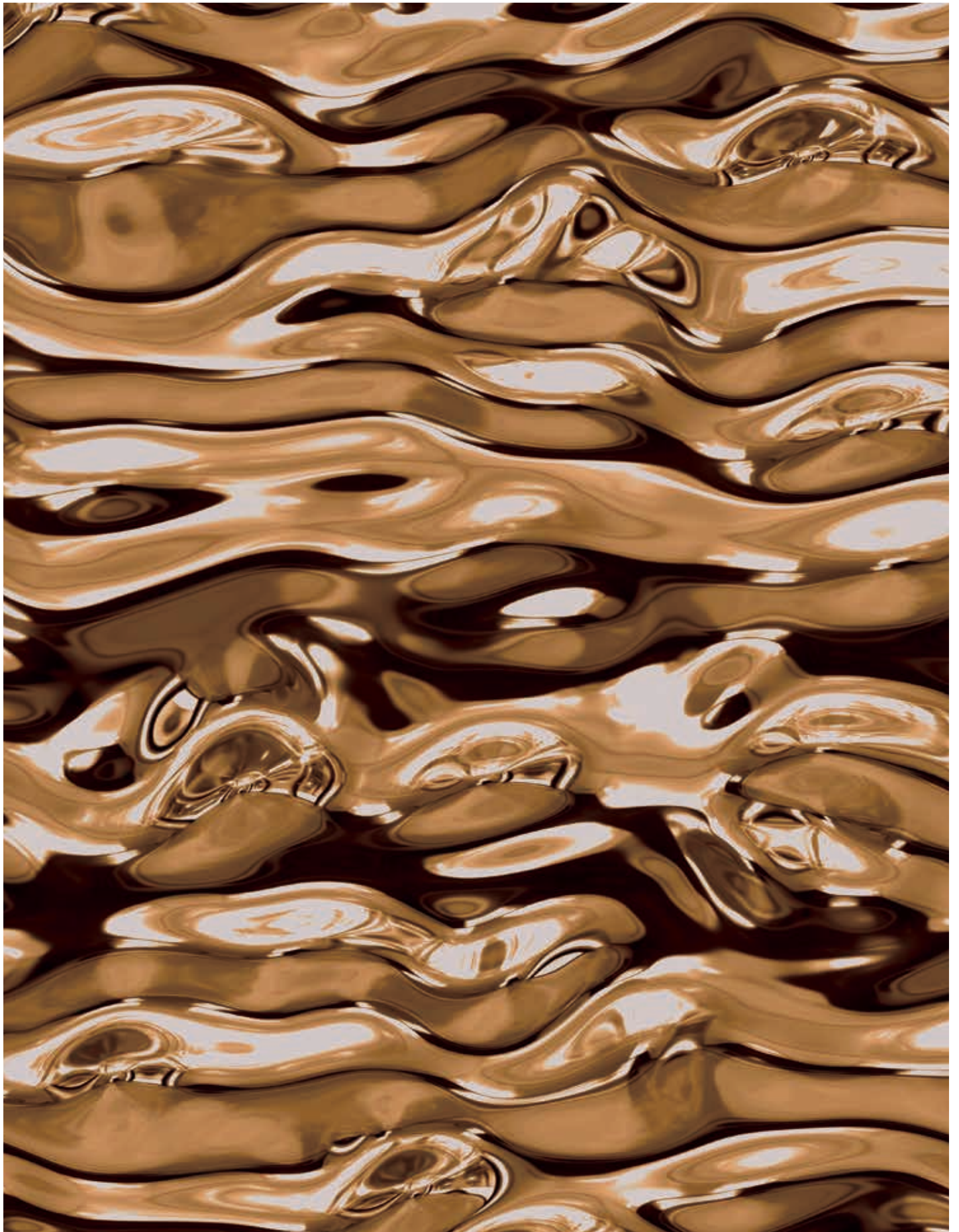


we create
we are artisans
WE are CSV.

2020 年報 | 五十周年

 新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



The Artisanal Movement

目錄

| | |
|-----|------------|
| 24 | 集團架構 |
| 25 | 財務摘要 |
| 26 | 主席報告書 |
| 28 | 行政總裁報告書 |
| 44 | 香港主要物業項目 |
| 46 | 中國內地主要物業項目 |
| 48 | 董事簡介 |
| 57 | 高級管理層簡介 |
| 58 | 企業可持續發展 |
| 98 | 企業管治報告 |
| 122 | 投資者關係 |
| 124 | 公司資料 |
| 125 | 董事會報告 |
| 150 | 管理層討論及分析 |
| 161 | 獨立核數師報告 |
| 170 | 綜合收益表 |
| 171 | 綜合全面收益表 |
| 172 | 綜合財務狀況表 |
| 174 | 綜合權益變動表 |
| 178 | 綜合現金流量表 |
| 180 | 財務報表附註 |
| 299 | 五年財務概要 |
| 301 | 主要物業總覽 |
| 316 | 詞彙釋義 |

聲明

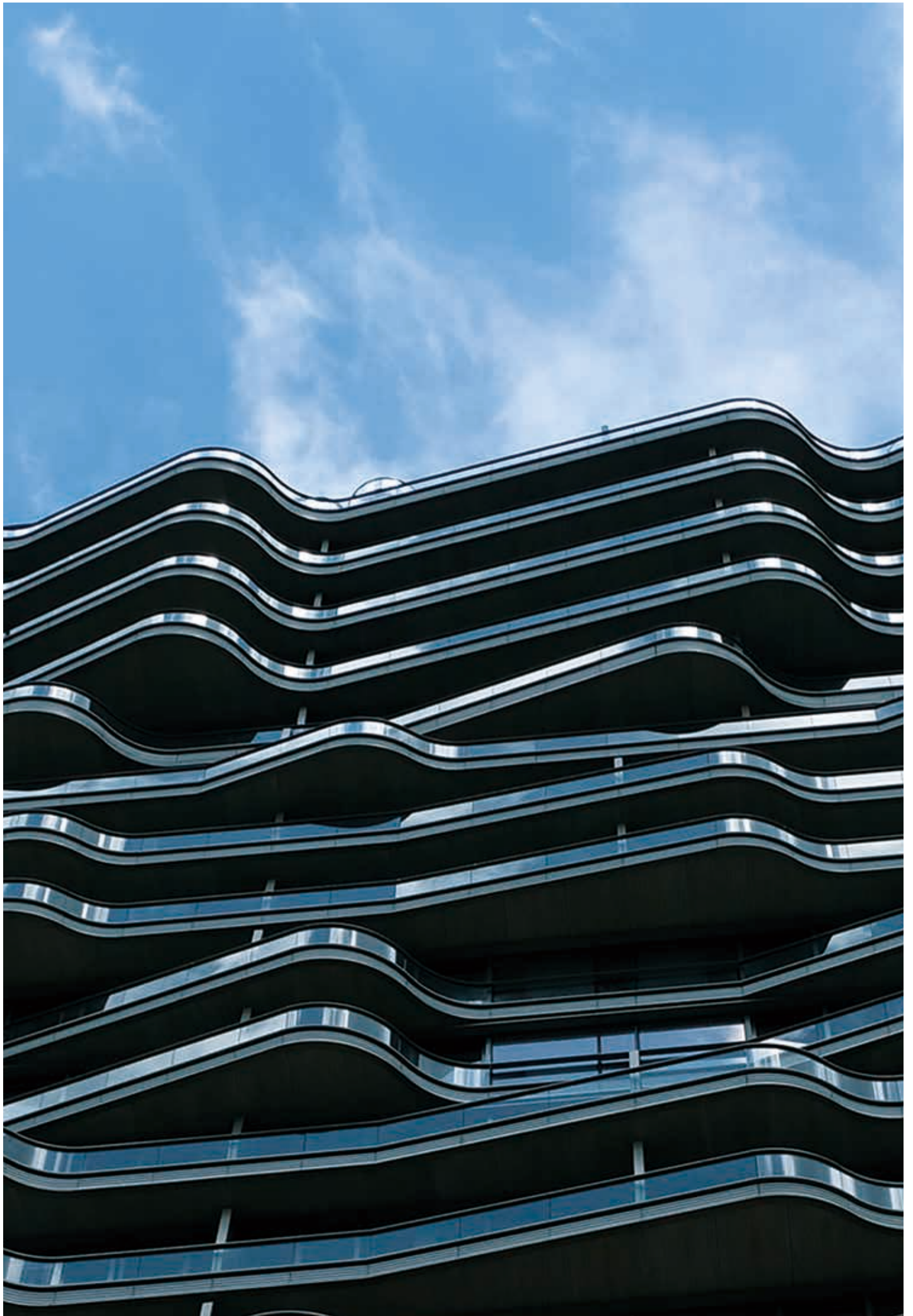
本年報內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

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。

we

create



ATELIER

— K11 —

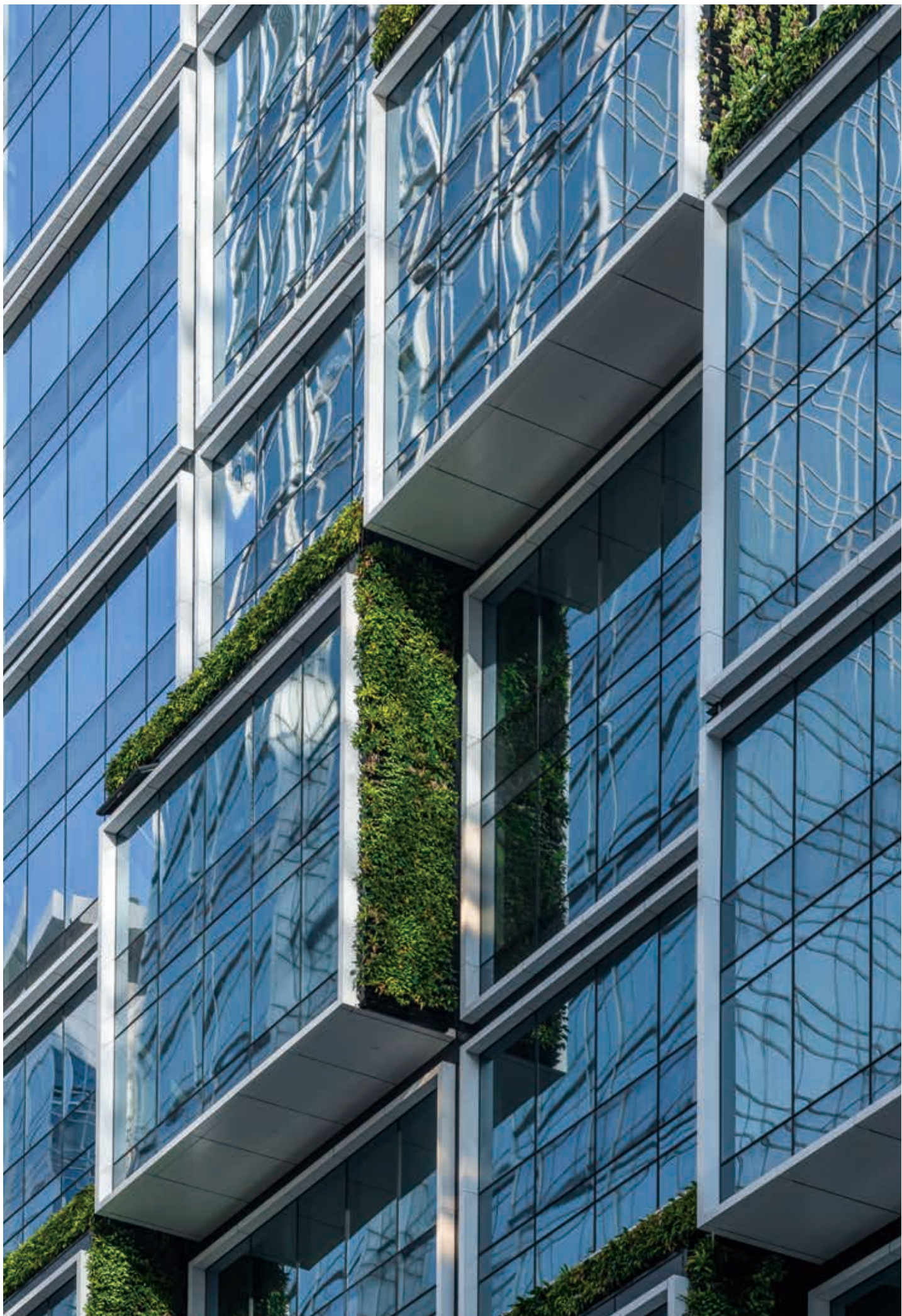
16

3

R

17







we are

artisans













Victoria Dockside

50th anniversary

尖沙咀維港海傍地段素來是香港的標誌性地標。早於二十世紀初期，昔日位於此地段的藍煙囪碼頭已奠定了香港作為通往遠東大門的地位，推動香港成為全球最繁忙的港口之一。1971年，新世界發展向太古洋行購入藍煙囪碼頭。隨著新世界中心於1978年落成，不少國際頂尖的品牌均選擇落戶於此，更舉行過各式極具前瞻性的文化藝術活動。40年後，由文化企業新世界集團打造的Victoria Dockside已準備好以全新面貌，為香港文化、藝術及可持續發展帶來一股新浪潮。它將再一次為該區破舊立新，激發新思維。



1970



1978

Victoria Dockside

環球藝術及設計新地標

Victoria Dockside是新世界發展耗資26億美元打造，總樓面面積達300萬平方呎，坐落於尖沙咀海濱的一個環球藝術及設計新地標。整個重建項目歷時10年，於2019年第三季全面開幕，當中提供K11 MUSEA最頂尖的文化零售體驗、K11 ARTUS尊貴寓館、K11 ATELIER新世代工作空間、奢華的香港瑰麗酒店及瑰麗府邸。透過Victoria Dockside這項重點優化項目，令星光大道和梳士巴利花園的公共空間得以重新活化，為尖沙咀海濱帶來全新的面貌和體驗。

Victoria Dockside是昔日1910年代的藍煙囪碼頭，是環球航運及物流的交匯處，至1978年重建成為香港首個綜合商住社區的新世界中心，使尖沙咀成為觀光及文化的重要地標，至現在的Victoria Dockside，更被媒體稱為「香港最值得期待的旅遊點」之一。



集團架構

新世界集團

新世界發展有限公司
(香港股份代號：0017)

香港物業發展與投資

新創建集團有限公司
(香港股份代號：0659)

61%*

道路 航空
建築 保險

新世界中國地產有限公司

100%

中國內地物業發展與投資

* 於2020年6月30日本集團持有之權益

財務摘要

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 收入 | 59,007.8 | 76,763.6 |
| 分部業績 ⁽¹⁾ | 13,918.7 | 19,977.8 |
| 投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益 | 1,653.2 | 10,305.7 |
| 基本溢利 | 6,588.9 | 8,814.1 |
| 每股派息(港元) ⁽²⁾ | | |
| 中期 | 0.56 | 0.56 |
| 末期 | 1.48 | 1.48 |
| 全年 | 2.04 | 2.04 |
| | 於2020年 6月30日 百萬港元 | 於2019年 6月30日 百萬港元 |
| 總資產 | 600,195.9 | 503,284.9 |
| 現金及銀行存款(包括有限制銀行存款) | 67,435.6 | 63,731.6 |
| 可動用的銀行貸款 | 39,303.3 | 31,435.5 |
| 債務淨額 ⁽³⁾ | 116,458.6 | 88,288.0 |
| 淨負債比率 ⁽⁴⁾ (%) | 41.6 | 32.1 |

業績重點

- 縱然2020財政年度上半年的社會事件和2020財政年度下半年的新型冠狀病毒疫情令營商環境充滿挑戰，基本溢利為6,588.9百萬港元
- 維持現有可持續及漸進式的派息政策
- K11 MUSEA和K11 ATELIER King's Road於2020財政年度開幕，儘管為租戶提供租金減免，本集團物業投資分部收入按年強勁增長19%
- 香港和中國內地的物業發展毛利率均高達到57%，反映了本集團強大的品牌效應
- 嚴格的成本控制工作，經常性行政及其他營運費用按年下降8%
- 2020財政年度的非核心資產出售約為106億港元，超過該年目標，將繼續出售非核心資產以釋放價值並優化資產組合

備註：

- (1) 已包括應佔合營企業及聯營公司之業績，但不包括投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益
- (2) 於2020年6月23日，本公司將每四股已發行股份合併為本公司一股股份(每一股為「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數(「股份合併」)。股份合併的影響已在2019財政年度之中期、末期及全年每股派息和2020財政年度之中期每股派息中反映
- (3) 銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及其他借貸之總額減現金及銀行存款
- (4) 債務淨額除以總權益

主席報告書



本集團對國家的發展充滿信心，重點佈局大灣區。

通過在中國內地的舊城改造及在香港興建大型重點項目及優質住宅，完善本集團獨有的生態圈，推動社會建設和生活質素的提升，為股東及社會創造更多的共享價值。

各位股東

中國戰國時代的思想家荀子曾提到學習的重要性，在《荀子•勸學》中，君子曰：「學不可以已。」青，取之於藍，而青於藍；冰，水為之，而寒於水。木直中繩，輅以為輪，其曲中規。雖有槁暴，不復挺者，輅使之然也。故木受繩則直，金就礪則利。君子博學而日參省乎己，則知明而行無過矣。

在現今變幻莫測的世界當中站穩腳步，除了要有雄厚的根基、同時亦要有謙虛的態度以及敢於挑戰的勇氣，不斷學習、求進。

2020年是新世界集團成立第50周年。自1970年成立以來，本集團植根香港，背靠祖國，經歷幾番風浪，當中憑藉以人為本的企業信念以及盡心的團隊，通過打穩核心地產業務的基石，不斷求新求變，創下一個又一個里程碑。

1970年代，本集團在尖沙咀海傍的藍煙囪碼頭舊址，發展了香港當時的新地標新世界中心，廣受歡迎，為尖東帶來新朝氣，成為了文化聚集點。時間變遷，社會及文化已發生改變，但新世界一直秉持謙虛的態度，在地產發展市場獲得成功的基礎上，用心專注，見微知著，勇於創新。

半個世紀後，在保留及承傳文化的同時，我們重新打造新世界中心，以另一個新面貌，迎合新一代文化品味、全新破格的Victoria Dockside維港文化匯再次成為香港文化藝術的地標，為購物、商業、住所等方面開創新的角度。

2020年亦是國家十三五規劃的收官之年，是全面建成小康社會之年，同時規劃指出要加快粵港澳大灣區的建設。儘管面對疫情威脅，本集團對國家的發展充滿信心，近年加大力度重點佈局大灣區，在增強業務增長動力的同時，通過在中國內地的舊城改造及在香港興建大型重點項目及優質住宅，並注入藝術文化元素，完善本集團獨有的生態圈，推動社會建設和生活質素的提升，為股東及社會創造更多的共享價值。

主席

鄭家純博士

香港，2020年9月30日

行政總裁報告書



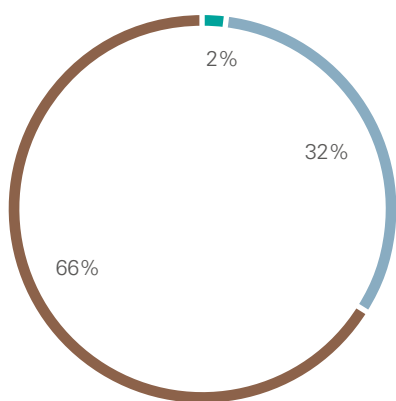


業績回顧

香港物業發展

在過去一年，香港經濟面對多方面的挑戰，新型冠狀病毒疫情的爆發更為其再添上一層陰霾。然而在如此艱難的情況下，香港物業發展市場受惠於本地剛性置業需求殷切，按揭保險樓價上限的放寬及美國進行量寬和減息至近零水平，加上香港土地供應緊絀，催使買家加快置業腳步，樓市平穩發展。

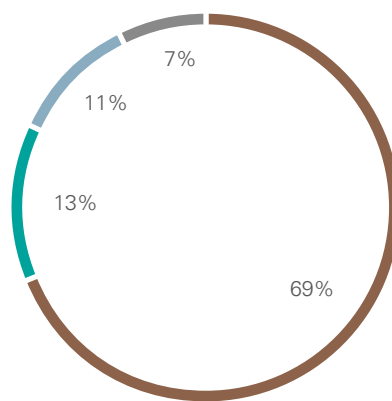
於2020財政年度，本集團於香港物業發展收入包括合作發展項目為4,541.9百萬港元及分部業績為2,592.1百萬港元。物業銷售貢獻來自香港傲瀧、名鑄、柏蔚山及迎海系列等住宅項目。



香港土地儲備應佔總樓面面積
於2020年6月30日

約9,081,000平方呎

- 香港島
- 九龍
- 新界



香港農地儲備應佔土地總面積
於2020年6月30日

約16,509,000平方呎

- 元朗區及屯門區
- 北區
- 沙田區及大埔區
- 西貢區

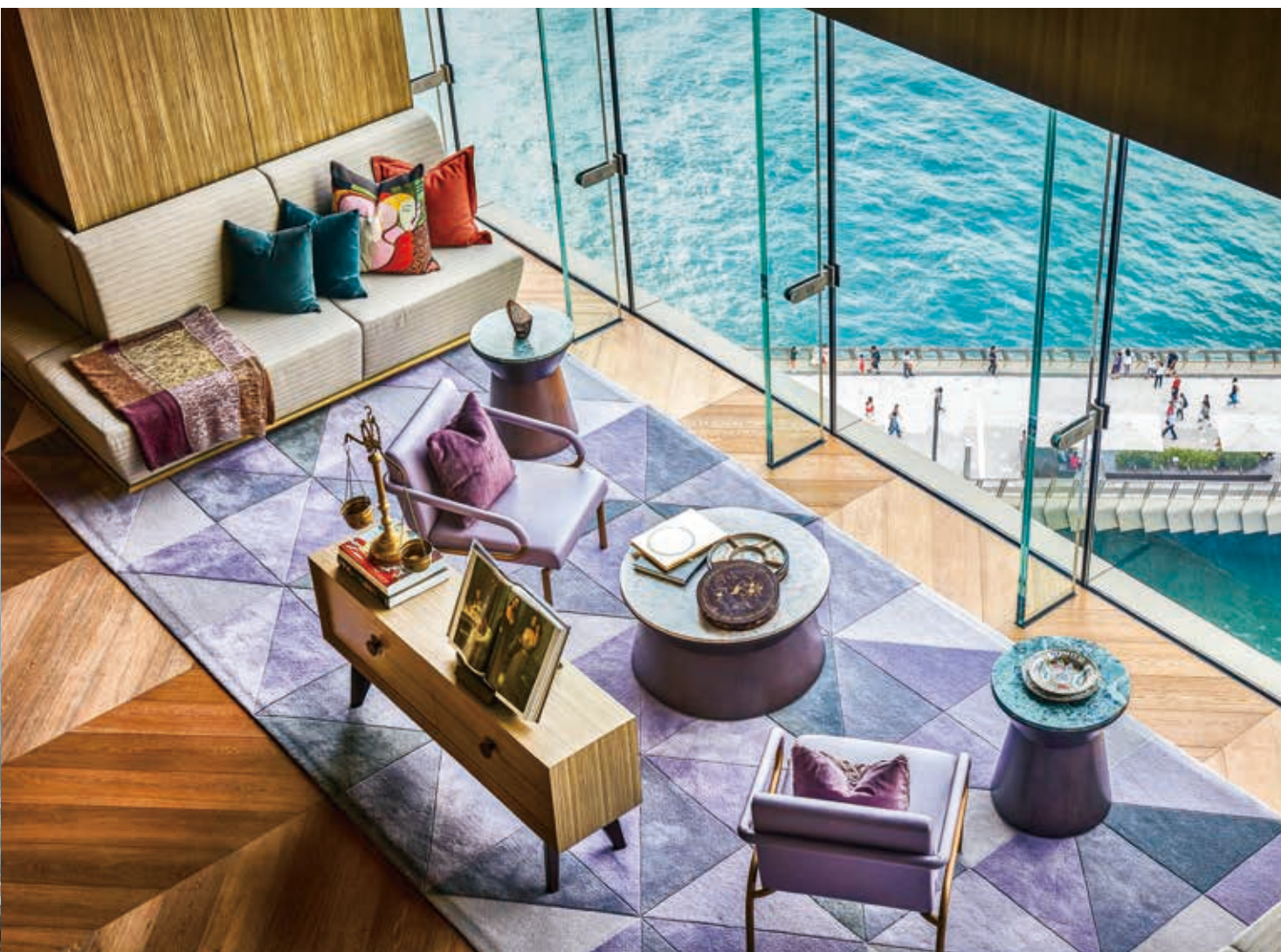
於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合約銷售為13,162.6百萬港元，應佔物業合約銷售來自住宅項目傲瀧、柏蔚山、臻頤及名鑄等。

本集團擁有市場罕有、優質的銷售資源。位於香港沙田大圍站、逾3,000個單位的重點大型住宅項目，將於2020年及2021年分階段推出，其中第一及第二期合共約2,200個單位將在預售樓花同意書批出後登場，當中項目第一期合共783個單位已獲得預售樓花同意書，備受市場矚目。另外，兩個位於西九龍、總樓面面積約90萬平方呎的甲級寫字樓項目亦計劃於2020年及2021年推出。除此之外，於2020年6月30日，本集團在香港的待售住宅單位合共144個。

本集團一直積極審視業務及資產組合，物色機會出售非核心資產以釋放價值。於回顧年內，本集團已完成出售合共超過100億港元的非核心資產，包括兩個分別位於九龍



灣及將軍澳的商場、持有上環信德中心若干物業之公司的45%權益以及出售於2015年落成的跑馬地服務式住宅EIGHT KWAI FONG本集團所持有之權益。未來本集團將繼續專注發展核心業務，通過出售非核心資產，優化業務及資產，持續為核心業務提供更多資源。



2020財政年度出售之主要非核心資產項目

| | 總作價 (十億港元) |
|--|---------------|
| 九龍灣德福廣場二期商場收益權及將軍澳PopCorn 2商場收益權 | 3.0 |
| 長沙新城新世界項目 | 2.4 |
| 多項非核心資產及業務包括北京首都國際機場股份有限公司的股份及 新世界第一渡輪服務有限公司的60%權益等 | 1.1 |
| 跑馬地服務式住宅EIGHT KWAI FONG | 1.2 |
| 持有上環信德中心若干物業之公司的45%權益 | 2.4 |

截至2020年6月30日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入為12,295.2百萬港元，其中7,029.2百萬港元、1,173.0百萬港元及4,093.0百萬港元將分別於2021、2022及2024財政年度入賬。預計2021財政年度入賬的主要項目為元朗臻頤、馬頭角臻尚及元朗尚悅•嶺，預計2022財政年度入賬的主要項目為何文田臻樺。其中臻尚及臻樺已售罄，而臻頤及尚悅•嶺已售出逾九成。預計2024財政年度入賬的主要項目為傲瀧及柏蔚山。

香港物業投資及其他

國際地緣政治關係緊張使企業重新審視業務發展計劃，而踏入2020年疫情爆發對經濟產生嚴重的衝擊，各國紛紛實行不同程度的社交距離措施以遏止病毒傳播，亦有不少企業停工。



受到疫情影響，各行各業在市況逆轉的情況下進行更嚴格的成本管理，裁員及縮小辦公室面積導致對寫字樓的需求下降。傳統商業區如中環的租金在過去一段時間有明顯升幅，令其在吹起經濟逆風時首當其衝，租戶縮小租賃面積或搬遷至鄰近地區，使中環空置率攀升。但受惠於這股搬

離中環的趨勢，西九龍及港島東有新落成商廈，加上較合理租金的優勢，吸納了不少租戶。

同時，社交距離措施、企業裁員導致失業率上升及出入境限制令旅客數目驟降，均使零售業受到沉重打擊，以旅客為目標客群的商場及品牌所受影響更甚，不少業主減免租金以支持租戶。近來香港疫情緩和，本地消費情緒逐漸回復，以本地客為對象的商場人流回升，為零售及租賃物業表現帶來支持。



本集團於回顧年內香港物業投資收入為2,590.5百萬港元，上升33%。主要由於位於九龍尖沙咀的大型綜合項目Victoria Dockside維港文化匯以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road於回顧年內全面落成啟用，擴展本集團的租金收入基礎。

位於九龍尖沙咀海傍核心地段的環球新地標Victoria Dockside維港文化匯於回顧年內全面啟用，其中，由100個來自本地及國際的創意力量聯手打造的文化零售新地標K11 MUSEA人文購物藝術館，於2019年8月底正式開幕，嶄新的博物館零售體驗受到本地年輕一代的青睞。

現時出租率逾90%。在社會事件及疫情下，K11 MUSEA 人文購物藝術館每月平均客流量仍超過140萬人次，2020年第二季度的客流量更反彈12%，印證著其成功。而甲級寫字樓K11 ATELIER，目前已租出約80%。

毗鄰港島東鰂魚涌港鐵站，全球首批榮獲三個鉑金級環保健康綠色建築認證之一，包括鉑金級WELL認證™、LEED Platinum®鉑金級認證以及綠建環評新建建築1.2版暫定鉑金級認證的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road於回顧年內啟用，項目總樓面面積約49萬平方呎，已租出約50%。

K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 ATELIER King's Road的落成啟用為本集團的香港投資物業旗艦組合增添合共超過150萬平方呎的面積，兩項物業將於2021財政年度提供全年貢獻，而項目餘下可出租的面積將為已進入提速階段的租金收入帶來更多增長動力。

香港土地儲備

香港土地供應逐漸減少，根據香港政府公佈的賣地計劃，於2020年度可推出的住宅用地只有15幅，其中5幅為滾存土地，而住宅供應量只有7,530伙，而商業用地就只有6幅，為總樓面面積約83萬平方呎。政府著力推動多方面土地政策，如土地共享先導計劃及新發展區等。本集團正仔細研究相關政策，覓取合適土地，持續為核心業務長遠發展提供優質資源。

另一方面，本集團亦積極通過公開招標、舊樓收購及農地轉換等多元化的渠道補充土地儲備，為核心業務提供可持續發展的資源。於2020年8月，本集團之非全資附屬公司

持有逾九成業權的北角英皇道277至291號商住物業「皇都戲院大廈」獲得土地審裁處批出強制拍賣令，項目土地面積約3.6萬平方呎。

於2020年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約908萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中用作物業發展的佔約421萬平方呎。同時，本集團持有合共約1,651萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。

本集團正積極就8個分別位於元朗及粉嶺，總樓面面積約180萬平方呎之項目與當局就轉換土地用途進行磋商，其中約50萬平方呎總樓面面積已進入最後階段。

本集團植根香港，推動社會向前，為香港長遠發展出一分力，乃本集團創造共享價值願景的重要部份。因此本集團正積極與社會企業合作發展過渡性質的社會房屋，為香港有住屋需要的家庭提供適切援助。



| 土地儲備區域分佈 於2020年6月30日 | 物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎) | 投資物業及其他 應佔總樓面面積 (千平方呎) | 總計 應佔總樓面面積 (千平方呎) |
|-------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 香港島 | 165.3 | – | 165.3 |
| 九龍 | 1,842.1 | 1,099.0 | 2,941.1 |
| 新界 | 2,207.4 | 3,767.4 | 5,974.8 |
| 總計 | 4,214.8 | 4,866.4 | 9,081.2 |

| 農地儲備區域分佈 於2020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) |
|-------------------------|-----------------|-------------------|
| 元朗區及屯門區 | 12,419.7 | 11,420.9 |
| 北區 | 2,488.8 | 2,184.1 |
| 沙田區及大埔區 | 1,938.0 | 1,884.1 |
| 西貢區 | 1,180.0 | 1,019.8 |
| 總計 | 18,026.5 | 16,508.9 |

中國內地物業發展

2020年初新型冠狀病毒爆發，多地項目工程停頓、售樓處停止開放，不少房企將營銷活動移到線上。而在短時間內疫情受控的背景，各個房企復工並重開售樓處，被抑壓的購房需求得到釋放。國家統計局公佈的數據顯示，銷售逐步回暖，各綫城市房價在2020年6月均錄得上漲，同時全國商品房銷售額及面積按年降幅持續收窄，其中住宅物業降幅最小。另一方面，中央政府多次重申堅持房住不炒的定位，因城施策，促進房地產市場平穩健康發展，以

及收緊房企融資，而部份房價上漲較快的城市紛紛調整其調控政策，因此市場普遍預期房價趨穩。

於2020財政年度，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為14,665.6百萬港元，分部業績為8,409.7百萬港元。貢獻主要來自廣州、佛山及瀋陽等住宅項目。

儘管2020年初中國內地物業銷售受到疫情影響放緩，本集團銷售業績仍然強勁。於回顧年內，中國內地整體物業

合同銷售面積約80萬平方米，總銷售金額為人民幣181.8億元，整體住宅合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣38,000元。合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，超過60%；其次為東北部地區及中部地

區，分別達16%及14%。貢獻主要來自大灣區的住宅項目如深圳太子灣•灣壘、廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園等。本集團憑著其創新精神，在疫情期間，深圳太子灣•灣壘推出線上售樓服務，成功取得銷售佳績。

| 2020財政年度 地區 | 住宅合同銷售 | | 非住宅合同銷售 | |
|----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| | 面積 (千平方米) | 金額 (人民幣百萬元) | 面積 (千平方米) | 金額 (人民幣百萬元) |
| 南部地區(即大灣區) | 120.3 | 6,089.2 | 110.6 | 5,270.3 |
| 中部地區 | 370.1 | 2,530.7 | 4.9 | 19.2 |
| 東部地區 | 11.1 | 534.2 | - | - |
| 北部地區 | 17.2 | 225.4 | 16.4 | 590.9 |
| 東北部地區 | 74.2 | 2,008.1 | 78.4 | 912.2 |
| 總計 | 592.9 | 11,387.6 | 210.3 | 6,792.6 |

另一方面，本集團繼續落實出售非核心資產的策略，於2019年9月，本集團簽訂協議，按協議的條款及條件以人民幣2,185百萬元，出售湖南成功新世紀投資有限公司的全部權益，該公司持有的資產為長沙新城新世界項目。有關出售可令本集團以公平市值變現現金資源及釋放資產價值。

截至2020年6月30日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售總收入為人民幣9,129.1百萬元，其中人民幣4,985.9百萬元將於2021財政年度入賬，人民幣4,143.2百萬元將於2022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)的總面積為約40萬平方米，主要位於大灣區及瀋陽。預期2021財政年度竣工量將達到約137萬平方米。



2020財政年度中國內地項目竣工－物業發展

| 地區 | 項目／總樓面面積(平方米) | 住宅 | 商業 | 總計 (不包括車庫) | 總計 (包括車庫) |
|----|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 廣州 | 廣州嶺南新世界5區2號地塊 | – | 2,920 | 2,920 | 2,920 |
| 佛山 | 廣佛新世界莊園CF30 | 21,325 | – | 21,325 | 21,325 |
| | 廣佛新世界莊園CF31 | 44,020 | – | 44,020 | 44,020 |
| 武漢 | 武漢時代·新世界B地塊 | 55,073 | – | 55,073 | 114,229 |
| 瀋陽 | 瀋陽新世界花園2E-14棟 | 55,235 | – | 55,235 | 55,235 |
| 鞍山 | 鞍山新世界花園一期B2 | 60,438 | 7,573 | 68,011 | 68,011 |
| | 總計 | 236,091 | 10,493 | 246,584 | 305,740 |

2020財政年度中國內地項目竣工－物業投資、酒店及其他

| 地區 | 項目／總樓面面積(平方米) | 商業 | 酒店 | 總計 (不包括車庫) | 總計 (包括車庫) |
|----|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 廣州 | 廣州嶺南新世界5區1號地塊 | 22,763 | – | 22,763 | 35,365 |
| | 廣州芊麗酒店 | 6,787 | 53,594 | 60,381 | 80,672 |
| 瀋陽 | 瀋陽新世界花園2E | – | – | – | 40,878 |
| | 瀋陽芊麗酒店 | – | 69,751 | 69,751 | 69,751 |
| 鞍山 | 鞍山新世界花園一期B2 | – | – | – | 18,316 |
| | 總計 | 29,550 | 123,345 | 152,895 | 244,982 |



2021財政年度中國內地項目竣工計劃－物業發展

| 地區 | 項目／總樓面面積(平方米) | 住宅 | 公寓 | 商業 | 總計 | | |
|-----------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|------------------|
| | | | | | 寫字樓 (不包括車庫) | 總計 (包括車庫) | |
| 廣州 | 廣州嶺南新世界3區B組團 | 42,586 | - | - | - | 42,586 | 48,388 |
| 佛山 | 廣佛新世界莊園CF27B | 30,210 | - | - | - | 30,210 | 30,210 |
| | 廣佛新世界莊園CF07 | 4,328 | - | - | - | 4,328 | 4,328 |
| | 廣佛新世界莊園CF19C | 59,860 | - | - | - | 59,860 | 63,560 |
| 深圳 | 太子灣DY02-02地塊 | - | - | - | 54,789 | 54,789 | 54,789 |
| | 太子灣DY02-04地塊 | - | 55,000 | - | - | 55,000 | 55,000 |
| 寧波 | 寧波新世界廣場7-10號地塊 | 137,652 | - | 25,973 | - | 163,625 | 269,790 |
| | 寧波新世界廣場11號地塊 | - | - | 9,702 | 57,055 | 66,757 | 90,010 |
| | 寧波新世界廣場12號地塊 | - | - | 8,085 | 12,331 | 20,416 | 52,900 |
| | 寧波新世界廣場5號地塊 | - | - | 1,400 | 85,306 | 86,706 | 128,198 |
| 北京 | 北京新景商務樓 | - | - | 9,063 | 12,231 | 21,294 | 25,367 |
| 瀋陽 | 瀋陽新世界中心－SA1 | - | 107,589 | - | - | 107,589 | 107,589 |
| | 瀋陽新世界中心－SA2 | - | 104,142 | - | - | 104,142 | 104,142 |
| | 瀋陽新世界中心－SA3 | - | 75,354 | - | - | 75,354 | 75,354 |
| | 瀋陽新世界花園2C-1 | 108,954 | - | - | - | 108,954 | 108,954 |
| 鞍山 | 鞍山新世界花園一期B3 | 91,830 | - | 14,358 | - | 106,188 | 133,636 |
| | 鞍山新世界·禦龍豪園一期B1 | 9,297 | - | - | - | 9,297 | 9,297 |
| | 鞍山新世界·禦龍豪園一期B2 | 19,367 | - | - | - | 19,367 | 19,367 |
| 總計 | | 504,084 | 342,085 | 68,581 | 221,712 | 1,136,462 | 1,380,879 |

2021財政年度中國內地預計項目竣工計劃－物業投資、酒店及其他

| 地區 | 項目／總樓面面積(平方米) | 商業 | 寫字樓 | 總計 | | |
|-----------|-----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | | | 酒店 (不包括車庫) | 總計 (包括車庫) | |
| 深圳 | 太子灣DY02-02地塊 | 25,000 | - | - | 25,000 | 58,857 |
| | 太子灣DY02-04地塊 | 24,840 | - | - | 24,840 | 64,642 |
| 寧波 | 寧波新世界廣場5號地塊 | - | - | 41,269 | 41,269 | 41,269 |
| 武漢 | 武漢新世界中心三期－武漢K11 | 32,294 | 59,434 | - | 91,728 | 140,969 |
| 瀋陽 | 瀋陽新世界花園2C-1 | 21,160 | - | - | 21,160 | 21,160 |
| | 瀋陽貝爾特酒店 | - | - | 29,924 | 29,924 | 29,924 |
| 總計 | | 103,294 | 59,434 | 71,193 | 233,921 | 356,821 |

中國內地物業投資及其他

為了阻止疫情散播，中央政府迅速採取不同程度的防控措施，包括封閉部份場所及停工停課避免聚集，購物中心人流減少甚至暫停營業，商業地產業主將部份業務轉移至線上，通過網絡直播營銷刺激消費意欲及保持客戶忠誠度，而各地購物中心重開後人流亦逐漸回暖。

本集團旗下的K11亦主動開拓新的數碼化營運模式，推出「K11購」在線會員微信小程序，全國K11旗下超過100個租戶品牌也有參與，聯同K11運營團隊舉辦多場直播活動，為品牌增加額外銷售渠道。同時，本集團充份利用獨有的生態圈及中港兩地佈局，透過「香港K11×店中郵」微信小程序，為內地消費者提供香港商品的一站式跨境購物體驗。

於2020財政年度，本集團在中國內地物業投資收入達到1,759.0百萬港元，上升2%，主要因為於2018年12月底開幕的廣州新世界•雲門NEW PARK在回顧年內提供全年貢獻及瀋陽K11平均租金上升，本集團之投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

本集團位於武漢的第二個購物中心項目，武漢K11計劃於2020年年底開始分期開幕。項目總體量約24萬平方米，涵蓋8.3萬平方米購物藝術中心和5.6萬平方米K11 ATELIER寫字樓，以及K11旗下首個室外休閒慢生活街區11th Avenue，再度引領華中零售消費市場。

本集團積極投資內地，開發嶄新消費及辦公模式，將會有一系列旗下K11及D•PARK的商業項目陸續落成開業，其中多個重點項目位於大灣區如深圳太子灣、深圳前海及廣州番禺，將拓展本集團經常性租金收入的基礎並鞏固本集團在大灣區的發展。

中國內地土地儲備

中央政府在政府工作報告中提到推進新型城鎮化及城市更新等發展，以及加快落實粵港澳大灣區、長三角一體化、京津冀協同發展等區域發展策略。隨著新型城鎮化及區域發展加速，人口流動進一步集中於都市圈內的中心城市，如廣州及深圳等大灣區城市，令當地住房需求攀升，但核心區域的土地供不應求，其中城市更新發揮重要作用，能提供成本合理、具地理優勢、以住宅用途為主的土地。

本集團在中國內地策略性佈局大灣區及個別都市圈的重點城市，憑藉本集團的品牌優勢以及經驗豐富的專業團隊，過去先後在大灣區核心廣州和深圳取得或合作發展優質地塊和項目，碩果纍纍。現時大灣區的土地儲備佔本集團中國內地核心土地儲備一半。

在中國內地傳統由內地大型發展商主導的舊城改造市場，本集團是最活躍的香港發展商。於2020年6月，本集團繼深圳羅湖區文錦渡口岸經濟帶改造項目、深圳南山區西麗項目、廣州荔灣區山村項目、廣州海珠區南箕村項目及廣

州增城區塔崗村項目之後，再度落子廣州增城區，成為荔城街夏街村的合作意向企業。項目位於增城中心城區，為未來的區級公共服務中心，改造後總面積將超過100萬平方米，將打造成集合優質居住及工業區、集商務辦公、特色商業及頂級酒店為一體的綜合居住產業區。上述多個舊改項目預計在2022年開始陸續加入至本集團的土地儲備，將大大增加可持續發展資源。

本集團擴展土地儲備的渠道十分多元化，在舊城改造以外，亦通過公開招拍掛、與不同企業合作等方式增加土地。於2019年9月，本集團以人民幣34億元成功奪得廣州增城區永寧街塔崗村地塊。項目總樓面面積超過32萬平方

米，位於廣深科技創新走廊的重要節點—增城經濟技術開發區，片區內聚集了新能源汽車、信息科技及金融科技等新基建產業，未來發展潛力可冀。

除了大灣區，本集團亦佈局長三角城市群的寧波及杭州以及其中心城市上海，完善本集團在華東的戰略佈局，讓其成為粵港澳大灣區之後的又一增長點。在2019年7月增持位於寧波新世界商住綜合體項目餘下的51%權益，同時，亦通過公開掛牌出讓投得杭州上城區望江新城商住綜合地塊，項目總樓面面積逾45萬平方米，計劃發展成為集商業、辦公、住宅及酒店於一體的大型城市綜合體，並為杭州引進首個K11購物藝術中心及瑰麗酒店。

2020年8月，本集團成功以人民幣約41億元摘得上海黃浦區淮海中路地塊，項目總建築面積約13萬平方米，位於淮海中路商圈核心位置，並且為20多年來淮海路一線推出的第一塊土地，項目將會被打造成為藝術性與現代感兼具的高端商業綜合體。

於2020年6月30日，本集團在中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約648萬平方米可作即時發展，其中約339萬平方米為住宅用途。其中，核心物業發展項目主要分佈於廣州、深圳、佛山、武漢、寧波、杭州、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約571萬平方米，50%位於大灣區，住宅約佔184萬平方米。



| 於2020年6月30日 地區 | 總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米) | 住宅 總樓面面積 (千平方米) |
|-------------------|----------------------------|-----------------------|
| 南部地區(即大灣區) | 2,857.5 | 1,840.1 |
| 中部地區 | 710.2 | 281.1 |
| 東部地區 | 955.5 | 287.6 |
| 北部地區 | 610.2 | 254.5 |
| 東北部地區 | 1,345.9 | 723.5 |
| 總計 | 6,479.3 | 3,386.8 |
| 其中，核心項目 | 5,714.4 | 2,762.2 |

酒店營運

於2020財政年度，本集團的酒店營運錄得虧損，主要由於新型冠狀病毒疫情的爆發使各個地區實施出入境限制，導致旅客人數大跌，香港及中國內地的酒店業均受到衝擊，而本集團位於香港、以高端商務旅客為主的酒店的平均入住率及房價亦因而受到影響。然而隨著本地疫情逐漸受控，香港政府開始逐步放寬社交距離措施，同時政府亦積極與鄰近國家及地區商討旅遊氣泡的可行性，有望為酒店業帶來一些支持。因應疫情，酒店業推出不同宅渡假計劃及優惠，吸引因出入境限制而未能外遊渡假的本地客人，為他們提供休閒娛樂體驗。本集團旗下酒店亦有推出相關住宿及餐飲套餐，並整合生態圈及品牌資源，產生協同效應，提高顧客忠誠及交叉銷售。中國內地國內跨省旅遊亦帶動國內酒店業回暖。

於2020年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有17間酒店物業，提供超過7,400間客房。

新創建的四大核心業務

於2019年11月1日完成對富通保險的收購後，新創建的核心業務為道路、航空、建築及保險。於回顧年內，相關業務無可避免地受到新型冠狀病毒疫情影響。



道路

道路分部於2020財政年度下半年因新型冠狀病毒爆發，以及中央政府於2020年2月17日至2020年5月5日為期79日對所有收費公路推行前所未有的免收通行費政策而受到不利影響。再加上人民幣貶值的影響，道路分部業績於2020財政年度下跌。預期有關此政策的保障措施(例如延長特許經營年期)將予實施，並正與中央政府進行磋商。

新創建現有項目的整體交通流量及路費收入於2020財政年度分別按年下跌22%及23%。然而，交通流量及路費收入自2020年5月起恢復收取車輛通行費以來均已急速回升。再加上新收購的長瀏高速公路的貢獻，新創建道路組合於2020年6月的整體交通流量按年增長約3%，路費收入大致回復至2019年12月時的水平。

杭州繞城公路、唐津高速公路(天津北段)、廣州市北環高速公路及京珠高速公路(廣珠段)為本集團四條主要高速公路，為道路分部貢獻逾80%。2020財政年度的交通流量遭受新型冠狀病毒爆發的影響之餘，京珠高速公路(廣珠段)更進一步受到南沙大橋分流及虎門大橋禁行部份大型車輛所影響。於2020年6月，除了京珠高速公路(廣珠段)外，其餘三條高速公路的整體交通流量已恢復增長，按年增幅接近1%。至於近年於華中地區收購的三條高速公路(即於2018年1月收購的隨岳南高速公路、於2018年12月收購的隨岳高速公路及於2019年7月收購的長瀏高速公路)於2020財政年度貢獻約為1億港元。

航空

自出售所持北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)剩餘股權後，航空分部主要透過新創建的全方位租賃服務平台Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)從事商務飛機租賃業務。

於2020財政年度，航空分部業績減少。除了缺少來自北京首都國際機場的股息收入外，2020財政年度因應當前的市況導致飛機出售溢利減少。

於2020年6月30日，連同直接向兩家主要飛機製造商訂購的40架窄體客機的訂單(計劃於2023年至2025年付運)，Goshawk擁有、管理及承諾購買的飛機從2019年6月30日的223架增加至233架，合共估值約117億美元。Goshawk為一家全球領先的商務飛機租賃公司(按機隊價值計算)，並擁有業界其中一隊機齡最年輕及平均剩餘租期最長的機隊，其所擁有的飛機從2019年6月30日的154架增至162架，平均機齡為4.4年，平均剩餘租期為6.3年。

憑藉由35個國家的62家航空公司組成的多元化的客戶組合，以及嚴格的風險管理措施(包括但不限於維持適當的飛機資產組合、監察租戶的營運及財務表現以迅速識別風險，及主動就收款問題/租賃重組與租戶採取必要及適當的措施)，由新型冠狀病毒爆發所產生的風險已被密切管理。於2020年上半年的航空公司客戶收款率為78%。

建築

建築分部業績減少，主要由於營商環境充滿挑戰及競爭加劇所致。於2020年6月30日，建築分部手頭合約總值微跌5%至約526億港元，而有待完成的項目總值減少55億港元至361億港元。餘下有待完成的項目中，約62%來自私營商業及住宅項目，其餘38%來自政府及機構相關項目。於2020財政年度獲得的新項目合約金額約為88億港元，當中包括啟德區的商业發展項目、美利道的辦公大樓發展項目與元朗朗邊第一期公營房屋發展計劃及油塘高超道的地基工程。

保險

新創建於2019年11月1日完成收購富通保險，標誌著新創建進軍保險業的重要一步。完成收購後的八個月內分部業績錄得819.2百萬港元。於回顧年內，由於關閉邊境及實施防疫措施，導致來自中國內地旅客的業務受到嚴重影響，但針對香港市場的銷售仍保持強韌，新產品如自願醫保計劃、合資格延期年金保單、「心惠保」壽險計劃、「愛豐盛」壽險計劃、「享富•傳家寶」壽險計劃及「創世•傳家寶」壽險計劃等亦廣受歡迎。此外，本集團的協同效應及大力支持也初步展示了正面的作用，富通保險於2020年上半年的年度化保費等值按年同期減少約12%，優於香港行業整體跌幅的44%。代理人業務及合作夥伴分銷渠道分別佔富通保險年度化保費等值總額的51%及49%。2020年上半年總保費上升19%，新業務價值利潤率(即新業務價值佔年度化保費等值百分比)達22%。

儘管行業受廣泛影響及在持續低利率環境下，富通保險的財務狀況依然穩健。於2020年6月30日，償付比率為542%，遠高於最低監管要求的150%。內含價值為177億港元，於2019年12月31日則為173億港元。總資產值及淨資產值(不包括因業務合併而產生的商譽)分別為695億港元及180億港元。

展望

過去一年，中美關係緊張、地緣政治及新型冠狀病毒疫情等多個因素纏繞，對全球經濟造成顯著衝擊，各國先後步入經濟衰退，不少企業裁員以節省成本，甚至倒閉或破產，失業率攀升，消費下跌，逼使政府推出不同的經濟舒緩措施，以支持企業營運及保障人民生活。

雖然各國投資大量人力物力、爭分奪秒研發疫苗，惟疫情持續蔓延，各地政府採取嚴格的社交距離措施以及限制出入境，各行各業都受到不同程度的打擊，其中以旅客為主的行業，包括零售、酒店及航空業，陷入困境，本集團的相關業務亦因而受到影響。但本集團一向提倡創造共享價值，主動承擔企業社會責任，在當下艱難時刻，寬減租戶租金，與他們共渡時艱。

未來不確定及負面因素預計將會持續，中美關係反覆及疫情的走向將繼續主導著市場情緒。在不能預計這些因素何時消散的情況下，新世界集團將積極審視發展方向及市況，按照既定發展方針，利用自身優勢及雄厚資源，主動尋找突破點，轉危為機，在逆境中創造增長機遇。



本集團在香港及中國內地均擁有一系列優質的銷售資源，並計劃分期陸續推出香港沙田大圍港鐵站重點住宅項目，涉逾3,000個住宅單位，以及位於西九龍長順街及永康街的甲級寫字樓項目。其中大圍站項目第一、二期蓄勢待發，將在預售樓花同意書批出後登場。而位處大灣區核心之一深圳太子灣的公寓項目太子灣•灣靈，透過網上售樓方式，成功在疫市中創造銷售佳績，體現了本集團的產品質素、銷售執行力及創新能力。未來本集團位於廣州增城區東部交通樞紐的增城綜合發展項目將承接太子灣項目所創佳績，在2021財年起陸續推出市場。

通過積極出售非核心資產及業務，本集團專注發展核心業務，持續優化資產組合及回報，提升企業效益，為股東創造更多價值。本集團已在2020財政年度出售逾100億港元的非核心資產，並持有超過130至150億港元的資產可於2021財政年度供出售，將帶來額外現金流予核心業務發展。

位於尖沙咀海傍Victoria Dockside維港文化匯內的文化零售新地標K11 MUSEA人文藝術館及位於港島東商業區、毗鄰鰂魚涌港鐵站的甲級寫字樓項目K11 ATELIER King's Road於2020財政年度落成啟用，優化本集團的投資物業組合併為其帶來超過150萬平方呎的面積。兩個項目將在2021財政年度提供全年貢獻，見證本集團踏入經常性租金收入增長的收成期。未來本集團陸續有投資物業項目如香港航天城及一系列的K11項目於大灣區及中國內地重點城市落成，香港的投資物業組合的面積將會增加約500萬平方呎，而中國內地投資物業組合的面積則會有逾1,000萬平方呎的驚人增長，提高本集團的經常性收入，使業務表現有更多穩定的增長動力。

本集團專注於大灣區及都市圈重點城市發展，已早著先機策略性佈局廣州及深圳等城市。通過舊城改造，本集團能以更合理成本獲取地理位置優越的土地，同時提升當地市民的生活體驗。而本集團憑藉富經驗之優秀團隊，成功成為最活躍於舊城改造市場的香港發展商，成績彪炳，截止本財政年度為止，本集團已成為六個位於大灣區舊改項目的合作意向企業，這些土地將在2022年起陸續加入至土地儲備內，持續提供可銷售資源，推進本集團在大灣區的發展。

新創建在本財政年度完成收購富通保險後，以道路、航空、建築及保險四大核心業務，持續為本集團提供穩健現金流。新創建擁有充裕的資源及融資能力，並通過落實本集團系內出售非核心資產的策略，為其核心業務注入動力。甫踏入2021財政年度，新創建已成功出售新世界第一巴士服務有限公司及城巴有限公司的全部權益，總作價為32億港元，延續本集團出售非核心資產之策略。

本集團財務穩健，於2020年6月30日，可動用資金合共約1,067億港元，其中現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)約674億港元，可動用的銀行貸款約393億港元。本集團積極審慎管理現金流，提高成本效益，分散資金來源渠道，平衡風險，並減低營運成本，回顧年內的經常性行政及其他營運費用減少約8%。而2021財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。在可預見的未來，本公司沒有發行股票集資的需要。

本集團扎根香港及大中華50年，期間歷盡大小風浪，憑著穩固根基及創新思維，乘風破浪。如今面對逆境，本集團與社會及持份者甘苦與共，通過多項社會項目，包括與社企合作發展過渡性房屋以援助有住屋需求的市民，以及利用本集團人才及技術自行生產口罩並以嶄新自助提取機方式派發口罩予基層人士，通過運用自身優勢及科技，回饋社會。本集團深信香港定能跨越難關，回復昔日光輝。本集團將會繼續立足香港，放眼大灣區，以創新及可持續發展的方式，推動企業增長，為股東及社會創造更多共享價值。

執行副主席兼行政總裁

鄭志剛博士

香港，2020年9月30日

香港主要物業項目

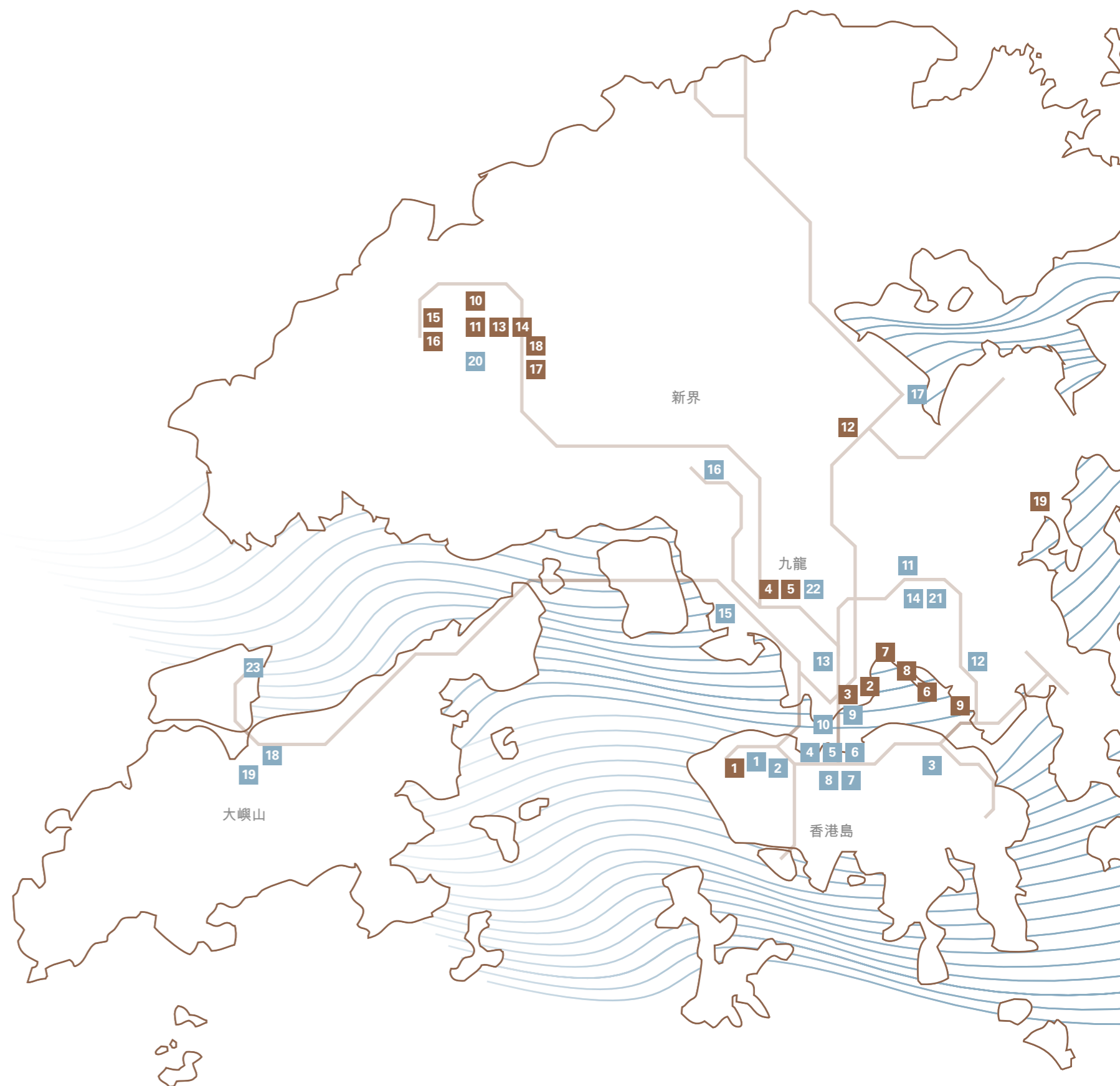
香港主要物業項目

主要物業發展項目

- 1 半山西摩道4A-4P號
- 2 臻尚 — 馬頭角九龍城道68號
- 3 臻樺 — 何文田窩打老道74號
- 4 新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目
- 5 新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目
- 6 新九龍內地段第6574號，啟德4B3
- 7 新九龍內地段第6552號，啟德4C2
- 8 新九龍內地段第6576號，啟德4B1
- 9 九龍東油塘重建項目
- 10 尚悅•嶺 — 元朗大棠路99A號，蝶翠峰第五期
- 11 臻頤 — 元朗十八鄉路99號
- 12 沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號
- 13 元朗龍田村二期
- 14 元朗龍田村四期
- 15 元朗唐人新村三期
- 16 元朗唐人新村四期
- 17 元朗沙埔北二期
- 18 元朗錦田丈量約份110號
- 19 西貢沙下丈量約份221號

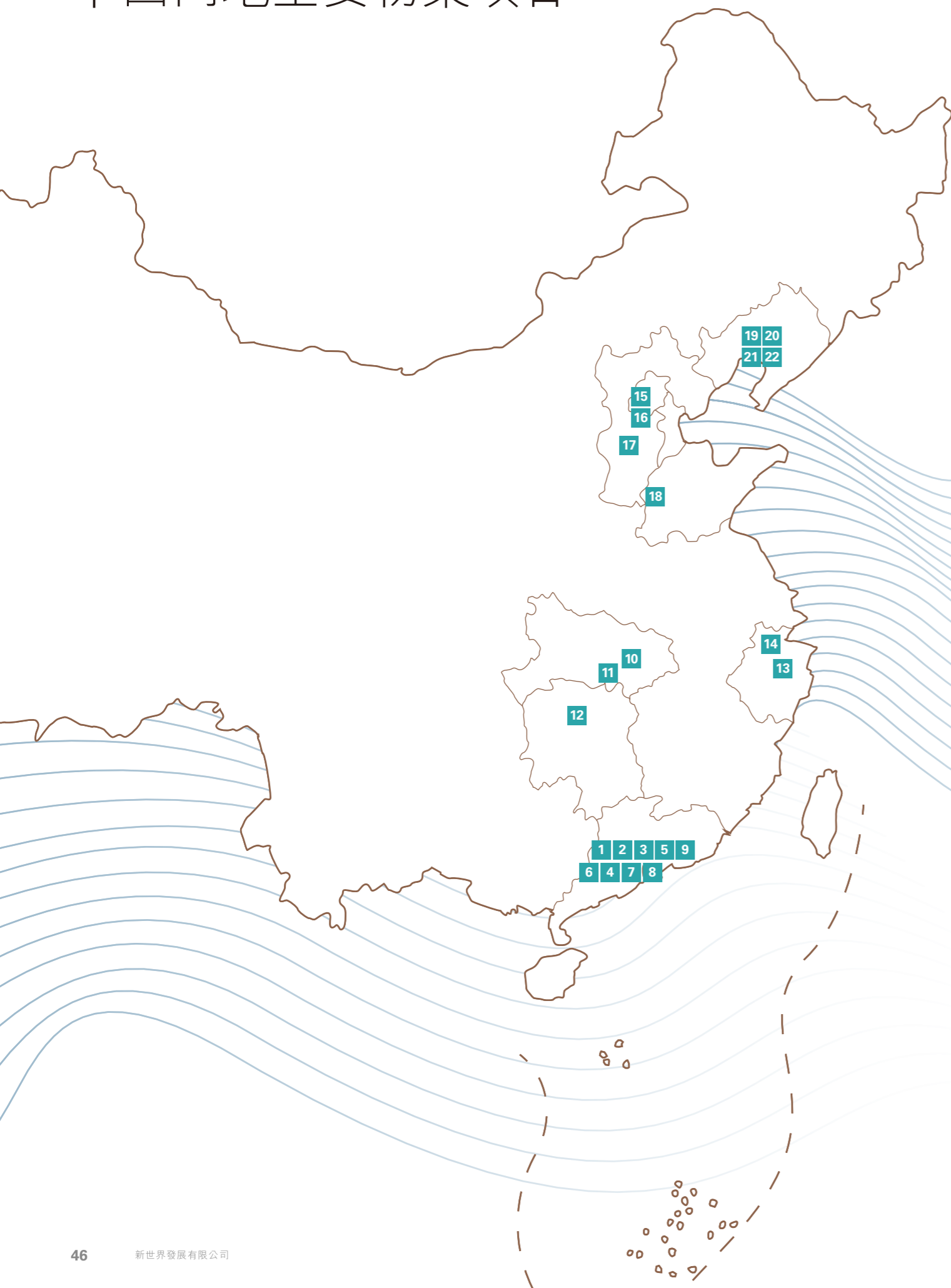
物業投資及其他物業項目

- 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
- 8 灣仔循道衛理大廈
- 9 尖沙咀 Victoria Dockside • K11 ATELIER
尖沙咀 Victoria Dockside • 香港瑰麗酒店及瑰麗府邸
尖沙咀 Victoria Dockside • K11 ARTUS
尖沙咀 Victoria Dockside • K11 MUSEA
- 10 尖沙咀K11
香港尖沙咀凱悅酒店
- 11 香港九龍貝爾特酒店
- 12 觀塘KOHO
- 13 旺角THE FOREST
- 14 新蒲崗ARTISAN HUB
- 15 葵涌亞洲貨櫃物流中心
- 16 荃灣D•PARK愉景新城
- 17 香港沙田凱悅酒店
- 18 東涌東薈城
諾富特東薈城酒店
- 19 東涌市場段11號
- 20 元朗溱柏
- 21 新蒲崗六合街21號
- 22 新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目
- 23 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 廣州逸彩庭園三期餘下部分
廣州逸彩庭園餘下各期
- 2 廣州嶺南新世界五期B
廣州嶺南新世界餘下各期
- 3 廣州增城綜合發展項目
- 4 廣州番禺漢溪綜合發展項目
- 5 廣州增城國際社區項目
- 6 廣佛新世界莊園CF27B
廣佛新世界莊園CF07
廣佛新世界莊園CF19C
廣佛新世界莊園CF03
廣佛新世界莊園CF21
廣佛新世界莊園CF32
廣佛新世界莊園CF35
廣佛新世界莊園餘下各期
- 7 深圳前海項目
- 8 深圳太子灣項目DY04-01
深圳太子灣項目DY04-02
深圳太子灣項目DY04-04
深圳太子灣項目DY02-02
深圳太子灣項目DY02-04
- 9 惠州長湖苑四期
- 10 武漢新世界中心三期
- 11 武漢時代·新世界二期
- 12 益陽新世界·梓山湖一期 G區
益陽新世界·梓山湖一期 F區
益陽新世界·梓山湖二期 B區
益陽新世界·梓山湖二期 C區
益陽新世界·梓山湖二期 A區
益陽新世界·梓山湖餘下各期
- 13 寧波新世界廣場7-10號地塊
寧波新世界廣場11號地塊
寧波新世界廣場12號地塊
寧波新世界廣場5號地塊
寧波新世界廣場4號地塊
寧波新世界廣場6號地塊
寧波新世界廣場1號地塊
寧波新世界廣場2號地塊
寧波新世界廣場3號地塊
- 14 杭州望江新城項目
- 15 北京新景商務樓
北京新景商務樓餘下各期
- 16 北京新裕商務樓
北京新裕商務樓餘下各期
- 17 廊坊新世界花園二區
- 18 濟南陽光花園BC區
- 19 瀋陽新世界花園2C1
瀋陽新世界花園2C2
瀋陽新世界花園2FG
- 20 瀋陽新世界中心
- 21 鞍山新世界花園一期B3
- 22 鞍山新世界·禦龍豪園一期B1
鞍山新世界·禦龍豪園一期B2及B3
鞍山新世界·禦龍豪園二期C

董事簡介



鄭家純博士
GBM, GBS (73歲)

1972年10月出任本公司董事，於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理及由2012年3月起出任主席。鄭博士為本公司董事會轄下執行委員會及提名委員會主席，以及薪酬委員會成員。鄭博士現任新創建集團有限公司及周大福珠寶集團有限公司主席兼執行董事、新世界百貨中國有限公司及豐盛服務集團有限公司主席兼非執行董事、有線寬頻通訊有限公司副主席兼非執行董事，以及大唐西市絲路投資控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港興業國際集團有限公司及恒生銀行有限公司獨立非執行董事，分別直至2018年3月31日辭任及2018年5月10日退任、新礦資源有限公司主席兼非執行董事，直至2018年4月9日辭任，以及澳門博彩控股有限公司非執行董事，直至2019年6月11日退任，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士為新世界中國地產有限公司董事兼榮譽主席及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士為鄭志剛博士及鄭志雯女士之父親、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
JP (76歲)

2013年7月出任本公司副主席兼非執行董事。杜先生為利福國際集團有限公司非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，兩者均為香港上市公眾公司。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。杜先生為香港特別行政區政府委任之太平紳士。此外，彼現為摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2019年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生之姑丈。



鄭志剛博士
JP (40歲)

2007年3月出任本公司執行董事，2012年3月出任執行董事兼聯席總經理，2015年4月改任為執行副主席兼聯席總經理，2017年3月改任為執行副主席兼總經理，並於2020年5月改任為執行副主席兼行政總裁。鄭博士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。鄭博士現任新創建集團有限公司、新世界百貨中國有限公司及周大福珠寶集團有限公司執行董事，以及佐丹奴國際有限公司與新世紀醫療控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士亦為新世界中國地產有限公司董事兼行政主席、新世界集團慈善基金有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。此外，彼為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼曾任香港上市公眾公司有線寬頻通訊有限公司非執行董事，直至2019年7月2日辭任。

鄭博士掌管本公司物業發展和投資項目的策略性方向。彼自2015年1月創辦了The Artisanal Movement的品牌，目前統領本公司規模龐大的項目包括Victoria Dockside及航天城。於2008年，鄭博士創立了結合博物館與零售概念的K11品牌，涉足範疇包括零售、酒店、辦公室及非牟利的K11藝術基金，以及K11 Craft & Guild Foundation，同時他亦指導向初創企業及科技主導的平台提供前期資金支持。

鄭博士為中華人民共和國人民政治協商會議天津市委員會委員、中華青年精英基金會主席及K11 Art Foundation榮譽主席。彼曾任中華全國青年聯合會第十一屆及第十二屆副主席。彼亦於2012年獲美國《財富》雜誌選為「2012全球40位40歲以下的商界精英」(「40 Under 40」)，並於同年被世界經濟論壇評選為「全球青年領袖」(「Young Global Leader」)之一。鄭博士自2016年起為香港特別行政區政府委任的太平紳士，以及於2017年獲法國政府文化部頒授法國藝術與文學軍官勳章(Officier in the Ordre des Arts et des Lettres)。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並於2014年獲薩凡納藝術設計學院頒授人文學科榮譽博士學位。鄭博士於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。彼為鄭家純博士之兒子、鄭志雯女士之兄長、杜惠愷先生之內侄、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



楊秉樑先生
(63歲)

1985年11月出任本公司董事，並於1999年擔任獨立非執行董事。楊先生為本公司董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。彼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。



查懋聲先生
JP (78歲)

1989年4月出任本公司董事，並於1999年擔任獨立非執行董事。查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。查先生為香港興業國際集團有限公司主席、興勝創建控股有限公司及美亨實業控股有限公司非執行主席，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事(該公司為於香港聯合交易所有限公司上市的冠君產業信託的管理人)、名力集團控股有限公司主席及香港國際主題樂園有限公司獨立非執行董事。查先生為香港太平紳士。



鄭家成先生
(67歲)

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



查懋成先生
(查懋聲先生之替任董事)
(71歲)

2000年9月出任查懋聲先生之替任董事。查先生為香港上市公眾公司香港興業國際集團有限公司副主席及董事總經理。彼曾任香港上市公眾公司SOHO中國有限公司獨立非執行董事，直至2018年8月17日辭任。彼於紡織製造業及房地產業務上積逾多年經驗。



何厚浹先生
(69歲)

2004年8月出任本公司非執行董事，並於2007年11月改任為獨立非執行董事。何先生自2004年1月7日至2004年8月29日期間，曾任本公司之替任董事。何先生為本公司董事會轄下薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司景福集團有限公司獨立非執行董事，並為恆威投資有限公司及德雄(集團)有限公司執行董事。



李聯偉先生
BBS, JP (71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主席及薪酬委員會及提名委員會成員。李先生現任力寶有限公司董事總經理兼行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事兼行政總裁，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。李先生曾任於新加坡證券交易所有限公司之由保薦人監察之上市平台之上市公司Healthway Medical Corporation Limited非執行非獨立主席，直至2019年4月26日退任。李先生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。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。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。彼為多個公共事務局及委員會成員，包括醫院管理局公積金計劃投資委員會主席、公務員敍用委員會成員及香港兒童醫院的醫院管治委員會主席。



