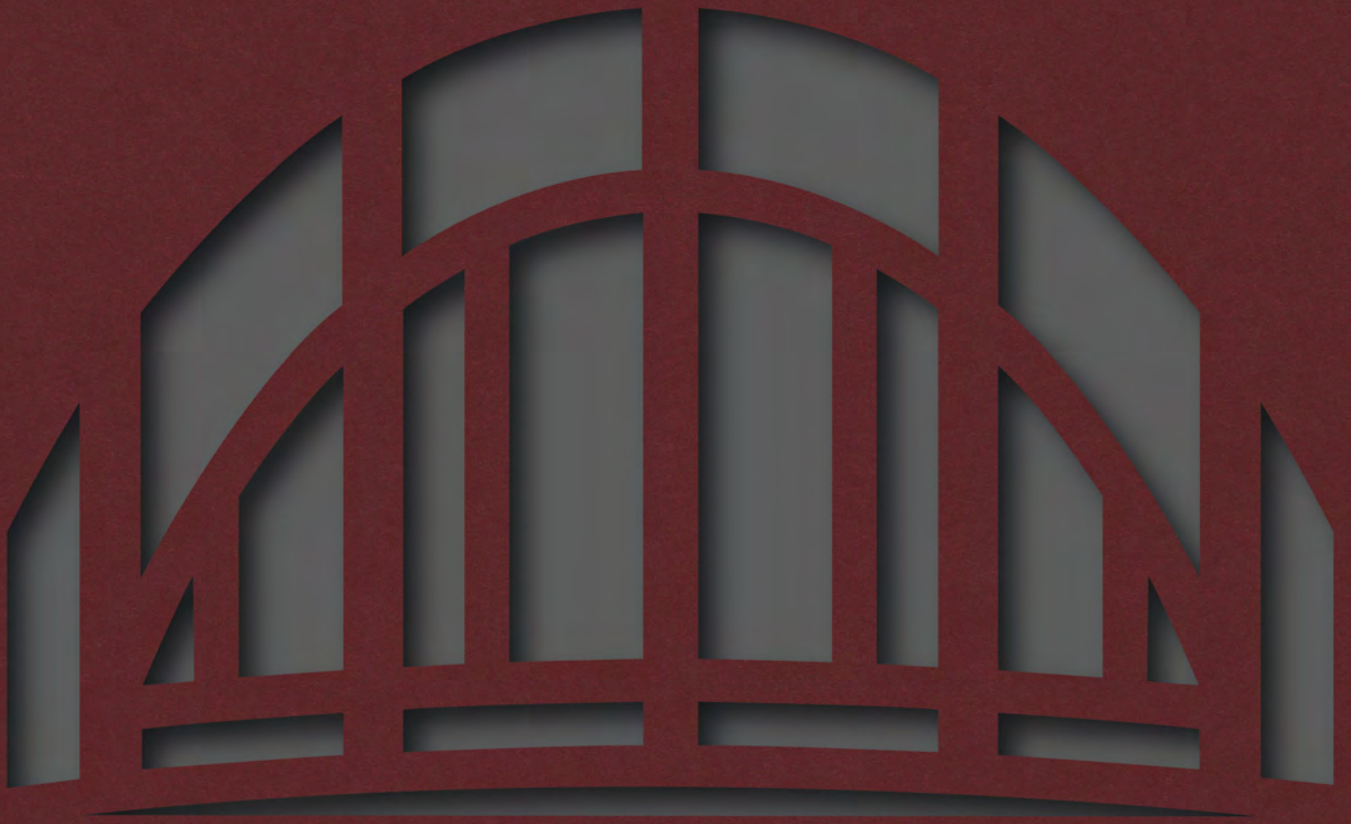
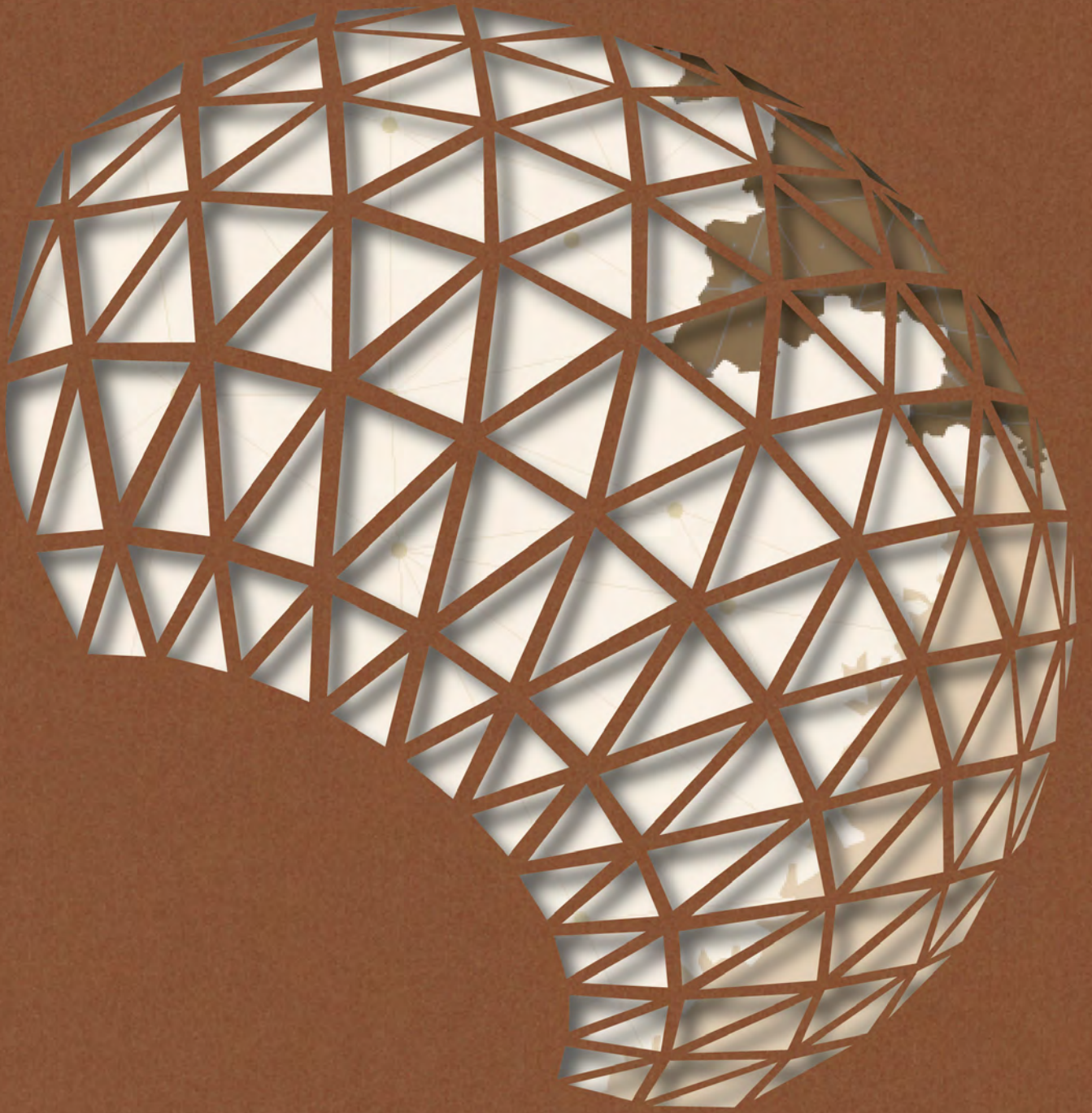
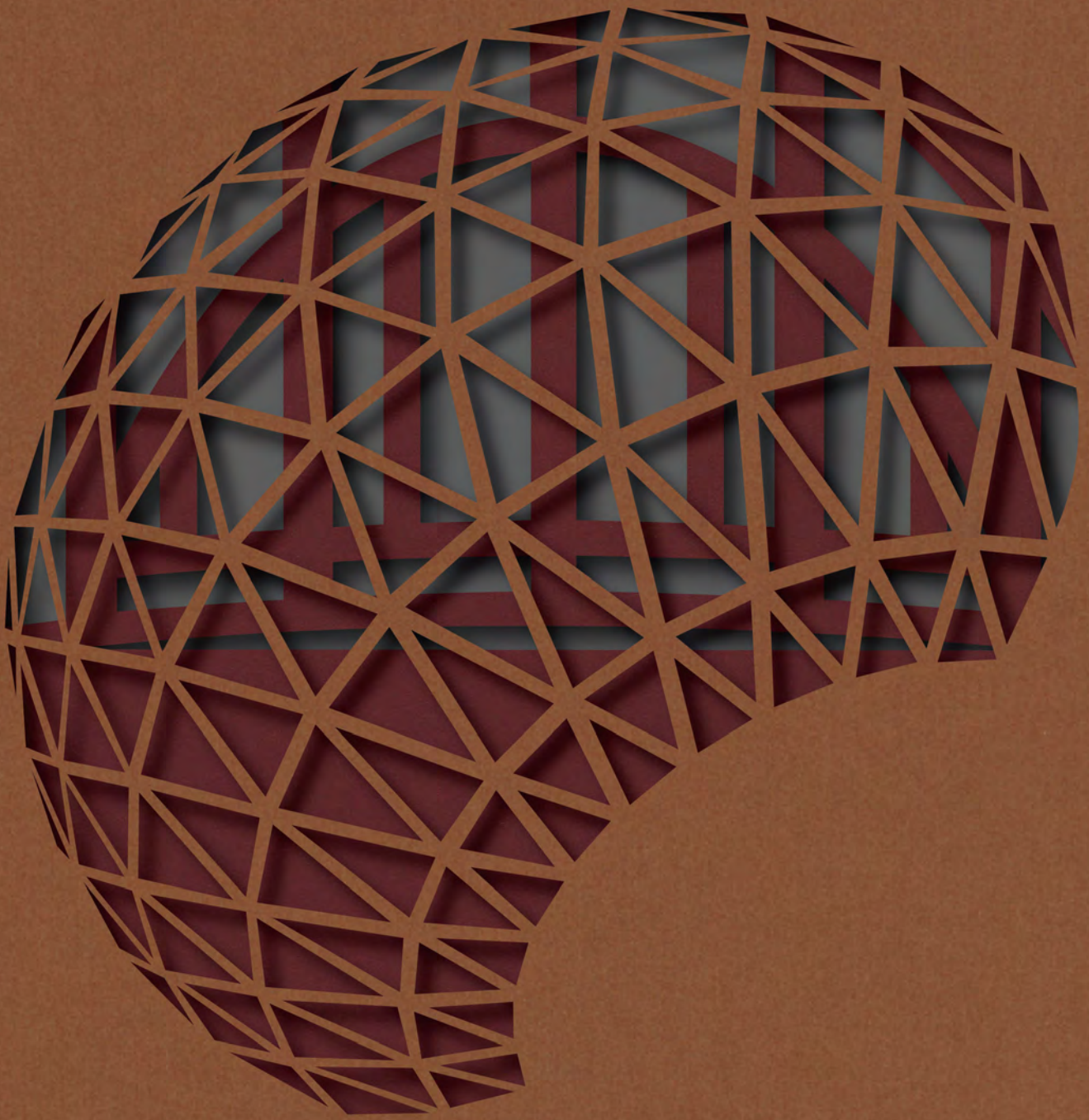


we create
we are artisans
we are csv.









THE ARTISANAL MOVEMENT

The Artisanal Movement 是我們的文化願景，透過推崇手藝、傳統和想像力，承載著人文的細膩、情感與溫度。

隨著我們的業務與社會一同發展，如今，我們為這文化願景帶來一個嶄新的目標 — 為社會上不同的持份者創造共享價值，與社會同創共贏。

我們相信以商業和創新的力量，可回饋社會，並透過聚焦於三大核心 — 文化與創意，可持續發展和社會創新，讓業務成功與社會進步緊扣一起。

we create, we are artisans, we are CSV.

目錄

2	集團架構
3	財務摘要
4	主席報告書
6	行政總裁報告書
24	香港主要物業項目
26	中國內地主要物業項目
28	董事簡介
37	高級管理層簡介
38	企業可持續發展
78	企業管治報告
104	投資者關係
106	公司資料
107	董事會報告
130	管理層討論及分析
138	獨立核數師報告
146	綜合收益表
147	綜合全面收益表
148	綜合財務狀況表
150	綜合權益變動表
154	綜合現金流量表
156	財務報表附註
277	五年財務概要
279	主要物業總覽
294	詞彙釋義



聲明

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

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

如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。

WE **RECREATE**

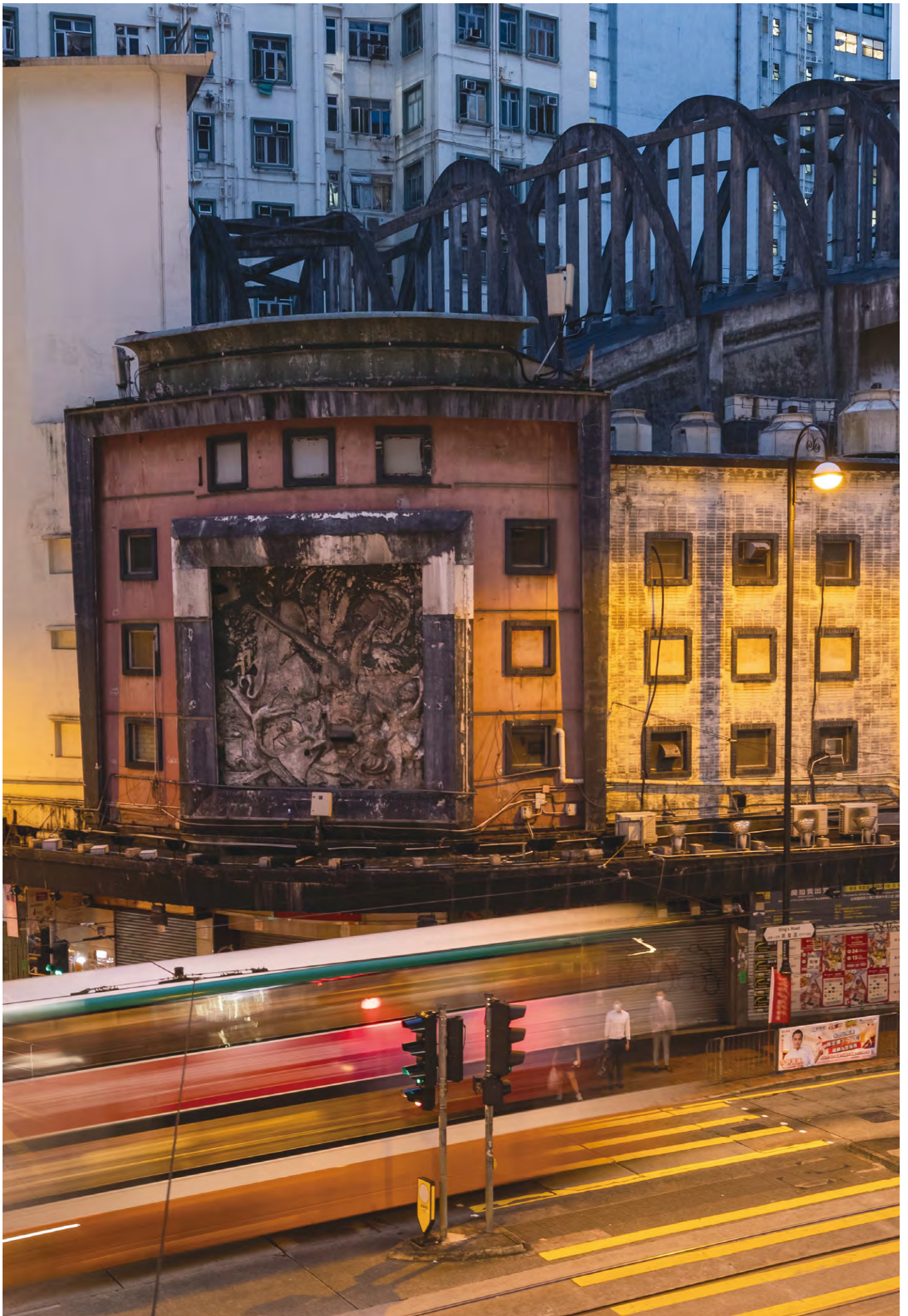
we create
we are artisans
we are csv





WAVE

RECREATE







WE
ARE
ARTISANIC

we create
we are artisans
we are csv.





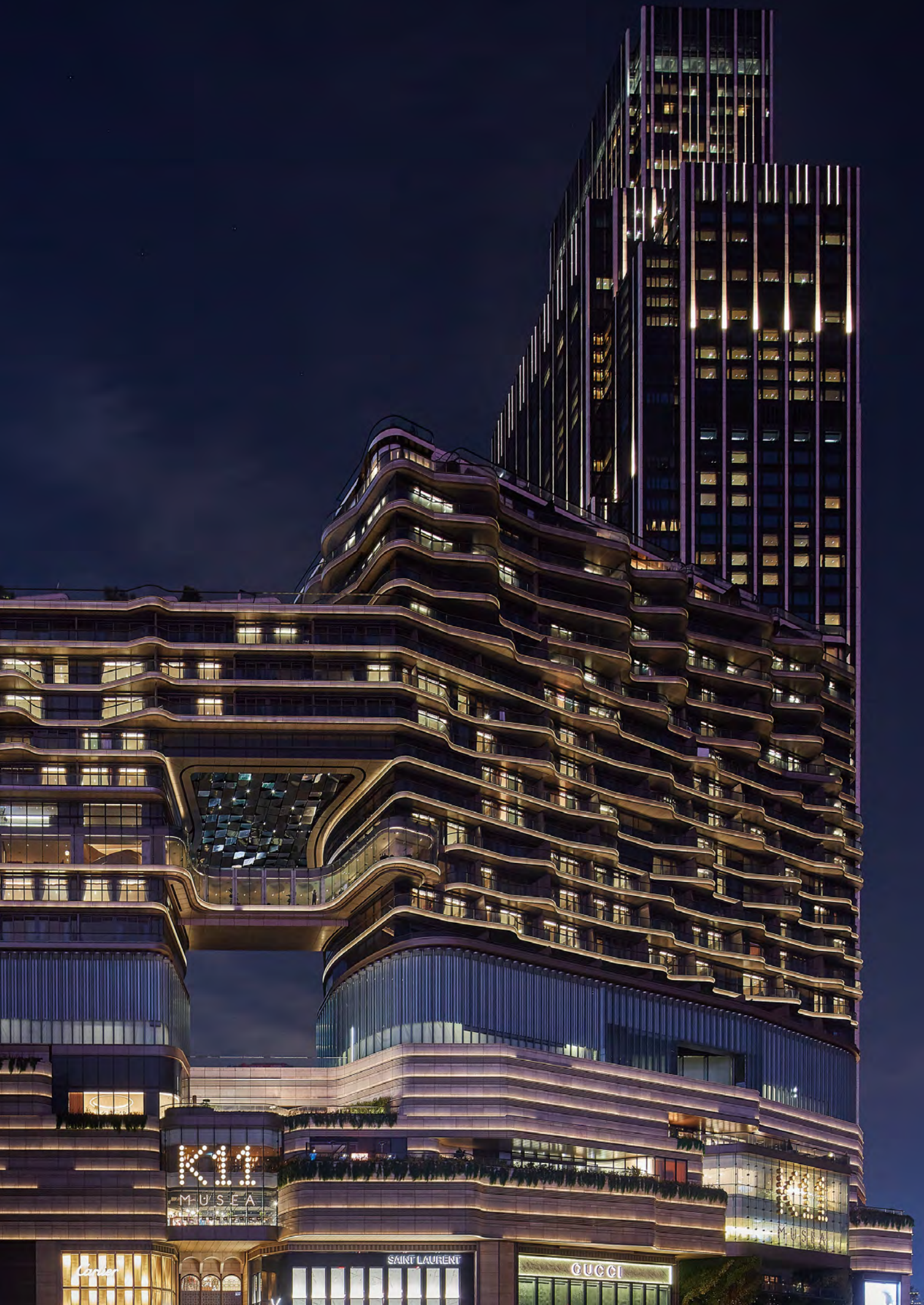
WE

ARE

ARTISANIC







W E A R E

C S V

we create
we are artisans
we are csv.



WE ARE

HERE









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
建築

航空
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2021年6月30日本集團持有之權益

財務摘要

	2021財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
收入	68,233.2	59,007.8
分部業績 ⁽¹⁾	14,167.0	13,710.5
投資物業公平值變動	1,135.6	1,653.2
基本溢利	6,978.0	6,588.9
每股派息(港元) ⁽²⁾		
中期	0.56	0.56
末期	1.50	1.48
全年	2.06	2.04
	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
總資產	627,077.4	600,195.9
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	61,955.1	67,435.6
可動用的銀行貸款	56,599.4	39,303.3
債務淨額 ⁽³⁾	108,194.8	116,458.6
淨負債比率 ⁽⁴⁾ (%)	35.6	41.6

業績重點

- 2021財政年度全年股息為每股2.06港元，較2020財政年度增加每股0.02港元(股份合併後)，維持現有可持續及漸進式的派息政策
- 香港應佔物業合同銷售金額為約424億港元，超越本集團訂立的200億港元的2021財政年度香港合同銷售目標
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣202億元，超越全年目標
- 受惠於大型綜合項目Victoria Dockside維港文化匯及K11 ATELIER King's Road之整體出租率穩步提升，物業投資分部業績按年強勁增長23%
- 持續嚴格的成本控制工作，經常性行政及其他營運費用按年下降約12%
- 2021財政年度的非核心資產出售約為180億港元，超越130億至150億港元之全年目標

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
- (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



“ 五十多年來，新世界集團一直實踐「取諸社會，用諸社會」的理念，立足香港，放眼大中華，將成熟的經驗和模式引入內地，投資領域涉及地產、酒店、基建、教育、醫療等行業，與祖國同行。

新世界集團將會繼續秉持這份執著和信念，推動企業發展和道德品格的雙贏，為持份者創造更多的價值。

”

各位股東

2021年已走過三個季度，全球新型冠狀病毒疫苗的接種率不斷提升帶動世界經濟重啟，然而變種病毒的肆虐卻反復地阻礙復蘇趨勢。全球地緣政治、經濟及社會的波動性、脆弱性和不確定性也讓我對得失有了更多的理解。

有經濟學家主張經濟與道德互不相關，認為市場是「道德無涉區域」，即市場交易與道德情感無關，只需通過價格來傳遞信息，便可以公平的方式有效進行。但我認為，道德不僅和制度共同維繫有效的社會經濟秩序，而且影響經營成本。通過侵蝕道德去逐利，必將陷入困境。

五十多年來，新世界集團一直實踐「取諸社會，用諸社會」的理念，立足香港，放眼大中華，將成熟的經驗和模式引入內地，投資領域涉及地產、酒店、基建、教育、醫療等行業，與祖國同行。

上世紀90年代，我們積極回應北京城市基礎建設及危舊房屋改造計劃，主動請纓重建除去天壇和龍潭湖以外的整個崇文區，27年間共投資超過人民幣150億元，改善了大約1萬7千戶居民的生活環境。直到現在，我們依然是少數活躍在深圳和廣州城市更新領域的港資地產發展商。我們以「城市建設者」自居，以不斷提高人民美好生活需要為己任，參與祖國發展大局。

全球變暖已成為人類社會共同面臨的重大環境與發展挑戰之一。我們幾年前於「新世界2030可持續發展願景」中制定2030/31年度實現碳排放強度減半的目標，積極響應國家2030碳達峰、2060碳中和的重大戰略決策，主動承擔社會責任，助力祖國進入新發展階段。

文至尾聲，論及何為得抑或失，我引用春秋時期著名思想家老子所著《道德經》中的一句話來解答：「既以為人，己愈有；既以與人，己愈多」。新世界集團將會繼續秉持這份執著和信念，推動企業發展和道德品格的雙贏，為持份者創造更多的價值。

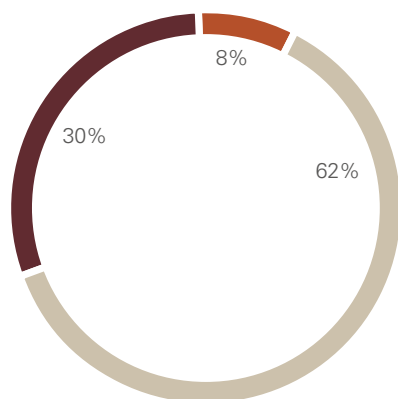
主席

鄭家純博士

中國香港，2021年9月30日

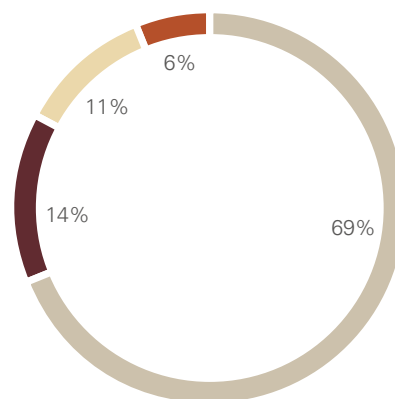
行政總裁報告書





香港土地儲備應佔總樓面面積於2021年6月30日

約**9,384,700**平方呎



香港農地儲備應佔土地總面積於2021年6月30日

約**16,372,900**平方呎



業績回顧

香港物業發展

香港本地疫情自2021年初逐步受控，大規模疫苗接種帶動經濟復甦及失業率回落。根據土地註冊處公開數據，2020年7月至2021年6月，香港一手住宅樓宇買賣合約按年增長15%，合約價值按年增長102%，反映持續低息環境下，本地剛性置業需求強勁。

於2021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7,761.6百萬港元及分部業績為3,400.4百萬港元。物業銷售貢獻來自柏巒、臻尚、臻頤及臻樺等住宅項目。



於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約424億港元，主要來自住宅項目柏傲莊、傲瀧以及長沙灣荔枝角道888號甲級寫字樓項目。於2021年6月30日，本集團在香港的待售住宅單位合共111個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔73個。

本集團於回顧年內推出沙田大圍站上蓋住宅項目柏傲莊一至三期，錄得逾80倍超額認購，打破香港開埠以來收票紀錄。截至2021年6月30日止，項目合共售出3,028伙單位，套現近374億港元，憑藉單個項目已超越本集團2021財政年度的香港合同銷售目標。本公司於7月3日收到承建商匯報，在同日的檢測中，發現其中部分位於柏傲莊III第1座及第8座的牆身底座混凝土於強度測試中未達獲批設計

的要求。本公司於7月6日主動向港鐵公司及屋宇署通報，決定拆卸重建相關部分並向公眾交代事件。本集團將為受影響的柏傲莊III買家提供利息補償及補貼。

長沙灣荔枝角道888號甲級寫字樓項目於2020年12月開售，樓高28層，總樓面面積約520,000平方呎，預計2022年4月落成。項目為本集團於政府宣佈撤銷非住宅物業雙倍印花稅後推出的首個重要項目。截至2021年6月30日止，項目累計銷售105伙單位及三個全層，應佔物業合同銷售為27.6億港元。





截至2021年6月30日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，3,590百萬港元及24,815百萬港元將分別於2022及2023財政年度入賬。預計2022財政年度入賬的主要項目為長沙灣荔枝角道888號甲級寫字樓項目及住宅項目臻頤、柏傲山及迎海（一至五期），預計2023財政年度入賬的主要項目為柏傲莊一至二期。

香港物業投資及其他

持續反復的新冠疫情給社會及經濟帶來衝擊，香港整體寫字樓租金依然受壓，不少租戶為求節省成本，考慮搬離傳統商業區以維持原有辦公室面積。本集團因應這股「去中心化」趨勢，在港島東、尖沙咀、香港國際機場等非傳統

核心商業區部署發展新辦公室樞紐，包括位於鰂魚涌的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road以及位於尖沙咀維港文化匯的K11 ATELIER辦公大樓，隨著市場氣氛改善，租用率持續上升。

於回顧年內，本集團香港物業投資收入為2,839.1百萬港元及分部業績為2,000.5百萬港元，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之整體出租率穩步提升。

新冠疫情令訪港旅客近乎絕跡，然而隨著香港疫情漸趨穩定，本地消費蓄勢待發。於回顧年內，受惠於本集團強大的品牌個性及主動出擊的商業策略，K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館銷售額及人流量均錄得大幅增長。其中，K11 MUSEA總客流量增長33%；銷售額增長86%，動力主要來自一線國際品牌、餐飲、個人護理及美容商舖。

K11 Art Mall於疫情下推出各類銷售刺激活動，商場人流顯著反彈，於2021年6月更創下18個月新高。一系列成功銷售活動亦為本集團招募到大量高消費能力之會員，金卡及普通卡會員銷售額分別按年增長逾30%及60%。於回顧年內，商場整體租用率維持近100%。

香港土地儲備

土地供應緊絀困擾香港社會已久，政府在2021至22年度可供出售的住宅用地僅15幅，住宅供應量只有6,000伙；而商業用地就只有三幅，合共約48萬平方米總樓面面積。政府土地政策現時向公營房屋傾斜，公私營房屋新供應由六四比改為七三比，私樓土地供應嚴重不足。政府正積極推進交椅洲人工島及新界北區發展區研發和規劃，確保長遠土地供應充足。

於回顧年內，集團透過其參與組成的財團，成功投得位於香港仔黃竹坑港鐵站上蓋的第五期發展項目。該項目位於黃竹坑港鐵站上蓋東面部份，由兩座住宅組成，可建樓面

面積約64萬平方呎，提供近1,050個住宅單位，擁有無敵海景、山景及完善配套設施。這亦是本集團繼沙田大圍站上蓋柏傲莊後，再度奪得港鐵發展項目。

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

集團於2020年10月以底價47.76億港元成功統一北角英皇道277至291號商住物業「皇都戲院大廈」合作項目之業權，展開香港近年少有、由私人發展商主導的大型古蹟保育項目。項目土地面積約3.6萬平方呎，集團現正與國際及本地精英建築保育團隊合作，進行全面及仔細的勘探工作。

截至2021年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約938萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展總樓面面積約450萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,637萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積。



土地儲備區域分佈

於2021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	766.5	–	766.5
九龍	1,682.0	1,118.5	2,800.5
新界	2,050.3	3,767.4	5,817.7
總計	4,498.8	4,885.9	9,384.7

農地儲備區域分佈

於2021年6月30日	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地面積 (千平方呎)
元朗區	12,304.5	11,305.7
北區	2,488.8	2,184.1
沙田區及大埔區	1,912.9	1,858.8
西貢區	1,195.9	1,024.3
總計	17,902.1	16,372.9

為紓緩本地房屋問題，集團2019年宣佈將供應農地予非政府組織及／或香港特區政府，用作興建創新型社會房屋及社區樓宇，改善基層人士的住屋負擔，推動他們向上流動。

至今已經有四個項目展開了前期規劃工作，預計合共可興建逾2,000伙單位，以改善基層人士的住屋負擔。有關項目現時進展良好，其中粉錦路項目的申請已獲城市規劃委員會通過，並即將展開建築工程。集團亦會繼續與非牟利機構及政府有關部門保持緊密溝通，並會為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。

中國內地物業發展

於2021財政年度，中央政府多次召開會議強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持「房住不炒」的定位，緊緊圍繞穩地價、穩房價、穩預期的目標，確保房地產市場持續平穩健康發展。與此同時，房地產金融監管呈現逐漸收緊態勢，22城亦於2021年上半年完成第一批集中供地，房地產行業中長期發展更趨良性。

國家統計局公佈數據顯示，2021年上半年，房地產市場整體保持較快增長態勢，中國內地房地產開發投資金額達到人民幣72,179億元，同比增長15%，其中住宅投資金額達到人民幣54,244億元，同比增長17%。商品房銷售面積為8.86億平方米，同比增長28%，商品房銷售金額為人民幣92,931億元，同比增長39%。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為14,820.0百萬港元及分部業績為5,951.0百萬港元。貢獻主要來自廣州、瀋陽及寧波等住宅項目。

於回顧年內，本集團中國內地整體物業合同銷售面積約為70.2萬平方米，總銷售金額約為人民幣202億元，整體住宅合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣34,000元。合同銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，約佔65%；其次為東北部地區，約佔18%。貢獻主要來自廣州逸彩庭園、廣州嶺南新世界、廣州廣匯尊府、深圳太子灣•灣璽及瀋陽新世界花園等住宅項目。

合同銷售地區分佈

2021財政年度	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)	256.4	11,368.3	87.4	1,746.1
東部地區(即長三角地區)	-	-	17.8	414.6
中部地區	4.3	87.9	99.1	1,342.9
北部地區	22.0	567.0	38.7	1,137.3
東北部地區	169.0	3,421.9	7.7	117.8
總計	451.7	15,445.1	250.7	4,758.7

於回顧年內，本集團旗下的中國內地物業旗艦新世界中國地產有限公司(「新世界中國」)營運總部落戶廣州，帶動自身和關聯產業、人才、技術和資金等資源，向中國內地聚

集，加速企業本地化，加深合作和融合，加碼戰略優質佈局，加強決策執行力，加快項目推進和轉化，予城新蘊，全面開啟新征程、新起點、新理念、新格局和新速度。

於回顧年內，本集團推出於廣州增城的兩個新地標項目：廣匯新世界金融中心和新世界星輝。廣匯新世界金融中心是本集團於廣州東部中心打造的首個集住宅、甲級寫字樓、酒店、商業於一體的城市綜合體，並於2021年5月25日封頂。住宅部份廣匯尊府已於2020年12月底推售，截至2021年6月30日，合同銷售面積為31,446平方米，合同銷售金額超過人民幣11億元，銷售單價領先周邊項目。隨著甲級寫字樓集群落成，項目必將吸引更多企業總部與行業進駐，吸納國際高精尖人才，引領區域經濟發展。

新世界星輝位於廣州東部中心與黃浦區交界處，與廣匯新世界金融中心形成協同效應，項目集精奢住宅、街區式商業、教育配套於一體，總建築面積約為45萬平方米，住宅

部份已於2021年5月推售。項目自拿地以來歷時20個月即推出市場，展現本集團的高效執行力和開發速度。

本集團繼續落實出售非核心資產的策略，物色合適機遇，優化業務組合，將資源投放於高增長和高潛力的核心業務。於回顧年內，本集團共出售位於中國內地的商業、寫字樓和車庫約為人民幣25億元，其中包括於2020年12月底，本集團以超過人民幣12億元出售的武漢光谷T1寫字樓。

截至2021年6月30日，本集團中國內地未入賬之物業合同銷售總收入約為人民幣14,661百萬元，其中人民幣12,483百萬元將於2022財政年度入賬及人民幣2,178百萬元將於2023財政年度入賬。

於回顧年內，本集團的中國內地項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積為約88.4萬平方米，主要位於大灣區、長三角地區和東北部地區。預期2022財政年度項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約116.7萬平方米。



2021財政年度中國內地項目竣工－物業發展

地區	項目／總樓面面積(平方米)	住宅	商業	寫字樓	總計	總計
					(不包括車庫)	(包括車庫)
廣州	廣州嶺南新世界三區B組團	42,009	–	–	42,009	42,009
佛山	廣佛新世界莊園CF27B	31,699	–	–	31,699	31,699
	廣佛新世界莊園CF19C	72,662	–	–	72,662	74,512
	廣佛新世界莊園CF07	4,364	–	–	4,364	4,364
深圳	深圳太子灣DY02-02地塊	–	24,692	54,797	79,489	79,489
寧波	寧波新世界廣場7-10號地塊	138,520	25,973	–	164,493	238,483
	寧波新世界廣場11號地塊	–	9,702	57,055	66,757	82,028
	寧波新世界廣場12號地塊	–	8,085	12,331	20,416	38,853
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-1	111,959	–	–	111,959	111,959
鞍山	鞍山新世界花園一期B3	91,830	14,358	–	106,188	106,188
	鞍山新世界花園二期B1	9,297	–	–	9,297	9,297
	鞍山新世界花園二期B2	19,367	–	–	19,367	19,367
總計		521,707	82,810	124,183	728,700	838,248

2021財政年度中國內地項目竣工－物業投資、酒店及其他

地區	項目／總樓面面積(平方米)	商業	寫字樓	酒店	總計	總計
					(不包括車庫)	(包括車庫)
廣州	廣州逸彩庭園一區變電站	2,495	–	–	2,495	2,495
武漢	武漢新世界中心三期－武漢K11	52,019	51,319	–	103,338	157,295
瀋陽	瀋陽貝爾特酒店	–	–	29,924	29,924	29,924
	瀋陽新世界花園2C-1	19,587	–	–	19,587	59,000
鞍山	鞍山新世界花園一期B3	–	–	–	–	27,448
總計		74,101	51,319	29,924	155,344	276,162

2022財政年度中國內地項目預計竣工計劃－物業發展

地區	項目／總樓面面積(平方米)	住宅	商業	寫字樓	總計	
					(不包括車庫)	(包括車庫)
廣州	廣州逸彩庭園1D組團	95,302	–	–	95,302	95,302
	廣匯新世界金融中心	99,077	13,787	30,886	143,750	223,727
佛山	廣佛新世界莊園CF-32	82,149	1,093	–	83,242	105,769
	廣佛新世界莊園CF-03	37,192	–	–	37,192	48,762
	廣佛新世界莊園CF-35	6,325	–	–	6,325	6,325
深圳	深圳太子灣DY02-04地塊	54,726	24,840	–	79,566	79,566
寧波	寧波新世界廣場4號地塊	–	23,331	33,784	57,115	81,842
	寧波新世界廣場5號地塊	–	1,400	85,306	86,706	128,198
	寧波新世界廣場6號地塊	–	7,983	–	7,983	66,548
北京	北京新景商務樓	–	9,063	12,231	21,294	25,367
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-1	75,298	–	–	75,298	75,298
	瀋陽新世界中心－SA1	107,589	–	–	107,589	107,589
	瀋陽新世界中心－SA2	104,142	–	–	104,142	104,142
	瀋陽新世界中心－SA3	75,354	–	–	75,354	75,354
總計		737,154	81,497	162,207	980,858	1,223,789

2022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)	住宅	商業	寫字樓	總計		
					酒店 (不包括車庫)	(包括車庫)	
廣州	廣州逸彩庭園1D組團	–	10,288	–	–	10,288	29,522
	廣匯新世界金融中心	5,795	–	105,439	23,363	134,597	164,999
寧波	寧波新世界廣場5號地塊	–	–	–	41,269	41,269	41,269
總計		5,795	10,288	105,439	64,632	186,154	235,790

中國內地物業投資及其他

於2021財政年度，中央政府提出要加快構建以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局。中國將深入實施擴大內需戰略，建設消費和投資需求旺盛的強大國內市場。國家統計局公佈數據顯示，2021年上半年，社會消費品零售總額為人民幣211,904億元，同比增長23%。其中，餐飲收入的增長速度快於商品零售，同比增長49%，商品零售則同比增長21%。

於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到1,861.6百萬港元，同比上升6%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

於回顧年內，受惠於中國內地消費復甦趨勢強勁以及K11的獨特品牌優勢，分別位於上海、武漢、廣州、瀋陽、天津五座城市的本集團擁有或管理的6個K11購物藝術中心銷售額較去年同比上升65%，其中瀋陽K11的銷售額較去年同比增長74%，上海K11錄得同比增長39%。

本集團位於武漢的第二個文化零售項目—武漢K11購物藝術中心I館於2021年4月底盛大開幕，標誌著位於武漢漢口的K11項目的全面運營。從2020年底武漢K11購物藝術中心II館及AVENUE 11成功開幕，成為2020年唯一在城中開業的大型商業綜合體，到武漢K11購物藝術中心I館，成為新常態下武漢商業復蘇的重要信號和見證者。武漢K11購物藝術中心繼續傳承K11的三大核心價值—藝術·人文·自然，與K11 ATELIER、AVENUE 11、chi K11美術館、

武漢光谷K11 Select等標誌性項目，共同為武漢乃至整個華中地區帶來文化創意和商業活力，進一步提升華中地區的商業格局，引領零售消費市場。

天津K11 Select於2021年5月底璀璨啟幕，坐落於天津濱海新區的天津周大福金融中心，樓高6層，圍繞「未來生活試驗場」的定位，為顧客帶來不同的未來生活體驗。天津K11 Select有近40件K11獨家珍藏的當代藝術品以及超過30個首店品牌入駐，將繼續以文化賦能商業，為天津濱海新區和整個京津冀地區注入活力，促進藝術、商業與社區的共融，擊動城市經濟發展。

本集團憑藉多元業態發展策略，結合投資物業運營優勢，產城融合，將會有一系列由K11品牌運營或管理的綜合體陸續落成開業，其中多個重點項目位於深圳、廣州、上海、杭州和寧波等地。本集團將會繼續秉承「聚焦深耕大灣區，完善長三角地區」的戰略佈局，進一步拓展經常性租金收入。



土地儲備地區分佈

於2021年6月30日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅總樓面面積 (千平方米)
南部地區(即大灣區)	2,616.2	1,681.2
東部地區(即長三角地區)	813.2	151.3
中部地區	624.2	288.3
北部地區	610.2	254.5
東北部地區	1,028.6	786.5
總計	5,692.4	3,161.8
其中，核心項目	4,999.2	2,600.0

中國內地土地儲備

截至2021年6月30日，本集團於中國內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約569萬平方米可作即時發展，其中約316萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目主要分佈於廣州、深圳、佛山、武漢、上海、寧波、杭州、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約500萬平方米。位於大灣區和長三角地區之不包括車庫的土地儲備總樓面面積約為343萬平方米。

本集團根據自身節奏和市場規律，穩健加大對中國內地的投資，拓展一線及快速發展的城市，重點佈局大灣區，不斷完善長三角及京津冀地區的戰略佈局，並通過公開招拍掛、與不同合作方合作及城市更新等多元化渠道拓展土地儲備。

2021年1月和4月，本集團分別與廣州市政府、深圳市坪山區政府簽訂《戰略合作協議》，未來將綜合運用本集團及關聯產業在城市發展建設、城市更新、教育、醫養、科技

創新、文化藝術等方面的資源與經驗，開展全方位、深層次的合作，優化城市配套，帶動產業升級，吸引優秀人才，賦能和推動城市發展，助力廣深兩地打造城市發展新引擎。

隨著中國內地城市化進程向縱深推進，城市更新成為驅動城市高質量發展的新動力。跟隨國家推動城市更新的步伐，本集團作為參與城市更新最活躍的香港地產發展商，憑藉良好的運營實力與豐富的團隊經驗優勢，以更合理成本獲取地理位置優越的土地，同時全面完善城市建設，提升市民的生活體驗。

於回顧年內，本集團的多個城市更新項目步入快車道。廣州增城塔崗村大旺崗社項目已於2020年7月確認本集團的正式合作企業身份，將與本集團位於廣州增城的其他綜合體實現協同發展，項目預計於2021年底開展拆遷工作。深圳西麗北路新圍工業區項目為本集團於深圳獲取的首個

城市更新項目，於2021年3月正式立項公示。項目位於深圳南山區核心地段，地理位置優越，增長潛力優厚，將打造配套完善的精品居住小區及商業中心。項目預計2021年底開始拆遷工作，拆除範圍用地面積為約3萬平方米。於2021年8月底舉行的廣州海珠南箕村項目合作企業競選及表決會議上，本集團以100%的同意率成功中標，成為此項目的正式合作企業，項目將會打造成為融合科創孵化、文化創意、高端商服為一體的海珠創新灣橋頭堡。

同時，廣州增城夏街村項目亦在加速推進中。上述多個城市更新項目將為本集團未來的可持續發展提供充足的資源。

2021年7月，本集團位於上海黃浦區淮海中路地塊正式宣佈動工。取地不及一年即動工，體現本集團高效的執行能力。項目不包括車庫的總樓面面積約為10萬平方米，建成後將與現有的上海K11購物藝術中心發揮協同效應，打造上海的文化藝術新地標，弘揚上海文化軟實力，進一步完善本集團於長三角地區的戰略佈局。

酒店營運

自2020年2月以來，全球酒店業受新型冠狀病毒疫情的持續重挫。疫情反復和變種病毒頻現更促使世界各國採取多項社交距離限制措施及實施出入境限制令以控制疫情。

香港政府亦實施類似規定及限制遏制疫情蔓延和擴散，包括禁止外遊、關閉邊境、強制檢疫和隔離等，並於2021年初起以多種方式鼓勵本地市民和外僑注射新型冠狀病毒疫苗。香港酒店業務極為依賴本地住宿套餐銷情，並通過



特色餐飲、主題活動和長期居住優惠等多元形式吸引本地消費者，以在逆境中求存。於回顧年內，本集團的香港九龍貝爾特酒店成為香港政府指定的強制隔離酒店之一，一定程度地保證了酒店的入住率和客房及餐飲收入。預期香港政府發放的消費券將會進一步激發本地消費潛能，加速香港經濟復蘇，緩解香港酒店業的困境。

中國內地方面，由於中央政府採取果斷措施，疫情得到有效控制。中國內地酒店業務早於2020年8月開始恢復，儘管境外旅客到訪仍然受限於嚴格的強制隔離措施，但境內旅遊、會議、展覽、宴會等需求旺盛。於回顧年內，本集

團之清遠芊麗酒店和瀋陽芊麗酒店隆重開業，分別提供217間和400間客房。2020年12月，本集團的多間酒店錄得正營業毛利。2021年上半年期間，本集團的酒店入住率和總收入已達到2019年同期的78%和66%。未來本集團的中國內地酒店業務將會持續加強新世界生態圈的協同共贏，繼續通過傳統渠道和線上新興渠道拓展業務合作。

於2021年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有18間酒店物業，提供7,503間客房。

新創建集團有限公司(「新創建」)的四大核心業務

新創建的核心業務為道路、航空、建築及保險。儘管新型冠狀病毒爆發、各國政府推出的經濟刺激措施、通脹壓力升溫以及中美關係持續緊張等帶來波動，新創建于2021財政年度仍然取得了不俗的成績。

道路

自內地免收通行費政策於2020年5月結束後，加上受惠內地經濟迅速重上軌道以及物流行業快速增長，道路業務的交通流量及路費收入均隨即顯著回升，道路組合的整體交通流量及路費收入按年分別上升45%及42%(或與2019財政年度相比分別上升13%及9%)。加上受益於人民幣升值，於2021財政年度道路業務應佔經營溢利大幅上升，並已超越2019財政年度道路業務應佔經營溢利。近年在華中地區收購的三條高速公路(即隨岳南高速公路、隨岳高速公路及長瀏高速公路)開始取得成果。

新創建的四條主要高速公路包括杭州繞城公路、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)於2021財政年度總共為道路業務貢獻約80%應佔經營溢利。這些道路的交通流量亦見迅速恢復，於2021財政年度按年增長38%(或與2019財政年度相比增長2%)。

新創建的道路組合整體平均剩餘特許經營年期約為10年。由於剩餘特許經營年期頗長，預期將在未來數年為新創建提供可持續收入及現金流。

航空

航空業務主要通過旗下全方位租賃服務平台Goshawk從事商務飛機租賃業務。於2021財政年度，儘管新型冠狀病毒爆發嚴重打擊航空業，但憑藉多元化的客戶組合、策略性專注於年輕機齡的窄體飛機以及探索創新融資解決方案以擴大和多樣化資金來源的努力，再結合新創建完善的風險管理政策，Goshawk成功地克服了這些挑戰並促進航空業務應佔經營溢利上升。

隨著全球展開疫苗接種、國內航班逐步恢復、政府設立「航空旅遊氣泡」以及某些國家放寬旅遊限制，營商環境明顯改善。租金延期申請數字持續回落，租金延期個案已陸續償還，使收款率從2020年第二及第四季度的68%和82%進一步提高到2021年第二季度的92%。2021財政年度，旗下擁有飛機的使用率維持全面運用水平為99%。

Goshawk的策略是以年輕機齡及擁有長剩餘租期的受歡迎機隊為主，並建立全球廣泛的客戶群(於2021年6月30日，由34個國家的60家航空公司組成)，這對新創建于不明朗時期分散並將風險減至最低以及從航空旅行復甦中受益至關重要。於2021年6月30日，連同直接向兩家主要飛機製造商訂購的40架窄體客機訂單，Goshawk擁有、

管理及承諾購買的飛機共有222架(2020年6月30日: 233架), 總共估值約為99億美元。於2021年6月30日, 其擁有的162架飛機(2020年6月30日: 162架)的平均機齡為5.4年, 平均剩餘租期為5.6年。在旗下擁有的飛機中, 窄體客機佔78%, 加上租期屆滿分佈分散, 機隊已準備就緒, 迎接短途航班恢復後的需求回升。

