

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

新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(香港股份代號：0017)

2023/2024 全年業績公告

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

業績回顧

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¹6,898百萬港元，按年分別下降34%和18%。

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。

¹ 持續經營業務的(虧損)/溢利和核心經營溢利的調節如下:

	2024年 百萬港元	2023年 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

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」的新產業布局，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-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 (不包括 車庫)	總計 (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 (不包括 車庫)	總計 (包括 車庫)
廣州	番禺國際學校項目二期	35,249	-	35,249	35,249
	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)			總計	總計
		住宅	商業	(不包括 車庫)	(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)			總計	總計
		商業	寫字樓	(不包括 車庫)	(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。

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。

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，中國內地在城市更新的相關政策方面不斷探索、完善，本集團將一如概往根據政策、市場及經營情況靈活調整項目推進度，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。

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，隨着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。

隨着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啓幕，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。

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之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	款項淨額 (相等於港元)	於2024年6月30日 尚餘本金額 (相等於港元)
GN	600.0 百萬美元 (4,680.0 百萬港元)	4.750%	2027	90.000%	95.8 百萬美元 (747.1 百萬港元)	504.2 百萬美元 (3,932.9 百萬港元)
GN	200.0 百萬美元 (1,560.0 百萬港元)	5.875%	2027	91.000%	28.0 百萬美元 (218.4 百萬港元)	172.0 百萬美元 (1,341.6 百萬港元)
GN	950.0 百萬美元 (7,410.0 百萬港元)	4.125%	2029	81.000%	222.0 百萬美元 (1,731.6 百萬港元)	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。

主要收購及出售

於 2023 年 6 月 26 日，Century Acquisition Limited（周大福企業有限公司的一家全資附屬公司）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擁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）本集團將透過接納新創建股份要約出售所擁有的全部新創建股份（「出售事項」）的條件。出售事項已於 2023 年 11 月 17 日營業時間結束時完成，本集團不再持有新創建任何權益，且新創建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（周大福企業有限公司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 百萬港元），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。

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 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，各方同時簽署授權協議及商標許可協議。該交易於本公告日期時尚未完成。出售完成後，預期於 2025 年 6 月 30 日止年度由該出售所致的處置收益或損失並不重大。

業績

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至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	3	35,782.2	54,566.2
銷售成本		(22,933.0)	(38,121.0)
毛利		12,849.2	16,445.2
其他收入		43.8	47.2
其他(虧損)/收益，淨值		(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		2,237.2	-
投資物業公平值變動		(3,145.6)	(514.6)
營業溢利	4	488.6	10,008.6
財務收入		1,233.3	1,341.9
財務費用		(5,508.1)	(4,571.8)
		(3,786.2)	6,778.7
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		(4,748.4)	6,530.2
稅項	5	(5,062.4)	(5,258.1)
來自持續經營業務的(虧損)/溢利		(9,810.8)	1,272.1
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	13	(7,315.1)	2,229.0
本年度(虧損)/溢利		(17,125.9)	3,501.1

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)
本年度(虧損)/溢利		(17,125.9)	3,501.1
應佔：			
本公司股東			
- 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)	3,501.1
股息	6	503.3	5,914.1
每股基本及攤薄(虧損)/盈利 (港元)	7		(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)
處置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
非控權股東權益		
- 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

