

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

新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

2021/2022 全年業績公告

業績重點:

- 本集團錄得綜合收入為 68,212.7 百萬港元，與 2021 財政年度持平。基本溢利為 7,084.6 百萬港元，本公司股東應佔溢利為 1,249.2 百萬港元，分別升 1.8% 及 8.5%
- 本集團香港應佔物業合同銷售金額為約 82.4 億港元
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣 171.0 億元，以大灣區為首的南部地區貢獻約 73%
- 中國內地物業發展之分部業績按年增長 10.9%，分部利潤率從 2021 財政年度的 40% 提高至 2022 財政年度的 57%
- 香港物業投資分部業績按年增長 6.0%，主要受惠於 K11 MUSEA 人文購物藝術館及 K11 ATELIER King's Road 之營運效率提升及出租率改善
- 中國內地物業投資分部業績按年增長 11.0%，主要受惠於 K11 項目營運效率及出租率有所提升
- 持續嚴格的成本控制工作，經常性行政及其他營運費用按年下降約 4.7%
- 2022 財政年度的非核心資產出售約為 139 億港元，超越全年目標
- 可動用資金合共約 1,050 億港元，包括現金及銀行結餘約 622 億港元及可動用的銀行貸款約 428 億港元
- 整體融資成本從 2021 財政年度的 2.8% 下降至 2022 財政年度的 2.5%
- 2023 財政年度到期的貸款再融資已全數被處理
- 2022 財政年度末期股息：每股 1.5 港元，或每股 2.06 港元的全年股息，與 2021 財政年度持平，維持現有可持續及漸進式的派息政策

業績回顧

香港物業發展

香港 2019 冠狀病毒病疫情在 2021 年下半年趨緩，惟踏入 2022 年之際，由變種病毒 Omicron 引發的第五波疫情席捲全港，沉重打擊經濟；加上與樓市相關的一個月港元拆息（HIBOR）創下自 2020 年 4 月以來新高，令本港住宅樓價在 2022 年上半年錄得價量齊跌。根據土地註冊處公開數據，2021 年 7 月至 2022 年 6 月，香港一手住宅樓宇買賣合約數量按年跌 17.3%，合約價值按年減少 17.0%。

於 2022 財政年度，本集團於香港物業發展收入包括合作發展項目為 5,842.8 百萬港元及分部業績為 2,384.1 百萬港元。物業銷售貢獻主要來自甲級寫字樓項目南商金融創新中心（前稱長沙灣荔枝角道 888 號），學士臺停車場項目，以及住宅項目傲瀧、迎海等。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約 82.4 億港元，主要來自住宅項目迎海、傲瀧、臻頤，以及甲級寫字樓項目南商金融創新中心。於 2022 年 6 月 30 日，本集團在香港的待售住宅單位合共 303 個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔 281 個。

本集團位於長沙灣荔枝角道 888 號的南商金融創新中心甲級寫字樓項目已於 2022 年 5 月落成，樓高 28 層，總樓面面積約 52 萬平方呎。項目為本集團於政府宣佈撤銷非住宅物業雙倍印花稅後推出的首個重要項目。南商金融創新中心於 2020 年 12 月開售，截至 2022 年 6 月 30 日止，項目累計售出 73% 之應佔總樓面面積，應佔物業合同銷售為 60.0 億港元。

於 2022 年 6 月 30 日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，24,948 百萬港元及 4,145 百萬港元將分別於 2023 及 2024 財政年度入賬。預計 2023 財政年度入賬的主要項目為柏傲莊一至二期，預計 2024 財政年度入賬的主要項目為傲瀧及柏蔚山。

香港物業投資及其他

香港傳統寫字樓需求自 2020 年以來持續疲弱，不少租戶搬離傳統商業區或縮減承租面積以節省成本。本集團除以具競爭力的租金及積極的市場策略提升租賃收入外，近年亦策略性部署非傳統商業區長沙灣，目前在長沙灣在建之甲級寫字樓總樓面面積達 200 萬平方呎。

於回顧年內，本集團香港物業投資收入為 2,795.6 百萬港元及分部業績為 2,120.4 百萬港元，分部業績增長主要由於位於九龍尖沙咀的 K11 MUSEA 人文購物藝術館，以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓 K11 ATELIER King's Road 之營運效率提升及租用率改善所致。

本集團藉助 K11 強大品牌個性及獨特藝術觸覺，為本地客群提供獨特購物體驗。於回顧年內，K11 MUSEA 人文購物藝術館總客流量達 2,000 萬人次，銷售額按年增長 9%，增長主要由一線國際品牌、珠寶鐘錶及個人護理和美容租戶的業績升幅帶動。本集團透過連續不斷的創意營銷及節日活動，成功吸納一批忠實會員。

K11 Art Mall 購物藝術館於疫情下升級租戶組合，引入逾 40 個以「Z 世代」消費體驗為主導的新品牌，成功打造「Z 世代」年輕潮流客群集聚及打卡聖地。於回顧年內，K11 Art Mall 購物藝術館整體租用率維持近 100%，銷售額及人流分別按年增長 6%及 11%。其中，2021 年 12 月之客流更創歷史新高，銷售額超過疫情前水平。

香港土地儲備

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

除了參與公開招標，本集團亦積極進行舊樓收購及農地轉換，透過多元化的渠道補充香港土地儲備，為未來發展提供穩定的土地資源。

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

於 2022 年 4 月，本集團聯同一間央企合組財團，投得港鐵將軍澳百勝角通風樓項目。地皮鄰近港鐵坑口站，位置優越及區內配套完善，具有優厚發展潛力。地皮可建樓面面積約 29 萬平方呎，本集團將運用豐富的物業發展經驗，興建優質的中小型單位，以滿足市場殷切的剛性需求。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約 932 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 455 萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約 1,633 萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約九成位於「北部都會區」範圍。

配合政府推展「北部都會區」發展計劃，本集團加快農地轉換以釋放其價值。於回顧年內，本集團向城市規劃委員會提交申請，將元朗區牛潭尾、榮基村、練板村及流浮山的四幅農地，發展成為大型住宅項目。本集團於四個項目之總樓面面積合共約 500 萬平方呎，預計可提供逾 9,000 個住宅單位。

此外，本集團於 2022 年 6 月向政府提交首個土地共享先導計劃申請，涉及一幅位於新界元朗朗屏路永寧村用地，佔地約 59.07 萬平方呎，預計可提供 4,565 伙單位，當中七成為公營房屋及「首置」單位。項目私營房屋部份總樓面面積約 68.94 萬平方呎，預計可提供 1,281 伙單位。

土地儲備區域佈

於 2022 年 6 月 30 日	物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎)	投資物業及其他 應佔總樓面面積 (千平方呎)	總計 應佔總樓面面積 (千平方呎)
香港島	772.7	-	772.7
九龍	1,582.2	997.8	2,580.0
新界	2,198.6	3,767.4	5,966.0
總計	4,553.5	4,765.2	9,318.7

農地儲備區域分佈

於 2022 年 6 月 30 日	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
元朗區	12,257.2	11,258.4
北區	2,489.0	2,184.2
沙田區及大埔區	1,912.2	1,858.0
西貢區	1,198.5	1,026.8
總計	17,856.9	16,327.4

本集團致力推動社會創新，為香港的長遠發展作出貢獻。為紓緩本地房屋問題，本集團於 2021 年 9 月成立全新非牟利房社企「新世界建好生活」，透過研究、倡議與先導項目，尋找中短期房屋措施及長遠方略，多管齊下協助緩解香港房屋和土地供應等問題，令香港成為一個更宜居的城市。「新世界建好生活」已宣佈選址元朗南一幅土地，興建全港首個非牟利私人資助房屋，涉及約 300 個單位，並已展開前期規劃申請，項目進展良好。

另外，新世界集團早於 2019 年，已率先宣佈供應若干農地儲備予政府及非牟利機構，用作興建過渡性房屋項目，改善基層人士的住屋負擔，推動他們向上流動。至今，已有四個項目展開了前期的規劃工作，預計合共可興建約 3,000 伙單位。有關項目現時進展良好，全部項目申請均已獲城市規劃委員會通過，並即將展開建築工程。

本集團會繼續與非牟利機構及政府有關部門保持緊密溝通，並會為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。

中國內地物業發展

面對當前複雜的宏觀環境與挑戰，本集團始終以「行穩致遠」的發展步調和戰略核心，走高品質發展道路，充分發揮核心優勢，穿越週期，乘風破浪。本集團秉承「聚焦深耕大灣區，完善長三角地區，積極發展全國重點一線城市」的戰略佈局，通過靈活多樣的方式，豐富土地儲備。本集團與核心央國企、外部優質企業強強聯手，攜手共創更大價值。此外，本集團全國各地項目花開朵朵，以「穩健」、「高品質」、「優質品牌」收穫市場信心。同時，本集團發揮多元生態圈的優勢，積極投入產城融合和社會創新，在全國各地打造多個高品質地標之作，成為「城市綜合體引領者」。