於2021財政年度, Goshawk維持穩健的財務基礎。截至2021年6月30日, 除保持債務到期狀況均衡外, Goshawk擁有充裕的現金儲備, 現金及可動用流動資金達到創紀錄的16億美元。在資本支出方面, Goshawk將保持謹慎的立場, 以在增長和風險之間取得平衡。

建築

建築業務業績減少, 主要是由於惠記集團有限公司在重新分類後, 只計入了6個月的應佔經營溢利, 以致應佔經營溢利貢獻減少。於2021財政年度, 儘管營商環境充滿挑戰且競爭加劇, 協興集團的應佔經營溢利仍穩步增長。於2021財政年度, 主要項目包括為啟德體育園提供的建造管理服務及地基工程、皇后山公屋工程、啟德商業發展項目、鰂魚涌太古坊二座、鴨脷洲住宅發展項目、觀塘「KOKO HILLS」、啟德稅務中心及將軍澳入境事務處總部。

由於新型冠狀病毒爆發令新招標項目延遲推出市場, 項目完工速度超過了新招標項目推出速度, 協興集團的手頭合約總值按年微跌6%至494億港元, 而有待完成的工程下降22%至282億港元。在有待完成的工程中, 約70%來自私營商業及住宅項目, 其餘約30%來自政府及機構相關項

目。於2021財政年度, 協興集團獲授的新項目約70億港元, 包括大窩坪住宅工程、友邦大廈重建工程、元朗東頭過渡性房屋項目、大嶼山竹篙灣臨時檢疫中心設計及建造工程, 以及上水公營房屋發展計劃的地基工程。

協興集團致力通過採用更廣泛的電氣化和創新技術, 提高建築效率, 減少現場能源使用和建築廢物。於2021財政年度, 協興集團採用「組裝合成」建築法完成了香港科技園創新斗室工程的建設, 得到業界的廣泛認可, 並獲得了多個行業領先獎項。與此同時, 僅用89天就完成了竹篙灣臨時檢疫中心的建設, 總共建造了901個組裝合成組件, 提供857個檢疫單位及輔助設施, 這不僅證明了其專業技術, 也表明我們為社會和社區作出貢獻的承諾。

保險

2021財政年度是富通保險於2019年11月1日完成收購後, 首次為新創建作出全年貢獻。自收購完成以來, 富通保險經歷了各種前所未有的挑戰, 但其靈活變通的業務策略, 以及迅速的產品創新和調整以滿足投保客戶的需求, 推動富通保險為股東交出了亮麗的業績。

於2021財政年度, 富通保險重新審視其品牌策略, 以「Think beyond insurance」作為核心價值, 以反映其新的品牌策略, 融入新世界集團蓬勃發展的生態圈, 為客戶帶來更多創新產品和獨特服務。為了進一步豐富保險產品種類, 新創建在市場上推出了一系列新的保險產品, 以滿足香港各界人士日益增長的需求。儘管缺少了來自中國內地旅客的貢獻, 這些計劃促使新創建香港本地業務的年化保費攀升49%, 整體年化保費增長4%至1,956.3百萬港元。

毛保費收入增長9%至10,259.2百萬港元，新業務價值增長1%至485.4百萬港元，而新業務價值利潤率(即新業務價值佔年化保費的百分比)為25%。於2021財政年度，富通保險投資組合的整體投資回報率為4.3%。

2021財政年度，富通保險的財務狀況保持強勁。於2021年6月30日，償付比率為524%，遠高於150%的最低行業監管要求。內含價值按年增長21%至214億港元。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791億港元及186億港元。穆迪將富通保險的保險公司財務實力評級維持在A3/穩定，惠譽也對富通保險的保險公司財務實力評級定為A-，評級展望為穩定。

展望

2021年是中國「十四五」規劃的開局之年，亦是開啟全面建設社會主義現代化國家的新征程。中國內地國民經濟呈現穩中向好的發展態勢，2021年上半年國內生產總值同比增長12.7%。中央政府預計下半年將會持續深化供給側結構性改革，著力釋放內需潛力，扎實推進高質量發展，努力完成全年經濟社會發展的目標。

作為高度依賴服務業的開放型經濟體，香港經濟增長在過去一年因新冠疫情有所放緩，惟大規模接種疫苗為香港迎

來曙光，國家「十四五」規劃亦將帶來巨大發展機遇，預計2021年香港經濟可望逐步復甦。

香港物業發展方面，預計截至2021年第二季末來三至四年的一手私人住宅供應量約9.6萬伙，屬近13個季度新高，加之與樓市相關的一個月港元拆息(HIBOR)創11年新低，低息環境刺激樓市繼續向好。

本集團將繼續推售柏傲莊及長沙灣荔枝角道888號甲級寫字樓剩餘單位，並部署分階段推出多個大型項目，包括位於非傳統商業區西九龍永康街、總樓面面積約360,000平方呎的寫字樓項目；總樓面面積63.6萬平方呎，位於黃竹坑港鐵站上蓋的「港島南岸」第五期發展項目，以及參與組成財團發展的三個九龍東啟德跑道區住宅項目。

香港物業投資方面，預計2022財政年度整體寫字樓市場依然競爭激烈，租戶對控制租金成本維持審慎。然而集團留意到近期於九龍灣、鰂魚涌等非傳統商業區錄得多宗大手租務個案，有大型企業趁租金回落預租大量辦公室空間





整合業務部門，為率先佈局非傳統核心商業區的本集團帶來機會。本集團順應「去中心化」熱潮，將陸續有物業投資項目於長沙灣及香港國際機場區域落成。

零售方面，集團相信短期內香港零售市場仍倚重本地消費。除持續優化店舖組合，增加食品及飲品等民生類佔比，集團亦會繼續向租戶提供靈活的租賃條款，並利用龐大生態圈系統，提前洽談租約鎖定優質租戶。長遠而言，集團相信香港零售市場將受惠於大灣區一小時生活圈概念帶來的潛在購物需求。

位於香港國際機場的「11天空」項目，設有一站式零售飲食娛樂商業區及三幢甲級寫字樓，預計於2022至2025年分階段落成。項目總樓面面積達380萬平方呎，屆時將與擴建後的二號客運大樓無縫連接，成為大灣區新地標。其中，寫字樓部分已進入預租階段，集團向特定租戶提供具吸引力的租賃套餐，吸引專注大灣區財富管理及醫養服務的企業入駐，目標2021年底時，租用率達到50%。

本集團擁有多元化業態的優勢，包括文化零售、酒店、地產、醫療養老、教育、金融服務、保險、企業加速器等領域，產城融合，善用豐富資源，發揮品牌聯動優勢，構建新世界生態圈，助推中國內地城市高質量發展。

歷經50載，本集團的商業模式已從單純的地產發展商進化成為一家多元化發展的企業，建立了獨特的競爭優勢。本集團不但擁有穩健的財務實力及豐富的營運經驗發展城市綜合體項目及振興鄉村，更擁有一個橫跨各產業的生態圈經營這些項目，建立小型社區，完美實現產城融合及社會創新，促進產業升級和城市更新形成良性互動。

本集團位於深圳的兩個大型綜合體項目預計於2021年年底封頂，項目正在全速推進。深圳前海周大福金融大廈項目坐落深圳前海自貿區核心地段，將建設成地標式雙子塔寫字樓，其中樓高約120米的南塔主體已於2021年5月成



功封頂並於7月完成大宗整售，樓高約220米的北塔主體預計於2021年年底封頂。整個項目預計於2023年落成，項目將助力深圳前海的經濟及金融產業發展。此外，深圳蛇口太子灣綜合體項目亦將於年底封頂，整個項目預計於2024年起分階段落成。項目的商業部份引進深圳首個K11以及多元智能親子購物樂園D·PARK等，打造深圳商業新格局。

K11作為全球首個將「藝術·人文·自然」三大核心元素融合的原創品牌。K11獨特的品牌理念將藝術和商業融入房地產項目中，並在大中華區以至世界擁有多個品牌。K11體現本集團對革新、創新和文化的不懈追求，為中國千禧世代塑造嶄新國際定位，建立智慧交流。預計至2026財政年度時，K11的足跡將遍佈大中華地區的十個重點城市，合共40個項目，總樓面面積達292.6萬平方米。隨著全國各地的K11項目逐漸落成和開幕，本集團的經常性租金收入將持續提升，為業務表現提供更多穩定的增長動力。

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2021財政年度出售約180億港元的非核心資產，並持有約80億至100億港元的資產可於2022財政年度供出售，將帶來額外現金流予核心業務發展。



本集團財務穩健，於2021年6月30日，可動用資金合共1,186億港元，其中現金及銀行存款約620億港元，可動用的銀行貸款約566億港元。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12%。而2022財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。在可預見的將來，本公司沒有發行股票集資的需要。

新世界發展自1970年成立以來，敢想敢創，運用商業力量回饋社會，與社會攜手共贏，包括在新冠疫情爆發初期、醫療物資匱乏之時，迅速在港設立多條口罩生產線並向基層及困難群體捐贈口罩；在香港失業率創新高時舉辦大型招聘會；為基層市民提供疫苗接種薪金或健康諮詢津貼。未來，本集團將會繼續加強與持份者的聯繫，進一步將環境、社會和管治因素納入業務，竭誠支持合作夥伴，為所有持份者創造共享價值。

執行副主席兼行政總裁

鄭志剛博士

中國香港，2021年9月30日

香港主要物業項目

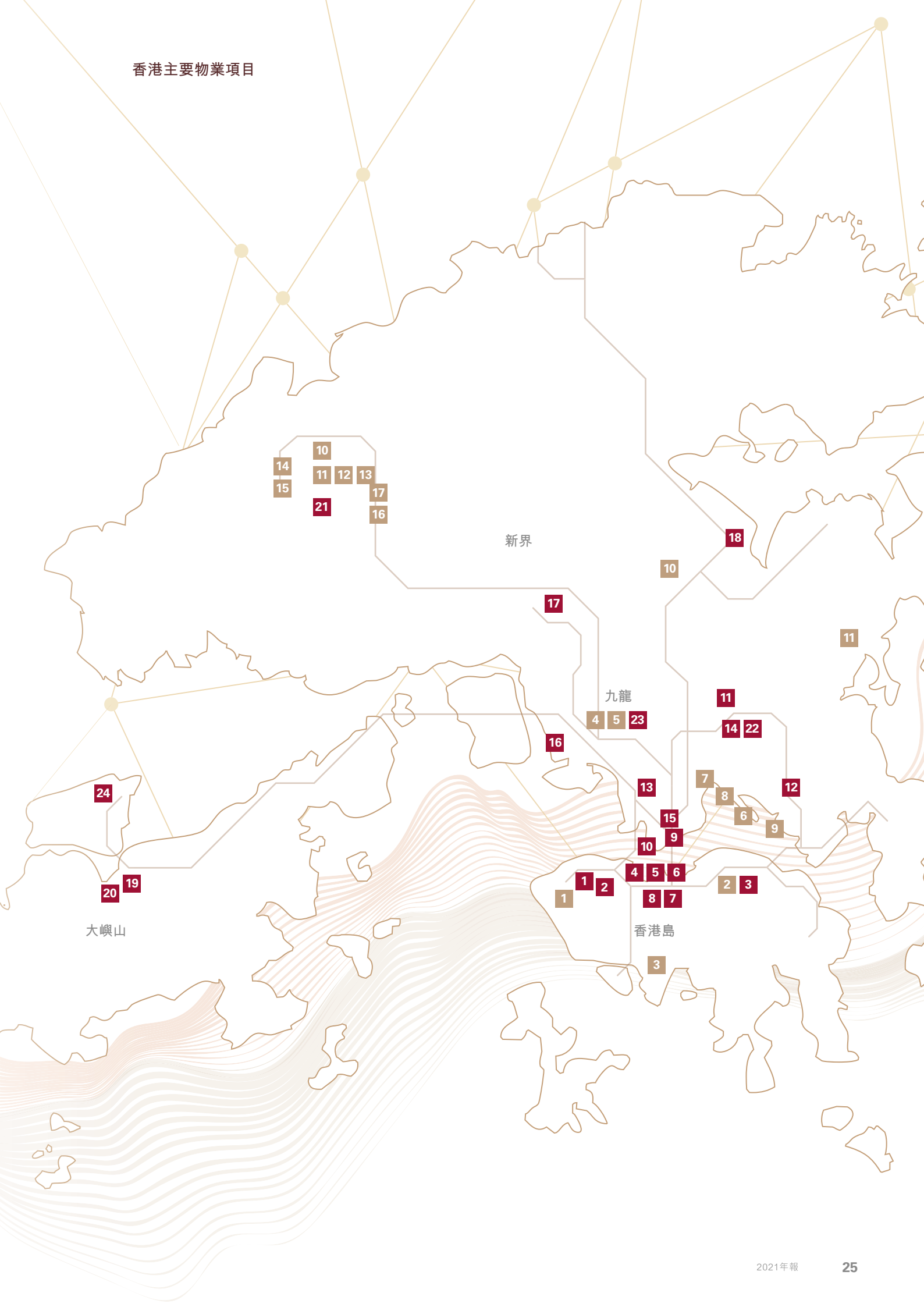
主要物業發展項目

- 1 半山西摩道4A-4P號
- 2 北角英皇道277-291號
- 3 港島南岸第五期物業發展項目
- 4 新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目，荔枝角道888號
- 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 柏傲莊—沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號
- 11 西貢沙下丈量約份221號
- 12 元朗龍田村二期
- 13 元朗龍田村四期
- 14 元朗唐人新村三期
- 15 元朗唐人新村四期
- 16 元朗沙埔北二期
- 17 元朗錦田丈量約份110號

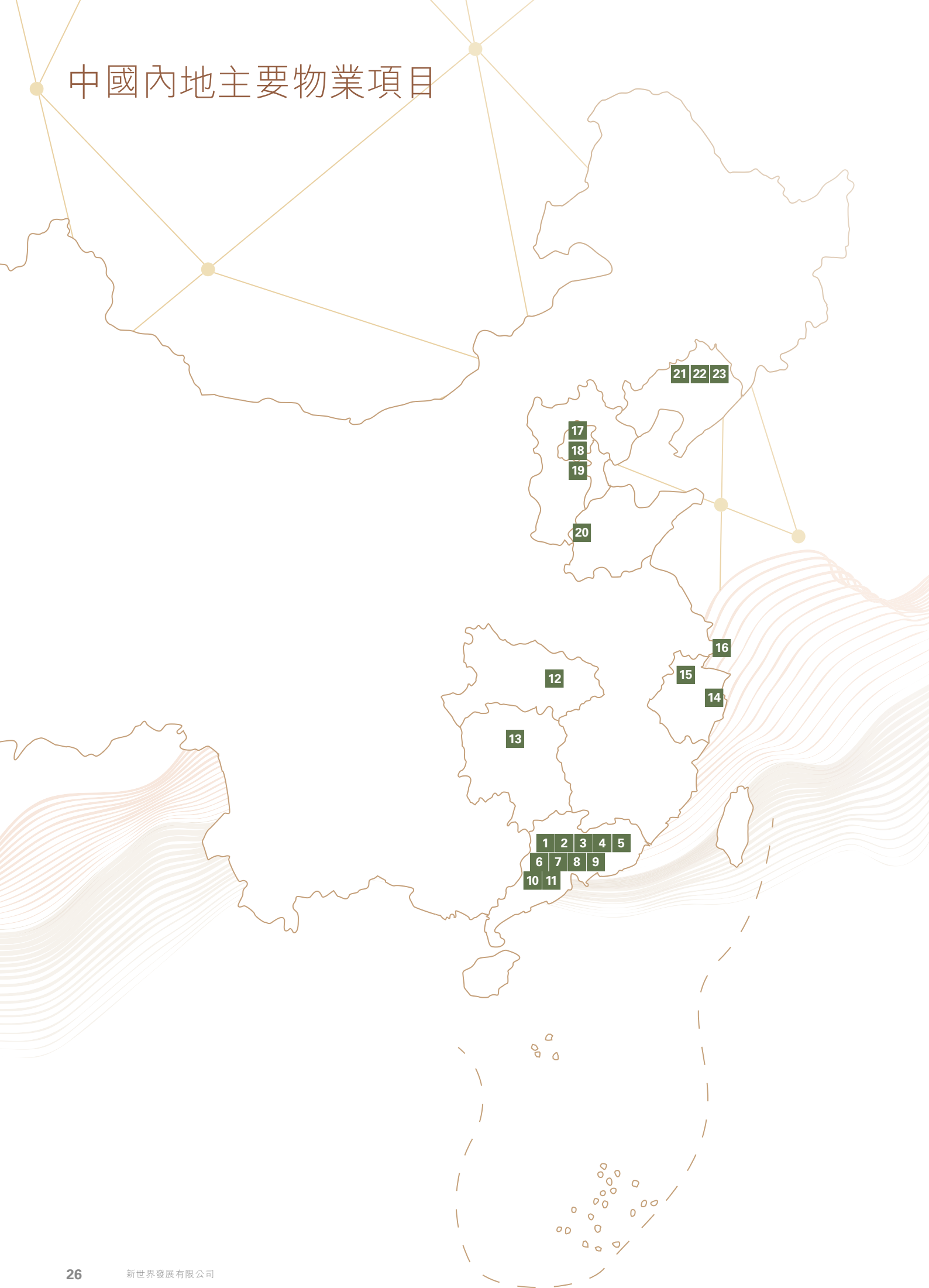
物業投資及其他物業項目

- 1 中環萬年大廈
- 2 中環新世界大廈
- 3 北角英皇道704-730號，K11 ATELIER King's Road
- 4 灣仔香港會議展覽中心商場
- 5 香港君悅酒店
- 6 香港萬麗海景酒店
- 7 銅鑼灣明珠城—地下至四樓
- 8 灣仔循道衛理大廈
- 9 尖沙咀Victoria Dockside • K11 ATELIER
尖沙咀Victoria Dockside • 瑰麗酒店及瑰麗府邸
尖沙咀Victoria Dockside • K11 MUSEA
尖沙咀Victoria Dockside • K11 ARTUS
- 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 臻樺—何文田窩打老道74號
- 16 葵涌亞洲貨櫃物流中心
- 17 荃灣D • PARK愉景新城
- 18 香港沙田凱悅酒店
- 19 東涌東薈城
諾富特東薈城酒店
- 20 東涌市場段11號
- 21 元朗溱柏
- 22 新蒲崗六合街21號
- 23 新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目
- 24 航天城「11天空」項目

香港主要物業項目



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1D組團
廣州逸彩庭園餘下各期
- 2 廣州嶺南新世界餘下各期
- 3 廣滙新世界金融中心
- 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 廣州番禺國際學校項目
- 7 廣佛新世界莊園CF32
廣佛新世界莊園CF21
廣佛新世界莊園CF03
廣佛新世界莊園CF35
廣佛新世界莊園CF28
廣佛新世界莊園CF33
廣佛新世界莊園CF40
廣佛新世界莊園CF23
廣佛新世界莊園CF37
廣佛新世界莊園CF24
廣佛新世界莊園CF25
廣佛新世界莊園CF34
廣佛新世界莊園CF26
廣佛新世界莊園CF22
廣佛新世界莊園CF36
廣佛新世界莊園CF04
廣佛新世界莊園CF05
廣佛新世界莊園CF18
廣佛新世界莊園CF14
廣佛新世界莊園CF39
廣佛新世界莊園餘下各期
- 8 深圳前海項目
- 9 深圳太子灣項目DY02-04
- 10 深圳太子灣項目DY04-01
深圳太子灣項目DY04-04
深圳太子灣項目DY04-02
- 11 惠州長湖苑四期
- 12 武漢時代•新世界二期
- 13 益陽新世界•梓山湖一期 F區
益陽新世界•梓山湖一期 G區
益陽新世界•梓山湖二期 A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•梓山湖餘下各期
- 14 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
寧波新世界廣場2A號地塊
- 15 杭州望江新城項目
- 16 上海黃浦淮海中路地塊
- 17 北京新景商務樓
北京新景商務樓餘下各期
- 18 北京新裕商務樓
北京新裕商務樓餘下各期
- 19 廊坊新世界花園二區
- 20 濟南陽光花園BC區
- 21 瀋陽新世界花園2C1
瀋陽新世界花園2C2
瀋陽新世界花園2FG
- 22 瀋陽新世界中心 SA3
瀋陽新世界中心 SA1
瀋陽新世界中心 SA2
瀋陽新世界中心 O1
瀋陽新世界中心 O2
- 23 鞍山新世界花園二期B3
鞍山新世界花園二期C

董事簡介



鄭家純博士
GBM, GBS (74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、豐盛生活服務有限公司(前稱豐盛服務集團有限公司)主席兼非執行董事及有線寬頻通訊有限公司副主席兼非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任澳門博彩控股有限公司及大唐西市絲路投資控股有限公司非執行董事，分別直至2019年6月11日退任及2021年3月19日辭任，以及新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事，直至2021年5月13日辭任，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(77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(41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執行董事、新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事、周大福珠寶集團有限公司執行董事，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香港尖沙咀Victoria Dockside以及香港國際機場航天城「11 天空」。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、辦公室及非牟利藝術文化基金K11 Art Foundation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、K11 Art Foundation榮譽主席及周大福教育集團副主席及集團行政總裁。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。

董事簡介



楊秉樑先生
(64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。彼亦為美麗華酒店企業有限公司及澳門博彩控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。



鄭家成先生
(68歲)

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

董事簡介



何厚浣先生

(70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(72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委員、公務員絀用委員會成員及香港兒童醫院的醫院管治委員會主席。

董事簡介



梁祥彪先生
(74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、提名委員會及可持續發展委員會成員。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。



鄭志恒先生
(43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。

董事簡介



鄭志雯女士

(40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執行董事及紐約證券交易所上市公司Primavera Capital Acquisition Corporation獨立董事。彼亦為香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事。於2008年加入本集團前，鄭女士任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學文學士學位，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香港旅遊發展局成員。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

(67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設計顧問及為本集團若干附屬公司董事。於加入本公司前，彼於香港一家上市公眾公司工作逾25年，並出任其項目總監。在此之前，薛先生曾服務於香港特別行政區政府屋宇署。薛先生取得香港大學建築學士及建築學文學士學位。彼為註冊建築師及政府認可人士，並負責監督本集團所有香港物業發展項目的項目管理工作。薛先生擁有豐富項目管理經驗，且曾參與於內地與香港不同種類的重大項目。



葉毓強先生
(69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)獨立非執行董事。彼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2019年5月及2020年8月辭任。葉先生曾在香港、亞洲及美國於花旗集團、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林證券任職達33年，是國際金融及房地產方面的行政專才。彼之專業領域涵蓋房地產、企業銀行、風險管理、交易銀行及財富管理。葉先生為香港城市大學商學院、香港科技大學、香港恒生大學、香港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、聖路易斯華盛頓大學之校董會校董及世界綠色組織理事主席。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學科學學士學位(最優等)、康乃爾大學及卡內基梅隆大學科學碩士學位。彼亦為香港城市大學及職業訓練局榮譽院士。

董事簡介



黃少媚女士

(52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

(50歲)

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

董事簡介



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

陳贊臣先生
(56歲)

高級管理層簡介

王文海先生

BSc (Eng) (Hon), LLB (Hon)
(62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

(71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

主要成就及ESG重點回顧

環境、社會及管治 (ESG) 整合 備受國際認可



2021年MSCI ESG指數評級達**BBB**(高於2020年BB級別)，為MSCI HK-Listed Southbound Country ESG Leaders Index之成份企業¹



2020年獲「**低ESG風險**」評級



最高五星評級，及於2020年度氣候變化韌性評估中獲評為**全球第一**



氣候變化評估達**B級**，自2019年躍升兩級；2020年首度評級的供應商參與度則達**B級**



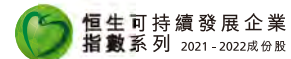
表現躋身全球房地產業**首15%**



自2019年納入**道瓊斯可持續發展亞太指數**



富時社會責任指數之成份企業



自2014-2015年起成為成員

新世界發展已簽署支持或加入



In support of

WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES

Established by UN Women and the UN Global Compact Office



2018年以來循可持續金融籌集逾**190億**港元



- 全球首家發行可持續發展掛鈎美元債券之房地產發展商
- 全港首筆與聯合國可持續發展目標掛鈎的利率掉期交易

2021財政年度奪得逾**30**個企業及建築項目層面的可持續發展獎項

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.

推動可持續發展目標宏圖 採取氣候行動

將新世界集團2030願景表現與行政總裁及員工薪酬掛鉤



2023年首季或之前訂立科學基礎減量目標，幫助控制全球暖化幅度小於攝氏1.5度



大灣區所有出租物業訂於2025/26財政年度完結或以前，以及大中華區所有出租物業則訂於2030/31財政年度完結或以前，均**100%**採用可再生能源，以減少範疇二溫室氣體排放



實踐「零煤碳」承諾，避免對燃煤電廠或煤礦的建設營運再作投資，銳意陸續出售相關剩餘資產



為14項位於大灣區的主要物業完成氣候風險情境分析，並逐步實施改善措施



為所有新發展項目、大型翻新及建築工程制訂《氣候韌性設計指引》

連繫本地社區 創造共享價值

- 新世界集團招聘會「Create Jobs • Spark Hope」提供逾1,000個職位空缺，覆蓋整個集團生態圈



- 活化香港一級歷史建築皇都戲院，普及社區參與



- 應對2019冠狀病毒病：2020年5月起透過 #LoveWithoutBorders，向低收入家庭捐贈超過2,100萬個集團生產的口罩

放遠目光 完善企業管治

- 向董事會、管理層、員工及供應商提供ESG相關培訓
- 100%員工接受ESG培訓
- 按美國反虛假財務報告委員會下屬的發起人委員會(「COSO」)框架及ESG因素完善集團層面的企業風險管理框架，加強風險減緩及應對

改善供應鏈管理

- 鼓勵供應商採用ISO認證
- 加強供應商的定期表現評估



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

2030財政年度末，能源及碳排放強度減半
(比較2015財政年度基準年¹)

2021財政年度：



能源強度
(兆瓦時/每百萬港元收入)¹

SDG 11.6
↓20% (2030財政年度目標：↓50%)



碳排放強度
(噸二氧化碳當量/每百萬港元收入)¹

SDG 11.6
↓33% (2030財政年度目標：↓50%)

新世界建築

(比較2015財政年度基準年²)

在2021財政年度：



運往堆填區的廢物量強度
(噸/每百萬港元收入)²

SDG 11.6
↓59% (2030財政年度目標：↓15%)



用水強度
(立方米/每百萬港元收入)²

SDG 11.6
↓30% (2030財政年度目標：↓25%)

綠色建築 SDG 11.6



- 31 項香港綠建環評建築認證³，其中 25 項屬優良/金級或更高級別
- 32 項領先能源與環境設計建築認證⁴，其中 31 項屬金級或更高級別
- 3 項中國綠色建築評價標識（「二星」或更高級別）⁵
- 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



改善累計 **1,300 萬** 人次
的身心健康⁶
SDG 3.4
(2030財政年度目標：
2,000萬)



損失工時受傷事故率
(LTIR)⁷ **0.5** 按每 100 名
員工計
SDG 3.4
(2030財政年度目標：
維持或低於3.0)



WELL 建築：
11 項建築認證⁸，其中 **9** 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 **1.4 億** 人次
的生活質素⁶
SDG 11.3, 11.4
(2030財政年度
目標：3億)



義工服務時數
>23.5 萬 小時⁶
SDG 4.4
(2030財政年度
目標：>34萬小時)



每位員工平均培訓時數
19.6 小時
SDG 4.4
與可持續發展相關的培訓
13,749 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



178 項有效專利⁹



26 項經 Impact Kommons 的業務融合¹⁰

¹ 包含「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，以制訂減少環境影響的路線圖。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，而收益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2021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 包括截至2021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。

⁵ 此數字不包括截至2021年6月30日已過期的標識。

⁶ 累計數字涵蓋由2015基準財政年度至2021財政年度的可持續發展報告匯報範圍。

⁷ 損失工時受傷事故率指每年每100名員工的受傷人數。

⁸ 包括截至2021年6月30日中期認證及已認證項目。

⁹ 計算由2015財政年度至2021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。

¹⁰ 累計次數涵蓋由2020財政年度至2021財政年度的Impact Kommons初創企業與新世界集團生態圈之間的融合。

企業可持續發展 領導與管治

管理層寄語

在2021財政年度，全球仍受2019冠狀病毒病的餘波影響，亦出現前所未見的氣候事件，我們亦無法倖免。然而，承集團50周年誌慶，我藉此與各位回顧集團歷史和碩果：過去實賴我們迅速應萬變，創新掌先機，才能轉危為機，跨越難關。

「創造共享價值」(Creating Shared Value, 「CSV」)是集團使命的重心。我們將2030可持續發展願景(2030願景)及ESG加以整合，有效量化為各持份者所創造的價值，並藉環保、健康和關愛三個2030願景的方針，力求董事會、領導團隊及員工目標一致，共同邁步。

我們深明當務之急乃採取行動，應對氣候變化，以免氣候影響帶來最壞結果，亦要確保業務能長遠發展。作為氣候行動的先驅，我們早於2019財政年度起採納氣候相關財務信息披露工作組的建議。今年年初，我們作出對「Business Ambition for 1.5°C(企業雄心助力1.5°C限溫目標行動)」承諾，進一步釐訂科學基礎減量目標，又制訂可再生能源藍圖，並以此作為可持續發展掛鈎債券的表現基礎，債券獲超額認購，彰顯了我們實踐減碳的決心。邁向2030願景，我們在實現集團2030/31年度減碳及採用可再生能源的目標之餘，亦正探討方案，務求響應香港2050淨零碳排放目標及內地2060碳中和承諾。期望在全球開拓的低碳新世代中，集團亦能佔一席位。

我們會繼續致力締造多元共融的社區。去年，我們委任兩位女性高級管理人員加入董事會，以推動性別更多元和平等的工作環境，與此同時成為聯合國全球契約的簽署成員。除了繼續支持契約，我們亦密切關注企業管治的最新趨勢及法規，憑藉我們的國際視野和透過全球夥伴協作，竭力實現城市和社區的可持續發展，改善持份者的整體福祉。集團實踐為社區創造共享價值的承諾，現正活化本港其中一個僅存的歷史文化標誌：皇都戲院，期望保留和還原建築物的精髓，光輝再現之餘，並轉變為文化藝術的地標，造福下一代及整個社區。

過去一年，集團秉承靈活應變、關愛及敢於創新，努力不懈抵禦2019冠狀病毒病。現時，除了提供抗疫基金及透過非牟利機構派發我們生產的「香港製造」口罩予有需要的持份者外，我們更為已接種疫苗的低收入人士提供資助，亦讓每位員工享有注射疫苗的有薪假期，希望有助香港儘快從疫情的陰霾中恢復過來。這些計劃全賴專責團隊及生態圈夥伴，包括透過集團以聯合國可持續發展目標為本的加速計劃Impact Kommons，培育新一代可持續發展的變革者。我們期望透過更多合作，體現我們協作及創新的文化。

在拓展大灣區及內地其他地區的業務生態圈和版圖時，我們的ESG融合及標準化更見重要。不論涉及業務投資決策或供應鏈關係，ESG原則均納入考慮之列，我們將繼續為此訂立穩健的框架，並加強整個集團的風險管理框架，以配合越趨重要的ESG風險管理，捉緊機遇。儘管挑戰重重，我的團隊仍然靈活應變，堅定不移，努力付出，我想藉此感謝他們。

邁向新一年，挑戰屬未知之數，團隊仍常存盼望—有危自有機。我期待帶領團隊與所有持份者攜手，使集團業務呼應長遠可持續發展願景及創新趨勢，齊闖新高峰。我們運用成長型思維，輔以對創造共享價值的承諾以及對ESG最佳實踐的付出，定能令集團在未來數十載緊握社會脈搏，保持領先優勢，繼續蓬勃發展。

鄭志剛博士

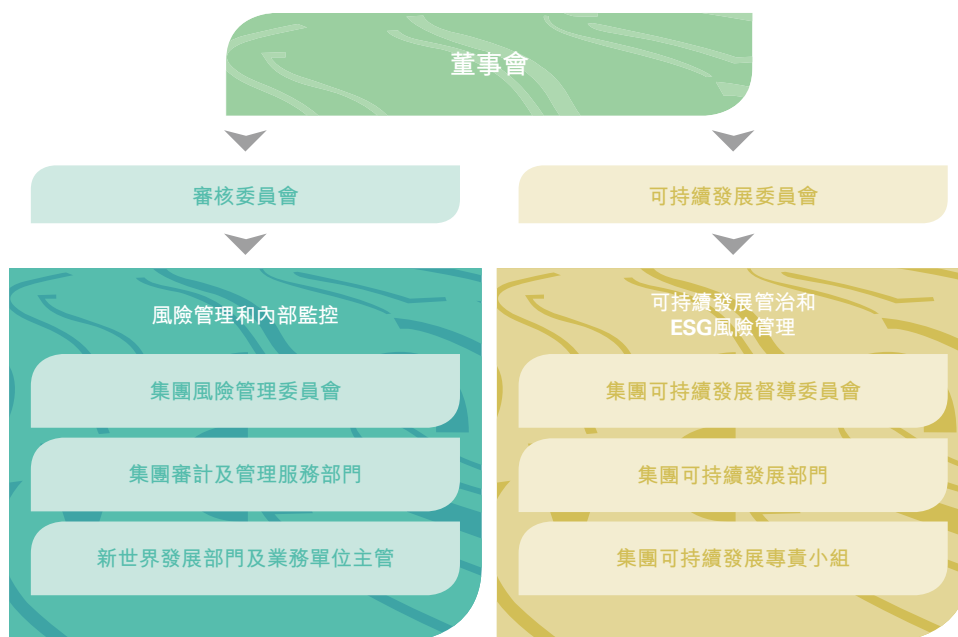
執行副主席兼行政總裁

可持續發展委員會及集團可持續發展督導委員會主席

管治架構

為履行集團對可持續發展的承諾，我們將ESG議題管理融入集團整個企業管治架構，上至董事級委員會，以至管理團隊職能及業務單位。董事會履行職責並授權五個董事會層面的委員會，包括可持續發展委員會，以督導集團ESG管理及可持續發展工作。有關董事委員會的詳情可參照「風險管理和內部監控」章節。

我們密切留意企業管治最新發展與規例，並知悉香港交易所在2021年4月發佈有關檢討《企業管治守則》及相關《上市規則》條文的諮詢文件，內容強調董事會獨立性、多元化及繼任規劃。



我們確保所有員工協力同心，齊向2030願景的目標邁進，並將這些目標融合成各業務單位和新世界發展部門及相關業務單位行政總裁的關鍵績效指標，更把可持續發展表現與行政總裁及員工的薪酬掛鉤。可持續發展委員會及集團可持續發展督導委員會亦授權集團可持續發展部門為整個集團作定期培訓和給予支援，並衡量預算，落實行動計劃。

董事會委任新世界發展董事加入可持續發展委員會，由集團執行副主席兼行政總裁擔任委員會主席。委員會的重任是向董事會給予適當建議，並向其匯報可持續發展ESG匯報策略及程序的不足，以及任何有違可持續發展相關法例及法規的情況。委員會表現會按年檢討。

面對氣候危機迫在眉睫，集團在緩減氣候對營運影響方面責無旁貸，董事會支持我們按「氣候相關財務信息披露工作組」(TCFD)建議作持續評估及披露氣候風險。委員會定期向董事會匯報最新的氣候風險及機遇，以便調整ESG策略。

為了開闢創新的生態圈，新世界發展管理架構之中設立了特定機制，其中之一為顧客委員會，讓所有部門提交意念並收集對創新想法的反饋；可行意念經篩選後，交由入圍者向高級管理層闡述，進而探索如何實踐。

管理ESG風險及機遇

本集團一直積極管理其影響範圍內的社會和環境風險和機遇以及經濟挑戰。我們相信，把可持續發展與我們的業務實踐結合，能為我們提供長期的競爭優勢。

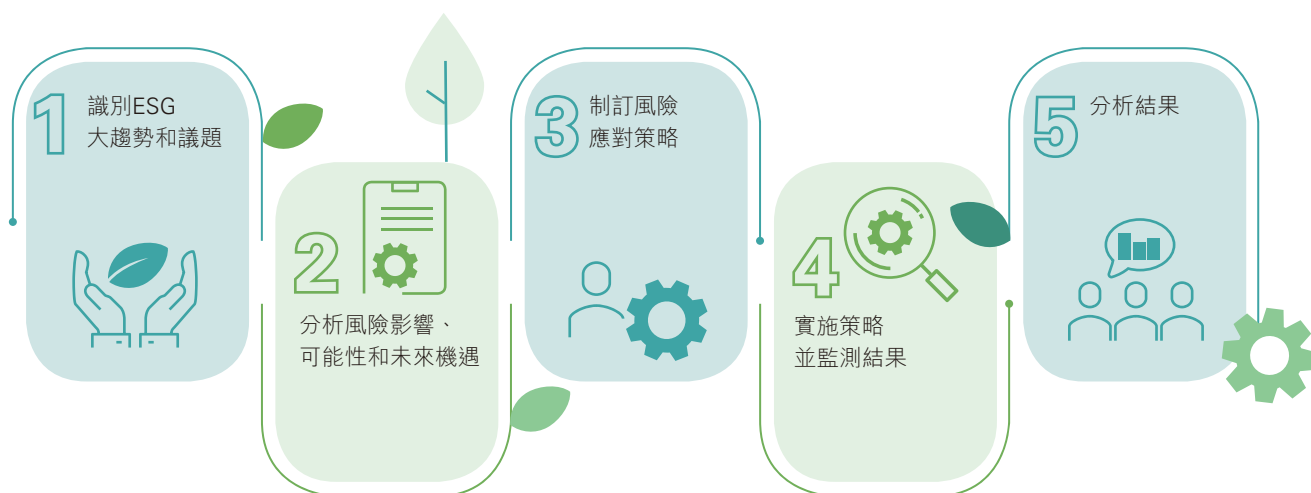
加強對ESG議題的管治

本集團已實施風險管理框架多年，並定期審查以反映戰略方向、市場實踐、監管義務和可持續發展承諾的最新變化。今年我們一直在加強企業風險管理框架以：

- 推動可持續發展和業務策略之間更好的整合；和
- 採用COSO和世界企業永續發展協會（「WBCSD」）於2018年發佈的《企業風險管理：應用企業風險管理於環境、社會及治理風險》指引。

新世界發展如何識別、評估和管理ESG風險

我們使用整合方法識別、評估和管理ESG風險以及其他風險類別。



我們明白氣候變化和ESG風險的廣泛影響。因此，我們已把氣候和ESG有關風險直接或通過有關商業風險（例如保險和危機管理）加入我們的風險識別和評估流程當中作分析。

如其他主要風險般，我們在評估ESG風險時採用相同的風險評估標準。我們在不同管理層面中管理ESG風險：

- 策略方向—2030願景，包括與TCFD建議和持份者的期望保持一致
- 營運—事件通報機制以確保及時跟進即將發生的危機或問題，以及各種政策和程序，包括反欺詐政策、舉報政策和氣候變化政策，以避免或減輕風險
- 管理—涵蓋整個集團的風險管治架構和風險管理流程，並向董事會提供管理監督和驗證

洞悉機遇

在本匯報年，我們把不同的培訓計劃伸延至新世界發展、新創建與新世界百貨所有香港及內地主要業務單位，動員所有員工包括董事會及高級管理層一同參與，提升他們對ESG機遇的認知。培訓課程涵蓋董事會角色及責任、ESG風險、預防措施與警示機制、可持續發展政策、賄賂及貪污、ESG及可持續金融的最新趨勢和ESG融合的最佳實踐。於2021財政年度，我們已向員工提供了約4,000小時有關賄賂及貪污的培訓。

為充分發揮辨識及緊握機遇的能力，我們亦向管理層及所有員工提供創新及「價值創造思維」培訓。在顧客委員會支持下，此舉有助我們鞏固鼓勵創新和推動意念的承諾。

有關管理架構及方針的詳情，請參照本年報風險管理及內部監控章節。



創造共享價值

「創造共享價值」是我們企業使命的重心，旨在了解所在社區的需要，善用資產和實力滿足所需，並且以持續創新為公司締造商機。社會及環境需要、企業資產及商業機遇三大動力合而為一，就是「共享價值」。

我們依照ESG框架的各個指標及計劃，衡量為社會所創造的價值。為此，我們將ESG與不同層面的策略和業務融合。創新、夥伴合作及制度化這三大策略變化引擎為我們灌注動力。本報告呈現了三大引擎如何發揮作用，推動我們實踐企業使命及2030願景。

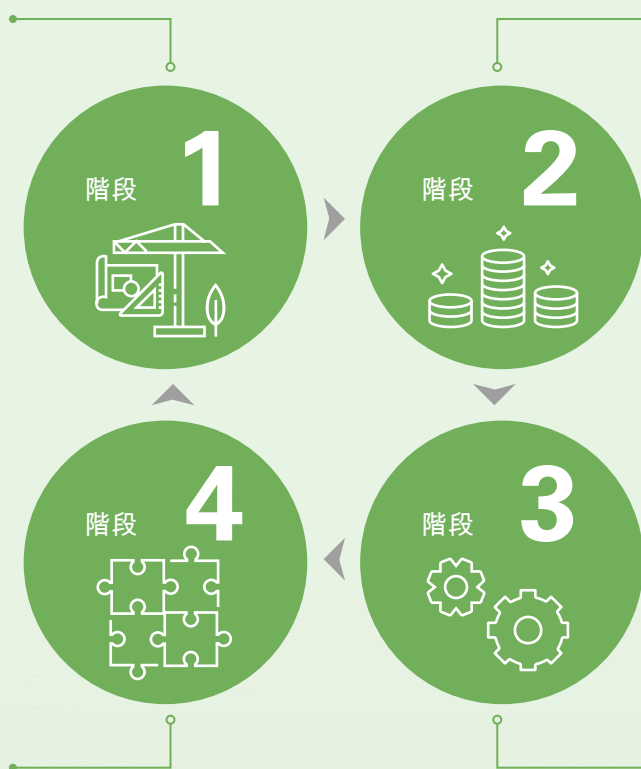


可持續且負責任地管理新世界發展物業週期，創造共享價值

本集團於四個重點物業發展階段著手統一可持續發展營運方式，按2030願景四大方針：環保、健康、智能和關愛發揮影響力。

設計與建築

我們制訂的政策為新建及既有建築概述對可持續建築認證的承諾(包括綠建環評、美國綠色建築委員會LEED和WELL)，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

利用各種符合國際框架和標準的可持續金融工具，推動資金流向生態圈業務中有影響力的項目，如環保及健康建築。

參與

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，與所有持份者創造共享價值並豐富業務。

營運

在旗下物業的營運階段中，致力以各種優化措施持續提升資源效益，減低我們在營運時對環境和社會的影響，改善大廈租戶及使用者的健康和福祉。

反映持份者聲音的ESG策略

持份者的聲音乃制訂ESG策略的關鍵，有助我們在不同業務單位及所在社區識別和確定當前及新興風險，以及排列機遇優次，發揮關鍵作用。我們積極與他們恆常連繫，讓持份者有機會與我們分享靈感、看法和經驗。主要參與渠道包括問卷、訪談、焦點小組、探訪、手機應用程式、電子報、會面、論壇、活動、電話與電郵、傳媒及社交媒體。

過去三年，我們藉紮實的年度重要性評估讓內外持份者參與其中，從而確認ESG議題對新世界發展的重要性及關聯性。當中，內部持份者來自主要業務部門及各職級代表，而外部持份者則來自客戶、租戶、供應商、服務提供商、學術及專業機構、非牟利機構、金融機構、傳媒、同業及政府機關。ESG議題識別建基於去年的年度重要性評估，注入持份者尤其是投資者的新見解。另外，我們亦對同業的重要性議題作比較研究，務求不致忽視影響行業的新興趨勢。

我們極力改善重要議題的評估及優次，有助我們聚焦於可持續發展的工作。於2021財政年度，我們嘗試以新的量化評估方法，從持份者角度出發，深入了解集團可持續發展議題的相對重要性，並探索增長風險系數及驅動因子。

過往三年，集團持續以重要議題評估改善ESG議題優次，我們相信新方法能更有效把資源分配到最有需要的地方，並為集團業務計劃提供策略性支援。是次評估有近1,200個來自新世界發展主要業務所在地之香港及內地的內外持份者參與。評估結果描繪了全新的重要議題矩陣圖，涵蓋內外持份者認為對集團達至可持續發展的重要議題。

以下重要議題矩陣圖顯示不同議題的優次，及其與2030願景四大方針（環保、健康、智能及關愛）和支撐商業根基的跨領域議題的關聯性。



可持續發展委員會已檢視評估所得結果，並決定相關應對行動，當中優先議題包括氣候影響減緩，例如按計劃訂立科學基礎減量目標。

是次評估重點有所轉移，由考量探索風險系數到增長驅動因子，由權衡如何確保業務持續營運到尋求增長，我們因而發現持份者對重要議題優次的評分有所改變。過去數載，賄賂及貪污、企業管治及職業健康與安全這三個跨領域議題均被評為對集團企業持續營運至關重要的議題。今年評估強調議題間作為增長因素的相對重要性，我們發現除了該三個以往被評為至關重要的議題外，創新、能源效益與減碳、人才管理、多元共融與機會平等均被評為對新世界發展業務與社會可持續發展最具決定性的議題。這正好呼應我們致力實踐氣候行動、推動創新、支援人才和孕育多元化及共融社區的工作。除重要議題評估外，我們釐定ESG優先次序時亦會監察行業趨勢、快將實施的規例及投資者期望。

重要議題(1為最重要)	我們的回應方式(相關報告章節)
1. 創新	顧客旅程不斷創新、為下一代創新個案研究、可持續金融促進改變
2. 能源效益與減碳	可持續金融促進改變、帶動綠色轉型、締造可持續社區
3. 人才管理	同人成長、締造可持續社區
4. 多元共融與機會平等	同人成長
5. 員工健康和參與	同人成長
6. 企業管治	領導與管治
7. 減少廢物與循環再造	為下一代創新個案研究、帶動綠色轉型
8. 社區發展和參與	為下一代創新個案研究、顧客旅程不斷創新、締造可持續社區
9. 顧客福祉、健康與安全	為下一代創新個案研究、顧客旅程不斷創新
10. 負責任的供應鏈管理	帶動綠色轉型、與供應鏈夥伴協作
11. 職業健康與安全	同人成長、與供應鏈夥伴協作
12. 社區福祉	締造可持續社區
13. 顧客及租戶參與	顧客旅程不斷創新
14. 氣候變化行動	可持續金融促進改變、帶動綠色轉型
15. 材料使用及生物多樣性	帶動綠色轉型
16. 賄賂及貪污	領導與管治
17. 財務表現	年報財務表現章節
18. 人權及申訴機制	領導與管治、同人成長
19. 節約用水	帶動綠色轉型
20. 人口老化	締造可持續社區

為下一代創新個案研究

ESG乃我們採取行動時的關鍵考慮，下列個案研究闡明我們如何奮力領導，以延續社會及環境的福祉。不同完成階段均反映了我們對保育、啟迪創意、加速創新及連繫人心的長遠宏願，及我們改善當下生活的努力。

同惜古蹟 共創未來

皇都戲院昔輝今映

新世界發展於2020年完成收購位於香港北角、擁有68年歷史的一級歷史建築——皇都戲院，並進行嚴謹的結構修復及保育工作，令其重拾昔日光輝。計劃會保留俗稱「飛拱」天台的標誌桁架建築，而經活化的建築將煥然一新，成為藝術文化新地標，連繫商業成就與社會進步，創造共享價值。

2021年4月，本集團旗下致力提高文物保育意識的非牟利機構Culture for Tomorrow在皇都戲院舉辦名為《尋找你我他的皇都》的代入式歷史體驗活動，讓參加者窺探皇都歷史，代入經典角色，包括戲院創辦人及設計出獨一無二的天台「飛拱」之建築師，並飽覽逾五百件珍貴舊物，包括50年代電影單張及午夜場戲票。因應社交距離限制，是次體驗活動於網上同步舉行。