梁祥彪先生
(73歲)

2004年8月出任本公司非執行董事，並於2012年3月改任為獨立非執行董事。梁先生為本公司董事會轄下審核委員會及提名委員會成員。梁先生現任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、偉倫有限公司董事及集團行政總裁以及偉倫基金有限公司信託委員會委員。梁先生現為香港中文大學校董會成員、香港浸會大學諮議會成員及香港恒生大學校董會成員，彼在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。



紀文鳳小姐
GBS, SBS, JP (73歲)

2008年12月出任本公司非執行董事，於2012年3月改任為執行董事，並於2018年6月改任為非執行董事。紀小姐自1997年起為本公司附屬公司新世界中國實業項目有限公司董事總經理，以及本集團若干附屬公司董事。紀小姐亦為香港上市公眾公司莎莎國際控股有限公司獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司白馬戶外媒體有限公司獨立非執行董事，直至2019年9月7日退任。紀小姐亦為周大福慈善基金理事。紀小姐於綜合傳播及市場推廣服務積逾30年經驗，曾創辦香港精英廣告公司及中國精信廣告公司，出任公司合夥人兼主席／行政總裁。紀小姐熱心公益及公共服務，曾為首任香港明天更好基金行政總裁，現為元創方管理有限公司董事局成員、無止橋慈善基金創辦人及名譽會長、加拿大西安大略大學(鄭裕彤工商管理學院)亞洲顧問委員會成員、香港中文大學高級管理人員工商管理碩士課程諮詢委員會成員、協青社旗下嘻哈學校的榮譽顧問及香港建造學院管理委員會成員。紀小姐獲香港公開大學及香港大學授予榮譽大學院士榮銜。彼亦獲香港中文大學工商管理學院頒授Beta Gamma Sigma國際商界領袖榮譽及獲香港特別行政區政府頒授太平紳士、銀紫荊星章及金紫荊星章。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協委員及第十屆、十一屆及十二屆雲南省政協委員。紀小姐將於2020年10月1日退任非執行董事。



鄭志恒先生
(42歲)

2010年6月出任本公司執行董事。鄭先生為本公司董事會轄下執行委員會成員，亦為本集團若干附屬公司董事。鄭先生為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司執行董事。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1999年至2000年於禹銘投資管理有限公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒、杜惠愷先生之內侄，以及鄭志剛博士與鄭志雯女士之堂兄。



鄭志雯女士
(39歲)

2012年3月出任本公司執行董事。鄭女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼現監管本集團酒店業務部及項目管理業務部。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文學士學位，主修應用數學。鄭女士為瑰麗酒店集團首席行政總裁、香港中文大學酒店及旅遊管理學院顧問委員會主席、香港菁英會會員、青年總裁協會會員、香港青年聯會永遠會員及家庭議會非官方委員及資優教育諮詢委員會非當然委員。彼亦為中華人民共和國人民政治協商會議第十三屆廣州市政協委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士之妹妹、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
(66歲)

2018年6月出任本公司執行董事。薛先生為本公司董事會轄下執行委員會及可持續發展委員會成員。薛先生於2011年2月加入本集團並出任本公司香港項目主管。彼現為本公司項目部門高級總監、新世界中國地產有限公司董事兼設計總裁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，且曾參與於香港及中國不同種類的重大項目。



葉毓強先生
(68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、利福國際集團有限公司及和記電訊香港控股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)非執行董事。他曾為朗廷酒店管理人有限公司(作為上市固定單一投資信託朗廷酒店投資的託管人—經理)及朗廷酒店投資有限公司執行董事及行政總裁，直至2019年4月1日辭任。此外，彼曾任深圳投控灣區發展有限公司(香港上市公眾公司)、合和實業有限公司(香港上市公眾公司，直至2019年5月3日除牌)及TOM集團有限公司(香港上市公眾公司)獨立非執行董事，分別直至2018年5月、2019年5月及2020年8月辭任。葉先生曾在香港、亞洲及美國花旗集團、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。葉先生為香港城市大學商學院、香港科技大學、香港恒生大學及香港中文大學酒店及旅遊管理學院之兼任教授、澳門大學之特邀實務特聘教授、香港科技大學校董會成員、香港科技大學人文社會科學學院榮譽顧問、聖路易華盛頓大學之校董會校董及世界綠色組織理事副主席。葉先生擁有聖路易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。彼亦為職業訓練局榮譽院士。



黃少媚女士
(51歲)

2020年5月出任本公司執行董事。黃女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。黃女士於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。黃女士擁有超過20年房地產經驗，長期擔任內地城市大型基礎建設、城市規劃及城市更新的顧問工作，向中華人民共和國政府提供專業地產發展及城市規劃建議。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，負責在華南地區的所有地產發展業務，具有豐富的中國房地產開發及管理經驗。黃女士現為中華人民共和國廣東省政協委員及絲綢之路國際總商會副秘書長。



趙慧嫻女士
(49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。趙女士於2004年加入本集團，現為本公司人力資源高級總監。趙女士負責規劃及推動集團全方位人力資源策略及政策，包括人才招聘，人才發展及管理、薪酬福利及人力資源夥伴服務。於加入本集團前，彼曾於資訊科技及通訊科技服務業及地產發展業內的知名企業擔任管理工作。趙女士畢業於香港中文大學，現為香港特許秘書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。

高級管理層簡介

王文海先生

BSc (Eng) (Hon), LLB (Hon)
(61歲)

於2011年1月出任本公司公司秘書。王先生於2000年11月加入本公司，並於2001年11月出任法律部(現為法律及公司秘書部)主管。王先生現為本公司高級總監—法律。王先生為香港律師會成員，自1994年起為香港合資格執業律師。於加入本公司前，王先生任職事務律師，專務於房地產法律業務。王先生於1981年取得香港大學理學士(工程)學位，並於1990年取得倫敦大學法學士學位。

羅佩英女士

(70歲)

羅女士現為本公司酒店分部一業主代表。羅女士自1969年起涉足酒店行業，並於1978年加入本集團前，曾於「凱悅」(Hyatt Regency)酒店及怡東酒店(Excelsior)擔任多個職位。羅女士於1988年加入新世界海景酒店(後改名香港萬麗海景酒店)擔任財務總監前，曾連續3年於九龍的新世界酒店出任財務總監。彼亦同時擔任新世界酒店(國際)有限公司(曾為本公司的一間酒店管理公司)集團財務總監職位，直至1997年該職位不再存在為止。羅女士分別於2003年及2005年加入 Foreign Holiday Philippines, Inc. 及 Marina Square Properties, Inc.，擔任集團財務總監、司庫以及菲律賓的酒店及娛樂場物業投資的開業前及營運團隊的共同領導人。彼於2007年重新加入本公司。羅女士曾於1990年11月至2000年10月獲美國酒店及汽車旅館業協會(American Hotel and Motel Association)頒授酒店管理人員證書(Certified Hotel Administrator)。彼亦曾為於1991年創立的香港酒店財務總監及會計主任公會資深會員及創會會員。於2012年及2014年分別成為香港酒店業主聯會管理委員會及執行委員會會員直到現在。

附註： 以上高級管理層成員皆為本公司高級總監。本集團各項業務及企業職能分別由其他業務單位及職能部門主管負責。

企業可持續發展

關於本節

匯報期間

本節概述本集團於2019年7月1日至2020年6月30日匯報期間在環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance, 「ESG」)方面的表現以及在2020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」包括本集團擁有主要財務擁有權及營運控制權的新世界發展業務。此範圍包括新世界發展、新世界中國地產及K11 Group Limited旗下的業務，以及個別上市附屬公司新創建¹及新世界百貨¹，以上兩間上市附屬公司在各自的報告中有更全面的可持續發展披露。於匯報期間，可持續發展報告匯報範圍新增了富通保險。

新世界2030可持續發展願景(「2030願景」)目標涵蓋「可持續發展報告匯報範圍」的大部份範圍。「2030願景環保目標匯報範圍」著重於數據表現成熟而我們又可對其營運發揮影響力的主要業務，以制定減少環境影響的路線圖。而本集團健康及關愛目標的範圍則更為廣泛，以確保我們的業務為所有持份者創造共享價值。

可持續發展網站

過往，新世界發展每年都在本公司網站上發佈獨立的可持續發展報告。自2020財政年度起，我們將不會再發佈獨立的可持續發展報告，以便專注於每年年報章節中所作出的影響報告。補充資料可於本公司網站的「可持續發展」部份查閱。
(<https://sustainability.nwd.com.hk/tc/>)



¹ 請參閱其可持續發展報告以了解其匯報範圍定義。

環境、社會及管治匯報標準

本節的編製參考以下環境、社會及管治的標準和框架：

- 香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)《證券上市規則》附錄二十七載列的《環境、社會及管治報告指引》(ESG報告指引)
- 《全球報告倡議組織的可持續發展報告標準》(GRI標準)一核心選項
- 氣候相關財務信息披露工作組(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, 「TCFD」)的建議
- 聯合國全球契約(United Nations Global Compact, 「UNGC」)的十項原則

報告驗證

本節所載的數據及資料以及本公司網站上的環境與社會表現數據經由香港品質保證局(「HKQAA」)根據國際審計與核證準則委員會發佈的《國際核證聘用準則3000》(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及《國際核證聘用準則3410》「溫室氣體排放聲明核證聘用」獨立驗證，確保其準確性和可信性。此外，香港品質保證局已參照ISO 14064-1：2006就我們的商業及零售物業的溫室氣體排放清單進行獨立核實。獨立驗證聲明請參閱第96至97頁。

聯絡我們

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

在2020財政年度，全球經歷了2019冠狀病毒病疫情、經濟下行及氣候危機等前所未有的挑戰。儘管我們尚未完全掌握這些問題所帶來的影響，但可以肯定的是，企業必須跳出「一切如常」的固有框架，適應新常態。

新世界集團一直致力於用商業的力量去貢獻社會，並透過我們生態圈內的業務協作，為所有持份者建設一個可持續發展的社區，並恪守以人為本的重要原則。過去數年，我們透過訂立2030願景，將ESG考量融入不同業務當中，令集團與全球社會同步發展，面向所有持份者。今年適逢是集團成立50周年，在訂立未來發展方向的同時，我們認為為所有持份者創造共享價值(Creating Shared Value, 「CSV」)尤其重要。

氣候危機帶來商業風險。為了完善集團的定位，我們正採取系統性的舉措，務求令旗下業務組合達致科學基礎減量目標(science-based targets, 「SBT」)所要求的減碳水平，並按照TCFD的建議，管理和披露氣候風險。作為一間負責任的企業，我們亦誠邀租戶和業務夥伴合力減碳，以減少對環境所造成的影響。在2030願景下，我們為領導團隊和員工制訂出環保、健康及關愛方面的關鍵績效指標(Key Performance Indicators, 「KPIs」)，以確保集團朝著這些共同目標邁進。此外，新世界發展作為香港首間獲得世界企業永續發展委員會(World Business Council for Sustainable Development, 「WBCSD」)成員資格的房地產發展商，以及UNGC的新簽署成員，我們會通過國際視野和全球夥伴協作，致力實現城市和社區的可持續發展，改善持份者的整體福祉。

我們期望培養多元共融的社區文化。去年，我們宣佈捐出農地，在香港興建創新社會房屋，紓緩房屋問題。最近，我們亦委任兩名女性高級管理人員加入董事會。除此之外，我們

亦積極推行多項改善工作環境的措施，以營造一個更多元平等的工作環境。

面對2019冠狀病毒病疫情，集團作出了快速應變，率先成立社區抗疫基金，為本地首間藍籌公司有此舉措；為員工、合作夥伴及租戶四出搜羅防護口罩和消毒用品；並向全球多個最受影響的國家及地區捐贈款項和應急物資。過程中，我們充分展現了敢於創新、靈活應變和團結一致的精神，及對世界的關愛。本著與持份者合力創造共享價值的堅強信念，集團亦將部分設施賦予新的用途，在本地設立口罩生產線，並與多間非牟利機構聯手，通過智能化的「自助口罩提取機」，向有需要的人士免費派發「香港製造」口罩，協助社區抗疫。為減輕疫情對業務運作的影響，我們更把工作流程和銷售渠道進行數碼化，並將之變為新常態。這一連串工作得以順利推行，實在有賴盡心盡力的團隊，以及不斷擴展的生態圈夥伴網絡。全球疫情大流行為我們提供了一個共同學習、創新、合作和成長的契機。我要衷心感謝同事們即使面對艱難和挑戰，依然努力追求卓越，積極發揮創新和團結精神。

面對來年各種未知的挑戰，我們會繼續懷抱希望，轉危為機。我深信，透過運用成長型思維、與所有持份者保持連繫、維持長遠可持續發展願景與集團其他目標一致，並將環境、社會及管治元素融入CSV企業精神當中，能夠令集團在未來數十年繼續緊握社會脈搏，保持領先優勢並蓬勃發展。

鄭志剛博士

執行副主席兼行政總裁

可持續發展委員會及集團可持續發展督導委員會主席



環保—邁向更環保未來

SDG 11.6 減低城市的負面環境影響

新世界集團—將能源及碳排放強度減半(以2015財政年度為基準年¹)

2020財政年度：



↓ 17%

能源強度
(按每百萬港元收入計的兆瓦時)¹
SDG 11.6
(2030財政年度目標：↓ 50%)



↓ 22%

碳排放強度
(按每百萬港元收入計的噸二氧化碳當量)¹
SDG 11.6
(2030財政年度目標：↓ 50%)

新世界建築(以2015財政年度為基準年²)

2020財政年度：



↓ 46%

運往堆填區的廢物量強度
(按每百萬港元收入計的噸量)²
SDG 11.6
(2030財政年度目標：↓ 15%)



↓ 9%

用水強度
(按每百萬港元收入計的立方米)²
SDG 11.6
(2030財政年度目標：↓ 25%)



綠色建築 **SDG 11.6**

- 27項香港綠環評建築認證³，其中20項屬優良/金級或更高級別⁴
- 17項領先能源與環境設計金級或更高級別的建築認證⁵
- 3項中國綠色建築評價標識(「二星」或更高級別)⁶
- 2項金級SITES認證



健康—促進身心健康

SDG 3.4 促進身心健康與福祉

SDG 3.9 促進健康的建築環境，減少危險化學品和污染

改善了**1,000萬**人次的身心健康⁷
SDG 3.4
(2030財政年度目標：2,000萬)



損失工時受傷事故率(LTIR)⁸
1.7 按每100名員工計
SDG 3.4
(2030財政年度目標：維持或低於3.0)



職業安全健康培訓
37,309小時
SDG 3.4



WELL建築：
8項建築認證⁹，其中**7**項屬金級或更高級別
SDG 3.4, 3.9



關愛—建社區育文化 創造共享價值

- SDG 4.4** 提高個人的就業、體面工作和創業能力
- SDG 4.7** 推動可持續發展教育、可持續生活模式及全球公民意識
- SDG 11.3** 加強包容和可持續的城市建設
- SDG 11.4** 保護文化和自然遺產

提升**1.07億**人次的生活質素⁷
SDG 11.3, 11.4
(2030財政年度目標：3億)



義工服務時數
>19萬小時⁷
SDG 4.4
(2030財政年度目標：
>34萬小時)



每位員工平均培訓時數
18.9小時 **SDG 4.4**
與可持續發展相關的培訓
12,399小時 **SDG 4.7**



智能—以創新激發潛能

SDG 17.16 加強全球和多方持份者夥伴關係，透過分享知識、技術和資源支持可持續發展目標



138項有效專利¹⁰



¹ 涵蓋2030願景環保目標匯報範圍。新創建及新世界百貨亦於其可持續發展報告披露環境目標。由於集團業務組合的性質各異，而收入是可以跨行業採用的共同指標，因此我們以收入作為強度指標。
² 僅涵蓋新世界建築有限公司。
³ 包括截至2020年6月30日完成暫定評估或最終評估的新建建築及既有建築項目。
⁴ 數字作出調整，由於不慎出現手民之誤，於2019年可持續發展報告所述有關Victoria Dockside三個物業，分別為K11 ATELIER、K11 MUSEA及K11 ARTUS的香港綠環評認證，截至2019年6月30日，應全部皆為綠環評新建建築1.1版暫定銀級認證。澄清公告已刊登於香港聯交所網站。
⁵ 包括截至2020年6月30日預認證及最終認證項目，此數字不包括已過期的預認證。
⁶ 此數字不包括截至2020年6月30日已過期的標識。
⁷ 累計數字涵蓋由2015基準財政年度至2020財政年度的可持續發展報告匯報範圍。
⁸ 損失工時受傷事故率指每年每100名員工的受傷人數。
⁹ 包括截至2020年6月30日中期認證及已認證項目。
¹⁰ 計算由2015財政年度至2020年6月30日的可持續發展報告匯報範圍內，新世界集團所獲的有效專利數量，不包括外觀設計註冊/專利。

2020財政年度的主要成就及ESG重點回顧

新世界發展已簽署支持：



WOMEN'S
EMPOWERMENT
PRINCIPLES

新世界發展為香港首家房地產發展商加入



主要可持續發展的獎項及評級



In collaboration with



於2019年首次納入道瓊斯
可持續發展亞太指數



2019年在12家東亞區具多元化業務
的上市企業中位列第一



恒生可持續發展企業
指數系列 2020 - 2021成份股

自2014-2015年起成為成員

Sustainalytics

於2018及2019年獲評為環境、社會及管治的
「表現優異者」(Outperformer)



MSCI HK-Listed Southbound Country
ESG Leaders Index 之成份企業¹



FTSE4Good

FTSE4Good Index Series
之成份企業

ESG重點回顧

- 新世界發展**
 - 於2020年為領導團隊及員工制訂可持續發展關鍵績效指標
 - 於2020年5月委任兩名女性高級管理人員加入董事會，促進女性領導力及性別多元
 - 香港首間藍籌公司成立1,000萬港元社區抗疫基金，支援本地社區。截至2020財政年度，集團已透過#LoveWithoutBorders 行動捐贈超過1,100萬個口罩
 - Impact Kommons – 香港首個以聯合國可持續發展目標(United Nations Sustainable Development Goals, 「UN SDGs」)為本的初創加速計劃，從超過50份來自世界各地的申請中錄取五間初創公司，並促成七項與新世界生態圈業務的融合
 - 於2019年11月批出五年期的十億港元可持續發展表現掛鈎貸款，是亞洲首筆與GRESB表現掛鈎的貸款項目
- 新創建**
 - 於2020年6月宣佈其第一筆十億港元可持續發展表現掛鈎貸款
- K11**
 - 於K11 MUSEA開設全港首個城市生物多樣性博物館及可持續發展教育園區Nature Discovery Park，自2019年下旬開放至今共超過26,000人次造訪
 - 於全國開展社區關懷行動—愛予力量Love Power，為客戶提供遠程醫療支援、心理健康推廣活動以及醫療用品供應，捐贈超過500萬元人民幣和20萬個口罩，逾20萬位客戶參與
- 新世界中國**
 - 發佈了首本綠色物業管理指南，以加強住宅物業的環境管理
 - 在2019年7月至10月期間為中國內地不同地區約200名員工舉辦了一系列氣候變化工作坊

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

新世界生態圈及可持續發展物業週期

新世界集團透過涉足可持續社區、基建、服務及生活時尚等相關業務建立完善的生態圈，為我們的持份者締造優質美好生活，提升當代生活文化。



可持續發展物業週期

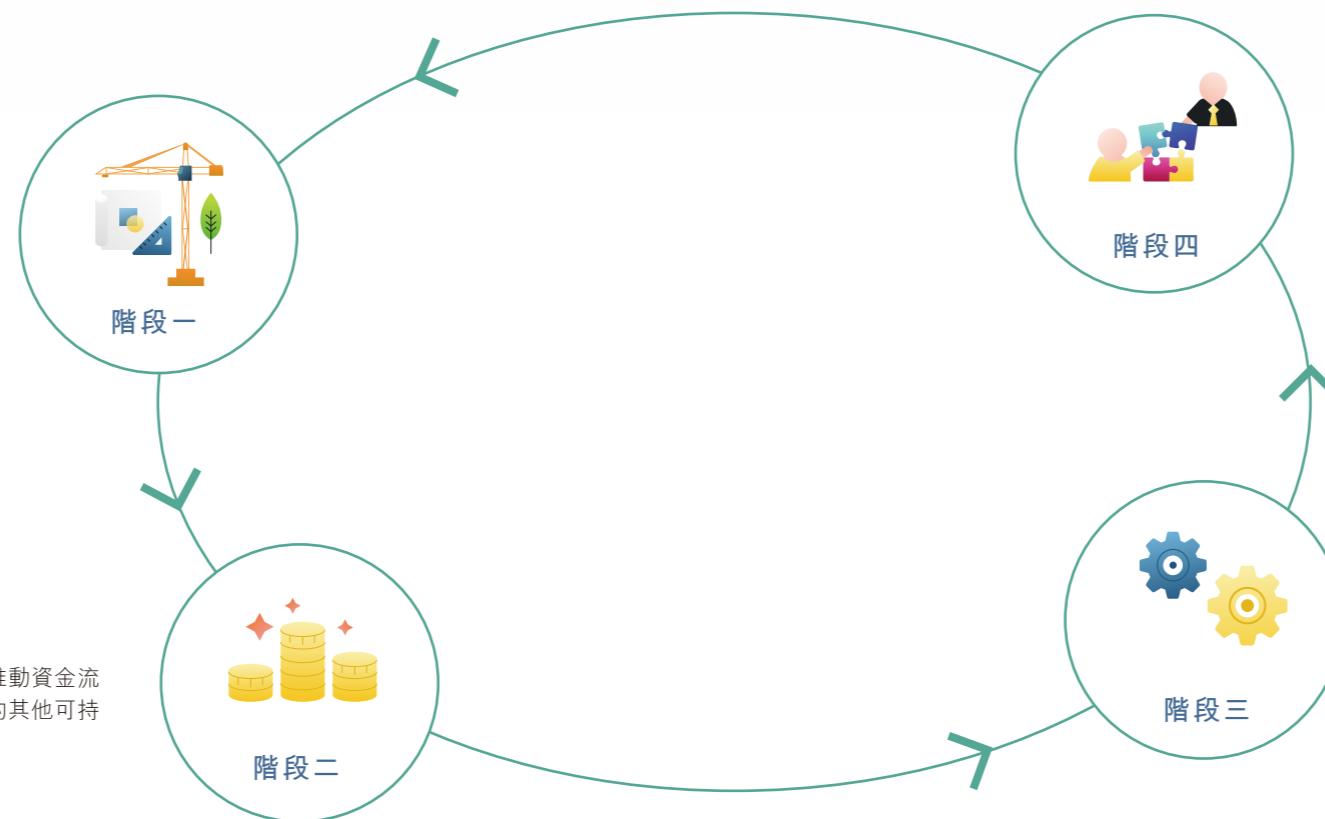
本集團於不同物業發展階段著手統一可持續發展營運方式，目的是根據2030願景的環保、健康、智能和關愛四大方針發揮影響力，並締造客戶體驗。

設計與建設

本集團已為新建及既有建築制訂政策，概述對可持續建築認證的承諾(如綠建環評、領先能源與環境設計、WELL等)，以及管理氣候風險和供應鏈中其他環境與社會影響的方式。

可持續金融

透過各種符合國際框架和標準的可持續金融工具，我們推動資金流向有影響力的項目，如環保及健康建築和生態圈業務中的其他可持續發展項目。



參與

為與所有持份者創造共享價值並豐富業務，我們積極與租戶、客戶和其他持份者溝通，在我們服務的社區內推動和支持實踐可持續發展的營運模式。

營運

在旗下物業的營運階段中，我們致力於透過各種優化措施持續提升資源效益，減少我們對環境和社會的不利影響，以增進樓宇用戶的健康與福祉。

企業可持續發展

可持續金融

可持續金融是我們將可持續發展融入業務及物業週期的核心部分。我們廣泛應用可持續金融，包括與可持續發展表現掛鉤的投資工具，為改善環境及社會的項目提供支援。通過融合環境、社會及管治於企業政策及程序標準，我們得以定期監察和報告項目對環境和社會的影響。詳情及最新資料請瀏覽本集團可持續發展網站內「可持續金融」部分。

可持續發展表現掛鉤貸款

新世界發展於2019年11月批出為期五年的十億港元可持續發展表現掛鉤貸款，其利率折扣優惠與每年實現的減低對環境影響目標(見下表)及全球房地產可持續標準(GRESB)的績效指標掛鉤。

新世界發展在減低對環境影響方面的表現

| | 基準表現 (2018財政年度) | 2020財政年度表現 | 百分比變化 (與基準比較) |
|--|--------------------|------------|------------------|
| 溫室氣體排放 ¹ (噸二氧化碳當量/每平方米) | 0.09 | 0.06 | -33% |
| 能源使用量 ¹ (兆瓦時/每平方米) | 0.14 | 0.10 | -29% |
| 用水量 ¹ (立方米/每平方米) | 0.90 | 0.83 | -8% |
| 香港新世界建築有限公司(「新世界建築」) 產生的廢物(噸/每百萬港元收入) | 2.56 | 1.09 | -57% |

新創建亦於2020年6月宣佈其首筆十億港元可持續發展表現掛鉤貸款²，以支持現行的環境、社會及管治融合。

綠色債券

在《新世界發展綠色金融框架》(2018年9月)下，新世界中國地產於2018年12月發行3.1億美元、票息為4.75%並於2023年到期的綠色債券。於2020財政年度，該債券獲香港品質保證局綠色金融認證計劃頒發「發行後階段證書」。

綠色債券所得款項的分配

| 類別 | 項目 | 所得款項分配 |
|----------------------|--------------------------|-----------------|
| 綠色建築 | 新世界增城綜合發展項目 ³ | 2.064億美元 (67%) |
| 綠色建築 | 前海周大福金融大廈 ³ | 1.017億美元 (33%) |
| 分配所得款項總額 | | 3.081億美元 (100%) |
| 所得款項總淨額 ⁴ | | 3.081億美元 (100%) |

| | |
|----------|---|
| 項目 | 新世界增城綜合發展項目 ³ |
| 地點 | 中國廣州 |
| 總樓面面積 | 284,328平方米 |
| 性質 | 辦公室大樓、零售、服務式公寓及酒店 |
| 資金交易 | 專項收益總額：1.942億美元 剩餘餘額：1,220萬美元 |
| 認證 | <ul style="list-style-type: none"> 2019年12月整個項目獲中國綠色建築評價標準「二星級綠色建築設計標識證書」 2018年11月獲LEED®建築設計與施工：核心與外殼金級預認證－商業部分(兩座辦公大樓，包括零售、酒店及服務式公寓) |
| 能源績效 | 預計每年節能量超過LEED基準性能 ⁵ 12%或以上 |
| 用水效益及節水量 | 預計每年節水量超過LEED基準性能40%以上 |

¹ 溫室氣體排放、能源使用量及用水量涵蓋新世界發展的現有建築。新建建築將於營運兩年後納入目標範圍。

² 詳情請瀏覽<https://sr.nws.com.hk/pdf/TC/NWS%20sustainability%20linked%20loan.Chin.pdf>。

³ 項目名稱將於正式開幕前決定。

⁴ 發行3.1億美元綠色債券籌得的所得款項總淨額為3.081億美元。

⁵ 以ASHRAE 90.1-2010作為基準(LEED v4建築設計與施工：核心與外殼)。

| | | |
|----------|--|----------|
| 項目 | 前海周大福金融大廈 ¹ | |
| 地點 | 中國深圳 | |
| 總樓面面積 | 176,300平方米 | |
| 性質 | 辦公室大樓及零售 | |
| 資金交易 | 專項收益總額： | 9,600萬美元 |
| | 剩餘餘額： | 570萬美元 |
| 認證 | <ul style="list-style-type: none"> • 2020年6月整個項目獲中國綠色建築評價標準「三星級綠色建築設計標識證書」 • 2018年10月獲LEED®建築設計與施工：核心與外殼金級預認證—南塔、北塔及零售部分 • 2018年11月獲金級WELL中期認證™—北塔及零售部分 | |
| 能源績效 | 預計每年節能量超過LEED基準性能 ² 18%或以上 | |
| 用水效益及節水量 | 預計每年節水量超過LEED基準性能45%以上 | |

綠色貸款

新世界發展於2018年3月為K11 ATELIER King's Road批出首筆綠色貸款，其條款於2019年12月經過重新協商，貸款規模由36億港元增至50億港元，於2024年到期。根據《新世界發展綠色金融框架》(2018年9月)，第二筆三年期綠色貸款亦於2020年5月批出，用於支持新的綠色建築項目。

新世界發展綠色貸款的分配(2018年)

| 類別 | 項目 | 金額 |
|--------|-------------------------|--------------------|
| 綠色建築 | K11 ATELIER KING'S ROAD | 25億港元 ³ |
| 已提取總金額 | | 25億港元 |
| 貸款額度 | | 50億港元 |

| | | |
|-------|---|--|
| 項目 | K11 ATELIER KING'S ROAD | |
| 地點 | 香港 | |
| 總樓面面積 | 487,504平方呎 | |
| 性質 | 辦公室大樓 | |
| 認證 | <ul style="list-style-type: none"> • 2016年9月獲綠建環評新建建築1.2版暫定鉑金級認證 • 2019年8月獲LEED Platinum®鉑金級認證 • 2019年12月獲鉑金級WELL認證™ | |

新世界發展綠色貸款的分配(2020年)

| 類別 | 項目 | 金額 |
|--------|---------------------|-------------------|
| 綠色建築 | 長沙灣長順街 ¹ | 5億港元 ³ |
| 已提取總金額 | | 5億港元 |
| 貸款額度 | | 5億港元 |

| | | |
|-------|---|--|
| 項目 | 長沙灣長順街 ¹ | |
| 地點 | 香港 | |
| 總樓面面積 | 529,185平方呎 | |
| 性質 | 辦公室大樓 | |
| 認證 | <ul style="list-style-type: none"> • 2019年2月獲綠建環評新建建築1.2版暫定金級認證 • 2019年1月獲LEED®建築設計與施工：核心與外殼金級預認證 • 2019年4月獲鉑金級WELL中期認證™ | |

¹ 項目名稱將於正式開幕前決定。

² 以ASHRAE 90.1-2007作為基準(LEED v2009建築設計與施工：核心與外殼)。

³ 數目代表已使用於指定項目的金額。

應對2019冠狀病毒病

長遠的商業策略是每間公司可持續發展的重要關鍵，而企業於環境、社會及管治方面的表現有否進步，則取決於它能否迅速地應對各項新挑戰，並為社會帶來福祉。

2020年1月底2019冠狀病毒病爆發，令醫療物資出現嚴重短缺。新世界發展深明「創造共享價值」的重要性，並緊守回饋社會的承諾，特別投放1,000萬港元成立社區抗疫基金，為海外合作夥伴、本地弱勢社群及集團員工等，提供適切支援。疫情爆發至今，集團共捐出5,000萬元人民幣，支援香港有需要人士及中國內地醫護界的抗疫工作。



由集團執行副主席兼行政總裁鄭志剛率領的工作小組亦瞬間成立，籌劃出饒富創意的企業方案以對抗疫情。首項工作是推出一項名為#LoveWithoutBorders的行動，於疫症肆虐期間，向本地有需要的人士送上關愛，分享資源。

透過#LoveWithoutBorders行動，新世界發展於極短時間內在本地設立多條口罩生產線，日產逾20萬個成人和兒童口罩。首批由集團自家生產的口罩已於2020年5月，透過創新的「自助口罩提取機」，免費派發予香港的基層家庭。受惠人士只需透過拍卡掃描和取貨兩個步驟，便可連續20星期簡易便利地從提取機領取所需的口罩，從而獲得穩定的供應，解決了他們的燃眉之急。在多間非牟利機構，包括香港社區組織協會、聖雅各福群會及救世軍等的全力配合下，新世界生產的口罩成功送到全港18區逾四萬名受惠者手中，為他們的生活增添色彩和正能量。



面對第二波新型冠狀病毒病嚴峻的疫情，新世界發展透過#LoveWithoutBorders行動，為香港公立醫院醫護人員，包括醫生、護士及其他支援人員等，提供集團旗下香港九龍貝爾特酒店的免費住宿服務，藉此向一眾默默付出的抗疫英雄致敬。

向世界各地捐贈口罩也是#LoveWithoutBorders行動另一個重要里程碑。疫情持續導致全球人類日常生活大受影響，集團此時提供穩定的口罩供應，有助適時舒緩醫療物資長期短缺的問題。為了協助海外抗疫，集團更把超過200萬個口罩急速運送到聯合國兒童基金會，以及法國、意大利、南韓和英國等地。截至2020年6月，集團透過#LoveWithoutBorders行動，以及與超過100間海內外非牟利機構聯手，先後向員工及有需要的人士派發超過1,100萬個口罩。集團計劃延續有關工作，直至一起渡過疫情。

除此以外，集團生產的口罩最近亦在港公開發售。於2020年8月，我們更推出了一項名為「您買一盒，我捐一盒」的慈善行動，為推動社會進步出一分力。

我們的長遠目標是運用企業的力量回饋社會。當面對前所未有的挑戰，這個目標變得尤為重要，並引領著我們持續向前。我們會盡己所能，透過互相扶持、資源共享的方式體現關愛，因為這不單止能夠惠及企業，更能同時造福社會。我們深信每一位持份者跟我們的股東都是同樣重要，而這正是新世界CSV的核心。在CSV理念下，我們摒除了資源上的界限，在維持長遠業務增長的同時，亦竭盡所能為未來世代締造更美好的生活。



#LoveWithoutBorders大愛無疆，
企業的力量在於關心與回饋社會，
並自設生產線製造口罩，
首創全港「自助口罩提取機」和提取卡，
與非牟利機構合作，
以簡便安心的安排向基層社群免費派發口罩。

—— 執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士



可持續發展管治

我們認為將可持續發展原則及考慮因素融入管治框架對本集團取得長遠成功而言至關重要。環境、社會及管治風險以及其對本集團與持份者的影響可透過政策及程序予以管理，並定期進行績效監察、培訓及披露，以確保能維持高水平的問責制。

鞏固可持續發展議題的管治

與去年相比，董事會至營運層面的可持續發展管理組織架構維持不變(參閱下圖及我們的可持續發展網站詳情)，而我們亦已鞏固2030願景作為整個集團的方針，並透過為行政總裁、業務單位、新世界發展不同的部門及其團隊訂立關鍵績效指標，以加強相應責任。我們認為此舉將鼓勵僱員協力同心，朝2030願景的目標邁進，亦讓本集團更進一步實現將最高管理層的薪酬與可持續發展表現掛鉤。在可持續發展委員會及集團可持續發展督導委員會的推動下，本集團上下均獲得定期培訓以及有關工作計劃制訂和預算的支援。

鑒於氣候危機及本集團在營運過程中對減緩氣候影響的責任，董事會已同意按TCFD的建議持續評估及披露氣候風險。董事會亦將定期接收有關氣候風險及機遇的更新以為我們的團隊提供指引及支援。

重要議題

- 賄賂及貪污
- 企業管治

多途徑上報各種ESG風險

儘管集團風險管理框架要求新世界發展部門及其他主要業務單位評估風險水平以供審核委員會進行最終審核，中短期的環境、社會及管治風險仍需及時上報及回應。因此，我們已推出可在流動裝置上使用的「事件通報機制」，按用戶的輸入數據就事件的風險水平作出分類，並即時透過電郵及實時提示通報相關部門及管理層以採取行動。我們定期舉辦風險上報培訓，藉此提升僱員對風險管理的意識及敏感度。該等措施讓我們解決及減緩聲譽風險和健康與安全影響，以及提供更優質的顧客服務。通報機制記錄的事件會予以彙編及評估，並向管理層及董事會作出匯報。

為幫助僱員深入理解環境、社會及管治風險，新入職及現職僱員均需參與有關本集團環境、社會及管治政策的強制性線上學習單元，當中包括與賄賂及貪污、健康與安全、舉報及可持續採購相關的內容。所有僱員須通過相應的政策測驗，以確保政策有效實施。

本集團風險管理框架的詳情請參閱第110至115頁。



積極參與以加深與持份者關係

了解持份者的需要和關注，可提升本集團業務的適應力及幫助我們緊貼最新發展。我們積極與不同持份者溝通，尋求他們對於我們如何將2030願景融入以創造共享價值為目標的可持續發展相關舉措的意見。

| 持份者類別 | 我們的溝通方式 |
|---------|---|
| 僱員 | <ul style="list-style-type: none"> 問卷調查、訪談及焦點小組 內聯網、員工流動應用程式及電子通訊 培訓活動及人才發展計劃 員工比賽及建立團隊精神的活動 員工大會及論壇 專責小組及委員會 促進2030願景工作計劃的制訂及實施 社區義工服務 風險預警機制及半年度重大風險匯報機制 舉報機制 |
| 租戶 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續租賃約章(有關裝修、節能、減廢及員工/顧客參與的指引) 問卷調查及訪談 會議、研討會及參觀 租戶流動應用程式，如WorkPro(新世界中國地產)、K11 ATELIER(內置於K11應用程式)及Nework(內置於Artisanal Living應用程式) |
| 顧客 | <ul style="list-style-type: none"> 問卷調查及顧客服務熱線 企業活動及參觀 New World CLUB、新中會、KLUB 11、Donut Kids Club等會籍 顧客流動應用程式，如Artisanal Living和K11應用程式 社交媒體 企業網站 |
| 本地社區 | <ul style="list-style-type: none"> 企業網站 公眾/社區活動 社區項目如「飛躍新世界計劃」 義工服務 |
| 供應鏈夥伴 | <ul style="list-style-type: none"> 招標及採購程序 培訓及簡報 審核及表現評估 問卷調查及會議 |
| 股東及投資者 | <ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及業績公佈 年報及中期報告 企業網站 路演及投資者會議 定期通訊 環境、社會及管治獎項及評分 |
| 傳媒 | <ul style="list-style-type: none"> 問卷調查 傳媒簡報會及新聞稿 企業活動及參觀 意見及回應傳媒查詢 |
| 學術及專業機構 | <ul style="list-style-type: none"> 實地技術性視察 會員資格 定期會議及對話 會議簡報及參與 |
| 非政府組織 | <ul style="list-style-type: none"> 聯合項目 問卷調查 定期會議及對話 企業活動及參觀 |
| 政府及監管機構 | <ul style="list-style-type: none"> 透過專業機構回應公眾諮詢 定期會議及對話 |
| 同業 | <ul style="list-style-type: none"> 問卷調查 企業活動及參觀 專業機構交流 |

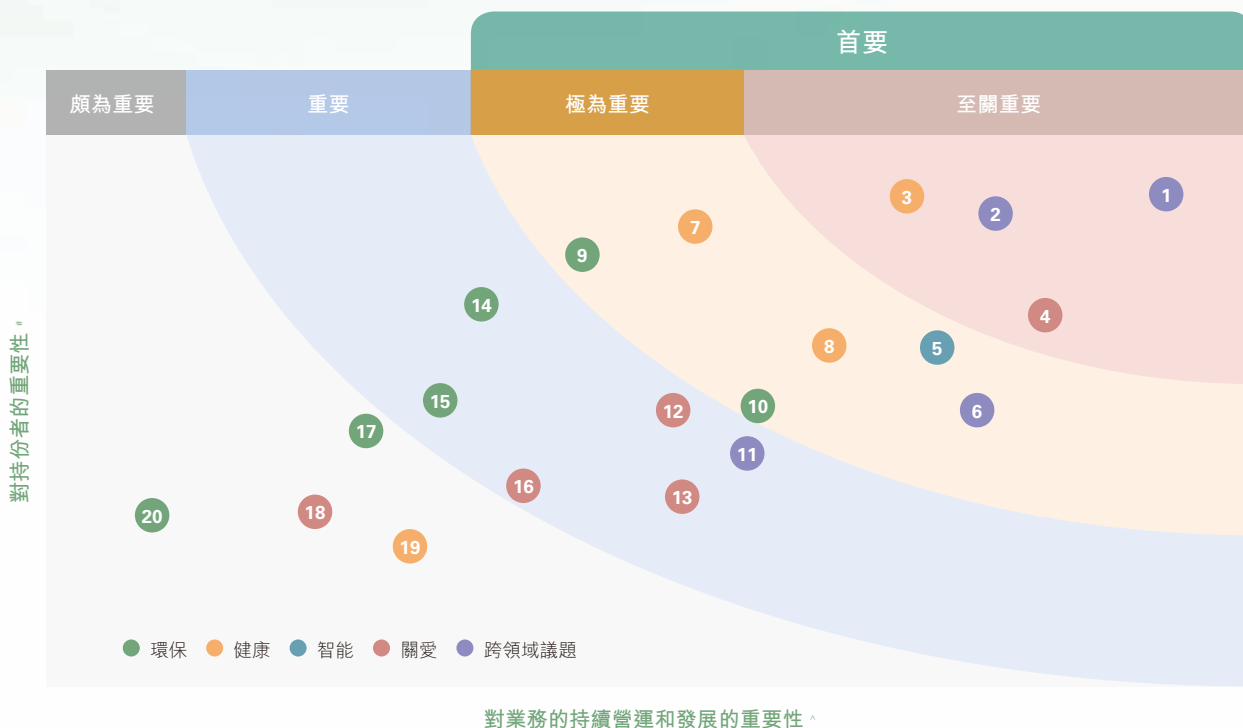
從首要ESG議題中確定策略重點

我們於2020財政年度已進行持份者參與及重要性評估，從同業提出的20項廣泛議題中識別最新的環境、社會及管治首要任務。約有540位來自香港及中國內地的內外持份者接受了網上問卷調查，調查結果由我們的第三方顧問評估。顧問亦與我們的全球合作夥伴組織、承辦商及供應商進行了十次深入訪談，進一步了解他們對本集團表現的期望、我們的潛在商機和推動環境、社會及管治障礙的見解。

我們就這項評估所得結果與可持續發展委員會、高級管理人員及集團可持續發展督導委員會進行內部溝通，為我們的定期策略檢討提供參考。對內外持份者而言，首要的三個議題(即賄賂及貪污、企業管治及職業健康與安全)與2019財政年度的結果相符。有關排名載列於下表：

| 重要議題 (1為最重要) | 我們的回應方式 | 範疇 | |
|---------------------|---|------|------|
| | | 集團內部 | 集團外部 |
| 1. 賄賂及貪污 | 可持續發展管治 第68至71頁 積極優化供應鏈 第85頁 | ✓ | ✓ |
| 2. 企業管治 | 可持續發展管治 第68至71頁 以員工為本 第84頁 | ✓ | ✓ |
| 3. 職業健康與安全 | 以員工為本 第83頁 積極優化供應鏈 第85頁 | ✓ | ✓ |
| 4. 人才管理 | 以員工為本 第81頁 | ✓ | |
| 5. 創新 | 保護環境 第75至77、79頁 以員工為本 第81頁 關愛顧客 第86頁 締造可持續社區 第88至89頁 | ✓ | ✓ |
| 6. 財務表現 | 財務摘要 第25頁 | ✓ | ✓ |
| 7. 客戶福祉、健康與安全 | 關愛顧客 第86至87頁 | ✓ | ✓ |
| 8. 僱員健康及參與 | 以員工為本 第82至83頁 | ✓ | |
| 9. 能源及碳排放管理 | 保護環境 第75至77頁 積極優化供應鏈 第85頁 關愛顧客 第87頁 | ✓ | ✓ |
| 10. 負責任的供應鏈管理 | 積極優化供應鏈 第85頁 | ✓ | ✓ |
| 11. 人權及申訴機制 | 以員工為本 第84頁 | ✓ | ✓ |
| 12. 社區發展及參與 | 締造可持續社區 第88至89頁 | ✓ | ✓ |
| 13. 顧客及租戶參與 | 關愛顧客 第86至87頁 | ✓ | ✓ |
| 14. 廢物棄置及回收 | 保護環境 第79頁 關愛顧客 第87頁 | ✓ | ✓ |
| 15. 材料使用及生物多樣性 | 保護環境 第80頁 | ✓ | ✓ |
| 16. 多元化及平等機會 | 以員工為本 第84頁 | ✓ | ✓ |
| 17. 適應氣候變化能力 (新興議題) | 保護環境 第75至78頁 | ✓ | ✓ |
| 18. 社區福祉 (新興議題) | 締造可持續社區 第88頁 | ✓ | ✓ |
| 19. 人口老化 | 關愛顧客 第86頁 | ✓ | ✓ |
| 20. 水資源使用 (新興議題) | 保護環境 第78頁 | ✓ | ✓ |

重要議題矩陣圖



* 對持份者的重要性乃按外部持份者就重要議題對社會/環境的影響及其與新世界發展的關連所作評分釐定。

^ 對業務的持續營運和發展的重要性乃按內部持份者就影響新世界發展業務的持續營運和發展議題的可能性及潛在影響程度所作評分釐定。

新制訂和已更新之ESG 有關政策

我們每年審視環境、社會及管治政策的實施，由集團審計及管理服務部門每三年將進行一次重大檢討。檢討結果將提交集團可持續發展督導委員會、董事會轄下的可持續發展委員會及審核委員會。我們於2020財政年度進行了一次檢討，讓我們根據最新行業標準及營運的需要，更新現有政策並制訂新政策。已獲通過的政策載於我們的可持續發展網站。我們持續為所有僱員提供有關政策及流程的培訓。

新政策經已發佈，確保我們跟最新要求接軌：

- 生物多樣性政策彰顯我們致力保護生態系統健康，透過多項措施儘量減少業務營運對環境的不利影響。
- 氣候變化政策彰顯我們致力應對氣候變化、改善韌性，同時與TCFD的建議保持一致，並致力制訂SBT。
- 廢物管理政策說明我們對廢物管理的關注範疇，同時促進循環經濟發展。
- 水資源政策說明有限的水資源對我們的業務及社會的重要性，因此我們將推行用水效益措施並把水資源管理標準化。

現有政策的重要更新：

- 人權政策已經更新，認同國際標準及本地法規所界定之人權，且與UNGC的原則一致。
- 可持續建築政策已經更新，反映我們應用生命週期的方式，以管理新建及既有建築的環境影響、應對氣候變化的行動、推動租戶參與、以及與智能、關愛和健康有關的建築環境舉措。

項目摘要—將可持續建築和工匠精神 提升至新高峰

11 可持續城市
和社區



積極保育文化遺產 建可持續城市社區

集團旗下物業為可持續城市和社區提供了平台，以支持及推動SDG 11。我們的目標是，在有策略地減少業務營運對環境影響的同時，亦積極保育城市的文化和自然遺產。新世界中國地產秉承「予城新蘊」的品牌定位，根據中央政府和大湾区的政策指引，並且透過社區夥伴關係，在可持續發展、創新與文化保育之間取得平衡，為市區重建項目貢獻力量。



廣州增城項目

為廣州增城舊城興建新地標

集團一直從事大湾区舊改項目包括深圳南山區西麗項目、廣州荔灣區山村項目、廣州海珠區南箕村項目、廣州增城區塔崗村項目。2020年6月8日，新世界中國地產宣佈公司正式成為廣州增城市荔城街夏街村舊改項目的合作意向企業，並預期投資總額逾人民幣200億元。

夏街村是增城最古老的村落之一，坐擁多座歷史悠久的青磚古民居以及大型祠堂。在保留並尊重夏街村對於古村文明精髓的承載、並留存村內古驛道的同時，我們注入了現代化元素吸引新住戶及遊客，包括高端酒店、品質住宅、商務辦公、特色商業及其他休閒設施。此外，我們更致力保存始創於增城的國家級非物質遺產的橢雕工藝。



橢雕工藝¹

¹ 廣州橢雕傳承基地掛牌荔城·古村之友·2017年8月30日·〈<http://gucunzhiyou.com/gczy/2960.html>〉



北京曹雪芹故居

北京故居復建項目

一座城市的未來發展，是以其文化遺產為基石。清代內務府檔案記載了中國著名作家曹雪芹位於北京的故居遺址。在2019年，新世界中國地產啟動復修曹氏故居這項獨一無二的工程。

基於遺址的歷史價值，新世界中國地產引入建築信息模擬 (Building Information Modeling, 「BIM」) 技術，通過設計情境模擬建築物的真實狀況，善用科技完整地保存故居的項目數據，便於未來參考學習，並增加場外加工預安裝等方式，確保現場安裝的精確性，提高工程質量，減少不必要的損耗。

項目體現了本集團傳承文化的志向，就是要為傳統文化賦予新生命，並結合傳統文化推動可持續發展。



加強支持氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)

新世界發展自2019財政年度起採納TCFD的建議，並於2020財政年度正式簽署承諾予以支持。我們將繼續密切關注TCFD發佈的趨勢報告及相關資料，並根據行業最佳實踐披露信息。以下是本集團關於氣候變化相關風險的披露概要。

| | |
|--------------|---|
| 關注範疇 | 我們的方式 |
| 管治 | <p>董事會監管：可持續發展委員會每年至少召開兩次會議，檢視氣候相關的策略、政策、措施及披露。</p> <p>管理層的角色：集團可持續發展督導委員會協助制訂氣候變化措施規劃及內部政策，統籌各業務單位對氣候變化相關風險和機遇的應對措施並進行披露。</p> <p>集團可持續發展部門：統籌整個集團的工作，評估氣候變化的實體及轉型風險和機遇，供管理層及董事會規劃策略。</p> <p>本集團的可持續發展管治架構請參閱第68頁。</p> |
| 策略 | <p>政策和指引：在本集團最新的氣候變化政策及已更新的可持續建築政策中，我們承諾應對業務相關的氣候變化風險和把握機遇，提高內外持份者對氣候變化的意識，並根據建築物使用年限內所在地的氣候風險，納入相關的保護措施及韌性設計。目前，我們正透過與業界團體建立更多合作關係，制訂氣候變化韌性建築設計指引，以把握相關機遇。</p> <p>一般而言，新世界發展在整個物業週期中都會考慮並解決從設計建造、融資、營運到樓宇用戶參與各階段相關的可持續發展問題。參考TCFD的建議，我們正在積極尋找於攝氏1.5度情境下實現減碳的可行途徑，並通過採用更多的可再生能源及減少範疇三溫室氣體排放¹來滿足SBT要求。詳情請參閱第77頁。</p> <p>實體風險：2019財政年度，我們根據政府間氣候變化專門委員會(IPCC)溫室氣體代表濃度途徑(RCP)下的中等風險情境(即假設全球平均溫度上升至少攝氏2.5度(RCP 6.0))及極端情境(即假設溫度上升超過攝氏4度(RCP 8.5))，評估大灣區內14項主要物業的氣候變化相關風險(水災、極端強風、缺水和暑熱壓力)。根據我們的項目所在地，並未發現嚴重的氣候風險。我們已進行定期檢查、維修保養及審核等速效方案，並為防洪風險制訂了一系列硬件設施加強計劃。詳情請參閱第77頁。</p> <p>轉型風險：我們制訂了內部氣候變化政策，以加強管理風險應對措施。政策說明我們應對氣候變化的方式及適應力與韌性的舉措，我們將積極監察及回應與我們營運地點相關的法規轉變及行業標準。</p> <p>機遇：基於我們風險評估的結果，我們將抓住機會融入抵禦氣候變化的建築和服務設計，鼓勵我們的租戶、客戶和供應商參與採取氣候行動，推廣創新技術以減少對環境的影響，並利用可持續金融加快我們抵禦氣候變化風險的努力。</p> |
| 風險管理 | <p>我們將與氣候變化相關的風險納入本集團的風險管理框架內，以及與不同持份者進行的ESG重要性評估中。集團可持續發展部門推行氣候變化相關的轉型及實體風險的監察和跟進，並向業務單位管理層提出相關項目的策略應對措施。於2020財政年度末，本集團就量化氣候風險的財務影響進行量化評估。有關調查結果及最新情況會定期向管理層及董事會匯報。詳情請參閱第68頁。</p> |
| 指標與目標 | <p>於2019財政年度，我們根據2015財政年度的碳排放量、能耗、用水量和廢棄物產量的基準水平，設定以強度為基礎的2030年減量目標(以每百萬港元收入為單位)，並開始每年披露有關進展。詳情請參閱第75、78至79頁。</p> <p>各部門的減量目標貢獻與年度績效評估及員工薪酬掛鉤。我們會探討將管理層薪酬與有關目標掛鉤的可能性。</p> <p>我們已完成為新世界發展旗下物業及建築業務設立SBT的可行性評估，務求在未來三年內設定有關目標。有關規劃詳情請參閱第77頁。</p> |

¹ 範疇三溫室氣體排放：報告公司價值鏈中所產生的間接排放量(不包括範疇二)，包括上游及下游的排放量(《企業價值鏈(範疇三)會計與報告標準》)。

企業可持續發展 | 保護環境

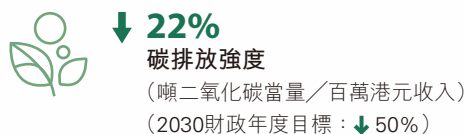
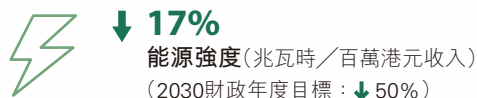
邁向減碳未來

重要議題

- 能源及碳排放管理
- 適應氣候變化能力
- 創新

氣候變化對業務營運及人類生存帶來前所未有的挑戰。本集團旗下核心房地產業務有機會及有責任透過提升能源效益減低碳足印，降低經營成本。我們正努力邁向2030願景的能源及碳排放強度減量目標，同時探索各種可行方法，根據《巴黎協定》的攝氏1.5度情境進一步減碳。

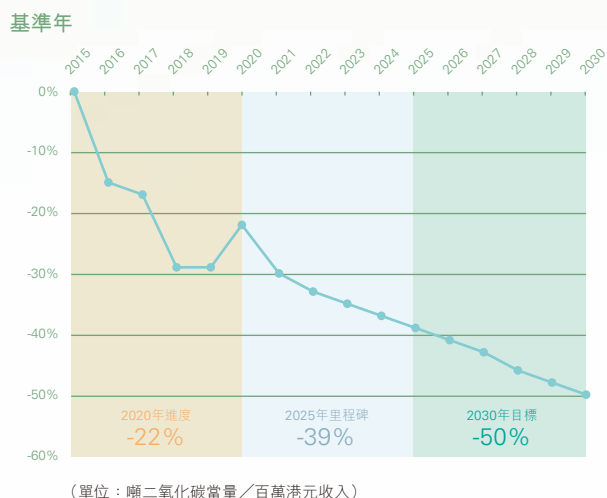
2020財政年度進度與2015財政年度比較¹



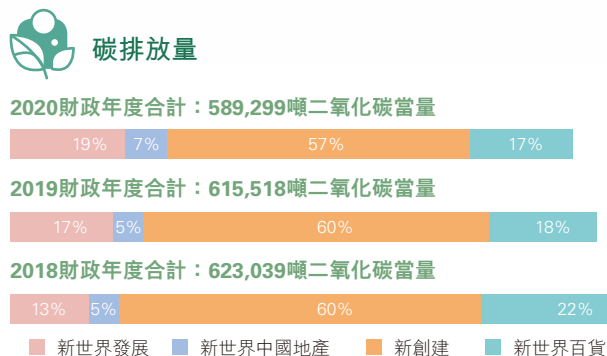
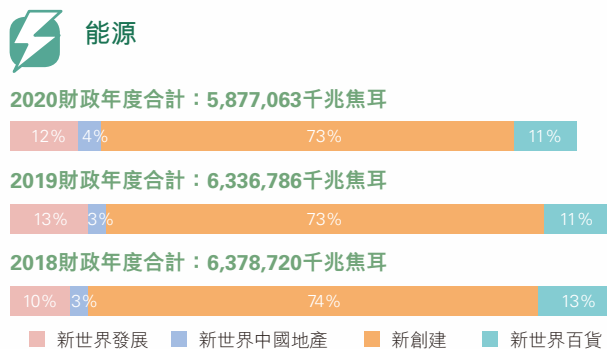
根據可持續發展報告匯報範圍，集團2020財政年度的總能耗和碳排放量與2019財政年度相比分別減少了7%和4%。我們相信這是基於集團可持續發展措施以及2019冠狀病毒病影響的共同結果。

與基準年2015財政年度相比，2030願景環保目標匯報範圍於2020財政年度的能源強度及碳排放強度分別減低17% (兆瓦時/百萬港元收入) 及22% (噸二氧化碳當量/百萬港元收入)。2020財政年度減少的百分比低於2019財政年度。考慮到2030願景環保目標匯報範圍是根據正常業務情境設立，我們將繼續監控新常态下的業務運作並按需要更新減碳軌跡。

碳排放強度減少%



可持續發展報告匯報範圍－總能源及碳排放量



¹ 涵蓋2030願景環保目標匯報範圍。新創建及新世界百貨亦於其可持續發展報告披露環境目標。由於集團業務組合的性質各異，而收入是可以跨行業採用的共同指標，因此我們以收入作為強度指標。

2020財政年度的主要措施

• 物業及建築

2030願景環保目標匯報範圍的物業表現

| | 2020 財政年度 | 2019 財政年度 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 能源強度(千瓦時/平方米) | 99 | 136 |
| 碳排放強度(公斤二氧化碳當量/平方米) | 57 | 76 |

由於在2019冠狀病毒病期間能源使用率較低，2020財政年度之2030願景環保目標匯報範圍內物業的能源強度(千瓦時/平方米)和碳排放強度(公斤二氧化碳當量/平方米)顯著降低。此匯報範圍較2019財政年度節省1,130萬港元能源支出。為提高旗下經營物業的能源效益，本集團已實施多項措施，包括改善製冷系統、提升樓宇管理系統以及在新項目安裝我們已獲專利的樓宇能源即時監察系統Eco-World、感應器和節能閥等。

集團支持轉型邁向低碳未來。我們將進一步探索增加旗下物業自身可再生能源及相關外部投資的可能性。2020財政年度，我們可持續發展報告匯報範圍內兩個重點項目已安裝屋頂太陽能系統並加入了電力公司的上網電價(Feed-in Tariff,「FIT」)計劃。

香港高爾夫球及網球學院(「HKGTA」)：

- 發電量為110千峰瓦
- 加入中華電力有限公司的FIT計劃
- 自2020年4月安裝以來，可再生能源發電量超過22,000千瓦時

香港會議展覽中心(「會展中心」)：

- 發電量為10千峰瓦
- 加入港燈的FIT計劃
- 自2020年2月安裝以來，可再生能源發電量超過4,000千瓦時



香港高爾夫球及網球學院

建築業務方面，協興建築有限公司(「協興」)已採用先進的接駁電池系統「Enertainer」，取代傳統柴油發電機，為多個項目的建築工作供電。該創新系統可避免產生直接空氣污染物、提升能源效益以及顯著降低建築過程中的碳排放、噪音及火災隱患。舉例而言，我們其中一個地盤的Enertainer成功降低約80%的淨碳足印，節能高達85%。



應對氣候變化風險的韌性是整個物業週期的考慮因素。詳情請參閱第74頁「TCFD」部分。

為與《巴黎協定》儘快接軌，我們已完成一項可行性研究，將下游租賃資產及建築材料的隱含碳¹排放界定為我們主要的範疇三溫室氣體排放。

因應全球業界「走向淨零排放」(Advancing Net Zero)的宏大目標，我們承諾支持香港綠色建築議會的相關倡議，並將留意有關最佳實踐，力求所有建築物於2050年前達致營運淨零排放目標。

● 交通運輸

交通運輸業務仍是本集團整體能源消耗及碳排放的主要來源。我們在香港的巴士公司推出首架安裝20塊太陽能板的雙層巴士，發電量為1,500瓦，每日可為車上照明系統及

乘客資訊設施供電長達7.5小時。此外，我們現正計劃在巴士總站安裝充電設施，方便電動巴士在日間充電。

未來計劃及現行措施

- 為新世界發展旗下之建築及物業業務於未來三年內訂立SBT：
 - 我們將繼續根據2030願景所規劃的能效提升計劃減低範疇一及二的溫室氣體排放。
 - 就範疇三的溫室氣體排放，我們將會安裝分錶，進一步了解租戶的能耗情況；與供應鏈夥伴合作，運用適用於當地的工具及相關方法，記錄香港及中國內地所用建築材料中的隱含碳。詳情請參閱第85頁的「積極優化供應鏈」。
 - 為減少無法避免的溫室氣體排放，我們正在尋求增加可再生能源的投資，例如在現場安裝更多太陽能板或風車，藉此提升場內可再生能源發電量，以及採購外部的可再生能源。
- 於未來兩年提升旗下物業氣候變化的韌性和適應力：
 - 根據顧問的建議，為我們氣候風險情境分析涵蓋的指定物業安裝防水浸風險的硬件設施，例如防洪閘。
 - 為新建建築制訂應對氣候變化韌性設計指引。
- 提供關於能源與碳排放管理及氣候變化議題的培訓及活動：
 - 董事以至員工等不同內部持份者已參加多個與氣候變化、2030願景進度、節能減碳措施等議題相關的培訓。詳情請參閱第81頁的「以員工為本」。

¹ 隱含碳：建築物或基礎設施整個生命週期中與材料和施工過程相關的碳排放(世界綠色建築委員會)。

管理水資源及與氣候相關的風險

水資源被視為有限資源，但對我們業務的可持續發展乃至社會和環境都是不可或缺的，特別是大灣區面臨水資源短缺、氣候變化和人口增長三重挑戰。最近一項研究¹顯示，在包括廣州及香港在內的大中華地區11個城市中，有八個城市處於乾旱狀態，並面臨嚴重的東江水污染問題。由於東江向香港等五個大灣區城市供水，其持續污染的狀況將對我們的淡水供應產生極大影響。

這一系列日益嚴重的風險可能最快於2030年威脅到包括房地產在內，帶動區內生產總值增長的主要行業。為應對及配合國際標準及最佳實踐，我們需要實施謹慎的水資源管理、規劃和一致的適應性策略。我們的目標是在不久將來為集團確立水資源目標。

與2019財政年度相比，本集團的用水量增加近1,000,000立方米，主要是由於納入了地基工程耗水量大的新建築地盤及新營運物業。此外，新世界百貨自2019財政年度起用水量減少，主要因為2019冠狀病毒病疫情期間百貨公司暫時停業、營業時間縮短，以及餐飲業租戶業務受限。

2020財政年度的主要措施

● 風險評估及應對

氣候風險情境分析包括了我們大灣區物業組合與氣候變化相關的用水風險評估，即水災及缺水。

- **水災**：長遠而言我們僅在香港少數沿岸物業觀察到與水災風險相關的輕微影響（即易受海平面上升影響），主要因為香港擁有穩健的排水管網絡及高度足夠的海堤。為提高應對水災的能力，我們已在每個項目地點實施速效措施，例如定期視察、審核及維修保養，並為防範水災風險計劃增強硬件設施。
- **缺水**：受評估物業的所在地均無即時或重大風險。

● 「海綿城市」的設計策略

我們的物業採用「海綿城市」設計，以重新分配水資源及應付水災問題。寧波新世界是我們在中國內地最新採用「海綿城市」設計理念的發展項目，特色元素包括生態蓄水池、雨水花園、透水路面和生態天台等，為市內綠色地標。「海綿城市」的特色設計共帶來約1,800立方米的蓄水能力，緩解市政排水系統壓力，甚至能夠在水災期間協同延緩洪峰時長約10至15分鐘。

重要議題

- 水資源使用
- 適應氣候變化能力

2020財政年度進度與2015財政年度比較²



↓ 9%
用水強度(立方米/百萬港元收入)
(2030財政年度目標：↓25%)

可持續發展報告匯報範圍－總用水量

2020財政年度合計：5,687,628 立方米



2019財政年度合計：4,679,137 立方米



2018財政年度合計：4,324,609 立方米



■ 新世界發展 ■ 新世界中國地產 ■ 新創建 ■ 新世界百貨



寧波新世界

未來計劃及現行措施

- 根據顧問的建議，為氣候風險情境分析所涵蓋的指定物業安裝防水浸風險的硬件設施，例如防洪閘。
- 安裝節水裝置來減少用水量。
- 為所有新項目及大型翻新工程安裝分錶，用以收集更完整的水資源信息，在將來制訂整個集團的節水目標。

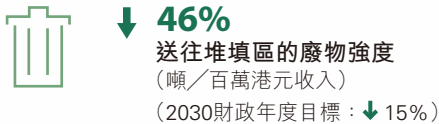
¹ China Water Risk, 2019, Thirsty And Underwater: Rising Risks in Greater Bay Area <<http://www.chinawaterisk.org/resources/analysis-reviews/thirsty-and-underwater-rising-risks-in-greaterbay-area/>>
² 用水強度目標僅涵蓋新世界建築。

企業可持續發展 | 保護環境

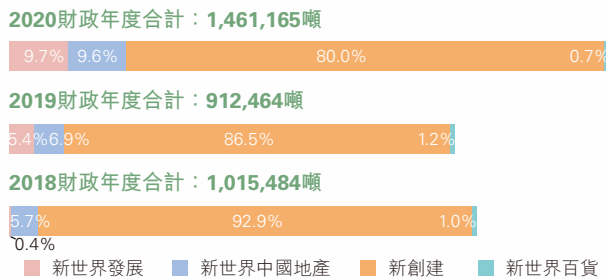
從源頭避免產廢

在全球各地，尤其是發展密度高及迅速城市化的地區，廢物管理都是一個無法避免的問題。本集團正加倍努力地避免和減少各項業務活動產生的廢物，並採取多項措施以符合國際標準，尤其是針對減少產生建築廢料。鑒於強制廢物分類及回收的新興趨勢，我們的物業管理及營運團隊正在積極與主要持份者溝通，提高整體意識並加強內部指引，為應對有關轉變作好準備。

2020財政年度進度與2015財政年度比較¹



可持續發展報告匯報範圍－廢物總量



香港及中國內地的建築活動是本集團產生廢物的最大來源，約佔本集團廢物總量的84%。廢物總量較2019財政年度大幅增長，主要是由於新建建築項目的增多，產生大量建築及拆卸廢料。鑒於建築週期的特性，不同階段送往堆填區的廢物量均有不同。2020財政年度，新世界建築送往堆填區的廢物強度較基準年2015財政年度減少46%，因為多個處於地基建設階段的地盤所產生的廢物被運送至政府公眾填土區。

2020財政年度的主要措施

• 數碼化建築業務的工作流程

以BIM為核心技術，Construction Information Anywhere (「CIA」)系統是一個為項目管理而設計的網絡平台，包括三大單元－項目管理、成本管理和程序管理。新世界建築的所有項目均採用CIA系統使多方項目參與者合作更為密切。除了BIM可利用設計模擬來減少重置施工，CIA允許項目的非技術參與者獲得權限以便獲取項目的最新信息。另外，新世界建築已採用Novade系統將項目管理流程數碼化，並於2020財政年度減少使用210萬張用紙。

重要議題

- 廢物棄置及回收
- 創新

• 會展中心的減塑行動

繼成功舉辦針對即棄塑膠用品問題的減塑行動後，會展中心將目標延伸至減少用紙，為參展商推出電子餐單，並提供二維碼掃描獲取餐廳資訊及訂單表格服務，取代紙質餐單。



• 減廢合作方案

- 2019財政年度，香港K11推出可持續租賃約章後，我們一直與租戶合作改善廢物管理。最近，我們免費為K11 ATELIER King's Road的餐飲業租戶提供廚餘回收桶，並在現場放置廚餘機。
- 2020年1月，新世界發展加入世界企業永續發展委員會(WBCSD)並選擇加入循環經濟工作組，透過創新支持業界及整個供應鏈的變革。

未來計劃及現行措施

- 以循環經濟為主題，將此概念納入開發中的深圳項目。
- 繼續運用BIM技術減少建築廢料和重置施工的情況。
- 回收／重用施工物料，如使用金屬模板。
- 提高廢物數據收集的精細度及質素，在不久將來為集團確立減廢目標。
- 繼續與各相關持份者合作，包括員工、供應商、客戶及租戶，致力透過具針對性的活動及獎勵措施減低各項業務產生的廢物。

¹ 送往堆填區的廢物強度目標僅涵蓋新世界建築。

企業可持續發展 | 保護環境

保護生物多樣性

2020年世界經濟論壇將重大生物多樣性消失及生態系統崩潰列為未來十年的全球五大風險之一¹。開採自然資源及環境污染均是造成生物多樣性消失的主要原因，嚴重影響經濟、公共衛生與健康及供應鏈。雖然香港市區人口密集，卻是全球生物多樣性最豐富的城市之一。我們希望從本集團總部做起，從優化營運及提高公眾意識，致力保護生物多樣性。

為社區建設可持續園林

考慮以上因素，我們今年推出集團生物多樣性政策，闡明我們在產品及服務設計與營運方面對保護自然環境的承諾。我們會盡可能為項目爭取美國綠色建築委員會頒發的 Sustainable SITES Initiative (「SITES™」) 認證，該認證是一個以園林、生態系統及生物多樣性為關注點的可持續園林開發項目框架，香港尖沙咀海濱優化計劃中的梳士巴利花園及星光大道，已獲 SITES™ 第二版金級認證。

向下一代推廣生物多樣性



Nature Discovery Park的願景獲香港特區政府肯定，於2019年10月一年一度的香港生物多樣性節期間在其園區舉行公眾展覽，吸引逾5,000人入場參觀。

重要議題

- 材料使用 * 及生物多樣性

* 請參閱第85頁「積極優化供應鏈」

位於K11 MUSEA的Nature Discovery Park是香港首個室內外自然博物館及可持續發展教育園區，自去年開放至今已吸引超過26,000人次到訪。園區提供綠色導賞團、都市農耕工作坊及從農場到餐桌的體驗。園區種植逾180種植物，其中大部分為本地品種及蝴蝶的食源植物，以維持市區蝴蝶的棲息地完整。園區的農場透過與社區及租戶分享農業知識，支持本地及有機食品運動。為教育下一代了解香港本地生物多樣性的重要性，2020年8月，Nature Discovery Park與珍古德協會（香港）及本地社企攜手推出「大自然小先鋒計劃」。該計劃適合二至六歲的兒童，設有四個網上學習單元，介紹生物多樣性的各個範疇。園區亦支持香港大學生物科學學院的本地物種研究、教育資源開發及領袖培育計劃，以教育公眾有關香港生態系統及本地昆蟲物種的豐富性。

我們會繼續制訂內部指引，並參考國際標準，將保護生物多樣性納入營運過程的考慮因素中，提高大中華地區的相關公眾意識。



在「大自然小先鋒計劃」中透過多重感官體驗的教材認識大自然。

¹ 2020年世界經濟論壇，燃燒的地球：氣候誘發的火災及政治口水戰席捲全球 <<https://cn.weforum.org/press/2020/01/burning-planet-climate-fires-and-political-flame-wars-rage-cn>>

以員工為本

我們積極打造一個能讓員工發揮所長，人才得到充份發展的工作環境。最終目標是培養出一種企業文化，支持員工為不同持份者創造共享價值，同時裝備團隊為未來工作做好準備。

培育具創新精神及應變能力的團隊

我們一直支持員工實踐事業抱負，並歡迎具有創業精神和成長思維的人才加入團隊。本集團期望能夠成為卓越僱主，亦致力投資於培訓和發展人才，藉以建立一支幹練的團隊，迎接未來的營商環境。

2020財政年度主要人才吸納計劃：

- 於廣州舉辦A. Entrepreneur Park，吸引約90名創業家參與，就身心健康、可持續發展和共享價值等議題交流心得，並推動參與活動的創業家與本集團合作，發掘潛在的協同效益。
- 新世界集團於2019冠狀病毒病疫情期間首次推出「新世界100虛擬實習計劃」，約100名實習生於入職期間參與了虛擬導覽和線上學習。

