

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依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)

(股份代號: 0017)

**截至2025年6月30日止年度全年業績公告**

New World Development Company Limited (新世界發展有限公司) (「本公司」) 董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司截至2025年6月30日止年度的經審核業績。本公告列載本公司的2025年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則中有關業績初步公告的相關規定。

承董事會命

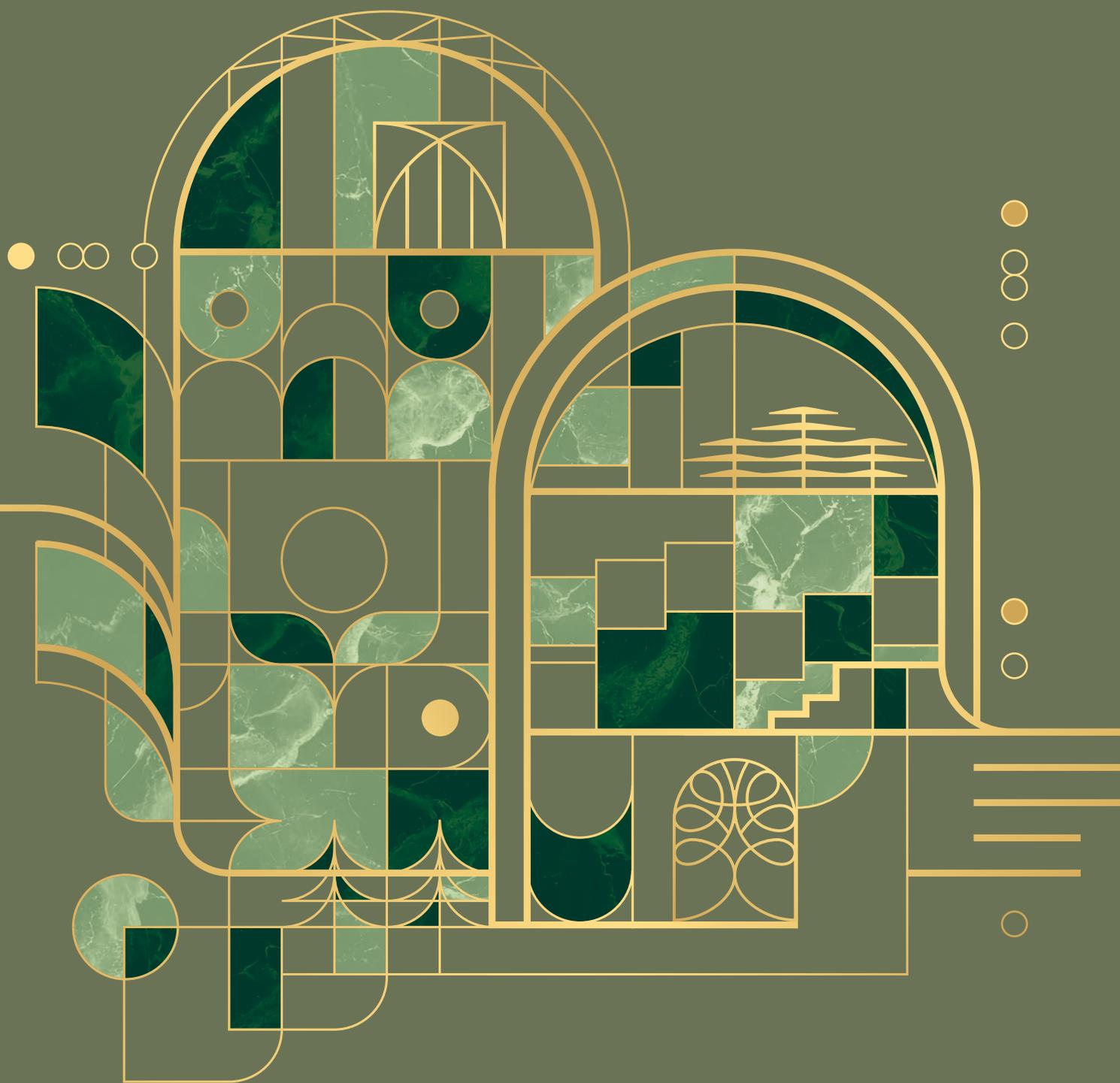
聯席公司秘書

**劉富強 許嘉慧**

香港，2025年9月26日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)七位執行董事，分別為鄭家純博士、黃少媚女士、鄭志雯女士、薛南海先生、趙慧嫻女士、何智恒先生及劉富強先生；(b)四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、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。

2025  
年報



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



# 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
28	香港主要物業項目
30	中國內地主要物業項目
32	董事簡介
46	企業可持續發展
102	企業管治報告
140	投資者關係
142	公司資料
143	董事會報告
164	管理層討論及分析
170	獨立核數師報告
176	綜合收益表
177	綜合全面收益表
178	綜合財務狀況表
180	綜合權益變動表
182	綜合現金流量表
184	財務報表附註
276	五年財務概要
278	物業概覽
294	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。

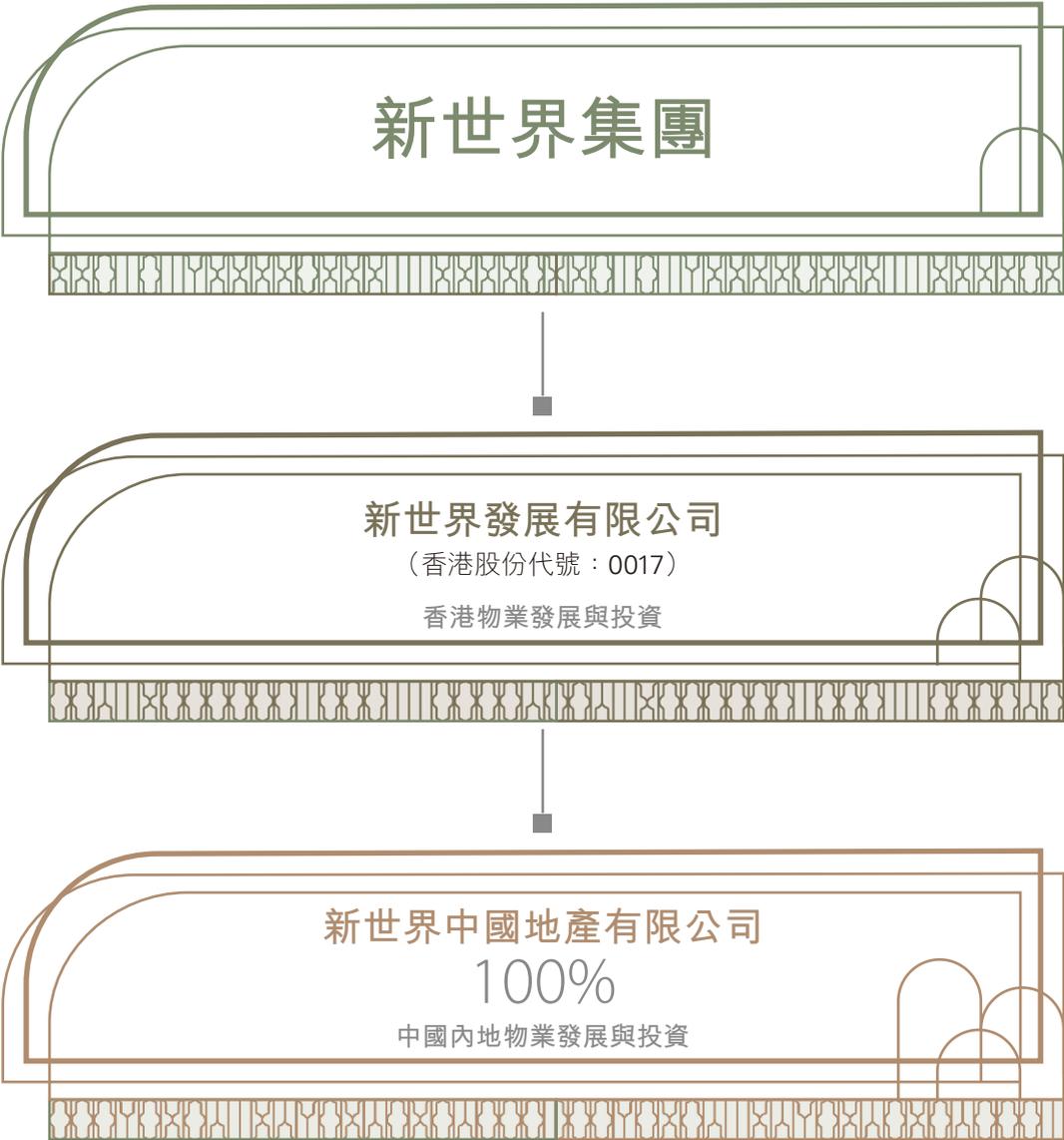
如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。







# 集團架構



# 財務摘要

	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
收入	27,680.5	35,782.2
分部業績 <sup>(1)</sup>	7,070.4	7,375.5
核心經營溢利	6,016.5	6,897.8
每股股息(港元)		
中期	-	0.20
末期	-	-

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
總資產	420,265.0	445,157.6
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	25,856.8	27,990.1
可動用的銀行貸款	19,157.5	18,280.0
綜合債務淨額 <sup>(2)</sup>	120,113.3	123,657.1
淨負債比率 <sup>(3)</sup>	58.1%	55.0%

## 業績重點

- 本集團來自持續經營業務的收入為27,681百萬港元，按年下降23%，主要由於多個舊有項目接近完工，導致來自建築業務的收入減少、加上中國內地物業發展入賬減少，以及已出售業務帶來的收入減少所致
- 毛利按年下降10%至11,626百萬港元
- 核心經營溢利為6,016百萬港元，按年下降13%
- 來自持續經營業務的股東應佔虧損為16,302百萬港元，主要由於一次性撥備及虧損
- 本集團嚴格控制成本，一般行政及其他營運費用按年下降16%
- 香港物業發展收入為2,696百萬港元，分部業績為877百萬港元
- 中國內地物業發展收入為12,344百萬港元，分部業績為4,703百萬港元
- 香港物業投資收入為3,234百萬港元，分部業績為2,401百萬港元
- 中國內地物業投資收入為1,821百萬港元，分部業績為843百萬港元
- 本集團來自物業發展項目及資產出售的合約銷售合共約為260億港元。
- 本集團的香港應佔合約銷售約為110億港元，主要來自住宅項目，包括激晨、柏蔚森、皇都及荔枝角道888號的寫字樓項目，以及若干資產出售
- 本集團的中國內地整體合約銷售額約為人民幣140億元，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，佔比接近52%
- 資本支出為126億港元，按年下降15%，主要由於本集團嚴格控制資本支出所致。
- 可動用資金合共約450億港元，包括現金及銀行結餘約259億港元及可動用的銀行貸款約192億港元
- 總債務約為1,461億港元，於2025財年減少約57億港元。淨債務約為1,201億港元，於2025財年減少約35億港元
- 短期債務約為66億港元，於2025財年減少約350億港元
- 於2025年6月30日，本集團完成約882億港元的貸款再融資及協調工作
- 董事會決議不就截至2025年6月30日止財政年度派發末期股息。本年度並無派發任何股息

### 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

時光並馳，又共一程。過去一年，市場環境複雜多變，挑戰層出不窮。無論是消費需求的動態演變，還是行業競爭的持續加劇，種種變局不斷考驗我們的應變能力與經營智慧，每一步前行都需要審慎應對。面對風浪，我們始終秉持獅子山下自強不息的拼搏精神，同舟共濟，破浪前行。2025年6月，新世界成功完成882億港元再融資。值此之際，我由衷感謝各大銀行的鼎力支持與深切信任。同時，也向每一位辛勤付出的同事，致以最誠摯的謝意，你們是集團穿越風浪的關鍵力量。對此，集團銘記於心。



## 各位股東：

時光並馳，又共一程。過去一年，市場環境複雜多變，挑戰層出不窮。無論是消費需求的動態演變，還是行業競爭的持續加劇，種種變局不斷考驗我們的應變能力與經營智慧，每一步前行都需要審慎應對。面對風浪，我們始終秉持獅子山下自強不息的拼搏精神，同舟共濟，破浪前行。2025年6月，新世界成功完成882億港元再融資。值此之際，我由衷感謝各大銀行的鼎力支持與深切信任。同時，也向每一位辛勤付出的同事，致以最誠摯的謝意，你們是集團穿越風浪的關鍵力量。對此，集團銘記於心。

時勢不由人，然變局如潮，何以舟楫？面對複雜多變的挑戰，韌性成為新世界抵禦風浪、穿越週期的堅實根基。我們以戰略定力錨定方向，於壓力中沉潛蓄勢，在衝擊下柔韌破局，始終葆有與時俱進的活力。

高品質住宅是新世界韌性基因的完美表達。我們對品質秉持極致追求，以不變的高標準應對萬變的市場，以持續的創新滿足不斷升級的需求。無論市場如何變化，我們始終以卓越設計、精湛工藝和人性化細節打造高品質住宅，贏得市場認可。從香港Pavilia系列到大灣區標桿項目，高品質產品憑藉前瞻選址、美學創新和可持續性特色，成功塑造鮮明品牌定位，在市場中建立穩固口碑，印證「好產品永遠稀缺」的市場規律。

在充滿挑戰與不確定性的時代，新世界始終堅守高質量發展的核心目標，持續提升產品質素與品牌價值，打造一座座城市標桿之作，從國際海濱零售地標香港K11 MUSEA，到深圳太子灣K11 ECOAST、上海K11 ELYSEA等全新力作，每一座作品皆承載著對城市脈動的深刻理解，構築穿越行業週期、抵禦市場波動的商業韌性。

新征程揚帆啟航，再次感謝各位與新世界風雨同行。未來，讓我們繼續以堅定的信念與拼搏的姿態，持續為社會、股東及持份者創造長遠價值。

主席

鄭家純博士

中國香港，2025年9月26日

# 行政總裁報告書

## 業務回顧

### 香港物業發展、物業投資及其他

在截至2025年6月30日的財政年度，受惠於2024年初撤銷所有樓市降溫措施的持續影響、香港特區政府持續推行的政策措施，以及市場普遍預期的減息週期，香港住宅物業市場出現初期復甦的跡象。

隨著利率下降周期初現端倪，發展商亦有逐步加快推盤節奏的趨勢。與此同時，更具吸引力的按揭貸款環境大幅降低了置業人士和投資者的融資成本。值得注意的是，於2025年5月至8月期間，一個月期香港銀行同業拆息(HIBOR)跌至2022年9月以來的最低水平，加上租金持續上漲的趨勢，令置業的正利差能夠持續提升，進一步推動置業人士及投資者重返市場。

香港特區政府透過推行「高端人才通行證計劃」(TTPS)及「優秀人才入境計劃」(QMAS)等措施，積極吸引全球人才及家庭，進一步帶動住房需求，惠及物業租賃及銷售市場。根據土地註冊處公開數據，住宅樓宇買賣合約按年上升22%，由2023年7月至2024年6月期間的44,556份，增至2024年7月至2025年6月期間的54,270份。同期，住宅單位買賣合約總值亦按年增長14%，由約3,890億港元增加至4,420億港元。以上數據反映於回顧期內買家信心回升，整體市場氣氛亦有所改善。



於回顧年內，本集團於香港的物業發展收入為2,696百萬港元及分部業績為877百萬港元，主要來自傲瀧、泰峯、柏蔚山及荔枝角道888號。

於2025財政年內，本集團於香港的應佔合約銷售約110億港元，主要來自住宅項目激晨、柏蔚森、皇都及荔枝角道888號和數項資產出售。



本集團於2025財政年度的上半年內完成了數項資產出售，包括於新蒲崗的ARTISAN HUB及ARTISAN LAB，以及本集團於啟德體育園有限公司的股權。儘管如此，2025財政年度下半年資產出售有所減慢是受到本集團的再融資磋商的影響。

本集團的「PAVILIA COLLECTION」以匠心設計與尊貴地位見稱，樹立奢華生活的標準。憑藉本集團的優越品牌形象、有效的銷售策略及務實的創新設計，「PAVILIA COLLECTION」旗下多個項目在過去一年屢創佳績，亦有

助於香港物業市場的氣氛改善。位於港島南區的超級豪宅項目「激晨」，由新世界發展、帝國集團、資本策略地產、麗新發展與港鐵公司攜手合作發展。截至2025年6月30日，該項目已售出約350個單位，合約銷售總額達約63億港元，最高成交價更接近每平方呎50,000港元。買家當中，約一半來自香港，主要集中於高端住宅市場。項目亦吸引了來自新加坡、日本及南韓等地的海外買家。截至2025年9月15日，「激晨」合共售出614伙，總合約銷售金額約105億港元。按總合約銷售金額計算，「激晨」排名2025年至今全港新盤首位。

「PAVILIA COLLECTION」旗下另外兩個住宅項目亦錄得亮麗表現。本集團與遠東發展共同發展的豪華住宅地標「柏蔚森」，位於啟德跑道區三面環海的黃金地段，深受投資者及外籍買家青睞。該項目在啟德跑道區所有預售住宅項目中錄得最高的合約銷售總額，突顯其市場吸引力。截至2025年6月30日，該項目售出約590個單位，合約銷售總額約為40億港元，最高成交價達每平方呎25,500港元。

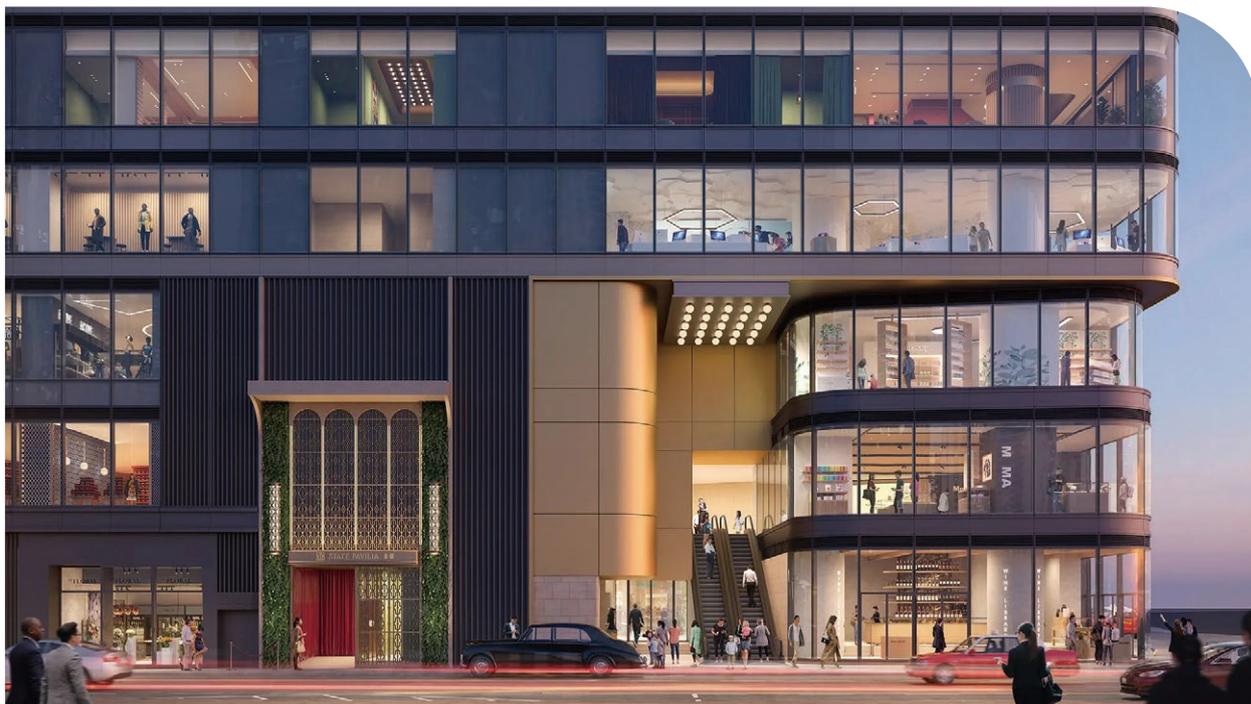
位於港島區核心地段的大型文化綜合地標「皇都」持續受知名及高消費投資者的追捧，在2025年推出時創下三大紀錄。該項目推出時創出在港島區新盤單位呎價的最高紀錄，其最高呎價達到每平方呎51,000港元。另外，「皇都」推出時也是今年市區新盤的「票皇」，超額認購最高95倍，而且是2025年第一個推出首輪售罄的樓盤。由此可見，買家對本集團品牌及產品充滿信心和信任。截至2025年6

月30日，該項目售出約330個單位，合約銷售總額約為36億港元。

除住宅項目外，本集團位於西九龍的寫字樓項目亦深受市場歡迎，潛在買家及租戶諮詢持續增加。於2025財政年度，荔枝角道888號的合約銷售總額達約13億港元，其中知名租戶及買家包括法穆蘭、香港大學專業進修學院及南洋商業銀行。

憑藉行之有效的銷售策略，本集團與Ares SSG Capital Management Limited (Ares SSG)在區內共同發展的永康街83號寫字樓項目持續吸引自用買家及投資者。截至2025年8月29日，該項目的總合約銷售總額錄得471.2百萬港元，其中本集團應佔權益為49%。





截至2025年6月30日，在本集團香港未入賬之應佔物業合約銷售收入中，16,825百萬港元將於2026財政年度及2027財政年度入賬。預計2026財政年度及2027財政年度入賬的主要項目包括柏傲莊三期、激晨、皇都、傲瀧及柏蔚森。

於回顧年內，香港零售業持續面對挑戰。居民與旅客的消費模式持續轉變，香港居民「北上消費」熱潮持續，以及港元強勢，均令整體零售表現受壓。儘管香港政府已推出多項舉措吸引旅客及刺激零售消費，但相關舉措的成效相信需要一段時間才會顯現。

縱然面對這些挑戰，盛事活動及主題式體驗仍然深受喜愛，並繼續帶動相關零售地標的客流量及消費者參與度，反映市場對體驗元素一貫的重視，認可其提升消費者的參與度及零售地標的吸引力。

本集團保持積極態度，舉辦一系列大型文化及藝術活動吸引遊客，並成功吸引國際品牌進駐並帶動客流，進一步推動本集團旗下商場人流及租務活動。

於回顧年內，本集團的香港物業投資收入為3,234百萬港元，分部業績為2,401百萬港元。K11憑藉其優越的地理位置、獨特的定位及強勁的客流量，持續吸引國際知名品牌及策略性零售商進駐，進一步優化K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館的租戶組合。

K11 MUSEA人文購物藝術館作為本集團旗下高端生活時尚零售地標，持續鞏固其作為世界級盛事活動及展覽首選場地的地位。截至2025年6月30日，K11 MUSEA人文購物藝術館的出租率達到96%，而於回顧年內，商場的客流量按年上升2%，創下自2019年開業以來的新高。



於2024年7月及8月，由創意品牌AllRightsReserved (ARR) 與Fujiko Pro攜手呈獻的「100% DORAEMON & FRIENDS」巡迴展於K11 MUSEA人文購物藝術館全球首次揭幕，展出全球最高，高達12米的多啦A夢充氣雕塑，以及超過30個等身大小的多啦A夢雕塑，與各年齡層的訪客分享歡樂。該活動創下單日客流量的歷史新高，並帶動旅客銷售額上升10%。其他矚目活動包括再次亮相的Dior 12米高巨型聖誕樹，連同Café Dior精品咖啡店及快閃精品店，Block Party by the Sea及Fragrance Museum，於活動期間亦為商場吸引大量客流。

於2025年夏季，首次登陸亞洲的C朗拿度博物館CR7@LIFE香港博物館吸引了一眾球迷朝聖，而日本人氣動漫角色CHIIKAWA大型展覽亦吸引了大批人潮及廣泛媒體報道，進一步推動K11 MUSEA人文購物藝術館的客流量及銷售表現。

於回顧年內，K11 MUSEA人文購物藝術館的租戶組合亦進一步優化。重點名店開張或擴張包括Loewe的店舖升級及其首度引入的全新店舖設計概念，Saint Laurent旗艦雙

層店舖擴建，及首家Rolex概念店開幕。Audemars Piguet (AP)擴建的AP House、Van Cleef & Arpels (VCA)的雙層店舖及全新進駐K11 MUSEA人文購物藝術館的Prada亦即將登場。此外，熱門運動品牌於K11 MUSEA人文購物藝術館擴充門店，當中Lululemon及香港最大的ON門店分別計劃於2025年底擴張及開業。

K11 Art Mall購物藝術館持續吸引Z世代市場的關注。於回顧年內，商場錄得自2009年開業以來最高的客流量，並維持100%整體出租率，充分印證其獨特的市場定位及增長潛力。

K11 Art Mall購物藝術館近年亦積極把握「谷子經濟」帶來的商機，積極引入動漫及潮玩品牌租戶，成功建立龐大及忠誠的年輕消費群。進駐的知名新店包括潮玩巨頭泡泡瑪特、卡牌及動漫文具製造商卡遊(KAYOU)、主打Kidult潮流的玩具「反」斗城亞洲首家「生活•玩趣概念店」、集換式卡牌及藏品品牌HobbyX Plus，以及香港最大撲克牌及魔



術旗艦店Gabangel。「谷子經濟」大力推動相關領域商家的銷售業績，K11 Art Mall購物藝術館內動漫及潮玩品牌銷售額按年增長超過65%，各大運動及時尚品牌的銷售額亦錄得約40%的按年增長。年內，著名運動品牌Wilson亦於K11 Art Mall購物藝術館開設香港首家專門店。

於回顧年內，香港寫字樓行業持續面對供應過剩及需求疲弱的雙重挑戰，出租率及租金同時受壓，不少租戶考慮遷出傳統商業區以降低成本。然而，憑藉本集團寫字樓物業的優越地段、高端定位，完善配套設施及優質物業管理服務，租務查詢及活動維持在滿意的水平，並高於市場平均水平。

於2025年6月30日，K11 ATELIER Victoria Dockside及K11 ATELIER King's Road的出租率分別達99%及95%。根據高力國際公佈的數據，於2025年第二季度，尖沙咀區寫字樓的平均空置率為12%，而港島東區則為15%。

其他寫字樓物業於回顧年內亦保持穩健表現。於2024年3月落成的瓊林街83號為區內首座雙子塔甲級寫字樓，並迅速成為區內的新地標。該項目於回顧年度內出租率持續上升，由2024年12月31日的40%增至2025年6月30日的50%，並於2025年8月29日達到63%的預租率。該項目亦成功吸引多元化租戶組合，包括Ralph Lauren、壽司郎、Delsey Paris、Lush、百事可樂及LOJEL。本集團其他主要寫字樓物業亦表現理想，截至2025年6月30日，新世界大廈及萬年大廈的出租率分別達83%及94%。



### 香港土地儲備

於2025年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約714萬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338萬平方呎。

香港特區政府在最新2025年《施政報告》中重申，北部都會區是香港經濟發展的新引擎。北部都會區與深圳接壤，面積和未來人口約佔香港三分之一，是香港的戰略發展區域，具有巨大經濟價值和發展潛力，能創造大量職位和提升生產力。香港特區政府亦展現了加快發展北部都會區的決心，透過成立由行政長官擔任主席的「北都發展委員會」，放寬限制以簡化行政流程，以及引入專屬法例，授權政府制定簡化法定程序，加快落實相關計劃。這些政策支持有望進一步推動北部都會區的發展動能，而本集團憑藉自身優勢，已準備好迎接並把握相關機遇。

本集團於新界持有待更改用途之應佔農地土地面積合共約1,500萬平方呎，當中約1,200萬平方呎屬於北部都會區範圍。成功轉換這些農地資源將會是本集團的關鍵策略，以有效降低平均土地成本及資本開支，同時釋放農地的長遠價值。

為配合政府對北部都會區的規劃與發展，本集團自2023年底起，已經與多家國企簽訂合作協議，包括於2023年12月與華潤置地有限公司(華潤置地)簽署戰略合作協議，共同開發龍田村(元朗南)項目，於2024年5月與招商蛇口工業區控股股份有限公司(招商蛇口)就馬適路項目展開

合作，並於同月與深業集團有限公司(深業集團)簽署戰略合作協議，共同研究及開發北部都會區內的「創新科技地帶」及其他房地產項目。此外，本集團於2024年底簽署由香港特區政府牽頭的合作意向書，與包括中國海外發展、中國鐵建(香港)等業界領導企業，共同推進北部都會區發展。

於回顧年內，本集團在上述項目上取得顯著進展。由本集團與招商蛇口共同開發的馬適路項目，繼2024年5月獲批建築圖則後，於同年12月完成補地價程序，補地價為每平方呎1,627港元，較2024年同類換地價格低35%。該項目已於2025年3月動工，總樓面面積超過110萬平方呎，將提供約2,300個住宅單位，並設有區內最大型的商場，為北部都會區發展注入新活力。

同樣，與華潤置地攜手發展的龍田村項目於2024年6月獲批建築圖則。預計龍田村第四期將於2025年底前完成換地程序，補地價每平方呎約1,600港元，較同類交易低約30%。項目將於2025年內動工，並最早於2027財政年度預售。該項目位於北部都會區的「高端專業服務和物流樞紐」，毗鄰發展成熟的元朗市中心，並與內地交通便利連接，將受惠於與大灣區所帶來的協同效應，支持政府將該區打造成金融及專業服務、先進物流及跨境商貿的現代服務中心的願景。

上述成果彰顯了本集團能以具成本效益的方式轉換農地資源，以創造長期價值。本集團已轉換及計劃轉換的農地預計可提供約1,190萬平方呎的總樓面面積，其中約870萬平



方呎為中短期項目(包括已換地項目)，餘下320萬平方呎為長期發展項目。

本集團預期於未來1至2年內完成多個項目的補地價程序，包括與華潤置地合作開發的龍田村第二期。除此之外，龍田村第五期、元朗欖口村及西貢沙下，這些項目預計將提供約2百萬平方呎的總樓面面積。

中期規劃而言，本集團預期於未來3至5年內透過規劃及換地申請，進一步增加約620萬平方呎土地儲備，主要地點包括唐人新村、榮基村、永寧村及十八鄉路。值得注意的是，位於元朗的十八鄉路的規劃申請已於2025年1月獲城

市規劃委員會批准，而同樣位於元朗的永寧村，城市規劃委員會已於2025年9月同意擬議修訂法定圖則，以改為住宅用地，而有關圖則修訂將稍後刊憲。

長遠而言，練板村、牛潭尾及流浮山等主要規劃項目預料將提供約320萬平方呎的總樓面面積。其中，本集團於流浮山的土地儲備地理位置優越，毗鄰深灣路及規劃中的港深西部鐵路流浮山站，將受惠於區內交通改善及持續發展，進一步鞏固本集團於北部都會區的策略定位。

本集團將繼續加快農地轉換，以釋放價值並補充其土地儲備，同時配合政府發展政策，以滿足房屋需求。

土地儲備區域分佈

於2025年6月30日	物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎)	物業投資及其他 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	665.6	–	665.6
九龍	1,089.8	–	1,089.8
新界	1,621.0	3,767.4	5,388.4
<b>總計</b>	<b>3,376.4</b>	<b>3,767.4</b>	<b>7,143.8</b>

除了上述提及的土地儲備外，本集團亦持有數個已竣工的合營項目存貨，具備未來貢獻收入及現金流的潛力。相關項目包括位於九龍灣的泰峯，位於啟德跑道區的天瀧、MIAMI QUAY和Double Coast，以及位於半山的天御。上述項目的尚餘未售出應佔總樓面面積約478,000平方呎。

農地儲備區域分佈

於2025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	11,976	10,968
北區	1,480	1,480
沙田區及大埔區	1,869	1,815
西貢區	1,135	964
<b>總計</b>	<b>16,460</b>	<b>15,227</b>

農地儲備轉換狀態

農地	轉換狀態 <sup>附註5</sup>	建議地積比率 (待政府批准)	應佔樓面面積 (千平方呎)
<b>I. 高端專業服務和物流樞紐</b>			
1 欖口村	短期	3.5	504
2 元朗龍田村二期	短期	5.0	275
3 元朗龍田村四期	於2025年完成換地申請	5.0	173
4 元朗龍田村五期 <sup>附註1</sup>	短期	6.5(城規會批准)	397
5 元朗大樹下東路	短期	4.3	25
6 唐人新村(山頭)(地盤A)	中期	3.6	1,597
7 唐人新村(山頭)(地盤B)	中期	3.6	1,417
8 永寧村 <sup>附註2</sup>	中期	6.0(私人部分) (改劃為住宅用途)	889
9 唐人新村4	中期	3.6	743
10 元朗十八鄉路 <sup>附註3</sup>	中期	6.0(城規會批准)	240
11 流浮山	長期	3.0	661
<b>II. 創新科技地帶</b>			
12 榮基村 <sup>附註4</sup>	中期	0.4→1.5 (獲批地積比率+275%)	1,051
13 沙埔北2A+2B期	中期	1.2及1.7	265
14 沙埔北3期	長期	1.2	7
15 練板村	長期	1.5	1,418
16 牛潭尾	長期	5	1,090
<b>III. 口岸商貿及產業區</b>			
17 粉嶺馬適路	完成換地申請	7.2	336
<b>IV. 其他區域</b>			
18 西貢沙下1+2期	短期	1.5	790

附註1： 改劃申請已於2024年12月20日獲城規會批准

附註2： 城市規劃委員會已於2025年9月同意擬議修訂法定圖則，以改為住宅用地，而有關圖則修訂將稍後刊憲。

附註3： 改劃申請已於2025年1月10日獲城規會批准

附註4： 提升地積比率申請已於2023年11月10日獲城規會批准，鄰近凹頭站(北環線已於2023年10月刊憲)，預計興建單位數目約2,000個

附註5： 短期：預計1-2年內轉換成土地儲備；中期：預計3至5年內轉換成土地儲備；長期：預計需要5年以上轉換成土地儲備

### 中國內地物業發展、物業投資及其他

2025財年，中國房地產市場延續「穩住樓市」的政策基調。自2024年7月以來，中央及地方政府積極出台各項利好政策，推動市場逐步企穩。2024年9月26日，中央政治局會議提出要促進房地產市場止跌回穩，隨後各地政府積極回應，多維度落實相關政策措施，包括優化或取消限購政策、降低首付比例、下調房貸利率、優化限價政策等，促使房地產市場止跌回穩態勢逐步顯現。

進入2025年上半年，中央及相關部門持續強化房地產市場穩定工作。6月13日，國常會會議上提出要「構建房地產市場發展新模式」，進一步優化現有政策，提升政策實施的系統性和有效性。通過多措並舉穩定預期、促進需求、優化供給、防範風險，房地產市場止跌回穩的態勢更加明顯。

於回顧年內，本集團憑藉前瞻佈局、高品質的項目定位和良好的品牌口碑、以及對中高端市場的精準洞察，旗下多個項目均取得優異的銷售成績，包括位於廣州的新世界·天馥、耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府、凱旋新世界；以及瀋陽悅景·新世界。項目持續領跑市場，充分反映市場對本集團高品質項目的支持和肯定。

於回顧年內，2025年「五一」黃金周期間，本集團合約銷售額同比增長15%，充分展現高品質項目的吸引力和品牌的長期價值。作為廣州豪宅標桿的凱旋新世界推出全新一期住宅項目—廣粵觀邸，項目首開即取得量價雙贏的佳績，截至2025上半年，項目成功銷售19套單價超20萬每平方米的豪宅，穩居廣州銷售榜首，位居全國第二，入市至今實現近人民幣20億元銷售額。





此外，本集團敏銳把握內地市場「反向虹吸」熱潮，積極拓展香港及海外客源，通過在香港設置大灣區物業展廳，持續優化行銷策略，為香港及海外買家提供多元化優質選擇。本集團廣佛新世界項目憑藉卓越品質，連續兩年(2024-2025)蟬聯大灣區別墅成交面積、套數、金額三料冠軍，項目吸引超過500戶港澳及外籍家庭入駐。

北方市場方面，瀋陽悅景新世界項目持續領跑市場，2025年1-5月，項目在瀋陽項目銷售金額排名中位列第二、位列和平區區域第一。

這些項目的成功不僅印證內地市場對高品質住宅的殷切需求，更體現了本集團品牌價值和產品競爭力的持續提升。在取得優異銷售業績的同時，集團於回顧年內順利交付多個重點項目，包括上海的高端住宅項目天匯璽、杭州新世

界·江明月朗園、廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府等，充分彰顯了本集團兌現品質承諾、締造美好生活的能力。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入為12,344百萬港元及分部業績為4,703百萬港元。貢獻主要來自杭州江明月朗園、瀋陽新世界花園、廣州凱粵灣、廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府等住宅項目。

於回顧年內，本集團中國內地整體物業合約銷售額約人民幣140億元，合約銷售面積約73萬平方米，住宅合約銷售的平均價格約每平方米人民幣26,500元。合約銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，接近52%。貢獻主要來自廣州項目包括凱旋新世界廣粵觀邸、新世界天馥、耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府、凱粵灣、新世界星輝寓、以及瀋陽悅景新世界，商業項目北京新景樓、寧波新世界寫字樓等。

合約銷售地區分佈

2025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)	213.8	7,282
東部地區(即長三角地區)	51.9	930
中部地區	15.4	89
北部地區	342.7	4,067
東北部地區	102.4	1,666
<b>總計</b>	<b>726.2</b>	<b>14,034</b>

於2025年6月30日，在本集團中國內地未入賬的合約銷售總收入中，約人民幣31.4億元將於2026財政年度及2027財政年度入賬。

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80.5萬平方米，主要位於大灣區。預期2026財政年度本集團的中國內地項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約39.1萬平方米。

2025財政年度中國內地項目竣工－物業發展

地區	項目／總樓面面積(平方米)	住宅	商業	總計 (不包括庫)	總計 (包括車庫)
廣州	廣州耀勝新世界廣場   耀勝尊府	145,614	—	145,614	260,721
	嶺南新世界三區三期	—	—	—	12,133
	廣州增城星輝寓	35,414	—	35,414	75,584
惠州	長湖苑四期	17,349	1,177	18,526	18,526
益陽	益陽梓山湖一期 D4-D7 項目	63,486	2,414	65,900	87,154
	<b>總計</b>	<b>261,863</b>	<b>3,591</b>	<b>265,454</b>	<b>454,118</b>

**2025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)	(包括車庫)
廣州	廣州耀勝新世界廣場	86,530	48,374	134,904	134,904
	廣州番禺國際學校四期	47,909	–	47,909	47,909
寧波	寧波新世界三期	83,656	45,617	129,273	138,525
深圳	K11 ECOAST海濱文化藝術區	202,890	24,819	227,709	356,111
總計		<b>420,985</b>	<b>118,810</b>	<b>539,795</b>	<b>677,449</b>

**2026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)	(包括車庫)
廣州	廣州逸彩庭園	70,737	–	70,737	116,828
	廣州增城星輝寓	–	2,050	2,050	2,050
杭州	杭州望江新城項目二期	–	52,653	52,653	52,653
上海	上海蘇滙名庭項目	79,001	–	79,001	79,001
總計		<b>149,738</b>	<b>54,703</b>	<b>204,441</b>	<b>250,532</b>

**2026財政年度中國內地項目竣工計劃－物業投資及其他**

地區	項目／總樓面面積(平方米)	商業	寫字樓	公寓	酒店	總計	
						(不包括車庫)	(包括車庫)
杭州	杭州望江新城項目二期	85,663	48,817	27,012	25,262	186,754	186,754
總計		<b>85,663</b>	<b>48,817</b>	<b>27,012</b>	<b>25,262</b>	<b>186,754</b>	<b>186,754</b>

國家統計局公佈數據顯示，2025年1-6月社會消費品零售總額為245,458億元人民幣，同比增長5%。在政策引導和供給創新協同發力下，消費市場展現出韌性和發展潛力，服務消費正逐步成為經濟增長的新動能。消費者需求正經歷轉型，從滿足基本需要的「有沒有」階段，邁向追求品質的「好不好」階段，消費結構逐步由物質型向服務型升級。在此背景下，商業地產需要通過體驗驅動和情感共鳴來重塑消費場景，借助沉浸式展覽、社群活動等方式，構建具有情感價值的消費連接點。

於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到1,821百萬港元，分部業績為843百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

上海K11 Art Mall出租率於2025年6月底達94%，2025年第二季客流同比增長14%，主要受展覽以及B2中庭活動所帶動。上海K11繼續實施品牌提升及調整，保持跨界文化地標的引領地位。位於B2的品牌已陸續完成優化，實現B2客流與營業額雙增長，而L2即將逐步落地設計師品牌及集合店，將增加該樓層的零售潮奢屬性。

深圳K11 ECOAST海濱文化藝術區已於2025年4月28日開業，至今已超過1,200萬人流，其中五一假期首日創客流高峰共計30萬人到訪，端午等公眾假期均保持較高人流，成為大灣區文旅新熱點。深圳K11 ECOAST結合得天獨厚的海濱地理環境，打造首店經濟，成功引進87家首店。此外，自開幕以來，共舉辦超過97場次活動，包括6個全國或深圳首展展覽，海濱電影節、海濱音樂節、海濱戲劇節、海濱動漫嘉年華、全國首場海綿寶寶主題活動等一系列活動，持續吸引客流。自開業以來引入60家品牌進駐，涵蓋時尚、零售、美妝及餐飲等多元業態，進一步優化場內的租戶組合，為客戶提供更豐富的體驗。

武漢漢口K11 Art Mall於回顧年內正處於業態重整階段，致力打造夜經濟、潮流、寵物及潮流的多元業態組合，以差異化競爭搶佔市場份額。當中包括主打夜宵的後街餐飲、華中購物中心首店的攀岩中心、華中旗艦電競館、街區寵物玩樂及綜合服務聚集地等。此外，武漢漢口K11攜手政府資源，為展覽活動引流，帶動新會員消費。

武漢光谷K11持續推動體驗業態升級，替換低坪效品牌。於回顧年內，武漢光谷K11出租率於2025年6月底達93%，客流錄得雙位數增長。於回顧年內，武漢光谷K11持續打造「Z世代文化探索地」，舉辦8場全國性電競比賽及二次元活動，大幅提升客流。



瀋陽K11於回顧年內引入7家東北首店及瀋陽首店，在兒童業態領域形成絕對領跑優勢，其品牌陣容涵蓋行業頭部標杆與特色商戶，持續豐富品類及獨特性。瀋陽K11持續緊密聯合租戶引入多次獨家活動資源，持續吸引客流。

寧波K11已於2024年9月28日盛大啟幕，開業當天便以超15萬人次的客流量引發全城矚目。目前項目已進入穩健運營階段，通過聚焦消費者需求、項目聯合品牌製造話題和持續的市場活動，不斷鞏固其作為寧波商業新標杆的地位。寧波K11引入了大量寧波首店、浙江首店乃至全國首店品牌，包括TSUTAYA BOOKSTORE寧波首店、Green&Health寧波首店、ACCA KAPPA浙江首店等，涵蓋了潮流時尚、高端餐飲、生活方式的多個領域，形成了強大的品牌吸引力，為項目帶來了穩定的客源保障，更通過差異化經營持續激發消費活力。

廣州雲門NEW PARK始終秉持著「品質生活引力場」的核心定位，積極應對市場變化。項目聚焦「首店經濟」與「品牌煥新」，成功引進了多個優秀品牌，如Amazing Song廣州首店及一眾品質餐飲，為商場注入了全新活力。截至2025年6月30日，項目出租率達97%。未來項目會繼續優化品牌組合，持續引入更多高品質、首進品牌，保持商場的新鮮感與吸引力。

廣粵天地作為廣州珠江新城的開放式街區商業標杆項目，於回顧年內表現突出，客流及營業額均錄得同比增長。於回顧年內，項目進行了品牌煥新，增加了5個區域及品牌首店，滿足附近高淨值客群的多樣化需求。截至2025年6月30日，項目出租率達97%，業態組合薈萃了高端優質和特色商戶組合，展現了廣粵天地作為廣州高端開放式商業的標杆地位。

隨著更多的大型商業項目陸續落成開業，本集團將會繼續秉承「聚焦深耕大灣區一線城市及長三角核心城市」的戰略佈局，發展多元業態，進一步拓展經常性租金收入。

### 中國內地土地儲備

截至2025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292萬平方米可作即時發展，約188萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目主要分佈於廣州、深圳、佛山、武漢、上海、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231萬平方米，住宅約為128萬平方米。

### 土地儲備地區分佈

於2025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)	1,078.8	943.9
東部地區(即長三角地區)	367.6	51.0
中部地區	715.5	435.7
北部地區	95.2	17.9
東北部地區	663.6	430.6
<b>總計</b>	<b>2,920.7</b>	<b>1,879.1</b>
其中，核心項目	<b>2,314.2</b>	<b>1,281.9</b>

此外，本集團位於深圳西麗的城市更新項目已全面完成拆除工作，將打造集住宅、商業及寫字樓於一體的城市綜合體。目前項目實施主體已取得政府正式批覆，標誌著項目正式進入實質性建設階段。

多年來，本集團始終堅持深耕粵港澳大灣區及長三角核心城市的戰略定位，堅定不移地貫徹高品質發展理念，在土地儲備方面的優勢和價值將進一步凸顯。同時，本集團積極攜手大型央企、國企等戰略合作夥伴，通過資源整合與優勢互補，為城市高品質發展注入新動力。

