



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

we create
we are artisan
we are csv.

2022年報





THE ARTISANAL MOVEMENT

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

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

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

BECAUSE TOGETHER
WE CREATE,
WE ARE ARTISANS,
WE ARE CSV.

K11 MUSEA Tours 導賞
 Nature Discovery Park 大自然體驗遊
 Donut Playhouse 童樂體驗
 K11 Art House 戲院及劇場
 K11 Kulture Academy 課程及藝坊
 Events and Workshops 節目及活動
 Coaches 巴士服務



ADRIAN
 HEAR BY JOAN CORNELIA

K11

METAVISION



PUSHING THE
 NEW FRONTIER
 OF ART

20 APR
 19 JUN 2022

K11

30 - 40

QR CODE

METAVISION

目錄

2	集團架構
3	財務摘要
4	主席報告書
6	行政總裁報告書
28	香港主要物業項目
30	中國內地主要物業項目
32	董事簡介
42	高級管理層簡介
44	企業可持續發展
92	企業管治報告
125	投資者關係
128	公司資料
129	董事會報告
153	管理層討論及分析
161	獨立核數師報告
168	綜合收益表
169	綜合全面收益表
170	綜合財務狀況表
172	綜合權益變動表
176	綜合現金流量表
178	財務報表附註
301	五年財務概要
303	主要物業總覽
320	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。



W

R

R O

E

A

T

E



we create
we are artisan
we are csv.



ARE WE

ARE WE

ARTISTS

ANI



we create
we are artisan
we are csv.



W
M
A
R
C
S
V



we create
we are artisan
we are csv.



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2022年6月30日本集團持有之權益

財務摘要

	2022財政年度 百萬港元	2021財政年度 百萬港元 (經重列)
收入	68,212.7	68,233.2
分部業績 ⁽¹⁾	13,835.4	14,190.5
基本溢利	7,084.6	6,957.9
每股股息(港元)		
中期	0.56	0.56
末期	1.50	1.50
	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元 (經重列)
總資產	635,883.9	627,077.4
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	62,210.1	61,955.1
可動用的銀行貸款	42,761.9	56,599.4
綜合債務淨額 ⁽²⁾	124,349.3	108,194.8
淨負債比率 ⁽³⁾	43.2%	35.6%

業績重點

- 本集團錄得綜合收入為68,212.7百萬港元，與2021財政年度持平。基本溢利為7,084.6百萬港元，本公司股東應佔溢利為1,249.2百萬港元，分別升1.8%及8.5%
- 本集團香港應佔物業合同銷售金額為約82.4億港元
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣171.0億元，以大灣區為首的南部地區貢獻約73%
- 中國內地物業發展之分部業績按年增長10.9%，分部利潤率從2021財政年度的40%提高至2022財政年度的57%
- 香港物業投資分部業績按年增長6.0%，主要受惠於K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 ATELIER King's Road之營運效率提升及出租率改善
- 中國內地物業投資分部業績按年增長11.0%，主要受惠於K11項目營運效率及出租率有所提升
- 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4.7%
- 2022財政年度的非核心資產出售約為139億港元，超越全年目標
- 可動用資金合共約1,050億港元，包括現金及銀行結餘約622億港元及可動用的銀行貸款約428億港元
- 整體融資成本從2021財政年度的2.8%下降至2022財政年度的2.5%
- 2023財政年度到期的貸款再融資已全數被處理
- 2022財政年度末期股息：每股1.5港元，或每股2.06港元的全年股息，與2021財政年度持平，維持現有可持續及漸進式的派息政策

備註：

- (1) 分部業績包括應佔合營企業及聯營公司業績，並不包括投資物業公平值變動
- (2) 銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及其他借貸之總額減現金及銀行存款
- (3) 綜合債務淨額除以總權益

主席報告書



「取之於社會，用之於社會」是新世界集團貫徹履行的信念，
因為我們深信，當國家好，香港好，我們就會好。
因此，集團致力讓業務成功與社會進步緊扣一起，與社會同創共贏。

未來，新世界集團會繼續為國家所需，貢獻香港所長，
融入國家發展大局，為經濟發展和社會進步，開拓新的發展空間，
注入新的增長動力，建設更美好的將來，與國家共同行穩致遠。

「取之於社會，用之於社會」是新世界集團貫徹履行的信念，因為我們深信，當國家好，香港好，我們就會好。因此，本集團致力讓業務成功與社會進步緊扣一起，與社會同創共贏。

新世界集團50多年來，一直積極參與城市建設，與城市共同成長，為人民帶來美好生活。回憶起20多年前，本集團擔起重任，日夜趕工興建香港會議展覽中心第二期，好讓會展順利成為香港回歸慶典主場地，記憶猶新，我們與有榮焉。時至今日，本集團發展業務的同時，仍然堅持建設城市的使命，於香港，我們積極推動農地的發展，建設「北部都會區」；而中國內地方面，新世界中國作為本集團內地物業旗艦，去年我們將總部設在廣州，對內地各個城市項目的推進及發展以及人才本地化起到積極作用，會繼續堅負打造城市地標的使命，引領提升人居環境、生活品質和城市活力。

同時，本集團以K11為驅動力，使藝術和商業以有趣和啟迪的方式彼此融合，創造充滿活力和有如舞台般的購物體驗。我們期待2026財年，28個K11項目在香港及內地開花結果，將這獨特的購物體驗帶到全國各地。本集團堅持可持續發展，為社會創造共享價值。我們訂立了「2030可持續發展願景」，重點關注環保、健康、智能及關愛四大領域。此外，2021年底，我們成立了非盈利社企「新世界建好生活」，減輕年輕人的置業壓力，為解決香港民生問題而努力。

2022年，受到疫情、環球經濟不穩等影響下，對於房地產行業來說是充滿挑戰的一年。「行穩致遠，走高品質發展道路」，是本集團一直堅持的發展步調，亦是戰略核心，帶領著集團50多年來走過大大小小的週期。時至今日，面對如此複雜多變的經濟環境，仍然是這個「穩」字，帶領著集團穿越週期，乘風破浪。

未來，新世界集團會繼續為國家所需，貢獻香港所長，融入國家發展大局，為經濟發展和社會進步，開拓新的發展空間，注入新的增長動力，建設更美好的將來，與國家共同行穩致遠。

主席

鄭家純博士

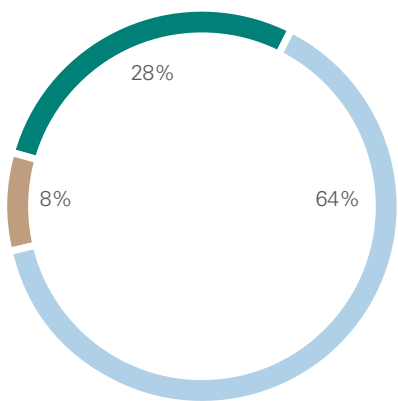
中國香港，2022年9月30日



業績回顧

香港物業發展

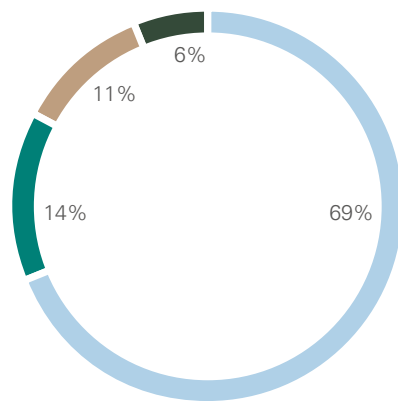
香港2019冠狀病毒病疫情在2021年下半年趨緩，惟踏入2022年之際，由變種病毒Omicron引發的第五波疫情席捲全港，沉重打擊經濟；加上與樓市相關的一個月港元拆息(HIBOR)創下自2020年4月以來新高，令本港住宅樓價在2022年上半年錄得價量齊跌。根據土地註冊處數據，2021年7月至2022年6月，香港一手住宅樓宇買賣合約數量按年跌17.3%，合約價值按年減少17.0%。



香港土地儲備應佔總樓面面積
於2022年6月30日

約9,318,700平方呎

- 香港島
- 九龍
- 新界



香港農地儲備應佔土地總面積
於2022年6月30日

約16,327,400平方呎

- 元朗區及屯門區
- 北區
- 沙田區及大埔區
- 西貢區

於2022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5,842.8百萬港元及分部業績為2,384.1百萬港元。物業銷售貢獻主要來自甲級寫字樓項目南商金融創新中心(前稱長沙灣荔枝角道888號)，學士臺停車場項目，以及住宅項目傲瀧、迎海等。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約82.4億港元，主要來自住宅項目迎海、傲瀧、臻頤，以及甲級寫字樓項目南商金融創新中心。於2022年6月30日，本集團在香港的待售住宅單位合共303個。其中，由本集團銷售團隊主理的項目住宅單位佔281個。

本集團位於長沙灣荔枝角道888號的南商金融創新中心甲級寫字樓項目已於2022年5月落成，樓高28層，總樓面面積約52萬平方呎。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。南商金融創新中心於2020年12月開售，截至2022年6月30日止，項目累計售出73%之應佔總樓面面積，應佔物業合同銷售為60.0億港元。

於2022年6月30日，香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，24,948百萬港元及4,145百萬港元將分別於2023及2024財政年度入賬。預計2023財政年度入賬的主要項目為柏傲莊一至二期，預計2024財政年度入賬的主要項目為傲瀧及柏蔚山。





香港物業投資及其他

香港傳統寫字樓需求自2020年以來持續疲弱，不少租戶搬離傳統商業區或縮減承租面積以節省成本。本集團除以具競爭力的租金及積極的市場策略提升租賃收入外，近年亦策略性部署非傳統商業區長沙灣，目前在長沙灣在建之甲級寫字樓總樓面面積達200萬平方呎。

於回顧年內，本集團香港物業投資收入為2,795.6百萬港元及分部業績為2,120.4百萬港元，分部業績增長主要由於位於九龍尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館，以及位於鰂魚涌的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road之營運效率提升及租用率改善所致。

本集團藉助K11強大品牌個性及獨特藝術觸覺，為本地客群提供獨特購物體驗。於回顧年內，K11 MUSEA人文購物藝術館總客流量達2,000萬人次，銷售額按年增長9%，增長主要由一線國際品牌、珠寶鐘錶及個人護理和美容租戶的業績升幅帶動。本集團透過連續不斷的創意營銷及節日活動，成功吸納一批忠實會員。

K11 Art Mall購物藝術館於疫情下升級租戶組合，引入逾40個以「Z世代」消費體驗為主導的新品牌，成功打造「Z世代」年輕潮流客群集聚及打卡聖地。於回顧年內，K11 Art Mall購物藝術館整體租用率維持近100%，銷售額及人流

分別按年增長6%及11%。其中，2021年12月之客流更創歷史新高，銷售額超過疫情前水平。

香港土地儲備

土地供應緊絀困擾香港社會已久。行政長官在《2021年施政報告》推出一系列措施加快覓地建屋，包括提出《北部都會區發展策略》以長遠發展新界北部地區；西部水域填海計劃；放寬新界祖堂地出售條件等。本集團相信上述措施長遠有助增加土地供應，惟中短期內，私樓土地供應仍難以滿足市民置業需求。

除了參與公開招標，本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。

於回顧年內，本集團透過其參與組成的合營公司，以總代價79.48億港元成功向一間內地發展商及其相關人士收購啟德4B區4號住宅項目地皮，連同集團於2018及2019年組財團分別購入的三幅住宅地皮，進一步擴充了集團於啟德黃金地段之土地儲備。

於2022年4月，本集團聯同一間央企合組財團，投得港鐵將軍澳百勝角通風樓項目。地皮鄰近港鐵坑口站，位置優越及區內配套完善，具有優厚發展潛力。地皮可建樓面面積約29萬平方呎，本集團將運用豐富的物業發展經驗，興建優質的中小型單位，以滿足市場殷切的剛性需求。

於2022年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約932萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展應佔總樓面面積約455萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,633萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約九成位於「北部都會區」範圍。

配合政府推展「北部都會區」發展計劃，本集團加快農地轉換以釋放其價值。於回顧年內，本集團向城市規劃委員會提交申請，將元朗區牛潭尾、榮基村、練板村及流浮山的四幅農地，發展成為大型住宅項目。本集團於四個項目之總樓面面積合共約500萬平方呎，預計可提供逾9,000個住宅單位。

此外，本集團於2022年6月向政府提交首個土地共享先導計劃申請，涉及一幅位於新界元朗屏路永寧村用地，佔地約59.07萬平方呎，預計可提供4,565伙單位，當中七成為公營房屋及「首置」單位。項目私營房屋部份總樓面面積約68.94萬平方呎，預計可提供1,281伙單位。





土地儲備區域分佈

於2022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	772.7	-	772.7
九龍	1,582.2	997.8	2,580.0
新界	2,198.6	3,767.4	5,966.0
總計	4,553.5	4,765.2	9,318.7

農地儲備區域分佈

於2022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	12,257.2	11,258.4
北區	2,489.0	2,184.2
沙田區及大埔區	1,912.2	1,858.0
西貢區	1,198.5	1,026.8
總計	17,856.9	16,327.4

本集團致力推動社會創新，為香港的長遠發展作出貢獻。為紓緩本地房屋問題，本集團於2021年9月成立全新非牟利房社企「新世界建好生活」，透過研究、倡議與先導項目，尋找中短期房屋措施及長遠方略，多管齊下協助緩解香港房屋和土地供應等問題，令香港成為一個更宜居的城市。「新世界建好生活」已宣佈選址元朗南一幅土地，興建全港首個非牟利私人資助房屋，涉及約300個單位，並已展開前期規劃申請，項目進展良好。

另外，新世界集團早於2019年，已率先宣佈供應若干農地儲備予政府及非牟利機構，用作興建過渡性房屋項目，改善基層人士的住屋負擔，推動他們向上流動。至今，已有四個項目展開了前期的規劃工作，預計合共可興建約3,000伙單位。有關項目現時進展良好，全部項目申請均已獲城市規劃委員會通過，並即將展開建築工程。

本集團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

面對當前複雜的宏觀環境與挑戰，本集團始終以「行穩致遠」的發展步調和戰略核心，走高品質發展道路，充分發揮核心優勢，穿越週期，乘風破浪。本集團秉承「聚焦深耕大灣區，完善長三角地區，積極發展全國重點一線城市」的戰略佈局，通過靈活多樣的方式，豐富土地儲備。本集團與核心央國企、外部優質企業強強聯手，攜手共創更大價值。此外，本集團全國各地項目花開朵朵，以「穩健」、「高品質」、「優質品牌」收穫市場信心。同時，本集團發揮多元生態圈的優勢，積極投入產城融合和社會創新，在全國各地打造多個高品質地標之作，成為「城市綜合體引領者」。

於回顧期內，本集團中國內地物業發展收入包括合作發展項目為11,526.8百萬港元及分部業績為6,599.8百萬港元。貢獻主要來自深圳、廣州、瀋陽等項目。

儘管內地房地產行業受國際地緣政治、宏觀經濟環境、調控政策及疫情等因素影響，憑藉優質品牌、高品質項目，以及專業、敏銳的本土團隊，本集團屢屢能掌握市場脈搏，精準緊抓項目推售的最佳時機，在複雜多變的市場環境下，帶動本集團中國內地整體物業合同銷售錄得理想成績，於回顧年內，本集團中國內地整體物業合同銷售面積約43.7萬平方米，總銷售金額為人民幣171.0億元，整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣39,000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73%。貢獻主要來自大灣區的項目如嶺南新世界•雲耀、前海周大福金融大廈、廣州逸彩新世界•凱粵灣、深圳太子灣等。

合同銷售地區分佈

2022財政年度 地區	合同銷售	
	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區(即大灣區)	243.6	12,473
東部地區(即長三角地區)	44.9	2,163
中部地區	8.2	61
北部地區	13.3	161
東北部地區	127.2	2,243
總計	437.2	17,101



2022年6月，本集團今年重點項目杭州「新世界·城市藝術中心」迎來首輪開盤，國際社區「江明月朗園」首推601套房源即日售罄，認購金額超過人民幣70億元，創杭州有史以來單日銷售額新紀錄；累計近萬組客戶報名登記。作為本集團在杭州首個項目，開盤即大獲成功，標誌著市場對新世界品牌及產品品質的高度信任，也在經濟啟動新一輪復甦之際，給整個市場帶來極大的信心。

於回顧年內，本集團位於深圳前海自貿區的前海周大福金融大廈項目南塔順利完成網簽，將在建成之後整體出售予一間世界五百強金融機構。該項目南塔總建築面積超過4.9萬平方米，總售價超過人民幣32億元。項目建成後，將提升區域商業配套，優化升級前海營商環境，助力深圳前海經濟及金融產業發展。

於2022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86.6億元，其中人民幣76.1億元將於2023財政年度入賬及人民幣10.5億元將於2024財政年度入賬。

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8.9億元。

於回顧年內，本集團的中國內地項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積為約58.6萬平方米，主要位於大灣區和東北部地區。預期2023財政年度項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約102.3萬平方米。

2022財政年度中國內地項目竣工－物業發展

地區	項目／總樓面面積(平方米)	住宅	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	廣州逸彩庭園1D組團	117,307	10,030	127,337	133,425
	增城綜合發展項目	148,933	–	148,933	148,933
佛山	廣佛新世界莊園CF35	6,496	–	6,496	6,496
深圳	太子灣雲璽大廈(深圳太子灣項目DY02-04)	54,726	24,840	79,566	79,566
瀋陽	瀋陽新世界花園2C1	75,298	–	75,298	75,298
總計		402,760	34,870	437,630	443,718

2022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	會展中心	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
寧波	寧波5號地塊	1,285	81,172	42,921	–	125,378	127,523
北京	北京新景商務樓	–	12,968	–	10,214	23,182	27,613
總計		1,285	94,140	42,921	10,214	148,560	155,136

2023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)	總計 (包括車庫)
廣州	廣州嶺南新世界三區E組團	91,664	–	–	91,664	116,775
	增城綜合發展項目	–	13,787	30,886	44,673	124,650
深圳	前海周大福金融大廈項目	–	992	48,084	49,076	61,781
佛山	廣佛新世界莊園CF03	38,409	–	–	38,409	42,272
	廣佛新世界莊園CF21	53,786	–	–	53,786	59,574
	廣佛新世界莊園CF32	83,214	1,093	–	84,307	92,957
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-2	43,868	–	–	43,868	43,868
	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		598,026	15,872	78,970	692,868	828,962

2023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)	總計 (包括車庫)	
廣州	番禺國際學校項目一期	-	29,229	-	-	29,229	29,229
	番禺國際學校項目二期	-	33,268	-	-	33,268	33,268
	增城綜合發展項目	5,795	-	111,419	23,363	140,577	164,999
深圳	前海周大福金融大廈項目	-	26,940	99,650	-	126,590	169,316
瀋陽	瀋陽新世界花園2C2	-	-	-	-	-	41,687
總計		5,795	89,437	211,069	23,363	329,664	438,499

中國內地物業投資及其他

於2022財政年度，新冠疫情揮之不去，內地疫情散點多發，多個主要城市實施封控措施，消費市場受到衝擊。隨著疫情逐步緩和，管控逐步放鬆，加上消費規模擴大，消費結構升級，消費模式創新的趨勢不變，配合「雙循環」和「拉動內需」的政策持續引導市場，助力消費市場回暖。國家統計局公佈數據顯示，2022年6月份，社會消費零售總額同比增速轉正為3.1%，呈現消費復甦態勢。

回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到2,027.9百萬港元，同比上升9%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

回顧年內，憑藉本集團K11的獨特品牌優勢，緊抓中國內地消費復甦勢頭，即使受到疫情影響，本集團位於中國內地的本集團擁有或管理的K11購物藝術館銷售額仍取得亮眼表現。

廣州K11持續進行業態品牌升級，與眾多國際品牌合作，如Gucci、Qeelin、CELINE等，總體坪效及客單價均超越去年。通過力推「K分賞」，促使會員銷售佔總銷售額達54%，其中黑卡銷售更呈現雙位數增長。B1公區改造於2021年12月完成，2022年中美妝區開業，吸引La Mer、Tom Ford、Estee Lauder、Lancôme等國際一線美妝品牌進駐，成為廣州高端彩妝品牌最齊全的聚集地。於回顧年內，廣州K11完成3次大型展覽，超過30次全場活動，其中藝術展以「空山基鯊魚領域」全球首展領銜，展覽總收入近人民幣2,000萬元，活動推出「明日基地」、「漫•妙不可言」及「美學不定式」等主題系列，在疫情反覆的情況下，屢屢刷新客流和銷售年度記錄。其中，在十一黃金週期間，舉辦了「發生在明日」K市藝術節系列活動，邀請多家廠牌進駐，如小紅書、保時捷、特斯拉、廣東省博物館等，推出精彩紛呈的創意互動，為廣州K11銷售帶來貢獻。



武漢漢口K11銷售額按年增長106%，客流量達一千萬。回顧年內，共舉辦65場活動，4場藝術展覽，引爆全城最熱藝術話題，創全武漢市藝術類型展覽售票金額歷史第一，並首創時裝表演，帶動品牌業績提升，全網爆最熱話題。武漢光谷K11 Select鎖定Z世代客群定位，回顧年內，共舉辦15場Z世代獨家活動，帶動銷售額同比增長20%。2022年6月，累計會員人數達60萬，會員消費佔總銷售額達4成，其中Z世代目標客群會員人數同比增加1.5倍。

上海K11方面，2022上半財年銷售超越預期，惟下半財年受到疫情封控的影響，4-5月須暫停營業，為銷售帶來打擊。儘管如此，隨著疫情緩和，龐大的會員計劃成功吸引會員回歸消費，回顧年內，客單價、會員銷售佔總銷售額均錄得正增長。結合集團「K分賞」積分計劃，通過88夏日狂歡購、萬聖節、VIP day多個活動提升會員消費黏性，有效提升會員銷售佔總銷售額超過60%。此外，通過提升可利用面積，與Cartier、JLC等品牌合作快閃活動以及品牌展覽，增加收入。

天津K11 Select自2021年5月底璀璨啟幕，為「濱城」打造了消費體驗與文化力量共融的蓬勃發展的全新空間，引領了商圈格局的重塑和升級，受到天津市民的廣泛好評。雖然受到疫情的影響，回顧年內，銷售超越預期，其中汽車業態表現尤其突出，區域銷售拔尖。憑藉精準的Z世代客群定位，客流消費轉化超過一半以上，會員轉化力強，會員忠誠度高，會員消費佔總銷售額(不含汽車)達40%。

瀋陽K11於2021年聖誕期間巡展香港MUSEA與紐約設計師匠心打造靈感藝術佈景《金色森林》，成為瀋陽及周邊衛星城市新晉網紅打卡地。回顧年內，透過舉辦不同活動例如燈光藝術展、抖音直播首秀、潮流藝術巡展等帶動人流，客流量達970萬。

隨著本集團多個位於大灣區及長三角重點城市的項目陸續落成開業、加上K11品牌的獨特優勢，進一步鞏固其位於大灣區及長三角地區的多元化業務投資佈局，持續提升經常性租金收入。

中國內地土地儲備

於2022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520.6萬平方米可作即時發展，其中約285.0萬平方米為住宅用途。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448.8萬平方米，65.5%位於大灣區及長三角地區，住宅約為158.2萬平方米。

土地儲備地區分佈

	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)
於2022年6月30日		
南部地區(即大灣區)	2,315.7	1,432.9
東部地區(即長三角地區)	680.4	149.5
中部地區	687.6	351.6
北部地區	588.9	254.5
東北部地區	933.2	661.0
總計	5,205.8	2,849.5
其中，核心項目	4,488.3	2,272.8

憑藉自身穩健的發展和持續深耕內地的戰略，前瞻性布局粵港澳大灣區及一、二線核心城市，通過多元化的拿地策略，例如招拍掛、合作開發、城市更新、收併購等渠道豐富土地儲備，為本集團未來的可持續發展提供充足的資源。

於回顧年內，本集團在大灣區成功收購3個項目，全部位於深圳及廣州核心地段，積極探索「速贏」策略，實現快速拿地、快速動工及快速入賬，加快回籠資金及提高運營效率。

本集團繼續加強與優質企業的合作，尤其大型央企、國企，其中與央企招商蛇口已擁有良好的合作基礎，雙方正合力打造深圳蛇口太子灣綜合開發項目，及聯手競得將軍澳百勝角通風樓物業發展項目。此外，2022年8月，本集團再度聯合招商蛇口及保利發展，競得上海市普陀區地塊。未來，新世界將致力於不斷優化合作模式，打造央企與港資合作標杆，推動行業高品質發展。

酒店營運

回顧年內，新冠疫情反覆，受制於社交距離限制政策以及境外旅客到訪人數仍處於低位水準，本地住宿套餐、長期住宿和特色餐飲仍然是香港酒店業的主要驅動力。回顧年內，本集團絕大部分香港酒店入住率均錄得雙位數增長。有見香港放寬非香港居民入境限制，隔離酒店需求殷切，本集團旗下除了香港九龍貝爾特酒店外，香港萬麗海景酒店亦成為政府指定隔離酒店，為酒店的入住率和客房餐飲收入帶來保證。

中國內地方面，2021年年底，受惠於境內旅遊需求旺盛，入住率及餐飲收入一度回升至疫情前的水準。惟2022年初爆發新一波疫情及隨後相對應的封城措施後，入住率再度回落，中國內地酒店業的恢復速度因而有所放緩。

於2022年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有15間酒店物業，提供5,958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。雖然在2022財政年度面對各種挑戰，新創建仍成功交出一份堅韌的業績。

道路

儘管2022財政年度上半年道路業務相對穩定，但2022財政年度下半年內地變種新型冠狀病毒爆發，內地政府為遏制新型冠狀病毒傳播而推出的防疫措施導致道路整體交通流量和路費收入下降，影響了道路業務的表現。再加上內地多個城市電力緊缺，以及杭州繞城公路對五類和六類貨車實行暫時禁行部分路段(該禁令已於2022年6月底結束)，新創建在2022財政年度的整體交通流量和路費收入按年分別下降5%和8%。道路業務的應佔經營溢利略微下降5%。



2022財政年度，新創建的主要高速公路，包括杭州繞城公路、唐津高速(天津北段)、廣州市北環高速公路、京珠高速(廣珠段)及中部地區的三條高速公路(隨岳南高速公路、隨岳高速公路、長瀏高速公路)合共為道路業務貢獻了近90%的應佔經營溢利。由於上述負面影響，整體交通流量按年下降6%。

鑒於內地經濟和物流業的增長為道路業務帶來長期樂觀前景，新創建分別於2022年4月尾和2022年9月宣佈以總代價約1,902.4百萬元人民幣(相當於約2,334.2百萬港元)收購貴梧高速40%的權益。這條總長198公里的雙向雙車道高速公路位於內地西南地區的交通樞紐，連接廣西、廣東、雲南和東盟市場，將受益於東盟經濟圈、「一帶一路」倡議、北部灣經濟區和大灣區等國家經濟政策。同時於2022年3月，新創建獲得收購湖北老谷高速公路(一條雙向雙車道、總長39.3公里的高速公路)25%的股權的權利(包括1%的股權，並提供使本集團能夠在日後增持股權的有息可轉換股東貸款)。收購這兩條高速公路不僅將為新創建注入新的應佔經營溢利和現金流，其分別為23年和

28年的剩餘特許經營年期也將道路組合的整體平均剩餘特許經營年期延長至約11年，這將進一步推動道路業務在未來數年為新創建帶來可持續的收入和現金流。

航空

新創建航空業務通過旗下全方位租賃服務平台Goshawk Aviation Limited(「GAL」)從事商務飛機租賃業務。

雖然國內航班的持續恢復及全球各地恢復通關為整體航空業帶來穩定，但與接連的新型冠狀病毒疫情爆發、加息步伐加快及地緣政治緊張相關的不確定性因素正在加大飛機租賃業務復甦的阻礙，使租賃收入和利潤前景不容樂觀。為了降低業務組合的風險及將資源重新分配到其他有更好增長前景的業務，新創建於2022年5月宣佈GAL通過出售Goshawk Management Limited(「GML」)出售其除與俄羅斯客戶有關的6架飛機外的所有商務飛機租賃業務，總代價(包括基本代價和承諾費)為1,575百萬美元或約12,285百萬港元(新創建應佔部分：787.5百萬美元或約6,142.5百萬港元)，企業價值約為67億美元。

在2022財政年度的非經營項目中，新創建分佔重新計量、減值及撥備1,897.1百萬港元。這主要是由於總額為1,745.3百萬港元來自GAL將GML重新分類為待售資產而產生的重新計量虧損，以及對租賃予俄羅斯客戶的6架飛機作全額減值撥備。該等重新計量、減值和撥備不會影響GAL於出售事項中的應收代價。倘該6架飛機被收回或處置，或其價值於未來被收回，則有可能撥回部分或全部減值費用。

建築

新創建的建築業務包括其全資擁有的NWS Construction Limited及其附屬公司(統稱「協興集團」)，以及其在惠記控股有限公司(「惠記」)約11.5%的權益。後者在2022財政年度期間從待售資產重新分類為聯營公司。在2022財政年度，雖然協興集團表現穩健，但新創建於2021財政年度部分出售其持有的惠記股份後，來自惠記的應佔經營溢利貢獻下降，導致建築業務的應佔經營溢利按年下降6%。

協興集團的表現在包括新型冠狀病毒爆發、原材料和員工成本上漲、供應鏈中斷以及競爭加劇等的一系列市場挑戰中仍保持強韌。應佔經營溢利按年增長4%主要是由於擁有價格波動條款的政府項目的利潤確認增加。2022財政年度協興集團的主要項目包括啟德的商業發展項目(AIRSIDE和SOGO)、鯽魚涌太古坊二期、啟德稅務中心、將軍澳入境事務處總部和擬議中的中環美利道2號寫字樓發展項目。

市場上新招標項目數目持續增加，特別是來自香港政府和機構的項目。2022財政年度，協興集團的手頭合約總值按年增長26%至約622億港元，而剩餘待完成工程總值則按年增長31%至約371億港元。在有待完成的工程中，約69%的來自私營商業及住宅項目，其餘約31%來自政府及機構相關項目。2022財政年度，協興集團獲授的新項目總值按年激增239%至約238億港元，包括但不限於啟德商業/住宅發展項目、銅鑼灣加路連山道地區法院大樓





的設計及建造工程、西九文化區綜合地庫及地下道路的打樁工程、中環新海濱發展的地基工程，以及元朗微電子中心的發展工程。

保險

變種新型冠狀病毒的爆發，加上股市疲軟，對富通保險有限公司（「富通保險」）在2022財政年度的表現產生了負面影響。但通過富通保險努力提升產品組合和控制開支，應佔經營溢利維持了11%的穩健增長。

富通保險秉承「Think Beyond Insurance」的理念，致力為公眾提供最全面的產品和服務。富通保險利用技術和創新繼續改善客戶體驗，於2022財政年度與本地一家科技初創企業合作開發了一項培訓工具「AI Drill」，將人工智能和大數據應用到培訓計劃中，以提高代理人的溝通技巧、能力和專業水準。

同時，富通保險繼續豐富其擁有更強健康保障、盈利能力和社會元素的保險產品種類，以迎合香港市場人士的需求，並為在通關後滿足內地旅客的需求作好準備。2022財政年度，富通保險推出了加強版「愛豐盛」壽險計劃、

「全方位保障」保險計劃、「盛世•傳家寶」壽險計劃3（優越版），以及為常見嚴重疾病提供雙倍保障總額及全球適用的「悅康保」醫療保障計劃。

此外，利用新世界發展有限公司及其附屬公司（統稱「新世界集團」）的生態圈，富通保險推出了「FTLife 360° Power Up」，透過新世界集團生態圈的多種產品和服務，為客戶提供全面的健康保障、獎賞優惠以及生活體驗。

上述所有措施，連同我們探索新的分銷管道以爭取本地客戶的努力，都有助於減輕2022財政年度變種新型冠狀病毒帶來的影響。截至2022年6月30日，富通保險的年化保費總額下降10%至1,752.2百萬港元，按年化保費表現在香港人壽保險公司中排名第12位。毛保費收入增長30%至13,316.8百萬港元，當中新業務毛保費增長77%至5,851.7百萬港元。受惠於產品組合提升和產品重新定價，新業務價值增長8%至524.8百萬港元，新業務價值利潤率（即新業務價值佔年化保費的百分比）提高至30%（2021財政年度：25%）。於2022財政年度，富通保險投資組合的整體投資回報率為5.2%（2021財政年度：4.3%）。

富通保險於2022財政年度保持健康的財務狀況。於2022年6月30日，富通保險的償付能力充足率為342%，遠高於行業監管最低要求的150%。由於信貸息差擴大及股市表現不理想，內含價值按年下跌17%至177億港元。穆迪繼續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。

償付能力制度將於2024年由香港保險業條例基準改為香港風險為本資本框架，屆時資產及負債均按市值計算。根據富通保險的內部評估，香港風險為本資本基準的償付能力充足率在2021年6月至2022年6月期間保持穩定，遠高於香港風險為本資本制度的監管最低要求。當香港風險為本資本制度生效時，因按目前的基準會有額外彈性準備金釋放出來，內含價值也將得到改善。

展望

中央經濟工作會議明確把「穩字當頭、穩中求進」定為2022年經濟工作的主基調。隨著各項穩增長一攬子政策落地實施，著眼於穩定供給、擴大需求、穩定預期，努力推動經濟回歸正常軌道。新世界集團作為成立50餘年的優秀港資企業代表，一直秉持愛國愛港信念，積極投資內地，回饋社會。在國內外經濟局勢多變的背景下，新世界堅定看好內地與香港經濟發展前景，積極加大在內地一二線重點城市的投資，以中國地標引領者的身份，努力建設對城市發展有積極意義的地標性綜合體，並將本集團生態圈產業多維導入，積極推進城市發展與現代化建設進程。





香港經濟增長在2022年上半年整體上有所改善，惟改善程度較預期弱，外圍環境顯著惡化。政府推出第二階段消費券刺激消費需求，若本地疫情維持受控，經濟活動應會進一步恢復。

香港物業發展方面，預計截至2022年6月30日，未來三至四年的一手私人住宅供應量約9.8萬伙，屬歷史較高水平。然而隨著全民新冠疫苗接種率提高，以及政府力爭通關扶助經濟復甦，樓市購買力可望極大釋放。

本集團將繼續分階段推出多個大型住宅項目，包括參與組成財團發展的四個九龍東啟德項目，位於黃竹坑港鐵站上蓋的「港島南岸」第五期發展項目，以及位於北角的前皇都

戲院項目等。本集團亦將繼續推售甲級寫字樓項目南商金融創新中心剩餘單位，以及長沙灣永康街、瓊林街甲級寫字樓項目。

香港物業投資方面，隨著「靈活辦公」成為趨勢，以及新落成之寫字樓供應增加，預計未來兩年之市場競爭仍將激烈。惟受惠於第五波疫情期間累積之需求以及本港經濟復甦，空置率有望於2022年第三季度有所改善。與此同時，本集團近年對非傳統性商業區的策略性部署漸入收成





期，其中，長沙灣便利的基礎設施有助其與大灣區緊密相連，其新的區域定位將成為年輕一代新聚集地，預計未來數年區內寫字樓租金將隨著地區轉型而持續上升。

零售方面，陸續發放的第二階段消費券將有助支持消費需求，相信社會各界亦將與政府齊心合力，令本地疫情維持受控。本集團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。



於K11 MUSEA人文購物藝術館，本集團致力在通關前，透過對內地消費群的預營銷來提高市場份額，並善用與星光大道及維港碼頭區的協同效應吸引客流。於K11 Art Mall購物藝術館，本集團將與不同類型的合作夥伴合作，引入吸引「Z世代」的潮流文化內容，帶動人流及吸納新會員。

長遠而言，本集團相信香港將受惠於大灣區一小時生活圈概念帶來的龐大需求。位於香港國際機場航天城的「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年分階段開幕。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，寫字樓部份於2023年財政年度上半年啟用，主打租戶為金融及財富管理、健康醫養服務，以及計劃拓展大灣區業務的企業。「11天空」設有香港最大的室內娛樂空間，樓面面積達57萬平方呎，包含8大世界級娛樂設施，其中四個將在2023年底至2024年初陸續開放。當中包括首度進駐大中華區的KidZania趣志家兒童職業體驗樂園、韓國最大沉浸式多媒體藝術博物館ARTE MUSEUM於大灣區的首間體驗館、全港首個飛行影院Timeless Flight Hong Kong等。

本集團與廣州地鐵強強聯手打造、城市地鐵上蓋綜合體耀勝新世界住宅耀勝尊府將於2022年下半年推出市場。耀勝新世界廣場位於地鐵3、7號線雙軌交匯及城際輕軌上蓋，位於長隆一萬博世界級商圈核心，項目將會大大提升商圈產業面貌，完善區域城市功能。項目集K11團隊運營的商業地產品牌DISCOVERY PARK、甲級寫字樓新世界發展中心和雅奢住宅耀勝尊府於一體，以極高的規格與標準打造，打造城市新地標。

K11作為首個把「藝術•人文•自然」三大元素融合為核心的全球性原創品牌，體現本集團對革新、創作和文化的不懈追求。廣州及上海K11將會繼續改造及品牌升級，引入更多的國際一線品牌及輕奢潮流品牌，目標打造廣州上海高端消費新地標。





武漢漢口K11亦會開展改造工程，持續打造武漢藝術、文化、潮流的購物新地標。此外，位於深圳的K11內地首個旗艦項目K11 ECOAST預計於2024年底開業，項目涵蓋K11購物藝術中心、K11 HACC多用途藝術展覽空間、K11 ATELIER辦公樓及Promenade海濱長廊等，將成為大灣區海濱文化零售新地標及迴圈經濟先行者，推進大灣區文化零售新里程。預計至2026財政年度時，K11的足跡將遍佈大中華地區十個重點城市，合共38個項目，總樓面面積達280萬平方米。隨著全國各地的K11項目逐漸落成和開幕，加上個別項目的改造及升級陸續完成，本集團的經常性租金收入將持續提升，為業務表現提供增長動力。

與此同時，K11將進軍內地輕資產管理市場，2022年3月，首個K11商業部份管理服務項目正式落地上海，而第二個項目亦在今年5月落地廈門，預計2023年底，商業管理輕資產項目將增至10個。

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2022財政年度出售約139億港元的非核心資產，並持有約100億港元的資產可於2023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2022年6月30日，可動用資金合共1,050億港元，其中現金及銀行存款約622億港元，可動用的銀行貸款約428億港元。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4.7%。而2023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。

新世界發展致力運用商業力量回饋社會，與社會攜手共贏。於2022年3月疫情最嚴峻之時，本集團推出全港首個大型捐贈配對平台「Share for Good愛互送」，精準高效地將物資送到有需要人士手上。自2019冠狀病毒病爆發以來，集團先後推出多項措施，協助社區抗疫，包括於2022年初冬季寒流襲港期間，緊急安排200部大型暖爐，於寒風中為市民送暖；本集團亦無償借出粉嶺一幅3.5公頃土地予政府興建方艙醫院，以及借出九龍貝爾特酒店作為社區隔離設施之用。



此外，2022年3月，本集團宣佈無償提供香港會議展覽中心二期總面積逾50萬平方呎的空間，作為政府抗疫倉儲物流中心之用，並提供旗下沙田凱悅酒店近100個房間供醫護人員免費入住。

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，2022年9月30日

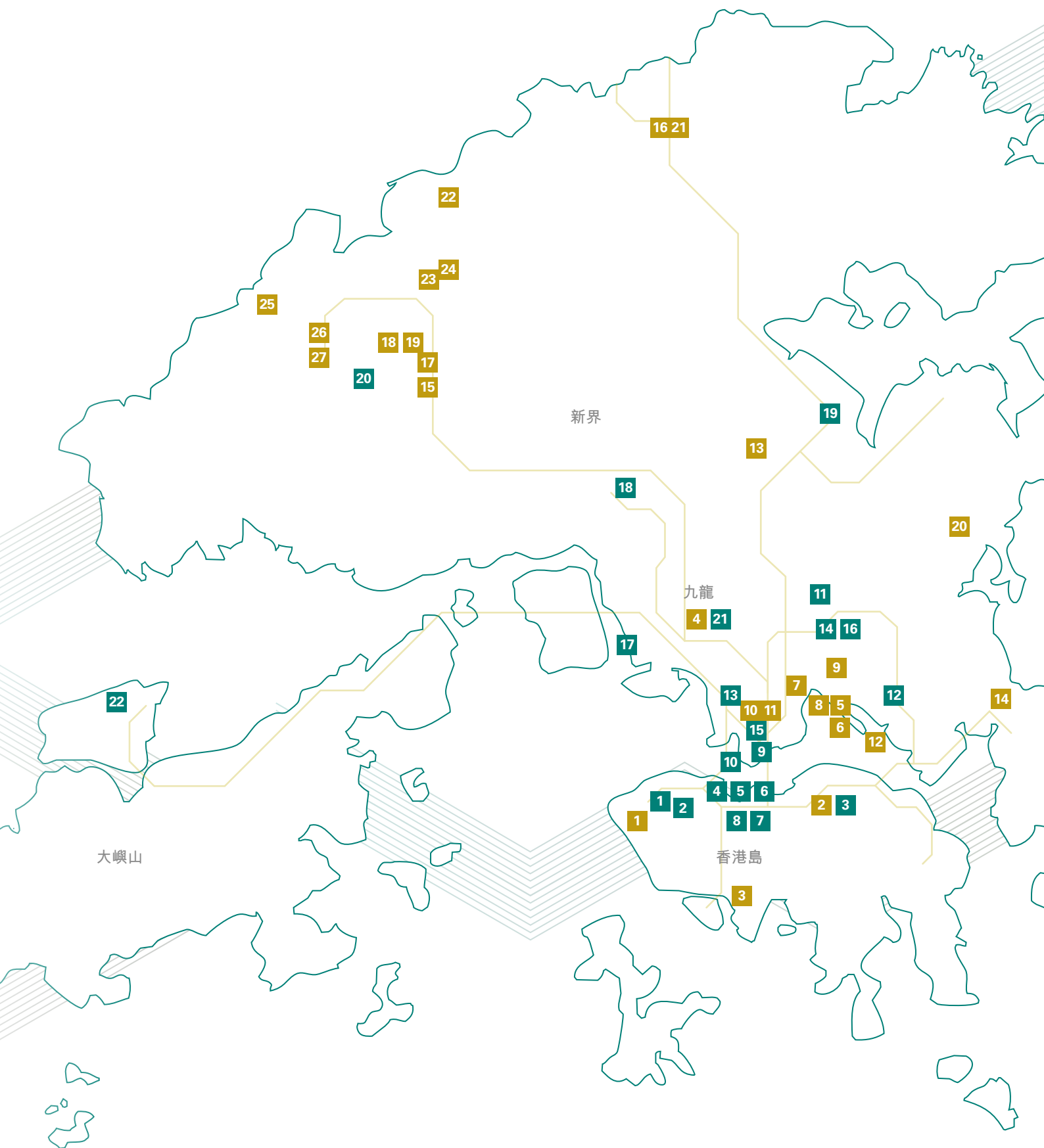
香港主要物業項目

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6572號，長沙灣永康街項目
- 5 新九龍內地段第6574號，啟德4B3
- 6 新九龍內地段第6552號，啟德4C2
- 7 新九龍內地段第6576號，啟德4B1
- 8 新九龍內地段第6591號，啟德4B4
- 9 觀塘道53-55A號
- 10 佐敦廣東道530-538號
- 11 佐敦官涌街52-56號
- 12 九龍東油塘重建項目
- 13 柏傲莊—沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號
- 14 百勝角通風樓項目
- 15 元朗沙埔北二期
- 16 粉嶺烏鴉落陽一期
- 17 元朗錦田七星崗
- 18 元朗龍田村二期
- 19 元朗龍田村四期
- 20 西貢沙下
- 21 粉嶺馬屎埔
- 22 元朗練板村
- 23 元朗榮基村
- 24 元朗牛潭尾
- 25 元朗流浮山
- 26 元朗唐人新村三期
- 27 元朗唐人新村四期

物業投資及其他物業項目

- 1 中環萬年大廈
- 2 中環新世界大廈
- 3 北角英皇道704-730號，K11 ATELIER King's Road
- 4 灣仔香港會議展覽中心商場
- 5 香港君悅酒店
- 6 香港萬麗海景酒店
- 7 銅鑼灣明珠城—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 新蒲崗六合街21號
- 17 葵涌亞洲貨櫃物流中心
- 18 荃灣D • PARK愉景新城
- 19 香港沙田凱悅酒店
- 20 元朗臻柏
- 21 新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目
- 22 11天空，航天城項目