2020財政年度主要培訓計劃：

- 鼓勵所有僱員參加設計思維工作坊，提倡以人為本的方式，了解客戶並未言明的需要，突破思想框框為客戶帶來超乎預期的服務。
- 推出本集團各業務單位適用的線上學習平台，提供合共134個課程單元，涵蓋企業政策和指引(包括環境、社會及管治政策測驗)、業務重點和生產力等主題，首年已完成約88,000個課程。
- 主要業務單位的高級行政人員參與了集團在2020年1月舉辦的首屆「可持續發展論壇：Activating Change in a New World Order」，與多位專家討論氣候變化議題。
- 香港和中國內地超過10,000名僱員參與了一系列創造共享價值和環境、社會及管治培訓，而高級行政人員更額外參加了策略發展會議。
- 向可持續發展委員會及相關營運團隊簡介2030願景的進度和氣候風險韌性議題。
- 新世界中國地產首次為中國各區200多名部門代表舉辦工作坊，加深他們對氣候議題的認識。

僱員評估是僱員可持續發展的重要部分，主要方法包括：

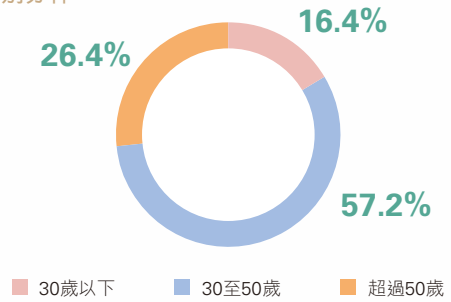
- 透過360度全方位評估評核僱員的核心能力。
- 評估直屬主管的管理能力和領導團隊的表現，堅持我們對培育人才的重視。
- 為本集團、部門和個別管理人員訂立2030願景關鍵績效指標，包括環保目標、籌辦或參與可持續發展活動的次數等可量化指標，成績將會在年終評估及獎金計算時予以考慮。
- 為本集團和各業務單位制定目標和關鍵成果(Objectives and Key Results,「OKR」)，鼓勵員工拓闊思路，訂立更遠大志向。

重要議題

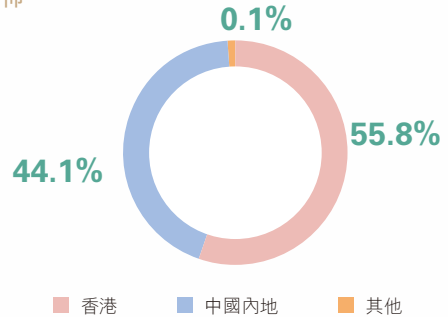
- 人才管理
- 創新

集團員工資料

年齡組別分佈



地區分佈



平均培訓時數

18.9 小時 每名員工(較去年↑26%)

| 性別 | 平均培訓時數 |
|----|---------|
| 男性 | 17.8 小時 |
| 女性 | 20.9 小時 |

| 職級 | 平均培訓時數 |
|------|---------|
| 管理層 | 19.4 小時 |
| 非管理層 | 18.8 小時 |

與可持續發展相關的培訓合共 12,399 小時

展望未來，線上學習將成為主要的培訓模式。為令僱員具備克服新挑戰的心態，我們將推出名為「敢問敢創(From Question to Innovation)」的新計劃，訓練員工的成長思維，培養他們學習新事物的好奇心，並在瞬息萬變的營商環境中物色新的解決方案。

企業可持續發展 | 以員工為本

傾聽僱員的需要

本集團數年來不斷推廣2030願景，目前，不同級別的僱員對集團在可持續發展方面的優先事項已有所認識，明白自己所投入的努力可為社會帶來裨益。集團的成功有賴員工的努力，因此我們與僱員保持開放的溝通，並嘗試採用新方式邀請員工參與，藉以加強僱員的歸屬感，滿足他們不同階段的需要。

重要議題

- 僱員健康 * 及參與

* 參考下頁 (第83頁)

2020財政年度主要僱員參與計劃：

集團策略工作坊－

「於大灣區共創新世界生態圈」

2019年9月12日，逾300名高級行政人員就集團核心開發地點大灣區的業務策略交流意見。

創造共享價值之旅

在集團上下合共招募了200名大使，負責宣傳創造共享價值的企業策略。自2019年末，籌辦了多達30次的業務探訪活動，協助僱員了解有關概念。連同線上活動，於2020財政年度合共吸引約10,000人參與。

新世界集團員工大會－

「New World. New Growth」

2020年6月18日，逾5,500名香港及中國內地的僱員參與集團研討大會，與行政總裁互動交流，了解集團最新的策略優先事項，以應對2019冠狀病毒病疫情下嚴峻的營商環境。新創建及K11等主要業務單位亦隨之舉行其員工大會，傳遞相關的重要訊息。



鄭志剛於新世界集團員工大會上分享本集團的策略優先事項。



來自不同辦公地點的員工一起參與新世界集團員工大會。

本集團透過線上和線下學習促進通報文化，鼓勵所有企業和前線員工就營運風險、客戶服務不足之處，甚或改善工作環境的方法等各項潛在議題上主動溝通。

我們將於2020年年底開展僱員滿意度調查，以便了解僱員的需要和期望，協助集團不斷改進，例如有關公司策略、企業文化和員工待遇。我們亦會繼續借助電子通訊、網站和社交媒體，讓僱員緊貼本集團的可持續發展措施，並在推動2030願景的過程中，協助員工將有關意識轉化為具體行動。

支持人才發展和培育員工的領導技能，將有助提升員工的抗逆能力。我們深信，只要保持專注、團結一致實踐抱負，定能締造卓越佳績。

企業可持續發展 | 以員工為本

時刻以員工健康為先

僱員是我們最大的資產：他們的安全和福祉是我們的優先事項。我們盡力為僱員提供最安全的工作環境。集團的健康與安全政策¹概述了我們管理和監測健康與安全風險的方法。從長遠來看，投放資源提高僱員的健康與福祉，對業務具有良好影響。

我們密切監察2019冠狀病毒病對員工造成的影響，以確保業務的持續性，並優先考慮員工的健康和福祉。在這艱難時期，我們照顧僱員的健康和福祉的方針著重創新和知識分享，透過多項計劃和措施，消除員工的恐懼和不安。



損失工時
受傷事故率² 1.7 相對 2.5
2020 財政年度 2019財政年度

2019冠狀病毒病疫情期間主要工作：

- 自2019年12月底起，我們向員工傳達和提供預防肺炎及呼吸道感染的資訊。
- 香港首批於2020年1月實施彈性工作安排的企業之一，在工作場所安裝自動感應手部消毒機，並於疫情爆發最初數月起，每週向全體僱員派發口罩。
- 我們的內部智能辦公室應用程式提供強制健康申報表，以便每天監察所有僱員的健康狀況，並在2020年4月將範圍擴大至訪客。
- 採用網絡會議工具，儘量減低僱員在會議和訪客安排方面的風險。
- 在公共走廊、茶水間和接待處等人流密集的地方經常進行消毒，而地毯和空氣過濾器等則每兩週清潔一次，以保持工作環境的衛生。
- 富通保險為本集團香港及澳門辦事處的員工提供免費醫療保險，直至2020年12月31日。
- 在食品衛生相對重要的地方，例如新世界百貨旗下的四間「新世界超市」，特別加強了預防措施，所有的員工都需要佩戴口罩和橡膠手套，並每四小時進行一次體溫檢查。

重要議題

- 僱員健康及參與
- 職業健康與安全

疫情對策：

新世界建築為香港**首家公司**停止施工兩週，以保護員工及其家人

於2020年2月向員工派發**2萬套防護裝備**，以應對疫情

2020財政年度的主要僱員健康計劃：

- 運用網上平台籌辦兩項健康活動—「正念新世界(Mindful New World)」和「新世界集團健康挑戰賽(New World Group Well-being Challenge)」，透過網上冥想和健身計劃，在需保持社交距離的時刻促進同事的身心健康。
- 仁山優社所舉辦的遠足由專業遠足教練及社工帶領，前往日本上高地、香港的流水嚮、西貢及離島，以促進本集團同事的身心健康。
- 新創建與OnBoard For Good合作推出「疫境自強」，聘請專業健身教練於2020年4月和5月的辦公時間內，透過Zoom提供一系列八節辦公室運動教學(每節15分鐘)，以促進僱員的身體健康。
- 自2019年7月1日起，我們已提高員工門診計劃的醫療福利，通過增加醫療保險和牙科計劃承保範圍。



為期一個月的
網上計劃
鼓勵員工養成
在任何地方
做運動的習慣。

¹ 詳情請瀏覽企業網站—可持續發展 > 可持續發展管治及政策。
² 損失工時受傷事故率指每年每100名員工的受傷人數。

企業可持續發展 | 以員工為本

促進多元共融的團隊

可持續發展社區考慮不同持份者的需要。為了讓我們更能滿足這些需要，員工必須從多角度了解並為持份者帶來與眾不同的價值。我們也期望員工於職場感受到受尊重和鼓勵而成長，這正是本集團致力促進職場多元共融的原因。

我們致力於從不同人種、背景和經驗招賢納才，不論其性別、種族、年齡、體能、性取向、家庭狀況、宗教、或性別表達方式。僱員亦知悉我們人權政策¹和舉報政策¹的相關舉報違規行為。我們是大中華12家簽署聯合國契約的多元化公司之一，也是香港首家支持聯合國倡議的「婦女賦權原則」的地產控股及發展公司，並承諾在我們業務各個層面尊重和實施有關原則。截至2020年6月30日，女性員工佔35.6%。我們一直致力賦予女性領導能力，兩位女性行政人員於2020年5月新加入新世界發展董事會，佔25%的席位。

作為關愛員工的僱主，我們響應香港特區政府《2019年僱傭（修訂）條例草案》，母親應有更多時間讓身體復原，父親亦應照顧妻子和新生兒。當我們早在2018年法例生效前已推出五天全薪待產假，全薪產假亦自2020財政年度起由10週增加至14週。

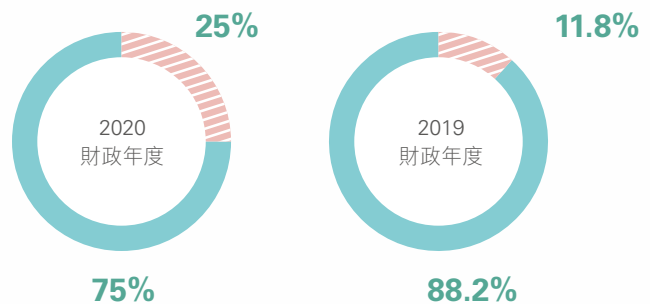
重要議題

- 多元化及平等機會
- 人權及申訴機制
- 企業管治

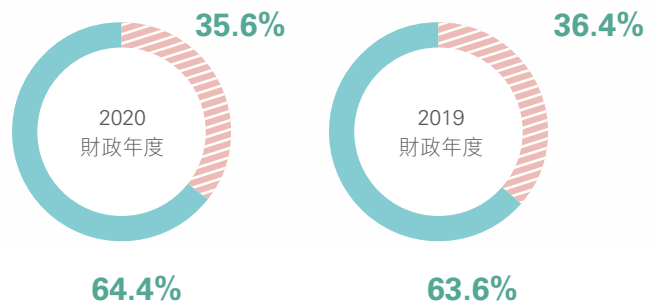
性別多元化

女性 男性

董事會級別



員工級別



1 詳情請瀏覽企業網站—可持續發展>可持續發展管治及政策。

積極優化供應鏈

透過標準化及積極的供應鏈管理方式，我們確保環境、社會及管治的考量能公平和貫徹地應用在不同的階段中。由於建築是集團生態圈的主要業務，我們通過政策、培訓和管理框架，以高度關注的取態，管理相關風險。集團可持續發展政策、可持續採購政策和供應商守則(SCoC)作為整體政策綱領，以標準化我們的實踐。在2020財政年度，我們與供應商緊密合作和溝通，推動負責任採購，並建立了所需的數據基礎設施，以便訂立SBT。此外，我們亦實施了負責任採購和綠色採購。

重要議題

- 負責任的供應鏈管理
- 能源與碳排放管理
- 職業健康與安全
- 賄賂及貪污

2020財政年度的主要措施

加強可持續建築項目管理能力

於2020財政年度內，新世界建築及協興繼續順利實施有關品質、環境、能源、職業安全及健康的國際認可系統，並根據ISO 9001、ISO 14001、ISO 50001及OHSAS 18001取得相關認證。我們鼓勵更多供應商及承辦商取得上述認證，以保障環境及本集團所有持份者的健康和福祉。

新世界建築及協興就著健康、安全、環境和其他管治方面，對所有主要供應商和承辦商進行年度評估，其評估參數包括減少環境影響，死亡人數，工廠的工作條件，反賄賂和貪污以及禁止童工和其他形式的非法勞工。一旦發現不合規情況便須採取適當的糾正行動，如不合規情況屢勸未改，則會採取進一步行動，包括暫停向有關供應商發出工作及招標邀請，以及重新評估供應商的狀況。

同時，為加強本集團整條供應鏈在環境、社會及管治方面的意識和整合，新世界建築於2020年6月為旗下所有七個施工中的建築工地推出一系列培訓，約1,000名分判商工人參加，藉以了解各項主要環境、社會及管治議題和政策，包括反貪污、人權、舉報和供應商守則所載的其他議題。

推行可持續採購以減少環境影響

自2020財政年度起，我們明確要求需採購獲森林管理委員會(FSC)認證的複印紙。新世界建築使用的所有臨時木材以及協興使用的所有木材，皆獲FSC或森林認證體系認可計劃(PEFC)認證。而新世界建築採購的所有隔熱及防火材料，亦百分百不含任何耗蝕臭氧層物質、氟氯化碳或氟氯烴，務求將氣候變化的影響減至最低。目前，協興在工地使用的生物柴油達93.3%以減少排放。此外，新世界建築及協興亦已採用Novade系統，從環境、健康及安全(EHS)管理、進度報告，質量控制以至文件保存，數碼化建築項目管理程序，減少用紙。新世界發展的中央辦公室物資採購制度，獲香港環保促進會頒授參考ISO 20400指引的可持續採購約章第二級別認證。

追蹤隱含碳排放以訂立SBT

我們會繼續深化針對建築活動的減碳力度。建築材料的隱含碳是集團範疇三溫室氣體排放其中的主要來源。我們會追蹤及減低隱含碳以向SBT邁進。在2020財政年度，新世界建築旗下的六個建築項目使用建造業議會(CIC)的碳評估工具，進行了試行計劃以追蹤隱含碳排放。並且，透過是次計劃與供應鏈夥伴及同業聯繫往來，攜手為本地建築業基準數據庫作出貢獻之餘，亦共同努力減少物業週期的碳排放量。

未來計劃及現行措施

- 進一步標準化香港和中國內地特別是跟建築活動有關的供應鏈管理方法。
- 開始追蹤我們在香港(透過CIC碳評估工具)和中國內地(遵循《建築碳排放計算標準》(GBT 51366-2019))建築項目的範疇三隱含碳排放數據，以準備訂立SBT。
- 在中國內地的建築工地開展環境、社會及管治培訓，協助員工及供應商對集團的供應商守則和環境、社會及管治政策所載關於他們本身的專業責任和權利有更深入的理解。

企業可持續發展 關愛顧客

面對瞬息萬變的市場環境，客戶的聲音是我們發展創新和產品開發的核心驅動力。我們特別關注以下數個與客戶相關的領域——客戶福祉、客戶參與和教育、客戶私隱，以及產品責任。

營造健康環境，促進客戶福祉

鑑於個人整體福祉、環境健康與社區健康息息相關，我們的2030願景將健康優先列為四大方針之一。於2020財政年度，我們推出首幢獲得白金級WELL認證™的樓宇K11 ATELIER King's Road。該項目採用多階段空氣過濾系統(包括MERV¹ 14)，務求保持最佳的室內空氣質素，以保障建築物使用者健康。K11 ATELIER King's Road亦建有空中花園，內設緩跑徑，提倡積極運動的生活方式。大樓的每個辦公樓層均設有育嬰室，既可滿足在職母親的需要，又能保障其私隱，而K11 ATELIER ACADEMY則為所有租戶提供團體健身及靜觀活動。同樣，K11 KULTURE ACADEMY亦舉辦不同的團體活動，鼓勵購物商場的零售顧客參與，在促進顧客的整體福祉之餘，同時有助締造可持續發展的社區。

重要議題

- 客戶福祉、健康與安全
- 人口老化

疫情對策：

- K11 MUSEA—每小時對頻繁接觸表面及公共設施進行消毒；在營業時間內，為顧客提供消毒搓手液，而員工亦需佩戴口罩。
- 仁山優社—引進為室內場所而設的日本獨家專利納米光觸媒抗菌塗層服務，是項技術已證明對人體無害，可有效殺滅99.99%的病毒和細菌，具有除臭作用，效力長達一年以上。此項技術已廣泛使用於本集團位於香港的物業。仁山優社亦於疫情初期為旗下各間安老院舍啟動緊急應變措施，以視像電話代替親屬親身探訪。
- 新世界百貨—於每個角落、入口和購物車經常進行消毒，以確保客戶受到保護。

線上線下(O2O)顧客參與和教育

於2020年初的疫情期間，因應內地公共交通服務受限的情況，K11開發了數碼平台K11 Go，在短短一個月內迅速適應新常態。K11 Go為逾百萬名KLUB 11內地會員提供暢通無阻的數碼購物體驗，並透過多媒體內容及會員專享優惠支援租戶另闢收入途徑。用戶只需透過微信小程序，即可享用所有相關功能。我們會為該平台持續升級服務，提供「線上一線下一線上」相融的用戶體驗。在香港及中國內地方面，我們亦引入了虛擬實境技術，支援K11的辦公樓和商場租賃、購物及展覽。以上種種勇於創新突破局限，令我們得以與顧客保持聯繫。

重要議題

- 顧客及租戶參與
- 創新

我們透過以下舉措，繼續為不同世代推出更多有關教育及可持續生活方式的產品及服務：



教育業務

>500,000
人次²

| | |
|-----------------------------------|---|
| K11 KULTURE ACADEMY | 為公眾提供課程及工作坊，提倡文化藝術的終身學習。年內，共錄得70,354人次參與，當中包括線上觀看人次。 |
| K11 ATELIER ACADEMY | 為K11 ATELIER辦公室租戶開辦課程，促進工作與生活兼融、身心健康及文化活動。年內，共錄得18,117人次參與，當中包括線上觀看人次。 |
| 位於K11 MUSEA的Nature Discovery Park | 提供綠色導賞團、工作坊及都市農耕體驗，提高公眾對保育香港自然生態及豐富的城市生物多樣性的意識，以及推廣可持續的生活方式，年內共錄得26,000名訪客。 |
| D Mind Education | 推出「D Mind & the Prince」課程，為0至6歲的幼兒提供英語學習班，協助家長為幼兒營造英語的學習環境。 |
| Donut and Ah Meow | 旨在透過以講故事方式，推動趣味學習，並引入英語語文和科學探索的動畫系列，幫助幼兒在疫情期間居家學習。 |

¹ MERV：最低效率通報值是源自由美國採暖、製冷與空調工程師學會開發的測試方法。

² 累計數字涵蓋由2015基準財政年度至2020財政年度的可持續發展報告匯報範圍。

產品責任及保障私隱機制

注重產品責任、優質的服務和產品、尊重客戶私隱，有助我們與客戶建立互信關係。我們透過質量保證和召回流程以保護客戶的權利和福祉。我們透過客戶滿意度調查及神秘顧客等方式，定期評估客戶滿意度。我們的營運團隊訂有多項政策及機制，確保提供準確完善的產品和服務資料。來自如市場銷售、零售及數碼營銷職能的相關僱員亦參與了負責任廣告及營銷實踐的培訓。另外，我們會對牽涉負責任廣告的業務進行內部審核。香港K11購物藝術館及新世界大廈採用已通過ISO 10002標準認證的程序以處理客戶投訴。我們設有指定的人員、政策、程序及定期培訓，保障個人資料私隱。我們已經制定了程序，以保護和處理專有信息及知識產權。網絡安全措施並正逐步推行，提升員工對網絡安全的認識，以及加強數碼基礎設施的保安。我們遵守個人資料私隱相關的法律與法規，迄今為止，並無接獲有關客戶個人資料私隱的投訴。

鼓勵租戶參與可持續的營運及生活方式

隨著大中華地區的物業投資組合迅速增長，與租戶分享可持續發展的實踐方法，變得日益重要。

K11於2019財政年度在香港推出「可持續租賃約章」(「約章」)，協助租戶追蹤能源使用情況、節省成本，以及減少由裝修至投入營運期間所產生的浪費。自此，已有多位包括餐飲業租戶在內的辦公室及零售租戶加入約章。在K11 MUSEA，約章支援了兩家零售租戶策劃可持續的營運模式及獲取LEED®認證，認可租戶在推動可持續發展的表現。K11 ATELIER Victoria Dockside的主要租戶率先安裝智能電錶，以進一步分析辦公室各個區域的用電情況。在安裝後六個月內，有關租戶已可望每年節省6,000港元的電費，並已動員其10%的員工參與節能行動。這些正面的成果有助我們與租戶開展綠色租賃的討論。

位於香港的新世界大廈推出名為Nework的嶄新平台，提升租戶體驗。租戶可透過應用程式，預訂或享用一系列增值設施，包括租戶專用公共區域、育嬰室及午餐盒自動販賣機等。育嬰室自2019年底推出以來，已錄得超過1,000人次使用，而年內亦舉辦了14場租戶活動。

疫情肆虐全球，加上市場前景欠明朗，預期為集團業務和租戶加重負擔。我們優先考慮採用創新解決方案，期望能與租戶及顧客保持聯繫、提升他們對可持續業務模式的意識，並且改善租戶及顧客的福祉。目前，多項租戶參與計劃已見初步成效，我們正籌劃將有關計劃推廣至大中華地區，吸引更多租戶及顧客參與。

重要議題

- 顧客及租戶參與
- 能源與碳排放管理
- 廢物棄置及回收
- 客戶福祉、健康與安全

K11 可持續租賃約章

25 位承諾租戶

96% 租戶感到滿意

K11 ATELIER Victoria Dockside租戶的
調查參與率及回應率達100%

締造可持續社區

我們透過建立夥伴關係，積極發掘、支持及連繫社區內尚待開發的人才及資源，建設更美好的社會。

發掘社區潛力，推動社區發展

本集團善用與社區團體的夥伴關係，滿足持份者的不同需要。

重要議題

- 社區發展及參與
- 社區福祉
- 創新



社區／員工計劃及活動

>800,000 人次¹

2020財政年度的主要社區發展及社區參與活動：

| 活動 | 主題 | 影響 |
|------------------------------|---|--|
| #LoveWithoutBorders | 於2019冠狀病毒病疫情期間，建立共享支援平台，為有需要人士獻上愛心關懷，並與本地社群共享資源。 | <ul style="list-style-type: none"> • 向南韓、法國、意大利及英國的合作夥伴和當地社群捐贈逾200萬個口罩 • 首個由香港藍籌股公司成立的抗疫基金，撥出1,000萬港元支援本地社群 • 在香港每週生產400,000個口罩 • 在全港18區設立首創的「自助口罩提取機」，逾40,000人受惠 • 向本港的低收入家庭派發逾10,000套抗炎包，包括口罩、消毒搓手液及消毒濕紙巾 詳情請參閱第66至67頁。 |
| K11愛予力量 Love Power活動 | 於2019冠狀病毒病疫情期間，在中國內地舉辦全國活動，為客戶以電話提供遙距醫療支援和心理健康活動，並提供保健用品。 | <ul style="list-style-type: none"> • 捐贈逾人民幣500萬元及200,000個口罩，逾20萬名客戶參與 |
| THE FOREST x 裳樂匯坊 創意布口罩展覽 | 香港購物商場THE FOREST與支持新晉設計師及二度就業婦女的社企——裳樂匯坊攜手舉辦可重用布口罩展覽。 | <ul style="list-style-type: none"> • 54位設計師參與 • 22位失業婦女參與車縫工作 • 927個可重用布口罩被兌換  <p>THE FOREST可重用布口罩展覽</p> |
| OnBoard for Good | 支持香港退役運動員投身商界，開展第二事業。 | <ul style="list-style-type: none"> • 已培育4家運動員初創企業 • 80份工作配對(14份全職及66份兼職) • 38個實習和影子工作機會 • 逾3,300參與人次 |
| 飛躍新世界計劃 | 持續改善缺乏資源家庭學生的社會流動。除了體育訓練外，協助受惠年青人計劃未來的職業生涯。 | 該計劃自2012年推出以來的累積影響： <ul style="list-style-type: none"> • 2,600名受惠學生 • 359,000個培訓小時 |
| 新創建「不一樣的5**家庭」計劃 | 與救世軍及Dustykid攜手合作，提高公眾對有特殊教育需要兒童的關注。 | <ul style="list-style-type: none"> • 329名受益人 • 為有特殊教育需要的兒童提供非學術培訓 • 於香港柴灣及隆亨區成立家長支援小組 |

¹ 累計數字涵蓋由2015基準財政年度至2020財政年度的可持續發展報告匯報範圍。

本集團繼續在中國內地擴展義工服務。在2019年12月，新創建愛心聯盟在廣州、杭州及長沙成立新分會。於2020財政年度，本集團提供的義工服務時數紀錄逾28,000小時。

促進社會革新

社會對私營機構引領轉變的期望日益提高，為此，我們與本地及國際各界別的機構建立合作關係，透過集團的日常運作，協助有關機構擴大及識別創新解決方案，從而推動可持續發展。

本集團成立的初創企業孵化器Eureka Nova於去年推出兩項加速計劃。首先，透過與租戶瑞穗銀行合作，推出「Mizuho Crowd Brain加速計劃」，培育25家金融科技、保險及健康等不同領域的初創企業，並提供各種與瑞穗銀行客戶及本集團合作的機會。

Eureka Nova亦與集團可持續發展部門共同成立Impact Kommons — 香港首個以聯合國可持續發展目標為本的加速計劃，協助潛質優厚的初創企業調整商業模式，跟本集團推崇的四個聯合國可持續發展目標接軌，並讓初創企業有機會與本集團旗下的業務單位建立企業對企業(B2B)夥伴關係，以及獲獨家引薦給投資者。該項計劃從全球逾50份申請中選出五家初創企業(名單如下)，提供為期八週的密集式工作坊學習、指導及諮詢。

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| AESIR | 運用混合實境技術，為有特殊教育需要的兒童提供學習支援 |
| Catalyser | 為僱主提供軟件，用以管理社區活動及報告相關的社會影響 |
| En-trak | 開發物聯網解決方案，為商業建築提升能源效益 |
| Lify Wellness | 提供智能健康飲品生態系統，即以物聯網及人工智能技術支援的個性化推薦系統 |
| Urban Spring 城泉 | 透過安裝智能飲水設備Well(井)，減少一次性膠樽的消耗 |

Impact Kommons推動的舉措，旨在為聯合國可持續發展目標作出貢獻，並在本集團的生態圈中，與各初創企業實現了商業整合，順利完成了七個項目，包括En-trak為租戶提供的樓宇效能試行技術、Lify Wellness舉辦的健康工作坊及產品寄售，以及由AESIR與位於K11 MUSEA的Nature Discovery Park共同開發的學習計劃。

在2020年1月，本集團旗下致力推動創新設計及建築新思維的非牟利機構Culture for Tomorrow舉辦可持續發展論壇，邀請到30位國際講者進行跨界別、跨世代對話，以啟發和建立有關發揮可持續影響的知識資本。作為世界企業永續發展委員會(WBCSD)的新成員，當日的論壇由其主席兼行政總裁Peter Bakker擔任主題講者，會上設有不同的小組討論，以重新思考城市發展、重新定義文化及社區，以及重新調整金融及科技用途。論壇過後，本港新生代變革者與Nature Discovery Park及K11 MUSEA合作在社區推廣可持續的生活方式。我們亦參與WBCSD的項目，與業界交流建築環境的減碳經驗，並從循環經濟標準的發展中得著洞見。



於K11 ATELIER King's Road的多用途藝術文化空間HACC舉辦可持續發展論壇

本集團視自己為全球推動系統性變革運動的一員，並且身體力行，建立符合2030願景及本集團業務優先考慮的夥伴合作關係。如欲了解本集團各項公共承諾及成員資格，請瀏覽我們的可持續發展網站。

擁抱藝術與文化

保育急速式微的文化遺產、培育年輕藝術家、向社會普及藝術，三者有著同等重要。

K11作為融合「藝術•人文•自然」三大核心價值的先驅，其產品及服務重心在於向外界展示本地及國際新興藝術家的作品，讓公眾可在客戶旅程中欣賞到不同的藝術與文化，例如，透過將藝術品與商場商品或裝飾結合等方式。協辦機構如下：

| 機構 | 亮點 | 影響 |
|---|---|--|
| K11 Art Foundation | <p>培育大中華地區的年輕當代藝術家，推動公共藝術教育。數場展覽經已舉辦。</p> <p>與《紐約時報》合辦「Carbon's Casualties」氣候主題攝影展，並於香港推出以循環經濟為主題的展覽「另闢物徑：重塑可再生世界」。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 自2013年起支持的藝術家／策展人累計人數為641人 1,170位展覽訪客 約1,000人次的網上虛擬導覽訪客量 |
| K11 Craft & Guild Foundation | <p>亞洲首創獨一無二的文化創意平台，致力保育及振興正在急速式微的中國傳統工藝。</p> <p>舉辦展覽以展示兩種古董工藝品：百寶嵌(半寶石鑲嵌)及廣彩(廣彩瓷器)</p> | <ul style="list-style-type: none"> 自2018年起支援了十位匠人 獲得110萬港元捐款 透過各K11平台銷售工藝品共值260萬港元 |

報告指引內容索引

本報告已依循全球報告倡議組織(GRI)準則：核心選項進行編製，並已遵守香港交易所的《環境、社會及管治(ESG)報告指引》內所有對一般披露(GD)的「不遵守就解釋」條文及環境關鍵績效指標(KPI)。

匯報期間本集團並沒有與環保或反貪污相關，並對集團產生重大影響及已確定的違規事件或申訴。

| GRI指標 | 香港交易所 ESG指引 | 描述 | 參考及註釋 |
|-------------------------|-------------|---------------|--|
| GRI 102：一般揭露2016 | | | |
| 組織概況 | | | |
| 102-1 | | 組織名稱 | <ul style="list-style-type: none"> 「公司資料」及「管理層討論及分析」章節 (p.124, 150-160) 財務報表附註的「主要附屬公司」、「主要合營企業」及「主要聯營公司」中載有有關集團主要活動的資料 (p.282-298) 「主要項目總覽」一節則提供包括集團在香港和中國內地主要物業發展和投資項目、酒店和基建項目有關的產品和服務量的資料 (p.301-315)。 |
| 102-2 | | 活動、品牌、產品與服務 | |
| 102-3 | | 總部位置 | |
| 102-4 | | 營運活動地點 | |
| 102-5 | | 所有權與法律形式 | |
| 102-6 | | 提供服務的市場 | |
| 102-7 | | 組織規模 | <ul style="list-style-type: none"> 「財務摘要」、「行政總裁報告書」及「管理層討論及分析」章節中詳述分部收入、市值及空置率。(p.25, 28-43, 150-160) 「主要項目總覽」一節則提供集團在香港和中國內地主要物業發展和投資項目、酒店和基建項目的資料。(p.301-315) |
| 102-8 | KPI B1.1 | 員工與其他工作者的資訊 | <ul style="list-style-type: none"> 以員工為本 (p.81) 企業網站－可持續發展>表現及報告 |
| 102-9 | | 供應鏈 | <ul style="list-style-type: none"> 積極優化供應鏈 (p.85) |
| 102-10 | | 組織與其供應鏈的重大改變 | <ul style="list-style-type: none"> 積極優化供應鏈 (p.85) 「行政總裁報告書」、「董事會報告」及「管理層討論及分析」章節載有有關營運及股本變動的資料。沒有任何有關供應鏈重大變化的數據 (p.28-43, 125-160)。 |
| 102-11 | | 預警原則或方針 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.68-71) |
| 102-12 | | 外部倡議 | <ul style="list-style-type: none"> 2020財政年度的主要成就及ESG重點回顧 (p.61) |
| 102-13 | | 公協會的會員資格 | <ul style="list-style-type: none"> 企業網站－可持續發展>表現及報告 |
| 策略 | | | |
| 102-14 | | 決策者的聲明 | <ul style="list-style-type: none"> 管理層寄語 (p.59) |
| 102-15 | | 關鍵衝擊、風險及機會 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.68-71) 「企業管治報告」章節 (p.110-119) |
| 倫理與誠信 | | | |
| 102-16 | | 價值、原則、標準及行為規範 | <ul style="list-style-type: none"> 管理層寄語 (p.59) |
| 治理 | | | |
| 102-18 | | 治理結構 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.68) |

| GRI指標 | 香港交易所 ESG指引 | 描述 | 參考及註釋 |
|----------------|-------------|----------------|---|
| 利害關係人溝通 | | | |
| 102-40 | | 利害關係人團體 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.69) |
| 102-41 | | 團體協約 | <ul style="list-style-type: none"> 在匯報範圍內，我們沒有員工被集體談判協議涵蓋。 |
| 102-42 | | 鑑別與選擇利害關係人 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.68-71) |
| 102-43 | | 與利害關係人溝通的方針 | |
| 102-44 | | 提出之關鍵主題與關注事項 | <ul style="list-style-type: none"> 管理層寄語 (p.59) 可持續發展管治 (p.70-71) |
| 報導實務 | | | |
| 102-45 | | 合併財務報表中所包含的實體 | <ul style="list-style-type: none"> 財務報表附註的「主要附屬公司」、「主要合營企業」及「主要聯營公司」章節。(p.282-298) |
| 102-46 | | 界定報告書內容與主題邊界 | <ul style="list-style-type: none"> 關於本節 (p.58) |
| 102-47 | | 重大主題表列 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.70-71) |
| 102-48 | | 資訊重編 | <ul style="list-style-type: none"> 企業網站－可持續發展>表現及報告 |
| 102-49 | | 報導改變 | <ul style="list-style-type: none"> 關於本節 (p.58) 企業網站－可持續發展>表現及報告 |
| 102-50 | | 報導期間 | <ul style="list-style-type: none"> 關於本節 (p.58) |
| 102-51 | | 上一次報告書的日期 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展報告2019已於2019年12月發佈。 |
| 102-52 | | 報導週期 | <ul style="list-style-type: none"> 報告書每年發佈。 |
| 102-53 | | 可回答報告書相關問題的聯絡人 | <ul style="list-style-type: none"> 關於本節 (p.58) |
| 102-54 | | 依循GRI準則報導的宣告 | |
| 102-55 | | GRI內容索引 | <ul style="list-style-type: none"> 報告指引內容索引 (p.90-95) |
| 102-56 | | 外部保證／確信 | <ul style="list-style-type: none"> 關於本節 (p.58) 核實聲明 (p.96-97) |

重要議題

| | | | |
|---------------------------|--|--------------------|---|
| 經濟績效 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> 管理層寄語 (p.59) 可持續發展管治 (p.69-71) |
| 103-2 | | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 201：經濟績效2016 | | | |
| 201-1 | | 組織所產生及分配的直接經濟價值 | <ul style="list-style-type: none"> 「綜合收益表」一節 (p.170) |
| 間接經濟衝擊 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.69-71) |
| 103-2 | | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 203：間接經濟衝擊2016 | | | |
| 203-1 | | 基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊 | <ul style="list-style-type: none"> 新世界生態圈及可持續物業週期 (p.62-63) |

| GRI指標 | 香港交易所 ESG指引 | 描述 | 參考及註釋 |
|-------------------------|-------------|----------------|---|
| 反貪腐 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) 於匯報期間，集團或其僱員沒有因貪腐而被提出並已確定的法律案件。 |
| 103-2 | GD-B7 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | KPI B7.1 | 管理方針的評估 | |
| GRI 205：反貪腐2016 | | | |
| 205-1 | KPI B7.2 | 已進行貪腐風險評估的營運據點 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 以員工為本 (p.81) |
| | KPI B7.3 | 描述反貪污培訓 | |

環境績效

| | | | |
|--------------------------|----------|----------------------------|---|
| 物料使用 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 保護環境 (p.79) |
| 103-2 | GD-A2 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 301：物料2016 | | | |
| 301-1 | KPI A2.5 | 所用物料的重量或體積 | <ul style="list-style-type: none"> • 企業網站－可持續發展>表現及報告 • 包裝物料對本集團業務不屬於高重要性，故不作有關披露。 |
| 能源 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 保護環境 (p.75) |
| 103-2 | GD-A2 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | KPI A2.3 | 管理方針的評估 | |
| GRI 302：能源2016 | | | |
| 302-1 | KPI A2.1 | 組織內部的能源消耗量 | <ul style="list-style-type: none"> • 保護環境 (p.75) • 企業網站－可持續發展>表現及報告 |
| 水及廢水 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 保護環境 (p.78) |
| 103-2 | GD-A2 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 303：水與放流水2018 | | | |
| 303-1 | KPI A2.2 | 耗水量 | <ul style="list-style-type: none"> • 保護環境 (p.78) • 企業網站－可持續發展>表現及報告 |
| | KPI A2.4 | 求取適用水源上的問題，以及提升用水效益計劃及所得成果 | |

| GRI指標 | 香港交易所 ESG指引 | 描述 | 參考及註釋 |
|--------------------------------|-----------------------|--|---|
| 排放 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 保護環境 (p.75-77) 於匯報期間沒有已確定的違規事件或申訴。 |
| 103-2 | GD-A1 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 305：排放2016 | | | |
| 305-1 | KPI A1.2 | 直接(範疇一)溫室氣體排放 | <ul style="list-style-type: none"> • 保護環境 (p.75-76) • 企業網站－可持續發展>表現和報告 |
| 305-2 | KPI A1.2 | 間接(範疇二)溫室氣體排放 | |
| 305-5 | KPI A1.5 | 溫室氣體排放減量 | |
| 305-7 | KPI A1.1 | 氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)，及其他重大的氣體排放 | |
| 廢棄物 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 保護環境 (p.79) 於匯報期間沒有已確定的違規事件或申訴。 |
| 103-2 | GD-A1 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 306：廢污水和廢棄物2016 | | | |
| 306-2 | KPI A1.3 & A1.4 | 按類別及處置方法劃分的廢棄物 | <ul style="list-style-type: none"> • 保護環境 (p.79) • 企業網站－可持續發展>表現和報告 |
| | KPI A1.6 | 減低廢棄物 | |
| 環境合規 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 保護環境 (p.74-80) |
| 103-2 | GD-A3 & KPI A3.1 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 307：有關環境保護的法規遵循2016 | | | |
| 307-1 | GD-A1 | 違反環保法規 | 於匯報期間沒有違反法規的巨額罰款或處罰。 |
| 供應商環境評估 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 積極優化供應鏈 (p.85) |
| 103-2 | GD-B5 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 308：供應商環境評估2016 | | | |
| 308-1 | KPI B5.2, B5.3 & B5.4 | 採用環境標準篩選新供應商 | • 積極優化供應鏈 (p.85) |
| 氣候變化 | | | |
| | GD-A4 | 識別及應對重大氣候相關事宜 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.71) • 保護環境 (p.74-78) |
| | KPI A4.1 | 重大氣候相關事宜 | |

社會績效

| 僱傭 | | | |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|---|
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 以員工為本 (p.82) 於匯報期間，有八宗違規及14宗申訴個案。 |
| 103-2 | GD-B1 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 401：勞僱關係2016 | | | |
| 401-1 | KPI B1.2 | 新進員工和離職員工 | <ul style="list-style-type: none"> • 企業網站－可持續發展>表現和報告 |
| 職業健康與安全 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 以員工為本 (p.83) |
| 103-2 | GD-B2 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 403：職業安全衛生2018 | | | |
| 403-1 | KPI B2.3 | 職業安全衛生管理系統 | <ul style="list-style-type: none"> • 以員工為本 (p.83) • 積極優化供應鏈 (p.85) |
| 403-3 | | 職業健康服務 | |
| 403-4 | | 有關職業安全衛生之工作者參與、諮商與溝通 | |
| 403-5 | | 有關職業安全衛生之工作者訓練 | |
| 403-6 | | 工作者健康促進 | |
| 403-7 | | 預防和減輕職業安全衛生的衝擊 | |
| 403-9 | KPI B2.1, B2.2 & B2.3 | 職業傷害 | <ul style="list-style-type: none"> • 以員工為本 (p.83) • 積極優化供應鏈 (p.85) • 企業網站－可持續發展>表現和報告 |
| 培訓及教育 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) • 以員工為本 (p.81) |
| 103-2 | GD-B3 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 404：訓練與教育2016 | | | |
| 404-1 | KPI B3.2 | 每名員工每年接受訓練的平均時數 | <ul style="list-style-type: none"> • 以員工為本 (p.81) • 企業網站－可持續發展>表現和報告 |
| 404-3 | | 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比 | |
| 不歧視 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展管治 (p.69-71) |
| 103-2 | GD-B1 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |

| GRI指標 | 香港交易所 ESG指引 | 描述 | 參考及註釋 |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| GRI 406：不歧視2016 | | | |
| 406-1 | GD-B1 | 歧視事件以及組織採取的改善行動 | 於匯報期間沒有已確定的違規事件或申訴。 |
| 勞工準則 | | | |
| | GD-B4 | 有關童工及強制勞工的政策及合規 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.69-71) 積極優化供應鏈 (p.85) 於匯報期間沒有已確定的違規事件或申訴。 |
| | KPI B4.1 | 檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工 | <ul style="list-style-type: none"> 積極優化供應鏈 (p.85) |
| | KPI B4.2 | 在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟 | |
| 社區投資 | | | |
| | GD-B8, KPI B8.1 & B8.2 | 專注貢獻範疇和所動用資源 | <ul style="list-style-type: none"> 締造可持續社區 (p.88-89) |
| 供應商社會評估 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.69-71) 積極優化供應鏈 (p.85) |
| 103-2 | GD-B5 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 414：供應商社會評估2016 | | | |
| 414-1 | KPI B5.2 & B5.3 | 使用社會標準篩選之新供應商 | <ul style="list-style-type: none"> 積極優化供應鏈 (p.85) |
| 顧客健康與安全 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.69-71) 關愛顧客 (p.86-87) 於匯報期間，有兩宗違規個案。 |
| 103-2 | GD-B6 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 416：顧客健康與安全2016 | | | |
| 416-1 | | 評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊 | <ul style="list-style-type: none"> 關愛顧客 (p.86-87) |
| 客戶隱私 | | | |
| GRI 103：管理方針2016 | | | |
| 103-1 | | 解釋重大主題及其邊界 | <ul style="list-style-type: none"> 可持續發展管治 (p.69-71) |
| 103-2 | KPI B6.5 | 管理方針及其要素 | |
| 103-3 | | 管理方針的評估 | |
| GRI 418：客戶隱私 | | | |
| 418-1 | KPI B6.2 | 經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴 | 於匯報期間沒有收到已確認及經證實的投訴，且並無遺失顧客資料。 |
| 產品責任 | | | |
| | KPI B6.1 | 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須召回的百分比 | <ul style="list-style-type: none"> 關愛顧客 (p.87) 於匯報期間，我們並未得知有任何因安全與健康理由，並對集團造成重大影響而須作出的產品召回。 |
| | KPI B6.3 | 維護及保障知識產權有關的慣例 | |
| | KPI B6.4 | 質量檢定過程及產品回收程序 | |

核實聲明－企業可持續發展報告



香港品質保證局

範圍及目的

香港品質保證局已對新世界發展有限公司(「新世界發展」)的2020年報內企業可持續發展章節的內容及新世界發展網站「可持續發展」部份的補充資料(統稱「報告」)進行有限保證驗證。報告覆蓋日期為2019年7月1日至2020年6月30日。

報告是依循全球報告倡議組織(GRI)的《可持續發展報告標準》(「GRI標準」)的「核心」選項和香港聯合交易所有限公司的最新證券上市規例附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)中所列的要求編製而成。並且參考氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的披露建議報告(「TCFD披露建議」)披露氣候變化行動。

香港品質保證局的責任是對報告中所載述的數據和資料的完整性、準確性及可靠性提供核實結論，核實的目的是：

- 評核報告的內容是否涵蓋所有重要範疇；
- 核實報告是否符合《GRI標準》的核心選項、《ESG報告指引》的要求和《TCFD披露建議》；
- 評定報告所選載的數據及陳述是否準確包括環境績效數據、社會績效數據、「2030願景概要」的數據、可持續發展表現掛鉤貸款在減低對環境影響方面的表現等；及
- 檢討用以編製報告的數據及資料管理機制是否可靠。

保證程度和核實方法

我們根據根據國際審計與核證準則委員會發布的《國際核證聘用準則3000》(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及《國際核證聘用準則3410》「溫室氣體排放聲明核證聘用」執行。核實過程是為獲取恰當的有限保證意見和結論而制定。核實的範圍按照《GRI標準》、《ESG報告指引》和《TCFD披露建議》而定立。

在我們的核實範圍內，我們進行了以下程序和活動：

- 了解可持續發展表現數據的收集、分析、計算和匯報系統和流程，
- 核實可持續發展表現數據包括環境績效數據、社會績效數據、「2030願景概要」的數據、可持續發展表現掛鉤貸款在減低對環境影響方面的表現等範疇，
- 與負責編製報告內容的代表面談，和
- 詳細審閱基於風險考慮抽取的相關原始數據和支持證據。

獨立性

新世界發展負責收集和陳述報告內容。香港品質保證局不涉及收集和計算數據或參與編撰報告內容。我們的核實工作是完全獨立於新世界發展。

結論

根據我們的核實結果，我們並沒有發現到任何證據，使我們相信報告的數據和內容在所有重大範疇方面沒有按照《GRI標準》的核心選項、《ESG報告指引》和《TCFD披露建議》而編製。總括而言，核實過程中所驗證的數據和資料是準確、一致、可靠和完整。

香港品質保證局

沈小茵
審核主管
2020年9月

核實聲明—碳審計



香港品質保證局

範圍及目的

香港品質保證局對新世界發展有限公司(以下簡稱「新世界發展」)的溫室氣體排放清單進行了獨立驗證。溫室氣體排放清單是由20處地產物業組成並涵蓋了2019年7月1日至2020年6月30日。此驗證的目的是對新世界發展的溫室氣體排放清單所綜合之數據的完整性和準確性提供有限保證。量化方法是參考ISO 14064-1:2006「溫室氣體—第1部:組織層級溫室氣體排放與移除之量化及報告附指引之規範」。

溫室氣體排放清單中包含的20處商業及零售地產物業分別是1)廣州K11購物藝術館、2)廣州K11 ATELIER、3)上海K11 ATELIER及購物藝術館、4)武漢K11 Select、5)愉景新城、6)香港K11購物藝術館、7)K11 ATELIER Victoria Dockside、8)北京寶鼎大廈商場、9)廊坊新世界中心、10)唐山新世界中心、11)廣州嶺南新世界、12)武漢新世界中心、13)武漢新世界國貿大廈1及2期、14)Artisan Hub、15)香港高爾夫球及網球學院、16)KOHO、17)萬年大廈、18)新世界大廈1及2期、19)The Forest和20)青年廣場。

核實方法

在核實範圍內,香港品質保證局檢閱了從20處地產物業中所選定樣本的活動數據和支持證據。此驗證是根據ISO 14064-3:2006「溫室氣體—第3部:溫室氣體主張之確證與查證附指引之規範」進行。核實過程包括對以下方面的評估:

- 報告範圍;
- 量化方法和排放系數;
- 活動數據和支持證據的完整性;和
- 溫室氣體計算的準確性和完整性。

測試匯總數據的完整性和準確性是透過追溯所選定樣本的數據來源。數據收集、匯總、估計、計算和內部檢查的基礎流程已在核實過程中檢閱並進行了可靠性測試。此驗證採用的重要性閾值為10%。香港品質保證局驗證團隊未曾參與溫室氣體數據準備過程。

結論

基於是次的核實結果,驗證團隊總結在溫室氣體排放清單中未發現任何重大錯誤或遺漏。沒有證據表明溫室氣體排放清單在本質上不正確,溫室氣體數據和信息並非公平和如實地披露。

從2019年7月1日到2020年6月30日,新世界發展的20處地產物業溫室氣體排放總量:

| 2020財政年度溫室氣體排放量 | 噸二氧化碳當量 |
|-----------------|---------|
| 範疇一 | 1,368 |
| 範疇二 | 83,172 |
| 共計(範疇一+範疇二) | 84,540 |
| 範疇三 | 沒有報告 |
| 共計(範疇一+範疇二+範疇三) | 84,540 |

香港品質保證局代表簽署:

沈小茵

驗證隊長

發出日期:2020年9月9日

香港品質保證局

香港北角渣華道191號嘉華國際中心19樓

聯絡方式www.hkqaa.org

企業管治報告

本公司一貫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

截至2020年6月30日止年內，本公司已遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟守則條文A.6.4及E.1.2除外。

守則條文A.6.4乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文A.6.4規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團巨大規模的員工數量(約4.4萬名)及多元化業務所致。鑒於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

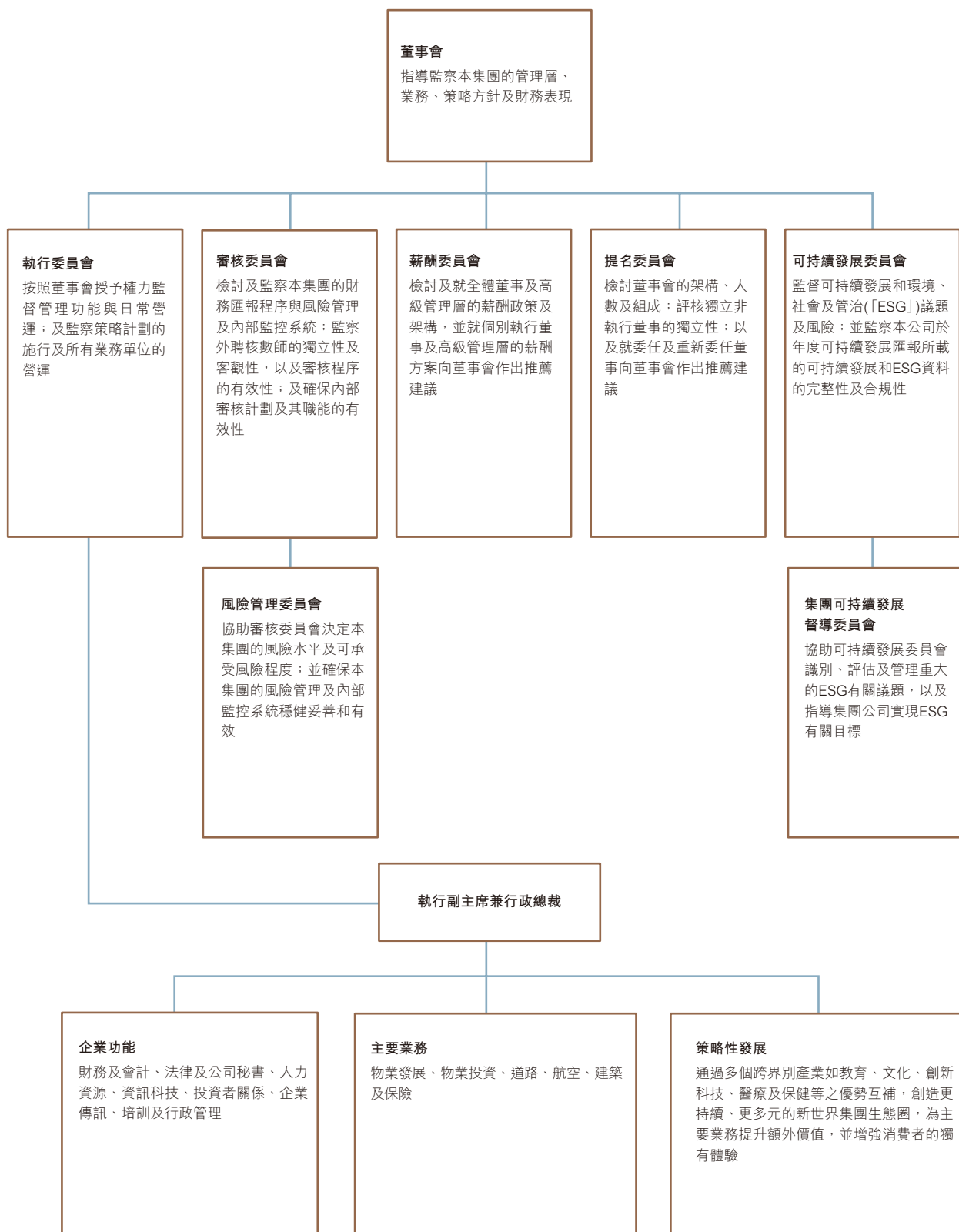
按守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於2019年11月19日舉行的股東週年大會(「股東大會」)。主持股東大會的本公司執行副主席兼總經理(自2020年5月1日起，執行副主席兼行政總裁)鄭志剛博士，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事證券交易的操守守則。

本公司向全體董事作出具體查詢後，截至2020年6月30日止年度，本公司董事確認彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

董事會管治



董事會

組成

蘇仲強先生及歐德昌先生分別自2020年1月1日及2020年4月1日起辭任董事。自2020年5月1日起，鄭志剛博士由執行副主席兼總經理改任為執行副主席兼行政總裁。此外，黃少媚女士及趙慧嫻女士獲委任為執行董事（「董事會變動」），兩者均自2020年5月1日起生效。

於2020年9月30日，董事會包括共16名董事，當中有七名執行董事、三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。董事的簡介載於本年報的第48至第56頁。

誠如本公司於2020年9月25日發出的公告所披露，紀文鳳小姐（「紀小姐」）已呈請辭任非執行董事，自2020年10月1日起生效。繼紀小姐辭任後，董事會將包括共15名董事，當中有七名執行董事、兩名非執行董事及六名獨立非執行董事。

所有董事均與本公司訂立正式的委任書，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屆股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。

為確保董事投入充分時間處理公司事務，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。

主席、執行副主席兼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。執行副主席兼總經理（自2020年5月1日起轉任為執行副主席兼行政總裁）鄭志剛博士監管本公司日常業務及推行本公司的主要策略及政策。其他執行董事均根據其各自的專長擔當不同的職責。主席、執行副主席兼總經理／執行副主席兼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。主席及執行副主席兼總經理／執行副主席兼行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當有關職能，就本公司的發展、表現及風險管理給予獨立意見。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

本公司已按照上市規則第3.13條收訖所有獨立非執行董事的年度獨立性確認書。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季度會議，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。

董事會的角色

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，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，其為本公司的最終決策機關。

本公司日常業務由管理層團隊負責並在下文所述的執行副主席兼總經理／執行副主席兼行政總裁及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

企業管治職能

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守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄14(企業管治守則及企業管治報告)的情況。

本集團一直遵守對其業務經營屬重大的主要範疇的法律及法規。年內，本集團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例行會議，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。公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各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。於每次例行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。公司秘書記錄獲董事會審議的所有事宜、達成的決策以及董事提出的任何疑問或所持的異議。會議記錄由公司秘書保存，副本於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

董事培訓

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

執行副主席兼總經理／執行副主席兼行政總裁在董事會例行會議上均會報告本集團業務概況，包括營運回顧，分部表現，策略及新創舉。此外，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、狀況及前景有持平及易於理解的評估，便於董事會整體及各董事履行其職務。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，發掘並更新彼等的知識及技能。本公司不時為董事安排研討會及閱覽資料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事於截至2020年6月30日止年內所接受的培訓概要如下：

| 董事姓名 | 持續專業發展類別 | |
|-------------------|---------------------|-----------|
| | 企業管治、監管發展及其他相關課題的培訓 | 出席企業活動或訪問 |
| <i>執行董事</i> | | |
| 鄭家純博士 | ✓ | - |
| 鄭志剛博士 | ✓ | ✓ |
| 鄭志恒先生 | ✓ | - |
| 鄭志雯女士 | ✓ | - |
| 歐德昌先生* | ✓ | ✓ |
| 薛南海先生 | ✓ | ✓ |
| 蘇仲強先生* | ✓ | - |
| 黃少媚女士# | ✓ | - |
| 趙慧嫻女士# | ✓ | ✓ |
| <i>非執行董事</i> | | |
| 杜惠愷先生 | ✓ | - |
| 鄭家成先生 | ✓ | - |
| 紀文鳳小姐 | ✓ | - |
| <i>獨立非執行董事</i> | | |
| 楊秉樑先生 | ✓ | ✓ |
| 查懋聲先生 | ✓ | - |
| 查懋成先生(查懋聲先生的替任董事) | ✓ | - |
| 何厚浚先生 | ✓ | ✓ |
| 李聯偉先生 | ✓ | ✓ |
| 梁祥彪先生 | ✓ | ✓ |
| 葉毓強先生 | ✓ | ✓ |

* 歐德昌先生及蘇仲強先生分別自2020年4月1日及2020年1月1日起辭任董事

自2020年5月1日起獲委任為董事

董事委員會

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 |
| | 鄭志恒先生 |
| | 鄭志雯女士 |
| | 歐德昌先生* |
| | 薛南海先生 |
| | 蘇仲強先生* |
| | 黃少媚女士# |
| | 趙慧嫻女士# |

* 歐德昌先生及蘇仲強先生分別自2020年4月1日及2020年1月1日起辭任董事

自2020年5月1日起獲委任為董事

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其他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、以及管理及發展本公司的整體業務。執行委員會於必要時召開會議。

審核委員會

成員：

| | |
|---------|-----------|
| 獨立非執行董事 | 李聯偉先生(主席) |
| | 楊秉樑先生 |
| | 查懋聲先生 |
| | 何厚浹先生 |
| | 梁祥彪先生 |
| | 葉毓強先生 |

審核委員會，成員全由獨立非執行董事組成，負責檢討本集團之財務監控、及其風險管理及內部監控系統。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，審核委員會舉行了兩次會議，審閱本公司截至2019年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2019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，其亦已審閱本集團的風險管理及內部監控系統報告，並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。此外，審核委員會已審閱本公司截至2020年6月30日止年度的風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表，並提供意見以供董事會批准。

薪酬委員會

成員：

| | |
|---------|--------------------------------------|
| 獨立非執行董事 | 何厚浚先生(主席) 楊秉樑先生 查懋聲先生 李聯偉先生 |
| 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。委員會亦就個別執行董事及高級管理層的薪酬方案向董事會提供意見。

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

年內，薪酬委員會舉行了一次會議以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。執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司亦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。此外，一位董事根據本集團一家上市附屬公司的購股權計劃獲授購股權以認購該上市附屬公司的股份。截至2020年6月30日止財政年度已付董事及高級管理層成員的薪酬詳情載於財務報表附註。

提名委員會

成員：

| | |
|---------|-------------------------|
| 執行董事 | 鄭家純博士(主席) |
| 獨立非執行董事 | 李聯偉先生 梁祥彪先生 葉毓強先生 |

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

年內，提名委員會舉行了一次會議。提名委員會向董事會建議董事會變動，亦檢討了董事會架構、人數及組成，並認為董事會由多元化的成員組成，提供了切合本公司業務需要的均衡技能和經驗。

對於在本公司2020年股東週年大會退任並膺選連任的董事，提名委員會亦於2020年8月舉行了會議，已根據上市規則的相關規定及本公司提名政策所載的提名準則審閱彼等的履歷詳情，並認為彼等具備所需的品格、誠信以及專業知識及經驗，以繼續履行其職責。

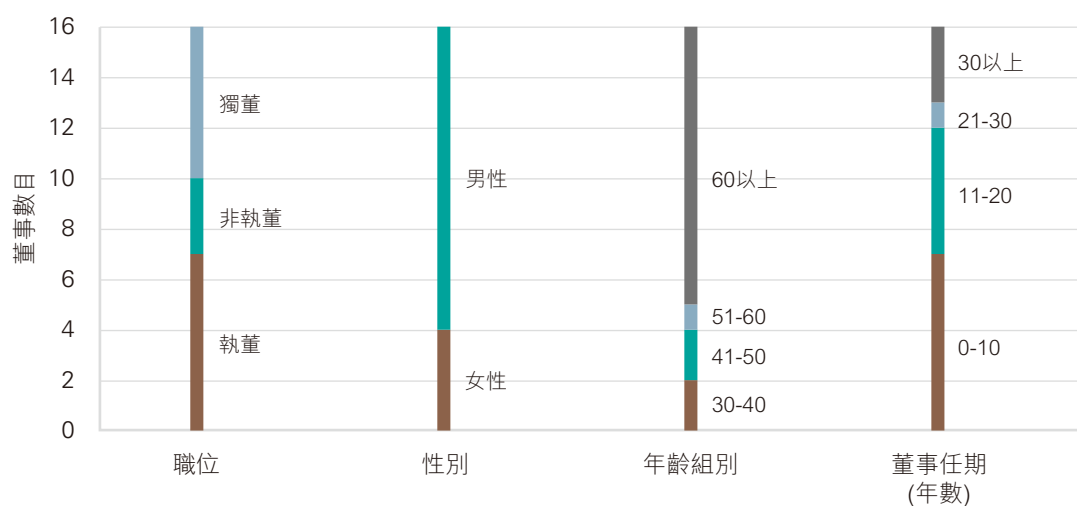
董事會自2018年11月起已採納了提名政策，旨在闡述在考慮本公司董事候選人及重新委任現任董事時將採納的準則及程序。在挑選董事候選人的情況下，提名委員會應透過舉行會議，依據提名準則審議經確認或挑選的候選人，並(如適合)向董事會提出建議。董事會應依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任。在重新委任現任董事的情況下，提名委員會應檢討該退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並確定退任董事是否仍然符合提名政策所列的準則，並(如適合)推薦該退任董事予董事會作出考慮及就退任董事於股東大會上膺選連任的提議向股東作出推薦。在評估委任所建議的候選人為董事及重新委任現任董事時將參考下列因素：

- 對董事會的貢獻(參照董事會的多元化政策)；
- 信譽；
- 能否承擔投放足夠時間履行作為董事會成員的職責；
- 對本公司會否引發潛在的利益衝突；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。

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

目前董事會成員反映不同的教育背景、專業知識、行業經驗和服務年資的多元化組合。於2020年9月30日董事會的多元化組合概述於下圖：

多元化組合



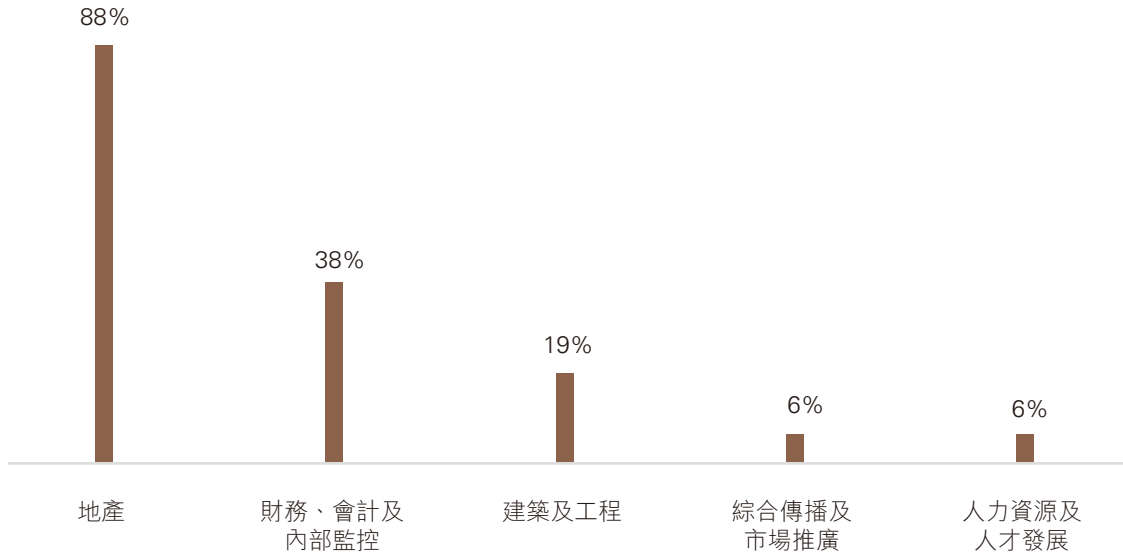
備註：

執董－執行董事

非執董－非執行董事

獨董－獨立非執行董事

經驗領域



可持續發展委員會

成員：

執行董事

鄭志剛博士(主席)
薛南海先生

獨立非執行董事

查懋聲先生
葉毓強先生

可持續發展委員會負責監督本公司可持續發展和環境、社會及管治(「ESG」)議題及風險。在由業務單位負責人所組成的集團可持續發展督導委員會的支持下，董事會級別之可持續發展委員會監督ESG管理方針及政策、識別和評估受內外持份者關注的重大ESG相關議題(包括發行人業務風險)的流程，並監察按「新世界2030可持續發展願景」所制定的環保、健康和關愛目標之持續績效管理。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27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，就集團之可持續發展策略及「新世界2030可持續發展願景」下之政策及目標作出討論及批閱、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、氣候風險及氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至2020年6月30日止年度出席／合資格出席會議次數

| 董事姓名 | 董事會會議 | 審核 委員會會議 | 薪酬 委員會會議 | 提名 委員會會議 | 可持續發展 委員會會議 | 股東 週年大會 | 股東 特別大會 |
|----------------|-------|-------------|-------------|-------------|----------------|------------|------------|
| 執行董事 | | | | | | | |
| 鄭家純博士 | 2/5 | - | 1/1 | 1/1 | - | 0/1 | 0/2 |
| 鄭志剛博士 | 5/5 | - | - | - | 2/2 | 1/1 | 2/2 |
| 鄭志恒先生 | 4/5 | - | - | - | - | 0/1 | 2/2 |
| 鄭志雯女士 | 4/5 | - | - | - | - | 1/1 | 2/2 |
| 歐德昌先生* | 4/4 | - | - | - | - | 1/1 | 2/2 |
| 薛南海先生 | 5/5 | - | - | - | 2/2 | 1/1 | 2/2 |
| 蘇仲強先生* | 2/2 | - | - | - | - | 1/1 | 0/0 |
| 黃少媚女士# | 0/0 | - | - | - | - | 0/0 | 0/2 |
| 趙慧嫻女士# | 0/0 | - | - | - | - | 0/0 | 2/2 |
| 非執行董事 | | | | | | | |
| 杜惠愷先生 | 5/5 | - | - | - | - | 1/1 | 2/2 |
| 鄭家成先生 | 4/5 | - | - | - | - | 0/1 | 2/2 |
| 紀文鳳小姐 | 5/5 | - | - | - | - | 1/1 | 2/2 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | | |
| 楊秉樑先生 | 5/5 | 2/2 | 1/1 | - | - | 1/1 | 2/2 |
| 查懋聲先生 | 5/5 | 2/2 | 1/1 | - | 1/2 | 0/1 | 0/2 |
| 何厚浣先生 | 4/5 | 1/2 | 1/1 | - | - | 1/1 | 2/2 |
| 李聯偉先生 | 5/5 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | - | 1/1 | 2/2 |
| 梁祥彪先生 | 5/5 | 2/2 | - | 1/1 | - | 1/1 | 2/2 |
| 葉毓強先生 | 5/5 | 2/2 | - | 1/1 | 2/2 | 1/1 | 2/2 |

* 歐德昌先生及蘇仲強先生分別自2020年4月1日及2020年1月1日起辭任董事

自2020年5月1日起獲委任為董事

核數師的酬金

截至2020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 | |
|-------|------------------------|---------------|
| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
| 審計服務 | 62.8 | 63.8 |
| 非審計服務 | 19.6 | 32.0 |
| 總計 | 82.4 | 95.8 |

非審計服務主要包括會計、稅務顧問、與資本市場交易有關的函件工作及其他相關服務。

董事就財務報表所承擔的責任

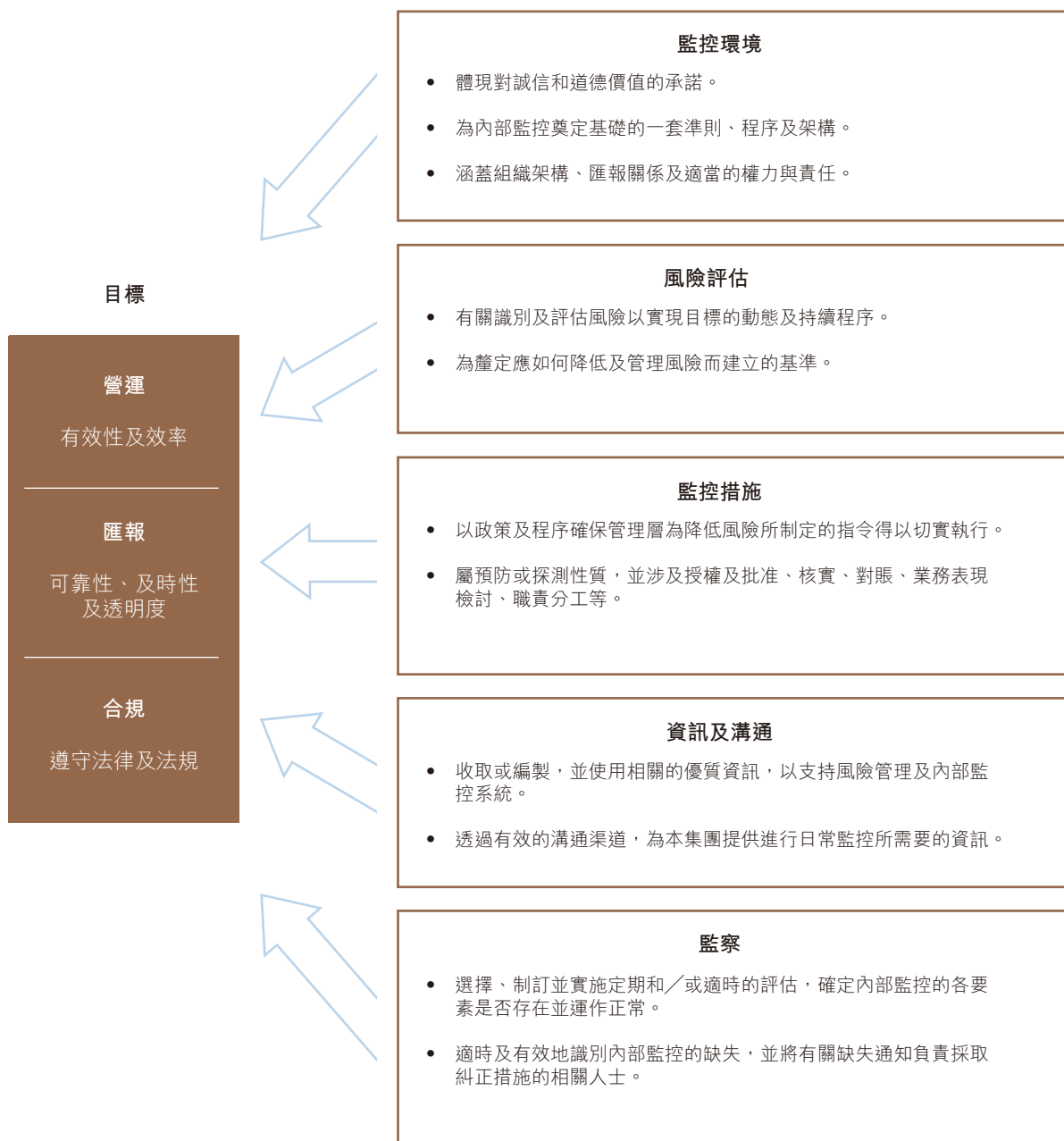
董事會在財務及會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策（經修訂準則的採納、準則及註釋的修改除外）。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

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

風險管理及內部監控

管治、風險及監控

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，管理層透過建立一套企業風險管理框架，以協助審核委員會及董事會履行其風險管理責任，及幫助各業務單位管理其所面對的主要風險。參照Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission（「COSO」）發佈的「內部監控－綜合框架」，有關該企業風險管理框架的要點如下所述：



