



新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

2023年報

we create
we are artisan
we are csv.

THE ARTISANAL MOVEMENT

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

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

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

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

目錄

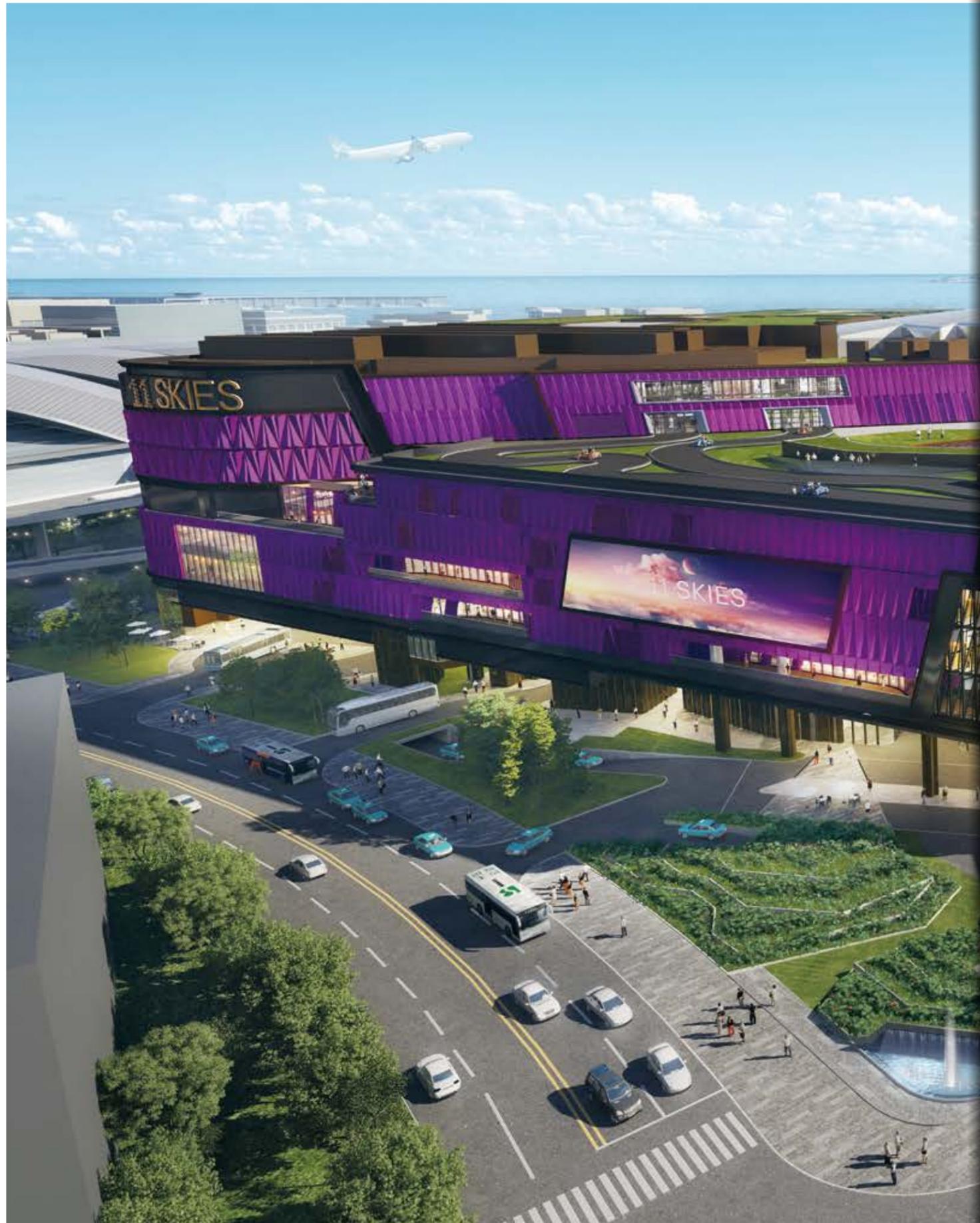
2	集團架構
3	財務摘要
4	主席報告書
6	行政總裁報告書
28	香港主要物業項目
30	中國內地主要物業項目
32	董事簡介
46	高級管理層簡介
48	企業可持續發展
92	企業管治報告
122	投資者關係
124	公司資料
125	董事會報告
148	管理層討論及分析
155	獨立核數師報告
162	綜合收益表
163	綜合全面收益表
164	綜合財務狀況表
166	綜合權益變動表
170	綜合現金流量表
172	財務報表附註
295	五年財務概要
297	物業概覽
302	主要物業總覽
312	詞彙釋義

聲明

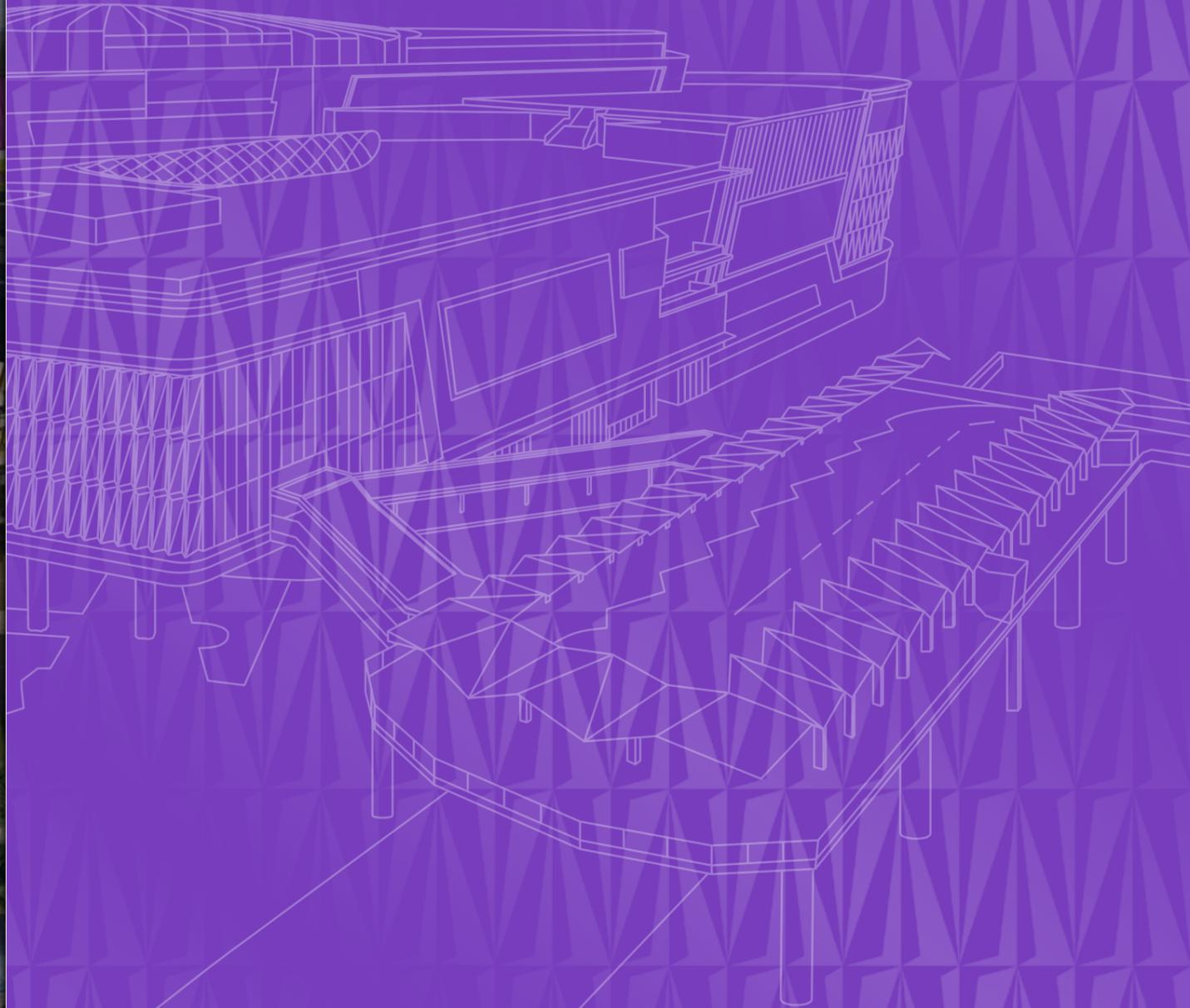
本年報內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

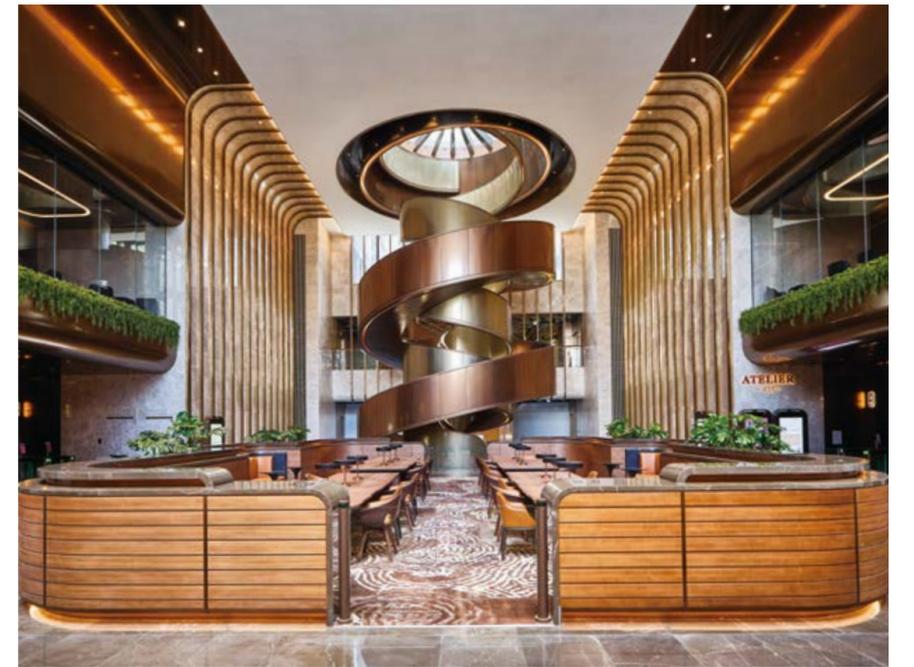
參與本年報製作之所有人等均已悉心維持所有資料、相片、圖像、繪畫或素描顯示在付印日期時之最佳準確程度及盡力減低文誤之可能性。如有疑問或欲知個別內容之詳情，請向售樓人員或有關行業之專業人士詢問查證。

如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。



11 SKIES







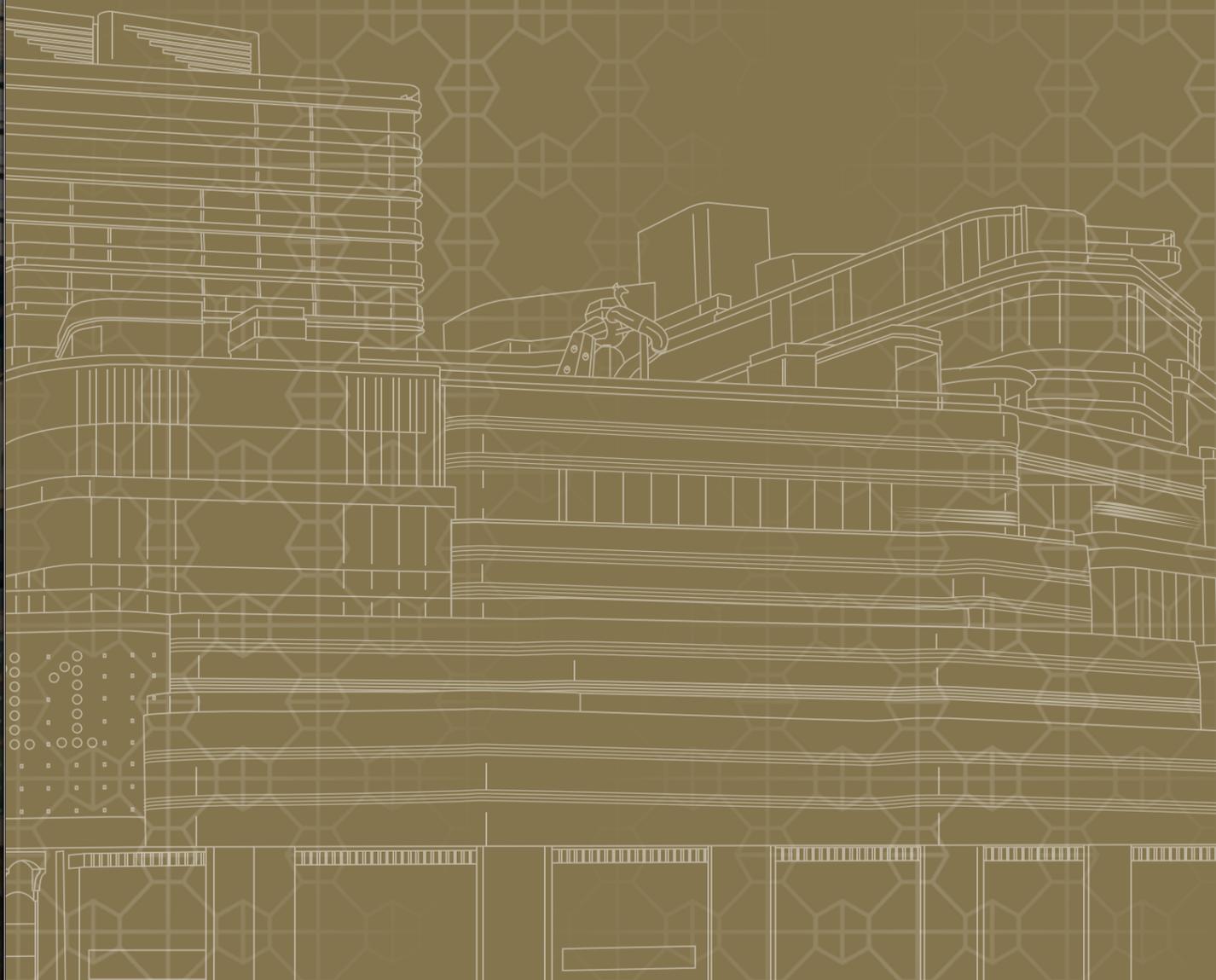
ENI
ECOAST

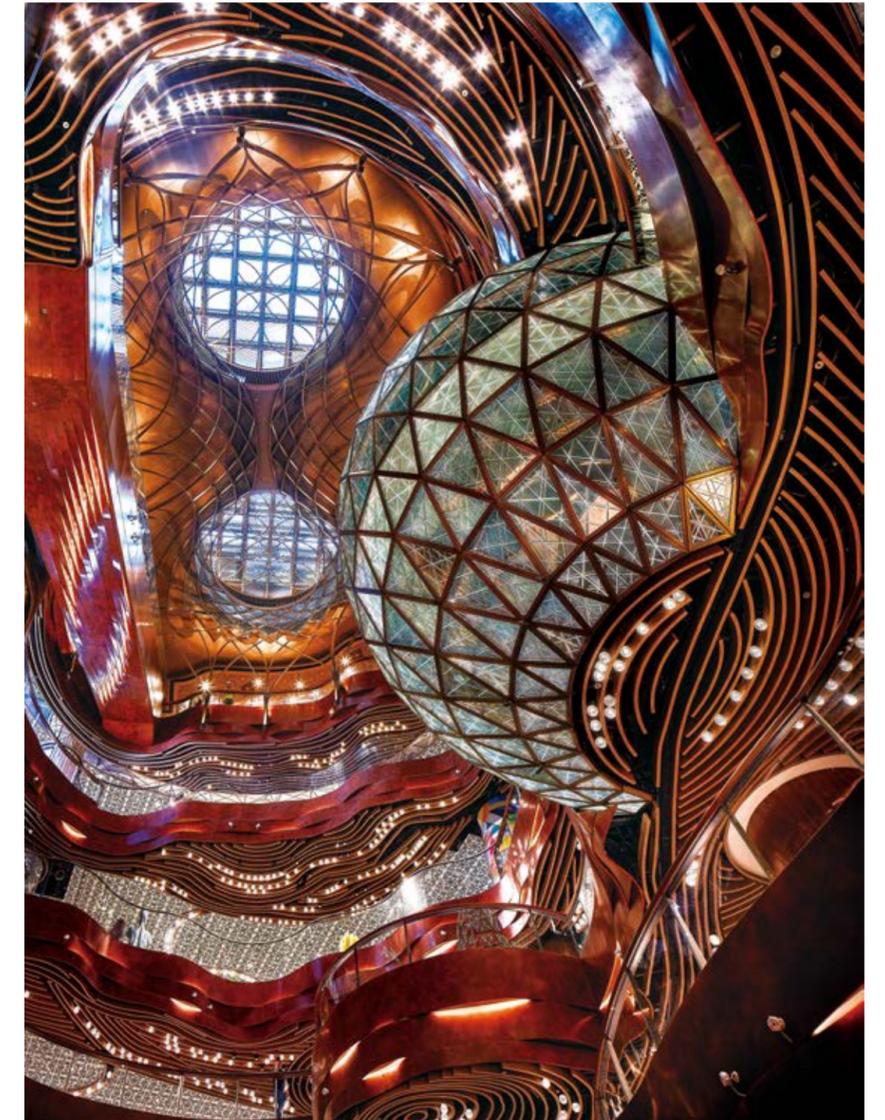






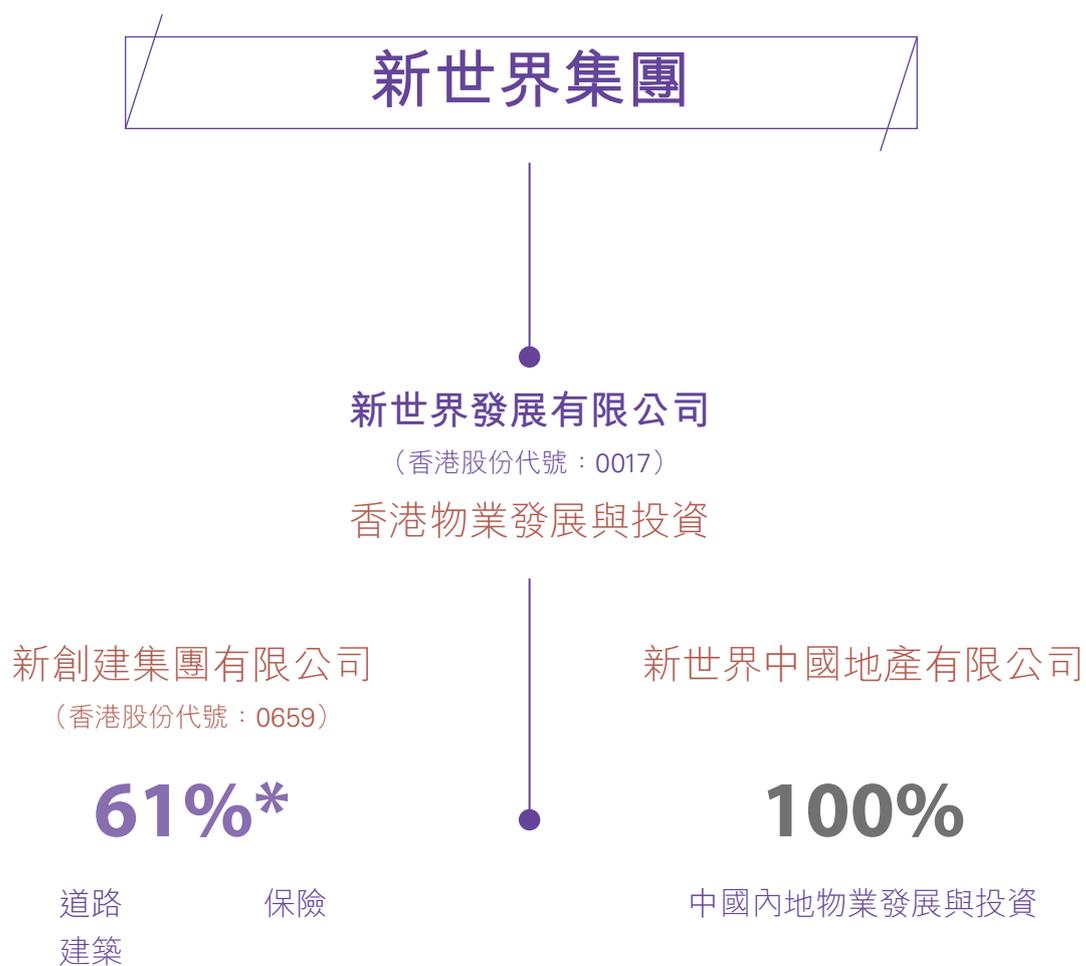
KUN
MUSEA







集團架構



*於2023年6月30日本集團持有之權益

財務摘要

	2023財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元
收入	95,213.8	68,212.7
分部業績 ⁽¹⁾	14,550.6	13,835.4
核心盈利	11,011.0	9,082.3
每股股息(港元)		
中期	0.46	0.56
末期	0.30	1.50
有條件特別股息	1.59	—
	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
總資產	616,483.2	635,883.9
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	54,517.9	62,210.1
可動用的銀行貸款	39,446.7	42,761.9
綜合債務淨額 ⁽²⁾	130,755.9	124,349.3
淨負債比率 ⁽³⁾	48.7%	43.2%

業績重點

- 本集團錄得綜合收入為95,213.8百萬港元，按年增加40%。分部業績為14,550.6百萬港元，核心盈利為11,011.0百萬港元，分別按年上升5%及21%
- 本集團香港應佔物業合同銷售約為8,859.0百萬港元
- 本集團中國內地整體物業合同銷售金額為約人民幣151.3億元，以大灣區為首的南部地區及長三角地區為首的東部地區貢獻超過94%
- 香港投資物業收入為3,087.0百萬港元及分部業績為2,262.7百萬港元，分別增長10%及7%。增長主要受惠於位於九龍尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館、K11 Art Mall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
- 中國內地物業投資收入達到1,908.7百萬港元，分部業績為930.9百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健
- 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%
- 於完成出售新創建所有權益後，本集團將收取所得款項總額(未計有條件特別股息)約21,754.3百萬港元
- 因應快速發展的產業格局，本集團持續積極探索各項業務的策略選擇，以(i)釋放個別業務單位的價值；(ii)明確集團公司各自的策略重點；(iii)為股東帶來最大回報。如果本集團尋求此類選擇，考慮到各自的業務計劃和當前市場狀況，該等選擇可能會同時進行或在不同時間進行
- 可動用資金合共約939億港元，包括現金及銀行結餘約545億港元及可動用的銀行貸款約394億港元，財務穩健，可預見的將來並沒有供股或配股計劃，亦沒有向股東集資的需要
- 2023財政年度末期股息：每股0.3港元，或每股0.76港元的全年股息
- 有條件特別股息：每股現金1.59港元，派發條件為須待出售事項(定義見載於本年報第136至141頁之「關連交易」一節)完成後方可作實

備註：

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

主席報告書

「行穩致遠，走高品質發展之路」
乃集團長久以來堅守的發展策略。
我們深信，唯有高品質的項目，才
能與時代同頻共振，在歷史長河中
留下足跡。

集團一路走來，歷盡艱辛與挑戰，
亦寫下輝煌的篇章，全憑集團上下
的堅毅和付出，以及股東的長期支
持和信任，讓新世界成為今天行業
的標竿。未來，我們將繼續並肩前
行，在時代的風浪中，行穩致遠。



各位股東：

2023財年，隨著疫情防控措施逐步放寬，經濟陸續重啟，市場煥發生機。然而，經濟環境仍然複雜多變。縱然宏觀環境尚未明朗，新世界集團時刻保持著對外部大環境的敏銳感知，憑藉強大的堅韌與創新能力，應對市場種種的不確定。

「行穩致遠，走高品質發展之路」乃本集團長久以來堅守的發展策略。我們深信，唯有高品質的項目，才能與時代同頻共振，在歷史長河中留下足跡。我們的發展策略與二十大報告中提出「高品質發展是全面建設社會主義現代化國家的首要任務」的國策不謀而合。同時，新世界全力響應國家之號召，一直致力在粵港澳大灣區核心城市以及長三角重點區域，不遺餘力地打造高品質項目，匠心建設城市地標。為中國經濟和城市的高品質發展貢獻力量，為人們的美好生活增添光彩，正是本集團不懈努力的意義所在。

新世界秉持高品質的發展理念，將繼續打造城市高品質地標式綜合體項目。在香港，我們正積極推進一站式大型零售、餐飲、娛樂地標—位於機場航天城的11 SKIES。此香港旅遊新地標勢將成為集零售娛樂消閒、醫養及金融服務於一身的地區樞紐，為香港、大灣區其他城市及全球人士帶來獨一無二的創新體驗。此外，我們亦正積極轉換農地，建設北部都會區，為香港打開新篇章。

在中國內地，我們的城市更新業務已正式進入收成階段，並繼續通過「產城融合」模式賦予城市新蘊。此外，中國內地首個K11旗艦項目「K11 ECOAST」預計將於2024年底開業，該項目從規劃之初便以環保及可持續發展理念為導向，積極契合「十四五」迴圈經濟發展規劃以及深圳市「無廢城市」建設試點，建成後料將成為大灣區海濱文化零售的新地標，推動大灣區文化零售的新里程。

正如中國戰國時代的思想家荀子在《荀子·勸學篇》所言：「不積跬步，無以至千里；不積小流，無以成江海；鍥而舍之，朽木不折；鍥而不舍，金石可鏤」。在過去逾半個世紀，我們秉持著「高質量發展」理念，從產品設計、建造到管理均貫徹始終，堅持打造一座又一座的高質量地標性作品，為城市的繁榮興旺作出貢獻。本集團一路走來，歷盡艱辛與挑戰，亦寫下輝煌的篇章，全憑本集團上下的堅毅和付出，以及股東的長期支持和信任，讓新世界成為今天行業的標竿。未來，我們將繼續並肩前行，在時代的風浪中，行穩致遠。

主席

鄭家純博士

中國香港，2023年9月29日

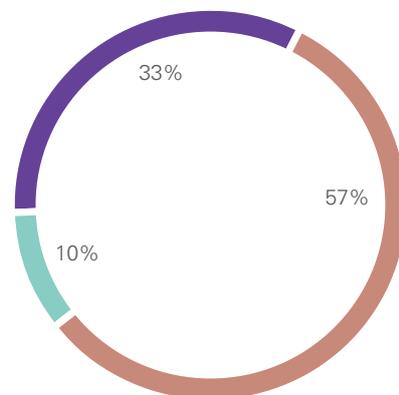
行政總裁報告書

業績回顧

香港物業發展

2023年初，香港恢復全面通關，促使本地經濟逐漸復甦，令香港住宅市場出現短期反彈，惟受美國聯儲局於加息取態上仍存變數，加上環球投資市場前景迷霧重重，使住宅市場處於整固期。於回顧年內，與樓市相關的一個月港元拆息(HIBOR)創下新高，置業氣氛疲弱，令本地樓價及成交量下跌。根據土地註冊處公開數據，2022年7月至2023年6月，香港一手住宅樓宇買賣合約數量按年跌17%，合約價值按年減少26%。

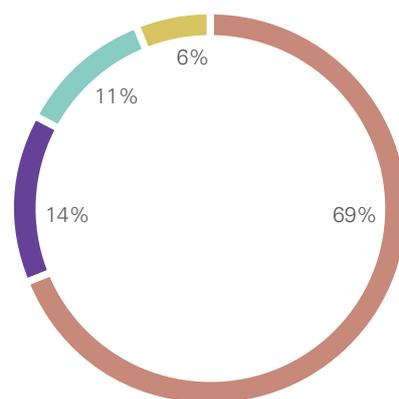




香港土地儲備應佔總樓面面積
於2023年6月30日

約8,135,200平方呎

- 香港島
- 九龍
- 新界



香港農地儲備應佔土地總面積
於2023年6月30日

約16,356,100平方呎

- 元朗區及屯門區
- 北區
- 沙田區及大埔區
- 西貢區



回顧年內，本集團於香港的物業發展收入為16,754.9百萬港元及分部業績為3,394.3百萬港元。物業銷售貢獻主要來自住宅項目柏傲莊一至二期。

於回顧年內，本集團於香港的應佔物業合同銷售為約8,859.0百萬港元，主要來自住宅項目天瀧、MIAMI QUAY，以及出售南商金融創新中心的單位。於2023年6月30日，本集團在香港的待售住宅單位合共1,681個。其中，由本集團銷售團隊主理的项目住宅單位佔519個。

於2023年6月30日，本集團香港未入賬之應佔物業合約銷售收入當中，4,634.8百萬港元及7,218.5百萬港元將分別於2024及2025財政年度入賬。預計2024財政年度入賬的主要項目包括傲瀧及柏蔚山，預計2025財政年度入賬的主要項目包括柏傲莊三期。

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。截至2023年6月30日止，項目累計售出超過80%應佔總樓面面積，應佔物業合同銷售為65億港元。

香港物業投資及其他

隨着香港全面恢復通關，在訪港旅客數字顯著回升及本地需求強勁復甦下，香港政府推出「你好，香港！」帶動遊客消費，加上新一輪消費券計劃和「開心香港」兩大推廣活動，整體消費氣氛和經營環境明顯得到改善。集團的零售物業組合表現穩健，商場人流和租務活動均有所增加。



於回顧年內，本集團香港物業投資收入為3,087.0百萬港元及分部業績為2,262.7百萬港元，分部業績增長主要受惠於位於九龍尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館之營運效率提升及租用率改善。

在旅遊業復甦及K11獨有的「文化商圈」商業模式帶動下，K11 MUSEA及K11 Art Mall整體銷售表現遠超疫情前，創歷史高位，兩間商場在回顧年內均錄得高出租率。K11

MUSEA的銷售額按年增長39%，主要受益於奢侈品消費、熱門餐飲組合及文娛活動帶動，總客流量超過2,400萬人次，按年增長22%。憑藉獨特的營銷策略及舉行各種文化藝術活動，持續提升商戶組合及人流，成為本港居民及旅客的必到熱點。

備受「Z世代」歡迎的K11 Art Mall享有極佳的交通網絡，位於連接多段港鐵綫的尖沙咀港鐵站，大受本地年輕一代及旅客青睞，顧客群穩健。於回顧年內，K11 Art Mall整體出租率維持近100%，銷售額按年上升超過40%，人流亦錄得開幕以來的新高。本集團一直積極完善租戶組合，引入不同新人氣品牌及快閃店，包括潮流生活時尚品牌及特色餐飲店，更會策劃一連串文化展覽及顧客體驗活動，繼續吸引「Z世代」前來消費及體驗。

本集團會員積分計劃「KLUB 11」深受歡迎，會員登記人數更突破上升，並與主要支付平台、業務夥伴和商場租戶合作推出一連串推廣活動，不斷提升顧客消費體驗和加強獎賞計劃。「KLUB 11」會員計劃持續擴大其會員層面，其中最高消費群組黑卡會員活躍人數及消費金額更錄得顯著的增長。

回顧年內，本港寫字樓租務市場仍然充滿挑戰，但隨著整體經濟逐漸復甦和中港兩地通關，市場氣氛逐漸好轉，本集團旗下寫字樓的租賃查詢和租務活動均錄得增長，獲大

部份現有租戶繼續承租及吸納新客戶的方式，維持穩定的表現。

香港土地儲備

回顧年內，香港政府繼續積極推進一步土地房屋供應措施，其中包括落實新發展區及新市鎮擴展計劃、《北部都會區發展策略》及用地改劃。長遠而言，「北部都會區」將成為香港未來的策略發展據點，而新發展區將會是主要土地供應來源之一，更是驅動香港再創高峰的新引擎。

本集團將繼續加快農地轉換以釋放價值，並於補充土地儲備時善加利用政府的政策及措施，以應付香港的房屋需求。

於2023年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約814萬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337萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,636萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中約90%位於「北部都會區」範圍。



土地儲備區域分佈

於2023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	819.2	–	819.2
九龍	1,646.3	998.2	2,644.5
新界	904.1	3,767.4	4,671.5
總計	3,369.6	4,765.6	8,135.2

農地儲備區域分佈

於2023年6月30日	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
元朗區	12,297.2	11,298.4
北區	2,476.0	2,177.7
沙田區及大埔區	1,910.8	1,856.7
西貢區	1,195.0	1,023.3
總計	17,879.0	16,356.1

秉持「創造共享價值」的企業精神，本集團於2021年成立慈善房社企「新世界建好生活」，並於2023年成為公共性質的慈善機構，結合多位來自不同專業領域的專家，以創新思維協助緩解香港的住屋問題，當中包括倡建全港首個非牟利私人資助房屋項目，目標以低於市價出售單位，運用創新思維，讓年輕家庭能以可負擔的價錢，購入理想新居。

團隊經過仔細研究後，選址元朗欖喜路一幅土地，計劃興建約300個單位，目前項目進展良好。而因應香港政府早前公布私人興建資助出售房屋先導計劃（「樂建居」），本集團全力支持相關計劃並積極研究參與。

至於本集團早前提供土地予香港政府及非牟利機構，用作興建過渡性房屋項目，協助紓緩基層人士的住屋負擔，至今已四個項目獲城市規劃委員會通過，預計合共可提供約3,000伙單位，相關項目進展良好，並將於今、明兩年陸續入伙。本集團會繼續與非牟利機構及政府部門保持緊密溝通，為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。

中國內地物業發展

2023財年，中央政府多次明確房地產行業為支柱地位，強調切實防範化解重點領域風險，促進房地產市場平穩健康發展，並作出「我國房地產市場供求關係發生重大變化」的判斷，「穩支柱」、「促需求」、「防風險」是2023年房地產行業的政策主題。具體來看，政府強調因城施策、精準施策，加大金融支持力度防範化解房企風險，降低市民購房成本、保障購房者權益。惟政策落地、銷售改善傳導至拿地上量、開工投資提振均存在一定時滯，樓市恢復較緩。

國家統計局公佈數據顯示，2023年上半年，中國內地房地產開發投資金額為人民幣58,550億元，同比下降7.9%，其中住宅投資金額為人民幣44,439億元，同比下降7.3%。商品房銷售面積為5.95億平方米，同比下降5.3%，商品房銷售金額為人民幣63,092億元，同比增長1.1%。

憑藉本集團前瞻性戰略佈局、高品質發展策略和品牌優勢，本集團優質項目多地開花，項目產品得到市場認可，實現業績穩健增長。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10,553.2百萬港元及分部業績為5,311.9百萬港元。貢獻主要來自廣州、杭州及瀋陽等住宅項目。

在房地產行業乃至中國內地經濟發展面臨挑戰的背景下，本集團始終堅持高質量發展戰略，匠心打造高品質項目，精準緊抓推售時機，在行業調整期取得了逆勢而上的佳績。其中，杭州新世界·城市藝術中心單盤累計銷售金額強勢突破人民幣110億元、由新世界攜手招商蛇口，保利發展控股合築的上海「天匯璽」住宅項目，分別於2023年4月及8月二次推售二次售罄，單盤銷售額超人民幣53億；廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府自2023年3月開盤以來累計銷售超人民幣30億元，這些優異的成績詮釋了新世界品牌的優質口碑和市場號召力，更進一步印證了大灣區和長三角的巨大潛力。

於回顧年內，本集團中國內地整體物業合同銷售成績理想，總合同銷售額為人民幣151.3億元，完成年度目標，合同銷售面積約30.2萬平方米，整體合同銷售的平均價格超過每平方米人民幣50,000元。合同銷售金額的地區分布，以大灣區為首的南部地區及長三角地區為首的東部地區貢獻最大，超過94%。貢獻主要來自大灣區及長三角項目如杭州新世界·城市藝術中心、上海天匯璽、廣州耀勝新世界廣場 | 耀勝尊府、廣州逸彩庭園等。

合同銷售地區分佈

2023財政年度 地區	面積 (千平方米)	金額 (人民幣百萬元)
南部地區(即大灣區)	106.8	3,933
東部地區(即長三角地區)	149.6	10,284
中部地區	0.5	26
北部地區	14.4	254
東北部地區	30.4	629
總計	301.7	15,126



於2023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128.9億元，人民幣105.7億元將於2024財政年度入賬及人民幣23.2億元將於2025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10.1億元。

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53.0萬平方米，主要位於大灣區。預期2024財政年度項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約145.6萬平方米。

2023財政年度中國內地項目竣工－物業發展

地區	項目／總樓面面積(平方米)	住宅	商業	寫字樓	總計 (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	43,680	–	–	43,680	58,764
	增城綜合發展項目	–	11,505	26,874	38,379	115,041
深圳	前海周大福金融大廈項目	–	1,000	47,998	48,998	61,184
佛山	廣佛新世界莊園CF-32	82,149	1,093	–	83,242	122,692
	廣佛新世界莊園CF-03	54,667	–	–	54,667	54,667
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-2	88,647	–	–	88,647	88,647
	總計	269,143	13,598	74,872	357,613	500,995

2023財政年度中國內地項目竣工－物業投資、酒店及其他

地區	項目／總樓面面積(平方米)	商業	寫字樓	酒店	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	番禺國際學校項目一期	42,169	–	–	42,169	42,169
	增城綜合發展項目	4,759	94,847	24,337	123,943	123,943
深圳	前海周大福金融大廈項目	6,723	–	–	6,723	47,203
	總計	53,651	94,847	24,337	172,835	213,315

2024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	46,767	–	–	46,767	46,767
	廣州增城國際社區項目	276,780	34,710	–	311,490	455,156
佛山	廣佛新世界莊園CF-21B	52,854	–	–	52,854	81,596
	廣佛新世界莊園CF-28	30,993	–	–	30,993	43,390
杭州	杭州江明月朗園	149,451	–	–	149,451	149,451
	杭州新世界中心項目	–	75,147	37,930	113,077	285,979
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-2	122,953	10,886	–	133,839	133,839
	瀋陽新世界中心－SA3	75,354	–	–	75,354	75,354
	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
武漢	武漢時代新世界A地塊	–	6,713	–	6,713	6,713
惠州	惠州長湖苑四期	50,362	5,405	–	55,767	80,030
鞍山	鞍山新世界鉑鑄B3	15,643	466	–	16,109	16,109
	總計	1,032,888	133,327	37,930	1,204,145	1,586,115

2024財政年度中國內地預計項目竣工計劃－物業投資、酒店及其他

地區	項目／總樓面面積(平方米)	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	番禺國際學校項目二期	20,365	–	20,365	20,365
	番禺國際學校項目三期	26,331	–	26,331	26,331
	番禺國際學校項目四期	62,196	–	62,196	62,196
深圳	前海周大福金融大廈項目	19,542	99,391	118,933	118,933
瀋陽	瀋陽新世界花園2C-2	–	–	–	41,687
北京	北京新景商務樓	9,941	13,180	23,121	27,573
	總計	138,375	112,571	250,946	297,085

中國內地物業投資及其他

從2023年下半年財年開始，中國內地疫情防控完全放開，積壓的需求隨即釋放，消費市場逐步回暖，零售行業恢復，客流提升明顯。中國中央政府也出台相關政策，支持企業發展，有效促進居民就業增加收入，拉動內需促進消費，形成良性循環。國家統計局公佈數據顯示，2023年上半年，社會消費品零售總額為人民幣227,588億元，同比增長8.2%。

惟受累於2022年下半年仍受新冠疫情影响下，於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到1,908.7百萬港元，分部業績為930.9百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

憑藉本集團K11獨特品牌定位，本集團位於中國內地的本集團擁有或管理的K11購物藝術館銷售額取得亮麗表現。

廣州K11在品牌升級進行部份公區封閉升級改造的情況下，抓住經濟回暖趨勢，與國際知名藝術家合作藝術展覽。同時，廣州K11運用品牌號召力在抖音、大眾點評、小紅書等線上平台轉化顧客到線下消費，本集團通過異業合作開源節流、借力打力，持續發掘提升銷售的新渠道。推廣方面，於回顧年內，廣州K11完成4次大型展覽，總曝光量近億，同時通過合作帶來額外廣告贊助收入減低了市場推廣成本。





武漢K11持續鎖定潮奢定位，搶新品牌、引入潮奢快閃店、豐富品牌定位、持續引發潮奢話題、吸引目標客群。於回顧年內，武漢K11通過打造大師級咖啡文化節，拉新轉化率達85%；邀請小紅書、抖音網絡紅人進行店鋪打卡活動，引爆店鋪線上流量，帶動銷售拉升。武漢光谷K11 Select持續引進熱門品牌，對新開店鋪重點推廣扶持，鎖定Z世代定位，借助線上渠道，提高消費轉化率。

上海K11在K11年度藝術節(K11 Art Carnival)及消費復蘇的雙重推動下，在活動展覽門票銷售和客流上引起爆發效益。2023下半財年，銷售額和客流均同比實現超過1倍升幅。同時上海K11出租率在疫情後快速恢復至91%。

瀋陽K11 Select於疫情後迅速恢復，銷售額和客流均同比實現雙位數躍升。於回顧年內，瀋陽K11 Select共開展9次大型線下活動，各類授權收入實現同比雙位數升幅。

天津K11 Select繼續精準定位Z世代、小太陽家庭客群，著力於會員發展，培養顧客粘性。通過結合藝術、潮玩、未來生活試驗場的獨特定位，天津K11 Select在提升銷售的同時，致力推動特有的藝術體驗及觸達互動，改變傳統實體零售模式，打造嶄新文化零售概念。

寧波新世界THE PARK by K11 Select購物藝術中心在2022年底正式發佈。項目引入PARK公園式的潮趣生活方式，並充分融合寧波城市的藝術、人文、自然特色進行整體設計，將建成一座涵蓋沉浸體驗、時尚運動、全齡玩樂、精奢零售、藝術策展等多元業態和體驗的綜合空間，成為本集團在長三角打造的又一商業旗艦之作，進一步提升寧波新世界綜合體的整體商業水準與競爭力。

隨著由K11品牌運營或管理的項目陸續落成開業，本集團將會繼續秉承「聚焦深耕大灣區一線城市及長三角重點區域」的戰略佈局，發展多元業態，進一步拓展經常性租金收入。

中國內地土地儲備

截至2023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477.3萬平方米可作即時發展，其中約264.1萬平方米為住宅用途。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406.9萬平方米，約60%位於大灣區及長三角地區，住宅約為206.7萬平方米。

土地儲備地區分佈

於2023年6月30日	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
南部地區(即大灣區)	1,909.6	1,269.9
東部地區(即長三角地區)	731.4	200.4
中部地區	688.1	349.8
北部地區	604.9	254.5
東北部地區	838.8	566.8
總計	4,772.8	2,641.4
其中，核心項目	4,068.8	2,066.5

憑藉自身穩健的發展和持續深耕內地的戰略，本集團通過城市更新、招拍掛、合作開發、收併購等管渠道擴大土地儲備，為本集團未來的可持續發展提供充足的資源。

酒店營運

於2023年1月，新型冠狀病毒疫情所引發長達3年的全球旅遊限制終於結束，世界各地的酒店及旅遊業迎來強勁復甦，當中包括本集團酒店營運所在的東南亞、香港及中國內地。然而，各地區的復甦步伐不一。本集團在東南亞的四間酒店整體收入按年上升逾150%，相比2019財年表現更勝一籌。

香港方面，2023財年伊始，旅遊業面臨嚴峻挑戰。隨著2022年9月檢疫規定取消及其後於10月社交距離措施放寬，市場開始出現復甦跡象。尤其於2023年2月底至5月初，旅客人數大幅增加，自3月以來，旅遊活動亦顯著增長。本集團香港酒店的收入按年上升逾60%。

中國內地方面，由於2022年第三季度及第四季度爆發多輪新型冠狀病毒疫情，全國多地維持封控至2022年底，減慢旅遊業的復甦步伐，亦導致多個城市接連實施封控措施及旅遊限制。然而，2023年初，中國內地開始放寬旅遊限制，使商務與MICE在內所有細分市場旅客的國內旅遊需求急增，有關趨勢持續至5月的五一黃金週。於2023財年，本集團的收入繼續按年增長逾20%。

展望未來，航班載客量有望於2024年中重返疫情前水平，我們預計酒店業務亦會繼續向好。於2024財年，本集團在香港及中國內地的酒店將會是收入增長的主要動力。

於2023年6月30日，本集團在香港、中國內地及東南亞合共擁有15間營運中的酒店物業，提供5,958間客房。

新創建集團有限公司(「新創建」)的三大核心業務

新創建的核心業務為道路、建築及保險。於2023財政年度，新創建面臨各種挑戰，仍成功取得穩健的業績。

道路

由於人民幣貶值，以及內地新型冠狀病毒的防疫措施和內地政府在2022年第四季度實施收費公路貨車通行費減免10%的政策而令2023財政年度上半年充滿挑戰，為道路業務於2023財政年度的整體表現帶來負面影響。但隨著新型冠狀病毒防疫措施的放寬和內地經濟的逐步復甦，道路業務在2023財政年度下半年出現了強勁的復甦，整體可比較交通流量和路費收入於2023財政年度下半年分別按年增長19%和17%，兩者均超過新型冠狀病毒疫情前水平(即2019財政年度下半年)。受惠於2023財政年度下半年的快速復甦，2023財政年度全年的整體可比較交通流量和路費收入回復增長，分別按年增長3%和4%。道路業務於2023財政年度全年的應佔經營溢利從2023財政年度上半年按年下跌29%至2023財政年度下半年的應佔經營溢利按年回升14%，令全年按年的應佔經營溢利跌幅大幅收窄至僅10%至1,532.8百萬港元。若撇除人民幣貶值的影響，2023財政年度道路業務的基本應佔經營溢利按年下降4%。若進一步撇除2022財政年度獲得的與投資長瀏高速公路和隨岳高速公路以及2023財政年度投資貴梧高速公路相關的財政獎勵，應佔經營溢利下降2%。

新創建的主要高速公路，包括杭州繞城公路、唐津高速公路(天津北段)、廣州市北環高速公路、京珠高速公路(廣珠段)及中部地區的三條高速公路(隨岳南高速公路、隨



岳高速公路和長瀏高速公路)合共為道路業務貢獻了接近90%的應佔經營溢利。整體可比較交通流量儘管於上半年由於上述原因受到負面影響，但受惠於2023財政年度下半年按年增長18%的強勁反彈，全年按年增長2%。

為了把握內地經濟的長期增長前景，新創建一直積極增強道路組合。於2023財政年度，新創建於2022年11月以人民幣1,902.4百萬元完成收購貴梧高速公路(剩餘特許經營年期約為22年)40%的權益，並於2023年4月以人民幣523.1百萬元完成收購隨岳高速公路(剩餘特許經營年期約為16年)剩餘60%的權益。另外，京珠高速公路(廣珠段)由雙向2-3車道擴建為雙向3-5車道的工程已於2022年11月開始施工，加上惠深高速公路(惠州段)的特許經營年期延長13年，於2023年6月30日，新創建的道路組合整體平均剩餘特許經營年期增加5%至約11年。

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」)11.5%的權益。於2023財政年

度，建築業務的整體應佔經營溢利按年下降18%至745.5百萬元，其中協興集團的應佔經營溢利因確認的毛利率較低而按年下降7%至776.4百萬元。於2023財政年度，協興集團的主要項目包括將軍澳入境事務處總部、中環美利道2號寫字樓發展項目、啟德商業發展項目(SOGO)及大窩坪延平道住宅發展項目。

在私營市場因項目供應減少以致競爭激烈以及公營市場競爭加劇的挑戰下，協興集團於2023財政年度獲授的新合約總值按年下降78%至52億港元。因此，於2023財政年度，協興集團的手頭合約總值按年下降9%至約565億港元，而剩餘待完成工程總值則按年下降32%至約254億港元。在有待完成的工程中，約68%來自私營商業及住宅項目，其餘約32%來自政府及機構相關項目。於2023財政年度獲授的主要項目包括立法會綜合大樓擴建的設計及建造工程、中環德輔道中20號商業重建項目主要合約工程、彌敦道350和352號綜合發展項目的主要合約工程以及天水圍公眾街市的設計及建造工程。

保險

香港保險業及富通保險有限公司(「富通保險」)於2023財政年度下半年在香港與內地通關的支持下均錄得亮麗的復甦。受惠於業務表現回升、有效的開支控制，以及由於市場利率上升導致所使用的估值利率改變，但部份被若干債券投資的預期信貸虧損撥備增加下而有所抵銷，令保險業務於2023財政年度的應佔經營溢利按年增長12%至1,204.5百萬港元，其中於2023財政年度下半年應佔經營溢利按年增長14%，相對而言，於2023財政年度上半年應佔經營溢利的按年增長為10%。

本地客戶的堅實需求，加上內地旅客被壓抑的強勁需求於通關後得到釋放，刺激富通保險的年化保費總額於2023財政年度下半年顯著增長，按年激增162%至1,841百萬港元，並接近新型冠狀病毒疫情前水平(2019財政年度下

半年)的兩倍，令全年的年化保費按年增長47%至2,567.9百萬港元，扭轉了於2023財政年度上半年按年下跌31%的局面。於2023財政年度，內地旅客約佔年化保費總額的30%，與新型冠狀病毒疫情前水平相若，而單計2023年6月則超過50%。於2023年上半年，富通保險按年化保費表現在香港人壽保險公司中的排名上升至第9位。毛保費收入按年增長65%至21,992.4百萬港元。受惠於年化保費增長及主要在有利的產品組合推動下新業務價值利潤率(即新業務價值佔年化保費的百分比)提高至35%(2022財政年度：30%)，新業務價值於2023財政年度按年激增71%至899.5百萬港元。於2023財政年度，富通保險投資組合的整體投資收益(僅計及股息和利息收入)為3.8%(2022財政年度：3.6%)。

富通保險致力提供最能迎合客戶需求的壽險產品，並於2023財政年度繼續豐富其產品組合。除了於2023財政年度上半年推出的「您息揀」儲蓄保、「首護易」危疾保障計劃、「富緻128」壽險計劃和「盈晉之選2」，富通保險於





2023財政年度下半年進一步推出多項產品，包括「世逸」特級醫療保障計劃(一個以大眾富裕階層客戶為目標的終身醫療保障計劃)、「您息揀」儲蓄保2(五年後提供保證期滿利益的短期儲蓄保險)以及「價值連承」壽險計劃(終身儲蓄計劃，具有保單分拆選項，並可選擇添加「價值躍升選項」附加契約，一次過繳付全數保費)。秉承本集團為我們的下一代實現社會可持續長期發展目標，富通保險為市場上較早把ESG全面融入其投資組合的公司，當中包括六大支柱，即排除、納入、基礎ESG研究、投資組合ESG數據分析、主動管理以及披露和對外溝通。

繼於2023財政年度上半年獲得11個獎項後，富通保險於下半年再囊括10多個獎項，特別是於《指標》財富管理大獎中榮獲「年度保險企業」最高殊榮，彰顯富通保險於產品開發、分銷渠道、人才發展、數碼營銷和ESG舉措等方面的傑出成就。

富通保險於2023財政年度保持健康的財務狀況。於2023年6月30日，富通保險的償付能力充足率為325%，遠高於150%的行業監管最低要求。儘管受到利率上升和股市表現不理想的挑戰，但強勁的新業務價值和現有業務預期回報促使內含價值按年增長9%至193億港元。穆迪繼續把富通保險的保險公司財務實力評級維持在A3/穩定，惠譽亦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。

