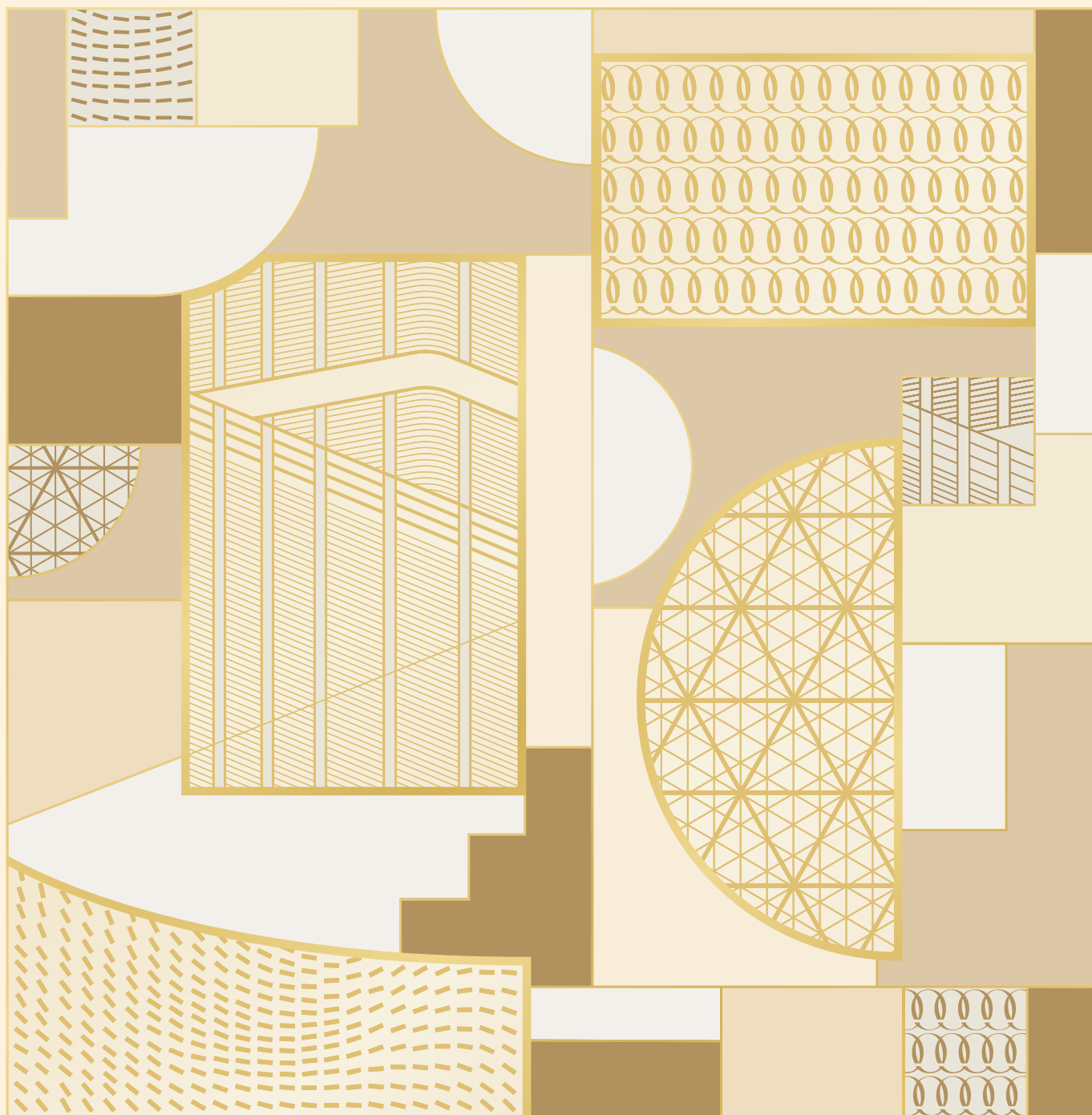




新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)



年報 2026

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
34	香港主要物業項目
36	中國內地主要物業項目
38	董事簡介
54	企業可持續發展
114	企業管治報告
156	投資者關係
158	公司資料
159	董事會報告
177	管理層討論及分析
183	獨立核數師報告
190	綜合收益表
191	綜合全面收益表
192	綜合財務狀況表
194	綜合權益變動表
196	綜合現金流量表
198	財務報表附註
288	五年財務概要
290	物業概覽
306	詞彙釋義