於回顧期內，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為 11,526.8 百萬港元及分部業績為 6,599.8 百萬港元。貢獻主要來自深圳、廣州、瀋陽等項目。

儘管內地房地產行業受國際地緣政治、宏觀經濟環境、調控政策及疫情等因素影響，憑藉優質品牌、高品質項目，以及專業、敏銳的本土團隊，本集團屢屢能掌握市場脈搏，精準緊抓項目推售的最佳時機，在複雜多變的市場環境下，帶動本集團中國內地整體物業合同銷售錄得理想成績，於回顧年內，本集團中國內地整體物業合同銷售面積約 43.7 萬平方米，總銷售金額為人民幣 171.0 億元，整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣 39,000 元。合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，約 73%。貢獻主要來自大灣區的項目如嶺南新世界·雲耀、前海周大福金融大廈、廣州逸彩新世界·凱粵灣、深圳太子灣等。

合同銷售地區分佈

2022 財政年度 地區	合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區 (即大灣區)	243.6	12,473
東部地區 (即長三角地區)	44.9	2,163
中部地區	8.2	61
北部地區	13.3	161
東北部地區	127.2	2,243
總計	437.2	17,101

2022 年 6 月，本集團今年重點項目杭州「新世界·城市藝術中心」迎來首輪開盤，國際社區「江明月朗園」首推 601 套房源即日售罄，認購金額超過人民幣 70 億元，創杭州有史以來單日銷售額新紀錄；累計近萬組客戶報名登記。作為本集團在杭州首個項目，開盤即大獲成功，標誌著市場對新世界品牌及產品品質的高度信任，也在經濟啟動新一輪復甦之際，給整個市場帶來極大的信心。

於回顧年內，本集團位於深圳前海自貿區的前海周大福金融大廈項目南塔順利完成網簽，將在建成之後整體出售予一間世界五百強金融機構。該項目南塔總建築面積超過 4.9 萬平方米，總售價超過人民幣 32 億元。項目建成後，將提升區域商業配套，優化升級前海營商環境，助力深圳前海經濟及金融產業發展。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售總收入約為人民幣 86.6 億元，其中人民幣 76.1 億元將於 2023 財政年度入賬及人民幣 10.5 億元將於 2024 財政年度入賬。

本集團繼續落實出售非核心資產的策略，物色合適機遇，優化業務組合，將資源投放於高增長和高潛力的核心業務。於回顧年內，本集團共出售位於中國內地的商業、寫字樓和車庫約為人民幣 8.9 億元。

於回顧年內，本集團的中國內地項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積為約 58.6 萬平方米，主要位於大灣區和東北部地區。預期 2023 財政年度項目竣工量（不包括車庫）的總樓面面積將達到約 102.3 萬平方米。

2022 財政年度中國內地項目竣工 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	住宅	商業	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
廣州	廣州逸彩庭園 1D 組團	117,307	10,030	127,337	133,425
	增城綜合發展項目	148,933	-	148,933	148,933
佛山	廣佛新世界莊園 CF35	6,496	-	6,496	6,496
深圳	太子灣雲璽大廈 (深圳太子灣項目 DY02-04)	54,726	24,840	79,566	79,566
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C-1	75,298	-	75,298	75,298
總計		402,760	34,870	437,630	443,718

2022 財政年度中國內地項目竣工 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)	商業	寫字樓	酒店	會展 中心	總計 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
寧波	寧波 5 號地塊	1,285	81,172	42,921	-	125,378	127,523
北京	北京新景商務樓	-	12,968	-	10,214	23,182	27,613
總計		1,285	94,140	42,921	10,214	148,560	155,136

2023 財政年度中國內地項目預計竣工計劃 — 物業發展

地區	項目/總樓面面積 (平方米)				總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	廣州嶺南新世界三區 E 組團	91,664	-	-	91,664	116,775
	增城綜合發展項目	-	13,787	30,886	44,673	124,650
深圳	前海周大福金融大廈項目	-	992	48,084	49,076	61,781
佛山	廣佛新世界莊園 CF03	38,409	-	-	38,409	42,272
	廣佛新世界莊園 CF21	53,786	-	-	53,786	59,574
	廣佛新世界莊園 CF32	83,214	1,093	-	84,307	92,957
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C-2	43,868	-	-	43,868	43,868
	瀋陽新世界中心 SA1	107,589	-	-	107,589	107,589
	瀋陽新世界中心 SA2	104,142	-	-	104,142	104,142
	瀋陽新世界中心 SA3	75,354	-	-	75,354	75,354
總計		598,026	15,872	78,970	692,868	828,962

2023 財政年度中國內地預計項目竣工計劃 — 物業投資、酒店及其他

地區	項目/總樓面面積 (平方米)					總計	總計
		住宅	商業	寫字樓	酒店	(不包括 車庫)	(包括 車庫)
廣州	番禺國際學校項目 一期	-	29,229	-	-	29,229	29,229
	番禺國際學校項目 二期	-	33,268	-	-	33,268	33,268
	增城綜合發展項目	5,795	-	111,419	23,363	140,577	164,999
深圳	前海周大福金融大廈 項目	-	26,940	99,650	-	126,590	169,316
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C-2	-	-	-	-	-	41,687
總計		5,795	89,437	211,069	23,363	329,664	438,499

中國內地物業投資及其他

於 2022 財政年度，新冠疫情揮之不去，內地疫情散點多發，多個主要城市實施封控措施，消費市場受到衝擊。隨著疫情逐步緩和，管控逐步放鬆，加上消費規模擴大，消費結構升級，消費模式創新的趨勢不變，配合「雙循環」和「拉動內需」的政策持續引導市場，助力消費市場回暖。國家統計局公佈數據顯示，2022 年 6 月份，社會消費零售總額同比增速轉正為 3.1%，呈現消費復甦態勢。

回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到 2,027.9 百萬港元，同比上升 9%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

回顧年內，憑藉本集團 K11 的獨特品牌優勢，緊抓中國內地消費復甦勢頭，即使受到疫情影響，本集團位於中國內地的本集團擁有或管理的 K11 購物藝術館銷售額仍取得亮眼表現。

廣州 K11 持續進行業態品牌升級，與眾多國際品牌合作，如 Gucci、Qeelin、CELINE 等，總體坪效及客單價均超越去年。通過力推「K 分賞」，促使會員銷售佔總銷售額達 54%，其中黑卡銷售更呈現雙位數增長。B1 公區改造於 2021 年 12 月完成，2022 年中美妝區開業，吸引 La Mer、Tom Ford、Estee Lauder、Lancôme 等國際一線美妝品牌進駐，成為廣州高端彩妝品牌最齊全的聚集地。於回顧年內，廣州 K11 完成 3 次大型展覽，超過 30 次全場活動，其中藝術展以「空山基鯊魚領域」全球首展領銜，展覽總收入近人民幣 2,000 萬元，活動推出「明日基地」、「漫·妙不可言」及「美學不定式」等主題系列，在疫情反復的情況下，屢屢刷新客流和銷售年度記錄。其中，在十一黃金週期間，舉辦了「發生在明日」K 市藝術節系列活動，邀請多家廠牌進駐，如小紅書、保時捷、特斯拉、廣東省博物館等，推出精彩紛呈的創意互動，為廣州 K11 銷售帶來貢獻。

武漢漢口 K11 銷售額按年增長 106%，客流量達一千萬。回顧年內，共舉辦 65 場活動，4 場藝術展覽，引爆全城最熱藝術話題，創全武漢市藝術類型展覽售票金額歷史第一，並首創時裝表演，帶動品牌業績提升，全網爆最熱話題。武漢光谷 K11 Select 鎖定 Z 世代客群定位，回顧年內，共舉辦 15 場 Z 世代獨家活動，帶動銷售額同比增長 20%。2022 年 6 月，累計會員人數達 60 萬，會員消費佔總銷售額達 4 成，其中 Z 世代目標客群會員人數同比增加 1.5 倍。

上海 K11 方面，2022 上半財年銷售超越預期，惟下半財年受到疫情封控的影響，4-5 月須暫停營業，為銷售帶來打擊。儘管如此，隨著疫情緩和，龐大的會員計劃成功吸引會員回歸消費，回顧年內，客單價、會員銷售佔總銷售額均錄得正增長。結合集團「K 分賞」積分計畫，通過 88 夏日狂歡購、萬聖節、VIP day 多個活動提升會員消費粘性，有效提升會員銷售佔總銷售額超過 60%。此外，通過提升可利用面積，與 Cartier、JLC 等品牌合作快閃活動以及品牌展覽，增加收入。

天津 K11 Select 自 2021 年 5 月底璀璨啟幕，為「濱城」打造了消費體驗與文化力量共融的蓬勃發展的全新空間，引領了商圈格局的重塑和升級，受到天津市民的廣泛好評。雖然受到疫情的影響，回顧年內，銷售超越預期，其中汽車業態表現尤其突出，區域銷售拔尖。憑藉精準的 Z 世代客群定位，客流消費轉化超過一半以上，會員轉化力強，會員忠誠度高，會員消費佔總銷售額（不含汽車）達 40%。