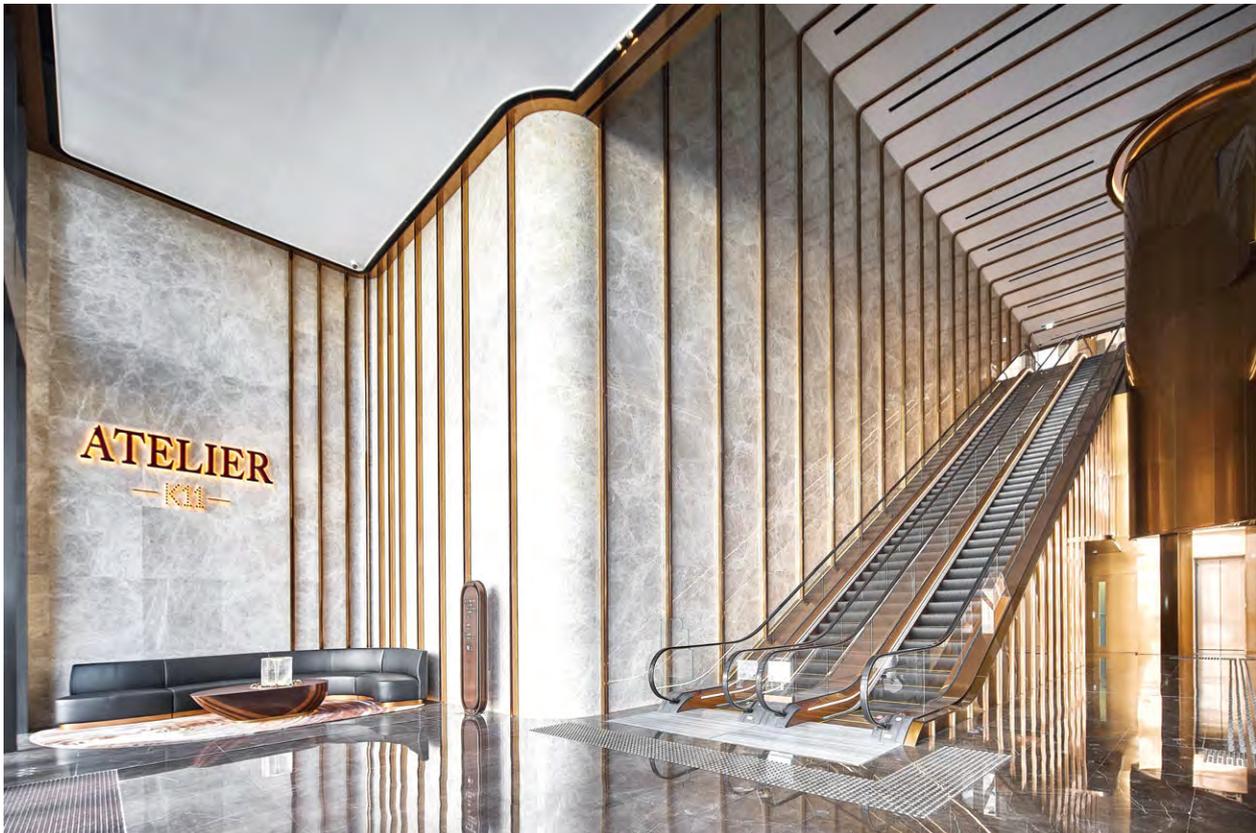
償付能力制度預期將於2024年下半年由香港保險業條例基準改為香港風險為本資本基準。根據富通保險的內部評估，於2023年6月30日，香港風險為本資本制度的償付能力充足率估算約為260%，遠高於香港風險為本資本制度下的100%訂明資本要求。

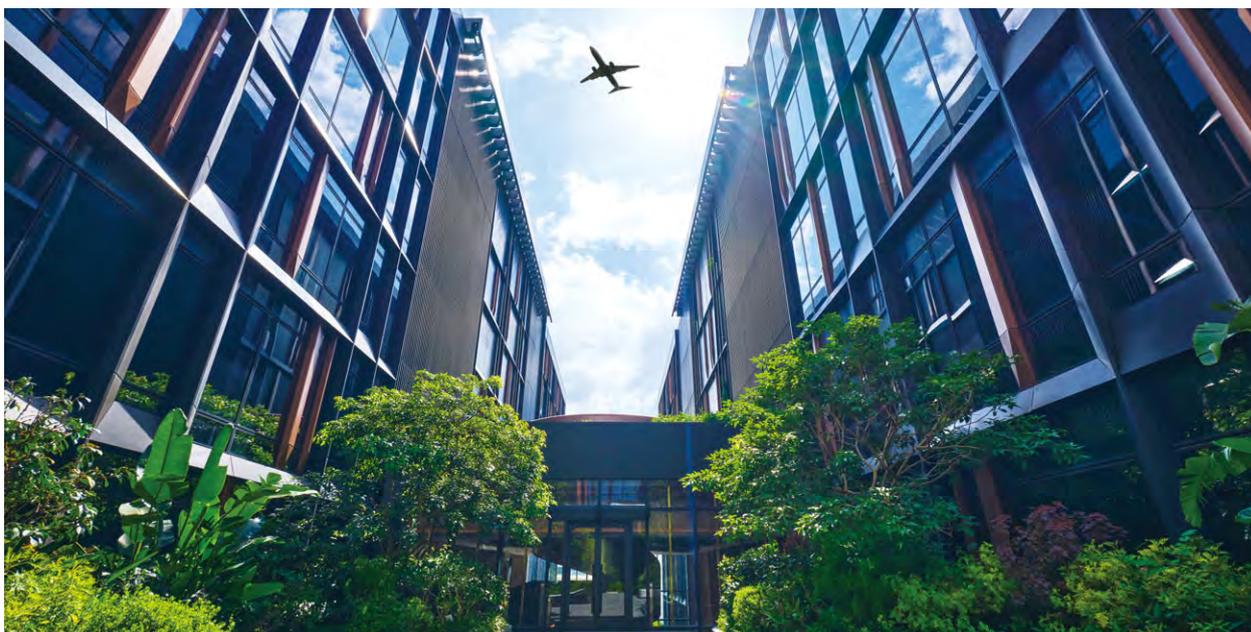
展望

作為國民經濟重要支柱的房地產行業，未來很長時間依然會在中國的經濟社會發展中扮演重要角色，一線城市的龐大發展機遇和人才、產業聚集效應更將不斷凸顯核心城市核心地段的價值，這是本集團對行業機會的根本判斷。同時，中央政府也再次強調因城施策，支持剛性和改善性住房需求，不斷出台政策，以期促進房地產市場平穩健康發展，也為行業不斷帶來政策利好。2023年9月，內地一線城市更先後落實首次置業「認房不認貸」、調低按揭貸款利率等政策，市場活躍度顯著提高。本集團始終對國家經濟

發展充滿信心，在行業急需提振之際，本集團將繼續堅持高質量發展戰略，推動以新世界生態圈為依託的「產城融合」發展新模式。本集團擁有完善的生態圈，融匯地產、商業、酒店、零售、教育、金融保險、醫療、科技創新等領域，生態圈資源的引入將持續賦能本集團的品牌價值，而本集團在內地的旗艦項目也將為生態圈的落地提供更多助力，各產業協同發展、有機共融。

香港受惠於大灣區的持續經濟發展，在中央政府的大力支持下，積極推進「十四五」規劃中「八大中心」的建設，鞏固國際金融中心地位，同時致力發展為國際創新科技中心，





並繼續成為跨境貿易和旅遊的強大樞紐。香港政府為提升本港的國際競爭力及解決人才緊張情況，推出一系列計劃吸引各地人才和企業來港，反應十分熱烈，預計可進一步支持香港的房屋需求，為本港注入新動力。

香港物業發展方面，在環球經濟前景不明朗的情況下，加息周期或已接近尾聲。截至2023年6月30日，預計未來三至四年的一手私人住宅供應量約10.5萬伙，相信一手住宅將會成為市場主流。於2024財政年度，本集團將繼續分階段推出六個住宅項目，共提供超過3,000個單位。本集團亦將繼續推售甲級寫字樓項目，包括南商金融創新中心剩餘單位，以及長沙灣永康街、瓊林街等項目。

香港物業投資方面，新落成寫字樓供應增加，預計寫字樓市場在未來仍然充滿挑戰，但本集團近年對非傳統商業區的策略性部署漸入收成期。建築質素優秀，位於長沙灣的

寫字樓物業具備完善的基建設施，與大灣區緊密連接，將更具優勢及增強其對租戶的吸引力。K11 ATELIER在《Euromoney》主辦的2023年度地產選舉，被全球逾2,000位來自發展商、投資經理、物業顧問公司、銀行及企業用戶的代表評選為「香港最佳寫字樓項目發展商」。

零售方面，隨着社會活動復常，香港恢復與內地和國際的便捷聯繫，整體經營環境持續改善。香港政府亦推出多項推廣活動，以具吸引力的優惠帶動遊客和企業。本地需求強勁復蘇及旅客恢復訪港的帶動下，集團旗下的K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館將繼續受惠於獨有的「文化商圈」模式，為顧客營造獨一無二的創新體驗。K11 MUSEA將善用與星光大道及維港碼頭區的協同效應，推出各類文化和市場推廣活動，增加高端品牌的總樓面及引進更多快閃店，以刺激人流和租戶銷售額。



K11 Art Mall購物藝術館位置優越，雲集多間人氣餐廳及潮流打卡店舖，深受「Z世代」歡迎，亦吸引旅客到訪。K11 Art Mall租戶組合亦全面提升，未來將積極引入新人氣品牌，繼續推動現有租戶銷售增長。此外，本集團不時優化會員積分計劃「KLUB 11」，其中新會員登記及最高消費群組黑卡會員活躍人數持續上升，未來將加強與業務夥伴和商場租戶合作，提升顧客的購物體驗。本集團將繼續推出不同種類文化藝術活動及提升商戶組合，展望人流及總銷售額將持續向好。

座落於香港國際機場和港珠澳大橋附近的大型地標項目11 SKIES，以其380萬平方呎的總樓面面積成為大灣區的新地標，獲國際權威金融雜誌《Euromoney》選為2023年全

球及亞太區「最佳發展項目發展商」，並將與擴建後的二號客運大樓無縫連接，為顧客帶來更多便利。其中，三座甲級辦公大樓部分區域已於本年度如期落成啟用，租務查詢亦有上升。主要租戶包括金融及財富管理、健康醫療服務以及計劃拓展大灣區業務的企業。11 SKIES將打造全港最大規模的室內娛樂空間，樓面面積達57萬平方呎，擁有八大項世界級娛樂設施，預計將開始陸續試業，為遊客及居民提供非凡的娛樂體驗；目前已公佈的娛樂設施包括，大中華區首個及大灣區唯一的KidZania趣志家兒童職業體驗樂園；韓國沉浸式多媒體藝術博物館ARTE MUSEUM；

全港首個飛行影院Timeless Flight Hong Kong「飛越天際」，及全球首個柏靈頓熊主題室內親子遊樂體驗館Paddington™ Play Adventures「柏靈頓歷險樂園」，讓全齡段客群均能享受趣味盎然、充滿探索及冒險的體驗。

中國內地方面，本集團多個重磅級項目將於2023年下半年陸續入市，其中，位於廣州白鵝潭的新世界白鵝潭項目，將於2023年年底入市；杭州新世界·城市藝術中心商業部份也將於2023年年底前入市；廣州耀勝新世界廣場在2023年9月迎來全業態封頂，預計2025年5月全面開業。上述項目將為本集團業績的持續增長，提供有力保障。

同時，本集團多個城市更新項目取得進展，其中位於深圳龍崗區的188工業區城市更新項目於回顧年內正式動工，有望在2024年入市，作為本集團在深圳首個正式進入開發建設階段的城市更新項目，此項目的動工，標誌著本集

團在深圳的發展進入新階段。此外，本集團在深圳的另外兩個城市更新項目－西麗新圍工業區項目及光明光僑食品廠項目，也都在近期取得了顯著進展，將進入全面開發階段，本集團也將持續開拓在深圳的其他城市更新項目。

K11作為全球率先融合「藝術•人文•自然」的原創品牌，體現本集團對革新、創新和文化的不懈追求。「K11 ECOAST」作為K11內地首個旗艦項目，雄踞於深圳南山太子灣片區，項目總建築面積達228,500平方米，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。K11 ECOAST擬於2024年底開業，屆時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。此外，廣州K11將繼續改造及品牌升級，新品牌預計2023年底陸續開業，目標打造廣州又一高端新地標；上海K11會



員區域經過改造後即將在2024財年升級亮相，屆時將以更高規格的場地及服務迎接核心客群；瀋陽K11 Select會強化及豐富化妝品及珠寶品牌品類，精準聚焦目標客群。此外，針對Z世代，中國內地及香港多個K11項目精準Z世代定位，致力維護特有的藝術體驗及觸達互動，打造嶄新文化零售概念。

預計至2026財政年度時，K11的足跡將遍佈大中華地區的10個重點城市，合共38個項目，總樓面面積達297萬平方米。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。

通過出售非核心資產及業務，本集團專注發展核心業務，持續優化資產組合及回報，提升企業效益及為股東創造更多價值。本集團已於2023財政年度完成出售約59億港元的非核心資產。

本集團注意到於2023年8月底在某些社交平台，有人以不具名方式對某地產集團散播的不實某些言論，可能暗示為本集團。因此本集團已就事件諮詢法律意見，同時向其散播不實言論及指控的人士採取進一步行動。





本集團財務穩健，於2023年6月30日，可動用資金合共93,964.6百萬港元，其中現金及銀行存款約54,517.9百萬港元，可動用的銀行貸款約39,446.7百萬港元。本集團積極審慎管理現金流，提高成本效益，分散資金來源渠道，平衡風險，並減低營運成本，造就回顧年內的經常性行政及其他營運費用減少約4%。而2024財政年度到期的貸款再融資已全數被處理。在可預見的將來並沒有供股或配股計劃，亦沒有向股東集資的需要。

本集團會繼續秉持「創造共享價值」的企業精神，與非牟利機構及政府部門保持緊密溝通，為社會房屋項目注入獨特和創新的元素，為香港下一代建設更美好的社區。本集團亦推動保育及產城共融，矢志將香港皇都戲院以及內地多個舊城改造項目，締造為大家引以為傲的大灣區地標。

未來，本集團將會繼續加強與持份者的聯繫，進一步將環境、社會和管治因素納入業務，竭誠支持合作夥伴，為所有持份者創造共享價值。

執行副主席兼行政總裁

鄭志剛博士

中國香港，2023年9月29日

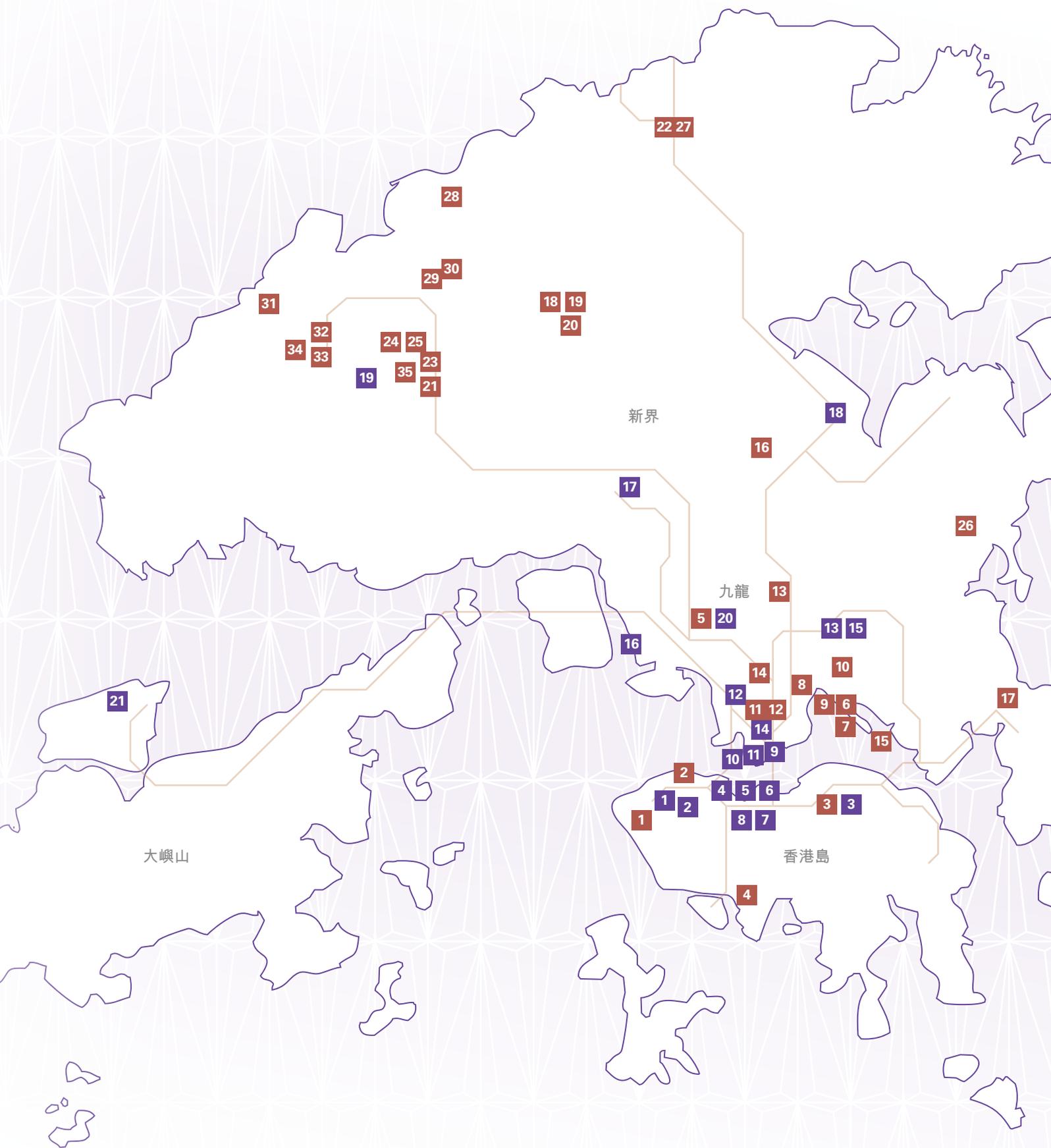
香港主要物業項目

主要物業發展項目

- 1 半山西摩道4A-4P號
- 2 中環擺花街9-19號
- 3 北角英皇道277-291號
- 4 港島南岸第五期物業發展項目
- 5 新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目
- 6 PARK PENINSULA MIAMI QUAY I
新九龍內地段第6574號，啟德4B3
- 7 天瀧，新九龍內地段第6552號，啟德4C2
- 8 新九龍內地段第6576號，啟德4B1
- 9 新九龍內地段第6591號，啟德4B4
- 10 觀塘道53-55A號
- 11 佐敦廣東道530-538號
- 12 佐敦官涌街52-56號
- 13 九龍塘玫瑰街23-34號
- 14 尖沙咀漢口道43-49A號
- 15 九龍東油塘重建項目
- 16 柏傲莊—沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號
- 17 百勝角通風樓項目
- 18 錦泰路(地盤A)
- 19 錦泰路(地盤B)
- 20 錦泰路(地盤C)
- 21 元朗沙埔北二期
- 22 粉嶺烏鴉落陽
- 23 元朗錦田七星崗
- 24 元朗龍田村二期
- 25 元朗龍田村四期
- 26 西貢沙下
- 27 粉嶺馬屎埔
- 28 元朗練板村
- 29 元朗榮基村
- 30 元朗牛潭尾
- 31 元朗流浮山
- 32 元朗唐人新村三期
- 33 元朗唐人新村四期
- 34 元朗唐人新村(山頭)(地盤A, B)
- 35 元朗龍田村五期

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 K11 ATELIER King's Road北角英皇道704-730號
- 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
- 11 香港尖沙咀凱悅酒店
- 12 旺角THE FOREST
- 13 新蒲崗ARTISAN HUB
- 14 臻樺—何文田窩打老道74號
- 15 ARTISAN LAB，新蒲崗六合街21號
- 16 葵涌亞洲貨櫃物流中心
- 17 荃灣D • PARK愉景新城
- 18 香港沙田凱悅酒店
- 19 元朗臻柏
- 20 PORTAS新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目
- 21 11 SKIES, 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 廣州漢溪綜合發展項目
- 4 廣州增城國際社區項目
- 5 廣州番禺國際學校項目
- 6 廣佛新世界莊園 CF21
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
- 7 前海周大福金融大廈項目
- 8 深圳太子灣項目 DY04-01
深圳太子灣項目 DY04-02
深圳太子灣項目 DY04-04
- 9 惠州長湖苑四期
- 10 武漢時代•新世界二期
- 11 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
益陽新世界梓山湖畔一期 F區D4-D7項目
- 12 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
- 13 杭州望江新城項目
- 14 上海黃浦淮海中路地塊
- 15 北京新景商務樓
北京新景商務樓餘下各期
- 16 北京新裕商務樓
北京新裕商務樓餘下各期
- 17 廊坊新世界花園二區
- 18 濟南陽光花園BC區
- 19 瀋陽新世界花園2C2
瀋陽新世界花園2FG
- 20 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
- 21 鞍山新世界花園二期B3
鞍山新世界花園鉞傲1期
鞍山新世界花園鉞傲2期

董事簡介



鄭家純博士
GBM, GBS (76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，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士為新世界中國地產有限公司董事兼榮譽主席及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志明先生之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。



杜惠愷先生

BBS, JP (79歲)

2013年7月出任本公司副主席兼非執行董事。杜先生為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，以及利福國際集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2022年12月20日除牌)非執行董事。杜先生為香港太平紳士及獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。此外，彼現為摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2019年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志明先生及鄭志恒先生之姑丈。



鄭志剛博士

SBS, JP (43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，以及超媒體控股有限公司非執行董事及聯席主席，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及佐丹奴國際有限公司非執行董事，分別直至2022年6月1日及2022年12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 SKIES」。於2008年，鄭博士創立了結合博物館與零售、藝術與商業概念的K11品牌，涉足範疇包括零售、酒店、辦公室及非牟利藝術文化基金K11 Art Foundation及K11 Craft & Guild Foundation，同時他亦指導向初創企業及科技主導的平台提供前期資金支持。

鄭博士為中華人民共和國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員、中國民間商會副會長、文化藝術盛事委員會主席、香港金融發展局董事會成員、推廣香港新優勢專責小組非官方成員，以及聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會(ESCAP)可持續商業網絡(ESBN)執行委員會成員兼ESBN創新專案組主席。彼亦為周大福教育集團副主席及集團行政總裁、愛望基金創辦人，以及中華青年精英基金會主席。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，於2022年獲香港大學頒授名譽大學院士銜，以及於2023年獲香港科技大學頒授榮譽大學院士銜。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、鄭志雯女士及鄭志明先生之兄長、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。



鄭家成先生

(70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、志琳衞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、鄭志雯女士與鄭志明先生之叔父。



李聯偉先生

BBS, JP (74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及薪酬委員會主席及提名委員會成員。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，包括香港兒童醫院的醫院管治委員會主席。



鄭志恒先生

(45歲)

2010年6月出任本公司執行董事，並於2022年12月改任為非執行董事。鄭先生亦為本集團若干附屬公司董事。彼為香港上市公眾公司周大福珠寶集團有限公司副主席兼執行董事。鄭先生為周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，兩者均為本公司主要股東。鄭先生曾於香港某間投資管理公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒、杜惠愷先生之內侄，以及鄭志剛博士、鄭志雯女士與鄭志明先生之堂兄。



鄭志雯女士

(42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、鄭志明先生之姊、杜惠愷先生之內侄女、鄭家成先生之侄女及鄭志恒先生之堂妹。



薛南海先生

(69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
(71歲)

2018年6月出任本公司獨立非執行董事。葉先生為本公司董事會轄下審核委員會、提名委員會及可持續發展委員會成員。葉先生為電能實業有限公司及和記電訊香港控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為上市產業投資信託冠君產業信託的管理人)獨立非執行董事及利福國際集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2022年12月20日除牌)獨立非執行董事。葉先生曾在香港、亞洲及美國於花旗集團、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林證券任職達33年，是國際金融及房地產方面的行政專才。彼之專業領域涵蓋房地產、企業銀行、風險管理、交易銀行及財富管理。葉先生為香港科技大學校長的資深顧問；香港科技大學工商管理學院院長特別顧問；香港城市大學商學院、香港科技大學、香港恒生大學、香港大學、以及香港中文大學工商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；及澳門特別行政區科技委員會成員。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學科學學士學位(最優等)、康乃爾大學及卡內基梅隆大學科學碩士學位。彼亦為香港城市大學、職業訓練局及香港科技大學榮譽院士。



黃少媚女士

(54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

(52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。趙女士為僱員再培訓局委員。



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

陳贊臣先生

(58歲)



馬紹祥先生

GBS, JP (60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高級副會長、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。



鄭志明先生

(40歲)

2022年12月出任本公司非執行董事。鄭先生為新創建集團有限公司(香港上市公眾公司及本公司附屬公司)執行董事及本集團若干附屬公司董事。鄭先生為綜合環保集團有限公司主席兼非執行董事，以及海通國際證券集團有限公司及惠記集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。

鄭先生現為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十四屆委員會委員。於加入本集團前，彼曾於里昂證券有限公司亞太區市場的基建及財團部任職研究分析師。鄭先生持有美國馬薩諸塞州巴布森學院理學學士學位。

鄭先生為鄭家純博士的兒子、鄭志剛博士及鄭志雯女士的胞弟、杜惠愷先生的內侄、鄭家成先生的侄兒及鄭志恒先生的堂弟。



羅范椒芬女士

GBM, GBS, JP (70歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。羅太為本公司董事會轄下可持續發展委員會成員。羅太為中國太平保險控股有限公司、中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、南旋控股有限公司及五礦地產有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司中電控股有限公司獨立非執行董事，直至2023年5月辭任，及自2016年至2022年為華潤(集團)有限公司的外部董事。

羅太持有香港大學(榮譽)理學士學位，美國哈佛大學公共行政碩士學位(並獲發Littauer Fellow榮銜)及香港中文大學教育碩士學位。

羅太獲香港特別行政區政府(「香港特區政府」)委任為太平紳士及頒授大紫荊勳章及金紫荊星章。彼曾為香港區全國人大代表及香港特區政府行政會議成員。在擔任公務員的30年間，羅太涉獵多個範疇，包括醫療衛生、經濟服務、房屋、土地規劃、民政事務、社會福利、公務員事務、運輸、教育和人力等。羅太於退休前為香港廉政公署廉政專員。



羅詠詩女士

BBS, JP (52歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。羅女士為本公司董事會轄下審核委員會成員。羅女士為天機控股有限公司、金利來集團有限公司、華潤萬象生活有限公司及理文造紙有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司匯財金融投資控股有限公司獨立非執行董事，直至2023年7月辭任。

羅女士持有澳洲悉尼大學經濟系學士學位及澳洲新南威爾士大學財經系碩士學位。彼為香港會計師公會的註冊會計師及澳洲會計師公會的澳洲資深註冊會計師。彼為萬通旅行社有限公司總經理兼財務總監及M1酒店集團創辦人兼財務總監。

羅女士分別於2017年及2020年獲香港特區政府委任為太平紳士及頒授銅紫荊星章。彼為香港特別行政區2021年選舉委員會(第四界別)界別分組委員，並為香港特別行政區第五屆行政長官選舉委員會委員(旅遊界)。羅女士出任社會工作者註冊局、前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會、輸入優秀人才及專才諮詢委員會、灣仔區防火委員會以及特首政策組社會發展專家組成員。彼亦為嶺南大學榮譽諮議會委員。



黃仰芳女士

(47歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。黃女士為本公司董事會轄下可持續發展委員會成員。黃女士持有香港理工大學市場營銷文學士學位及清華大學中國法律學士學位。彼為註冊國際財富經理及註冊理財規劃師。黃女士為光大證券國際有限公司「尊尚資本管理」高級董事，主管南太平洋業務發展部。

黃女士為嶺南大學校董、香港數碼資產學會主席兼聯合創始人、香港青年服務領袖獎獎勵計劃創辦人、香港中區扶輪社創社社長、國際扶輪3450地區扶輪受獎人協會創會會長、基金經理慈善Chat創始召集人，以及鄰舍輔導會執行委員會委員。

黃女士為2016年國際青年商會香港總會主辦的十大傑出青年選舉得獎者。彼亦名列2021年Kindness & Leadership, 50 Leading Lights Asia Pacific。於2017年，黃女士以傑出社會服務獲選牛津大學高級管理及領袖課程傑出校友。

高級管理層簡介

王文海先生

BSc(Eng)(Hon), LLB(Hon)
(64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

(73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。

劉富强先生

MAcc(Distinction), BBA(Distinction)
(44歲)

劉先生於2020年6月加入本公司，現為本公司首席財務總監。他負責集團之財務、會計、庫務、稅務、收購合併及投資者關係。在加入本公司前，劉先生曾在一家專注於大灣區業務的中國內地物業發展商擔任首席財務官。他於出任首席財務官前，在多家全球性投資銀行擔任要職，專注股權資本市場及環球信貸交易。劉先生為首屆會計及財務匯報局諮詢委員會、香港投資者關係協會諮詢委員會、鄰舍輔導會的籌款委員會及社會企業委員會、香港童軍總會財務委員會、港島地域童軍基金委員會、以及香港足球總會財務及策略委員會等之委員。劉先生就讀美國密歇根大學安娜堡分校羅斯商學院，分別在2001年獲得金融學工商管理(優異)學士及在2002年獲得會計學(優異)碩士。此外，他持有美國(特拉華州)註冊會計師證書。

張之杰先生

MBA (High Distinction), BCom(Hon)
(51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，負責領導集團的CRM、精英客戶管理、商業戰略合作，以及客戶數碼體驗以拓展本公司的B2C生態系統業務模式。

張先生在領導B2C業務方面擁有多年經驗。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，他曾在一家歐洲的私募股權公司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

(57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。

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



MSCI¹ 指數評級達 **BBB** 評級



自 2019 年起被 Sustainalytics 評為「低 ESG 風險」



- 在全球房地產可持續標準 2022 亞洲區多元化辦公室／零售類別中獲評為區域行業領導者
- 自 2019 年起取得最高五星級別



2022 年取得歷來最高 CDP 評分：

- 氣候變化評估達 **A-** 級
- 水安全評估達 **A-** 級

Sustainability Yearbook Member 2023
S&P Global ESG Score

- 自 2021 年起成為標普全球可持續發展年鑑成員
- 表現躋身全球房地產業首 **15%**

《可持续发展年鉴（中国版）》入选企业
中国企业标普全球 ESG 评分 2022

入選標普全球首屆《可持續發展年鑑（中國版）》的 88 間公司之一



- 2022 年納入道瓊斯可持續發展世界指數
- 自 2019 年起納入道瓊斯可持續發展亞太指數



自 2020 年起納入富時社會責任指數



恒生可持續發展企業指數系列 2023 - 2024 成份股

- 自 2014-2015 年度納入恒生可持續發展企業指數
- 自 2022 年起被評為 **AA** 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



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



繼續實施《氣候韌性指引》，進一步將氣候韌性納入資產當中



審視我們的實體和轉型氣候風險與機遇，加強我們對其潛在業務和財務影響的了解

成為首批在香港交易所國際碳市場平台 Core Climate 購買碳信用產品的公司之一



與租戶、客戶和初創企業合作，促進循環經濟和能源效益的倡議和實踐



連繫本地社區

• 透過捐贈配對網上平台「Share for Good 愛互送」支援社會各界人士，逾30萬人次受惠，並將200多間企業及捐贈者與120間非牟利組織連繫起來



• 超過500人參與2,000公里跑步賽事，籌集了54萬港元以支持「飛越啟德」計劃，希望透過運動和健身促進身心健康



• 透過Impact Kommons計劃支援了37間初創企業，經過四輪計劃成功促成了38項業務融合



完善企業管治

• 董事會女性成員比例達致35.3%，超出我們30%的目標



• 員工參與可持續發展相關培訓的時數超過12,000小時



• 《負責任投資政策》獲批，為將可持續發展融入投資決策提供指引



可持續金融



- 發行了新世界發展首筆社會責任貸款，支持啟德體育園項目的發展
- 在2022年7月更新可持續金融框架，並獲得第三方意見
- 針對綠色和社會責任融資進行有限保證的鑒證



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)

2023財政年度：



能源強度
(兆瓦時／每百萬港元收入)
(2030財政年度目標：↓50%)

↓22%



碳排放強度
(噸二氧化碳當量／每百萬港元收入)
(2030財政年度目標：↓50%)

↓40%

綠色建築



- 39 項領先能源與環境設計建築認證³，其中37項屬金級或更高級別
- 32 項香港綠環評建築認證⁴，其中28項屬優良／金級或更高級別
- 1 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)

2023財政年度：



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%)

↓64%



用水強度
(立方米／每百萬港元收入)
(2030財政年度目標：↓25%)

↓62%



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**2,200萬**人次的
身心健康⁶
(2030財政年度目標：
2,000萬)



損失工時受傷事故率⁷
(LTIR) **0.4**
(2030財政年度目標：
每年維持或低於3.0)



WELL健康建築：
14項建築認證⁸，
其中**13項**屬金級或更高級別



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**1.56億**人次的生活質素⁶
(2030財政年度目標：3億)



義工服務時數：**>30.1萬**小時⁶
(2030財政年度目標：>34萬)



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



>400 項有效專利⁹



38 項經Impact Kommons的業務融合¹⁰



¹ 包含「2030願景環保目標匯報範圍」，著重於數據表現成熟而我們又可對其營運發揮影響力的主要業務，以制訂減少環境影響的路線圖。新創建及新世界百貨亦於其可持續發展報告披露環境目標。由於集團業務組合的性質各異，而收益是可以跨行業採用的共同指標，因此我們以收入作為強度指標。

² 僅涵蓋新世界建築有限公司。由於新世界建築於2023財政年度完成出售事項，此報告中有關新世界建築的數據截至交易結束。

³ 包括截至2023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。

⁴ 包括截至2023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。

⁵ 不包括於2023年6月30日已過期的標識。

⁶ 累計數字涵蓋由2015財政年度基準年至2023財政年度的2030願景匯報範圍。

⁷ 損失工時受傷事故率指每年每100名員工發生工傷事故的次數。

⁸ 包括截至2023年6月30日中期認證及已認證項目。

⁹ 計算由2015財政年度至2023年6月30日的2030願景匯報範圍內，新世界集團所獲的有效專利數量，不包括外觀設計註冊／專利。

¹⁰ 累計次數涵蓋由2020財政年度至2023財政年度的Impact Kommons初創企業與新世界生態圈之間的融合。

企業可持續發展

領導與管治

管理層寄語

儘管我們的營運環境、房地產行業和整體經濟存在周期性波動，可持續發展仍然是新世界發展的重要焦點。我們現時在可持續發展方面的努力和投資都是為了長遠發展，其好處超越市場週期，並為我們的投資者、社區、合作夥伴和持份者創造恆久價值。

我們的企業使命創造共享價值(「CSV」)已植根於我們的業務當中，豐富我們所在社區的生活。我們的可持續發展策略體現這承諾，並已把我們的目標融入到營運方式中，為所有持份者創造共享價值。我們繼續參與聯合國全球契約，並履行其負責任商業的十項原則。我們董事會的監督、領導團隊的投入，以及員工的努力對我們朝著這些共同目標的進程至關重要。

應對氣候變化仍然是我們長遠發展需要面對的焦點領域之一，亦是重點關注領域。減少我們的排放量為中國內地及在2060年實現碳中和，以及香港特別行政區在2050年實現碳中和的政府行動計劃作出重要貢獻。我們在本章節中披露氣候相關風險和機遇，與氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的建議一致。我們堅決應對氣候問題，並已制訂計劃來減少排放量、增加可再生能源的使用和與供應商、客戶和各持份者合作，實現我們的可持續發展目標。我們資產的減碳行動對低碳未來轉型有重要貢獻，我們已獲批的1.5°C科學基礎減量短期目標展示了我們的決心，並將進一步加速我們的減碳進程。

在尋求應對氣候變化等挑戰的全新解決方案時，創新思維是十分重要的。我們透過Impact Kommons初創企業加速器計劃和大灣區加速器計劃，在新世界生態圈中力求創新，積極探索和共創各種方案，對此我感到自豪。我們將繼續與初創企業和成長階段企業協作，推動創新和協作，賦予年輕一代更多支持。

為了讓新世界發展能更穩健發展，我們必須建立一個讓我們員工感到被包容、信任和重視的工作環境，並確保他們每天能安全工作。我們在過去一年成功超出董事會30%女性成員比例的目標，提升了董事會的多元性。我們明白公平、共融地運作的多元化工作團隊，將能加強我們的業務。我們已試行了一系列靈活工作方案，以提升員工體驗，並將繼續探索不同全新的工作與生活融合方式，改善員工的身心健康。

為我們所在社區作出貢獻是我們CSV使命和可持續發展策略的其中一環。我們的「Share for Good愛互送」捐贈配對網上平台聯同120個非牟利組織、200間企業及物流合作夥伴，超過30萬人次受惠。新世界發展亦持續支持各項培育體育、文化和可持續發展領域未來領袖的倡議。展望未來，我們將更重視影響力測量，以及社會價值框架的發展，達致更好成果。

未來一年，11 SKIES的開幕將展示我們的CSV思維、可持續發展策略，以及對創新的熱情如何結合起來，創造受社區歡迎，同時支持經濟發展的場所。我們計劃進一步拓展我們的減碳計劃，推動改善我們環境表現的倡議。我們正在加深了解我們物業組合中與氣候相關的風險和機遇，希望增加物業組合的氣候韌性。我們將繼續把可持續發展納入我們策略和營運的各個層面。

在此我衷心感謝我們員工的投入和決心，攜手實現我們的可持續發展目標，以及我們合作夥伴和持份者的協作和支持。未來一年將是精彩的一年，因為我們將秉持CSV的原則，繼續展現我們的決心及創造重要影響，實現商業成就和社會進步。

鄭志剛博士

執行副主席兼行政總裁

可持續發展委員會主席

中國香港，2023年9月29日

管治架構

我們致力將ESG議題管理融入集團企業管治架構當中，上至董事級委員會，以至管理團隊職能及業務單位。

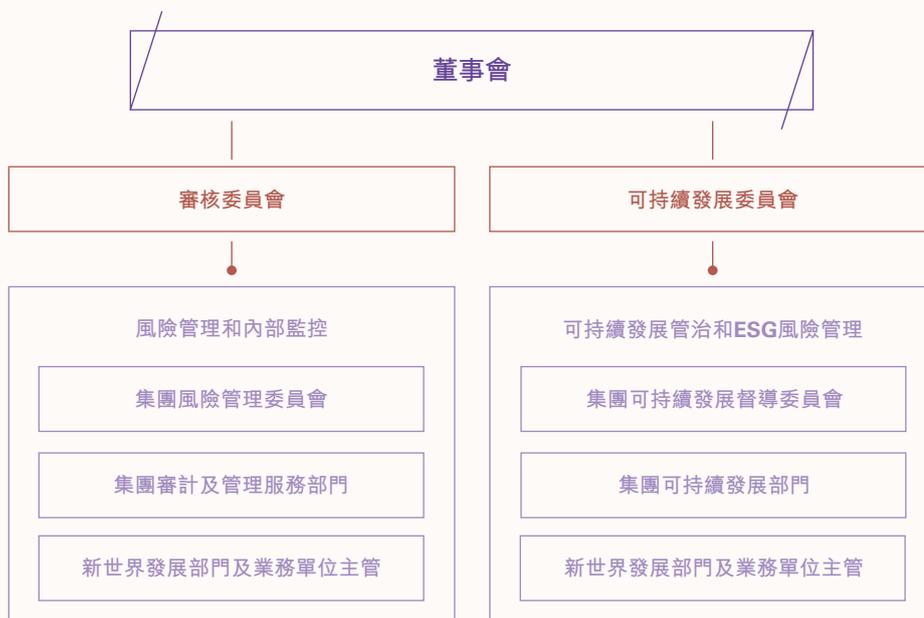
董事會負責監督集團的重要ESG議題，並授權五個董事級委員會來管理集團的業務營運。本年報的企業管治章節中亦已載有各委員會的詳細資訊。

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。新世界發展密切關注企業管治的最新發展與規例，確保合規，並向董事會提供有關董事會獨立性、更替和多元性等重要議題的建議，以及國際最佳實踐的最新資訊。董事會致力確保持續合規，並根據最佳實踐採取適當行動。

重要議題：

- 賄賂及貪污
- 企業管治
- 道德與誠信
- 產品安全及質量
- 風險與危機管理

可持續發展委員會監督集團的可持續發展議題和風險，以及實現目標的進程。委員會協助董事會監控我們的可持續發展管理方式和政策、ESG報告策略和管理、任何違反有關政策、程序和法規的情況，並指出可持續發展方面可改善的領域，向董事會提出適當建議及徵求意見。董事會委任董事成為可持續發展委員會成員。委員會由新世界發展行政總裁擔任主席，並由四名獨立非執行董事及一名執行董事組成。委員會每年舉行兩次會議，管理層屆時會向委員會報告可持續發展目標的進程。



管治架構

集團可持續發展督導委員會由集團可持續發展主管擔任主席，協助可持續發展委員會實現集團的可持續發展目標，負責推動可持續發展倡議的實施，並監督為所有員工提供的培訓，以及支持業務範圍內的行動方案和財政預算。管理層會向可持續發展委員會報告進展情況。

行政總裁及員工的薪酬已與可持續發展表現掛鉤，鼓勵員工攜手實現目標。各附屬公司的行政總裁、部門主管及員工亦已將可持續發展融入業務計劃中，引領他們對集團可持續發展表現作出貢獻。

鑑於氣候行動迫在眉睫，以及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照氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）建議持續進行評估及披露集團的氣候風險和機遇。董事會每年更新有關氣候風險和機遇的資訊兩次，以調整集團的ESG策略。有關我們與氣候相關的披露，請參閱第66頁的確保未來的氣候韌性章節。

董事會新任命提升多元性

董事會成員的新任命為集團的企業管治帶來了新的視角、經驗和技能，並將董事會的女性成員比例增至35.3%。因此，我們在2023財政年度已超額達致30%女性董事會成員比例的目標。

在2022年12月共有四名董事加入董事會，分別是羅范椒芬女士、羅詠詩女士和黃仰芳女士擔任獨立非執行董事，以及鄭志明先生擔任非執行董事，而鄭志恒先生則由執行董事轉任非執行董事。另有三名獨立非執行董事於2022年底結束任期，他們均在董事會任職超過15年。

新任命的董事能夠為董事會帶來不同經驗和視角，涵蓋公務、金融、市場營銷和業務管理等領域。提升董事會多元性將使集團把握業務拓展機遇，推動企業可持續發展議程，並為社會創造共享價值。

有關董事簡介請參閱本年報的董事簡介章節。

“多元化的董事會能匯集不同年齡、背景和視角的人才，顯著加強管理和決策能力，在企業可持續發展方面帶來重要益處。”

— 執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士

管理ESG風險和機遇

新世界發展一直積極管理重要的環境和社會風險和機遇，監測並應對不斷變化的經濟挑戰。我們相信，把可持續發展融入我們的業務實踐，能為我們創造長期的競爭優勢。

我們的企業風險管理框架規範管理風險的方式，而我們在2021財政年度和2022財政年度的加強版企業風險管理框架中，亦已將有關可持續發展及氣候韌性的考慮因素納入建築生命週期。該框架已採用美國反虛假財務報告委員會下屬的發起人委員會(「COSO」)和世界企業永續發展協會(「WBCSD」)發布的《企業風險管理：應用企業風險於環境、社會及管治風險》指引，並會定期進行審查，確保框架持續與新世界發展的策略方向、可持續發展承諾、規例要求和市場實踐保持一致。

我們的《氣候韌性指引》參照企業風險管理框架來制訂，旨在將氣候緩解及適應措施納入我們資產所在地，以及整個建築生命週期的風險考慮範圍內。該指引也成為我們《可持續建築政策》的一部分，在我們物業組合中標準化我們的氣候韌性應對方式。

我們的《負責任投資政策》獲董事會批准，引導我們如何將可持續發展承諾、標準、指引和風險考量融入集團的投資決策當中。



請瀏覽網站，了解我們的《負責任投資政策》

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風險和機遇，相關過程如下圖所示，這包括可能對我們資產和業務造成廣泛影響的氣候相關風險。我們將ESG風險以獨立風險和/或結合其他業務風險方式，加入企業風險管理的風險分析過程當中，例如保險和危機管理風險。

為了與其他主要風險保持一致，我們在識別和評估ESG風險時採用相同的風險評估標準，並透過以下方式進行ESG風險管理：

- 管治—進行涵蓋整個集團的管理監督，並定期與董事會聯繫，以符合我們的風險管治架構和風險管理程序
- 策略方向—根據TCFD建議、規管要求、最佳實踐及持份者期望實行我們的可持續發展策略
- 營運—制訂政策和程序以避免或減輕風險，包括《防詐騙政策》、《舉報政策》和《氣候變化政策》，並採用我們的事件通報機制來識別即將發生的問題或危機。

有關我們的風險管理架構和方針的詳情，請參閱本年報的風險管理及內部控制章節。



管理ESG風險和機遇

ESG機遇

新世界發展已作充分準備把握ESG機遇，我們的企業使命和創新精神為我們尋找及發展新業務領域，以及加強我們為社會創造的環境和社會效益奠定了基礎。

我們透過企業風險管理和重要性評估程序，以及與可持續發展委員會、內外持份者之間的互動，識別不同的ESG機遇。

我們的可持續發展承諾和抱負推動我們更有效地營運，並創造新的商機，例如我們的短期科學基礎減量目標在2022財政年度獲得科學基礎減量目標倡議組織批准，促使我們將創新重點集中在發展能夠減少排放的全新解決方案和方式上。

可持續發展教育和培訓能確保我們的董事會、管理層和員工具備充足知識，以識別不同ESG機遇，以及了解我們如何從中獲益或作出貢獻。我們是氣候管治行動香港分部的創始成員之一，詳情請參閱第73頁的加速減碳進程章節。

文化

新世界發展的使命是為下一代營造和發展創造力和社會創新。我們相信只有這樣，我們才能真正將商業成就與社會進展連繫起來。

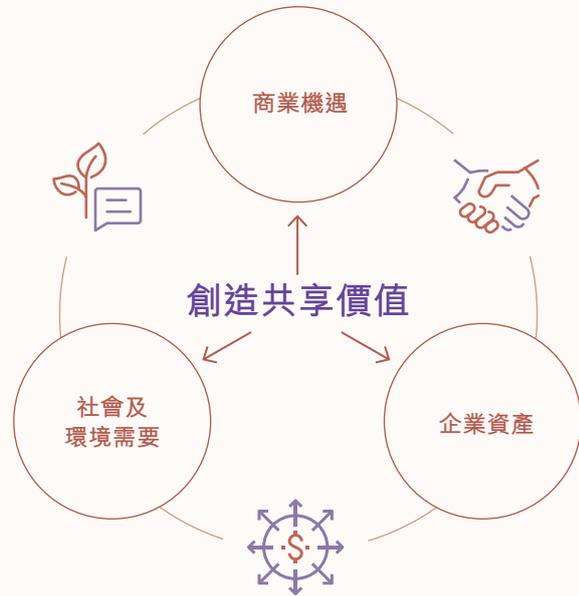
除了我們的使命之外，我們的企業願景－「we create, we are artisans, we are CSV」亦啟發創造性思維和表達方式，鼓勵我們的員工探索創新想法。人才與文化對於實現這願景，以及為下一代改善環境和社會效益而推出的創新方案至為重要，而我們持續學習和發展的企業文化亦賦予我們員工合作、創新及發揮潛能的機會。

New World Innovation Challenge 和集團VOC (Voice-Of-Customer) Innovation等項目鼓勵員工拓展創新方案，並透過顧客測試其可行性和吸引力。自2022年推出以來，員工從這些項目已產生了超過300個全新商業方案，其中有20%進入了研發和原型製作的階段。有關資訊請參閱第79頁的我們的共同生態圈章節。

創造共享價值

創造共享價值是新世界發展企業使命的重心，它體現了我們對了解所在社區的需要，善用資產和實力滿足所需的承諾，並以持續創新為集團締造商機，塑造整體業務策略。「共享價值」結合三大推動元素：社會及環境需要、企業資產和商業機遇。

創造共享價值為我們的業務策略和活動提供指引，我們專注於生態圈、夥伴合作、創新和數碼化，致力創造共享價值。本章節所描述的個案例子和計劃展現了這些驅動因素如何發揮作用，推動我們實現可持續發展目標。



透過新世界發展物業生命週期創造共享價值

我們已將可持續發展營運方式標準化，以推動四個重點物業發展階段，並加強我們的可持續發展策略，創造共享價值。

設計與建設

新世界發展的政策和指引展示了我們對新建及既有建築可持續發展的承諾，包括可持續建築認證。我們的政策如《負責任投資政策》、《可持續建築政策》和《可持續採購政策》等亦為我們在整個供應鏈中管理氣候風險、環境和社會影響的方式提供指引。



1

階段

2

階段

可持續金融

透過利用各種可持續金融工具，例如綠色債券和社會債券，我們將資金流向生態圈業務中有影響力的項目，如綠色及健康建築，並盡量與國際框架和標準保持一致。



4

階段

3

階段

參與

協作是創造共享價值的關鍵，我們積極與租戶、客戶和其他持份者溝通，在我們所在社區內推動和支持實踐可持續發展。



營運

我們致力降低物業營運對環境和社會造成的負面影響。我們不斷調整及提升建築營運和資源效益，並採取措施以改善我們的客戶、租戶和使用者的健康和福祉。



持份者參與及重要性評估

了解各持份者的期望和需求在新世界發展可持續發展策略中扮演著重要角色，有助我們在不同業務範疇及所在社區識別當前及新興風險和機遇，並排列優次。

我們持續與持份者維持公開及透明的對話，提供機會讓他們分享意見和感受。我們以多元化方式與他們交流，包括問卷、訪問、焦點小組、探訪、手機應用程式、電子報、會面、論壇、活動、電話，以及傳媒和社交媒體。有關我們如何與關鍵持份者群組進行交流，請參閱我們的可持續發展網站。

重要性評估

新世界發展定期進行全面的重要性評估，以確定各個ESG議題對我們業務的重要性和關聯性。該評估透過詳細研究，以及與內外持份者交流收集資訊，以識別對新世界發展的重要性可能出現變化之ESG議題。

其中參與的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、金融機構和政府。評估結果顯示了多個新興ESG風險和機遇，並為我們不斷改進可持續發展方向和報告提供資訊。

隨著國際可持續發展披露標準的發展，全球在評估重要性方面的標準和最佳實踐也不斷演變。我們因應這些發展，擴展了評估重要性的方法，識別對我們業務具重要性的ESG議題(財務重要性)，以及對人文、環境和經濟產生重大影響的議題(影響重要性)。這些方法均與《國際財務報告準則可持續披露準則》(「IFRS」)、《全球報告倡議組織的可持續發展報告準則》(「GRI準則」)、COSO和WBCSD的最佳實踐指引一致。

我們聘請了外部顧問完成這次雙重重要性評估，該評估在報告日期時仍在進行中。初步結果將會提交予集團可持續發展督導委員會及可持續發展委員會作進一步核對。評估過程中獲得的分析見解為我們審視2023財政年度的重要ESG議題和報告提供參考資訊，而評估結果將在2024財政年度報告中展示。

重要ESG議題 (按英文字母順序排列)	回應議題的相關報告章節
賄賂及貪污	領導與管治
氣候變化行動	邁向淨零排放
社區發展和參與	締造可持續社區
社區福祉	締造可持續社區
企業管治	領導與管治
顧客及租戶參與	我們的共同生態圈
顧客福祉、健康與安全	我們的共同生態圈
多元共融與機會平等	以人為本
員工健康和參與	以人為本
能源效益與減碳	邁向淨零排放
道德與誠信	領導與管治
綠色建築及翻新	綠色建築領導者
創新	體現敢於驅動創新的決心
職業健康與安全	以人為本
資料私隱及資料安全	我們的共同生態圈
產品安全及質量	領導與管治
負責任的供應鏈管理	我們的共同生態圈
風險與危機管理	領導與管治
人才管理	以人為本
減少廢物與循環再造	邁向淨零排放

體現敢於驅動創新的決心

可持續發展

新世界發展致力成為可持續發展領袖，開創嶄新方式以提升我們營運所在社區的社會及環境福祉，我們項目的每個生命週期階段亦會納入可持續發展方面的考量。以下項目展示了我們如何實踐這承諾。

重要議題：

- 顧客福祉、健康與安全
- 能源效益與減碳
- 綠色建築及翻新
- 創新

11 SKIES

我們很高興推出綜合發展項目嶄新地標11 SKIES，體現了我們的可持續發展承諾。11 SKIES地理位置優越，毗鄰香港國際機場及港珠澳大橋，將發展成為一個高級零售、娛樂和商業地標，加強大灣區的連通性，推動SKYCITY航天城的經濟發展。

佔地380萬平方呎的11 SKIES亦是全港最大型、適合任何年齡人士的室內娛樂中心，設有800多家商店，提供多元化的購物體驗。而佔地超過57萬平方呎的K11 ATELIER 11 SKIES由三座先進的甲級商廈組成，業務主要集中於專業服務。兩個項目均獲得行業認可的綠色和健康建築認證，11 SKIES零售中心已獲得三個金級預認證，包括綠建環評、領先能源與環境設計和WELL健康建築標準，而K11 ATELIER 11 SKIES辦公大樓則取得綠建環評及WELL健康建築標準的最終鉑金級認證，以及領先能源與環境設計的鉑金級預認證。