聲明

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

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

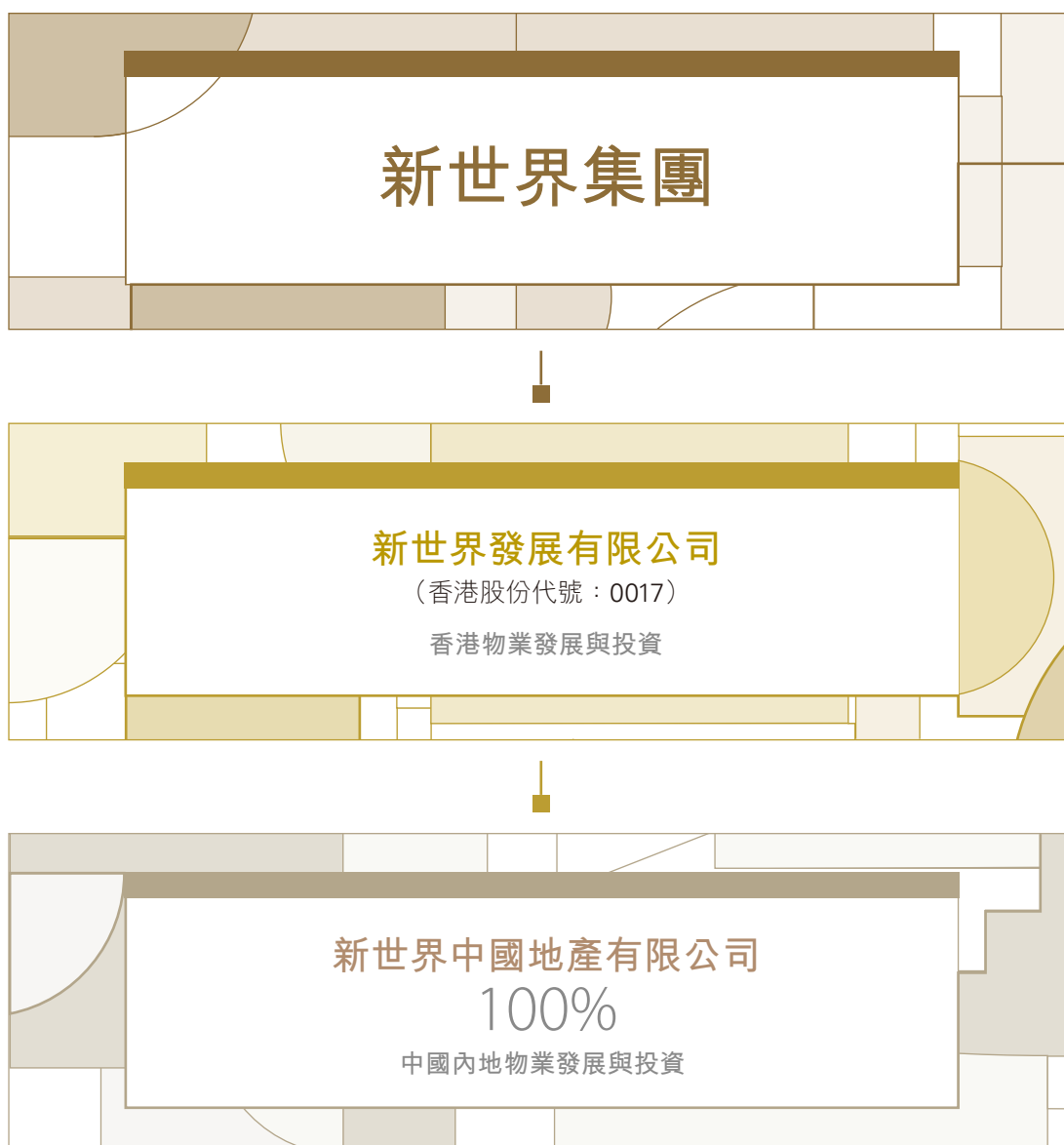
如中英文版本有差異之處，以英文版本為準。







集團架構



財務摘要

	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
收入	19,992.2	27,680.5
分部業績 ⁽¹⁾	8,136.4	7,070.4
經常性營運淨溢利／(虧損)	2,227.6	(1,225.0)
核心經營溢利	7,702.3	6,016.5

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
總資產	391,697.0	420,265.0
現金及銀行存款 – 有限制及無限制	16,960.4	25,856.8
可動用的銀行貸款	15,756.7	19,157.5
綜合債務淨額 ⁽²⁾	126,307.1	120,113.3
淨負債比率(%) ⁽³⁾	68.3%	58.1%

業績重點

- 本集團收入為19,992百萬港元，按年下降28%，主要由於建築業務收入減少及中國內地物業交付減少，部份被香港物業交付增加所抵銷。
- 毛利按年下降19%至9,426百萬港元，毛利率則由42%上升至47%。
- 核心經營溢利為7,702百萬港元，按年增加28%。
- 本年度虧損為26,818百萬港元，主要由於11 SKIES項目相關之非現金耗蝕虧損及撥備所致。撇除非現金耗蝕虧損、撥備及其他虧損後，本集團業務表現維持穩健，經常性營運淨溢利為2,228百萬港元，為過去數個財政年度以來首次轉虧為盈。
- 持續嚴格控制成本，一般行政及其他營運費用按年下降19%。
- 香港物業發展收入為5,122百萬港元，分部業績為3,828百萬港元。
- 中國內地物業發展收入5,826百萬港元，分部業績為2,182百萬港元。
- 香港物業投資收入為3,424百萬港元，分部業績為2,620百萬港元。
- 中國內地物業投資收入為1,915百萬港元，分部業績為855百萬港元。

合約銷售

- 本集團來自物業發展項目及資產出售的應佔合約銷售合共約為296億港元。
- 本集團的香港應佔合約銷售約為221億港元，主要來自住宅項目，包括柏傲莊III、漱晨、漱蘊、天御及柏蔚森。
- 本集團的中國內地應佔合約銷售額約為人民幣68億元，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，佔比約53%。

資本支出及財務管理

- 資本支出為118億港元，按年下降6%，主要由於本集團持續嚴格控制資本支出。
- 可動用資金合共約330億港元，包括現金及銀行結餘約170億港元及可動用的銀行貸款約160億港元。
- 總債務約為1,433億港元，於2026財年減少約27億港元。淨債務約為1,263億港元，於2026財年增加約62億港元。
- 總融資成本按年下降15%至63億港元。
- 董事會決議不就截至2026年6月30日止財政年度派發末期股息。本年度並無派發任何股息。

備註：

1. 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及減值虧損
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 – 有限制及無限制
3. 綜合債務淨額除以總權益



主席報告書

縱時移世易，亦篤志前行。過去一年，全球政經格局持續複雜多變，利率前景仍存在不確定性，市場環境挑戰與機遇並存。在此背景下，房地產行業持續經歷週期調整，市場逐步朝向更健康、更可持續的發展方向邁進。香港住宅市場於2025年的交投活躍度提升，充分展現市場的強勁韌性與活力。內地房地產市場整體穩定，部分核心城市率先顯現復甦勢頭，市場氣氛持續改善。