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性質及程度負有最終責任，亦須確保本集團設立及維持合適有效的風險管理及內部監控系統。審核委員會獲董事會授權，負責監督管理層設計、實施和監察風險管理及內部監控系統。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。

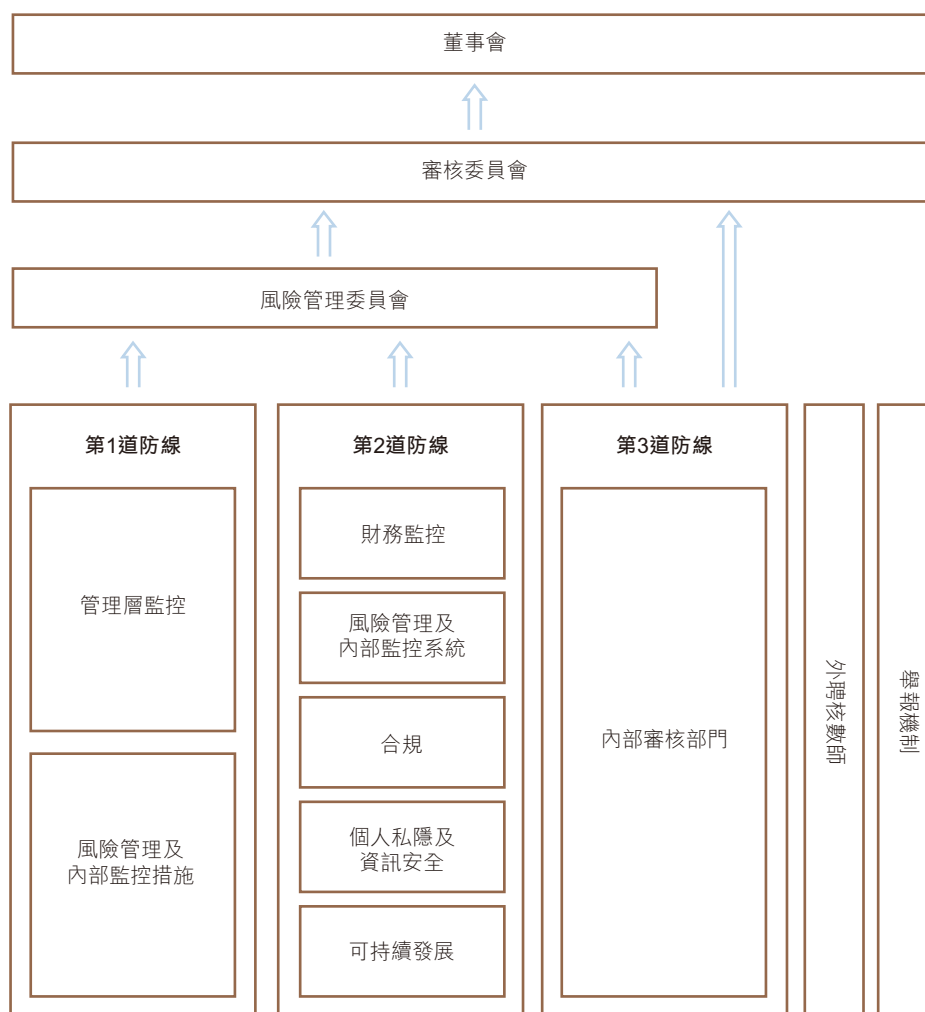
本公司已建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以防止資產未經授權使用或出售、確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、規則及條例。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理委員會協助審核委員會履行其風險管理之管治職責。風險管理委員會負責確保風險管理系統足夠有效，以及企業風險管理框架在本集團中貫徹執行。風險管理委員會亦會審視個別業務單位及企業層面的主要風險，以監察本集團的整體風險狀況，並確保其維持在已獲批的可接受風險程度之內。

本公司已成立內部審核部門以對本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司進行內部審核。內部審核部門以風險為基準的審核方法檢討本集團重大內部監控事項的有效性，從而保證已確認及管理所有主要風險，以及確保風險管理及內部監控措施合適地進行，並按擬定功能運作。內部審核部門會將審核中發現的主要問題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。對於各方就內部審核報告中提出的問題所同意執行之措施，內部審核部會定期追蹤及跟進其施行情況，並向審核委員會匯報。

審核委員會收取內部審核部門呈交的報告，並於向董事會就批准本集團的半年度或年度業績提供意見時，將此報告列入考慮之內。

風險管治架構



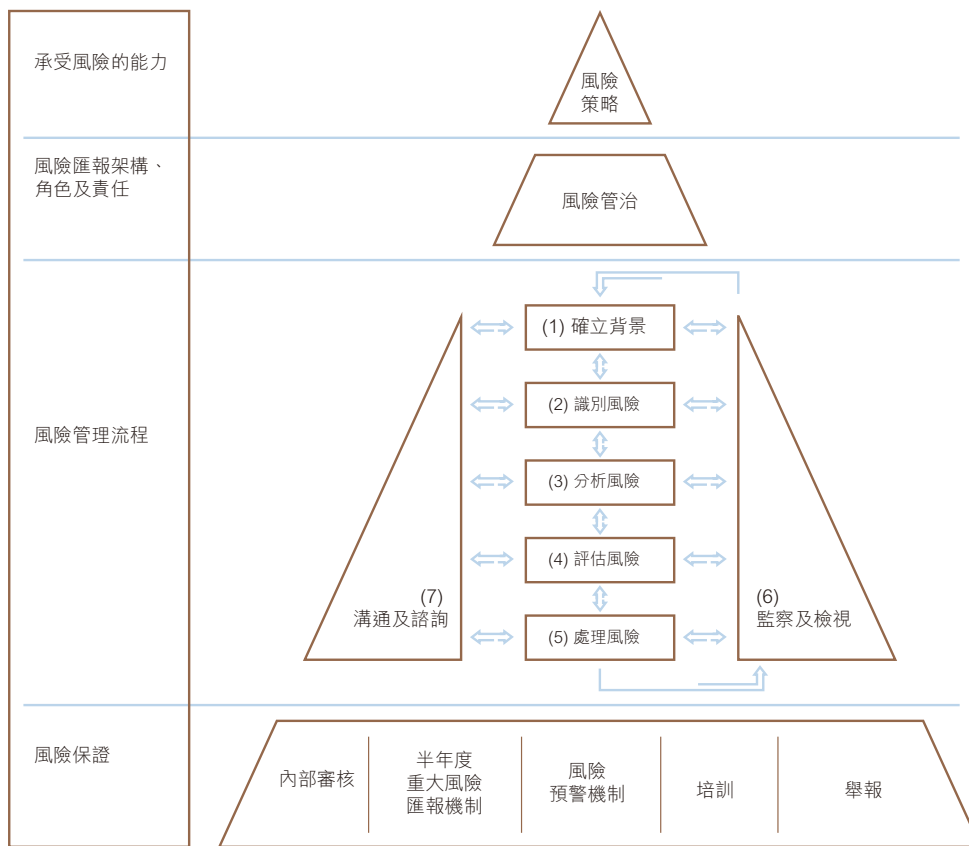
本集團的風險管治架構建立於三道防線之框架內。作為第一道防線，所有部門及業務單位的風險責任人識別及評估可能對達成其業務目標有潛在影響的風險，並於日常營運中設計和執行監控程序以緩解並監察風險(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)。他們定期進行風險評估及監控自我評估，以評估其用於緩減已識別風險的現行監控措施是否足夠有效。

作為第二道防線，本集團建立了特定職能，以執行風險管理及確保第一道防線已制訂並按預期運作。這些特定職能包括但不限於財務監控、風險管理和內部監控、合規監察、資料保護及信息安全，以及可持續發展等等。風險管理委員會亦會監察和監督風險管理和內部監控系統的整體運作。

作為第三道防線，內部審核部門的角色為獨立評核者，負責持續審閱本集團主要營運、財務、合規及風險管理控制。內部審核部門在審計計劃內規劃其工作，該計劃每年由審核委員會審閱。審計計劃以風險評估為基礎，旨在於合理期間內涵蓋本集團涉及日常管理的各重要部門及業務單位。內部審核部門會在有需要時對與風險和內部監控相關的事件進行獨立及適時的審查或調查。

除了三道防線框架之外，通過對風險管理和內部監控系統的獨立審計和審查，外聘核數師對其有效性提供合理保證。舉報機制乃讓員工及相關人士舉報違反操守個案。每個舉報個案都會在保密的情況下處理，並按舉報政策及其既定程序跟進。

風險管理方式



本集團採納自上而下及自下而上的風險管理方法，通過整合及評估本集團總辦事處所有部門及業務單位的風險責任人自下而上的資料，再透過董事會自上而下進行完善及調整。

風險管理程序是本集團日常營運的一部份，本集團上下包括董事會以至每位員工均共同參與。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(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)，並適當管理以避免、降低或轉移該等風險。

本集團已制訂《風險管理政策》以加強本集團風險管理及內部監控的有效運作。為確保所有主要風險均獲妥善識別、評估及監察，以達致健全有效的風險管理系統，本集團風險責任人須每半年向內部審核部門遞交《風險管理及內部監控評估清單》以報告風險檢視工作。彼等須報告風險管理及內部監控系統的有效性，並於《主要風險報告表》中詳述各項主要風險，包括風險描述、風險水平變動、現時的風險水平及相應的主要風險控制或舒緩措施。




此外，本集團已建立風險預警機制，讓本集團可盡早識別及評估新浮現的風險及源於內部或外部因素的重大變動(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)，以採取及時行動。當察覺出現潛在風險及預期對任何業務領域產生重大影響時，風險責任人須及時向相應風險監督者提示及報告。

彙集並對本集團進行全面檢討後，內部審核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以作審閱。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，使本集團能夠對業務、營運、財務、合規、環境、社會及管治及其他的重大風險作出適當反應，以實現本集團的目標。本集團致力不斷改善其企業風險管理框架，以緊貼複雜多變的營商環境。因此，董事會認為本集團之風險管理與內部監控系統屬足夠且有效。

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，本集團已識別年內以下各業務分部的主要風險：


| 風險描述 | 風險趨勢* | 主要緩解措施 |
|--|---|--|
| 經濟風險 | | |
| 1 由於中美貿易戰和全球金融狀況的不確定性，對宏觀經濟環境所造成的負面影響。 |  | <ul style="list-style-type: none">• 密切監察經濟狀況並及時採取適當的對策。• 針對不同情況執行壓力測試和敏感度分析。• 對業務部門和項目進行定期績效評估。• 維持良好的財務狀況。 |
| 社會和環境風險 | | |
| 2 冠狀病毒或其他大流行疾病對公共衛生及營運中斷的威脅，以及社會動蕩引起的不穩。 |  | <ul style="list-style-type: none">• 增強員工的警覺性，並採取全面的預防措施。• 實施員工彈性上班，並安排更好的人手管理。• 持續改善整體職安健事項，並定期審查安全工作程序。• 制定並執行對關鍵業務流程和職能的應急／業務持續營運計劃，以減低業務中斷的風險。• 為本集團旗下物業及業務營運提供適當的保險。 |
| 政治和監管風險 | | |
| 3 政府政策和法規要求的不利變動。 |  | <ul style="list-style-type: none">• 持續留意政府政策，法律及監管規定的變更。• 定期檢討合規情況。• 定期向員工提供合規培訓。• 與社區和主要持份者保持適時溝通，以提高透明度。 |

| 風險描述 | 風險趨勢* | 主要緩解措施 |
|---|---|--|
| 營運風險 | | |
| 4 發展成本上漲，包括建築成本，以及項目延遲落成。 |  | <ul style="list-style-type: none"> • 緊密監察和管理施工進度及承建商表現以避免工程延誤。 • 實施成本管理策略，包括中央採購，嚴格審核資本支出等。 • 通過預算控制機制進行成本監控。 • 制定招標程序，透過競投以確保取得最佳價格。 • 與項目負責人協商以調整項目時間表。 • 實施嚴格的承建商預審投標資格及設計更改批核制度。 |
| 5 影響業務營運及損害聲譽的重大事故(例如健康和 safety 問題、業務中斷及自然災害)。 |  | <ul style="list-style-type: none"> • 透過定期監察，追蹤本集團不同業務的相關問題。 • 根據危機管理流程、溝通及上報機制，對重大事故作出迅速及有效的反應。 • 認識到氣候變化的影響，並在集團內推行可持續發展。 • 透過定期安全培訓及演習提高意識。 • 確保保險覆蓋範圍充足。 |
| 策略性風險 | | |
| 6 激烈的行業競爭，以及香港和中國房地產市場的不利變化，例如新競爭對手、土地成本增加、樓市降溫措施等。 |  | <ul style="list-style-type: none"> • 致力提升產品及服務質素以鞏固品牌及市場地位。 • 定期檢視現有服務和產品及其定價策略，並制定合適的策略以應對市場變化。 • 密切關注房地產市場趨勢的變化以及其他可能對本集團的物業發展業務造成不利影響的因素。 • 策略性地增添土地儲備以提升盈利潛力。 |

| 風險描述 | 風險趨勢* | 主要緩解措施 |
|---|---|---|
| <p>7 因對非盈利項目的長期承擔及投資回報偏離預期而產生的商業投資風險。</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> • 採納審慎及務實的投资策略，並維持均衡及多元化的組合。 • 於項目投標前，由內部專業人士及外部顧問進行風險評估及盡職調查。 • 檢視項目公司的運營和財務表現，以確保項目按計劃進行。 • 定期檢討投資，於適當時研究出售機會。 |
| <p>8 基於少數股權投資的有限控制而產生的業務夥伴風險。</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> • 在建立長期合作夥伴關係前，進行仔細的盡職調查。 • 甄選信譽良好、有行業背景及營運經驗的業務夥伴。 • 建立少數股東權益保護機制。 • 培養自身行業專業知識，減少對業務夥伴的依賴。 |
| 科技風險 | | |
| <p>9 針對網絡及系統的攻擊可能導致業務中斷、機密信息洩漏等。</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> • 定期檢查和更新資訊科技基礎設施和系統。 • 建立使用資訊科技的政策和程序。 • 實施網絡安全措施，如防火牆、防垃圾郵件及防毒軟件。 • 提供有關信息安全意識的培訓。 |

| 風險描述 | 風險趨勢* | 主要緩解措施 |
|------------------|---|---|
| 財務風險 | | |
| 10 外幣匯率和利率的不利波動。 |  | <ul style="list-style-type: none"> • 密切監察貨幣匯率和利率的變動，以及量化其影響。 • 維持固定利率和浮動利率借款的適當組合，以減輕本集團的利率風險。 • 以人民幣借款為中國內地部份業務營運提供資金，以減輕本集團的匯率風險。 • 於需要時訂立利率調期、遠期外匯合約等以進行對沖。 • 定期檢討本集團財務策略及債務結構。 |

* 風險趨勢

 2020財政年度內風險水平上升

 與2019財政年度的風險水平相若

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年度而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書的履歷載於本年報第57頁。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程細則並無變動。

環境、社會及管治

載於本年報第58至第97頁「企業可持續發展」一節是按照「全球報告倡議組織」(GRI)準則的「核心選項」及聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》編撰，為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。

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於股東會議上提呈議案

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)或大會舉行前至少一個星期(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。

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

有關程序詳情可於本公司網站刊載的下列文件中查閱：

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

向董事會作出查詢

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

派息政策

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

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

與股東的溝通

董事會及管理層透過本公司股東週年大會等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。本集團於發佈中期及全年業績公佈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，會上本集團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」。

投資者關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的瞭解，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團隊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。有關詳情，請參閱載於本年報第122及第123頁「投資者關係」一節。

投資者關係



2020年是本集團成立50周年。自1972年於香港主板上市以來，本集團一直保持與股東和資本市場的緊密溝通，遵守相關法律及監管規定，為各界持份者提供迅速、平等和及時的信息披露，確保投資者可以有效地評估並作出理想的投資決定。

董事會高度重視

董事會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，充分體現董事會高度重視股東和持份者的問責權和知情權。

本集團的財務報告、公告，企業管治政策、董事委員會的職權範圍、新聞稿及企業通訊(ARTISANAL CONNECT)等，均登載於香港聯合交易所的披露易平台或本集團網站作出披露。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。

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。董事會及外聘核數師均會出席，並於現場就股東提出的問題進行解答。在業績公告當日，本集團會舉辦新聞發佈會及分析員簡報會，執行董事及高級管理層闡釋營運狀況、發展前景及戰略佈局。在本財政年度由於新型冠狀病毒疫情的原因，會議採取網上直播的形式，線上收取各界持份者的反饋意見，答疑解惑。網上直播同時提供三種語言，不同語境的投資者均可參與其中。

多元化溝通互動

本集團的高級管理層與投資者關係團隊，與股東、機構投資者及分析員保持恒常溝通及會晤，並積極參與不同機構舉辦的國際性投資者活動及投資論壇，通過不同的形式拓展接觸範圍，讓更多的投資者熟悉本集團業務和投資價值。

因應歐盟MiFID II在2018年初實施對資產管理業之影響，本集團已採取更多積極措施，包括自行舉辦非交易性路演、各種項目體驗參觀及投資者日，確保與投資界和不同持份者保持良好聯繫。

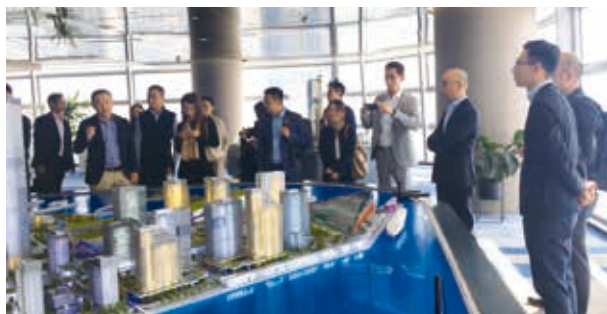


由於本集團前瞻性確立「佈局大中華，深耕大灣區」的發展策略，投資者關係團隊安排多場香港、廣州及深圳的投資者反向路演活動，通過豐富的業態，讓投資者沉浸式體驗集團獨具特色的產品。

為應對新型冠狀病毒疫情導致社交距離的影響，本集團投資者關係團隊迅速求變，採取在綫會議和電話會議的形式保持與持份者的溝通。同時，投資者關係團隊秉承創造共享價值的企業理念，向投資界持份者郵寄本集團自家生產的符合ASTM二級標準、香港製造的口罩。

創新性協同進步

為進一步貫徹本集團對可持續發展的重視，在2018年開始，投資者關係團隊與可持續發展團隊積極合作，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)基金聯繫，開拓新市場。



同時，作為一個綜合性集團，本集團投資者關係團隊與新創建投資者關係團隊協同合作，共同舉行投資者反向路演活動和電話會議，促使投資者更加深入瞭解本集團的業務以及本集團努力構建，貫穿居住、商務、消費及生活等多個環節的新世界生態圈。

傑出表現受認可

本集團於投資者關係的傑出表現一直獲得市場認可。於回顧年內，本集團勇奪超過30項與投資者關係、企業管治及年報相關的本地及國際獎項，以表揚本集團在投資者關係和企業管治等方面的努力和付出，這正好反映本集團一直對維持高度水準的投資者關係的服務原則。

超過
30 個投資者關係工作
相關獎項



舉辦超過
20 個非交易性路演及
投資者活動



參與超過
10 個國際性
投資論壇



舉行超過
350 個網上會議及
電話會議



公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士GBM GBS(主席)
鄭志剛博士JP(執行副主席兼行政總裁)
鄭志恒先生
鄭志雯女士
薛南海先生
黃少媚女士
趙慧嫻女士

非執行董事

杜惠愷先生JP(非執行副主席)
鄭家成先生
紀文鳳小姐GBS SBS JP*

獨立非執行董事

楊秉樑先生
查懋聲先生JP
查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)
何厚浹先生
李聯偉先生BBS JP
梁祥彪先生
葉毓強先生

公司秘書

王文海先生

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
高李葉律師行
安睿順德倫國際律師事務所
西盟斯律師行

股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

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

主要來往銀行

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

股份代號

香港聯交所0017
路透社0017.HK
彭博通訊社17 HK

投資者資訊

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

網址

www.nwd.com.hk

* 將於2020年10月1日退任

董事會報告

董事會同寅謹將截至2020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54、55及56內。

股份合併

於2020年6月23日，(i)本公司將每四股已發行股份合併為本公司一股股份(每一股為「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數(「股份合併」)；及(ii)並無本公司股東獲配發任何彼等原可應得且已如前述不獲處理的零碎合併股份，但反之，本公司已向各有關登記股東支付一筆相等於每股合併股份於2020年6月23日(即股份合併生效日期)在聯交所的收市價乘以與該股東原可應得合併股份的分數相同的分數的金額；及(iii)合併股份在各方面各自享有同等地位。

於2020年6月30日，本公司已發行股份總數為2,549,116,921股。

業績及分配

本集團截至2020年6月30日止年度的業績載列於本年報第170頁的綜合收益表內。

董事會議決建議向於2020年12月1日名列本公司股東名冊的股東就截至2020年6月30日止年度派發末期現金股息每股1.48港元(2019年：每股0.37港元(股份合併前)/1.48港元(股份合併後))。連同已派發的中期股息每股0.14港元(股份合併前)/0.56港元(股份合併後)(2019年：每股0.14港元(股份合併前)/0.56港元(股份合併後))，截至2020年6月30日止年度每股派息共2.04港元(2019年：每股0.51港元(股份合併前)/2.04港元(股份合併後))。

待相關決議案於2020年11月26日舉行的本公司股東週年大會上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2020年12月21日派發予各股東。

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，本公司因根據本公司之購股權計劃行使購股權而發行共45,752,065股(股份合併前)之本公司繳足股份，總代價為350,397,213.06港元。

本公司於年內發行的股份詳情載列於財務報表附註38內。

發行債券

年內，本公司若干附屬公司發行以下債券作為本集團一般營運資金需求的用途：

1. Celestial Miles Limited於2019年7月3日發行本金額300.0百萬美元(相等於約2,340.0百萬港元)年息率為5.750%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的104.000%，所得款項淨額(不包括應付利息)為309.2百萬美元(相等於約2,411.7百萬港元)；
2. NWD (MTN) Limited於2019年7月18日發行本金額950.0百萬美元(相等於約7,410.0百萬港元)年息率為4.125%，並於聯交所上市及於2029年到期的有擔保票據，發行價為本金額的98.718%，所得款項淨額為928.3百萬美元(相等於約7,240.7百萬港元)；
3. NWD Finance (BVI) Limited於2019年7月24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6.250%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的101.389%，所得款項淨額(不包括應付利息)為401.6百萬美元(相等於約3,132.5百萬港元)；
4. NWD Finance (BVI) Limited於2019年11月1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6.250%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的101.412%，所得款項淨額(不包括應付利息)為402.4百萬美元(相等於約3,138.7百萬港元)；
5. NWD (MTN) Limited於2020年3月17日發行本金額150.0百萬港元年息率為1.500%及於2022年到期的有擔保票據，發行價為本金額的99.319%，所得款項淨額為149.0百萬港元；
6. NWD (MTN) Limited於2020年4月17日發行本金額300.0百萬港元年息率為3.830%及於2030年到期的有擔保票據，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為296.3百萬港元；
7. NWD (MTN) Limited於2020年5月19日發行本金額600.0百萬美元(相等於約4,680.0百萬港元)年息率為4.500%，並於聯交所上市及於2030年到期的有擔保票據，發行價為本金額的99.920%，所得款項淨額為595.6百萬美元(相等於約4,645.7百萬港元)；
8. NWD Finance (BVI) Limited於2020年6月22日發行本金額650.0百萬美元(相等於約5,070.0百萬港元)初次年息率為5.250%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為645.8百萬美元(相等於約5,037.2百萬港元)；及
9. NWD Finance (BVI) Limited於2020年6月30日發行本金額200.0百萬美元(相等於約1,560.0百萬港元)初次年息率為5.250%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的100.200%，所得款項淨額(不包括應付利息)為200.0百萬美元(相等於約1,560.0百萬港元)。

此外，NWD (MTN) Limited於2019年12月31日向富通保險有限公司(「富通保險」，本公司的一家附屬公司)發行本金額1,500.0百萬港元年息率為4.890%並於2049年到期的有擔保票據。該等票據於聯交所上市，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額為1,500.0百萬港元。

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139至第146頁載述的本集團的購股權計劃，本年度內，本集團並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

可供分派儲備

於2020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23,440.0百萬港元(2019年：23,004.5百萬港元)。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第299及第300頁。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用約4.4萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及本集團所有上市之附屬公司之購股權計劃，本公司若干董事及本集團若干僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或各間附屬公司之股份。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司以總代價(未計費用)612,671,700港元於香港聯交所回購合共72,089,000股(股份合併前)本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。

年內回購股份之詳情如下：

| 月份 | 回購股份數目 (股份合併前) | 每股股份購買價格 | | 總代價 (未計費用) 港元 |
|----------|-------------------|-----------|-----------|---------------------|
| | | 最高價 港元 | 最低價 港元 | |
| 2019年12月 | 4,000,000 | 10.42 | 10.16 | 41,125,380 |
| 2020年3月 | 42,767,000 | 9.50 | 7.46 | 354,893,490 |
| 2020年4月 | 25,322,000 | 9.10 | 8.22 | 216,652,830 |
| | 72,089,000 | | | 612,671,700 |

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)於2019年11月6日(票據到期日)按本金金額贖回575,359,000美元(相等於約4,487,800,200港元)年息率為5.375%於2019年到期的票據(股份代號：5824)。

Fita International Limited於2020年2月10日(票據到期日)按本金金額贖回750,000,000美元(相等於約5,850,000,000港元)年息率為7.000%於2020年到期的票據(股份代號：4315)。

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

捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共86.7百萬港元(2019年：93.8百萬港元)。

主要收購及出售

1. 於2018年12月27日，新創建集團有限公司(「新創建」)的一家間接全資附屬公司Earning Star Limited訂立股份購買協議，以收購富通保險的全部已發行股本，總代價為218.12億港元(已予調整)。富通保險為一間於香港營運的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及與儲蓄相關人壽及醫療保險產品。這個收購已於2019年11月1日完成，自此富通保險成為新創建的間接全資附屬公司。
2. 於2019年7月19日，新創建的一家間接全資附屬公司新創建(廣東)投資有限公司(前稱廣東新川有限公司)中標以收購營運中國湖南省長瀏高速公路的特許經營權(及其他相關權益和資產)，競投價為人民幣4,571.0百萬元(相等於約5,099.1百萬港元)。競投價已全額支付。直至本報告日期，新創建正在與中國湖南省交通運輸部就特許權協議進行磋商。
3. 於2019年7月26日，Esteemed Sino Limited(「Esteemed Sino」)，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司，與Praiseworthy International Limited及Property Giant Investments Limited(合稱「賣方」，兩者均由周大福企業有限公司(「周大福」)全資擁有)，及周大福作為賣方保證人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而Esteemed Sino同意購入Silvery Yield Development Limited(「Silvery Yield」)全部已發行股本的51%及接受Silvery Yield欠賣方股東貸款的轉讓，總代價為人民幣4,010.0百萬元(相等於約4,556.8百萬港元)(「收購」)。Silvery Yield及其附屬公司主要從事位於中國浙江省寧波市寧波新世界廣場的物業開發。收購已於2019年7月26日完成。
4. 於2019年7月30日，安添國際有限公司，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司，通過公開掛牌出讓形式，以人民幣約9,791.9百萬元(相等於約11,127.1百萬港元)成功投得中國浙江省杭州市上城區望江新城商住綜合地塊的使用權。
5. 於2019年9月，廣州增沛房地產開發有限公司，新世界中國地產旗下的一家間接全資附屬公司，於公開掛牌出讓中，以代價人民幣3,400.0百萬元(相等於約3,863.6百萬港元)成功投得位於中國廣州市增城區永寧街塔崗村住宅地塊的使用權，用作住宅及停車場項目開發用途。
6. 於2019年9月5日，新創建以每一H股6.50港元售出120百萬股北京首都國際機場股份有限公司(「北京首都國際機場」)之H股，完成後，新創建不再持有任何北京首都國際機場之權益。

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134至第137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149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)

鄭志剛博士JP(執行副主席兼行政總裁)

(於2020年5月1日起調任，原為執行副主席兼總經理)

鄭志恒先生

鄭志雯女士

歐德昌先生

(於2020年4月1日辭任)

薛南海先生

蘇仲強先生

(於2020年1月1日辭任)

黃少媚女士

(於2020年5月1日獲委任)

趙慧嫻女士

(於2020年5月1日獲委任)

非執行董事

杜惠愷先生JP(非執行副主席)

鄭家成先生

紀文鳳小姐GBS SBS JP

獨立非執行董事

楊秉樑先生

查懋聲先生JP

查懋成先生(查懋聲先生的替任董事)

何厚浠先生

李聯偉先生BBS JP

梁祥彪先生

葉毓強先生

蘇仲強先生及歐德昌先生分別於2020年1月1日及2020年4月1日辭任董事。彼各自已確認與董事會並無意見分歧，亦無與其辭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，黃少媚女士及趙慧嫻女士依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁祥彪先生及鄭志雯女士輪值告退，並具資格連任。

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，於本報告日期委員由李聯偉先生、楊秉樑先生、查懋聲先生、何厚浠先生、梁祥彪先生及葉毓強先生擔任。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134至第137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2020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138至第148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 | 周大福企業有限公司(「周大福」) 旗下集團 | 物業投資及發展、酒店經營、 商務飛機租賃及醫療保健投資 | 董事 |
| | 豐盛創建控股有限公司旗下集團 | 物業及停車場管理及園藝 | 股東 |
| | 冠盈發展有限公司旗下集團 | 物業投資及發展 | 董事 |
| | 上海新尚賢坊房地產發展有限 公司 | 物業投資及發展 | 董事 |
| | Silver City International Limited 旗下集團 | 物業投資 | 董事 |
| | Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團 | 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 | 董事及股東 |
| | Amelia Gold Limited 旗下集團 | 物業投資 | 董事及股東 |
| | 勝運有限公司 旗下集團 | 物業投資 | 董事及股東 |
| | 豐盛創建控股有限公司 旗下集團 | 物業及停車場管理及園藝 | 股東 |
| | 豐盛企業投資有限公司 旗下集團 | 物業投資 | 董事及股東 |
| | 豐盛創建企業有限公司 旗下集團 | 物業投資及管理 | 董事及股東 |
| | 金寶投資有限公司 旗下集團 | 物業投資及發展 | 董事及股東 |
| | 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 | 物業及酒店投資 | 董事及股東 |
| | Silver City International Limited 旗下集團 | 物業投資 | 董事及股東 |
| | Silver Success Company Limited 旗下集團 | 酒店經營 | 董事及股東 |
| | Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團 | 物業投資 | 董事及股東 |
| 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、 商務飛機租賃及醫療保健投資 | 董事 |
| | 新世紀醫療控股有限公司 旗下 集團 | 醫療保健投資 | 董事 |

董事於競爭業務中的權益(續)

| 董事姓名 | 被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務 | | 董事於該實體 的權益性質 |
|-------|--|--------------------------------|-----------------|
| | 實體名稱 | 業務簡介 | |
| 鄭家成先生 | 周大福旗下集團 | 物業投資及發展、酒店經營、 商務飛機租賃及醫療保健投資 | 董事 |
| | Long Vocation Investments Limited旗下集團 | 物業投資 | 董事及股東 |
| 鄭志恒先生 | 周大福旗下集團 | 物業投資及發展、酒店經營、 商務飛機租賃及醫療保健投資 | 董事 |

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利

除下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何期間並無參與任何安排，使本公司董事、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其他公司的股份或債券而獲益。

購股權計劃

本集團的購股權計劃概列於第139至第146頁。

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2020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 | | | 佔股權的 概約百分比 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | 實益權益 | 法團權益 | 總數 | |
| Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾ | - | 1,133,908,609 | 1,133,908,609 | 44.48 |
| Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾ | - | 1,133,908,609 | 1,133,908,609 | 44.48 |
| Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾ | - | 1,133,908,609 | 1,133,908,609 | 44.48 |
| 周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾ | - | 1,133,908,609 | 1,133,908,609 | 44.48 |
| 周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾ | 1,030,872,823 | 103,035,786 | 1,133,908,609 | 44.48 |

附註：

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

除上文所披露者外，本公司於2020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

是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不足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

香港，2020年9月30日

關連交易

- (1) 於1995年8月29日，本公司及周大福企業有限公司(「周大福」)向新世界酒店(集團)有限公司(「新世界酒店」)的前附屬公司 Renaissance Hotel Group N.V.(「RHG」，現為一獨立第三者)分別以64.0%及36.0%的比例作出賠償保證(「賠償保證」)。該賠償保證乃關於RHG或其附屬公司在Hotel Property Investments (B.V.I.) Ltd.(「HPI」)及其附屬公司持有的原本25份租約內的若干租約付款責任或租約擔保(現尚餘一份租約)。

於1997年7月25日，新世界酒店出售其於HPI的全部權益予當時由本公司董事鄭家純博士及杜惠愷先生(「杜先生」)所控制的CTF Holdings Ltd.(「CTFH」，現由周大福全資擁有)。根據出售事項，賠償保證繼續有效。因此，已經作出有關安排，據此，周大福將就根據有關上述租約責任及租約擔保的賠償保證所產生的任何責任，向本公司悉數作出抵銷賠償保證。最後一份租約於2019年8月期滿，所有責任已獲履行，且已退回擔保。直至本報告日期，本公司或周大福並未就賠償保證支付任何款項。

- (2) 於2012年3月22日，新世界百貨中國有限公司(「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。綜合專櫃協議已於其最初年期屆滿時，由2014年7月1日起兩次自動重續兩個連續三年期。綜合專櫃協議的第二次續期及有關截至2020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2017年4月10日的公告內。

截至2020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42.0百萬元(相等於約46.7百萬港元)，並無超出年度上限人民幣159.902百萬元(相等於約177.669百萬港元)。

鑑於預期綜合專櫃協議第二次續期於2020年6月30日屆滿，新世界百貨及周大福珠寶同意再續綜合專櫃協議三年，由2020年7月1日起開始直至2023年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的第三次續期及有關截至2023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2020年5月4日的公告內。

由於周大福珠寶為本公司的主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，重續綜合專櫃協議及所有其項下擬進行的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)

- (3) 於2017年4月10日，本公司與杜先生就本集團旗下成員公司與服務集團(即杜先生及杜先生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%(或收購及合併守則(「收購守則」)不時規定會觸發強制性公開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若干營運及租賃服務，包括建築機電服務、清潔及園藝服務、設施管理服務、物業管理服務、保安及護衛服務及租賃服務訂立一份綜合服務協議(「杜先生綜合服務協議」)，由2017年7月1日起開始直至2020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2020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2017年4月10日的公告內作出披露，並於2017年5月26日獲本公司獨立股東批准。

截至2020年6月30日止年度，杜先生綜合服務協議項下的交易總額約達1,567.8百萬港元，並無超出年度上限5,837.1百萬港元。

於2020年4月24日，本公司與杜先生就提供上述營運及租賃服務，與保險、醫療及保健服務，以及採購服務訂立一份新的綜合服務協議(「新杜先生服務協議」)，由2020年7月1日開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年，並同意於新杜先生服務協議開始日終止杜先生綜合服務協議。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，新杜先生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)。新杜先生服務協議及有關截至2023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2020年4月24日的公告內作出披露，並於2020年6月19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，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和新杜先生服務協議，以及所有彼等項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

- (4) 於2017年4月10日，本公司及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收購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、一般及租賃服務和項目管理及顧問服務訂立一份綜合服務協議(「周大福綜合服務協議」)，由2017年7月1日起開始直至2020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，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2020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2017年4月10日的公告內。

截至2020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536.7百萬港元，並無超出年度上限1,920.4百萬港元。

於2020年4月24日，本公司及周大福就提供服務，包括上述的服務與保險、醫療及保健服務，訂立一份新的綜合服務協議(「新周大福服務協議」)，由2020年7月1日開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年，並同意於新周大福服務協議開始日終止周大福綜合服務協議。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，新周大福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)。新周大福服務協議及有關截至2023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2020年4月24日的公告內。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立周大福綜合服務協議和新周大福服務協議，以及所有彼等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)

- (5) 於2014年4月11日，本公司與周大福珠寶就本集團旗下成員公司與周大福珠寶集團旗下成員公司之間的物業租賃訂立綜合租賃協議(「綜合租賃協議」)，最初年期由2014年7月1日起開始為期三年。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，綜合租賃協議將自動重續連續三年。

綜合租賃協議已於其最初年期屆滿時，根據其條款及條件自動續期三年，由2017年7月1日起開始直至2020年6月30日(包括該日)為止。重續綜合租賃協議及有關截至2020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2017年4月13日的公告內。

截至2020年6月30日止年度，綜合租賃協議項下的交易總額約達97.3百萬港元，並無超出年度上限261.2百萬港元。

於2020年4月28日，本公司及周大福珠寶就本集團成員公司及周珠寶集團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日開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年，並同意於總租賃及許可協議開始日終止綜合租賃協議。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)。總租賃及許可協議及有關截至2023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2020年4月28日的公告內。

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立綜合租賃協議及總租賃及許可協議，以及所有彼等項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

- (6) 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。綜合酒店管理服務協議及有關截至2020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2017年4月10日的公告內。

截至2020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95.0百萬港元，並無超出年度上限249.3百萬港元。

鑑於預期有關綜合酒店管理服務協議項下交易現有的年度上限於2020年6月30日屆滿，董事會已就截至2023年6月30日止三個財政年度釐定如載於本公司日期為2020年5月8日的公告內的新年度上限。

由於周大福為本公司的關連人士，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。

關連交易(續)

- (7) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團成員公司向本集團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多十年。

由於有關綜合酒店租賃協議項下交易截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限金額符合最低豁免水平，故訂立綜合酒店租賃協議全面獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

鑑於預期有關綜合酒店租賃協議項下交易現有的年度上限於2020年6月30日屆滿，董事會已就截至2023年6月30日止三個財政年度釐定新的年度上限。綜合酒店租賃協議及前述的新年度上限詳情載於本公司日期為2020年5月8日的公告內。

由於周大福為本公司的關連人士，訂立綜合酒店租賃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。

- (8) 於2019年7月26日，Esteemed Sino Limited(「Esteemed Sino」，本公司的一家間接全資附屬公司)、Praiseworth International Limited(「首賣方」)、Property Giant Investments Limited(「次賣方」)及周大福作為擔保方訂立一份買賣協議(「該買賣協議」)，據此，Esteemed Sino同意向首賣方及次賣方(統稱「賣方」，皆為周大福實益全資擁有)購入Silvery Yield Development Limited(「Silvery Yield」)全部已發行股本的51.0%權益及相關股東貸款，總代價(「代價」)為人民幣4,010.0百萬元(相等於約4,556.8百萬港元)(「該收購」)。Silvery Yield及其附屬公司主要於中國浙江省寧波市從事寧波新世界廣場物業開發的業務。

該收購緊隨簽訂該買賣協議後完成(「完成」)，同時Silvery Yield成為本公司的一家間接全資附屬公司。

根據該買賣協議，代價的20.0%已於完成時由Silvery Yield向賣方支付，而代價的80.0%則已於2019年11月支付。

由於周大福為本公司的關連人士，而賣方為周大福實益全資擁有，故各賣方均為本公司的關連人士，而該收購根據上市規則構成本公司的關連交易。該收購的詳情載於本公司日期為2019年7月26日的公告內。

上文第(2)至(6)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。本公司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：

- (a) 乃在本集團的日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，及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「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(2)至(6)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。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

除上述的披露外，在年內進行且不構成關連交易的重大關連人士交易的摘要已於財務報表附註52內披露。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2020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 | | | | 佔股權的 概約百分比 |
|--------------------|------------|-----------|---------------------------|------------|---------------|
| | 個人權益 | 配偶權益 | 法團權益 | 總數 | |
| 新世界發展有限公司 | | | | | |
| (普通股) | | | | | |
| 鄭家純博士 | 2,668,909 | — | — | 2,668,909 | 0.10 |
| 杜惠愷先生 | — | 1,300,000 | 7,279,271 ⁽¹⁾ | 8,579,271 | 0.34 |
| 鄭志剛博士 | 2,059,118 | — | — | 2,059,118 | 0.08 |
| 楊秉樑先生 | 133,444 | — | — | 133,444 | 0.01 |
| 鄭家成先生 | 133,444 | 141,641 | — | 275,085 | 0.01 |
| 何厚浹先生 | — | — | 219,588 ⁽²⁾ | 219,588 | 0.01 |
| 梁祥彪先生 | 2,607 | — | — | 2,607 | 0.00 |
| 紀文鳳小姐 | 22,500 | — | — | 22,500 | 0.00 |
| 鄭志恒先生 | 133,444 | — | — | 133,444 | 0.01 |
| 鄭志雯女士 | 800,672 | — | — | 800,672 | 0.03 |
| 趙慧嫻女士 | 29,899 | — | — | 29,899 | 0.00 |
| 新世界百貨中國有限公司 | | | | | |
| (普通股每股面值0.10港元) | | | | | |
| 紀文鳳小姐 | 20,000 | — | — | 20,000 | 0.00 |
| 鄭志雯女士 | 92,000 | — | — | 92,000 | 0.01 |
| 新創建集團有限公司 | | | | | |
| (普通股每股面值1.00港元) | | | | | |
| 鄭家純博士 | 18,349,571 | — | 12,000,000 ⁽³⁾ | 30,349,571 | 0.78 |
| 鄭家成先生 | 320,097 | — | 6,463,227 ⁽⁴⁾ | 6,783,324 | 0.17 |
| 紀文鳳小姐 | 15,000 | — | — | 15,000 | 0.00 |
| 耀禮投資有限公司 | | | | | |
| (普通股) | | | | | |
| 鄭家成先生 | — | — | 7,500,500 ⁽⁵⁾ | 7,500,500 | 50.00 |

附註：

- (1) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 該等股份由一家何厚浹先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 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) 於相關股份的好倉－購股權

截至2020年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本公司及其若干附屬公司股份的購股權的權益。有關該等權益的詳情以及本公司及其附屬公司的購股權計劃概要載列如下。

本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納一項購股權計劃(「2006年計劃」)，並於2012年3月13日修改若干條文。根據2006年計劃，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。鑑於2006年計劃於2016年11月24日屆滿，本公司於2016年11月22日的股東週年大會上採納一項新的購股權計劃(「2016年計劃」)。於2016年11月24日屆滿前根據2006年計劃授出的購股權將繼續有效及可根據其條款予以行使。

根據上市規則2006年計劃及2016年計劃的概要披露如下：

2006年計劃及2016年計劃

| | |
|-----------|--|
| 該等計劃的目的 | 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。 |
| 該等計劃的參與人士 | 合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none">(i) 本集團或任何本集團的被投資實體(「被投資實體」)的任何合資格僱員(包括董事)；(ii) 由本集團調任或委派到任何被投資實體或任何其他公司或機構以代表本集團利益的任何人士；(iii) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何貨品或服務供應商；(iv) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；(v) 為本集團或任何被投資實體提供研發或其他技術支援服務的任何人士或實體；(vi) 本集團任何成員公司或任何被投資實體任何業務或業務發展領域的任何專業或其他顧問或諮詢人士；及(vii) 與本集團任何成員公司或任何被投資實體在任何業務營運或發展領域合作的任何合營企業夥伴或業務聯盟。 |

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

2006年計劃及2016年計劃

| | |
|---|---|
| 根據該等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2006年計劃授出可認購425,987,928股(股份合併前)／106,496,982股(股份合併後)本公司股份的購股權。本公司於2016年11月22日採納2016年計劃後不再根據2006年計劃授出購股權。截至本報告日期，本公司根據2016年計劃授出可認購139,250,000股(股份合併前)／34,812,500股(股份合併後)本公司股份的購股權。 |
| | 根據2016年計劃可供發行的股份總數(股份合併後)為205,358,161股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約8.06%。 |
| 該等計劃項下各參與人士的最高配額 | 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%。 |
| 根據購股權須認購股份的期間 | 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。 |
| 購股權可予行使前必須持有的最短期間 | 由董事釐定的任何期間。 |
| 申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間 | 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。 |
| 釐定行使價的基準 | 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。 |
| 該等計劃的尚餘年期 | 該等計劃自獲採納之日起有效期為10年。於2006年11月24日獲採納的2006年計劃已於2016年11月24日屆滿。於2016年11月22日獲採納的2016年計劃將於2026年11月22日屆滿。 |

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉一購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權

| 姓名 | 授予日期 | 行使期 (附註) | 購股權數目 | | | | | | 於2020年 6月30日 結存 | 每股行使價 ⁽²⁵⁾ 港元 |
|-----------------------|------------|-------------|----------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|---------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| | | | 於2019年 7月1日 結存 | 轉自 其他類別 ⁽⁹⁾ | 轉至 其他類別 ⁽¹⁰⁾ | 年內行使 | 年內失效 | 年內調整 ⁽²⁵⁾ | | |
| 鄭家純博士 | 2016年6月10日 | (1) | 10,675,637 | - | - | (10,675,637) ⁽¹¹⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 2,000,000 | - | - | - | - | (1,500,000) | 500,000 | 40.144 |
| 杜惠愷先生 | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 鄭志剛博士 | 2016年3月9日 | (3) | 3,800,000 | - | - | (3,800,000) ⁽¹²⁾ | - | - | - | 7.200 |
| | 2016年6月10日 | (1) | 3,736,471 | - | - | (3,736,471) ⁽¹³⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 2,000,000 | - | - | - | - | (1,500,000) | 500,000 | 40.144 |
| 楊秉樑先生 | 2016年6月10日 | (1) | 533,779 | - | - | (533,779) ⁽¹⁴⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 查懋聲先生 | 2016年6月10日 | (1) | 533,779 | - | - | (533,000) ⁽¹⁵⁾ | (779) | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 鄭家成先生 | 2016年6月10日 | (1) | 533,779 | - | - | (533,779) ⁽¹⁶⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 何厚濤先生 | 2016年6月10日 | (4) | 333,779 | - | - | (333,779) ⁽¹⁷⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 李聯偉先生 | 2016年6月10日 | (1) | 533,779 | - | - | (533,779) ⁽¹⁸⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 梁祥彪先生 | 2016年6月10日 | (1) | 533,779 | - | - | (533,779) ⁽¹⁹⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 紀文鳳小姐 | 2016年6月10日 | (5) | 1,202,016 | - | - | (1,202,016) ⁽²⁰⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 鄭志恒先生 | 2016年6月10日 | (1) | 533,779 | - | - | (533,779) ⁽¹⁷⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 鄭志雯女士 | 2016年6月10日 | (1) | 3,202,688 | - | - | (3,202,688) ⁽²¹⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 100,000 | - | - | - | - | (75,000) | 25,000 | 40.144 |
| 薛南海先生 | 2016年6月10日 | (5) | 574,827 | - | - | (574,000) ⁽²²⁾ | (827) | - | - | 7.540 |
| | 2017年7月3日 | (2) | 300,000 | - | - | - | - | (225,000) | 75,000 | 40.144 |
| | 2018年7月6日 | (6) | 600,000 | - | - | - | - | (450,000) | 150,000 | 44.160 |
| 葉翰強先生 | 2018年7月6日 | (6) | 600,000 | - | - | - | - | (450,000) | 150,000 | 44.160 |
| 黃少嫻女士 ⁽⁹⁾ | 2017年7月3日 | (7) | - | 1,150,000 | - | - | - | (862,500) | 287,500 | 40.144 |
| | 2018年7月6日 | (8) | - | 150,000 | - | - | - | (112,500) | 37,500 | 44.160 |
| 趙慧嫻女士 ⁽⁹⁾ | 2016年6月10日 | (5) | - | 119,597 | - | (119,597) ⁽²³⁾ | - | - | - | 7.540 |
| | 2018年7月6日 | (6) | - | 300,000 | - | - | - | (225,000) | 75,000 | 44.160 |
| 歐德昌先生 ⁽¹⁰⁾ | 2016年6月10日 | (5) | 336,693 | - | (136,693) | (200,000) ⁽²⁴⁾ | - | - | - | 7.540 ⁽¹⁰⁾ |
| | 2017年7月3日 | (7) | 200,000 | - | (100,000) | (100,000) ⁽²⁴⁾ | - | - | - | 10.036 ⁽¹⁰⁾ |
| 蘇仲強先生 ⁽¹⁰⁾ | 2017年7月3日 | (2) | 2,300,000 | - | (2,300,000) | - | - | - | - | 10.036 ⁽¹⁰⁾ |
| | 2018年7月6日 | (6) | 600,000 | - | (600,000) | - | - | - | - | 11.040 ⁽¹⁰⁾ |
| | | | 36,664,785 | 1,719,597 | (3,136,693) | (27,146,083) | (1,606) | (6,075,000) | 2,025,000 | |

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉一購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予董事的購股權(續)

附註：

- (1) 分為四期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (2) 分為四期，分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (3) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (4) 分為三期，分別由2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (5) 分為兩期，分別由2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (6) 分為四期，分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (7) 分為兩期，分別由2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (8) 分為兩期，分別由2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (9) 黃少嫻女士及趙慧嫻女士於2020年5月1日獲委任為本公司董事，而該等購股權已由「合資格僱員」類別轉至「董事」類別。
- (10) 歐德昌先生及蘇仲強先生分別由2020年4月1日及2020年1月1日起辭任本公司董事，而該等購股權已由「董事」類別轉至「合資格僱員」類別。
- (11) 行使日期為2020年5月4日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為9.15港元。
- (12) 行使日期為2020年3月2日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為10.02港元。
- (13) 行使日期為2020年6月1日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為7.81港元。
- (14) 行使日期為2020年5月20日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為9.06港元。
- (15) 行使日期為2020年5月27日及2020年6月1日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價分別為8.18港元及7.81港元。
- (16) 行使日期為2020年5月21日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為8.98港元。
- (17) 行使日期為2020年5月7日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為9.06港元。
- (18) 行使日期為2020年5月14日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為9.06港元。
- (19) 行使日期為2020年5月18日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為8.84港元。
- (20) 行使日期為2019年7月12日、2020年4月29日及2020年5月8日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價分別為12.40港元、9.15港元及9.04港元。
- (21) 行使日期為2020年5月15日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為8.91港元。
- (22) 行使日期為2020年5月6日及2020年5月8日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價分別為8.97港元及9.04港元。
- (23) 行使日期為2020年6月3日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為8.38港元。
- (24) 行使日期為2019年10月18日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為11.18港元。
- (25) 因股份合併，本公司於2020年6月23日對未行使購股權數目及行使價作出調整。於2017年7月3日授出的購股權的每股行使價由10.036港元調整至40.144港元，而於2018年7月6日授出的購股權的每股行使價則由11.040港元調整至44.160港元。於2016年3月9日及2016年6月10日授出的購股權因已於股份合併前全部被行使或失效，故並無就此作出調整。
- (26) 各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉一購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予其他合資格僱員的購股權

| 授予日期 | 行使期 (附註) | 購股權數目 | | | | | | 於2020年 6月30日 結存 | 每股 行使價 ⁽¹⁴⁾ 港元 |
|------------|-------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | | 於2019年 7月1日 結存 | 轉自 其他類別 ⁽⁷⁾ | 轉至 其他類別 ⁽⁸⁾ | 年內行使 | 年內失效 | 年內調整 ⁽¹⁴⁾ | | |
| 2015年7月7日 | (1) | 1,968,857 | - | - | (360,406) ⁽⁹⁾ | (1,608,451) | - | - | 9.966 |
| 2016年3月9日 | (2) | 3,665,000 | - | - | (3,015,000) ⁽¹⁰⁾ | (650,000) | - | - | 7.200 |
| 2016年6月10日 | (3) | 12,720,081 | 136,693 | (119,597) | (12,733,076) ⁽¹¹⁾ | (4,101) | - | - | 7.540 |
| 2017年7月3日 | (4) | 29,940,000 | 2,400,000 | (1,150,000) | (2,113,000) ⁽¹²⁾ | (2,065,750) | (20,279,250) | 6,732,000 | 40.144 |
| 2018年7月6日 | (5) | 33,386,500 | 600,000 | (450,000) | (384,500) ⁽¹³⁾ | (2,891,000) | (22,695,750) | 7,565,250 | 44.160 |
| 2019年5月22日 | (6) | 46,550,000 | - | - | - | (3,650,000) | (32,175,000) | 10,725,000 | 49.376 |
| | | 128,230,438 | 3,136,693 | (1,719,597) | (18,605,982) | (10,869,302) | (75,150,000) | 25,022,250 | |

附註：

- (1) 分為四期，分別由2015年7月7日、2016年7月7日、2017年7月7日及2018年7月7日至2019年7月6日。
- (2) 分為四期，分別由2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日至2020年3月8日。
- (3) 分為四期，分別由2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日至2020年6月9日。
- (4) 分為四期，分別由2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (5) 分為四期，分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (6) 分為四期，分別由2019年5月22日、2020年5月22日、2021年5月22日及2022年5月22日至2023年5月21日。
- (7) 歐德昌先生及蘇仲強先生分別由2020年4月1日及2020年1月1日起辭任本公司董事，而該等購股權已由「董事」類別轉至「合資格僱員」類別。
- (8) 黃少媚女士及趙慧嫻女士於2020年5月1日獲委任為本公司董事，而該等購股權已由「合資格僱員」類別轉至「董事」類別。
- (9) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為12.530港元。
- (10) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為10.587港元。
- (11) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為9.276港元。
- (12) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.481港元。
- (13) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為11.873港元。
- (14) 因股份合併，本公司於2020年6月23日對未行使購股權數目及行使價作出調整。於2017年7月3日授出的購股權的每股行使價由10.036港元調整至40.144港元，於2018年7月6日授出的購股權的每股行使價則由11.040港元調整至44.160港元，而於2019年5月22日授出的購股權的每股行使價則由12.344港元調整至49.376港元。於2015年7月7日、2016年3月9日及2016年6月10日授出的購股權因已於股份合併前全部被行使或失效，故並無就此作出調整。
- (15) 各合資格僱員繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃

新創建現有的購股權計劃(「新創建購股權計劃」)乃於2011年11月21日舉行的新創建股東週年大會上獲採納。根據上市規則新創建購股權計劃概要披露如下：

新創建購股權計劃

| | |
|--------|--|
| 計劃目的 | 作為對新創建及其附屬公司(「新創建集團」)董事及僱員過往服務或表現的獎勵；提供激勵、獎勵或回報合資格參與者對新創建集團作出貢獻及優化彼等的表現；吸引及留任富經驗的合適人材為新創建集團服務或作出貢獻，以及增強企業認同感。 |
| 計劃參與人士 | 合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <ul style="list-style-type: none">(i) 新創建集團或任何新創建集團的被投資實體(「被投資實體」)的任何合資格僱員(包括執行董事，但非執行董事除外)；(ii) 新創建集團任何被投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii) 新創建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) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何顧客；(v) 為新創建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) 新創建集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或新創建集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的持有人；(vii) 新創建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(viii) 與新創建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。 |

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)

| 新創建購股權計劃 | |
|---|--|
| 根據計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔新創建已發行股份的百分比 | 截至本報告日期，新創建根據新創建購股權計劃授出可認購合共55,623,705股新創建股份的購股權，包括可根據新創建購股權計劃條文而作出的調整。 |
| | 根據新創建購股權計劃可發行的新創建股份總數為310,957,666股，佔於本報告日期新創建的已發行股份總數約7.95%。 |
| 計劃項下各參與人士的最高配額 | 除非經新創建股東批准，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新創建已發行股份總數的1.0%。 |
| 根據購股權須認購股份的期間 | 按新創建董事指定期間的任何時間，在任何情況下購股權須於授出之日起10年內行使。 |
| 購股權可予行使前必須持有的最短期間 | 由新創建董事釐定的任何期間。 |
| 申請或接納購股權時應付的款項及須或可能須繳付款項或催繳款項或就此而須繳付貸款的期間 | 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。 |
| 釐定行使價的基準 | 行使價由新創建董事釐定，最低為下列各項中的最高者：(i)於授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(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；及(iii)股份的面值。 |
| 計劃尚餘年期 | 新創建購股權計劃將自獲採納之日(即2011年11月21日)起有效，為期10年。 |

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權(續)
 新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃(續)
 授予董事的購股權

| 姓名 | 授予日期 | 行使期 (附註) | 購股權數目 | | | 於2020年 6月30日 結存 | 每股 行使價 港元 |
|-------|-----------|-------------|----------------------|------|-------------|-----------------------|-----------------|
| | | | 於2019年 7月1日 結存 | 年內行使 | 年內失效 | | |
| 鄭家純博士 | 2015年3月9日 | (1) | 7,420,739 | - | (7,420,739) | - | 14.120 |

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

授予其他合資格參與者的購股權

| 授予日期 | 行使期 (附註) | 購股權數目 | | | | 於2020年 6月30日 結存 | 每股 行使價 港元 |
|-----------|-------------|---------------------------|------|------|--------------|-----------------------|-----------------|
| | | 於2019年 7月1日 結存 | 年內調整 | 年內行使 | 年內失效 | | |
| 2015年3月9日 | (1) | 18,626,863 ⁽²⁾ | - | - | (18,626,863) | - | 14.120 |

附註：

- 購股權的60.0%可由2015年5月9日至2020年3月8日行使，而餘下的40.0%分為兩期，分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日行使。
- 該結存包含合資格僱員的17,222,941份購股權及新創建一位已退任的獨立非執行董事的1,403,922份購股權。
- 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(C) 於債券的好倉
 (1) Celestial Dynasty Limited(「CDL」)

| 姓名 | 由CDL發行的美元債券金額 | | | | 於2020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 | 家屬權益 美元 | 法團權益 美元 | 總數 美元 | |
| 杜惠愷先生 | - | - | 2,800,000 ⁽¹⁾ | 2,800,000 | 0.43 |

附註：

- 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(2) Celestial Miles Limited(「CML」)

| 姓名 | 由CML發行的美元債券金額 | | | | 總數 美元 | 於2020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 | 家屬權益 美元 | 法團權益 美元 | 總數 美元 | | |
| 杜惠愷先生 | - | - | 34,600,000 ⁽¹⁾ | 34,600,000 | 2.66 | |
| 鄭家成先生 | 2,000,000 | - | - | 2,000,000 | 0.15 | |
| 李聯偉先生 | - | 61,000 | - | 61,000 | 0.00 | |
| | 2,000,000 | 61,000 | 34,600,000 | 36,661,000 | | |

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(3) 新世界中國地產

| 姓名 | 由新世界中國地產發行的債券金額 | | | | 總數 港元 | 於2020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 | 家屬權益 港元 | 法團權益 港元 | 總數 港元 | | |
| 杜惠愷先生 | - | - | 538,500,000 ⁽¹⁾ | 538,500,000 | 6.59 | |

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司擁有，當中390,000,000港元之債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

(4) NWD Finance (BVI) Limited(「NWD Finance」)

| 姓名 | 由NWD Finance發行的美元債券金額 | | | | 總數 美元 | 於2020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 | 家屬權益 美元 | 法團權益 美元 | 總數 美元 | | |
| 杜惠愷先生 | - | 3,075,000 | 56,150,000 ⁽¹⁾ | 59,225,000 | 1.77 | |
| 紀文鳳小姐 | 1,000,000 | - | - | 1,000,000 | 0.03 | |
| | 1,000,000 | 3,075,000 | 56,150,000 | 60,225,000 | | |

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

(5) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

| 姓名 | 由NWD (MTN)發行的債券金額 | | | | 於2020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 | 家屬權益 港元 | 法團權益 港元 | 總數 港元 | |
| 杜惠愷先生 | — | 23,400,000 ⁽¹⁾ | 234,000,000 ⁽²⁾ | 257,400,000 | 0.69 |
| 紀文鳳小姐 | 11,800,000 ⁽³⁾ | — | — | 11,800,000 | 0.03 |
| | 11,800,000 | 23,400,000 | 234,000,000 | 269,200,000 | |

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) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有，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。
- (3) 此數額包括7,800,000港元以美元發行之債券，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

除上文披露外，於2020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公司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2020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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------------|-----------------|---------------|
| 聯屬公司欠款(附註) | 35,302.3 | 42,714.4 |
| 為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保 | 6,937.3 | 6,908.5 |
| 股本注資及提供貸款承擔 | 1,065.6 | 958.1 |
| | 43,305.2 | 50,581.0 |

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中13,045.7百萬港元(2019年：13,105.4百萬港元)須付利息，年率為香港最優惠利率減1.5%至倫敦銀行同業拆息加12.2%(2019年：年率為香港最優惠利率減2.0%至倫敦銀行同業拆息加12.2%)。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2020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 | 183,780.7 | 81,290.5 |
| 流動資產 | 77,840.4 | 28,489.4 |
| 流動負債 | (71,474.6) | (29,923.7) |
| 總資產減流動負債 | 190,146.5 | 79,856.2 |
| 非流動負債 | (139,060.1) | (66,283.6) |
| 資產淨值 | 51,086.4 | 13,572.6 |

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2020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2020財政年度，本集團錄得綜合收入59,007.8百萬港元，下跌23%。主要由於香港物業發展分部收入貢獻下跌。

於回顧年內，本集團基本溢利6,588.9百萬港元，下跌25%，主要不包括投資物業公平值變動除去稅項，主要由於新型冠狀病毒疫情影響下，新創建的貢獻減少及酒店營運分部的虧損擴大，以及因2020財政年度沒有新項目竣工，香港物業分部的貢獻減少。於2019財政年度，本集團基本溢利為8,814.1百萬港元。

本集團基本溢利的每股核心溢利為2.58港元，下跌25%。於2020年6月30日，淨負債比率為41.6%，比2019年12月31日，下降0.6個百分點。

於2020財政年度，本集團的EBITDA錄得15,730.7百萬港元，其中，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔25%及94%。2019財政年度，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔62%及93%。

為求持平地陳述其目前的核心業務，本集團於2020財政年度開始採用新的業務分部分類(即物業發展、物業投資、道路、航空、建築、保險、酒店營運及其他)，以下是按照新分類之分部業績的分析。

收入－按業務分部分析

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 物業發展 | 19,207.5 | 38,511.5 |
| 物業投資 | 4,349.5 | 3,669.4 |
| 道路 | 2,070.5 | 2,529.0 |
| 航空 | – | 161.6 |
| 建築 | 16,691.0 | 17,368.0 |
| 保險 | 6,180.0 | – |
| 酒店營運 | 1,212.2 | 1,490.9 |
| 其他 | 9,297.1 | 13,033.2 |
| 總計 | 59,007.8 | 76,763.6 |

收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 物業發展 | | |
| 香港 | 4,541.9 | 23,189.1 |
| 中國內地 | 14,665.6 | 15,322.4 |
| 總計 | 19,207.5 | 38,511.5 |

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 物業投資 | | |
| 香港 | 2,590.5 | 1,942.3 |
| 中國內地 | 1,759.0 | 1,727.1 |
| 總計 | 4,349.5 | 3,669.4 |

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 酒店營運 | | |
| 香港 | 708.0 | 781.8 |
| 中國內地 | 278.9 | 414.0 |
| 東南亞 | 225.3 | 295.1 |
| 總計 | 1,212.2 | 1,490.9 |

物業發展分部的收入下跌50%，主要由於本財年香港沒有新項目落成交付。

相對於2019財政年度，柏傲灣、傲瀧及臻苑等多個項目落成交付帶動了香港物業發展分部表現。

物業投資分部的收入上升19%，主要是由於香港尖沙咀Victoria Dockside維港文化匯的K11 MUSEA人文購物藝術館以及位於香港鰂魚涌的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road落成啟用開始提供貢獻。

本集團於回顧年內香港物業投資收入為2,590.5百萬港元，上升33%。中國內地物業投資收入達到1,759.0百萬港元，上升2%。

管理層討論及分析

道路分部收入下跌18%，主要由於在新型冠狀病毒疫情影響下中國交通運輸部由2020年2月17日至2020年5月5日對通行中國收費公路的所有車輛實施為期79天的免收通行費政策。

於2020財政年度，航空分部沒有任何收入貢獻，主要由於在回顧年內缺少飛機出售所得收益。

建築分部收入減少4%，主要是由於回顧年內受到新型冠狀病毒疫情及社會事件影響，手頭工程合約減少及因立法會於2020財政年度上半年提早休會以致香港政府的項目暫緩。

保險分部收入為6,180.0百萬港元，富通保險的收購已於2019年11月1日完成，並於回顧年內提供八個月的貢獻。

酒店營運分部收入下跌19%，新型冠狀病毒疫情及香港社會事件導致旅客人數急降，酒店入住率及房價受壓影響酒店營運表現。

其他分部的收入減少29%，主要是由於因應疫情邊境關閉，擠壓免稅店業務，以及設施管理方面，香港會議展覽中心受新型冠狀病毒疫情影響，幾乎所有活動都被取消或推遲。

分部業績－按業務分部分析

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 物業發展 | 11,001.8 | 15,037.1 |
| 物業投資 | 2,382.7 | 1,888.5 |
| 道路 | 1,184.7 | 2,086.7 |
| 航空 | 399.3 | 480.6 |
| 建築 | 983.6 | 1,086.4 |
| 保險 | 819.2 | – |
| 酒店營運 | (1,292.0) | (249.4) |
| 其他 | (1,560.6) | (352.1) |
| 總計 | 13,918.7 | 19,977.8 |

分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 物業發展 | | |
| 香港及新加坡 | 2,592.1 | 7,969.6 |
| 中國內地 | 8,409.7 | 7,067.5 |
| 總計 | 11,001.8 | 15,037.1 |

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 物業投資 | | |
| 香港 | 1,524.1 | 1,016.4 |
| 中國內地 | 858.6 | 872.1 |
| 總計 | 2,382.7 | 1,888.5 |

| | 2020財政年度 百萬港元 | 2019財政年度 百萬港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 酒店營運 | | |
| 香港 | (951.0) | (110.9) |
| 中國內地 | (303.3) | (171.6) |
| 東南亞 | (37.7) | 33.1 |
| 總計 | (1,292.0) | (249.4) |

於2020財政年度，本集團綜合分部業績13,918.7百萬港元，下跌30%，主要由於物業發展貢獻下跌，及疫情大幅影響依賴旅遊及出行的業務，包括酒店營運、道路、設施管理及免稅店等分部。

物業發展

香港物業發展的分部業績下跌67%，主要由於2020財政年度沒有項目竣工，入賬組合主要為存貨銷售，與2019財政年度主要由大型項目如柏傲灣組成的入賬組合不同。香港物業發展分部的整體毛利率錄得57%，上升23個百分點，受惠於較高的銷售均價。

於2020財政年度，香港分部之貢獻主要來自傲瀧、名鑄及柏蔚山等住宅項目。

於2019財政年度，柏傲灣、柏蔚山、傲瀧、臻藝、柏逸、迎海系列、名鑄及柏傲山帶動了香港物業發展分部的表現。

於2020年6月30日，香港物業發展的未確認之應佔合約銷售收入為12,295.2百萬港元，其中，預計在2021財政年度確認7,029.2百萬港元，預計在2022財政年度確認1,173.0百萬港元，預計在2024財政年度確認4,093.0百萬港元。

**預計於2021財政年度確認之香港物業發展合約銷售
於2020年6月30日**

| | 總單位數目 | 應佔收入 百萬港元 |
|-----------|-------|----------------|
| 柏巒 | 38 | 1,583.0 |
| 臻尚 | 294 | 1,772.0 |
| 臻頤 | 295 | 1,623.0 |
| 尚悅•嶺 | 487 | 486.0 |
| 迎海系列 | 32 | 318.0 |
| 傲瀧 | 9 | 399.0 |
| 柏蔚山 | 30 | 308.0 |
| 名鑄 | 1 | 220.0 |
| 柏傲山 | 1 | 127.0 |
| 其他及車位 | | 193.2 |
| 總計 | | 7,029.2 |

**預計於2022財政年度確認之香港物業發展合約銷售
於2020年6月30日**

| | 總單位數目 | 應佔收入 百萬港元 |
|-----------|------------|----------------|
| 臻樺 | 240 | 957.0 |
| 柏傲山 | 1 | 157.0 |
| 柏蔚山 | 8 | 59.0 |
| 總計 | 249 | 1,173.0 |

儘管中國內地物業發展的分部收入下跌4%，分部業績上升19%，主要是由於銷售組合的不同，2020財政年度貢獻主要來自毛利率較高的大灣區項目，同時中國內地物業發展分部的整體毛利率亦升11個百分點至57%。

於2020財政年度，中國內地分部貢獻主要來自廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園、廣州東逸花園及廣佛新世界莊園。

於2019財政年度，廣州逸彩庭園、瀋陽新世界花園、廣州嶺南新世界、武漢時代•新世界、廣佛新世界莊園及北京新世界•麗樽等帶動了中國內地物業發展分部的表現。

於2020年6月30日，中國內地物業發展的未確認之合同銷售總收入為人民幣9,129.1百萬元，其中，預計在2021財政年度確認人民幣4,985.9百萬元，預計在2022財政年度確認人民幣4,143.2百萬元。

| 待確認之中國內地物業發展合同銷售 於2020年6月30日 | 2021財政年度 總收入 人民幣百萬元 | 2022財政年度 總收入 人民幣百萬元 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 南部地區(即大灣區) | 1,719.8 | 4,143.2 |
| 中部地區 | 599.9 | - |
| 東部地區 | 1,745.3 | - |
| 東北部地區 | 920.9 | - |
| 總計 | 4,985.9 | 4,143.2 |

物業投資

於2020財政年度，物業投資錄得分部貢獻為2,382.7百萬港元，上升26%。主要是由於位於尖沙咀Victoria Dockside維港文化匯的K11 MUSEA人文購物藝術館及位於鰂魚涌的K11 ATELIER King's Road在本財年落成啟用，開始提供貢獻，以及K11 MUSEA人文購物藝術館和K11 ARTUS寓館的開業前期及市場推廣費用減少，但部份增加的貢獻被本集團於回顧年內出售非核心租賃物業(如九龍灣德福廣場二期商場與將軍澳PopCorn II商場，及跑馬地服務式住宅EIGHT KWAI FONG)之後的有關租金減少所抵消。

香港的投資物業整體表現穩健，貢獻主要來自Victoria Dockside維港文化匯、香港K11 Art Mall、D•PARK、新世界大廈及萬年大廈等。其中，Victoria Dockside維港文化匯表現優秀，回顧年內落成開幕的K11 MUSEA人文購物藝術館，出租率逾90%，而甲級寫字樓K11 ATELIER，目前已租出約80%。

中國內地的投資物業分部業績輕微下跌2%，主要是由於在2018年12月底開幕的廣州新世界·雲門NEW PARK在回顧年內提供全年貢獻及瀋陽K11平均租金上升，但被疫情的影響所抵消。

道路

道路分部貢獻減少43%至1,184.7百萬港元，主要由於在新型冠狀病毒疫情下由於中國交通運輸部所規定的措施，本集團於2020年2月17日至5月5日為期79天的期間，在中國內地經營的收費公路和高速公路並無收取車輛通行費，因此，道路業務的貢獻顯著下降，但其影響被新創建於2019年8月收購的湖南長瀏高速公路所提供的貢獻減輕。

航空

航空分部貢獻為399.3百萬港元，下跌17%，主要由於缺少在回顧年內全數出售北京首都國際機場股份有限公司所提供的股息收入及缺少飛機出售所得收益，但Sky Aviation Leasing International Limited的全年貢獻及Goshawk Aviation機隊規模的擴張為分部貢獻提供了支持。

建築

建築分部貢獻983.6百萬港元，跌9%，主要是由於回顧年內受到新型冠狀病毒疫情及社會事件影響，手頭工程合約減少及因立法會於2020財政年度上半年提早休會以致香港政府的項目暫緩。

保險

富通保險的收購已於2019年11月1日完成，新增的保險分部之八個月貢獻錄得819.2百萬元。儘管邊境關閉，導致中國內地旅客的購買量下降，但香港市場具韌性，受惠於新產品如自願醫保計劃及合資格延期年金保單等的支持。