中國內地主要物業項目



主要物業發展項目

- 1 廣州逸彩庭園餘下各期
- 2 廣州嶺南新世界餘下各期
- 3 廣州番禺漢溪綜合發展項目
- 4 廣州增城國際社區項目
- 5 廣州新世界增城綜合發展項目
- 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 CF28
廣佛新世界莊園 CF33
廣佛新世界莊園 CF40
廣佛新世界莊園 CF23
廣佛新世界莊園 CF37
廣佛新世界莊園 CF24
廣佛新世界莊園 CF25
廣佛新世界莊園 CF34
廣佛新世界莊園 CF26
廣佛新世界莊園 CF22
廣佛新世界莊園 CF36
廣佛新世界莊園 CF04
廣佛新世界莊園 CF05
廣佛新世界莊園 CF18
廣佛新世界莊園 CF14
廣佛新世界莊園 CF39
廣佛新世界莊園 CF08
廣佛新世界莊園餘下各期
- 8 深圳前海項目
- 9 深圳太子灣項目 DY04-01
深圳太子灣項目 DY04-02
深圳太子灣項目 DY04-04
- 10 惠州長湖苑四期
- 11 武漢時代•新世界二期
- 12 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
益陽新世界•梓山湖一期 D4-D7
- 13 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
- 14 杭州望江新城項目
- 15 上海黃浦淮海中路地塊
- 16 北京新景商務樓
北京新景商務樓餘下各期
- 17 北京新裕商務樓
北京新裕商務樓餘下各期
- 18 廊坊新世界花園二區
- 19 濟南陽光花園BC區
- 20 瀋陽新世界花園2C2
瀋陽新世界花園2FG
- 21 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
- 22 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 (75歲)

1972年10月出任本公司董事，於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理及由2012年3月起出任主席。鄭博士為本公司董事會轄下執行委員會及提名委員會主席，以及薪酬委員會成員。鄭博士現任新創建集團有限公司及周大福珠寶集團有限公司主席兼執行董事，以及豐盛生活服務有限公司及有線寬頻通訊有限公司主席兼非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任大唐西市絲路投資控股有限公司非執行董事及新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事，分別直至2021年3月19日及2021年5月13日辭任，兩者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
BBS, JP (78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、上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事及豐盛生活服務有限公司主席兼非執行董事鄭家純博士的替任董事，該等公司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。杜先生為香港太平紳士及獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。此外，彼現為摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2019年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生之姑丈。



鄭志剛博士
SBS, JP (42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、裕承科金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新世紀醫療控股有限公司非執行董事，直至2022年6月1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，同時他亦指嚮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，並於2022年獲頒授銀紫荊星章。彼於2017年獲法國政府頒授法國藝術與文學軍官勳章(Officier de l'Ordre des Arts et des Lettres)，並於2022年獲授法國國家功績榮譽勳章(Officier de l'Ordre National du Mérite)。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並於2014年獲薩凡納藝術設計學院頒授人文學科榮譽博士學位。彼亦於2014年獲嶺南大學頒授榮譽院士銜，以及於2022年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。鄭博士於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。彼為鄭家純博士之兒子、鄭志雯女士之兄長、杜惠愷先生之內侄、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。



楊秉樑先生
(65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
(69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。



何厚浹先生
(71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 (73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。他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及香港兒童醫院的醫院管治委員會主席。



梁祥彪先生
(75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
(44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副主席兼執行董事。鄭先生為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者均為本公司主要股東。鄭先生曾於香港某間投資管理公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒、杜惠愷先生之內侄，以及鄭志剛博士與鄭志雯女士之堂兄。



鄭志雯女士
(41歲)

2012年3月出任本公司執行董事。鄭女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼現監管本集團酒店業務部。彼為新世界中國地產有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭女士為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司副主席兼執行董事及紐約證券交易所上市公司Primavera Capital Acquisition Corporation獨立董事。彼亦為瑰麗酒店集團首席行政總裁及香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事。於2008年加入本集團前，鄭女士任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學文學士學位，主修應用數學。鄭女士為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、香港旅遊發展局成員及瑞士EHL集團國際顧問委員會成員。彼亦為中華人民共和國人民政治協商會議第十四屆廣州市政協委員及2021年香港特別行政區選舉委員會(酒店界)委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士之妹妹、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
(68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
(70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TOM集團有限公司(香港上市公眾公司)獨立非執行董事，直至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。葉先生為香港科技大學工商管理學院院長資深顧問；香港城市大學商學院、香港科技大學、香港恒生大學、香港大學、以及香港中文大學工商管理學院和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；香港科技大學人文社會科學學院榮譽顧問；香港城市大學顧問委員會成員；香港科技大學顧問委員會委員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
(53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
(51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



陳贊臣先生
(57歲)

2021年9月出任本公司獨立非執行董事。陳先生為本公司董事會轄下審核委員會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。



馬紹祥先生
GBS, JP (59歲)

2022年7月出任本公司執行董事。馬先生於2018年7月加入本集團出任香港上市公眾公司新創建集團有限公司(「新創建」)執行董事。彼曾於2018年7月至12月期間出任新創建首席營運總監，並自2019年1月起出任新創建行政總裁一職。彼負責監督新創建集團整體策略性發展及業務營運，亦為本集團若干附屬公司的董事。

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

馬先生於2022年加入華潤(集團)有限公司出任外部董事。馬先生為香港工程師學會、英國土木工程師學會、英國結構工程師學會、英國公路及運輸學會，以及英國皇家特許測量師學會的資深會員。彼亦為香港註冊專業工程師及英國特許工程師。馬先生持有香港大學工程(土木工程)學士學位及澳洲蒙納士大學運輸規劃碩士學位。馬先生為香港總商會理事會理事及地產及基建委員會主席，彼亦為香港工程師學會副會長、香港都會大學科技學院榮譽教授、香港理工大學建設及環境學院土木及環境工程學系客座教授及香港大學建築學院房地產及建設系客席教授。馬先生為中國人民政治協商會議深圳市委員會委員。馬先生於2014年獲委任為太平紳士，並於2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

高級管理層簡介

王文海先生

BSc(Eng)(Hon), LLB(Hon)
(63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

(72歲)

羅女士現為本公司酒店業主代表。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。彼於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。

高級管理層簡介

張之杰先生

MBA (High Distinction), BCom(Hon)
(50歲)

張先生於2022年7月加入本公司擔任高級總監－集團客戶生態系統，負責開發本公司的B2C生態系統業務模式。在職務上，張先生領導集團的精英客戶管理團隊、CRM運營部，以及客戶數碼體驗。張先生在B2C運營管理、CRM、精英客戶銷售、數碼化轉型和私人股權投資等方面擁有多年經驗。加入本公司前，張先生曾在香港賽馬會擔任執行總監11年，負責香港及海外投注業務。在此之前，他曾在一家的歐洲私募股權公司Cinven擔任董事經理，專注於消費領域，亦曾擔任麥肯錫諮詢公司的合夥人，負責大中華區的零售業務。張先生於2001年在哈佛商學院以高級榮譽的成績獲得工商管理碩士學位(貝克學者)，並於1995年獲得加拿大女王大學的商學士學位(一級榮譽)。

張恩棟先生

(56歲)

張先生於2019年7月加入本公司出任副酒店業主代表。彼負責推動本集團酒店資產的財務收益，並作為與合資夥伴的橋樑，為雙方制定互利共贏的方案。張先生擁有超過30年豐富的酒店經驗。在加入本集團前，他曾於國際知名酒店集團如文華東方酒店集團及凱悅酒店集團等擔任企業和酒店之高級財務職位。他在中國、香港及東南亞各地酒店物業有著廣泛的管理和運營經驗。張先生持有加拿大卡爾加里大學的商業學士學位，主修會計與金融專業。

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

我們的可持續發展表現備受國際認可



截至2022年2月，MSCI ESG指數評級達**BBB**評級，為MSCI HK-Listed Southbound Country ESG Leaders Index之成份企業¹



自2019年起被評為「**低ESG風險**」



- 自2019年起獲評為**最高五星評級**
- 於2021年的公開披露得分在香港多元業務企業中**排名第一**
- 於2021年的管理得分在亞洲企業中**排名第一**



- 2021年首度參與用水安全評估，並達**B級**
 - 2021年氣候變化評估由2020年B級降為**C級**
- 我們與CDP合作，識別有待改進的範疇，並繼續努力收窄差距



表現躋身全球房地產業**首15%**



自2019年起納入**道瓊斯可持續發展亞太指數**，多年來不斷進步



自2020年起成為**富時社會責任指數**之成份企業



恒生可持續發展企業指數系列 2022 - 2023成份股

- 自2014 - 2015年起成為成員
- 2022 - 2023年獲**AA**評級

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超過390億港元



- 全球首間於公開債券市場發行以美元計價的社會責任及綠色雙重債券的企業
- 按最新的國際原則和準則強化可持續金融框架

在2022財政年度奪得逾40個企業與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.

氣候行動亮點

將新世界集團2030可持續發展願景(「2030願景」)表現與行政總裁及員工薪酬掛鉤



成為亞洲第一家獲科學基礎減量目標倡議批准其短期1.5°C科學基礎減量短期目標的房地產發展商，並承諾遵守科學基礎減量目標倡議的淨零排放標準



與香港城市大學合作，共同開發與淨零碳排放有關的技術，並提供實現研究構思的試點機會



成為香港特別行政區環境局選定的碳中和夥伴計劃成員，在深化和加速低碳轉型的過程中扮演領導角色



修訂《氣候韌性指引》，並將其納入可持續建築政策，成為物業組合標準化的一部份



推出業界首創的「創造共享價值租賃」租戶雙贏計劃(「CSV租賃」計劃)，旨在提高租戶對可持續發展的認知，並根據租戶表現給予相應回報，以鼓勵租戶實踐節能及廢物管理

連繫本地社區

- 在新冠疫情期間推出全港首個大型捐贈配對網上平台「Share for Good 愛互送」以支援弱勢社群



- 成立非牟利房社企「新世界建好生活」，透過創新思維，解決香港的房屋問題



- 在粉嶺租借一幅佔地3.5公頃的土地予香港特區政府興建方艙醫院



完善企業管治

- 向董事會、管理層、員工及供應商提供培訓
- 於2022財政年度達成100%員工接受ESG政策培訓
- 按美國反虛假財務報告委員會下屬的發起人委員會(「COSO」)框架完善集團層面的企業風險管理框架。作為關鍵風險指標，ESG和氣候風險亦被納入董事會及員工培訓，以及風險警示管道中



- 為提升董事會的多元共融，計劃於2023財政年度內將董事會女性成員比例提升至30%，並於往後繼續維持一個多元共融的董事會
- 參與聯合國全球契約先導者計劃，並加強有關執行聯合國全球盟約十項原則的有關工作
- 逐漸標準化更嚴格的規管要求，包括加強供應商績效監控，添加ESG標準到我們建築業務的採購規定中，以及鼓勵供應商獲取ISO認證



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 – 能源和碳排放強度減半
(比較2015財政年度基準年¹)

2022財政年度：



能源強度
(兆瓦時／每百萬港元收入)¹

SDG 11.6
(2030財政年度目標：↓50%)

↓4%



碳排放強度
(噸二氧化碳當量／每百萬港元收入)¹

SDG 11.6
(2030財政年度目標：↓50%)

↓20%

綠色建築 SDG 11.6



- 32 項香港綠環評建築認證³，其中27項屬優良／金級或更高級別
- 39 項領先能源與環境設計建築認證⁴，其中37項屬金級或更高級別
- 4 項中國綠色建築評價標識⁵(「二星」或更高級別)
- 2 項金級SITES認證



新世界建築
(比較2015財政年度基準年²)

2022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
(2030財政年度目標：↓15%)

↓56%



用水強度
(立方米／每百萬港元收入)²

SDG 11.6
(2030財政年度目標：↓25%)

↓37%



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**1,600萬**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 **0.7**按每100名
員工計
SDG 3.4
(2030財政年度目標：
每年維持或低於3.0)



WELL健康建築：
15項建築認證⁸，其中**10**項屬
金級或更高級別⁹
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**1.52億**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
>27萬小時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
17.3小時
SDG 4.4
與可持續發展相關的培訓
>10,000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



>220 項有效專利¹⁰



36 項經Impact Kommons的業務融合¹¹



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2022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2022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 此數字不包括於2022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2022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2022年6月30日中期認證及已認證項目。

⁹ 15座WELL健康建築中有5座正在接受WELL健康建築標準V2認證，目標是至少獲得第二好的評級。WELL健康建築標準V2認證在預認證階段不包含任何評級。

¹⁰ 計算由2015財政年度至2022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。

¹¹ 累計次數涵蓋由2020財政年度至2022財政年度的Impact Kommons初創企業與新世界生態圈之間的融合。

管理層寄語

在2022財政年度，全球仍受2019冠狀病毒的餘波影響，亦出現前所未見的氣候危機。儘管如此，我們認為這象徵不同機遇，使我們能夠繼續實現我們對可持續發展的承諾，並與我們的夥伴攜手向前邁進，共同面對今後的挑戰。

公司的核心使命是將創造共享價值(「CSV」)融入業務，以回應股東和社會的需求。在董事會的帶領下，我們致力將環境、社會及管治(「ESG」)納入到2030願景中，於環保、健康、智能和關愛方面為所有持份者創造共享價值。我們將持續務求領導團隊及員工目標一致，共同邁進。秉持CSV的原則，我們參與了聯合國全球契約先行者計劃，繼續支持其原則。

我們明白集團須以應對氣候變化為首要任務，從而確保業務長遠發展。為配合中國內地政府的2060碳中和承諾，以及香港特區政府的《香港氣候行動藍圖2050》，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(「TCFD」)的建議。我們很榮幸於日前獲科學基礎減量目標倡議批准與1.5°C一致的科學基礎減量短期目標，並將致力實現科學基礎減量目標倡議的淨零排放標準，訂立長期目標以實現2050年淨零排放。我們亦加入亞洲應對氣候變化企業聯盟，以提升亞洲地區的氣候變化適應力。我們將加快實施減碳計劃，透過將與氣候相關的倡議和行動納入整個建築物生命週期，配以我們新推出的CSV租賃計劃與租戶溝通，使用創新的方法解決能源需求。

我們敢於創新，致力發掘不同機遇以保持市場領導地位。除了以聯合國可持續發展目標為藍本的Impact Kommons初創企業加速計劃外，我們在本財政年度亦推出「大灣區加速器計劃」，聚焦於人工智能和機械，支援有意發展大灣區業務的科創公司。透過參與兩項加速計劃，科創公司能夠善用新世界生態圈中的各種資源，以擴展其業務範圍。我們期待與持份者有更多合作，體現我們協作及創新的文化。

我們致力打造一個包容、多元及以照顧員工福祉為首的工作環境，並積極與員工建立互信，以助員工發揮其所長。我們承諾於2023財政年度內將女性董事會成員的比例增至30%，以增加董事會的多元共融性。為提升員工的福祉，

我們很高興宣佈我們將試行「夏日工作天」，引入4.5天工作周和1天在家工作，以及其他相關的家庭友好措施。我們期望計劃能為員工帶來靈活性和便利，改善員工的身心健康。

回饋社會，並致力創造有助建立社區韌性的機會，一直是新世界發展「創造共享價值」方針下的核心策略之一。2019新冠疫情加重各階層在面臨房屋、社會不公和貧窮等重大社會問題的壓力。作為持續關注香港房屋及土地問題的地產發展商，我們於2021年12月推出「新世界建好生活」(「New World Build for Good」)創新計劃。該計劃開展全港首個非牟利的私人資助房屋項目「新世界資助房屋」，並試行全新的「漸進式供款」按揭模式，協助年輕家庭上樓，紓緩香港的房屋問題。我們亦注意到第五波疫情加劇對本地社區造成的影響。我們於2022年3月推出「Share for Good愛互送」全港首個大型捐贈配對網上平台，聯繫各受惠人、非牟利機構及捐助者，為弱勢社群提供在家居隔離期間各類生活物品，照顧他們的日常需要。自成立以來，這項計劃已與60個非政府組織合作協助有需要人士。

展望未來，11 SKIES項目的K11 ATELIER 11 SKIES於2022年7月落成啟用。該項目標誌着我們扮演發展航天城，以及連接大灣區與世界的重要角色。我們著重將ESG原則融入本集團的各項準則，持續更新集團的風險管理框架以應對不斷變化的ESG風險及機遇，並在制訂未來業務方向、投資決策、以及與供應商合作時積極考慮ESG相關議題。在此，我要感謝我的團隊在達成可持續發展目標時所付出的努力與貢獻。

踏入新一年，我們保持樂觀，勇於把危機化成機遇，為持份者創造價值。我期待帶領團隊繼續發揮集團的影響力，積極與各持份者攜手，使集團業務呼應長遠可持續發展願景，齊創新高峰。我深信，通過團隊的努力，以及各持份者的支持，我們能持續將創新和CSV原則融入業務中，以鞏固我們在可持續發展的領先地位，為後代創造更美好的未來。

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



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。董事會授權五個董事級委員會監督本集團的管理及業務工作，並為維持整體業務發展負有最終責任。當中的可持續發展委員會負責監測集團的可持續發展業績和有關議題。有關董事級委員會的詳情請參照風險管理和內部監控章節。

我們密切關注企業管治的最新發展與規例，並採取適當行動以合乎報告規例。新世界發展符合香港交易所修訂的《企業管治守則》及相關《上市規則》條文，該守則於2022年1月1日生效。通過參考業界建議及國際最佳實踐，董事會將致力監督我們有否將重要議題納入業務規劃中，如董事會獨立性、繼任者規劃及多元化。



董事會委任新世界發展董事加入可持續發展委員會，並由集團執行副主席兼行政總裁擔任委員會主席。可持續發展委員會的作用是協助董事會持續改善可持續發展、ESG報告策略及管理，監察任何違反可持續發展及ESG政策、程序和法規，並就上述情況向董事會提出適當的建議。如需查詢更多關於可持續發展管治政策的資訊，請瀏覽我們的公司網站。

雖然新世界發展的組織結構與去年相比維持不變，但是為加快實踐我們對2030願景的承諾，各業務單位的行政總

裁、部門主管及員工均將可持續發展融入至商業考慮中。可持續發展表現亦與行政總裁及員工的薪酬掛鉤，以此鼓勵員工攜手實現2030願景目標。集團亦成立可持續發展督導委員會管理員工相關培訓，以及制訂橫跨各部門的行動方案和財政預算。

鑑於氣候危機迫在眉睫，集團在緩減氣候對營運影響方面責無旁貸，董事會全力支持我們按TCFD建議持續評估及披露氣候風險。委員會亦定期向董事會匯報最新的氣候風險及機遇，以調整集團的ESG策略。

在本年度，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，並採取相應措施，以應對不斷變化的經濟挑戰。我們相信，把可持續發展與我們的業務融合，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。在2022財政年度，我們已完成加強企業風險管理框架的工作。企業風險管理架構的最新變更包括：

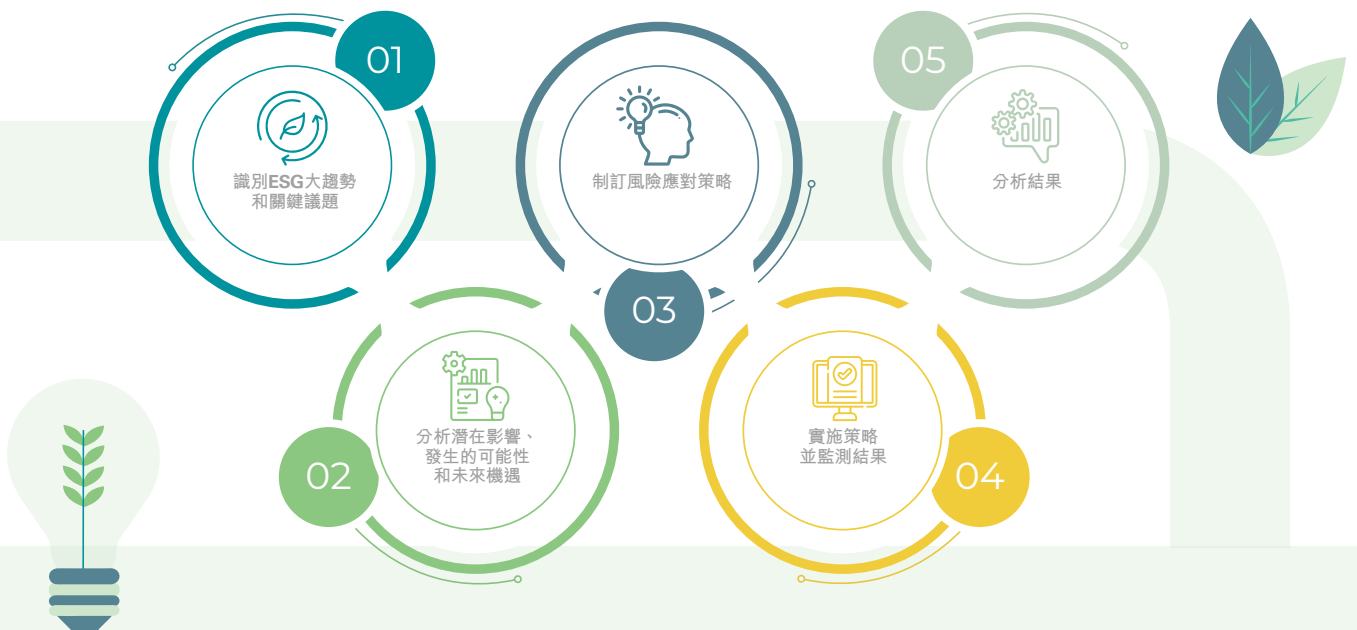
1. 採用COSO和世界企業永續發展協會(「WBCSD」)於2018年發佈的《企業風險管理：應用企業風險管理於環境、社會及治理風險》指引；及
2. 將《氣候韌性指引》納入我們的企業風險管理框架，該指引涵蓋與我們的主要業務地點相關的氣候風險，如水災、缺水、極端氣溫和極端強風，並提出與整個建築生命週期相關的氣候緩解和適應措施。

識別、評估和管理ESG風險的方針

我們擁有完善的系統識別、評估和管理可能影響我們業務的ESG風險，包括可能導致廣泛影響的氣候變化風險。透過我們的風險識別與評估程序，我們將氣候和ESG相關風險，以獨立風險或結合其他商業風險(例如保險和危機管理風險)加入我們的風險分析。

為了與其他主要風險保持一致，我們在評估ESG風險時採用相同的風險評估標準，並建立了不同的風險管理級別，以確保能夠及時管理ESG風險：

- 管治—涵蓋整個集團的風險管治架構和風險管理程序，並向董事會提供管理監督和驗證
- 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，包括防詐騙政策、舉報政策和氣候變化政策，以避免或減輕風險



ESG機遇

為了把握潛在的ESG機遇，我們的內部持份者必須具備充足的專業知識。因此，我們為全體員工和董事會開展各種ESG培訓項目。通過提高對ESG議題的意識和知識水平，各員工及董事可協助我們發掘不同機遇，為未來奠定基礎。

在本報告年度，我們在氣候行動和韌性方面取得巨大進展，如落實我們對「Business Ambition for 1.5°C(企業雄心助力1.5°C限溫目標行動)」的承諾，獲科學基礎減量目標倡議批准我們的短期科學基礎減量目標。我們相信科學基礎減量目標能引導我們以可持續的方式營運，並為我們創造新的業務機會。創新是我們發掘和把握機會的關鍵。我們與香港城市大學合作，共同開發綠色科技，以應對氣候變化，並致力邁向淨零排放。此外，我們建立了《氣候韌性指引》，將各種氣候緩解和適應措施納入新發展、翻新及建築工程，涵蓋購置、重建、設計、建築、設施管理和用戶參與的整個物業發展週期。

有關風險管理架構及方針的詳情，請參照風險管理及內部監控章節。

文化

集團的使命是為下一代協調和營造創造力和社會創新。我們相信只有這樣，我們才能真正將商業成功與社會進步聯繫起來。

為確保我們的員工對我們企業的願景—「we create, we are artisans, we are CSV」有透徹的理解，我們在2022財政年度推出了New World Innovation Challenge和集團VOC (Voice-Of-Customer) Innovation。這兩項舉措都是為了激勵我們作為工匠的員工傾聽客戶的反饋並將其轉化為商業理念。工匠受邀參加由不同領導者舉辦的設計思維培訓和創新工作坊。我們為入圍的想法提供資源將其初型化，成為具實際功能的產品，甚至將其商業化。在整個過程中，我們鼓勵工匠們說出他們的創新想法，從而為客戶提升價值。新世界集團將客戶的聲音充分融入我們的業務發展中。



「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，並且以持續創新為集團締造商機，建立整體業務策略。「共享價值」結合三個關鍵要素：社會及環境需要、企業資產及商業機遇。

我們依照ESG框架，將ESG融入至我們不同層面的策略和業務中，以衡量為社會創造的價值。以下四大策略變化引擎為我們灌注動力：生態圈、夥伴合作、創新和數碼化。本報告呈現了四大引擎如何發揮作用，推動我們實踐企業使命及2030願景。



透過新世界發展物業週期創造共享價值

我們已於四個重點物業發展階段將可持續發展營運方式標準化，並按2030願景的四大方針：環保、健康、智能和關愛創造共享價值。

設計與建築

正如我們制訂的政策所概述，我們致力為新建及既有建築的項目獲取可持續建築認證(包括綠建環評、能源與環境設計先鋒評級(LEED)和WELL健康建築標準)。政策亦為我們管理氣候風險以及整個供應鏈中其他環境與社會影響的方式提供指引。



可持續金融

我們利用各種符合國際框架和標準的可持續金融工具，例如綠色債券，以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。



營運

我們致力降低物業營運對環境及社會造成的負面影響。我們不斷提升資源效益，並採取措施，改善大廈租戶及使用者的健康和福祉。

參與

我們致力與所有持份者創造共享價值，並豐富業務。因此，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。



企業可持續發展 | 領導與管治

持份者參與及重要性評估



了解各持份者的意見是制訂ESG策略的關鍵，有助我們在不同業務單位及所在社區識別當前及新興風險和機遇，並排列優次，發揮關鍵作用。我們積極與他們恆常聯絡，維持公開及透明的對話，讓持份者有機會與我們分享靈感、看法和經驗。我們的主要溝通渠道包括問卷、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、電郵、傳媒及社交媒體。

我們每年都與內部和外部持份者進行全面且紮實的重要性評估，以確定一系列ESG議題對新世界發展的重要性及關聯性。ESG議題識別建基於去年的年度重要性評估，並參考最新市場趨勢及持份者的意見以更新ESG議題列表，緊貼影響行業的各個新興趨勢。具體而言，多個持份者均提出新增有關企業管治的議題。當中，內部持份者來自主要業務部門及各職級代表，而外部持份者則包括客戶、

租戶、供應商、服務提供者、學術及專業機構、非政府組織、金融機構、傳媒、同業和政府。

我們持續改善重要議題評估及優次的程序，並於今年的重要性評估程序中採用了不同的方針。在往年基礎上，我們聘請了第三方顧問透過量化評估方式，與我們的持份者（包括高級管理人員、承辦商、供應商和投資者）進行15次訪談，以深入瞭解持份者關注的議題及其對我們業務的潛在影響。訪談亦使我們能夠識別ESG議題的優次，並有效分配資源，為集團業務提供策略性支援。訪談結果描繪集團全新的重要議題矩陣圖，涵蓋內外持份者認為新世界發展達致可持續發展方面必須考量的優先議題。

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）和跨領域議題的關聯性，以對持份者的重要性（Y軸）及對業務的持續營運和發展的重要性（X軸）的方式展示。

為更有效了解持份者的關注點，我們在本年的評估中新增五個議題供持份者作參考。與去年相比，我們觀察到是次評估重點轉移至環保方針下的主題，這表明持份者日益關注集團的環境業績，如新世界發展將如何配合香港特區政府和中國內地政府的氣候行動計劃，以及新世界發展目前的可持續發展目標和承諾方面取得的進展，例如我們的科學基礎減量目標和可再生能源藍圖。熱門的跨領域議題，包括創新、多元共融與機會平等，以及員工健康和參與，對於業務發展仍是極為重要。因應近期柏傲莊建築事件，持份者亦對其中一個新的跨領域議題－產品安全及質量給予高度的重要性。我們將繼續在建築安全及質素方面採用行業最佳實踐。我們將繼續監察任何快將實施的法規、行業趨勢和投資者對制訂ESG優先次序的期望。

重要議題 (1為最重要)	我們的回應方式 (相關報告章節)
1. 能源效益與減碳	邁向淨零排放
2. *綠色建築及翻新	綠色建築領導者
3. 創新	體現敢於驅動創新的決心
4. 顧客福祉、健康與安全	我們的共同生態圈
5. 氣候變化行動	邁向淨零排放
6. 多元共融與機會平等	以人為本
7. 員工健康和參與	以人為本
8. *產品安全及質量	領導與管治
9. 顧客及租戶參與	我們的共同生態圈
10. 人才管理	以人為本
11. 減少廢物與循環再造	邁向淨零排放
12. *風險與危機管理	領導與管治
13. 企業管治	領導與管治
14. 社區福祉	締造可持續社區
15. 負責任的供應鏈管理	我們的共同生態圈
16. 社區發展和參與	締造可持續社區
17. *資料私隱及資料安全	我們的共同生態圈
18. *道德與誠信	領導與管治
19. 職業健康與安全	以人為本
20. 賄賂及貪污	領導與管治

* 2022財政年度的新增重要議題。

體現敢於驅動創新的決心

可持續發展是我們業務策略的核心考慮，下列項目闡明我們作為先導者如何竭力改善社會和環境福祉。我們致力於為不同階段的項目注入新元素，透過激發創新思維，將循環經濟融入至設計與營運中，並持續創新以連繫社會，改善生活。

擴展可持續發展至大灣區

重要議題：

- 創新
- 綠色建築及翻新
- 減少廢物與循環再造

K11 ECOAST

K11 ECOAST是K11首個於中國內地的旗艦項目，預定於2024年年底啟用。K11 ECOAST的設計靈感來自於對綠色發展理念以及海濱資源的珍視。K11 ECOAST位於深圳南山太子灣，總樓面面積為228,500平方米，涵蓋K11 Art Mall、K11 HACC多用途藝術展覽空間、K11 ATELIER辦公室及海濱長廊。此綜合發展項目旨在推崇可持續的循環

生活方式，並透過創意、文化與創新的力量，將環境保護融入項目當中。K11 ECOAST由逾50位全球頂尖藝術家及建築師攜手打造，致力構築中國最美和最具影響力的海濱文化藝術區，及成為大灣區的海濱文化零售新地標及循環經濟先鋒。

K11 ECOAST室外綠化面積超過60,000平方米，為K11中室外綠化面積最大的項目。該建築融入各種環保及健康的設計理念，包括使用可再生能源和可回收物料等。K11 ECOAST是按照中國的「十四五」國家環境保護規劃和可持續發展以促進循環經濟綱要來設計和建造。呼應「無廢城市」在深圳開展的試點項目，K11 ECOAST抓住機會成為先鋒，將循環經濟和減少廢物的原則融入於設計、食品和時尚當中。此外，項目亦採用「海綿城市」設計，以降低暴雨對城市排水系統的負擔，並在建築物實現雨水再利用。K11 ECOAST的建築項目已獲得WELL健康建築標準預認證及能源與環境設計先鋒評級(LEED)鉑金級預認證，成為大灣區最大的能源與環境設計先鋒評級(LEED)鉑金級預認證建築群。

項目位於大灣區核心位置，擁有多個綜合交通網絡，一小時生活圈覆蓋近3,000萬人，為該區的重點建築物。



K11 ECOAST鳥瞰圖

突破疆界，建立聯繫

重要議題：

- 創新
- 綠色建築及翻新
- 能源效益與減碳
- 顧客福祉、健康與安全

杭州望江新城

新世界·城市藝術中心位於上城區核心地段，為住宅、商業及文化設施用地，總面積佔460,000平方米。該項目毗鄰杭州高鐵站、地鐵1號線婺江路站、地鐵7號線莫邪塘站和地鐵1號線及5號線的城站站。



杭州K11文化大道景觀氛圍

為延續打造香港K11 MUSEA的「100份創意力量」，本集團凝聚了一支全新的頂尖人才隊伍，為杭州這個被稱為「地球上的天堂」的城市注入無限創意和創造力。杭州以創新、傳承及文化為本，本集團將致力於這城市創造共享價值及改善社區。

這項目的靈感來自於推廣本地藝術和生活方式方面的三個元素：藝術、人文和自然，透過促進市區活力，建立公共運輸導向型開發社區，實踐立體綠化和海綿城市概念。項目致力於在歷史悠久的地區內實現現代城市設計的和諧，打造為新舊共融的杭州望江新城核心。此項目致力以獲取能源與環境設計先鋒評級(LEED)最高鉑金級認證為目標。



位於杭州上城區的新城項目

K11 ATELIER 11 SKIES

新世界發展正發展一項毗鄰香港國際機場及連接港珠澳大橋的混合用途發展計劃項目11 SKIES，此項目為香港國際機場SKYCITY航天城發展的一部份，擁有380萬平方呎。零售業務方面設有多達800間商戶，包括120間餐館。項目旨在成為全港最大型室內娛樂中心，設有8個國際級景點，同時亦提供佔地超過57萬平方呎的K11 ATELIER辦公空間。SKYCITY航天城和11 SKIES的營運和服務使用智能和創新技術去提升效率及顧客體驗，此舉不單吸引更多旅客前來，對商戶和特別是提供專業服務的企業而言亦甚具吸引力。此項目可加強香港作為國際金融中心和專業服務樞紐的雙重角色，同時利用其獨特優勢，重振受疫情影響的行業，並以創新科技改善客戶體驗。

第一期11 SKIES中的K11 ATELIER 11 SKIES甲級辦公大樓於2022年7月落成啟用。K11 ATELIER 11 SKIES將工作與生活融合在現代化的工作環境中，讓新一代的專業人士能夠發揮創意潛能，並鼓勵共同合作與交流。項目為集團開拓對準大灣區發展的機遇，當中三座甲級商廈均具備三個鉑金級預認證一綠建環評、能源與環境設計先鋒評級(LEED)和WELL健康建築標準。每座大廈定位各有不同，一座主力為金融及財富管理，一座提供健康醫療服務，另一座則專為開拓大灣區業務的企業所度身打造。

遵循2030願景中的環保、健康、智能與關愛四大方針，K11 ATELIER 11 SKIES採用約30項具可持續性的綠色設計，包括可再生能源系統以及採用物聯網與人工智能技術的室內空氣質素監測儀等，不僅提高能源和水的使用效率，亦能保障使用者的健康及福祉。



K11 ATELIER 11 SKIES的內部設計



11 SKIES鳥瞰圖

只要恢復通關，SKYCITY航天城和11 SKIES將會旺丁又旺財；只要有創意和新點子，無論是大灣區或是外國旅客都會繼續來香港經商旅遊消費，11 SKIES將會成為香港疫後經濟再起飛的新動力。

— 新世界發展行政總裁鄭志剛博士

活化長沙灣區 – PORTAS

新世界發展投得長沙灣商業區一幅土地，毗鄰政府數據中心大樓及饒宗頤文化館。我們計劃將項目打造成為藝術性與現代感兼具的高端商業綜合發展建築，與周邊多個商圈互動共融。透過將身心健康元素融入設計中，我們致力於重新創造空間，使用戶能夠欣賞到戶外城市環境，並促進社會聯繫。PORTAS擁有約2,700平方米的綠化空間，以及公共空間包括一個超過2,900平方米的平台花園、特色台階樓梯、天台健康廣場和多用途會堂，旨在改善個人及整個社區的福祉。PORTAS的零售平台將為租戶及鄰近地區提供獨特的用餐及休閒體驗。辦公室採用健康舒適的設計，配有電燈眩光控制和低輻射玻璃。



為讓用戶擁有舒適的體驗，我們致力維持高質素的室內環境與衛生。為此，我們引入了各類智能設施，例如室內空氣質量監測系統及扶手紫外線消毒，並於電梯及各出入口分別安裝動態感應按鈕及系統。我們亦於樓宇上蓋安裝光伏系統加以利用可再生能源，同時透過智能建築管理系統減少能源使用。在綠色和可持續設計認可方面，PORTAS分別獲得香港綠建環評的暫定金級認證、能源與環境設計先鋒評級(LEED)金級預認證和WELL健康建築標準鉑金級預認證，並獲得MIPIM頒發的2021年「Best Futura Project」銀獎及「環保建築大獎2021」的優異獎(新建建築興建及/或設計中項目－商業)。



PORTAS正面



PORTAS的特色台階樓梯

投資有意義的創新科技

重要議題：

- 創新
- 顧客福祉、健康與安全
- 減少廢物與循環再造

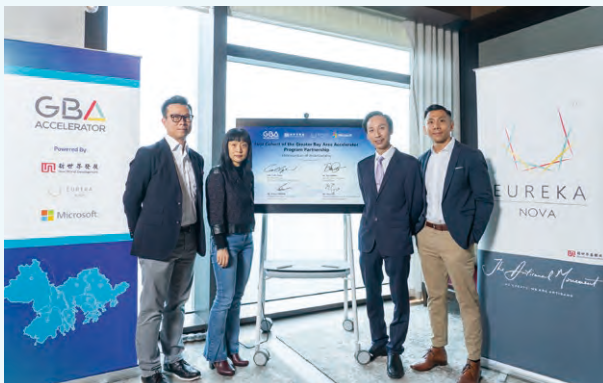
推動可持續生活

Impact Kommons乃亞洲首個以聯合國可持續發展目標為藍本的加速計劃，支持科技企業和初創企業在新世界生態圈內共同實現2030願景。在第三輪計劃中，11家入選的初創企業針對不同議題提出解決方案，包括廢物管理、升級再造、氣候技術、醫療保健、人工智能和可持續包裝。在過去三年，我們和30家初創企業成功生成36項業務融合，和內部業務團隊、租戶和客戶一起面對社會和環境挑戰。在第三輪計劃中的顯著例子包括收集租戶的咖啡渣，再升級再造成生物碳用於土壤修復，以及利用剩餘麵包碎屑釀造啤酒，降低廚餘量。



Impact Kommons第三輪活動

引領機械及人工智能發展



第一輪大灣區加速器計劃專注於機械及人工智能

開放式創新平台Eureka Nova與獨家技術贊助商Microsoft香港合作推行大灣區加速器計劃。該項目為希望在大灣區發展供應鏈、物流和機械領域的初創企業提供業務整合計劃。首輪計劃著重於機械及人工智能，入圍公司包括九間分別於六個不同國家及地區營運的初創企業。入選的初創企業有機會將他們的科技產品商業化，擴展其業務網絡，以及在大灣區累積經驗。這些企業能夠運用Microsoft Azure提供的不同產品與服務，包括人工智能、物聯網、機器學習、混合實境技術去建立、運行及管理應用程式，從而實踐其創意及解決方案。

我們致力於招募具有創新技術和可持續發展心態的年輕企業家。今年入選的解決方案和技術不僅能促進香港的可持續發展，也有利於社會和商業界適應疫後「新常態」。我們真誠地期待與這批具影響力的初創企業建構這些解決方案。

— 新世界發展執行副主席兼行政總裁及Eureka Nova創辦人鄭志剛博士

引領可持續金融

新世界發展作為香港可持續金融的倡導者及先驅之一，於2018年發行了首批綠色債券，並建立了《綠色金融框架》，以支持我們的可持續發展業務。在此基礎之上，我們於2020年建立了《可持續金融框架》。最新的框架旨在跟我們的合作夥伴創造投資價值，以改善我們的建築物和園林的環境表現，以及改善租戶和其他使用者的健康。

鑑於可持續發展在全球的矚目程度及國際準則之間的變化，特別在2019冠狀病毒爆發之後，我們意識到持續檢閱《可持續金融框架》的必要性，以符合全球各持份者的期望。在2022財政年度，我們參考了最新的國際準則，進一步深化《可持續金融框架》。我們擴大了綠色項目的合資格範圍，加入了清潔運輸技術及基礎設施類別，並加強了氣候變化適應類別，以實踐我們對氣候變化的承諾。我們亦更新了社會項目的合資格範圍，增加社區文化及文物保育項目，以展現我們對保育本地文化的支持。此外，我們亦致力維護框架的公信力，框架內容已獲ESG及企業管治研究及評級機構Sustainalytics授予正面的第三方意見，為我們的融資夥伴提供保證。

在我們過渡到可持續和低碳經濟時，新世界發展將繼續與不同的夥伴合作，鞏固我們在市場上的領先地位。為了表明我們支持本地可持續金融的承諾，我們全力支持香港交易所於2020年12月推出首個多元資產類別可持續金融產品平台—可持續及綠色交易所(「STAGE」)。新世界發展於該平台列出可持續金融如綠色債券及可持續發展掛鈎債券。

里程碑

截至2022年6月30日，新世界發展透過可持續金融機制籌集超過390億港元的資金。

全球首筆社會責任及綠色雙重債券

於2022年6月，新世界發展成為全球首家在公開債券市場發行以美元計價的社會責任及綠色雙重債券的企業。通過此次交易，新世界發展亦成為亞洲首間於公開債券市場發行以美元計價的社會責任債券之非金融企業，以及大中華區首間在公開債券市場發行以美元計價的綠色永續債券的企業。年期5年的2億美元社會責任債券(年息率：5.875%)和5億美元的綠色永續債券(年息率：6.15%)最高錄得接近5倍超額認購，吸引包括如基金經理、資產經理和私人銀行在內的知名投資者的踴躍支持。發行雙重債券將有助我們履行建設可持續城市和社區的承諾，並與社會各界加快共同創造更多共享價值。



請造訪網站，了解我們的金融框架和可持續金融交易

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。



新世界發展的可持續金融交易摘要

綠色與社會責任債券

編號	日期	發行人	ISIN	金額	利率	到期日
綠色永續債券						
GPB1	2022年6月	NWD Finance (BVI) Limited	XS2435611327	5億美元	6.15%	不適用
綠色債券						
GB1	2021年4月	NWD (MTN) Limited	HK0000721974	7.8億港元	3.95%	2031年3月
GB2	2021年3月	NWD (MTN) Limited	HK0000707171	5.5億港元	3.00%	2028年3月
GB3	2018年12月	新世界中國地產有限公司	XS1915712233	3.1億美元	4.75%	2023年12月
社會責任債券						
SB1 ¹	2022年6月	NWD (MTN) Limited	XS2488074662	2億美元	5.875%	2027年6月

綠色貸款

編號	日期	借款人	貸款金額	到期日
GL1	2022年5月	尚域有限公司	57億港元	2024年3月
GL2	2022年3月	精景發展有限公司	5億港元	2027年3月
GL3	2021年12月	精景發展有限公司	60億港元	2026年12月
GL4	2021年5月	新世界金融有限公司	14億港元	2026年5月
GL5	2021年3月	新世界金融有限公司	3億港元	2024年3月
GL6	2020年5月	新世界金融有限公司	5億港元	2023年5月
GL7 ²	2019年12月	滿成企業有限公司	50億港元	2024年12月

收益分配³

符合資格的項目：綠色建築物	編號	已分配金額	分配的百分比
廣匯新世界金融中心、廣匯尊府	GB3	2.077億美元	67%
前海周大福金融大廈	GB3	1.023億美元	33%
K11 ATELIER King's Road	GL7	40億港元	80%
南商金融創新中心 (前稱荔枝角道888號)	GB1	7.8億港元	100%
	GB2	5.5億港元	100%
	GL2	2,700萬港元	5%
	GL3	10億港元	17%
	GL5	3億港元	100%
	GL6	5億港元	100%
	GL7	10億港元	20%
長沙灣永康街	GL4	14億港元	100%
11 SKIES	GL2	4.73億港元	95%
	GL3	50億港元	83%
PORTAS (前稱長沙灣瓊林街項目)	GL1	57億港元	100%
	GPB1	5億美元	100%

上述項目符合我們金融框架中綠色建築類別的資格標準。有關項目詳情和綠色建築認證，請參閱我們的網站。

項目名稱有待正式開幕前確認。

¹ 截至2022年6月30日，SB1的收益尚未分配。請參閱我們的網站以獲取定期更新。

² 這筆綠色貸款於2019年12月重新協商，累計金額從36億港元增至50億港元。最後到期日亦於重述日期後更新至60個月，即2024年12月。

³ 截至2022年6月30日，所有已發行的綠色債券和貸款均未償還。

新世界發展的可持續金融交易摘要(續)

