我們的文化願景，透過推崇手藝、傳統和想像力，承載著人文的細膩、情感與溫度。

隨著我們的業務與社會一同發展，如今，我們為這文化願景帶來一個嶄新的目標 — 為社會上不同的持份者創造共享價值，與社會同創共贏。

我們相信以商業和創新的力量，可回饋社會，並透過聚焦於三大核心 — 文化與創意，可持續發展和社會創新，讓業務成功與社會進步緊扣一起。

BECAUSE TOGETHER  
**WE CREATE,**  
**WE ARE ARTISANS,**  
**WE ARE CSV.**



# 目錄

2	財務摘要
4	主席報告書
5	行政總裁報告書
18	簡明綜合收益表
19	簡明綜合全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
24	簡明綜合現金流量表
25	簡明賬目附註
53	流動資金及資本來源
55	其他資料
64	公司資料

The Artisanal Movement是我們的文化願景，透過推崇手藝、傳統和想像力，承載著人文的細膩、情感與溫度。

隨著我們的業務與社會一同發展，如今，我們為這文化願景帶來一個嶄新的目標 — 為社會上不同的持份者創造共享價值，與社會同創共贏。

我們相信以商業和創新的力量，可回饋社會，並透過聚焦於三大核心 — 文化與創意，可持續發展和社會創新，讓業務成功與社會進步緊扣一起。

Because together we create, we are artisans, we are CSV.

# 財務摘要

(未經審核)  
截至12月31日止六個月  
2023年  
百萬元  
2022年  
百萬元  
(經重列)

來自持續經營業務		
收入	<b>17,065.5</b>	22,785.9
分部業績 <sup>(1)</sup>	<b>4,756.3</b>	3,916.0
核心溢利 <sup>(2)</sup>	<b>4,866.3</b>	4,328.9
每股中期股息(港元)	<b>0.20</b>	0.46

(未經審核)  
於2023年  
12月31日  
百萬元  
於2023年  
6月30日  
百萬元  
(經重列)

總資產	<b>470,168.6</b>	609,014.0
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	<b>38,983.5</b>	54,517.9
可動用的銀行貸款	<b>12,996.0</b>	39,446.7
綜合債務淨額 <sup>(3)</sup>	<b>118,918.1</b>	130,755.9
淨負債比率(%) <sup>(4)</sup>	<b>49.9%</b>	47.7%

## 業績重點：

- 本集團來自持續經營業務的核心溢利為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賬減少；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
- 本集團香港物業發展收入為1,246百萬港元
- 本集團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%，主要受惠於尖沙咀的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

## 財務摘要

### 備註：

- (1) 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，並不包括投資物業公平值變動
- (2) 來自持續經營業務的溢利與核心溢利的調節如下：

	(未經審核)	
	截至12月31日止六個月	
	2023	2022
	百萬港元	百萬港元
來自持續經營業務的溢利	<b>1,543.1</b>	1,331.5
投資物業公平值變動及轉撥收益	<b>(892.1)</b>	78.2
稅項	<b>2,349.0</b>	2,533.8
財務收入	<b>(656.1)</b>	(682.5)
財務費用	<b>2,522.4</b>	2,149.6
出售成本的重新計量	-	(1,081.7)
核心溢利	<b>4,866.3</b>	4,328.9

- (3) 銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及其他借貸之總額減現金及銀行存款
- (4) 綜合債務淨額除以總權益

# 主席報告書

## 各位股東

2023年，在全球經濟錯綜複雜，國際形勢變幻莫測的背景下，中國經濟克服多重超預期的衝擊，展現出極強韌性和巨大潛力，以磅礴之力引領世界。新世界堅定看好國家未來之發展，50年來始終如一，秉持著家國情懷、緊跟國家大政方針，以創新思維及持續發展建設美好社會，成為踐行國家戰略之中堅力量。

老子《道德經》曰：「天地之所以能長且久者，以其不自生，故能長生。」新世界恪守長期主義，立足時代、面向未來，藉以使命擔當和卓越創新穿越週期。新世界堅守「高品質發展之道」，呼應國家「高品質發展是全面建設社會主義現代化國家的首要任務」國策，與國家同頻共振，與城市共進共榮，紮根中國大地，擘畫城市標杆，成就了一個個時代座標。

香港作為連接內地市場的關鍵樞紐，不斷加速融入國家發展大局，北部都會區開發提速。新世界持續鞏固本集團發展優勢，助力香港打造新核心商業區，為香港長遠經濟發展注入新動力。

同時，新世界亦積極回應國家號召，全力投身粵港澳大灣區的發展建設。我們在廣州、深圳、上海、杭州、瀋陽等多個核心城市，不遺餘力地打造高品質項目，為中國經濟高品質發展添磚加瓦，為美好生活增添光彩。我們的城市更新業務亦進入收成階段，藉此賦能產業煥新提質，創造高品質生活，為城市的高品質發展開闢新空間，為社會的可持續發展創造共享價值。

我們相信商業與創新的力量，持續看好香港及內地消費市場，以商業服務社會、以文化賦能城市。隨著本集團更多的商業項目在香港及內地開花結果，我們將持續推動集團的長期成長，為股東和社會創造更大的價值。

時代奔湧向前，新世界一直在路上。

主席

鄭家純博士

中國香港，2024年2月29日

# 行政總裁報告書

## 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。本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
<b>總計</b>	<b>3,234.4</b>	<b>4,765.6</b>	<b>8,000.0</b>

### 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
<b>總計</b>	<b>17,865.2</b>	<b>16,342.3</b>

### 中國內地物業發展

2023年7月以來，中央及各級政府先後出台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收入為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，其中廣州耀勝新世界廣場 | 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
<b>總計</b>	<b>183.3</b>	<b>7,550</b>

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)	住宅	商業	寫字樓 (不包括車庫)	總計	總計
					(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
	<b>總計</b>	<b>344,321</b>	<b>37,893</b>	<b>13,180</b>	<b>395,394</b>	<b>448,830</b>

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)	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (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
	<b>總計</b>	<b>54,791</b>	<b>99,391</b>	<b>154,182</b>	<b>199,283</b>

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)	住宅	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (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
	<b>總計</b>	<b>403,866</b>	<b>104,796</b>	<b>37,930</b>	<b>546,592</b>	<b>836,318</b>

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)	商業	寫字樓	總計	總計
				(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
<b>總計</b>		<b>168,334</b>	<b>46,958</b>	<b>215,292</b>	<b>393,498</b>