酒店營運

於回顧年內，酒店營運分部虧損上升至1,292.0百萬港元。於2019財政年度，酒店營運分部虧損為249.4百萬港元。主要是由於酒店業務受疫情而導致旅客數目急降的影響，以及個別新落成的酒店項目如廊坊芊麗酒店及瀋陽芊麗酒店開業前期費用。

其他

其他業務分部錄得虧損為1,560.6百萬港元，若按照新的業務分部分類，2019財政年度其他業務分部虧損為352.1百萬港元。虧損擴大主要是由於多項業務受新型冠狀病毒疫情影響，其中免稅店業務因邊境關閉，大部份免稅店自2020年1月底或2月初起相繼停業，貢獻下降；設施管理業務方面，香港會議展覽中心活動受新型冠狀病毒爆發影響幾乎全部推遲或取消；交通業務因新型冠狀病毒的爆發和社會事件，客運量下降。本集團已經於2020年5月以總代價232.8百萬港元出售經營內港及離島渡輪航線的新世界第一渡輪服務有限公司之全部已發行股份的60%。

其他(虧損)／收益，淨值

本集團於2020財政年度錄得92.5百萬港元的淨虧損，2019財政年度錄得其他淨收益571.8百萬港元。於2020財政年度本集團的主要收益來自2019年7月收購寧波新世界餘下51%權益，重新計量一間合營企業此前所持的資產產生之公平值變動。主要虧損來自於2020年8月出售新創建交通服務有限公司，於回顧年內確認約700百萬港元的商譽以及物業、廠房機器及設備的減值虧損，以及百貨業務的資產(包括商譽)的耗蝕虧損。

投資物業公平值變動

本集團於2020財政年度的投資物業公平值變動(包括應佔聯營公司及合營企業)為998.9百萬港元，下跌91%，主要基於香港物業市場現況出現調整，影響第三方估值師對市場租金預期。

稅項

2020財政年度的稅項開支輕微增加0.5%，主要因中國內地核心地段的物業銷售量提升，增加了土地增值稅的款項。另外，香港物業發展分部沒有新項目落成，收入貢獻對應之稅項開支減少。

流動資金及資本來源

債務淨額

| | 於2020年 6月30日 百萬港元 | 於2019年 6月30日 百萬港元 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 綜合債務淨額 | 116,458.6 | 88,288.0 |
| 新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號：0659) | 15,787.0 | 10.5 |
| 新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)－現金及銀行存款淨額(股票代號：0825) | (740.9) | (741.2) |
| 債務淨額(不包括上市附屬公司) | 101,412.5 | 89,018.7 |

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司，聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2020年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損4,997.3百萬港元已於權益確認。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。債務淨額增加因而本期之財務費用增加至4,837.9百萬港元。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。本集團亦於其他分部之交通業務以燃料價格掉期合約對沖燃料價格的上行風險。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及遠期啟動掉期合約以對沖其債券投資的外匯風險及將會購買的債券的利率風險。本集團於2020年6月30日之未結算交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約總金額約為10,016.6百萬港元，及持有未到期的衍生工具為7,100.0百萬港元(包括用作對沖的利息掉期合約6,600.0百萬港元)及800.0百萬美元(相等於約6,240.0百萬港元)。

於2020年6月30日，除兩筆總融資額為5,500.0百萬港元的綠色貸款(已提取3,000.0百萬港元)外，為進一步落實本集團對改善可持續發展的承諾，本集團已訂立兩筆總額為2,000.0百萬港元與可持續發展表現掛鉤貸款，貸款利率將會因應本集團每年在可持續發展的達標情況而下調。

管理層討論及分析

截至2020年6月30日止，本集團贖回以下票據：

| 月份 | 本金(相等於港元) | 股份代號 | 年息率 |
|----------|------------------------|------|--------|
| 2019年11月 | 575.3百萬美元(4,487.8百萬港元) | 5824 | 5.375% |
| 2020年2月 | 750.0百萬美元(5,850.0百萬港元) | 4315 | 7.000% |

截至2020年6月30日止年度，本集團發行以下票據及永續資本證券：

| 月份 | 類別 | 本金 (相等於港元) | 年息率 | 到期日 | 發行價 | 款項淨額 (相等於港元) |
|----------|----|----------------------------|--------|------|----------|-----------------------------|
| 2019年7月 | P | 300.0百萬美元 (2,340.0百萬港元) | 5.750% | 不適用 | 104.000% | 309.2百萬美元* (2,411.7百萬港元) |
| 2019年7月 | NL | 950.0百萬美元 (7,410.0百萬港元) | 4.125% | 2029 | 98.718% | 928.3百萬美元 (7,240.7百萬港元) |
| 2019年7月 | P | 400.0百萬美元 (3,120.0百萬港元) | 6.250% | 不適用 | 101.389% | 401.6百萬美元* (3,132.5百萬港元) |
| 2019年11月 | P | 400.0百萬美元 (3,120.0百萬港元) | 6.250% | 不適用 | 101.412% | 402.4百萬美元* (3,138.7百萬港元) |
| 2020年3月 | N | 150.0百萬港元 | 1.500% | 2022 | 99.319% | 149.0百萬港元 |
| 2020年4月 | N | 300.0百萬港元 | 3.830% | 2030 | 100.000% | 296.3百萬港元 |
| 2020年5月 | NL | 600.0百萬美元 (4,680.0百萬港元) | 4.500% | 2030 | 99.920% | 595.6百萬美元 (4,645.7百萬港元) |
| 2020年6月 | P | 650.0百萬美元 (5,070.0百萬港元) | 5.250% | 不適用 | 100.000% | 645.8百萬美元 (5,037.2百萬港元) |
| 2020年6月 | P | 200.0百萬美元 (1,560.0百萬港元) | 5.250% | 不適用 | 100.200% | 200.0百萬美元* (1,560.0百萬港元) |

P：於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的有擔保優先永續資本證券

N：有擔保票據

NL：於聯交所上市的有擔保票據

* 不包括應計利息

發行債券所得款項用於一般營運資金，包括收購及發展香港及中國內地物業項目，及收購富通保險有限公司(「富通保險」)及長瀏高速公路的特許經營權支付款項。

於2020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67,435.6百萬港元(2019年：63,731.6百萬港元)，綜合債務淨額為116,458.6百萬港元(2019年：88,288.0百萬港元)。隨着收購富通保險及包括寧波新世界廣場項目及杭州望江新城商住綜合項目的多個中國內地物業發展項目後，債務淨額與權益比率為41.6%，較2019年6月30日增加9.5百分點。

管理層討論及分析

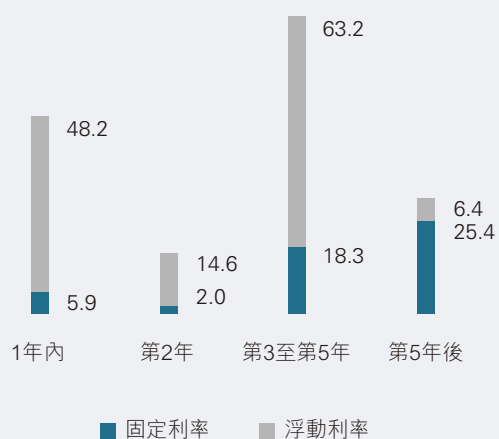
於2020年6月30日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為166,260.6百萬港元(2019年：137,042.8百萬港元)。於2020年6月30日的短期銀行借貸和其他借貸為17,633.6百萬港元(2019年：14,976.8百萬港元)。於2020年6月30日及2019年6月30日銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

| | 於2020年 6月30日 百萬港元 | 於2019年 6月30日 百萬港元 |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 1年內 | 54,068.1 | 40,898.0 |
| 第2年 | 16,575.5 | 43,006.5 |
| 第3-5年 | 81,485.2 | 51,816.8 |
| 第5年後 | 31,765.4 | 16,298.3 |
| | 183,894.2 | 152,019.6 |

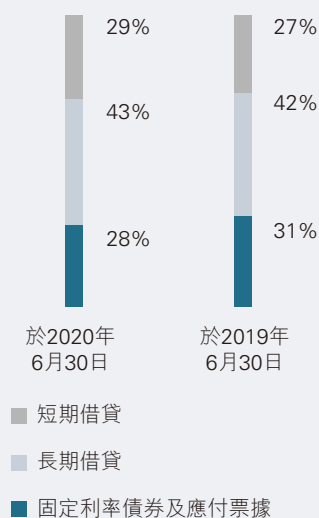
本集團於2020年6月30日的權益增加至 279,745.1百萬港元，而於2019年6月30日為275,364.5百萬港元。

在可預見的未來，本集團沒有發行股票集資的需要。

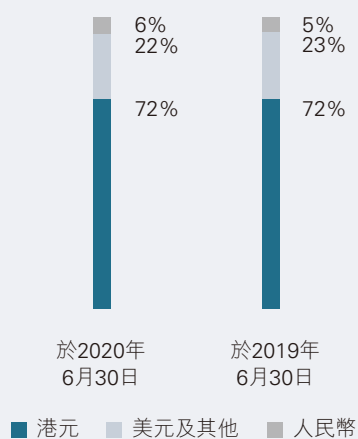
於2020年6月30日浮動／固定利率及借貸的到期日概況
(十億港元)



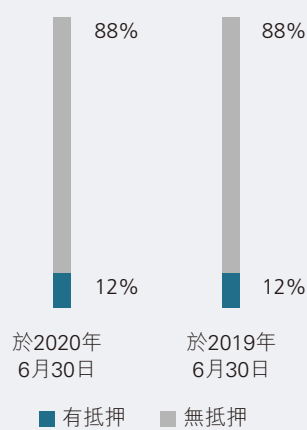
借貸來源



借貸貨幣概況



債務性質



獨立核數師報告



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170至298頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020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。

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布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020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布的《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」部分中作進一步闡述。

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布的《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：

- 貴集團及其合營企業和聯營公司所持有的投資物業的估值；
- 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；
- 貴集團於合營企業及聯營公司權益之耗蝕；
- 富通保險有限公司及其附屬公司的業務合併；及
- 對(a)保險合約負債的估值及(b)收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷之評估。

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

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

貴集團及其合營企業和聯營公司所持有的投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註6(b)、7及17。

於2020年6月30日，貴集團持有的投資物業為169,717.5百萬港元，並以公平值列賬。公平值之收益為1,653.2百萬港元在綜合收益表確認。貴集團之合營企業和聯營公司皆持有重大的投資物業。

外部獨立估值師獲聘任為貴集團及其合營企業和聯營公司評估持有的投資物業於2020年6月30日的公平值。

對於已完成之投資物業，其公平值一般採用收入資本化法及直接比較法(如適用)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。

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，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，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 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、現行市場租金以及可類比市場交易(如適用)，評估所採用的估值方法及主要假設的合理性；及
- 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。

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 | 我們的審計如何處理關鍵審計事項 |
|---|---|
| <p>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</p> <p>請參閱綜合財務報表附註6(c)及30。</p> <p>於2020年6月30日，貴集團持作發展物業、發展中物業及待售物業的賬面價值分別為35,424.0百萬港元、48,657.7百萬港元及17,724.1百萬港元。貴集團亦擁有由其合營企業持有的重大物業發展項目。</p> <p>管理層通過估計貴集團及其合營企業所持有的待售物業之可變現淨值，評估貴集團及其合營企業所持有物業發展組合的可取回性。當中涉及對可類比地段及條件物業的當前市場價格及根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本進行估計。管理層得出結論，持作發展／發展中物業及待售物業於2020年6月30日的耗蝕撥備是適當的。</p> <p>若相關物業的估計可變現淨值因市況變動及／或預算發展成本發生重大改變而與其賬面價值產生重大差異，持作發展／發展中物業及待售物業可能導致重大撥回或耗蝕撥備。基於當中涉及重大估算，因此審計重點必須特別側重於此領域。</p> | <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none">• 我們評價和測試了物業發展週期關鍵內部控制的有效性，並重點關注(但不限於)預計完工所需的成本預算(如適用)的內部控制；• 我們評價了管理層對物業組合可取回性的評估，重點關注毛利率相對較低或成本超過可變現淨值的物業；及• 我們評估了管理層評估中涉及的主要假設和估計的合理性，包括：<ul style="list-style-type: none">(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) 預計完工成本—我們評估了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。 <p>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。</p> |

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

貴集團於合營企業及聯營公司權益之耗蝕

請參閱綜合財務報表附註6(d)、25及26。

於2020年6月30日，貴集團於合營企業和聯營公司權益的賬面值分別為43,013.3百萬港元和21,143.7百萬港元。管理層參考香港會計準則地28號(2011年)「投資聯營公司及合營企業之投資」及香港會計準則第36號「資產耗蝕」的規定定期檢討投資是否具有耗蝕跡象。

對於存在耗蝕跡象的投資，管理層估計其可收回金額，即使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者。使用價值根據貼現現金流量預測釐定。在斷定貼現現金流量模型所用的主要假設時(包括收入增長、銷售價格和貼現率)，需要作出重大判斷。管理層認為有需要時會聘任外部獨立估值師評估若干使用價值。按照該等耗蝕評估結果，管理層得出結論，合營企業及聯營公司權益於2020年6月30日之耗蝕撥備是適當的。

由於耗蝕評估需作出重大判斷和估算，我們將此方面作為關鍵審計事項。

關於評估管理層對貴集團於合營企業及聯營公司權益的判斷，我們執行的程序包括：

- 我們評價了獨立估值師的資歷、能力和客觀性(如適用)；
- 我們委聘內部估值專家(如適用)，及評估了估值方法的合適性以及現金流量預測中採用的主要假設的合理性；
- 我們根據與外部市場數據及公開可得資料的比較評估了於貼現現金流量模型中管理層所應用之貼現率的合理性；
- 我們將主要假設與外部市場數據或其他支持性證據進行了核查(如適用)；及
- 我們已對耗蝕評估中的所用的主要假設進行了敏感性分析，以瞭解預計可收回金額假設的合理變動之影響。

基於已執行的審計程序，我們發現管理層對貴集團持有合營企業和聯營公司權益之耗蝕評估有據可依。

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 |
|--|--|
| <p>富通保險有限公司及其附屬公司的業務合併</p> <p>參閱綜合財務報表附註6(n)及50(a)</p> <p>於2019年11月，貴集團完成收購富通保險有限公司及其附屬公司(統稱「富通保險」)100%股權，代價約為21,812.2百萬港元。</p> <p>貴集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」將收購事項入賬列作業務合併，該準則要求在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初始以其於收購日期的公平值計量。</p> <p>貴集團在獨立外聘專家的協助下對資產及負債於收購日期的公平值進行臨時評估。可識別淨資產的公平值為16,235.9百萬港元。貴集團因此項交易確認臨時商譽5,576.3百萬港元。</p> <p>我們專注該範圍乃由於識別及評估富通保險所收購資產及所承擔負債需要重大管理層作出判斷及估計。</p> | <p>我們評估管理層對富通保險所收購資產及所承擔負債的識別及估值程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 我們已檢查股份購買協議，並核實已識別資產及負債的相關條款；• 我們已評估獨立外聘專家的資歷、能力及客觀性；及• 我們委聘內部精算及估值專家，及審閱獨立外聘專家編製的收購價格分配報告，並將我們的行業及商業知識應用於：<ul style="list-style-type: none">(i) 評估與於收購日期的所收購資產及所承擔負債有關的估值方法及關鍵參數的適當性；(ii) 評估估值中所用關鍵假設的合理性，並核對外部市場數據或其他可用支持證據(如合適)。 <p>基於已進行的程序，我們認為管理層對富通保險所收購資產及所承擔負債之識別及估值屬合理。</p> |

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 |
|--|--|
| <p>對(a)保險合約負債的估值及(b)收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷之評估</p> <p>(a) 保險合約負債的估值</p> <p>參閱綜合財務報表附註4(b)、5(g)、6(l)、35及44</p> <p>於2020年6月30日，貴集團的保險合約負債(包括分類為與投資相連合約相關的負債)為32,227.3百萬港元。</p> <p>保險合約負債的估值需要使用適當精算方法以及各種經濟及營運假設，該等假設需要管理層的高度判斷。用於計量保險合約負債的關鍵假設包括貼現率、死亡率、失效率及開支。</p> <p>我們專注該範圍乃由於報告期末對保險合約負債進行估值時需要管理層作出重大判斷及估計。</p> | <p>(a) 保險合約負債的估值</p> <p>我們的內部精算專家參與執行以下審核程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 我們已評估該等方法是否與保險業公認的精算方法一致。我們建立獨立模型，以抽樣方式測試所應用精算模型中的演算法；• 我們已根據 貴集團本身的歷史數據及經驗研究、市場可觀察數據以及我們的行業知識及經驗，評估管理層所作出關鍵假設的合理性，包括貼現率、死亡率、失效率及開支；• 我們已分析保險合約負債的變動，以評估該等變化是否符合我們對假設以及期內任何發展及變化的理解；及• 我們已審閱負債充足性測試的計算，以評估保險合約負債的充足性。 <p>基於已進行的程序，我們認為管理層用於保險合約負債的估值方法及假設屬合理。</p> |

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 |
|---|---|
| <p>對(a)保險合約負債的估值及(b)收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷之評估(續)</p> <p>(b) 收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷</p> <p>參閱綜合財務報表附註4(b)、6(m)、23及24</p> <p>於2020年6月30日，收購業務價值的賬面值及遞延獲取保單成本分別為5,651.5百萬港元及688.2百萬港元。於截至2020年6月30日止年度，於綜合收益表中確認之收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷分別為173.5百萬港元及136.1百萬港元。</p> <p>收購業務價值主要根據預期未來溢利(涉及重大管理層判斷及估計)於所收購業務組合中的預計合約年期內有系統基礎地攤銷。</p> <p>新業務的遞延獲取保單成本根據預期未來保費或預期未來溢利攤銷，該等預測以 貴集團的最佳估計假設及實際持續性為基礎。</p> <p>我們專注該範圍乃由於需要管理層的高度判斷及假設。</p> | <p>(b) 收購業務價值攤銷及遞延獲取保單成本的攤銷</p> <p>在本所內部精算專家的協助下，我們已評估管理層釐定收購業務價值及遞延獲取保單成本攤銷的基礎，並評估管理層於釐定預期未來溢利時所用關鍵假設的合理性，包括貼現率、死亡率、失效率及開支。</p> <p>基於上述已進行的程序，我們認為管理層用於評估收購業務價值及遞延獲取保單成本攤銷之假設屬合理。</p> |

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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超平先生。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年9月30日

綜合收益表

截至2020年6月30日止年度

| | 附註 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------------------|------------|-------------------|---------------|
| 收入 | 7 | 59,007.8 | 76,763.6 |
| 銷售成本 | | (39,076.6) | (51,742.1) |
| 毛利 | | 19,931.2 | 25,021.5 |
| 其他收入 | 8 | 243.8 | 121.4 |
| 其他收益，淨值 | 9 | 344.5 | 338.8 |
| 銷售及推廣費用 | | (1,937.2) | (2,161.0) |
| 百貨營運費用 | | (1,286.8) | (2,125.6) |
| 行政及其他營運費用 | | (7,121.5) | (6,298.7) |
| 金融資產的重疊法調整 | 4(b)(xiii) | 208.2 | — |
| 投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益 | 17 | 1,653.2 | 10,305.7 |
| 營業溢利 | 10 | 12,035.4 | 25,202.1 |
| 財務收入 | | 2,827.0 | 1,716.2 |
| 財務費用 | 11 | (4,837.9) | (2,472.5) |
| | | 10,024.5 | 24,445.8 |
| 應佔業績 | | | |
| 合營企業 | | 1,007.3 | 3,670.3 |
| 聯營公司 | | (237.4) | 1,012.8 |
| 除稅前溢利 | | 10,794.4 | 29,128.9 |
| 稅項 | 12 | (7,528.0) | (7,489.8) |
| 本年度溢利 | | 3,266.4 | 21,639.1 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | 41 | 1,096.2 | 18,160.1 |
| 永續資本證券持有人 | | 1,688.3 | 803.0 |
| 非控權股東權益 | | 481.9 | 2,676.0 |
| | | 3,266.4 | 21,639.1 |
| 每股盈利 | 13 | | (經調整) |
| 基本 | | 0.43港元 | 7.11港元 |
| 攤薄 | | 0.43港元 | 7.11港元 |

綜合全面收益表

截至2020年6月30日止年度

| | 附註 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---|------------|------------------|---------------|
| 本年度溢利 | | 3,266.4 | 21,639.1 |
| 其他全面收益 | | | |
| 將不會重列往損益之項目 | | | |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動 | | (1,011.1) | (192.7) |
| 由物業、機器及設備及使用權資產(2019年：物業、機器及設備及 土地使用權)重列為投資物業之物業重估 | | 11.4 | 54.4 |
| — 其中重估產生之遞延稅項 | | (1.9) | (12.4) |
| 重新計量離職後福利責任 | | 32.0 | (8.3) |
| 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 | | 1,768.6 | — |
| 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 | | (306.6) | — |
| 出售附屬公司時撥回儲備 | | (68.4) | 0.1 |
| 出售合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備 | | (13.9) | (56.7) |
| 註銷附屬公司時撥回儲備 | | — | 11.8 |
| 應佔合營企業及聯營公司其他全面收益 | | (1,499.0) | (997.9) |
| 現金流量／公平值對沖 | | 147.3 | (919.2) |
| 於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額 | 4(b)(xiii) | (208.2) | — |
| 換算差額 | | (3,837.3) | (5,030.3) |
| 本年度其他全面收益 | | (4,987.1) | (7,151.2) |
| 本年度全面收益總額 | | (1,720.7) | 14,487.9 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | (3,490.6) | 12,394.6 |
| 永續資本證券持有人 | | 1,688.3 | 803.0 |
| 非控權股東權益 | | 81.6 | 1,290.3 |
| | | (1,720.7) | 14,487.9 |

綜合財務狀況表

於2020年6月30日

| | 附註 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------------|----|------------------|---------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 17 | 169,717.5 | 173,326.7 |
| 物業、機器及設備 | 18 | 30,099.9 | 31,024.1 |
| 使用權資產 | 19 | 8,514.7 | — |
| 土地使用權 | 20 | — | 1,213.9 |
| 無形特許經營權 | 21 | 14,005.1 | 9,973.0 |
| 無形資產 | 22 | 8,427.6 | 3,464.5 |
| 收購業務價值 | 23 | 5,651.5 | — |
| 遞延獲取保單成本 | 24 | 688.2 | — |
| 合營企業權益 | 25 | 43,013.3 | 50,865.5 |
| 聯營公司權益 | 26 | 21,143.7 | 25,331.9 |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 33 | 13,488.4 | 8,420.9 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 | 34 | 39,131.2 | 5,038.8 |
| 衍生金融工具 | 27 | 2,154.2 | 130.8 |
| 持作發展物業 | | 35,424.0 | 28,922.3 |
| 遞延稅項資產 | 28 | 1,120.0 | 763.5 |
| 其他非流動資產 | 29 | 25,344.7 | 14,644.3 |
| | | 417,924.0 | 353,120.2 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 30 | 48,657.7 | 34,145.5 |
| 待售物業 | | 17,724.1 | 23,130.0 |
| 存貨 | 31 | 685.1 | 805.7 |
| 應收賬、預付款、應收保費及合約資產 | 32 | 35,188.9 | 25,722.0 |
| 與投資相連合約相關的投資 | 35 | 9,053.6 | — |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 33 | 1,140.5 | 818.5 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 | 34 | 528.1 | — |
| 衍生金融工具 | 27 | 0.7 | 6.5 |
| 有限制銀行存款 | 36 | 144.4 | 2.5 |
| 現金及銀行存款 | 36 | 67,291.2 | 63,729.1 |
| | | 180,414.3 | 148,359.8 |
| 非流動資產列為待售資產 | 37 | 1,857.6 | 1,804.9 |
| | | 182,271.9 | 150,164.7 |
| 總資產 | | 600,195.9 | 503,284.9 |

綜合財務狀況表

於2020年6月30日

| | 附註 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------------|----|------------------|---------------|
| 權益 | | | |
| 股本 | 38 | 78,225.7 | 77,875.3 |
| 儲備 | 41 | 134,797.6 | 145,989.2 |
| 股東權益 | | 213,023.3 | 223,864.5 |
| 永續資本證券 | 39 | 37,092.0 | 21,505.5 |
| 非控股股東權益 | 40 | 29,629.8 | 29,994.5 |
| 總權益 | | 279,745.1 | 275,364.5 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借貸及其他計息負債 | 42 | 134,787.9 | 114,558.6 |
| 租賃負債 | 43 | 5,759.4 | — |
| 保險及投資合約負債 | 44 | 14,454.8 | — |
| 與投資相連合約相關的負債 | 35 | 168.2 | — |
| 遞延稅項負債 | 28 | 11,545.6 | 10,371.1 |
| 衍生金融工具 | 27 | 943.4 | 542.4 |
| 其他非流動負債 | 45 | 182.1 | 1,191.7 |
| | | 167,841.4 | 126,663.8 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債 | 46 | 54,101.2 | 48,753.0 |
| 長期借貸及其他計息負債之即期部份 | 42 | 36,434.5 | 25,921.2 |
| 短期借貸及其他計息負債 | 42 | 20,166.6 | 15,854.8 |
| 租賃負債 | 43 | 1,227.9 | — |
| 保險及投資合約負債 | 44 | 20,445.3 | — |
| 與投資相連合約相關的負債 | 35 | 9,053.6 | — |
| 衍生金融工具 | 27 | 104.8 | 78.3 |
| 即期應付稅項 | | 11,067.4 | 10,640.9 |
| | | 152,601.3 | 101,248.2 |
| 與非流動資產列為待售資產直接相關之負債 | 37 | 8.1 | 8.4 |
| | | 152,609.4 | 101,256.6 |
| 總負債 | | 320,450.8 | 227,920.4 |
| 總權益及負債 | | 600,195.9 | 503,284.9 |

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至2020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 | 非控股股東 權益 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|-------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------|------------|
| 於2019年6月30日 | 77,875.3 | 136,730.0 | 9,259.2 | 223,864.5 | 21,505.5 | 29,994.5 | 275,364.5 |
| 會計政策改變之調整(附註4(a)) | — | (1,832.3) | — | (1,832.3) | — | (278.8) | (2,111.1) |
| 於2019年7月1日經重述結餘 | 77,875.3 | 134,897.7 | 9,259.2 | 222,032.2 | 21,505.5 | 29,715.7 | 273,253.4 |
| 本年度溢利 | — | 1,096.2 | — | 1,096.2 | 1,688.3 | 481.9 | 3,266.4 |
| 其他全面收益 | | | | | | | |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動 | — | — | (713.0) | (713.0) | — | (298.1) | (1,011.1) |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動及其他變動淨額 | — | — | 1,032.3 | 1,032.3 | — | 736.3 | 1,768.6 |
| 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 | — | — | (185.4) | (185.4) | — | (121.2) | (306.6) |
| 出售附屬公司時撥回儲備 | — | — | 8.2 | 8.2 | — | (76.6) | (68.4) |
| 出售合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備 | — | — | (8.2) | (8.2) | — | (5.7) | (13.9) |
| 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 | — | — | 8.1 | 8.1 | — | 1.4 | 9.5 |
| 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 | — | (666.1) | 666.1 | — | — | — | — |
| 應佔合營企業及聯營公司其他全面收益 | — | (13.1) | (1,037.6) | (1,050.7) | — | (448.3) | (1,499.0) |
| 重新計量離職後福利責任 | — | 19.5 | — | 19.5 | — | 12.5 | 32.0 |
| 現金流量／公平值對沖 | — | — | (24.3) | (24.3) | — | 171.6 | 147.3 |
| 於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額 | — | — | (126.7) | (126.7) | — | (81.5) | (208.2) |
| 換算差額 | — | — | (3,546.6) | (3,546.6) | — | (290.7) | (3,837.3) |
| 本年度其他全面收益 | — | (659.7) | (3,927.1) | (4,586.8) | — | (400.3) | (4,987.1) |
| 本年度全面收益總額 | — | 436.5 | (3,927.1) | (3,490.6) | 1,688.3 | 81.6 | (1,720.7) |

綜合權益變動表

截至2020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 | 非控股股東 權益 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|--------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| 與權益持有者的交易 | | | | | | | |
| 權益持有者注資/(向其作出分派) | | | | | | | |
| 股息 | — | (5,216.5) | — | (5,216.5) | — | (1,153.9) | (6,370.4) |
| 非控股股東權益注資 | — | — | — | — | — | 706.2 | 706.2 |
| 行使購股權時發行新股 | 350.4 | — | — | 350.4 | — | — | 350.4 |
| 僱員股份報酬 | — | — | 29.8 | 29.8 | — | — | 29.8 |
| 購股權失效 | — | 177.9 | (177.9) | — | — | — | — |
| 發行永續資本證券 | — | — | — | — | 15,449.3 | — | 15,449.3 |
| 發行永續資本證券之交易成本 | — | (110.8) | — | (110.8) | — | (8.7) | (119.5) |
| 分派至永續資本證券持有人 | — | — | — | — | (1,551.1) | — | (1,551.1) |
| 償還資本予非控股股東權益 | — | — | — | — | — | (103.3) | (103.3) |
| 回購股本 | — | (614.8) | — | (614.8) | — | — | (614.8) |
| 儲備轉撥 | — | (94.7) | 94.7 | — | — | — | — |
| | 350.4 | (5,858.9) | (53.4) | (5,561.9) | 13,898.2 | (559.7) | 7,776.6 |
| 附屬公司權益變動 | | | | | | | |
| 收購附屬公司 | — | — | — | — | — | 340.4 | 340.4 |
| 增購一家附屬公司權益 | — | — | (0.9) | (0.9) | — | 0.9 | — |
| 出售一家附屬公司 | — | 43.4 | — | 43.4 | — | 50.2 | 93.6 |
| 被視作出售一家附屬公司權益 | — | 1.1 | — | 1.1 | — | 0.7 | 1.8 |
| | — | 44.5 | (0.9) | 43.6 | — | 392.2 | 435.8 |
| 與權益持有者的交易總額 | 350.4 | (5,814.4) | (54.3) | (5,518.3) | 13,898.2 | (167.5) | 8,212.4 |
| 於2020年6月30日 | 78,225.7 | 129,519.8 | 5,277.8 | 213,023.3 | 37,092.0 | 29,629.8 | 279,745.1 |

綜合權益變動表

截至2020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 | 非控股股東 權益 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|---|------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------|------------|
| 於2018年6月30日 | 77,525.9 | 123,585.9 | 15,138.1 | 216,249.9 | 9,451.8 | 29,480.2 | 255,181.9 |
| 採納香港財務報告準則9的調整 | — | 678.7 | (545.6) | 133.1 | — | 120.6 | 253.7 |
| 於2018年7月1日經重述結餘 | 77,525.9 | 124,264.6 | 14,592.5 | 216,383.0 | 9,451.8 | 29,600.8 | 255,435.6 |
| 本年度溢利 | — | 18,160.1 | — | 18,160.1 | 803.0 | 2,676.0 | 21,639.1 |
| 其他全面收益 | | | | | | | |
| 按公平值透過其他全面收益列賬 | | | | | | | |
| 金融資產之權益工具公平值變動 | — | — | (26.7) | (26.7) | — | (166.0) | (192.7) |
| 出售附屬公司時撥回儲備 | — | — | 0.1 | 0.1 | — | — | 0.1 |
| 註銷附屬公司時撥回儲備 | — | — | (8.9) | (8.9) | — | 20.7 | 11.8 |
| 出售聯營公司權益時撥回儲備 | — | — | (34.4) | (34.4) | — | (22.3) | (56.7) |
| 由物業、機器及設備及土地使用權 重列為投資物業之物業重估， 已扣除稅項 | — | — | 31.7 | 31.7 | — | 10.3 | 42.0 |
| 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 | — | (405.3) | 405.3 | — | — | — | — |
| 應佔合營企業及聯營公司其他全面收益 | — | (2.9) | (660.6) | (663.5) | — | (334.4) | (997.9) |
| 重新計量離職後福利責任 | — | (5.1) | — | (5.1) | — | (3.2) | (8.3) |
| 現金流量對沖 | — | — | (705.4) | (705.4) | — | (213.8) | (919.2) |
| 換算差額 | — | — | (4,353.3) | (4,353.3) | — | (677.0) | (5,030.3) |
| 本年度其他全面收益 | — | (413.3) | (5,352.2) | (5,765.5) | — | (1,385.7) | (7,151.2) |
| 本年度全面收益總額 | — | 17,746.8 | (5,352.2) | 12,394.6 | 803.0 | 1,290.3 | 14,487.9 |

綜合權益變動表

截至2020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 | 非控股股東 權益 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|--------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------|------------|
| 與權益持有者的交易 | | | | | | | |
| 權益持有者注資/(向其作出分派) | | | | | | | |
| 股息 | — | (4,898.7) | — | (4,898.7) | — | (1,515.1) | (6,413.8) |
| 非控股股東權益注資 | — | — | — | — | — | 427.4 | 427.4 |
| 行使購股權時發行新股 | 349.4 | — | — | 349.4 | — | — | 349.4 |
| 僱員股份報酬 | — | — | 67.0 | 67.0 | — | — | 67.0 |
| 購股權失效 | — | 55.7 | (55.7) | — | — | — | — |
| 發行永續資本證券 | — | — | — | — | 11,789.0 | — | 11,789.0 |
| 發行永續資本證券之交易成本 | — | (118.5) | — | (118.5) | — | — | (118.5) |
| 分派至永續資本證券持有人 | — | — | — | — | (538.3) | — | (538.3) |
| 償還資本予非控股股東權益 | — | — | — | — | — | (4.0) | (4.0) |
| 回購股本 | — | (322.1) | — | (322.1) | — | — | (322.1) |
| 儲備轉撥 | — | (7.8) | 7.8 | — | — | — | — |
| | 349.4 | (5,291.4) | 19.1 | (4,922.9) | 11,250.7 | (1,091.7) | 5,236.1 |
| 附屬公司權益變動 | | | | | | | |
| 增購附屬公司權益 | — | (2.6) | — | (2.6) | — | 0.7 | (1.9) |
| 被視作出售附屬公司權益 | — | 12.6 | (0.2) | 12.4 | — | 194.4 | 206.8 |
| | — | 10.0 | (0.2) | 9.8 | — | 195.1 | 204.9 |
| 與權益持有者的交易總額 | 349.4 | (5,281.4) | 18.9 | (4,913.1) | 11,250.7 | (896.6) | 5,441.0 |
| 於2019年6月30日 | 77,875.3 | 136,730.0 | 9,259.2 | 223,864.5 | 21,505.5 | 29,994.5 | 275,364.5 |

綜合現金流量表

截至2020年6月30日止年度

| | 附註 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---|-------|-------------------|---------------|
| 經營活動之現金流量 | | | |
| 經營業務所得現金淨額 | 51(a) | 1,339.3 | 12,192.5 |
| 已付香港利得稅 | | (1,222.5) | (657.9) |
| 已付中國內地及海外稅項 | | (7,576.1) | (4,523.8) |
| 未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動(所用)／所得現金淨額 | | (7,459.3) | 7,010.8 |
| 購買與保險業務相關的金融資產 | | (12,632.9) | — |
| 出售與保險業務相關的金融資產 | | 9,802.5 | — |
| 購買保險業務相關的金融資產淨額 | | (2,830.4) | — |
| 經營活動(所用)／所得現金淨額 | | (10,289.7) | 7,010.8 |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 已收利息 | | 2,784.3 | 1,614.5 |
| 已收股息 | | | |
| 合營企業 | | 2,256.7 | 2,332.1 |
| 聯營公司 | | 348.8 | 490.0 |
| 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 | | 243.8 | 121.4 |
| 添置投資物業、物業、機器及設備、無形資產及無形特許經營權 | | (16,795.9) | (10,144.9) |
| 合營企業權益及借貸予合營企業減少／(增加) | | 1,178.8 | (2,503.7) |
| 聯營公司權益及借貸予聯營公司增加 | | (396.4) | (614.0) |
| 於三個月後到期的短期銀行存款增加 | | (2,749.9) | (545.8) |
| 收購一家附屬公司之按金支付 | | — | (3,120.0) |
| 收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目) | 51(d) | (10,611.7) | (7,702.6) |
| 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 | | (3,251.4) | (3,723.4) |
| 出售／部份出售所得款項 | | | |
| 聯營公司 | | 1,103.2 | 134.4 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過 損益列賬金融資產 | | 2,711.1 | 2,469.6 |
| 投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權 | | 4,338.7 | 382.6 |
| 非流動資產列為待售資產 | | — | 54.8 |
| 附屬公司(扣除現金及現金等值項目) | 51(f) | 1,822.2 | 1,599.3 |
| 其他非流動資產增加 | | (56.7) | — |
| 投資活動所用現金淨額 | | (17,074.4) | (19,155.7) |

綜合現金流量表

截至2020年6月30日止年度

| | 附註 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------------------|----|-------------------|---------------|
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 發行固定利率債券，扣除交易成本 | | 14,361.2 | 8,974.2 |
| 贖回固定利率債券及應付票據 | | (10,337.8) | — |
| 支取銀行及其他貸款 | | 69,826.3 | 31,644.4 |
| 償還銀行及其他貸款及一項財務再保險安排收取的融資 | | (45,541.3) | (27,033.7) |
| 非控權股東貸款減少 | | (281.3) | (983.8) |
| 支付租賃負債的資本部份 | | (874.7) | — |
| 自交易對手收取的現金抵押品增加 | | 423.9 | — |
| 有限制銀行存款(增加)/減少 | | (141.9) | 65.2 |
| 附屬公司權益增加 | | — | (4.0) |
| 發行股份 | | 350.4 | 349.4 |
| 非控權股東權益注資 | | 706.2 | 427.4 |
| 已付利息 | | (6,647.9) | (5,348.4) |
| 向本公司股東支付股息 | | (5,216.5) | (4,898.7) |
| 向非控權股東支付股息 | | (1,153.9) | (1,308.5) |
| 償還資本予非控權股東權益 | | (103.3) | — |
| 發行優先永續資本證券所得款項，扣除交易成本 | | 15,329.8 | 11,670.5 |
| 分派至永續資本證券持有人 | | (1,551.1) | (538.3) |
| 回購股份 | | (614.8) | (322.1) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 28,533.3 | 12,693.6 |
| 現金及現金等值項目增加淨額 | | 1,169.2 | 548.7 |
| 年初之現金及現金等值項目 | | 62,389.6 | 62,597.3 |
| 換算差額 | | (241.5) | (756.4) |
| 年終之現金及現金等值項目 | | 63,317.3 | 62,389.6 |
| 現金及現金等值項目之分析 | | | |
| 銀行結餘及現金 | 36 | 36,628.4 | 36,759.8 |
| 歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款 | 35 | 169.4 | — |
| 於三個月內到期的短期銀行存款 | 36 | 26,519.5 | 25,575.9 |
| 一家附屬公司的現金及銀行存款轉至非流動資產列為待售資產 | | — | 53.9 |
| | | 63,317.3 | 62,389.6 |

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、發展、投資及/或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險及其他業務(包括設施管理、交通、環境、物流、百貨、媒體及科技及其他策略性業務)。

本綜合財務報表已經在2020年9月30日獲得董事會批准。

2 編製基準

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(包括按公平值透過損益列賬金融資產、按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及衍生金融工具)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附註6披露。

(a) 採納新訂準則、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2020年6月30日止財政年度應用的新訂準則、準則的修訂及詮釋：

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港財務報告準則第9號的修訂 | 具有負補償的提前還款特性 |
| 香港會計準則第19號的修訂 | 計劃修訂、縮減或清償 |
| 香港會計準則第28號的修訂 | 於聯營公司及合營企業之長期權益 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 |
| 香港財務報告準則的修訂 | 2015-2017年週期對香港財務報告準則的年度改進 |

除採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則16」)及香港會計準則第28號的修訂「於聯營公司及合營企業之長期權益」(「香港會計準則28的修訂」)的影響外，採納其他準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 採納香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂

香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團以追溯調整法自2019年7月1日起採納香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂。根據該等準則的過渡豁免所允許，截至2019年6月30日止年度之比較資料不用重新編列。應用新訂準則及現有準則的修訂的影響於下列附註4中予以披露。

2 編製基準(續)

(c) 提早採納準則的修訂

本集團在2019年7月1日提早採納香港財務報告準則16的修訂「與新型冠狀病毒相關之租金寬減」(「香港財務報告準則16的修訂」)。香港財務報告準則16的修訂為承租人提供可行的權宜方法以選擇不就新型冠狀病毒肺炎疫情直接引致的租金寬減應用租賃修改會計處理。該可行權宜方法僅適用於新型冠狀病毒肺炎疫情直接引致的租金寬減，且僅於以下所有情況符合始適用：

- 租賃付款變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於有關代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原先於2021年6月30日或之前到期之付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

本集團已對處理所有與新型冠狀病毒相關的合資格租金寬減採納該可行的權宜方法。租金寬減已記為負數的可變租賃付款，及在截至2020年6月30日止年度的綜合收益表中確認，並對租賃負債作出相應調整。於2019年7月1日期初的權益餘額並無影響。

(d) 尚未生效的新訂準則及準則的修訂

下列新訂準則及準則的修訂須於2020年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 |
| 香港會計準則第1號的修訂 | 流動和非流動負債的分類 |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂 | 重大定義修訂 |
| 香港會計準則第16號的修訂 | 物業、機器及設備—達到預定使用狀態前的價款 |
| 香港會計準則第37號的修訂 | 虧損性合約—履行合約的成本 |
| 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號的修訂 | 對沖會計 |
| 香港財務報告準則第3號的修訂 | 業務的定義 |
| 香港財務報告準則第3號的修訂 | 對概念框架的引用 |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 |
| 財務報告概念框架2018 | 修訂財務報告概念框架 |
| 香港財務報告準則的修訂 | 香港財務報告準則2018-2020週期的年度改進 |

香港財務報告準則第17號「保險合約」(「香港財務報告準則17」)

香港財務報告準則17將取代現行的香港財務報告準則第4號「保險合約」。香港財務報告準則17包含與保險合約計量及溢利確認的現行會計處理的若干基本區別。一般模式乃基於具備風險調整及遞延處理未賺取溢利的貼現現金流量模式。另一項方法適用於與相關項目的回報掛鉤且符合若干規定的保險合約。此外，香港財務報告準則17規定全面收益表須載列更多細節的資料，採用新的呈報格式，並擴大披露範圍。本集團尚未對新準則進行詳細評估。該準則於2021年1月1日或之後開始的會計期間生效。國際會計準則理事會於2020年6月頒佈國際財務報告準則第17號的修訂，以將生效日期推遲至2023年1月1日，然而，香港會計師公會於本公告日期尚未採納該等修訂。

本集團已開始評估其他新訂準則及準則的修訂的影響，其中若干新訂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的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

2 編製基準(續)

(e) 香港公司條例(第622章)

本綜合財務報表符合香港《公司條例》(第622章)的適用規定，除了第381條規定公司必須在其年度綜合財務報表中包括其所有附屬企業(按第622章附表1的定義)。第381條與香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」(「香港財務報告準則10」)的規定不一致，當中第381條適用於根據香港財務報告準則10並非由集團控制的附屬企業。據此，根據第380(6)條下的條文，本公司不符合第381條的規定，並且未有將該等公司視為附屬公司，但已按附註3(a)(ii)及3(a)(iii)所述的會計政策將該等公司入賬。本集團之該等除外附屬企業在附註55及56中披露。

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，除非另作聲明，此等政策在所有呈列年度貫徹應用：

本集團截至2020年6月30日止年度內收購保險業務，並已採納新會計政策。該會計政策詳情載於附註4(b)。

(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。

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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

當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。

本公司於附屬公司之權益乃按照成本值扣除任何耗蝕虧損撥備後入賬。附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

(ii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，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。

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)

(c) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

當本集團應佔某一家合營企業之虧損超過或等於在該等合營企業之權益(包括任何實質上構成集團在該等合營企業淨投資的長期權益)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團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。

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。

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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iii) 聯營公司(續)

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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(iii) 經營權

經營權主要來自收購經營設施租務及其他業務的權利。分開收購之經營權按初始的成本確認。在業務合併中購入之經營權按收購日期之公平值確認。經營權乃按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷按經營權的成本於經營期限內以直線法計算。

(iv) 無形特許經營權

本集團與地方政府部門簽訂了多項服務特許權(「服務特許權」)，以參予多項公共服務基建項目(「基建」)的發展、融資、經營及維修保養。本集團獲授權開展該等基建的建造或改造工程，以換取該等基建於指定期間的經營權，並有權向各基建使用者收取費用。於經營期間所收取的費用為本集團所有。該等基建於經營權屆滿後須歸還予地方政府機構，而毋須給予本集團任何重大賠償。

當特許權授予方(有關地方政府)未就建造成本的可收回金額提供任何合約性保證而本集團可向該等基建使用者收費時，本集團會以無形資產模型為基建入賬。建造或改造工程期內將收取的代價分類為合約資產，完工後則重新分類為無形特許經營權。

連同服務特許權一併購入的土地使用權(本集團無酌情權或自由將其調配使用於服務特許權以外的其他服務)被視為根據服務特許權收購的無形資產。

就道路而言，無形特許經營權攤銷乃按經濟使用基準撇銷其成本計算，攤銷數額乃按實際流量對比預計總流量比率；就水廠而言，則按直線法於本集團所獲授權經營該等基建的期間內攤銷。各基建的預計總流量乃參考內部及外部資料進行定期檢討並根據出現的任何重大變動作出適當調整。

(v) 其他無形資產

其他無形資產主要代表電腦軟件。如果產品或過程在技術上及商業上可行及本集團有足夠的資源和完成開發意圖則將開發活動的開支資本化。資本化開支包括材料成本、直接勞工成本及按適當比例計算的間接開支和借貸成本(倘適用)。資本化開發成本按成本減累計攤銷及耗蝕虧損列賬。

有使用期限的無形資產的攤銷會以資產的估計可使用年期以直線法或3至5年(以較短者為準)計入損益。

(c) 非流動資產列為待售資產

倘非流動資產的賬面值基本上可透過出售交易收回，而有關出售亦被視為極有可能發生，則該等非流動資產乃分類為待售資產。倘非流動資產的賬面值主要以出售交易而非持續使用收回，該等非流動資產以賬面值與其公平值(扣除銷售成本)的較低者列賬。於報告期末，分類為待售資產的投資物業以公平值列賬。

3 主要會計政策(續)

(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。

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。

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。

3 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

(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。土地不予折舊。

截至2019年6月30日為止，分類為融資租賃的租賃土地由土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷會以10年至50年以上的剩餘租約年期或估計可使用年期的較短者將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算。

其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

| | |
|------|---------|
| 樓宇 | 20年至40年 |
| 其他資產 | 2年至25年 |

資產的剩餘價值及可使用年期已在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

(iii) 出售盈虧

出售物業、機器及設備之盈虧乃就有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之差額比較釐定，並於綜合收益表中確認。

(f) 於附屬公司、合營企業、聯營公司之投資及非金融資產之耗蝕

無確定可使用年期例如商譽或尚未可供使用之非金融資產無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕。其他資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之差額於綜合收益表內確認。可收回價值以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者較高者為準。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。

3 主要會計政策(續)

(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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

(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。

對於按公平值透過損益列賬金融資產，其公平值變動列示於綜合收益表。對於按公平值透過其他全面收益列賬的權益工具，其耗蝕虧損(以及耗蝕虧損撥回)不會從其他公平值變動中單獨列示。

(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27。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。

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。與有效部份有關的收益或虧損與被對沖項目費用一同於綜合損益表確認。

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股本工具時，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/虧損折讓

在香港財務報告準則9新預期信貸虧損模型的適用範圍內本集團持有以下兩種金融資產：

- 應收賬及合約資產；
- 應收聯營公司、應收合營企業及應收非控股股東；及
- 其他按攤銷成本列賬及按公平值透過其他全面收益列賬的債務工具。

所採用的耗蝕方法取決於信貸風險有否大幅上升。附註5(b)詳述本集團如何釐定信貸風險有否大幅上升。

(i) 應收賬及合約資產

本集團採用簡化方法計量預期信貸虧損，即確認全期的預期損失撥備。

(ii) 應收聯營公司、應收合營企業及應收非控股股東

向聯營公司、合營企業及非控股股東提供的財務資助減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認的信貸風險有否大幅增加而定。倘應收款項的信貸風險自初始以來大幅增加，按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。

(iii) 其他按攤銷成本列賬及按公平值透過其他全面收益列賬的債務工具

按攤銷成本計量及按公平值透過其他全面收益列賬的債務工具均視為具有較低風險的金融資產，因此用一般的預期信貸虧損模式，確認的虧損撥備為12個月的預期信貸虧損。

(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。

3 主要會計政策(續)

(k) 待售物業

待售物業初始以由發展中物業於重列日之賬面值計量，其後以成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，管理層參考現時之市場情況而釐定其可變現淨值。

(l) 存貨

存貨按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值按加權平均基準計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支計算。

(m) 貿易及其他應收賬

貿易及其他應收賬為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收賬預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常營運週期)收款，則分類為流動資產。倘未能於一年或以內收款，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收賬初始按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量，並須扣除耗蝕撥備。貿易賬之耗蝕詳情載列於附註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。如於綜合收益表確認的累計收益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確認的累計收益，該合約則屬一項負債且確認為合約負債。

合約資產以按攤銷成本列賬的金融資產耗蝕評估所採用的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。合約資產之耗蝕詳情載列於附註3(i)內。

(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。

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。

3 主要會計政策(續)

(u) 即期及遞延所得稅(續)

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。

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。

(v) 借貸

借貸初始按公平值並扣除產生的交易成本確認。借貸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(如適用)。

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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(iii) 建築收入

建築服務合約的收入確認會使用投入法按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行。

(iv) 收費收入

道路經營的收費收入在提供服務的某一時點確認。

(v) 服務費收入

物業及設施管理服務費和物業租賃代理費分別在一段時間內及於某一時點確認。

(vi) 銷售貨品

銷售貨品的收入於當貨品送抵客戶及擁有權移交時於某一時點入賬。

(vii) 票價收入

巴士及渡輪服務的票價收入在提供服務的某一時點入賬。

(viii) 廣告收入

廣告收入於廣告或商業廣告出現於公眾面前時在一段時間內確認。

(ix) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(x) 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佣金收入。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。

(xi) 利息

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)。

(xii) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(xiii) 有關保險業務的收入

有關保險業務的收入確認的會計政策載於附註4(b)(viii)及4(b)(ix)。

3 主要會計政策(續)

(x) 租賃

於2019年7月1日起應用的會計政策

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。

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。

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。

於2019年7月1日前應用的會計政策

(i) 融資租賃

融資租賃是指將擁有資產之風險及回報基本上全部轉讓予本集團之租賃。融資租賃在開始時按租賃資產之公平值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)資本化。每期租金均以負債及財務費用分配，以達到固定之資本結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債之應付賬、應付費用及合約負債內。財務費用於租約期內在綜合收益表中支銷，以為每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。

以融資租約持有之資產之折舊計算方法詳列於上述附註3(e)(ii)。

(ii) 經營租賃

經營租賃是指大部份擁有之風險及回報並沒有轉讓予本集團為承租人。根據經營租約作出之付款在扣除自出租方收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在綜合收益表中支銷。

3 主要會計政策(續)

(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。向設定提存計劃(包括強制性公積金計劃及由中華人民共和國(「中國」)之各市政府成立之僱員退休計劃)作出之供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款(如適用)。

(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。

3 主要會計政策(續)

(z) 僱員福利(續)

(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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(aa)外幣(續)

(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；
- (3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目；及
- (4) 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。

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股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分類至綜合收益表。

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。

(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、土地使用權、使用權資產、投資物業、無形特許經營權、無形資產、收購業務價值、遞延獲取保單成本、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、與投資相連合約相關的負債及借貸等項目。

(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)保險合約

本集團會於各報告期末日利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。如相關保險責任之賬面值較報告期末日估算所須用作結算其保險責任的支出少，全部差額會於綜合收益表內確認。該等估算只會在很有可能的現金流出及能可靠估計的情況下確認。

本集團將提供予若干物業買家之按揭信貸及給予其關連人士之擔保有關之財務擔保合約視為保險合約。

3 主要會計政策(續)

(ae) 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。

(af) 土地使用權

於2019年7月1日前應用的會計政策

就土地使用權支付之一次性預繳費用於租賃年期以直線法於綜合收益表中支銷，如有耗蝕，亦將在綜合收益表支銷。

4 會計政策的變動及採納

(a) 會計政策的變動

根據上述附註2的解釋，本集團自2019年7月1日採納了香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂，導致了會計政策的改變及綜合財務報表確認金額的調整。受過渡豁免所允許，過往期間之比較資料不用重新編列。

採納香港財務報告準則16之影響

採納香港財務報告準則16，以個別租賃為基準採取修正追溯調整法。本集團為以往根據香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則17」)的原則歸類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租金款項按2019年7月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。初始應用的累計影響已確認為對2019年7月1日權益期初餘額的調整。過往期間之比較數字未經重述，並繼續根據香港會計準則17報告。

於初次確認使用權資產之計量是以：

- 於2019年7月1日選擇使用相同增量借款利率將過往租約自其生效日期開始按香港財務報告準則16賬面金額入賬；或
- 於2019年7月1日前已調整預付或應付租賃款項的租賃負債相等金額入賬。

由於採納香港財務報告準則16，於2019年6月30日確認的融資租賃責任及已確認的經營租賃承擔，經折現及影響可變付款的指數或利率變動，扣除短期租賃及低值資產租賃及作為服務協議重新評估的延期及終止選擇權及合約的評估，合共為租賃負債6,452.6百萬港元，並於2019年7月1日確認。租賃負債之即期部份及長期部份分別為988.5百萬港元及5,464.1百萬港元。於2019年7月1日，承租人應用於香港租約及中國內地租約租賃負債的加權平均增量借款利率分別為3.79%及5.06%。

4 會計政策的變動及採納(續)

(a) 會計政策的變動(續)

採納香港財務報告準則16之影響(續)

在初次應用香港財務報告準則16時，本集團已採用以下該準則允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率；
- 對於2019年7月1日餘下租賃期少於12個月的經營租賃列為短期租賃；
- 於初次應用日扣除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合同包含延長或終止租賃的選擇權，以事後分析結果釐定租賃期限。

根據年內已提早採納的香港財務報告準則16的修訂所允許，在實際運作上，本集團亦已採用可行權宜方法，允許承租人選擇不評估與新型冠狀病毒相關的租金寬減是否為租賃變更。承租人可不就合資格的租金寬減應用租賃修改會計處理。此可行權宜方法的應用對截至2019年7月1日的合併財務狀況表的期初餘額並無影響。

採納香港會計準則28的修訂之影響

該等修訂釐清對聯營公司或合營企業的長期權益的會計處理，實質上是對聯營公司或合營企業的淨投資的一部份，但不適用權益會計。在應用香港會計準則28的虧損分配和減值要求之前，本集團需要根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則9」)入賬。

採納香港會計準則28的修訂，本集團於2019年7月1日對合營企業之非流動應收賬已確認1,075.7百萬港元的虧損折讓。虧損折讓是以12個月預期信用虧損或終身預期信用虧損計量，其取決於相對初次確認該等非流動應收賬之信貸風險有否大幅上升。

4 會計政策的變動及採納(續)

(a) 會計政策的變動(續)

會計政策的變動之影響

本集團於採納香港財務報告準則16及香港會計準則28的修訂而受到的影響如下：

| | 於2019年 6月30日 百萬港元 | 採納 香港財務報告 準則16的影響 百萬港元 | 採納 香港會計 準則28的 修訂的影響 百萬港元 | 於2019年 7月1日 百萬港元 |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| 綜合財務狀況表(摘錄) | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、機器及設備 | 31,024.1 | (1,862.4) | — | 29,161.7 |
| 使用權資產 | — | 7,813.1 | — | 7,813.1 |
| 土地使用權 | 1,213.9 | (1,213.9) | — | — |
| 合營企業權益 | 50,865.5 | (10.8) | (1,075.7) | 49,779.0 |
| 聯營公司權益 | 25,331.9 | (0.7) | — | 25,331.2 |
| 遞延稅項資產 | 763.5 | 34.3 | — | 797.8 |
| 其他非流動資產 | 14,644.3 | 59.1 | — | 14,703.4 |
| 流動資產 | | | | |
| 應收賬、預付款、應收保費及合約資產 | 25,722.0 | 116.6 | — | 25,838.6 |
| 權益 | | | | |
| 儲備—盈餘保留 | 136,730.0 | (756.6) | (1,075.7) | 134,897.7 |
| 非控股股東權益 | 29,994.5 | (278.8) | — | 29,715.7 |
| 非流動負債 | | | | |
| 租賃負債 | — | 5,464.1 | — | 5,464.1 |
| 遞延稅項負債 | 10,371.1 | 13.9 | — | 10,385.0 |
| 其他非流動負債 | 1,191.7 | (439.1) | — | 752.6 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債 | 48,753.0 | (56.7) | — | 48,696.3 |
| 租賃負債 | — | 988.5 | — | 988.5 |

4 會計政策的變動及採納(續)

(b) 收購保險業務而採納的會計政策

本集團已於2019年11月1日完成其收購富通保險的全部股權，導致編製綜合財務報表時採納以下會計政策。

(i) 產品分類

本集團保險業務簽發轉移保險風險或財務風險或上述兩種風險的合約。

保險合約乃於合約生效日本集團承擔保單持有人轉移的重大保險風險的合約，提供保險賠償。作為一般指引，本集團透過比較已付賠償與並無發生投保事件時須支付的賠償，藉以釐定是否存在重大保險風險。本集團亦承擔保險合約的財務風險。財務風險是指特定利率、證券價格、商品價格、匯率、價格或利率指數、信貸評級或信貸指數或其他變數以致未來可能出現變動的風險。

投資合約指本集團承擔財務風險但並無轉移重大保險風險的合約。

合約一旦被分類為保險合約，除非所有權利及責任被消除或屆滿，否則於其剩餘年期內將一直被視為保險合約（即使保險風險於期間已大幅減少）。

(ii) 保險合約負債

保險合約負債乃指本集團的委任精算師採用平準式淨保費方法釐定的未來保單負債淨額。

設有固定保費的人壽保險合約是按預期精算評估法計提撥備，此方法所使用的假設須視乎當時情況而定。相關負債為根據進行估值時，以適當的有關貼現率、死亡率與發病率、失效率與部份失效率、持續率、開支、通脹、保單紅利及基金增長率的估值假設計算的賠償付款的預期貼現值減去滿足賠償金額所需的理論保費預期貼現值。各報告日期的負債變動適當地於年內損益中或其他全面收益中確認為開支。年度續保合約的負債為於報告期末所承擔的未屆滿風險負債。負債於合約屆滿、被解除或被註銷時終止確認。

就僅包含風險保障的保險(例如意外保險、危疾、醫療保險及傷殘保險)而言，相關負債為未到期保費總額。

(iii) 投資合約負債

投資合約負債按公平值入賬。

存入及提取款項會直接於綜合財務狀況表內計入為一項負債調整。

負債於合約屆滿、被解除或被註銷時終止確認。就可由保單持有人註銷的合約而言，其公平值不可少於退保價值。

4 會計政策的變動及採納(續)

(b) 收購保險業務而採納的會計政策(續)

(iv) 再保險

本集團在日常業務過程中轉移其保險合約的保險風險。再保險資產指應收再保險公司的結餘。可收回款項按與保險合約負債相同的估計方式根據再保險合約進行估算，並與相關索償同期入賬。

減值評估於每個報告日期進行，或於報告年度出現減值跡象時進行更頻繁的評估。當有客觀證據顯示本集團可能無法根據合約條款收回未清償款項，及當本集團對於將從再保險公司收取的款項的影響能作出可靠估計時，即產生減值。減值虧損會計入年內綜合收益表中。

本集團對保單持有人所負責任並不會因再保險安排而解除。

(v) 收購業務價值

就長期保險及投資合約的組合而言，收購業務價值是指一項無形資產，其反映收購一家保險公司時所獲得有效合約的估計公平值，並代表將收購價的部份分配至於收購日所獲取有效業務的未來現金流量的權利的價值。收購業務價值基於每個業務分部對未來保單和合約費用、保費、死亡率和發病率、獨立賬戶業績、退保、經營開支、投資回報和其他因素的精算確定預測。收購業務價值主要根據預期未來溢利以有系統基準在已收購組合的預計合約年期內攤銷。收購業務價值的賬面值每年進行減值評估，任何減少均計入綜合收益表內。

(vi) 遞延獲取保單成本

當新保單未來有充足溢利以支持遞延獲取保單成本的攤銷時，與訂立新保單有關的直接獲取保單成本及一部份間接獲取保單成本會被作出遞延。遞延獲取保單成本包括訂立新保單的首年佣金及其他有關成本。所有其他獲取保單成本及所有續保成本於產生時列作開支。本集團已採納新保單的遞延獲取保單成本按預期未來保費或預期未來溢利(根據本集團的最佳估計假設及實際持續時間進行預測)攤銷的方法。

(vii) 負債充足性測試

負債充足性測試在每個報告日期根據保險合約按現時對未來現金流量的估計進行，以核實保險合約負債(扣除遞延獲取保單成本及收購業務價值後)是否充足。倘若計入未來保費、投資收入、給付及開支以及嵌入式選項和保證所產生的現金流量後，負債金額不足以應付未來承擔，則予以調整。倘若測試顯示數額不足，則所有不足數額將即時記入年內綜合收益表中。

(viii) 保費

有關保險合約的保費，傳統保單及團體保單的保費於到期時確認為收入，而就萬用壽險及與投資相連合約相關的保費則於收取有關保費時入賬。

所持有與直接保險合同相關的再保險合同的保費，於保單持有人的保障期內在損益中確認。

4 會計政策的變動及採納(續)

(b) 收購保險業務而採納的會計政策(續)

(ix) 費用及佣金收入

保險及投資合約保單持有人須繳納保單管理服務及投資管理服務費用。保單管理費用於提供服務的期間內確認為收益。與資產管理服務有關的投資管理費用於提供服務的期間內確認。

(x) 給付及保險索償

身故賠償及退保乃於接獲通知時入賬。到期及年金付款於到期應付時入賬。

分出再保險的收回款項與相關索償同期入賬。

(xi) 佣金及紅利

就首個保單年度支付予代理的佣金及紅利被列為遞延獲取保單成本的組成部份。

轉移承保風險的再保險保單的佣金與再保險保費同時入賬，並列作收入。

(xii) 應收保費

應收保費指到期支付的保費。本集團一般准許保單持有人於到期日起計一個月的寬限期內作出付款。寬限期可由管理層酌情進一步延長。倘若拖欠保費於寬限期到期前支付，則保單繼續生效。

應收保費使用實際利率法按攤銷成本並扣除減值撥備列賬。

(xiii) 根據香港財務報告準則第4號(修訂)採用重疊法

本集團選擇根據香港財務報告準則第4號(修訂)「與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」採用「重疊法」，允許本集團可以將符合條件的指定金融資產的公平值收益或虧損從損益中重新分類為其他全面收益，符合條件的指定金融資產為以往根據香港會計準則第39號時分類為可供出售金融資產，惟現時根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值透過損益列賬金融資產。

5 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2020年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣資產淨值為7,070.2百萬港元(2019年：5,586.7百萬港元)。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2020年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額人民幣貨幣資產淨值為2,402.0百萬港元(2019年：3,328.9百萬港元)。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%(2019年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加120.1百萬港元(2019年：166.4百萬港元)。

於2020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299.3百萬港元(2019年：237.8百萬港元)。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%(2019年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加15.0百萬港元(2019年：11.9百萬港元)。

於2020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575.1百萬港元(2019年：貨幣資產淨值為571.9百萬港元)。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%(2019年：5%)，本集團除稅前溢利會增加／減少28.8百萬港元(2019年：減少／增加28.6百萬港元)。

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2020年及2019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。

5 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(2019年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別增加或減少129.7百萬港元(2019年：分別增加或減少211.1百萬港元)以及本集團之按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備分別減少或增加55億港元(2019年：無)。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(2019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2020年6月30日，假設其他因素維持不變，倘除債券投資外的上市及非上市按公平值透過其他全面收益列賬金融資產股本投資之價格上升/下降25%(2019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9,914.8百萬港元(2019年：1,259.7百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2020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%(2019年：25%)，本集團之除稅前溢利會上升/下跌3,657.2百萬港元(2019年：2,309.9百萬港元)。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以及不受重疊法調整的影響而釐定。

5 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、債務證券、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及銀行存款。

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。

倘交易對手未能於到期時支付合約付款，則屬金融資產違約。倘無合理預期可收回款項時，則撇銷金融資產。

就提供服務及基建項目經營有關的貿易應收賬及合約資產而言，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。

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。

有關保險業務的應收保費方面，因保單持有人並無支付保費或供款而引致的保單持有人結餘信貸風險僅存在於保單文件或信託契據所訂明的寬限期內，惟當寬限期屆滿時，則須支付有關保費或保單將被終止或根據保單規定更改以減低保障金額或縮減保障年期。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

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。

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。

存放在高信貸評級的金融機構的定期存款及現金及現金等值物被視為具有低信貸風險。由於其最少有一家主要機構的投資信貸評級，在預期信貸虧損評估中，並無作出虧損撥備。

債務證券僅與信貸質素良好的金融機構或投資對手交易。Aaa級及AAA級分別為穆迪及標準普爾信貸評級系統的最高信貸評級。本集團將其於穆迪及標準普爾信貸評級系統中分別獲評為Baa3級及BBB-級以下的債券投資分類為非投資級別債券。於2020年6月30日，本集團持有的非投資級別債券金額佔其投資資產約1.5%。

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。

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2020年及2019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。

於2020年及2019年6月30日，該等結餘的賬面值指本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險。

(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以及維持平倉的能力。本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。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48(b)(i)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。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

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 | 投資相連 百萬港元 |
|------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| 於2020年6月30日 | | | | | | |
| 應付賬、應付費用及 | | | | | | |
| 應付保單持有人款項 | 39,862.2 | 39,862.2 | 36,429.8 | 3,380.7 | 51.7 | — |
| 短期借貸及其他計息負債 | 20,166.9 | 20,871.6 | 20,727.8 | 143.8 | — | — |
| 長期借貸及其他計息負債 | 171,222.4 | 191,597.6 | 41,377.1 | 113,729.5 | 36,491.0 | — |
| 與投資相連合約相關的負債 (附註35) | 8,554.9 | 8,554.9 | — | — | — | 8,554.9 |
| 租賃負債 | 6,987.3 | 8,050.9 | 1,341.8 | 4,032.5 | 2,676.6 | — |
| 於2019年6月30日 | | | | | | |
| 應付賬及應付費用 | 37,565.0 | 37,565.0 | 33,518.7 | 3,982.2 | 64.1 | — |
| 短期借貸 | 15,854.8 | 16,354.2 | 16,354.2 | — | — | — |
| 長期借貸 | 140,479.8 | 157,555.0 | 24,114.4 | 106,735.5 | 26,705.1 | — |

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2020年6月30日 | | | | |
| 衍生金融工具(以淨額結算) | 911.1 | 206.7 | 543.3 | 161.1 |
| 衍生金融工具(以總額結算) | | | | |
| 現金流入 | (1,127.9) | (249.4) | (647.8) | (230.7) |
| 現金流出 | 1,141.4 | 250.5 | 657.4 | 233.5 |
| | 13.5 | 1.1 | 9.6 | 2.8 |
| 於2019年6月30日 | | | | |
| 衍生金融工具(以淨額結算) | 523.5 | 83.5 | 214.7 | 225.3 |

本集團保險業務面臨的主要流動資金風險為就保險及投資合約的索償及債務證券到期對其可動用現金資源的每日需求。

本集團保險業務乃透過其流動資金風險政策管理流動資金，當中包括釐定構成流動資金風險的因素及應付緊急資金需求的最低資金比例，制訂應急融資計劃，規定資金來源及可能引發實施該計劃的事件，規定資金來源的集中度，向授權監控方匯報流動資金風險及違規行為，監督遵守流動資金風險政策以及就相關性及不斷變化的情況檢討流動資金風險政策。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表亦呈列根據本集團的最佳估計假設，預測保險合約負債所產生估計現金流出／(流入)金額(按貼現基準)的時間。本集團保險業務須應付其現金資源的日常需求，特別是來自其保險合約產生的索償及提早退保的退保金額，因此存在於負債到期時未有足夠現金以合理成本償付的風險。本集團保險業務透過監控及制定為償付該等負債所需的適當現金狀況水平以管理該風險。

| | 貼現現金 流量總額 百萬港元 | 即期 至一年內 百萬港元 | 一年以上 至五年內 百萬港元 | 五年後 百萬港元 |
|--------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| 於2020年6月30日 | | | | |
| 保險合約負債(附註44) | 34,894.7 | 3,200.5 | (2,332.1) | 34,026.3 |

由於本集團於2019年11月完成收購保險業務，故上表並無顯示於2019年6月30日的可比較數字。

(d) 資產負債管理框架

完成收購保險業務後，利率、貨幣和權益性產品投資的未平倉狀況亦帶來財務風險，並受一般及特定的市場轉變影響。就投資及負債性質而言，本集團的保險業務面臨的主要風險為利率風險及存續期風險。本集團的保險業務根據資產負債管理框架管理該等持倉量，有關框架的制訂是為達致長期投資回報高於保險及投資合約需承擔的支出。資產負債管理的主要技巧，是根據保單持有人可得的給付種類計算保險及投資合約所產生的負債，然後配以相應的資產。

資產負債管理亦構成保險風險管理政策的一部份，以確保於各期間持有充足現金流量以滿足保險及投資合約產生的負債。

(e) 本集團的保險業務的監管框架

本集團的保險業務的營運須受香港監管規定所規限。本集團的保險業務須維持適當的償付能力，以應付因經濟動盪及／或自然災害引起的不可預見的負債。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(f) 資本管理

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他權益持有者提供利益，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。債務淨額乃以總借貸(不包括非控股股東貸款)減現金及銀行存款計算。

本集團的保險業務設有內部風險管理框架以識別其業務面臨的風險。內部框架估計及定出將無償債能力風險減輕而所需的資金數額。

本集團的保險業務一直維持償付能力狀況高於保險業監管局所規定的150%償付準備金，以確保足夠的盈餘狀況。本集團的保險業務設定進一步目標，以維持良好的信貸評級及穩健的資本比率以支持其業務。

本集團的保險業務定期評估報告的資本水平與所需的資本水平之間是否有任何不足，以此來管理其資本需求。當前資本水平乃根據經濟狀況及本集團保險業務活動的風險特徵發生變化時作出調整。

自收購以來至報告日期間，本集團的保險業務全面遵守保險業監管局施加的資本規定。

負債比率如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------|-------------------|---------------|
| 綜合借貸總額* | 183,894.2 | 152,019.6 |
| 減：現金及銀行存款及有限制銀行存款 | (67,435.6) | (63,731.6) |
| 綜合債務淨額 | 116,458.6 | 88,288.0 |
| 總權益 | 279,745.1 | 275,364.5 |
| 負債比率 | 41.6% | 32.1% |

* 不包括非控股股東貸款、財務再保險安排收取的融資及就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期合約收取的現金抵押品。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(g) 保險風險

本集團的保險業務為保單持有人承保其死亡、疾病、殘疾、危疾、意外及相關風險。本集團的保險業務就承保的每一風險自行承擔最高150,000美元，而超出這個金額的部份則透過溢額再保險契約、共同保險契約、臨時再保險、巨災再保險契約及向國際知名的再保險公司分出至再保險安排成數。因此，可以較準確預測任何一個年度的應付索償總額。作為質量監控過程的一部份，本集團的保險業務定期邀請再保險公司對其承保及索償價例及程序進行審核，以確保其可達致業內的最高標準。