富歷史性的皇都戲院

「皇都戲院是現今碩果僅存的珍貴文化古蹟，我會與我們的國際團隊盡一切努力，令皇都戲院重生，讓這座古蹟重拾生命力，成為香港下一代的文化綠洲。」

— 執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士

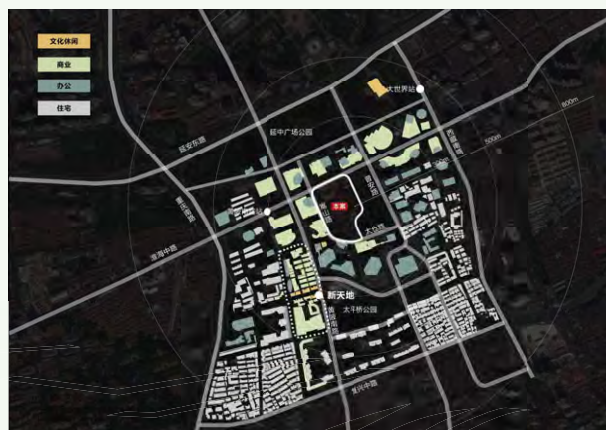


皇都戲院具標誌性的拋物線型拱橋式桁架

上海淮海中路 糅合商業與藝術

新世界發展投得上海黃埔區一幅主要地皮，毗鄰市政府，也是外灘和城隍廟所在之處，鄰近淮海路商業區。我們計劃構建文藝與現代感兼具的高端商業綜合體，與周邊多個商圈聯動共融。作為第四個華東區項目，將進一步拓展K11的版圖，重新定義現代商業零售及創意樞紐。

展望這都市地標將為華東帶來全新藝術美學的力作，引領高端美學消費模式，促進地域社經發展，為更廣泛社區創造共享價值。



位於上海淮海中路將進行的項目

突破疆界

重要議題

- 創新
- 能源效益與減碳
- 顧客福祉、健康與安全
- 職業健康與安全

連繫大灣區家庭及社區

集團現正興建11天空，一個總樓面面積達380萬平方呎的綜合發展項目。該項目毗連香港國際機場，將成為全港最大的零售飲食娛樂商業區。11天空由K11營運，預計於2022年至2025年間分階段落成。在「1.5小時生活圈」的概念下，便捷交通網絡將連繫大灣區內3.16千萬居民，為香港、深圳、珠海、中山、廈門、佛山及澳門的居民帶來耳目一新的旅客及顧客體驗。

11天空不僅是連繫大灣區家庭及社區的獨特樞紐，更牽頭關顧大眾福祉及環境，與集團2030願景的方針一健康不謀而合。除了引入最先進的樓宇管理系統，包括室內空氣質素監控系統、微氣候監控系統及中水排水系統，以減低交叉污染的風險，11天空也是亞洲採用電致變色玻璃的最大項目之一，天幕會按陽光自動調色，可減少75%太陽熱能，能讓用家感受自然光線，連繫戶外環境，亦同時提升用家舒適度。辦公室大樓將率先啟用，大樓已獲得美國綠色建築認證委員會頒發的WELL、香港綠建環評及領先能源與環境設計的最高鉑金級別建築預認證。



大灣區核心焦點—11天空

在西湖區打造全國最具可持續性的公路服務區

新創建集團於杭州繞城公路的服務區即將竣工，預計2021年第四季啟用。這個得獎服務區，重新定義收費道路管理的標準。杭州西湖服務區銳意成為全國首個獲得領先能源與環境設計認證的服務區，當中可持續發展元素包括：太陽能板及電動車充電點、LED照明及有效規劃及智能燈光調控、雨水收集及污水處理設施。西湖服務區另一特點是廣泛採用人工智能，如智能膠囊酒店及以無人概念設計的便利店，以在疫情下減少社交接觸。整個建築的設計源自杭州的桂花飄香落葉金風。



11天空鳥瞰圖

開創致善 科技創新

重要議題

- 創新
- 顧客福祉、健康與安全

加速創新共享價值



Impact Kommons第二輪於Nature Discovery Park的活動

Impact Kommons乃香港首個以聯合國可持續發展目標為本的加速計劃，兩輪計劃已順利結束。是次計劃邀請了具影響力的初創企業與集團業務部門、可持續發展專家及全球夥伴協作，尋求解決方案，邁向更好明天。計劃促成26個集團業務融合實例，詳情另見載於Impact Kommons網站的2021 Impact Report。

例子之一是香港教育科技社企AESIR，透過增強現實(AR)和虛擬現實(VR)遊戲，支援特殊教育需要學生的學習活動。AESIR在K11 MUSEA的Nature Discovery Park (NDP)策劃了一日的「大自然小先鋒計劃」，透過AR及工作紙為小朋友提供雙語詞彙學習教學。計劃旨在培育新一代的可持續發展變革者，提倡社會共融及創造共享價值。另外，AESIR夥拍新創建的社會影響力合作夥伴救世軍，開發兩個動態感應科技遊戲，向特殊教育需要學生教授運算及個人理財技巧。

勾劃可持續生活

新世界發展統一專利設計，糅合便利與風格，善用每寸空間，提升新世界發展香港住宅項目的居民生活質素。其中專利包括：

- 專利三合一洗乾熨組合櫃Laundry+®，附暖風機，設置於浴室，為住戶提供洗衣、乾衣及熨衣的便捷空間。
- 註冊設計多用途鏡櫃MIRROR+®，採用雙插座設計，拖板備有USB插頭及無線充電器；配置非電原聲喇叭，供住戶在樂韻中梳洗。
- 註冊設計KIT·PLUS®，用家可自由設計個人化廚房貯存空間，隨心安排廚具及用品，甚至是平板電腦的位置。
- 專利三合一智能門鎖ArtisLock®，設計讓用家隨意選擇智能及人手操作模式。住戶可以指紋掃描、Artisanal Living應用程式或以門匙使用大門開關。

「我們決意透過Impact Kommons平台招攬具創新科技及可持續發展思維的年青創業家，體現集團創造共享價值的使命，與初創攜手轉化及推動其創意，裨益社會。」

鄭志剛博士

Eureka Nova創辦人

新世界發展執行副主席兼行政總裁



Impact Kommons 2021 Impact Report (只供英文版)

可持續金融促進改變

引領可持續金融

環顧全球，投資者對ESG及可持續金融機制的興趣與日俱增。2021年一項MSCI調查¹顯示，200個坐擁合共約18兆美元的資產持有機構基於2019冠狀病毒病疫情，提高了對可持續投資的關注度，77%投資者認為會「顯著或適度」增加對ESG的投資。

新世界發展作為香港可持續金融先驅之一，早在2018年已發行首批綠色債券，並開拓了《綠色金融框架》，以創造投資機會，批出基金以改善其物業和園林的環境表現，以及改善租戶和用戶的健康。我們承諾繼續發展可持續金融實務，並會符合國際標準及指引，以達至我們的ESG目標及體現ESG融合的金融價值。2020年，我們建立了《可持續金融框架》，進一步擴大原有《綠色金融框架》的範圍。我們以作為香港交易及結算有限公司(香港交易所)下可持續及綠色交易所「STAGE」的支持者為傲。STAGE於2020年12月成立，為亞洲首個多元資產類別可持續金融產品平台。新世界發展於此平台發行可持續金融如綠色債券及可持續發展掛鈎債券等。

進度

截至2021財政年度，新世界發展透過可持續金融機制帶來了逾190億港元的收益，本年內主要完成交易包括：

全球首家發行可持續發展掛鈎債券之房地產發展商

在2021年1月，新世界發展訂立了《可持續發展掛鈎債券框架》，成為全球首家發行可持續發展掛鈎美元債券的房地產發展商。該10年期2億美元債券(年息率為3.75%，屬新世界發展至今以美元計價的公開發行債券中收益率最低的債券)與新世界發展最新制訂的可再生能源藍圖一致，亦承諾於2025/26財政年度完結前，於大灣區出租物業100%採用可再生能源。倘若新世界未能達至相關目標，集團將購入相等於債券年息率25個基點的碳抵銷額度，直至債券到期為止。此舉突顯本集團持續將ESG融入業務發展及減碳行動。是次發行吸引國



際ESG投資者(約80%)踴躍支持，發行簿記峰值錄得六倍超額認購。為回應投資者熱烈支持，新世界發展於1月下旬進一步定價了15億港元可持續發展掛鈎債券，作10年期私募發行(年息率：3.5%)，是全球首批以港元計價的可持續發展掛鈎債券。該批債券集資所得將用於實現新世界可持續發展的長遠措施及作其他一般企業用途。

全港首筆與聯合國可持續發展目標掛鈎的利率掉期交易

2020年11月，新世界發展及星展香港(「星展銀行」)完成了香港首宗與聯合國可持續發展目標掛鈎的利率掉期交易。是次衍生工具交易旨在為新世界發展從星展銀行獲得的五年期10億港元可持續發展掛鈎貸款提供利率風險對沖，該筆貸款已於2019年11月完成。在此項創新解決方案下，倘新世界發展能成功創造至少八個「企業對企業」合作機會，協助企業實現2030願景所採納的聯合國可持續發展目標，即可獲星展銀行贊助支援社會創新項目。截至2021年6月30日，新世界發展已成功超越了該目標。



造訪網站了解可持續發展金融交易

我們致力於分享可持續發展的最佳實踐，尤其是與我們的上市附屬公司。新創建創造了自己的可持續金融機會，如欲了解更多相關資訊，請參閱其年報。

¹ MSCI 2021 Global Institutional Investor Survey, <https://www.msci.com/documents/10199/5131fff-2b84-396d-2b57-bad161271a4e>

新世界發展的可持續金融交易摘要

工具	日期	金額	年期	目的／收入用途
可持續發展表現掛鉤貸款	2021年6月	11.5億港元 130.5億日元	5年期 7年期	<ul style="list-style-type: none"> 融資作一般營運資金 與道瓊斯可持續發展指數表現掛鉤
綠色貸款	2021年5月	14億港元	5年期	<ul style="list-style-type: none"> 當中10億港元用於綠色建築項目長沙灣永康街*
綠色債券	2021年4月	7.8億港元 (年息率： 3.95%)	10年期	<ul style="list-style-type: none"> 當中7.8億港元收入撥歸綠色建築項目荔枝角道888號*
綠色貸款	2021年3月	3億港元	3年期	<ul style="list-style-type: none"> 當中3億港元用於綠色建築項目荔枝角道888號*
綠色債券	2021年3月	5.5億港元 (年息率： 3.00%)	7年期	<ul style="list-style-type: none"> 當中5.5億港元收入撥歸綠色建築項目荔枝角道888號*
可持續發展表現掛鉤債券(私人)	2021年2月	15億港元 (年息率： 3.50%)	10年期	<ul style="list-style-type: none"> 全球首批可持續發展表現掛鉤港元債券 用作推動新世界發展的可再生能源藍圖，與2025/26財政年度完結前表現掛鉤
可持續發展表現掛鉤債券(公開)	2021年1月	2億美元 (年息率： 3.75%)	10年期	<ul style="list-style-type: none"> 全球首家房地產發展商的可持續發展表現掛鉤美元債券 用作推動新世界發展的可再生能源藍圖，與2025/26財政年度完結前表現掛鉤
可持續發展表現掛鉤貸款	2020年12月	20億港元	5年期	<ul style="list-style-type: none"> 融資作一般營運資金 與選定的減低環境影響目標及全球房地產可持續標準掛鉤
綠色貸款	2020年5月	5億港元	3年期	<ul style="list-style-type: none"> 當中5億港元用於綠色建築項目荔枝角道888號*

* 項目名稱將於正式開幕前決定

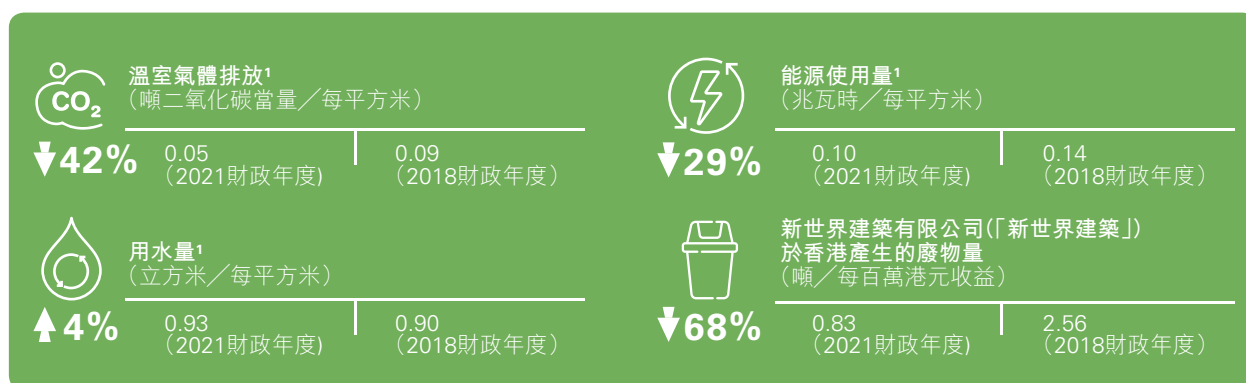
新世界發展的可持續金融交易摘要(續)

工具	日期	金額	年期	目的/收入用途
可持續發展表現掛鈎貸款(及隨後的2020年11月與可持續發展表現掛鈎的利率掉期交易)	2019年11月	10億港元	5年期	<ul style="list-style-type: none"> — 推動長遠可持續發展目標，優化物業組合的氣候變化韌性及作一般企業融資 — 與選定的減低環境影響目標及全球房地產可持續標準掛鈎 — 全亞洲首筆與全球房地產可持續標準掛鈎的貸款 — 全港首宗與聯合國可持續發展目標掛鈎的利率掉期交易(2020年11月)，與可持續發展表現掛鈎貸款利率風險對沖
綠色債券 (透過新世界中國發行)	2018年12月	3.1億美元 (年息率： 4.75%)	5年期	<ul style="list-style-type: none"> — 當中2.064億美元收入撥歸綠色建築項目廣匯新世界金融中心、廣匯尊府(前稱新世界增城綜合發展項目)* — 當中1.017億美元收入撥歸綠色建築項目前海周大福金融大廈*
綠色貸款	2018年3月 (於2019年12月重新協商)	50億港元 (擴大原為36億港元的貸款規模)	5年期	<ul style="list-style-type: none"> — 全港首筆綠色貸款 — 當中40億港元用於綠色建築項目K11 ATELIER King's Road — 當中10億港元用於綠色建築項目荔枝角道888號*

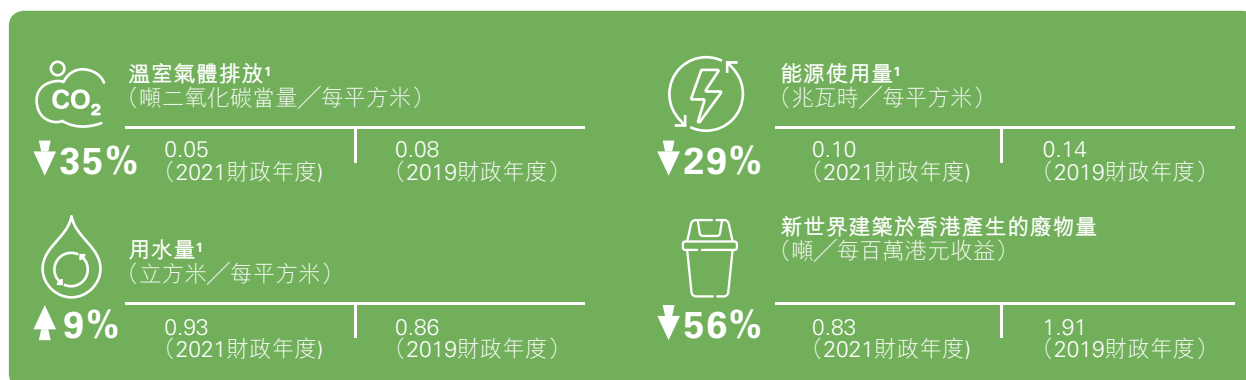
* 項目名稱將於正式開幕前決定

新世界發展在減低對環境影響方面的表現

新世界發展於2019年批出為期五年的10億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的績效指標掛鉤。



新世界發展於2020年批出另一筆為期五年的20億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的績效指標掛鉤。



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



建立具氣候韌性的未來

氣候變化威脅全球人類生命和地球的健康，同時與集團的業務、客戶和供應鏈息息相關。據2021年最新發佈的科學評估¹，聯合國政府間氣候變化專門委員會呼籲，我們需急切地於未來十年採取行動深度減碳，免於遭受最嚴重的氣候影響，以及維持一個宜居的地球。

建築物的碳排放佔每年全球總量將近40%²。隨著急速城市化，估計2050年或以前，逾三分之二的全球人口將居住在城市³。故此，加速新建建築達至「零碳排放」標準，設法並盡力改進既有建築(例如提升建築物效益及應用可再生能源)，對未來甚為關鍵。與此同時，氣候變化行動備受我們的持份者關注，在集團最近的重要議題評估被評為「重要議題」，清晰反映持份者對集團加快着力推動能源效益及減碳的期望。



基於以上種種趨勢，新世界發展自2019財政年度起，率先採用與TCFD一致的匯報框架，比港交所要求所有上市公司於2025年或之前需作出相關披露為早。隨後，我們採納TCFD建議的框架，深入討論氣候變化風險及對我們業務的潛在影響，及應對這些風險的緩解及適應措施。



管治



董事會監管：新世界發展董事會為管理集團所有風險與機遇問責，當中包括氣候變化。**可持續發展委員會**由行政總裁擔任主席，監督集團氣候變化議程，為最終問責人。董事會委任新世界發展董事成為可持續發展委員會成員，其中兩位為獨立非執行董事及一位執行董事。在2021財政年度後，董事會於2021年9月另外任命了一名獨立非執行董事加入可持續發展委員會。可持續發展委員會每年至少召開兩次會議，檢視與新世界發展有關的ESG議題，包涵氣候相關策略、政策、行動及披露。可持續發展委員會亦會向董事會報告氣候變化的策略性風險及機遇，供董事會討論新世界發展中長期計劃。

管理層的角色：集團**可持續發展督導委員會**協助規劃氣候行動及制訂內部政策，並監察2030願景目標的進度，統籌各業務單位，披露應對氣候變化相關風險和機遇的方針。督導委員會監督可持續發展相關政策在集團上下有效執行並定期檢視政策。

集團可持續發展部門：統籌整個集團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。部門亦主動監督及跟進氣候相關轉型及實體風險，協調不同部門有策略地應對氣候變化。

¹ IPCC, Climate Change 2021: The Physical Science Basis, the Working Group I contribution to the Sixth Assessment Report.

² UNEP, Building sector emissions hit record high, but low-carbon pandemic recovery can help transform sector – UN report.

³ UN DESA, 68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN.

策略



我們正在將氣候相關風險整合至**企業風險管理框架**(預期於2022財政年度完成)，同時透過**ESG重要議題評估**，監察現有及新興風險。透過企業風險管理流程，氣候風險已被識別為集團的新興且重要風險之一，並已納入風險記錄(有關氣候風險深入描述，請參照本年報風險管理及內部監控章節)。我們的**目標**是持續地評估、監察及管理氣候風險，並落實至集團及旗下所有業務單位層面藉以提升物業的氣候韌性和適應力，強化業務層面氣候風險評估和管理的認知及責任感。

實體風險¹：2021財政年度，我們展開制訂《**氣候韌性設計指引**》的工作，務求將各種氣候變化減緩及適應措施，融入新發展項目、大型的翻新和建築工程，適用於收購與重建項目，涵蓋整個建築生命週期，包括設計與施工、物業管理及大廈用家參與。指引即將訂稿，參照了聯合國政府間氣候變化專門委員會的「共享社會經濟路徑」，分析與我們主要業務地點有關的氣候風險，例如水災、缺水、暑熱壓力和極端強風等，並提出強化氣候韌性的建議。

轉型風險²：2021財政年度，我們更新了內部《**氣候變化政策**》，以反映我們的「零煤碳」承諾，即公司將避免投資和運營燃煤電廠或煤礦，並承諾出售燃煤電廠的少數剩餘股權。我們將積極監察和回應與我們業務地點相關的監管變化和行業標準。



請造訪網站，以了解《集團可持續發展政策》、《氣候變化政策》及《可持續建築政策》

風險管理



為實踐我們「零碳建築」的承諾，我們更新了《**可持續建築政策**》，着力為建築物重新校驗，調整系統以提升資源效益，並優先採購低碳建築材料。我們將繼續密切留意區域性的政策及措施演變，例如中國內地承諾於2060年前實現碳中和、香港將實施都市固體廢物收費等，並估算當中的轉型風險。

2019財政年度，我們評估了大灣區內14項主要物業(11項香港物業及三項中國內地物業)的**氣候相關風險**，包括水災、極端強風、缺水和暑熱壓力。評估基於政府間氣候變化專門委員會提出的兩個「代表濃度途徑」：中等風險情境(即假設全球平均溫度上升至少攝氏2.5度或稱作RCP 6.0)及極端情境(即假設溫度上升超過攝氏4度或稱作RCP 8.5)。我們研究了上述四種常見的氣候風險，以了解其對該些物業的實體風險。

我們在項目所在地未發現嚴重的即時氣候風險。我們在易受水浸地區及水浸黑點並沒有物業，我們的物業亦沒有遭受極端強風及颱風破壞的威脅。儘管如此，我們意識到極端強風和洪水風險與日俱增，需要加強防範未來的極端氣候風險和突發事件。我們已實施一系列韌性改進措施，例如對重要物業進行定期檢查、保養及硬件升級，減輕我們面臨的氣候相關風險。我們正努力於個別物業安裝防洪閘和設置系統，以保護機房。其中兩個發展項目已完成防洪閘安裝工程，防洪閘安裝工程將拓展至中國內地與香港的其他選址。

¹ 氣候變化導致的實體風險可能由事件(急性)驅動，例如日益嚴重的極端天氣事件(如氣旋、乾旱、洪水和火災)。它們還可能與氣候模式的長期變化(慢性)有關，例如持續較高溫所導致的海平面上升和慢性熱浪。
² 向低碳經濟轉型可能需要廣泛的政策、法律、技術和市場變革，以應對與氣候變化相關的減緩和適應要求，這可能會帶來不同程度的財務和聲譽風險。

指標與目標

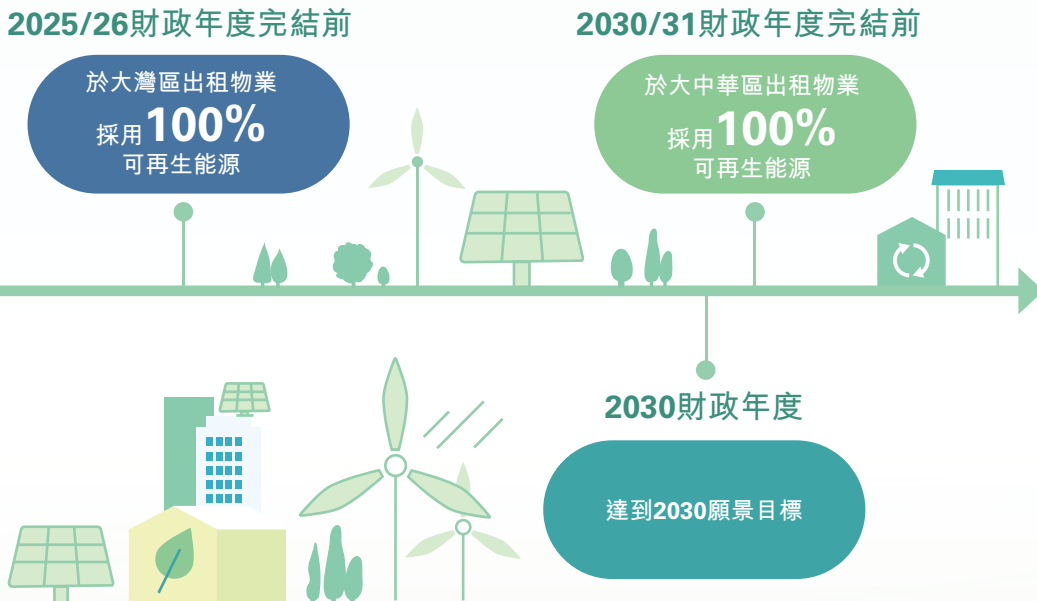


作為集團2030願景一部份，我們正努力實現將能源強度和碳排放強度較2015財政年度基準年水平減半，有關表現將於本報告下一節討論。

在2021年2月，新世界發展成為第三家簽署「企業雄心助力1.5°C限溫目標行動」的亞洲房地產公司，該氣候變化倡議由聯合國機構、商界與行業領袖所組成的國際聯盟所領導，與《巴黎氣候協定》限制攝氏1.5°C升溫目標一致並參與奔向零碳。我們將在2023年第一季或之前，就我們的核心業務，即物業與建築，訂立科學基礎減量目標，以助全球暖化限制於1.5°C之內。減量目標將包括範疇三溫室氣體排放（來自建築材料的隱含碳排放和租戶能源耗用產生的碳排放）。新世界發展預計在2030年或之前實現這些減排目標。2022財政年度，我們將繼續跟進並開始減少範疇三溫室氣體排放，詳情請見本報告「與供應鏈夥伴協作」部份。



在2021財政年度，我們發佈了可再生能源藍圖，減少範疇二碳排放，支持低碳經濟轉型。根據藍圖規劃，2025/26財政年度完結前，大灣區出租物業可再生能源佔比將達至100%；2030/31財政年度完結前，拓展至其餘大中華地區的出租物業。藍圖闡明我們致力於新建及既有建築儘可能安裝可再生能源發電系統，透過簽訂長期購電協議外購可再生能源，以及購買可再生能源證書以推動更廣泛的可再生能源市場發展。



企業可持續發展 | 帶動綠色轉型 加速減碳進程



新世界發展一直朝著2030願景目標進發。2021財政年度，碳排放和能源強度相較基準年(2015財政年度)分別下降了33%和20%。配合集團透過出售非核心資產的策略，釋放資產價值，新創建已於2021財政年度內全面出售其非核心運輸業務¹。為更準確地反映我們的減碳進展，已出售資產相關的環境和收入數據已從2021財政年度碳排放強度計算和減碳路徑中剔除，過去的碳排放強度數據亦因此被移除。我們的網站仍提供過去相關的環境數據。

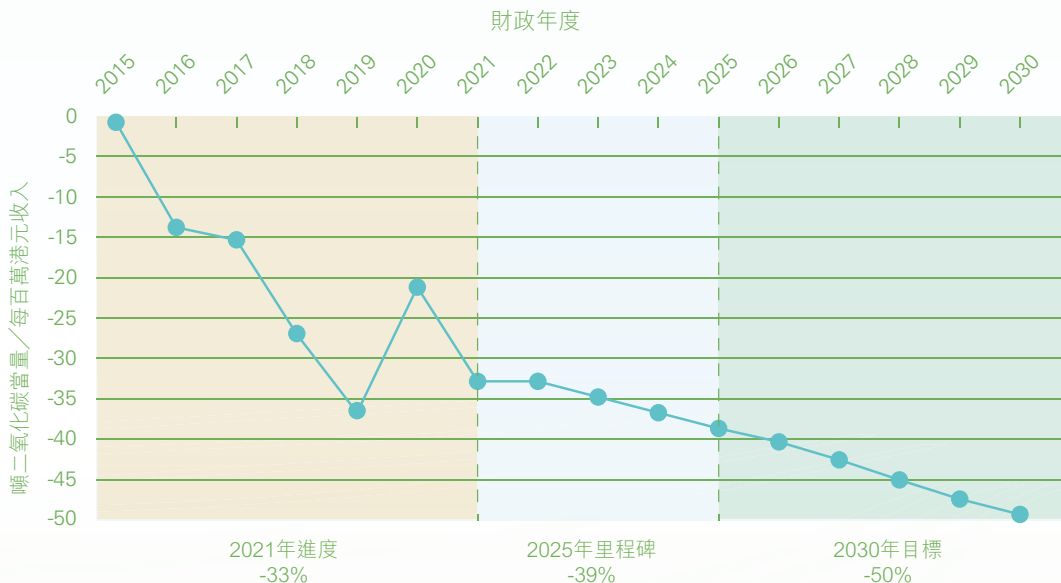
2019冠狀病毒病疫情有所減緩，促進業務復甦，故我們的「可持續發展報告匯報範圍」²的總能源消耗在2021財政年度，對比2020財政年度有所增加。然而，我們積極提高旗下物業的能源效率，即使匯報範圍擴大，我們的總能源消耗與2019財政年度的水平仍能保持一致。由於業務所在地點持續推動電網減碳，所以會出現能源消耗增加，但2021財年的碳排放量有所減少的情況。同樣，對於2030願景環保目標³，電網減碳也導致碳排放強度的降低比能源強度更顯著。

範疇三溫室氣體排放，例如租戶營運產生的排放和建築材料中的隱含碳排放，通常佔地產公司整個碳足跡的85%以上⁴。世界綠色建築議會指出，營運產生的排放(來自建築加熱、冷卻和照明的能源)佔全球碳排放量達28%，11%來自隱含碳排放或在整個建築生命週期內所選用建築材料及施工程序相關的「前期」碳排放。故此，新世界發展正在了解租戶的能源消耗並追蹤隱含碳排放，以呼應我們在2023年第一季或之前訂立科學基礎減量目標的計劃。

2021財政年度2030願景³表現與2015財政年度比較



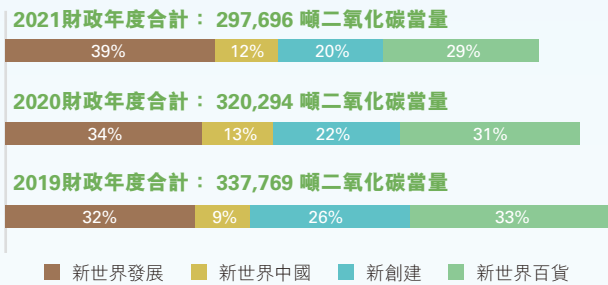
2030願景 - 每年與基準年2015財政年度相比減少的碳排放強度百分比



¹ 新巴城巴：於2020年8月21日出售100% (2021財政年度)；新渡輪：於2020年5月4日出售60%及後於2021財政年度內出售剩餘的40%。
² 「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。
³ 「2030願景環保目標匯報範圍」着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，以制訂減少環境影響的路線圖，此範圍為「可持續發展報告匯報範圍」的子集。
⁴ Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate, UK Green Building Council, July 2019.

可持續發展報告匯報範圍¹— 總碳排放量

碳排放量



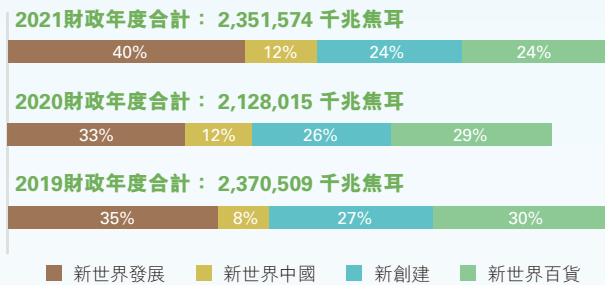
我們按可再生能源藍圖邁向低碳經濟轉型，我們將以系統化流程調查、分析和優化既有建築系統性能表現，確保我們業務組合達至最高能源效益標準，減少能源消耗，並儘可能將可再生能源設備融入新建和既有建築。我們亦逐步安裝分錶追蹤租戶的能源消耗，以提高整棟建築的能源效益。

新世界建築：減碳設計

所有新世界建築工地均安裝了最新研發的壓差水泵系統，減少供水及用水所產生的能源消耗。傳統水泵系統以固定速度輸出加壓水，而新研發系統會因應需求自行調節，在用水時才運作。相較傳統系統，新系統能夠降低40%能源消耗和30%運作成本。除此之外，新世界建築亦引入了「Enertainer」電池系統作為試驗，替代建築工地部份傳統柴油發電機以減少範疇一溫室氣體排放。

可持續發展報告匯報範圍¹— 總能源使用量

能源使用量



新世界發展及新世界中國：提高可持續建築的能源效益

透過《可持續建築政策》，我們承諾將各項可持續發展考慮因素，融入整個建築生命週期。我們鼓勵旗下既有建築申請取得可持續建築及能源認證，應用最佳實務以提升能源使用效益。我們定期進行建築審計、查核，以至重新校驗，務求提升能源效益及減少碳排放。新世界中國開展了多個既有建築的能源管理和效益提升措施，包括暖通空調系統升級、採用變速驅動水泵、以流動應用程式智能控制景觀照明，以及採用可再生能源。

可持續租賃約章

2019財政年度，K11推出了《可持續租賃約章》（「約章」），為香港首個自願性計劃，旨在推動辦公室和零售租戶減低對環境的影響和實踐可持續發展。辦公室和零售（包括餐飲）租戶均有加入約章。

香港甲級辦公大樓K11 ATELIER King's Road當中的80%已出租樓層已加入約章。我們於2021財政年度已把約章推展至廣州K11 ATELIER的租戶，並計劃擴展至大中華其他地區。於2021財政年度，參與約章的租戶估算合共累積節省約15萬港元電費，是減低我們範疇三溫室氣體排放的重要成果；與此同時，約章肯定了我們向租戶分享可持續實踐及安裝智能電錶，帶來持續的行為改變。這些正面成果，為未來與租戶商討綠色租賃建立基礎。



¹ 「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。



重要議題

- 氣候變化行動
- 節約用水

香港其中一種與水相關的風險是水災，尤其是在強烈颱風期間。就海平面上升的風險方面，香港於亞洲城市排名第五¹，僅次於東京、澳門、名古屋和台北。根據政府部門、公用事業、機構和保險索償提供的數據，2018年颱風山竹為香港帶來的直接經濟損失估計為約46億港元²。

在中國內地，由於位於低水位和對水資源需求殷切，缺水是主要風險³。中國北部地區常年缺水；華南地區雖然水量充足，但水質常受污染，導致水質不達標，引致季節性缺水。氣候變化亦會加深季節性差異，水供應日趨反覆不穩，令缺水地區問題加劇，甚至可能開始對尚未經常出現缺水的地區構成缺水壓力⁴。

因此，提高用水效率是2030願景的首要行動之一，並由我們的《水資源政策》帶領落實。新世界建築訂立了對比2015財政年度為基準年，在2030財政年度的用水強度下降25%的目標。2021財政年度，新世界建築的用水強度下降30%。這雖然表明我們在管理用水量方面所做的努力，但我們仍需繼續實施節水措施，保持表現。



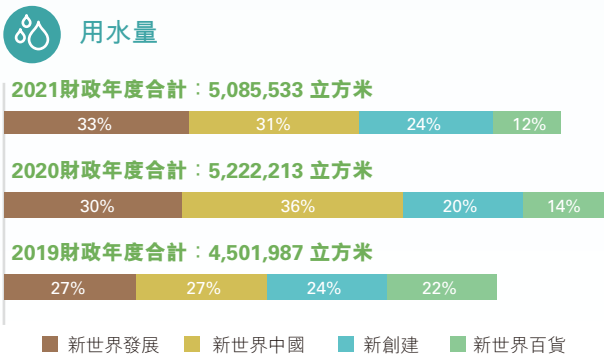
請造訪網站，以了解我們的《水資源政策》

透過2018年綠色債券融資的兩項發展項目，包括廣匯新世界金融中心、廣匯尊府⁵，以及前海周大福金融大廈，均具備節水設計，相關節水系統預計相較LEED基準要求每年分別節約逾40%及45%用水量。

2021財政年度2030願景⁶表現 與2015財政年度比較



可持續發展報告匯報範圍⁷— 總用水量



廣匯新世界金融中心、廣匯尊府

¹ China Water Risk, Surviving Rising Seas – 20 APAC Cities: Who's Ahead & Who's Behind?
² Assessment of the damages and direct economic loss in Hong Kong due to Super Typhoon Mangkhut in 2018.
³ World Resources Institute, China's Water Stress is on the Rise.
⁴ UN-Water, The United Nations World Water Development Report 2021: Valuing Water.
⁵ 以往稱為「新世界增城綜合發展項目」。
⁶ 2030願景用水強度僅涵蓋新世界建築有限公司，為「可持續發展報告匯報範圍」子集。
⁷ 「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。

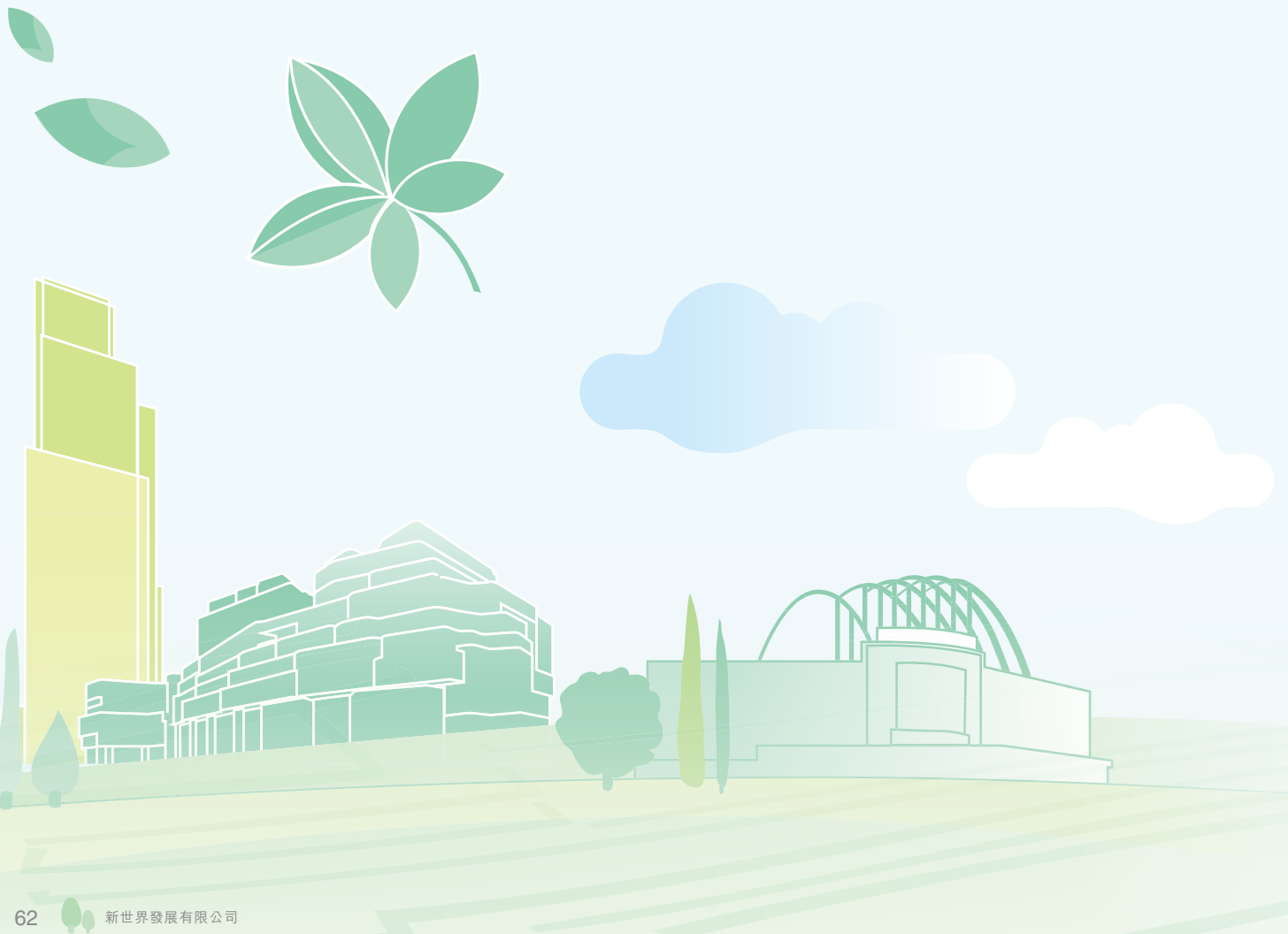


繼廣佛新世界的「海綿城市」試點後，我們在更多項目中實施了這種與水資源相關的設計策略，以重新分配水資源和應付水災問題。例如，位於中國內地的寧波新世界將設有生態蓄水池、雨水花園、透水路面和生態天台。總括而言，這些特色設計共帶來約1,800立方米的蓄水能力，並能夠在水災期間協助延緩排水頂峰約10至15分鐘。

此外，《氣候韌性設計指引》已接近完成階段，該指引整合各種氣候減緩和適應措施至新發展項目、主要翻新和建築工程中，涵蓋整個物業生命週期。除了上述應對洪水風險和缺水的措施外，我們還關注工地人員的防災減災培訓及增設更多防治設計等。防洪閘安裝工程已於2021財政年度展開，進一步安裝工程正在進行，覆蓋更多選址。

與此同時，我們正在改善既有物業的用水效益和韌性。新世界中國已在華南地區的選定地點安裝和改善雨水和淡水回收系統，包括收集屋頂雨水、飲用水，以及淨化過程中產生的廢水，用作基本清潔和灌溉。

我們不但會延續用水效益和韌性的工作，更會繼續收集更完備的水資源數據，以助未來制訂集團的水資源目標。



分流廢物免於堆填



重要議題

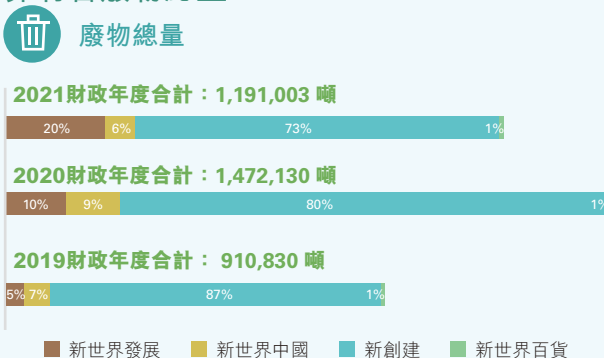
- 減少廢物與循環再造
- 負責任的供應鏈管理

2020年，中國內地修訂《固體廢物法》，規定產生工業固體廢物的單位應當建立健全環境污染防治問責制，以及採取措施防止工業固體廢物污染環境。

2021財政年度2030願景¹表現與2015財政年度比較



可持續發展報告匯報範圍²— 非有害廢物總量



《廢物管理政策》協助指導集團減少和分流廢物。此外，新世界建築已為運往堆填區的廢物量強度假制訂目標，務求在2030財政年度，降低強度15%（較2015財政年度基準線）。2021財政年度，新世界建築的運往堆填區的廢物量強度表現為59%。雖然這表明我們在管理廢物量方面所做的努力，我們仍將繼續透過多項舉措以處理廢棄物，以保持表現，其中一項是引入建築信息模擬(BIM)技術進行設計模擬，以減少使用紙張和浪費材料，並藉數碼管理平台「Construction

Information Anywhere」(CIA)，為橫跨不同持份者的項目提供項目管理、成本管理和程序管理服務。新世界建築已在所有項目中採用CIA，估計節省了約十噸紙張。

新世界建築透過業務流程管理解決方案「Flex Workflow」進一步減少紙張浪費。「Flex Workflow」以互聯網形式提供了超過80個工作流程管理解決方案，將業務流程電子化，方便協作及便利審批流程。使用電子表格審批替代紙張用度，估計已節省約一噸用紙。

我們密切留意各個業務地點的廢物管理相關法規和趨勢，包括香港的都市固體廢物收費計劃和循環經濟原則。與此同時，我們亦支持整個業務生態圈合作減廢，例如：

• K11 MUSEA租戶塑膠垃圾回收及升級再造計劃

我們透過Impact Kommons夥拍社會企業V Cycle為K11 MUSEA租戶提供塑膠收集 and 回收的培訓，並開展塑膠廢物回收及升級再造活動。為期三個月的活動中，V Cycle從參與的租戶收集了約150公斤的塑膠垃圾，並將其加工和升級再造，改造為雨傘，推廣循環經濟模式。除了分流和升級再造塑膠垃圾外，V Cycle還聘請弱勢年長的拾荒者去分類和處理塑膠垃圾，在安全環境中創造就業機會，培育共融社區。我們擴展了活動計劃以回應參加者滿意度調查的正面反饋。



請造訪網站，以了解我們的《廢物管理政策》

¹ 2030願景運往堆填區的廢物量強度僅涵蓋新世界建築有限公司，為「可持續發展報告匯報範圍」子集。

² 「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。

- **D·PARK回收積分回贈計劃**

荃灣D·PARK與Impact Kommons初創合作安裝兩台反向自動售賣機，回收客戶的飲品容器並進行分類和循環再用。該舉措透過與Impact Kommons初創企業的合作而實現。截至2021年6月30日，在五個月內已收集並從垃圾堆填區轉移了約650公斤可循環再造物料。除了提供信譽良好的可循環再造物料收集點，鼓勵可持續的生活方式外，參與者還可以透過回收賺取DP Club積分以兌換優惠和產品。截至2021年6月30日，已有超過11,500 DP Club積分獲賺取。我們希望藉這個試點鼓勵公眾養成回收的習慣。

- **新創建旗下協興建築升級再用廢棄木材**

協興在Impact Kommons先導合作計劃中從工地共收集了2,250公斤木材廢料，並將其分流到一家初創企業，將廢料加工和升級再造成建築材料和產品。此外，協興向該初創企業租用了升級改造的木製圍板，並用於建築工地。在租賃期結束後，初創企業回收該批圍板留作未來項目之用，避免單次使用圍板這種往常做法。

- **中國內地百貨業務淘汰一次性塑膠**

自2021年起，新世界百貨按顧客主動要求，方提供膠袋或一次性塑膠用品。部份百貨門市亦會提供由生物可降解物料或紙製造的購物袋取代傳統塑膠袋，以體現我們對減廢及可持續發展的承諾。

- **中國內地住宅項目推行智能回收**

新世界中國在華南地區的三個住宅物業引入了多台智能垃圾回收機，讓居民和周邊社區可方便地回收可循環再造物料，包括塑膠、金屬、紡織品和紙張。回收機具備自動秤重功能及與其連接的流動應用程式可記錄用戶的回收歷史，並即時獲得移動支付作為獎勵，鼓勵用戶養成環保習慣。是次計劃收集的可循環再造物料接近45,000公斤。我們希望透過這次計劃作為試驗，培養回收習慣，並在未來擴展計劃規模。



新世界中國住宅物業的智能垃圾回收機

我們計劃在完成基準線評估後，於2022財政年度制訂集團的減廢目標。

保育生物多樣性

重要議題

- 材料使用及生物多樣性

生物多樣性給予我們糧食保障、營養至潔淨水源，在減緩氣候變化及維持人類生活扮演關鍵角色。2019 冠狀病毒病疫情提醒我們，自然生態系統喪失和退化對人類有深遠影響。根據聯合國《2020年全球生物多樣性展望報告》，世界各地的生物多樣性水平正在直線下降。

新世界發展明白到生物多樣性備受主要持份者日益關注，由最近成立的自然相關財務信息披露工作組，至科學基礎減量目標網絡與《2020年後全球生物多樣性框架》接軌可見一斑。《生物多樣性政策》概述了我們在這方面的承諾：

- 遵守或超越有關法定要求
- 在適當情況下，在開發前期階段進行生態評估
- 選址過程中加強考慮地點的可持續性，並識別任何不合適的選址情況，以及避開保護區，包括世界遺產及國際自然保護聯盟I-IV類保護區
- 儘量減少業務活動對維持生物多樣性的所有潛在不利影響，例如，採用受認可的標準(如FSC及PEFC)，以更可持續的方式利用自然資源，並在可行的情況下促進生態恢復
- 儘量減少棲息地干擾、退化和營運期間對棲息地的間接影響
- 提高持份者對生物多樣性的認識
- 與外部持份者合作以履行我們的承諾並支持與生物多樣性有關的方案



請造訪網站，以了解我們的《生物多樣性政策》

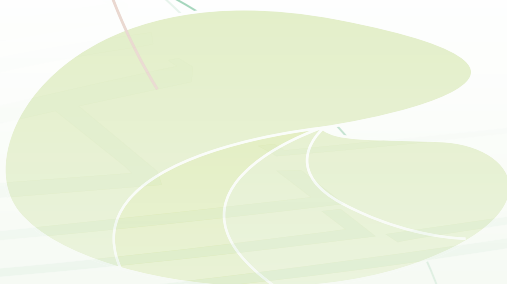
以下為我們正在實施《生物多樣性政策》的例子：

- 自2020年起，新世界建築和協興建築使用的所有臨時木料均獲得森林管理委員會認證(FSC)和森林認證計劃認可計劃(PEFC)的認證
- 2021財政年度，位於K11 MUSEA的NDP與香港大學生物科學學院共同開發網上生態領袖計劃，旨在讓參加者了解生物多樣性的重要性以及昆蟲為人類提供的直接資源，以及這些物種對科學和藝術的影響
- 2021財政年度，NDP與珍古德協會(香港)合作推出「大自然小先鋒計劃」，培養新一代可持續發展變革者。通過多重感官體驗學習教材，凸顯香港獨特的生物多樣性，教授了日常生活中保護環境的實用技巧，並通過手語和觸覺學習的課堂來培養兒童的同理心和信心。該計劃已應用於2021年7月和8月多個NDP夏令營系列中