零售中心將會分階段推出。K11 ATELIER 11 SKIES已於2022年7月盛大開幕，租戶可參與「CSV租賃」計劃，與新世界發展合作，減少其對環境的影響，並加強可持續發展的實踐。有關詳情請參閱第74頁。

1 整個發展項目設計

可持續發展是11 SKIES設計和建設核心元素，採用了創新的解決方案來降低其對環境造成的影響。11 SKIES正利用由香港理工大學開發的新型適應性熱舒適模型，根據室外天氣情況調節室內溫度，提供舒適度同時減少因供暖、通風和冷卻所造成的能源消耗。

2 停車場設計

透過新世界發展與香港理工大學的另一項合作計劃，11 SKIES的停車場使用人工智能技術為電動車充電站提供電力。該負載管理系統利用人工智能提高了充電站的能源效益，使12個快速充電設施和232個中型充電設施能夠同時運作，估計能節省53%的電力供應成本，並實現近乎100%的能源利用率。



3 天窗設計

高性能玻璃能讓自然日光進入，同時限制太陽熱對照明、加熱和冷卻的影響，減少能源消耗。我們在零售中心設置佔地953平方米的創新電致變色天窗，它能根據白天的變化調節色澤，利用自然日光節約能源，這亦是該技術在香港首個大規模的商業應用。

4 辦公大樓設計

該區域設有亞洲最大的混合太陽能光伏和熱能系統，面積超過400平方米的太陽能板可同時發電和供應熱水，以提高效益。該系統每年生產約20萬千瓦時能量，相當於辦公大樓營運所需約1.2%的電力，足夠每年為2,500輛電動車充電。

耀勝新世界廣場

耀勝新世界廣場為大眾創造居住、工作、購物，而且步行便能與大自然接觸的地方。該項目是新世界中國和廣州地鐵的合資計劃，它位於大灣區內的廣州番禺區，是以優越交通為導向的建築項目。耀勝新世界廣場希望將住宅、商業和公共設施完美融合，同時提供精心設計的休閒空間。

耀勝新世界廣場將匯聚各種綠色空間，從城市綠地公園，到設有廣闊綠色露台和匠心設計花園的高樓辦公大樓。住宅建築耀勝尊府和商業建築耀勝新世界中心亦將受惠於地面景觀、天台和垂直花園設計，將大自然融入建築環境當中。



耀勝尊府將提供約1,300個住宅單位，俯瞰綠色公園，其中包括長隆旅遊度假區。該發展項目是首個採用新世界中國「智能玄關櫃」鞋具消毒技術的項目，該機櫃使用納米催化式氧化科技，並融入LifeSmart智能家居系統當中，改善住戶的生活。

甲級建築耀勝新世界中心樓高33層，利用獨特的「曲折」設計將大自然引入辦公室，並提供空中花園供租戶享用。K11 Select零售商場將聚集不同零售企業，遍佈商場四層，商場亦擁有大型天窗和中庭，希望引入自然光，降低能源消耗。

該項目基於不同的可持續發展原則來發展，並使用高性能玻璃降低了室內熱量，以及「海綿城市」概念來管理降雨和雨水。該項目以取得領先能源與環境設計金級認證，以及中國綠色建築評價標識三星級別為目標，以表彰其優質可持續發展設計和舉措。

該項目目前正在施工，預計將於2025年5月完工。

透過文化豐富生活

重要議題：

- 社區發展和參與
- 能源效益與減碳
- 綠色建築及翻新
- 創新

皇都戲院



標誌性的皇都戲院將會回歸，成為一個全新的文化及表演藝術地標，其修復和發展工作展示了新世界發展對透過藝術、文化和可持續發展豐富生活的承諾。

位於北角的皇都戲院於1952年開業時立即成為地標，它在天台俗稱「飛拱」的桁架建築在香港獨一無二，設計亦增強了室內音響效果。這座戲院曾是香港流行文化的中心代表，直到1995年一場大火徹底逆轉皇都的命運。它曾在2000年轉型成為桌球館，破壞了該歷史建築的許多原始特色，目前它是香港僅存的歷史國際級劇院之一。新世界發展於2020年收購了該地點，成為香港首家保育一級歷史建築的私人發展商。作為一個文化和古蹟保護項目，該戲院符合我們可持續金融框架的可持續融資標準。

發掘戲院的歷史對於確保其保育工作和啟發其未來用途至關重要。我們現時已進行了數十個口述歷史訪問，並保存了數百件文物作進一步研究。當項目完成後，我們將會於室內向訪客展示劇院的珍貴歷史，以及本地工匠的精湛手藝。

我們將戲院原本的設計及結構與現代建築的標準結合，為觀眾創造一個可持續、愉快和創新的劇院體驗。我們同時與藝術和本地社區緊密聯繫，探討如何善用空間。修復後的戲院以取得綠建環評、領先能源與環境設計和WELL健康建築標準三個鉑金級認證為目標，以印證其可持續發展方面的努力。

戲院旁邊將興建兩座新建築物，包括一座佔地10,000平方米的辦公大樓，以及一座佔地19,000平方米的住宅大廈，均位於佔地6,600平方米的零售平台之上。兩座建築的設計均符合可持續發展的高標準，住宅建築將以取得綠建環評金級認證為目標，而零售和辦公大樓則以取得金級認證或以上的綠建環評、領先能源與環境設計和WELL健康建築標準為目標。設於天台的太陽能板將產生現場可再生能源，而高效的建築系統亦將減少能源消耗和用水。預計該項目將於2026年完工。

為慶祝皇都戲院70周年，我們在2022年11月於K11 MUSEA舉辦紀念活動，重現戲院的黃金時代。活動透過懷舊香港體驗展示了戲院的娛樂歷史，鼓勵大眾欣賞它的歷史文化價值及了解其未來及發展。

為了加深社區對保育的理解，我們於2023年6月與聯合國教育、科學及文化組織(「UNESCO」)在香港大學合辦了保育與創新研討會。會上匯集了政策制訂者、業內人士和學者，共同探討文物保育方面的創新和趨勢，並進行意見交流。



“ 透過我們的保育項目，皇都戲院將再次成為一個文化和藝術地標，講述更多動人故事。 ”

— 執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士

投資有意義的科技創新

重要議題：

- 顧客福祉、健康與安全
- 員工健康和參與
- 能源效益與減碳
- 創新

透過Eureka Nova開放式創新平台及不同加速器計劃，我們與初創企業和創作者合作並提供支援，致力在新世界生態圈內投資及培育新的可持續發展產品和解決方案。

Impact Kommons是亞洲首個以聯合國可持續發展目標為藍本的加速器計劃，此計劃繼續支持初創企業研發能應對全球可持續發展挑戰的解決方案。Impact Kommons為初創企業和新興科技企業提供與新世界集團旗下業務合作的機會，以研發和測試他們的產品。

在今年的第四輪計劃，我們從12個國家的75份申請中選出七家初創企業，入選的初創企業涵蓋能源儲存、廢水處理、低碳建材、廢物處理和升級再造等議題。現時Impact Kommons進入第四年，已經支援了37家初創企業，並成功在新世界生態圈內達成38項業務融合。

以電動車和機械人推動低碳轉型

K11與一家電池公司合作，試行電動車充電機械人，以簡化和加速充電體驗。這款自主充電機械人可以為電動車快速充電，只需10分鐘即可提供150公里行駛里程的電力。這項技術透過在客戶所在地提供流暢充電體驗，免卻了司機到處尋找可用的電動車充電站之需要，同時鼓勵他們選用低碳交通工具。

這項試驗在一個零售物業的停車場進行，電動車用戶在抵達時掃描二維碼，透過手機應用程式下單充電，該應用程式會與自主充電臂共享車輛位置，並透過藍牙與其進行通訊。當充電完成後，機械人會自動暫停連接，並透過應用程式通知電動車用戶。新世界發展測試了這個解決方案對客戶的吸引力，在三個月的試驗期間共有878名客戶使用了17,033千瓦時的電力來為他們的電動車充電。

除了為電動車用戶帶來快速便捷的體驗外，這項機械人創新項目更有助實現新世界發展的可持續發展目標，以及我們致力研發提升顧客體驗的智能技術之承諾。

透過創新油漆技術降溫

現時有一項創新油漆技術能保持室內舒適的同時，減少我們空調的能源消耗。這項輻射冷卻油漆技術是受撒哈拉銀蟻(Cataglyphis bombycina)啟發而研發出來，它能在極端高溫下在沙漠中生存。這款油漆由Impact Kommons第四輪計劃入選企業所研發，模仿了螞蟻的耐熱毛髮結構，反射太陽輻射並散發中紅外輻射，以達致降溫效果。

新世界發展在數個建築工地的辦公室外牆試用了這款創新油漆，測試其對室內溫度的影響。在兩星期的試驗期內，我們記錄到在室外溫度為25°C至31°C時，室內溫度比環境溫度低了最多7.8°C，從而減少對空調的需求。這項舉措突顯了我們透過創新實現減碳的承諾，積極探索新的解決方案，並支持新業務的發展。

綠色建築領導者

重要議題：

- 綠色建築及翻新

新世界發展致力減少我們建築物對環境的影響，同時提升使用者的健康和福祉。為了實現這願景，我們利用創新技術和解決方案設計、建造及翻新新建及既有建築物，從而強化建築物的建造和表現。我們的努力有助建設可持續的城市和社區，為抵禦氣候變化的挑戰作好準備。

我們的《可持續建築政策》將我們對可持續發展的承諾及氣候韌性的考慮因素應用於整個建築生命週期，包括由選址或收購項目，以至建築設計、建造及物業管理，該政策亦涵蓋持份者參與和風險管理的實踐。

我們的《負責任投資政策》引導我們如何將集團的可持續發展承諾、標準、指引和風險納入我們的投資決策當中。這包括識別資本支出、翻新、建築認證或其他措施，確保新的投資項目有助實現我們的目標。

新世界發展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「環保建築大獎2021」中榮獲「綠建領導」類別中的先鋒大獎。這些獎項為我們致力將可持續發展目標融入至不同層面的企業及業務策略的努力和領先實踐給予認可。

我們的綠色建築標準

建築評級和認證對我們的建築物在各種環境和社會因素上的表現提供獨立驗證，亦是我們《可持續建築政策》的重要組成部分，使我們能夠對我們的建築物表現進行基準評估。

新世界發展致力實現以下目標：

- 在香港的新建項目取得綠建環評金級或以上的認證
- 在香港及中國內地的新建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

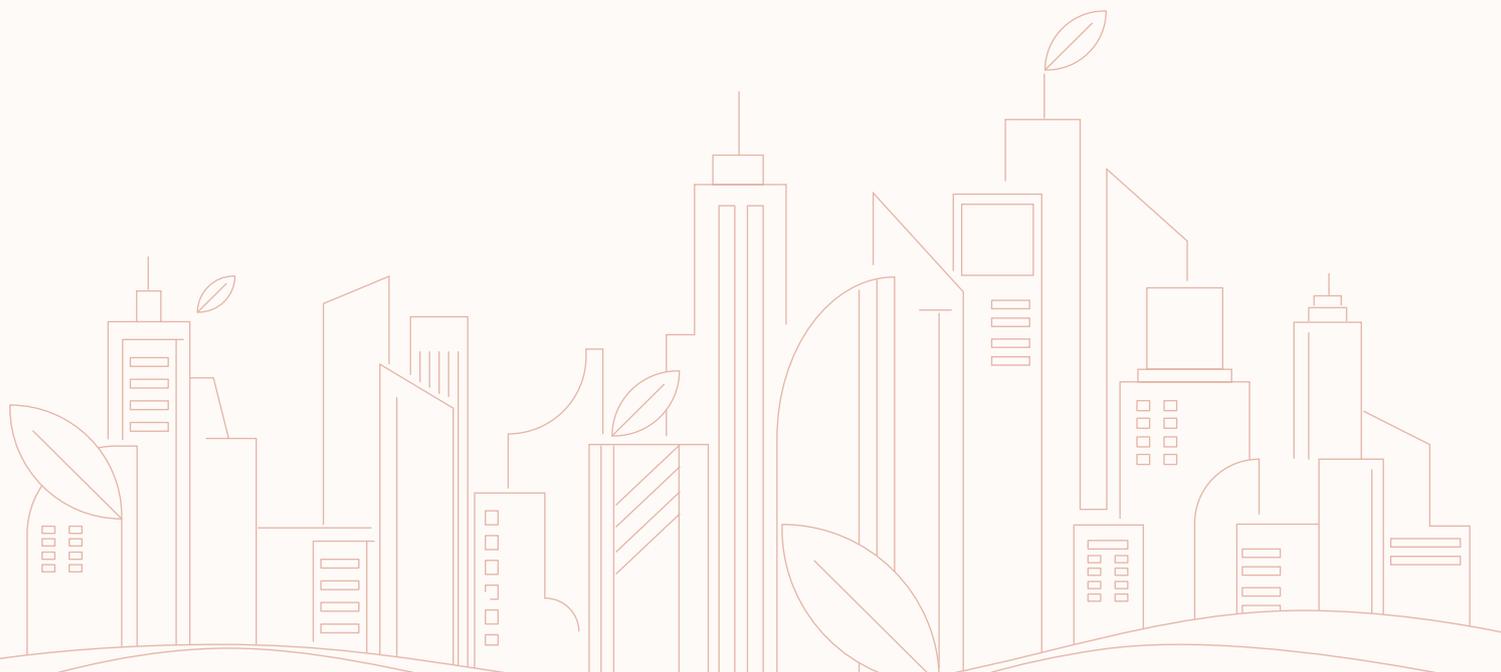
在可行的情況下，我們盡力達致以下認證：

- 內地項目取得中國綠色建築評價標識（「二星」或更高級別）
- 取得任何級別的WELL健康建築認證
- 在氣候韌性景觀方面取得任何級別的SITES認證



請瀏覽網站，了解我們的《可持續建築政策》

有關我們的綠色建築，請參閱第58頁的體現敢於驅動創新的決心章節。



進一步實現可持續金融的願景

新世界發展運用可持續金融，為各個改善我們建築物和園林環境及社會效益的項目籌集資金，與我們的融資夥伴創造投資價值。

可持續金融工具鼓勵新世界發展持續改善我們的可持續發展表現。我們利用可持續金融工具的資金支持各種符合資格的項目，例如綠色建築、能源效益、可再生能源等綠色項目，以及提供基礎設施及基本服務、促進社會經濟進步和創造就業機會等社會項目。而可持續發展表現掛鈎貸款則推動我們達致既定的目標，例如綠色建築發展、減低環境影響，以及在全球可持續發展評分及基準方面的表現。

我們的可持續金融框架參考國際準則及指引，並詳列了新世界發展如何運用可持續金融。我們定期檢閱框架，最近一次是在2022年7月，以確保我們能繼續符合合作夥伴與持份者的期望。框架內容已獲ESG及企業管治研究及評級機構授予正面的第三方意見，而採用的績效指標亦經過外部認證。

我們成立了可持續金融審查小組，評估和推薦可在我們的框架下獲得資金支持的合資格項目，並評定和管理其環境和社會風險。審查小組是由財務及會計、集團審計及管理服務，以及可持續發展等多個部門代表所組成，其他部門和業務單位的代表包括新世界中國和K11，有需要時亦會參與其中。審查小組會參與挑選和建議符合資金支持的合資格項目之過程，隨後提交予首席財務總監或行政總裁進行審批。可持續發展委員會亦知悉資金支持的決策，並監督有關項目的實踐。

為持續支持本地可持續金融市場發展，我們將可持續金融產品在香港交易所的可持續及綠色交易所(「STAGE」)上列出，該平台為亞洲首個多元資產類別可持續金融產品平台。

我們致力與我們的上市附屬公司分享可持續金融的最佳實踐。新創建創造了自己的可持續金融機會，有關資訊請參閱其年報。

有關獲得可持續金融資金支持的合資格項目，請參閱下頁。

里程碑

新世界發展在2023財政年度發行了六個可持續金融項目，充分滿足投資者對投資環境和社會目標及效益成果的持續需求及承諾。

於2022年11月，集團推出了首筆社會責任貸款，資金分配於發展香港歷來最大型的體育設施項目－啟德體育園。這筆為期三年、價值高達8億港元的循環貸款，用以資助發展佔地28公頃的體育及休閒娛樂園區，該園區將涵蓋娛樂、零售、健康和社區空間，完工後能加強體育和社會共融的發展。貸款收益可用於資助啟德體育園內公共運動場和社區公園的建築、發展和翻新工程，以及園內有租借費用的設施，例如羽毛球場和籃球場。這筆社會責任貸款已獲得外部發行前認證，審核分配貸款收益給啟德體育園是否符合可持續金融框架的標準。

我們於2022年10月及2023年5月共發行了兩筆綠色貸款，收益分配給發展11 SKIES項目。此項目佔地380萬平方呎，涵蓋零售和辦公室業務，毗鄰香港國際機場以連接大灣區。

在2023財政年度，我們針對截至2023年6月30日仍有效的綠色與社會責任債券和貸款所分配給符合資格綠色與社會項目的收益，進行了首次外部發行後獨立有限保證的鑒證。



請瀏覽網站，了解我們的金融框架、可持續金融交易及可持續金融獨立有限保證鑒證報告

可持續金融交易摘要

綠色與社會責任債券

編號	發行日期	發行人	ISIN	金額	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						
GB3	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
GB1	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

綠色與社會責任貸款

編號	執行日期	借款人	貸款金額	到期日
綠色貸款				
GL9	2023年5月	新世界金融有限公司	40億港元	2028年5月
GL8	2023年4月	新世界金融有限公司	5億港元	2026年4月
GL7	2022年10月	新世界金融有限公司	3億港元	2027年10月
GL6	2022年5月	尚域有限公司	57億港元	2024年3月
GL5	2022年3月	精景發展有限公司	5億港元	2027年3月
GL4	2021年12月	精景發展有限公司	60億港元	2026年12月
GL3	2021年5月	新世界金融有限公司	14億港元	2026年5月
GL2	2021年3月	新世界金融有限公司	3億港元	2024年3月
GL1	2019年12月	滿成企業有限公司	50億港元	2024年12月
社會責任貸款				
SL1	2022年11月	啟德體育園有限公司	8億港元	2025年11月

收益分配²

截至2023年6月30日，所有綠色債券和綠色貸款的收益已全數分配給符合我們可持續金融框架資格的香港和中國內地綠色建築項目。符合資格的主要項目詳情會於新世界發展可持續發展網站的可持續金融部份定期更新。

社會責任債券的收益將根據發售文件的條款分配給符合資格的項目。請瀏覽我們的網站以獲取定期更新的資訊。

符合資格的項目：綠色建築	編號	已分配金額
廣匯新世界金融中心、廣匯尊府	GB1	2.077億美元
前海周大福金融大廈	GB1	1.023億美元
K11 ATELIER King's Road 南商金融創新中心	GL1	40億港元
	GB3	7.8億港元
	GB2	5.5億港元
	GL5	2,700萬港元
	GL4	10億港元
	GL2	3億港元
長沙灣永康街	GL1	10億港元
	GL8	5億港元
11 SKIES	GL3	14億港元
	GL9	40億港元
	GL7	3億港元
	GL5	4.73億港元
PORTAS	GL4	50億港元
	GL6	57億港元
	GBP1	5億美元
符合資格的項目：提供基礎設施及基本服務		
啟德體育園	SL1 ³	3.119億港元

¹ 截至2023年6月30日，SB1的收益尚未分配。

² 除非另有說明，所有債券和貸款均已全數完成分配。截至2023年6月30日，所有上述已發行的綠色債券和貸款均未償還。

³ 截至2023年6月30日，SL1的3.119億港元部份收益已完成分配，尚未分配的收益為4.881億港元。

可持續金融交易摘要

可持續發展表現掛鈎貸款與債券

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				
2023年2月	20億港元	精景發展有限公司	5年	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現及 CSV 租賃租戶簽署比率掛鈎
2022年7月	41.1億港元	精景發展有限公司	3年	<ul style="list-style-type: none"> 與選定的減低環境影響目標、標普全球企業可持續發展評估表現及 CSV 租賃租戶簽署比率掛鈎
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"> 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鈎
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及標普全球企業可持續發展評估表現掛鈎
2021年9月	5億港元	精景發展有限公司	3年	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鈎
2021年6月	15億港元 135億日元	精景發展有限公司	5年 7年	<ul style="list-style-type: none"> 與標普全球企業可持續發展評估表現掛鈎
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及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及全球房地產可持續標準掛鈎 與聯合國可持續發展目標掛鈎的利率掉期交易(2020年11月)與其貸款利率風險對沖
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"> 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"> 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

邁向淨零排放

確保未來的氣候韌性

中國內地和香港日益頻繁的極端天氣事件，如颱風及水災，顯示氣候變化對人類造成的重大威脅。企業應為全球出一分力，協助識別、規劃和緩減氣候變化造成的不利影響，並以身作則引領市場。

在我們最新的重要性評估中，我們的持份者均認同氣候行動是新世界發展需要應對的重要議題。這亦與我們加快實施《氣候韌性指引》，以及完善我們將氣候相關風險和機遇納入我們的策略、投資和營運當中的方式一致。識別及評估氣候相關風險和機遇，使新世界發展能更了解相關的財務影響，例如潛在財務損失和回報，協助我們作出明智的財務決策和策略規劃，推動可持續業務增長。

重要議題：

- 氣候變化行動
- 能源效益與減碳

我們已經採取行動來緩減和適應氣候變化帶來的風險，例如逐步在我們的投資組合中進行氣候風險評估、制訂可再生能源藍圖，以及繼續將氣候相關風險進一步納入我們的投資決策當中。

本章節包含我們根據氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）建議所作出與氣候相關的披露。自2019財政年度，我們一直根據TCFD披露我們的表現，以符合香港交易所即將推出的氣候報告要求。



管治



董事會監管

新世界發展董事會負責監督氣候相關風險和機遇的管理，這亦是監督集團重要ESG議題和主要風險的一部分。董事會在審視企業策略、預算和業務計劃，以及根據已獲可持續發展委員會批准以《負責任投資政策》作出重要資本投資和收購決策時，會考慮這些相關風險。

可持續發展委員會是董事會的一個小組委員會，負責監督集團的可持續發展議題和風險，以及實現我們的可持續發展目標，這亦包括氣候變化帶來的風險和機遇。

有關董事會監督可持續發展相關風險和機遇的詳情，請參閱第52頁的領導與管治章節。

管理層的角色

我們的可持續管治管理架構會監控集團的ESG風險和表現。在可持續發展委員會的領導下，我們的集團可持續發展督導委員會以及集團可持續發展部門，共同推動集團內的ESG倡議。

確保未來的氣候韌性

集團可持續發展督導委員會每年會向可持續發展委員會進行兩次匯報，主要工作是推動可持續發展倡議的實行，並協助可持續發展委員會實現集團的可持續發展目標。它支持氣候行動的計劃和內部政策的制訂、監督並鼓勵實現可持續發展目標的進展，並協調我們業務單位就氣候相關風險和機遇的披露作出回應。督導委員會密切關注集團內新世界發展在可持續發展相關實踐方面的執行情況，並定期審視政策更新。督導委員會由集團可持續發展主管擔任主席，他為我們的氣候相關行動的執行負有最終責任，並直接向我們的行政總裁匯報。

集團可持續發展部門負責督導我們的可持續發展策略以及相關的集團政策和倡議，涵蓋主要業務單位及職能。部門會協調各業務單位來評估和監控氣候風險和機遇以助策略規劃，為發展可持續建築生命週期出一分力。

請參閱第52頁的領導與管治章節，以了解更多有關管理層在評估和管理與可持續發展相關風險和機遇中的角色。

策略



我們的氣候承諾

我們致力管理我們對氣候造成的影響，以及氣候變化對我們業務帶來的影響。我們的《氣候變化政策》引導我們如何在業務營運中管理氣候相關風險和機遇，並闡明我們的「零煤碳」承諾。我們的1.5°C科學基礎減量短期目標已獲批核，並承諾遵守科學基礎減量目標倡議組織的淨零排放標準。

我們已經將ESG及氣候相關風險整合到集團的企業風險管理框架。透過將氣候風險納入完善的風險管理過程中，我們能評估、監控和管理集團和所有業務單位的氣候風險。有關氣候變化風險的詳情，請參閱本年度報告的風險管理和內部監控章節。

識別主要氣候相關風險和機遇

在2023財政年度，除了在企業風險管理框架下持續管理風險外，我們亦針對業務的氣候風險和機遇進行了全面審查。我們根據國際組織的最新發布資訊和基準，更新了在香港、中國內地和東南亞主要營運地點的物業發展和投資業務中重要氣候相關風險和機遇的清單。重要氣候相關風險和機遇的概覽在下兩頁的表格中列出。

我們還評估了這些重要風險和機遇帶來的業務影響和潛在的財務影響，這將成為我們計劃在2024財政年度進行的情境分析的重要資料。

確保未來的氣候韌性

風險/機遇類型	重要風險/機遇	業務影響	潛在的財務影響	韌性措施
實體： 立即性	乾旱 持續乾旱天氣狀況。	<ul style="list-style-type: none"> 供水短缺影響或暫停業務運作 	<ul style="list-style-type: none"> 營運和保險成本增加 安裝節水和儲水裝置的資本支出增加 	策略 <ul style="list-style-type: none"> 對初步氣候風險評估解決方案進行市場調查，改進我們的企業風險分類和識別方式 風險管理 <ul style="list-style-type: none"> 集團的《氣候韌性指引》涵蓋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，並建議改善韌性的措施 將《氣候韌性指引》的主要元素納入《負責任投資政策》、《氣候變化政策》、《可持續採購政策》和《可持續建築政策》，以標準化實施工作 在指定重要項目的規劃、發展和營運階段中進行詳細的實體氣候風險評估 在適用的情況下，將緩減及適應措施在建築設計和營運計劃中實施 對實體風險較高的物業和資產進行詳細的資產級別評估，以便規劃韌性措施
	水災 河流和溪流泛濫、極端降雨天氣或排水不良而引起的水災。	<ul style="list-style-type: none"> 物業和資產損毀的發生機率增加 業務營運受到更頻繁和嚴重的中斷 	<ul style="list-style-type: none"> 物業損毀增加令資產價值下降 租賃組合的收入減少 營運和保險成本增加 安裝防洪和烈風設備的資本支出增加 採用氣候韌性措施令市場估值上升 	
	風暴潮 颱風期間海平面極端上升、颱風路徑、海拔和氣候變化導致沿海水災。			
	熱帶氣旋 源於溫暖的熱帶海洋上形成的強烈風暴而引起的烈風和暴雨。			
實體： 長期性	暑熱壓力 長時間高溫和高濕度的情況。	<ul style="list-style-type: none"> 勞動生產力降低 員工的健康危害增加 對冷卻和能源的需求提高 	<ul style="list-style-type: none"> 冷卻成本增加 生產力降低令勞動成本增加 	
	降雨模式變化 溫度變化導致降雨模式長期轉變。	<ul style="list-style-type: none"> 降雨量下降的地區供水短缺 	<ul style="list-style-type: none"> 安裝與儲水和用水效益相關的建築升級令資本支出增加 為降雨量下降的地區提供替代水源的營運成本增加 	
	海平面上升 氣候變化導致平均海平面上升。	<ul style="list-style-type: none"> 物業和資產損毀的發生機率增加 需要遷移資產 	<ul style="list-style-type: none"> 物業損毀增加令資產價值下降 滯留資產的風險增加 	
轉型： 政策和法規	碳定價 透過增加使用碳排放稅或碳排放交易計劃等政策工具，對溫室氣體排放訂立明確價格。	<ul style="list-style-type: none"> 優化營運效益的需要增加，以減少資源消耗 優化建築施工的需要增加，以減少資源消耗及材料使用 	<ul style="list-style-type: none"> 營運成本增加 安裝節能設施和進行綠色改造令資本支出增加 能源效益的提高令營運成本降低 替代的低碳建築材料採購成本上升 	策略 <ul style="list-style-type: none"> 建立對與我們行業氣候相關風險和機遇有關的法規和規例(包括香港交易所氣候披露要求)的理解 制訂公司車隊的綠色轉型計劃 探討使用環保製冷劑的可能性 通過採用替代能源在業務營運中逐步淘汰高碳排放化石燃料(如煤炭和柴油) 風險管理 <ul style="list-style-type: none"> 對指定的新投資機會及既有營運資產的能源配置，進行碳定價敏感度分析試點研究

企業可持續發展 / 邁向淨零排放

確保未來的氣候韌性

風險/機遇類型	重要風險/機遇	業務影響	潛在的財務影響	韌性措施
轉型： 政策和法規 (續)	建築守則和標準 在建築週期中就能源效益和排放實施更嚴格的規管。	<ul style="list-style-type: none"> • 優化營運效益的需要增加，以減少資源消耗 • 在整個物業組合中獲得綠色建築認證的需要增加 	<ul style="list-style-type: none"> • 安裝節能設施和進行綠色改造令資本支出增加 • 能源效益的提高令營運成本降低 	管治 <ul style="list-style-type: none"> • 持續監察即將推出的建築環境環保規例 • 定期審查集團的《可持續建築政策》和改造指引，應對未來法規的變化 風險管理 <ul style="list-style-type: none"> • 與政府和行業組織連繫，以了解、協調和倡導與國際一致的行業標準 指標與目標 <ul style="list-style-type: none"> • 利用可持續金融工具的收益來支持綠色翻新項目 • 對具代表性的新項目進行整體生命週期評估，以管理建築生命週期排放
轉型： 聲譽	持份者的關注與回饋 對ESG和氣候風險管理及披露的期望提高。	<ul style="list-style-type: none"> • 預計將會全面披露氣候變化行動及指標，包括與國際可持續準則理事會(ISSB)和其他新興標準保持一致 	<ul style="list-style-type: none"> • 實施氣候風險管理和披露變更的營運成本上升 	管治 <ul style="list-style-type: none"> • 持續監察即將推出的氣候披露要求 • 提高可持續發展表現報告的透明度，進一步與相關標準保持一致
轉型： 市場	顧客喜好 市場對低碳和具氣候韌性建築的需求增加。	<ul style="list-style-type: none"> • 對具有較少碳足跡和較高能源效益的建築需求增加 • 評估和改善既有建築的能源和環境表現的需要增加 • 在整個物業組合中獲得綠色建築認證的需要增加 	<ul style="list-style-type: none"> • 租賃和銷售高級綠色建築令收入增加 • 安裝綠色翻新和氣候韌性設施令資本支出增加 	策略 <ul style="list-style-type: none"> • 與租戶和住戶合作聯繫以了解他們的需求，並在低碳轉型過程中提供支援 指標與目標 <ul style="list-style-type: none"> • 推出「CSV租賃」計劃支持租戶在節能與減碳方面的工作 • 開始對我們租戶和合作夥伴的企業可持續發展和減碳目標進行概述，以更了解此市場的風險和機遇
	原材料成本上升 由於氣候和政策變化引起的供應鏈中斷問題，低碳材料的成本溢價和傳統材料的價格上升。	<ul style="list-style-type: none"> • 原材料成本和供應的波動增加 	<ul style="list-style-type: none"> • 政策轉型令傳統建築材料的採購成本上升 • 替代的低碳建築材料採購成本上升 	風險管理 <ul style="list-style-type: none"> • 探討使用低碳替代建築材料的可能性，如再生鋼材 • 作為可再生能源藍圖的一部分，我們定期監測物業組合中可採用的可再生能源價格、解決方案和選項 指標與目標 <ul style="list-style-type: none"> • 在特定的香港項目中制訂了低碳材料規格，並在招標過程中實施，以更了解材料價格及其可用性與適用性

確保未來的氣候韌性

情境分析

氣候科學和法規正在快速發展，隨著政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）發表第六次評估報告，以及低碳轉型引起市場迅速變動，我們目前正在更新於2019財政年度進行的情境分析¹，測試我們對已識別的重要氣候相關風險和機遇的抵禦能力。

情境分析會使用質量敘述和量化建模來評估實體和轉型風險，並借助最新的文獻和數據進行補充。在分析中考慮的物業範圍會擴大包括在香港、中國內地和東南亞²的100多個主要資產地點。

以下概述了這個情境分析中採用的範圍和情境。為了進行有意義的分析，我們選擇了對比度較高的情境，因為它們展示了考慮和評估氣候相關風險的最佳和最差情況。我們已經開始在區域層面上考慮不同氣候情境對我們業務造成的潛在影響，並將繼續在資產層面上完善此分析。我們預計將在我們的2024財政年度報告中分享我們的結果和分析。

實體風險情境³

IPCC SSP1-2.6 – 將升溫幅度限制在2°C以下

這是一個低溫室氣體排放情境，二氧化碳排放量預計在2050年左右或之後降至淨零，及後出現不同程度的淨負二氧化碳排放。這情境符合新世界發展於2050年前實現符合科學基礎的淨零排放的減碳承諾。

IPCC SSP5-8.5 – 升溫幅度超過4°C

這是一個高溫室氣體排放情境，二氧化碳排放預計到2050年將接近翻倍。這是較悲觀的情境，描述了實體風險達致最嚴重的情況，以評估我們對極端氣候變化的抵禦能力和風險承擔。

轉型風險情境⁴

NGFS 淨零 2050 – 將升溫幅度限制在1.5°C以下

透過嚴格的氣候政策和創新措施，將全球升溫幅度限制在1.5°C以下，並在2050年左右實現全球二氧化碳淨零排放。這情境符合新世界發展於2050年前實現符合科學基礎的淨零排放的減碳承諾。

NGFS 當前政策 – 升溫幅度超過3°C

這情境假設僅保留目前已實施的政策，導致轉型風險較低，以評估在業務如常運作的情況下轉型風險帶來的影響。

時間範圍

短期：2030 – 這個短期的時間範圍與我們2030願景及科學基礎減量短期目標的目標年份一致

中期：2050 – 這個中期的時間範圍與新世界發展的淨零承諾和《巴黎協定》一致

長期：2080 – 這個較長期的時間範圍超出了我們的淨零承諾、《巴黎協定》和中國內地在2060年前實現碳中和的承諾

地理覆蓋範圍

進一步評估100多個新世界發展主要資產地點的實體風險承擔情況。

資產地點的分佈如下：

- 66%位於中國內地
- 32%位於香港
- 2%位於東南亞

¹ 2019財政年度的情境分析評估了四個主要氣候相關實體風險（水災、極端強風、缺水和極端氣溫）對大灣區14個主要物業帶來的影響。

² 包括越南、泰國及菲律賓。

³ IPCC在其第六次評估報告中發布了一組全新的氣候情境，其中考慮到不同未來狀態中的排放水平和社會經濟變化。這些情境被稱為SSP_x-y，其中的「SSP_x」是指共享社會經濟路徑，代表情境背後的社會經濟趨勢，而「y」所指的是大概的輻射強迫水平。

⁴ 中央銀行與監管機關綠色金融系統網絡（「NGFS」）與多個氣候科學家和經濟學專家合作，設計了一組假設情境，展示氣候變化（實體風險）、氣候政策和科技趨勢（轉型風險）在不同的未來可能出現的轉變。

確保未來的氣候韌性

氣候相關風險初步評估

作為初步評估，我們研究了在區域層面上的指標(包括宏觀經濟、與氣候相關或影響層面的指標)，以評估所選的氣候相關風險在每個情境中相對於當前固有風險可能發生的變化。這項初步評估的結果摘要如下表所示，提供了各地區每個風險潛在未來變化的情況，並與當前固有風險進行比較。例如，香港目前被認為河流水災風險非常低，然而在SSP5-8.5的情境下，預計到2050年這風險將大幅增加。在所有風險類型中，我們預計在不同氣候情境下的風險水平會有一定程度的增加，而某些風險增加的程度可能比其他風險更大。

這項評估沒有包含每個風險影響的絕對值。我們現正進行2024財政年度情境分析，將進一步了解各種風險和機遇，以及它們對我們業務和財務表現帶來的影響。

當前固有風險在不同情境下可能發生的變化

固有風險				風險變化程度							
				不顯著		低		中		高	
風險/機遇類型	重要風險 ¹	地區	當前固有風險 ²	SSP1-2.6/淨零2050			SSP5-8.5/當前政策				
				2030	2050	2080	2030	2050	2080		
實體：立即性	乾旱	香港	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		東南亞	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
	水災	香港	不顯著	不顯著	低	中	高	不顯著	低	中	高
		中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
		東南亞	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
	風暴潮	香港	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
		中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
		東南亞	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
熱帶氣旋	香港	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
	中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
	東南亞	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
實體：長期性	暑熱壓力	香港	低	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		東南亞	中	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
轉型：政策和法規	碳定價	香港	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		東南亞	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
轉型：市場	原材料成本上升	香港	中	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	
		東南亞	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	

¹ 審查的指標清單包括年度標準化降水蒸發指數(SPEI)(乾旱)、河流水災年度預期城市損害(水災)、沿海水災年度預期受影響國內生產總值(風暴潮)、熱帶氣旋年度預期損害(熱帶氣旋)、冷卻度天數(暑熱壓力)、碳價格(碳定價)和水泥價格(原材料成本上升)。

² 在適用的情況，固有風險是以集團企業風險管理的風險評估準則來釐定的。在風險評估準則不適用於特定風險的情況下，將使用宏觀數據作為替代。

確保未來的氣候韌性

風險管理



為加強我們應對新興氣候相關風險的準備，我們定期監察並審查我們管理風險的方式。我們的企業風險管理框架將環境考量納入風險管理程序，以助識別、評估和管理這些風險。我們在規劃中對多個氣候相關議題進行盡職審查，包括水資源和能源供應，以及水災和極端風暴等自然災害。

我們的《氣候韌性指引》加強了我們的風險管理方式，確保新建發展項目將可持續發展和氣候韌性納入設計當中。現時共有八個新建和既有發展項目已採用這些指引，包括皇都戲院。

為實現我們在範疇三中資本商品類別的減排目標，我們對來自不同資產類別(例如商業、住宅、酒店)的標誌性項目進行整體生命週期評估，為我們的發展項目訂下隱含碳的基準線。我們將繼續使用此方式來估算隱含碳的排放情況及策略，以實現我們宏大的目標，同時擴展我們在範疇三排放的數據範圍。

為了在我們的物業組合和業務單位之間的可持續實踐進行標準化，我們已制訂了一套可持續發展指引供各發展項目遵循，與我們現存的《氣候韌性指引》相輔相成。我們目前正在試行這些指引。

於2024財政年度，我們會持續將氣候相關風險整合到我們的企業策略、管治和披露當中。在企業風險管理框架下，這將為我們評估風險發生機率和影響提供更多表現指標。我們預計這些結果將強化我們優先考慮、量化和和管理氣候相關風險，以及其他企業風險的工作。

指標與目標



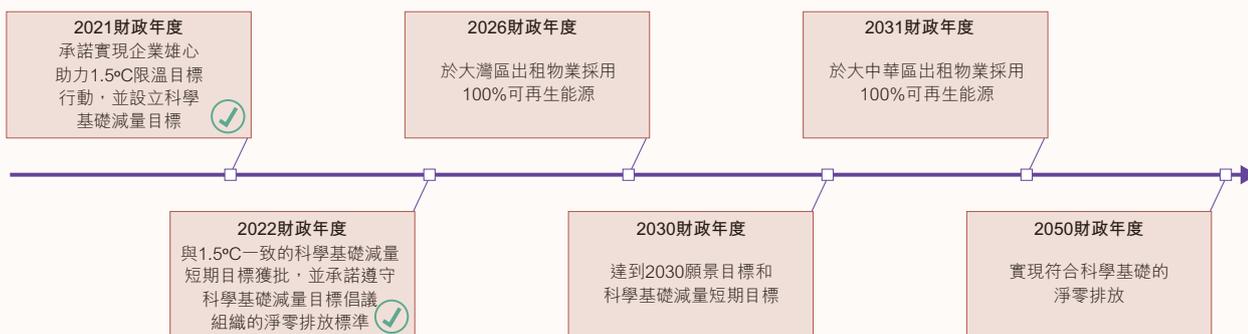
自2018年起，我們一直致力達致我們的可持續發展目標，這些目標亦有助實現聯合國可持續發展目標。我們2030願景中的環保目標包括在2030財政年度前將集團的能源強度和碳排放強度較2015財政年度基準年水平減半。

為加強我們實現淨零排放的承諾，我們建立科學基礎減量短期目標，並獲得批核，涵蓋新世界發展在香港和中國內地的主要物業和建築活動。以2019財政年度為基準年，我們承諾在2030財政年度前實現以下減排量：

- 範疇一和二之絕對溫室氣體排放量：減少46.2%
- 範疇三中資本商品類別的溫室氣體排放量：每平方米建築面積減少22.0%
- 範疇三中下游出租資產類別的溫室氣體排放量：每平方米總樓面面積減少29.8%

我們的可再生能源藍圖支持低碳經濟轉型，並透過訂立在2026財政年度旗下大灣區出租物業採用100%可再生能源，以及在2031財政年度拓展至其餘大中華地區的出租物業的目標，實現我們減少範疇二排放的承諾。我們正逐步在各物業，包括K11 ATELIER 11 SKIES、K11 ATELIER King's Road及PORTAS，安裝可再生能源系統，如光伏、太陽熱能和風能，未來計劃進行更多相關安裝工作。

有關我們範疇一、二和三排放的詳細資訊，請參閱下頁的加速減碳進程章節，以及瀏覽我們網站的可持續發展表現數據表2023。



加速減碳進程

重要議題：

- 能源效益與減碳
- 創新

新世界發展已設立進取的減碳目標，致力實現低碳轉型。我們的《氣候變化政策》概述了我們在整個物業生命週期中減少能源消耗和排放、採用可再生能源，以及支持我們供應鏈中負責任實踐的承諾。我們的建築業務已使用經ISO 14001認證的環境管理系統，支持我們的系統化管理。

我們的2030願景目標是在2030財政年度將新世界發展的能源和排放強度比2015財政年度基準年減半。我們正透過安裝和使用節能措施來減少我們的能源足跡，例如最近在青年廣場安裝的LED照明系統每年將節省約13,000千瓦時的能源。我們亦在強化我們既有建築的表現，包括實行重新校驗計劃，以提高新世界大廈的能源效益。

我們的1.5°C科學基礎減量短期目標是我們減碳工作的核心部分，涵蓋我們在香港和中國內地的主要物業和建築活動。藉著這些目標已於2022年6月獲得科學基礎減量目標倡議組織的批核，我們正制訂我們的淨零策略和科學基礎減量長期目標。為了管理我們範疇三中資本商品類別的排放，我們應用了建造業議會的碳評估工具，追蹤我們新建發展項目中建築材料的隱含碳，當中包括皇都戲院發展項目。

2023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)：↓ 40%
(2030財政年度目標：↓ 50%)



能源強度

(兆瓦時/每百萬港元收入)：↓ 22%
(2030財政年度目標：↓ 50%)



今年，我們披露了範疇一、二和三排放的新增指標。我們調整了我們的報告範圍以跟溫室氣體盤查議定書企業會計與報告標準(「溫室氣體議定」)保持一致，並將新創建和新世界百貨重新分類為我們範疇三中投資類別的排放。我們的可持續發展表現數據表2023載有能源及排放表現報告，詳情可在我們的網站上查看。

新世界發展參與不同行業團體和倡議，支持應對氣候變化的行動。我們是氣候管治行動香港分部的創始成員之一，以推廣氣候管治的知識、行動和董事會實踐為目標，並且是香港特別行政區環境局的碳中和夥伴，帶領深化和加速低碳轉型。



請瀏覽網站，了解我們的《氣候變化政策》

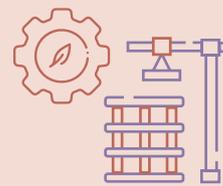
減少建築工地的碳排放



2023財政年度
減少大約
3,200噸
碳排放

我們正利用各種技術使我們的建築工地電氣化，我們已擴大電池儲能系統(「BESS」)的應用，減少現場柴油發電機的用量和碳排放。BESS可以儲存來自不同源頭的能源，並在有需要時釋放能源。

我們的建築業務目前正使用19部BESS裝置，代替柴油為起重機、物料吊重機和其他重要設備提供動力，節省超過170萬公升的柴油和約3,200噸的碳排放。在某些工地內，BESS與智能流動電力系統合併使用，實現多個現場發電機之間的負載共享，進一步減少能源和燃料的使用。BESS更帶來多個額外好處，包括提高工地的生產力和減少對工人和鄰居的噪音影響。



¹ 2030 願景環保目標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。

加速減碳進程

透過CSV租賃與租戶合作



>70%

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

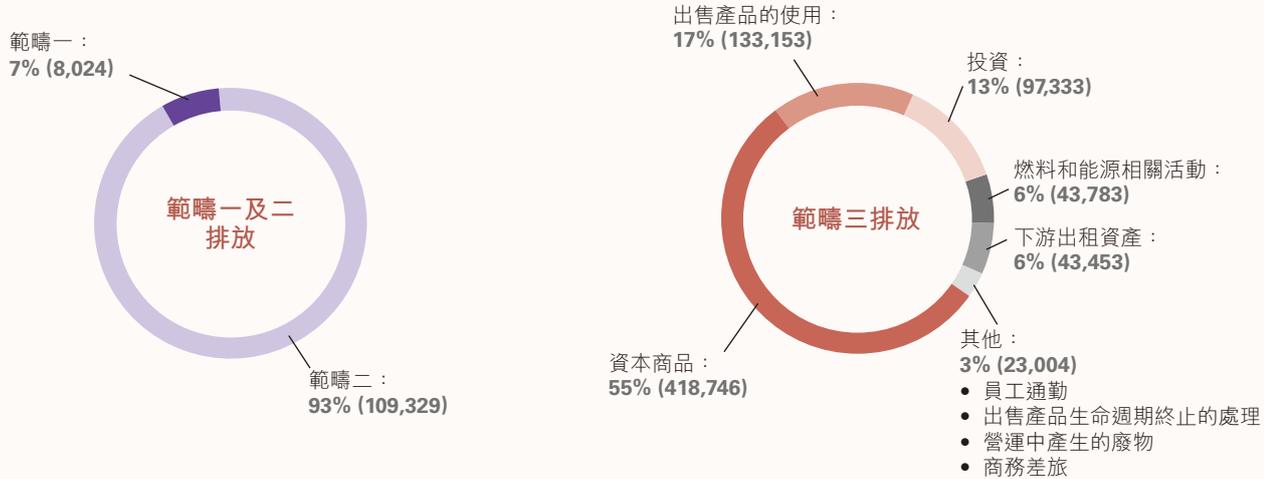
協作是我們減碳工作的關鍵。透過CSV租賃，我們繼續支持及鼓勵我們的租戶進行減碳和可持續發展的實踐，減少我們的範疇三排放。

CSV租賃與租戶設立減少環境影響的目標，並透過新世界發展提供的獎勵推動他們達致目標。CSV租賃已引入至K11 ATELIER的租戶，包括Victoria Dockside、King's Road和11 SKIES，當中不少租戶亦曾參與我們的可持續租賃約章。超過70% K11 ATELIER Victoria Dockside 的出租樓層已簽署參與CSV租賃，他們的能源使用量在2023財政年度減少約64,000千瓦時。我們的計劃支持CSV租賃租戶進一步從可持續發展中獲益，推動我們管理範疇三排放的工作。



2023財政年度表現

可持續發展報告匯報範圍－碳排放總量(噸二氧化碳當量)



在2023財政年度我們加強了排放披露，包括我們業務的範疇三排放。這包括改進我們的數據收集方法和計算方式，以及修訂匯報範圍，其中新創建和新世界百貨被重新分類為我們範疇三中投資類別的排放，以跟溫室氣體議定保持一致。我們根據溫室氣體議定中的15個範疇三排放類別，針對其中九個類別進行匯報。我們目前正對範疇三中下游出租資產類別的排放之計算方法進行完善，並將在未來繼續完善披露。

我們的計算方式已於可持續發展表現數據表2023中詳細描述，我們的選定環境數據亦已取得獨立有限保證的鑒證。可持續發展表現數據表2023及獨立有限保證鑒證報告均已發布在我們的網站上。

加速減碳進程

提升香港會議展覽中心的營運效益



提高 **20%**
能源效益

透過將可持續發展融入我們的物業生命週期，將資本設備升級能提高我們既有物業的效益。供暖、通風和冷卻(統稱HVAC)系統升級亦可以為我們降低能源消耗和成本。

位於優越海濱地段的香港會議展覽中心(「會展」)已於2022財政年度使用海水冷卻型號，完成首階段的製冷機更換工程，並於2023財政年度更換了其餘五部製冷機。透過這倡議，我們預計系統的能源效益將提高20%，每年節省約284萬千瓦時的能源。全新的製冷機組採用較少製冷劑，達致更高效益，同時免卻使用飲用水來進行冷卻的需要，為我們減少範疇三總排放作出貢獻。



支持香港全新碳信用產品市場



新世界發展是首批在香港交易所於2022年10月推出的國際碳市場平台Core Climate上，購買自願碳信用產品的公司之一。

Core Climate平台將各種資本與香港、中國內地及相關地區的氣候相關產品和機遇聯繫起來。平台上的碳信用產品均經過獨立核證，並源自林業、太陽能、風能、水力和生物質方面的倡議。

在新世界發展首次的碳交易，我們採購了獲Verra旗下核證減排標準驗證的優質自願碳信用產品。購入的信用產品支持中國內地的林業倡議，同時也有助維持當地的生物多樣性和環境系統。這些項目更會為當地農民和社區創造就業機會。

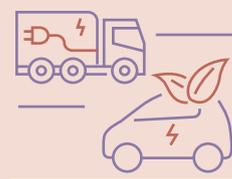
截至2023年6月30日，新世界發展仍持有及尚未撤銷所有已購買的碳信用產品。

提倡使用電動車

新世界綠色運輸聯盟利用新世界發展的物業組合和優勢，促進協作及建構生態圈，支持提高電動車使用率，並減少車輛排放。

新世界綠色運輸聯盟由新世界發展及其合作夥伴組成，是一項5,000萬港元的計劃，旨在提高電動車的使用，提倡更綠色的生活方式。新世界綠色運輸聯盟支持香港特區政府有關電動車普及化的發展藍圖，該藍圖計劃在2050年前在香港實現車輛零排放，以及採取其他措施。

這聯盟將為新世界發展的物業組合，在三至五年內於指定地點安裝超過100個不同型號的電動車充電站。首批充電站已於2022年11月在K11 MUSEA、K11 Art Mall和K11 ATELIER King's Road完成安裝，目前僅透過此舉在整個物業組合中安裝的充電站已有40多個。



水資源管理

重要議題：

- 氣候變化行動

水是我們業務活動和顧客的重要資源。我們的《水資源政策》載列了我們在集團內確保水資源得到負責任管理的承諾和實踐。

我們致力透過安裝和使用節水設施，如水流量較低的水龍頭和馬桶，以及鼓勵我們的租戶實施節水措施，來減少我們的水足跡。我們在多個新世界中國項目和K11發展項目均有設置雨水和淡水回收系統，以及屋頂雨水收集裝置，減少了我們的飲用水用量。我們定期監察用水量，識別可提高效益的措施，以降低我們在整個物業組合和物業生命週期內的用水量。

我們亦致力確保為我們的租戶和顧客提供優質的水資源。相關指引和政策協助我們的物業管理團隊識別潛在的污染風險，並實施相關措施來保護飲用水質。我們大部份核心商業物業均有參與香港特區政府的自願性大廈優質供水認可計劃，該計劃評估建築物用水系統的維護和性能。

我們亦制訂了各種政策和指引，確保我們的辦公室、物業和項目產生的污水符合所有法規和牌照要求。我們定期監察我們的污水排放程序，以避免水污染。在2023財政年度中，我們沒有錄得任何不符合污水排放標準的重要情況。

新世界發展繼續加強收集整個物業組合的水資源數據，我們計劃根據日益增多的水資源數據，訂立集團的用水目標。有關水資源表現的詳細報告，可參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2023。



請瀏覽網站，了解我們的《水資源政策》

2023財政年度2030願景表現¹ 與2015財政年度比較

我們的2030願景目標是在2030財政年度將新世界建築的用水強度比2015財政年度基準年降低25%。由於完成了多個施工階段，新世界建築在2023財政年度的用水強度減少了62%，較2022財政年度有所改善。隨著新世界建築在2023財政年度完成出售，我們將訂立全新的用水目標，並以此目標進行報告，以反映我們更新的報告範圍。