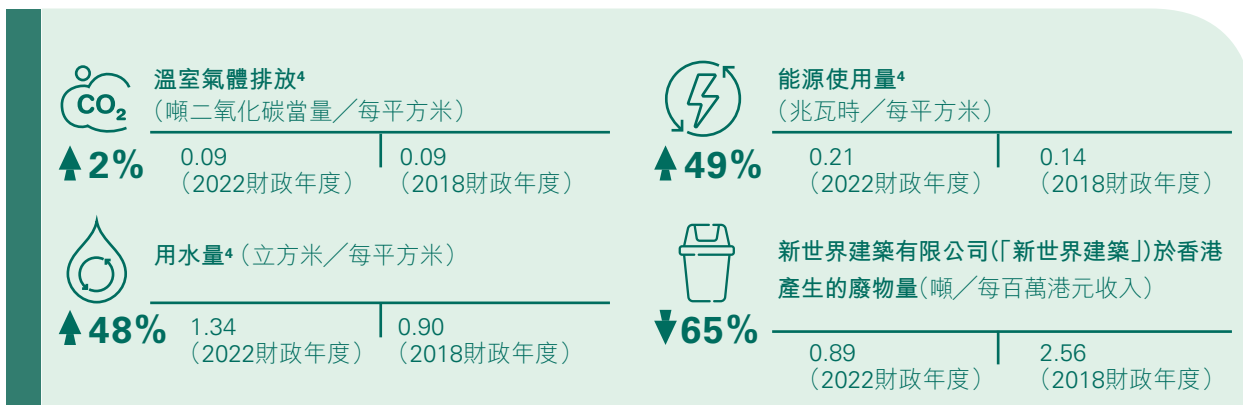
可持續發展掛鈎貸款與債券

日期	金額	發行人／借款人	年期	目的／所得款項用途
可持續發展表現掛鈎貸款				
2022年6月	5億港元	新世界金融有限公司	3年	<ul style="list-style-type: none"> 與道瓊斯可持續發展指數表現掛鈎
2022年4月	15億港元	新世界金融有限公司	3年	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標相關和與道瓊斯可持續發展指數表現掛鈎
2021年9月	5億港元	精景發展有限公司	3年	<ul style="list-style-type: none"> 與道瓊斯可持續發展指數表現掛鈎
2021年6月	11.5億港元 135億日元	精景發展有限公司	5年 7年	<ul style="list-style-type: none"> 與道瓊斯可持續發展指數表現掛鈎
2020年12月	20億港元	利家安財務有限公司	5年	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標相關及與全球房地產可持續標準掛鈎
2019年11月	10億港元	精景發展有限公司	5年	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標相關及與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
可持續發展表現掛鈎債券(私人)				
2021年2月	15億港元(年息率：3.50%)	NWD (MTN) Limited	10年	<ul style="list-style-type: none"> 全球首筆可持續發展表現掛鈎港元債券 用作推動新世界發展的可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鈎
可持續發展表現掛鈎債券(公開)				
2021年1月	2億美元(年息率：3.75%)	NWD (MTN) Limited	10年	<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鈎美元債券 用作推動新世界發展的可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鈎

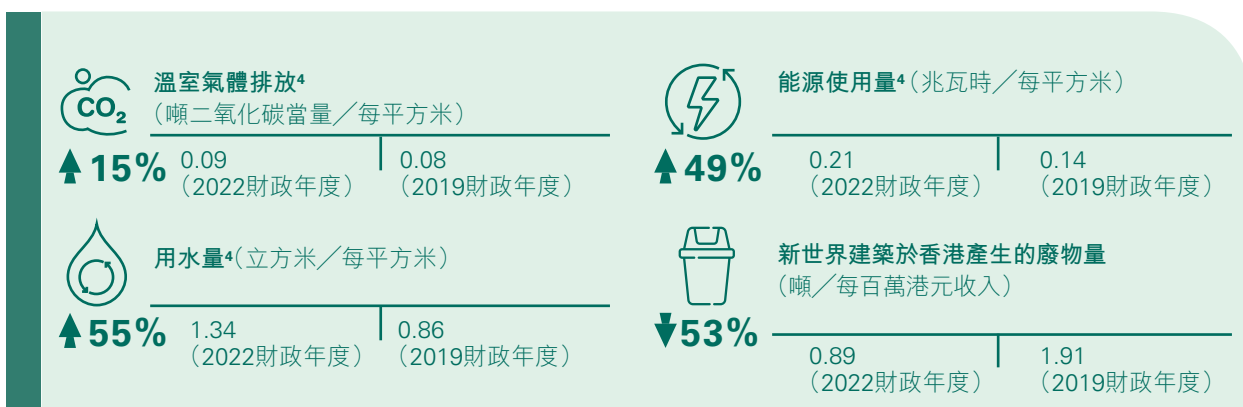


減低對環境影響方面的表現

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。



我們於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。



⁴ 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。

重要議題：

- 綠色建築及翻新

我們的綠色建築標準

作為可持續發展的先鋒，我們致力減少建築物對環境的影響，同時提高用戶的健康和福祉。我們將綠色建築列為優先事項，亦成為我們發展業務策略的一部份。為了實現我們對普及綠色建築的抱負，我們利用創新技術與解決方案設計、建造及翻新現有及新建築物。在我們的項目中採用創新和綠色元素有助建設可持續的城市和社區，並克服氣候變化的挑戰。

我們的可持續建築政策引導我們將各項可持續發展及氣候韌性之考慮因素融入整個建築生命週期，包括由選址或收購項目、項目設計、物業管理、持份者參與到風險管理的承諾。我們確保物業符合綠色建築標準，保證為香港的新

建項目取得《綠建環評》金級或以上的認證，以及為香港及中國內地的新建K11商業／零售項目取得《領先能源與環境設計》金級或以上的認證。就現有建築項目而言，我們期望為香港核心商業大廈取得《綠建環評既有建築2.0》認證。至於在中國內地的主要物業，我們已為既有建築進行相關認證的可行性研究，並正標準化現有物業的翻新及重新校驗工程，同時繼續發掘其他措施以改善建築環境的能源效益。



請造訪網站了解我們的《可持續建築政策》

我們於由香港綠色建築議會及環保建築專業議會合辦的兩年一度的「環保建築大獎2021」中榮獲九項殊榮，包括「綠建領導」類別中發展商分類的先鋒大獎。這些獎項是對我們努力超越傳統做法，並將2030願景完全整合至集團的業務策略的認可。如欲了解我們獲得的可持續發展相關獎項和表彰，請參閱本公司網站的「可持續發展獎項及認可」。



綠色建築重點項目概覽

K11 ECOAST

WELL健康建築標準預認證¹

能源與環境設計先鋒評級(LEED)鉑金級預認證



預計於2024年年底開幕的中國內地旗艦項目

主要綠色設計元素

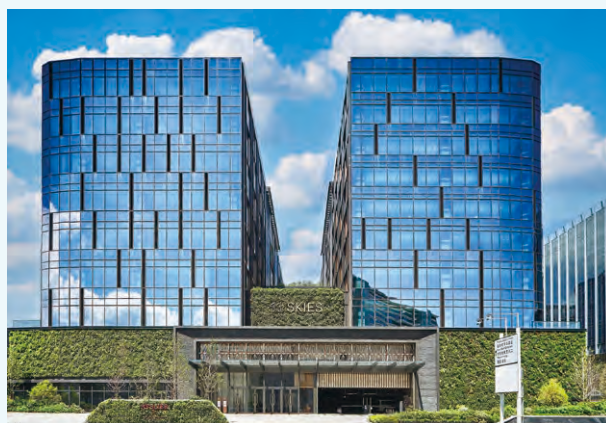
- 採用「海綿城市」設計概念，實施可持續雨水管理及提高用水效益的管理措施
- 最大程度地提供戶外景觀綠化
- 配備光伏及建築一體化光伏系統以生產可再生能源
- 天窗的設計可最佳善用日光及外部陰影以減少外部幕牆的太陽熱能
- 使用熱敏性磁磚及隔熱物料，以增加太陽能反射
- 微氣候分析改善熱舒適度和室外風環境

K11 ATELIER 11 SKIES

WELL健康建築標準鉑金級預認證

能源與環境設計先鋒評級(LEED)鉑金級預認證

綠建環評暫定鉑金級認證(新建建築)



主要綠色設計元素

- 設有亞洲最大的混合太陽能光伏和熱能系統，每年生產17.7萬千瓦時能量
- 配備了定製的物聯網監測儀，可進行實時監控和調整室內空氣質素
- 安裝了內置紫外線殺菌照射裝置，並結合空氣過濾器提供額外的鮮風設計，可有效降低空氣傳播污染的風險，並排出室內病原體

¹ WELL健康建築標準V2認證在預認證階段不包含任何評級。

確保未來的氣候韌性

隨著氣候變化加劇，極端天氣頻率同步上升(例如颱風和洪水)，對人類構成重大威脅。公司應以身作則，努力減輕氣候變化帶來的不利影響。我們最新的重要性評估也反映了持份者對於應對氣候變化的關注，並敦促新世界發展加速和深化我們的氣候變化行動計劃。因此，我們正逐步更好地管理與氣候相關的風險，並掌握可持續發展為業務帶來的增長機遇。

我們自2019財政年度起按照TCFD的建議作與氣候變化相關的披露，早於香港交易所要求所有公司在2025年之前

重要議題：

- 能源效益與減碳
- 氣候變化行動

進行與TCFD一致的披露的要求。我們採取了一系列的行動來適應和緩解這些與氣候相關的風險，例如進行氣候變化的風險評估並制訂可再生能源藍圖。我們將繼續加強氣候韌性策略，並將氣候風險緩解措施納入我們的規劃、設計和營運實踐，以確保未來的低碳發展方向。TCFD的關鍵摘要請參考下表。



管治



董事會監管

新世界發展董事會為管理集團所有氣候相關風險與機遇問責。**可持續發展委員會**由行政總裁擔任主席，並委任新世界發展董事成為可持續發展委員會成員，由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成。委員會向董事會匯報並負責管理新世界發展的可持續發展議程、策略、政策和表現。可持續發展委員會每半年舉行一次會議，向董事會匯報與氣候變化相關的策略性風險及機遇，供董事會討論新世界發展的中期及長期計劃。

管理層的角色

我們擁有穩健的可持續發展管治架構，以督導集團的ESG風險和績效。在可持續發展委員會之下，我們成立集團可持續發展督導委員會、集團可持續發展部門及集團可持續發展專責小組，務求將ESG措施滲透致公司各個層面。

集團可持續發展督導委員會向可持續發展委員會報告，負責務實進行可持續發展工作，並協助可持續發展委員會實現集團的可持續發展目標。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。督導委員會亦密切監督集團上下有效執行與可持續發展有關的措施，並定期檢視政策。

集團可持續發展部門負責推動2030願景以及集團內各項可持續發展舉措。該部門亦協調各業務單位監督及跟進氣候風險及機遇的方針，以促進規劃可持續發展物業週期。

我們的**集團可持續發展專責小組**的成員來自本集團各業務單位，促進知識交流，推動和管理環境、社會及管治和實踐2030願景。專責小組的成員亦是各自業務單位的環境、社會及管治負責人，負責支持其業務部門執行各種ESG相關的計劃。

策略



氣候變化廣泛地影響所有企業及整個社區。我們以氣候變化政策作為指導方針，減輕我們的業務營運對氣候的影響。它還闡明了我們的「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。我們已識別並回應與氣候相關的實體及轉型風險。這些風險可能對我們的業務帶來潛在的財務影響。以下概括了各種首要氣候相關風險。

風險	影響
立即性實體風險，例如水災、颱風、極端高溫或其他極端天氣事件	<ul style="list-style-type: none"> 供應鏈中斷可能會造成營運挑戰 高風險地區的財產和資產受損可能導致資產提前註銷和報廢
長期性實體風險，例如降雨量的極端變化以及海平面上升	<ul style="list-style-type: none"> 為提高氣候韌性而升級建築物所產生的重大成本(例如，保持水量措施) 因降雨量減少而使用替代水源導致增加營運支出 由於冷卻需求提高而增加整個物業組合的營運成本
轉型風險，包括政策和法規、科技和市場風險	<ul style="list-style-type: none"> 與減碳和合規性相關的營運成本增加 研究和發展新的低碳技術而增加支出 由於消費者對高碳足跡產品的偏好有所改變，因此對商品和服務的需求減少

機遇	影響
市場偏好	<ul style="list-style-type: none"> 對低碳足跡產品的需求增加 增加對設有氣候韌性措施的建築物的市場估值 通過採用氣候韌性措施降低保險費風險
政策合規性	<ul style="list-style-type: none"> 減少不遵守使用高污染建築材料/程序的風險

於2022財政年度，集團制訂了《氣候韌性指引》，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，涵蓋整個建築生命週期，包括收購與重建、設計與施工、物業管理及大廈用戶參與。《氣候韌性指引》涵蓋分析與我們主要業務地點有關的氣候風險，例如水災、缺水、極端氣溫和極端強風等，並提出強化氣候韌性的建議。該指引是根據我們於2019財政年度所進行的詳細評估而編製。我們評估了大灣區內14項主要物業(11項香港物業及3項中國內地物業)的氣候相關風險。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(即假設全球平均溫度上升超過攝氏4度或稱作RCP 8.5)。透過評估，我們更瞭解新興氣候風險在短期、中期和長期方面對我們的影響，並找出我們物業組合中的弱點。我們已在兩個新發展項目及多幢現有的物業實施指引，並已將指引納入我們的《可持續建築政策》，以標準化規範所有集團建築物。



請造訪網站，了解
《可持續建築政策》

我們明白到制訂氣候相關適應和減碳策略對實現我們的2030願景目標的重要性，並定期審視氣候策略及措施，以助確保2030願景目標的進度。今年，我們成為亞洲第三家獲科學基礎減量目標倡議批核其1.5°C科學基礎減量短期目標，並承諾會根據科學基礎減量目標倡議組織制訂長期減排目標的房地產公司，致力於2050年前實現符合科學基礎的淨零排放。有關的科學基礎減量目標涵蓋新世界發展於中國內地及香港的主要物業和建築活動。為實踐我們的承諾，我們制訂了《可持續建築政策》，以指導我們通過完善設計及營運，建造出節能低碳，並獲得綠建環評和能源與環境設計先鋒評級(LEED)認證的建築物。我們亦致力於大中華區擴展可再生能源的使用範圍，為現有建築物加裝可再生能源裝置，將環保元素納入新樓宇設計。我們亦會探索向第三方能源供應商及香港和中國內地的本地合作夥伴購買可再生能源證書的機會，以支持實施可再生能源的措施。

2022財政年度，我們參照最新的國際原則和準則更新了《可持續金融框架》，擴大了綠色和社會項目的合資格範圍。截至2022年6月30日，新世界發展透過可持續金融籌集超過390億港元。今年是我們發展可持續金融的一個重要里程碑，我們於公開市場發行全球首筆以美元計價的社會責任及綠色雙重債券，亦是於大中華區於公開債券市場發行的首筆以美元計價的綠色永續債券。我們將繼續尋求機會，利用可持續金融集資所得的資金實現新世界可持續發展願景的綠色項目。

風險管理



為更有效地預備應對新興的氣候相關風險，我們定期監測及審查我們對與氣候相關風險的風險管理流程。我們的企業風險管理框架將環境考量納入風險管理程序，以協助識別、評估及管理此類風險。同時我們透過盡職審查，有助規劃各種氣候相關風險，包括水和能源供應以及水災和極端強風等自然災害。為進一步加強風險管理方法，集團旗下公司新世界建築成功取得了ISO 50001能源管理系統和ISO 14001環境管理系統的認證。

根據對兩個選定風險情境RCP 6.0和RCP 8.5的評估結果顯示，我們在項目所在地未發現嚴重的氣候風險。現時，我們在易受水浸的地區及水浸黑點並沒有物業，而我們的物業亦沒有遭受極端強風及颱風破壞的威脅。鑑於極端強風及水災所帶來的風險日益增加，我們已採取氣候應變措施，例如對重要物業進行定期檢查、保養及硬件升級。我們的目標是完成防洪閘安裝工程和設置系統，以保障香港和中國內地主要商業物業的機房。

企業可持續發展 | 邁向淨零排放 確保未來的氣候韌性

指標與目標



自2018年起，我們一直致力於實現參照聯合國可持續發展目標所訂立的2030願景，重點集中環保、健康、智能及關愛四大支柱。2030願景中的環保目標包括將能源強度和碳排放強度較2015財政年度基準年水平減半。

為加強我們實現淨零排放的承諾，我們制訂涵蓋新世界發展於香港及中國內地的主要物業和建築活動的科學基礎減量短期目標並獲得批核。以2019財政年度為基準年，我們致力在2030財政年度前實現以下減排量：

- 範疇一和二的絕對溫室氣體排放量：減少46.2%
- 範疇三的資本商品的溫室氣體排放量：每平方米建築面積減少22%
- 範疇三的下游出租資產的溫室氣體排放量：每平方米總樓面面積減少29.8%

此外，我們於2021財政年度推出了「可再生能源藍圖」，以支持低碳經濟轉型。我們承諾在2026財政年度，旗下大灣區出租物業將採用100%可再生能源，並於2031財政年度，拓展至其餘大中華地區的出租物業，藉此減少範疇二的排放量。我們正逐步在綠色建築包括K11 ATELIER 11 SKIES、K11 ATELIER King's Road及PORTAS安裝可再生能源系統，例如光伏、太陽能和風能，並推廣至其他物業組合。

2026財政年度
於大灣區出租
物業採用100%
可再生能源

2031財政年度
於大中華區出租
物業採用100%
可再生能源

2030財政年度
達到2030願景目標和
科學基礎減量短期目標

2050財政年度
實現符合科學
基礎的淨零排放

企業可持續發展 | 邁向淨零排放 加速減碳進程

重要議題：

- 創新
- 能源效益與減碳

作為一家負責任企業，新世界發展的核心業務為物業投資與開發，並一直致力於通過將應對氣候變化的計劃和減碳行動融入其整個物業生命週期來加速低碳過渡。本集團致力於減少能源消耗及提高其業務之能源效益，持續採取減碳行動以實現2030願景。

應對氣候變化及其影響是我們的首要任務之一。作為第一批承諾支持香港特別行政區政府在2050年前達致碳中和的《香港氣候行動藍圖2050》的企業，我們充分響應其行動藍圖，包括已制訂科學基礎減量短期目標以減少溫室氣體排放量和承諾於2050年或之前實現淨零排放。於2021年9月，我們與香港城市大學合作，共同開發多項與淨零排放相關的技術，包括高效節能設計、可再生能源、低隱含碳之建築材料、廢物管理、排放交易及身心健康等領域，並提供試行研究構思的機會。透過是次合作，我們將透過創新的環保技術激發新靈感，以應對氣候變化，並加速實現淨零排放。

2022財政年度2030願景表現¹ 與2015財政年度比較

碳排放強度

(噸二氧化碳當量／每百萬港元收入)：↓20%

(2030財政年度目標：↓50%)



能源強度

(兆瓦時／每百萬港元收入)：↓4%

(2030財政年度目標：↓50%)



今年是集團發展的里程碑，我們獲科學基礎減量目標倡議批核1.5°C科學基礎減量短期目標。我們於旗下物業中採取了幾項節能措施，以減少範疇一和二的排放量，包括按照我們的「可再生能源藍圖」，將可再生能源設備融入新建和既有建築。

除了管理範疇一和二排放量外，我們還識別了範疇三排放的最主要來源是資本商品和下游出租資產。我們訂立了科學基礎減量目標應對範疇三的兩大主要排放類別。我們正使用建造業議會碳評估工具追蹤隱含碳排放數據，我們亦逐步安裝分錶追蹤租戶的能源消耗，並推出「CSV租賃」計劃，鼓勵租戶參與協助降低其碳排放量。

CSV租賃

行業首創的雙贏可持續租戶參與計劃



繼2019年成功向租戶推出全港首創的自願性質《可持續租賃約章》後，我們於2021年11月擴展至為租戶推出綠色租賃。透過CSV租賃，我們與租戶合作，旨在提高他們對可持續發展的意識，並致力支援他們在節能與減廢管理方面的工作，推動減碳與整體可持續發展實務，同時提供實質的K Dollar獎勵措施。

>60%

的K11 ATELIER
Victoria Dockside
出租樓層已簽署
CSV租賃

CSV租賃現適用於K11 ATELIER物業組合的租戶，並會於短期內擴大規模，分階段擴展至新世界發展和K11旗下位於香港的零售及辦公室租戶。為了促進知識交流，我們定期與租戶溝通，並舉行交流活動（如工作坊和交流機會），讓他們緊貼最新的可持續發展資訊與趨勢。

我們會繼續支持已加入可持續租賃約章的租戶，其中不少租戶已獲升級為CSV租賃。於2022財政年度，加入了可持續租賃約章的租戶之能源使用量減少約29,000千瓦時。在不久的將來，我們會更廣泛地推行CSV租賃，並預期將進一步減低租戶的範疇三溫室氣體排放量。

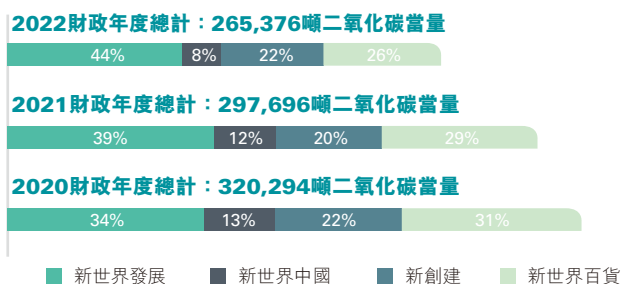


¹ 「2030願景環保目標匯報範圍」着重於數據表現成熟而我們又可對其營運發揮影響力的主要業務，以制訂減少環境影響的路線圖，此範圍為「可持續發展報告匯報範圍」的子集。

可持續發展報告匯報範圍²— 碳排放總量



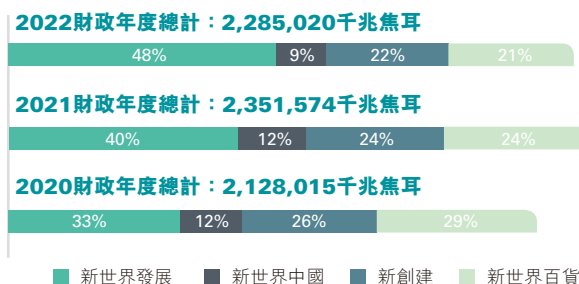
碳排放量



可持續發展報告匯報範圍²— 能源使用總量



能源使用量



在2022財政年度，本集團各建築物、工地及辦公室均已實施多項能源管理和效益提升措施。我們採用業界最佳實踐，在整個建築生命週期內採用創新技術，提升能源使用效益，並將碳排放減至最低。

愉景新城：更換製冷機和相關設備



節約了**28%**的能源

每年大約可減少

\$1,600,000

港元的電力成本

為提升製冷機性能，我們在愉景新城地下室的製冷機房更換了5部800噸製冷機和2部400噸製冷機及相關設備。新的製冷機具有更高的效能，有助於降低能源消耗，並降低電力成本。



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。

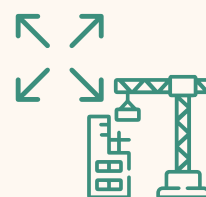
新世界建築：擴展ENERTAINER在建築工地的應用範圍



2022財政年度減少

>280噸 二氧化碳當量

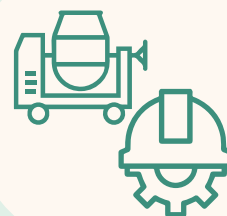
於2022財政年度，新世界建築安裝了四部Enertainer。這是一個電池供電的能源系統，能為建築項目提供免柴油動力。現將Enertainer的使用範圍擴大至應用於建築工地內其他不同的升降機及起重機。這種能源儲存系統是建築機械的主要動力來源。於工地使用Enertainer有助提高生產效率，降低噪音過量的風險，並減少範疇一溫室氣體排放。



新世界中國：應用業界首創的「C130」混凝土於高樓建築項目中



新世界中國與中國建築第八工程局有限公司、華南理工大學及其他合作夥伴合作組成一支技術研究發展團隊，開發C130混凝土，應用於大灣區的廣匯新世界金融中心、廣匯尊府發展項目。此為一種高強度混凝土，有助保護環境。包括(一)採用人造砂能減少污染排放及減低對自然棲息地的相關影響，(二)減少隱含碳排放和範疇三的排放量，及(三)最小化結構材料體積能有助於提高土地資源使用率。



重要議題：

- 氣候變化行動

水資源對我們的業務營運和客戶非常重要，尤其是對我們在中國內地的營運而言，因該地區缺水現象尤為顯著。提高用水效率是2030願景的首要行動之一，我們定期監控用水量，在物業組合中提高用水效率。根據我們的《水資源政策》，為了確保整個企業都能負責任地管理水資源，我們安裝和實施節約用水措施，例如使用低流量水龍頭和馬桶以減少用水。除了節約用水之外，水資源管理還包括確保向我們的租戶和客戶提供的水質量。我們的物業管理團隊遵循準則，識別潛在的污染風險，以及實施措施以確保飲用水的品質。為提高市民的意識，我們大部份現有的核心商業物業都自願參與了香港特別行政區政府的「大廈優質供水認可計劃」，並鼓勵租戶推行節約用水措施。

**2022財政年度2030願景表現³
與2015財政年度比較**

用水強度
(立方米／每百萬港元收入)：
(2030財政年度目標：↓25%)

↓37%



根據2030願景的目標，新世界建築冀望在2030財政年度，與2015財政年度的基準年相比，將用水強度降低25%。我們的《水資源政策》是為了指導我們採取提高用水效率的措施。於2022財政年度，新世界建築的用水強度降低了37%。我們會繼續實施節約用水措施，以保持多年來表現。新世界中國已在華南地區的選定地點提升雨水和淡水回收系統，而我們新的K11發展項目亦已安裝類似的節約用水系統，例如Victoria Dockside。我們亦實施了屋頂雨水收集等措施，用作基本灌溉用途。



請造訪網站，了解我們的《水資源政策》

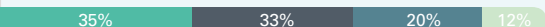
除了提高用水效益外，我們瞭解到評估和管理用水風險，以及收集更完善的水資源數據的重要性，以助未來制訂集團的水資源目標。我們決心探索和投資新興的節約用水技術，並採用在我們的物業組合中。

我們依照所訂立的政策和準則，確保辦公室和物業的污水排放遵守所有適用的法規要求，並嚴格遵守核准的牌照要求。我們使用污水回收系統，以收集淨化過程中產生的廢水。在本報告年度內，本企業並沒有錄得任何不符合污水排放標準的情況。我們會繼續監察污水排放程序，以避免水污染。

**可持續發展報告匯報範圍⁴—
用水總量**



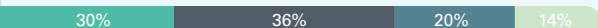
2022財政年度總計：4,900,878立方米



2021財政年度總計：5,085,533立方米



2020財政年度總計：5,222,213立方米



■ 新世界發展 ■ 新世界中國 ■ 新創建 ■ 新世界百貨

³ 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。

⁴ 「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：

- 減少廢物與循環再造
- 負責任的供應鏈管理



請造訪網站，
了解我們的《廢物管理政策》

我們了解到廢物管理的重要性，並致力在多元化的業務組合中減廢。本集團各業務單位均須按照中國內地的《固體廢物法》、香港特區政府的《廢物處置條例》、以及業務地點的任何適用法律行事，並採取適當措施，制訂及改善預防及處理廢物的工作，例如建築廢料、工業固體廢物、家居廢物等。

在2030願景及我們的《廢物管理政策》的指引下，本集團強調在整個業務運作過程中減少和分流廢物。新世界建築的目標是在2030財政年度將運往堆填區的廢物量強度比2015財政年度基準年降低15%。我們很高興宣布在2022財政年度，新世界建築的運往堆填區的廢物量強度降低了56%，這表明我們在管理廢物量方面所做的努力，我們會繼續實施減廢措施，以維持多年來表現。

**2022財政年度2030願景表現⁵
與2015財政年度比較**

運往堆填區的廢物量強度
(噸/每百萬港元收入)：
(2030財政年度目標：↓15%)

↓56%



**可持續發展報告匯報範圍⁶—
非有害廢物總量**



廢物量

2022財政年度總計：853,828噸



2021財政年度總計：1,191,003噸



2020財政年度總計：1,472,130噸



■ 新世界發展 ■ 新世界中國 ■ 新創建 ■ 新世界百貨

為提高資源使用效率，新世界建築廣泛採用建築信息模擬(BIM)技術，這是在整個項目生命週期中產生和管理建築數據的過程。BIM可用於進行設計模擬，以優化資源使用率，並可藉數碼管理平台「Construction Information Anywhere」(CIA)來實現。CIA為橫跨不同持份者的項目提供成本管理和程序管理服務，讓我們的项目團隊能預測並管理項目績效，有助於善用資源。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。隨著Flex Workflow的推出，新世界建築進行電子化，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，新世界建築可通過此工具將業務流程電子化，方便協作及便利審批流程。隨着應用CIA、Novade System及Flex Workflow，新世界建築估計已於2022財政年度節省約50噸紙張。

我們遵循「減少使用、重複使用、循環使用與替代使用」的4R原則，致力在購買產品及選擇服務的過程中，盡量減少其生命週期中對環境造成的不利影響。我們的中央行政部計劃優先向本地供應商採購，以支持當地社區，並建立具韌性的供應鏈。

我們堅信通過與持份者合作，我們可實現更多的目標。根據我們的廢物管理策略，我們會定期與供應商、租戶、客戶及僱員溝通，提高他們對減廢的認識，並制訂共同減廢措施。我們亦密切留意市場和法規的趨勢，包括香港特區政府的都市固體廢物收費計劃。我們會繼續將循環經濟原則納入我們的業務生態圈。請參閱下一頁，了解我們與合作夥伴最近在廢物管理的活動。

⁵ 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。

⁶ 「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。

推廣廢物管理意識的撿跑活動

我們與《信息時報》和《中國青年日報》合作，舉辦了一場撿跑活動，參加者總數達20,000多人。新世界發展的客戶、住戶、租戶及員工均獲邀參與這項活動，途經新世界生態圈地標建築，包括廣州K11及廣粵天地。活動成功處理了超過2.7噸的廢物。為讓更多市民了解更多廢物循環再造的信息，我們鼓勵參加者在社交媒體分享這項活動，並在達到廢物收集目標時，以獎勵積分換取紀念品。這項活動獲得參與者的積極迴響，並成功地提高市民對廢物管理的意識。



Impact Kommons初創企業轉化咖啡渣為生物碳，協助土壤修復

城市農業企業Mindfield—香港首家把咖啡渣轉化為生物碳的企業，與新世界發展合作，邀請新世界發展的租戶參與回收咖啡渣計劃。咖啡渣是一種常見及含有大量營養的棄置物。被收集的咖啡渣經過加工轉化為生物碳，可作為土壤修復劑和肥料，以改善土壤質量。我們與K11 ATELIER King's Road的租戶合作進行一個試驗活動，當中在3個月

內成功回收了610公斤的咖啡渣，可見租戶十分支持這項回收計劃。有見試驗活動非常成功，我們將K11 ATELIER King's Road的計劃擴展至THE FOREST。

推行租戶廢塑膠回收及升級再造計劃

鑑於去年參與者的正面迴響，我們繼續與Impact Kommons中的社企V Cycle合作，把塑膠回收及升級再造計劃擴展到K11 ATELIER Victoria Dockside。目前為止，於K11 MUSEA和K11 ATELIER Victoria Dockside共有60多名租戶參與活動，收集了大約1,000公斤的塑膠廢物。塑膠廢物由弱勢年長的拾荒者去分類和處理塑膠垃圾，以創造就業機會，並在財政上支持他們。我們共製造了1,500把雨傘，每把雨傘運用14個收集回來的塑料瓶轉化成的升級再造布料而製作，並提供予參與租戶，以提高他們對可持續發展的意識。未來，我們將繼續與Impact Kommons的參加者合作尋求其他回收解決方案。



企業可持續發展 | 邁向淨零排放 保育生物多樣性

新世界發展明白到保護自然環境及為下一代維繫健康生態圈極其重要。2019冠狀病毒病疫情提醒我們，全球自然生態系統退化對人類有深遠影響。作為一家負責任的公司，我們致力將發展對自然棲息地的影響減至最低，並保育野生動植物的多樣性。



請造訪網站，
了解我們的《生物多樣性政策》

我們制訂了《生物多樣性政策》，以指導我們在整個業務週期的各個階段，由產品和服務的設計至運作過程中，防止生物多樣性的潛在損失，並作出保護自然環境的行動。我們遵守甚或超越相關法規要求，並參考最新的準則，例如歐盟生物多樣性策略，以制訂可持續經營業務的最佳行動方針。

我們在適當情況下在項目開發前期階段進行生態評估，考慮選址的生物多樣性。為了促進我們對保護自然生態的承諾，我們制訂了準則，以避免在世界遺產區⁷和國際自然保護聯盟第一至第四類保護區⁸發展。

培養未來的可持續發展變革者

加強持份者對生物多樣性的認識非常重要。我們成立了香港首個室內外自然博物館及可持續發展教育園區Nature Discovery Park (「NDP」)，並致力與志同道合的團體聯繫，舉辦全年的社區活動，進行公眾教育。

我們會定期為租戶和顧客舉辦活動，包括導賞團、市區耕作體驗，以及繼續與珍古德協會(香港)合作推行「大自然小先鋒計劃」。於2022財政年度，NDP亦為社會各成員舉辦多項活動，例如與香港展能藝術會合作，參加者不僅有機會探索並了解本土及異國植物物種，也有機會從NDP

周圍的綠化環境中，創作自己的自然藝術品。為進一步提高對本地生態系統的認識和保護，我們於2022財政年度在NDP舉辦了「Insects of a Hong Kong Forest」展覽。該展覽是與K11 MUSEA 100 Creative Powers之一的Benoit Guénard博士，以及香港大學昆蟲生物多樣性與生物地理學實驗室合作舉辦，展示本港共超過九十種昆蟲及其他在本港二級森林收集的樣本。

為加深了解NDP的生物多樣性，自2019年起，香港大學的研究人員每季會到NDP進行一次昆蟲調查。於2022年5月，與早前的調查相比，我們發現了三種新的本地物種，包括 *Nylanderia vividula*、*Tessaratomya papilosa* 和 *Pieris canidia*。這調查結果表明，NDP是本地生物的棲息地。



在NDP進行的昆蟲調查

我們將會履行我們支持保育生物多樣性的承諾，繼續與多方持份者合作，以展示香港的生態重要性及全球價值。

⁷ 有關世界遺產地區的詳情，請瀏覽<https://whc.unesco.org/en/list/>。

⁸ 有關國際自然保護聯盟第一至第四類保護區的詳情，請瀏覽<https://www.iucn.org/our-work/protected-areas-and-land-use>。

關心我們的客戶

重要議題：

- 創新
- 顧客福祉、健康與安全
- 顧客及租戶參與
- 資料私隱及資料安全

促進顧客健康、安全和福祉

新世界發展致力在物業發展行業方面為客戶提供優質的產品與服務。我們在設計和建築階段考慮了綠色和健康因素，亦已獲得多項環保設計的認可。我們新開發的11 SKIES綜合發展項目獲得WELL健康建築標準預認證，現有的K11 ATELIER King's Road為WELL健康建築標準認證鉑金級建築，而前海周大福金融中心則獲金級預認證。經過WELL健康建築標準認證的建築物均安裝了室內環境監控感應器，以維持舒適的室內環境。大堂提供實時的空氣質素訊息予客戶和租戶。除了環保建築外，我們亦提供與可持續發展相關的產品和服務，如NDP和K11 KULTURE ACADEMY。



K11 ATELIER 11 SKIES的公共綠化空間

11 SKIES配備訂製的物聯網監察儀，可實時監控和調整室內空氣質素，而內建的紫外線照射裝置和供應額外新鮮空氣則可有效降低空氣污染傳播的風險和排除內部室內病原體。

我們另一項目重點是利用人工智能和大數據技術優化顧客關係管理解決方案。藉著數碼工具的應用，我們可以根據顧客喜好提供量身訂製的服務，從而優化他們在我們生態圈中的整體體驗。此外，我們也透過各種平台提供個人化的計劃，如數碼化購物應用程式K11 Go和我們的數碼化生活指南應用程式K11 App。我們已升級香港其中一個最大型的獎勵計劃—「K Dollar計劃」，將新世界集團及K11集團的會員制度合併。此計劃有超過500商家參與，有助於在新世界生態圈中建立伙伴合作關係，提升顧客的整體體驗。

CSV是我們企業使命的核心，我們的目標是為下一代創造創新的生態圈。2021年11月，我們推出了業界首創的CSV租賃，涵蓋K11 ATELIER King's Road、K11 ATELIER Victoria Dockside和K11 ATELIER 11 SKIES。這是一項雙贏的租戶參與計劃，旨在提高租戶的可持續意識，支持節能和廢物管理，並根據減碳節能績效回贈K Dollar作為獎勵。在簽署CSV租賃時，租戶不僅能與志同道合的同業共同貢獻及交流減碳的經驗，還可鼓勵他們與新世界發展合作，參與各種可持續發展活動，如廢物回收計劃和健康工作坊。此外，為促進知識分享，參與CSV租賃計劃的租戶更可透過定期舉行的交流活動，緊貼最新的可持續發展資訊與趨勢。一旦參與的租戶達成議定的可持續發展里程碑，其特定員工即有資格參加獨家活動並賺取K Dollar，以創新的方法鼓勵租戶參與我們的可持續發展計劃，同時提升新世界生態圈的聯繫。

肩負企業責任

維護網絡安全及保障資料私隱

在我們運用創新技術去提升顧客體驗的同時，資料私隱與網絡安全仍是新世界發展的首要考量。我們管理租戶和顧客的個人資料時受我們的《私隱政策聲明》所規管，以確保符合香港的個人資料(私隱)條例及中國內地的個人信息保護法。

網絡安全是本集團所重視的主要風險之一。集團網絡安全委員會由各業務單位的高級資訊科技管理人員組成，包括網絡基礎設施和應用團隊。委員會的目的是建立一個渠道來討論和處理所有與網絡安全相關的事項，以及設定長期目標和策略。集團已訂閱一項網絡安全政策以提供全面網絡安全保障。為了保護我們的客戶，我們每年為員工提供網絡安全培訓，以提高認知，加強對企業的合規性和規則的認識。在過去三年，公司未經歷任何網絡安全漏洞。我們不斷審查集團的網絡安全態勢，確保資訊科技防禦體系的框架是可持續和有效。

負責任營銷

為了緊貼廣告標準，嚴格遵守相關法規與負責任營銷、廣告和銷售，集團提供超過8,000小時的負責任營銷培訓。



請造訪網站，了解我們的《私隱政策聲明》

提供創新和可持續的優質產品和服務

專利及知識產權保護

我們一直在尋找智慧和新的方法來提升福祉，把握發展知識產權和共有知識產權的機會。截至2022年6月30日，我們自2015財政年度起已獲得超過220項有效專利。

新世界中國亦採用智能科技，改善樓宇租戶及居民的生活。新世界中國開發了「智能玄關櫃」，它使用納米催化式氧化科技(「NCCO」)的潔鞋功能，並綜合到LifeSmart的智能家居系統中。在2022財政年度，新世界中國已在廣州的一個項目中安裝智能玄關櫃，並計劃在中國內地多項住宅項目中進行安裝。

我們欣然看到一些我們培育的技術通過創新帶來優質的產品和服務，這支持我們為所有持份者執行CSV的使命。

香港首個物業採購區塊鏈平台

我們與香港應用科技研究院有限公司合作，推出了香港首個物業買賣區塊鏈平台，透過在顧客的物業購買過程中，提供無縫整合的按揭服務，提升顧客的服務體驗。先進的區塊鏈技術平台能夠為買家、銀行及相關機構提供全方位的支援服務。截至2022財政年度，已有7家銀行參與並將其服務套用於區塊鏈平台。房地產科技從根本上改變香港的地產行業，節省物業購買過程中的時間和資源。

為客戶提供環保用品

作為 Impact Kommons 第三輪計劃的成員，LUÜNA 有着提高我們社區福祉的願景。它利用技術為女性提供知情、健康和環保的產品選擇，以改善她們的生活質素。由 2022 年 5 月開始，K11 Art Mall 與 LUÜNA Naturals 合作，成為香港第一個於洗手間設置自動售賣機提供環保有機棉女性衛生用品的購物商場。LUÜNA 亦捐贈產品予香港的少數族裔女童。這項合作旨在透過向大眾提供無毒環保的女性衛生用品回饋社會，提升顧客在購物商場的福祉。



K11 Art Mall 的售賣機提供女性衛生用品

結合升級再造及提升社會人士技能

Impact Kommons 第三輪計劃中的另一個初創企業 V Visionary 提倡可持續的生活方式，該品牌重新審視和探索時尚產業從材料到製成品的整個供應鏈。在 2022 年財政年度，該企業為 20 多名缺乏資源的女性提供重新設計和升級再造衣服的培訓，教導她們生產高質量、可持續、「香港製造」的斜肩袋吊帶。這批斜肩袋將在新世界生態圈的零售渠道銷售。



賦予弱勢女性能力—以升級再造的方式製作斜肩袋吊帶

與顧客互動並重視他們的意見反饋

顧客反饋對於我們了解他們的期望並推動持續改善至關重要。持續進行顧客調查有助了解我們物業的租戶滿意度。為了建立一個創新的生態圈，在新世界發展的管理結構中實施了具體的機制。我們的顧客委員會為所有部門提供了一個提出創新想法和回應的機會。如能提出入圍意見的人士，將有機會向我們的高級管理人員介紹，並在日後進一步探討應用和實施的事宜。我們會定期進行租戶滿意度調

查，以了解他們的滿意度，並找出服務的改善範圍。於2022財政年度，K11 Art Mall的租戶滿意率達到100%。於2022財政年度，我們收到的有效投訴少於3,200宗，並已按制訂的標準化投訴程序處理，以確保及時處理顧客意見反饋。投訴的調查工作由專責人員在合理的時間範圍內完成，亦確保顧客在整個流程中都能參與其中。

提升顧客體驗並推動行為改變

為增強顧客在技術應用方面的體驗，我們在業務部門廣泛採用了流動應用程式，提供一站式體驗和一系列O2O增值服務。這些服務包括使用我們的設施、產品和服務、活動登記、積分領取、獎勵兌換和服務預訂。

最新的應用創新解決方案是把大灣區加速器計劃中國際初創企業DeepBrain AI所開發的技術，整合至我們即將在香港及廣州進行的項目。DeepBrain AI開發實時影片合成、語音合成和自然語言處理，從支援演員的影片中製作互動式人工智能人類頭像，具有多項語言功能，可與顧客互動，以滿足他們的需求。

為幫助建設智能社區及家居，新世界中國與領先的科技公司騰訊雲合作，在廣佛新世界開發智能屏幕。通過採用可視化系統，有效地整合信息和數據並準確地分析，新世界中國使成千上萬的住戶能夠體驗到可持續發展給他們的生活帶來的變化。

為了推廣可持續發展的生活方式並推動行為改變，我們已投入額外的努力來調整我們的產品，以配合不斷變化的法規，並提升零售與娛樂體驗。我們認為培育新一代的可持續變革者至關重要。在2022年6月，我們為K11 ATELIER King's Road的租戶舉辦了一次可持續飲食工作坊，探討

剩食與廢物管理的關係，鼓勵參加者支持可持續消費。參加者品嚐了由植物製成的肉類替代品和由Breer用剩餘麵包製成的啤酒。Breer是Impact Kommons第三輪計劃中的一家初創企業，他們以剩食作為飲品中的材料，積極推廣減少廚餘。

我們也與Impact Kommons第二輪計劃中的社會企業V Cycle合作，將從我們的租戶收集到的廢塑膠製作成雨傘。超過60位租戶參與了這項推廣循環經濟概念的計劃，我們收到租戶和顧客的正面意見，希望能更深入了解可持續營運，進而邁向零浪費。



每把K11升級再造雨傘都是由100%回收聚酯纖維製成，並獲全球回收標準(GRS)認證。

重要議題：

- 負責任的供應鏈管理

供應鏈管理

與我們的供應商合作不僅對減少範疇三排放至關重要，而且對於我們實現淨零排放和展示ESG最佳實踐的長期願景也至關重要。我們從供應商篩選和投標、績效監控和評估至可持續採購的整個供應鏈管理中都考慮了ESG的因素。截至2022財政年度，我們共有2,397家供應商，800家來自香港，1,571家來自中國內地，26家來自其他地區。我們的大多數供應商都來自我們所營運的地區，符合我們的可持續採購政策中支持當地經濟，並盡量減少因運輸引起的碳排放。

供應商守則列出我們對供應商和承辦商的最低期望，集團可持續發展政策和可持續採購政策則進一步列出了提高我們在新供應商遴選程序中的要求。我們在品質、環保、職業健康與安全、以及可持續產品方面的要求都超越監管要求。此外，為了支持供應商在評估過程中的努力，我們提供質量保證培訓以及我們對環境和社會要求的詳細訊息。

我們的企業風險管理將供應鏈風險納入考量，並協助我們監控外部稽核、以及對新和現有供應商進行盡職調查。我們會記錄供應商遵循法規的情況、並確保他們有適當的政策和系統。例如，新世界中國已對其供應商加入了相等於ISO 14001及ISO 45001等環境、健康及安全要求，並訂定於2022年底前完成其於中國內地建造業的ISO 14001及ISO 45001的認證。