各位股東：

縱時移世易，亦篤志前行。過去一年，全球政經格局持續複雜多變，利率前景仍存在不確定性，市場環境挑戰與機遇並存。在此背景下，房地產行業持續經歷週期調整，市場逐步朝向更健康、更可持續的發展方向邁進。香港住宅市場於2025年的交投活躍度提升，充分展現市場的強勁韌性與活力。內地房地產市場整體穩定，部分核心城市率先顯現復甦勢頭，市場氣氛持續改善。

年內，集團貫徹「貨如輪轉」的營運策略，多個住宅項目銷售表現理想。從香港到大灣區其他城市，從「柏傲莊III」、「激瀾」、「臻博」，到深圳大型城市更新項目「新世界188號」首期住宅臻悅，各項匠心之作均反響熱烈、廣受市場認可，充分印證高品質產品無論處於何種市場週期，依然具備強勁競爭力。與此同時，我們亦穩步拓展商業零售與寫字樓業務佈局，透過一座座高品質的城市地標，繪就一幅幅充滿活力的城市發展藍圖。

憑藉K11品牌深厚的藝術人文積澱與強大的市場號召力，即將開幕的上海淮海路K11 ELYSEA寫字樓預租進度理想，進一步鞏固該項目於高端商務區的地位。香港K11 MUSEA今年上半年營業額按年增長約40%，創開業以來同期新高，充分展現其作為文化零售地標的獨特定位與營運實力。酒店方面，香港瑰麗酒店繼2025年榮登「全球50最佳酒店」全球榜首後，於2026年再度獲評為全球最佳酒店，成為榜單歷來首間蟬聯全球第一的酒店，彰顯集團旗下地標項目的卓越品質與國際影響力。

這份成績的背後，離不開全體同仁的篤行不怠。大家始終秉持「自強不息」的精神，以專業與熱誠深耕業務、精益求精，跨越每一項市場挑戰，持續將願景化為成果，共同推動集團穩步向前。

善建者不拔，善抱者不脫。地產行業週期更迭猶如大浪淘沙，唯有真正創造價值的企業品牌，方能跨越週期、歷久彌新。新世界於香港與內地核心城市匠心打造的優質物業組合，以卓越的產品及服務回應市場對美好生活的期盼，構築起集團穩健發展的堅實根基。而我們團隊多年積累的專業經驗、對市場需求的深刻洞察，以及將願景轉化為優質作品的執行能力，則是守護品牌價值、推動集團業務長遠穩健發展的重要力量。

2026年是國家「十五五」規劃的開局之年。展望未來，香港在融入和服務國家發展大局中的角色日益重要，北部都會區建設亦為香港經濟與產業升級注入新動能。作為扎根香港逾半世紀、深耕內地多年的企業，新世界始終堅信企業的長遠發展，必須與國家所需、城市所向、民生所盼同頻共振。我們將持續發揮於北部都會區的土地儲備優勢，把握區域建設與大灣區深度融合帶來的機遇，為集團長遠發展打開更廣闊的空間。

藉此機會，我謹向一直鼎力支持集團的各位股東、恪盡職守的董事會同仁、以專業與擔當帶領集團穩步發展的優秀管理團隊，以及始終以高度忠誠、團結精神和工作熱誠與集團並肩同行的全體員工，致以最誠摯的謝意。新征程上，讓我們同心同德、穩中求進，以高質量發展的實際行動，為股東及社會創造更豐碩、更長遠的價值。

主席

鄭家純博士

中國香港，2026年9月30日

行政總裁報告書

業務回顧

香港物業發展、物業投資及其他

截至2026年6月30日的財政年度內，香港住宅物業市場呈現復甦跡象。經歷長時間的市場調整後，市場氣氛有所改善，加上具吸引力的價格水平，帶動成交活動及住宅價格逐步回升。

根據土地註冊處的公開數據，住宅樓宇買賣合約總值按年上升約49%，由2024年7月至2025年6月期間約4,420億港元，增加至2025年7月至2026年6月期間約6,570億港元。同期，住宅買賣合約宗數亦按年上升約38%，由54,270份增加至74,695份。

此外，根據差餉物業估價署公佈的數據，全港私人住宅售價指數於2025年6月至2026年6月期間上升約13%，反映期內房屋的需求持續增強，買家信心亦有所改善。

香港住宅物業市場的復甦受穩健需求支持，其中包括近年累積的置業需求，以及現有業主為改善居住環境而產生的換樓需求。於回顧年內，香港就業市場保持穩健，部分受惠於香港政府的人才引進計劃，尤其是「高端人才通行證計劃」(TTPS)及「輸入內地人才計劃」(ASMTP)。有關計劃持續吸引專業人才及其家人來港，為本港經濟注入活力，並支持住屋需求。



香港亦持續鞏固其作為國際領先金融中心的地位。於2025年，香港股票市場表現強勁，總市值及日均成交額均大幅上升，並自2019年以來重登全球IPO市場榜首。此外，「新資本投資者入境計劃」(CIES)的推出，亦有助進一步提升香港對國際資金及高淨值人士的吸引力。



儘管如此，在宏觀經濟環境不明朗的情況下，置業人士及投資者在作出決定時仍趨於審慎。物業項目質素、地段及品牌聲譽仍然是置業決策的主要考慮因素。

於回顧年內，本集團於香港的物業發展收入及分部業績分別為5,122百萬港元及3,828百萬港元，主要貢獻來自柏傲莊、天御、傲龍和柏蔚山。本集團位於香港的應佔合約銷售額約為221億港元。

本集團旗艦高端住宅品牌「PAVILIA COLLECTION」持續展現其跨越市場週期的韌性。憑藉該品牌的卓著聲譽、高端產品定位及廣泛市場吸引力，繼續為本集團物業發展業務作出重要貢獻。於2026財政年度下半年，「PAVILIA COLLECTION」旗下推出了兩個主要項目，分別為2026年4月推出的柏傲莊III，以及2026年5月推出的激蘊。