用水強度

(立方米／每百萬港元收入)
(2030財政年度目標：↓25%)

↓62%



確保青年廣場的優良水質

新世界設施管理有限公司已採用建築物水安全計劃，為在青年廣場表演、參觀和逗留的用戶確保飲用水的質素。

建築物水安全計劃是香港水務署推出的一項計劃，協助業主及物業管理人透過定期監察和維修來保持水質。計劃制訂了風險管理措施，協助找出和控制內部管道系統中的潛在污染風險，保護飲用水的質素，包括定期檢查和維修系統，並要求進行外部核查和審閱。

青年廣場已取得建築物水安全計劃金級證書，表揚我們持續參與計劃。



¹ 2030 願景用水強度目標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。

廢物管理

重要議題：

- 負責任的供應鏈管理
- 減少廢物與循環再造

新世界發展多元化的業務活動持續消耗不同資源和製造廢物。我們的《廢物管理政策》涵蓋我們在集團營運過程中減少、分流和管理廢物的承諾，該政策引導我們在減少廢物方面與員工、供應商、承辦商和租戶合作，並透過夥伴合作計劃發展不同創新解決方案，以推動循環經濟轉型。

我們的《廢物管理政策》要求所有業務單位均須按照法規要求營運，這包括中國內地的《固體廢物法》，該法例要求產生固體廢物(如建築、工業和家居廢物)的單位制訂及改善措施來避免和處理廢物，以及香港特區政府的《廢物處置條例》。我們在香港的營運團隊正與外部廢物承辦商合作，試行各種租戶廢物收集和記錄方法，為即將推出的都市固體廢物收費計劃做好準備。

新世界建築及新世界中國所採用的建築信息模擬(BIM)技術透過模擬及優化資源需求，提升了建築項目的物料效益。這與我們遵循的「減少使用、重複使用、循環使用與替代使用」的4R原則互相結合，在整個物業生命週期中減少廢物造成的影響。

我們致力減少企業營運和供應鏈中產生的廢物，電子化業務流程有效降低了集團的紙張用量。我們的《可持續採購政策》鼓勵供應商在企業活動，以及提供產品和服務的過程中減少產生廢物。該政策更鼓勵選用本地供應商和製造商，減少運輸方面的排放。請查閱第82頁的與供應鏈夥伴合作章節了解更多。

我們透過Impact Kommons加速器計劃與不同初創企業合作，探索創新的循環經濟解決方案，並提升對環境可持續發展的認知。我們由2022財政年度開始與社企V Cycle的合作，從60多個K11 MUSEA和K11 ATELIER Victoria Dockside參與計劃的租戶中收集了超過1,900公斤的升級再造塑膠廢物，並運用在雨傘製造過程中，共生產了1,500把品牌雨傘。

有關減廢表現的詳細報告，可參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2023。



請瀏覽網站，了解我們的《廢物管理政策》

2023財政年度2030願景表現¹ 與2015財政年度比較

我們的目標是在2030財政年度將新世界建築運往堆填區的廢物量強度比2015財政年度基準年降低15%。由於完成了多個施工階段，新世界建築在2023財政年度的廢物量強度減少了64%，較2022財政年度有所改善。隨著新世界建築在2023財政年度完成出售，我們將訂立全新的減廢目標，並以此目標進行報告，以反映我們更新的報告範圍。

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%)



鼓勵新世界百貨顧客參與循環經濟

推動可持續生活模式是新世界發展可持續發展策略的重要部分。新世界百貨的北區商店推出了「做地球的益生軍」計劃，推動顧客參與循環經濟，支持環境的健康發展。

這計劃於2022年6月推出，其中的「空瓶計劃」與多個飲品品牌合作，鼓勵顧客於參與計劃商戶回收一次性使用的杯子、塑膠化妝品和飲品空瓶，以換取商店優惠券。計劃成功回收了超過4,000個空瓶，有些商戶更將它們轉化成創意藝術品，進一步推動回收行動。

計劃中的「舊書換新書活動」推廣書籍的分享和重複使用，鼓勵培養閱讀的興趣。超過3,500名新世界百貨顧客捐贈了4,000多本書籍予兒童及青少年慈善閱讀閣，並獲得閱讀應用程式的使用通行證作為回報。這活動提高了大眾的環保意識，同時鼓勵閱讀和分享的文化。



¹ 2030 願景運往堆填區的廢物量強度目標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。

保育生物多樣性

保護自然環境和維持健康的生態圈是我們為下一代應肩負的共同責任，亦對我們的經濟和社會發展極其重要。新世界發展致力將發展項目對自然棲息地的影響減至最低，保育生物多樣性。

我們的《生物多樣性政策》闡述了我們對於保護自然環境及防止生物多樣性的潛在損失之承諾，並引導我們採取行動。這些指引適用於整個物業生命週期，以及我們的企業營運過程。這政策確立我們避免在世界遺產地區¹和國際自然保護聯盟第一至第四類保護區²發展的承諾。

我們遵守甚或超越相關法規要求，並參考國際發展和指引，確保我們繼續支持可持續發展，符合持份者的期望。我們在適當情況下在項目開發前期階段進行生態評估，以了解當地的自然環境和生物多樣性。我們正密切留意自然相關財務揭露工作小組(「TNFD」)，以及與自然相關風險和機遇的管理和披露之最新發展。

新世界中國致力保育和增強大灣區13個住宅社區的生物多樣性，包括通過園境設計、樹木種植目標和定期樹木調查，維持或增強當地物種多樣性，並擴展社區種植計劃，鼓勵更多人欣賞生物多樣性和大自然。



請瀏覽網站，了解我們的《生物多樣性政策》

鼓勵保育生物多樣性

新世界發展積極向我們的持份者推廣保育生物多樣性的必要性。位於K11 MUSEA的Nature Discovery Park (「NDP」)將生物多樣性引入城市環境當中，是本地稀有植物、熱帶和本土植物的家園，同時設有一個水族館，並能吸引各種蝴蝶，展示香港的生態價值和重要性。它能夠吸引訪客欣賞大自然的美麗，並加深他們對保育的了解。

NDP為我們的租戶、顧客和訪客提供導賞團、工作坊和不同教育體驗，推動可持續生活模式及保育生物多樣性，它的大自然小先鋒計劃更向年幼兒童宣傳本地生物多樣性。

¹ 有關世界遺產地區的詳情，請瀏覽<https://whc.unesco.org/en/list/>。

² 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-landuse>。

我們的共同生態圈

關心我們的客戶

重要議題：

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

新世界發展透過可持續發展社區、基礎設施、服務和生活模式相關業務的綜合生態圈，豐富了我們持份者的生活。

促進顧客健康、安全和福祉

我們致力在物業發展行業以優質產品與服務領先市場。新世界發展遵守香港和內地所有與建築項目和規劃相關的法規、守則和指引，確保我們的建築項目安全及方便用戶使用，並對環境和社會產生最低程度的負面影響。建築認證肯定了我們將綠色和健康元素融入建築項目設計和施工過程的努力，提供安全健康的地方，促進顧客的福祉。

建築認證評估能提升顧客體驗的各種設施，以及它們的環境特點，例如WELL健康建築標準認證評估建築項目如何支援住戶的健康，包括心理和情感健康、營養和體能。我們在獲得WELL健康建築標準認證的建築項目內提供舒適的室內環境，並在獲得金級認證的前海周大福金融大廈和鉑金級認證的K11 ATELIER King's Road設置監測儀，提

供實時空氣質素數據。我們致力獲取WELL健康建築標準認證，展現我們在促進顧客健康、安全和福祉方面的努力。我們的《可持續建築政策》擬定了建議取得的認證，請查閱第62頁的綠色建築領導者章節了解更多。

我們的顧客關係管理方式是通過提供與顧客興趣和喜好一致的專屬資訊來提升顧客的體驗。我們的顧客關係管理解決方案是善用人工智能和大數據，在我們生態圈內各個平台提供個人化顧客計劃。

集團客戶生態系統團隊在2023財政年度舉辦了我們首個跨業務單位、以顧客健康為主題的活動，以拓展我們為顧客提供的健康和福祉服務。該活動為顧客提供Humansa仁山優社的健康和健身優惠、K11零售商戶的健康產品優惠和港怡醫院各項服務等等，支援他們踏上健康旅程。我們亦舉辦了兩場網上健康講座，與顧客分享營養、健康和醫療保障方面的資訊。該活動覆蓋超過110萬名顧客，創造了4,500萬港元的銷售額，並有超過330名顧客參與網上講座。另外，為了更了解顧客在不同生命階段的多元需求和期望，以及透過建立顧客人物誌，為我們未來產品發展和通訊提供資訊，團隊對三個主要業務單位進行並完成了生命階段調查，超過9,500名顧客參與該調查。

我們不斷發展創新的CSV租賃計劃，向顧客宣傳可持續生活模式，加強對可持續未來的認知和工作。請查閱第74頁了解更多。

連繫租戶與初創企業 推廣可持續生活模式

我們的生態圈創造很多與持份者連繫和合作的機會，實現我們的創造共享價值使命。我們透過舉辦工作坊將K11租戶與Impact Kommons兩家初創企業連繫起來，共同探討能減少環境影響的可持續實踐。

應用程式CHOMP是一家致力減少廚餘的初創企業，他們的團隊在K11 MUSEA的Nature Discovery Park舉辦工作坊，與租戶分享有關食物消耗和可持續生活的議題。CHOMP是Impact Kommons第三輪計劃參與企業之一，它們將飲食業務與消費者連結，共同處理過剩食品，以免

送往堆填區。工作坊的參加者均了解到如何減少自己的廚餘，並品嚐了過剩食品。

可持續時尚品牌Earthero是Impact Kommons第四輪計劃的成員之一，他們為參與租戶舉辦了兩場工作坊，展示如何運用刺繡重新利用舊衣物或棄置衣物。工作坊的參加者均成功製作出時尚的刺繡杯墊，示範如何避免將衣物送往堆填區，其中幾位參加者更計劃在家中繼續運用這些升級再造技巧。

關心我們的客戶

肩負企業責任

新世界發展致力達致高水平的商業道德，造福我們的持份者。成為一家負責任的企業是我們業務活動的基礎，對我們未來的表現至關重要。我們亦成為聯合國全球契約的成員，正式確立這承諾。

個人資料私隱及網絡安全

資料私隱與網路安全是我們探索和運用全新技术和創新方案來加強顧客體驗的核心考量。我們在2023財政年度已設定資料私隱與網路安全為關鍵風險指標，以為任何風險增加盡早提供警示。

我們的《私隱政策聲明》概述了我們管理持份者個人資料的方式，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。

我們在2023年9月成立了資料保障及合規委員會，加強我們遵守資料私隱和保障相關法規和規例的管治和監察。委員會由新世界發展個人資料私隱總監，以及多位來自科技、集團審計及管理服務、財務及會計、集團客戶生態系統及關係管理和人力資源部門的管理層所組成。委員會負責監督私隱管理計劃的制訂和實施，推動保護和尊重個人資料的文化，並向董事會的審核委員會匯報。

根據我們在2023財政年度最新的企業風險管理評估，網絡安全已被識別為十大風險之一，因此它仍是我們需要監控和管理的關鍵風險。集團的網絡安全委員會由各業務單位的高級資訊科技管理代表組成，作為討論和處理網絡安全事項的單一渠道，以及制訂我們的長期策略和目標。

我們的資料安全管理系統在2023財政年度取得ISO/IEC 27001:2022資訊安全管理系統標準的認證，符合安全資料處理相關的國際標準。

過去一年，我們推出了《企業服務資訊科技政策》，適用於集團內的所有員工，旨在保護新世界發展的資訊資產，並引導員工負責任地使用資訊科技。我們已建立一個全面的員工培訓計劃，並在2023財政年度進一步加強，透過定期舉辦網上講座、進行模擬和測驗，確保持續提高員工對網絡威脅和應對方法的認知，為年度培訓作補充。

我們與供應商保持合作，以完善我們的網絡安全工作，透過我們網絡相關的採購程序來評估科技解決方案的可行性。如果解決方案的內容或安全措施不符合我們的要求，我們將與供應商商討如何縮小差距，直至達到我們的要求才開始合作。

在過去三年，新世界發展未經歷任何網絡安全漏洞。在2023財政年度，我們未收到任何有關顧客私隱的投訴，亦未發現任何顧客資料外泄、遺失或損失的情況。過去一年我們未發現任何違反相關法律和規例的情況。

我們會不斷審視集團的網絡安全狀況和框架，以確保我們的資訊科技防禦措施的可持續發展和有效性。

負責任營銷

我們致力推廣負責任營銷，並根據廣告標準和相關法規執行我們的營銷、廣告和銷售活動。根據適用的條款和細則，我們的會員會收到來自內外合作夥伴的特別待遇、活動和通訊。相關員工已完成超過10,000小時的負責任營銷培訓，確保他們理解這些要求。



>10,000 小時的
負責任營銷培訓



請瀏覽網站，查閱我們的《私隱政策聲明》
以了解我們對顧客資料私隱的承諾

關心我們的客戶

透過創新及可持續發展提供優質產品和服務

我們對創新的熱誠是建立於我們對品質和持續改進的承諾之上。我們研發不同解決方案，並適時進行改良，以滿足顧客的需求，鼓勵他們作出可持續發展的選擇。

通過我們的房地產科技平台，物業採購區塊鏈為顧客創造效益，展示我們的創新精神。該平台透過將按揭服務納入購買過程，提升顧客的物業購買體驗，並為新世界發展部分住宅項目提供服務，吸引了七間銀行及多名律師、物業管理團隊和其他團體共同參與。與傳統的物業購買行政工作相比，該平台在2023財政年度估計節省了5,118小時的時間。

保護專利及知識產權

作為一家創新的企業，新世界發展致力發展包含知識產權和共有知識產權的機遇之解決方案。我們持續監察我們知識資產的狀況，確保它們得到充分保護。我們尊重他人的知識產權，不斷尋找新的方式來提升健康發展和表現，並與他人合作開發和拓展新的解決方案，響應我們CSV的使命。

與顧客互動 重視他們的意見反饋

我們積極與顧客互動，了解他們的期望，並利用他們的意見反饋來改善我們的產品、服務和顧客體驗。

我們集團定期進行租戶和顧客調查，在2023財政年度有超過52,000名顧客和租戶參與調查。在2023財政年度，大部份需與顧客互動的業務單位均進行了顧客滿意度調查，我們亦獲得平均90%的滿意度評分。此外，K11每天都與其會員進行互動，了解顧客的聲音。

我們的顧客會籍計劃New World CLUB亦對其會員進行了網上調查，希望更了解會員的興趣和喜好。超過850名會員完成了調查，給予我們豐富的資訊，讓我們為會員提供符合其興趣和喜好的活動、優惠和通訊。

標準化的投訴處理程序能確保顧客的意見能夠適時得到回應。過去一年我們收到了約2,900份有效的投訴，相比去年略有減少。專責人員會在合理的時間內調查收到的投訴，並定期向客戶更新整個處理過程。

提升顧客體驗 推動行為改變

我們專注於提供良好的實體顧客服務和網上顧客體驗，以滿足並挽留顧客，從而增加收入。新技術的應用也能提升我們的顧客體驗，我們在各個業務單位使用不同類型的手機應用程式和電子工具，從多方面支援顧客，例如物業進出、產品與服務、電子商務、活動註冊、會員積分管理等。

在啟德體育園項目中，我們建立數碼分身，在建築過程中亦可向持份者展示未來的啟德體育園。這項數碼分身是整個發展項目的虛擬複製品，它運用項目的建築信息模擬(BIM)系統之實時數據，在「Unreal 4」遊戲引擎中創造虛擬建築。我們可以在螢幕，以及透過虛擬實境(VR)眼鏡使用這項技術，讓顧客和持份者感受未來啟德體育園的規模、特色和體驗。

我們的顧客委員會每月召開會議，利用我們員工的見解和創意來探索和發展滿足客戶需求的創新意念。入圍的意念將提交給高級管理層，進一步探討它們在我們生態圈中的應用和融合潛能。在2023財政年度，委員會討論了35個意念，其中三個展現了發展知識產權的極大潛能，以滿足客戶需求及為我們生態圈作出貢獻。

我們的集團VOC (Voice-of-Customer) Innovation活動繼續創造能提升顧客體驗，並支持我們CSV使命的意念。透過運用顧客給予的意見，我們鼓勵員工發揮其創業技能，識別對新世界發展和顧客有益的意念。我們亦舉辦多個設計思維工作坊和提供其他培訓素材，協助員工將其意念變成可行的產品，並最終在商業業務上應用。自2022年計劃推出以來，我們的員工已提交了300個全新商業意念，其中20%已發展到原型開發階段，下一步我們將對這些原型進行商業化評估。

與供應鏈夥伴合作

重要議題：

- 負責任的供應鏈管理

與我們的供應商合作對於實現我們CSV使命、減少範疇三排放，以及展現可持續發展領先實踐至關重要。

我們的《可持續採購政策》概述了新世界發展的可持續發展承諾和目標如何制訂我們的採購決策，這包括我們傾向在當地進行採購，支持當地經濟並減少運輸排放。新世界發展共有3,812個供應商，其中1,399個來自香港，2,395個來自中國內地，以及18個來自其他國家。



請瀏覽網站，了解我們的《可持續採購政策》

供應鏈管理

我們的供應鏈管理方式全面納入了可持續發展方面的考慮，涵蓋從供應商篩選、投標到參與、績效監控和評估等各方面。我們集團的《可持續發展政策》與《可持續採購政策》相輔相成，概述了挑選新供應商的流程要求。

我們的《供應商守則》列出我們對供應商和承辦商在道德操守、勞工權利、私隱和資料保障，以及環境影響等議題的最低要求。我們透過採購鼓勵在我們的工作範圍、提案和投標過程中使用環保產品和服務，包括經森林管理委員會（「FSC」）或海洋管理委員會（「MSC」）認證、來自公平貿易組織，以及使用可生物降解包裝的產品。

我們根據一系列因素來評估供應商的表現，包括質素、環境保護、職業健康與安全，以及產品可持續性，超越監管要求。我們亦會在評估過程中為供應商提供質素保證培訓來支援他們，培訓亦包含我們對環境和社會可持續發展要求的細節。

我們每季或每年評估長期合作供應商的表現，而在短期合作供應商的期間中則至少評估一次。供應商如表現不佳亦需承擔相關後果，包括口頭和書面警告、退貨或換貨並支付賠償、從供應商名單中被剔除，以及與新世界發展制訂改善計劃。如實施這些措施後，供應商的表現仍沒有改善，則可能會終止合約。



請瀏覽網站，了解我們的《供應商守則》

我們集團的企業風險管理考慮到供應鏈、外判和第三方管理的風險，並支持我們監控新舊供應商，進行外部核查和盡職調查。我們持續記錄供應商的合規狀況，包括他們是否已設定適當的政策和系統。我們亦透過供應商表現評估程序來檢查他們是否持續合規，包括現時持有的證書或認證。

合作減少範疇三排放

我們的發展活動需要使用建築材料，我們會與供應商合作，審視生產過程和選擇原材料，以識別能減少碳排放的機遇。我們一直使用香港建造業議會的碳評估工具，監察範疇三源自建築材料中的隱含碳之排放，並於中國內地繼續向供應商收集隱含碳足跡數據。

投標的要求已納入建築結構主要材料的生命週期評估，例如混凝土和鋼材，並根據綠色建築認證規定來估計隱含碳足跡。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)，以及不同國際標準和資料庫，例如ISO 14067:2018產品碳足跡標準，以及Bath Inventory of Carbon and Energy (ICE)。我們會繼續改進我們的監控要求，進一步減少範疇三排放，加強我們建築業務的可持續採購實踐。

有關我們的範疇三排放，請參閱第73頁的加速減碳進程章節，以及我們網站上的可持續發展表現數據表2023。

可持續採購約章

新世界發展是《可持續採購約章》的始創成員之一，該約章於2018年由香港環保促進會設立，旨在推廣香港的可持續採購。截至2023財政年度，新世界發展繼續達到《可持續採購約章》第3級的準則，展示其出色的表現。所有參與採購的新世界發展員工均已接受可持續採購的培訓。《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。

企業可持續發展 以人為本

人才招聘、挽留與發展

重要議題：

- 多元共融與機會平等
- 人才管理

新世界發展的成功源自於我們團隊的技能和付出。我們致力聘請多元化的團隊，共同協作，並推廣持續學習的文化，賦予我們的員工成為專業行業領導者的能力。

建立一個擁有合適人才的企業對新世界發展的成長和持續發展極其重要。作為提倡平等機會的僱主，我們在招聘和人才培訓的過程中加入多元共融的考量，招聘不同背景和經歷的人士，不論年齡、性別、種族、國籍、宗教、家庭狀況、背景、專業知識或任何其他受法律保護的特徵。

員工參與

繼我們在2022財政年度進行了全面的集團員工滿意度調查，我們在2023年初進行了一項學習需求調查，以了解提升我們員工表現的最好方式。共有82%的員工參與了我們2023年的調查，他們熱衷於在溝通、領導和時間管理等領域建立專業技能，並希望從我們的管理團隊身上學習。集團的部門主管和高級領導層亦認為領導才能和影響力是需要進一步發展的關鍵技能。這些資訊將為我們2024財政年度的學習計劃提供指引。

我們的員工滿意度工作小組在過去一年持續運作，該工作小組聚集不同部門和業務單位的代表，並就擬議的措施進行諮詢，令我們的員工體驗與業務需求保持一致。來自前線員工以至經理和領導層的工作小組成員亦為新的激勵計劃和措施在推出前提供了寶貴意見，印證我們致力與員工需求保持一致，創造更好的工作環境。

有關詳細的員工數據，包括員工特徵和離職率，可參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2023。

技能發展

專業發展能加強我們員工的能力，同時確保新世界發展擁有未來所需的技能。我們根據各個業務單位不同的員工技能水平和興趣提供適合的培訓和發展計劃，在2023財政年度每名員工平均完成了18.2小時的培訓。這些培訓包括有關我們CSV使命、企業文化、以及政策例如《防詐騙政策》和《健康及安全政策》。在2023財政年度，我們的員工和董事完成了超過2,700小時的反貪污培訓，涵蓋商業信譽、商業道德實踐等議題，部份由外部機構進行培訓，包括廉政公署社區關係處。

我們集團的可持續發展培訓計劃支援所有員工和董事去了解我們有關可持續發展的政策、2030願景目標和可持續業務實踐。加深員工對可持續發展重點的理解也有助我們實施可持續發展策略。可持續發展亦是新員工必須完成的強制培訓之一。在2023財政年度，員工和董事完成了超過12,000小時的可持續發展培訓。



每名員工平均培訓時數：

18.2 小時



與可持續發展相關的培訓時數：

>12,000 小時

職業生涯發展計劃透過我們的HiPo (High Potential)、Entrepreneur Trainee及Technopreneur Trainee，以及管理助理實習計劃，支援新舊人才不斷進步。詳細資訊請參閱下頁的個例子。

人才招募、挽留與發展

年度表現評估對員工的發展十分重要。我們建構完善且開放的評估系統包含360度全方位評估，鼓勵員工檢討自己的表現，並尋找成長的機會。我們已將與可持續發展相關的關鍵績效指標納入我們員工的「目標與關鍵成果」，其表現會在年終評估中進行評估。我們會定期審查和加強我們的評估系統，與領先實踐保持一致。在2023財政年度，我們的自願離職率為13%，較2022財政年度下降。

我們亦鼓勵員工透過我們的Voice-of-Customer活動與顧客互動，並開發創新解決方案。有關詳情請參閱第79頁的我們的共同生態圈章節。

有關詳細的培訓數據，可參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2023。

在新世界發展生態圈中建立職業生涯

我們的培訓計劃為新舊人才提供機會，使他們能夠獲得新的技能，體驗新的業務，並在新世界發展生態圈內發展個人職業生涯，從而提升吸引力和挽留人才，同時加強他們的能力。

我們為期兩年的Entrepreneur Trainee and Technopreneur Trainee計劃旨在培養創新思維，並在2023財政年度繼續推行。這輪計劃中13名來自香港和9名來自中國內地的實習生進行了跨業務單位的崗位輪換，以擴闊他們的視野，並對我們生態圈有透徹的了解。一眾實習生通過工作經驗、學習工作坊和不同項目，積極發展他們的企業家領導才能。

在2023年，我們推出了「與高級領導層開放對話」系列，我們的員工有機會參與坦誠開放的討論，探討我們企業的價值和文化，讓員工更深入地了解日常工作中體現的不同價值。我們亦提供他們分享自己的想法和觀點的機會，有助塑造我們企業文化和發展方向。截至2023年6月，我們總共舉辦了五場活動，共有超過150名員工參與其中。

我們的員工群組Young Artisan Club為年輕員工在探索我們企業文化時提供指引。在2023財政年度，有超過230名員工參加了38個活動，包括發展項目導賞、探索我們的價值和生態圈的活動、與高級領導層對話和聯誼活動。Young Artisan Club促進了員工之間的連繫，培養年輕員工體現和堅守我們的價值。



HiPo計劃支援有才華的未來領袖在他們的新世界職業生涯中發展，今年計劃有超過69名友師參加。該計劃結合了在职培訓、師友計劃和小組培訓，並為每位參加者制訂了個人發展計劃。HiPo計劃參加者對該計劃的滿意度超過90%。

為了吸引新的人才加入集團，新世界管理助理實習計劃為高等教育學生提供實際工作經驗，他們亦有機會了解我們作為僱主的優勢。學生們在2023年完成了為期6至8週的實習，參觀了多個標誌性項目，向高級管理人員學習，並為專題項目作出貢獻。該計劃為來自不同背景的學生提供了獨特體驗和機會，他們同時代表不同的觀點和技能，促使我們推廣具包容性且創新的文化，發掘未被發現的潛能。

透過投資於人才發展並協助他們充分發揮潛能，我們正在打造一個更強大、更具韌性的企業，藉此更能豐富我們顧客的日常生活，並與社會創造共享價值。

多元工作環境

優先考慮人權

新世界發展在我們所在的地方堅守人權的基本原則。我們簽署了聯合國全球契約的人權和勞工原則，並參照國際人權原則，例如國際勞工組織的《工作中基本原則和權利宣言》。

我們集團的《人權政策》與這些原則和國際標準一致。該政策明確指出我們對員工、供應商及其他持份者的人權承諾，包括維持公平和安全的工作場所，以及參與不構成歧視和騷擾的業務活動。該政策禁止非法和強迫勞動，包括童工。我們承諾在我們所在的營運地點遵守適用的當地法律和規例。

我們在業務和供應鏈層面上亦會尊重人權。人權風險因素是我們的《風險管理政策》及其評估檢查列表的一部分，以監控因我們業務活動和關係而產生的人權影響。我們每六個月進行一次風險評估，並適時向審核委員會和可持續發展委員會匯報。如出現任何問題或違規行為，我們將根據我們的《人權政策》告知關鍵管理人員。

我們已將人權原則納入《供應商守則》，適用於所有供應鏈合作夥伴，包括供應商、承辦商、分包商、供貨商和服務提供者。詳情請參閱第82頁的與供應鏈夥伴合作章節。



請瀏覽網站，了解我們的《人權政策》

促進多元、公平與共融

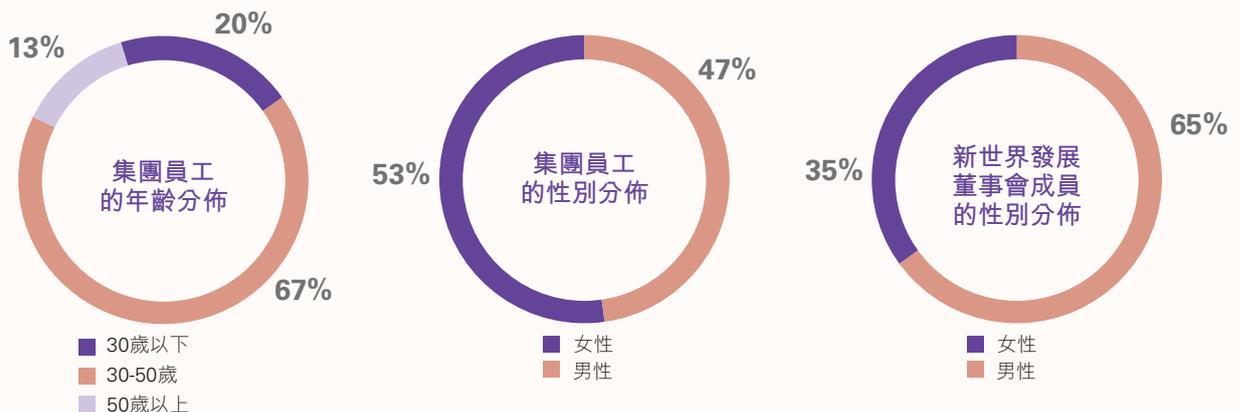
新世界發展已公開承諾支持多元共融。我們在2020年支持聯合國倡議的《婦女賦權原則》，並簽署了由香港平等機會委員會主辦的《種族多元共融僱主約章》。

我們支持種族多元化的原則，持續提升員工團隊年齡、性別、種族、國籍、宗教、家庭狀況、背景、專業知識和其他特徵的多元化。我們監察並披露我們增強多元性的工作，例如董事會和員工的性別多元化，以及性別薪酬差距等指標。我們致力保持員工性別比例平衡，截至2023年6月30日，女性員工佔整體員工53%，男女全職員工平均薪酬比率為1.2。在2023財政年度，女性董事會成員比例增至35.3%，超出我們30%的目標。

在2022年至2023年期間，我們有五位高級領袖是婦女基金會「Male Allies Initiative」的成員，這項計劃旨在推動職場性別多元化，並支持女性擔任決策職位。作為此倡議的一份子，高級男性領袖承諾積極建立更具包容性的社區，並在其企業中提倡性別平等。

我們的育兒政策希望讓所有家長在養育子女的同時，可以追求充實和成功的職場生涯。在香港員工方面，我們為家長提供14週的全薪產假和五天全薪侍產假，兩項安排均高於法定要求。我們的「Family Care for Good」倡議亦已試行全新措施，進一步支援我們建立家庭友好的文化。有關詳情請參閱下頁的促進員工健康章節。

有關多元性的詳細資料，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2023。



促進員工健康

重要議題：

- 員工健康和參與
- 職業健康與安全

健康是我們可持續發展策略的方針之一，員工的福祉亦是我們重要的優先考量。我們相信職場福祉包括職業健康與安全，以及福利，是員工滿意度、生產力和可持續企業發展的關鍵元素。

確保職場健康與安全

損失工時受傷事故率
(按百名員工計)

↓ 0.3



我們視員工的安全為我們的首要考量，並提供安全和健康的工作環境。在2023財政年度，集團在匯報範圍內錄得每百名員工損失工時受傷事故率為0.3。我們承諾致力在我們的工作環境實現零致命事故。

我們的《健康及安全政策》引導我們的行動，確保我們的員工、承辦商、租戶和訪客在我們的建築物、設施和建築工地的安全，並遵守所有適用的法律及規例。該政策會定期更新，並提供給我們場地的所有訪客。

我們有健全的機制來測量、監控和評估我們和供應商的安全表現，與特定產業標準保持一致，並參考國際最佳實踐。危機識別和風險評估，包括危機識別、緩減措施、危險材料評估和核查均經由標準化程序進行。我們致力保持調查的透明度，持續報告事故，以及已採取任何補償和改善措施的資訊。新世界中國的安全管理系統已取得ISO 45001認證，該系統可應用於其辦公室管理和建築活動，支援辦公室及前線員工，以及各持份者，並已達致在2022年底前取得認證的目標。

推動家庭友好文化

我們根據2022財政年度員工滿意度調查所收集的反饋，於2022年7月推出了為期三個月的「Family Care for Good」倡議試點計劃，希望以全新方式實行工作安排。這個計劃為辦公室和前線員工提供了多種工作選擇，讓他們依個人情況選擇。

我們在所有建築工地定期為員工和承辦商進行健康與安全培訓，確保共同實踐安全措施。我們的員工亦會定期參與培訓，內容包括急救、防火安全和預防措施，以及避免背部受傷等主題，提高物業團隊的技能。我們更支持勞工處和職業安全健康局今年合辦的「護心計劃」，提高對預防心臟血管病的意識。

有關健康及安全的詳細資料，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2023。



請瀏覽網站，了解我們的《健康及安全政策》

提升員工健康及福祉

職場福祉在我們的員工、顧客以及整個社會裡的重要性日漸增加。我們透過各種實體和虛擬計劃，鼓勵實行健康和積極生活模式，促進職場福祉。

過去一年，超過400名員工參與了健體活動。新世界體育會鼓勵員工參與集團舉辦的體育活動，提供體驗運動益處、工作與生活平衡、互信和團隊精神的機會。

不同業務單位亦舉辦了健體活動來舒緩壓力和了解運動對身心健康的重要性。2023財政年度亮點活動包括一場邀請員工和合作夥伴參與的七人足球比賽，以及泰拳體驗活動，分別有180名及59名參加者，鼓勵員工開始建立運動的習慣。

為了在歷來最炎熱夏天下保障員工安全，避免他們中暑，我們在多個特別炎熱的日子向前線建築員工派發了超過5,880瓶冰鎮解熱草本茶。

這個試點計劃為我們提供了有用資訊，以助我們了解員工對工作安排的偏好。我們將繼續探索不同工作與生活融合的方式，以提高員工的身心福祉。目前我們正在試行一項健康計劃，允許員工在選擇身心健康福利、活動和支援時享有更多自主權和靈活性，切合他們的需要。

締造可持續社區

分享關愛

重要議題：

- 社區發展和參與
- 社區福祉

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。我們透過推行一系列的計劃和措施投資本地社區，並與他們聯繫，支援他們的福祉和持續發展。通過建立友好合作夥伴關係及啟發人們的創造與創新思維，我們希望為社區發展帶來長遠及正面影響，共構美好的未來。

>11,000 小時
義工服務時數



>300,000 人次
受惠於「Share for Good愛互送」



關愛是我們可持續發展策略的方針之一，反映我們專注為社區和文化創造共享價值。投入我們的時間和資源去幫助有需要人士是我們可以作出的重要貢獻，亦是我們員工熱衷的工作。我們專注的範疇包括藝術與文化推廣、健康與福祉、社會流動性和青年發展。

大型捐贈配對平台「Share for Good愛互送」現已踏入第二年，逾30萬人次受惠，並將200多間企業與120個非牟利

組織聯繫起來。該平台於2022年3月在疫情期間推出，並在社會各界的熱心支持下，大大拓闊其接觸面，令更多人受惠。

員工義工服務是我們對社區和社會作出的另一種貢獻。透過我們的業務單位義工團隊舉辦的活動，我們的員工在2023財政年度完成了超過11,000小時的義工時數。我們在2022年12月的義工日聚集了100多名員工及其家人，共同支持社區團體和機構。請參閱下頁的個案例子以了解我們的義工服務工作。

我們透過慈善基金、捐贈和夥伴關係來支援社區團體。新世界中國在2023財政年度繼續推行多個成功的夥伴關係計劃，包括與廣州市偉博兒童福利基金會合作在廣州舉辦奇妙星空市集的一系列活動，支援患上嚴重疾病的兒童。新世界中國亦支持聖雅各福群會的綠色科學小勇士計劃，為香港低收入家庭的兒童提供STEM和可持續發展的教育。在2023財政年度，有90名學生完成了為期兩年的計劃，其中81%學生的解難和決策能力均有所提高，學習動力亦有提升。

啟德體育園舉辦了全港首個用跑步機進行的超級馬拉松賽事「100KM跑步機慈善挑戰賽」，希望為「飛越啟德」計劃籌集資金。活動聚集了超過500名跑手共完成2,000公里的賽事，其中包括精英運動員、名人，以及來自企業、機構和跑步團體的代表。此為期兩天的活動籌集了超過54萬港元的資金，用於發展「飛越啟德」計劃，希望透過體育與健身促進身心健康。

我們相信每個人都可以為社會的可持續發展作出貢獻。我們將利用創新的熱情應對社會挑戰和發展社區事業，賦予未來世代力量。

透過創新房屋計劃締造可持續社區

「新世界建好生活」是我們成立的非牟利房社企，致力解決香港的住屋負擔問題，並聚集了來自不同領域的專家，共同發展創新的住屋解決方案。

「新世界建好生活」正發展全港首個非牟利私人資助房屋項目，目標是建造約300個單位，並以低於市場價格出售，協助年輕家庭購置可負擔的物業。

目前有四個過渡性房屋項目正處於不同的規劃和建設階段，將在新世界發展捐贈給香港特區政府的土地上建造約3,000個價格相宜的單位，其中首兩個項目預計在2023年第四季至2024年第一季度之間完成並開始入伙。

秉承我們的CSV使命，我們聯乘四大企業及機構，推出了全港首個過渡性房屋「智慧社區」。這計劃匯聚了創新科技、教育、醫療及緊急支援等四大範疇的大企業和非牟利團體，為下一代引入一系列解決方案，解決基層住屋需要，協助他們向上流動。

新世界發展將繼續與非牟利組織和政府合作，改善社會住屋問題。我們在房地產市場的領先地位和對社會效益的關注，為推進不同住屋計劃提供了獨特機遇，並為未來世代創造共享價值。

分享關愛

透過義工服務促進團結

為慶祝國際義工日，我們舉辦了集團義工日，活動呼應了聯合國主題「透過義工服務促進團結」，以及我們透過義工服務來創造正面改變的集體力量。超過100名員工及其家人為香港320個受益團體提供了義工服務。



部分義工參觀了Impact Kommons社企V Cycle位於屯門的總部，他們協助進行塑膠廢物分類，並參與了V Cycle以及他們曾是弱勢拾荒者的長者員工之分享會，分享日常分

類工作和環保貼士。透過這次義工活動，我們的員工更了解塑膠廢物與升級再造，以及弱勢長者所面臨的挑戰，凸顯了可持續發展的重要性。

另一組義工則與香港基督教服務處的十個弱勢家庭，一同參加在藍屋舉行的社區文化導賞團和傳統飲食工作坊。聖雅各福群會的導賞員在遊覽期間介紹了藍屋建築群的歷史、早期居民的生活，以及社區發展。參與家庭和我們的義工都了解到灣仔的社會歷史，並嘗試製作傳統飲食。



為有需要的社區作出貢獻

我們的義工活動亦包括一些小型的當地關懷活動，希望為我們所在社區創造改變。

新世界百貨的員工在北京為年長居民送上祝福和關愛包，一同慶祝端午節。商店的員工亦提供義工服務來支援衛生人員，表達我們對他們的辛勤工作及貢獻的尊重。而北京崇文門店與當地政府協調，向內蒙古的一個偏遠小社區捐贈了800套衣物，幫助社區抵禦零下寒冬溫度。

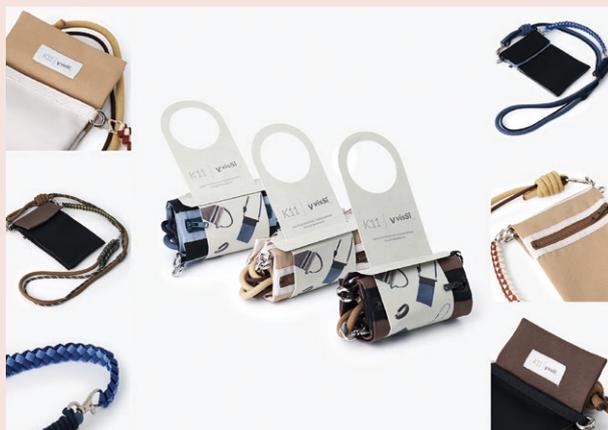
透過「LOVE ASAP • 愛心速遞」計劃，新世界建築向本地長者提供了22,000份由社企喜樂餐飲教室製作的熱餐。該計劃持續了六個月時間，並資助了餐飲教室的四個節慶活動，讓本地市民享樂。新世界建築團隊更為長沙灣的弱勢長者提供上門維修服務、溫暖的衣物和日常必需品，給予居民支持、交流和關懷。

我們持續為員工提供多元化的義工服務機會，促進義工文化，並為我們所在社區創造共享價值。

結合升級再造及技能提升以創造共享價值

我們與Impact Kommons第三輪計劃初創企業V Visionary Design Studio合作，共同創造了一個社會共融計劃，提升弱勢婦女的技能，並在時裝行業中切實地推廣可持續發展。

自2022年2月起，已有超過200名弱勢婦女和學生，連同退休專業人士和新世界集團的義工，獲得裁縫、編織和升級再造等技能。該計劃已生產了超過300個由升級再造物料製成的斜揸包，並於2023年3月在K11 eShop上推出。



支持創新思維 培育下一代

培育人才 領導未來

教育和領導才能發展是鼓勵年輕人為可持續發展作出貢獻的重要元素。我們致力支持培養未來領袖和促進年輕人發展的體育、教育和文化活動。我們持續與眾多體育組織和活動合作，包括由中國香港游泳總會主辦的新世界維港泳。

自2012年起，超過1,200名來自弱勢家庭的學生透過「飛躍新世界」計劃，從專業體育培訓、生活技能和職業生涯規劃諮詢中受惠。請參閱下方的個案例子了解更多。

我們支持香港特區政府的「共創明『Teen』計劃」，促進青少年向上流動，解決跨代貧窮問題。今年的計劃有超過120名員工擔任導師，與學生學員進行配對，協助他們尋找發展機遇，建立積極的人生目標。作為計劃的合作夥伴，我們亦舉辦了藝術科技體驗日，邀請業內專業人士分享行業動態和就業機會。透過「共創明『Teen』計劃」，我們希望啟發年輕人，並發掘他們的潛能，成為具啟發性的領袖和社會的正面力量。

透過體育支持年輕人

參與體育活動能為年輕人提供寶貴的生活技能，包括增強自信、團隊合作、靈活性和領導才能。我們支持各種體育項目，希望培養年輕人的技能和才華。「飛躍新世界」計劃的跳繩活動為有特殊教育需要的學生提供豐富的發展機會。在疫情期間進行網上培訓後，七名「飛躍新世界」計劃學生獲得資格在2022年10月親身參與中國香港跳繩總會舉辦的全港分齡跳繩比賽。學生們都非常珍惜在比賽中展示個人才能和多年來努力成果的機會，同時亦增強了他們的自尊心和信心。

「飛躍新世界」計劃的游泳活動參加者亦與其他1,200名泳手，一同參與於2022年10月舉辦的年度新世界維港泳。



D•PARK與知行善心慈善基金的合作，讓年輕人提升他們的桌球技能。適合兒童遊玩的桌球室是該場內多元智能學習樂園的一部分，該區於2022年10月落成，透過體育活動提升社區健康與福祉。超過64,000名年輕人受惠於該計劃，當中包括與國際知名桌球手傅家俊合作開發的桌球工作坊。

向未來有意投身職場的學生展示職涯發展路徑

過去一年，新世界設施管理有限公司參與了香港教育局推出的「商校合作計劃」(「BSPP」)，鼓勵學生考慮在設施管理領域發展事業。該計劃向學生介紹了我們建築物的管理和營運，以及我們行業可提供的就業機會。

超過450名學生於2022年在青年廣場和Y旅舍參與了此計劃，深入了解我們如何營運我們的設施、場地和旅舍。我們的員工支援學生完成工作經驗項目和學習活動，提高了他們的自信心、溝通技巧及職業道德。

推動藝術 豐富生活

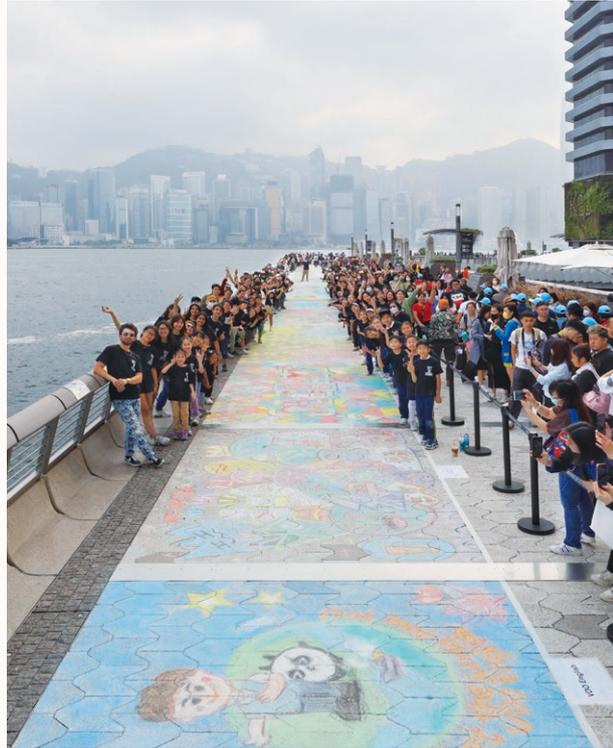
我們的理念以The Artisanal Movement為基礎，頌揚藝術和藝術創作過程，以此豐富各持份者的內心生活。我們創建多個平台，通過展覽、駐場藝術家和各類教育計劃來培育藝術家。我們致力在我們的建築物、場所和公共空間中推廣藝術和傳統工藝。

由K11牽頭，源慈善基金及香港多媒體設計協會合辦的《「科藝同行」領袖先導計劃2022》，讓兒童接觸藝術創作及鑑賞。大約600名學童和青少年參與了在K11 MUSEA舉辦的藝術導賞團及科藝工作坊，並在經驗豐富的導師帶領下製作個人非同質化代幣(NFT)或電子藝術品，提高他們對藝術行業的興趣。該計劃的推行亦獲得香港特區政府代表的支持。

我們與Impact Kommons第四輪計劃初創企業Earthero Studio合辦了一個可持續時尚展覽，名為K11呈獻：追夢者~ Earthero Studio「工藝聚集」。八名本地藝術家在衣物製作工序中滯銷的布料上創作手繪藝術品，每一件作品被分成九個方塊，形成一個拼圖。這些被拆散的藝術品散佈在Nature Discovery Park不同角落，訪客可運用想像重新組合每件藝術品。T恤藝術品的部分收益已捐贈予一家致力提高公眾環保意識的慈善機構。

K11 Art Foundation致力促進中國當代藝術的發展，支援新興亞洲藝術家，以反映當地藝術發展的多元性和蓬勃，同時支持全球藝術生態。該基金會於2023年初在K11 MUSEA主辦國際知名街頭藝術重要展覽City As Studio，提供講座、放映、語音導覽和導賞團，鼓勵訪客在互動塗鴉牆上創作自己的藝術作品，並在教育區內探索他們的藝術天賦。

在該展覽開始前，星光大道、K11 MUSEA及K11 Art Foundation在Victoria Dockside海傍合辦首個粉筆畫創作，超過200名來自學校、非牟利組織和藝術家的參加者加入這幅長達60米的粉筆畫之創作，展現創作者提倡社區的多元性和包容性。



“ 這個社區藝術活動不但有助建立街頭藝術欣賞文化，同時呼應了K11集團致力推動多元共融的社會承諾。 ”

– K11 Art Foundation創辦人鄭志剛博士

關於本節

匯報期間

本節概述本集團於2022年7月1日至2023年6月30日匯報期間在ESG方面的表現以及在2023財政年度以後的最新計劃(將在報告內說明)。

匯報範圍

「可持續發展報告匯報範圍」包括本集團擁有營運控制權的新世界發展業務。此範圍包括新世界發展、新世界中國及K11 Concepts Limited旗下的業務。

在2023財政年度，我們調整了匯報範圍，包括環境和社會方面，以更能與《溫室氣體盤查議定書－企業會計與報告標準》達成一致。獨立上市的附屬公司新創建及新世界百貨已被重新分類為我們範疇三中投資類別的排放，有關它們更詳細的可持續發展披露可參閱其各自的報告。調整後的匯報範圍內有關新創建及新世界百貨的披露亦反映了我們的營運控制權範圍。

此外，由於新世界建築於2023財政年度完成出售事項，我們進一步更新我們在社會方面的匯報範圍，不再包括新世界建築的數據。我們將於2024財政年度繼續更新我們的匯報範圍。

2030願景目標範圍

我們2030願景的環保、健康和關愛目標的範圍主要集中於擁有較成熟表現數據的主要業務上。我們2030願景的目標亦包括新創建及新世界百貨。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2030願景目標以收入作為強度指標。有關我們2030願景目標的表現可參閱2030願景的進度章節。

我們的2030願景目標於2018財政年度制訂及公布，展現我們推動可持續發展的決心和承諾。由於新世界建築於2023財政年度完成出售事項，以及新創建及新世界百貨已被重新分類為我們範疇三中投資類別的排放，我們正在更新我們的2030願景目標及改善匯報範圍，以更能反映我們目前業務情況，並計劃在2024財政年度開始進行披露和匯報。

可持續發展網站

補充資料如可持續發展表現數據表2023、內容索引及獨立有限保證鑒證報告可於新世界發展可持續發展網站查閱(<https://sustainability.nwd.com.hk/>)。

ESG匯報標準

本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準則(「GRI準則」)
- 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(「UNGC」)的十項原則，作為年度進展情況通報

我們的氣候行動匯報是參考氣候相關財務披露工作小組(「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。請參閱我們的重要性章節了解更多
- 量化：更新目標和關鍵績效指標。請參閱我們的可持續發展表現數據表2023了解更多
- 平衡：不偏不倚地披露公司表現
- 一致性：使用一致的方法作有意義的趨勢比較

報告核實

董事會致力監督本報告內容，報告經由董事會審議及通過。

本公司網站上的可持續發展表現數據表2023所載的選定數據及資料均由羅兵咸永道(PricewaterhouseCoopers)根據國際審計與核證準則委員會發布的《國際核證聘用準則3000》(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及《國際核證聘用準則3410》「溫室氣體排放聲明核證聘用」獨立驗證，確保其準確性和可信性。獨立有限保證鑒證報告請參閱本公司網站。

聯繫我們

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

如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。

企業管治報告

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

企業管治守則

截至2023年6月30日止年度，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及F.2.2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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團巨大規模的員工數量(約2.8萬名)及多元化業務所致。鑑於該等原因，當相關員工買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

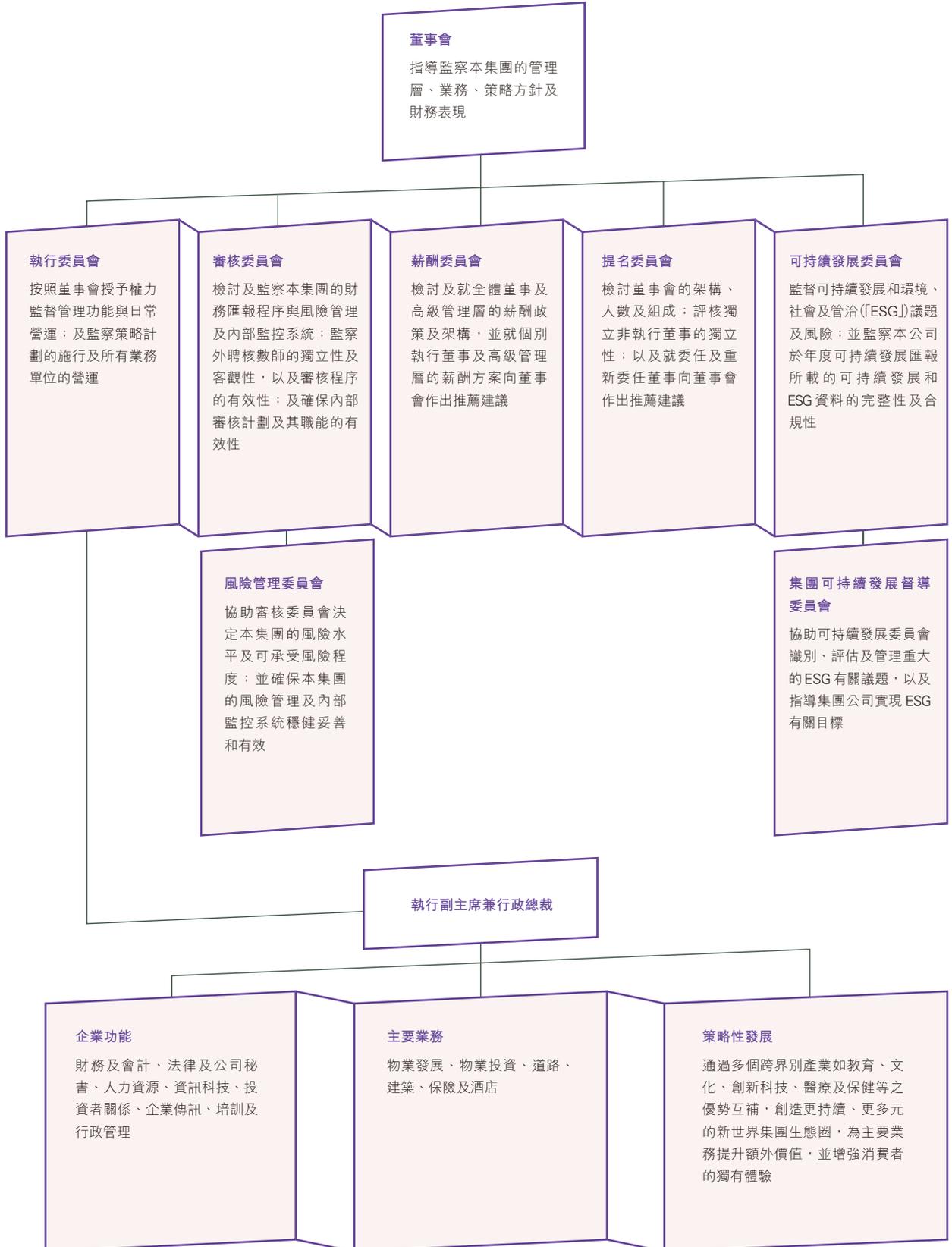
守則條文F.2.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因感染2019冠狀病毒病未能出席本公司於2022年11月22日舉行的股東週年大會(「2022年股東週年大會」)。擔任2022年股東週年大會主席的本公司執行副主席兼行政總裁鄭志剛博士，以及出席2022年股東週年大會的其他董事會成員，均具備足夠才幹於2022年股東週年大會上回答提問，並於2022年股東週年大會上稱職地回答了提問。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易的操守守則。