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

於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
<b>總計</b>	<b>4,350.0</b>	<b>2,298.4</b>
<b>其中，核心項目</b>	<b>3,662.2</b>	<b>1,739.3</b>

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，中國內地在城市更新的相關政策方面不斷探索、完善，本集團將一如既往地根據政策、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年底啟動，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份區域已落成啟用，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」一期商業部份將接連上市。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。

執行副主席兼行政總裁

鄭志剛博士

中國香港，2024年2月29日

# 簡明綜合收益表

截至2023年12月31日止六個月

	附註	(未經審核)	
		2023年 百萬港元	2022年 百萬港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	<b>17,065.5</b>	22,785.9
銷售成本		<b>(9,808.1)</b>	(15,695.8)
<b>毛利</b>		<b>7,257.4</b>	7,090.1
其他收入		<b>35.7</b>	8.4
其他收益·淨值		<b>498.7</b>	1,825.4
銷售及推廣費用		<b>(497.3)</b>	(593.1)
百貨營運費用		<b>(422.0)</b>	(501.7)
行政及其他營運費用		<b>(2,035.6)</b>	(2,417.9)
投資物業公平值變動及轉撥收益		<b>892.1</b>	(78.2)
<b>營業溢利</b>	6	<b>5,729.0</b>	5,333.0
財務收入		<b>656.1</b>	682.5
財務費用		<b>(2,522.4)</b>	(2,149.6)
		<b>3,862.7</b>	3,865.9
應佔業績			
合營企業		<b>70.1</b>	(25.1)
聯營公司		<b>(40.7)</b>	24.5
<b>除稅前溢利</b>		<b>3,892.1</b>	3,865.3
稅項	7	<b>(2,349.0)</b>	(2,533.8)
<b>來自持續經營業務的溢利</b>		<b>1,543.1</b>	1,331.5
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	20	<b>(7,315.1)</b>	1,145.9
<b>本期(虧損)/溢利</b>		<b>(5,772.0)</b>	2,477.4
應佔：			
本公司股東			
—來自持續經營業務		<b>502.0</b>	575.8
—來自已終止經營業務		<b>(7,876.4)</b>	445.2
永續資本證券持有人			
—來自持續經營業務		<b>965.9</b>	969.3
—來自已終止經營業務		<b>269.3</b>	295.7
非控股股東權益			
—來自持續經營業務		<b>75.2</b>	(213.6)
—來自已終止經營業務		<b>292.0</b>	405.0
		<b>(5,772.0)</b>	2,477.4
中期股息每股0.2港元(2022年：每股0.46港元)		<b>503.3</b>	1,157.7
			(經重列)
每股基本及攤薄盈利/(虧損)(港元)	8		
來自持續經營業務		<b>0.29</b>	0.23
來自已終止經營業務		<b>(3.13)</b>	0.21

# 簡明綜合全面收益表

截至2023年12月31日止六個月

	(未經審核)	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元 (經重列)
<b>本期(虧損)/溢利</b>	<b>(5,772.0)</b>	2,477.4
<b>其他全面(虧損)/收益</b>		
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	<b>(240.8)</b>	(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	<b>2,013.0</b>	—
重新計量離職後福利責任	<b>0.3</b>	(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	<b>(71.1)</b>	(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	<b>(293.9)</b>	(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	<b>(3.0)</b>	—
出售附屬公司時撥回儲備及重新分類儲備	<b>(300.0)</b>	—
現金流量對沖	<b>116.7</b>	525.6
保險財務開支淨額	<b>(46.8)</b>	(109.2)
換算差額	<b>1,609.4</b>	(7,316.5)
<b>本期其他全面收益/(虧損)</b>	<b>2,783.8</b>	(8,758.3)
<b>本期全面虧損總額</b>	<b>(2,988.2)</b>	(6,280.9)
應佔：		
本公司股東		
—來自持續經營業務	<b>4,003.8</b>	(5,909.4)
—來自已終止經營業務	<b>(6,026.2)</b>	(788.0)
永續資本證券持有人		
—來自持續經營業務	<b>965.9</b>	969.3
—來自已終止經營業務	<b>269.3</b>	295.7
非控權股東權益		
—來自持續經營業務	<b>154.8</b>	(460.8)
—來自已終止經營業務	<b>(2,355.8)</b>	(387.7)
	<b>(2,988.2)</b>	(6,280.9)

# 簡明綜合財務狀況表

於2023年12月31日

		(未經審核) 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)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>212,722.0</b>	209,478.8
物業、機器及設備		<b>14,148.0</b>	15,566.3
使用權資產		<b>3,864.2</b>	5,124.0
無形特許經營權	10	—	13,236.5
無形資產	11	<b>1,683.1</b>	8,375.2
合營企業權益		<b>37,428.4</b>	54,527.4
聯營公司權益		<b>9,418.1</b>	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		<b>6,328.5</b>	56,024.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		<b>2,346.0</b>	11,738.0
衍生金融工具		<b>385.9</b>	1,219.2
持作發展物業		<b>15,636.0</b>	16,115.1
遞延稅項資產		<b>2,190.6</b>	2,342.4
其他非流動資產		<b>29,333.8</b>	28,267.8
		<b>335,484.6</b>	437,116.5
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>55,048.7</b>	56,424.6
待售物業		<b>24,519.2</b>	21,536.4
存貨		<b>241.0</b>	497.4
應收賬、預付款及合約資產	12	<b>13,826.6</b>	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		<b>1,787.2</b>	5,968.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		<b>94.7</b>	578.7
衍生金融工具		<b>166.3</b>	150.8
有限制銀行存款		<b>1,188.0</b>	1,254.0
現金及銀行存款		<b>37,795.5</b>	53,263.9
		<b>134,667.2</b>	171,881.7
非流動資產列為待售資產	13	<b>16.8</b>	15.8
		<b>134,684.0</b>	171,897.5
<b>總資產</b>		<b>470,168.6</b>	609,014.0

