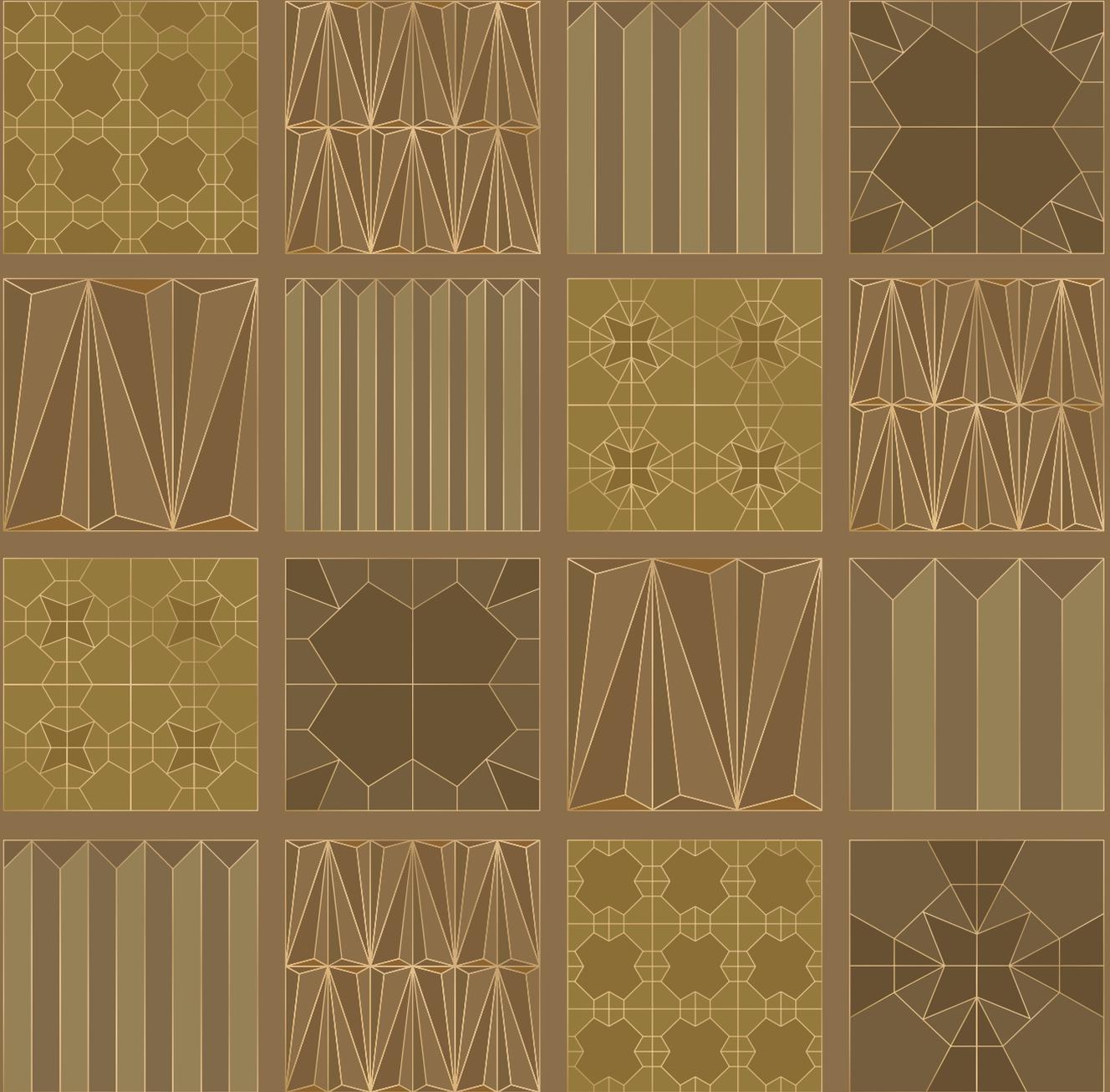




新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

2024年報



we create
we are artisans
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

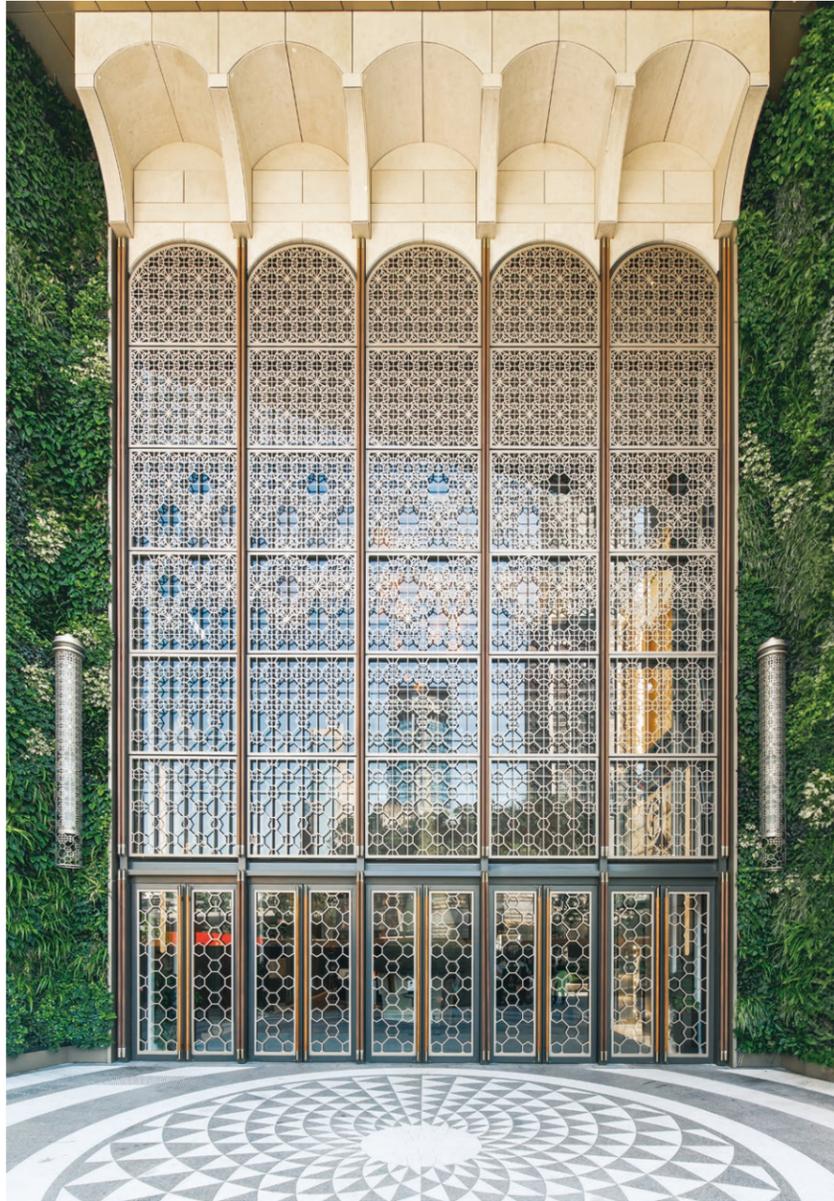
2	集團架構
3	財務摘要
4	主席報告書
6	行政總裁報告書
22	香港主要物業項目
24	中國內地主要物業項目
26	董事簡介
40	企業可持續發展
96	企業管治報告
132	投資者關係
134	公司資料
135	董事會報告
155	管理層討論及分析
161	獨立核數師報告
166	綜合收益表
167	綜合全面收益表
168	綜合財務狀況表
170	綜合權益變動表
174	綜合現金流量表
176	財務報表附註
293	五年財務概要
295	物業概覽
310	詞彙釋義

聲明

本年報內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

參與本年報製作之所有人等均已悉心維持所有資料、相片、圖像、繪畫或素描顯示在付印日期時之最佳準確程度及盡力減低文誤之可能性。如有疑問或欲知個別內容之詳情，請向售樓人員或有關行業之專業人士詢問查證。

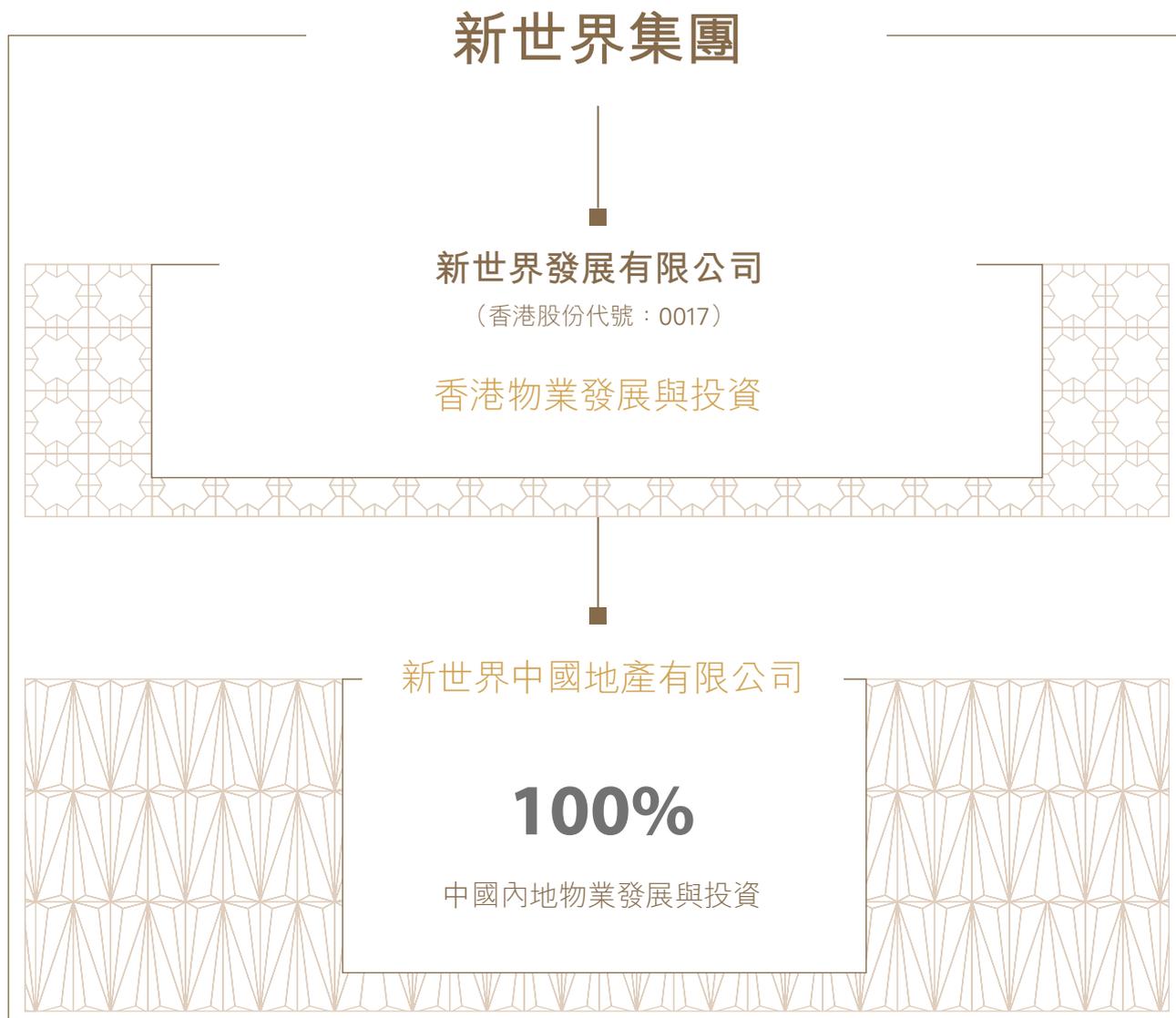
如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。







集團架構



財務摘要

	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元 (經重列)
來自持續經營業務		
收入	35,782.2	54,566.2
分部業績 ⁽¹⁾	7,375.5	9,601.6
核心經營溢利	6,897.8	8,395.6
每股股息(港元)		
中期	0.20	0.46
末期	—	0.30
有條件特別股息	—	1.59
	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)
總資產	445,157.6	609,014.0
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	27,990.1	54,517.9
可動用的銀行貸款	18,280.0	39,446.7
綜合債務淨額 ⁽²⁾	123,657.1	130,755.9
淨負債比率 ⁽³⁾	55.0%	47.7%

業績重點

- 來自持續經營業務的核心經營溢利為6,898百萬港元，按年下降18%
- 來自持續經營業務的股東應佔虧損為11,807百萬港元
- 本集團來自持續經營業務的收入為35,782百萬港元，按年下跌34%，主要由於香港及中國內地的物業發展入賬減少；毛利按年下降22%至12,849百萬港元
- 香港物業發展收入為2,412百萬港元
- 中國內地物業發展收入為13,713百萬港元
- 香港投資物業收入為3,356百萬港元及分部業績為2,536百萬港元，位於尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館之營運效率上升
- 中國內地物業投資收入為1,841百萬港元，分部業績為955百萬港元，投資物業組合表現穩健，整體出租率高
- 中國內地整體物業合同銷售額為人民幣124.8億元，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85%
- 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23%及17%
- 由於錄得股東應佔虧損，董事會議決不建議就截至2024年6月30日止年度派發末期股息。全年派息每股0.20港元
- 可動用資金合共約463億港元，包括現金及銀行結餘約280億港元及可動用的銀行貸款約183億港元

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) 銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)
- (3) 綜合債務淨額除以總權益

主席報告書



風高浪急，之於無心者，險象環生；之於有備者，潛藏新機。中國篤定戰略定力、勇開新局，沿著高品質發展道路劈波斬浪。

新世界以企業「高品質發展之道」呼應國家戰略，把家國情懷內化於心、外化於行，全力投身粵港澳大灣區及長三角都市圈發展建設，在祖國多個城市參與城市基礎設施、商業及住宅項目高品質發展，打造了一大批引流時代潮流、開創城市未來的地標性建築及商業文化新名片，在時間座標上鐫刻奮鬥足跡，在夢想征程中堅定如磐初心。

各位股東：

2024年，是全球政治經濟風雲激蕩、變幻莫測的一年，地緣政治博弈，中國經濟持續承壓、砥礪前行。面對地產行業需求疲軟，中央政府調整優化房地產政策，香港全面「撒辣」提振樓市，但行業信心恢復仍需時日。中國「巨輪」在複雜多變的內外環境中乘風破浪，我們同舟共濟都在風浪裡。

風高浪急，之於無心者，險象環生；之於有備者，潛藏新機。中國篤定戰略定力、勇開新局，沿著高品質發展道路劈波斬浪。新世界以企業「高品質發展之道」呼應國家戰略，把家國情懷內化於心、外化於行，全力投身粵港澳大灣區及長三角都市圈發展建設，在祖國多個城市參與城市基礎設施、商業及住宅項目高品質發展，打造了一大批引流時代潮流、開創城市未來的地標性建築及商業文化新名片，在時間座標上鐫刻奮鬥足跡，在夢想征程中堅定如磐初心。

發展新質生產力是推動高品質發展的內在要求和重要著力點。新世界以創新思維及持續發展作為房地產行業新質生產力的先行者，積極引入大數據、雲計算、AI等智能化數字技術，打造智慧社區、智慧樓宇及綠色建築，率先成為創新技術應用場所，將文化與創意、可持續發展和社會創新銜接融合，加快構建房地產發展新模式，在波瀾壯闊的城市化進程中貢獻創新力量。

新世界以「產城融合」予城新蘊，以城市更新激發城市新活力，在粵港澳大灣區核心城市投資發展了多個更新項目。我們擺脫千篇一律的發展模式，在每個項目中融會人文價值與匠心遠見，構建有靈魂和底蘊的城市空間，為城市高品質發展打開新想像，為社會可持續發展創造共享價值。

我們相信商業與創新的力量是推動城市發展的重要引擎。在2024年，我們成功引入多家內地央國企，助力香港「北部都會區」加快開發建設，為香港長遠經濟發展注入新動力，以在全球經濟格局中保持競爭優勢。

新世界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。作為K11內地首個旗艦項目，深圳蛇口K11 ECOAST亦即將迎來開業。隨著集團多個商業項目開花結果，服務消費及商業振興，推動集團長期成長。

艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。新世界的成長與發展，離不開每一位員工的努力和汗水。每一個看似平凡的身影背後，都蘊含著不平凡的力量。謹藉此契機，本人與董事會同仁對各部門員工的辛勤付出和貢獻深表謝意。本人亦對董事會成員堅定的信念以及各持份者對集團長期支持，謹致誠摯感謝。

主席

鄭家純博士

中國香港，2024年9月26日

行政總裁報告書

香港物業發展

2024年2月，香港政府宣佈撤銷所有住宅物業需求管理措施，刺激住宅市場成交量短期反彈，惟HIBOR仍然高企，樓市氣氛仍有待改善。根據土地註冊處公開數據，2023年7月至2024年6月，香港一手住宅樓宇買賣合約數量及價值分別按年上升17%及16%。

回顧年內，本集團於香港的物業發展收入為2,412百萬港元及分部業績為499百萬港元。物業銷售貢獻主要來自住宅項目傲瀧及名鑄，及本集團位於荔枝角道888號的甲級寫字樓項目。

回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約1,509百萬港元，主要來自住宅項目泰峯及天瀧，以及本集團位於荔枝角道888號的甲級寫字樓項目。於2024年6月30日，本集團在香港的待售住宅單位合共2,039個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔545個。

於2024年6月30日，本集團香港未入賬之應佔物業合約銷售收入中，11,194百萬港元將於2025及2026財政年度入賬。預計2025及2026財政年度入賬的主要項目包括柏傲莊三期、傲瀧、天瀧及泰峯。

本集團位於長沙灣荔枝角道888號的甲級寫字樓項目於2022年5月落成，樓高24層，總樓面面積約58萬平方呎。於2024年6月30日，項目累計售出約85%應佔總樓面面積。





香港物業投資及其他

本港旅客數字增長速度緩慢，加上本地及旅客消費模式亦顯著改變，本地零售業持續面臨挑戰，來港旅遊目的更多為參與文化、藝術和展覽活動。為吸引更多旅客訪港，香港特區政府推出多項措施支持本地及旅遊經濟發展，全方位推出更多不同主題和形式的盛事活動，包括文藝和創意活動、節慶匯演、體育項目等，涉及不同領域，冀能為訪港旅客和本地居民帶來更多不同類型的活動選擇和更多新體驗。盛事活動日趨多元化。本集團採取積極措施並舉行多項大型文藝活動吸引顧客，並引進多個國際品牌和人氣餐廳進駐商場，帶動商場人流及租務活動。

於回顧年內，本集團香港物業投資收入為3,356百萬港元及分部業績為2,536百萬港元。其中，位於九龍尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館之營運效率上升。本集團K11受惠於獨有的「文化商圈」商業模式，憑藉獨特的營銷策略及舉行各種文化藝術活動，K11 MUSEA及K11 Art Mall整體銷售表現穩健，商場人流和租務活動均有所增加，兩間商場均錄得高出租率。





於回顧年內，K11 MUSEA銷售額及總客流量分別按年上升17%及20%，增長主要由奢侈品消費、熱門餐飲組合及文娛活動帶動。同時，憑藉其優越的地理位置、高訪客銷售額及持續增長的客流量，整體出租率達97%，加上國際頂級奢侈品品牌門店將升級擴張，增添其文化藝術魅力之餘，亦可見K11 MUSEA作為高端零售集中地的獨特吸引力。於回顧年內，K11 MUSEA與星光大道及商場租戶合作，舉行多項大型盛事活動，當中包括全港首個尖沙咀文化海濱市集「星光夜市」，相關活動反應熱烈。



K11 Art Mall同樣受惠於本集團獨有的「文化商圈」模式，加上不斷引入人氣品牌，於回顧年內，銷售額及人流分別按年上升16%及10%。K11 Art Mall匯聚一系列年輕生活品牌和熱門餐飲選擇，並持續優化業態組合，整體出租率維持99%。本集團一直積極優化租戶組合，吸引多個新興人氣品牌及快閃店，包括潮流生活時尚品牌和特色餐飲店。

本集團會員積分計劃自推出以來，透過與主要支付平台、業務夥伴和商場租戶合作，推出一連串推廣活動及積分獎賞優惠鼓勵消費，令會員登記人數持續上升，並帶動本集團旗下商場客流量及銷售額上升。

回顧年內，面對充滿挑戰的宏觀經濟，寫字樓租務市場持續受壓，不少租戶為求節省成本，考慮搬離傳統商業區。本集團旗下寫字樓的租賃查詢和租務活動均錄得輕微增長。其中，本集團位於長沙灣瓊林街83號的甲級寫字樓項目已於2024年四月落成，「83瓊林街」由A、B兩座樓高23層商廈組成，總樓面面積達119.1萬平方呎，並設有31,000平方呎平台花園，屬區內首幢雙子塔地標甲級寫字樓。項目已有約四成寫字樓樓面獲預租及租用，涉約40萬方呎。

香港土地儲備

回顧年內，香港特區政府繼續積極增加土地房屋供應，推出多項《長遠房屋策略》措施，落實新發展區及新市鎮擴展計劃，並全力推進「北部都會區」有關工作。未來十年，香港新增可發展的用地將有約四成是由「北部都會區」所產出，面積將達30,000公頃，約為香港總面積的三分之一，並由西至東分為四大區域，包括高端專業服務和物流樞紐、創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈。

長遠而言，「北部都會區」將成為香港未來發展的新引擎，為香港注入新經濟動力，尤其是透過提供新土地作創新科

技發展用途。當中位於「創新科技地帶」之新田科技城，未來將成為「北部都會區」產業發展的重心，助力香港實現「南金融、北創科」的新產業佈局，打造優質、健康及綠色生活的新社區。

本集團亦會繼續加快農地轉換以釋放價值及補充土地儲備，善加利用政府發展政策，以應付香港的房屋需求。於2024年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約774萬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395萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,584萬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，將受惠於香港政府發展規劃。

土地儲備區域分佈

於2024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	779.9	22.8	802.7
九龍	1,328.5	–	1,328.5
新界	1,844.7	3,767.4	5,612.1
總計	3,953.1	3,790.2	7,743.3

農地儲備區域分佈

於2024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	12,061.0	11,062.2
北區	2,033.5	1,956.5
沙田區及大埔區	1,910.8	1,856.7
西貢區	1,137.9	968.0
總計	17,143.2	15,843.4

中國內地物業發展

2024財年，在確保房地產市場平穩發展的目標下，提振供需兩端市場信心的政策不斷落地。中央及各級政府先後出台了多項政策如放鬆限購、限貸政策、購房落戶，降低商業貸款和公積金存款利率等，從供需兩端同步發力，加快向構建房地產發展新模式轉型。

隨著二十屆三中全會的順利召開，聚焦構建高水準社會主義市場經濟體制、推進高水準對外開放等決策，以及構建房地產發展新模式，將為中國經濟尤其是房地產市場帶來寶貴的發展信心和持久的發展動力。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入為13,713百萬港元及分部業績為5,258百萬港元。貢獻主要來自杭州江明月朗園、廣州嶺南新世界及瀋陽新世界花園等住宅項目。

在環球經濟不穩加疊房地產市場深度調整等複雜環境與挑戰下，核心地段的核心資產往往因為其抵禦風險的能力更強，而受到市場青睞，尤其高品質住房在合理的價格下，更會受到買家的推崇。本集團憑藉前瞻佈局大灣區和長三角地區核心城市、高質量的項目定位和良好的品牌口碑，加上積極把握市場機遇，搶抓政策紅利帶來的時機窗口，實現了不俗的銷售成績。





回顧年內，本集團迎來多個項目開盤並持續熱銷，一批以廣州新世界•天馥為代表的明星項目湧現，備受市場關注。位於廣州荔灣白鵝潭商圈的新世界•天馥，在2024年3月首開熱銷近200套後，成功延續紅盤熱銷態勢，來訪、成交均穩居廣州白鵝潭片區前列。此外，位於長隆一萬博板塊的新世界耀勝尊府，2023年開盤至今，均穩居廣州在售人民幣700-800萬元新盤中銷量套數榜前列。

於回顧年內，本集團中國內地整體物業合同銷售額為人民幣124.8億元，合同銷售面積約31.3萬平方米，整體合同銷售的平均住宅價格超過每平方米人民幣44,000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，約85%。貢獻主要來自廣州耀勝新世界廣場|耀勝尊府、廣州嶺南新世界雲耀、瀋陽新世界花園等。

合同銷售地區分佈

2024財政年度 地區	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區(即大灣區)	160.2	7,059
東部地區(即長三角地區)	42.9	3,530
中部地區	7.7	49
北部地區	27.6	277
東北部地區	74.3	1,567
總計	312.7	12,482

於2024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163億元將於2025及2026財政年度入賬。

本集團將繼續通過出售非核心資產及業務，將資源投資到高回報的核心業務，持續優化業務組合，為股東創造更多

企業價值。於回顧年內，本集團共出售位於中國內地的商業和車庫產生收入約為人民幣676百萬元。

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103.8萬平方米，主要位於大灣區。預期2025財政年度項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約66.8萬平方米。

2024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	寫字樓	酒店	總計	總計
						(不包括車庫)	(包括車庫)
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	238,557	31,578	-	-	270,135	270,135
杭州	杭州江明月朗園	149,465	33,174	38,006	-	220,645	393,547
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
惠州	長湖苑四期	35,326	4,343	-	-	39,669	61,438
濟南	濟南陽光花園 BC 區	-	5,414	31,481	18,375	55,270	73,702
總計		659,930	95,802	82,667	18,375	856,774	1,123,313

2024財政年度中國內地項目竣工－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	總計
				(不包括車庫)	(包括車庫)
廣州	番禺國際學校項目二期	35,249	-	35,249	35,249
	番禺國際學校項目三期	26,412	-	26,412	26,412
深圳	前海周大福金融大廈項目	19,718	100,002	119,720	130,800
瀋陽	瀋陽新世界花園 2C-2	-	-	-	45,101
總計		81,379	100,002	181,381	237,562

2025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)	住宅	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	漢溪綜合發展項目	145,067	–	145,067	366,246
	廣州增城國際社區項目	36,503	2,050	38,553	38,553
上海	上海普陀區 B2-18 地塊項目	79,001	–	79,001	79,001
惠州	長湖苑四期	17,349	1,177	18,526	18,526
益陽	益陽新世界梓山湖一期下區 D4-D7 項目	63,567	2,368	65,935	87,189
	總計	341,487	5,595	347,082	589,515

2025財政年度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 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	漢溪綜合發展項目	81,000	61,532	142,532	142,532
	番禺國際學校項目四期	48,661	–	48,661	48,661
	廣州增城國際社區項目	–	–	–	40,170
寧波	寧波新世界項目三期	83,656	45,607	129,263	138,515
	總計	213,317	107,139	320,456	369,878

中國內地物業投資及其他

國家統計局公佈數據顯示，2024年1-6月，社會消費品零售總額為人民幣235,969億元，按年增長3.7%。政府商務部把2024年確定為「消費促進年」，服務消費是民生福祉改善提升的重要支撐，是消費結構優化升級的重要方向，也是推動經濟高品質發展的重要內生動力。同時，二十屆三中全會提出，內需是中國經濟發展的基本動力，居民消費有望在未來繼續保持增長勢頭。

於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到1,841百萬港元，分部業績為955百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

於回顧年內，上海K11以更豐富多元的熱點活動助力，並以體驗推動連帶銷售。上海K11整體出租率於年末達94%，通過營造節日活動氛圍，引發遊客共鳴，把上海K11打造成全新具有持續活力和吸引力的文化社交場所。同時，以破圈之勢打造上海K11音樂節，集結多組實力音樂人連續三天的演出，讓上海K11十週年慶典成為當下熱門事件話題。

廣州K11 Art Mall疫情開放後客流上升近四成，銷售額雙位數增長。寫字樓贏得高端服務業及世界500強企業青睞。美妝業態按年增長近兩成，黑金卡會員消費更佔美妝業態銷售額50%以上，消費金額按年增逾5成。

瀋陽K11 Select通過各類IP音樂節、兒童節等活動，與本集團生態圈深度合作，促進銷售額和客流雙增長，出租率達86%。回顧年內，瀋陽K11 Select不斷引入地區首店，進一步豐富業態品類，期間14家品牌創東北或同城業績第一。借助公域網絡平台的運營，瀋陽K11 Select協助品牌租戶帶來流量加持，取得租戶好評和認可。

武漢光谷K11 Select全年銷售總額按年增長近一成，全年客流量雙位數增長，出租率進一步增長至94%。武漢光谷K11 Select持續定位Gen Z年輕消費客群，成功打造全國首站網魚城市電競派對，當日客流創歷史新紀錄，其話題熱度更引爆全網。另外武漢K11店鋪升級亦快速推進完成，持續引入各大消費類別品牌，出租率於回顧年末達86%。

天津K11 Select充分抓住市場機會深度運營，實現銷售與客流分別大漲22%和41%。秉承精準定位Z世代的策略，天津K11 Select持續打造區域地標IP，聯動本地與國外藝術資源，拉動創收。通過線下活動包括2024周大福金融中心跨年燈光秀、小太陽家庭活動，客流屢創新高。

此外，寧波THE PARK by K11 Select購物藝術中心計劃於2024年9月28日正式開業，該項目成為本集團在長三角打造的又一商業旗艦之作，與中央藝術公園以及甬寧天地特色文化街區共同構成了寧波新世界項目的商業核心，整個商業總體量達14.2萬平方米，將進一步提升寧波新世界綜合體的整體商業水準與競爭力。招商情況令人滿意，已有TSUTAYA BOOKSTORE、Green&Health精品超市、I.T集合店等眾多商業品牌簽約入駐。

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。

於回顧年內，本集團位於廣州東部中心的廣匯新世界綜合體隆重揭幕，作為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，將重構廣州東部中心的社交場域，並充分發揮廣州東部中心核心區的城市價值。該項目豐富的業態規模和體量均體現了本集團超強的兌現力與品牌實力，成為政企聯合煥新城市的代表典範。

本集團另一位於廣州北的高端商業名片雲門NEW PARK，開創了MALL+PARK的沉浸公園式的商業空間模式，讓顧客每次到訪都能感受到不一樣的感官體驗。截至2024年6月30日，項目整體出租率保持90%以上，彙聚超過170個品牌，具有國際零售、精品生活、文化娛樂、知名餐飲等多元業態組合。自2018年正式亮相至今，項目日均客流近10萬，為城市持續注入新鮮商業活力。



位於廣州CBD珠江新城的商業標桿項目廣粵天地，是本集團傾力打造的國際品質生活圈。作為廣州CBD內的高端商業體，項目於近年完成品牌煥新升級之後，不僅滿足不同客群多樣化需求的飲食場景，還提供了花園畫廊式的戶外休閒空間，再結合大型音樂季和藝術展覽等大型社交活動，成為面向市民的文化社交目的地。截至2024年6月30日，廣粵天地出租率為99%，始終保有難以複製的獨特性和源源不絕的生命力。

土地儲備地區分佈

於2024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)	1,364.9	901.8
東部地區 (即長三角地區)	456.2	51.0
中部地區	707.0	349.8
北部地區	526.5	254.4
東北部地區	666.8	430.6
總計	3,721.4	1,987.6
其中，核心項目	3,122.9	1,459.0

多年來，本集團一以貫之地保持戰略定力，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。隨著市場逐步復甦，本集團在土地儲備方面的優勢和價值將進一步凸顯。此外，中國內地城市更新的政策方面不斷探索、完善，本集團將一以貫之根據政策、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。與此同時，城市更新項目均可在較長年內分散投入，令項目回報優於公開拍地項目，有助於本集團穩健發展。

中國內地土地儲備

截至2024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372.1萬平方米可作即時發展，其中約198.8萬平方米為住宅用途。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312.3萬平方米，約58%位於大灣區及長三角地區，住宅約為145.9萬平方米。

本集團現時在中國內地投資發展7個城市更新項目，全部位於核心城市廣州和深圳，總樓面面積達162.2萬平方米。其中，位於深圳龍崗區的188工業區的更新項目有計劃進入開工期，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，亦已準備進入全面開發階段，其中西麗新圍工業區項目專項規劃已獲得深圳市規劃圖則委通過，項目推動迅速。至於其餘多個廣州中心地段的城市更新項目也有序推進，標誌著本集團的城市更新業務進入收成階段。

酒店

自2023年1月中國內地與香港全面通關以來，訪港旅客人數大幅上升，升勢亦持續至2024財年。2024財年，香港過夜旅客總數達2,100萬人次，重回2019財年(疫情前)的約70%，是2023財年的三倍。受惠於2024財年入境遊強勁復甦，本集團位於香港的酒店的營運毛利(扣除管理人費用後)按年大幅增長60%。

中國內地方面，國內旅遊和酒店業在2024財政年度有序復甦，本集團在中國內地的酒店營運毛利(扣除管理人費用後)按年增長76%。然而復甦的速度和力度有所減慢，2024財政年度上半年的旅遊需求明顯強於下半財年。由於簽證和持續的地緣政治局勢等因素影響，入境旅遊的復甦進展緩慢。有見及此，政府自2023年第四季度推出了一系列促進入境旅遊的措施，包括過境免簽證和單方面免簽證政策。受惠於以上措施，2024年國際旅客人數有所增長。

東南亞地區方面，多個國家繼續刺激入境遊，包括已宣佈簽證便利措施的泰國。即便是尚未推行免簽證措施的國家，如菲律賓及越南，亦因業務活動改善，帶動入境旅客人數較去年有所提升。回顧年內，本集團在東南亞的酒店的營運毛利(扣除管理人費用後)按年增長25%。

展望未來，隨著第三條跑道定於本年年底啟用，預計香港航班運力將回復至疫情前水平。此外，香港將於2024年舉辦逾100場會議及展覽及其他活動，並擴大「個人遊」計劃至更多內地城市，這將支持香港酒店及旅遊業穩步復甦。在中國內地，預期利率下降將推動經濟增長。隨著一系列免簽證政策的實施，及國際航班運力恢復，中國內地的酒店及旅遊業將長遠受惠。在東南亞地區，得益於與中國內地、俄羅斯及印度等主要旅客來源市場推行免簽證政策，泰國的旅遊業繼續蓬勃發展，匯率差異亦將吸引更多旅客到訪。

於2024年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞地區合共擁有17間酒店物業，提供約6,560間客房。

展望

本集團擁有國際化視野和本土化的決策效率，堅持以物業發展與物業投資雙軌並行，本集團已經走出了一條高質量發展之路，通過發揮自身品牌號召力，堅持重點區域和核心區域的戰略佈局，搶抓政策紅利和市場時機窗口，進一步強化生態圈各領域的共融和協同發展，並攜手多方優質合作夥伴，發揮優勢合作共贏。

香港在中央政府支持下，繼續積極推進「十四五」規劃中「八大中心」的建設，鞏固國際金融中心地位。隨著經濟活動逐漸復常，香港特區政府推出多項措施以進一步刺激本地經濟發展，包括全面撤銷所有住宅物業需求管理措施及倡導各項人才來港計劃，加上息率有望下調，預計整體經濟及樓市發展將會逐步回升。香港物業發展方面，截至2024年6月30日，預計未來三至四年的一手私人住宅供應量約11.2萬伙，成為市場主要供應。於2025財政年度，

本集團將分階段推出多個住宅項目，亦會加快將農地轉換成可供發展用地。本集團會繼續按市況定價預售樓花及現樓。

香港物業投資方面，隨著旅客消費喜好改變及本地零售出現新格局，本集團將繼續以獨特的「文化商圈」模式為顧客提供獨特的創新體驗。K11 MUSEA將繼續利用與星光大道及維港碼頭的協同效應，滙聚藝術、人文及創新於一身。未來4年，7大國際奢侈品品牌將啟動升級，於K11 MUSEA擴大其業務版圖，總面積將超過3萬平方呎，不僅帶來蓬勃商機、連結社區並展現文化生態圈，更成功打造香港成充滿活力的藝術文化旅遊熱點，有效刺激消費之餘，亦為零售業帶來積極正面的影響。K11 Art Mall亦會與商場租戶和合作夥伴共同合作，積極引進受歡迎的品牌和內容，推出各種推廣優惠和活動，鞏固於「Z世代」市場之潮流定位並為顧客提供多樣化新體驗。



本集團將繼續優化會員積分計劃，向顧客提供優惠及更好的服務，以帶動旗下商場的人流及刺激消費，並吸引新會員的登記。

香港寫字樓市場方面，未來仍然會受不明朗的經濟前景影響，加上新落成寫字樓供應增加，預計整體市場充滿挑戰。近年，本集團集中非傳統商業區的策略性部署，主力構建九龍西「甲廈商圈」。位於長沙灣的寫字樓物業具備完善的基建設施，能夠連結到大灣區的各主要商業區，吸引中資企業進駐，將更具優勢及增強其對租戶的吸引力。

隨著啟德體育園主場館外建造工程開始進入最後階段，由本集團負責租務代理及營運的「啟德零售館」，將於2024年年底開幕。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。

位於香港國際機場航天城的全港首個旅遊娛樂地標11 SKIES，首階段親子娛樂設施將於明年第二季陸續開放；當中，大中華區首間KidZania趣志家兒童職業體驗樂園於2024年9月初試營運。設於11 SKIES的KidZania Hong Kong香港趣志家樓高3層，與近30個國際及本地知名品牌合作，創造近70個逼真職業角色體驗，包括七大「香港獨家」創意體驗，如KidZania在大中華區內首間財富管理中心、首間5G智慧城市科技工作坊、首間推廣兒童運動健康的綜合體育館、中式糕點烘焙坊等。11 SKIES總樓面面積達380萬方呎，其中3幢甲級辦公大樓K11 ATELIER 11 SKIES早前已啟用，首階段娛樂設施將於明年第二季陸續開放，零售、餐飲及專業服務則會配合香港國際機場與航天城整體項目的發展時間，擬於2025年第四季起逐步投入服務。





在波瀾壯闊的中國城市化進程，人們對居住品質和生活空間的多樣化改善性需求，將為中高端產品和服務，提供更廣闊的市場，有助於本集團發揮所擅長中高端產品開發與運營，隨著本集團在廣州、上海、深圳、寧波、武漢等一批項目的逐步建成、銷售和運營，本集團也有望迎來全新的發展局面。

本集團多個重量級項目將於中國內地主要城市登場，其中，廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府項目預計2025年寫字樓、K11 Select以及住宅可全面進入交付期。伴隨寧波新世界三期商業即將啟幕，THE PARK by K11 Select購物藝術中心計劃於2024年9月28日開業；上海第二座K11鋼結構順利封頂。

2024年，本集團全面拉開深耕深圳市場的序幕，努力開拓深圳市場，積極推動在深各大項目進度，把深圳打造為繼香港、廣州後又一個主力市場。總面積近23萬平方米的K11中國內地首個旗艦項目K11 ECOAST亦即將迎來開業。

「K11 ECOAST」是K11在中國內地的首個旗艦項目，致力打造最美最有影響力的海濱文化藝術區，涵蓋文化零售地標K11 ECOAST、多功能文化空間K11 Cultural Centre、新世代辦公空間K11 ATELIER辦公樓及海濱長廊Promenade，不斷融合藝術、商業和可持續的循環經濟生活方式，將文化與零售的結合轉化為具有吸引力和功能性的商業空間。

K11的足跡將遍佈大中華地區的12個重點城市，合共34個項目，總樓面面積達273萬平方米。隨著全國各地的K11項目相繼落成和開業，有助於提高本集團的經常性租金收入佔比，有效帶動本集團業績穩步提升，提供充足的現金流。

通過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，增加現金流入，避免流動風險及為股東創造更多價值。本集團已於2024財政年度完成出售約77億港元的非核心資產。

本集團財務穩健，並於年內一直遵守本集團借款的財務契約。於2024年6月30日，可動用資金合共46,270.1百萬港元，其中現金及銀行存款約27,990.1百萬港元，可動用的銀行貸款約18,280.0百萬港元。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，造就回顧年內的經常性行政及其他營運費用減少約17%。本集團會繼續優化經營及資本開支。在本報告期間後及直至綜合財務表批准日期，本集團已與現存的借貸人再融資7,584.0百萬港元銀行貸款，及新造銀行貸款達約2,326.0百萬港元。本集團一直積極與現有借貸人以合理的費用就現存的尤其於一年內到期之銀行借貸進行

磋商。按本集團過往和銀行的關係及其成功再融資貸款的經驗及遵守銀行規定，本公司的管理層相信本集團有能力對將到期的銀行貸款進行再融資，以及按需要取得新的銀行信貸額。

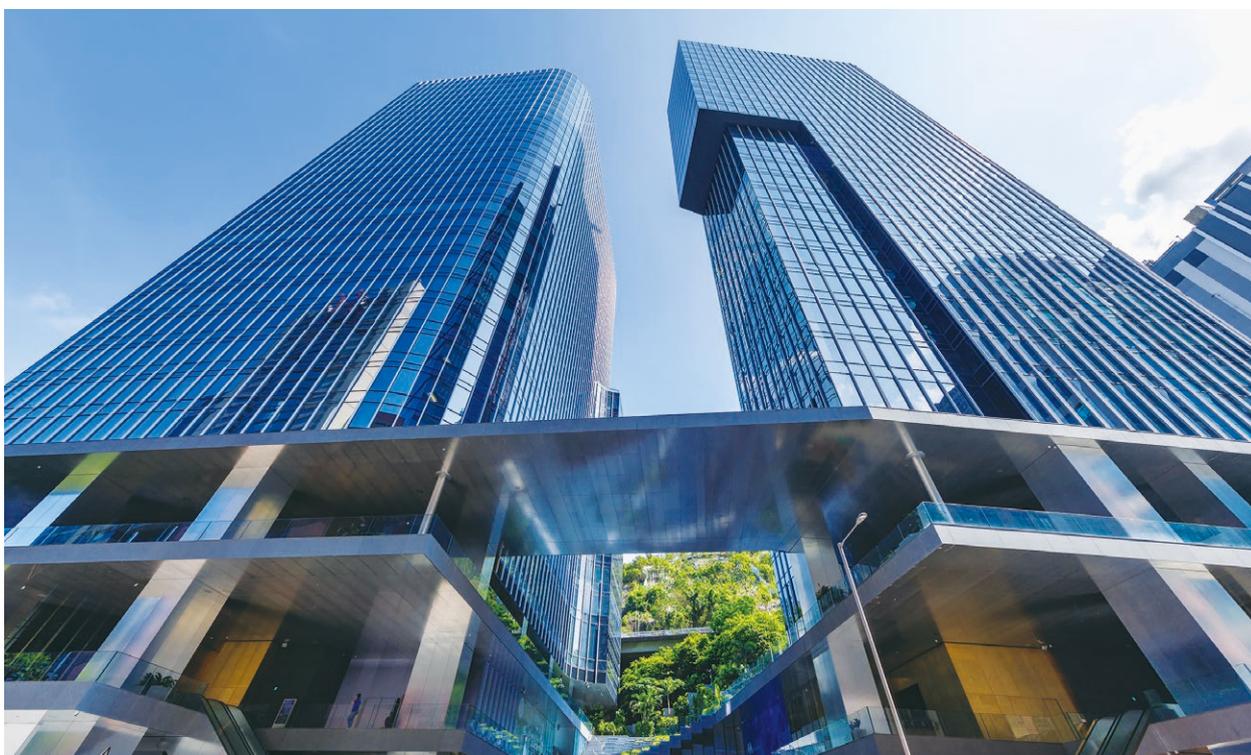
本集團會繼續與非牟利機構及政府部門保持緊密溝通，為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。本集團亦會推動保育及產城共融，矢志將香港皇都戲院以及內地多個舊城改造項目，締造為大家引以為傲的大灣區地標。

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。

執行董事兼行政總裁

馬紹祥先生

中國香港，2024年9月26日



香港主要物業項目

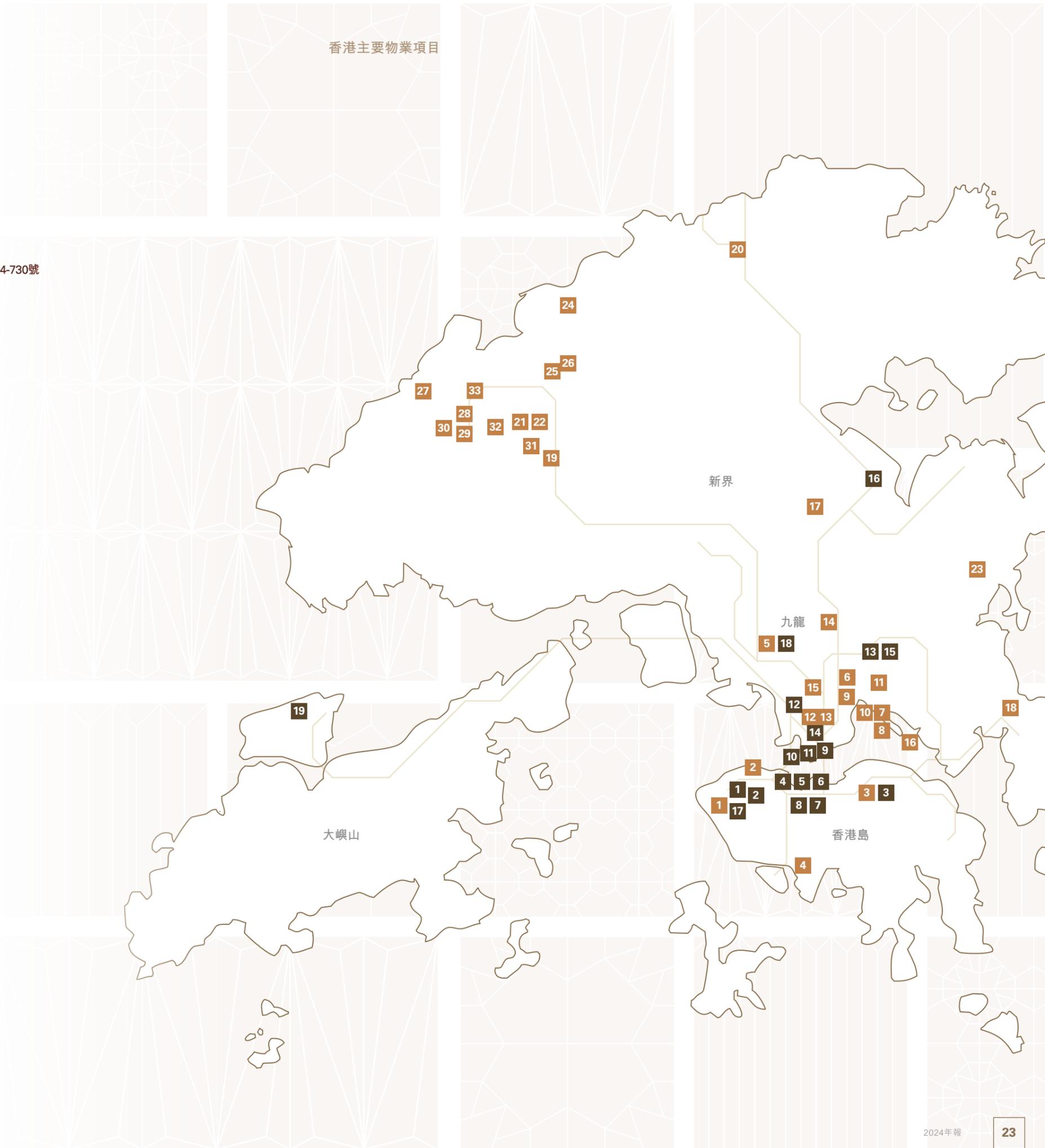
香港主要物業項目

主要物業發展項目

- 1 半山衛城道8號(物業發展部份)
- 2 中環擺花街9-19號
- 3 北角英皇道277-291號
- 4 港島南岸第五期物業發展項目
- 5 長沙灣永康街83號
- 6 九龍城衙前墾道3-13號
- 7 MIAMI QUAY I，新九龍內地段第6574號，啟德4B3
- 8 天瀧，新九龍內地段第6552號，啟德4C2
- 9 Double Coast，新九龍內地段第6576號，啟德4B1
- 10 柏蔚森，新九龍內地段第6591號，啟德4B4
- 11 泰峯，觀塘道53-55A號
- 12 佐敦廣東道530-538號
- 13 佐敦官涌街52-56號
- 14 九龍塘玫瑰街23-34號
- 15 尖沙咀漢口道43-49A號
- 16 九龍東油塘重建項目
- 17 柏傲莊—沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號
- 18 百勝角通風樓項目
- 19 元朗沙埔北2期、3A期及3B期
- 20 粉嶺烏鴉落陽
- 21 元朗龍田村二期
- 22 元朗龍田村四期
- 23 西貢沙下
- 24 元朗練板村
- 25 元朗榮基村
- 26 元朗牛潭尾
- 27 元朗流浮山
- 28 元朗唐人新村三期
- 29 元朗唐人新村四期
- 30 元朗唐人新村(山頭)(地盤A及B)
- 31 元朗龍田村五期
- 32 元朗欖口村
- 33 元朗永寧村

物業投資及其他物業項目

- 1 中環萬年大廈
- 2 中環新世界大廈
- 3 K11 ATELIER King's Road，北角英皇道704-730號
- 4 灣仔香港會議展覽中心商場
- 5 香港君悅酒店
- 6 香港萬麗海景酒店
- 7 銅鑼灣名珠城—地下至五樓
- 8 灣仔循道衛理大廈
- 9 尖沙咀維港文化匯 • K11 ATELIER
尖沙咀維港文化匯 • 瑰麗酒店及瑰麗府邸
尖沙咀維港文化匯 • K11 MUSEA
尖沙咀維港文化匯 • K11 ARTUS
- 10 尖沙咀K11 Art Mall
- 11 香港尖沙咀凱悅酒店
- 12 旺角THE FOREST
- 13 新蒲崗ARTISAN HUB
- 14 臻樺—何文田窩打老道74號
- 15 新蒲崗ARTISAN LAB
- 16 香港沙田凱悅酒店
- 17 半山衛城道8號(物業投資部份)
- 18 長沙灣瓊林街83號
- 19 11 SKIES



中國內地主要物業項目



中國內地主要物業項目

主要物業發展項目

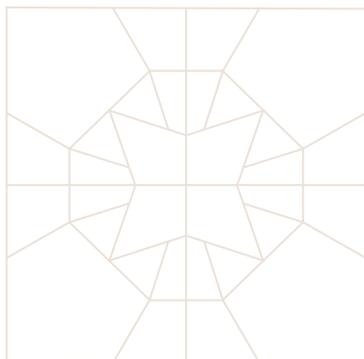
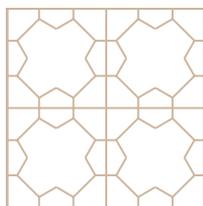
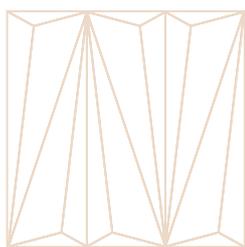
- 1 廣州逸彩庭園餘下各期
- 2 廣州漢溪綜合發展項目
- 3 廣州增城國際社區項目
- 4 廣州番禺國際學校項目
- 5 廣佛新世界莊園 CF28
廣佛新世界莊園 CF33
廣佛新世界莊園 CF40
廣佛新世界莊園 CF23
廣佛新世界莊園 CF37
廣佛新世界莊園 CF24
廣佛新世界莊園 CF25
廣佛新世界莊園 CF34
廣佛新世界莊園 CF26
廣佛新世界莊園 CF22
廣佛新世界莊園 CF36
廣佛新世界莊園 CF04
廣佛新世界莊園 CF05
廣佛新世界莊園 CF18
廣佛新世界莊園 CF14
廣佛新世界莊園 CF39
廣佛新世界莊園 CF08
廣佛新世界莊園餘下各期
- 6 深圳太子灣項目 DY04-01
深圳太子灣項目 DY04-02
深圳太子灣項目 DY04-04
- 7 惠州長湖苑四期
- 8 武漢時代•新世界二期
- 9 益陽新世界梓山湖畔一期 F區
益陽新世界梓山湖畔一期 G區
益陽新世界梓山湖畔二期 A區
益陽新世界梓山湖畔二期 B區
益陽新世界梓山湖畔二期 C區
益陽新世界梓山湖畔餘下南區
益陽新世界梓山湖畔一期 D4-D7
- 10 寧波新世界項目三期
- 11 杭州望江新城項目
- 12 上海黃浦淮海中路地塊
- 13 上海普陀區B2-18地塊
- 14 北京新景商務樓餘下各期
- 15 北京新裕商務樓
北京新裕商務樓餘下各期
- 16 廊坊新世界花園二區
- 17 瀋陽新世界花園2FG
- 18 瀋陽新世界中心 SA3
瀋陽新世界中心 SA1
瀋陽新世界中心 SA2
瀋陽新世界中心 O1
瀋陽新世界中心 O2
- 19 鞍山新世界花園鉑傲1期
鞍山新世界花園鉑傲2期

董事簡介



鄭家純博士
GBM, GBS (77歲)

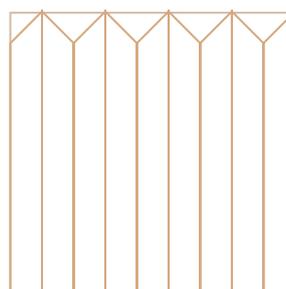
1972年10月出任本公司董事，於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理及由2012年3月起出任主席。鄭博士為本公司董事會轄下執行委員會及提名委員會主席，以及薪酬委員會成員。鄭博士現任新創建集團有限公司及周大福珠寶集團有限公司主席兼執行董事，以及豐盛生活服務有限公司及有線寬頻通訊有限公司主席兼非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士為新世界中國地產有限公司董事兼榮譽主席及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志明先生之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。





杜惠愷先生
BBS, JP (80歲)

2013年7月出任本公司副主席兼非執行董事。杜先生為豐盛生活服務有限公司主席兼執行董事及上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾為豐盛生活服務有限公司主席兼非執行董事鄭家純博士的替任董事，直至2024年3月18日停任。杜先生亦為本集團若干附屬公司董事。彼為豐盛企業集團有限公司主席及董事，以及利福國際集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2022年12月20日除牌)非執行董事。杜先生為香港太平紳士及獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。此外，彼現為摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2019年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志明先生及鄭志恒先生之姑丈。





鄭志剛博士
SBS, JP (44歲)

2007年3月出任本公司執行董事，2012年3月出任執行董事兼聯席總經理，2015年4月改任為執行副主席兼聯席總經理，2017年3月改任為執行副主席兼總經理，2020年5月改任為執行副主席兼行政總裁，並於2024年9月調任為非執行董事及非執行副主席。鄭博士亦為本集團若干附屬公司董事。鄭博士曾任新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事、周大福珠寶集團有限公司執行董事及新創建集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司，分別直至2024年9月26日辭任。彼現任香港上市公眾公司裕承科金有限公司主席兼非執行董事。此外，彼曾任香港上市公眾公司新世紀醫療控股有限公司及佐丹奴國際有限公司非執行董事，以及超媒體控股有限公司非執行董事及聯席主席，分別直至2022年6月1日、2022年12月1日及2023年10月5日辭任。

鄭博士曾負責本集團的業務及財務策略、營運及管理，例如策略性方向、物業發展、產品開發及創新、創意及科技發展、內部監控及風險管理。他曾統領本公司包括傲瀧、柏傲莊及柏蔚森等規模龐大的住宅項目，及包括香港尖沙咀Victoria Dockside以及香港國際機場航天城「11 SKIES」等綜合項目。於2008年，鄭博士創立了結合博物館與零售、藝術與商業概念的K11品牌，涉足範疇包括零售、酒店、辦公室及非牟利藝術文化基金K11 Art Foundation及K11 Craft & Guild Foundation，他亦曾指導向初創企業及科技主導的平台提供前期資金支持。

鄭博士為中華人民共和國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員、中國民間商會副會長、文化藝術盛事委員會主席、香港金融發展局董事會成員兼香港財富傳承學院董事會主席、推廣香港新優勢專責小組非官方成員，以及聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會(ESCAP)可持續商業網絡(ESBN)執行委員會成員兼ESBN創新專案組主席。彼亦為愛望基金創辦人及中華青年精英基金會主席。鄭博士自2016年起為香港特別行政區政府委任的太平紳士，並於2022年獲頒授銀紫荊星章。彼於2017年獲法國政府頒授法國藝術與文學軍官勳章(Officier de l'Ordre des Arts et des Lettres)，並於2022年獲授法國國家功績榮譽勳章(Officier de l'Ordre National du Mérite)。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並於2014年獲薩凡納藝術設計學院頒授人文學科榮譽博士學位。彼亦於2014年獲嶺南大學頒授榮譽院士銜，於2022年獲香港大學頒授名譽大學院士銜，以及於2023年獲香港科技大學頒授榮譽大學院士銜。鄭博士於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。彼為鄭家純博士之兒子、鄭志雯女士及鄭志明先生之兄長、杜惠愷先生之內侄、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



馬紹祥先生

GBS, JP (61歲)

2022年7月出任本公司執行董事，於2024年1月出任首席營運總監，並由2024年9月起出任行政總裁。馬先生為本公司董事會轄下執行委員會成員及可持續發展委員會主席，以及本集團若干附屬公司的董事。馬先生亦為本公司附屬公司兼香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事。馬先生曾任香港上市公眾公司新創建集團有限公司執行董事兼行政總裁，直至2024年1月1日辭任。

加入本集團前，馬先生於2018年2月至6月期間曾任港深創新及科技園有限公司署理行政總裁。彼於2014年1月加入香港特別行政區政府出任發展局副局長，其後於2017年2月獲委任為發展局局長，並擔任此職位至2017年6月任期圓滿。於香港特別行政區政府工作前，馬先生曾為艾奕康有限公司的亞太區土木及基礎設施的執行副總裁。

馬先生於2022年加入華潤(集團)有限公司出任外部董事。馬先生為香港工程師學會、英國土木工程師學會、英國結構工程師學會的資深會員，以及香港工程院院士。彼亦為香港註冊專業工程師及英國特許工程師。馬先生持有香港大學工程(土木工程)學士學位及澳洲蒙納士大學運輸規劃碩士學位。馬先生為香港總商會理事會理事及審計委員會委員。彼亦為香港工程師學會會長。馬先生為香港中文大學校董會成員、香港城市大學顧問委員會成員及香港城市大學建築學及土木工程學系學系顧問委員會主席。彼亦為香港都會大學科技學院榮譽教授、香港理工大學建設及環境學院土木及環境工程學系客座教授及香港大學建築學院房地產及建設系客席教授。馬先生為中國人民政治協商會議深圳市委員會委員。馬先生於2014年獲委任為太平紳士，並於2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。



鄭家成先生
(71歲)

1994年10月出任本公司董事。鄭先生亦為香港上市公眾公司景福集團有限公司獨立非執行董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭先生現任新世界中國地產有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭先生致力社區服務並出任周大福慈善基金主席、周大福醫療基金有限公司主席、志琳衛施基金會有限公司主席、香港經濟促進會副主席及環保促進會董事。彼為澳門大學議庭成員，亦為香港工程師學會、香港仲裁司學會、香港建築業仲裁中心及英國特許仲裁學會資深會員。彼為CEDR認可調解員、香港調解資歷評審協會有限公司認可綜合調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員、香港和解中心認可調解員及金融糾紛調解中心認可調解員、華南國際經濟貿易仲裁委員會(深圳國際仲裁院)仲裁員、惠州仲裁委員會仲裁員、香港建築法學會會員以及香港調解學院會員。鄭先生為鄭家純博士之弟、杜惠愷先生之妻舅、鄭志恒先生之父親，以及鄭志剛博士、鄭志雯女士與鄭志明先生之叔父。



李聯偉先生
BBS, JP(75歲)

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。李先生現任力寶有限公司、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事兼副主席，以及聯合醫務集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會以及香港會計師公會資深會員。李先生為香港城市大學榮譽院士及香港太平紳士，並獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。



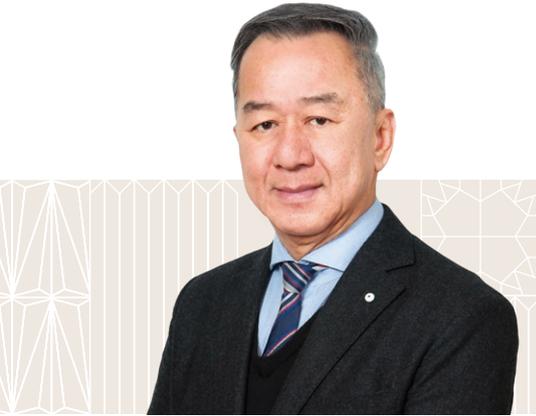
鄭志恒先生
(46歲)

2010年6月出任本公司執行董事，並於2022年12月改任為非執行董事。鄭先生亦為本集團若干附屬公司董事。彼為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司副主席兼執行董事。鄭先生為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者均為本公司主要股東。鄭先生曾於香港某間投資管理公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒、杜惠愷先生之內侄，以及鄭志剛博士、鄭志雯女士與鄭志明先生之堂兄。



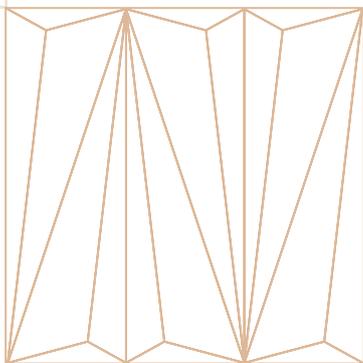
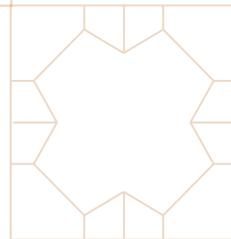
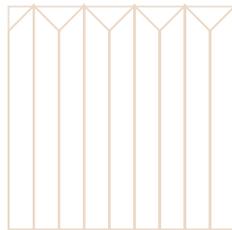
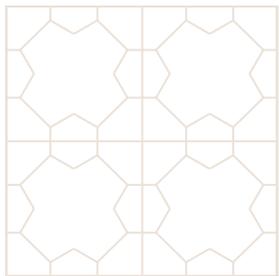
鄭志雯女士
(43歲)

2012年3月出任本公司執行董事。鄭女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼現監管本集團酒店業務部。彼為新世界中國地產有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭女士為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司副主席兼執行董事及佐丹奴國際有限公司非執行董事。彼曾為前紐約證券交易所上市公司Primavera Capital Acquisition Corporation獨立董事，直至2022年12月辭任。彼亦為瑰麗酒店集團首席行政總裁及香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事。於2008年加入本集團前，鄭女士任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學應用數學文學士學位，主修經濟。鄭女士擔任香港旅遊發展局成員，並為該局市場推廣及業務發展委員會主席。彼為香港中文大學校董會成員、香港特別行政區人力資源規劃委員會及紀律人員薪俸及服務條件常務委員會成員。彼亦為廣東省青少年發展基金會副理事長。鄭女士為中華人民共和國人民政治協商會議第十三屆廣東省政協委員及2021年香港特別行政區選舉委員會(酒店界)委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士之妹、鄭志明先生之姊、杜惠愷先生之內侄女、鄭家成先生之侄女及鄭志恒先生之堂妹。



薛南海先生
(70歲)

2018年6月出任本公司執行董事。薛先生為本公司董事會轄下執行委員會及可持續發展委員會成員。薛先生於2011年2月加入本集團並出任本公司香港項目主管。彼現為本公司物業發展部門高級總監及為本集團若干附屬公司董事。於加入本公司前，彼於香港一家上市公眾公司工作逾25年，並出任其項目總監。在此之前，薛先生曾服務於香港特別行政區政府屋宇署。薛先生取得香港大學建築學士及建築學文學士學位。彼為註冊建築師及政府認可人士，並負責監督本集團所有香港物業發展項目的項目管理工作。薛先生擁有豐富項目管理經驗，且曾參與於內地與香港不同種類的重大項目。





葉毓強先生
(72歲)

2018年6月出任本公司獨立非執行董事。葉先生為本公司董事會轄下審核委員會、提名委員會及可持續發展委員會成員。葉先生為電能實業有限公司及和記電訊香港控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為上市產業投資信託冠君產業信託的管理人)獨立非執行董事及利福國際集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2022年12月20日除牌)獨立非執行董事。葉先生曾在香港、亞洲及美國於花旗集團、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林證券任職達33年，是國際金融及房地產方面的行政專才。彼之專業領域涵蓋房地產、企業銀行、風險管理、交易銀行及財富管理。葉先生為香港科技大學校長的資深顧問；香港科技大學工商管理學院院長特別顧問；香港城市大學商學院、香港科技大學、香港恒生大學、香港大學、香港中文大學工商管理學院、以及港大經管學院商業及經濟學院之兼任教授；澳門大學之特邀實務特聘教授；香港科技大學人文社會科學學院榮譽顧問；香港城市大學顧問委員會成員；香港科技大學顧問委員會委員；澳門特別行政區科技委員會成員；澳門大學工商管理學院顧問委員會成員及香港科技大學基金主席。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學科學學士學位(最優等)、康乃爾大學及卡內基梅隆大學科學碩士學位。彼亦為香港城市大學、職業訓練局及香港科技大學榮譽院士。



黃少媚女士
(55歲)

2020年5月出任本公司執行董事。黃女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼於2015年10月加入本集團出任新世界中國地產有限公司副行政總裁，並於2020年2月擢升為新世界中國地產有限公司董事兼行政總裁。黃女士亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有超過20年房地產經驗，長期擔任中國內地城市大型基礎建設、城市規劃及城市更新的顧問工作，向內地政府提供專業地產發展、城市規劃及相關專業建議。於加入本集團前，黃女士曾於國際顧問公司擔任高級職位，亦曾於香港一家地產發展上市公司擔任華南地區董事總經理，負責其華南地區的地產發展業務，具有豐富的中國房地產開發及管理經驗。黃女士為第十七批「廣州市榮譽市民」，現為中華人民共和國人民政治協商會議廣東省委員會（「廣東省政協」）委員、廣東省政協常委及廣東省政協港澳台委員會副主任。



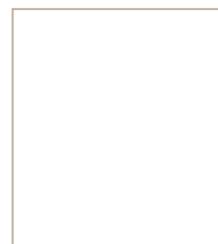
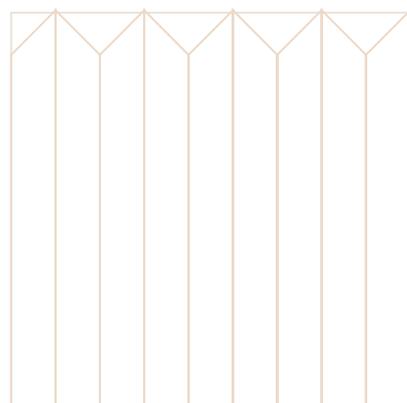
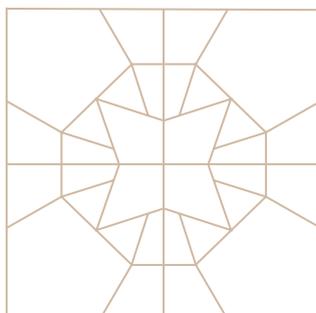
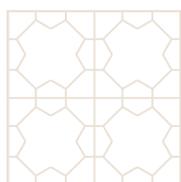
趙慧嫻女士
(53歲)

2020年5月出任本公司執行董事。趙女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司非執行董事。趙女士於2004年加入本集團，現為本公司人力資源高級總監。彼負責規劃及推動集團全方位人力資源策略及政策，包括人才招聘、人才發展及管理、薪酬福利及人力資源夥伴服務。於加入本集團前，彼曾於資訊科技及通訊科技服務業及地產發展業內的知名企業擔任管理工作。趙女士畢業於香港中文大學，現為香港公司治理公會及特許公司治理公會會士。趙女士於人力資源及企業管理方面擁有逾20年經驗。趙女士為僱員再培訓局委員。



陳贊臣先生
(59歲)

2021年9月出任本公司獨立非執行董事。陳先生為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及可持續發展委員會成員。陳先生為啓培資本有限公司董事總經理。彼亦為一家全球領先的另類投資管理公司的顧問。彼擁有超過28年在摩根士丹利、雷曼兄弟、群志資本和德意志銀行的投資銀行及投資經驗。陳先生持有加州大學伯克利分校法律研究學士學位。