### 酒店

於回顧年內，香港酒店市場復蘇進程受多重因素影響。雖然旅客總人數按年增長11%，但歐美長途市場旅客佔比仍有限，加之內地旅客消費能力減弱，導致酒店業整體盈利承壓。中國內地旅遊市場則保持增長勢頭，簽證政策簡化推動入境旅客數字顯著上升。東南亞酒店市場呈現整體復甦態勢，但不同地區之間存在差異。儘管香港酒店市場表現偏軟，令集團酒店整體營運毛利按年略為下跌，但整體入住率按年有所增長，而中國內地及越南的酒店營運毛利亦按年改善。

於回顧年內，本集團旗下香港酒店的整體入住率按年增長5%，但平均每日房價下跌，導致整體營運毛利按年減少7%。餐飲業務持續低迷，受本地消費意願審慎、部分需求流向深圳及珠海，以及宴會規模趨向小型化等因素影響，加之2025年1月起生效的3%酒店住宿稅及運營成本上漲，其盈利空間被進一步壓縮。

中國內地旅遊市場於回顧年內保持增長勢頭，國內及入境旅客數量均按年上升。然而，出境旅遊日熾，分流了高預算客群，加上當地酒店市場呈現消費降級、追求性價比的特徵。絕大部分本集團位於中國內地的酒店入住率錄得按年增長，雖然房價有所下跌，但憑借成本控制與運營優化，整體營運毛利仍實現8%的同比增長。其中，北京三家酒店入住率表現突出，而2023年開業的廣州新世界酒店、廣州增城同派酒店亦首次錄得正營運毛利。餐飲業務繼續面臨挑戰，主要由於本地餐飲競爭激烈。

於回顧年內，東南亞酒店市場整體復甦，中國內地旅客回流成為主要驅動力。越南國際旅客數量顯著上升，2025年上半年，胡志明市接待國際旅客人次按年增長44%，加之適逢國家週年慶典，以及政府簡化簽證與航線增加的支持，本集團位於胡志明市的酒店入住率表現優異。泰國市場則面臨極化，雖受普吉島瑰麗酒店因進行維護而關閉2個月，導致入住率下跌，但房價按年增長抵消了負面影響。

於2025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，共提供6,455間客房。

## 展望

儘管香港持續推出利好政策，市場氣氛亦有見改善的跡象，但經濟及地緣政治緊張局勢持續、利率波動及全球前景的不確定性，行業能否持續向好仍屬未知之數。於2025財政年度，本集團成功完成882億港元的貸款再融資及協調，同時本集團物業發展及物業投資分部的銷售及租賃表現理想，為集團在財務方面提供更大的靈活性及資金運用的空間。

展望未來，本集團的策略方向將繼續專注於物業發展及物業投資兩大業務，並充分發揮其優質品牌及產品優勢、高效的產品策略，以及審慎穩健的管理方針，以應對挑戰及確保業務持續增長。另外，本集團的首要任務是增強現金流及降低整體債務水平。為此，本集團將維持「業務如常」的運作，並全力推行「七招減債」，包括1) 加快發展物業銷售；及2) 積極推進資產出售計劃，目標2026年度物業發展合約銷售及資產出售總計27,000百萬港元；3) 釋放本集團農地價值；4) 提升租務回報及增加經常性收益；5) 優化資本及營運支出；6) 暫停派息及暫緩永續債的分派；及7) 採取審慎的財務管理策略。

中國內地方面，政策仍將聚焦「促進房地產市場止跌回穩」實施精準調控策略，兼顧短期市場穩定與長期行業轉型，推動房地產行業向高品質發展邁進。從市場調控到金融支持，各項政策的力度和頻次都彰顯了中央政府對市場穩定和健康發展的堅定決心。

物業發展分部方面，本集團多個項目正按計劃推進。本集團於香港的五個發展物業已於2025財政年度動工，包括與招商蛇口在北部都會區的合營項目，以及四個位於市區的物業發展項目，其中包括九龍塘玫瑰街物業，以及「BOHEMIAN COLLECTION」的三項物業，分別位於九龍城衙前壆道、西九龍廣東道及官涌街。

本集團與招商蛇口合作開發的粉嶺馬適路大型商住項目於2025年3月21日正式動工。作為北部都會區內首個進入工程階段的新發展區，該項目地理位置優越，毗鄰發展成熟的新市鎮，坐擁完善的鐵路網絡、交通配套完善，商業公用設施齊備。該項目已獲《北部都會區行動綱領》納入「口岸商貿及產業區」，與地區整體發展目標對接，並與鄰近新田科技城的聯繫緊密。

該項目將成為本集團於北部都會區的首個PAVILIA COLLECTION項目，總樓面面積達110萬平方呎，可提供約2,300個住宅單位。該項目亦將設有區內最大型購物商場，為該地區的城市配套注入新活力，同時釋放本集團的農地價值。

於2025年3月6日，本集團於九龍塘玫瑰街的低密度豪宅發展項目正式動工，該區為有名的傳統高尚低密度住宅區。項目位處優越地段，享有完善的交通網絡，鄰近大型購物商場，提供寧靜而充滿活力的居住環境。該發展項

目所在地區的國際學校及知名大學林立，為市場對優質生活需求的理想之選。該項目總樓面面積達約117,000平方呎，將提供超過110戶，主打寬敞的三房及四房特色單位。此外，該項目更設有區內罕見的地庫停車場，進一步提升其吸引力。

於2025年9月1日，本集團公佈其「BOHEMIAN COLLECTION」的最新項目為位於九龍城衙前壆道的臻博。該住宅項目包括一房至三房單位，另設少量特色戶，一共120伙。該項目位於擁有多間傳統名校的41校網，並鄰近啟德區，該區物業銷售穩健並深獲買家青睞。於2025年9月19日，該住宅以價單形式發售115伙，全部單位即日賣出，餘下5伙連天台的特色單位以招標形式發售。這反映本集團的發展項目繼續深受買家歡迎。

另外兩個位於西九龍的「BOHEMIAN COLLECTION」精品住宅項目即將推出，分別位於廣東道及官涌街。該兩個項目均鄰近柯士甸站，連接高鐵網絡，並與四條鐵路線相連。從香港西九龍站到大灣區的路程最短只需15分鐘，使以上住宅項目成為經常往返中港人士的理想居所。

「柏傲莊III」為本集團與港鐵公司共同開發、位於沙田大圍港鐵站上蓋的住宅項目，預計將於2026財政年度內完工。項目位於大圍港鐵站上蓋，並緊鄰區內其中一個最大型的商場「圍方」，融合交通便利與優質住宅生活，尤為適合現代都會生活方式。「柏傲莊III」餘下逾500個單位亦預期將於2026財政年度重新推出市場。



深圳龍崗188項目已全面進入開發階段，並於2026財年推售。該項目總建築面積達65萬平方米，並提供3,000套住宅單位。項目坐落於三區黃金交匯核心地段，30分鐘直達口岸及高鐵站，交通優勢顯著。此外，本集團將持續推進重點項目推售，包括廣州凱旋新世界、新世界天馥、耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府，以及瀋陽悅景新世界等重點項目。

香港物業投資市場方面，儘管香港零售市場持續面臨挑戰，本集團對零售物業投資的前景仍然保持審慎樂觀。本集團將繼續為顧客提供創新體驗，緊跟市場動態，靈活調

整租戶組合，並積極引進受青睞的國際和內地品牌，以提升客流量並促進消費活力。引領奢侈品零售及生活方式的K11 MUSEA人文購物藝術館會持續引進知名頂級品牌，預計在未來12個月會有更多的奢侈品牌進駐或擴充其商鋪面積。同時，K11 MUSEA人文購物藝術館將繼續憑藉其獨特的定位和文化盛事來提升客流量及銷售額。

此外，K11 Art Mall購物藝術館繼續提升品牌組合和優化限定店和活動空間，為顧客提供多樣化新零售體驗，鞏固其於Z世代市場的潮流定位，享受高出租率及高客流優勢。

位於香港國際機場航天城的「11 SKIES」綜合項目的總樓面面積超過380萬平方呎，其中3幢甲級辦公大樓K11 ATELIER 11 SKIES早前已啟用。從香港國際機場新二號客運大樓經過相連的行人天橋可直達11 SKIES，其娛樂設施、零售、餐飲及專業服務將會配合新二號客運大樓與航天城總體項目的發展時間陸續開放。我們一直與香港機場管理局進行商討，以重新檢視及／或探索在合約安排方面作出任何變更的可能性。根據香港機場管理局的資料，新二號客運大樓預計將自2025年9月起分階段啟用。室內旅遊車候車大堂將於2025年9月底啟用，離境大堂最早將於2026年3月全面投入服務。

本集團寫字樓組合的業績預期將維持穩健，並持續把握半零售及服務業(如健康、生活、醫療等)的可持續增長。來年，本集團的策略重點將著眼於進一步優化租客組合，並引入更多業務合作夥伴。

中國內地物業投資分部方面，位於廣州長隆萬博的廣州第二座K11項目將於2025年9月29日開幕，助力打造廣州長隆萬博板塊又一地標性TOD綜合體。此外，本集團已於2025年5月28日在上海正式發佈重磅項目K11 ELYSEA，

與上海政府簽署戰略合作協議，其中K11 ATELIER首批重點合作客戶涵蓋愛馬仕和新加坡立傑律師事務所，未來將吸引眾多高品質客群，引領打造淮海路「高端消費+文化體驗」的生活方式。K11 ATELIER部分將於2026年開業。

本集團在杭州望江新城精心打造總建築面積74萬平方米的新世界城市藝術中心進入收成階段。住宅部份「江明月朗園」在去年底已經圓滿交付，除住宅外，項目亦涵蓋K11 Art Mall、K11 Atelier、酒店、以及可出售的商業部分包括寫字樓、商業街等多元化既業態。寫字樓和商業街已逐步交付。而項目二期亦已經封頂，預計2025年底全面竣工。

酒店分部方面，全球經濟不明朗和關稅上漲或將繼續削弱主要客源市場，尤其是美國及內地旅客的出境旅遊意願。儘管如此，在香港市場方面，受惠於全運會舉行在即、2026年香港國際機場新客運大樓啟用、香港特別行政區成立30週年慶典、啟德體育園的成功營運，以及開拓中東、俄羅斯等高收益市場等舉措，均有助帶動未來香港酒店業入住率進一步回升，房價下行壓力亦有望得以緩和。

內地市場方面，文化旅遊體驗需求增長及簽證政策便利，將支持國內與入境旅遊市場持續增長，惟消費者行為轉變、企業差旅預算管控，以及出境游增長等挑戰仍然存在。





東南亞市場方面，隨著越南新機場落成並投入運作，國際旅客數量預計持續攀升，而個別酒店的翻新計劃或會影響整體入住率。此外，泰國地區受地緣政治緊張局勢、經濟不明朗及運營成本上漲等因素影響，東南亞酒店業將同時面臨機遇與挑戰。

本集團將重點佈局粵港澳大灣區和長三角及全國重點一線核心城市，始終專注地產主業，堅持物業發展與物業投資「雙輪驅動」的發展策略。本集團將繼續在房地產市場中發揮獨特優勢，堅持走高質量發展之路。憑藉國際化視野和

本土化高效決策的雙重優勢，充分發揮品牌影響力，致力打造高品質產品，為人民帶來美好生活。在政策紅利持續釋放及核心城市改善需求不斷升級的背景之下，本集團對把握市場機遇、實現高品質發展充滿信心。

執行董事兼行政總裁

黃少媚女士

中國香港，2025年9月26日

# 香港主要物業項目

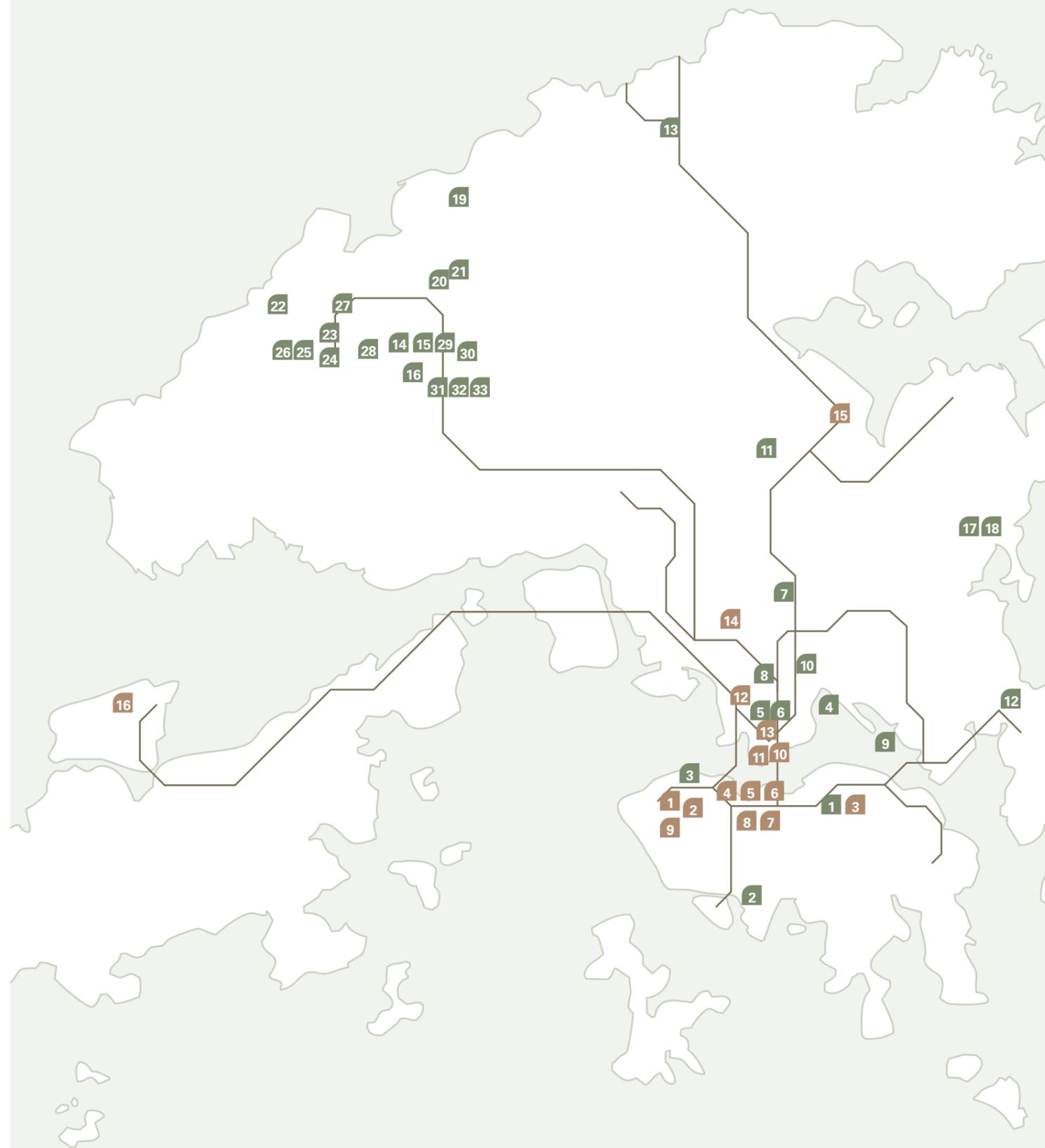
## 香港主要物業項目

### 主要物業發展項目

- 1 皇都—北角英皇道283號
- 2 激晨—港島南岸第五期物業發展項目
- 3 中環擺花街9-19號
- 4 柏蔚森—新九龍內地段第6591號，啟德4B4
- 5 佐敦廣東道530-538號
- 6 佐敦官涌街52-56號
- 7 九龍內地段5205號，九龍塘玫瑰街23-34號
- 8 尖沙咀漢口道43-49A號
- 9 九龍東油塘重建項目
- 10 臻博—九龍城衙前墾道3-13號
- 11 柏傲莊三期—沙田大圍站發展項目
- 12 百勝角通風樓發展項目
- 13 粉嶺馬適路
- 14 元朗龍田村二期
- 15 元朗龍田村四期
- 16 元朗龍田村五期
- 17 西貢沙下一期
- 18 西貢沙下二期
- 19 元朗練板村
- 20 元朗榮基村
- 21 元朗牛潭尾
- 22 元朗流浮山
- 23 元朗唐人新村三期
- 24 元朗唐人新村四期
- 25 元朗唐人新村(山頭)(地盤A)
- 26 元朗唐人新村(山頭)(地盤B)
- 27 元朗永寧村
- 28 元朗攬口村
- 29 元朗十八鄉路
- 30 元朗大樹下東路
- 31 元朗沙埔北2A期
- 32 元朗沙埔北2B期
- 33 元朗沙埔北3期

### 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 北角英皇道704-730號，K11 ATELIER King's Road
- 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 天御—半山衛城道8號
- 10 尖沙咀維港文化匯 • K11 MUSEA  
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 ARTUS
- 11 尖沙咀K11 Art Mall  
香港尖沙咀凱悅酒店
- 12 旺角THE FOREST
- 13 臻樺—何文田窩打老道74號
- 14 長沙灣瓊林街83號
- 15 香港沙田凱悅酒店
- 16 航天城項目



# 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  | 7 杭州望江新城項目   |
| 2 廣州增城國際社區項目  | 8 上海黃浦淮海中路地塊   |
| 3 廣佛新世界莊園 CF04<br>廣佛新世界莊園 CF05<br>廣佛新世界莊園 CF08<br>廣佛新世界莊園 CF14<br>廣佛新世界莊園 CF18<br>廣佛新世界莊園 CF22<br>廣佛新世界莊園 CF23<br>廣佛新世界莊園 CF24<br>廣佛新世界莊園 CF25<br>廣佛新世界莊園 CF26<br>廣佛新世界莊園 CF28<br>廣佛新世界莊園 CF33<br>廣佛新世界莊園 CF34<br>廣佛新世界莊園 CF36<br>廣佛新世界莊園 CF37<br>廣佛新世界莊園 CF39<br>廣佛新世界莊園 CF40<br>廣佛新世界莊園餘下各期 | 9 上海普陀區B2-18地塊   |
| 4 深圳龍崗188項目   | 10 北京新景商務樓餘下各期   |
| 5 武漢時代•新世界二期  | 11 北京新裕商務樓   |
| 6 益陽新世界梓山湖畔二期 A區<br>益陽新世界梓山湖畔二期 B區<br>益陽新世界梓山湖畔二期 C區<br>益陽新世界梓山湖畔餘下南區   | 12 廊坊新世界花園二區   |
|   | 13 瀋陽新世界花園2FG  |
|   | 14 瀋陽新世界中心 SA1<br>瀋陽新世界中心 SA2<br>瀋陽新世界中心 SA3<br>瀋陽新世界中心 O1<br>瀋陽新世界中心 O2 |
|   | 15 鞍山新世界花園鉑傲1期<br>鞍山新世界花園鉑傲2期  |

# 董事簡介



鄭家純博士

GBM, GBS (78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主席及薪酬委員會成員。鄭博士現任周大福創建有限公司(前稱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 (81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，並為鄭志雯女士、鄭志明先生及鄭志恒先生之姑丈。



黃少媚女士  
(56歲)

2020年5月出任本公司執行董事，於2024年11月起出任行政總裁。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。彼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。黃女士為中國慈善聯合會第三屆副會長及常務理事、第十七批「廣州市榮譽市民」、第十二屆廣東省政協委員、第十三屆廣東省政協常委、港澳臺委員會副主任、廣東省政協港區委員召集人。



鄭家成先生  
(72歲)

1994年10月出任本公司董事。鄭先生為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。彼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。鄭先生曾為香港上市公眾公司景福集團有限公司獨立非執行董事，直至2025年7月辭任。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、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，以及鄭志雯女士與鄭志明先生之叔父。



李聯偉先生  
BBS, JP (76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、薪酬委員會及提名委員會主席。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  
(47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，以及鄭志雯女士與鄭志明先生之堂兄。



鄭志雯女士  
(44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及提名委員會成員。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。彼為香港中文大學校董會成員、香港特別行政區紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員。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委員會委員及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  
(71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成員及可持續發展委員會主席。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  
(73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；澳門大學工商管理學院顧問委員會成員；香港科技大學基金主席及香港科技大學人文社會科學學院職業發展顧問委員會主席。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。



趙慧嫻女士  
(54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。彼亦為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事(原為非執行董事，並於2025年6月27日調任)。趙女士於2004年加入本集團，現為本公司企業服務高級總監。彼負責本集團之企業服務，包括人力資源、行政及資訊科技。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及社會福利署攜手扶弱基金諮詢委員會成員。



陳贊臣先生  
(60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  
(42歲)

2022年12月出任本公司非執行董事。鄭先生為周大福創建有限公司(前稱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。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 (72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審核委員會及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 (54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。羅女士為金利來集團有限公司、華潤萬象生活有限公司、理文造紙有限公司及華潤醫療控股有限公司的獨立非執行董事，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匯財金融投資控股有限公司及天機控股有限公司獨立非執行董事，分別直至2023年7月及2025年6月辭任。

羅女士持有澳洲悉尼大學經濟學學士學位及澳洲新南威爾士大學商學碩士學位。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。彼為萬通集團財務總監，擁有25年企業管治、旅遊服務及酒店管理經驗。

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年選舉委員會委員(第四界別)，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；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；灣仔區撲滅罪行委員會以及獎券基金諮詢委員會成員。另外，彼為嶺南大學榮譽諮議會委員。羅女士為大坑火龍文化館(發展局第四期活化歷史建築伙伴計劃)理事長、香港紅十字會EmpowerHer Network創始成員以及香港復康會籌款及社會企業委員會委員。



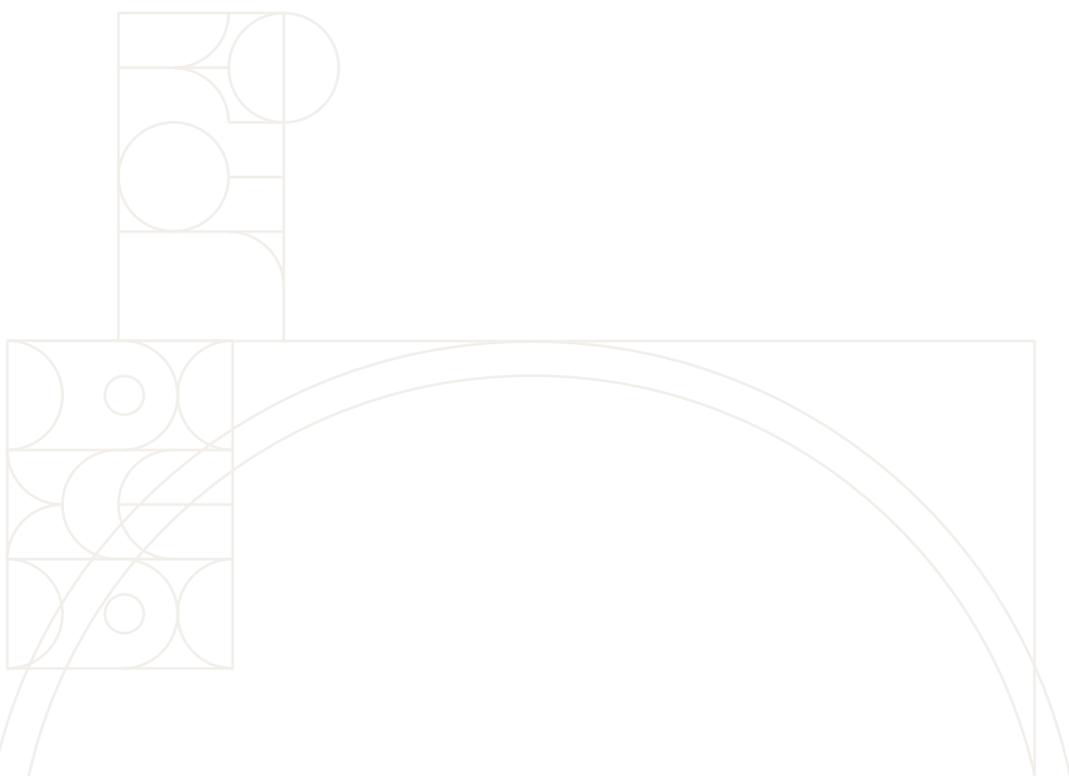


黃仰芳女士  
(49歲)

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。黃女士亦為香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司獨立非執行董事。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。

黃女士為嶺南大學榮譽諮議會委員、團結香港基金顧問、將軍澳醫院管治委員會成員、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、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。





何智恒先生  
(49歲)

2024年11月出任本公司執行董事。何先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼於2018年1月加入周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)(「周大福創建」)(一家香港上市公眾公司)為高級總監及自2018年7月起擔任周大福創建執行董事。彼分別於2022年2月及2024年1月獲委任為周大福創建首席營運總監及聯席行政總裁。何先生為本公司主要股東周大福企業有限公司的董事及聯席行政總裁。於加入周大福創建前，何先生曾於多家香港上市公眾公司擔任董事及／或高級管理人員。彼曾為本公司的高級投資總監及新世界策略投資有限公司(本公司的全資附屬公司)的執行董事，亦曾為一家國際律師事務所法朗克律師行(Fried, Frank, Harris, Shriver & Jacobson LLP)的合夥人。

何先生現為亞洲聯合基建控股有限公司及錦興國際控股有限公司的獨立非執行董事，以及首程控股有限公司的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦曾為惠記集團有限公司的非執行董事(該公司為香港上市公眾公司)，直至2024年6月26日辭任。彼現為香港總商會理事會理事、香港上市公司商會副主席、澳洲會計師公會大灣區委員會副主席、香港物流發展局成員、香港科技大學職業發展顧問委員會成員及內蒙古自治區青年聯合會常務委員。彼亦曾於2020年6月至2022年5月期間出任保險業監管局業界諮詢委員會成員，以及於2007年12月至2021年12月期間出任中國人民政治協商會議瀋陽市委員會委員。

何先生持有澳洲悉尼大學商業學士及法律學士學位，並為澳洲新南威爾斯省、英格蘭及威爾斯認可的律師以及澳洲高等法院認可的律師及大律師。彼亦為澳洲會計師公會資深會員。





劉富強先生  
(46歲)

2024年11月出任本公司執行董事，並由2025年5月1日起出任本公司聯席公司秘書。劉先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事。彼於2020年6月加入本公司，現為本公司首席財務總監。他負責集團之財務、會計、庫務、稅務、收購合併、公司秘書事宜及投資者關係，亦為本集團若干附屬公司的董事。在加入本公司前，劉先生曾在一家專注於大灣區業務的中國內地物業發展商擔任首席財務官。他於出任首席財務官前，在多家全球性投資銀行擔任要職，專注股權資本市場及環球信貸交易。劉先生為會計及財務匯報局諮詢委員會、香港公司治理公會治理專業人員小組、氣候管治行動香港分部顧問委員會、香港投資者關係協會諮詢委員會、鄰舍輔導會的籌款委員會及社會企業委員會、香港童軍總會財務委員會、港島地域童軍基金委員會、香港足球總會財務及策略委員會以及香港科技大學人文社會科學學院職業發展顧問委員會等之委員。劉先生就讀美國密歇根大學安娜堡分校羅斯商學院，分別在2001年獲得金融學工商管理(優異)學士及在2002年獲得會計學(優異)碩士。此外，彼亦為美國註冊會計師(在密歇根州持牌)和香港董事學會資深會員。

新世界發展致力以創新及可持續增長構建社會未來。我們視推動共同發展為可持續發展的理念與策略方針，將商業成就與環境及社會的發展連繫一起，並在主要業務活動中為持份者及下一代帶來深具意義的價值。

我們以2030+可持續發展願景(「SV2030+」)作為可持續營商方針，建立了一套聚焦於和業務最相關且最重大的可持續發展框架。SV2030+由三大支柱組成，包括「切合未來的地方」、「企業韌性」和「豐盛生活」。此願景促進可持續發展進一步融入我們的核心業務，從而創造經濟、環境及社會價值。

我們將於本章節闡述每個支柱所對應的首要目標，以及有關目標如何為我們的持份者和社會創造價值：



以SV2030+推動共同發展

以SV2030+推動共同發展

企業管治

企業管治

持份者參與及重要性評估

持份者參與及重要性評估

切合未來的地方

切合未來的地方

企業韌性

企業韌性

豐盛生活

豐盛生活

在新世界發展，我們堅守負責任的商業實踐，推動可持續發展進程，並致力促進持份者在長遠願景中的成功與共贏。可持續發展深深植根於我們的策略框架和決策過程，引領我們為持份者創造具影響力的價值。

新世界發展的可持續發展願景2030+（「SV2030+」）為集團的策略方向奠定了堅實基礎，並以三大支柱為核心：「切合未來的地方」、「企業韌性」和「豐盛生活」。我們定期審視科學基礎減量短期目標的進度，而本集團2050年淨零科學基礎目標（以2023財年作為基準年）亦已獲得科學基礎減量目標倡議組織驗證。集團的「減碳藍圖」為減排策略提供清晰路徑，並透過跨部門協作，推動我們穩步邁向既定目標。

於集團管治和管理層而言，氣候韌性依然是新世界發展的重點策略之一。於2025財政年度，我們為集團核心項目，包括K11 ECOAST及83瓊林街等，進行資產層面的詳盡氣候風險分析。我們將所得洞察轉化為策略性行動，制定針對性的氣候韌性措施，並將氣候因素全面納入未來的資產組合配置考量之中。

除了自身的營運層面外，我們亦積極與政府維持合作夥伴關係，善用在地產及建築領域的專業知識，促進更廣泛的綠色建築發展。前海周大福金融大廈有幸獲選為試點項目，為制定前海地區的綠色建築新標準作出貢獻。

我們持續優化資源管理實踐，透過加強監控措施及評估可再生能源採購的可行性與可靠性，體現集團對負責任營運的承諾。為支持生物多樣性與自然保育，我們計劃遵循與自然相關的資訊披露標準，並根據行業認可的方法進行風險評估，以進一步提升資訊披露的透明度。

負責任投資是新世界發展的核心策略之一，確保資金投向兼具環境和社會效益的項目。我們已於2024年12月更新可持續金融框架，進一步明確界定可持續發展項目的資格標準。

為促進租戶的健康和福祉，我們在項目設計中融入相關的建築理念，力求實現具體且可衡量的正面效益。集團的社區投資計劃亦致力推動本地發展，構建繁榮社區，並與SV2030+的重點領域保持一致。

我們謹此衷心感謝全體員工的專業知識與不懈奉獻，並同樣重視與投資者、合作夥伴及其他持份者之間的緊密協作，共同成就集團在可持續發展領域的多項成果。隨著我們在可持續發展的道路不斷邁進，集團將繼續堅定不移地深化合作夥伴關係，推進SV2030+願景，為股東、社區及整個生態系統創造長遠價值。

## 可持續發展委員會

中國香港，2025年9月

# 主要成就及ESG重點回顧

可持續發展是企業文化的根基，引導業務活動與可持續發展的優先事項及願景同步。通過賦予人們協作、創新和發揮潛力的機會，我們在可持續發展方面的努力獲得了各種ESG評級的認可：

### 全球ESG評級：

 <p>MSCI ESG RATINGS BBB</p> <p>MSCI指數評級達<b>BBB</b></p>  <p>S&amp;P Global Sustainability Yearbook Member</p> <p>Corporate Sustainability Assessment 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自2021年起成為標普全球可持續發展年鑑成員</li> <li>表現躋身全球房地產業首15%</li> </ul>	 <p>SUSTAINALYTICS RATED</p> <p>自2019年起被Sustainalytics評為「低ESG風險」</p>  <p>S&amp;P Global (可持續發展年鑑(中國版)) 入选企业</p> <p>中國企業標普全球CSA 2024評分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入選標普全球2025年《可持續發展年鑑(中國版)》，全國160間獲選企業之一</li> </ul>	 <p>GRESB</p> <p>在2024年全球房地產可持續標準中的常設投資指標取得四星級別</p>  <p>FTSE4Good</p> <p>自2020年起納入富時社會責任指數</p>	 <p>CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION</p> <p>2024年CDP評分取得氣候變化評估<b>B級</b></p>  <p>Hang Seng Corporate Sustainability Index Series Member 2025-2026</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自2014-2015年納入恒生可持續發展企業指數成份股</li> <li>評級為<b>AA+</b></li> </ul>
--	--	---	--

### ESG重點回顧：

<h4>切合未來的地方</h4>  <ul style="list-style-type: none"> <li>在K11 ECOAST和83瓊林街進行資產層面的詳盡氣候風險分析，以制定具針對性的氣候適應措施。</li> <li>已獲得科學基礎減量目標倡議組織對我們2050年淨零排放的科學基礎減量目標驗證。</li> </ul>	<h4>企業韌性</h4>  <ul style="list-style-type: none"> <li>修訂可持續金融框架，以更清晰指導未來的募集資金用途，確保符合可持續發展目標。</li> <li>前海周大福金融大廈成為深圳首座獲得綠建環評既有建築雙「卓越」評級的辦公樓，亦為前海地區訂立新綠色建築標準作出貢獻。</li> </ul>	<h4>豐盛生活</h4>  <ul style="list-style-type: none"> <li>100%中國內地的區域辦公室取得《WELL健康—安全評價準則》認證，為員工提供健康和安全的場所。</li> <li>集團已批准《員工多元、公平與共融政策》，以指導並優化我們的多元、公平與共融策略。</li> </ul>
--	---	--

### 簽署及會籍：

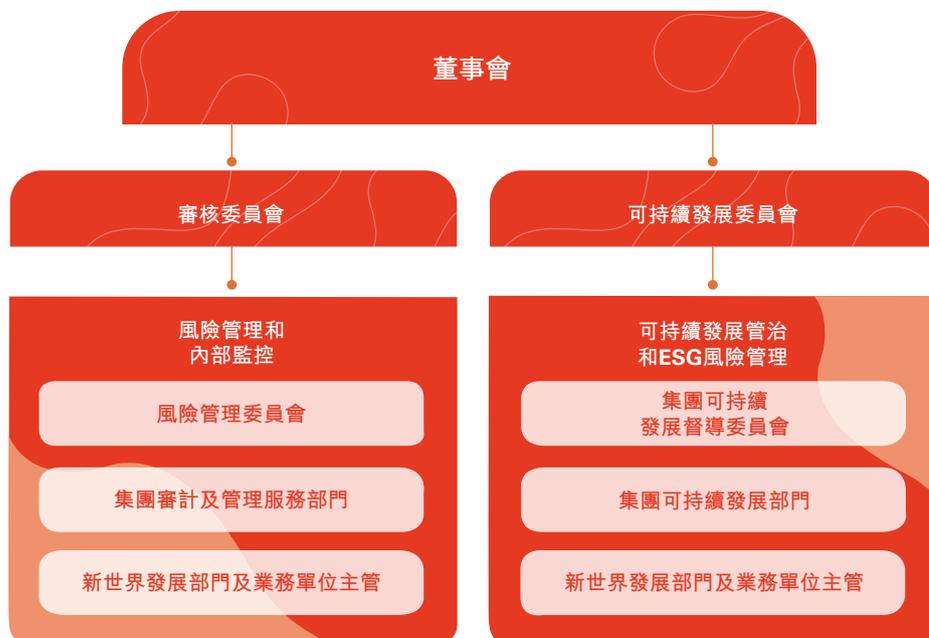
 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	 <p>Urban Land Institute</p>	 <p>WE SUPPORT THE GLOBAL COMPACT</p>	<p>In support of</p>  <p>WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES Established by UN Women and the UN Global Compact Office</p>
 <p>HKGFA 香港綠色金融協會</p>	 <p>wbcsd</p>	 <p>BUSINESS ENVIRONMENT COUNCIL 商界環保協會</p>	 <p>HKGBC 香港綠色建築聯盟</p>
 <p>Climate Governance Initiative Hong Kong</p>	 <p>G-GHM 中國綠色金融聯盟</p>	 <p>中國綠色建築委員會 China Green Building Council of CCES</p>	 <p>CABEE</p>

我們亦是多個協會的會員，涵蓋氣候變化、環境保護、多元化與共融、就業和供應鏈等領域，並積極支持相關約章與倡議。有關我們ESG評級、會籍、約章及可持續發展獎項的詳情，請參閱我們的網站。

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.

以SV2030+推動共同發展  
企業管治  
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

新世界發展遵守香港交易所的《企業管治守則》及相關《上市規則》條文，並密切關注市場趨勢、規例與最新發展，確保其管治架構於領導層驅動下，從董事級層面的委員會至管理團隊職能及業務單位，全面監督及管理可持續發展議題。



董事會除了負責監督和管理可持續發展營商方針SV2030+及主要相關事項，亦將營運管理責任授權予五個董事級委員會。董事會定期獲取有關企業管治、氣候韌性和可持續金融等的最新進展、建議及國際最佳實踐，以提供策略性見解，並支援集團作出明智決策。有關各委員會的更多詳情，請參閱本年報的「企業管治報告」章節。

可持續發展委員會由一位新世界發展執行董事擔任主席，並由四名獨立非執行董事組成。委員會負責監督可持續發展相關議題、風險及目標進展，協助董事會管理可持續發展方針，並評估相關政策、程序及法規的遵守情況。氣候議題仍然是集團持續改進的重點範疇之一。因此，自2024財政年度起，新世界發展已對逾200個實體資產及地點進行脆弱性評估。請參閱「切合未來的地方」章節，了解兩個重點項目K11 ECOAST和83瓊林街的資產層面案例。展望未來，新世界發展計劃完成尚餘的脆弱性評估，並在需要時，將資產層面的詳盡分析擴展至集團旗下的其他資產。

集團的管理層支持董事會和委員會建立可持續發展管治並實現ESG風險管理的目標。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，並向董事級別的可持續發展委員會匯報。透過識別、評估和管理重大ESG相關議題，督導委員會透過實施可持續發展倡議和績效追蹤，以指導集團實現ESG相關目標。

集團可持續發展部門負責在主要業務及職能中實施與可持續營商方針SV2030+一致的集團層面相關的政策及倡議。部門亦協調各業務單位，以評估和監測風險和機遇以助策略規劃，為發展可持續物業作出貢獻。

我們的行政總裁及員工薪酬以績效為基礎，並與本集團的盈利能力掛鉤，包括整體可持續發展表現及可持續業務增長。

以SV2030+推動共同發展

企業管治

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

## 可持續發展政策

在本集團和各子公司層面制定的可持續發展政策概述了我們的可持續發展承諾，並促進業務營運和價值鏈活動的管治。這些政策除了符合相關法律法規外，同時納入最佳實踐的標準。有關政策的詳細資訊，可參閱我們的網站。

我們透過合規性評估和對集團政策進行徹底審查來確保問責制的實施。於匯報期間，我們的《員工多元、公平與共融政策》已獲得批准，以確保與多元、公平與共融的策略保持一致。如有發現任何潛在的違規行為，新世界發展會進行全面調查以解決事件。於匯報期間，集團並無因違反環境相關法律或規例而遭受任何重大罰款，亦無錄得任何涉及貪污、賄賂或反競爭行為的違規個案被判罪或遭起訴。

## 風險管理與可持續發展整合

為應對廣泛影響集團資產、業務及持份者的重大ESG風險，我們已透過重要性評估及氣候相關情境分析，將可持續發展及氣候相關風險納入集團的企業風險管理框架。穩健的風險管理流程能夠評估、監控和管理整個集團和各業務單位的風險。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。

## 我們的企業風險管理框架

我們的風險管理方式受企業風險管理框架所規範，並遵循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」）發佈的指引。我們會對此框架進行定期審查，確保框架與我們集團的策略方向、可持續發展承諾、規例要求和行業最佳實踐保持一致。

有關我們的企業風險管理架構，以及識別、評估和管理風險的流程，請參閱本年報「風險管理及內部控制」章節。

## 持份者參與策略及架構

了解並滿足持份者的期望，對於制定我們的可持續發展策略，以及識別和優先處理我們業務和營運所在地當前及新興的風險與機遇至關重要。

我們透過各種渠道維持持續、公開及透明的對話，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。

## 重要性評估

我們定期每兩至三年進行重要性評估及檢討，以評估集團的可持續發展優先事項，並結合已識別的風險和機遇，包括氣候和自然相關因素。此重要性評估方法符合《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《國際財務報告準則》(「IFRS」)的最佳實踐指引。

根據過往的雙重重要性評估，新世界發展已審視市場趨勢及監管要求，確定有關結果及相關的可持續發展影響、風險和機遇在2025財政年度仍然有效及適用。這些已識別的影響、風險和機遇對新世界發展及其持份者而言，不論在財務重要性和影響重要性的角度都是至關重要的。

此項評估包括四個關鍵步驟。首先，識別出12項對新世界發展及其經營環境造成影響的全球重大趨勢，新世界發展其後透過與內部及外部持份者進行深入訪談，以評估集團對主要重大趨勢的回應，並檢視集團內部文件及行業最佳實踐方式。

## 重大趨勢和可持續發展優先事項

下表概述了在四個主題範疇下12個最為相關的重大趨勢：

主題	重大趨勢	對新世界發展業務及發展的潛在影響
建築環境	城市建設及智慧城市	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於城市增長與收入增加，對全新及升級的物業、基礎設施與公用事業的市場需求增加</li> <li>智慧城市發展為重大機遇</li> </ul>
	可持續發展	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府日益推動綠色建築標準，旨在提升效益及採用可持續材料</li> <li>顧客追求既豪華又環保的生活方式之需求增加</li> </ul>
	建築環境技術	<ul style="list-style-type: none"> <li>疫情加速了物業及基礎設施行業的數碼化轉型和技術應用</li> <li>智慧建築技術需求殷切，有助提升營運效益及減低成本。租戶亦願意支付智慧方案費用</li> </ul>
大眾人口	人口老化	<ul style="list-style-type: none"> <li>增加多樣化房屋類型及社區服務的需求，以配合長者生活需要</li> <li>增加對醫療設施、社會服務及配套設施的需求</li> </ul>
	未來工作型態	<ul style="list-style-type: none"> <li>因人工智能而重塑專業並創造新的就業機會</li> <li>年輕一代尋求更佳的工作與生活融合</li> <li>重塑傳統辦公室空間</li> </ul>
	健康與福祉	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升對健康元素及體驗的關注</li> <li>對室內綠化空間和寧靜的休憩區有更高的期望，以打造共融和便利的環境</li> </ul>
	體驗經濟	<ul style="list-style-type: none"> <li>在嶄新消費主義形式下，更專注於獨特的客戶體驗</li> <li>增加對度身訂造實體空間、顧客服務及科技的需求</li> </ul>

主題	重大趨勢	對新世界發展業務及發展的潛在影響
經濟與地緣政治	經濟轉型	<ul style="list-style-type: none"> <li>隨著中央政府計劃支持轉向高價值服務，對靈活工作空間的需求將有所增加</li> <li>對高質量住宅物業和優質生活設施的市場需求增加</li> </ul>
	去全球化	<ul style="list-style-type: none"> <li>保護主義加劇為供應鏈帶來不穩定性，從而推高成本和合規標準</li> </ul>
環境	潔淨能源轉型	<ul style="list-style-type: none"> <li>轉型至潔淨能源仍是物業及基礎設施行業的重要議題</li> <li>政府加大力度落實能源效益措施、碳交易及定向金融機制</li> </ul>
	氣候變化的實體影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府及商界領袖被要求採取更迫切行動應對實體氣候風險</li> <li>對氣候韌性的基礎設施及綠色建築投資需求上升，以減輕氣候相關的干擾</li> </ul>
	循環經濟	<ul style="list-style-type: none"> <li>對使用自然資源以推動業務轉型的壓力日益增加</li> <li>業界更重視減少建築材料和施工過程中的隱含碳排放</li> </ul>

建基於達80多項可持續發展相關的影響、風險及機遇，在企業風險管理框架下按受影響程度、嚴重性及可能性等參數進一步評估其重要性。其中有36項影響、風險及機遇評定為「高度重要」，並分類為七個可持續發展優先事項。完整的評估和審查過程已獲得可持續發展督導委員會及董事會下的可持續發展委員會審核並核准。

## 七個可持續發展優先事項

新世界發展已確定的七個可持續發展優先事項，以提高集團的內部營運效率為重點。大部分優先事項則進一步通過我們的主要核心業務活動為社區創造有影響力的價值。

可持續發展優先事項	描述	影響	時間範圍*	更多詳情
<b>重新構想建築環境*</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>提高資產抵禦極端天氣的韌性</li> <li>應對水電費及保險保障成本上升的挑戰</li> </ul>	企業價值創造	短期	請參閱「切合未來的地方」
		外部持份者	中期	
			長期	