我們的建築部門新世界建築對承辦商進行質量、材料交付和安排、售後服務、技術信息和支持、材料生產、環境、

健康和安全性能的年度績效評估。如承辦商一直未能符合預期標準，則會因應高級管理委員會及工程部的決定，暫停招標或從認可承辦商名單中除名。

我們與提供建築材料的供應商溝通，鼓勵他們根據自己的程序審查生產過程和選擇原材料，以識別創新機會和減少碳排放。在監察範疇三的排放方面，我們一直使用香港建造業議會碳評估工具，追蹤有關碳排放量的數據，而我們在中國內地的建築部門則繼續從其供應商處取得碳排放數據。為了進一步減少供應鏈中的範疇三排放量，我們正將各地區的監控要求更嚴格和標準化、並為建築行業加強可持續採購。我們已把建築結構主要材料(例如混凝土和鋼材)生命週期評估納入投標的要求，亦需以根據綠建環評規定、估計建築材料的碳排放量。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)。

可持續採購約章

作為香港環保促進會《可持續採購約章》的始創成員，新世界發展於2022財政年度達到了《可持續採購約章》第3級的準則，展示其出色的表現。參照ISO 20400永續採購指南而成的《可持續採購約章》被聯合國「同一個地球網絡」確認為支持關於可持續發展目標12：負責任消費和生產的舉措之一。在《可持續採購約章》的指導下，所有參與採購程序的僱員都需接受培訓，以促進可持續的採購。



請造訪網站，了解我們的《可持續採購政策》，其中包括我們承諾以國際認可的ESG管理系統為供應商/承辦商排定優先順序

建立一個擁有合適員工的團隊對於我們業務的可持續發展至為重要。我們致力僱用具多元化及強調合作精神的團隊，培養員工持續學習的文化，支持他們成為業界領先的專業人士。

人才招募、挽留與發展

重要議題：

- 人才管理
- 多元共融與機會平等

員工是我們最重要的資產。我們的未來取決於我們團隊向客戶提供優質產品與服務的決心和能力。作為提倡平等機會的僱主，我們致力於在招聘和人才培訓的過程中體現多元共融。我們的招聘過程不會受應徵者的種族、膚色、國籍、宗教、性別、性取向、年齡、婚姻狀況、懷孕、殘疾、醫療狀況、政治聯繫、家庭責任或任何其他受法律保護的特徵影響。

為了更能傾聽員工的意見，我們在2022財政年度成立了由不同業務單位及部門代表所組成的「員工滿意度工作小組」。我們於2022財政年度進行了集團員工滿意度調查，旨在收集員工反饋以進一步推動集團的成功。為確保調查的準確性及公平性，我們聘請了第三方顧問進行調查。調查問題涵蓋了16個類別，其中可持續發展、文化、績效管理、多元化和包容性及企業管治類別評分排名最高。此調查共有82%的新世界集團員工參與，其中有94%員工表示他們認同我們的企業使命及價值。調查結果更顯示，我們的員工對集團的可持續發展努力和文化實踐有很好的理解和經驗，他們對自己的表現和對整體目標的貢獻感到被認可。完成調查後，我們舉辦了一系列員工焦點小組討論來了解現時的不足以及其成因，這有助我們調整有關措施及採用適當行動，以更有效地照顧員工的需求。我們計

劃在2023財政年度進行一次脈動調查，繼續了解員工需求，力求進步。

員工的專業發展對於保持我們的競爭優勢而言是不可或缺的。我們為不同階級的員工提供廣泛的培訓機會，其中包括：邀請內部或第三方專家參與知識共享工作坊；重點培訓個別管理人員，為其開辦專屬課程，以加強受訓人員的領導能力；並為各員工提供廣泛的培訓課程，涵蓋的課題包括但不限於反貪污、公司文化、環境保護、職業健康與安全以及專業發展。在本報告年度中，我們為員工提供了將近15,000小時的反賄賂與反貪污培訓，以加強員工對上述議題的認知，使他們熟習偵測和阻止任何潛在違規行為的措施。

為了向我們的員工提供ESG相關議題的最新資訊和知識，以助他們了解如氣候變化等問題及為此重新設計業務的需要，我們要求所有員工(包括董事會成員)參與有關ESG和創新的強制培訓。透過網上學習平台，我們的員工能隨時學習最新的可持續發展及環境政策，並了解實現2030願景所需的措施。

除了定期舉辦網上研討會和培訓之外，我們亦會挑選具潛力的員工，向他們提供一年一度的HiPo (High Potential) 計劃，協助現有及新員工邁向職業生涯的下一個階段。師友計劃亦是HiPo計劃中重要的一環，本年度我們已為超過120名員工配對合適的導師，以協助他們擴展集團內的人際網絡，分享了解業界行情及掌握新動態，促進師友間的共同學習。另外，我們亦在2022財政年度向新進員工推出為期兩年的Entrepreneur Trainee and Technopreneur Trainee Programme，此計劃包括跨部門的崗位輪換。我們深信計劃可培育新一代企業家，並幫助他們成為推動公司落實各創新計劃的未來領導者，為集團的生態圈帶來正面影響。

企業可持續發展 | 以人為本

人才招募、挽留與發展

我們致力為員工提供機會展現他們的創新及創意。在2022財政年度，我們舉辦了「Artisan Hacks @ New World Innovation Challenge」，鼓勵員工運用他們的創意思維，並提供不同資源及渠道以協助他們落實其計劃，成為變革者。此次比賽我們從不同業務單位中收到40多個企劃，並由管理層為奪得首位的隊伍提供專業建議及支援，助他們將其計劃轉化為切實可行的方案。基於該活動的正面反饋，我們每季開展創新企劃「Group VOC Innovation」，提供有關設計思維、資源運用、產品商業化的工作坊，為我們的員工裝備必要的知識。我們期望是次企劃有助員工針對客戶的意見創新和商業化他們的計劃，為我們的持續發展作出貢獻。

我們採用結構完善且開放的年度評估系統，亦會定期進行審核並更新評估準則，以協助員工瞭解其績效及發掘潛在的發展領域。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。為了鼓勵員工訂立與集團發展方向一致的目標，我們已將與可持續發展相關的關鍵績效指標，如環保目標、籌辦或參與可持續發展活動的次數、有否採用《氣候韌性指引》，以及其他可被衡量的指標納入評估範圍。員工在這些關鍵績效指標上的表現將會在年終評估及花紅計算時予以考慮，並可能影響獎金計算。集團亦著重收集員工意見。2022財政年度，集團僱員的自願離職率為16.8%。



每名員工平均培訓時數：

17.3 小時



與可持續發展相關的培訓時數：

>10,000 小時



ESG培訓和測驗涵蓋：

100% 員工

為回應大眾在新冠疫情肆虐期間對身心健康議題的關注，我們藉著「Family Care for Good倡議」推出一系列靈活工作安排，使僱員於工作與生活之間取得平衡，並改善他們的整體福祉。在2022財政年度末，我們計劃由7月到9月期間在數個業務單位，包括新世界發展、K11和新創建的辦公室試行「夏日工作天」(Summer Fridays)，讓僱員每週工作4.5日及在家工作一天。我們將評估計劃的可行性及成效。我們深信該倡議將為我們的員工帶來各種好處，例如讓員工彈性安排工作時間和地點，同時我們亦將持續提升並改善員工福祉。



企業可持續發展 | 以人為本 多元工作環境

新世界發展致力在工作環境內維護人權。我們簽署了聯合國全球契約的人權和勞工原則，並遵循國際人權原則，例如《世界人權宣言》、國際勞工組織的《工作中基本原則和權利宣言》、《聯合國工商企業與人權指導原則》和聯合國可持續發展目標。我們在這些原則的基礎上制訂了內部的《人權政策》，並確保所有新世界集團成員都必須遵守。我們亦承諾並致力遵守所有適用的法律和法規。

為了進一步促進工作場所的性別多元化和增加女性在政策和決策方面的比例，我們在2023財政年度將支持婦女基金會的「Male Allies Initiative」。這項計劃旨在培養一批熟悉兩性平等議題，並願意持續學習和公開討論兩性平等議題的男性領導者。



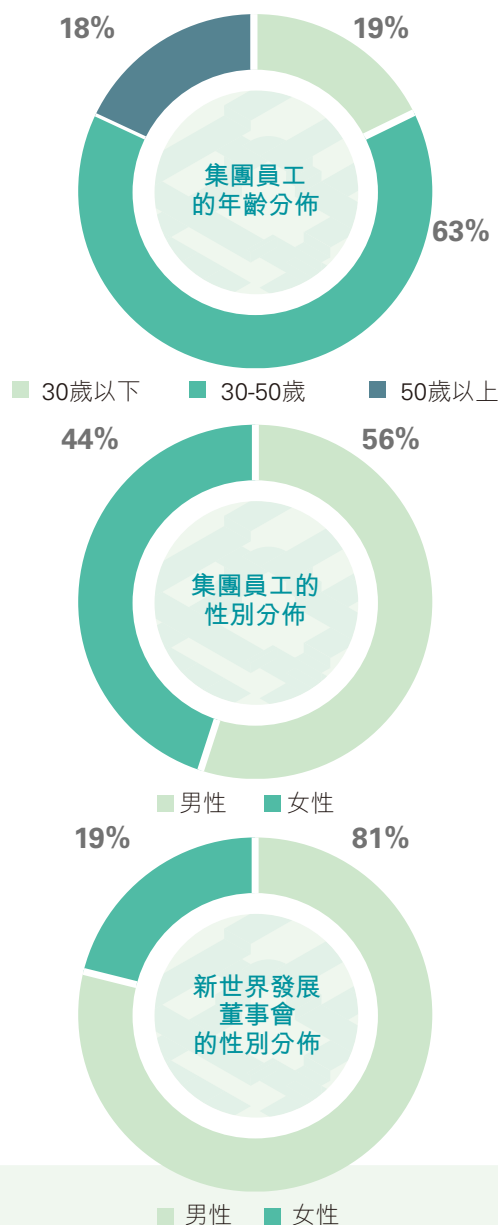
請造訪網站，了解我們的《人權政策》

我們亦要求供應鏈的各商業夥伴尊重人權。我們已將人權原則納入《供應商守則》，並涵蓋我們的供應鏈合作夥伴，例如供應商、承辦商、分包商、供貨商和服務提供者等。該條規定，供應商的所有僱員都應受到平等的對待，而不應在聘用、補償或紀律方面受歧視。

於2020年，新世界發展成為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。這肯定了我們於促進多元化的努力，我們為此深感自豪。為鼓勵我們的員工建設更具包容性的社會，我們舉辦了一系列以多元化和包容性為主題的活動，包括由平等機會委員會舉辦有關工作環境多元共融的網上研討會去提升員工對種族歧視及騷擾的意識，由集團三位傑出的女性高級管理人員以幫助建立信心及韌性為主題的女性領導小組，以及與本地社會企業協力舉辦義工作坊，幫助弱勢婦女提升其工作技能。我們亦持續提升員工團隊年齡、家庭狀況、背景和專業知識的多元化，並通過披露董事會和員工團隊的性別多元化及監測性別薪酬差距等各種多元化指標提升透明度。我們亦簽署了由香港平等機會委員會主辦的《種族多元共融僱主約章》以支持種族多元化。

截至2022年6月30日，女性員工佔整體員工44%，佔董事會席位19%¹，男女全職員工平均薪酬比率為1.09。我們期望在2023財政年度達到30%的女性董事會成員比例，並維持董事會中的性別多元化。

為了滿足各類型家庭的需求，例如事業型家長希望履行養育子女的責任同時追求充實的職場生涯，我們在2018年推出了五天全薪待產假，並在2020年將全薪產假從10個星期增加到14個星期，上述兩項安排均高於法定的80%工資要求。我們在未來會繼續加強對僱員的支援，促進一個家庭友好的工作環境。



¹ 截至2022年7月1日，16名董事會成員中有3名為女性。

在我們2030願景中「健康」的方針下，我們以員工的福利為優先。我們相信健康及安全的工作環境是員工滿意度、生產力和可持續企業發展的關鍵要素。確保員工的安全是我們的首要任務，而我們致力為他們提供安全健康的工作環境。在2022財政年度，公司錄得每百名員工損失工時受傷事故率為0.7。



請造訪網站以了解我們的《健康及安全政策》

我們定期更新《健康及安全政策》，該政策適用於其經營場所內的所有僱員、承辦商、租戶和訪客，為我們提供指引，並確保我們遵守所有適用的法律與法規。我們有健全的機制來衡量、監控和評估我們和供應商的績效，包括表現是否符合特定產業標準或參照業界最佳表現。危機識別和風險評估，包括危機識別、緩和措施、危險材料評估和審查均經由標準化程序執行。我們致力保持透明，持續公布調查和報告事故，以及採取任何補償和改善行動的資訊。我們亦會定期於各工地為僱員及承辦商進行健康及安全訓練，以維持高度的安全意識。我們致力於在工作場所實現零致命事故，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。

重要議題：

- 員工健康和參與
- 職業健康與安全

隨著職場健康的重要性日益增加，我們有責任以更寬廣且具前瞻性的方式思考來改善員工體驗。我們的業務部門因疫情而加快採用新技術，落實遠距工作和調整工作策略，以回應不斷變化的員工福祉管理趨勢。

通過數碼化提高員工的健康

我們於2022財政年度為新世界百貨在中國內地境內的所有商店和管理辦公室安裝電子系統，以監測安全風險和管理行政開支。該系統不僅提高了營運效率，亦減少消耗用於記錄保存的紙張。

透過智慧科技確保身心健康

為了提升建築工人的健康和福祉，協興建築為建築工人在20分鐘步行距離內沒有餐廳或午餐選擇的建築工地放置了一台和田便當自動販賣機。自動販賣機採用智慧科技，以實惠價格提供健康及衛生的食物選擇，為員工和現場主管帶來便利與健康的生活模式。



此外，新創建還安裝了車輛重量監控系統，以防止超載的卸料貨車離開建築工地。這套創新系統配備貨車秤，並檢查運泥車機動蓋掩的使用狀態，確保其在離開工地前有安全閉上。

提升工作人員的福祉和家庭關係

在第五波新冠疫情肆虐時，我們採取各種措施以減輕員工的心理負擔，並幫助他們解決防疫物資短缺的迫切需要。我們迅速將免費的快速抗原測試與口罩分發給所有員工，並將食品、醫藥、以及其他必需品寄給受感染的員工。我們還通過網上健康講座和設立健康支援熱線來照顧員工的精神健康。為了更好地支援我們的僱員及其家庭實現工作與生活平衡，我們實施了一系列措施，使他們能夠履行家庭責任並改善他們的工作條件。在暑假期間，我們舉辦了電影觀賞日，以推廣我們的家庭友好工作文化。此外，為進一步促進員工身心健康，我們全年都為員工定期舉辦

體育活動，並於11月與香港失明人協進會攜手邀請視障人士為僱員提供即場頸部及肩部按摩，創造共享價值。這兩項活動吸引了2,000多名員工參與。



為感謝前線員工的專業精神，並表達我們的感激和支持，集團為前線同事準備了愛心包。



我們致力締造一個充滿活力和具韌性的社區，充分利用鄰里和環境的便利、優勢和創造力提高生活質素。我們亦關心社會和各持份者的需要，透過推行一系列的計劃和措施投資本地社區，確保社會的福祉和持續發展。新世界發展透過建立友好合作夥伴關係及啟發人們的創新思維，持續為社區發展帶來長遠及正面影響，共構美好的未來。

重要議題：

- 社區福祉
- 社區發展和參與

分享關愛

SHARE FOR GOOD 愛互送 — 全港首個大型捐贈配對平台

第五波新冠疫情下感染病例激增。有見及此，我們在2022年3月推出全港首個大型捐贈配對平台「Share for Good愛互送」，以協助香港市民應付在家居隔離時所面對的困難，以及提供緊急援助予社會弱勢社群。

疫情防控政策的收緊帶來抗疫物資、食品等生活物資短缺的問題。我們率先通過平台捐贈約20萬件物資，包括口罩、測試包、食品券、超市現金券、教材等。為加快整個捐贈和送遞過程，我們運用數碼化創新技術，透過網上平台迅速將捐贈者與受益人配對。有需要人士可通過官方應用程式和網站，找到相關受惠者、非牟利組織和捐助者的資訊。

在計劃推出的首個階段，我們與仁濟醫院、超過34間非牟利機構及物流夥伴合作，確保所有捐贈物品都能妥善配對和遞送。為應對大眾踴躍的支持和對物流需求的上升，我們迅速增強計劃規模，並於4月推出「Share for Good愛互送」的第二階段，擴展合作夥伴至更多非牟利機構。「Share for Good愛互送」和我們的主要合作夥伴仁濟醫院在此過程中不收取任何行政費用，有關物流費用亦由我們和各物流合作夥伴承擔。

「SHARE FOR GOOD 愛互送」續擴食物援助



每位支持「Show Me Your Love飯」義賣的捐助者將獲贈小證書

疫情影響了香港經濟，使弱勢社群更難負擔日常膳食開支。我們留意到在這個充滿挑戰的環境下，許多本地餐廳仍然堅持為基層市民提供免費膳食。為表支持，我們於2022年5月在「Share for Good愛互送」捐贈平台上舉行了「Show Me Your Love飯」慈善義賣。我們亦於2022年6月推出了「Share A Meal餐餐送愛」計劃，連繫城中近220間餐廳為弱勢社群提供免費膳食。參與餐廳獲發一個簡單的二維碼，讓捐贈者用餐時掃描並進行捐贈。

截至2022財政年度，超過60個非牟利組織與我們攜手合作共同貢獻社會。「Share for Good愛互送」網上平台獲得社會的大力支持，共籌得超過4,500萬港元的善款。

應對第五波新冠疫情

面對第五波疫情，我們積極採取各種措施以全面支援不同界別和大眾市民，攜手克服這次疫情。

為紓緩公共醫療系統的壓力，我們於2022年2月借出粉嶺一塊3.5公頃的土地予政府興建流動方艙醫院，同時在香港九龍貝爾特酒店提供社區隔離設施。我們亦在沙田香港凱悅酒店為前線醫護人員提供免費住宿，以感謝他們在這段困難時期服務市民。此外，我們在香港會議展覽中心二期提供超過46,400平方米的空間，以供政府儲存抗疫物資。

在本地社區方面，我們與市區重建局合作，擴展我們的「自助口罩提取機」先驅計劃，在本港五個地點增設提取機。在香港基督教服務處、兒童心臟基金會及社區藥物教育輔導會三個非牟利團體的協助下，超過三千個弱勢家庭已獲免費派發新世界發展製造的口罩。此外，我們與基督教香港信義會社會服務部、香港路德會社會服務處、香港社區組織協會、香港基督教女青年會、兒童癌症基金會和聖雅各福群會六個本地非牟利夥伴合作，捐贈了30萬套新冠病毒快速抗原測試包予受惠人士。在2月寒流襲港時，我們特別為於醫院、屋苑鄰近採樣站、檢測及疫苗接種中心外等候服務的市民，快速安排了200部戶外燃氣暖爐。

截至2022財政年度，集團已向弱勢社群派發了超過2,000萬個口罩。我們相信這些措施有助弱勢社群應對病毒帶來的挑戰，同時減輕他們對急需抗疫物資的經濟負擔。



自助口罩提取機

在2022年3月至4月期間，我們派出由180名集團員工組成的義工隊以支援「全港社區抗疫連線」及香港義工聯盟的社區抗疫工作。義工在熱線中心接聽來電，了解貧困家庭和獨居長者的需求。

在2022財政年度，集團員工為社區服務共35,000小時，參與不同類型的活動及計劃，為社區帶來正面影響。



企業可持續發展 | 締造可持續社區

支持創新思維，培育下一代

新世界建好生活－創新的社會房屋項目

為支持香港特區政府紓緩本地房屋及土地短缺問題，我們致力發展嶄新、可負擔及可持續的長遠房屋模式。自2019年起，新世界發展率先向香港特區政府及非牟利團體捐出部份農地作過渡性房屋項目之用，以減輕基層人士的住屋負擔，推動他們向上流動。至今，已有4個項目展開了前期的規劃工作，估計能提供約3,000個單位。

在2021年9月，我們創立全新非牟利社會房屋企業「新世界建好生活」，以達致創造共享價值。「新世界建好生活」旨在將商界和社會團體與政府連繫起來，例如鼓勵土地規劃、房屋、經濟發展、社會福利和民生方面的業界專家加

強合作，探索嶄新及可持續房屋模式的發展。「新世界建好生活」致力制訂中短期解決方案，並持續構思長遠策略以助香港成為可持續城市。

在2021年12月，「新世界建好生活」開展首個大型的「新世界資助房屋」項目。我們現正計劃在新界西撥出一幅土地以提供約300個單位，讓年輕人可以成本價購買物業，並特設「漸進式供款」的貸款安排，以協助他們置業。項目的初步申請階段現已開始，進展良好。

我們將繼續善用團隊的知識和經驗，推出更多創新社會房屋解決方案，建設更美好的未來。



解決香港根深蒂固的房屋問題，對本港未來的發展至關重要。我們矢志與社會各界合作，以創意思維尋找新出路，讓更多人受惠。



— 新世界建好生活主席鄭志剛博士

我們的願景：

1 探討創新房屋模式，讓更多香港市民可安居置業，共享社會發展成果

2 研究創新可行的土地與住屋方案，促進政府、商界及民間多方共贏

4 建構快樂共融的社區，提倡全方位軟件支持

3 快速靈活地應對社會挑戰，令香港成為粵港澳大灣區內最宜居的城市之一

培育人才，領導未來



「飛躍新世界」職業探索計劃－參觀香港高爾夫球及網球學院



近幾屆新世界維港泳都可見「飛躍新世界」的小飛魚學員參加

「飛躍新世界」計劃由新世界集團慈善基金於2012年成立，並於今年成立十週年。為了提高青年和資源不足的學生的社會向上流動性，此計劃將向他們提供游泳、籃球和跳繩等專業體育培訓課程，使他們能夠充分發揮其運動潛能。截至2022財政年度，累計共4,200人受惠。由本集團

贊助及中國香港游泳總會舉辦的「新世界維港泳2021」，有1,200名泳手參與，當中包括「飛躍新世界」的學員。

除了為學生提供定期的體育訓練外，我們亦關注參加者的個人成長和發展。有見於自2012年起加入「飛躍新世界」計劃的學生已達到需要規劃未來發展的年齡，本集團推出一項青少年職業探索計劃，為該批青年提供集團生態圈內不同的職業探索機會，包括實習、職場體驗計劃、職場探訪及職業講座。該計劃不僅旨在擴闊他們的視野，協助他們了解未來的職場導向，亦能為本集團培育未來的商業人才。



香港科技大學國際案例比賽

我們致力啟發下一代。集團贊助由香港科技大學工商管理學院主辦的科大國際案例比賽。本年度的比賽首次增添了可持續發展主題。來自世界著名商業學院的九支參加隊伍提出了具策略性的建議，並得到了由新世界發展的高級管理人員，以及教育、政府和諮詢行業代表組成的評判小組的反饋。

企業可持續發展 | 締造可持續社區

支持創新思維，培育下一代

推動藝術，豐富生活

在追求「創造共享價值」的理念過程中，我們致力於創造跨文化藝術知識交流，以豐富各持份者的生活。我們的策略包括創建一個平台，通過展覽、駐場藝術家和各類教育計劃來培育藝術家。

在過去一年裡，K11 藝術基金會在疫情復甦期間為社區推出各種創新活動。儘管在社交距離措施下，為了通過藝術將世界和社區聯繫起來，K11 藝術基金會以安全和創新的方式推出了當代藝術展「破浪」。展覽以虛擬方式進行，所

有宣傳資訊均已數碼化。展覽從訪客的角度拍攝了一個線上導遊視頻，有如親臨其境，為他們提供更具吸引力和更全面的體驗。自2022年5月，當香港開始放寬社交距離要求時，K11 藝術基金會在K11 MUSEA策劃了一場關於當代藝術的互動藝術導賞團供社區觀看。訪客可透過我們獨特和創新的藝術導賞團夥伴TÖÖF探索該系列作品。

我們相信教育是推動社會文化和藝術知識交流的基本元素。除了巡迴展覽外，我們亦在展覽場地舉辦各類教育講座及學習工作坊，開放給不同年齡的觀眾參與。



由K11藝術基金會舉辦的展覽



匯報期間

本節概述本集團於2021年7月1日至2022年6月30日匯報期間在ESG方面的表現以及在2022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。

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資料，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

補充資料如績效資料摘要、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/>)。

ESG匯報標準

本節乃根據香港聯合交易所有限公司(香港交易所)《證券上市規則》附錄二十七載列的《環境、社會及管治報告指引》(ESG報告指引)而編製。

本節的編製亦參考以下環境、社會及管治的標準和框架：

- 《全球報告倡議組織的可持續發展報告標準》(GRI標準)
- 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(作為全球契約進展情況通報)的十項原則

¹ 請參閱其可持續發展報告以了解其匯報範圍定義。

此外，我們的氣候行動匯報是參考TCFD的建議。

匯報原則

應香港交易所要求，我們按照以下原則作ESG披露：

- 重要性：參考由內外持份者如投資者、顧客和員工共同參與的結構重要性評估
- 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資料，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。獨立驗證聲明請參閱本公司網站。

聯繫我們

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

企業管治報告

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

企業管治守則

截至2022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C.1.3除外。

守則條文C.1.3乃關於相關僱員買賣本公司證券事宜的指引。守則條文C.1.3規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄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2.8萬名）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。

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2022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

年內，陳贊臣先生獲委任為獨立非執行董事，自2021年9月10日起生效，及馬紹祥先生獲委任為執行董事，自2022年7月1日起生效。

於2022年9月30日，董事會包括共16名董事，當中有八名執行董事、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32至第41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。

目前，16名董事中有3名女性，佔董事會18.75%。為進一步促進董事會多元化，本公司計劃於2023財政年度前女性董事會成員比例達到30%，並將繼續維持多元化董事會。提名委員會將通過多種渠道選擇合適的候選人，並根據公司的董事會成員多元化政策和提名政策向董事會作出建議。有關董事會和員工層面性別多元化的詳情，請參閱本年報內第44至第91頁的「企業可持續發展」章節。

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。主席亦每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。

董事會的角色

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。董事會致力在公司的各個層面培養和推廣理想的文化，並確保理想的文化在公司的策略、業務模式和運營實踐中得以反映(如本年報內的「企業可持續發展」章節所述)。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) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告中的披露。

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2022年6月30日止年度，董事會舉行了五次定期會議。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。

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／網絡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2022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	✓	✓
馬紹祥先生*	不適用	不適用
<i>非執行董事</i>		
杜惠愷先生	✓	–
鄭家成先生	✓	–
<i>獨立非執行董事</i>		
楊秉樑先生	✓	✓
何厚浹先生	✓	✓
李聯偉先生	✓	✓
梁祥彪先生	✓	✓
葉毓強先生	✓	✓
陳贊臣先生#	✓	✓

* 自2022年7月1日起出任董事

自2021年9月10日起出任董事

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
	馬紹祥先生*

* 自2022年7月1日起擔任成員

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

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	李聯偉先生(主席)
	楊秉樑先生
	何厚浹先生
	梁祥彪先生
	葉毓強先生
	陳贊臣先生*

* 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ESG議題)、財務及其相關ESG披露。審核委員會獲授權檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及根據適用準則，審核程序是否有效。其職權亦包括檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作。

年內，審核委員會舉行了兩次會議，審閱本公司截至2021年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2021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2022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 李聯偉先生
執行董事	鄭家純博士

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

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

年內，薪酬委員會舉行了一次會議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2022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。

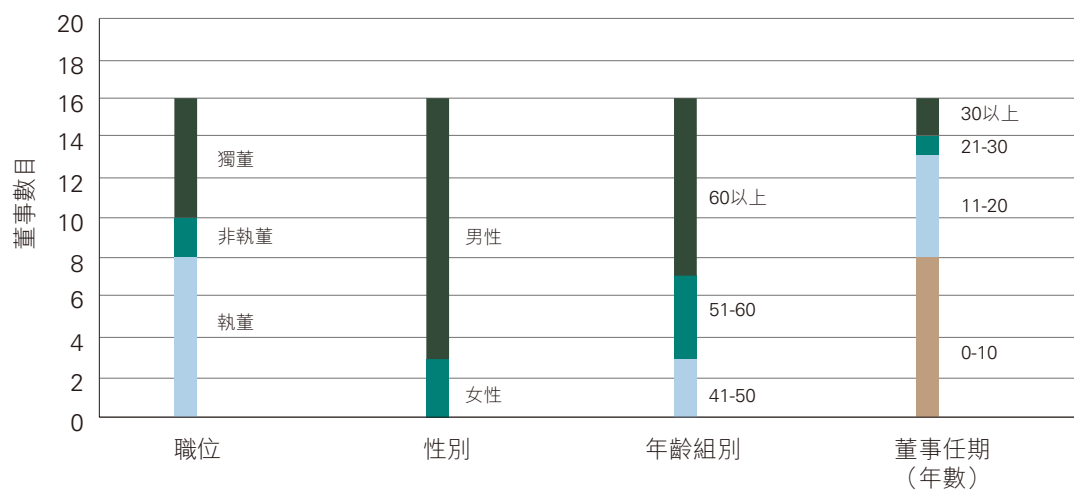
董事會自2018年11月起亦採納了提名政策(「提名政策」)，旨在闡述在考慮本公司董事候選人及重新委任現任董事時將採納的準則及程序。在挑選董事候選人的情況下，提名委員會應透過舉行會議，依據提名準則審議經確認或挑選的候選人，並(如適合)向董事會提出建議。董事會應依據提名委員會的建議而審議及決定有關委任。在重新委任現任董事的情況下，提名委員會應檢討該退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並確定退任董事是否仍然符合提名政策所列的準則，並(如適合)推薦該退任董事予董事會作出考慮及就退任董事於股東大會上膺選連任的提議向股東作出推薦。在評估委任所建議的候選人為董事及重新委任現任董事時將參考下列因素：

- 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。

提名委員會於年內舉行了兩次會議，檢討了成員多元化政策和提名政策，並認為它們對公司仍有效且合適。此外，其根據上市規則、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，提名委員會亦就獨立非執行董事陳贊臣先生及執行董事馬紹祥先生之委任、以及於2021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。

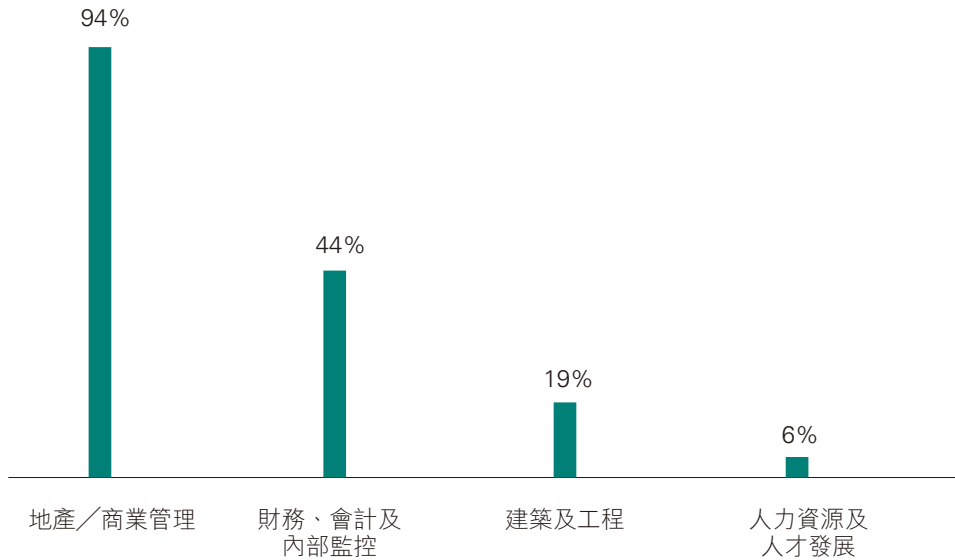
目前董事會成員反映不同的教育背景、專業知識、行業經驗和服務年資的多元化組合。於2022年9月30日董事會的多元化組合概述於下圖：

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



年內，提名委員會亦檢討了為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制的實施與有效性。經考慮以下途徑，提名委員會認為本公司維持有效的機制確保董事會上有強力而且充足的獨立元素：

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

於2022年9月19日，提名委員會知悉梁祥彪先生將不會於本公司應屆股東週年大會（「2022年股東週年大會」）上尋求膺選連任，並將自於2022年股東週年大會結束後退任獨立非執行董事。而其他於2022年股東週年大會退任並膺選連任的董事（「退任董事」），提名委員會已根據上市規則、成員多元化政策及提名政策所載的準則審閱彼等的履歷詳情。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，以繼續履行彼等的職責及為本公司作出貢獻。提名委員會就退任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。

就李聯偉先生（於2022年股東週年大會上膺選連任的獨立非執行董事）於本公司在任已超過九年而言，提名委員會認為彼作為對本公司的業務營運了解透徹的獨立非執行董事，多年來向本公司表達客觀見解和給予獨立指導，對本身角色持續表現堅定承擔。提名委員會亦認為李聯偉先生的長期服務不會影響其作出獨立的判斷，並確信彼具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗。彼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，對董事會有所裨益。提名委員會相信李聯偉先生將繼續有效地為董事會作出貢獻。

提名委員會亦知悉楊秉樑先生及何厚浣先生的退任（兩人均為獨立非執行董事），自2022年12月1日生效。作為提升董事會的獨立性和性別多元化的一步，提名委員會向董事會推薦以下董事會變動（詳情載於本公司日期為2022年9月30日的公告內），全部自2022年12月1日起生效：

- (i) 委任三名新的獨立非執行董事（羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士）；
- (ii) 委任鄭志明先生為非執行董事；及
- (iii) 鄭志恒先生由執行董事調任為非執行董事。

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
梁祥彪先生
葉毓強先生
陳贊臣先生*

* 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績效管理。此外，可持續發展委員會也監察本公司年度可持續發展匯報所載的可持續發展和ESG資料的完整性，以及就《上市規則》附錄27的《環境、社會及管治報告指引》適用條文的事宜向董事會提供意見。

年內，可持續發展委員會舉行了兩次會議，就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2022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2022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	6/6	-	1/1	2/2	-	1/1
鄭志剛博士	6/6	-	-	-	2/2	1/1
鄭志恒先生	5/6	-	-	-	-	1/1
鄭志雯女士	6/6	-	-	-	-	1/1
薛南海先生	6/6	-	-	-	2/2	1/1
黃少媚女士	5/6	-	-	-	-	0/1
趙慧嫻女士	6/6	-	-	-	-	1/1
馬紹祥先生*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
杜惠愷先生	6/6	-	-	-	-	1/1
鄭家成先生	5/6	-	-	-	-	1/1
獨立非執行董事						
楊秉樑先生	5/6	2/2	1/1	-	-	1/1
何厚滙先生	6/6	2/2	1/1	-	-	1/1
李聯偉先生	6/6	2/2	1/1	2/2	-	1/1
梁祥彪先生	5/6	2/2	-	2/2	1/2	1/1
葉毓強先生	6/6	2/2	-	2/2	2/2	1/1
陳贊臣先生#	4/4	2/2	-	-	2/2	1/1

* 自2022年7月1日起出任董事

自2021年9月10日起出任董事

核數師的酬金

截至2022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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
審計服務	61.5	59.7
非審計服務	51.1	10.8
總計	112.6	70.5

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

年內，外聘核數師向本集團提供了審核、審核相關及獲許可的非審核服務。審核服務包括與審核本集團的綜合財務報表及某些附屬公司有關的服務。審核相關的服務包括就稅務、其他監管、合規目的而刊發的特別審核或鑒證報告。獲許可的非審核服務包括會計顧問、稅務顧問及合規服務、與資本市場交易有關的服務、與多項收購及出售活動有關的查證及交易顧問服務、網絡安全服務、流程及系統優化服務以及其他相關服務。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》，所提供的這些服務均不損害作為核數師的獨立性。

董事就財務報表所承擔的責任

董事會在財務及會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策(經修訂準則的採納、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。

風險管理及內部控制

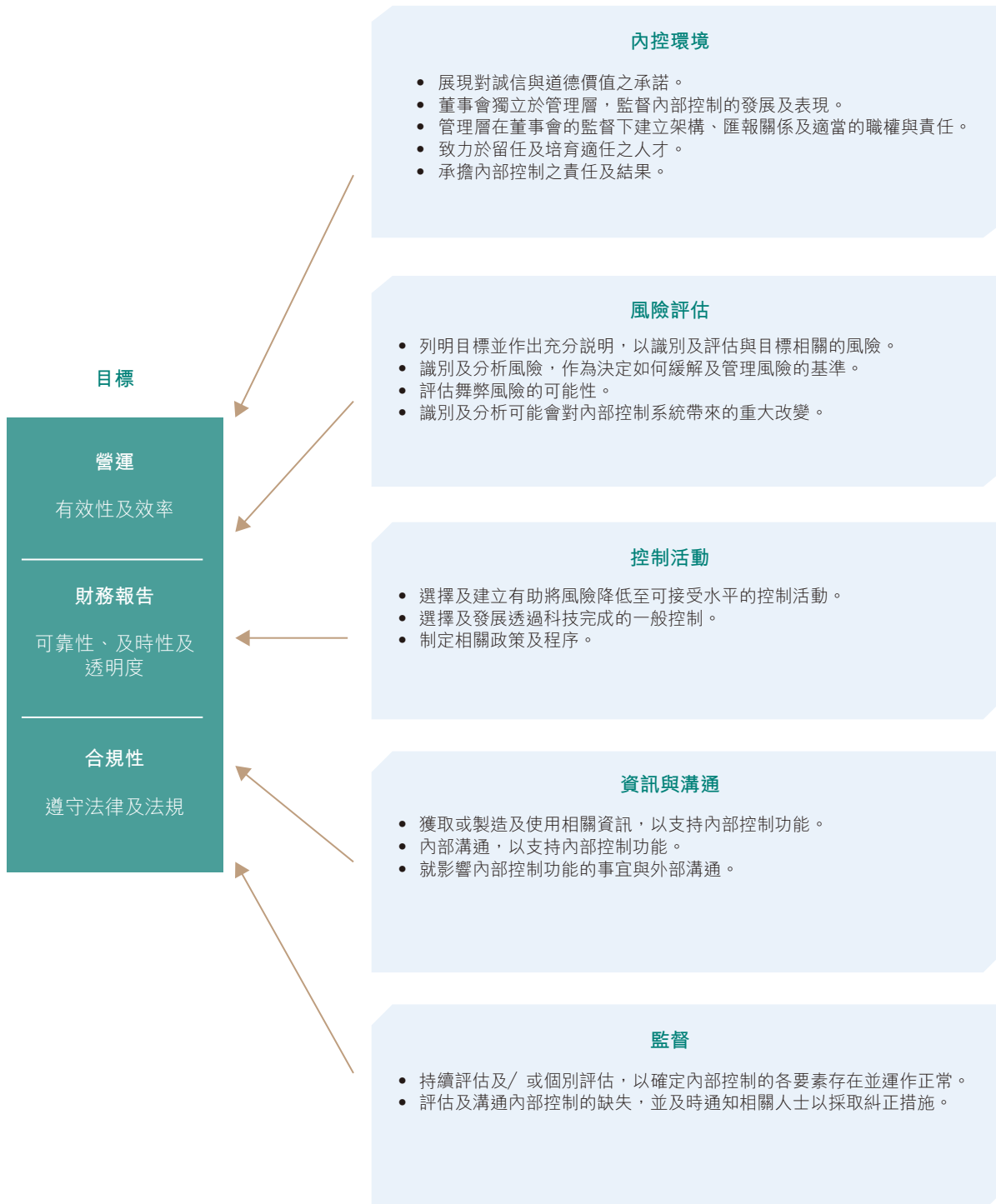
董事會對評估及釐定本集團於達成策略目標過程中所願意承擔之風險的性質及程度負有整體責任，亦確保本集團設立及維持合適有效的風險管理及內部控制系統。審核委員會獲董事會授權，負責監督集團管理層設計、實施和監督風險管理及內部控制系統。審核委員會亦會就本集團的風險相關事宜向董事會提供意見。

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

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

內部控制

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



政策、指引及常規

風險管理政策

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

舉報政策

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

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」。

利益衝突政策

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

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消息的內部監控。披露指引包含參考上市規則和聯交所發佈的股價敏感資料披露指引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。

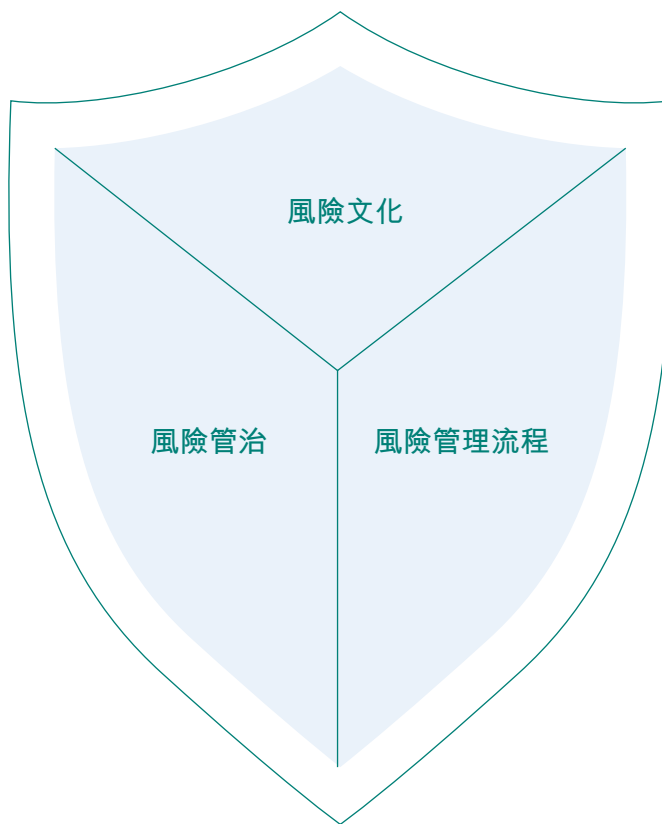
風險管理

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

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

企業風險管理框架

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



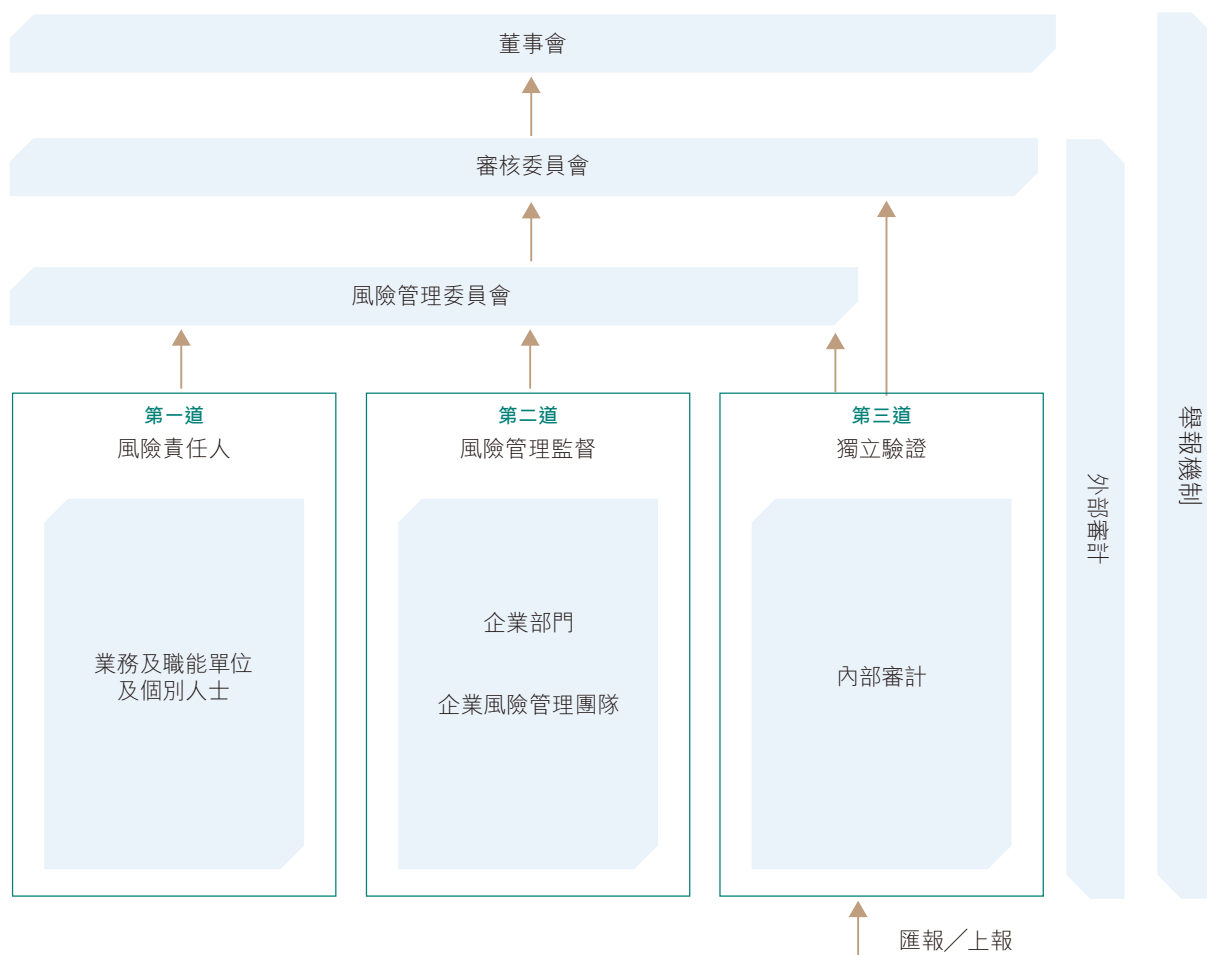
風險文化

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

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

風險管治架構

本集團採納三道管治框架，詳情載述如下。



風險監督

董事會

- 闡明適當的風險管理文化及本集團可承受風險程度。
- 評估及釐訂本集團應承擔的風險水平，並定期監察情況。
- 制定切合本集團的價值及核心業務的風險策略方向，專注於所有主要戰略、營運、技術、可持續發展、財務以及政治及監管的風險。
- 確保年度披露(包括但不限於環境、社會和管治(ESG)相關風險)符合相關條例。
- 在決策過程中向持份者展現開放、誠信及問責精神。