## 簡明綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	(未經審核) 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)
<b>權益</b>			
股本	14	<b>78,382.1</b>	78,382.1
儲備		<b>114,548.8</b>	121,079.9
股東權益		<b>192,930.9</b>	199,462.0
永續資本證券		<b>36,301.8</b>	47,439.3
非控股股東權益		<b>8,980.9</b>	27,191.5
<b>總權益</b>		<b>238,213.6</b>	274,092.8
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸及其他計息負債	15	<b>100,169.7</b>	138,222.9
租賃負債		<b>3,752.2</b>	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		<b>7,494.5</b>	9,270.7
衍生金融工具		<b>476.5</b>	347.6
其他非流動負債		<b>104.3</b>	370.5
		<b>111,997.2</b>	157,936.9
<b>流動負債</b>			
應付賬、應付費用及合約負債	16	<b>45,092.9</b>	57,357.7
長期借貸及其他計息負債之即期部份	15	<b>46,773.4</b>	36,790.3
短期借貸及其他計息負債	15	<b>15,255.6</b>	15,388.5
租賃負債		<b>930.8</b>	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		<b>51.1</b>	12.7
即期應付稅項		<b>11,824.3</b>	11,104.5
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	13	<b>119,928.1</b>	176,953.9
		<b>29.7</b>	30.4
		<b>119,957.8</b>	176,984.3
<b>總負債</b>		<b>231,955.0</b>	334,921.2
<b>總權益及負債</b>		<b>470,168.6</b>	609,014.0

# 簡明綜合權益變動表

截至2023年12月31日止六個月(未經審核)

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2023年6月30日，原列	78,382.1	115,331.5	2,338.8	196,052.4	47,439.3	24,999.7	268,491.4
採用香港財務報告準則第17號	-	122.1	3,287.5	3,409.6	-	2,191.8	5,601.4
於2023年6月30日，重列	78,382.1	115,453.6	5,626.3	199,462.0	47,439.3	27,191.5	274,092.8
採用香港財務報告準則第17號	-	(525.7)	695.5	169.8	-	109.2	279.0
於2023年7月1日	78,382.1	114,927.9	6,321.8	199,631.8	47,439.3	27,300.7	274,371.8
本期(虧損)/溢利	-	(7,374.4)	-	(7,374.4)	1,235.2	367.2	(5,772.0)
<b>其他全面收益</b>							
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	-	-	(187.6)	(187.6)	-	(53.2)	(240.8)
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	2,013.0	-	-	2,013.0
重新計量離職後福利責任	-	-	0.2	0.2	-	0.1	0.3
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	(59.6)	(59.6)	-	(11.5)	(71.1)
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	-	-	(155.3)	(155.3)	-	(138.6)	(293.9)
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	-	-	(1.8)	(1.8)	-	(1.2)	(3.0)
出售附屬公司時撥回儲備及重新分類儲備	-	-	2,122.1	2,122.1	-	(2,422.1)	(300.0)
現金流量對沖	-	-	80.0	80.0	-	36.7	116.7
保險財務開支淨額	-	-	(28.5)	(28.5)	-	(18.3)	(46.8)
換算差額	-	-	1,569.5	1,569.5	-	39.9	1,609.4
本期其他全面收益/(虧損)	-	-	5,352.0	5,352.0	-	(2,568.2)	2,783.8
本期全面(虧損)/收益總額	-	(7,374.4)	5,352.0	(2,022.4)	1,235.2	(2,201.0)	(2,988.2)
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者(向其作出分派)/注資							
股息	-	(4,756.0)	-	(4,756.0)	-	(474.4)	(5,230.4)
贖回永續資本證券	-	218.3	-	218.3	(743.2)	-	(524.9)
分派至永續資本證券持有人	-	-	-	-	(1,235.2)	-	(1,235.2)
儲備轉撥	-	57.8	(57.8)	-	-	-	-
	-	(4,479.9)	(57.8)	(4,537.7)	(1,978.4)	(474.4)	(6,990.5)
<b>附屬公司權益變動</b>							
出售附屬公司	-	-	-	-	(10,394.3)	(15,785.2)	(26,179.5)
被視作出售附屬公司權益	-	(140.8)	-	(140.8)	-	140.8	-
	-	(140.8)	-	(140.8)	(10,394.3)	(15,644.4)	(26,179.5)
與權益持有者的交易總額	-	(4,620.7)	(57.8)	(4,678.5)	(12,372.7)	(16,118.8)	(33,170.0)
於2023年12月31日	78,382.1	102,932.8	11,616.0	192,930.9	36,301.8	8,980.9	238,213.6

## 簡明綜合權益變動表

截至2023年12月31日止六個月(未經審核)

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2022年6月30日，原列	78,382.1	119,353.9	15,624.1	213,360.1	47,614.2	27,124.5	288,098.8
採用香港財務報告準則第17號	-	(129.0)	3,262.3	3,133.3	-	2,014.2	5,147.5
於2022年7月1日，重列	78,382.1	119,224.9	18,886.4	216,493.4	47,614.2	29,138.7	293,246.3
<b>本期溢利</b>	-	1,021.0	-	1,021.0	1,265.0	191.4	2,477.4
<b>其他全面收益</b>							
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	-	-	(145.3)	(145.3)	-	(69.2)	(214.5)
重新計量離職後福利責任	-	-	(0.2)	(0.2)	-	(0.1)	(0.3)
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	(1,061.2)	(1,061.2)	-	(58.6)	(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	-	-	(314.8)	(314.8)	-	(202.4)	(517.2)
出售一家合營企業權益時撥回儲備	-	-	(3.9)	(3.9)	-	(2.5)	(6.4)
現金流量對沖	-	-	520.4	520.4	-	5.2	525.6
保險財務開支淨額	-	-	(66.5)	(66.5)	-	(42.7)	(109.2)
換算差額	-	-	(6,646.8)	(6,646.8)	-	(669.7)	(7,316.5)
<b>本期其他全面虧損</b>	-	-	(7,718.3)	(7,718.3)	-	(1,040.0)	(8,758.3)
<b>本期全面收益/(虧損)總額</b>	-	1,021.0	(7,718.3)	(6,697.3)	1,265.0	(848.6)	(6,280.9)
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者(向其作出分派)/注資							
股息	-	(3,744.9)	-	(3,744.9)	-	(497.8)	(4,242.7)
僱員股份報酬	-	-	19.5	19.5	-	12.5	32.0
發行永續資本證券	-	-	-	-	2,092.0	-	2,092.0
贖回永續資本證券	-	75.5	-	75.5	(2,222.1)	48.6	(2,098.0)
分派至永續資本證券持有人	-	-	-	-	(1,308.0)	-	(1,308.0)
發行永續資本證券之交易成本	-	(12.0)	-	(12.0)	-	(7.8)	(19.8)
儲備轉撥	-	(7.7)	7.7	-	-	-	-
	-	(3,689.1)	27.2	(3,661.9)	(1,438.1)	(444.5)	(5,544.5)
<b>附屬公司權益變動</b>							
收購附屬公司額外權益	-	(63.5)	(2.6)	(66.1)	-	(15.6)	(81.7)
	-	(63.5)	(2.6)	(66.1)	-	(15.6)	(81.7)
<b>與權益持有者的交易總額</b>	-	(3,752.6)	24.6	(3,728.0)	(1,438.1)	(460.1)	(5,626.2)
<b>於2022年12月31日</b>	78,382.1	116,493.3	11,192.7	206,068.1	47,441.1	27,830.0	281,339.2