於2020年6月30日

| 產品種類 | 保險合約 負債總額 (附註44(b)) 百萬港元 | 再保險公司 應佔保險 合約負債 百萬港元 | 保險合約 負債，扣除 再保險公司 應佔份額 百萬港元 |
|--------|-----------------------------------|-------------------------------|--|
| 終身 | 29,069.6 | (23.8) | 29,045.8 |
| 定期 | 97.0 | (0.3) | 96.7 |
| 危疾 | 1,890.3 | (0.1) | 1,890.2 |
| 醫療 | 226.1 | – | 226.1 |
| 殘疾 | 11.1 | (0.1) | 11.0 |
| 意外 | 21.6 | (0.1) | 21.5 |
| | 31,315.7 | (24.4) | 31,291.3 |
| 共同保險負債 | 244.7 | – | 244.7 |
| | 31,560.4 | (24.4) | 31,536.0 |

由於本集團於2019年11月完成收購保險業務，故上表並無顯示於2019年6月30日的可比較數字。

(i) 關鍵假設

本集團提供的保險合約負債主要為傳統終身人壽保險，有關保險須繳付一定年期或終身保費，並於身故後獲付固定賠償，而退保給付會隨著保單年期增加。

部份計劃提供保證定期給付。大部份終生壽險產品可收取年度紅利，部份產品可於保單終止時收取契約終止紅利。

釐定大部份產品未來負債所採用的關鍵假設詳述如下：

於2020年6月30日

| | |
|-----|---|
| 死亡率 | 就全數承保的產品而言，按2001年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的62%，並按選擇因數第一年為50%，第二年則為75%。 |
| | 就並無全數承保的產品而言，2001年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的62%。 |
| 貼現率 | 介乎2.00%至4.10%，視乎保險計劃保單而定 |
| 失效率 | 基於本集團經驗。 |
| 開支 | 基於本集團經驗。 |

負債按平準式淨保費方法計算，並調整以避免保費不足。

於本年度，本集團的實際索償與根據經驗計算未來保險合約負債所假設的死亡率相比率為114%。

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(g) 保險風險(續)

(ii) 敏感度

以下敏感度分析基於報告期末相關關鍵假設出現合理可能變動而所有其他假設維持不變而釐定。

於2020年6月30日

| | 假設變動 | 年內 溢利及權益 (減少)/增加 百萬港元 |
|-----|--------|--------------------------------|
| 死亡率 | +10% | (217.7) |
| 貼現率 | -50個基點 | (2,378.5) |
| 失效率 | +20% | 221.1 |
| 開支 | +10% | (56.4) |

(h) 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)。
- 除了第一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及債務證券投資而言，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；
- 就債券投資而言，倘該等工具並無活躍市場，按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(債務工具)分類為第2級金融工具；
- 就並無近期交易的股本及債務證券投資而言，管理層已運用適當估值技術(如就按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(債務工具)經計及發行機構的信貸風險的貼現現金流量)確定該等投資的公平值。當適用時，獨立外聘估值師已參與釐定公平值；

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平價值估算(續)

- 對於餘下的金融工具，管理層採用其他估值技術確定該等投資的公平值，當中包括貼現現金流量分析；及
- 投資合約負債及與投資相連合約相關的負債的公平值經參考累計價值而釐定。

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17。

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

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

長期金融負債公平值之估計，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。

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(2019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(2019年：30年)。

下表呈列本集團於2020年6月30日按公平值計量的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產、衍生金融工具、與投資相連合約相關的投資、投資合約負債及與投資相連合約相關的負債：

| | 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 | 23,253.9 | 14,462.4 | 1,943.0 | 39,659.3 |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 5,433.4 | 1,517.0 | 7,678.5 | 14,628.9 |
| 與投資相連合約相關的投資 | | | | |
| 投資基金 | 8,884.2 | — | — | 8,884.2 |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 衍生金融資產 | — | 1,676.0 | 478.9 | 2,154.9 |
| | 37,571.5 | 17,655.4 | 10,100.4 | 65,327.3 |
| 投資合約負債 | — | (5.4) | — | (5.4) |
| 與投資相連合約相關的負債 | | | | |
| 投資合約負債 | — | (8,554.9) | — | (8,554.9) |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 衍生金融負債 | — | (1,046.8) | (1.4) | (1,048.2) |
| | — | (9,607.1) | (1.4) | (9,608.5) |

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平值估算(續)

下表呈列本集團於2019年6月30日按公平值計量的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具：

| | 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 | 2,766.3 | 321.6 | 1,950.9 | 5,038.8 |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 1,002.7 | 1,576.2 | 6,660.5 | 9,239.4 |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 衍生金融資產 | — | 124.8 | 12.5 | 137.3 |
| | 3,769.0 | 2,022.6 | 8,623.9 | 14,415.5 |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 衍生金融負債 | — | (613.4) | (7.3) | (620.7) |

於年內，與本集團保險業務相關的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產(債務工具)公平值為1,650.5百萬港元(2019年：無)，自第一級轉撥至第二級公平值層級分類。當資產的交易頻率及成交量不再足以被視為交投活躍時，則從第一級轉出。

下表呈列截至2020年6月30日止年度第3等級金融工具內按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、可供出售金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具的變動：

| | 按公 平值透過 其他全面 收益列賬 金融資產 百萬港元 | 按公 平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元 | 衍生 金融資產 百萬港元 | 衍生 金融負債 百萬港元 |
|---------------------|--|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 於2019年7月1日 | 1,950.9 | 6,660.5 | 12.5 | (7.3) |
| 添置 | — | 1,303.6 | — | — |
| 收購一家附屬公司 | — | 471.2 | 283.0 | — |
| 轉撥至第1等級金融工具 | — | (39.0) | — | — |
| 轉撥至第2等級金融工具 | — | (169.6) | (12.5) | — |
| 在綜合全面收益表/收益表確認的收益淨額 | (7.9) | 49.6 | 195.9 | 5.9 |
| 出售 | — | (597.8) | — | — |
| 於2020年6月30日 | 1,943.0 | 7,678.5 | 478.9 | (1.4) |

5 財務風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平值估算(續)

下表呈列截至2019年6月30日止年度第3等級金融工具內按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、可供出售金融資產、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 | 可供出售 金融資產 百萬港元 | 按公 平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元 | 衍生 金融資產 百萬港元 | 衍生 金融負債 百萬港元 |
|---------------------|--|----------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 於2018年6月30日 | — | 5,712.6 | 684.3 | — | (13.1) |
| 採納香港財務報告準則9的調整 | 2,132.0 | (5,712.6) | 3,890.6 | — | — |
| 於2018年7月1日經重述結餘 | 2,132.0 | — | 4,574.9 | — | (13.1) |
| 添置 | 1.6 | — | 2,570.0 | — | — |
| 轉撥至第1等級金融工具 | — | — | (200.8) | — | — |
| 轉撥至/(自)第2等級金融工具 | (317.3) | — | 459.8 | — | — |
| 在綜合全面收益表/收益表確認的收益淨額 | 134.6 | — | 289.6 | 12.5 | 5.8 |
| 出售 | — | — | (1,033.0) | — | — |
| 於2019年6月30日 | 1,950.9 | — | 6,660.5 | 12.5 | (7.3) |

對釐定第三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928.5百萬港元(2019年：952.7百萬港元)，將會參考報告期末的資產淨值而釐定；
- 其他第三級金融工具主要包括投資基金、非上市債務及股本證券。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。非上市債務及股本證券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。

第三級衍生金融資產/負債的公平值由獨立外聘估值師估計得出。所用估值技術涉及使用當前市場依據或單獨獲取的市場參數，如利率、匯率及期權波動。金額為一項認沽期權，可於指定交易期間內按指定價格出售或處置本集團持有的一項股本投資(分類為按公平值透過其他全面收益列賬金融資產)。相關投資的公平值計量與衍生估值呈負相關。

6 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。

本集團在編製綜合財務報表時，已考慮新型冠狀病毒疫情引致的現行及潛在影響。假設及估算乃基於編製綜合財務報表時得悉的形勢及情況，尤其是假設新型冠狀病毒疫情導致目前的市場狀況並非長期狀況。鑒於新型冠狀病毒疫情的嚴重程度、持續期及造成的經濟後果尚為未知之數，實際結果可能與該等假設及估算大相逕庭。本集團將繼續密切注視新型冠狀病毒疫情的持續發展，有關發展可能對環球金融市場、經濟及營商環境帶來進一步波動及不確定性，而本集團將採取必要措施應對由此產生的影響。

本集團於收購保險業務後所採納的新關鍵會計估算及判斷於以下附註6(k)至6(n)詳述。

6 關鍵會計估算及判斷(續)

對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

(a) 收益確認

若在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且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的情況下，本集團按一段時間內的方法確認物業發展活動收入；否則，本集團會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認收入。由於合約限制，本集團已合約預售給客戶的物業一般無其他用途。但是，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部份收取款項並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和適用於該合同的相關法律。在評估合約是否具有本集團就截止到目前為止已經履約部份收取報酬的可強制執行的權利時，本集團在必要時審查了其合同條款及當地有關法律，考慮了當地監管機構的意見並獲得了法律建議。

對於按一段時間內的方法確認的物業發展收入，本集團在報告日根據已完成履約義務的進度確認該等物業發展收入。該履約進度的計量基於本集團為滿足履行義務時於報告日已發生的實際支出及預計支出。管理層需要就整體預算的準確性，所產生成本的範圍，以及對每個單位物業成本的分攤進行重大估計及判斷。為作出上述估計，本集團定期對預算進行審查，並參考過去經驗和建造商與測量師的工作。

對於某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當已完成物業單位法定及／或實物所有權轉移至客戶時，本集團對收入進行確認。

(b) 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，以及投資者回報估價值或成本值之百分比。

於2020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%(2019年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌8,485.9百萬港元(2019年：8,666.3百萬港元)。

(c) 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。

6 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 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2020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5(b)。

(e) 資產耗蝕

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產生單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何耗蝕。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而估算。詳情載於附註22。

物業、機器及設備及使用權資產會定期檢討是否存在任何減值跡象。若其賬面值高於其估計可收回金額，將確認減值虧損。物業、機器及設備的可收回金額經考慮最新市場資料及過往經驗後根據公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定。

管理層會評估預期因持續使用資產及於其使用期終結時使出售所產生的估計未來現金流量的現值。採用估算及判斷以釐定該等未來現金流量及貼現率。管理層根據若干假定市場競爭及發展以及預期業務增長估算未來現金流量。

本集團評估貿易應收款、合約資產、應收聯營公司、應收合營企業、應收非控股股東及按攤銷成本計量的債務工具是否有列於附註3(i)之客觀證據顯示出現虧損撥備。

(f) 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。

(g) 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。

6 關鍵會計估算及判斷(續)

(h) 公營服務基建的估計用量

無形特許經營權的攤銷及採用現金流量貼現模型對公營服務基建進行的耗蝕評估受公營服務(如收費道路)的估計用量影響。管理層會對估計用量是否恰當進行年度檢討,如有需要,亦會參考獨立專業研究。

交通流量受若干因素的直接及間接影響,包括通行情況、路況、方便程度及與其他道路的收費差異以及是否存在其他交通方式。交通流量的增長與基建所處地區的未來經濟及交通網絡的發展亦有莫大關連。管理層對未來交通流量增長的預測極為取決於上述因素的落實情況。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 產品分類

當合約的重大保險風險由合約持有人轉移至本集團時,該合約被分類為保險合約。有關本集團保險及投資合約分類的會計政策更多詳情披露於附註4(b)(i)披露。

對於若干已出售的合約,本集團就已轉移保險風險水平作出判斷。該等合約通常包含重大儲蓄成份。保險風險水平會於考慮是否存在本集團須支付重大額外利益的商業實質情況後作出評估。該等利益為超出假若並無發生保險事故時的應付金額。該等額外金額包括索償責任及評估成本,但不包括因失去向合約持有人收取未來服務費用時所帶來的損失。

6 關鍵會計估算及判斷(續)

(l) 人壽保險合約負債估計

根據人壽保險合約所作索償而產生的最終負債估計為本集團保險業務最關鍵的會計估算之一。於估計本集團將就該等索償最終支付的負債時須考慮不明朗因素的來源。

保險合約負債的估值須使用適當的精算方法及多種經濟及營運假設。計量保險合約負債所採用的關鍵假設包括貼現率、死亡率及發病率、失效及部份失效率、持續時間、開支、通脹、保單紅利及基金增長率。本集團對其面臨風險的各年度的預期死亡人數作出估計。本集團根據該等反映歷史死亡率經驗的標準行業及國家死亡率表的估計，並於適當時作出調整以反映本集團面臨的特有風險。估計死亡人數用以釐定將予支付的可能未來賠償價值，該等賠償價值將計入為確保充足儲備的因素，而儲備是否充足則根據當前及未來保費予以監督。失效率基於本集團的歷史經驗計算。開支基於本集團的續保賠償成本結構及續保開支水平計算。貼現率基於本集團的投資策略並考慮支持保險合約的資產之預期經常性回報計算。

貼現率、死亡率、失效率及開支的估計於收購日(如適用)，及於訂立合約時釐定，並用於計算合約期限內的負債。於各報告日期，該等估計就負債的充分性及其餘額進行重新估計，其變動將反映於負債調整。

(m) 遞延獲取保單成本及收購業務價值的攤銷

本集團採納新保單的遞延獲取保單成本按預期未來保費或預期未來溢利(根據本集團的最佳估計假設及實際持續時間進行預測)攤銷的方法。有關預計未來保費或預期未來溢利的假設乃於開出保單日期作出，並於合約期內貫徹應用。

收購業務價值主要根據預期的未來溢利以有系統基準在已收購組合的預計合約年期內攤銷。就未來保費或預期未來溢利作出適當估計時將使用判斷。

(n) 富通保險的業務合併

於2019年11月，本集團以代價21,812.2百萬港元完成收購富通保險的全部股權。

本集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」將該項收購入賬列作業務合併，其須就於收購日期所收購資產及所承擔負債及或然負債的識別及估值作出重大判斷及評估。

本集團在獨立外聘專家的協助下，評估收購日期的資產及負債公平值。可識別淨資產的公平值為16,235.9百萬港元。本集團就此項交易已確認臨時商譽5,576.3百萬港元。有關收購的進一步詳情載於附註50(a)。

7 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------|-----------------|---------------|
| 收入 | | |
| 物業發展 | 19,207.5 | 38,511.5 |
| 物業投資 | 4,349.5 | 3,669.4 |
| 道路 | 2,070.5 | 2,529.0 |
| 航空 | — | 161.6 |
| 建築 | 16,691.0 | 17,368.0 |
| 保險(附註(a)) | 6,180.0 | — |
| 酒店管理 | 1,212.2 | 1,490.9 |
| 其他 | 9,297.1 | 13,033.2 |
| 總額 | 59,007.8 | 76,763.6 |

附註(a)：

保險業務的收入進一步分析如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------------|----------------|---------------|
| 保險合約總保費 | 5,991.9 | — |
| 減：分出至再保險公司的保費 | (224.7) | — |
| 扣除再保險後的保費 | 5,767.2 | — |
| 保險及投資合約的費用收入 | 411.2 | — |
| 再保險佣金收入及退款 | (2.0) | — |
| 代理協議項下的一般保險佣金 | 3.6 | — |
| 費用及佣金收入 | 412.8 | — |
| | 6,180.0 | — |

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。

於2020年6月30日止財政年度內，完成收購富通保險及更有效反映收入之性質及集團策略，本集團重新分類其業務。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、道路、航空、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、交通、環境、物流、百貨、媒體及科技及其他策略性業務)分部。截至2019年6月30日之比較分部資料已重列以符合本期間之呈列。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

7 收入及分部資料(續)

| | 物業發展 百萬港元 | 物業投資 百萬港元 | 道路 百萬港元 | 航空 百萬港元 | 建築 百萬港元 | 保險 百萬港元 | 酒店營運 百萬港元 | 其他 百萬港元 | 綜合 百萬港元 |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|
| 2020年 | | | | | | | | | |
| 總收入 | 19,208.7 | 4,521.9 | 2,070.5 | — | 24,832.2 | 6,180.0 | 1,212.2 | 9,453.4 | 67,478.9 |
| 內部分部 | (1.2) | (172.4) | — | — | (8,141.2) | — | — | (156.3) | (8,471.1) |
| 對外收入 | 19,207.5 | 4,349.5 | 2,070.5 | — | 16,691.0 | 6,180.0 | 1,212.2 | 9,297.1 | 59,007.8 |
| 來自客戶合約的收入： | | | | | | | | | |
| — 在某一時點確認 | 18,089.4 | — | 2,070.5 | — | — | — | 565.7 | 6,615.7 | 27,341.3 |
| — 在一段時間內確認 | 1,118.1 | — | — | — | 16,691.0 | 412.8 | 646.5 | 2,681.4 | 21,549.8 |
| | 19,207.5 | — | 2,070.5 | — | 16,691.0 | 412.8 | 1,212.2 | 9,297.1 | 48,891.1 |
| 來自其他來源的收入： | | | | | | | | | |
| — 租金收入 | — | 4,349.5 | — | — | — | — | — | — | 4,349.5 |
| — 保險收入 | — | — | — | — | — | 5,767.2 | — | — | 5,767.2 |
| | — | 4,349.5 | — | — | — | 5,767.2 | — | — | 10,116.7 |
| | 19,207.5 | 4,349.5 | 2,070.5 | — | 16,691.0 | 6,180.0 | 1,212.2 | 9,297.1 | 59,007.8 |
| 分部業績(附註(a)) | 10,504.2 | 2,175.1 | 811.1 | (24.2) | 674.7 | 819.2 | (907.6) | (1,995.0) | 12,057.5 |
| 其他收益/(虧損), 淨值 (附註(b), (c)) | 1,218.1 | (111.1) | (27.2) | — | (8.8) | 48.0 | — | (774.5) | 344.5 |
| 投資物業公平值變動 未分攤項目 | — | 1,676.1 | — | — | — | — | — | (22.9) | 1,653.2 |
| 企業費用 | | | | | | | | | (1,222.4) |
| 財務收入(附註(a)) | | | | | | | | | 1,949.7 |
| 財務費用(附註(a)) | | | | | | | | | (4,758.0) |
| | | | | | | | | | 10,024.5 |
| 應佔業績 | | | | | | | | | |
| 合營企業(附註(d)) | 482.8 | (117.7) | 276.1 | 316.5 | — | — | (384.4) | 434.0 | 1,007.3 |
| 聯營公司(附註(e)) | 14.8 | (329.0) | 97.5 | — | 308.9 | — | — | (329.6) | (237.4) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | 10,794.4 |
| 稅項 | | | | | | | | | (7,528.0) |
| 本年度溢利 | | | | | | | | | 3,266.4 |
| 分部資產 | 131,858.2 | 178,379.4 | 14,991.4 | 6,332.7 | 14,283.0 | 54,973.2 | 19,289.0 | 36,167.9 | 456,274.8 |
| 合營企業權益 | 14,038.3 | 10,201.4 | 3,984.3 | 978.1 | — | — | 4,789.7 | 9,021.5 | 43,013.3 |
| 聯營公司權益 | 5,471.3 | 1,791.1 | 2,530.9 | — | 2,009.4 | — | — | 9,341.0 | 21,143.7 |
| 未分攤資產 | | | | | | | | | 79,764.1 |
| 總資產 | | | | | | | | | 600,195.9 |
| 分部負債 | 31,389.9 | 3,150.5 | 765.4 | — | 10,755.6 | 37,948.4 | 728.0 | 11,441.0 | 96,178.8 |
| 未分攤負債 | | | | | | | | | 224,272.0 |
| 總負債 | | | | | | | | | 320,450.8 |
| 非流動資產添置(附註(g)) | 19,763.9 | 4,511.6 | 5,387.6 | — | 2,264.3 | 3,446.4 | 1,586.0 | 783.6 | 37,743.4 |
| 折舊及攤銷 | 104.4 | 45.2 | 756.4 | — | 94.1 | 316.5 | 519.7 | 1,859.0 | 3,695.3 |
| 耗蝕支出及撥備 | 16.8 | 26.0 | — | — | 7.0 | 42.9 | — | 1,627.8 | 1,720.5 |

7 收入及分部資料(續)

| | 物業發展 百萬港元 | 物業投資 百萬港元 | 道路 百萬港元 | 航空 百萬港元 | 建築 百萬港元 | 保險 百萬港元 | 酒店營運 百萬港元 | 其他 百萬港元 | 綜合 百萬港元 |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------|----------------|-----------------|------------------|
| 2019年 | | | | | | | | | |
| 總收入 | 38,511.5 | 3,851.0 | 2,529.0 | 161.6 | 25,774.4 | — | 1,490.9 | 13,256.3 | 85,574.7 |
| 內部分部 | — | (181.6) | — | — | (8,406.4) | — | — | (223.1) | (8,811.1) |
| 對外收入 | 38,511.5 | 3,669.4 | 2,529.0 | 161.6 | 17,368.0 | — | 1,490.9 | 13,033.2 | 76,763.6 |
| 來自客戶合約的收入： | | | | | | | | | |
| — 在某一時點確認 | 38,252.1 | — | 2,529.0 | 161.6 | — | — | 576.5 | 10,497.0 | 52,016.2 |
| — 在一段時間內確認 | 259.4 | — | — | — | 17,368.0 | — | 914.4 | 2,536.2 | 21,078.0 |
| | 38,511.5 | — | 2,529.0 | 161.6 | 17,368.0 | — | 1,490.9 | 13,033.2 | 73,094.2 |
| 來自其他來源的收入： | | | | | | | | | |
| — 租金收入 | — | 3,669.4 | — | — | — | — | — | — | 3,669.4 |
| — 保險收入 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | — | 3,669.4 | — | — | — | — | — | — | 3,669.4 |
| | 38,511.5 | 3,669.4 | 2,529.0 | 161.6 | 17,368.0 | — | 1,490.9 | 13,033.2 | 76,763.6 |
| 分部業績 | 13,438.2 | 1,617.6 | 1,199.5 | 47.4 | 736.2 | — | (261.3) | (995.5) | 15,782.1 |
| 其他收益／(虧損)，淨值 | 156.2 | 43.9 | 27.6 | 2.6 | (0.7) | — | (9.9) | 119.1 | 338.8 |
| 投資物業公平值變動及轉至 投資物業之收益(附註(f)) | — | 10,272.0 | — | — | 0.8 | — | — | 32.9 | 10,305.7 |
| 未分攤項目 | | | | | | | | | |
| — 企業費用 | | | | | | | | | (1,224.5) |
| — 財務收入 | | | | | | | | | 1,716.2 |
| — 財務費用 | | | | | | | | | (2,472.5) |
| | | | | | | | | | 24,445.8 |
| 應佔業績 | | | | | | | | | |
| — 合營企業 | 1,603.0 | 326.2 | 700.3 | 433.2 | 1.7 | — | 11.8 | 594.1 | 3,670.3 |
| — 聯營公司 | (4.1) | 199.1 | 186.9 | — | 348.5 | — | — | 282.4 | 1,012.8 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | 29,128.9 |
| 稅項 | | | | | | | | | (7,489.8) |
| 本年度溢利 | | | | | | | | | 21,639.1 |
| 分部資產 | 104,877.6 | 178,943.2 | 10,204.8 | 6,592.0 | 7,926.7 | 3,120.0 | 18,225.0 | 32,565.8 | 362,455.1 |
| 合營企業權益 | 18,456.5 | 10,465.0 | 4,829.4 | 1,612.9 | 0.1 | — | 5,200.9 | 10,300.7 | 50,865.5 |
| 聯營公司權益 | 6,200.5 | 4,581.6 | 2,573.1 | — | 2,029.0 | — | — | 9,947.7 | 25,331.9 |
| 未分攤資產 | | | | | | | | | 64,632.4 |
| 總資產 | | | | | | | | | 503,284.9 |
| 分部負債 | 29,567.2 | 2,411.4 | 475.1 | — | 8,877.8 | — | 438.4 | 8,183.2 | 49,953.1 |
| 未分攤負債 | | | | | | | | | 177,967.3 |
| 總負債 | | | | | | | | | 227,920.4 |
| 非流動資產添置(附註(g)) | 11,490.6 | 10,859.1 | 34.0 | — | 31.9 | 3,120.0 | 848.5 | 769.3 | 27,153.4 |
| 折舊及攤銷 | 53.6 | 55.3 | 888.0 | — | 49.7 | — | 347.3 | 1,060.2 | 2,454.1 |
| 耗蝕支出及撥備 | 293.3 | 2.9 | — | — | — | — | 8.8 | 457.7 | 762.7 |

7 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 |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 2020年 | | | | |
| 收入 | | | | |
| 物業發展 | 4,541.9 | 14,665.6 | — | 19,207.5 |
| 物業投資 | 2,590.5 | 1,759.0 | — | 4,349.5 |
| 道路 | — | 2,070.5 | — | 2,070.5 |
| 航空 | — | — | — | — |
| 建築 | 16,416.1 | 271.8 | 3.1 | 16,691.0 |
| 保險 | 6,180.0 | — | — | 6,180.0 |
| 酒店營運 | 708.0 | 278.9 | 225.3 | 1,212.2 |
| 其他 | 6,139.3 | 2,934.4 | 223.4 | 9,297.1 |
| | 36,575.8 | 21,980.2 | 451.8 | 59,007.8 |
| 非流動資產(附註(g)) | 169,232.5 | 110,854.9 | 1,355.7 | 281,443.1 |
| | 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 |
| 2019年 | | | | |
| 收入 | | | | |
| 物業發展 | 23,189.1 | 15,322.4 | — | 38,511.5 |
| 物業投資 | 1,942.3 | 1,727.1 | — | 3,669.4 |
| 道路 | — | 2,529.0 | — | 2,529.0 |
| 航空 | — | — | 161.6 | 161.6 |
| 建築 | 16,910.9 | 457.1 | — | 17,368.0 |
| 保險 | — | — | — | — |
| 酒店營運 | 781.8 | 414.0 | 295.1 | 1,490.9 |
| 其他 | 7,884.8 | 4,458.7 | 689.7 | 13,033.2 |
| | 50,708.9 | 24,908.3 | 1,146.4 | 76,763.6 |
| 非流動資產(附註(g)) | 159,669.2 | 89,955.5 | 1,419.8 | 251,044.5 |

附註：

- 截至2020年6月30日止年度，保險分部的分部業績包括金融資產的重疊法調整208.2百萬港元、保險相關財務收入877.3百萬港元及財務費用79.9百萬港元。
- 截至2020年6月30日止年度，於物業發展分部包括一次性因增購一家合營企業時重估其前期持有之資產所產生之公平值收益925.8百萬港元。
- 截至2020年6月30日止年度，於其他分部包括有關交通業務的物業、機器及設備及商譽耗蝕虧損分別為375.0百萬港元及386.9百萬港元。
- 截至2020年6月30日止年度，於航空分部之應佔合營企業業績包括與Goshawk Aviation Limited的資產耗蝕虧損及應收賬預期信貸虧損撥備相關之分佔耗蝕虧損/虧損折讓107.7百萬港元。
- 截至2020年6月30日止年度，於其他分部之聯營公司應佔業績包括與一家上市聯營公司Tharisa plc相關之耗蝕虧損330.0百萬港元。
- 截至2019年6月30日止年度，待售物業已用公平值轉至投資物業，其相關變動1,916.3百萬港元已包括在投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益內。
- 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產、收購業務價值、遞延獲取保單成本及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

8 其他收入

| | 2020年 百萬港元 | 2019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 | 243.8 | 121.4 |

9 其他收益，淨值

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| 增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以公平值重新計量 | | |
| 前期持有權益所產生的收益 | 925.8 | — |
| 與投資相連合約相關的投資有關的收益 | 122.2 | — |
| 與投資相連合約相關的費用 | (133.9) | — |
| 按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(虧損)/收益 | (139.1) | 219.7 |
| 衍生金融工具之公平值淨收益 | 444.5 | 20.0 |
| 應收貸款及其他應收賬虧損折讓撥回 | 57.5 | 240.0 |
| 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 | 306.6 | — |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 78.8 | 103.5 |
| 投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權 | 82.0 | 35.6 |
| 附屬公司 | 357.4 | 549.2 |
| 合營企業 | (35.2) | 0.6 |
| 聯營公司 | (110.0) | 49.0 |
| 耗蝕虧損/虧損折讓 | | |
| 應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收賬 | (131.3) | (344.1) |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具 | (32.2) | — |
| 聯營公司權益 | (334.8) | — |
| 商譽 | (775.9) | (165.0) |
| 存貨 | (47.1) | — |
| 發展中物業 | — | (237.6) |
| 物業、機器及設備 | (386.9) | (16.0) |
| 使用權資產 | (12.3) | — |
| 虧損性合約撥備 | (230.0) | — |
| 租金寬減、政府補貼及資助 | 368.7 | — |
| 應收租賃之租賃修訂虧損 | (34.1) | — |
| 外幣兌換收益/(虧損)淨額 | 3.8 | (116.1) |
| | 344.5 | 338.8 |

10 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------------|-------------------|---------------|
| 投資物業租金收入總額 | 4,349.5 | 3,565.5 |
| 支出 | (1,209.6) | (1,131.6) |
| | 3,139.9 | 2,433.9 |
| 出售存貨成本 | (10,458.1) | (25,914.4) |
| 提供服務成本 | (22,151.2) | (24,094.1) |
| 索償及給付，已扣除再保險(附註(a)) | (5,084.1) | — |
| 保險代理佣金及津貼，已扣除遞延獲取保單成本變動 | (640.0) | — |
| 折舊 | | |
| 物業、機器及設備 | (1,681.5) | (1,502.9) |
| 使用權資產 | (1,055.4) | — |
| 攤銷 | | |
| 土地使用權 | — | (43.1) |
| 無形特許經營權 | (710.7) | (853.0) |
| 無形資產 | (74.2) | (55.1) |
| 收購業務價值 | (173.5) | — |
| 營運租約租金支付—土地及樓宇 | — | (1,386.7) |
| 其他租賃費用 | | |
| 短期租賃費用 | (182.2) | — |
| 可變租賃費用(不包括於租賃負債) | (192.9) | — |
| 員工成本(附註15(a)) | (9,212.4) | (9,640.3) |
| 核數師酬金 | | |
| 審計服務 | (62.8) | (63.8) |
| 非審計服務 | (19.6) | (32.0) |

附註：

(a) 索償及給付，已扣除再保險的詳情載列如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|----------------------|----------------|---------------|
| 索償 | 519.9 | — |
| 再保險公司及共同保險公司應佔索償 | (236.1) | — |
| 索償，已扣除再保險公司及共同保險公司份額 | 283.8 | — |
| 退保、年金及到期給付 | 886.0 | — |
| 再保險公司及共同保險公司份額 | (28.7) | — |
| | 857.3 | — |
| 保單持有人股息及利息 | 239.3 | — |
| 保單持有人獎勵 | 103.1 | — |
| 保險合約負債增加 | 3,600.6 | — |
| 總索償及給付，已扣除再保險 | 5,084.1 | — |

11 財務費用

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------|----------------|---------------|
| 銀行借貸及透支利息 | 4,238.9 | 3,754.0 |
| 固定利率債券及應付票據利息 | 2,563.3 | 2,179.4 |
| 非控權股東貸款利息 | 171.5 | 119.3 |
| 租賃負債利息(附註51(b)) | 298.7 | — |
| | 7,272.4 | 6,052.7 |
| 資本化於(附註)： | | |
| 持作發展／發展中物業成本 | (1,813.4) | (1,903.3) |
| 在建工程及發展中投資物業成本 | (621.1) | (1,676.9) |
| | 4,837.9 | 2,472.5 |

附註：

對於一般借貸資金用作若干持作發展／發展中物業、在建工程及發展中投資物業融資，年內用作釐定合資格借貸成本金額的資本化年率為3.7% (2019年：4.1%)。

12 稅項

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------|----------------|---------------|
| 即期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 1,307.8 | 1,798.5 |
| 中國內地及海外稅項 | 3,120.8 | 2,057.7 |
| 中國內地土地增值稅 | 4,800.6 | 3,703.4 |
| 遞延稅項(附註28) | | |
| 投資物業之估值 | 120.6 | 175.0 |
| 其他暫時差異 | (1,821.8) | (244.8) |
| | 7,528.0 | 7,489.8 |

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2019年：16.5%)提撥準備。

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

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由12%至28%(2019年：12%至25%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2019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%(2019年：30%至60%)作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為422.1百萬港元及156.1百萬港元(2019年：954.8百萬港元及178.3百萬港元)。

12 稅項(續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019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溢利 | 10,024.5 | 24,445.8 |
| 按稅率16.5%(2019年：16.5%)計算 | 1,654.0 | 4,033.6 |
| 其他國家不同稅率之影響 | 960.8 | 992.6 |
| 按人壽保險業務的保費淨額的5%計算的稅務 | 51.2 | — |
| 人壽保險業務非按稅率計算的影響 | (143.3) | — |
| 無須課稅之收入 | (1,419.6) | (1,779.0) |
| 不可扣稅之支出 | 2,158.3 | 870.2 |
| 未確認之稅項虧損 | 580.7 | 527.2 |
| 未確認之暫時差異 | 39.1 | 144.0 |
| 使用早前未有確認之稅項虧損 | (168.7) | (94.6) |
| 未分派溢利之遞延稅項 | 36.2 | 164.5 |
| 確認早前未有確認之暫時差異 | (32.8) | (10.4) |
| 確認早前未有確認之稅項虧損 | (13.3) | (14.9) |
| 以往年度撥備補計／(多計) | 211.2 | (121.0) |
| 計算利得稅時可減免之土地增值稅 | (1,186.4) | (925.8) |
| | 2,727.4 | 3,786.4 |
| 中國內地土地增值稅 | 4,800.6 | 3,703.4 |
| 稅項支出 | 7,528.0 | 7,489.8 |

13 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------------------|----------------|---------------|
| 計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利 | 1,096.2 | 18,160.1 |
| 應佔附屬公司業績攤薄影響之調整(附註(b)) | — | (5.7) |
| 計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利 | 1,096.2 | 18,154.4 |

| | 股份數目(百萬股) | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 | 2019年 (經調整) |
| 計算每股基本盈利之加權平均股份數目 | 2,554.9 | 2,553.0 |
| 就行使購股權對可攤薄潛在普通股之影響(附註(b)) | — | 2.1 |
| 計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目 | 2,554.9 | 2,555.1 |

附註：

- (a) 截至2019年6月30日止，在計算每股攤薄盈利時已假設可能行使而尚未行使之購股權帶來之影響作出調整。
- (b) 於2020年6月23日，本公司將每四股已發行股份合併為本公司一股股份(每一股為「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數(「股份合併」)。

用以計算每股基本及攤薄盈利的加權平均股份數目的比較數字已假設股份合併在以往年度生效。

14 股息

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---|----------------|---------------|
| 中期股息，每股0.14港元(股份合併前)／每股0.56港元(股份合併後) (2019年：0.14港元(股份合併前)／每股0.56港元(股份合併後)) | 1,431.3 | 1,430.1 |
| 擬派末期股息，每股1.48港元 (2019年：0.37港元(股份合併前)／每股1.48港元(股份合併後)) | 3,772.7 | 3,783.6 |
| | 5,204.0 | 5,213.7 |

於2020年9月30日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股1.48港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2021年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

待相關決議案於2020年11月26日舉行的本公司股東週年大會上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2020年12月21日派發予各股東。

15 員工成本

(a) 員工成本

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| 薪酬、工資及其他福利 | 9,879.0 | 10,442.5 |
| 退休成本－設定受益計劃 | 6.4 | 46.1 |
| 退休成本－設定提存計劃 | 384.1 | 353.1 |
| 購股權(附註(b)) | 29.8 | 67.0 |
| | 10,299.3 | 10,908.7 |
| 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 | (1,086.9) | (1,268.4) |
| | 9,212.4 | 9,640.3 |

員工成本包括董事酬金。

(b) 購股權

本公司及其附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)於本年度設有購股權計劃，據此可授出購股權予合資格僱員及董事，以分別認購本公司及新創建股份。

持有購股權詳列如下：

| 授予者 | 授予日期 | 行使價 港元 | 於2019年 | | 失效／註銷 | 經調整 | 於2020年 | | 附註 |
|-----|--|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|----------------------------------|------|
| | | | 7月1日 | 行使 | | | 6月30日 | 於2020年 6月30日 可行使之 購股權數目 | |
| 本公司 | 2014年10月27日至2019年5月22日 每類別之加權平均行使價值(港元) | 附註(i) | 164,895,223 | (45,752,065) | (10,870,908) | (81,225,000) | 27,047,250 | 14,719,121 | (i) |
| | | — | 10.228 | 7.659 | 10.897 | — | — | — | — |
| | | — | — | — | — | — | 44.988 | 44.516 | — |
| 新創建 | 2015年3月9日 每類別之加權平均行使價值(港元) | 14.120 | 26,047,602 | — | (26,047,602) | — | — | — | (ii) |
| | | — | 14.120 | — | 14.120 | — | — | — | — |

15 員工成本(續)

(b) 購股權(續)

附註：

- (i) 本公司於2006年11月24日採納的購股權計劃(「2006年計劃」)已於2012年3月13日作出修訂，並由採納日起計10年內有效。於2014年10月27日、2015年7月7日、2016年3月9日及2016年6月10日，34,400,000、20,100,000、20,200,000及68,037,928購股權已以行使價每股9.510港元、9.976港元、7.200港元及7.540港元分別授予董事及若干合資格參與者。

本公司於2016年11月22日採納的購股權計劃(「2016年計劃」)由採納日起計10年內有效。於2017年7月3日、2018年7月6日及2019年5月22日，53,450,000、39,250,000及46,550,000購股權已以股份合併前行使價每股10.036港元、11.040港元及12.344港元分別授予董事及若干合資格參與者。

由於股份合併，對2016年計劃授予之尚未行使的購股權所涉及之股份數目及行使價予以調整(「購股權調整」)。購股權調整於2020年6月23日生效。

緊隨股份合併生效後，於2017年7月3日、2018年7月6日及2019年5月22日授予之尚未行使的購股權行使價分別調整為每股40.144港元、44.160港元及49.376港元。

所有2006年計劃授予之購股權於股份合併生效日前已行使或已終止，故該等條款並無購股權調整。

於2015年7月7日授出的購股權分為4期及可分別於2015年7月7日、2016年7月7日、2017年7月7日及2018年7月7日起至2019年7月6日止期間行使。

於2016年3月9日授出的購股權分為4期及可分別於2016年3月9日、2017年3月9日、2018年3月9日及2019年3月9日起至2020年3月8日止期間行使。

於2016年6月10日授出的購股權分為4期及可分別於2016年6月10日、2017年6月10日、2018年6月10日及2019年6月10日起至2020年6月9日止期間行使。

於2017年7月3日授出的購股權分為4期及可分別於2017年7月3日、2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日起至2021年7月2日止期間行使。

於2018年7月6日授出的購股權分為4期及可分別於2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日起至2022年7月5日止期間行使。

於2019年5月22日授出的購股權分為4期及可分別於2019年5月22日、2020年5月22日、2021年5月22日及2022年5月22日起至2023年5月21日止期間行使。

截至2020年6月30日止年度，於行使購股權時股份合併前的加權平均股價為每股9.397港元(2019年：11.861港元)，並無購股權於股份合併後行使。

- (ii) 新創建的購股權計劃於2011年11月21日獲採納，自採納當日起計十年內有效。新創建的董事會可酌情向任何按該計劃所界定的合資格參與者授出購股權以認購新創建股份。該計劃將授出的購股權獲悉數行使而可能發行的股份總數不得超過新創建於2011年11月21日已發行股本的10%，即3,388,900,598股股份。

於2015年3月9日，55,470,000購股權按每股14.160港元行使價授予董事及若干合資格參與者，該行使價即緊接2015年3月9日前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價。該等購股權將於2020年3月8日到期。

根據該計劃，未行使購股權數目及行使價或會隨新創建資本結構變動而調整。新創建於年內宣佈以股代息(可選擇收取現金)分派，以致未行使購股權數目及行使價根據該計劃調整。授出的購股權的每股行使價調整至14.120港元，由2017年5月15日起生效。

購股權將根據該計劃及授出條款歸屬，惟獲授人須於歸屬日期仍為合資格參與者以令歸屬順利進行。

於2019年6月30日尚未行使的所有購股權已悉數歸屬。

- (iii) 二項式定價模式須加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

15 員工成本(續)

(c) 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3名董事(2019年：4名董事)，彼等之酬金已反映於附註16(a)。年內其餘2名(2019年：1名)人士之酬金如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------|---------------|---------------|
| 薪金、工資及其他酬金 | 35.8 | 10.4 |
| 酌情花紅 | 28.2 | 6.7 |
| 退休福利計劃供款 | 0.7 | 0.4 |
| 購股權 | 0.1 | 0.7 |
| | 64.8 | 18.2 |

向該等人士支付之酬金組別如下：

| | 2020年 | 人數 | 2019年 |
|-----------------------|----------|----|-------|
| 酬金組別(港元) | | | |
| 18,000,001-18,500,000 | — | | 1 |
| 25,000,001-25,500,000 | 1 | | — |
| 39,000,001-39,500,000 | 1 | | — |
| | 2 | | 1 |

(d) 高級管理層之酬金

除董事及五位最高薪酬人士之酬金已分別於附註16(a)及附註15(c)披露外，於本報告董事簡介／高級管理層簡介中提及的相關高級管理層之酬金組別如下：

| | 2020年 | 人數 | 2019年 |
|---------------------|----------|----|-------|
| 酬金組別(港元) | | | |
| 5,500,001-6,000,000 | 1 | | — |
| 6,000,001-6,500,000 | 1 | | 1 |
| 6,500,001-7,000,000 | — | | 1 |
| | 2 | | 2 |

16 董事利益

(a) 董事酬金

| 董事姓名 | 作為董事(附註(i)) | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|
| | 袍金 百萬港元 | 薪金 百萬港元 | 酌情花紅 百萬港元 | 其他福利估計 貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元 | 退休計劃 僱主供款 百萬港元 | 作為管理層 (附註(ii)) 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
| 截至2020年6月30日止年度 | | | | | | | |
| 鄭家純博士 | 1.8 | — | — | 0.5 | — | 54.3 | 56.6 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.9 | — | — | 0.5 | — | 38.3 | 39.7 |
| 由新創建支付 | 0.8 | — | — | — | — | 16.0 | 16.8 |
| 由新世界百貨支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 杜惠愷先生 | 0.4 | — | — | — | — | — | 0.4 |
| 鄭志剛博士 | 1.0 | — | — | 0.5 | — | 47.5 | 49.0 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.4 | — | — | 0.5 | — | 42.5 | 43.4 |
| 由新創建支付 | 0.4 | — | — | — | — | 5.0 | 5.4 |
| 由新世界百貨支付 | 0.2 | — | — | — | — | — | 0.2 |
| 楊秉樑先生 | 0.7 | — | — | — | — | — | 0.7 |
| 查懋聲先生 | 0.8 | — | — | — | — | — | 0.8 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.7 | — | — | — | — | — | 0.7 |
| 由新創建一家附屬公司支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 鄭家成先生 | 0.4 | 8.0 | 0.7 | — | 0.8 | — | 9.9 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.3 | 8.0 | 0.7 | — | 0.8 | — | 9.8 |
| 由新創建一家附屬公司支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 何厚浠先生 | 0.8 | — | — | — | — | — | 0.8 |
| 李聯偉先生 | 0.9 | — | — | — | — | — | 0.9 |
| 梁祥彪先生 | 0.7 | — | — | — | — | — | 0.7 |
| 葉毓強先生 | 0.7 | — | — | 0.2 | — | — | 0.9 |
| 紀文鳳小姐 | 0.4 | 6.2 | 0.5 | — | 0.6 | — | 7.7 |
| 鄭志恒先生 | 0.4 | — | — | — | — | 2.1 | 2.5 |
| 鄭志雯女士 | 0.4 | — | — | — | — | 17.8 | 18.2 |
| 歐德昌先生* | 0.4 | — | — | 0.1 | — | 8.5 | 9.0 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.3 | — | — | 0.1 | — | 8.5 | 8.9 |
| 由新世界百貨支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 薛南海先生 | 0.5 | — | — | 0.3 | — | 18.7 | 19.5 |
| 蘇仲強先生* | 0.2 | — | — | 0.8 | — | 16.0 | 17.0 |
| 黃少嫻女士 | 0.1 | — | — | 0.7 | — | 20.8 | 21.6 |
| 趙慧嫻女士 | 0.1 | — | — | 0.1 | — | 4.7 | 4.9 |
| 總額 | 10.7 | 14.2 | 1.2 | 3.2 | 1.4 | 190.4 | 221.1 |

* 於本年度內辭任

16 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

| 董事姓名 | 作為董事(附註(i)) | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|
| | 袍金 百萬港元 | 薪金 百萬港元 | 酌情花紅 百萬港元 | 其他福利估計 貨幣價值 (附註(iii)) 百萬港元 | 退休計劃 僱主供款 百萬港元 | 作為管理層 (附註(ii)) 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
| 截至2019年6月30日止年度 | | | | | | | |
| 鄭家純博士 | 1.9 | — | — | 3.1 | — | 63.0 | 68.0 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 1.0 | — | — | 3.1 | — | 43.1 | 47.2 |
| 由新創建支付 | 0.8 | — | — | — | — | 19.9 | 20.7 |
| 由新世界百貨支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 杜惠愷先生 | 0.3 | — | — | — | — | — | 0.3 |
| 鄭志剛博士 | 0.6 | — | — | 2.6 | — | 41.0 | 44.2 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.4 | — | — | 2.6 | — | 41.0 | 44.0 |
| 由新創建支付 | — | — | — | — | — | — | — |
| 由新世界百貨支付 | 0.2 | — | — | — | — | — | 0.2 |
| 楊秉樑先生 | 0.6 | — | — | 0.2 | — | — | 0.8 |
| 查懋聲先生 | 0.8 | — | — | 0.2 | — | — | 1.0 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.7 | — | — | 0.2 | — | — | 0.9 |
| 由新創建一家附屬公司支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 鄭家成先生 | 0.4 | 7.6 | 1.7 | 0.2 | 0.8 | — | 10.7 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.3 | 7.6 | 1.7 | 0.2 | 0.8 | — | 10.6 |
| 由新創建一家附屬公司支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 何厚浣先生 | 0.7 | — | — | 0.2 | — | — | 0.9 |
| 李聯偉先生 | 0.8 | — | — | 0.2 | — | — | 1.0 |
| 梁祥彪先生 | 0.7 | — | — | 0.2 | — | — | 0.9 |
| 葉毓強先生 | 0.7 | — | — | 0.2 | — | — | 0.9 |
| 紀文鳳小姐 | 0.3 | 6.0 | 1.5 | 0.8 | 0.6 | — | 9.2 |
| 鄭志恒先生 | 0.4 | — | — | 0.2 | — | 2.3 | 2.9 |
| 鄭志雯女士 | 0.4 | — | — | 0.7 | — | 18.0 | 19.1 |
| 歐德昌先生 | 0.6 | — | — | 0.4 | — | 9.2 | 10.2 |
| 由本公司及其非上市附屬公司支付 | 0.5 | — | — | 0.4 | — | 9.2 | 10.1 |
| 由新世界百貨支付 | 0.1 | — | — | — | — | — | 0.1 |
| 薛南海先生 | 0.4 | — | — | 0.6 | — | 14.9 | 15.9 |
| 蘇仲強先生 | 0.5 | — | — | 0.7 | — | 18.5 | 19.7 |
| 總額 | 10.1 | 13.6 | 3.2 | 10.5 | 1.4 | 166.9 | 205.7 |

16 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)而提供的服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬。
- (ii) 就某人在與管理該公司(或其附屬企業)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號在綜合收益表支銷之公平值。
- (iv) 本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2017年4月10日，本公司與杜惠愷先生(非執行副主席)(「杜先生」)就杜先生擁有的公司與本集團之間的若干營運及租賃服務訂立一份總服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2017年7月1日開始直至2020年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，杜先生總服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。杜先生總服務協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於2017年5月26日獲本公司獨立股東批准。截至2020年6月30日止年度，其交易總額約達1,567.8百萬港元(2019年：1,711.8百萬港元)。

除上述交易外，於年末或年中任何時間本公司董事均無就本集團之業務直接或間接於本公司的其他重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

17 投資物業

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|----------|------------------|---------------|
| 已完成之投資物業 | 148,072.6 | 110,474.5 |
| 發展中投資物業 | 21,644.9 | 62,852.2 |
| | 169,717.5 | 173,326.7 |

| | 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2019年7月1日 | 110,474.5 | 62,852.2 | 173,326.7 |
| 換算差額 | (1,546.5) | (313.2) | (1,859.7) |
| 收購一家附屬公司 | — | 320.5 | 320.5 |
| 出售附屬公司 | (1,506.4) | — | (1,506.4) |
| 添置 | 2,653.9 | 1,213.3 | 3,867.2 |
| 投資物業、物業、機器及設備及使用權資產之間的轉撥 | (40.3) | — | (40.3) |
| 投資物業及發展中物業之間的轉撥 | 21.9 | (1,900.7) | (1,878.8) |
| 出售 | (4,164.9) | — | (4,164.9) |
| 公平值變動 | 1,305.6 | 347.6 | 1,653.2 |
| 落成後轉撥 | 40,874.8 | (40,874.8) | — |
| 於2020年6月30日 | 148,072.6 | 21,644.9 | 169,717.5 |

| | 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2018年7月1日 | 86,254.8 | 63,472.9 | 149,727.7 |
| 換算差額 | (2,275.3) | (356.1) | (2,631.4) |
| 收購一家附屬公司 | — | 2,672.0 | 2,672.0 |
| 出售一家附屬公司 | (59.2) | — | (59.2) |
| 添置 | 132.0 | 8,904.9 | 9,036.9 |
| 投資物業、物業、機器及設備及土地使用權之間的轉撥 | (321.8) | — | (321.8) |
| 投資物業、發展中物業及待售物業之間的轉撥 | 3,482.9 | 1,361.3 | 4,844.2 |
| 出售 | (247.4) | — | (247.4) |
| 公平值變動及轉撥收益(附註) | 7,972.8 | 2,332.9 | 10,305.7 |
| 落成後轉撥 | 15,535.7 | (15,535.7) | — |
| 於2019年6月30日 | 110,474.5 | 62,852.2 | 173,326.7 |

附註： 其中1,916.3百萬港元來自截至2019年6月30日止年內待售物業轉至投資物業之收益。

17 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。投資物業已於2020年6月30日由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及卓德萊坊測計師行有限公司重估。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告中由獨立估值師所做估值進行審閱。此小組直接向高級管理層和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部會核實獨立估值報告的所有主要輸入值、評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動及與獨立估值師進行討論。

估值技術

已落成的香港及中國內地及其他的商業、住宅、服務式公寓及車庫的投資物業的公平值一般以收入資本化法及直接比較法(如適用)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。

發展中商業物業及車庫的公平值一般以剩餘法及直接比較法及收入資本化法(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。

於2020年及2019年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級。

估值方法於年內概無改變，公平值等級之間於年內概無轉撥。

17 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：

| | 2020年 公平值 百萬港元 | 估值技術 | 重大不可觀察輸入值的範圍 | | |
|----------|----------------------|-------|-----------------------------|---------------------------------|------------|
| | | | 每月現行市場租金 | 單位價格 | 資本化率 |
| 已完成之投資物業 | | | | | |
| 香港 | | | | | |
| 商業 | 86,233.6 | 收入資本化 | 每平方米 23港元–450港元 | 不適用 | 1.5%-5.2% |
| | 16,362.7 | 直接比較法 | 不適用 | 每平方米 9,500港元– 23,200港元 | 不適用 |
| 車庫 | 3,277.0 | 收入資本化 | 每個車位 2,700港元– 7,180港元 | 不適用 | 3.25%-4.0% |
| 中國內地及其他 | | | | | |
| 商業 | 32,178.5 | 收入資本化 | 每平方米 11港元–619港元 | 不適用 | 2.0%-9.0% |
| | 175.6 | 直接比較法 | 不適用 | 每平方米 10,400港元– 17,000港元 | 不適用 |
| 服務式公寓 | 2,229.1 | 收入資本化 | 每平方米 107港元–203港元 | 不適用 | 3.0%-6.25% |
| 車庫 | 7,616.1 | 直接比較法 | 不適用 | 每個車位 143,000港元– 659,000港元 | 不適用 |
| 總額 | 148,072.6 | | | | |

| | 2020年 公平值 百萬港元 | 估值技術 | 重大不可觀察輸入值的範圍 | | |
|---------|----------------------|------|--------------|------------------------------|-----------------|
| | | | 每月現行市場租金 | 單位價格 | 估計發展商溢利及 風險率 |
| 發展中投資物業 | | | | | |
| 商業 | 21,591.2 | 剩餘法 | 不適用 | 每平方米 1,300港元– 58,500港元 | 4.2%-15.0% |
| 車庫 | 53.7 | 剩餘法 | 不適用 | 每個車位 242,000港元 | 4.2% |
| 總額 | 21,644.9 | | | | |

17 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)

| | 2019年 公平值 百萬港元 | 估值技術 | 重大不可觀察輸入值的範圍 | | |
|-----------------|----------------------|-------|-----------------------------|--------------------------------|------------|
| | | | 每月現行市場租金 | 單位價格 | 資本化率 |
| 已完成之投資物業 | | | | | |
| 香港 | | | | | |
| 商業 | 53,112.7 | 收入資本化 | 每平方米 24港元–478港元 | 不適用 | 1.5%-5.2% |
| 服務式公寓 | 1,489.7 | 收入資本化 | 每平方米59港元 | 不適用 | 2.3% |
| | 8,170.0 | 直接比較法 | 不適用 | 每平方米23,500港元 | 不適用 |
| 車庫 | 3,319.4 | 收入資本化 | 每個車位 2,880港元– 7,300港元 | 不適用 | 3.25%-4.0% |
| 中國內地及其他 | | | | | |
| 商業 | 33,824.8 | 收入資本化 | 每平方米 11港元– 347港元 | 不適用 | 2.0%-12.0% |
| | 215.7 | 直接比較法 | 不適用 | 每平方米 9,000港元– 18,000港元 | 不適用 |
| 服務式公寓 | 1,757.6 | 收入資本化 | 每平方米 118港元– 208港元 | 不適用 | 4.25%-6.5% |
| 車庫 | 8,584.6 | 直接比較法 | 不適用 | 每個車位 93,000港元– 682,000港元 | 不適用 |
| 總額 | 110,474.5 | | | | |

| | 2019年 公平值 百萬港元 | 估值技術 | 重大不可觀察輸入值的範圍 | | |
|----------------|----------------------|-----------|--------------|------------------------------|-----------------|
| | | | 每月現行市場租金 | 單位價格 | 估計發展商溢利及 風險率 |
| 發展中投資物業 | | | | | |
| 商業 | 32,228.1 | 剩餘法 | 不適用 | 每平方米 2,000港元– 63,500港元 | 5.0%-15.0% |
| 服務式公寓 | 21,700.0 | 收入資本化(附註) | 每平方米87港元 | 不適用 | 0% |
| | 8,799.0 | 直接比較法 | 不適用 | 每平方米 22,700港元 | 不適用 |
| 車庫 | 125.1 | 剩餘法 | 不適用 | 每個車位 250,000港元 | 3.8% |
| 總額 | 62,852.2 | | | | |

附註：於2019年，該發展中投資物業之估值所採用的資本化率為3.25%

17 投資物業(續)

估值技術(續)

現行市場租金是獨立估值師根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況而釐定。租值越高，公平值越高。

資本化率及發展商溢利及風險率是獨立估值師根據該等物業的風險及市場情況而釐定。資本化率及風險率越低，公平值越高。

投資物業估值乃根據於2020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。鑒於新型冠狀病毒之爆發對世界各地經濟及物業市場造成重大的不確定性，所達致估值所使用之假設之不確定性已因為有關干擾而增加。因此，新型冠狀病毒之持續進展可能導致投資物業於2020年6月30日後之未來公平值出現超出預期之波動。

於2020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41,419.0百萬港元(2019年：35,154.7百萬港元)及1,145.0百萬港元(2019年：10,200.0百萬港元)。

18 物業、機器及設備

| | 土地 百萬港元 | 樓宇 百萬港元 | 其他 (附註(a)) 百萬港元 | 在建工程 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|--------------------------|------------|------------|-----------------------|--------------|------------|
| 原值 | | | | | |
| 於2019年6月30日 | 2,251.8 | 19,658.6 | 14,145.6 | 4,157.9 | 40,213.9 |
| 會計政策改變之調整(附註4(a)) | (1,986.1) | (32.6) | — | — | (2,018.7) |
| 於2019年7月1日經重述結餘 | 265.7 | 19,626.0 | 14,145.6 | 4,157.9 | 38,195.2 |
| 換算差額 | — | (207.6) | (115.0) | (146.9) | (469.5) |
| 收購附屬公司 | — | — | 111.3 | — | 111.3 |
| 添置 | — | 309.6 | 1,326.4 | 1,189.2 | 2,825.2 |
| 物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥 | — | 57.7 | (2.7) | (143.6) | (88.6) |
| 物業、機器及設備及持作發展/發展中物業轉撥 | — | 67.8 | — | 656.6 | 724.4 |
| 落成後轉撥 | — | — | 89.3 | (89.3) | — |
| 出售附屬公司 | — | (25.8) | (262.6) | — | (288.4) |
| 出售 | — | — | (445.7) | — | (445.7) |
| 於2020年6月30日 | 265.7 | 19,827.7 | 14,846.6 | 5,623.9 | 40,563.9 |
| 累積折舊及耗蝕 | | | | | |
| 於2019年6月30日 | 148.9 | 2,563.3 | 6,477.6 | — | 9,189.8 |
| 會計政策改變之調整(附註4(a)) | (148.9) | (7.4) | — | — | (156.3) |
| 於2019年7月1日經重述結餘 | — | 2,555.9 | 6,477.6 | — | 9,033.5 |
| 換算差額 | — | (63.8) | (97.4) | — | (161.2) |
| 物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥 | — | (4.3) | (1.0) | — | (5.3) |
| 折舊 | — | 569.9 | 1,111.6 | — | 1,681.5 |
| 耗蝕 | — | 84.5 | 302.4 | — | 386.9 |
| 出售附屬公司 | — | (7.5) | (101.0) | — | (108.5) |
| 出售 | — | — | (362.9) | — | (362.9) |
| 於2020年6月30日 | — | 3,134.7 | 7,329.3 | — | 10,464.0 |
| 賬面淨值(附註(b)) | | | | | |
| 於2020年6月30日 | 265.7 | 16,693.0 | 7,517.3 | 5,623.9 | 30,099.9 |

18 物業、機器及設備(續)

| | 土地 百萬港元 | 樓宇 百萬港元 | 其他 (附註(a)) 百萬港元 | 在建工程 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|--------------------------|------------|------------|-----------------------|--------------|------------|
| 原值 | | | | | |
| 於2018年7月1日 | 2,251.8 | 13,959.5 | 11,952.8 | 10,091.5 | 38,255.6 |
| 換算差額 | — | (179.8) | (151.7) | (159.8) | (491.3) |
| 添置 | — | 106.7 | 932.6 | 877.4 | 1,916.7 |
| 物業、機器及設備、土地使用權及投資物業之間的轉撥 | — | 424.8 | (19.6) | — | 405.2 |
| 物業、機器及設備及持作發展/發展中物業轉撥 | — | 591.6 | — | 30.9 | 622.5 |
| 落成後轉撥 | — | 4,761.4 | 1,920.7 | (6,682.1) | — |
| 出售附屬公司 | — | — | (8.7) | — | (8.7) |
| 出售 | — | (5.6) | (480.5) | — | (486.1) |
| 於2019年6月30日 | 2,251.8 | 19,658.6 | 14,145.6 | 4,157.9 | 40,213.9 |
| 累積折舊及耗蝕 | | | | | |
| 於2018年7月1日 | 114.4 | 2,149.2 | 6,051.8 | — | 8,315.4 |
| 換算差額 | — | (37.2) | (113.6) | — | (150.8) |
| 物業、機器及設備、土地使用權及投資物業之間的轉撥 | — | (30.5) | (6.2) | — | (36.7) |
| 折舊 | 34.5 | 485.2 | 983.2 | — | 1,502.9 |
| 耗蝕 | — | 0.1 | 15.9 | — | 16.0 |
| 出售附屬公司 | — | — | (4.0) | — | (4.0) |
| 出售 | — | (3.5) | (449.5) | — | (453.0) |
| 於2019年6月30日 | 148.9 | 2,563.3 | 6,477.6 | — | 9,189.8 |
| 賬面淨值(附註(b)) | | | | | |
| 於2019年6月30日 | 2,102.9 | 17,095.3 | 7,668.0 | 4,157.9 | 31,024.1 |

附註：

(a) 其他主要指百貨的租賃物業裝修、機器及設備、巴士、渡輪、汽車、傢具及固定裝置、辦公室設備及電腦。

(b) 於2020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6,004.8百萬港元(2019年：3,681.6百萬港元)。

19 使用權資產

| | 於2020年 6月30日 百萬港元 | 於2019年 7月1日 百萬港元 |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 租賃土地(附註(a)) | 2,329.7 | 2,470.6 |
| 土地使用權(附註(a)) | 1,431.6 | 1,213.9 |
| 樓宇、機器及設備 | 4,045.1 | 3,337.6 |
| 其他 | 708.3 | 791.0 |
| | 8,514.7 | 7,813.1 |

附註：

- (a) 於2020年6月30日，作為本集團借款的抵押物的租賃土地和土地使用權的賬面淨值總額分別為151.4百萬港元及668.8百萬港元(於2019年7月1日：151.6百萬港元及209.3百萬港元)。
- (b) 截至2020年6月30日止年度，添置使用權資產為1,162.1百萬港元及租賃現金流出總額為1,574.6百萬港元。
- (c) 使用權資產折舊

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|----------|------------------|---------------|
| 租賃土地 | (172.1) | — |
| 土地使用權 | (29.3) | — |
| 樓宇、機器及設備 | (768.2) | — |
| 其他 | (85.8) | — |
| | (1,055.4) | — |

租賃合約一般就樓宇、廠房及設備以及其他合約的固定期限介乎21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982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%。

20 土地使用權

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 於年初 | 1,213.9 | 1,064.0 |
| 會計政策改變之調整(附註4(a)) | (1,213.9) | — |
| 於年初經重述結餘 | — | 1,064.0 |
| 換算差額 | — | (40.6) |
| 土地使用權及發展中物業之間的轉撥 | — | 299.3 |
| 土地使用權及物業、機器及設備及投資物業之間的轉撥 | — | (65.7) |
| 攤銷 | — | (43.1) |
| 於年終 | — | 1,213.9 |

土地使用權之權益指預付經營租約款項。

於2019年6月30日，已作本集團的借貸抵押之土地使用權的總賬面淨值為209.3百萬港元。

21 無形特許經營權

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------|-----------------|---------------|
| 原值 | | |
| 於年初 | 16,193.6 | 17,190.1 |
| 換算差額 | (669.3) | (865.1) |
| 添置 | 5,167.4 | — |
| 出售 | (233.2) | (131.4) |
| 於年終 | 20,458.5 | 16,193.6 |
| 累積攤銷及耗蝕 | | |
| 於年初 | 6,220.6 | 5,786.6 |
| 換算差額 | (269.9) | (354.1) |
| 攤銷 | 710.7 | 853.0 |
| 出售 | (208.0) | (64.9) |
| 於年終 | 6,453.4 | 6,220.6 |
| 賬面淨值 | | |
| 於年終 | 14,005.1 | 9,973.0 |

22 無形資產

| | 商譽 百萬港元 | 商標 百萬港元 | 經營權及其他 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|-------------|----------------|-------------|----------------|-----------------|
| 原值 | | | | |
| 於2019年7月1日 | 3,635.6 | 73.6 | 760.2 | 4,469.4 |
| 換算差額 | (13.1) | — | — | (13.1) |
| 添置 | — | — | 45.5 | 45.5 |
| 收購附屬公司 | 5,814.9 | — | 90.5 | 5,905.4 |
| 出售附屬公司 | (38.8) | — | (122.9) | (161.7) |
| 出售 | (8.9) | — | — | (8.9) |
| 於2020年6月30日 | 9,389.7 | 73.6 | 773.3 | 10,236.6 |
| 累積攤銷及耗蝕 | | | | |
| 於2019年7月1日 | 607.1 | 14.5 | 383.3 | 1,004.9 |
| 換算差額 | (10.2) | — | — | (10.2) |
| 攤銷 | — | 5.2 | 69.0 | 74.2 |
| 耗蝕 | 775.9 | — | — | 775.9 |
| 出售附屬公司 | (29.0) | — | (6.8) | (35.8) |
| 於2020年6月30日 | 1,343.8 | 19.7 | 445.5 | 1,809.0 |
| 賬面淨值 | | | | |
| 於2020年6月30日 | 8,045.9 | 53.9 | 327.8 | 8,427.6 |

22 無形資產(續)

| | 商譽 百萬港元 | 商標 百萬港元 | 經營權及其他 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|----------------|------------|------------|----------------|------------|
| 原值 | | | | |
| 於2018年7月1日 | 3,739.1 | 73.6 | 759.6 | 4,572.3 |
| 換算差額 | (101.5) | — | — | (101.5) |
| 添置 | — | — | 0.6 | 0.6 |
| 出售附屬公司 | (2.0) | — | — | (2.0) |
| 於2019年6月30日 | 3,635.6 | 73.6 | 760.2 | 4,469.4 |
| 累積攤銷及耗蝕 | | | | |
| 於2018年7月1日 | 447.6 | 9.2 | 333.5 | 790.3 |
| 換算差額 | (5.5) | — | — | (5.5) |
| 攤銷 | — | 5.3 | 49.8 | 55.1 |
| 耗蝕 | 165.0 | — | — | 165.0 |
| 於2019年6月30日 | 607.1 | 14.5 | 383.3 | 1,004.9 |
| 賬面淨值 | | | | |
| 於2019年6月30日 | 3,028.5 | 59.1 | 376.9 | 3,464.5 |

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 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 2020年 | | | |
| 物業發展 | 2.5 | 238.6 | 241.1 |
| 物業投資 | — | 248.4 | 248.4 |
| 保險 | 5,576.3 | — | 5,576.3 |
| 其他 | 994.5 | 985.6 | 1,980.1 |
| | 6,573.3 | 1,472.6 | 8,045.9 |
| 2019年 | | | |
| 物業發展 | 2.5 | — | 2.5 |
| 物業投資 | — | 257.0 | 257.0 |
| 其他 | 1,430.3 | 1,338.7 | 2,769.0 |
| | 1,432.8 | 1,595.7 | 3,028.5 |

截至2020年6月30日止年度，根據其他分部內之百貨及交通業務之現金產生單位可收回金額，於綜合收益表確認之商譽耗蝕為775.9百萬港元。

商譽按經營業務所在國家及業務分部分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。

22 無形資產(續)

商譽耗蝕測試(續)

物業投資分部而言，增長率乃通過內部及外來因素而釐定。所用之貼現率為12.4%(2019年：12.4%)，亦反映有關分部之特定風險。

就保險分部而言，新業務保費的首五個預測年度增長率為15%至25%及接着五個預測年度穩定的增長率5%乃經考慮內部及外來因素而釐定。貼現率為7.75%乃用於反映與此業務有關的具體風險。評估顯示，於2020年6月30日，保險分部的商譽賬面值毋須進行減值。

其他分部包括百貨業務相關的商譽為982.3百萬港元(2019年：1,338.7百萬港元)。於現金流量預測時(如適用)採用的主要假設，即平均年度銷售總收益增長率不超過19%(2019年：不超過10%)、平均毛利率介乎9%至19%(2019年：11%至19%)，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%(2019年：3%)及除稅後貼現率為12.4%(2019年：12.4%)亦反映有關業務之特有風險。倘年度銷售總收益較管理層作出的當期估計低10%(2019年：5%)或毛利率較管理層作出的當期估算低1%(2019年：1%)，年度除稅前溢利將分別減少約158.7百萬港元及70.6百萬港元(2019年：98.5百萬港元及67.2百萬港元)。倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2019：0.5%)，年度除稅前溢利將減少約36.7百萬港元(2019年：8.1百萬港元)。於本年度已進行減值撥備的現金產生單位的估計可回收金額約為400.3百萬港元。

對於994.5百萬港元(2019年：1,430.3百萬港元)之其餘商譽結餘，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。

23 收購業務價值

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 於年初 | — | — |
| 收購一家附屬公司(附註50(a)) | 5,825.0 | — |
| 攤銷 | (173.5) | — |
| 於年終 | 5,651.5 | — |

收購業務價值之性質及計量於附註4(b)(v)詳述。

24 遞延獲取保單成本

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------|----------------|---------------|
| 於年初 | — | — |
| 添置新業務 | 824.3 | — |
| 攤銷 | (136.1) | — |
| 於年終 | 688.2 | — |

遞延獲取保單成本之性質及計量於附註4(b)(vi)詳述。

25 合營企業權益

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業 | | |
| 本集團應佔之淨資產 | 3,444.6 | 4,204.9 |
| 收購時產生之商譽 | 89.4 | 2.2 |
| 應收賬減撥備(附註(a)) | 425.6 | 3,707.8 |
| | 3,959.6 | 7,914.9 |
| 合作合營企業 | | |
| 投資原值減撥備 | 4,649.9 | 5,291.6 |
| 佔收購後未分派業績 | 1,476.4 | 1,721.3 |
| 應收賬減撥備(附註(a)) | 7,541.0 | 7,062.8 |
| | 13,667.3 | 14,075.7 |
| 股份有限公司 | | |
| 本集團應佔之淨資產 | 8,378.9 | 8,155.7 |
| 收購時產生之商譽 | 441.0 | 518.0 |
| 應收賬減撥備(附註(a)) | 16,566.5 | 20,201.2 |
| | 25,386.4 | 28,874.9 |
| | 43,013.3 | 50,865.5 |

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------|-----------------|---------------|
| 計息 | | |
| 固定息率(附註(i)) | 4,905.5 | 373.3 |
| 浮動息率(附註(ii)) | 5,291.1 | 9,842.4 |
| 不計息 | 14,336.5 | 20,756.1 |
| | 24,533.1 | 30,971.8 |

附註(i) 計息年利率由4.0%至10.0%(2019年：4.0%至10.0%)。

附註(ii) 計息年利率由香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加2.0%(2019年：香港最優惠利率減2.0%至香港最優惠利率加1.0%)。

於2019年7月1日，由於採納香港會計準則第28號的修訂，已確認撥備為1,075.7百萬港元。詳情請參閱附註4(a)。

於2020年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備2,946.2百萬港元。

此等款項為無抵押。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) 本集團沒有就個別而言重大的合營企業。本集團所佔合營企業之業績如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------|----------------|---------------|
| 截至6月30日止年度 | | |
| 本年度溢利 | 1,007.3 | 3,670.3 |
| 本年度其他全面收益 | (853.9) | (1,022.9) |
| 本年度全面收益總額 | 153.4 | 2,647.4 |

(c) 管理層根據使用價值計算法，定期檢討本集團於合營企業權益是否出現任何耗蝕跡象，詳情列於附註6(d)。

(d) 主要合營企業之詳情列於附註55。

26 聯營公司權益

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------------|-----------------|---------------|
| 本集團應佔之淨資產 | | |
| 香港上市股份 | 3,149.9 | 2,627.4 |
| 海外上市股份 | 633.6 | 1,025.0 |
| 非上市股份 | 13,187.3 | 15,967.0 |
| | 16,970.8 | 19,619.4 |
| 商譽 | 703.3 | 378.5 |
| 應收賬減撥備(附註(a)) | 3,469.6 | 5,334.0 |
| | 21,143.7 | 25,331.9 |
| 上市股份市值(附註(b)) | 2,938.7 | 2,214.5 |