經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2023年6月30日止年度遵守標準守則所載的規定標準。

董事會管治



董事會

組成

於本報告日期，董事會包括共17名董事，當中有七名執行董事、四名非執行董事及六名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數按上市規則第3.10A條所規定佔董事會人數超過三分之一。董事會組成之詳情載於本年報的董事會報告中「董事」一節內，董事的簡歷載於本年報的「董事簡介」章節。鄭家純博士為鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志明先生之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。除上述外，董事會並無成員與其他成員相互關連。

董事會更新

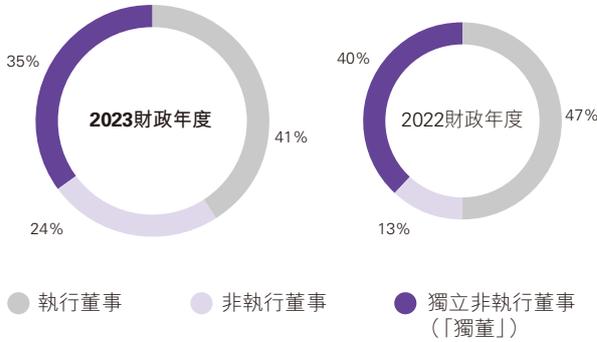
董事會的組成於年內進行了更新，從而增強了董事會的多元化和獨立性。

2022年7月1日	–	馬紹祥先生獲委任為執行董事
2022年11月22日	–	梁祥彪先生退任獨立非執行董事
2022年12月1日	–	楊秉樑先生退任獨立非執行董事
		何厚滸先生退任獨立非執行董事
		鄭志恒先生由執行董事調任為非執行董事
		鄭志明先生獲委任為非執行董事
		羅范椒芬女士獲委任為獨立非執行董事
		羅詠詩女士獲委任為獨立非執行董事
		黃仰芳女士獲委任為獨立非執行董事

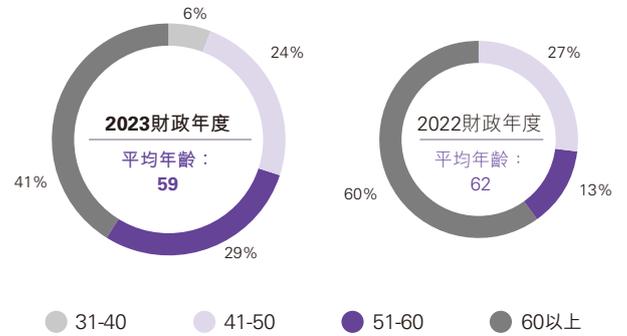
董事會的更新也使本公司歷久常新，並受惠於新董事會成員的新鮮理念和多元化專業知識，以支持本集團的可持續發展。

多元化組合

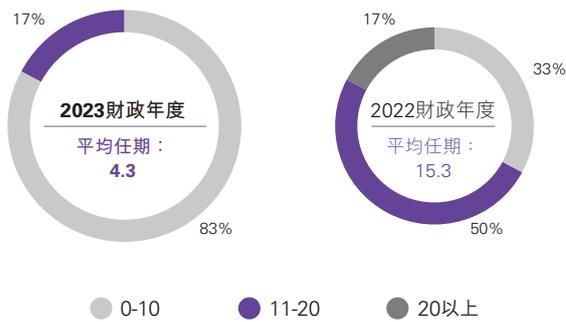
職位



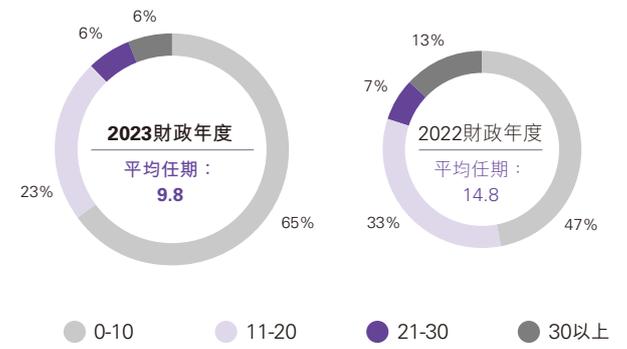
年齡組別



董事任期 – 獨董(年數)



董事任期 – 董事會(年數)

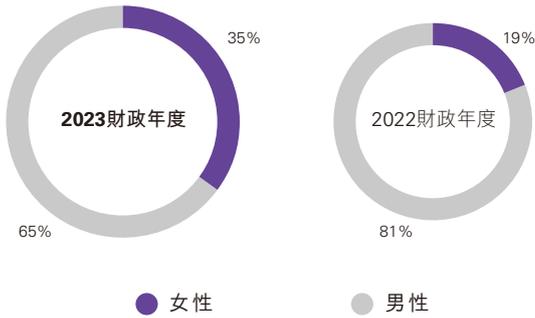


多元董事會

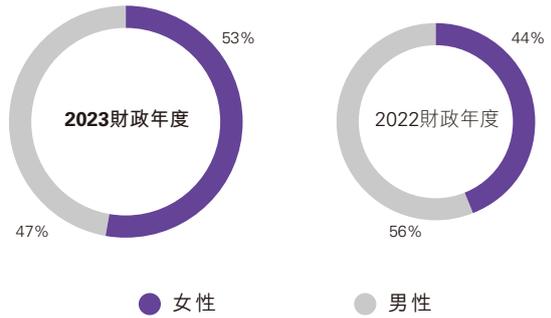
董事會自2013年8月起已採納董事會成員多元化政策(「成員多元化政策」)，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據成員多元化政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。董事會成員的委任以用人唯才為原則，在考慮人選時會以客觀條件審視並會適當考慮董事會成員多元化的裨益。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、技能、區域及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處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

目前，17名董事中有六名女性，佔董事會35.29%，已超越為董事會層面性別多元化而訂立的30%女性董事會成員的目標。本公司致力於維持多元化的董事會，其中女性代表的比例超過30%。提名委員會將通過多種渠道選擇合適的候選人，並根據成員多元化政策和提名政策向董事會作出建議。本集團亦通過一系列以多元化和包容性為重點的活動促進各個層面的性別多元化。本公司將致力保持員工隊伍的性別平衡。有關本集團員工(包括高級管理人員)性別比例的更多詳情，請參閱本年報內「企業可持續發展」章節。

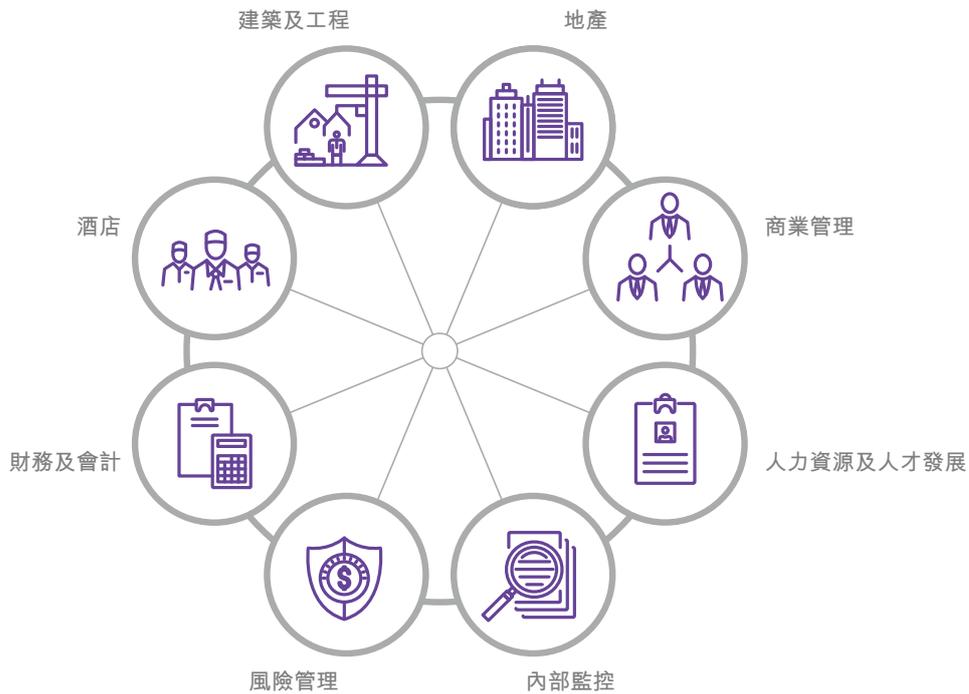
性別比例 – 董事會



性別比例 – 員工(包括高級管理層)



董事會專業領域



委任及重選

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一次股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。

董事會評估

為確保董事投入充分時間處理本公司事務，所有董事每年向本公司披露其於本公司及其他公眾公司或機構擔任職務或其他主要任命所涉及的時間。

年內，本公司聘用一間專門從事企業管治的獨立外部協調機構良治同行有限公司（「PGL」）進行董事會評估工作，以向董事會進行問卷調查的方式徵求董事對董事會表現及有效性的意見，另加上對選定的個別董事進行訪談。PGL對所收集的答覆作出分析，撰寫報告列出調查結果摘要。有關結果及建議由PGL呈交並於獨立非執行董事會議上討論，隨後轉交提名委員會及董事會審議。

董事會評估涵蓋以下領域：

- 董事會在核心範疇的表現
- 董事會未來1-2年的優先事項
- 促成董事會有效性的質素（包括董事會組成、會議、信息提供等）

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）履行對本公司發展、表現及風險管理作出獨立批判的相關職能。彼等須與執行董事同樣審慎行事，並具備同樣技能及受信責任。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。董事會認為根據上市規則所有獨立非執行董事均為獨立人士。

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

董事會的角色

除根據組織章程細則、上市規則或其他適用法例及法規須獲股東批准的事宜外，董事會為本公司的最終決策機關。董事會監察本集團的管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會共同負責本公司的管理及營運。本公司日常業務由管理層團隊負責並在下文所述的執行副主席兼行政總裁以及董事會執行委員會的領導及監督下進行。

董事會致力在本公司的各個層面培養和推廣理想的文化，並確保理想的文化在本公司的策略、業務模式和運營實踐中得以反映，以實現本集團的可持續增長。通過公司全員大會、網上學習平台、研討會和各種舉措，我們的企業願景「we create, we are artisans, we are CSV」在整個員工隊伍中得到培養。我們鼓勵員工說出切實可行的創新想法，並充分融入本集團業務發展中。有關本集團文化的更多詳情，請參閱本年報內的「企業可持續發展」章節。

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(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2023年6月30日止年度，董事會舉行了四次定期會議及一次臨時會議。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，策略及新計劃。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，發展並更新彼等的知識及技能。本公司不時為董事安排研討會／網上研討會及閱覽資料等內部培訓。

截至2023年6月30日止年度，董事出席董事會及董事委員會會議、股東大會及參與持續專業發展的記錄載列如下：

截至2023年6月30日止年度出席/合資格出席會議次數

董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	可持續發展委員會會議	股東週年大會	股東特別大會	持續專業發展
執行董事								
鄭家純博士	4/5	-	1/1	1/1	-	0/1	0/1	A
鄭志剛博士	5/5	-	-	-	2/2	1/1	0/1	A, B
鄭志雯女士	4/5	-	-	-	-	1/1	1/1	A
薛南海先生	5/5	-	-	-	2/2	1/1	1/1	A, B
黃少媚女士	4/5	-	-	-	-	0/1	0/1	A, B
趙慧嫻女士	5/5	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
馬紹祥先生	5/5	-	-	-	-	1/1	1/1	A, B
非執行董事								
杜惠愷先生	4/5	-	-	-	-	1/1	1/1	A
鄭家成先生	4/5	-	-	-	-	1/1	1/1	A
鄭志恒先生 ⁽¹⁾	4/5	-	-	-	-	1/1	1/1	A
鄭志明先生 ⁽²⁾	3/4	-	-	-	-	-	1/1	A
獨立非執行董事								
楊秉樑先生 ⁽³⁾	0/1	0/1	-	-	-	0/1	-	A
何厚浣先生 ⁽⁴⁾	1/1	1/1	-	-	-	0/1	-	A
李聯偉先生	5/5	3/3	1/1	1/1	-	1/1	1/1	A, B
梁祥彪先生 ⁽⁵⁾	1/1	1/1	-	1/1	1/1	1/1	-	A
葉毓強先生	5/5	3/3	-	1/1	2/2	1/1	1/1	A, B
陳贊臣先生 ⁽⁶⁾	5/5	3/3	1/1	-	2/2	1/1	1/1	A, B
羅范椒芬女士 ⁽⁷⁾	4/4	-	-	-	1/1	-	0/1	A, B
羅詠詩女士 ⁽⁸⁾	4/4	2/2	-	-	-	-	1/1	A, B
黃仰芳女士 ⁽⁷⁾	4/4	-	-	-	1/1	-	1/1	A, B

附註：

- (1) 自2022年12月1日起由執行董事調任為非執行董事
- (2) 自2022年12月1日起獲委任為董事
- (3) 自2022年12月1日起退任董事，並不再擔任審核委員會及薪酬委員會成員
- (4) 自2022年12月1日起退任董事，並不再擔任薪酬委員會主席及成員，以及審核委員會成員
- (5) 自2022年11月22日起退任董事，並不再擔任審核委員會、提名委員會及可持續發展委員會成員
- (6) 自2022年12月1日起擔任薪酬委員會成員
- (7) 自2022年12月1日起獲委任為董事，並擔任可持續發展委員會成員
- (8) 自2022年12月1日起獲委任為董事，並擔任審核委員會成員

A – 企業管治、監管發展及其他相關課題的培訓

B – 出席企業活動或訪問

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12月1日起不再擔任成員

* 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。執行委員會於需要時定期召開會議。

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	李聯偉先生(主席)
	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
	羅詠詩女士^

* 自2022年12月1日起不再擔任成員

自2022年11月22日起不再擔任成員

^ 自2022年12月1日起擔任成員

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

年內，審核委員會舉行了三次會議，其中審核委員會所履行的工作包括：

- (i) 審閱本公司截至2022年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2022年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准；
- (ii) 審閱本集團的風險管理及內部監控系統報告；
- (iii) 與管理層及外聘核數師討論可能影響本集團及財務匯報事宜的會計政策及常規；
- (iv) 審閱持續關連交易；及
- (v) 審閱風險管理政策的建議修訂。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	何厚浠先生(主席)* 楊秉樑先生# 李聯偉先生(主席)@ 陳贊臣先生^
執行董事	鄭家純博士

* 自2022年12月1日起不再擔任主席及成員

自2022年12月1日起不再擔任成員

@ 自2022年12月1日起擔任主席

^ 自2022年12月1日起擔任成員

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及通過一份書面決議。本年度薪酬委員會所履行的工作包括：

- (i) 審閱其職權範圍的更新建議，加入企業管治守則中有關根據上市規則第17章審閱及／或批准股份計劃相關事宜的責任的新守則條文，並建議董事會批准；
- (ii) 檢討本公司的薪酬政策，包括董事及本公司高級管理層的薪酬政策；及
- (iii) 檢討及批准執行董事及本公司高級管理層的薪酬方案。

執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司可以根據本公司購股權計劃向全體董事及高級管理層授出購股權以認購本公司股份。於截至2023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

* 自2022年11月22日起不再擔任成員

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2018年11月起採納了提名政策(「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)；
- 誠信聲譽；
- 能否承擔投放足夠時間履行作為董事會成員的職責；
- 與本公司的潛在利益衝突；及
- 就獨立非執行董事的候選人而言，符合上市規則的獨立性要求。

提名委員會於年內舉行了一次會議及通過一份書面決議。本年度提名委員會所履行的工作包括：

- (i) 就建議委任羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士為獨立非執行董事、建議委任鄭志明先生為非執行董事、及建議就鄭志恒先生由執行董事調任為非執行董事(統稱「董事會更新」)，向董事會提出建議；
- (ii) 根據上市規則、成員多元化政策及提名政策檢討了董事會架構、人數及組成，並認為董事會在董事會更新後由多元化的成員組成，提供了切合本集團業務需要的良好均衡技能和經驗；
- (iii) 檢討成員多元化政策和提名政策，並認為它們對本公司仍有效且合適；
- (iv) 審議退任董事的重選事宜，並建議董事會分別於2022年股東週年大會及2023年6月27日召開的股東特別大會上提呈股東予以批准；及
- (v) 檢討為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制的實施與有效性。

經考慮以下途徑，提名委員會認為本公司維持有效的機制確保董事會有強有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)，且他們持續向本公司投入足夠時間；
- 所有獨立非執行董事通過與核心部門負責人定期舉行的季度會議分享他們的觀點和意見，特定業務部門亦會應獨立非執行董事的要求被邀請參加此類會議；
- 安排核心業務部門就業務分部表現向獨立非執行董事作年度報告，讓他們有機會分享及發表他們的觀點和意見；
- 不時安排實地考察給獨立非執行董事，以加深其對本公司新的和進行中的項目的了解；
- 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行的年度會議，提供了有效平台讓主席就本集團各項議題聽取獨立意見；及
- 可以應獨立非執行董事的合理要求，向他們提供獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責。

可持續發展委員會

成員：

執行董事	鄭志剛博士(主席) 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 羅范椒芬女士# 黃仰芳女士#

* 自2022年11月22日起不再擔任成員

自2022年12月1日起擔任成員

可持續發展委員會負責監督本公司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、氣候風險及可持續披露的發展，包括國際可持續準則理事會(「ISSB」)發布的準則，以及可持續發展管治事宜。

核數師的酬金

截至2023年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供鑑證及非鑑證服務的已付／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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
鑑證服務	74.9	61.5
非鑑證服務	47.2	51.1
總計	122.1	112.6

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

年內，外聘核數師向本集團提供了鑑證及獲許可非鑑證服務。鑑證服務包括與審核本集團的綜合財務報表及某些附屬公司有關的服務。服務包括就其他監管、合規目的而出具的特別審核或鑑證報告。獲許可的非鑑證服務包括稅務合規服務、稅務顧問、轉讓定價服務、與多項各收購及出售活動有關的盡職調查及交易顧問服務、ESG和綠色金融服務、網路安全服務、資料隱私服務、非金融系統相關服務以及其他相關服務。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》，所提供的這些服務均不損害作為核數師的獨立性。

董事就財務報表所承擔的責任

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

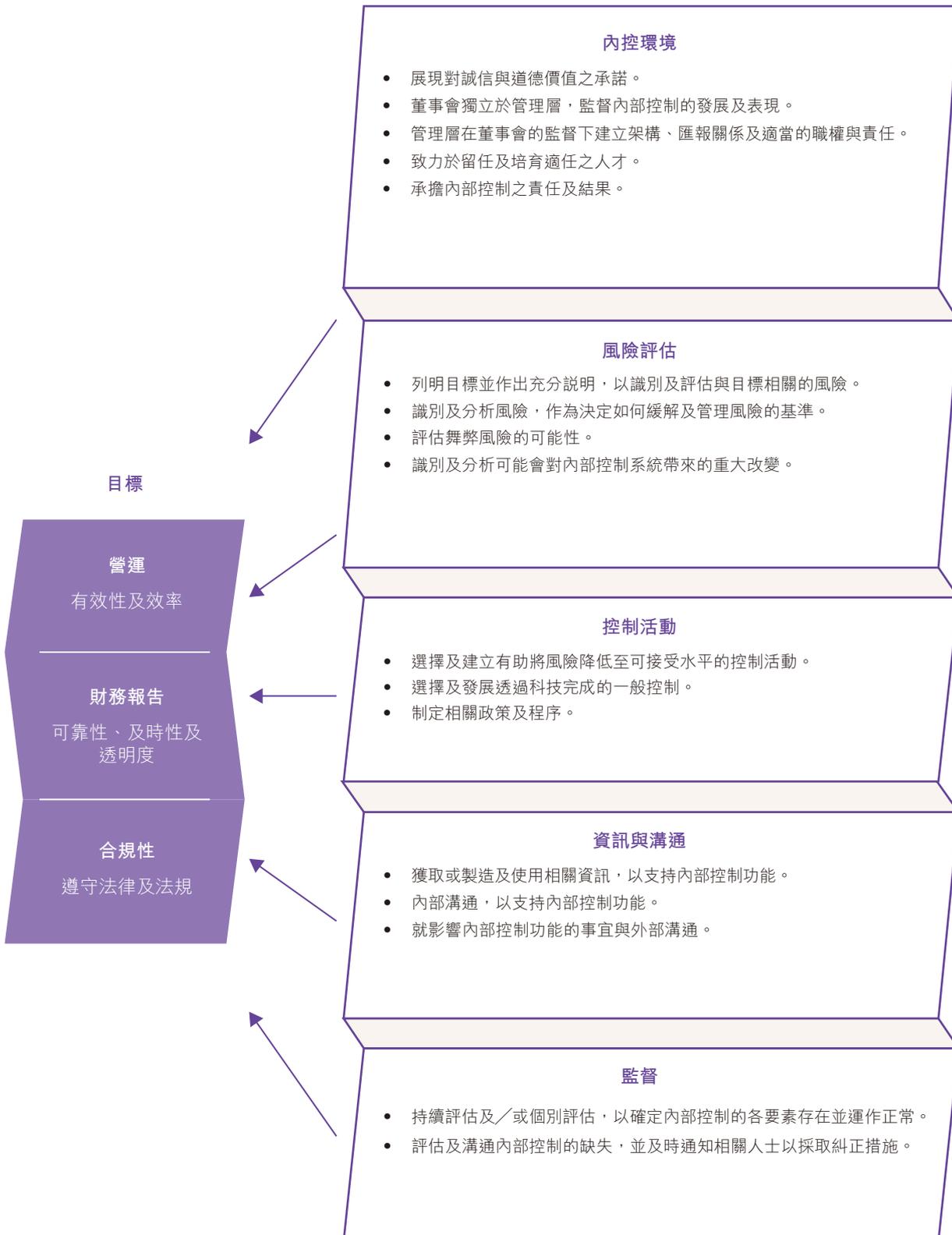
董事會對評估及釐定本集團於達成策略目標過程中所願意承擔之風險的性質及程度負有整體責任，亦確保本集團設立及維持合適有效的風險管理及內部控制系統。審核委員會獲董事會授權，負責監督集團管理層設計、實施和監督風險管理及內部控制系統。審核委員會亦會就本集團的風險相關事宜向董事會提供意見。

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

企業風險管理政策

- 該政策概述本集團的風險管理框架和方法，並為本集團的業務和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。

(*披露指引已由2023年8月28日起生效的披露政策及披露程序指引取代。)

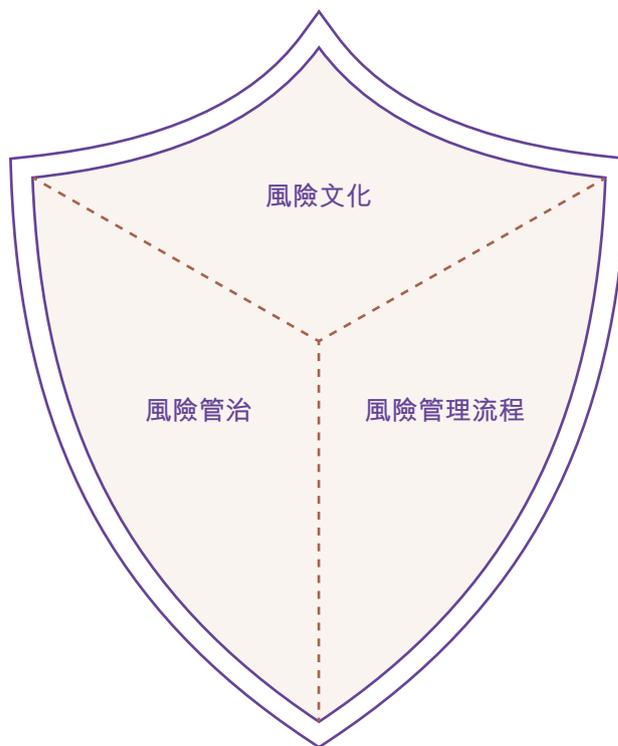
風險管理

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。



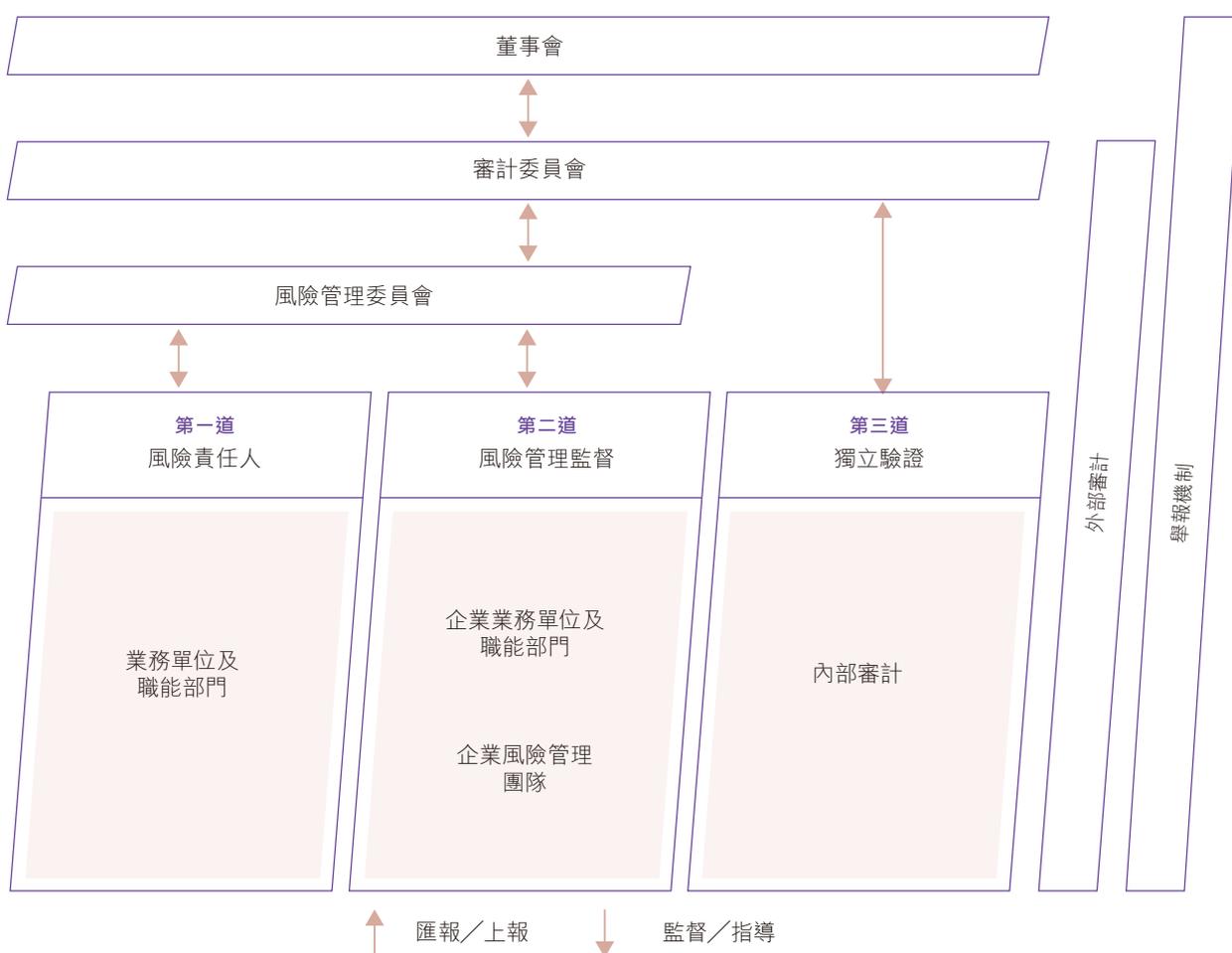
風險文化

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

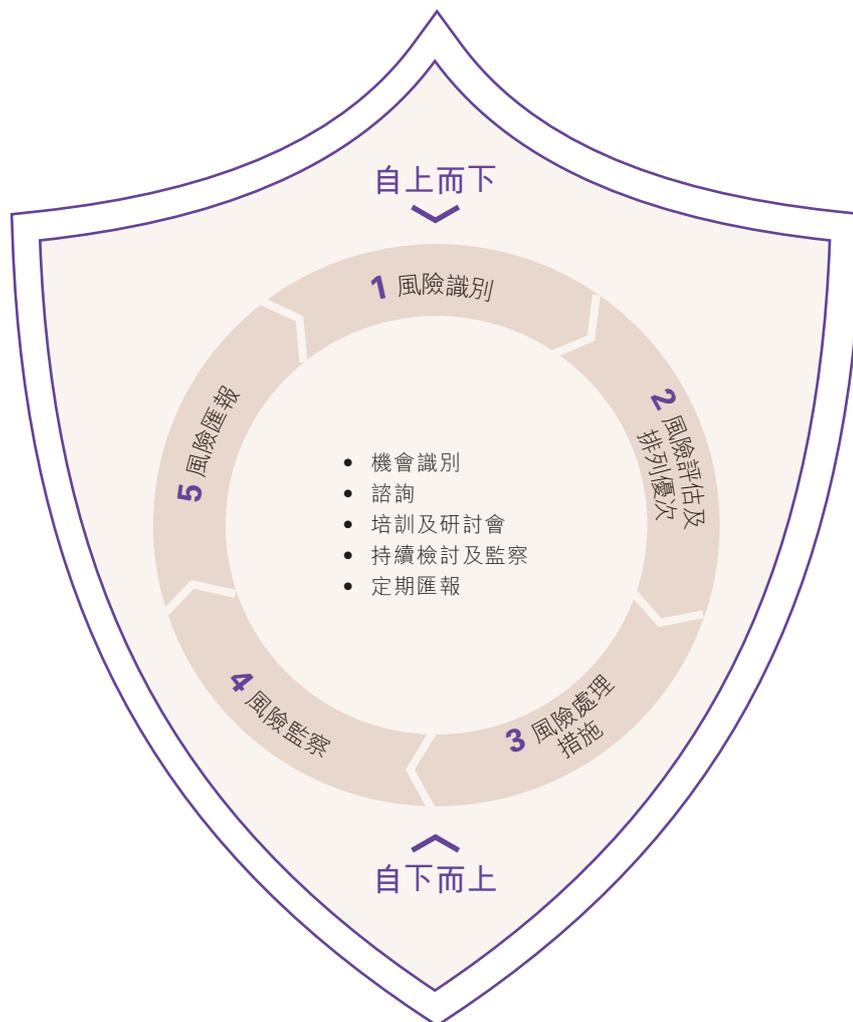
— 本集團已設立舉報機制，以便員工及其他相關人士可就涉嫌詐騙、行為失當、瀆職或違規行為提出舉報。每宗舉報個案均會保密處理，並遵循舉報政策及其相關程序。

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

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
宏觀經濟 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採取適當的對策• 物色業務合作機遇及合作夥伴以發揮新世界集團生態圈的協同效應• 對經濟狀況的潛在影響進行敏感度評估

風險描述	主要風險處理措施
<p>競爭</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 定期重新審閱我們的品牌理念，以區別於競爭對手 密切關注市場趨勢變化，並不斷提升產品和服務質量，鞏固我們的品牌和市場地位 借助科技豐富客戶體驗以及提升營運效益及效率
<p>客戶 </p> <p>顧客的需求及行為的改變影響公司的市場份額目標及／或銷售收入目標。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 跟進市場最新消息，以了解消費趨勢 細閱客戶心聲並作跟進 借助新世界集團生態圈提升客戶終身價值
<p>業務投資</p> <p>資本支出、資產、其他公司或業務或長期承擔的投資回報。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 重視投資回報，並有效控制成本及交付時間表 由顧問進行盡職調查，並由管理層審閱 交易後持續監察並提升表現
<p>應對變化</p> <p>對於影響公司對持份者的吸引力的內外部變化作出回應或採取應變行動。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建立管治架構，以評估及監察變動的發展及實施過程 專注將策略付諸實行，以清楚傳達的一致行動計劃使各業務部門加強溝通合作 檢討現有組織架構並作必要調整，以配合策略方針
<p>利率及通脹</p> <p>利率波動影響未來業務成本。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 維持適當的定息及浮息債務組合 訂立利率交換以對沖利率變動
<p>產品和服務安全和質量 </p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 已有標準操作程序並提供培訓，旨在於整個集團以及向承包商和分包商宣揚「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

風險描述

主要風險處理措施

網絡安全

針對網絡及系統的攻擊可能導致業務中斷。

- 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

氣候變化行動 

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

氣候變化導致立即性及長期性的實體事件(降雨、海平面上升、暑熱壓力及烈風)的嚴重程度及頻率增加，引致實體損毀而產生損失或置換成本，或營運中斷而影響創造收入的活動，從而影響我們業務組合的價值。

轉型風險

氣候變化壓力引致市場轉變，產生財務影響，包括以下情況的相關成本：

- 市場喜好的轉變；
- 引進嶄新科技；
- 應對新增的政策規例；及
- 聲譽變化及投資者的觀感。

- 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(包括香港交易所氣候披露要求)
- 繼續實施《氣候韌性指引》，進一步將氣候韌性納入資產當中
- 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
- 採用一致而實際的評估及排列優次程序，應對整個新世界發展業務組合面臨的氣候風險
- 實施現場應對及緩解措施，包括防水浸風險的硬件設施，例如防洪閘
- 可持續發展委員會負責監察集團的可持續發展風險及機遇，包括氣候變化帶來的風險及機遇
- 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48至第91頁。

環境保護和減碳 

影響公司營運成本及表現並降低環境影響的環境保護、能源效益及減碳措施。

- 設置公司政策以盡量減少對環境造成的負面影響
- 持續提升能源效益及應用科技加強能源管理和減少用量
- 於可行情況下安裝可再生能源系統
- 推出可再生能源藍圖，增加在各業務中可再生能源的使用
- 與上下游合作夥伴攜手促進供應鏈減碳
- 進行能源及廢物審核，以制訂或修訂減碳藍圖

 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2023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內的「高級管理層簡介」章節。

組織章程文件

於回顧年內，本公司的組織章程細則並無變動。

環境、社會及管治

載於本年報內的「企業可持續發展」章節是按照聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》編撰，為本集團於可持續發展方面付出的努力及成效提供一個全面的概覽，補充資訊可於本公司網站「可持續發展」一節獲得。

此章節亦參考了「全球報告倡議組織」(GRI)準則2021、氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的建議、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」)

佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可將召開股東特別大會的書面請求遞交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。由有關股東簽署的書面請求必須述明在有關股東大會上處理的事務的一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的決議案文本。倘若董事在該請求(經核證為有效後)呈交日期起計21天內，未有妥為安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過28天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在董事受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後起計三個月屆滿後舉行。

於股東會議上提呈議案

於股東大會上提呈議案時，書面請求必須由下列人士：

- (i) 佔本公司全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有相關表決權利的本公司股東，

向本公司提出，要求本公司向股東發出決議案通知書，內容有關可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，或向股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期(如屬要求發出股東週年大會決議案通知書的請求)或大會舉行前至少七天(如屬傳閱股東陳述書的請求)前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明。

股東建議其他人士備選董事

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

有關程序詳情可於本公司網站刊載的下列文件中查閱：

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

向董事會作出查詢

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

派息政策

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

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

與股東的溝通

董事會及管理層透過不同渠道與本集團股東及投資者保持溝通。主席、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為合適及有效。

投資者關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的瞭解，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。於回顧年內，本集團勇奪超過30項與投資者關係、企業管治及年報相關的國內外獎項，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。有關詳情，請參閱載於本年報內「投資者關係」章節。

投資者關係

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。

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。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。

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。

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。



榮獲超過

30 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 個國際論壇



舉行超過

400 個網上會議及
電話會議



回顧年內，適逢疫情結束，投資者關係團隊接待眾多投資者及分析員對集團於大灣區及長三角核心城市包括香港、廣州、深圳、上海等項目進行實地調研，深入地分享集團的未來發展戰略規劃，與大家保持密切溝通和交流。

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30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。

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
鄭志恒先生
鄭志明先生

獨立非執行董事

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

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
西盟斯律師行
孖士打律師行
高李葉律師行
何韋律師行
德同國際有限法律責任合夥

股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
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2023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52、53及54內。

業績及分配

本集團截至2023年6月30日止年度的業績載列於本年報第162頁的綜合收益表內。

董事會議決建議向於2023年11月24日名列本公司股東名冊的股東就截至2023年6月30日止年度派發末期現金股息每股0.30港元(2022年：每股1.50港元)。連同已派發的中期股息每股0.46港元(2022年：每股0.56港元)，截至2023年6月30日止年度每股派息共0.76港元(2022年：每股2.06港元)。

待相關決議案於2023年11月21日舉行的本公司股東週年大會(「2023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2023年12月20日派發予各股東。

除末期現金股息外，董事會亦向於2023年11月24日名列本公司股東名冊的股東派發每股1.59港元的有條件特別現金股息(「有條件特別股息」)。有條件特別股息的派發條件為須待出售事項(定義見下文「主要收購及出售」一節內)完成後方可作實，而出售事項乃取決於(其中包括)，本公司獨立股東在本公司即將召開的股東特別大會(「股東特別大會」)上通過一項普通決議案。

如批准出售事項的普通決議案在股東特別大會上未能獲本公司獨立股東通過，或出售事項因任何理由未能完成，則有條件特別股息將不會向股東派發。本公司股東及其他證券持有人以及潛在投資者在買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

有條件特別股息(如有)預計將於上述末期現金股息派發日同日(即約於2023年12月20日)向股東派發。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視及本集團年內的表現討論與分析(包括運用財務關鍵表現指標進行的分析)、本年度終結後發生的並對集團有影響的重大事件的詳情、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、本集團的環境政策與表現、及本集團遵守對集團有重大影響的有關法律和規例的情況、以及本集團與其持份者的重要關係的說明已在本年報不同部份披露，尤其於「財務摘要」、「行政總裁報告書」、「企業可持續發展」、「企業管治報告」及「管理層討論及分析」內。以上討論屬「董事會報告」的一部份。

發行股份

年內，本公司已發行股份概無變動。

本公司於年內已發行的股份詳情載列於財務報表附註37內。

發行債券

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

1. Celestial Miles Limited(新創建集團有限公司(「新創建」)的一家間接全資附屬公司)於2022年12月16日發行本金額268.2百萬美元(相等於約2,092.0百萬港元)有擔保優先永續資本證券，發行價為本金額的100.000%。資本證券總收益268.2百萬美元(相等於約2,092.0百萬港元)及所得款項淨額265.7百萬美元(相等於約2,072.5百萬港元)用作部份回購新創建及其附屬公司(「新創建集團」)的優先永續資本證券。
2. 本公司間接全資附屬公司廣州新穗旅游中心有限公司於2023年4月11日設立於2035年3月到期的中金－新世界雲門商業資產支持專項計劃，據此發行本金額人民幣1,000.0百萬元(相等於約1,081.0百萬港元)的優先級資產支持證券和本金額人民幣1.0百萬元(相等於約1.1百萬港元)的次級資產支持證券。優先級資產支持證券的年息率為3.500%，由合資格投資者認購，並於深圳證券交易所掛牌交易。次級資產支持證券由本公司間接全資附屬公司新世界(中國)地產投資有限公司(「新中投」)認購。優先級資產支持證券的發行由新中投提供的若干承諾作出保證，並由本公司對該等承諾作出擔保。經扣除有關發行資產支持證券的費用後，所得款項淨額約為人民幣996.9百萬元(相等於約1,077.0百萬港元)。
3. 新創建於2023年5月29日於中國完成發行總本金額人民幣15億元(相等於約16億港元)年息率為3.900%並於2026年5月29日到期的2023年度第一期中期票據(債券通)(「該票據」)，發行價為本金額的100.000%。該票據於中國銀行間市場交易協會註冊。該票據總收益人民幣1,500.0百萬元(相等於1,685.4百萬港元)及所得款項淨額人民幣1,489.9百萬元(相等於約1,674.1百萬港元)作為償還新創建集團銀行借款用途。

除上文所披露外，本集團於年內並無發行任何債券。

股票掛鈎協議

除於第133及第134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2023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23,143.4百萬港元(2022年：23,043.7百萬港元)。

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295及第296頁。

僱員及薪酬政策

於2023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。薪酬政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放薪酬及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。若干非上市附屬公司(彼等不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))設有股份獎勵計劃，據此，若干僱員可獲授予相關附屬公司的股份。根據本公司及其上市附屬公司，即新創建及新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(彼等不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))的購股權計劃，本集團若干董事及僱員可獲授予購股權，以認購本公司及/或新創建及/或新世界百貨的股份。

購買、出售或贖回上市證券

New World Capital Finance Limited(本公司的一家全資附屬公司)於2022年9月5日(票據到期日)按本金金額贖回505,000,000港元年息率為5.000%於2022年到期的有擔保票據。

NWD (MTN) Limited(本公司的一家全資附屬公司)於2022年11月30日(票據到期日)按本金金額贖回820,647,000美元(相等於約6,401,046,600港元)年息率為4.375%於2022年到期的有擔保票據(股份代號：5582)。總本金金額為129,353,000美元(相等於約1,008,953,400港元)的該等票據之前已於2022年6月被贖回。

於2022年12月5日，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(「CDL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年到期的有擔保優先票據(股份代號：5594)(「該等CDL票據」)，購買價為本金額的86.500%。CDL要約交收後，CDL共同要約人已於2022年12月20日購入並贖回總本金額92,301,000美元(相等於約719,947,800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2023年6月30日，該等CDL票據尚餘總本金額為243,649,000美元(相等於約1,900,462,200港元)。

於2022年12月5日，新創建及Celestial Miles Limited(新創建的一家全資附屬公司)共同作為要約人(「CML共同要約人」)發起要約收購(「CML要約」)，以現金購買由Celestial Miles Limited發行並由新創建無條件且不可撤回地擔保本金額1,300,000,000美元(相等於約10,140,000,000港元)年息率為5.750%的有擔保優先永續資本證券(股份代號：5706)(「該等CML證券」)，購買價為本金額的95.500%。CML要約交收後，CML共同要約人已於2022年12月20日購入並贖回總本金額280,856,000美元(相等於約2,190,676,800港元)的該等CML證券，且已根據該等CML證券的條款及條件註銷該等CML證券。於2023年6月30日，該等CML證券尚餘總本金額為1,019,144,000美元(相等於約7,949,323,200港元)。

於2022年12月5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600,000,000美元(相等於約4,680,000,000港元)年息率為4.500%於2030年到期的有擔保票據(股份代號：40223)(「2030票據」)，以及本金額200,000,000美元(相等於約1,560,000,000港元)年息率為3.750%於2031年到期的有擔保可持續發展表現掛鈎票據(股份代號：40534)(「2031票據」)，購買價分別為本金額的81.400%及77.000%。要約交收後，本公司已於2022年12月20日購入並贖回總本金額37,183,000美元(相等於約290,027,400港元)的2030票據，以及總本金額72,165,000美元(相等於約562,887,000港元)的2031票據，且已根據各自票據的條款及條件註銷該等票據。於2023年6月30日，2030票據尚餘總本金額為562,817,000美元(相等於約4,389,972,600港元)，而2031票據尚餘總本金額為127,835,000美元(相等於約997,113,000港元)。

FTL Capital Limited(新創建的一家間接全資附屬公司)於2023年4月25日(票據到期日)按本金金額悉數贖回250,000,000美元(相等於約1,950,000,000港元)年息率為4.125%於2023年到期的票據。

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289.1百萬港元(2022年：89.0百萬港元)。

主要收購及出售

1. 於2022年4月26日，新創建集團與龍光交通集團有限公司及其附屬公司訂立有條件股權及債權轉讓合同(其後於2022年9月5日被一份新訂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(其全資擁有貴梧高速公路的特許經營權)的40.0%股權及相關債權人權利及應收股息，總代價為人民幣1,902.4百萬元(相等於約2,137.5百萬港元)。此收購已於2022年11月完成，而新創建集團於廣西龍光貴梧高速公路有限公司的40.0%股權自此作為合營企業入賬。
2. 於2022年5月14日，新創建集團的間接全資附屬公司Glorious Hope Limited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地產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22.9億元(相當於約26.63億港元)。五個物流物業的收購已於截至2022年6月30日止年度完成，而第六個物流物業的收購於2023年1月完成。
3. 於2022年5月16日，Goshawk Aviation Limited(「Goshawk」)(新創建間接持有50.0%股權的合營企業)與SMBC Aviation Capital Limited(「SMBC」)訂立主要交易協議，據此，Goshawk同意透過出售Goshawk Management Limited(「GML」)(Goshawk的主要全資經營附屬公司)的全部股權以及Goshawk所持與GML持有或控制的實體(不包括擁有6架與俄羅斯承租人相關的飛機的實體)經營的商業飛機租賃業務有關的所有資產、負債及合約，向SMBC出售其近乎整個商業飛機租賃平台。此出售已於2022年12月21日完成。Goshawk於完成時收取的總代價約為16億美元(相等於約125億港元)(新創建集團應佔部份：8億美元(相等於約62億港元))。
4. 於2022年12月1日，新創建集團與華昱高速集團有限公司及其關聯方訂立股權轉讓協議，據此，新創建集團同意收購湖南道岳高速公路實業有限公司(一家新創建間接持有40.0%之聯營公司，其主要從事湖南隨岳高速公路的營運及管理)的60.0%股權，總代價為人民幣523.1百萬元(相等於約587.7百萬港元)(經調整後)。此收購已於2023年4月完成，而湖南道岳高速公路實業有限公司自此作為新創建的間接全資附屬公司入賬。
5. 於2023年4月28日，New World Engineering Group Limited(「賣方」，本公司一家直接全資附屬公司)，Hip Seng Holdings Company Limited(「買方」，蔡漢平先生(「蔡先生」)的一家直接全資公司)及蔡先生作為擔保人訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方透過按買賣協議及受限於其所載條款及條件以總代價約29.9百萬港元出售協盛建築集團有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本向買方出售協盛集團(即目標公司、其附屬公司及其合營企業)(「協盛出售事項」)。協盛出售事項已於2023年6月30日完成及協盛集團由買方全資擁有，而本公司不再於協盛集團擁有任何股權。
6. 於2023年6月26日，Century Acquisition Limited(周大福企業有限公司的全資附屬公司)作為要約人宣佈提出一項有條件自願全面現金要約，以收購周大福(控股)有限公司及其附屬公司尚未實益持有的新創建全部已發行股份(「新創建要約股份」)，要約價為每股新創建要約股份9.15港元(「新創建股份要約」)，惟須受制於若干預設條件獲滿足或豁免(如適用)。新創建股份要約亦受制於若干條件(其中包括)本集團透過接納新創建股份要約出售所擁有的全部新創建股份(「出售事項」)。於本報告日期，本集團持有約60.87%新創建已發行股份，而出售事項仍有待本公司獨立股東批准。

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136至第141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147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

鄭志恒先生

鄭志明先生

(於2022年12月1日調任)

(於2022年12月1日獲委任)

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

羅范椒芬女士 *GBM GBS JP*

羅詠詩女士 *BBS JP*

黃仰芳女士

(於2022年12月1日退任)

(於2022年12月1日退任)

(於2022年11月22日退任)

(於2022年12月1日獲委任)

(於2022年12月1日獲委任)

(於2022年12月1日獲委任)

梁祥彪先生、楊秉樑先生及何厚浠先生分別於2022年11月22日、2022年12月1日及2022年12月1日退任。彼等各自己確認與董事會並無意見分歧，亦無與其退任有關的事項需要知會本公司的股東。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，鄭家純博士、鄭志恒先生、薛南海先生、葉毓強先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士將於2023年股東週年大會上依章輪值告退，並具資格膺選連任。

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、葉毓強先生、陳贊臣先生及羅詠詩女士擔任。審核委員會的主要職責包括審閱及監察本集團的財務匯報程序與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。

董事於交易、安排或合約的權益

除於本年報第136至第141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2023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142至第146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
	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
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
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
馬紹祥先生	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
	華潤(集團)有限公司	物業投資、發展及管理以及 建築	董事

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

管理合約

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

董事認購股份或債券的權益

根據本公司及其上市附屬公司，即新創建及新世界百貨(彼等不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))，若干董事可能獲授予可認購本公司及／或新創建及／或新世界百貨股份的購股權。董事於本公司及新創建授出的購股權的權益於本報告「董事於股份、相關股份及債券的權益」一節披露。新世界百貨自於年內採納其購股權計劃以來並無向董事授出購股權。除該等購股權計劃，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，使董事、本公司行政總裁或任何彼等的配偶或18歲以下的子女藉收購本公司或其他公司的股份或債券而獲益。

本公司購股權計劃

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

根據上市規則該計劃的概要披露如下：

	該計劃
該計劃的目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團作出貢獻或提升業績表現；吸引及留任對本集團發展有價值或作出貢獻的高質素人員；增強企業認同感及讓合資格參與者分享本公司透過彼等的人際關係、努力及／或貢獻所取得的成果。
該計劃的參與者	合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： <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。
根據該計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股份的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃授出可認購34,812,500股本公司股份的購股權。 根據該計劃可供發行的股份總數為226,834,911股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數約9.01%。

本公司購股權計劃(續)

該計劃	
該計劃中每名參與者可獲授權益上限	除非經本公司股東批准，否則於任何12個月期間因各合資格參與者獲授予的購股權(包括已行使及未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股份總數的1.0%。
獲授人根據該計劃可行使購股權的期限	按董事指定的期間，惟不得超過由授出購股權之日起計10年。
根據該計劃授出的購股權的歸屬期	由董事釐定的任何期間。
申請或接納購股權須付金額以及付款或通知付款的期限或償還申請相關貸款的期間	須於建議授出日期起計14日內繳付10.0港元作為獲授購股權的代價。
獲授購股權的行使價的釐定基準	行使價由董事釐定，不得少於以下較高者：(i)於授出日期(必須為交易日)股份在聯交所每日報價表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在聯交所每日報價表所報的收市價的平均值。
該計劃的尚餘年期	該計劃自獲採納之日(即2016年11月22日)起有效，為期10年。

於2022年7月1日及2023年6月30日根據該計劃授權限額可授出的購股權數目分別為214,841,911股及226,834,911股。

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2023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2023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⁾	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽³⁾	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽⁵⁾	1,035,392,823	103,035,786	1,138,428,609	45.24

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，因此被視為於CTFC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(董事、本公司行政總裁或主要股東(定義見上市規則)除外)於2023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2023年 6月30日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	177,767,063	177,767,063 ⁽¹⁾	7.06

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2023年 6月30日 佔股權的 概約百分比
BlackRock, Inc.	所控制的法團權益	380,000	380,000 ⁽²⁾	0.02

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4,186,000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244,000股相關股份的權益。