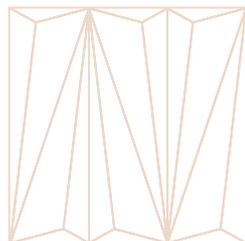
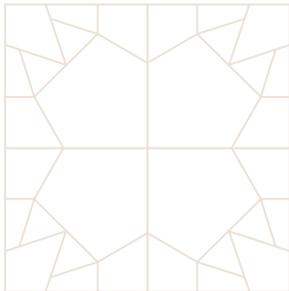


鄭志明先生
(41歲)

2022年12月出任本公司非執行董事。鄭先生為新創建集團有限公司執行董事兼聯席行政總裁及綜合環保集團有限公司主席兼非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為本集團若干附屬公司董事。鄭先生曾任海通國際證券集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2024年1月11日除牌)及香港上市公眾公司惠記集團有限公司非執行董事，分別直至2024年3月及2024年6月辭任。

鄭先生現為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十四屆委員會委員。於加入本集團前，彼曾於里昂證券有限公司亞太區市場的基建及財團部任職研究分析師。鄭先生持有美國馬薩諸塞州巴布森學院理學學士學位。

鄭先生為鄭家純博士的兒子、鄭志剛博士及鄭志雯女士的胞弟、杜惠愷先生的內侄、鄭家成先生的侄兒及鄭志恒先生的堂弟。



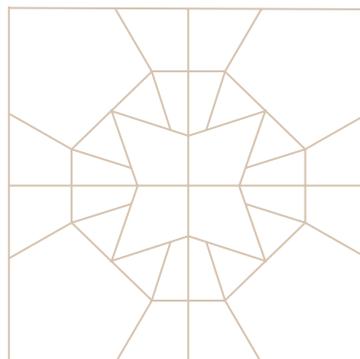
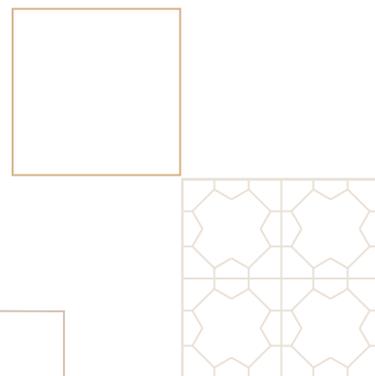


羅范椒芬女士
GBM, GBS, JP (71歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。羅太為本公司董事會轄下可持續發展委員會成員。羅太為中國太平保險控股有限公司、中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、南旋控股有限公司及五礦地產有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司中電控股有限公司獨立非執行董事，直至2023年5月辭任，及自2016年至2022年為華潤(集團)有限公司的外部董事。

羅太持有香港大學(榮譽)理學士學位，美國哈佛大學公共行政碩士學位(並獲發Littauer Fellow榮銜)及香港中文大學教育碩士學位。

羅太獲香港特別行政區政府(「香港特區政府」)委任為太平紳士及頒授大紫荊勳章及金紫荊星章。彼曾為香港區全國人大代表及香港特區政府行政會議成員。在擔任公務員的30年間，羅太涉獵多個範疇，包括醫療衛生、經濟服務、房屋、土地規劃、民政事務、社會福利、公務員事務、運輸、教育和人力等。羅太於退休前為香港廉政公署廉政專員。





羅詠詩女士
BBS, JP (53歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。羅女士為本公司董事會轄下審核委員會成員。羅女士為天機控股有限公司、金利來集團有限公司、華潤萬象生活有限公司及理文造紙有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司公眾公司。彼曾任香港上市公司匯財金融投資控股有限公司獨立非執行董事，直至2023年7月辭任。

羅女士持有澳洲悉尼大學經濟系學士學位及澳洲新南威爾士大學財經系碩士學位。彼為香港會計師公會的註冊會計師及澳洲會計師公會的澳洲資深註冊會計師。彼為萬通旅行社有限公司財務總監及M1酒店集團創辦人兼財務總監。

羅女士分別於2017年及2020年獲香港特區政府委任為太平紳士及頒授銅紫荊星章。彼為香港特別行政區2021年選舉委員會(第四界別)界別分組委員，並為香港特別行政區第五屆行政長官選舉委員會委員(旅遊界)。羅女士亦為中國婦女十三大香港特邀代表；特首政策組社會發展專家組；社會工作者註冊局；前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會；輸入優秀人才及專才諮詢委員會；入境事務處使用服務人士委員會；懲教署人員子女教育信託基金投資顧問委員會以及灣仔區撲滅罪行委員會成員。另外，彼為嶺南大學榮譽諮議會委員。



黃仰芳女士
(48歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。黃女士為本公司董事會轄下可持續發展委員會成員。黃女士持有香港理工大學市場營銷文學士學位及清華大學中國法律學士學位。彼為註冊國際財富經理及註冊理財規劃師。黃女士為光大證券國際有限公司「尊尚資本管理」高級董事，主管南太平洋業務發展部。

黃女士為嶺南大學校董、香港數碼資產學會主席兼聯合創始人、香港青年服務領袖獎獎勵計劃創辦人、香港中區扶輪社創社社長、國際扶輪3450地區扶輪受獎人協會創會會長、基金經理慈善Chat創始召集人，以及鄰舍輔導會執行委員會委員。

黃女士為2016年國際青年商會香港總會主辦的十大傑出青年選舉得獎者。彼亦名列2021年Kindness & Leadership, 50 Leading Lights Asia Pacific。於2017年，黃女士以傑出社會服務獲選牛津大學高級管理及領袖課程傑出校友。

企業可持續發展

新2030+可持續發展願景

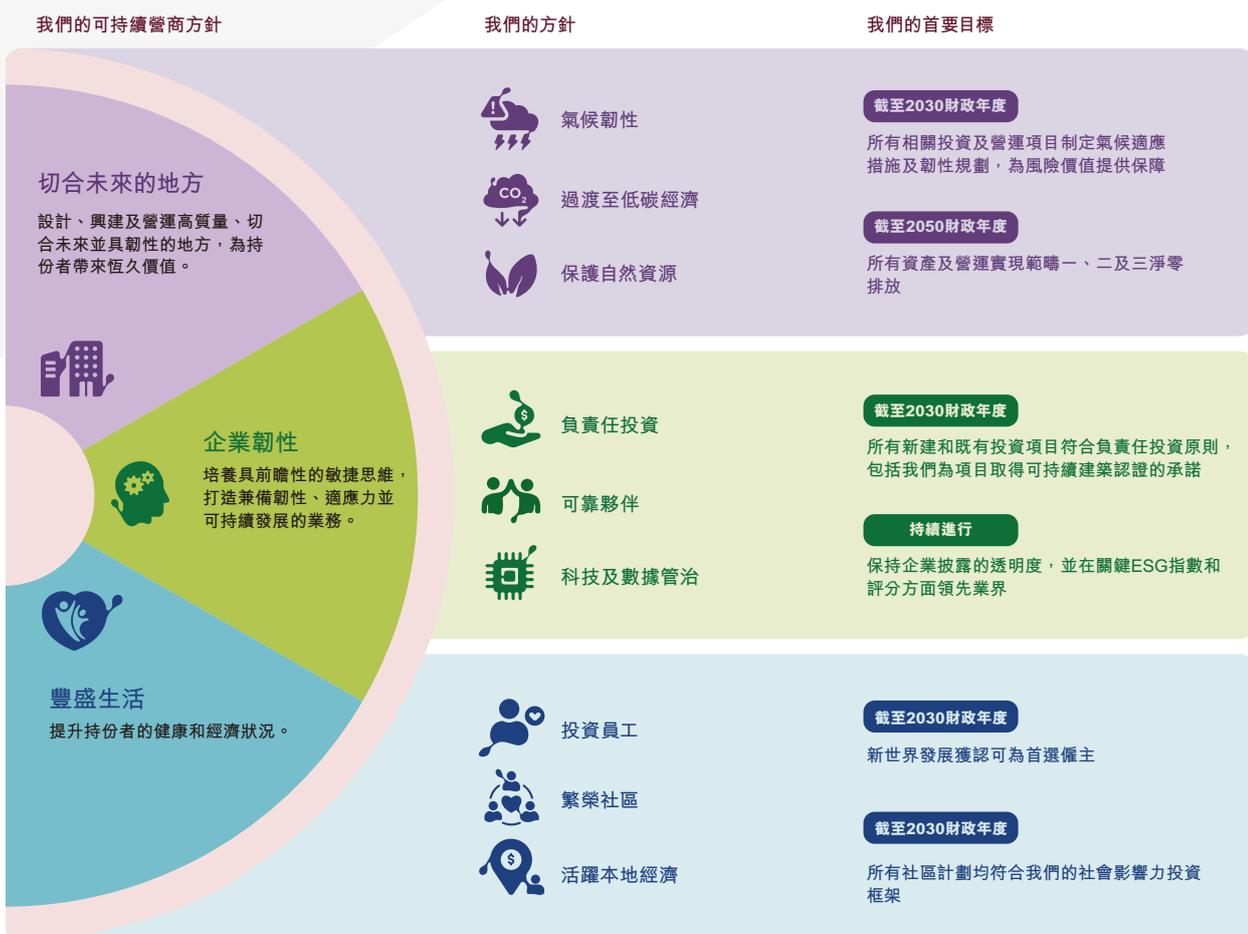
新世界發展的使命是為股東創造價值，並為下一代塑造一個賦有創意的未來。今年，我們秉持領導可持續發展的抱負，優化可持續發展策略並推進相關目標。

2030+可持續發展願景(「SV2030+」)將透過關注與我們業務最相關的可持續發展議題，推動我們從可持續發展領軍者，蛻變為可持續發展的商業領袖。

SV2030+建基於我們之前訂立的新世界2030可持續發展願景(「SV2030」)的基礎上，而至本年度，該策略自推行以來已過了一半時間。經評估重要可持續發展議題，並配合本集團架構及匯報範圍變動作出調整後，我們已重新確定優先事項和工作承諾。

SV2030+定義可持續營商方針由三大支柱組成：「切合未來的地方」、「企業韌性」和「豐盛生活」。

我們已更新本年度的企業可持續發展章節，展示上述全新可持續發展策略，並會隨著未來年度實施策略而進一步提供相關報告內容。我們將於本章節描述與每項方針相關的目標，以及有關目標如何為我們的持份者和社會創造價值。



新2030+可持續發展願景
 新世界發展如何創造共享價值
 持份者參與及重要性評估
 切合未來的地方
 企業韌性
 豐盛生活

可持續發展委員會寄語

可持續發展一直是我們集團的一部分，融入我們運營模式和我們致力留給下一代的資產。自2018年以來，新世界2030可持續發展願景(「SV2030」)不斷推動我們努力實踐抱負，營造環保、健康、智能及關愛的生活。我們群策群力，在實現集團目標方面取得了富有意義的進展。

經過多年來的努力，新世界發展最近獲美國《時代》雜誌評選為2024年度「全球最可持續發展企業」50強，成功從5,000多家評選企業中脫穎而出，肯定集團在推動可持續發展方面的成就，讓我們引以自豪。

我們本年度藉此檢視過往策略和成就，並不斷尋求方法，以成為一家更具可持續性的企業，而這亦可在我們創造和營運的地方中得到體現。根據全面的雙重重要性評估和未來業務優先事項，我們重新評估對創造財務及持份者價值最為重要的可持續發展議題。

作為奉行可持續發展原則的企業，我們以目標為本，透過商業活動創造經濟、環境及社會價值，並把可持續發展視為策略而非次要考量。這是我們集團專注於為所有持份者創造長期價值的重要一步。

我們更新的可持續發展願景2030+(「SV2030+」)將推動新世界發展成為可持續發展的商業領袖。修訂後，我們以切合未來的地方、企業韌性、豐盛生活為支柱，反映我們的業務重點，並更明確界定我們的方針與措施，以及成功的衡量標準。我們關注長期的發展，包括訂立2030年後的目標，在2050年實現淨零排放的計劃等。

在本年度，我們繼續設計、興建及營運高質量、切合未來並具韌性的地方。我們審視集團物業組合，深入瞭解針對個別資產氣候相關風險和機遇，這對保障資產價值及提高資產組合韌性極為重要。我們制定最低成本且與1.5°C限溫目標一致的路徑，為我們持續增長的業務，優先落實實際減碳行動。

負責任投資仍是我們企業韌性的根基，確保所作投資產生經濟收入之餘，亦保持社會及道德責任，以及符合環境可持續發展原則。我們繼續參與聯合國全球契約，並履行其所訂立負責任商業的十項原則。我們董事會的監督、領導團隊的投入，以及員工的努力對我們朝著這些共同目標的進程至關重要。

位於長沙灣的全新綜合發展項目 83 瓊林街是我們兌現承諾的範例，該發展項目不單是一項綠色健康建築，更為香港社區的轉型帶來新氣象。該區位處策略性位置，與深圳及粵港澳大灣區其他地區緊密連接，勢將成為全新商業及城市樞紐。

83 瓊林街亦是我們第二總部所在之處。自 6 月進駐以來，這個全新的工作場所充滿健康及活力氛圍，能有助加強員工之間的聯繫，引發創新意念。新環境亦配合我們重視身心健康的策略，提供各式各樣切合員工需要的活動。這些旨在促進員工身心健康，提高他們的生產力並改善福祉的活動，年內有超過 800 名員工及主要供應商參與。

我們將一如既往成為可靠的社區合作夥伴，通過營造健康和共融的地方，與主要持份者協作，支持學習、技能培訓和就業計劃等項目，推動社會和經濟進步作出貢獻。這在我們的旗艦項目 Victoria Dockside 得到了最佳體現，而我們也對即將開幕的 11 SKIES 和 K11 ECOAST 充滿期待。

我們謹此衷心感謝所有員工今年對可持續發展成就的決心和付出，以及投資者、合作夥伴和持份者的鼎力合作與支持。隨著集團不斷發展，加上我們過往於可持續發展方面的基礎，我們期盼能深化合作夥伴關係，並積極推進 SV2030+，為股東、合作夥伴、客戶及社區創造長遠價值。

可持續發展委員會

中國香港，2024年9月26日

主要成就及ESG重點回顧

我們的可持續發展表現備受國際認可



MSCI¹ 指數評級達**BBB**評級



自2019年起被Sustainalytics
評為「**低ESG風險**」



自2019年起在全球房地產
可持續標準中的常設投資指標
取得**五星級別**



2023年CDP評分取得
氣候變化評估**B**級

**Sustainability
Yearbook Member**
S&P Global Corporate Sustainability
Assessment (CSA) Score 2023

- 自2021年起成為標普全球
可持續發展年鑑成員
- 表現躋身全球房地產業**首15%**

《**可持续发展年鉴（中国版）**》
入选企业
中国企业标普全球CSA评分2023

入选標普全球**2023**年
《可持續發展年鑑（中國版）》的
129間公司之一



FTSE4Good

自2020年起納入
富時社會責任指數



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2024-2025

- 自2014-2015年度納入
恒生可持續發展企業指數
- 自2022年起被評為**AA**級

已簽署支持或加入



In support of

**WOMEN'S
EMPOWERMENT
PRINCIPLES**

Established by UN Women and the
UN Global Compact Office



¹ THE INCLUSION OF NEW WORLD DEVELOPMENT COMPANY LIMITED IN ANY MSCI INDEX AND THE USE OF THE MSCI LOGO, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DOES NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF NEW WORLD DEVELOPMENT COMPANY LIMITED BY MSCI OR ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI, MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.



新世界發展在
美國《時代》雜誌
2024年度「全球最可持續發展企業」
名列第43位

切合未來的地方亮點

- 成立低碳投資基金，以加快提高投資物業組合能源效益
- 在整個投資組合中進行氣候脆弱性評估，以更了解實體氣候風險，並優先考慮適應計劃
- 制定了我們與1.5°C限溫目標一致的「減碳藍圖」，優先採取實際行動以減低範疇一和二排放



企業韌性亮點

- 落實《負責任投資政策》作為指引，將可持續發展考量納入投資決策
- 成立資料保障和合規委員會，加強資料私隱及合規的管治和監督
- 皇都戲院以文化和古蹟保護項目資格，獲得社會責任債券資金分配



豐盛生活亮點

- 達88%的集團全體僱員參與員工滿意度調查
- 以職場健康和福祉為首要考慮，為新世界中國五個地區主要辦公室取得《WELL健康—安全評價準則》
- 為超過800名員工提供職場精神健康培訓課程，增強抗逆力



新世界發展的使命是為股東創造價值，並為下一代塑造一個賦有創意的未來。我們的願景是藉創造共享價值(CSV)將商業成就與社會進步連繫起來。

我們按照CSV理念及SV2030+的可持續營商方針營運四大主要業務活動，當中包括發展、投資管理、資產管理及服務，從而為持份者創造長遠價值。

SV2030+將進一步推動我們將可持續發展考慮因素融入核心業務，創造經濟、環境及社會價值。

我們創造頂尖、可持續性高、以人為本的物業，滿足顧客需要，並為他們創造價值。對於租戶，我們提供優質服務以及創新的可持續方案，與他們建立長久的合作夥伴關係，構建繁榮社區。我們亦通過爭取高績效且具韌性的回報，為投資者及合作夥伴創造長遠價值。

我們與員工攜手創造價值，建立一個能夠共同成長、開放包容的工作環境，讓同事投入其中。我們的成果，以及對推動社會及經濟進步的貢獻，能惠及社區，為未來世代留下深遠的影響。

新世界發展如何創造共享價值的詳情載述如下。



新2030+可持續發展願景

新世界發展如何創造共享價值

持份者參與及重要性評估

切合未來的地方

企業韌性

豐盛生活

新2030+可持續發展願景

新世界發展如何創造共享價值

持份者參與及重要性評估

切合未來的地方

企業韌性

豐盛生活

持份者參與及重要性評估

定期進行持份者參與

持份者的期望和需求是我們制定可持續發展策略時的重要考量，有助我們在不同業務範疇及所在社區識別當前及新興風險和機遇，並排列優次。

我們持續與持份者維持公開及透明的對話，提供機會讓他們分享意見和感受。我們以多元化方式與他們交流，包括問卷、訪問、焦點小組、探訪、手機應用程式、電子報、會面、論壇、活動、熱線電話以及傳媒和社交媒體。有關我們如何與關鍵持份者群組進行交流，請參閱我們的可持續發展網站。

可持續發展融入企業文化

我們的使命是為股東創造價值，並為下一代塑造一個賦有創意的未來。CSV是企業使命中的重要一環，將商業成就與社會進步連繫起來。秉承使命和企業願景，我們的企業文化將可持續發展優先事項和抱負連接業務活動。人才與文化對於實現這願景及制定有利環境和社會的創新方案至為重要，而我們持續學習和發展的企業文化亦賦予員工合作、創新及發揮潛能的機會。

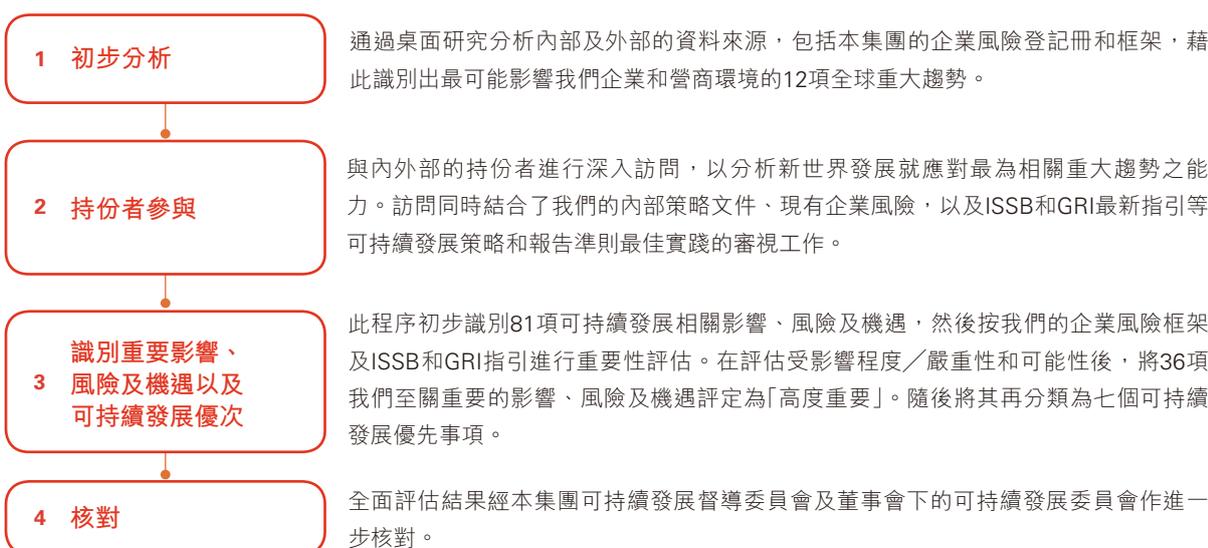
重要性評估

我們定期進行重要性評估，以知悉可持續發展事項優次，並識別可能影響業務和持份者的可持續發展相關風險和機遇，當中包括氣候和自然相關風險和機遇。根據《全球報告倡議組織的可持續發展報告準則》(「GRI準則」)和國際可持續準則理事會(「ISSB」)的最佳實踐指引，我們每兩至三年進行一次全面的重要性評估，以及每年進行一次管理檢討。

全面的重要性評估程序

於2023年8月，我們聘請了外部顧問完成了一次全面評估，使用雙重重要性方法以識別對新世界發展及其持份者最重要的可持續發展相關影響、風險和機遇。此方法把對業務和持份者最為重要的可持續發展相關影響、風險及機遇之財務影響和持份者影響納入考量之中。

全面評估包括四個主要步驟：



鑑於報告和監管環境不斷轉變，我們於2024年1月為重要性評估進行更新，根據最近期的報告準則和框架檢討及核對整個評估結果，過程中得出額外六項影響、風險及機遇，其中有四項被評定為對新世界發展「高度重要」。有關影響、風險及機遇被重新分類至整個評估所識別的七個可持續發展優先事項中，並獲本集團可持續發展督導委員會及可持續發展委員會確認。

重大趨勢



建築環境

- 城市建設及智慧城市
- 可持續發展
- 建築環境技術

大眾人口

- 人口老化
- 未來工作型態
- 健康與福祉
- 體驗經濟

經濟與地緣政治

- 經濟轉型
- 去全球化

環境

- 潔淨能源轉型
- 氣候變化的實體影響
- 循環經濟

可持續發展優先事項



重新構想建築環境

- 在多變的大環境下，重新構想城市空間，確保資產韌性及保護資產價值
- 大眾對支持健康和可持續生活方式的城市環境需求持續增加
- 租戶的需求、工作場所和消費喜好不斷變化



投資低碳未來

- 透過以下方式引領轉型至淨零排放經濟：
- 增加可再生能源和低碳建築材料的使用
 - 投資低碳解決方案和服務
 - 在價值鏈建立策略夥伴關係



提升營運效率

- 透過下列舉措降低消耗和營運成本：
- 提高資產能源和用水效益的實踐並完善設備
 - 採取建築生命週期方針，減少廢物 and 加強回收



採取可持續企業方針

- 將可持續發展納入企業策略、風險管理、財務規劃等主要職能
- 視可持續發展為所有角色與職責，以及整體企業管治的一部份



應用科技和創新

- 創造出更智能和高效率的解決方案，使顧客及租戶受惠
- 將創新和先進科技應用於資產組合中的新建和既有資產



投資員工

- 吸引、留住及栽培高技術人才
- 構建多元共融的工作環境



貢獻繁榮社區

- 與企業合作支持本地經濟繁榮
- 為社區創造就業和增加技能的機會
- 建造連繫大眾的地方，支持健康與豐盛的生活方式

重大趨勢

我們的重要性評估於四個主題範疇中識別出12個與新世界發展最為相關的重大趨勢。

主題	重大趨勢	描述
建築環境	城市建設及智慧城市	城市增長與收入增加帶動市場對全新及升級的物業、基礎設施與公用事業的需求，創造大量發展機遇。智慧城市發展為都市生活方式帶來變革，而中國內地與香港的連通性均屬領先地位。
	可持續發展	中國內地及香港在實現環境可持續發展方面不遺餘力。政府大力提倡綠色建築標準，提高建築物效益及採用可持續物料，顧客亦愈加追求既豪華又環保的生活方式。
	建築環境技術	從疫情開始，數碼轉型加速，尤其體現於物業及基礎設施行業的技術應用。智慧建築技術迅速發展，透過人工智能進行預測性維護、提高營運效率及減低成本。租戶願意為智慧方案支付額外費用以享上述效益。
大眾人口	人口老化	人口急速變化將對物業發展造成重大影響，增加對照顧長者生活需要的房屋類型及社區服務的需求。人口老化將促使醫療設施、社會服務及配套設施需求增加，為興建這些設施或鄰近發展項目的發展商提供機會。
	未來工作型態	現時有多項趨勢影響整體工作環境，例如年輕一代期望實現更佳的工作與生活融合。趨勢包括以人工智能改變專業的潛能，新興職業亦應運而生。重塑傳統辦公室空間有助應對有關市場上的潛在架構轉變。
	健康與福祉	隨著社會日益關注健康與福祉，企業亦將健康元素及體驗融入其產品組合。優越商場從傳統購物地點，重塑至加設室內綠化空間及寧靜休憩區的地標，構建更共融、便利的社區。
	體驗經濟	體驗經濟是一種嶄新消費主義形式，注重向顧客提供獨特及難忘體驗。公司透過重新設計及度身訂造實體空間、顧客服務及科技，為顧客帶來專屬體驗。
經濟與地緣政治	經濟轉型	隨著中央政府計劃支持經濟轉向高價值服務，市場將會更渴求可適應高價值業務營運的靈活工作空間。經濟變化將提高市場對住宅物業發展及相關優質生活設施的需求。
	去全球化	地緣政治危機使企業面臨貿易保護主義加劇、供應鏈波動，以及相關成本增加及法規收緊的前景。內地與香港經濟將繼續緊密融合。
環境	潔淨能源轉型	可再生能源容量持續擴大，未來轉型至潔淨能源依然是政商界的首要考慮。物業及基礎設施行業於轉型過程中將擔當重要角色，配合政府締造高效益、碳交易及目的性金融等措施。
	氣候變化的實體影響	由於實體氣候風險日漸普遍及更趨強烈，持份者要求政府及商界領袖從速採取行動。物業公司可透過投資具氣候韌性的基礎設施及達到綠色建築標準，以增強抵禦氣候相關干擾的能力。
	循環經濟	經濟活動對自然資源及服務構成不利於可持續發展的壓力。而有能力改革其商業模式的公司擁有更多機遇。發展商將牽頭實現這些目標，包括留意減少建築材料及施工過程中產生的隱含碳。

可持續發展優先事項

下表概述本章節所提及對新世界發展具重要性的七個可持續發展優先事項。

可持續發展優先事項	影響	時間範圍 [#]	更多詳情
重新構想建築環境* 提高資產韌性，以保護風險價值免受極端天氣、水電費成本上升、保險的保障，以至投資者、租戶、顧客和社區對可持續發展的期望增加等因素所影響。	財務	短期 中期 長期	請參閱「切合未來的地方」
投資低碳未來* 透過與我們的價值鏈合作使用可再生能源和低碳物料、技術和流程，以降低我們投資和營運的碳強度，引領淨零經濟轉型。	財務 持份者	短期 中期 長期	請參閱「切合未來的地方—過渡至低碳經濟」
提升營運效率* 透過提高建築效率、精益的建築實踐以及通過建築生命週期方式完善資產和投資項目，從而降低營運成本。	財務	短期 中期	請參閱「切合未來的地方」
採取可持續企業方針 透過將可持續發展納入企業策略、風險管理、財務規劃、角色與職責以及整體企業管治，可增強持份者的信心，並鞏固我們可持續的營商方針。	財務 持份者	短期 中期	請參閱「企業韌性—可靠夥伴」
應用科技和創新* 善用創新科技加強韌性、推動生產力，讓它們在建造智能、高效、更具適應力的地方時擔任催化劑角色，以滿足未來的需求。	財務 持份者	短期 中期	請參閱「切合未來的地方」及「企業韌性—科技及數據管治」
投資員工 在僱員發展和福祉方面培養深厚文化，吸引和留住最優秀的人才，讓僱員在多元共融的工作場所盡展所長。	財務 持份者	短期	請參閱「豐盛生活—投資員工」
貢獻繁榮社區* 與企業協作，共同建設促進經濟增長的地方，創造就業和發揮技能的機會，並提供締造繁榮社區的經驗。	財務 持份者	短期 中期	請參閱「豐盛生活—繁榮社區」及「豐盛生活—活躍本地經濟」

* 指可持續發展優先事項中的氣候相關影響、風險及/或機遇。

[#] 時間範圍：短期(0至1年)、中期(2至5年)、長期(5年以上)。

切合未來的地方

「切合未來的地方」闡述我們設計、興建及營運高質量、切合未來並具韌性的地方，為持份者帶來恆久價值。我們就此進行氣候韌性規劃，以助過渡至低碳經濟，致力保護自然資源。

我們專注構建切合未來的地方，為持份者締造價值。「切合未來的地方」以精心設計的可持續建築吸引租戶、顧客及社區成員。作為受歡迎、高效率、穩健且具韌性的資產，它們為投資者及合作夥伴帶來長遠回報，同時為大眾提供工作、生活及連繫的空間，貢獻社區和社會。

SV2030+就「切合未來的地方」訂立兩項首要目標，以衡量我們的表現及進度：

- 截至2030財政年度，所有相關投資及營運項目制定氣候適應措施及韌性規劃，為風險價值提供保障。
- 截至2050財政年度，所有資產及營運實現範疇一、二及三淨零排放。

以上首要目標與「切合未來的地方」三大方針下的目標及其表現的衡量準則相輔相成。我們已獲批的科學基礎減量短期目標反映現時的最佳實踐，並取代SV2030的能源強度及排放強度目標。SV2030+訂立能源、水資源和廢物效益的規劃及總回收率(避免堆填廢物)的新目標，反映出我們在出售新世界建築後更新的報告範圍。

在SV2030+下，「切合未來的地方」有助實現聯合國可持續發展目標12：負責任消費和生產及13：氣候行動。

我們的可持續營商方針	我們的方針及主要措施	我們如何衡量表現
 <p>切合未來的地方 設計、興建及營運高質量、切合未來並具韌性的地方，為持份者帶來恆久價值。</p>	<p> 氣候韌性</p> <p>在整個資產生命週期結合氣候變化的考慮和措施下，確保資產具有韌性，可在受氣候影響的未來下蓬勃發展。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 進行氣候風險評估，以了解資產層面的氣候相關風險及機遇。 • 因應已識別的氣候風險及機遇，制定資產適應計劃。 	<p>截至2030財政年度 所有相關投資及營運項目制定氣候適應措施及韌性規劃，為風險價值提供保障</p> <p>截至2026財政年度 評估所有新建和既有投資及營運項目的潛在氣候相關實體及轉型風險</p>
<p>12 負責任消費和生產 </p> <p>13 氣候行動 </p>	<p> 過渡至低碳經濟</p> <p>在過渡至低碳經濟的過程中，透過目標性舉措支持我們的投資項目、營運及價值鏈。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 優先運用智能且高效的可持續建築設計、發展和營運。 • 使用及採購再生能源。 • 與我們的價值鏈合作，包括租戶、供應商、顧客及行業夥伴，進一步減低我們的碳強度。 	<p>截至2050財政年度 所有資產及營運實現範疇一、二及三淨零排放</p> <p>截至2030財政年度 範疇一及二的絕對排放減少46.2% (以2019財政年度為基準年) 範疇三的資本商品及下游出租資產的排放強度各自減少22.0%及29.8% (以2019財政年度為基準年)</p> <p>截至2026財政年度 大灣區投資物業採用100%可再生能源</p>
	<p> 保護自然資源</p> <p>有效、負責任地使用自然資源，並積極控制自然相關風險和影響。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 提供節約用水的建築物，盡量減少用水量，保護自然資源。 • 透過重用或循環再造，令廢物再次產生經濟效益，減少對自然資源的依賴。 	<p>截至2030財政年度 將能源、水資源和廢物效益的規劃結合在所有新建及既有投資項目的資產營運中</p> <p>截至2030財政年度 於我們相關投資及營運項目達到30%總回收率 (避免堆填廢物)</p>

企業可持續發展

氣候韌性

新世界發展一直深明適當地應對及評估氣候變化對業務影響的重要性。我們所在地區持續發生熱浪、颱風和暴雨等破紀錄事件，促使我們採取穩健的商業應對措施，以緩減這些事件造成的影響。

我們採取的氣候行動考慮氣候變化的兩個方面：

1. 新世界發展對氣候的影響—我們的營運、供應鏈和價值鏈如何導致氣候變化。我們制定具成本效益的減排策略，以減輕影響。
2. 氣候變化對新世界發展的影響—我們的營運、供應鏈和價值鏈如何受到氣候變化影響。我們已制定策略，以應對資產與營運過程中，所面對多變的實體影響及新興轉型風險，並就應對氣候變化方面，在廣泛市場中獲益。

新世界發展在研究氣候變化時一併考慮其他ESG及非ESG因素，確保我們適切回應新興風險及機遇。

本章節涵蓋本集團的氣候相關披露，當中參考ISSB《國際財務報告準則可持續披露準則》(「IFRS」)第2號—氣候相關披露及香港聯合交易所(「香港交易所」)最新公佈的氣候相關披露指引規定。

管治

我們的氣候相關風險及機遇管治方針與管理企業風險和可持續發展相關風險及機遇的方針一致。

董事會監督

董事會負責監督氣候相關風險及機遇的管理，這亦是監督本集團重要ESG議題和主要風險的一部分。董事會在審視企業策略、預算和業務規劃，以及根據已獲可持續發展委員會批准以《負責任投資政策》作出重要資本投資和收購決策時，會考慮這些相關風險。

可持續發展委員會是董事會的一個小組委員會，負責監督集團的可持續發展議題和風險，以及實現可持續發展目標，這亦包括氣候變化帶來的風險和機遇。

管理層的角色

我們的可持續管治管理架構監控集團的ESG風險和表現。在可持續發展委員會的領導下，我們的集團可持續發展督導委員會以及集團可持續發展部門共同推動集團內的ESG倡議。

集團可持續發展督導委員會每年會向可持續發展委員會進行兩次匯報，主要工作是推動可持續發展倡議的實行，並協助可持續發展委員會實現集團的可持續發展目標。它支持氣候行動的計劃和內部政策的制訂、監督並鼓勵可持續發展目標的進展，並協調我們業務單位就氣候相關風險和機遇的披露作出回應。督導委員會密切關注集團內在可持續發展相關實踐方面的執行情況，並定期檢視政策更新。督導委員會由集團可持續發展主管擔任主席，他為我們的氣候相關行動的執行負有最終責任，並直接向我們的行政總裁匯報。

集團可持續發展部門負責督導我們的可持續發展策略以及相關的集團政策和倡議，涵蓋主要業務單位及職能。部門會協調各業務單位來評估和監控氣候相關風險和機遇以助策略規劃，為發展可持續物業週期出一分力。

有關詳情，請參閱第78頁「企業管治」。

策略

我們一直致力管理我們對氣候變化造成的影響，並在營運層面提高靈活性以應對氣候變化所帶來的影響。我們的方針參照《氣候變化政策》和《負責任投資政策》指引，這些指導政策作為本集團企業風險管理框架的依據，為業務單位設定明確指標。新世界發展董事會至少每六個月獲悉一次企業風險管理的最新資料。

以下章節包括我們對與氣候相關的主要實體和轉型風險及機遇的檢討、對新情境分析採取的方針，以及相關分析結果。

與氣候相關的風險和機遇－實體

在2023財政年度，我們針對業務的氣候相關風險和機遇進行了全面審查，並披露業務影響、潛在的財務影響及各項已識別實

	氣候災害	業務影響	潛在的財務影響
實體－立即性災害和風險	乾旱 持續乾旱天氣狀況。	<ul style="list-style-type: none"> 供水短缺影響或暫停業務運作 	<ul style="list-style-type: none"> 營運和保險成本增加 安裝節水和儲水裝置的資本支出增加
	野火 易燃植被地區意外發生野火或火勢失控。	<ul style="list-style-type: none"> 物業和資產損毀的發生機率增加 可能對職業健康和安​​全造成影響 	<ul style="list-style-type: none"> 營運和保險成本增加 野火造成損毀的維修成本增加
	水災 河流和溪流泛濫、極端降雨天氣或排水不良而引起的水災。	<ul style="list-style-type: none"> 物業和資產損毀的發生機率增加 業務營運遭遇更頻繁和嚴重的中斷 	<ul style="list-style-type: none"> 物業損毀增加令資產價值下降 租賃組合的收入減少 營運和保險成本增加 安裝防洪和烈風設備的資本支出增加 採用氣候韌性措施令市場估值上升
	風暴潮 颱風期間海平面極端上升、颱風路徑、海拔和氣候變化導致沿海水災。		
	熱帶氣旋 源於溫暖的熱帶海洋上形成的強烈風暴而引起的烈風和暴雨。		
實體－長期性災害和風險	暑熱壓力 長時間高溫和高濕度的情況。	<ul style="list-style-type: none"> 勞動生產力降低 員工的健康危害增加 對冷卻和能源的需求提高 	<ul style="list-style-type: none"> 冷卻成本增加 生產力降低令勞動成本增加
	降雨模式變化 溫度變化導致降雨模式長期轉變。	<ul style="list-style-type: none"> 降雨量下降的地區供水短缺 	<ul style="list-style-type: none"> 進行與儲水和用水效益相關的建築升級令資本支出增加 為降雨量下降的地區提供替代水源而引發的營運成本增加
	海平面上升 氣候變化導致平均海平面上升。	<ul style="list-style-type: none"> 物業和資產損毀的發生機率增加 需要遷移資產 	<ul style="list-style-type: none"> 物業損毀增加令資產價值下降 滯留資產的風險增加

體風險和機遇的氣候韌性措施。在2024財政年度，我們進一步實施相關的韌性措施。以下列表提供有關概要：

我們的方針

2024財政年度更新

策略

- 對初步氣候風險評估解決方案進行市場調查，改進我們的企業風險分類和識別方式
- 就發展項目制訂《氣候韌性指引》，載列主要實體氣候危害的評估和減緩方針，包括水災、暑熱壓力、海平面上升和颱風
- 持續對初步氣候風險評估工具進行市場調查
- 積極實施《氣候韌性指引》，作為設計及營運未來資產和物業的依據

營運

- 制定《負責任投資政策》、《氣候變化政策》、《可持續採購政策》和《可持續建築政策》等一系列政策
- 在重要項目的規劃、發展和營運階段中進行詳細的實體氣候風險評估
- 在適用的情況下，在建築設計和營運計劃中實施減緩及適應措施
- 對實體風險較高的物業和資產進行詳細的資產級別評估，以便規劃氣候韌性措施
- 董事會批准《負責任投資政策》，將氣候評估納入我們的投資方針
- 對逾200個資產及地點就潛在氣候風險進行評估，符合我們於情境分析章節詳述的實體風險情境
- 進一步評估固有實體風險高的資產，以更深入了解既有建築和營運特點如何減緩和適應風險
- 有關物業組合中的固有實體氣候風險概要及有關我們如何開始處理固有實體氣候風險較高的資產的概要，請參閱情境分析結果章節

氣候相關風險和機遇－轉型

隨著市場逐步過渡至低碳經濟，轉型風險和機遇可能因法例更改、商品價格(包括能源)變動和消費者喜好轉變而出現。在2023財政年度，我們披露了相關的業務影響、潛在的財務影響，以及各項因已識別的重要轉型風險和機遇而實施的氣候韌性措施。

	重要風險／機遇	業務影響	潛在的財務影響
政策和法規	碳定價 透過增加使用碳排放稅或碳排放交易計劃等政策工具，對溫室氣體排放訂立明確價格。	<ul style="list-style-type: none"> 優化營運效益的需要增加，以減少資源消耗 優化建築施工的需要增加，以減少資源消耗及材料使用 	<ul style="list-style-type: none"> 營運成本增加 安裝更具能源效益的設施和進行綠色改造令資本成本增加 能源效益的提高令營運成本降低 替代的低碳建築材料採購成本上升
	建築守則和標準 在建築週期中就能源效益和排放實施更嚴格的規管。	<ul style="list-style-type: none"> 優化營運效益的需要增加，以減少資源消耗 在整個物業組合中需要獲得更多的綠色建築認證 	<ul style="list-style-type: none"> 安裝更具能源效益的設施和進行綠色改造令資本成本增加 能源效益的提高令營運成本降低
聲譽	持份者的關注與反饋 對ESG以及氣候風險管理及披露的期望提高。	<ul style="list-style-type: none"> 預計將全面披露氣候變化行動及指標，包括參考《國際財務報告準則第2號》、香港交易所《氣候相關披露指引》和其他新興標準等 	<ul style="list-style-type: none"> 實施氣候風險管理和進行相關披露令營運成本上升
市場	顧客喜好 市場對低碳和具氣候韌性建築的需求增加。	<ul style="list-style-type: none"> 對具有較低碳足跡和較高能源效益的建築需求增加 評估和改善既有建築的能源和環境表現的需要增加 在整個物業組合中需要獲得更多的綠色建築認證 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色建築的租賃和銷售金令收入增加 安裝綠色改造和氣候韌性設施令資本成本增加
	原材料成本上升 由於氣候和政策變化引起的供應鏈中斷問題，低碳物料的成本溢價和傳統材料的價格上升。	<ul style="list-style-type: none"> 原材料成本和供應的波幅增加 	<ul style="list-style-type: none"> 政策轉型令傳統建築材料的採購成本上升 低碳建築材料的替代品採購成本上升

這些措施旨在減輕轉型風險對企業的潛在影響，並使本集團在市場實行減碳時更能把握新機遇。在2024財政年度，我們進一步推行韌性措施。詳情請參閱下表。

我們的方針

策略

- 建立對與我們行業氣候相關風險和機遇有關的法規和規例(包括香港交易所氣候披露要求)的理解
- 制訂公司車隊的綠色轉型計劃
- 增加環保製冷劑的使用
- 通過採用替代能源在業務營運中逐步淘汰高碳排放的化石燃料(如煤炭和柴油)
- 對新建和既有投資物業進行碳定價分析，以量化潛在轉型成本

策略

- 監察即將推出的建築環境環保規例
- 定期審查集團的《可持續建築政策》和改造指引，應對未來法規的變化
- 與政府和行業組織聯繫，以了解、協調和倡導與國際一致的行業標準

營運

- 利用可持續金融工具的收益來支持綠色翻新項目
- 對具代表性的新項目進行整體生命週期評估，以管理建築生命週期排放

策略

- 持續監察即將推出的氣候披露要求
- 提高可持續發展表現報告的透明度，進一步與相關標準保持一致

策略

- 與租戶和住戶合作聯繫以了解他們的需求，並在低碳轉型過程中提供支援

營運

- 提供「CSV綠色租賃」支持租戶在節能與減碳方面的工作
- 了解我們租戶和合作夥伴的企業可持續發展和減碳目標，以更了解此市場的風險和機遇

策略

- 推廣使用低碳替代建築材料，如再生鋼材
- 監測物業組合中可採用的可再生能源價格、解決方案和選項

營運

- 在特定的香港項目中制訂低碳材料規格，並在招標過程中實施，以更了解材料價格及其可用性

2024財政年度的更新

- 向本集團可持續發展督導委員會及董事會下的可持續發展委員會所提供簡報，以提高意識，並加深對氣候變化有關的法規和規例的理解
- 作為轉型風險情境分析的一部分，分析指定資產的碳定價敏感度
- 考慮碳價格對未來投資潛在影響的《負責任投資政策》於董事會中獲批

- 為所有香港發展項目作生命週期分析，以及識別出中國內地的試點項目
- 與行業團體合作，推廣低隱含碳的材料及建築標準
- 持續參與行業的督導委員會和工作小組，關注新規例、政策和趨勢

- 持續監察氣候披露要求
- 進一步提高本年度氣候相關披露的透明度
- 與投資者群體、金融合作夥伴和評級機構直接溝通，進一步了解現時和新興對資料披露的期望

- 進行大規模租戶問卷調查，以了解他們的可持續發展承諾、目標和期望。相關工作概要請參閱第82頁「了解顧客期望」
- 檢視「CSV綠色租賃」組合並向特定租戶提供試行方案，確保計劃切合所需，為租戶提供價值

- 我們於設計新發展項目時評估使用低碳產品的情況，藉此量化產品的減碳成果，同時計算使用替代建築材料對成本造成的影響

情境分析

新世界發展自2019財政年度起使用情境分析，識別、評估和審視氣候相關風險和機遇。

企業角度

情境分析是我們從企業角度制定氣候行動策略的其中一環。本集團識別的實體和轉型風險借助最新的文獻和數據進行補充，以提供質量敘述和量化建模來闡述我們的情境。

根據由頂尖氣候科學佐證的假設，我們對各種未來環境下的業務營運進行情境壓力測試。我們設定對比度較高的情境，以便本集團為最佳和最差情況作規劃。由於所採用的兩種情境均含有不同風險和機遇的考量，有關對比具有重要意義。

	高轉型風險、低實體風險 情境	低轉型風險、高實體風險 情境
實體風險情境¹	IPCC SSP1-2.6 —在此情境下，全球升溫幅度不太可能超過1.5°C，將會對平均氣溫、平均海平面和其他氣候變化因素造成廣泛的實體影響，但有關影響與較高排放情境相比相對有限。	IPCC SSP5-8.5 —在此情境下，排放預計到2050年將接近翻倍，導致預測氣溫相對工業化前期間上升3.3至5.7°C。平均溫度、降雨量、平均海平面和其他氣候變化因素預計受到嚴重且廣泛的實體影響，引致更嚴重的極端天氣事件。
轉型風險情境²	NGFS淨零2050 —透過嚴格的氣候政策和創新措施，將全球升溫幅度限制在1.5°C或以下，並在2050年左右實現全球淨零排放。這情境假設已即時推行進取的氣候政策。	NGFS當前政策 —這情境假設僅保留目前已實施的政策，導致實體風險較高。排放量增加導致氣溫上升約3°C。
時間範圍	短期：2030年 —這個短期的時間範圍與我們科學基礎減量短期目標的目標年份一致。 中期：2050年 —這個中期的時間範圍與我們的淨零目標和《巴黎協定》的目標年份一致。 長期：2080年及其後 —這個較長期的時間範圍超出了我們的科學基礎減量目標及淨零目標、《巴黎協定》和中國內地2060年前實現碳中和的承諾。	
地理覆蓋範圍	我們旗下物業組合超過200個資產及地點，地域分佈如下： <ul style="list-style-type: none"> — 70%位於中國內地 — 28%位於香港 — 2%位於東南亞³ 以上包括本集團目前持有的投資物業、現有發展項目和建築工地，以及持有的農地。	

¹ IPCC在其第六次評估報告中發佈了一組全新的氣候情境，其中考慮到不同未來狀態中的排放水平和社會經濟變化。這些情境被稱為SSP-x-y，其中的「SSP-x」是指共享社會經濟路徑，代表情境背後的社會經濟趨勢，而「y」所指的是大概的輻射強迫水平。

² 中央銀行與監管機關綠色金融系統網絡(「NGFS」)與多個氣候科學家及經濟學專家合作，設計了一組假設情境，展示氣候變化(實體風險)、氣候政策和科技趨勢(轉型風險)在不同的未來可能出現的轉變。

³ 包括越南、泰國及菲律賓。

新2030+可持續發展願景

新世界發展如何創造共享價值

持份者參與及重要性評估

切合未來的地方

企業韌性

豐盛生活

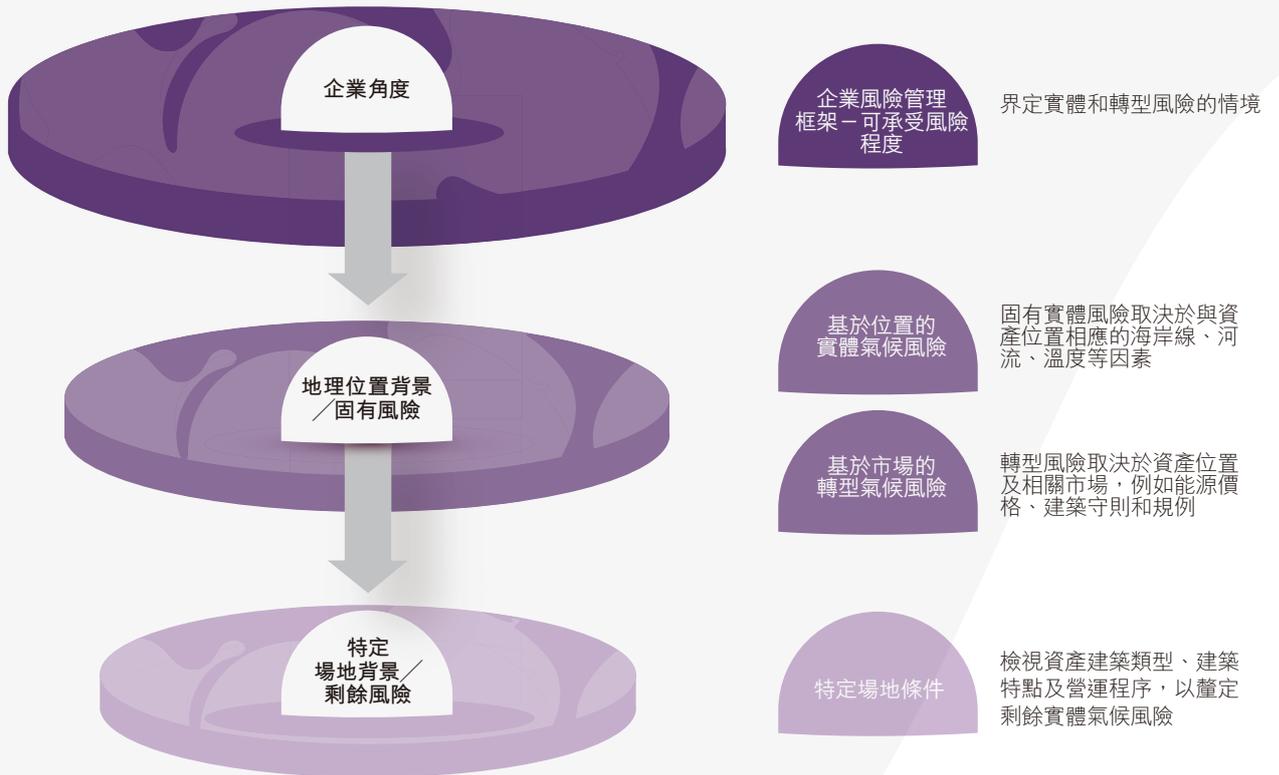
地理位置背景／固有風險

我們已於2023財政年度完成初步評估，並於2023財政年度企業可持續發展報告披露結果摘要。初步評估集中在企業角度情境下不同時間範圍內，為我們營運地區中的固有風險和風險變化程度提出預警。

於2024財政年度，我們進行更詳細的評估，在與去年相同的企業角度下，採用資產的具體位置進行分析。

特定場地背景／剩餘風險

對於評估為承受中度或以上固有風險的資產，我們納入特定場地的特點，例如資產類型、容易受影響的設備位置、現有適應措施的特點或控制，以及營運流程。這些資訊由熟悉各項資產的資產代表透過完成「脆弱性評估」協助補充。我們其後評估各資產的特點和控制措施，以決定該固有風險可否被調整，從而造成剩餘風險。



情境分析結果

實體風險

在2024財政年度，我們加強分析以量化資產組合中，獨立資產層面的固有風險。這方式應用我們的情境，並集中探討各項資產按其所在地點受到的特定影響。舉例而言，地理範圍較大可能承受較高的廣泛實體固有風險，如水災和颱風，但部份資產可能因其具體位置而承受較低風險。

我們為超過200個資產及地點完成有關評估，並借助第三方的氣候預測方案，了解氣候災害於資產層面的影響。評估假設尚未實施特定資產適應或減緩措施，結果摘要列示如下。儘管與降雨模式變化相關風險未在下方的摘要中列出，但其風險已透過乾旱、河流水災和降雨水災的風險評估作考量。

固有實體風險

指標	實體風險	地點	SSP1-2.6			SSP5-8.5		
			2030年	2050年	2080年	2030年	2050年	2080年
總資產風險價值百分比	乾旱及野火 ¹	香港						
		中國內地						
		東南亞						
河水水災		香港						
		中國內地						
		東南亞						
降雨水災		香港						
		中國內地						
		東南亞						
風暴潮，包括海平面上升		香港						
		中國內地						
		東南亞						
熱帶氣旋		香港						
		中國內地						
		東南亞						
生產力損失百分比	暑熱壓力	香港						
		中國內地						
		東南亞						

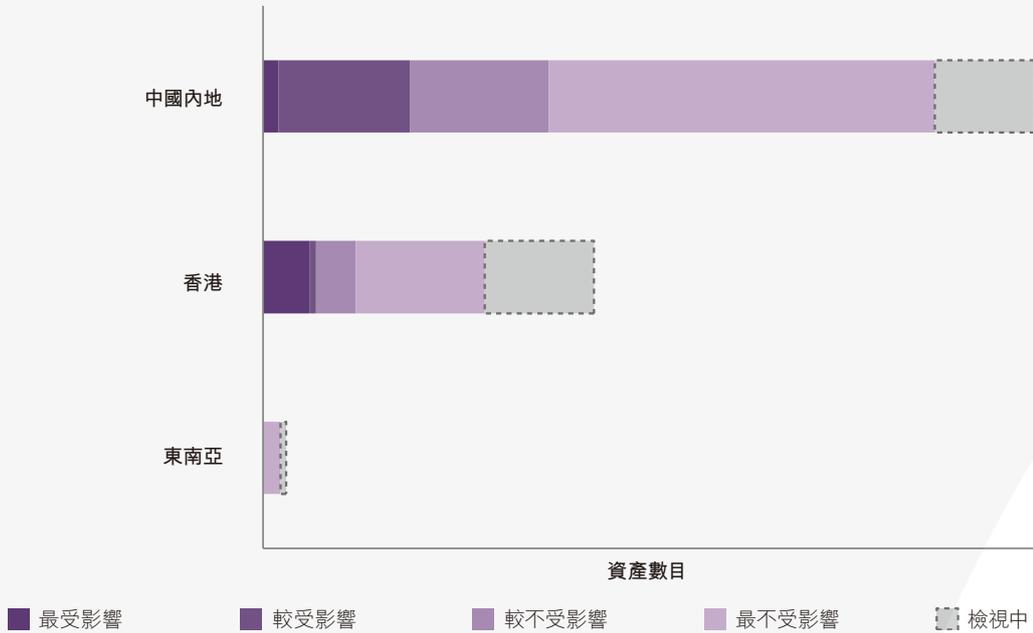
■ 不顯著 ■ 低 ■ 中 ■ 高 ■ 嚴重

¹ 乾旱和野火各自進行評估，但兩者結果相同。即在所有情境和時間範圍下，該風險都不顯著，因此在摘要中組合於一起。

剩餘實體風險

透過脆弱性評估，我們進一步評估任何氣候災害固有風險高於新世界發展可承受風險程度的資產。脆弱性評估將資產現行的減緩措施納入考量後，再識別出仍屬易受氣候影響的資產。在現有資產方面，評估涵蓋敏感設備位置等實體資產特點以及緊急情況下的營運程序。在發展中資產方面，評估將項目發展團隊最新採用的設計納入考量之中。我們已審視針對已識別實體氣候災害的控制措施，其後量化該控制措施有否降低固有風險。

評估顯示，我們至今進行的工作有助透過實地的控制措施減輕潛在固有氣候風險。我們已審視脆弱性評估的結果，並將物業組合按最受影響至最不受影響進行分類，詳情請見下圖。於2025財政年度，我們將為尚未完成全面脆弱性評估的資產更新脆弱性評估。



我們正優先為評估為最受影響的資產制定適應計劃。透過優先分配翻新資產的資本支出並制定針對潛在氣候影響的營運政策，有關適應工作可提高資產組合的韌性。

轉型風險

轉型風險評估包含量化和質量評估。

我們進行跨資產的量化評估，以衡量情境中已識別之轉型風險和機遇的潛在財務影響，當中考慮轉型情境對能源成本和原材料成本的財務影響。

指標	轉型風險	淨零2050		當前政策	
		2030年	2050年	2030年	2050年
預計電力支出佔營運費用的百分比	能源成本變動 (包括碳定價)	嚴重	嚴重	嚴重	嚴重
預計液體燃料支出佔營運費用的百分比		中	中	不顯著	中
預計天然氣支出佔營運費用的百分比		中	中	中	不顯著
預計水泥支出佔營運費用的百分比	原材料成本增加	嚴重	嚴重	中	中

不顯著
 低
 中
 高
 嚴重

本集團亦對建築守則、顧客喜好及有關氣候變化的關注進行質量評估，以提供支持部份固有轉型風險的敘述。我們的分析結果顯示：

- **能源／碳成本**—市場上的減碳努力工作將可能轉移至消費者。我們的能源成本亦有機會上升。但倘若市場在淨零2050情境下尋求加快減碳進程，我們的成本可能飆升。
- **原材料成本**—經濟體減碳的成本影響不限於能源。我們的分析顯示，水泥和鋼鐵等原材料成本價格可能上漲，但其影響在當前政策情境下有所減少。
- **建築守則**—我們預期建築守則在淨零2050情境下將更加嚴謹，這將影響發展新建築和升級現有資產組合的成本。成本上升將來自於更高的建築標準，包括能源效益、減排、電氣化和提高資產對實體氣候災害的韌性等領域。
- **顧客喜好及關注因素**—在當前政策及淨零2050情境下，消費者傾向選擇更環保的建築。

為應對這些轉型風險，我們已制定「減碳藍圖」，優先考慮支持轉向低碳經濟的步驟。有關詳情載於第62頁。

新2030+可持續發展願景
 新世界發展如何創造共享價值
 持份者參與及重要性評估
 切合未來的地方
 企業韌性
 豐盛生活

風險管理

我們管理氣候相關風險的方式與企業風險管理一致。有關我們的企業風險管理，請參閱本年報的風險管理及內部控制章節。

我們使用情境分析，以更深入了解本集團可能面臨的不同實體和轉型風險。我們設有特定的可承受風險程度，以釐定需要優先處理的實體和轉型風險。企業風險管理已界定本集團的可承受風險程度，並需定期報告和應對超出特定水平的風險。情境分析讓我們能夠了解物業組合中各項資產在不同全球暖化情境下的固有風險。倘若資產的風險高於有關可承受風險程度，我們會進行脆弱性評估，有關詳情載於第59頁。

在應對氣候相關韌性措施時，我們優先顧及集團企業風險管理釐定的其他關鍵因素，包括固有風險和脆弱性評估後的剩餘風險。這些關鍵風險包括資產估值、市場監管及潛在收入影響等。已完成的氣候韌性措施已納入我們氣候變化行動的關鍵指標之一。

指標與目標

於2024年7月，董事會批准經修訂的SV2030+可持續發展策略。在制定該策略時，我們已審查了與氣候相關的指標和目標。

科學基礎減量目標

我們已將能源及減排目標整合至本集團已獲批的科學基礎減量短期目標，涵蓋我們在香港及中國內地的物業和建築業務。

我們的科學基礎減量短期目標承諾至2030財政年度實現以下減排目標(與2019財政年度的表現相比)：

- 範疇一和二的絕對溫室氣體排放量減少46.2%
- 範疇三中資本商品類別的溫室氣體排放量每平方米建築面積減少22.0%
- 範疇三中下游出租資產類別的溫室氣體排放量每平方米總樓面面積減少29.8%

隨著新世界建築和新創建分別於2023年6月及2023年11月分拆出售，為此我們須與科學基礎減量目標倡議組織驗證我們的科學基礎減量短期目標。有關檢討正在報告日期進行中，完成後我們會向持份者更新調整後的目標。

氣候韌性目標

應對氣候變化引致的實體影響勢在必行，我們因而制定全新的氣候韌性目標。這些目標將幫助我們全面了解氣候變化可能對集團產生的影響，以及在物業生命週期中整合措施，以增強資產組合的韌性。

- 截至2026財政年度，評估所有新建和既有投資及營運項目的潛在氣候相關實體及轉型風險
- 截至2030財政年度，所有相關投資及營運項目制定氣候適應措施及韌性規劃，為風險價值提供保障

指標

我們將繼續報告排放量以作進一步的ESG會計。有關本集團排放量(範疇一、二和三)的資料，請參閱第62頁「過渡至低碳經濟」一節，以及我們網站上的可持續發展表現數據表2024。

過渡至低碳經濟

我們制定了邁向低碳未來的藍圖。我們的「減碳藍圖」展示我們充滿決心的發展規劃，以達至減排及於2030財政年度前實現我們的科學基礎減量短期目標，與限制全球升溫幅度在1.5°C內的目標一致。

減碳藍圖

我們的「減碳藍圖」優先採取實際行動，在業務增長和環境變化下避免和減少排放。我們將按照一系列投資、機遇和影響因素，持續改善我們的方針。

倡議措施		結果	
負責任投資	設計、建造及投資高表現的綠色評級建築		透過高表現的資產組合降低能源需求及相關排放  
	可持續採購		透過使用低碳貨品和服務，減少供應鏈合作夥伴的排放量  
高效益	規劃我們所有投資物業的能源效益		將能源效益的提升整合至資產投資計劃中，以減少排放量  
	在資產組合中推動「CSV綠色租賃」		支持我們的租戶在裝修和營運過程中減少能源使用和排放 
替代燃料及電氣化	升級現有投資組合，並設計全電氣化的新資產		在業務活動淘汰化石燃料的使用及相關排放 
	提供電動車充電基礎設施		支持居民、租戶和顧客轉用低碳的交通選項 
可再生能源	盡量推行實地可再生能源的發電與儲存		降低對電網的依賴，從而減少營運上的排放量並加強韌性 
	採購可再生能源		減少資產的排放並支持可再生能源基礎設施的發展 
低碳建築	實施在新發展項目中加入對隱含碳基準的考慮		透過可持續設計和使用低碳物料方案，持續減少我們發展項目產生的上游排放 
	低碳建築施工表		透過推動電氣化、使用替代燃料和低碳物料，減少建築相關的排放 

我們的價值鏈



我們的發展物業



我們的投資物業



我們的供應鏈／產品



我們的租戶及顧客

碳排放範疇



範疇一



範疇二

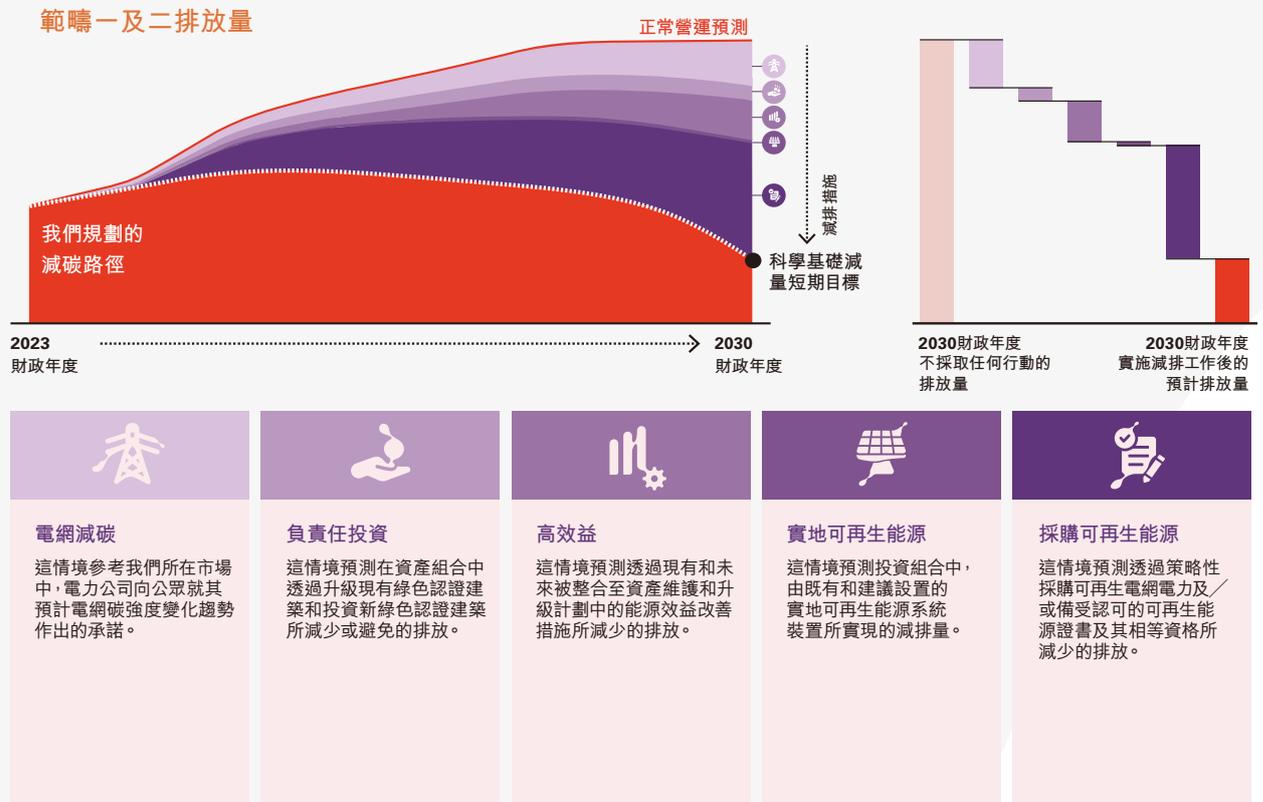


範疇三

隨業務增長減少排放量

我們的「減碳藍圖」將業務增長的預測納入考量，並套用了目前至2030財政年度期間及其後的減排策略。

隨著發展項目的增長，我們預測了現時至2030財政年度期間的排放量。就著各項減碳行動，我們考慮了目前及未來有可能在市場上可行的方案，配合自身發展項目和投資物業的獨特性，為它們的預計減排量建模。我們優先考慮低成本或零成本的減碳行動和投資回報期較短的減碳措施，以保持財務穩健。有關範疇一和二的預計排放量、為達成科學基礎減量短期目標規劃的減碳路徑，以及各項減碳行動的詳情，請參考下圖。



展望未來

隨著我們的業務增長，持續檢討預測排放量和減碳行動成效將會是我們藍圖的重要組成部份。我們會每年更新藍圖，以反映實際表現和最新預測的減排量。

我們將在未來披露中進一步發佈範疇三中類別2(資本商品)和類別13(下游出租資產)的排放藍圖。

負責任投資

綠色建築標準

建築評級和認證對我們的建築物在各種環境和社會因素上的表現提供獨立驗證，亦是我們《可持續建築政策》的重要組成部份，使我們能夠對我們的建築物表現進行基準評估。

我們致力實現以下目標：

- 在香港的新建項目取得綠建環評金級或以上的認證
- 在香港及中國內地的新建商業／零售項目取得領先能源與環境設計金級或以上的認證

在可行的情況下，我們盡力達致以下認證：

- 中國內地項目取得中國綠色建築評價標識（「二星」或更高級別）
- 取得任何級別的WELL健康建築認證
- 在氣候韌性景觀方面取得任何級別的SITES認證

我們透過SV2030+ 落實我們對可持續建築的承諾，確保截至2030財政年度所有新建及既有投資項目符合我們的負責任投資原則，當中包括為項目取得可持續建築認證。有關詳情載於第74頁「負責任投資」。

2024財政年度，兩項資產榮獲香港綠色建築議會於2023年9月推出的全新零碳就緒建築認證。K11 ATELIER King's Road及K11 Art Mall均獲認證，該認證測量建築的能源效益及低碳能源的使用情況。

2024年5月，新世界發展與香港綠色建築議會、建築環保評估協會有限公司及業界同行共同簽訂備忘錄，以支持綠建環評認證擴展至香港境外的城市。我們於發展及營運切合未來的地方時，將考慮對香港境外的項目採用綠建環評。

除發展項目及投資物業外，我們於2024財政年度亦為新世界中國五個地區主要辦公室取得集團首次《WELL健康－安全評價準則》認證。除《WELL健康－安全評價準則》認證外，新世界中國在廣州的總部亦取得領先能源與環境設計營運與保養的室內設計鉑金級認證，展現我們對可持續工作場所的承諾。