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------|----------------|---------------|
| 計息 | | |
| 固定息率(附註(i)) | 109.7 | 104.7 |
| 浮動息率(附註(ii)) | 2,458.6 | 2,504.2 |
| 不計息 | 901.3 | 2,725.1 |
| | 3,469.6 | 5,334.0 |

附註(i) 計息年利率為8%(2019年：8%)。

附註(ii) 應收賬總額達2,351.8百萬港元(2019年：2,393.8百萬港元)之計息年利率由香港銀行同業拆息加1.025%至1.3%(2019年：香港銀行同業拆息加1.025%至1.3%)，以及約106.8百萬港元(2019年：110.4百萬港元)之計息年利率為中國人民銀行發佈之一至五年人民幣存貸款基準利率。

於2020年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備1,288.5百萬港元。

以上應收賬乃無抵押及無須於12個月內償還。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) 本集團於香港及海外上市的聯營公司股份的市值為2,938.7百萬港元(2019年：2,214.5百萬港元)。

(c) 管理層根據使用價值計算法，定期檢討本集團於聯營公司權益是否出現任何相關耗蝕跡象，詳情列於附註6(d)。

(d) 本集團沒有就個別而言重大的聯營公司。本集團所佔聯營公司之業績如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------|----------------|---------------|
| 截至6月30日止年度 | | |
| 本年度(虧損)/溢利 | (237.4) | 1,012.8 |
| 本年度其他全面收益 | (645.1) | (487.2) |
| 本年度全面收益總額 | (882.5) | 525.6 |

截至2020年6月30日止年度的應佔業績包括與本集團於上市聯營公司Tharisa plc的權益相關之耗蝕虧損為330.0百萬港元。

截至2019年6月30日止年度，應佔業績包括應佔蘇伊士新創建有限公司(「蘇伊士新創建」)，本集團一家聯營公司的一次性公平值收益約232.5百萬港元，來自重新計量蘇伊士新創建持有之一家合營企業。該合營企業自2018年7月成為蘇伊士新創建之一家附屬公司。

(e) 主要聯營公司之詳情列於附註56。

27 衍生金融工具

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------------------------|------------------|---------------|
| 非流動資產 | | |
| 外匯遠期合約、外匯及利率掉期合約 | | |
| — 現金流量對沖(附註(a)及(b)) | 1,526.5 | 12.5 |
| — 其他 | 148.8 | 118.3 |
| 認沽期權(附註(c)) | 478.9 | — |
| | 2,154.2 | 130.8 |
| 流動資產 | | |
| 外匯遠期合約及燃料價格掉期合約 | | |
| — 現金流量對沖(附註(a)) | 0.7 | 5.6 |
| — 其他 | — | 0.9 |
| | 0.7 | 6.5 |
| | 2,154.9 | 137.3 |
| 非流動負債 | | |
| 外匯、油價及利率掉期合約 | | |
| — 現金流量對沖(附註(a)) | (813.7) | (352.3) |
| — 其他 | (129.7) | (190.1) |
| | (943.4) | (542.4) |
| 流動負債 | | |
| 利率掉期合約 | (8.5) | (58.9) |
| 外匯遠期合約、外匯及油價掉期合約—現金流量對沖(附註(a)) | (96.3) | (19.4) |
| | (104.8) | (78.3) |
| | (1,048.2) | (620.7) |

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2020年6月30日為27,229.3百萬港元(2019年：33,705.5百萬港元)。

附註：

- (a) 於2020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122.9百萬美元(2019年：無)及14,819.3百萬港元(2019年：8,341.1百萬港元)。

本集團簽訂了對沖工具，其關鍵條款與被對沖項目的關鍵條款類似。

本集團並未對所有貸款進行對沖，因此將被對沖項目確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，經濟關係於年內高度有效。

截至2020年及2019年6月30日止年度，對沖工具均未產生重大對沖無效性。

27 衍生金融工具(續)

附註：(續)

- (b) 於2020年6月30日，本集團的保險業務擁有若干遠期啟動掉期合約，該等協議旨在為現金流量對沖，以應對未來購買債券的利率風險。根據合約，本集團的保險業務將有權每年獲得英國銀行家協會公佈的固定利率約4%至5%，並需要支付3個月倫敦銀行同業拆息的浮動利率。票面總金額為450.0百萬美元(2019年：無)。現金流量對沖經評估為高度有效，而儲備的相關累計收益為477.9百萬港元(2019年：無)。

本集團的保險業務尋求透過交換以指定固定利率為基準的款項對沖利率風險。本集團的保險業務應用約1:1的對沖比率，並透過配對其關鍵條款(包括參考息率及利息付款)釐定遠期啟動合約與債務證券投資之間的經濟關係。

於2020年6月30日，本集團的保險業務從交易對手收取現金及銀行結餘共1,582.0百萬港元(2019年：無)(附註42)作為抵押品，須按要求償還。利息按隔夜聯邦基金利率計算，並應付給交易對手。

- (c) 於2020年6月30日，本集團的保險業務持有認沽期權，可於指定交易期間內按指定價格售賣或出售本集團持有的一項實體投資(分類為按公平值透過其他全面收益列賬金融資產)。於2020年6月30日，相關股本投資的公平值為252.3百萬港元(2019年：無)。

28 遞延稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。以下已抵銷的金額在綜合財務狀況表分別呈列。

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------|-------------------|---------------|
| 遞延稅項資產 | 1,120.0 | 763.5 |
| 遞延稅項負債 | (11,545.6) | (10,371.1) |
| | (10,425.6) | (9,607.6) |
| 於年初 | (9,607.6) | (9,538.6) |
| 會計政策改變之調整(附註4(a)) | 20.4 | — |
| 於年初經重述結餘 | (9,587.2) | (9,538.6) |
| 換算差額 | 211.2 | 354.2 |
| 收購附屬公司 | (2,800.7) | — |
| 於出售無形特許經營權時撥回 | 4.6 | 6.5 |
| 出售附屬公司 | 47.2 | (3.6) |
| 轉自即期應付稅項 | — | (483.5) |
| 計入綜合收益表 | 1,701.2 | 69.8 |
| 支銷儲備 | (1.9) | (12.4) |
| 於年終 | (10,425.6) | (9,607.6) |

28 遞延稅項(續)

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 | | 其他項目 | | 總額 | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
| 於年初 | 13.2 | 13.9 | 25.2 | 24.7 | 760.5 | 394.4 | 4.6 | 83.9 | 118.3 | 191.3 | 921.8 | 708.2 |
| 會計政策改變之調整(附註4(a)) | — | — | — | — | — | — | — | — | 34.3 | — | 34.3 | — |
| 於年初經重述結餘 | 13.2 | 13.9 | 25.2 | 24.7 | 760.5 | 394.4 | 4.6 | 83.9 | 152.6 | 191.3 | 956.1 | 708.2 |
| 換算差額 | (26.2) | (0.7) | (0.6) | 1.0 | (1.9) | (5.2) | — | — | (7.8) | (5.7) | (36.5) | (10.6) |
| 收購附屬公司 | 342.6 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 342.6 | — |
| 出售附屬公司 | — | — | — | — | — | (4.2) | — | — | — | — | — | (4.2) |
| 計入/(支銷)綜合收益表 | 1,000.4 | — | 4.1 | (0.5) | 338.8 | 375.5 | 35.0 | (79.3) | 4.2 | (67.3) | 1,382.5 | 228.4 |
| 於年終 | 1,330.0 | 13.2 | 28.7 | 25.2 | 1,097.4 | 760.5 | 39.6 | 4.6 | 149.0 | 118.3 | 2,644.7 | 921.8 |

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 | | 其他項目 | | 總額 | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
| 於年初 | (3,322.1) | (3,216.2) | (3,401.4) | (2,850.6) | (1,134.8) | (1,236.3) | (1,492.6) | (1,689.9) | (1,133.3) | (1,090.3) | (45.2) | (163.5) | (10,529.4) | (10,246.8) |
| 會計政策改變之調整 (附註4(a)) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (13.9) | — | (13.9) | — |
| 於年初經重述結餘 | (3,322.1) | (3,216.2) | (3,401.4) | (2,850.6) | (1,134.8) | (1,236.3) | (1,492.6) | (1,689.9) | (1,133.3) | (1,090.3) | (59.1) | (163.5) | (10,543.3) | (10,246.8) |
| 換算差額 | 12.6 | 84.0 | 103.4 | 120.1 | 41.1 | 54.8 | 49.0 | 78.1 | 34.4 | 29.3 | 7.2 | (1.5) | 247.7 | 364.8 |
| 收購附屬公司 | — | — | — | — | (2,844.3) | — | — | — | — | — | (299.0) | — | (3,143.3) | — |
| 出售附屬公司 | 47.2 | 0.6 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 47.2 | 0.6 |
| 於出售無形特許 經營權時撥回 | — | — | — | — | — | — | 4.6 | 6.5 | — | — | — | — | 4.6 | 6.5 |
| 轉自即期應付稅項 | — | — | — | (483.5) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (483.5) |
| 計入/(支銷)綜合 收益表 | 204.1 | (190.5) | (120.6) | (175.0) | 294.9 | 46.7 | 61.3 | 112.7 | (75.9) | (72.3) | (45.1) | 119.8 | 318.7 | (158.6) |
| 支銷儲備 | — | — | (1.9) | (12.4) | — | — | — | — | — | — | — | — | (1.9) | (12.4) |
| 於年終 | (3,058.2) | (3,322.1) | (3,420.5) | (3,401.4) | (3,643.1) | (1,134.8) | (1,377.7) | (1,492.6) | (1,174.8) | (1,133.3) | (396.0) | (45.2) | (13,070.3) | (10,529.4) |

28 遞延稅項(續)

遞延稅項資產是就對未來很有可能出現的應課稅溢利變現而就所結轉之可抵扣稅項虧損作確認。本集團有未確認之可抵扣稅項虧損16,938.5百萬港元(2019年：16,298.4百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除4,845.8百萬港元可抵扣稅項虧損(2019年：4,706.6百萬港元)將於2025年(2019年：2024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收回透過使用來釐定。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2020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132.0億港元(2019年：118.0億港元)。

29 其他非流動資產

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------------------|-----------------|---------------|
| 長期應收貸款及應收款(附註) | 8,370.5 | 9,462.1 |
| 長期預付款及按金 | 1,241.5 | 2,062.2 |
| 發展項目的按金及其他預付款 | 12,969.5 | — |
| 收購一家附屬公司的按金支付(附註50(a)) | — | 3,120.0 |
| 保單負債 | 478.4 | — |
| 與建築服務有關之合約資產(附註32(d)) | 2,284.8 | — |
| | 25,344.7 | 14,644.3 |

附註：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| 應收按揭貸款(附註(i)) | 8,220.3 | 8,551.4 |
| 包括在應收賬、預付款、應收保費及合約資產之一年內應收按揭貸款 | (210.0) | (230.2) |
| 其他應收款 | 360.2 | 1,140.9 |
| | 8,370.5 | 9,462.1 |

- (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7,736.8百萬港元(2019年：7,913.1百萬港元)。

應收按揭貸款以物業為抵押，及於年終日不超過30年(2019年：不超過30年)的期限按月分期付款，以浮動利率釐定利息。

截至2020年6月30日止年度，從物業買賣收取關於按揭貸款的還款為1,710.2百萬港元(2019年：1,010.6百萬港元)及應收按揭貸款的增加為1,379.1百萬港元(2019年：5,099.8百萬港元)。

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作出撥備。本集團於年內並沒有就按揭貸款提供任何虧損折讓(2019年：無)。

30 發展中物業

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------|-----------------|---------------|
| 發展中物業 | | |
| 預期於12個月後完成 | 22,272.9 | 21,623.5 |
| 預期於12個月內完成 | 26,384.8 | 12,522.0 |
| | 48,657.7 | 34,145.5 |

於2020年6月30日，已作本集團的借貸抵押之發展中物業的總賬面值為6,930.4百萬港元(2019年：2,366.8百萬港元)。

31 存貨

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------|---------------|---------------|
| 生產物料 | 110.2 | 118.1 |
| 製成品 | 574.9 | 687.6 |
| | 685.1 | 805.7 |

32 應收賬、預付款、應收保費及合約資產

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 貿易應收款(附註(a)) | 3,102.1 | 2,949.8 |
| 應收保費 | 344.4 | — |
| 承包工程應收之保固金 | 1,646.5 | 1,624.3 |
| 合約資產(附註(d)) | 3,505.6 | 2,095.7 |
| 預付土地收購款項及土地開發前期成本 | 251.3 | 1,054.3 |
| 訂金、預付款及其他應收賬(附註(f)) | 18,588.7 | 11,078.0 |
| 應收聯營公司(附註(g)) | 215.1 | 37.7 |
| 應收合營企業(附註(h)) | 7,084.5 | 6,370.9 |
| 應收非控權股東(附註(i)) | 450.7 | 511.3 |
| | 35,188.9 | 25,722.0 |

附註：

(a) 本集團對不同類別業務之信貸政策的不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。該等業務乃根據有關合約條款償付。

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------|----------------|---------------|
| 少於30天 | 2,229.7 | 2,293.5 |
| 31至60天 | 252.9 | 103.9 |
| 多於60天 | 619.5 | 552.4 |
| | 3,102.1 | 2,949.8 |

由於本集團擁有顧客分散於各行各業，故此於貿易應收款上並沒有集中信貸風險。

32 應收賬、預付款、應收保費及合約資產(續)

附註：(續)

(b) 貿易應收款虧損撥備變動如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 於年初 | 119.3 | 85.1 |
| 換算差額 | (3.7) | (2.7) |
| 增加虧損撥備並於綜合收益表確認 | 106.3 | 56.9 |
| 收回金額 | (6.8) | (2.4) |
| 於年內撇銷 | (65.6) | (17.6) |
| 出售一家附屬公司 | (4.4) | — |
| 於年終 | 145.1 | 119.3 |

(c) 應收賬、預付款、應收保費及合約資產之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 港元 | 16,507.5 | 11,616.1 |
| 人民幣 | 9,997.2 | 7,526.9 |
| 美元 | 8,585.6 | 6,525.3 |
| 其他 | 98.6 | 53.7 |
| | 35,188.9 | 25,722.0 |

(d) 本集團確認以下與收益有關之合同資產：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 流動： | | |
| 與物業銷售有關之取得合約成本(附註(ii)) | 871.9 | 476.6 |
| 與建築服務有關之合約資產(附註(iii)) | 2,633.7 | 1,619.1 |
| | 3,505.6 | 2,095.7 |
| 非流動： | | |
| 與建築服務有關之合約資產(附註(iii)) | 2,284.8 | — |
| | 5,790.4 | 2,095.7 |

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。

因本集團有眾多客戶分散在不同行業及界別，故合約資產並無集中的信貸風險。

- (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) 於2020年6月30日，金額包括2,789.2百萬港元(2019年：2,901.1百萬港元)應收與建築服務相關款項，乃於年末的未開發票金額。於2020年6月30日，金額包括1,136.4百萬港元(2019年：無)應收款乃按年利率4.75%、無抵押及於2021年6月到期。
- (g) 於2020年6月30日，本集團應收聯營公司款項乃免息、無抵押及按要求償還。
- (h) 於2020年6月30日，除應收合營企業合共280.8百萬港元(2019年：280.8百萬港元)乃按年利率至倫敦銀行同業拆息價加12.2%(2019年：倫敦銀行同業拆息價加12.2%)計息外，本集團應收合營企業免息款項為無抵押及須按要求償還。
- (i) 應收非控股股東權益乃免息、無抵押及須按要求償還。

33 按公平值透過損益列賬金融資產

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------|-----------------|---------------|
| 非流動 | | |
| 股本證券 | | |
| 非上市(附註(a)) | 1,131.7 | 1,680.4 |
| 上市 | | |
| 香港 | 203.7 | 117.1 |
| 海外 | 82.1 | 67.1 |
| 債務證券 | | |
| 非上市(附註(a)) | 2,814.6 | 2,900.8 |
| 上市 | | |
| 香港 | 254.6 | — |
| 海外 | 568.1 | — |
| 投資基金(附註(b)及(c)) | | |
| 非上市(附註(a)) | 4,943.7 | 3,655.5 |
| 上市 | | |
| 香港 | 261.6 | — |
| 海外 | 3,228.3 | — |
| | 13,488.4 | 8,420.9 |
| 流動 | | |
| 債務證券 | | |
| 非上市(附註(a)) | 833.3 | 818.5 |
| 上市 | | |
| 香港 | 15.9 | — |
| 海外 | 258.1 | — |
| 投資基金(附註(b)及(c)) | | |
| 非上市(附註(a)) | 29.2 | — |
| 上市 | | |
| 香港 | 0.4 | — |
| 海外 | 3.6 | — |
| | 1,140.5 | 818.5 |
| | 14,628.9 | 9,239.4 |

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2020年6月30日，本集團持有公平值總額為3,976.5百萬港元(2019年：2,856.6百萬港元)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) 於2020年6月30日，本集團持有公平值為776.7百萬港元(2019年：658.4百萬港元)的投資基金的參與股份。鑒於所有相關投資決策權在於管理層股東及投資經理，並無容許參與股東參與投資相關決策的機制。管理層認為，本集團對該投資並無重大影響力，亦無共同控制權，因此將該項投資分類為按公平值透過損益列賬金融資產。

33 按公平值透過損益列賬金融資產(續)

附註：(續)

- (d) 誠如附註4(b)(xiii)所述，本集團選擇根據香港財務報告準則第4號(修訂)對若干符合條件的指定金融資產採用重疊法。而本集團選擇採用重疊法的金融資產為股本證券及投資基金，該等資產作為支持已發出保險合約的相關資產管理，一般預期其公平值較易出現波動。於2020年6月30日，為符合條件的指定金融資產採用重疊法(已計入按公平值透過損益列賬金融資產內)的分析如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------|----------------|---------------|
| 股本證券 | 97.6 | — |
| 投資基金 | 3,922.0 | — |
| | 4,019.6 | — |

年內，於損益與其他全面收益之間重新分類採用重疊法調整的總額來自：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--|----------------|---------------|
| 根據香港財務報告準則第9號指定金融資產於損益中呈報及於綜合收益表在其他收益，淨額內呈列的虧損金額 | (202.3) | — |
| 於損益採用金融資產的重疊法調整 | 208.2 | — |
| 倘應用香港會計準則第39號指定金融資產於損益中呈報的收益金額 | 5.9 | — |

- (e) 與投資相連合約相關的按公平值透過損益列賬的金融資產於附註35詳述。
- (f) 按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----|-----------------|---------------|
| 美元 | 12,317.4 | 7,415.6 |
| 港元 | 1,135.9 | 389.1 |
| 人民幣 | 819.9 | 1,370.2 |
| 其他 | 355.7 | 64.5 |
| | 14,628.9 | 9,239.4 |

34 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------|-----------------|---------------|
| 非流動 | | |
| 股本證券 | | |
| 非上市(附註) | 2,302.7 | 2,272.5 |
| 上市 | | |
| 香港 | 3,188.8 | 2,766.1 |
| 海外 | 49.1 | 0.2 |
| 債務證券 | | |
| 非上市(附註) | 3,338.5 | — |
| 上市 | | |
| 香港 | 5,736.6 | — |
| 海外 | 24,515.5 | — |
| | 39,131.2 | 5,038.8 |
| 流動 | | |
| 債務證券 | | |
| 非上市(附註) | 80.6 | — |
| 上市 | | |
| 香港 | 262.5 | — |
| 海外 | 185.0 | — |
| | 528.1 | — |
| | 39,659.3 | 5,038.8 |

附註：非上市投資以公平值入賬。公平值由一系列估值方法估計，或於有需要時在外部估值師的協助下，參考市場可比較對象對其進行評估。

債務證券的到期狀況如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------|-----------------|---------------|
| 一年內 | 528.1 | — |
| 第二至五年 | 1,439.4 | — |
| 第五年後 | 32,151.2 | — |
| | 34,118.7 | — |

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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|----|-----------------|---------------|
| 美元 | 32,853.9 | 7.8 |
| 港元 | 6,805.3 | 5,030.8 |
| 其他 | 0.1 | 0.2 |
| | 39,659.3 | 5,038.8 |

35 與投資相連合約相關的投資／負債

與投資相連合約相關的投資分析如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------------------------|----------------|---------------|
| 按公平值透過損益列賬金融資產－投資基金(按公平值) | 8,884.2 | — |
| 現金及銀行存款 | 169.4 | — |
| | 9,053.6 | — |

與投資相連合約相關的按公平值透過損益列賬金融資產的分類及計量是按香港財務報告準則第9號而釐定。

與投資相連合約相關的負債分析如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------|----------------|---------------|
| 保險合約負債 | 666.9 | — |
| 投資合約負債 | 8,554.9 | — |
| | 9,221.8 | — |
| 相當於 | | |
| 非流動負債 | 168.2 | — |
| 流動負債 | 9,053.6 | — |
| | 9,221.8 | — |

與投資相連合約相關的保險合約負債及投資合約負債的分類及計量分別於附註4(b)(ii)及4(b)(iii)詳述。

36 現金及銀行存款

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------|-----------------|---------------|
| 銀行結餘及現金 | 36,628.4 | 36,759.8 |
| 銀行存款－無限制及三個月內到期 | 26,519.5 | 25,575.9 |
| | 63,147.9 | 62,335.7 |
| 銀行存款－無限制及多於三個月後到期 | 4,143.3 | 1,393.4 |
| 現金及銀行存款 | 67,291.2 | 63,729.1 |
| 銀行存款－有限制 | 144.4 | 2.5 |
| | 67,435.6 | 63,731.6 |

銀行存款之實際年利率介乎0.01%至4.45%(2019年：0.02%至4.40%)。此等存款之存放期由1至366日(2019年：1至360日)不等。

36 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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----|-----------------|---------------|
| 人民幣 | 30,754.3 | 28,215.8 |
| 美元 | 20,834.6 | 24,475.7 |
| 港元 | 15,448.2 | 10,699.6 |
| 其他 | 398.5 | 340.5 |
| | 67,435.6 | 63,731.6 |

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。

37 非流動資產列為待售資產／與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

非流動資產列為待售資產

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------------------|----------------|---------------|
| 列為待售的持作發展物業、發展中物業及其他資產 | 1,745.4 | 1,804.9 |
| 聯營公司權益 | 112.2 | — |
| | 1,857.6 | 1,804.9 |

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 列為待售的負債 | (8.1) | (8.4) |

38 股本

| | 2020年 | | 2019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(c)): | | | | |
| 於年初 | 10,222.8 | 77,875.3 | 10,214.1 | 77,525.9 |
| 回購股本(附註(a)) | (72.1) | — | (29.7) | — |
| 行使購股權時發行新股 | 45.8 | 350.4 | 38.4 | 349.4 |
| 股份合併(附註(b)) | (7,647.4) | — | — | — |
| 於年終 | 2,549.1 | 78,225.7 | 10,222.8 | 77,875.3 |

附註：

(a) 回購股份

截至2020年6月30日止年度，本公司以每股介乎7.46港元至10.42港元(2019年：9.82港元至12.00港元)以總代價(未計費用)612,671,700港元(2019年：321,014,880港元)於香港聯交所回購及取消合共72,089,000股(股份合併前)(2019年：29,758,000股)股份。

截至2020年6月30日止年度，本公司於香港聯交所回購股份之詳情如下：

| 月份 | 回購股份數目 (股份合併前) | 每股股份購買價格 | | 總代價 (未計費用) 百萬港元 |
|----------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| | | 最高價 港元 | 最低價 港元 | |
| 2019年12月 | 4,000,000 | 10.42 | 10.16 | 41.1 |
| 2020年3月 | 42,767,000 | 9.50 | 7.46 | 354.9 |
| 2020年4月 | 25,322,000 | 9.10 | 8.22 | 216.7 |
| | 72,089,000 | | | 612.7 |

(b) 於2020年6月23日，本公司將每四股已發行股份合併為本公司一股股份(每一股為「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數。

(c) 該股份為無面值股票。

39 永續資本證券

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 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 | | |
| 1,200.0百萬美元5.75%於2016年發行之有擔保優先永續資本證券 | 9,490.1 | 9,488.2 |
| 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 (截至2019年6月30日：500.0百萬美元) | 10,431.6 | 3,977.5 |
| 850.0百萬美元5.25%於2020年發行之有擔保優先永續資本證券 | 6,641.8 | — |
| | 26,563.5 | 13,465.7 |
| 由新創建一家全資附屬公司(「新創建發行人」)發行 | | |
| 1,300.0百萬美元5.75%於2019年發行之有擔保優先永續資本證券 (截至2019年6月30日：1,000.0百萬美元) | 10,528.5 | 8,039.8 |
| | 37,092.0 | 21,505.5 |

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。

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。

於2019年1月，新創建發行人發行10億美元5.75%有擔保優先永續資本證券，其中800.0百萬美元發行價為本金額的100%，而200.0百萬美元發行價為本金額的100.4%，扣除交易成本後所得款總淨額為7,776.9百萬港元。於2019年7月，新創建發行人按本金金額104%的價格進一步發行300.0百萬美元5.75%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2,411.7百萬港元。與原本於2019年1月原本發行的證券合併成單一系列。

新世界發展發行人及新創建發行人(統稱「發行人」)發行的永續資本證券分別由本公司及新創建擔保。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。倘本公司或新創建選擇向其普通股股東宣派股息，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。

40 非控股股東權益

於2020年6月30日，非控股股東權益總額為29,629.8百萬港元(2019年：29,994.5百萬港元)，其中18,662.6百萬港元(2019年：19,229.4百萬港元)為新創建的非控股股東權益。截至2020年6月30日止年度非控股股東應佔全面收益為81.6百萬港元(2019年：1,290.3百萬港元)，其中127.3百萬港元(2019年：704.1百萬港元)為新創建的非控股股東應佔全面收益。餘下附屬公司的非控股股東權益對本集團而言並不重大。

新創建為擁有對本集團重大的非控股股東權益之附屬公司。其概述財務資料載列如下。

40 非控權股東權益(續)

於2020年及2019年6月30日新創建之綜合財務狀況表摘要如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| 非流動資產 | 110,226.3 | 56,579.8 |
| 流動資產 | 39,713.5 | 29,485.2 |
| 待售資產 | 112.2 | — |
| 總資產 | 150,052.0 | 86,065.0 |
| 流動負債 | (46,888.6) | (13,729.1) |
| 非流動負債 | (45,705.7) | (15,089.3) |
| 淨資產 | 57,457.7 | 57,246.6 |
| 永續資本證券 | (10,528.5) | (8,039.8) |
| 非控權股東權益 | (562.2) | (160.8) |
| 扣減永續資本證券及非控權股東權益後的淨資產 | 46,367.0 | 49,046.0 |

截至2020年及2019年6月30日止年度新創建之綜合全面收益表摘要如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| 收入 | 25,920.5 | 26,833.5 |
| 除稅前溢利 | 1,285.1 | 4,910.5 |
| 稅項 | (457.6) | (651.8) |
| 本年度溢利 | 827.5 | 4,258.7 |
| 本年度其他全面虧損 | (543.4) | (2,465.7) |
| 本年度全面收益總額 | 284.1 | 1,793.0 |
| — 永續資本證券持有人 | (581.9) | (186.9) |
| — 非控權股東權益 | 16.1 | (23.4) |
| 扣減永續資本證券持有人及非控權股東權益後的全面(虧損)/收益總額 | (281.7) | 1,582.7 |
| 已付非控權股東權益之股息 | 35.2 | 36.4 |

截至2020年及2019年6月30日止年度新創建之綜合現金流量表摘要如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------------------|-------------------|---------------|
| 經營活動(所用)/所得之現金淨額 | (228.7) | 2,116.7 |
| 投資活動所用之現金淨額 | (13,388.7) | (3,515.6) |
| 融資活動所得之現金淨額 | 12,059.2 | 9,871.4 |
| 現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額 | (1,558.2) | 8,472.5 |
| 換算差額 | (119.6) | (70.3) |
| 於年初之現金及現金等值項目 | 15,045.4 | 6,643.2 |
| 於年末之現金及現金等值項目 | 13,367.6 | 15,045.4 |

以上資料並未計算集團內公司間之結餘抵銷、重列資產及以本集團層面重新計量資產。

41 儲備

| | 按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 | | 按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 | | 僱員股份 報酬儲備 | 匯兌儲備 | 盈餘保留 | 總額 |
|---|----------------------------|------------------|----------------------------|--------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | 物業重估儲備 百萬港元 | 儲備(不可撥回) 百萬港元 | 儲備(可撥回) 百萬港元 | 普通儲備 百萬港元 | | | | |
| 於2019年6月30日 | 7,588.5 | 1,320.7 | — | 417.0 | 281.6 | (348.6) | 136,730.0 | 145,989.2 |
| 會計政策改變之調整(附註4(a)) | — | — | — | — | — | — | (1,832.3) | (1,832.3) |
| 於2019年7月1日經重述結餘 | 7,588.5 | 1,320.7 | — | 417.0 | 281.6 | (348.6) | 134,897.7 | 144,156.9 |
| 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 | — | (713.0) | — | — | — | — | — | (713.0) |
| 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 | — | — | 1,032.3 | — | — | — | — | 1,032.3 |
| 僱員股份報酬 | — | — | — | — | 29.8 | — | — | 29.8 |
| 購股權失效 | — | — | — | — | (177.9) | — | 177.9 | — |
| 增購一家附屬公司權益 | — | — | — | (0.9) | — | — | — | (0.9) |
| 出售一家附屬公司 | — | — | — | — | — | — | 43.4 | 43.4 |
| 被視作出售一家附屬公司權益 | — | — | — | — | — | — | 1.1 | 1.1 |
| 出售附屬公司時撥回儲備 | — | (1.1) | — | 16.2 | — | (6.9) | — | 8.2 |
| 出售合營公司權益及聯營公司權益時撥回儲備 | — | — | — | (5.2) | — | (3.0) | — | (8.2) |
| 股東應佔溢利 | — | — | — | — | — | — | 1,096.2 | 1,096.2 |
| 應佔合營企業及聯營公司其他全面收益 | — | (7.6) | — | (187.9) | — | (842.1) | (13.1) | (1,050.7) |
| 現金流量/公平值對沖 | — | — | — | (24.3) | — | — | — | (24.3) |
| 重新計量離職後福利責任 | — | — | — | — | — | — | 19.5 | 19.5 |
| 儲備轉撥 | — | — | — | 94.7 | — | — | (94.7) | — |
| 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 | 8.1 | — | — | — | — | — | — | 8.1 |
| 於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法 調整的金額 | — | — | (126.7) | — | — | — | — | (126.7) |
| 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 | — | 666.1 | — | — | — | — | (666.1) | — |
| 出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之 債務工具時撥回儲備 | — | — | (185.4) | — | — | — | — | (185.4) |
| 發行永續資本證券之交易成本 | — | — | — | — | — | — | (110.8) | (110.8) |
| 換算差額 | — | — | — | — | — | (3,546.6) | — | (3,546.6) |
| 2019年已付末期股息 | — | — | — | — | — | — | (3,785.2) | (3,785.2) |
| 2020年已付中期股息 | — | — | — | — | — | — | (1,431.3) | (1,431.3) |
| 回購股份 | — | — | — | — | — | — | (614.8) | (614.8) |
| 於2020年6月30日 | 7,596.6 | 1,265.1 | 720.2 | 309.6 | 133.5 | (4,747.2) | 129,519.8 | 134,797.6 |

41 儲備(續)

| | 物業重估儲備 百萬港元 | 投資重估儲備 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 | 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2018年6月30日 | 7,556.8 | 1,468.1 | — | 1,068.6 | 270.3 | 4,774.3 | 123,585.9 | 138,724.0 |
| 採納香港財務報告準則9的調整 | — | (1,468.1) | 922.5 | — | — | — | 678.7 | 133.1 |
| 於2018年7月1日經重述結餘 | 7,556.8 | — | 922.5 | 1,068.6 | 270.3 | 4,774.3 | 124,264.6 | 138,857.1 |
| 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 | — | — | (26.7) | — | — | — | — | (26.7) |
| 僱員股份報酬 | — | — | — | — | 67.0 | — | — | 67.0 |
| 購股權失效 | — | — | — | — | (55.7) | — | 55.7 | — |
| 被視作出售附屬公司權益 | — | — | — | (0.2) | — | — | 12.6 | 12.4 |
| 增購附屬公司權益 | — | — | — | — | — | — | (2.6) | (2.6) |
| 出售聯營公司權益時撥回儲備 | — | — | — | (25.5) | — | (8.9) | — | (34.4) |
| 出售附屬公司時撥回儲備 | — | — | — | — | — | 0.1 | — | 0.1 |
| 註銷附屬公司時撥回儲備 | — | — | — | — | — | (8.9) | — | (8.9) |
| 股東應佔溢利 | — | — | — | — | — | — | 18,160.1 | 18,160.1 |
| 應佔合營企業及聯營公司其他全面收益 | — | — | 19.6 | 71.7 | — | (751.9) | (2.9) | (663.5) |
| 現金流量對沖 | — | — | — | (705.4) | — | — | — | (705.4) |
| 重新計量離職後福利責任 | — | — | — | — | — | — | (5.1) | (5.1) |
| 儲備轉撥 | — | — | — | 7.8 | — | — | (7.8) | — |
| 由物業、機器及設備及土地使用權重列為投 | | | | | | | | |
| 資物業之物業重估，已扣除稅項 | 31.7 | — | — | — | — | — | — | 31.7 |
| 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 | — | — | 405.3 | — | — | — | (405.3) | — |
| 發行永續資本證券之交易成本 | — | — | — | — | — | — | (118.5) | (118.5) |
| 換算差額 | — | — | — | — | — | (4,353.3) | — | (4,353.3) |
| 2018年已付末期股息 | — | — | — | — | — | — | (3,468.6) | (3,468.6) |
| 2019年已付中期股息 | — | — | — | — | — | — | (1,430.1) | (1,430.1) |
| 回購股份 | — | — | — | — | — | — | (322.1) | (322.1) |
| 於2019年6月30日 | 7,588.5 | — | 1,320.7 | 417.0 | 281.6 | (348.6) | 136,730.0 | 145,989.2 |

附註：

本集團轉撥至非控股股東權益淨值的影響：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| 本公司股東應佔本年度全面收益總額 | (3,490.6) | 12,394.6 |
| 股東權益和非控股股東權益之間的轉撥 | | |
| 增購附屬公司權益 | (0.9) | (2.6) |
| 被視為出售附屬公司權益 | 1.1 | 12.4 |
| 轉撥至非控股股東權益，淨值 | 0.2 | 9.8 |
| 本公司股東應佔本年度全面收益總額及轉撥至非控股股東權益淨值 | (3,490.4) | 12,404.4 |

42 借貸及其他計息負債

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|
| 長期借貸及其他計息負債 | | |
| 有抵押銀行貸款 | 20,646.3 | 16,782.9 |
| 無抵押銀行貸款 | 94,141.0 | 71,573.4 |
| 其他無抵押貸款 | 0.2 | 1,250.4 |
| 固定利率債券及應付票據 | 51,473.1 | 47,436.1 |
| 非控權股東貸款(附註(b)) | 4,712.2 | 3,437.0 |
| 財務再保險安排收取的融資(附註(c)) | 249.6 | — |
| | 171,222.4 | 140,479.8 |
| 長期借貸及其他計息負債之即期部份 | (36,434.5) | (25,921.2) |
| | 134,787.9 | 114,558.6 |
| 短期借貸及其他計息負債 | | |
| 有抵押銀行貸款 | 998.1 | 1,157.6 |
| 無抵押銀行貸款 | 16,630.5 | 13,814.2 |
| 其他無抵押貸款 | 5.0 | 5.0 |
| 非控權股東貸款(附註(b)) | 835.8 | 878.0 |
| 財務再保險安排收取的融資(附註(c)) | 115.2 | — |
| 就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期合約收取的現金抵押品(附註27(b)) | 1,582.0 | — |
| | 20,166.6 | 15,854.8 |
| 長期借貸及其他計息負債之即期部份 | 36,434.5 | 25,921.2 |
| | 56,601.1 | 41,776.0 |
| 總借貸及其他計息負債 | 191,389.0 | 156,334.6 |

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 | |
|--------|------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
| 1年內 | 48,272.1 | 29,349.4 | 5.1 | 1,255.1 | 5,790.9 | 10,293.5 |
| 第2年 | 14,566.8 | 37,197.3 | 0.1 | 0.1 | 2,008.6 | 5,809.1 |
| 第3至第5年 | 63,211.3 | 33,573.2 | — | 0.2 | 18,273.9 | 18,243.4 |
| 第5年後 | 6,365.7 | 3,208.2 | — | — | 25,399.7 | 13,090.1 |
| | 132,415.9 | 103,328.1 | 5.2 | 1,255.4 | 51,473.1 | 47,436.1 |

42 借貸及其他計息負債(續)

附註：(續)

(b) 非控股股東貸款

除2,985.5百萬港元(2019年：3,009.7百萬港元)之借貸的年息分別為2.9%至6.5%(2019年：2.0%至6.5%)外，餘下借貸皆不計息。所有非控股股東貸款都是無抵押的。無須在未來12個月償還的非控股股東貸款為4,712.2百萬港元(2019年：3,437.0百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

(c) 本集團與再保險公司有一項財務再保險安排。根據該財務再保險安排，本集團已按融資成本90天香港銀行同業拆息加2.975%收取103百萬美元的預付費用。融資公平值與相應賬面值相若。

(d) 實際利率

| | 2020年 | | | | 2019年 | | | |
|-------------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | 港元 | 人民幣 | 美元 | 其他 | 港元 | 人民幣 | 美元 | 其他 |
| 銀行貸款 | 2.5% | 4.5% | 3.1% | 2.3% | 2.7% | 4.9% | 3.8% | 2.2% |
| 固定利率債券及應付票據 | 5.0% | — | 4.6% | — | 5.0% | — | 5.2% | — |
| 非控股股東貸款 | 2.9% | 6.5% | — | — | 2.0% | 6.5% | — | — |
| 其他無抵押貸款 | 3.0% | — | — | — | 2.8% | 6.0% | — | — |

(e) 借貸及其他計息負債之賬面值及公平值

於報告期末日，固定利率債券及應付票據之公平值為53,208.5百萬港元(2019年：49,504.9百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

(f) 貨幣

借貸及其他計息負債之賬面值以下列貨幣列值：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----|------------------|---------------|
| 港元 | 134,978.4 | 109,854.4 |
| 美元 | 41,297.9 | 35,914.8 |
| 人民幣 | 14,943.6 | 10,449.1 |
| 其他 | 169.1 | 116.3 |
| | 191,389.0 | 156,334.6 |

(g) 合約定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

| | 銀行貸款 百萬港元 | 其他貸款 百萬港元 | 固定利率債券 及應付票據 百萬港元 | 非控股 股東貸款 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|--------------|------------------|--------------|-------------------------|---------------------|------------------|
| 2020年 | | | | | |
| 5年內 | 126,050.2 | 5.2 | 26,073.4 | 2,985.5 | 155,114.3 |
| 第5年後 | 6,365.7 | — | 25,399.7 | — | 31,765.4 |
| | 132,415.9 | 5.2 | 51,473.1 | 2,985.5 | 186,879.7 |
| 2019年 | | | | | |
| 5年內 | 100,119.9 | 1,255.4 | 34,346.0 | 3,009.7 | 138,731.0 |
| 第5年後 | 3,208.2 | — | 13,090.1 | — | 16,298.3 |
| | 103,328.1 | 1,255.4 | 47,436.1 | 3,009.7 | 155,029.3 |

(h) 於2020年6月30日，除於附註17、18、19、20及30所披露外，本集團用作借貸抵押之發展中物業的總賬面值為204.6百萬港元(2019年：無)。

43 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

| | 2020年 百萬港元 |
|-------|---------------|
| 流動 | |
| 一年內 | 1,227.9 |
| 非流動 | |
| 第二至五年 | 3,614.6 |
| 第五年後 | 2,144.8 |
| | 5,759.4 |
| | 6,987.3 |

於2020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4.49%。

於2020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288.5百萬港元。

44 保險及投資合約負債

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 保險合約負債(附註(a)及(b)) | 34,894.7 | — |
| 投資合約負債 | 5.4 | — |
| | 34,900.1 | — |
| 相當於： | | |
| 非流動負債 | 14,454.8 | — |
| 流動負債 | 20,445.3 | — |
| | 34,900.1 | — |

與投資相連合約相關的保險及投資合約負債詳情載於附註35。

附註：

(a) 保險合約負債的到期狀況按貼現基準計算的估計金額及現金流量時間呈列如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 須於一年內償還 | 3,200.5 | — |
| 須於一年後償還 | 31,694.2 | — |
| | 34,894.7 | — |

(b) 保險合約負債包括：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 保證給付負債 | 31,246.0 | — |
| 共保付款負債 | 244.7 | — |
| 年度紅利撥備 | 69.7 | — |
| 保險合約負債(不包括保單持有人股息及紅利)(附註5(g)) | 31,560.4 | — |
| 保單持有人股息及紅利 | 3,334.3 | — |
| 總保險合約負債 | 34,894.7 | — |

44 保險及投資合約負債(續)

附註：(續)

(b) 保險合約負債包括：(續)

相關保險合約負債／再保險公司應佔負債變動如下：

| | 保險 合約負債 百萬港元 | 共保負債 百萬港元 | 保險合約 負債(不包括 保單持有人 股息及紅利) 百萬港元 | 再保險公司 應佔負債 百萬港元 | 負債淨額 (不包括 保單持有人 股息及紅利) 百萬港元 |
|---------------------|--------------------|--------------|---|-----------------------|---|
| 於2019年7月1日 | — | — | — | — | — |
| 收購一家附屬公司 | 28,099.3 | 245.6 | 28,344.9 | (107.0) | 28,237.9 |
| 已收保費 | 4,119.9 | (33.8) | 4,086.1 | (168.9) | 3,917.2 |
| 因死亡、退保及 到期而產生的負債 | (1,507.5) | 19.8 | (1,487.7) | 153.1 | (1,334.6) |
| 給付及索償率變動 | 188.1 | 0.2 | 188.3 | 98.7 | 287.0 |
| 投資收入變動 | (334.4) | 5.2 | (329.2) | — | (329.2) |
| 投資收入 | 880.2 | — | 880.2 | (1.0) | 879.2 |
| 共保融資成本 | — | 7.7 | 7.7 | — | 7.7 |
| 因儲備假設變動而作出的調整 | 112.3 | — | 112.3 | — | 112.3 |
| 換算差額 | (242.2) | — | (242.2) | 0.7 | (241.5) |
| 於2020年6月30日 | 31,315.7 | 244.7 | 31,560.4 | (24.4) | 31,536.0 |

投資收入及投資收入變動分別主要與支持保險合約負債的資產的投資收入及該投資收入與保險合約負債的應計利息之間的變動有關。

45 其他非流動負債

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 遞延收入 | 70.3 | 117.5 |
| 長期服務金撥備 | 50.4 | 54.2 |
| 長期應付賬項 | 61.4 | 1,020.0 |
| | 182.1 | 1,191.7 |

46 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|------------------|-----------------|---------------|
| 貿易應付賬(附註(a)) | 10,597.8 | 11,127.4 |
| 應付保單持有人款項(附註(b)) | 1,468.8 | — |
| 合約負債(附註(c)) | 13,532.7 | 10,553.3 |
| 應付合營企業(附註(f)) | 570.1 | 1,670.0 |
| 應付聯營公司(附註(f)) | 3,620.8 | 2,181.7 |
| 其他應付賬及應付費用 | 24,311.0 | 23,220.6 |
| | 54,101.2 | 48,753.0 |

附註:

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下:

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------|-----------------|---------------|
| 少於30天 | 6,079.1 | 6,331.8 |
| 31至60天 | 201.1 | 403.5 |
| 多於60天 | 4,317.6 | 4,392.1 |
| | 10,597.8 | 11,127.4 |

(b) 本集團應付保單持有人款項如下:

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------|----------------|---------------|
| 應付索償 | 254.1 | — |
| 保費按金 | 1,094.1 | — |
| 其他應付款項 | 120.6 | — |
| | 1,468.8 | — |

上述披露的賬面值與其於2020年6月30日公平值合理相若。

應付索償指保單持有人申報的索償及就已發生但未申報的索償作出的撥備，而保費按金則指本集團用於支付未來保費的按金結餘。該兩項結餘預期將於報告期末後的未來12個月內結清或動用。

(c) 本集團已確認了以下收入相關之合約負債:

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------|-----------------|---------------|
| 物業銷售相關之合約負債(附註) | 11,636.8 | 8,823.1 |
| 建築服務相關之合約負債(附註) | 1,390.4 | 1,380.6 |
| 其他經營相關之合約負債 | 505.5 | 349.6 |
| | 13,532.7 | 10,553.3 |

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。

46 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債(續)

附註：(續)

(d) 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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019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 | 8,762.4 | 22,326.3 |
| —建築服務 | 1,064.5 | 2,791.6 |
| —其他經營 | 182.9 | 204.1 |
| | 10,009.8 | 25,322.0 |
| 於過往期間已完成／部份完成履約義務而獲確認的收入金額 | | |
| —建築服務 | 272.2 | 900.0 |

(e) 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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------|-----------------|---------------|
| 預計將於一年內確認 | 38,302.2 | 32,223.8 |
| 預計將於一年後確認 | 20,560.3 | 25,366.8 |
| | 58,862.5 | 57,590.6 |

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。

(f) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定還款期。

(g) 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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----|-----------------|---------------|
| 人民幣 | 28,059.6 | 26,905.3 |
| 港元 | 24,161.4 | 21,225.9 |
| 美元 | 1,640.2 | 328.1 |
| 其他 | 240.0 | 293.7 |
| | 54,101.2 | 48,753.0 |

47 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) 按公平值透過損益列賬金融資產及金融負債已於附註5(h)內披露；

(b) 其他非流動資產內之合營企業權益及聯營公司權益內之應收賬、其他應收賬、長期存款、保單貸款及合約資產，貿易及其他應收賬，合約資產、應收賬、預付款、應收保費及合約資產內已訂立及聯營公司、合營企業及非控股股東之應收賬、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、其他計息負債、租賃負債、貿易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。

48 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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------|----------------|---------------|
| 1年內 | 3,247.5 | 3,011.8 |
| 第2至第5年 | 4,723.4 | 4,889.1 |
| 第5年後 | 1,485.0 | 1,455.2 |
| | 9,455.9 | 9,356.1 |

本集團之營運租約年期介乎於1至12年(2019年：1至20年)。

(b) 資本承擔

(i) 於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 已簽約但未撥備 | | |
| 物業、機器及設備 | 428.3 | 977.3 |
| 收購一家附屬公司(附註50(a)) | — | 18,380.0 |
| 投資物業 | 934.9 | 2,803.5 |
| 無形特許經營權 | 3.3 | 62.4 |
| 合營企業及聯營公司 | 1,065.6 | 958.1 |
| 其他投資 | 1,405.1 | 1,207.0 |
| | 3,837.2 | 24,388.3 |

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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 已簽約但未撥備 | 11,676.2 | 11,127.6 |

(ii) 應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 土地及樓宇 | | |
| 1年內 | 10.4 | 1,087.0 |
| 第2至第5年 | — | 2,789.3 |
| 第5年後 | — | 1,879.0 |
| | 10.4 | 5,755.3 |

於2019年6月30日，本集團根據不可撤銷營運租約協議租用多個零售店舖，有關租約年期介乎1至30年。若干有關租約附帶上調條款及續約權。

由2019年7月1日起，本集團已確認該等租賃的使用權資產，惟短期租賃及低價值租賃除外。於2020年6月30日的承擔金額為短期租賃或已簽約但租賃期未開始之未來租約付款總額。有關詳情列於附註4(a)會計政策的變動。

49 財務擔保及或然負債

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 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 | 4,518.9 | 5,475.3 |
| 合營企業 | 5,274.4 | 5,340.9 |
| 聯營公司 | 1,662.9 | 1,567.6 |
| | 11,456.2 | 12,383.8 |

50 業務合併

年內，本集團完成兩項業務合併活動詳情載列如下：

(a) 收購富通保險

於2018年12月，新創建的一家間接全資附屬公司Earning Star Limited訂立股份購買協議，以收購富通保險的全部已發行股本，總代價為21,812.2百萬港元(已予調整)，其中合共3,120.0百萬港元的按金已於2019財政年度內支付。富通保險為一家於香港營運的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及與儲蓄相關的人壽及醫療保險產品。此收購已於2019年11月1日完成，自此，富通保險成為新創建的一家間接全資附屬公司。

按臨時評估計算，於收購日所收購資產及所承擔負債的公平值，以及所產生的商譽詳情如下：

| | 百萬港元 |
|------------|----------|
| 代價(已予調整) | |
| 現金 | 18,692.2 |
| 於上一年度已付的按金 | 3,120.0 |
| | 21,812.2 |

50 業務合併(續)

(a) 收購富通保險(續)

| | 臨時公平值 百萬港元 |
|-------------------------|---------------|
| 物業、機器及設備 | 110.8 |
| 無形資產 | 90.5 |
| 收購業務價值 | 5,825.0 |
| 使用權資產 | 557.5 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 | 33,569.5 |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 2,803.6 |
| 衍生金融工具(淨額) | 1,512.3 |
| 其他非流動資產 | 724.3 |
| 應收賬、預付款、應收保費及合約資產 | 1,125.9 |
| 與投資相連合約相關的投資 | 9,168.3 |
| 現金、銀行存款及有限制銀行存款 | 8,586.8 |
| 借貸及其他計息負債 | (3,548.8) |
| 遞延稅項負債 | (299.0) |
| 保險及投資合約負債 | (31,543.4) |
| 與投資相連合約相關的負債 | (9,330.8) |
| 租賃負債 | (559.8) |
| 其他非流動負債 | (64.5) |
| 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債 | (2,411.4) |
| 應付稅項 | (80.9) |
| 所收購可識別資產及所承擔負債 | 16,235.9 |
| 收購產生的臨時商譽 | 5,576.3 |
| | 21,812.2 |
| 本年度內以現金結算的收購代價 | 18,692.2 |
| 減：所收購附屬公司的現金及現金等價物 | |
| 現金及銀行存款 | (8,576.8) |
| 歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款 | (17.7) |
| 本年度內因收購所產生的現金流出淨額 | 10,097.7 |

因收購所產生的臨時商譽5,576.3百萬港元主要來自所收購保險業務的管理層及員工的技能及經驗，以及融合本集團現有的優質產品及服務至具吸引力的保險行業而帶來的利益。

根據香港財務報告準則第3號，於收購日期所產生的商譽、所收購可識別資產及所承擔負債的計量將自收購日期起計一年內作最後確定。臨時金額的任何調整(如必要)將於本集團的下一份簡明綜合中期財務報表反映。

為披露合併實體於本報告期間的收益及業績(倘若收購事項於本報告期初發生)，由於若干結餘(包括保險合約負債及收購業務價值)是按於收購日期作出的假設而估值，而該估值並不適用於本報告期初，所以不可用作量化所產生的影響。因此，該等資料並不能視為富通保險可能會對本集團造成全期財務影響的公允指標。

直至2020年6月30日，所產生的相關收購成本為194.1百萬港元，其中45.3百萬港元在本年度於綜合收益表確認為行政及其他營運費用，餘下148.8百萬港元已於截至2019年6月30日止年度確認。

50 業務合併(續)

(b) 增購Silvery Yield Development Limited

於2019年7月，本集團以人民幣4,010.0百萬元(相等於約4,556.8百萬港元)的代價完成收購Silvery Yield Development Limited(「Silvery Yield」)餘下的51%股權。因此，Silvery Yield成為本集團的間接全資附屬公司。已付代價以及在收購日所收購的資產和承擔的負債的公平值的詳情如下：

| | 百萬港元 |
|-----------------------------|---------|
| 已付現金代價 | 4,556.8 |
| 合併前在Silvery Yield中持有的股權的公平值 | 4,148.9 |
| | 8,705.7 |

所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額

| | 百萬港元 |
|-------------------------|-----------|
| 物業、機器及設備 | 0.5 |
| 持作發展物業 | 1,087.1 |
| 遞延稅項資產 | 342.6 |
| 發展中物業 | 11,867.4 |
| 應收賬、預付款、應收保費及合約資產 | 1,248.3 |
| 現金及銀行存款 | 4,304.1 |
| 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債 | (5,874.2) |
| 借貸及其他計息負債 | (1,664.1) |
| 應付稅項 | (0.3) |
| 遞延稅項負債 | (2,844.3) |
| 所收購可識別資產及所承擔負債 | 8,467.1 |
| 收購產生的商譽 | 238.6 |
| | 8,705.7 |
| 本年度內以現金結算的收購代價 | 4,556.8 |
| 減：所收購附屬公司的現金及現金等價物 | (4,304.1) |
| 本年度內因收購產生的現金流出淨額 | 252.7 |

自收購日起，Silvery Yield貢獻收入及除稅後溢利分別為約275.6百萬港元及109.5百萬港元。倘若收購於2019年7月1日發生，本集團的收入及除稅後溢利將分別上升約58.7百萬港元及7.4百萬港元。

收購產生的商譽238.6百萬港元歸因於物業發展的預期協同效應、收入增長及未來物業發展市場發展。就業務合併而言，本集團確認收益為925.8百萬港元，此乃由於按公平值重新計量其在合併前所持Silvery Yield股權所致。

截至2020年6月30日止年度，並無相關收購成本於綜合收益表確認為行政及其他營運費用。

51 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

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--|---------------|---------------|
| 營業溢利 | 12,035.4 | 25,202.1 |
| 折舊 | 2,736.9 | 1,502.9 |
| 攤銷 | 958.4 | 951.2 |
| 投資物業公平值變動及轉至投資物業之收益 | (1,653.2) | (10,305.7) |
| 應收貸款及其他應收賬虧損折讓撥回 | (57.5) | (240.0) |
| 增購一家合營企業之權益使其作為一家附屬公司時以公平值重新計量前期持有權益所產生的收益 | (925.8) | — |
| 與投資相連合約相關的投資有關的收益 | (122.2) | — |
| 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 | (305.4) | (239.7) |
| 出售淨溢利 | | |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具 | (306.6) | — |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | (78.8) | (103.5) |
| 投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權 | (82.0) | (35.6) |
| 附屬公司、合營企業及聯營公司 | (212.2) | (598.8) |
| 耗蝕虧損／虧損折讓 | | |
| 應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收賬 | 131.3 | 344.1 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 | 32.2 | — |
| 聯營公司權益 | 334.8 | — |
| 商譽 | 775.9 | 165.0 |
| 存貨 | 47.1 | — |
| 發展中物業 | — | 237.6 |
| 物業、機器及設備 | 386.9 | 16.0 |
| 使用權資產 | 12.3 | — |
| 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 | (243.8) | (121.4) |
| 購股權開支 | 29.8 | 67.0 |
| 虧損性合約撥備 | 230.0 | — |
| 應收租賃之租賃修訂虧損 | 34.1 | — |
| 外幣兌換(收益)／虧損淨額 | (3.8) | 116.1 |
| 金融資產的重疊法調整 | (208.2) | — |
| 營運資本變動前之營業溢利 | 13,545.6 | 16,957.3 |
| 存貨減少 | 42.9 | 25.8 |
| 持作發展／發展中物業及待售物業(增加)／減少 | (1,170.0) | 12,195.8 |
| 應收賬、預付款、應收保費及合約資產及其他非流動資產增加 | (12,234.1) | (693.7) |
| 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債減少 | (2,052.6) | (16,292.7) |
| 遞延獲取保單成本增加 | (688.2) | — |
| 保險及投資合約負債增加 | 3,618.4 | — |
| 與投資相連合約相關的負債減少 | (18.1) | — |
| 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 | (4,600.1) | — |
| 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 | 4,895.5 | — |
| 經營業務所得現金淨額 | 1,339.3 | 12,192.5 |

51 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 百萬港元 | 短期 百萬港元 | 租賃負債 百萬港元 | |
| 於2019年6月30日 | 140,479.8 | 15,854.8 | — | 156,334.6 |
| 會計政策的變動之調整(附註4(a)) | — | — | 6,452.6 | 6,452.6 |
| 於2019年7月1日經重述結餘 | 140,479.8 | 15,854.8 | 6,452.6 | 162,787.2 |
| 現金流量變動 | | | | |
| 來自新借貸之所得款項 | 66,458.4 | 17,745.6 | — | 84,204.0 |
| 償還借貸 | (41,263.5) | (14,913.4) | — | (56,176.9) |
| 自交易對手收取的現金抵押品增加 | — | 423.9 | — | 423.9 |
| 其他變動 | | | | |
| 收購附屬公司 | 5,584.8 | 1,071.5 | 559.8 | 7,216.1 |
| 出售附屬公司 | — | — | (4.2) | (4.2) |
| 支付租賃負債付款的資本部分 | — | — | (874.7) | (874.7) |
| 新訂立租賃／租賃修訂 | — | — | 979.3 | 979.3 |
| 利息開支(附註11) | — | — | 298.7 | 298.7 |
| 支付租賃負債付款的利息部分 | — | — | (293.9) | (293.9) |
| 換算差額 | (133.6) | (89.6) | (130.3) | (353.5) |
| 期初費用攤銷 | 96.5 | 73.8 | — | 170.3 |
| 於2020年6月30日 | 171,222.4 | 20,166.6 | 6,987.3 | 198,376.3 |

| | 借貸及其他計息負債 | | | 總額 百萬港元 |
|-----------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 長期 百萬港元 | 短期 百萬港元 | 租賃負債 百萬港元 | |
| 於2018年6月30日 | 131,975.1 | 8,777.6 | — | 140,752.7 |
| 採納香港財務報告準則9的調整 | 43.2 | — | — | 43.2 |
| 於2018年7月1日經重述結餘 | 132,018.3 | 8,777.6 | — | 140,795.9 |
| 現金流量變動 | | | | |
| 來自新借貸之所得款項 | 31,707.6 | 9,024.0 | — | 40,731.6 |
| 償還借貸 | (26,153.9) | (1,976.6) | — | (28,130.5) |
| 其他變動 | | | | |
| 收購附屬公司 | 2,810.6 | — | — | 2,810.6 |
| 換算差額 | (389.7) | (4.7) | — | (394.4) |
| 期初費用攤銷 | 486.9 | 34.5 | — | 521.4 |
| 於2019年6月30日 | 140,479.8 | 15,854.8 | — | 156,334.6 |

51 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 收購附屬公司

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--|---------------|---------------|
| 收購資產淨值 | | |
| 投資物業 | 320.5 | 2,672.0 |
| 物業、機器及設備 | 111.3 | — |
| 使用權資產 | 557.5 | — |
| 無形資產，除商譽外 | 90.5 | — |
| 收購業務價值 | 5,825.0 | — |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 | 33,569.5 | — |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 2,803.6 | — |
| 衍生金融工具 | 1,512.3 | — |
| 持作發展物業 | 1,087.1 | — |
| 遞延稅項資產 | 342.6 | — |
| 其他非流動資產 | 724.3 | — |
| 持作發展物業 | 13,568.4 | 7,758.7 |
| 應收賬、預付款、應收保費及合約資產 | 2,374.2 | 198.5 |
| 與投資相連合約相關的投資 | 9,168.3 | — |
| 現金及銀行存款 | 13,215.3 | 12.4 |
| 借貸及其他計息負債 | (6,656.4) | (2,810.6) |
| 租賃負債 | (559.8) | — |
| 保險及投資合約負債 | (31,543.4) | — |
| 與投資相連合約相關的負債 | (9,330.8) | — |
| 遞延稅項負債 | (3,143.3) | — |
| 其他非流動負債 | (64.5) | — |
| 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債 | (8,285.6) | (116.0) |
| 即期應付稅項 | (81.2) | — |
| 收購附屬公司之資產淨值 | 25,605.4 | 7,715.0 |
| 本集團於一家合營企業原持有之權益 | (3,223.1) | — |
| | 22,382.3 | 7,715.0 |
| 收購產生之商譽 | 5,814.9 | — |
| 增購一家合營企業之權益使其成為一家附屬公司時以公平值重新計量前期持有權益所產生的收益 | (925.8) | — |
| 非控權股東權益 | (324.4) | — |
| 現金代價 | 26,947.0 | 7,715.0 |

(d) 就購入附屬公司而流出之現金及現金等值項目之淨額分析

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 現金代價 | (26,947.0) | (7,715.0) |
| 於上年度已付的按金 | 3,120.0 | — |
| 購入之現金及現金等值項目 | 13,215.3 | 12.4 |
| | (10,611.7) | (7,702.6) |

51 綜合現金流量表之附註(續)

(e) 出售附屬公司

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 出售資產淨值 | | |
| 投資物業 | 1,506.4 | 59.2 |
| 物業、機器及設備 | 179.9 | 4.7 |
| 使用權資產 | 4.2 | — |
| 無形資產，除商譽外 | 116.1 | — |
| 商譽 | 9.8 | 2.0 |
| 合營企業權益 | — | 56.1 |
| 遞延稅項資產 | — | 4.2 |
| 其他非流動資產 | 4.5 | — |
| 非流動資產列為待售資產 | — | 820.7 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 | 1.8 | — |
| 持作發展物業 | 704.8 | — |
| 發展中物業 | 1,023.0 | — |
| 待售物業 | 728.7 | — |
| 存貨 | 30.6 | — |
| 應收賬、預付款、應收保費及合約資產 | 1,966.9 | 172.6 |
| 現金及銀行存款 | 199.4 | 19.2 |
| 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債 | (1,725.8) | (35.2) |
| 衍生金融工具 | (24.7) | — |
| 即期應付稅項 | (16.5) | (0.1) |
| 其他非流動負債 | (15.9) | — |
| 遞延稅項負債 | (47.2) | (0.6) |
| 租賃負債 | (4.2) | — |
| 出售資產淨值 | 4,641.8 | 1,102.8 |
| 出售附屬公司時撥回儲備 | (68.4) | 0.1 |
| 本集團持作一家聯營公司保留的權益 | (140.5) | — |
| 出售附屬公司之淨收益 | 357.4 | 549.1 |
| 代價 | 4,790.3 | 1,652.0 |
| 相當於 | | |
| 現金代價 | 4,790.3 | 1,618.5 |
| 以增加本集團於一家聯營公司的股權而償付的代價 | — | 33.5 |
| | 4,790.3 | 1,652.0 |

(f) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之淨現金流入分析

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 現金代價 | 4,790.3 | 1,618.5 |
| 應收代價 | (2,768.7) | — |
| 售出之現金及現金等值項目 | (199.4) | (19.2) |
| | 1,822.2 | 1,599.3 |

52 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：

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| 合營企業及聯營公司 | | |
| 提供建築工程服務(附註(a)) | 44.5 | 226.2 |
| 利息收入(附註(b)) | 428.7 | 301.4 |
| 租賃負債利息支出(附註(b)) | 14.8 | — |
| 租金支出(附註(c)) | 110.4 | 203.8 |
| 使用權資產添置(附註(c)) | 2.1 | — |
| 管理服務費收入(附註(d)) | 32.3 | 27.2 |
| 關聯公司(附註(h)) | | |
| 提供建築工程服務(附註(a)) | 7.9 | 81.7 |
| 租金收入(附註(c)) | 125.1 | 122.0 |
| 租金支出(附註(c)) | 30.1 | 44.7 |
| 使用權資產添置(附註(c)) | 12.5 | — |
| 管理服務費支出(附註(d)) | 30.8 | 51.2 |
| 專櫃佣金(附註(e)) | 46.7 | 74.0 |
| 貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f)) | 51.3 | 86.8 |
| 工程及機械服務(附註(g)) | 1,292.5 | 1,391.1 |
| 保安服務費用(附註(g)) | 29.6 | 19.0 |
| 清潔及園林服務(附註(g)) | 33.3 | 22.6 |

附註：

- (a) 提供建築工程服務之收益主要根據個別合約收取。
- (b) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註25(a)及26(a)刊列之息率計算。租賃負債利息以附註43刊列之息率計算。
- (c) 租金收入及支出及添置使用權資產根據個別租約合同計算。
- (d) 管理服務費收入及支出按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (e) 收入乃根據與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)及其附屬公司(統稱「周大福珠寶集團」)所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (f) 此項乃就本集團向本公司主要股東之一的周大福企業有限公司(「周大福」)及其附屬公司(統稱「周大福集團」)、周大福珠寶集團及杜先生擁有的公司發售的貨品、預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (g) 工程及機械服務、保安服務和清潔及園林服務之費用按協議條款收取。
- (h) 關聯公司乃周大福集團、周大福珠寶集團的附屬公司及其合營企業及杜先生擁有的公司。
- (i) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註25、26、32及46內披露。
- (j) 除於附註16內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

53 公司財務狀況表

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 |
|--------------------|------------------|---------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 140.0 | 150.0 |
| 物業、機器及設備 | 12.9 | 6.9 |
| 使用權資產 | 25.8 | — |
| 附屬公司權益 | 95,034.0 | 68,294.7 |
| 合營企業權益 | 171.8 | 177.2 |
| 聯營公司權益 | 14.2 | 7.5 |
| 應收聯營公司及合營企業賬 | 4,402.8 | 5,823.4 |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 1,061.6 | — |
| 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 | 1.0 | 1.3 |
| | 100,864.1 | 74,461.0 |
| 流動資產 | | |
| 待售物業 | 52.9 | 137.7 |
| 應收賬、預付款及合約資產 | 1,000.8 | 187.5 |
| 應收附屬公司賬 | 81,755.1 | 69,973.4 |
| 按公平值透過損益列賬金融資產 | 35.2 | — |
| 現金及銀行存款 | 2,435.0 | 610.7 |
| | 85,279.0 | 70,909.3 |
| 總資產 | 186,143.1 | 145,370.3 |
| 權益 | | |
| 股本 | 78,225.7 | 77,875.3 |
| 儲備(附註) | 23,526.4 | 24,121.0 |
| 總權益 | 101,752.1 | 101,996.3 |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | 10.2 | — |
| 流動負債 | | |
| 應付賬、應付費用及合約負債 | 348.0 | 617.8 |
| 應付附屬公司賬 | 84,015.9 | 42,756.2 |
| 租賃負債 | 16.9 | — |
| | 84,380.8 | 43,374.0 |
| 總負債 | 84,391.0 | 43,374.0 |
| 總權益及負債 | 186,143.1 | 145,370.3 |

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

53 公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

| | 投資重估儲備 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 | 僱員股份 報酬儲備 百萬港元 | 盈餘保留 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|----------------------------------|----------------|--|----------------------|--------------|------------|
| 於2019年6月30日 | — | (9.8) | 205.4 | 23,925.4 | 24,121.0 |
| 採納香港財務報告準則16的調整 | — | — | — | (0.6) | (0.6) |
| 於2019年7月1日經重述結餘 | — | (9.8) | 205.4 | 23,924.8 | 24,120.4 |
| 僱員股份報酬 | — | — | 29.8 | — | 29.8 |
| 購股權失效 | — | — | (101.7) | 101.7 | — |
| 回購股份 | — | — | — | (614.8) | (614.8) |
| 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 | — | (0.2) | — | — | (0.2) |
| 本年度溢利 | — | — | — | 5,207.7 | 5,207.7 |
| 2019年已付末期股息 | — | — | — | (3,785.2) | (3,785.2) |
| 2020年已付中期股息 | — | — | — | (1,431.3) | (1,431.3) |
| 於2020年6月30日 | — | (10.0) | 133.5 | 23,402.9 | 23,526.4 |

| | 投資重估儲備 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 | 僱員股份 報酬儲備 百萬港元 | 盈餘保留 百萬港元 | 總額 百萬港元 |
|----------------------------------|----------------|--|----------------------|--------------|------------|
| 於2018年6月30日 | 0.2 | — | 194.1 | 24,141.0 | 24,335.3 |
| 採納香港財務報告準則9的調整 | (0.2) | (7.8) | — | 8.0 | — |
| 於2018年7月1日經重述結餘 | — | (7.8) | 194.1 | 24,149.0 | 24,335.3 |
| 僱員股份報酬 | — | — | 67.0 | — | 67.0 |
| 購股權失效 | — | — | (55.7) | 55.7 | — |
| 回購股份 | — | — | — | (322.1) | (322.1) |
| 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 | — | (2.0) | — | — | (2.0) |
| 本年度溢利 | — | — | — | 4,941.5 | 4,941.5 |
| 2018年已付末期股息 | — | — | — | (3,468.6) | (3,468.6) |
| 2019年已付中期股息 | — | — | — | (1,430.1) | (1,430.1) |
| 於2019年6月30日 | — | (9.8) | 205.4 | 23,925.4 | 24,121.0 |

54 主要附屬公司

於2020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> | | | | |
| 佰耀有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 增亮投資有限公司 | 9,998 | 9,998 | 63 | 物業發展 |
| | 2 ¹ | 2 | 63 | |
| 偉煊有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 全速投資有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 康瑋有限公司 | 1 | 1 | 61 | 經營免稅店及一般貿易 |
| 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 | 80 | 控股投資 |
| 萬爵投資有限公司 | 4,998 | 4,998 | 61 | 控股投資 |
| | 2 ¹ | 2 | 61 | |
| Bonson Holdings Limited | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 蒼富有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| Bright Moon Company, Limited | 100,000 | 1,000,000 | 75 | 物業投資 |
| 嘉頤(北角)護理院有限公司 | 1 | 1 | 100 | 提供老人住宿和服務 |
| 嘉頤(大埔)護理院有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 提供老人住宿和服務 |
| 嘉頤(大圍)護理院有限公司 | 1 | 1 | 100 | 提供老人住宿和服務 |
| 嘉頤(元朗)護理院有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 提供老人住宿和服務 |
| 悉護專業護理服務有限公司 | 10,000 | 10,000 | 75 | 提供醫療保健和護理服務 |
| 致好企業有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 翠嘉投資有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| 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 |
| 國匯有限公司 | 1,300,000,000 | 1,300,000,000 | 61 | 控股投資 |
| 創庫系統有限公司 | 10 | 1,000 | 100 | 提供資訊科技解決方案 |
| | 160,000 ¹ | 16,000,000 | 100 | |
| 城巴有限公司 | 37,500,000 | 376,295,750 | 61 | 提供專營及非專營巴士服務 |
| 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 |
| DP Properties Limited | 4,000 | 1,000 | 100 | 物業投資 |
| Dynamic Ally Limited | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| Earning Star Limited | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| 騰冠有限公司 | 1 | 1 | 100 | 控股投資 |
| 福恒貿易有限公司 | 100 | 10,000 | 85 | 物業發展 |
| 福康企業有限公司 | 10,000 | 1,000,000 | 100 | 物業投資 |
| 祥邦發展有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業發展 |
| 嘉祥發展有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 滿成企業有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 嘉勝發展有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 悅晶有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |

54 主要附屬公司(續)