瀋陽 K11 於 2021 年聖誕期間巡展香港 MUSEA 與紐約設計師匠心打造靈感藝術佈景《金色森林》，成為瀋陽及周邊衛星城市新晉網紅打卡地。回顧年內，透過舉辦不同活動例如燈光藝術展、抖音直播首秀、潮流藝術巡展等帶動人流，客流量達 970 萬。

隨著本集團多個位於大灣區及長三角重點城市的項目陸續落成開業、加上 K11 品牌的獨特優勢，進一步鞏固其位於大灣區及長三角地區的多元化業務投資佈局，持續提升經常性租金收入。

中國內地土地儲備

於 2022 年 6 月 30 日，本集團於中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約 520.6 萬平方米可作即時發展，其中約 285.0 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 448.8 萬平方米，65.5%位於大灣區及長三角地區，住宅約為 158.2 萬平方米。

土地儲備地區分佈

於 2022 年 6 月 30 日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
南部地區 (即大灣區)	2,315.7	1,432.9
東部地區 (即長三角地區)	680.4	149.5
中部地區	687.6	351.6
北部地區	588.9	254.5
東北部地區	933.2	661.0
總計	5,205.8	2,849.5
其中，核心項目	4,488.3	2,272.8

憑藉自身穩健的發展和持續深耕內地的戰略，前瞻性布局粵港澳大灣區及一、二線核心城市，通過多元化的拿地策略，例如招拍掛、合作開發、城市更新、收併購等渠道豐富土地儲備，為本集團未來的可持續發展提供充足的資源。

於回顧年內，本集團在大灣區成功收購 3 個項目，全部位於深圳及廣州核心地段，積極探索「速贏」策略，實現快速取地、快速動工及快速入賬，加快回籠資金及提高運營效率。

本集團繼續加強與優質企業的合作，尤其大型央企、國企、其中與央企招商蛇口已擁有良好的合作基礎，雙方正合力打造深圳蛇口太子灣綜合開發項目，及聯手競得將軍澳百勝角通風樓物業發展項目。此外，2022 年 8 月，本集團再度聯合招商蛇口及保利發展，競得上海市普陀區地塊。未來，新世界將致力於不斷優化合作模式，打造央企與港資合作標杆，推動行業高品質發展。

酒店營運

回顧年內，新冠疫情反覆，受制於社交距離限制政策以及境外旅客到訪人數仍處於低位水準，本地住宿套餐、長期住宿和特色餐飲仍然是香港酒店業的主要驅動力。回顧年內，本集團絕大部分香港酒店入住率均錄得雙位數增長。有見香港放寬非香港居民入境限制，隔離酒店需求殷切，本集團旗下除了香港九龍貝爾特酒店外，香港萬麗海景酒店亦成為政府指定隔離酒店，為酒店的入住率和客房餐飲收入帶來保證。

中國內地方面，2021年年底，受惠於境內旅遊需求旺盛，入住率及餐飲收入一度回升至疫情前的水準。惟2022年初爆發新一波疫情及隨後相對應的封城措施後，入住率再度回落，中國內地酒店業的恢復速度因而有所放緩。

於2022年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有15間酒店物業，提供5,958間客房。

新創建集團有限公司（「新創建」）的四大核心業務

新創建的核心業務為道路、航空、建築及保險。雖然在2022財政年度面對各種挑戰，新創建仍成功交出一份堅韌的業績。

道路

儘管2022財政年度上半年道路業務相對穩定，但2022財政年度下半年內地變種新型冠狀病毒爆發，內地政府為遏制新型冠狀病毒傳播而推出的防疫措施導致道路整體交通流量和路費收入下降，影響了道路業務的表現。再加上內地多個城市電力緊缺，以及杭州繞城公路對五類和六類貨車實行暫時禁行部分路段（該禁令已於2022年6月底結束），新創建在2022財政年度的整體交通流量和路費收入按年分別下降5%和8%。道路業務的應佔經營溢利略微下降5%。

2022財政年度，新創建的主要高速公路，包括杭州繞城公路、唐津高速(天津北段)、廣州市北環高速公路、京珠高速(廣珠段)及中部地區的三條高速公路(隨岳南高速公路、隨岳高速公路、長瀏高速公路)合共為道路業務貢獻了近90%的應佔經營溢利。由於上述負面影響，整體交通流量按年下降6%。

鑒於內地經濟和物流業的增長為道路業務帶來長期樂觀前景，新創建分別於2022年4月和2022年9月宣佈以總代價約1,902.4百萬元人民幣（相當於約2,334.2百萬港元）收購貴梧高速40%的權益。這條總長198公里的雙向雙車道高速公路位於內地西南地區的交通樞紐，連接廣西、廣東、雲南和東盟市場，將受益於東盟經濟圈、「一帶一路」倡議、北部灣經濟區和大灣區等國家經濟政策。同時於2022年3月，新創建獲得收購湖北老谷高速公路（一條雙向雙車道、總長39.3公里的高速公路）25%的股權的權利（包括1%的股權，並提供使本集團能夠在日後增持股權的有息可轉換股東貸款）。收購這兩條高速公路不僅將為新創建注入新的應佔經營溢利和現金流，其分別為23年和28年的剩餘特許經營年期也將道路組合的整體平均剩餘特許經營年期延長至約11年，這將進一步推動道路業務在未來數年為新創建帶來可持續的收入和現金流。

航空

新創建航空業務通過旗下全方位租賃服務平台Goshawk Aviation Limited（「GAL」）從事商務飛機租賃業務。

雖然國內航班的持續恢復及全球各地恢復通關為整體航空業帶來穩定，但與接連的新型冠狀病毒疫情爆發、加息步伐加快及地緣政治緊張相關的不確定性因素正在加大飛機租賃業務復甦的阻礙，使租賃收入和利潤前景不容樂觀。為了降低業務組合的風險及將資源重新分配到其他有更好增長前景的業務，新創建於 2022 年 5 月宣佈 GAL 通過出售 Goshawk Management Limited (「GML」) 出售其除與俄羅斯客戶有關的 6 架飛機外的所有商務飛機租賃業務，總代價（包括基本代價和承諾費）為 1,575 百萬美元或約 12,285 百萬港元（新創建應佔部分：787.5 百萬美元或約 6,142.5 百萬港元），企業價值約為 67 億美元。

在 2022 財政年度的非經營項目中，新創建分佔重新計量、減值及撥備 1,897.1 百萬港元。這主要是由於總額為 1,745.3 百萬港元來自 GAL 將 GML 重新分類為待售資產而產生的重新計量虧損，以及對租賃予俄羅斯客戶的 6 架飛機作全額減值撥備。該等重新計量、減值和撥備不會影響 GAL 於出售事項中的應收代價。倘該 6 架飛機被收回或處置，或其價值於未來被收回，則有可能撥回部分或全部減值費用。

建築

新創建的建築業務包括其全資擁有的 NWS Construction Limited 及其附屬公司（統稱「協興集團」），以及其在惠記控股有限公司（「惠記」）約 11.5% 的權益。後者在 2022 財政年度期間從待售資產重新分類為聯營公司。在 2022 財政年度，雖然協興集團表現穩健，但新創建於 2021 財政年度部分出售其持有的惠記股份後，來自惠記的應佔經營溢利貢獻下降，導致建築業務的應佔經營溢利按年下降 6%。

協興集團的表現在包括新型冠狀病毒爆發、原材料和員工成本上漲、供應鏈中斷以及競爭加劇等的一系列市場挑戰中仍保持強韌。應佔經營溢利按年增長 4% 主要是由於擁有價格波動條款的政府項目的利潤確認增加。2022 財政年度協興集團的主要項目包括啟德的商業發展項目（AIRSIDE 和 SOGO）、鰂魚涌太古坊二期、啟德稅務中心、將軍澳入境事務處總部和擬議中的中環美利道 2 號寫字樓發展項目。

市場上新招標項目數目持續增加，特別是來自香港政府和機構的項目。2022 財政年度，協興集團的手頭合約總值按年增長 26% 至約 622 億港元，而剩餘待完成工程總值則按年增長 31% 至約 371 億港元。在有待完成的工程中，約 69% 的來自私營商業及住宅項目，其餘約 31% 來自政府及機構相關項目。2022 財政年度，協興集團獲授的新項目總值按年激增 239% 至約 238 億港元，包括但不限於啟德商業/住宅發展項目、銅鑼灣加路連山道地區法院大樓的設計及建造工程、西九文化區綜合地庫及地下道路的打樁工程、中環新海濱發展的地基工程，以及元朗微電子中心的發展工程。

保險

變種新型冠狀病毒的爆發，加上股市疲軟，對富通保險有限公司（「富通保險」）在 2022 財政年度的表現產生了負面影響。但通過富通保險努力提升產品組合和控制開支，應佔經營溢利維持了 11% 的穩健增長。