	附註	2024年 6月30日 百萬港元	2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
資產				
非流動資產				
投資物業		207,711.8	209,478.8	211,220.7
物業、機器及設備		13,207.4	15,566.3	19,684.3
使用權資產		3,860.4	5,124.0	6,298.2
無形特許經營權		-	13,236.5	13,011.4
無形資產		1,174.6	8,375.2	8,395.2
合營企業權益		37,503.9	54,527.4	48,745.2
聯營公司權益		8,578.1	13,857.3	16,193.1
保險合約資產		-	1,160.3	-
再保險合約資產		-	28.5	-
按攤銷成本列賬金融資產		129.7	55.2	-
按公平值透過損益列賬金融資產		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		2,303.6	11,738.0	13,695.2
衍生金融工具		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		2,204.9	2,342.4	2,015.0
其他非流動資產		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		43,483.4	56,424.6	62,066.2
待售物業		28,346.1	21,536.4	21,770.6
存貨		139.0	497.4	504.9
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	8	15,276.1	23,266.9	31,738.3
與投資相連合約相關的投資		-	8,940.1	8,649.2
按公平值透過損益列賬金融資產		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		-	578.7	1,066.8
衍生金融工具		178.3	150.8	27.4
有限制銀行存款		590.5	1,254.0	4,494.5
現金及銀行存款		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	9	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	2024年 6月30日 百萬港元	2023年 6月30日 百萬港元 (經重列)	2022年 7月1日 百萬港元 (經重列)
權益				
股本		78,382.1	78,382.1	78,382.1
儲備		101,449.8	121,079.9	140,125.5
股東權益		179,831.9	199,462.0	218,507.6
永續資本證券		36,280.5	47,439.3	47,614.2
非控權股東權益		8,776.4	27,191.5	27,124.5
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		114,437.8	138,222.9	143,038.9
租賃負債		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		-	123.1	123.0
遞延稅項負債		7,762.2	9,270.7	10,045.3
衍生金融工具		317.0	347.6	221.6
其他非流動負債		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、應付保單持有人款項 及合約負債	10	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		31,198.3	36,790.3	36,175.1
短期借貸及其他計息負債		10,913.8	15,388.5	14,094.5
租賃負債		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		-	4,301.5	4,480.3
衍生金融工具		0.3	12.7	0.4
即期應付稅項		10,787.7	11,104.5	10,614.1
		93,260.1	176,953.9	170,759.5
持作出售的處置集團負債	9	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

附註：

1. 編製基準

截至 2024 年 6 月 30 日止年度之綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

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

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) 採納新訂準則及準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2024年6月30日止財政年度應用的新訂準則及準則的修訂：

香港財務報告準則第 17 號 及香港財務報告準則第 17 號的修訂	保險合約
香港會計準則第 1 號的修訂及香港財務報告準則實務公告 第 2 號	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號的修訂 香港會計準則第 12 號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延所得稅 國際稅務改革—第二支柱模式規則

除下文所述外，採納準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

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分的披露，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。

(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 號引入一個基於具備風險調整的未來現金流量估算現值（履約現金流量）及未賺取溢利（合約服務邊際）的全面模型（一般計量模型）以計量保險合約。履約現金流量是本集團預計的收取保費及支付索償、給付和費用的未來現金流量的當前估計，並進行調整以反映這些金額的時間和不確定性。合約服務邊際代表保險合約未賺取溢利的估計，並根據在保險合約承保期內提供的服務有系統地在保險收入中確認。會計政策變動之詳情載於附註 2。

過渡

本集團於 2023 年 7 月 1 日（即首次採納日期）採納香港財務報告準則第 17 號，並對所有於 2022 年 7 月 1 日（即過渡日期）或之後簽發的合約應用全面追溯法過渡。而就 2022 年 7 月 1 日之前簽發的合約而言，因在沒有投入過多成本及努力的情況下，並不可行地就應用全面追溯法取得合理及可靠的資訊（如很久以前作出的假設及僅有較籠統匯集層級可用的資料），故應用公平值法。

於公平值法下，本集團於 2022 年 7 月 1 日將各保險合約組別的公平值與該合約組別的履約現金流量的差額釐定為合約服務邊際。保險合約之公平值指市場參與者願意就於過渡日期有效的合約承擔責任及餘下風險而支付的價格。香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」規定，有關預期未來現金流量及風險撥備以釐定保險合約的公平值的假設已按照市場參與者的意見調整。於 2022 年 7 月 1 日，本集團的合約服務邊際的全數金額歸屬於應用公平值法的保險合約。

1. 編製基準 (續)

(b) 採納香港財務報告準則第 17 號「保險合約」(續)

過渡 (續)

於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期重新釐定金融資產

本集團於 2023 年 7 月 1 日前已採用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」(「香港財務報告準則第 9 號」)。根據香港財務報告準則第 17 號,本集團於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期 2023 年 7 月 1 日重新評估管理金融資產的業務模式,並重新釐定金融資產的分類是否與香港財務報告準則第 17 號範圍內的合約相關。本集團於呈列比較資料時應用分類重疊法。分類重疊法乃基於本集團於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期時,預期如何釐定金融資產的分類方式而應用的。

下表呈列於香港財務報告準則第 17 號的首次採納日期 2023 年 7 月 1 日前後按計量類別劃分的金融資產的賬面值。

	於 2023 年 6 月 30 日 百萬港元 (原列)	調整 百萬港元	於 2023 年 6 月 30 日 百萬港元 (經重列)	調整 百萬港元	於 2023 年 7 月 1 日 百萬港元 (經重列)
按攤銷成本列賬金融資產	6,895.0	(6,839.8)	55.2	1,299.6	1,354.8
按公平值透過其他全面收益列賬 金融資產	44,106.9	(31,790.2)	12,316.7	(1,359.4)	10,957.3
按公平值透過損益列賬金融資產	23,253.4	38,740.0	61,993.4	338.8	62,332.2