於2020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> | | | | |
| 天怡創建有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 控股投資 |
| 鷹豐投資有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業發展 |
| 迅浩國際有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| 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 |
| 前邁有限公司 | 2 | 2 | 100 | 酒店經營 |
| 高地投資有限公司 | 10 | 100 | 100 | 物業投資 |
| 協興建業有限公司 | 40,000 | 40,000,000 | 61 | 建築 |
| | 10,000 ¹ | 10,000,000 | 61 | |
| 協興建築有限公司 | 400,000 | 40,000,000 | 61 | 建築及土木工程 |
| | 600,000 ¹ | 60,000,000 | 61 | |
| 協興工程有限公司 | 2,000,000 | 200,000,000 | 61 | 樓宇建築 |
| 協盛建造有限公司 | 20,000 | 20,000,000 | 100 | 建築 |
| 協盛建築有限公司 | 1 | 1 | 100 | 建築 |
| 協盛工程有限公司 | 1 | 1 | 100 | 建築及土木工程 |
| 協盛製造有限公司 | 1 | 1 | 100 | 外科手術口罩生產 |
| 香港會議展覽中心(管理)有限公司 | 3 | 3 | 61 | 管理香港會議展覽中心(「會展中心」) |
| | 1 ¹ | 1 | 61 | |
| 香港展覽會議場地管理中國有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| Hong Kong Golf & Tennis Academy Management Company Limited | 1,000,000 | 1,000,000 | 100 | 高爾夫球及網球培訓管理 |
| 香島發展有限公司 | 33,400,000 | 167,000,000 | 100 | 物業投資 |
| 香港京廣開發有限公司 | 100,000 | 1,000,000 | 82 | 控股投資 |
| 香港多元智能教育有限公司 | 1 | 1 | 100 | 提供培訓課程 |
| Hong Kong Ticketing (International) Limited | 1 | 1 | 100 | 提供票務服務 |
| 佳謙有限公司 | 100 | 100 | 100 | 控股投資 |
| 怡家財務有限公司 | 2 | 2 | 100 | 金融服務 |
| Istaron Limited | 4 | 4 | 100 | 控股投資 |
| 俊邦發展有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| K11 Art Mall Properties Company Limited | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| K11 (China) Limited | 1 | 1 | 100 | 控股投資 |
| K11 Concepts Limited | 1 | 1 | 100 | 提供物業管理顧問服務 |
| K11 Cultural & Creation Company Limited | 1 | 1 | 100 | 文化消閒 |
| K11 Sales & E-Commerce Company Limited | 1 | 1 | 100 | 零售及企業銷售 |
| 啟德體育園有限公司 | 300 | 906,666,900 | 90 | 開發和營運體育公園 |
| 建僑企業有限公司 | 10,000 | 10,000,000 | 100 | 控股投資 |
| 僑樂物業服務(中國)有限公司 | 2 | 2 | 61 | 物業代理、管理及諮詢 |
| | 2 ¹ | 2 | 61 | |

54 主要附屬公司(續)

於2020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> | | | | |
| 廣安護老之家有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 提供老人住宿和服務 |
| 怡隆有限公司 | 2 | 200 | 100 | 物業投資 |
| 田進有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 麗高有限公司 | 1,800 | 1,800 | 100 | 控股投資 |
| | 200 ¹ | 200 | — | |
| 利家安財務有限公司 | 4,400,000 | 44,000,000 | 100 | 融資 |
| 珏基有限公司 | 1,500,000 | 15,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 麗誌有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業發展 |
| 百寶投資有限公司 | 1 | 1 | 100 | 控股投資 |
| 民威發展有限公司 | 100 | 100 | 100 | 物業投資 |
| 萊晉有限公司 | 1 | 1 | 61 | 物業投資 |
| 新世界中國建築有限公司 | 1 | 1 | 100 | 控股投資 |
| 新世界建築有限公司 | 1 | 1 | 100 | 建築 |
| 新世界建築管理有限公司 | 1 | 1 | 100 | 建築 |
| 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 | 提供百貨店管理服務 |
| 新世界發展(中國)有限公司 | 2 | 4 | 100 | 控股投資 |
| 新動力資源集團有限公司 | 200 | 200 | 71 | 出售發光二極體燈具及系統 |
| 新世界幕牆工程有限公司 | 1 | 1 | 100 | 幕牆營運 |
| 新世界金融有限公司 | 200,000 | 20,000,000 | 100 | 金融服務 |
| 新粵公路建設有限公司 | 999,900 | 99,990,000 | 61 | 控股投資 |
| | 100 ¹ | 10,000 | 80 | |
| 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 (前稱樂建香港有限公司) | 1 | 1 | 100 | 供應鏈管理 |
| 新世界尊尚客戶有限公司 | 1 | 1 | 100 | 尊尚客戶計劃 |
| 新世界港口投資有限公司 | 2 | 2 | 61 | 控股投資 |
| 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 |
| New World Strategic Partnerships Company Limited | 200 | 200 | 100 | 代理人 |
| New World Tower Company Limited | 2 | 20 | 100 | 物業投資 |
| 新世界(廈門)港口投資有限公司 | 2 | 2 | 61 | 控股投資 |
| 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 |
| 新創建資產管理(中國)有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| 新創建(財務)有限公司 | 2 | 2 | 61 | 金融服務 |
| NWS Holdings (Finance) Limited | 1 | 1 | 61 | 融資 |
| 新創建香港投資有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| NWS Infrastructure Renewables (Italy) Limited | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| Orient Sea Investments Limited | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 宇益投資有限公司 | 50,000,000 | 50,000,000 | 100 | 控股投資 |
| 百達商場置業有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 物業投資 |

54 主要附屬公司(續)

於2020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> | | | | |
| 保達順置業有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 物業投資 |
| 栢爾有限公司 | 1 | 1 | 80 | 物業發展 |
| 寶利城有限公司 | 2 | 20 | 61 | 物業投資、經營、市場推廣、宣傳及 管理會展中心 |
| | 100,000 ¹ | 1,000,000 | 61 | |
| Pontiff Company Limited | 10,000,000 | 10,000,000 | 100 | 物業發展 |
| Pridemax Limited | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 迅堅有限公司 | 1 | 1 | 61 | 控股投資 |
| 帝霖投資有限公司 | 1,000 | 1,000 | 100 | 物業發展 |
| Rainbow Dream Limited | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 揚威投資有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 駿星投資有限公司 | 1,000 | 1,000 | 100 | 物業發展 |
| Richglows Limited | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| Rosy Page Limited | 15,000,000 | 15,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 樂斯有限公司 | 1 | 1 | 100 | 建築及管理航天城 |
| 欣恒時裝尚品有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 控股投資及時裝貿易 |
| 欣韻運動休閒服裝有限公司 | 100 | 100 | 100 | 提供管理服務 |
| Seaworthy Investments Limited | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 銀發集團有限公司 | 2 | 2 | 85 | 物業發展 |
| 銀威香港發展有限公司 | 1 | 1 | 100 | 控股投資 |
| 天傳有限公司 | 100 | 100 | 61 | 經營免稅店及一般貿易 |
| 快星發展有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 精景發展有限公司 | 10 | 10 | 100 | 金融服務 |
| Super Memory Limited | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 尚域有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 庶榮發展有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 物業投資 |
| 康煌投資有限公司 | 10,000 | 10,000 | 100 | 物業投資 |
| 丰捷投資有限公司 | 1 | 1 | 100 | 提供健康和康復服務 |
| 穩興控股有限公司 | 1,000,000 | 1,000,000 | 100 | 物業投資 |
| 誠願投資有限公司 | 299,999,998 | 299,999,998 | 61 | 控股投資 |
| | 2 ¹ | 2 | 61 | |
| 緯立有限公司 | 1 | 1 | 86 | 提供內窺鏡服務 |
| Ultimate Vantage Limited | 100 | 100 | 80 | 物業發展 |
| 上燦有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業發展 |
| 富城停車場管理有限公司 | 15,000,000 | 15,000,000 | 61 | 停車場管理 |
| 惠保建築有限公司 | 1,630,000 | 163,000,000 | 61 | 土木工程 |
| | 20,000 ¹ | 2,000,000 | 61 | |
| 惠保(香港)有限公司 | 20,000,004 | 60,328,449 | 61 | 打樁、地基勘察及土木工程 |
| 威達勝有限公司 | 1 | 1 | 100 | 物業投資 |
| 華富護老中心有限公司 | 1 | 1 | 100 | 提供老人住宿和服務 |
| 威津投資有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 榮寶發展有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |
| 惠鴻企業有限公司 | 2 | 2 | 61 | 控股投資 |
| 寰國置業有限公司 | 2 | 2 | 100 | 物業投資 |

54 主要附屬公司(續)

於2020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>在開曼群島註冊成立</i> | | | | |
| Chinese Future Corporation | 1,000,000 | 0.01美元 | 61 | 控股投資 |
| <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 |
| 新世界信息科技有限公司 | 952,180,007 | 1港元 | 100 | 控股投資 |
| 新創建服務管理有限公司 | 1,323,943,165 | 0.1港元 | 61 | 控股投資 |
| <i>在意大利註冊成立及經營</i> | | | | |
| NWS Infrastructure Renewables (Italy) S.r.l. | 10,000 | 1歐元 | 61 | 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

54 主要附屬公司(續)

於2020年6月30日

| | 註冊／已繳足股本 | 本集團 應佔權益 ^a (%) | 主要業務 |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 在中國註冊成立及經營 | | | |
| 北京崇裕房產開發有限公司 | 171,840,000美元 ^W | 100 | 物業投資及發展 |
| 北京東方華美房地產開發有限公司 | 200,000,000人民幣 ^E | 75 | 土地發展 |
| 北京恩佳優品商業管理有限公司 | 1,000,000人民幣 ^W | 75 | 經營生活雜貨店 |
| 北京新世界華美房地產開發有限公司 | 748,000,000人民幣 ^E | 75 | 物業發展 |
| 北京新世界利瑩百貨有限公司 | 18,000,000人民幣 ^W | 75 | 百貨經營 |
| 北京新世界千姿百貨有限公司 | 60,000,000港元 ^W | 75 | 百貨經營 |
| 北京新世界彩旋百貨有限公司 | 25,000,000人民幣 ^W | 75 | 百貨經營 |
| 北京新策項目管理諮詢服務有限公司 | 1,000,000人民幣 ^W | 100 | 項目管理及諮詢服務 |
| 北京萬雅百貨有限公司 | 100,000人民幣 ^a | 75 | 百貨經營 |
| 北京新鵬恩佳商業管理有限公司 | 2,800,000人民幣 ^a | 75 | 經營便利店 |
| 北京信通傳之媒廣告有限公司 | 100,000,000人民幣 ^E | 83 | 提供廣告代理及媒體有關服務 |
| 北京易喜新世界百貨有限公司 | 65,000,000人民幣 ^W | 75 | 百貨經營 |
| 長沙新世界時尚廣場有限公司 | 60,000,000人民幣 ^W | 75 | 百貨經營 |
| 成都新世界滙美百貨有限公司 | 70,000,000人民幣 ^W | 75 | 百貨經營 |
| 重慶新世界時尚商廈有限公司 | 100,000,000人民幣 ^W | 75 | 百貨經營 |
| 大連新世界廣場國際有限公司 | 58,000,000人民幣 ^E | 88 | 物業投資及發展 |
| 大連新世界大廈有限公司 | 197,324,700美元 ^W | 100 | 物業投資及發展 |
| 佛山大浩湖房地產發展有限公司 | 1,364,500,500人民幣 ^W | 85 | 物業發展 |
| 佛山鄉村俱樂部有限公司 | 52,923,600美元 ^C | 85 | 經營哥爾夫球會所 |
| 廣州芳村一新世界房地產發展有限公司 | 330,000,000人民幣 ^C | 100 | 物業發展 |
| 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司 | 24,000,000美元 ^C | 100 | 物業發展 |
| 廣州新華農房地產有限公司 | 200,000,000人民幣 ^C | 100 | 物業發展 |
| 廣州新華建房地產有限公司 | 244,000,000人民幣 ^C | 100 | 物業發展 |
| 廣州新祺實業有限公司 | 10,000,000人民幣 ^L | 51 | 物業發展 |
| 廣州新睿實業發展有限公司 | 100,000,000人民幣 ^L | 51 | 物業發展 |
| 廣州新穗旅游中心有限公司 | 350,000,000港元 ^W | 100 | 物業發展 |
| 廣州新翊房地產發展有限公司 | 286,000,000港元 ^C | 90 | 物業投資及發展 |
| 廣州新沛企業管理有限公司 | 50,000,000人民幣 ^W | 100 | 控股投資 |
| 廣州新沛投資有限公司 | 200,000,000人民幣 ^W | 100 | 控股投資 |
| 廣州市耀策企業管理諮詢有限公司 | 10,000,000人民幣 ^W | 100 | 控股投資 |
| 廣州耀勝房地產開發有限公司 | 170,000,000人民幣 ^E | 65 | 物業發展 |
| 廣州德柏房地產開發有限公司 | 392,500,000人民幣 ^W | 100 | 物業發展 |
| 廣州永沛房地產開發有限公司 | 2,384,000,000人民幣 ^W | 100 | 物業發展 |
| 廣州永浚實業有限公司 | 100,000,000人民幣 ^W | 100 | 物業發展 |
| 廣州增沛房地產開發有限公司 | 10,000,000人民幣 ^W | 100 | 物業發展 |
| 杭州新蘊實業發展有限公司 | 10,200,000,000人民幣 ^W | 100 | 物業發展 |
| 哈爾濱新世界百貨商場有限公司 | 126,000,000人民幣 ^W | 75 | 百貨經營 |

54 主要附屬公司(續)

於2020年6月30日

| | 註冊／已繳足股本 | 本集團 應佔權益 ^a (%) | 主要業務 |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>在中國註冊成立及經營(續)</i> | | | |
| 華美財富(北京)科技有限公司 | 640,000,000人民幣 ^w | 100 | 物業投資 |
| 湖南梓山湖置業有限公司 | 255,724,318人民幣 ^w | 100 | 物業發展 |
| 湖南新創建高速公路經營管理有限公司 | 1,600,000,000人民幣 ^w | 61 | 經營收費公路 |
| 江蘇新世界百貨有限公司 | 16,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 濟南新世界陽光發展有限公司 | 69,980,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 開世藝商業管理(武漢)有限公司 | 2,500,000,000人民幣 ^w | 100 | 物業投資 |
| 新雅園商務諮詢(北京)有限公司 | 20,000,000人民幣 ^w | 100 | 商務諮詢 |
| 新世藝商業管理(上海)有限公司 | 50,000,000人民幣 ^w | 100 | 商務諮詢 |
| 瀋陽芊麗酒店有限公司 | 70,000,000人民幣 ^w | 100 | 酒店經營 |
| 廊坊新世界房地產開發有限公司 | 145,300,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 廊坊新中房地產開發有限公司 | 98,200,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 蘭州新世界匯美百貨有限公司 | 30,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 樂建供應鏈管理(深圳)有限公司 | 50,000,000人民幣 ^w | 100 | 供應鏈管理 |
| 綿陽新世界百貨有限公司 | 14,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 妙購(北京)百貨有限公司 | 1,000,000人民幣 ^a | 75 | 百貨經營 |
| 南京新中置業有限公司 | 45,339,518美元 ^w | 100 | 物業投資 |
| 新世界安信(天津)發展有限公司 | 5,500,000美元 ^w | 100 | 物業投資 |
| 新世界(鞍山)房地產開發有限公司 | 1,420,000,000人民幣 ^w | 100 | 物業發展 |
| 新世界(中國)有限公司 | 50,513,400人民幣 ^w | 100 | 控股投資 |
| 新世界(中國)投資有限公司 | 130,000,000美元 ^w | 100 | 控股投資 |
| 新世界(中國)地產投資有限公司 | 80,000,000美元 ^w | 100 | 控股投資 |
| 新世界百貨投資(中國)集團有限公司 | 150,000,000美元 ^w | 75 | 控股投資 |
| 新世界發展(武漢)有限公司 | 128,500,000美元 ^w | 100 | 物業投資及發展 |
| 新亮勵貿易(深圳)有限公司 | 18,880,000人民幣 ^w | 71 | 出售發光二極體燈具及系統 |
| 新世界嘉業(武漢)有限公司 | 219,500,000美元 ^w | 100 | 物業投資及發展 |
| 新世界協中建築有限公司 | 53,000,000人民幣 ^w | 100 | 建築 |
| 新世界創地置業(武漢)有限公司 | 590,900,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司 | 5,647,800,000人民幣 ^w | 100 | 物業投資及發展 |
| 新世界策略(北京)投資顧問有限公司 | 2,400,000美元 ^w | 100 | 投資顧問 |
| 寧波公泰置業有限公司 | 235,000,000人民幣 ^w | 100 | 物業發展 |
| 寧波新立房地產開發有限公司 | 856,000,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 新創建(廣東)投資有限公司 (前稱廣東新川有限公司) | 3,184,853,600人民幣 ^w | 61 | 控股投資 |
| 峻領德高商業發展(上海)有限公司 | 40,000,000美元 ^w | 75 | 物業投資及購物商場營運 |
| 三河新世界百貨有限公司 | 2,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司 | 16,800,000美元 ^w | 100 | 時裝零售及貿易 |
| 商吉置業(深圳)有限公司 | 1,478,000,000人民幣 ^w | 51 | 物業發展 |
| 商順置業(深圳)有限公司 | 1,216,000,000人民幣 ^w | 51 | 物業發展 |
| 上海志品貿易有限公司 | 7,150,000美元 ^w | 100 | 物業投資及時裝貿易 |

54 主要附屬公司(續)

於2020年6月30日

| | 註冊／已繳足股本 | 本集團 應佔權益 ^o (%) | 主要業務 |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------|
| <i>在中國註冊成立及經營(續)</i> | | | |
| 上海彩姿百貨有限公司 | 50,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司 | 18,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司 | 240,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司 | 85,000,000人民幣 ^w | 75 | 物業投資及經營購物中心 |
| 新世界百貨集團上海匯瑩百貨有限公司 | 93,970,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 上海匯姿百貨有限公司 | 5,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 新世界百貨集團上海新穎百貨有限公司 | 100,000,000港元 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 上海優態度餐飲管理有限公司 | 16,000,000人民幣 ^a | 75 | 餐飲 |
| 山西新達公路有限公司 | 49,000,000人民幣 ^c | 37 ^a | 經營收費公路 |
| 山西新黃公路有限公司 | 56,000,000人民幣 ^c | 37 ^a | 經營收費公路 |
| 瀋陽新世界百貨有限公司 | 30,000,000人民幣 ^w | 75 | 物業投資及百貨經營 |
| 瀋陽新世界新匯置業有限公司 | 501,520,000人民幣 ^w | 100 | 物業發展 |
| 瀋陽盛新藝樂物業有限公司 | 6,000,000,000人民幣 ^w | 100 | 物業投資 |
| 瀋陽時尚物業有限公司 | 27,880,000人民幣 ^w | 75 | 物業投資 |
| 深圳新世界翔龍網絡技術有限公司 | 447,708,674人民幣 ^c | 100 | 電訊系統集成產品貿易 |
| 深圳拓萬房地產開發有限公司 | 150,000,000港元 ^c | 100 | 物業發展 |
| 深圳拓勁房地產開發有限公司 | 291,800,000港元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 唐山新世界房地產開發有限公司 | 162,000,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 天津新世界百貨有限公司 | 5,000,000美元 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 天津新世界房地產開發有限公司 | 91,000,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 天津時尚新世界購物廣場有限公司 | 30,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 天津新廣置業發展有限公司 | 4,500,000美元 ^w | 100 | 物業投資 |
| 武漢新鵬置業有限公司 | 2,830,000美元 ^w | 100 | 物業投資 |
| 武漢新世界百貨有限公司 | 15,630,000美元 ^w | 75 | 物業投資及百貨經營 |
| 武漢新世界千姿百貨有限公司 | 500,000人民幣 ^a | 75 | 百貨經營 |
| 武漢新世界匯美百貨有限公司 | 80,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 武漢新世界時尚廣場商貿有限公司 | 50,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 西安新世界時尚廣場有限公司 | 40,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 廈門六脈股權投資有限公司 (前稱廈門新創建管理諮詢有限公司) | 7,678,214人民幣 ^w | 61 | 控股投資 |
| 煙台新世界百貨有限公司 | 80,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 雲南新世界百貨有限公司 | 10,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |
| 肇慶新世界房產發展有限公司 | 16,500,000美元 ^w | 100 | 物業發展 |
| 浙江新創建高速公路有限公司 (前稱杭州國益路橋經營管理有限公司) | 320,590,000美元 ^f | 61 | 經營收費公路 |
| 鄭州新世界百貨有限公司 | 50,000,000人民幣 ^w | 75 | 百貨經營 |

54 主要附屬公司(續)

於2020年6月30日

| | 註冊／已繳足股本 | 本集團 應佔權益 ^a (%) | 主要業務 |
|-------------------|--------------|---------------------------------|------|
| <i>在澳門註冊成立及經營</i> | | | |
| 協興工程(澳門)有限公司 | 100,000澳門幣 | 61 | 建築 |
| 惠保(澳門)有限公司 | 1,000,000澳門幣 | 61 | 地基工程 |

^a 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

^o 若干中國實體以溢利攤佔百分比或現金分配比率計算

^w 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

^E 按中國法律註冊之中外合資合營企業

^C 按中國法律註冊之中外合作合營企業

^L 按中國法律註冊之其他類別有限責任公司

54 主要附屬公司(續)

於2020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>在百慕達註冊成立及在香港經營</i> | | | | |
| 新創建集團有限公司 | 3,911,137,849 | 1港元 | 61 | 控股投資 |
| <i>在百慕達註冊成立及在香港及中國內地經營</i> | | | | |
| 富通保險有限公司 | 506,100,141 | 1美元 | 61 | 人壽保險 |
| | 9,000,000 ¹ | 1美元 | 61 | |
| | 10,000,000 ² | 1美元 | 61 | |
| <i>在英屬處女群島註冊成立</i> | | | | |
| Beauty Ocean Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| 六脈資本有限公司 | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| 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 |
| Fine Reputation Incorporated | 10,000 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Flying Gravity Limited | 1 | 1美元 | 61 | 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 |
| Gravy Train Investments Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| HH Holdings Corporation | 600,000 | 1港元 | 61 | 控股投資 |
| Hing Loong Limited | 20,010,000 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Humansa Limited | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Ideal Global International Limited | 1 | 1美元 | 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 |
| Magic Chance Limited | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Moscan Developments Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| Natal Global Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| New World Hotels Corporation Limited | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| NWS CON Limited | 1 | 1港元 | 61 | 控股投資 |
| NWS Construction Limited | 190,000 | 0.1美元 | 61 | 控股投資 |
| | 7,225 ^A | 0.1美元 | — | |
| | 6,022 ^B | 0.1美元 | — | |
| NWS Infrastructure Bridges Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| NWS Infrastructure Power Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| NWS Infrastructure Water Limited | 1 | 1美元 | 61 | 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 |
| Right Heart Associates Limited | 4 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| Righteous Corporation | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| Steadfast International Limited | 2 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Stockfield Limited | 1 | 1美元 | 61 | 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 |
| Winner World Group Limited | 10 | 1美元 | 100 | 控股投資 |

54 主要附屬公司(續)

於2020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及在香港經營</i> | | | | |
| 匯勝投資有限公司 | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Bellwood Group Limited | 100 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| 美星(維爾京)投資有限公司 | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| Celestial Dynasty Limited | 1 | 1美元 | 61 | 債券發行人 |
| Celestial Miles Limited | 1 | 1美元 | 61 | 債券發行人 |
| Citiplus Investment Limited | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Constar Investment Limited | 1 | 1美元 | 75 | 融資 |
| 經速有限公司 | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| Esteemed Sino Limited | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| 巨創有限公司 | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| Hetro Limited | 101 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| 運隆有限公司 | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| New World Capital Finance Limited | 1 | 1美元 | 100 | 債券發行人 |
| 新世界第一巴士服務有限公司 | 200,000,000 | 1港元 | 61 | 提供專營巴士服務 |
| 新世界策略投資有限公司 | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Noonday Limited | 100 | 1美元 | 61 | 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 |
| NWS Financial Management Services Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| 新創建基建管理有限公司 | 2 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| NWS Infrastructure Roads Limited | 1 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| 新創建港口管理有限公司 | 2 | 1美元 | 61 | 控股投資 |
| 新創建交通服務有限公司 | 500,000,016 | 1港元 | 61 | 控股投資 |
| Park New Astor Hotel Limited | 101 | 1美元 | 100 | 物業投資 |
| 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 |
| Total Partner Holdings Limited | 1 | 1美元 | 100 | 控股投資 |
| Whitecroft Gate Limited | 1 | 1美元 | 100 | 融資 |
| <i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i> | | | | |
| Nacaro Developments Limited | 2 | 1美元 | 100 | 物業投資 |
| <i>在泰國註冊成立及經營</i> | | | | |
| Emerald Bay Resort Co., Ltd. | 7,380,000 | 100泰銖 | 100 | 酒店經營 |
| [#] 此等乃普通股股本，除非另作聲明 | | | | |
| ^A 可贖回、不可兌換和無投票權A優先股份 | | | | |
| ^B 可贖回、不可兌換和無投票權B優先股份 | | | | |
| ¹ A類可贖回優先股份(不可兌換) | | | | |
| ² C類可贖回優先股份(可兌換) | | | | |

55 主要合營企業

於2020年6月30日

| | 註冊／已繳足股本 | 本集團應佔權益 [□] (%) | 主要業務 |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|
| 合資合營企業 | | | |
| <i>在中國註冊成立及經營</i> | | | |
| 中鐵聯合國際集裝箱有限公司 | 4,200,000,000人民幣 | 18 | 經營鐵路集裝箱中心站及有關業務 |
| 重慶蘇渝實業發展有限公司 | 650,000,000人民幣 | 30 | 控股投資 |
| 廣州東方電力有限公司 | 990,000,000人民幣 | 15 | 發電及供電 |
| 廣州珠江電力燃料有限公司 | 613,361,800人民幣 | 21 | 燃料批發、收集及倉儲 |
| 國電成都金堂發電有限公司 | 924,000,000人民幣 | 21 | 發電及供電 |
| 合作合營企業 | | | |
| <i>在中國註冊成立及經營</i> | | | |
| 北京崇文·新世界房地產發展有限公司 | 225,400,000美元 | 70 [§] | 物業投資、發展及酒店經營 |
| 京珠高速公路廣珠段有限公司 | 580,000,000人民幣 | 15 | 經營收費公路 |
| 北京新聯酒店有限公司 | 12,000,000美元 | 55 [§] | 酒店經營 |
| 中國新世界電子有限公司 | 57,200,000美元 | 70 [§] | 物業投資及發展 |
| 廣州北環智能交通科技有限公司 (前稱廣州北環高速公路有限公司) | 19,255,000美元 | 40 [§] | 經營收費公路 |
| 惠州市惠新高速公路有限公司 | 34,400,000人民幣 | 30 | 控股投資 |
| 惠州新世界康居發展有限公司 | 80,000,000人民幣 | 62 [§] | 物業發展 |
| 天津新展高速公路有限公司 | 2,539,100,000人民幣 | 37 [§] | 經營收費公路 |
| 武漢武新大酒店有限公司 | 49,750,000美元 | 60 [§] | 酒店經營 |
| 外商獨資企業 | | | |
| <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 [§] | 物業發展 |
| 廣州恒盛房地產發展有限公司 | 79,597,000人民幣 | 62 [§] | 物業發展 |
| 廣州昇沛實業有限公司 | 500,000,000人民幣 | 40 | 物業發展 |
| 武漢新世界酒店物業有限公司 | 83,507,110人民幣 | 60 [§] | 物業投資 |

[□] 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

[●] 代表現金分配比率

[§] 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。

55 主要合營企業(續)

於2020年6月30日

| | 已發行股本# | | 本集團 應佔權益 (%) | 主要業務 |
|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|-------------|
| | 股份數目 | 已發行及 繳足股本 港元 | | |
| 股份有限公司 | | | | |
| <i>在香港註冊成立及經營</i> | | | | |
| 亞洲貨櫃物流中心香港有限公司 | 100,000'A' 20,000'B' ² 54,918 ¹ | 100,000 20,000 54,918 | 34 [*] 48 100 | 經營貨櫃裝卸及倉儲設施 |
| Calpella Limited | 2 | 20 | 50 | 物業投資 |
| 航天新世界科技有限公司 | 30,000,000 | 165,000,000 | 50 | 控股投資 |
| 周大福前海投資有限公司 | 700 | 700 | 29 | 購物商場營運 |
| 潤誼有限公司 | 1 | 1 | 51 [*] | 物業發展 |
| 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 |
| Loyalton Limited | 2 | 20 | 50 | 物業投資 |
| Marble Edge Investments Limited | 1 | 1 | 18 | 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 |
| Voyage Mile Limited | 1 | 1 | 29 | 物業發展 |
| 永冠國際有限公司 | 300,000,000 | 300,000,000 | 30 | 控股投資 |
| 智啟發展有限公司 | 30 | 30 | 50 | 物業投資 |

55 主要合營企業(續)

於2020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及在中國經營</i> | | | | |
| Holicon Holdings Limited | 2 | 1美元 | 50 | 物業投資 |
| Jaidan Profits Limited | 2 | 1美元 | 50 | 物業投資 |
| Jorvik International Limited | 2 | 1美元 | 50 | 物業投資 |
| Orwin Enterprises Limited | 2 | 1美元 | 50 | 物業投資 |
| <i>在英屬處女群島註冊成立</i> | | | | |
| DP World New World Limited | 2,000 | 1美元 | 30 | 控股投資 |
| Great Hotels Holdings Limited | 6 | 1美元 | 50 | 控股投資 |
| Group Program Limited | 1 | 1美元 | 40 | 尊尚客戶計劃 |
| Landso Investment Limited | 100 | — | 35 | 控股投資 |
| Newfoundworld Investment Holdings Limited | 5 | 1美元 | 20 | 控股投資 |
| Silverway Global Limited | 2 | 1美元 | 30 | 控股投資 |
| 創成投資有限公司 | 1,000 | 1美元 | 55 ^{&} | 控股投資 |
| <i>在荷蘭註冊成立及經營</i> | | | | |
| Hyva I B.V. | 19,000 | 1歐元 | 30 | 液壓裝卸系統所用組件的 生產及供應 |
| <i>在開曼群島註冊成立及在全球經營</i> | | | | |
| Goshawk Aviation Limited | 362,026,264 ^{***} | 0.001美元 | 30 | 商務飛機租賃 |
| <i>在新加坡註冊成立及經營</i> | | | | |
| Cuscaden Homes Pte. Ltd. | 2,000,000 | — | 45 | 物業發展 |
| FEC Skyline Pte. Ltd. | 4,000,000 | — | 30 | 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

² 無投票權優先股份

^{***} 優先股

[&] 本公司董事認為，本集團對該等合營企業的財務及營運活動並無單方面控制權

56 主要聯營公司

於2020年6月30日

| | 已發行股本# | | 本集團 應佔權益 (%) | 主要業務 |
|------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| | 股份數目 | 已發行及 繳足股本 港元 | | |
| <i>在香港註冊成立及經營</i> | | | | |
| 干德道發展有限公司 | 100 | 10,000 | 30 | 物業發展 |
| 永煜有限公司 | 1,000 | 1,000 | 40 | 物業投資 |
| GHK Hospital Limited | 10 | 10 | 24 | 醫療 |
| 志滔投資有限公司 | 10,000 | 10,000 | 30 | 控股投資 |
| Pure Jade Limited | 1,000,000 | 1,000,000 | 27 | 物業投資 |
| 港興混凝土有限公司 | 200,000 | 20,000,000 | 30 | 生產及銷售混凝土 |
| 隆益投資有限公司 | 100 | 100 | 10 [^] | 物業投資 |
| 首程控股有限公司 (前稱首長國際企業有限公司) | 6,925,576,780 | 11,832,426,000 | 7 [^] | 控股投資 |
| 天得發展有限公司 | 10 | 10 | 30 | 控股投資 |
| <i>在香港註冊成立及在香港、澳門及中國內地經營</i> | | | | |
| 蘇伊士新創建有限公司 | 20,256,429 | 5,134,005,207 | 26 | 控股投資及經營食水、 污水及廢物管理業務 |

56 主要聯營公司(續)

於2020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及在香港經營</i> | | | | |
| 新世界第一渡輪服務有限公司 | 1,000 | 1美元 | 24 | 提供渡輪服務 |
| <i>在百慕達註冊成立及在香港經營</i> | | | | |
| 惠記集團有限公司 | 793,124,034 | 0.1港元 | 14 | 建築 |
| <i>在百慕達註冊成立及在香港和中國內地經營</i> | | | | |
| 大唐西市絲路投資控股有限公司 | 111,187,538 | 0.5港元 | 17 | 控股投資 |
| <i>在塞浦路斯註冊成立及在南非經營</i> | | | | |
| Tharisa plc | 266,610,951 | 0.001美元 | 9 ^ | 鉑族金屬及鉻的開採、 加工及貿易 |

56 主要聯營公司(續)

於2020年6月30日

| 在中國註冊成立及經營 | 註冊／已繳足股本 | 本集團 應佔權益 [□] (%) | 主要業務 |
|----------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 重慶四聯光電科技有限公司 | 500,000,000人民幣 | 12 | 生產及銷售藍寶石基板及晶體、發光二極管包裝及應用 |
| 杭州繞城高速石油發展有限公司 | 10,000,000人民幣 | 24 | 經營加油站 |
| 湖北隨岳南高速公路有限公司 | 1,770,000,000人民幣 | 18 | 經營收費公路 |
| 湖南道岳高速公路實業有限公司 | 600,950,000人民幣 | 24 | 經營收費公路 |
| 江西世龍實業股份有限公司 | 240,000,000人民幣 | 12 | 生產及銷售化工產品 |
| 深圳市太子灣樂灣置業有限公司 | 2,147,876,079人民幣 | 49 | 物業發展 |
| 深圳市太子灣商鼎置業有限公司 | 2,036,732,549人民幣 | 49 | 物業發展 |
| 深圳天得房地產開發有限公司 | 4,530,000,000人民幣 | 30 | 物業發展 |
| 廈門集裝箱碼頭集團有限公司 | 2,436,604,228人民幣 | 12 [△] | 經營集裝箱碼頭 |
| 肇慶粵肇公路有限公司 | 818,300,000人民幣 | 15 | 經營收費公路 |

此等乃普通股股本，除非另作聲明

□ 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

* 具投票權、不可參與、不可贖回管理層股份

** 無投票權、可贖回參與股份

△ 本公司董事認為，本集團透過於該等公司董事會的代表對該等公司擁有重大影響力

57 報告期後事項

於2020年8月，新創建與Bravo Transport Holdings Limited(一家由Templewater Bravo Holdings Limited、漢思能源有限公司及Ascendal Group Limited分別持有約90.8%，8.6%及0.6%的股權的公司)訂立買賣協議，以代價3,200.0百萬港元(以分期付款安排)出售新創建的一家間接全資附屬公司新創建交通服務有限公司的全部已發行股本。直至本公告日期該交易尚未完成。於出售事項完成後，預計本集團截至2021年6月30日止年度將不需再確認重大出售收益或虧損。

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2018年 百萬港元 | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 收入 | 59,007.8 | 76,763.6 | 60,688.7 | 56,628.8 | 59,570.0 |
| 營業溢利 | 12,035.4 | 25,202.1 | 30,975.3 | 11,751.3 | 16,583.3 |
| 財務費用淨額 | (2,010.9) | (756.3) | (704.3) | (446.1) | (536.7) |
| 應佔合營企業及聯營公司業績 | 769.9 | 4,683.1 | 3,082.6 | 3,925.1 | 2,660.5 |
| 除稅前溢利 | 10,794.4 | 29,128.9 | 33,353.6 | 15,230.3 | 18,707.1 |
| 稅項 | (7,528.0) | (7,489.8) | (6,272.4) | (4,755.6) | (6,423.7) |
| 本年度溢利 | 3,266.4 | 21,639.1 | 27,081.2 | 10,474.7 | 12,283.4 |
| 永續資本證券持有人應佔溢利 | (1,688.3) | (803.0) | (536.6) | (395.9) | — |
| 非控股股東權益應佔溢利 | (481.9) | (2,676.0) | (3,206.5) | (2,403.1) | (3,617.1) |
| 本公司股東應佔溢利 | 1,096.2 | 18,160.1 | 23,338.1 | 7,675.7 | 8,666.3 |
| 每股股息(港元) | | | | | |
| 中期 | 0.56 | 0.56 | 0.56 | 0.52 | 0.52 |
| 末期 | 1.48 | 1.48 | 1.36 | 1.32 | 1.24 |
| 全年 | 2.04 | 2.04 | 1.92 | 1.84 | 1.76 |
| 每股盈利(港元) | | | | | |
| 基本 | 0.43 | 7.11 | 9.36 | 3.21 | 3.79 |
| 攤薄 | 0.43 | 7.11 | 9.34 | 3.21 | 3.79 |

截至2016年、2017年、2018年及2019年6月30日止年度之每股股息及每股盈利已經調整並假設股份合併在以往年度生效。

綜合財務狀況表

於6月30日止年度

| | 2020年 百萬港元 | 2019年 百萬港元 | 2018年 百萬港元 | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
|---|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 資產 | | | | | |
| 投資物業、物業、機器及設備、 土地使用權、使用權資產及 無形特許經營權 | 222,337.2 | 215,537.7 | 192,135.4 | 150,125.1 | 125,308.1 |
| 無形資產、收購業務價值及 遞延獲取保單成本 | 14,767.3 | 3,464.5 | 3,782.0 | 3,423.8 | 2,702.3 |
| 合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產 | 180,819.5 | 134,118.0 | 113,482.3 | 104,526.4 | 105,160.5 |
| 流動資產 | 182,271.9 | 150,164.7 | 172,055.1 | 178,981.0 | 158,937.7 |
| 總資產 | 600,195.9 | 503,284.9 | 481,454.8 | 437,056.3 | 392,108.6 |
| 權益 | | | | | |
| 股本 | 78,225.7 | 77,875.3 | 77,525.9 | 73,233.6 | 69,599.8 |
| 儲備 | 134,797.6 | 145,989.2 | 138,724.0 | 112,857.6 | 109,973.6 |
| 股東權益 | 213,023.3 | 223,864.5 | 216,249.9 | 186,091.2 | 179,573.4 |
| 永續資本證券 | 37,092.0 | 21,505.5 | 9,451.8 | 9,451.8 | — |
| 非控權股東權益 | 29,629.8 | 29,994.5 | 29,480.2 | 25,401.5 | 21,321.9 |
| 總權益 | 279,745.1 | 275,364.5 | 255,181.9 | 220,944.5 | 200,895.3 |
| 流動負債 | 152,609.4 | 101,256.6 | 94,689.3 | 79,500.6 | 66,522.5 |
| 非流動負債 | 167,841.4 | 126,663.8 | 131,583.6 | 136,611.2 | 124,690.8 |
| 總權益及負債 | 600,195.9 | 503,284.9 | 481,454.8 | 437,056.3 | 392,108.6 |

主要物業總覽

酒店

| 編號 | 項目名稱 | 總房間數目 |
|-------------|-----------------------|--------------|
| 香港 | | |
| 1 | 香港君悅酒店 | 542 |
| 2 | 香港萬麗海景酒店 | 858 |
| 3 | 香港瑰麗酒店 ⁽¹⁾ | 599 |
| 4 | 香港尖沙咀凱悅酒店 | 381 |
| 5 | 香港九龍貝爾特酒店 | 695 |
| 6 | 香港沙田凱悅酒店 | 562 |
| 7 | 諾富特東薈城酒店 | 440 |
| 小計 | | 4,077 |
| 中國內地 | | |
| 8 | 北京瑰麗酒店 | 283 |
| 9 | 北京新世界酒店 | 309 |
| 10 | 北京貝爾特酒店 | 307 |
| 11 | 廊坊芊麗酒店 | 294 |
| 12 | 順德新世界酒店 | 370 |
| 13 | 武漢新世界酒店 | 327 |
| 小計 | | 1,890 |
| 東南亞 | | |
| 14 | 菲律賓馬尼拉新世界酒店 | 578 |
| 15 | 越南胡志明市新世界酒店 | 533 |
| 16 | 越南胡志明市萬麗酒店 | 336 |
| 17 | 泰國普吉瑰麗酒店 | 71 |
| 小計 | | 1,518 |
| 總計 | | 7,485 |

備註：

(1) 香港瑰麗酒店：413間；瑰麗府邸：186間

香港主要物業發展項目

| 編號 | 項目名稱 | 土地面積 (平方呎) | 總樓面面積 (平方呎) | 本集團權益 | 應佔樓面面積 | | | | 應佔總樓面 面積 (平方呎) | 施工階段 ⁽¹⁾ |
|------------|------------------------------------|------------------|-------------------|---------|------------------|---------------|----------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| | | | | | 住宅 (平方呎) | 零售 (平方呎) | 寫字樓 (平方呎) | 其他 (平方呎) | | |
| 香港島 | | | | | | | | | | |
| 1 | 半山西摩道4A-4P號 | 52,466 | 472,186 | 35.00% | | | | | | |
| | 一期 | | | | 78,381 | | | | 78,381 | S |
| | 二期 | | | | 86,884 | | | | 86,884 | S |
| | 小計 | 52,466 | 472,186 | | 165,265 | | | | 165,265 | |
| 九龍 | | | | | | | | | | |
| 2 | 臻尚－馬頭角九龍城道68號 ⁽²⁾ | 14,897 | 111,730 | 100.00% | 111,730 | | | | 111,730 | S |
| 3 | 臻樺－何文田窩打老道74號 | 11,256 | 94,974 | 51.00% | 43,055 | 5,382 | | | 48,437 | S |
| 4 | 新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目 | 44,897 | 529,185 | 100.00% | | 415 | 492,333 | 36,437 ⁽³⁾ | 529,185 | S |
| 5 | 新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目 | 30,925 | 363,392 | 100.00% | | 6,008 | 353,064 | 4,320 | 363,392 | S |
| 6 | 新九龍內地段第6574號，啟德4B3 | 104,475 | 574,615 | 29.30% | 168,362 | | | | 168,362 | F |
| 7 | 新九龍內地段第6552號，啟德4C2 | 105,110 | 641,169 | 18.00% | 111,624 | 3,786 | | | 115,410 | F |
| 8 | 新九龍內地段第6576號，啟德4B1 | 103,151 | 722,060 | 10.00% | 72,206 | | | | 72,206 | F |
| 9 | 九龍東油塘重建項目 | 808,397 | 3,982,722 | 10.88% | 422,607 | 10,793 | | | 433,400 | LE |
| | 小計 | 1,223,108 | 7,019,847 | | 929,584 | 26,384 | 845,397 | 40,757 | 1,842,122 | |
| 新界 | | | | | | | | | | |
| 10 | 尚悅·嶺－元朗大棠路99A號，蝶翠峰第五期 | 48,933 | 171,265 | 20.97% | 35,914 | | | | 35,914 | C |
| 11 | 臻頤－元朗十八鄉路99號 | 24,230 | 121,148 | 100.00% | 121,148 | | | | 121,148 | S |
| 12 | 沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號 ⁽²⁾ | 521,107 | 2,050,327 | 100.00% | | | | | | |
| | 一期 | | | | 495,323 | | | | 495,323 | S |
| | 二期 | | | | 871,965 | | | | 871,965 | S |
| | 三期 | | | | 683,039 | | | | 683,039 | S |
| 13 | 元朗龍田村二期 | 88,157 | 440,785 | 100.00% | 440,785 | | | | 440,785 | LE |
| 14 | 元朗龍田村四期 | 56,285 | 281,425 | 100.00% | 281,425 | | | | 281,425 | LE |
| 15 | 元朗唐人新村三期 | 88,658 | 88,658 | 100.00% | 88,658 | | | | 88,658 | LE |
| 16 | 元朗唐人新村四期 | 193,591 | 193,591 | 100.00% | 193,591 | | | | 193,591 | - |
| 17 | 元朗沙埔北二期 | TBC | 373,240 | 34.81% | 129,925 | | | | 129,925 | - |
| 18 | 元朗錦田丈量約份110號 | 170,071 | 68,029 | 100.00% | 68,029 | | | | 68,029 | LE |
| 19 | 西貢沙下丈量約份221號 | 593,635 | 890,452 | 76.00% | 676,744 | | | | 676,744 | P |
| | 小計 | | 4,678,920 | | 4,086,546 | | | | 4,086,546 | |
| | 總計 | | 12,170,953 | | 5,181,395 | 26,384 | 845,397 | 40,757 | 6,093,933 | |

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；TBC=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
- (3) 包括公共停車場，但不包括政府地方(即幼兒中心和長者鄰舍中心)

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) | 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 |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| 已竣工 | | | | | | | | | |
| 香港島 | | | | | | | | | |
| 1 | 中環萬年大廈 | 110,040 | 110,040 | 63,383 | 46,657 | | | | 2843 |
| 2 | 中環新世界大廈 | 640,135 | 640,135 | 77,948 | 562,187 | | | 385 | 2863 |
| 3 | 北角英皇道704-730號·K11 ATELIER King's Road | 487,504 | 487,504 | 7,160 | 480,344 | | | | 2083/2088/2090 |
| 4 | 灣仔香港會議展覽中心商場 | 87,999 | 87,999 | 69,173 | | | 18,826 ⁽²⁾ | 1,070 | 2060 |
| 5 | 香港君悅酒店 | 524,928 | 262,464 | | | 262,464 | | | 2060 |
| 6 | 香港萬麗海景酒店 | 544,518 | 272,259 | | | 272,259 | | | 2060 |
| 7 | 銅鑼灣名珠城一地下至四樓 | 53,691 | 21,476 | 21,476 | | | | | 2868 |
| | 銅鑼灣名珠城一地下至地庫 | 24,682 | 24,682 | 24,682 | | | | | 2868 |
| 8 | 灣仔循道衛理大廈 ⁽¹⁾ | 40,813 | 40,405 | | 40,405 | | | | 2084 |
| | 小計 | 2,514,310 | 1,946,964 | 263,822 | 1,129,593 | 534,723 | 18,826 | 1,455 | |
| 九龍 | | | | | | | | | |
| 9 | 尖沙咀Victoria Dockside • K11 ATELIER | 435,145 | 435,145 | | 435,145 | | | | 2052 |
| | 尖沙咀Victoria Dockside • 瑰麗酒店及瑰麗府邸 | 1,105,644 | 1,105,644 | | | 1,105,644 | | | 2052 |
| | 尖沙咀Victoria Dockside • K11 MUSEA | 1,156,356 | 1,156,356 | 1,156,356 | | | | 1,116 ⁽⁷⁾ | 2052 |
| | 尖沙咀Victoria Dockside • K11 ARTUS | 379,720 | 379,720 | | | | 379,720 | | 2052 |
| 10 | 尖沙咀K11 | 335,939 | 335,939 | 335,939 | | | | 240 | 2057 |
| | 香港尖沙咀凱悅酒店 | 277,877 | 138,939 | | | 138,939 | | | 2057 |
| 11 | 香港九龍貝爾特酒店 | 285,601 | 285,601 | | | 285,601 | | | 2057 |
| 12 | 觀塘KOHO | 204,514 | 204,514 | 1,567 | 202,947 | | | 28 | 2047 |
| 13 | 旺角THE FOREST ⁽¹⁾ | 53,337 | 26,669 | 26,669 | | | | 7 | 2062 |
| 14 | 新蒲崗ARTISAN HUB | 64,519 | 64,519 | 31,087 | 33,432 | | | | 2047 |
| | 小計 | 4,298,652 | 4,133,046 | 1,551,618 | 671,524 | 1,530,184 | 379,720 | 1,391 | |
| 新界 | | | | | | | | | |
| 15 | 葵涌亞洲貨櫃物流中心 | 9,329,000 | 3,190,518 | | | | 3,190,518 ⁽³⁾ | | 2047 |
| 16 | 荃灣D•PARK愉景新城 | 466,400 | 466,400 | 466,400 | | | | 1,000 | 2047 |
| 17 | 香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾ | 538,000 | 538,000 | | | 538,000 | | 100 | 2047 |
| 18 | 東涌東薈城 ⁽⁴⁾ | 659,003 | 131,801 | 99,697 | 32,104 | | | 1,231 | 2047 |
| | 諾富特東薈城酒店 | 236,758 | 47,352 | | | 47,352 | | 7 | 2047 |
| 19 | 東涌市場段11號 | 473,655 | 94,731 | 68,231 | | 26,393 | 107 | 127 | 2063 |
| 20 | 元朗溱柏 | 24,155 | 24,155 | 24,155 | | | | | 2058 |
| | 小計 | 11,726,971 | 4,492,957 | 658,483 | 32,104 | 611,745 | 3,190,625 | 2,465 | |
| | 總計 | 18,539,933 | 10,572,967 | 2,473,923 | 1,833,221 | 2,676,652 | 3,589,171 | 5,311 | |
| 有待竣工／在建中 | | | | | | | | | |
| 21 | 新蒲崗六合街21號 | 100,798 | 100,798 | | | | 100,798 ⁽⁵⁾ | | 2047 |
| 22 | 新九龍內地段第6505號·長沙灣瓊林街項目 | 998,210 | 998,210 | 38,062 | 960,148 | | | | 2067 |
| 23 | 航天城項目 ⁽¹⁾ | 3,767,400 | 3,767,400 | 2,707,491 | 562,311 | | 497,598 ⁽⁶⁾ | | 2066 |
| | 總計 | 4,866,408 | 4,866,408 | 2,745,553 | 1,522,459 | | 598,396 | | |

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) 物流中心

(4) 包括東堤灣畔

(5) 工業

(6) 包括車位及運輸交匯處

(7) 整個Victoria Dockside的車位數目

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 | 總樓面面積 (不含車庫及 其他) | | | | | | 發展進度 | 預計落成日期 |
|-----------------|----|----------------|----------|-------|------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------|----------|
| | | | | | (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) | | |
| 大灣區及南部地區 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 廣州 | 廣州逸彩庭園三期餘下部分 | 附屬公司 | 100% | 105,590 | 95,302 | 10,288 | - | - | 27,834 | 在建中 | 2022年1月 |
| | 廣州 | 廣州逸彩庭園餘下各期 | 附屬公司 | 100% | 239,936 | 220,737 | 19,199 | - | - | 28,315 | 已規劃 | 2025年6月 |
| 2 | 廣州 | 廣州嶺南新世界五期B | 附屬公司 | 100% | 42,369 | 42,369 | - | - | - | 10,860 | 在建中 | 2021年6月 |
| | 廣州 | 廣州嶺南新世界餘下各期 | 附屬公司 | 100% | 112,372 | 87,339 | 25,033 | - | - | 15,518 | 規劃中 | 待定 |
| 3 | 廣州 | 廣州增城綜合發展項目 | 附屬公司 | 100% | 284,328 | 99,077 | 13,787 | 142,305 | 29,159 | 104,399 | 在建中 | 2022年6月 |
| 4 | 廣州 | 廣州番禺漢溪綜合發展項目 | 附屬公司 | 65% | 307,189 | 164,657 | 81,000 | 61,532 | - | 201,589 | 規劃中 | 2024年5月 |
| 5 | 廣州 | 廣州增城國際社區項目 | 附屬公司 | 100% | 311,152 | 276,411 | 34,741 | - | - | 150,451 | 已規劃 | 2022年12月 |
| 6 | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF27B | 附屬公司 | 85% | 30,210 | 30,210 | - | - | - | 487 | 在建中 | 2020年7月 |
| | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF07 | 附屬公司 | 85% | 4,328 | 4,328 | - | - | - | - | 已規劃 | 2020年12月 |
| | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF19C | 附屬公司 | 85% | 59,860 | 59,860 | - | - | - | 14,821 | 在建中 | 2021年3月 |
| | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF03 | 附屬公司 | 85% | 37,192 | 37,192 | - | - | - | 11,570 | 已規劃 | 2022年4月 |
| | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF21 | 附屬公司 | 85% | 52,854 | 52,854 | - | - | - | 28,742 | 已規劃 | 2022年5月 |
| | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF32 | 附屬公司 | 85% | 77,722 | 76,629 | 1,093 | - | - | 28,047 | 在建中 | 2022年6月 |
| | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF35 | 附屬公司 | 85% | 2,720 | 2,720 | - | - | - | 714 | 在建中 | 2025年12月 |
| | 佛山 | 廣佛新世界莊園餘下各期 | 附屬公司 | 85% | 558,229 | 473,338 | - | - | 84,891 | 185,211 | 規劃中 | 待定 |
| 7 | 深圳 | 深圳前海項目 | 聯營公司 | 30% | 176,300 | - | 27,940 | 148,360 | - | 55,212 | 在建中 | 2022年8月 |
| 8 | 深圳 | 深圳太子灣項目DY04-01 | 附屬公司 | 51% | 122,749 | - | 98,000 | 24,749 | - | 61,551 | 在建中 | 2024年3月 |
| | 深圳 | 深圳太子灣項目DY04-02 | 附屬公司 | 51% | 6,900 | - | 6,900 | - | - | 2,100 | 在建中 | 2024年3月 |
| | 深圳 | 深圳太子灣項目DY04-04 | 附屬公司 | 51% | 96,307 | - | 96,307 | - | - | 48,593 | 在建中 | 2024年7月 |
| | 深圳 | 深圳太子灣項目DY02-02 | 聯營公司 | 49% | 79,840 | - | 25,000 | 54,840 | - | 33,857 | 在建中 | 2020年12月 |
| | 深圳 | 深圳太子灣項目DY02-04 | 聯營公司 | 49% | 79,566 | 54,726 | 24,840 | - | - | 39,802 | 在建中 | 2021年6月 |
| 9 | 惠州 | 惠州長湖苑四期 | 合營企業 | 63% | 69,769 | 62,329 | 7,440 | - | - | 26,309 | 規劃中 | 待定 |
| 小計 | | | | | 2,857,482 | 1,840,078 | 471,568 | 431,786 | 114,050 | 1,075,982 | | |
| 中部地區 | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 武漢 | 武漢新世界中心三期 | 附屬公司 | 100% | 91,728 | - | 32,294 | 59,434 | - | 49,241 | 在建中 | 2020年12月 |
| 11 | 武漢 | 武漢時代•新世界二期 | 附屬公司 | 100% | 273,834 | - | 31,950 | 241,884 | - | 139,047 | 規劃中 | 2025年6月 |
| 12 | 益陽 | 益陽新世界•梓山湖一期G區 | 附屬公司 | 100% | 11,124 | 11,124 | - | - | - | - | 已規劃 | 2020年12月 |
| | 益陽 | 益陽新世界•梓山湖一期F區 | 附屬公司 | 100% | 17,990 | 17,990 | - | - | - | - | 已規劃 | 2021年5月 |
| | 益陽 | 益陽新世界•梓山湖二期B區 | 附屬公司 | 100% | 7,334 | 7,334 | - | - | - | - | 已規劃 | 2021年5月 |
| | 益陽 | 益陽新世界•梓山湖二期C區 | 附屬公司 | 100% | 112,969 | 106,391 | 6,578 | - | - | - | 已規劃 | 2022年7月 |
| | 益陽 | 益陽新世界•梓山湖二期A區 | 附屬公司 | 100% | 56,897 | - | 56,897 | - | - | - | 已規劃 | 2023年3月 |
| | 益陽 | 益陽新世界•梓山湖餘下各期 | 附屬公司 | 100% | 138,305 | 138,305 | - | - | - | 48,570 | 規劃中 | 待定 |
| 小計 | | | | | 710,181 | 281,144 | 127,719 | 301,318 | - | 236,858 | | |

| 編號 | 地區 | 項目名稱 | 本集團之會計分類 | 本集團權益 | 總樓面面積 (不含車庫及 其他) | | | | | | 發展進度 | 預計落成日期 |
|--------------|----|-------------------|----------|-------|------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------|----------|
| | | | | | (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) | | |
| 東部地區 | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 寧波 | 寧波新世界廣場7-10號地塊 | 附屬公司 | 100% | 163,625 | 137,652 | 25,973 | - | - | 106,165 | 在建中 | 2020年8月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場11號地塊 | 附屬公司 | 100% | 66,757 | - | 9,702 | 57,055 | - | 23,253 | 在建中 | 2020年11月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場12號地塊 | 附屬公司 | 100% | 20,416 | - | 8,085 | 12,331 | - | 32,484 | 在建中 | 2020年11月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場5號地塊 | 附屬公司 | 100% | 127,975 | - | 1,400 | 85,306 | 41,269 | 41,492 | 在建中 | 2021年1月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場4號地塊 | 附屬公司 | 100% | 57,115 | - | 23,331 | 33,784 | - | 24,727 | 在建中 | 2022年4月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場6號地塊 | 附屬公司 | 100% | 7,983 | - | 7,983 | - | - | 58,565 | 在建中 | 2022年4月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場1號地塊 | 附屬公司 | 100% | 14,633 | - | 14,633 | - | - | 19,384 | 在建中 | 2023年7月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場2號地塊 | 附屬公司 | 100% | 28,132 | - | 19,692 | 8,440 | - | 18,149 | 已規劃 | 2023年7月 |
| | 寧波 | 寧波新世界廣場3號地塊 | 附屬公司 | 100% | 18,223 | - | 18,223 | - | - | 13,572 | 已規劃 | 2023年7月 |
| 14 | 杭州 | 杭州望江新城項目 | 附屬公司 | 100% | 450,654 | 149,997 | 166,100 | 89,625 | 44,932 | 289,530 | 規劃中 | 2024年4月 |
| 小計 | | | | | 955,513 | 287,649 | 295,122 | 286,541 | 86,201 | 627,321 | | |
| 北部地區 | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 北京 | 北京新景商務樓 | 合營企業 | 70% | 21,294 | - | 9,063 | 12,231 | - | 13,513 | 在建中 | 2021年1月 |
| | 北京 | 北京新景商務樓餘下各期 | 合營企業 | 70% | 16,400 | - | 1,960 | 14,440 | - | 5,420 | 規劃中 | 待定 |
| 16 | 北京 | 北京新裕商務樓 | 合營企業 | 70% | 60,925 | - | 60,925 | - | - | 48,689 | 規劃中 | 2023年5月 |
| | 北京 | 北京新裕商務樓餘下各期 | 合營企業 | 70% | 431,314 | 236,590 | 180,224 | 14,500 | - | 319,340 | 規劃中 | 待定 |
| 17 | 廊坊 | 廊坊新世界花園二區 | 附屬公司 | 100% | 17,860 | 17,860 | - | - | - | 23,378 | 在建中 | 待定 |
| 18 | 濟南 | 濟南陽光花園BC區 | 附屬公司 | 100% | 62,404 | - | 5,697 | 37,162 | 19,545 | 18,433 | 在建中 | 待定 |
| 小計 | | | | | 610,197 | 254,450 | 257,869 | 78,333 | 19,545 | 428,773 | | |
| 東北部地區 | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園2C1 | 附屬公司 | 100% | 203,862 | 182,702 | 21,160 | - | - | 42,396 | 在建中 | 2021年8月 |
| | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園2C2 | 附屬公司 | 100% | 228,052 | 215,216 | 12,836 | - | - | 41,690 | 已規劃 | 2023年8月 |
| | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園2FG | 附屬公司 | 100% | 67,789 | - | 67,789 | - | - | 28,386 | 已規劃 | 2023年8月 |
| 20 | 瀋陽 | 瀋陽新世界中心 | 附屬公司 | 100% | 506,241 | - | 287,086 | 189,231 | 29,924 | - | 在建中 | 待定 |
| 21 | 鞍山 | 鞍山新世界花園一期B3 | 附屬公司 | 100% | 106,188 | 91,830 | 14,358 | - | - | 27,448 | 已規劃 | 2021年6月 |
| | 鞍山 | 鞍山新世界•禦龍豪園一期B1 | 附屬公司 | 100% | 9,297 | 9,297 | - | - | - | - | 在建中 | 2020年7月 |
| | 鞍山 | 鞍山新世界•禦龍豪園一期B2及B3 | 附屬公司 | 100% | 35,491 | 35,491 | - | - | - | - | 已規劃 | 2023年6月 |
| | 鞍山 | 鞍山新世界•禦龍豪園二期C | 附屬公司 | 100% | 189,000 | 189,000 | - | - | - | - | 規劃中 | 待定 |
| 小計 | | | | | 1,345,920 | 723,536 | 403,229 | 189,231 | 29,924 | 139,920 | | |
| 總計 | | | | | 6,479,293 | 3,386,857 | 1,555,507 | 1,287,209 | 249,720 | 2,508,854 | | |

備註：

(1) 部份物業發展項目於落成後會被分類為投資物業

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 | 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) |
|-----------------|----|---------------------|----------|-------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 大灣區及南部地區 | | | | | | | | | | |
| 1 | 廣州 | 廣州逸彩庭園 | 附屬公司 | 100% | 23,752 | - | 23,752 | - | - | 24,437 |
| 2 | 廣州 | 廣州嶺南新世界 | 附屬公司 | 100% | 142,965 | 22,112 | 57,447 | - | 63,406 | 100,435 |
| 3 | 廣州 | 廣州新塘新世界花園 | 合營企業 | 63% | 27,299 | - | 27,299 | - | - | 10,346 |
| 4 | 廣州 | 廣州凱旋新世界L8區 | 附屬公司 | 91% | 47,277 | 29,869 | 17,408 | - | - | 5,157 |
| 5 | 廣州 | 廣州東方新世界花園一期 | 附屬公司 | 100% | 21,654 | - | 21,654 | - | - | 829 |
| 6 | 廣州 | 廣州東逸花園第二期 | 附屬公司 | 100% | 7,443 | - | 7,443 | - | - | 520 |
| 7 | 佛山 | 廣佛新世界莊園CF19A(T5·T6) | 附屬公司 | 85% | 11,043 | 11,043 | - | - | - | - |
| 8 | 順德 | 順德新世界中心 | 合營企業 | 42% | 26,098 | - | 26,098 | - | - | 14,940 |
| 9 | 順德 | 順德新世界酒店 | 合營企業 | 25% | 36,524 | - | - | - | 36,524 | - |
| 小計 | | | | | 344,055 | 63,024 | 181,101 | - | 99,930 | 156,664 |
| 中部地區 | | | | | | | | | | |
| 10 | 武漢 | 武漢光谷新世界A區 | 附屬公司 | 100% | 140,485 | - | - | 81,771 | 58,714 | 21,971 |
| | 武漢 | 武漢光谷新世界B區 | 附屬公司 | 100% | 2,159 | - | 2,159 | - | - | - |
| 11 | 武漢 | 武漢K11 Select | 附屬公司 | 100% | 57,155 | - | 56,354 | 801 | - | 55,437 |
| 12 | 武漢 | 武漢新世界國貿大廈一座 | 附屬公司 | 100% | 104,556 | - | - | 104,556 | - | 17,272 |
| | 武漢 | 武漢新世界國貿大廈二座 | 附屬公司 | 100% | 10,005 | - | - | 10,005 | - | - |
| 13 | 武漢 | 武漢新世界中心 | 附屬公司 | 100% | 48,270 | - | 45,766 | 2,504 | - | 27,894 |
| 14 | 武漢 | 武漢K11新食藝 | 附屬公司 | 100% | 10,367 | - | 10,367 | - | - | 10,580 |
| 15 | 武漢 | 武漢新世界酒店 | 合營企業 | 60% | 29,974 | - | - | 563 | 29,411 | 5,639 |
| 小計 | | | | | 402,971 | - | 114,646 | 200,200 | 88,125 | 138,793 |
| 東部地區 | | | | | | | | | | |
| 16 | 南京 | 南京新世界中心 | 附屬公司 | 100% | 41,712 | - | 41,712 | - | - | 11,082 |
| 17 | 上海 | 上海香港新世界大廈 | 附屬公司 | 50% | 116,023 | - | 35,474 | 80,549 | - | 14,362 |
| | | | | | 157,735 | - | 77,186 | 80,549 | - | 25,444 |

| 編號 | 地區 | 已落成項目名稱 | 本集團之 | | 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) |
|--------------|----|-------------|------|-------|---------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| | | | 會計分類 | 本集團權益 | | | | | | |
| 北部地區 | | | | | | | | | | |
| 18 | 北京 | 北京新世界中心一期 | 合營企業 | 70% | 74,232 | - | 74,232 | - | - | 19,956 |
| | 北京 | 北京新世界中心二期 | 附屬公司 | 100% | 47,345 | - | 47,345 | - | - | 27,014 |
| 19 | 北京 | 北京新景家園 | 合營企業 | 70% | 4,030 | - | 4,030 | - | - | 15,988 |
| 20 | 北京 | 北京新裕家園 | 合營企業 | 70% | 3,603 | - | 3,603 | - | - | 21,197 |
| 21 | 北京 | 北京新康家園 | 合營企業 | 70% | 12,011 | - | 12,011 | - | - | 28,185 |
| 22 | 北京 | 北京寶鼎大廈商場 | 附屬公司 | 100% | 40,286 | - | 40,286 | - | - | 22,000 |
| 23 | 北京 | 北京貝爾特酒店 | 合營企業 | 55% | 23,988 | - | - | - | 23,988 | - |
| 24 | 北京 | 北京新世界酒店 | 合營企業 | 70% | 53,998 | - | - | - | 53,998 | - |
| 25 | 北京 | 北京瑰麗酒店 | 附屬公司 | 82% | 143,000 | - | - | - | 143,000 | - |
| 26 | 天津 | 天津新世界廣場 | 附屬公司 | 100% | 87,054 | - | 80,440 | 6,614 | - | 11,284 |
| 27 | 天津 | 天津新匯華庭 | 附屬公司 | 100% | 25,876 | - | 25,876 | - | - | - |
| 28 | 廊坊 | 廊坊芊麗酒店 | 附屬公司 | 100% | 46,421 | - | - | - | 46,421 | - |
| 29 | 廊坊 | 廊坊新世界中心B區 | 附屬公司 | 100% | 7,016 | - | 7,016 | - | - | - |
| 30 | 唐山 | 唐山新世界中心二期 | 附屬公司 | 100% | 86,061 | - | 37,776 | 48,285 | - | - |
| 31 | 濟南 | 濟南陽光花園東二區 | 附屬公司 | 100% | 1,009 | - | 1,009 | - | - | 10,282 |
| | 濟南 | 濟南陽光花園西區 | 附屬公司 | 100% | 4,498 | - | 4,498 | - | - | - |
| 小計 | | | | | 660,428 | - | 338,122 | 54,899 | 267,407 | 155,906 |
| 東北部地區 | | | | | | | | | | |
| 32 | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園一期E | 附屬公司 | 100% | 5,026 | - | 5,026 | - | - | 22,517 |
| | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園二期A | 附屬公司 | 100% | 4,601 | - | 4,601 | - | - | 125,864 |
| | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園一期XA | 附屬公司 | 100% | 5,862 | - | 3,859 | 2,003 | - | - |
| | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園二期D1 | 附屬公司 | 100% | 1,325 | - | 1,325 | - | - | 47,684 |
| | 瀋陽 | 瀋陽新世界花園二期D2 | 附屬公司 | 100% | 9,499 | - | 9,499 | - | - | 54,283 |
| 33 | 瀋陽 | 瀋陽新世界中心 | 附屬公司 | 100% | 333,789 | - | 264,038 | - | 69,751 | 237,934 |
| 34 | 鞍山 | 鞍山新世界花園 | 附屬公司 | 100% | 2,349 | - | 2,349 | - | - | 160,838 |
| 35 | 大連 | 大連新世界廣場 | 附屬公司 | 88% | 49,413 | - | 49,413 | - | - | 19,783 |
| 36 | 大連 | 大連新世界大廈 | 附屬公司 | 100% | 52,835 | - | - | - | 52,835 | 21,915 |
| 小計 | | | | | 464,699 | - | 340,110 | 2,003 | 122,586 | 690,818 |
| 總計 | | | | | 2,029,888 | 63,024 | 1,051,165 | 337,651 | 578,048 | 1,167,625 |

新創建主要業務

A. 道路

| 編號 | 項目名稱 | 總長度 | 新創建應佔權益 | 新創建投資形式 | 營運日期 | 屆滿年期 |
|--------------|----------------|----------------------------|---------|---------|------------------------------|-------|
| 廣東省 | | | | | | |
| 1 | 廣州市北環高速公路 | 22公里 | 65.29% | 合作合營企業 | 1994年1月 | 2023年 |
| 2 | 京珠高速公路(廣珠段) | 第一段：8.6公里 第二段：49.59公里 | 25.00% | 合作合營企業 | 1999年12月 | 2030年 |
| 3 | 京珠高速公路(廣珠北段) | 27公里 | 15.00% | 合作合營企業 | 2005年12月 | 2032年 |
| 4 | 廣肇高速公路 | 第一期：48公里 第二期：5.39公里 | 25.00% | 合作合營企業 | 第一期：2002年9月 第二期：2010年9月 | 2031年 |
| 5 | 深圳惠州高速公路(惠州段) | 34.7公里 | 33.33% | 合作合營企業 | 1993年6月 | 2023年 |
| 6 | 廣州市東新高速公路 | 46.22公里 | 45.90% | 股份 | 2010年12月 | 2035年 |
| 7 | 廣州市南沙港快速路 | 72.4公里 | 22.50% | 股份 | 2004年12月 | 2030年 |
| 8 | 廣東聯合電子服務股份有限公司 | 不適用 | 1.02% | 股份 | 2013年1月 | 不適用 |
| 浙江省 | | | | | | |
| 9 | 杭州繞城公路 | 103.4公里 | 100.00% | 股份 | 2005年1月 | 2029年 |
| 山西省 | | | | | | |
| 10 | 山西太原至古交公路(古交段) | 36.02公里 | 60%† | 合作合營企業 | 1999年4月 | 2025年 |
| 11 | 山西國道309線(長治段) | 22.2公里 | 60%† | 合作合營企業 | 2000年7月 | 2023年 |
| 12 | 山西太原至長治線(長治段) | 18.3公里 | 60%† | 合作合營企業 | 2000年8月 | 2023年 |
| 天津直轄市 | | | | | | |
| 13 | 唐津高速公路(天津北段) | 第一段：43.45公里 第二段：17.22公里 | 60%†† | 合作合營企業 | 第一段：1998年12月 第二段：2000年12月 | 2039年 |
| 湖北省 | | | | | | |
| 14 | 湖北隨岳南高速公路 | 98.06公里 | 30.00% | 合資合營企業 | 2010年3月 | 2040年 |
| 湖南省 | | | | | | |
| 15 | 湖南隨岳高速公路 | 24.08公里 | 40.00% | 合資合營企業 | 2011年12月 | 2038年 |
| 16 | 湖南長瀏高速公路 | 65公里 | 100.00% | 股份 | 2013年10月 | 2043年 |

備註：

† 自營運日期起計首12年的現金分配比率為90%，其後為60%

†† 自營運日期起計首15年的現金分配比率為90%，其後為60%

主要物業總覽

B. 航空

| 編號 | 公司名稱 | 擁有飛機數量 | 新創建應佔權益 | 新創建投資形式 |
|----|--------------------------|-------------------------------------|---------|---------|
| 1 | Goshawk Aviation Limited | 2018: 105 2019: 154 2020: 162 | 50.00% | 股份 |

C. 建築

| 編號 | 公司名稱 | 服務範圍 | 新創建應佔權益 | 合約總值 |
|----|------|-------------------------|---------|---|
| 1 | 協興集團 | 管理及承辦樓宇建設、 土木工程和地基工程 | 100.00% | 本年度取得的新工程合約：88億港元 手頭工程合約：526億港元 (未完成的工程合約：361億港元) |

D. 保險

| 編號 | 公司名稱 | 服務範圍 | 新創建應佔權益 | 代理人數目 | 償付能力充足率 |
|----|----------|-------------------------------|---------|--------|---------|
| 1 | 富通保險有限公司 | 為個人及機構提供 多元化的保險及理 財規劃服務 | 100.00% | 逾3,000 | 542% |

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)) |
| 新世界或新世界發展或本公司 | 指 | New World Development Company Limited(新世界發展有限公司) |
| 新世界中國地產 | 指 | 新世界中國地產有限公司 |
| 新世界百貨 | 指 | 新世界百貨中國有限公司 |
| 新創建 | 指 | 新創建集團有限公司 |
| 中國 | 指 | 中華人民共和國 |
| 人民幣 | 指 | 中國法定貨幣 |
| 美國 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 美元 | 指 | 美國法定貨幣 |
| 澳門幣 | 指 | 澳門法定貨幣 |
| 歐元 | 指 | 歐元區共同使用的官方貨幣 |
| 泰銖 | 指 | 泰國官方貨幣 |
| 披索 | 指 | 菲律賓官方貨幣 |
| 馬幣 | 指 | 馬來西亞官方貨幣 |

財務詞彙

| | | |
|--------|---|----------------------------------|
| EBITDA | 指 | 營業溢利並未扣除折舊及攤銷 |
| 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