<p><b>投資低碳未來*</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 引領淨零經濟轉型</li> <li>• 使用可再生能源和低碳物料、技術和流程，以降低碳排放</li> </ul>	<p>外部持份者</p>	<p>短期 中期 長期</p>	<p>請參閱「切合未來的地方－過渡至低碳經濟」</p>
<p><b>提高營運效率*</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過提高建築效率從而降低營運成本</li> <li>• 採用精益的施工實踐，並以建築生命週期為導向，完善資產和投資項目</li> </ul>	<p>企業價值創造</p>	<p>短期 中期</p>	<p>請參閱「切合未來的地方」</p>
<p><b>採取可持續企業方針</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 將可持續發展納入企業策略、風險管理和財務規劃</li> <li>• 強化在企業管治中的角色與職責</li> </ul>	<p>企業價值創造 外部持份者</p>	<p>短期 中期</p>	<p>請參閱本章節的「企業管治」</p>
<p><b>應用科技和創新*</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 善用創新科技加強韌性和推動生產力</li> <li>• 在建造智能、高效、更具適應力的地方時擔任催化劑角色</li> </ul>	<p>企業價值創造 外部持份者</p>	<p>短期 中期</p>	<p>請參閱「企業韌性－科技及數據管治」</p>
<p><b>投資員工</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 培養有關員工發展和福祉的文化</li> <li>• 在多元共融的工作場所吸引和留住最優秀的人才</li> </ul>	<p>企業價值創造</p>	<p>短期</p>	<p>請參閱「豐盛生活－投資員工」</p>
<p><b>貢獻繁榮社區*</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過商業夥伴關係促進經濟增長</li> <li>• 為繁榮的社區創造就業和發揮技能的機會</li> </ul>	<p>外部持份者</p>	<p>短期 中期</p>	<p>請參閱「豐盛生活－繁榮社區」及「豐盛生活－活躍本地經濟」</p>

\* 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

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，確保我們能夠適切回應新興風險及機遇。我們考慮氣候變化的兩個方面以採取氣候行動：

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。

「切合未來的地方」概述了我們設計、興建及營運高質量且具韌性的地方的方針，並為我們的持份者帶來恆久的環境效益。我們致力增強氣候韌性、促進過渡至低碳經濟以及保護自然資源，以實現通過可持續建築和營運吸引租戶、顧客及社區成員。

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	目標進度
<p><b>切合未來的地方</b></p> <p>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>12 負責任消費及生產 13 氣候行動</p>	<p><b>氣候韌性</b></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"> <li>• 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。</li> <li>• 因應已識別的氣候風險及機遇，制定資產適應計劃。</li> </ul>	<p><b>截至2030財政年度</b></p> <p>所有相關投資及營運項目應已制定氣候適應措施及韌性規劃，為風險價值提供保障</p> <p><b>截至2026財政年度</b></p> <p>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>進行中</p> <p>進行中</p>
	<p><b>過渡至低碳經濟</b></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"> <li>• 優先運用智能且高效的可持續建築設計、發展和營運。</li> <li>• 使用及採購可再生能源。</li> <li>• 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。</li> </ul>	<p><b>截至2050財政年度</b></p> <p>所有資產及營運實現範疇一、二及三淨零排放</p> <p><b>截至2030財政年度</b></p> <p>範疇一和二的溫室氣體絕對排放量減少42.0% (以2023財政年度為基準年)</p> <p>範疇三中資本商品類別的溫室氣體絕對排放量減少25.0% (以2023財政年度為基準年)</p> <p>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數面積減少51.6% (以2023財政年度為基準年)</p> <p><b>截至2026財政年度</b></p> <p>大灣區投資物業採用100%可再生能源</p>	<p>進行中</p> <p>進行中</p> <p>進行中</p>
	<p><b>保護自然資源</b></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"> <li>• 提供節約用水的建築物，盡量減少用水量，保護自然資源。</li> <li>• 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。</li> </ul>	<p><b>截至2030財政年度</b></p> <p>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><b>截至2030財政年度</b></p> <p>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>	<p>進行中</p> <p>進行中</p>

此外，新世界發展是多個本地和國際認可的協會和行業團體的活躍成員，提供行業在氣候變化政策上的立場及有關倡議的見解和推動發展。這些合作使我們能夠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。有關會籍的詳細資訊，請參閱我們的網站。

## 氣候韌性

新世界發展優先識別、管理和應對與氣候相關的影響。我們深明氣候變化對我們業務模式和價值鏈的營運有所影響。

本章節涵蓋的氣候相關披露，當中參考了ISSB的《國際財務報告準則第2號－氣候相關披露》(「IFRS S2」)及香港聯合交易所(「香港交易所」)的《氣候信息披露指引》規定而編寫。

## 管治

我們以一致的管治方針管理氣候相關風險及機遇，並如本企業可持續發展章節中的「企業管治」部分所示，以穩健的管治架構作為支持。

董事會負責監督氣候相關風險和機遇的管理，並指導企業策略的制定、預算和業務規劃，同時定期掌握可持續發展委員會的最新資訊。根據我們的《負責任投資政策》，氣候相關因素已納入重要資本投資和收購決策的考慮範圍之中。

督導委員會及各部門均支持集團的氣候行動計劃，並一直追蹤氣候相關的指標與目標進度。督導委員會直接向行政總裁匯報，並每年向可持續發展委員會匯報兩次最新進展。

## 策略

新世界發展參照了集團的《氣候變化政策》、《負責任投資政策》及「減碳藍圖」，正致力基於科學基礎減量目標訂立氣候相關轉型計劃，以及根據可持續營商方針SV2030+實施減碳措施，釐定氣候相關轉型計劃的方向和方案。該計劃將整合至集團的企業風險管理框架中，為業務單位設定明確且可衡量的績效指標，以便採取行動。

## 與氣候相關風險與機遇

以下章節概述了我們對重大的實體和轉型風險及機遇的評估結果，以及對業務及潛在財務影響的分析。

## 實體風險與機遇

	氣候災害	業務影響	潛在的財務影響
急性災害和風險	<b>乾旱</b> 持續乾旱天氣狀況	<ul style="list-style-type: none"> <li>供水短缺影響或暫停業務運作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運和保險成本增加</li> <li>安裝節水和儲水裝置的資本支出增加</li> </ul>
	<b>野火</b> 易燃植被地區意外發生野火或火勢失控	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業和資產損毀的發生機率增加</li> <li>可能對職業健康和安全的造成影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運和保險成本增加</li> <li>野火造成損毀的維修成本增加</li> </ul>
	<b>水災</b> 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"> <li>物業和資產損毀的發生機率增加</li> <li>業務營運遭遇更頻繁和嚴重的中斷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業損毀增加令資產價值下降</li> <li>租賃組合的收入減少</li> <li>營運和保險成本增加</li> <li>安裝防洪和防風設備的資本支出增加</li> <li>採用氣候韌性措施令市場估值上升</li> </ul>
	<b>風暴潮</b> 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		
	<b>熱帶氣旋</b> 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		
慢性災害和風險	<b>暑熱壓力</b> 長時間高溫和高濕度的情況	<ul style="list-style-type: none"> <li>勞動生產力降低</li> <li>員工的健康危害增加</li> <li>對冷卻和能源的需求提高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>冷卻成本增加</li> <li>生產力降低令勞動成本增加</li> </ul>
	<b>降雨模式變化</b> 溫度變化導致降雨模式長期轉變	<ul style="list-style-type: none"> <li>降雨量下降的地區供水短缺</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>進行與儲水和用水效益相關的建築升級令資本支出增加</li> <li>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</li> </ul>
	<b>海平面上升</b> 氣候變化導致平均海平面上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業和資產損毀的發生機率增加</li> <li>需要遷移資產</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業損毀增加令資產價值下降</li> <li>資產滯留的風險增加</li> </ul>

轉型風險與機遇

	重要風險／機遇	業務影響	潛在的財務影響
政策和法規	<b>碳定價</b> 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"> <li>• 優化營運效益的需求增加，以減少資源消耗</li> <li>• 優化建築施工的需求增加，以減少資源消耗及材料使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 營運成本增加</li> <li>• 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</li> <li>• 能源效益的提高令營運成本降低</li> <li>• 低碳替代建築材料的採購成本上升</li> </ul>
	<b>建築守則和標準</b> 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"> <li>• 優化營運效益的需要增加，以減少資源消耗</li> <li>• 對資產組合獲得綠色建築認證的需求增加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 能源效益的提高令營運成本降低</li> </ul>
聲譽	<b>持份者的關注與反饋</b> 對ESG以及氣候風險管理及披露的期望提高	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 預計將全面披露氣候變化行動及指標，包括參考IFRS S2、香港交易所《氣候相關披露指引》和其他新興標準等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 實施氣候風險管理和進行相關披露令營運成本上升</li> </ul>
市場	<b>顧客喜好</b> 市場對低碳和具氣候韌性建築的需求增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對具有較低碳足跡和較高能源效益的建築需求增加</li> <li>• 評估和改善既有建築的能源和環境表現的需要增加</li> <li>• 對資產組合獲得綠色建築認證的需求增加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠色建築的租賃和銷售金令收入增加</li> <li>• 安裝綠色改造和氣候韌性設施令資本成本增加</li> </ul>
	<b>原材料成本上升</b> 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"> <li>• 原材料成本和供應的波幅增加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政策轉型令傳統建築材料的採購成本上升</li> <li>• 低碳替代建築材料的採購成本上升</li> </ul>



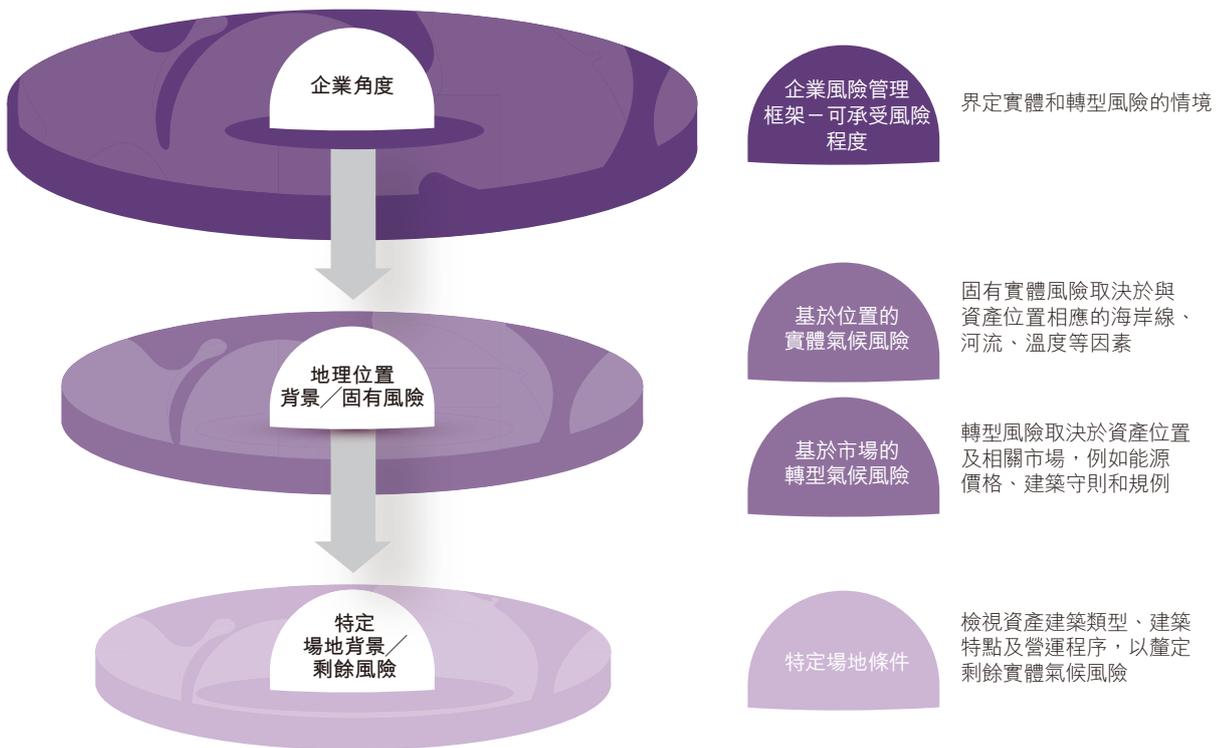
基於已識別的氣候相關風險與機遇，我們落實一系列涉及策略和營運方針的措施。這些措施旨在增強營運的穩定性與業務連續性，減輕潛在影響，並把握市場在減碳時出現的新興機遇。

氣候相關風險與機遇	策略方針	營運方針
<b>實體風險與機遇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>對初步氣候風險評估工具進行定期市場調查</li> <li>探索新興的氣候風險評估工具</li> <li>實施氣候適應及減緩措施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>對逾200個資產及地點就潛在氣候風險進行評估</li> <li>對固有實體風險高的資產進一步進行脆弱性評估</li> <li>進行資產層面的分析，並在適用的情況下，在建築設計和營運計劃中實施減緩及適應措施</li> </ul>
<b>轉型風險與機遇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在各層級培養可持續發展和氣候意識的文化</li> <li>進行定期的合規審查</li> <li>涵蓋指定資產的碳定價敏感度評估，作為轉型風險情境分析的一部分</li> <li>監測物業組合中有關效益措施的有效性</li> <li>與行業團體合作，推廣應用低碳解決方案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為所有香港發展項目作生命週期分析，並延伸至中國內地的試點項目</li> <li>利用可持續金融工具的收益</li> <li>為租戶實施綠色租賃計劃</li> <li>實施低碳舉措和透過績效量化來保護自然資源</li> </ul>

展望未來，我們將繼續加強評估和量化有關氣候風險與機遇的財務影響。

## 情境分析

自2019財政年度起，本集團採用情境分析工具進行評估氣候相關風險和機遇，並以其分析結果作為制定氣候相關決策的依據。



## 企業角度

在企業角度下，情境分析成為制定氣候行動策略的關鍵考慮因素。我們整合了最新的研究和數據，並就我們的實體和轉型風險情境建立了質量敘述和量化建模分析。

我們使用頂尖氣候科學佐證的假設，為本集團各營運業務在各種未來環境下進行情境壓力測試。透過制定有顯著對比的情境，集團能夠為最佳和最壞的情況做好準備。

	高轉型風險、低實體風險情境	低轉型風險、高實體風險情境
<b>實體風險情境<sup>1</sup></b>	<b>IPCC SSP1-2.6</b> —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。	<b>IPCC SSP5-8.5</b> —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。
<b>轉型風險情境<sup>2</sup></b>	<b>NGFS淨零2050</b> —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。	<b>NGFS當前政策</b> —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。
<b>時間範圍</b>	<b>短期：2030年</b> —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。 <b>中期：2050年</b> —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。 <b>長期：2080年及其後</b> —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》和中國內地在2060年前實現碳中和的承諾。	
<b>地理覆蓋範圍</b>	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"> <li>• 70%位於中國內地</li> <li>• 28%位於香港</li> <li>• 2%位於東南亞<sup>3</sup></li> </ul> 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。	

## 地理位置背景／固有風險

此評估旨在企業角度的情境下為我們不同營運地區的各個時間範圍內對固有風險及其風險變化程度作出識別和提出預警。我們透過檢視資產的具體位置，持續提升評估的細緻度。

## 特定場地背景／剩餘風險

我們為承受中度或以上固有風險的資產進行脆弱性評估，並納入特定場地的特點等考量因素，包括資產類型、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。我們與熟悉各項資產的代表合作完成此評估，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，從而計算剩餘風險。

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 中央銀行與監理機關綠色金融系統網絡(「NGFS」)與多個氣候科學家和經濟學專家合作，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。

<sup>3</sup> 包括越南、泰國及菲律賓。

## 情境分析結果

### 實體風險

我們已在資產組合中就固有風險進行資產層面的量化分析。此方式強調對每項資產所在的特定場地進行評估，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。

我們已為200多個資產及地點進行有關評估，並應用第三方的氣候預測方案，從而評估氣候災害於資產層面的影響。評估亦假設資產特定的適應或減緩措施尚未實施。儘管未有將降雨模式變化相關風險列出，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。結果摘要列示如下：

### 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 <sup>1</sup>	香港						
		中國內地						
		東南亞						
	河流水災	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						

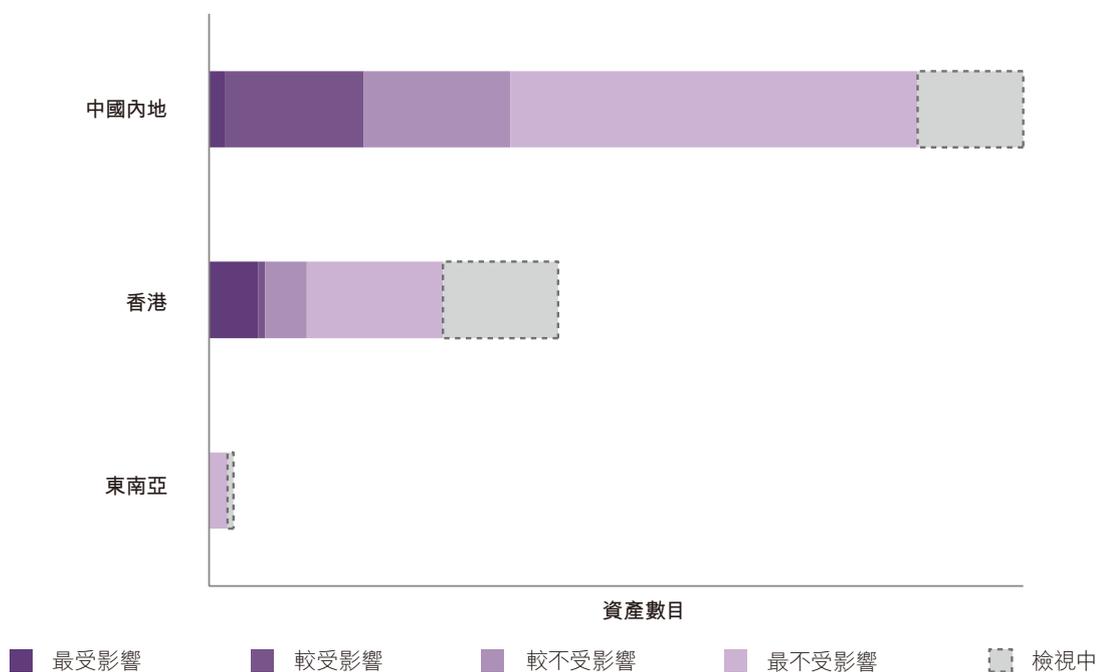
■ 不顯著   ■ 低   ■ 中   ■ 高   ■ 嚴重

<sup>1</sup> 我們對乾旱和野火情況各自進行評估，並顯示兩者結果相同。即在所有情境和時間範圍下，該風險都不顯著。因此在摘要中我們將兩者組合於一起。

剩餘實體風險

我們以脆弱性評估為固有風險高於新世界發展可承受風險程度的資產進行評估。當納入現行的減緩措施考量後，該評估可以識別出仍屬易受氣候影響的資產。對於現有資產方面，評估涵蓋實體資產特點，例如敏感設備位置以及緊急情況下的營運程序。在發展中資產方面，則會將最新採用的設計納入評估的考量之中。

我們審視了已識別氣候災害的控制措施，並就降低固有風險方面量化其有效性。評估顯示目前而言，可以通過現場的控制措施，達至減輕資產潛在的固有氣候風險。我們已根據脆弱性評估結果將投資組合按最受影響至最不受影響進行分類，被評為最受影響的資產會優先考慮適應措施規劃，並致力集中資本用於翻新資產以及實施考慮潛在氣候影響的營運政策，從而增強了資產組合的韌性。



### 轉型風險

我們對跨資產進行量化和質量評估，衡量情境中已識別之轉型風險及機遇的潛在財務影響，當中已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

我們對能源或原材料成本、建築守則、顧客喜好及有關氣候變化的關注進行轉型風險或機遇的質量評估，評估結果顯示：

<b>能源／碳成本</b>	市場上的減碳工作將可能轉移至顧客。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。
<b>原材料成本</b>	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。
<b>建築守則</b>	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。
<b>顧客喜好及關注因素</b>	在當前政策及淨零2050情境下，顧客傾向選擇更環保的建築。

### 風險管理

我們管理氣候相關風險的方式與本集團的企業風險管理框架一致，並結合情境分析的見解。我們明確定義可承受風險的程度，以釐定氣候相關風險的優先處理次序，同時強調在應對策略中的韌性措施—以上所有皆遵循我們企業風險管理框架的核心原則。

更多關於我們風險管理方法的詳細信息，請參閱第120頁的「風險管理及內部控制」章節。

## 指標與目標

我們持續審查可持續發展營商方針SV2030+下涵蓋與氣候相關的指標與目標。

### 指標

我們持續對範疇一、二和三的溫室氣體排放量進行計算及報告。有關本集團的排放量及目標進度資料，請參閱第67頁的「過渡至低碳經濟」以及我們網站上的可持續發展表現數據表2025。

### 氣候韌性目標

應對氣候變化引致的實體影響勢在必行，就此我們已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

自2022年起，新世界發展已獲科學基礎減量目標倡議組織批核其1.5°C科學基礎減量短期目標，並致力於2050年前實現符合科學基礎的淨零排放。經考慮最新的業務變化後，新世界發展重新評估其科學基礎減量短期目標以確保其有效性，以2023財政年度設定為新的基準年。經更新的短期目標，連同本集團的淨零目標已於2024年12月獲得科學基礎減量目標倡議組織的審核。

### 科學基礎減量目標

淨零目標：

- 新世界發展承諾在2050財政年度前，實現整個價值鏈的溫室氣體淨零排放

短期目標：

- 截至2030財政年度，範疇一和二溫室氣體絕對排放量減少42.0%
- 截至2030財政年度，範疇三中資本商品類別的溫室氣體絕對排放量減少25.0%
- 截至2030財政年度，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51.6%

長期目標：

- 截至2050財政年度，範疇一、範疇二和範疇三中的資本商品、出售產品的使用、下游出租資產和投資類別的溫室氣體絕對排放量減少99.6%

新世界發展致力提升氣候韌性，並已為旗下項目加入氣候韌性設計，且進行氣候風險和適應性評估。我們在2021年委聘顧問為未來發展項目制定《氣候韌性指引》。該指引參照我們的企業風險管理框架而制定，旨在積極納入相關的氣候減緩和適應設計的特點和措施，從而增強整體項目的可持續性和抵禦實體風險的韌性。

在評估物業組合的風險後，我們進行了資產層面的詳盡分析，以確定和評定資產特定的適應措施。

## 具氣候韌性的建築項目：K11 ECOAST和83瓊林街



### K11 ECOAST

K11 ECOAST海濱文化藝術區的總樓面面積超過228,500平方米，並榮獲2024年亞洲房地產大獎和2024年ESG商業大獎，以及領先能源與環境設計鉑金級、SITES金級和WELL預認證，項目融入各種具氣候韌性的建築設計，提供了優質、面向未來的建築環境。

#### 風險

#### 氣候韌性設計

##### 與高溫相關的風險

- 太陽能反射指數>78的屋頂瓷磚
- >10,000平方米的綠化屋頂
- >200種本土植物品種
- 「綠色戶外環形跑道」—圍繞項目有覆蓋的緩跑徑
- 樹木和建築結構覆蓋達>2,000平方米的遮陽面積
- 設有節能、具貯冰式熱蓄能的區域供冷系統，確保使用者的熱舒適感

##### 與水相關的風險

實現「海綿城市」設計理念：

- >1,400立方米的總調蓄量
- >6,300平方米的透水鋪裝
- >4,500平方米的雨水花園和滲透溝渠
- >18,000平方米總面積的綠化空間

### 83瓊林街

83瓊林街是位於香港九龍西的甲級商廈，亦在亞太區房地產領袖高峰會獎2021中獲頒「最佳未來大型項目(銀獎)」，並獲WELL鉑金級、綠建環評的金級認證及領先能源與環境設計金級認證。

我們委託外部顧問根據IPCC AR6框架進行氣候風險和適應性分析。該評估審視極端天氣事件的風險，並從潛在災害、風險面臨、適應能力和應對能力等四個關鍵領域檢視其建築韌性，並總結該建築物在面對未來氣候災害時的潛在弱點及應變準備程度。



#### 風險

#### 已採取的適應措施

##### 與高溫相關的風險

- 採用綠化天台設計，紓緩城市熱島效應
- 採用高效能外牆
- 實施負載設計條件，並定期審查

##### 與水相關的風險

- 在重要入口周圍設有防洪牆和防洪閘
- 機房均設於高架位置，防止積水的影響

##### 與風相關的風險

- 安裝防颱風門窗
- 實施標準作業程序，保護人員在颱風期間免受傷害和資產損失
- 定期進行預防性檢查，以識別磨損跡象

## 過渡至低碳經濟

新世界發展致力實現科學基礎減量短期目標，跟《巴黎協定》中1.5°C限溫路徑同步。在SV2030+的指導下，新世界發展積極推進減少溫室氣體排放和使用可再生能源的目標，建設低碳未來。

### 溫室氣體排放目標

我們在SV2030+設定了有關溫室氣體排放的短期和長期目標，並致力在2050年前實現淨零排放，當中涵蓋了我們的物業及建築業務。本集團定期根據業務變化，對已批准的科學基礎減量短期目標進行審查，以確保其有效性。本集團的淨零目標以2023財政年度作為基準年，並在2024年12月獲得科學基礎減量目標倡議組織的審核。

淨零目標：

- 新世界發展承諾在2050財政年度前，實現整個價值鏈的溫室氣體淨零排放

短期目標：

- 截至2030財政年度，範疇一和二的溫室氣體絕對排放量減少42.0%
- 截至2030財政年度，範疇三中資本商品類別的溫室氣體絕對排放量減少25.0%
- 截至2030財政年度，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51.6%

長期目標：

- 截至2050財政年度，範疇一、二和三中的資本商品、出售產品的使用、下游出租資產和投資類別的溫室氣體絕對排放量減少99.6%

### 減碳藍圖

我們制定了「減碳藍圖」，藍圖為集團訂立進取的減排規劃，幫助我們於2030財政年度實現與限制全球升溫幅度在1.5°C內的目標一致的科學基礎減量短期目標。我們進一步將藍圖納入投資決策中，從而把握機遇，並透過積極措施和長期目標擴大正面影響。我們已簽署商界環保協會零碳約章以展示在減碳方面的努力。

	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	盡量推行項目內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1

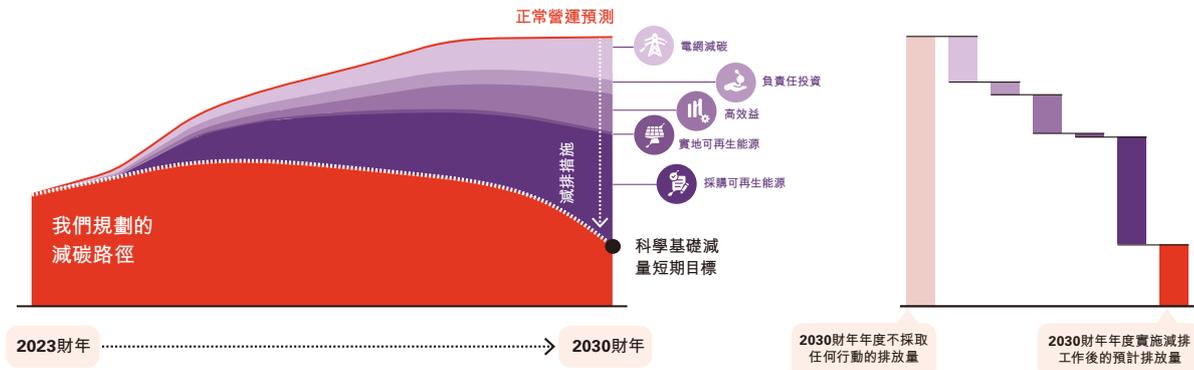


範疇2



範疇3

我們就2023至2030財政年度期間範疇一和二減碳路徑作出預測，納入各應用情境和集團項目發展的考慮，以估算落實減排策略後的預計排放量。



隨著業務增長，我們定期檢討預計排放量，並評估減碳行動成效。我們將定期更新藍圖，以修訂符合實際表現的減排預測。我們未來將進一步發佈範疇三中類別2資本商品和類別13下游出租資產的減碳路徑。

## 負責任投資

新世界發展致力推動綠色建築和可持續採購。

在獲取綠色建築評級和認證的過程時，我們需要就建築物在各項環境和社會因素上的表現取得獨立驗證，我們制定了《可持續建築政策》，引領集團綠色建築發展。

我們致力實現：

- 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

我們盡可能考慮以下認證：

- 中國內地項目符合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
- 取得任何級別的SITES認證，展示具備氣候韌性的景觀設計

新世界發展持續倡導可持續建築實踐，並推動更廣泛採用綠色建築認證。集團早前簽署支持綠建環評認證擴展至香港以外城市的合作備忘錄，前海周大福金融大廈於2025年6月成為深圳市首座在營運管理及能源使用類別中均獲得最高「卓越」評級認證的辦公樓。這里程碑標誌著我們在跨區域推進綠色建築標準方面邁出重要一步。

## 綠色建築成果<sup>1</sup>

- 44項領先能源與環境設計認證<sup>2</sup>，其中31項屬金級或更高級別
- 22項綠建環評認證<sup>3</sup>，其中21項屬優良／金級或更高級別
- 6項中國綠色建築評價標識(「二星」或更高級別)
- 3項金級SITES認證
- 2項零碳就緒建築認證
- 12項WELL健康建築認證<sup>4</sup>
- 10項WELL健康－安全評價準則認證

<sup>1</sup> 不包括已過期的認證。  
<sup>2</sup> 包括截至2025年6月30日預認證及最終認證項目。  
<sup>3</sup> 包括截至2025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。  
<sup>4</sup> 包括截至2025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。

## 杭州新世界·城市藝術中心 — 榮獲殊榮的可持續發展項目

### 主要成就：

- 項目依照領先能源與環境設計金級、WELL健康建築認證金級、SITES金級和中國綠色建築評價標識三星的標準設計和建造
- 先行採用基於生命週期的建築性能優化
- 榮獲亞洲房地產大獎2025「中國年度可持續發展項目大獎」

杭州新世界·城市藝術中心位於中國杭州——一個凝聚全球服務業領袖和高端經濟活動的新興樞紐。杭州的新世界·城市藝術中心佔地740,000平方米，並採用互聯設計，是一集住宅、商業和休閒空間於一體的多用途發展項目。



### 綠色建築特色

- **能源效益**：使用高性能供暖、通風和冷卻系統（「HVAC」）和智慧照明控制，與ASHRAE的標準相比，降低20%能源消耗
- **能量回收**：採用空氣源熱泵和鍋爐系統進行廢氣回收，預計每年可節省高達1,350,000千瓦時的能源，實現約每年人民幣100萬元的成本節約
- **可再生能源**：安裝約1,100平方米的太陽能涼棚和太陽能光伏板，預計每年發電量超過213,000千瓦時，節省逾人民幣15萬元的營運成本

- **節水**：採用節水裝置和雨水收集系統，節省高達45%室內用水和95%的室外用水
- **可持續材料**：使用多於25%鋼、鋁和混凝土磚塊等回收再造建材以及快速再生的竹模板，從以減少產生廢物和溫室氣體排放
- **室內空氣質素**：採用低揮發性有機化合物飾面，並利用與二氧化碳／一氧化碳監測系統相聯的智慧通風，確保最佳室內空氣質素
- **碳核算**：透過生命週期評估監控和預測隱含碳和營運碳排放
- **城市綠化**：建造500米長的中央綠化走廊，通過空間佈局加強望江新城、西湖和錢塘江之間的生態連貫性



八角形塔樓的對稱平衡設計呈現八卦田幾何學概念

## 高效益

我們投資物業的首要任務是確保高效益，亦會為租戶提供足夠的支援，以實現日常節能效果。

### 能源管理

新世界發展已於投資物業推行一系列提升能源效益計劃及改善措施，以推動節能及支持我們的環境目標。我們透過進行定期的績效評估強化措施，以評估其有效性和確保持續改進。

能源效益計劃	描述	預計每年節省
節能供暖、通風和冷卻系統(「HVAC」)	透過以下方式提升製冷裝置的能源效益： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 升級兩台具有變速驅動器的製冷裝置</li> <li>• 透過在中央管理系統中的歷史天氣數據進行即時監控和需求預測，實現製冷裝置控制系統優化</li> </ul>	為新世界大廈節省700,000千瓦時
建築能源管理系統	採用物聯網傳感器監測溫度和濕度，並利用人工智能進行能源需求預測和調整，從而節約能源	為THE FOREST節省83,000千瓦時
改造照明	更換後勤區和停車場的現有照明至高效LED燈管	為上海K11節省361,000千瓦時 為K11 MUSEA節省205,000千瓦時 為K11 ATELIER King's Road節省58,000千瓦時 為新世界大廈節省20,000千瓦時

除上述能源效益計劃外，位於廣州的雲門NEW PARK與及廣粵天地均簽訂了為期10年的合同能源管理，促使在零資本投入下節省能源，並與我們的合作夥伴共享經濟利益，在其績效為本的基礎下預期帶來10%至22%的能耗減幅。

### 管理下游出租資產

透過綠色租賃計劃，並配合分錶的安裝，我們與租戶合作收集和管理用電數據。這種策略性的合作夥伴關係不僅使我們能夠更有效地評估範疇三排放，還可以支持我們持續地完善和優化能源管理。透過共同努力，我們務求識別提升能源效率的機遇並減少我們的整體碳足跡。

## 替代燃料及電氣化

我們深信採用替代燃料及電氣化對減少排放的重要性。因此，我們正審視在可行的情形下升級現有投資組合，並將新的資產設計為全電氣化。

我們亦正積極擴大在投資物業中提供電動車充電的基礎設施，並推動建築施工電氣化，以最大限度減少化石燃料的使用及相關排放。



## 可再生能源

我們的可再生能源藍圖展示了一系列積極主動的舉措，盡可能在商業上可行的情況下，在我們的資產上安裝現場可再生能源系統，包括太陽能板、太陽熱能和風能發電。



我們已於K11 ECOAST、K11 ATELIER King's Road及83瓊林街等旗下物業組合安裝可再生能源系統。至2025財政年度，新世界發展超過50%的新建商用建築和翻新項目均採用項目內可再生能源系統的設計。同時，我們持續研究將既有建築物轉至利用可再生能源的適用性，此項工作仍然是當前關注的任務之一。

除在項目內產生可再生能源外，我們還透過直接從能源供應商或其合作夥伴簽訂能源購買協議和可再生能源證書等方案，探索採購可再生能源的機會。我們已引入了一套購買可再生能源證書的篩選標準，以指導我們的採購決策和決定優次，堅持採購高規格的再生能源並確保其的可靠性和完整性。

## 低碳建築

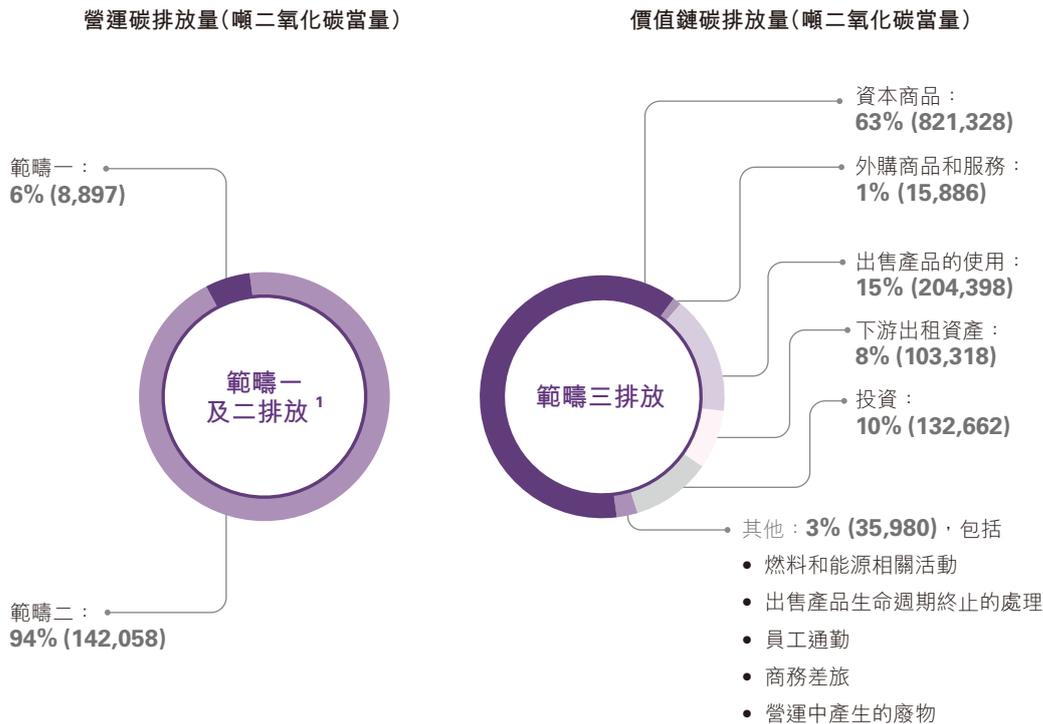
我們的範疇三資本商品科學基礎減量目標，與項目開發期間的隱含碳管理尤其相關。我們在香港的主要開發項目均已完成生命週期評估，並於今年將工作擴展到如杭州新世界·城市藝術中心等中國內地項目，評估結果有助我們了解並在可行的情況下採用較低隱含碳的材料。隨著集團在中國內地的項目開發不斷增長，我們會探索將其研究結果應用在其他新發展項目。

鋼鐵中的隱含碳被認為是香港和中國內地房地產企業範疇三溫室氣體排放的主要來源之一，這促使城市土地學會綠色印記致力推動房地產向低碳鋼鐵生產轉型。新世界發展聯同13間其他主要地產發展商簽署《關於中國房地產低碳排放鋼的合作聲明》，該倡議的主要目標包括提升數據透明度、鼓勵選擇低碳產品和促進可持續採購。這項措施對於推動創新和支持中國包括雙碳目標等的可持續發展目標至關重要。

## 2025財政年度排放表現

我們意識到在推動轉型至低碳未來的重要，並制定進取的減排目標。憑藉制定的「減碳藍圖」及減排策略，我們積極審視及管理本集團已獲批的科學基礎減量短期目標進展，當中涵蓋我們在香港及中國內地的物業及建築業務。

於2025財政年度，我們繼續努力邁向科學基礎減量短期目標，我們的碳排放概況如下：



我們營運碳排放(範疇一及二)的主要排放源集中在範疇二，其中包括外購電力的間接排放，佔營運總排放量的94%。這反映我們的能源效益計劃以及轉型至可再生能源的重要性。在我們資產中的直接排放(範疇一)佔較少的6%。與上一財政年度相比，範疇一及二的總排放量減少約5%，而範疇一及範疇二的排放量分別減少8.3%及4.4%。我們持續落實更有效的減碳措施，並致力提升未來披露之數據質量。

<sup>1</sup> 該數據表示新世界發展的 2025 財政年度範疇一及二(地域為基準方法)的排放。有關其定義及計算方法，以及範疇一及二(市場為基準方法)，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2025。

根據《溫室氣體盤查議定書》，我們已對15個範疇三排放類別進行篩選，並識別出10個與新世界發展業務活動相關的類別，再作進一步核算。我們不斷完善範疇三排放的數據收集和計算方法。例如，我們於2025財政年度首次披露本集團第1類別 — 外購商品和服務的排放量，並將酒店業務中的排放量納入第15類別 — 投資。我們將繼續加強數據收集的策略，以提高第2類別 — 資本商品以及第13類別 — 下游出租資產的數據準確性和質量。

我們今年在範疇三的排放主要集中於兩個關鍵領域：資本商品的收購(63%)以及出售產品的使用(15%)。這些類別總計佔我們範疇三總足跡的四分之三以上。其餘排放來自我們的投資(10%)、下游出租資產(8%)、外購商品和服務(1%)以及其他(3%)的來源，當中包括燃料和能源相關活動、商務差旅、員工通勤、營運中產生的廢物以及出售產品生命週期終止的處理。此排放概況使我們更加聚焦於供應商參與和產品創新，以推動有意義的減排計劃。

我們的計算方式已於可持續發展表現數據表2025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2025及有限保證鑒證報告均已發佈在我們的網站上。

## 保護自然資源

新世界發展提倡在項目發展、營運和投資項目中負責任地使用和保護自然資源。新世界發展亦確保所有已完成前期工作的施工地盤均獲ISO 14001認證。我們確保香港發展項目中臨時工程用木材100%來自可持續來源(例如經森林管理委員會(「FSC」)或森林驗證認可計劃(「PEFC」)認證)或重用木材。我們在中國內地會優先使用回收木材以及可重複使用或可回收的替代材料。

## 水資源管理

新世界發展承諾設計節水的建築物，以達致高效營運和支持負責任的管理和節約水資源。在《水資源政策》的指導下，我們將水資源的管理措施融入營運和整個價值鏈中。我們實施了各種用水效益及節水措施，並持續監控我們的用水量和廢水排放程序，以防止污染發生。

我們根據世界衛生組織(「WHO」)的建議採取水安全計劃。在香港商業物業組合中的所有主要項目均獲水務署頒發「大廈優質供水認可計劃—食水(管理系統)」和「大廈優質供水認可計劃—沖廁水」，以保障使用者(包括我們的租戶和客戶)的健康與福祉。

我們持續的節水措施包括在集團各主要物業採用節水設備和低流量的潔具。其他措施包括雨水收集、中水重用，以及為租戶加裝水分錶，加強在新項目和大型翻新項目中的數據監測。我們亦在園景設計中選擇本土植物，減少灌溉用水的需求。

### 用水效益計劃

### 描述及效益

使用高效用具	在五個商業項目中採用節水設備，每年總節水量>240,000立方米
雨水和／或中水重用	在四個香港項目和兩個中國內地項目採用雨水和／或中水重用系統，預計每年可節省用水>66,000立方米
雨水收集	廣佛新世界包含35個相連的池塘，形成一個自循環的水系統，可儲存和供應900,000立方米用水作灌溉用途
為租戶加裝水分錶	在合適物業中安裝分錶以監測租戶的用水量，並提高節水意識

我們亦制定了各種政策和指引，確保營運所產生的污水符合所有法規和牌照要求。於2025財政年度，我們並無錄得任何因不符合污水排放標準而被判罪的違規事件。

## 廢物管理

新世界發展致力推動循環經濟，並在整個價值鏈中減少產生廢物。我們的《廢物管理政策》涵蓋在營運中減少產生廢物、加強分流以及確保符合整體廢物管理策略的承諾。我們透過指引、培訓和參與計劃，與員工、供應商、承辦商和租戶共同合作管理廢物。我們亦在項目中設置回收設施，以助業務夥伴進行廢物分類和回收。

我們要求集團所有新建項目的各承建商須擬備廢物管理計劃，概述項目專有的廢物管理實踐和遵循的程序。

我們定期對多項在我們管理的香港資產進行獨立的廢物審核，當中涉及場地營運團隊、租戶和廢物處理承辦商的參與。審核旨在審視現行廢物管理實踐的有效性，進行基準表現評估和識別進一步改善廢物管理的要點。根據審核結果，我們採取以下行動減少產生廢物並提升回收率：

- 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
- 決定廢物管理相關的潛在資產改善措施，包括機器和設備
- 審視廢物處理承辦商的實踐和程序

在進行廢物審核並識別租戶的營運風險後，我們將位於Victoria Dockside的食物堆肥機升級為「廚餘再生俠」，作為香港領先的廚餘解決方案之一。該系統設有中央廢物儲存缸，每天可收集多達1,000公斤廚餘，提升我們的營運效率。廢物儲存缸最多可容納10噸廚餘漿液，然後將其輸送到O·PARK1用於生產可再生能源。

我們了解管理建築廢料的重要性。為支持循環經濟，K11 ECOAST在外牆和標牌材料含有20%的回收材料，而項目主要入口處更採用100%再造玻璃和鋁材料。

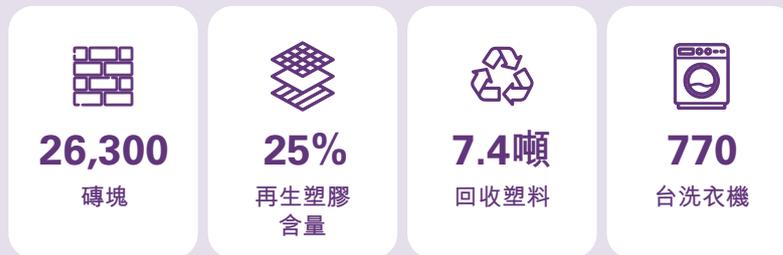
這些務實的措施亦將在下一階段擴展至其他零售與商業物業應用。

展望未來，我們正致力在2030財政年度之前，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)。



### 星光大道的環保磚塊

我們已將星光大道鋪砌路面的磚塊更換為環保材料以支持循環再造。我們與EcoBricks合作，回收自770台廢棄洗衣機的7,390公斤塑膠，製作成26,300塊再生塑膠含量達25%的磚塊。透過採取這些可持續實踐，我們改善了星光大道的美感，同時減少了廢物堆填。



### 保護生物多樣性

我們了解保護生物多樣性的重要性，以盡量減少對自然資源和棲息地的影響。我們的《生物多樣性政策》闡述了在整個營運和價值鏈活動中保護自然和景觀環境，以及防止生物多樣性的潛在損失之承諾。

為響應本集團零森林砍伐的前提，新世界中國已訂立與生物多樣性相關的植樹目標，其中包括與2023財政年度基準年相比，在指定物業的樹木數量於2025財政年度結束前提升8%。這一目標已於2025財政年度實現。

## 廣佛新世界的生物多樣性研究



新世界中國在廣佛新世界進行了針對特定場地的生物多樣性暴露評估，作為了解和評估生物多樣性相關風險的第一步。該研究在2025財政年度進行，當中調查包括生態資源、區域政策要求以及社區定位。該研究採用結合調查樣線法以及目視測法的採樣方式，記錄物種數量與棲息地狀況，鑒定了多種物種，包括兩棲爬行類、鳥類、昆蟲類及植物類。其中強調發現六種屬國家二級重點保護野生動物的鳥類。研究結果顯示，廣佛新世界具備豐富的生物多樣性，在監測期間並未發現重大生態威脅。