富通保險秉承“Think Beyond Insurance”的理念，致力為公眾提供最全面的產品和服務。富通保險利用技術和創新繼續改善客戶體驗，於 2022 財政年度與本地一家科技初創企業合作開發了一項培訓工具「AI Drill」，將人工智能和大數據應用到培訓計劃中，以提高代理人的溝通技巧、能力和專業水準。

同時，富通保險繼續豐富其擁有更強健康保障、盈利能力和社會元素的保險產品種類，以迎合香港市場人士的需求，並為在通關後滿足內地旅客的需求作好準備。2022 財政年度，富通保險推出了加強版「愛豐盛」壽險計劃、「全方位保障」保險計劃、「盛世·傳家寶」壽險計劃 3（優越版），以及為常見嚴重疾病提供雙倍保障總額及全球適用的「悅康保」醫療保障計劃。

此外，利用新世界發展有限公司及其附屬公司（統稱「新世界集團」）的生態圈，富通保險推出了「FTLife 360° Power Up」，透過新世界集團生態圈的多種產品和服務，為客戶提供全面的健康保障、獎賞優惠以及生活體驗。

上述所有措施，連同我們探索新的分銷管道以爭取本地客戶的努力，都有助於減輕 2022 財政年度變種新冠病毒帶來之影響。截至 2022 年 6 月 30 日，富通保險的年化保費總額下降 10% 至 1,752.2 百萬港元，按年化保費表現在香港人壽保險公司中排名第 12 位。毛保費收入增長 30% 至 13,316.8 百萬港元，當中新業務毛保費增長 77% 至 5,851.7 百萬港元。受惠於產品組合提升和產品重新定價，新業務價值增長 8% 至 524.8 百萬港元，新業務價值利潤率（即新業務價值佔年化保費的百分比）提高至 30%（2021 財政年度：25%）。於 2022 財政年度，富通保險投資組合的整體投資回報率為 5.2%（2021 財政年度：4.3%）。

富通保險於 2022 財政年度保持健康的財務狀況。於 2022 年 6 月 30 日，富通保險的償付能力充足率為 342%，遠高於行業監管最低要求的 150%。由於信貸息差擴大及股市表現不理想，內含價值按年下跌 17% 至 177 億港元。穆迪繼續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。

償付能力制度將於 2024 年由香港保險業條例基準改為香港風險為本資本框架，屆時資產及負債均按市值計算。根據富通保險的內部評估，香港風險為本資本基準的償付能力充足率在 2021 年 6 月至 2022 年 6 月期間保持穩定，遠高於香港風險為本資本制度的監管最低要求。當香港風險為本資本制度生效時，因按目前的基準會有額外彈性準備金釋放出來，內含價值也將得到改善。

展望

中央經濟工作會議明確把「穩字當頭、穩中求進」定為 2022 年經濟工作的主基調。隨著各項穩增長一攬子政策落地實施，著眼於穩定供給、擴大需求、穩定預期，努力推動經濟回歸正常軌道。新世界集團作為成立 50 餘年的優秀港資企業代表，一直秉持愛國愛港信念，積極投資內地，回饋社會。在國內外經濟局勢多變的背景下，新世界堅定看好內地與香港經濟發展前景，積極加大在內地一二線重點城市的投資，以中國地標引領者的身份，努力建設對城市發展有積極意義的地標性綜合體，並將本集團生態圈產業多維導入，積極推進城市發展與現代化建設進程。

香港經濟增長在 2022 年上半年整體上有所改善，惟改善程度較預期弱，外圍環境顯著惡化。政府推出第二階段消費券刺激消費需求，若本地疫情維持受控，經濟活動應會進一步恢復。

香港物業發展方面，預計截至 2022 年 6 月 30 日，未來三至四年的一手私人住宅供應量約 9.8 萬伙，屬歷史較高水平。然而隨著全民新冠疫苗接種率提高，以及政府力爭通關扶助經濟復甦，樓市購買力可望極大釋放。

本集團將繼續分階段推出多個大型住宅項目，包括參與組成財團發展的四個九龍東啟德項目，位於黃竹坑港鐵站上蓋的「港島南岸」第五期發展項目，以及位於北角的前皇都戲院項目等。本集團亦將繼續推售甲級寫字樓項目南商金融創新中心剩餘單位，以及長沙灣永康街、瓊林街甲級寫字樓項目。

香港物業投資方面，隨著「靈活辦公」成為趨勢，以及新落成之寫字樓供應增加，預計未來兩年之市場競爭仍將激烈。惟受惠於第五波疫情期間累積之需求以及本港經濟復甦，空置率有望於 2022 年第三季度有所改善。與此同時，本集團近年對非傳統性商業區的策略性部署漸入收成期，其中，長沙灣便利的基礎設施有助其與大灣區緊密相連，其新的區域定位將成為年輕一代新聚集地，預計未來數年區內寫字樓租金將隨著地區轉型而持續上升。

零售方面，陸續發放的第二階段消費券將有助支持消費需求，相信社會各界亦將與政府齊心合力，令本地疫情維持受控。本集團會繼續向租戶提供靈活的租賃條款，並利用龐大生態圈系統，提前洽談租約鎖定優質租戶。

於 K11 MUSEA 人文購物藝術館，本集團致力在通關前，透過對內地消費群的預營銷來提高市場份額，並善用與星光大道及維港碼頭區的協同效應吸引客流。於 K11 Art Mall 購物藝術館，本集團將與不同類型的合作夥伴合作，引入吸引「Z 世代」的潮流文化內容，帶動人流及吸納新會員。

長遠而言，本集團相信香港將受惠於大灣區一小時生活圈概念帶來的龐大需求。位於香港國際機場航天城的「11 天空」項目，設有一站式零售飲食娛樂商業區及三幢甲級寫字樓，預計於 2022 至 2025 年分階段開幕。項目總樓面面積達 380 萬平方呎，屆時將與擴建後的二號客運大樓無縫連接，成為大灣區新地標。

其中，寫字樓部分於 2023 年財政年度上半年啓用，主打租戶為金融及財富管理、健康醫養服務，以及計劃拓展大灣區業務的企業。「11 天空」設有香港最大的室內娛樂空間，樓面面積達 57 萬平方呎，包含 8 大世界級娛樂設施，其中四個將在 2023 年底至 2024 年初陸續開放。當中包括首度進駐大中華區的 KidZania 趣志家兒童職業體驗樂園、韓國最大沉浸式多媒體藝術博物館 ARTE MUSEUM 於大灣區的首間體驗館、全港首個飛行影院 Timeless Flight Hong Kong 等。

本集團與廣州地鐵強強聯手打造、城市地鐵上蓋綜合體耀勝新世界住宅耀勝尊府將於 2022 年下半年推出市場。耀勝新世界廣場位於地鐵 3、7 號線雙軌交匯及城際輕軌上蓋，位於長隆-萬博世界級商圈核心，項目將會大大提升商圈產業面貌，完善區域城市功能。項目集 K11 團隊運營的商業地產品牌 DISCOVERY PARK、甲級寫字樓新世界發展中心和雅奢住宅耀勝尊府於一體，以極高的規格與標準打造，打造城市新地標。

K11 作為首個把「藝術·人文·自然」三大元素融合為核心的全球性原創品牌，體現本集團對革新，創作和文化的不懈追求。廣州及上海 K11 將會繼續改造及品牌升級，引入更多的國際一線品牌及輕奢潮流品牌，目標打造廣州上海高端消費新地標。

武漢漢口 K11 亦會開展改造工程，持續打造武漢藝術、文化、潮流的購物新地標。此外，位於深圳的 K11 內地首個旗艦項目 K11 ECOAST 預計於 2024 年底開業，項目涵蓋 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，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十個重點城市，合共 38 個項目，總樓面面積達 280 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。

與此同時，K11 將進軍內地輕資產管理市場，2022 年 3 月，首個 K11 商業部份管理服務項目正式落地上海，而第二個項目亦在今年 5 月落地廈門，預計 2023 年底，商業管理輕資產項目將增至 10 個。

通過積極出售非核心資產及業務，本集團專注發展核心業務，持續優化資產組合及回報，提升企業效益，為股東創造更多價值。本集團已在 2022 財政年度出售約 139 億港元的非核心資產，並持有約 100 億港元的資產可於 2023 財政年度供出售，將帶來額外現金流予核心業務發展。

本集團財務穩健，於 2022 年 6 月 30 日，可動用資金合共 1,050 億港元，其中現金及銀行存款約 622 億港元，可動用的銀行貸款約 428 億港元。本集團積極審慎管理現金流，提高成本效益，分散資金來源渠道，平衡風險，並減低營運成本，回顧年內的經常性行政及其他營運費用減少約 4.7%。而 2023 財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。在可預見的將來，本公司沒有發行股票集資的需要。

新世界發展致力運用商業力量回饋社會，與社會攜手共贏。於 2022 年 3 月疫情最嚴峻之時，本集團推出全港首個大型捐贈配對平台「Share for Good 愛互送」，精準高效地將物資送到有需要人士手上。自 2019 冠狀病毒病爆發以來，集團先後推出多項措施，協助社區抗疫，包括於 2022 年初冬季寒流襲港期間，緊急安排 200 部大型暖爐，於寒風中為市民送暖；本集團亦無償借出粉嶺一幅 3.5 公頃土地予政府興建方艙醫院，以及借出九龍貝爾特酒店作為社區隔離設施之用。