按公平值計入其他全面收益類別及按攤銷成本計量類別之債務工具被重新分類至按公平值計入損益類別,以及按公平值計入其他全面收益類別之股本工具被重新分類至按公平值計入損益類別,以對銷與相關保險合約負債的會計錯配。

按公平值計入其他全面收益類別之債務工具,根據於 2023 年 7 月 1 日存在的事實及情況,重新評估其業務模式後,重新分類至按攤銷成本計量類別。

採納香港財務報告準則第 17 號之整體影響

本集團已採納香港財務報告準則第 17 號的過渡條文,故並無披露採納香港財務報告準則第 17 號對財務報表單一項目之影響。下表載列採納香港財務報告準則第 17 號對本集團總權益的影響。

	於 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

1. 編製基準 (續)

(b) 採納香港財務報告準則第 17 號「保險合約」(續)

採納香港財務報告準則第 17 號之整體影響(續)

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。

(c) 採納香港財務報告準則第 17 號後之呈列變動

本集團考慮到保險合約的特徵，並預期將於採納香港財務報告準則第 17 號後，因合約服務邊際中的未來溢利資本化為負債及業務自然增長而使保險業務的資產及負債規模有所擴大，因此本集團於本期間更改綜合財務狀況表之呈列方式，根據香港會計準則第 1 號「財務報表列報」按照流動性的順序呈報所有資產及負債，以提供相關、可比較且易於理解的資料。於綜合財務狀況表之可比較數字已據此重列。

(d) 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	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第 1 號的修訂	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號的修訂	供應商融資安排
香港會計準則第 21 號的修訂	缺乏可兌換性
香港詮釋 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	非公共受托責任子公司的披露
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	金融工具分類與計量之修訂
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。

(e) 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溢利以下的單行項目獨立呈列，而綜合全面收益表已重列其業務為「已終止經營業務」。已終止經營業務的財務資料詳情載於附註 13。

2. 會計政策變動

誠如上文附註1(b)所述，本集團已採納香港財務報告準則第17號，以致編製綜合財務報表採納的主要會計政策有所更改。

於2023年7月1日起採納的會計政策

保險合約、具選擇性分紅特徵的投資合約及所持再保險合約

本集團根據合約類型採用不同計量方式如下：

	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。

本集團簽發的若干保險合約，屬於與投資有重大關連的服務合約，據此，保單持有人享有相關項目的回報。相關項目是由特定投資資產組合組成，而應付予保單持有人的金額是根據該等組合釐定。本集團的政策是持有該類投資資產。

所持再保險合約若能將本集團所簽發的相應保險合約之承保的部份中幾乎所有的保險風險轉移給再保險公司，則該再保險合約已轉移重大保險風險。

除另有明確說明外，綜合財務報表中提及的保險合約泛指已簽發保險合約、所持再保險合約及具酌情分紅特徵的投資合約。

(b) 保險成份的匯總及區別層級

本集團將具相似風險以及一併管理的保險合約匯總為組別，再由組別匯總為組合。每個組合進一步細分為半年組，再根據各半年組的盈利能力將之分成三個組別：(i) 初始確認時已虧損的合約；(ii) 初始確認時並無顯著可能性會變成虧損的合約；或(iii) 組合中的餘下合約。該等組別為保險合約於初始確認及計量時的匯總層級。後續不再重新分組。

2. 會計政策變動 (續)

(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。

(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。

2. 會計政策變動 (續)

(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。

(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。

2. 會計政策變動 (續)

(i) 所持再保險合約 (續)

按保費分配法計量的所持再保險合約

本集團計量按保費分配法下的所持再保險合約應用的會計政策與相應的保險合約相同。

倘於初始確認時相應的虧損性保險合約組別或該組別內新增相應的虧損性保險合約時確認虧損，按保費分配法計量的所持再保險合約內未到期責任資產的賬面值，將會按損益中確認的收入金額增加，並就已確認的收入金額確立或調整彌補虧損部份。