建基在研究成果之上，我們正於三個關鍵領域制定加強生物多樣性保護的措施及有效的管理策略：生境修復與生態功能提升、物種多樣性保育工程以及植被系統生態化改造。我們的目標是透過積極保護淡水生態系統和濕地棲息地來保護在調查中確定的關鍵物種。同時，我們將促進種植本土植物，以改善整體生態系統的健康和韌性。

展望未來，我們計劃繼續研究並擴展至其他發展項目，作為持續評估集團整體的自然相關風險與機遇的一部分。



在廣佛新世界的現場照片

根據生物多樣性評估結果，新世界發展會在實際可行的情況下實施緩解措施，以減少對自然的影響和依賴。我們會盡量確保發展項目不會位於生物多樣性的敏感地帶，以最大程度減少對棲息地的干擾、退化和營運的間接影響，同時推進未來以再生、恢復和轉型原則的發展。

展望未來，我們致力按照自然相關財務披露工作組(TNFD)建議中的定位、評估、評定和準備(LEAP)方法來評估與自然相關的風險及機遇。

「企業韌性」定義為培養具前瞻性的敏捷思維，打造兼備韌性、適應力及可持續發展的業務。我們採取負責任投資的方針，矢志成為持份者值得信賴的合作夥伴，以及以嚴謹的科技及數據管治銳意創新。

我們的可持續管商方針	我們的方針及主要措施	我們如何衡量表現	目標進度
 <p><b>企業韌性</b> 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。</p> <p>11 年持續發展 17 位董事參與的 審核委員會</p>	<p><b>負責任投資</b></p> <p>確保投資決策兼顧社會和道德責任、環境可持續發展和經濟元素。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資的資產合乎道德責任，並為經濟、環境和社會帶來正面影響。</li> </ul>	<p><b>截至2030財政年度</b></p> <p>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</p> <p><b>截至2026財政年度</b></p> <p>所有相關的物業投資和營運均建立最低可持續發展標準</p>	<p>進行中</p> <p>審視中</p>
	<p><b>可靠夥伴</b></p> <p>在整個企業和價值鏈實行穩健和透明的企業管治。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>將可持續發展議題融入商業模式，並在管治和披露方面推行最佳實踐。</li> <li>負責任及可持續的供應鏈。</li> </ul>	<p>持續進行</p> <p>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</p> <p>持續進行</p> <p>保持與國際可持續商業實踐和報告的一致性，包括聯合國全球契約和國際可持續發展標準委員會</p>	<p>進行中</p> <p>進行中</p>
	<p><b>科技及數據管治</b></p> <p>堅持創新並加強管治以面向未來，並確保業務持續發展。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>堅持創新以提高效益，使技術足以面向未來，加快實現我們的抱負。</li> <li>採用業界領先的技術系統，確保業務持續發展。</li> </ul>	<p>持續進行</p> <p>所有員工接受數據保護和安全培訓</p> <p>持續進行</p> <p>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</p> <p>持續進行</p> <p>落實我們的私隱管理計劃，由資料保障及合規委員會監督</p>	<p>進行中</p> <p>進行中</p> <p>進行中</p>

## 負責任投資

如《負責任投資政策》所述，新世界發展將可持續發展承諾、標準、指引及風險納入投資決策。本政策適用於房地產物業的全生命週期，涵蓋土地收購、項目收購，以及新業務。

新世界發展會依據我們的ESG投資篩選和指引進行詳盡的盡職審查，藉此識別潛在監管、合規、ESG和道德風險，以及降低成本的機遇，並以此為決策的根據。其中盡職審查的主題涵蓋以下範疇：

企業角度	<ul style="list-style-type: none"> <li>確保投資與現有策略、承諾、目標和政策一致</li> <li>制定並實施風險緩解措施(如適用)</li> </ul>
環境和氣候	<ul style="list-style-type: none"> <li>進行實體氣候評估</li> <li>進行環境場址評估，包括污染和生態圈等考慮因素</li> <li>考慮碳定價影響、資源效益、自然及生物多樣性等因素</li> </ul>
道德和社會影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>進行社會影響力評估，當中涵蓋本地文化保育和經濟影響</li> <li>進行道德及品牌風險評估</li> <li>考慮社區和員工的健康與福祉、營造共融場所、支持本地經濟等因素</li> </ul>

## 可持續金融

我們運用可持續金融工具，為能夠正面提升環境及社會效益的項目提供資金。我們已於2024年12月完成策略檢討並修訂了可持續金融框架。該框架建基於四個重要組成部份，與全球可持續金融標準和最佳實踐對接。經修訂的可持續金融框架獲得穆迪評級第三方意見評定為可持續發展質量分數「SQS2優秀」的評級。

我們的可持續金融框架遵循與《香港可持續金融分類目錄》以及《東盟可持續金融分類方案》一致的標準，框架指導相關的融資交易需按照募集資金用途、專案評估與遴選流程以及募集資金管理等原則進行。

本集團成立了可持續金融審查小組，由財務及會計、集團審計及管理服務各高級管理人員，可持續發展，以及多個部門代表所組成。小組會根據一套詳細的資格標準，挑選符合資格的綠色及社會項目進行融資，並管理項目的環境及社會風險。決策隨後會提交至董事會層面的可持續發展委員會，以供進一步審批。

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的平台。欲知道更多詳情，請瀏覽我們的網站，以了解我們的可持續金融框架、可持續金融交易及可持續金融獨立有限保證鑒證報告。

## 在可持續金融的關鍵里程碑

按照可持續營商方針SV2030+，新世界發展在其項目開發和營運時運用可持續金融工具。

我們於2024年12月籌集一筆新的可持續發展表現掛鉤貸款，其績效指標與推廣綠色及健康建築（如：獲得《WELL健康－安全評價準則》認證）、提升既有建築和辦公室的能源效率，以及提高我們的ESG評級表現等目標掛鉤。這體現我們致力將可持續發展融入財務決策和營運實踐當中。

新世界中國亦在2025年6月存入共三千萬美元的綠色存款。這些存款支持我們的銀行合作夥伴將資金導向推動正面環境及社會影響的項目，例如開發綠色建築等。我們支持聯合國可持續發展目標，並與整個亞太地區的策略重點保持一致。

這些努力反映了我們對負責任投資及持續為持份者創造長期價值的承諾。

## 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
<b>綠色永續債券</b>							
GPB1	2022年6月	NWD Finance (BVI) Limited	XS2435611327	5億美元	3.45億美元	6.15%	不適用
<b>綠色債券</b>							
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
<b>社會責任債券</b>							
SB1	2022年6月	NWD (MTN) Limited	XS2488074662	2億美元	1.72億美元	5.875%	2027年6月

### 綠色貸款

編號	執行日期	借款人	貸款金額	到期日
<b>綠色貸款</b>				
GL5	2024年3月	尚域有限公司	57億港元	2027年3月
GL4	2023年5月	新世界金融有限公司	40億港元	2028年5月
GL3	2022年10月	新世界金融有限公司	3億港元	2027年10月
GL2	2022年3月	精景發展有限公司	5億港元	2027年3月
GL1	2019年12月	滿成企業有限公司	50億港元	2027年9月

### 收益分配<sup>1</sup>

符合資格的項目	編號	已分配金額
<b>綠色建築</b>		
K11 ATELIER King's Road	GL1	40億港元
南商金融創新中心	GB2	7.8億港元
	GB1	5.5億港元
	GL2	2,700萬港元
	GL1	10億港元
11 SKIES	GL4	40億港元
	GL3	3億港元
	GL2	4.73億港元
83環林街	GPB1	5億美元
	GL5	57億港元

符合資格的項目：	編號	已分配金額
<b>文化和古蹟保護</b>		
皇都戲院	SB1	2億美元

<sup>1</sup> 除非另有說明，所有債券和貸款均已全數完成分配。截至2025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。

可持續發展表現掛鈎貸款與債券

日期	借款人	金額	借款人	到期日	目的／表現目標
<b>可持續發展表現掛鈎貸款</b>					
2024年12月	利家安財務有限公司	45億港元	利家安財務有限公司	2029年12月	• 與標普全球企業可持續發展評估表現和可持續發展建築標準掛鈎
2024年6月	精景發展有限公司	12億港元	精景發展有限公司	2027年6月	• 與標普全球企業可持續發展評估表現及「CSV綠色租賃計劃」租戶簽署比率掛鈎
2023年2月	精景發展有限公司	20億港元	精景發展有限公司	2028年2月	• 與標普全球企業可持續發展評估表現及「CSV綠色租賃計劃」租戶簽署比率掛鈎
2021年6月	精景發展有限公司	135億日圓	精景發展有限公司	2028年6月	• 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鈎

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
<b>可持續發展表現掛鈎債券(私人)</b>							
2021年2月	NWD (MTN) Limited	HK0000685260	15億港元	15億港元	3.50%	2031年2月	推動可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鈎
<b>可持續發展表現掛鈎債券(公開)</b>							
2021年1月	NWD (MTN) Limited	XS2282055081	2億美元	7,600萬美元	3.75%	2031年1月	推動可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鈎

## 可靠夥伴

作為值得持份者信賴的合作夥伴，新世界發展在整個機構和價值鏈中堅守穩健的管治及可持續發展原則。這項基礎有助增強我們的企業韌性，引導負責任的商業實踐，創造當下及未來的正面影響。

我們將可持續發展融入商業模式和管治實踐中，與供應商及合作夥伴協作，以維持一個負責任且具前瞻性的供應鏈。

## 商業道德

新世界發展確保所有業務活動秉持最高道德及誠信標準及負責任的行為，以加強長遠韌性和符合聯合國全球契約（「UNGC」）的公開承諾，尤其是反貪污及人權的基本原則。

## 預防詐騙及貪污

新世界發展的領導層致力打擊任何形式的貪污、賄賂、詐騙及勒索。除了適用於本集團各層級及所有代表本集團行事的業務夥伴的《反貪污政策》外，我們亦委託外部機構進行定期評估。從這些分析中獲得的洞察，有助於追蹤成效，辨識讓我們能持續進步的預防及管理措施。

在2025財政年度期間，我們並沒有任何已結案貪污及相關違規行為的法律案件，亦無任何與貪污及賄賂有關的外部調查正在進行中。

## 舉報及申訴機制

本集團設立匿名渠道，供員工及持份者舉報、申訴及投訴，以收集並回應他們的關注。根據《舉報政策》，我們在每宗個案中均確保保密性，並保障舉報人免受不利待遇。所有個

案隨後均轉交至集團審計及管理服務部門，進行公平和獨立的調查，並採取適當的跟進行動。此外，我們定期檢視並向管理層匯報相關個案，以提升透明度。

## 人權

新世界發展致力維護人權的基本原則。作為UNGC人權與勞工原則的簽署機構，我們遵循國際人權原則與標準，例如國際勞工組織的《工作中基本原則和權利宣言》。於2025財政年度，我們並無錄得任何因歧視或騷擾的違規事件。

我們的《人權政策》為員工、供應商及持份者提供指引，以建立安全、公平及互助的工作場所，並促進尊重與禮貌的文化。集團要求業務營運及供應鏈層面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，包括但不限於使用童工。倘發現違規行為，新世界發展與供應商合作，透過糾正行動計劃處理人權相關問題，並保留在出現嚴重違規情況時終止合約的權利，以維護我們的道德標準。

## 提供優質產品和服務

新世界發展以提供高質素且創新的產品為先，並嚴格監控其品質。我們持續開發及完善能滿足客戶需求的產品與解決方案，以提升用戶體驗。住宅項目方面，我們推出房地產科技置業區塊鏈跨界平台，簡化整個購買物業過程中的按揭服務流程，提供一站式的數碼化解決方案。該平台促進買家、銀行、地產發展商、律師行、物業管理團隊及其他持份者的有效協作。此外，當客戶購買我們具備有效綠色建築評級的指定住宅物業時，可享有綠色按揭計劃，彰顯綠色建築相關協會、業界參與者及金融機構之間的合作夥伴關係。

## 項目質量保證

我們在售前和物業交付階段均會進行全面的質量檢查，以確保項目完全符合規範和品質標準，並將瑕疵情況降至最低。我們透過協調和支援必要的執修工作，致力於整個客戶服務過程中遵循品質保證的承諾。

## 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，執行市場推廣、廣告和銷售活動，包括《一手住宅物業銷售條例》，以及香港產建設商會的自我規管機制等。本集團嚴格監督如售樓展銷等各項銷售活動。我們亦已制定穩健的內部標準及管控措施，並設有多層內部及外部盡職審查程序，以確保所有宣傳資訊合規、準確、透明且不具誤導成分。

我們的會員可享有專屬優惠，並接收來自內部及外部合作夥伴的特別待遇、活動邀請和通訊，同時亦須遵守相關條款及細則。

## 負責任及可持續的供應鏈

我們制定了多項政策，並由可持續發展委員會負責監督執行，以履行集團對可持續價值鏈的承諾，並作出明智的採購決策：

- 《可持續發展政策》：體現我們與供應鏈合作推動可持續發展的承諾，將可持續發展準則納入整個供應鏈管理流程，涵蓋供應商篩選、投標到參與、績效監控和評估等方面。
- 《可持續採購政策》：訂立可持續發展準則，作為採購決策的依據。具備相關政策與行為準則以展示其可持續發展承諾的供應商將獲優先考慮。
- 《供應商守則》：列出我們預期供應商和承辦商應遵守和符合的最低標準，當中涵蓋道德操守、勞工權利、私隱和資料保障，以及環境影響等範疇。



新世界發展積極推動供應商採用綠色及可持續的營運模式。我們鼓勵供應商在工作範圍、提案和投標過程中使用可持續包裝、環境友善產品和服務，包括由森林管理委員會（「FSC」）、海洋管理委員會（「MSC」）或公平貿易組織認證的產品。新世界發展亦會優先考慮本地採購，以減少運輸過程中的排放，並促進本地經濟。

我們把採購相關的風險因素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，並定期向董事會匯報。如有即時風險，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

我們通過強制要求供應商遵守《供應商守則》將可持續發展理念融入採購體系，並對重要供應商實施嚴格的環境與社會標準。我們的篩選流程結合國家、行業及商品特定的風險評估，透過財務、法律及營運盡職審查予以強化。在可行情況下，我們採用多階段評審機制，包括資格預審（審核資質與財務健康狀況）、透過第三方信用評級工具進行風險分級，以及實地評估其技術與營運能力。此主動管理方針有助我們構建具抗逆力、透明度及負責任的供應商網絡。

我們透過書面和現場評估，從品質、環境保護、職業健康與安全、財務和法律狀況，以及產品可持續性等各方面為供應商的表現評估，超越了一般的法規要求。具備ISO認證的供應商在評估中將更具競爭優勢。我們在評估供應商表現時，會驗證供應商的持續合規性，包括目前持有的證書和認證。

<sup>1</sup> 在整個評估過程中，我們未發現任何供應商構成實質或潛在的重大負面ESG影響，因而並沒有要求任何供應商實施糾正措施。

在2025財政年度，集團約有3,300個一級供應商<sup>1</sup>，其中24%來自香港、75%來自中國內地，以及1%來自其他地區。所有一級供應商供應商均已完成篩選，其中605家被識別為重要供應商，約佔整體一級供應商供應商支出逾60%。

## 供應商培訓和參與

我們為供應商提供品質保證培訓，協助他們了解本集團對其在環境和社會可持續發展方面的具體要求。新世界發展定期為所有供應商進行表現評估，長期合作的供應商按每季度或年度進行，短期合作供應商則於合作期間至少評估一次。表現不佳的供應商可能要承擔後果，包括警告、退貨或換貨並支付賠償、從供應商名單中被剔除，並要求相關團隊制訂改善計劃。如實施補救措施後，供應商的表現仍未有改善，集團可能會終止與其合約。為提升供應商在可持續發展方面的知識，我們亦安排他們參與供應商能力建設的培訓計劃。

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。

## 了解我們的租戶和顧客

我們結合可持續發展、創新及優質客戶服務，以滿足租戶及顧客的當前及未來需求。透過持續完善產品及服務，提升顧客滿意度與體驗，並力求卓越表現。

我們透過調查收集租戶及顧客的意見，涵蓋範疇包括客戶服務質素、租戶溝通的時效性、物業維修及清潔的品質等。

截至目前，我們已收集了34,000名顧客及租戶的意見。K11 MUSEA的年度平均淨推薦值高達93分，反映顧客對我們的服務高度滿意。

我們重視租戶的健康與福祉，積極回應定期租戶調查的反饋。這些租戶調查有助識別風險與機遇，使我們能夠為提升租戶健康與福祉作出行動。鑑於K11 ATELIER有31%租戶將體能活動列為首要關注事項，因此我們推出了針對性的舉措，包括在K11 ATELIER King's Road頂層天台花園舉辦健身和瑜伽課程，營造更健康、更具吸引力的工作場所。新世界發展致力於旗下項目組合中維持高標準的室內空氣質素及水質，同時優化熱舒適感。我們的項目亦會在適當情況下融入了親生物設計原則的設計理念，以促進與自然環境的聯繫。



我們採用標準化的投訴處理程序，及時處理和回應顧客的反饋。在2025財政年度，我們共接獲約1,400宗與產品及服務責任相關的客戶投訴。我們的專責人員調查每宗投訴，並在合理的時間內提供滿意的回應和更新。

我們致力於提供優質的實體和線上客戶體驗，以確保客戶滿意度和挽留率。我們的業務單位開發了多款手機應用程式和電子工具，支援顧客於物業進出、產品與服務、活動註冊、會員積分管理等方面的需求。

我們定期與租戶及顧客互動，透過發佈指引、舉辦培訓、活動和租戶簡報會的方式分享新興的可持續發展要求和與時並進的最佳實踐方式。

<sup>1</sup> 根據本公司紀錄，新世界發展並無非一級的重要供應商。

## 促進耀勝新世界發展中心租戶的健康與福祉



耀勝新世界發展中心展示了如何融合健康與福祉的設計，以創建一個互助的社區空間：

概念	舉措和效益
關注租戶健康與福祉的設計	<p><b>空氣質量：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MERV-13空氣過濾器及納米光子淨化系統，阻隔90%室外污染物</li> <li>配備二氧化碳、PM2.5及PM10濃度傳感器，監控室內空氣質素</li> </ul> <p><b>熱舒適感：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築整體經精心規劃，創造高自然通風及體感舒適的戶外環境空間</li> <li>室內濕度維持在60%左右</li> </ul> <p><b>聲學舒適性：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>雙層玻璃窗、精心設計的外牆和地板結構，以減少背景和交通噪音</li> </ul> <p><b>自然採光：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運用日光模擬評估進行日光分析，最大化自然採光，使超過55%的空間有多於4小時的日間時間內可接受300 lux以上的自然光照</li> </ul> <p><b>親生物設計：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>獨特的鋸齒形設計配以多個空中花園分佈在各樓層，為使用者提供壯麗景致與自然景觀</li> <li>兩層綠化共享空間，促進建築使用者相互交流並與大自然聯繫</li> </ul> <p><b>無障礙設計：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>配備無障礙設施以切合顧客及租戶的需要，如防滑地板設計、無障礙洗手間、傷殘人士停車區等</li> </ul>
以用戶為本的智能生活解決方案	<p><b>「新賞家」：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>透過微信小程序，提供智能租戶服務，包括預約設施、訪客管理及付款，提升用戶體驗、便利性及安全性</li> </ul>
租戶參與	<p><b>知識交流活動：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>在2025財政年度，與30多家租戶齊聚交流有關可持續發展及創新實踐的智能辦公理念</li> </ul> <p><b>推廣精神健康：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>培養互助的租戶社群，並定期推出有關活動和倡議，積極提升對精神健康主題的認知和關注</li> </ul>

我們積極與理念相近的租戶合作，以支持和實現我們共同的ESG目標。在2025財政年度，我們以試行綠色租賃計劃的形式加強業主與租戶之間的合作。透過利用物聯網技術和智能電錶，我們幫助參與計劃的租戶追蹤和共享環境數據，以識別節能機遇，並邁向其減碳目標。這些試行措施有助於我們更廣泛地管理範疇三排放，並提高整個投資組合的可持續發展績效。我們聘請顧問就此項措施進行研究，於項目的裝修、營運、翻新及拆卸等各階段採取改進能源和資源效率的措施。在K11 ATELIER，超過70%的出租樓層已承諾加入我們的綠色租賃計劃。

展望未來，我們將持續完善產品，以確保為租戶及顧客提供合適和有價值的計劃。

## 與政府合作

作為持份者值得信賴的合作夥伴，新世界發展與政府保持合作與協同關係，倡導可持續發展的實踐，尤其在推進綠色建築發展及引導有效政策規劃方面發揮領導作用。

### 前海周大福金融大廈：參與前海綠色建築標準試點認證

我們的前海周大福金融大廈獲得中國綠色建築評價標識、領先能源與環境設計、WELL健康建築以及綠建環評等多項認證。項目為首批試點計劃的參與者之一，透過安排技術層面的實地考察並提供施工和營運數據，為制定和實施《前海綠色建築評估標準》作出貢獻。

在「一評雙證」的創新模式下，該標準旨在提升香港與中國內地建築標準的互認性，以香港綠建環評為基礎，融合國家標準與前海發展需求，形成可複製、可推廣的綠色建築評估模式。

是次協作舉措不但回應了前海的地區性需求，更協助推動深港乃至整個大灣區在綠色建築評估機制、政策工具及技術路徑上更深層次的融合。該標準的編製正是響應國家對深圳標準化改革要求、建立國際化且高質量綠色建築標準的具體行動。

我們將繼續與政府及相關部門緊密合作，為我們營運所在地的標準制定和推進行業最佳實踐的發展貢獻力量。



## 科技及數據管治

我們堅持創新，持續強化科技及數據管治，同時輔以明確的管治目標，讓我們能為面向未來作好準備，確保業務持續營運。

### 資料私隱及網絡安全

資料私隱和網絡安全是我們科技與創新的基礎。我們優先考慮保護員工及持份者資料，加強對網絡威脅的防禦，並建立他們對我們數碼化解決方案的信任。在過去一年，我們監控數據私隱和網絡安全相關的關鍵風險指標，以及盡早辨識風險。

### 資訊安全管治

隨著數碼化和跨國資料傳輸量於全球快速增長，我們正適應不斷演變的資料私隱環境。因應最新的資料私隱相關法規和規例，我們成立了資料保障和合規委員會，以加強對資料私隱及保障合規要求的管治和監察。該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，以及來自不同部門的高管人員組成，並向董事會轄下審核委員會匯報。該委員會負責監督私隱管理計劃的制訂和實施，以培養重視資訊保障的企業文化。此外，我們設立資料私隱保障辦公室，協助監管日常實施及管理私隱管理計劃。有關資料保障和合規委員會的更多詳情，請參閱本年報的「企業管治報告」章節。

我們的網絡安全委員會由各個業務單位的高級資訊科技管理代表組成，在集團科技主管的監督下，負責處理網絡安全相關事宜並制定長期策略。我們通過獨立的外部審核，驗證符合國際安全標準，並已取得ISO 27001:2022認證。配合此項認證，我們將持續每年進行的安全查核融入資訊科技管理流程當中，並定期進行脆弱性分析。

### 管理方針

我們的內部政策和指引載列處理個人資料管理的策略框架，並由資料保障及合規委員會在有必要時進行檢討和更新。新世界發展已制定《個人資料私隱政策和指引》、《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》，以確保符合香港《個人資料(私隱)條例》及中國內地《個人信息保護法》的要求。

於2025財政年度，資料私隱保障辦公室並無接獲任何有關顧客私隱的投訴，亦未發現任何顧客資料外洩或任何因違反私隱相關法律和規例被判罪的情況。

## 網絡安全

我們的資訊科技政策旨在保護資訊資產，並為負責任使用人工智能的技術提供指導，當中包括在職場適當地使用人工智能的指導，確保在使用時不會對公司敏感資料、商業聲譽及監管合規構成風險。此外，我們與供應商保持合作，維持網絡安全，使用網絡相關的採購程序協助我們評估科技解決方案的適切性。我們利用先進技術並開發網絡風險儀表板來識別弱點，並針對網絡攻擊或資料外洩設立意外程序。供應商亦會接受評估，以確保其解決方案符合我們的安全標準。有關我們網絡安全風險管治體系的詳細資料，請參閱本年報的「企業管治報告」部分。

於2025本財政年度，我們持續評估本公司的網絡安全框架和措施，以保持資訊科技防禦系統的穩健性和有效性。

## 運用人工智能提高績效和可持續性

在2025財政年度，我們擴大人工智能的應用，以降低營運風險並提高營運效率，同時維護資訊安全和確保符合規例要求。我們已在多個部門中加入人工智能工具，包括企業級助手工具，以簡化內部流程及查詢處理。這些舉措符合本集團的資訊科技管治框架、數據安全和網絡安全標準，旨在提高透明度、減少人為錯誤，並提升生產力。我們透過績效指標監察表現和進步，包括預測以人工智能準備報告所節省的時間，並且積極收集使用者的反饋。

項目設計階段對我們作為房地產企業的核心業務至關重要。我們在項目試行應用人工智能，加快項目早期規劃的進程，減少設計反覆改動的次數和對實體樣本的依賴。我們透過監測項目的設計修訂情況，評估工具的成效。展望未來，本集團將持續透過培訓提升用家對人工智能工具負責任使用的意識，確保與公司內部政策及標準保持一致。

## 個人資料私隱

我們致力培養私隱合規文化，確保符合法規框架要求並提升競爭力，以及資訊安全方面的相關保障有助業務持續發展。保護資料對於建立與持份者及顧客之間的信任和誠信至關重要，同時避免因數據處理不當或數據洩露而損害我們的聲譽。

## 在物業發展中創新

### 建築施工技術

我們利用數碼平台促進跨部門的溝通和協作，從而提高營運效率並確保遵守房地產行業的標準。這些平台可以追蹤所有項目細節，包括時間表和進度。此外，我們亦於建築作業中應用創新方案，藉此優化設計、施工和翻新過程。

新世界發展是首個獲香港特區屋宇署原則上認可採用「組裝合成」建築法系統的發展商。這種施工方法有助縮短施工週期、確保健康與安全、提高工藝和質量、減少浪費和造成環境影響。

新世界中國與一家建築技術公司合作，使用數據驅動的建築技術，支援我們將平面圖則無縫轉換至三維模型作展示的過程。此外，我們亦有使用該合作夥伴由其智能工廠透過自動化流程生產的建築材料。

新世界中國亦推出「新賞家」一站式數碼平台，透過一系列微信小程序，推廣智能家居概念，提升客戶便利性。平台整合大數據至中央系統，用於實時監察、進階分析及全面管理生活社區。用戶亦可透過此平台探索周邊社區，促進資源整合。

### 知識產權

我們積極投資創新方案，在適當情況下把握專有及協作知識產權的機遇。同時，我們透過完善的政策保障自身及尊重他人的知識產權。本集團持續監察知識產權的狀況，確保其受到充分保障及合規。

## 在住宅項目中加入以顧客為本的創新設計

我們致力提供高質量和創新產品，務求滿足並超越顧客期望。通過定期收集顧客意見，我們將專利和方便用戶的設計融入發展項目。激晨採用了私人升降機前廳設計 Artisan Foyer+，並引入多項功能，打造健康、安全與便利的居住體驗：

- 高效微粒空氣過濾系統，實現更潔淨的空氣流通
- 消毒系統以減少細菌和病毒傳播
- 通風鞋櫃有助抑制霉菌滋生，減少異味
- 蒸汽衣櫥護理系統有助去除異味、細菌和病毒

此外，我們推出兼具洗衣和儲物功能於一身的LAUNDRY+解決方案，旨在回應顧客持續對提升便利性及空間優化的需求。該設計自推出以來獲得廣泛正面反饋，並成為項目中受歡迎的設計之一。根據本年度New World CLUB的調查，顧客普遍重視新世界發展在住宅設計的原創性、創新性及實用性。

這些創新設計反映我們重視顧客期望，並致力打造高質量及可持續的住宅，提升用戶體驗。



「豐盛生活」展現我們致力提升持份者的健康和經濟福祉的承諾。我們持續投資於員工和社區，同時積極促進本地經濟。此方針旨在於安全健康的工作環境中培育員工能力，推動共融文化，為我們的團隊創造長遠價值。透過策略性合作夥伴關係，我們支持本地社區發展，投資本地企業，促進更廣泛的社會與經濟效益。

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	目標進度
 <p><b>豐盛生活</b> 提升持份者的健康和經濟狀況。</p> 	 <p><b>投資員工</b> 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"> <li>優先考慮員工福利、參與和發展計劃。</li> <li>提供健康和多元共融的工作環境。</li> </ul>	<p><b>截至2030財政年度</b> 新世界發展獲認可為首選僱主</p> <p><b>持續進行</b> &lt;1.5 損失工時受傷事故率(LTIR)</p>	<p>進行中</p> <p>進行中</p>
	 <p><b>繁榮社區</b> 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"> <li>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。</li> <li>構建健康樂融的空間，以連繫大眾、提倡尊重文化，提供多元共融的配套設施。</li> </ul>	<p><b>持續進行</b> 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，以實現健康和經濟利益成果。項目包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>共融技能、教育與就業計劃</li> <li>慈善捐款與基金</li> <li>社區健康與福祉計劃</li> <li>業界、大學及研究合作夥伴</li> <li>藝術、保育及文化項目</li> <li>員工義工活動</li> <li>社區緊急應變</li> <li>社區資金及資助</li> </ul>	<p>進行中</p>
	 <p><b>活躍本地經濟</b> 投資本地商業社區，為各界促進經濟繁榮。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>促進本地商業合作夥伴關係，聯繫業務、租戶和顧客。</li> </ul>	<p><b>截至2030財政年度</b> 所有社區計劃均符合我們的社會影響力投資框架</p> <p><b>截至2026財政年度</b> 制定社會價值框架，以衡量及報告影響力投資成果</p>	<p>審視中</p> <p>審視中</p>

## 投資員工

我們深明表揚員工的重要性，致力營造重視員工福祉與多元共融的企業文化，並鼓勵協作以推動更多創新解決方案。

### 人才管理

我們以員工的福祉、參與度及持續發展為先，透過提供全面的學習機會，支持個人及事業成長。我們確保招聘及人才培育流程秉持多元共融原則，並在營運中尊重人權。我們遵循系統化的人才選拔流程，嚴格評估候選人的核心技能與能力，確保於各個職位中因才善用、發揮所長。我們對來自不同背景的人才一視同仁，不論年齡、性別、種族、國籍、宗教、家庭狀況或其他受法律保障的特徵，均予以平等對待的應聘機會。

### 員工參與及溝通

我們重視員工的意見及福祉，並定期透過多元渠道與員工互動。為更深入了解員工的需求，我們每兩至三年進行全集團的員工滿意度調查，涵蓋包括可持續發展在內等多個主題。調查結果顯示，企業文化、可持續發展、企業管治、績效管理和溝通為評分最高的範疇。根據調查所得的回饋，我們識別出若干需優化的關鍵領域。為進一步探討相關議題，我們與員工組織焦點小組討論，以深入了解問題根源。此方式有助我們制定針對性的改善措施，提升員工福祉、滿意度和快樂程度，為業務締造更大的價值。

在最近的調查中，員工滿意度調查的參與率達 88%，並錄得30%的員工淨推薦值，反映出良好的員工滿意度表現。



## 勞工常規及僱員福利

我們重視維護最高標準的人權及道德勞動常規，致力確保所有員工、供應商及持份者均獲公平及尊重的對待。根據《人權政策》，新世界發展的營運全面遵守香港特別行政區《僱傭條例》(第57章)所訂明有關工作時間、假期、薪酬和福利的法定要求。我們亦保障員工的結社自由及集體談判的基本權利。在2025財政年度，超過68%於中國內地的員工有參與獨立工會團體。

我們為員工及其家人提供全面的福利，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醫療保險。此外，我們提供與健康相關的福利，可用於多項服務，包括健康檢查、牙科服務、健身中心會籍、私人訓練課程、物理治療及營養規劃，靈活照顧員工的個人健康及保健需要。

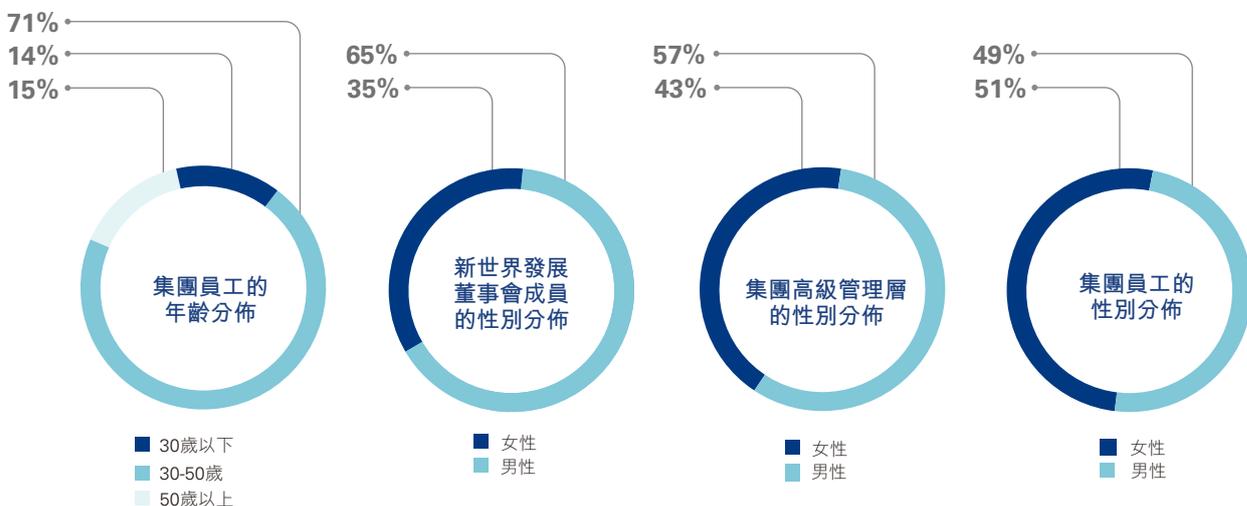
透過新世界中國設立的員工子女獎學金計劃，我們為在藝術、體育、科技等領域表現優異的員工子女提供獎學金。在過去12年，我們已投入逾人民幣150萬元，支援並鼓勵超過150個有需要的家庭。

## 促進多元、公平與共融

作為致力於提供平等就業機會的僱主，我們積極在企業內培養尊重與共融的文化。自2020年起，集團支持聯合國倡議的《賦權予婦女原則》，並簽署由香港平等機會委員會監督的《種族多元共融僱主約章》。我們已批核《員工多元、公平與共融政策》，並於董事會及員工層面落實，超越現行企業管治的監管要求。

為提升員工對多元、公平與共融的意識，我們舉辦以反歧視和反騷擾為主題的網上研討會，提倡公平文化。此外，我們推行育兒政策以支持在職父母養育子女。我們為香港員工提供14週的全薪產假和五天全薪待產假。

在推動性別平等的堅定信念下，我們專注於提高在企業內的女性的代表性，並持續監察及披露公司為維持性別平衡所作出的努力。於本報告日期，集團董事會的女性成員比例達35.29%，已超出30%的目標，而男女全職員工平均薪酬比率為1.3。截至2025年6月30日，高級管理層女性的比例為43%。而整體員工中的女性比例(不包括高級管理層)為51%。



## 人才發展

專業發展不僅提升員工能力，同時確保新世界發展具備未來所需的技能。我們根據各個業務單位員工的技能水平和興趣，提供度身訂造的學習機會。在2025財政年度，每名員工平均完成15.6小時的培訓。我們提供廣泛的培訓計劃，涵蓋新員工入職培訓、專題培訓以至領導才能發展，並透過在職培訓、師友計劃或正規教育等方式，支援員工的成長與成功。我們致力培養個人和專業持續發展的文化，並透過年度教育津貼及考試休假政策等，成就員工盡展所長。所有員工及董事會成員均可參與以下各種的培訓課程。



培訓主題	描述
反貪污	由外部機構廉政公署(「ICAC」)派員提供的年度培訓，涵蓋： <ul style="list-style-type: none"> <li>商業誠信</li> <li>建築及物業管理活動的道德操守</li> </ul>
可持續發展	必修培訓課程，涵蓋： <ul style="list-style-type: none"> <li>新興可持續發展趨勢</li> <li>建築環境的影響</li> <li>集團的可持續發展風險和機遇</li> </ul>
工作場所反歧視或騷擾	由平等機會委員會舉辦的必修培訓課程，涵蓋： <ul style="list-style-type: none"> <li>共融工作場所</li> <li>管理員工關係的最佳實踐</li> </ul>
資料私隱保護和網絡安全意識	必修及自願培訓課程，涵蓋： <ul style="list-style-type: none"> <li>資料保障和合規</li> <li>防止資料外洩、應對網絡事件和安全處理敏感資訊所需的實用技能</li> </ul>

我們為員工提供針對性的專項培訓，涵蓋負責任營銷和招聘等主題。我們亦推出學習積分獎勵計劃，表揚在網上學習平台上持續學習的員工。

我們致力培育年輕人才，吸引全球人才來港發展。為配合政府吸引人才的策略，我們積極參與「創新香港－國際人才嘉年華」及「香港·全球人才高峰會2025」，邀請我們其中一位同事分享在香港生活與工作的經驗，促進文化融合與歸屬感。我們亦推出「連繫新世界」平台，為新來港人士提供實用資源，協助他們適應本地生活與工作環境。這不僅有助於企業發展，也為下一代創造可持續的未來鋪路。

我們深知年度績效評估對員工成長的重要性，並已實施結構完善且透明的評核制度。該制度設有360度全方位反饋平台，鼓勵員工審視自身表現並識別改進空間。我們亦將可持續發展相關的關鍵績效指標(KPI)納入員工的「目標與關鍵成果」(OKRs)，並於年終進行績效評估。我們定期檢視評核制度，確保其與業界最佳實踐保持一致。

## 以HiPo計劃培育未來人才

過去數年，我們持續優化HiPo計劃，以發掘和培養未來高潛能人才的技能及發展。今年，在考慮性別平衡的情況下，我們選出120名人才參與我們的師友計劃、領導者分享會及研討會。這些培訓計劃讓參與者借鑒導師的專業知識和經驗，通過知識和技能的共享，提升個人和業務的發展能力。



HiPo計劃幫助我們有效挽留更多的人才。計劃參與者的流失率較整體員工低大約50%，反映我們在人才發展及員工參與策略上的成效。此外，參與者獲授權設定具策略性及目標導向的晉升目標，其晉升成功率較非參與者高出2.3倍，突顯該計劃在促進員工職涯發展及提升組織穩定性方面的成效。

## 內部培訓師計劃促進知識交流

為營造學習氛圍，秉持「勤分享、擅分享、悅分享」的原則，新世界中國設立了有系統的內部培訓師計劃，以促進企業內部的知識傳承與專業能力提升。

該計劃識別並授權具備專業知識的員工設計及提供內部培訓課程。培訓課程涵蓋實際案例研究、特定崗位的專業知識以及必要的管理和溝通技巧，並配備完善的教材支援。

計劃亮點：

- 委任35名內部培訓師教授23個課程
- 超過680名員工受惠

為提升計劃的成效，新世界中國實施獎勵機制，並按講師職級提供相應津貼。同時，我們設立年度「優秀內部培訓師嘉許計劃」，透過同事提名方式進行評選，為「內訓師」提供財務獎勵及企業層面的認可。

此項計劃體現我們致力培育人才的承諾，並透過建立具韌性與能力的員工隊伍，為持份者創造長遠價值。



## 促進員工及承辦商的健康與安全

新世界發展已制定《健康及安全政策》，以指導職場的健康與安全作業。此政策與行業標準保持一致及參考了國際最佳實踐案例。我們堅持為員工及承辦商定下嚴格的健康和安全標準。除致力於工作環境實現零致命事故外，我們的SV2030+制定了損失工時受傷事故率低於1.5的目標。於2025財政年度，集團錄得損失工時受傷事故率為0.7。

我們有健全的機制來測量、監控和評估自身業務和供應鏈的安全表現。我們高度重視在營運時的健康和 safety 標準，除了為新世界中國的辦公室營運取得ISO 45001認證，我們亦於2025財政年度為100%中國內地區域辦公室取得《WELL健康—安全評價準則》，並正積極擴展至更多的商業物業。同時，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》。

## 投資精神健康以強化人力資本

作為可持續營商方針SV2030+的一部分，我們深信投資員工的精神健康，對建立一個具韌性、共融與高績效的企業至關重要。鑑於每七位香港人便有一位經歷常見的精神健康疾患，我們的身心健康及福祉計劃不僅回應重要社會需求，亦有助強化集團的人力資本。

計劃踏入第二年，我們為在香港及中國內地的高級管理人員、團隊主管、一般員工及主要供應商提供有針對性的工作坊及培訓。每節活動內容均為受眾對精神健康的認識度身訂造，重點關注共融領導力、心理安全及同儕支援，致力打造可持續和公平的工作場所。

至今已有超過1,000名參與者受益於此計劃，其中包括50多名獲國際認證的精神健康急救員。我們成立了「Friends in Need」員工支援網絡，當中78%的員工表示，這使他們在處理同事的精神健康問題更有信心及更具知識，從而

建立關注精神健康的工作文化。此外，80%參與了「支持團隊精神健康」和精神健康急救課程的團隊主管，亦表示他們比以往更有信心和技能面對團隊成員的精神健康挑戰和危機。該計劃所展示的正面影響肯定了我們持續投資於更健康、更具韌性的員工隊伍的決定。





我們定期組織員工活動，以支持他們及其家人的身心健康。透過定期舉辦的工作坊，例如健康檢查和網絡研討會，促進他們的社交和身心靈健康。



除了日常業務營運層面外，我們亦為承辦商建立透明的事故調查和通報機制，並透過標準化程序進行危機識別和風險評估。相關程序包括危機識別、減緩措施、危險材料評估和健康與安全審計，以識別和實施補救及糾正措施，並持續改進。例如，新世界中國的安全管理系統已取得ISO 45001認證，適用於辦公室管理和承建商活動，以支援辦公室及前線的員工和持份者。由我們旗下全資附屬總承建商所管理的全部建築項目營運，均已通過ISO 14001和ISO 45001認證。

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2025。

## 繁榮社區

新世界發展透過教育項目和藝術休閒項目促進社會共融，締造繁榮社區及支持本地經濟發展。這些社區計劃和倡議與我們的重點範疇及政府重視的社會議題一致，在促進持份者的身心健康與財務福祉方面取得了成果。

集團的《可持續發展政策》載列我們透過創新思維促進社會共融和提高生活質量的承諾。為呼應SV2030+相關目標，我們正制定一套以結果為導向的社會價值評估框架。在2025財政年度，新世界發展透過慈善基金及捐款進行社會投資，總額達3,500萬港元，同時推動員工完成超過6,300小時的義工服務時數。



## 共融技能、教育與就業計劃

此重點領域強調為青年創造教育與就業機會，以促進社會共融。

### 透過科技支援基層青少年

新世界中國持續透過「STEM-Up Picker計劃」支持聖雅各福群會，於過去兩年共捐贈超過20萬港元。這項計劃獲得攜手扶弱基金的支持，旨在為超過100名基層中小學生減少教育障礙。參與者能夠學習與房地產行業相關的人工智能、3D建模和物聯網技術的應用技能和知識，與本公司的行業專長呼應。

參與計劃的學生中，94%小學生及80%中學生在滿意度調查中給予7分或以上(滿分為10分)，反映學生對計劃的參與度及整體滿意度均甚高。此外，85%及92%中學生分別認為計劃有助提升解難能力及改善其決策能力。



我們繼續支持香港特區政府的「共創明『Teen』計劃」，促進青少年向上流動，解決跨代貧窮問題。自計劃推出以來，至今超過200名員工擔任導師，透過多元活動引導學員探索發展目標，擴闊視野。

為響應香港房屋署的「共築·創業家2.0」計劃，新世界發展作為合作夥伴，在旺角THE FOREST設置專屬快閃場所，讓青少年開創屬於自己的企業。



此外，新世界中國以藍色燈光點亮其多幢標誌建築，以慶祝聯合國兒童基金會的世界兒童日，表達對兒童的關懷與支持。

### 「歡迎小候鳥」夏令營



新世界中國與廣州市偉博兒童福利基金會合作，在廣州舉辦了「歡迎小候鳥」夏令營，歷年共支援超過900名兒童。為期三週的計劃讓他們體驗不同的學習機會，當中包括急救和航天科學等領域的課程，促進社會共融與個人成長發展。

新世界中國與北京曹雪芹故居紀念館共同支持青年義工服務，包括61名學生在第39屆國際義工日中推動文化教育與社區服務，貢獻逾300小時的義工服務時數。



## 社區健康與福祉計劃



位於K11 ATELIER King's Road頂層天台的緩跑徑

我們積極將健康與共融的空間納入我們的項目中，藉此促進人與人之間的連繫、擁抱多元文化及為持份者提供各種便利設施。

我們的物業展示了集團將可持續發展和健康元素融入在公共空間中的努力。K11 ATELIER King's Road在其天台設置以健康為本的緩跑徑，為辦公室租戶創造價值。K11 ECOAST則運用了城市為樞紐的設計理念，致力推動低碳出行及健康生活方式。項目配備有蓋跑步徑、500個單車泊位及30個淋浴間等配套設施，以促進社區身心健康。