此外，2022 年 3 月，本集團宣佈無償提供香港會議展覽中心二期總面積逾 50 萬平方呎的空間，作為政府抗疫倉儲物流中心之用，並提供旗下沙田凱悅酒店近 100 個房間供醫護人員免費入住。

未來，本集團將會繼續加強與持份者的聯繫，進一步將環境、社會和管治因素納入業務，竭誠支持合作夥伴，為所有持份者創造共享價值。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	124,349.3	108,194.8
新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號:0659)	9,856.4	13,619.0
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」) -現金及銀行存款淨額(股票代號:0825)	(302.9)	(870.1)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	114,795.8	95,445.9

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2022年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損4,231.1百萬港元已於權益確認。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。本集團透過利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及遠期掉期合約以對沖其債券投資的外匯風險及將會購買的債券的利率風險。本集團於2022年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為9,176.8百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約17,000.0百萬港元及100.0百萬美元(相等於約780.0百萬港元)。

於2021年9月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共150.0百萬美元(相等於約1,170.0百萬港元)年息率為5.25%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本債券，發行價為本金額的106.060%，所得款項淨額(不包括應計利息)合共為158.7百萬美元(相等於約1,237.9百萬港元)。所得款項用於一般營運資金，包括收購及發展香港及中國內地物業項目。

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

於2022年5月，新創建的一家全資附屬公司按本金金額的94.000%贖回300.0百萬美元(相等於約2,340.0百萬港元)年息率為4.25%有擔保債券(股份代號:5594)。該等票據尚餘總本金額約為336.0百萬美元(相等於約2,620.4百萬港元)。

於2022年6月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共200.0百萬美元(相等於約1,560.0百萬港元)年息率為5.875%，並於聯交所上市2027年到期的有擔保債券，發行價為本金額的99.808%，所得款項淨額合共為198.4百萬美元(相等於約1,547.5百萬港元)。

於 2022 年 6 月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共 500.0 百萬美元（相等於約 3,900.0 百萬港元）年息率為 6.15%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本債券，發行價為本金額的 100.000%，所得款項淨額合共為 497.0 百萬美元（相等於約 3,876.6 百萬港元）。

於 2022 年 6 月，本集團的一家全資附屬公司按本金金額的 100.500% 贖回約 129.4 百萬美元（相等於約 1,009.0 百萬港元）年息率為 4.375% 有擔保債券（股份代號：5582）。該等票據尚餘總本金額約為 820.6 百萬美元（相等於約 6,400.7 百萬港元）。

發行債券所得款項用於一般營運資金，包括收購及發展香港及中國內地物業項目。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行存款（包括有限制銀行存款）為 62,210.1 百萬港元（2021 年：61,955.1 百萬港元），綜合債務淨額為 124,349.3 百萬港元（2021 年：108,194.8 百萬港元）。債務淨額與權益比率為 43.2%，較 2021 年 6 月 30 日增加 7.6 個百分點。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為 173,342.2 百萬港元（2021 年：146,059.4 百萬港元）。於 2022 年 6 月 30 日的短期銀行借貸和其他借貸為 13,217.2 百萬港元（2021 年：24,090.5 百萬港元）。於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 6 月 30 日銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
1年內	45,749.0	36,659.5
第2年	36,163.6	30,715.6
第3 - 5年	78,573.9	67,062.2
第5年後	26,072.9	35,712.6
	186,559.4	170,149.9

本集團於2022年6月30日的權益為 288,098.8 百萬港元，而於2021年6月30日為 304,192.4 百萬港元。

在可預見的未來，本集團沒有發行股票集資的需要。

主要收購及出售

1. 於2021年1月，新創建集團與蘇伊士（亞洲）有限公司訂立一份有條件買賣協議，以悉售其持有蘇伊士新創建有限公司（新創建集團的一家聯營公司）的42.0%股權，代價為現金4,173.0百萬港元。此出售已於2021年11月完成。
2. 於2021年8月，新創建集團與廈門國際港務股份有限公司訂立一份有條件買賣協議，以悉售其持有廈門集裝箱碼頭集團有限公司（新創建集團的一家聯營公司）的20.0%股權，代價為現金人民幣1,568.0百萬元（相等於約1,877.8百萬港元）。此出售已於2021年10月完成。
3. 於2021年9月，新世代上海物業發展有限公司（「買方」），本集團的一家間接全資附屬公司，與周大福代理人有限公司（「賣方」，周大福（控股）有限公司的一家直接附屬公司），據此，賣方同意出售，而買方同意購入上海新世界淮海物業發展有限公司（「上海新世界淮海」）全部股權的50.0%，代價為人民幣3,375.0百萬元（相等於約4,041.9百萬港元）（「收購」）。上海新世界淮海主要從事位於中國上海市黃浦區淮海中路300號上海香港新世界大廈的物業開發、管理及營運。收購已於2021年9月完成。
4. 於2022年4月，新創建集團與龍光交通集團有限公司及其附屬公司訂立一份有條件股權及債權轉讓合同（該合同於2022年9月5日被一份新的有條件股權及債權轉讓合同所取代），據此，新創建集團同意收購廣西龍光貴梧高速公路有限公司（其完全擁有貴港至梧州高速公路（「貴梧高速」）的特許經營權）的40.0%股權以及相關的債權人權利及應收股息，代價總額為人民幣1,902.4百萬元（相當於約2,238.1百萬港元）。此收購於截至本公告日期尚未完成。於完成後，新創建集團於廣西龍光貴梧高速公路有限公司的40.0%股權將會以合營企業入賬。
5. 於2022年5月，新創建集團與Goodman Developments Asia, Goodman China Logistics Holding Limited及GCLP Core HoldCo（視乎情況而定）訂立股份購買協議，據此，新創建集團同意收購若干目標公司（其於成都及武漢擁有六項優質物流物業組合的全部權益）的全部股權及所結欠的股東貸款，代價總額（可作出調整）為人民幣2,290.0百萬元（相當於約2,663.0百萬港元）。五個營運中的物流物業的收購已於2022年6月完成。而餘下一項於截至本公告日期尚未完成，並預計於2022年年底完成。
6. 於2022年5月，Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」）（新創建集團持有其50.0%股權的合營企業）與SMBC Aviation Capital Limited（「SMBC」）訂立一份主要交易協議，據此，Goshawk同意透過出售Goshawk Management Limited（「GML」）（為Goshawk的主要營運的全資附屬公司）的全部股權，連同Goshawk持有與GML持有或控制的實體所經營的商業飛機租賃業務有關的所有資產、負債及合約（惟不包括擁有六架與租予俄羅斯的承租人相關的飛機的實體），將其近乎整個商業飛機租賃平台出售予SMBC，估計總代價額（可作出調整）為1,575.0百萬美元（相等於約12,285.0百萬港元）（新創建集團應佔部份為787.5百萬美元（相等於約6,142.5百萬港元））。此出售於截至本公告日期尚未完成，並預計於2022年年底完成。

業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至2022年6月30日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
			(經重列)
收入	2	68,212.7	68,233.2
銷售成本		(49,967.0)	(49,082.0)
毛利		18,245.7	19,151.2
其他收入		482.3	240.8
其他虧損，淨值		(1,692.6)	(381.0)
銷售及推廣費用		(2,430.4)	(2,413.6)
百貨營運費用		(1,318.4)	(1,335.4)
行政及其他營運費用		(6,872.5)	(6,676.5)
金融資產的重疊法調整		1,845.9	(1,270.6)
投資物業公平值變動		(127.0)	1,135.6
營業溢利	3	8,133.0	8,450.5
財務收入		2,868.3	3,148.0
財務費用		(2,609.3)	(3,094.7)
		8,392.0	8,503.8
應佔業績			
合營企業		(619.4)	1,318.0
聯營公司		1,441.9	510.7
除稅前溢利		9,214.5	10,332.5
稅項	4	(4,912.7)	(5,661.6)
本年度溢利		4,301.8	4,670.9
應佔：			
本公司股東		1,249.2	1,151.5
永續資本證券持有人		2,377.2	2,282.6
非控權股東權益		675.4	1,236.8
		4,301.8	4,670.9
股息	5	5,184.3	5,196.8
每股盈利	6		(經重列)
基本		0.50港元	0.45港元
攤薄		0.50港元	0.45港元