資產獎項及嘉許

我們在2024財政年度屢獲殊榮，肯定我們在建立切合未來的地方上付出的努力。於2023年11月，K11 ATELIER 11 SKIES於兩年一度的2023環保建築大獎榮獲「已落成項目－商業」類別的「大獎」。新世界發展亦獲得三項《Euromoney》2023年度全球房地產組別大獎，分別憑11 SKIES奪得「全球最佳發展項目」及「亞太區最佳發展項目」，以及憑K11 ATELIER奪得「香港最佳寫字樓發展商」。新世界中國亦憑上海K11淮海中路項目在MIPIM Asia Award 2023中獲頒「最佳新開發項目－金獎」。在第10屆PropertyGuru亞洲不動產獎中，耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府奪得「年度綜合體項目（中國內地）－優勝獎」，而新世界中國則獲得「年度優秀品牌房企（中國）」殊榮。

綠色和健康建築

- 43項領先能源與環境設計建築認證¹，其中30項屬金級或更高級別
- 28項綠建環評建築認證²，其中26項屬優良／金級或更高級別
- 5項中國綠色建築評價標識³（「二星」或更高級別）
- 3項金級SITES認證
- 2項零碳就緒建築認證
- 11項WELL健康建築認證⁴
- 5項WELL健康－安全評價準則認證

1 包括截至2024年6月30日預認證及最終認證項目，此數字不包括已過期的預認證。

2 包括截至2024年6月30日完成暫定評估及最終評估的新建建築及既有建築項目。

3 不包括於2024年6月30日已過期的標識。

4 包括截至2024年6月30日預認證及最終認證項目。所有項目均獲金級認證或V2預認證；V2預認證不再納入評級，但所有項目均以金級或以上為目標。

高效益

我們利用創新技術和解決方案設計、建造及翻新新建及既有建築物，從而強化建築物的建造和表現。我們致力重新構想建築環境，以助創造可持續的城市及社區。

我們的《可持續建築政策》將我們對可持續發展及氣候韌性的承諾應用於整個建築生命週期，包括由選址及收購項目，以至建築設計、建造及物業管理。該政策亦涵蓋持份者參與和風險管理的實踐。

根據《負責任投資政策》，我們的投資決策涵蓋基本集團的可持續發展承諾、標準、指引和風險。這包括識別資本支出、翻新、建築認證或其他措施，確保新的投資項目有助實現我們的目標。

我們定期檢討並提升建築物營運效率，將我們對可持續發展的關注融入建築生命週期。於2024財政年度，新世界物業管理有限公司對供暖、通風和冷卻系統（「HVAC」）進行多次設備及系統升級，為我們降低能源消耗和成本。

新世界大廈及THE FOREST進行人工智能的機器完善工程，預計每年可為新世界大廈及THE FOREST分別節省200,000千瓦時及70,000千瓦時的能源，相當於減少132,000公斤二氧化碳當量及27,300公斤二氧化碳當量的碳排放。

透過物聯網室內空氣質素監測系統提升THE FOREST的效益，該系統可自動調節室內情況，充分提升製冷裝置的能源效益。

K11 Art Mall採用先進的納米技術高效低壓降過濾器，每年將節省約50,000千瓦時能源及減少19,514公斤二氧化碳當量的碳排放，有助減低營運成本及提高能源效益。

今年，我們推出低碳投資基金，以加快能源效益的升級工作。透過在投資物業組合進行能源審核和評估工作識別機遇，優先考慮回報期短且低成本改善措施。

可再生能源

我們致力採用可再生能源作為其中一種能源，並減少使用化石燃料產生的能源。我們意識到可再生能源在低碳未來中的角色，並為業界樹立綠色能源實踐的榜樣。

我們的可再生能源藍圖載列採用更多可再生能源的全面計劃，包括我們訂立至2026財政年度旗下大灣區出租物業採用100%可再生能源，以及至2031財政年度拓展至其餘大中華地區出租物業的目標，以實現減少範疇二排放的承諾。

我們的可再生能源藍圖已全面納入我們的「減碳藍圖」。我們在實際條件及商業上可行的情況下，優先考慮在實地安裝可再生能源系統。我們正逐步在各物業，包括K11 ATELIER 11 SKIES, K11 ATELIER King's Road及83瓊林街安裝可再生能源系統，如光伏、太陽熱能和風能，未來計劃或正在評估更多相關安裝工作。

我們在實施「減碳藍圖」的所有其他減碳措施後，才會考慮透過市場機制採購可再生能源，包括能源購買協議和可再生能源證書或其他採購自能源供應商或其合作夥伴的相等方案。

2024財政年度排放表現

我們明白在推動轉型至低碳未來方面擔當重要角色，並已訂立進取的減排目標。

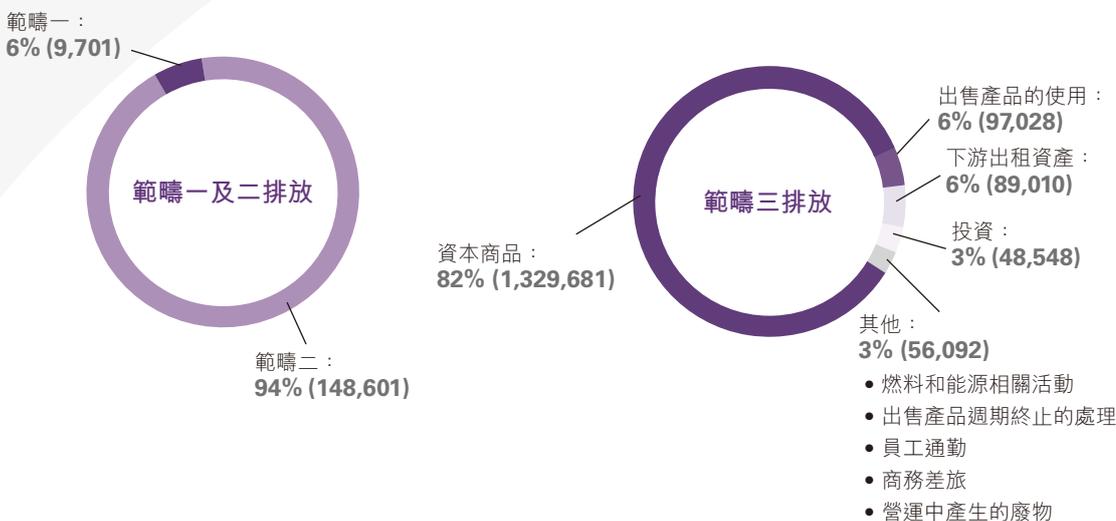
短期而言，我們已將過往SV2030降低能源及碳排放強度的目標納入本集團已獲批的科學基礎減量短期目標，當中涵蓋我們在香港及中國內地的物業及建築業務。

於2024財政年度，我們繼續努力達成科學基礎減量短期目標，並承諾截至2030財政年度實現以下減排目標(與2019財政年度的表現相比)：

- 範疇一和二的絕對溫室氣體排放量：減少46.2%
- 範疇三中資本商品類別的溫室氣體排放量：每平方米建築面積減少22.0%
- 範疇三中下游出租資產類別的溫室氣體排放量：每平方米總樓面面積減少29.8%

此外，作為SV2030+的一部份，我們承諾截至2050財政年度，所有資產及營運的範疇一、二及三排放將實現長期淨零排放。

碳排放總量(噸二氧化碳當量)



隨著新世界建築及新創建分別於2023年6月及2023年11月從本集團分拆出售，為此我們須與科學基礎減量目標倡議組織驗證我們的科學基礎減量短期目標。有關檢討正在報告日期進行中，完成後我們會向持份者更新調整後的目標。

在2024財政年度，我們繼續匯報業務活動的範疇一、二及三排放。隨著新世界建築於2023年6月完成出售，我們已於2024財政年度的範疇一及二排放報告剔除有關單位。於2023財政年度，我們已修訂報告範圍，將新創建及新世界百貨重新分類為我們範疇三中投資類別的排放，以跟溫室氣體議定保持一致。由於新創建已於2024財政年度出售，故其排放已從有關範疇三三排放報告中剔除。我們根據溫室氣體議定中的15個範疇三排放類別，針對其中九個類別進行匯報。我們已改進範疇三排放中資本商品類別的計算方法，將發展項目的隱含碳排放分配至項目完成的年度，並將在未來的報告繼續完善披露。

我們的計算方式已於可持續發展表現數據表2024中詳細描述，選定的環境數據亦已獨立取得有限保證的鑒證。可持續發展表現數據表2024及有限保證鑒證報告均已發佈在我們的網站上。

與價值鏈合作減碳

與主要持份者攜手合作對我們的減碳工作相當重要。我們參與不同行業團體和倡議，支持應對氣候變化的行動。我們是氣候管治行動香港分部的創始成員之一，以推廣氣候管治的知識、行動和董事會實踐為目標，並且是香港特別行政區環境局的碳中和夥伴，帶領深化和加速低碳轉型。

管理資本商品

我們多年來一直為項目進行整體生命週期評估，以更深入了解如何在發展項目開發建設中減少隱含碳。至於科學基礎減量目標的範疇三資本商品，我們就各種低碳替代品及材料對香港發展項目的影響建模。香港所有主要開發項目均已完成生命週期評估，並利用其研究結果探討盡可能使用低含碳的選項。隨著我們不斷增加在中國內地的項目開發，我們有機會將香港進行週期評估的經驗應用於這些發展項目中。

管理下游出租資產

「CSV綠色租賃」與租戶設立減少環境影響的目標，並透過獎勵推動他們達致目標。「CSV綠色租賃」已引入至K11 ATELIER的租戶，包括Victoria Dockside、King's Road和11 SKIES，當中不少租戶亦曾參與我們的可持續租賃約章。超過70% K11 ATELIER Victoria Dockside的出租樓層已簽署參與「CSV綠色租賃」。我們的計劃支持「CSV綠色租賃」租戶從可持續發展中獲益，進一步推動我們管理範疇三排放的工作。

於2024財政年度，我們已檢視「CSV綠色租賃」計劃，並與Victoria Dockside的租戶試行了方案。展望未來，我們將繼續改善服務，以確保計劃切合租戶所需，為他們締造價值。

會籍及氣候變化政策立場

我們是下列協會會員，有關協會的氣候變化政策立場及倡議與《巴黎協定》一致：

- 商界環保協會：特邀會員；氣候變化商界論壇諮詢小組督導委員會成員；可持續生活環境諮詢小組督導委員會成員
- 中國建築節能協會：會員
- 中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會：會員
- 氣候管治行動香港分部：督導委員會成員
- 粵港澳大灣區綠色建築產業聯盟：會員
- 香港總商會：本地會員；理事會及諮議會成員；審計委員會成員；人力委員會成員；地產及基建委員會成員
- 香港綠色建築議會：鉑金贊助會員；傳訊及會員事務委員會會員；綠建標籤委員會會員
- 香港綠色金融協會：會員
- 氣候相關財務披露工作小組：支持機構
- 城市土地學會：亞太地區企業夥伴；淨零議會成員
- 世界企業永續發展委員會：會員

透過加入商貿協會及行業團體，我們貢獻行業專門知識及企業專屬經驗，提供建議以推動政策的完善，並就策略及工作規劃提供意見。我們的主要關注範疇為氣候管治、氣候韌性及低碳轉型。我們定期分享數據及見解，為行業奠定基準及研究工作出一分力。我們亦會定期參與啟發思維領導的演講、研討會和出版刊物等活動。

企業可持續發展

保護自然資源

我們重視自然資源，在發展和投資項目中採取負責任採購、減少消耗、提升營運效益和保護大自然。與此同時，我們亦確保所有已進行前期工作且施工中的建築工地均獲ISO 14001認證。

隨著新世界建築於2023財政年度完成出售，由於原本的SV2030水資源和廢物目標只適用於香港建築活動，故我們需要重新設定目標。於2024財政年度，作為SV2030+的一部份，我們制定新目標，希望截至2030財政年度將能源、水資源和廢物效益的規劃納入至所有投資項目和營運資產。

水資源管理

水是我們業務活動、本地社區和環境的重要自然資源。我們致力建立和營運高效且節水的建築物。我們的《水資源政策》載列了我們在集團內確保水資源得到負責任管理的承諾和實踐。

作為SV2030+策略的一部份，我們的水資源管理藍圖將透過提升建築效益、完善營運管理計劃，以及對資產組合表現進行基準評估，致力節省用水，以在持續資產加強計劃和提升措施中作進一步改進。

有關水資源數據的詳細報告，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2024。

節水措施對實現水資源保育目標發揮重要作用。我們持續推行節水措施，包括在既有建築物中採用節水設備。在K11 MUSEA，節水措施將年度用水量降低至對比其基準低約40%，而雨水收集系統則有助建築物的淡水用量減少7.5%。

我們設計、建造和維護被視作資產組合一分子且易受水資源影響的園林環境，以管理和節約用水，並減輕都市熱島效應，同時讓本地社區更接近大自然。

水資源對我們的業務營運和顧客至關重要，尤其是水資源短缺問題較為嚴重的中國內地營運業務。寧波新世界廣場是寧波市內首個採用海綿城市¹概念的綜合體項目，利用自然為本的解決方案節約和循環用水，防止區內出現水污染和水災，與國務院有關推廣建立海綿城市的指引一致。我們已建立面積約20,000平方米的城市公園，鋪設多孔透水路面以防止積水、大範圍綠化空間和本土植物以盛載多餘水份，並有蓄水池和雨水貯存缸。有關寧波新世界廣場的更多詳情，請參閱第71頁。

我們亦制訂了各種政策和指引，確保我們的辦公室、物業和項目產生的污水符合所有法規和牌照要求。我們定期監察我們的污水排放程序，以避免水污染。於2024財政年度，我們沒有錄得任何不符合污水排放標準的重要情況。

廢物管理

過渡至循環經濟對保護自然資源、防止廢物棄置所致的環境危害和保障生活質素至關重要。在房地產和發展項目方面，我們需要減少活動和營運產生的廢物，以及來自租戶和顧客的廢物。

除了SV2030+當中，截至2030財政年度將能源、水資源和廢物效益的規劃納入所有新建及既有投資物業的資產營運目標外，我們亦已為集團制定新目標，希望截至2030財政年度，我們於相關投資及營運中實現30%的總回收率（避免堆填廢物）。²

¹ 海綿城市為現代雨水管理方式，以滲、滯、蓄、淨、用、排為原則，更有效重複使用排水和雨水，增強城市應對水災的氣候韌性。

² 有關我們被視為擁有營運控制權的活動。對於我們任命主要承辦商的發展項目，廢物管理責任通過承辦商預審和招標處理。

我們的《廢物管理政策》涵蓋我們在營運過程中減少、分流和管理廢物的承諾。該政策引導我們如何讓員工、供應商、承辦商和租戶共同參與避免產生廢物、回收和減少廢物的工作，並透過協作方式發展創新解決方案，以推動循環經濟轉型。政策亦要求遵守我們營運所在地區的所有相關行業和法規規則。於此同時，我們要求發展項目和營運的承辦商擬備「廢物管理計劃」，概述特定項目積極採取的廢物管理實踐和遵循的程序。

有關減廢表現的詳細報告，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2024。

為改善廢物管理表現，我們於2024財政年度對香港某些受管理的資產進行獨立的廢物審核，當中涉及營運團隊、租戶和廢物承辦商的參與。目的旨在審視現行廢物管理實踐的表現，為其進行基準表現評估和識別進一步改善我們廢物管理的機遇。審核結果總結為三個類別，以助我們在零售營運業務中減少產生廢物，和提升回收率，包括：

- (i) 識別用於教育營運人員和租戶共同參與廢物管理的標準程序；
- (ii) 決定廢物管理相關的潛在資產改善措施，包括機器和設備；及
- (iii) 審視廢物承辦商的實踐和程序。

廢物審核亦評估了香港業務對於應對未來實施都市固體廢物收費計劃的準備程度。以上工作有助我們為零售和商業資產營運制定策略性廢物管理框架。

保育生物多樣性

我們致力將發展項目對自然棲息地的影響減至最低，保育生物多樣性。我們的《生物多樣性政策》闡述了我們對於保護自然環境及防止生物多樣性的潛在損失之承諾，並引導我們採取行動。這些指引適用於整個物業生命週期，以及我們的企業營運過程。這政策確立我們避免在世界遺產地區和國際自然保護聯盟第一至第四類保護區發展的承諾。¹

我們遵守甚或超越相關法規要求，並參考國際發展和指引，確保我們繼續支持可持續發展，符合持份者的期望。我們在適當情況下在項目開發前期階段進行生態評估，以了解當地的自然環境和生物多樣性。

新世界中國致力在大灣區的住宅物業保育和增強生物多樣性，包括通過園境設計、植樹和定期樹木調查，維持和增強當地物種多樣性。我們已訂立相關植樹目標，要求指定物業的植樹數量至2024財政年度、2025財政年度和2026財政年度結束時，與2023財政年度基準年相比，分別提升4%、8%和12%。在2024財政年度，我們達成提升4%的植樹目標。

2024年7月，新世界中國與當地的自然顧問公司在廣佛新世界莊園啟動試點生物多樣性基準研究，於未來12個月內將進行至少十二次實地調查。研究結果將作為該項目的基準，為未來改進措施提供方向。此外，其可用作交流工具，供居民和租戶參與環境意識計劃或活動，我們亦可藉此更深入了解在集團為生物多樣性作基準評估的可行性。

¹ 有關世界遺產地區的詳情，請瀏覽<https://whc.unesco.org/en/list/>。有關國際自然保護聯盟第一至第四類保護區的詳情，請瀏覽<https://www.iucn.org/our-work/protected-areas-and-land-use>

建設切合未來的地方

83瓊林街：以人為本的設計 為西九龍帶來新景象

位於西九龍的83瓊林街為一個糅合藝術、文化和現代氣息的高級商業綜合體。項目由雙子塔辦公大樓及露天零售裙樓組成，成功將長沙灣舊工業區活化及轉型。83瓊林街設計和諧地融入社區，並與週邊的商業區共存，打造出一片以人為本的城市綠洲。

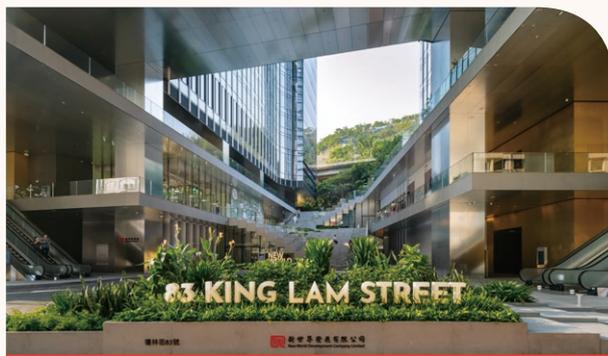
我們重點採用可提高韌性及具資源效益的建築設計及硬件設施，以助業務持續發展及節省營運成本，從而為租戶創造價值。83瓊林街為未來而建，如機械設備及機房均設於高架位置，停車場配備防洪屏障，以應對未來的氣候變化影響。智能樓宇管理系統實時監測能源使用，並透過使用高效能製冷機及水泵、節能風扇和照明以及高效能外牆等，進一步減少樓宇能源消耗。此外，項目採用低流量裝置以節省用水，並悉心挑選本地品種打造園林景觀，而天台太陽能光伏系統則可為項目產生可再生能源。

我們同時重視大廈使用者的健康和福祉，設計致力提升租戶和訪客的抗逆力和生產力。83瓊林街的零售裙樓為租戶及區內市民提供獨特的餐飲及休閒體驗。辦公空間採用健康的設計，如大堂設有室內空氣質素監測系統、扶手以紫外線消毒、電梯安裝輕掃自動感應按鈕及非觸式入口系統等智能設施。項目亦設有區內首個多用途活動空間，位於中央梯級式園林廣場底之下，場內並配備多個屏幕和座位，可容納多達300人。

83瓊林街是我們為社區創造價值的模範。我們致力重塑和打造以人為本的空間，促進社會連繫。發展項目設有約2,300平方米的綠化面積和公共空間，包括一個佔地超過1,900平方米的大型平台花園。有如「綠色峽谷」的開放式裙樓設計和圓角結構讓風流與附近的山嶺互動，有助保護其微氣候、促進空氣流通，以及舒緩市區熱島效應。項目成為一個具生物多樣性的共享空間，除了美化高密度地區的道路景觀，亦提升社區的通風度及視野。

83瓊林街的目標是獲得領先能源與環境設計及綠建環評的金級認證以及WELL健康建築鉑金級認證等綠色建築認證，體現其在可持續發展設計和性能上的卓越表現。

我們於2024年6月亦在此開設了公司的第二總部，盡享這座綜合體的多重優勢，更多詳情請參閱第86頁「投資員工」。



寧波新世界廣場：城市更新與地方營造

位於三江口的寧波新世界廣場為一個綜合發展和城市更新的項目，我們致力以項目解決當地城市發展挑戰來創造價值。此新世界中國旗下的地產項目佔地800,000平方米，集寫字樓、高端住宅、酒店、藝術文化零售中心、中央城市公園及休閒大道於一體，勢將成為寧波市中心的重要地標。

我們從設計階段已納入氣候韌性措施為藍本，以確保業務連續性，並保護資產價值。該項目是寧波市首個結合「海綿城市」概念、以公共交通為導向進行開發（「TOD」）的綜合體項目，大大減少了颱風和暴雨引起的洪水風險。我們亦善用地下夾層安裝之雨水儲存罐用於灌溉植物、透水路面、生物滯留設施、植被排水溝、綠化天台和自然排水系統等設計，以減少積水、水污染和水災造成的潛在經濟損失。這些設計因應海綿城市特點孕育而成，有助疏導雨水和逕流調節。由於設計預計將高於建築監管標準至少35%，整體設計將為項目可帶來雨水年逕流量控制率高達80%。

我們為項目引入一個多維交通系統，銳意增強寧波市中心的連接性，並舒緩市內的交通壓力。該系統接駁主要鐵路線、道路的全天候行人專用通道和地下行車走廊，將有效地分流交通並減少區內的交通擠塞情況。

中央藝術公園位於項目的核心地段，佔地20,000平方米，充分體現我們致力社區營造的決心。該休憩空間將開放予租戶、遊客及社區享用。城市公園由多個花園、戶外健身空間、休憩區和兒童遊樂場組成，並由高架走廊連接。

寧波新世界廣場的寧波塔為寧波首個「雙金」綠色建築認證項目：同時獲得WELL健康建築金級和領先能源與環境設計金級預認證，並有望獲得中國綠色建築標識二星級評定。這些認證彰顯我們致力於設計、建造及營運可持續場所的承諾，為下一代營造一個充滿活力和健全的社區。



K11 ECOAST：地方營造 深圳市太子灣的海濱空間

K11 ECOAST為K11在中國內地首個旗艦項目，將成為一個全新的海濱文化藝術區。該項目位於深圳市太子灣，旨在推動可持續的循環生活方式，並將社區與自然、藝術和文化聯繫起來。K11 ECOAST目前仍在發展階段，佔地228,500平方米。我們致力為租戶、客戶和本地社區創造價值，設計將綠色環境、創意、文化與創新共冶一爐，以提高大眾對自然的欣賞和保育的意識。本項目與招商蛇口控股共同開發，銳意打造一個集零售、辦公和多功能藝術空間一體化的濱海區域。

K11 ECOAST將透過戶外緩跑徑和超過80,000平方米的公共空間，推廣健康生活方式，促進居民及辦公一族的健康和福祉。項目亦將設有一公里長的自行車道、超過570個電動車充電站和多條公共交通路線，以加強交通接駁和提供可持續出行方式來創造價值。

本發展項目由三幢WELL健康建築金級和領先能源與環境設計鉑金級預認證的建築組成；項目將透過成為大灣區最大的領先能源與環境設計鉑金級預認證建築群，吸引尋求可持續建築的租戶，並促進大灣區的繁榮發展。

該項目符合中國第十四個五年計劃中，針對環境保護和建構可持續發展的循環經濟之國家指導方針。主要特點包括屋頂和建築一體化的可再生能源系統，每年將產生超過400,000千瓦的電力；以及冰儲區域供冷系統和含20%可回收物料的外牆及標誌等，展示我們對創新和可持續發展的承諾。

K11 ECOAST亦通過改善當地環境來創造價值。海濱區將受惠於我們對園觀美化、保育並修復生態系統和本地生物多樣性的努力。該項目的綠化覆蓋率約為44%，其保育生物及水資源的城市設計將有助緩解深圳市現有排水系統的壓力，有助深圳成為可持續發展的「海綿城市」。項目的園林景觀已獲得SITES金級預認證。由於K11 ECOAST位於海濱，海濱長廊已安裝沿海防洪牆和防洪閘，免受極端天氣影響。

我們擅於糅合大自然、科技和創新於環境之中，本項目為未來匯集零售、文化及商業元素，充分展示了我們如何為租戶、客戶和社區打造具氣候韌性的資產，從而為所有人創造價值。



企業可持續發展 企業韌性

「企業韌性」體現於我們致力培養具前瞻性的敏捷思維，打造兼備韌性、適應力並可持續發展的業務。我們採取負責任的投資方針，矢志成為持份者值得信賴的合作夥伴，並以嚴謹的科技及數據管治進行創新。

我們專注建立企業韌性，為持份者創造價值，這亦為我們的員工創新以及我們與客戶和租戶的關係提供扎實的基礎。「企業韌性」還推動了我們與投資者及合作夥伴之間的透明度，輔以具有明確的企業治理和以經濟為重點的可持續負責任投資方針。

SV2030+就「企業韌性」設立兩項首要目標，以衡量我們的表現及進度：

- 截至2030財政年度，所有新建和既有投資項目符合負責任投資原則，包括我們為項目取得可持續建築認證的承諾。
- 保持企業披露的透明度，並在關鍵ESG指數和評分方面領先業界。

以上首要目標與「企業韌性」三大方針下的目標及其表現的衡量準則相輔相成，並已取代SV2030中的智能支柱，以及加強量化有關影響。

SV2030+的「企業韌性」方針將有助我們實現聯合國可持續發展目標11：可持續城市和社區及17：促進目標實現的夥伴關係。



企業可持續發展

負責任投資

我們訂下負責任投資重點，確保所作投資決策產生經濟收入之餘，亦對社會和道德負責，同時符合環境可持續發展原則，使我們銳意投資的資產可為經濟、環境和社會帶來正面影響。

SV2030+讓我們加強對負責任投資的承諾，包括我們於2030財政年度完結前確保堅守所有新建和既有投資項目符合負責任投資原則，以及對認證可持續建築的承諾。有關我們於2024財政年度在可持續建築認證方面的表現詳情，請參閱第64頁「負責任投資」。

《負責任投資政策》為本集團提供指引，將可持續發展考量納入集團的投資決策中。該政策已於本年度獲董事會批准，最少每三年審視一次。其適用於所有投資項目，涵蓋房地產整個物業生命週期如土地收購、項目收購，以及新業務。有關政策亦包括確定資本支出、翻新、建築認證和其他所需措施，以確保新投資項目有助實現我們的環境、社會和管治目標。

我們盡職審查主題範疇的摘要概述如下：

企業角度	<ul style="list-style-type: none">• 確保投資與現有策略、承諾、目標和政策一致• 制定並實施的風險緩解措施(如適用)
環境和氣候	<ul style="list-style-type: none">• 實體氣候風險評估• 環境實地評估(包括污染、生態圈和污染等考慮因素)• 碳定價影響、資源效益、自然及生物多樣性等考慮因素
道德和社會影響	<ul style="list-style-type: none">• 社會影響力評估(包括本地文化保育和經濟影響等考慮因素)• 道德及品牌風險評估• 社區和員工的健康與福祉、營造共融場所、支持本地經濟等考慮因素

我們已制定ESG投資篩選和指引，以支持政策的推行。篩選和指引條文載列決策和盡職審查流程，包括識別和審視潛在監管、合規、環境、社會和道德風險，以及降低成本和創造共享價值的機遇。

SV2030+亦鞏固我們對可持續發展標準的承諾，目標是於2026財政年度前，為所有相關投資和業務確立最低可持續發展標準。

可持續金融

我們運用可持續金融，為各個改善我們建築物和園林環境及社會效益的項目籌集資金，與我們的融資夥伴創造投資價值，並支持全球轉向可持續發展經濟。

可持續金融工具鼓勵我們持續改善可持續發展表現。我們利用可持續金融工具的資金直接支持各種符合資格的項目，例如綠色建築、能源效益、可再生能源等綠色項目，以及提供基礎設施及基本服務、促進社會經濟進步和創造就業機會等社會項目。而可持續發展表現掛鈎貸款則推動我們達致既定的目標，例如綠色建築發展、減低環境影響，以及在全球可持續發展評分及基準方面的表現。

作為香港領先的發行人，我們認同《香港可持續金融分類目錄》是指引和促進可持續金融活動的重要框架。該分類目錄於2024年5月由香港金融管理局發佈，與國際標準和框架(包括東協分類目錄)保持一致。

我們的可持續金融框架參考國際準則及指引，並詳列了我們如何運用可持續金融。我們定期檢閱框架，以確保我們能繼續符合合作夥伴與持份者的期望。框架內容已獲授予正面的第三方意見，而採用的績效指標亦經過外部認證。

我們成立了可持續金融審查小組，評估和推薦可在我們的框架下獲得資金支持的合資格項目，並評定和管理環境和社會風險。審查小組是由財務及會計、集團審計及管理服務，以及可持續發展等多個部門代表所組成。其他部門和業務單位的代表有需要時亦會參與其中。審查小組會參與挑選和建議符合資金支持的合資格項目之過程，隨後提交予行政總裁或首席財務總監進行審批。可持續發展委員會亦知悉資金支持的決策，並監督有關項目的實踐。

我們將可持續金融產品在香港交易所的可持續及綠色交易所(「STAGE」)上列出，該平台為亞洲首個多元資產類別可持續金融產品平台。

里程碑

本集團在2024財政年度發行了三個可持續金融項目。

於2023年11月，新世界中國籌集了首筆可持續發展表現掛鈎貸款，並首次發行可持續發展表現掛鈎衍生工具。該可持續發展表現掛鈎貸款的結構圍繞三個旨在增強環境和社區影響的關鍵表現指標：為選定的物業獲得並維持高級綠色及健康建築認證，包括領先能源與環境設計和WELL健康建築標準、提高住戶對可持續發展參與計劃的參與度，以及擴大選定物業內的樹木覆蓋範圍和維護。新世界中國承諾在三年內逐步實現這些目標，彰顯其致力將可持續發展納入營運和發展的決心。該貸款推動這些範疇的持續改進，使融資條款與新世界中國實現可持續發展的目標保持一致。

於2024財政年度，我們將社會責任債券收益6,900萬美元分配給皇都戲院，為文化和古蹟保護社會項目分類中首個資助項目。皇都戲院符合可持續金融框架所界定的資格標準：其屬一級歷史建築，符合我們的環境和社會風險評估，竣工後將為低收入人士提供免費或津貼參觀。有關皇都戲院的更多詳情，請參閱第94頁「豐盛生活－活躍本地經濟」。

請瀏覽網站，了解我們的金融框架、可持續金融交易及可持續金融獨立有限保證鑒證報告。

可持續金融交易摘要

綠色與社會責任債券

編號	發行日期	發行人	ISIN	金額	未償還金額	利率	到期日
綠色永續債券							
GPB1	2022年6月	NWD Finance (BVI) Limited	XS2435611327	5億美元	4.54億美元	6.15%	不適用
綠色債券							
GB2	2021年4月	NWD (MTN) Limited	HK0000721974	7.8億港元	7.8億港元	3.95%	2031年3月
GB1	2021年3月	NWD (MTN) Limited	HK0000707171	5.5億港元	5.5億港元	3.00%	2028年3月
社會責任債券							
SB1	2022年6月	NWD (MTN) Limited	XS2488074662	2億美元	1.72億美元	5.875%	2027年6月

綠色與社會責任貸款

編號	執行日期	借款人	貸款金額	到期日
綠色貸款				
GL8	2024年3月	尚域有限公司	57億港元	2027年3月
GL7	2023年5月	新世界金融有限公司	40億港元	2028年5月
GL6	2023年4月	新世界金融有限公司	5億港元	2026年4月
GL5	2022年10月	新世界金融有限公司	3億港元	2027年10月
GL4	2022年3月	精景發展有限公司	5億港元	2027年3月
GL3	2021年12月	精景發展有限公司	60億港元	2026年12月
GL2	2021年5月	新世界金融有限公司	14億港元	2026年5月
GL1	2019年12月	滿成企業有限公司	50億港元	2024年12月
社會責任貸款				
SL1	2022年11月	啟德體育園有限公司	8億港元	2025年11月

收益分配¹

截至2024年6月30日，所有綠色債券和綠色貸款的收益已全數分配給符合我們可持續金融框架資格的香港和中國內地綠色建築項目。符合資格的主要項目詳情會於我們網站的可持續金融部份定期更新。

於2024財政年度，我們將社會責任債券收益分配給皇都戲院，該項目符合可持續金融框架中文化和古蹟保護社會項目分類的資格標準。有關詳情，請參閱第94頁。

我們策略性地分配綠色與社會責任收益，以直接配對及支持可持續發展策略。我們有焦點地分配收益，確保投資項目能直接用於重構建築物環境，以支持低碳未來，成就我們所在的繁榮社區。

符合資格的項目	編號	已分配金額	符合資格的項目	編號	已分配金額
綠色建築			提供基礎設施及基本服務		
K11 ATELIER King's Road	GL1	40億港元	啟德體育園	SL1 ²	7,700萬港元
南商金融創新中心	GB2	7.8億港元	文化和古蹟保護		
	GB1	5.5億港元			
	GL4	2,700萬港元	皇都戲院	SB1 ³	6,900萬美元
	GL3	10億港元			
長沙灣永康街	GL1	10億港元			
	GL6	5億港元			
	GL2	14億港元			
11 SKIES	GL7	40億港元			
	GL5	3億港元			
	GL4	4.73億港元			
	GL3	50億港元			
83瓊林街	GPB1	5億美元			
	GL8	57億港元			

¹ 除非另有說明，所有債券和貸款均已全數完成分配。截至2024年6月30日，所有上述已發行的綠色與社會責任債券和貸款均未償還。

² 截至2024年6月30日，SL1的7,700萬港元部份收益已完成分配，尚未分配的收益為7.23億港元。

³ 截至2024年6月30日，SB1的6,900萬美元部份收益已完成分配，餘額預計將於2025財政年度分配。

可持續發展表現掛鉤貸款與債券

執行日期	借款人	貸款金額	到期日	目的 / 表現目標
可持續發展表現掛鉤貸款				
2024年6月	精景發展有限公司	12億港元	2027年6月	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現及「CSV綠色租賃」租戶簽署比率掛鉤
2023年11月	新世界中國地產有限公司	7億港元	2026年11月	<ul style="list-style-type: none"> 與可持續建築認證、住戶可持續發展計劃參與率、屋苑植樹與護養掛鉤 交叉貨幣掉期，與外匯匯率波動對沖
2023年2月	精景發展有限公司	20億港元	2028年2月	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現及「CSV綠色租賃」租戶簽署比率掛鉤
2022年7月	精景發展有限公司	41.1億港元	2025年7月	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標、標普全球企業可持續發展評估表現及「CSV綠色租賃」租戶簽署比率掛鉤
2022年6月	新世界金融有限公司	5億港元	2025年6月	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鉤
2022年4月	新世界金融有限公司	15億港元	2025年4月	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標及標普全球企業可持續發展評估表現掛鉤
2021年9月	精景發展有限公司	5億港元	2024年9月	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鉤
2021年8月	精景發展有限公司	10億港元	2026年8月	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鉤
2021年6月	精景發展有限公司	15億港元 135億日圓	2026年6月 2028年6月	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鉤
2020年12月	利家安財務有限公司	20億港元	2025年12月	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標及全球房地產可持續標準掛鉤
2019年11月	精景發展有限公司	10億港元	2024年11月	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標及全球房地產可持續標準掛鉤 與聯合國可持續發展目標掛鉤的利率掉期交易(2020年11月)與其貸款利率風險對沖

發行日期	發行人	ISIN	金額	未償還金額	利率	到期日	目的 / 表現目標
可持續發展表現掛鉤債券(私人)							
2021年2月	NWD (MTN) Limited	HK0000685260	15億港元	15億港元	3.50%	2031年2月	<ul style="list-style-type: none"> 用作推動可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鉤
可持續發展表現掛鉤債券(公開)							
2021年1月	NWD (MTN) Limited	XS2282055081	2億美元	7,600萬美元	3.75%	2031年1月	<ul style="list-style-type: none"> 用作推動可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鉤

企業可持續發展 可靠夥伴

我們通過在企業和價值鏈實行完善和透明的企業管治，一直致力於成為持份者值得信賴的合作夥伴。建立和維持這種信任是我們保持企業韌性的核心，並為我們現時和未來的行動及決策提供堅實的基礎。

為此，我們將可持續發展的考慮因素納入我們的商業模式，在管治和披露方面推行最佳實踐，並以負責任的業務實踐作為基礎。我們與供應商及夥伴合作，以維持責任及可持續的供應鏈。

企業管治

我們致力將可持續發展議題管理融入集團企業管治架構當中，上至董事級委員會，以至管理團隊職能及業務單位。



董事會負責監督集團的重要可持續發展議題，並授權五個董事級委員會來管理集團的業務營運。本年報的企業管治報告章節中亦已載有各委員會的詳細資訊。

我們遵守香港交易所的《企業管治守則》及相關《上市規則》條文。我們密切關注企業管治的市場趨勢、規例與最新發展，確保合規。我們於諮詢可持續發展委員會後，向董事會提供有關(包括但不限於)企業管治、氣候韌性和可持續金融等可持續發展的重要議題，以及國際最佳實踐的最新資訊。董事會致力確保持續合規，並根據最佳實踐採取適當行動。

可持續發展委員會監督集團的可持續發展議題和風險，以及實現目標的進度。委員會協助董事會監控我們的可持續發展管理方式和政策、可持續發展報告策略和管理、任何違反有關政策、程序和法規的情況，並指出可持續發展方面可改善的領域，包括氣候相關風險和機遇的考量，亦會向董事會提出適當建議及徵求意見。董事會委任董事成為可持續發展委員會成員。委員會由新世界發展執行董事兼行政總裁擔任主席，並由四名獨立非執行董事及一名執行董事組成。

更多詳情請參閱本年報的企業管治報告章節。

管理層全力支持董事會及其可持續發展委員會，監督集團的重要ESG議題。集團可持續發展督導委員會由集團部門及核心業務單位主管組成，並匯報予董事級別的可持續發展委員會。可持續發展督導委員會推動可持續發展倡議的實施，並協助可持續發展委員會監察相關表現。督導委員會由集團可持續發展部主管擔任主席，指導我們的可持續發展策略、政策、績效和報告，並掌握ESG當前及新興趨勢。委員會每年舉行兩次會議，管理層屆時會向委員會報告可持續發展的進程。

行政總裁及員工的薪酬與可持續發展表現掛鉤，鼓勵員工攜手實現目標。可持續發展被納入各子公司的行政總裁、部門主管和員工的業務計劃中，以指導他們對集團可持續發展表現作出貢獻。

董事會全力支持我們按照氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)建議持續進行評估及披露集團的氣候相關風險和機遇，以及履行集團在業務中減輕氣候影響的責任。隨著國際可持續準則理事會(「ISSB」)相繼發佈《國際財務報告準則S1號—可持續相關財務信息披露一般要求》和《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》，TCFD於2023年十月完成使命。我們已按《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》及香港交易所新發佈的《氣候信息披露指引》作出氣候相關披露。

董事會每年兩次就氣候相關風險和機遇進行檢討，以就整體ESG策略提供指引。有關我們與氣候相關的披露，請參閱「切合未來的地方」章節。

風險管理

我們積極管理對我們的資產、業務及持份者可能造成廣泛影響的重大ESG風險。我們透過重要性評估和氣候相關情境分析，識別可持續發展及氣候相關風險，並納入集團的企業風險管理框架。

我們將這些風險納入完善的風險管理流程，透過本集團及所有業務單位評估、監控及管理氣候風險。我們相信，將可持續發展融入業務實踐，將成就長遠競爭優勢。

我們的企業風險管理框架

集團的企業風險管理框架規範我們的風險管理方式。該框架已採用美國反虛假財務報告委員會下屬的發起人委員會(「COSO」)和世界企業永續發展協會(「WBCSD」)發佈的《企業風險管理：應用企業風險於環境、社會及管治風險》指引，並會定期進行審查，確保框架持續與我們的策略方向、可持續發展承諾、規例要求和市場實踐保持一致。

我們的《氣候韌性指引》參照企業風險管理框架來制訂，確保氣候減緩及適應措施成為我們資產所在地和整個物業生命週期風險考量的一部分。該指引成為我們《可持續建築政策》的一部分，規範我們物業組合的氣候韌性應對方式。請參閱本年報的風險管理和內部控制章節，以了解更多有關我們的風險管理架構、以及識別、評估和管理風險的相關流程。

負責任的商業實踐

我們秉持高道德標準及負責任的商業實踐，並延伸至整個價值鏈，以促進信任並維持長遠成功及業務韌性。我們亦成為聯合國全球契約(「UNGC」)的成員，進一步體現承諾。我們已制訂全面的政策、指引及常規，確保業務及供應鏈公開、公平及公正。

我們按照企業政策定期監控合規並調查所報的潛在違規行為。有關我們的風險管理政策、指引及常規的詳情，請參閱本年報的風險管理及內部控制章節。

優先考慮人權

我們於所在的地方堅守人權的基本原則。我們簽署了聯合國全球契約的人權和勞工原則，並參照國際人權原則和標準，例如國際勞工組織的《工作中基本原則和權利宣言》。

我們的《人權政策》為員工、供應商及其他持份者提供指引，以維持安全、公平及互助的工作場所，杜絕歧視以及任何形式的騷擾、恐嚇、侵犯、非法和強迫勞動及人口販賣，包括但不限於童工。本集團已制定《可持續發展政策》、《員工手冊》及《供應商守則》強化《人權政策》。我們承諾在我們所在的營運地點遵守適用的當地法律和規例。

我們在業務和供應鏈層面上亦尊重人權。倘發現違規行為，我們將與供應商合作，通過糾正行動計劃解決問題；在嚴重情況下，我們將終止合約以確保供應鏈全程符合道德勞動常規。

人權風險因素亦納入我們的企業風險管理以及風險管理及內部控制評估表，以監控因我們業務活動和關係而產生的人權影響。各部門及業務單位每六個月進行一次風險評估，並適時向審核委員會和可持續發展委員會匯報人權等所有重大風險。如出現問題或違規行為，我們將根據我們的《人權政策》告知核心管理人員，亦會就違規事件適當實施糾正措施。

舉報機制

我們設有申訴、投訴及舉報者機制，供員工及持份者安全地以保密方式匿名舉報。通過《舉報政策》所載的相關程序，我們確保就有關事宜進行公平和獨立的調查，並採取適當的跟進行動。

預防詐騙及貪污

我們對勒索及賄賂等任何形式的貪污採取零容忍的態度，領導層亦全力支持落實相關承諾。於2024年5月更新的《反貪污政策》適用於董事、高級人員、僱員及代表本集團行事的所有第三方。在2024財政年度，我們一概無涉及貪污的違規或判罪事件，亦無與貪污及賄賂相關的外部調查。

在2024財政年度，我們的員工和董事完成了超過2,000小時的反貪污培訓，涵蓋商業信譽、建築業務道德操守、工程監督及物業管理（包括投標過程及供應商甄選）等主題。年度培訓由外部機構廉政公署派員提供。

負責任營銷

我們致力推廣負責任營銷，並根據相關條例、規例及行業指引執行我們的營銷、廣告和銷售活動，包括《一手住宅物業銷售條例》、香港地產建設商會自我規管機制等。我們亦已制定內部標準及管控措施，設有多層內外部盡職調查，以確保所有宣傳資訊合規、準確、透明且不具誤導成分。

根據適用的條款和細則，我們的會員會收到來自內外合作夥伴的特別待遇、活動和通訊。我們亦定期為營銷及銷售員工提供有關負責任營銷的培訓。過去一年，相關員工已完成超過5,000小時的負責任營銷培訓，以確保他們理解相關要求。

個人資料私隱

我們致力於推廣保障私隱合規文化，並在保持在法規框架內提升我們的競爭力。我們重視保護數據、致力建立與持份者和客戶之間的信任，以及避免因數據處理不當或數據洩露而損害我們的聲譽。

有關詳情，請查閱第83頁「科技及數據管治」章節。

提供優質產品和服務

我們對創新的熱誠是建立於我們對品質和持續改進的承諾之上。我們研發不同解決方案，並適時進行改良，以滿足顧客的需求。

今年，我們繼續於顧客物業購買過程中使用房地產科技置業區塊鏈跨界平台，以提供無縫整合的按揭服務，提升顧客體驗。先進的區塊鏈技術可讓平台向買家、銀行、地產商、律師行、物業管理團隊及相關機構提供一站式支援服務。現時共有七間銀行使用該平台提供服務。該平台正重塑香港房地產行業，使置業過程省時省力。

倘客戶認為我們未能達到他們的期望，標準化投訴處理程序將確保及時處理客戶的意見。專責人員會在合理的時間內調查收到的投訴，並於處理過程中定期向顧客溝通有關情況。

負責任及可持續的供應鏈

本集團共有7,889個供應商，其中1,814個來自香港，6,010個來自中國內地，以及65個來自其他國家。

我們的《可持續發展政策》體現我們致力在整個價值鏈中推動可持續發展的承諾。我們的供應鏈管理方式全面納入了可持續發展方面的考慮，涵蓋從供應商篩選、投標到參與、績效監控和評估等各方面。

我們的《可持續採購政策》概述了影響採購決策的可持續發展考量，包括所選供應商須展示可持續發展承諾並設有可持續發展政策、供應商守則及／或可持續採購政策。該政策由本集團可持續發展督導委員會監督執行。

我們透過採購政策鼓勵在我們的工作範圍、提案和投標過程中使用環保產品和服務，包括經森林管理委員會(FSC)或海洋管理委員會(MSC)認證、來自公平貿易組織以及使用可生物降解包裝的產品。該項政策亦列明我們傾向在當地進行採購，以支持當地經濟並減少運輸排放。

我們的《供應商守則》列出我們對供應商和承辦商在道德操守、勞工權利、私隱和資料保障以及環境影響等議題的最低要求。我們盡可能於合約中明確訂明有關要求，以確保供應商的合規性。

採購相關風險因素已納入企業風險管理以及風險管理及內部控制評估表。各部門及業務單位每六個月進行一次風險評估，並向董事會匯報，而即時風險會經內部事件通報機制呈報，以便及時應對。

評估供應商表現

我們根據一系列因素來評估供應商的表現，包括質素、環境保護、職業健康與安全、財務和法律聲譽，以及產品可持續性等因素是否超越監管要求，按此進行桌面和現場評估。例如，我們甄選供應商的能源管理規定包括ISO 50001及ISO 14001。我們亦會在評估過程中支援供應商，如提供質素保證培訓，培訓中包含我們對環境和社會可持續發展要求的細節。

我們每季或每年評估長期合作供應商的表現，而在短期合作供應商的期間中則至少評估一次。供應商如表現不佳亦需承擔相關後果，包括口頭和書面警告、退貨或換貨並支付賠償、從供應商名單中被剔除，以及與相關團隊制訂改善計劃。如實施這些措施後，供應商的表現仍沒有改善，則可能會終止合約。

我們的企業風險管理考慮到供應鏈、外判和第三方管理的風險，並支持我們進行外部核查和盡職調查以監控新舊供應商。我們持續記錄供應商的合規狀況，包括他們是否已配備適當的政策和系統。我們亦透過供應商表現評估程序來檢查他們是否持續合規，包括現時持有的證書或認證。

了解顧客期望

我們優先考慮可持續發展、創新及優質顧客體驗，致力打造滿足當前及未來顧客需求的空間與體驗。我們不斷完善產品及服務，以提升顧客滿意度，精益求精。

顧客互動及反饋

我們積極與顧客互動，了解他們的期望，並善用他們的意見反饋以優化改善產品、服務和顧客體驗。

本集團定期進行租戶和顧客調查，在本年度有近35,000名顧客和租戶參與。所有需與顧客互動的業務單位均進行了顧客滿意度調查。

其中武漢新世界國貿大廈的每季租戶調查，租戶滿意度達到100%。評估範疇包括顧客服務質素、態度、及時性、清潔度以及保養質量。

標準化的投訴處理程序能確保及時處理顧客的意見反饋。過去一年我們收到了約2,600份有效的投訴，相比去年有所減少。專責人員會在合理的時間內調查投訴，並於處理過程中定期向顧客更新情況。

提升顧客體驗

我們專注於提供良好的實體顧客服務和網上顧客體驗，以滿足並挽留顧客，從而帶來更多收益。新技術的應用也能提升我們的顧客體驗。我們在各個業務單位使用不同類型的手機應用程式和電子工具，從多方面支援顧客，例如物業進出、產品與服務、活動註冊、會員積分管理等。

我們定期收集客戶意見以優化產品及服務，並不斷創新標準化專利設計，糅合便利與風格，善用每寸空間，提升住戶的生活質素。舉例我們因應顧客對於充分利用露台空間的意見，已於我們最新的住宅項目中設計和融合以下新方案：

- BALCONY+®：利用綜合露台、工作平台及空調機平台，打造地盡其用的防水儲物櫃，下方可容納洗衣乾衣機，上方則設有防水電插座及趟閘，充分利用室內及室外空間，且用途靈活
- Magic Hanger®：置於綜合露台、工作平台及空調機平台的兩組晾衣桿。晾衣桿可調整至不同位置，分別承重5公斤，並可以扣鎖固定衣架，閒置時可輕易收納於欄杆下方



我們堅持創新並強化科技及數據管治，讓我們能為面向未來作好準備，確保業務持續營運。

SV2030+設定了三個關於科技及數據管治的目標：

- 截至2025財政年度，所有員工接受數據保護和安全培訓
- 每年審查和審計科技系統，以持續符合國際數據安全和私隱標準
- 落實實施我們的私隱管理計劃，由數據保護和合規委員會監督

以創新加強業務流程

我們於本年度優化物業發展標準的操作程序及相關數碼平台，以提高營運效益。數碼平台有助不同部門溝通協作，不但可統一實時查閱項目時間表及進度，更可監控相關任務。我們完善項目範本及工具，以提高其效率和應用於綜合發展項目。

我們在今年亦成為首個發展商獲香港特區屋宇署原則上認可採用「組裝合成」建築法系統。我們所採用的「組裝合成」建築法，建築物高度最高可達35層。與傳統建築法相比，此系統減少外牆漏水風險，而臥室與客廳之間採用非主力牆，提高顧客靈活改變室內設計間格的能力。由於「組裝合成」建築法採用「先裝後嵌」概念，傳統牽涉人手密集及需時較長的工序均可預先在廠房完成，然後再運往工地裝嵌，故有助縮短現場施工時間，有效提升建造業的生產力、工地安全、環境表現及成本效益，並應對近年香港建造業人手不足及建造成本高昂等挑戰。我們透過不斷革新及制訂出面向未來的業務及工序，彰顯對創造價值的承諾。

我們創新並開發解決方案，包括在適當時把握知識產權和共同知識產權機遇。我們已制訂遵守和保護知識產權的政策，列明尊重他人的知識產權。我們持續監察我們知識資產的狀況，確保其得到充分保護。有關我們近期為提升顧客體驗而選用的可行創新想法，請參閱上一頁。

資料私隱及網絡安全

我們的科技與創新有賴於資料私隱及網絡安全。我們優先考慮保護員工及持份者資料，確保保護措施足以應對網絡威脅，同時建立他們對我們數碼解決方案的信任。我們在本年度持續監控數據私隱和網絡安全相關的關鍵風險指標，以及早辨識風險暴露的風險。

我們的《私隱政策聲明》概述了我們管理持份者個人資料的方式，符合香港的個人資料(私隱)條例及中國內地的個人信息保護法。

透過健全的資料保護措施建立互信

隨著數碼應用爆發式增長和跨國資料傳輸量於全球急升，我們深知資料私隱環境正不斷演變。因應最新的資料私隱相關法規和規例，我們於年內成立了資料保障和合規委員會，加強對資料私隱和保障合規規定的管治和監察。委員會由新世界發展個人資料私隱總監、行政總裁、首席財務總監，以及多位來自科技、集團審計及管理服務、集團客戶生態系統及關係管理和人力資源部門的管理層所組成。委員會向董事會轄下審核委員會匯報，並負責監督私隱管理計劃的制訂和實施，推動保護和尊重個人資料的企業文化。我們亦設立資料私隱保障辦公室，以協助處理私隱管理計劃監控的日常實施及管理。

我們於本年度制定資料私隱監測數據面板，以監察獲取顧客同意方面的實施情況及進度，確保符合最新法規和規例。超過70%的業務單位已實施獲取顧客同意計劃，其餘的業務單位亦預計於2025財政年度陸續加入。我們的顧客會籍計劃New World CLUB亦已重新確認在法規生效前加入的現有會員意願，確保我們能繼續聯絡會員。

我們的內部政策和指引載列我們的策略框架，並引導員工如何妥善處理個人資料。我們已在本年度檢討政策，並在適當的情況下經資料保障及合規委員會批准後進行修訂。除實施私隱管理計劃外，我們於年內更新《個人資料私隱政策和指引》，並推出《個人資料存取及更正政策》、《個人資料私隱查詢及投訴處理政策》，以及《個人身分標識符政策》。

我們的員工在確保我們妥善收集及管理資料方面尤為重要。我們全面的資料私隱保護員工培訓計劃提供必修及自願培訓課程，涵蓋多個主題，例如資料保障和合規、我們的私隱管理計劃、處理資料外洩事件、網絡外洩事件須知、擬定條款與條件，以及處理私人資料的實用提示。我們透過持續提供培訓及資源，讓員工保持警覺和戒備，以便集團上下推動保護和尊重個人資料的合規及負責任文化。此積極及負責任的方針有助我們減低風險，同時維護資料私隱保障的最高標準水平。

在2024財政年度，我們未收到任何有關顧客私隱的投訴，亦未發現任何顧客資料外洩、遺失或損失的情況。過去一年我們未發現任何違反相關法律和規例的案例。

建立高網絡韌性企業

我們致力管理及提升網絡安全能力，對於集團內持續數碼轉型下尤其重要。集團網絡安全委員會由各業務單位的高級資訊科技管理代表組成，為單一溝通渠道以討論和處理網絡安全事項、管理風險及機遇，以及制訂相關的長期策略和目標。集團科技及轉型主管為網絡安全監督肩負最終責任，並直接向行政總裁匯報。

我們已取得ISO 27001:2022「資訊安全管理系統標準」的認證，證明我們的網絡安全保障及數據管治符合國際標準。我們每年針對資訊科技基礎設施及資訊安全管理系統進行內外安全核查及脆弱性評估。我們於本年度已聘請外部顧問對網絡安全計劃的實行情況及成效進行評估。核查識別的風險已作處理，並已就進一步減緩及管理這些風險訂立目標。

我們的資訊科技政策旨在保護我們的資訊資產，並指導員工負責任地使用信息技術。該政策適用於集團所有員工，涵蓋如何於職場妥善使用人工智能的指引，確保相關應用不會抵觸公司對敏感資料有關保障、商業信譽及監管合規。我們已建立一個全面的員工培訓計劃，透過定期舉辦網上講座、進行模擬和測驗，確保持續提高員工對網絡威脅和應對方法的認知，與年度必修培訓課程相輔相成。

我們採用市場上最頂尖的網絡安全技術，讓公司獲得最佳保障。年內，我們開發並啟用網絡風險儀表板，以便各部門和業務單位進行監控和辨識持份者群體採納及應用的全部技術以及相關潛在弱點。我們已就應對網絡攻擊或資料外洩設立意外處理程序。

我們與供應商保持合作，以完善我們的網絡安全工作，透過我們網絡相關的採購程序來評估科技解決方案的可行性。如果解決方案的內容或安全措施未能符合我們的要求，我們將與供應商商討如何縮窄差距，直至達到我們的要求才展開合作。在過去三年，我們未經歷任何網絡安全漏洞。

我們將不斷審視集團的網絡安全狀況和框架，以確保我們的資訊科技防禦措施的可持續發展和有效性。

企業可持續發展 豐盛生活

「豐盛生活」體現我們致力於提升各持份者健康和經濟狀況的承諾。我們投資於員工、成就繁榮社區以及活躍本地經濟，以實現此目標。

我們專注豐盛生活，為持份者創造價值，提升員工能力，在安全和健康環境下建立充滿活力的共融文化。透過主要的夥伴協作，我們進一步推動本地社區發展，在健康和經濟方面取得成果，並投資本地商業社區，為各界促進經濟繁榮。

SV2030+就「豐盛生活」設立兩項首要目標，以衡量我們的表現及進度：

- 截至2030財政年度，獲認可為首選僱主。
- 截至2030財政年度，所有社區計劃均符合我們的社會影響力投資框架。

以上首要目標與「豐盛生活」三大方針下的目標及其表現的衡量準則相輔相成。SV2030+繼續以安全為重點（損失工時受傷事故率），與SV2030保持一致。SV2030+就社福計劃和項目引入一種以成果為主導的新方向，並建基於SV2030健康和關愛的持份者福祉和生活質素目標。

SV2030+的「豐盛生活」方針有助實現聯合國可持續發展目標3：良好健康與福祉及8：體面工作和經濟增長。

我們的可持續營商方針



豐盛生活
提升持份者的健康和經濟狀況。



3 良好健康與福祉



8 體面工作和經濟增長

我們的方針及主要措施	我們如何衡量表現
<p>投資員工</p> <p>宣揚以人為本及充滿活力的共融文化，營造安全健康的工作環境。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 優先考慮員工福利、參與和發展計劃。 • 提供健康和多元共融的工作環境。 	<p>截至2030財政年度 新世界發展獲認可為首選僱主</p> <p>截至2030財政年度 < 1.5損失工時受傷事故率 (LTIR)</p>
<p>繁榮社區</p> <p>與社區合作夥伴共同推動本地發展，在健康和經濟方面取得成果。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 與主要持份者、社區組織和本地機構合作，照顧本地社區需要。 • 建構健康樂融的空間，以連繫大眾、提倡尊重文化，提供多元共融的配套設施。 	<p>持續進行</p> <p>我們致力締造一個充滿活力和具韌性的社區。我們投資具有影響力的社福計劃和項目，以實現健康和經濟福利成果。項目包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 共融技能、教育與就業計劃 • 慈善捐款與基金 • 社區健康與福祉計劃 • 業界、大學及研究合作夥伴 • 藝術、保育及文化項目 • 員工義工活動 • 社區緊急應變 • 社區資金及資助 <p>截至2030財政年度 所有社區計劃均符合我們的社會影響力投資框架</p> <p>截至2026財政年度 制定社會價值框架，以衡量及報告影響力投資成果</p>
<p>活躍本地經濟</p> <p>投資本地商業社區，為各界促進經濟繁榮。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 支持與本地合作夥伴和企業合作的學習、技能發展和就業計劃。 • 促進本地商業合作夥伴關係，聯繫業務、租戶和顧客。 	

企業可持續發展

投資員工

我們致力向員工宣揚以人為本及充滿活力的共融文化，並營造一個安全健康的工作環境。

我們相信吸納多元化的人才有助團隊的共同協作，為公司制訂具全球視野、創新和前瞻性的方案。打造一個人盡其才的企業對我們的成長和持續發展至關重要。我們在招聘和人才培訓的過程中加入多元共融的考量，招聘不同背景和經歷的人士，不論年齡、性別、種族、國籍、宗教、家庭狀況、背景、專業知識或任何其他受法律保護的特徵。

作為一家負責任的企業，我們堅守人權的基本原則。我們的《人權政策》指導員工、供應商及其他持份者，於我們所在的地方共同締造一個安全、公平和互助的工作環境。請參閱第79頁「負責任的商業實踐」，以了解有關人權為重的詳情。

員工參與、發展和福祉

我們的成功取決於員工。我們以員工的福祉、參與和發展為大前提，提供全面的學習機會，讓他們在個人成長和專業發展方面均有獲益。

員工參與

為更了解我們員工的意見，我們在本年度進行了全面的集團員工滿意度調查，透過收集員工的反饋以助集團成長。我們聘請第三方調查機構進行調查，以確保調查公平和準確性。調查問題涵蓋15個主題，其中企業文化、可持續發展、企業管治、績效管理和溝通為最高的評核範疇。共有88%的集團員工參與了我們的調查，比2022年財政年度的82%有所增長。

此調查為我們首次量度員工淨推薦值，以評核員工對新世界發展的推薦度。我們取得30%的員工淨推薦值。

僱員參與分數達83%。重點包括：

- 90%僱員表示認同我們的企業使命及價值觀，並對我們的企業文化有充分理解
- 94%僱員同意我們提倡和秉持最嚴謹的道德標準
- 89%僱員有信心駕馭和承擔責任
- 92%僱員認同公司擔當商界可持續發展領袖的重要性，並致力提供長遠價值，包括環境和社會成果
- 90%僱員表示全面理解本集團的可持續發展策略，並有信心駕馭，並協助達成目標

根據調查結果，我們正組織一系列僱員焦點小組，以便更理解潛在改善範疇的根源。藉此，我們將能夠完善措施和採取適當計劃，更妥善滿足僱員需求，為業務締造價值。

人才發展

專業發展為我們員工的增值，亦確保新世界發展擁有未來所需的技能。我們根據各個業務單位不同的員工技能水平和興趣提供適合的培訓，在2024財政年度每名員工平均完成了16.6小時的培訓。從新員工入職培訓、專題培訓以至領導才能發展，我們提供廣泛的培訓計劃以協助員工發揮潛能和取得成功，並為員工提供在職培訓、師友計劃或正規教育等進修和發展的機會。我們致力培養個人和專業持續發展的文化，通過每年提供教育津貼和考試休假政策等方式，支持員工盡展所長。

我們每年為員工和董事提供由廉政公署的外部培訓人員講授的反貪污培訓，涵蓋建築、工程監督及物業管理方面的商業信譽和道德操守等主題，包括投標程序和供應商甄選等知識。在2024財政年度，員工和董事完成了超過2,000小時的反貪污培訓課程。

在2024財政年度，員工和董事完成了一共超過11,000小時的可持續發展相關培訓。可持續發展課程已納入新員工必修的入職培訓中。我們於本年度為全集團推出互動性強的可持續發展入門學習課程，內容包括有關新興可持續發展趨勢和議題、建築環境的影響、本集團的可持續發展風險和機遇，以及所有員工在管理風險和機遇時擔任的重要角色等。此外，我們推出「未來思想家」系列，在各項業務注入市場領先的可持續發展理念，栽培可持續發展領袖。頂尖業界外部專家的分享會各具特色，促進互動、溝通與協作。以上工作對員工參與可持續發展及建立能力至關重要，並直接支持我們實行可持續發展的策略。

我們於本年度擴大學習與發展的領域，推出集團學習積分獎勵計劃，表揚在網上學習平台上表現優異的員工。

我們亦繼續推出「與高級領導層開放對話」系列，員工有機會與領導層坦誠探討我們的企業價值和文化，讓員工更深入地了解如何於日常工作中，體現不同的企業核心價值。我們亦向參與者提供分享自己想法和觀點的機會，有助塑造我們企業文化和長遠成功發展的方向。我們於本年度一共舉辦了10場活動，超過160名員工參與，反應踴躍。有關計劃獲得多個業務單位支持，包括為K11員工而設的Kollaboration Café。

我們致力培育年輕人才，亦廣納全球各地人才來港。我們參與創新香港－國際人才嘉年華及香港●全球人才高峰會2024等活動，全力支持政府吸納全球人才來港就業。以上項目不僅促進我們的企業發展，亦為我們所在的社區奠下可持續發展的基礎和未來。

我們的職業生涯發展計劃支持人才發展。請於下一頁參閱有關個案展示。

年度表現評估對員工的發展十分重要。我們建構完善且開放的評估系統，如360度全方位評估，以鼓勵員工檢討自己的表現，並尋找成長的機會。可持續發展相關的關鍵績效指標亦已納入為我們員工的「目標與關鍵成果」，其表現會在年終評估中進行評估。我們會定期審查和加強我們的評估系統，與行業先驅看齊。我們的自願離職率為14.5%。

有關更多培訓和發展、表現評核和離職數據，請查閱我們網站上的可持續發展表現數據表2024。

促進員工福祉

僱員健康對企業成長及可持續發展至關重要。我們透過制定政策以及推行計劃鼓勵實行健康與積極生活模式，保障員工健康及整體福祉。

我們繼續為僱員及其家庭提供一系列健康措施及福利，包括有薪家庭關顧假讓員工照顧家人、醫療津貼，以及為特定職級員工的親屬提供的醫療保險。

我們致力優化員工健康相關的福利，如提供Wellness Dollars可用於多項服務，包括但不限於健康檢查、牙科服務、健身中心會籍、私人訓練課程、物理治療及營養計劃，靈活照顧員工的個人健康及保健需要。

我們聯同多家社企為員工合辦「WE ON WELLNESS」，呈獻一系列沉浸式的體驗活動，包括網上講座及工作坊，旨在促進社會、身體、心理和精神健康，以鼓勵正念和自我關懷。

我們為員工提供放鬆和壓力管理工具，舉辦壓力管理和情緒舒緩工作坊，包括冥想班、按摩環節和平衡身心的香薰工作坊。對於好動的員工，新世界體育會旗下13支隊伍，本年度共提供了近80場訓練環節，吸引逾400位同事參加。參加者與隊員眾志成城，更一同出戰各大體育協會舉辦的錦標賽。

我們亦於本年度完善和推出多項計劃，旨在提升員工的健康及福祉。詳細資訊請參閱第89頁的個例子。

我們致力投放資源於員工的健康、參與及發展，打造正面、高效、投入度高及具韌力的團隊。



以職業發展創造價值

我們的培訓計劃為現有和新人才提供機會，使他們能夠獲得新的技能，體驗新的業務，並於集團內發展個人職業生涯，從而為公司提升吸引力和挽留人才，同時締造業務效益和建構公司的能力。

我們與香港科技大學聯辦適合本集團高級領導層的新世界 Executive Leadership 計劃，旨在加強他們的領導、管理及決策能力，在應對瞬息萬變的市場環境時更得心應手。這個特設課程歷時7個月、分為4個單元，36名參加者在過程中深入了解全球新商業趨勢及領導知識，亦啟發策略性思維和全球視野，於複雜多變的營商環境中審時度勢，作出適當決策。

Futurist Leadership Academy (「FLA」) 由高級管理人員發起及協助推行，為一個項目形式的培訓計劃，旨在培養推動集團成功的未來領導人才。我們經過全面量化、質量及行為評估，評核參加者的策略性思維及領導能力，選出23名參加者，分組參與不同業務項目，在高級管理人員的指導下實踐商業成果。該計劃旨在推廣卓越文化、增強員工參與度和保持競爭力，以確保我們的領袖思維和企業文化、價值及使命一致。這有助他們加深理解及推廣我們的企業文化，以完善決策及挽留人才。

HiPo計劃 (High Potential) 延續往年的成功經驗，旨在發掘和培養新一代領導層、儲備領導層人選，支持本集團的成長及可持續發展。經過全面的評核程序，我們選出258名能力出眾、高瞻遠矚且充滿熱忱的人才。有別於傳統授課式培訓，HiPo計劃為一個多元化平台，鼓勵參加者進行各種群體及個人學習活動，釋放潛能。每名參加者均有量身訂製的職業發展規劃，協助他們達成短期及長期職業目標，充分發揮潛質。為促進集團內部交流連繫及協同效應，以及鼓勵各級員工互相學習，我們亦為參加者配對資深師友，在計劃期間全程提供指導。



HiPo計劃能為集團挽留更多人才，帶來業務裨益。對比2024財政年度的流失率，2023年HiPo參加者該比率約為全體員工離職率的一半。此外，由於參加者能自主職業發展，他們在面對晉升機遇時更注重目標及策略，晉升成功率較非HiPo參加者高出2.3倍。

健康、多元與共融工作環境

我們深知建立健康和多元共融工作環境的價值，致力營造讓每名員工感到安全、獲尊重和受重視的環境。

職場健康與安全

我們視員工的健康和安全為首要考量，並致力在工作環境實現零致命事故。基於我們在SV2030健康方針下的損失工時受傷事故率(每100名員工)目標為3.0，我們將SV2030+的損失工時受傷事故率新目標定為截至2030財政年度將低於1.5。於2024財政年度，集團錄得損失工時受傷事故率為1.3。

我們的《健康及安全政策》引導我們的行為運作，確保我們的員工、承辦商、租戶和訪客在我們的建築物、設施和建築工地的安全，並遵守所有適用的法律及規例。該政策會定期更新，並提供給我們場地的所有訪客。