# 簡明綜合現金流量表

截至2023年12月31日止六個月

	(未經審核)	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>經營活動之現金流量</b>		
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動所得現金淨額	<b>13,175.6</b>	15,178.4
購買與保險業務相關的金融資產	<b>(29,287.9)</b>	(14,568.3)
出售與保險業務相關的金融資產	<b>21,668.1</b>	9,718.6
購買保險業務相關的金融資產淨額	<b>(7,619.8)</b>	(4,849.7)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>5,555.8</b>	10,328.7
<b>投資活動之現金流量</b>		
添置投資物業、物業、機器及設備、無形資產及無形特許經營權	<b>(3,809.5)</b>	(4,888.8)
於合營企業投資及墊款增加	<b>(469.0)</b>	(2,117.1)
於聯營公司投資及墊款增加	<b>(107.2)</b>	(2,179.0)
出售／部份出售所得款項		
聯營公司及合營企業	—	201.7
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	<b>6,638.5</b>	3,635.2
購買按公平值透過損益列賬金融資產、		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按攤銷成本列賬金融資產	<b>(3,547.4)</b>	(3,355.8)
於三個月後到期的短期銀行存款(增加)／減少	<b>(2,345.2)</b>	6.8
其他	<b>(1,095.6)</b>	5,382.0
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(4,735.4)</b>	(3,315.0)
<b>融資活動之現金流量</b>		
借貸(減少)／增加淨額	<b>(1,299.5)</b>	6,794.0
贖回固定利率債券及應付票據	<b>(10,206.8)</b>	(8,451.4)
發行定息債券所得款項	<b>2,137.6</b>	—
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本	—	2,072.2
分派至永續資本證券持有人	<b>(1,235.2)</b>	(1,308.0)
向本公司股東支付股息	<b>(4,756.0)</b>	(3,744.9)
向非控股股東支付股息	<b>(474.4)</b>	(497.8)
贖回永續資本證券	<b>(524.8)</b>	(2,098.0)
已付利息	<b>(2,802.1)</b>	(3,612.4)
其他	<b>235.3</b>	437.8
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(18,925.9)</b>	(10,408.5)
現金及現金等值項目減少淨額	<b>(18,105.5)</b>	(3,394.8)
期初之現金及現金等值項目	<b>52,539.3</b>	57,269.3
換算差額	<b>291.9</b>	(1,101.7)
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<b>34,725.7</b>	52,772.8
<b>現金及現金等值項目之分析：</b>		
現金及銀行存款	<b>37,795.5</b>	53,219.1
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	—	34.1
銀行存款—無限制及多於三個月後到期	<b>(3,069.8)</b>	(480.4)
	<b>34,725.7</b>	52,772.8

# 簡明賬目附註

## 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」, 以及適用的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」)披露條文編製。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)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。

## 1 編製基準及會計政策(續)

### (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

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。

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。

## 1 編製基準及會計政策(續)

### (b) 採納香港財務報告準則第17號「保險合約」(續)

#### 過渡(續)

#### 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)
<b>簡明綜合財務狀況表(節錄)</b>			
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賬和應付賬，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(續)

### (c) 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	財務報表列報一借貨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：

已簽發的保險合約	產品分類	計量模型
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
<b>所持再保險合約</b>		
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。

## 2 會計政策變動(續)

### (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。

### (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。

## 2 會計政策變動(續)

### (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。

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。

## 2 會計政策變動(續)

### (k) 保險合約呈列(續)

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。

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。

## 2 會計政策變動(續)

### (k) 保險合約呈列(續)

#### 保險服務費用(續)

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。

#### 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 關鍵會計估算及判斷

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，導致關鍵會計估算及判斷發生以下變動：

#### (a) 並非按保費分配法計量的保險合約計量

##### 未來現金流量現值的估計

未來現金流量的估計採用貼現率進行調整，以反映未包括在現金流量的估計中的貨幣時間價值及與該等現金流量有關的財務風險。貼現率主要採用由下而上的方式而推算。據此，貼現率乃按無風險收益率釐定，並根據推算出無風險收益率的金融資產與相關負債現金流量之間的流動性特徵差異進行調整(稱為「非流動性溢價」)。無風險收益率乃根據市場上的掉期利率或以同一貨幣計價的主權債券計算。管理層就評估負債現金流量的流動性特徵須使用判斷。

##### 非財務風險的風險調整

非財務風險的風險調整指履行保險合約時因承擔非財務風險產生之現金流量金額及時間不確定性而須支付的賠償。

風險調整乃使用置信水平技術，與未來現金流量的現值估算分開釐定。本集團於各報告日期估算就保險合約未來現金流量預期現值的概率分佈，並將未來現金流量預期現值中超出第75個百分位的風險價值計算為非財務風險的風險調整。

#### (b) 保險責任單元的釐定以確認合約服務邊際為保險收入

一組合約的合約服務邊際基於期內所提供的保障責任單元數量確認為於各期間的保險收入，而保障單位乃考量各個合約所提供服務數量、預期責任期限及貨幣時間價值而釐定。

保險合約所提供的服務數量可包括保險保障、投資回報服務及投資相關服務(如適用)。在評估保險合約所提供的服務時，應考慮合約的條款及給付特徵。

就提供主要保險保障的合約而言，服務數量乃根據整個合約的預期最大給付減投資部份而釐定。就提供多項服務的合約而言，服務數量乃根據各項服務向保單持有者提供的給付連同在計算中運用不同因素考量的相對權重而釐定。於釐定服務數量時將考慮相關因素，包括給付及保費等。本集團於該等釐定過程中使用判斷。

## 4 財務及保險風險管理及公平值估算

### (a) 財務及保險風險因素

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

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2023財政年度的年度財務報表一併閱讀。

財務及保險風險管理政策自上一個年結日以來並無任何重大變動。

### (b) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2等級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(即非可觀察輸入的資料)(第3等級)。

本集團金融工具之賬面值如下：

上市投資以市場價值入賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末日之買入價。上述資產歸類為第1等級。

非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。利率掉期合約之公平值則按未來估計現金流量之現值計算。如計算一金融工具的公平價值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