由本集團與港鐵公司共同發展的柏傲莊III，是位於大圍站上蓋的地標式河畔住宅項目，鄰近主要商業區並連接跨境交通網絡。該項目於2026年4月重新推售以來銷情理想。截至2026年6月30日，項目錄得合約銷售總額約50億港元。自重新推售以來，柏傲莊III的平均售價達到約每平方呎26,000港元，創2026年至今新界住宅發展項目的新高。其中一個四房單位更以每平方呎37,888港元售出，創下2026年至今新界標準單層住宅單位的最高呎價記錄。截至2026年9月25日，項目累計售出356個單位，合約銷售總額約59億港元。

激蘊坐落於九龍其中一個歷史悠久的高尚住宅區，屬區內罕有的低密度住宅項目，坐擁區內深厚的歷史底蘊，目標客群為富裕家庭，並受惠於區內優質的校網資源。自2026年5月推出以來，激蘊備受市場追捧，創下2026年

至今全港新盤推出單日投標銷售金額的最高記錄。其中一個豪華四房單位以9,140萬港元售出，呎價為約56,866港元。截至2026年6月30日，項目錄得合約銷售總額約27億港元。截至2026年9月25日，項目已售出67個單位，合約銷售總額約28億港元。

於回顧年內，本集團旗下「PAVILIA COLLECTION」現有項目繼續保持穩健的銷售表現。

激晨是位於港島南區的超級豪宅項目，由新世界發展、帝國集團、資本策略地產、麗新發展及港鐵公司共同發展。按合約銷售總額計算，項目為2025年香港銷量最高的新盤。於回顧年內，項目錄得合約銷售總額約73億港元。截至2026年9月25日，項目自推售以來累計售出791個單位，合約銷售總額約139億港元。





本集團與遠東發展集團共同發展的豪華住宅項目柏蔚森位於啟德跑道區，於回顧年內錄得理想銷售表現。該項目於啟德跑道區預售住宅項目中錄得最高的合約銷售總額。於回顧年內，項目錄得合約銷售總額約24億港元。截至2026年9月25日，項目自推售以來累計售出約965個單位，合約銷售總額超過71億港元。位於北角的大型文化綜合住宅項目皇都於2025年1月推出，全部388個單位已於2025年12月售罄，累計合約銷售總額超過42億港元。

與定位高端市場的「PAVILIA COLLECTION」相輔相成，「BOHEMIAN COLLECTION」以都市專業人士及年輕置業者為主要目標客群，提供位於核心市區的現代住宅。旗下

項目鄰近交通網絡、商業中心及生活配套設施，進一步豐富本集團的住宅產品組合，以滿足不同買家群體的需求。

臻玥鄰近柯士甸站，受惠於高鐵網絡及與四條鐵路線相連，持續吸引買家關注。全數64個單位已於2026年3月11日推售當日全部售罄，錄得合約銷售總額約341百萬港元。

「BOHEMIAN COLLECTION」旗下另外兩個項目於2025年9月及12月推出時市場反應熱烈。位於九龍城衙前壩道的臻博，以及位於廣東道、毗鄰高鐵站的臻爾，均於各自開售當日售罄所有價單單位。兩個項目於回顧年內一共錄得合約銷售額約12億港元。



於回顧年內，另一個矚目的新盤為本集團與恆基兆業合作發展的高端住宅項目天御。項目於2025年9月推出，坐落於半山傳統豪宅地段，為區內近年罕有的大型高端住宅新盤。於回顧年內，項目錄得合約銷售總額約65億港元。截至2026年9月25日，項目已售出62個單位，合約銷售總額約105億港元。

除住宅發展組合外，本集團的寫字樓發展項目於回顧年內亦取得穩步進展。位於九龍西新興商業區的「永康街83號」提供28層寫字樓，總樓面面積約440,000平方呎，是區內少數可供出售的全新甲級寫字樓之一。項目設有逾8,600

平方呎零售空間，以及約20,000平方呎的雙層梯台花園，並已榮獲多個建築獎項及綠色建築認證。截至目前，項目已售出逾75個單位，佔已推售單位總數約80%。

截至2026年6月30日，在本集團香港未入賬之合約銷售收入中，約20,914百萬港元將於2027財政年度及2028財政年度入賬。預期於2027財政年度及2028財政年度入賬的主要項目包括激晨、柏傲莊III、皇都、激蘊及臻博。

香港零售市場於回顧年內逐步展現回穩跡象。入境旅遊持續復甦，2025年7月至2026年6月期間，本港錄得約5,300萬人次旅客到訪，按年上升約13%。香港新股上市及資本市場活動回暖，亦帶動奢侈品零售銷售回升，主要受企業高管及高淨值人士的消費需求帶動。此外，人民幣升值亦有助支持內地旅客來港消費。



儘管有上述正面的發展，香港零售市場於回顧期內仍面對一定挑戰。本地居民外遊及跨境消費持續對本地消費構成壓力，加上消費者消費取態日趨審慎，令零售競爭進一步加劇，促使零售商需要透過體驗式活動、推廣活動及店舖升級吸引及挽留顧客。

於回顧年內，本集團於香港的物業投資收入及分部業績分別為3,424百萬港元及2,620百萬港元。憑藉K11在文化零售領域的獨特定位，本集團持續優化K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館的租戶組合，引入新品牌、全港首間概念店及體驗式消費項目。有關舉措支持人流持續增長，提高顧客回訪率，並加強兩個項目與顧客的互動。

K11 MUSEA人文購物藝術館作為本集團旗下高端生活時尚零售地標，持續鞏固其作為本港首選零售目的地的地位。於回顧年內，商場銷售額按年上升約23%，創K11 MUSEA開業以來的同期新高，而各個零售類別均錄得銷售增長。當中，奢侈品、珠寶及鐘錶類別的銷售合共按年增長45%，而珠寶鐘錶會員消費，以及多個國際奢侈品牌的單月銷售額均創歷史新高。於2026年6月30日，K11 MUSEA人文購物藝術館的出租率達99%，客流量持續增長並創新高。