新世界中國、廣州市偉博兒童福利基金會與廣州日報廣愛慈善基金會攜手合作，於2025年4月在廣粵天地舉辦「愛共融」同樂日。透過一系列活動，包括視障人士攝影展、蒙眼品鑑咖啡及慈善藝術攤位，推廣共融和無障礙公共空間。此外，新世界中國繼續與廣州市偉博兒童福利基金會合作推出奇妙星空市集，利用音樂和藝術支持患有危疾的兒童。該活動培養了青少年的韌性和創造力，同時加強了集團對社會共融和創造福祉的承諾，使我們在粵港澳大灣區企業ESG發展年會上榮獲ESG可持續發展卓越榜樣獎。

我們積極推廣社區的福祉，並支持中國內地城市的跑步活動。於2025年4月，第二屆垂直馬拉松在唐山新世界中心舉行，包括租戶在內，吸引了15支參賽隊伍，共有140名跑手參與垂直樓梯競技。



除此以外，約60名員工以跑手及義工身份參與香港「啟德飛步跑2025」，支持飛越啟德透過運動促進身心健康。這一系列的舉措反映了集團積極培養健康社區的承諾。



同月，廊坊新世界中心舉辦了第三屆趣味馬拉松。是次馬拉松以「關愛企業健康同行」為主題，吸引超過100名參賽者參加3.2公里的跑步活動，以此提高健康意識。



## 業界、大學及研究合作夥伴

新世界發展深明與業界、大學及研究機構之間建立合作關係，對於為業界和社區創造最大利益至關重要。



香港特區政府自2018年起推出民青局企業內地與海外暑假實習計劃。我們今年繼續支持計劃，提供為期六至八星期優質實習機會，遍佈中國內地及海外地區，讓香港青年得以接觸有意義的跨文化體驗。通過在中國內地不同行業和主要城市實習，參與者體驗了與其職業抱負一致的現代職場文化，參與具影響力的項目，親身獲得實際經驗。

我們支持由僱員再培訓局推出的青年實習計劃，讓中學生體驗充滿可能性的職場世界。由於參與者正處於教育的關鍵階段，該計劃希望透過親身體驗工作環境和專業發展，引導他們思考職業方向。此計劃強調了事業不僅只是一份職業，更是透過結合個人價值與工作的意義，成就個人滿足感的一份信念。



我們亦積極投資於關注生物多樣性的教育計劃。新世界集團慈善基金資助與香港大學合作的香港生物多樣性博物館，館內展出來自香港及其他地區各種標本，吸引超過60,000名訪客。此計劃同時提供完善的培訓，聘請了超過120名實習生和義工，為他們提供生物多樣性保育和公眾參與方面的寶貴知識和經驗。



此外，新世界中國支持上海市住房和城鄉建設管理委員會，並參與上海國際城市與建築博覽會，向公眾展示綠色建築原則和可持續發展案例。

## 藝術、保育及文化項目

憑藉深厚的藝術及文化基礎，新世界發展在社區中融入文化與休閒元素。

### 皇都戲院

位於北角的皇都戲院是新世界發展首個收購的香港一級歷史建築，突顯了我們對文化保育和活化的承諾。我們成立了一支由多個學科領域專家組成的團隊，致力專注於保育工作。這項工作包括口述歷史訪問、修復文物，及廣泛研究，以重現其文化精髓。

我們持續透過沉浸式活動及導賞團，加強持份者及社區的參與，讓持份者識別新興關注點並提供具建設性的建議。我們的專家團隊定期評估本地持份者的意見，確保能處理收集所得的關注及盡量把握進步空間。這種持續的對話不僅加深了我們對持份者的了解，也強化了我們對文化保育的承諾。

持份者及社區參與計劃要點：

- 一支專注於保育文物、文化和歷史的團隊，並制定全面的保育和發展規劃
- 與歷史學家、行業領袖和本地社區成員等持份者進行超過100次口述歷史訪問
- 組織超過200次導賞團，邀請本地持份者參與，包括政府、媒體代表、專業協會和文化相關的組織
- 在「聯合國可持續發展目標香港成就獎2024」榮獲兩項獎項



## K11 ECOAST — K11 HACC文化空間

K11 ECOAST被構思為一個具有藝術和文化意義的場所。當中K11 HACC是K11 ECOAST的多功能藝術空間，旨在為藝術展覽、電影節、戲劇和音樂表演等各種藝術和文化節目提供空間。

這些活動和展覽吸引了本地和全球藝術家的參與。例如：高原和黎曉亮首個聯合展覽揭示了音樂家秘密故事，同時探索中國搖滾音樂的文化意義。這場展覽體現本地文化精髓，加深文化理解，獲得觀眾大力支持和欣賞。展覽亦配合攝影作品集，記錄從上個世紀到當代的重要事件和標誌性搖滾音樂人，展現此音樂類型的演變及其社會影響。



## 社區緊急應變

新世界發展深明加強社區韌性及安全的重要性。我們努力為緊急情況做好準備，確保在危機發生時能迅速應對並協調復原工作。

於2024年7月，我們通過與廣州市慈善會及上杭縣紅十字會的策略性合作，捐贈人民幣一百萬元，用於支援福建省因洪水受損橋樑的重建工作。

## 活躍本地經濟

我們認為透過投資於本地社區支持本地企業非常重要。因此，我們在營運所在地積極把握各種潛在機會，與不同夥伴建立合作關係。



K11 Art Mall透過策略性本地合作，推動「谷子經濟」，為Z世代消費者提供快閃活動和跨界別合作。

K11 MUSEA首次推出《100%多啦A夢&FRIENDS》巡迴特展，作為特展的全球首站。此活動帶動訪客人數上升40%、零售額增長30%，及10%的旅客銷量增長。同一展覽亦於廣州K11 Art Mall舉行。

於2024年9月及10月，我們在K11 MUSEA支持近30個餐飲及零售品牌參與「香港夜繽紛」活動。

## 透過協作支持本地經濟發展

透過協作的方式支持本地經濟發展對於促進可持續增長和提升社區韌性至關重要。我們與政府及策略夥伴合作，致力創造有利於經濟及整體社區的機遇。

### 推動北部都會區發展 促進本地經濟

新世界發展與招商蛇口工業區控股股份有限公司合作，在粉嶺馬適路推出首個PAVILIA COLLECTION商住項目，標誌著香港北部都會區的重要里程碑。該項目支持北部都會區的城市規劃願景並配合新田科技城發展，同時為本地經濟增長作出貢獻。

該發展項目毗鄰發展成熟的新市鎮，並連接公共交通網絡，具策略性的地理優勢，並已獲《北部都會區行動綱領》納入「口岸商貿及產業區」，是北部都會區內首個進入工程階段的新發展區。城市規劃概念充分考慮了環境和社區因素，平衡各方面的發展及創造長期價值。



## 匯報期間

本章節概述本集團於2024年7月1日至2025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2025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。

## 可持續發展網站

補充資料如可持續發展表現數據表2025、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

本章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、社會及管治報告守則》而編製。本章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《國際財務報告準則第1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》(「IFRS S1」)，
- ISSB的《國際財務報告準則第2號 — 氣候相關披露》(「IFRS S2」)，
- 聯合國全球契約(「UNGC」)的十項原則，作為年度進展情況通報。

## 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2025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，並經由董事會審議及通過。

羅兵咸永道會計師事務所(PricewaterhouseCoopers)獲委任就指定經識別的可持續發展資料根據鑒證準則理事會頒布的國際鑒證業務準則第3000號(修訂版)歷史財務信息的審計或審閱以外的鑒證業務，以及就溫室氣體排放而言，根據國際鑒證業務準則第3410號溫室氣體排放聲明的鑒證業務的規定執行了有限保證的鑒證工作。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，如有意見請電郵至[sustainability@nwd.com.hk](mailto: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2025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10,000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2025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，當中有七名執行董事、四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。

董事姓名	任期 (年)	當前委任期間 (年)
<i>執行董事</i>		
鄭家純博士	53	2
黃少媚女士	6	3
鄭志雯女士	14	2
薛南海先生	8	2
趙慧嫻女士	6	3
何智恒先生	1	1
劉富強先生	1	1
<i>非執行董事</i>		
杜惠愷先生	13	1
鄭家成先生	31	2
鄭志恒先生	16	3
鄭志明先生	3	3
<i>獨立非執行董事</i>		
李聯偉先生	22	2
葉毓強先生	8	2
陳贊臣先生	4	2
羅范椒芬女士	3	3
羅詠詩女士	3	3
黃仰芳女士	3	3

### 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9月26日  | <ul style="list-style-type: none"><li>— 鄭志剛博士辭任行政總裁</li><li>— 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</li><li>— 馬紹祥先生獲委任為行政總裁</li></ul>            |
| 2024年11月29日 | <ul style="list-style-type: none"><li>— 馬紹祥先生辭任執行董事及行政總裁</li><li>— 黃少媚女士獲委任為行政總裁</li><li>— 何智恒先生獲委任為執行董事</li><li>— 劉富強先生獲委任為執行董事</li></ul> |
| 2025年7月1日   | <ul style="list-style-type: none"><li>— 鄭志剛博士辭任非執行董事及非執行副主席</li></ul>  |

## 多元化

### (a) 董事會多元化

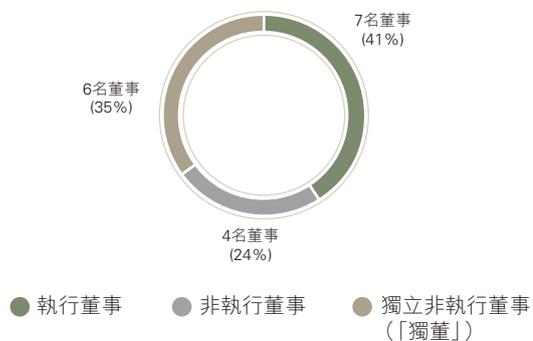
董事會自2013年8月起已採納成員多元化政策，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據成員多元化政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決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

提名委員會就委任何智恒先生及劉富強先生為執行董事已考慮其技能、專業領域及專業經驗，以決定其是否符合本公司董事的資格。該等任命經提名委員會建議後，隨後獲董事會批准並於2024年11月29日生效。

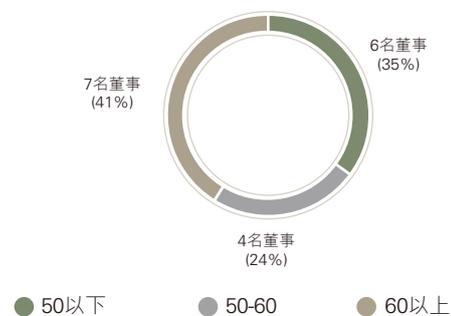
目前，17名董事中有六名女性，佔董事會35.29%，已超越為董事會層面性別多元化而訂立的30%女性董事會成員的本公司目標。本公司致力於維持多元化的董事會，其中包括女性代表的比例超過30%。

董事會多元化組合

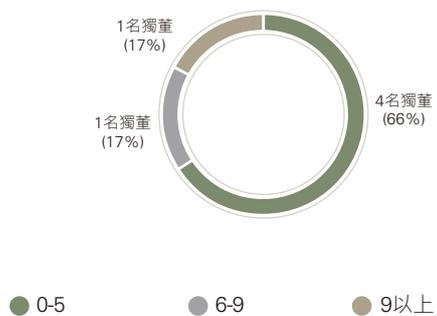
職位



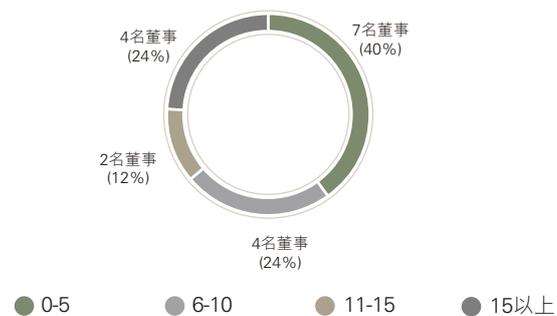
年齡組別



董事任期－獨董(年數)

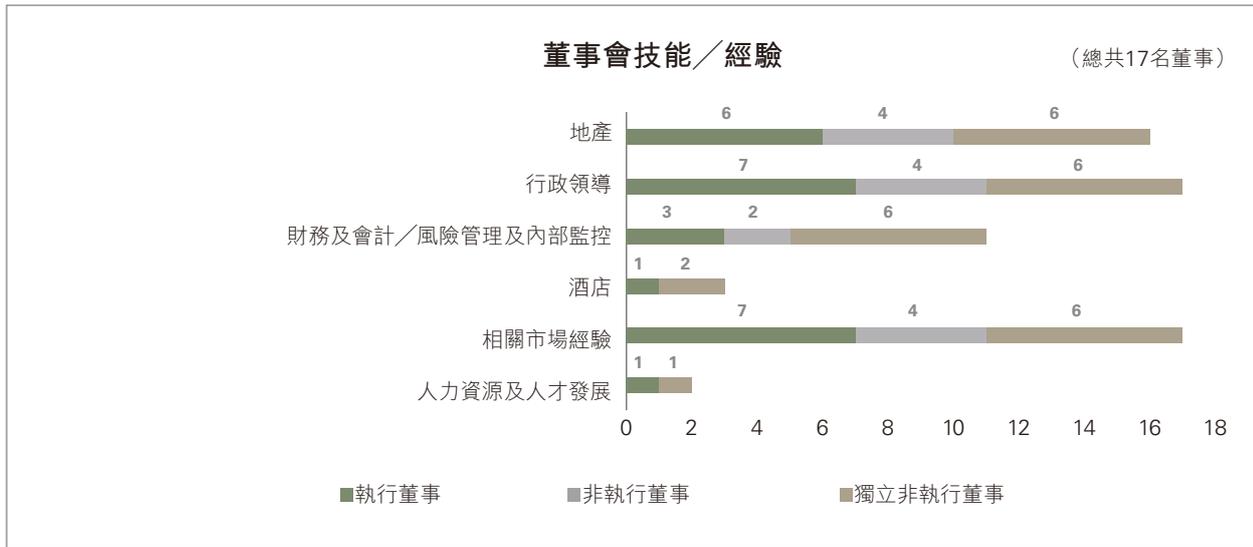


董事任期－董事會(年數)



董事會技能／經驗





**(b) 全體員工多元化**

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。董事會自2025年7月起採納了《員工多元、公平與共融政策》(「員工多元、公平與共融政策」)，該政策闡述本集團在員工多元、公平與共融方面的目標，以及對相關策略實施的監督。該政策亦旨在為員工創造一個安全、多元及共融的工作環境，重視員工福祉，並堅決不容忍任何形式的歧視、欺凌、迫害、中傷或騷擾行為。本公司將致力保持員工隊伍的性別平衡。有關員工多元、公平與共融政策以及高級管理層及本集團員工(不包括高級管理人員)性別比例的更多詳情，請參閱本年報的「企業可持續發展」章節。

**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2025年，本公司內部進行涵蓋2023年5月中旬至2025財年的董事會評估工作，以向董事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。

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年的重點事項
- 董事會有效性促進者的質素(包括董事會組成、會議、信息提供等)

對所收集的答覆作出分析，並撰寫報告列出調查結果摘要。有關結果及建議於獨立非執行董事會議上呈交並審閱，最終報告於2025年9月提交提名委員會及董事會審議。

### 結果摘要

- (i) 結果顯示，董事對其角色、董事會職能和委員會職責有著深入的理解。大多數董事對新執行管理團隊在溝通和適時匯報方面的改進表示滿意。策略協調性強，多數董事肯定集團策略清晰，且董事會監督有效。
- (ii) 監督和財務審查流程總體有效，但一些受訪者表示，風險匯報的透明度和及時性仍有提升空間。內部控制和風險管理已被充分理解，惟信心仍有待增強。
- (iii) 董事普遍認為董事會對集團演變的策略和不斷變化的宏觀經濟情勢有建設性回應。董事會一直支持新執行管理團隊應對公司目前面臨的關鍵事項。
- (iv) 去槓桿被董事會列為未來1-2年的重點事項。大多數受訪者認為，董事會已為重點事項分配了充足的時間，但2025年初對去槓桿的關注限制了更廣泛的戰略討論。
- (v) 董事會的多元化和獨立性獲得正面評價。董事對專業發展支援以及董事會管理層職責的明確性感到滿意。雖然有良好合作和交流，但亦鼓勵董事會成員之間有更開放的討論和互動。

在考慮董事的意見後，公司提出了以下若干建議：

- (i) 增加向獨立非執行董事提供業務進展匯報的次數，由每年一次至半年一次。
- (ii) 自2026財年起，本公司將加強董事培訓，提供更多真實案例，並提供與上市規則第3.09G條新規定的五個指定主題相關的材料，以及設定全年培訓時數目標為10-12小時。
- (iii) 讓全體董事會成員參與策略議題進展的匯報，以增強董事會凝聚力及促進董事會動態。

本公司將繼續透過由內部或外部服務提供者，至少每兩年一次對董事會的表現進行正式的評核。

### 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及馬紹祥先生及現任行政總裁黃少媚女士監管本公司日常業務及推行本公司的主要策略及政策。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。其後，自2024年11月29日起，馬紹祥先生辭任行政總裁後，黃少媚女士接任行政總裁一職。

### 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，董事會已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2025年6月30日止年度，董事會舉行了四次定期董事會會議及三次臨時董事會會議。公司秘書／聯席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／聯席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／聯席公司秘書保存，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／聯席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更新資料。

各新委任的董事何智恒先生及劉富強先生已於2024年11月28日獲本公司委聘具資格就香港法律提供意見的律師事務所提供上市規則第3.09D條所指的法律意見。有關法律意見涉及彼等擔任本公司董事的適用上市規則，以及向香港聯交所作出虛假陳述或提供虛假資料可能引致的後果。彼等各自確認已理解出任本公司董事的責任。

行政總裁在董事會會議上均會報告本集團業務概況，包括財務及營運回顧、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。本公司已就公司治理及ESG；風險管理及內部監控；以及行業及業務最新發展特定主題為董事安排內部培訓及外部培訓。此外，本公司持續提供有關董事會及董事職責、上市規則及香港法律合規、公司治理及ESG、風險管理及內部監控、以及行業及業務最新發展的閱讀材料，供董事自修。所有培訓及閱讀材料均具一定質素，能充分增進董事的知識及專業發展，並涵蓋上市規則第3.09G條規定的特定主題。

截至2025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：

董事姓名	截至2025年6月30日止年度出席／合資格出席會議次數							持續 專業發展 (附註)
	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	
<i>執行董事</i>								
鄭家純博士 <sup>(1)</sup>	6/7	-	2/3	3/3	-	1/1	0/1	A, B
黃少媚女士	6/7	-	-	-	-	1/1	0/1	A, B
鄭志雯女士 <sup>(2)</sup>	6/7	-	-	0/0	-	1/1	1/1	A, B
薛南海先生 <sup>(3)</sup>	7/7	-	-	-	2/2	1/1	1/1	A, B
趙慧嫻女士	7/7	-	-	-	-	0/1	1/1	A, B
何智恒先生 <sup>(4)</sup>	4/4	-	-	-	-	0/0	0/0	A, B
劉富強先生 <sup>(4)</sup>	4/4	-	-	-	-	0/0	0/0	A, B
馬紹祥先生 <sup>(5)</sup>	2/2	-	-	-	0/0	1/1	1/1	A, B
<i>非執行董事</i>								
杜惠愷先生	7/7	-	-	-	-	1/1	0/1	A, B
鄭志剛博士 <sup>(6)</sup>	6/7	-	-	-	2/2	1/1	0/1	A, B
鄭家成先生	5/7	-	-	-	-	0/1	1/1	A, B
鄭志恒先生	4/7	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
鄭志明先生	5/7	-	-	-	-	1/1	0/1	A, B
<i>獨立非執行董事</i>								
李聯偉先生 <sup>(7)</sup>	7/7	4/4	3/3	3/3	-	1/1	1/1	A, B, C
葉毓強先生	7/7	4/4	-	3/3	2/2	1/1	1/1	A, B, C
陳贊臣先生	7/7	4/4	3/3	-	2/2	1/1	1/1	A, B, C
羅范椒芬女士 <sup>(8)</sup>	7/7	3/3	-	-	2/2	1/1	1/1	A, B, C
羅詠詩女士	7/7	4/4	-	-	-	1/1	1/1	A, B, C
黃仰芳女士	7/7	-	-	-	2/2	1/1	1/1	A, B, C

附註：

- (1) 自2025年5月1日起不再擔任提名委員會主席及成員
- (2) 於2025年5月1日獲委任為提名委員會成員
- (3) 於2024年11月29日獲委任為可持續發展委員會主席
- (4) 於2024年11月29日獲委任為執行董事
- (5) 分別自2024年9月26日起及自2024年11月29日起獲委任為及不再擔任可持續發展委員會主席及成員，並於2024年11月29日辭任執行董事
- (6) 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及於2025年7月1日辭任非執行董事
- (7) 於2025年5月1日獲委任為提名委員會主席
- (8) 於2024年11月1日獲委任為審核委員會成員

A—獲取涵蓋董事會及董事職責、上市規則及香港法律合規、公司治理及ESG、風險管理及內部監控、以及行業及業務最新發展的閱讀材料

B—公司治理及ESG、風險管理及內部監控、以及行業及業務最新發展的內部培訓及外部培訓

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\*

黃少媚女士

鄭志雯女士

薛南海先生

趙慧嫻女士

何智恒先生^

劉富強先生^

# 自2024年9月26日起不再為成員

\* 自2024年11月29日起不再為成員

^ 自2024年11月29日起擔任成員

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 羅范椒芬女士* 羅詠詩女士
---------	---

\* 自2024年11月1日起擔任成員

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2024年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2024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) 審閱資料保障及合規委員會所履行的工作，其中包括制定及維護個人資料庫；制定與資料私隱和保障事宜相關的新政策或指引以及向員工安排相關培訓；及
- (vi) 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，薪酬委員會舉行了三次會議，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2025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)#  
鄭志雯女士^

獨立非執行董事 李聯偉先生(主席)\*  
葉毓強先生

# 自2025年5月1日起不再為主席及成員

^ 自2025年5月1日起擔任成員

\* 自2025年5月1日起擔任主席

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。為符合企業管治守則有關提名委員會成員組成及董事會技能表的修訂，提名委員會的職權範圍於2025年4月24日作出修訂，並於2025年7月1日生效。提名委員會主席獨立於管理層。

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，提名委員會舉行了三次會議，其中提名委員會所履行的工作包括：

- (i) 向董事會提出董事會變動的建議；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 審議退任董事的重選事宜，並建議董事會於2024年11月21日舉行的股東週年大會上提呈股東予以批准；及
- (v) 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。

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有強力而且充足的獨立元素：

- 董事会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，以加深彼等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(主席)^
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日起及2024年11月29日起分別擔任及不再擔任主席及成員

^ 自2024年11月29日起擔任主席

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，並監察按更新後的「2030+可持續發展願景」所制定的承諾，引領我們向2050年邁進，成為一家面向未來的公司。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2025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	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
審計服務	46.1	49.4
非審計服務	16.5	31.2
總計	62.6	80.6

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和綠色金融服務及資料私隱服務。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）。董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

本公司及本集團核數師就其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，確保存有準確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或發佈，以及確保適用法律、規則及條例的合規性。

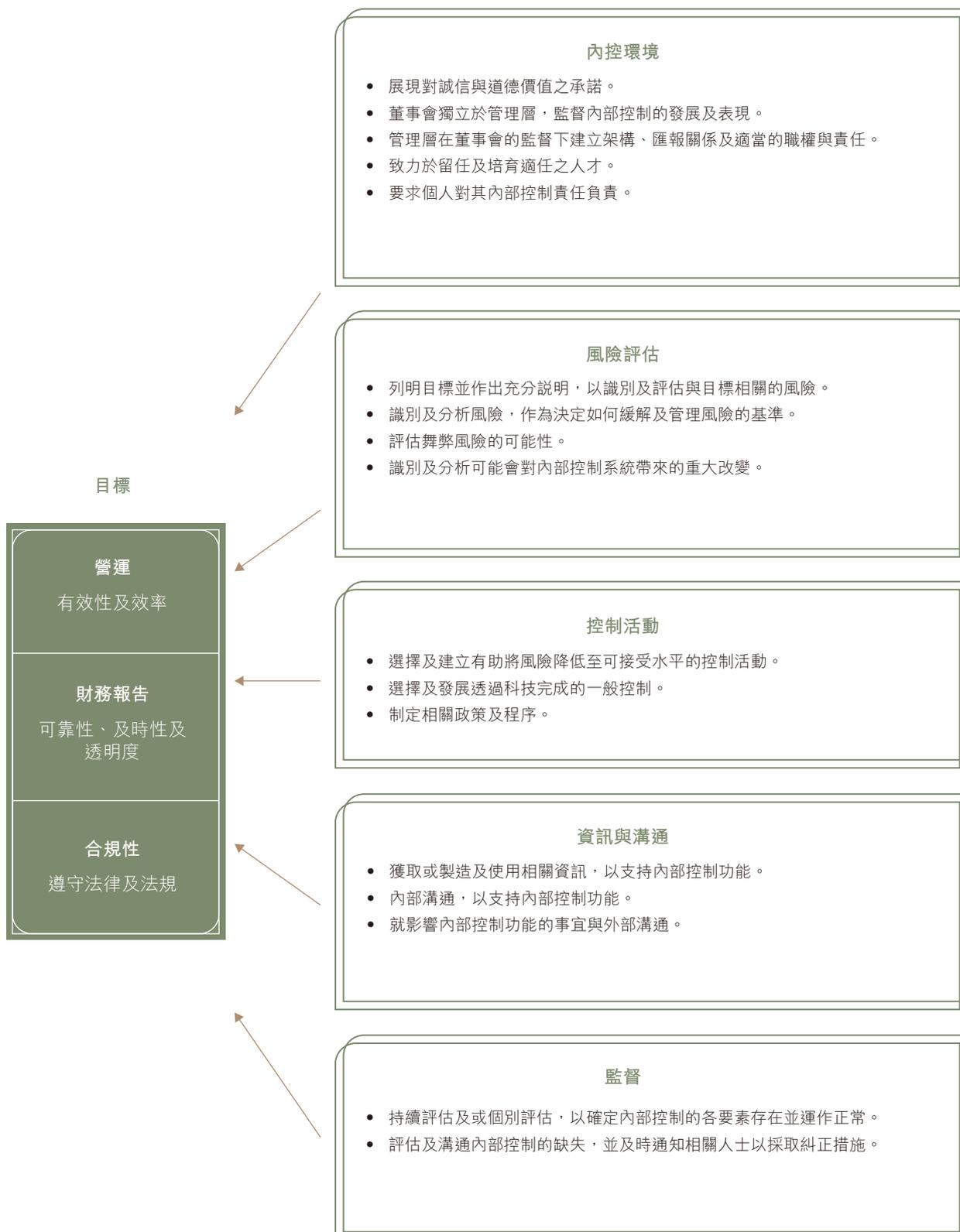
## 內部審計

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。內部審計部門採用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，從而確保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。內部審計部門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，以協助達致業務目標，直接向審核委員會和風險管理委員會報告，並在行政上向執行董事兼行政總裁報告。集團審計總監有權在不徵求管理層意見的情況下諮詢審核委員會。

## 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企業業務單位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門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。內部審計部門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

- 該政策為本集團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。

### 有關內幕消息的披露政策及披露程序指引

- 本公司已成立披露委員會，以監督對內幕消息的內部監控。披露政策及披露程序指引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，以保障適當披露程序的處理和發佈內幕消息。

### 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「ESG」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。

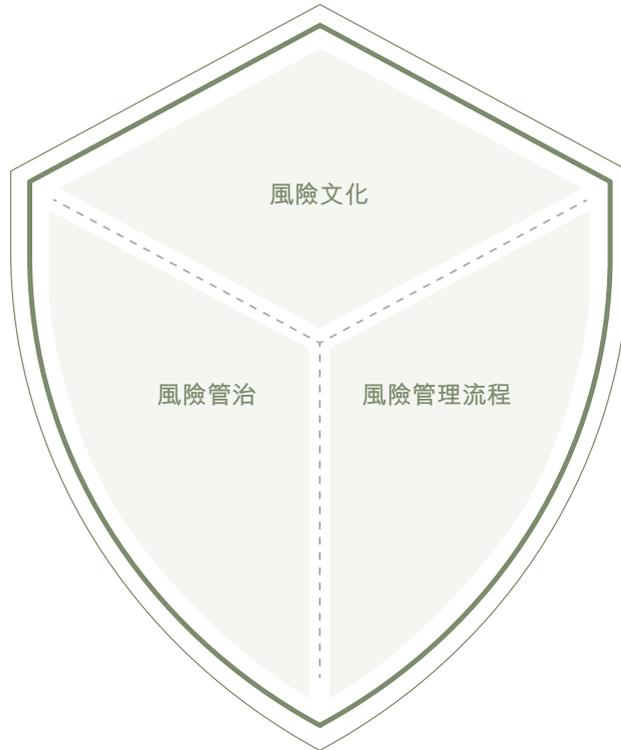
### 風險管理

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。



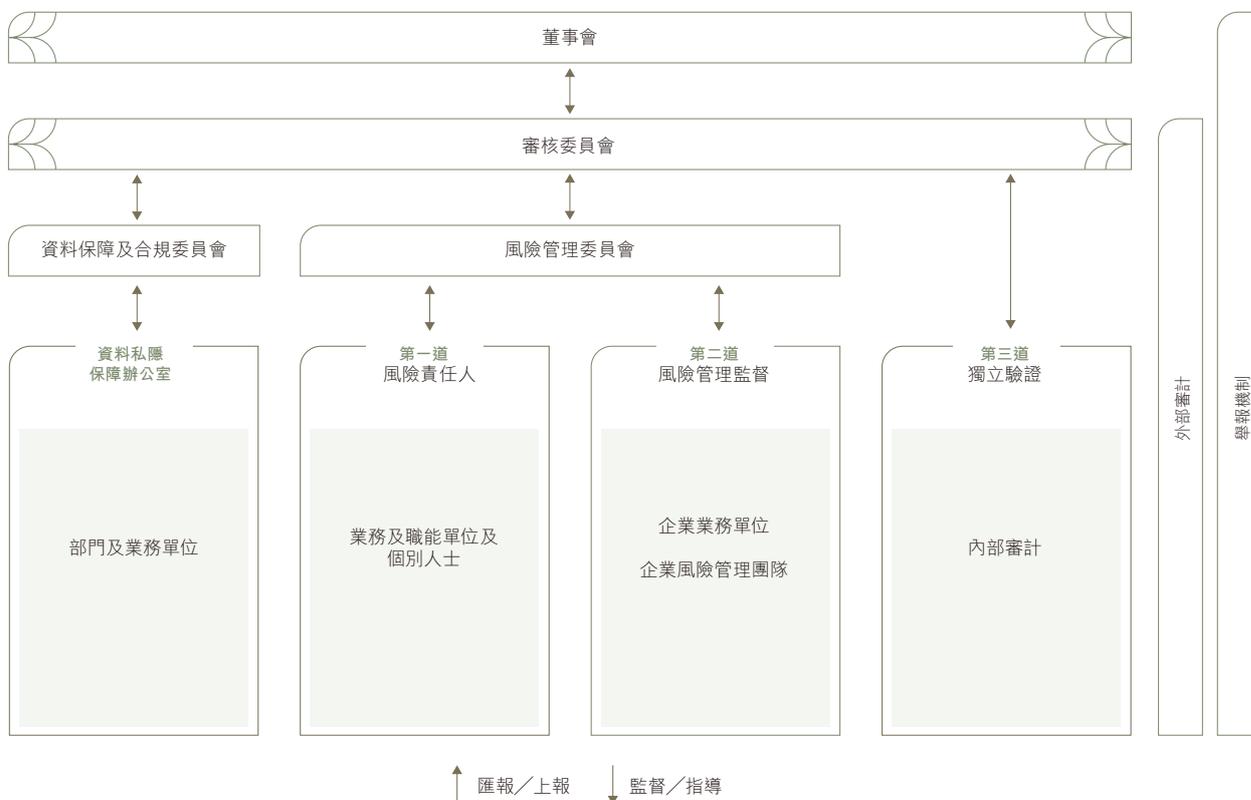
### 風險文化

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)提出意見。集團正面的風險文化的部份特質包括：

- 每位員工能識別、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
- 每位員工均秉持政策、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私隱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。
- 確保採取綜合及一致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

#### 企業業務單位

- 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

- 維持對管治架構負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)，及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，以支持持續業務增長。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或合規行為、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主要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)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。

### 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**

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><b>宏觀經濟</b></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>	上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>密切監察經濟狀況並採取適當的對策</li> <li>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</li> <li>對經濟狀況的潛在影響進行敏感度評估</li> </ul>
<p><b>銷售與市場競爭</b></p> <p>市場對產品／服務的需求、供應與定價之變化，加上競爭日益激烈，可能對銷售目標造成影響。</p>	上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>聘請專業媒體機構協助適時發現及處理公關突發狀況</li> <li>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</li> <li>借助科技豐富客戶體驗以及提升營運效益及效率</li> </ul>

風險描述	風險趨勢	主要風險處理措施
<p><b>客戶需求</b> </p> <p>客戶需求、願望和行為的變化影響公司的市場份額目標和/或銷售收入目標。</p>	上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>跟進市場最新消息，以瞭解消費趨勢</li> <li>細閱客戶心聲並作跟進</li> <li>借助新世界集團生態圈提升客戶終身價值</li> </ul>
<p><b>投資者和公共關係</b></p> <p>可能削弱市場觀感與持份者信任的聲譽事件。</p>	上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過媒體與社群監測與警示機制，迅速澄清錯誤訊息，並以投資關係渠道定期更新，強化透明度</li> </ul>
<p><b>利率及通脹</b></p> <p>利率波動影響未來業務成本。</p>	下降	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持適當的定息及浮息債務組合</li> <li>訂立利率掉期以對沖利率變動</li> </ul>
<p><b>資金及資本管理</b></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>	下降	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>定期審閱銀行風險集中程度</li> <li>增加資金管道，以減低對單一或有限現金流入來源的依賴</li> <li>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</li> </ul>
<p><b>業務投資回報</b></p> <p>營運表現的波動，以及成本或定價動態的轉變，可能降低預期的投資回報(ROI)與盈利能力。</p>	上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定並監測關鍵績效指標，包括營業收入及成本</li> <li>強化成本管控並落實節省成本的措施，以提升可持續的投資回報</li> </ul>
<p><b>品牌管理和聲譽</b> </p> <p>形象、聲譽和品牌價值影響持份者對公司的信心。</p>	上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>與相關業務單位、各部門及高級管理層，以及其他內部持份者就溝通策略和公司關鍵訊息達成一致，從而準確反映公司價值及營運表現</li> <li>透過互動及聆聽收集並監測持份者的反饋和公眾情緒，持續地完善傳訊計劃及積極主動識別聲譽風險</li> </ul>

風險描述	風險趨勢	主要風險處理措施
<p><b>人力資本與人才保留</b> </p> <p>影響卓越營運的人力規劃及人才發展策略。</p>	<p>下降</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與不同主管緊密合作，根據業務需求支援人力規劃</li> </ul>
<p><b>氣候韌性與適應力</b> </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><u>實體風險</u> 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><u>轉型風險</u> 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"> <li>市場喜好的轉變；</li> <li>引進嶄新科技；</li> <li>應對新增的政策規例；及</li> <li>聲譽變化及投資者的觀感。</li> </ul>	<p>不變</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>採納《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，以準備氣候相關披露</li> <li>繼續實施《氣候韌性指引》，進一步將氣候韌性納入資產當中</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul> <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46至第101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"><li>• 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</li><li>• 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</li><li>• 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</li><li>• 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 建立涵蓋可接受使用範圍並確保人為監督的資訊科技及AI治理機制，以促進負責任的應用</li><li>• 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</li><li>• 保持對網絡安全最佳實踐的最新了解，並定期審查現有控制措施，以確保持續符合相關認證要求</li></ul>

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"> <li>• 投身物業管理及發展行業的年輕員工日漸減少</li> <li>• 年輕一代優先考慮靈活的工作環境及技術整合</li> <li>• 傳統的辦公室職位可能無法吸引頂尖人才</li> <li>• 越來越多技術專才為更佳機遇而移居海外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 在工作場所培養創新及共融文化</li> <li>• 推行師友計劃，由退休專業人士傳授知識</li> </ul>

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就截至2025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、內部審計及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

聯席公司秘書均為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。聯席公司秘書向行政總裁匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年而言，各聯席公司秘書均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」)，自然相關財務披露工作組(「TNFD」)的建議，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](mailto: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25項與投資者關係、ESG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ESG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，本集團獲得超過25項與投資者關係、環境、社會和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及環境、社會和管治等方面的努力。

榮獲超過 <b>25</b> 個投資者關係工作 相關獎項	
舉辦超過 <b>40</b> 個非交易性路演 及投資者活動	
參加超過 <b>10</b> 個國際會議	

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄭家純博士GBM GBS(主席)  
黃少媚女士(行政總裁)  
鄭志雯女士  
薛南海先生  
趙慧嫻女士  
何智恒先生  
劉富強先生(首席財務總監)

### 非執行董事

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

### 獨立非執行董事

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

## 聯席公司秘書

劉富強先生  
許嘉慧女士

## 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

年利達律師事務所  
高偉紳律師行  
胡關李羅律師行  
西盟斯律師行  
何韋律師行  
高李葉律師行  
德同國際有限法律責任合夥

## 股份過戶及登記處

卓佳證券登記有限公司  
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  
加拿大豐業銀行  
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  
華夏銀行  
中國工商銀行(亞洲)  
馬來亞銀行  
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  
大華銀行

## 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2025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47至49內。

## 業績及分配

本集團截至2025年6月30日止年度的業績載列於本年報第176頁的綜合收益表內。

董事會議決不建議就截至2025年6月30日止年度派發末期股息(2024年：無)。截至2025年6月30日止年度並無派發股息(2024年：中期股息每股0.20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33內。

## 發行債券

NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」，本公司之全資附屬公司)於2024年8月8日發行本金額400.0百萬美元(相等於約3,120.0百萬港元)年息率為8.625%，並於聯交所上市及於2028年到期的有擔保票據，發行價為本金額的100%，所得款項淨額為395.2百萬美元(相等於約3,082.6百萬港元)乃作為償還本集團的銀行貸款及回購永續資本證券用途。

除上文所披露外，本集團於年內並無發行任何債券。

## 股票掛鈎協議

除於第150及第151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2025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4,739.2百萬港元(2024年：15,248.1百萬港元)。

## 有關2025年股東週年大會(「2025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(首尾兩天包括在內)	:	2025年11月13日至2025年11月20日
記錄日期	:	2025年11月20日(星期四)
最後辦理股份過戶時間	:	2025年11月12日(星期三)下午四時三十分
股份過戶登記處地址	:	卓佳證券登記有限公司 香港夏慤道16號 遠東金融中心17樓

## 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276及第277頁。

## 僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用約10,000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。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

於2024年8月1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2024年8月9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2025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）	96%	45,855,000美元 （相等於約 357,669,000港元）	458,366,000美元 （相等於約 3,575,254,800港元）
NWD Finance (BVI) Limited（「NWD Finance」，本公司之全資附屬公司）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）	100%	108,567,000美元 （相等於約 846,822,600港元）	345,314,000美元 （相等於約 2,693,449,200港元）

於年內，本公司並無贖回其任何上市證券（包括出售庫存股份，如有）。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（包括出售庫存股份，如有）。

## 捐款

本集團於年度內的慈善及其他捐款共35.0百萬港元（2024年：35.3百萬港元）。

## 主要出售

- 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（「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，而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。
- 於2024年9月26日，本集團與鄭志剛博士全資擁有的公司AC Group Limited作為買方簽署出售協議（包括權利協議），以總代價209.0百萬港元（根據分期付款安排）悉數出售主要營運管理「K11」品牌物業及其相關業務的K11 Commercial Management Group Company Limited、K11 Loyalty Program Limited、K11 Gentry Club Limited、Globo Travel Agency Limited及愛互送有限公司等公司之股份，該等交易已於2024年11月完成。
- 於2024年11月28日，本公司與周大福訂立買賣協議，以總代價416.7百萬港元出售New World Sports Development Limited（「NWSD」）之全部股權及有關股東貸款。NWSD持有主要從事設計、建造及營運啟德體育園項目的啟德體育園有限公司75%權益。該交易已於2024年11月29日完成，而本公司不再持有NWSD任何權益。

## 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153至第160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163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)

黃少媚女士(行政總裁)

鄭志雯女士

薛南海先生

趙慧嫻女士

何智恒先生

(於2024年11月29日獲委任)

劉富強先生(首席財務總監)

(於2024年11月29日獲委任)

馬紹祥先生*GBS JP*

(於2024年11月29日辭任)

### 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*

(於2024年9月26日調任及於2025年7月1日辭任)

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

馬紹祥先生及鄭志剛博士分別於2024年11月29日及2025年7月1日辭任董事。彼等各自已確認與董事會並無意見分歧，亦無與其退任有關的事項需要知會本公司的股東。

根據本公司組織章程細則第94條，何智恒先生及劉富強先生(彼等於2024年11月29日獲委任)的任期直至2025年股東週年大會結束為止，彼等具資格並願意於2025年股東週年大會上膺選連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、李聯偉先生、鄭志明先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士將於2025年股東週年大會上依章輪值告退，彼等均具資格並願意膺選連任。

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、羅詠詩女士及羅范椒芬女士擔任。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153至第160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2025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161至第163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，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：

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	
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、醫療保健投資、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	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

## 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、 醫療保健投資、設施管理、物 業及停車場管理、物業代理、 策略性投資及餐飲業	董事
	周大福創建有限公司旗下集團	設施管理、物業及停車場管 理、物業代理、物業投資、 策略性投資及餐飲業	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	
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、醫療保健投資、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、醫療保健投資、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
鄭志明先生	周大福創建有限公司旗下集團	設施管理、物業及停車場管理、物業代理、物業投資、策略性投資及餐飲業	董事
	GHK Hospital Limited	醫療中心	董事
何智恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、醫療保健投資、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
	GHK Hospital Limited	醫療中心	董事
	港興混凝土有限公司	供應及採購建築材料	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
馬紹祥先生 <sup>^</sup>	華潤(集團)有限公司	物業投資、發展及管理以及建築	董事

# 於2025年7月1日辭任

\* 於2024年9月26日辭任

<sup>^</sup> 於2024年11月29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(彼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及／或新世界百貨的購股權。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2025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。

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：

- (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。

## 本公司購股權計劃(續)

	該計劃
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(不包括庫存股份，如有)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。
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2024年7月1日及2025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2025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2025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」) <sup>(1)</sup>	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
周大福 <sup>(5)</sup>	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。

除上文所披露者外，本公司於2025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，2025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，故根據上市規則周大福珠寶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2025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20.5百萬元(相等於約22.3百萬港元)，並無超出年度上限人民幣95.0百萬元(相等於約103.3百萬港元)。

- (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2025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475.1百萬港元，並無超出年度上限4,860.3百萬港元。

## 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集團有限公司(「新創建」，現稱為周大福創建有限公司)出售事項(「新創建出售事項」)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主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，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2025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1,111.5百萬港元，並無超出年度上限3,538.0百萬港元。

- (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，故根據上市規則周大福珠寶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2025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79.5百萬港元，並無超出年度上限133.2百萬港元。

## 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主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，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2025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227.4百萬港元，並無超出年度上限265.2百萬港元。

- (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主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，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2025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272.1百萬港元，並無超出年度上限341.7百萬港元。

- (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綜合建築服務協議(「綜合建築服務協議」)，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，綜合建築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)。綜合建築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。

蔡先生曾為本集團若干附屬公司的董事，故根據上市規則為本公司關連人士。因此，訂立綜合建築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2025年6月30日止年度，綜合建築服務協議項下的交易總額約達876.5百萬港元，並無超出年度上限5,953.6百萬港元。

## 關連交易(續)

- (8) 於2024年6月26日，Total Partner Holdings Limited(「Total Partner」，本公司的一家間接全資附屬公司)作為賣方與Shine Through Holdings Limited(「Shine Through」，周大福的全資附屬公司)作為買方及本公司作為Total Partner的擔保人訂立一份有條件買賣協議(「SP協議」)，據此，Total Partner有條件同意出售及轉讓而Shine Through有條件同意購入及承接天得發展有限公司(「天得」)三股普通股，佔天得全部已發行股本的30%及天得結欠Total Partner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)(「天得出售事項」)。天得出售事項前，天得由Shine Through及Total Partner分別擁有70%及30%權益。

天得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主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，天得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。隨著天得出售事項於2024年8月22日獲本公司獨立股東批准，天得出售事項已於2024年8月27日完成。初步代價已根據SP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SP協議由Total Partner向Shine Through以現金支付。天得出售事項完成後，本公司不再直接或間接於天得擁有任何權益，且天得不再為本集團的聯營公司。

- (9) 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」，均為本公司的全資附屬公司)作為賣方與AC Group Limited(「買方」，一家由鄭志剛博士全資擁有的公司，連同其聯屬公司，「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。

上述交易已於2024年11月完成。

## 關連交易(續)

### (9) (續)

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一份綜合服務協議(「ACG綜合服務協議」)，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，ACG綜合服務協議將重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。ACG綜合服務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。