我們亦更新了《可持續採購政策》和《供應商守則》，把生物多樣性考慮因素融入我們的採購程序中。在適合的情況下，避免生物多樣性損害和自然環境退化。



請造訪網站，以了解我們的《可持續採購政策》及《供應商守則》



企業可持續發展 與供應鏈夥伴協作

供應鏈管理

新世界發展非常重視與供應商緊密溝通並培育其ESG的能力，並達至最佳實踐。這不僅是為了支持新世界發展制訂科學基礎減量目標，尤其是範疇三溫室氣體排放，更重要的是有助我們實現走向淨零碳排放的長遠願景。我們將ESG因素融入由盡職審查及招標，至績效評估及培訓各個層面的供應鏈管理。與我們合作的供應商總數為1,665間，其中758間來自香港，866間來自中國內地，41間來自其他地區。

新世界建築每年都會對其承辦商進行績效評估，涵蓋六個參數評價承辦商表現，例如品質、健康與安全表現、環保等。如果承辦商的表現強差人意，高級管理委員會和項目部門將召開審查會議。如有需要，將採取進一步行動，包括終止投標邀請（時限由高級管理委員會決定），以及把承辦商從認可承辦商名冊中剔除。

為支援供應商，我們為其提供質量保證培訓及說明我們對環保及社會要求。我們的《集團可持續發展政策》、《可持續採購政策》和《供應商守則》為統一標準的總體政策。新世界建築和協興建築在註冊新供應商時，要求供應商取得相關證書，包括ISO 9001(質量管理)、ISO 14001(環境管理)和OHSAS 18001/ISO 45001(職業健康和安全管理)。此外，新世界中國亦正在採用ISO 14001和ISO 45001，要求供應商實施與環保及健康與安全相關的標準。我們正完善企業風險管理系統，將供應鏈風險納入考慮因素，系統亦幫助我們監察供應商的外部審計和盡職審查。新世界建築分別有25%和20%的承辦商獲得了ISO 14001和OHSAS 18001認證。



重要議題

負責任的供應鏈管理

減少範疇三溫室氣體排放很大程度上取決於我們的供應商及可持續採購方式。我們的第一步是協助供應商取得足夠的數據為範疇三的溫室氣體排放設定基準，並加以改善。在香港，我們正使用建造業議會碳評估工具追蹤隱含碳排放數據；在中國內地，我們的建築部門亦正在與供應商緊密聯繫以收集隱含碳足跡的數據。

為了改善我們在供應鏈中範疇三的表現，我們在招標中新增要求提供具有量化隱含碳足跡的建築材料。對於沒有原始數據的建築材料，我們會參考國家標準《建築碳排放計算標準》(GBT 51366-2019)。我們聘用建築材料供應商時，鼓勵供應商按照其程序檢視生產過程和原材料選擇，使他們識別並把握機會以創新方式減少隱含碳排放。我們其中一個主要混凝土供應商的某些配方已獲建造業議會綠色產品認證，減低了隱含碳排放。

可持續採購約章

作為香港環保促進會《可持續採購約章》的創始成員，新世界發展完成《可持續採購約章》第一和第二級的準則，被評為「實踐」成員。《可持續採購約章》被聯合國的「同一個地球」網絡確認為支持可持續發展目標的第12項「負責任消費和生產」的舉措之一。約章成員需承諾參考ISO 20400永續採購指南以實施可持續採購。此外，約章的八個實施範疇包括最高管理層的承諾、能力建設和持份者的參與、環保採購、生命週期的成本分析等。在《可持續採購約章》指引下，新世界發展旗下負責採購的員工已全數接受可持續採購培訓課程。



請造訪網站，以了解我們最新的《可持續採購政策》，當中包括承諾高級採納應用國際認可ESG管理體系的供應商

顧客旅程不斷創新



與顧客投入創新之旅

CSV是集團企業使命的核心，也指引我們為下一代開拓創新生態圈。集團17個業務部門，聯同超過400個合作夥伴，全面覆蓋客戶日常生活所有範疇。要高度滿足客戶和吸引他們成為忠誠顧客，有賴了解業務所在社區的需求。因此，我們積極通過各種溝通渠道，包括客戶滿意度調查和持份者調查，盡力傾聽他們的意見。

除此以外，我們亦重點利用人工智能和大數據技術改進客戶關係管理。我們越對客戶有深入了解，就越能夠精準地推薦並開發度身訂造的體驗，保持客戶對我們生態圈的興趣。我們透過不同的平台提供個人化計劃，例如，數碼購物應用程式K11 Go和數碼生活品味指南應用程式K11 App等，並以生態圈貨幣K Dollar回贈客戶。KLUB 11會員賺取KLUB積分會相應提升其賺取和使用K Dollars的能力。該計劃自推出以來，跨業務消費增加了多達17倍。

維護客戶權益

質量和可持續發展是我們開發每個產品、物業和服務的首要考慮。除了開發符合WELL認證的建築，包括K11 ATELIER King's Road(WELL Certified™鉑金建築)和前海周大福金融大廈(金級預認證)外，我們還優先推廣其他與可持續發展相關的產品和服務，例如NDP和K11 KULTURE ACADEMY。此外，我們於2021財政年度進行了租戶滿意度調查，新世界大廈租戶的滿意率達100%。同時，我們接獲少於3,000宗的有效投訴個案而這些個案已獲即時受理。

我們嚴格遵守負責任營銷、廣告和銷售的相關法規，以及嚴正對待資料隱私和網絡安全。逾1,000名員工參加了負責任營銷培訓。為保障我們的客戶和社區，我們所有員工均須接受網絡安全培訓，建立員工對常見網絡風險的認識，加深他們對新世界發展數據保護工具和資源的熟悉，並為他們提供從識別網絡釣魚電子郵件，至確保安全存取和進行在線活動，包括使用電子郵件、網上會議和文件共享等網絡安全訣竅。



有關我們對負責任營銷、廣告和銷售的承諾可參看《可持續建築政策》

「今年選定的解決方案和技術，不僅促進香港的可持續發展，也協助社會和商界適應疫情後的『新常態』。我們期待集團與帶動社會效益的初創企業攜手合作，共同拓展這些解決方案。」

— 執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士

創造智能、安全和健康體驗

我們不僅希望創造免於疫症威脅的環境和客戶體驗，更希望惠及社區健康，實踐促進身心健康的2030願景。這同時也是持份者在疫後復甦過程中尤其關注的議題。

我們一直找尋智能新方法來促進健康並透過夥伴合作擴展解決方案，把握發展知識產權和共有知識產權的機會。自2015財政年度起，集團已獲授予178項有效專利(截至2021年6月30日)。

Impact Kommons 育初創同抗疫

Impact Kommons是全港首個以聯合國可持續發展目標為藍本的加速計劃。由2020財政年度起，兩輪計劃合共19間初創企業參與，並成功促使初創企業與新世界集團各業務部門之間達成26個商業合作。

我們樂見一些我們培育的科技已被廣泛應用於抗疫措施，體現我們為所有持份者創造共享價值的使命。

K11 ATELIER Victoria Dockside 無接觸送付

Rice Robotics開發了可以送遞食物、文件和產品的自動機械人，應對餐飲、酒店、辦公大樓和商場環境的需求。使用機器人可以減少在疫症期間人與人的接觸，大幅度提高安全性，同時亦能獲取重要物資和服務。Rice Robotics機械人已經在新世界發展和K11的場所應用。



K11 MUSEA 深層清潔消毒

此外，Rice Robotics亦開發了自動消毒機械人，已獲認證能夠消除99.99%的細菌和病毒，包括新型冠狀病毒。K11 MUSEA引入自動消毒機械團隊，並於營業時間內在文化零售場所進行消毒，保護客戶和前線工作人員免受感染。額外的機械人亦會每七天在整個場所噴灑霧化消毒劑潔淨環境。

這一系列機械人解決我們的營運需要，有效對抗疫情。我們期望繼續引入機械人輔助業務營運和讓社區更為安全。我們正與Rice Robotics合作開發另一款機械人，專門服務K11社區，和決定在K11 MUSEA的機械人清潔團隊外，引入60個機械人，響應K11「聚焦一線」的精神。



新冠疫情凸顯了數碼體驗對客戶參與和長遠業務韌性的重要性。透過應用程式和數碼服務，我們旨在培育客戶和社區採用可持續的生活方式，並提升他們的零售和娛樂體驗。例如，在疫情限制下，NDP的「大自然小先鋒計劃」靈活適應新常態，活動首次以線上形式，以及線上和線下混合形式舉行。我們相信，培養新一代可持續發展變革者至關重要，為此，我們付出了額外努力來調整我們的產品以適應不斷變化的防疫法規。

此外，新世界中國亦利用智能科技改善樓宇租戶及居民的工作生活。新世界中國已完成九個智能停車場的建造或翻新工程，總佔地面積達268,000平方米。停車場提供自動數碼支付、輕鬆識別泊車位置和有效管制交通流量。高效的設施管理不但降低成本，更能夠為生活忙碌的專業人士節省時間和舒緩壓力。此外，新世界中國還開發了運用納米催化式氧化科技(NCCO)的「智能玄關櫃」，將鞋類消毒功能融入由LifeSmart提供的智能家居系統。



企業可持續發展 同人成長

集團聘用18,522名員工¹，主要分佈香港和中國內地。我們的人才發展策略著重培養和推廣內部企業家精神、加強歸屬感及發揮員工潛能，增強集團的競爭優勢。

廣納及培育變革者

集團的未來全賴能否吸引和挽留人才。作為提倡平等機會的僱主，我們致力於招聘和人才培訓的過程中體現多元共融。2021年3月，我們在香港舉辦了自疫情以來首個私人企業招聘會，名為「Create Jobs · Spark Hope」，吸引了逾萬名求職者參與。近千個來自集團業務生態圈的職位涵蓋多個工作範疇包括可持續發展、數碼營銷及建築，以至文化保育、體育及酒店業務。集團創造新職位冀能為香港注入新動力，帶動疫後經濟復甦。



我們重視向員工表達欣賞，及為員工提供培訓和發展機會。2021財政年度，集團在「鄭志剛學堂」計劃下，推出了一系列為高潛力人才而設的短片。短片主題涵蓋領導力和卓越標準、成長思維、策略和文化，以及全力以赴的工作精神。與此同時，員工可以參加由鄭志剛博士帶領，以小組形式舉行的線上互動工作坊。此外，不同級別的員工可透過「I Can Chair」計劃裝備主持會議的技巧，引領團隊進行建設性討論。這些計劃鼓勵來自不同業務部門的員工，對集團有更深的理解，活出企業價值，攜手合作共建生態圈。

1 「可持續發展報告匯報範圍」下的數目。

重要議題

- 人才管理
- 多元共融與機會平等

集團積極推動ESG和創新培訓，全體員工、管理層，乃至董事會級別，都必須參加培訓。舉例而言，2021年5月舉辦的「Learning Journey」系列，利用電子學習工具加強員工對集團可持續發展和環境政策的理解，輔以小測驗，及聚焦邁向2030願景的主題研討會，分享來自各個項目團隊的案例。除集團的培訓計劃外，各個業務部門也自行組織培訓計劃。例如，新世界中國舉辦了兩個深化CSV創造力及工匠精神的訓練營。新世界百貨升級了新版本電子學習工具「新百雲學院」，以支持雲端學習。

透過年度評估，員工可以有效地了解自己績效表現和發展潛質。主要評估方法包括360度全方位評估和制訂「目標與關鍵成果」，確保公平公正看待各個員工表現，並鼓勵員工拓闊思路，訂立更遠大志向，與集團發展方向一致。集團、業務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花紅計算時予以考慮。集團亦著重收集員工意見。2021財政年度，集團僱員的自願離職率為12.5%。

平均培訓時數

每名員工 **19.6** 小時



與可持續發展相關的 培訓時數合共

(▲11% 對比 2020 財政年度)

13,749 小時



ESG 培訓及測驗涵蓋

100% 員工

營造多元共融工作環境

本公司致力於以顧及尊嚴、公平和尊重的態度對待我們的持份者。新世界發展旗下所有公司均遵循集團的《人權政策》。《人權政策》參考了《世界人權宣言》、《國際勞工組織工作的基本原則與權利宣言》、《聯合國全球契約》中的人權部份、《聯合國工商企業及人權指導原則》及聯合國可持續發展目標，並遵守所有相關法律，法規和標準。



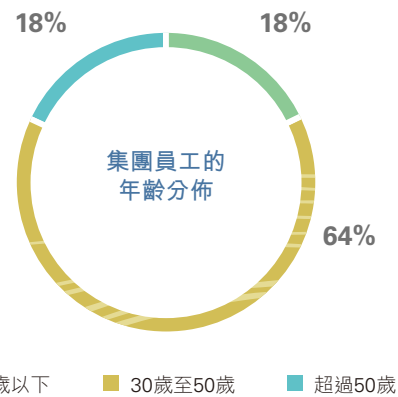
請造訪網站，以了解我們的《人權政策》

根據《供應商行為守則》，相關人權政策適用於我們的公司供應鏈合作夥伴，例如供應商、承辦商、分包商、供貨商和服務提供者等。《供應商行為守則》指出，供應商的所有僱員均應當受到尊重，不應因性別、年齡、宗教信仰、種族、性取向、殘障、疾病、婚姻狀況、懷孕或政治聯繫，而於招聘、報酬和紀律上受到歧視。

新世界發展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。集團提倡董事會成員性別更多元化，並從不同年齡、家庭狀況、背景和專業知識招賢納才。我們披露董事會和團隊的性別多元分佈，監測各項多元指標，包括性別薪酬差距。新世界發展簽署了香港平等機會委員會《種族多元共融僱主約章》，支持種族多元的原則。

截至2021年6月30日，女性員工佔整體員工45%，佔董事會席位21%，男女員工平均薪酬比率為1.17。

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》，提倡育兒假的重要性。我們早在2018財政年度，亦即法例生效前，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。



企業可持續發展 | 同人成長

促進員工健康

讓員工健康地工作是集團的首要任務，同時健康是集團2030願景四大方針之一。集團相信健康與安全的工作環境，能左右員工對工作的滿意度、生產力及最終影響機構的整體表現。在2021財政年度，公司錄得每百名員工損失工時受傷事故率為0.5，相比2020財政年度下降了64%。在可行情況下，我們盡力減低健康與安全風險，營造促進身心健康的工作環境。



請造訪網站，以了解我們的《健康及安全政策》

集團的《健康及安全政策》適用於其經營場所內的所有僱員、承辦商、租戶和訪客，並概述了我們承諾：

- 遵守所有適用的法律和法規
- 達致行業特定標準或參考最佳實踐，包括採購在內
- 根據僱員及承辦商的工作要求，為其提供指引或培訓及發展，並定期評估承辦商和供應商的表現
- 積極主動、具透明度地匯報及調查事故
- 為租戶及訪客維持安全的環境
- 透過資訊分享及活動提升僱員健康和福祉
- 致力維持無死亡事故，並按照2030願景目標，將損失工時受傷事故率(按每100名員工計)維持每年3.0或以下

註冊安全主任定期為集團的員工和承辦商在建築工地進行健康與安全培訓，並發表安全調查報告，使政策得以有效落實。為保障員工健康，集團會按統一程序進行危險識別和風險評估，包括危害辨識、提出緩解措施、有害物質評估和審查。

重要議題

- 員工健康和參與
- 職業健康與安全

於2021財政年度，我們啟動了一項嶄新的員工支援計劃，向員工提供以會面、熱線電話和電子郵件為方式的輔導服務。該服務由香港家庭福利會提供，涵蓋各方面的精神健康，範疇包括家庭關係至財務管理、父母壓力等。此外，我們還推出了「WeCare健康講座」系列，分享改善睡眠質素、減輕壓力、伸展運動和冥想的健康秘訣。

我們亦為承辦商提供類似的輔導服務。舉例而言，新世界建築為每個項目委任關懷大使，負責向僱員及承辦商提供輔導服務，以減輕他們的壓力。我們亦開設熱線以便及時跟進各需求。此外，我們在內部智能辦公室應用程式推出逾20段關於健康、安全和環境的學習影片，以推廣可持續的生活方式，承辦商亦可瀏覽有關影片。

為減低2019冠狀病毒病對員工造成的風險及保障員工健康，我們安排提供駐場疫苗接種服務，亦邀請了香港港怡醫院的專科醫生舉辦網上講座，講解有關接種疫苗的知識和原理、相關副作用、未來趨勢和發展。每位員工接種兩劑疫苗後，均可享兩天有薪假期。此外，集團透過旗下富通保險向集團所有香港和澳門員工提供免費疫苗副作用保障，有關保險並不需要員工事先登記或投保，令員工多一重保障。



締造可持續社區

加快疫後恢復

為保護香港居民免受疫症感染及支持本地經濟，我們推行了#LoveWithoutBorders行動，自設本地生產線，於ISO Class 8認證的無塵室製造口罩。所生產的一次性防護口罩採用防過敏性濾材，不含乳膠，防液體滲透設計阻隔病毒，並設兒童款式。我們首創「自助口罩提取機」，又與逾16家本地非牟利機構合作，自2020年5月起，先後向低收入家庭派發了超過2,100萬個口罩。

為加速疫後復甦，我們與香港路德會社會服務處、社區組織協會和聖雅各福群會三間非牟利機構合作，鼓勵低收入家庭接種疫苗。5,000名受惠者各可透過2021年6月開展的疫苗補助計劃，獲得港幣1,000元的補助。

集團旗下的富通保險推出了「疫苗副作用保障」計劃，保障範圍覆蓋任何因接種2019冠狀病毒疫苗引起的副作用。計劃適用於所有客戶，包括提供門診醫療諮詢及每日住院現金保障。



迅速應對2019冠狀病毒病爆發

2021年2月，K11 MUSEA館內一餐飲租戶因食肆的鮮風輸送量低於發牌標準而爆發疫情群組。為保障顧客及員工的安全，我們自發關閉K11 MUSEA六天，為所有公共區域和通風系統進行深層清潔及消毒，又積極安排為集團和租戶員工進行強制病毒檢測。

為有效進行測試，我們設置了三個檢測站。所有員工均先後接受了兩次病毒檢測，並須出示陰性病毒檢測結果才可上班。同時，為答謝各員工在這時期展現出專業精神並謹守崗位，集團向每名K11 MUSEA員工，包括外判服務供應商、清潔工和保安等，特別派發3,800港元，以表謝意。

K11 MUSEA在閉館期間添置11部智能全能機械人，為場地開館前進行深層消毒。與此同時，室內空氣調節系統已升級至MERV¹ 14過濾網，設有紫外線殺菌輻射和活性碳過濾器，令空氣標準可比醫院級別，高於香港設施標準平均水平。我們展望將提升空氣質素的策略標準化，應用到更多項目上。



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，分為20個等級，等級越高，過濾效能越強。

企業可持續發展 | 締造可持續社區

傳播與授業宣揚可持續發展

集團致力宣揚可持續發展、健康、文化和藝術知識，肩負起我們創造共享價值的使命。K11 ATELIER ACADEMY設立了「身心×健康」、「提升×突圍」及「藝文×創意」三個學院，推出了全身拉筋練習深度放鬆緩解壓力及高強度燃燒卡路里間歇訓練等多種類型的課程。此外，K11藝術基金會亦尋求轉變，推出一系列的線上和線下計劃聯繫遠距離的觀眾，例如《戲墨狂想曲：喬治·馬修回顧展》。除此之外，K11工藝文化基金會舉辦了多項活動承傳及活化中國傳統工藝，例如，在上海建築節舉辦的《木構復興》展覽及在香港K11 ARTUS舉辦的《尋古探今》展覽。



K11 ATELIER ACADEMY的身心×健康課程



香港K11 ARTUS的《尋古探今》展覽

重要議題

• 社區發展和參與

我們積極在項目中尋找機會，以教育和提升集團員工和承辦商的技能，長遠地造福社會。舉例而言，協興建築率先於香港採用「組裝合成」建築法，建造永久性高樓層建築，改善工地安全，加快工程速度，減少浪費及保護環境，提高質量管理。位於香港科學園的「創新斗室」，是香港採用「組裝合成」建築法的先導項目之一，為園區提供智能生活和協作空間，項目榮獲建造業議會授予紀念牌匾，以表揚該先導計劃及其相關知識共享。新創建與協興聯合舉辦了兩次實體導賞團，帶領中學生參觀建造業議會信息模擬空間，了解創新的建築方法。



上海建築藝術節《木構復興》展覽

企業可持續發展 | 締造可持續社區

積極參與創社會效益

在持份者參與重要性評估中，我們問及外部持份者認為集團的哪些項目對社會帶來最大的正面影響。大部份持份者認為帶來「極具正面效益」的前四個項目分別為：

- 計劃在2023年第一季或之前宣佈科學基礎減量目標，實踐減碳抱負，助力全球暖化限制於1.5°C之內
- 2030/31財政年度完結前，達成大中華區所有出租物業100%採用可再生能源的目標
- #LoveWithoutBorders計劃，生產香港製造口罩，創造共享價值
- 「Create Jobs • Spark Hope」招聘會，吸引了逾萬名求職者，增聘近千個業務生態圈職位，為在疫後香港經濟復甦注入新動力



了解到持份者對氣候行動的關注，我們舉辦了「1.5°C—The Defining Decade for Impact with Tech」線上會議，邀請不同專家分享他們對於科技如何改變行業並創造更可持續未來的看法。活動的主題演講者和嘉賓分別來自香港、內地和海外的初創、中小企、大企、政府和非政府組織。約300個來自全球參與者參與了有關氣候變化主題活動及隨後的線上交流環節。

「飛躍新世界」計劃自2012年啟動起，透過運動培訓和成長小組，一直支持家庭缺乏資源的學生，致力改善社會流動。計劃亦給予受惠青少年職業規劃的支援。有參加計劃超過10年的學生於2021年加入集團的暑期實習生計劃。截至2021財政年度，累計受惠人數高達4,200人。

新世界百貨與中國社會福利基金會合作，於2021世界自閉症日在四間百貨店內舉辦特別慈善義賣活動。響應全球號召，集團為提升顧客和員工對自閉症譜系障礙的認識，在北京千姿店展出了由患上自閉症兒童創作的藝術作品。我們會繼續通過不同渠道聆聽顧客的意見，提高對可持續發展的意識。

2021財政年度，集團員工為社區服務共42,388小時，參與不同類型的活動及計劃，為社區帶來正能量和盼望。



企業可持續發展 關於本節

匯報期間

本節概述本集團於2020年7月1日至2021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2021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。由於運輸業務已於2021財政年度內出售²，相關環境及社會的數據已作更新。

同樣的匯報範圍也適用於2030願景的健康及關愛目標。而2030願景的環保目標主要聚焦成熟的績效數據，集團又可對其營運發揮影響力的主要業務，藉以制訂減低環境影響路線圖。

可持續發展網站

補充資料如績效數據摘要、內容索引及獨立驗證聲明可於本公司網站的「可持續發展」部份查閱(<https://sustainability.nwd.com.hk/>)。

環境、社會及管治(ESG)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(香港交易所)《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)－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

- 可持續發展會計準則委員會(SASB)房地產標準
- 聯合國全球契約(United Nations Global Compact, 「UNGC」)的十項原則

應香港交易所要求，我們按照以下原則作ESG披露：

- 重要性：參考由內外持份者如投資者、顧客和員工共同參與的結構重要性評估
- 量化：更新目標和關鍵績效指標
- 平衡：不偏不倚地披露公司表現
- 一致性：使用一致的方法作有意義的趨勢比較

報告核實

董事會致力監督本報告內容，報告經由董事會審議及通過。

本節所載的數據及資料，以及本公司網站上的環境與社會表現數據，均由香港品質保證局(「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本公司網站。

聯絡我們

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

¹ 請參閱其可持續發展報告以了解其匯報範圍定義。

² 新巴城巴：於2020年8月21日出售100%(2021財政年度)；新渡輪：於2020年5月4日出售60%及後於2021財政年度內出售剩餘的40%。

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2021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3.0萬名)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。

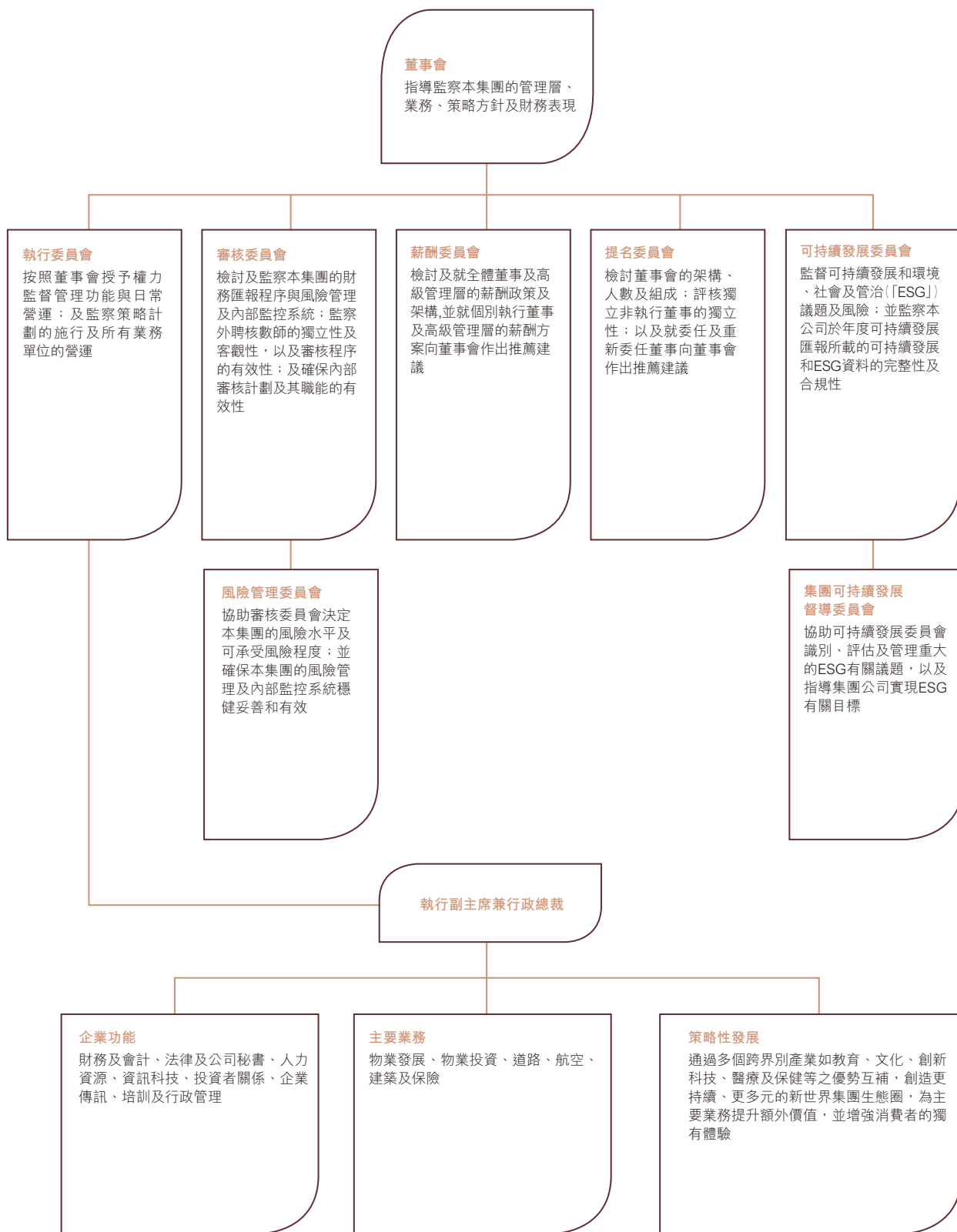
按守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務未能出席本公司於2020年11月26日舉行的股東週年大會(「股東大會」)。主持股東大會的本公司執行董事薛南海先生，以及出席股東大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東大會上回答提問，並於股東大會上稱職地回答了提問。

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2021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

紀文鳳小姐自2020年10月1日起辭任非執行董事。此外，獨立非執行董事查懋聲先生(「查先生」)於2020年11月6日(太平洋標準時間)離世及隨查先生離世後，查懋成先生於同日不再為查先生的替任董事。再者，陳贊臣先生獲委任為獨立非執行董事(「新委任」)，自2021年9月10日起生效。

於2021年9月30日，董事會包括共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。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28至第36頁。鄭家純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。除上述外，董事會並無成員與其他成員相互關連。

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獨立性確認書。董事會認為根據上市規則所有獨立非執行董事均為獨立人士。

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

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。

年內，董事會檢討本公司就管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況。

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

董事會會議

董事會每年最少舉行四次定期會議，會議通知於最少14天前發出。如有需要，董事會亦會發出合理通知以舉行額外會議。於截至2021年6月30日止年度，董事會召開四次定期會議。公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各董事會定期會議的草擬議程於全體董事間傳閱，讓彼等可於議程中加入其他事項。於每次定期董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件。董事會決策於董事會會議上進行表決。公司秘書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資料。

執行副主席兼行政總裁在董事會定期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。

企業管治報告

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2021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	✓	✓
薛南海先生	✓	✓
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)	✓	-
何厚浹先生	✓	✓
李聯偉先生	✓	✓
梁祥彪先生	✓	✓
葉毓強先生	✓	✓

* 自2020年10月1日起辭任董事

** 查懋聲先生(「查先生」)於2020年11月6日(太平洋標準時間)離世及隨查先生離世後，查懋成先生於同日不再為查先生的替任董事

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
	薛南海先生
	黃少媚女士
	趙慧嫻女士

董事會已授予執行委員會(由全體執行董事組成)權力及責任以處理本公司的管理功能及日常營運，而宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等若干主要事宜則仍交由董事會批准。執行委員會監察本公司策略計劃的施行及本公司所有業務單位的營運、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*
	何厚浠先生
	梁祥彪先生
	葉毓強先生
	陳贊臣先生#

* 於2020年11月6日(太平洋標準時間)離世

自2021年9月10日起擔任成員

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

年內，審核委員會舉行了兩次會議，審閱本公司截至2020年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2020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2021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

* 於2020年11月6日(太平洋標準時間)離世

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鈎，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。於截至2021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。

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

董事會自2018年11月起亦採納了提名政策(「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(參照董事會的成員多元化政策)；
- 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。

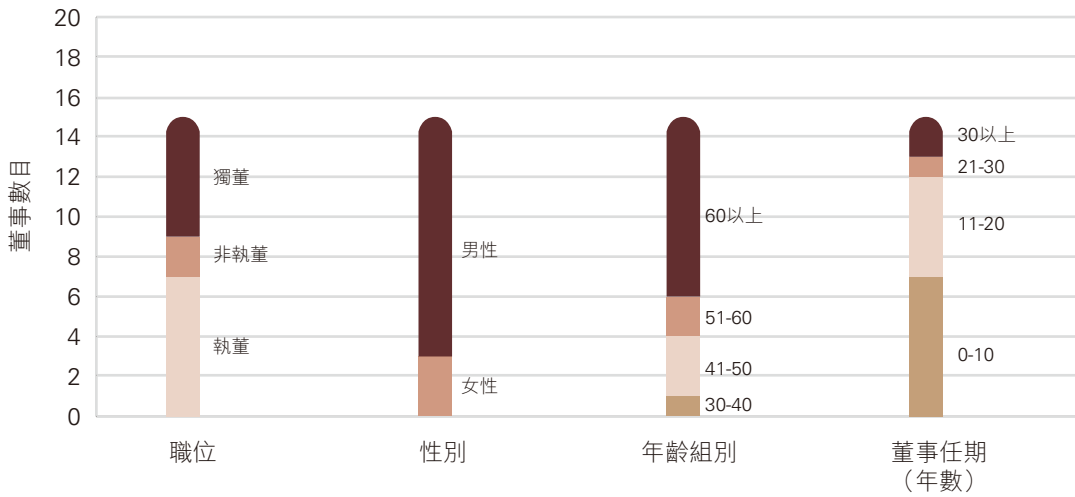
年內，提名委員會舉行了一次會議，並根據上市規則、成員多元化政策及提名政策檢討了董事會架構、人數及組成，並認為董事會由多元化的成員組成，提供了切合本公司業務需要的均衡技能和經驗。此外，提名委員會亦就於2020年股東週年大會退任並膺選連任的董事向董事會作出推薦。

於2021年8月，提名委員會再次檢視董事會之架構及根據提名政策及成員多元化政策所載的準則審閱於本公司即將舉行的股東週年大會退任並膺選連任的董事（「退任董事」）的履歷詳情，以及考慮陳贊臣先生（「新董事」）的新委任。提名委員會認為退任董事具備所需的品格、誠信以及專業知識及經驗，以繼續履行其職責及為本公司作出貢獻，而新董事則具備足夠能力及經驗，切合本公司業務需要。提名委員會就上述退任董事及新董事之提名向董事會作出推薦。提名委員會亦已評估所有獨立非執行董事的獨立性，經考慮獨立非執行董事提供的獨立性確認書，認為每位獨立非執行董事符合上市規則第3.13條所載的全部獨立性準則並均為獨立人士。

此外，楊秉樑先生及何厚浣先生（於本公司即將舉行的股東週年大會退任的其中兩位獨立非執行董事）於本公司在任已超過九年，提名委員會認為彼等在任期間向本公司表達客觀見解和給予獨立指導，並認為彼等的長期服務不會影響彼等作出獨立的判斷。彼等擁有多元化的全面營商經驗，為董事會貢獻寶貴的專業知識、有助董事會的持續性及穩定性，而且彼等深入了解本公司，彼等由此而來的貢獻及精闢見解亦令本公司獲益良多。

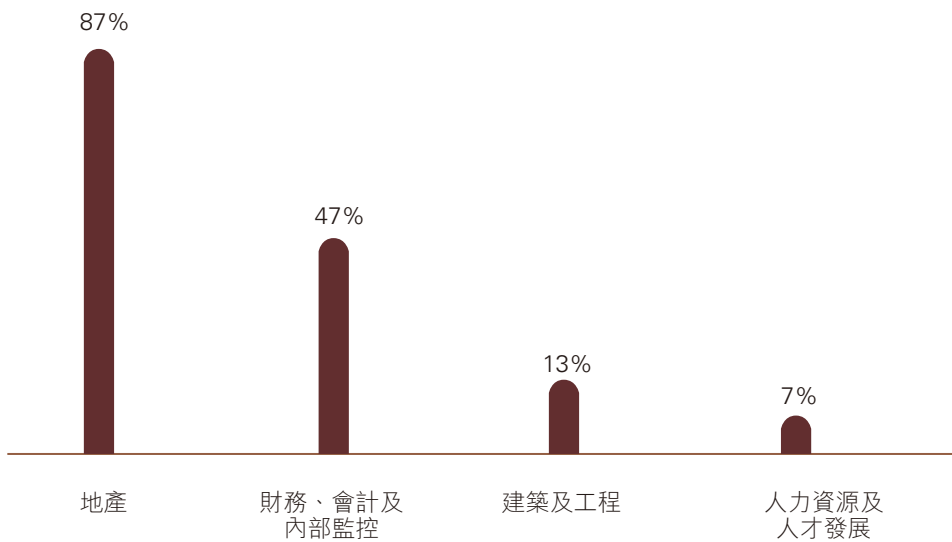
目前董事會成員反映不同的教育背景、專業知識、行業經驗和服務年資的多元化組合。於2021年9月30日董事會的多元化組合概述於下圖：

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* 梁祥彪先生# 葉毓強先生 陳贊臣先生##

* 於2020年11月6日(太平洋標準時間)離世

自2021年1月25日起擔任成員

自2021年9月10日起擔任成員

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绩效管理。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，就本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，以及可持續發展管治事宜。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至2021年6月30日止年度，董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席紀錄如下：

董事姓名	截至2021年6月30日止年度出席／合資格出席會議次數					
	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
執行董事						
鄭家純博士	4/4	-	1/1	1/1	-	0/1
鄭志剛博士	4/4	-	-	-	2/2	0/1
鄭志恒先生	4/4	-	-	-	-	0/1
鄭志雯女士	4/4	-	-	-	-	0/1
薛南海先生	4/4	-	-	-	2/2	1/1
黃少媚女士	3/4	-	-	-	-	0/1
趙慧嫻女士	4/4	-	-	-	-	1/1
非執行董事						
杜惠愷先生	3/4	-	-	-	-	0/1
鄭家成先生	4/4	-	-	-	-	0/1
紀文鳳小姐*	1/1	-	-	-	-	0/1
獨立非執行董事						
楊秉樑先生	4/4	2/2	1/1	-	-	0/1
查懋聲先生**	0/2	0/1	0/0	-	0/1	0/0
何厚浣先生	4/4	2/2	1/1	-	-	0/1
李聯偉先生	4/4	2/2	1/1	1/1	-	0/1
梁祥彪先生	4/4	2/2	-	1/1	1/1	0/1
葉毓強先生	4/4	2/2	-	1/1	2/2	1/1

* 自2020年10月1日起辭任董事

** 於2020年11月6日(太平洋標準時間)離世

核數師的酬金

截至2021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	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
審計服務	59.7	62.8
非審計服務	10.8	19.6
總計	70.5	82.4

非審計服務主要包括會計顧問、稅務顧問、內部監控審視、與資本市場交易有關的函件工作、查證及與多項收購及出售活動有關的交易顧問服務、系統優化服務以及其他相關服務。

董事就財務報表所承擔的責任

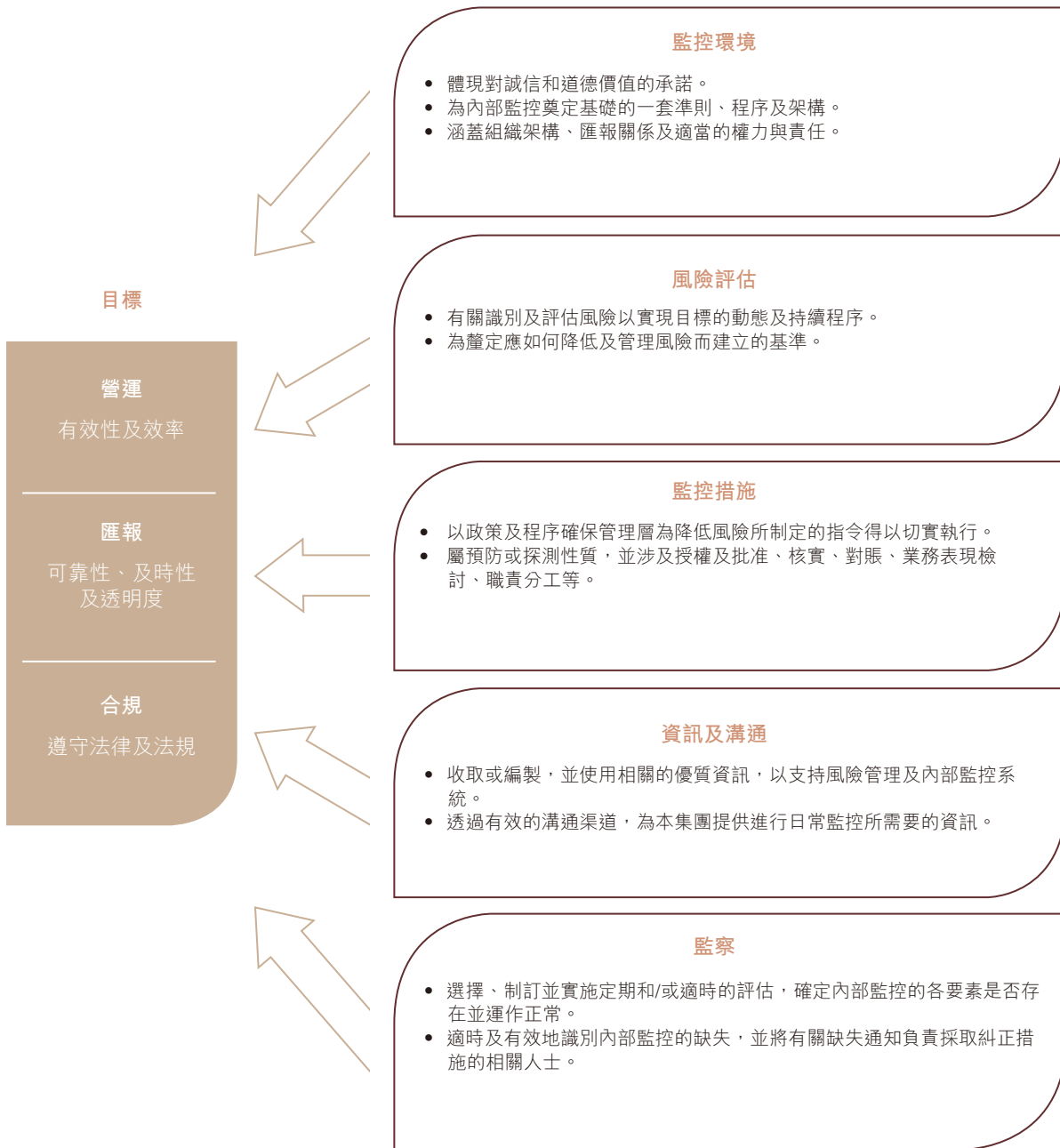
董事會在財務及會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策（經修訂準則的採納、準則及註釋的修改除外）。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

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」，有關該風險管理及內部監控系統要點如下所述：



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。

政策、指引及常規

風險管理政策

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

舉報政策

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

防詐騙政策

- 本公司的防詐騙政策酌情參照《聯合國全球契約》、《世界經濟論壇的反貪腐夥伴倡議》以及《透明國際》的《商業反賄賂守則》當中所體現的原則，從而在反欺詐的承諾上及其相關報告渠道，奠定「高層基調」。

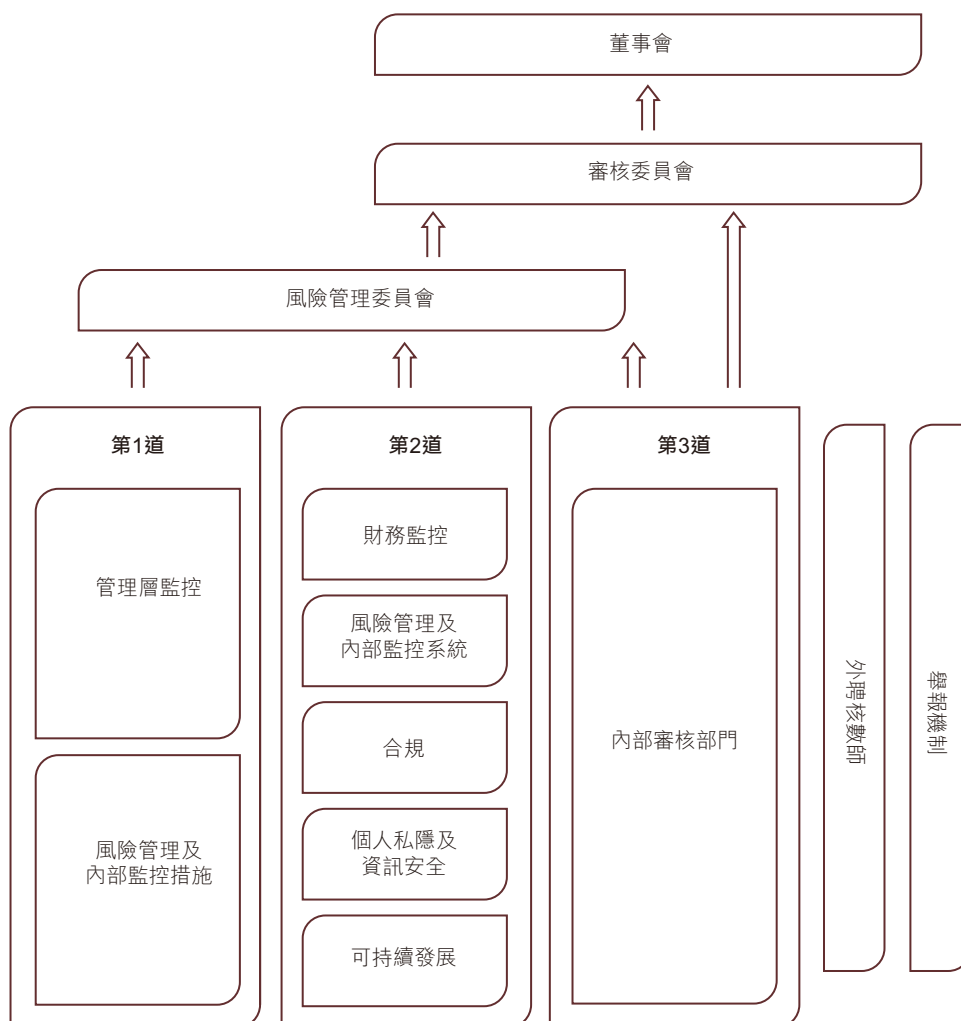
利益冲突政策

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

股價敏感資料披露指引

- 本公司已採用股價敏感資料披露指引(「披露指引」)並成立披露委員會以監督對股價敏感內幕信息的內部控制。披露指引包含參考上市規則和聯交所發佈的股價敏感信息披露指南中規定的要求和原則處理和發佈股價敏感信息的原則和程序。所有董事和員工均受披露指引約束，以保護機密信息。

風險管治架構



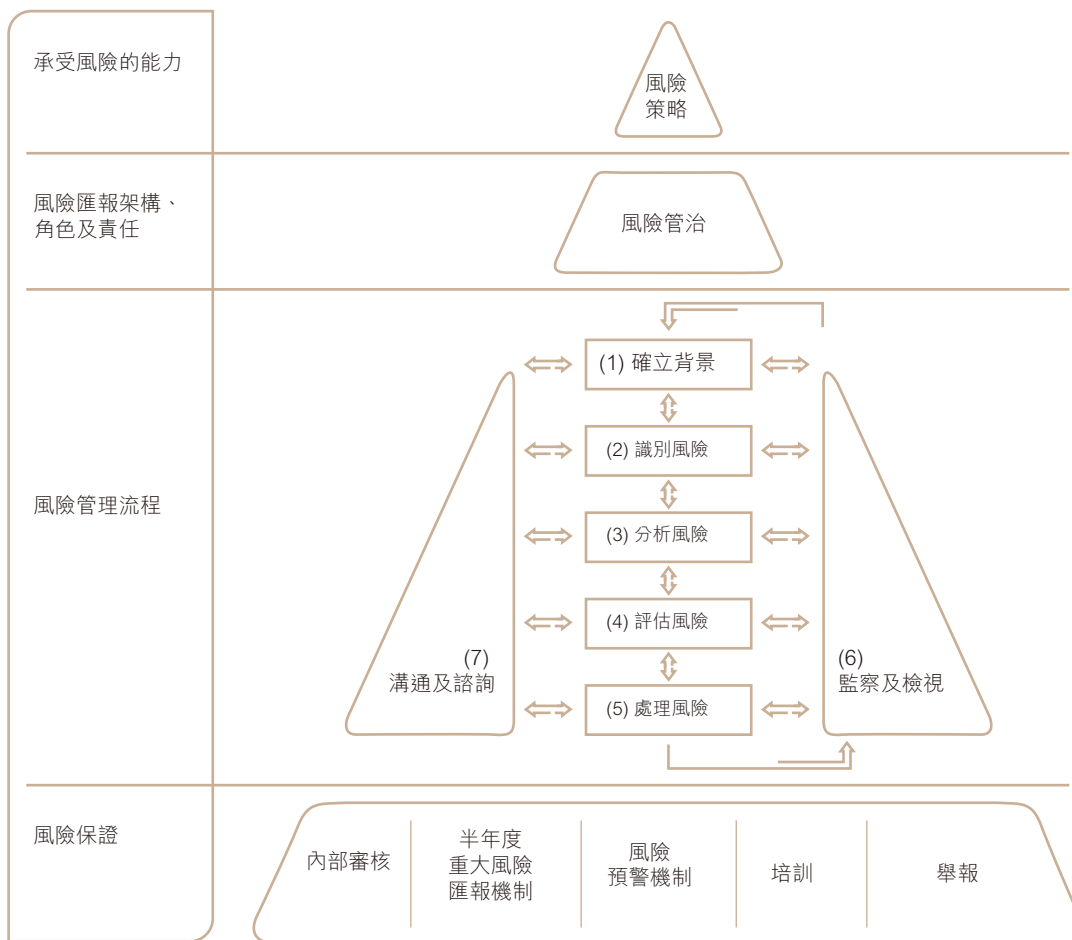
本集團的風險管治架構建立於三道管治框架內。作為第一道管治角色，所有部門及業務單位的風險責任人識別及評估可能對達成其業務目標有潛在影響的風險，並於日常營運中設計和執行監控程序以緩解並監察風險(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)。他們定期進行風險評估及監控自我評估，以評估其用於緩減已識別風險的現行監控措施是否足夠有效。