綜合全面收益表

截至2022年6月30日止年度

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
本年度溢利	4,301.8	4,670.9
其他全面收益		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額	(87.6)	8.4
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	484.0	1,591.9
- 其中重估產生之遞延稅項	(65.1)	(26.7)
應佔一家合營企業由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估之其他全面收益，已扣除稅項	6,312.1	-
重新計量離職後福利責任	(6.2)	25.2
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動及其他變動淨額	(6,296.2)	(1,754.3)
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	(137.6)	(40.7)
出售附屬公司時撥回儲備	(126.9)	14.5
出售聯營公司權益時撥回儲備	1.3	(53.7)
出售一家合營企業權益時撥回儲備	-	(93.8)
一家合營企業註銷時撥回儲備	(12.3)	-
一家附屬公司取消綜合入賬時撥回儲備	-	(10.3)
出售非流動資產列為待售資產時撥回儲備	(81.9)	-
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	179.7	2,520.7
現金流量／公平值對沖	(40.4)	156.3
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	(1,845.9)	1,270.6
換算差額	(3,851.5)	13,395.4
本年度其他全面（虧損）／收益	(5,574.5)	17,003.5
本年度全面（虧損）／收益總額	(1,272.7)	21,674.4
應佔：		
本公司股東	(2,859.5)	16,117.7
永續資本證券持有人	2,377.2	2,282.6
非控權股東權益	(790.4)	3,274.1
	(1,272.7)	21,674.4

綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		211,220.7	195,883.5
物業、機器及設備		19,684.3	22,300.0
使用權資產		6,298.2	8,117.9
無形特許經營權		13,011.4	14,281.0
無形資產		8,395.2	8,245.9
收購業務價值		5,239.8	5,395.1
遞延獲取保單成本		2,335.0	1,711.5
合營企業權益		48,745.2	47,361.6
聯營公司權益		16,193.1	14,256.7
按公平值透過損益列賬金融資產		18,684.0	18,370.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		39,133.8	42,888.9
衍生金融工具		781.6	659.4
持作發展物業		23,310.6	23,070.9
遞延稅項資產		2,015.0	1,742.3
其他非流動資產		27,668.2	15,106.3
		442,716.1	419,391.9
流動資產			
發展中物業		62,066.2	68,255.8
待售物業		21,770.6	21,052.2
存貨		504.9	597.9
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	7	32,235.2	34,683.3
與投資相連合約相關的投資		8,649.2	10,770.2
按公平值透過損益列賬金融資產		2,529.9	1,584.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		3,154.2	1,898.1
衍生金融工具		27.4	897.6
有限制銀行存款		4,494.5	340.1
現金及銀行存款		57,715.6	61,615.0
		193,147.7	201,694.7
非流動資產列為待售資產	8	20.1	5,990.8
		193,167.8	207,685.5
總資產		635,883.9	627,077.4

綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
權益			
股本		78,382.1	78,373.3
儲備		134,978.0	144,955.5
股東權益		213,360.1	223,328.8
永續資本證券		47,614.2	48,938.2
非控權股東權益		27,124.5	31,925.4
總權益		288,098.8	304,192.4
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債		143,038.9	137,828.7
租賃負債		4,517.3	5,204.4
保險及投資合約負債		16,470.0	18,143.5
與投資相連合約相關的負債		190.8	180.8
遞延稅項負債		10,318.2	11,128.5
衍生金融工具		221.6	670.8
其他非流動負債		215.5	167.0
		174,972.3	173,323.7
流動負債			
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	9	70,233.5	63,977.8
長期借貸及其他計息負債之即期部份		36,175.1	12,569.0
短期借貸		14,094.5	25,619.2
租賃負債		1,285.2	1,639.2
保險及投資合約負債		31,734.4	24,359.3
與投資相連合約相關的負債		8,645.1	10,770.2
衍生金融工具		0.4	0.3
即期應付稅項		10,614.1	10,626.3
		172,782.3	149,561.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	8	30.5	-
		172,812.8	149,561.3
總負債		347,785.1	322,885.0
總權益及負債		635,883.9	627,077.4

附註：

1. 編製基準

截至 2022 年 6 月 30 日止年度之綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

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

(a) 採納準則的修訂

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

香港財務報告準則第 16 號的修訂	2021 年 6 月 30 日後與新型冠狀病毒相關之租金寬免
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 4 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號的修訂	利率基準改革 - 第二階段

採納該等準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於 2022 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第 17 號 及香港財務報告準則第 17 號的修訂	保險合約
香港會計準則第 1 號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第 1 號的修訂 及香港財務報告準則實務公告第 2 號	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第 16 號的修訂	物業、機器及設備 - 擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號的修訂	虧損性合同 - 履行合同的成本
香港財務報告準則第 3 號的修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資
香港財務報告準則的修訂 會計指引第 5 號 (修訂) 香港詮釋第 5 號 (2020 年)	香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進 共同控制合併的合併會計法 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號建立了就準則範圍內的保險合約確認、計量、呈列及披露的原則，並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。此外，香港財務報告準則第17號規定須載列更多細節的資料，並擴大披露範圍。

香港財務準則第17號下引入一個以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型計量保險合約負債的全面模型(一般模型)。

採納香港財務報告準則第17號的主要影響摘要如下：

- (i) 根據香港財務報告準則第17號於綜合收益表中呈列的保險分部收入不包括任何投資組成部份，即按保險合約規定在任何情況下(不論保險事件發生與否)均須償還保單持有者的金額。

1. 編製基準 (續)

(b) 尚未生效的新訂準則、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)(續)

- (ii) 根據香港財務報告準則第 17 號，來自有效保險合約之估計未賺取的未來溢利，將作為合約服務差額計入於綜合財務狀況表中保險合約負債的計量，並將根據保險合約的保單期內提供服務於綜合收益表中逐漸確認為保險分部收入。

於 2020 年 10 月頒佈的香港財務報告準則第 17 號(修訂)應對了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。實施該準則涉及須對資訊科技、精算及財務系統作出重大改進，而本集團在外聘顧問協助下正積極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。對本集團綜合財務報表影響的評估仍在進行，並預計對本集團保險業務的收入及業績有所影響。雖然於截至本公告日期有關工作進展順利，惟仍不能切實可行將有關影響可靠地量化。

除上述香港財務報告準則第 17 號外，本集團已開始評估採納所有其他準則的修訂及詮釋的影響，其中若干準則的修訂及詮釋可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策變動、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) 比較數字之重列

於 2020 年 12 月，本集團將其持有惠記控股有限公司(「惠記」)的全部股權由聯營公司重新分類為待售資產。於 2021 年 4 月，本集團已出售其持有惠記的一半股權，而剩餘的權益繼續為待售資產。

於 2022 年 6 月 30 日止年度的下半年，由於本集團持有惠記的股權不再符合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」)的條件，故將其終止分類為待售。因此，本集團自將持有惠記的股權分類為待售的日期開始，根據香港會計準則第 28 號「於聯營公司及合營企業投資」，追溯地將其作為聯營公司以權益會計法入賬。

綜合收益表，綜合全面收益表及綜合財務狀況表中的比較數字因此已重列，將持有惠記剩餘的權益自 2020 年 12 月起以聯營公司呈列。

1. 編製基準 (續)

(c) 比較數字之重列 (續)

下表列出就財務報表各獨立項目確認的調整，而不受變動影響的財務報表項目並無載入。

截至 2021 年 6 月 30 日止年度

	原列 百萬港元	上年度調整 百萬港元	經重列 百萬港元
綜合收益表 (摘錄)			
其他收入	262.7	(21.9)	240.8
其他虧損，淨值	(324.5)	(56.5)	(381.0)
應佔聯營公司業績	465.3	45.4	510.7
應佔本年度溢利：			
本公司股東	1,171.6	(20.1)	1,151.5
非控股股東權益	1,249.7	(12.9)	1,236.8
綜合全面收益表 (摘錄)			
其他全面收益			
換算差額	13,362.4	33.0	13,395.4
於 2021 年 6 月 30 日			
	原列 百萬港元	上年度調整 百萬港元	經重列 百萬港元
綜合財務狀況表 (摘錄)			
資產			
聯營公司權益	13,877.5	379.2	14,256.7
非流動資產列為待售資產	6,370.0	(379.2)	5,990.8
權益			
儲備			
匯兌儲備	8,681.8	20.1	8,701.9
盈餘保留	125,032.8	(20.1)	125,012.7

2. 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
收入		
物業發展	17,369.6	22,581.6
物業投資	4,823.5	4,700.7
道路	2,717.5	3,033.2
建築	25,759.1	22,074.0
保險	12,371.6	9,639.3
酒店營運	823.5	807.6
其他	4,347.9	5,396.8
總額	68,212.7	68,233.2