自2025年宣佈進行品牌升級計劃以來，K11 MUSEA人文購物藝術館預期將於2026年底前更新超過30%的總零售面積，並引入超過60個品牌首度進駐。於回顧年內，Miu Miu及Rolex已進駐K11 MUSEA人文購物藝術館，多個一線國際奢侈品牌亦進一步提升其於商場的業務。Audemars Piguet擴展了其AP HOUSE並增設新翼，而Balenciaga則升級了其位於香港的首間複式店舖，並增設全港首個專屬VIC (Very Important Client)貴賓區。Van Cleef & Arpels及Brunello Cucinelli均升級為複式店舖，而Delvaux亦翻新了其位於K11 MUSEA人文購物藝術館的香港旗艦店。Max Mara已於2026年8月開設新店及Alo Yoga大中華區首家旗艦店已於2026年9月正式開幕，而Prada、Bottega Veneta及一個主力租戶則預期於2026年底前開業。

作為品牌組合升級的一部份，K11 MUSEA人文購物藝術館成功吸引多個國際生活時尚品牌於商場開設其全港首店，包括SHIRO、Läderach及Kailas。商場亦引入On Running、HOKA及Unagi Yondaime Kikukawa等優質運動時尚及餐飲品牌，進一步豐富租戶組合，提升對多元顧客群的吸引力。

K11 MUSEA人文購物藝術館一直是世界級展覽及國際盛事的舉辦場地。於回顧年內的矚目活動包括於2026年8月重返K11 MUSEA人文購物藝術館的AllRightsReserved (ARR)「CHIIKAWA ARTIVERSE」展覽、Formula 1紅牛車隊展覽、La Patinoire Longchamp，以及為慶祝Jonathan Anderson首個系列面世而設的Dior時裝快閃店。有關活動進一步拓展K11 MUSEA人文購物藝術館的客群覆蓋面，並鞏固其作為集零售、文化、生活時尚及體驗式消費於一身的地位。大型主題展覽成為本港夏季其中一項最受歡迎的活動，帶動人流及推動期內商場銷售表現。

作為本集團首個K11項目，同時亦為吸引Z世代及千禧世代消費者的重要目的地，K11 Art Mall購物藝術館於回顧年內的表現一直穩健。於2026年6月30日，出租率維持在99%的高水平。於2025年8月，商場的單月客流量創下自2009年開幕以來的最高記錄。

K11 Art Mall購物藝術館於回顧年內持續優化及豐富其租戶組合，並加強對追求潮流及時尚消費群的吸引力。2026年6月，商場迎來全球領先跑鞋品牌之一Saucony，於K11 Art Mall購物藝術館開設其全港首店。其他矚目品牌包括於2026年4月進駐的南韓簡約風格街頭服飾品牌Matin Kim，以及於2026年6月進駐的經典運動服飾品牌Adidas Originals，進一步豐富商場的時尚品牌組合。

除租戶升級外，商場於回顧年內亦持續吸引來自生活時尚、娛樂、金融服務及消費品領域的品牌合作夥伴，並推出多元化體驗活動。與任天堂、Jo Malone及Ulike等夥伴的合作帶來額外人流及顧客參與度，同時貢獻授權及廣告收入。

另外，香港瑰麗酒店繼2025年榮登「全球50最佳酒店」榜首後，於2026年再度位列全球第一，成為榜單史上首間蟬聯全球第一的酒店，彰顯集團旗下地標項目的卓越品質與國際影響力。

香港寫字樓市場於回顧年內持續穩步復甦。根據世邦魏理仕公佈的數據，全港整體甲級寫字樓租金於2026年1月至6月期間上升3.5%，扭轉2025年下半年錄得的跌勢。

於回顧年內，本集團的寫字樓項目持續錄得強勁的營運表現，鞏固其作為本港領先優質寫字樓組合的地位。截至2026年6月30日，K11 ATELIER Victoria Dockside及K11



ATELIER King's Road的出租率分別達99%及95%，兩者均高於市場平均水平。根據高力國際公佈的數據，尖沙咀及港島東於2026年第二季度的寫字樓平均空置率分別為22.1%及16.7%。

本集團位於中環的寫字樓項目於回顧年內的表現亦維持穩健。萬年大廈的出租率由2025年6月30日的94%上升至2026年6月30日的97%，而同期新世界大廈的出租率亦由83%上升至90%。

本集團旗下其他香港寫字樓項目於期內的租務表現亦保持穩健。於2024年3月落成的83瓊林街為區內首個雙子塔甲級寫字樓發展項目，其出租率持續提升，由2025年6月30日的50%上升至2026年6月30日的83%。項目主要租戶包括AECOM、Ralph Lauren、壽司郎、Delsey Paris、Lush、百事可樂及LOJEL。

香港土地儲備

於2026年6月30日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約為250萬平方呎可作物業發展用途的土地儲備。

2026年是中華人民共和國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃(2026至2030年)的開局之年，規劃支持香港發展成為國際創新科技中心，並加快推動北部都會區的建設和發展。在此背景下，北部都會區預期將在推動香港的創科發展、經濟增長及人才吸納方面，扮演更重要的角色。

作為香港未來發展的新引擎，北部都會區預期將為本港注入新的經濟活力。待全面發展後，北部都會區預期可提供超過500,000個住宅單位，容納約250萬名居民，並創造

約650,000個就業機會。2026年9月16日，香港政府於公佈的《經濟及社會發展第一個五年規劃》當中，再次確認北部都會區在推動經濟增長、促進創新科技發展，以及加強香港融入粵港澳大灣區方面的重要作用。而粉嶺繞道東段亦於2026年5月正式通車，標誌着北部都會區首個大型交通基建項目落成，進一步完善區內道路網絡，並加強區內及對外的交通連繫。