審核委員會

- 審視本集團有關風險識別、評估、監察及匯報的風險管理系統成效。
- 評估及確保合適有效的業務、營運及風險管理以及內部監控系統得以實施。
- 提供市場洞察分析及建議，以提升本集團的業務表現及風險管理。
- 評估來自風險責任人的策略風險及相關的匯報。

風險管理委員會

- 審視企業風險管理活動及本集團的風險概況，確保與審核委員會(每年至少兩次)及董事會(如適用)適時地溝通。
- 確保採取綜合的方式管理本集團的風險。
- 定期評估企業風險管理框架以確保其符合集團業務宗旨、營運及監管規定。
- 確保所有主要風險(包括但不限於戰略、營運、技術、可持續發展、財務以及政治及監管方面的風險)獲得妥善識別、管理及監察。

第一道管治角色

業務及職能單位以及個別人士

- 擔任風險責任人，負責識別、評估、監察及匯報風險(包括但不限於戰略、營運、技術、可持續發展、財務以及政治及監管方面的風險)。
- 確保風險管理系統的成效及制定緩解策略。
- 執行所有合適的風險管理、緩解措施及所需行動以保障本集團的權益及業務表現效能。

第二道管治角色

企業部門

- 支援風險責任人以實施風險管理框架，並監督風險信息管理。
- 確定風險管理流程按計劃妥善運作。
- 確保營運有效且高效，當中包括妥善考慮、評估及管理風險(包括但不限於戰略、營運、技術、可持續發展、財務以及政治及監管方面的風險)。

企業風險管理團隊

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

第三道管治角色

內部審計

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

外部審計

- 就本集團對財務匯報的風險管理及內部控制提供獨立保證。

舉報機制

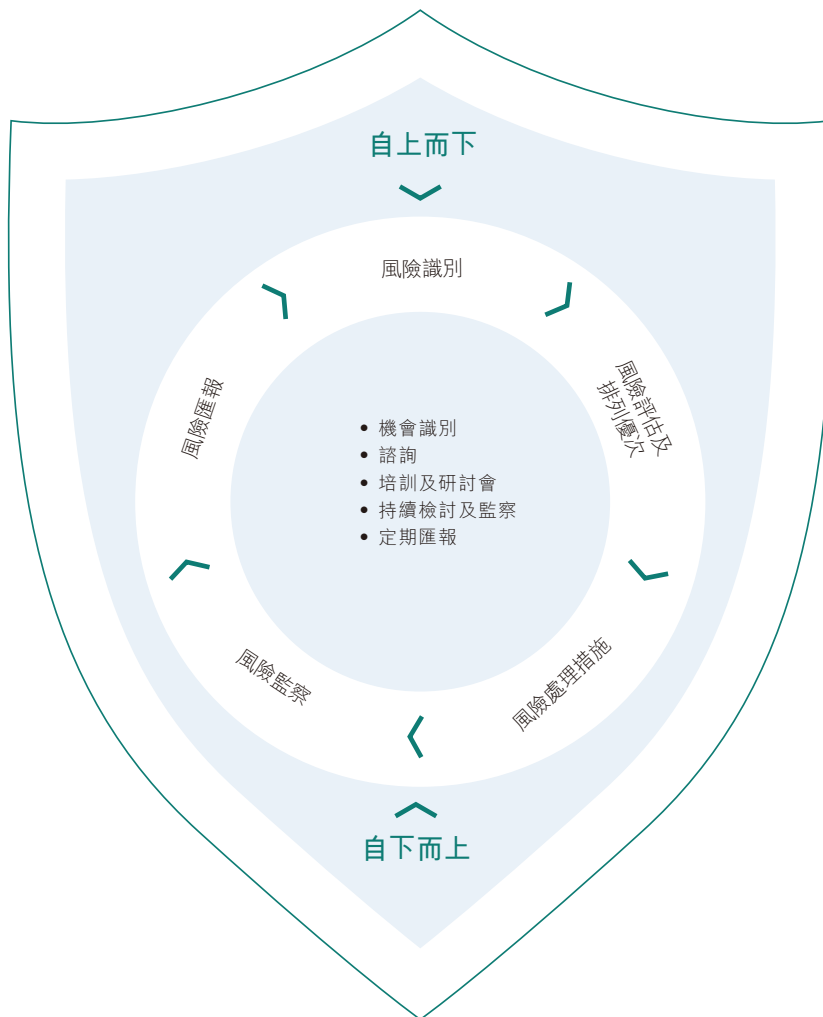
- 本集團已設立舉報機制，以便員工及其他相關人士可就涉嫌詐騙、行為失當、瀆職或違規行為提出舉報。每宗舉報個案均會保密處理，並遵循舉報政策及其相關程序。

風險管理流程

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

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

企業風險管理流程詳情載述如下。



風險識別

本集團的風險概況分為六大領域：戰略、營運、可持續發展、財務、科技、政治和監管。我們的企業風險管理流程使管理層能夠識別新興風險，包括中長期的可持續發展風險（例如氣候風險）。我們更考慮到可持續發展風險與其他風險的相互關聯性，並將可持續發展相關因素融合到各關鍵風險領域。

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

風險評估及排列優次

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

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

風險處理措施

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

風險監察

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

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

關鍵風險指標

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

風險預警機制



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

風險匯報

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

本集團的主要風險

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

風險描述	主要風險處理措施
策略性風險	
宏觀經濟風險 由於本地及全球金融狀況的不確定性，對宏觀經濟環境所造成的負面影響。	<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">定期重新審閱我們的品牌理念，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
併購風險  併購計劃與集團的戰略目標和定位不匹配，未能在集團生態系統內產生預期的財務回報和業務協同效應。	<ul style="list-style-type: none">成立投資委員會，制定涵蓋物業投資及併購流程的業務投資策略，配合集團策略、目標及所需的協同效應，以應對未來需求由投資委員會批准所有投資／撤資交易進行市場研究以識別潛在併購機遇，並對併購方案作出初步評估，以確定買賣資產的最佳時機由外聘顧問進行全面的盡職調查，並由管理層審閱密切監察目公司的營運及財務表現，確保項目按計劃進行執行收購後整合
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，以培育挽留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，並盡量減少社區流行病爆發的可能性

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

突發性氣候變化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，以及我們能否滿足不同持份者／監管機構／投資者就實行環境、社會及管治相關表現、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淨零碳排放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。


- 採納氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議和相關披露要求
- 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
- 成立可持續發展委員會，並委派區域可持續發展負責人
- 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、檢視承保範圍、更新氣候變化韌性計劃並進行相應監控

有關新世界發展識別、評估和管理氣候風險方式的詳情，請參閱年報內企業可持續發展章節第44至第91頁。

風險描述


主要風險處理措施

業務操作風險

項目管理風險 

發展成本上漲，包括建築成本，以及項目延遲落成。

- 定期評估各項目的承保範圍，包括第三方的承保範圍
- 全面項目手冊及補充指引，涵蓋項目監察、技術評估、材料測試等
- 利用技術及工具提高項目管理和質量監察的有效性和效率
- 設立不同的職能委員會以治理關鍵範疇，包括項目策略、設計及成本
- 定期舉行不同層級的管理／項目會議，以促進項目管理問題的溝通、進度／成本監察及跟進

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及／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

供應鏈管理風險 

由於內部或外部因素可能對項目財務、合同權益、運營計劃和達成可持續發展目標造成的威脅。

- 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供應商行為準則
- 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	
資訊科技戰略和管理風險 隨著公司採用的科技發展迅速，科技服務中斷可能阻礙運營效率。	<ul style="list-style-type: none">• 建立中央化資訊科技服務平台以提供資訊科技解決方案，應付業務單位的運營需要• 以一個平台原則執行集團資訊科技戰略及政策，與業務重點及優次保持一致• 建立集團科技風險矩陣，更妥善掌握集團風險格局，及早識別及緩解風險
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。	<ul style="list-style-type: none">• 除已投保的附屬公司外，投購涵蓋所有附屬公司的網絡保險• 定期評估集團網絡安全狀況、資訊科技基礎設施及系統• 採用最先進的技術加強監控，及早偵測集團網絡及系統入侵• 與業界領先網絡安全專家合作，制定可持續的防禦系統• 定期向員工提供培訓，加強資訊安全意識

 已包括可持續發展因素的風險

檢討風險管理及內部監控系統的成效

審核委員會代表董事會至少每半年及已於截至2022年6月30日止財政年度檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。

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

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

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

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。就回顧年而言，公司秘書確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。公司秘書的履歷載於本年報第42頁。

組織章程文件

於回顧年內，本公司的組織章程細則並無變動。

環境、社會及管治

載於本年報第44至第91頁「企業可持續發展」一節是按照聯交所頒佈的《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「全球報告倡議組織」(GRI)準則2021、氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的建議、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、執行副主席兼行政總裁、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會與股東會面。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本公司於發佈中期及全年業績公告後舉行記者招待會及分析員簡報會，該等會議每年最少舉行兩次，會上本公司的執行董事及管理層將回答有關本集團表現的提問及聆聽意見。本集團的網站載有公司資料、中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期的發展，使本集團股東可適時地取得本集團最新資訊。有關更多詳情，股東可參閱本集團網站刊登的「股東通訊政策」。

本公司已於回顧年內審視現行股東通訊政策，認為股東通訊政策仍具實用性及有效性。於回顧年內，本集團勇奪超過25項與投資者關係、企業管治及年報相關的國內外獎項，以嘉許管理層致力保持高水平投資者關係和企業管治等方面的努力。

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125至第127頁「投資者關係」一節。

投資者關係

新世界致力維持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。於本財政年度，本集團經已審視現行股東通訊政策，認為股東通訊政策仍具實用性及有效性。

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。主席、執行副主席兼行政總裁、董事會其他成員及外聘核數師均會出席，並於現場解答股東提出的問題。

在全年及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。鑑於新型冠狀病毒疫情於本財政年度反復，記者會及分析員簡報會以網上直播形式進行，提供英文、廣東話、普通話三種語言，為不同語境、身處不同地域的投資者提供便利。

為提升資訊披露及透明度，於本財政年度，本集團在週年股東大會、全年及半年度業績發佈會外，額外舉辦兩場分析員簡報會，由執行副主席兼行政總裁及高級管理層闡釋營運狀況及市場情況，以促進本集團與股東及投資人士之間的溝通。



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。

因應新型冠狀病毒疫情之發展，於本財政年度，投資者關係團隊繼續以在綫會議及電話會議形式與持份者溝通，並於遵從一系列防控感染措施的前提下，安排多個「虛擬+現實」項目體驗參觀及投資者日，透過沉浸式體驗，以具創意的形式重新連接投資者。

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，本集團舉行至少五個ESG投資專場，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25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

25 個投資者關係工作
相關獎項



舉辦超過

40 個非交易性路演及
投資者活動



參加超過

15 個國際性
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SBS 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
馬紹祥先生GBS JP

非執行董事

杜惠愷先生BBS 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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

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

主要來往銀行

中國農業銀行
中國銀行(香港)
交通銀行
東亞銀行
中國建設銀行(亞洲)
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2022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2022年6月30日止年度的業績載列於本年報第168頁的綜合收益表內。

董事會議決建議向於2022年11月25日名列本公司股東名冊的股東就截至2022年6月30日止年度派發末期現金股息每股1.50港元(2021年：每股1.50港元)。連同已派發的中期股息每股0.56港元(2021年：每股0.56港元)，截至2022年6月30日止年度每股派息共2.06港元(2021年：每股2.06港元)。

待相關決議案於2022年11月22日舉行的本公司股東週年大會(「2022年股東週年大會」)上獲得通過後，預期建議派發之末期股息將約於2022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216,000股之本公司繳足股份，總代價為8,671,104.00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本集團一般營運資金需求的用途：

1. NWD Finance (BVI) Limited於2021年9月9日發行本金額150.0百萬美元(相等於約1,170.0百萬港元)初次年息率為5.250%，並於聯交所上市的有擔保高級永續資本證券，發行價為本金額的106.060%，所得款項淨額(不包括應計利息)為158.7百萬美元(相等於約1,237.9百萬港元)；
2. NWD (MTN) Limited於2022年6月16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5.875%，並於聯交所上市及於2027年到期的有擔保票據，發行價為本金額的99.808%，所得款項淨額為198.4百萬美元(相等於約1,547.5百萬港元)；及
3. NWD Finance (BVI) Limited於2022年6月16日發行本金額500.0百萬美元(相等於約3,900.0百萬港元)初次年息率為6.150%，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497.0百萬美元(相等於約3,876.6百萬港元)。

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144至第147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2022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23,043.7百萬港元(2021年：23,095.0百萬港元)。

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301及第302頁。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用約2.8萬名員工。薪金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。若干非上市附屬公司設有股份獎勵計劃，據此其若干員工可獲授予相關附屬公司的股份。根據本公司及本集團之一家上市附屬公司的購股權計劃，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／或該上市附屬公司的股份。

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)963,307,750.00港元於香港聯交所回購合共26,016,000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。於2022年6月30日，本公司已發行股份總數為2,516,633,171股。

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	
2021年7月	11,955,000	37.65	36.25	442,658,150.00
2021年8月	14,061,000	37.30	36.65	520,649,600.00
	26,016,000			963,307,750.00

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10月5日，NWD Finance (BVI) Limited根據該等證券(定義見下文)的條款及細則，按未償還本金金額連同於該日應計的分派(如有)全數贖回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」)。該等證券於香港聯交所的上市地位已由2021年10月13日收市後起被撤回。

於2022年5月19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CDL票據」)，購買價為本金額的94.000%。CDL要約交收後，共同要約人已於2022年6月1日購入並贖回總本金額300,000,000美元(相等於約2,340,000,000港元)的該等CDL票據，且已根據該等CDL票據的條款及條件註銷該等CDL票據。於2022年6月30日，該等CDL票據尚餘總本金額為335,950,000美元(相等於約2,620,410,000港元)。

於2022年6月8日，本公司作為要約人發起要約收購(「要約」)，以現金購買由NWD (MTN) Limited發行並由本公司無條件且不可撤回地擔保本金額950,000,000美元(相等於約7,410,000,000港元)年息率為4.375%及於2022年到期的有擔保票據(股份代號：5582)(「該等票據」)，購買價為本金額的100.500%。要約交收後，本公司已於2022年6月21日購入並贖回總本金額129,353,000美元(相等於約1,008,953,400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2022年6月30日，該等票據尚餘總本金額為820,647,000美元(相等於約6,401,046,600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89.0百萬港元(2021年：70.1百萬港元)。

主要收購及出售

1. 於2021年1月，新創建集團與蘇伊士(亞洲)有限公司訂立一份有條件買賣協議，以悉售其持有蘇伊士新創建有限公司(新創建集團的一家聯營公司)的42.0%股權，代價為現金4,173.0百萬港元。此出售已於2021年11月完成。
2. 於2021年8月，新創建集團與廈門國際港務股份有限公司訂立一份有條件買賣協議，以悉售其持有廈門集裝箱碼頭集團有限公司(新創建集團的一家聯營公司)的20.0%股權，代價為現金人民幣1,568.0百萬元(相等於約1,877.8百萬港元)。此出售已於2021年10月完成。
3. 於2021年9月，新世代上海物業發展有限公司(「買方」)，本集團的一家間接全資附屬公司，與周大福代理人有限公司(「賣方」)，周大福(控股)有限公司的一家直接附屬公司，據此，賣方同意出售，而買方同意購入上海新世界淮海物業發展有限公司(「上海新世界淮海」)全部股權的50.0%，代價為人民幣3,375.0百萬元(相等於約4,041.9百萬港元)(「收購」)。上海新世界淮海主要從事位於中國上海市黃浦區淮海中路300號上海香港新世界大廈的物業開發、管理及營運。收購已於2021年9月完成。
4. 於2022年4月，新創建集團與龍光交通集團有限公司及其附屬公司訂立一份有條件股權及債權轉讓合同(該合同於2022年9月5日被一份新的有條件股權及債權轉讓合同所取代)，據此，新創建集團同意收購廣西龍光貴梧高速公路有限公司(其完全擁有貴港至梧州高速公路(「貴梧高速」)的特許經營權)的40.0%股權以及相關的債權人權利及應收股息，代價總額為人民幣1,902.4百萬元(相當於約2,238.1百萬港元)。此收購於截至本報告日期尚未完成。於完成後，新創建集團於廣西龍光貴梧高速公路有限公司的40.0%股權將會以合營企業入賬。
5. 於2022年5月，新創建集團與Goodman Developments Asia、Goodman China Logistics Holding Limited及GCLP Core HoldCo(視乎情況而定)訂立股份購買協議，據此，新創建集團同意收購若干目標公司(其於成都及武漢擁有六項優質物流物業組合的全部權益)的全部股權及所結欠的股東貸款，代價總額(可作出調整)為人民幣2,290.0百萬元(相當於約2,663.0百萬港元)。五個營運中的物流物業的收購已於2022年6月完成。而餘下一項於截至本報告日期尚未完成，並預計於2022年年底完成。
6. 於2022年5月，Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)(新創建集團持有其50.0%股權的合營企業)與SMBC Aviation Capital Limited(「SMBC」)訂立一份主要交易協議，據此，Goshawk同意透過出售Goshawk Management Limited(「GML」)(為Goshawk的主要營運的全資附屬公司)的全部股權，連同Goshawk持有與GML持有或控制的實體所經營的商業飛機租賃業務有關的所有資產、負債及合約(惟不包括擁有六架與租予俄羅斯的承租人相關的飛機的實體)，將其近乎整個商業飛機租賃平台出售予SMBC，估計總代價額(可作出調整)為1,575.0百萬美元(相等於約12,285.0百萬港元)(新創建集團應佔部份為787.5百萬美元(相等於約6,142.5百萬港元))。此出售於截至本報告日期尚未完成，並預計於2022年年底前完成。

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139至第142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152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 *SBS 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

馬紹祥先生 *GBS JP*

(於2022年7月1日獲委任)

非執行董事

杜惠愷先生 *BBS 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)

根據本公司組織章程細則第94條，馬紹祥先生(於2022年7月1日獲委任)的任期直至2022年股東週年大會結束為止，彼符合資格並願意於2022年股東週年大會上膺選連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭志剛博士、鄭志雯女士、杜惠愷先生、鄭家成先生、李聯偉先生及梁祥彪先生將於2022年股東週年大會上輪值告退。梁祥彪先生將不會於2022年股東週年大會上尋求膺選連任，而所有其他退任董事均合資格並願意膺選連任。

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

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

審核委員會

本公司已成立審核委員會，於本報告日期委員由李聯偉先生、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139至第142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2022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143至第151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

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭 或可能構成競爭的業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
杜惠愷先生	Ace Action Ltd. 旗下集團	物業投資	董事及股東
	勝運有限公司旗下集團	物業投資	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	替任董事
	豐盛企業集團有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	東凱有限公司旗下集團	物業及酒店物業投資	董事及股東
	Perfect Fine Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店物業投資	董事
	Supreme Harvest Development Limited 旗下集團	物業投資及發展	董事及股東
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	Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	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

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2022年6月1日辭任

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

管理合約

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

董事認購股份或債券的權利

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144至第149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2022年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			於2022年 6月30日 佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	—	1,137,528,609	1,137,528,609	45.20
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	1,034,492,823	103,035,786	1,137,528,609	45.20

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。

其他人士於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，其他人士(本公司董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2022年6月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有權益的身份	持有的股份／ 相關股份數目	總數	於2022年 6月30日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	133,816,399	133,816,399 ⁽¹⁾	5.32

於股份的淡倉

名稱	持有權益的身份	持有的股份／ 相關股份數目	總數	於2022年 6月30日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	155,500	155,500 ⁽²⁾	0.01

附註：

(1) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有432,000股相關股份的權益。

(2) 該權益包括透過其所持有的若干以現金交收非上市衍生工具而擁有99,500股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2022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，2022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2022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39.5百萬元(相等於約47.8百萬港元)，並無超出年度上限人民幣96.0百萬元(相等於約116.1百萬港元)。

- (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%(或公司收購及合併守則(「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2022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2,375.1百萬港元，並無超出年度上限5,844.8百萬港元。

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(「周大福企業服務」)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。

於2021年11月5日，周大福與本公司訂立補充協議(「補充協議」)以擴增周大福企業服務範圍至涵蓋(其中包括)與建築機電服務有關的服務。鑒於周大福綜合服務協議(經補充協議補充)項下將涵蓋的周大福企業服務範圍有所擴大，截至2023年6月30日止兩個財政年度的相關年度上限已經修訂，詳情載於本公司日期為2021年11月5日的公告及2022年度中期報告內。

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(經補充協議補充)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2022年6月30日止年度，周大福綜合服務協議(經補充協議補充)項下的(a)由本集團旗下成員公司向周大福服務集團旗下成員公司提供的周大福企業服務交易總額約達658.4百萬港元，並無超出經修訂年度上限689.7百萬港元；及(b)由周大福服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的周大福企業服務交易總額約達391.0百萬港元，並無超出經修訂年度上限1,512.5百萬港元。

- (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2022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81.5百萬港元，並無超出年度上限151.2百萬港元。

關連交易(續)

- (5) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團(即周大福及其附屬公司)旗下成員公司向本集團成員公司提供酒店管理及諮詢服務訂立一份綜合酒店管理服務協議(「綜合酒店管理服務協議」)。綜合酒店管理服務協議由2017年7月1日起開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年，而且可在符合上市規則有關規定下於最初年期屆滿時將自動重續十多年。綜合酒店管理服務協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2017年4月10日的公告內。

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2022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114.1百萬港元，並無超出年度上限294.1百萬港元。

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

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2022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108.0百萬港元，並無超出年度上限332.3百萬港元。

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)與周大福代理人有限公司(「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4,041.9百萬港元)(「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。

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。該收購已於2021年9月完成。

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2022年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				於2022年 6月30日 佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
杜惠愷先生	—	1,205,338	671,945 ⁽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	213,444	141,641 ⁽²⁾	—	355,085	0.01
何厚浣先生	—	—	219,588 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	7,120,097	0.18
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	7,500,500 ⁽⁶⁾	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) 該等股份由鄭家成先生及其配偶共同擁有。
- (3) 該等股份由一家何厚浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 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2022年6月30日止年度，本公司若干董事持有可認購本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220,453,661股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約8.76%。
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－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2022年 6月30日結存	每股 行使價 港元
			於2021年 7月1日結存	年內授出	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2017年7月3日	(1)	500,000	—	—	(500,000)	—	40.144
楊秉樑先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	(25,000)	—	40.144
何厚浣先生	2017年7月3日	(1)	25,000	—	—	(25,000)	—	40.144
梁祥彪先生	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
薛南海先生	2017年7月3日	(2)	40,000	—	(40,000) ⁽⁶⁾	—	—	40.144
	2018年7月6日	(3)	150,000	—	—	—	150,000	44.160
葉毓強先生	2018年7月6日	(3)	150,000	—	—	—	150,000	44.160
黃少媚女士	2017年7月3日	(4)	287,500	—	—	(287,500)	—	40.144
	2018年7月6日	(5)	37,500	—	—	—	37,500	44.160
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(3)	75,000	—	—	—	75,000	44.160
			1,340,000	—	(40,000)	(887,500)	412,500	

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) 分為三期，分別由2018年7月3日、2019年7月3日及2020年7月3日至2021年7月2日。
- (3) 分為四期，分別由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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 行使日期為2021年7月2日。於緊接行使日期前的交易日，每股收市價為40.35港元。
- (7) 各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉一購股權(續)

本公司購股權計劃(續)

授予其他合資格僱員的購股權

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目				於2022年 6月30日結存	每股 行使價 港元
		於2021年 7月1日結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2017年7月3日	(1)	2,821,500	—	(176,000)⁽⁴⁾	(2,645,500)	—	40.144
2018年7月6日	(2)	5,843,250	—	—	(1,294,000)	4,549,250	44.160
2019年5月22日	(3)	9,487,500	—	—	(2,456,250)	7,031,250	49.376
		18,152,250	—	(176,000)	(6,395,750)	11,580,500	

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) 股份於緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為40.35港元。
- (5) 各合資格僱員繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉一購股權(續)

新創建集團有限公司(「新創建」)購股權計劃

於2011年11月21日獲採納並自採納日起生效為期10年的新創建購股權計劃(「2011新創建購股權計劃」)於2021年11月21日失效。新的新創建購股權計劃(「2021新創建購股權計劃」)於2021年11月23日舉行的新創建股東週年大會上獲採納。根據上市規則2011新創建購股權計劃及2021新創建購股權計劃(統稱「新創建購股權計劃」)概要披露如下：

新創建購股權計劃

新創建購股權計劃目的	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。
2011新創建購股權計劃的參與人士	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) 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(不論全職或兼職，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。
2021新創建購股權計劃的參與人士	新創建集團的任何董事(包括任何執行董事，非執行董事或獨立非執行董事)及僱員(不論全職或兼職)。

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	
根據新創建購股權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	新創建根據2011新創建購股權計劃向若干參與者授出可認購合共55,623,705股新創建股份的購股權，包括可根據2011新創建購股權計劃條文而作出的調整。截至本報告日期，所有尚未行使之購股權已失效。隨2011新創建購股權計劃於2021年11月21日終止生效後，並不能根據該計劃授予購股權。 截至本報告日期，新創建根據2021新創建購股權計劃授出可認購合共85,798,050股新創建股份的購股權。根據2021新創建購股權計劃可進一步授予的購股權合共可認購的新創建股份總數為305,340,734股，佔於本報告日期新創建的已發行股份總數約7.81%。
新創建購股權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。
新創建購股權計劃的尚餘年期	2011新創建購股權計劃已於2021年11月21日屆滿。 2021新創建購股權計劃將自獲採納之日(即2021年11月23日)起有效，為期10年。

於年內，新創建並無根據2021新創建購股權計劃授出新創建的購股權。新創建於2022年7月向若干合資格參與者授予可認購85,798,050股新創建股份的購股權。

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2022年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	800,000	—	800,000	0.24

(2) Celestial Miles Limited (「CML」)

姓名	由CML發行的美元債券金額				於2022年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	4,600,000	30,000,000 ⁽¹⁾	34,600,000	2.66
鄭家成先生	4,500,000	—	—	4,500,000	0.35
	4,500,000	4,600,000	30,000,000	39,100,000	

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2022年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	156,000,000 ⁽¹⁾	234,000,000 ⁽²⁾	390,000,000	5.49

附註：

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

(2) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的家公司實益擁有，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。

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2022年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 美元	配偶權益 美元	法團權益 美元	總數 美元	
杜惠愷先生	—	67,875,000	30,000,000 ⁽¹⁾	97,875,000	2.08
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.09
葉毓強先生	—	750,000 ⁽²⁾	—	750,000	0.02
	4,000,000	68,625,000	30,000,000	102,625,000	

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2022年 6月30日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	78,000,000 ⁽¹⁾	—	78,000,000	0.21
葉毓強先生	—	3,900,000 ⁽²⁾	—	3,900,000	0.01
	—	81,900,000	—	81,900,000	

附註：

- (1) 該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。
- (2) 該等債券由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2022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2022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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	37,849.6	40,505.5
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	12,411.1	7,457.8
股本注資及提供貸款承擔	414.8	799.5
	50,675.5	48,762.8

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中17,869.4百萬港元(2021年：18,811.2百萬港元)須付利息，年率為香港銀行同業拆息加1.3%至10%(2021年：年率為香港最優惠利率減1.3%至倫敦銀行同業拆息加10%)。該墊款均無特定還款期。

根據上市規則第13.22條規定，該等有本集團提供財務支援的聯屬公司於2022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	84,939.4	53,348.7
流動資產	151,176.0	47,371.4
流動負債	(120,665.3)	(38,328.3)
總資產減流動負債	115,450.1	62,391.8
非流動負債	(93,252.4)	(43,497.6)
資產淨值	22,197.7	18,894.2

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2022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2022財政年度，本集團錄得綜合收入為68,212.7百萬港元，與2021財政年度持平。

於回顧年內，本集團基本溢利為7,084.6百萬港元，上升2%，主要不包括投資物業公平值變動除去稅項，以及減值費用。於2021財政年度，本集團基本溢利為6,957.9百萬港元。

本集團基本溢利的每股核心溢利為2.81港元，上升3%。於2022年6月30日，淨負債比率為43.2%，比2021年12月31日，輕微上升1.9個百分點。

於2022財政年度，本集團的EBITDA錄得14,538.2百萬港元，其中，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔51%及79%。

以下是分部業績的分析。

收入－按業務分部分析

	2022財政年度 百萬港元	2021財政年度 百萬港元
物業銷售	17,369.6	22,581.6
物業投資	4,823.5	4,700.7
道路	2,717.5	3,033.2
建築	25,759.1	22,074.0
保險	12,371.6	9,639.3
酒店營運	823.5	807.6
其他	4,347.9	5,396.8
總計	68,212.7	68,233.2

收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2022財政年度 百萬港元	2021財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	5,842.8	7,761.6
中國內地	11,526.8	14,820.0
總計	17,369.6	22,581.6

	2022財政年度 百萬港元	2021財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	2,795.6	2,839.1
中國內地	2,027.9	1,861.6
總計	4,823.5	4,700.7

物業發展分部的整體收入下跌23%，主要由於項目入賬減少。

2022財政年度，香港物業發展貢獻主要來自甲級寫字樓項目南商金融創新中心(前稱長沙灣荔枝角道888號)，學士臺停車場項目，以及住宅項目傲瀧、迎海等。

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11,526.8百萬港元，貢獻主要來自深圳、廣州、瀋陽等項目。

物業投資方面，本集團於回顧年內的香港物業投資收入為2,795.6百萬港元，下跌2%。其中香港K11上升4%，受惠於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。

回顧年內，中國內地物業投資收入達到2,027.9百萬港元，上升9%。其中中國內地K11上升4%，主要是由於本集團位於中國內地的K11項目逐步成熟運營，其中武漢漢口K11及武漢光谷K11 Select增長強勁。

道路分部收入為2,717.5百萬港元，下跌10%，主要由於自內地政府為遏制新型冠狀病毒傳播而推出的防疫措施導致道路整體交通流量和路費收入下降。

建築分部收入為25,759.1百萬港元，上升17%，主要由於協興建築的收入增加。

保險分部收入為12,371.6百萬港元，上升28%，主要由壽險計劃的強勁銷售所帶動。

其他業務分部收入減少19%，主要由於2020年10月出售虧損的交通運輸業務導致分部收入減少，以及新世界百貨分部收入受疫情拖累減少所致。

分部業績－按業務分部分析

	2022財政年度 百萬港元	2021財政年度 百萬港元 (經重列)
物業發展	8,983.9	9,351.4
物業投資	3,152.1	2,929.5
道路	2,163.3	2,448.9
航空	511.6	504.7
建築	934.4	947.5
保險	418.5	723.4
酒店營運	(885.3)	(1,186.0)
其他	(1,443.1)	(1,528.9)
總計	13,835.4	14,190.5

分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2022財政年度 百萬港元	2021財政年度 百萬港元
物業發展		
香港及新加坡	2,384.1	3,400.4
中國內地	6,599.8	5,951.0
總計	8,983.9	9,351.4

	2022財政年度 百萬港元	2021財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	2,120.4	2,000.5
中國內地	1,031.7	929.0
總計	3,152.1	2,929.5

於2022財政年度，本集團綜合分部業績為13,835.4百萬港元，輕微下跌3%，主要由於物業發展入賬、道路及保險分部業績比去年減少，被物業投資分部業績上升、以及酒店業績虧損減少部分抵消。

物業發展

香港物業發展分部的分部業績下跌30%，主要由於住宅項目入賬減少。

於2022財政年度，香港分部之貢獻主要來自甲級寫字樓項目南商金融創新中心(前稱長沙灣荔枝角道888號)，學士臺停車場項目，以及住宅項目傲瀧、迎海等。

於2022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2023財政年度及2024財政年度確認為24,948百萬港元及4,145百萬港元。

**預計於2023財政年度確認之香港物業發展合同銷售
於2022年6月30日**

	總單位數目	應佔收入 百萬港元
柏傲莊一期	776	8,604
柏傲莊二期	1,405	16,080
南商金融創新中心(前稱長沙灣荔枝角道888號)		84
柏巒	2	83
柏蔚山	1	37
迎海	1	16
車位		44
總計		24,948

**預計於2024財政年度確認之香港物業發展合同銷售
於2022年6月30日**

	總單位數目	應佔收入 百萬港元
傲瀧	57	2,962
柏蔚山	34	725
名鑄	2	198
柏巒	1	49
車位		211
總計		4,145

於回顧年內，中國內地物業發展分部貢獻主要自大灣區的項目如嶺南新世界•雲耀、前海周大福金融大廈、廣州逸彩新世界•凱粵灣、深圳太子灣等。

截至2022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86.6億元，其中人民幣76.1億元將於2023財政年度入賬及人民幣10.5億元將於2024財政年度入賬。

**待確認之中國內地物業發展合同銷售
於2022年6月30日**

地區	2023財政年度 總收入 人民幣百萬元	2024財政年度 總收入 人民幣百萬元
南部地區(即大灣區)	7,609	1,012
東北部地區	–	38
總計	7,609	1,050

物業投資

於2022財政年度，整體物業投資錄得分部貢獻為3,152.1百萬港元，上升8%，其中K11上升17%。

管理層討論及分析

於回顧年內，香港的投資物業分部業績上升6%。其中K11上升14%，主要由Victoria Dockside維港文化匯以及鰂魚涌的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road卓越表現帶動，分別上升19%和35%。Victoria Dockside的K11 MUSEA繼續維持98%高出租率，而甲級寫字樓K11 ATELIER亦繼續保持超過80%出租率。

於回顧年內，中國內地的物業投資分部業績增長8%，其中K11上升29%，主要是由於本集團位於中國內地的K11項目逐步成熟運營，其中武漢漢口K11及武漢光谷K11 Select增長強勁。

道路

道路分部貢獻減少12%至2,163.3百萬港元，主要由於下半年內地變種新型冠狀病毒爆發，內地政府為遏制新型冠狀病毒傳播而推出的防疫措施導致道路整體交通流量和路費收入下降，再加上內地多個城市電力緊缺，以及杭州繞城公路對五類和六類貨車實行暫時禁行部分路段(該禁令已於2022年6月底結束)。

航空

航空分部貢獻為511.6百萬港元，上升1%，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934.4百萬港元，下跌1%，主要是由於2021財政年度新創建部分出售其持有的惠記股份後，來自惠記的應佔經營溢利貢獻下降。

保險

保險分部貢獻418.5百萬港元，下跌42%，主要由於產品組合銷售變化，以及行政銷售費用增加導致分部利潤率下降。

酒店營運

酒店分部業績錄得885.3百萬港元虧損，虧損按年減少25%，主要是受惠於香港及東南亞酒店營運表現改善。另外，香港瑰麗酒店(2020年11月1日起)、香港九龍貝爾特酒店(2021年11月1日起)、以及清遠芊麗酒店(2021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1,443.1百萬港元虧損，虧損按年減少6%，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，使固定經常開支繼續減少。設施管理業務方面，香港會議展覽中心在年內受惠於本地活動增加帶動營運表現改善。另外，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，淨值

本集團於2022財政年度錄得1,692.6百萬港元的淨虧損，2021財政年度則錄得淨虧損381.0百萬港元。淨虧損主要包括富通保險投資基金及其他策略投資未變現損失、新世界百貨門店及其他業務的減值損失，以及客戶的預期信貸虧損撥備。

投資物業公平值變動

本集團於2022財政年度的投資物業公平值變動虧損為127.0百萬港元，2021財政年度則錄得淨收益1,135.6百萬港元，主要基於香港及中國內地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

2022財政年度的稅項開支為4,912.7百萬港元，減少13%。稅項主要來自中國內地及海外的項目。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	124,349.3	108,194.8
新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號：0659)	9,856.4	13,619.0
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(股票代號：0825)		
— 現金及銀行存款淨額	(302.9)	(870.1)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	114,795.8	95,445.9

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2022年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司，聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損4,231.1百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息及固定利息計算。本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2022年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為9,176.8百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約17,000.0百萬港元及100.0百萬美元(相等於約780.0百萬港元)。

於2021年9月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共150.0百萬美元(相等於約1,170.0百萬港元)年息率為5.25%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本債券，發行價為本金額的106.060%，所得款項淨額(不包括應計利息)合共為158.7百萬美元(相等於約1,237.9百萬港元)。

於2021年10月，本集團的一家全資附屬公司按本金額贖回818.7百萬美元(相等於約6,385.9百萬港元)年息率為5.75%有擔保優先永續資本債券(股份代號：4561)。連同於2021年6月贖回的381.3百萬美元(相等於約2,974.1百萬港元)有擔保優先永續資本債券，1,200.0百萬美元(相等於約9,360.0百萬港元)5.75%有擔保優先永續資本債券已全數贖回。

於2022年5月，新創建的一家全資附屬公司按本金額的94.000%贖回300.0百萬美元(相等於約2,340.0百萬港元)年息率為4.25%有擔保債券(股份代號：5594)。該等票據尚餘總本金額約為336.0百萬美元(相等於約2,620.4百萬港元)。

於2022年6月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共200.0百萬美元(相等於約1,560.0百萬港元)年息率為5.875%，並於聯交所上市2027年到期的有擔保債券，發行價為本金額的99.808%，所得款項淨額合共為198.4百萬美元(相等於約1,547.5百萬港元)。

管理層討論及分析

於2022年6月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共500.0百萬美元(相等於約3,900.0百萬港元)年息率為6.15%，並於聯交所上市的有擔保優先永續資本債券，發行價為本金額的100.000%，所得款項淨額合共為497.0百萬美元(相等於約3,876.6百萬港元)。

於2022年6月，本集團的一家全資附屬公司按本金金額的100.500%贖回約129.4百萬美元(相等於約1,009.0百萬港元)年息率為4.375%有擔保債券(股份代號：5582)。該等票據尚餘總本金額約為820.6百萬美元(相等於約6,400.7百萬港元)。

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。

於2022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62,210.1百萬港元(2021年：61,955.1百萬港元)，綜合債務淨額為124,349.3百萬港元(2021年：108,194.8百萬港元)。債務淨額與權益比率為43.2%，較2021年6月30日增加7.6個百分點。

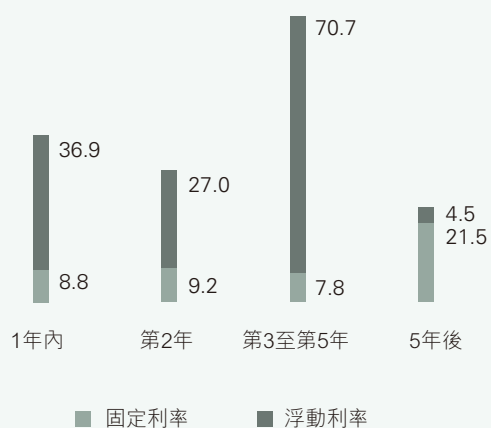
於2022年6月30日，本集團的長期銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據為173,342.2百萬港元(2021年：146,059.4百萬港元)。於2022年6月30日的短期銀行借貸和其他借貸為13,217.2百萬港元(2021年：24,090.5百萬港元)。於2022年6月30日及2021年6月30日銀行借貸、其他借貸和固定利率債券及應付票據到期情況如下：

	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元
1年內	45,749.0	36,659.5
第2年	36,163.6	30,715.6
第3-5年	78,573.9	67,062.2
第5年後	26,072.9	35,712.6
	186,559.4	170,149.9

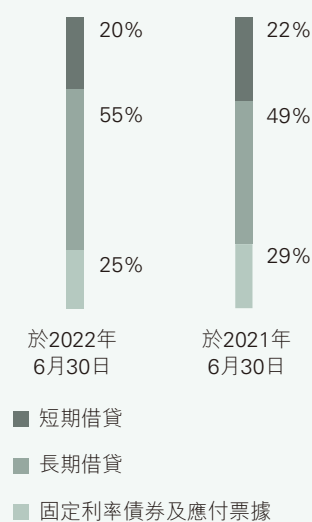
本集團於2022年6月30日的權益為288,098.8百萬港元，而於2021年6月30日為304,192.4百萬港元。

在可預見的未來，本集團沒有發行股票集資的需要。

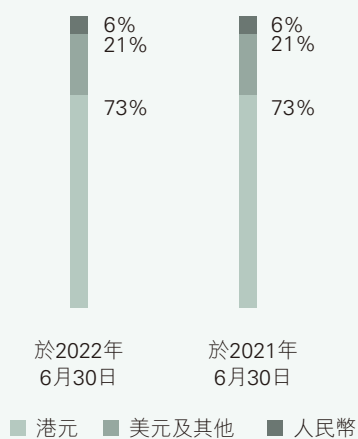
於2022年6月30日借貸的浮動／固定利率及到期日概況
(十億港元)



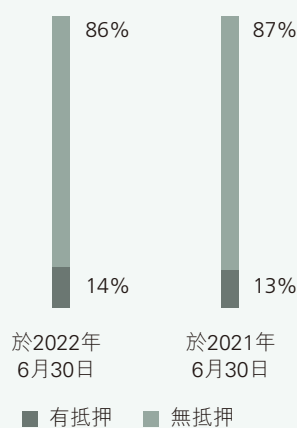
借貸來源



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168至300頁的綜合財務報表，包括：

- 於2022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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2022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；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。

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2022年6月30日，貴集團持有的投資物業為211,220.7百萬港元，並以公平值列賬。公平值之虧損為127.0百萬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2022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的合適性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2022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23,310.6百萬港元、62,066.2百萬港元及21,770.6百萬港元。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2022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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

(a) 保險合約負債的估值

參閱綜合財務報表附註3(ae)、4(g)、5(m)、33及42。

於2022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44,891.8百萬港元，佔貴集團總負債約13%。

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。

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。

我們的內部精算專家參與執行以下審核程序：

- 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；
- 我們已評估該等方法是否與保險業公認的精算方法一致。我們建立獨立模型，以抽樣方式測試所應用精算模型中的演算法；
- 我們已根據貴集團本身的歷史數據及經驗研究、市場可觀察數據以及我們的行業知識及經驗，評估管理層所作出關鍵假設的合理性，包括貼現率、死亡率、失效率及開支；
- 我們已分析保險合約負債的變動，以評估該等變化是否符合我們對假設的理解以及期內任何發展及變化；及
- 我們已審閱負債充足性測試的計算，以評估保險合約負債的充足性。

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。

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

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)

(b) 收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷

參閱綜合財務報表附註3(ae)、5(n)、21及22。

於2022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5,239.8百萬港元及2,335.0百萬港元。於截至2022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155.3百萬港元及524.2百萬港元。

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。

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。

我們專注該範圍乃由於需要管理層的高度判斷及假設。

- 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。

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。

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，2022年9月30日

綜合收益表

截至2022年6月30日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
收入	6	68,212.7	68,233.2
銷售成本		(49,967.0)	(49,082.0)
毛利		18,245.7	19,151.2
其他收入	7	482.3	240.8
其他虧損，淨值	8	(1,692.6)	(381.0)
銷售及推廣費用		(2,430.4)	(2,413.6)
百貨營運費用		(1,318.4)	(1,335.4)
行政及其他營運費用		(6,872.5)	(6,676.5)
金融資產的重疊法調整	3(ae)(xi)	1,845.9	(1,270.6)
投資物業公平值變動	16	(127.0)	1,135.6
營業溢利	9	8,133.0	8,450.5
財務收入		2,868.3	3,148.0
財務費用	10	(2,609.3)	(3,094.7)
		8,392.0	8,503.8
應佔業績			
合營企業		(619.4)	1,318.0
聯營公司		1,441.9	510.7
除稅前溢利		9,214.5	10,332.5
稅項	11	(4,912.7)	(5,661.6)
本年度溢利		4,301.8	4,670.9
應佔：			
本公司股東	39	1,249.2	1,151.5
永續資本證券持有人		2,377.2	2,282.6
非控權股東權益		675.4	1,236.8
		4,301.8	4,670.9
每股盈利	12		
基本		0.50港元	0.45港元
攤薄		0.50港元	0.45港元