重視精神健康：為員工增強抗逆力 提升生產力

每七位香港人就有一位經歷常見的精神健康疾患，因此員工的精神健康是我們員工健康及福祉策略的核心。我們的身心健康及福祉計劃旨在塑造更安全的工作環境，賦予員工正確的知識，在需要時發揮互動互勉的作用，從而提升員工健康及工作效率。我們鼓勵所有僱員一同參與，並得到高級管理人員的全力支持。

這項計劃於2024財政年度推出，為高級管理人員及董事、團隊主管、一般員工及主要供應商等不同目標群體提供多個以精神健康為題的工作坊及培訓。我們鼓勵員工參加與職位相關的工作坊，掌握相關精神健康認知及技巧。例如團隊主管將參與進階的精神健康培訓，推廣一個更具包容度的工作環境，以及在需要時如何支援團隊成員。而部門主管及前線員工則可參與實務培訓，以預防、管理及應對精神健康問題或危機。超過800名員工從中受惠，其中50名員工獲認為精神健康急救員。

超過60%的團隊主管表示，在參與專設培訓後更能掌握如何支援團隊精神健康，以及處理工作方面的心理健康問題。在接受「Friends in Need Network」培訓後，近40%的員工表示更有信心與經歷精神健康困擾的人士交談，以及應對職場壓力。



我們有健全的機制來測量、監控和評估我們和供應商的安全表現，與特定產業標準保持一致，並參考國際的最佳實踐。危機識別和風險評估，包括危機識別、減緩措施、危險材料評估和核查均經由標準化程序進行。我們致力保持調查的透明度，持續報告事故，以及已採取任何補償和改善措施的資訊。新世界中國的安管理系統已取得ISO 45001認證，該系統可應用於其辦公室管理和建築活動，支援辦公室及前線員工，以及各持份者。

我們以員工的職場健康和福祉為首要考慮，在本年度為新世界中國五個地區主要辦公室取得《WELL健康—安全評價》。評估指標包括空氣及水資源質素、持份者參與、健康相關的資源、應急準備及清潔程序。我們將繼續在集團全面推行計劃。此外，我們已簽署支持由香港衛生署、勞工處和職業安全健康局合辦的精神健康職場約章。

有關員工及承辦商健康與安全數據的詳細資料，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2024。

促進多元、公平與共融

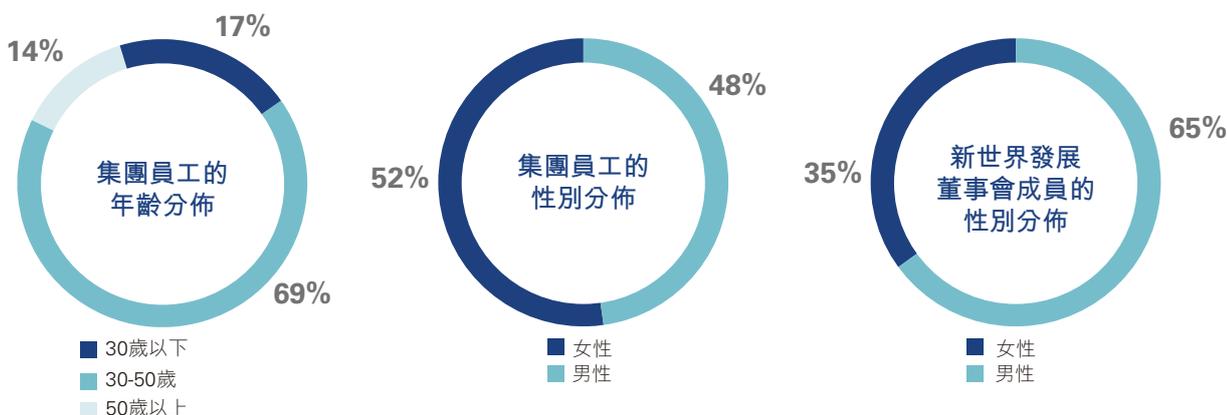
我們公開承諾並支持多元共融，對促進企業的彼此尊重文化和歸屬感至關重要。我們在2020年支持聯合國倡議的《婦女賦權原則》，並簽署了由香港平等機會委員會主辦的《種族多元共融僱主約章》。透過提倡多元共融，我們除了凝聚團隊，更為行業及社區樹立榜樣。

我們致力監察並披露員工性別比例平衡的工作。女性董事會成員比例達35.3%，超出我們30%的目標。截至2024年6月30日，女性員工(包括高級管理層)佔整體員工52%，男女全職員工平均薪酬比率為1.2。我們將繼續致力促進職場的性別平衡。

在2024年2月，一名外部顧問為集團可持續發展部及人力資源部提供無意識偏見及行為培訓，讓團隊能夠識別並摒除日常工作中的潛在偏見，建構更共融和彼此尊重的工作環境。我們提倡多元共融文化，以啟發創新思維和創意，亦確保為全體員工打造一個互助和充滿活力的工作場所。

我們的育兒政策希望讓所有家長在養育子女的同時，可以追求充實和成功的職場生涯。我們為香港員工提供14週的全薪產假和五天全薪待產假，兩項安排均高於法定要求。有關家庭友好文化的詳情，請參閱第87頁「促進員工福祉」章節。

有關員工統計數據及多元性的詳細資料，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2024。



第二總部：充滿活力和嶄現代化的工作場所，讓員工盡展所長

新開設第二總部體現我們對員工的承諾，為他們提供健康、互動的工作環境和體驗。

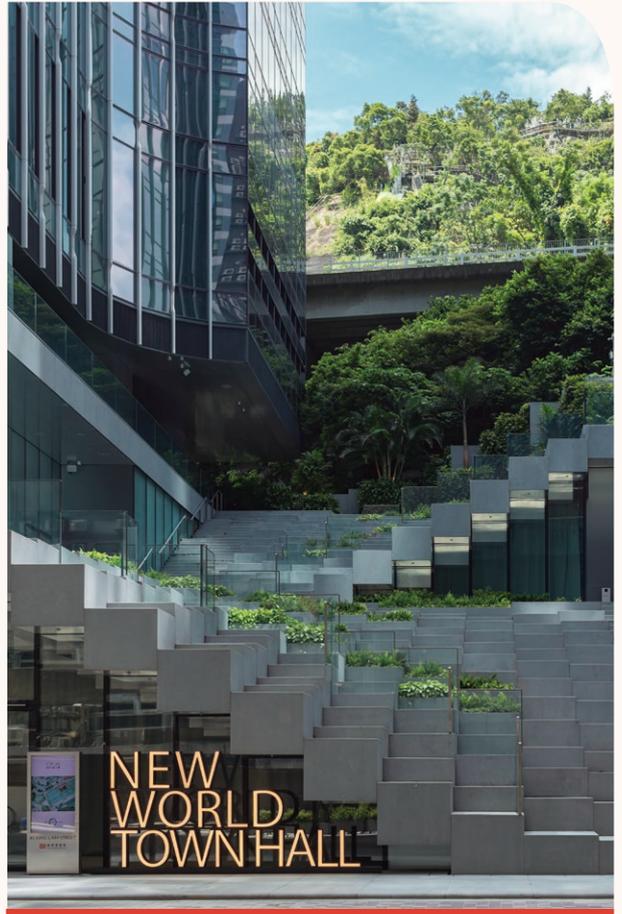
第二總部的設計充滿時尚活力，致力促進協作、鼓勵創意和激發創新精神。辦公室每層設有共享空間，促進員工互相交流和協作。組合式會議室提高靈活性，以配合不同形式和規模的會議。樓層之間以亮眼的內部樓梯連接，鼓勵員工穿梭互動。

我們亦採用注重改善員工身心健康的設施。工作空間包括更符合人體工學的升降辦公桌，優化工作體驗。透過融合自然元素的辦公室設計，75%工作空間和會議室可直接眺望植

物或自然景致，以改善員工的精神健康和韌性。辦公室採用MERV 14空氣過濾器和佈置盆栽，提升室內空氣質素，並設置溫度、相對濕度、空氣質素、照明和用戶感應器、計時器和實時顯示屏等裝置，以優化員工的體感舒適度和能源效益。各層亦設有育嬰室。

以上設計將有助我們未來獲取WELL室內設計認證及綠建環評的認證。這個新增設的辦事處充分體現我們重視員工精神健康和福祉的策略，並打造一個讓員工盡展所長的工作空間。

有關83瓊林街的綠色建築認證詳情，請參閱第70頁。



企業可持續發展 繁榮社區

我們致力締造一個繁榮的社區，與社區合作夥伴共同推動本地發展，在健康和經濟方面取得成果，締造豐盛生活。

本集團的《可持續發展政策》載列我們對持份者的承諾。我們竭力以創新思維促進社會進步、提高人們生活質素、提倡公共空間的社會共融，以及在我們所在社區推動經濟發展。

我們致力投資於具有影響力的社福計劃和項目，以實現健康和經濟福祉成果。項目包括慈善捐款與基金、社區健康與福祉計劃、學生實習和技術計劃、支持業界協會、大學和研究合作夥伴、藝術、保育和文化項目、員工義工活動、社區緊急應變，以及社區資助及補助等。

我們的社會計劃和項目旨在應對重點社會議題，支援弱勢社群，並促進可持續發展。透過跨界別合作、創新思維及支持響應政府社會議題的計劃，我們深信可為民生帶來重要改變，營造更美好的未來。

基於我們的SV2030，就提升持份者生活質素和提高義工服務時數的關愛目標，以及促進持份者身心健康的健康目標，我們致力於2026財政年度完結前，基於SV2030+制定一個社會價值框架。我們深信，社會價值框架將讓我們聚焦於成果，並增強我們衡量和匯報影響力投資的成果。截至2030財政年度，我們的目標是所有社區計劃均符合我們的社會影響力投資框架。

員工義工服務

我們的員工熱心公益，回饋本地社區。員工透過我們的義工團隊舉辦的活動，在2024財政年度完成了超過14,500小時的義工時數。

為慶祝2023年12月的國際義工日，新世界集團義工團隊響應聯合國主題「如果人人都…」，群策群力地參與多項別具意義的義工服務活動。四隊義工被分別派往香港不同的地區，為不同的弱勢社群服務，包括邊緣青年、少數族裔、長者和視障人士。我們的義工隊為當天建立的聯繫感到欣慰。我們將繼續為員工提供多樣化的義工服務機會，推廣義工精神，並為我們服務的社區創造價值。

於2024年4月，新世界百貨的北京員工策劃了慈善步行活動，籌得善款直接受惠一家為特殊教育需要兒童而設的本地非牟利教育中心。員工亦與中心學生一起上課和參與體育活動。請參閱下一頁，了解更多新世界百貨的上海員工如何服務本地社區，並推廣藝術和傳統文化。

培育未來領袖

我們積極夥拍和支持社區團體、教育機構、行業組織及政府倡議活動，為下一代提供機會，並加以栽培。

新世界中國在2024財政年度繼續推行協作計劃，包括與廣州市偉博兒童福利基金會合作在廣州舉辦奇妙星空市集的一系列活動，支援患上嚴重疾病的兒童。



新世界中國亦繼續支持聖雅各福群會，為香港低收入家庭的兒童提供基礎教育。在2024財政年度，有56名學生完成了新推出為期兩年，共10節STEM工作坊的「STEM-Up Picker計劃」，該計劃向需要支援的中小學生介紹3D建模和物聯網技術的概念和應用，其中90%學生對計劃表示滿意。90%中學生同意計劃提高他們的解難和決策能力；90%學生亦同意計劃增進他們對相關科目的理解和興趣。



我們透過實習培訓學生，與香港中文大學合辦「在學•在職計劃」(Co-op@CUHK)，在公司為學生提供全職、為期一個學期的實習經驗，讓他們為未來專業發展做好準備。作為香港總商會「完美求職計劃」的企業贊助，我們透過培訓課程、師友計劃和實習計劃為150名大學生裝備至關重要的職場技能。與此同時，持續支持香港特區政府的「企業內地與海外暑期實習計劃」，於我們的中國內地業務為大學生提供25個有薪實習職位，從而獲得工作經驗。我們亦支持僱員再培訓局的「青年實習計劃」，透過提供實習機會促進中學生的發展。

本集團繼續參與香港特區政府的「共創明『Teen』計劃」，促進青少年向上流動，解決跨代貧窮問題。今年，我們法律、科技、傳訊、建築、工程、物業管理等部門近200名員工自願擔任計劃友師，與學生學員進行配對，協助他們尋找發展機遇，建立積極的人生目標。作為計劃的策略合作夥伴，本集團舉辦超過20場活動，擴闊學生們的視野，啟發他們發掘自身潛能，為近1,000名學生和友師帶來正面影響。

以藝術、文化及文物連繫社區

我們以藝術和文化盛事，連繫顧客與本地社區。

由新世界設施管理負責管理和營運的青年廣場是香港特區政府民政事務局的青年發展項目，自2013年起一直舉辦「印•藝•廊」展覽。展覽開放公眾免費入場，展出舊偉志印務公司一系列藏品，包括原始機器和印刷設備。我們舉辦展覽活字畫工作坊和導賞，其中包括由偉志印務公司創辦人李澤裕先生即席分享本地活字印刷歷史。活動反應熱烈，超過50名參加者在手作環節學習活字印刷技巧，欣賞藝術。

新世界百貨的上海員工與助殘公益組織合作舉行剪紙主題活動，供學員參加。剪紙不僅是一種藝術，也是中國傳統的非物質文化遺產。在導師指引下，新世界百貨員工與學員結伴，製作出小魚兒、小兔子和中國娃娃等千姿百態的傳統設計。這次活動不僅有助推廣傳統工藝，亦為義工和受惠者帶來建立關係的機會。

K11 MUSEA Art Carnival在「香港藝術月」期間展出來自世界各地的藝術傑作，更設有免費藝術導賞團讓公眾免費參加，欣賞多個全球大師級作品，包括大型室外藝術裝置、互動體驗及融合藝術與科技的創意作品。

企業可持續發展

活躍本地經濟

我們深明要讓我們構建的地方繁榮發展，還需要投資於本地社區，支持本地企業，協助提振經濟活力。我們透過弘揚本地文化、於經營所在地推動學習、技能發展和就業機會，以及推動介乎我們營運與租戶及本地企業之間的協作以達成此目標。

推動本地經濟發展

於2023年9月至10月，星光大道及K11 MUSEA合辦首個文化海濱市集「星光夜市Night Market by The Sea」，為響應香港特區政府「香港夜繽紛」活動，以振興香港的夜經濟生活。夜市雲集近30個本地品牌，主打本土和不同族裔的手作精品，以及香港的特色飲品和小食，同時亦為市民大眾提供令人陶醉的現場音樂表演。K11 MUSEA於夜市首個週末的客流量上升30%，成功推動本地夜經濟，為本集團、本地參與企業和社區創造三贏局面。

於本年度，「Share for Good愛互送」平台致力與企業及非牟利合作夥伴攜手舉行工作技能提升及配對計劃。我們夥拍其他企業及非牟利組織，透過「未來築職」計劃為逾100名兒童之家的青年提供工作經驗、實習機會及職涯規劃工作坊，而「Future Mumpowered 就業提升計劃」則鼓勵全職媽媽參與職前培訓、工作配對以及家庭預算管理。計劃獲14家本地企業和6家非牟利組織全力支持，透過彈性工作安排及僱傭鼓勵措施，在本年度協助近100名全職媽媽重投職場。「Future Empowered」職業配對計劃為少數族裔女性而設，藉多元化的創新就業機會和職場培訓，擴闊就業選擇和提升向上流動力。

皇都戲院：尊重本地文化 支持本地經濟

位於北角的標誌性皇都戲院於1952年開業時立即成為地標，其天台俗稱「飛拱」的桁架建築在香港獨一無二，設計亦增強了室內音響效果。我們於2020年進行收購，成為香港首家保育一級歷史戲院的私人發展商，旨在保育和復修這座世界級遺產，重現昔日光輝，為社區和下一代建構文化綠洲。在2024財政年度，皇都戲院成為我們可持續金融框架下文化和古蹟保護類別的合資格項目，獲分配社會責任債券收益。

發掘戲院的歷史對於確保保育工作和啟發其未來用途至關重要。這不但能為社區增添活力，亦有助本地經濟的繁榮。我們現時已進行數十個口述歷史訪問，並保存了數百件文物作進一步研究。這些文物中，最受注目的是可直達超等座的手動升降機，該升降機於1950年代翻新期間安裝，但在後期翻新工程中已停用和關閉，是香港碩果僅存的手動升降機之一。保育團隊已採集和分析200多個油漆樣本，更深入了解戲院的原貌，以重塑皇都為融古匯今的「現代化古蹟」。當項目完成後，我們將會於室內向訪客展示劇院的珍貴歷史，以

及本地工匠的精湛手藝。我們同時與藝術和本地社區緊密聯繫，探討如何善用空間。修復後的戲院以取得綠建環評、領先能源與環境設計和WELL健康建築標準三個鉑金級認證為目標，以印證其可持續發展方面的努力。

此綜合項目將為市民提供一個可以生活、工作及享樂的地方。戲院旁邊將興建兩座新建築物，包括一座辦公大樓及一座住宅大廈，兩者均位於零售平台之上。兩座建築的設計均符合可持續發展的高標準，住宅建築將以取得綠建環評金級認證為目標，而零售和辦公大樓則以取得金級認證或以上的綠建環評、領先能源與環境設計和WELL健康建築標準為目標。設於天台的太陽能板將產生現場可再生能源，而高效的建築系統亦將減少能源消耗和用水。預計該項目將於2026年完工。

為表揚我們在保育和發展上所付出的努力，該項目在「聯合國可持續發展目標香港成就獎2024」中連下兩城，共取得「持份者參與」及「可持續發展目標獎－目標11：可持續城市和社區」獎項。

企業可持續發展 關於本節

匯報期間

本節概述本集團於2023年7月1日至2024年6月30日匯報期間在環境、社會及管治(「ESG」)方面的表現以及在2024財政年度以後的最新計劃(將在報告內說明)。

匯報範圍

「可持續發展報告匯報範圍」包括本集團擁有營運控制權的新世界發展業務。此範圍包括新世界發展、新世界中國及K11 Concepts Limited旗下的業務。

與《溫室氣體盤查議定書—企業會計與報告標準》一致，獨立上市的附屬公司新世界百貨繼續被分類為範疇三中投資類別的排放。有關更詳細的可持續發展披露可參閱其報告。

由於新創建已於2024財政年度出售，故其排放已從有關範疇三的報告中剔除。

可持續發展網站

補充資料如可持續發展表現數據表2024、內容索引及獨立有限保證鑒證報告可於新世界發展可持續發展網站查閱(<https://sustainability.nwd.com.hk/>)。

ESG匯報標準

本節乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)《證券上市規則》附錄C2載列的《環境、社會及管治報告指引》而編製。

本節的編製亦參考以下ESG的標準和框架：

- 全球報告倡議組織的可持續發展報告準則(「GRI準則」)，
- 可持續發展會計準則委員會(「SASB」)房地產標準，
- 國際可持續準則理事會(「ISSB」)的《國際財務報告準則S1號—可持續相關財務信息披露一般要求》(「IFRS S1」)，
- ISSB的《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》(「IFRS S2」)，
- 聯合國全球契約(「UNGCI」)的十項原則，作為年度進展情況通報。

我們的氣候相關披露按照氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的建議作出，TCFD於2023年十月完成使命。於2024財政年度，我們開始遵守《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》及香港交易所新發佈的《氣候相關披露指引》。我們將於2025財政年度繼續調整匯報內容。

匯報原則

應香港交易所要求，我們按照以下原則作ESG披露：

- 重要性：參考由內外持份者如投資者、顧客和員工共同參與的結構重要性評估。請參閱我們的持份者參與及重要性評估章節了解更多。
- 量化：更新目標和關鍵績效指標。請參閱我們的可持續發展表現數據表2024了解更多。
- 平衡：不偏不倚地披露公司表現。
- 一致性：使用一致的方法作有意義的趨勢比較。

報告核實

董事會致力監督本報告內容，報告經由董事會審議及通過。

本節和我們網站上的可持續發展表現數據表2024所載的選定數據及資料均由羅兵咸永道(PricewaterhouseCoopers)根據國際審計與核證準則委員會發佈的《國際核證聘用準則3000》(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及《國際核證聘用準則3410》「溫室氣體排放聲明核證聘用」獨立驗證，確保其準確性和可信性。有關獨立有限保證鑒證報告，請參閱本公司網站。

聯繫我們

我們歡迎您對本企業可持續發展章節及其他可持續發展事宜提出意見，請電郵至sustainability@nwd.com.hk。

如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。

企業管治報告

本公司致力維持高水平的企業管治常規，以保障股東的利益及提高本集團的表現。董事會不時審閱及改良企業管治常規，以確保本集團在董事會的有效領導下，為股東爭取最大回報。

企業管治守則

於截至2024年6月30日止年度內，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。

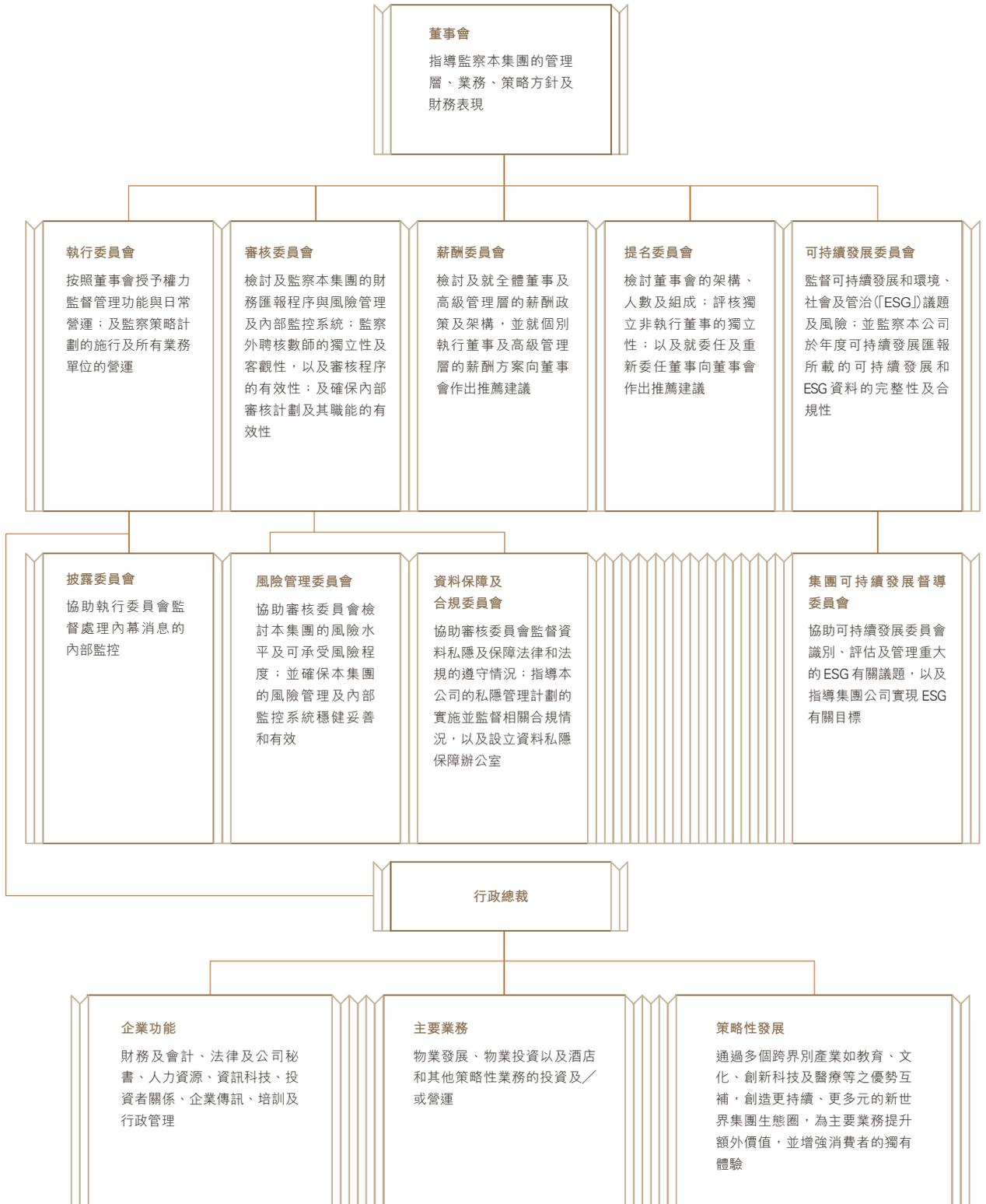
守則條文C.1.3乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文C.1.3規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團員工人數眾多(約1.1萬名)及多元化業務所致。鑑於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

董事的證券交易

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2024年6月30日止年度內遵守標準守則所載的規定標準。

董事會管治



董事會

組成

於本報告日期，董事會包括共17名董事，當中有六名執行董事、五名非執行董事及六名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數按上市規則第3.10A條所規定佔董事會人數超過三分之一。董事會組成之詳情載於本年報的董事會報告中「董事」一節內，董事的簡歷載於本年報的「董事簡介」章節。鄭家純博士為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志明先生之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。除上述外，董事會並無成員與其他成員相互關連。

董事會更新

在過去數年，董事會已有序地進行了更新，帶來新鮮理念和多元化專業知識，並從而增強了董事會的多元化和獨立性。董事會通過提名委員會將繼續定期檢討董事會架構並提出建議，以支持本集團的可持續發展。提名委員會將通過多種渠道選擇合適的候選人，並根據董事會成員多元化政策（「成員多元化政策」）和提名政策（「提名政策」）向董事會作出建議。

於回顧年內及直至本報告日期，董事會有以下變更：

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| 2024年1月1日 | — 馬紹祥先生獲委任為首席營運總監 |
| 2024年9月26日 | — 鄭志剛博士辭任行政總裁 |
| | — 鄭志剛博士由執行董事及執行副主席調任為非執行董事及非執行副主席 |
| | — 馬紹祥先生獲委任為行政總裁 |

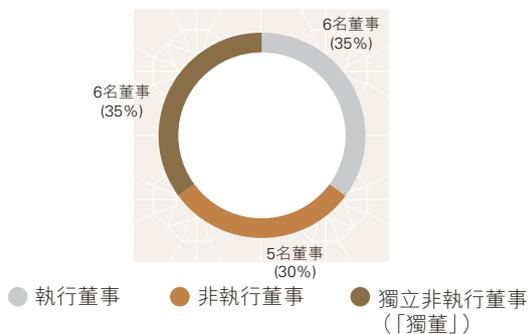
多元董事會

董事會自2013年8月起已採納成員多元化政策，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據成員多元化政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

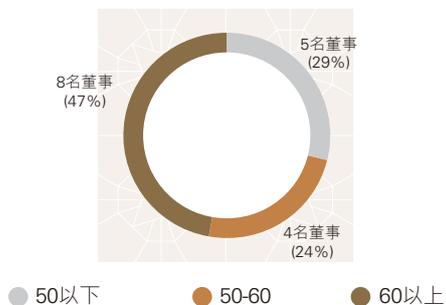
目前，17名董事中有六名女性，佔董事會35.29%，已超越為董事會層面性別多元化而訂立的30%女性董事會成員的本公司目標。本公司致力於維持多元化的董事會，其中包括女性代表的比例超過30%。本集團亦通過一系列以多元化和包容性為重點的活動促進各個層面的性別多元化。本公司將致力保持員工隊伍的性別平衡。有關本集團員工（包括高級管理人員）性別比例的更多詳情，請參閱本年報內「企業可持續發展」章節。

多元化組合

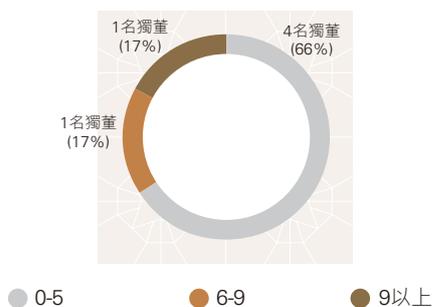
職位



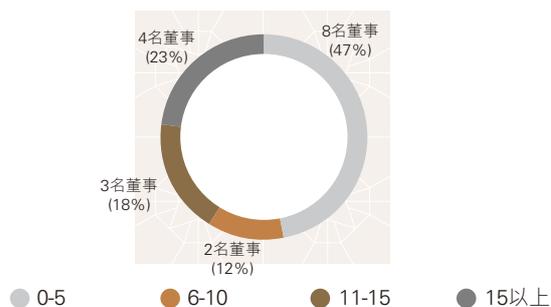
年齡組別



董事任期 – 獨董(年數)

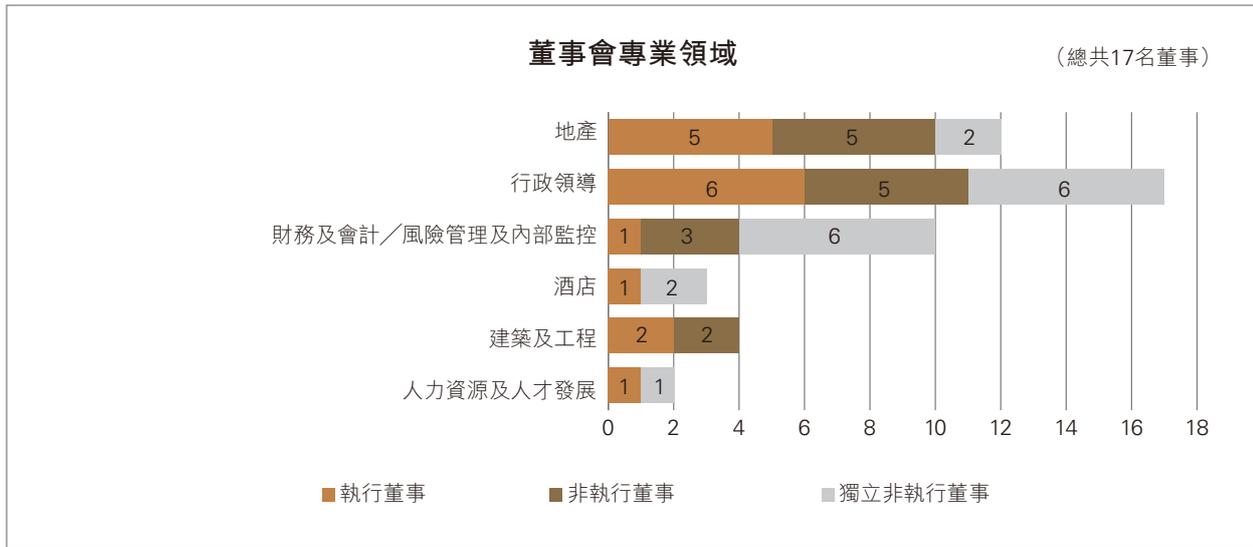


董事任期 – 董事會(年數)



董事會專業領域





委任及重選

所有董事均與本公司訂立委任書，各為期三年，惟根據本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)須輪流退任。

組織章程細則第103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事(包括就特定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。此外，根據組織章程細則第94條，獲委任填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事分別須於本公司下一次股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。

董事會評估

為確保董事投入充分時間處理本公司事務，所有董事每年向本公司披露其於本公司及其他公眾公司或機構擔任職務或其他主要任命所涉及的時間。

於2023年，本公司聘用一間專門從事企業管治的獨立外部協調機構良治同行有限公司(「PGL」)進行涵蓋2022財年至2023年5月中旬的董事會評估工作，以向董事會進行問卷調查的方式徵求董事對董事會表現及有效性的意見，另加上對選定的個別董事進行訪談。

董事會評估涵蓋以下領域：

- 董事會在核心範疇的表現
- 董事會未來1-2年的優先事項
- 促成董事會有效性的質素(包括董事會組成、會議、信息提供等)

PGL對所收集的答覆作出分析，撰寫報告列出調查結果摘要。有關結果及建議由PGL呈交並於獨立非執行董事會議上討論，最終報告於2023年9月提交提名委員會及董事會審議。在考慮董事的意見後，已作出若干改進以提高董事會效率，例如將審核委員會會議的次數從每半年一次增加至每季一次，以及選擇首要的董事培訓主題。

本公司將繼續透過外部專業人士的獨立評估或內部評估，至少每兩年一次對董事會的表現進行定期評估。

主席、行政總裁及其他執行董事

主席鄭家純博士領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。於回顧年內，時任行政總裁鄭志剛博士監管本公司日常業務及推行本公司的主要策略及政策。時任首席營運總監馬紹祥先生協助行政總裁處理本集團香港業務的日常管理及營運。其他執行董事均根據其各自的專長擔當不同的職責。主席、行政總裁及其他執行董事的職責已明確載列於彼等各自的委任書內。主席及行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

自2024年9月26日起，鄭志剛博士辭任行政總裁後，馬紹祥先生接任行政總裁一職。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)履行對本公司發展、表現及風險管理作出獨立批判的相關職能。彼等須與執行董事同樣審慎行事，並具備同樣技能及受信責任。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到所有獨立非執行董事的獨立性確認書。董事會認為根據上市規則所有獨立非執行董事均為獨立人士。

年內，獨立非執行董事與高級管理層成員以及主要業務單位代表舉行定期會議，這為獨立非執行董事更好地了解本集團的業務提供一個良好的機會，並就本集團業務相關的不同議題進行討論。主席亦每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。

董事會的角色

除根據組織章程細則、上市規則或其他適用法例及法規須獲股東批准的事宜外，董事會為本公司的最終決策機關。董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會共同負責本公司的管理及營運。本公司日常業務由管理層團隊負責並在行政總裁以及董事會轄下執行委員會的領導及監督下進行。

董事會致力在本公司的各個層面培養和推廣理想的文化，並確保理想的文化在本公司的策略、業務模式和運營實踐中得以反映，以實現本集團的可持續增長。通過公司全員大會、網上學習平台、工作坊和各種倡議，我們的企業願景「we create, we are artisans, we are CSV」得以在整個員工隊伍中孕育。我們鼓勵員工說出切實可行的創新想法，並充分融入本集團業務發展中。有關本集團文化的更多詳情，請參閱本年報內的「企業可持續發展」章節。

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

年內，董事會檢討本公司就企業管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況。

本集團於年內一直遵守對其業務經營屬重大的主要範疇的法律及法規，並於法律合規方面沒有發生重大程度的指控或審結個案。

董事會會議

董事會每年最少舉行四次定期會議，會議通知於最少14天前發出。如有需要，董事會亦會發出合理通知以舉行額外會議。於截至2024年6月30日止年度，董事會舉行了四次定期董事會會議及兩次臨時董事會會議。公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各定期董事會會議的草擬議程於全體董事間傳閱，讓彼等可於議程中加入其他事項。於每次定期董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件。董事會決策於董事會會議上進行表決。公司秘書對董事會上所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議記錄由公司秘書保存，副本於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

董事培訓

每位新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的資料。

行政總裁在定期董事會會議上均會報告本集團業務概況，包括營運回顧、分部表現、策略及新計劃。此外，所有董事亦獲提供本公司主要業務分部表現及最新財務數據的每月更新資料，從而使董事對本集團之表現、狀況及前景有公正及易於理解的評估，以便各董事及董事會整體履行職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，發展並更新彼等的知識及技能。本公司不時為董事安排研討會／網上研討會及閱覽資料等內部培訓。截至2024年6月30日止年度，我們向董事提供了以風險管理、網路安全及資料私隱保障為特定主題的內部培訓，旨在加強風險管治並培養穩健的風險文化。除此以外，本公司繼續向董事提供有關規則和法規更新的資訊，以加強對董事角色和責任，以及監管發展及要求的認識和理解。

截至2024年6月30日止年度，董事出席董事會及董事會轄下委員會會議、股東大會及持續專業發展的記錄載列如下：

截至2024年6月30日止年度出席/合資格出席會議次數

董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	可持續發展委員會會議	股東週年大會	股東特別大會	持續專業發展 (附註)
執行董事								
鄭家純博士	4/6	-	1/1	1/1	-	1/1	0/1	A, B
馬紹祥先生 ⁽¹⁾	6/6	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
鄭志雯女士	6/6	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
薛南海先生	6/6	-	-	-	2/2	1/1	1/1	A, B
黃少媚女士	4/6	-	-	-	-	1/1	0/1	A, B
趙慧嫻女士	6/6	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
非執行董事								
杜惠愷先生	5/6	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
鄭志剛博士 ⁽²⁾	5/6	-	-	-	2/2	1/1	0/1	A, B
鄭家成先生	6/6	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
鄭志恒先生	5/6	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
鄭志明先生	6/6	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
獨立非執行董事								
李聯偉先生	6/6	4/4	1/1	1/1	-	1/1	1/1	A, B, C
葉毓強先生	6/6	4/4	-	1/1	2/2	1/1	1/1	A, B, C
陳贊臣先生	6/6	4/4	1/1	-	2/2	1/1	1/1	A, B, C
羅范椒芬女士	6/6	-	-	-	2/2	1/1	1/1	A, B, C
羅詠詩女士	6/6	4/4	-	-	-	1/1	1/1	A, B, C
黃仰芳女士	6/6	-	-	-	2/2	1/1	1/1	A, B, C

附註：

- (1) 自2024年9月26日起獲委任為可持續發展委員會主席及成員
- (2) 自2024年9月26日起由執行董事調任為非執行董事及不再擔任可持續發展委員會主席及成員

- A – 獲取涵蓋企業管治、監管發展及其他相關課題的培訓材料
- B – 以風險管理、資訊科技、網路安全及資料私隱保障為主題的培訓
- C – 出席包含行業特定發展、業務趨勢及本集團策略最新情況的季度會議

董事會轄下委員會

董事會透過授權不同董事會層面的委員會履行其若干職務，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會。所有董事會轄下委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於聯交所網站及／或本公司網站刊載。

執行委員會

成員：

執行董事	鄭家純博士(主席)
	鄭志剛博士#
	馬紹祥先生
	鄭志雯女士
	薛南海先生
	黃少媚女士
	趙慧嫻女士

自2024年9月26日起不再為成員

董事會已授予執行委員會(由全體執行董事組成)權力及責任以處理本公司的管理功能及日常營運，而宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等若干主要事宜則仍交由董事會批准。執行委員會監察本公司策略計劃的施行及本公司所有業務單位的營運、管理及發展本公司的整體業務、以及監督處理內幕消息的內部監控。執行委員會於需要時定期召開會議。

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	李聯偉先生(主席)
	葉毓強先生
	陳贊臣先生
	羅詠詩女士

審核委員會負責檢討本集團之財務監控、其風險管理及內部監控系統(均涵蓋ESG議題)、財務及其相關ESG披露。審核委員會獲授權檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及根據適用準則，審核程序是否有效。其職權亦包括檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作。

年內，審核委員會舉行了四次會議，其中審核委員會所履行的工作包括：

- (i) 審閱本公司截至2023年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2023年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准；
- (ii) 審閱本集團的風險管理及內部監控系統報告；
- (iii) 與管理層及外聘核數師討論可能影響本集團及財務匯報事宜的會計政策及常規；
- (iv) 審閱持續關連交易；
- (v) 審批資料保障及合規委員會的成立並審閱資料保障及合規委員會所履行的工作，其中包括制定及實施公司私隱管理計劃、擬定資料私隱政策和指南以及向員工安排相關培訓；
- (vi) 審查並通過稅務治理框架；及
- (vii) 審核本集團關鍵風險指標及企業風險管理系統。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	李聯偉先生(主席) 陳贊臣先生
執行董事	鄭家純博士

薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層(僅由執行董事組成)的薪酬政策及結構，以及為本公司薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，向董事會提供意見以供其批准。董事袍金(包括津貼)以其他規模相近和同類型行業的上市公司作為基準，並與董事的職責和工作量相稱。

薪酬委員會亦就個別執行董事及高級管理層的薪酬方案向董事會提供意見。個別執行董事及高級管理層的薪酬方案乃經參考彼於本公司之職務及責任、本公司之表現以及行業薪酬基準與當時市況而釐定。本公司人力資源部向薪酬委員會提供有關薪酬數據、薪酬基準、市場分析及建議的材料以供考慮。薪酬待遇方案以績效為基礎，並與本公司的盈利掛鉤，旨在吸引和留住有才幹的員工。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議，其中薪酬委員會所履行的工作包括：

- (i) 檢討本公司的薪酬政策，包括董事及本公司高級管理層的薪酬政策；及
- (ii) 檢討及批准執行董事及本公司高級管理層的薪酬方案。

執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司可以根據本公司購股權計劃向全體董事及高級管理層授出購股權以認購本公司股份。於截至2024年6月30日止財政年度已付董事的薪酬詳情載於財務報表附註。

提名委員會

成員：

執行董事 鄭家純博士(主席)

獨立非執行董事 李聯偉先生
葉毓強先生

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並以上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性，及就委任及重新委任董事向董事會作出推薦建議。

董事會自2018年11月起採納了提名政策，旨在闡述在考慮本公司董事候選人及重新委任現任董事時將採納的準則及程序。在挑選董事候選人的情況下，提名委員會應透過舉行會議，依據提名準則審議經確認或挑選的候選人，並(如適合)向董事會提出建議。董事會應依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任。在重新委任現任董事的情況下，提名委員會應檢討該退任董事對本公司的整體貢獻及服務，確定退任董事是否仍然符合提名政策所列的準則，並(如適合)推薦該退任董事予董事會作出考慮及就退任董事於股東大會上膺選連任的提議向股東作出推薦。在評估委任所建議的候選人為董事及重新委任現任董事時將參考下列因素：

- 對董事會的貢獻(參照成員多元化政策)；
- 誠信聲譽；
- 能否承擔投放足夠時間履行作為董事會成員的職責；
- 與本公司的潛在利益衝突；及
- 就獨立非執行董事的候選人而言，符合上市規則的獨立性要求。

年內，提名委員會舉行了一次會議，其中提名委員會所履行的工作包括：

- (i) 根據上市規則、成員多元化政策及提名政策檢討了董事會架構、人數及組成，並認為董事會由多元化的成員組成，提供了切合本集團業務需要的良好均衡技能和經驗；
- (ii) 檢討成員多元化政策和提名政策，並認為它們對本公司仍有效且合適；
- (iii) 審議退任董事的重選事宜，並建議董事會於2023年11月21日舉行的股東週年大會上提呈股東予以批准；
- (iv) 檢討為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制的實施與有效性；及
- (v) 審查獨立外部顧問進行的董事會評估進度報告。

經考慮以下途徑，提名委員會認為本公司維持有效的機制確保董事會上有強力而且充足的獨立元素：

- 董事會上有足夠的六名獨立非執行董事(佔董事會人數的三分之一以上)，且他們都持續向本公司投入足夠時間；
- 所有獨立非執行董事通過與核心部門負責人定期舉行的季度會議分享他們的觀點和意見，特定業務部門亦會應獨立非執行董事的要求被邀請參加此類會議；
- 安排核心業務部門就業務分部表現向獨立非執行董事作年度報告，讓他們有機會分享及發表他們的觀點和意見；
- 不時安排實地考察給獨立非執行董事，以加深其對本公司新的和進行中的項目的了解；
- 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行的年度會議，提供了有效平台讓主席就本集團各項議題聽取獨立意見；及
- 可以應獨立非執行董事的合理要求，向他們提供獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責。

可持續發展委員會

成員：

執行董事

鄭志剛博士(主席)#
馬紹祥先生(主席)*
薛南海先生

獨立非執行董事

葉毓強先生
陳贊臣先生
羅范椒芬女士
黃仰芳女士

自2024年9月26日起不再擔任主席及成員

* 自2024年9月26日起擔任主席及成員

可持續發展委員會負責監督本公司ESG及氣候相關議題及風險。在由業務單位負責人所組成的集團可持續發展督導委員會的支持下，董事會級別之可持續發展委員會監督ESG管理方針及政策、識別和評估受內外持份者關注的重大ESG相關議題(包括發行人業務風險)的流程，並監察按「新世界2030+可持續發展願景」所制定的承諾。此外，可持續發展委員會也監察本公司年度可持續發展匯報所載的可持續發展和ESG資料的完整性，以及就上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》適用條文的事宜向董事會提供意見。

年內，可持續發展委員會舉行了兩次會議，就本集團之可持續發展策略、目標及政策作出討論及批閱、審視可持續發展報告及ESG披露的過程，並監察達成目標之進程及可持續發展之表現。除此以外，可持續發展委員會也就相關全球趨勢展開討論，包括可持續金融、ESG評級、重要性、員工福祉、氣候風險及可持續發展披露的演變，包括國際可持續準則理事會(「ISSB」)發佈的準則，以及可持續發展管治事宜。

核數師的酬金

截至2024年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審計及非審計服務(包括向新創建及其附屬公司提供的服務)的已付／應付酬金總額載列如下：

服務類型	截至6月30日止年度的 已付／應付酬金	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
審計服務	49.4	74.9
非審計服務	31.2	47.2
總計	80.6	122.1

本集團的外聘核數師為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)。羅兵咸永道會計師事務所已致函審核委員會，確認該事務所對本公司而言為獨立，並且羅兵咸永道會計師事務所與本公司之間不存在任何有可能被合理認為可影響其獨立性的關係。為維持外聘核數師的獨立性，本集團已審查由羅兵咸永道會計師事務所提供的服務，該工作只在不會影響其獨立性的情況下，本集團才會聘用外聘核數師從事非審核工作。

年內，外聘核數師向本集團提供了鑒證及獲許可非鑒證服務。鑒證服務包括與審核本集團的綜合財務報表及某些附屬公司有關的服務。服務包括就其他監管或合規目的而出具的特別審核或鑒證報告。獲許可的非鑒證服務包括稅務合規服務、稅務顧問、轉讓定價服務、與收購及出售活動有關的盡職調查及交易顧問服務、ESG和綠色金融服務、網路安全服務、資料私隱服務、非金融系統相關服務以及其他相關服務。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》，所提供的這些服務均不損害作為核數師的獨立性。

董事就財務報表所承擔的責任

董事會在財務及會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策(經修訂準則的採納及註釋的修改除外)。董事並不知悉任何有關可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司及本集團核數師就彼等對本公司及本集團財務報表的匯報責任的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

風險管理及內部控制

董事會對評估及釐定本集團於達成策略目標過程中所願意承擔之風險的性質及程度負有整體責任，亦確保本集團設立及維持合適有效的風險管理及內部控制系統。審核委員會獲董事會授權，負責監督集團管理層設計、實施和監督風險管理及內部控制系統。審核委員會亦會就本集團的風險相關事宜向董事會提供意見。

本集團已建立及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，以防止資產未經授權使用或出售，確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或出版，以及確保適用法律、規則及條例的合規性。

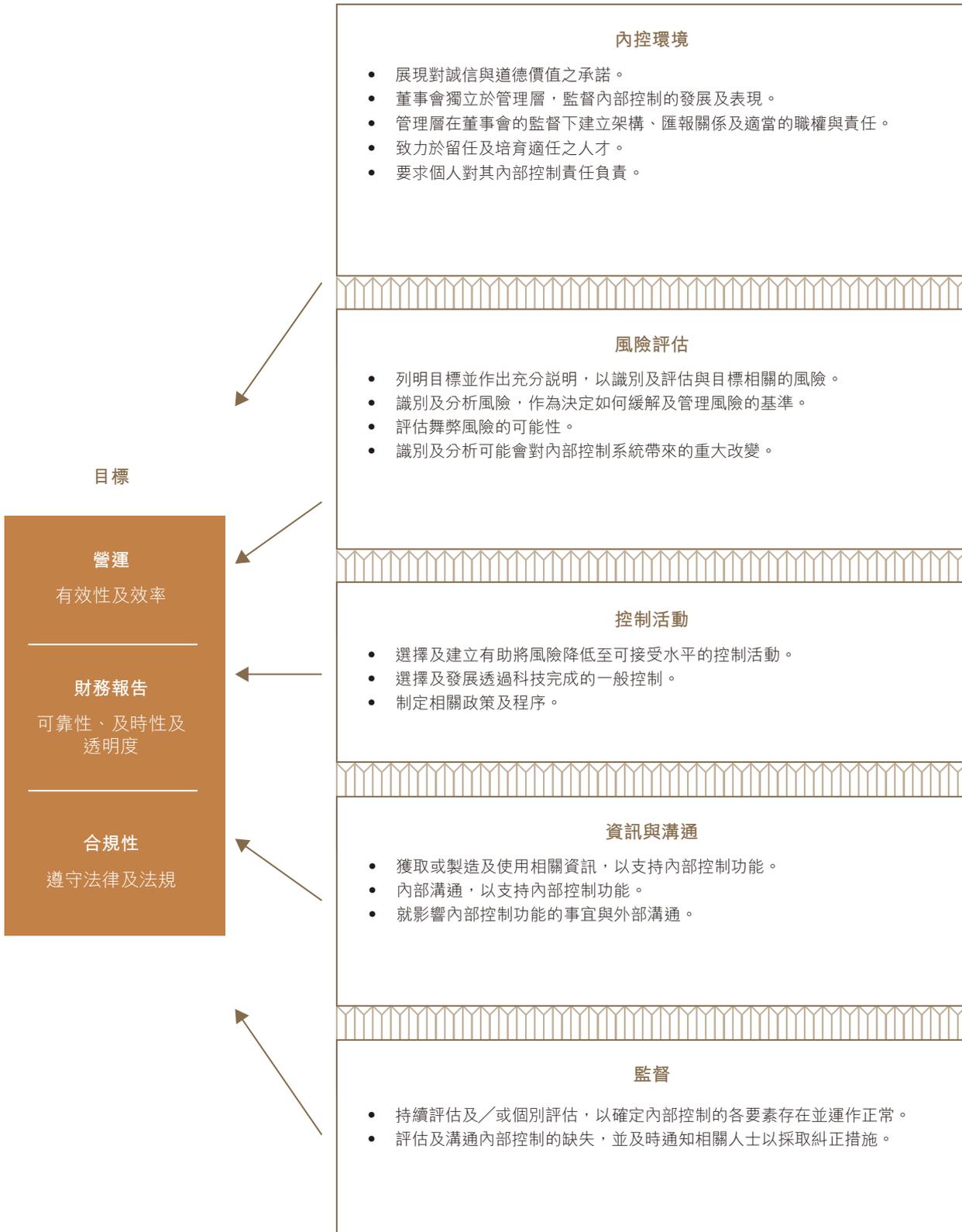
內部審計

本集團已成立內部審計部門以對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行內部審計。內部審計部門以風險為本的審計方法檢視本集團重大內部控制事項的有效性，從而保證所有主要風險已得到識別及管理，以確保風險管理及內部控制措施已合適地進行並發揮其功能。內部審計部門會將主要的審計發現及相關建議向審核委員會報告，再由審核委員會向董事會匯報。內部審計部會定期追蹤及跟進審計發現所執行的情況，並向審核委員會匯報。

集團審計總監肩負監察集團的內部管治和程序之重要角色，以達致業務目標，直接向審計委員會和風險管理委員會報告，並在行政上向行政總裁(時任首席營運總監)報告。集團審計總監有權在不徵求管理層意見的情況下諮詢審計委員會。

內部控制

參照Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission(「COSO」)發佈的「內部控制的整合性架構」，集團有關內部控制系統要點如下所述：



政策、指引及常規

企業風險管理政策

- 該政策概述本集團的風險管理框架和方法，並為本集團的業務和職能部門提供實施風險管理的指引。

舉報政策

- 本公司已制定《舉報政策》，令員工能夠直接向內部審計部舉報任何有關本集團高度關注涉嫌詐騙、貪污、行為失當、瀆職或違規的行為。內部審計部將以保密方式及適時對舉報的個案進行調查，而調查個案的結果將向執行委員會及審核委員會匯報。

反貪污政策

- 本公司的防貪污政策的目的是提供行為標準指南並維護集團的誠信。酌情參照《聯合國全球契約》、《聯合國反貪腐公約》、《世界經濟論壇的反貪腐夥伴倡議》以及《透明國際》的《商業反賄賂守則》當中所體現的原則，從而在反貪污的承諾上及其相關報告渠道，奠定「高層基調」。所有的員工都必須每年確認他們已閱讀並同意受該政策的約束。

利益衝突政策

- 該政策為所有員工於報告和處理(潛在)利益衝突上提供指導，提高董事和員工的相關意識，並促進實踐良好的企業管治常規。

內幕消息披露指引

- 本公司已成立披露委員會，以監督對內幕消息的內部監控。本公司已將原股價敏感資料披露指引修訂為披露政策及披露程序指引，當中包含本公司處理和發佈內幕消息的政策和常規(經參考香港法例第571章證券及期貨條例、上市規則與證券及期貨事務監察委員會所頒佈《內幕消息披露指引》中的規定和原則)。所有董事和員工均受披露政策及披露程序指引約束，以保障內幕消息的處理和發佈。

打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策

- 該政策旨在確保本集團及其董事、高級人員及員工了解他們及集團所須遵守的打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定，並知悉他們在遵守政策的角色及責任；及制定打擊洗錢及恐怖分子資金籌集合規目的，並據此建立合規管治框架，設計合規控制及監控系統，以確保集團上下貫徹實行打擊洗錢及恐怖分子資金籌集監控措施。

負責任投資政策

- 該政策的目的是將本集團的環境、社會和管治承諾、標準和指引納入投資決策過程。

私隱管理計劃

- 私隱管理計劃載列策略性框架，以協助本公司在有效持續的檢討及監察程序支持下建立穩健的私隱基礎設施，為本集團所有員工提供指引。

個人資料私隱政策和指引

- 該政策旨在確保從收集、使用、轉移到保留的完整個人資料週期均符合應用監管制度指標，並向所有員工提供有關本集團按適用法律實施政策和程序的指引。

個人資料存取及更正政策

- 該政策為本集團所有員工提供指引，內容有關根據本集團須遵守的適用法律處理資料查閱要求及資料更正要求。

個人資料私隱查詢及投訴處理政策

- 該政策為本集團所有員工提供指引，內容有關根據本集團須遵守的適用法律處理個人資料私隱查詢及投訴。

個人身分標識符政策

- 該政策為本集團所有員工提供指引，內容有關根據本集團須遵守的適用法律，與個人身分標識符的收集、準確性、保留、使用及安全有關的框架及機制。

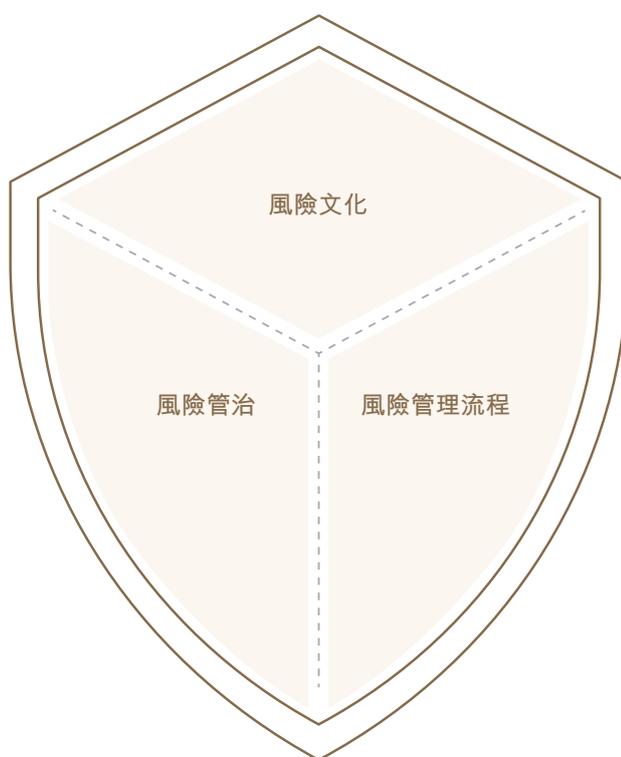
風險管理

穩健及有效的風險管理是企業管治必要及不可或缺的部份。它有助確保本集團在可承受風險能力範圍內有效地管理風險以達成集團策略目標，同時實現可持續增長及發展。

為此，本集團採用稱為企業風險管理的全方位系統性風險管理方法。企業風險管理框架不僅將風險管理納入業務策略及日常營運管理程序內，更具備前瞻性和專注於輔助集團達到策略及績效目標。

企業風險管理框架

本集團在參照COSO企業風險管理－整合策略與績效、國際標準組織(「ISO」)31000風險管理及世界可持續發展工商理事會(「WBCSD」)後，設立度身訂造的企業風險管理框架。



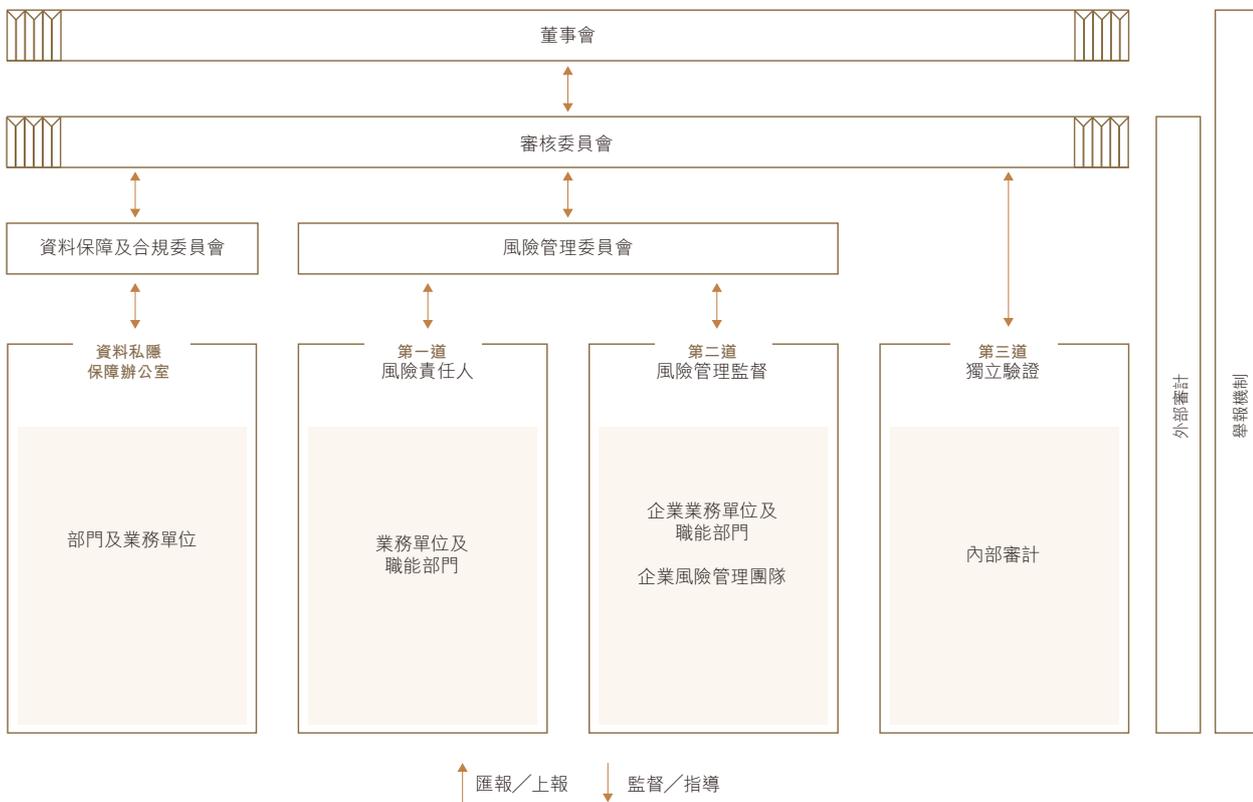
風險文化

風險文化為一套影響本集團風險決策的全體員工共同價值觀及行為。本集團致力締造鼓勵發言的環境，包括提供線上及線下課程鼓勵前線員工主動對任何潛在問題(例如有關營運風險，未如理想的客戶服務、不滿、舉報，以至改善工作環境的方法等)提出意見。集團正面的風險文化的部份特質包括：

- 每位成員能識別、了解、公開討論現時及未來風險，並就此採取有效行動
- 向相關持份者清晰有效地傳達風險
- 每位成員均秉持政策、指引及規則

風險管治架構

本集團採納三道管治框架，詳情載述如下。



風險監督

董事會

- 闡明適當的風險管理文化及本集團可承受風險程度。
- 評估及釐訂本集團應承擔的風險水平，並定期監察情況。
- 制定切合本集團的價值及核心業務的風險策略方向。
- 確保年度披露符合相關條例。
- 在決策過程中向持份者展現開放、誠信及問責精神。

審核委員會

- 審視本集團有關風險識別、評估、監察及匯報的風險管理系統成效。
- 評估及確保合適有效的業務、營運及風險管理以及內部監控系統得以實施。
- 提供市場洞察分析及建議，以提升本集團的業務表現及風險管理。
- 評估來自風險責任人的策略風險及相關的匯報。
- 監督適用於集團的資料隱私及其保護的法律法規的遵守情況。

風險管理委員會

- 審視企業風險管理活動及本集團的風險概況，確保與審核委員會（每年至少兩次）及董事會（如適用）適時地溝通。
- 確保採取綜合的方式管理本集團的風險。
- 定期評估企業風險管理框架以確保其符合集團業務宗旨、營運及監管規定。
- 確保所有主要風險獲得妥善識別、管理及監察。

資料保障及合規委員會

- 監察公司遵守適用的資料私隱和保障法律及規例，並每年至少兩次向審核委員會報告公司的整體合規情況、所遇問題、與個人資料私隱相關的投訴以及可能發生的資料外洩事件。
- 引導公司私隱管理計劃的制定和實施。
- 設立資料私隱保障辦公室，以協助日常實施及管理私隱管理計劃。
- 確保公司遵守資料私隱和保障的政策、標準及指引，並不時審視及建議對此等政策、標準及指引進行適合的修改。
- 審視及評估網絡風險緩減及意外(包括資料外洩)應對策略，以符合市場最佳慣例、業務目標、私隱期望及本公司的可承受風險程度。
- 審視並提高資訊安全標準，確保與本公司的風險承受能力及相關行業標準一致。

第一道管治角色

業務及職能單位以及個別人士

- 擔任風險責任人，負責識別、評估、監察及匯報風險。
- 確保風險管理系統的成效及制定緩解策略。
- 執行所有合適的風險管理、緩解措施及所需行動以保障本集團的權益及業務表現效能。

第二道管治角色

企業部門

- 支援風險責任人以實施風險管理框架，並監督風險信息管理。
- 確定風險管理流程按計劃妥善運作。
- 確保營運有效且高效，當中包括妥善考慮、評估及管理風險。

企業風險管理團隊

- 促進風險識別、評估、監察及匯報流程。
- 向風險管理委員會彙集、分析、排列優次及匯報主要風險。
- 提供相關專業知識以協助管理層及風險責任人處理風險相關事宜。
- 支援本集團積極識別新興風險。
- 確保本集團的企業風險管理框架行之有效。
- 積極促進企業風險管理融入策略制定。

第三道管治角色

內部審計

- 維持監管機構的首要責任及其獨立性。
- 向管理層及管治架構就企業管治及風險管理(包括內部控制)是否足夠充分有效提供獨立、客觀的驗證及建議，以支持達成公司目標，並推動及促進持續進步。
- 向管治機構匯報獨立性及客觀性受損的情況(如有)，實施所需的保障措施。

外部審計

- 就本集團對財務匯報的風險管理及內部控制提供獨立保證。

舉報機制

- 本集團已設立舉報機制，以便員工及其他相關人士可就涉嫌詐騙、行為失當、瀆職或違規行為提出舉報。每宗舉報個案均會保密處理，並遵循舉報政策及其相關程序。

可承受風險程度設定

可承受風險程度涉及本集團在追求更廣泛的業務目標時願意承擔受控且清楚了解的風險。新世界發展的策略方向帶動本集團整體可承受風險程度。所有須承受風險的活動於本集團的整體可承受風險程度內進行管理，該程度界定本集團為實現其目標而願意承擔的風險。

董事會負責批准本集團的可承受風險程度聲明。高級管理層及業務部門主管應對可承受風險程度作出更詳細的詮釋及落實，並確保向內外部持份者傳達可承受風險程度聲明且他們了解聲明內容。高級管理層及業務部門主管應監察及控制其活動及業務交易，確保其符合可承受風險程度。

可承受風險程度於年度計劃流程中釐定，該流程根據本集團的策略目標及企業風險管理週期設定業務目標，於企業風險管理週期中，本集團管理層分析風險並採取風險緩解措施，以在可承受風險程度內管理風險。可承受風險程度聲明應由管理層傳達，經風險管理委員會批准，並在整個集團內發佈，以確保所有決策者了解他們必須在可承受風險程度內營運業務。可承受風險程度應至少每年重申一次，以確保其切合本集團策略。

可承受風險程度聲明如下：

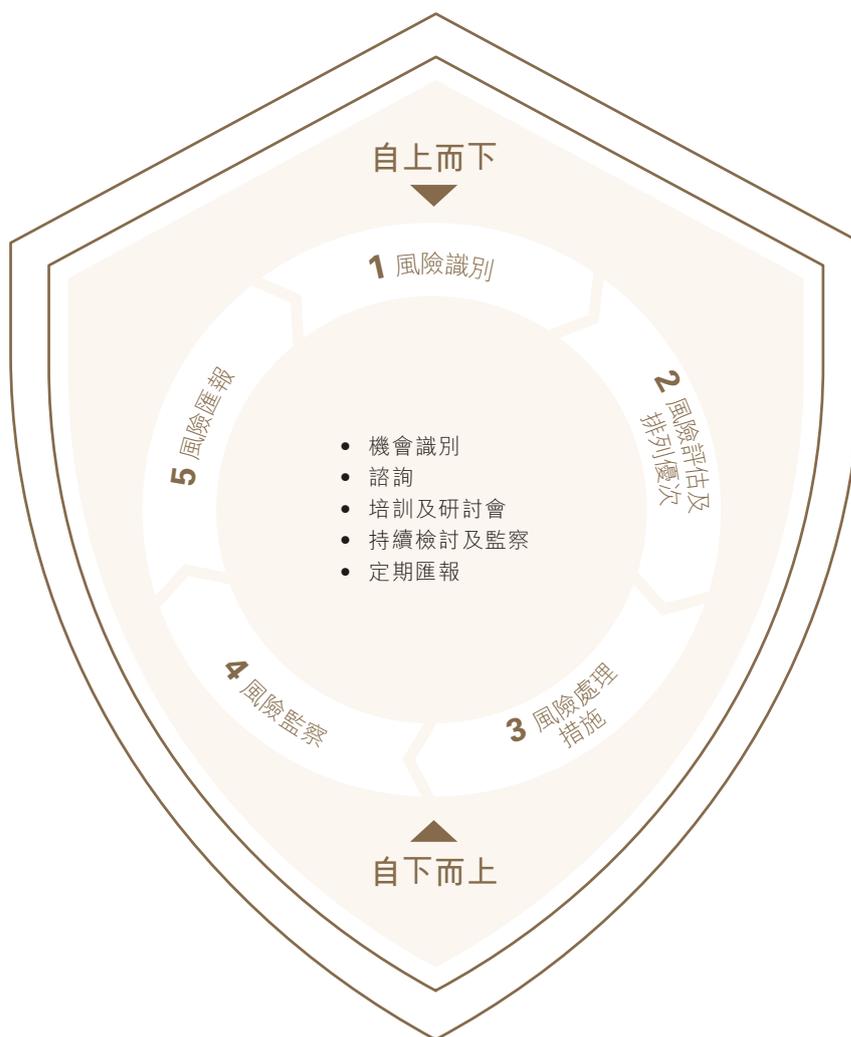
風險類別	可承受風險程度聲明
策略	本集團矢志透過創新及可持續業務增長(包括但不限於發展自己的生態圈及將資源自非核心業務調配至核心業務)，創造共享價值並建立更美好的社會。
營運	本集團旨在改善公司架構內的運作，以支持業務增長。縱使本集團明白業務營運本身涉及風險，但其將透過推行具成本效益的風險緩解措施，保護業務及客戶的資產。
財務	本集團積極管理盈利能力、流動資金及資金，以支持其業務策略，並透過審慎的資本管理遵守相關會計及銀行規定。
監管	本集團致力持續遵守相關法規、規例、業內標準以及內部政策、指引及程序的最高標準。我們絕不容忍可使我們的企業面臨嚴重違反法律／合規行為、罰款或聲譽受損的監管風險。