除上文所披露者外，本公司於2023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，2023年9月29日

關連交易

- (1) 於2012年3月22日，新世界百貨與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)訂立一份綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，由2012年4月24日起開始直至2014年6月30日(包括該日)止，據此，新世界百貨集團(即新世界百貨及其附屬公司)旗下成員公司及周大福珠寶集團(即周大福珠寶及其附屬公司)旗下成員公司可不時就周大福珠寶集團於新世界百貨集團於中國所擁有或租賃或經營其業務的物業銷售珠寶產品及鐘錶的零售櫃位的專櫃安排或租賃協議進行的交易訂立明確專櫃協議。

待遵守上市規則有關規定，綜合專櫃協議將於最初年期或後續年期屆滿之時自動重續連續三年。綜合專櫃協議第二次續約期已於2020年6月30日屆滿，並再次自動重續三年，由2020年7月1日起開始直至2023年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的第三次續期及有關截至2023年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2020年5月4日的公告內。

截至2023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31.2百萬元(相等於約35.3百萬港元)，並無超出年度上限人民幣102.0百萬元(相等於約115.3百萬港元)。

鑑於綜合專櫃協議第三次續期於2023年6月30日屆滿，新世界百貨及周大福珠寶同意再續綜合專櫃協議三年，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的第四次續期及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

由於周大福珠寶為本公司的主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則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。

- (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全面要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何附屬公司)旗下成員公司之間提供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。

截至2023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3,043.0百萬港元，並無超出年度上限7,210.5百萬港元。

關連交易(續)

(2) (續)

於2023年4月28日，本公司與杜先生就本集團旗下成員公司與新服務集團(即(1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個別或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何附屬公司)旗下成員公司之間提供建築機電服務、清潔和園藝服務、設施管理服務、保險、醫療和保健服務、物業管理服務、保安、護衛及活動服務，以及租賃和採購服務訂立一份新綜合服務協議(「新杜先生綜合服務協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止為期三年，並同意於新杜先生綜合服務協議生效日終止杜先生綜合服務協議。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，新杜先生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)。新杜先生綜合服務協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於本公司日期為2023年4月28日的公告內作出披露，並於2023年6月27日獲本公司獨立股東批准。

由於杜先生為本公司非執行副主席及若干附屬公司的董事，且為本公司若干附屬公司數個法人主要股東的實益擁有人，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立杜先生綜合服務協議及新杜先生綜合服務協議及所有彼等項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

- (3) 於2020年4月24日，本公司與周大福就本集團旗下成員公司與周大福服務集團(即周大福、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司的公司或為該控股公司的同系附屬公司；及／或(b)周大福及上文(a)項所指的該等其他公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權，或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何其他公司，以及此等其他公司的附屬公司，但不包括本集團旗下成員公司)旗下成員公司之間提供服務(「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，本公司與周大福訂立一份補充協議(「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。鑑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經已修訂，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。

截至2023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736.0百萬港元，並無超出經修訂年度上限814.2百萬港元；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932.2百萬港元，並無超出經修訂年度上限1,164.7百萬港元。

關連交易(續)

(3) (續)

於2023年4月28日，本公司與周大福就提供所有前述的服務訂立新一份綜合服務協議(「新周大福綜合服務協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止及同意於新周大福綜合服務協議生效日終止周大福綜合服務協議(經補充協議補充)。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，新周大福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)。新周大福綜合服務協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

由於周大福為本公司的關連人士，故訂立周大福綜合服務協議(經補充協議補充)及新周大福綜合服務協議及所有彼等項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

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

截至2023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78.0百萬港元，並無超出年度上限166.3百萬港元。

鑑於預期總租賃及許可協議的最初年期於2023年6月30日屆滿，本公司與周大福珠寶同意再續總租賃及許可協議三年，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止。重續總租賃及許可協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

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

關連交易(續)

- (5) 於2017年4月10日，本公司與周大福就周大福集團(即周大福及其附屬公司)旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供酒店管理及諮詢服務訂立一份綜合酒店管理服務協議(「綜合酒店管理服務協議」)。綜合酒店管理服務協議由2017年7月1日起開始直至2027年6月30日(包括該日)止為期十年，而且可在符合上市規則有關規定下於最初年期屆滿時將自動重續多十年。綜合酒店管理服務協議及有關截至2020年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2017年4月10日的公告內。

有關綜合酒店管理服務協議項下交易截至2023年6月30日止三個財政年度的新年度上限如於本公司日期為2020年5月8日的公告內所列載。

截至2023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180.5百萬港元，並無超出年度上限313.8百萬港元。

鑑於預期有關綜合酒店管理服務協議項下交易的年度上限於2023年6月30日屆滿，董事會已就截至2026年6月30日止三個財政年度釐定如載於本公司日期為2023年4月28日的公告內的新年度上限。

由於周大福為本公司的關連人士，故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。

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

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

由董事會釐定有關綜合酒店租賃協議項下交易截至2023年6月30日止三個財政年度的年度上限載於本公司日期為2020年5月8日的公告內。

截至2023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236.5百萬港元，並無超出年度上限367.2百萬港元。

鑑於預期有關綜合酒店租賃協議項下交易的年度上限於2023年6月30日屆滿，董事會已就截至2026年6月30日止三個財政年度釐定如載於本公司日期為2023年4月28日的公告內的新年度上限。

由於周大福為本公司的關連人士，故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。

關連交易(續)

(7) 於2023年4月28日，New World Engineering Group Limited(「賣方」，本公司一家直接全資附屬公司)、Hip Seng Holdings Company Limited(「買方」，蔡漢平先生(「蔡先生」)的一家直接全資公司)及蔡先生作為擔保人訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，據此，按買賣協議及受限於其所載條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購協盛建築集團有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本，代價(「代價」)總額約為29.9百萬港元(「協盛出售事項」)。

代價須由買方分三期支付如下：

- (i) 於完成日期(定義見買賣協議)約8.9百萬港元作為第一期付款；
- (ii) 於完成日期的首個週年日約10.5百萬港元，連同自完成日期起至第二期付款(包括相關利息)支付日期止尚未償還的代價金額之應計單利，按當次付款日期由香港上海滙豐銀行有限公司不時所報的港元最優惠年利率(「最優惠利率」)計算(不包括首尾兩日)；及
- (iii) 於完成日期的第二個週年日餘下約10.5百萬港元，連同由上文(b)項所述第二期付款(包括相關利息)支付日期起至本第三期及最後一期付款(包括相關利息)支付日期止尚未償還的代價金額之應計單利，按當次付款日期的最優惠利率計算(不包括首尾兩日)。

目標公司、其附屬公司及其合營公司(「協盛集團」)主要於香港從事提供樓宇建築服務，專門提供總承包及建築管理服務。

協盛出售事項詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。協盛出售事項已於2023年6月30日完成及其後，協盛集團由買方全資擁有，而本公司不再於協盛集團擁有任何股權。

鑒於協盛出售事項、以及本集團旗下成員公司與建築服務集團(指(1)協盛集團；(2)蔡先生；(3)蔡先生的直系親屬(定義見上市規則)；及(4)蔡先生及／或其直系親屬(個別或共同)現時或將會直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何其他附屬公司)旗下成員公司之間有關由建築服務集團向本集團提供建築服務的現有及未來交易，於2023年4月28日，本公司及蔡先生訂立一份建築服務總協議(「建築服務總協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30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，建築服務總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)。建築服務總協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於本公司日期為2023年4月28日的公告內作出披露，並於2023年6月27日獲本公司獨立股東批准。

蔡先生為目標公司及協盛集團若干成員公司的董事，以及本集團若干其他附屬公司的董事。買方為蔡先生的一家直接全資公司。因此根據上市規則，蔡先生及買方為本公司關聯人士，而訂立買賣協議及建築服務總協議項下擬進行的所有交易分別構成本公司的關連交易及持續關連交易。

關連交易(續)

(8) 於2023年6月26日，Century Acquisition Limited(周大福的全資附屬公司)作為要約人宣佈擬提出一項有條件自願全面現金要約，以收購周大福(控股)有限公司及其附屬公司尚未實益持有的新創建全部已發行股份(「新創建要約股份」)，要約價為每股新創建要約股份9.15港元(「新創建股份要約」)，並且註銷全部尚未行使的新創建購股權(統稱「新創建要約」)，惟前提為若干預設條件須獲滿足或豁免(如適用)。

於本報告日期，本集團持有2,380,495,938股新創建股份(佔新創建已發行股份總數約60.87%)，而新創建要約須受制於若干條件，其中包括本集團就其所擁有的全部新創建股份接納新創建股份要約，此將致令本集團出售該等新創建股份(「出售事項」)。由於周大福為本公司的主要股東因而為本公司的關連人士，出售事項，如進行，將根據上市規則第14A章構成本公司的一項關連交易。出售事項亦將根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

新創建要約及出售事項的詳情載於要約人、周大福、本公司及新創建出具日期為2023年6月26日的聯合公告內。

上文第(1)至(6)段所述的持續關連交易的定價及條款乃根據本公司有關公告內所載的定價政策及指引而制定。本公司獨立非執行董事經審閱該等持續關連交易後確認此等交易：

- (i) 乃在本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，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(修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上文第(1)至(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50內披露。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2023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2023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
鄭志剛博士	2,559,118	—	—	2,559,118	0.10
鄭家成先生	213,444	141,641 ⁽¹⁾	—	355,085	0.01
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	—	—	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
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 ⁽²⁾	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	774,000 ⁽¹⁾	6,463,227 ⁽³⁾	7,894,097	0.18
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	9,500,500 ⁽⁴⁾	9,500,500	50.00

附註：

- (1) 該等股份由鄭家成先生及其配偶共同擁有。
- (2) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (3) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉－購股權

於截至2023年6月30日止年內，若干董事持有可認購本公司及其一家上市附屬公司，即新創建(彼不是本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條))股份的購股權的權益。有關該等權益以及根據本公司及新創建的購股權計劃授出的購股權的變動詳情載列如下：

(1) 於本公司相關股份的好倉－購股權

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2023年 6月30日結存	每股 行使價 港元
			於2022年 7月1日結存	年內授出	年內行使	年內失效		
薛南海先生	2018年7月6日	(1)	150,000	—	—	(150,000)	—	44.160
葉翰強先生	2018年7月6日	(1)	150,000	—	—	(150,000)	—	44.160
黃少嫻女士	2018年7月6日	(2)	37,500	—	—	(37,500)	—	44.160
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(1)	75,000	—	—	(75,000)	—	44.160
			412,500	—	—	(412,500)	—	

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 25% 購股權已於2018年7月6日歸屬，並可由2018年7月6日至2022年7月5日行使；
- (ii) 25% 購股權已於2019年7月6日歸屬，並可由2019年7月6日至2022年7月5日行使；
- (iii) 25% 購股權已於2020年7月6日歸屬，並可由2020年7月6日至2022年7月5日行使；及
- (iv) 25% 購股權已於2021年7月6日歸屬，並可由2021年7月6日至2022年7月5日行使。

(2) 分為兩期，分別已於2020年7月6日及2021年7月6日歸屬，並可分別由2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日行使。

(3) 各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於相關股份的好倉—購股權(續)

(1) 於本公司相關股份的好倉—購股權(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2023年 6月30日結存	每股行使價 港元
		於2022年 7月1日結存	年內授出	年內行使	年內失效		
2018年7月6日	(1)	4,549,250	—	—	(4,549,250)	—	44.160
2019年5月22日	(2)	7,031,250	—	—	(7,031,250)	—	49.376
		11,580,500	—	—	(11,580,500)	—	

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 25%購股權已於2018年7月6日歸屬，並可由2018年7月6日至2022年7月5日行使；
- (ii) 25%購股權已於2019年7月6日歸屬，並可由2019年7月6日至2022年7月5日行使；
- (iii) 25%購股權已於2020年7月6日歸屬，並可由2020年7月6日至2022年7月5日行使；及
- (iv) 25%購股權已於2021年7月6日歸屬，並可由2021年7月6日至2022年7月5日行使。

(2) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 25%購股權已於2019年5月22日歸屬，並可由2019年5月22日至2023年5月21日行使；
- (ii) 25%購股權已於2020年5月22日歸屬，並可由2020年5月22日至2023年5月21日行使；
- (iii) 25%購股權已於2021年5月22日歸屬，並可由2021年5月22日至2023年5月21日行使；及
- (iv) 25%購股權已於2022年5月22日歸屬，並可由2022年5月22日至2023年5月21日行使。

(3) 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。

(2) 於新創建相關股份的好倉—購股權
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2023年 6月30日結存	每股行使價 港元
			於2022年 7月1日結存	年內授出 ⁽²⁾	年內行使	年內失效		
鄭家純博士	2022年7月25日	(1)	—	10,990,000	—	—	10,990,000	7.83
鄭志剛博士	2022年7月25日	(1)	—	5,495,000	—	—	5,495,000	7.83
馬紹祥先生	2022年7月25日	(1)	—	7,693,000	—	—	7,693,000	7.83
鄭志明先生	2022年7月25日	(1)	—	6,868,750	—	—	6,868,750	7.83
			—	31,046,750	—	—	31,046,750	

附註：

(1) 歸屬時間表詳情如下：

- (i) 購股權的15%已於2022年8月25日歸屬，並可由2022年8月25日至2032年7月24日行使；
- (ii) 購股權的15%將於2023年7月25日歸屬，並可由2023年7月25日至2032年7月24日行使；
- (iii) 購股權的20%將於2024年7月25日歸屬，並可由2024年7月25日至2032年7月24日行使；及
- (iv) 購股權的50%將於2025年7月25日歸屬，並可由2025年7月25日至2032年7月24日行使。

(2) 股份於緊接授出日期前交易日的收市價為每股7.75港元。

(3) 上述各董事繳付10.0港元作為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)

(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2023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	0.33

(2) Celestial Miles Limited(「CML」)

姓名	由CML發行的美元債券金額				於2023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	—	34,600,000	—	34,600,000	2.69
鄭家成先生	4,500,000	1,000,000 ⁽¹⁾	—	5,500,000	0.43
	4,500,000	35,600,000	—	40,100,000	

附註：

(1) 該等債券由鄭家成先生及其配偶共同擁有。

(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2023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	—	390,000,000 ⁽¹⁾	—	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。

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2023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	—	87,875,000	10,000,000 ⁽¹⁾	97,875,000	2.08
鄭家成先生	5,500,000	—	—	5,500,000	0.12
葉毓強先生	—	750,000 ⁽²⁾	—	750,000	0.02
羅詠詩女士	250,000	—	—	250,000	0.01
	5,750,000	88,625,000	10,000,000	104,375,000	

附註：

- (1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有。
 (2) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同擁有。

(5) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2023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	0.26
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2023年6月30日，各董事或行政總裁，概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例定義)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2023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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	34,564.0	37,849.6
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	10,974.6	12,411.1
股本注資及提供貸款承擔	1,643.6	414.8
	47,182.2	50,675.5

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中19,755.7百萬港元(2022年：17,869.4百萬港元)須付利息，年率為香港銀行同業拆息加1.3%至有抵押隔夜融資利率加12.15%(2022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2023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	81,920.7	41,204.3
流動資產	76,954.2	32,129.0
流動負債	(63,444.8)	(27,781.5)
總資產減流動負債	95,430.1	45,551.8
非流動負債	(75,464.3)	(34,336.1)
資產淨值	19,965.8	11,215.7

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2023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2023財政年度，本集團錄得綜合收入為95,213.8百萬港元，按年上升40%。

於回顧年內，本集團核心盈利為11,011.0百萬港元，上升21%，主要不包括投資物業公平值變動、稅項，以及財務費用淨額。

於2023年6月30日，淨負債比率為48.7%，比2022年12月31日，輕微上升1.8個百分點。

於2023財政年度，本集團的EBITDA錄得15,418.8百萬港元，其中，EBITDA來自於香港及物業有關的分部分別佔52%及95%。

以下是分部業績的分析。

收入－按業務分部分析

	2023財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元
物業銷售	27,308.1	17,369.6
物業投資	4,995.7	4,823.5
道路	2,731.8	2,717.5
建築	32,548.3	25,759.1
保險	20,986.2	12,371.6
酒店運營	1,091.2	823.5
其他	5,552.5	4,347.9
總計	95,213.8	68,212.7

收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2023財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	16,754.9	5,842.8
中國內地	10,553.2	11,526.8
總計	27,308.1	17,369.6

	2023財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	3,087.0	2,795.6
中國內地	1,908.7	2,027.9
總計	4,995.7	4,823.5

物業發展分部的整體收入上升57%，主要由於柏傲莊I及II入賬增加。

2023財政年度，香港物業發展貢獻主要來自住宅項目柏傲莊I及II。

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10,553.2百萬港元，貢獻主要來自廣州、杭州及瀋陽等住宅項目。

物業投資方面，本集團於回顧年內的香港物業投資收入為3,087.0百萬港元，上升10%。其中香港K11上升16%，受惠於九龍尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館之營運效率提升及租用率改善。

回顧年內，中國內地物業投資收入達到1,908.7百萬港元，下跌6%。投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

道路分部收入為2,731.8百萬港元，上升1%，主要由於2023財政年度下半年的快速復甦，2023財政年度全年的整體可比較交通流量和路費收入回復增長，分別按年增長3%和4%。

建築分部收入為32,548.3百萬港元，上升26%，主要由於協興建築在承包工程的收入增加。

保險分部收入為20,986.2百萬港元，上升70%，主要由保險計劃的強勁銷售所帶動。

其他業務分部收入上升28%，主要由於羅湖、落馬洲及紅磡等免稅店自2023年2月恢復正常營業以及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。

分部業績－按業務分部分析

	2023財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元
物業銷售	8,706.2	8,983.9
物業投資	3,193.6	3,152.1
道路	1,938.4	2,163.3
建築	360.0	934.4
保險	1,978.6	418.5
酒店運營	(443.9)	(885.3)
其他	(1,182.3)	(931.5)
總計	14,550.6	13,835.4

分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2023財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	3,394.3	2,384.1
中國內地	5,311.9	6,599.8
總計	8,706.2	8,983.9

	2023財政年度 百萬港元	2022財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	2,262.7	2,120.4
中國內地	930.9	1,031.7
總計	3,193.6	3,152.1

於2023財政年度，本集團綜合分部業績為14,550.6百萬港元，增長5%，主要由於香港物業發展、香港物業投資及保險分部業績上升，酒店業績虧損減少。

物業發展

香港物業發展分部的分部業績上升42%，主要由於住宅項目入賬增多。

於2023財政年度，香港分部之貢獻主要來自住宅項目柏傲莊I及II。

管理層討論及分析

於2023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2024財政年度及2025財政年度確認為4,634.8百萬港元及7,218.5百萬港元。

預計於2024財政年度確認之香港物業發展合同銷售 於2023年6月30日	總單位數目	應佔收入 百萬港元
傲瀧	57	2,962.2
柏蔚山	35	774.8
名鑄	2	197.5
PARK PENINSULA MIAMI QUAY 1	50	146.2
柏巒	1	48.6
車位		505.5
總計		4,634.8

預計於2025財政年度確認之香港物業發展合同銷售 於2023年6月30日	總單位數目	應佔收入 百萬港元
柏傲莊三期	395	5,882.5
傲瀧	16	899.8
天瀧	23	203.5
柏蔚山	6	174.2
車位		58.5
總計		7,218.5

於回顧年內，中國內地物業發展分部貢獻主要來自大灣區及長三角項目如杭州新世界•城市藝術中心、廣州嶺南新世界、廣州逸彩庭園等。

截至2023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129億元，其中人民幣106億元將於2024財政年度入賬及人民幣23億元將於2025財政年度入賬。

待確認之中國內地物業發展合同銷售 於2023年6月30日	2024財政年度 總收入 人民幣百萬元	2025財政年度 總收入 人民幣百萬元
地區		
南部地區(即大灣區)	1,587	1,220
東部地區(即長三角地區)	8,767	1,083
其他地區	219	14
總計	10,573	2,317

物業投資

於2023財政年度，整體物業投資錄得分部貢獻為3,193.6百萬港元，上升1%，其中K11上升14%。

於回顧年內，香港的投資物業分部業績上升7%。其中K11上升21%，主要由K11 MUSEA及K11 Art Mall整體銷售表現遠超疫情前，創歷史高位，兩間商場在回顧年內均錄得高出租率。K11 MUSEA的銷售額按年增長39%，總客流量超過2,400萬人次，按年增長22%。K11 Art Mall整體出租率維持近100%，銷售額按年上升超過40%，人流亦錄得開幕以來的新高。

於回顧年內，中國內地的物業投資分部業績下跌10%，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

道路

道路分部貢獻減少10%至1,938.4百萬港元，主要由於人民幣貶值，以及由於中國內地新冠病毒的防疫措施和中國內地政府在2022年第四季度實施收費公路貨車通行費減免10%的政策而令2023財年上半年充滿挑戰，影響道路業務於2023財年的表現。

建築

建築分部貢獻360.0百萬港元，下跌61%，主要是由於在私營市場因項目供應減少以致競爭激烈以及公營市場競爭加劇。

保險

保險分部貢獻1,978.6百萬港元，上升373%，主要由於業務表現回升、有效的開支控制、醫療理賠金額減少以及由於市場利率上升導致所使用的估值利率改變。

酒店運營

酒店分部業績錄得443.9百萬港元虧損，虧損按年減少50%，主要由於新冠病毒疫情所引發長達3年的全球旅遊限制終於結束，世界各地的酒店及旅遊業迎來強勁復甦，當中包括我們酒店營運所在的東南亞、香港及中國內地。

其他

其他分部錄得1,182.2百萬港元虧損，虧損按年增加26%，主要由於羅湖、落馬洲及紅磡等免稅店自2023年2月重新開業而缺乏分佔Goshawk Aviation業績以抵銷了部份減幅。在設施管理業務方面，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。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	130,755.9	124,349.3
新創建集團有限公司(「新創建」)(股票代號：0659)	4,325.9	9,856.4
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	(132.0)	(302.9)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	126,562.0	114,795.8

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2023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13,559.0百萬港元已於權益確認。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2023年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為13,218.1百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約29,170.9百萬港元、人民幣4,500.0百萬美元(相等於約4,864.9百萬港元)及20.0百萬美元(相等於約156.0百萬港元)。

於2022年9月票據到期日，本集團的一家全資附屬公司按本金金額贖回505.0百萬港元年息率為5.000%有擔保債券。

於2022年11月票據到期日，本集團的一家全資附屬公司按本金金額贖回820.6百萬美元(相等於約6,401.0百萬港元)年息率為4.375%有擔保債券(股份代號：5582)。連同於2022年6月贖回的129.4百萬美元(相等於約1,009.0百萬港元)有擔保債券，950.0百萬美元(相等於約7,410.0百萬港元)4.375%有擔保債券已全數贖回。

於2022年12月，新創建的一家全資附屬公司按本金金額的86.5%購入並贖回92.3百萬美元(相等於約719.9百萬港元)年息率為4.250%有擔保債券(股份代號：5594)。該等票據尚餘總本金額約為243.6百萬美元(相等於約1,900.5百萬港元)。

於2022年12月，新創建的一家全資附屬公司按本金金額的95.5%購入並贖回280.9百萬美元(相等於約2,190.7百萬港元)年息率為5.750%有擔保優先永續資本證券(股份代號：5706)。該等證券尚餘總本金額約為1,019.1百萬美元(相等於約7,949.3百萬港元)。

於2022年12月，本集團的一家全資附屬公司分別按本金金額的81.400%及77.000%購入並贖回約37.2百萬美元(相等於約290.0百萬港元)年息率為4.500%有擔保債券(股份代號：40223)及約72.2百萬美元(相等於約562.9百萬港元)年息率為3.750%有擔保可持續發展表現掛鈎票據(股份代號：40534)。該等票據尚餘總本金額分別約為562.8百萬美元(相等於約4,390.0百萬港元)及127.8百萬美元(相等於約997.1百萬港元)。

於2022年12月，新創建集團有限公司及其附屬公司(「新創建集團」)向一名私人投資者發行本金總額為268.2百萬美元(相等於約2,092.0百萬港元)的優先永續資本證券，其浮動票面息率參照有抵押隔夜融資期限利率而釐定。

於2023年4月，本集團的一家附屬公司設立於2035年3月到期的中金－新世界雲門商業資產支持專項計劃及發行本金額人民幣1,000.0百萬元(相等於約1,081.0百萬港元)的優先級資產支持證券和本金額人民幣1.0百萬元(相等於約1.1百萬港元)的次級資產支持證券。優先級資產支持證券的年息率為3.50%，由合資格投資者認購，並於深圳證券交易所掛牌交易。經扣除有關發行資產支持證券的費用後，所得款項淨額約為人民幣996.9百萬元(相等於約1,077.0百萬港元)。

於2023年4月票據到期日，新創建的一家全資附屬公司按本金金額贖回250.0百萬美元(相等於約1,950.0百萬港元) 4.125%債券。

於2023年5月，新創建集團發行年利率3.90%於2026年5月到期的人民幣1,500百萬元(相等於約1,621.6百萬港元)2023年度第一期中期票據(債券通)(「該票據」)，發行價為本金額的100.0%。該票據於中國銀行間市場交易協會註冊。

發行債券所得款項用於再融資及一般營運資金，包括收購及發展香港及中國內地物業項目及投資。

於2023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54,517.9百萬港元(2022年：62,210.1百萬港元)，綜合債務淨額為130,755.9百萬港元(2022年：124,349.3百萬港元)。債務淨額與權益比率為48.7%，較2022年6月30日增加5.5個百分點。主要原因是人民幣兌港元整體貶值，導致本集團在中國內地的非流動資產及負債由功能貨幣人民幣換算為呈列貨幣港元時，在權益中確認虧損。

於2023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170,564.3百萬港元(2022年：173,342.2百萬港元)。於2023年6月30日的短期銀行借貸和其他借貸為14,709.5百萬港元(2022年：13,217.2百萬港元)。於2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元
1年內	49,234.8	45,749.0
第2年	43,847.8	36,163.6
第3-5年	67,990.0	78,573.9
第5年後	24,201.2	26,072.9
	185,273.8	186,559.4

本集團於2023年6月30日的權益為268,491.4百萬港元，而於2022年6月30日為288,098.8百萬港元。

在可預見的未來，本集團沒有發行股票集資的需要。



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162至294頁的綜合財務報表，包括：

- 於2023年6月30日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2023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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團及其合營企業和聯營公司所持有的投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註5(b)、附註6及附註16。

於2023年6月30日，貴集團持有的投資物業為209,478.8百萬港元，並以公平值列賬。公平值之收益為299.6百萬港元在綜合收益表確認。貴集團之合營企業和聯營公司皆持有重大的投資物業。

外部獨立估值師獲聘任為貴集團及其合營企業和聯營公司評估持有的投資物業於2023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。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

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

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

貴集團及其合營企業持有的持作發展／發展中物業及待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註5(c)及28。

於2023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16,115.1百萬港元、56,424.6百萬港元及21,536.4百萬港元。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2023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(l)、34及43

於2023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58,740.6百萬港元，佔貴集團總負債約17%。

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評估所用關鍵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關鍵假設屬合理。

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(m)、21及22

於2023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5,107.9百萬港元及2,498.2百萬港元。於截至2023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131.9百萬港元及658.1百萬港元。

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。

- 我們已了解管理層對評估收購業務價值及遞延獲取保單成本的攤銷所作的監控及程序，並通過考慮估計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；
- 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保費或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關鍵假設屬合理。

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，2023年9月29日

綜合收益表

截至2023年6月30日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收入	6	95,213.8	68,212.7
銷售成本		(73,764.3)	(49,967.0)
毛利		21,449.5	18,245.7
其他收入	7	338.0	482.3
其他收益／(虧損)，淨值	8	489.5	(1,692.6)
銷售及推廣費用		(3,670.6)	(2,430.4)
百貨營運費用		(1,030.3)	(1,318.4)
行政及其他營運費用		(6,852.8)	(6,872.5)
金融資產的重疊法調整	3(ae)(xi)	687.5	1,845.9
投資物業公平值變動	16	(299.6)	(127.0)
營業溢利	9	11,111.2	8,133.0
財務收入		3,693.0	2,868.3
財務費用	10	(5,390.2)	(2,609.3)
		9,414.0	8,392.0
應佔業績			
合營企業		462.2	(619.4)
聯營公司		220.1	1,441.9
除稅前溢利		10,096.3	9,214.5
稅項	11	(6,015.4)	(4,912.7)
本年度溢利		4,080.9	4,301.8
應佔：			
本公司股東	40	900.9	1,249.2
永續資本證券持有人		2,540.1	2,377.2
非控權股東權益		639.9	675.4
		4,080.9	4,301.8
每股盈利	12		
基本		0.39港元	0.50港元
攤薄		0.39港元	0.50港元

綜合全面收益表

截至2023年6月30日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
本年度溢利		4,080.9	4,301.8
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淨變動		(344.2)	(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		45.8	484.0
—其中重估產生之遞延稅項		(2.0)	(65.1)
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		2.2	(6.2)
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淨變動及其他			
變動淨額		(348.1)	(6,296.2)
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		6.1	(137.6)
出售附屬公司時撥回儲備		(168.9)	(126.9)
出售聯營公司權益時撥回儲備		—	1.3
出售一家合營企業時撥回儲備		(6.4)	—
註銷一家合營企業時撥回儲備		—	(12.3)
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(虧損)／收益		(1,463.1)	179.7
現金流量／公平值對沖		505.4	(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	3(ae)(xi)	(687.5)	(1,845.9)
換算差額		(12,248.9)	(3,851.5)
本年度其他全面虧損		(14,709.6)	(5,574.5)
本年度全面虧損總額		(10,628.7)	(1,272.7)
應佔：			
本公司股東		(11,971.5)	(2,859.5)
永續資本證券持有人		2,540.1	2,377.2
非控權股東權益		(1,197.3)	(790.4)
		(10,628.7)	(1,272.7)

綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	209,478.8	211,220.7
物業、機器及設備	17	15,566.3	19,684.3
使用權資產	18	5,124.0	6,298.2
無形特許經營權	19	13,236.5	13,011.4
無形資產	20	8,375.2	8,395.2
收購業務價值	21	5,107.9	5,239.8
遞延獲取保單成本	22	2,498.2	2,335.0
合營企業權益	23	54,527.4	48,745.2
聯營公司權益	24	13,857.3	16,193.1
按攤銷成本列賬金融資產	31	6,895.0	—
按公平值透過損益列賬金融資產	32	19,997.3	18,684.0
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	33	40,815.4	39,133.8
衍生金融工具	25	1,219.2	781.6
持作發展物業		16,115.1	23,310.6
遞延稅項資產	26	2,342.4	2,015.0
其他非流動資產	27	28,929.3	27,668.2
		444,085.3	442,716.1
流動資產			
發展中物業	28	56,424.6	62,066.2
待售物業		21,536.4	21,770.6
存貨	29	497.4	504.9
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	30	23,767.3	32,235.2
與投資相連合約相關的投資	34	8,940.1	8,649.2
按公平值透過損益列賬金融資產	32	3,256.1	2,529.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	33	3,291.5	3,154.2
衍生金融工具	25	150.8	27.4
有限制銀行存款	35	1,254.0	4,494.5
現金及銀行存款	35	53,263.9	57,715.6
		172,382.1	193,147.7
非流動資產列為待售資產	36	15.8	20.1
		172,397.9	193,167.8
總資產		616,483.2	635,883.9

綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
權益			
股本	37	78,382.1	78,382.1
儲備	40	117,670.3	134,978.0
股東權益		196,052.4	213,360.1
永續資本證券	38	47,439.3	47,614.2
非控股股東權益	39	24,999.7	27,124.5
總權益		268,491.4	288,098.8
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債	41	138,222.9	143,038.9
租賃負債	42	4,013.8	4,517.3
保險及投資合約負債	43	16,049.1	16,470.0
與投資相連合約相關的負債	34	192.0	190.8
遞延稅項負債	26	9,537.0	10,318.2
衍生金融工具	25	347.6	221.6
其他非流動負債	44	372.8	215.5
		168,735.2	174,972.3
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	45	59,613.7	70,233.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份	41	36,790.3	36,175.1
短期借貸及其他計息負債	41	15,388.5	14,094.5
租賃負債	42	1,160.4	1,285.2
保險及投資合約負債	43	46,219.6	31,734.4
與投資相連合約相關的負債	34	8,936.5	8,645.1
衍生金融工具	25	12.7	0.4
即期應付稅項		11,104.5	10,614.1
		179,226.2	172,782.3
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	36	30.4	30.5
		179,256.6	172,812.8
總負債		347,991.8	347,785.1
總權益及負債		616,483.2	635,883.9

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

綜合權益變動表

截至2023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2022年7月1日	78,382.1	119,353.9	15,624.1	213,360.1	47,614.2	27,124.5	288,098.8
本年度溢利	—	900.9	—	900.9	2,540.1	639.9	4,080.9
其他全面收益							
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	—	—	42.3	42.3	—	1.5	43.8
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值淨變動	—	—	(260.4)	(260.4)	—	(83.8)	(344.2)
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淨變動及其他變動淨額	—	—	(212.1)	(212.1)	—	(136.0)	(348.1)
出售附屬公司時撥回儲備	—	124.2	(293.1)	(168.9)	—	—	(168.9)
出售一家合營企業權益時撥回儲備	—	—	(3.9)	(3.9)	—	(2.5)	(6.4)
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	—	(273.1)	273.1	—	—	—	—
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具時撥回儲備	—	—	3.7	3.7	—	2.4	6.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益／(虧損)	—	5.0	(1,132.2)	(1,127.2)	—	(335.9)	(1,463.1)
重新計量離職後福利責任	—	1.3	—	1.3	—	0.9	2.2
現金流量／公平值對沖	—	—	435.3	435.3	—	70.1	505.4
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	—	—	(418.5)	(418.5)	—	(269.0)	(687.5)
換算差額	—	—	(11,164.0)	(11,164.0)	—	(1,084.9)	(12,248.9)
本年度其他全面虧損	—	(142.6)	(12,729.8)	(12,872.4)	—	(1,837.2)	(14,709.6)
本年度全面收益／(虧損)總額	—	758.3	(12,729.8)	(11,971.5)	2,540.1	(1,197.3)	(10,628.7)

綜合權益變動表

截至2023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	—	(4,932.6)	—	(4,932.6)	—	(975.8)	(5,908.4)
僱員股份報酬	—	—	44.4	44.4	—	—	44.4
購股權失效	—	61.5	(61.5)	—	—	—	—
發行永續資本證券	—	—	—	—	2,092.0	—	2,092.0
贖回永續資本證券	—	75.5	—	75.5	(2,222.1)	48.6	(2,098.0)
發行永續資本證券之交易成本	—	(19.8)	—	(19.8)	—	—	(19.8)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(2,584.9)	—	(2,584.9)
儲備轉撥	—	34.7	(34.7)	—	—	—	—
	—	(4,780.7)	(51.8)	(4,832.5)	(2,715.0)	(927.2)	(8,474.7)
附屬公司權益變動							
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	22.9	22.9
收購附屬公司額外權益	—	—	(503.7)	(503.7)	—	(23.5)	(527.2)
視作出售一家附屬公司的權益	—	—	—	—	—	0.3	0.3
	—	—	(503.7)	(503.7)	—	(0.3)	(504.0)
與權益持有者的交易總額	—	(4,780.7)	(555.5)	(5,336.2)	(2,715.0)	(927.5)	(8,978.7)
於2023年6月30日	78,382.1	115,331.5	2,338.8	196,052.4	47,439.3	24,999.7	268,491.4

綜合權益變動表

截至2023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							
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權益工具公平值淨變動淨額	—	—	(102.7)	(102.7)	—	15.1	(87.6)
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
註銷一家合營企業權益時撥回儲備	—	—	(12.3)	(12.3)	—	—	(12.3)
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重新計量離職後福利責任	—	(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2023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)
回購股本	—	(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)
收購附屬公司額外權益	—	(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

綜合現金流量表

截至2023年6月30日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
經營活動之現金流量			
經營業務所得現金淨額	49(a)	31,441.4	20,340.8
已付香港利得稅		(558.9)	(1,549.8)
已付中國內地及海外稅項		(5,368.6)	(4,783.9)
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		25,513.9	14,007.1
購買與保險業務相關的金融資產		(36,440.0)	(18,742.0)
出售與保險業務相關的金融資產		21,916.7	12,186.5
購買保險業務相關的金融資產淨額		(14,523.3)	(6,555.5)
經營活動所得現金淨額		10,990.6	7,451.6
投資活動之現金流量			
已收利息		3,347.9	3,003.2
已收股息			
合營企業		1,623.5	1,939.8
聯營公司		258.6	463.5
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		58.9	105.9
添置投資物業、物業、機器及設備、無形資產及無形特許經營權		(7,228.3)	(5,550.8)
合營企業權益及借貸予合營企業減少		762.2	111.3
聯營公司權益及借貸予聯營公司增加		(2,079.1)	(1,198.7)
於三個月後到期的短期銀行存款(增加)/減少		(266.7)	658.8
收購附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	49(d)	(339.4)	7.1
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		(1,990.5)	(8,233.0)
購買按攤銷成本列賬金融資產		(1,738.8)	—
其他非流動資產增加		(3,817.7)	(8,933.9)
衍生金融工具結算所得款項		92.7	28.2
視作出售一家附屬公司的權益		0.5	—
出售/部份出售所得款項			
聯營公司		1,828.6	—
合營企業		594.8	2,788.0
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		2,697.2	4,038.5
按攤銷成本列賬金融資產		88.9	—
投資物業、物業、機器及設備及無形特許經營權		1,180.9	725.4
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	49(f)	6,593.6	764.0
投資活動所得/(所用)現金淨額		1,667.8	(3,260.7)

綜合現金流量表

截至2023年6月30日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
融資活動之現金流量			
發行固定利率債券，扣除交易成本		3,900.2	1,547.6
贖回固定利率債券及應付票據		(11,324.3)	(5,211.6)
支取銀行及其他貸款		60,349.2	57,975.5
償還銀行及其他貸款		(54,226.3)	(37,686.4)
償還財務再保險安排下獲取的融資		(53.1)	(59.2)
非控股股東貸款增加		0.6	1,468.4
支付租賃負債的資本部份		(789.2)	(938.9)
自交易對手收取的現金抵押品減少		(26.7)	(598.1)
有限制銀行存款減少／(增加)		3,240.5	(4,154.4)
收購附屬公司額外權益付款		(803.6)	(4,085.7)
發行股份		—	8.8
非控股股東權益注資		—	32.5
已付利息		(6,531.7)	(3,106.6)
向本公司股東支付股息		(4,932.6)	(5,184.3)
向非控股股東支付股息		(975.8)	(929.1)
發行永續資本證券所得款項，扣除交易成本		2,072.2	5,008.3
贖回永續資本證券		(2,098.0)	(6,420.7)
分派至永續資本證券持有人		(2,584.9)	(2,421.4)
回購股份		—	(966.8)
融資活動所用現金淨額		(14,783.5)	(5,722.1)
現金及現金等值項目減少淨額			
年初之現金及現金等值項目		57,269.3	60,535.7
換算差額		(2,604.9)	(1,735.2)
年終之現金及現金等值項目		52,539.3	57,269.3
現金及現金等值項目之分析			
銀行結餘及現金	35	34,808.1	42,122.5
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行存款	34	15.7	27.3
於三個月內到期的短期銀行存款	35	17,715.5	15,119.5
		52,539.3	57,269.3

財務報表附註

1 一般資料

新世界發展有限公司(「本公司」)為一家在香港註冊成立的有限公司。註冊地址為香港中環皇后大道中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／或經營道路、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、物流、百貨、醫療保健、科技及其他策略性業務)。

本綜合財務報表已經在2023年9月29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。

如附註6(d)所分析，本集團於2023年6月30日錄得流動負債淨額6,858.7百萬港元，主要是由於保險及投資合約負債中的全部退保價值46,219.6百萬港元(附註43)於報告日期被分類為流動負債。本集團於2023年6月30日在計及保險業務前乃處於流動資產淨額狀況。

根據香港會計準則第1號「財務報表列報」，倘若發行人並無可將結算遞延至報告期後至少12個月的無條件權利，負債應被分類為流動負債。倘若所有保單持有者選擇於報告日期行使其退保選擇權，則會存在不可避免的付款責任，故保險及投資合約負債中的全部退保價值於年末被分類為流動負債。然而，管理層認為所有保單持有者行使退保選擇權並導致須於一年內償還上述負債的可能性為低。根據過往模式，於附註4(c)的流動資金風險狀況表所詳述，管理層認為預計於一年內結算的保險合約負債金額為4,837.6百萬港元。

考慮到保險合約負債的預期結算模式，可合理預期於未來12個月本集團將有足夠資源償還到期負債及於可見將來繼續經營。因此，本集團繼續採用持續經營基準編製綜合財務報表。

2 編製基準(續)

(a) 採納準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2023年6月30日止財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第16號的修訂	物業、機器及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同－履行合同的成本
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

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。

(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2023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	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第1號的修訂及 香港財務報告準則實務公告第2號	會計政策之披露
香港會計準則第7號的修訂及 香港財務報告準則第7號的修訂	供應方融資安排
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第12號的修訂	國際稅務改革－第二支柱模式規則
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
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

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。

香港財務報告準則第17號下引入一個基於具備風險調整的未來現金流量現值(履約現金流量)及未賺取溢利(合約服務差額)的模型計量保險合約負債的全面模型(一般模型)。

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2023年1月1日或之後開始的會計期間生效。實施該準則須全面提升資訊科技、精算及財務系統。本集團已就變更制定了相應會計政策並開發了適應轉型的模型和系統。

採納香港財務報告準則第17號的主要影響如下：

- (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乃指與本集團預期收取代價的服務相關的未到期責任之保險合約負債的變動。保險合約中的投資部份(即是無論是否發生投保事故，保單持有人在保險合約規定的所有情況下將得到償還的金額)不會計入損益中。

保險收入和保險服務費用基於在報告期內提供的服務的概念於綜合收益表中確認。

根據香港財務報告準則第17號，截至2023年6月30日止年度本集團來自長期人壽保險合約的保險業務收入及本集團保險業務分部營業溢利，與現行香港財務報告準則第4號基準相比下預期有所減少。

- (ii) 綜合財務狀況表中的保險合約負債包括履約現金流量和合約服務邊際。履約現金流量包括未來現金流量的預期現值和顯性風險調整，在每個報告期重新計量，而合約服務邊際即保險合約未賺取溢利能力的估計則基於保險合約承保期內提供的服務逐漸在綜合收益表的保險業務分部收入中確認。未來現金流量預期現值的若干變化將在合約服務邊際中調整，從而在剩餘承保期內計入損益內。

香港財務報告準則第17號存在機制於資產價格在市場波動時調整保險合約負債，大幅減低金融資產及保險合約負債重大會計錯配。跟據2022年6月30日及2023年6月30日的財務狀況，本集團初步估計，本集團保險業務的總權益隨著過渡至香港財務報告準則第17號而將有所增加。

主要財務影響的初步估計是基於截至本報告日期所得資料及使用的相關假設而作出的，並待本公司獨立核數師審閱或審計。實際結果可能與該等估計有所不同。

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。

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股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股股東權益數額，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。

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

當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。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排

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

(1) 合營企業

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

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

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

(a) 合資合營企業／外商獨資企業之合營企業

合資合營企業／外商獨資企業之合營企業乃合營企業，其註冊資本由合營各方按合營合約所定比例注資，而溢利分享亦按各方之注資比例分派。

(b) 合作合營企業

合作合營企業乃合營企業，其合營各方分佔溢利之比率及於合營期限屆滿時分佔合營企業之淨資產並非按合營各方之注資比例分派，而是按合營合約之規定分派。

(c) 股份有限公司

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排(續)

(1) 合營企業(續)

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

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按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。出於權益會計目的，合營企業的會計政策已按需要進行變更，以確保與本集團所採用的政策一致。

本公司於合營企業之權益乃按照成本值減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將合營企業之業績按已收及應收股息入賬。

(2) 聯合經營

本集團於聯合經營享有應佔權益之資產及需承擔之應佔負債已於綜合財務狀況表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於聯合經營所支出之應佔費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iii) 聯營公司

聯營公司乃本集團可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力但沒有控制權之公司，惟其並非附屬公司或合營企業。

聯營公司之權益以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之權益包括收購時已識辨產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。商譽乃收購成本超過本集團於收購日期所收購之聯營公司應佔可予識辨的資產淨值公平值的數額。在聯營公司的權益亦包括長期應收賬而實質成為本集團投資聯營公司淨額之一部份。長期應收賬的耗蝕詳情列載於附註3(i)內。

本集團收購後應佔聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後其他全面收益的變動則於綜合全面收益表內確認。投資賬面值會根據收購後累計之儲備變動而作出調整。當本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收賬)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該聯營公司承擔法定或推定責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在其聯營公司權益比例的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按權益會計法的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本公司於聯營公司之權益以成本減任何耗蝕虧損撥備後入賬。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。

聯營公司的權益被攤薄時，所產生的被視為出售收益或虧損，於綜合收益表中入賬。

分階段收購的聯營公司的成本，按每次收購支付的代價總和加上分佔被投資方的溢利及其他股權變動計算。

由某項投資不再是聯營公司當日起，即由本集團不再對聯營公司具重大影響力或其被分類為持作出售當日時，本集團不再採用權益法。

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iv) 與非控權股東權益之交易

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

(b) 無形資產

(i) 商譽

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

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

(ii) 商標

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

(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。

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產(續)

(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；各基建的預計總流量乃參考內部及外部資料進行定期檢討並根據出現的任何重大變動作出適當調整。

(v) 其他無形資產

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

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

3 主要會計政策(續)

(c) 非流動資產列為待售資產

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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(d) 投資物業(續)

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。

(e) 物業、機器及設備

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

3 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

(i) 在建工程

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

(ii) 折舊

在建工程不予折舊，直至有關資產完成及可作擬定用途為止。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。

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

3 主要會計政策(續)

(g) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

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

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

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

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重新分類。

(ii) 確認和終止確認

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

(iii) 計量

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

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

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即期部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)

(vii) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(viii) 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。

(ix) 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)。

(x) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(xi) 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關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。

(xii) 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)。

3 主要會計政策(續)

(z) 僱員福利(續)

(iv) 設定受益計劃

設定受益計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按年齡、工作年期及薪酬等多個因素釐定。

在綜合財務狀況表內就有關設定受益退休金計劃而確認的負債，為報告期末的設定受益債務的現值減計劃資產的公平值。設定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位負債法計算。設定受益債務的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且到期日與有關的退休負債的年期近似的高質素債券的利率，將估計未來現金流出量貼現計算。對於沒有此等債券的深厚市場的國家，採用政府債券的市場率。

根據經驗而調整的精算收益和虧損以及精算假設的變動，在產生期間內透過綜合全面收益在權益中扣除或貸記。過往服務成本即時在綜合收益表中確認。

(v) 股份報酬補償

本集團設有多項以股本支付及以股份為基礎之薪酬計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考於授予日授予的購股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。在每個報告期末日，本集團修訂其對預期可予行使購股權的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並於餘下歸屬期間對權益作出相應調整。

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)。

當購股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

本公司之購股權授予附屬公司之僱員被視作為股本注資。僱員提供服務之公平值參考授予日之公平值計值，於歸屬期間確認為增加對該附屬公司的投資，及相應於母公司之權益中反映。

3 主要會計政策(續)

(aa) 外幣

(i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港元呈報，港元為本公司的功能及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以報告期末日的匯率在綜合收益表確認。

按公平值計算的外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日的匯率折算。按公平值透過損益列賬的資產負債之換算差額，乃列為公平值損益的一部份。例如，按公平值透過損益列賬的財務資產負債之換算差額，乃列為公平值損益的一部份。按公平值透過其他全面收益列賬非貨幣性金融資產的換算差額則計入權益。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的海外營運的業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (1) 每份呈報的綜合財務狀況表內的資產和負債按該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。

3 主要會計政策(續)

(aa) 外幣(續)

(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。

(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。

3 主要會計政策(續)

(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。

3 主要會計政策(續)

(ae) 保險及投資合約(續)

(vi) 遞延獲取保單成本

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

(vii) 負債充足性測試

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

(viii) 給付及保險索償

身故賠償及退保乃於接獲通知時入賬。到期及年金付款於到期應付時入賬。

分出再保險的收回款項與相關索償同期入賬。

(ix) 佣金及紅利

就首個保單年度支付予代理的佣金及紅利被列為遞延獲取保單成本的組成部份。

轉移承保風險的再保險保單的佣金與再保險保費同時入賬，並列作收入。

(x) 應收保費

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

應收保費使用實際利率法按攤銷成本並扣除減值撥備列賬。

3 主要會計政策(續)

(ae) 保險及投資合約(續)

(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

遞延收入包含在流動負債和非流動負債中，並在特許期內以直線法計入綜合收益表。

(ah) 非控權股東權益

非控權股東權益是指附屬公司中不直接或間接歸屬於控股公司的權益。本集團將與非控權股東權益的交易(即在不喪失控制權的情況下收購附屬公司的額外權益及出售部份權益)視為與本集團權益所有者的交易。向非控權股東購買額外附屬公司權益，支付的對價與取得的相應附屬公司淨資產帳面價值份額之間的差額，計入股東權益。出售少數股東的部份權益的損益也計入股東權益。

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2023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5,891.1百萬港元(2022年：337.6百萬港元)。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2023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1,970.5百萬港元(2022年：3,161.6百萬港元)。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%(2022年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加98.5百萬港元(2022年：158.1百萬港元)。

於2023年6月30日，以人民幣為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣資產淨值為73.1百萬港元(2022年：233.7百萬港元)。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%(2022年：5%)，本集團除稅前溢利會減少／增加3.7百萬港元(2022年：11.7百萬港元)。

於2023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889.3百萬港元(2022年：貨幣負債淨值為542.9百萬港元)。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%(2022年：5%)，本集團除稅前溢利會增加／減少44.5百萬港元(2022年：增加／減少27.1百萬港元)。

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2023年及2022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(2022年：100個基點)，本集團之除稅前溢利分別增加或減少44.9百萬港元(2022年：269.9百萬港元)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49億港元(2022年：50億港元)。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(2022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2023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%(2022年：25%)，本集團之按公平值透過其他全面收益列賬金融資產儲備會增加或減少11,026.7百萬港元(2022年：10,571.9百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2023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%(2022年：25%)，本集團之除稅前溢利會上升/下跌5,813.3百萬港元(2022年：5,303.5百萬港元)。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及合約資產並無出現信貸集中風險。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

就應收按揭貸款之信貸風險而言，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每項個別的應收款項之可收回款項，經考慮過往合同款項的結算及前瞻性因素及一貫批核，而就未能收回之款項(如有)作出虧損撥備。

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2023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1.8%(2022年：1.9%)。

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2023年及2022年6月30日，於綜合財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險為金融資產的賬面值減去虧損撥備。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險

本集團之保守流動資金風險政策包括管理債務到期日的情況及資金來源，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過取得足夠的已承諾的信貨額以確保資金充足、到期時更新貸款額度以及維持平倉的能力。本集團之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並透過至少對本集團未來十二個月的現金流量進行預測，確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。此類預測設施管理旨在積極監控、遵守並防止任何違反貸款契約或任何逾期借款的情況。本集團透過足夠的已承諾的信貨額維持充裕的彈性去應對機遇及事件。本集團未提取的已承諾的信貨額足以進一步減低流動資金風險去應付資金需要(包括支付詳列於附註47(b)之資本承擔)。當本集團的承擔和負債到期時，本公司董事認為本集團擁有足夠的資金應付。

下表按於報告期末日所載合約到期日前的剩餘期間(以相關到期日分類排列)分析本集團之非衍生金融負債。惟與投資相連合約相關的負債除外，該等投資相連合約通常載有保單持有人可提早退保的選擇權，而保單持有人往往須繳付退保或其他罰款。本集團持有與投資相連合約相關的投資乃為支持向保單持有人的負債。下表中所披露為合約性非貼現現金流量。

非衍生金融負債：

	賬面值 百萬港元	合約性非貼現 現金總流量 百萬港元	即期至一年內 百萬港元	一年以上至 五年內 百萬港元	五年後 百萬港元	投資相連 百萬港元
於2023年6月30日						
應付賬、應付費用及						
應付保單持有人款項	43,671.5	43,671.5	39,624.9	2,606.1	1,440.5	—
短期借貸及其他計息負債	15,388.5	17,774.7	17,774.7	—	—	—
長期借貸及其他計息負債	175,013.2	193,195.8	38,714.9	118,690.5	35,790.4	—
與投資相連合約相關的負債(附註34)	8,445.5	8,445.5	—	—	—	8,445.5
租賃負債	5,174.2	6,375.2	1,142.5	3,136.0	2,096.7	—
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34)	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	—