綜合全面收益表

截至2022年6月30日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
本年度溢利		4,301.8	4,670.9
其他全面收益			
將不會重列往損益之項目			
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額		(87.6)	8.4
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		484.0	1,591.9
— 其中重估產生之遞延稅項		(65.1)	(26.7)
應佔一家合營企業由物業、機器及設備重列為投資物業之物業重估之其他全面收益，已扣除稅項		6,312.1	—
重新計量離職後福利責任		(6.2)	25.2
已予重列／最終可能會重列往損益之項目			
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動及其他變動淨額		(6,296.2)	(1,754.3)
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		(137.6)	(40.7)
出售附屬公司時撥回儲備		(126.9)	14.5
出售聯營公司權益時撥回儲備		1.3	(53.7)
出售一家合營企業權益時撥回儲備		—	(93.8)
一家合營企業註銷時撥回儲備		(12.3)	—
一家附屬公司取消綜合入賬時撥回儲備		—	(10.3)
出售非流動資產列為待售資產時撥回儲備		(81.9)	—
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益		179.7	2,520.7
現金流量／公平值對沖		(40.4)	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	3(ae)(xi)	(1,845.9)	1,270.6
換算差額		(3,851.5)	13,395.4
本年度其他全面(虧損)／收益		(5,574.5)	17,003.5
本年度全面(虧損)／收益總額		(1,272.7)	21,674.4
應佔：			
本公司股東		(2,859.5)	16,117.7
永續資本證券持有人		2,377.2	2,282.6
非控權股東權益		(790.4)	3,274.1
		(1,272.7)	21,674.4

綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業	16	211,220.7	195,883.5
物業、機器及設備	17	19,684.3	22,300.0
使用權資產	18	6,298.2	8,117.9
無形特許經營權	19	13,011.4	14,281.0
無形資產	20	8,395.2	8,245.9
收購業務價值	21	5,239.8	5,395.1
遞延獲取保單成本	22	2,335.0	1,711.5
合營企業權益	23	48,745.2	47,361.6
聯營公司權益	24	16,193.1	14,256.7
按公平值透過損益列賬金融資產	31	18,684.0	18,370.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	32	39,133.8	42,888.9
衍生金融工具	25	781.6	659.4
持作發展物業		23,310.6	23,070.9
遞延稅項資產	26	2,015.0	1,742.3
其他非流動資產	27	27,668.2	15,106.3
		442,716.1	419,391.9
流動資產			
發展中物業	28	62,066.2	68,255.8
待售物業		21,770.6	21,052.2
存貨	29	504.9	597.9
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	30	32,235.2	34,683.3
與投資相連合約相關的投資	33	8,649.2	10,770.2
按公平值透過損益列賬金融資產	31	2,529.9	1,584.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	32	3,154.2	1,898.1
衍生金融工具	25	27.4	897.6
有限制銀行存款	34	4,494.5	340.1
現金及銀行存款	34	57,715.6	61,615.0
		193,147.7	201,694.7
非流動資產列為待售資產	35	20.1	5,990.8
		193,167.8	207,685.5
總資產		635,883.9	627,077.4

綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
權益			
股本	36	78,382.1	78,373.3
儲備	39	134,978.0	144,955.5
股東權益		213,360.1	223,328.8
永續資本證券	37	47,614.2	48,938.2
非控股股東權益	38	27,124.5	31,925.4
總權益		288,098.8	304,192.4
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債	40	143,038.9	137,828.7
租賃負債	41	4,517.3	5,204.4
保險及投資合約負債	42	16,470.0	18,143.5
與投資相連合約相關的負債	33	190.8	180.8
遞延稅項負債	26	10,318.2	11,128.5
衍生金融工具	25	221.6	670.8
其他非流動負債	43	215.5	167.0
		174,972.3	173,323.7
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	70,233.5	63,977.8
長期借貸及其他計息負債之即期部份	40	36,175.1	12,569.0
短期借貸及其他計息負債	40	14,094.5	25,619.2
租賃負債	41	1,285.2	1,639.2
保險及投資合約負債	42	31,734.4	24,359.3
與投資相連合約相關的負債	33	8,645.1	10,770.2
衍生金融工具	25	0.4	0.3
即期應付稅項		10,614.1	10,626.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	35	172,782.3 30.5	149,561.3 —
		172,812.8	149,561.3
總負債		347,785.1	322,885.0
總權益及負債		635,883.9	627,077.4

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至2022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2021年7月1日(經重列)	78,373.3	125,012.7	19,942.8	223,328.8	48,938.2	31,925.4	304,192.4
本年度溢利	—	1,249.2	—	1,249.2	2,377.2	675.4	4,301.8
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淨額	—	—	(102.7)	(102.7)	—	15.1	(87.6)
由物業、機器及設備及使用權資產重列 為投資物業之物業重估，已扣除稅項	—	—	391.3	391.3	—	27.6	418.9
應佔一家合營企業由物業、機器及設備 重列為投資物業之物業重估之其他全 面收益，已扣除稅項	—	—	3,841.5	3,841.5	—	2,470.6	6,312.1
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	—	—	(3,831.9)	(3,831.9)	—	(2,464.3)	(6,296.2)
出售附屬公司時撥回儲備	—	—	(126.9)	(126.9)	—	—	(126.9)
出售聯營公司權益時撥回儲備	—	—	0.8	0.8	—	0.5	1.3
一家合營企業註銷時撥回儲備	—	—	(12.3)	(12.3)	—	—	(12.3)
出售非流動資產列為待售資產時 撥回儲備	—	0.6	(50.4)	(49.8)	—	(32.1)	(81.9)
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	—	385.9	(385.9)	—	—	—	—
出售按公平值透過其他全面收益列賬 金融資產之債務工具時撥回儲備	—	—	(83.8)	(83.8)	—	(53.8)	(137.6)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	(25.4)	135.0	109.6	—	70.1	179.7
重新計量離職後福利責任	—	(3.8)	—	(3.8)	—	(2.4)	(6.2)
現金流量／公平值對沖	—	(181.8)	472.0	290.2	—	(330.6)	(40.4)
於其他全面收益呈報對金融資產採用 重疊法調整的金額	—	—	(1,123.4)	(1,123.4)	—	(722.5)	(1,845.9)
換算差額	—	—	(3,407.5)	(3,407.5)	—	(444.0)	(3,851.5)
本年度其他全面收益／(虧損)	—	175.5	(4,284.2)	(4,108.7)	—	(1,465.8)	(5,574.5)
本年度全面收益／(虧損)總額	—	1,424.7	(4,284.2)	(2,859.5)	2,377.2	(790.4)	(1,272.7)

綜合權益變動表

截至2022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	—	(5,184.3)	—	(5,184.3)	—	(929.1)	(6,113.4)
非控權股東權益注資	—	—	—	—	—	32.5	32.5
行使購股權時發行新股	8.8	—	—	8.8	—	—	8.8
僱員股份報酬	—	—	4.9	4.9	—	—	4.9
購股權失效	—	65.8	(65.8)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	5,140.9	—	5,140.9
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(6,420.7)	—	(6,420.7)
發行永續資本證券之交易成本	—	(132.6)	—	(132.6)	—	—	(132.6)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(2,421.4)	—	(2,421.4)
回購股份	—	(966.8)	—	(966.8)	—	—	(966.8)
儲備轉撥	—	(38.4)	38.4	—	—	—	—
	8.8	(6,256.3)	(22.5)	(6,270.0)	(3,701.2)	(896.6)	(10,867.8)
附屬公司權益變動							
收購附屬公司	—	—	—	—	—	(8.5)	(8.5)
增購附屬公司權益	—	(827.2)	(12.0)	(839.2)	—	(3,250.0)	(4,089.2)
註銷一家附屬公司	—	—	—	—	—	30.9	30.9
出售/部份出售附屬公司	—	—	—	—	—	113.7	113.7
	—	(827.2)	(12.0)	(839.2)	—	(3,113.9)	(3,953.1)
與權益持有者的交易總額	8.8	(7,083.5)	(34.5)	(7,109.2)	(3,701.2)	(4,010.5)	(14,820.9)
於2022年6月30日	78,382.1	119,353.9	15,624.1	213,360.1	47,614.2	27,124.5	288,098.8

綜合權益變動表

截至2022年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元 (經重列)	其他儲備 百萬港元 (經重列)	股東權益 百萬港元 (經重列)	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元 (經重列)	總額 百萬港元 (經重列)
於2020年7月1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	—	1,151.5	—	1,151.5	2,282.6	1,236.8	4,670.9
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	—	—	11,974.1	11,974.1	—	1,421.3	13,395.4
本年度其他全面收益	—	212.0	14,754.2	14,966.2	—	2,037.3	17,003.5
本年度全面收益總額	—	1,363.5	14,754.2	16,117.7	2,282.6	3,274.1	21,674.4

綜合權益變動表

截至2022年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元 (經重列)	其他儲備 百萬港元 (經重列)	股東權益 百萬港元 (經重列)	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元 (經重列)	總額 百萬港元 (經重列)
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	125,012.7	19,942.8	223,328.8	48,938.2	31,925.4	304,192.4

綜合現金流量表

截至2022年6月30日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
經營活動之現金流量			
經營業務所得現金淨額	48(a)	20,340.8	27,071.4
已付香港利得稅		(1,549.8)	(1,603.2)
已付中國內地及海外稅項		(4,783.9)	(6,658.4)
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動所得現金淨額		14,007.1	18,809.8
購買與保險業務相關的金融資產		(18,742.0)	(12,965.4)
出售與保險業務相關的金融資產		12,186.5	3,801.9
購買保險業務相關的金融資產淨額		(6,555.5)	(9,163.5)
經營活動所得現金淨額		7,451.6	9,646.3
投資活動之現金流量			
已收利息		3,003.2	3,378.7
已收股息			
合營企業		1,939.8	919.7
聯營公司		463.5	438.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬 金融資產		105.9	121.5
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		(5,550.8)	(7,160.8)
合營企業權益及借貸予合營企業減少／(增加)		111.3	(6,272.4)
聯營公司權益及借貸予聯營公司(增加)／減少		(1,198.7)	599.2
於三個月後到期的短期銀行存款減少		658.8	3,010.9
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	48(d)	7.1	(43.5)
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		(8,233.0)	(4,722.6)
其他非流動資產增加		(8,933.9)	(881.3)
來自結算衍生金融工具之所得款項		28.2	—
出售／部份出售所得款項			
聯營公司		—	821.9
待售資產		6,022.0	—
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬 金融資產		4,038.5	3,209.2
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權		725.4	2,911.4
合營企業		2,788.0	268.1
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	48(f)	764.0	7,547.5
投資活動(所用)／所得現金淨額		(3,260.7)	3,041.9

綜合現金流量表

截至2022年6月30日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
融資活動之現金流量			
發行固定利率債券，扣除交易成本		1,547.6	4,335.6
贖回固定利率債券及應付票據		(5,211.6)	(5,958.3)
支取銀行及其他貸款		57,975.5	44,253.1
償還銀行及其他貸款		(37,686.4)	(56,941.1)
償還財務再保險安排下獲取的融資		(59.2)	(91.1)
非控權股東貸款增加		1,468.4	66.9
支付租賃負債的資本部份		(938.9)	(1,113.8)
自交易對手收取的現金抵押品減少		(598.1)	(948.0)
有限制銀行存款增加		(4,154.4)	(195.7)
增購附屬公司權益付款		(4,085.7)	(267.0)
發行股份		8.8	147.6
非控權股東權益注資		32.5	985.7
已付利息		(3,106.6)	(4,907.5)
向本公司股東支付股息		(5,184.3)	(5,194.6)
向非控權股東支付股息		(929.1)	(1,133.5)
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本		5,008.3	14,692.4
回購永續資本證券		(6,420.7)	(2,973.8)
分派至永續資本證券持有人		(2,421.4)	(2,282.8)
回購股份		(966.8)	(379.2)
融資活動所用現金淨額		(5,722.1)	(17,905.1)
現金及現金等值項目減少淨額		(1,531.2)	(5,216.9)
年初之現金及現金等值項目		60,535.7	63,317.3
換算差額		(1,735.2)	2,435.3
年終之現金及現金等值項目		57,269.3	60,535.7
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	34	42,122.5	44,269.1
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	33	27.3	53.1
於三個月內到期的短期銀行存款	34	15,119.5	16,213.5
		57,269.3	60,535.7

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、航空、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、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2022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

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2022年6月30日止財政年度應用的準則的修訂：

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

採納此等準則的修訂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2022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	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計定義
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
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表列報—借款人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類

香港財務報告準則第17號「保險合約」(「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

香港財務報告準則第17號建立了就準則範圍內的保險合約確認、計量、呈列及披露的原則，並將取代現行的香港財務報告準則第4號「保險合約」。香港財務報告準則第17號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。此外，香港財務報告準則第17號規定須載列更多細節的資料，並擴大披露範圍。

香港財務準則第17號下引入一個以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型計量保險合約負債的全面模型(一般模型)。

採納香港財務報告準則第17號的主要影響摘要如下：

- (i) 根據香港財務報告準則第17號於綜合收益表中呈列的保險分部收入不包括任何投資組成部份，即按保險合約規定在任何情況下(不論保障事件發生與否)均須償還保單持有者的金額。
- (ii) 根據香港財務報告準則第17號，來自有效保險合約之估計未賺取的未來溢利，將作為合約服務差額計入於綜合財務狀況表中保險合約負債的計量，並將根據保險合約的保單期內提供服務於綜合收益表中逐漸確認為保險分部收入。

2 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋(續)

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

於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂)應對了因香港財務報告準則第17號頒佈後出現的問題及實施的挑戰，並將香港財務報告準則第17號(包括修訂)推遲至於2023年1月1日或之後開始的會計期間生效。實施該準則涉及須對資訊科技、精算及財務系統作出重大改進，而本集團在外聘顧問協助下正積極評估及採取措施以準備於規定的時限內採納香港財務報告準則第17號。對本集團綜合財務報表影響的評估仍在進行，並預計對本集團保險業務的收入及業績有所影響。雖然於截至本年報日期有關工作進展順利，惟仍不能切實可行將有關影響可靠地量化。

除上述香港財務報告準則第17號外，本集團已開始評估採納所有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。

(c) 比較數字之重列

於2020年12月，本集團將其持有惠記控股有限公司(「惠記」)的全部股權由聯營公司重新分類為待售資產。於2021年4月，本集團已出售其持有惠記的一半股權，而剩餘的權益繼續為待售資產。

於2022年6月30日止年度的下半年，由於本集團持有惠記剩餘的股權不再符合香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及終止經營業務」(「香港財務報告準則第5號」)的條件，故將其終止分類為待售。因此，本集團自將持有惠記剩餘的股權分類為待售的日期開始，根據香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業投資」，追溯地將其作為聯營公司以權益會計法入賬。

綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及綜合權益變動表中的比較數字因此已重列，將持有惠記剩餘的權益自2020年12月起以聯營公司呈列。

2 編製基準(續)

(c) 比較數字之重列(續)

下表列出就財務報表各獨立項目確認的調整，而不受變動影響的財務報表項目並無載入。

	原列 百萬港元	以前年度調整 百萬港元	經重列 百萬港元
截至2021年6月30日止年度			
綜合收益表(摘錄)			
其他收入	262.7	(21.9)	240.8
其他虧損·淨值	(324.5)	(56.5)	(381.0)
應佔聯營公司業績	465.3	45.4	510.7
應佔本年度溢利：			
本公司股東	1,171.6	(20.1)	1,151.5
非控股股東權益	1,249.7	(12.9)	1,236.8
綜合全面收益表(摘錄)			
其他全面收益			
換算差額	13,362.4	33.0	13,395.4
於2021年6月30日			
綜合財務狀況表(摘錄)			
資產			
聯營公司權益	13,877.5	379.2	14,256.7
非流動資產列為待售資產	6,370.0	(379.2)	5,990.8
權益			
儲備			
匯兌儲備	8,681.8	20.1	8,701.9
盈餘保留	125,032.8	(20.1)	125,012.7

3 主要會計政策

編製綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下，此等政策在所有呈列年度貫徹應用：

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

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

當本集團收購一組不構成業務的資產和負債，本集團透過先將收購價按有關資產或負債各自的公平值分配至按公平值模型作後續計量的投資物業及金融資產／金融負債，識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，隨後，收購價餘額按有關資產及負債期於收購日的公平值分配至其他可識別資產及負債。此類交易不會產生商譽或議價收購收益。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。未實現虧損亦予以對銷，除非該交易提供所轉撥資產的耗蝕證據。如有需要，附屬公司的會計政策已因應綜合財務報表需要作出調整，以確保與本集團採用的政策符合一致。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益中確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，該實體以往於其他全面收益中所確認之金額的處理方法與本集團直接出售相關資產或負債一樣。即該等以往於其他全面收益中確認之金額將根據相關的香港財務報告準則指定／准許下重新分類至綜合收益表或轉撥至其他類別的權益中。

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

倘自於附屬公司的投資收取股息時，有關股息超逾該附屬公司在宣派股息期間的總全面收益，或倘有關投資於獨立財務報表的賬面值超逾被投資方的淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則須對於附屬公司的權益進行減值測試。

(ii) 合營安排

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

(1) 合營企業

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

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

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。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按集團在其合營企業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，否則未變現虧損亦予以對銷。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。

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管理業務的權利。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。就遞延稅項資產、為僱員福利產生的資產、按公平值列賬的金融資產及投資物業等資產而言，將繼續按照附註3其他部份所載的政策計量。

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

非流動資產在分類為待售時不予折舊或攤銷。

分類為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。

3 主要會計政策(續)

(d) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列賬為投資物業。其範圍包括正在興建或發展中供未來作為投資物業使用。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業其餘的定義，則分類為投資物業入賬。

由承租人為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有的使用權資產的物業列賬為投資物業。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本(倘適用)。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。此等估值於每個報告期末日根據專業估值檢討。公平值之變動在綜合收益表確認。

日後用作投資物業的在建或發展中物業按公平值列賬。

其後支出僅於與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

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

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

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

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

3 主要會計政策(續)

(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。

(f) 於附屬公司、合營企業、聯營公司之投資及其他非金融資產之耗蝕

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。

3 主要會計政策(續)

(f) 於附屬公司、合營企業、聯營公司之投資及其他非金融資產之耗蝕(續)

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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

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)。

在對沖關係開始時，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其他全面收益中並於權益中的現金流量對沖儲備內累計。與無效部份有關的收益或虧損立即記入綜合損益表。

當期權合約用於對沖預期交易時，本集團僅指定期權內在價值為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部份相關的收益或虧損於權益中現金流量對沖儲備內確認。與對沖項目相關的期權時間價值變動(「一致時間價值」)，於其他全面收益中確認並於權益中對沖成本儲備內累計。

當遠期合約用於對沖預期交易時，本集團一般僅將遠期合約與即期部份相關的公平值變動指定為對沖工具。與遠期合約即期部份變動有效部份相關的收益或虧損於權益中現金流量對沖儲備內確認。與對沖項目相關的合約遠期要素變動(「一致遠期要素」)於其他全面收益中確認並於權益中對沖成本儲備內累計。於若干情況下，本集團或會將遠期合約公平值的全部變動(包括遠期點數)指定為對沖工具。於此等情況下，與整份遠期合約公平值變動的有效部份相關的收益或虧損於其他全面收益中確認並於權益中現金流量對沖儲備內累計。

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。倘對沖項目其後導致確認非金融資產，則遞延對沖收益及虧損及期權合約的遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)均計入該資產的初始成本。由於對沖項目影響損益，遞延金額最終於綜合收益表中確認。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。

3 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具及對沖活動(續)

符合對沖會計處理的現金流量對沖(續)

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

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

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

出現下列情況時，對沖可能無效：

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

公平值對沖

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

不符合對沖會計處理的衍生工具

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

(i) 金融資產耗蝕

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

3 主要會計政策(續)

(j) 持作發展／發展中物業

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

(k) 待售物業

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

(l) 存貨

存貨按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本值視乎營運分部按加權平均或先進先出法計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支計算。

(m) 貿易及其他應收賬

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

貿易及其他應收賬初始按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量，並須扣除耗蝕撥備。貿易賬之耗蝕詳情載列於附註3(i)內。

(n) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價的權利並且承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約義務。

該等權利與履約義務的組合會產生合約資產淨值或合約負債淨值，結果視乎餘下權利與履約義務之關係而定。如於綜合收益表中確認的累計收入超出客戶支付的累計付款，該合約屬一項資產且確認為合約資產。相反，如客戶支付的累計付款超出於綜合收益表中確認的累計收入，該合約則屬一項負債且確認為合約負債。

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

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

3 主要會計政策(續)

(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攤銷成本計量。

(s) 撥備

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關義務的支出現值計量，該利率反映當時市場對資金之時間價值和有關義務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(t) 或然負債及或然資產

或然負債指因就某一宗或多宗未確定的未來事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能引起之責任，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債(從業務合併承擔者除外)不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因就某一宗或多宗未確定的未來事件會否發生才能確認因某些過往事件而可能產生之資產，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，才被確認為資產。

3 主要會計政策(續)

(u) 即期及遞延所得稅

本期之所得稅支出或抵免是本期應課稅收入按徵稅地區適用之稅率計算的應付稅項，並會因應暫時性差額和未確認之可抵扣稅項虧損導致的遞延稅項資產及負債變動而調整。

即期所得稅支出根據本集團、合營企業及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。然而如遞延稅項負債因初始確認為商譽則不予以確認，若遞延稅項來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末日前已頒佈或實際頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率釐定。

以公平值模式計量的投資物業之相關遞延稅項負債是假定該物業將透過出售全數收回而確定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、合營企業及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制撥回之時差，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

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。

3 主要會計政策(續)

(w) 收益確認

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

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

(i) 租金收入

租金收入按租約年期以直線基準於綜合收益表入賬。

(ii) 物業銷售

收入是於貨品的控制權轉移給客戶時確認。貨品的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。如物業在合約上對本集團沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度在一段時間內確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於本集團為完成履約義務而發生的支出或投入(參照報告期末日已完成工程所產生的合約成本所佔工程完工時估計成本總額的比例計算)。

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

在確定交易價格時，如融資成份重大，本集團會調整合同承諾對價的金額。

(iii) 建築收入

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

(iv) 收費收入

道路經營的收費收入在提供服務的某一時點確認。

(v) 服務費收入

物業及設施管理服務費和物業租賃代理費分別在一段時間內及於某一時點確認。

(vi) 銷售貨品

銷售貨品的收入於當貨品送抵客戶及擁有權移交時於某一時點入賬。

3 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(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

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。倘應收款項減值，本集團會將賬面值減至可收回款額(即按該工具原實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續計算貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原定實際利率確認。

利息收入是通過將有效利率應用於金融資產(期後發生信貸耗蝕的金融資產除外)的賬面總值來計算的。對於信貸耗蝕的金融資產，有效利率則應用於該金融資產的賬面淨額(扣除虧損折讓後)。

(xii) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(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。

3 主要會計政策(續)

(x) 租賃

本集團租賃多處土地、辦公樓及場所。租賃合約有固定期限，但可能有續租選擇。租賃條款均為個別磋商，且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含任何契約條款，但租賃資產或不能用作借款抵押。

於租賃資產可供本集團使用之日便會確認租賃為使用權資產及其相應負債。每期租金均按負債及財務費用分配。財務費用於租賃期間計入綜合收益表，以令每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債主要包括下列租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收之租賃獎勵；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)；及
- 終止租賃的罰款金額(倘租賃期反映出承租人將行使該權利)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。倘若無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率。

使用權資產按成本計量，包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前支付的任何租賃付款減去獲得的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

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。

某些租賃包含與產生的銷售額掛鈎的可變支付條款。取決於銷售額的可變租賃付款在觸發該等付款的條件發生當期在綜合收益表中確認。大部份租賃為固定付款。

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。

3 主要會計政策(續)

(aa) 外幣(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外營運的業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (1) 每份呈報的綜合財務狀況表內的資產和負債按該綜合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。

在綜合入賬時，因換算海外營運的投資淨額而產生的兌換差額均撥入權益。

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。

(iv) 出售海外營運及部分出售

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權股東權益並且不在綜合收益表中確認。對於所有其他部份出售(即本集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或合營權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至綜合收益表。

(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。

3 主要會計政策(續)

(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)。

(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。

3 主要會計政策(續)

(ae) 保險及投資合約(續)

(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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(ae) 保險及投資合約(續)

(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。

(ag) 遞延收入

遞延收入包括在流動及非流動負債之內，並在特許經營年期內以直線法計入綜合收益表。

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2022年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣負債淨值為337.6百萬港元(2021年：貨幣資產淨值為12,039.5百萬港元)。在香港的聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層因此認為沒有與美元有關的重大外匯風險。

於2022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3,161.6百萬港元(2021年：2,421.5百萬港元)。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%(2021年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加158.1百萬港元(2021年：121.1百萬港元)。

於2022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虧為233.7百萬港元(2021年：134.4百萬港元)。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%(2021年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加11.7百萬港元(2021年：6.7百萬港元)。

於2022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542.9百萬港元(2021年：貨幣負債淨值為743.2百萬港元)。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%(2021年：5%)，本集團除稅前溢利會增加／減少27.1百萬港元(2021年：增加／減少37.2百萬港元)。

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2022年及2021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(2021年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別增加/減少269.9百萬港元(2021年：增加/減少176.0百萬港元)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50億港元(2021年：63億港元)。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(2021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2022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%(2021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10,571.9百萬港元(2021年：11,196.8百萬港元)。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2022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%(2021年：25%)，本集團之除稅前溢利會上升/下跌5,303.5百萬港元(2021年：4,988.9百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測以及不受重疊法調整的影響而釐定。

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。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

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。

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2022年6月30日，本集團持有的非投資級別債券金額佔其投資資產約1.9%(2021年：3.2%)。

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2022年及2021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於綜合財務狀況表中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2022年6月30日						
應付賬、應付費用及						
應付保單持有人款項	43,892.7	43,892.7	42,758.2	1,132.5	2.0	—
短期借貸及其他計息負債	14,094.5	14,311.1	14,311.1	—	—	—
長期借貸及其他計息負債	179,214.0	195,510.6	39,190.3	124,149.9	32,170.4	—
與投資相連合約相關的負債 (附註33)	8,160.9	8,160.9	—	—	—	8,160.9
租賃負債	5,802.5	7,279.5	1,360.8	3,401.8	2,516.9	—
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	44,969.8	43,743.4	1,226.3	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	—

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2022年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	610.1	188.2	393.7	28.2
衍生金融工具(以總額結算)				
現金流入	(1,241.1)	(58.6)	(363.3)	(819.2)
現金流出	1,264.1	62.0	363.9	838.2
	23.0	3.4	0.6	19.0
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	—

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2022年6月30日				
保險合約負債(附註42)	48,199.0	4,120.1	(343.0)	44,421.9
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

(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，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本架構，本集團會對派付予股東之股息金額作出調整、發行或回購股份、作出新的債務融資或出售資產以減少負債。

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

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。

淨負債比率如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
綜合借貸總額*	186,559.4	170,149.9
減：現金及銀行存款及有限制銀行存款	(62,210.1)	(61,955.1)
綜合債務淨額	124,349.3	108,194.8
總權益	288,098.8	304,192.4
淨負債比率	43.2%	35.6%

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

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2022年6月30日			
產品種類			
終身	41,125.2	(1.3)	41,123.9
定期	103.2	(0.3)	102.9
危疾	2,337.2	—	2,337.2
醫療	270.6	—	270.6
殘疾	10.1	(0.1)	10.0
意外	25.5	—	25.5
	43,871.8	(1.7)	43,870.1
共同保險負債	345.0	—	345.0
	44,216.8	(1.7)	44,215.1
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

(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：

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59%(2021年：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59%(2021年：62%)。
貼現率	介乎2.10%至4.25%(2021年：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83%(2021年：73%)。

(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2022年6月30日

	假設變動	本年度溢利及權益 (減少)/增加 百萬港元
死亡率	+10%	(232.0)
貼現率	-50個基點	(2,463.9)
失效率	+20%	253.7
開支	+10%	(65.3)

於2021年6月30日

	假設變動	本年度溢利及權益 (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)

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

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平價值計量：

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

- 遠期啟動掉期合約及遠期匯兌合約的公平價值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用貼現率來自報告日期的相關掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 交叉貨幣掉期合約的公平價值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用匯率及貼現率來自報告日期的相關外匯遠期匯率及掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 對於非上市投資基金，管理層向各基金管理人了解相關投資的業績以及各基金管理人計量公平價值的基準，以評估基金報表中列示的報告期末公平值是否恰當；
- 就有近期交易的股本權益及債務工具投資而言，管理層於報告期末參考該等金融資產最新的成交價釐定其公平值。就債務工具而言，倘並無活躍市場，將被列為第2等級金融工具；
- 就並無近期交易的權益及債務工具而言，管理層已運用適當估值技術確定該等投資的公平值，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及本集團支付的收購價，並考慮投資對象的最新財務資料、市場可比較對象或市場指數變動及最新業務發展(倘適用)。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。以公平價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) 公平價值估算(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(2021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(2021年：30年)。

下表呈列本集團於2022及2021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2022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	30,458.0	9,754.3	2,075.7	42,288.0
按公平值透過損益列賬金融資產	8,149.6	633.7	12,430.6	21,213.9
與投資相連合約相關的投資				
投資基金	8,621.9	—	—	8,621.9
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	809.0	—	809.0
	47,229.5	11,197.0	14,506.3	72,932.8
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	—	(8,160.9)	—	(8,160.9)
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(222.0)	—	(222.0)
	—	(8,388.3)	—	(8,388.3)

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)

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價值透過其他全面收益列賬的金融資產之債務工具自第二級轉撥至第一級公平價值層級分類的公平值為427.6百萬港元(2021年：3,106.8百萬港元自第二級轉撥至第一級)。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2022及2021年6月30日止年度第三等級金融工具內按公平價值透過其他全面收益列賬金融資產、可供出售金融資產、按公平價值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具的變動：

	按公平價值透過 其他全面收益 列賬金融資產 百萬港元	按公平價值透過 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2021年7月1日	1,976.5	8,392.8	801.8	—
添置	153.4	4,951.9	—	—
轉撥至第一等級金融工具	—	(34.9)	—	—
在綜合全面收益表／收益表確認的(虧損)／ 收益淨額	(54.2)	1,377.0	(801.8)	—
出售	—	(2,256.2)	—	—
於2022年6月30日	2,075.7	12,430.6	—	—

	按公平價值透過 其他全面收益 列賬金融資產 百萬港元	按公平價值透過 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	89.6	312.0	—	—
在綜合全面收益表／收益表確認的(虧損)／ 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	1,976.5	8,392.8	801.8	—

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(2021年：890.5百萬港元)，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)。該等金融工具的公平值乃使用上述估值技術釐定。

於2021年6月30日，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、匯率及期權波動率。相關權益工具的公平值計量與認沽期權的估值呈負相關。該認沽期權的詳情載於附註25(c)。

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至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外聘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2022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%(2021年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升/下跌10,561.0百萬港元(2021年：9,794.2百萬港元)。

(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「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2022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(續)

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。自2022年3月起，多國對俄羅斯實施制裁，而Goshawk已終止與俄羅斯的航空公司相關的租賃。於2022年6月30日及截至本年報日期，Goshawk的6架飛機仍停留在俄羅斯。

儘管Goshawk持有該等飛機的擁有權，惟Goshawk未能確定能否及何時從俄羅斯的航空公司客戶取回該等飛機的管有權。如獲歸還，該等飛機的價值將很大程度上取決於取回管有權時的狀況而未能明確。因此，Goshawk對於仍停留在俄羅斯的飛機的風險淨額(即該等飛機資產的賬面值減去撥回相關的維修儲備及保證金)已作出全數減值，其中本集團於截至2022年6月30日止年度分佔的減值虧損(除稅後)為752.8百萬港元。

(e) 資產耗蝕

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

按攤銷成本計量及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產的虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設而定。本集團於作出該等假設時使用判斷，並基於本集團的歷史情況、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估算挑選減值計算的輸入數據。

本集團評估按公平值透過按攤銷成本計量的其他全面收益列賬金融資產、貿易及其他應收款、訂金、應收保費、建築合約保固金、應收聯營公司、應收合營企業、應收非控權股東、現金及銀行存款、合約資產及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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(f) 虧損性合約撥備

虧損性合約撥備乃基於預期現金流入總額與本集團須就合約餘下期限作出的未來現金流出(開支包括間接費用)價值總額的差額得出。於評估將來的預期現金流入及流出時須作出大量評估及判斷。倘履行合約項下責任的不可避免成本超過其項下預期將收取的經濟利益，則確認虧損性合約撥備。

由於新型冠狀病毒疫情對免稅店業務的財務表現及市場狀況造成影響，本集團於截至2020年6月30日止年度確認虧損性合約撥備230.0百萬港元。本集團已於2022年6月30日進行更新評估，撥回全額230.0百萬港元撥備(附註6(b)及8)。評估撥備所用關鍵假設包括預期收入增長。所用假設涉及高度判斷，並對撥備金額較為敏感。任何關鍵假設的任何變動將會導致撥備增加或減少。

(g) 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

就具有市場報價的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而言，管理層根據市場報價釐定公平值。對於並無於活躍市場上買賣的按公平值透過其他全面收益或按公平值透過損益列賬的金融資產，其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，詳情載於附註4(h)。

(h) 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。

(i) 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)的估算用量影響。管理層會對估算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。

(j) 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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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充分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。

(n) 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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
收入		
物業發展	17,369.6	22,581.6
物業投資	4,823.5	4,700.7
道路	2,717.5	3,033.2
建築	25,759.1	22,074.0
保險(附註)	12,371.6	9,639.3
酒店管理	823.5	807.6
其他	4,347.9	5,396.8
總額	68,212.7	68,233.2

附註：

保險業務的收入進一步分析如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
保險合約總保費	12,039.1	9,290.3
減：分出至再保險公司的保費	(391.7)	(385.3)
扣除再保險後的保費	11,647.4	8,905.0
保險及投資合約的費用收入	628.6	677.2
再保險佣金收入及退回	85.4	46.1
業務轉介費用以及一般保險及強積金佣金收入	10.2	10.6
其他	-	0.4
費用及佣金收入	724.2	734.3
	12,371.6	9,639.3

本公司執行委員會乃主要營運決策者，決定及審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。經營分部根據上述的內部報告作出釐定並不時審閱。

執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、道路、航空、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、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
2022年									
總收入	18,726.4	5,030.4	2,717.5	—	33,899.2	12,373.6	823.5	4,528.6	78,099.2
內部分部	(1,356.8)	(206.9)	—	—	(8,140.1)	(2.0)	—	(180.7)	(9,886.5)
對外收入	17,369.6	4,823.5	2,717.5	—	25,759.1	12,371.6	823.5	4,347.9	68,212.7
來自客戶合約的收入：									
— 在某一時點確認	15,699.2	—	2,717.5	—	—	—	364.1	3,854.6	22,635.4
— 在一段時間內確認	1,670.4	—	—	—	25,759.1	724.2	459.4	493.3	29,106.4
	17,369.6	—	2,717.5	—	25,759.1	724.2	823.5	4,347.9	51,741.8
來自其他來源的收入：									
— 租金收入	—	4,823.5	—	—	—	—	—	—	4,823.5
— 保險收入	—	—	—	—	—	11,647.4	—	—	11,647.4
	—	4,823.5	—	—	—	11,647.4	—	—	16,470.9
	17,369.6	4,823.5	2,717.5	—	25,759.1	12,371.6	823.5	4,347.9	68,212.7
分部業績(附註(a))	7,671.6	3,042.6	1,351.6	(0.6)	820.4	418.5	(461.1)	(1,989.5)	10,853.5
其他(虧損)/收益·淨值(附註(b))	(371.7)	(9.5)	—	—	(311.3)	(1,377.4)	47.3	330.0	(1,692.6)
投資物業公平值變動	—	(127.0)	—	—	—	—	—	—	(127.0)
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	—	1,845.9	—	—	1,845.9
	7,299.9	2,906.1	1,351.6	(0.6)	509.1	887.0	(413.8)	(1,659.5)	10,879.8
未分攤項目									
企業費用									(1,202.4)
財務收入(附註(a))									1,229.3
財務費用(附註(a))									(2,514.7)
									8,392.0
應佔業績									
合營企業(附註(c))	264.4	(129.7)	630.2	(1,384.9)	—	—	(494.2)	494.8	(619.4)
聯營公司	1,047.9	46.9	181.5	—	114.0	—	—	51.6	1,441.9
除稅前溢利									9,214.5
稅項									(4,912.7)
本年度溢利									4,301.8
分部資產	130,901.1	213,128.3	14,636.5	6,166.6	21,748.5	61,785.4	10,913.5	37,982.4	497,262.3
合營企業權益	18,802.0	7,982.6	3,822.9	301.0	—	—	3,825.1	14,011.6	48,745.2
聯營公司權益	7,941.1	1,366.7	2,855.3	—	393.4	—	—	3,636.6	16,193.1
未分攤資產									73,683.3
總資產									635,883.9
分部負債	48,126.2	3,153.9	528.4	—	9,629.1	51,218.0	584.4	11,246.4	124,486.4
未分攤負債									223,298.7
總負債									347,785.1
非流動資產添置(附註(e))	2,946.0	5,196.4	171.0	—	4,105.4	72.6	613.3	909.5	14,014.2
折舊及攤銷	62.6	45.7	1,013.1	—	108.8	368.8	436.8	1,330.5	3,366.3
耗蝕支出及撥備	586.5	—	—	—	312.2	180.9	—	813.8	1,893.4

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(經重列)									
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	755.7	723.5	(705.8)	(2,261.5)	11,497.5
其他(虧損)/收益·淨值(附註(b)及(d))	(555.9)	103.4	4.2	—	(160.7)	1,654.3	(244.0)	(1,182.3)	(381.0)
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)
	8,067.0	4,001.7	1,603.5	0.7	595.0	1,107.2	(949.8)	(3,443.8)	10,981.5
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)
									8,503.8
應佔業績									
合營企業(附註(c))	673.9	(113.9)	647.7	(49.3)	0.3	—	(501.8)	661.1	1,318.0
聯營公司(附註(d))	54.6	(8.8)	201.9	—	191.5	—	—	71.5	510.7
除稅前溢利									10,332.5
稅項									(5,661.6)
本年度溢利									4,670.9
分部資產	132,622.5	200,463.0	15,131.1	6,168.0	16,516.7	65,291.4	13,783.3	39,458.5	489,434.5
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	—	449.0	—	—	3,233.5	14,256.7
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(e))	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	1,683.6	2,883.9

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
2022年				
收入				
物業發展	5,842.8	11,526.8	—	17,369.6
物業投資	2,795.6	2,027.9	—	4,823.5
道路	—	2,717.5	—	2,717.5
建築	25,081.1	678.0	—	25,759.1
保險	12,371.6	—	—	12,371.6
酒店營運	262.1	396.7	164.7	823.5
其他	1,658.2	2,689.7	—	4,347.9
	48,011.4	20,036.6	164.7	68,212.7
非流動資產(附註(e))	172,484.3	120,097.5	1,181.8	293,763.6
	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(e))	163,091.7	115,325.0	1,282.1	279,698.8

附註：

- (a) 截至2022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1,639.0百萬港元(2021年：1,428.3百萬港元)及財務費用94.6百萬港元(2021年：99.0百萬港元)。
- (b) 截至2022年6月30日止年度，於其他分部包括將於惠記的投資由聯營公司所產生之耗蝕/重新計量虧損109.9百萬港元(2021年：1,430.3百萬港元(經重列))，與有關免稅業務被撥回虧損性合約撥備230.0百萬港元(2021年：無)及有關百貨業務的終止確認租賃負債及使用權資產收益201.4百萬港元(2021年：無)有所抵銷。
- (c) 截至2022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的資產耗蝕/重新計量虧損、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/減值折讓1,897.1百萬港元(2021年：553.3百萬港元)。
- (d) 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。
- (e) 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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
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	482.3	240.8

8 其他虧損，淨值

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
與投資相連合約相關的投資有關的(虧損)/收益淨額	(2,201.6)	2,174.1
重新計量列為待售資產、按公平值透過損益列賬金融資產及一家以前分類為 待售資產的聯營公司之淨虧損及其相關耗蝕虧損	—	(1,589.7)
與投資相連合約相關的收益/(費用)	2,198.8	(2,171.0)
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨(虧損)/收益(附註)	(1,855.8)	2,036.0
贖回固定利率債券之收益	117.0	—
衍生金融工具之公平值淨收益/(虧損)	88.1	(257.4)
撥備沖回		
虧損性合約	230.0	—
其他應付賬	69.9	—
虧損折讓撥回		
待售物業	94.2	—
應收貸款及其他應收賬	9.1	168.0
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	161.1	38.9
按公平值透過損益列賬金融資產	89.8	164.1
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形資產	(70.8)	146.1
待售資產	213.1	—
附屬公司	694.3	201.5
合營企業	56.2	104.7
聯營公司	118.6	76.4
耗蝕虧損/虧損折讓		
應收貸款、應收賬、應收保費及其他應收賬	(723.9)	(730.6)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	(333.1)	(37.1)
聯營公司權益	(110.2)	(128.0)
商譽	(247.4)	(329.4)
存貨	(16.2)	(7.7)
待售物業	(148.9)	(435.1)
發展中物業	(221.1)	(29.3)
物業、機器及設備	(12.9)	(280.0)
使用權資產	(79.7)	(141.3)
租金寬減、政府補貼及資助	111.3	255.8
議價收購之收益	—	8.0
應收租賃之虧損折讓及終止確認及租賃修訂虧損	(53.7)	—
外幣兌換收益淨額	131.2	262.1
	(1,692.6)	(381.0)

8 其他虧損，淨值(續)

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」分類為按公平值透過損益列賬金融資產。應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。

按公平值透過損益列賬金融資產的公平值虧損淨額1,855.8百萬港元(2021年：收益淨額2,036.0百萬港元)包括(i) 來自保險業務所持有並應用重疊法的該等指定金融資產所產生的公平值虧損淨額1,845.9百萬港元(2021年：收益淨額1,270.6百萬港元)；及(ii) 來自保險業務所持有但不符合重疊法條件的其他金融資產或與保險業務不相關的金融資產所產生的餘下公平值虧損淨額9.9百萬港元(2021年：收益淨額765.4百萬港元)。公平值虧損淨額1,845.9百萬港元(附註39)(2021年：收益淨額1,270.6百萬港元)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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
投資物業租金收入總額	4,823.5	4,700.7
支出	(1,577.6)	(1,605.9)
	3,245.9	3,094.8
出售存貨成本	(8,913.1)	(13,942.1)
提供服務成本	(27,884.3)	(24,588.7)
索償及給付，已扣除再保險(附註(a))	(11,436.7)	(8,331.3)
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))	(1,171.4)	(856.3)
折舊		
物業、機器及設備	(1,250.1)	(1,502.2)
使用權資產	(906.8)	(965.6)
攤銷		
無形特許經營權	(958.0)	(1,048.3)
無形資產	(96.1)	(77.5)
收購業務價值	(155.3)	(256.4)
其他租賃費用		
短期租賃費用	(68.1)	(77.7)
可變租賃費用(不包括於租賃負債)	(144.4)	(177.2)
員工成本(附註14(a))	(7,333.4)	(7,112.8)
核數師酬金		
審計服務	(61.5)	(59.7)
非審計服務	(51.1)	(10.8)

9 營業溢利(續)

附註：

(a) 索償及給付，已扣除再保險的詳情載列如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
索償 再保險公司及共同保險公司應佔索償	1,074.2 (341.7)	880.0 (233.0)
索償，已扣除再保險公司及共同保險公司份額	732.5	647.0
退保、年金及到期給付 再保險公司及共同保險公司份額	1,297.1 39.0	1,083.4 (7.9)
	1,336.1	1,075.5
保單持有人股息及利息	389.8	368.7
保單持有人獎勵	289.3	280.6
保險合約負債增加	8,689.0	5,959.5
總索償及給付，已扣除再保險	11,436.7	8,331.3

增幅主要由於(i)2022財政年度因收取較多保費以致相應的有效保險業務增長；(ii)與2021財政年度相比產生較高的索償淨額；及(iii)因已變現投資收入增加而導致保險合約負債額外增加。保險合約負債增加包括向分紅產品保單持有者派付未來股息的估算，當中某部份乃根據分紅基金資產衍生的投資收入所釐定，在呈列方面，相對應的投資收入已於「其他虧損，淨額」中確認而並無於「銷售成本」中抵銷。