風險管理流程

本集團採納自上而下及自下而上的風險管理方法，這包括整合及評估本集團所有部門及業務單位的風險責任人自下而上收集到的資料，再經過高級管理人員及董事會自上而下地完善及調整。

風險管理程序融入本集團日常營運中。它是一個持續的過程，涵括集團上下，需要董事會以至每位員工共同參與。本集團已明確界定風險責任人及風險監督者的角色，並要求彼等識別、分析及評估業務面對的風險，並適當管理以避免、緩解或轉移風險，同時利用、提高或共享機遇。

企業風險管理流程詳情載述如下。



風險識別

我們的企業風險管理流程使管理層能夠識別新興風險，包括中長期的可持續發展風險(例如氣候風險)。我們更考慮到可持續發展風險與其他風險的相互關聯性，並將可持續發展相關因素融合到各關鍵風險領域。

風險識別流程包括與管理層進行自上而下的訪談，以及與業務及功能部門或個人進行自下而上的討論，以收集各方對風險格局變化的看法。該流程亦積極融入到本集團的年度戰略規劃項目中。並於訪談及深入研討會上，清楚說明風險及機遇與本集團長期策略目標的年度目標與關鍵成果(「OKR」)的關聯。其他風險識別來源還包括由企業風險管理團隊識別新興風險，以及風險預警機制所報告的風險。

風險評估及排列優次

所識別的關鍵風險及機遇於兩個或多個方面(例如影響、可能性等)進行評估，基於集團預先制定的風險評估標準，同時包括定性及定量的元素。深入研討會亦會引入其他工具(例如本公司氣候韌性指引中的氣候檢查表)，用以促進風險評估流程。

風險分析結果會與預先制定的本集團可承受風險程度及容限水平進行比較，從而使管理層確定風險應對策略，並決定風險處理計劃的排列優次及部署有限的可用資源。

風險處理措施

選擇最合適的風險處理方案同時考慮了集團及業務層面的成本及利益。最佳的風險處理措施將有限的下行風險對應無限的上行潛力。任何剩餘風險倘若超出集團可承受的風險程度，必須上報高級管理層及風險管理委員會(如必要)。

風險監察

持續追蹤風險處理計劃經已實施，以監察風險是否控制在可承受風險程度之內，並符合預期水平，以及是否獲遵守政策、最低標準及法規。

監察可藉自動化或其他工具支持的各種技術進行。例如管理報告、監察關鍵風險指標、行動追蹤、關鍵控制測試、監督、質量保證、回測、記分卡審查、政策審查及自我評估等。

關鍵風險指標

作為預警信號，關鍵風險指標的制定乃為更準確地監察風險的潛在變化，並使管理層及董事會可處於更佳位置，適時及更具策略性地作出以數據為本的決策。本集團過往識別風險的關鍵風險指標及相關報告機制經已制定。關鍵風險指標的可接受門檻(即上限及下限)亦已界定，以支持風險監察及上報途徑。

風險預警機制

此外，本集團亦已建立風險預警機制，讓本集團可儘早主動地識別及評估新興風險及源於內部或外部因素的重大變動，以及時採取行動。當察覺出現潛在風險及預期其對任何業務領域產生影響時，公司鼓勵員工向相應風險監督者提示及報告。

風險匯報

彙集並對本集團進行全面審視後，內部審計部門就本集團的風險管理及內部監控系統的有效性每半年向風險管理委員會及審核委員會提交書面報告。董事會透過風險管理委員會及審核委員會已制定有效的風險管理及內部監控系統，使本集團能夠對重大風險作出適當反應，以實現本集團的目標。

本集團的主要風險

通過自上而下和自下而上的風險檢討過程，本集團已識別以下各業務分部未來的主要風險：

風險描述	風險趨勢	主要風險處理措施
<p>宏觀經濟</p> <p>由於本地及全球金融狀況的不確定性，對宏觀經濟環境所造成的不利變動。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 上升 	<ul style="list-style-type: none"> • 密切監察經濟狀況並採取適當的對策 • 物色業務合作機遇及合作夥伴以發揮新世界集團生態圈的協同效應 • 對經濟狀況的潛在影響進行敏感度評估
<p>競爭</p> <p>激烈的行業競爭，以及需要轉變現有商業模式以應對環境和市場的不利變動。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 上升 	<ul style="list-style-type: none"> • 定期重新審閱我們的品牌理念，以區別於競爭對手 • 密切關注市場趨勢變化，並不斷提升產品和服務質量，鞏固我們的品牌和市場地位 • 借助科技豐富客戶體驗以及提升營運效益及效率
<p>客戶 </p> <p>顧客的需求及行為的改變影響公司的市場份額目標及／或銷售收入目標。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 上升 	<ul style="list-style-type: none"> • 跟進市場最新消息，以了解消費趨勢 • 細閱客戶心聲並作跟進 • 借助新世界集團生態圈提升客戶終身價值
<p>利率及通脹</p> <p>利率波動影響未來業務成本。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 下降 	<ul style="list-style-type: none"> • 維持適當的定息及浮息債務組合 • 訂立利率掉期以對沖利率變動
<p>資金及資本管理</p> <p>與公司取得必要資金以履行其責任及管理其資本架構(包括債務及股權)的能力相關的風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 不變 	<ul style="list-style-type: none"> • 維持適當的有擔保與無擔保借貸平衡 • 定期審閱銀行風險分佈；必要時物色新的金融機構 • 增加資金渠道，以減低對單一或有限現金流入來源的依賴 • 採用滾動式現金流量預測及情境規劃，以確保經營、投資及融資活動有足夠的流動資金

風險描述	風險趨勢	主要風險處理措施
<p>人力資本與人才管理 </p> <p>影響卓越營運的人力規劃及人才發展策略。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 不變 	<ul style="list-style-type: none"> 與不同主管緊密合作，根據業務需求支援人力規劃
<p>政府政策及干預</p> <p>政府對市場的干預、政策及規例影響實現財務及／或績效目標。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 上升 	<ul style="list-style-type: none"> 定期分析政府政策走向，並與各地區辦事處的區、市、省政府保持緊密關係 管理團隊內部緊密溝通，討論及評估對政府動向的觀察，以全面了解政府政策及業務環境並時刻保持警惕，從而制定適當的應急計劃或調整業務計劃 前期透過多種渠道了解目標項目相關的政府政策、城市規劃、政府主要官員。如有需要，亦會聘請律師、稅務顧問等外部顧問以識別市場風險／市場狀況
<p>銷售與市場</p> <p>公司定位的產品／服務的市場需求、供應及價格情況影響公司的銷售目標。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 不變 	<ul style="list-style-type: none"> 定期進行市場調查，並與地方政府機構密切溝通，以把握最佳銷售機遇 聘請專業媒體機構協助適時發現及處理公關突發狀況 定期對營銷活動成效進行多方面評估，以便適時調整營銷策略

風險描述	風險趨勢	主要風險處理措施
<p>項目管理 </p> <p>發展成本(包括建築成本)增加以及項目延遲落成。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 下降 	<ul style="list-style-type: none"> • 已有標準操作程序(包括品質管理、材料篩選、可持續規定、技術標準、合規審查等)並提供培訓，旨在於整個集團以及向承包商和分包商宣揚「匠心」及良好的安全文化 • 定期舉行跨職能項目會議，以監控項目質量和後續行動計劃 • 定期對供應商進行盡職調查和實地檢查 • 已有風險預警機制，積極處理風險
<p>氣候韌性與適應力 </p> <p>本集團的風險管理流程已涵蓋氣候變化相關風險。</p> <p>實體風險 氣候變化導致立即性及長期性的實體事件(降雨、海平面上升、暑熱壓力及烈風)的嚴重程度及頻率增加，引致實體損毀而產生損失或置換成本，或營運中斷而影響創造收入的活動，從而影響我們業務組合的價值。</p> <p>轉型風險 氣候變化壓力引致市場轉變，產生財務影響，包括以下情況的相關成本：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 市場喜好的轉變； • 引進嶄新科技； • 應對新增的政策規例；及 • 聲譽變化及投資者的觀感。 	<ul style="list-style-type: none"> • 不變 	<ul style="list-style-type: none"> • 採納氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議和相關披露要求(包括香港交易所氣候披露要求) • 繼續實施《氣候韌性指引》，進一步將氣候韌性納入資產當中 • 邀請內部專家和外部顧問來評估風險並就氣候風險量化可能的財務影響 • 採用一致而實際的評估及排列優次程序，應對整個新世界發展業務組合面臨的氣候風險 • 實施現場應對及緩解措施，包括防水浸風險的硬件設施，例如防洪閘 • 可持續發展委員會負責監察集團的可持續發展風險及機遇，包括氣候變化帶來的風險及機遇 • 舉辦了一系列氣候變化工作坊，提供氣候變化和有關風險的最新資訊 • 定期進行氣候風險情境分析、檢視承保範圍、更新氣候變化韌性計劃並進行相應監控 <p>有關新世界發展識別、評估和管理氣候風險方式的詳情，請參閱年報內企業可持續發展章節第40至第95頁。</p>

 已包括可持續發展因素的風險

網絡安全風險

儘管網絡安全風險並非本集團本年度十大風險，但我們在加強網絡安全框架方面取得重大進展。

- 高級管理層對網絡安全舉措的監督
- 定期審閱以確保應用及維護穩定的安全措施，包括獲得ISO 27001等ISO認證
- 進行涵蓋所有業務部門的強制性網絡安全培訓，以提高對遵守資訊處理最佳慣例的重要性的意識，並注意潛在的網絡釣魚攻擊

我們的專責團隊已實施穩健的安全措施、先進的威脅偵測系統及全面的員工培訓計劃，以加強我們的防範。該等積極主動的舉措確保我們對潛在的網絡威脅保持警覺及靈活，保護我們的數碼資產並維繫持份者對我們的信任。我們將繼續優先考慮網絡安全並適應不斷變化的情況，以保護我們的企業。

新興風險及應對策略

新興風險	影響	處理措施
<p>涵蓋網絡安全、技術及AI的風險</p> <p>類別：科技</p> <p>描述：隨著科技快速發展，(1)網絡安全風險，包括潛在的資料外洩、勒索軟體攻擊；(2)導致供應鏈運作故障的技術風險；及(3)AI風險均正以前所未有的速度不斷擴大，威脅大規模的營運。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 資料外洩事故可能造成財務及聲譽受損，並導致持份者失去信心• 由於技術故障打斷日常營運及顧客體驗，故可能導致營運中斷• AI演算法可能無意持續產生偏頗，造成不平等及歧視性情況• 確保遵守就AI及資料保障不斷修改的適用法規和規例可能面對挑戰且成本高企	<ul style="list-style-type: none">• 落實IT政策，包括可接受的AI使用範圍• 實施完善的資料保障措施，包括管理及技術控制以保護機密資料• 繼續人手監察，確保負責任使用AI• 緊貼法規變動，並定期檢討現有監控措施，以確保遵守相關法規和規例

新興風險	影響	處理措施
<p>人口變化趨勢導致難以招聘及留聘人才</p> <p>類別：社會</p> <p>描述：由於人口變動及不斷變化的勞動力預期，香港房地產行業在招聘及留聘人才方面面臨挑戰。人口結構及就業偏好的變動亦會影響房地產相關職位的空缺及吸引力。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 投身物業管理及發展行業的年輕員工日漸減少 年輕一代優先考慮靈活的工作環境及技術整合 傳統的辦公室職位可能無法吸引頂尖人才 越來越多技術專才為更佳機遇而移居海外 	<ul style="list-style-type: none"> 提供不同的發展機遇及職業發展規劃，吸引及留聘年輕人才 在工作場所培養創新及共融文化 推行師友計劃，由退休專業人士傳授知識

透過處理上述其他新興風險，我們可以增強韌性及提升競爭定位，並在快速發展的市場中把握新機遇。

檢討風險管理及內部監控系統的成效

審核委員會代表董事會至少每半年及已於截至2024年6月30日止財政年度檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。

董事會已透過《綜合內部控制自我評估清單》收訖管理層就本集團風險管理及內部監控系統成效作出的確認書。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會得出結論，本集團的風險管理及內部監控系統有效且足夠。檢討期間，董事會亦認為本集團會計、內部審計財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗、培訓及預算足夠。

儘管年內並無識別任何重大關注範疇，我們仍定期檢討及不斷改進風險管理及內部監控系統。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。

組織章程文件

於回顧年內，本公司的組織章程細則並無變動。

環境、社會及管治

載於本年報內的「企業可持續發展」章節是按照聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》編撰，為本集團於可持續發展方面付出的努力及成效提供一個全面的概覽，補充資訊可於本公司網站「可持續發展」一節獲得。

此章節亦參考了「全球報告倡議組織」(GRI)準則2021、氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的建議、國際可持續準則理事會(「ISSB」)的《國際財務報告可持續披露準則》第1號－可持續相關財務信息披露的一般要求及第2號－氣候相關披露、聯合國全球盟約(「UNGC」)，以及可持續發展會計準則委員會(「SASB」)有關房地產行業的標準。

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)

佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可將召開股東特別大會的書面請求遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。由有關股東簽署的書面請求必須述明在有關股東大會上處理的事務的一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議案文本。倘若董事在該請求(經核證為有效後)呈交日期起計21天內，未有妥為安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過28天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後起計三個月屆滿後舉行。

於股東會議上提呈議案

於股東大會上提呈議案時，書面請求必須由下列人士：

- (i) 佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有相關表決權利的本公司股東，

向本公司提出，要求本公司向股東發出決議案通知書，內容有關可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，或向股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期(如屬要求發出股東週年大會決議案通知書的請求)或大會舉行前至少七天(如屬傳閱股東陳述書的請求)前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明。

股東建議其他人士備選董事

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明備選為董事意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期應不早於寄發召開股東大會通告翌日開始，並不得遲於該股東大會日期前七天為止。

有關程序詳情可於本公司網站刊載的下列文件中查閱：

- 「股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈議案的步驟」；及
- 「股東建議其他人士備選董事的步驟」。

向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請聯絡本公司投資者關係部，地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈30樓(電郵：ir@nwd.com.hk)。

派息政策

董事會於2018年11月採納派息政策，旨在為董事會訂立指引，以決定每個財政年度派付股息的次數及釐定目標派息支付率。本公司於每個財政年度，在撥付本公司及其附屬公司營運資金所需後，將盈餘向其全體股東派發兩次由董事會(如適用，須經股東批准)釐定的款額。整體而言，本公司之政策是通過可持續的股息政策，在符合股東期望與資本謹慎管理之間致力保持平衡。本公司釐定目標派息支付率將考慮下列因素：

- 香港公司條例項下的任何限制；
- 本公司不時所受制的銀行或其他財務契約；
- 本集團資本承擔及營運要求；及
- 外圍經濟及市場情況。

與股東的溝通

董事會及管理層透過不同渠道與本集團股東及投資者保持溝通。主席、行政總裁、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會與股東會面。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本公司於發佈中期及全年業績公告後舉行記者招待會及分析員簡報會，該等會議每年最少舉行兩次，會上本公司的執行董事及管理層將回答有關本集團表現的提問及聆聽意見。本集團的網站載有公司資料、中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期的發展，使本集團股東可適時地取得本集團最新資訊。有關更多詳情，股東可參閱本集團網站刊登的「股東通訊政策」。

本公司已於回顧年內審視現行股東通訊政策，認為股東通訊政策仍為合適及有效。

投資者關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的了解，建立適時而有效的雙向溝通，本集團的管理層及投資者關係部門定期參與國際投資論壇，並舉行本地及海外非交易性路演，向不同地區的投資者闡述本集團業務發展狀況及市場動態。於回顧年內，本集團獲得超過30項與投資者關係、企業管治及年報相關的國內外獎項，以嘉許管理層致力保持高水平投資者關係和企業管治等方面的努力。有關詳情，請參閱載於本年報內「投資者關係」章節。

投資者關係

本集團致力與持份者進行全方位交流，維持緊密的溝通，並通過專業的投資者關係團隊積極與股東、機構投資者及分析員保持聯繫，確保市場能夠全面、迅速、和及時地接收本集團的資訊，讓其有效地評估並作出理想的投資決定。

董事會對投資者關係工作之重視

週年股東大會為每年董事會親身與廣大股東接觸和交流的重要場合，主席、董事會其他成員及外聘核數師均會出席，並於現場解答股東提出的問題。在全年及中期業績公告當日，本集團會於香港舉辦記者會及分析員簡報會，由執行董事及高級管理層彙報營運狀況及發展前景，同時聽取投資界持份者的反饋及答解問題，推動雙向溝通。記者會及分析員簡報會以網上直播形式進行，提供英文、廣東話、普通話三種語言，為不同語境、身處不同地域的投資者提供便利。



全面、迅速、和及時的信息披露

本集團一直致力遵守相關法律及監管規定，高度重視企業治理，透過與股東、債券投資者等持份者建立有效的雙向溝通，堅守高度透明度的承諾。董事會已批准並採納股東通訊政策，並適時審視該政策，以確保其適用性及有效性。本集團的主要企業管治政策、董事委員會的職權範圍、財務報告、公告、新聞稿及企業通訊(ARTISANAL CONNECT)等，均上載於香港交易所網站(披露易)或於本集團網站供公眾查閱。除了股份過戶及登記處所提供的股東服務外，本集團亦透過電郵及於公司網站的網上表格，為股東和持份者提供一般查詢。





多元化的投資者溝通途徑

本集團的高級管理層及投資者關係團隊與股東、機構投資者及分析員保持緊密聯繫，除了積極參與投資者會議和論壇，本集團亦主動籌辦多個投資者關係活動，通過不同的形式與持份者溝通會晤。回顧年內，投資者關係團隊踴躍舉辦物業導覽及實地調研，包括參觀位於香港及中國內地的項目，讓參加者深入地了解本集團的未來發展計劃。

為進一步貫徹本集團對可持續發展的重視，投資者關係團隊與可持續發展團隊合作，積極出席ESG專題會議，解答投資者關於可持續發展措施和目標的問題。同時亦主動與機構投資者的企業管治團隊、綠色基金及環境、社會及管治(ESG)基金連繫，開拓新市場。

卓越超群的市場認可

本集團於投資者關係的傑出表現一直獲得市場認可。於回顧年內，本集團勇奪超過30項與投資者關係、企業管治及年報相關的國內外獎項，以嘉許管理層於保持高水平的投資者關係和企業管治等方面的努力。

榮獲超過 30 個投資者關係工作 相關獎項	
舉辦超過 40 個非交易性路演 及投資者活動	
參加超過 15 個國際論壇	
舉行超過 400 個網上會議及 電話會議	

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士 GBM GBS (主席)
馬紹祥先生 GBS JP (行政總裁)
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)
鄭志剛博士 SBS 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

首席財務總監

劉富強先生

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
何韋律師行
高李葉律師行
孖士打律師行
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)
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

董事會報告

董事會同寅謹將截至2024年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

集團業務

本公司主要業務繼續為控股投資及物業發展及投資。主要附屬公司、合營企業及聯營公司的主要業務刊於財務報表附註53、54及55內。

業績及分配

本集團截至2024年6月30日止年度的業績載列於本年報第166頁的綜合收益表內。

董事會議決不建議就截至2024年6月30日止年度派發末期股息(2023年：每股0.30港元)。截至2024年6月30日止年度每股派息0.20港元(2023年：中期及末期股息共每股0.76港元及特別股息每股1.59港元)。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視及本集團年內的表現討論與分析(包括運用財務關鍵表現指標進行的分析)、本年度終結後發生的並對集團有影響的重大事件的詳情、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、本集團的環境政策與表現、及本集團遵守對集團有重大影響的有關法律和規例的情況、以及本集團與其持份者的重要關係的說明已在本年報不同部份披露，尤其於「財務摘要」、「行政總裁報告書」、「企業可持續發展」、「企業管治報告」及「管理層討論及分析」內。以上討論屬「董事會報告」的一部份。

發行股份

年內，本公司已發行股份概無變動。

本公司股本於年內的詳情載列於財務報表附註37內。

發行債券

新創建於2023年11月8日於中國完成發行總本金額人民幣20億元(相等於約21.5億港元)年息率為3.900%並於2026年11月8日到期的2023年度第二期中期票據(債券通)(「該票據」)，發行價為本金額的100.000%。該票據於中國銀行間市場交易商協會註冊。該票據總收益人民幣20億元(相等於約21.5億港元)及所得款項淨額人民幣19.9億元(相等於約21.4億港元)乃作為償還新創建及其附屬公司的銀行貸款及／或回購永續資本證券用途。

股票掛鈎協議

除於第143及第144頁載述的本公司的購股權計劃，本年度內，本公司並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

可供分派儲備

於2024年6月30日，根據公司條例(香港法例第622章)第6部計算，本公司可供分派儲備達15,248.1百萬港元(2023年：23,143.4百萬港元)。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第293及第294頁。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用約1.1萬名員工。薪酬政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。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。本公司一家非上市附屬公司(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，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(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。

購買、出售或贖回上市證券

新世界中國地產(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	於2024年6月30日 未償還本金總額
新世界中國地產發行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(「NWD (MTN)」，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)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)	717,799,000美元 (相等於約 5,598,832,200港元)
NWD (MTN)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)	442,587,000美元 (相等於約 3,452,178,600港元)
NWD (MTN)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鈎票據(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)

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 贖回的本金額	於2024年6月30日 未償還本金總額
NWD Finance (BVI) Limited(「NWD Finance」, 本公司的一家全資附屬公司)發行1,200,000,000美元(相等於約9,360,000,000港元)4.125%的有擔保優先永續資本證券(股份代號: 40711)	60.000%	55,600,000美元 (相等於約 433,680,000港元)	1,144,400,000美元 (相等於約 8,926,320,000港元)
NWD Finance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2024年1月3日(包括首尾兩日)期間,本公司於公開市場回購部份2029票據、2030票據及由NWD Finance發行1,000,000,000美元(相等於約7,800,000,000港元)5.25%的有擔保優先永續資本證券(股份代號: 40262)(「2020證券」),回購本金總額分別為10,201,000美元(相等於約79,567,800港元)、9,230,000美元(相等於約71,994,000港元)及1,000,000美元(相等於約7,800,000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、2030票據及2020證券的購買價格範圍分別為其本金金額的76.916%至79.460%、76.250%至78.200%,以及70.630%。在註銷已回購的債務證券後,2029票據、2030票據及2020證券的未償還本金金額分別為717,799,000美元(相等於約5,598,832,200港元)、442,587,000美元(相等於約3,452,178,600港元)及999,000,000美元(相等於約7,792,200,000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。

捐款

本集團於年度內的慈善及其他捐款共35.3百萬港元(2023年: 289.1百萬港元)。

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(「周大福」)的一家全資附屬公司)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持有的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)本集團透過接納新創建股份要約出售所擁有的全部新創建股份(「新創建出售事項」)的條件。新創建出售事項已於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,且新創建不再為本集團的附屬公司。
- 於2024年6月26日, Total Partner Holdings Limited(本公司的一家間接全資附屬公司)與Shine Through Holdings Limited(周大福的一家全資附屬公司)訂立買賣協議,以代價約人民幣1,440.5百萬元(相當於約1,548.9百萬元),出售天得發展有限公司(「天得發展」)的全部已發行股本的30%。該交易已於2024年8月27日完成,本集團不再持有天得發展任何權益,且天得發展不再為本集團的聯營公司。

關連交易

本公司年內及直至本報告日期的關連交易概列於第146至第151頁。

上市規則第13.20及13.22條

為符合上市規則第13.20及13.22條而披露的資料概列於第154頁。

董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

鄭家純博士 *GBM GBS* (主席)
馬紹祥先生 *GBS JP* (行政總裁)
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)
鄭志剛博士 *SBS JP* (非執行副主席) (於2024年9月26日調任)
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

根據本公司組織章程細則第103(A)條，杜惠愷先生、鄭志剛博士、馬紹祥先生、鄭家成先生、鄭志雯女士及陳贊臣先生將於2024年股東週年大會上依章輪值告退，並具資格膺選連任。

概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

於本年度內，所有出任本公司附屬公司董事會的董事姓名名單已載於本公司網站www.nwd.com.hk。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，於本報告日期委員會成員由李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生及羅詠詩女士擔任。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務匯報程序與風險管理(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。

董事於交易、安排或合約的權益

除於本年報第146至第151頁內「關連交易」一節所披露及本集團內部所訂立的合約外，於年末或年中任何時間本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債券的權益

根據證券及期貨條例第352條的規定而設置的登記冊所載，各董事於2024年6月30日所持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益列於第152至第154頁內。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。

本公司及其上市附屬公司，即新世界百貨及新創建(於2023年11月17日營業時間結束時不再為本公司的一家附屬公司)，於年內已購買及維持董事責任保險，為本公司及本集團附屬公司董事提供適當的保障。

董事於競爭業務中的權益

於本年度內，除本公司的董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，根據上市規則，下列董事擁有下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務

董事姓名	實體名稱	業務簡介	董事於該實體的權益性質
鄭家純博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及醫療保健投資	董事
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
	Ramada Property Limited	物業及酒店物業投資	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	物業投資及發展	董事*

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體的 權益性質
	實體名稱	業務簡介	
杜惠愷先生	Ace Action Ltd. 旗下集團	物業投資	董事
	勝運有限公司旗下集團	物業投資	董事
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
	豐盛企業集團有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	東凱有限公司旗下集團	物業及酒店物業投資	董事及股東
	Perfect Fine Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店物業投資	董事
	Supreme Harvest Development Limited 旗下集團	物業投資及發展	董事
鄭志剛博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 醫療保健投資	董事
馬紹祥先生	華潤(集團)有限公司	物業投資、發展及管理以及建築	董事
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 醫療保健投資	董事
	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營及 醫療保健投資	董事

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體的 權益性質
	實體名稱	業務簡介	
黃少媚女士	周大福商業發展(武漢)有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	周大福創地置業(武漢)有限公司	物業投資及發展、地產代理及停車場管理	董事
	廣州俊福房地產開發有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州市新御運營管理有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州新御賢英滙商業經營管理有限公司	停車場租賃及管理	董事
	深圳市福盛投資有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	天津新世界環渤海房地產開發有限公司	物業投資及管理	董事
	武漢新滙業房地產有限公司	物業投資及發展及停車場管理	董事

* 於2023年10月1日辭任

本公司董事會乃獨立於上述實體的董事會，而概無上述董事可控制本公司董事會，故本集團有能力獨立於上述實體的業務並按公平基準進行其業務。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

董事認購股份或債券的權益

根據本公司及其上市附屬公司，即新世界百貨及新創建(於2023年11月17日營業時間結束時已不再為本公司的一家附屬公司)(彼等不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))，若干董事可能獲授予可認購本公司、新世界百貨及／或新創建股份的購股權。於年內，本公司並無根據本公司購股權計劃授出本公司購股權予任何董事，亦無任何董事於2024年6月30日持有尚未行使的本公司購股權。新世界百貨自採納其購股權計劃以來並無向董事授出購股權。於年內，以下董事於可認購新創建股份的購股權中擁有個人權益的詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目					於2024年 6月30日結存	每股 行使價 港元
			於2023年 7月1日結存	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷 ^(a)		
鄭家純博士	2022年7月25日	(1)	10,990,000	—	—	—	(10,990,000)	—	7.83
鄭志剛博士	2022年7月25日	(1)	5,495,000	—	—	—	(5,495,000)	—	7.83
馬紹祥先生	2022年7月25日	(1)	7,693,000	—	—	—	(7,693,000)	—	7.83
鄭志明先生	2022年7月25日	(1)	6,868,750	—	—	—	(6,868,750)	—	7.83

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

	歸屬日期	行使期
(i) 已授出購股權的15%(第一批)	2022年8月25日	2022年8月25日至2032年7月24日*
(ii) 已授出購股權的15%(第二批)	2023年7月25日	2023年7月25日至2032年7月24日*
(iii) 已授出購股權的20%(第三批)	2024年7月25日	2024年7月25日至2032年7月24日*
(iv) 已授出購股權的50%(第四批)	2025年7月25日	2025年7月25日至2032年7月24日*

* 茲提述周大福、Century Acquisition Limited(「CAL」或「要約人」)及新創建聯合刊發日期為2023年10月13日的綜合文件(「綜合文件」)，內容有關(其中包括)註銷新創建所有尚未行使購股權的要約(「新創建購股權要約」)。由於本公司及其附屬公司於2023年11月17日完成出售彼等所持有的新創建股份後，要約人取得對新創建的控制權，根據新創建購股權計劃的規則，購股權持有人有權於六個月期間行使新創建購股權(不論於相關時間已歸屬與否)，而購股權將於該六個月期間屆滿後失效。因此，第三批及第四批購股權已由2023年11月18日起可被行使，而全部四批的購股權可被行使至2024年5月17日止。

(2) 在以上董事就彼等持有的購股權有效提出接納新創建購股權要約後，新創建已於2023年11月23日註銷有關購股權。詳情請參閱綜合文件及周大福、CAL及新創建聯合刊發日期為2023年11月23日的公告。

(3) 以上董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

除以上購股權計劃外，本公司或其任何指明企業(定義見香港公司(董事報告)規例)於年內任何期間並無參與任何安排，使董事、本公司行政總裁或任何彼等的配偶或18歲以下的子女藉收購本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

本公司購股權計劃

於2016年11月22日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，本公司董事可酌情向任何合資格參與者（闡釋見下文）授出可認購本公司股份的購股權。

根據上市規則該計劃的概要披露如下：

	該計劃
該計劃的目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。
該計劃的參與者	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none">(i) 本集團或任何本集團的被投資實體（「被投資實體」）的任何合資格僱員（包括董事）；(ii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士；(iii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；(iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；(v) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；(vi) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及(vii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。
根據該計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股份的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購34,812,500股本公司股份的購股權。 根據該計劃可供發行的股份總數為226,834,911股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約9.01%。
該計劃中每名參與者可獲授權益上限	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權（包括已行使及未行使的購股權）獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股份總數的1.0%。
獲授人根據該計劃可行使購股權的期限	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。
根據該計劃授出的購股權的歸屬期	由董事釐定的任何期間。

本公司購股權計劃(續)

該計劃	
申請或接納購股權須付金額以及付款或通知付款的期限或償還申請相關貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
獲授購股權的行使價的釐定基準	行使價由董事釐定，不得少於以下較高者：(i)於授出日期(必須為交易日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
該計劃的尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2016年11月22日)起有效，為期10年。

於2023年7月1日及2024年6月30日根據該計劃授權限額可授出的購股權數目為226,834,911股。

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2024年6月30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	持有的股份數目			於2024年 6月30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」) ⁽¹⁾	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	2,300,000	1,138,428,609	1,140,728,609	45.33
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
周大福 ⁽⁵⁾	1,035,392,823	103,035,786	1,138,428,609	45.24

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(董事、本公司行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2024年6月30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	持有的股份／ 相關股份數目	總數	於2024年 6月30日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	143,409,995	143,409,995 ⁽¹⁾	5.70

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8,962,000股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2024年6月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記名冊內並無其他權益記錄。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數25.0%。

主要客戶與供應商

於年內，本集團的首五大客戶及供應商分別應佔本集團的營業額和採購額低於30.0%。

核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，彼任滿告退，惟有資格及願意繼續受聘。

承董事會命

主席

鄭家純博士

中國香港，2024年9月26日

關連交易

- (1) 於2012年3月22日，新世界百貨與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)訂立一份綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，由2012年4月24日起開始直至2014年6月30日(包括該日)止，據此，新世界百貨集團(即新世界百貨及其附屬公司)旗下成員公司及周大福珠寶集團(即周大福珠寶及其附屬公司)旗下成員公司可不時就周大福珠寶集團於新世界百貨集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議進行的交易訂立明確專櫃協議。

待遵守上市規則有關規定，綜合專櫃協議將於最初年期或後續年期屆滿之時自動重續連續三年。綜合專櫃協議第三次續約期已於2023年6月30日屆滿，並再次自動重續三年，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的第四次續期及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

由於周大福珠寶為本公司的主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，重續綜合專櫃協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2024年6月30日止年度，綜合專櫃協議項下的交易總額約達人民幣28.0百萬元(相等於約30.4百萬港元)，並無超出年度上限人民幣89.0百萬元(相等於約96.7百萬港元)。

- (2) 於2023年4月28日，本公司與杜惠愷先生(「杜先生」)就本集團旗下成員公司與服務集團(即(1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個別或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何附屬公司)旗下成員公司之間提供建築機電服務、清潔和園藝服務、設施管理服務、保險、醫療和保健服務、物業管理服務、保安、護衛及活動服務，以及租賃和採購服務訂立一份綜合服務協議(「杜先生綜合服務協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，杜先生綜合服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。杜先生綜合服務協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於本公司日期為2023年4月28日的公告內作出披露，並於2023年6月27日獲本公司獨立股東批准。

由於杜先生為本公司非執行副主席及若干附屬公司的董事，且為本公司若干附屬公司數個法人主要股東的實益擁有人，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立杜先生綜合服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2024年6月30日止年度，杜先生綜合服務協議項下的交易總額約達1,319.6百萬港元，並無超出年度上限4,391.9百萬港元。

關連交易(續)

- (3) 於2023年4月28日，本公司與周大福就本集團旗下成員公司與周大福服務集團(即周大福、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司的公司或為該控股公司的同系附屬公司；及／或(b)周大福及上文(a)項所指的該等其他公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權，或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何其他公司，以及此等其他公司的附屬公司，但不包括本集團旗下成員公司)旗下成員公司之間提供服務包括行政服務、建築機電服務、一般和租賃服務、保險、醫療和保健服務以及項目管理和顧問服務訂立一份綜合服務協議(「周大福綜合服務協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，周大福綜合服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。周大福綜合服務協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

鑑於預計周大福綜合服務協議項下的年度交易金額於新創建出售事項(定義見下文)完成後會增加，董事會建議修訂截至2026年6月30日止三個財政年度的年度上限，詳情載於本公司日期為2023年10月12日的公告內。誠如本公司日期為2023年11月20日的公告所披露，新年度上限已於2023年11月17日營業結束時新創建出售事項完成後生效。

由於周大福為本公司的關連人士，故訂立周大福綜合服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2024年6月30日止年度，周大福綜合服務協議項下的交易總額約達999.4百萬港元，並無超出年度上限3,087.7百萬港元。

- (4) 於2020年4月28日，本公司與周大福珠寶就本集團旗下成員公司及周大福珠寶集團旗下成員公司之間的租賃或租約協議、許可協議、特許協議、其他類似合作協議或有關任何不動產(包括但不限於零售店舖、店中店及櫃檯)的任何其他協議產生的交易訂立一份總租賃及許可協議(「總租賃及許可協議」)，由2020年7月1日起開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年。

在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，總租賃及許可協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。於2023年6月30日最初年期屆滿時，總租賃及許可協議已自動重續連續三年，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止。重續總租賃及許可協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，重續總租賃及許可協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2024年6月30日止年度，總租賃及許可協議項下的交易總額約達78.5百萬港元，並無超出年度上限102.7百萬港元。

關連交易(續)

- (5) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團(即周大福及其附屬公司)旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供酒店管理及諮詢服務訂立一份綜合酒店管理服務協議(「綜合酒店管理服務協議」)。綜合酒店管理服務協議由2017年7月1日起開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年，而且可在符合上市規則有關規定下於最初年期屆滿時將自動重續十多年。

鑑於預期有關綜合酒店管理服務協議項下交易的年度上限於2023年6月30日屆滿，董事會已就截至2026年6月30日止三個財政年度釐定如載於本公司日期為2023年4月28日的公告內的新年度上限。

由於周大福為本公司的關連人士，故訂立綜合酒店管理服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2024年6月30日止年度，綜合酒店管理服務協議項下的交易總額約達220.6百萬港元，並無超出年度上限236.7百萬港元。

- (6) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司租賃酒店及獲授予相關牌照訂立一份綜合酒店租賃協議(「綜合酒店租賃協議」)，由2017年7月1日起開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年。在符合上市規則有關規定下，綜合酒店租賃協議於最初年期屆滿時將自動重續十多年。

鑑於預期有關綜合酒店租賃協議項下交易的年度上限於2023年6月30日屆滿，董事會已就截至2026年6月30日止三個財政年度釐定如載於本公司日期為2023年4月28日的公告內的新年度上限。

由於周大福為本公司的關連人士，故訂立綜合酒店租賃協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2024年6月30日止年度，綜合酒店租賃協議項下的交易總額約達281.0百萬港元，並無超出年度上限297.1百萬港元。

- (7) 於2023年4月28日，本公司及蔡漢平先生(「蔡先生」)就有關由建築服務集團(指(1)協盛建築集團有限公司連同其附屬公司及合營公司；(2)蔡先生；(3)蔡先生的直系親屬(定義見上市規則)；及(4)蔡先生及／或其直系親屬(個別或共同)現時或將會直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何其他附屬公司)向本集團提供建築服務訂立一份建築服務總協議(「建築服務總協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，建築服務總協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。建築服務總協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於本公司日期為2023年4月28日的公告內作出披露，並於2023年6月27日獲本公司獨立股東批准。

蔡先生曾為本集團若干附屬公司的董事，故為本公司關連人士，因此，訂立建築服務總協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2024年6月30日止年度，建築服務總協議項下的交易總額約達3,226.6百萬港元，並無超出年度上限6,112.5百萬港元。

關連交易(續)

- (8) 於2023年6月26日，Century Acquisition Limited(「要約人」，周大福的一家全資附屬公司)作為要約人宣佈擬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持有的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」)，並且註銷全部尚未行使的新創建購股權(統稱「新創建要約」)，惟前提為若干預設條件須獲滿足或豁免(如適用)。新創建要約亦受制於(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(「新創建出售事項」)的條件。

由於周大福為本公司的關連人士，故新創建出售事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。新創建出售事項亦根據上市規則第14章構成本公司的主要交易。

新創建要約及新創建出售事項的詳情已於要約人、周大福、本公司及新創建出具日期為2023年6月26日的聯合公告內作出披露。新創建出售事項於2023年11月2日獲本公司獨立股東批准，並於2023年11月17日營業結束時完成。此後，本集團不再持有任何新創建的權益，且新創建不再為本集團的附屬公司。

- (9) 於2024年6月26日，Total Partner Holdings Limited(「賣方」，本公司的一家間接全資附屬公司)作為賣方與Shine Through Holdings Limited(「買方」，周大福的全資附屬公司)作為買方及本公司作為賣方擔保人訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購入及承接天得發展有限公司(「目標公司」)三股普通股，佔目標公司全部已發行股本的30%及目標公司結欠賣方的全數股東貸款，該筆貸款並無抵押、不計利息及須按要求償還，初步代價為人民幣1,440,450,187元(相等於約1,548.9百萬港元)(「初步代價」)，可予調整(如有)(「天得發展出售事項」)。天得發展出售事項前，目標公司由買方及賣方分別擁有70%及30%權益。

目標公司主要透過其全資擁有的中國附屬公司從事一棟坐落於中國深圳市深圳前海深港合作區南山街道樞紐大街66號，總樓面面積125,656.57平方米的43層高辦公大樓(包括3層防火層及5層零售購物商場)及停車場的開發、管理及經營。

由於周大福為本公司的關連人士，故天得發展出售事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。天得發展出售事項亦根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。

天得發展出售事項的詳情已於本公司日期為2024年6月26日的公告及2024年8月2日的通函內作出披露。隨著天得發展出售事項於2024年8月22日獲本公司獨立股東批准，天得發展出售事項已於2024年8月27日完成。初步代價已根據買賣協議支付並向下調整人民幣1,631,226元(相等於約1.8百萬港元)(「調整金額」)至人民幣1,438,818,961元(相等於約1,547.1百萬港元)。調整金額已於2024年9月16日(於協定完成賬目後的五個營業日內)根據買賣協議由賣方向買方以現金支付。天得發展出售事項完成後，本公司不再直接或間接於目標公司擁有任何權益，且目標公司不再為本集團的聯營公司。

關連交易(續)

(10) 於2024年9月26日，本公司、K11 Group Limited(「賣方A」)及K11 Professional Company Limited(「賣方B」，連同賣方A，「該等賣方」，均為本公司全資附屬公司)作為賣方與AC Group Limited(「買方」，為鄭志剛博士之全資擁有公司，連同其附屬公司，「買方集團」)作為買方簽訂協議(「該等買賣協議」)，分別以代價26.3百萬港元、27,211,000港元、489,000港元、4.0百萬港元及1.0百萬港元出售K11 Commercial Management Group Company Limited、K11 Gentry Club Limited、愛互送有限公司、K11 Loyalty Program Limited及Globo Travel Agency Limited(統稱「該等目標公司」)之全部已發行股份及轉讓股東貸款(如有)，並須受該等買賣協議各自之條款及條件所規限。

該等買賣協議的總代價將分期支付如下：

- (a) 於出售相關目標公司完成時一如相關買賣協議所列代價之30%；
- (b) 於出售相關目標公司完成後首個週年日一如相關買賣協議所列代價之35%；及
- (c) 於出售相關目標公司完成後第二個週年日一如相關買賣協議所列代價之餘額。

待該等買賣協議完成後，本公司將不再擁有該等目標公司任何股本權益，而該等目標公司將不再為本集團的附屬公司。

此外，於2024年9月26日，本公司及買方訂立協議(「權利協議」，連同該等買賣協議，「該等出售協議」)，據此本公司同意以代價150,000,000港元(分180期以等額方式支付)及受限於權利協議所載條款及條件授予或促使授予買方集團獨家權利(「權利」)，就權利協議內所載之若干物業項目提供項目管理及顧問服務訂立明確協議。該等出售協議的詳情已於本公司日期為2024年9月26日的公告內作出披露。

於2024年9月26日，鄭志剛博士以該等賣方為受益人訂立擔保，無條件及不可撤回地保證買方將妥為及準時履行及遵守買方於該等出售協議項下或根據該等出售協議所須履行之支付代價之責任。

鑑於上述出售該等目標公司及授出權利，於2024年9月26日，本公司與買方就買方集團旗下成員公司與本集團旗下成員公司就提供行政服務、一般及租賃服務、一般管理及顧問服務、項目管理及顧問服務，以及買方與本公司可能不時以書面協定的其他類別服務而進行之所有未來交易訂立2024年服務總協議(「2024年服務總協議」)，最初年期為由2024年10月1日起計三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，2024年服務總協議將重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。2024年服務總協議的詳情及有關截至2025年6月30日止的九個月、截至2026年6月30日和2027年6月30日止的兩個財政年度以及截至2027年9月30日止的三個月的年度上限已於本公司日期為2024年9月26日的公告內作出披露。

關連交易(續)

(10) (續)

於2024年9月26日，Glaze Fortune (HK) Limited(「許可方A」，本公司的一家全資附屬公司)及賣方A(連同許可方A，「許可方」)作為許可方，與買方訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，許可方同意向買方授予獨家、不可撤銷、可分授及不可轉讓的許可，以根據商標許可協議的條款在許可地區(定義見商標許可協議)使用商標「K11」(詳情載於商標許可協議)作商標許可協議中所載之用途。商標許可協議自2024年10月1日起為期30年，除非根據商標協議條款提早終止，否則在符合上市規則的情況下於期滿時自動續期30年。由於預期於截至2025年6月30日止的九個月、截至2026年6月30日和2027年6月30日止的兩個財政年度以及截至2027年9月30日止的三個月根據商標許可協議本集團收取的年度許可費收入符合最低豁免水平，訂立商標許可協議獲全面豁免遵守上市規則的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准的規定。商標許可協議的詳情已於本公司日期為2024年9月26日的公告內作出披露。

由於買方為本公司董事鄭志剛博士之直接全資擁有公司，故根據上市規則買方為本公司之關連人士。因此，訂立該等出售協議根據上市規則構成本公司的關連交易，而訂立2024年服務總協議及商標許可協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

上文第(1)至(7)段所述的持續關連交易的定價及條款乃根據本公司有關公告內所載的定價政策及指引而制定。獨立非執行董事經審閱該等持續關連交易後確認此等交易：

- (i) 乃在本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號(修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上文第(1)至(7)段所述的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註50內披露。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2024年6月30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2024年 6月30日 佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展					
(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 ⁽¹⁾	—	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
新世界百貨					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	9,500,500 ⁽²⁾	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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於債券的好倉

(1) 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2024年 6月30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 ⁽¹⁾	—	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。

(2) NWD Finance

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2024年 6月30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 美元	
杜惠愷先生	—	107,875,000	10,000,000 ⁽¹⁾	117,875,000	2.56
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.09
葉毓強先生	—	750,000 ⁽²⁾	—	750,000	0.02

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)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2024年 6月30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	—	78,000,000 ⁽¹⁾	—	78,000,000	0.39
葉毓強先生	—	3,900,000 ⁽²⁾	—	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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

除上文所披露外，於2024年6月30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上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2024年6月30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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	26,446.6	34,564.0
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	8,601.4	10,974.6
股本注資及提供貸款承擔	—	1,643.6
	35,048.0	47,182.2

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中10,118.0百萬港元(2023年：19,755.7百萬港元)須付利息，年率為3.45%至10%(2023年：年率為香港銀行同業拆息加1.3%至有抵押隔夜融資利率加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2024年6月30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	42,819.4	21,656.1
流動資產	99,028.8	36,106.6
流動負債	(67,309.6)	(25,665.5)
總資產減流動負債	74,538.6	32,097.2
非流動負債	(66,947.6)	(29,924.7)
資產淨值	7,591.0	2,172.5

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2024年6月30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。

管理層討論及分析

回顧年內，本集團錄得來自持續經營業務的綜合收入35,782百萬港元及核心經營溢利6,898百萬港元(附註)，按年分別下降34%和18%。

於2024財政年度，本集團維持嚴格控制成本，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23%及17%。

附註： 持續經營業務的(虧損)/溢利和核心經營溢利的調節如下：

	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元
來自持續經營業務的(虧損)/溢利	(9,810.8)	1,272.1
投資物業公平值變動，包括應佔合營企業及聯營公司業績	2,734.2	595.1
轉入投資物業收益	(2,237.2)	—
稅項	5,062.4	5,258.1
財務收入	(1,233.3)	(1,341.9)
財務費用	5,508.1	4,571.8
待售物業、發展中物業、物業、機器及設備及使用權資產的減值損失， 包括應佔合營企業及聯營公司業績	6,261.0	277.1
持作發展物業虧損折讓撥回	(169.0)	(818.0)
出售非核心資產和重新計量處置集團虧損/(溢利)	782.4	(337.0)
出售成本的重新計量	—	(1,081.7)
核心經營溢利	6,897.8	8,395.6

以下是分部業績的分析。

收入—按業務分部分析

	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元 (經重列)
來自持續經營業務		
物業發展	16,124.9	27,308.1
物業投資	5,197.2	4,995.7
建築	9,388.7	17,285.8
酒店運營	1,381.2	1,091.2
其他	3,690.2	3,885.4
總計	35,782.2	54,566.2

收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

來自持續經營業務	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元 (經重列)
物業發展		
香港	2,411.9	16,754.9
中國內地	13,713.0	10,553.2
總計	16,124.9	27,308.1

來自持續經營業務	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元 (經重列)
物業投資		
香港	3,356.3	3,087.0
中國內地	1,840.9	1,908.7
總計	5,197.2	4,995.7

物業發展分部的整體收入按年下跌41%，主要由於香港的物業發展入賬減少。

2024財政年度，香港物業發展貢獻主要來自住宅項目傲瀧及名鑄，及本集團位於荔枝角道888號的甲級寫字樓項目。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入為13,713百萬港元，按年上升30%。貢獻主要來自杭州江明月朗園、廣州嶺南新世界及瀋陽新世界花園等住宅項目。

物業投資方面，本集團於回顧年內的香港物業投資收入為3,356百萬港元，按年上升9%，主要受惠於位於尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館之租務活動改善。

回顧年內，中國內地物業投資收入達到1,841百萬港元，按年下跌4%。投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

建築分部收入為9,389百萬港元。

酒店業務分部收入按年上升27%。

分部業績－按業務分部分析

	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元 (經重列)
來自持續經營業務		
物業發展	5,757.1	8,706.7
物業投資	3,490.1	3,193.6
建築	(248.5)	(423.2)
酒店運營	(369.4)	(443.9)
其他	(1,253.8)	(1,431.6)
總計	7,375.5	9,601.6

分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

物業發展	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元 (經重列)
來自持續經營業務		
香港	499.0	3,394.3
中國內地	5,258.1	5,312.4
總計	5,757.1	8,706.7

物業投資	2024財政年度 百萬港元	2023財政年度 百萬港元 (經重列)
來自持續經營業務		
香港	2,536.1	2,262.7
中國內地	954.0	930.9
總計	3,490.1	3,193.6

於2024財政年度，本集團綜合分部業績為7,376百萬港元，按年下跌23%，主要由於香港物業發展下跌。

物業發展

回顧年內，本集團於香港的物業發展分部業績為499百萬港元。物業銷售貢獻主要來自住宅項目傲瀧及名鑄，及本集團位於荔枝角道888號的甲級寫字樓項目。

於2024年6月30日，本集團香港未入賬之應佔物業合約銷售收入中，11,194百萬港元將於2025及2026財政年度入賬。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展分部業績為5,258百萬港元。貢獻主要來自杭州江明月朗園、廣州嶺南新世界及瀋陽新世界花園等住宅項目。

於2024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163億元，將於2025及2026財政年度入賬。

物業投資

於2024財政年度，整體物業投資錄得分部貢獻為3,491百萬港元，上升9%。

於回顧年內，香港的投資物業分部業績為2,536百萬港元。按年上升12%。主要由K11 MUSEA及K11 Art Mall整體銷售表現穩健，商場人流和租務活動均有所增加，兩間商場均錄得高出租率。K11 MUSEA銷售額及總客流量分別按年上升17%及20%。K11 Art Mall整體出租率維持99%，銷售額及人流分別按年上升16%及10%。

於回顧年內，中國內地的物業投資分部業績為954百萬港元。按年上升2%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

建築

建築分部業績錄得249百萬港元虧損，虧損按年減少41%。

酒店運營

酒店分部業績錄得369百萬港元虧損，虧損按年減少17%。

其他

其他分部業績錄得1,254百萬港元虧損，虧損按年減少12%。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	123,657.1	130,755.9
新創建集團有限公司(「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	(119.0)	(132.0)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	123,776.1	126,562.0

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來自於中國內地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作為將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2024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1,001.9百萬港元已於權益確認。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，本年度之財務費用增加至5,895.2百萬港元，其中5,508.1百萬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2024年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為17,825.4百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約30,411.7百萬港元。

新世界中國地產有限公司(「新世界中國」，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：

類別	本金 (相等於港元)	年息率	到期日	購入價 介乎於	於2024年6月30日	
					款項淨額 (相等於港元)	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)	717.8百萬美元 (5,598.8百萬港元)
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)	442.6百萬美元 (3,452.3百萬港元)
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

在出售新創建及為數77億港元非核心資產後，其出售所得用以償還銀行貸款、購入並贖回債券、及一般營運資金用途。於2023年12月20日至2024年1月3日(包括首尾兩日)期間，本公司於公開市場回購部份2029票據、2030票據及由NWD Finance發行1,000,000,000美元(相等於約7,800,000,000港元)5.25%的有擔保優先永續資本證券(股份代號：40262)(「2020證券」)，回購本金總額分別為10,201,000美元(相等於約79,567,800港元)、9,230,000美元(相等於約71,994,000港元)及1,000,000美元(相等於約7,800,000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、2030票據及2020證券的購買價格範圍分別為其本金額的76.916%至79.460%、76.250%至78.200%，以及70.630%。在註銷已回購的債務證券後，2029票據、2030票據及2020證券的未償還本金金額分別為717,799,000美元(相等於約5,598,832,200港元)、442,587,000美元(相等於約3,452,178,600港元)及999,000,000美元(相等於約7,792,200,000港元)。

於2024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27,990.1百萬港元(2023年6月30日：54,517.9百萬港元)，綜合債務淨額為123,657.1百萬港元(2023年6月30日：130,755.9百萬港元)。債務淨額與權益比率為55.0%，較2023年6月30日時之經重列比率及原比率分別增加7.3及6.3百分點。

於2024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141,132.1百萬港元(2023年6月30日：170,564.3百萬港元)。於2024年6月30日的短期銀行和其他借貸為10,515.1百萬港元(2023年6月30日：14,709.5百萬港元)。於2024年6月30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2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
1年內	41,631.9	49,234.8
第2年	32,157.7	43,847.8
第3-5年	57,409.7	67,990.0
第5年後	20,447.9	24,201.2
	151,647.2	185,273.8

本集團於2024年6月30日的權益減少至224,888.8百萬港元，而於2023年6月30日為274,092.8百萬港元(經重列)，主要由於年內出售新創建及其附屬公司所致。

獨立核數師報告



致新世界發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

新世界發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第166至292頁的綜合財務報表，包括：

- 於2024年6月30日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2024年6月30日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；及
- 貴集團及其合營企業持有的持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貴集團所持有的投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註7(a)、8及18。

於2024年6月30日，貴集團持有的投資物業為207,711.8百萬港元，並以公平值列賬。公平值之虧損為3,145.6百萬港元在綜合收益表確認。

外部獨立估值師獲聘任為貴集團評估持有的投資物業於2024年6月30日的公平值。

對於已完成之投資物業，其公平值一般採用收入資本化法、直接比較法及現金流量貼現法得出。收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化率和現行市場租金，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化。直接比較法則以市場可類比交易為基礎，並根據個別物業之特殊因素作出調整。現金流量貼現法乃基於每日房價、增長率及貼現率假設。

對於發展中投資物業，假定擬發展項目已於估值日期完工，其公平值採用剩餘法，透過將該物業完工後的能生產的租金予以資本化，並通過從發展中項目的估計資本價值中扣除發展成本以及發展商的利潤和風險計算得出。

由於在投資物業的估值採用的假設和估計需作出重大判斷並涉及不確定性，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 我們瞭解了管理層對評估投資物業估值的控制和程序，並通過考慮估值不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們評估了外部獨立估值師的資歷、能力和客觀性；
- 我們取得了估值報告，並向外部獨立估值師了解估值方法和主要假設；
- 我們委聘內部估值專家，根據我們對房地產行業的認識、類似物業的資本化率的研究證據、現行市場租金、可類比市場交易、每日房價、增長率以及貼現率(如適用)，評估所採用的估值方法及主要假設的合理性；
- 我們通過核對與租戶的相關協議和已批准預算，抽樣測試物業估值使用的輸入數據，包括現有租賃的租金率及預計完工所需的估計成本。在適當的情況下，我們比較了可類比施工階段與估計發展商溢利及風險率；及
- 我們評估了在香港財務報告準則的披露規定下，與投資物業相關的披露是否足夠。

基於已執行的審計程序，我們發現貴集團估值時使用的方法是適當的，且主要假設有據可依，得到可用證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貴集團及其合營企業持有的持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註7(b)及28。

於2024年6月30日，貴集團持作發展物業、發展中物業及待售物業的賬面價值分別為15,286.8百萬港元、43,483.4百萬港元及28,346.1百萬港元。貴集團亦擁有由其合營企業持有的重大物業發展項目。

管理層通過估計貴集團及其合營企業所持有的待售物業之可變現淨值，評估貴集團及其合營企業所持有物業發展組合的可取回性。當中涉及對可類比地段及條件物業的當前市場價格、進行銷售所需的成本及根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本進行估計。管理層得出結論，持作發展／發展中物業及待售物業於2024年6月30日的耗蝕撥備是適當的。

若相關物業的估計可變現淨值因市況變動及／或預算發展成本發生重大改變而與其賬面價值產生重大差異，持作發展／發展中物業及待售物業可能導致重大撥回或耗蝕撥備。基於當中涉及重大估算，因此審計重點必須特別側重於此領域。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們針對管理層就評估持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性的程序包括：

- 我們瞭解了管理層對評估物業組合可取回性的控制和程序，並通過考慮估值不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們評價和測試了物業發展週期關鍵內部控制的有效性，並重點關注(但不限於)預計完工所需的成本預算(如適用)的內部控制；
- 我們評價了管理層對物業組合可取回性的評估，重點關注毛利率相對較低或成本超過可變現淨值的物業；及
- 我們評估了管理層評估中涉及的主要假設和估計的合理性，包括：
 - (i) 預期銷售價格—我們抽樣與相關物業的合約銷售價格或具有可類比地段及條件物業的當前市場價格(如適用)進行比較；及
 - (ii) 進行銷售所需的成本及預計完工成本—我們評估了總銷售成本及總施工成本最新預算的合理性，並抽樣測試已承諾合同及其他支持文件中的建築成本。

基於已執行的審計程序，我們發現貴集團於可取回性評估中採用的主要假設有可得證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用作清除威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超平先生。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2024年9月26日

綜合收益表

截至2024年6月30日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	8	35,782.2	54,566.2
銷售成本		(22,933.0)	(38,121.0)
毛利			
其他收入	9	43.8	47.2
其他(虧損)/收益，淨值	10	(4,978.5)	1,917.3
銷售及推廣費用		(1,285.7)	(1,788.1)
百貨營運費用		(1,036.1)	(1,030.3)
行政及其他營運費用		(4,195.7)	(5,068.1)
轉入投資物業的收益	18	2,237.2	–
投資物業公平值變動	18	(3,145.6)	(514.6)
營業溢利			
財務收入	11	488.6	10,008.6
財務費用	12	(5,508.1)	(4,571.8)
應佔業績			
合營企業		(295.6)	(291.9)
聯營公司		(666.6)	43.4
除稅前(虧損)/溢利			
稅項	13	(5,062.4)	(5,258.1)
來自持續經營業務的(虧損)/溢利			
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的(虧損)/溢利		(7,315.1)	2,229.0
本年度(虧損)/溢利			
應佔：			
本公司股東	40		
來自持續經營業務		(11,806.5)	(419.0)
來自已終止經營業務		(7,876.4)	967.0
永續資本證券持有人			
來自持續經營業務		1,906.2	1,928.1
來自已終止經營業務		269.3	612.0
非控股股東權益			
來自持續經營業務		89.5	(237.0)
來自已終止經營業務		292.0	650.0
(17,125.9)			
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港元)			
	14		(經重列)
來自持續經營業務		(4.60)	(0.17)
來自已終止經營業務		(3.13)	0.41

綜合全面收益表

截至2024年6月30日止年度

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
本年度(虧損)/溢利	(17,125.9)	3,501.1
其他全面(虧損)/收益		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額	(442.1)	(269.7)
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	3,010.1	45.8
— 其中重估產生之遞延稅項	—	(2.0)
重新計量離職後福利責任	—	2.2
換算差額	(64.7)	(1,084.9)
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	(293.9)	(222.7)
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具時撥回儲備	(3.0)	3.2
出售一家合營企業權益時撥回的儲備	—	(6.4)
出售附屬公司時撥回儲備及重分類儲備	4,339.5	(168.9)
保險財務開支淨額	(46.7)	(115.9)
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	(91.9)	(1,463.1)
現金流量/公平值對沖	(782.3)	412.7
換算差額	(843.5)	(11,164.0)
本年度其他全面收益/(虧損)	4,781.5	(14,033.7)
本年度全面虧損總額	(12,344.4)	(10,532.6)
應佔：		
本公司股東		
來自持續經營業務	(10,570.5)	(11,394.7)
來自已終止經營業務	(4,027.1)	(521.8)
永續資本證券持有人		
來自持續經營業務	1,906.2	1,928.1
來自已終止經營業務	269.3	612.0
非控股股東權益		
來自持續經營業務	46.0	(958.7)
來自已終止經營業務	31.7	(197.5)
	(12,344.4)	(10,532.6)

綜合財務狀況表

		於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
	附註			
資產				
非流動資產				
投資物業	18	207,711.8	209,478.8	211,220.7
物業、機器及設備	19	13,207.4	15,566.3	19,684.3
使用權資產	20	3,860.4	5,124.0	6,298.2
無形特許經營權	21	—	13,236.5	13,011.4
無形資產	22	1,174.6	8,375.2	8,395.2
合營企業權益	23	37,503.9	54,527.4	48,745.2
聯營公司權益	24	8,578.1	13,857.3	16,193.1
保險合約資產		—	1,160.3	—
再保險合同資產		—	28.5	—
按攤銷成本列賬金融資產	31	129.7	55.2	—
按公平值透過損益列賬金融資產	32	6,285.7	56,024.5	44,130.2
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	33	2,303.6	11,738.0	13,695.2
衍生金融工具	25	402.6	1,219.2	781.6
持作發展物業		15,286.8	16,115.1	23,310.6
遞延稅項資產	26	2,204.9	2,342.4	2,015.0
其他非流動資產	27	28,493.3	28,267.8	27,036.1
		327,142.8	437,116.5	434,516.8
流動資產				
發展中物業	28	43,483.4	56,424.6	62,066.2
待售物業		28,346.1	21,536.4	21,770.6
存貨	29	139.0	497.4	504.9
應收賬、預付款及合約資產	30	15,276.1	23,266.9	31,738.3
與投資相連合約相關的投資	34	—	8,940.1	8,649.2
按公平值透過損益列賬金融資產	32	841.0	5,968.9	4,609.7
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	33	—	578.7	1,066.8
衍生金融工具	25	178.3	150.8	27.4
有限制銀行存款	35	590.5	1,254.0	4,494.5
現金及銀行存款	35	27,399.6	53,263.9	57,715.6
		116,254.0	171,881.7	192,643.2
持作出售的處置集團資產	36	1,760.8	15.8	20.1
		118,014.8	171,897.5	192,663.3
總資產		445,157.6	609,014.0	627,180.1

綜合財務狀況表

	附註	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
權益				
股本	37	78,382.1	78,382.1	78,382.1
儲備	40	101,449.8	121,079.9	138,111.3
股東權益		179,831.9	199,462.0	216,493.4
永續資本證券	38	36,280.5	47,439.3	47,614.2
非控股股東權益	39	8,776.4	27,191.5	29,138.7
總權益		224,888.8	274,092.8	293,246.3
負債				
非流動負債				
長期借貸及其他計息負債	41	114,437.8	138,222.9	143,038.9
租賃負債	42	3,701.4	4,013.8	4,517.3
保險合約負債		—	5,588.3	4,986.7
與投資相連合約相關的負債	34	—	123.1	123.0
遞延稅項負債	26	7,762.2	9,270.7	10,045.3
衍生金融工具	25	317.0	347.6	221.6
其他非流動負債	43	92.2	370.5	211.0
		126,310.6	157,936.9	163,143.8
流動負債				
應付賬、應付費用及合約負債	44	39,658.9	57,357.7	68,028.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份	41	31,198.3	36,790.3	36,175.1
短期借貸及其他計息負債	41	10,913.8	15,388.5	14,094.5
租賃負債	42	701.1	1,160.4	1,285.2
保險合約負債		—	50,826.1	36,025.3
再保險合約負債		—	12.2	56.1
與投資相連合約相關的負債	34	—	4,301.5	4,480.3
衍生金融工具	25	0.3	12.7	0.4
即期應付稅項		10,787.7	11,104.5	10,614.1
持作出售的處置集團負債	36	698.1	30.4	30.5
		93,958.2	176,984.3	170,790.0
總負債		220,268.8	334,921.2	333,933.8
總權益及負債		445,157.6	609,014.0	627,180.1

鄭家純博士
董事

馬紹祥先生
董事

綜合權益變動表

截至2024年6月30日止年度

	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	非控權 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，經重列	78,382.1	115,453.6	5,626.3	199,462.0	47,439.3	27,191.5	274,092.8
經重列後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
本年度(虧損)/溢利	—	(19,682.9)	—	(19,682.9)	2,175.5	381.5	(17,125.9)
其他全面收益							
按公平值計入其他全面收益的金融資產 之股本工具的公平值變動淨額	—	—	(388.9)	(388.9)	—	(53.2)	(442.1)
由物業、機器及設備及使用權資產重列 為投資物業之物業重估，已扣除稅項	—	—	3,010.1	3,010.1	—	—	3,010.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	(77.7)	(77.7)	—	(14.2)	(91.9)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資 產之債務工具的公平值變動淨額	—	—	(178.9)	(178.9)	—	(115.0)	(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分類儲備	—	5,210.9	(871.4)	4,339.5	—	—	4,339.5
現金流量/公平值對沖	—	—	(745.1)	(745.1)	—	(37.2)	(782.3)
保險合同淨財務費用	—	—	(28.4)	(28.4)	—	(18.3)	(46.7)
換算差額	—	—	(843.5)	(843.5)	—	(64.7)	(908.2)
本年度其他全面收益/(虧損)	—	5,210.9	(125.6)	5,085.3	—	(303.8)	4,781.5
本年度全面(虧損)/收益總額	—	(14,472.0)	(125.6)	(14,597.6)	2,175.5	77.7	(12,344.4)

綜合權益變動表

截至2024年6月30日止年度

	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	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
與權益持有者的交易							
權益持有者(向其作出分派)/注資							
股息	—	(5,259.7)	—	(5,259.7)	—	(608.8)	(5,868.5)
非控股權益持有者注資	—	—	—	—	—	32.4	32.4
購股權失效	—	—	(31.6)	(31.6)	—	—	(31.6)
贖回永續資本證券	—	220.7	—	220.7	(801.2)	—	(580.5)
出售透過其他全面收益列賬金融資產之 權益工具時撥回儲備	—	—	13.4	13.4	—	—	13.4
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(2,138.8)	—	(2,138.8)
儲備轉撥	—	55.6	(55.6)	—	—	—	—
	—	(4,983.4)	(73.8)	(5,057.2)	(2,940.0)	(576.4)	(8,573.6)
附屬公司權益變動							
出售/部份出售附屬公司權益	—	(145.1)	—	(145.1)	(10,394.3)	(18,025.6)	(28,565.0)
	—	(145.1)	—	(145.1)	(10,394.3)	(18,025.6)	(28,565.0)
與權益持有者的交易總額	—	(5,128.5)	(73.8)	(5,202.3)	(13,334.3)	(18,602.0)	(37,138.6)
於2024年6月30日	78,382.1	95,327.4	6,122.4	179,831.9	36,280.5	8,776.4	224,888.8

綜合權益變動表

截至2024年6月30日止年度

	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	非控權 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
採納香港財務報告準則第17號	—	(58.4)	3,191.7	3,133.3	—	2,014.2	5,147.5
於2022年7月1日，經重列	78,382.1	119,295.5	18,815.8	216,493.4	47,614.2	29,138.7	293,246.3
本年度溢利	—	548.0	—	548.0	2,540.1	413.0	3,501.1
本年度其他全面收益							
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淨變動	—	—	(215.1)	(215.1)	—	(54.6)	(269.7)
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(扣除稅項)	—	—	42.3	42.3	—	1.5	43.8
重新計量離職後福利責任	—	1.3	—	1.3	—	0.9	2.2
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益/(虧損)	—	5.0	(1,132.2)	(1,127.2)	—	(335.9)	(1,463.1)
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	—	—	(135.8)	(135.8)	—	(86.9)	(222.7)
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	—	—	1.9	1.9	—	1.3	3.2
出售附屬公司時撥回儲備及重分類儲備	—	124.2	(293.1)	(168.9)	—	—	(168.9)
出售一家合營企業權益時撥回的儲備	—	—	(3.9)	(3.9)	—	(2.5)	(6.4)
現金流量/公平值對沖	—	—	378.9	378.9	—	33.8	412.7
保險財務開支淨額	—	—	(74.0)	(74.0)	—	(41.9)	(115.9)
換算差額	—	—	(11,164.0)	(11,164.0)	—	(1,084.9)	(12,248.9)
本年度其他全面收益/(虧損)	—	130.5	(12,595.0)	(12,464.5)	—	(1,569.2)	(14,033.7)
本年度全面收益/(虧損)總額	—	678.5	(12,595.0)	(11,916.5)	2,540.1	(1,156.2)	(10,532.6)

綜合權益變動表

截至2024年6月30日止年度

	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	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
與權益持有者的交易							
權益持有者(向其作出分派)/注資							
股息	—	(4,932.6)	—	(4,932.6)	—	(975.8)	(5,908.4)
員工股份報酬	—	—	24.1	24.1	—	—	24.1
購股權失效	—	61.5	(61.5)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	2,092.0	—	2,092.0
贖回永續資本證券	—	345.4	—	345.4	(2,222.1)	48.6	(1,828.1)
出售按公平值透過其他全面收益列賬 金融資產之權益工具時撥回儲備	—	39.1	(39.1)	—	—	—	—
發行永續資本證券之交易成本	—	(19.8)	—	(19.8)	—	—	(19.8)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(2,584.9)	—	(2,584.9)
儲備轉撥	—	(14.0)	14.0	—	—	—	—
	—	(4,520.4)	(62.5)	(4,582.9)	(2,715.0)	(927.2)	(8,225.1)
附屬公司權益變動							
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	22.9	22.9
收購附屬公司額外權益	—	—	(532.0)	(532.0)	—	113.0	(419.0)
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	—	—	0.3	0.3
	—	—	(532.0)	(532.0)	—	136.2	(395.8)
與權益持有者的交易總額	—	(4,520.4)	(594.5)	(5,114.9)	(2,715.0)	(791.0)	(8,620.9)
於2023年6月30日，經重列	78,382.1	115,453.6	5,626.3	199,462.0	47,439.3	27,191.5	274,092.8