作為第二道管治角色，本集團建立了特定職能，以執行風險管理及確保第一道角色已實施適當的內部控制並按預期運作。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、個人私隱及資訊安全，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。

作為第三道管治角色，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。

除了三道管治框架之外，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，再透過高級管理人員及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。

本集團已參照COSO及世界企業永續發展委員會(「WBCSD」)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(包括環境、社會及管治相關風險)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《風險管理評估清單》(包含風險識別和評估)及《綜合內部控制自我評估清單》，以報告風險管理及內部監控系統的有效性。



本集團的風險概況分為六大類型：戰略、營運、可持續發展、財務、科技、政治和監管。我們的風險管理框架使管理層能夠識別新興風險，包括中長期的可持續發展風險(例如氣候風險)。可持續發展風險的相互關聯性也被考慮在內，其中可持續發展相關因素已被整合到其他關鍵風險領域。管理層還需要通過提供風險描述、風險水平和現有風險應對策略等信息來評估和報告已識別風險的性質和優先次序。

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	主要風險處理措施
策略性風險	
宏觀經濟風險 由於中美貿易戰，流行病的影響，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
競爭風險 激烈的行業競爭，以及需要轉變現有商業模式以應對環境和市場的不利變化。	<ul style="list-style-type: none">• 定期重新審視我們的品牌理念，例如強化「創造共享價值」，以區別於競爭對手• 不斷提升產品和服務質量，鞏固我們的品牌和市場地位• 密切關注市場趨勢和其他因素的變化，並採取積極、迅速的行動• 定期檢討現有的服務和產品及其定價策略，並制定相應的戰略，以應對市場的變化
人力風險 	
運營和工作模式的新趨勢要求進一步優化勞動力和人力資源管理，以及由於本集團新的戰略計劃，市場對可持續發展可能有更高期望。	<ul style="list-style-type: none">• 與業務部門(包括可持續發展部)定期檢視人力資源計劃，以積極主動地招聘人才以滿足未來需求• 為所有員工提供全方位的文化之旅，以實現共同的戰略目標並實踐我們的價值觀、使命和願景• 實行全面及結構化的人才發展和績效管理措施，以培育人才和未來的領袖• 提供彈性工作安排，在非常時期更好地照顧員工的特殊需要，並盡社會責任盡量減少社區流行病爆發的可能性
戰略執行風險 	
集團進一步完善戰略佈局(包括運營和可持續發展願景)，旨在革新業務並為股東、社區和不同利益相關者創造共享價值。於實現新的戰略計劃及應對市場需求的過程中，跨業務部門的調整和達致更嚴謹的表現指標下，可能帶來中期執行風險。	<ul style="list-style-type: none">• 業務單位必須上報任何潛在的重大風險(包括營運和可持續發展相關)• 專責的職能委員會(例如可持續發展委員會)定期舉行會議，以檢視和調整營運計劃／戰略重點，以符合集團方向和管理期望• 招聘新的人才和領袖，以滿足集團戰略的需求• 通過內部研討會／平台、培訓和標準作業程序，傳達集團未來方向／戰略重點(包括可持續發展)和營運計劃

風險描述

主要風險處理措施

可持續發展風險

氣候風險 

本集團的風險管理流程已涵蓋氣候變化相關風險。

實體風險

突發性極端氣候事件或氣候規律長遠轉變可能對現有氣候變化韌性業務模式，以及我們為滿足不同持份者／監管機構／投資者就實行環境、社會及管治相關措施及披露的期望構成額外挑戰。

轉型風險

我們的可持續發展願景和碳中和業務轉型的承諾可能會對戰略規劃、財務安排、營運改革、技術採納和聲譽產生潛在影響。

業務影響

氣候風險可能使我們面臨可能的健康和安全威脅、業務中斷、保險成本飆升並影響戰略計劃的執行。


- 參考氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議和相關披露要求
- 新的建築氣候韌性指引，制定了業務持續營運計劃以應對緊急情況
- 邀請內部專家和外部顧問來評估風險並就氣候風險量化可能的財務影響
- 實施現場應對及緩解措施
- 防水浸風險的硬件設施，例如防洪閘
- 積極與各方協作，建立合作夥伴關係
- 舉辦了一系列氣候變化工作坊，提供氣候變化和有關風險的最新資訊
- 定期進行氣候風險情境分析、檢視保險範圍、更新氣候變化韌性計劃並進行相應監控

詳情請參閱本年報內節第38至第77頁的「企業可持續發展」章節。

風險描述

主要風險處理措施

運營風險

產品和服務安全和質量風險 

不斷變化的市場環境、當前的監管要求、客戶需求持續上升，以及我們對卓越的追求，可能使低於標準的產品或服務安全和質量的影響有所延伸。

- 已有標準操作程序(包括質量管理、材料選購、可持續發展性要求、技術標準、合規性檢查等)並提供相關培訓，旨在整個集團以及承包商和分包商之間促進「匠心」及良好的安全文化
- 定期舉行跨職能項目會議，以監控項目質量和後續行動計劃
- 定期對供應商進行盡職調查和實地檢查
- 已有風險預警機制，積極處理風險

流行病／災難／危機管理風險 


由於流行病(例如新型冠狀病毒病)爆發或突如其來的重大事件(例如健康和安全性問題、業務中斷、自然災害：例如突發氣候變化)而對公共衛生和日常運營構成的威脅。

- 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
- 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
- 持續完善風險管理機制
- 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

供應鏈管理風險 

- 由於內部或外部變化(例如監管要求的改變和不同持份者的延伸)可能對項目財務、合同權益、運營計劃和達成可持續發展目標造成威脅。
- 在供應鏈中施加正面影響的挑戰—整合可持續發展及環境、社會及管治相關要求(從綠色採購、可再生資源到環境、社會及管治相關披露)。

- 嚴格的項目監控，包括：與顧問／專家密切溝通、實地檢查和定期項目會議並及時跟進
- 已有詳細的項目施工手冊及相關補充指引
- 利用技術和其他方法提高項目管理和質量監控的有效性和效率
- 供應商需按可持續發展問卷作自我評估和遵循集團行為準則
- 環境、社會及管治相關要求已納入綠色採購政策
- 定期進行供應商盡職調查、績效評估並邀請新供應商避免過度集中

風險描述	主要風險處理措施
科技風險	
網絡安全和中斷風險 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。	<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• 實施及不斷加強網絡安全措施，如防火牆、防垃圾郵件及防毒軟件• 定期提供有關信息安全意識的培訓
政治和監管風險	
合規及法律風險  集團的廣泛業務範圍，以及環境中可能存在的不確定性，我們在正常業務過程中面臨政府政策／監管要求、訴訟和法律索賠等不利變化的可能性更大。	<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• 盡早諮詢法律部，並在必要時尋求外部法律建議• 已制定上報潛在違規個案的溝通和對應機制

^ 我們在2021財年加強了風險管理框架，因此重新定義了不同類別下的風險。故風險趨勢不適用於本財政年度。

 已包括可持續發展因素的風險

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37頁。

組織章程文件

為使本公司可靈活處理有關以混合會議形式(即股東除可親身出席現場會議外，亦可以電子方式出席)舉行股東大會的事宜，本公司於年內採納一套新的組織章程細則(「新組織章程細則」)。採納的新組織章程細則已獲本公司股東在2020年11月26日舉行的股東週年大會上批准通過。新組織章程細則刊載於本公司及聯交所網站以供查閱。有關採納新組織章程細則的主要及其他變動的詳情載於本公司日期為2020年10月28日的通函內。

環境、社會及管治

載於本年報第38至第77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。

此章節亦參考了氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的建議、聯合國全球盟約(「UNGC」)，以及可持續發展會計準則委員會(「SASB」)有關房地產行業的標準。

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)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數：

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

與股東的溝通

董事會及管理層透過不同渠道與本集團股東及投資者保持溝通。主席、行政總裁、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會與股東會面。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本集團於發佈中期及全年業績公告後舉行記者招待會及分析員簡報會，該等會議每年最少舉行兩次，會上本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部門定期參與國際投資論壇，並舉行本地及海外非交易性路演，向不同地區的投資者闡述本集團業務發展狀況及市場動態。有關詳情，請參閱載於本年報第104及第105頁「投資者關係」一節。

投資者關係



新世界致力與股東和資本市場的緊密溝通，本集團通過專業的投資者關係團隊，積極與股東、機構投資者及分析員保持聯繫，確保市場能夠迅速、平等和及時地接收本集團的資訊，讓其有效地評估並作出理想的投資決定。

迅速、平等和及時的信息披露

本集團一直致力遵守相關法律及監管規定，維持高度水準的信息披露，以重視對股東的問責性。董事會已批准並採納股東通訊政策，並適時審視該政策，以確保其適用性及有效性。

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

或於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。

董事會對投資者關係工作之重視

週年股東大會為每年董事會親身與廣大股東接觸和交流的重要場合。董事會及外聘核數師均會出席，並於現場解答股東提出的問題。

投資者關係

在全年及半年度業績公告當日，本集團會於香港舉辦記者會及分析員簡報會，由執行董事及高級管理層闡釋營運狀況及發展前景，同時聽取投資界持份者的反饋意見及答疑解惑，推動雙向溝通。因應新型冠狀病毒疫情持續，於本財政年度，記者會及分析員簡報會以網上直播形式進行，提供三種語言，為不同語境、身處不同地域的投資者提供便利。

多渠道的投資者溝通

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，讓更多投資者熟悉本集團業務和投資價值。

投資者關係團隊就新型冠狀病毒疫情導致的社交距離管制，迅速改以在線會議及電話會議形式與持份者溝通。經過近一年的線上溝通活動，因應香港政府有序放寬社交距離措施，本集團在遵從一系列防控感染措施的前提下，於香港安排多場「虛擬+現實」反向路演，透過沉浸式體驗，以具創意的方式重新連接投資者。

至於歐盟MiFIDII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。



為進一步貫徹本集團對可持續發展的重視，自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)基金連繫，開拓新市場。於本財政年度，本集團舉辦投資者ESG開放日，向國際投資者展示本集團在可持續發展領域的投資價值。

卓越超群的市場認可

本集團於投資者關係的傑出表現一直獲得市場認可。於回顧年內，本集團勇奪超過20項與投資者關係、企業管治及年報相關的國內外獎項，以嘉許管理層致力保持高水平的投資者關係和企業管治等方面的努力。

榮獲超過

20 個投資者關係工作
相關獎項



舉辦超過

30 個非交易性路演及
投資者活動



參加超過

10 個國際性
論壇



舉行超過

400 個網上會議及
電話會議



公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士GBM GBS(主席)

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

獨立非執行董事

楊秉樑先生

何厚浚先生

李聯偉先生BBS JP

梁祥彪先生

葉毓強先生

陳贊臣先生

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

孖士打律師行

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

董事會報告

董事會同寅謹將截至2021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51、52及53內。

業績及分配

本集團截至2021年6月30日止年度的業績載列於本年報第146頁的綜合收益表內。

董事會議決建議向於2021年11月26日名列本公司股東名冊的股東就截至2021年6月30日止年度派發末期現金股息每股1.50港元(2020年：每股1.48港元)。連同已派發的中期股息每股0.56港元(2020年：每股0.56港元)，截至2021年6月30日止年度每股派息共2.06港元(2020年：每股2.04港元)。

待相關決議案於2021年11月23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2021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)、本年度結束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3,673,250股之本公司繳足股份，總代價為147,458,948.00港元。

本公司於年內發行的股份詳情載列於財務報表附註36內。

發行債券

年內，本公司若干附屬公司發行以下債券作為(除於下文指明外)本集團一般營運資金需求的用途：

1. NWD Finance (BVI) Limited於2020年12月9日發行本金額700.0百萬美元(相等於約5,460.0百萬港元)初次年息率為4.800%，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695.0百萬美元(相等於約5,421.0百萬港元)；
2. NWD (MTN) Limited於2021年1月14日發行本金額200.0百萬美元(相等於約1,560.0百萬港元)年息率為3.750%，並於聯交所上市及於2031年到期的有擔保可持續發展表現掛鈎票據，發行價為本金額的99.530%，所得款項淨額為197.5百萬美元(相等於約1,540.5百萬港元)；
3. NWD (MTN) Limited於2021年2月3日發行本金額1,500.0百萬港元年息率為3.500%，於2031年到期的有擔保可持續發展表現掛鈎票據，發行價為本金額的98.680%，所得款項淨額為1,480.2百萬港元；
4. NWD (MTN) Limited於2021年3月10日發行本金額550.0百萬港元年息率為3.000%，於2028年到期的有擔保票據，發行價為本金額的97.694%，所得款項淨額為537.3百萬港元，用於一個綠色建築項目；
5. NWD (MTN) Limited於2021年4月1日發行本金額780.0百萬港元年息率為3.950%，於2031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775.6百萬港元，用於一個綠色建築項目；及
6. NWD Finance (BVI) Limited於2021年6月10日發行本金額1,200.0百萬美元(相等於約9,360.0百萬港元)初次年息率為4.125%，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1,192.2百萬美元(相等於約9,299.2百萬港元)，主要作為支付本公司購買本金額381,255,000美元(相等於約2,973,789,000港元)由其發行年息率為5.750%的有擔保高級永續資本證券(股份代號：4561)。

此外，NWD (MTN) Limited於2021年6月30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1,000.0百萬港元年息率為4.790%並於2051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1,000.0百萬港元。

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121至第124頁載述的本公司的購股權計劃，本年度內，本公司並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

可供分派儲備

於2021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23,095.0百萬港元(2020年：23,440.0百萬港元)。

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277及第278頁。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用約3.0萬名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。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)377,963,700.32港元於香港聯交所回購合共10,357,000股本公司股份。該等所回購之股份隨後於年內已全數予以註銷。

年內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2020年12月	10,357,000	37.00	35.80	377,963,700.32

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

於2021年4月12日，新創建集團有限公司(「新創建」)及Celestial Dynasty Limited(新創建的一家全資附屬公司)共同作為要約人(「共同要約人」)發起要約收購(「CDL要約」)，以現金購買由Celestial Dynasty Limited發行並由新創建無條件且不可撤回地擔保本金額650,000,000美元(相等於約5,070,000,000港元)年息率為4.250%於2029年到期的有擔保高級票據(股份代號：5594)(「該等票據」)，購買價為本金額的102.200%。CDL要約交收後，共同要約人已於2021年4月23日購入並贖回總本金額14,050,000美元(相等於約109,590,000港元)的該等票據，且已根據該等票據的條款及條件註銷該等票據。於2021年6月30日，該等票據尚餘總本金額為635,950,000美元(相等於約4,960,410,000港元)。

購買、出售或贖回上市證券(續)

於2021年5月27日，本公司作為要約人發起要約收購(「要約」)，以現金購買由NWD Finance (BVI) Limited發行並由本公司無條件且不可撤回地擔保本金額1,200,000,000美元(相等於約9,360,000,000港元)年息率為5.750%的有擔保高級永續資本證券(股份代號：4561)(「該等證券」)，購買價為本金額的101.000%。要約交收後，本公司已於2021年6月10日購入並贖回總本金額381,255,000美元(相等於約2,973,789,000港元)的該等證券，且已根據該等證券的條款及條件註銷該等證券。於2021年6月30日，該等證券尚餘總本金額為818,745,000美元(相等於約6,386,211,000港元)。

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

捐款

本集團是年度內的慈善及其他捐款共70.1百萬港元(2020年：86.7百萬港元)。

主要收購及出售

1. 於2020年8月21日，新創建的一家間接全資附屬公司NWS Service Management Limited與Bravo Transport Holdings Limited訂立一份買賣協議，以出售新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)全部已發行股本，代價總額為32億港元(以分期付款安排及可予調整)。此出售已於2020年10月完成，自此新創建集團不再持有新創建交通的任何股份權益。
2. 於2021年1月11日，
 - (i) 新創建的間接全資附屬公司Beauty Ocean Limited與SUEZ (Asia) Limited訂立一份有條件買賣協議，據此，新創建集團同意向SUEZ (Asia) Limited悉售其持有蘇伊士新創建有限公司(「蘇伊士新創建」，新創建集團的一家聯營公司)的42.0%股權，代價為41.73億港元。截至本報告日期此等出售尚未完成。新創建集團所持有的蘇伊士新創建全部權益於2021年6月30日被列為待售資產；及
 - (ii) 新創建、蘇伊士新創建及SUEZ (Asia) Limited訂立另一份有條件買賣協議，據此，新創建集團同意出售新創建香港投資有限公司(「新創建香港投資」，其間接持有重慶德潤環境有限公司12.55%實際權益)的全部股權，連同新創建香港投資應付新創建的往來款，代價為23.6億港元。此出售已於2021年5月完成，自此新創建集團不再持有新創建香港投資的任何股份權益。

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116至第119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129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)
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 (於2020年10月1日辭任)

獨立非執行董事

楊秉樑先生
查懋聲先生JP (於2020年11月6日(太平洋標準時間)辭世)
查懋成先生(查懋聲先生的替任董事) (於2020年11月6日(太平洋標準時間)不再為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
陳贊臣先生 (於2021年9月10日獲委任)

紀文鳳小姐於2020年10月1日辭任董事。紀小姐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，陳贊臣先生依章告退，並具資格連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，楊秉樑先生、何厚浠先生、鄭志恒先生、薛南海先生及葉毓強先生輪值告退，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、何厚浠先生、梁祥彪先生、葉毓強先生及陳贊臣先生擔任。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116至第119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2021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120至第128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*
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	物業及停車場管理及園藝	董事
	Ramada Property Limited	物業及酒店物業投資	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	物業投資及發展	董事
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	股東*及董事

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	
	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(直至2021年5月6日)	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	股東*及董事
	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	物業及酒店物業投資	董事及股東
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資	股東*及董事
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店物業投資	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
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

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
黃少媚女士	周大福商業發展(武漢)有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	周大福創地置業(武漢)有限公司	物業投資及發展、地產代理及停車場管理	董事
	廣州俊福房地產開發有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州市新御運營管理有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州新御賢英滙商業經營管理有限公司	停車場租賃及管理	董事
	深圳市福盛投資有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	天津新世界環渤海房地產開發有限公司	物業投資及管理	董事
	武漢新滙業房地產有限公司	物業投資及發展及停車場管理	董事

* 於本年度內不再於該實體擁有該權益

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121至第126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2021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⁾	-	1,135,908,609	1,135,908,609	44.68
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	-	1,135,908,609	1,135,908,609	44.68
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	-	1,135,908,609	1,135,908,609	44.68
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	-	1,135,908,609	1,135,908,609	44.68
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	1,032,872,823	103,035,786	1,135,908,609	44.68

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2021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

中國香港，2021年9月30日

關連交易

- (1) 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第二次續約期於2020年6月30日屆滿時，再次自動重續三年，由2020年7月1日開始直至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。

截至2021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46.9百萬元(相等於約54.9百萬港元)，並無超出年度上限人民幣90.0百萬元(相等於約105.3百萬港元)。

- (2) 於2020年4月24日，本公司與杜惠愷先生(「杜先生」)就本集團旗下成員公司與服務集團(即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、清潔和園藝服務、設施管理服務、保險、醫療和保健服務、物業管理服務、保安和護衛服務，以及租賃和採購服務訂立一份綜合服務協議(「杜先生綜合服務協議」)，由2020年7月1日起開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，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。

截至2021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2,080.0百萬港元，並無超出年度上限5,014.0百萬港元。

關連交易(續)

- (3) 於2020年4月24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、一般和租賃服務、保險、醫療和保健服務，以及項目管理和顧問服務訂立一份綜合服務協議(「周大福綜合服務協議」)，由2020年7月1日起開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年。

在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，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及所有其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2021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639.8百萬港元，並無超出年度上限1,583.4百萬港元。

- (4) 於2020年4月28日，本公司及周大福珠寶就本集團旗下成員公司及周大福珠寶集團旗下成員公司之間的租賃或租約協議、許可協議、特許協議、其他類似合作協議或有關任何不動產(包括但不限於零售店舖、店中店及櫃檯)的任何其他協議產生的交易訂立一份總租賃及許可協議(「總租賃及許可協議」)，由2020年7月1日起開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，總租賃及許可協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。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，訂立總租賃及許可協議，以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。

截至2021年6月30日止年度，總租賃及許可協議項下的交易總額約達101.0百萬港元，並無超出年度上限124.6百萬港元。

關連交易(續)

- (5) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團(即周大福及其附屬公司)旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供酒店管理及諮詢服務訂立一份綜合酒店管理服務協議(「綜合酒店管理服務協議」)。綜合酒店管理服務協議由2017年7月1日起開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年，而且可在符合上市規則有關規定下於最初年期屆滿時將自動重續多十年。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。

鑑於預期有關綜合酒店管理服務協議項下交易的年度上限於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。

截至2021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73.6百萬港元，並無超出年度上限276.8百萬港元。

- (6) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司租賃酒店及獲授予相關牌照訂立一份綜合酒店租賃協議(「綜合酒店租賃協議」)，由2017年7月1日起開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年。在符合上市規則有關規定下，綜合酒店租賃協議於最初年期屆滿時將自動重續多十年。

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

截至2021年6月30日止年度，綜合酒店租賃協議項下的交易總額約達8.2百萬港元，並無超出年度上限312.8百萬港元。

關連交易(續)

(7) 於2021年9月8日，新世代上海物業發展有限公司(「買方」，本公司的一家間接全資附屬公司)與周大福代理有限公司(「賣方」，周大福(控股)有限公司(「周大福控股」)的一家直接附屬公司)訂立一份買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方同意出售而買方同意購買上海新世界淮海物業發展有限公司(「目標公司」)全部股權的50.0%，總代價(「代價」)為人民幣3,375.0百萬元(相等於約4,066.3百萬港元)(「該收購」)。於該收購前，目標公司由賣方及買方各自擁有50.0%權益，並於本集團財務報表內作為附屬公司綜合入賬。

目標公司的主要業務為開發、管理及營運位於中國上海市黃浦區淮海中路300號的上海香港新世界大廈。

根據買賣協議，代價的50.0%已於買賣協議簽訂後隨即完成時由買方向賣方支付，而代價的50.0%將於2022年9月8日或之前交付。

由於周大福控股為本公司的主要股東，故賣方作為周大福控股的聯繫人而成為本公司的關連人士。因此，該收購根據上市規則構成本公司的一項關連交易。該收購的詳情載於本公司日期為2021年9月8日的公告內。

上文第(1)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(1)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49內披露。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2021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	–	–	1,877,283 ⁽¹⁾	1,877,283	0.07
鄭志剛博士	2,559,118	–	–	2,559,118	0.10
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
鄭志恒先生	133,444	–	–	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	–	–	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	–	–	29,899	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
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
杜惠愷先生	–	5,800,000	–	5,800,000	0.15
鄭家成先生	656,870	–	6,463,227 ⁽⁴⁾	7,120,097	0.18
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) 於相關股份的好倉一購股權

截至2021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2016年11月22日，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司董事可酌情向任何合資格參與者(闡釋見下文)授出可認購本公司股份的購股權。

根據上市規則該計劃的概要披露如下：

該計劃	
該計劃的目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。
該計劃的參與人士	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)

	該計劃
根據該計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股份的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購34,812,500股本公司股份的購股權。 根據該計劃可供發行的股份總數為211,972,911股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約8.42%。
該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。
該計劃的尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2016年11月22日)起有效，為期10年。

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2021年 6月30日結存	每股行使價 港元
			於2020年 7月1日結存	年內授出	轉至 其他類別 ⁽⁵⁾	年內行使		
鄭家純博士	2017年7月3日	(1)	500,000	-	-	-	500,000	40.144
杜惠愷先生	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	(25,000) ⁽⁶⁾	-	40.144
鄭志剛博士	2017年7月3日	(1)	500,000	-	-	(500,000) ⁽⁷⁾	-	40.144
楊秉樑先生	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	-	25,000	40.144
查懋聲先生 ⁽⁵⁾	2017年7月3日	(1)	25,000	-	(25,000)	-	-	40.144
鄭家成先生	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	(25,000) ⁽⁸⁾	-	40.144
何厚滄先生	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	-	25,000	40.144
李聯偉先生	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	(25,000) ⁽⁹⁾	-	40.144
梁祥彪先生	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	-	25,000	40.144
紀文鳳小姐 ⁽⁵⁾	2017年7月3日	(1)	25,000	-	(25,000)	-	-	40.144
鄭志恒先生	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	-	25,000	40.144
鄭志雯女士	2017年7月3日	(1)	25,000	-	-	(25,000) ⁽¹⁰⁾	-	40.144
薛南海先生	2017年7月3日	(1)	75,000	-	-	(35,000) ⁽¹¹⁾	40,000	40.144
	2018年7月6日	(2)	150,000	-	-	-	150,000	44.160
葉毓強先生	2018年7月6日	(2)	150,000	-	-	-	150,000	44.160
黃少媚女士	2017年7月3日	(3)	287,500	-	-	-	287,500	40.144
	2018年7月6日	(4)	37,500	-	-	-	37,500	44.160
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(2)	75,000	-	-	-	75,000	44.160
			2,025,000	-	(50,000)	(635,000)	1,340,000	

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 紀文鳳小姐由2020年10月1日起辭任董事及查懋聲先生於2020年11月6日(太平洋標準時間)辭世。彼等的購股權已由「董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- (6) 行使日期為2021年4月20日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為42.60港元。
- (7) 行使日期為2021年6月23日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為40.85港元。
- (8) 行使日期為2021年6月29日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為40.70港元。
- (9) 行使日期為2021年6月11日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為42.20港元。
- (10) 行使日期為2021年6月10日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為41.90港元。
- (11) 行使日期為2021年6月24日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為40.95港元。
- (12) 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－購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

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2021年 6月30日結存	每股行使價 港元
		於2020年 7月1日結存	年內授出	轉自 其他類別 ⁽⁴⁾	年內行使	年內失效		
2017年7月3日	(1)	6,732,000	-	50,000	(3,038,250) ⁽⁵⁾	(922,250) ⁽⁴⁾	2,821,500	40.144
2018年7月6日	(2)	7,565,250	-	-	-	(1,722,000)	5,843,250	44.160
2019年5月22日	(3)	10,725,000	-	-	-	(1,237,500)	9,487,500	49.376
		25,022,250	-	50,000	(3,038,250)	(3,881,750)	18,152,250	

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 紀文鳳小姐由2020年10月1日起辭任董事及查懋聲先生於2020年11月6日(太平洋標準時間)辭世。彼等的購股權已由「董事」類別轉至「其他合資格參者」類別，並於年內失效。其他合資格參與者為本集團合資格僱員。
- (5) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為41.62港元。
- (6) 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。

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)

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(「新創建被投資實體」)的任何合資格僱員(包括執行董事，但非執行董事除外)；(ii) 新創建集團或任何新創建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新創建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新創建被投資實體的任何顧客；(v) 為新創建集團或任何新創建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新創建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新創建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新創建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新創建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。

於年內，新創建並無根據新創建購股權計劃授出新創建的購股權。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(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2021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	-	-	800,000 ⁽¹⁾	800,000	0.13

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家子公司實益擁有。

(2) Celestial Miles Limited(「CML」)

姓名	由CML發行的美元債券金額				於2021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
	2,000,000	-	34,600,000	36,600,000	

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) 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於2021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實益擁有，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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(C) 於債券的好倉(續)

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

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2021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	-	13,075,000	104,800,000 ⁽¹⁾	117,875,000	2.42
葉毓強先生	-	750,000 ⁽²⁾	-	750,000	0.02
	-	13,825,000	104,800,000	118,625,000	

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(2) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同擁有。

(5) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2021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	-	-	78,000,000 ⁽¹⁾	78,000,000	0.21
葉毓強先生	-	3,900,000 ⁽²⁾	-	3,900,000	0.01
	-	3,900,000	78,000,000	81,900,000	

附註：

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

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

除上文披露外，於2021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2021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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	40,505.5	35,302.3
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,457.8	6,937.3
股本注資及提供貸款承擔	799.5	1,065.6
	48,762.8	43,305.2

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中18,811.2百萬港元(2020年：13,045.7百萬港元)須付利息，年率為香港銀行同業拆息加1.3%至10%(2020年：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%)。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2021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	177,508.4	76,270.6
流動資產	105,099.2	36,915.1
流動負債	(88,916.4)	(35,437.7)
總資產減流動負債	193,691.2	77,748.0
非流動負債	(136,622.5)	(64,166.0)
資產淨值	57,068.7	13,582.0

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2021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2021財政年度，本集團錄得綜合收入為68,233.2百萬港元，升16%。主要是由於建築業務及香港物業銷售的貢獻增加，以及相比2020財政年度只有8個月，富通保險業務於回顧年內首次作出全年貢獻。

於回顧年內，本集團基本溢利為6,978.0百萬港元，上升6%，主要不包括投資物業公平值變動除去稅項，主要是儘管物業發展的貢獻減少，但道路及物業投資表現提升，以及融資成本下降。於2020財政年度，本集團基本溢利為6,588.9百萬港元。

本集團基本溢利的每股核心溢利為2.74港元，上升6%。於2021年6月30日，淨負債比率為35.6%，比2020年12月31日，下降4.8個百分點。

於2021財政年度，本集團的EBITDA錄得13,316.1百萬港元，其中，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔51%及90%。

以下是分部業績的分析。

收入－按業務分部分析

	2021年 財政年度 百萬港元	2020年 財政年度 百萬港元
物業銷售	22,581.6	19,207.5
物業投資	4,700.7	4,349.5
道路	3,033.2	2,070.5
建築	22,074.0	16,691.0
保險	9,639.3	6,180.0
酒店營運	807.6	1,212.2
其他	5,396.8	9,297.1
總計	68,233.2	59,007.8

收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2021財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	7,761.6	4,541.9
中國內地	14,820.0	14,665.6
總計	22,581.6	19,207.5

	2021財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	2,839.1	2,590.5
中國內地	1,861.6	1,759.0
總計	4,700.7	4,349.5

物業發展分部的收入上升18%，主要由於香港有新項目落成。

相對於2020財政年度，臻尚、臻頤、柏巒等多個項目於回顧年內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8%，主要由於位於香港九龍尖沙咀的大型綜合項目Victoria Dockside維港文化匯以及位於香港鰂魚涌的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road之整體出租率穩步提升。

本集團於回顧年內的香港物業投資收入為2,839.1百萬港元，上升10%。中國內地物業投資收入達到1,861.6百萬港元，上升6%。

道路分部收入為3,033.2百萬港元，上升46%，主要由於自內地免收通行費政策於2020年5月結束後，加上內地經濟迅速重上軌道以及物流行業快速增長，交通流量及路費收入均隨即回升。

於2021財政年度，航空分部沒有任何收入貢獻，主要由於回顧年內缺少飛機出售所得收入。

建築分部收入上升32%，主要由於協興建築的收入增加。

保險分部收入為9,639.3百萬港元，上升56%，主要由於在2019年11月1日完成收購富通保險後，其首次作出全年貢獻。於2020財政年度，新增的保險分部之8個月收入錄得6,180.0百萬港元。

其他業務分部收入減少42%，主要由於設施管理業務(會展中心)及零售業務仍受疫情拖累。於2020年10月出售虧損的交通運輸業務及免稅店全年關閉亦導致分部收入減少。

分部業績－按業務分部分析

	2021財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
物業發展	9,351.4	11,001.8
物業投資	2,929.5	2,382.7
道路	2,448.9	1,184.7
航空	504.7	399.3
建築	924.0	983.6
保險	723.4	611.0
酒店營運	(1,186.0)	(1,292.0)
其他	(1,528.9)	(1,560.6)
總計	14,167.0	13,710.5

分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2021財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
物業發展		
香港及新加坡	3,400.4	2,592.1
中國內地	5,951.0	8,409.7
總計	9,351.4	11,001.8

	2021財政年度 百萬港元	2020財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	2,000.5	1,524.1
中國內地	929.0	858.6
總計	2,929.5	2,382.7

於2021財政年度，本集團綜合分部業績為14,167.0百萬港元，上升3%，主要由於道路及物業投資表現比去年提升，以及融資成本下降。

物業發展

香港物業發展分部的分部業績下跌15%，主要由於香港及中國內地的毛利率下降。

於2021財政年度，香港分部之貢獻主要來自臻頤、臻樺、臻尚、名鑄及柏巒等住宅項目。

於2020財政年度，傲瀧、名鑄及柏蔚山帶動了香港物業發展分部的表現。

於2021年6月30日，香港未入賬之應佔物業合同銷售收入將分別於2022財政年度及2023財政年度確認為3,590百萬港元及24,815百萬港元。

**預計於2022財政年度確認之香港物業發展合同銷售
於2021年6月30日**

	總單位數目	應佔收入 百萬港元
荔枝角道888號		2,758
臻頤	36	256
臻樺	20	93
迎海(一至五期)	10	117
柏傲山	1	157
傲瀧	2	95
柏蔚山	9	57
柏傲灣	2	23
其他及車位		34
總計		3,590

**預計於2023財政年度確認之香港物業發展合同銷售
於2021年6月30日**

	總單位數目	應佔收入 百萬港元
柏傲莊一期	778	8,644
柏傲莊二期	1,405	16,083
柏巒	2	83
車位		5
總計		24,815

於回顧年內，中國內地物業發展分部貢獻主要來自廣州逸彩庭園、廣州嶺南新世界、瀋陽新世界花園、寧波新世界及廣佛新世界莊園等。

截至2021年6月30日，本集團中國內地未確認之物業合同銷售總收入約為人民幣14,661百萬元，其中人民幣12,483百萬元將於2022財政年度入賬及人民幣2,178百萬元將於2023財政年度入賬。

**待確認之中國內地物業發展合同銷售
於2021年6月30日**

地區	2022財政年度 總收入 人民幣百萬元	2023財政年度 總收入 人民幣百萬元
南部地區(即大灣區)	9,650	2,178
東部地區(即長三角地區)	163	–
東北部地區	2,670	–
總計	12,483	2,178

物業投資

於2021財政年度，物業投資錄得分部貢獻為2,929.5百萬港元，上升23%。主要是由於位於Victoria Dockside維港文化匯的K11 MUSEA人文購物藝術館、K11 ATELIER King's Road及K11 ARTUS寓館的表現提升。倘撇除於2020財政年度出售物業(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)的影響，香港業務的業績應會上升47%。

香港的投資物業整體表現上升31%，貢獻主要來自Victoria Dockside維港文化匯、新世界大廈、香港K11 Art Mall、D•PARK及萬年大廈等。其中，Victoria Dockside維港文化匯表現優秀。Victoria Dockside維港文化匯零售店舖的整體出租率升至97%，甲級寫字樓K11 ATELIER則已租出80%。

於回顧年內，中國內地的物業投資分部業績增長8%，主要是由於本集團位於中國內地的K11項目逐步成熟運營，其中上海K11購物藝術中心及寫字樓K11 ATELIER提供強勁貢獻。廣州新世界雲門和武漢光谷K11 Select平均租金上升。

道路

道路分部貢獻增加107%至2,448.9百萬港元，主要由於中國內地於2020年2月至5月期間對所有車輛實施為期78天的免收通行費政策，使2020財政年度的貢獻下降，加上從競爭高速公路分流所得的交通流量上升。

航空

航空分部貢獻為504.7百萬港元，上升26%，主要由於按市價計算的利率掉期合約收益增加，抵銷了租賃重組及航空公司破產所導致的應佔租金收入減幅。

建築

建築分部貢獻924.0百萬港元，跌6%，主要是由於惠記集團有限公司在重新分類後，只計入了6個月的應佔分部業績，以致應佔經營溢利貢獻減少。

保險

保險分部貢獻723.4百萬港元，上升18%，主要由於在2019年11月完成收購富通保險後其作出全年貢獻。

酒店營運

於回顧年內，酒店分部業績錄得虧損。酒店營運依然受到新型冠狀疫情的影響，以及香港瑰麗酒店於2020年11月1日起重新劃分至投資物業分部，以投資物業的租金收入呈現。

其他

其他分部錄得虧損為1,528.9百萬港元，下跌2%，主要由於受新型冠狀病毒疫情影響，羅湖、落馬洲及紅磡等免稅店自2020年1月底或2月初起相繼停業，使固定經常開支減少。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。由於2020年10月完成出售新世界第一巴士，分部虧損減少。

其他(虧損)/收益，淨值

本集團於2021財政年度錄得899.4百萬港元的淨虧損，2020財政年度則錄得淨虧損92.5百萬港元。本集團2021財政年度的收益大部份由富通保險投資基金及其他策略投資的已確認公平值變動收益貢獻，虧損則主要來自新創建將一項投資重列為待售資產所產生的重新計量虧損。

投資物業公平值變動

本集團於2021財政年度的投資物業公平值變動(包括在應佔聯營公司及合營企業中公平值變動虧損為289.5百萬港元)為846.1百萬港元，下跌15%，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

2021財政年度的稅項開支減少25%，主要因為中國內地物業發展貢獻減少，導致中國內地土地增值稅減少。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	108,194.8	116,458.6
新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號：0659)	13,619.0	15,787.0
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)		
—現金及銀行存款淨額(股票代號：0825)	(870.1)	(740.9)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	95,445.9	101,412.5

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2021年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的收益15,593.2百萬港元已於權益確認。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。香港銀行同業拆息持續下跌及平均債務總額減少的綜合影響下，本期之財務費用減少至3,094.7百萬港元。本集團透過利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及遠期掉期合約以對沖其債券投資的外匯風險及將會購買的債券的利率風險。本集團於2021年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為7,903.8百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約為17,000.0百萬港元及295.0百萬美元(相等於約2,301.0百萬港元)。

截至2021年6月30日止年度，本集團贖回以下票據：

日期	本金(相等於港元)	股份代號	年息率
2021年4月	14.1百萬美元(110.0百萬港元)	5594	4.250%
2021年5月	381.3百萬美元(2,974.1百萬港元)	4561	5.750%

截至2021年6月30日年度，本集團發行以下票據及永續資本證券：

日期	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)
2020年12月	P	700.0百萬美元(5,460.0百萬港元)	4.800%	不適用	100.000%	695.0百萬美元(5,421.0百萬港元)
2021年1月	SLNL	200.0百萬美元(1,560.0百萬港元)	3.750%	2031	99.530%	197.5百萬美元(1,540.5百萬港元)
2021年2月	SLN	1,500.0百萬港元	3.500%	2031	98.680%	1,480.2百萬港元
2021年3月	GN	550.0百萬港元	3.000%	2028	97.694%	537.3百萬港元
2021年4月	GN	780.0百萬港元	3.950%	2031	100.000%	775.6百萬港元
2021年6月	P	1,200.0百萬美元(9,360.0百萬港元)	4.125%	不適用	100.000%	1,192.2百萬美元(9,299.2百萬港元)

P：於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的有擔保高級永續資本證券

SLN：與可持續發展表現掛鉤的有擔保票據

SLNL：於聯交所上市與可持續發展表現掛鉤的有擔保票據

GN：綠色票據

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支付款項。

為了鞏固我們對改善業務可持續發展表現的承諾，除了上述兩筆與可持續發展表現掛鉤的有擔保票據及兩筆綠色票據合共約43.9億港元外，本集團於年內訂立了五筆與可持續發展表現掛鉤的貸款及兩筆綠色貸款合共約85.9億港元。該等與可持續發展掛鉤票據及貸款透過下調貸款利率的激勵方式，推動本集團實現年度和累計可持續發展的改善目標。

於2021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61,955.1百萬港元(2020年：67,435.6百萬港元)，綜合債務淨額為108,194.8百萬港元(2020年：116,458.6百萬港元)。債務淨額與權益比率為35.6%，較2020年6月30日減少6個百分點。

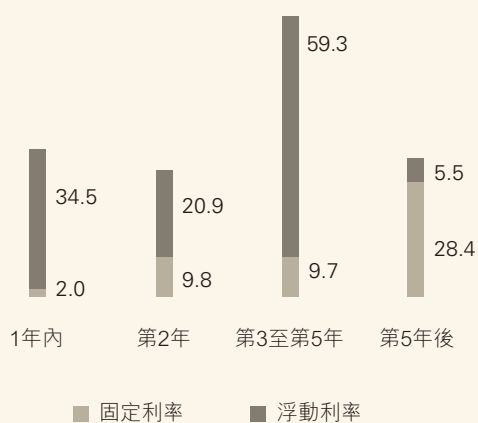
於2021年6月30日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為146,059.4百萬港元(2020年：166,260.6百萬港元)。於2021年6月30日的短期銀行借貸和其他借貸為24,090.5百萬港元(2020年：17,633.6百萬港元)。於2021年6月30日及2020年6月30日銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元
1年內	36,659.5	54,068.1
第2年	30,715.6	16,575.5
第3-5年	67,062.2	81,485.2
第5年後	35,712.6	31,765.4
	170,149.9	183,894.2

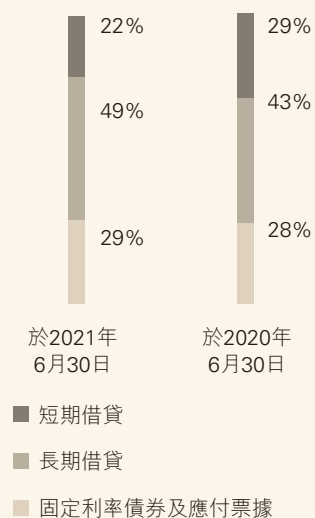
本集團於2021年6月30日的權益增加至304,192.4百萬港元，而於2020年6月30日為279,745.1百萬港元。

在可預見的未來，本集團沒有發行股票集資的需要。

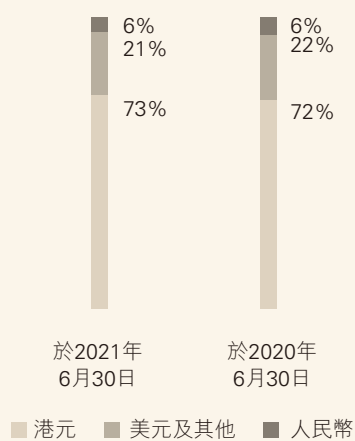
於2021年6月30日借貸的浮動／固定利率及到期日概況
(十億港元)



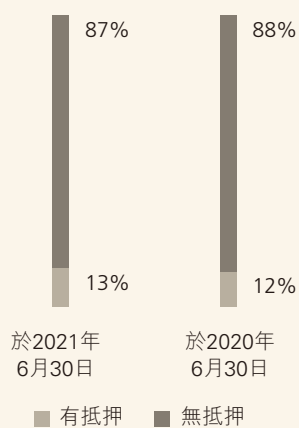
借貸來源



借貸貨幣概況



債務性質





獨立核數師報告
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146至276頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021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2021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；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
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貴集團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5(b)、附註6及附註16。

於2021年6月30日，貴集團持有的投資物業為195,883.5百萬港元，並以公平值列賬。公平值之收益為1,135.6百萬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2021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，透過將該物業完工後的能生產的租金予以資本化，並通過從發展中項目的估計資本價值中扣除發展成本以及發展商的利潤和風險計算得出。

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就投資物業估值執行的程序包括：

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

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貴集團及其合營企業持有的持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註5(c)及28。

於2021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23,070.9百萬港元、68,255.8百萬港元及21,052.2百萬港元。貴集團亦擁有由其合營企業持有的重大物業發展項目。

管理層通過估計貴集團及其合營企業所持有的待售物業之可變現淨值，評估貴集團及其合營企業所持有物業發展組合的可取回性。當中涉及對可類比地段及條件物業的當前市場價格、進行銷售所需的成本及根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本進行估計。管理層得出結論，持作發展／發展中物業及待售物業於2021年6月30日的耗蝕撥備是適當的。

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們針對管理層就評估持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性的程序包括：

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

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

關鍵審計事項(續)

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5(d)、23及24。

於2021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47,361.6百萬港元和13,877.5百萬港元。管理層參考香港會計準則第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中的較高者。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2021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不確定性，我們將此方面作為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於評估管理層對貴集團於合營企業及聯營公司權益的耗蝕評估的判斷及估算，我們執行的程序包括：

- 我們瞭解了管理層對評估合營企業及聯營公司權益之耗蝕的控制和程序，並通過考慮估值不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，評估了重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們評價了獨立估值師的資歷、能力和客觀性(如適用)；
- 透過內部估值專家的協助，我們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>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3(ae)、4(g)、5(l)、33及42</p>	
<p>於2021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39,645.0百萬港元，佔貴集團總負債約12%。</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">• 我們瞭解了管理層對保險合約負債的估值所作的控制和程序，並通過考慮估值不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險；
<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>	<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；
<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>	<ul style="list-style-type: none">• 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；
	<ul style="list-style-type: none">• 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的理解以及期內任何發展及變化；及
	<ul style="list-style-type: none">• 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3(ae)、5(m)、21及22</p> <p>於2021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5,395.1百萬港元及1,711.5百萬港元。於截至2021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256.4百萬港元及367.0百萬港元。</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>	<ul style="list-style-type: none">我們瞭解了管理層對評估收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷的控制和程序，並通過考慮估值不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，評估了重大錯誤陳述的固有風險；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>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，2021年9月30日

綜合收益表

截至2021年6月30日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入	6	68,233.2	59,007.8
銷售成本		(49,082.0)	(39,076.6)
毛利		19,151.2	19,931.2
其他收入	7	262.7	243.8
其他(虧損)/收益，淨值	8	(324.5)	344.5
銷售及推廣費用		(2,413.6)	(1,937.2)
百貨營運費用		(1,335.4)	(1,286.8)
行政及其他營運費用		(6,676.5)	(7,121.5)
金融資產的重疊法調整	3(ae)(xi)	(1,270.6)	208.2
投資物業公平值變動	16	1,135.6	1,653.2
營業溢利	9	8,528.9	12,035.4
財務收入		3,148.0	2,827.0
財務費用	10	(3,094.7)	(4,837.9)
		8,582.2	10,024.5
應佔業績			
合營企業		1,318.0	1,007.3
聯營公司		465.3	(237.4)
除稅前溢利		10,365.5	10,794.4
稅項	11	(5,661.6)	(7,528.0)
本年度溢利		4,703.9	3,266.4
應佔：			
本公司股東	39	1,171.6	1,096.2
永續資本證券持有人		2,282.6	1,688.3
非控權股東權益		1,249.7	481.9
		4,703.9	3,266.4
每股盈利	12		
基本		0.46港元	0.43港元
攤薄		0.46港元	0.43港元

綜合全面收益表

截至2021年6月30日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本年度溢利		4,703.9	3,266.4
其他全面收益			
將不會重列往損益之項目			
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		1,591.9	11.4
— 其中重估產生之遞延稅項		(26.7)	(1.9)
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淨變動		8.4	(1,011.1)
重新計量離職後福利責任		25.2	32.0
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淨變動及其他變動淨額		(1,754.3)	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		(40.7)	(306.6)
出售附屬公司時撥回儲備		14.5	(68.4)
出售一家合營企業權益及聯營公司權益時撥回儲備		(147.5)	(13.9)
註銷一家附屬公司時撥回儲備		(10.3)	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益		2,520.7	(1,499.0)
現金流量／公平值對沖		156.3	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	3(ae)(xi)	1,270.6	(208.2)
換算差額		13,362.4	(3,837.3)
本年度其他全面收益		16,970.5	(4,987.1)
本年度全面收益總額		21,674.4	(1,720.7)
應佔：			
本公司股東		16,117.7	(3,490.6)
永續資本證券持有人		2,282.6	1,688.3
非控股股東權益		3,274.1	81.6
		21,674.4	(1,720.7)

綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	195,883.5	169,717.5
物業、機器及設備	17	22,300.0	30,099.9
使用權資產	18	8,117.9	8,514.7
無形特許經營權	19	14,281.0	14,005.1
無形資產	20	8,245.9	8,427.6
收購業務價值	21	5,395.1	5,651.5
遞延獲取保單成本	22	1,711.5	688.2
合營企業權益	23	47,361.6	43,013.3
聯營公司權益	24	13,877.5	21,143.7
按公平值透過損益列賬金融資產	31	18,370.9	13,488.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	32	42,888.9	39,131.2
衍生金融工具	25	659.4	2,154.2
持作發展物業		23,070.9	35,424.0
遞延稅項資產	26	1,742.3	1,120.0
其他非流動資產	27	15,106.3	25,344.7
		419,012.7	417,924.0
流動資產			
發展中物業	28	68,255.8	48,657.7
待售物業		21,052.2	17,724.1
存貨	29	597.9	685.1
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	30	34,683.3	35,188.9
與投資相連合約相關的投資	33	10,770.2	9,053.6
按公平值透過損益列賬金融資產	31	1,584.5	1,140.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	32	1,898.1	528.1
衍生金融工具	25	897.6	0.7
有限制銀行存款	34	340.1	144.4
現金及銀行存款	34	61,615.0	67,291.2
		201,694.7	180,414.3
非流動資產列為待售資產	35	6,370.0	1,857.6
		208,064.7	182,271.9
總資產		627,077.4	600,195.9

綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
權益			
股本	36	78,373.3	78,225.7
儲備	39	144,955.5	134,797.6
股東權益		223,328.8	213,023.3
永續資本證券	37	48,938.2	37,092.0
非控股股東權益	38	31,925.4	29,629.8
總權益		304,192.4	279,745.1
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債	40	137,828.7	134,787.9
租賃負債	41	5,204.4	5,759.4
保險及投資合約負債	42	18,143.5	14,454.8
與投資相連合約相關的負債	33	180.8	168.2
遞延稅項負債	26	11,128.5	11,545.6
衍生金融工具	25	670.8	943.4
其他非流動負債	43	167.0	182.1
		173,323.7	167,841.4
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	44	63,977.8	54,101.2
長期借貸及其他計息負債之即期部份	40	12,569.0	36,434.5
短期借貸及其他計息負債	40	25,619.2	20,166.6
租賃負債	41	1,639.2	1,227.9
保險及投資合約負債	42	24,359.3	20,445.3
與投資相連合約相關的負債	33	10,770.2	9,053.6
衍生金融工具	25	0.3	104.8
即期應付稅項		10,626.3	11,067.4
		149,561.3	152,601.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	35	—	8.1
		149,561.3	152,609.4
總負債		322,885.0	320,450.8
總權益及負債		627,077.4	600,195.9

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於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
本年度溢利	—	1,171.6	—	1,171.6	2,282.6	1,249.7	4,703.9
其他全面收益							
按公平值透過其他全面收益列賬 金融資產之權益工具公平值淨 變動	—	—	(16.2)	(16.2)	—	24.6	8.4
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淨 變動及其他變動淨額	—	—	(1,097.8)	(1,097.8)	—	(656.5)	(1,754.3)
一家附屬公司不再綜合入賬時 撥回儲備	—	—	(6.3)	(6.3)	—	(4.0)	(10.3)
出售附屬公司時撥回儲備	—	178.3	(191.7)	(13.4)	—	27.9	14.5
出售一家合營企業權益及聯營 公司權益時撥回儲備	—	25.5	(112.2)	(86.7)	—	(60.8)	(147.5)
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	—	—	1,545.1	1,545.1	—	20.1	1,565.2
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	—	(6.8)	6.8	—	—	—	—
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	—	—	(40.7)	(40.7)	—	—	(40.7)
應佔合營企業及聯營公司其他全 面收益	—	(0.3)	1,753.1	1,752.8	—	767.9	2,520.7
重新計量離職後福利責任	—	15.3	—	15.3	—	9.9	25.2
現金流量／公平值對沖	—	—	166.7	166.7	—	(10.4)	156.3
於其他全面收益呈報對金融資產 採用重疊法調整的金額	—	—	773.3	773.3	—	497.3	1,270.6
換算差額	—	—	11,954.0	11,954.0	—	1,408.4	13,362.4
本年度其他全面收益	—	212.0	14,734.1	14,946.1	—	2,024.4	16,970.5
本年度全面收益總額	—	1,383.6	14,734.1	16,117.7	2,282.6	3,274.1	21,674.4

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
與權益持有者的交易							
權益持有者注資／(向其作出分派)							
股息	—	(5,194.6)	—	(5,194.6)	—	(1,133.5)	(6,328.1)
非控權股東權益注資	—	—	—	—	—	987.2	987.2
行使購股權時發行新股	147.6	—	—	147.6	—	—	147.6
僱員股份報酬	—	—	18.9	18.9	—	—	18.9
購股權失效	—	22.5	(22.5)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	11,846.4	—	11,846.4
發行永續資本證券之交易成本	—	(127.8)	—	(127.8)	—	—	(127.8)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(2,282.8)	—	(2,282.8)
回購股本	—	(379.2)	—	(379.2)	—	—	(379.2)
儲備轉撥	—	(169.4)	169.4	—	—	—	—
	147.6	(5,848.5)	165.8	(5,535.1)	9,563.6	(146.3)	3,882.2
附屬公司權益變動							
增購附屬公司權益	—	(22.1)	(255.0)	(277.1)	—	(5.4)	(282.5)
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	(270.6)	(270.6)
一家附屬公司不再綜合入賬	—	—	—	—	—	(556.2)	(556.2)
	—	(22.1)	(255.0)	(277.1)	—	(832.2)	(1,109.3)
與權益持有者的交易總額	147.6	(5,870.6)	(89.2)	(5,812.2)	9,563.6	(978.5)	2,772.9
於2021年6月30日	78,373.3	125,032.8	19,922.7	223,328.8	48,938.2	31,925.4	304,192.4

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2019年7月1日	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淨 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淨 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2021年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
與權益持有者的交易							
權益持有者注資／(向其作出分派)							
股息	—	(5,216.5)	—	(5,216.5)	—	(1,153.9)	(6,370.4)
非控權股東權益注資	—	—	—	—	—	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)
償還資本予非控權股東權益	—	—	—	—	—	(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

綜合現金流量表

截至2021年6月30日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
經營活動之現金流量			
經營業務所得現金淨額	48(a)	27,071.4	1,339.3
已付香港利得稅		(1,603.2)	(1,222.5)
已付中國內地及海外稅項		(6,658.4)	(7,576.1)
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動所得／(所用)現金淨額		18,809.8	(7,459.3)
購買與保險業務相關的金融資產		(12,965.4)	(12,632.9)
出售與保險業務相關的金融資產		3,801.9	9,802.5
購買保險業務相關的金融資產淨額		(9,163.5)	(2,830.4)
經營活動所得／(所用)現金淨額		9,646.3	(10,289.7)
投資活動之現金流量			
已收利息		3,378.7	2,784.3
已收股息			
合營企業		919.7	2,256.7
聯營公司		438.9	348.8
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		121.5	243.8
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		(7,160.8)	(16,795.9)
合營企業權益及借貸予合營企業(增加)／減少		(6,272.4)	1,178.8
聯營公司權益及借貸予聯營公司減少／(增加)		599.2	(396.4)
於三個月後到期的短期銀行存款減少／(增加)		3,010.9	(2,749.9)
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	48(d)	(43.5)	(10,611.7)
一家附屬公司不再綜合入賬	48(e)	(1,104.5)	—
購買按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		(4,722.6)	(3,251.4)
其他非流動資產增加		(881.3)	(56.7)
出售／部份出售所得款項			
聯營公司		821.9	1,103.2
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產		3,209.2	2,711.1
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權		2,911.4	4,338.7
合營企業		268.1	—
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	48(f)	7,547.5	1,822.2
投資活動所得／(所用)現金淨額		3,041.9	(17,074.4)

綜合現金流量表

截至2021年6月30日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020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		4,335.6	14,361.2
贖回固定利率債券及應付票據		(5,958.3)	(10,337.8)
支取銀行及其他貸款		44,253.1	69,826.3
償還銀行及其他貸款		(56,941.1)	(45,508.6)
償還財務再保險安排下獲取的融資		(91.1)	(32.7)
非控股股東貸款增加／(減少)		66.9	(281.3)
支付租賃負債的資本部份		(1,113.8)	(874.7)
自交易對手收取的現金抵押品(減少)／增加		(948.0)	423.9
有限制銀行存款減少		(195.7)	(141.9)
收購附屬公司額外權益付款		(267.0)	—
發行股份		147.6	350.4
非控股股東權益注資		985.7	706.2
已付利息		(4,907.5)	(6,647.9)
向本公司股東支付股息		(5,194.6)	(5,216.5)
向非控股股東支付股息		(1,133.5)	(1,153.9)
償還資本予非控股股東權益		—	(103.3)
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本		14,692.4	15,329.8
回購永續資本證券		(2,973.8)	—
分派至永續資本證券持有人		(2,282.8)	(1,551.1)
回購股份		(379.2)	(614.8)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(17,905.1)	28,533.3
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(5,216.9)	1,169.2
年初之現金及現金等值項目		63,317.3	62,389.6
換算差額		2,435.3	(241.5)
年終之現金及現金等值項目		60,535.7	63,317.3
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	34	44,269.1	36,628.4
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	33	53.1	169.4
於三個月內到期的短期銀行存款	34	16,213.5	26,519.5
		60,535.7	63,317.3

財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資、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2021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(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，同時亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。在本綜合財務報表中涉及高度的判斷，複雜程度較高的範疇或重要假設及估算的範疇於以下附註5披露。

(a) 採納準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2021年6月30日止財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第1號及香港會計準則第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	利率基準改革—第一階段
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
財務報告概念框架2018	修訂財務報告概念框架

採納此等準則的修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

2 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於2021年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號的修訂	保險合約
香港會計準則第1號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第1號的修訂及香港財務報告準則實務公告第2號的修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第16號的修訂	物業、機器及設備—擬定用途前的所得價款
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4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金寬免
香港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
會計指引第5號(修訂)	共同控制合併的合併會計法

香港財務報告準則第17號「保險合約」(「香港財務報告準則17」)及香港財務報告準則17的修訂

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。於2020年10月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則17的修訂，將有關準則推遲至於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效，並就首次應用香港財務報告準則17提供額外過渡寬免。本集團正對新準則進行評估。

本集團已開始評估其他準則的修訂及詮釋的影響，其中若干準則的修訂及詮釋可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

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，除已按附註3(w)(xiii)、3(w)(xiv)、3(ad)及3(ae)所述於2019年11月1日之後生效的會計政策外，此等政策在所有呈列年度貫徹應用：

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購者於前持有者所產生之負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排下於收購日期的任何資產或負債之公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識辨資產及承擔負債及或然負債於收購日以公平價計量。於每項收購中，本集團可選擇將按公平值或非控權股東權益應佔比例來確認其所佔的收購可予識辨的資產淨值。如附屬公司是以分段形式收購，收購者於該公司之前期權益將於收購日以公平價重新計量及於綜合收益表中確認。

轉讓代價、被收購者之任何非控權股東權益數額，及於收購日期前持有之權益在收購日期的公平值超過本集團於所收購可予識辨的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘議價收購中，收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在綜合收益表中予以確認。

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。

在本公司的財務狀況表中，於附屬公司的權益按成本減減值虧損列賬。成本包括投資直接應佔成本。本公司按已收及應收股息將附屬公司的業績入賬。

(ii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，在合營安排之權益必須分類為合營企業或聯合經營，視乎每個投資者之合同權益和義務而定。

(1) 合營企業

本集團於合營企業之權益，以權益會計法入賬。於綜合財務報表中，合營企業之權益乃按照成本(包括收購產生之商譽)加以本集團收購後應佔業績及其他全面收益變動扣除耗蝕虧損撥備入賬。商譽乃於收購日期收購成本超過本集團於所收購之合營企業應佔可予識別的資產淨值所佔公平值的數額。

本集團於合營企業之權益包括向合營企業提供之貸款及墊款，而該等貸款及墊款實質上組成本集團於該合營企業之權益之一部份。向合營企業提供之貸款及墊款乃合營各方就作出之一種商業安排，為發展項目提供資金，且被視為本集團投資相關項目之一個途徑。該等貸款及墊款並無固定還款期，並將在相關合營企業之現金流量出現盈餘時償還。合營企業之貸款及墊款的耗蝕詳情列載於附註3(i)內。

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)

收購後應佔業績及其他全面收益變動乃根據有關利潤分配比率而計算，該比率視乎合營企業之性質而變動。合營企業之形式闡釋如下：

- (a) 合資合營企業／外商獨資企業之合營企業
合資合營企業／外商獨資企業之合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。
- (b) 合作合營企業
合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。
- (c) 股份有限公司
股份有限公司乃有限責任公司，公司內每位股東之實際權益乃根據其所擁有之投票權而定。

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

本集團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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(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。

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) 與非控股股東權益之交易

非控股股東權益乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控股股東權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與本集團權益持有者的交易。向非控股股東增購附屬公司權益所支付之代價與購入權益資產淨值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控股股東的收益或虧損亦於權益內記賬。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產

(i) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽已包括於無形資產內。收購合營企業及聯營公司產生之商譽已作耗蝕測試並包括於合營企業及聯營公司的權益內。分開確認之商譽每年作耗蝕測試，並按成本減累計耗蝕虧損入賬。商譽耗蝕虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之損益已計入所出售實體相關商譽之賬面值。

為測試耗蝕，商譽已被分配至現金產生單位，並分配往預計可於業務合併得益而產生該商譽之現金產生單位或現金產生單位組別。

(ii) 商標

分開收購之商標按初始成本確認入賬。在業務合併中購入之商標按收購日期之公平值列賬。商標均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷以直線法分配商標之成本至其估計可使用年期計算。

(iii) 經營權

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

(iv) 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(如適用)計算，攤銷數額乃按實際流量對比預計總流量比率計算；就水廠而言，則按直線法於本集團所獲授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。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(v) 其他無形資產

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

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

(c) 非流動資產列為待售資產

當非流動資產的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能進行，有關資產分類為待售資產。倘非流動資產的賬面值將主要透過一項出售交易收回而非持續使用，該等資產按賬面值及公平值減出售成本兩者中的較低者列賬。分類為待售資產的投資物業在報告期末按公平值列報。

重新計量虧損就資產的任何初始或其後撇減至公平值減出售成本確認。倘資產的公平值減出售成本其後有任何增加，則確認收益，惟不得超過先前已確認的任何累積重新計量虧損。非流動資產於出售日期前尚未確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

非流動資產在分類為待售時不予折舊或攤銷。

分類為待售的非流動資產於綜合財務狀況表內與其他資產分開呈列。分類為待售的出售組別內的負債於綜合財務狀況表中與其他負債分開呈列。

(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。

3 主要會計政策(續)

(d) 投資物業(續)

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。

倘投資物業發生用途變更，並從項目開始銷售作證，該物業轉撥至持作發展／發展中物業。隨後作為持作發展／發展中物業進行會計處理的物業的視作成本為其於用途改變日期的公平值。

倘業主自用物業因其用途改變而成為投資物業，該物業於轉讓當日之面值與公平值間之差異將於權益內確認為物業、機器及設備的重估。然而，倘於轉讓當日評估物業公平值導致過往之耗蝕虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

從持作發展／發展中物業或待售物業轉撥至投資物業將按公平值入賬，當日物業公平值與其早前賬面值之間的任何差額將於綜合收益表確中確認。轉撥至投資物業須於且僅於用途發生變更時作出。開始經營租賃予另一方通常為用途變更的證據。用途有否變更是以對所有相關事實及情況的評估為基準。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及耗蝕虧損後入賬。歷史成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被取代部份的賬面值則被終止確認。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回價值。

(i) 在建工程

所有關於建造物業、機器及設備之直接成本，包括建築期間之借貸成本，均資本化為該資產之成本。

(ii) 折舊

在建工程不予折舊，直至有關資產完成及可作擬定用途為止。永久土地不予折舊。

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

樓宇	20年至40年
其他資產	2年至25年

資產的剩餘價值及可使用年期已在每個報告期末日進行檢討，及在適當時調整。

(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。

3 主要會計政策(續)

(f) 於附屬公司、合營企業、聯營公司之投資及非金融資產之耗蝕

無確定可使用年期例如商譽或尚未可供使用之非金融資產無需作攤銷，惟須每年測試耗蝕。其他資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下須審閱耗蝕。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。耗蝕虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之差額於綜合收益表內確認。可收回價值以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者較高者為準。商譽的減值虧損不予撥回。為評估耗蝕，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外之非金融資產之耗蝕，可在每個報告期末日就可能進行之耗蝕撥回進行審閱。

倘股息超過宣佈股息期間的附屬公司、合營企業或聯營公司全面收益總額或倘於獨立財務報表內的投資賬面值超過獲投資方淨資產包括商譽於綜合財務報表內之賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司、合營企業或聯營公司之投資進行耗蝕測試。

(g) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- (a) 後續以公平值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- (b) 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類將依據本集團對管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵之業務模式而釐定。

對於以公平值計量的金融資產，其收益和虧損將記入綜合收益表或綜合全面收益表。對於債務工具的投資，這將取決於投資所持有的工具之業務模式。對於非持作買賣的股權工具，這將取決於本集團在初始確認時是否已作出不可撤銷的選擇按公平值透過其他全面收益確認該權益工具。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重新分類。

(ii) 確認和終止確認

以常規方式購入及出售金融資產投資；乃在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的大部份風險和回報轉讓時，即終止確認該金融資產。

3 主要會計政策(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量

除設有非重大融資成份的貿易應收款外，對於不被分類為按公平值透過損益列賬金融資產，本集團以其公平值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與按公平值透過損益列賬金融資產相關的交易費用計入綜合收益表。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

(a) 按攤銷成本計量

對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，於綜合收益表確認。對於隨後按攤銷成本列賬的債務工具，亦非與對沖有關，終止確認或耗蝕時，產生的收益和虧損於綜合收益表確認。

(b) 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

對於業務模式為持有以收取合同現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益。除耗蝕虧損或收益、利息收入以及外幣兌換收益和虧損於綜合收益表確認，賬面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計收益或虧損從權益重新分類至綜合收益表。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，於綜合收益表確認。

(c) 按公平值透過損益列賬金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值透過其他全面收益列賬金融資產，被分類為按公平值透過損益列賬金融資產。對於隨後按公平值透過損益列賬的債務工具及非與對沖有關，其收益或虧損於綜合收益表確認並於其產生的該期間呈列。

權益工具

本集團按公平值對所有權益工具投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公平值收益和虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公平值收益和虧損重新分類至綜合收益表。對於股息，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入綜合收益表。

按公平值透過損益列賬權益工具投資之變動列示於綜合收益表。按公平值透過其他全面收益列賬的權益工具並不會進行耗蝕評估。

3 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具以衍生工具合同簽訂當日的公平值進行初始確認，後續以各報告期末的公平值進行計量。後續公平值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，如果是，則取決於被對沖項目的性質。本集團將部份衍生工具指定為對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖(現金流量對沖)或對已確認資產或負債公平值變動的特定風險進行的對沖(公平值對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄了對沖工具和被對沖項目之間的經濟關係，包括的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團還記錄了其風險管理目標和對沖交易策略。

對沖關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註25。如果被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為一項非流動資產或負債；如果被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為一項流動資產或負債。

符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部份計入權益中的現金流量對沖儲備。與無效部份有關的收益或虧損立即記入綜合損益表。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內轉至綜合損益表。與有效部份相關的收益或虧損與被對沖項目費用一同於綜合損益表中確認。

在對沖工具到期、出售或終止時、或對沖不再符合對沖會計要求時，權益中累計的對沖遞延收益或虧損仍留在權益，直至預期交易發生為止。當預期交易預計不再發生時，權益中累計的對沖收益或虧損立即重新分類至綜合損益表。

對沖有效性於對沖關係建立之初確定，並通過週期性預期有效性評估，確保被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。

當對沖工具的關鍵條款與被對沖項目的條款完全匹配時本集團將產生對沖關係。因此，本集團執行了有效性定性評估。如果被對沖項目的條款受環境變化影響，致使其關鍵條款不再與對沖工具關鍵條款完全匹配，本集團將採用虛擬衍生工具法評估有效性。

出現下列情況時，對沖可能無效：

- 與對沖項目不一致的對沖工具貸方值/借方值調整；及
- 對沖項目與對沖工具間的關鍵條款存在差異。

3 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具及對沖活動(續)

公平值對沖

當對沖項目為本集團選擇於其他全面收益中呈列公平值變動的權益工具時，對沖工具的公平值變動於其他全面收益內確認。

不符合對沖會計處理的衍生工具

部份衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的衍生工具的公平值變動立即於綜合損益表確認。

(i) 金融資產耗蝕

本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括貿易及其他應收賬、按金、應收保費、承包工程應收之保固金、應收聯合公司、應收合營企業、應收非控權股東、現金及銀行存款，其他按公平值透過其他全面收益的債務工具以及合約資產均須採用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則9」)的預期信貸虧損模型。

就貿易應收賬、應收之保固金及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則9規定的簡化方法對預期信貸虧損計提全期預期信貸虧損撥備。

就所有其他工具而言，本集團以12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，本集團將按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註4(b)詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

(j) 持作發展／發展中物業

持作發展／發展中物業包括土地租賃及土地使用權、物業發展費用及資本化之借貸成本，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值的確定考慮了預計日後出售所得，扣除適用之變動銷售費用及預計完工的成本。持作發展／發展中物業完工後即轉入待售物業。包括在流動資產中的發展中物業預計會在本集團的正常營運週期內會被變賣或擬作出售。

(k) 待售物業

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

(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。

3 主要會計政策(續)

(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，結果視平餘下權利與履約義務之關係而定。如於綜合收益表中確認的累計收入超出客戶支付的累計付款，該合約屬一項資產且確認為合約資產。相反，如客戶支付的累計付款超出於綜合收益表中確認的累計收入，該合約則屬一項負債且確認為合約負債。

合約資產以如附註3(i)及4(b)所述的貿易應收款耗蝕評估所採用之相同方法進行耗蝕評估。當本集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約義務，則合約負債會確認為收益。

如為獲取與客戶訂立合約而產生增量成本，倘若本集團預期可收回，有關成本將被資本化及呈列為合約相關資產，隨後會按系統性基礎予以攤銷並與轉讓貨物或服務予客戶相關資產的基礎相符。如獲確認合約相關資產的賬面值超出本集團預計收取代價餘額減直接與提供貨物或服務有關而未確認為開支的成本，差額會於本集團綜合收益表內確認為耗蝕虧損。

(o) 現金及現金等值項目

於綜合現金流量表中，現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款、其他到期日為3個月或以下的短期高流通量投資及銀行透支。銀行透支列於綜合財務狀況表之流動負債之借貸內。

(p) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接所佔的新增成本自所得款項扣除後(扣除稅項)於權益中入賬。

(q) 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。

(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。

3 主要會計政策(續)

(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) 借貸及其他計息負債

借貸及其他計息負債初始按公平值並扣除產生的交易成本確認。借貸及其他計息負債其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額在綜合收益表確認，或按附註3(y)所載使用實際利率法於貸款期間內資本化。

除非本集團有權無條件將負債的結算遞延至報告期末日後最少12個月，否則借貸及其他計息負債分類為流動負債。

(w) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務之已收或應收代價之公平值。收益在本集團內銷售對沖後及扣除增值稅、退貨、回贈、折扣、信貸優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。估算以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(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)。

3 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(ii) 物業銷售(續)

對於某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當實物所有權或已完成物業單位的法定產權轉移至客戶，且本集團具有現時權利收取並很有可能收回對價時，本集團對收入進行確認。

在確定交易價格時，如融資成份重大，本集團會調整合同承諾對價的金額。

(iii) 建築收入

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

(iv) 收費收入

道路經營的收費收入在提供服務的某一時點確認。

(v) 服務費收入

物業及設施管理服務費和物業租賃代理費分別在一段時間內及於某一時點確認。

(vi) 銷售貨品

銷售貨品的收入於當貨品送抵客戶及擁有權移交時於某一時點入賬。

(vii) 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。

3 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(xiii) 與保險業務相關的保費

對於來自保險合約的保費，傳統保單及團體保單的保費於保險合約到期時確認為收入，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，與相關的直接保險合同的保費於同一會計期間在綜合收益表中確認。

(xiv) 有關保險業務的費用及佣金收入

保險及投資合約保單持有者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入。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) 租賃

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。

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(「強積金」)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。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外營運的業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (1) 每份呈報的綜合財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的匯率換算；
- (2) 每份綜合收益表內的收入和費用按該綜合收益表期間平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

收購海外營運產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按報告期末日的匯率換算。

3 主要會計政策(續)

(aa) 外幣(續)

(iii) 集團公司(續)

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。

(ab) 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策人呈報內部報告的方式一致。本公司董事會已委任轄下執行委員會評核各營運分部的表現並作出策略決策。執行委員會被視為主要營運決策人，並由本公司之執行董事所組成。

分部資產主要包括物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、無形特許經營權、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、與投資相連合約相關的投資、衍生金融工具、遞延稅項資產、有限制銀行存款及現金及銀行存款。分部負債指經營負債，而不包括例如即期應付稅項、遞延稅項負債、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) 財務擔保合約

本集團將財務擔保合約視為保險合約入賬。

本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量的估計評估保險合約責任。此等保險責任的賬面值變動會於綜合收益表中確認。

(ae) 保險及投資合約

(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。

投資合約指本集團並無承擔重大保險風險但已承擔財務風險的合約。

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)。

3 主要會計政策(續)

(ae) 保險及投資合約(續)

(ii) 保險合約負債

保險合約負債乃指本集團的受聘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綜合收益表或其他全面收益中確認。

就每年續保的保險合約而言，其主要為純風險保障的產品(例如意外保險、危疾、醫療保險及傷殘保險)，於報告期末所承擔的未屆滿風險負債以未到期保費總額方法釐定。

負債於合約屆滿、被解除或被註銷時終止確認。

(iii) 投資合約負債

投資合約負債乃按公平值入賬。

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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(ae) 保險及投資合約(續)

(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計入年內綜合收益表中。

(viii) 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。

(ix) 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。

(x) 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者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。

(xi) 根據香港財務報告準則第4號「保險合約」(「香港財務報告準則第4號」)(修訂)重疊法的應用

本集團選擇根據香港財務報告準則第4號(修訂)「與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」應用「重疊法」，允許本集團可以將符合條件的指定金融資產的公平值收益或虧損從綜合收益表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「金融工具：確認及計量」(「香港會計準則第39號」)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號分類為按公平值計入損益的金融資產。

(af) 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。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團亦承受著有關保險業務活動之保險風險。本集團已於旗下所有附屬公司實施庫務中央管理職能，惟獨立處理自身財務及庫務且遵循本集團整體政策之上市附屬公司除外。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務。本集團旗下實體承受來自並非以實體功能貨幣計值的未來商業交易、貨幣資產及負債的外匯風險。

本集團透過緊密監察匯率變動來管理外匯風險，亦會於需要時考慮利用遠期外匯合約及外匯掉期合約減少所承受的風險。

於2021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12,039.5百萬港元(2020年：7,070.2百萬港元)。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2021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2,421.5百萬港元(2020年：2,402.0百萬港元)。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%(2020年：5%)，本集團除稅前溢利會減少/增加121.1百萬港元(2020年：120.1百萬港元)。

於2021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134.4百萬港元(2020年：299.3百萬港元)。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%(2020年：5%)，本集團除稅前溢利會減少/增加6.7百萬港元(2020年：15.0百萬港元)。

於2021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743.2百萬港元(2020年：貨幣資產淨值為575.1百萬港元)。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%(2020年：5%)，本集團除稅前溢利會增加/減少37.2百萬港元(2020年：增加/減少28.8百萬港元)。

此敏感度分析不考慮任何抵銷外幣兌換的因素，並假設於報告期末日出現匯率變動而釐定。所述變動指管理層就本年度報告期末日後直至下個年度報告期末日期間對合理可能出現的匯率變動作出評估。於2021年及2020年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(「香港財務報告準則第7號」)所界定之外匯風險乃產生自以非功能貨幣結算的貨幣資產及負債；並無考慮將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團因計息資產及負債所涉及的利率變動而承受利率風險。現金流量利率風險乃因市場利率轉變而令浮息金融工具因不同利率產生不同現金流量的風險。本集團的浮息計息資產主要包括銀行存款及應收合營企業及聯營公司款項。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動影響，令本集團承受現金流量利率風險。如本集團之借貸乃定息計算，本集團則承受公平值利率風險。

本集團亦承受主要與按公平值透過其他全面收益列賬金融資產(債務工具)及衍生金融工具相關的公平值利率風險。公平值利率風險為金融工具的未來現金流量公平值因市場利率變動而波動的風險。

本集團備有適當的定息及浮息金融工具組合，以減低有關風險。本集團定息金融工具組合乃經考慮利率調升對盈利或虧損的潛在影響、利息盈利倍數及本集團業務及投資的現金流量循環所釐定。浮息金融資產及負債主要承受一年或以內的利率重新定價風險。

假設其他因素維持不變，倘利率上升/下跌100個基點(2020年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別增加或減少176.0百萬港元(2020年：分別增加或減少129.7百萬港元)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63億港元(2020年：55億港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並應用在於報告期末日存有利率風險之金融工具。100個基點(2020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2021年6月30日，假設其他因素維持不變，倘上市及非上市按公平值透過其他全面收益列賬金融資產投資之價格上升/下降25%(2020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11,196.8百萬港元(2020年：9,914.8百萬港元)。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2021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%(2020年：25%)，本集團之除稅前溢利會上升/下跌4,988.9百萬港元(2020年：3,657.2百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測以及不受重疊法調整的影響而釐定。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於貿易及其他應收款、合約資產、其他非流動資產、被投資公司、合營企業、聯營公司之應收賬項、銀行存款及按公平值透過其他全面收益列益之債務工具。

本集團會考慮每個核心業務之資產在初步確認時違約的可能性及就其制定信貸政策，持續緊密監控信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團一般將個別評估各資產於報告日時存在的違約風險與初步確認時確認的違約風險進行比較。同時也考慮可獲得的合理且有依據的前瞻性資料。以下為普遍通用的指標：

- 外部信貸評級(如有)；
- 獨立外界人士的平均違約率；
- 業務、財務或經濟狀況實際或者預期發生重大不利變化預期導致對方的償還債務的能力產生重大變化；及
- 交易對手的表現或者行為實際或者預期發生重大變化，包括於集團內之交易對手付款情況的變化和交易對手經營業績的變化。

金融資產違約是指對方未能於到期時支付合約付款。倘無合理預期可收回款項時，金融資產被視作信用受損及撇銷。

就提供服務及基建項目經營有關的貿易應收賬、應收保固金及合約資產而言，計及交易對手過往信貸虧損經驗以及賬齡分析，經調整與交易對手有關之前瞻性因素及經濟環境，以全期預期信貸虧損評估沒有作出重大虧損撥備。

就物業銷售有關的應收賬款而言，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或預繳付款及擁有及控制該物業。經考慮過往合同款項的結算及前瞻性因素，管理層認為與物業銷售有關全期預期信貸虧損沒有重大影響。

就租金收入有關的應收賬款而言，本集團定期檢討該等結餘並跟進任何逾期款項，以將信貸風險降至最低。本集團計量全期的預期信貸虧損根據債務人尚未償還結餘經由債務人存放於本集團的按金及由債務人持有並預期遭法庭凍結以供沒收的資產抵銷，以及經調整過往信貸虧損經驗以反映本集團對可能影響債務人償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。

由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故有關第三方顧客之貿易應收款並無出現信貸集中風險。

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。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

提供予被投資公司、合營企業及聯營公司的財務援助、其他應收賬及其他非流動資產，例如應收貸款之耗蝕按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於其信貸風險自初始確認有否大幅上升，管理層評估相關資產的可收回金額、過往支付模式、現時及預測經濟狀況以及一般市場違約率。若一應收賬款自初始確認後信貸風險大幅上升，虧損撥備將以全期預期信貸虧損計量。

此外，本集團透過共同控制或影響被投資公司、聯營公司及合營企業的財務及營運政策決定和定期審核其財務狀況，以監控向其提供財務資助的相關信貸風險。本集團根據相關財務資料、業務表現的實際和預期變化以及整體市場違約概率和收回率以釐定違約概率和收回率。本集團也考慮已納入一系列不同的經濟情況的前瞻性資料。

存放在高信貸評級的金融機構的定期存款及現金及現金等值物被視為具有低信貸風險。債務證券僅與信貸質素良好的金融機構或投資對手交易。Aaa級及AAA級分別為穆迪及標準普爾信貸評級系統的最高信貸評級。本集團將其於穆迪及標準普爾信貸評級系統中分別獲評為Baa3級及BBB-級以下的債券投資分類為非投資級別債券。於2021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3.2% (2020年：1.5%)。

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2021年及2020年6月30日，於綜合財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險為金融資產的賬面值減去虧損撥備。

(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46(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。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

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2021年6月30日						
應付賬、應付費用及						
應付保單持有人款項	44,969.8	44,969.9	43,743.4	1,226.4	0.1	—
短期借貸及其他計息負債	25,619.2	25,995.4	25,995.4	—	—	—
長期借貸及其他計息負債	150,397.7	169,464.7	16,037.7	113,059.5	40,367.5	—
與投資相連合約相關的負債(附註33)	10,142.5	10,142.5	—	—	—	10,142.5
租賃負債	6,843.6	8,596.3	1,141.3	3,987.9	3,467.1	—
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	20,166.6	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33)	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	—

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2021年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	702.0	181.2	431.8	89.0
衍生金融工具(以總額結算)				
現金流入	(520.1)	(246.1)	(274.0)	—
現金流出	521.4	246.7	274.7	—
	1.3	0.6	0.7	—
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

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

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

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

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

	貼現現金 流量總額 百萬港元	即期至一年內 百萬港元	一年以上至 五年內 百萬港元	五年後 百萬港元
於2021年6月30日				
保險合約負債(附註42)	42,497.5	3,861.4	(2,280.9)	40,917.0
於2020年6月30日				
保險合約負債(附註42)	34,894.7	3,200.5	(2,332.1)	34,026.3

(d) 資產負債管理框架

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

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

(e) 本集團的保險業務的監管框架

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

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(f) 資本管理

本集團管理資本的宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他持份者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資本成本。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、合營企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具有成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

本集團以集團之負債比率為基準監察資本，並按經濟情況及業務策略之變動作出調整。負債比率乃以債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃以長期及短期借貸及其他計息負債總和(不包括非控股股東貸款)減現金及銀行存款及有限制銀行存款計算。

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

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

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

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

負債比率如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
綜合借貸總額*	170,149.9	183,894.2
減：現金及銀行存款及有限制銀行存款	(61,955.1)	(67,435.6)
綜合債務淨額	108,194.8	116,458.6
總權益	304,192.4	279,745.1
負債比率	35.6%	41.6%

* 不包括非控股股東貸款、財務再保險安排收取的融資及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。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(g) 保險風險

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

	保險合約 負債(不包括 保單持有者 股息及紅利) (附註42(b)) 百萬港元	再保險公司 應佔保險 合約負債 百萬港元	負債淨額 (不包括 保單持有者 股息及紅利) 百萬港元
於2021年6月30日			
產品種類			
終身	35,999.2	(1.2)	35,998.0
定期	102.4	(0.3)	102.1
危疾	2,092.0	(0.1)	2,091.9
醫療	245.1	—	245.1
殘疾	10.7	—	10.7
意外	24.1	(0.1)	24.0
	38,473.5	(1.7)	38,471.8
共同保險負債	363.0	—	363.0
	38,836.5	(1.7)	38,834.8
於2020年6月30日			
產品種類			
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

(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。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(g) 保險風險(續)

(i) 關鍵假設(續)

釐定大部份產品未來負債所採用的關鍵假設詳述如下：

於2021年及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73%(2020：114%)。

(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2021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%	(230.7)
貼現率	-50個基點	(2,442.6)
失效率	+20%	253.2
開支	+10%	(59.6)

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)

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(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)；
- 對於非上市投資基金，管理層向各基金管理人了解相關投資的業績以及各基金管理人計量公平值的基準，以評估基金報表中列示的報告期末公平值是否恰當；
- 就有近期交易的股本權益及債務工具投資而言，管理層於報告期末參考該等金融資產最新的成交價釐定其公平值；如沒有活躍市場的債券將列為第2等級金融工具；
- 就並無近期交易的權益及債務工具投資而言，管理層已運用適當估值技術(如就債券投資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；
- 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16。

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

非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。

長期金融負債公平值之估計，乃按本集團從類似金融工具所獲取的當前市場利率貼現未來合約現金流量估算。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平值估算(續)

銀行存款、應收賬、應付賬及短期借貸之賬面值與其公平值相若，由於該等資產及負債將於短期內到期。

按銀行存貸款基準利率之應收按揭貸款賬面值接近其公平值，即根據不可觀察輸入值，包括金融機構貸款基準利率之貼現現金流量預測，包括計息年利率由香港最優惠利率減2.85%至香港最優惠利率(2020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(2020年：30年)。

下表呈列本集團於2021及2020年6月30日按公平值計量的金融工具，包括按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產、衍生金融工具、與投資相連合約相關的投資、投資合約負債及與投資相連合約相關的負債：

於2021年6月30日

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	29,758.5	13,052.0	1,976.5	44,787.0
按公平值透過損益列賬金融資產	10,928.9	633.7	8,392.8	19,955.4
與投資相連合約相關的投資投資基金	10,717.1	—	—	10,717.1
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	755.2	801.8	1,557.0
	51,404.5	14,440.9	11,171.1	77,016.5
投資合約負債	—	(5.3)	—	(5.3)
與投資相連合約相關的負債投資合約負債	—	(10,142.5)	—	(10,142.5)
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(671.1)	—	(671.1)
	—	(10,818.9)	—	(10,818.9)

於2020年6月30日

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	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)

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平價值估算(續)

於年內，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3,106.8百萬港元(2020年：1,650.5百萬港元)，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2021及2020年6月30日止年度第三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2020年7月1日	1,943.0	7,678.5	478.9	(1.4)
添置	—	2,704.0	—	(280.0)
轉撥至第一等級金融工具	—	(421.0)	—	—
由第二等級金融工具撥來	89.7	312.0	—	—
在綜合全面收益表/收益表確認的收益淨額	(53.6)	(128.7)	322.9	1.4
出售	(2.5)	(1,752.0)	—	280.0
於2021年6月30日	1,976.6	8,392.8	801.8	—

	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	—
轉撥至第一等級金融工具	—	(39.0)	—	—
轉撥至第二等級金融工具	—	(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)

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(h) 公平值估算(續)

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890.5百萬港元(2020年：928.5百萬港元)，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、非上市債務及權益工具以及衍生金融資產/(負債)。投資基金的公平值主要根據資產淨值(即有關基金經理呈報的基金的公平值)及相關因素(倘有必要)而釐定。非上市債務及權益工具的公平值主要按本集團支付的收購價，並考慮投資對象的財務狀況及業績、風險組合、前景、行業趨勢及其他因素後釐定。亦會參考近期交易價格(如有)或聘用獨立外聘估值師(如合適)以釐定公平值。

第三級衍生金融資產為一項可售賣或出售本集團持有的一項權益工具投資的認沽期權。該認沽期權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。相關權益工具的公平值計量與認沽期權的估值呈負相關。

5 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理地發生之事件。

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。

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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(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，以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。

於2021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%(2020年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌9,794.2百萬港元(2020年：8,485.9百萬港元)。

(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。

(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2021年6月30日之耗蝕撥備是適當的。

有關於合營企業及聯營公司之應收賬的預期信貸虧損計量，請參閱附註4(b)。

5 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

(i) 於Goshawk的投資

本集團持有Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)50%的股權，該合營企業，主要從事飛機租賃業務。於2021年6月30日，本集團應佔淨資產為1,542.2百萬港元(未計下文所述的分佔減值撥備)，並向Goshawk墊款6,168.0百萬港元。

新型冠狀病毒疫情及各國的旅遊管制措施繼續為航空業帶來挑戰，Goshawk管理層就其飛機組合賬面值進行減值評估。飛機賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者)時會產生減值。

飛機的使用價值以貼現現金流量模型釐定，經參考預測租金收入、終值及貼現率等假設而得出。貼現率5.2%(2020年：介乎5.0%及6.0%)乃經參考從事航空業的可比較公司的加權平均資本成本後得出。根據該評估，於截至2021年6月30日止年度，本集團分佔飛機組合減值虧損(扣除稅項)約347.1百萬港元(2020年：64.3百萬港元)。

賬面值評估所用的假設涉及高度判斷，並極為取決於所用貼現率及終值。舉例而言，倘貼現率上升0.5%，而其他可變因素維持不變，則該變動(如採用)將導致以使用價值計算法釐定的本集團應佔減值虧損增加約25.7百萬港元。

(ii) 其他業務下於若干聯營公司的投資

本集團在其他業務下持有若干賬面值合共420.6百萬港元(未計下文所述的減值虧損)的聯營公司，該等聯營公司於2021年6月30日存在減值跡象。由於新型冠狀病毒疫情持續、中美貿易戰帶來的不明朗因素以及該等聯營公司表現欠佳，管理層就本集團於該等聯營公司的賬面值可收回性進行了評估。根據評估，本集團於截至2021年6月30日止年度已確認或分佔合共248.0百萬港元的減值虧損。

上述提及合共420.6百萬港元的賬面值包括(i)本集團於從事生產及銷售藍寶石基板及晶體、發光二極管包裝及應用業務的公司的投資，賬面值為120.0百萬港元，而本集團根據公平值減出售成本法作出的評估，經考慮已抵押資產價值以及本集團執行及變現已抵押資產價值的不確定性後，分佔賬面值的全數減值虧損；及(ii)本集團於研發及製造高端機械人業務的公司的投資，賬面值為300.6百萬港元，而本集團根據使用價值法作出的評估，確認128.0百萬港元的減值虧損。

計算使用價值時，本集團須估計未來5年現金流量的現值，當中已考慮包括收入預測、最終增長率及貼現率等假設。貼現率14%乃經參考從事類似業務的可比較公司的加權平均資本成本後採用。賬面值評估所用的假設涉及高度判斷，並極為取決於貼現率、最終增長率及收入預測。舉例而言，倘貼現率上升0.5%，而其他可變因素維持不變，則該變動(如採用)將導致以使用價值計算法釐定的減值虧損增加約9.2百萬港元。

5 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(續)

(iii) 道路業務下於一間合營企業的投資

於2021年6月30日，本集團於一間合營企業(在廣州市經營高速公路)的投資的賬面值為714.0百萬港元，管理層已採用現金流量貼現法更新評估。在進行評估時，管理層已考慮交通流量增長及路費增長和貼現率等若干主要假設。經計及最近期交通網絡的發展及當前市場狀況後，於首五個預測年度所採納的年度交通流量增長率為2%至7%。貼現率8.5%乃用於反映與該等投資有關的具體風險。根據該評估，於2021年6月30日，本集團於高速公路的投資並無進一步減值。倘貼現率上升0.5%，而其他可變因素維持不變，則該變動(如採用)不會導致本集團出現任何減值虧損。

(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。有關計算須使用未來經濟環境變動而估算。詳情載於附註20。

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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(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。

(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符合作為投資物業時，本集團須作出判斷。本集團會獨立研究每項物業以作出判斷。

(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) 保險業務的產品分類

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3(ae)(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。

5 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假設包括貼現率、死亡率和發病率、失效與部份失效率、持續率、開支、通脹、保單紅利及基金增長率。本集團對其面臨風險的各年度的預期死亡人數作出估計。本集團的估計根據該等反映歷史死亡率經驗的標準行業及國家死亡率表而定，並於適當時作出調整以反映本集團面臨的特有風險。估計死亡人數用以釐定將予支付的可能未來賠償價值，該等賠償價值將計入為確保充足儲備的因素，而儲備是否充足則根據當前及未來保費予以監督。失效率基於本集團的歷史經驗計算。開支基於本集團的續保賠償成本結構及續保開支水平計算。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。

6 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入		
物業發展	22,581.6	19,207.5
物業投資	4,700.7	4,349.5
道路	3,033.2	2,070.5
建築	22,074.0	16,691.0
保險(附註)	9,639.3	6,180.0
酒店管理	807.6	1,212.2
其他	5,396.8	9,297.1
總額	68,233.2	59,007.8

附註：

保險業務的收入進一步分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
保險合約總保費	9,290.3	5,991.9
減：分出至再保險公司的保費	(385.3)	(224.7)
扣除再保險後的保費	8,905.0	5,767.2
保險及投資合約的費用收入	677.2	411.2
再保險佣金收入及退回	46.1	(2.0)
業務轉介費用以及一般保險及強積金佣金收入	10.6	3.6
其他	0.4	—
費用及佣金收入	734.3	412.8
	9,639.3	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。

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。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	道路 百萬港元	航空 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
2021年									
總收入	22,582.2	4,894.6	3,033.2	—	30,115.8	9,640.6	807.6	5,732.7	76,806.7
內部分部	(0.6)	(193.9)	—	—	(8,041.8)	(1.3)	—	(335.9)	(8,573.5)
對外收入	22,581.6	4,700.7	3,033.2	—	22,074.0	9,639.3	807.6	5,396.8	68,233.2
來自客戶合約的收入：									
—在某一時點確認	20,762.5	—	3,033.2	—	—	—	300.6	5,119.7	29,216.0
—在一段時間內確認	1,819.1	—	—	—	22,074.0	734.3	507.0	277.1	25,411.5
	22,581.6	—	3,033.2	—	22,074.0	734.3	807.6	5,396.8	54,627.5
來自其他來源的收入：									
—租金收入	—	4,700.7	—	—	—	—	—	—	4,700.7
—保險收入	—	—	—	—	—	8,905.0	—	—	8,905.0
	—	4,700.7	—	—	—	8,905.0	—	—	13,605.7
	22,581.6	4,700.7	3,033.2	—	22,074.0	9,639.3	807.6	5,396.8	68,233.2
分部業績(附註(a))	8,622.9	2,762.7	1,599.3	0.7	777.6	723.5	(705.8)	(2,261.5)	11,519.4
其他(虧損)/收益·淨值(附註(c)及(e))	(555.9)	103.4	4.2	—	(160.7)	1,654.3	(244.0)	(1,125.8)	(324.5)
投資物業公平值變動	—	1,135.6	—	—	—	—	—	—	1,135.6
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	—	(1,270.6)	—	—	(1,270.6)
未分攤項目									
企業費用									(1,201.7)
財務收入(附註(a))									1,719.7
財務費用(附註(a))									(2,995.7)
									8,582.2
應佔業績									
合營企業(附註(d))	673.9	(113.9)	647.7	(49.3)	0.3	—	(501.8)	661.1	1,318.0
聯營公司(附註(e))	54.6	(8.8)	201.9	—	146.1	—	—	71.5	465.3
除稅前溢利									10,365.5
稅項									(5,661.6)
本年度溢利									4,703.9
分部資產	132,622.5	200,463.0	15,131.1	6,168.0	16,895.9	65,291.4	13,783.3	39,458.5	489,813.7
合營企業權益	18,997.5	10,915.6	4,312.4	1,198.7	—	—	4,076.2	7,861.2	47,361.6
聯營公司權益	6,394.6	1,371.5	2,808.1	—	69.8	—	—	3,233.5	13,877.5
未分攤資產									76,024.6
總資產									627,077.4
分部負債	41,939.7	2,728.0	472.4	—	9,551.4	46,324.6	648.5	11,826.6	113,491.2
未分攤負債									209,393.8
總負債									322,885.0
非流動資產添置(附註(f))	2,193.2	12,045.6	121.5	—	3,819.6	114.2	1,081.7	1,199.8	20,575.6
折舊及攤銷	58.0	90.0	1,099.8	—	110.3	455.6	509.5	1,526.8	3,850.0
耗蝕支出及撥備	680.3	31.3	—	—	214.7	29.2	244.8	918.2	2,118.5

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	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	611.0	(907.6)	(1,995.0)	11,849.3
其他收益/(虧損)，淨值(附註(b)及(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	—	1,676.1	—	—	—	—	—	(22.9)	1,653.2
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	—	208.2	—	—	208.2
未分攤項目									
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(f))	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

6 收入及分部資料(續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
2021年				
收入				
物業發展	7,761.6	14,820.0	—	22,581.6
物業投資	2,839.1	1,861.6	—	4,700.7
道路	—	3,033.2	—	3,033.2
建築	21,882.4	189.9	1.7	22,074.0
保險	9,639.3	—	—	9,639.3
酒店營運	343.0	423.9	40.7	807.6
其他	1,652.1	3,744.7	—	5,396.8
	44,117.5	24,073.3	42.4	68,233.2
非流動資產(附註(f))	163,091.7	115,325.0	1,282.1	279,698.8
	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
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(f))	169,232.5	110,854.9	1,355.7	281,443.1

附註：

- 截至2021年6月30日止年度，保險分部的分部業績包括保險相關財務收入1,428.3百萬港元(2020年：877.3百萬港元)及財務費用99.0百萬港元(2020年：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收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2021年6月30日止年度，於其他分部包括將於惠記集團有限公司的投資由聯營公司重新計量列為待售資產所產生之淨虧損1,373.8百萬港元(2020年：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2021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、應收賬預期信用損失撥備以及飛機收回/追收成本所導致的撥備相關之分佔耗蝕虧損/減值553.3百萬港元(2020年：107.7百萬港元)。
- 截至2021年6月30日止年度，於其他分部包括與聯營公司相關之耗蝕虧損248.0百萬港元(2020年：330.0百萬港元)。
- 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。