長期金融資產及負債公平值之估算，乃按本集團從類似金融工具所獲取的當前市場利率貼現未來合約現金流量估算。

銀行存款、應收賬、應付賬及短期借貸之賬面值與其公平值相若，由於該等資產及負債將於短期內到期。

按銀行存貸款基準利率之應收按揭貸款賬面值接近其公平值。

## 4 財務及保險風險管理及公平值估算(續)

### (b) 公平值估算(續)

下表呈列本集團按公平值計量的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產，按公平值透過損益列賬金融資產、衍生金融工具、與投資相連合約相關的投資及與投資相連合約相關的負債：

於2023年12月31日	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	433.3	2.3	2,005.1	2,440.7
按公平值透過損益列賬金融資產	1,301.2	132.0	6,682.5	8,115.7
衍生金融工具				
衍生金融資產	–	552.2	–	552.2
	<b>1,734.5</b>	<b>686.5</b>	<b>8,687.6</b>	<b>11,108.6</b>
衍生金融工具				
衍生金融負債	–	(527.6)	–	(527.6)
	–	(527.6)	–	(527.6)
於2023年6月30日(經重列)	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	7,198.7	3,073.4	2,044.6	12,316.7
按公平值透過損益列賬金融資產	40,787.3	8,941.1	12,265.0	61,993.4
與投資相連合約相關的投資				
投資基金	8,924.4	–	–	8,924.4
衍生金融工具				
衍生金融資產	–	1,370.0	–	1,370.0
	56,910.4	13,384.5	14,309.6	84,604.5
與投資相連合約相關的負債	–	(4,424.6)	–	(4,424.6)
衍生金融工具				
衍生金融負債	–	(360.3)	–	(360.3)
	–	(4,784.9)	–	(4,784.9)

截至2023年12月31日止六個月，與本集團保險業務相關的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產自第一級轉撥至第二級公平值層級的公平值為0.6百萬港元。

截至2022年12月31日止六個月，與本集團保險業務相關的按公平值透過損益列賬金融資產自第一級轉撥至第二級公平值層級的公平值為1,371.8百萬港元(經重列)，自第二級轉撥至第一級公平值層級的公平值為59.0百萬港元(經重列)，及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產自第二級轉撥至第一級公平值層級的公平值為402.2百萬港元(經重列)。當資產於活躍市場的交易頻率及成交量足以被視為交投活躍時，則轉撥至第一級。

## 4 財務及保險風險管理及公平值估算(續)

### (b) 公平值估算(續)

下表呈列截至2023年12月31日止六個月第3等級金融工具內按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的變動：

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 百萬港元	按公平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元
於2023年7月1日(經重列)	2,044.6	12,265.0
添置	24.0	1,230.3
在簡明綜合全面收益表/收益表確認的收益淨額	0.6	40.4
出售	(64.1)	(6,853.2)
於2023年12月31日	2,005.1	6,682.5

## 5 收入及分部資料

本期內確認之收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元 (經重列)
<b>收入</b>		
<b>來自持續經營業務</b>		
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
<b>來自已終止經營業務</b>		
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
<b>總額</b>	<b>27,680.7</b>	<b>35,729.3</b>

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20)。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。

5 收入及分部資料(續)

	持續經營業務					已終止經營業務					綜合	
	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
<b>截至2023年12月31日止六個月</b>												
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(虧損)/收益·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)
<b>於2023年12月31日</b>												
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
<b>截至2023年12月31日止六個月</b>												
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
耗盡虧損及虧損折讓	401.8	—	—	—	23.9	425.7	61.0	—	—	149.6	210.6	636.3

## 5 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	
<b>截至2022年12月31日止六個月(經重列)</b>												
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)
<b>對外收入</b>	<b>11,277.7</b>	<b>2,388.2</b>	<b>6,803.8</b>	<b>464.1</b>	<b>1,852.1</b>	<b>22,785.9</b>	<b>1,317.4</b>	<b>9,678.3</b>	<b>1,353.9</b>	<b>593.8</b>	<b>12,943.4</b>	<b>35,729.3</b>
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)						692.5					98.6	781.1
— 財務費用(附註a)						(2,149.6)					(955.2)	(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
<b>除稅前溢利</b>						<b>3,865.3</b>					<b>1,432.0</b>	<b>5,297.3</b>
稅項						(2,533.8)					(286.1)	(2,819.9)
<b>本期溢利</b>						<b>1,331.5</b>					<b>1,145.9</b>	<b>2,477.4</b>
<b>於2023年6月30日(經重列)</b>												
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
<b>總資產</b>						<b>466,329.5</b>					<b>152,684.5</b>	<b>609,014.0</b>
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
<b>總負債</b>						<b>230,604.0</b>					<b>104,317.2</b>	<b>334,921.2</b>
<b>截至2022年12月31日止六個月(經重列)</b>												
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	180.3	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

## 5 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
<b>截至2023年12月31日止六個月</b>				
<b>收入</b>				
<b>來自持續經營業務</b>				
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
	<b>8,452.0</b>	<b>8,431.3</b>	<b>182.2</b>	<b>17,065.5</b>
<b>來自已終止經營業務</b>				
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
	<b>9,442.3</b>	<b>1,172.9</b>	<b>—</b>	<b>10,615.2</b>
<b>綜合總額</b>	<b>17,894.3</b>	<b>9,604.2</b>	<b>182.2</b>	<b>27,680.7</b>
<b>於2023年12月31日</b>				
<b>非流動資產(附註b)</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	—	—	—	—
	<b>187,853.7</b>	<b>69,953.8</b>	<b>1,152.8</b>	<b>258,960.3</b>

## 5 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、長期預付款及按金外之非流動資產。

## 6 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元 (經重列)
<b>來自持續經營業務</b>		
贖回固定利率債券的收益	<b>693.5</b>	182.0
出售部份附屬公司權益及其重新分類至一家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	<b>(159.2)</b>	(34.7)
虧損折讓回撥		
應收貸款及其他應收賬	—	151.7
存貨	<b>2.9</b>	3.8
租金寬減、政府補貼及資助	<b>7.4</b>	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	<b>187.7</b>	(50.0)
投資物業及物業、機器及設備	<b>50.3</b>	236.7
附屬公司	<b>51.6</b>	130.8
聯營公司及合營企業	<b>29.4</b>	(1.9)
耗蝕虧損／虧損折讓		
貸款、應收賬及其他應收款	<b>(23.9)</b>	(118.8)
待售物業	<b>(298.3)</b>	(8.8)
發展中物業	<b>(103.5)</b>	—
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	<b>(4,292.4)</b>	(10,328.8)
提供服務成本	<b>(6,268.2)</b>	(7,918.7)
折舊及攤銷	<b>(768.4)</b>	(661.3)
外幣兌換收益／(虧損)淨額	<b>60.8</b>	(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簡明綜合收益表列出(2023年：無)。