本集團已作好部署，把握北部都會區帶來的新機遇。於2026年6月30日，本集團於新界持有待更改用途的農地儲備，應佔土地面積約為1,240萬平方呎，其中約1,030萬平方呎位於北部都會區內。推動農地儲備轉換是本集團的關鍵策略，以有效降低平均地價成本及資本開支，同時釋放其農地之潛在價值。

本集團於回顧年內持續推進其農地儲備項目。由本集團與招商局蛇口工業區控股合作發展、位於粉嶺的馬適路項目為本集團首個北部都會區發展項目，自2025年3月動工以來一直按計劃推進。本集團於北部都會區的第二個住宅項目的元朗南項目第一期，是由本集團與華潤置地(海外)有限公司合作發展，於期內亦取得進一步進展。其中，元朗

南項目第二期已於2026年6月獲得重要規劃審批，目前預計將於2030年竣工。有關兩個項目的詳情將於「展望」部份進一步闡述。另外，永寧村項目的用地改劃作住宅用途已於2026年5月獲批。

本集團已轉換及計劃轉換的農地儲備預期可提供約1,060萬平方呎樓面面積，當中約340萬平方呎樓面面積屬短期發展項目(包括已換地項目)，餘下約720萬平方呎樓面面積則屬中長期發展項目。

本集團預期將於未來1至2年內完成多個位於北部都會區項目的補地價程序，當中包括永寧村、欖口村、元朗南第二期及龍田村第五期，以及大樹下東路，並包括位於西貢的沙下第一期及第二期。有關項目預期可提供約290萬平方呎的應佔樓面面積。

中長期而言，本集團預期將透過規劃及換地申請，將為土地儲備新增約720萬平方呎的應佔可樓面面積。主要項目包括唐人新村、榮基村、沙埔北第二A期及第二B期、流浮山、牛潭尾以及沙埔北第三期。

本集團將繼續加快推進農地儲備轉換，釋放資產價值並補充土地儲備，配合政府發展方向，並滿足市場住屋需求。

香港物業發展土地儲備地區分佈

於2026年6月30日	總計
	應佔總樓面面積 (千平方呎)
香港島	665.6
九龍	892.8
新界	931.9
總計	2,490.3

除了上述提及的土地儲備外，本集團亦持有數個已竣工項目的存貨，可為未來收益及現金流帶來貢獻。相關項目包括位於大圍的柏傲莊III；位於啟德跑道區的柏蔚森、天瀧、Miami Quay及Double Coast；位於九龍灣的泰峯；以及位於半山的天御。截至2026年6月30日，本集團應佔未售單位的總樓面面積約為592,000平方呎。

農地儲備區域分佈

於2026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	9,351	9,068
北區	1,249	1,249
沙田區及大埔區	1,220	1,166
西貢區	1,133	964
總計	12,953	12,447

農地儲備轉換狀態

農地(節錄) ^{附註1}	轉換狀態 ^{附註2}	建議地積比率 ^{附註3} (待政府批准)	應佔樓面面積 (千平方呎)
I. 高端專業服務和物流樞紐			
1 欖口村	短期	3.5	504
2 元朗南二期 ^{附註4}	短期	5.0	275
3 元朗南一期 ^{附註5}	已轉換	5.0	173
4 龍田村五期 ^{附註6}	短期	6.5	397
5 大樹下東路	短期	4.3	25
6 唐人新村(山頭)(地盤A)	中期	3.6	1,597
7 唐人新村(山頭)(地盤B)	中期	3.6	1,417
8 永寧村 ^{附註7}	短期	6.0(私人部份) (改劃為住宅用途)	889
9 唐人新村3	中期	1.0	102
10 唐人新村4	中期	3.6	743
11 元朗十八鄉路 ^{附註8}	中期	6.0	240
12 流浮山	長期	3.0	661
II. 創新科技地帶			
13 榮基村 ^{附註9}	中期	0.4至1.55 (城規會批准地積 比率+388%)	1,086
14 沙埔北2A+2B期	中期	1.2及1.7	265
15 沙埔北3期	長期	1.2	7
16 牛潭尾	長期	5.0	1,090
III. 口岸商貿及產業區			
17 粉嶺馬適路	已轉換	7.2	336
IV 其他區域			
18 西貢沙下1+2期 ^{附註10}	短期	1.5 (城規會批准)	790

附註1 不包括於2026年6月26日刊憲的相關公告中，屬新田科技城(STT)第一期發展收回範圍內的項目。

附註2 短期：預計1至2年內轉換成土地儲備；中期：預計3至5年內轉換成土地儲備；長期：預計需要5年或以上轉換成土地儲備；已轉換：土地轉換已完成並正在興建中。

附註3 所有建議地積比率及估計可建樓面面積均可能更改，並須以政府最終批准為準。

附註4 項目原名為龍田村第二期，規劃申請已於2026年6月5日獲批。

附註5 項目原名為龍田村第四期，換地申請已於2025年9月26日批出。

附註6 改劃為住宅用途的法定圖則修訂已於2026年4月10日獲批准。

附註7 改劃為住宅用途的法定圖則修訂已於2026年5月22日獲批准。

附註8 改劃為住宅用途的法定圖則修訂已於2026年4月10日獲批准。

附註9 提升地積比率申請已於2023年11月10日獲城規會批准，鄰近興建中的港鐵凹頭站。

附註10 第2期住宅發展規劃申請已於2025年11月7日獲城規會批准，而第1期則已於2022年1月14日獲批。

中國內地物業發展、物業投資及其他

2026財年，中國內地房地產市場仍處於發展模式轉型及高質量發展的重要階段。作為「十五五規劃」開局之年，中央政府延續「穩市場、防風險、促轉型」的政策主線，著眼構建房地產新發展模式，加快推動行業由增量開發向存量提質及可持續經營轉型。回顧年內，各地政府繼續因城施策，並以城市更新為城市發展重心。一線及核心城市逐步優化限制性政策，改善信貸環境，並完善公積金配套（如支持提取公積金支付購房首付款等），以促進合理住房需求釋放。受惠於此，部份核心城市住宅市場及優質住宅項目展現韌性。