(j) 終止確認及修訂

於保險合約以下情況終止確認：

- 終止合約時，即保險合約規定的責任到期或獲解除或取消時；或
- 合約條款被修訂時。假設新條款處於一直以來都存在的情況下會顯著改變合約的會計處理，則本集團會終止確認該合約，同時基於經修訂條款確認一項新合約。倘若合約的修改不會導致終止確認合約，則本集團會將修改導致的現金流量變動視作履約現金流量估計的變動。

(k) 保險合約呈列

保險合約組合和所持再保險合約組合的資產及負債分別呈列。已簽發的保險合約組合與所持再保險合約組合分別呈列。

本集團將於綜合收益表及綜合全面收益表確認的金額分類為(a) 保險收入及保險服務費用；及(b) 保險財務收入或開支。

所持再保險合約的收入及開支與保險合約的收入及開支分別呈列。所持再保險合約的收入及開支（保險財務收入或開支除外）以淨額基準呈列為「所持再保險合約收入／（開支）淨額」。本集團並無將非財務風險的風險調整變動在保險服務業績與保險財務收入或開支之間進行分類。非財務風險的風險調整的所有變動均計入保險收入。

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。

2. 會計政策變動 (續)

(k) 保險合約呈列 (續)

釋放合約服務邊際 — 並非按保費分配法計量的保險合約

於各報告期間釐訂保險合約組別內確認為保險收入的合約服務邊際金額時，將通過識別組別的保障單位，將報告期末的餘下合約服務邊際（在任何分配前）平均分配至當期已提供及預期未來期間將提供的每個保障單位，再於損益確認分配至當期已提供保障單位的合約服務邊際金額。保障單位數目為該組別各項合約所提供服務的數量，經考慮各項合約所提供的給付數量及預期保障期間而釐定。

保險收入 — 按保費分配法計量的保險合約

對於按保費分配法計量的保險合約組別，本集團按照以下基準將預期保費分配至保險收入：(a) 時間流逝；或 (b) 倘保障期間的預期風險釋放模式與時間流逝有顯著差異，則按所產生開支的預期發生時間。

虧損部份 — 並非按保費分配法計量的保險合約

對於並非按保費分配法計量的合約，本集團為虧損的合約組別確立未到期責任負債的虧損部份。虧損部份決定隨後在發生時自保險收入中剔除的履約現金流量金額。當履約現金流量發生時，會在虧損部份與不包括虧損部份的未到期責任負債之間進行分配。

保險服務費用

保險合約產生的保險服務費用一般於發生時在損益確認。該等開支不包括投資成分的還款，但包括以下各項：

- 已發生索償、給付及其他已發生直接應佔開支；
- 獲取保險現金流量攤銷；
- 虧損合約的虧損或該等虧損的撥回；及
- 與過往服務有關的變動。

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。

2. 會計政策變動 (續)

(k) 保險合約呈列 (續)

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. 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		
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
酒店營運	1,381.2	1,091.2
其他	3,690.2	3,885.4
來自持續經營業務總計	35,782.2	54,566.2
來自已終止經營業務		
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計	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、保健、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13）。截至2024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。

3. 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
內部分部	(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
- 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)

3. 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	
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
合營企業權益	25,748.3	6,601.5	-	3,018.5	2,135.6	37,503.9	-	-	-	-	-	37,503.9
聯營公司權益	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
折舊及攤銷	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

3. 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
內部分部	(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
- 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

3. 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	
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
合營企業權益	24,425.5	6,647.7	-	3,327.1	2,470.8	36,871.1	5,638.8	-	-	12,017.5	17,656.3	54,527.4
聯營公司權益	7,055.6	2,064.1	-	-	206.3	9,326.0	2,190.7	255.3	-	2,085.3	4,531.3	13,857.3
未分攤資產						38,550.1					28,620.3	67,170.4
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
折舊及攤銷	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

3. 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

3. 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

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、收購業務價值、遞延獲取保單成本及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

4. 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
來自持續經營業務		
贖回固定利率債券的收益	726.2	183.4
衍生金融工具公平價值淨收益	491.4	252.5
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)
虧損折讓回撥		
存貨	7.5	-
應收貸款及其他應收賬	1.1	53.9
持作發展物業	169.0	818.0
其他應付賬	107.4	0.5
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)
投資物業及物業、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
耗蝕虧損/虧損折讓		
商譽	(414.5)	-
無形資產	(38.0)	-
聯營公司權益	(39.3)	(418.8)
合營企業權益	(43.5)	-
存貨	-	(21.5)
貸款、應收賬及其他應收款	(335.7)	(851.7)
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(附註)	-	1,081.7
租金寬減、政府補貼及資助	11.9	13.1
應收租賃之虧損折讓及終止確認及租賃修訂虧損	-	(14.2)
處置集團的計量損失	(284.9)	-
出售存貨成本	(9,970.5)	(17,166.0)
提供服務成本	(11,567.0)	(19,324.9)
折舊及攤銷	(1,228.6)	(1,445.9)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	5.6	(137.2)