(b) 該金額包括遞延獲取保單成本的攤銷為524.2百萬港元(2021年：367.0百萬港元)。

10 財務費用

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	2,171.7	2,558.2
固定利率債券及應付票據利息	2,252.8	2,432.9
非控權股東貸款利息	113.0	118.3
租賃負債利息(附註48(b))	292.1	290.0
	4,829.6	5,399.4
資本化於(附註)：		
持作發展／發展中物業成本	(1,319.3)	(1,717.1)
在建工程及發展中投資物業成本	(901.0)	(587.6)
	2,609.3	3,094.7

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%(2021年：2.7%)。

11 稅項

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	772.8	979.2
中國內地及海外稅項	1,874.0	2,486.8
中國內地土地增值稅	3,161.9	3,553.1
遞延稅項(附註26)		
投資物業之估值	110.7	353.5
其他暫時差異	(815.7)	(1,099.2)
中國內地土地增值稅	(191.0)	(611.8)
	4,912.7	5,661.6

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2021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%(2021年：12%至28%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2021年：5%或10%)稅率撥備。

中國內地土地增值稅就土地增值按累進稅率30%至60%(2021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231.7百萬港元及1,378.0百萬港元(2021年：593.7百萬港元及246.6百萬港元)。

11 稅項(續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司之業績	8,392.0	8,503.8
按稅率16.5%(2021年：16.5%)計算	1,384.7	1,403.1
其他國家不同稅率之影響	831.7	769.0
按人壽保險業務的保費淨額的5%計算的稅務	104.9	73.1
人壽保險業務非按法定稅率計算的影響	(181.5)	(177.4)
無須課稅之收入	(886.5)	(1,103.8)
不可扣稅之支出	1,779.1	2,302.3
未確認之稅項虧損	439.9	208.7
未確認之暫時差異	41.4	311.1
使用早前未有確認之稅項虧損	(322.8)	(104.2)
未分派溢利之遞延稅項	17.8	29.7
確認早前未有確認之暫時差異	(7.5)	(9.9)
確認早前未有確認之稅項虧損	(11.2)	(70.0)
以往年度撥備多計	(458.1)	(3.1)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(790.1)	(908.3)
	1,941.8	2,720.3
中國內地土地增值稅	2,970.9	2,941.3
稅項支出	4,912.7	5,661.6

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	1,249.2	1,151.5
	股份數目(百萬股)	
	2022年	2021年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,519.1	2,545.3

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，才會有攤薄效應。

截至2022年6月30日及2021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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
中期股息，每股0.56港元(2021年：每股0.56港元)	1,409.4	1,421.9
擬派末期股息，每股1.50港元(2021年：每股1.50港元)	3,774.9	3,774.9
	5,184.3	5,196.8

於2022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2023年6月30日止年度列作盈餘保留分派。

待本公司將於2022年11月22日召開的年度股東大會通過相關決議，預計約於在2022年12月21日派發末期股息予股東。

14 員工成本

(a) 員工成本

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	8,071.3	7,966.5
退休成本－設定受益計劃	5.0	6.3
退休成本－設定提存計劃	338.5	359.6
購股權(附註(b))	4.9	18.9
	8,419.7	8,351.3
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	(1,086.3)	(1,238.5)
	7,333.4	7,112.8

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，以認購本公司的股份。

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價 港元	於2021年			於2022年		附註
			7月1日	行使	失效／註銷	6月30日	於2022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 每類別之加權平均行使價值(港元)	附註(i)	19,492,250	(216,000)	(7,283,250)	11,993,000	11,993,000	(i)
		—	45,928	40,144	43,971	47,218	47,218	

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。

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2022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(2021年：於行使購股權時的加權平均股價為每股40.144港元)。

- (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(2021年：3名董事)，彼等之酬金已反映於附註15(a)。年內其餘2名(2021年：2名)人士之酬金如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
薪金、工資及其他酬金	35.7	18.9
酌情花紅	13.2	14.5
退休福利計劃供款	0.4	1.4
購股權	—	0.3
	49.3	35.1

向該等人士支付之酬金組別如下：

	人數	
	2022年	2021年
酬金組別(港元)		
15,500,001-16,000,000	—	1
19,000,001-19,500,000	—	1
20,000,001-20,500,000	1	—
29,000,001-29,500,000	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	
	2022年	2021年
酬金組別(港元)		
3,000,001-3,500,000	1	—
5,000,001-5,500,000	1	2
5,500,001-6,000,000	1	—
	3	2

15 董事利益

(a) 董事酬金

董事姓名	作為董事(附註(i))		作為管理層(附註(ii))		總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	津貼及 其他福利 (附註(iii)) 百萬港元	基本薪金、 津貼及其他福利 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	
截至2022年6月30日止年度					
鄭家純博士	1.7	—	45.2	1.8	48.7
由本公司及其非上市附屬公司支付	1.0	—	34.3	1.2	36.5
由新創建支付	0.7	—	10.9	0.6	12.2
杜惠愷先生	0.4	—	—	—	0.4
鄭志剛博士	1.3	—	42.9	2.6	46.8
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	35.6	2.0	38.1
由新創建支付	0.7	—	7.3	0.6	8.6
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
楊秉樑先生	0.7	—	—	—	0.7
鄭家成先生	0.4	—	8.6	0.8	9.8
何厚浚先生	0.7	—	—	—	0.7
李聯偉先生	0.8	—	—	—	0.8
梁祥彪先生	0.7	—	—	—	0.7
葉毓強先生	0.7	0.2	—	—	0.9
鄭志恒先生	0.4	—	1.9	0.2	2.5
鄭志雯女士	0.4	—	16.6	1.4	18.4
薛南海先生	0.5	0.2	16.5	1.3	18.5
黃少媚女士	0.4	0.1	22.4	0.8	23.7
趙慧嫻女士	0.6	0.1	5.2	0.4	6.3
陳贊臣先生	0.6	—	—	—	0.6
總額	10.3	0.6	159.3	9.3	179.5

15 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	作為董事(附註(i))		作為管理層(附註(ii))		總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	津貼及 其他福利 (附註(iii)) 百萬港元	基本薪金、 津貼及其他福利 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	
截至2021年6月30日止年度					
鄭家純博士	1.9	0.5	41.8	1.8	46.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	1.0	0.5	34.0	1.2	36.7
由新創建支付	0.8	—	7.8	0.6	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	42.4	2.6	47.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	0.5	35.6	2.0	38.6
由新創建支付	0.8	—	6.8	0.6	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)	0.2	—	—	—	0.2
鄭家成先生	0.4	—	8.6	0.8	9.8
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.3	—	8.6	0.8	9.7
由新創建一家附屬公司支付	0.1	—	—	—	0.1
何厚浚先生	0.8	—	—	—	0.8
李聯偉先生	0.8	—	—	—	0.8
梁祥彪先生	0.7	—	—	—	0.7
葉毓強先生	0.7	0.2	—	—	0.9
紀文鳳小姐(於本年度內辭任)	0.2	—	3.2	0.2	3.6
鄭志恒先生	0.4	—	1.9	0.2	2.5
鄭志雯女士	0.4	—	15.4	1.4	17.2
薛南海先生	0.5	0.3	15.6	1.1	17.5
黃少媚女士	0.4	0.7	21.1	0.7	22.9
趙慧嫻女士	0.4	0.1	4.8	0.4	5.7
總額	10.3	2.3	154.8	9.2	176.6

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應收取的薪酬。
- (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應收取的薪酬，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2020年7月1日開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年。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2022年6月30日止年度，其交易總額約達2,375.1百萬港元(2021年：2,080.0百萬港元)。

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

16 投資物業

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
已完成之投資物業	169,073.5	161,397.7
發展中投資物業	42,147.2	34,485.8
	211,220.7	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2021年7月1日	161,397.7	34,485.8	195,883.5
換算差額	(1,189.8)	(594.4)	(1,784.2)
添置	2,231.8	2,916.1	5,147.9
投資物業、物業、機器及設備及使用權資產之間的轉撥	3,362.8	—	3,362.8
投資物業、待售物業及發展中物業之間的轉撥	4,082.7	5,751.6	9,834.3
出售	(1,096.6)	—	(1,096.6)
公平值變動	(566.3)	439.3	(127.0)
落成後轉撥	851.2	(851.2)	—
於2022年6月30日	169,073.5	42,147.2	211,220.7

	已完成之 投資物業 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於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

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2022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、艾華迪評估諮詢有限公司、高力國際物業顧問(香港)有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及卓德萊坊測計師行有限公司重估。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

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

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

估值技術

已落成的香港及中國內地的商業、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2022年及2021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：

	2022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	94,612.0	收入資本化	每平方米 11港元–340港元	不適用	1.5%–5.2%
	17,350.0	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	3,276.0	收入資本化	每個車位 2,900港元– 7,120港元	不適用	3.25%–4.0%
	31.0	直接比較法	不適用	每個車位 1,630,000港元	不適用
中國內地及其他					
商業	43,202.8	收入資本化	每平方米 12港元–887港元	不適用	2.0%–8.5%
	332.4	直接比較法	不適用	每平方米 3,400港元– 58,800港元	不適用
服務式公寓	2,755.3	收入資本化	每平方米 122港元–256港元	不適用	3.0%–6.25%
車庫	7,514.0	直接比較法	不適用	每個車位 141,000港元– 705,800港元	不適用
總額	169,073.5				

	2022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	42,021.3	剩餘法	不適用	每平方米 1,600港元– 56,700港元	2.0%–15.0%
車庫	125.9	剩餘法	不適用	每個車位 258,800港元	2.0%
總額	42,147.2				

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)

	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)

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2022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2022年6月30日後之未來公平值出現超出預期之波動。

於2022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49,944.7百萬港元(2021年：38,147.1百萬港元)及5,374.1百萬港元(2021年：1,690.4百萬港元)。

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2021年7月1日	265.7	19,328.1	9,327.5	2,867.1	31,788.4
換算差額	—	(434.9)	(137.7)	(64.4)	(637.0)
收購一家附屬公司	—	—	11.1	—	11.1
添置	—	8.4	441.9	729.3	1,179.6
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥	—	(2,533.8)	(24.3)	151.8	(2,406.3)
待售物業、發展中物業及物業、機器及設備之間的轉撥	—	96.4	—	(145.9)	(49.5)
落成後轉撥	—	—	0.3	(0.3)	—
出售附屬公司	—	(1.3)	(11.7)	—	(13.0)
出售	—	(144.8)	(790.2)	—	(935.0)
於2022年6月30日	265.7	16,318.1	8,816.9	3,537.6	28,938.3
累積折舊及耗蝕					
於2021年7月1日	—	3,337.3	5,906.3	244.8	9,488.4
換算差額	—	(123.9)	(91.1)	—	(215.0)
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥	—	(376.7)	(67.0)	—	(443.7)
折舊	—	573.4	676.7	—	1,250.1
耗蝕	—	—	12.9	—	12.9
出售附屬公司	—	(0.1)	(10.9)	—	(11.0)
出售	—	(114.4)	(713.3)	—	(827.7)
於2022年6月30日	—	3,295.6	5,713.6	244.8	9,254.0
賬面淨值(附註(b))					
於2022年6月30日	265.7	13,022.5	3,103.3	3,292.8	19,684.3

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2020年7月1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)
發展中物業及物業、機器及設備之間的轉撥	—	—	—	(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7月1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

附註：

(a) 其他主要指租賃物業裝修、機器及設備、巴士、汽車、傢具及固定裝置、辦公室設備及電腦。

(b) 於2022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1,588.1百萬港元(2021年：4,267.2百萬港元)。

18 使用權資產

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
租賃土地(附註(a))	917.7	1,188.8
土地使用權(附註(a))	1,593.3	2,116.6
樓宇、機器及設備	3,248.2	4,189.5
其他	539.0	623.0
	6,298.2	8,117.9

附註：

- (a) 於2022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150.6百萬港元及279.5百萬港元(2021年：151.2百萬港元及415.5百萬港元)。
- (b) 截至2022年6月30日止年度，添置使用權資產為583.3百萬港元(2021年：1,642.7百萬港元)及租賃現金流出總額為1,443.5百萬港元(2021年：1,648.6百萬港元)。
- (c) 使用權資產折舊

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
租賃土地	(16.6)	(81.2)
土地使用權	(70.1)	(43.0)
樓宇、機器及設備	(736.1)	(757.4)
其他	(84.0)	(84.0)
	(906.8)	(965.6)

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18年(2021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(2021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%(2021年：3%到34%)。

19 無形特許經營權

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
原值		
於年初	22,611.7	20,458.5
換算差額	(576.3)	2,153.2
於年終	22,035.4	22,611.7
累積攤銷及耗蝕		
於年初	8,330.7	6,453.4
換算差額	(264.7)	829.0
攤銷	958.0	1,048.3
於年終	9,024.0	8,330.7
賬面淨值		
於年終	13,011.4	14,281.0

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2021年7月1日	9,588.0	73.6	865.8	10,527.4
換算差額	(44.8)	—	—	(44.8)
添置	—	6.2	116.5	122.7
收購一家附屬公司	392.9	—	0.1	393.0
出售	—	—	(9.7)	(9.7)
於2022年6月30日	9,936.1	79.8	972.7	10,988.6
累積攤銷及耗蝕				
於2021年7月1日	1,738.8	25.0	517.7	2,281.5
換算差額	(29.3)	—	—	(29.3)
攤銷	—	5.3	90.8	96.1
耗蝕	247.4	—	—	247.4
出售	—	—	(2.3)	(2.3)
於2022年6月30日	1,956.9	30.3	606.2	2,593.4
賬面淨值				
於2022年6月30日	7,979.2	49.5	366.5	8,395.2

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

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
2022年			
物業發展	2.5	247.0	249.5
物業投資	—	273.8	273.8
保險	5,576.3	—	5,576.3
其他	872.8	1,006.8	1,879.6
	6,451.6	1,527.6	7,979.2
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

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%(2021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21%至30%(2021年：14%至25%)及接着五個預測年度穩定的增長率5%(2021年：5%)乃經考慮內部及外來因素而釐定。貼現率為7.75%(2021年：7.75%)乃用於反映與此業務有關的具體風險。評估顯示，於2022年6月30日，保險分部的商譽賬面值毋須進行減值。

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新業務價值的預測。舉例而言，風險溢價的任何上升或新業務價值預測的任何下跌，而其他可變因素維持不變，則該變動(如採納)將導致以使用價值計算法釐定的可收回金額減少。檢討商譽毋須進行減值。假設出現的合理可能變動不會導致減值，因此我們認為毋須作出敏感度分析披露。

其他分部包括百貨業務相關的商譽為613.9百萬港元(2021年：840.3百萬港元)。於現金流量預測時(如適用)採用的主要假設，即平均年度銷售總收益增長率為12.6%(2021年：8.6%)、平均毛利率介乎13%至16%(2021年：13%至16%)，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%(2021年：3%)及除稅後貼現率為12.4%(2021年：12.4%)亦反映有關業務之特有風險。倘年度銷售總收益較管理層作出的當期估計低15%(2021年：10%)或毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2021年：1%)，年度除稅前溢利將分別減少約496.7百萬港元及109.6百萬港元(2021年：365.1百萬港元及225.1百萬港元)。倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2021年：0.5%)，年度除稅前溢利將減少約67.3百萬港元(2021年：185.1百萬港元)。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1,538.3百萬港元(2021年：418.0百萬港元)。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%(2021年：7.7%)。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1,265.7百萬港元(2021年：897.8百萬港元)關於道路、建築及其他策略性業務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2022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(2021年：百貨及其他貿易業務)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247.4百萬港元(2021年：329.4百萬港元)。

21 收購業務價值

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
於年初	5,395.1	5,651.5
攤銷	(155.3)	(256.4)
於年終	5,239.8	5,395.1

22 遞延獲取保單成本

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
於年初	1,711.5	688.2
添置新業務	1,147.7	1,390.3
攤銷	(524.2)	(367.0)
於年終	2,335.0	1,711.5

23 合營企業權益

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業(附註(c))		
本集團應佔之淨資產	3,026.5	3,602.0
收購時產生之商譽	89.4	89.4
應收賬減撥備(附註(a))	433.5	435.0
	3,549.4	4,126.4
合作合營企業		
投資原值減撥備	4,438.9	4,283.3
佔收購後未分派業績	1,654.8	2,498.5
應收賬減撥備(附註(a))	7,693.9	7,541.8
	13,787.6	14,323.6
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	11,310.8	5,657.2
收購時產生之商譽	175.8	212.9
應收賬減撥備(附註(a))	19,921.6	23,041.5
	31,408.2	28,911.6
	48,745.2	47,361.6

23 合營企業權益(續)

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	6,078.0	5,163.9
浮動息率(附註(ii))	11,156.2	12,919.0
不計息	10,814.8	12,935.4
	28,049.0	31,018.3

附註(i) 計息年利率由4.0%至10.0%(2021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%(2021年：香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加1.5%)。

於2022年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備3,058.7百萬港元(2021年：2,912.9百萬港元)。

此等款項為無抵押。於2022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2022年及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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度(虧損)/溢利	(619.4)	1,318.0
本年度其他全面收益(附註)	6,619.4	1,426.9
本年度全面收益總額	6,000.0	2,744.9

附註： 本集團於年內對一家合營企業所持有的物流物業由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。本集團應佔合營企業的年內其他全面收益及資產淨值主要因分佔物流物業的重估收益(除稅後)6,312.1百萬港元而增加。於2022年6月30日，本集團應佔該物流物業公平值的金額為8,344.5百萬港元。

(c) Goshawk主要從事商務飛機租賃業務。誠如附註5(d)所述，截至2022年6月30日及截至本報告日期，Goshawk的6架飛機仍停留在俄羅斯，並在短期內不大可能取回該等飛機的管有權，對於仍停留在俄羅斯的飛機的風險淨額已作出全數減值。因此，本集團於2022財政年度分佔的減值虧損(除稅後)為752.8百萬港元。

於2022年5月，Goshawk與SMBC Aviation Capital Limited(「SMBC」)訂立一份協議(「交易協議」)，據此，Goshawk同意於完成時將其商務飛機租賃平台的權益出售予SMBC，該平台包括其商務飛機租賃業務的近乎所有資產、負債及合約，惟不包括6架租予俄羅斯的航空公司的飛機。Goshawk將其售予SMBC的資產及負債重新分類為待售。於重新分類時，該等賬面值已進一步按照交易協議的出售代價重新計量。因此，本集團於2022財政年度的綜合收益表中確認分佔重新計量虧損992.5百萬港元。

於相關資產及負債被重新分類為待售前管理層對Goshawk的飛機組合賬面值進行減值評估。當飛機的賬面值超過其可收回金額時會出現減值情況。因此本集團於2022財政年度分佔Goshawk飛機組合的減值虧損(除稅後)76.8百萬港元，當中並不包括上述就仍停留在俄羅斯的飛機所作出的減值(2021年：本集團分佔Goshawk飛機組合的減值虧損(除稅後)總額為347.1百萬港元)。

此外，本集團於2022財政年度亦分佔Goshawk對其應收款項的預期信貸虧損撥備及飛機收回/追收成本(除稅後)75.0百萬港元(2021年：206.2百萬港元)。預期信貸虧損評估所用的主要假設包括航空公司的信貸評級及撥備率。

上述Goshawk的重新計量/減值虧損、預期信貸虧損撥備及飛機收回/追收成本(除稅後)總額為1,897.1百萬港元(2021年：553.3百萬港元)，並包括在「應佔合營企業的業績」內。於2022年6月30日，投資於Goshawk的賬面值297.9百萬港元(2021年：1,195.1百萬港元)已包括在合營企業權益內。

(d) 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(e)。

(e) 主要合營企業之詳情列於附註52。

24 聯營公司權益

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	1,679.6	1,651.0
海外上市股份	654.4	628.1
非上市股份	10,205.3	9,159.8
	12,539.3	11,438.9
商譽	718.7	511.4
應收賬減撥備(附註(a))	2,935.1	2,306.4
	16,193.1	14,256.7
上市股份市值	1,773.0	3,089.3

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(ii))	109.7	104.7
浮動息率(附註(iii))	—	125.3
不計息	2,825.4	2,076.4
	2,935.1	2,306.4

附註(i) 計息年利率為8.0%(2021年：8.0%)。

附註(ii) 於2021年6月30日，應收賬總額達125.3百萬港元之計息年利率由香港銀行同業拆息加1.3%。2021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2022年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備1,633.3百萬港元(2021年：1,483.2百萬港元)。

以上應收賬乃無抵押及無須於報告期末起的12個月內償還。於2022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，本集團待售資產已被重新分類至於聯營公司的權益。有關詳情載於附註2(c)。

(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)。管理層認為，於2022年6月30日，本集團於聯營公司的投資並無出現減值，惟於綜合收益表內的「其他虧損，淨額」中確認的耗蝕虧損110.2百萬港元(附註8)(2021年(經重列)：耗蝕虧損/重新計量虧損總額1,609.6百萬港元，其中1,489.6百萬港元已於綜合收益表內的「其他虧損，淨額」中確認，而本集團應佔的120.0百萬港元(附註6(d))已列入綜合收益表內的「應佔聯營公司業績」除外。

24 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(d) 本公司董事認為，於2022年及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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	1,441.9	510.7
本年度其他全面(虧損)/收益	(127.6)	1,093.8
本年度全面收益總額	1,314.3	1,604.5

(e) 主要聯營公司之詳情列於附註53。

25 衍生金融工具

	2022年 百萬港元	2021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))	781.6	659.4
	781.6	659.4
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
— 其他	27.4	18.6
認沽期權(附註(c))	—	801.8
	27.4	897.6
	809.0	1,557.0
非流動負債		
油價及利率掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	(166.1)	(316.7)
— 其他	(55.5)	(354.1)
	(221.6)	(670.8)
流動負債		
外匯及油價掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	(0.4)	(0.3)
	(0.4)	(0.3)
	(222.0)	(671.1)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2022年6月30日為28,715.3百萬港元(2021年：27,204.8百萬港元)。

25 衍生金融工具(續)

附註：

- (a) 於2022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100.0百萬美元(2021年：150.7百萬美元)及17,000.0百萬港元(2021年：12,182.8百萬港元)。

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2022年及2021年6月30日止年度，對沖工具均未產生重大對沖無效性。

- (b) 於2022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美元浮動利率。票面總金額為100.0百萬美元(2021年：295.0百萬美元)。現金流量對沖經評定為高度有效，而儲備的相關累計虧損為78.1百萬港元(2021年：收益47.5百萬港元)。

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2022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46.7百萬港元(2021年：640.9百萬港元)(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，可於指定交易期間內按指定價格沽出或出售本集團持有的一項股本投資。於2021年6月30日，相關股本工具(分類為按公平值透過其他全面收益列賬金融資產)的公平值為220.4百萬港元。於2022財政年度，本集團行使權利根據認沽期權按指定價格出售相關股本投資，並已結清代價。

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。

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
遞延稅項資產	2,015.0	1,742.3
遞延稅項負債	(10,318.2)	(11,128.5)
	(8,303.2)	(9,386.2)
於年初	(9,386.2)	(10,425.6)
換算差額	258.0	(587.0)
出售附屬公司	(5.9)	295.6
計入綜合收益表	896.0	1,357.5
支銷儲備	(65.1)	(26.7)
於年終	(8,303.2)	(9,386.2)

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	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於年初	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
換算差額	(25.3)	137.8	11.1	0.1	(8.5)	16.5	—	—	(7.4)	13.0	(30.1)	167.4
出售附屬公司	—	—	(11.1)	—	—	—	—	—	—	—	(11.1)	—
計入/(支銷)綜合收益表	230.9	211.3	12.3	(5.1)	142.4	193.9	45.8	39.7	(58.0)	(46.5)	373.4	393.3
於年終	1,884.7	1,679.1	36.0	23.7	1,441.7	1,307.8	125.1	79.3	50.1	115.5	3,537.6	3,205.4

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	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於年初	(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)
換算差額	46.0	(32.3)	59.9	(328.0)	114.6	(160.7)	4.1	(131.5)	58.4	(97.9)	5.1	(4.0)	288.1	(754.4)
出售附屬公司	5.2	291.6	—	—	—	—	—	—	—	4.0	—	—	5.2	295.6
計入/(支銷)綜合收益表	230.0	90.9	(110.7)	(353.5)	235.3	1,017.4	102.2	132.3	96.3	118.0	(30.5)	(40.9)	522.6	964.2
支銷儲備	—	—	(65.1)	(26.7)	—	—	—	—	—	—	—	—	(65.1)	(26.7)
於年終	(2,426.8)	(2,708.0)	(4,244.6)	(4,128.7)	(2,436.5)	(2,786.4)	(1,270.6)	(1,376.9)	(996.0)	(1,150.7)	(466.3)	(440.9)	(11,840.8)	(12,591.6)

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16,595.2百萬港元(2021年：16,906.8百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除6,620.6百萬港元可抵扣稅項虧損(2021年：5,698.9百萬港元)將於2027年(2021年：2026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2022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167億港元(2021年：136億港元)。

27 其他非流動資產

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
長期應收貸款及應收款(附註)	14,006.2	5,824.6
長期預付款及按金	1,275.4	975.7
發展項目的按金及其他預付款	1,814.6	1,800.0
保單負債	543.4	506.4
與建築服務有關之合約資產(附註30(d))	10,028.6	5,999.6
	27,668.2	15,106.3

附註：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應收按揭貸款(附註(i))	3,300.7	4,067.4
包括在應收賬、預付款、應收保費及合約資產之一年內應收按揭貸款	(79.6)	(104.9)
應收代價	658.5	698.0
其他應收款	10,126.6	1,164.1
	14,006.2	5,824.6

(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3,025.4百萬港元(2021年：3,683.2百萬港元)。

應收按揭貸款以物業為抵押，及於年終日不超過30年(2021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2022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766.7百萬港元(2021年：5,328.9百萬港元)及沒有增加應收按揭貸款(2021年：1,177.1百萬港元)。

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(2021年：無)。

28 發展中物業

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成	11,652.9	39,772.4
預期於12個月內完成	50,413.3	28,483.4
	62,066.2	68,255.8

於2022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22,830.9百萬港元(2021年：20,405.3百萬港元)。

29 存貨

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
生產物料	34.7	30.5
製成品	470.2	567.4
	504.9	597.9

30 應收賬、預付款、應收保費及合約資產

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
貿易應收款	(a)	3,189.4	2,833.2
應收保費		230.1	288.4
承包工程應收之保固金		1,913.2	1,519.8
合約資產	(d)	6,960.0	5,473.8
預付土地收購款項及土地開發前期成本		1,026.4	723.4
訂金、預付款及其他應收賬	(f)	11,395.2	16,045.3
應收聯營公司	(g)	56.8	166.1
應收合營企業	(h)	6,808.7	7,014.4
應收非控權股東	(i)	655.4	618.9
	(b), (c), (e)	32,235.2	34,683.3

附註：

- (a) 本集團取決於市場要求及附屬公司所經營的業務而對不同類別的業務營運採納不同的信貸政策。承包工程應收之保固金按有關合約的條款處理，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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
少於30天	2,231.5	2,056.3
31至60天	300.4	349.4
多於60天	657.5	427.5
	3,189.4	2,833.2

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1,315.3百萬港元(2021年：864.7百萬港元)淨額。虧損折讓變動如下：

2022年

	附註	貿易應收款 百萬港元	承包工程 應收之保固金 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	合約資產 百萬港元	應收 合營企業 百萬港元	總計 百萬港元
於2021年7月1日		233.5	60.8	562.4	—	8.0	864.7
換算差額		(3.7)	—	(1.1)	—	—	(4.8)
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	8	184.9	52.7	435.4	50.9	—	723.9
收回金額	8	—	—	(9.1)	—	—	(9.1)
撤銷		(18.6)	—	(229.3)	—	—	(247.9)
出售		(11.5)	—	—	—	—	(11.5)
於2022年6月30日		384.6	113.5	758.3	50.9	8.0	1,315.3

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	合約資產 百萬港元	應收 合營企業 百萬港元	總計 百萬港元
於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)
撤銷		(219.7)	—	(0.6)	—	—	(220.3)
於2021年6月30日		233.5	60.8	562.4	—	8.0	864.7

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73.4百萬港元(2021年：34.5百萬港元)的預期信貸虧損折讓。不良資產包括貿易應收款、承包工程應收之保固金、訂金及其他應收賬，管理層就此已根據全期預期信貸虧損方法經參考特定交易對手的信用度後評估預期信貸虧損，並已作出650.5百萬港元(2021年：480.2百萬港元)的預期信貸虧損折讓。截至2021年6月30日止年度，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若干利息應收款的預期信貸虧損215.9百萬港元(撥備前)，並作出全額預期信貸虧損折讓，有關款項於本年度全額撤銷。

- (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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
港元	15,780.6	16,808.7
人民幣	8,107.4	8,754.0
美元	8,312.7	9,077.7
其他	34.5	42.9
	32,235.2	34,683.3

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：

	2022年 百萬港元	2021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(i))	1,809.3	1,904.9
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	5,150.7	3,568.9
	6,960.0	5,473.8
非流動部份：		
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	10,028.6	5,999.6
	16,988.6	11,473.4

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2022年6月30日，金額包括868.3百萬港元(2021年：1,280.5百萬港元)應收與建築服務相關款項，乃於年末的未開發票金額。
- (g) 於2022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2022年6月30日，除應收合營企業合共523.5百萬港元(2021年：498.0百萬港元)乃按複合年利率至5%(2021年：乃按複合年利率至5%)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。
- (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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
非流動		
股本證券		
非上市(附註(a))	2,387.2	899.7
上市		
香港	1,472.7	562.4
海外	252.2	93.2
債務證券		
非上市(附註(a))	3,050.5	2,411.9
上市		
香港	442.6	1,383.0
海外	747.6	564.3
投資基金(附註(b)及(c))		
非上市(附註(a))	7,961.7	8,446.8
上市		
香港	1,627.3	210.7
海外	742.2	3,798.9
	18,684.0	18,370.9
流動		
股本證券		
上市		
香港	74.2	300.9
海外	143.0	646.0
債務證券		
非上市(附註(a))	676.3	436.2
上市		
香港	276.8	117.3
海外	699.0	48.4
投資基金(附註(b))		
非上市(附註(a))	660.6	35.7
	2,529.9	1,584.5
	21,213.9	19,955.4

附註：

- (a) 非上市投資以公平值入賬。公平值利用不同估值方法估計、或參考市場可比較對象評估其合理性，於有需要時由獨立外部估值師協助。
- (b) 於2022年6月30日，本集團持有公平值總額為5,033.5百萬港元(2021年：4,055.9百萬港元)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2022年6月30日，本集團持有公平值為1,189.8百萬港元(2021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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
股本證券	1,392.5	107.4
投資基金	5,982.5	7,863.2
	7,375.0	7,970.6

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：

	2022年 百萬港元	2021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，淨額內呈列的(虧損)/收益金額	(992.3)	1,462.6
於綜合收益表採用金融資產的重疊法調整	1,845.9	(1,270.6)
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	853.6	192.0

- (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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
美元	14,418.7	16,644.5
港元	4,491.3	2,102.6
人民幣	1,684.9	842.8
其他	619.0	365.5
	21,213.9	19,955.4

32 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
非流動		
股本證券		
非上市(附註)	2,007.2	1,978.6
上市		
香港	1,301.4	1,706.9
海外	32.9	109.8
債務證券		
非上市(附註)	2,524.7	3,101.0
上市		
香港	5,777.6	6,693.6
海外	27,490.0	29,299.0
	39,133.8	42,888.9
流動		
股本證券		
非上市(附註)	70.8	—
上市		
香港	1,020.9	1,375.0
債務證券		
上市		
香港	37.7	320.1
海外	2,024.8	203.0
	3,154.2	1,898.1
	42,288.0	44,787.0

債務證券的到期狀況如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
一年內	2,062.5	523.1
第二至五年	991.3	1,788.0
第五年後	34,801.0	37,305.6
	37,854.8	39,616.7

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
美元	37,467.2	38,786.7
港元	4,787.5	6,000.2
其他	33.3	0.1
	42,288.0	44,787.0

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
按公平值透過損益列賬金融資產－投資基金(按公平值)	8,621.9	10,717.1
現金及銀行存款	27.3	53.1
	8,649.2	10,770.2

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
保險合約負債	675.0	808.5
投資合約負債	8,160.9	10,142.5
	8,835.9	10,951.0
相當於		
非流動負債	190.8	180.8
流動負債	8,645.1	10,770.2
	8,835.9	10,951.0

34 現金及銀行存款

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
銀行結餘及現金	42,122.5	44,269.1
銀行存款－無限制及於三個月內到期	15,119.5	16,213.5
	57,242.0	60,482.6
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	473.6	1,132.4
現金及銀行存款	57,715.6	61,615.0
銀行存款－有限制	4,494.5	340.1
	62,210.1	61,955.1

銀行存款之實際年利率介乎0.01%至3.4%(2021年：0.01%至6.0%)。此等存款之存放期由4至365日(2021年：1至365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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
人民幣	28,725.0	29,285.0
港元	22,256.6	22,511.0
美元	11,053.7	9,941.0
其他	174.8	218.1
	62,210.1	61,955.1

將人民幣換算為外幣及將外幣列值之銀行存款及現金匯出中國內地境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
聯營公司權益(附註)	—	5,945.7
投資物業	—	45.1
合營企業權益	20.1	—
	20.1	5,990.8

與非流動資產列為待售資產直接相關之負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
列為待售的負債	30.5	—

附註:

於2021年6月30日，本集團於蘇伊士新創建有限公司(「蘇伊士新創建」)全部權益的賬面值4,054.5百萬港元已被分類為待售資產。出售蘇伊士新創建權益已於2021年11月完成。截至2022年6月30日止年度，本集團對於蘇伊士新創建及重慶德潤環境有限公司的未計入稅項支出87.8百萬港元之出售確認收益淨額合共269.1百萬港元已於「其他虧損，淨值」中確認。

於2021年6月，本集團就建議出售其於廈門集裝箱碼頭集團有限公司(「廈門集裝箱碼頭集團」)(一家本集團之聯營公司)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日將其持有廈門集裝箱碼頭集團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。其後本集團於2021年8月就此項出售訂立有條件買賣協議，而出售廈門集裝箱碼頭集團權益已於2021年10月完成，出售虧損56.0百萬港元於2022財政年度的綜合收益表內的「其他虧損，淨值」中確認。

36 股本

	2022年		2021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	2,542.4	78,373.3	2,549.1	78,225.7
回購股本(附註(a))	(26.0)	—	(10.4)	—
行使購股權時發行新股	0.2	8.8	3.7	147.6
於年終	2,516.6	78,382.1	2,542.4	78,373.3

附註：

(a) 回購股本

截至2022年6月30日止年度，本公司以每股介乎36.25港元至37.65港元(2021年：35.80港元至37.00港元)以總代價(未計費用)963,307,750港元(2021年：377,963,700港元)於香港聯交所回購及取消合共26,016,000股(2021年：10,357,000股)股份。

於2022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	
2021年7月	11,955,000	37.65	36.25	442.7
2021年8月	14,061,000	37.30	36.65	520.6
	26,016,000			963.3

(b) 該股份為無面值股票。

37 永續資本證券

	2022年 百萬港元	2021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	—	6,476.4
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
1,000.0百萬美元5.25%於2020及2021年發行之有擔保優先永續資本證券	7,884.2	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	5,476.0	5,476.0
1,200.0百萬美元4.125%於2021年發行之有擔保優先永續資本證券	9,383.9	9,383.9
500.0百萬美元6.15%於2022年發行之有擔保優先永續資本證券	3,910.0	—
	37,085.7	38,409.7
由新創建一家全資附屬公司(「新創建發行人」)發行		
1,300.0百萬美元5.75%於2019年發行之有擔保優先永續資本證券	10,528.5	10,528.5
	47,614.2	48,938.2

37 永續資本證券(續)

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額104%的價格進一步發行300.0百萬美元5.75%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為2,411.7百萬港元。與原本於2019年1月原本發行的證券合併成單一系列。

於2019年3月，新世界發展發行人發行500.0百萬美元6.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為3,857.5百萬港元。於2019年7月及11月，新世界發展發行人進一步分別發行400.0百萬美元及400.0百萬美元6.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為6,271.2百萬港元，與原本於2019年3月發行的證券合併成單一系列。

於2020年6月，新世界發展發行人發行850.0百萬美元5.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款總淨額為6,597.2百萬港元。於2021年9月，新世界發展發行人按本金額106.06%的價格進一步發行150.0百萬美元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1,237.9百萬港元。與原本於2020年6月發行的證券合併成單一系列。

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10月，新世界發展發行人再度贖回餘下818.7百萬美元(相等於約6,385.9百萬港元)的有擔保優先永續資本證券。

於2022年6月，新世界發展發行人發行500.0百萬美元6.15%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3,876.6百萬港元。

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2022年6月30日，非控權股東權益總額為27,124.5百萬港元(2021年：31,925.4百萬港元)，其中17,227.0百萬港元(2021年：18,751.9百萬港元)為新創建的非控權股東權益。截至2022年6月30日止年度非控權股東應佔全面虧損為790.4百萬港元(2021年：全面收益3,274.1百萬港元)，其中1,064.0百萬港元(2021年：全面收益1,561.3百萬港元)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。

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。

38 非控權股東權益(續)

於2022年及2021年6月30日新創建之綜合財務狀況表摘要如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
非流動資產	107,267.8	106,511.4
流動資產	41,503.0	40,115.8
待售資產	—	5,945.7
總資產	148,770.8	152,572.9
流動負債	(56,942.8)	(49,355.4)
非流動負債	(37,940.9)	(44,763.5)
淨資產	53,887.1	58,454.0
永續資本證券	(10,528.5)	(10,528.5)
非控權股東權益	(50.1)	(12.1)
扣減永續資本證券及非控權股東權益後的淨資產	43,308.5	47,913.4

截至2022年及2021年6月30日止年度新創建之綜合全面收益表摘要如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
收入	31,138.6	28,197.3
除稅前溢利	2,458.2	2,443.0
稅項	(576.2)	(691.2)
來自持續經營業務溢利	1,882.0	1,751.8
已終止經營業務		
已終止經營業務的溢利／(虧損)	302.3	(43.8)
其他全面(虧損)／收益除稅後的淨值	(3,846.2)	2,722.3
本年度全面(虧損)／收益	(1,661.9)	4,430.3
本年度全面虧損總額		
— 永續資本證券持有人	(583.1)	(583.1)
— 非控權股東權益	(13.2)	(32.3)
扣減永續資本證券持有人及非控權股東權益後的全面(虧損)／收益總額	(2,258.2)	3,814.9
已付非控權股東權益之股息	6.1	26.3

38 非控權股東權益(續)

截至2022年及2021年6月30日止年度新創建之綜合現金流量表摘要如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
經營活動所得／(所用)之現金淨額	4,548.2	(102.9)
投資活動所得之現金淨額	2,816.6	5,940.1
融資活動所用之現金淨額	(4,650.9)	(8,583.2)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	2,713.9	(2,746.0)
換算差額	(91.8)	222.4
於年初之現金及現金等值項目	10,844.0	13,367.6
於年末之現金及現金等值項目	13,466.1	10,844.0

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2021年7月1日(經重列)	9,141.7	1,083.0	355.0	531.3	129.9	8,701.9	125,012.7	144,955.5
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	1,249.2	1,249.2
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淨額	—	(102.7)	—	—	—	—	—	(102.7)
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	—	—	(3,831.9)	—	—	—	—	(3,831.9)
僱員股份報酬	—	—	—	—	4.9	—	—	4.9
購股權失效	—	—	—	—	(65.8)	—	65.8	—
出售非流動資產列為待售資產時撥回儲備	—	—	—	—	—	(50.4)	0.6	(49.8)
出售附屬公司時撥回儲備	—	—	—	—	—	(126.9)	—	(126.9)
增購附屬公司權益	—	—	—	(12.0)	—	—	(827.2)	(839.2)
出售聯營公司權益時撥回儲備	—	—	—	—	—	0.8	—	0.8
一家合營企業註銷時撥回儲備	—	—	—	(5.0)	—	(7.3)	—	(12.3)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	86.7	—	279.8	—	(231.5)	(25.4)	109.6
現金流量/公平值對沖	—	—	—	472.0	—	—	(181.8)	290.2
重新計量離職後福利責任	—	—	—	—	—	—	(3.8)	(3.8)
儲備轉撥	—	—	—	38.4	—	—	(38.4)	—
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	391.3	—	—	—	—	—	—	391.3
應佔一家合營企業由物業、機器及設備重列為 投資物業之物業重估之其他全面收益， 已扣除稅項	3,841.5	—	—	—	—	—	—	3,841.5
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法 調整的金額	—	—	(1,123.4)	—	—	—	—	(1,123.4)
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	—	(385.9)	—	—	—	—	385.9	—
出售按公平值透過其他全面收益列賬 金融資產之債務工具時撥回儲備	—	—	(83.8)	—	—	—	—	(83.8)
發行永續資本證券之交易成本	—	—	—	—	—	—	(132.6)	(132.6)
換算差額	—	—	—	—	—	(3,407.5)	—	(3,407.5)
2021年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(3,774.9)	(3,774.9)
2022年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	(1,409.4)	(1,409.4)
回購股份	—	—	—	—	—	—	(966.8)	(966.8)
於2022年6月30日	13,374.5	681.1	(4,684.1)	1,304.5	69.0	4,879.1	119,353.9	134,978.0

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 (經重列)	盈餘保留 百萬港元 (經重列)	總額 百萬港元 (經重列)
於2020年7月1日	7,596.6	1,265.1	720.2	309.6	133.5	(4,747.2)	129,519.8	134,797.6
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	1,151.5	1,151.5
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)
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	—	—	—	—	—	11,974.1	—	11,974.1
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	8,701.9	125,012.7	144,955.5

39 儲備(續)

附註：

本集團轉撥至非控股股東權益淨值的影響：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
本公司股東應佔本年度全面收益總額	(2,859.5)	16,117.7
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	3,250.0	5.4
轉撥至非控股股東權益，淨值	3,250.0	5.4
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	390.5	16,123.1

40 借貸及其他計息負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
長期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	25,318.2	19,746.2
無抵押銀行貸款	101,866.4	76,396.5
其他無抵押貸款	—	0.1
固定利率債券及應付票據	46,157.6	49,916.6
非控股股東貸款(附註(b))	5,736.7	4,141.3
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	135.1	197.0
	179,214.0	150,397.7
長期借貸及其他計息負債之即期部份	(36,175.1)	(12,569.0)
	143,038.9	137,828.7
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	415.0	3,200.7
無抵押銀行貸款	12,797.1	20,884.7
其他無抵押貸款	5.1	5.1
非控股股東貸款(附註(b))	730.4	801.3
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	100.2	86.5
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))	46.7	640.9
	14,094.5	25,619.2
長期借貸及其他計息負債之即期部份	36,175.1	12,569.0
	50,269.6	38,188.2
總借貸及其他計息負債	193,308.5	176,016.9

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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
1年內	36,918.7	34,592.9	5.1	5.2	8,825.2	2,061.4
第2年	27,706.3	20,864.0	—	—	8,457.3	9,851.6
第3至第5年	71,227.6	57,281.1	—	—	7,346.3	9,781.1
第5年後	4,544.1	7,490.1	—	—	21,528.8	28,222.5
	140,396.7	120,228.1	5.1	5.2	46,157.6	49,916.6

(b) 非控股股東貸款

除2,354.5百萬港元(2021年：2,383.0百萬港元)之借貸的年息為6.5%(2021年：6.4%)外，餘下借貸皆不計息。所有非控股股東貸款都是無抵押的。無須在未來12個月償還的非控股股東貸款為2,093.7百萬港元(2021年：4,141.3百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

(c) 於2022年和2021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

	2022年				2021年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	1.1%	3.5%	1.3%	1.6%	1.2%	3.7%	3.0%	1.1%
固定利率債券及應付票據	4.9%	—	4.5%	—	4.8%	—	4.4%	—
非控股股東貸款	—	6.3%	—	—	—	6.4%	—	—
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45,881.5百萬港元(2021年：53,399.6百萬港元)。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(計及已訂立的交叉貨幣掉期合約後)：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
港元	139,265.5	126,416.2
美元	36,551.0	35,965.2
人民幣	15,388.8	13,487.1
其他	2,103.2	148.4
	193,308.5	176,016.9

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	非控股股東貸款 百萬港元	總額 百萬港元
2022年					
5年內	135,852.6	5.1	24,628.8	2,354.5	162,841.0
第5年後	4,544.1	—	21,528.8	—	26,072.9
	140,396.7	5.1	46,157.6	2,354.5	188,913.9
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

(h) 於2022年及2021年6月30日，本集團用作借貸抵押的資產在附註16，17，18及28所披露，本集團並無用作借貸抵押之發展中物業。

41 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
流動		
一年內	1,285.2	1,639.2
非流動		
第二至五年	2,883.3	3,361.6
第五年後	1,634.0	1,842.8
	4,517.3	5,204.4
	5,802.5	6,843.6

於2022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4.57%(2021年：4.64%)。

於2022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89.5百萬港元(2021年：261.8百萬港元)。