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定並經常審閱。

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

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	航空 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2022年									
總收入	18,726.4	5,030.4	2,717.5	-	33,899.2	12,373.6	823.5	4,528.6	78,099.2
內部分部	(1,356.8)	(206.9)	-	-	(8,140.1)	(2.0)	-	(180.7)	(9,886.5)
對外收入	17,369.6	4,823.5	2,717.5	-	25,759.1	12,371.6	823.5	4,347.9	68,212.7
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	15,699.2	-	2,717.5	-	-	-	364.1	3,854.6	22,635.4
- 一段時間內確認	1,670.4	-	-	-	25,759.1	724.2	459.4	493.3	29,106.4
	17,369.6	-	2,717.5	-	25,759.1	724.2	823.5	4,347.9	51,741.8
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	4,823.5	-	-	-	-	-	-	4,823.5
- 保險收入	-	-	-	-	-	11,647.4	-	-	11,647.4
	-	4,823.5	-	-	-	11,647.4	-	-	16,470.9
	17,369.6	4,823.5	2,717.5	-	25,759.1	12,371.6	823.5	4,347.9	68,212.7
分部業績 (附註a)	7,671.6	3,042.6	1,351.6	(0.6)	820.4	418.5	(461.1)	(1,989.5)	10,853.5
其他(虧損)/收益, 淨值 (附註b)	(371.7)	(9.5)	-	-	(311.3)	(1,377.4)	47.3	330.0	(1,692.6)
投資物業公平值變動	-	(127.0)	-	-	-	-	-	-	(127.0)
金融資產的重重法調整	-	-	-	-	-	1,845.9	-	-	1,845.9
未分攤項目									
企業費用									(1,202.4)
財務收入 (附註a)									1,229.3
財務費用 (附註a)									(2,514.7)
									8,392.0
應佔業績									
合營企業 (附註c)	264.4	(129.7)	630.2	(1,384.9)	-	-	(494.2)	494.8	(619.4)
聯營公司	1,047.9	46.9	181.5	-	114.0	-	-	51.6	1,441.9
除稅前溢利									9,214.5
稅項									(4,912.7)
本年度溢利									4,301.8
分部資產	130,901.1	213,128.3	14,636.5	6,166.6	21,748.5	61,785.4	10,913.5	37,982.4	497,262.3
合營企業權益	18,802.0	7,982.6	3,822.9	301.0	-	-	3,825.1	14,011.6	48,745.2
聯營公司權益	7,941.1	1,366.7	2,855.3	-	393.4	-	-	3,636.6	16,193.1
未分攤資產									73,683.3
總資產									635,883.9
分部負債	48,126.2	3,153.9	528.4	-	9,629.1	51,218.0	584.4	11,246.4	124,486.4
未分攤負債									223,298.7
總負債									347,785.1
非流動資產添置(附註e)	2,946.0	5,196.4	171.0	-	4,105.4	72.6	613.3	909.5	14,014.2
折舊及攤銷	62.6	45.7	1,013.1	-	108.8	368.8	436.8	1,330.5	3,366.3
耗蝕支出及撥備	586.5	-	-	-	312.2	180.9	-	813.8	1,893.4

2. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	航空 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2021年 (經重列)									
總收入	22,582.2	4,894.6	3,033.2	-	30,115.8	9,640.6	807.6	5,732.7	76,806.7
內部分部	(0.6)	(193.9)	-	-	(8,041.8)	(1.3)	-	(335.9)	(8,573.5)
對外收入	22,581.6	4,700.7	3,033.2	-	22,074.0	9,639.3	807.6	5,396.8	68,233.2
來自客戶合約的收入:									
- 在某一時點確認	20,762.5	-	3,033.2	-	-	-	300.6	5,119.7	29,216.0
- 一段時間內確認	1,819.1	-	-	-	22,074.0	734.3	507.0	277.1	25,411.5
	22,581.6	-	3,033.2	-	22,074.0	734.3	807.6	5,396.8	54,627.5
來自其他來源的收入:									
- 租金收入	-	4,700.7	-	-	-	-	-	-	4,700.7
- 保險收入	-	-	-	-	-	8,905.0	-	-	8,905.0
	-	4,700.7	-	-	-	8,905.0	-	-	13,605.7
	22,581.6	4,700.7	3,033.2	-	22,074.0	9,639.3	807.6	5,396.8	68,233.2
分部業績 (附註a)	8,622.9	2,762.7	1,599.3	0.7	755.7	723.5	(705.8)	(2,261.5)	11,497.5
其他(虧損)/收益,淨值 (附註b, d)	(555.9)	103.4	4.2	-	(160.7)	1,654.3	(244.0)	(1,182.3)	(381.0)
投資物業公平值變動	-	1,135.6	-	-	-	-	-	-	1,135.6
金融資產的重置法調整	-	-	-	-	-	(1,270.6)	-	-	(1,270.6)
未分攤項目									
企業費用									(1,201.7)
財務收入 (附註a)									1,719.7
財務費用 (附註a)									(2,995.7)
									8,503.8
應佔業績									
合營企業 (附註c)	673.9	(113.9)	647.7	(49.3)	0.3	-	(501.8)	661.1	1,318.0
聯營公司 (附註d)	54.6	(8.8)	201.9	-	191.5	-	-	71.5	510.7
除稅前溢利									10,332.5
稅項									(5,661.6)
本年度溢利									4,670.9
分部資產	132,622.5	200,463.0	15,131.1	6,168.0	16,516.7	65,291.4	13,783.3	39,458.5	489,434.5
合營企業權益	18,997.5	10,915.6	4,312.4	1,198.7	-	-	4,076.2	7,861.2	47,361.6
聯營公司權益	6,394.6	1,371.5	2,808.1	-	449.0	-	-	3,233.5	14,256.7
未分攤資產									76,024.6
總資產									627,077.4
分部負債	41,939.7	2,728.0	472.4	-	9,551.4	46,324.6	648.5	11,826.6	113,491.2
未分攤負債									209,393.8
總負債									322,885.0
非流動資產添置(附註e)	2,193.2	12,045.6	121.5	-	3,819.6	114.2	1,081.7	1,199.8	20,575.6
折舊及攤銷	58.0	90.0	1,099.8	-	110.3	455.6	509.5	1,526.8	3,850.0
耗蝕支出及撥備	680.3	31.3	-	-	214.7	29.2	244.8	918.2	2,118.5

2. 收入及分部資料 (續)

	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6月30日止年度				
收入				
物業發展	5,842.8	11,526.8	-	17,369.6
物業投資	2,795.6	2,027.9	-	4,823.5
道路	-	2,717.5	-	2,717.5
建築	25,081.1	678.0	-	25,759.1
保險	12,371.6	-	-	12,371.6
酒店營運	262.1	396.7	164.7	823.5
其他	1,658.2	2,689.7	-	4,347.9
	48,011.4	20,036.6	164.7	68,212.7
於2022年6月30日				
非流動資產(附註e)	172,484.3	120,097.5	1,181.8	293,763.6
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2021年6月30日止年度				
收入				
物業發展	7,761.6	14,820.0	-	22,581.6
物業投資	2,839.1	1,861.6	-	4,700.7
道路	-	3,033.2	-	3,033.2
建築	21,882.4	189.9	1.7	22,074.0
保險	9,639.3	-	-	9,639.3
酒店營運	343.0	423.9	40.7	807.6
其他	1,652.1	3,744.7	-	5,396.8
	44,117.5	24,073.3	42.4	68,233.2
於2021年6月30日				
非流動資產(附註e)	163,091.7	115,325.0	1,282.1	279,698.8

附註:

- (a) 截至2022年6月30日止年度，保險分部的分部業績包括保險相關財務收入1,639.0百萬港元（2021年：1,428.3百萬港元）及財務費用94.6百萬港元（2021年：99.0百萬港元）。
- (b) 截至2022年6月30日止年度，於其他分部包括將於惠記的投資由聯營公司所產生之耗蝕／重新計量虧損109.9百萬港元（2021年：1,430.3百萬港元（經重列）），與有關免稅業務被撥回虧損性合約撥備230.0百萬港元（2021年：無）及有關百貨業務的終止確認租賃負債及使用權資產收益201.4百萬港元（2021年：無）有所抵銷。
- (c) 截至2022年6月30日止年度，於航空分部之應佔合營企業業績包括與Goshawk Aviation Limited的資產重新計量／耗蝕虧損、應收賬預期信用虧損撥備以及飛機收回／追收成本所導致的應佔耗蝕虧損／減值折讓1,897.1百萬港元（2021年：553.3百萬港元）。
- (d) 截至2021年6月30日止年度，於其他分部包括與聯營公司相關之耗蝕虧損248.0百萬港元。
- (e) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產、收購業務價值、遞延獲取保單成本及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

3. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
		(經重列)
保險代理佣金及津貼，已扣除遞延獲取保單成本變動(附註 a)	(1,171.4)	(856.3)
重新計量列為待售資產及按公平值透過損益列賬金融資產之淨虧損	-	(1,589.7)
與投資相連合約相關的投資有關的(虧損)／收益淨額	(2,201.6)	2,174.1
與投資相連合約相關的收益／(費用)	2,198.8	(2,171.0)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(虧損)／收益(附註 b)	(1,855.8)	2,036.0
贖回固定利率債券之收益	117.0	-
衍生金融工具之公平值淨收益／(虧損)	88.1	(257.4)
虧損折讓撥回		
待售物業	94.2	-
應收貸款及其他應收賬	9.1	168.0
撥備沖回		
虧損性合約	230.0	-
其他應付賬	69.9	-
應計建造成本沖回	-	119.9
出售淨溢利／(虧損)		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	161.1	38.9
按公平值透過損益列賬金融資產	89.8	164.1
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產 及無形資產	(70.8)	146.1
資產列為待售資產	213.1	-
附屬公司	694.3	201.5
合營企業	56.2	104.7
聯營公司	118.6	76.4
耗蝕虧損／虧損折讓		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	(333.1)	(37.1)
商譽	(247.4)	(329.4)
聯營公司權益	(110.2)	(128.0)
存貨	(16.2)	(7.7)
應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收款	(723.9)	(730.6)
待售物業	(148.9)	(435.1)
發展中物業	(221.1)	(29.3)
物業、機器及設備	(12.9)	(280.0)
使用權資產	(79.7)	(141.3)
租金寬減、政府補貼及資助	111.3	255.8
應收租賃之虧損折讓及終止確認及租賃修訂虧損	(53.7)	-
出售存貨成本	(8,913.1)	(13,942.1)
提供服務成本	(27,884.3)	(24,588.7)
索償及給付，已扣除再保險	(11,436.7)	(8,331.3)
折舊及攤銷	(3,366.3)	(3,850.0)
議價收購之收益	-	8.0
外幣兌換收益淨額	131.2	262.1