## 7 稅項

	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)
<b>來自持續經營業務</b>		
即期稅項		
香港利得稅	<b>343.5</b>	389.2
中國內地及海外稅項	<b>977.0</b>	594.8
中國內地土地增值稅	<b>1,647.1</b>	1,523.9
遞延稅項	<b>(618.6)</b>	25.9
	<b>2,349.0</b>	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)。

## 8 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 (經重列)
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)		
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	—
	<b>720.4</b>	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
	<b>(7,876.4)</b>	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	<b>2,516.6</b>	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。

購股權只會於期內普通股平均市場價高於經調整購股權行使價時，才有攤薄效應。

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。

## 9 資本性開支

截至2023年12月31日止六個月，本集團共斥資添置3,727.3百萬港元投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權(2022年：3,043.4百萬港元)。本集團並出售賬面淨值為200.0百萬港元之投資物業、物業、機器及設備(除經出售附屬公司出售外(附註21))(2022年：1,996.3百萬港元)。

## 10 無形特許經營權

	百萬港元
於2023年7月1日賬面淨值	<b>13,236.5</b>
換算差額	<b>19.0</b>
添置	<b>87.7</b>
出售附屬公司	<b>(12,870.7)</b>
攤銷	<b>(472.5)</b>
於2023年12月31日賬面淨值	-

## 11 無形資產

	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	經營權及 其他 百萬港元	總額 百萬港元
於2023年7月1日賬面淨值	<b>7,826.8</b>	<b>86.5</b>	<b>461.9</b>	<b>8,375.2</b>
換算差額	<b>22.2</b>	-	-	<b>22.2</b>
添置	-	<b>0.2</b>	<b>82.0</b>	<b>82.2</b>
出售附屬公司	<b>(6,384.6)</b>	-	<b>(305.6)</b>	<b>(6,690.2)</b>
攤銷	<b>(45.1)</b>	<b>(2.3)</b>	<b>(58.9)</b>	<b>(106.3)</b>
於2023年12月31日賬面淨值	<b>1,419.3</b>	<b>84.4</b>	<b>179.4</b>	<b>1,683.1</b>

## 12 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	<b>998.4</b>	2,632.1
31天至60天	<b>42.2</b>	123.2
多於60天	<b>589.6</b>	576.0
	<b>1,630.2</b>	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。

### 13 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

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
非流動資產列為待售資產 合營企業權益	<b>16.8</b>	15.8
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	<b>29.7</b>	30.4

### 14 股本

	於2023年12月31日		於2023年6月30日	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
發行及繳足股本(附註)：				
於期初及期末	<b>2,516.6</b>	<b>78,382.1</b>	2,516.6	78,382.1

附註：

該股份為無面值股票。

## 15 借貸及其他計息負債

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
長期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	27,326.6	30,695.1
無抵押銀行貸款	88,011.9	101,308.4
固定利率債券及應付票據	27,356.9	38,560.8
非控權股東貸款	4,247.7	4,335.1
財務再保險安排收取的融資	–	113.8
	<b>146,943.1</b>	175,013.2
長期借貸及其他計息負債之即期部份	<b>(46,773.4)</b>	(36,790.3)
	<b>100,169.7</b>	138,222.9
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	300.0	300.0
無抵押銀行貸款	14,901.3	14,404.4
其他無抵押貸款	5.1	5.1
非控權股東貸款	49.2	577.3
財務再保險安排收取的融資	–	81.8
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	–	19.9
	<b>15,255.6</b>	15,388.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份	<b>46,773.4</b>	36,790.3
	<b>62,029.0</b>	52,178.8
總借貸及其他計息負債	<b>162,198.7</b>	190,401.7

## 16 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
	<b>9,961.1</b>	10,391.5

## 17 承擔項目

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備之		
物業、機器及設備	122.8	237.6
投資物業	3,546.7	4,061.3
無形資產	–	15.4
對合營企業及聯營公司的股本注資	–	1,514.0
其他投資	939.4	4,328.0
	<b>4,608.9</b>	10,156.3
本集團應佔合營企業及聯營公司所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	10.6	298.0

## 18 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	2,676.2	2,633.7
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	9,071.9	9,454.6
聯營公司	–	1,520.0
	<b>11,748.1</b>	13,608.3

## 19 與有關連人士之交易

本集團於期內與有關連人士之重大交易摘要如下：

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
合營企業及聯營公司		
提供建築工程服務	21.7	14.3
利息收入	117.3	182.9
租金支出	38.5	34.0
關聯公司		
租金收入	168.0	142.1
專櫃佣金	15.0	14.5
貨品、預付購物卡及購物券銷售	1.9	0.8
工程及機械服務	699.6	1,046.3
管理服務費支出	84.9	62.5

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

除支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

## 20 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（「出售事項」）。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。本集團已於截至2023年12月31日止六個月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。新創建於出售完成當日的資產及負債已計入附註21內。

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，此出售事項構成已終止經營業務。

與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。

與已終止經營業務相關的虧損的分析如下：

	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：	
一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)
	<b>(7,315.1)</b>
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， 扣除非控權股東權益	2,122.1
香港財務報告準則第17號期初調整至權益	3,579.3
於簡明綜合全面總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)

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號的修訂。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號經考慮非控權股東權益後，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，本集團的簡明綜合收益表將因出售事項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事項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，這不會對出售事項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。

## 20 已終止經營業務(續)

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日刊發的本公司股東特別大會通函中披露的因新創建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、總全面虧損及現金流量的分析如下：

### (a) 來自己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	<b>10,615.2</b>	12,943.4
銷售成本	<b>(8,148.7)</b>	(10,449.2)
毛利	<b>2,466.5</b>	2,494.2
其他收入	<b>114.5</b>	126.7
其他虧損，淨值	<b>(2,224.3)</b>	(2,117.1)
銷售及推廣費用	<b>(64.8)</b>	(46.7)
行政及其他營運費用	<b>(351.0)</b>	(503.5)
投資物業公平值變動	<b>(48.4)</b>	30.5
營業虧損	<b>(107.5)</b>	(15.9)
財務收入	<b>1,276.8</b>	1,101.0
財務費用	<b>(387.1)</b>	(405.1)
	<b>782.2</b>	680.0
應佔業績		
合營企業	<b>374.6</b>	645.4
聯營公司	<b>38.8</b>	106.6
除稅前溢利	<b>1,195.6</b>	1,432.0
稅項(附註)	<b>(253.6)</b>	(286.1)
	<b>942.0</b>	1,145.9
出售終止經營業務的虧損	<b>(8,257.1)</b>	–
本期內來自己終止經營業務的(虧損)/溢利	<b>(7,315.1)</b>	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。