綜合現金流量表

截至2024年6月30日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
經營活動之現金流量			
經營業務所得現金淨額	49(a)	12,083.7	31,420.0
已付香港利得稅		(604.7)	(558.9)
已付中國內地及海外稅項		(3,541.7)	(5,368.6)
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		7,937.3	25,492.5
購買與保險業務相關的金融資產		(29,287.9)	(36,440.0)
出售與保險業務相關的金融資產		21,688.1	21,916.7
購買保險業務相關的金融資產淨額		(7,599.8)	(14,523.3)
經營活動所得現金淨額		337.5	10,969.2
投資活動之現金流量			
已收利息		1,766.9	3,369.3
已收股息			
合營企業		589.7	1,623.5
聯營公司		98.2	258.6
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		45.7	58.9
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		(4,824.6)	(7,228.3)
合營企業權益及借貸予合營企業(增加)/減少		(410.1)	762.2
聯營公司權益及借貸予聯營公司減少/(增加)		288.4	(2,079.1)
於三個月後到期的短期銀行存款增加		(792.7)	(266.7)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	49(d)	—	(339.4)
被視作出售一家附屬公司的權益		—	0.5
購買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		(2,111.1)	(1,990.5)
購買按攤銷成本列賬金融資產		(49.9)	(1,738.8)
其他非流動資產增加		(1,222.9)	(3,817.7)
衍生性金融工具結算收益		—	92.7
出售/部份出售所得款項			
聯營公司		—	1,828.6
合營企業		2.0	594.8
按攤銷成本列賬金融資產		39.0	88.9
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		1,318.5	2,697.2
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權		4,587.1	1,180.9
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	49(f)	7,163.6	6,593.6
投資活動所得現金淨額		6,487.8	1,689.2

綜合現金流量表

截至2024年6月30日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
融資活動之現金流量			
發行固定利率債券，扣除交易成本		—	3,900.2
贖回固定利率債券及應付票據		(9,486.1)	(11,324.3)
支取銀行及其他貸款		29,936.1	60,349.2
償還銀行及其他貸款		(34,729.7)	(54,226.3)
償還財務再保險安排下獲取的融資		(28.5)	(53.1)
非控股股東貸款增加		22.7	0.6
支付租賃負債的資本部份		(679.7)	(789.2)
自交易對手收取的現金抵押品增加／(減少)		21.2	(26.7)
有限制銀行存款減少		663.5	3,240.5
收購附屬公司額外權益付款		—	(803.6)
非控股股東權益注資		32.4	—
已付利息		(8,972.0)	(6,531.7)
向本公司股東支付股息		(5,259.7)	(4,932.6)
向非控股股東支付股息		(608.8)	(975.8)
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本		—	2,072.2
回購永續資本證券		(580.5)	(2,098.0)
分派至永續資本證券持有人		(2,138.8)	(2,584.9)
融資活動所用現金淨額		(31,807.9)	(14,783.5)
現金及現金等值項目減少淨額			
年初之現金及現金等值項目		52,539.3	57,269.3
換算差額		(1,605.1)	(2,604.9)
年終之現金及現金等值項目		25,951.6	52,539.3
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	35	17,065.3	34,808.1
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	34	—	15.7
於三個月內到期的短期銀行存款	35	8,801.3	17,715.5
附屬公司的現金及銀行存款重列至非流動資產列為持作出售	36	85.0	—
		25,951.6	52,539.3

財務報表附註

1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一家在香港註冊成立的有限公司。註冊地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈30樓。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資、建築、酒店營運及其他業務(包括百貨及其他策略性業務)。

本綜合財務報表已經在2024年9月26日獲得董事會批准。

2 編製基準及會計政策

綜合財務報表乃根據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。在本綜合財務報表中涉及高度的判斷，複雜程度較高的範疇或重要假設及估算的範疇於以下附註7披露。

管理層亦對本集團的潛在現金產生、流動資金及可用資金進行評估。截至綜合財務報表批准日，本公司董事認為繼續採用持續經營基準編製綜合財務報表是適當的。

(a) 採納準則的修訂及詮釋

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準則的修訂及詮釋：

香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約
香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估算的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易所產生的資產及負債相關的遞延所得稅
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—第二支柱模式規則

除下文所詳述外，採納上述新準則及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。

採納香港會計準則第12號的修訂—與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項要求本集團確認所有與租賃相關的遞延稅項的暫時性差異。追溯應用自2022年7月1日起開始，主要影響抵銷前的遞延所得稅資產及負債組成部份的披露，但不影響於2022年7月1日及2023年6月30日的綜合財務狀況表中呈列的整體遞延所得稅餘額，因相關遞延稅項餘額符合香港會計準則第12號規定的抵銷資格。

2 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」

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。會計政策及關鍵會計估算與判斷的變動之詳情分別載於附註3和7。

過渡

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

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

於香港財務報告準則第17號的首次採納日期重新釐定金融資產

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

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。

該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。

2 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)

接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2022年 6月30日 百萬港元 (原列)	調整 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
綜合財務狀況表(節錄)			
總權益	288,098.8	5,147.5	293,246.3
	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)
綜合財務狀況表(節錄)			
總權益	268,491.4	5,880.4	274,371.8

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

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

2 編製基準及會計政策(續)

(c) 尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋

下列準則的新準則、準則修訂及詮釋須於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
香港財務報告準則第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	附有契約條款的非流動負債
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5〈修訂〉	財務報表列報—借貸人對於包含須應要求償還條款的 定期貸款的分類
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露
香港財務報告準則第9號的修訂及 香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類與計置之修訂
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則年度改良—第11號

本集團已開始評估採納新準則、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。

(d) 因終止營運而重列

截至2024年6月30日止年度，本集團宣佈已出售其於新創建所有股份。其本年度業績於綜合收益表中以「已終止經營業務」作為來自持續經營業務(虧損)/溢利以下的單行項目獨立呈列，而綜合全面收益表(及相關披露)為「已終止經營業務」也已重列作對比間的呈報。已終止經營業務的財務資料詳情載於附註48。

3 會計政策變動

誠如上文附註2(b)所述，本集團已採納香港財務報告準則第17號，以致編製綜合財務報表採納的主要會計政策有所更改。

於2023年7月1日起採納的會計政策

保險合約、具選擇性分紅特徵的投資合約及所持再保險合約

本集團根據合約類型採用不同計量方式如下：

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

(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。

3 會計政策變動(續)

(a) 定義及分類(續)

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後續會變成虧損的合約；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。

3 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。

3 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。

3 會計政策變動(續)

(k) 保險合約呈列(續)

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

保險收入及保險服務費用不包括任何投資成分並按以下方式確認：

保險收入－並非按保費分配法計量的保險合約

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

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。

3 會計政策變動(續)

(k) 保險合約呈列(續)

保險服務費用

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

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

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

不屬於上述類別的其他開支列入損益中的一般及行政費用或銷售及推廣費用。

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(虧損)／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 會計政策變動(續)

(k) 保險合約呈列(續)

保險合約的計量成份分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
未來現金流量的估計現值	—	46,796.7	33,249.2
非財務風險的風險調整	—	1,240.8	1,182.6
合約服務邊際	—	7,216.6	6,580.2
結餘淨額	—	55,254.1	41,012.0
保險合約資產	—	(1,160.3)	—
保險合約負債	—	56,414.4	41,012.0
	—	55,254.1	41,012.0

所持再保險合約的計量成份分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
未來現金流量的估計現值	—	150.4	139.3
非財務風險的風險調整	—	(47.7)	(53.4)
合約服務邊際	—	(119.0)	(29.8)
結餘淨額	—	(16.3)	56.1
再保險合約資產	—	(28.5)	—
再保險合約負債	—	12.2	56.1
	—	(16.3)	56.1

3 會計政策變動(續)

(k) 保險合約呈列(續)

下列對賬顯示年內保險合約的賬面淨值如何變動。本團呈列表格以個別分析未到期責任的負債變動及已發生索償的負債變動，並將該等變動與綜合收益表及綜合全面收益表的呈列項目對賬。第二項對賬乃為並非按保費分配法計量的合約而呈列，其分別分析未來現金流量的估計現值，非財務風險的風險調整及合約服務邊際的變動。

保險合約資產及再保險合約資產的未來現金流量的估計現值為本集團就該等資產所承擔的最大信貸風險。

並非按保費分配法計量的保險合約的未到期責任及已發生索償分析

2023年財政年度	未到期責任負債		已發生 索償負債 百萬港元	總計 百萬港元
	不包括 虧損部份 百萬港元	虧損部份 百萬港元		
年初資產	—	—	—	—
年初負債	40,469.5	—	456.8	40,926.3
年初結餘淨額	40,469.5	—	456.8	40,926.3
保險收入	(2,527.1)	—	—	(2,527.1)
保險服務開支				
已發生索償及其他保險服務開支	—	(6.3)	1,288.1	1,281.8
獲取保險現金流量攤銷	345.4	—	—	345.4
虧損性合約虧損及虧損撥回	—	25.3	—	25.3
已發生賠款負債的調整	—	—	122.6	122.6
保險服務開支總額	345.4	19.0	1,410.7	1,775.1
投資成份	(1,825.3)	—	1,825.3	—
保險服務業績總額	(4,007.0)	19.0	3,236.0	(752.0)
保險合約的財務開支淨額	(43.0)	0.1	7.9	(35.0)
綜合全面收益表變動總額	(4,050.0)	19.1	3,243.9	(787.0)
現金流量				
已收保費	20,529.5	—	—	20,529.5
已付索償及其他保險服務開支， 包括投資成份	—	—	(3,365.8)	(3,365.8)
獲取保險現金流量	(2,329.7)	—	—	(2,329.7)
其他已收款項	60.6	—	—	60.6
現金流量總額	18,260.4	—	(3,365.8)	14,894.6
年末結餘淨額	54,679.9	19.1	334.9	55,033.9

3 會計政策變動(續)

(k) 保險合約呈列(續)

並非按保費分配法計量的保險合約計量成分分析

2023年財政年度

	未來 現金流量的 估計現值 百萬港元	非財務風險的 風險調整 百萬港元	合約服務邊際		總計 百萬港元
			公平值 轉換法下 的合約 百萬港元	其他合約 百萬港元	
年初資產	—	—	—	—	—
年初負債	33,163.5	1,182.6	6,580.2	—	40,926.3
年初結餘淨額	33,163.5	1,182.6	6,580.2	—	40,926.3
保險服務業績					
與當年服務有關的變動					
就已提供服務確認的合約服務邊際	—	—	(675.3)	(65.3)	(740.6)
非財務風險的風險調整變動	—	(16.2)	—	—	(16.2)
經驗調整	(143.1)	—	—	—	(143.1)
與未來服務有關的變動					
年內初始確認的合約	(1,810.1)	235.2	—	1,600.1	25.2
調整合約服務邊際的估計變動	244.5	(165.5)	248.2	(327.2)	—
導致虧損合約的虧損及虧損撥回的估計變動	(4.6)	4.7	—	—	0.1
與過往服務有關的變動					
已發生索償的資產調整	122.6	—	—	—	122.6
保險服務業績總額	(1,590.7)	58.2	(427.1)	1,207.6	(752.0)
保險合約的財務開支/(收入)淨額	109.1	—	(45.3)	(98.8)	(35.0)
綜合全面收益表變動總額	(1,481.6)	58.2	(472.4)	1,108.8	(787.0)
現金流量					
已收保費	20,529.5	—	—	—	20,529.5
已付索償及其他保險服務開支，包括投資成份	(3,365.8)	—	—	—	(3,365.8)
獲取保險現金流量	(2,329.7)	—	—	—	(2,329.7)
其他已收款項	60.6	—	—	—	60.6
現金流量總額	14,894.6	—	—	—	14,894.6
年末結餘淨額	46,576.5	1,240.8	6,107.8	1,108.8	55,033.9

3 會計政策變動(續)

(k) 保險合約呈列(續)

按保費分配法計量的保險合約未到期責任及已發生賠款分析

2023年財政年度	未到期責任負債		已發生索償負債		總計 百萬港元
	不包括 虧損部份 百萬港元	虧損部份 百萬港元	未來 現金流量的 估計現值 百萬港元	非財務風險的 風險調整 百萬港元	
年初資產	—	—	—	—	—
年初負債	55.7	—	30.0	—	85.7
年初結餘淨額	55.7	—	30.0	—	85.7
保險收入	(169.5)	—	—	—	(169.5)
保險服務開支					
已發生索償及其他保險服務開支	—	—	119.0	—	119.0
獲取保險現金流量攤銷	24.8	—	—	—	24.8
虧損性合約虧損及虧損撥回	—	—	—	—	—
已發生賠款負債的調整	—	—	9.4	—	9.4
保險服務開支總額	24.8	—	128.4	—	153.2
投資成份	—	—	—	—	—
保險服務業績總額	(144.7)	—	128.4	—	(16.3)
保險合約的財務開支淨額	—	—	—	—	—
綜合全面收益表變動總額	(144.7)	—	128.4	—	(16.3)
現金流量					
已收保費	232.1	—	—	—	232.1
已付索償及其他保險服務開支， 包括投資成份	—	—	(47.3)	—	(47.3)
獲取保險現金流量	(34.0)	—	—	—	(34.0)
其他已收款項	—	—	—	—	—
現金流量總額	198.1	—	(47.3)	—	150.8
年末結餘淨額	109.1	—	111.1	—	220.2

貼現率

截至2023年6月30日，用於貼現保險合同現金流的即期利率4.76%-5.59%。

4 關鍵會計估算與判斷的變動

如上文附註2(b)所述，採納香港財務報告準則第17號後，本集團保險業務的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

對未來現金流量的估算需要使用適當的精算方法及多種經濟及營運假設。所用的假設包括貼現率，死亡率和發病率，失效與部份失效率，持續率、開支、通脹、保單紅利及基金增長率。本集團對其面臨風險的各年度的預期死亡人數作出估計。本集團的估計根據該等反映歷史死亡率經驗的標準行業及國家死亡率表而定，並於適當時作出調整以反映本集團面臨的特有風險。估計死亡人數用以釐定將予支付的可能未來賠償價值，該等賠償價值將計入為確保充足儲備的因素，而儲備是否充足則根據當前及未來保費予以監督。失效率基於本集團的歷史經驗計算。開支基於本集團的續保賠償成本結構及續保開支水平計算。

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。

貼現率、死亡率、失效率及開支的估計於收購日(如適用)及於初步確認保險合約時釐定，並用於計算合約期限內的負債。於各報告日期，該等估計會被重新估計，其變動將反映於負債調整。關鍵假設之詳情於附註6(g)(i)中披露。

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。

5 主要會計政策

編製綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下，除已按附註3所述的會計政策外，此等政策在所有呈列年度貫徹應用：

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購者於前持有者所產生之負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排下於收購日期的任何資產或負債之公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團可選擇將按公平值或非控權股東權益應佔比例來確認其所佔的收購可予識辨的資產淨值。如附屬公司是以分段形式收購，收購者於該公司之前期權益將於收購日以公平價重新計量及於綜合收益表中確認。

轉讓代價、被收購者之任何非控權股東權益數額，及於收購日期前持有之權益在收購日期的公平值超過本集團於所收購可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘議價收購中，收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在綜合收益表中予以確認。

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債時，本集團會透過分配收購資產及負債來識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。方法是最先按收購價分配至其他可識別資產及負債，而餘額則按其他可識別資產及負債於收購日的相對公允價值分配至其他可識別資產及負債。此類交易不會產生商譽或議價收購收益。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。未實現虧損亦予以對銷，除非該交易提供所轉撥資產的耗蝕證據。如有需要，附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表需要作出調整，以確保與本集團採用的政策符合一致。

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益中確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，該實體以往於其他全面收益中所確認之金額的處理方法與本集團直接出售相關資產或負債一樣。即該等以往於其他全面收益中確認之金額將根據相關的香港財務報告準則指定／准許下重新分類至綜合收益表或轉撥至其他類別的權益中。

在本公司的財務狀況表中，於附屬公司的權益按成本減減值虧損列賬。成本包括投資直接應佔成本。本公司按已收及應收股息將附屬公司的業績入賬。

5 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

當收到附屬公司投資的股息時，需要對附屬公司權益進行減值測試。若股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收入總額或投資在獨立財務報表中的賬面值超過投資被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表中的賬面值，則須進行減值測試。

(ii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，在合營安排之權益必須分類為合營企業或聯合經營，視乎每個投資者之合同權益和義務而定。

(1) 合營企業

本集團於合營企業之權益，以權益會計法入賬。於綜合財務報表中，合營企業之權益乃按照成本(包括收購產生之商譽)加以本集團收購後應佔業績及其他全面收益變動扣除耗蝕虧損撥備入賬。商譽乃於收購日期收購成本超過本集團於所收購之合營企業應佔可予識別的資產淨值所佔公平值的數額。

本集團於合營企業之權益包括向合營企業提供之貸款及墊款，而該等貸款及墊款實質上組成本集團於該合營企業之權益之一部份。向合營企業提供之貸款及墊款乃合營各方就作出之一種商業安排，為發展項目提供資金，且被視為本集團投資相關項目之一個途徑。該等貸款及墊款並無固定還款期，並將在相關合營企業之現金流量出現盈餘時償還。合營企業之貸款及墊款的耗蝕詳情列載於附註5(i)內。

收購後應佔業績及其他全面收益變動乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎合營企業之性質而變動。合營企業之形式闡釋如下：

(a) 合資合營企業／外商獨資企業之合營企業

合資合營企業／外商獨資企業之合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。

(b) 合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。

(c) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

當本集團應佔某一家合營企業之虧損超過或等於在該等合營企業之權益(包括任何實質上構成集團在該等合營企業淨投資的長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未實現虧損亦予以對銷。

本集團出售資產予合營企業時，只確認其合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從合營企業購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易提供跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或耗蝕虧損，則即時確認該交易虧損。

5 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排(續)

(1) 合營企業(續)

合營企業之會計政策已因應以權益會計法入賬的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於合營企業之權益乃按照成本值減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將合營企業之業績按已收及應收股息入賬。

(2) 聯合經營

本集團於聯合經營享有應佔權益之資產及需承擔之應佔負債已於綜合財務狀況表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於聯合經營所支出之應佔費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

(iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力但沒有控制權之公司，惟其並非附屬公司或合營企業。

本集團在聯營公司的權益包括向聯營公司發放的貸款和墊款，這些貸款和墊款實質上構成本集團在聯營公司權益的一部份。向聯營公司提供貸款和墊款是聯營公司各方之間為專案開發提供資金的商業安排形式，被視為本集團投資相關專案的一種方式。

聯營公司之權益以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之權益包括收購時已識辨產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。商譽乃收購成本超過本集團於收購日期所收購之聯營公司應佔可予識辨的資產淨值公平值的數額。在聯營公司的權益亦包括長期應收賬而實質成為本集團投資聯營公司淨額之一部份。長期應收賬的耗蝕詳情列載於附註5(i)內。

本集團收購後應佔聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後其他全面收益的變動則於綜合全面收益表內確認。投資賬面值會根據收購後累計之儲備變動而作出調整。當本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收賬)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔法定或推定責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在其聯營公司權益比例的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按權益會計法的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於聯營公司之權益以成本減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。

聯營公司的權益被攤薄時，所產生的被視為出售收益或虧損，於綜合收益表中入賬。

分階段收購的聯營公司的成本，按每次收購支付的代價總和加上分佔被投資方的溢利及其他股權變動計算。

5 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iii) 聯營公司(續)

由某項投資不再是聯營公司當日起，即由本集團不再對聯營公司具重大影響力或其被分類為持作出售當日時，本集團不再採用權益法。

(iv) 與非控股股東權益之交易

非控股股東權益乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控股股東權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與本集團權益持有者的交易。向非控股股東增購附屬公司權益所支付之代價與購入權益資產淨值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控股股東的收益或虧損亦於權益內記賬。

(b) 無形資產

(i) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購合營企業及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於合營企業及聯營公司的權益內。分開確認之商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

為測試耗蝕，商譽已被分配至現金產生單位，並分配往預計可於業務合併得益而產生該商譽之現金產生單位或現金產生單位組別。

(ii) 商標

分開收購之商標按初始成本確認入賬。在業務合併中購入之商標按收購日期之公平值列賬。商標均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷以直線法分配商標之成本至其估計可使用年期計算。

(iii) 經營權

經營權主要來自收購營運設施租務及其他業務的權利。分開收購之經營權按初始的成本確認。在業務合併中購入之經營權按收購日期之公平值確認。經營權乃按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷按經營權的成本於經營期限內以直線法計算。

(iv) 無形特許經營權

本集團與地方政府部門簽訂了多項服務特許權(「服務特許權」)，以參予多項公共服務基建項目(「基建」)的發展、融資、經營及維修保養。本集團獲授權開展該等基建的建造或改造工程，以換取該等基建於指定期間的經營權，並有權向各基建使用者收取費用。於經營期間所收取的費用為本集團所有。該等基建於經營權屆滿後須歸還予地方政府機構，而毋須給予本集團任何重大賠償。

當特許權授予方(有關地方政府)未就建造成本的可收回金額提供任何合約性保證而本集團可向該等基建使用者收費時，本集團會以無形資產模型為基建入賬。建造或改造工程期內將收取的代價分類為合約資產，完工後則重新分類為無形特許經營權。

連同服務特許權一併購入的土地使用權(本集團無酌情權或自由將其調配使用於服務特許權以外的其他服務)被視為根據服務特許權收購的無形資產。

5 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(iv) 無形特許經營權(續)

就道路而言，無形特許經營權攤銷乃按經濟使用基準撇銷其成本(如適用)計算，攤銷數額乃按實際流量對比預計總流量比率計算；各基建的預計總流量乃參考內部及外部資料進行定期檢討並根據出現的任何重大變動作出適當調整。

(v) 其他無形資產

其他無形資產主要代表電腦軟件。如果產品或過程在技術上及商業上可行及本集團有足夠的資源和意圖完成開發，則將開發活動的開支資本化。資本化開支包括材料成本、直接勞工成本及按適當比例計算的間接開支和借貸成本(倘適用)。資本化開發成本按成本減累計攤銷及耗蝕虧損列賬。

有使用期限的無形資產的攤銷會以資產的估計可使用年期以直線法或3至5年(以較短者為準)計入損益。

(c) 非流動資產或持作出售的處置集團及終止經營業務

當非流動資產或持作出售的處置集團的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能進行，有關資產分類為待售資產。倘該等資產的賬面值將主要透過一項出售交易收回而非持續使用，該等資產按賬面值及公平值減出售成本兩者中的較低者列賬。遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產及投資物業等以公允價值列賬的資產，將繼續根據附註5其他地方所載的政策計量。

重新計量虧損就資產的任何初始或其後撇減至公平值減出售成本確認。倘資產的公平值減出售成本其後有任何增加，則確認收益，惟不得超過先前已確認的任何累積重新計量虧損。非流動資產於出售日期前尚未確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

非流動資產在分類為待售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售集團負債應佔的利息及其他費用繼續確認。

分類為待售的非流動資產於綜合財務狀況表內與其他資產分開呈列。分類為待售的出售組別內的負債於綜合財務狀況表中與其他負債分開呈列。

終止經營是指實體的一個組成部份，已被處置或被分類為持有待售，代表單獨的主要業務線或經營地理區域，或者是處置某個實體的單一協調計劃的一部份。終止經營業務的績效分別以合併利潤表及合併綜合損益表列示。

(d) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列賬為投資物業。其範圍包括正在興建或發展中供未來作為投資物業使用。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地，當符合投資物業的其他定義時，則作為投資物業入賬。經營租賃則按融資租賃入賬。

由承租人為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有的使用權資產的物業列賬為投資物業。

5 主要會計政策(續)

(d) 投資物業(續)

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本(倘適用)。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。此等估值於每個報告期末日根據專業估值檢討。公平值之變動在綜合收益表確認。

正在建造或開發以供未來用作投資物業的物業按公允價值列賬。

其後支出僅於與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。

倘投資物業發生用途變更，並從項目開始銷售作證，該物業轉撥至持作發展／發展中物業。隨後作為持作發展／發展中物業進行會計處理的物業的視作成本為其於用途改變日期的公平值。

倘業主自用物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於權益內確認為物業、機器及設備的重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

從持作發展／發展中物業或待售物業轉撥至投資物業將按公平值入賬，當日物業公平值與其早前賬面值之間的任何差額將於綜合收益表中確認。轉撥至投資物業須於且僅於用途發生變更時作出。開始經營租賃予另一方通常為用途變更的證據。用途有否變更是以對所有相關事實及情況的評估為基準。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及耗蝕虧損後入賬。歷史成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被取代部份的賬面值則被終止確認。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回價值。

(i) 在建工程

所有關於建造物業、機器及設備之直接成本，包括建築期間之借貸成本，均資本化為該資產之成本。

5 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

(ii) 折舊

在建工程不予折舊，直至有關資產完成及可作擬定用途為止。永久土地不予折舊。

其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

樓宇	20年至40年
其他資產	2年至25年

資產的剩餘價值及可使用年期已在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

(iii) 出售盈虧

出售物業、機器及設備之盈虧乃就有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之差額比較釐定，並於綜合收益表中確認。

(f) 於附屬公司、合營企業、聯營公司之投資及非金融資產之耗蝕

無確定可使用年期例如商譽或尚未可供使用之非金融資產無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕。其他資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之差額於綜合收益表內確認。可收回價值以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者較高者為準。商譽的減值虧損不予撥回。為評估耗蝕，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外之非金融資產之耗蝕，可在每個報告期末日就可能進行之耗蝕撥回進行審閱。

倘股息超過宣佈股息期間的附屬公司、合營企業或聯營公司全面收益總額或倘於獨立財務報表內的投資賬面值超過獲投資方淨資產包括商譽於綜合財務報表內之賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司、合營企業或聯營公司之投資進行耗蝕測試。

(g) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- (a) 後續以公平值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- (b) 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類將依據本集團對管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵之業務模式而釐定。

5 主要會計政策(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(i) 分類(續)

對於以公平值計量的金融資產，其收益和虧損將記入綜合收益表或綜合全面收益表。對於債務工具的投資，這將取決於投資所持有的工具之業務模式。對於非持作買賣的股權工具，這將取決於本集團在初始確認時是否已作出不可撤銷的選擇按公平值透過其他全面收益確認該權益工具。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重新分類。

(ii) 確認和終止確認

以常規方式購入及出售金融資產投資；乃在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的大部份風險和回報轉讓時，即終止確認該金融資產。

(iii) 計量

除設有非重大融資成份的貿易應收款外，對於不被分類為按公平值透過損益列賬金融資產，本集團以其公平值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與按公平值透過損益列賬金融資產相關的交易費用計入綜合收益表。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

(a) 按攤銷成本計量

對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，於綜合收益表確認。對於隨後按攤銷成本列賬的債務工具，亦非與對沖有關，終止確認或耗蝕時，產生的收益和虧損於綜合收益表確認。

(b) 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

對於業務模式為持有以收取合同現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益。除耗蝕虧損或收益、利息收入以及外幣兌換收益和虧損於綜合收益表確認，賬面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計收益或虧損從權益重新分類至綜合收益表。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，於綜合收益表確認。匯兌損益及減值虧損在「其他收入及收益淨額」中呈列。

(c) 按公平值透過損益列賬金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值透過其他全面收益列賬金融資產，被分類為按公平值透過損益列賬金融資產。對於隨後按公平值透過損益列賬的債務工具及非與對沖有關，其收益或虧損於綜合收益表確認並於其產生的該期間呈列。

5 主要會計政策(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

權益工具

本集團按公平值對所有權益工具投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公平值收益和虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公平值收益和虧損重新分類至綜合收益表。對於股息，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入綜合收益表。

按公平值透過損益列賬權益工具投資之變動列示於綜合收益表。按公平值透過其他全面收益列賬的權益工具並不會進行耗蝕評估。

(h) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具以衍生工具合同簽訂當日的公平值進行初始確認，後續以各報告期末的公平值進行計量。後續公平值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，如果是，則取決於被對沖項目的性質。本集團將部份衍生工具指定為對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖(現金流量對沖)或對已確認資產或負債公平值變動的特定風險進行的對沖(公平值對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄了對沖工具和被對沖項目之間的經濟關係，包括的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團還記錄了其風險管理目標和對沖交易策略。

對沖關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註25。如果被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為一項非流動資產或負債；如果被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為一項流動資產或負債。

符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部份計入權益中的現金流量對沖儲備。與無效部份有關的收益或虧損立即記入綜合損益表。

當期權合約用於對沖預測交易時，本集團僅將期權的內在價值指定為對沖工具。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內轉至綜合損益表。與有效部份相關的收益或虧損與被對沖項目費用一同於綜合損益表中確認。

當遠期合約用於對沖預測交易時，本集團一般僅指定遠期合約中與現貨部份相關的公允價值變動為對沖工具。與遠期合約現貨部份變動的有效部份相關的收益或虧損在權益內的現金流量對沖儲備中確認。與對沖項目相關的合約遠期部份(「對準遠期部份」)的變動在其他全面收益中確認，並在權益中的對沖成本儲備中累計。在某些情況下，本集團可能指定遠期合約的全部公允價值變動(包括遠期點數)作為對沖工具。在此情況下，與整個遠期合約公允價值變動的有效部份相關的收益或虧損在其他全面收益中確認，並在權益中的現金流量對沖儲備中累計。

5 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具及對沖活動(續)

符合對沖會計處理的現金流量對沖(續)

在權益中累積的金額會在對沖項目影響損益的期間轉入綜合損益表。當被對沖項目其後導致確認非金融資產時，遞延對沖損益及選擇權合約或遞延遠期點數(如有)的遞延時間價值均計入該資產的初始成本。遞延金額最終在對沖項目影響損益時在綜合收益表中確認。與對沖工具有效部分相關的收益或虧損與對沖項目的支出同時在綜合收益表中確認。

在對沖工具到期、出售或終止時、或對沖不再符合對沖會計要求時，權益中累計的對沖遞延收益或虧損仍留在權益，直至預期交易發生為止。當預期交易預計不再發生時，權益中累計的對沖收益或虧損立即重新分類至綜合損益表。

對沖有效性於對沖關係建立之初確定，並通過週期性預期有效性評估，確保被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。

當對沖工具的關鍵條款與被對沖項目的條款完全匹配時本集團將產生對沖關係。因此，本集團執行了有效性定性評估。如果被對沖項目的條款受環境變化影響，致使其關鍵條款不再與對沖工具關鍵條款完全匹配，本集團將採用虛擬衍生工具法評估有效性。

出現下列情況時，對沖可能無效：

- 與對沖項目不一致的對沖工具貸方值/借方值調整；及
- 對沖項目與對沖工具間的關鍵條款存在差異。

公平值對沖

當對沖項目為本集團選擇於其他全面收益中呈列公平值變動的權益工具時，對沖工具的公平值變動於其他全面收益內確認。

不符合對沖會計處理的衍生工具

部份衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的衍生工具的公平值變動立即於綜合損益表確認。

(i) 金融資產耗蝕

本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括貿易及其他應收賬、按金、應收保費、承包工程應收之保固金、應收聯合公司、應收合營企業、應收非控權股東、現金及銀行存款，其他按公平值透過其他全面收益的債務工具以及合約資產均須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9」)的預期信貸虧損模型。

就貿易應收賬、應收之保固金及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則9規定的簡化方法對預期信貸虧損計提全期預期信貸虧損撥備。

就所有其他工具而言，本集團以12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，本集團將按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註6(b)詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

5 主要會計政策(續)

(j) 持作發展／發展中物業

持作發展／發展中物業包括土地租賃及土地使用權、物業發展費用及資本化之借貸成本，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值的確定考慮了預計日後出售所得，扣除適用之變動銷售費用及預計完工的成本。持作發展／發展中物業完工後即轉入待售物業。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或擬作出售。

(k) 待售物業

待售物業初始以由發展中物業於重列日之賬面值計量，其後以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

(l) 存貨

存貨按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值按加權平均基準計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支計算。

(m) 貿易及其他應收賬

貿易及其他應收賬為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收賬預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常營運週期)收款，則分類為流動資產。倘未能於一年或以內收款，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收賬初始按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量，並須扣除耗蝕撥備。貿易賬之耗蝕詳情載列於附註5(i)內。

(n) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價的權利並且承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約義務。

該等權利與履約義務的組合會產生合約資產淨值或合約負債淨值，結果視乎餘下權利與履約義務之關係而定。如於綜合收益表中確認的累計收入超出客戶支付的累計付款，該合約屬一項資產且確認為合約資產。相反，如客戶支付的累計付款超出於綜合收益表中確認的累計收入，該合約則屬一項負債且確認為合約負債。

合約資產以如附註5(i)及6(b)所述的貿易應收款耗蝕評估所採用之相同方法進行耗蝕評估。當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約義務，則合約負債會確認為收益。

如為獲取與客戶訂立合約而產生增量成本，倘若本集團預期可收回，有關成本將被資本化及呈列為合約相關資產，隨後會按系統性基礎予以攤銷並與轉讓貨物或服務予客戶相關資產的基礎相符。如獲確認合約相關資產的賬面值超出本集團預計收取代價餘額減直接與提供貨物或服務有關而未確認為開支的成本，差額會於本集團綜合收益表內確認為耗蝕虧損。

(o) 現金及現金等值項目

於綜合現金流量表中，現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款、其他到期日為3個月或以下的短期高流通量投資及銀行透支。銀行透支列於綜合財務狀況表之流動負債之借貸內。

5 主要會計政策(續)

(p) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接所佔的新增成本自所得款項扣除後(扣除稅項)於權益中入賬。

(q) 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。

(r) 貿易及其他應付賬

貿易及其他應付賬為在日常業務過程中自供應商處獲取商品或服務而產生的付款責任。倘貿易應付賬於一年或以內(或倘時間更長,則在業務的正常營運週期)到期,則分類為流動負債。否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付賬款初步以公平值確認,而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

(s) 撥備

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任,而解除責任時有可能消耗資源,並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下,需確立撥備。

如有多項類似責任,於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時,會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低,仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關義務的支出現值計量,該利率反映當時市場對資金之時間價值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(t) 或然負債及或然資產

或然負債指因就某一宗或多宗未確定的未來事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能引起之責任,而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任,但由於可能不需要消耗經濟資源,或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債(從業務合併承擔者除外)不會被確認,但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗,此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因就某一宗或多宗未確定的未來事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能產生之資產,而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認,但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時,才被確認為資產。

5 主要會計政策(續)

(u) 即期及遞延所得稅

本期之所得稅支出或抵免是本期應課稅收入按徵稅地區適用之稅率計算的應付稅項，並會因應暫時性差額和未確認之可抵扣稅項虧損導致的遞延稅項資產及負債變動而調整。

即期所得稅支出根據本集團、合營企業及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。然而如遞延稅項負債因初始確認為商譽則不予以確認，若遞延稅項來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末日前已頒佈或實際頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率釐定。

以公平值模式計量的投資物業之相關遞延稅項負債是假定該物業將透過出售全數收回而確定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、合營企業及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制撥回之時差，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。當期稅項資產和稅項負債在實體擁有可依法強制執行的抵銷權，並擬按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時進行抵銷。

即期及遞延稅項將於綜合收益表中確認，如與該稅項有關之項目直接於其他全面收益或權益中確認，則該等相關稅項分別於其他全面收益或直接在權益中確認。在這種情況下，稅項也會分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(v) 借貸及其他計息負債

借貸及其他計息負債初始按公平值並扣除產生的交易成本確認。借貸及其他計息負債其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額在綜合收益表確認，或按附註5(v)所載使用實際利率法於貸款期間內資本化。

除非本集團有權無條件將負債的結算遞延至報告期末日後最少12個月，否則借貸及其他計息負債分類為流動負債。

5 主要會計政策(續)

(w) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之已收或應收代價之公平值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除增值稅、退貨、回贈、折扣、信貸優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。估算以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(i) 租金收入

租金收入按租約年期以直線基準於綜合收益表入賬。

(ii) 物業銷售

收入是於貨品的控制權轉移給客戶時確認。貨品的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。如物業在合約上對本集團沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度在一段時間內確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於本集團為完成履約義務而發生的支出或投入(參照報告期末日已完成工程所產生的合約成本所佔工程完工時估計成本總額的比例計算)。

對於某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當實物所有權或已完成物業單位的法定產權轉移至客戶，且本集團具有現時權利收取並很有可能收回對價時，本集團對收入進行確認。

在確定交易價格時，如融資成份重大，本集團會調整合同承諾對價的金額。

(iii) 建築收入

建築服務合約的收入確認會使用投入法按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行。

(iv) 收費收入

道路經營的收費收入在提供服務的某一時點確認。

(v) 服務費收入

物業及設施管理服務費和物業租賃代理費分別在一段時間內及於某一時點確認。

(vi) 銷售貨品

銷售貨品的收入於當貨品送抵客戶及擁有權移交時於某一時點入賬。

(vii) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

5 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(viii) 百貨經營

銷售貨品給零售客戶的收入在本集團向客戶銷售產品時確認，而在銷售貨品給批發商收入在產品轉移控制權時確認，即於產品交付給批發商時。本集團於櫃檯供應商出售貨品或提供服務時確認特許專櫃銷售的傭金收入。

提前收到的與貨物銷售或服務提供相關但尚未交付給客戶的付款遞延入賬並確認為合約負債。收入在商品或服務交付給客戶時確認。

在銷售貨品時向客戶提供的營銷或促銷要約是一項單獨的履約義務，必須估算解決尚未履行的履約義務的可能性並分配至收到的代價。

(ix) 利息

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。當應收款項減值時，本集團將賬面金額減至其可收回金額，即按該工具原實際利率折現的估計未來現金流量，並繼續將折現解除作為利息收入。減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

利息收入是通過將有效利率應用於金融資產(期後發生信貸耗蝕的金融資產除外)的賬面總值來計算的。對於信貸耗蝕的金融資產，有效利率則應用於該金融資產的賬面淨額(扣除虧損折讓後)。

(x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(xi) 與保險業務相關的收入

與保險業務相關的收入確認的會計政策載於附註3。

(x) 租賃

本集團租賃多種土地、辦公樓宇及處所。租賃合約訂有一系列固定期限，但可能有延期選擇權。租賃條款按個別情況協商，並包含多種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，但租賃資產不得用作借款用途的抵押。

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款在負債和融資成本之間分配。融資成本於租期內於綜合收益表扣除，以產生每期負債餘額的固定定期利率。使用權資產按資產可使用年期與租期兩者中較短者以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債主要包括下列租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收之租賃獎勵；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)；及
- 終止租賃的罰款金額(倘租賃期反映出承租人將行使該權利)。

5 主要會計政策(續)

(x) 租賃(續)

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。倘若無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率。

使用權資產按成本計量，包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前支付的任何租賃付款減去獲得的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於綜合收益表中按直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以內的租賃。

部份租賃包含與銷售額相關的可變付款條件。取決於銷售額的可變租賃付款在觸發這些付款的條件發生期間在綜合收益表中確認。大多數租賃的付款條件是固定的。

在整個集團的許多物業和設備租賃中包括延期和終止選擇權。這些條款用以最大化合同管理方面的操作靈活性。持有的大多數延期和終止選擇權只能由本集團行使，而不由相關的出租人行使。

(y) 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本，在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

借款成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借款產生之被視為對利息成本作出調整之外幣兌換差額。對利息成本作出調整之外幣兌換收益及虧損包括實體以其功能貨幣借入資金將產生之借款成本之利率差額，及外幣借款實際產生之借款成本。有關金額乃按照接收借款時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外幣兌換差額乃根據實體以其功能貨幣借款將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外幣兌換差額淨額。

(z) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至報告期末日，集團已為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員已提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且於有關責任能夠可靠地估算時確認。

5 主要會計政策(續)

(z) 僱員福利(續)

(iii) 設定提存計劃

設定提存計劃為退休計劃，據此，本集團須向個別實體供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。對界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及中華人民共和國(「中國」)市政府設立的僱員退休金計劃)的供款於產生時列作開支。在適用情況下，供款會因僱員於供款完全歸屬前退出計劃而沒收的供款而扣減。

(iv) 設定受益計劃

設定受益計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按年齡、工作年期及薪酬等多個因素釐定。

在綜合財務狀況表內就有關設定受益退休金計劃而確認的負債，為報告期末的設定受益債務的現值減計劃資產的公平值。設定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位償記法計算。設定受益債務的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且到期日與有關的退休負債的年期近似的高質素債券的利率，將估計未來現金流出量貼現計算。對於沒有此等債券的深厚市場的國家，採用政府債券的市場率。

根據經驗而調整的精算收益和虧損以及精算假設的變動，在產生期間內透過綜合全面收益在權益中扣除或貸記。過往服務成本即時在綜合收益表中確認。

(v) 股份報酬補償

本集團設有多項以股本支付及以股份為基礎之薪酬計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考於授予日授予的購股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。在每個報告期末日，本集團修訂其對預期可予行使購股權的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並於餘下歸屬期間對權益作出相應調整。

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)。

當購股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

本公司之購股權授予附屬公司之僱員被視作為股本注資。僱員提供服務之公平值參考授予日之公平值計值，於歸屬期間確認為增加對該附屬公司的投資，及相應於母公司之權益中反映。

(aa) 外幣

(i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港元呈報，港元為本公司的功能及呈報貨幣。

5 主要會計政策(續)

(aa) 外幣(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以報告期末日的匯率在綜合收益表確認。

按公平值計算的外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日的匯率折算。按公平值透過損益列賬的資產負債之換算差額，乃列為公平值損益的一部份。例如，按公平值透過損益列賬的財務資產負債之換算差額，乃列為公平值損益的一部份。按公平值透過其他全面收益列賬非貨幣性金融資產的換算差額則計入權益。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外營運的業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (1) 每份呈報的綜合財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的匯率換算；
- (2) 每份綜合收益表內的收入和費用按該綜合收益表期間平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

收購海外營運產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按報告期末日的匯率換算。

如本集團全數出售所持有的海外營運投資權益，或出售的權益涉及於失去包括海外營運的附屬公司控制權，則所有累計於權益中屬於公司權益持有者的匯兌損益將撥回於綜合收益表內。

(iv) 境外經營附屬公司的出售和部份出售

對於出售並不導致本集團喪失控制權的境外經營附屬公司的部份，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控權股東權益並且不在綜合收益表中確認。

對於所有其他部份出售(即本集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或合營權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至綜合收益表。對於所有其他部份出售(即本集團於聯營公司或合資企業的所有權權益減少，但不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例應佔的累計換算差額會重新分類至綜合損益表。

5 主要會計政策(續)

(ab) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策人呈報內部報告的方式一致。本公司董事會已委任轄下執行委員會評核各營運分部的表現並作出策略決策。執行委員會被視為主要營運決策人，並由本公司之執行董事所組成。

分部資產主要包括物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、無形資產、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、持作發展物業、其他非流動資產、發展中及待售物業、存貨、應收賬及非流動資產列為待售資產，及不包括合營企業及聯營公司權益、與投資相連合約相關的投資、衍生金融工具、遞延稅項資產、有限制銀行存款及現金及銀行存款。分部負債指經營負債，而不包括例如即期應付稅項、遞延稅項負債及借貸等項目。

(ac) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東／董事(按適用情況)批准的財務期間內於本公司的財務報表內列為負債。

(ad) 政府補貼

來自政府的補貼在合理保證將會收到補貼且本公司符合所有附帶條件時按公平值確認。政府補貼將會遞延至必需與補助擬補償的費用一致的期間在綜合收益表中確認。

(ae) 遞延收入

遞延收入包含在流動負債和非流動負債中，並在特許期內以直線法計入合併利潤表。

(af) 非控制性權益

非控制性權益是指附屬公司中不直接或間接歸屬於母公司的權益。本集團將與非控制性權益的交易(即在不喪失控制權的情況下收購附屬公司的額外權益及出售部份權益)視為與本集團權益所有者的交易。向非控股股東購買額外附屬公司權益的，支付的對價與取得的相應附屬公司淨資產賬面價值份額之間的差額，計入股東權益。處置少數股東的部份權益的損益也計入股東權益。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團亦承受著有關保險業務活動之保險風險。本集團已於旗下所有附屬公司實施庫務中央管理職能，惟獨立處理自身財務及庫務且遵循本集團整體政策之上市附屬公司除外。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務。本集團旗下實體承受來自並非以實體功能貨幣計值的未來商業交易、貨幣資產及負債的外匯風險。

本集團透過緊密監察匯率變動來管理外匯風險，亦會於需要時考慮利用遠期外匯合約及外匯掉期合約減少所承受的風險。

於2024年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣資產淨值為8,878.5百萬港元(2023年：5,891.1百萬港元)。在香港的聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因此認為沒有與美元有關的重大外匯風險。

於2024年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額人民幣貨幣資產淨值為2,402.2百萬港元(2023年：1,970.5百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%(2023年：5%)，本集團除稅前虧損會增加/減少120.1百萬港元(2023年：除稅前溢利會減少/增加98.5百萬港元)。

於2024年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣資產淨值為13.6百萬港元(2023年：73.1百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%(2023年：5%)，本集團除稅前虧損會增加/減少0.7百萬港元(2023年：除稅前溢利會減少/增加3.7百萬港元)。

於2024年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額港元貨幣負債淨值為816.6百萬港元(2023年：貨幣負債淨值為889.3百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%(2023年：5%)，本集團除稅前虧損會減少/增加40.8百萬港元(2023年：除稅前溢利增加/減少44.5百萬港元)。

於年內，本集團以人民幣為功能貨幣的中國內地業務的業績及財務狀況兌港元出現波動。這導致將這些業務的淨資產換算為集團的港元報告貨幣時產生未變現虧損約1,001.9百萬港元(2023年：13,559.0百萬港元)，包括本集團應佔之換算收益和聯營公司及合營企業的損失。此未實現損益反映為匯兌儲備下其他儲備的變動。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值2.5%(2023年：2.5%)，本集團的總權益將會增加/減少2,454.3百萬港元(2023年：2,627.7百萬港元)。

此敏感度分析不考慮任何抵銷外幣兌換的因素，並假設於報告期末日出現匯率變動而釐定。所述變動指管理層就本年度報告期末日後直至下個年度報告期末日期間對合理可能出現的匯率變動作出評估。於2024年及2023年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(「香港財務報告準則第7號」)所界定之外匯風險乃產生自以非功能貨幣結算的貨幣資產及負債；並無考慮將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團因計息資產及負債所涉及的利率變動而承受利率風險。現金流量利率風險乃因市場利率轉變而令浮息金融工具因不同利率產生不同現金流量的風險。本集團的浮息計息資產主要包括銀行存款及應收合營企業及聯營公司款項。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動影響，令本集團承受現金流量利率風險。如本集團之借貸乃定息計算，本集團則承受公平值利率風險。

本集團亦承受主要與按公平值透過其他全面收益列賬金融資產(債務工具)及衍生金融工具相關的公平值利率風險。公平值利率風險為金融工具的未來現金流量公平值因市場利率變動而波動的風險。

本集團備有適當的定息及浮息金融工具組合，以減低有關風險。本集團定息金融工具組合乃經考慮利率調升對盈利或虧損的潛在影響、利息盈利倍數及本集團業務及投資的現金流量循環所釐定。浮息金融資產及負債主要承受一年或以內的利率重新定價風險。

假設其他因素維持不變，倘利率上升/下跌100個基點(2023年：100個基點)，本集團之除稅前虧損分別減少或增加116.7百萬港元(2023年：除稅前溢利分別增加或減少44.9百萬港元以及本集團之按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備將減少或增加49百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並應用在於報告期末日存有利率風險之金融工具。100個基點(2023年：100個基點)的上升/下跌指管理層對本集團直至下個年度報告期末日期間最大影響的合理可能出現的利率變動之評估。市場利率變動會影響非衍生之浮息金融工具之利息收入或開支，因此計算除稅前溢利敏感度時亦予以考慮。

(iii) 價格風險

由本集團持有上市或非上市股本投資因而使本集團承受股本證券價格風險。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公平值變動而產生之收益或虧損分別於權益及綜合收益表入賬。本集團持有之上市及非上市股本投資受定期監察，本集團並對其進行長期策略性計劃之相關程度作評估。本集團亦因若干利率掉期合約的公平值在受銀行訂立的各指數所影響下而承受到的價格風險。該等利率掉期合約的公平值轉變已於綜合收益表中入賬。本集團並無承受商品價格風險。

於2024年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過其他全面收益列賬金融資產投資之價格上升/下降25%(2023年：25%)，本集團之按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備會增加或減少575.9百萬港元(2023年：11,026.7百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2024年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過損益列賬金融資產股本投資之價格上升/下跌25%(2023年：25%)，本集團之除稅前溢利會上升/下跌1,781.7百萬港元(2023年：5,813.3百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測以及不受重疊法調整的影響而釐定。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於貿易及其他應收款、合約資產、其他非流動資產、被投資公司、合營企業、聯營公司之應收賬項、銀行存款及按公平值透過其他全面收益列益之債務工具。

本集團會考慮每個核心業務之資產在初步確認時違約的可能性及就其制定信貸政策，持續緊密監控信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團一般將個別評估各資產於報告日時存在的違約風險與初步確認時確認的違約風險進行比較。同時也考慮可獲得的合理且有依據的前瞻性資料。以下為普遍通用的指標：

- 外部信貸評級(如有)；
- 獨立外界人士的平均違約率；
- 業務、財務或經濟狀況實際或者預期發生重大不利變化預期導致對方的償還債務的能力產生重大變化；及
- 交易對手的表現或者行為實際或者預期發生重大變化，包括於集團內之交易對手付款情況的變化和交易對手經營業績的變化。

金融資產違約是指對方未能於到期時支付合約付款。倘無合理預期可收回款項時，金融資產被視作信用受損及撇銷。

就提供服務及基建項目經營有關的貿易應收賬、應收保固金及合約資產而言，計及交易對手過往信貸虧損經驗以及賬齡分析，經調整與交易對手有關之前瞻性因素及經濟環境，以全期預期信貸虧損評估沒有作出重大虧損撥備。

就物業銷售有關的應收賬款而言，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或預繳付款及擁有及控制該物業。經考慮過往合同款項的結算及前瞻性因素，管理層認為與物業銷售有關全期預期信貸虧損沒有重大影響。

就租金收入有關的應收賬款而言，本集團定期檢討該等結餘並跟進任何逾期款項，以將信貸風險降至最低。本集團計量全期的預期信貸虧損根據債務人尚未償還結餘經由債務人存放於本集團的按金及由債務人持有並預期遭法庭凍結以供沒收的資產抵銷，以及經調整過往信貸虧損經驗以反映本集團對可能影響債務人償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。

由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故有關第三方顧客之貿易應收款並無出現信貸集中風險。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

就應收按揭貸款之信貸風險而言，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每項個別的應收款項之可收回款項，經考慮過往合同款項的結算及前瞻性因素及一貫批核，而就未能收回之款項(如有)作出虧損撥備。

提供予被投資公司、合營企業及聯營公司的財務援助、其他應收賬及其他非流動資產，例如應收貸款之耗蝕按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於其信貸風險自初始確認有否大幅上升，管理層評估相關資產的可收回金額、過往支付模式、現時及預測經濟狀況以及一般市場違約率。若一應收賬款自初始確認後信貸風險大幅上升，虧損撥備將以全期預期信貸虧損計量。

此外，本集團透過共同控制或影響被投資公司、聯營公司及合營企業的財務及營運政策決定和定期審核其財務狀況，以監控向其提供財務資助的相關信貸風險。本集團根據相關財務資料、業務表現的實際和預期變化以及整體市場違約概率和收回率以釐定違約概率和收回率。本集團也考慮已納入一系列不同的經濟情況的前瞻性資料。

存放在高信貸評級的金融機構的定期存款及現金及現金等值物被視為具有低信貸風險。債務證券僅與信貸質素良好的金融機構或投資對手交易。Aaa級及AAA級分別為穆迪及標準普爾信貸評級系統的最高信貸評級。本集團將其於穆迪及標準普爾信貸評級系統中分別獲評為Baa3級及BBB-級以下的債券投資分類為非投資級別債券。於2023年6月30日，本集團持有的非投資級別債券金額佔其投資資產約1.8%。

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國內地相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，持有按揭的銀行則可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值普遍受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2024年及2023年6月30日，於綜合財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險為金融資產的賬面值減去虧損撥備。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險

本集團之保守流動資金風險政策包括管理債務到期日的情況及資金來源，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過取得足夠的已承諾的信貨額以確保資金充足、到期時更新貸款額度以及維持平倉的能力以減輕流動資金風險。本集團之政策乃積極和持續地監察現時及預期對流動資金所需，並透過考慮不同的計劃和措施，例如但不限於再融資以及簽訂現有和新的貸款和債券、處置非核心資產以及優化營運和資本支出，至少對本集團未來十二個月的現金流量進行預測，確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。在成功實現這些計劃和措施後，再加上評估主要資產項目的價值及換算海外業務的價值，該預測將有助於管理層積極監控並確保遵守銀行要求。本集團透過足夠的已承諾的信貨額維持充裕的彈性去應對機遇及事件。本集團亦備有足夠的未動用之已承諾信貨額以進一步減低流動資金風險(包括支付詳列於附註46(b)之資本承擔)，藉此應付資金所需。當本集團的承擔和負債到期時，本公司董事認為本集團擁有足夠的資金應付。

下表按於報告期末日所載合約到期日前的剩餘期間(以相關到期日分類排列)分析本集團之非衍生金融負債。惟與投資相連合約相關的負債除外，該等投資相連合約通常載有保單持有人可提早退保的選擇權，而保單持有人往往須繳付退保或其他罰款。本集團持有與投資相連合約相關的投資乃為支持向保單持有人的負債。下表中所披露為合約性非貼現現金流量。

非衍生金融負債：

	賬面值 百萬港元	合約性 非貼現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上至 五年內 百萬港元	五年後 百萬港元	與投資相關 百萬港元
於2024年6月30日						
應付賬及應付費用	31,058.9	31,058.9	28,566.2	1,058.3	1,434.4	—
短期借貸及其他計息負債	10,913.8	11,411.6	11,411.6	—	—	—
長期借貸及其他計息負債	145,636.1	168,361.0	37,481.8	105,878.5	25,000.7	—
租賃負債	4,402.5	5,492.8	682.9	1,972.9	2,837.0	—
於2023年6月30日						
應付賬及應付費用	43,671.5	43,671.5	39,624.9	2,606.1	1,440.5	—
短期借貸及其他計息負債	15,388.5	17,774.7	17,774.7	—	—	—
長期借貸及其他計息負債	175,013.2	193,195.8	38,714.9	118,690.5	35,790.4	—
與投資相連合約相關的負債(附註34)	8,445.5	8,445.5	—	—	—	8,445.5
租賃負債	5,174.2	6,375.2	1,142.5	3,136.0	2,096.7	—

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

衍生金融負債：

	合約性 非貼現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上至 五年內 百萬港元	五年後 百萬港元
於2024年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	(174.8)	33.5	49.9	(258.2)
於2023年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	149.9	52.3	123.9	(26.3)
衍生金融工具(以總額結算)				
現金流入	(206.5)	(132.0)	(74.5)	—
現金流出	217.4	142.9	74.5	—
	10.9	10.9	—	—

本集團保險業務面臨的主要流動資金風險為就保險及投資合約的索償及債務工具到期對其可動用現金資源的每日需求。

本集團保險業務乃透過其流動資金風險政策管理流動資金，當中包括釐定構成流動資金風險的因素及應付緊急資金需求的最低資金比例，制訂應急融資計劃，規定資金來源及可能引發實施該計劃的事件，規定資金來源的集中度，向授權監控方匯報流動資金風險及違規行為，監督遵守流動資金風險政策以及就相關性及不斷變化的情況檢討流動資金風險政策。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表亦呈列根據本集團的最佳估計假設，預測保險合約負債所產生的估計現金流出／(流入)金額(按貼現基準)的時間。本集團保險業務須應付其現金資源的日常需求，特別是來自其保險合約產生的索償及提早退保的退保金額，因此存在於負債到期時未有足夠現金以合理成本償付的風險。本集團保險業務透過監控及制定為償付該等負債所需的適當現金狀況水平以管理該風險。

	貼現現金流 量總額 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上至 五年內 百萬港元	五年後 百萬港元
於2023年6月30日(經重列)				
保險合約負債	49,319.6	2,057.1	(1,466.4)	48,728.9
再保險合約負債	12.2	(89.3)	69.1	32.4

(d) 資產負債管理框架

利率、貨幣和權益性產品投資的未平倉狀況為本集團的保險業務帶來財務風險，並受一般及特定的市場轉變影響。就投資及負債性質而言，本集團的保險業務面臨的主要風險為利率風險及存續期風險。本集團的保險業務根據資產負債管理框架管理該等持倉量，有關框架的制訂是為達致長期投資回報高於保險及投資合約需承擔的支出。資產負債管理的主要技巧，是根據保單持有人可得的給付種類計算保險及投資合約所產生的負債，然後配以相應的資產。

資產負債管理亦構成保險風險管理政策的一部份，以確保於各期間持有充足現金流量以滿足保險及投資合約產生的負債。

(e) 本集團的保險業務的監管框架

本集團的保險業務的營運須受香港本地監管規定所規限。本集團的保險業務須維持適當的償付能力，以應付因經濟動盪及／或自然災害引起的不可預見的負債。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(f) 資本管理

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他持份者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資本成本。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、合營企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具有成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

本集團以集團之負債比率為基準監察資本，並按經濟情況及業務策略之變動作出調整。負債比率乃以債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃以長期及短期借貸及其他計息負債總和(不包括非控股股東貸款)減現金及銀行存款及有限制銀行存款計算。

本集團的保險業務設有內部風險管理框架以識別其業務面臨的風險。內部框架估計及定出將無償債能力風險減輕而所需的資金數額。

本集團的保險業務一直維持償付能力狀況高於保險業監管局所規定的150%償付準備金，以確保足夠的盈餘狀況。本集團的保險業務設定進一步目標，以維持良好的信貸評級及穩健的資本比率以支持其業務。

本集團的保險業務定期評估報告的資本水平與所需的資本水平之間是否有任何不足，以此來管理其資本需求。當前資本水平乃根據經濟狀況及本集團保險業務活動的風險特徵發生變化時作出調整。

自收購以來至報告日期間，本集團的保險業務全面遵守保險業監管局施加的資本規定。

負債比率如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
綜合借貸總額*	151,647.2	185,273.8
減：現金及銀行存款及有限制銀行存款	(27,990.1)	(54,517.9)
綜合債務淨額	123,657.1	130,755.9
總權益	224,888.8	274,092.8
負債比率	55.0%	47.7%

* 不包括非控股股東貸款、財務再保險安排收取的融資及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。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(g) 保險風險

本集團的保險業務為保單持有人承保其死亡、疾病、殘疾、危疾、意外及相關風險。本集團的保險業務就承保的每一風險自行承擔最高150,000美元，而超出這個金額的部份則透過溢額再保險契約、共同保險契約、臨時再保險、巨災再保險契約及向國際知名的再保險公司分出至再保險安排成數。因此，可以較準確預測任何一個年度的應付索償總額。作為質量監控過程的一部份，本集團的保險業務定期邀請再保險公司對其承保及索償慣例及程序進行審核，以確保其可達致業內的最高標準。

(i) 關鍵假設

本集團提供的保險合約負債主要為傳統終身人壽保險，有關保險須繳付一定年期或終身保費，並於身故後獲付固定賠償，而退保給付會隨著保單年期增加。

部份計劃提供保證定期給付。大部份終生壽險產品可收取年度紅利，部份產品可於保單終止時收取契約終止紅利。

釐定大部份產品未來負債所採用的關鍵假設詳述如下：

於2023年6月30日

死亡率	就全數承保的產品而言，按2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的85%，並按選擇因數第一年為50%，第二年則為75%。
	就並無全數承保的產品而言，2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的85%。
失效率	基於本集團經驗
開支	基於本集團經驗

(ii) 敏感度

以下敏感度分析基於報告期末相關關鍵假設出現合理可能變動而所有其他假設維持不變而釐定。

於2023年6月30日(經重列)

	增加/減少	除所得稅前溢利 增加/減少 百萬港元	總權益 增加/減少 (未計及稅項影響) 百萬港元
再保險風險緩解前的敏感度分析			
死亡率	10%	26.2	21.5
發病率	10%	22.3	19.1
開支	10%	10.4	8.7
失效率及退保率	10%	50.0	23.4
再保險風險緩解後的敏感度分析			
死亡率	10%	15.9	19.5
發病率	10%	11.9	19.9
開支	10%	10.3	8.6
失效率及退保率	10%	48.8	23.2

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平價值估算

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平價值計量：

- 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1等級所包括的報價外，該資產和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)。
- 資產和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)。

管理層採用以下方式釐定第2等級和第3等級可供出售金融資產公平價值：

- 遠期啟動掉期合約及遠期匯兌合約的公平價值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用貼現率來自報告日期的相關掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 交叉貨幣掉期合約的公平價值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用匯率及貼現率來自報告日期的相關外匯遠期匯率及掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 對於非上市投資基金，管理層向各基金管理人了解相關投資的業績以及各基金管理人計量公平價值的基準，以評估基金報表中列示的報告期末公平值是否恰當；
- 就有近期交易的股本權益及債務工具投資而言，管理層於報告期末參考該等金融資產最新的成交價釐定其公平值；如沒有活躍市場的債券將列為第2等級金融工具；
- 對於沒有近期交易的非上市股本及債務工具投資，管理層已採用適當的估值方法，如債券投資已考慮發行人的信貸風險及本集團已支付的購買價，並考慮最新財務資料、可比較市場/市場指數的變動及被投資公司的最新業務發展(如適用)，以貼現現金流量等方法確立該等投資的公允價值。當適用時，獨立外聘估值師已參與釐定公平值；
- 投資合約負債及與投資相連合約相關的負債的公平值經參考累計價值而釐定。

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平值估算(續)

本集團金融工具之賬面值如下。以公平值估值之投資物業之披露見附註18。

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。

長期金融負債公平值之估計，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，即根據不可觀察輸入值，包括金融機構貸款基準利率之貼現現金流量預測，包括計息年利率由香港最優惠利率減2.85%至香港最優惠利率(2023年：香港最優惠利率減2.85%至香港最優惠利率)，貸款償還模式及日期不多於30年(2023年：30年)。

下表呈列本集團於2024及2023年6月30日按公平值計量的金融工具，包括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、投資合約負債及與投資相連合約相關的負債：

於2024年6月30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	292.4	2.3	2,008.9	2,303.6
按公平值透過損益列賬金融資產	623.6	117.9	6,385.2	7,126.7
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	580.9	—	580.9
	916.0	701.1	8,394.1	10,011.2
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(317.3)	—	(317.3)

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平價值估算(續)

於2023年6月30日(經重述)

	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投資合約負債	—	(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)

下表呈列截至2024及2023年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	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	衍生金融資產 百萬港元	衍生金融負債 百萬港元
於2023年7月1日(經重列)	2,044.6	12,265.0	—	—
添置	—	1,672.3	—	—
轉撥至第1等級金融工具	—	(17.8)	—	—
轉入/(轉出)	88.9	(68.4)	—	—
在綜合全面收益表/收益表確認的虧損淨額	(60.2)	(174.8)	—	—
出售	(64.4)	(7,291.1)	—	—
於2024年6月30日	2,008.9	6,385.2	—	—

6 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平值估算(續)

	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
調整後於2022年7月1日	2,075.7	12,430.6
添置	51.3	2,397.3
轉撥至第1等級金融工具	—	(378.7)
在綜合全面收益表／收益表確認的虧損淨額	(31.5)	(558.0)
出售	(50.9)	(1,626.2)
調整後於2023年6月30日	2,044.6	12,265.0

對釐定第3等級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公平值：

- 與物業投資業務相關的金融資產的公平值為753.5百萬港元(2023年：813.3百萬港元)，將會參考報告期末的資產淨值而釐定；
- 其他第3等級金融工具主要包括投資基金、非上市債務及權益工具以及衍生金融資產／(負債)。投資基金的公平值主要根據資產淨值(即有關基金經理呈報的基金的公平值)及相關因素(倘有必要)而釐定。非上市債務及權益工具的公平值主要按本集團支付的收購價，並考慮投資對象的財務狀況及業績、風險組合、前景、行業趨勢及其他因素後釐定。亦會參考近期交易價格(如有)或聘用獨立外聘估值師(如合適)以釐定公平值。

7 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理地發生之事件。

(a) 投資物業估值

每項完成之投資物業的公平值於每個報告期末日由獨立估值師或管理層按其市場價值獨立評估。估值師依賴收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。管理層亦會以活躍市場價格為基準以評估公平值，並在有需要之情況下根據特定資產的性質、地點或狀況調整公平值，及採用備選估值方法，例如在較不活躍市場下採用近期價格。此等方法採用乃根據日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金流出。

發展中投資物業之公平值經參考獨立估值後釐訂。就本集團之大部份發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，減完成項目需扣減之成本以及就溢利及風險之適當調整。估值及進行估值時採用之所有主要假設應反映於每個報告期末日之市場狀況。主要假設包括完成之物業之價值、發展期、尚未支付建築成本、財務費用、其他專業費用、完成項目及完成後收入之相關風險，以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。

於2024年6月30日，假設其他因素維持不變，假若投資物業市值上升/下跌5%(2023年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌10,385.6百萬港元(2023年：10,473.9百萬港元)。

(b) 持作發展/發展中物業及待售物業的可收回性

本集團在評估持作發展/發展中物業及待售物業時會根據物業之可變現性而決定的可變現淨值，當中根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本和可類比地段及條件物業的市場價格估計。當有跡象顯示物業之賬面值可能無法變現之事件或變動發生時，均對其進行耗蝕撥備。這項評估涉及重大估算。

(c) 合營企業權益及聯營公司權益耗蝕

本集團根據香港會計準則第28號(2011年)「於聯營公司及合營企業之長期權益」和香港會計準則第36號「資產耗蝕」的規定，對合營企業及聯營公司權益是否出現耗蝕跡象作出定期評估。

對於存在耗蝕跡象的投資，管理層估計其可收回金額，即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。相關業務的使用價值根據貼現現金流量預測計算。在確定現金流量貼現模型的重大假設時(包括收入增長、銷售價格和貼現率)，需要使用重大判斷。在適當的情況下，聘任外部獨立估值師評估公平值和使用價值。根據這些耗蝕評估的結果，管理層得出結論，合營企業和聯營公司的權益於2024年6月30日之耗蝕撥備是適當的。

有關於合營企業及聯營公司之應收賬的預期信貸虧損計量，請參閱附註6(b)。

7 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 資產耗蝕

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產生單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何耗蝕。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而估算。詳情載於附註22。

物業、機器及設備及使用權資產會定期檢討是否存在任何減值跡象。若其賬面值高於其估計可收回金額，將確認減值虧損。物業、機器及設備的可收回金額經考慮最新市場資料及過往經驗後根據公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定。

管理層會評估預期因持續使用資產及於其使用期終結時使出售所產生的估計未來現金流量的現值。採用估算及判斷以釐定該等未來現金流量及貼現率。管理層根據若干假定市場競爭及發展以及預期業務增長估算未來現金流量。

本集團評估貿易應收款、合約資產、應收聯營公司、應收合營企業、應收非控股股東及按攤銷成本計量的債務工具是否有列於附註5(i)之客觀證據顯示出現虧損撥備。

(e) 按公平值透過損益列賬金融資產及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產的公平值

並無於活躍市場上買賣的按公平值透過損益列賬金融資產及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之公平值乃使用估值技術釐定。本集團使用其判斷選擇各種方法，主要按本集團支付的收購價、資產淨值，經考慮對投資對象的財務趨勢及業績、風險組合、前景、行業趨勢的分析及其他因素後釐定公平值。亦會參考近期交易價格(如有)及聘用獨立外聘估值師參與釐定若干非上市投資的公平值。預期現金流量所採納的關鍵假設乃根據管理層的最佳估算。