於回顧年內，本集團在市場格局重塑的過程中始終堅守長期主義發展理念，緊扣國家推動高品質發展及「好房子」建設的政策方向，憑藉前瞻性佈局、卓越產品品質及穩健執行能力，旗下多個內地住宅項目均取得良好銷售表現。廣州豪宅標桿項目凱旋新世界於回顧年內的最高成交價達約每平方米人民幣20萬元，穩居全國高端住宅市場領先地位。新世界天馥則在廣州主城改善型住宅市場中，於回顧年內保持領先地位。深圳首個城市更新項目新世界188號作為本集團參與深圳城市更新及高品質城市建設的重要項目，新世界188號契合國家持續推進城市更新行動、提升城市功能及改善居民生活質素的發展方向。其首階段住宅





臻悅於4月推出後市場反應理想，即錄得逾百夥成交，並於6月位列龍崗區成交套數榜首。北方市場方面，瀋陽悅景新世界持續領跑市場，分別於2025年11月位列所在區域板塊私人住宅市場銷售額第一，及於2026年5月位列瀋陽市商品住宅銷售金額榜首。

這些項目的成功不僅印證內地市場對高品質住宅的殷切需求，更體現了本集團品牌價值和產品競爭力的持續提升。在取得優異銷售業績的同時，本集團於回顧年內順利交付多個重點項目，包括上海高端住宅項目天匯璽及新世界天馥等，充分彰顯了本集團兌現品質承諾、締造美好生活的能力。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展收入為5,826百萬港元及分部業績為2,182百萬港元。貢獻主要來自新世界天馥、瀋陽新世界花園及廣州嶺南新世界等住宅項目。

於回顧年內，本集團中國內地應佔物業合約銷售額約人民幣68億元，合約銷售面積約34萬平方米，住宅合約銷售的平均價格約每平方米人民幣26,800元。合約銷售金額的地區分佈，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，接近53%。貢獻主要來自住宅項目新世界天馥、凱旋新世界廣粵觀邸、廣州嶺南新世界、新世界188號以及瀋陽新世界花園，以及商業項目寧波塔寫字樓與廣州凱旋新世界公寓等。

合約銷售地區分佈

2026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)	112.3	3,599
東部地區(即長三角地區)	132.7	1,909
中部地區	10.5	54
北部地區	18.4	129
東北部地區	64.0	1,143
總計	337.9	6,834

於2026年6月30日，在本集團中國內地未入賬的合約銷售總收入中，約人民幣34億元將於2027財政年度及2028財政年度入賬。

於回顧年內，本集團的中國內地物業發展及物業投資項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積為約28.3萬平方米，主要位於上海和大灣區。預期2027財政年度本集團的中國內地物業發展項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約8.4萬平方米。

2026財政年度中國內地項目竣工－物業發展

地區	項目／總樓面面積(平方米)	住宅	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
廣州	廣州增城星輝寓	—	3,123	3,123	3,123
	廣州逸彩庭園第四小區 (即新世界天馥)	124,752	1,043	125,795	182,907
上海	上海普陀區B2-18地塊(即天匯璽)	54,945	—	54,945	78,693
	總計	179,697	4,166	183,863	264,723



2026財政年度中國內地項目竣工－物業投資及其他

地區	項目／總樓面面積(平方米)	商業	寫字樓	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
上海	上海淮海中路項目(即K11 ELYSEA)	61,043	38,163	99,206	127,154

2027財政年度中國內地項目預計竣工計劃－物業發展

地區	項目／總樓面面積(平方米)	住宅	商業	總計 (不包括車庫)	總計 (包括車庫)
杭州	杭州望江新城項目二期	—	42,770	42,770	42,770
廣州	廣州逸彩庭園第四小區(即新世界天馥)	40,244	1,188	41,432	83,261
總計		40,244	43,958	84,202	126,031

2026財年，儘管宏觀經濟承壓、居民消費信心尚待修復，中國內地消費市場仍整體保持溫和增長。國家統計局數據顯示，回顧年內社會消費品零售總額為人民幣504,466億元，同比增長1.4%。其中，線上零售及服務消費表現相對穩健，反映消費模式持續向數碼化、體驗化及服務化方向演進。

消費結構轉型持續，消費者需求已由純粹購買商品，擴展至追求品質生活、社交體驗、文化參與及情感共鳴等附加價值。商業地產的競爭焦點亦由傳統租賃及零售組合，進一步延伸至內容營運、社群經營、場景打造及品牌共創。本集團順應市場趨勢，繼續以K11「文化零售」模式為核心，融匯藝術、文化、自然、社區元素，塑造差異化的商業體驗，從而提升項目吸引力及長期資產價值。

於回顧年內，本集團在中國內地物業投資收入達到1,915百萬港元，分部業績為855百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

上海K11 Art Mall持續透過展覽、會員活動及數碼合作夥伴合作，加強顧客參與度。於2026年4月推出的兩個大型展覽分別吸引逾10,000人次參觀及帶來超過13,000名新會員於回顧年內，項目持續拓展會員基礎，消費會員人數同比增長7%。於2026年6月30日，項目出租率達95%。

寧波K11於回顧年內持續扎根本地消費市場，穩步推進客群營運及品牌組合優化。項目於主要購物檔期合共舉辦逾80場主題活動，吸引超過880萬人次到訪，會員規模增至逾19萬名。項目亦引入POP MART、NoFilter Fashion Publisher及小小特工體適能等特色商戶，進一步豐富潮流零售、生活方式及親子互動業態，鞏固其在寧波商業市場的差異化優勢。