42 保險及投資合約負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
保險合約負債(附註(a)及(b))	48,199.0	42,497.5
投資合約負債	5.4	5.3
	48,204.4	42,502.8
相當於：		
非流動負債	16,470.0	18,143.5
流動負債	31,734.4	24,359.3
	48,204.4	42,502.8

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
須於一年內償還	4,120.1	3,861.4
須於一年後償還	44,078.9	38,636.1
	48,199.0	42,497.5

(b) 保險合約負債包括：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
保證給付負債	43,801.6	38,404.1
共保付款負債	345.0	363.0
年度紅利撥備	70.2	69.4
保險合約負債(不包括保單持有人股息及紅利)(附註4(g))	44,216.8	38,836.5
保單持有人股息及紅利	3,982.2	3,661.0
總保險合約負債	48,199.0	42,497.5

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2021年7月1日	38,473.5	363.0	38,836.5	(1.7)	38,834.8
已收保費	7,083.0	(50.3)	7,032.7	(312.3)	6,720.4
因死亡、退保及到期而產生的 負債	(2,506.7)	29.0	(2,477.7)	341.8	(2,135.9)
給付及索價率變動	(463.3)	(21.3)	(484.6)	(29.5)	(514.1)
投資收入變動	(674.0)	12.0	(662.0)	—	(662.0)
投資收入	1,750.3	—	1,750.3	—	1,750.3
共保融資成本	—	12.6	12.6	—	12.6
因儲備假設變動而作出的調整					
其他	(140.1)	—	(140.1)	—	(140.1)
換算差額	349.1	—	349.1	—	349.1
於2022年6月30日	43,871.8	345.0	44,216.8	(1.7)	44,215.1

	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)
給付及索價率變動	(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

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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
遞延收入	154.1	107.1
長期服務金撥備	11.4	9.7
長期應付賬項	50.0	50.2
	215.5	167.0

44 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	10,962.0	12,519.1
應付保單持有人款項(附註(b))	1,774.2	1,709.6
合約負債(附註(c))	26,283.5	18,356.4
應付合營企業(附註(f))	1,727.7	1,346.9
應付聯營公司(附註(f))	5,971.7	5,682.7
其他應付帳及應付費用	23,514.4	24,363.1
	70,233.5	63,977.8

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
少於30天	6,248.0	6,065.2
31至60天	117.2	289.1
多於60天	4,596.8	6,164.8
	10,962.0	12,519.1

(b) 本集團應付保單持有人款項如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
應付索償	352.3	274.2
保費按金	1,232.6	1,262.6
其他應付款項	189.3	172.8
	1,774.2	1,709.6

上述披露的賬面值與其於2022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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	25,040.7	17,411.4
建築服務相關之合約負債(附註)	674.9	545.5
其他經營相關之合約負債	567.9	399.5
	26,283.5	18,356.4

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：

	2022年 百萬港元	2021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	9,478.8	9,845.6
— 建築服務	400.0	1,290.1
— 其他經營	268.7	250.2
	10,147.5	11,385.9
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	603.1	289.8
— 其他經營	138.7	—
	741.8	289.8

(e) 下表載列原預期期限為一年期或以上的合約中物業銷售、建築服務及其他經營產生的未完成履約義務的金額：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
預計將於一年內確認	50,631.1	40,031.0
預計將於一年後確認	44,291.7	57,333.6
	94,922.8	97,364.6

原預期期限為一年期或一年以內的其他合約於費用產生時開具發票，根據香港財務報告準則第15號，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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
港元	37,801.7	34,746.6
人民幣	30,952.6	28,064.5
美元	1,237.4	976.5
其他	241.8	190.2
	70,233.5	63,977.8

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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
1年內	3,049.0	3,207.1
第2至第5年	5,405.5	4,650.0
第5年後	1,042.6	1,177.5
	9,497.1	9,034.6

本集團之營運租約年期介乎於1至15年(2021年：1至10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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	403.8	560.6
投資物業	5,797.1	1,845.3
無形資產	6.2	620.5
無形特許經營權	192.9	178.8
對合營企業及聯營公司的股本注資(附註)	205.2	320.3
其他投資	4,527.4	1,839.3
	11,132.6	5,364.8

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205.2百萬港元(2021年：320.3百萬港元)，為聯營公司及合營企業作出的資本及貸款貢獻的應佔部份。

本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
已簽約但未撥備	9,005.4	8,832.6

(ii) 應付不可撤銷之營運租約之未來租約付款總額如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
土地及樓宇		
1年內	—	10.3

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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	2,931.7	3,555.9
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	10,890.7	5,721.0
聯營公司	1,520.4	1,736.8
	15,342.8	11,013.7

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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)
營業溢利	8,133.0	8,450.5
折舊	2,156.9	2,467.8
攤銷	1,209.4	1,382.2
投資物業公平值變動	127.0	(1,135.6)
折讓撥回		
待售物業	(94.2)	—
應收貸款及其他應收賬	(9.1)	(168.0)
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及一家以前分類為待售 資產的聯營公司之淨虧損及其相關耗蝕虧損之淨虧損	—	1,589.7
與投資相連合約相關的投資有關的虧損／(收益)淨額	2,201.6	(2,174.1)
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虧損／(收益)	1,767.7	(1,778.6)
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	(161.1)	(38.9)
按公平值透過損益列賬金融資產	(89.8)	(164.1)
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權	70.8	(146.1)
待售資產	(213.1)	—
附屬公司、合營企業及聯營公司	(869.1)	(382.6)
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	723.9	730.6
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	333.1	37.1
聯營公司權益	110.2	128.0
商譽	247.4	329.4
存貨	16.2	7.7
待售物業	148.9	435.1
發展中物業	221.1	29.3
物業、機器及設備	12.9	280.0
使用權資產	79.7	141.3
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	(482.3)	(240.8)
購股權開支	4.9	18.9
應收租賃之虧損折讓及終止確認及租賃修訂虧損	53.7	—
外幣兌換收益淨額	(131.2)	(262.1)
議價收購之收益	—	(8.0)
金融資產的重疊法調整	(1,845.9)	1,270.6
撥備沖回		
贖回固定利率債券之收益	(117.0)	—
撥備沖回		
虧損性合約	(230.0)	—
其他應付賬	(69.9)	—
營運資本變動前之營業溢利	13,305.7	10,679.4
存貨減少	100.9	9.1
持作發展／發展中物業及待售物業增加	(2,806.7)	(1,572.2)
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	(2,055.0)	(239.6)
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債增加	5,417.7	9,368.4
遞延獲取保單成本增加	(623.5)	(1,023.3)
保險及投資合約負債增加	8,980.7	7,555.8
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	265.4	223.4
與投資相連合約相關的負債(減少)／增加	(2,137.5)	1,695.3
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	(3,704.5)	(5,892.2)
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	3,597.6	6,267.3
經營業務所得現金淨額	20,340.8	27,071.4

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
	長期借貸 百萬港元	短期借貸 百萬港元	租賃負債 百萬港元	
於2021年7月1日	150,397.7	25,619.2	6,843.6	182,860.5
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	59,499.4	1,662.0	—	56,008.4
償還借貸	(30,509.2)	(12,617.8)	—	(37,974.0)
自交易對手收取的現金抵押品減少	—	(598.1)	—	(598.1)
其他變動				
收購一家附屬公司	28.0	—	—	28.0
出售附屬公司	—	—	(2.7)	(2.7)
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	(938.9)	(938.9)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	6.0	6.0
利息開支(附註10)	—	—	292.1	292.1
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	(292.1)	(292.1)
贖回固定利率債券之收益	(117.0)	—	—	(117.0)
換算差額	(390.3)	24.1	(105.5)	(471.7)
前端費攤銷	305.4	5.1	—	310.5
於2022年6月30日	179,214.0	14,094.5	5,802.5	199,111.0
於2020年7月1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				
收購附屬公司	—	(598.8)	(405.5)	(1,004.3)
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	(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份	—	—	(279.8)	(279.8)
換算差額	(10.8)	50.9	450.1	490.2
前端費攤銷	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

48 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 收購附屬公司

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
收購資產淨值		
投資物業	—	53.0
物業、機器及設備	11.1	0.6
使用權資產	—	2.2
無形資產	0.1	—
存貨	24.1	—
其他非流動資產	8.2	—
應收賬及預付款	5.6	—
現金及銀行存款	7.1	0.3
其他非流動負債	(2.7)	—
應付賬及應付費用	(42.7)	(4.3)
短期借貸及其他計息負債	(28.0)	—
即期應付稅項	(0.1)	—
收購資產淨值	(17.3)	51.8
本集團按公平值透過其他全面收益列賬金融資產原持有之權益	(127.9)	—
	(145.2)	51.8
收購產生之暫定之商譽(附註)	392.9	—
議價收購之收益	—	(8.0)
非控股股東權益	8.5	—
現金代價	256.2	43.8

因收購所產生的暫定之商譽392.9百萬港元得益主要來自所收購保健業務的管理層及員工的技能及經驗。

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，於收購日期所產生的商譽、所收購可識別資產及所承擔負債的計量將自收購日期起計一年內作最後確定。金額的任何調整(如必要)將於本集團的下一份綜合財務報表反映。

(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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
現金代價	(256.2)	(43.8)
分類為應付賬的未付現金代價	256.2	—
購入之現金及現金等值項目	7.1	0.3
	7.1	(43.5)

(e) 一家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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	166.7	1,100.0
物業、機器及設備	2.0	3,665.5
使用權資產	3.4	401.8
無形資產，除商譽外	0.7	—
合營企業權益	—	2,143.2
遞延稅項資產	11.1	—
非流動資產列為待售資產	117.8	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
存貨	—	70.4
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	30.8	455.9
現金及銀行存款	22.1	247.5
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	(95.8)	(942.3)
衍生金融工具	—	(118.8)
即期應付稅項	(46.7)	(5.8)
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	(95.5)	(8.8)
其他非流動負債	—	(47.1)
遞延稅項負債	(5.2)	(299.2)
租賃負債	(2.7)	(405.5)
出售資產淨值	108.7	8,284.8
出售附屬公司時撥回儲備	(126.9)	(254.9)
非控制權股東的權益	7.2	—
出售附屬公司之淨收益	694.3	201.5
代價	683.3	8,231.4
相當於		
現金代價	683.3	8,479.9
扣除交易成本之款項	—	(248.5)
	683.3	8,231.4

(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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
現金代價	683.3	8,479.9
應收代價	(216.8)	(684.9)
以往年度售出之已收代價	319.6	—
售出之現金及現金等值項目	(22.1)	(247.5)
	764.0	7,547.5

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：

	2022年 百萬港元	2021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))	11.6	27.7
利息收入(附註(b))	210.8	379.6
租賃負債利息支出(附註(b))	8.3	13.1
租金支出(附註(c))	110.0	112.7
管理服務費收入(附註(d))	12.5	18.2
關聯公司(附註(i))		
租金收入(附註(c))	104.2	108.5
提供建築工程服務(附註(a))	—	10.3
租金支出(附註(c))	31.0	26.3
管理服務費收入(附註(d))	30.7	—
管理服務費支出(附註(d))	103.4	74.9
專櫃佣金(附註(e))	47.8	54.9
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	4.8	13.7
工程及機械服務(附註(g))	2,199.9	1,804.8
保安服務費用(附註(g))	95.9	98.7
清潔及園林服務(附註(g))	87.4	87.6
保險支出(附註(h))	35.0	—
維修及保養支出(附註(g))	55.0	—

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、清潔、園林服務及維修及保養之費用按協議條款收取。
- (h) 保險支出根據個別合同計算。
- (i) 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。
- (j) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註23、24、30及44內披露。
- (k) 除於附註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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
資產		
非流動資產		
無形資產	52.6	9.1
投資物業	137.0	137.0
物業、機器及設備	13.3	10.5
使用權資產	48.8	9.2
附屬公司權益	95,412.0	95,532.7
合營企業權益	160.4	191.2
聯營公司權益	8.4	15.9
應收聯營公司及合營企業賬	1,745.7	766.4
按公平值透過損益列賬金融資產	1,099.5	1,298.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	1.0	1.0
	98,678.7	97,971.4
流動資產		
待售物業	34.5	34.5
應收賬、預付款及合約資產	141.7	164.2
應收附屬公司賬	111,157.9	98,810.6
按公平值透過損益列賬金融資產	184.5	59.1
現金及銀行存款	2,469.2	1,265.0
	113,987.8	100,333.4
總資產	212,666.5	198,304.8
權益		
股本	78,382.1	78,373.3
儲備(附註)	23,126.3	23,178.2
總權益	101,508.4	101,551.5
負債		
非流動負債		
租賃負債	38.5	—
流動負債		
應付賬、應付費用及合約負債	940.9	779.4
應付附屬公司賬	110,167.6	95,964.0
租賃負債	11.1	9.9
	111,119.6	96,753.3
總負債	111,158.1	96,753.3
總權益及負債	212,666.5	198,304.8

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2021年7月1日	(8.9)	129.9	23,057.2	23,178.2
僱員股份報酬	—	4.9	—	4.9
購股權失效	—	(65.8)	65.8	—
回購股份	—	—	(967.0)	(967.0)
本年度溢利	—	—	6,094.4	6,094.4
2021年已付末期股息	—	—	(3,774.9)	(3,774.9)
2022年已付中期股息	—	—	(1,409.3)	(1,409.3)
於2022年6月30日	(8.9)	69.0	23,066.2	23,126.3

	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7月1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

51 主要附屬公司

於2022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	
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
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	物業發展
Bright Moon Company, Limited	260,000	2,600,000	75	物業投資
博領有限公司	100	100	100	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
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
Ever Honour (Hong Kong) Limited	1	1	61	物業投資
福康企業有限公司	10,000	1,000,000	100	物業投資
嘉祥發展有限公司	1	1	100	物業投資
滿成企業有限公司	1	1	100	物業投資
富臣有限公司	1	1	100	物業發展
嘉勝發展有限公司	1	1	100	物業發展
Goodman Chengdu Developments No.2 Limited	99 ²	99	61	控股投資
	1 ³	1	61	
嘉民成都第三發展有限公司	99 ²	99	61	控股投資
	1 ³	1	61	
嘉民成都龍泉物流開發有限公司	99 ²	99	61	控股投資
	1 ³	1	61	

51 主要附屬公司(續)

於2022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>				
嘉民楚港第一發展有限公司	99 ²	99	61	控股投資
	1 ³	1	61	
悅晶有限公司	1	1	61	控股投資
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
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	1	1	100	建築
協盛幕牆工程有限公司	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營運者
香島發展有限公司	33,400,000	167,000,000	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	1,000,000	82	控股投資
香港多元智能教育有限公司	1	1	100	提供培訓課程
Hong Kong Ticketing (International) Limited	1	1	100	提供票務服務
佳謙有限公司	100	100	100	控股投資
怡家財務有限公司	2	2	100	金融服務
Humansa VD Limited (前稱丰捷投資有限公司)	1	1	100	提供健康和康復服務
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2022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
田進有限公司	2	2	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1,800	100	控股投資
	200 ¹	200	—	
利家安財務有限公司	4,400,000	44,000,000	100	融資
珽基有限公司	1,500,000	15,000,000	100	物業發展
百寶投資有限公司	1	1	100	控股投資
Modern Elite (Hong Kong) Limited	1	1	61	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
New World Corporate Services Limited	1	1	100	提供資訊科技服務
新世界百貨(投資)有限公司	3	410,045,794	75	控股投資
新世界百貨有限公司	2	2	75	控股投資及提供百貨店管理服務
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	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

51 主要附屬公司(續)

於2022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	2 100,000 ¹	20 1,000,000	61	物業投資、經營、市場推廣、宣傳及 管理會展中心
Pridemax Limited	2	2	100	物業投資
迅堅有限公司	1	1	61	控股投資
勤恒嘉民港成第一發展有限公司	99 ² 1 ³	99 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
駿星投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
樂斯有限公司	1	1	100	建築及管理航天城
欣恒時裝尚品有限公司	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
紹高投資有限公司	1	1	75	控股投資
天傳有限公司	100	100	61	經營免稅店及一般貿易
精景發展有限公司	10	10	100	金融服務
尚域有限公司	1	1	100	物業投資
The Town Club (HK) Limited	1	1	100	會所營運
穩興控股有限公司	1,000,000	1,000,000	100	物業投資
誠願投資有限公司	299,999,998 2 ¹	299,999,998 2	61	控股投資
緯立有限公司	1	1	86	提供內窺鏡服務
Tycoon Estate Investments (HK) Limited	1	1	61	物業投資
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 20,000 ¹	163,000,000 2,000,000	61	土木工程
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
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2022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			
²	B類普通股份			
³	A類有特別投票權股份			

51 主要附屬公司(續)

於2022年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</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 ⁺	75 ^a	百貨經營
北京易喜新世界百貨有限公司	65,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
長沙新世界時尚廣場有限公司	60,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
成都大盛物流有限公司	82,000,000人民幣 ^W	61	經營物流物業
成都嘉超倉儲有限公司	96,000,000人民幣 ^W	61	經營物流物業
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	1,000,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
廣州芳村-新世界房地產發展有限公司	330,000,000人民幣 ^C	100	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元 ^C	100	物業發展
廣州新世界物業資產經營管理有限公司	200,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州新華農房地產有限公司	200,000,000人民幣 ^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
廣州新穗旅游中心有限公司	350,000,000港元 ^W	100	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元 ^C	90	物業投資及發展
廣州新沛企業管理有限公司	550,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州新沛投資有限公司	200,000,000人民幣 ^W	100	控股投資
廣州耀策有限公司 (前稱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
廣州永沛房地產開發有限公司	2,384,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
廣州永浚實業有限公司	100,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
廣州增沛房地產開發有限公司	1,710,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
杭州新蘊實業發展有限公司	10,500,000,000人民幣 ^W	100	物業發展
協盛幕牆工程(廣州)有限公司	1,000,000人民幣 ^W	100	幕牆工程

51 主要附屬公司(續)

於2022年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
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
嘉龍(成都)倉儲有限公司	18,500,000美元 ^w	61	經營物流物業
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣 ^w	75	百貨經營
嘉新(成都)倉儲有限公司	16,000,000美元 ^w	61	經營物流物業
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元 ^w	100	物業發展
開世藝商業管理(武漢)有限公司	2,500,000,000人民幣 ^w	100	物業投資
新雅圖園商務諮詢(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
綿陽新世界百貨有限公司	14,000,000人民幣 ^w	75	百貨經營
妙購(北京)百貨有限公司	1,000,000人民幣 ⁺	75 ^a	百貨經營
南京新中置業有限公司	45,339,518美元 ^w	100	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元 ^w	100	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	1,420,000,000人民幣 ^w	100	物業發展
新世界(中國)有限公司	50,513,400人民幣 ^w	100	控股投資
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000美元 ^w	100	控股投資
新世界百貨(中國)有限公司	50,000,000人民幣 ^w	75	百貨經營
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	150,000,000美元 ^w	75	控股投資
新世界發展(武漢)有限公司	128,500,000美元 ^w	100	物業投資及發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	219,500,000美元 ^w	100	物業投資及發展
新世界協中建築有限公司	453,045,000人民幣 ^w	100	建築
新世界樂建(深圳)有限公司	50,000,000人民幣 ^w	100	供應鏈管理
新世界創地置業(武漢)有限公司	590,900,000美元 ^w	100	物業發展
新世界展策項目管理諮詢(深圳)有限公司	10,000,000人民幣 ^w	100	項目管理
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	5,647,800,000人民幣 ^w	100	物業投資及發展
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000美元 ^w	100	投資顧問
寧波公泰置業有限公司	235,000,000人民幣 ^w	100	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	861,000,000美元 ^w	100	物業投資及發展
新創建(廣東)投資有限公司	4,034,853,600人民幣 ^w	61	控股投資
新創建現代物流投資(深圳)有限公司	260,000,000人民幣 ^w	61	控股投資
新創建能源(上海)有限公司	500,000,000人民幣 ^w	61	新能源項目投資
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

51 主要附屬公司(續)

於2022年6月30日

	註冊/已繳足股本	本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營(續)			
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
商吉置業(深圳)有限公司	1,478,000,000人民幣 ^W	51	物業發展
商順置業(深圳)有限公司	1,216,000,000人民幣 ^W	51	物業發展
上海志品貿易有限公司	7,150,000美元 ^W	100	物業投資及時裝貿易
新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司	18,000,000人民幣 ^W	75	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
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
深圳市恒泰置業發展有限公司	100,000,000人民幣 ⁺	70	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元 ^C	100	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	162,000,000美元 ^W	100	物業發展
天津新世界百貨有限公司	5,000,000美元 ^W	75	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
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元 ^W	100	物業投資
武漢嘉邁倉儲有限公司	30,000,000美元 ^W	61	經營物流物業
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元 ^W	100	物業投資
武漢新世界百貨有限公司	15,630,000美元 ^W	75	物業投資及百貨經營
武漢新世界千姿百貨有限公司	500,000人民幣 ⁺	75 ^a	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
志驛(杭州)服務區商業管理有限公司	3,000,000人民幣 ⁺	61	提供商用綜合設施、餐飲、酒店 及物業管理服務

51 主要附屬公司(續)

於2022年6月30日

	註冊／已繳足股本	本集團 應佔權益 ^o (%)	主要業務
<i>在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

^o 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

⁺ 按中國法律註冊之有限責任公司

51 主要附屬公司(續)

於2022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
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>				
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
Forever Insight Limited	4,800	1美元	86	控股投資
Fotoland 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
	7,150 ^A	0.1美元	—	
	5,121 ^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
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
	83,878 ^P	0.01美元	100	
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資

51 主要附屬公司(續)

於2022年6月30日

	已發行股本 [#]		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	每股面值		
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
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
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
<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

^P B類無投票權和參與股份

52 主要合營企業

於2022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	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2022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 ^{&} 48 100	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
Calpella Limited	2	20	50	物業投資
周大福前海投資有限公司	700	700	29	購物商場營運
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
Goodman China (Western) Limited	100	100	30	控股投資
Great TST Limited	2	863,878,691	50	酒店經營
Hotelier Finance Limited	1	1	50	融資
Infinite Sun Limited	1	1	10	物業發展
健昕有限公司	1	1	50	物業發展
Loyalton Limited	2	20	50	物業投資
Marble Edge Investments Limited	1	1	18	物業發展
新德誠有限公司	1	1	51	物業發展
新世界海景酒店有限公司	1,001	109,109,750	50	酒店經營
迅富國際有限公司	2	2	50	物業發展
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2022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	100	1美元	51	尊尚客戶計劃
Landso Investment Limited	100	—	35	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

[#] 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2022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>				
千德道發展有限公司	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	7,282,547,194	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	研發及製造高端機械人

53 主要聯營公司(續)

於2022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	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	拍賣、生產及銷售葡萄酒、 商品貿易、物業發展及投資
<i>在塞浦路斯註冊成立及在南非經營</i>				
Tharisa plc	299,618,997	0.001美元	8 [^]	鉻及鉑族金屬的開採、 加工及貿易
	註冊/已繳足股本		本集團 應佔權益 [□] (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
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
湖北老谷高速公路開發有限公司	616,161,616	人民幣	1 [^]	經營收費公路
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
全球捷運(上海)供應鏈科技有限公司	81,452,529	人民幣	6 [^]	經營綜合物流業務
肇慶粵肇公路有限公司	818,300,000	人民幣	15	經營收費公路

[#] 此等乃普通股股本，除非另作聲明

[□] 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

[^] 本公司董事認為，本集團透過於該等公司董事會的代表或潛在投票權對該公司擁有重大影響力

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收入	68,212.7	68,233.2	59,007.8	76,763.6	60,688.7
營業溢利	8,133.0	8,450.5	12,035.4	25,202.1	30,975.3
財務收入／(費用)淨額	259.0	53.3	(2,010.9)	(756.3)	(704.3)
應佔合營企業及聯營公司業績	822.5	1,828.7	769.9	4,683.1	3,082.6
除稅前溢利	9,214.5	10,332.5	10,794.4	29,128.9	33,353.6
稅項	(4,912.7)	(5,661.6)	(7,528.0)	(7,489.8)	(6,272.4)
本年度溢利	4,301.8	4,670.9	3,266.4	21,639.1	27,081.2
永續資本證券持有人應佔溢利	(2,377.2)	(2,282.6)	(1,688.3)	(803.0)	(536.6)
非控權股東權益應佔溢利	(675.4)	(1,236.8)	(481.9)	(2,676.0)	(3,206.5)
本公司股東應佔溢利	1,249.2	1,151.5	1,096.2	18,160.1	23,338.1
每股股息(港元)					
中期	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
末期	1.50	1.50	1.48	1.48	1.36
全年	2.06	2.06	2.04	2.04	1.92
每股盈利(港元)					
基本	0.50	0.45	0.43	7.11	9.36
攤薄	0.50	0.45	0.43	7.11	9.34

截至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

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (經重列)	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018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	250,214.6	240,582.4	222,337.2	215,537.7	192,135.4
無形資產、收購業務價值及遞延獲取 保單成本	15,970.0	15,352.5	14,767.3	3,464.5	3,782.0
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	176,531.5	163,457.0	180,819.5	134,118.0	113,482.3
流動資產	193,167.8	207,685.5	182,271.9	150,164.7	172,055.1
總資產	635,883.9	627,077.4	600,195.9	503,284.9	481,454.8
權益					
股本	78,382.1	78,373.3	78,225.7	77,875.3	77,525.9
儲備	134,978.0	144,955.5	134,797.6	145,989.2	138,724.0
股東權益	213,360.1	223,328.8	213,023.3	223,864.5	216,249.9
永續資本證券	47,614.2	48,938.2	37,092.0	21,505.5	9,451.8
非控股股東權益	27,124.5	31,925.4	29,629.8	29,994.5	29,480.2
總權益	288,098.8	304,192.4	279,745.1	275,364.5	255,181.9
流動負債	172,782.3	149,561.3	152,609.4	101,256.6	94,689.3
非流動負債	174,972.3	173,323.7	167,841.4	126,663.8	131,583.6
總權益及負債	635,883.9	627,077.4	600,195.9	503,284.9	481,454.8

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	香港沙田凱悅酒店	562
	小計	2,343
	中國內地	
5	北京瑰麗酒店	283
6	北京新世界酒店	309
7	北京貝爾特酒店	307
8	順德新世界酒店	177
9	武漢新世界酒店	327
10	廊坊芊麗酒店	294
11	瀋陽芊麗酒店	400
	小計	2,097
	東南亞	
12	菲律賓馬尼拉新世界酒店	578
13	越南胡志明市新世界酒店	533
14	越南胡志明市萬麗酒店	336
15	泰國普吉瑰麗酒店	71
	小計	1,518
	總計	5,958

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	445,452	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	1,563,798	
九龍				
4	新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目	30,925	363,392	100.00%
5	新九龍內地段第6574號，啟德4B3	104,475	574,615	29.30%
6	新九龍內地段第6552號，啟德4C2	105,110	641,258	18.00%
7	新九龍內地段第6576號，啟德4B1	103,151	722,060	10.00%
8	新九龍內地段第6591號，啟德4B4	104,497	574,733	50.00%
9	觀塘道53-55A號	61,499	441,015	20.00%
10	佐敦廣東道530-538號	3,004	27,036	100.00%
11	佐敦官涌街52-56號	2,900	24,468	100.00%
12	九龍東油塘重建項目	808,397	3,982,722	10.88%
小計		1,323,958	7,351,299	
新界				
13	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%
14	百勝角通風樓項目	48,449	290,693	51.00%
15	元朗沙埔北二期	TBD	373,240	34.81%
16	粉嶺烏鴉落陽一期	155,348	932,089	50.00%
17	元朗錦田七星崗	166,734	66,694	100.00%
18	元朗龍田村二期	88,157	440,789	100.00%
19	元朗龍田村四期	55,758	278,788	100.00%
20	西貢沙下	618,205	927,308	77.19%
21	粉嶺馬屎埔	234,020	1,404,120	7.15%
22	元朗練板村	1,485,238	2,227,857	63.67%
23	元朗榮基村	700,962	1,051,444	100.00%
24	元朗牛潭尾	239,973	1,199,863	90.81%
25	元朗流浮山	220,178	660,533	100.00%
26	元朗唐人新村三期	101,833	101,833	100.00%
27	元朗唐人新村四期	206,507	743,426	100.00%
小計			12,749,004	
總計			21,664,101	

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

主要物業總覽

應佔樓面面積				應佔總樓面 面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
住宅 (平方呎)	零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	其他 (平方呎)		
77,691				77,691	S
87,577				87,577	S
128,229	49,509	83,630	27,935	289,303	F
318,076				318,076	S
611,573	49,509	83,630	27,935	772,647	
	5,914	355,497	4,399	365,810	S
168,362				168,362	S
111,539	3,888			115,427	S
72,206				72,206	S
287,367				287,367	S
88,203				88,203	S
22,530	4,506			27,036	P
21,749	2,719			24,468	P
422,607	10,793			433,400	LE
1,194,563	27,820	355,497	4,399	1,582,279	
					0
493,098				493,098	OP
868,085				868,085	OP
689,144				689,144	S
148,253				148,253	P
129,925				129,925	
388,371	77,674			466,045	LE
66,694				66,694	LE
440,789				440,789	LE
278,788				278,788	LE
715,789				715,789	LE
83,604	16,721			100,325	LE
1,418,477				1,418,477	P
1,051,444				1,051,444	P
1,089,596				1,089,596	P
660,533				660,533	P
101,833				101,833	P
743,426				743,426	P
9,367,849	94,395			9,462,244	
11,173,985	171,724	439,127	32,334	11,817,170	

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 — 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	435,307	435,307
	尖沙咀 Victoria Dockside • 瑰麗酒店及瑰麗府邸	1,106,055	1,106,055
	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 MUSEA	1,028,791	1,028,791
	尖沙咀 Victoria Dockside • K11 ARTUS	379,862	379,862
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 — 何文田窩打老道74號	10,552	5,382
16	新蒲崗六合街21號	120,292	120,292
小計		4,302,646	4,131,870
新界			
17	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
18	荃灣D • PARK愉景新城	466,404	466,404
19	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
20	元朗溱柏	24,155	24,155
小計		10,357,559	4,219,077
總計		17,149,833	10,273,229
有待竣工/在建中			
21	新九龍內地段第6505號·長沙灣瓊林街項目	997,833	997,833
22	11天空·航天城項目 ⁽¹⁾	3,767,400	3,767,400
總計		21,915,066	15,038,462

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) 工業
- (5) 整個Victoria Dockside的車位數目
- (6) 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				2843
77,948	562,187			385	2863
7,160	480,344			165	2083/2088/2090
69,173			18,826 ⁽²⁾	1,070	2060
		262,464			2060
		272,259			2060
21,476					2868
	40,405				2084
239,140	1,129,593	534,723	18,826	1,620	
	435,307				2052
			1,106,055 ⁽⁶⁾		2052
1,028,791				1,116 ⁽⁵⁾	2052
			379,862 ⁽⁶⁾		2052
335,939				240	2057
		138,939			2057
		285,601			2057
1,567	202,947			28	2047
26,669				7	2062
31,087	33,432				2047
5,382					2081
			120,292 ⁽⁴⁾		2047
1,429,435	671,686	424,540	1,606,209	1,391	
			3,190,518 ⁽³⁾		2047
466,404				1,000	2047
		538,000		100	2047
24,155					2058
490,559	-	538,000	3,190,518	1,100	
2,159,134	1,801,279	1,497,263	4,815,553	4,111	
42,718	955,115				2067
待定	待定		待定		2066
2,201,852	2,756,394	1,497,263	4,815,553	4,111	

中國內地主要物業發展項目

編號	地區	項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
南部地區(大灣區)				
1	廣州	廣州逸彩庭園餘下各期(第四小區)	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	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
4	廣州	廣州漢溪綜合發展項目	附屬公司	65%
5	廣州	增城國際社區項目	附屬公司	100%
6	廣州	番禺國際學校項目一期	附屬公司	100%
	廣州	番禺國際學校項目二期	附屬公司	100%
	廣州	番禺國際學校項目三期	附屬公司	100%
	廣州	番禺國際學校項目四期	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CF28	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF33	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF40	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF23	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF37	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF24	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF25	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF34	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF26	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF22	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF36	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF04	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF05	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF18	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF14	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF39	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF08	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園餘下各期	附屬公司	90%
8	深圳	前海周大福金融大廈項目	聯營公司	30%
9	深圳	深圳太子灣項目DY04-01	附屬公司	51%
	深圳	深圳太子灣項目DY04-02	附屬公司	51%
	深圳	深圳太子灣項目DY04-04	附屬公司	51%
10	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

總建築面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
228,738	225,208	3,530	-	-	99,225	規劃中	2025年6月
112,372	87,339	25,033	-	-	15,518	在建中	2023年6月
185,251	-	13,787	142,305	29,159	104,399	在建中	2022年9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
-	-	-	-	-	29,229	在建中	2022年12月
-	-	-	-	-	33,268	在建中	2023年3月
-	-	-	-	-	26,331	在建中	2023年10月
-	-	-	-	-	62,196	在建中	2024年6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	2023年3月
30,993	30,993	-	-	-	12,397	在建中	2023年10月
53,213	53,213	-	-	-	21,285	規劃中	2025年4月
18,701	18,701	-	-	-	7,480	規劃中	待定
3,771	3,771	-	-	-	-	規劃中	待定
23,009	23,009	-	-	-	-	規劃中	待定
16,563	16,563	-	-	-	-	規劃中	待定
3,130	3,130	-	-	-	-	規劃中	待定
15,225	15,225	-	-	-	-	規劃中	待定
20,134	20,134	-	-	-	11,506	規劃中	待定
15,123	15,123	-	-	-	-	規劃中	待定
23,814	23,814	-	-	-	9,526	規劃中	待定
2,525	2,525	-	-	-	-	規劃中	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	待定
32,283	32,283	-	-	-	-	在建中	2024年11月
84,891	-	-	-	84,891	49,254	規劃中	待定
175,666	-	27,932	147,734	-	55,431	在建中	2022年12月
121,539	-	96,790	24,749	-	61,551	在建中	2024年12月
6,900	-	6,900	-	-	2,100	在建中	2024年12月
96,307	-	96,307	-	-	48,593	在建中	2024年12月
55,742	50,362	5,380	-	-	24,288	在建中	2024年4月
2,315,704	1,432,872	392,462	376,320	114,050	1,182,803		

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				
11	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%
12	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期 F區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期 G區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期 D4-D7	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期 A區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期 B區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔二期 C區	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔餘下各期	附屬公司	100%
小計				
東部地區(長三角地區)				
13	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%
14	杭州	杭州望江新城項目	附屬公司	100%
15	上海	上海黃浦淮海中路地塊	附屬公司	98%
小計				
北部地區				
16	濟南	濟南陽光花園BC區	附屬公司	100%
17	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%
小計				
東北部地區				
20	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%
21	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%
22	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

總建築面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
265,731	–	25,237	240,494	–	114,200	規劃中	2027年12月
19,826	19,826	–	–	–	–	規劃中	待定
12,898	12,898	–	–	–	–	規劃中	待定
66,200	63,846	2,354	–	–	20,990	在建中	2024年8月
58,732	–	58,732	–	–	10,977	規劃中	待定
18,019	17,054	965	–	–	–	規劃中	待定
107,910	99,675	8,235	–	–	21,221	規劃中	待定
138,305	138,305	–	–	–	48,980	規劃中	待定
687,621	351,604	95,523	240,494	–	216,368		
58,163	–	25,189	32,974	–	25,379	在建中	2024年10月
7,822	–	7,822	–	–	58,254	在建中	2024年10月
16,238	–	16,238	–	–	18,193	在建中	2024年10月
24,489	–	18,804	5,685	–	15,617	在建中	2024年10月
19,701	–	19,701	–	–	12,749	在建中	2024年10月
14,357	–	6,058	8,299	–	7,844	在建中	2024年10月
447,500	149,451	185,239	87,810	25,000	292,683	在建中	2024年3月
92,133	–	52,250	39,883	–	35,064	在建中	2026年
680,403	149,451	331,301	174,651	25,000	465,783		
62,404	–	5,697	37,162	19,545	18,433	在建中	待定
16,400	–	1,960	14,440	–	5,420	規劃中	待定
60,925	–	60,925	–	–	48,689	規劃中	待定
431,314	236,590	180,224	14,500	–	319,340	規劃中	待定
17,860	17,860	–	–	–	23,378	在建中	2024年12月
588,903	254,450	248,806	66,102	19,545	415,260		
228,055	217,169	10,886	–	–	41,687	在建中	2023年11月
69,231	–	69,231	–	–	27,905	已規劃	2025年8月
75,354	75,354	–	–	–	–	在建中	2022年8月
107,589	107,589	–	–	–	–	在建中	2022年10月
104,142	104,142	–	–	–	–	在建中	2022年9月
94,616	–	–	94,616	–	–	規劃中	待定
94,616	–	–	94,616	–	–	規劃中	待定
16,273	15,643	630	–	–	–	已規劃	2024年4月
143,315	141,130	2,185	–	–	41,260	規劃中	待定
933,191	661,027	82,932	189,232	–	110,852		
5,205,822	2,849,404	1,151,024	1,046,799	158,595	2,391,066		

中國內地主要物業投資項目及酒店

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
南部地區(大灣區)				
1	廣州	廣州逸彩庭園	附屬公司	100%
2	廣州	廣州嶺南新世界	附屬公司	100%
	廣州	廣州嶺南新世界六區	附屬公司	100%
3	廣州	廣州新塘新世界花園	合營企業	63%
4	廣州	廣州凱旋新世界L4區	附屬公司	91%
	廣州	廣州凱旋新世界L8區	附屬公司	91%
	廣州	廣州凱旋新世界L13區	附屬公司	91%
5	廣州	廣州東方新世界花園五號地	附屬公司	100%
	廣州	廣州東方新世界花園一期	附屬公司	100%
6	廣州	廣州東逸花園第二期	附屬公司	100%
	廣州	廣州東逸花園第三期	附屬公司	100%
	廣州	廣州東逸花園第四期	附屬公司	100%
	廣州	廣州東逸花園第五期	附屬公司	100%
7	佛山	廣佛新世界莊園CF19A	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF19A(T5、T6)	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF19B	附屬公司	90%
8	深圳	深圳新世界名鑄	附屬公司	100%
9	惠州	惠州長湖苑一期	合營企業	63%
	惠州	惠州長湖苑二期B段	合營企業	63%
	惠州	惠州長湖苑三期	合營企業	63%
10	順德	順德新世界中心	合營企業	42%
11	順德	順德新世界酒店	合營企業	25%
12	清遠	清遠芊麗酒店	附屬公司	100%
小計				
中部地區				
13	武漢	武漢光谷新世界A區	附屬公司	100%
	武漢	武漢光谷新世界B區	附屬公司	100%
14	武漢	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%
	武漢	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%
15	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%
16	武漢	武漢漢口K11	附屬公司	100%
17	武漢	武漢K11 Select	附屬公司	82%
18	武漢	武漢新世界酒店	共同控制企業	60%
小計				

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
23,751	–	23,751	–	–	25,146	–
160,326	40,078	58,602	–	61,646	32,891	–
–	–	–	–	–	704	–
27,299	–	27,299	–	–	10,080	–
–	–	–	–	–	3,382	–
47,277	29,869	17,408	–	–	5,157	–
–	–	–	–	–	7,526	–
–	–	–	–	–	3,335	–
6,930	–	6,930	–	–	–	–
–	–	–	–	–	520	–
–	–	–	–	–	1,921	–
–	–	–	–	–	1,429	–
–	–	–	–	–	49	–
–	–	–	–	–	2,709	–
11,043	11,043	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	11,690	–
–	–	–	–	–	8,017	–
303	–	303	–	–	6,952	–
–	–	–	–	–	150	–
51	–	51	–	–	10,208	–
26,723	–	26,723	–	–	14,940	–
36,524	–	–	–	36,524	–	–
47,667	–	–	–	47,667	3,842	–
387,894	80,990	161,067	–	145,837	150,648	–
58,714	–	–	–	58,714	6,775	–
2,159	–	2,159	–	–	–	–
104,556	–	–	104,556	–	17,237	–
9,986	–	–	9,986	–	–	–
2,449	–	2,449	–	–	–	–
146,330	–	95,011	51,319	–	64,875	–
57,155	–	56,354	801	–	55,437	–
29,974	–	–	563	29,411	5,639	–
411,323	–	155,973	167,225	88,125	149,963	–

中國內地主要物業投資項目及酒店(續)

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
東部地區(長三角地區)				
19	上海	上海金柏苑停車場部份	附屬公司	30%
20	寧波	寧波新世界廣場5號地塊	附屬公司	100%
21	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%
小計				
北部地區				
22	北京	北京新世界中心一期	附屬公司	70%
	北京	北京新世界中心二期	附屬公司	100%
23	北京	北京正仁大廈	附屬公司	100%
24	北京	北京新世界家園	附屬公司	100%
25	北京	北京新陽商務樓	附屬公司	100%
26	北京	北京新成文化大廈	附屬公司	100%
27	北京	北京新怡家園	附屬公司	70%
28	北京	北京新景家園	附屬公司	70%
29	北京	北京新裕家園	附屬公司	70%
30	北京	北京新康家園	附屬公司	70%
31	北京	北京新景商務樓	附屬公司	70%
32	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%
33	北京	北京貝爾特酒店	附屬公司	55%
34	北京	北京新世界酒店	附屬公司	70%
35	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%
36	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%
37	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%
38	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%
39	廊坊	廊坊芊麗酒店	附屬公司	100%
40	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%
41	濟南	濟南陽光花園東二區	附屬公司	100%
	濟南	濟南陽光花園西區	附屬公司	100%
小計				

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
–	–	–	–	–	3,722	–
125,378	–	1,285	81,172	42,921	2,145	–
41,712	–	41,712	–	–	–	–
167,090	–	42,997	81,172	42,921	5,867	–
74,232	–	74,232	–	–	19,956	–
47,345	–	47,345	–	–	27,014	–
–	–	–	–	–	16,415	–
–	–	–	–	–	34,544	–
–	–	–	–	–	3,439	–
–	–	–	–	–	8,051	–
–	–	–	–	–	43,708	–
4,030	–	4,030	–	–	15,988	–
3,603	–	3,603	–	–	21,197	–
12,011	–	12,011	–	–	28,185	–
23,182	–	–	12,968	–	4,431	10,214
40,286	–	40,286	–	–	22,000	–
23,988	–	–	–	23,988	–	–
53,998	–	–	–	53,998	–	–
58,262	–	–	–	58,262	–	–
84,278	–	78,283	5,995	–	11,284	–
25,876	–	25,876	–	–	–	–
7,016	–	7,016	–	–	–	–
46,421	–	–	–	46,421	–	–
86,064	–	37,775	48,289	–	–	–
1,009	–	1,009	–	–	10,247	–
4,000	–	4,000	–	–	–	–
595,601	–	335,466	67,252	182,669	266,459	10,214

中國內地主要物業投資項目及酒店(續)

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
東北部地區				
42	瀋陽	瀋陽新世界花園一期AB	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期D	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期E	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園商務大廈	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期XA	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期D2	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期E	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期C1	附屬公司	100%
43	瀋陽	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%
44	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%
45	瀋陽	瀋陽芊麗酒店	附屬公司	100%
46	瀋陽	瀋陽K11	附屬公司	100%
47	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%
48	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%
49	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) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
-	-	-	-	-	5,500	-
-	-	-	-	-	10,372	-
5,039	-	5,039	-	-	22,517	-
4,602	-	4,602	-	-	125,232	-
3,859	-	3,859	-	-	-	-
-	-	-	-	-	46,134	-
603	-	-	603	-	-	-
626	-	626	-	-	42,405	-
6,661	-	6,661	-	-	46,807	-
-	-	-	-	-	16,138	-
18,987	-	18,987	-	-	37,652	-
-	-	-	-	-	8,710	-
-	-	-	-	-	19,354	-
129,840	-	-	-	29,924	138,018	99,916
69,751	-	-	-	69,751	-	-
257,037	-	257,037	-	-	38,900	-
2,349	-	2,349	-	-	141,517	-
49,413	-	49,413	-	-	19,783	-
52,835	-	-	-	52,835	21,915	-
601,602	-	348,573	603	152,510	740,954	99,916
2,163,510	80,990	1,044,076	316,252	612,062	1,313,891	110,130

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	湖北老谷高速公路	39.28公里	1% [#]	合資合營企業	2020年5月	2050年
16	湖南隨岳高速公路	24.08公里	40.00%	合資合營企業	2011年12月	2039年
17	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%

於2022年3月完成購入該項目1%股權(及提供可轉為相當於24%股權的股東貸款)，此數字為2022年3月至6月期間的每日平均交通流量

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**	2020: 162 2021: 162 2022: 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	協興建築集團	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：238億港元 手頭工程合約：622億港元 (未完成的工程合約：371億港元)

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%	約3,000	342%

備註：

** Goshawk於2022年5月簽訂出售其商務飛機租賃平台，惟不包括Goshawk租予俄羅斯的航空公司之飛機，交易的完成取決於條件的滿足及行使任何終止權

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