截至2025年6月30日止九個月，ACG綜合服務協議項下的交易總額約達180.3百萬港元，並無超出年度上限279.5百萬港元。

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。

由於買方為本公司前任董事鄭志剛博士(於2025年7月1日辭任)直接全資擁有的公司，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ACG綜合服務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。

## 關連交易(續)

(10) 於2024年11月28日，本公司作為賣方與周大福作為買方訂立有條件買賣協議(「該協議」)，內容有關出售NWSD之全部股權及相關股東貸款，代價總額為416.7百萬港元，將於該協議完成時全數支付(「出售事項」)。NWSD持有啟德體育園有限公司75%權益，而啟德體育園有限公司主要從事啟德體育園項目的設計、建造及營運(「該項目」)。

鑑於出售事項，本公司、NWSD、新創建及NWS Sports Development Limited(「NWS Sports」)將於該協議完成後與周大福訂立一份約務更替契據(「2024年約務更替契據」)，據此，周大福將承接本公司於2018年12月28日有關NWSD的股東協議下的所有權利及義務。此外，有關各方亦將於該協議完成後訂立一份終止契據(「2024年終止契據」)，以終止於2018年8月10日及2019年2月15日就該項目訂立的反彌償契據。該協議、2024年約務更替契據及2024年終止契據的詳情已載於本公司日期為2024年11月28日的公告內。

於該協議所載所有條件達成後，交易已於2024年11月29日完成，而本公司亦不再持有NWSD的任何權益。

由於周大福為本公司的主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，出售事項根據上市規則構成本公司的關連交易。

(11) 於2025年1月16日，Orient Sea Investments Limited(「Orient Sea」，本公司的一家間接附屬公司)作為賣方接納由黃少媚女士(「黃女士」)作為買方提交的招標文件(「A1投標」)，以購入位於英皇道283號33樓A1單位(住宅重建項目名稱：「皇都」)及一個停車位(B2/F P39)(「A1物業」)，並與黃女士訂立協議(即黃女士提交的招標文件及Orient Sea向黃女士發出的接納書)，據此Orient Sea同意出售而黃女士同意購入A1物業，代價為港幣54,880,000元(「A1代價」)。

A1代價將按以下方式由黃女士支付：

- (a) 按金2,744,000港元(相當於A1代價之5%)須於A1投標的接納書日期當日支付；
- (b) 剩餘金額52,136,000港元(相當於A1代價之95%)須於Orient Sea書面通知黃女士其有能力將A1物業有效地轉讓予黃女士之日起計14日內支付，以完成交易。

此外，根據A1投標之條款，黃女士可享有以下優惠：

- (i) 提前成交現金回贈：如黃女士於相關協議所載的完成及付款日期前完成物業的買賣並全額支付及結清A1代價，並於最少30天前以指定表格向Orient Sea發出書面通知，則可獲得現金回贈，金額介乎A1代價之3%至10%，視乎完成及付款日期而定。
- (ii) HKGTA Town Club會籍優惠：按A1投標之條款和條件，The Town Club (HK) Limited將向黃女士提供HKGTA Town Club三年期約248,880港元的會籍優惠。

A1投標之詳情已載於本公司日期為2025年1月16日的公告內。

由於黃女士為本公司執行董事兼行政總裁，故根據上市規則，彼為本公司之關連人士。因此，Orient Sea向黃女士出售A1物業根據上市規則構成本公司之關連交易。

## 關連交易(續)

(12) 於2025年2月11日，Orient Sea作為賣方接納由葉美卿女士(「葉女士」)提交的兩份招標文件，以分別購入位於英皇道283號(住宅重建項目名稱：「皇都」)之兩個物業，即6樓B8單位連平台及一個停車位(B1/F P91)(「物業A」)(「投標A」)及6樓B9單位連平台(「物業B」)(「投標B」)，並與葉女士訂立協議(即葉女士提交的相關招標文件及由Orient Sea向葉女士發出的接納書)，據此Orient Sea同意出售而葉女士同意購入物業A及物業B，代價分別為7,500,000港元(「代價A」)及7,369,000港元(「代價B」)。

代價A及代價B將按以下方式由葉女士支付：

就代價A而言：

- (a) 按金375,000港元(相當於代價A之5%)須於投標A的接納書日期當日支付；及
- (b) 剩餘金額7,125,000港元(相當於代價A之95%)須於Orient Sea書面通知葉女士其有能力將物業A有效地轉讓予葉女士之日起計14日內支付，以完成交易。

就代價B而言：

- (a) 按金368,450港元(相當於代價B之5%)須於投標B的接納書日期當日支付；及
- (b) 剩餘金額7,000,550港元(相當於代價B之95%)須於Orient Sea書面通知葉女士其有能力將物業B有效地轉讓予葉女士之日起計14日內支付，以完成交易。

此外，根據投標A及投標B之條款，葉女士可享有以下優惠：

- (i) 提前成交現金回贈：如葉女士於相關協議所載的完成及付款日期前完成物業的買賣並全額支付及結清代價，並於最少30天前以指定表格向賣方發出書面通知，則可獲得現金回贈，金額介乎代價之3%至10%，視乎完成及付款日期而定。
- (ii) 大手買家現金回贈：前提為葉女士同時購入多於一個指定「皇都」住宅物業，並根據相關正式買賣協議完成所有該等物業之交易，則可獲得每個已購入物業之樓價5%之現金回贈。

投標A及投標B之詳情已載於本公司日期為2025年2月11日的公告內。

由於葉女士為本公司執行董事兼主席鄭家純博士之配偶，故根據上市規則，彼為本公司之關連人士。因此，Orient Sea向葉女士出售物業A及物業B根據上市規則各自構成本公司之關連交易。

就上文第(11)及(12)段所述的關連交易而言，預計「皇都」將於截至2027年6月30日止財政年度內交付給買家，考慮到目前估計的建築成本，預期將產生介乎10%至15%的毛利率。

## 關連交易(續)

本公司已就上述所有須予披露交易、關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14章及第14A章項下的適用披露規定。上文第(1)至(7)段及第(9)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)段及第(9)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，本公司於本年度進行的若干重大關連方交易摘要(包括構成本公司之獲豁免或不獲豁免關連交易而本公司已按上市規則第14A章的披露要求(如適用)履行相關規定)已載於財務報表附註44。

## 2024年年報之補充資料

除於2024年年報(i)第146至第151頁「關連交易」一節；及(ii)第279頁綜合財務報表附註50(「該附註50」)所作的披露外，本公司現根據上市規則第14A章的披露要求，補充有關關連交易的資料如下：

- (i) 該附註50所載「合營企業及聯營公司」項目並不構成本公司根據上市規則第14A章所界定的關連交易；
- (ii) 該附註50(h)所載「關聯公司」項目構成本公司之獲豁免或不獲豁免的關連交易，而本公司已遵守上市規則第14A章的相關規定。該財政年度內進行的關連交易根據上市規則第14A章所需披露的資料已載於2024年年報第146至第151頁「關連交易」一節；及
- (iii) 該附註50(k)所披露的主要管理層員工酬金構成本公司根據上市規則第14A章所界定的獲豁免關連交易。

上述補充資料不影響2024年年報所載的其他資料。除上述披露外，2024年年報的所有其他資料均維持不變。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益

於2025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2025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	
<b>新世界發展</b>					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
鄭志剛博士#	2,559,118	—	—	2,559,118	0.10
鄭家成先生	213,444	141,641 <sup>(1)</sup>	—	355,085	0.01
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	—	—	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
劉富強先生	1,000	—	—	1,000	0.00
<b>新世界百貨</b>					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
劉富強先生	1,000	—	—	1,000	0.00
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	9,500,500 <sup>(2)</sup>	9,500,500	50.00

# 於2025年7月1日辭任

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2025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 <sup>(1)</sup>	—	27,167,400	0.76

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2025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 <sup>(1)</sup>	117,875,000	2.63
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.09
葉毓強先生	—	750,000 <sup>(2)</sup>	—	750,000	0.02

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。

(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2025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 <sup>(1)</sup>	—	78,000,000	0.33
葉毓強先生	—	3,900,000 <sup>(2)</sup>	—	3,900,000	0.02

附註：

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

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

## 董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

除上文所披露外，於2025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2025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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	<b>26,368.0</b>	26,446.6
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	<b>5,482.1</b>	8,601.4
	<b>31,850.1</b>	35,048.0

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中13,484.4百萬港元(2024年：10,118.0百萬港元)須付利息，年率為3.45%至10%(2024年：年率為3.45%至10%)。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2025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	<b>34,044.3</b>	<b>17,725.1</b>
流動資產	<b>102,572.1</b>	<b>38,692.1</b>
流動負債	<b>(78,489.8)</b>	<b>(29,246.9)</b>
總資產減流動負債	<b>58,126.6</b>	<b>27,170.3</b>
非流動負債	<b>(54,251.7)</b>	<b>(26,839.5)</b>
資產淨值	<b>3,874.9</b>	<b>330.8</b>

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2025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

於回顧年內，本集團錄得來自持續經營業務的綜合收入27,680.5百萬港元及核心經營溢利約6,016.5百萬港元(附註)，按年分別下降23%和13%。本集團於2025財政年度錄得股東應佔淨虧損163億港元，主要由於若干一次性撥備及非經常性虧損。

附註：持續經營業務的虧損和核心經營溢利的調節如下：

	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
來自持續經營業務的虧損	<b>(16,356.6)</b>	(9,810.8)
投資物業公允價值變動，包括應佔合營企業及聯營公司業績	<b>406.9</b>	2,734.2
轉入投資物業收益	—	(2,237.2)
稅項	<b>2,521.2</b>	5,062.4
財務收入	<b>(700.2)</b>	(1,233.3)
財務費用	<b>5,420.5</b>	5,508.1
待售物業及發展中物業的減值損失，包括應佔合營企業及聯營公司業績	<b>8,502.0</b>	4,390.6
物業、機器及設備、使用權資產及合營企業及聯營公司權益的減值損失	<b>277.2</b>	1,379.1
其他非流動資產減值損失	<b>2,700.0</b>	—
商譽減值損失，包括應佔合營企業及聯營公司業績	<b>538.3</b>	414.5
出售投資和通過出售附屬公司及合營企業投資的虧損	<b>1,219.4</b>	—
出售長期貸款應收款項及應收款項撥備應佔合營企業投資的虧損	<b>1,347.5</b>	491.3
出售資產和重新計量處置集團虧損	<b>144.9</b>	367.9
發展物業、機器及設備虧損折讓回撥	<b>(4.6)</b>	(169.0)
<b>核心經營溢利</b>	<b>6,016.5</b>	6,897.8

## 一次性減值撥備及虧損

儘管市場整體氛圍及成交量呈現早期復甦跡象，惟樓價仍然相對低迷，使本集團於回顧年內進一步計提減值撥備。就發展物業而言，本集團於2025財政年度確認減值撥備約85億港元。

此外，本集團於2025財政年度確認其他撥備及一次性虧損約62億港元，主要由於三個方面因素。首先，本集團因應香港零售環境及辦公空間需求變動而修訂11 SKIES項目的估值，產生減值虧損27億港元。其次，本集團出售中國內地若干長期停滯的舊有項目，產生虧損12億港元。第三，出售其他業務及資產組合以及計提其他減值，產生一次性虧損23億港元。

## 持續嚴格控制資本支出及營運費用

於2025財政年度，本集團繼續嚴格控制資本支出、一般行政及其他營運費用，使該等支出按年分別減少15%及16%。

資本支出包括本集團於本財政年度內進行物業發展、物業投資項目及物業、廠房及設備產生之所有土地及建築成本。2025財政年度的資本支出達126億港元，較2024財政年度的148億港元減少15%。此金額低於經修訂2025財政年度指引的130億港元，彰顯本集團嚴謹控制資本支出的決心。於2026財政年度，本集團將致力維持資本支出於120億港元以下。

一般行政及其他營運費用為35億港元，較2024財政年度的42億港元按年減少16%。此情況改善主要得益於本集團持續優化組織架構，並加強中國內地與香港辦事處之間的資源共享。該等措施提升資訊科技、財務、人力資源及ESG部門的效率，為本集團帶來顯著的成本節約。



## 管理層討論及分析

以下是分部業績的分析。

### 收入－按業務分部分析

	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
<b>來自持續經營業務</b>		
物業發展	<b>15,039.7</b>	16,124.9
物業投資	<b>5,055.3</b>	5,197.2
建築	<b>3,506.9</b>	9,388.7
酒店運營	<b>1,499.1</b>	1,381.2
其他	<b>2,579.5</b>	3,690.2
<b>總計</b>	<b>27,680.5</b>	35,782.2

### 收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
<b>來自持續經營業務</b>		
<b>物業發展</b>		
香港	<b>2,696.1</b>	2,411.9
中國內地	<b>12,343.6</b>	13,713.0
<b>總計</b>	<b>15,039.7</b>	16,124.9

	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
<b>來自持續經營業務</b>		
<b>物業投資</b>		
香港	<b>3,234.4</b>	3,356.3
中國內地	<b>1,820.9</b>	1,840.9
<b>總計</b>	<b>5,055.3</b>	5,197.2

於2025財政年度，本集團總收入為27,680.5百萬港元，按年下跌約23%，主要由於物業銷售及建築收入減少。

#### 物業發展

整體物業發展分部收入為15,040百萬港元，按年下跌約7%。

香港物業發展分部收入為2,696百萬港元，按年上升12%。貢獻主要來自傲瀧及泰峯等住宅項目，以及荔枝角道888號。

中國內地物業發展分部收入為12,344百萬港元，按年下跌10%，主要由於2025財政年度交付物業減少。貢獻主要來自杭州望江新城項目、瀋陽新世界花園及新世界－廣州地鐵漢溪發展項目。

#### 物業投資

整體投資物業分部收入為5,055百萬港元，按年下跌約3%。若撇除已出售物業的貢獻及開業前的開支，整體物業投資分部業績按年上升2%。

於回顧年內，香港物業投資收入為3,234百萬港元，按年輕微下跌4%，主要由於本集團若干已出售投資物業(如D•PARK愉景新城及六合街)的貢獻減少。

中國內地物業投資收入達1,821百萬港元，按年下跌1%。投資物業組合內主要項目的出租率表現穩健。

### 建築、酒店運營及其他

建築分部收入為3,507百萬港元，按年下跌63%。

酒店運營分部收入為1,499百萬港元，按年上升9%。

其他分部收入為2,580百萬港元，按年下跌30%。

### 分部業績－按業務分部分析

	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
<b>來自持續經營業務</b>		
物業發展	<b>5,580.4</b>	5,757.1
物業投資	<b>3,243.5</b>	3,490.1
建築	<b>(180.2)</b>	(248.5)
酒店運營	<b>(359.8)</b>	(369.4)
其他	<b>(1,213.5)</b>	(1,253.8)
<b>總計</b>	<b>7,070.4</b>	7,375.5

### 分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

物業發展	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
<b>來自持續經營業務</b>		
香港	<b>877.0</b>	499.0
中國內地	<b>4,703.4</b>	5,258.1
<b>總計</b>	<b>5,580.4</b>	5,757.1

物業投資	2025財政年度 百萬港元	2024財政年度 百萬港元
<b>來自持續經營業務</b>		
香港	<b>2,400.6</b>	2,536.1
中國內地	<b>842.9</b>	954.0
<b>總計</b>	<b>3,243.5</b>	3,490.1

於2025財政年度，本集團綜合分部業績為7,070百萬港元，按年下跌4%，主要由於中國內地物業發展分部業績減少，部分被香港物業發展分部業績改善所抵銷，以及由於若干投資物業已出售導致物業投資業績減少。

## 管理層討論及分析

### 物業發展

於回顧年內，本集團於香港的物業發展分部業績為877百萬港元。貢獻主要來自傲瀧及柏蔚山。

於2025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，16,825百萬港元將於2026及2027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4,703百萬港元。中國內地分部貢獻主要來自杭州望江新城項目、瀋陽新世界花園、廣州逸彩庭園、廣州凱旋新世界及新世界－廣州地鐵漢溪發展項目。

於2025年6月30日，中國內地未入賬之物業合約銷售總收入中，約人民幣3,137百萬元將於2026及2027財政年度入賬。

### 物業投資

於2025財政年度，整體物業投資錄得分部貢獻為3,244百萬港元，按年下跌約7%。倘撇除已出售物業及營運前物業的貢獻，整體物業投資分部業績按年上升2%，K11集團分部業績則按年上升4%。

香港的投資物業分部業績為2,401百萬港元，按年下跌5%，主要由於本集團若干已出售投資物業(如D•PARK愉景新城及六合街)的貢獻減少。

於回顧年內，中國內地的物業投資分部業績為843百萬港元，下跌12%。

### 建築、酒店運營及其他

建築分部錄得180百萬港元虧損，虧損按年減少27%。

酒店運營分部錄得360百萬港元虧損，虧損按年減少2%。

其他分部錄得1,214百萬港元虧損，虧損按年減少3%。

## 流動資金及資本來源

### 債務淨額

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	<b>120,113.3</b>	123,657.1
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(股票代號：0825)		
— 現金及銀行存款淨額	<b>(26.5)</b>	(119.0)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	<b>120,139.8</b>	123,776.1

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之附屬公司、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2025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收益1,744.5百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息及固定利息計算。本年度之財務費用減少至5,420.5百萬港元。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2025年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約15,602.4百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約20,611.7百萬港元。

於2024年8月，本公司購回及註銷部份600.0百萬美元(相等於約4,680.0百萬港元)於2027年到期之4.75%有擔保票據(股份代號：5343)(「2027年票據」)及部份500.0百萬美元(相等於約3,900.0百萬港元)之6.15%有擔保優先永續資本證券(股份代號：5312)(「永續證券」)，購回及註銷本金金額分別為45.9百萬美元(相當於約357.7百萬港元)及108.6百萬美元(相當於約846.8百萬港元)。購入價格分別為96%及100%。該2027年票據及永續證券尚餘總本金金額分別約為458.4百萬美元(相等於約3,575.3百萬港元)及345.3百萬美元(相等於約2,693.4百萬港元)。

## 流動資金及資本來源(續)

### 債務淨額(續)

於2024年8月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共400.0百萬美元(相等於約3,120.0百萬港元)年息率為8.625%，並於聯交所上市2028年到期的有擔保債券，發行價為本金額的100%，所得款項淨額合共為395.2百萬美元(相等於約3,082.6百萬港元)。

於2025年6月，本集團(a)通過本公司、相關集團成員公司與有關銀行債權人簽訂了新的再融資定期貸款融資協議(「新銀行融資」)，對本集團部分現有境外無抵押金融債務(包括銀行貸款)進行了再融資；及(b)協調了本集團其他境外無抵押銀行貸款以與新銀行融資的條款保證統一(「經統一銀行融資」)。新銀行融資及經統一銀行融資合共涵蓋本集團約882億港元現有境外無抵押金融債務。新銀行融資包括多筆不同期限的銀行貸款，其中最早到期日為2028年6月30日。

於2025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25,856.8百萬港元(2024年6月30日：27,990.1百萬港元)，綜合債務淨額為120,113.3百萬港元(2024年6月30日：123,657.1百萬港元)。債務淨額與權益比率為58.1%，較2024年6月30日增加3.1%。

於2025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145,886.9百萬港元(2024年6月30日：141,132.1百萬港元)。於2025年6月30日的短期銀行和其他借貸為83.2百萬港元(2024年6月30日：10,515.1百萬港元)。於2025年6月30日及2024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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
1年內	<b>6,569.8</b>	41,631.9
第2年	<b>22,447.8</b>	32,157.7
第3年	<b>40,296.7</b>	32,988.9
第4年	<b>42,085.0</b>	14,831.7
第5年	<b>22,693.0</b>	9,589.1
第5年後	<b>11,877.8</b>	20,447.9
	<b>145,970.1</b>	151,647.2

本集團於2025年6月30日的權益減少至206,736.9百萬港元，而於2024年6月30日為224,888.8百萬港元。

# 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176至275頁的綜合財務報表，包括：

- 於2025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2025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；
- 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；及
- 持續經營評估

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 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5(a)及16。

於2025年6月30日，貴集團持有的投資物業為204,885.0百萬港元，並以公平值列賬。公平值之虧損為1,128.6百萬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2025年6月30日的公平值。

對於已完成之投資物業，其公平值採用收入資本化法、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，與投資物業相關內容披露的適當性。

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5(b)及25。

於2025年6月30日，貴集團持作發展／發展中物業及待售物業的賬面價值分別為15,377.5百萬港元、37,328.4百萬港元及28,773.9百萬港元。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持作發展／發展中物業及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。當中涉及在適用情況下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。

當相關物業的估計可變現淨值低於其賬面價值時對持作發展／發展中物業及待售物業作出耗蝕撥備。

我們重點關注這一領域，因為可回收性評估中涉及的估計和假設值得審計部門特別關注。

### 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開發中物業、在建物業和持有待售物業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；
- 我們評價和測試了預計完工所需的成本預算(如適用)的關鍵內部控制的有效性；
- 我們以抽樣方式評價了管理層對開發中／在建物業和持有待售物業可取回性的評估；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。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 持續經營評估

請參閱綜合財務報表附註2(c)及5(g)。

如附註2(c)所述，截至2025年6月30日止年度，貴集團錄得虧損16,356.6百萬港元。截至2025年6月30日，貴集團的總借款為150,936.1百萬港元，其中6,994.0百萬港元須於2025年6月30日起計的12個月內償還。貴集團大部分借款，即143,942.1百萬港元，須於截至2027年6月30日止財政年度及以後償還。

貴集團的財務狀況受到市場低迷、人民幣不利波動、息口仍處於高位，以及香港及中國內地不明朗因素下消費者態度審慎的影響。上述因素導致物業銷售量及利潤下降、財務成本上升，以及發展物業的可變現淨值及投資物業的公允價值下跌。貴集團於2024年12月獲得若干財務契約條款的嚴格遵守豁免，並已開始與貸款人就若干銀行及其他借款的再融資進行磋商。貴集團亦已選擇延遲其所有永久證券的分派。

鑑於上述情況，作為持續經營評估的一部分，董事已審閱由管理層編製的貴集團現金流量預測，該預測涵蓋自2025年6月30日起不少於12個月的期間，並已考慮綜合財務報表附註2(c)所載的各項計劃及措施，認為以持續經營基準編製綜合財務報表是合適的。

我們重點關注這一領域，因為管理層在編製綜合財務報表時對持續經營基準的評估涉及重大判斷及假設。

我們針對持續經營評估所採取的程序包括：

- 我們取得由管理層編製的現金流量預測，並與管理層討論，以了解其編製過程及所採用的主要假設；
- 我們就管理層所採用的主要假設的合理性提出質疑，包括物業項目的銷售量及金額，以及資產出售，並參考現行市場資訊及貴集團的業務計劃進行評估；
- 我們向管理層查詢有關銀行及其他融資安排的可用情況，並查核相關支持文件，包括豁免函、協議書及與銀行就新設或現有銀行融資所簽訂的承諾函；
- 我們測試了於年度內各測試日財務契約條款的遵守情況，並查閱貸款人發出的豁免函，以確認對財務契約條款的嚴格遵守已獲豁免；
- 我們就現金流量預測中的主要假設進行敏感度分析，以評估該等變動對流動資金及財務契約條款遵守情況的負面影響；以及
- 我們評估了綜合財務報表中有關持續經營基準編製的披露內容是否適當。

基於已執行的審計程序，我們認為管理層在持續經營評估中採用的假設有可得證據的支持。

## 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。
- 計劃並執行集團審計就 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。我們負責以集團審計為目的進行的審計工作的方向，監督和審查。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(執業證書號碼：P04731)。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2025年9月26日

# 綜合收益表

截至2025年6月30日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	6	<b>27,680.5</b>	35,782.2
銷售成本		<b>(16,054.7)</b>	(22,933.0)
<b>毛利</b>			
其他收入	7	<b>32.1</b>	43.8
其他虧損，淨值	8	<b>(13,074.2)</b>	(4,978.5)
銷售及推廣費用		<b>(1,181.5)</b>	(1,285.7)
百貨營運費用		<b>(1,032.4)</b>	(1,036.1)
行政及其他營運費用		<b>(3,524.6)</b>	(4,195.7)
轉入投資物業的收益	16	—	2,237.2
投資物業公平值變動	16	<b>(1,128.6)</b>	(3,145.6)
<b>營業(虧損)/溢利</b>			
財務收入	9	<b>(8,283.4)</b>	488.6
財務費用	10	<b>(5,420.5)</b>	(5,508.1)
		<b>(13,003.7)</b>	(3,786.2)
<b>應佔業績</b>			
合營企業		<b>(830.6)</b>	(295.6)
聯營公司		<b>(1.1)</b>	(666.6)
<b>除稅前虧損</b>			
稅項	11	<b>(2,521.2)</b>	(5,062.4)
<b>來自持續經營業務的虧損</b>			
		<b>(16,356.6)</b>	(9,810.8)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的虧損		—	(7,315.1)
<b>本年度虧損</b>			
		<b>(16,356.6)</b>	(17,125.9)
<b>應佔：</b>			
本公司股東	35		
來自持續經營業務		<b>(16,301.5)</b>	(11,806.5)
來自已終止經營業務		—	(7,876.4)
永續資本證券持有人			
來自持續經營業務		<b>988.3</b>	1,906.2
來自已終止經營業務		—	269.3
非控股股東權益			
來自持續經營業務		<b>(1,043.4)</b>	89.5
來自已終止經營業務		—	292.0
		<b>(16,356.6)</b>	(17,125.9)
<b>每股基本及攤薄虧損(港元)</b>			
來自持續經營業務	12	<b>(6.82)</b>	(4.60)
來自已終止經營業務		—	(3.13)

# 綜合全面收益表

截至2025年6月30日止年度

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>本年度虧損</b>	<b>(16,356.6)</b>	(17,125.9)
<b>其他全面(虧損)/收益</b>		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額	(49.9)	(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	105.8	3,010.1
換算差額	398.2	(64.7)
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)
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)
出售合營企業及聯營公司權益時撥回儲備及重分類儲備	85.5	—
出售附屬公司時撥回儲備及重分類儲備	(987.1)	4,339.5
保險財務開支淨額	—	(46.7)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益/(虧損)	37.6	(91.9)
現金流量/公平值對沖	(313.0)	(782.3)
換算差額	1,308.7	(843.5)
<b>本年度其他全面收益</b>	<b>585.8</b>	4,781.5
<b>本年度全面虧損總額</b>	<b>(15,770.8)</b>	(12,344.4)
應佔：		
本公司股東		
來自持續經營業務	(15,982.9)	(10,570.5)
來自已終止經營業務	—	(4,027.1)
永續資本證券持有人		
來自持續經營業務	988.3	1,906.2
來自已終止經營業務	—	269.3
非控權股東權益		
來自持續經營業務	(776.2)	46.0
來自已終止經營業務	—	31.7
	<b>(15,770.8)</b>	(12,344.4)

# 綜合財務狀況表

	附註	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	<b>204,885.0</b>	207,711.8
物業、機器及設備	17	<b>16,034.3</b>	13,207.4
使用權資產	18	<b>3,898.8</b>	3,860.4
無形資產	19	<b>791.5</b>	1,174.6
合營企業權益	20	<b>32,186.1</b>	37,503.9
聯營公司權益	21	<b>9,199.5</b>	8,578.1
按攤銷成本列賬金融資產	28	<b>111.9</b>	129.7
按公平值透過損益列賬金融資產	29	<b>4,420.4</b>	6,285.7
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	30	<b>2,331.5</b>	2,303.6
衍生金融工具	22	—	402.6
持作發展物業	25	<b>15,377.5</b>	15,286.8
遞延稅項資產	23	<b>1,714.5</b>	2,204.9
其他非流動資產	24	<b>22,737.8</b>	28,493.3
		<b>313,688.8</b>	327,142.8
<b>流動資產</b>			
發展中物業	25	<b>37,328.4</b>	43,483.4
待售物業	25	<b>28,773.9</b>	28,346.1
存貨	26	<b>153.3</b>	139.0
應收賬、預付款及合約資產	27	<b>12,266.2</b>	15,276.1
按公平值透過損益列賬金融資產	29	<b>536.7</b>	841.0
衍生金融工具	22	<b>106.0</b>	178.3
有限制銀行存款	31	<b>400.4</b>	590.5
現金及銀行存款	31	<b>25,456.4</b>	27,399.6
		<b>105,021.3</b>	116,254.0
持作出售的處置集團資產	32	<b>1,554.9</b>	1,760.8
		<b>106,576.2</b>	118,014.8
<b>總資產</b>		<b>420,265.0</b>	445,157.6



綜合財務狀況表

	附註	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
<b>權益</b>			
股本	33	<b>78,382.1</b>	78,382.1
儲備	35	<b>85,333.7</b>	101,449.8
股東權益		<b>163,715.8</b>	179,831.9
永續資本證券	34	<b>35,178.0</b>	36,280.5
非控股股東權益		<b>7,843.1</b>	8,776.4
<b>總權益</b>		<b>206,736.9</b>	224,888.8
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸及其他計息負債	36	<b>143,942.1</b>	114,437.8
租賃負債	37	<b>3,415.1</b>	3,701.4
遞延稅項負債	23	<b>7,766.9</b>	7,762.2
衍生金融工具	22	<b>666.1</b>	317.0
其他非流動負債	38	<b>91.8</b>	92.2
		<b>155,882.0</b>	126,310.6
<b>流動負債</b>			
應付賬、應付費用及合約負債	39	<b>40,173.9</b>	39,658.9
長期借貸及其他計息負債之即期部份	36	<b>6,520.0</b>	31,198.3
短期借貸及其他計息負債	36	<b>474.0</b>	10,913.8
租賃負債	37	<b>655.8</b>	701.1
衍生金融工具	22	<b>67.5</b>	0.3
即期應付稅項		<b>9,754.9</b>	10,787.7
持作出售的處置集團負債	32	<b>57,646.1</b> —	93,260.1 698.1
		<b>57,646.1</b>	93,958.2
<b>總負債</b>		<b>213,528.1</b>	220,268.8
<b>總權益及負債</b>		<b>420,265.0</b>	445,157.6

鄭家純博士  
董事

黃少媚女士  
董事

# 綜合權益變動表

截至2025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2024年7月1日	78,382.1	95,327.4	6,122.4	179,831.9	36,280.5	8,776.4	224,888.8
本年度(虧損)/溢利	—	(16,301.5)	—	(16,301.5)	988.3	(1,043.4)	(16,356.6)
<b>其他全面收益</b>							
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	—	—	105.8	105.8	—	—	105.8
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	37.6	37.6	—	—	37.6
按公平值透過其他全面收益列賬金融資 產之權益工具的公平值變動淨額	—	—	(49.9)	(49.9)	—	—	(49.9)
出售合營企業及聯營公司時撥回儲備及 重新分類儲備	—	—	85.5	85.5	—	—	85.5
出售附屬公司時撥回儲備及重新分類儲備	—	—	(856.1)	(856.1)	—	(131.0)	(987.1)
現金流量對沖	—	—	(313.0)	(313.0)	—	—	(313.0)
換算差額	—	—	1,308.7	1,308.7	—	398.2	1,706.9
本年度其他全面收益	—	—	318.6	318.6	—	267.2	585.8
本年度全面(虧損)/收益總額	—	(16,301.5)	318.6	(15,982.9)	988.3	(776.2)	(15,770.8)
<b>與權益持有者的交易</b>							
向權益持有者作出分派							
股息	—	—	—	—	—	(177.7)	(177.7)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(846.8)	—	(846.8)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(1,244.0)	—	(1,244.0)
於註銷附屬公司時撥回儲備	—	4.5	(4.5)	—	—	—	—
儲備轉撥	—	(6.2)	6.2	—	—	—	—
	—	(1.7)	1.7	—	(2,090.8)	(177.7)	(2,268.5)
<b>附屬公司權益變動</b>							
註銷一家附屬公司	—	—	6.2	6.2	—	(70.7)	(64.5)
收購附屬公司額外權益	—	—	(139.4)	(139.4)	—	(138.7)	(278.1)
非控權股東權益注資	—	—	—	—	—	230.0	230.0
	—	—	(133.2)	(133.2)	—	20.6	(112.6)
與權益持有者的交易總額	—	(1.7)	(131.5)	(133.2)	(2,090.8)	(157.1)	(2,381.1)
於2025年6月30日	78,382.1	79,024.2	6,309.5	163,715.8	35,178.0	7,843.1	206,736.9



## 綜合權益變動表

截至2025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)
<b>其他全面收益</b>							
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	—	—	3,010.1	3,010.1	—	—	3,010.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	—	—	(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)
<b>與權益持有者的交易</b>							
權益持有者(向其作出分派)/注資							
股息	—	(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)
<b>附屬公司權益變動</b>							
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)
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

# 綜合現金流量表

截至2025年6月30日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
經營業務所得現金淨額	43(a)	<b>15,725.6</b>	12,083.7
已付香港利得稅		<b>(622.0)</b>	(604.7)
已付中國內地及海外稅項		<b>(3,187.6)</b>	(3,541.7)
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動所得現金淨額		<b>11,916.0</b>	7,937.3
購買與保險業務相關的金融資產		—	(29,287.9)
出售與保險業務相關的金融資產		—	21,688.1
購買保險業務相關的金融資產淨額		—	(7,599.8)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>11,916.0</b>	337.5
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>366.9</b>	1,766.9
已收股息			
合營企業		<b>66.7</b>	589.7
聯營公司		<b>4.3</b>	98.2
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
添置投資物業、物業、機器及設備及無形資產		<b>(4,211.1)</b>	(4,824.6)
合營企業權益及借貸予合營企業增加		<b>(886.1)</b>	(410.1)
聯營公司權益(增加)/減少		<b>(284.3)</b>	288.4
於三個月後到期的短期銀行存款增加		—	(792.7)
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		<b>(446.9)</b>	(2,111.1)
購買按攤銷成本列賬金融資產		—	(49.9)
其他非流動資產增加/(減少)		<b>294.4</b>	(1,222.9)
出售/部份出售所得款項			
合營企業		<b>887.3</b>	2.0
按攤銷成本列賬金融資產		—	39.0
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		<b>1,452.1</b>	1,318.5
持作出售的處置集團		<b>1,570.2</b>	—
投資物業及物業、機器及設備		<b>1,949.4</b>	4,587.1
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	43(d)	<b>1,030.8</b>	7,163.6
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>1,793.7</b>	6,487.8



## 綜合現金流量表

截至2025年6月30日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行固定利率債券		<b>3,089.9</b>	—
贖回固定利率債券及應付票據		<b>(1,375.9)</b>	(9,486.1)
支取銀行及其他貸款		<b>12,405.0</b>	29,936.1
償還銀行及其他貸款		<b>(19,921.5)</b>	(34,729.7)
償還財務再保險安排下獲取的融資		—	(28.5)
非控股股東貸款增加		<b>11.1</b>	22.7
支付租賃負債的資本部份		<b>(395.8)</b>	(679.7)
自交易對手收取的現金抵押品增加		—	21.2
有限制銀行存款減少		<b>190.1</b>	663.5
非控股股東權益注資		<b>230.0</b>	32.4
已付利息		<b>(7,554.9)</b>	(8,972.0)
向本公司股東支付股息		—	(5,259.7)
向非控股股東支付股息		<b>(177.7)</b>	(608.8)
回購永續資本證券		<b>(846.8)</b>	(580.5)
分派至永續資本證券持有人		<b>(1,244.0)</b>	(2,138.8)
用於收購一家附屬公司額外權益的付款		<b>(138.7)</b>	—
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(15,729.2)</b>	(31,807.9)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>			
年初之現金及現金等值項目		<b>25,951.6</b>	52,539.3
換算差額		<b>358.1</b>	(1,605.1)
<b>年終之現金及現金等值項目</b>		<b>24,290.2</b>	25,951.6
<b>現金及現金等值項目之分析</b>			
銀行結餘及現金	31	<b>18,137.5</b>	17,065.3
於三個月內到期的短期銀行存款	31	<b>6,152.7</b>	8,801.3
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	32	—	85.0
		<b>24,290.2</b>	25,951.6

# 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2025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5披露。

### (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2025年6月30日止財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

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	具合約條款之非流動負債
香港詮釋第5號(修訂本)	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16號的修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號的修訂	

採納準則的修訂及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (b) 尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋

下列新準則及準則的修訂須於2025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：

香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第9號及 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	非公共受託責任附屬公司的披露
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則的年度改良—第11號

本集團已開始評估採納新準則及準則的修訂的影響，其中若干新準則及準則的修訂可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策變動、披露的變動以及於簡明綜合財務報表內若干項目的重新計量。

### (c) 持續經營基準

截至2025年6月30日止年度，本集團產生虧損淨額16,356.6百萬港元。本集團財務狀況受到市場低迷、人民幣不利變動、息口仍處於高位以及消費者在香港及中國內地的不確定性中保持審慎的不利影響。該等因素令物業銷量及利潤下降、融資成本上升、發展物業的可變現淨值及投資物業的公平值下跌。於2024年12月，因應若干銀行借款的財務承諾可能出現不合規的情況，本集團已獲得相關貸款方授予豁免嚴格遵守承諾的書面豁免。為管理本集團的流動資金狀況，本集團已開始與貸款方進行磋商，以對若干銀行及其他借款進行再融資。

於2025年6月30日，本集團成功(a)通過本公司、若干附屬公司與有關銀行債權人簽訂了新的再融資定期貸款融資協議(「新銀行融資」)，對本集團部份現有境外無抵押金融債務(包括銀行貸款)進行了再融資；及(b)協調了本集團其他現有境外無抵押銀行貸款以與新銀行融資的條款保證統一(「經統一銀行融資」)。於2025年6月30日，新銀行融資及經統一銀行融資合共涵蓋本集團約882億港元現有境外無抵押金融債務。該等融資的條款(包括財務承諾及就授予本集團某些資產的質押權益)為本集團管理其持續業務及財務需求提供更高的靈活性。新銀行融資包括多筆不同期限的銀行貸款，其中最早到期日為2028年6月30日。受再融資影響，於2025年6月30日，本集團總借貸及其他計息負債150,936.1百萬港元，其中6,994.0百萬港元於2025年6月30日起12個月內到期。本集團的大部份借款143,942.1百萬港元將於截至2027年6月30日止財政年度及其後到期。借貸及其他計息負債之詳情載於附註4(c)和36。

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 持續經營基準(續)

儘管成功再融資，鑒於上述情況，在編製截至2025年6月30日止年度的綜合財務報表時，本公司董事會已仔細考慮了本集團未來的流動性和業績及其可用的融資來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源在2025年6月30日起至少12個月內繼續作為持續經營的企業，並考慮到以下計劃和措施：

- (i) 本集團將繼續積極安排銷售和預售活動，以應對市場變化，捕捉需求並產生現金流入，包括執行其銷售計劃及措施，以實現其預算的銷售和預售量及金額，並加快回收銷售款項；
- (ii) 本集團將繼續積極執行其資產處置計劃(包括識別潛在買家或尋求其他機遇)，以實現若干資產(包括但不限於物業項目及投資)的變現，以減少其債務及融資成本；
- (iii) 截至2025年6月30日，本集團一直在與若干貸款方積極溝通，討論一筆本金總額高達78億港元的銀行融資，該融資會或將會以第一順位抵押方式抵押名為「Victoria Dockside(維港文化匯)」的物業(包括五大主要組成部分，即「K11 ARTUS(寓館)」、「K11 ATELIER(K11辦公大樓)」、「K11 MUSEA(K11人文購物藝術館)」、香港瑰麗酒店及若干停車場)及與Victoria Dockside(維港文化匯)相關之資產為擔保。於2025年6月30日後，本集團將獲提供一項最高達59億港元的定期貸款融資，其中初始承諾部分最高達39.5億港元(附註46)。本集團仍保留以Victoria Dockside(維港文化匯)作為擔保以獲取其他額外融資以支持本集團持續業務需求的能力。本集團將於需要資金時與貸款方作進一步討論及完成餘下銀行融資安排。根據其了解及與貸款方的持續溝通，並考慮到可動用的抵押品及其充足程度，本集團有信心於有需要時可動用該等融資；
- (iv) 年末後，除年內已延遲分派的證券外，本集團於2025年8月22日亦選擇遞延另一系列永續證券的分派。本集團將持續監察其財務狀況及現金流量，以決定分派決策，並將考慮以不同方式強化資本基礎及提升流動性；
- (v) 本集團將透過嚴格監控及報告，持續監察所有借款是否遵守財務承諾。為優化運營、降低槓桿比率及加強資本架構，本集團正評估其重大投資的長遠前景。儘管目前尚未批准任何明確計劃或建議，本集團將對任何潛在交易遵守財務承諾的影響進行審慎評估，並於最終決策前識別及落實適當緩解措施。倘預計可能出現不合規情況，本集團將主動與貸款方就條款進行重新磋商或尋求豁免，以減輕風險，並有信心可順利執行該等措施。

儘管上述情況，本集團能否達成上述計劃及措施(該等計劃及措施納入管理層於特定時間點就未來事件及情況之固有不確定結果所作出的判斷)仍存在不確定性。本公司董事於進行評估及識別是否存在任何重大不確定性時，已審閱涵蓋自2025年6月30日起不少於十二個月期間之集團現金流量預測，並認為，在不存在不可預見情況的前提下，考慮到上述計劃及措施之成功落實，以及就現金流量預測中之現金流量假設作出合理可能的下行變動，本集團將能於自2025年6月30日起十二個月內按其到期時履行其財務義務。因此，本公司董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

### 3 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，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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (i) 附屬公司(續)

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。

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3(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。

### 3 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)

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。

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3(i)內。

### 3 主要會計政策(續)

#### (a) 綜合入賬(續)

##### (iii) 聯營公司(續)

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。

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) 與非控權股東權益之交易

非控權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。本集團視與非控權股東權益之交易(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。向非控權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權股東的收益或虧損亦於權益內記賬。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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) 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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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3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。

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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (d) 投資物業(續)

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確中確認。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。

##### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (e) 物業、機器及設備(續)

##### (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。

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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (g) 投資及其他金融資產(續)

##### (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「其他收益／虧損淨額」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。

##### 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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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22。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。

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。

### 3 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)

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、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4(b)詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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3(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3(i)及4(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。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (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。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (u) 即期及遞延所得稅(續)

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3(y)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。

#### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 收益確認(續)

##### (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) 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。

##### (v) 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。

##### (vi) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

##### (vii) 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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (w) 收益確認(續)

##### (viii) 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)。

##### (ix) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

#### (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)。

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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (x) 租賃(續)

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。

##### (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。

### 3 主要會計政策(續)

#### (z) 僱員福利(續)

##### (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。

### 3 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。

### 3 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、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。

## 4 財務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收益約1,744.5百萬港元(2024年：虧損1,001.9百萬港元)，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%(2024年：2.5%)，本集團的總權益將會增加／減少1,925.8百萬港元(2024年：2,454.3百萬港元)。

於2025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負債淨值為14,556.8百萬港元(2024年：8,878.5百萬港元)。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2025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2,139.0百萬港元(2024年：2,402.2百萬港元)。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%(2024年：5%)，本集團除稅前虧損會增加／減少106.9百萬港元(2024年：120.1百萬港元)。

於2025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35.3百萬港元(2024年：13.6百萬港元)。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%(2024年：5%)，本集團除稅前虧損會增加／減少1.8百萬港元(2024年：0.7百萬港元)。

於2025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849.1百萬港元(2024年：816.6百萬港元)。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%(2024年：5%)，本集團除稅前虧損會減少／增加42.5百萬港元(2024年：40.8百萬港元)。

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2025年及2024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。

## 4 財務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(2024年：100個基點)，本集團之除稅前虧損分別減少或增加244.1百萬港元(2024年：116.7百萬港元)。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(2024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2025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%(2024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582.8百萬港元(2024年：575.9百萬港元)。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2025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%(2024年：25%)，本集團之除稅前虧損會上升/下跌1,239.3百萬港元(2024年：1,781.7百萬港元)。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以及不受重疊法調整的影響而釐定。

## 4 財務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。

在評估合約資產的預期信貸虧損時，已運用了判斷以釐定終身預期信貸虧損的撥備水平，並考慮了交易對手風險及相關租賃的價值。雖然該項虧損撥備被視為適當，但若估算基礎或經濟狀況出現變化，可能會導致所確認的虧損撥備水平出現變動，從而影響損益中的信貸支出。

#### 4 財務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。

銀行存款主要是存放於信譽良好的金融機構，並被視為低信貸風險。至於債務證券，本集團維持一個均衡的債務證券投資組合、以達成短期及長期的財務目標。

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2025年及2024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。

#### 4 財務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貸額以確保資金充足、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，並透過考慮附註2(c)所列的不同的計劃和措施，本集團將考慮各種方法來增強資本基礎並提高流動性，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。

本集團透過足夠的已承諾的信貸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貸額以進一步減低流動資金風險(包括支付詳列於附註41(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
<b>於2025年6月30日</b>					
應付賬及應付費用	<b>33,160.8</b>	<b>33,160.8</b>	<b>30,627.0</b>	<b>1,075.8</b>	<b>1,458.0</b>
短期借貸及其他計息負債	<b>474.0</b>	<b>533.8</b>	<b>533.8</b>	—	—
長期借貸及其他計息負債	<b>150,462.1</b>	<b>181,130.7</b>	<b>14,691.6</b>	<b>147,985.7</b>	<b>18,453.4</b>
租賃負債	<b>4,070.9</b>	<b>8,372.3</b>	<b>702.2</b>	<b>1,845.1</b>	<b>5,825.0</b>
<b>於2024年6月30日</b>					
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