(f) 建築合約之收入的估計

就在一段時間內確認的建築工程收入而言，本集團會參考於報告日期已完成履約責任的進度確認該收入。此乃根據本集團於報告日期前產生的成本及編製本集團完成履約責任的表現的預算成本計量。在確定預算的準確性時需要進行重大估計和判斷。在作出上述估計時，本集團定期檢討預算，並參考過往經驗及內部工料測量師的計算。

(g) 物業發展項目、投資物業及業主自用物業之區別

釐定一項物業是否符合資格為投資物業時，本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否不受集團所持有的其他資產所影響。業主自用物業所產生之現金流量不僅來自該物業外，亦來自用於生產或供應流程中使用之其他資產。持作發展／發展中物業及待售物業均為在日常業務過程中所持有的發展中和待售資產。本集團只會在有更改物業用途之事實證明，方會將該物業重新分類。

某些物業其中之一部份是為賺取租金或作為資本增值用途而持有，而另一部份則持有作供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售或出租，本集團會對該等部份分開記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有之部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，本集團須作出判斷。本集團會獨立研究每項物業以作出判斷。

7 關鍵會計估算及判斷(續)

(h) 對包含續租選擇權的租賃合同之租賃期的判斷

本集團運用判斷力以確定其作為承租人的租賃合同(其中包括續租選擇權的租賃)之租賃期。評估本集團是否合理地確定行使此類影響租賃期的選擇權，而嚴重影響了確認的租賃負債和使用權資產的金額。

8 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
收入		
持續經營業務		
物業發展	16,124.9	27,308.1
物業投資	5,197.2	4,995.7
建築	9,388.7	17,285.8
酒店管理	1,381.2	1,091.2
其他	3,690.2	3,885.4
來自持續經營業務總額	35,782.2	54,566.2
已終止經營業務		
道路	1,108.9	2,731.8
建築	7,043.5	15,262.5
保險	1,299.1	2,893.8
其他	1,163.7	1,903.0
來自已終止經營業務總額	10,615.2	22,791.1
總額	46,397.4	77,357.3

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

執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、道路、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、物流、百貨、科技及其他策略性業務)分部。截至2024年6月30日止年度，因已完成出售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48)。截至2023年6月30日及於2023年6月30日之比較分部資料已重列以符合本年度之呈列。

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。

8 收入及分部資料(續)

	持續經營業務						已終止經營業務					綜合 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	
截至2024年6月30日止年度												
總收入	16,266.4	5,270.0	9,478.5	1,381.2	4,376.2	36,772.3	1,108.9	7,167.7	1,299.1	1,171.2	10,746.9	47,519.2
內部份部	(141.5)	(72.8)	(89.8)	—	(686.0)	(990.1)	—	(124.2)	—	(7.5)	(131.7)	(1,121.8)
對外收入	16,124.9	5,197.2	9,388.7	1,381.2	3,690.2	35,782.2	1,108.9	7,043.5	1,299.1	1,163.7	10,615.2	46,397.4
來自客戶合約的收入：												
— 在某一時點確認	16,124.9	—	—	459.5	1,879.8	18,464.2	1,108.9	—	—	1,163.7	2,272.6	20,736.8
— 在一段時間內確認	—	—	9,388.7	921.7	1,810.4	12,120.8	—	7,043.5	82.0	—	7,125.5	19,246.3
	16,124.9	—	9,388.7	1,381.2	3,690.2	30,585.0	1,108.9	7,043.5	82.0	1,163.7	9,398.1	39,983.1
來自其他來源的收入：												
— 租金收入	—	5,197.2	—	—	—	5,197.2	—	—	—	—	—	5,197.2
— 保險收入	—	—	—	—	—	—	—	—	1,217.1	—	1,217.1	1,217.1
	—	5,197.2	—	—	—	5,197.2	—	—	1,217.1	—	1,217.1	6,414.3
	16,124.9	5,197.2	9,388.7	1,381.2	3,690.2	35,782.2	1,108.9	7,043.5	1,299.1	1,163.7	10,615.2	46,397.4
分部業績(附註(a))	5,782.5	3,409.2	(239.0)	(162.7)	(1,302.2)	7,487.8	501.0	332.9	2,297.3	234.8	3,366.0	10,853.8
其他虧損·淨值	(3,539.9)	20.3	—	(1,208.8)	(250.1)	(4,978.5)	—	—	(1,910.4)	(313.9)	(2,224.3)	(7,202.8)
轉入投資物業的收益	—	2,237.2	—	—	—	2,237.2	—	—	—	—	—	2,237.2
投資物業公平值變動	—	(3,145.6)	—	—	—	(3,145.6)	—	—	—	(48.4)	(48.4)	(3,194.0)
	2,242.6	2,521.1	(239.0)	(1,371.5)	(1,552.3)	1,600.9	501.0	332.9	386.9	(127.5)	1,093.3	2,694.2
未分攤項目												
企業費用						(1,112.3)					(133.6)	(1,245.9)
財務收入(附註(a))						1,233.3					189.8	1,423.1
財務費用(附註(a))						(5,508.1)					(367.3)	(5,875.4)
						(3,786.2)					782.2	(3,004.0)
應佔業績												
合營企業	(1,029.6)	968.3	—	(222.7)	(11.6)	(295.6)	273.1	—	—	101.5	374.6	79.0
聯營公司	(239.6)	(406.8)	(9.5)	—	(10.7)	(666.6)	62.6	21.0	—	(44.8)	38.8	(627.8)
除稅前(虧損)/溢利						(4,748.4)					1,195.6	(3,552.8)
稅項						(5,062.4)					(253.6)	(5,316.0)
除出售終止經營業務的虧損前 (虧損)/溢利						(9,810.8)					942.0	(8,868.8)
出售終止經營業務的虧損						—					(8,257.1)	(8,257.1)
本年度虧損						(9,810.8)					(7,315.1)	(17,125.9)
於2024年6月30日												
分部資產	109,601.7	212,195.5	20,344.4	8,048.6	18,109.5	368,299.7	—	—	—	—	—	368,299.7
合營企業的權益	25,748.3	6,601.5	—	3,018.5	2,135.6	37,503.9	—	—	—	—	—	37,503.9
聯營公司之權益	7,115.4	11.7	—	—	1,451.0	8,578.1	—	—	—	—	—	8,578.1
未分攤資產						30,775.9					—	30,775.9
總資產						445,157.6					—	445,157.6
分部負債	31,557.7	4,610.5	1,513.7	719.4	6,450.4	44,851.7	—	—	—	—	—	44,851.7
未分攤負債						175,417.1					—	175,417.1
總負債						220,268.8					—	220,268.8
截至2024年6月30日止年度												
非流動資產添置(附註(b))	41.0	7,142.2	1,350.8	239.8	481.8	9,255.6	98.6	29.4	75.0	36.0	239.0	9,494.6
折舊和攤銷	81.4	72.2	0.1	349.0	725.9	1,228.6	453.4	—	30.5	241.5	725.4	1,954.0
耗蝕虧損及虧損折讓	3,709.9	—	—	1,208.8	1,002.0	5,920.7	61.0	—	—	149.6	210.6	6,131.3

8 收入及分部資料(續)

	持續經營業務						已終止經營業務					綜合 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	
截至2023年6月30日止年度(經重列)												
總收入	27,311.8	5,134.0	19,879.7	1,091.2	4,561.3	57,978.0	2,731.8	19,638.5	2,895.8	1,903.0	27,169.1	85,147.1
內部份部	(3.7)	(138.3)	(2,593.9)	—	(675.9)	(3,411.8)	—	(4,376.0)	(2.0)	—	(4,378.0)	(7,789.8)
對外收入	27,308.1	4,995.7	17,285.8	1,091.2	3,885.4	54,566.2	2,731.8	15,262.5	2,893.8	1,903.0	22,791.1	77,357.3
來自客戶合約的收入：												
— 在某一時點確認	25,243.8	—	—	438.2	2,173.4	27,855.4	2,731.8	—	—	1,903.0	4,634.8	32,490.2
— 在一段時間內確認	2,064.3	—	17,285.8	653.0	1,712.0	21,715.1	—	15,262.5	199.2	—	15,461.7	37,176.8
	27,308.1	—	17,285.8	1,091.2	3,885.4	49,570.5	2,731.8	15,262.5	199.2	1,903.0	20,096.5	69,667.0
來自其他來源的收入：												
— 租金收入	—	4,995.7	—	—	—	4,995.7	—	—	—	—	—	4,995.7
— 保險收入	—	—	—	—	—	—	—	—	2,694.6	—	2,694.6	2,694.6
	—	4,995.7	—	—	—	4,995.7	—	—	2,694.6	—	2,694.6	7,690.3
	27,308.1	4,995.7	17,285.8	1,091.2	3,885.4	54,566.2	2,731.8	15,262.5	2,893.8	1,903.0	22,791.1	77,357.3
分部業績(附註(a))	8,669.3	3,161.7	(447.4)	(225.2)	(1,296.3)	9,862.1	1,220.7	789.2	2,093.0	(195.5)	3,907.4	13,769.5
其他收益/(虧損), 淨值	2,673.7	394.5	32.3	—	(1,183.2)	1,917.3	—	1.8	(1,266.4)	(163.2)	(1,427.8)	489.5
投資物業公平值變動	—	(514.6)	—	—	—	(514.6)	—	—	—	215.0	215.0	(299.6)
	11,343.0	3,041.6	(415.1)	(225.2)	(2,479.5)	11,264.8	1,220.7	791.0	826.6	(143.7)	2,694.6	13,959.4
未分攤項目												
企業費用						(1,256.2)					(148.3)	(1,404.5)
財務收入(附註(a))						1,341.9					236.9	1,578.8
財務費用(附註(a))						(4,571.8)					(727.7)	(5,299.5)
						6,778.7					2,055.5	8,834.2
應佔業績												
合營企業	(1.5)	(46.8)	—	(218.9)	(24.7)	(291.9)	528.6	—	—	225.4	754.0	462.1
聯營公司	45.8	(9.6)	—	—	7.2	43.4	189.0	18.2	—	(30.4)	176.8	220.2
除稅前溢利						6,530.2					2,986.3	9,516.5
稅項						(5,258.1)					(757.3)	(6,015.4)
本年度溢利						1,272.1					2,229.0	3,501.1
於2023年6月30日(經重列)												
分部資產	113,815.1	208,466.0	19,742.0	9,658.5	19,900.7	371,582.3	14,831.4	6,874.3	65,351.0	14,819.9	101,876.6	473,458.9
合營企業的權益	24,425.5	6,647.7	—	3,327.1	2,470.8	36,871.1	5,638.8	—	—	12,017.5	17,666.3	54,527.4
聯營公司之權益	7,055.6	2,064.1	—	—	206.3	9,326.0	2,190.7	255.3	—	2,085.3	4,531.3	13,857.3
未分攤資產						38,550.1					28,620.3	67,170.4
總資產						456,329.5					152,684.5	609,014.0
分部負債	36,740.3	4,449.7	828.3	299.2	9,013.8	51,331.3	684.7	8,292.9	57,742.2	1,296.1	68,015.9	119,347.2
未分攤負債						179,272.7					36,301.3	215,574.0
總負債						230,604.0					104,317.2	334,921.2
截至2023年6月30日止年度(經重列)												
非流動資產添置(附註(b))	1,853.3	6,846.4	3,729.1	354.0	752.3	13,535.1	2,538.2	62.9	150.1	108.2	2,859.4	16,394.5
折舊和攤銷	70.0	41.5	58.4	371.5	904.5	1,445.9	1,131.0	51.2	340.8	276.3	1,799.3	3,245.2
耗蝕虧損及虧損折讓	329.9	—	14.5	—	1,224.7	1,569.1	—	74.1	489.5	143.3	706.9	2,276.0

8 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2024年6月30日止年度				
收入				
來自持續經營業務				
物業發展	2,411.9	13,713.0	—	16,124.9
物業投資	3,356.3	1,840.9	—	5,197.2
建築	8,966.9	421.8	—	9,388.7
酒店營運	411.0	570.7	399.5	1,381.2
其他	1,420.3	2,269.9	—	3,690.2
	16,566.4	18,816.3	399.5	35,782.2
來自已終止經營業務				
道路	—	1,108.9	—	1,108.9
建築	7,043.5	—	—	7,043.5
保險	1,299.1	—	—	1,299.1
其他	1,099.7	64.0	—	1,163.7
	9,442.3	1,172.9	—	10,615.2
綜合總額	26,008.7	19,989.2	399.5	46,397.4
於2024年6月30日				
非流動資產(附註(b))				
來自持續經營業務	142,457.7	97,686.2	1,097.1	241,241.0
來自已終止經營業務	—	—	—	—
	142,457.7	97,686.2	1,097.1	241,241.0
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2023年6月30日止年度(經重列)				
收入				
來自持續經營業務				
物業發展	16,754.9	10,553.2	—	27,308.1
物業投資	3,087.0	1,908.7	—	4,995.7
建築	16,625.8	660.0	—	17,285.8
酒店營運	351.0	401.2	339.0	1,091.2
其他	1,543.9	2,341.5	—	3,885.4
	38,362.6	15,864.6	339.0	54,566.2
來自已終止經營業務				
道路	—	2,731.8	—	2,731.8
建築	15,262.5	—	—	15,262.5
保險	2,893.8	—	—	2,893.8
其他	1,715.8	187.2	—	1,903.0
	19,872.1	2,919.0	—	22,791.1
綜合總額	58,234.7	18,783.6	339.0	77,357.3
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

8 收入及分部資料(續)

附註：

- (a) 截至2024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1,087.0百萬港元(2023年(經重列)：2,148.9百萬港元)及財務費用19.8百萬港元(2023年：90.7百萬港元)。
- (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、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

9 其他收入

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
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股息收入	43.8	47.2

10 其他(虧損)/收益，淨值

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(344.2)	(107.2)
贖回固定利率債券的收益	726.2	183.4
衍生金融工具公平值淨收益	491.4	252.5
虧損折讓回撥		
持作發展物業	169.0	818.0
應收貸款和其他應收賬款	1.1	53.9
其他應付賬款	107.4	0.5
存貨	7.5	—
出售淨(虧損)/溢利		
按公平值透過損益列賬金融資產	(211.3)	(76.2)
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形資產	212.8	159.5
附屬公司	22.8	868.2
合營企業	26.9	47.6
聯營公司	—	342.8
出售成本的重新計量(附註)	—	1,081.7
耗蝕虧損/虧損折讓		
貸款、應收賬及其他應收賬	(335.7)	(851.7)
聯營公司權益	(39.3)	(418.8)
合營企業權益	(43.5)	—
商譽	(414.5)	—
無形資產	(38.0)	—
存貨	—	(21.5)
待售物業	(3,060.0)	(174.6)
發展中物業	(649.9)	(98.8)
物業、機器及設備	(990.9)	(1.7)
使用權資產	(348.9)	(2.0)
處置集團的計量虧損	(284.9)	—
租金寬減、政府補貼及資助	11.9	13.1
虧損折讓，不確認虧損及因租賃修訂之應收租賃虧損	—	(14.2)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	5.6	(137.2)
	(4,978.5)	1,917.3

附註：2023年6月30日之金額乃為重新計量於往年出售的一家附屬公司的成本因若干條件失效，因而該出售之出售成本於綜合收益表列出。

11 營業溢利

本集團持續經營業務之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
投資物業租金收入總額	5,197.2	4,995.7
支出	(1,395.5)	(1,630.1)
出售存貨成本	3,801.7	3,365.6
提供服務成本	(9,970.5)	(17,166.0)
折舊	(11,567.0)	(19,324.9)
物業、機器及設備	(725.7)	(778.0)
使用權資產	(453.8)	(637.8)
攤銷	(49.1)	(30.1)
無形資產	(49.1)	(30.1)
其他租賃費用	(70.6)	(105.8)
短期租賃費用	(70.6)	(105.8)
可變租賃費用(不包括於租賃負債)	(79.2)	(57.0)
員工成本(附註16(a))	(4,218.1)	(4,914.4)
核數師酬金	(40.1)	(42.3)
審計服務	(40.1)	(42.3)
非審計服務	(24.9)	(39.1)

12 財務費用

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借貸及透支利息	6,953.9	4,660.9
固定利率債券及應付票據利息	1,428.4	2,006.0
非控權股東貸款利息	94.5	106.7
租賃負債利息	219.8	211.8
	8,696.6	6,985.4
資本化於(附註)：		
持作發展／發展中物業成本	(2,115.0)	(1,440.4)
在建工程及發展中投資物業成本	(1,073.5)	(973.2)
	5,508.1	4,571.8

附註：

對於一般借貸資金用作若干持作發展／發展中物業、在建工程及發展中投資物業融資，年內用作釐定合資格借貸成本金額的資本化年率為6% (2023年：4%)。

13 稅項

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項		
香港利得稅	264.7	700.8
中國內地及海外稅項	1,656.4	1,698.3
中國內地土地增值稅	2,889.4	3,252.0
遞延稅項(附註26)		
投資物業之估值	533.7	49.7
其他暫時差異	(707.7)	(319.3)
中國內地土地增值稅	425.9	(123.4)
	5,062.4	5,258.1

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2023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%(2023年：12%至28%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2023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%(203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151.8百萬港元及所得稅抵扣27.4百萬港元(2023年(經重列)：32.5百萬港元及51.5百萬港元)。

13 稅項(續)

本集團有關持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司業績之(虧損)/溢利	(3,786.2)	6,778.7
按稅率16.5%(2023年：16.5%)計算	(624.7)	1,118.5
其他國家不同稅率之影響	380.8	888.6
無須課稅之收入	(104.2)	(498.8)
不可扣稅之支出	2,604.4	1,413.1
未確認之稅項虧損	422.9	39.9
未確認之暫時差異	(13.0)	112.6
使用早前未有確認之稅項虧損	(144.0)	(283.4)
未分派溢利之遞延稅項	(12.6)	45.9
確認早前未有確認之暫時差異	(14.7)	118.2
以往年度撥備多計	(25.4)	(12.2)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(722.4)	(812.9)
	1,747.1	2,129.5
中國內地土地增值稅	3,315.3	3,128.6
稅項支出	5,062.4	5,258.1

經合組織發佈的支柱二範本規則

本集團屬於經合組織發佈的支柱二範本規則的適用範圍。支柱二範本規則尚未在香港頒佈，預計將於2025年1月1日起生效。由於支柱二範本規則於報告日期尚未生效，本集團目前不存在相關稅務風險。本集團適用了於2023年7月發佈的對香港會計準則第12號的修訂中提供的豁免確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延所得稅資產與負債。

根據該立法，本集團有責任就該稅收管轄區的實際稅率與最低稅率15%之間的差額支付補足稅。

本集團正在評估其在支柱二範本規則生效時面臨的風險。由於應用相關立法和計算全球反稅基侵蝕收益的複雜性，已頒佈或實質性頒佈的法規的定量影響難以合理估計。本集團已聘用稅務專家協助實施相關法規。

14 基本及攤薄每股(虧損)/盈利

本年度內每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算基準如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司股東應佔(虧損)/溢利		
來自持續經營業務	(11,806.5)	(419.0)
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	220.7	—
	(11,585.8)	(419.0)
來自已終止經營業務	(7,876.4)	967.0
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	—	75.5
	(7,876.4)	1,042.5
	股份數目(百萬股)	
	2024年	2023年
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之加權平均股份數目	2,516.6	2,516.6

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

截至2024年6月30日年度，本公司並無未行使之購股權，因而並無發行潛在攤薄的普通股。

截至2023年6月30日止年度，本公司的經調整購股權行使價均高於普通股平均市場價。因此，本公司的購股權對每股基本(虧損)/盈利具反攤薄性影響，並於計算每股攤薄(虧損)/盈利時不予考慮。

15 股息

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
中期股息，每股0.20港元(2023年：每股0.46港元)	503.3	1,157.7
不擬派末期股息(2023年：每股0.30港元)	—	755.0
2023年有條件特別股息，每股1.59港元	—	4,001.4
	503.3	5,914.1

董事會議決不建議就截至2024年6月30日止年度派發末期股息(2023年：每股0.30港元)。

16 員工成本

(a) 員工成本

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
薪酬、工資及其他福利	4,351.7	5,616.0
退休成本—設定受益計劃	—	1.1
退休成本—設定提存計劃	146.9	253.2
	4,498.6	5,870.3
減：於發展中投資物業及持作發展／發展中物業資本化的金額	(280.5)	(955.9)
	4,218.1	4,914.4

員工成本包括董事酬金。

(b) 五名最高酬金人士

本年度內本集團5名最高薪酬人士包括5名董事(2023年：4名董事)，彼等之酬金已反映於附註17(a)。2023年年內其餘1名之酬金如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
薪金、工資及其他酬金	—	10.5
酌情花紅	—	6.3
退休福利計劃供款	—	0.8
購股權	—	4.7
	—	22.3

向該等人士支付之酬金組別如下：

酬金組別(港元)	人數	
	2024年	2023年
22,000,001-22,500,000	—	1

17 董事利益

(a) 董事酬金

董事姓名	作為董事(附註(i))		作為管理層(附註(ii))		總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	津貼及 其他福利 (附註(iii)) 百萬港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	
截至2024年6月30日止年度					
鄭家純博士	1.3	5.9	39.2	1.4	47.8
由本公司及其非上市附屬公司支付	1.0	—	33.7	1.1	35.8
由新創建支付	0.3	5.9	5.5	0.3	12.0
杜惠愷先生	0.4	—	—	—	0.4
鄭志剛博士	0.8	2.9	37.0	2.3	43.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.6	—	34.2	2.0	36.8
由新創建支付	0.1	2.9	2.8	0.3	6.1
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
馬紹祥先生	0.9	4.1	18.1	0.9	24.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	12.8	0.7	14.0
由新創建支付	0.4	4.1	5.3	0.2	10.0
鄭家成先生	0.4	—	8.7	0.8	9.9
李聯偉先生	1.0	—	—	—	1.0
葉毓強先生	0.8	—	—	—	0.8
鄭志恒先生	0.4	—	1.9	0.2	2.5
鄭志雯女士	0.4	—	16.1	1.5	18.0
薛南海先生	0.5	—	16.8	1.3	18.6
黃少媚女士	0.4	—	22.6	0.9	23.9
趙慧嫻女士	0.6	—	6.5	0.5	7.6
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	6.5	0.5	7.5
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
陳贊臣先生	0.8	—	—	—	0.8
鄭志明先生	0.7	3.7	4.1	0.2	8.7
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.4	—	—	—	0.4
由新創建支付	0.3	3.7	4.1	0.2	8.3
羅范椒芬女士	0.6	—	—	—	0.6
羅詠詩女士	0.7	—	—	—	0.7
黃仰芳女士	0.7	—	—	—	0.7
總額	11.4	16.6	171.0	10.0	209.0

17 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	作為董事(附註(i))		作為管理層(附註(ii))		總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	其他福利 估計貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元	薪金及 其他福利 估計貨幣價值 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	
截至2023年6月30日止年度					
鄭家純博士	1.7	6.9	49.9	1.8	60.3
由本公司及其非上市附屬公司支付	1.0	—	35.5	1.2	37.7
由新創建支付	0.7	6.9	14.4	0.6	22.6
杜惠愷先生	0.4	—	—	—	0.4
鄭志剛博士	1.2	3.5	45.5	2.6	52.8
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	37.1	2.0	39.6
由新創建支付	0.6	3.5	8.4	0.6	13.1
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
楊秉樑先生*	0.2	—	—	—	0.2
鄭家成先生	0.4	—	8.9	0.8	10.1
何厚滙先生*	0.3	—	—	—	0.3
李聯偉先生	0.9	—	—	—	0.9
梁祥彪先生*	0.3	—	—	—	0.3
葉毓強先生	0.8	—	—	—	0.8
鄭志恒先生	0.4	—	1.9	0.2	2.5
鄭志雯女士	0.4	—	16.7	1.5	18.6
薛南海先生	0.5	—	16.8	1.4	18.7
黃少媚女士	0.4	—	32.6	0.8	33.8
趙慧嫻女士	0.6	—	6.1	0.4	7.1
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	6.1	0.4	7.0
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
陳贊臣先生	0.8	—	—	—	0.8
馬紹祥先生	1.6	4.8	17.3	0.5	24.2
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.4	—	3.6	0.1	4.1
由新創建支付	1.2	4.8	13.7	0.4	20.1
鄭志明先生**	0.9	4.3	9.7	0.6	15.5
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.2	—	—	—	0.2
由新創建支付	0.7	4.3	9.7	0.6	15.3
羅范椒芬女士**	0.4	—	—	—	0.4
羅詠詩女士**	0.4	—	—	—	0.4
黃仰芳女士**	0.4	—	—	—	0.4
總額	13.0	19.5	205.4	10.6	248.5

* 於本年內辭任

** 於本年內獲委任

17 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)而提供的服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬。
- (ii) 就某人在與管理該公司(或其附屬公司)的事務有關連的情況下提供的其他服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬，包括薪金、酌情花紅、退休計劃僱主供款及房屋津貼。
- (iii) 其他福利代表購股權。按照本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事之購股權價值，相等於該等購股權年內，按照香港財務報告準則第2號「股權支付」在綜合收益表支銷之公平值。
- (iv) 本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2020年4月24日，本公司與杜惠愷先生(非執行副主席)(「杜先生」)就杜先生擁有的公司與本集團之間的若干營運及租賃服務訂立一份總服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2021年7月1日開始直至2024年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，杜先生總服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。杜先生總服務協議及有關截至2024年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於2020年4月24日獲本公司獨立股東批准。截至2024年6月30日止年度，其交易總額約達1,319.6百萬港元(2023年：3,043.0百萬港元)。

除上述交易外，於年末或年中任何時間本公司董事均無就本集團之業務直接或間接於本公司的其他重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

18 投資物業

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
已完成之投資物業	177,725.2	167,120.2
發展中投資物業	29,986.6	42,358.6
	207,711.8	209,478.8

	已完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2023年7月1日	167,120.2	42,358.6	209,478.8
換算差額	(50.5)	(2.2)	(52.7)
出售附屬公司	(5,988.4)	—	(5,988.4)
添置	1,529.4	3,605.1	5,134.5
投資物業、物業、機器及設備及使用權資產之間的轉撥	3,618.2	—	3,618.2
投資物業、待售物業及發展中物業之間的轉撥	956.8	—	956.8
重列至應收財務租賃	(5.8)	—	(5.8)
出售	(4,471.6)	(1.2)	(4,472.8)
轉入投資物業的收益	2,237.2	—	2,237.2
投資物業公平值變動(附註)	(1,989.7)	(1,204.3)	(3,194.0)
落成後轉撥	14,769.4	(14,769.4)	—
於2024年6月30日	177,725.2	29,986.6	207,711.8

	已完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2022年7月1日	169,073.5	42,147.2	211,220.7
換算差額	(4,365.4)	(2,530.7)	(6,896.1)
出售附屬公司	(3,156.0)	—	(3,156.0)
添置	1,495.5	5,301.5	6,797.0
投資物業、物業、機器及設備及使用權資產之間的轉撥	2,427.8	394.2	2,822.0
重列至應收財務租賃	(21.6)	—	(21.6)
出售	(987.6)	—	(987.6)
公平值變動	95.4	(395.0)	(299.6)
落成後轉撥	2,558.6	(2,558.6)	—
於2023年6月30日	167,120.2	42,358.6	209,478.8

附註：此款額為已實現公平值損失1,333.6百萬港元(2023年：無)及未實現公平值虧損1,860.4百萬港元(2023年：299.6百萬港元)，此款額包括持續經營業務3,145.6百萬港元(2023年：514.6百萬港元)及已終止經營業務產生的48.4百萬港元(2023年：215.0百萬港元收益)(附註8)。

18 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。投資物業已於2024年6月30日由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、卓德萊坊測計師行有限公司及戴德梁行重估。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告中由獨立估值師所做估值進行審閱。此小組直接向高級管理層和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部會核實獨立估值報告的所有主要輸入值、評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動及與獨立估值師進行討論。

估值技術

已落成的香港及中國內地的投資物業的公平值一般以收入資本化法、直接比較法和現金流量折現法得出。收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化率乃通過對銷售交易的分析及估值師分析當時投資者的要求或期望而得出。在估值中採用的現行市值租金乃根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況釐定。直接比較法將估值之物業與其他可類比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而考慮到房地產物業之複雜性，有需要就個別物業性質上之分別對其價值作出適當之調整。現金流量折現分析要求在投資物業的整個生命週期內定期預測淨現金流量，並按風險調整後的資本機會成本進行折現以得出現值。現金流量折現分析考慮到扣除支出後的年度淨現金流量，亦考慮到有關租金增長率和入住率的假設。現金流量折現分析透過包含適當折現率折現的變化價值以得出淨現值。部分已完工投資物業考慮了2024年6月30日最高和最佳使用情況後的估值方法有所變動。

發展中投資物業的公平值一般以剩餘法及直接比較法(如適用)得出。剩餘法主要參考土地的發展潛力而對其進行估值的方法，方式為從擬發展項目(假設物業已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤和風險率。

於2024年及2023年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級，公平值等級之間於年內概無轉撥。

18 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：

	於2024年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍			
			每月現行市場租金	單位價格	折現率	資本化率
已完成之投資物業						
香港 商業	80,943.6	收入資本化	每平方呎 11港元－320港元	不適用	不適用	2.5%-6.0%
	26,300.0	現金流折現	每平方呎 20港元－35港元或 每房每晚3,700港元 至6,500港元	不適用	6%	不適用
	17,662.1	直接比較法	不適用	每平方呎 300港元－ 20,000港元	不適用	不適用
車庫	2,050.0	直接比較法	不適用	每個車位 1,900,000港元－ 2,700,000港元	不適用	不適用
	301.4	收入資本化	每個車位 3,800港元－ 7,100港元	不適用	不適用	2.8%-3.75%
中國內地及其他 商業	27,024.6	收入資本化	每平方米 11港元－553港元	不適用	不適用	3.0%-6.8%
	13,916.2	直接比較法	不適用	每平方米 3,849港元－ 95,157港元	不適用	不適用
服務式公寓	3,629.2	直接比較法	不適用	每平方米 18,715港元－ 115,254港元	不適用	不適用
車庫	5,898.1	直接比較法	不適用	每個車位 130,434港元－ 988,142港元	不適用	不適用
總額	177,725.2					

	於2024年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍		
			每月現行市場租金	單位價格	估計發展商 溢利及風險率
發展中投資物業					
商業及車庫	29,986.6	剩餘法	每平方米 148港元－407港元	每平方米 25,263港元－ 68,377港元 每個車位 141,304港元－ 206,522港元	0%-15.0%
總額	29,986.6				

18 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：(續)

	於2023年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍		
			每月現行市場租金	單位價格	資本化率
已完成之投資物業					
香港					
商業	95,190.7	收入資本化	每平方米 11港元-340港元	不適用	1.5%-5.2%
	16,006.6	直接比較法	不適用	每平方米 9,300港元	不適用
車庫	3,344.0	收入資本化	每個車位 2,900港元- 7,120港元	不適用	2.8%-4.0%
中國內地及其他					
商業	43,012.5	收入資本化	每平方米 11港元-781港元	不適用	2.0%-7.0%
	250.4	直接比較法	不適用	每平方米 3,400港元- 58,800港元	不適用
服務式公寓	2,688.6	收入資本化	每平方米 112港元-241港元	不適用	2.75%-6.25%
車庫	6,627.4	直接比較法	不適用	每個車位 129,800港元- 757,000港元	不適用
總額	167,120.2				

	於2023年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍		
			每月現行市場租金	單位價格	估計發展商 溢利及風險率
發展中投資物業					
商業	42,139.1	剩餘法	不適用	每平方米 1,400港元- 56,200港元	0%-15.0%
車庫	219.5	剩餘法	不適用	每個車位 237,900港元	1.0%
總額	42,358.6				

18 投資物業(續)

估值技術(續)

現行市場租金是獨立估值師根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況而釐定。租值越高，公平值越高。

資本化率及發展商溢利及風險率是獨立估值師根據該等物業的風險及市場情況而釐定。資本化率及風險率越低，公平值越高。

折現率是獨立估值師根據風險調整後的資本機會成本而釐定。折現率越低，公平值越高。

投資物業估值乃根據於2024年6月30日存在之經濟、市場及其他狀況以及截至當日管理層所能獲得之資料而作出。

重大不可觀察輸入數據的變動對商業投資物業之寫字樓的公平值的敏感度如下。

於2024年6月30日，假設其他因素維持不變，假若市值上升／下跌2.5%，本集團在香港和中國內地的商業投資物業之估值會分別上升776.6百萬港元及下跌776.4百萬港元。假設其他因素維持不變，假若現時每月租金上升／下跌2.5%，本集團在香港和中國內地的商業投資物業之估值會分別上升1,162.7百萬港元及1,201.2百萬港元。假設其他因素維持不變，假若資本化率上升／下跌0.1%，本集團在香港和中國內地的商業投資物業之估值會分別上升1,725.7百萬港元及1,849.3百萬港元。

假設的可能變化不會對其他投資物業產生重大影響。

於2024年6月30日，已作本集團的借貸抵押之完成之投資物業及發展中投資物業總公平值分別為63,223.3百萬港元(2023年：50,737.7百萬港元)及16,490.0百萬港元(2023年：590.7百萬港元)。

19 物業、機器及設備

	永久土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他 (附註(b)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元
原值					
於2023年7月1日	265.7	12,706.1	7,899.5	3,260.2	24,131.5
換算差額	—	(68.1)	(9.9)	(2.0)	(80.0)
添置	23.3	120.3	368.4	78.1	590.1
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之 間的轉撥	—	217.2	4.3	14.8	236.3
物業、機器及設備，待售物業及發展中 物業轉撥	—	7.9	—	—	7.9
落成後轉撥	—	1,032.9	351.3	(1,384.2)	—
一家附屬公司解除合併	—	—	(59.6)	—	(59.6)
出售附屬公司	(0.7)	(164.3)	(3,349.6)	(5.0)	(3,519.6)
出售	—	(3.3)	(375.8)	—	(379.1)
於2024年6月30日	288.3	13,848.7	4,828.6	1,961.9	20,927.5
累積折舊及耗蝕					
於2023年7月1日	—	3,141.7	5,178.7	244.8	8,565.2
換算差額	—	(28.0)	19.2	(0.1)	(8.9)
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之 間的轉撥	—	(35.1)	—	—	(35.1)
折舊(附註(a))	—	373.5	477.0	—	850.5
耗蝕(附註(d))	—	967.5	136.3	20.6	1,124.4
一家附屬公司解除合併	—	—	(52.2)	—	(52.2)
出售附屬公司	—	(61.5)	(2,332.9)	—	(2,394.4)
出售	—	(21.2)	(308.2)	—	(329.4)
於2024年6月30日	—	4,336.9	3,117.9	265.3	7,720.1
賬面淨值(附註(c))					
於2024年6月30日	288.3	9,511.8	1,710.7	1,696.6	13,207.4

19 物業、機器及設備(續)

	永久土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他 (附註(b)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元
原值					
於2022年7月1日	265.7	16,318.1	8,816.9	3,537.6	28,938.3
換算差額	—	(859.8)	(383.1)	(269.1)	(1,512.0)
收購一家附屬公司	—	—	42.1	—	42.1
添置	—	88.6	698.8	259.7	1,047.1
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業 之間的轉撥	—	(1,998.6)	(642.7)	20.9	(2,620.4)
物業、機器及設備，待售物業及發展中物業轉撥	—	—	(9.7)	(288.9)	(298.6)
出售附屬公司	—	(828.3)	(126.1)	—	(954.4)
出售	—	(13.9)	(496.7)	—	(510.6)
於2023年6月30日	265.7	12,706.1	7,899.5	3,260.2	24,131.5
累積折舊及耗蝕					
於2022年7月1日	—	3,295.6	5,713.6	244.8	9,254.0
換算差額	—	(162.9)	(259.4)	—	(422.3)
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之 間的轉撥	—	(297.7)	(331.9)	—	(629.6)
折舊(附註(a))	—	468.7	607.0	—	1,075.7
耗蝕	—	—	1.7	—	1.7
出售附屬公司	—	(156.8)	(97.8)	—	(254.6)
出售	—	(5.2)	(454.5)	—	(459.7)
於2023年6月30日	—	3,141.7	5,178.7	244.8	8,565.2
賬面淨值(附註(c))					
於2023年6月30日	265.7	9,564.4	2,720.8	3,015.4	15,566.3

附註：

- (a) 折舊開支850.5百萬港元(2023年：1,075.7百萬港元)中，包括持續經營業務產生的725.7百萬港元(2023年：778.0百萬港元)(附註11)及已終止經營業務產生的124.8百萬港元(2023年：297.7百萬港元)。
- (b) 其他主要指租賃物業裝修、機器及設備、汽車、傢具及固定裝置、辦公室設備及電腦。
- (c) 於2024年6月30日，已作本集團的借貸抵押之物業、機器及設備的總賬面淨值為976.1百萬港元(2023年：1,127.7百萬港元)。
- (d) 其他中耗蝕133.5百萬港元已計入重新計量處置集團虧損中。

20 使用權資產

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
租賃土地(附註(a))	162.1	314.2
土地使用權(附註(a))	1,176.6	1,585.6
樓宇、機器及設備	2,521.7	2,769.1
其他	—	455.1
	3,860.4	5,124.0

附註：

- (a) 於2024年6月30日，已作本集團的借貸抵押之租賃土地的總賬面淨值為951.7百萬港元(2023年：148.9百萬港元)。
- (b) 截至2024年6月30日止年度，添置使用權資產為2,439.4百萬港元(2023年：844.3百萬港元)及租賃現金流出總額為1,010.1百萬港元(2023年：1,383.1百萬港元)。
- (c) 使用權資產折舊

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
租賃土地	3.2	8.0
土地使用權	59.7	71.4
樓宇、機器及設備	494.6	710.8
其他	—	84.0
	557.5	874.2
代表：		
持續經營業務	453.8	637.8
已終止經營業務	103.7	236.4
	557.5	874.2

租賃合約一般就樓宇、機器及設備以及其他合約的固定期限介乎3個月至19年(2023年：13個月至19年)，但可能具有續租選擇，大部份續租選擇僅供本集團行使，而非由相應出租人行使。租賃土地的租期介乎3年至980年(2022年：3年至981年)。

租賃條款是根據個別情況協商確定的，其中包含各種不同的條款和條件。除了出租人持有的租賃資產中的保證權益外，租賃協議不施加任何其他約定。

部份房地產租賃包含可變付款條件，此等條件與租賃資產產生的收入或整個租賃條件中保證租金或收入租金中的較高者相關。收入租金為租賃物業總收入的百分比，範圍從3%到34%(2023年：3%到34%)。

21 無形特許經營權

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
原值		
於年初	22,378.1	22,035.4
換算差額	—	(2,032.0)
添置	87.7	142.9
收購一家附屬公司	—	2,231.8
出售附屬公司	(22,465.8)	—
於年終	—	22,378.1
累積攤銷及耗蝕		
於年初	9,141.6	9,024.0
換算差額	—	(921.2)
攤銷	453.4	1,038.8
出售附屬公司	(9,595.0)	—
於年終	—	9,141.6
賬面淨值		
於年終	—	13,236.5

於2024年6月30日，本集團借款抵押品的無形特許經營權的賬面淨值總額為6,666.2百萬港元。

22 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
原值				
於2023年7月1日	9,693.9	124.9	1,184.6	11,003.4
換算差額	(10.3)	—	1.1	(9.2)
添置	—	0.4	85.4	85.8
出售附屬公司	(6,770.9)	—	(969.7)	(7,740.6)
重列往持作出售的處置集團資產(附註(a))	—	(42.5)	—	(42.5)
於2024年6月30日	2,912.7	82.8	301.4	3,296.9
累積攤銷及耗蝕				
於2023年7月1日	1,867.1	38.4	722.7	2,628.2
換算差額	(2.8)	—	2.3	(0.5)
攤銷	—	5.9	86.7	92.6
出售附屬公司	(386.3)	—	(664.2)	(1,050.5)
耗蝕(附註(b))	414.5	38.0	—	452.5
於2024年6月30日	1,892.5	82.3	147.5	2,122.3
賬面淨值				
於2024年6月30日	1,020.2	0.5	153.9	1,174.6

22 無形資產(續)

	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
原值				
於2022年7月1日	9,936.1	79.8	972.7	10,988.6
換算差額	(199.7)	—	—	(199.7)
添置	—	2.6	211.9	214.5
轉撥	(42.5)	42.5	—	—
於2023年6月30日	9,693.9	124.9	1,184.6	11,003.4
累積攤銷及耗蝕				
於2022年7月1日	1,956.9	30.3	606.2	2,593.4
換算差額	(89.8)	—	—	(89.8)
耗蝕(附註(b))	—	8.1	116.5	124.6
於2023年6月30日	1,867.1	38.4	722.7	2,628.2
賬面淨值				
於2023年6月30日	7,826.8	86.5	461.9	8,375.2

附註：

(a) 42.5百萬港元的商譽隨後耗蝕並計入處置集團的計量虧損。

(b) 攤銷開支92.6百萬港元(2023年：124.6百萬港元)中，包括持續經營業務產生的49.1百萬港元(2023年：30.1百萬港元)(附註11)及已終止經營業務產生的43.5百萬港元(2023年：94.5百萬港元)。

商譽耗蝕測試

分配商譽之概要如下：

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	總額 百萬港元
2024年			
物業發展	2.5	227.0	229.5
物業投資	—	225.3	225.3
其他	3.1	562.3	565.4
	5.6	1,014.6	1,020.2
2023年			
物業發展	2.5	227.0	229.5
物業投資	—	236.6	236.6
保險	5,576.3	—	5,576.3
其他	872.8	911.6	1,784.4
	6,451.6	1,375.2	7,826.8

22 無形資產(續)

商譽耗蝕測試(續)

商譽按經營業務所在國家及業務分部份配至本集團之已辨識現金產生單位。為進行商譽耗蝕測試，業務單位之可收回金額乃根據公平值減去出售成本計算或使用價值計算法而釐定，以較高者為準。計算使用價值就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計及過往經驗而釐定。

就物業發展分部而言，可收回金額乃根據財務預算及稅前貼現率計算使用價值而釐定。

物業投資分部而言，增長率乃通過內部及外來因素而釐定。所用之貼現率為12.4%(2023年：12.4%)，亦反映有關分部之特定風險。

截至2023年6月30日的年度，保險部門的新業務保費年增長率在前五個預測年為3%到31%，而接下來的五個預測年的穩定增長率為5%。這些增長率是考慮了內部和外部因素後確定的。採用7.75%的折現率以反映與該業務相關的特定風險。

其他分部包括百貨業務相關的商譽為558.3百萬港元(2023年：561.4百萬港元)。於現金流量預測時(如適用)採用的主要假設，即平均年度銷售總收益增長率不超過8.2%(2023年：11.1%)、平均毛利率介乎13%至15%(2023年：13%至15%)，乃經考慮各個現金產生單位與百貨業務相關的內外因素後釐定；業務部門預計長期增長率為3%(2023年：3%)及除稅後貼現率為14.5%(2023年：12.4%)亦反映有關業務之特有風險。倘年度銷售總收益較管理層作出的當期估計低15%(2023年：15%)或毛利率較管理層作出的當期估算低1%(2023年：1%)，年度除稅前溢利將分別減少約240.0百萬港元及29.1百萬港元(2023年：減少約413.0百萬港元及64.6百萬港元)。倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2023年：0.5%)，年度除稅前溢利將減少約2.1百萬港元(2023年：減少約47.3百萬港元)。

截至2023年6月30日，剩餘的商譽餘額為1,223.0百萬港元，涉及道路和其他建築部門。在使用價值計算中採用的增長率和折現率的關鍵假設基於管理層的最佳估計和過去的經驗。

23 合營企業權益

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業		
本集團應佔之淨資產	327.5	5,567.8
收購時產生之商譽	2.2	2.2
應收賬減撥備(附註(a))	250.5	452.6
	580.2	6,022.6
合作合營企業		
投資原值減撥備	3,188.7	4,904.1
佔收購後未分派業績	321.8	610.7
應收賬減撥備(附註(a))	7,298.4	8,440.8
	10,808.9	13,955.6
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	8,575.1	12,506.2
收購時產生之商譽	175.8	175.8
應收賬減撥備(附註(a))	17,363.9	21,867.2
	26,114.8	34,549.2
	37,503.9	54,527.4

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	4,088.4	3,936.3
浮動息率(附註(ii))	6,011.3	15,159.4
不計息	14,813.1	11,664.9
	24,912.8	30,760.6

附註(i) 計息年利率由3.45%至10%(2023年：4.0%至10.0%)。

附註(ii) 計息年利率由香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加0.725%(2023年：香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加1.5%)。

於2024年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備1,266.7百萬港元(2023年：3,925.6百萬港元)。

此等款項為無抵押及無須於報告期末起的12個月內償還。於2024年6月30日，計息應收賬與彼等之公平值並無重大差異。

以上應收賬構成部份本集團於合營企業之淨權益。

(b) 本公司董事認為，於2024年6月30日，本集團沒有就個別而言重大的合營企業。本集團來自持續經營業務之所佔合營企業之業績概述如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度虧損	(295.6)	(291.9)
本年度其他全面虧損	(124.9)	(98.0)
本年度全面虧損總額	(420.5)	(389.9)

(c) 管理階層依據使用價值計算定期審查本集團於合營企業的權益是否有減損跡象，詳見附註7(c)。

(d) 主要合營企業詳情載於附註54。

24 聯營公司權益

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	158.3	1,316.4
海外上市股份	—	660.6
非上市股份	7,185.2	8,799.7
	7,343.5	10,776.7
商譽	—	164.3
應收賬減撥備(附註(a))	1,234.6	2,916.3
	8,578.1	13,857.3
上市股份市值	24.5	2,014.3

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
固定息率(附註)	—	109.7
不計息	1,234.6	2,806.6
	1,234.6	2,916.3

附註：計息年利率為無(2023年：8%)。

於2024年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備32.5百萬港元(2023年：1,774.2百萬港元)。

以上應收賬乃無抵押及無須於報告期末起的12個月內償還。於2024年6月30日，其賬面值與其公平值並無重大差異。

以上應收賬構成部份本集團於聯營公司之淨權益。

(b) 截至2024年6月30日止年度，本集團將一家合營企業的權益重新分類至處置集團待售資產(附註36)。

(c) 管理階層依據使用價值計算定期審查本集團於聯營公司的權益是否有減損跡象，詳見附註7(c)。

(d) 本公司董事認為，於2024年6月30日，本集團沒有就個別而言重大的聯營公司。本集團來自持續經營業務之所佔聯營公司之業績概述如下：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度(虧損)/溢利	(666.6)	43.4
本年度其他全面收益/(虧損)	33.0	(170.8)
本年度全面虧損總額	(633.6)	(127.4)

(e) 主要聯營公司之詳情列於附註55。

25 衍生金融工具

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	402.6	1,219.2
流動資產		
外匯遠期合約、外匯、利率及燃料價格掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	178.3	135.3
—其他	—	11.2
認沽期權	—	4.3
	178.3	150.8
	580.9	1,370.0
非流動負債		
油價及利率掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	(251.9)	(59.6)
—其他	(65.1)	(288.0)
	(317.0)	(347.6)
流動負債		
外匯及油價掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	(0.3)	—
—外匯遠期合約	—	(9.9)
認沽期權	—	(2.8)
	(0.3)	(12.7)
	(317.3)	(360.3)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2024年6月30日為42,316.7百萬港元(2023年：41,794.0百萬港元)。

附註：

於2024年6月30日指定為現金流量對沖的未到期金融工具票面本金總額為600.0百萬美元(2023年：212.3百萬美元)及24,511.7百萬港元(2023年：20,340.0百萬港元)。

本集團簽訂了對沖工具，其關鍵條款與被對沖項目的關鍵條款類似。

本集團並未對所有貸款進行對沖，因此將被對沖項目評定為未償對沖項目的一部份，且其金額不超過對沖工具單對單對沖之票面金額。由於本年度所有關鍵條款均大致匹配，經濟關係存在及現金流量對沖於年內評為高度有效。

截至2024年及2023年6月30日止年度，對沖工具均未產生重大對沖無效性。

26 遞延稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。以下已抵銷的金額在綜合財務狀況表分別呈列。

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
遞延稅項資產	2,204.9	2,342.4	2,015.0
遞延稅項負債	(7,762.2)	(9,270.7)	(10,045.3)
	(5,557.3)	(6,928.3)	(8,030.3)

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
於年初	(6,928.3)	(8,303.2)
採用香港財務報告準則第17號	—	272.9
換算差額	361.9	750.1
收購附屬公司	—	(159.0)
出售附屬公司 (支銷)/計入綜合收益表(附註)	1,248.4 (228.8)	(22.1) 535.0
支銷儲備	—	(2.0)
轉移至分類為待售的處置集團	(10.5)	—
於年終	(5,557.3)	(6,928.3)

附註：

遞延稅項228.8百萬港元(2023年：535.0百萬港元計入)中，包括持續經營業務產生的251.9百萬港元(2023年：393.0百萬港元計入)及已終止經營業務產生的23.1百萬港元計入(2023年：142.0百萬港元計入)。

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		可抵扣稅損		未變現內部交易溢利		租賃負債		其他項目		總額	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
於年初	2,435.6	1,884.7	78.2	36.0	1,227.4	1,441.7	125.1	125.1	527.6	—	37.9	50.1	4,431.8	3,537.6
香港會計準則第12號修訂之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	684.8	—	—	—	684.8
換算差額	(18.4)	(249.7)	10.4	—	12.3	(4.1)	—	—	(2.4)	(50.9)	(10.5)	(14.5)	(8.6)	(319.2)
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	2.8	—	—	—	—	—	—	—	2.8
出售附屬公司	—	(14.1)	—	—	(82.7)	(8.0)	—	—	—	—	(18.8)	—	(101.5)	(22.1)
計入/(支銷)綜合收益表	424.0	814.7	(0.9)	42.2	(158.5)	(205.0)	—	—	(45.1)	(106.3)	(2.6)	2.3	216.9	547.9
轉移至分類為待售的處置集團	(10.0)	—	—	—	(0.5)	—	—	—	—	—	—	—	(10.5)	—
於年終	2,831.2	2,435.6	87.7	78.2	998.0	1,227.4	125.1	125.1	480.1	527.6	6.0	37.9	4,528.1	4,431.8

26 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		收購物業時公平值調整		無形特許經營權攤銷		附屬公司、合營企業及 聯營公司之未分派溢利		使用權資產		其他項目		總額	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於年初	(2,401.0)	(2,426.8)	(4,114.2)	(4,244.6)	(1,949.9)	(2,436.5)	(1,209.3)	(1,270.6)	(933.2)	(996.0)	(527.6)	—	(224.9)	(466.3)	(11,360.1)	(11,840.8)
採用香港財務報告準則第17號	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	272.9	—	272.9
香港會計準則第12號修訂之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(684.8)	—	—	—	(684.8)
換算差額	240.9	121.5	(9.3)	239.6	2.5	475.0	(2.3)	101.6	100.0	81.2	2.3	50.9	36.4	(0.5)	370.5	1,069.3
收購附屬公司	—	—	—	(1.5)	—	(6.0)	—	(154.3)	—	—	—	—	—	—	—	(161.8)
出售附屬公司	7.7	—	—	—	—	—	1,149.6	—	170.2	—	—	—	22.4	—	1,349.9	—
計入/(支銷)綜合收益表	(232.1)	(95.7)	(533.7)	(105.7)	188.9	17.6	62.0	114.0	19.2	(18.4)	45.1	106.3	4.9	(31.0)	(445.7)	(12.9)
支銷儲備	—	—	—	(2.0)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.0)
於年終	(2,384.5)	(2,401.0)	(4,657.2)	(4,114.2)	(1,758.5)	(1,949.9)	—	(1,209.3)	(643.8)	(933.2)	(480.2)	(527.6)	(161.2)	(224.9)	(10,085.4)	(11,360.1)

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅項虧損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅項虧損16,056.8百萬元(2023年：16,512.6百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除6,849.3百萬元可抵扣稅項虧損(2023年：6,516.0百萬元)將於2029年(2023年：2028年)或以前屆滿外，其他可抵扣稅項虧損並無確認限期。

對於並非位於香港的投資物業，它們是由若干附屬公司持有而其業務模式為隨時間(而非透過出售)消耗投資物業內的絕大部份經濟利益，該假設已被推翻，而相關的遞延稅項繼續根據透過收回使用來釐定。至於餘下的投資物業，稅務結果是按它們可透過出售全數收回的假設。

於2024年6月30日，由於董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間，並在可預見未來不會撥回，有關在附屬公司及合營企業的權益而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時性差額約為21億港元(2023年：150億港元)。

27 其他非流動資產

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
長期貸款及應收款(附註)	9,995.5	10,446.3	13,917.5
長期預付款及按金	1,771.3	2,422.5	1,275.4
發展項目的按金及其他預付款	1,864.4	1,824.0	1,814.6
與建築服務有關之合約資產(附註30(d))	14,862.1	13,575.0	10,028.6
	28,493.3	28,267.8	27,036.1

附註：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
應收按揭貸款(附註(i))	2,093.6	2,561.0	3,300.7
包括在應收賬、預付款、應收保費及合約資產之一年內應收按揭貸款	(4.1)	(5.6)	(79.6)
應收代價	—	269.7	658.5
其他應收款	7,906.0	7,621.2	10,037.9
	9,995.5	10,446.3	13,917.5

(i) 應收按揭貸款為提供予購置本集團香港發展項目買家之墊款，並以相關物業的第一或第二按揭作抵押。結餘包括第一按揭貸款1,823.6百萬港元(2023年：2,375.0百萬港元)。

應收按揭貸款於年末日期按月分期付款，期限各不相同，但不超過30年(2023年：不超過30年)，以浮動利率釐定利息。

截至2024年6月30日止年度，與償還及出售按揭貸款應收賬款有關的現金流入金額為513.9百萬港元(2023年：722.1百萬港元)，2024年及2023年沒有增加應收按揭貸款。

管理層參考過往虧損經驗以及前瞻性資料以評估應收按揭貸款預計信貸虧損。本集團於年內並沒有就按揭貸款提供任何虧損折讓(2023年：無)。

28 發展中物業

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
預期於12個月後完成	32,482.4	31,377.8
預期於12個月內完成	11,001.0	25,046.8
	43,483.4	56,424.6

於2024年6月30日，已作本集團的借貸抵押之發展中物業的總賬面值為6,857.0百萬港元(2023年：5,863.3百萬港元)。

29 存貨

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
生植物料	18.4	41.4
製成品	120.6	456.0
	139.0	497.4

30 應收賬、預付款及合約資產

	附註	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
貿易應收款	(a)	1,573.4	3,331.3	3,189.4
承包工程應收之保固金		216.4	2,303.9	1,913.2
合約資產	(d)	2,888.8	5,017.5	6,960.0
預付土地收購款項及土地開發前期成本		1,225.6	943.2	1,026.4
訂金、預付款及其他應收賬		8,439.4	10,034.5	11,128.4
應收聯營公司		—	58.2	56.8
應收合營企業		299.2	828.7	6,808.7
應收非控權股東	(f)	633.3	749.6	655.4
	(b), (c), (e)	15,276.1	23,266.9	31,738.3

附註：

(a) 本集團取決於市場要求及附屬公司所經營的業務而對不同類別的業務營運採納不同的信貸政策。承包工程應收之保固金按有關合約的條款處理。

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元
少於30天	807.4	2,632.1	2,231.5
31至60天	30.7	123.2	300.4
多於60天	735.3	576.0	657.5
	1,573.4	3,331.3	3,189.4

因本集團有眾多客戶分散在不同行業及界別，故貿易應收款並無集中的信貸風險。

30 應收賬、預付款及合約資產(續)

附註：(續)

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就應收貿易款、承包工程應收之保固金及合約資產應用全期預期信貸虧損折讓。有關訂金、其他應收款、應收聯營公司及應收合營企業方面，預期信貸虧損折讓按12個月或全期預期信貸虧損計量。該賬面值為除虧損折讓1,866.2百萬港元(2023年：1,995.9百萬港元)淨額。虧損折讓變動如下：

2024年	附註	貿易應收款 百萬港元	承包工程 應收之保固金 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	合約資產 百萬港元	應收合營企業 百萬港元	總計 百萬港元
於2023年7月1日		231.3	136.8	1,597.0	22.8	8.0	1,995.9
換算差額		(0.2)	—	—	—	—	(0.2)
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	10	20.1	—	315.6	—	—	335.7
收回金額	10	—	—	(1.1)	—	—	(1.1)
撤銷		(0.9)	—	—	—	—	(0.9)
出售附屬公司		(40.4)	(136.8)	(255.2)	(22.8)	(8.0)	(463.2)
於2024年6月30日		209.9	—	1,656.3	—	—	1,866.2
2023年(經重列)		貿易應收款 百萬港元	承包工程 應收之保固金 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	合約資產 百萬港元	應收合營企業 百萬港元	總計 百萬港元
於2022年7月1日		384.6	113.5	758.3	50.9	8.0	1,315.3
換算差額		(5.1)	—	(22.8)	—	—	(27.9)
增加虧損折讓並於綜合收益表確認		(74.7)	23.3	1,022.4	(28.1)	—	942.9
收回金額		(33.3)	—	(160.9)	—	—	(194.2)
撤銷		(40.2)	—	—	—	—	(40.2)
於2023年6月30日		231.3	136.8	1,597.0	22.8	8.0	1,995.9

於本年度，管理層已根據附註6(b)所載方法評估正常金融資產的預期信貸虧損並已作出18.8百萬港元(2023年：231.3百萬港元)的預期信貸虧損折讓。不良資產包括貿易應收款、承包工程應收之保固金、訂金及其他應收賬，管理層就此已根據全期預期信貸虧損方法經參考特定交易對手的信用度後評估預期信貸虧損，並已作出316.9百萬港元(2023年：711.6百萬港元)的預期信貸虧損折讓。

- (c) 應收賬、預付款及合約資產之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
港元	8,048.7	15,466.8	15,283.7
人民幣	7,086.3	6,654.4	8,107.4
美元	66.8	1,075.1	8,312.7
其他	74.3	70.6	34.5
	15,276.1	23,266.9	31,738.3

30 應收賬、預付款及合約資產(續)

附註：(續)

(d) 本集團確認以下與收益有關之合約資產：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元
流動部份：			
與物業銷售有關之取得合約成本(附註(i))	683.7	895.0	1,809.3
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	2,205.1	4,122.5	5,150.7
	2,888.8	5,017.5	6,960.0
非流動部份：			
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	14,862.1	13,575.0	10,028.6
	17,750.9	18,592.5	16,988.6

附註(i) 與物業銷售相關之取得合約成本包括直接歸屬於取得合約的銷售佣金。

附註(ii) 與建築服務相關之合約資產包括按成本比例法確認的收入超過已對客戶開票金額時建築產生的未開票金額。

(e) 除若干抵押品持作為其他應收賬之抵押外，本集團並無持有其他抵押品作為應收賬及預付款之抵押。於報告期末日所面對的最高信貸風險為上述的賬面值。

(f) 該等餘額乃免息、無抵押及須按要求償還。

31 按攤銷成本列賬金融資產

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
債務證券 非上市	129.7	55.2	—

按攤銷成本列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
美元	129.7	55.2	—

32 按公平值透過損益列賬金融資產

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
股本證券			
非上市(附註(a))	596.6	2,201.8	2,387.2
上市			
香港	20.2	1,756.1	1,879.6
海外	243.1	156.5	395.2
	859.9	4,114.4	4,662.0
債務證券			
非上市(附註(a))	1,416.4	6,578.1	4,536.4
上市			
香港	58.2	7,910.6	5,735.8
海外	302.1	29,019.4	22,813.9
	1,776.7	43,508.1	33,086.1
投資基金(附註(b))			
非上市(附註(a))	4,490.1	9,899.9	8,622.3
上市	—	4,471.0	2,369.5
	4,490.1	14,370.9	10,991.8
總計	7,126.7	61,993.4	48,739.9
預期於12個月後收回	6,285.7	56,024.5	44,130.2
預期於12個月內收回	841.0	5,968.9	4,609.7
	7,126.7	61,993.4	48,739.9

附註：

- (a) 非上市投資以公平值入賬。公平值利用不同估值方法估計，或參考市場可比較對象評估其合理性，於有需要時由獨立外部估值師協助。
- (b) 於2024年6月30日，本集團持有公平值總額為2,248.5百萬港元(2023年：5,038.2百萬港元)的若干投資基金，由普通合夥人管理，而本集團則作為有限合夥人參與基金。管理層認為，本集團對此基金並無重大影響力，亦無共同控制權，因此將此基金分類為按公平值透過損益列賬金融資產。
- (c) 與投資相連合約相關的按公平值透過損益列賬的金融資產於附註34詳述。
- (d) 按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
美元	5,134.5	52,355.1	40,963.6
港元	1,429.0	7,500.1	5,472.4
人民幣	339.6	1,546.4	1,684.9
其他	223.6	591.8	619.0
	7,126.7	61,993.4	48,739.9

33 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
股本證券			
非上市(附註)	2,011.3	2,047.0	2,078.0
上市			
香港	292.3	1,654.9	1,989.6
海外	—	24.5	32.9
	2,303.6	3,726.4	4,100.5
債務證券			
非上市(附註)	—	1,712.7	1,715.0
上市			
香港	—	651.0	799.0
海外	—	6,226.6	8,147.5
	—	8,590.3	10,661.5
總計	2,303.6	12,316.7	14,762.0
預計12個月後收回	2,303.6	11,738.0	13,695.2
預計12個月內收回	—	578.7	1,066.8
	2,303.6	12,316.7	14,762.0

附註：非上市投資以公平值入賬，其公平值按近期交易價格或利用不同估值法或參考市場可比較對象評估其合理性。於有需要時，會由獨立外聘估值師協助。

33 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產(續)

債務證券的到期狀況如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
一年內	—	56.8	311.5
第二至五年	—	626.1	336.1
第五年後	—	7,907.4	10,013.9
	—	8,590.3	10,661.5

按公平值透過其他全面收益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
美元	185.9	10,543.9	10,792.8
港元	2,053.2	1,700.4	3,935.9
其他	64.5	72.4	33.3
	2,303.6	12,316.7	14,762.0

34 與投資相連合約相關的投資／金融負債

與投資相連合約相關的投資分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產－投資基金	—	8,924.4	8,621.9
現金及銀行存款	—	15.7	27.3
	—	8,940.1	8,649.2

結存預期將於12個月內收回。

與投資相連合約相關的金融負債分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
預期將於12個月後結算	—	123.1	123.0
預期將於12個月內結算	—	4,301.5	4,480.3
	—	4,424.6	4,603.3

35 現金及銀行存款

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
銀行結餘及現金	17,065.3	34,808.1
銀行存款－無限制及於三個月內到期	8,801.3	17,715.5
	25,866.6	52,523.6
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	1,533.0	740.3
現金及銀行存款	27,399.6	53,263.9
銀行存款－有限制	590.5	1,254.0
	27,990.1	54,517.9

銀行存款之實際年利率介乎0.20%至5.20%(2023年：0.03%至5.20%)。此等存款之存放期由4至365日(2023年：6至365日)不等。

35 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款及有限制銀行存款之賬面值按以下貨幣列值：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
人民幣	14,704.0	25,426.3
港元	12,140.1	24,207.5
美元	995.0	4,729.6
其他	151.0	154.5
	27,990.1	54,517.9

將人民幣換算為外幣及將外幣列值之銀行存款及現金匯出中國內地境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

該現金及銀行存款餘額包含截至2024年6月30日存放於指定銀行帳戶的預售物業建設未釋放保證金的625.5百萬港元，並將根據特定的建設進度里程碑予以釋放。

36 持作出售的處置集團

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元
持作出售的處置集團資產			
合營企業權益	18.6	15.8	20.1
一家聯營公司權益	1,367.9	—	—
應收賬及預付款	100.1	—	—
遞延稅項資產	10.5	—	—
現金及銀行存款	85.0	—	—
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	18.0	—	—
其他非流動資產	160.7	—	—
	1,760.8	15.8	20.1

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元
持作出售的處置集團負債	698.1	30.4	30.5

37 股本

	2024年		2023年	
	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)：				
於年初及年終	2,516.6	78,382.1	2,516.6	78,382.1

附註：

該股份為無面值股票。

38 永續資本證券

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
由本公司一家全資附屬公司(「新世界發展發行人」)發行		
1,300.0百萬美元6.25%於2019年發行之有擔保優先永續資本證券	10,427.6	10,431.6
1,000.0百萬美元5.25%於2020年發行之有擔保優先永續資本證券	7,876.5	7,884.2
700.0百萬美元4.80%於2020年發行之有擔保優先永續資本證券	5,476.0	5,476.0
1,200.0百萬美元4.125%於2021年發行之有擔保優先永續資本證券	8,950.1	9,383.9
500.0百萬美元6.15%於2022年發行之有擔保優先永續資本證券	3,550.3	3,910.0
	36,280.5	37,085.7
由新創建一家全資附屬公司發行		
1,300.0百萬美元5.75%於2019年發行之有擔保優先永續資本證券	—	8,253.9
268.2百萬美元8.77%於2022年發行之有擔保優先永續資本證券	—	2,099.7
	—	10,353.6
總額	36,280.5	47,439.3

於2022年6月，新世界發展發行人發行了5億美元、利率為6.15%的有擔保高級永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額總額為38.766億港元。

於2021年6月，新世界發展發行人發行1,200.0百萬美元4.125%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為9,295.5百萬港元。

於2020年12月，新世界發展發行人發行700.0百萬美元4.80%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為5,418.7百萬港元。

於2020年6月，新世界發展發行人發行850.0百萬美元5.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為6,597.2百萬港元。2021年9月，新世界發展發行人進一步發行1.5億美元、利率5.25%的有擔保高級永續資本證券，發行利率為106.06%，扣除交易成本後所得款項淨額總額為1,237.9百萬港元，並於2020年6月與原發行合併形成單一系列。

於2019年3月，新世界發展發行人發行500.0百萬美元6.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為3,857.5百萬港元。於2019年7月及11月，新世界發展發行人進一步分別發行400.0百萬美元及400.0百萬美元6.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為6,271.2百萬港元，與原本於2019年3月發行的證券合併成單一系列。

新世界發展發行人(統稱「發行人」)發行的永續資本證券分別由本公司擔保。此等證券並無到期日，且分派可由發行人酌情遞延，而可遞延分派次數並無限制。有關永續資本證券可隨時清償。倘本公司選擇向其普通股股東宣派股息，新世界發行人則須按認購協議界定之分派率向永續資本證券持有人作出分派。

39 非控權股東權益

於2023年6月30日，非控權股東權益總額為27,191.5百萬港元，其中18,119.7百萬港元為新創建的非控權股東權益。截至2023年6月30日止年度非控權股東應佔全面虧損為1,156.2百萬港元，其中197.5百萬港元虧損為新創建的非控權股東應佔全面虧損。本集團已於2024年6月30日之前完成出售其擁有的新創建股份。作為本集團曾擁有重大非控股權益的附屬公司，新創建2023年的財務資料摘要載於附註48。餘下附屬公司的非控權股東權益對本集團而言並不重大。