## 20 已終止經營業務(續)

### (b) 來自已終止經營業務的總全面虧損

	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	<b>(7,315.1)</b>	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)	<b>(136.0)</b>	(176.8)
重新計量離職後福利責任	<b>0.3</b>	(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)	<b>(293.9)</b>	(517.2)
出售一家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	<b>(36.8)</b>	(8.5)
現金流量對沖	<b>(93.8)</b>	(31.7)
換算差額	<b>112.4</b>	(1,175.8)
保險財務開支淨額	<b>(46.8)</b>	(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	<b>(3.0)</b>	-
出售附屬公司時撥回及重列的儲備	<b>(300.0)</b>	-
本期內除稅後其他全面虧損	<b>(797.6)</b>	(2,025.9)
本期內來自已終止經營業務的全面虧損總額	<b>(8,112.7)</b>	(880.0)

### (c) 來自已終止經營業務的現金流量

	截至12月31日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
經營活動(所用)/產生的現金淨額	<b>(1,927.6)</b>	704.5
投資活動所得的現金淨額	<b>338.0</b>	5,391.6
融資活動所用的現金淨額	<b>(2,579.7)</b>	(1,731.5)
(用於)/來自已終止經營業務的現金淨額	<b>(4,169.3)</b>	4,364.6

## 21 出售附屬公司

截至2023年12月31日止六個月，本集團已出售新創建的60.85%已發行股本(於附註20所披露)。此等附屬公司於完成出售當日的淨資產，及截至2023年12月31日止六個月確認出售附屬公司的虧損淨額如下：

	百萬港元
已收現金代價	<b>21,725.2</b>
總淨資產	<b>(54,039.7)</b>
減：非控權股東權益	<b>15,785.2</b>
減：永續資本證券	<b>10,394.3</b>
出售淨資產的賬面值	<b>(27,860.2)</b>
出售時撥回的儲備	<b>(2,122.1)</b>
出售虧損淨額	<b>(8,257.1)</b>

截至2023年12月31日止六個月出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入分析如下：

	百萬港元
已收現金代價	<b>21,725.2</b>
已出售現金及銀行結存	<b>(15,086.7)</b>
	<b>6,638.5</b>

## 22 比較數字

截至2022年12月31日止六個月及於2023年6月30日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。

# 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	<b>118,918.1</b>	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	<b>(76.5)</b>	(132.0)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>118,994.6</b>	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11月，新創建集團發行第二期年利率為3.9%的人民幣20億元(相等於22億港元)熊貓債券。

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	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

## 債務淨額(續)

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

## 其他資料

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2023年12月31日，本集團為合營企業及聯營公司(統稱「聯屬公司」)提供之財務支援及擔保詳情如下：

	於2023年 12月31日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	<b>32,954.9</b>	34,564.0
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	<b>9,071.9</b>	10,974.6
股本注資及提供貸款承擔	—	1,643.6
	<b>42,026.8</b>	47,182.2

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中18,081.4百萬港元(2023年6月30日：19,755.7百萬港元)須付利息，年利率為香港銀行同業拆息加1.3%至年利率10%(2023年6月30日：年利率為香港銀行同業拆息加1.3%至年利率12.15%)。該墊款均無特定還款期。

根據上市規則第13.22條規定，該等有本集團提供財務支援的聯屬公司於2023年12月31日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	合併 財務狀況表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	<b>84,789.7</b>	<b>42,044.5</b>
流動資產	<b>110,522.6</b>	<b>40,834.2</b>
流動負債	<b>(76,032.3)</b>	<b>(29,491.7)</b>
總資產減流動負債	<b>119,280.0</b>	<b>53,387.0</b>
非流動負債	<b>(99,877.7)</b>	<b>(42,296.3)</b>
淨資產	<b>19,402.3</b>	<b>11,090.7</b>

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2023年12月31日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

## 中期股息

董事會茲向於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(首尾兩天包括在內)	:	2024年3月22日至2024年3月28日
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)

## 購買、出售或贖回上市證券(續)

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
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。

## 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。

## 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。

## 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,而在本公司自身的指引下,這情況則可避免。

## 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。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2023年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

## 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司2023年年報日期以來的變動載列如下：

1. 鄭志剛博士於2023年10月5日辭任香港上市公眾公司超媒體控股有限公司非執行董事及聯席主席。他獲委任為香港財富傳承學院董事會主席，於2023年11月14日起生效。此外，他於2024年1月1日起由香港上市公眾公司新創建集團有限公司執行董事調任為非執行董事。他亦自2024年2月19日起由周大福教育集團副主席兼集團行政總裁改任為周大福教育集團的副主席。
2. 馬紹祥先生獲委任為本公司首席營運總監，自2024年1月1日起生效。另外，他獲委任為香港中文大學校董會成員，由2023年11月27日起為期三年；及獲委任為香港城市大學顧問委員會成員，由2024年1月1日起為期三年。此外，他辭任香港上市公眾公司新創建集團有限公司執行董事及行政總裁，自2024年1月1日起生效。
3. 鄭志雯女士獲委任為香港中文大學校董會成員，由2023年12月14日起為期三年。另外，她獲委任為廣東省青少年發展基金會的副理事長，由2023年12月26日起生效。
4. 薛南海先生自2024年1月1日起不再擔任新世界中國地產有限公司設計顧問。
5. 葉毓強先生獲委任為香港科技大學基金主席，自2023年12月15日起生效。
6. 鄭志明先生獲委任為香港上市公眾公司新創建集團有限公司聯席行政總裁，自2024年1月1日起生效。

## 投資者關係

集團非常重視與股東及其他投資者保持清晰及具透明度的溝通，通過多種渠道，包括年報和中期報告、公告、新聞稿以及可持續發展報告，確保適時發佈企業資訊；亦積極參與國際性論壇及進行非交易路演，接觸海外股票及債券投資者，令集團與投資界一直保持的溝通可以更進一步，並擴大與海外及內地投資者的接觸面。集團已採取更多積極措施，確保投資界與其他持份者能與集團有足夠的連繫，從而更加掌握他們關注的事項和期望，並根據這些資料制定長遠及可持續的商業策略。