3. 營業溢利

附註:

- (a) 此款額包括保險業務的遞延獲取保單成本攤銷524.2百萬港元（2021年：367.0百萬港元）。
- (b) 本集團選擇根據香港財務報告準則第4號（修訂）「與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」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」分類為按公平值透過損益列賬金融資產。應用重疊法的指定金融資產為權益工具及投資基金，以作為支持已發出保險合約的相關資產進行管理。

按公平值透過損益列賬金融資產的公平值虧損淨額1,855.8百萬港元（2021年：收益淨額2,036.0百萬港元）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1,845.9百萬港元（2021年：收益淨額1,270.6百萬港元）；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虧損淨額9.9百萬港元（2021年：收益淨額765.4百萬港元）。公平值虧損淨額1,845.9百萬港元（2021年：收益淨額1,270.6百萬港元）隨後從綜合收益表中重列往其他全面收益，以作為對於指定金融資產的重疊法調整。

4. 稅項

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	772.8	979.2
中國內地及海外稅項	1,874.0	2,486.8
中國內地土地增值稅	3,161.9	3,553.1
遞延稅項	(896.0)	(1,357.5)
	4,912.7	5,661.6

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率 16.5%（2021 年：16.5%）提撥準備。

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

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由 12%至 28%（2021 年：12%至 28%）不等。

股息預扣稅主要以 5%或 10%（2021 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%（2021 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 231.7 百萬港元及 1,378.0 百萬港元（2021 年：593.7 百萬港元及 246.6 百萬港元）。

5. 股息

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
中期股息，每股0.56港元 (2021年：每股0.56港元)	1,409.4	1,421.9
擬派末期股息，每股1.50港元 (2021年：每股1.50港元)	3,774.9	3,774.9
	5,184.3	5,196.8

於2022年9月30日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股1.50港元。此項擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至2023年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

6. 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
		(經重列)
計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,249.2	1,151.5
		股份數目 (百萬)
	2022年	2021年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,519.1	2,545.3

本公司發行的購股權對每股基本盈利具潛在攤薄性影響。

購股權只會於年內普通股平均市場價高於購股權行使價時，才会有攤薄效應。

截至2022年6月30日及2021年6月30日止年度，本公司的購股權行使價均高於普通股平均市場價。因此，本公司的購股權對每股基本盈利具反攤薄性影響，並於計算每股攤薄盈利時不予考慮。

7. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
少於30天	2,231.5	2,056.3
31天至60天	300.4	349.4
多於60天	657.5	427.5
	3,189.4	2,833.2

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

8. 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

	2022年 百萬港元	於2021年 百萬港元 (經重列)
聯營公司權益 (附註)	-	5,945.7
投資物業	-	45.1
合營公司權益	20.1	-
	20.1	5,990.8

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
列為待售的負債	30.5	-

附註：

於 2021 年 6 月 30 日，本集團於蘇伊士新創建有限公司（「蘇伊士新創建」）全部權益的賬面值 4,054.5 百萬港元已被分類為待售資產。出售蘇伊士新創建權益已於 2021 年 11 月完成。截至 2022 年 6 月 30 日止年度，本集團對於蘇伊士新創建及重慶德潤環境有限公司的未計入稅項支出 87.8 百萬港元之出售確認收益淨額共合 269.1 百萬港元已於「其他虧損，淨值」中確認。

於 2021 年 6 月，本集團就建議出售其於廈門集裝箱碼頭集團有限公司（「廈門集裝箱碼頭集團」）（一家本集團之聯營公司）全部 20% 權益訂立框架協議，現金代價為人民幣 1,568.0 百萬元（相當於約 1,877.8 百萬港元）。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權益已於 2021 年 10 月完成，出售虧損 56.0 百萬港元於 2022 財政年度的綜合收益表內的「其他虧損，淨值」中確認。

9. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
少於30天	6,248.0	6,065.2
31天至60天	117.2	289.1
多於60天	4,596.8	6,164.8
	10,962.0	12,519.1

10. 資產抵押

於2022年6月30日，資產合計80,167.9百萬港元（2021年：65,076.7百萬港元）已作為本集團若干銀行備用信貸額抵押。

11. 或然負債

本集團於2022年6月30日之財務擔保合約為15,342.8百萬港元（2021年：11,013.7百萬港元）。

股息

董事會議決建議向於2022年11月25日名列本公司股東名冊的股東就截至2022年6月30日止年度派發末期現金股息每股1.50港元（2021年：每股1.50港元）。連同已派發的中期股息每股0.56港元（2021年：每股0.56港元），截至2022年6月30日止年度每股派息共2.06港元（2021年：每股2.06港元）。

待相關決議案於2022年11月22日舉行的本公司股東週年大會上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2022年12月21日派發予各股東。

有關2022年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2022年11月15日至2022年11月22日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2022年11月14日星期一下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2022年11月25日星期五下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司，香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司以總代價（未計費用）963,307,750.00 港元於香港聯交所回購合共 26,016,000 股本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。於 2022 年 6 月 30 日，本公司已發行股份總數為 2,516,633,171 股。

年內回購股份之詳情如下：

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

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

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

於 2022 年 5 月 19 日，新創建及 Celestial Dynasty Limited（新創建的一家全資附屬公司）共同作為要約人（「共同要約人」）發起要約收購（「CDL 要約」），以現金購買由 Celestial Dynasty Limited 發行並由新創建無條件且不可撤回地擔保本金額 650,000,000 美元（相等於約 5,070,000,000 港元）年息率為 4.250% 於 2029 年到期的有擔保高級票據（股份代號：5594）（「該等 CDL 票據」），購買價為本金額的 94.000%。CDL 要約交收後，共同要約人已於 2022 年 6 月 1 日購入並贖回總本金額 300,000,000 美元（相等於約 2,340,000,000 港元）的該等 CDL 票據，且已根據該等 CDL 票據的條款及條件註銷該等 CDL 票據。於 2022 年 6 月 30 日，該等 CDL 票據尚餘總本金額為 335,950,000 美元（相等於約 2,620,410,000 港元）。

於 2022 年 6 月 8 日，本公司作為要約人發起要約收購（「要約」），以現金購買由 NWD (MTN) Limited 發行並由本公司無條件且不可撤回地擔保本金額 950,000,000 美元（相等於約 7,410,000,000 港元）年息率為 4.375% 及於 2022 年到期的有擔保票據（股份代號：5582）（「該等票據」），購買價為本金額的 100.500%。要約交收後，本公司已於 2022 年 6 月 21 日購入並贖回總本金額 129,353,000 美元（相等於約 1,008,953,400 港元）的該等票據，且已根據該等票據的條款及條件註銷該等票據。於 2022 年 6 月 30 日，該等票據尚餘總本金額為 820,647,000 美元（相等於約 6,401,046,600 港元）。

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

僱員及薪酬政策

於 2022 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的實體共聘用約 2.8 萬名員工。薪酬政策按年進行檢討。本集團因應僱員的個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。對於進修與工作相關課程的僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。若干非上市附屬公司設有股份獎勵計劃，據此其若干員工可獲授予相關附屬公司的股份。根據本公司及本集團之一家上市附屬公司的購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或該上市附屬公司的股份。

審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程式與風險管理（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險）及內部監控系統。審核委員會已審閱截至 2022 年 6 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。

本公司之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至 2022 年 6 月 30 日止年度之業績公告，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公告作出核證。

企業管治守則

截至 2022 年 6 月 30 日止年內，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文 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10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團巨大規模的員工數量（約2.8萬名）及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

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

於 2021/2022 全年業績公告所載之截至 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 6 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部所要求向公司註冊處處長交付截至 2021 年 6 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2022 年 6 月 30 日止年度財務報表。

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

主席
鄭家純博士

香港，2022年9月30日

於本公告日期，本公司董事會成員包括 (a) 八位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志恆先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士、趙慧嫻女士及馬紹祥先生；(b) 兩位非執行董事，分別為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c) 六位獨立非執行董事，分別為楊秉樑先生、何厚浚先生、李聯偉先生、梁祥彪先生、葉毓強先生及陳贊臣先生。