#### 4 財務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2025年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	<b>(387.1)</b>	<b>0.1</b>	<b>(339.9)</b>	<b>(47.3)</b>
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)

##### (d) 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(不包括非控權股東貸款)減現金及銀行存款及有限制銀行存款計算。

負債比率如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
綜合借貸總額*	<b>145,970.1</b>	151,647.2
減：現金及銀行存款及有限制銀行存款	<b>(25,856.8)</b>	(27,990.1)
綜合債務淨額	<b>120,113.3</b>	123,657.1
總權益	<b>206,736.9</b>	224,888.8
負債比率	<b>58.1%</b>	55.0%

\* 不包括非控權股東貸款。

#### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

##### (e) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第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值：

- 遠期啟動掉期合約及遠期匯兌合約的公平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。

#### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

##### (e) 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16。

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(2024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(2024年：30年)。

下表呈列本集團於2025及2024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及衍生金融工具：

##### 於2025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	263.4	2.3	2,065.8	2,331.5
按公平值透過損益列賬金融資產	212.1	132.4	4,612.6	4,957.1
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	106.0	—	106.0
	<b>475.5</b>	<b>240.7</b>	<b>6,678.4</b>	<b>7,394.6</b>
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(733.6)	—	(733.6)

##### 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)

#### 4 財務風險管理及公平價值估算(續)

##### (e) 公平值估算(續)

下表呈列截至2025及2024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
於2024年7月1日	<b>2,008.9</b>	<b>6,385.2</b>
添置	—	<b>447.0</b>
轉撥至第1等級金融工具	—	<b>(46.0)</b>
轉入／(轉出)	<b>77.8</b>	<b>(36.0)</b>
在綜合全面收益表／收益表確認的虧損淨額	<b>(20.9)</b>	<b>(1,212.2)</b>
出售	—	<b>(925.4)</b>
於2025年6月30日	<b>2,065.8</b>	<b>4,612.6</b>
	按公平值 透過其他全面 收益列賬 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元
於2023年7月1日	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

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716.2百萬港元(2024年：753.5百萬港元)，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。

## 5 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2025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%(2024年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌10,244.2百萬港元(2024年：10,385.6百萬港元)。

### (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2025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4(b)。

### (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19。

## 5 關鍵會計估算及判斷(續)

### (d) 資產耗蝕(續)

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、按金、承包工程應收之保固金、應收聯營公司、應收合營企業、應收非控股股東、現金及銀行存款、合約資產及按攤銷成本計量的債務工具是否有列於附註3(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) 編製現金流預測所需的判斷

編製現金流預測需要管理層作出重大判斷，包括釐定對業務表現預測有重大影響的關鍵假設，物業項目的銷售或預售的時間、數量及金額，以及資產處置的安排，並評估這些假設在合理範圍內可能出現的結果。

### (h) 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。

### (i) 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。

## 6 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>收入</b>		
<b>持續經營業務</b>		
物業發展	<b>15,039.7</b>	16,124.9
物業投資	<b>5,055.3</b>	5,197.2
建築	<b>3,506.9</b>	9,388.7
酒店管理	<b>1,499.1</b>	1,381.2
其他	<b>2,579.5</b>	3,690.2
<b>來自持續經營業務總額</b>	<b>27,680.5</b>	35,782.2
<b>已終止經營業務</b>		
道路	—	1,108.9
建築	—	7,043.5
保險	—	1,299.1
其他	—	1,163.7
<b>來自已終止經營業務總額</b>	<b>—</b>	10,615.2
<b>總額</b>	<b>27,680.5</b>	46,397.4

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、建築、酒店營運及其他業務(包括設施管理、百貨及其他策略性業務)分部。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

6 收入及分部資料(續)

	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	綜合 百萬港元
<b>截至2025年6月30日止年度</b>						
總收入	15,039.7	5,167.8	3,579.7	1,499.1	2,873.6	28,159.9
內部份部	—	(112.5)	(72.8)	—	(294.1)	(479.4)
<b>對外收入</b>	<b>15,039.7</b>	<b>5,055.3</b>	<b>3,506.9</b>	<b>1,499.1</b>	<b>2,579.5</b>	<b>27,680.5</b>
來自客戶合約的收入：						
— 在某一時點確認	15,039.7	—	—	494.0	1,254.1	16,787.8
— 在一段時間內確認	—	—	3,506.9	1,005.1	1,325.4	5,837.4
	15,039.7	—	3,506.9	1,499.1	2,579.5	22,625.2
來自其他來源的收入：						
— 租金收入	—	5,055.3	—	—	—	5,055.3
	15,039.7	5,055.3	3,506.9	1,499.1	2,579.5	27,680.5
分部業績	5,274.8	3,196.6	(180.2)	(203.7)	(1,207.1)	6,880.4
其他(虧損)/收益·淨值(附註(a))	(7,955.7)	(355.2)	(2,598.9)	21.9	(2,186.3)	(13,074.2)
投資物業公平值變動	—	(1,128.6)	—	—	—	(1,128.6)
	(2,680.9)	1,712.8	(2,779.1)	(181.8)	(3,393.4)	(7,322.4)
未分攤項目						
企業費用						(961.0)
財務收入						700.2
財務費用						(5,420.5)
						(13,003.7)
應佔業績						
合營企業(附註(b))	(1,445.3)	777.0	—	(155.6)	(6.7)	(830.6)
聯營公司	6.5	(7.8)	—	—	0.2	(1.1)
<b>除稅前溢利</b>						<b>(13,835.4)</b>
稅項						(2,521.2)
<b>本年度虧損</b>						<b>(16,356.6)</b>
<b>於2025年6月30日</b>						
分部資產	98,997.5	210,009.1	14,490.1	9,018.9	18,686.5	351,202.1
合營企業之權益	21,500.4	6,163.8	—	2,683.8	1,838.1	32,186.1
聯營公司之權益	6,910.8	221.9	41.8	—	2,025.0	9,199.5
未分攤資產						27,677.3
<b>總資產</b>						<b>420,265.0</b>
分部負債	31,368.4	5,195.6	189.4	1,176.0	6,407.2	44,336.6
未分攤負債						169,191.5
<b>總負債</b>						<b>213,528.1</b>
<b>截至2025年6月30日止年度</b>						
非流動資產添置(附註(c))	59.0	4,635.0	685.8	34.1	346.4	5,760.3
折舊和攤銷	77.8	77.0	—	444.2	646.0	1,245.0
耗蝕虧損及虧損折讓	8,334.6	17.4	2,726.9	200.2	693.2	11,972.3

6 收入及分部資料(續)

	持續經營業務						已終止經營業務					綜合 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	
<b>截至2024年6月30日止年度</b>												
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	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)/收益·淨值(附註(a))	(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						1,233.3					189.8	1,423.1
財務費用						(5,508.1)					(367.3)	(5,875.4)
						(3,786.2)					782.2	(3,004.0)
應佔業績												
合營企業(附註(b))	(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)
<b>於2024年6月30日</b>												
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
<b>截至2024年6月30日止年度</b>												
非流動資產添置(附註(c))	41.0	7,142.2	1,350.8	239.8	481.8	9,256.6	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



## 6 收入及分部資料(續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
<b>截至2025年6月30日止年度</b>				
<b>收入</b>				
來自持續經營業務				
物業發展	2,696.1	12,343.6	—	15,039.7
物業投資	3,234.4	1,820.9	—	5,055.3
建築	3,400.4	106.5	—	3,506.9
酒店營運	391.9	719.2	388.0	1,499.1
其他	463.3	2,116.2	—	2,579.5
<b>綜合總額</b>	<b>10,186.1</b>	<b>17,106.4</b>	<b>388.0</b>	<b>27,680.5</b>
<b>於2025年6月30日</b>				
<b>非流動資產(附註(c))</b>	<b>157,223.3</b>	<b>97,420.2</b>	<b>1,065.0</b>	<b>255,708.5</b>
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
<b>截至2024年6月30日止年度</b>				
<b>收入</b>				
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
<b>綜合總額</b>	<b>26,008.7</b>	<b>19,989.2</b>	<b>399.5</b>	<b>46,397.4</b>
<b>於2024年6月30日</b>				
<b>非流動資產(附註(c))</b>	<b>159,184.2</b>	<b>97,686.2</b>	<b>1,097.1</b>	<b>257,967.5</b>

附註：

- (a) 截至2025年6月30日止年度，物業發展分部包括持作出售物業、發展中物業及共同控制物業發展項目的減值虧損共7,972.0百萬港元(2024年：3,709.9百萬港元)；建築分部包括其他非流動資產的減值虧損2,700百萬港元(2024年：無)(附註24(b))；其他分部則包括其他投資的減值虧損、通過損益處理的金融資產處置損失及按揭貸款應收款項的減值虧損共1,059.8百萬港元(2024年：211.3百萬港元)。
- (b) 截至2025年6月30日止年度，應佔合營企業業績包括發展中物業及待售物業的減值530.0百萬港元(2024年：680.7百萬港元)。
- (c) 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。

## 7 其他收入

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
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	<b>32.1</b>	43.8

## 8 其他虧損，淨值

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	<b>(87.6)</b>	(344.2)
贖回固定利率債券的收益	<b>14.3</b>	726.2
衍生金融工具公平值淨收益	<b>440.4</b>	491.4
其他應付款的(撥備)/回撥	<b>(230.0)</b>	107.4
虧損折讓/耗蝕虧損回撥		
持作發展物業	—	169.0
貸款和其他應收賬款	<b>112.7</b>	1.1
存貨	<b>26.9</b>	7.5
物業、機器及設備	<b>4.6</b>	—
出售淨(虧損)/溢利		
按公平值透過損益列賬金融資產	<b>(926.3)</b>	(211.3)
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形資產	<b>158.9</b>	212.8
長期應收貸款	<b>(133.5)</b>	—
附屬公司	<b>123.9</b>	22.8
合營企業	<b>(709.6)</b>	26.9
聯營公司	<b>114.8</b>	—
耗蝕虧損/虧損折讓/計提準備		
非流動資產(附註24(b))	<b>(2,700.0)</b>	—
貸款、應收賬及其他應收賬	<b>(486.0)</b>	(335.7)
聯營公司權益	<b>(274.8)</b>	(39.3)
合營企業權益及有關應收賬	<b>(3,017.7)</b>	(43.5)
商譽	<b>(338.3)</b>	(414.5)
無形資產	—	(38.0)
待售物業	<b>(1,126.9)</b>	(3,060.0)
發展中物業	<b>(3,979.1)</b>	(649.9)
物業、機器及設備	<b>(17.7)</b>	(990.9)
使用權資產	<b>(31.8)</b>	(348.9)
處置集團的計量虧損	—	(284.9)
租金寬減、政府補貼及資助	<b>6.4</b>	11.9
外幣兌換(虧損)/收益淨額	<b>(17.8)</b>	5.6
	<b>(13,074.2)</b>	(4,978.5)

## 9 營業(虧損)/溢利

本集團持續經營業務之營業(虧損)/溢利已包括及扣除下列收入/(支出)項目：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
投資物業租金收入總額	<b>5,055.3</b>	5,197.2
支出	<b>(1,299.0)</b>	(1,395.5)
	<b>3,756.3</b>	3,801.7
出售存貨成本	<b>(9,607.1)</b>	(9,970.5)
提供服務成本	<b>(5,148.6)</b>	(11,567.0)
折舊		
物業、機器及設備	<b>(793.7)</b>	(725.7)
使用權資產	<b>(397.7)</b>	(453.8)
攤銷		
無形資產	<b>(53.6)</b>	(49.1)
其他租賃費用		
短期租賃費用	<b>(103.0)</b>	(70.6)
可變租賃費用(不包括於租賃負債)	<b>(46.7)</b>	(79.2)
員工成本(附註14(a))	<b>(3,393.2)</b>	(4,218.1)
核數師酬金		
審計服務	<b>(46.1)</b>	(40.1)
非審計服務	<b>(16.5)</b>	(24.9)

## 10 財務費用

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	<b>5,791.9</b>	6,953.9
固定利率債券及應付票據利息	<b>1,322.4</b>	1,428.4
非控權股東貸款利息	<b>74.4</b>	94.5
租賃負債利息	<b>237.6</b>	219.8
	<b>7,426.3</b>	8,696.6
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	<b>(1,422.1)</b>	(2,115.0)
在建工程及發展中投資物業成本	<b>(583.7)</b>	(1,073.5)
	<b>5,420.5</b>	5,508.1

附註：

對於一般借貸資金用作若干發展中物業、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5.0%(2024年：6%)。

## 11 稅項

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	286.1	264.7
中國內地及海外稅項	404.9	1,656.4
中國內地土地增值稅	1,119.9	2,889.4
遞延稅項(附註23)		
投資物業之估值	(14.5)	533.7
其他暫時差異	(249.3)	(707.7)
中國內地土地增值稅	974.1	425.9
	<b>2,521.2</b>	5,062.4

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2024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%(2024年：12%至28%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2024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%(2024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。

## 11 稅項(續)

本集團有關持續經營業務之除稅前虧損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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司業績之虧損	<b>(13,003.7)</b>	(3,786.2)
按稅率16.5%(2024年：16.5%)計算	<b>(2,145.6)</b>	(624.7)
其他國家不同稅率之影響	<b>117.6</b>	380.8
無須課稅之收入	<b>(532.7)</b>	(104.2)
不可扣稅之支出	<b>1,942.7</b>	2,604.4
未確認之稅項虧損	<b>826.2</b>	422.9
未確認之暫時差異	<b>419.5</b>	(13.0)
使用早前未有確認之稅項虧損	<b>(52.9)</b>	(144.0)
未分派溢利之遞延稅項	<b>16.8</b>	(12.6)
確認/(撥回)早前未有確認之暫時差異	<b>76.3</b>	(14.7)
以往年度撥備少計/(多計)	<b>39.3</b>	(25.4)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	<b>(280.0)</b>	(722.4)
	<b>427.2</b>	1,747.1
中國內地土地增值稅	<b>2,094.0</b>	3,315.3
稅項支出	<b>2,521.2</b>	5,062.4

### 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。香港於2025年6月6日刊憲支柱二相關法例，並追溯自2025年1月1日起生效，適用於本集團截至2026年6月30日止財政年度起的財務報表。

根據支柱二法例，本集團須就各司法管轄區的全球反避稅有效稅率與15%最低稅率之間的差額繳付補稅。根據截至2025年6月30日止年度的財務資料進行的評估顯示，若適用，本集團的潛在補稅風險並不重大。

此外，本集團亦採用了香港會計師公會於2023年7月發佈的《香港會計準則第12號—所得稅》的修訂內容所提供的臨時豁免，暫不確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債。

## 12 每股基本及攤薄虧損

本年度內每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔虧損		
來自持續經營業務	<b>(16,301.5)</b>	(11,806.5)
因調整向永續資本證券持有人的應計分派	<b>(871.4)</b>	—
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	—	220.7
	<b>(17,172.9)</b>	(11,585.8)
來自已終止經營業務	—	(7,876.4)
	股份數目(百萬股)	
	2025年	2024年
計算每股基本及攤薄虧損之加權平均股份數目	<b>2,516.6</b>	2,516.6

## 13 股息

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
不派發中期股息(2024年：每股0.20港元)	—	503.3

董事會議決不建議就截至2025年6月30日止年度派發末期股息(2024年：無)。

## 14 員工成本

### (a) 員工成本

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	<b>3,444.6</b>	4,351.7
退休成本—設定提存計劃	<b>131.0</b>	146.9
	<b>3,575.6</b>	4,498.6
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	<b>(182.4)</b>	(280.5)
	<b>3,393.2</b>	4,218.1

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(2024年：5名董事)，彼等之酬金已反映於附註15(a)。

## 15 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	
<b>截至2025年6月30日止年度</b>					
鄭家純博士	1.0	—	28.6	0.9	30.5
杜惠愷先生	0.4	—	—	—	0.4
鄭志剛博士*	0.4	—	19.2	0.5	20.1
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.4	—	19.2	0.5	20.1
由新世界百貨支付	0.0	—	—	—	0.0
馬紹祥先生*	0.2	—	35.6	0.6	36.4
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.2	—	35.6	0.6	36.4
由新世界百貨支付	0.0	—	—	—	0.0
鄭家成先生	0.4	—	7.1	0.7	8.2
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	—	1.5	0.1	2.0
鄭志雯女士	0.4	—	12.7	1.3	14.4
薛南海先生	0.6	—	15.2	1.3	17.1
黃少媚女士	0.4	—	16.8	0.9	18.1
趙慧嫻女士	0.6	—	5.9	0.5	7.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	5.9	0.5	6.9
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
陳贊臣先生	0.9	—	—	—	0.9
鄭志明先生	0.4	—	—	—	0.4
羅范椒芬女士	0.7	—	—	—	0.7
羅詠詩女士	0.7	—	—	—	0.7
黃仰芳女士	0.6	—	—	—	0.6
何智恒先生**	0.3	—	—	0.0	0.3
劉富強先生**	0.3	—	9.4	0.4	10.1
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.3	—	9.4	0.4	10.1
由新世界百貨支付	0.0	—	—	—	0.0
<b>總額</b>	<b>10.5</b>	<b>—</b>	<b>152.0</b>	<b>7.2</b>	<b>169.7</b>

\* 於本年度內辭任

\*\* 於本年度內獲委任

15 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	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	
<b>截至2024年6月30日止年度</b>					
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
由周大福創建(前稱「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
由周大福創建支付	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
由周大福創建支付	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
由周大福創建支付	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
<b>總額</b>	<b>11.4</b>	<b>16.6</b>	<b>171.0</b>	<b>10.0</b>	<b>209.0</b>

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。

## 15 董事利益(續)

### (b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2023年4月28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、護衛及活動服務訂立一份綜合服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2023年7月1日開始直至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2023年6月27日獲本公司獨立股東批准。截至2025年6月30日止年度，其交易總額約達475.1百萬港元(2024年：1,319.6百萬港元)。

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」，均為本公司的全資附屬公司)作為賣方，與AC Group Limited(「買方」，由鄭志剛博士全資擁有，連同其關聯人士，「買方集團」)作為買方簽訂協議(「股權轉讓協議」)，分別以代價2,630萬港元、2,721.1萬港元、48.9萬港元、400萬港元及100萬港元出售K11商業管理集團有限公司、K11 Gentry Club Limited、愛互送有限公司、K11 Commercial Management Group Company Limited及Globo Travel Agency Limited(統稱「目標公司」)的全部已發行股份及轉讓股東貸款(如有)。

此外，於2024年9月26日，本公司與買方訂立一項協議(「該等買賣協議」)，根據該協議，本公司同意以代價1.5億港元授予或促使授予買方集團獨家權利(「權利」)，就權利協議中列明的若干物業項目提供項目管理及諮詢服務。

鑑於上述目標公司的處置及權利的授予，於2024年9月26日，本公司與買方訂立了一份綜合服務協議(「ACG綜合服務協議」)，期限為三年，自2024年10月1日起至2027年9月30日止，涵蓋買方集團向本集團及本集團向買方集團提供的行政服務、一般及租賃服務、一般管理及諮詢服務、項目管理及諮詢服務及其他類型的服務。在符合上市規則相關要求的前提下，於初始期限或後續期屆滿時，ACG綜合服務協議將每次自動續期三年(或上市規則允許的其他期限)。有關ACG綜合服務協議的詳情及截至2025年6月30日止九個月、截至2026年及2027年6月30日止兩個財政年度以及截至2027年9月30日止三個月的年度上限，已在本公司日期為2024年9月26日的公告中披露。於截至2025年6月30日止九個月內，交易的總金額約為1.803億港元。

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。

## 16 投資物業

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
已完成之投資物業	<b>193,310.2</b>	177,725.2
發展中投資物業	<b>11,574.8</b>	29,986.6
	<b>204,885.0</b>	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2024年7月1日	<b>177,725.2</b>	<b>29,986.6</b>	<b>207,711.8</b>
換算差額	<b>821.9</b>	<b>329.0</b>	<b>1,150.9</b>
出售附屬公司	<b>(496.6)</b>	—	<b>(496.6)</b>
添置	<b>1,007.6</b>	<b>3,571.7</b>	<b>4,579.3</b>
投資物業、物業、機器及設備及使用權資產之間的轉撥	<b>(3,710.4)</b>	—	<b>(3,710.4)</b>
重列至應收財務租賃	<b>(8.2)</b>	—	<b>(8.2)</b>
轉撥至持作出售的處置集團資產(附註32)	<b>(1,554.9)</b>	—	<b>(1,554.9)</b>
出售	<b>(1,658.3)</b>	—	<b>(1,658.3)</b>
公平值變動	<b>(1,520.0)</b>	<b>391.4</b>	<b>(1,128.6)</b>
落成後轉撥	<b>22,703.9</b>	<b>(22,703.9)</b>	—
於2025年6月30日	<b>193,310.2</b>	<b>11,574.8</b>	<b>204,885.0</b>

	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
公平值變動	(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

## 16 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。於2025年6月30日，該等投資物業已由第一太平戴維斯估值及專業服務有限公司、萊坊測量師行有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司進行重新估值。上述估值公司均為獨立且具備資格的估值師，持有相關專業資格，並在所估值投資物業的所在地及細分市場具有近期經驗，估值基於公開市場價值進行。對於所有投資物業而言，其現有用途即為最高及最佳用途。

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2025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2025年及2024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。

## 16 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2025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
<b>已完成之投資物業</b>						
香港						
商業	81,142.8	收入資本化	每平方呎 5港元–320港元	不適用	不適用	2.5%-6.7%
	26,000.0	現金流折現	每平方呎 20港元–30港元 或每房每晚 4,000港元– 6,900港元	不適用	6.5%	不適用
	17,001.1	直接比較法	不適用	每平方呎300港元– 19,200港元	不適用	不適用
車庫	2,430.0	直接比較法	不適用	每個車位 1,914,000港元– 4,500,000港元	不適用	不適用
	270.0	收入資本化	每個車位7,500港元	不適用	不適用	3.8%
中國內地及其他						
商業	36,693.4	收入資本化	每平方米 11港元–1,023港元	不適用	不適用	3.0%-6.8%
	19,144.6	直接比較法	不適用	每平方米3,726港元– 84,151港元	不適用	不適用
服務式公寓	3,235.2	直接比較法	不適用	每平方米18,877港元– 115,874港元	不適用	不適用
車庫	7,393.1	直接比較法	不適用	每個車位 132,000港元– 999,000港元	不適用	不適用
<b>總額</b>	<b>193,310.2</b>					

	於2025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
<b>發展中投資物業</b>					
商業及服務式公寓	11,245.1	剩餘法	每平方米313港元– 1,367港元	每平方米21,215港元– 53,708港元	1.0%-13.0%
車庫	329.7	剩餘法	不適用	每個車位 129,670港元	不適用
<b>總額</b>	<b>11,574.8</b>				

## 16 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
<b>已完成之投資物業</b>						
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
<b>總額</b>	<b>177,725.2</b>					

	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
<b>發展中投資物業</b>					
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%
<b>總額</b>	<b>29,986.6</b>				

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。

## 16 投資物業(續)

### 估值技術(續)

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2025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投資物業之寫字樓的公平值的敏感度如下。

於2025年6月30日，假設其他因素維持不變，假若市值上升／下跌1%，本集團在香港的商業投資物業之估值會分別上升145.1百萬港元及下跌135.1百萬港元。假設其他因素維持不變，假若市值上升／下跌2.5%，本集團在中國內地的商業投資物業之估值會分別上升508.1百萬港元及下跌519.0百萬港元。假設其他因素維持不變，假若現時每月租金上升／下跌1%，本集團在香港的商業投資物業之估值會分別上升615.2百萬港元及下跌835.4百萬港元。假設其他因素維持不變，假若現時每月租金上升／下跌2.5%，本集團在中國內地的商業投資物業之估值會分別上升87.0百萬港元及下跌89.6百萬港元。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的商業投資物業之估值會分別下跌3,034.0百萬港元及上升3,222.9百萬港元。

假設的可能變化不會對其他投資物業產生重大影響。

於2025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111,690.0百萬港元(2024年：63,223.3百萬港元)及5,109.9百萬港元(2024年：16,490.0百萬港元)。

## 17 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
<b>原值</b>					
於2024年7月1日	<b>288.3</b>	<b>13,848.7</b>	<b>4,828.6</b>	<b>1,961.9</b>	<b>20,927.5</b>
換算差額	—	<b>292.4</b>	<b>65.1</b>	<b>37.0</b>	<b>394.5</b>
添置	<b>31.1</b>	<b>30.7</b>	<b>148.6</b>	<b>5.0</b>	<b>215.4</b>
物業、機器及設備、使用權資產及 投資物業之間的轉撥	—	<b>3,452.2</b>	<b>(14.6)</b>	<b>8.4</b>	<b>3,446.0</b>
出售附屬公司	<b>(54.4)</b>	<b>(94.0)</b>	<b>(267.4)</b>	—	<b>(415.8)</b>
出售	—	<b>(516.5)</b>	<b>(398.2)</b>	<b>(40.6)</b>	<b>(955.3)</b>
於2025年6月30日	<b>265.0</b>	<b>17,013.5</b>	<b>4,362.1</b>	<b>1,971.7</b>	<b>23,612.3</b>
<b>累積折舊及耗蝕</b>					
於2024年7月1日	—	<b>4,336.9</b>	<b>3,117.9</b>	<b>265.3</b>	<b>7,720.1</b>
換算差額	—	<b>70.0</b>	<b>45.8</b>	<b>4.1</b>	<b>119.9</b>
物業、機器及設備、使用權資產及 投資物業之間的轉撥	—	<b>2.2</b>	<b>(8.3)</b>	—	<b>(6.1)</b>
折舊	—	<b>517.0</b>	<b>276.7</b>	—	<b>793.7</b>
耗蝕	—	—	<b>17.7</b>	—	<b>17.7</b>
出售附屬公司	—	<b>(12.8)</b>	<b>(266.1)</b>	—	<b>(278.9)</b>
出售	—	<b>(420.3)</b>	<b>(368.1)</b>	—	<b>(788.4)</b>
於2025年6月30日	—	<b>4,493.0</b>	<b>2,815.6</b>	<b>269.4</b>	<b>7,578.0</b>
<b>賬面淨值(附註(c))</b>					
於2025年6月30日	<b>265.0</b>	<b>12,520.5</b>	<b>1,546.5</b>	<b>1,702.3</b>	<b>16,034.3</b>

17 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
<b>原值</b>					
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
<b>累積折舊及耗蝕</b>					
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	—	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
<b>賬面淨值(附註(c))</b>					
於2024年6月30日	288.3	9,511.8	1,710.7	1,696.6	13,207.4

附註：

- (a) 截至2024年6月30日止年度，折舊開支850.5百萬港元中，包括持續經營業務產生的725.7百萬港元及已終止經營業務產生的124.8百萬港元。
- (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2025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11,273.4百萬港元(2024年：976.1百萬港元)。

## 18 使用權資產

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
租賃土地	436.3	162.1
土地使用權	958.7	1,176.6
樓宇、機器及設備	2,503.8	2,521.7
	<b>3,898.8</b>	3,860.4

附註：

- (a) 於2025年6月30日，已作本集團的借貸抵押之使用權資產的總賬面淨值為1,906.7百萬港元(2024年：951.7百萬港元)。
- (b) 截至2025年6月30日止年度，添置使用權資產為310.9百萬港元(2024年：2,439.4百萬港元)及租賃現金流出總額為784.6百萬港元(2024年：1,010.1百萬港元)。
- (c) 使用權資產折舊

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
租賃土地	3.2	3.2
土地使用權	21.4	33.0
樓宇、機器及設備	373.1	417.6
	<b>397.7</b>	453.8

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12個月至30年(2024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979年(2024年：3年至980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%(2024年：3%到34%)。

## 19 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2024年7月1日	2,912.7	82.8	301.4	3,296.9
換算差額	42.3	—	—	42.3
添置	—	—	1.4	1.4
出售	—	—	(11.9)	(11.9)
於2025年6月30日	2,955.0	82.8	290.9	3,328.7
累積攤銷及耗蝕				
於2024年7月1日	1,892.5	82.3	147.5	2,122.3
換算差額	24.6	0.5	—	25.1
攤銷	—	—	53.6	53.6
出售	—	—	(2.1)	(2.1)
耗蝕	338.3	—	—	338.3
於2025年6月30日	2,255.4	82.8	199.0	2,537.2
賬面淨值				
於2025年6月30日	699.6	—	91.9	791.5

	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	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

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。

## 19 無形資產(續)

### 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
<b>於2025年6月30日</b>			
物業發展	2.5	—	2.5
物業投資	—	236.2	236.2
其他	1.5	459.4	460.9
	<b>4.0</b>	<b>695.6</b>	<b>699.6</b>
<hr/>			
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	總額 百萬港元
<b>於2024年6月30日</b>			
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

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。

其他分部包括百貨業務相關的商譽為459.4百萬港元(2024年：558.3百萬港元)。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為3%至15%區間(2024年：3%至26%)、平均毛利率介乎12%至15%(2024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%(2024年：3%)及除稅後貼現率為13.5%(2024年：14.5%)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20%(2024年：15%)或毛利率較管理層作出的當期估算低1%(2024年：1%)，年度除稅前溢利將分別減少約431.8百萬港元及28.3百萬港元(2024年：減少約240.0百萬港元及29.1百萬港元)。倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2024年：0.5%)，年度除稅前溢利將減少約6.8百萬港元(2024年：減少約2.1百萬港元)。

## 20 合營企業權益

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
本集團應佔之淨資產	<b>7,809.2</b>	12,413.1
收購時產生之商譽	<b>178.0</b>	178.0
應收賬減撥備(附註(a))	<b>24,198.9</b>	24,912.8
	<b>32,186.1</b>	37,503.9

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	<b>3,813.6</b>	4,088.4
浮動息率(附註(ii))	<b>9,652.3</b>	6,011.3
不計息	<b>10,733.0</b>	14,813.1
	<b>24,198.9</b>	24,912.8

附註(i) 計息年利率由3.45%至10.0%(2024年：3.45%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%(2024年：香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加0.725%)。

於2025年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備3,881.6百萬港元(2024年：1,266.7百萬港元)。

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2025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2025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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度虧損	<b>(830.6)</b>	(295.6)
本年度其他全面收益/(虧損)	<b>37.0</b>	(124.9)
本年度全面虧損總額	<b>(793.6)</b>	(420.5)

(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5(c)。

(d) 主要合營企業詳情載於附註48。

## 21 聯營公司權益

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024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
非上市股份	<b>7,329.6</b>	7,185.2
	<b>7,329.6</b>	7,343.5
應收賬減撥備(附註(a))	<b>1,869.9</b>	1,234.6
	<b>9,199.5</b>	8,578.1
上市股份市值	—	24.5

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
不計息	<b>1,869.9</b>	1,234.6

於2025年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備32.7百萬港元(2024年：32.5百萬港元)。

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2025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，本集團對一家聯營公司的權益重新分類為持作出售的處置集團資產(附註32)。

(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5(c)。

(d) 除以下所披露外，本公司董事認為，於2025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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度虧損	<b>(1.1)</b>	(666.6)
本年度其他全面收益	<b>0.6</b>	33.0
本年度全面虧損總額	<b>(0.5)</b>	(633.6)

(e) 主要聯營公司之詳情列於附註49。

## 22 衍生金融工具

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024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
流動資產		
外匯遠期合約、外匯及利率掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	106.0	178.3
	<b>106.0</b>	580.9
非流動負債		
利率掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	(568.5)	(251.9)
—其他	(97.6)	(65.1)
	<b>(666.1)</b>	(317.0)
流動負債		
外匯合約		
—現金流量對沖(附註)	(67.5)	(0.3)
	<b>(733.6)</b>	(317.3)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2025年6月30日為36,214.1百萬港元(2024年：42,316.7百萬港元)。

附註：

於2025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1,994.8百萬美元(2024年：600.0百萬美元)，19,000.0百萬港元(2024年：24,511.7百萬港元)及9,030.0百萬人民幣(2024年：無)。

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2025年及2024年6月30日止年度，對沖工具均未產生重大對沖無效性。

## 23 遞延稅項

當有法定可執行權力將遞延稅項資產與負債抵銷，且稅項涉及同一稅務機關，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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
遞延稅項資產	<b>1,714.5</b>	2,204.9
遞延稅項負債	<b>(7,766.9)</b>	(7,762.2)
	<b>(6,052.4)</b>	(5,557.3)
	<b>2025年</b> 百萬港元	2024年 百萬港元
於年初	<b>(5,557.3)</b>	(6,928.3)
換算差額	<b>220.9</b>	361.9
出售附屬公司	—	1,248.4
支銷綜合收益表	<b>(710.3)</b>	(228.8)
支銷儲備	<b>(5.7)</b>	—
轉移至分類為待售的處置集團	—	(10.5)
於年終	<b>(6,052.4)</b>	(5,557.3)

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	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於年初	<b>2,831.2</b>	2,435.6	<b>87.7</b>	78.2	<b>998.0</b>	1,227.4	<b>125.1</b>	125.1	<b>480.1</b>	527.6	<b>6.0</b>	37.9	<b>4,528.1</b>	4,431.8
換算差額	<b>59.7</b>	(18.4)	—	10.4	<b>0.6</b>	12.3	—	—	<b>11.9</b>	(2.4)	—	(10.5)	<b>72.2</b>	(8.6)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(82.7)	—	—	—	—	—	(18.8)	—	(101.5)
(支銷)/計入綜合收益表	<b>(937.5)</b>	424.0	—	(0.9)	<b>(12.9)</b>	(158.5)	—	—	<b>(74.7)</b>	(45.1)	<b>63.9</b>	(2.6)	<b>(961.2)</b>	216.9
轉移至分類為持作出售處置集團	—	(10.0)	—	—	—	(0.5)	—	—	—	—	—	—	—	(10.5)
於年終	<b>1,953.4</b>	2,831.2	<b>87.7</b>	87.7	<b>985.7</b>	998.0	<b>125.1</b>	125.1	<b>417.3</b>	480.1	<b>69.9</b>	6.0	<b>3,639.1</b>	4,528.1

## 23 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	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024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	(2,384.5)	(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)
換算差額	42.9	240.9	3.2	(9.3)	120.0	2.5	—	(2.3)	(7.2)	100.0	(9.7)	2.3	(0.5)	36.4	148.7	370.5
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	(241.3)	(232.1)	14.5	(533.7)	423.1	188.9	—	62.0	(19.6)	19.2	75.0	45.1	(0.8)	4.9	250.9	(445.7)
支銷儲備	—	—	(5.7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5.7)	—
於年終	(2,582.9)	(2,384.5)	(4,645.2)	(4,657.2)	(1,215.4)	(1,758.5)	—	—	(670.6)	(643.8)	(414.9)	(480.2)	(162.5)	(161.2)	(9,691.5)	(10,085.4)

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20,800.6百萬港元(2024年：16,056.8百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除7,892.4百萬港元可抵扣稅項虧損(2024年：6,849.3百萬港元)將於2030年(2024年：2029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2025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86億港元。

## 24 其他非流動資產

	於2025年 6月30日 百萬元	於2024年 6月30日 百萬元
長期貸款及應收款(附註(a))	5,923.2	9,995.5
長期預付款及按金	2,093.2	1,771.3
發展項目的按金及其他預付款	1,904.6	1,864.4
與建築服務有關之合約資產(附註(b)及27(d))	12,816.8	14,862.1
	<b>22,737.8</b>	28,493.3

## 24 其他非流動資產(續)

附註：

### (a) 長期貸款及應收款

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
應收按揭貸款(i)	1,223.2	2,093.6
包括在應收賬、預付款及合約資產之一年內應收按揭貸款	(47.5)	(4.1)
其他應收款	4,747.5	7,906.0
	<b>5,923.2</b>	<b>9,995.5</b>

- (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1,028.9百萬港元(2024年：1,823.6百萬港元)。

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29年(2024年：不超過30年)，以浮動利率釐定利息。

截至2025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865.1百萬港元(2024年：513.9百萬港元)，2025年及2024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(2024年：無)。

- (b) 於2018年5月，本集團獲香港機場管理局(「香港機管局」)授予位於香港國際機場航天城11 SKIES項目的設計、建造、融資及管理合約。截至2025年6月30日，11 SKIES的部分建築工程尚未完成，並將於2026年及2027年分階段竣工。待11 SKIES的整體發展項目落成後，經香港機管局批准，本集團將就11 SKIES項目獲批一份年期至2066年9月止的長期租約(「長期租約」)。根據長期租約的條款，本集團將於2027年6月起整個租約期內，根據長期租約的條款及條件支付保證租金或收入租金(佔自11 SKIES項目產生的總收益的20%(可隨後調整至30%))，以較高者為準，並由香港持牌銀行向香港機場發展局發出履約保證金。於2025年6月30日，本集團對11 SKIES項目的投資包括(i)1,900.0百萬港元(2024年：2,200.0百萬港元)的寫字樓部分投資物業以及14,616.8百萬港元(2024年：16,662.1百萬港元)與建築服務相關的預付款項及合約資產。

鑒於香港零售及寫字樓市場整體低迷，加上長期合約期存在不確定性，管理層參考交易對手風險及獨立估值師根據貼現現金流量法對相關長期租約進行的外部估值，評估合約資產的預期信貸虧損。貼現現金流量分析要求在相關長期租約的年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貼現以得出現值。

管理層在採用貼現現金流量分析得出上述現值時，已考慮扣除支出後的年度淨現金流量，當中考慮有關現行市場租金及貼現率的關鍵假設，並與相關預付款項、合約資產及與香港機管局訂立的長期租約開始時的租賃付款淨現值進行比較。於2025年6月30日，獨立估值師根據相關長期租約的風險情況估計貼現率為6.5%(2024年：6%)。倘實際結果與該等估計存在差異，減值撥備金額將有所不同，並影響綜合收益表。管理層已審閱減值撥備的評估，包括當中涵蓋的估計及假設。根據管理層進行的評估，已確認減值撥備(包括預付款項及合約資產的虧損撥備)2,700.0百萬港元(2024年：無)。

於2025年6月30日，倘貼現率上升/下降0.25%而其他因素維持不變，則對預付款項及合約資產計提的減值撥備將分別增加1,800.0百萬港元或減少2,000.0百萬港元。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。

於年末後，本集團一直與香港機管局進行討論，以重新審視及/或探討修改本集團與香港機管局之間合約安排的任何可能性。倘本集團與香港機管局達成任何協議，可能會對綜合財務報表產生重大財務影響，包括但不限於11 SKIES項目賬面值的任何潛在減少。

## 25 持作發展／發展中物業／待售物業

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
持作發展物業	<b>15,377.5</b>	15,286.8
發展中物業		
預期於12個月後完成	<b>18,568.1</b>	32,482.4
預期於12個月內完成	<b>18,760.3</b>	11,001.0
	<b>37,328.4</b>	43,483.4
待售物業	<b>28,773.9</b>	28,346.1

於2025年6月30日，已作本集團的借貸抵押之物業項目的總賬面值為29,785.2百萬港元(2024年：6,857.0百萬港元)。

## 26 存貨

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
生產物料	<b>16.3</b>	18.4
製成品	<b>137.0</b>	120.6
	<b>153.3</b>	139.0

## 27 應收賬、預付款及合約資產

	附註	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
貿易應收款	(a)	<b>985.6</b>	1,573.4
承包工程應收之保固金		<b>0.2</b>	216.4
合約資產	(d)	<b>698.1</b>	2,888.8
預付土地收購款項及土地開發前期成本		<b>828.2</b>	1,225.6
訂金、預付款及其他應收賬		<b>8,433.9</b>	8,439.4
應收合營企業		<b>299.2</b>	299.2
應收非控權股東	(f)	<b>1,021.0</b>	633.3
	(b), (c), (e)	<b>12,266.2</b>	15,276.1

## 27 應收賬、預付款及合約資產(續)

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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
少於30天	230.2	807.4
31至60天	15.4	30.7
多於60天	740.0	735.3
	<b>985.6</b>	<b>1,573.4</b>

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。

- (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2,240.8百萬港元(2024年：1,866.2百萬港元)淨額。虧損折讓變動如下：

2025年	附註	貿易應收款 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年7月1日		209.9	1,656.3	1,866.2
換算差額		0.1	2.9	3.0
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	8	44.1	441.9	486.0
收回金額	8	(3.2)	(109.5)	(112.7)
撤銷		(1.7)	—	(1.7)
於2025年6月30日		249.2	1,991.6	2,240.8

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	8	20.1	—	315.6	—	—	335.7
收回金額	8	—	—	(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

於本年度，管理層已根據附註4(b)所載方法評估正常金融資產的預期信貸虧損並已作出13.3百萬港元(2024年：18.8百萬港元)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472.7百萬港元(2024年：316.9百萬港元)的預期信貸虧損折讓。

## 27 應收賬、預付款及合約資產(續)

附註：(續)

(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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
人民幣	6,769.5	7,086.3
港元	5,409.4	8,048.7
美元	55.4	66.8
其他	31.9	74.3
	<b>12,266.2</b>	15,276.1

(d) 本集團確認以下與收益有關之合約資產：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30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))	522.7	683.7
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	175.4	2,205.1
	<b>698.1</b>	2,888.8
非流動部份：		
與建築服務有關之合約資產(附註24)	12,816.8	14,862.1
	<b>13,514.9</b>	17,750.9

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。

## 28 按攤銷成本列賬金融資產

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
債務證券 非上市	111.9	129.7

按攤銷成本列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
美元	111.9	129.7

## 29 按公平值透過損益列賬金融資產

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
股本證券		
非上市(附註(a))	<b>550.5</b>	596.6
上市		
香港	<b>31.3</b>	20.2
海外	<b>137.6</b>	243.1
	<b>719.4</b>	859.9
債務證券		
非上市(附註(a))	<b>1,250.4</b>	1,416.4
上市		
香港	<b>39.9</b>	58.2
海外	<b>3.3</b>	302.1
	<b>1,293.6</b>	1,776.7
投資基金(附註(b))		
非上市(附註(a))	<b>2,944.1</b>	4,490.1
總計	<b>4,957.1</b>	7,126.7
預期於12個月後收回	<b>4,420.4</b>	6,285.7
預期於12個月內收回	<b>536.7</b>	841.0
	<b>4,957.1</b>	7,126.7

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2025年6月30日，本集團持有公平值總額為701.3百萬港元(2024年：2,248.5百萬港元)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) 按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
美元	<b>2,765.0</b>	5,134.5
港元	<b>1,351.4</b>	1,429.0
人民幣	<b>659.1</b>	339.6
其他	<b>181.6</b>	223.6
	<b>4,957.1</b>	7,126.7

### 30 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
股本證券		
非上市(附註)	<b>2,068.2</b>	2,011.3
上市		
香港	<b>263.3</b>	292.3
	<b>2,331.5</b>	2,303.6
預計12個月後收回	<b>2,331.5</b>	2,303.6

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。

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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
港元	<b>1,987.1</b>	2,053.2
美元	<b>278.4</b>	185.9
其他	<b>66.0</b>	64.5
	<b>2,331.5</b>	2,303.6

### 31 現金及銀行存款

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
銀行結餘及現金	<b>18,137.5</b>	17,065.3
銀行存款－無限制及於三個月內到期	<b>6,152.7</b>	8,801.3
	<b>24,290.2</b>	25,866.6
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	<b>1,166.2</b>	1,533.0
現金及銀行存款	<b>25,456.4</b>	27,399.6
銀行存款－有限制	<b>400.4</b>	590.5
	<b>25,856.8</b>	27,990.1

該現金及銀行存款餘額包含截至2025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101.1百萬港元(2024年：625.5百萬港元)，並將根據特定的建設進度里程碑予以釋放。

銀行存款之實際年利率介乎0.35%至6.03%(2024年：0.20%至5.20%)。此等存款之存放期由7至365日(2024年：4至365日)不等。

### 31 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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
人民幣	12,221.3	14,704.0
港元	13,136.0	12,140.1
美元	343.7	995.0
其他	155.8	151.0
	<b>25,856.8</b>	27,990.1

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2025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101.1百萬港元(2024年：625.5百萬港元)，並將根據特定的建設進度里程碑予以釋放。

賬面值合計22.0百萬港元(2024年：無)的銀行結餘已質押作為本集團長期借款之擔保。

### 32 持作出售的處置集團

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
持作出售的處置集團資產		
投資物業	1,554.9	—
合營企業權益	—	18.6
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
	<b>1,554.9</b>	1,760.8

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
持作出售的處置集團負債	—	698.1

### 33 股本

	2025年		2024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。

### 34 永續資本證券

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024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	10,223.4	10,427.6
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	7,868.5	7,876.5
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	5,461.5	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	8,929.7	8,950.1
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	2,694.9	3,550.3
	<b>35,178.0</b>	<b>36,280.5</b>

於2025年5月及6月，新世界發展發行人已宣佈延遲支付以下永續證券的分派：2020年發行的10億美元5.25%有擔保優先永續證券、2020年發行的7億美元4.80%有擔保優先永續證券、2021年發行的12億美元4.125%有擔保優先永續證券，以及2022年發行的5億美元6.15%有擔保優先永續證券，其相關分派付款日期原定於2025年6月支付(「延付永續證券」)。