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)

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2023年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	149.9	52.3	123.9	(26.3)
衍生金融工具(以總額結算)				
現金流入	(206.5)	(132.0)	(74.5)	—
現金流出	217.4	142.9	74.5	—
	10.9	10.9	—	—
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

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。

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)

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2023年6月30日				
保險合約負債(附註43)	62,263.5	4,837.6	2,296.8	55,129.1
於2022年6月30日				
保險合約負債(附註43)	48,199.0	4,120.1	(343.0)	44,421.9

(d) 資產負債管理框架

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

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

(e) 本集團的保險業務的監管框架

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

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(f) 資本管理

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

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

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

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

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

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

本集團的保險業務於報告期間全面遵守保險業監管局施加的資本規定。

負債比率如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
綜合借貸總額*	185,273.8	186,559.4
減：現金及銀行存款及有限制銀行存款	(54,517.9)	(62,210.1)
綜合債務淨額	130,755.9	124,349.3
總權益	268,491.4	288,098.8
負債比率	48.7%	43.2%

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

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(g) 保險風險

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

	保險合約負債 (不包括 保單持有者 股息及紅利) (附註43(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2023年6月30日			
產品種類			
終身	54,837.2	(1.3)	54,835.9
定期	99.0	(0.3)	98.7
危疾	2,492.6	(0.1)	2,492.5
醫療	292.2	—	292.2
殘疾	9.3	—	9.3
意外	26.1	—	26.1
	57,756.4	(1.7)	57,754.7
共同保險負債	301.2	—	301.2
	58,057.6	(1.7)	58,055.9
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

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

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。大部份終身壽險產品可收取年度紅利，部份產品可於保單終止時收取契約終止紅利。

釐定大部份產品未來負債所採用的關鍵假設詳述如下：

於2023年6月30日

死亡率	就全數承保的產品而言，按2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的85%，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，2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的85%。
貼現率	介乎2.20%至4.25%，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

於2022年6月30日

死亡率	就全數承保的產品而言，按2001年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的59%，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%。
貼現率	介乎2.10%至4.25%，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78% (2022年：83%)。

4 財務及保險風險管理及公平價值估算(續)

(g) 保險風險(續)

(ii) 敏感度

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

於2023年6月30日

	假設變動	年內溢利及權益 (減少)/增加 百萬港元
死亡率	+10%	(237.3)
貼現率	-50個基點	(2,617.8)
失效率	+20%	265.1
開支	+10%	(74.2)

於2022年6月30日

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

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價值是否恰當；
- 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價值；如沒有活躍市場的債券將列為第2等級金融工具；
- 就並無近期交易的權益及債務工具投資而言，管理層已運用適當估值技術(如就債券投資經計及發行機構的信貸風險的貼現現金流量)確定該等投資的公平價值。考慮發行人債券投資的信用風險及支付的購買價格，決定該等投資的公允價值由本集團考慮最新的財務資訊、可比較市場/市場指數的變動以及被投資公司的最新業務發展(如適用)當適用時，獨立外聘估值師已參與釐定公平價值；
- 投資合約負債及與投資相連合約相關的負債的公平價值經參考累計價值而釐定。

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)

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。

非上市投資按公平價值入賬，其公平價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。

非上市長期金融資產及負債公平價值的估計，乃按未來合約現金流量以本集團相類似金融工具的可得現行市場利率貼現計算。

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

按攤銷成本計量的金融資產之債務工具的賬面值與其公平價值相若。

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價值，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(2022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(2022年：30年)。

下表呈列本集團於2023及2022年6月30日按公平價值計量的金融工具，包括按公平價值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平價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內的按公平價值透過損益列賬的金融資產、投資合約負債及與投資相連合約相關的負債內的投資合約負債：

於2023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
按公平價值透過其他全面收益列賬金融資產	30,296.8	11,765.5	2,044.6	44,106.9
按公平價值透過損益列賬金融資產	10,739.4	249.0	12,265.0	23,253.4
與投資相連合約相關的投資投資基金	8,924.4	—	—	8,924.4
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	1,370.0	—	1,370.0
	49,960.6	13,384.5	14,309.6	77,654.7
投資合約負債	—	(5.2)	—	(5.2)
與投資相連合約相關的負債				
投資合約負債	—	(8,445.5)	—	(8,445.5)
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(360.3)	—	(360.3)
	—	(8,811.0)	—	(8,811.0)

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)

於年內，與本集團保險業務相關的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具自第一級轉撥至第二級公平值層級分類的公平值為2,280.6百萬港元(2022年：自第二級轉撥至第一級公平值層級分類的公平值為427.6百萬港元)。資產轉撥至第一級或從第一級轉出乃基於資產的交易頻率及成交量是否足以被視為交投活躍。

下表呈列截至2023及2022年6月30日止年度第三等級金融工具的變動／轉撥：

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 百萬港元	按公平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元
於2022年7月1日	2,075.7	12,430.6	—
添置	51.3	2,397.3	—
轉撥至第一等級金融工具	—	(378.7)	—
在綜合全面收益表／收益表確認的虧損淨額	(31.5)	(558.0)	—
出售	(50.9)	(1,626.2)	—
於2023年6月30日	2,044.6	12,265.0	—

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)

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 百萬港元	按公平值透過 損益列賬 金融資產 百萬港元	衍生金融資產 百萬港元
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	—

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813.3百萬港元(2022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。投資基金的公平值主要根據資產淨值(即有關基金經理呈報的基金的公平值)及相關因素(倘有必要)而釐定。非上市債務及權益工具的公平值主要按本集團支付的收購價，並考慮投資對象的財務狀況及業績、風險組合、前景、行業趨勢及其他因素後釐定。亦會參考近期交易價格(如有)或聘用獨立外聘估值師(如合適)以釐定公平值。

5 關鍵會計估算及判斷

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

5 關鍵會計估算及判斷(續)

對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

(a) 收益確認

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

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

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

(b) 投資物業估值

每項完成之投資物業的公平值於每個報告期末日由獨立估值師或管理層按其市場價值獨立評估。估值師依賴收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。管理層亦會以活躍市場價格為基準以評估公平值，並在有需要之情況下根據特定資產的性質、地點或狀況調整公平值，及採用備選估值方法，例如在較不活躍市場下採用近期價格。此等方法採用乃根據日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金流出。

發展中投資物業之公平值經參考獨立估值後釐訂。就本集團之大部份發展中投資物業而言，其公平值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，減完成項目需扣減之成本以及就溢利及風險之適當調整。估值及進行估值時採用之所有主要假設應反映於每個報告期末日之市場狀況。主要假設包括完成之物業之價值、發展期、尚未支付建築成本、財務費用、其他專業費用、完成項目及完成後收入之相關風險，以及投資者回報估價值或成本值之百分比。

於2023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3%(2022年：5%)，本集團投資物業之賬面值會上升／下跌6,284.4百萬港元(2022年：10,561.0百萬港元)。

(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。

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

本集團根據香港會計準則第28號(2011年)「於聯營公司及合營企業之長期權益」和香港會計準則第36號「資產耗蝕」的規定，對合營企業及聯營公司權益是否出現耗蝕跡象作出定期評估。

對於存在耗蝕跡象的投資，管理層估計其可收回金額，即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。相關業務的使用價值根據貼現現金流量預測計算。在確定現金流量貼現模型的重大假設時(包括收入增長、銷售價格和貼現率)，需要使用重大判斷。在適當的情況下，聘任外部獨立估值師評估公平值和使用價值。根據這些耗蝕評估的結果，管理層得出結論，合營企業和聯營公司的權益於2023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)。

(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、機器及設備的可收回金額經考慮最新市場資料及過往經驗後根據公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定。

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

本集團評估貿易及其他應收款、訂金、應收保費、合約資產、承包工程應收之保固金、應收聯營公司、應收合營企業、應收非控股股東、現金及銀行存款及按攤銷成本計量的債務工具是否有列於附註3(i)之客觀證據顯示出現虧損撥備。

(f) 按公平值透過損益列賬金融資產及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產的公平值

並無於活躍市場上買賣的按公平值透過損益列賬金融資產及按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之公平值乃使用估值技術釐定。本集團使用其判斷選擇各種方法，主要按本集團支付的收購價、資產淨值，經考慮對投資對象的財務趨勢及業績、風險組合、前景、行業趨勢的分析及其他因素後釐定公平值。亦會參考近期交易價格(如有)及聘用獨立外聘估值師參與釐定若干非上市投資的公平值。預期現金流量所採納的關鍵假設乃根據管理層的最佳估算。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(g) 建築合約之收入的估計

就在一段時間內確認的建築工程收入而言，本集團會參考於報告日期已完成履約責任的進度確認該收入。此乃根據本集團於報告日期前產生的成本及編製本集團完成履約責任的表現的預算成本計量。在確定預算的準確性時需要進行重大估計和判斷。在作出上述估計時，本集團定期檢討預算，並參考過往經驗及內部工料測量師的計算。

(h) 公營服務基建的估計用量

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

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

(i) 物業發展項目、投資物業及業主自用物業之區別

釐定一項物業是否符合資格為投資物業時，本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否不受集團所持有的其他資產所影響。業主自用物業所產生之現金流量不僅來自該物業外，亦來自用於生產或供應流程中使用之其他資產。持作發展／發展中物業及待售物業均為在日常業務過程中所持有的發展中和待售資產。本集團只會在有更改物業用途之事實證明，方會將該物業重新分類。

某些物業其中之一部份是為賺取租金或作為資本增值用途而持有，而另一部份則持有作供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售或出租，本集團會對該等部份分開記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有之部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，本集團須作出判斷。本集團會獨立研究每項物業以作出判斷。

(j) 對包含續租選擇權的租賃合同之租賃期的判斷

本集團運用判斷力以確定其作為承租人的租賃合同(其中包括續租選擇權的租賃)之租賃期。評估本集團是否合理地確定行使此類影響租賃期的選擇權，而嚴重影響了確認的租賃負債和使用權資產的金額。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(k) 保險業務的產品分類

當合約的重大保險風險由合約持有人轉移至本集團時，該合約被分類為保險合約。有關本集團保險及投資合約分類的會計政策更多詳情披露於附註3(ae)(i)披露。

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

(l) 人壽保險合約負債估計

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

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

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

(m) 遞延獲取保單成本及收購業務價值的攤銷

本集團採納新保單的遞延獲取保單成本按預期未來保費或預期未來溢利(根據本集團的最佳估計假設及實際持續時間進行預測)攤銷的方法。有關預計未來保費或預期未來溢利的假設乃於開出保單日期作出，並於合約期內貫徹應用。收購業務價值主要根據預期的未來溢利以有系統基準在已收購組合的預計合約年期內攤銷。就未來保費或預期未來溢利作出適當估計時將使用判斷。

6 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收入		
物業發展	27,308.1	17,369.6
物業投資	4,995.7	4,823.5
道路	2,731.8	2,717.5
建築	32,548.3	25,759.1
保險(附註)	20,986.2	12,371.6
酒店管理	1,091.2	823.5
其他	5,552.5	4,347.9
總額	95,213.8	68,212.7

附註：

保險業務的收入進一步分析如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
保險合約總保費	20,795.5	12,039.1
減：分出至再保險公司的保費	(424.8)	(391.7)
扣除再保險後的保費	20,370.7	11,647.4
保險及投資合約的費用收入	558.1	628.6
再保險佣金收入及退回	52.8	85.4
業務轉介費用以及一般保險及強積金佣金收入	4.6	10.2
費用及佣金收入	615.5	724.2
	20,986.2	12,371.6

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。

截至2023年6月30日止年度，因已完成出售Goshawk Management Limited及更有效反映收入之性質及集團策略，本集團重新分類其業務。執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、道路、建築、保險、酒店營運及其他業務(包括設施管理、物流、百貨、醫療保健、科技及其他策略性業務)分部。截至2022年6月30日止年度之比較分部資料已重列以符合本期間之呈列。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

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	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
2023年								
總收入	27,311.8	5,134.0	2,731.8	39,518.2	20,988.2	1,091.2	6,180.8	102,956.0
內部分部	(3.7)	(138.3)	—	(6,969.9)	(2.0)	—	(628.3)	(7,742.2)
對外收入	27,308.1	4,995.7	2,731.8	32,548.3	20,986.2	1,091.2	5,552.5	95,213.8
來自客戶合約的收入：								
—在某一時點確認	25,243.8	—	2,731.8	—	—	438.2	3,840.5	32,254.3
—在一段時間內確認	2,064.3	—	—	32,548.3	615.5	653.0	1,712.0	37,593.1
	27,308.1	—	2,731.8	32,548.3	615.5	1,091.2	5,552.5	69,847.4
來自其他來源的收入：								
—租金收入	—	4,995.7	—	—	—	—	—	4,995.7
—保險收入	—	—	—	—	20,370.7	—	—	20,370.7
	—	4,995.7	—	—	20,370.7	—	—	25,366.4
	27,308.1	4,995.7	2,731.8	32,548.3	20,986.2	1,091.2	5,552.5	95,213.8
分部業績(附註(a))	8,669.3	3,161.7	1,220.7	341.8	1,978.6	(225.2)	(1,491.8)	13,655.1
其他收益/(虧損)·淨值	2,673.7	394.9	—	34.1	(1,267.0)	—	(1,346.2)	489.5
投資物業公平值變動	—	(299.6)	—	—	—	—	—	(299.6)
金融資產的重疊法調整	—	—	—	—	687.5	—	—	687.5
	11,343.0	3,257.0	1,220.7	375.9	1,399.1	(225.2)	(2,838.0)	14,532.5
未分攤項目								
企業費用								(1,397.8)
財務收入(附註(a))								1,578.8
財務費用(附註(a))								(5,299.5)
								9,414.0
應佔業績								
合營企業(附註(b))	(1.5)	(46.8)	528.6	—	—	(218.9)	200.8	462.2
聯營公司	38.4	(1.8)	189.0	18.2	—	0.2	(23.9)	220.1
除稅前溢利								10,096.3
稅項								(6,015.4)
本年度溢利								4,080.9
分部資產	113,815.1	214,341.0	14,831.4	26,616.3	74,409.0	9,658.5	27,256.8	480,928.1
合營企業權益	31,938.5	6,647.7	5,638.8	—	—	3,327.1	6,975.3	54,527.4
聯營公司權益	7,055.6	2,064.1	2,190.7	255.3	—	—	2,291.6	13,857.3
未分攤資產								67,170.4
總資產								616,483.2
分部負債	36,740.3	4,449.7	684.7	9,121.2	65,854.9	299.2	10,309.8	127,459.8
未分攤負債								220,532.0
總負債								347,991.8
非流動資產添置(附註(c))	1,853.3	6,846.4	2,538.2	3,792.0	150.1	354.0	860.5	16,394.5
折舊及攤銷	70.0	41.5	1,131.0	109.6	340.8	371.5	1,180.8	3,245.2
耗蝕支出及撥備	329.9	—	—	88.6	489.5	—	1,368.0	2,276.0

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	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	820.4	418.5	(461.1)	(1,990.1)	10,853.5
其他(虧損)/收益,淨值	(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	509.1	887.0	(413.8)	(1,660.1)	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(b))	264.4	(129.7)	630.2	—	—	(494.2)	(890.1)	(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	21,748.5	61,785.4	10,913.5	44,149.0	497,262.3
合營企業權益	18,802.0	7,982.6	3,822.9	—	—	3,825.1	14,312.6	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(c))	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)

	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
2023年				
收入				
物業發展	16,754.9	10,553.2	—	27,308.1
物業投資	3,087.0	1,908.7	—	4,995.7
道路	—	2,731.8	—	2,731.8
建築	31,888.3	660.0	—	32,548.3
保險	20,986.2	—	—	20,986.2
酒店營運	351.0	401.2	339.0	1,091.2
其他	3,259.7	2,292.8	—	5,552.5
	76,327.1	18,547.7	339.0	95,213.8
非流動資產(附註(c))	167,027.3	115,116.4	1,151.1	283,294.8
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
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(c))	172,484.3	120,097.5	1,181.8	293,763.6

附註：

- (a) 截至2023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2,114.2百萬港元(2022年：1,639.0百萬港元)及財務費用90.7百萬港元(2022年：94.6百萬港元)。
- (b) 截至2023年6月30日止年度，於其他分部之應佔合營企業業績包括於Hyva Global B.V.投資之分佔減值310.7百萬港元(2022年：分佔與Goshawk Aviation Limited的資產重新計量/耗蝕虧損、應收賬預期信用虧損撥備以及飛機收回/追收成本所導致的減值1,897.1百萬港元)。
- (c) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產、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。

6 收入及分部資料(續)

附註：(續)

(d) 按以下項目呈列的資產及負債資料：

於2023年6月30日

	非保險及企業 百萬港元	保險 百萬港元	總計 百萬港元
資產			
投資物業	208,771.2	707.6	209,478.8
無形資產	2,637.5	5,737.7	8,375.2
收購業務價值	—	5,107.9	5,107.9
遞延獲取保單成本	—	2,498.2	2,498.2
按攤銷成本列賬金融資產	55.2	6,839.8	6,895.0
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	3,509.3	40,597.6	44,106.9
按公平值透過損益列賬金融資產	12,344.3	10,909.1	23,253.4
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	23,040.1	727.2	23,767.3
與投資相連合約相關的投資	—	8,940.1	8,940.1
現金及銀行存款	46,909.3	6,354.6	53,263.9
其他資產	229,473.7	1,322.8	230,796.5
	526,740.6	89,742.6	616,483.2
相當於			
非流動資產	373,613.6	70,471.7	444,085.3
流動資產	153,127.0	19,270.9	172,397.9
	526,740.6	89,742.6	616,483.2
負債			
借貸及其他計息負債	189,833.8	567.9	190,401.7
保險及投資合約負債	—	62,268.7	62,268.7
與投資相連合約相關的負債	—	9,128.5	9,128.5
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	56,872.9	2,740.8	59,613.7
其他負債	25,707.8	871.4	26,579.2
	272,414.5	75,577.3	347,991.8
相當於			
非流動負債	151,486.4	17,248.8	168,735.2
流動負債	120,928.1	58,328.5	179,256.6
	272,414.5	75,577.3	347,991.8
流動資產／(負債)淨額(附註2)	32,198.9	(39,057.6)	(6,858.7)

7 其他收入

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的 股息收入	338.0	482.3

8 其他收益／(虧損)，淨值

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
與投資相連合約相關的投資有關的淨收益／(虧損)淨額	257.7	(2,201.6)
與投資相連合約相關的(費用)／收益	(250.5)	2,198.8
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損(附註(b))	(954.8)	(1,855.8)
贖回固定利率債券之收益	273.9	117.0
衍生金融工具之公平值淨收益	320.4	88.1
撥備撥回		
虧損合約	—	230.0
其他應付賬	37.3	69.9
虧損折讓撥回		
待售物業	—	94.2
待開發物業	818.0	—
應收貸款及其他應收賬	194.2	9.1
出售淨(虧損)／溢利		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	(6.1)	161.1
按公平值透過損益列賬金融資產	(76.2)	89.8
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權	149.9	(70.8)
待售資產	—	213.1
附屬公司	868.2	694.3
合營企業	(52.6)	56.2
聯營公司	342.8	118.6
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	(942.9)	(723.9)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	(511.6)	(333.1)
聯營公司權益	(522.9)	(110.2)
商譽	—	(247.4)
存貨	(21.5)	(16.2)
待售物業	(174.6)	(148.9)
發展中物業	(98.8)	(221.1)
物業、機器及設備	(1.7)	(12.8)
使用權資產	(2.0)	(79.7)
出售成本的重新計量(附註(a))	1,081.7	—
租金寬減、政府補貼及資助	42.8	111.3
應收租賃之虧損折讓及終止確認及租賃修訂虧損	(14.2)	(53.8)
外幣兌換(虧損)／收益淨額	(267.0)	131.2
	489.5	(1,692.6)

8 其他收益／(虧損)，淨值(續)

附註：

- (a) 此乃重新計量於往年出售的一家附屬公司的成本因若干條件於本年度中失效，因而該出售之出售成本於綜合收益表列出。
- (b) 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954.8百萬港元(2022年：1,855.8百萬港元)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687.5百萬港元(2022年：1,845.9百萬港元)；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267.3百萬港元(2022年：9.9百萬港元)。公平值虧損淨額687.5百萬港元(2022年：收益淨額1,845.9百萬港元)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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
投資物業租金收入總額	4,995.7	4,823.5
支出	(1,630.1)	(1,577.6)
	3,365.6	3,245.9
出售存貨成本	(17,174.7)	(8,913.1)
提供服務成本	(36,566.9)	(27,884.3)
索償及給付，已扣除再保險(附註(a))	(18,260.7)	(11,436.7)
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))	(1,749.5)	(1,171.4)
來自供應商、專櫃及租戶的收入	235.9	281.8
折舊		
物業、機器及設備	(1,075.7)	(1,250.1)
使用權資產	(874.2)	(906.8)
攤銷		
無形特許經營權	(1,038.8)	(958.0)
無形資產	(124.6)	(96.1)
收購業務價值	(131.9)	(155.3)
其他租賃費用		
短期租賃費用	(114.3)	(68.1)
可變租賃費用(不包括於租賃負債)	(227.9)	(144.4)
員工成本(附註14(a))	(7,420.1)	(7,333.4)
核數師酬金		
審計服務	(74.9)	(61.5)
非審計服務	(47.2)	(51.1)

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
索償	1,102.9	1,074.2
再保險公司及共同保險公司應佔索償	(331.4)	(341.7)
索償，已扣除再保險公司及共同保險公司份額	771.5	732.5
退保、年金及到期給付	1,178.0	1,297.1
再保險公司及共同保險公司份額	18.7	39.0
	1,196.7	1,336.1
保單持有人股息及利息	432.9	389.8
保單持有人獎勵	1,142.7	289.3
保險合約負債增加	14,716.9	8,689.0
總索償及給付，已扣除再保險	18,260.7	11,436.7

(b) 該金額包括遞延獲取保單成本的攤銷為658.1百萬港元(2022年：524.2百萬港元)。

10 財務費用

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	5,397.1	2,171.7
固定利率債券及應付票據利息	2,048.3	2,252.8
非控權股東貸款利息	106.7	113.0
租賃負債利息(附註49(b))	251.7	292.1
	7,803.8	4,829.6
資本化於(附註)：		
持作發展／發展中物業成本	(1,440.4)	(1,319.3)
在建工程及發展中投資物業成本	(973.2)	(901.0)
	5,390.2	2,609.3

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4.0% (2022年：2.7%)。

11 稅項

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	1,045.4	772.8
中國內地及海外稅項	2,253.0	1,874.0
中國內地土地增值稅	3,252.0	3,161.9
遞延稅項(附註26)		
投資物業之估值	49.7	110.7
其他暫時差異	(461.3)	(815.7)
中國內地土地增值稅	(123.4)	(191.0)
	6,015.4	4,912.7

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2022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%(2022年：12%至28%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2022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%(2022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488.4百萬港元及175.9百萬港元(2022年：231.7百萬港元及1,378.0百萬港元)。

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司業績之溢利	9,414.0	8,392.0
按稅率16.5%(2022年：16.5%)計算	1,553.3	1,384.7
其他國家不同稅率之影響	974.0	831.7
按人壽保險業務的保費淨額的5%計算的稅務	176.5	104.9
人壽保險業務非按稅率計算的影響	(239.9)	(181.5)
無須課稅之收入	(580.5)	(886.5)
不可扣稅之支出	1,669.9	1,779.1
未確認之稅項虧損	62.5	439.9
未確認之暫時差異	112.6	41.4
使用早前未有確認之稅項虧損	(284.0)	(322.8)
未分派溢利之遞延稅項	146.0	17.8
確認早前未有確認之暫時差異	118.2	(7.5)
確認早前未有確認之稅項虧損	—	(11.2)
以往年度撥備多計	(8.9)	(458.1)
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(812.9)	(790.1)
	2,886.8	1,941.8
中國內地土地增值稅	3,128.6	2,970.9
稅項支出	6,015.4	4,912.7

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	900.9	1,249.2
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	75.5	—
	976.4	1,249.2
	股份數目(百萬股)	
	2023年	2022年
計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	2,516.6	2,519.1

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經調整購股權行使價時，才會有攤薄效應。

截至2023年6月30日及2022年6月30日止年度，本公司的經調整購股權行使價均高於普通股平均市場價。因此，本公司的購股權對每股基本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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
中期股息，每股0.46港元(2022年：每股0.56港元)	1,157.7	1,409.4
擬派末期股息，每股0.30港元(2022年：每股1.50港元)	755.0	3,774.9
	1,912.7	5,184.3
有條件特別股息，每股港幣1.59元(2022年：無)	4,001.4	—
	5,914.1	5,184.3

於2023年9月29日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股0.30港元。此項擬派股息並無於本綜合合併財務報表中列作應付股息，惟將於截至2024年6月30日止財政年度列作盈餘保留分派。

於2023年9月29日舉行之同一會議上，董事宣佈以現金派發每股1.59港元的特別股息，派發條件為須待出售事項(定義見載於本年報第136至141頁之「關連交易」一節)完成後方可作實。此項有條件特別股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至2024年6月30日止財政年度列作盈餘保留分派(若出售事項於該年度內完成)。

14 員工成本

(a) 員工成本

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	8,176.9	8,071.3
退休成本－設定受益計劃	2.8	5.0
退休成本－設定提存計劃	394.8	338.5
購股權(附註(b))	51.8	4.9
	8,626.3	8,419.7
減：於發展中投資物業及持作發展／發展中物業資本化的金額	(1,206.2)	(1,086.3)
	7,420.1	7,333.4

員工成本包括董事酬金。

14 員工成本(續)

(b) 購股權

本公司於本年度設有購股權計劃，據此可授出購股權予合資格僱員及董事，以認購本公司及股份。

持有購股權詳列如下：

授予者	授予日期	行使價 港元	於2022年				經調整	於2023年		附註
			7月1日	行使	失效/註銷	6月30日		6月30日 可行使之 購股權數目		
本公司	2017年7月3日至2019年5月22日	附註(i)	11,993,000	—	(11,993,000)	—	—	—	(i)	
	每類別之加權平均行使價值(港元)	—	47.218	—	—	—	—	—		

附註：

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

於2020年6月23日，本公司將每四股已發行股份合併為本公司一股股份(每一股為「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數(「股份合併」)。

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

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

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

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

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

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

截至2023年6月30日止年度，所有於2016年計劃餘下的購股權已全部失效。

- (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4名董事(2022年：3名董事)，彼等之酬金已反映於附註15(a)。年內其餘1名(2022年：2名)人士之酬金如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
薪金、工資及其他酬金	10.5	35.7
酌情花紅	6.3	13.2
退休福利計劃供款	0.8	0.4
購股權	4.7	—
	22.3	49.3

向該等人士支付之酬金組別如下：

	人數	
	2023年	2022年
酬金組別(港元)		
20,000,001-20,500,000	—	1
22,000,001-22,500,000	1	—
29,000,001-29,500,000	—	1
	1	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	
	2023年	2022年
酬金組別(港元)		
3,000,001-3,500,000	—	1
3,500,001-4,000,000	1	—
5,000,001-5,500,000	1	1
5,500,001-6,000,000	—	1
6,000,001-6,500,000	1	—
8,500,001-9,000,000	1	—
10,000,001-10,500,000	1	—
	5	3

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2023年6月30日止年度					
鄭家純博士	1.7	6.9	49.9	1.8	60.3
由本公司及其非上市附屬公司支付	1.0	—	35.5	1.2	37.7
由新創建支付	0.7	6.9	14.4	0.6	22.6
杜惠愷先生	0.4	—	—	—	0.4
鄭志剛博士	1.2	3.5	45.5	2.6	52.8
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	37.1	2.0	39.6
由新創建支付	0.6	3.5	8.4	0.6	13.1
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
楊秉樑先生**	0.2	—	—	—	0.2
鄭家成先生	0.4	—	8.9	0.8	10.1
何厚浚先生**	0.3	—	—	—	0.3
李聯偉先生	0.9	—	—	—	0.9
梁祥彪先生**	0.3	—	—	—	0.3
葉毓強先生	0.8	—	—	—	0.8
鄭志恒先生	0.4	—	1.9	0.2	2.5
鄭志雯女士	0.4	—	16.7	1.5	18.6
薛南海先生	0.5	—	16.8	1.4	18.7
黃少媚女士	0.4	—	32.6	0.8	33.8
趙慧嫻女士	0.6	—	6.1	0.4	7.1
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	6.1	0.4	7.0
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
陳贊臣先生	0.8	—	—	—	0.8
馬紹祥先生	1.6	4.8	17.3	0.5	24.2
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.4	—	3.6	0.1	4.1
由新創建支付	1.2	4.8	13.7	0.4	20.1
鄭志明先生*	0.9	4.3	9.7	0.6	15.5
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.2	—	—	—	0.2
由新創建支付	0.7	4.3	9.7	0.6	15.3
羅范椒芬女士*	0.4	—	—	—	0.4
羅詠詩女士*	0.4	—	—	—	0.4
黃仰芳女士*	0.4	—	—	—	0.4
總額	13.0	19.5	205.4	10.6	248.5

* 於本年內獲委任

** 於本年內辭任

15 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	作為董事(附註(i))		作為管理層(附註(ii))		總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	津貼及 其他福利 (附註(iii)) 百萬港元	基本薪金、 津貼及其他福利 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	
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
何厚滸先生	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)

附註：

- (i) 就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)而提供的服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬。
- (ii) 就某人在與管理該公司(或其附屬企業)的事務有關連的情況下提供的其他服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬，包括薪金、酌情花紅、退休計劃僱主供款及房屋津貼。
- (iii) 其他福利代表購股權。按照本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事之購股權價值，相等於該等購股權年內，按照香港財務報告準則第2號「股權支付」在綜合收益表支銷之公平值。
- (iv) 本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2020年4月24日，本公司與杜惠愷先生(非執行副主席)(「杜先生」)就杜先生擁有的公司與本集團之間的若干營運及租賃服務訂立一份總服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2021年7月1日開始直至2023年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，杜先生總服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。杜先生總服務協議及有關截至2023年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於2020年4月24日獲本公司獨立股東批准。截至2023年6月30日止年度，其交易總額約達3,043.0百萬港元(2022年：2,375.1百萬港元)。

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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
已完成之投資物業	167,120.2	169,073.5
發展中投資物業	42,358.6	42,147.2
	209,478.8	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2022年7月1日	169,073.5	42,147.2	211,220.7
換算差額	(4,365.4)	(2,530.7)	(6,896.1)
出售附屬公司	(3,156.0)	—	(3,156.0)
添置	1,495.5	5,301.5	6,797.0
投資物業、物業、機器及設備及使用權資產之間的轉撥	2,427.8	394.2	2,822.0
重列至應收財務租賃	(21.6)	—	(21.6)
出售	(987.6)	—	(987.6)
公平值變動	95.4	(395.0)	(299.6)
落成後轉撥	2,558.6	(2,558.6)	—
於2023年6月30日	167,120.2	42,358.6	209,478.8

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

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2023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、艾華迪集團、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、卓德萊坊測計師行有限公司及戴德梁行重估。此等估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和分部有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

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

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

估值技術

已落成的香港及中國內地及其他的商業、住宅及車庫的投資物業的公平值一般以收入資本化法及直接比較法(如適用)得出。收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化率乃通過對銷售交易的分析及估值師分析當時投資者的要求或期望而得出。在估值中採用的現行市值租金乃根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況釐定。

直接比較法將估值之物業與其他可類比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而考慮到房地產物業之複雜性，有需要就個別物業性質上之分別對其價值作出適當之調整。

發展中商業物業及車庫的公平值一般以剩餘法及直接比較法(如適用)得出。剩餘法主要參考土地的發展潛力而對其進行估值的方法，方式為從擬發展項目(假設物業已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤和風險。

於2023年及2022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：

	2023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	95,190.7	收入資本化	每平方呎 11港元–340港元	不適用	1.5%–5.2%
	16,006.6	直接比較法	不適用	每平方呎 9,300港元	不適用
車庫	3,344.0	收入資本化	每個車位 2,900港元– 7,120港元	不適用	2.8%–4.0%
中國內地及其他					
商業	43,012.5	收入資本化	每平方米 11港元–781港元	不適用	2.0%–8.5%
	250.4	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	2,688.6	收入資本化	每平方米 112港元–241港元	不適用	2.75%–6.25%
車庫	6,627.4	直接比較法	不適用	每個車位 129,800港元– 757,000港元	不適用
總額	167,120.2				

	2023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	42,139.1	剩餘法	不適用	每平方呎 1,400港元– 56,200港元	0%–15.0%
車庫	219.5	剩餘法	不適用	每個車位 237,900港元	1.0%
總額	42,358.6				

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)

	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)

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2023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。

於2023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50,373.7百萬港元(2022年：49,944.7百萬港元)及590.7百萬港元(2022年：5,374.1百萬港元)。

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2022年7月1日	265.7	16,318.1	8,816.9	3,537.6	28,938.3
換算差額	—	(859.8)	(383.1)	(269.1)	(1,512.0)
收購附屬公司	—	—	42.1	—	42.1
添置	—	88.6	698.8	259.7	1,047.1
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥	—	(1,998.6)	(642.7)	20.9	(2,620.4)
待售物業、發展中物業及物業、機器及設備之間的轉撥	—	—	(9.7)	(288.9)	(298.6)
出售附屬公司	—	(828.3)	(126.1)	—	(954.4)
出售	—	(13.9)	(496.7)	—	(510.6)
於2023年6月30日	265.7	12,706.1	7,899.5	3,260.2	24,131.5
累積折舊及耗蝕					
於2022年7月1日	—	3,295.6	5,713.6	244.8	9,254.0
換算差額	—	(162.9)	(259.4)	—	(422.3)
物業、機器及設備、使用權資產及投資物業之間的轉撥	—	(297.7)	(331.9)	—	(629.6)
折舊	—	468.7	607.0	—	1,075.7
耗蝕	—	—	1.7	—	1.7
出售附屬公司	—	(156.8)	(97.8)	—	(254.6)
出售	—	(5.2)	(454.5)	—	(459.7)
於2023年6月30日	—	3,141.7	5,178.7	244.8	8,565.2
賬面淨值(附註(b))					
於2023年6月30日	265.7	9,564.4	2,720.8	3,015.4	15,566.3

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

附註：

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

(b) 於2023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1,127.7百萬港元(2022年：1,588.1百萬港元)。

18 使用權資產

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
租賃土地(附註(a))	314.2	917.7
土地使用權(附註(a))	1,585.6	1,593.3
樓宇、機器及設備	2,769.1	3,248.2
其他	455.1	539.0
	5,124.0	6,298.2

附註：

- (a) 於2023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148.9百萬港元及零港元(2022年：150.6百萬港元及279.5百萬港元)。
- (b) 截至2023年6月30日止年度，添置使用權資產為844.3百萬港元(2022年：583.3百萬港元)及租賃現金流出總額為1,383.1百萬港元(2022年：1,443.5百萬港元)。
- (c) 使用權資產折舊

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
租賃土地	8.0	16.6
土地使用權	71.4	70.1
樓宇、機器及設備	710.8	736.1
其他	84.0	84.0
	874.2	906.8

租賃合約一般就樓宇、機器及設備以及其他合約的固定期限介乎13個月至19年(2022年：21個月至18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981年(2022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%(2022年：3%到34%)。

19 無形特許經營權

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
原值		
於年初	22,035.4	22,611.7
收購一家附屬公司	2,231.8	—
添置	142.9	—
換算差額	(2,032.0)	(576.3)
於年終	22,378.1	22,035.4
累積攤銷及耗蝕		
於年初	9,024.0	8,330.7
換算差額	(921.2)	(264.7)
攤銷	1,038.8	958.0
於年終	9,141.6	9,024.0
賬面淨值		
於年終	13,236.5	13,011.4

於2023年6月30日，作為本集團借款抵押品的無形特許經營權的帳面淨值總額為6,666.2百萬港元(2022年：無)

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2022年7月1日	9,936.1	79.8	972.7	10,988.6
換算差額	(199.7)	—	—	(199.7)
添置	—	2.6	211.9	214.5
轉撥	(42.5)	42.5	—	—
於2023年6月30日	9,693.9	124.9	1,184.6	11,003.4
累積攤銷及耗蝕				
於2022年7月1日	1,956.9	30.3	606.2	2,593.4
換算差額	(89.8)	—	—	(89.8)
攤銷	—	8.1	116.5	124.6
於2023年6月30日	1,867.1	38.4	722.7	2,628.2
賬面淨值				
於2023年6月30日	7,826.8	86.5	461.9	8,375.2

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

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
2023年			
物業發展	2.5	227.0	229.5
物業投資	—	236.6	236.6
保險	5,576.3	—	5,576.3
其他	872.8	911.6	1,784.4
	6,451.6	1,375.2	7,826.8
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

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%(2022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3%至31%(2022年：21%至30%)及接着五個預測年度穩定的增長率5%(2022年：5%)乃經考慮內部及外來因素而釐定。貼現率為7.75%(2022年：7.75%)乃用於反映與此業務有關的具體風險。評估顯示，於2023年6月30日，保險分部的商譽賬面值毋須進行減值。

其他分部包括百貨業務相關的商譽為561.4百萬港元(2022年：613.9百萬港元)。於現金流量預測時(如適用)採用的主要假設，即平均年度銷售總收益增長率不超過11.1%(2022年12.6%)、平均毛利率介乎13%至15%(2022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%(2022年：3%)及除稅後貼現率為12.4%(2022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%(2022年：15%)或毛利率較管理層作出的當期估算低1%(2022年：1%)，年度除稅前溢利將分別減少約413百萬港元及64.6百萬港元(2022年：減少約496.7百萬港元及109.6百萬港元)。倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2022年：0.5%)，年度除稅前溢利將減少約47.3百萬港元(2022年：減少約67.3百萬港元)。

對於1,223.0百萬港元(2022年：1,265.7百萬港元)關於道路及建築分部之其餘商譽結餘，計算使用價值就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計及過往經驗而釐定。

截至2023年6月30日止年度，根據其他分部內之百貨及其他醫療保健業務(2022年：百貨及其他貿易業務)下各現金產生單位可收回金額，並無於綜合收益表確認之商譽耗蝕(2022年：247.4百萬港元)。

21 收購業務價值

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
於年初	5,239.8	5,395.1
攤銷	(131.9)	(155.3)
於年終	5,107.9	5,239.8

22 遞延獲取保單成本

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
於年初	2,335.0	1,711.5
添置新業務	821.3	1,147.7
攤銷	(658.1)	(524.2)
於年終	2,498.2	2,335.0

23 合營企業權益

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業		
本集團應佔之淨資產	5,567.8	3,026.5
收購時產生之商譽	2.2	89.4
應收賬減撥備(附註(a))	452.6	433.5
	6,022.6	3,549.4
合作合營企業		
投資原值減撥備	4,904.1	4,438.9
佔收購後未分派業績	610.7	1,654.8
應收賬減撥備(附註(a))	8,440.8	7,693.9
	13,955.6	13,787.6
股份有限公司		
本集團應佔之淨資產	12,506.2	11,310.8
收購時產生之商譽	175.8	175.8
應收賬減撥備(附註(a))	21,867.2	19,921.6
	34,549.2	31,408.2
	54,527.4	48,745.2

23 合營企業權益(續)

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
計息		
固定息率(附註(i))	3,936.3	6,078.0
浮動息率(附註(ii))	15,159.4	11,156.2
不計息	11,664.9	10,814.8
	30,760.6	28,049.0

附註(i) 計息年利率由4%至10%(2022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%(2022年：香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加1.5%)。

於2023年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備3,925.6百萬港元(2022年：3,058.7百萬港元)。

此等款項為無抵押及無須於報告期末起的12個月內償還。於2023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2023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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利/(虧損)	462.2	(619.4)
本年度其他全面(虧損)/收益	(733.6)	6,619.4
本年度全面(虧損)/收益總額	(271.4)	6,000.0

(c) 截至2023年6月30日止年度，應佔合營企業績效包括本集團應佔Hyva Global B.V.([Hyva]，本集團間接持有約39%有效股權)減損310.7百萬港元(附註8)。Hyva主要從事液壓裝卸系統零件的製造和供應。

鑑於全球經濟從前幾年的低迷中復甦緩慢以及中國內地競爭激烈的市場環境，Hyva管理層對其部分資產賬面價值的可收回性進行了評估。對於無形資產，當賬面金額超過可收回金額(公允價值減去處置成本與使用價值中的較高者)時，就會產生減值，可收回金額採用貼現現金流量法確定，並且評估基於以下關鍵假設：收入預測、終端成長率和折扣率。

(d) 2022年5月，Goshawk(一家主要從事飛機租賃行業的合資企業，本集團持有50%股權)與SMBC Aviation Capital Limited([SMBC])簽訂協議([交易協議])，據此，Goshawk同意在交易完成後，將其在商用飛機租賃平台中的權益有效出售給SMBC，其中包括該業務的幾乎所有資產、負債和合同，不包括租賃給俄羅斯航空公司的六架飛機。Goshawk將截至2022年6月30日止年度出售給SMBC的資產和負債重新分類為持有待售。重新分類後，Goshawk參考交易協議下的銷售代價重新計量賬面價值。

截至2022年6月30日止年度，應佔合營企業業務績效包括本集團應佔Goshawk的重新計量/減損損失(稅後)、預期信用損失撥備及Goshawk飛機收回/收回成本(稅後)合計香港1,897.1百萬港元(附註6(b))。

該交易於2022年12月21日完成，代價約16億美元(本集團應佔部份：8億美元)，本集團分享出售收益92.7百萬港元，併計入截至2023年6月30日「應佔合營公司業績」內。

(e) 管理階層依據使用價值計算定期審查本集團於合營企業的權益是否有減損跡象，詳見附註5(d)。

(f) 主要合營企業詳情載於附註53。

24 聯營公司權益

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
香港上市股份	1,316.4	1,679.6
海外上市股份	660.6	654.4
非上市股份	8,799.7	10,205.3
	10,776.7	12,539.3
商譽	164.3	718.7
應收賬減撥備(附註(a))	2,916.3	2,935.1
	13,857.3	16,193.1
上市股份市值	2,014.3	1,773.0

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
計息		
固定息率(附註)	109.7	109.7
不計息	2,806.6	2,825.4
	2,916.3	2,935.1

附註： 計息年利率為8%(2022年：8%)。

於2023年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備1,774.2百萬港元(2022年：1,633.3百萬港元)。

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2023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) 管理階層依據使用價值計算定期檢視本集團在聯營公司的權益是否有任何減損的相關跡象，詳見附註5(d)。管理層認為，於2023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耗蝕虧損522.9百萬港元(附註8)主要歸因於對一家從事房地產開發和投資以及其他業務的上市公司的投資所產生的418.8百萬港元的耗蝕虧損，在「其他收益/(虧損)，淨值」中予以確認。(2022年：110.2百萬港元)。

(c) 本公司董事認為，於2023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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度溢利	220.1	1,441.9
本年度其他全面虧損	(729.5)	(127.6)
本年度全面(虧損)/收益總額	(509.4)	1,314.3

(d) 主要聯營公司之詳情列於附註54。

25 衍生金融工具

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
非流動資產		
外匯遠期合約、外匯及利率掉期合約(附註(b))		
— 現金流量對沖(附註(a)及(b))	1,219.2	781.6
流動資產		
外匯遠期合約、外匯及利率掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	135.3	—
— 其他	11.2	27.4
認沽期權	4.3	—
	150.8	27.4
	1,370.0	809.0
非流動負債		
利率掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	(59.6)	(166.1)
— 其他	(288.0)	(55.5)
	(347.6)	(221.6)
流動負債		
外匯掉期合約		
— 現金流量對沖(附註(a))	—	(0.4)
— 外匯遠期合約	(9.9)	—
認沽期權	(2.8)	—
	(12.7)	(0.4)
	(360.3)	(222.0)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2023年6月30日為41,794.0百萬港元(2022年：28,715.3百萬港元)。

附註：

- (a) 於2023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212.3百萬美元(2022年：100.0百萬美元)及20,340.0百萬港元(2022年：17,000.0百萬港元)。

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2023年及2022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2023年6月30日，本集團的保險業務擁有若干遠期啟動掉期合約，該等協議旨在為現金流量對沖，以應對未來購買債券的利率風險。根據合約，本集團的保險業務將有權每年獲得固定利率約4%至5%，並需要支付由英國銀行家協會公佈的3個月倫敦銀行同業拆息的浮動利率。票面總金額為20.0百萬美元(2022年：100.0百萬美元)。現金流量對沖經評定為高度有效，而儲備的相關累計收益為12.8百萬港元(2022年：78.1百萬港元)。

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2023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19.9百萬港元(2022年：46.7百萬港元)(附註41)作為抵押品，須按的要求償還。利息按隔夜聯邦基金利率計算，並應付給交易對手。

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。

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
遞延稅項資產	2,342.4	2,015.0
遞延稅項負債	(9,537.0)	(10,318.2)
	(7,194.6)	(8,303.2)
於年初	(8,303.2)	(9,386.2)
換算差額	756.7	258.0
收購附屬公司	(159.0)	—
出售附屬公司	(22.1)	(5.9)
計入綜合收益表	535.0	896.0
支銷儲備	(2.0)	(65.1)
於年終	(7,194.6)	(8,303.2)

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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元										
於年初	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
換算差額	(249.7)	(25.3)	—	11.1	(4.1)	(8.5)	—	—	(14.5)	(7.4)	(268.3)	(30.1)
收購一家附屬公司	—	—	—	—	2.8	—	—	—	—	—	2.8	—
出售附屬公司	(14.1)	—	—	(11.1)	(8.0)	—	—	—	—	—	(22.1)	(11.1)
計入/(支銷)綜合收益表	814.7	230.9	42.2	12.3	(205.0)	142.4	—	45.8	2.3	(58.0)	654.2	373.4
於年終	2,435.6	1,884.7	78.2	36.0	1,227.4	1,441.7	125.1	125.1	37.9	50.1	3,904.2	3,537.6

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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
於年初	(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)
換算差額	121.5	46.0	239.6	59.9	475.0	114.6	101.6	4.1	81.2	58.4	6.1	5.1	1,025.0	288.1
收購附屬公司	—	—	(1.5)	—	(6.0)	—	(154.3)	—	—	—	—	—	(161.8)	—
出售附屬公司	—	5.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.2
(支銷)/計入綜合收益表	(95.7)	230.0	(105.7)	(110.7)	17.7	235.3	114.0	102.2	(18.4)	96.3	(31.1)	(30.5)	(119.2)	522.6
支銷儲備	—	—	(2.0)	(65.1)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.0)	(65.1)
於年終	(2,401.0)	(2,426.8)	(4,114.2)	(4,244.6)	(1,949.8)	(2,436.5)	(1,209.3)	(1,270.6)	(933.2)	(996.0)	(491.3)	(466.3)	(11,098.8)	(11,840.8)

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16,512.6百萬港元(2022年：16,595.2百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除6,516.0百萬港元可抵扣稅項虧損(2022年：6,620.6百萬港元)將於2028年(2022年：2027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2023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150億港元(2022年：167億港元)。

27 其他非流動資產

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
長期應收貸款及應收款(附註)	10,491.9	14,006.2
長期預付款及按金	2,422.5	1,275.4
發展項目的按金及其他預付款	1,824.0	1,814.6
保單負債	615.9	543.4
與建築服務有關之合約資產(附註30(d))	13,575.0	10,028.6
	28,929.3	27,668.2

附註：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
應收按揭貸款(附註(i))	2,561.0	3,300.7
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	(5.6)	(79.6)
應收代價	269.7	658.5
其他應收款	7,666.8	10,126.6
	10,491.9	14,006.2

(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2,375.0百萬港元(2022年：3,025.4百萬港元)。

應收按揭貸款以物業為抵押，及於年終日不超過29年(2022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2023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722.1百萬港元(2022年：766.7百萬港元)及2023年及2022年沒有增加應收按揭貸款。

管理層參考過往虧損經驗以及前瞻性資料以評估應收按揭貸款預計信貸虧損。本集團於年內並沒有就按揭貸款提供任何虧損折讓(2022年：無)。

28 發展中物業

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
發展中物業		
預期於12個月後完成	31,377.8	50,413.3
預期於12個月內完成	25,046.8	11,652.9
	56,424.6	62,066.2

於2023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5,863.3百萬港元(2022年：22,830.9百萬港元)。

29 存貨

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
生產物料	41.4	34.7
製成品	456.0	470.2
	497.4	504.9

30 應收賬、預付款、應收保費及合約資產

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
貿易應收款	(a)	3,331.3	3,189.4
應收保費		206.8	230.1
承包工程應收之保固金		2,303.9	1,913.2
合約資產	(d)	5,017.5	6,960.0
預付土地收購款項及土地開發前期成本		943.2	1,026.4
訂金、預付款及其他應收賬	(f)	10,328.1	11,395.2
應收聯營公司	(g)	58.2	56.8
應收合營企業	(h)	828.7	6,808.7
應收非控股股東	(i)	749.6	655.4
	(b), (c), (e)	23,767.3	32,235.2

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
少於30天	2,632.1	2,231.5
31至60天	123.2	300.4
多於60天	576.0	657.5
	3,331.3	3,189.4

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1,995.9百萬港元(2022年：1,315.3百萬港元)淨額。虧損折讓變動如下：

2023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2022年7月1日		384.6	113.5	758.3	50.9	8.0	1,315.3
換算差額		(5.1)	—	(22.8)	—	—	(27.9)
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	8	(74.7)	23.3	1,022.4	(28.1)	—	942.9
收回金額	8	(33.3)	—	(160.9)	—	—	(194.2)
撇銷		(40.2)	—	—	—	—	(40.2)
於2023年6月30日		231.3	136.8	1,597.0	22.8	8.0	1,995.9
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)
撇銷		(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

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231.3百萬港元(2022年：73.4百萬港元)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711.6百萬港元(2022年：650.5百萬港元)的預期信貸虧損折讓。

- (c) 應收賬、預付款、應收保費及合約資產之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
港元	15,635.1	15,780.6
人民幣	6,632.5	8,107.4
美元	1,429.1	8,312.7
其他	70.6	34.5
	23,767.3	32,235.2

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：

	2023年 百萬港元	2022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))	895.0	1,809.3
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	4,122.5	5,150.7
	5,017.5	6,960.0
非流動部份：		
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	13,575.0	10,028.6
	18,592.5	16,988.6

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2023年6月30日，金額包括637.5百萬港元(2022年：868.3百萬港元)應收與建築服務相關款項，乃於年末的未開發票金額。
- (g) 於2023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2023年6月30日，除應收合營企業合共550.3百萬港元(2022年：523.5百萬港元)乃按年利率至5%(2022年：乃按年利率至5%)計息及一筆為93.6百萬港元(2022年：無)按紐約聯邦儲備銀行管理的有抵押隔夜融資利率加12.5%外，本集團應收合營企業免息款項為無抵押及須按要求償還。本集團應用香港財務報告準則9的12個月預期信貸虧損模型並認為自初始確認以來信貸風險沒有大幅增加。於2023年6月30日，已確認虧損折讓為8百萬港元。
- (i) 應收非控股股東權益乃免息、無抵押及須按要求償還。

31 以攤餘成本計量的金融資產

	2023 百萬港元	2022 百萬港元
非流動		
債務證券		
非上市	55.3	—
上市		
香港	489.4	—
海外	6,350.3	—
	6,895.0	—

以攤餘成本計量的金融資產乃按以下貨幣列值：

	2023 百萬港元	2022 百萬港元
美元	6,885.4	—
港元	9.6	—
	6,895.0	—

32 按公平值透過損益列賬金融資產

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
非流動		
股本證券		
非上市(附註(a))	2,201.8	2,387.2
上市		
香港	1,023.1	1,472.7
海外	16.3	252.2
債務證券		
非上市(附註(a))	2,906.3	3,050.5
上市		
香港	—	442.6
海外	—	747.6
投資基金(附註(b)及(c))		
非上市(附註(a))	9,378.8	7,961.7
上市		
香港	2,331.7	1,627.3
海外	2,139.3	742.2
	19,997.3	18,684.0
流動		
股本證券		
上市		
香港	515.9	74.2
海外	139.5	143.0
債務證券		
非上市(附註(a))	429.1	676.3
上市		
香港	985.5	276.8
海外	665.0	699.0
投資基金(附註(b))		
非上市(附註(a))	521.1	660.6
	3,256.1	2,529.9
	23,253.4	21,213.9