40 儲備

	物業重估儲備 百萬港元	保險財務 儲備的變動 百萬港元	按公平值 透過其他 全面收益列賬 金融資產儲備 (不可撥回) 百萬港元	按公平值 透過其他 全面收益列賬 金融資產儲備 (可撥回) 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2023年6月30日，原列	13,292.6	—	618.9	(5,311.0)	1,193.0	31.6	(7,486.3)	115,331.5	117,670.3
採用香港財務報告準則第17號	—	(70.6)	138.2	3,237.7	(17.8)	—	—	122.1	3,409.6
2023年6月30日，經重列	13,292.6	(70.6)	757.1	(2,073.3)	1,175.2	31.6	(7,486.3)	115,453.6	121,079.9
經重列後採用香港財務報告準則第17號	—	—	—	695.5	—	—	—	(525.7)	169.8
於2023年7月1日	13,292.6	(70.6)	757.1	(1,377.8)	1,175.2	31.6	(7,486.3)	114,927.9	121,249.7
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	—	(19,682.9)	(19,682.9)
按公平值計入其他全面收益的金融資產之 股本工具的公平值變動淨額	—	—	(388.9)	—	—	—	—	—	(388.9)
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淨額	—	—	—	(178.9)	—	—	—	—	(178.9)
保險合同淨財務費用	—	(28.4)	—	—	—	—	—	—	(28.4)
購股權失效	—	—	—	—	—	(31.6)	—	—	(31.6)
出售附屬公司時撥回儲備	(3,856.3)	99.0	(740.7)	1,558.5	(171.9)	—	2,240.0	5,210.9	4,339.5
出售／部份出售附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	(145.1)	(145.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益／(虧損)	—	—	38.0	—	(22.0)	—	(93.7)	—	(77.7)
現金流量／公平值對沖	—	—	—	—	(745.1)	—	—	—	(745.1)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	—	—	—	220.7	220.7
儲備轉撥	—	—	—	—	(55.9)	—	0.3	55.6	—
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	3,010.1	—	—	—	—	—	—	—	3,010.1
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之 權益工具時撥回儲備	—	—	13.4	—	—	—	—	—	13.4
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	—	—	—	(1.8)	—	—	—	—	(1.8)
換算差額	—	—	—	—	—	—	(843.5)	—	(843.5)
2023年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(4,756.4)	(4,756.4)
2024年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(503.3)	(503.3)
於2024年6月30日	12,446.4	—	(321.1)	—	180.3	—	(6,183.2)	95,327.4	101,449.8

40 儲備(續)

	物業重估儲備 百萬港元	保險財務 儲備的變動 百萬港元	按公平值 透過其他 全面收益列賬 金融資產儲備 (不可撥回) 百萬港元	按公平值 透過其他 全面收益列賬 金融資產儲備 (可撥回) 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2022年6月30日，原列	13,374.5	—	681.1	(4,684.1)	1,304.5	69.0	4,879.1	119,353.9	134,978.0
採用香港財務報告準則第17號	—	—	405.1	2,744.7	41.9	—	—	(58.4)	3,133.3
於2022年7月1日，經重列	13,374.5	—	1,086.2	(1,939.4)	1,346.4	69.0	4,879.1	119,295.5	138,111.3
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	548.0	548.0
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	—	—	(215.1)	—	—	—	—	—	(215.1)
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	—	—	—	(135.8)	—	—	—	—	(135.8)
僱員股份報酬	—	—	—	—	—	24.1	—	—	24.1
購股權失效	—	—	—	—	—	(61.5)	—	61.5	—
贖回永續資本證券	—	—	—	—	—	—	—	345.4	345.4
處置附屬公司時撥回儲備及 重分類儲備	(124.2)	—	—	—	—	—	(168.9)	124.2	(168.9)
出售合營企業權益時 撥回的儲備	—	—	—	—	—	—	(3.9)	—	(3.9)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	(532.0)	—	—	—	(532.0)
應佔合營企業及聯營公司 其他全面(虧損)/收益	—	—	(74.9)	—	(22.5)	—	(1,034.8)	5.0	(1,127.2)
現金流量/公平值對沖	—	—	—	—	378.9	—	—	—	378.9
重新計量離職後福利責任 儲備轉撥	—	—	—	—	7.8	—	6.2	(14.0)	—
保險財務開支淨額	—	(70.6)	—	—	(3.4)	—	—	—	(74.0)
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	42.3	—	—	—	—	—	—	—	42.3
出售按公平值透過其他全面 收益列賬金融資產之權益 工具時撥回儲備	—	—	(39.1)	—	—	—	—	39.1	—
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	—	—	—	1.9	—	—	—	—	1.9
發行永續資本證券之交易成本 換算差額	—	—	—	—	—	—	(11,164.0)	—	(11,164.0)
2022年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(3,774.9)	(3,774.9)
2023年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,157.7)	(1,157.7)
於2023年6月30日，經重列	13,292.6	(70.6)	757.1	(2,073.3)	1,175.2	31.6	(7,486.3)	115,453.6	121,079.9

41 借貸及其他計息負債

	於2024年 6月30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	33,346.3	30,695.1
無抵押銀行貸款	82,854.8	101,308.4
固定利率債券及應付票據	24,931.0	38,560.8
非控權股東貸款(附註(b))	4,504.0	4,335.1
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	—	113.8
	145,636.1	175,013.2
長期借貸及其他計息負債之即期部份	(31,198.3)	(36,790.3)
	114,437.8	138,222.9
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	425.0	300.0
無抵押銀行貸款	10,085.0	14,404.4
其他無抵押貸款	5.1	5.1
非控權股東貸款(附註(b))	398.7	577.3
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	—	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
	10,913.8	15,388.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份	31,198.3	36,790.3
	42,112.1	52,178.8
總借貸及其他計息負債	156,549.9	190,401.7

41 借貸及其他計息負債(續)

附註：

(a) 銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之還款期如下：

	銀行貸款		其他貸款		固定利率債券及應付票據	
	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
1年內	41,594.4	40,694.5	5.1	5.1	32.4	8,535.7
第2年	30,798.5	43,819.7	—	—	1,359.2	28.1
第3至第5年	49,852.2	58,164.4	—	—	7,557.5	9,825.0
第5年後	4,466.0	4,029.3	—	—	15,981.9	20,172.0
	126,711.1	146,707.9	5.1	5.1	24,931.0	38,560.8

(b) 非控股股東貸款

除2,427.8百萬港元(2023年：2,320.5百萬港元)之借貸的年息為4.3%至6.5%(2023年：6.5%)外，餘下借貸皆不計息。所有非控股股東貸款都是無抵押的。無須在未來12個月償還的非控股股東貸款為2,346.2百萬港元(2023年：2,070.5百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

(c) 截至2023年6月30日止年度，本集團與再保險公司有一項財務再保險安排。根據該財務再保險安排，本集團已按融資成本三個月香港銀行同業拆息加2.975%收取103.0百萬美元的預付費用。融資公平值與相應賬面值相若。

(d) 實際利率

	於2024年6月30日				於2023年6月30日			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	5.3%	3.7%	6.6%	4.3%	5.0%	3.7%	4.9%	4.1%
固定利率債券及應付票據	4.3%	3.5%	4.5%	—	4.8%	3.9%	4.5%	—
非控股股東貸款	—	5.8%	—	—	—	5.7%	—	—
其他無抵押貸款	3.0%	—	—	—	3.0%	—	—	—

(e) 借貸及其他計息負債之賬面值及公平值

於報告期末日，固定利率債券及應付票據之公平值為23,172.1百萬港元(2023年：38,034.9百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

(f) 貨幣

借貸及其他計息負債之賬面值以下列貨幣列值：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
港元	117,767.1	138,604.3
美元	17,977.7	25,664.1
人民幣	18,838.2	23,001.1
其他	1,966.9	3,132.2
	156,549.9	190,401.7

41 借貸及其他計息負債(續)

附註：(續)

(g) 合約定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	固定利率債券 及應付票據 百萬港元	非控權股東貸款 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年6月30日					
5年內	122,245.1	5.1	8,949.1	2,427.8	133,627.1
第5年後	4,466.0	—	15,981.9	—	20,447.9
	126,711.1	5.1	24,931.0	2,427.8	154,075.0
於2023年6月30日					
5年內	142,678.6	5.1	18,388.8	2,320.5	163,393.0
第5年後	4,029.3	—	20,172.0	—	24,201.3
	146,707.9	5.1	38,560.8	2,320.5	187,594.3

42 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
流動		
一年內	701.1	1,160.4
非流動		
第二至五年	2,198.4	2,916.6
第五年後	1,503.0	1,097.2
	3,701.4	4,013.8
	4,402.5	5,174.2

於2024年6月30日，承租人應用於租賃負債的加權平均增量借款年利率為3.61% (2023年：4.29%)。

於2024年6月30日，金額包括合營企業及與有關連人士之租賃負債13.5百萬港元(2023年：85.4百萬港元)。

43 其他非流動負債

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
遞延收入	0.3	21.2	154.1
長期服務金撥備	1.4	15.5	11.4
長期應付賬項	90.5	333.8	45.5
	92.2	370.5	211.0

44 應付賬、應付費用及合約負債

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
貿易應付賬(附註(a))	9,102.5	10,391.5	10,962.0
合約負債(附註(b))	8,600.0	15,942.2	26,283.5
應付合營企業(附註(e))	2,486.3	2,828.7	1,727.7
應付聯營公司(附註(e))	5,173.0	5,421.0	5,971.7
其他應付賬及應付費用	14,297.1	22,774.3	23,083.6
	39,658.9	57,357.7	68,028.5

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元
少於30天	3,788.2	5,818.9	6,248.0
31至60天	127.6	191.9	117.2
多於60天	5,186.7	4,380.7	4,596.8
	9,102.5	10,391.5	10,962.0

(b) 本集團已確認了以下收入相關之合約負債：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 7月1日 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	8,428.9	15,411.0	25,040.7
建築服務相關之合約負債(附註)	4.3	325.2	674.9
其他經營相關之合約負債	166.8	206.0	567.9
	8,600.0	15,942.2	26,283.5

附註：

本集團根據合約中確定的賬單開具時間收取客戶支付的款項。款項通常於履約之前進行支付，主要來自於物業銷售和建築服務。

44 應付賬、應付費用及合約負債(續)

附註：(續)

(c) 下表載列本報告期間已確認與年初合約負債餘額及與往年已完成履約義務有關的收入金額：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
包含在年初合約負債餘額中獲確認的收入金額		
— 物業銷售	10,913.6	18,985.8
— 建築服務	—	584.2
— 其他經營	80.8	367.2
	10,994.4	19,937.2
於過往期間已完成／部份完成履約義務而獲確認的收入金額		
— 建築服務	—	1,297.2
— 其他經營	—	—
	—	1,297.2

(d) 下表載列原預期期限為一年期或以上的合約中物業銷售、建築服務及其他經營產生的未完成履約義務的金額：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
預計將於一年內確認	14,675.1	33,707.0
預計將於一年後確認	593.6	16,713.0
	15,268.7	50,420.0

原預期期限為一年期或一年以內的其他合約於費用產生時開具發票，根據香港財務報告準則15，分攤至該類未完成合約的交易價格可不用披露。

(e) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定還款期。

(f) 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	於2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
港元	14,319.3	23,095.0	28,747.6
人民幣	25,203.7	31,903.2	37,801.7
美元	56.5	2,265.4	1,237.4
其他	79.4	94.1	241.8
	39,658.9	57,357.7	68,028.5

45 按類別劃分的金融工具

根據香港財務報告準則第7號，本集團的金融資產及金融負債於綜合財務狀況表分類如下：

- (a) 按公平值列賬的金融資產已於附註6(h)內披露；
- (b) 包含在合營企業權益及聯營公司權益內之應收賬；其他非流動資產內的其他應收賬及長期存款；貿易及其他應收賬；應收賬之訂金及應收聯營公司、合營企業及非控股股東款項；預付款；應收保費；有限制銀行存款及現金及銀行存款分類為按攤銷成本計量的金融資產並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (c) 借貸及其他計息負債、租賃負債、貿易應付賬、貸款及其他應付賬及合約負債分類為金融負債，並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬。衍生金融工具、投資合約負債以及與投資機率合約相關的負債按公平值列賬。

46 承擔項目

(a) 應收營運租約之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)
1年內	2,910.6	2,848.7
第2至第5年	6,741.8	5,262.9
第5年後	891.6	1,034.1
	10,544.0	9,145.7

本集團之營運租約年期介乎於1至15年(2023年：1至15年)。

46 承擔項目(續)

(b) 資本承擔

於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	40.3	237.6
投資物業	6,582.6	4,061.3
無形資產	—	15.4
對合營企業及聯營公司的股本注資(附註)	—	1,514.0
其他投資	778.0	4,328.0
	7,400.9	10,156.3

附註：

本集團已承諾以墊款、資本及貸款出資形式向若干聯營公司及合營企業提供充足資金以資助相關項目。於2023年，本集團估計該等項目的預計資金需求份額約為1,514.0百萬港元，為聯營公司及合營企業作出的資本及貸款貢獻的應佔部份。

本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備	75.3	298.0

47 財務擔保及或然負債

	於2024年 6月30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	2,910.7	2,633.7
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	8,602.6	9,454.6
聯營公司	—	1,520.0
	11,513.3	13,608.3

48 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(「相關新創建股份」)，且本集團已於2023年11月20日收到相關新創建股份的代價。因此，本集團不再持有新創建股份，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不再綜合反映於本集團的財務資料中。本集團已於本年度的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。

與已終止經營業務相關的業績、總全面收益及現金流的分析如下：

(a) 來自已終止經營業務的業績

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
已終止經營業務			
收入	8	10,615.2	22,791.1
銷售成本		(8,148.7)	(17,256.9)
毛利		2,466.5	5,534.2
其他收入		114.5	290.8
其他虧損，淨值		(2,224.3)	(4,359.8)
銷售及推廣費用		(64.8)	(137.1)
行政及其他營運費用		(351.0)	(1,055.0)
投資物業公平值變動	18	(48.4)	215.0
營業(虧損)/溢利		(107.5)	488.1
財務收入		1,276.8	2,385.8
財務費用		(387.1)	(818.4)
應佔業績			
合營企業		374.6	754.0
聯營公司		38.8	176.8
除稅前溢利		1,195.6	2,986.3
稅項		(253.6)	(757.3)
來自已終止經營業務的溢利		942.0	2,229.0
出售已終止經營業務的虧損		(8,257.1)	—
本年度內來自已終止經營業務的(虧損)/溢利		(7,315.1)	2,229.0

48 已終止經營業務(續)

(a) 來自已終止經營業務的業績(續)

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。

(b) 來自已終止經營業務的總全面收益

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	(7,315.1)	2,229.0
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之權益工具公平值 變動淨額	(189.2)	(139.8)
重新計量離職後福利責任	—	2.2
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	(354.2)	(222.7)
出售一家合營企業權益時撥回的儲備	—	(6.4)
應佔聯營公司及合營企業其他全面虧損	—	(858.4)
現金流量對沖	(57.1)	86.4
換算差額	(100.3)	(1,084.9)
保險財務開支淨額	(46.7)	(115.9)
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	(3.0)	3.2
出售附屬公司時撥回及分類儲備	4,339.5	—
本年度其他全面收益/(虧損)	3,589.0	(2,336.3)
本年度來自已終止經營業務的全面虧損總額	(3,726.1)	(107.3)

(c) 來自已終止經營業務的現金流量

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(1,927.6)	5,285.4
投資活動所得的現金淨額	338.0	4,440.8
融資活動所用的現金淨額	(2,579.7)	(3,679.8)
(用於)/來自已終止經營業務的現金淨額	(4,169.3)	6,046.4

49 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與經營業務所得現金淨額調節表

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
持續經營和終止經營業務的營業(虧損)/溢利	(7,876.0)	10,496.7
折舊	1,408.0	1,949.9
攤銷	546.0	1,163.4
投資物業公平值變動	956.8	299.6
保險財務收入淨額	(1,885.6)	(157.1)
持作出售資產重新計量虧損並列為待售資產	284.9	—
虧損折讓撥回		
待售物業	(169.0)	(818.0)
貸款及其他應收款	(1.1)	(194.2)
與投資相連合約相關的投資虧損/(收益)	124.7	(260.4)
按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具之公平值淨收益	2,706.1	2,236.4
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之債務工具	(2.9)	3.3
按公平值透過損益列賬金融資產	211.3	76.2
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權	(212.8)	(149.9)
附屬公司、合營企業及聯營公司	8,207.4	(1,158.4)
耗蝕虧損/虧損折讓		
應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收賬	337.4	942.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	61.3	142.1
合營企業權益	43.5	—
聯營公司權益	186.8	522.9
商譽	414.5	—
無形資產	38.0	—
存貨	—	21.5
待售物業	3,060.0	174.6
發展中物業	649.9	98.8
物業、機器及設備	990.9	1.7
使用權資產	348.9	2.0
出售成本的重新計量	—	(1,081.7)
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		
股息收入	(158.3)	(338.0)
購股權開支	44.0	51.8
其他應付款撥備的衝回	(107.4)	(37.3)
應收租賃之虧損折讓及終止確認及租賃修訂虧損	—	14.2
固定利率債券贖回收益	(726.2)	(273.9)
外幣兌換收益淨額	27.0	282.9
營運資本變動前之營業溢利	9,508.1	14,012.0
存貨減少/(增加)	86.4	(14.0)
持作發展/發展中物業及待售物業減少	5,445.6	7,192.6
應收賬、預付款及合約資產及其他非流動資產減少	628.4	3,165.2
應付賬、應付費用及合約負債減少	(7,269.4)	(7,210.1)
保險合約的變動	3,783.7	14,277.1
所持再保險合約的變動	(107.4)	(66.2)
自保險業務相關的金融資產及與投資相連合約相關的投資收取的股息	162.0	355.7
與投資相連合約相關的負債(減少)/增加	(227.2)	145.7
添置與投資相連合約相關的投資的按公平值透過損益列賬金融資產	(2,194.7)	(4,291.6)
出售與投資相連合約相關的投資的按公平值透過損益列賬金融資產	2,268.2	3,853.6
經營業務所得現金淨額	12,083.7	31,420.0

49 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 融資活動所產生負債調節表：

	借貸及其他計息負債			總額 百萬港元
	長期借貸 百萬港元	短期借貸 百萬港元	租賃負債 百萬港元	
於2023年7月1日	175,013.2	15,388.5	5,174.2	195,575.9
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	23,944.4	7,014.4	—	30,958.8
償還借貸	(36,395.3)	(8,849.0)	—	(45,244.3)
自交易對手收取的現金抵押品增加	—	21.2	—	21.2
其他變動				
出售附屬公司	(16,580.0)	(2,614.4)	(889.9)	(20,084.3)
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	(679.7)	(679.7)
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	(235.0)	(235.0)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	887.6	887.6
利息開支(附註12)	—	—	235.0	235.0
固定利率債券贖回收益	(726.2)	—	—	(726.2)
轉往待售資產直接相關之負債	—	—	(71.2)	(71.2)
其他非現金變動	115.0	8.8	—	123.8
換算差額	68.0	(70.5)	(18.5)	(21.0)
期初費用攤銷	197.0	14.8	—	211.8
於2024年6月30日	145,636.1	10,913.8	4,402.5	160,952.4
於2022年7月1日	179,214.0	14,094.5	5,802.5	199,111.0
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	60,623.5	3,681.8	—	64,305.3
償還借貸	(63,445.8)	(2,213.2)	—	(65,659.0)
自交易對手收取的現金抵押品減少	—	(26.7)	—	(26.7)
其他變動				
收購附屬公司	986.4	—	—	986.4
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	(789.2)	(789.2)
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	(251.7)	(251.7)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	439.9	439.9
利息開支(附註12)	—	—	251.7	251.7
固定利率債券贖回收益	(273.9)	—	—	(273.9)
其他非現金變動(附註)	(1,128.9)	—	—	(1,128.9)
換算差額	(1,143.9)	(259.6)	(279.0)	(1,682.5)
期初費用攤銷	181.8	111.7	—	293.5
於2023年6月30日	175,013.2	15,388.5	5,174.2	195,575.9

附註：截至2023年6月30日止年度，本集團透過包括在其他非流動資產中的應收款向非控股股東結付貸款1,128.9百萬港元。

49 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 收購附屬公司

	於2023年 6月30日 百萬港元
收購資產淨值	
物業、機器及設備	42.1
無形特許經營權	2,231.8
遞延稅項資產	2.8
應收賬、預付款及合約資產	3.9
現金及銀行存款	160.2
借貸及其他計息負債	(986.4)
遞延稅項負債	(161.8)
應付賬、應付費用及合約負債	(125.5)
即期應付稅項	(5.0)
收購資產淨值	1,162.1
本集團於一家合營企業原持有之權益	(0.4)
本集團於一家聯營公司原持有之權益	(573.9)
現金代價	587.8

(d) 就購入附屬公司而流出之現金及現金等值項目之淨額分析

	於2023年 6月30日 百萬港元
現金代價	(587.8)
列為應付賬的未付現金代價	88.2
購入之現金及現金等值項目	160.2
	(339.4)

49 綜合現金流量表之附註(續)

(e) 出售附屬公司

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	5,988.4	3,156.0
物業、機器及設備	1,125.2	699.8
使用權資產	1,005.4	—
存貨	272.1	—
無形資產	305.5	—
無形特許經營權	12,870.7	—
聯營公司投資	4,451.0	—
合營企業投資	17,259.3	—
按攤銷成本列賬金融資產	1,355.5	—
保險合約資產	1,051.1	—
再保險合同資產	123.7	—
其他非流動資產	698.3	—
商譽	6,384.6	—
遞延稅項資產	101.5	22.1
發展中物業	—	5,282.1
待售物業	289.7	—
應收賬、預付款及合約資產	7,884.3	1,901.7
按公平值透過損益列賬金融資產	56,448.0	—
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	8,265.5	—
現金及銀行存款	15,086.7	544.1
短期借貸	(2,614.4)	—
長期借貸	(16,580.0)	—
應付賬、應付費用及合約負債	(10,573.9)	(2,662.7)
其他非流動負債	(331.8)	—
衍生金融工具	(60.1)	—
即期應付稅項	(401.9)	(6.0)
遞延稅項負債	(1,349.9)	—
租賃負債	(889.9)	—
與投資相連合約相關的投資	8,715.6	—
與投資相連合約相關的負債	(4,173.3)	—
保險合約負債	(58,203.3)	—
	54,503.6	8,937.1
本集團持作一家合營企業保留的權益	—	(2,958.0)
出售附屬公司時撥回儲備	4,339.5	(168.9)
非控股股東權益	(18,002.6)	—
永續資本證券	(10,394.3)	—
出售附屬公司之淨收益	(8,234.3)	868.2
代價	22,211.9	6,678.4
相當於		
現金代價	22,250.3	7,158.6
其他應付賬及應付費用	(38.4)	(480.2)
	22,211.9	6,678.4

49 綜合現金流量表之附註(續)

(f) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之淨現金流入分析

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 6月30日 百萬港元
現金代價	22,250.3	7,158.6
應收代價	—	(20.9)
售出之現金及現金等值項目	(15,086.7)	(544.1)
	7,163.6	6,593.6

50 與有關連人士之交易

除在綜合財務報表內其他地方已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
合營企業及聯營公司		
利息收入(附註(a))	174.7	403.7
租賃負債利息支出(附註(a))	12.1	3.4
提供建築工程服務(附註(b))	—	5.7
租金支出(附註(c))	77.4	76.9
使用權資產添置	158.5	—
管理服務費收入(附註(d))	9.5	19.0
項目管理費收入	6.4	4.3
關聯公司(附註(h))		
租金收入(附註(c))	342.9	321.1
租金支出(附註(c))	27.6	30.4
管理服務費收入(附註(d))	0.2	17.8
管理服務費支出(附註(d))	178.8	173.7
專櫃傭金(附註(e))	30.4	35.3
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	2.4	2.0
工程及機械服務(附註(g))	481.2	3,035.4
保安服務費用(附註(g))	41.0	109.6
清潔及園林服務(附註(g))	81.4	95.8
保險支出(附註(i))	42.0	37.6
維修及保養支出(附註(g))	43.0	54.5

附註：

- (a) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註23(a)及24(a)刊列之息率計算。租賃負債利息以附註42刊列之息率計算。
- (b) 提供建築工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (c) 租金收入及支出及添置使用權資產根據個別租約合同計算。
- (d) 管理服務費收入及支出按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (e) 收入乃根據與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)及其附屬公司(統稱「周大福珠寶集團」)所訂立的專櫃協議計算。傭金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (f) 此項乃就本集團向本公司主要股東之一的周大福企業有限公司(「周大福」)及其附屬公司(統稱「周大福集團」)、周大福珠寶集團及杜先生擁有的公司發售的貨品、預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (g) 工程及機械服務、保安服務和清潔及園林服務之費用按協議條款收取。
- (h) 關聯公司乃周大福集團、周大福珠寶集團的附屬公司及其合營企業及杜先生擁有的公司。
- (i) 保險支出按有關保險協議所訂立之條款收取。
- (j) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註23、24、30及44內披露。
- (k) 除於附註17內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

51 公司財務狀況表

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
資產		
非流動資產		
無形資產	150.0	177.1
投資物業	102.0	137.0
物業、機器及設備	7.9	10.9
使用權資產	9.6	29.2
附屬公司權益	60,509.2	73,059.0
合營企業權益	183.4	256.1
聯營公司權益	14.2	8.4
應收聯營公司及合營企業賬	7,969.5	2,152.0
按公平值透過損益列賬金融資產	401.3	401.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	1.0	1.0
	69,348.1	76,232.6
流動資產		
待售物業	29.7	34.5
應收賬、預付款及合約資產	208.1	210.4
應收附屬公司賬	137,877.3	143,967.8
按公平值透過損益列賬金融資產	351.5	182.4
現金及銀行存款	38.3	153.2
	138,504.9	144,548.3
總資產	207,853.0	220,780.9
權益		
股本	78,382.1	78,382.1
儲備(附註)	15,348.0	23,225.2
總權益	93,730.1	101,607.3
負債		
非流動負債		
租賃負債	0.5	20.1
流動負債		
應付賬、應付費用及合約負債	1,295.0	1,396.6
應付附屬公司賬	112,816.3	117,745.8
租賃負債	11.1	11.1
	114,122.4	119,153.5
總負債	114,122.9	119,173.6
總權益及負債	207,853.0	220,780.9

鄭家純博士
董事

馬紹祥先生
董事

51 公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(不可撥回) 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2023年7月1日	(8.9)	23,234.1	23,225.2
本年度虧損	—	(2,617.5)	(2,617.5)
2023年已付末期股息	—	(755.0)	(755.0)
已付有條件特別股息	—	(4,001.4)	(4,001.4)
2024年已付中期股息	—	(503.3)	(503.3)
於2024年6月30日	(8.9)	15,356.9	15,348.0

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(不可撥回) 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2022年7月1日	(8.9)	69.0	23,066.2	23,126.3
購股權失效	—	(69.0)	69.0	—
本年度溢利	—	—	5,031.5	5,031.5
2022年已付末期股息	—	—	(3,774.9)	(3,774.9)
2023年已付中期股息	—	—	(1,157.7)	(1,157.7)
於2023年6月30日	(8.9)	—	23,234.1	23,225.2

52 報告期後事項

2024年9月，本集團與鄭志剛博士全資擁有的公司AC Group Limited簽署合約以209.0百萬港元(根據分期付款安排)出售悉數K11 Commercial Management Group Company Limited、K11 Loyalty Program Limited、K11 Gentry Club Limited、Globo Travel Agency Limited及愛互送有限公司之股份，該等公司主要營運管理K11品牌物業及其相關業務。作為出售的一部份，各方同時簽署權利協議及商標許可協議。該交易於本報告日尚未完成。出售完成後，預期於2025年6月30日止年度由該出售所致的收益或損失並不重大。

53 主要附屬公司

於2024年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
增亮投資有限公司	9,998	9,998	63	物業發展
	2 ¹	2	63	
全速投資有限公司	2	2	100	物業投資
安達兆業有限公司	1	1	100	物業投資
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	100	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1,000,000	88	控股投資
首都地產發展有限公司	1,200,000	1,200,000	64	物業投資
Bremont Investments Limited	1	1	100	物業投資
Bright Moon Company, Limited	260,000	2,600,000	75	物業投資
翰柏有限公司	1	1	75	控股投資及提供管理服務
博領有限公司	100	100	100	物業投資
致好企業有限公司	2	2	100	物業投資
昌成有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
志霖置業有限公司	7,000	700,000	100	控股投資
創庫系統有限公司	10	1,000	100	提供資訊科技解決方案
	160,000 ¹	16,000,000	100	
霖域有限公司	2	2	100	物業投資
置日有限公司	1	1	100	物業投資
騰冠有限公司	1	1	100	控股投資
福康企業有限公司	10,000	1,000,000	100	物業投資
嘉祥發展有限公司	1	1	62	物業發展
滿成企業有限公司	1	1	100	物業投資
富臣有限公司	1	1	100	物業發展
嘉勝發展有限公司	1	1	100	物業發展
佳通投資有限公司	100,000	100,000	80	物業投資
冠悅有限公司	2	2	100	控股投資
欣隆投資有限公司	1	1	75	控股投資及提供管理服務
Hong Kong Golf & Tennis Academy Management Company Limited	1,000,000	1,000,000	100	高爾夫球及網球培訓營運者
香島發展有限公司	33,400,000	167,000,000	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	1,000,000	82	控股投資
香港多元智能教育有限公司	1	1	100	提供培訓課程
Hong Kong Ticketing (International) Limited	1	1	100	提供票務服務
佳謙有限公司	100	100	100	控股投資
怡家財務有限公司	2	2	100	金融服務
Istaron Limited	4	4	100	控股投資
俊邦發展有限公司	1	1	100	物業投資

53 主要附屬公司(續)

於2024年6月30日

	已發行股本*		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>				
K11 Art Mall Properties Company Limited	1	1	100	物業投資
K11 (China) Limited	1	1	100	控股投資
K11 Concepts Limited	1	1	100	提供物業管理顧問服務
K11 Cultural & Creation Company Limited	1	1	100	文化消閒
K11 Sales & E-Commerce Company Limited	1	1	100	零售及企業銷售
啟德體育園有限公司	300	906,666,900	75	開發和營運體育公園
建僑企業有限公司	10,000	10,000,000	100	控股投資
田進有限公司	2	2	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1,800	100	控股投資
	200 ¹	200	-	
利家安財務有限公司	4,400,000	44,000,000	100	融資
珽基有限公司	1,500,000	15,000,000	100	物業發展
百寶投資有限公司	1	1	100	控股投資
新世界中國建築有限公司	1	1	100	控股投資
New World Corporate Services Limited	1	1	100	提供資訊科技服務
新世界百貨(投資)有限公司	3	410,045,794	75	控股投資
新世界百貨有限公司	2	2	75	控股投資及提供管理服務
新世界發展(中國)有限公司	2	4	100	控股投資
新世界金融有限公司	200,000	20,000,000	100	金融服務
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	510,795,731	100	控股投資
新世界(樂建)有限公司	1	1	100	供應鏈管理
New Word Intelligent Centre Company Limited	2	2	100	提供會計及諮詢服務
新世界尊尚客戶有限公司	1	1	100	尊尚客戶計劃
新世界項目策劃管理諮詢(中國)有限公司	1	1	100	項目管理
新世界物業管理有限公司	1	1	100	物業管理
新世界地產代理有限公司	2	2	100	地產代理
新世界戰略協作有限公司	200	200	100	代理人
New World Tower Company Limited	2	20	100	物業投資
新發展策劃管理(香港)有限公司	1	1	100	項目管理
新發展策劃管理有限公司	2	2	100	項目管理
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	100	控股投資
Pridemax Limited	2	2	100	物業投資

53 主要附屬公司(續)

於2024年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>				
帝霖投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
崇尚發展有限公司	1	1	62	物業發展
樂斯有限公司	1	1	100	建築及管理航天城
欣恒時裝尚品有限公司	20,000	100,010,000	100	控股投資及時裝貿易
欣韻運動休閒服裝有限公司	100	100	100	提供管理服務
Seaworthy Investments Limited	1	1	100	物業投資
紹高投資有限公司	1	1	75	控股投資
卓盈兆業有限公司	1	1	100	物業投資
精景發展有限公司	10	10	100	金融服務
尚域有限公司	1	1	100	物業投資
The Town Club (HK) Limited	1	1	100	會所營運
穩興控股有限公司	1,000,000	1,000,000	100	物業投資
上燦有限公司	2	2	100	物業發展
威銘置業有限公司	1	1	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	2	100	物業投資

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在開曼群島註冊成立及在香港經營</i>				
新世界中國地產有限公司	8,702,292,242	0.1港元	100	控股投資
新世界百貨中國有限公司	1,686,145,000	0.1港元	75	控股投資
<i>在菲律賓註冊成立及經營</i>				
New World International Development Philippines, Inc.	6,988,016	100披索	62	酒店經營
<i>在馬來西亞註冊成立及經營</i>				
Taipan Eagle Sdn. Bhd.	1,000,000	1馬幣	71	物業發展

此等乃普通股，除非另作聲明

1 無投票權遞延股份

53 主要附屬公司(續)

於2024年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營			
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元 ^W	100	物業投資及發展
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000人民幣 ^E	75	土地發展
北京新世界華美房地產開發有限公司	748,000,000人民幣 ^E	75	物業發展
北京新世界利瑩百貨有限公司	18,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
北京新世界千姿百貨有限公司	60,000,000港元 ^W	75	百貨經營
北京新世界彩旋百貨有限公司	25,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
北京萬雅百貨有限公司	100,000人民幣 ⁺	75 ^a	百貨經營
北京易喜新世界百貨有限公司	65,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣 ^E	88	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	197,324,700美元 ^W	100	物業投資及發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	1,364,500,500人民幣 ^W	91	物業發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元 ^C	91	經營高爾夫球會所
廣州朗威實業發展有限公司	1,100,000,000人民幣 ^W	100	物業投資
廣州芳村-新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣 ^C	100	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元 ^C	100	物業發展
廣州新世界物業資產經營管理有限公司	200,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州新華農房地產有限公司	200,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	350,000,000港元 ^W	100	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元 ^C	90	物業投資及發展
廣州新沛企業管理有限公司	550,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州新沛投資有限公司	200,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州耀策有限公司	710,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州耀勝房地產開發有限公司	2,692,100,000人民幣 ^E	65	物業發展
廣州億柏房地產開發有限公司	392,500,000人民幣 ^W	100	物業發展
廣州永沛酒店有限公司	20,000,000人民幣 ^W	100	酒店投資
廣州永沛房地產開發有限公司	2,384,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
廣州永浚實業有限公司	100,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
廣州增沛房地產開發有限公司	1,710,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
杭州新蘊實業發展有限公司	10,500,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000人民幣 ^W	100	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	465,800,000人民幣 ^W	100	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元 ^W	100	物業發展
開世藝商業管理(武漢)有限公司	2,500,000,000人民幣 ^W	100	物業投資
新雅圖圓商務諮詢(北京)有限公司	20,000,000人民幣 ^W	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	50,000,000人民幣 ^W	100	商務諮詢
廊坊新世界房地產開發有限公司	145,300,000美元 ^W	100	物業發展

53 主要附屬公司(續)

於2024年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
廊坊新中房地產開發有限公司	98,200,000美元 ^W	100	物業發展
蘭州新世界匯美百貨有限公司	30,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
妙購(北京)百貨有限公司	1,000,000人民幣 ⁺	75 ^a	百貨經營
南京新中置業有限公司	45,339,518美元 ^W	100	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元 ^W	100	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	1,420,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
新世界(中國)有限公司	50,513,400人民幣 ^W	100	控股投資
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000美元 ^W	100	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	150,000,000美元 ^W	75	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	128,500,000美元 ^W	100	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	219,500,000美元 ^W	100	物業投資及發展
新世界協中建築有限公司	453,045,000人民幣 ^W	100	建築
廊坊新世界酒店管理有限公司	15,000,000人民幣 ^W	100	酒店經營
新世界樂建(廣州)有限公司	50,000,000人民幣 ^W	100	供應鏈管理
新世界創地置業(武漢)有限公司	590,900,000美元 ^W	100	物業發展
新世界展策項目管理諮詢(深圳)有限公司	10,000,000人民幣 ^W	100	項目管理
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	5,647,800,000人民幣 ^W	100	物業投資及發展
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000美元 ^W	100	投資顧問
寧波公泰置業有限公司	235,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	861,000,000美元 ^W	100	物業投資及發展
峻領德高商業發展(上海)有限公司	40,000,000美元 ^W	75	物業投資及經營購物中心
欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司	50,000,000美元 ^W	100	時裝零售及貿易
商吉置業(深圳)有限公司	1,478,000,000人民幣 ^W	51	物業發展
商順置業(深圳)有限公司	1,216,000,000人民幣 ^W	51	物業發展
上海志品貿易有限公司	7,150,000美元 ^W	100	物業投資及時裝貿易
新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司	18,000,000人民幣 ^W	75	經營購物中心
新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司	240,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司	85,000,000人民幣 ^W	75	物業投資及經營購物中心
新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司	93,970,000人民幣 ^W	75	百貨經營
新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司	100,000,000港元 ^W	75	百貨經營
瀋陽博覽館商務會展有限公司	25,000,000人民幣 ^W	100	會展經營
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣 ^W	75	物業投資及經營購物中心

53 主要附屬公司(續)

於2024年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 [◦] (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營(續)			
瀋陽新世界新匯置業有限公司	501,520,000人民幣 ^W	100	物業發展
瀋陽盛新藝樂物業有限公司	6,000,000,000人民幣 ^W	100	物業投資
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣 ^W	75	物業投資
瀋陽新晟酒店有限公司 (前稱瀋陽芊麗酒店有限公司)	70,000,000人民幣 ^W	100	酒店經營
深圳市恒泰置業發展有限公司	100,000,000人民幣 ⁺	70	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	10,000,000港元 ^C	100	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	162,000,000美元 ^W	100	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元 ^W	75	經營購物中心
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000美元 ^W	100	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元 ^W	100	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元 ^W	100	物業投資
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元 ^W	75	物業投資及百貨經營
武漢新世界千姿百貨有限公司	500,000人民幣 ⁺	75 [◦]	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
肇慶新世界房產發展有限公司	16,500,000美元 ^W	100	物業發展
鄭州新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣 ^W	75	經營購物中心

[◦] 本集團透過其非全資附屬公司間接持有該等附屬公司股本權益，並取得該等附屬公司的控制權

[◦] 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

^W 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

^E 按中國法律註冊之中外合資合營企業

^C 按中國法律註冊之中外合作合營企業

⁺ 按中國法律註冊之有限責任公司

53 主要附屬公司(續)

於2024年6月30日

	已發行股本*		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
Crown Success Limited	100	1美元	100	控股投資
Eagle Eyes Development Limited	1	1美元	100	控股投資
Fotland Limited	1	1美元	100	控股投資
Gigantic Global Limited	2	1美元	100	控股投資
HH Holdings Corporation	600,000	1港元	61	控股投資
K11 Group Limited	1	1港元	100	控股投資
K11 Investment Company Limited	1	1美元	100	控股投資
Karnival Limited	1	1美元	100	控股投資
奇盛投資有限公司	1,000	1美元	100	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	100	控股投資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	100	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1美元	100	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	100	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	52	物業投資
Steadfast International Limited	2	1美元	100	控股投資
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
Allied Win Investments Limited	1	1美元	100	控股投資
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	控股投資
Constar Investment Limited	1	1美元	75	融資
Esteemed Sino Limited	1	1美元	100	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	100	控股投資
Hing Loong Limited	20,010,000	1美元	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	100	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	債券發行人
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	控股投資
NWD Finance (BVI) Limited	1	1美元	100	債券發行人
NWD (MTN) Limited	1	1美元	100	債券發行人
Silvery Yield Development Limited	100	1美元	100	控股投資
South Scarlet Limited	1	1美元	100	酒店經營
Summer Haze Holdings Limited	10,000	1美元	63	控股投資
俊景實業有限公司	1	1美元	100	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	100	控股投資
Total Partner Holdings Limited	1	1美元	100	控股投資
Whitecroft Gate Limited	1	1美元	100	融資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>				
Nacaro Developments Limited	2	1美元	100	物業投資
<i>在泰國註冊成立及經營</i>				
Emerald Bay Resort Co., Ltd.	7,380,000	100泰銖	100	酒店經營

* 此等乃普通股股本，除非另作聲明

54 主要合營企業

於2024年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 ^Ω (%)	主要業務
合作合營企業			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
北京崇文•新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	70 [§]	物業投資、發展及酒店經營
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	55 [§]	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	70 [§]	物業投資及發展
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	62 [§]	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	60 [§]	酒店經營

外商獨資企業

在中國註冊成立及經營

廣州保新房地產有限公司	50,003,000人民幣	62 [§]	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	62 [§]	物業發展
廣州昇沛實業有限公司	35,000,000人民幣	40	物業發展
武漢新世界酒店物業有限公司	83,507,110人民幣	60 [§]	物業投資

^Ω 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

[§] 本集團透過其附屬公司持有該等合營企業權益超過50%。根據各自合約安排，該等公司相關業務決策需要取得分佔控制權各方的一致同意，故本集團沒有取得該等合營企業的控制權。

54 主要合營企業(續)

於2024年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
股份有限公司				
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
Bonson Holdings Limited	1	1	49	物業發展
Calpella Limited	2	20	50	物業投資
周大福前海投資有限公司	700	700	29	經營購物中心
GH Hotel Company Limited	1,001	64,109,750	50	酒店經營
寶協發展有限公司	1,000,000	1,000,000	50	控股投資
鴻圖中國有限公司	1	1	40	金融服務
金鈞國際有限公司	1	1	40	物業發展
Great TST Limited	2	863,878,691	50	酒店經營
Hotelier Finance Limited	1	1	50	融資
Infinite Sun Limited	1	1	10	物業發展
健昕有限公司	1	1	50	物業發展
Loyalton Limited	2	20	50	物業投資
Marble Edge Investments Limited	1	1	18	物業發展
新德誠有限公司	1	1	51	物業發展
新世界海景酒店有限公司	1,001	109,109,750	50	酒店經營
迅富國際有限公司	2	5,697,223,960	50	物業發展
領昇創建有限公司	1	1	40	物業發展
Voyage Mile Limited	1	1	29	物業發展
智啟發展有限公司	30	30	50	物業投資

54 主要合營企業(續)

於2024年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值 美元		
股份有限公司(續)				
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>				
Holicon Holdings Limited	2	1	50	物業投資
Jaidan Profits Limited	2	1	50	物業投資
Jorvik International Limited	2	1	50	物業投資
Orwin Enterprises Limited	2	1	50	物業投資
<i>在英屬處女群島註冊成立</i>				
Great Hotels Holdings Limited	6	1	50	控股投資
Group Program Limited	110	1	54	尊尚客戶計劃
Landso Investment Limited	100	—	35	控股投資
<i>在新加坡註冊成立及經營</i>				
Cuscaden Homes Pte. Ltd.	2,000,000	—	45	物業發展

[#] 此等乃普通股，除非另作聲明

55 主要聯營公司

於2024年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
干德道發展有限公司	100	10,000	30	物業發展
永煜有限公司	1,000	1,000	40	物業投資
盈邦企業有限公司	1	1	25	物業發展
Pure Jade Limited	1,000,000	1,000,000	27	物業投資
隆益投資有限公司	100	100	10 [^]	物業投資
天得發展有限公司	10	10	30	控股投資
	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值 港元		
<i>在百慕達註冊成立及在香港和中國內地經營</i>				
大唐西市絲路投資控股有限公司	667,525,230	0.5	17	拍賣、生產及銷售葡萄酒、 商品貿易、物業發展及投資
	已繳足股本 人民幣		本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
深圳市太子灣樂灣置業有限公司	2,147,876,079		49	物業發展
深圳市太子灣商鼎置業有限公司	2,036,732,549		49	物業發展
深圳天得房地產開發有限公司	4,530,000,000		30	物業發展
上海招新錦實置業有限公司	1,710,000,000		20	物業發展

[#] 此等乃普通股股本，除非另作聲明

^o 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

[^] 本公司董事認為，本集團透過於該公司董事會的代表或潛在投票權對該公司擁有重大影響力

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列) ^{(a)(b)}	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
持續經營業務					
收入	35,782.2	54,566.2	68,212.7	68,233.2	59,007.8
營業溢利	488.6	10,008.6	8,133.0	8,450.5	12,035.4
財務(費用)／收入淨額	(4,274.8)	(3,229.9)	259.0	53.3	(2,010.9)
應佔合營企業及聯營公司業績	(962.2)	(248.5)	822.5	1,828.7	769.9
除稅前(虧損)／溢利	(4,748.4)	6,530.2	9,214.5	10,332.5	10,794.4
稅項	(5,062.4)	(5,258.1)	(4,912.7)	(5,661.6)	(7,528.0)
來自持續經營業務的(虧損)／溢利	(9,810.8)	1,272.1	4,301.8	4,670.9	3,266.4
已終止經營業務					
來自已終止經營業務的(虧損)／溢利	(7,315.1)	2,229.0	—	—	—
本年度(虧損)／溢利	(17,125.9)	3,501.1	4,301.8	4,670.9	3,266.4
永續資本證券持有人應佔溢利	(2,175.5)	(2,540.1)	(2,377.2)	(2,282.6)	(1,688.3)
非控股股東權益應佔溢利	(381.5)	(413.0)	(675.4)	(1,236.8)	(481.9)
本公司股東應佔(虧損)／溢利	(19,682.9)	548.0	1,249.2	1,151.5	1,096.2
每股股息(港元)					
中期	0.20	0.46	0.56	0.56	0.56
末期	—	0.30	1.50	1.50	1.48
有條件特別股息	—	1.59	—	—	—
全年	0.20	2.35	2.06	2.06	2.04
		(經重列) ^{(a)(b)}			
每股基本及攤薄(虧損)／盈利(港元)					
來自持續經營業務	(4.60)	(0.17)	0.50	0.46	0.43
來自已終止經營業務	(3.13)	0.41	—	—	—

綜合財務狀況表

於6月30日

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列) ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
資產					
投資物業、物業、機器及設備、 土地使用權、使用權資產及 無形特許經營權	224,779.6	243,405.6	250,214.6	240,582.4	222,337.2
無形資產	1,174.6	8,375.2	8,395.2	8,245.9	8,427.6
收購業務價值及遞延獲取保單成本	—	—	7,574.8	7,106.6	6,339.7
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	101,188.6	185,335.7	176,531.5	163,457.0	180,819.5
流動資產	118,014.8	171,897.5	193,167.8	207,685.5	182,271.9
總資產	445,157.6	609,014.0	635,883.9	627,077.4	600,195.9
權益					
股本	78,382.1	78,382.1	78,382.1	78,373.3	78,225.7
儲備	101,449.8	121,079.9	134,978.0	144,955.5	134,797.6
股東權益	179,831.9	199,462.0	213,360.1	223,328.8	213,023.3
永續資本證券	36,280.5	47,439.3	47,614.2	48,938.2	37,092.0
非控股股東權益	8,776.4	27,191.5	27,124.5	31,925.4	29,629.8
總權益	224,888.8	274,092.8	288,098.8	304,192.4	279,745.1
流動負債	93,958.2	176,984.3	172,812.8	149,561.3	152,609.4
非流動負債	126,310.6	157,936.9	174,972.3	173,323.7	167,841.4
總權益及負債	445,157.6	609,014.0	635,883.9	627,077.4	600,195.9

附註：

- (i) 本集團自2023年7月1日起採納香港財務報告準則第17號「保險合約」，該準則已取代香港財務報告準則第4號「保險合約」。2023財政年的比較數據已據此重列。截至2022年、2021年及2020年6月30日止財政年度的比較數據乃按照香港財務報告準則第4號編製。
- (ii) 於2024年6月30日止年度，新創建完成出售後，截至2023年6月30日止財政年度的比較數據已根據香港財務報告準則第5號重列。

物業概覽

酒店

編號	項目名稱	總房間數目
香港		
1	香港君悅酒店	542
2	香港萬麗海景酒店	858
3	香港尖沙咀凱悅酒店	381
4	香港沙田凱悅酒店	562
小計		2,343
中國內地		
5	北京瑰麗酒店	283
6	北京新世界酒店	309
7	北京同派酒店	307
8	順德新世界酒店	177
9	武漢新世界酒店	327
10	廊坊新世界酒店	294
11	瀋陽新世界酒店	374
12	廣州增城同派酒店	338
13	廣州新世界酒店	283
小計		2,692
東南亞		
14	菲律賓馬尼拉新世界酒店	578
15	越南胡志明市新世界酒店	533
16	越南胡志明市萬麗酒店	336
17	泰國普吉瑰麗酒店	72
小計		1,519
總計		6,554

香港主要物業發展項目

	物業發展項目名稱	土地面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)	本集團 權益
1	半山衛城道8號 一期 二期	52,466	365,076	35.00%
2	北角英皇道277-291號	35,860	440,226	63.52%
3	港島南岸第五期物業發展項目	95,563	636,152	50.00%
4	中環擺花街9-19號	4,521	67,813	100.00%
	香港島小計	188,410	1,509,267	
5	天瀧，新九龍內地段第6552號，啟德4C2	105,110	641,258	18.00%
6	Double Coast，新九龍內地段第6576號，啟德4B1	103,151	722,060	10.00%
7	柏蔚森，新九龍內地段第6591號，啟德4B4	104,497	574,733	50.00%
8	泰峯，觀塘道53-55A號	61,499	441,015	20.00%
9	佐敦廣東道530-538號	3,004	27,036	100.00%
10	佐敦官涌街52-56號	2,900	24,468	100.00%
11	九龍塘玫瑰街23-34號	38,960	116,880	100.00%
12	尖沙咀漢口道43-49A號	11,565	138,786	100.00%
13	九龍東油塘重建項目	808,397	3,982,722	10.88%
14	九龍城衙前壆道3-13號	7,030	61,854	40.00%
	九龍小計	1,246,113	6,730,812	
15	柏傲莊三期－沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號 ⁽²⁾	521,107	2,050,327	100.00%
16	百勝角通風樓項目	48,449	290,693	51.00%
17	粉嶺烏鴉落陽	155,346	1,118,492	50.00%
18	元朗龍田村二期	88,642	443,208	62.00%
19	元朗龍田村四期	55,908	279,541	62.00%
20	元朗沙埔北二期	315,880	528,848	34.81%
21	西貢沙下	614,624	920,139	77.19%
22	元朗練板村	1,485,238	2,227,857	63.67%
23	元朗榮基村	700,962	1,051,444	100.00%
24	元朗牛潭尾	239,973	1,199,863	90.81%
25	元朗流浮山	220,178	660,533	100.00%
26	元朗唐人新村三期	101,833	101,833	100.00%
27	元朗唐人新村四期	206,507	743,426	100.00%
28	元朗唐人新村(山頭)(地盤A)	443,498	1,596,594	100.00%
29	元朗唐人新村(山頭)(地盤B)	393,747	1,417,490	100.00%
30	元朗龍田村五期	65,230	391,379	93.57%
31	元朗永寧村	475,747	858,580	100.00%
32	元朗欖口村	220,813	772,844	65.20%
	新界小計	6,353,682	16,653,089	
	總計	7,788,205	24,893,168	

備註：

(1) P=計劃中；D=拆卸工程；SP=待整理之地盤；F=地盤平整／地基工程；S=建築上蓋；C=竣工(已取佔用許可證)；LE=待更換用途之土地；TBD=待定

(2) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業所得溢利

應佔樓面面積				應佔 總樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
住宅 (平方呎)	零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	其他 (平方呎)		
64,624				64,624	C
63,153				63,153	C
133,438	47,055	75,266	23,872	279,631	F
318,076		67,813		318,076	S
				67,813	D
579,291	47,055	143,079	23,872	793,297	
111,539	3,888			115,427	S
72,206				72,206	C
287,367				287,367	S
88,203				88,203	S
22,530	4,506			27,036	SP
21,749	2,719			24,468	SP
116,880				116,880	SP
	39,647	99,139		138,786	D
422,607	10,793			433,400	LE
19,923	4,819			24,742	
1,163,004	66,372	99,139	-	1,328,515	
689,144				689,144	S
148,253				148,253	SP
466,038	93,207			559,245	LE
274,789				274,789	LE
173,315				173,315	LE
184,092				184,092	LE
710,255				710,255	LE
1,418,477				1,418,477	P
1,051,444				1,051,444	P
1,089,596				1,089,596	P
660,533				660,533	P
101,833				101,833	P
743,426				743,426	P
1,596,594				1,596,594	P
1,417,490				1,417,490	P
366,224				366,224	P
858,580				858,580	P
503,894				503,894	LE
11,595,396	93,207	-	-	12,547,183	
13,337,690	206,634	242,218	23,872	14,668,995	

香港主要投資及其他物業項目

編號	項目名稱	總樓面面積 (平方呎)	應佔 總樓面面積 (平方呎)
已竣工			
香港島			
1	中環萬年大廈	110,040	110,040
2	中環新世界大廈	640,135	640,135
3	北角英皇道704-730號·K11 ATELIER King's Road	487,504	487,504
4	灣仔香港會議展覽中心商場	87,999	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	262,464
6	香港萬麗海景酒店	544,518	272,259
7	銅鑼灣名珠城—地下至五樓	53,691	21,476
8	灣仔循道衛理大廈 ⁽¹⁾	40,813	40,405
小計		2,489,628	1,922,282
九龍			
9	尖沙咀維港文化匯·K11 ATELIER	435,307	435,307
	尖沙咀維港文化匯·瑰麗酒店及瑰麗府邸	1,106,055	1,106,055
	尖沙咀維港文化匯·K11 MUSEA	1,028,791	1,028,791
	尖沙咀維港文化匯·K11 ARTUS	379,862	379,862
10	尖沙咀K11 Art Mall	335,939	335,939
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	138,939
11	旺角THE FOREST ⁽¹⁾	53,337	26,669
12	新蒲崗ARTISAN HUB	64,519	64,519
13	臻樺—何文田窩打老道74號	10,552	5,382
14	新蒲崗ARTISAN LAB	120,291	120,291
15	長沙灣瓊林街83號	1,191,714	1,191,714
小計		5,004,244	4,833,468
新界			
16	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
小計		538,000	538,000
其他		4,665,449	4,665,449
總計		12,697,321	11,959,199
有待竣工／在建中			
17	半山衛城道8號	65,259	22,841
18	11 SKIES·航天城項目 ⁽¹⁾	3,767,400	3,767,400
總計		3,832,659	3,790,241

備註：

- (1) 指本集團持有發展權益之物業：由其他方提供土地，本集團則負責建築費用或偶爾負責部份土地費用，落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業租金收入或發展所得溢利
- (2) 會議室
- (3) 工業
- (4) 整個Victoria Dockside的車位數目
- (5) 服務式公寓或已租出酒店

物業概覽

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位總數目	土地租約到期
63,383	46,657				2843
77,948	562,187			385	2863
7,160	480,344			162	2083/2088/2090
69,173			18,826 ⁽²⁾	1,070	2060
		262,464			2060
		272,259			2060
21,476					2868
	40,405				2084
239,140	1,129,593	534,723	18,826	1,617	
	435,307				2052
			1,106,055 ⁽⁵⁾		2052
1,028,791				1,116 ⁽⁴⁾	2052
			379,862 ⁽⁵⁾		2052
335,939				240	2057
		138,939			2057
26,669				7	2062
31,087	33,432				2047
5,382					2081
			120,291 ⁽³⁾		2047
49,941	1,141,773			351	2067
1,477,809	1,610,512	138,939	1,606,208	1,714	
		538,000		100	2047
-	-	538,000	-	100	
24,155			4,641,294	-	
1,741,104	2,740,105	1,211,662	6,266,328	3,431	
			22,841 ⁽⁵⁾		2857
2,966,774	565,099		235,527		2066
2,966,774	565,099		258,368	-	

FY24中國內地主要物業發展項目

編號	地區	項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
南部地區(大灣區)				
1	廣州	廣州逸彩庭園餘下各期	附屬公司	100%
2	廣州	廣州漢溪綜合發展項目	附屬公司	65%
3	廣州	增城國際社區項目	附屬公司	100%
4	廣州	番禺國際學校項目四期	附屬公司	100%
5	佛山	廣佛新世界莊園CF28	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF33	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF40	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF23	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF37	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF24	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF25	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF34	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF26	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF22	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF36	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF04	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF05	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF18	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF14	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF39	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF08	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園餘下各期	附屬公司	90%
6	深圳	深圳太子灣項目DY04-01	附屬公司	51%
	深圳	深圳太子灣項目DY04-02	附屬公司	51%
	深圳	深圳太子灣項目DY04-04	附屬公司	51%
7	惠州	惠州長湖苑四期	合營企業	63%
小計				
中部地區				
8	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%
9	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期D4-D7	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期F區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期G區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期A區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期B區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期C區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔餘下南區	附屬公司	100%
小計				

物業概覽

總建築面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
228,738	225,208	3,530	-	-	99,225	在建中	2025年1月
287,599	145,067	81,000	61,532	-	221,179	在建中	2024年10月
41,355	38,223	3,132	-	-	143,666	在建中	2024年6月
-	-	-	-	-	48,661	在建中	2024年8月
30,993	30,993	-	-	-	12,397	在建中	2026年12月
53,213	53,213	-	-	-	21,285	規劃中	待定
18,701	18,701	-	-	-	7,480	規劃中	待定
3,771	3,771	-	-	-	-	規劃中	待定
23,009	23,009	-	-	-	-	規劃中	待定
16,563	16,563	-	-	-	-	規劃中	待定
3,130	3,130	-	-	-	-	規劃中	待定
15,225	15,225	-	-	-	-	規劃中	待定
20,134	20,134	-	-	-	11,506	規劃中	待定
15,123	15,123	-	-	-	-	規劃中	待定
23,814	23,814	-	-	-	9,526	規劃中	待定
2,525	2,525	-	-	-	-	規劃中	待定
78,864	78,864	-	-	-	28,391	規劃中	待定
41,144	41,144	-	-	-	-	規劃中	2026年1月
70,286	70,286	-	-	-	36,774	規劃中	待定
27,143	27,143	-	-	-	10,857	規劃中	待定
32,283	32,283	-	-	-	-	在建中	待定
84,891	-	-	-	84,891	49,254	規劃中	待定
122,749	-	98,000	24,749	-	64,046	在建中	2024年12月
8,850	-	8,850	-	-	9,841	在建中	2024年12月
96,309	-	96,309	-	-	52,945	在建中	2024年12月
18,526	17,349	1,177	-	-	-	在建中	2024年12月
1,364,938	901,768	291,998	86,281	84,891	827,033		
291,379	-	32,527	258,852	-	113,793	在建中	待定
65,935	63,567	2,368	-	-	21,254	在建中	2024年8月
16,396	16,396	-	-	-	1,400	規劃中	待定
10,878	10,878	-	-	-	2,753	規劃中	待定
56,897	-	56,897	-	-	10,977	規劃中	待定
14,285	14,285	-	-	-	779	規劃中	待定
112,969	106,391	6,578	-	-	22,278	規劃中	待定
138,305	138,305	-	-	-	48,570	規劃中	待定
707,044	349,822	98,370	258,852	-	221,804		

FY24中國內地主要物業發展項目(續)

編號	地區	項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
東部地區(長三角地區)				
10	寧波	寧波新世界項目三期	附屬公司	100%
11	杭州	杭州望江新城項目	附屬公司	100%
12	上海	上海黃浦淮海中路地塊	附屬公司	98%
13	上海	上海普陀區B2-18地塊	聯營公司	20%
小計				
北部地區				
14	北京	北京新景商務樓餘下各期	合營企業	70%
15	北京	北京新裕商務樓	合營企業	70%
	北京	北京新裕商務樓餘下各期	合營企業	70%
16	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%
小計				
東北部地區				
17	瀋陽	瀋陽新世界花園2FG	附屬公司	100%
18	瀋陽	瀋陽新世界中心SA3	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心SA1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心SA2	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心O1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心O2	附屬公司	100%
19	鞍山	鞍山新世界花園鉑傲1期	附屬公司	100%
	鞍山	鞍山新世界花園鉑傲2期	附屬公司	100%
小計				
總計				

備註：

部份物業發展項目於落成後會被分類為投資物業

物業概覽

總建築面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
129,263	–	83,656	45,607	–	149,474	在建中	2024年9月
184,971	–	110,091	49,880	25,000	113,423	在建中	2025年12月
91,000	–	52,000	39,000	–	39,000	在建中	2026年
50,954	50,954	–	–	–	28,048	在建中	2025年9月
456,188	50,954	245,747	134,487	25,000	329,945		
16,400	–	1,960	14,440	–	5,420	規劃中	待定
60,925	–	60,925	–	–	48,689	規劃中	待定
431,314	236,590	180,224	14,500	–	319,340	規劃中	待定
17,860	17,860	–	–	–	23,378	在建中	2024年12月
526,499	254,450	243,109	28,940	–	396,827		
43,988	–	43,988	–	–	53,149	已規劃	2027年10月
75,354	75,354	–	–	–	–	在建中	2025年9月
107,589	107,589	–	–	–	–	在建中	2025年9月
104,142	104,142	–	–	–	–	在建中	2025年9月
94,616	–	–	94,616	–	–	規劃中	待定
94,616	–	–	94,616	–	–	規劃中	待定
80,667	78,617	2,050	–	–	17,648	規劃中	2027年9月
65,780	64,890	890	–	–	20,150	規劃中	待定
666,752	430,592	46,928	189,232	–	90,947		
3,721,421	1,987,586	926,152	697,792	109,891	1,866,556		

FY24中國內地主要物業投資項目及酒店

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
南部地區(大灣區)				
1	廣州	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%
2	廣州	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%
	廣州	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%
3	廣州	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%
4	廣州	廣州凱旋新世界L4區	附屬公司	91%
	廣州	廣州凱旋新世界L8區	附屬公司	91%
	廣州	廣州凱旋新世界L13區	附屬公司	91%
5	廣州	廣州東方新世界花園五號地	附屬公司	100%
	廣州	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%
6	廣州	廣州東逸花園第二期	附屬公司	100%
	廣州	廣州東逸花園第三期	附屬公司	100%
	廣州	廣州東逸花園第四期	附屬公司	100%
	廣州	廣州東逸花園第五期	附屬公司	100%
7	佛山	廣佛新世界莊園CF19A	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF19A(T5、T6)	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF19B	附屬公司	90%
8	惠州	惠州長湖苑一期	合營企業	63%
	惠州	惠州長湖苑二期B段	合營企業	63%
	惠州	惠州長湖苑三期	合營企業	63%
9	順德	順德新世界中心	合營企業	42%
10	順德	順德新世界酒店	合營企業	25%
11	清遠	清遠新世界酒店	附屬公司	100%
12	廣州	番禺國際學校項目一期	附屬公司	100%
	廣州	番禺國際學校項目二期	附屬公司	100%
	廣州	番禺國際學校項目三期	附屬公司	100%
13	廣州	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
14	珠海	珠海永賀家具廠	附屬公司	100%
小計				
中部地區				
15	武漢	武漢光谷新世界A區	附屬公司	100%
	武漢	武漢光谷新世界B區	附屬公司	100%
16	武漢	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%
	武漢	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%
17	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%
18	武漢	武漢漢口K11	附屬公司	100%
19	武漢	武漢K11 Select	附屬公司	100%
20	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%
小計				

物業概覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
23,751	-	23,751	-	-	10,782	-
105,750	-	58,848	-	46,902	36,214	-
-	-	-	-	-	538	-
27,463	-	27,463	-	-	8,832	-
-	-	-	-	-	3,308	-
47,276	29,868	17,408	-	-	5,157	-
-	-	-	-	-	7,526	-
-	-	-	-	-	3,188	-
3,391	-	3,391	-	-	-	-
-	-	-	-	-	494	-
-	-	-	-	-	1,992	-
-	-	-	-	-	1,429	-
-	-	-	-	-	35	-
-	-	-	-	-	2,259	-
11,043	11,043	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	3,157	-
303	-	303	-	-	6,952	-
-	-	-	-	-	150	-
51	-	51	-	-	10,208	-
26,723	-	26,723	-	-	14,940	-
36,524	-	-	-	36,524	-	-
47,681	-	-	-	47,681	3,766	-
-	-	-	-	-	42,413	-
-	-	-	-	-	35,249	-
-	-	-	-	-	26,412	-
125,183	-	5,850	94,996	24,337	-	-
16,868	-	-	16,868	-	-	-
472,007	40,911	163,788	111,864	155,444	225,001	-
58,714	-	-	-	58,714	6,775	-
2,159	-	2,159	-	-	-	-
104,556	-	-	104,556	-	17,237	-
10,005	-	-	10,005	-	-	-
2,449	-	2,449	-	-	-	-
146,305	-	94,974	51,331	-	64,875	-
57,155	-	56,354	801	-	55,437	-
29,974	-	-	563	29,411	5,639	-
411,317	-	155,936	167,256	88,125	149,963	-

FY24中國內地主要物業投資項目及酒店(續)

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
東部地區(長三角地區)				
21	上海	上海香港新世界大廈	附屬公司	100%
22	上海	上海金柏苑停車場部份	合營企業	30%
23	寧波	寧波新世界廣場5號地塊	附屬公司	100%
24	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%
小計				
北部地區				
25	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%
	北京	北京新世界中心二期	附屬公司	100%
26	北京	北京正仁大廈	附屬公司	100%
27	北京	北京新世界家園	附屬公司	100%
28	北京	北京新陽商務樓	附屬公司	100%
29	北京	北京新成文化大廈	附屬公司	100%
30	北京	北京新怡家園	合營企業	70%
31	北京	北京新景家園	合營企業	70%
32	北京	北京新裕家園	合營企業	70%
33	北京	北京新康家園	合營企業	70%
34	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%
35	北京	北京崇文門同派酒店	合營企業	55%
36	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%
37	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%
38	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%
39	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%
40	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%
41	廊坊	廊坊新世界酒店	附屬公司	100%
42	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%
43	濟南	濟南陽光花園東二區	附屬公司	100%
	濟南	濟南陽光花園西區	附屬公司	100%
小計				

物業概覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
116,549	–	36,000	80,549	–	14,362	–
–	–	–	–	–	3,722	–
129,806	–	1,138	82,134	46,534	746	–
41,712	–	41,712	–	–	–	–
288,067	–	78,850	162,683	46,534	18,830	–
74,232	–	74,232	–	–	19,956	–
47,345	–	47,345	–	–	27,014	–
–	–	–	–	–	16,415	–
–	–	–	–	–	34,544	–
–	–	–	–	–	3,439	–
–	–	–	–	–	8,051	–
–	–	–	–	–	43,708	–
4,030	–	4,030	–	–	15,988	–
–	–	–	–	–	21,197	–
12,011	–	12,011	–	–	28,185	–
40,286	–	40,286	–	–	22,000	–
23,988	–	–	–	23,988	–	–
53,998	–	–	–	53,998	–	–
58,262	–	–	–	58,262	–	–
84,278	–	78,283	5,995	–	11,284	–
25,661	–	25,661	–	–	–	–
7,016	–	7,016	–	–	–	–
46,421	–	–	–	46,421	–	–
86,060	–	37,776	48,284	–	–	–
347	–	347	–	–	10,247	–
4,000	–	4,000	–	–	–	–
567,935	–	330,987	54,279	182,669	262,028	–

FY24中國內地主要物業投資項目及酒店(續)

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
東北部地區				
44	瀋陽	瀋陽新世界花園一期AB	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期D	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期E	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園商務大廈	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D2	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期E	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期C1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期C2	附屬公司	100%
45	瀋陽	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%
46	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%
47	瀋陽	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%
48	瀋陽	瀋陽同派酒店	附屬公司	100%
49	瀋陽	瀋陽K11	附屬公司	100%
50	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%
51	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%
52	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%
小計				
總計				

物業概覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
-	-	-	-	-	5,500	-
-	-	-	-	-	10,372	-
5,039	-	5,039	-	-	22,517	-
4,601	-	4,601	-	-	123,833	-
-	-	-	-	-	753	-
-	-	-	-	-	45,656	-
-	-	-	-	-	41,358	-
5,180	-	5,180	-	-	44,160	-
-	-	-	-	-	12,595	-
11,852	-	11,852	-	-	33,632	-
-	-	-	-	-	38,944	-
-	-	-	-	-	8,710	-
-	-	-	-	-	15,112	-
99,916	-	-	-	-	138,018	99,916
69,751	-	-	-	69,751	-	-
29,924	-	-	-	29,924	-	-
257,037	-	257,037	-	-	38,900	-
2,349	-	2,349	-	-	139,408	-
49,413	-	49,413	-	-	19,783	-
52,835	-	-	-	52,835	21,915	-
587,897	-	335,471	-	152,510	761,166	99,916
2,327,223	40,911	1,065,032	496,082	625,282	1,416,988	99,916

詞彙釋義

普通詞彙

財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展及其附屬公司
港元	指	香港法定貨幣
香港聯交所或聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
中國大陸或中國內地	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣(只適用於此年報內))
馬幣	指	馬來西亞官方貨幣
新世界或新世界發展或本公司	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
披索	指	菲律賓官方貨幣
中國	指	中華人民共和國
人民幣	指	中國法定貨幣
新加坡元	指	新加坡法定貨幣
泰銖	指	泰國官方貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣

財務詞彙

負債比率	指	債務淨額除以總權益
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
JV	指	合營企業
全外資，WFOE	指	外商獨資經營企業

量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特，相等於1,000千瓦
----	---	-----------------



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