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(2024年：無)。

5. 稅項

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
		(經重列)
來自持續經營業務		
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	251.9	(393.0)
	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，則按照本年度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額按累進稅率 30% 至 60% (2023 年: 30% 至 60%) 作出撥備，土地增值額為出售物業所得款項減去可扣除開支包括土地使用權成本及物業發展開支。

6. 股息

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
中期股息，每股0.20港元 (2023年: 每股0.46港元)	503.3	1,157.7
末期股息，每股零港元 (2023年: 每股0.30港元)	-	755.0
有條件特別股息，每股零港元 (2023年: 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)。

7. 每股(虧損)/盈利

本年度每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算基準如下：

	2024年 6月30日 百萬港元	2023年 6月30日 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)	
	2024年 6月30日	2023年 6月30日
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 日止年度，本公司並無發行購股權，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。

8. 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 百萬港元	2023年 6月30日 百萬港元	2022年 7月1日 百萬港元
少於30天	807.4	2,632.1	2,231.5
31天至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

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

9. 持作出售的處置集團

	2024年 6月30日 百萬港元	2023年 6月30日 百萬港元	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
聯營公司權益	1,367.9	-	-
應收賬	100.1	-	-
遞延稅項資產	10.5	-	-
現金及銀行存款	85.0	-	-
以公平值計量透過其他全面收益列賬金融資產	18.0	-	-
長期應收賬之即期部份	160.7	-	-
	1,760.8	15.8	20.1
	2024年 6月30日 百萬港元	2023年 6月30日 百萬港元	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

10. 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 百萬港元	2023年 6月30日 百萬港元	2022年 7月1日 百萬港元
少於30天	3,788.2	5,818.9	6,248.0
31天至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

11. 資產抵押

於2024年6月30日，資產合計84,276.6百萬港元（2023年：64,770.5百萬港元）已作為本集團若干銀行備用信貸額抵押。

12. 財務擔保及或然負債

	2024年 6月30日 百萬港元	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 擔保下列公司取得信貸額	2,910.7	2,633.7
合營企業	8,602.6	9,454.6
聯營公司	-	1,520.0
	11,513.3	13,608.3

13. 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任何股份，而新創建自2023年11月17日起不再為本集團的附屬公司，新創建的業務營運及表現將不再綜合反映於本集團的財務資料中。本集團已於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及總全面收益的分析如下：

(a) 來自已終止經營業務的業績

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元 (經重列)
收入	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	(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(附註)	(253.6)	(757.3)
出售新創建的虧損	942.0 (8,257.1)	2,229.0 -
本年度來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	(7,315.1)	2,229.0

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。

13. 已終止經營業務 (續)

與已終止經營業務相關的業績及總全面收益的分析如下：(續)

(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重分類儲備	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)

股息

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日止年度每股派息為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）。

有關2024年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2024年11月14日至2024年11月21日
（首尾兩天包括在內）

最後辦理股份過戶時間：2024年11月13日（星期三）下午四時三十分

股份過戶登記處地址：卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

購買、出售或贖回上市證券

新世界中國地產有限公司（「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：

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 尚餘本金額
新世界中國發行 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)
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。

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／或該上市附屬公司的股份。

審核委員會及業績審閱

審核委員會乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定成立，以審閱及監察本集團之財務匯報程式與風險管理（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險）及內部監控系統。審核委員會已審閱截至2024年6月30日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2024年6月30日止年度的初步業績公告中有關本集團截至2024年6月30日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何意見或核證結論。

企業管治守則

截至2024年6月30日止年度，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。

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

於2023/2024全年業績公告所載之截至2024年6月30日及2023年6月30日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自該等財務報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第622章《公司條例》第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長呈交截至2023年6月30日止年度財務報表，及將在適當時候呈交截至2024年6月30日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩個年度的財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

主席
鄭家純博士

香港，2024年9月26日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)六位執行董事，分別為鄭家純博士、馬紹祥先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)五位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)六位獨立非執行董事，分別為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。