32 按公平值透過損益列賬金融資產(續)

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2023年6月30日，本集團持有公平值總額為5,038.2百萬港元(2022年：5,033.5百萬港元)的若干投資基金，由普通合夥人管理，而本集團則作為有限合夥人參與基金。管理層認為，本集團對此基金並無重大影響力，亦無共同控制權，因此將此基金分類為按公平值透過損益列賬金融資產。
- (c) 於2023年6月30日，本集團持有公平值為553.2百萬港元(2022年：1,189.8百萬港元)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。
- (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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
股本證券	998.4	1,392.5
投資基金	9,591.3	5,982.5
	10,589.7	7,375.0

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
根據香港財務報告準則第9號指定金融資產於損益中呈報及於綜合收益表在其他(虧損)/ 收益，淨額內呈列的收益/(虧損)金額	(608.1)	(992.3)
於綜合收益表採用金融資產的重疊法調整	687.5	1,845.9
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	79.4	853.6

- (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34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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
美元	15,974.8	14,418.7
港元	5,140.9	4,491.3
人民幣	1,545.9	1,684.9
其他	591.8	619.0
	23,253.4	21,213.9

33 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
非流動		
股本證券		
非上市(附註)	1,976.2	2,007.2
上市		
香港	1,203.8	1,301.4
海外	24.5	32.9
債務證券		
非上市(附註)	4,955.4	2,524.7
上市		
香港	5,434.9	5,777.6
海外	27,220.6	27,490.0
	40,815.4	39,133.8
流動		
股本證券		
非上市(附註)	70.8	70.8
上市		
香港	668.9	1,020.9
債務證券		
上市		
香港	50.8	37.7
海外	2,501.0	2,024.8
	3,291.5	3,154.2
	44,106.9	42,288.0

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

債務證券的到期狀況如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
一年內	2,551.8	2,062.5
第二至五年	2,139.2	991.3
第五年後	35,471.7	34,801.0
	40,162.7	37,854.8

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
美元	39,983.8	37,467.5
港元	4,050.7	4,787.2
其他	72.4	33.3
	44,106.9	42,288.0

34 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：

	2023年 百萬港元	2022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)	8,924.4	8,621.9
現金及銀行存款	15.7	27.3
	8,940.1	8,649.2

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
保險合約負債	683.0	675.0
投資合約負債	8,445.5	8,160.9
	9,128.5	8,835.9
相當於		
非流動負債	192.0	190.8
流動負債	8,936.5	8,645.1
	9,128.5	8,835.9

35 現金及銀行存款

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
銀行結餘及現金	34,808.1	42,122.5
銀行存款－無限制及於三個月內到期	17,715.5	15,119.5
	52,523.6	57,242.0
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	740.3	473.6
現金及銀行存款	53,263.9	57,715.6
銀行存款－有限制	1,254.0	4,494.5
	54,517.9	62,210.1

銀行存款之實際年利率介乎0.03%至5.20%(2022年：0.01%至3.4%)。此等存款之存放期由6至365日(2022年：4至365日)不等。

35 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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
人民幣	25,426.3	28,725.0
港元	24,207.5	22,256.6
美元	4,729.6	11,053.7
其他	154.5	174.8
	54,517.9	62,210.1

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。

36 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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
非流動資產列為待售資產 合營企業權益	15.8	20.1
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債 列為待售的負債	30.4	30.5

37 股本

	2023年		2022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：				
於年初	2,516.6	78,382.1	2,542.4	78,373.3
回購股本(附註(a))	—	—	(26.0)	—
行使購股權時發行新股	—	—	0.2	8.8
於年終	2,516.6	78,382.1	2,516.6	78,382.1

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港元以總代價(未計費用)港元963,307,750港元於香港聯交所回購及取消合共26,016,000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。

38 永續資本證券

	2023年 百萬港元	2022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		
1,300.0百萬美元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年發行之有擔保優先永續資本證券	7,884.2	7,884.2
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	3,910.0
	37,085.7	37,085.7
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 (「2019年永續資本證券」)	8,253.9	10,528.5
268.2百萬美元8.77%於2022年發行之有擔保優先永續資本證券	2,099.7	—
	10,353.6	10,528.5
總額	47,439.3	47,614.2

於2022年6月，新世界發展發行人發行了500.0百萬美元、利率為6.15%的有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額總額為3,876.6百萬港元。

於2022年12月，新創建發行人提出以現金購買2019年永續資本證券的要約。要約收購交割後，新創建發行人購買及贖回本金總額為280.9百萬美元的證券，並根據證券的條款及條件予以註銷。截至2023年6月30日，2019年永續資本證券本金總額為1,019.1百萬美元尚未償還。

於2022年12月，新創建發行人向私人投資者發行本金總額為268.2百萬美元的浮動票息優先永續資本證券。新發行永續資本證券募集資金用於回購2019年永續資本證券融資。

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。

39 非控權股東權益

於2023年6月30日，非控權股東權益總額為24,999.7百萬港元(2022年：27,124.5百萬港元)，其中15,927.9百萬港元(2022年：17,227.0百萬港元)為新創建的非控權股東權益。截至2023年6月30日止年度非控權股東應佔全面虧損為1,197.3百萬港元(2022年：790.4百萬港元)，其中1,178.7百萬港元(2022年：1,064.0百萬港元)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。

39 非控權股東權益(續)

於2023年及2022年6月30日新創建之綜合財務狀況表摘要如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
非流動資產	119,469.4	107,267.8
流動資產	42,504.9	41,503.0
總資產	161,974.3	148,770.8
流動負債	(70,644.4)	(56,942.8)
非流動負債	(41,188.8)	(37,940.9)
淨資產	50,141.1	53,887.1
永續資本證券	(10,353.6)	(10,528.5)
非控權股東權益	(50.8)	(50.1)
扣減永續資本證券及非控權股東權益後的淨資產	39,736.7	43,308.5

截至2023年及2022年6月30日止年度新創建之綜合全面收益表摘要如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務		
收入	45,213.8	31,138.6
除稅前溢利	3,420.2	2,458.2
稅項	(757.3)	(576.2)
來自持續經營業務溢利	2,662.9	1,882.0
已終止經營業務		
已終止經營業務的溢利	—	302.3
其他全面虧損除稅後的淨值	(3,369.8)	(3,846.2)
本年度全面虧損	(706.9)	(1,661.9)
本年度全面虧損總額		
— 永續資本證券持有人	(612.0)	(583.1)
— 非控權股東權益	(18.6)	(13.2)
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總額	(1,337.5)	(2,258.2)
已付非控權股東權益之股息	40.8	6.1

截至2023年及2022年6月30日止年度新創建之綜合現金流量表摘要如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
經營活動所得之現金淨額	5,285.4	4,548.2
投資活動所得之現金淨額	4,440.8	2,816.6
融資活動所用之現金淨額	(3,679.8)	(4,650.9)
現金及現金等值項目之增加淨額	6,046.4	2,713.9
換算差額	(254.6)	(91.8)
於年初之現金及現金等值項目	13,466.1	10,844.0
於年末之現金及現金等值項目	19,257.9	13,466.1

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。

40 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2022年7月1日	13,374.5	681.1	(4,684.1)	1,304.5	69.0	4,879.1	119,353.9	134,978.0
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	900.9	900.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益								
工具公平值變動淨額	—	(260.4)	—	—	—	—	—	(260.4)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務								
工具公平值變動及其他變動淨額	—	—	(212.1)	—	—	—	—	(212.1)
僱員股份報酬	—	—	—	—	44.4	—	—	44.4
購股權失效	—	—	—	—	(61.5)	—	61.5	—
贖回永續資本證券	—	—	—	—	—	—	75.5	75.5
出售附屬公司時撥回儲備	(124.2)	—	—	—	—	(168.9)	124.2	(168.9)
出售合營企業權益時撥回儲備	—	—	—	—	—	(3.9)	—	(3.9)
增購附屬公司權益	—	—	—	(503.7)	—	—	—	(503.7)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	(74.9)	—	(22.5)	—	(1,034.8)	5.0	(1,127.2)
現金流量/公平值對沖	—	—	—	435.3	—	—	—	435.3
重新計量離職後福利責任	—	—	—	—	—	—	1.3	1.3
儲備轉撥	—	—	—	(40.9)	—	6.2	34.7	—
由物業、機器及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估，已扣除稅項	42.3	—	—	—	—	—	—	42.3
於其他全面收益呈報對金融資產採用重疊法調整的金額	—	—	(418.5)	—	—	—	—	(418.5)
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具時撥回儲備	—	273.1	—	—	—	—	(273.1)	—
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具時撥回儲備	—	—	3.7	—	—	—	—	3.7
發行永續資本證券之交易成本	—	—	—	—	—	—	(19.8)	(19.8)
換算差額	—	—	—	—	—	(11,164.0)	—	(11,164.0)
2022年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(3,774.9)	(3,774.9)
2023年已付中期股息	—	—	—	—	—	—	(1,157.7)	(1,157.7)
於2023年6月30日	13,292.6	618.9	(5,311.0)	1,172.7	51.9	(7,486.3)	115,331.5	117,670.3

40 儲備(續)

	物業重估儲備 百萬港元	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備 (不可撥回) 百萬港元	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備 (可撥回) 百萬港元	普通儲備 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於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

41 借貸及其他計息負債

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
長期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	30,695.1	25,318.2
無抵押銀行貸款	101,308.4	101,866.4
固定利率債券及應付票據	38,560.8	46,157.6
非控權股東貸款(附註(b))	4,335.1	5,736.7
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	113.8	135.1
	175,013.2	179,214.0
長期借貸及其他計息負債之即期部份	(36,790.3)	(36,175.1)
	138,222.9	143,038.9
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	300.0	415.0
無抵押銀行貸款	14,404.4	12,797.1
其他無抵押貸款	5.1	5.1
非控權股東貸款(附註(b))	577.3	730.4
財務再保險安排收取的融資(附註(c))	81.8	100.2
就交叉貨幣掉期及遠期啟動利率掉期合約收取的現金抵押品(附註25(b))	19.9	46.7
	15,388.5	14,094.5
長期借貸及其他計息負債之即期部份	36,790.3	36,175.1
	52,178.8	50,269.6
總借貸及其他計息負債	190,401.7	193,308.5

41 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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
1年內	40,694.5	36,918.7	5.1	5.1	8,535.7	8,825.2
第2年	43,819.7	27,706.3	—	—	28.1	8,457.3
第3至第5年	58,164.4	71,227.6	—	—	9,825.0	7,346.3
第5年後	4,029.3	4,544.1	—	—	20,172.0	21,528.8
	146,707.9	140,396.7	5.1	5.1	38,560.8	46,157.6

(b) 非控權股東貸款

除2,320.5百萬港元(2022年：2,354.5百萬港元)之借貸的年息為6.5%(2022年：6.5%)外，餘下借貸皆不計息。所有非控權股東貸款都是無抵押的。無須在未來12個月償還的非控權股東貸款為2,070.5百萬港元(2022年：2,093.7百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

(c) 截至2023及2022年6月30日止年度，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

	2023年				2022年			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	5.0%	3.7%	1.7%	1.8%	1.1%	3.5%	1.3%	1.6%
固定利率債券及應付票據	4.8%	3.9%	4.5%	—	4.9%	—	4.5%	—
非控權股東貸款	—	5.7%	—	—	—	6.3%	—	—
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38,034.9百萬港元(2022年：45,881.5百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

(f) 貨幣

借貸及其他計息負債之賬面值以下列貨幣列值：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
港元	138,604.3	139,265.5
美元	25,664.1	36,551.0
人民幣	23,001.1	15,388.8
其他	3,132.2	2,103.2
	190,401.7	193,308.5

41 借貸及其他計息負債(續)

附註：(續)

(g) 合約定息日或到期日(以較早者為準)之計息借貸如下：

	銀行貸款 百萬港元	其他貸款 百萬港元	固定利率債券 及應付票據 百萬港元	非控權股東貸款 百萬港元	總額 百萬港元
2023年					
5年內	142,678.6	5.1	18,388.8	2,320.5	163,393.0
第5年後	4,029.3	—	20,172.0	—	24,201.3
	146,707.9	5.1	38,560.8	2,320.5	187,594.3
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

42 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
流動		
一年內	1,160.4	1,285.2
非流動		
第二至五年	2,916.6	2,883.3
第五年後	1,097.2	1,634.0
	4,013.8	4,517.3
	5,174.2	5,802.5

於2023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4.34%（2022年：4.57%）。

於2023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85.4百萬港元（2022年：89.5百萬港元）。

43 保險及投資合約負債

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
保險合約負債(附註(a)及(b))	62,263.5	48,199.0
投資合約負債	5.2	5.4
	62,268.7	48,204.4
相當於：		
非流動負債	16,049.1	16,470.0
流動負債	46,219.6	31,734.4
	62,268.7	48,204.4

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34。

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：

	2023 百萬港元	2022 百萬港元
須於一年內償還	4,837.6	4,120.1
須於一年後償還	57,425.9	44,078.9
	62,263.5	48,199.0

(b) 保險合約負債包括：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
保證給付負債	57,690.2	43,801.6
共保付款負債	301.2	345.0
年度紅利撥備	66.2	70.2
保險合約負債(不包括保單持有人股息及紅利)(附註4(g))	58,057.6	44,216.8
保單持有人股息及紅利	4,205.9	3,982.2
總保險合約負債	62,263.5	48,199.0

43 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2022年7月1日	43,871.8	345.0	44,216.8	(1.7)	44,215.1
已收保費	15,690.7	(61.1)	15,629.6	(341.7)	15,287.9
因死亡、退保及到期而產生的 負債	(2,505.2)	28.8	(2,476.4)	303.0	(2,173.4)
給付及索價率變動	7.4	(36.5)	(29.1)	38.7	9.6
投資收入變動	(1,005.0)	11.3	(993.7)	—	(993.7)
投資收入	2,240.6	—	2,240.6	—	2,240.6
共保融資成本	—	13.7	13.7	—	13.7
因儲備假設變動而作出的調整	(491.5)	—	(491.5)	—	(491.5)
換算差額	(52.4)	—	(52.4)	—	(52.4)
於2023年6月30日	57,756.4	301.2	58,057.6	(1.7)	58,055.9

	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	(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

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。

44 其他非流動負債

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
遞延收入	21.3	154.1
長期服務金撥備	15.5	11.4
長期應付賬項	336.0	50.0
	372.8	215.5

45 應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	10,391.5	10,962.0
應付保單持有人款項(附註(b))	1,734.3	1,774.2
合約負債(附註(c))	15,942.2	26,283.5
應付合營企業(附註(f))	2,828.7	1,727.7
應付聯營公司(附註(f))	5,421.0	5,971.7
其他應付帳及應付費用	23,296.0	23,514.4
	59,613.7	70,233.5

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
少於30天	5,818.9	6,248.0
31至60天	191.9	117.2
多於60天	4,380.7	4,596.8
	10,391.5	10,962.0

(b) 本集團應付保單持有人款項如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
應付索償	322.2	352.3
保費按金	1,254.0	1,232.6
其他應付款項	158.1	189.3
	1,734.3	1,774.2

上述披露的賬面值與其於2023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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	15,411.0	25,040.7
建築服務相關之合約負債(附註)	325.2	674.9
其他經營相關之合約負債	206.0	567.9
	15,942.2	26,283.5

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。

45 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：

	2023年 百萬港元	2022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	18,985.8	9,478.8
—建築服務	584.2	400.0
—其他經營	367.2	268.7
	19,937.2	10,147.5
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	1,297.2	603.1
—其他經營	—	138.7
	1,297.2	741.8

(e) 下表載列原預定期限為一年期或以上的合約中物業銷售、建築服務及其他經營產生的未完成履約義務的金額：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
預計將於一年內確認	33,707.0	50,631.1
預計將於一年後確認	16,713.0	44,291.7
	50,420.0	94,922.8

原預定期限為一年期或一年以內的其他合約於費用產生時開具發票，根據香港財務報告準則第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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
人民幣	32,159.2	30,952.6
港元	25,095.0	37,801.7
美元	2,265.4	1,237.4
其他	94.1	241.8
	59,613.7	70,233.5

46 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長期應收貸款及應收款、存款、保單貸款及合約資產；貿易及其他應收賬；合約資產、訂金、應收保費及應收聯營公司、合營企業及非控股股東款項、有限制銀行存款及現金及銀行存款分類為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。

47 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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
1年內	2,941.8	3,049.0
第2至第5年	5,359.3	5,405.5
第5年後	1,043.1	1,042.6
	9,344.2	9,497.1

本集團之營運租約年期介乎於1至15年(2022年：1至15年)。

(b) 資本承擔

於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	237.6	403.8
投資物業	4,061.3	5,797.1
無形資產	15.4	6.2
無形特許經營權	—	192.9
對合營企業及聯營公司的股本注資(附註)	1,514.0	205.2
其他投資	4,328.0	4,527.4
	10,156.3	11,132.6

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1,514.0百萬港元(2022年：205.2百萬港元)，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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
已簽約但未撥備	298.0	9,005.4

48 財務擔保及或然負債

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	2,633.7	2,931.7
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	9,454.6	10,890.7
聯營公司	1,520.0	1,520.4
	13,608.3	15,342.8

49 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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
營業溢利	11,111.2	8,133.0
折舊	1,949.9	2,156.9
攤銷	1,295.3	1,209.4
投資物業公平值變動	299.6	127.0
虧損折讓撥回		
持作發展物業	(818.0)	-
待售物業	-	(94.2)
應收貸款及其他應收款	(194.2)	(9.1)
與投資相連合約相關的投資有關的淨(收益)/虧損	(257.7)	2,201.6
按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具之公平值淨收益	634.4	1,767.7
出售淨虧損/(溢利)		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	6.1	(161.1)
按公平值透過損益列賬金融資產	76.2	(89.8)
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形特許經營權	(149.9)	70.8
待售資產	-	(213.1)
附屬公司、合營企業及聯營公司	(1,158.4)	(869.1)
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	942.9	723.9
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具	511.6	333.1
聯營公司權益	522.9	110.2
商譽	-	247.4
存貨	21.5	16.2
待售物業	174.6	148.9
發展中物業	98.8	221.1
物業、機器及設備	1.7	12.9
使用權資產	2.0	79.7
出售處置成本的重新計量	(1,081.7)	-
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	(338.0)	(482.3)
購股權開支	51.8	4.9
虧損性合約撥備撥回	-	(230.0)
其他應付款撥備的撥回	(37.3)	(69.9)
應收租賃之租賃修訂虧損	14.2	53.7
贖回固定利率債券收益	(273.9)	(117.0)
外幣兌換虧損/(收益)淨額	267.0	(131.2)
金融資產的重疊法調整	(687.5)	(1,845.9)
營運資本變動前之營業溢利	12,985.1	13,305.7
存貨(增加)/減少	(14.0)	100.9
持作發展/發展中物業及待售物業減少/(增加)	7,192.6	(2,806.7)
應收賬、預付款、應收保費及合約資產及其他非流動資產減少/(增加)	3,165.2	(2,055.0)
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債(減少)/增加	(7,210.1)	5,417.7
遞延獲取保單成本增加	(163.2)	(623.5)
保險及投資合約負債增加	14,951.0	8,980.7
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	355.7	265.4
與投資相連合約相關的負債增加/(減少)	617.1	(2,137.5)
添置與投資相連合約相關的投資的按公平值透過損益列賬金融資產	(4,291.6)	(3,704.5)
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	3,853.6	3,597.6
經營業務所得現金淨額	31,441.4	20,340.8

49 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2022年7月1日	179,214.0	14,094.5	5,802.5	199,111.0
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	60,623.5	3,681.8	—	64,305.3
償還借貸	(63,445.8)	(2,213.2)	—	(65,659.0)
自交易對手收取的現金抵押品減少	—	(26.7)	—	(26.7)
其他變動				
收購附屬公司	986.4	—	—	986.4
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	(789.2)	(789.2)
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	(251.7)	(251.7)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	439.9	439.9
利息開支(附註10)	—	—	251.7	251.7
固定利率債券贖回收益	(273.9)	—	—	(273.9)
其他非現金變動(附註)	(1,128.9)	—	—	(1,128.9)
換算差額	(1,143.9)	(259.6)	(279.0)	(1,682.5)
前端費用攤銷	181.8	111.7	—	293.5
於2023年6月30日	175,013.2	15,388.5	5,174.2	195,575.9
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	54,346.4	1,662.0	—	56,008.4
償還借貸	(25,356.2)	(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)
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	(292.1)	(292.1)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	6.0	6.0
利息開支(附註10)	—	—	292.1	292.1
固定利率債券贖回收益	(117.0)	—	—	(117.0)
換算差額	(390.3)	24.1	(105.5)	(471.7)
前端費用攤銷	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

附註：

截至2023年6月30日止年度，本集團透過包括在其他非流動資產中的應收款向非控股股東結付貸款1,128.9百萬港元。

49 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 收購附屬公司

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收購資產淨值		
物業、機器及設備	42.1	11.1
無形特許經營權	2,231.8	—
無形資產，除商譽外	—	0.1
遞延稅項資產	2.8	—
存貨	—	24.1
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	3.9	5.6
其他非流動資產	—	8.2
現金及銀行存款	160.2	7.1
借貸及其他計息負債	(986.4)	(28.0)
遞延稅項負債	(161.8)	—
其他非流動負債	—	(2.7)
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	(125.5)	(42.7)
即期應付稅項	(5.0)	(0.1)
收購資產淨值	1,162.1	(17.3)
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)
本集團於一家合營企業原持有之權益	(0.4)	—
本集團於一家聯營公司原持有之權益	(573.9)	—
	587.8	(145.2)
收購產生之商譽	—	392.9
非控股股東權益	—	8.5
現金代價	587.8	256.2

(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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
現金代價	(587.8)	(256.2)
列為應付賬的未付現金代價	88.2	256.2
購入之現金及現金等值項目	160.2	7.1
	(339.4)	7.1

49 綜合現金流量表之附註(續)

(e) 出售附屬公司

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	3,156.0	166.7
物業、機器及設備	699.8	2.0
使用權資產	—	3.4
無形資產，除商譽外	—	0.7
遞延稅項資產	22.1	11.1
非流動資產列為待售資產	—	117.8
發展中物業	5,282.1	—
應收賬、預付款、應收保費及合約資產	1,901.7	30.8
現金及銀行存款	544.1	22.1
應付賬、應付費用、應付保單持有人款項及合約負債	(2,662.7)	(95.8)
即期應付稅項	(6.0)	(46.7)
與非流動資產列為待售資產直接相關之負債	—	(95.5)
遞延稅項負債	—	(5.2)
租賃負債	—	(2.7)
出售資產淨值	8,937.1	108.7
本集團作為合營企業保留的權利	(2,958.0)	—
出售附屬公司時撥回儲備	(168.9)	(126.9)
非控權股東權益	—	7.2
出售附屬公司之淨收益	868.2	694.3
代價	6,678.4	683.3
相當於		
現金代價	7,158.6	683.3
其他應付賬及應付費用	(480.2)	—
	6,678.4	683.3

(f) 就出售附屬公司而產生之現金及現金等值項目之淨現金流入分析

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
現金代價	7,158.6	683.3
應收代價	(20.9)	(216.8)
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	(544.1)	(22.1)
	6,593.6	764.0

50 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：

	2023年 百萬港元	2022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))	5.7	11.6
利息收入(附註(b))	397.7	210.8
租賃負債利息支出(附註(b))	3.4	8.3
租金支出(附註(c))	76.9	110.0
管理服務費收入(附註(d))	19.0	12.5
關聯公司(附註(h))		
租金收入(附註(c))	321.1	104.2
租金支出(附註(c))	30.4	31.0
管理服務費收入(附註(d))	17.8	30.7
管理服務費支出(附註(d))	165.1	103.4
專櫃佣金(附註(e))	35.3	47.8
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(f))	2.0	4.8
工程及機械服務(附註(g))	3,035.4	2,199.9
保安服務費用(附註(g))	109.6	95.9
清潔及園林服務(附註(g))	95.8	87.4
保險支出(附註(i))	37.6	35.0
維修及保養支出(附註(g))	54.5	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42刊列之息率計算。
- (c) 租金收入及支出及添置使用權資產根據個別租約合同計算。
- (d) 管理服務費收入及支出按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (e) 收入乃根據與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)及其附屬公司(統稱「周大福珠寶集團」)所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (f) 此項乃就本集團向本公司主要股東之一的周大福企業有限公司(「周大福」)及其附屬公司(統稱「周大福集團」)、周大福珠寶集團及杜先生擁有的公司發售的貨品、預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (g) 工程及機械服務、保安服務和清潔、園林服務及維修及保養之費用按協議條款收取。
- (h) 關聯公司乃周大福集團、周大福珠寶集團的附屬公司及其合營企業及杜先生擁有的公司。
- (i) 保險支出按有關保險協議所訂立之條款收取。
- (j) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註23、24、30及45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。

51 公司財務狀況表

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
資產		
非流動資產		
無形資產	177.1	52.6
投資物業	137.0	137.0
物業、機器及設備	10.9	13.3
使用權資產	29.2	48.8
附屬公司權益	73,059.0	95,412.0
合營企業權益	256.1	160.4
聯營公司權益	8.4	8.4
應收聯營公司及合營企業賬	2,152.0	1,745.7
按公平值透過損益列賬金融資產	401.9	1,099.5
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	1.0	1.0
	76,232.6	98,678.7
流動資產		
待售物業	34.5	34.5
應收賬、預付款及合約資產	210.4	141.7
應收附屬公司賬	143,967.8	111,157.9
按公平值透過損益列賬金融資產	182.4	184.5
現金及銀行存款	153.2	2,469.2
	144,548.3	113,987.8
總資產	220,780.9	212,666.5
權益		
股本	78,382.1	78,382.1
儲備(附註)	23,225.2	23,126.3
總權益	101,607.3	101,508.4
負債		
非流動負債		
租賃負債	20.1	38.5
流動負債		
應付賬、應付費用及合約負債	1,396.6	940.9
應付附屬公司賬	117,745.8	110,167.6
租賃負債	11.1	11.1
	119,153.5	111,119.6
總負債	119,173.6	111,158.1
總權益及負債	220,780.9	212,666.5

鄭家純博士
董事

鄭志剛博士
董事

51 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2022年7月1日	(8.9)	69.0	23,066.2	23,126.3
購股權失效	—	(69.0)	69.0	—
本年度溢利	—	—	5,031.5	5,031.5
2022年已付末期股息	—	—	(3,774.9)	(3,774.9)
2023年已付中期股息	—	—	(1,157.7)	(1,157.7)
於2023年6月30日	(8.9)	—	23,234.1	23,225.2

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(不可撥回) 百萬港元	僱員股份 報酬儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於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

52 主要附屬公司

於2023年6月30日

	已發行股本#		本集團 應佔權益 (%)	主要業務
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		
<i>在香港註冊成立及經營</i>				
增亮投資有限公司	9,998	9,998	63	物業發展
	2 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
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
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	
嘉民成都第四發展有限公司	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	
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

52 主要附屬公司(續)

於2023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		
在香港註冊成立及經營(續)				
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
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
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	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
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
珏基有限公司	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

52 主要附屬公司(續)

於2023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>				
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	控股投資、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
寶利城有限公司	2	20	61	物業投資、經營、市場推廣、宣傳及
	100,000 ¹	1,000,000	61	管理會展中心
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	99	61	控股投資
	1 ³	1	61	
帝霖投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
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

52 主要附屬公司(續)

於2023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>				
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	299,999,998	61	控股投資
	2 ¹	2	61	
緯立有限公司	1	1	86	提供內窺鏡服務
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	163,000,000	61	土木工程
	20,000 ¹	2,000,000	61	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	60,328,449	61	打樁、地基勘察及土木工程
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

	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

52 主要附屬公司(續)

於2023年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營			
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元 ^W	100	物業投資及發展
北京東方華美房地產開發有限公司	200,000,000人民幣 ^E	75	土地發展
北京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	1,100,000,000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	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
廣州永沛酒店有限公司	20,000,000人民幣 ^W	100	酒店投資
廣州永沛房地產開發有限公司	2,384,000,000人民幣 ^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
華美財富(北京)科技有限公司	640,000,000人民幣 ^W	100	物業投資
湖南道岳高速公路實業有限公司	600,950,000人民幣 ⁺	61	經營收費公路
湖南梓山湖置業有限公司	455,810,903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

52 主要附屬公司(續)

於2023年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
嘉新(成都)倉儲有限公司	16,000,000美元 ^W	61	經營物流物業
嘉耀(成都)倉儲有限公司	20,000,000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
瀋陽芋麗酒店有限公司	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(廣州)有限公司	50,000,000人民幣 ^W	100	供應鏈管理
(前稱新世界樂建(深圳)有限公司)			
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	5,319,853,600人民幣 ^W	61	控股投資
新創建現代物流投資(深圳)有限公司	559,700,000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+	75	控股投資
欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司	50,000,000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	經營購物中心
新世界百貨集團上海匯雅百貨有限公司	240,000,000人民幣 ^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

52 主要附屬公司(續)

於2023年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 ^a (%)	主要業務
<i>在中國註冊成立及經營(續)</i>			
新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 ^o	經營收費公路
山西新黃公路有限公司	56,000,000人民幣 ^c	37 ^o	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	物業投資及經營購物中心
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
蘇州綠地鉅選電子商務有限公司	260,000,000人民幣 ^w	55	經營物流物業
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	經營購物中心
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000美元 ^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
廈門六脈股權投資有限公司	360,000,000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
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	經營購物中心
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
<i>在意大利註冊成立及經營</i>			
NWS Infrastructure Renewables (Italy) S.r.l.	153,023歐元	61	控股投資
<i>在澳門註冊成立及經營</i>			
協興工程(澳門)有限公司	100,000澳門幣	61	建築
惠保(澳門)有限公司	1,000,000澳門幣	61	地基工程

^a 本集團透過其非全資附屬公司間接持有該等附屬公司股本權益，並取得該等附屬公司的控制權

^o 自新創建營運起計12年後，山西新達公路有限公司和山西新黃公路有限公司的現金分配比率為60%

^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

52 主要附屬公司(續)

於2023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	3,910,482,349	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
Fotland Limited	1	1美元	100	控股投資
FTL Capital Limited	1	1美元	61	債券發行人
Gigantic Global Limited	2	1美元	100	控股投資
Gravy Train Investments Limited	1	1美元	61	控股投資
HH Holdings Corporation	600,000	1港元	61	控股投資
Hing Loong Limited	20,010,000	1美元	100	控股投資
Humansa Limited	1	1美元	100	控股投資
Ideal Global International Limited	1	1美元	61	控股投資
K11 Group Limited	1	1港元	100	控股投資
K11 Investment Company Limited	1	1美元	100	控股投資
Karnival Limited	1	1美元	100	控股投資
奇盛投資有限公司	1,000	1美元	100	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	100	控股投資
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
	6,550 ^A	0.1美元	—	
	4,875 ^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
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資
<i>在英屬處女群島註冊成立及在香港經營</i>				
Allied Win Investments Limited	1	1美元	100	控股投資
Bellwood Group Limited	100	1美元	61	控股投資
美星(維爾京)投資有限公司	1	1美元	61	控股投資
Busy Bee Global Limited	1	1美元	61	控股投資
Celestial Dynasty Limited	1	1美元	61	債券發行人

52 主要附屬公司(續)

於2023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(續)</i>				
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
Eminent Circle Ventures Limited	1	1美元	61	控股投資
Esteemed Sino Limited	1	1美元	100	控股投資
Glorious Hope Limited	1	1美元	61	控股投資
Hetro Limited	101	1美元	61	控股投資
運隆有限公司	1	1美元	61	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	100	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	債券發行人
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	控股投資
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
Quality Vibe Limited	1	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
俊景實業有限公司	1	1美元	100	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	100	控股投資
Total Partner Holdings Limited	1	1美元	100	控股投資
Utmost Best Limited	1	1美元	61	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)

53 主要合營企業

於2023年6月30日

	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
廣西龍光貴梧高速公路有限公司	200,000,000人民幣	24	經營收費公路
國能成都金堂發電有限公司	924,000,000人民幣	21	發電及供電
江蘇佳利達國際物流股份有限公司	87,247,436人民幣	7	經營綜合物流業務
海南新創建資產管理股份有限公司	1,000,000,000人民幣	49	不良資產管理
浙江湯氏供應鏈管理有限公司	69,444,444人民幣	6	經營綜合物流業務
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 ^s	物業投資、發展及酒店經營
京珠高速公路廣珠段有限公司	933,880,001.88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 ^s	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	70 ^s	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 ^s	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 ^s	物業發展
天津新展高速公路有限公司	2,539,100,000人民幣	37 ^{es}	經營收費公路
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	60 ^s	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 ^s	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	62 ^s	物業發展
廣州昇沛實業有限公司	35,000,000人民幣	40	物業發展
武漢新世界酒店物業有限公司	83,507,110人民幣	60 ^s	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

^e 代表現金分配比率

^s 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。

53 主要合營企業(續)

於2023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
Bonson Holdings Limited	1	1	49	物業發展
Calpella Limited	2	20	50	物業投資
周大福前海投資有限公司	700	700	29	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
領昇創建有限公司	1	1	40	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

53 主要合營企業(續)

於2023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

54 主要聯營公司

於2023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	7,412,575,440	12,994,847,000港元	7 [^]	控股投資
天得發展有限公司	10	10港元	30	控股投資
翼冠有限公司	150,000	15,000,000港元	26	經營採石場及集料及石材貿易
<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

54 主要聯營公司(續)

於2023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	299,794,034	0.001美元	8 [^]	銻及鉑族金屬的開採、加工及 貿易
		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
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
上海招新錦實置業有限公司		1,710,000,000人民幣	20	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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
收入	95,213.8	68,212.7	68,233.2	59,007.8	76,763.6
營業溢利	11,111.2	8,133.0	8,450.5	12,035.4	25,202.1
財務收入／(費用)淨額	(1,697.2)	259	53.3	(2,010.9)	(756.3)
應佔合營企業及聯營公司業績	682.3	822.5	1,828.7	769.9	4,683.1
除稅前溢利	10,096.3	9,214.5	10,332.5	10,794.4	29,128.9
稅項	(6,015.4)	(4,912.7)	(5,661.6)	(7,528.0)	(7,489.8)
本年度溢利	4,080.9	4,301.8	4,670.9	3,266.4	21,639.1
永續資本證券持有人應佔溢利	(2,540.1)	(2,377.2)	(2,282.6)	(1,688.3)	(803.0)
非控股股東權益應佔溢利	(639.9)	(675.4)	(1,236.8)	(481.9)	(2,676.0)
本公司股東應佔溢利	900.9	1,249.2	1,151.5	1,096.2	18,160.1
每股股息(港元)					
中期	0.46	0.56	0.56	0.56	0.56
末期	0.30	1.50	1.50	1.48	1.48
有條件特別股息(附註)	1.59	—	—	—	—
全年	2.35	2.06	2.06	2.04	2.04
每股盈利(港元)					
基本	0.39	0.50	0.46	0.43	7.11
攤薄	0.39	0.50	0.46	0.43	7.11

截至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。

附註：有條件特別股息：每股港幣1.59元，派發條件為須待出售事項(定義見載於本年報第136至141之「關連交易」一節)完成後方可作實。

綜合財務狀況表

於6月30日止年度

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2019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	243,405.6	250,214.6	240,582.4	222,337.2	215,537.7
無形資產、收購業務價值及 遞延獲取保單成本	15,981.3	15,970.0	15,352.5	14,767.3	3,464.5
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	184,698.4	176,531.5	163,457.0	180,819.5	134,118.0
流動資產	172,397.9	193,167.8	207,685.5	182,271.9	150,164.7
總資產	616,483.2	635,883.9	627,077.4	600,195.9	503,284.9
權益					
股本	78,382.1	78,382.1	78,373.3	78,225.7	77,875.3
儲備	117,670.3	134,978.0	144,955.5	134,797.6	145,989.2
股東權益	196,052.4	213,360.1	223,328.8	213,023.3	223,864.5
永續資本證券	47,439.3	47,614.2	48,938.2	37,092.0	21,505.5
非控股股東權益	24,999.7	27,124.5	31,925.4	29,629.8	29,994.5
總權益	268,491.4	288,098.8	304,192.4	279,745.1	275,364.5
流動負債	179,256.6	172,812.8	149,561.3	152,609.4	101,256.6
非流動負債	168,735.2	174,972.3	173,323.7	167,841.4	126,663.8
總權益及負債	616,483.2	635,883.9	627,077.4	600,195.9	503,284.9

物業概覽

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	北京同派酒店	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
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	34,866	421,916	63.52%
3	港島南岸第五期物業發展項目	95,563	636,152	50.00%
4	中環擺花街9-19號	4,521	67,813	100.00%
香港島小計		187,416	1,598,075	
5	新九龍內地段第6572號，長沙灣永康街項目	30,925	371,080	49.00%
6	新九龍內地段第6574號，啟德4B3	104,475	574,615	29.30%
7	新九龍內地段第6552號，啟德4C2	105,110	641,258	18.00%
8	新九龍內地段第6576號，啟德4B1	103,151	722,060	10.00%
9	新九龍內地段第6591號，啟德4B4	104,497	574,733	50.00%
10	觀塘道53-55A號	61,499	441,015	20.00%
11	佐敦廣東道530-538號	3,004	27,036	100.00%
12	佐敦官涌街52-56號	2,900	24,468	100.00%
13	九龍塘玫瑰街23-34號	38,960	116,880	100.00%
14	尖沙咀漢口道43-49A號	11,565	138,786	100.00%
15	九龍東油塘重建項目	808,397	3,982,722	10.88%
九龍小計		1,374,483	7,614,653	
16	柏傲莊－沙田大圍站發展項目，沙田市地段520號 ⁽²⁾ 三期	521,107 ⁽³⁾	689,144	100.00%
17	百勝角通風樓項目	48,449	290,693	51.00%
18	錦泰路(地盤A)	115,110	46,038	100.00%
19	錦泰路(地盤B)	24,876	9,946	100.00%
20	錦泰路(地盤C)	26,921	10,764	100.00%
21	元朗沙埔北二期	315,880	528,848	34.81%
22	粉嶺烏鴉落陽	155,346	1,118,492	50.00%
23	元朗錦田七星崗	166,907	66,748	100.00%
24	元朗龍田村二期	88,265	441,325	100.00%
25	元朗龍田村四期	55,908	279,541	100.00%
26	西貢沙下	614,624	920,139	77.19%
27	粉嶺馬屎埔	257,507	1,854,052	7.11%
28	元朗練板村	1,485,238	2,227,857	63.67%
29	元朗榮基村	700,962	1,051,444	100.00%
30	元朗牛潭尾	239,973	1,199,863	90.81%
31	元朗流浮山	220,178	660,533	100.00%
32	元朗唐人新村三期	101,833	101,833	100.00%
33	元朗唐人新村四期	206,507	743,426	100.00%
34	元朗唐人新村(山頭)(地盤A)	443,498	1,596,594	100.00%
35	元朗唐人新村(山頭)(地盤B)	393,747	1,417,490	100.00%
36	元朗龍田村五期	65,230	391,379	93.57%
新界小計		6,248,066	15,646,149	
總計		7,809,965	24,858,877	

備註：

- (1) P=計劃中；D=拆卸工程；SP=待整理之地盤；F=地盤平整／地基工程；S=建築上蓋；C=竣工(已取佔用許可證)；LE=待更換用途之土地；TBD=待定
- (2) 落成後本集團有權根據聯合發展協議之條款及條件分佔有關物業所得溢利
- (3) 整個柏傲莊發展項目

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
128,034	47,373	65,337	27,257	268,001	F
318,076		67,813		318,076	S
				67,813	P
611,378	47,373	133,150	27,257	819,158	
	2,913	178,916		181,829	C
168,362				168,362	C
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
116,880				116,880	D
		138,786		138,786	P
422,607	10,793			433,400	LE
1,311,443	24,819	317,702		1,653,964	
689,144				689,144	S
148,253				148,253	P
46,038				46,038	LE
9,946				9,946	LE
10,764				10,764	LE
184,092				184,092	LE
466,038	93,208			559,246	LE
66,748				66,748	LE
441,325				441,325	LE
279,541				279,541	LE
710,255				710,255	LE
109,832	21,966			131,798	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
1,596,594				1,596,594	P
1,417,490				1,417,490	P
366,224				366,224	P
11,607,593	115,174			11,722,767	
13,530,414	187,366	450,852	27,257	14,195,889	

香港主要投資及其他物業項目

編號	項目名稱	總樓面面積 (平方呎)	應佔 總樓面面積 (平方呎)
已竣工			
香港島			
1	中環萬年大廈	110,040	110,040
2	中環新世界大廈	640,135	640,135
3	北角英皇道704-730號·K11 ATELIER King's Road	487,504	487,504
4	灣仔香港會議展覽中心商場	87,999	87,999
5	香港君悅酒店	524,928	262,464
6	香港萬麗海景酒店	544,518	272,259
7	銅鑼灣明珠城一地下至四樓	53,691	21,476
8	灣仔循道衛理大廈 ⁽¹⁾	40,813	40,405
小計		2,489,628	1,922,282
九龍			
9	尖沙咀Victoria Dockside • K11 ATELIER	435,307	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	旺角THE FOREST ⁽¹⁾	53,337	26,669
12	新蒲崗ARTISAN HUB	64,519	64,519
13	臻樺一何文田窩打老道74號	10,552	5,382
14	新蒲崗六合街21號	120,292	120,292
小計		3,812,531	3,641,755
新界			
15	葵涌亞洲貨櫃物流中心	9,329,000	3,190,518
16	荃灣D • PARK愉景新城	466,404	466,404
17	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
18	元朗溱柏	24,155	24,155
小計		10,357,559	4,219,077
總計		16,659,718	9,783,114
有待竣工／在建中			
19	PORTAS，新九龍內地段第6505號，長沙灣瓊林街項目	998,210	998,210
20	11SKIES，航天城項目	3,767,400	3,767,400
總計		4,765,610	4,765,610

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

物業概覽

零售 (平方呎)	寫字樓 (平方呎)	酒店 (平方呎)	其他 (平方呎)	車位總數目	土地租約到期
63,383	46,657				2843
77,948	562,187			385	2863
7,160	480,344			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
26,669				7	2062
31,087	33,432				2047
5,382					2081
			120,292 ⁽⁴⁾		2047
1,427,868	468,739	138,939	1,606,209	1,363	
			3,190,518 ⁽³⁾		2047
466,404				1,000	2047
		538,000		100	2047
24,155					2058
490,559	0	538,000	3,190,518	1,100	
2,157,567	1,598,332	1,211,662	4,815,553	4,083	
					2067
45,125	953,085				2066
2,966,774	565,099		235,527		
3,011,899	1,518,184		235,527		

主要物業總覽

FY23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	廣州漢溪綜合發展項目	附屬公司	65%
4	廣州	增城國際社區項目	附屬公司	100%
5	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%
6	佛山	廣佛新世界莊園CF21	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%
7	深圳	前海周大福金融大廈項目	聯營公司	30%
8	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%
9	惠州	惠州長湖苑四期	合營企業	63%
小計				
中部地區				
10	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%
11	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%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔一期F區D4-D7項目	附屬公司	100%
小計				

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	在建中	2025年6月
68,692	43,659	25,033	-	-	434	在建中	2023年7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
-	-	-	-	-	20,365	在建中	2023年8月
-	-	-	-	-	26,331	在建中	2023年10月
-	-	-	-	-	62,196	在建中	2024年6月
52,854	52,854	-	-	-	28,742	在建中	2023年10月
30,993	30,993	-	-	-	12,397	在建中	2023年10月
53,213	53,213	-	-	-	21,285	規劃中	待定
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	-	-	-	-	在建中	2024年9月
78,864	78,864	-	-	-	28,391	在建中	2025年12月
41,144	41,144	-	-	-	-	在建中	2025年12月
70,286	70,286	-	-	-	36,774	在建中	2026年1月
27,143	27,143	-	-	-	10,857	規劃中	待定
32,283	32,283	-	-	-	-	規劃中	待定
84,891	-	-	-	84,891	49,254	規劃中	待定
118,933	-	19,542	99,391	-	-	在建中	2023年8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
55,767	50,362	5,405	-	-	24,263	在建中	2024年4月
1,909,631	1,269,851	369,217	185,672	84,891	926,115		
272,444	-	31,950	240,494	-	140,307	在建中	2023年6月
16,396	16,396	-	-	-	1,400	規劃中	待定
10,878	10,878	-	-	-	2,753	規劃中	待定
56,897	-	56,897	-	-	10,977	規劃中	待定
14,285	14,285	-	-	-	779	規劃中	待定
112,969	106,391	6,578	-	-	22,278	規劃中	待定
138,305	138,305	-	-	-	48,570	規劃中	待定
65,935	63,567	2,368	-	-	21,254	在建中	2024年8月
688,109	349,822	97,793	240,494	-	248,318		

FY23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
東部地區(長三角地區)				
12	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%
13	杭州	杭州望江新城項目	附屬公司	100%
14	上海	上海黃浦淮海中路地塊	附屬公司	98%
15	上海	上海普陀區B2-18地塊	聯營公司	20%
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	合營企業	70%
	北京	北京新景商務樓餘下各期	合營企業	70%
18	北京	北京新裕商務樓	合營企業	70%
	北京	北京新裕商務樓餘下各期	合營企業	70%
19	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%
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	鞍山新世界花園鉑傲1期	附屬公司	100%
	鞍山	鞍山新世界花園鉑傲2期	附屬公司	100%
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
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
50,954	50,954	-	-	-	28,048	在建中	2025年9月
731,357	200,405	331,301	174,651	25,000	493,831		
55,270	-	5,414	31,481	18,375	18,433	在建中	待定
23,121	-	9,941	13,180	-	6,886	在建中	2023年9月
16,400	-	1,960	14,440	-	5,420	規劃中	待定
60,925	-	60,925	-	-	48,689	規劃中	待定
431,314	236,590	180,224	14,500	-	319,340	規劃中	待定
17,860	17,860	-	-	-	23,378	在建中	2024年12月
604,890	254,450	258,464	73,601	18,375	422,146		
133,839	122,953	10,886	-	-	41,687	在建中	2023年11月
69,231	-	69,231	-	-	27,905	在建中	2026年8月
75,354	75,354	-	-	-	-	在建中	2023年8月
107,589	107,589	-	-	-	-	在建中	2023年8月
104,142	104,142	-	-	-	-	在建中	2023年8月
94,616	-	-	94,616	-	-	規劃中	待定
94,616	-	-	94,616	-	-	規劃中	待定
16,109	15,643	466	-	-	-	在建中	2024年4月
77,535	76,240	1,295	-	-	21,110	規劃中	待定
65,780	64,890	890	-	-	20,150	規劃中	待定
838,811	566,811	82,768	189,232	-	110,852		
4,772,798	2,641,339	1,139,543	863,650	128,266	2,201,262		

FY23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%
13	深圳	前海周大福金融大廈項目	聯營公司	30%
14	廣州	番禺國際學校項目一期	附屬公司	100%
15	增城	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
	增城	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
	增城	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
	增城	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
16	珠海	珠海永貿家具廠	附屬公司	100%
小計				
中部地區				
17	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%
18	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%
19	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%
20	武漢	武漢漢口K11	附屬公司	100%
21	武漢	武漢K11 Select	附屬公司	100%
22	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%
小計				

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
23,751	-	23,751	-	-	10,833	-
120,248	-	58,602	-	61,646	32,587	-
-	-	-	-	-	575	-
27,463	-	27,463	-	-	9,821	-
-	-	-	-	-	3,332	-
47,277	29,869	17,408	-	-	5,157	-
-	-	-	-	-	7,526	-
-	-	-	-	-	3,238	-
3,434	-	3,434	-	-	-	-
-	-	-	-	-	494	-
-	-	-	-	-	1,992	-
-	-	-	-	-	1,429	-
-	-	-	-	-	35	-
-	-	-	-	-	2,287	-
11,043	11,043	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	3,302	-
-	-	-	-	-	8,017	-
303	-	303	-	-	6,952	-
-	-	-	-	-	150	-
51	-	51	-	-	10,208	-
26,723	-	26,723	-	-	14,940	-
36,524	-	-	-	36,524	-	-
47,681	-	-	-	47,681	3,766	-
6,723	-	6,723	-	-	-	-
-	-	-	-	-	42,169	-
48,771	-	-	48,771	-	-	-
46,076	-	-	46,076	-	-	-
4,759	-	4,759	-	-	-	-
24,337	-	-	-	24,337	-	-
16,868	-	-	16,868	-	-	-
492,032	40,912	169,217	111,715	170,188	168,810	-
58,714	-	-	-	58,714	6,775	-
2,159	-	2,159	-	-	-	-
104,556	-	-	104,556	-	17,237	-
10,005	-	-	10,005	-	-	-
2,449	-	2,449	-	-	-	-
146,305	-	94,974	51,331	-	64,875	-
57,155	-	56,354	801	-	55,437	-
29,974	-	-	563	29,411	5,639	-
411,317	-	155,936	167,256	88,125	149,963	-

FY23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)				
23	上海	上海金柏苑停車場部份	合營企業	30%
24	寧波	寧波新世界廣場5號地塊	附屬公司	100%
25	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%
小計				
北部地區				
26	北京	北京新世界中心一期	合營企業	70%
	北京	北京新世界中心二期	附屬公司	100%
27	北京	北京正仁大廈	附屬公司	100%
28	北京	北京新世界家園	附屬公司	100%
29	北京	北京新陽商務樓	附屬公司	100%
30	北京	北京新成文化大廈	附屬公司	100%
31	北京	北京新怡家園	合營企業	70%
32	北京	北京新景家園	合營企業	70%
33	北京	北京新裕家園	合營企業	70%
34	北京	北京新康家園	合營企業	70%
35	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%
36	北京	北京崇文門同派酒店	合營企業	55%
37	北京	北京新世界酒店	合營企業	70%
38	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%
39	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%
40	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%
41	廊坊	廊坊新世界中心B區	附屬公司	100%
42	廊坊	廊坊新世界酒店	附屬公司	100%
43	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%
44	濟南	濟南陽光花園東二區	附屬公司	100%
	濟南	濟南陽光花園西區	附屬公司	100%
小計				

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
-	-	-	-	-	3,722	-
129,806	-	1,138	82,134	46,534	746	-
41,712	-	41,712	-	-	-	-
171,518	-	42,850	82,134	46,534	4,468	-
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	-
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	-
25,661	-	25,661	-	-	-	-
7,016	-	7,016	-	-	-	-
46,421	-	-	-	46,421	-	-
85,787	-	37,502	48,285	-	-	-
1,009	-	1,009	-	-	10,247	-
4,000	-	4,000	-	-	-	-
571,927	-	334,978	54,280	182,669	262,028	-

FY23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				
45	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%
46	瀋陽	瀋陽新世界商業中心一期	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界商業中心二期	附屬公司	100%
47	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%
48	瀋陽	瀋陽芊麗酒店	附屬公司	100%
49	瀋陽	瀋陽同派酒店	附屬公司	100%
50	瀋陽	瀋陽K11	附屬公司	100%
51	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%
52	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%
53	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%
小計				
總計				

主要物業總覽

總樓面面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
-	-	-	-	-	5,500	-
-	-	-	-	-	10,372	-
5,039	-	5,039	-	-	22,517	-
4,601	-	4,601	-	-	123,926	-
-	-	-	-	-	753	-
-	-	-	-	-	45,778	-
-	-	-	-	-	41,794	-
5,180	-	5,180	-	-	44,996	-
-	-	-	-	-	13,720	-
12,660	-	12,660	-	-	35,697	-
-	-	-	-	-	8,710	-
-	-	-	-	-	15,112	-
99,916	-	-	-	-	138,018	99,916
69,751	-	-	-	69,751	-	-
29,924	-	-	-	29,924	-	-
257,037	-	257,037	-	-	38,900	-
2,349	-	2,349	-	-	141,592	-
49,413	-	49,413	-	-	19,783	-
52,835	-	-	-	52,835	21,915	-
588,705	-	336,279	-	152,510	729,083	99,916
2,235,499	40,912	1,039,260	415,385	640,026	1,314,352	99,916

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