## 企業可持續發展

新世界集團透過環境、社會及管治(「ESG」)融合，將我們業務的成功與為人類和地球帶來正面影響緊扣在一起。《新世界2030可持續發展願景》(「2030願景」)以「環保」、「健康」、「智能」和「關愛」四大方針提升客戶體驗。我們已參照聯合國可持續發展目標，為2030願景訂下目標，並至少每年匯報相關進展。我們積極推動氣候行動，並參照國際框架「氣候相關財務信息披露工作組」(「TCFD」)的建議管理氣候風險，確保集團的可持續發展。集團深知透明度的重要性，故此將繼續在年報內發佈企業可持續發展章節，以披露我們的可持續發展策略及所實施舉措的進度，該章節將參考《全球報告倡議組織標準》、香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》、TCFD建議及可持續發展會計準則委員會(「SASB」)房地產標準等標準和框架的最新發展。我們網站上的可持續發展部份亦包含集團最新的ESG進展。

## 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。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。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(並非本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))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，即新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(並非本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))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/或新世界百貨的股份。

## 購股權計劃

截至2023年12月31日止六個月，並無根據本公司購股權計劃授出或尚未行使的本公司購股權。於2023年7月1日及2023年12月31日根據本公司購股權計劃授權可供授出的購股權數目為226,834,911。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2023年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

### (A) 於股份的好倉

	股份數目				於2023年 12月31日 佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
<b>新世界發展有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
鄭志剛博士	2,559,118	—	—	2,559,118	0.10
鄭家成先生	213,444	141,641 <sup>(1)</sup>	—	355,085	0.01
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	—	—	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
<b>新世界百貨中國有限公司</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	9,500,500 <sup>(2)</sup>	9,500,500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由鄭家成先生及其配偶共同擁有。  
 (2) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

### (B) 於債券的好倉

#### (1) 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於2023年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	27,167,400 <sup>(1)</sup>	—	27,167,400	0.69

附註：

- (1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

## (B) 於債券的好倉(續)

## (2) NWD Finance (BVI) Limited(「NWD Finance」)

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				總數 美元	於2023年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數		
杜惠愷先生	—	92,875,000	10,000,000 <sup>(1)</sup>	102,875,000	2.21	
鄭家成先生	5,500,000	—	—	5,500,000	0.12	
葉毓強先生	—	750,000 <sup>(2)</sup>	—	750,000	0.02	
羅詠詩女士	250,000	—	—	250,000	0.01	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家子公司實益擁有。

(2) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同擁有。

## (3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				總數 港元	於2023年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數		
杜惠愷先生	—	78,000,000 <sup>(1)</sup>	—	78,000,000	0.35	
葉毓強先生	—	3,900,000 <sup>(2)</sup>	—	3,900,000	0.02	

附註：

(1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

(2) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同擁有，以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2023年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份的好倉

名稱	股份數目			於2023年 12月31日 佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	—	<b>1,140,728,609</b>	<b>1,140,728,609</b>	<b>45.33</b>
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	—	<b>1,140,728,609</b>	<b>1,140,728,609</b>	<b>45.33</b>
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) <sup>(3)</sup>	<b>2,300,000</b>	<b>1,138,428,609</b>	<b>1,140,728,609</b>	<b>45.33</b>
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	—	<b>1,138,428,609</b>	<b>1,138,428,609</b>	<b>45.24</b>
周大福企業有限公司(「周大福」) <sup>(5)</sup>	<b>1,035,392,823</b>	<b>103,035,786</b>	<b>1,138,428,609</b>	<b>45.24</b>

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，因此被視為於CTFC擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，因此被視為於CTFC擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股81.03%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司。

## 其他人士於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，其他人士(本公司董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2023年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份的好倉

名稱	持有權益的身份	股份／ 相關股份數目	總數	於2023年 12月31日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	<b>177,698,703</b>	<b>177,698,703<sup>(1)</sup></b>	<b>7.06</b>

### 於股份的淡倉

名稱	持有權益的身份	股份／ 相關股份數目	總數	於2023年 12月31日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	<b>1,798,000</b>	<b>1,798,000<sup>(2)</sup></b>	<b>0.07</b>

附註：

- (1) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有3,699,000股相關股份的權益。
- (2) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有899,000股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2023年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無其他權益記錄。

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄭家純博士 GBM GBS (主席)  
鄭志剛博士 SBS JP (執行副主席兼行政總裁)  
馬紹祥先生 GBS JP (首席營運總監)  
鄭志雯女士  
薛南海先生  
黃少媚女士  
趙慧嫻女士

### 非執行董事

杜惠愷先生 BBS JP (非執行副主席)  
鄭家成先生  
鄭志恒先生  
鄭志明先生

### 獨立非執行董事

李聯偉先生 BBS JP  
葉毓強先生  
陳贊臣先生  
羅范椒芬女士 GBM GBS JP  
羅詠詩女士 BBS JP  
黃仰芳女士

## 公司秘書

王文海先生

## 獨立核數師

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

## 律師

胡關李羅律師行  
西盟斯律師行  
孖士打律師行  
高李葉律師行  
何韋律師行  
德同國際有限法律責任合夥

## 股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 註冊辦事處

香港中環皇后大道中16-18號  
新世界大廈30樓  
電話：(852) 2523 1056  
傳真：(852) 2810 4673

## 主要來往銀行

中國農業銀行  
中國銀行(香港)  
交通銀行  
東亞銀行  
中國建設銀行(亞洲)  
國家開發銀行  
招商銀行  
東方匯理銀行  
星展銀行  
恒生銀行  
中國工商銀行(亞洲)  
瑞穗銀行  
三菱UFJ銀行  
南洋商業銀行  
華僑銀行  
上海浦東發展銀行  
三井住友銀行  
渣打銀行  
香港上海滙豐銀行

## 股份代號

香港聯交所 0017  
路透社 0017.HK  
彭博通訊社 17 HK

## 投資者資訊

如欲查詢有關本集團的其他資料  
請聯絡本公司投資者關係部  
地址為：  
香港中環皇后大道中16-18號  
新世界大廈30樓  
電話：(852) 2523 1056  
傳真：(852) 2810 4673  
電子郵件：ir@nwd.com.hk

## 網址

www.nwd.com.hk

# 新世界發展有限公司

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈三十樓  
電話：(852) 2523 1056 傳真：(852) 2810 4673  
[www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk)