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%的有擔保優先永續資本證券，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。

截至本報告日期，集團已選擇推遲所有永續證券的股息分配。集團將繼續管理永續證券的股息宣派及派息時間，以管理其流動性。

向永續資本證券持有人作出的分派根據香港會計準則第32號於權益直接確認。負債於新世界發展發行人正式採取行動作出分派時承擔。新世界發展發行人可全權酌情無限期限遞延計劃分派。因此，按香港會計準則第32號毋須分別就延付永續證券的分派確認應計款項，原因為新世界發展發行人並無於向證券持有人交付通知後支付計劃分派的現有合約責任。

### 35 儲備

	物業重估儲備 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	普通儲備 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2024年7月1日	12,446.4	(321.1)	180.3	(6,183.2)	95,327.4	101,449.8
股東應佔虧損	—	—	—	—	(16,301.5)	(16,301.5)
按公平值計入其他全面收益的金融資產之 權益工具的公平值變動淨額	—	(49.9)	—	—	—	(49.9)
出售合營企業及聯營公司權益時撥回儲備及 重分類儲備	—	—	—	85.5	—	85.5
收購附屬公司額外權益	—	—	(139.4)	—	—	(139.4)
註銷一家附屬公司	—	—	—	6.2	—	6.2
出售附屬公司時撥回儲備及重分類儲備	—	—	(870.4)	14.3	—	(856.1)
視作出售一家附屬公司權益	—	—	—	—	—	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面 收益	—	—	—	37.6	—	37.6
現金流量對沖	—	—	(313.0)	—	—	(313.0)
儲備轉撥	—	—	1.7	—	(1.7)	—
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，已扣除稅項	105.8	—	—	—	—	105.8
換算差額	—	—	—	1,308.7	—	1,308.7
於2025年6月30日	12,552.2	(371.0)	(1,140.8)	(4,730.9)	79,024.2	85,333.7

35 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 權益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及重分類儲備	(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(虧損)收益	—	—	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

### 36 借貸及其他計息負債

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024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	<b>118,319.1</b>	33,346.3
無抵押銀行貸款	<b>873.0</b>	82,854.8
固定利率債券及應付票據	<b>26,694.8</b>	24,931.0
非控權股東貸款(附註(b))	<b>4,575.2</b>	4,504.0
	<b>150,462.1</b>	145,636.1
長期借貸及其他計息負債之即期部份	<b>(6,520.0)</b>	(31,198.3)
	<b>143,942.1</b>	114,437.8
-----		
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	—	425.0
無抵押銀行貸款	<b>78.1</b>	10,085.0
其他無抵押貸款	<b>5.1</b>	5.1
非控權股東貸款(附註(b))	<b>390.8</b>	398.7
	<b>474.0</b>	10,913.8
長期借貸及其他計息負債之即期部份	<b>6,520.0</b>	31,198.3
	<b>6,994.0</b>	42,112.1
-----		
總借貸及其他計息負債	<b>150,936.1</b>	156,549.9

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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
1年內	<b>5,282.2</b>	41,594.4	<b>5.1</b>	5.1	<b>1,282.5</b>	32.4
第2年	<b>17,587.7</b>	30,798.5	—	—	<b>4,860.1</b>	1,359.2
第3年	<b>36,666.6</b>	27,692.7	—	—	<b>3,630.1</b>	5,296.2
第4年	<b>40,512.4</b>	14,229.2	—	—	<b>1,572.6</b>	602.5
第5年	<b>13,352.0</b>	7,930.3	—	—	<b>9,341.0</b>	1,658.8
第5年後	<b>5,869.3</b>	4,466.0	—	—	<b>6,008.5</b>	15,981.9
	<b>119,270.2</b>	126,711.1	<b>5.1</b>	5.1	<b>26,694.8</b>	24,931.0

(b) 非控權股東貸款

除2,642.9百萬港元(2024年：2,427.8百萬港元)之借貸的年息為3.95%至6%(2024年：4.3%至6.5%)外，餘下借貸皆不計息。所有非控權股東貸款都是無抵押的。無須在未來12個月償還的非控權股東貸款為2,293.4百萬港元(2024年：2,346.2百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

### 36 借貸及其他計息負債(續)

附註：(續)

(c) 實際利率

	於2025年6月30日				於2024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	4.9%	3.4%	6.0%	2.9%	5.3%	3.7%	6.6%	4.3%
固定利率債券及應付票據	4.2%	—	5.2%	—	4.3%	3.5%	4.5%	—
非控股股東貸款	—	4.2%	—	—	—	5.8%	—	—
其他無抵押貸款	3.0%	—	—	—	3.0%	—	—	—

(d) 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17,274.2百萬港元(2024年：23,172.1百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

(e) 貨幣

借貸及其他計息負債之賬面值以下列貨幣列值：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
港元	108,878.7	117,767.1
美元	20,740.0	17,977.7
人民幣	19,346.1	18,838.2
其他	1,971.3	1,966.9
	<b>150,936.1</b>	156,549.9

(f) 本集團的銀行貸款協議包含此類融資慣例的條件及違約事件。本集團總額達港幣104,871.6百萬元的大部分借款亦包含關鍵財務契約，其中包括淨負債比率及其他要求，相關測試日期為每年12月31日及6月30日，直至今期日止。除附註2(c)所披露者外，本集團於2025年6月30日及2024年6月30日已遵守相關融資協議下的契約規定。本集團認為，2025年12月31日和2026年6月30日進行測試時，將能遵守相關契約條款。

### 37 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
流動		
一年內	655.8	701.1
非流動		
第二至五年	1,311.2	1,592.2
第五年後	2,103.9	2,109.2
	<b>3,415.1</b>	3,701.4
	<b>4,070.9</b>	4,402.5

於2025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5.7%(2024年：3.61%)。

於2025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248.7百萬港元(2024年：13.5百萬港元)。

### 38 其他非流動負債

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
遞延收入	0.3	0.3
長期服務金撥備	1.0	1.4
長期應付賬項	90.5	90.5
	<b>91.8</b>	92.2

### 39 應付賬、應付費用及合約負債

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	8,540.2	9,102.5
合約負債(附註(b))	7,013.1	8,600.0
應付合營企業(附註(e))	2,199.1	2,486.3
應付聯營公司(附註(e))	5,232.2	5,173.0
其他應付賬及應付費用	17,189.3	14,297.1
	<b>40,173.9</b>	39,658.9

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
少於30天	2,387.3	3,788.2
31至60天	70.5	127.6
多於60天	6,082.4	5,186.7
	<b>8,540.2</b>	9,102.5

(b) 本集團已確認了以下收入相關之合約負債：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	6,837.7	8,428.9
建築服務相關之合約負債(附註)	5.6	4.3
其他經營相關之合約負債	169.8	166.8
	<b>7,013.1</b>	8,600.0

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。

### 39 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：

	2025年 百萬港元	2024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	7,981.4	10,913.6
— 其他經營	60.6	80.8
	<b>8,042.0</b>	10,994.4

(d) 下表載列原預定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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
預計將於一年內確認	11,101.9	14,675.1
預計將於一年後確認	316.6	593.6
	<b>11,418.5</b>	15,268.7

原預定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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
人民幣	21,007.0	25,203.7
港元	18,991.4	14,319.3
美元	62.8	56.5
其他	112.7	79.4
	<b>40,173.9</b>	39,658.9

### 40 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4(e)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。

## 41 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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
1年內	<b>3,099.1</b>	2,910.6
第2至第5年	<b>4,912.0</b>	6,741.8
第5年後	<b>864.5</b>	891.6
	<b>8,875.6</b>	10,544.0

本集團之營運租約年期介乎於1至15年(2024年：1至15年)。

### (b) 其他資本承擔

於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	<b>40.3</b>	40.3
投資物業	<b>3,578.6</b>	6,582.6
其他投資	<b>236.9</b>	778.0
	<b>3,855.8</b>	7,400.9

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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備	<b>90.1</b>	75.3

## 42 財務擔保及或然負債

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024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	<b>2,490.1</b>	2,910.7
合營企業	<b>5,482.1</b>	8,602.6
	<b>7,972.2</b>	11,513.3

### 43 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

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
持續經營和終止經營業務的營業虧損	<b>(8,283.4)</b>	(7,876.0)
折舊	<b>1,191.4</b>	1,408.0
攤銷	<b>53.6</b>	546.0
投資物業公平值變動	<b>1,128.6</b>	956.8
虧損折讓／耗蝕虧損回撥		
待售物業	—	(169.0)
貸款及其他應收款	<b>(112.7)</b>	(1.1)
存貨	<b>(26.9)</b>	—
物業、機器及設備	<b>(4.6)</b>	—
與投資相連合約相關的投資淨虧損	—	124.7
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)／虧損	<b>(352.8)</b>	2,706.1
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)
長期應收貸款	<b>133.5</b>	—
按公平值透過損益列賬金融資產	<b>926.3</b>	211.3
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形資產	<b>(158.9)</b>	(212.8)
附屬公司、合營企業及聯營公司	<b>470.9</b>	8,207.4
耗蝕虧損／虧損折讓／撥備		
應收貸款、應收賬及其他應收賬	<b>486.0</b>	337.4
非流動資產	<b>2,700.0</b>	—
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
合營企業權益	<b>3,017.7</b>	43.5
聯營公司權益	<b>274.8</b>	186.8
商譽	<b>338.3</b>	414.5
無形資產	—	38.0
待售物業	<b>1,126.9</b>	3,060.0
發展中物業	<b>3,979.1</b>	649.9
物業、機器及設備	<b>17.7</b>	990.9
使用權資產	<b>31.8</b>	348.9
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的		
股息收入	<b>(32.1)</b>	(158.3)
購股權開支	—	44.0
其他應付款撥備／(沖回)	<b>230.0</b>	(107.4)
固定利率債券贖回收益	<b>(14.3)</b>	(726.2)
外幣兌換虧損淨額	<b>17.8</b>	27.0
保險財務收入淨額	—	(1,885.6)
持作出售資產重新計量虧損並列為待售資產	—	284.9
營運資本變動前之營業溢利	<b>7,138.7</b>	9,508.1
存貨(增加)／減少	<b>(13.8)</b>	86.4
持作發展／發展中物業及待售物業減少	<b>4,395.3</b>	5,445.6
應收賬、預付款及合約資產及其他非流動資產減少	<b>3,321.4</b>	628.4
應付賬、應付費用及合約負債增加／(減少)	<b>884.0</b>	(7,269.4)
保險合約的變動	—	3,783.7
所持再保險合約的變動	—	(107.4)
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
與投資相連合約相關的負債減少	—	(227.2)
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)
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
經營業務所得現金淨額	<b>15,725.6</b>	12,083.7

43 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2024年7月1日	<b>145,636.1</b>	<b>10,913.8</b>	<b>4,402.5</b>	<b>160,952.4</b>
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	<b>15,644.8</b>	<b>64.7</b>	—	<b>15,709.5</b>
償還借貸	<b>(16,969.7)</b>	<b>(4,531.2)</b>	—	<b>(21,500.9)</b>
其他變動				
出售附屬公司	<b>(263.9)</b>	—	<b>(29.3)</b>	<b>(293.2)</b>
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	<b>(395.8)</b>	<b>(395.8)</b>
出售	—	—	<b>(93.8)</b>	<b>(93.8)</b>
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	<b>(237.6)</b>	<b>(237.6)</b>
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	<b>109.4</b>	<b>109.4</b>
利息開支(附註10)	—	—	<b>237.6</b>	<b>237.6</b>
固定利率債券贖回收益	<b>(14.3)</b>	—	—	<b>(14.3)</b>
轉撥	<b>5,947.5</b>	<b>(5,985.0)</b>	—	<b>(37.5)</b>
換算差額	<b>322.4</b>	<b>6.6</b>	<b>77.9</b>	<b>406.9</b>
期初費用攤銷	<b>210.0</b>	<b>5.1</b>	—	<b>215.1</b>
其他非現金變動	<b>(50.8)</b>	—	—	<b>(50.8)</b>
於2025年6月30日	<b>150,462.1</b>	<b>474.0</b>	<b>4,070.9</b>	<b>155,007.0</b>
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10)	—	—	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

43 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 出售附屬公司

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	496.6	5,988.4
物業、機器及設備	136.9	1,125.2
使用權資產	25.2	1,005.4
存貨	26.4	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
待售物業	—	289.7
應收賬、預付款及合約資產	2,497.5	7,884.3
按公平值透過損益列賬金融資產	269.6	56,448.0
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	318.6	8,265.5
應付關聯公司款	39.8	—
現金及銀行存款	199.9	15,086.7
短期借貸	—	(2,614.4)
長期借貸	(263.9)	(16,580.0)
應付賬、應付費用及合約負債	(1,600.5)	(10,573.9)
其他非流動負債	—	(331.8)
衍生金融工具	—	(60.1)
即期應付稅項	(22.9)	(401.9)
遞延稅項負債	—	(1,349.9)
租賃負債	(29.3)	(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)
	<b>2,093.9</b>	54,503.6
出售附屬公司時撥回儲備	(856.1)	4,339.5
非控權股東權益	(131.0)	(18,002.6)
永續資本證券	—	(10,394.3)
出售附屬公司之淨收益	<b>123.9</b>	(8,234.3)
代價	<b>1,230.7</b>	22,211.9
相當於		
現金代價	1,230.7	22,250.3
其他應付賬及應付費用	—	(38.4)
	<b>1,230.7</b>	22,211.9

### 43 綜合現金流量表之附註(續)

(d) 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2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
現金代價	<b>1,230.7</b>	22,250.3
售出之現金及現金等值項目	<b>(199.9)</b>	(15,086.7)
	<b>1,030.8</b>	7,163.6

### 44 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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
合營企業及聯營公司		
利息收入(附註(a))	<b>100.3</b>	174.7
租賃負債利息支出(附註(a))	<b>10.1</b>	12.1
租金支出(附註(b))	<b>67.2</b>	77.4
管理服務費收入(附註(c))	<b>3.9</b>	9.5
項目管理費收入(附註(c))	<b>4.1</b>	6.4
使用權資產添置	<b>61.8</b>	158.5
關聯公司(附註(g))		
租金收入(附註(b))	<b>394.4</b>	342.9
租金支出(附註(b))	<b>24.8</b>	27.6
管理服務費收入(附註(c))	<b>5.2</b>	0.2
管理服務費支出(附註(c))	<b>325.1</b>	178.8
專櫃傭金(附註(d))	<b>22.2</b>	30.4
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(e))	<b>3.9</b>	2.4
工程及機械服務(附註(f))	<b>55.1</b>	481.2
保安服務費用(附註(f))	<b>21.7</b>	41.0
清潔及園林服務(附註(f))	<b>47.7</b>	81.4
維修及保養支出(附註(f))	<b>19.7</b>	43.0
保險支出(附註(h))	<b>47.8</b>	42.0
項目管理費收入	<b>25.2</b>	—

#### 44 與有關連人士之交易(續)

附註：

- (a) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註20(a)及21(a)刊列之息率計算。租賃負債利息以附註37刊列之息率計算。
- (b) 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。
- (c) 管理服務費收入及支出及項目管理費收入按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (d) 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」)所訂立的專權協議計算。傭金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (e) 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。
- (f) 工程及機械服務、保安服務、清潔及園林服務和維修及保養支出之費用按協議條款收取。
- (g) 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，杜先生擁有的公司及AC Group Limited (「AC Group」)，一家由鄭志剛博士全資擁有的公司。與該等人士之交易構成關連交易及持續關連交易，而本集團已就該等交易遵守上市規則第14A章的披露規定。
- (h) 保險支出按有關保險協議所訂立之條款收取。
- (i) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註20、21、27及39內披露。
- (j) 除於附註15內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金及與其進行的交易外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。



## 45 公司財務狀況表

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
無形資產	108.3	150.0
投資物業	107.0	102.0
物業、機器及設備	4.9	7.9
使用權資產	6.3	9.6
附屬公司權益	60,308.2	60,509.2
合營企業權益	261.8	183.4
聯營公司權益	8.4	14.2
應收聯營公司及合營企業賬	9,579.8	7,969.5
按公平值透過損益列賬金融資產	87.0	401.3
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	4.3	1.0
	<b>70,476.0</b>	69,348.1
<b>流動資產</b>		
待售物業	34.5	29.7
應收賬、預付款及合約資產	266.5	208.1
應收附屬公司賬	125,554.9	137,877.3
按公平值透過損益列賬金融資產	31.6	38.3
現金及銀行存款	5,035.0	351.5
	<b>130,922.5</b>	138,504.9
<b>總資產</b>	<b>201,398.5</b>	207,853.0
<b>權益</b>		
股本	78,382.1	78,382.1
儲備(附註)	4,789.9	15,348.0
<b>總權益</b>	<b>83,172.0</b>	93,730.1
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	—	0.5
<b>流動負債</b>		
應付賬、應付費用及合約負債	1,534.8	1,295.0
應付附屬公司賬	116,683.4	112,816.3
租賃負債	8.3	11.1
	<b>118,226.5</b>	114,122.4
<b>總負債</b>	<b>118,226.5</b>	114,122.9
<b>總權益及負債</b>	<b>201,398.5</b>	207,853.0

鄭家純博士  
董事

黃少媚女士  
董事

## 45 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2024年7月1日	(8.9)	15,356.9	15,348.0
本年度虧損	—	(10,558.1)	(10,558.1)
於2025年6月30日	(8.9)	4,798.8	4,789.9

	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

## 46 報告期後事項

除合併綜合財務報表其他部份所披露的內容外，於2025年9月25日，本集團的若干成員(作為借款人及/或義務人)與 Deutsche Bank AG(德意志銀行)(作為安排行、原貸款人及代理人)等訂立了一份融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，本集團的若干成員將獲提供一項最高達港幣59億元的定期貸款融資，其中初始承諾部分最高達港幣39.5億元，以供本集團作為日常融資活動之用。

## 47 主要附屬公司

於2025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 <sup>1</sup>	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
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 <sup>1</sup>	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
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

## 47 主要附屬公司(續)

於2025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
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 <sup>1</sup>	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

## 47 主要附屬公司(續)

於2025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
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
領昇創建有限公司	1	1	100	物業發展
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

## 47 主要附屬公司(續)

於2025年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>a</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>e</sup>	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 <sup>e</sup>	75	物業發展
北京新世界利瑩百貨有限公司	18,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
北京新世界千姿百貨有限公司	60,000,000港元 <sup>w</sup>	75	百貨經營
北京新世界彩旋百貨有限公司	25,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
北京萬雅百貨有限公司	100,000人民幣 <sup>+</sup>	75 <sup>a</sup>	百貨經營
北京易喜新世界百貨有限公司	65,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
重慶新世界時尚商廈有限公司	100,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
大連新世界廣場國際有限公司	58,000,000人民幣 <sup>e</sup>	88	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	197,324,700美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	91	物業發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元 <sup>c</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>c</sup>	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 <sup>c</sup>	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 <sup>w</sup>	100	控股投資
廣州新華農房地產有限公司	200,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業發展
廣州新穗旅遊中心有限公司	350,000,000港元 <sup>w</sup>	100	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	控股投資
廣州新沛投資有限公司	200,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	控股投資
廣州耀策有限公司	1,710,000,000人民幣 <sup>w</sup>	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 <sup>e</sup>	65	物業發展
廣州億柏房地產開發有限公司	392,500,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業發展
廣州永沛酒店有限公司	20,000,000人民幣 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	物業發展
杭州新蘊實業發展有限公司	10,500,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	475,800,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	物業投資
新雅圖園商務諮詢(北京)有限公司	20,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	50,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	商務諮詢
廊坊新世界房地產開發有限公司	145,300,000美元 <sup>w</sup>	100	物業發展

## 47 主要附屬公司(續)

於2025年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>o</sup> (%)	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 <sup>w</sup>	100	物業發展
蘭州新世界匯美百貨有限公司	30,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
妙購(北京)百貨有限公司	1,000,000人民幣 <sup>+</sup>	75 <sup>a</sup>	百貨經營
南京新中置業有限公司	45,339,518美元 <sup>w</sup>	100	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	物業發展
新世界(中國)有限公司	50,513,400人民幣 <sup>w</sup>	100	控股投資
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000美元 <sup>w</sup>	100	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	75	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	128,500,000美元 <sup>w</sup>	100	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	219,500,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	建築
廊坊新世界酒店管理有限公司	15,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	酒店經營
新世界樂建(廣州)有限公司	50,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	供應鏈管理
新世界創地置業(武漢)有限公司	590,900,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	投資顧問
寧波公泰置業有限公司	235,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	861,000,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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	31,700,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	51	物業發展
商順置業(深圳)有限公司	1,216,000,000人民幣 <sup>w</sup>	51	物業發展
上海志品貿易有限公司	7,150,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	75	百貨經營
瀋陽博覽館商務會展有限公司	25,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	會展經營
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	物業投資及經營購物中心

## 47 主要附屬公司(續)

於2025年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>α</sup> (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
瀋陽新世界新匯置業有限公司	501,520,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業發展
瀋陽盛新藝樂物業有限公司	6,000,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	物業投資
瀋陽時尚物業有限公司	27,880,000人民幣 <sup>w</sup>	75	物業投資
瀋陽新晟酒店有限公司	70,000,000人民幣 <sup>w</sup>	100	酒店經營
深圳市恒泰置業發展有限公司	100,000,000人民幣 <sup>+</sup>	90	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	161,500,000美元 <sup>w</sup>	100	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	物業發展
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元 <sup>w</sup>	100	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元 <sup>w</sup>	100	物業投資
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元 <sup>w</sup>	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 <sup>+</sup>	75 <sup>α</sup>	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	百貨經營
鄭州新世界百貨有限公司	50,000,000人民幣 <sup>w</sup>	75	經營購物中心

<sup>α</sup> 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

<sup>◦</sup> 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

<sup>w</sup> 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

<sup>E</sup> 按中國法律註冊之中外合資合營企業

<sup>C</sup> 按中國法律註冊之中外合作合營企業

<sup>+</sup> 按中國法律註冊之有限責任公司

## 47 主要附屬公司(續)

於2025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
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

## 48 主要合營企業

於2025年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 <sup>Ω</sup> (%)	主要業務
<b>合作合營企業</b>			
<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 <sup>§</sup>	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 <sup>§</sup>	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	70 <sup>§</sup>	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 <sup>§</sup>	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	60 <sup>§</sup>	酒店經營
<b>外商獨資企業</b>			
<i>在中國註冊成立及經營</i>			
廣州保新房地產有限公司	50,003,000人民幣	62 <sup>§</sup>	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	62 <sup>§</sup>	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 <sup>§</sup>	物業投資

<sup>Ω</sup> 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

<sup>§</sup> 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。

## 48 主要合營企業(續)

於2025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		
<b>股份有限公司</b>				
<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
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

	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		
<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	140	1	60	尊尚客戶計劃
Landso Investment Limited	100	–	35	控股投資

*在新加坡註冊成立及經營*

Cuscaden Homes Pte. Ltd.	2,000,000	–	45	物業發展
--------------------------	-----------	---	----	------

# 此等乃普通股，除非另作聲明

## 49 主要聯營公司

於2025年6月30日

	已發行股本 <sup>#</sup>		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 <sup>^</sup>	物業投資
		已繳足股本 人民幣	本集團 應佔權益 <sup>Ω</sup> (%)	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
上海招新錦實置業有限公司		1,710,000,000	20	物業發展

<sup>#</sup> 此等乃普通股股本，除非另作聲明

<sup>Ω</sup> 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

<sup>^</sup> 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

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>27,680.5</b>	35,782.2	54,566.2	68,212.7	68,233.2
營業(虧損)/溢利	<b>(8,283.4)</b>	488.6	10,008.6	8,133.0	8,450.5
財務(費用)/收入淨額	<b>(4,720.3)</b>	(4,274.8)	(3,229.9)	259.0	53.3
應佔合營企業及聯營公司業績	<b>(831.7)</b>	(962.2)	(248.5)	822.5	1,828.7
除稅前(虧損)/溢利	<b>(13,835.4)</b>	(4,748.4)	6,530.2	9,214.5	10,332.5
稅項	<b>(2,521.2)</b>	(5,062.4)	(5,258.1)	(4,912.7)	(5,661.6)
來自持續經營業務的(虧損)/溢利	<b>(16,356.6)</b>	(9,810.8)	1,272.1	4,301.8	4,670.9
<b>已終止經營業務</b>					
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	<b>(16,356.6)</b>	(17,125.9)	3,501.1	4,301.8	4,670.9
永續資本證券持有人應佔溢利	<b>(988.3)</b>	(2,175.5)	(2,540.1)	(2,377.2)	(2,282.6)
非控股股東權益應佔溢利	<b>1,043.4</b>	(381.5)	(413.0)	(675.4)	(1,236.8)
本公司股東應佔(虧損)/溢利	<b>(16,301.5)</b>	(19,682.9)	548.0	1,249.2	1,151.5
<b>每股股息(港元)</b>					
中期	—	0.20	0.46	0.56	0.56
末期	—	—	0.30	1.50	1.50
有條件特別股息	—	—	1.59	—	—
全年	—	0.20	2.35	2.06	2.06
<b>每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港元)</b>					
來自持續經營業務	<b>(6.82)</b>	(4.60)	(0.17)	0.50	0.46
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

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>資產</b>					
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	<b>224,818.1</b>	224,779.6	243,405.6	250,214.6	240,582.4
無形資產	<b>791.5</b>	1,174.6	8,375.2	8,395.2	8,245.9
收購業務價值及遞延獲取保單成本	—	—	—	7,574.8	7,106.6
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	<b>88,079.2</b>	101,188.6	185,335.7	176,531.5	163,457.0
流動資產	<b>106,576.2</b>	118,014.8	171,897.5	193,167.8	207,685.5
<b>總資產</b>	<b>420,265.0</b>	445,157.6	609,014.0	635,883.9	627,077.4
<b>權益</b>					
股本	<b>78,382.1</b>	78,382.1	78,382.1	78,382.1	78,373.3
儲備	<b>85,333.7</b>	101,449.8	121,079.9	134,978.0	144,955.5
<b>股東權益</b>	<b>163,715.8</b>	179,831.9	199,462.0	213,360.1	223,328.8
永續資本證券	<b>35,178.0</b>	36,280.5	47,439.3	47,614.2	48,938.2
非控權股東權益	<b>7,843.1</b>	8,776.4	27,191.5	27,124.5	31,925.4
<b>總權益</b>	<b>206,736.9</b>	224,888.8	274,092.8	288,098.8	304,192.4
流動負債	<b>57,646.1</b>	93,958.2	176,984.3	172,812.8	149,561.3
非流動負債	<b>155,882.0</b>	126,310.6	157,936.9	174,972.3	173,323.7
<b>總權益及負債</b>	<b>420,265.0</b>	445,157.6	609,014.0	635,883.9	627,077.4

# 物業概覽

## K11項目

編號	進度	地點	類型
1	現有	香港K11 Art Mall購物藝術館	零售
2	現有	香港(VD) K11 MUSEA人文購物藝術館	零售
3	現有	香港(VD) K11 ATELIER	寫字樓
4	現有	香港(VD) K11 ARTUS寓館	服務式公寓
5	現有	香港K11 ATELIER King's Road	寫字樓
6	現有	香港11 SKIES K11 ATELIER	寫字樓
7	現有	武漢(光谷)K11	零售
8	現有	武漢(漢口)K11 Art Mall購物藝術中心	零售
9	現有	武漢(漢口)K11 ATELIER	寫字樓
10	現有	上海K11 Art Mall購物藝術中心	零售
11	現有	上海K11 ATELIER新世界大廈	寫字樓
12	現有	瀋陽K11	零售
13	現有	廣州(周大福)K11 Art Mall購物藝術中心 <sup>(1)</sup>	零售
14	現有	廣州(周大福)K11 ATELIER <sup>(1)</sup>	寫字樓
15	現有	天津(周大福)K11 <sup>(1)</sup>	零售
16	現有	天津(周大福)K11 ATELIER <sup>(1)</sup>	寫字樓
17	現有	深圳(太子灣)K11 ECOAST海濱文化藝術區	零售
18	現有	深圳(太子灣)K11 ATELIER	寫字樓
19	現有	寧波K11	零售
20	發展中	廣州(漢溪)K11	零售
21	發展中	香港11 SKIES	零售
22	發展中	杭州K11 Art Mall購物藝術中心	零售
23	發展中	杭州K11 ATELIER	寫字樓
24	發展中	杭州K11 ARTUS	服務式公寓
25	發展中	上海K11 ELYSEA	零售
26	發展中	上海K11 ATELIER淮海	寫字樓

1. 該資產由周大福企業擁有並由新世界發展管理

## 酒店

編號	項目名稱	總房間數目
<b>香港</b>		
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
<b>小計</b>		<b>2,343</b>
<b>中國內地</b>		
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	武漢新世界酒店	327
9	廊坊新世界酒店	294
10	瀋陽新世界酒店	400
11	廣州增城同派酒店	338
12	廣州新世界酒店	283
13	大連新世界酒店	412
14	清遠新世界酒店	217
<b>小計</b>		<b>3,170</b>
<b>東南亞</b>		
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	73
<b>小計</b>		<b>942</b>
<b>總計</b>		<b>6,455</b>

## 香港主要物業發展項目

編號	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	皇都—北角英皇道283號	35,812	440,338	63.52%
2	激晨—港島南岸第五期物業發展項目	95,563	636,152	50.00%
3	中環擺花街9-19號	4,521	67,813	100.00%
<b>香港島小計</b>		<b>135,896</b>	<b>1,144,303</b>	
4	柏蔚森—新九龍內地段第6591號，啟德4B4	104,497	574,733	50.00%
5	佐敦廣東道530-538號	3,004	27,036	100.00%
6	佐敦官涌街52-56號	2,900	24,468	100.00%
7	新九龍內地段第5205號，九龍塘玫瑰街23-34號	38,960	116,880	100.00%
8	尖沙咀漢口道43-49A號	11,565	138,786	100.00%
9	九龍東油塘重建項目	808,397	3,982,722	10.88%
10	臻博—九龍城衙前壟道3-13號	7,030	61,854	100.00%
<b>九龍小計</b>		<b>976,353</b>	<b>4,926,479</b>	
11	柏傲莊三期—沙田大圍站發展項目	521,107	2,050,327	100.00%
12	百勝角通風樓項目	48,449	290,693	51.00%
13	粉嶺馬適路	155,346	1,118,492	30.00%
14	元朗龍田村二期	88,642	443,208	62.00%
15	元朗龍田村四期	55,908	279,541	62.00%
16	元朗龍田村五期	61,037	396,741	100.00%
17	西貢沙下一期	618,413	926,393	77.29%
18	西貢沙下二期	81,957	122,936	59.88%
19	元朗練板村	1,485,238	2,227,857	63.67%
20	元朗榮基村	700,962	1,051,444	100.00%
21	元朗牛潭尾	239,973	1,199,863	90.81%
22	元朗流浮山	220,178	660,533	100.00%
23	元朗唐人新村三期	101,833	101,833	100.00%
24	元朗唐人新村四期	206,507	743,426	100.00%
25	元朗唐人新村(山頭)(地盤A)	443,498	1,596,594	100.00%
26	元朗唐人新村(山頭)(地盤B)	393,747	1,417,490	100.00%
27	元朗永寧村	489,385	888,676	100.00%
28	元朗欖口村	220,813	772,845	65.20%
29	元朗十八鄉路	40,064	240,382	100.00%
30	元朗大樹下東路	27,341	117,198	20.97%
31	元朗沙埔北2A期	451,012	550,600	14.76%
32	元朗沙埔北2B期	315,880	528,848	34.81%
33	元朗沙埔北3期	1,193,674	1,472,236	0.50%
<b>新界小計</b>		<b>8,160,964</b>	<b>19,198,156</b>	
<b>總計</b>		<b>9,273,213</b>	<b>25,268,938</b>	

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



物業概覽

應佔樓面面積				應佔 總樓面面積 (平方呎)	施工階段 <sup>(1)</sup>
住宅 (平方呎)	零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	其他 (平方呎)		
132,731	53,275	76,864	16,833	279,703	S
318,076		67,813		318,076	S
				67,813	D
<b>450,807</b>	<b>53,275</b>	<b>144,677</b>	<b>16,833</b>	<b>665,592</b>	
287,367				287,367	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	SP
422,607	10,793			433,400	LE
49,807	12,047			61,854	F
<b>920,940</b>	<b>69,712</b>	<b>99,139</b>	<b>-</b>	<b>1,089,791</b>	
689,144				689,144	S
148,253				148,253	SP
279,623	55,925			335,548	F
274,789				274,789	LE
173,315				173,315	LE
366,222			30,519	396,741	LE
716,009				716,009	LE
73,614				73,614	P
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
888,676				888,676	P
503,895				503,895	LE
240,382				240,382	P
24,080	497			24,577	LE
74,297	2,860		4,112	81,269	LE
184,092				184,092	LE
7,162	199			7,361	TBD
<b>12,722,946</b>	<b>59,481</b>	<b>-</b>	<b>34,631</b>	<b>12,817,058</b>	
<b>14,094,693</b>	<b>182,468</b>	<b>243,816</b>	<b>51,464</b>	<b>14,572,441</b>	

## 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)
	<b>已竣工</b>		
	<b>香港島</b>		
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	銅鑼灣明珠城一地下至四樓	53,691	21,476
8	灣仔循道衛理大廈 <sup>(1)</sup>	40,813	40,405
9	天御一半山衛城道8號	65,259	22,841
	<b>小計</b>	<b>2,554,887</b>	<b>1,945,123</b>
	<b>九龍</b>		
10	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
11	尖沙咀K11 Art Mall	335,939	335,939
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	138,939
12	旺角THE FOREST <sup>(1)</sup>	53,337	26,669
13	臻樺－何文田窩打老道74號	10,552	5,382
14	長沙灣瓊林街83號	1,191,714	1,191,714
	<b>小計</b>	<b>4,819,434</b>	<b>4,648,658</b>
	<b>新界</b>		
15	香港沙田凱悅酒店 <sup>(1)</sup>	538,000	538,000
	<b>小計</b>	<b>538,000</b>	<b>538,000</b>
	<b>其他</b>	<b>4,461,998</b>	<b>4,461,998</b>
	<b>總計</b>	<b>12,374,319</b>	<b>11,593,779</b>
	<b>有待竣工／在建中</b>		
16	航天城項目 <sup>(1)</sup>	3,767,400	3,767,400
	<b>總計</b>	<b>3,767,400</b>	<b>3,767,400</b>

## 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) 整個Victoria Dockside的車位數目
- (4) 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 <sup>(2)</sup>	1,070	2060
		262,464			2060
		272,259			2060
21,476					2868
	40,405				2084
			22,841 <sup>(4)</sup>		2857
<b>239,140</b>	<b>1,129,593</b>	<b>534,723</b>	<b>41,667</b>	<b>1,617</b>	
	435,307				2052
			1,106,055 <sup>(4)</sup>		2052
1,028,791				1,116 <sup>(3)</sup>	2052
			379,862 <sup>(4)</sup>		2052
335,939				240	2057
		138,939			2057
26,669				7	2062
5,382					2081
49,941	1,141,773			351	2067
<b>1,446,722</b>	<b>1,577,080</b>	<b>138,939</b>	<b>1,485,917</b>	<b>1,714</b>	
		538,000		100	2047
-	-	<b>538,000</b>	-	<b>100</b>	
			<b>4,461,998</b>		
<b>1,685,862</b>	<b>2,706,673</b>	<b>1,211,662</b>	<b>5,989,582</b>	<b>3,431</b>	
2,966,774	565,099		235,527		2066
<b>2,966,774</b>	<b>565,099</b>	-	<b>235,527</b>	-	

## 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
<b>南部地區(大灣區)</b>				
1	廣州	廣州逸彩庭園餘下各期	附屬公司	100%
2	廣州	增城國際社區項目	附屬公司	100%
3	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CF08	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CF18	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CF23	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CF26	附屬公司	90%
	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CF34	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CF37	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CF40	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園餘下各期	附屬公司	90%
4	深圳	深圳龍崗188項目	附屬公司	65%
<b>小計</b>				
<b>中部地區</b>				
5	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%
6	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%
<b>小計</b>				
<b>東部地區(長三角地區)</b>				
7	杭州	杭州望江新城項目	附屬公司	100%
8	上海	上海淮海中路項目	附屬公司	98%
9	上海	上海普陀區B2-18地塊	聯營公司	20%
<b>小計</b>				

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
248,616	247,377	1,239	-	-	94,955	在建中	2026年1月
1,916	-	1,916	-	-	-	在建中	2026年3月
2,525	2,525	-	-	-	-	規劃中	待定
78,864	78,864	-	-	-	28,391	規劃中	待定
32,283	32,283	-	-	-	-	在建中	待定
70,286	70,286	-	-	-	36,774	規劃中	待定
41,144	41,144	-	-	-	-	規劃中	2027年11月
15,123	15,123	-	-	-	-	規劃中	待定
3,771	3,771	-	-	-	-	規劃中	待定
16,563	16,563	-	-	-	-	規劃中	待定
3,130	3,130	-	-	-	-	規劃中	待定
20,134	20,134	-	-	-	11,506	規劃中	待定
30,993	30,993	-	-	-	12,397	在建中	2026年12月
53,213	53,213	-	-	-	21,285	規劃中	待定
15,225	15,225	-	-	-	-	規劃中	待定
23,814	23,814	-	-	-	9,526	規劃中	待定
23,009	23,009	-	-	-	-	規劃中	待定
27,143	27,143	-	-	-	10,857	規劃中	待定
18,701	18,701	-	-	-	7,480	規劃中	待定
84,891	-	-	-	84,891	49,254	規劃中	待定
267,416	220,597	30,000	16,819	-	23,849	在建中	2028年4月
<b>1,078,760</b>	<b>943,895</b>	<b>33,155</b>	<b>16,819</b>	<b>84,891</b>	<b>306,274</b>		
273,389	-	32,527	240,862	-	113,493	在建中	2033年6月
115,529	115,529	-	-	-	38,137	規劃中	待定
66,818	66,818	-	-	-	4,956	規劃中	待定
121,451	117,018	4,433	-	-	60,137	規劃中	待定
138,305	136,317	1,988	-	-	45,392	規劃中	待定
<b>715,492</b>	<b>435,682</b>	<b>38,948</b>	<b>240,862</b>	<b>-</b>	<b>262,115</b>		
225,619	-	152,837	47,642	25,140	110,299	在建中	2025年12月
91,000	-	52,000	39,000	-	39,000	在建中	2027年9月
50,954	50,954	-	-	-	28,048	在建中	2025年9月
<b>367,573</b>	<b>50,954</b>	<b>204,837</b>	<b>86,642</b>	<b>25,140</b>	<b>177,347</b>		

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
<b>北部地區</b>				
10	北京	北京新景商務樓餘下各期	合營企業	70%
11	北京	北京新裕商務樓	合營企業	70%
12	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%
<b>小計</b>				
<b>東北部地區</b>				
13	瀋陽	瀋陽新世界花園2FG	附屬公司	100%
14	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%
15	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%
<b>小計</b>				
<b>總計</b>				

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
16,400	–	1,960	14,440	–	5,420	規劃中	待定
60,925	–	60,925	–	–	48,689	規劃中	待定
17,860	17,860	–	–	–	23,378	在建中	2027年12月
<b>95,185</b>	<b>17,860</b>	<b>62,885</b>	<b>14,440</b>	<b>–</b>	<b>77,487</b>		
40,802	–	40,802	–	–	59,388	已規劃	2028年10月
75,354	75,354	–	–	–	–	在建中	2027年6月
107,589	107,589	–	–	–	–	在建中	2027年6月
104,142	104,142	–	–	–	–	在建中	2027年6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
<b>663,566</b>	<b>430,592</b>	<b>43,742</b>	<b>189,232</b>	<b>–</b>	<b>97,186</b>		
<b>2,920,576</b>	<b>1,878,983</b>	<b>383,567</b>	<b>547,995</b>	<b>110,031</b>	<b>920,409</b>		

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
<b>南部地區(大灣區)</b>				
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	清遠	清遠新世界酒店	附屬公司	100%
10	廣州	番禺國際學校項目	附屬公司	100%
11	廣州	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
12	珠海	珠海永貿家具廠	附屬公司	100%
13	廣州	廣州耀勝新世界廣場	附屬公司	65%
14	深圳	K11 ECOAST海濱文化藝術區	附屬公司	51%
<b>小計</b>				
<b>中部地區</b>				
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	武漢光谷K11	附屬公司	100%
20	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%
<b>小計</b>				

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	–	–	6,646	–
127,692	–	80,790	–	46,902	46,071	–
–	–	–	–	–	278	–
27,463	–	27,463	–	–	8,721	–
–	–	–	–	–	3,148	–
50,762	26,118	24,644	–	–	5,157	–
–	–	–	–	–	4,755	–
–	–	–	–	–	3,141	–
3,391	–	3,391	–	–	–	–
–	–	–	–	–	494	–
–	–	–	–	–	1,992	–
–	–	–	–	–	1,429	–
–	–	–	–	–	35	–
–	–	–	–	–	2,259	–
11,043	11,043	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	3,120	–
303	–	303	–	–	6,952	–
–	–	–	–	–	150	–
51	–	51	–	–	10,208	–
47,681	–	–	–	47,681	3,766	–
–	–	–	–	–	149,966	–
125,183	–	5,850	94,996	24,337	–	–
16,868	–	–	16,868	–	–	–
134,904	–	86,530	48,374	–	–	–
227,709	–	202,890	24,819	–	128,402	–
<b>796,801</b>	<b>37,161</b>	<b>455,663</b>	<b>185,057</b>	<b>118,920</b>	<b>386,690</b>	<b>–</b>
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	–
<b>411,317</b>	<b>–</b>	<b>155,936</b>	<b>167,256</b>	<b>88,125</b>	<b>149,963</b>	<b>–</b>

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
<b>東部地區(長三角地區)</b>				
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	寧波	寧波新世界三期	附屬公司	100%
25	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%
<b>小計</b>				
<b>北部地區</b>				
26	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%
27	北京	北京正仁大廈	附屬公司	100%
28	北京	北京新世界家園	附屬公司	100%
29	北京	北京新陽商務樓	附屬公司	100%
30	北京	北京新成文化大廈	附屬公司	100%
31	北京	北京新怡家園	附屬公司	70%
32	北京	北京新景家園	附屬公司	70%
33	北京	北京新裕家園	附屬公司	70%
34	北京	北京新康家園	附屬公司	70%
35	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%
36	北京	北京崇文門同派酒店	附屬公司	55%
37	北京	北京新世界酒店	附屬公司	70%
38	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%
39	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%
40	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%
41	廊坊	廊坊新世界中心	附屬公司	100%
42	廊坊	廊坊新世界酒店	附屬公司	100%
43	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%
44	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%
<b>小計</b>				

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	–
–	–	–	–	–	3,592	–
47,672	–	1,138	–	46,534	746	–
83,656	–	83,656	–	–	9,252	–
41,712	–	41,712	–	–	–	–
<b>289,589</b>	<b>–</b>	<b>162,506</b>	<b>80,549</b>	<b>46,534</b>	<b>27,952</b>	<b>–</b>
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	–	–
89,000	–	–	–	89,000	–	–
84,278	–	78,283	5,995	–	11,284	–
25,661	–	25,661	–	–	–	–
7,016	–	7,016	–	–	–	–
46,421	–	–	–	46,421	–	–
86,061	–	37,776	48,285	–	–	–
1,009	–	1,009	–	–	10,247	–
3,338	–	3,338	–	–	–	–
<b>598,674</b>	<b>–</b>	<b>330,987</b>	<b>54,280</b>	<b>213,407</b>	<b>262,028</b>	<b>–</b>

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
<b>東北部地區</b>				
45	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D1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D2	附屬公司	100%
46	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%
47	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%
48	瀋陽	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%
49	瀋陽	瀋陽同派酒店	附屬公司	100%
50	瀋陽	瀋陽K11	附屬公司	100%
51	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%
52	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%
53	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%
<b>小計</b>				
<b>總計</b>				

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)
4,601	-	4,601	-	-	123,003	-
-	-	-	-	-	5,500	-
-	-	-	-	-	10,372	-
5,039	-	5,039	-	-	22,517	-
-	-	-	-	-	753	-
-	-	-	-	-	45,168	-
-	-	-	-	-	10,627	-
11,639	-	11,639	-	-	69,398	-
-	-	-	-	-	41,053	-
5,180	-	5,180	-	-	43,556	-
-	-	-	-	-	8,710	-
-	-	-	-	-	15,112	-
99,916	-	-	-	-	138,018	99,916
69,751	-	-	-	69,751	-	-
29,924	-	-	-	29,924	-	-
257,037	-	257,037	-	-	38,900	-
2,109	-	2,109	-	-	138,091	-
49,413	-	49,413	-	-	19,783	-
52,835	-	-	-	52,835	21,915	-
<b>587,444</b>	-	<b>335,018</b>	-	<b>152,510</b>	<b>752,476</b>	<b>99,916</b>
<b>2,683,825</b>	<b>37,161</b>	<b>1,440,110</b>	<b>487,142</b>	<b>619,496</b>	<b>1,579,109</b>	<b>99,916</b>

# 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
周大福創建(前稱「新創建」)	指	周大福創建有限公司(前稱「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](http://www.nwd.com.hk)