7 其他收入

	2021年 百萬港元	2020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	262.7	243.8

8 其他(虧損)/收益，淨值

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
重新計量列為待售資產及按公平值透過損益列賬金融資產之淨虧損	(1,533.2)	—
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	2,174.1	122.2
與投資相連合約相關的費用	(2,171.0)	(133.9)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益/(虧損)(附註)	2,036.0	(139.1)
衍生金融工具之公平值淨(虧損)/收益	(257.4)	444.5
應收貸款及其他應收賬虧損折讓撥回	168.0	57.5
應計建築成本沖回	119.9	—
出售淨溢利/(虧損)		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	38.9	306.6
按公平值透過損益列賬金融資產	164.1	78.8
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權	146.1	82.0
附屬公司	201.5	357.4
合營企業	104.7	(35.2)
聯營公司	76.4	(110.0)
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	(730.6)	(131.3)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	(37.1)	(32.2)
聯營公司權益	(128.0)	(334.8)
商譽	(329.4)	(775.9)
存貨	(7.7)	(47.1)
待售物業	(435.1)	—
發展中物業	(29.3)	—
物業、機器及設備	(280.0)	(386.9)
使用權資產	(141.3)	(12.3)
虧損性合約撥備	—	(230.0)
租金寬減、政府補貼及資助	255.8	368.7
議價收購之收益	8.0	—
應收租賃之租賃修訂虧損	—	(34.1)
外幣兌換收益淨額	262.1	3.8
	(324.5)	344.5

附註：

本集團選擇根據香港財務報告準則第4號(修訂)「與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具」應用「重疊法」，允許本集團可以將符合條件的指定金融資產的公平值收益或虧損從綜合收益表中重列往其他全面收益，符合條件的指定金融資產為以往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為可供出售金融資產，惟現時根據香港財務報告準則第9號「金融工具」分類為按公平值計入損益的金融資產。採用重疊法的指定金融資產為權益工具及投資基金，以作為支持已發出保險合約的相關資產進行管理。

此金額包括公平值收益淨額1,270.6百萬港元(2020年：公平值虧損淨額208.2百萬港元)隨後，從綜合收益表中重列往其他全面收益，以作為對於指定金融資產的重疊法調整。

9 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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
投資物業租金收入總額	4,700.7	4,349.5
支出	(1,605.9)	(1,209.6)
	3,094.8	3,139.9
出售存貨成本	(13,942.1)	(10,458.1)
提供服務成本	(24,588.7)	(22,151.2)
索償及給付，已扣除再保險(附註(a))	(8,331.3)	(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(附註(b))	(856.3)	(640.0)
折舊		
物業、機器及設備	(1,502.2)	(1,681.5)
使用權資產	(965.6)	(1,055.4)
攤銷		
無形特許經營權	(1,048.3)	(710.7)
無形資產	(77.5)	(74.2)
收購業務價值	(256.4)	(173.5)
其他租賃費用		
短期租賃費用	(77.7)	(182.2)
可變租賃費用(不包括於租賃負債)	(177.2)	(192.9)
員工成本(附註14(a))	(7,112.8)	(9,212.4)
核數師酬金		
審計服務	(59.7)	(62.8)
非審計服務	(10.8)	(19.6)

附註：

(a) 索償及給付，已扣除再保險的詳情載列如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
索償	880.0	519.9
再保險公司及共同保險公司應佔索償	(233.0)	(236.1)
索償，已扣除再保險公司及共同保險公司份額	647.0	283.8
退保、年金及到期給付	1,083.4	886.0
再保險公司及共同保險公司份額	(7.9)	(28.7)
	1,075.5	857.3
保單持有人紅利及利息	368.7	239.3
保單持有人獎勵	280.6	103.1
保險合約負債增加	5,959.5	3,600.6
總索償及給付，已扣除再保險	8,331.3	5,084.1

增幅主要由於自2019年11月完成收購富通保險後，將本集團保險業務相關的開支全年綜合入賬所致。

(b) 該金額包括遞延獲取保單成本的攤銷為367.0百萬港元(2020年：136.1百萬港元)。

10 財務費用

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	2,558.2	4,238.9
固定利率債券及應付票據利息	2,432.9	2,563.3
非控股股東貸款利息	118.3	171.5
租賃負債利息(附註48(b))	290.0	298.7
	5,399.4	7,272.4
資本化於(附註)：		
持作發展／發展中物業成本	(1,717.1)	(1,813.4)
在建工程及發展中投資物業成本	(587.6)	(621.1)
	3,094.7	4,837.9

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2.7% (2020年：3.7%)。

11 稅項

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	979.2	1,307.8
中國內地及海外稅項	2,486.8	3,120.8
中國內地土地增值稅	3,553.1	4,800.6
遞延稅項(附註26)		
投資物業之估值	353.5	120.6
其他暫時差異	(1,099.2)	(1,821.8)
中國內地土地增值稅	(611.8)	—
	5,661.6	7,528.0

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2020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%(2020年：12%至28%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2020年：5%或10%)稅率撥備。

11 稅項(續)

中國內地土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2020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593.7百萬港元及246.6百萬港元(2020年：422.1百萬港元及156.1百萬港元)。

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：

	2021年 百萬港元	2020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	8,582.2	10,024.5
按稅率16.5%(2020年：16.5%)計算	1,416.0	1,654.0
其他國家不同稅率之影響	769.0	960.8
按人壽保險業務的保費淨額5%計算的稅務	73.1	51.2
人壽保險業務非按法定稅率計算的影響	(177.4)	(143.3)
無須課稅之收入	(1,107.4)	(1,419.6)
不可扣稅之支出	2,293.0	2,158.3
未確認之稅項虧損	208.7	580.7
未確認之暫時差異	311.1	39.1
使用早前未有確認之稅項虧損	(104.2)	(168.7)
未分派溢利之遞延稅項	29.7	36.2
確認早前未有確認之暫時差異	(9.9)	(32.8)
確認早前未有確認之稅項虧損	(70.0)	(13.3)
以往年度撥備(多計)/補計	(3.1)	211.2
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(908.3)	(1,186.4)
	2,720.3	2,727.4
中國內地土地增值稅	2,941.3	4,800.6
稅項支出	5,661.6	7,528.0

12 每股盈利

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,171.6	1,096.2
	股份數目(百萬股)	
	2021年	2020年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,545.3	2,554.9

本公司發行的購股權對每股基本盈利具潛在攤薄性影響。

購股權只會於年內普通股平均市場價高於購股權行使價時，才有攤薄效應。

截至2021年6月30日及2020年6月30日止年度，本公司的購股權行使價均高於普通股平均市場價。因此，本公司的購股權對每股基本盈利具反攤薄性影響，並於計算每股攤薄盈利時不予考慮。

13 股息

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
中期股息，每股0.56港元(2020年：每股0.56港元)	1,421.9	1,431.3
擬派末期股息，每股1.50港元(2020年：每股1.48港元)	3,774.9	3,772.7
	5,196.8	5,204.0

於2021年9月30日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股1.50港元。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至2022年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

待本公司將於2021年11月23日召開的年度股東大會通過相關決議，預計在2021年12月21日派發末期股息予股東。

14 員工成本

(a) 員工成本

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	7,966.5	9,879.0
退休成本－設定受益計劃	6.3	6.4
退休成本－設定提存計劃	359.6	384.1
購股權(附註(b))	18.9	29.8
	8,351.3	10,299.3
減：於發展中投資物業及持作發展／發展中物業資本化的金額	(1,238.5)	(1,086.9)
	7,112.8	9,212.4

員工成本包括董事酬金。

(b) 購股權

本公司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，以認購本公司及股份。

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價 港元	於2020年		失效／註銷	經調整	於2021年		附註
			7月1日	行使			6月30日	於2021年 6月30日 可行使之 購股權數目	
本公司	2017年7月3日至2019年5月22日	附註(i)	27,047,250	(3,673,250)	(3,881,750)	—	19,492,250	15,445,369	(i)
	每類別之加權平均行使價值(港元)	—	44.988	40.144	44.869	—	45.928	45.588	

14 員工成本(續)

(b) 購股權(續)

附註：

- (i) 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。

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」)。

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2021年6月30日止年度，於行使購股權時的加權平均股價為每股40.144港元(2020年：股份合併前的加權平均股價為每股9.397港元，並無購股權於股份合併後行使)。

- (ii) 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。

14 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(2020年：3名董事)，彼等之酬金已反映於附註15(a)。年內其餘2名(2020年：2名)人士之酬金如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
薪金、工資及其他酬金	18.9	35.8
酌情花紅	14.5	28.2
退休福利計劃供款	1.4	0.7
購股權	0.3	0.1
	35.1	64.8

向該等人士支付之酬金組別如下：

	人 數	
	2021年	2020年
酬金組別(港元)		
15,500,001-16,000,000	1	—
19,000,001-19,500,000	1	—
25,000,001-25,500,000	—	1
39,000,001-39,500,000	—	1
	2	2

(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15(a)及附註14(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：

	人 數	
	2021年	2020年
酬金組別(港元)		
5,500,001-6,000,000	2	1
6,000,001-6,500,000	—	1
	2	2

15 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2021年6月30日止年度							
鄭家純博士	1.9	—	—	0.5	—	43.6	46.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	1.0	—	—	0.5	—	35.2	36.7
由新創建支付	0.8	—	—	—	—	8.4	9.2
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	1.5	—	—	0.5	—	45.0	47.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	—	0.5	—	37.6	38.6
由新創建支付	0.8	—	—	—	—	7.4	8.2
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(於2020年11月6日辭世) (附註1)	0.2	—	—	—	—	—	0.2
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.2	—	—	—	—	—	0.2
鄭家成先生	0.4	8.1	0.5	—	0.8	—	9.8
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.3	8.1	0.5	—	0.8	—	9.7
由新創建一家附屬公司支付	0.1	—	—	—	—	—	0.1
何厚濬先生	0.8	—	—	—	—	—	0.8
李聯偉先生	0.8	—	—	—	—	—	0.8
梁祥彪先生	0.7	—	—	—	—	—	0.7
葉翰強先生	0.7	—	—	0.2	—	—	0.9
紀文鳳小姐*	0.2	3.2	—	—	0.2	—	3.6
鄭志恒先生	0.4	—	—	—	—	2.1	2.5
鄭志雯女士	0.4	—	—	—	—	16.8	17.2
薛南海先生	0.5	—	—	0.3	—	16.7	17.5
黃少嫻女士	0.4	—	—	0.7	—	21.8	22.9
趙慧嫻女士	0.4	—	—	0.1	—	5.2	5.7
總額	10.3	11.3	0.5	2.3	1.0	151.2	176.6

* 於本年度內辭任

附註1 查懋成先生為查懋聲先生的候補董事。

15 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
何厚滸先生	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
黃少媚女士	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

* 截至2020年6月30日止年度內辭任

15 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「股權支付」在綜合收益表支銷之公平值。
- (iv) 本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2020年4月24日，本公司與杜惠愷先生(非執行副主席)(「杜先生」)就杜先生擁有的公司與本集團之間的若干營運及租賃服務訂立一份總服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2021年7月1日開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，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2023年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於2020年4月24日獲本公司獨立股東批准。截至2021年6月30日止年度，其交易總額約達2,080.0百萬港元(2020年：1,567.8百萬港元)。

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。

16 投資物業

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
已完成之投資物業	161,397.7	148,072.6
發展中投資物業	34,485.8	21,644.9
	195,883.5	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2020年7月1日	148,072.6	21,644.9	169,717.5
換算差額	3,967.8	1,109.5	5,077.3
收購一家附屬公司	53.0	—	53.0
出售一家附屬公司	(1,100.0)	—	(1,100.0)
添置	376.9	11,476.6	11,853.5
投資物業、物業、機器及設備及使用權資產之間的轉撥	6,844.5	—	6,844.5
投資物業、待售物業及發展中物業之間的轉撥	4,787.1	305.9	5,093.0
出售	(2,745.8)	—	(2,745.8)
公平值變動	847.4	288.2	1,135.6
重新分類至待售資產	(45.1)	—	(45.1)
落成後轉撥	339.3	(339.3)	—
於2021年6月30日	161,397.7	34,485.8	195,883.5

	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

16 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。投資物業已於2021年6月30日由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、卓德萊坊測計師行有限公司及戴德梁行重估。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告中由獨立估值師所做估值進行審閱。此小組直接向高級管理層和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部會核實獨立估值報告的所有主要輸入值、評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動及與獨立估值師進行討論。

估值技術

已落成的香港及中國內地及其他的商業、住宅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(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2021年及2020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。

16 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：

	2021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	92,766.5	收入資本化	每平方米 23港元–440港元	不適用	1.5%–5.2%
	16,362.2	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	3,270.0	收入資本化	每個車位 2,880港元– 7,120港元	不適用	3.25%–4.0%
中國內地及其他					
商業	37,644.0	收入資本化	每平方米 12港元–850港元	不適用	2.0%–8.5%
	213.1	直接比較法	不適用	每平方米 3,500港元– 38,600港元	不適用
服務式公寓	2,629.3	收入資本化	每平方米 127港元–243港元	不適用	3.0%–6.25%
車庫	8,512.6	直接比較法	不適用	每個車位 144,600港元– 722,900港元	不適用
總額	161,397.7				

	2021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	34,460.3	剩餘法	不適用	每平方米 2,100港元– 57,500港元	4.0%–15.0%
車庫	25.5	剩餘法	不適用	每個車位 265,100港元	5.0%
總額	34,485.8				

16 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：(續)

	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	每平方呎 23港元–450港元	不適用	1.5%–5.2%
	16,362.7	直接比較法	不適用	每平方呎 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	每平方呎 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				

16 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2021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2021年6月30日後之未來公平值出現超出預期之波動。

於2021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38,147.1百萬港元(2020年：41,419.0百萬港元)及1,690.4百萬港元(2020年：1,145.0百萬港元)。

17 物業、機器及設備

	永久土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他(附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元
原值					
於2020年6月30日	265.7	19,827.7	14,846.6	5,623.9	40,563.9
換算差額	—	760.7	330.3	417.4	1,508.4
收購附屬公司	—	—	0.6	—	0.6
添置	—	9.0	559.6	532.2	1,100.8
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥	—	(3,157.7)	(2,419.2)	22.9	(5,554.0)
物業、機器及設備及發展中物業轉撥	—	—	—	(141.5)	(141.5)
落成後轉撥	—	2,926.0	661.8	(3,587.8)	—
出售附屬公司	—	(1,035.1)	(4,270.2)	—	(5,305.3)
一家附屬公司不再綜合入賬	—	—	(5.0)	—	(5.0)
出售	—	(2.5)	(377.0)	—	(379.5)
於2021年6月30日	265.7	19,328.1	9,327.5	2,867.1	31,788.4
累積折舊及耗蝕					
於2020年6月30日	—	3,134.7	7,329.3	—	10,464.0
換算差額	—	140.2	259.3	—	399.5
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥	—	(239.5)	(845.8)	—	(1,085.3)
折舊	—	562.6	939.6	—	1,502.2
耗蝕	—	—	35.2	244.8	280.0
出售附屬公司	—	(260.2)	(1,490.9)	—	(1,751.1)
一家附屬公司不再綜合入賬	—	—	(0.1)	—	(0.1)
出售	—	(0.5)	(320.3)	—	(320.8)
於2021年6月30日	—	3,337.3	5,906.3	244.8	9,488.4
賬面淨值(附註(b))					
於2021年6月30日	265.7	15,990.8	3,421.2	2,622.3	22,300.0

17 物業、機器及設備(續)

	永久土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他(附註(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	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	—	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

附註：

(a) 其他主要指租賃物業裝修、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2021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4,267.2百萬港元(2020年：6,004.8百萬港元)。

18 使用權資產

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
租賃土地(附註(a))	1,188.8	2,329.7
土地使用權(附註(a))	2,116.6	1,431.6
樓宇、機器及設備	4,189.5	4,045.1
其他	623.0	708.3
	8,117.9	8,514.7

附註：

- (a) 於2021年6月30日，已作本集團的借貸抵押之租賃土地和土地使用權的總賬面淨值分別為151.2百萬港元及415.5百萬港元(2020年：151.4百萬港元及668.8百萬港元)。
- (b) 截至2021年6月30日止年度，添置使用權資產為1,642.7百萬港元(2020年：1,162.1百萬港元)及租賃現金流出總額為1,648.6百萬港元(2020年：1,574.6百萬港元)。
- (c) 使用權資產折舊

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
租賃土地	(81.2)	(172.1)
土地使用權	(43.0)	(29.3)
樓宇、機器及設備	(757.4)	(768.2)
其他	(84.0)	(85.8)
	(965.6)	(1,055.4)

租賃合約一般就樓宇、機器及設備以及其他合約的固定期限介乎21個月至19年(2020年：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(2020年：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%(2020年：3%到34%)。

19 無形特許經營權

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
原值		
於年初	20,458.5	16,193.6
換算差額	2,153.2	(669.3)
添置	—	5,167.4
出售	—	(233.2)
於年終	22,611.7	20,458.5
累積攤銷及耗蝕		
於年初	6,453.4	6,220.6
換算差額	829.0	(269.9)
攤銷	1,048.3	710.7
出售	—	(208.0)
於年終	8,330.7	6,453.4
賬面淨值		
於年終	14,281.0	14,005.1

20 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2020年7月1日	9,389.7	73.6	773.3	10,236.6
換算差額	198.3	—	—	198.3
添置	—	—	92.5	92.5
於2021年6月30日	9,588.0	73.6	865.8	10,527.4
累積攤銷及耗蝕				
於2020年7月1日	1,343.8	19.7	445.5	1,809.0
換算差額	65.6	—	—	65.6
攤銷	—	5.3	72.2	77.5
耗蝕	329.4	—	—	329.4
於2021年6月30日	1,738.8	25.0	517.7	2,281.5
賬面淨值				
於2021年6月30日	7,849.2	48.6	348.1	8,245.9

20 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

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
2021年			
物業發展	2.5	238.6	241.1
物業投資	—	293.7	293.7
保險	5,576.3	—	5,576.3
其他	897.8	840.3	1,738.1
	6,476.6	1,372.6	7,849.2
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

20 無形資產(續)

商譽耗蝕測試(續)

商譽按經營業務所在國家及業務分部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。

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%(2020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的年度增長率為14%至25%(2020年：15%至25%)及接着五個預測年度穩定的增長率5%(2020年：5%)乃經考慮內部及外來因素而釐定。貼現率為7.75%(2020年：7.75%)乃用於反映與此業務有關的具體風險。評估顯示，於2021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840.3百萬港元(2020年：982.3百萬港元)。於現金流量預測時(如適用)採用的主要假設，即平均年度銷售總收益增長率不超過16%(2020年：不超過19%)、平均毛利率介乎13%至16%(2020年：9%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%(2020年：3%)及除稅後貼現率為12.4%(2020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%(2020年：10%)或毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2020年：1%)，年度除稅前溢利將分別減少約365.1百萬港元及225.1百萬港元(2020年：減少至158.7百萬港元及70.6百萬港元)。倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2020年：0.5%)，年度除稅前溢利將減少約185.1百萬港元(2020年：減少至36.7百萬港元)。該等現金產生單位的估計可收回金額即其公平值減出售成本約為418.0百萬港元(2020年：391.0百萬港元)。公平值估計歸入公平值架構內的第三級。平均稅前貼現率為14.1%(2020年：15.6%)。年度確認的減值虧損乃是包括商譽的現金產生單位的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

對於897.8百萬港元(2020年：994.5百萬港元)關於道路及建築分部之其餘商譽結餘，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。

截至2021年6月30日止年度，根據其他分部內之百貨及其他貿易業務(2020年：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329.4百萬港元(2020年：775.9百萬港元)。

21 收購業務價值

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於年初	5,651.5	—
收購一家附屬公司(附註48(c))	—	5,825.0
攤銷	(256.4)	(173.5)
於年終	5,395.1	5,651.5

22 遞延獲取保單成本

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於年初	688.2	—
添置新業務	1,390.3	824.3
攤銷	(367.0)	(136.1)
於年終	1,711.5	688.2

23 合營企業權益

	2021年 百萬港元	2020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	3,602.0	3,444.6
收購時產生之商譽	89.4	89.4
應收賬減撥備(附註(a))	435.0	425.6
	4,126.4	3,959.6
合作合營企業		
投資原值減撥備	4,283.3	4,649.9
佔收購後未分派業績	2,498.5	1,476.4
應收賬減撥備(附註(a))	7,541.8	7,541.0
	14,323.6	13,667.3
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	5,657.2	8,378.9
收購時產生之商譽	212.9	441.0
應收賬減撥備(附註(a))	23,041.5	16,566.5
	28,911.6	25,386.4
	47,361.6	43,013.3

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	5,163.9	4,905.5
浮動息率(附註(ii))	12,919.0	5,291.1
不計息	12,935.4	14,336.5
	31,018.3	24,533.1

附註(i) 計息年利率由4.0%至10.0%(2020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1.5%(2020年：香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加2.0%)。

23 合營企業權益(續)

附註：(續)

(a) 應收賬減撥備分析如下：(續)

於2021年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備2,912.9百萬港元(2020年：2,946.2百萬港元)。

此等款項為無抵押。於2021年6月30日，計息應收賬與彼等之公平值並無重大差異。

以上應收賬構成部份本集團於合營企業之淨權益。

(b) 本公司董事認為，於2021年6月30日，本集團沒有就個別而言重大的合營企業。本集團所佔合營企業之業績概述如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	1,318.0	1,007.3
本年度其他全面收益	1,426.9	(853.9)
本年度全面收益總額	2,744.9	153.4

本年度應佔合營企業業績包括本集團分佔Goshawk的飛機組合減值虧損(除稅後)347.1百萬港元(2020年：64.3百萬港元)。減值評估中使用的主要假設詳述於附註5(d)(i)。此外，應佔合營企業業績亦包括本集團分佔Goshawk對其應收賬款的預期信貸虧損撥備及飛機收回/追收成本206.2百萬港元(除稅後)(2020年：43.4百萬港元)。預期信貸虧損評估中使用的主要假設包括航空公司的信貸評級和撥備率。

(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5(d)。

(d) 主要合營企業之詳情列於附註52。

24 聯營公司權益

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	1,271.8	3,149.9
海外上市股份	628.1	633.6
非上市股份	9,159.8	13,187.3
	11,059.7	16,970.8
商譽	511.4	703.3
應收賬減撥備(附註(a))	2,306.4	3,469.6
	13,877.5	21,143.7
上市股份市值	2,710.2	2,938.7

24 聯營公司權益(續)

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	104.7	109.7
浮動息率(附註(ii))	125.3	2,458.6
不計息	2,076.4	901.3
	2,306.4	3,469.6

附註(i) 計息年利率為8%(2020年：8%)。

附註(ii) 應收賬總額達125.3百萬港元(2020年：2,351.8百萬港元)之計息年利率由香港銀行同業拆息加1.3%(2020年：香港銀行同業拆息加1.0%至1.3%)。2020年6月30日之結餘亦包括計息年利率為中國人民銀行發佈之1至5年人民幣存貸款基準利率之金額106.8百萬港元。

於2021年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備1,483.2百萬港元(2020年：1,288.5百萬港元)。

以上應收賬乃無抵押及無須於報告期末起的12個月內償還。於2021年6月30日，其賬面值與其公平值並無重大差異。

以上應收賬構成部份本集團於聯營公司之淨權益。

(b) 於年內，本集團於若干聯營公司的投資已被重新分類至待售資產。有關詳情載於附註35。

(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5(d)。

(d) 本公司董事認為，於2021年6月30日，本集團沒有就個別而言重大的聯營公司。本集團所佔聯營公司之業績概述如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利/(虧損)	465.3	(237.4)
本年度其他全面收益	1,093.8	(645.1)
本年度全面收益總額	1,559.1	(882.5)

(e) 主要聯營公司之詳情列於附註53。

25 衍生金融工具

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a)及(b))	659.4	1,526.5
— 其他	—	148.8
認沽期權(附註(c))	—	478.9
	659.4	2,154.2
流動資產		
外匯遠期合約、外匯、利率及燃料價格掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	77.2	0.7
— 其他	18.6	—
認沽期權(附註(c))	801.8	—
	897.6	0.7
	1,557.0	2,154.9
非流動負債		
油價及利率掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	(316.7)	(813.7)
— 其他	(354.1)	(129.7)
	(670.8)	(943.4)
流動負債		
利率掉期合約	—	(8.5)
外匯及油價掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	(0.3)	(96.3)
	(0.3)	(104.8)
	(671.1)	(1,048.2)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2021年6月30日為27,204.8百萬港元(2020年：27,229.3百萬港元)。

附註：

- (a) 於2021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150.7百萬美元(2020年：122.9百萬美元)及12,182.8百萬港元(2020年：14,819.3百萬港元)。

本集團簽訂了對沖工具，其關鍵條款與被對沖項目的關鍵條款類似。

本集團並未對所有貸款進行對沖，因此將被對沖項目評定為未償對沖項目的一部份，且其金額不超過對沖工具單對單對沖之票面金額。由於本年度所有關鍵條款均大致匹配，經濟關係存在及現金流量對沖於年內評為高度有效。

截至2021年及2020年6月30日止年度，對沖工具均未產生重大對沖無效性。

25 衍生金融工具(續)

附註：(續)

- (b) 於2021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固定利率約4%至5%，並需要支付由英國銀行家協會公佈的3個月倫敦銀行同業拆息的浮動利率。票面總金額為295.0百萬美元(2020年：450.0百萬美元)。現金流量對沖經評定為高度有效，而儲備的相關累計收益為47.5百萬港元(2020年：477.9百萬港元)。

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)釐定遠期啟動掉期合約與債務證券投資之間的經濟關係。

於2021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640.9百萬港元(2020年：1,582.0百萬港元)(附註40)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2021年6月30日，本集團的保險業務持有認沽期權公平值為801.8百萬港元(2020年：478.9百萬港元)，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)。於2021年6月30日，相關股本工具的公平值為220.4百萬港元(2020年：252.3百萬港元)。

26 遞延稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。以下已抵銷的金額在綜合財務狀況表分別呈列。

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
遞延稅項資產	1,742.3	1,120.0
遞延稅項負債	(11,128.5)	(11,545.6)
	(9,386.2)	(10,425.6)
於年初	(10,425.6)	(9,587.2)
換算差額	(587.0)	211.2
收購附屬公司	—	(2,800.7)
於出售無形特許經營權時撥回	—	4.6
出售附屬公司	295.6	47.2
計入綜合收益表	1,357.5	1,701.2
支銷儲備	(26.7)	(1.9)
於年終	(9,386.2)	(10,425.6)

26 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	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於年初	1,330.0	13.2	28.7	25.2	1,097.4	760.5	39.6	4.6	149.0	152.6	2,644.7	956.1
換算差額	137.8	(26.2)	0.1	(0.6)	16.5	(1.9)	—	—	13.0	(7.8)	167.4	(36.5)
收購附屬公司	—	342.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	342.6
計入/(支銷)綜合收益表	211.3	1,000.4	(5.1)	4.1	193.9	338.8	39.7	35.0	(46.5)	4.2	393.3	1,382.5
於年終	1,679.1	1,330.0	23.7	28.7	1,307.8	1,097.4	79.3	39.6	115.5	149.0	3,205.4	2,644.7

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	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
於年初	(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)	(59.1)	(13,070.3)	(10,543.3)
換算差額	(32.3)	12.6	(328.0)	103.4	(160.7)	41.1	(131.5)	49.0	(97.9)	34.4	(4.0)	7.2	(754.4)	247.7
收購附屬公司	—	—	—	—	—	(2,844.3)	—	—	—	—	—	(299.0)	—	(3,143.3)
出售附屬公司	291.6	47.2	—	—	—	—	—	—	4.0	—	—	—	295.6	47.2
於出售無形特許經營權時撥回	—	—	—	—	—	—	—	4.6	—	—	—	—	—	4.6
計入/(支銷)綜合收益表	90.9	204.1	(353.5)	(120.6)	1,017.4	294.9	132.3	61.3	118.0	(75.9)	(40.9)	(45.1)	964.2	318.7
支銷儲備	—	—	(26.7)	(1.9)	—	—	—	—	—	—	—	—	(26.7)	(1.9)
於年終	(2,708.0)	(3,058.2)	(4,128.7)	(3,420.5)	(2,786.4)	(3,643.1)	(1,376.9)	(1,377.7)	(1,150.7)	(1,174.8)	(440.9)	(396.0)	(12,591.6)	(13,070.3)

26 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16,906.8百萬港元(2020年：16,938.5百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除5,698.9百萬港元可抵扣稅項虧損(2020年：4,845.8百萬港元)將於2026年(2020年：2025年)或以前屆滿外，其他可抵扣稅項虧損並無確認限期。

對於並非位於香港的投資物業，它們是由若干附屬公司持有而其業務模式為隨時間(而非透過出售)消耗投資物業內的絕大部份經濟利益，該假設已被推翻，而相關的遞延稅項繼續根據透過收回使用來釐定。至於餘下的投資物業，稅務結果是按它們可透過出售全數收回的假設。

於2021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136億港元(2020年：132億港元)。

27 其他非流動資產

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
長期應收貸款及應收款(附註)	5,824.6	8,370.5
長期預付款及按金	975.7	1,241.5
發展項目的按金及其他預付款	1,800.0	12,969.5
保單負債	506.4	478.4
與建築服務有關之合約資產(附註30(d))	5,999.6	2,284.8
	15,106.3	25,344.7

附註：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應收按揭貸款(附註(i))	4,067.4	8,220.3
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	(104.9)	(210.0)
應收代價	698.0	-
其他應收款	1,164.1	360.2
	5,824.6	8,370.5

- (i) 應收按揭貸款為提供予購置本集團香港發展項目買家之墊款，並以相關物業的第一或第二按揭作抵押。結餘包括第一按揭貸款3,683.2百萬港元(2020年：7,736.8百萬港元)。

應收按揭貸款以物業為抵押，及於年終日不超過30年(2020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2021年6月30日止年度，從物業買賣收取關於按揭貸款的還款及出售為5,328.9百萬港元(2020年：1,710.2百萬港元)及應收按揭貸款的增加為1,177.1百萬港元(2020年：1,379.1百萬港元)。

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。本集團於年內並沒有就按揭貸款提供任何虧損折讓(2020年：無)。

28 發展中物業

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成	39,772.4	22,272.9
預期於12個月內完成	28,483.4	26,384.8
	68,255.8	48,657.7

於2021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20,405.3百萬港元(2020年：6,930.4百萬港元)。

29 存貨

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
生產物料	30.5	110.2
製成品	567.4	574.9
	597.9	685.1

30 應收賬、預付款、應收保費及合約資產

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
貿易應收款	(a)	2,833.2	3,102.1
應收保費		288.4	344.4
承包工程應收之保固金		1,519.8	1,646.5
合約資產	(d)	5,473.8	3,505.6
預付土地收購款項及土地開發前期成本		723.4	251.3
訂金、預付款及其他應收賬	(f)	16,045.3	18,588.7
應收聯營公司	(g)	166.1	215.1
應收合營企業	(h)	7,014.4	7,084.5
應收非控權股東	(i)	618.9	450.7
	(b), (c), (e)	34,683.3	35,188.9

附註：

- (a) 本集團取決於市場要求及附屬公司所經營的業務而對不同類別的業務營運採納不同的信貸政策。承包工程應收之保固金按有關合約的條款處理，預期大部份結餘將於年終後一年後結算。

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
少於30天	2,056.3	2,229.7
31至60天	349.4	252.9
多於60天	427.5	619.5
	2,833.2	3,102.1

因本集團有眾多客戶分散在不同行業及界別，故貿易應收款並無集中的信貸風險。

30 應收賬、預付款、應收保費及合約資產(續)

附註：(續)

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就應收貿易款、承包工程應收之保固金及合約資產應用全期預期信貸虧損折讓。有關應收保費、訂金、其他應收款、應收聯營公司及應收合營企業方面，預期信貸虧損折讓按12個月或全期預期信貸虧損計量。該賬面值為除虧損折讓864.7百萬港元(2020年：511.4百萬港元)淨額。虧損折讓變動如下：

2021年

	附註	貿易應收款 百萬港元	承包工程 應收之保固金 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	應收聯營公司 百萬港元	應收合營企業 百萬港元	總計 百萬港元
於2020年7月1日		145.1	—	366.4	—	—	511.5
換算差額		6.0	—	4.9	—	—	10.9
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	8	304.1	60.8	357.7	—	8.0	730.6
收回金額	8	(2.0)	—	(166.0)	—	—	(168.0)
撇銷		(219.7)	—	(0.6)	—	—	(220.3)
於2021年6月30日		233.5	60.8	562.4	—	8.0	864.7

2020年

	附註	貿易應收款 百萬港元	承包工程 應收之保固金 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	應收聯營公司 百萬港元	應收合營企業 百萬港元	總計 百萬港元
於2019年7月1日		119.3	—	474.2	—	—	593.5
換算差額		(3.7)	—	(3.9)	—	—	(7.6)
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	8	106.3	—	18.0	7.0	—	131.3
收回金額	8	(6.8)	—	(50.7)	—	—	(57.5)
撇銷		(65.6)	—	(71.3)	(7.0)	—	(143.9)
出售一家附屬公司		(4.4)	—	—	—	—	(4.4)
於2020年6月30日		145.1	—	366.3	—	—	511.4

於本年度，管理層已根據附註4(b)所載方法評估正常金融資產的預期信貸虧損並已作出34.5百萬港元的預期信貸虧損折讓。不良資產包括(i)貿易應收款、承包工程應收之保固金、訂金及其他應收賬，管理層就此已根據全期預期信貸虧損方法經參考特定交易對手的信用度後評估預期信貸虧損，並已作出480.2百萬港元的預期信貸虧損折讓；及(ii)若干利息應收款215.9百萬港元(撥備前)，管理層就此已根據全期預期信貸虧損方法經參考交易對手的信用度後評估預期信貸虧損，並於本年度作出全額預期信貸虧損折讓。

- (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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
港元	16,808.7	16,507.5
人民幣	8,754.0	9,997.2
美元	9,077.7	8,585.6
其他	42.9	98.6
	34,683.3	35,188.9

30 應收賬、預付款、應收保費及合約資產(續)

附註：(續)

(d) 本集團確認以下與收益有關之合同資產：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
流動部份：		
與物業銷售有關之取得合約成本(附註(ii))	1,904.9	871.9
與建築服務有關之合約資產(附註(iii))	3,568.9	2,633.7
	5,473.8	3,505.6
非流動部份：		
與建築服務有關之合約資產(附註(iii))	5,999.6	2,284.8
	11,473.4	5,790.4

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2021年6月30日，金額包括1,280.5百萬港元(2020年：2,789.2百萬港元)應收與建築服務相關款項，乃於年末的未開發票金額。
於2021年6月30日，金額包括1,024.1百萬港元(2020年：1,136.4百萬港元)應收款乃按年利率4.75%(2020：4.75%)、無抵押及於2021年12月到期。
- (g) 於2021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2021年6月30日，除應收合營企業合共498.0百萬港元(2020年：280.8百萬港元)乃按年利率至5%(2020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。本集團應用香港財務報告準則9的12個月預期信貸虧損模型並認為自初始確認以來信貸風險沒有大幅增加。於2021年6月30日，已確認虧損折讓為8百萬港元。
- (i) 應收非控股股東權益乃免息、無抵押及須按要求償還。

31 按公平值透過損益列賬金融資產

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動		
股本證券		
非上市(附註(a))	899.7	1,131.7
上市		
香港	562.4	203.7
海外	93.2	82.1
債務證券		
非上市(附註(a))	2,411.9	2,814.6
上市		
香港	1,383.0	254.6
海外	564.3	568.1
投資基金(附註(b)及(c))		
非上市(附註(a))	8,446.8	4,943.7
上市		
香港	210.7	261.6
海外	3,798.9	3,228.3
	18,370.9	13,488.4
流動		
股本證券		
上市		
香港	300.9	—
海外	646.0	—
債務證券		
非上市(附註(a))	436.2	833.3
上市		
香港	117.3	15.9
海外	48.4	258.1
投資基金(附註(b))		
非上市(附註(a))	35.7	29.2
上市		
香港	—	0.4
海外	—	3.6
	1,584.5	1,140.5
	19,955.4	14,628.9

附註：

- (a) 非上市投資以公平值入賬。公平值利用不同估值方法估計、或參考市場可比較對象評估其合理性，於有需要時由獨立外部估值師協助。
- (b) 於2021年6月30日，本集團持有公平值總額為4,055.9百萬港元(2020年：3,976.5百萬港元)的若干投資基金，由普通合夥人管理，而本集團則作為有限合夥人參與基金。管理層認為，本集團對此基金並無重大影響力，亦無共同控制權，因此將此基金分類為按公平值透過損益列賬金融資產。
- (c) 於2021年6月30日，本集團持有公平值為776.7百萬港元(2020年：776.7百萬港元)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。

31 按公平值透過損益列賬金融資產(續)

附註：(續)

- (d) 誠如附註3(ae)(xi)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。於報告期末，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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
股本證券	107.4	97.6
投資基金	7,863.2	3,922.0
	7,970.6	4,019.6

年內，於綜合收益表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：

	2021年 百萬港元	2020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(虧損)/收益，淨額內呈列的收益/(虧損)金額	1,462.6	(202.3)
於綜合收益表採用金融資產的重疊法調整	(1,270.6)	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	192.0	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33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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
美元	16,644.5	12,317.4
港元	2,102.6	1,135.9
人民幣	842.8	819.9
其他	365.5	355.7
	19,955.4	14,628.9

32 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動		
股本證券		
非上市(附註)	1,978.6	2,302.7
上市		
香港	1,706.9	3,188.8
海外	109.8	49.1
債務證券		
非上市(附註)	3,101.0	3,338.5
上市		
香港	6,693.6	5,736.6
海外	29,299.0	24,515.5
	42,888.9	39,131.2
流動		
股本證券		
上市		
香港	1,375.0	—
債務證券		
非上市(附註)	—	80.6
上市		
香港	320.1	262.5
海外	203.0	185.0
	1,898.1	528.1
	44,787.0	39,659.3

附註：非上市投資以公平值入賬，其公平值按近期交易價格或利用不同估值法或參考市場可比較對象評估其合理性。於有需要時，會由獨立外聘估值師協助。

債務證券的到期狀況如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
一年內	523.1	528.1
第二至五年	1,788.0	1,439.4
第五年後	37,305.6	32,151.2
	39,616.7	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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
美元	38,786.7	32,853.9
港元	6,000.2	6,805.3
其他	0.1	0.1
	44,787.0	39,659.3

33 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：

	2021年 百萬港元	2020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)	10,717.1	8,884.2
現金及銀行存款	53.1	169.4
	10,770.2	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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
保險合約負債	808.5	666.9
投資合約負債	10,142.5	8,554.9
	10,951.0	9,221.8
相當於		
非流動負債	180.8	168.2
流動負債	10,770.2	9,053.6
	10,951.0	9,221.8

34 現金及銀行存款

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
銀行結餘及現金	44,269.1	36,628.4
銀行存款－無限制及於三個月內到期	16,213.5	26,519.5
	60,482.6	63,147.9
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	1,132.4	4,143.3
現金及銀行存款	61,615.0	67,291.2
銀行存款－有限制	340.1	144.4
	61,955.1	67,435.6

銀行存款之實際年利率介乎0.01%至6.0%(2020年：0.01%至4.45%)。此等存款之存放期由1至365日(2020年：1至366日)不等。

34 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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
人民幣	29,295.0	30,754.3
港元	22,511.0	15,448.2
美元	9,941.0	20,834.6
其他	218.1	398.5
	61,955.1	67,435.6

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。

35 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

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
聯營公司權益	6,324.9	112.2
列為待售的持作發展物業、發展中物業及其他資產	—	1,745.4
投資物業	45.1	—
	6,370.0	1,857.6

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
列為待售的負債	—	(8.1)

附註：列為待售資產之聯營公司權益包括以下項目：

於2021年1月，本集團就出售本集團於蘇伊士新創建的全部權益訂立有條件買賣協議。蘇伊士創建之賬面值4,054.5百萬港元於2021年6月30日列入待售資產內。

於2021年6月，本集團就建議出售其於廈門集裝箱碼頭集團(為本集團一家聯營公司)全部20%權益訂立框架協議，現金代價為人民幣1,568.0百萬元(相當於約1,877.8百萬港元)。故此，本集團於2021年6月30日將其持有的權益重新分類為待售資產，並以賬面值及公平值扣除出售成本兩者中的較低者計量。根據香港財務報告準則第5號的條文，本集團無須於2021年6月30日止年度確認重新計量虧損。其後本集團已於2021年8月就此項出售訂立有條件買賣協議。

除上述者外，本集團擬透過出售其於惠記的投資以收回賬面值，故於2020年12月31日將其由聯營公司重新分類為待售資產。於重新分類時，該投資以賬面值及公平值扣除出售成本兩者中的較低者計量。根據該投資的公平值，本集團已於2021年6月30日止年度的綜合收益表內的「其他(虧損)/收益，淨值」中確認重新計量虧損1,373.8百萬港元(附註6(c)及8)(計入「其他(虧損)/收益，淨值」)。於2021年4月，本集團已出售其持有惠記的一半股權，並於綜合收益表內的「其他(虧損)/收益，淨值」中確認63.7百萬港元溢利。該投資餘下股權的公平值379.2百萬港元於2021年6月30日繼續分類為待售資產。

36 股本

	2021年		2020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	2,549.1	78,225.7	10,222.8	77,875.3
回購股本(附註(a))	(10.4)	—	(72.1)	—
行使購股權時發行新股	3.7	147.6	45.8	350.4
股份合併(附註(b))	—	—	(7,647.4)	—
於年終	2,542.4	78,373.3	2,549.1	78,225.7

附註:

(a) 回購股本

截至2021年6月30日止年度，本公司以每股介乎35.80港元至37.00港元(2020年：7.46港元至10.42港元(股份合併前))以總代價(未計費用)377,963,700港元(2020年：612,671,700港元)於香港聯交所回購及取消合共10,357,000股(2020年：72,089,000股(股份合併前))股份。

於2020及2021年度，本公司於香港聯交所回購股本之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價(未計費用) 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
2020年12月	10,357,000	37.00	35.80	378.0
	82,446,000			990.7

(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。

37 永續資本證券

	2021年 百萬港元	2020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	6,516.3	9,490.1
1,300.0百萬美元6.25%於2019年發行之有擔保優先永續資本證券	10,431.6	10,431.6
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	6,641.8
700.0百萬美元4.80%於2020年發行之有擔保優先永續資本證券	5,460.0	—
1,200.0百萬美元4.125%於2021年發行之有擔保優先永續資本證券	9,360.0	—
	38,409.7	26,563.5
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	10,528.5	10,528.5
	48,938.2	37,092.0

於2021年6月，新世界發展發行人以1,200.0百萬美元現金收購5.75%有擔保優先永續資本證券。要約交收後，本公司已於2021年6月10日購入並贖回總本金額381.3百萬美元(相等於約2,973.8百萬港元)的該等證券，且已根據該等證券的條款及條件註銷該等證券。於2021年6月30日，該等證券尚餘總本金額為818.7百萬美元(相等於約6,386.2百萬港元)。

於2021年6月，新世界發展發行人發行1,200.0百萬美元4.125%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為9,295.5百萬港元。

於2020年12月，新世界發展發行人發行700.0百萬美元4.80%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為5,418.7百萬港元。

於2020年6月，新世界發展發行人發行850.0百萬美元5.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為6,597.2百萬港元。

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一一系列。

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。

38 非控權股東權益

於2021年6月30日，非控權股東權益總額為31,925.4百萬港元(2020年：29,629.8百萬港元)，其中18,751.9百萬港元(2020年：18,662.6百萬港元)為新創建的非控權股東權益。截至2021年6月30日止年度非控權股東應佔全面收益為3,274.1百萬港元(2020年：81.6百萬港元)，其中1,561.3百萬港元(2020年：127.3百萬港元)為新創建的非控權股東應佔全面收益。餘下附屬公司的非控權股東權益對本集團而言並不重大。

38 非控權股東權益(續)

新創建為擁有對本集團重大的非控權股東權益之附屬公司。其概述財務資料載列如下。

於2021年及2020年6月30日新創建之綜合財務狀況表摘要如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動資產	106,132.2	110,226.3
流動資產	40,115.8	39,713.5
待售資產	6,324.9	112.2
總資產	152,572.9	150,052.0
流動負債	(49,355.4)	(46,888.6)
非流動負債	(44,763.5)	(45,705.7)
淨資產	58,454.0	57,457.7
永續資本證券	(10,528.5)	(10,528.5)
非控權股東權益	(12.1)	(562.2)
扣減永續資本證券及非控權股東權益後的淨資產	47,913.4	46,367.0

截至2021年及2020年6月30日止年度新創建之綜合全面收益表摘要如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
收入	28,197.3	22,612.2
除稅前溢利	2,476.0	1,700.4
稅項	(691.2)	(589.6)
本年度溢利	1,784.8	1,110.8
已終止經營業務		
已終止經營業務的虧損	(43.8)	(283.3)
其他全面收益除稅後的淨值	2,689.3	(543.4)
本年度全面收益	4,430.3	284.1
本年度全面收益總額		
— 永續資本證券持有人	(583.1)	(581.9)
— 非控權股東權益	(32.3)	16.1
扣減永續資本證券持有人及非控權股東權益後的全面收益總額	3,814.9	(281.7)
已付非控權股東權益之股息	26.3	35.2

38 非控權股東權益(續)

附註：就已終止經營業務進行重列

截至2021年6月30日止財政年度，新創建出售其於交通業務的全部權益，並計劃主要透過出售而非持續使用收回大部份環境業務的賬面值。該等營運的年內業績於綜合收益表中來自持續經營業務的溢利下方以單一項目獨立呈列為「已終止經營業務」。綜合收益表及綜合全面收益表中的比較數字已重列，以呈列該等營運為「已終止經營業務」。綜合財務狀況表及綜合現金流量表中的比較數字並無重新呈列。

截至2021年及2020年6月30日止年度新創建之綜合現金流量表摘要如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
經營活動所用之現金淨額	(106.6)	(228.7)
投資活動所得／(所用)之現金淨額	5,940.1	(13,388.7)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(8,579.5)	12,059.2
現金及現金等值項目之減少淨額	(2,746.0)	(1,558.2)
換算差額	222.4	(119.6)
於年初之現金及現金等值項目	13,367.6	15,045.4
於年末之現金及現金等值項目	10,844.0	13,367.6

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。

39 儲備

	物業重估儲備 百萬港元	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備 (不可撥回) 百萬港元	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(可撥回) 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於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
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之 權益工具公平值變動淨額	—	(16.2)	—	—	—	—	—	(16.2)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之 債務工具公平值變動及其他變動淨額	—	—	(1,097.8)	—	—	—	—	(1,097.8)
僱員股份報酬	—	—	—	—	18.9	—	—	18.9
購股權失效	—	—	—	—	(22.5)	—	22.5	—
一家附屬公司不再綜合入賬時撥回儲備	—	—	—	—	—	(6.3)	—	(6.3)
出售附屬公司時撥回儲備	—	(181.1)	—	63.1	—	(73.7)	—	(191.7)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	178.3	178.3
增購附屬公司權益	—	—	—	(255.0)	—	—	(22.1)	(277.1)
出售一家合營企業及聯營公司時撥回儲備	—	—	—	(29.2)	—	(83.0)	25.5	(86.7)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	1,171.6	1,171.6
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	8.4	—	172.4	—	1,572.3	(0.3)	1,752.8
現金流量/公平值對沖	—	—	—	166.7	—	—	—	166.7
重新計量離職後福利責任	—	—	—	—	—	—	15.3	15.3
儲備轉撥	—	—	—	103.7	—	65.7	(169.4)	—
由物業、機器及設備及使用權資產重列為投資 物業之物業重估，已扣除稅項	1,545.1	—	—	—	—	—	—	1,545.1
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法 調整的金額	—	—	773.3	—	—	—	—	773.3
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 儲備之權益工具時撥回儲備	—	6.8	—	—	—	—	(6.8)	—
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產 儲備之債務工具時撥回儲備	—	—	(40.7)	—	—	—	—	(40.7)
發行永續資本證券之交易成本	—	—	—	—	—	—	(127.8)	(127.8)
換算差額	—	—	—	—	—	11,954.0	—	11,954.0
2020年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(3,772.7)	(3,772.7)
2021年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	(1,421.9)	(1,421.9)
回購股份	—	—	—	—	—	—	(379.2)	(379.2)
於2021年6月30日	9,141.7	1,083.0	355.0	531.3	129.9	8,681.8	125,032.8	144,955.5

39 儲備(續)

	物業重估儲備 百萬港元	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備 (不可撥回) 百萬港元	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(可撥回) 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2019年6月30日	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淨額	—	(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	—
增購附屬公司權益	—	—	—	(0.9)	—	—	—	(0.9)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	43.4	43.4
被視作出售附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	1.1	1.1
出售附屬公司時撥回儲備	—	(1.1)	—	16.2	—	(6.9)	—	8.2
出售合營企業及聯營公司時撥回儲備	—	—	—	(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 資產儲備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 資產儲備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

39 儲備(續)

附註：

本集團轉撥至非控股股東權益淨值的影響：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本公司股東應佔本年度全面收益總額	16,117.7	(3,490.6)
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	5.4	(0.9)
被視為出售附屬公司權益	—	1.1
轉撥至非控股股東權益·淨值	5.4	0.2
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	16,123.1	(3,490.4)

40 借貸及其他計息負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
長期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	19,746.2	20,646.3
無抵押銀行貸款	76,396.5	94,141.0
其他無抵押貸款	0.1	0.2
固定利率債券及應付票據	49,916.6	51,473.1
非控股股東貸款(附註(b))	4,141.3	4,712.2
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	197.0	249.6
	150,397.7	171,222.4
長期借貸及其他計息負債之即期部份	(12,569.0)	(36,434.5)
	137,828.7	134,787.9
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	3,200.7	998.1
無抵押銀行貸款	20,884.7	16,630.5
其他無抵押貸款	5.1	5.0
非控股股東貸款(附註(b))	801.3	835.8
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	86.5	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25(b))	640.9	1,582.0
	25,619.2	20,166.6
長期借貸及其他計息負債之即期部份	12,569.0	36,434.5
	38,188.2	56,601.1
總借貸及其他計息負債	176,016.9	191,389.0

40 借貸及其他計息負債(續)

附註：

(a) 銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之還款期如下：

	銀行貸款		其他貸款		固定利率債券及應付票據	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
1年內	34,592.9	48,272.1	5.2	5.1	2,061.4	5,790.9
第2年	20,864.0	14,566.8	—	0.1	9,851.6	2,008.6
第3至第5年	57,281.1	63,211.3	—	—	9,781.1	18,273.9
第5年後	7,490.1	6,365.7	—	—	28,222.5	25,399.7
	120,228.1	132,415.9	5.2	5.2	49,916.6	51,473.1

(b) 非控股股東貸款

除2,383.0百萬港元(2020年：2,985.5百萬港元)之借貸的年息為6.4%(2020年：2.9%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4,141.3百萬港元(2020年：4,712.2百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

(c) 於2021年和2020年，本集團與再保險公司有一項財務再保險安排。根據該財務再保險安排，本集團已按融資成本三個月香港銀行同業拆息加2.975%收取103百萬美元的預付費用。融資公平值與相應賬面值相若。

(d) 實際利率

	2021年				2020年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	1.2%	3.7%	3.0%	1.1%	2.5%	4.5%	3.1%	2.3%
固定利率債券及應付票據	4.8%	—	4.4%	—	5.0%	—	4.6%	—
非控股股東貸款	—	6.4%	—	—	2.9%	6.5%	—	—
其他無抵押貸款	3.0%	—	—	—	3.0%	—	—	—

(e) 借貸及其他計息負債之賬面值及公平值

於報告期末日，固定利率債券及應付票據之公平值為53,399.6百萬港元(2020年：53,208.5百萬港元)。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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
港元	126,416.2	134,978.4
美元	35,965.2	41,297.9
人民幣	13,487.1	14,943.6
其他	148.4	169.1
	176,016.9	191,389.0

40 借貸及其他計息負債(續)

附註：(續)

(g) 合約定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	固定利率債券及 應付票據 百萬港元	非控權股東貸款 百萬港元	總額 百萬港元
2021年					
5年內	112,738.0	5.2	21,694.1	2,383.0	136,820.3
第5年後	7,490.2	—	28,222.5	—	35,712.7
	120,228.2	5.2	49,916.6	2,383.0	172,533.0
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

(h) 於2021年6月30日，除於附註16、17、18及28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零(2020年：204.6百萬港元)。

41 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
流動		
一年內	1,639.2	1,227.9
非流動		
第二至五年	3,361.6	3,614.6
第五年後	1,842.8	2,144.8
	5,204.4	5,759.4
	6,843.6	6,987.3

於2021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4.64%(2020年：4.49%)。

於2021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261.8百萬港元(2020年：288.5百萬港元)。

42 保險及投資合約負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
保險合約負債(附註(a)及(b))	42,497.5	34,894.7
投資合約負債	5.3	5.4
	42,502.8	34,900.1
相當於：		
非流動負債	18,143.5	14,454.8
流動負債	24,359.3	20,445.3
	42,502.8	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33。

附註：

(a) 保險合約負債的到期狀況(按貼現基準呈列及根據本集團基於過往結算模式作出的未來現金流量時間最佳估計預測)呈列如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
須於一年內償還	3,861.4	3,200.5
須於一年後償還	38,636.1	31,694.2
	42,497.5	34,894.7

(b) 保險合約負債包括：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
保證給付負債	38,404.1	31,246.0
共保付款負債	363.0	244.7
年度紅利撥備	69.4	69.7
保險合約負債(不包括保單持有人股息及紅利)(附註4(g))	38,836.5	31,560.4
保單持有人股息及紅利	3,661.0	3,334.3
總保險合約負債	42,497.5	34,894.7

42 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2020年7月1日	31,315.7	244.7	31,560.4	(24.4)	31,536.0
已收保費	8,629.0	(27.1)	8,601.9	(305.6)	8,296.3
因死亡、退保及到期而產生的 負債	(2,096.5)	24.0	(2,072.5)	231.2	(1,841.3)
給付及索償率變動	(190.3)	(10.2)	(200.5)	99.3	(101.2)
投資收入變動	(487.0)	7.6	(479.4)	(0.2)	(479.6)
投資收入	1,438.5	—	1,438.5	—	1,438.5
共保融資成本	—	10.7	10.7	—	10.7
因儲備假設變動而作出的調整	(179.0)	—	(179.0)	—	(179.0)
其他	—	113.3	113.3	—	113.3
換算差額	43.1	—	43.1	(2.0)	41.1
於2021年6月30日	38,473.5	363.0	38,836.5	(1.7)	38,834.8

	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
匯兌差異	(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。

43 其他非流動負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
遞延收入	107.1	70.3
長期服務金撥備	9.7	50.4
長期應付賬項	50.2	61.4
	167.0	182.1

44 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	12,519.1	10,597.8
應付保單持有人款項(附註(b))	1,709.6	1,468.8
合約負債(附註(c))	18,356.4	13,532.7
應付合營企業(附註(f))	1,346.9	570.1
應付聯營公司(附註(f))	5,682.7	3,620.8
其他應付賬及應付費用	24,363.1	24,311.0
	63,977.8	54,101.2

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
少於30天	6,065.2	6,079.1
31至60天	289.1	201.1
多於60天	6,164.8	4,317.6
	12,519.1	10,597.8

(b) 本集團應付保單持有人款項如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
應付索償	274.2	254.1
保費按金	1,262.6	1,094.1
其他應付款項	172.8	120.6
	1,709.6	1,468.8

上述披露的賬面值與其於2021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已收按金並會用作支付未來保費。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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	17,411.4	11,636.8
建築服務相關之合約負債(附註)	545.5	1,390.4
其他經營相關之合約負債	399.5	505.5
	18,356.4	13,532.7

附註：

本集團根據合約中確定的賬單開具時間收取客戶支付的款項。款項通常於履約之前進行支付，主要來自於物業銷售和建築服務。

44 應付賬、應付費用、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：

	2021年 百萬港元	2020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	9,845.6	8,762.4
— 建築服務	1,290.1	1,064.5
— 其他經營	250.2	182.9
	11,385.9	10,009.8
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	289.8	272.2

(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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
預計將於一年內確認	40,031.0	38,302.2
預計將於一年後確認	57,333.6	20,560.3
	97,364.6	58,862.5

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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
港元	34,746.6	28,059.6
人民幣	28,064.5	24,161.4
美元	976.5	1,640.2
其他	190.2	240.0
	63,977.8	54,101.2

45 按類別劃分的金融工具

根據香港財務報告準則第7號，本集團的金融資產及金融負債於綜合財務狀況表分類如下：

- (a) 按公平值列賬的金融資產已於附註4(h)內披露；
- (b) 包含在合營企業權益及聯營公司權益內之應收賬；包含在其他非流動資產內的其他應收賬、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；包含在應收賬之訂金及應收聯營公司、合營企業及非控股股東款項；預付款；應收保費；有限制銀行存款及現金及銀行存款分類為按攤銷成本計量的金融資產並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；及
- (c) 借貸及其他計息負債、租賃負債、貿易應付賬、貸款及其他應付賬及合約負債分類為金融負債，並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬。衍生金融工具、投資合約負債以及與投資機率合約相關的負債按公平值列賬。

46 承擔項目

(a) 應收營運租約之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
1年內	3,207.1	3,247.5
第2至第5年	4,650.0	4,723.4
第5年後	1,177.5	1,485.0
	9,034.6	9,455.9

本集團之營運租約年期介乎於1至10年(2020年：1至12年)。

46 承擔項目(續)

(b) 資本承擔

(i) 於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	560.6	428.3
投資物業	1,845.3	934.9
無形資產	620.5	—
無形特許經營權	178.8	3.3
對合營企業及聯營公司的股本注資(附註)	320.3	1,065.6
其他投資	1,839.3	1,405.1
	5,364.8	3,837.2

附註：

本集團已承諾以墊款、資本及貸款出資形式向若干聯營公司及合營企業提供充足資金以資助相關項目。本集團估計該等項目的預計資金需求份額約為320.3百萬港元(2020年：1,065.6百萬港元)，為聯營公司及合營企業作出的資本及貸款貢獻的應佔部分。

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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
已簽約但未撥備	8,832.6	11,676.2

(ii) 應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	10.3	10.4

本集團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。

47 財務擔保及或然負債

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	3,555.9	4,518.9
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	5,721.0	5,274.4
聯營公司	1,736.8	1,662.9
	11,013.7	11,456.2

48 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

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
營業溢利	8,528.9	12,035.4
折舊	2,467.8	2,736.9
攤銷	1,382.2	958.4
投資物業公平值變動	(1,135.6)	(1,653.2)
應收貸款及其他應收賬虧損折讓撥回	(168.0)	(57.5)
應計建築成本沖回	(119.9)	—
重新計量列為待售資產及按公平值透過損益列賬金融資產之淨虧損	1,533.2	—
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	(2,174.1)	(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	(1,778.6)	(305.4)
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	(38.9)	(306.6)
按公平值透過損益列賬金融資產	(164.1)	(78.8)
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權	(146.1)	(82.0)
附屬公司、合營企業及聯營公司	(382.6)	(212.2)
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	730.6	131.3
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	37.1	32.2
聯營公司權益	128.0	334.8
商譽	329.4	775.9
存貨	7.7	47.1
待售物業	435.1	—
發展中物業	29.3	—
物業、機器及設備	280.0	386.9
使用權資產	141.3	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	(262.7)	(243.8)
購股權開支	18.9	29.8
虧損性合約撥備	—	230.0
應收租賃之租賃修訂虧損	—	34.1
外幣兌換收益淨額	(262.1)	(3.8)
議價收購之收益	(8.0)	—
金融資產的重疊法調整	1,270.6	(208.2)
營運資本變動前之營業溢利	10,679.4	13,545.6
存貨減少	9.1	42.9
持作發展／發展中物業及待售物業增加	(1,572.2)	(1,170.0)
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	(239.6)	(12,267.9)
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債增加／(減少)	9,368.4	(2,052.6)
遞延獲取保單成本增加	(1,023.3)	(688.2)
自保險業務相關的金融資產及與投資相連合約相關的投資收取的股息	223.4	33.8
保險及投資合約負債增加	7,555.8	3,618.4
與投資相連合約相關的負債增加／(減少)	1,695.3	(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	(5,892.2)	(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	6,267.3	4,895.5
經營業務所得現金淨額	27,071.4	1,339.3

48 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2020年6月30日	171,222.4	20,166.6	6,987.3	198,376.3
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	36,296.7	12,442.8	—	48,739.5
償還借貸	(57,568.5)	(5,506.0)	—	(63,074.5)
自交易對手收取的現金抵押品減少	—	(948.0)	—	(948.0)
其他變動				
出售附屬公司	—	(598.8)	(405.5)	(1,004.3)
支付租賃負債付款的資本部分	—	—	(1,113.8)	(1,113.8)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	915.3	915.3
利息開支(附註10)	—	—	290.0	290.0
支付租賃負債付款的利息部分	—	—	(279.8)	(279.8)
換算差額	(10.8)	50.9	450.1	490.2
期初費用攤銷	457.9	11.7	—	469.6
於2021年6月30日	150,397.7	25,619.2	6,843.6	182,860.5
於2019年6月30日	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10)	—	—	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

48 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 收購附屬公司

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	53.0	320.5
物業、機器及設備	0.6	111.3
使用權資產	2.2	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
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	-	2,374.2
與投資相連合約相關的投資	-	9,168.3
現金及銀行存款	0.3	13,215.3
借貸及其他計息負債	-	(6,656.4)
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	(4.3)	(8,285.6)
即期應付稅項	-	(81.2)
收購資產淨值	51.8	25,605.4
本集團於一家合營企業原持有之權益	-	(3,223.1)
	51.8	22,382.3
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)
議價收購之收益	(8.0)	-
非控股股東權益	-	(324.4)
現金代價	43.8	26,947.0

(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

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
現金代價	(43.8)	(26,947.0)
於上年度已付的按金	-	3,120.0
購入之現金及現金等值項目	0.3	13,215.3
	(43.5)	(10,611.7)

(e) 附屬公司不再綜合入賬

該金額指不再綜合入賬的附屬公司的現金及銀行存款。

48 綜合現金流量表之附註(續)

(f) 出售附屬公司

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	1,100.0	1,506.4
物業、機器及設備	3,665.5	179.9
使用權資產	401.8	4.2
無形資產，除商譽外	—	116.1
商譽	—	9.8
合營企業權益	2,143.2	—
其他非流動資產	—	4.5
非流動資產列為待售資產	1,890.9	—
按公平值透過損益列賬金融資產	468.0	—
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	267.9	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	70.4	30.6
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	455.9	1,966.9
現金及銀行存款	247.5	199.4
長期借貸及其他計息負債	(598.8)	—
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	(942.3)	(1,725.8)
衍生金融工具	(118.8)	(24.7)
即期應付稅項	(5.8)	(16.5)
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	(8.8)	—
其他非流動負債	(47.1)	(15.9)
遞延稅項負債	(299.2)	(47.2)
租賃負債	(405.5)	(4.2)
出售資產淨值	8,284.8	4,641.8
出售附屬公司時撥回儲備	(254.9)	(68.4)
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	201.5	357.4
代價	8,231.4	4,790.3
相當於		
現金代價	8,479.9	4,790.3
扣除交易成本之款項	(248.5)	—
	8,231.4	4,790.3

(g) 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

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
現金代價	8,479.9	4,790.3
應收代價	(684.9)	(2,768.7)
售出之現金及現金等值項目	(247.5)	(199.4)
	7,547.5	1,822.2

49 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：

	2021年 百萬港元	2020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))	27.7	44.5
利息收入(附註(b))	379.6	428.7
租賃負債利息支出(附註(b))	13.1	14.8
租金支出(附註(c))	112.7	110.4
使用權資產添置(附註(c))	—	2.1
管理服務費收入(附註(d))	18.2	32.3
關聯公司(附註(h))		
提供建築工程服務(附註(a))	10.3	7.9
租金收入(附註(c))	108.5	125.1
租金支出(附註(c))	26.3	30.1
使用權資產添置(附註(c))	—	12.5
管理服務費支出(附註(d))	74.9	30.8
專櫃佣金(附註(e))	54.9	46.7
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	13.7	51.3
工程及機械服務(附註(g))	1,804.8	1,292.5
保安服務費用(附註(g))	98.7	29.6
清潔及園林服務(附註(g))	87.6	33.3

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23(a)及24(a)刊列之息率計算。租賃負債利息以附註41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23、24、30及44內披露。
- (j) 除於附註15內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

50 公司財務狀況表

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
資產		
非流動資產		
無形資產	9.1	—
投資物業	137.0	140.0
物業、機器及設備	10.5	12.9
使用權資產	9.2	25.8
附屬公司權益	95,532.7	95,034.0
合營企業權益	191.2	171.8
聯營公司權益	15.9	14.2
應收聯營公司及合營企業賬	766.4	4,402.8
按公平值透過損益列賬金融資產	1,298.4	1,061.6
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	1.0	1.0
	97,971.4	100,864.1
流動資產		
待售物業	34.5	52.9
應收賬、預付款及合約資產	164.2	1,000.8
應收附屬公司賬	98,810.6	81,755.1
按公平值透過損益列賬金融資產	59.1	35.2
現金及銀行存款	1,265.0	2,435.0
	100,333.4	85,279.0
總資產	198,304.8	186,143.1
權益		
股本	78,373.3	78,225.7
儲備(附註)	23,178.2	23,526.4
總權益	101,551.5	101,752.1
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	779.4	348.0
應付附屬公司賬	95,964.0	84,015.9
租賃負債	9.9	16.9
	96,753.3	84,380.8
總負債	96,753.3	84,391.0
總權益及負債	198,304.8	186,143.1

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

50 公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(不可撥回) 百萬港元	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2020年6月30日	(10.0)	133.5	23,402.9	23,526.4
僱員股份報酬	—	16.9	—	16.9
購股權失效	—	(20.5)	20.5	—
回購股份	—	—	(379.2)	(379.2)
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	1.1	—	—	1.1
本年度溢利	—	—	5,207.6	5,207.6
2020年已付末期股息	—	—	(3,772.7)	(3,772.7)
2021年已付中期股息	—	—	(1,421.9)	(1,421.9)
於2021年6月30日	(8.9)	129.9	23,057.2	23,178.2
	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	23,924.8	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

51 主要附屬公司

於2021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
康璋有限公司	1	1	61	經營免稅店及一般貿易
雅仕東尼有限公司	100	100	100	餐飲
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	100	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1,000,000	88	控股投資
萬爵投資有限公司	4,998	4,998	61	控股投資
	2 ¹	2	61	
首都地產發展有限公司	1,200,000	1,200,000	64	物業投資
Bonson Holdings Limited	1	1	100	物業投資
睿富有限公司	1	1	61	控股投資
Bright Moon Company, Limited	100,000	1,000,000	75	物業投資
嘉頤(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
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	
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

51 主要附屬公司(續)

於2021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
協盛建築管理有限公司 (前稱新世界建築管理有限公司)	1	1	100	建築
協盛幕牆工程有限公司 (前稱新世界幕牆工程有限公司)	20,000,000	20,000,000	100	幕牆工程
協盛裝飾工程有限公司	1	1	100	裝飾工程
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
i-Residence Management Limited	1	1	61	物業管理及諮詢
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

51 主要附屬公司(續)

於2021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>				
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	
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	22,500,000	22,500,000	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	控股投資及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	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(財務)有限公司	2	2	61	金融服務
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	61	融資
NWS Infrastructure Renewables (Italy) Limited	1	1	61	控股投資
新創建現代物流(香港)有限公司(前稱China Century Modern Logistics (Hong Kong) Limited)	1	1	61	投資控股、營運現代物流業務
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	100	控股投資
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

51 主要附屬公司(續)

於2021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>				
寶利城有限公司	2	20	61	物業投資、經營、市場推廣、宣傳及
	100,000 ¹	1,000,000	61	管理會展中心
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
欣恒時尚品有限公司	20,000	100,010,000	100	控股投資及時裝貿易
欣韻運動休閒服裝有限公司	100	100	100	提供管理服務
Seaworthy Investments Limited	1	1	100	物業投資
順恩護老中心(建福)有限公司	100	100	100	提供老人住宿和服務
銀發集團有限公司	2	2	85	物業發展
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
The Town Club (HK) Limited	1	1	100	會所營運
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

51 主要附屬公司(續)

於2021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

51 主要附屬公司(續)

於2021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</i>			
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	3,900,000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
超明(重慶)投資有限公司	78,000,000美元 ^W	61	控股投資
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	91	物業發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元 ^C	91	經營哥爾夫球會所
廣州朗威實業發展有限公司	700,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
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
廣州新世界物業資產經營管理有限公司	200,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州新華農房地產有限公司	200,000,000人民幣 ^C	100	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	10,000,000人民幣 ^C	100	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	550,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州新沛投資有限公司	200,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州市耀策企業管理諮詢有限公司	710,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州耀勝房地產開發有限公司	2,692,100,000人民幣 ^E	65	物業發展
廣州億柏房地產開發有限公司	392,500,000人民幣 ^W	100	物業發展

51 主要附屬公司(續)

於2021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>			
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
協盛幕牆工程(廣州)有限公司	1,000,000人民幣 ^W	100	幕牆工程
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 ⁺	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
新世界樂建(深圳)有限公司 (前稱樂建供應鏈管理(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(中國)有限公司	50,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	150,000,000美元 ^W	75	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	128,500,000美元 ^W	100	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	219,500,000美元 ^W	100	物業投資及發展
新世界協中建築有限公司	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	3,184,853,600人民幣 ^W	61	控股投資

51 主要附屬公司(續)

於2021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>			
新創建現代物流投資(深圳)有限公司	5,000,000人民幣 ^E	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	物業投資及經營購物中心
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	32,800,000美元 ^W	100	時裝零售及貿易
商古置業(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
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
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
瀋陽博覽館商務會展有限公司	25,000,000人民幣 ^W	100	會展經營
瀋陽新世界百貨有限公司	30,000,000人民幣 ^W	75	物業投資及百貨經營
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
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	200,000,000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	320,590,000美元 ^E	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

51 主要附屬公司(續)

於2021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>在庫拉索註冊成立及經營</i>			
New World Hotels Corporation N.V.	6,000美元	100	控股投資
<i>在荷蘭註冊成立及經營</i>			
New World Hotels Marketing Services Corporation B.V.	18,200歐元	100	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歐元	61	控股投資
<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

⁺ 按中國法律註冊之有限責任公司

51 主要附屬公司(續)

於2021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美元	61	
	10,000,000**	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
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
Forever Insight Limited	4,800	1美元	86	控股投資
Fotland Limited	1	1美元	100	控股投資
FTL Capital Limited	1	1美元	61	債券發行人
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 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

51 主要附屬公司(續)

於2021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(續)</i>				
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
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
Turbidite Limited	1,000 ^N	0.01美元	60	資料庫投資
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
Allied Win Investments Limited	1	1美元	100	控股投資
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
Busy Bee Global Limited	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
Century Charm Global Limited	1	1美元	61	控股投資
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	控股投資
Constar Investment Limited	1	1美元	75	融資
六脈資本有限公司	1	1美元	61	控股投資
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
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
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
Summer Haze Holdings Limited	10,000	1美元	63	控股投資
Total Partner Holdings Limited	1	1美元	100	控股投資
Whitecroft Gate Limited	1	1美元	100	融資

51 主要附屬公司(續)

於2021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>				
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			
[*]	A類可贖回優先股份(不可兌換)			
^{**}	C類可贖回優先股份(可兌換)			
^N	A類有投票權和非參與股份			

52 主要合營企業

於2021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
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
國能成都金堂發電有限公司 (前稱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	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
股份有限公司			
<i>在意大利註冊成立及經營</i>			
ForVEI II S.r.l.	20,000歐元	24	控股投資及經營太陽能資產

[□] 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。

52 主要合營企業(續)

於2021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(續)				
<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 ³ 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 ³	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
健昕有限公司	1	1	50	物業發展
Loyalton Limited	2	20	50	物業投資
Marble Edge Investments Limited	1	1	18	物業發展
新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

52 主要合營企業(續)

於2021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		
股份有限公司(續)				
<i>在英屬處女群島註冊成立及在中國經營</i>				
Holicon Holdings Limited	2	1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>				
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	商務飛機租賃及管理
<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

53 主要聯營公司

於2021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		
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
干德道發展有限公司	100	10,000港元	30	物業發展
永煜有限公司	1,000	1,000港元	40	物業投資
GHK Hospital Limited	10	10港元	24	醫療
志滔投資有限公司	10,000	10,000港元	30	控股投資
Pure Jade Limited	1,000,000	1,000,000港元	27	物業投資
港興混凝土有限公司	200,000	20,000,000港元	30	生產及銷售混凝土
隆益投資有限公司	100	100港元	10 [^]	物業投資
首程控股有限公司	7,291,017,794	12,546,847,000港元	7 [^]	控股投資
天得發展有限公司	10	10港元	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 ^H	20,256,429	5,134,005,207港元	26	控股投資及經營食水、污水及 廢物管理業務
<i>在新加坡註冊成立及經營</i>				
PBA International Pte. Ltd.	10,932	24,242,000新加坡元	12	發展及製造高等機械人技術

53 主要聯營公司(續)

於2021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>				
惠記集團有限公司 ^H	793,124,034	0.1港元	7	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	269,157,056	0.001美元	9 [^]	銻及鉑族金屬的開採、加工及貿易
	註冊/已繳足股本		本集團 應佔權益 ^Ω (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
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
海南新創建資產管理股份有限公司	1,000,000,000人民幣		30	資產管理
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 ^H	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

^Ω 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

[^] 本公司董事認為，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

^H 本集團於此公司的權益已於2021年6月30日重新分類為待售資產

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收入	68,233.2	59,007.8	76,763.6	60,688.7	56,628.8
營業溢利	8,528.9	12,035.4	25,202.1	30,975.3	11,751.3
財務收入／(費用)淨額	53.3	(2,010.9)	(756.3)	(704.3)	(446.1)
應佔合營企業及聯營公司業績	1,783.3	769.9	4,683.1	3,082.6	3,925.1
除稅前溢利	10,365.5	10,794.4	29,128.9	33,353.6	15,230.3
稅項	(5,661.6)	(7,528.0)	(7,489.8)	(6,272.4)	(4,755.6)
本年度溢利	4,703.9	3,266.4	21,639.1	27,081.2	10,474.7
永續資本證券持有人應佔溢利	(2,282.6)	(1,688.3)	(803.0)	(536.6)	(395.9)
非控股股東權益應佔溢利	(1,249.7)	(481.9)	(2,676.0)	(3,206.5)	(2,403.1)
本公司股東應佔溢利	1,171.6	1,096.2	18,160.1	23,338.1	7,675.7
每股股息(港元)					
中期	0.56	0.56	0.56	0.56	0.52
末期	1.50	1.48	1.48	1.36	1.32
全年	2.06	2.04	2.04	1.92	1.84
每股盈利(港元)					
基本	0.46	0.43	7.11	9.36	3.21
攤薄	0.46	0.43	7.11	9.34	3.21

截至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

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017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	240,582.4	222,337.2	215,537.7	192,135.4	150,125.1
無形資產、收購業務價值及遞延獲取保單 成本	15,352.5	14,767.3	3,464.5	3,782.0	3,423.8
合營企業權益、聯營公司權益、其他投資 及其他非流動資產	163,077.8	180,819.5	134,118.0	113,482.3	104,526.4
流動資產	208,064.7	182,271.9	150,164.7	172,055.1	178,981.0
總資產	627,077.4	600,195.9	503,284.9	481,454.8	437,056.3
權益					
股本	78,373.3	78,225.7	77,875.3	77,525.9	73,233.6
儲備	144,955.5	134,797.6	145,989.2	138,724.0	112,857.6
股東權益	223,328.8	213,023.3	223,864.5	216,249.9	186,091.2
永續資本證券	48,938.2	37,092.0	21,505.5	9,451.8	9,451.8
非控股股東權益	31,925.4	29,629.8	29,994.5	29,480.2	25,401.5
總權益	304,192.4	279,745.1	275,364.5	255,181.9	220,944.5
流動負債	149,561.3	152,609.4	101,256.6	94,689.3	79,500.6
非流動負債	173,323.7	167,841.4	126,663.8	131,583.6	136,611.2
總權益及負債	627,077.4	600,195.9	503,284.9	481,454.8	437,056.3

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	香港尖沙咀凱悅酒店	381
4	香港九龍貝爾特酒店	695
5	香港沙田凱悅酒店	562
6	諾富特東薈城酒店	440
小計		3,478
中國內地		
7	北京瑰麗酒店	283
8	北京新世界酒店	309
9	北京貝爾特酒店	307
10	順德新世界酒店	370
11	武漢新世界酒店	327
12	廊坊芊麗酒店	294
13	清遠芊麗酒店	217
14	瀋陽芊麗酒店	400
小計		2,507
東南亞		
15	菲律賓馬尼拉新世界酒店	578
16	越南胡志明市新世界酒店	533
17	越南胡志明市萬麗酒店	336
18	泰國普吉瑰麗酒店	71
小計		1,518
總計		7,503

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
香港島				
1	半山西摩道4A-4P號 一期 二期	52,466	472,194	35.00%
2	北角英皇道277-291號	36,177	445,776	63.52%
3	港島南岸第五期物業發展項目	95,563	636,152	50.00%
小計		184,206	1,554,122	
九龍				
4	新九龍內地段第6582號，長沙灣長順街項目，荔枝角道888號	44,897	529,185	100.00%
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	新九龍內地段第6574號，啟德4B3	104,475	574,615	29.30%
7	新九龍內地段第6552號，啟德4C2	105,110	641,168	18.00%
8	新九龍內地段第6576號，啟德4B1	103,151	722,060	10.00%
9	九龍東油塘重建項目	808,397	3,982,722	10.88%
小計		1,196,955	6,813,142	
新界				
10	柏傲莊—沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號 ⁽²⁾ 一期 二期 三期	521,107	2,050,327	100.00% 100.00% 100.00%
11	西貢沙下丈量約份221號	593,635	890,452	76.00%
12	元朗龍田村二期	88,157	440,785	100.00%
13	元朗龍田村四期	56,284	281,422	100.00%
14	元朗唐人新村三期	88,658	88,658	100.00%
15	元朗唐人新村四期	232,083	232,083	100.00%
16	元朗沙埔北二期	TBD	373,240	34.81%
17	元朗錦田丈量約份110號	169,855	67,942	100.00%
小計			4,424,909	
總計			12,792,173	

備註：

- (1) P=計劃中；D=拆卸工程；SP=待整理之地盤；F=地盤平整／地基工程；S=建築上蓋；C=竣工(已取佔用許可證)；LE=待更換用途之土地；TBD=待定
- (2) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業所得溢利
- (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)

主要物業總覽

住宅 (平方呎)	應佔樓面面積			應佔總樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
	零售(平方呎)	寫字樓(平方呎)	其他(平方呎)		
77,691				77,691	S
87,577				87,577	S
123,139	65,795	94,224		283,158	D
318,076	–	–		318,076	S
606,483	65,795	94,224		766,502	
	415	492,333	36,437 ⁽³⁾	529,185	S
	6,008	353,064	4,320	363,392	S
168,362	–			168,362	S
111,523	3,888			115,411	F
72,206	–			72,206	S
422,607	10,793			433,400	LE
774,698	21,104	845,397	40,757	1,681,956	
495,323				495,323	S
871,965				871,965	S
683,039				683,039	S
676,744				676,744	
440,785				440,785	
281,422				281,422	
88,658				88,658	
232,083				232,083	
129,925				129,925	
67,942				67,942	
3,967,886				3,967,886	
5,349,067	86,899	939,621	40,757	6,416,344	

香港主要投資及其他物業項目

編號	項目名稱	總樓面面積 (平方呎)	應佔總樓面面積 (平方呎)
已竣工			
香港島			
1	中環萬年大廈	110,040	110,040
2	中環新世界大廈	640,135	640,135
3	北角英皇道704-730號，K11 ATELIER King's Road	487,504	487,504
4	灣仔香港會議展覽中心商場	87,999	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	262,464
6	香港萬麗海景酒店	544,518	272,259
7	銅鑼灣明珠城一地下至四樓	53,691	21,476
8	灣仔循道衛理大廈 ⁽¹⁾	40,813	40,405
小計		2,489,628	1,922,282
九龍			
9	尖沙咀Victoria Dockside • K11 ATELIER	435,157	435,157
	尖沙咀Victoria Dockside • 瑰麗酒店及瑰麗府邸	1,106,202	1,106,202
	尖沙咀Victoria Dockside • K11 MUSEA	1,156,787	1,156,787
	尖沙咀Victoria Dockside • K11 ARTUS	379,866	379,866
10	尖沙咀K11	335,939	335,939
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,877	138,939
11	香港九龍貝爾特酒店	285,601	285,601
12	觀塘KOHO	204,514	204,514
13	旺角THE FOREST ⁽¹⁾	53,337	26,669
14	新蒲崗ARTISAN HUB	64,519	64,519
15	臻樺一何文田窩打老道74號	10,552	5,382
小計		4,310,351	4,139,575
新界			
16	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
17	荃灣D • PARK愉景新城	466,400	466,400
18	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
19	東涌東薈城 ⁽⁴⁾	659,693	131,939
	諾富特東薈城酒店	236,763	47,353
20	東涌市場段11號	472,815	94,563
21	元朗溱柏	24,155	24,155
小計		11,726,826	4,492,928
總計		18,526,805	10,554,785
有待竣工／在建中			
22	新蒲崗六合街21號	120,292	120,292
23	新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目	998,210	998,210
24	航天城項目 ⁽¹⁾	3,767,400	3,767,400
總計		23,412,707	15,440,687

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) 整個Victoria Dockside的車位數目
- (7) 服務式公寓或已租出酒店

主要物業總覽

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位總數目	土地租約到期
63,383	46,657				2,843
77,948	562,187			385	2,863
8,708	478,796			165	2083/2088/2090
69,173			18,826 ⁽²⁾	1,070	2,060
		262,464			2,060
		272,259			2,060
21,476					2,868
	40,405				2,084
240,688	1,128,045	534,723	18,826	1,620	
	435,157				2052
1,156,787			1,106,202 ⁽⁷⁾		2052
				1,116 ⁽⁶⁾	2052
335,939			379,866 ⁽⁷⁾		2052
				240	2057
		138,939			2057
		285,601			2057
1,567	202,947			28	2047
26,669				7	2062
31,086	33,433				2047
5,382					2081
1,557,430	671,537	424,540	1,486,068	1,391	
					2047
466,400			3,190,518 ⁽³⁾	1,000	2047
		538,000		100	2047
99,759	32,180			1,213	2047
		47,353		25	2047
68,105		26,350	108	127	2063
24,155					2058
658,419	32,180	611,703	3,190,626	2,465	
2,456,537	1,831,762	1,570,966	4,695,520	5,476	
					2047
38,062	960,148		120,292 ⁽⁵⁾		2067
待定	待定		待定		2066
2,494,599	2,791,910	1,570,966	4,815,812	5,476	

中國內地主要物業發展項目

編號	地區	項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
南部地區(大灣區)				
1	廣州	廣州逸彩庭園1D組團	附屬公司	100%
	廣州	廣州逸彩庭園餘下各期	附屬公司	100%
2	廣州	廣州嶺南新世界餘下各期	附屬公司	100%
3	廣州	廣州增城綜合發展項目	附屬公司	100%
4	廣州	廣州番禺漢溪綜合發展項目	附屬公司	65%
5	廣州	廣州增城國際社區項目	附屬公司	100%
6	廣州	廣州番禺國際學校項目	附屬公司	100%
7	佛山	廣佛新世界莊園CF32	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF21	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF03	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF35	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF28	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF33	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF40	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF23	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF37	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF24	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF25	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF34	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF26	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF22	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF36	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF04	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF05	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF18	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF14	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF39	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園餘下各期	附屬公司	90%
8	深圳	深圳前海項目	聯營公司	30%
9	深圳	深圳太子灣項目DY02-04	聯營公司	49%
10	深圳	深圳太子灣項目DY04-01	附屬公司	51%
	深圳	深圳太子灣項目DY04-04	附屬公司	51%
	深圳	深圳太子灣項目DY04-02	附屬公司	51%
11	惠州	惠州長湖苑四期	合營企業	63%
小計				

備註：
部份物業發展項目於落成後會被分類為投資物業

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
105,590	95,302	10,288	-	-	27,834	在建中	2022年1月
239,936	220,737	19,199	-	-	28,315	規劃中	2025年6月
112,372	87,339	25,033	-	-	15,518	在建中	2023年6月
284,328	99,077	13,787	142,305	29,159	104,399	在建中	2022年6月
287,599	145,067	81,000	61,532	-	221,179	在建中	2024年10月
311,490	276,780	34,710	-	-	143,666	在建中	2023年10月
-	-	-	-	-	153,744	在建中	2023年12月
83,242	82,149	1,093	-	-	28,047	在建中	2022年6月
52,854	52,854	-	-	-	28,742	在建中	2023年1月
37,192	37,192	-	-	-	11,570	在建中	2022年5月
6,325	6,325	-	-	-	714	在建中	2022年6月
30,993	30,993	-	-	-	12,397	在建中	2023年10月
53,213	53,213	-	-	-	21,285	規劃中	2023年10月
18,701	18,701	-	-	-	7,480	規劃中	2024年8月
3,771	3,771	-	-	-	-	規劃中	2024年2月
23,009	23,009	-	-	-	-	規劃中	2024年4月
16,563	16,563	-	-	-	-	規劃中	2023年6月
3,130	3,130	-	-	-	-	規劃中	2023年6月
15,225	15,225	-	-	-	-	規劃中	2023年10月
28,766	28,766	-	-	-	11,506	規劃中	2023年6月
15,123	15,123	-	-	-	-	規劃中	2023年6月
23,814	23,814	-	-	-	9,526	規劃中	2024年4月
2,525	2,525	-	-	-	-	規劃中	2024年9月
78,864	78,864	-	-	-	28,391	規劃中	2024年9月
41,144	41,144	-	-	-	-	規劃中	2024年12月
70,286	70,286	-	-	-	36,774	規劃中	2025年1月
27,143	27,143	-	-	-	10,857	規劃中	2024年4月
105,959	21,068	-	-	84,891	46,995	規劃中	待定
175,671	-	27,937	147,734	-	55,491	在建中	2022年7月
79,566	54,726	24,840	-	-	39,802	在建中	2021年8月
122,749	-	98,000	24,749	-	61,551	在建中	2024年4月
96,307	-	96,307	-	-	48,593	在建中	2024年4月
6,900	-	6,900	-	-	2,100	在建中	2024年4月
55,882	50,362	5,520	-	-	24,148	規劃中	待定
2,616,232	1,681,248	444,614	376,320	114,050	1,180,624		

中國內地主要物業發展項目(續)

編號	地區	項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
中部地區				
12	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%
13	益陽	益陽新世界•梓山湖一期F區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界•梓山湖一期G區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界•梓山湖二期A區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界•梓山湖二期B區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界•梓山湖二期C區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界•梓山湖餘下各期	附屬公司	100%
小計				
東部地區(長三角地區)				
14	寧波	寧波新世界廣場5號地塊	附屬公司	100%
	寧波	寧波新世界廣場4號地塊	附屬公司	100%
	寧波	寧波新世界廣場6號地塊	附屬公司	100%
	寧波	寧波新世界廣場1號地塊	附屬公司	100%
	寧波	寧波新世界廣場2號地塊	附屬公司	100%
	寧波	寧波新世界廣場3號地塊	附屬公司	100%
	寧波	寧波新世界廣場2A號地塊	附屬公司	100%
15	杭州	杭州望江新城項目	附屬公司	100%
16	上海	上海黃浦淮海中路地塊	附屬公司	100%
小計				
北部地區				
17	北京	北京新景商務樓	合營企業	70%
	北京	北京新景商務樓餘下各期	合營企業	70%
18	北京	北京新裕商務樓	合營企業	70%
	北京	北京新裕商務樓餘下各期	合營企業	70%
19	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%
20	濟南	濟南陽光花園BC區	附屬公司	100%
小計				
東北部地區				
21	瀋陽	瀋陽新世界花園2C1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園2C2	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園2FG	附屬公司	100%
22	瀋陽	瀋陽新世界中心SA3	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心SA1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心SA2	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心O1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界中心O2	附屬公司	100%
23	鞍山	鞍山新世界花園二期B3	附屬公司	100%
	鞍山	鞍山新世界花園二期C	附屬公司	100%
小計				
總計				

備註：
部份物業發展項目於落成後會被分類為投資物業

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
272,444	–	31,950	240,494	–	140,307	規劃中	2026年6月
17,990	17,990	–	–	–	–	規劃中	待定
11,124	11,124	–	–	–	–	規劃中	待定
56,897	–	56,897	–	–	–	規劃中	待定
7,334	7,334	–	–	–	–	規劃中	待定
112,969	106,391	6,578	–	–	–	規劃中	待定
145,436	145,436	–	–	–	48,570	規劃中	待定
624,194	288,275	95,425	240,494	–	188,877		
127,975	–	1,400	85,306	41,269	41,492	在建中	2021年8月
57,115	–	23,331	33,784	–	24,727	在建中	2022年4月
7,983	–	7,983	–	–	58,565	在建中	2022年4月
14,633	–	14,633	–	–	19,384	在建中	2023年7月
28,132	–	19,692	8,440	–	18,149	已規劃	2023年7月
18,223	–	18,223	–	–	13,572	已規劃	2023年7月
11,360	–	5,510	5,850	–	5,026	已規劃	2023年7月
451,955	151,316	166,082	89,625	44,932	288,229	在建中	2024年3月
95,800	–	53,200	42,600	–	35,000	在建中	2025年4月
813,176	151,316	310,054	265,605	86,201	504,144		
21,294	–	9,063	12,231	–	13,513	在建中	2021年8月
16,400	–	1,960	14,440	–	5,420	規劃中	待定
60,925	–	60,925	–	–	48,689	規劃中	待定
431,314	236,590	180,224	14,500	–	319,340	規劃中	待定
17,860	17,860	–	–	–	23,378	在建中	待定
62,404	–	5,697	37,162	19,545	18,433	在建中	待定
610,197	254,450	257,869	78,333	19,545	428,773		
75,298	75,298	–	–	–	–	在建中	2021年8月
229,510	218,859	10,651	–	–	40,232	在建中	2023年11月
42,202	–	42,202	–	–	51,375	已規劃	2025年8月
75,354	75,354	–	–	–	–	在建中	2022年3月
107,589	107,589	–	–	–	–	在建中	2022年5月
104,142	104,142	–	–	–	–	在建中	2022年4月
94,616	–	–	94,616	–	–	規劃中	待定
94,616	–	–	94,616	–	–	規劃中	待定
16,249	16,249	–	–	–	–	已規劃	2024年4月
189,000	189,000	–	–	–	–	規劃中	待定
1,028,576	786,491	52,853	189,232	–	91,607		
5,692,375	3,161,780	1,160,815	1,149,984	219,796	2,394,025		

中國內地主要物業投資項目及酒店

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
南部地區(大灣區)				
1	廣州	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%
2	廣州	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%
3	廣州	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%
4	廣州	廣州凱旋新世界L8區	附屬公司	91%
5	廣州	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%
6	廣州	廣州東逸花園第四期	附屬公司	100%
7	佛山	廣佛新世界莊園CF19A(T5、T6)	附屬公司	90%
8	惠州	惠州長湖苑一期	合營企業	63%
		惠州長湖苑三期	合營企業	63%
9	順德	順德新世界中心	合營企業	42%
10	順德	順德新世界酒店	合營企業	25%
11	清遠	清遠芊麗酒店	附屬公司	100%
小計				
中部地區				
12	武漢	武漢光谷新世界A區	附屬公司	100%
		武漢光谷新世界B區	附屬公司	100%
13	武漢	武漢K11 Select	附屬公司	100%
14	武漢	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%
		武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%
15	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%
16	武漢	武漢K11	附屬公司	100%
17	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%
小計				
東部地區(長三角地區)				
18	上海	上海香港新世界大廈	附屬公司	50%
19	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%
小計				

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
23,751	–	23,751	–	–	25,146
142,964	22,112	57,446	–	63,406	89,832
27,299	–	27,299	–	–	10,142
47,277	29,869	17,408	–	–	5,157
6,906	–	6,906	–	–	438
221	–	221	–	–	1,429
11,043	11,043	–	–	–	–
303	–	303	–	–	6,952
51	–	51	–	–	10,242
26,899	–	26,899	–	–	14,940
36,524	–	–	–	36,524	–
47,667	–	–	–	47,667	3,842
370,905	63,024	160,284	–	147,597	168,120
58,714	–	–	–	58,714	21,363
2,159	–	2,159	–	–	–
57,155	–	56,354	801	–	55,437
104,556	–	–	104,556	–	17,237
10,005	–	–	10,005	–	–
4,424	–	2,449	1,975	–	–
146,330	–	95,011	51,319	–	64,875
29,974	–	–	563	29,411	5,639
413,317	–	155,973	169,219	88,125	164,551
116,023	–	35,474	80,549	–	14,362
41,712	–	41,712	–	–	–
157,735	–	77,186	80,549	–	14,362

中國內地主要物業投資項目及酒店(續)

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
北部地區				
20	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%
		北京新世界中心二期	附屬公司	100%
21	北京	北京新景家園	合營企業	70%
22	北京	北京新裕家園	合營企業	70%
23	北京	北京新康家園	合營企業	70%
24	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%
25	北京	北京貝爾特酒店	合營企業	55%
26	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%
27	北京	北京京廣中心	附屬公司	52%
28	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%
29	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%
30	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%
31	廊坊	廊坊芊麗酒店	附屬公司	100%
32	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%
33	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%
34	濟南	濟南陽光花園東二區	附屬公司	100%
		濟南陽光花園西區	附屬公司	100%
小計				
東北部地區				
35	瀋陽	瀋陽新世界花園一期E	附屬公司	100%
		瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	100%
		瀋陽新世界花園一期XA	附屬公司	100%
		瀋陽新世界花園二期D1	附屬公司	100%
		瀋陽新世界花園二期D2	附屬公司	100%
		瀋陽新世界花園二期C1	附屬公司	100%
36	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%
37	瀋陽	瀋陽K11	附屬公司	100%
38	瀋陽	瀋陽芊麗酒店	附屬公司	100%
39	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%
40	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%
41	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%
小計				
總計				

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)
74,232	—	74,232	—	—	19,956
47,345	—	47,345	—	—	27,014
4,030	—	4,030	—	—	15,988
3,603	—	3,603	—	—	21,197
12,011	—	12,011	—	—	28,185
40,286	—	40,286	—	—	22,000
23,988	—	—	—	23,988	—
53,998	—	—	—	53,998	—
50,538	22,545	—	27,993	—	—
58,262	—	—	—	58,262	—
87,055	—	80,441	6,614	—	11,284
25,876	—	25,876	—	—	—
46,421	—	—	—	46,421	—
7,016	—	7,016	—	—	—
86,060	—	37,775	48,285	—	—
1,009	—	1,009	—	—	10,247
4,000	—	4,000	—	—	—
625,730	22,545	337,624	82,892	182,669	155,871
5,038	—	5,038	—	—	22,517
4,602	—	4,602	—	—	125,033
5,862	—	3,859	2,003	—	—
852	—	852	—	—	43,714
6,661	—	6,661	—	—	48,757
18,987	—	18,987	—	—	43,810
29,924	—	—	—	29,924	237,934
264,038	—	264,038	—	—	—
69,751	—	—	—	69,751	—
2,349	—	2,349	—	—	149,249
49,413	—	49,413	—	—	19,783
52,835	—	—	—	52,835	21,915
510,312	—	355,799	2,003	152,510	712,712
2,077,999	85,569	1,086,866	334,663	570,901	1,215,616

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%

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	2019: 154 2020: 162 2021: 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：70億港元 手頭工程合約：494億港元 (未完成的工程合約：282億港元)

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	524%

詞彙釋義

普通詞彙

歐元	指	歐元區共同使用的官方貨幣
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))
澳門幣	指	澳門法定貨幣
馬幣	指	馬來西亞官方貨幣
新世界或新世界發展或本公司	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
新創建	指	新創建集團有限公司
披索	指	菲律賓官方貨幣
中國	指	中華人民共和國
人民幣	指	中國法定貨幣
新加坡元	指	新加坡法定貨幣
泰銖	指	泰國官方貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣

財務詞彙

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