深圳K11 ECOAST海濱文化藝術區憑藉獨特的海濱地理優勢及K11文化零售定位，持續鞏固其作為大灣區文化旅遊消費新熱點的市場地位。回顧年內，項目總客流量接近1,670萬人次；共籌辦316場推廣活動，包括線下活動、文化藝術工作坊及國際展覽，同時透過一系列藝文及市場推

廣活動，項目進一步彰顯其獨特的海濱藝術商業特色及品牌影響力。隨著項目營運漸趨成熟，出租率亦隨之提升。

廣州漢溪K11於2025年9月29日正式開業，緊扣「未來生活+」定位，精準引入近50個首度進駐全國、廣州及番禺的標誌性品牌，構建兼具國際視野與在地特色的多元商業生態。項目開業後即匯聚龐大人流，國慶期間累計接待近70萬人次，聖誕及新年期間客流更突破65萬人次。於回顧年內，項目引入兩項大型展覽。開業至今，項目共籌辦25場主題推廣活動，持續吸引廣泛客流，於回顧年內錄得約840萬人次到訪，矢志成為城市文化消費新地標。隨著營運漸入佳境，項目出租率穩步向上，於2026年6月30日，項目出租率達73%，商戶組合及營運質素亦不斷優化。



武漢漢口K11 Art Mall於回顧年內初步完成部份業態重整及品牌策略升級，引入超過50個涵蓋餐飲、零售、出行及生活方式範疇的新品牌，進一步豐富項目的商戶陣容與消費選擇。透過一系列市場推廣及顧客互動活動，項目營業額於回顧年內按年增長約11%，全年客流量接近1,100萬人次，按年增長7%。2026年6月至今的暑期檔月均人流更按年增長超過20%，市場關注度及顧客黏性亦有所提升。於2026年6月30日，項目出租率達92%。

武漢光谷K11於回顧年內深耕體驗式消費業態，圍繞「Z世代文化探索地」定位，持續完善品牌及租戶組合。項目全年引入47個新品牌，涵蓋潮玩、餐飲、運動、零售及體驗等領域。項目亦善用社群推廣，籌辦10場電競比賽及動漫主題活動，成功帶動人流並推高市場關注度，鞏固其於武漢年輕市場的差異化優勢。於2026年6月30日，項目出租率達94%。



瀋陽K11於回顧年內繼續調整商戶結構，成功引入遼寧省首個商場賽事級冰上運動館「奧美冰雪」。項目亦積極與政府及租戶合作，舉辦第二屆雪花啤酒節、無人機跨年表演、瀋陽市首屆甜品節、明星到店活動及手帳市集等多項推廣活動，帶動年輕人流，鞏固項目的商業號召力。於回顧年內，項目錄得超過1,300萬人次到訪，反映其持續穩健的客流表現及市場吸引力。

廣州雲門NEW PARK於回顧年內繼續專注首店經濟、品牌升級及體驗式營運，成功引入多個新租戶品牌。於回顧年內，項目全年客流達2,300萬人次，同比上升3%；並透過節慶活動、主題市集、潮流賽事及香氛主題活動等推廣活動帶動人流。於2026年6月30日，項目出租率達95%，反映項目租戶組合及營運表現保持穩健。

廣粵天地作為廣州珠江新城開放式街區商業的標桿項目，於回顧年內成功引入LIBERATURS廣州首店，並與餐飲集團租戶合作推出JUWA韓國料理、屋煮居酒屋及四季小館•燃等專屬首店餐飲品牌，進一步深化項目獨特性及市場吸引力。於2026年6月30日，項目出租率達96%。

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

中國內地土地儲備

截至2026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278萬平方米可作即時發展，約154萬平方米為住宅用途。核心物業發展項目主要分佈於廣州、深圳、佛山、武漢、上海、杭州、北京及瀋陽等城市，不包括車庫的土地儲備總樓面面積約219萬平方米，住宅約為96萬平方米。

土地儲備地區分佈

	總樓面面積 (不包括車庫) (千平方米)	住宅 總樓面面積 (千平方米)
於2026年6月30日		
南部地區(即大灣區)	1,078.8	956.7
東部地區(即長三角地區)	225.6	—
中部地區	720.5	422.8
北部地區	95.2	17.9
東北部地區	663.6	143.5
總計	2,783.7	1,540.9
其中，核心項目	2,190.3	956.7



多年來，本集團始終堅持深耕粵港澳大灣區及長三角核心城市的戰略定位，堅定不移地貫徹高品質發展理念。在市場環境仍處於調整及分化的背景下，本集團將繼續以審慎務實的態度管理土地儲備，聚焦具備明確發展前景及現金流貢獻能力的核心項目，推動資源精準投放及資產價值釋放。同時，本集團將積極把握城市更新、綜合開發及戰略合作機遇，攜手大型央企、國企等戰略合作夥伴，通過資源整合與優勢互補，為城市高品質發展注入新動力。

酒店

本集團位於香港、中國內地及東南亞的酒店於回顧年內展現穩健的營運表現。三大地區的收入及營運毛利均錄得按年增長，其中香港及東南亞地區的改善尤為顯著。儘管本集團中國內地個別酒店表現不一，但所有地區的整體入住率及平均每日房價均有所增長。受惠於旅遊需求持續復甦、盛事及商務活動增加，以及本集團旗下酒店持續推行的審慎成本管理措施，整體表現實現提升。

香港酒店市場於回顧年內穩步復甦。根據香港旅遊發展局的數據，香港於回顧年內接待約5,300萬名訪港旅客，總入境旅客人數按年上升13%，其中來自中國內地及國際市場的入境旅客分別增長14%及9.5%。有關復甦勢頭主要受惠於香港持續鞏固其作為國際盛事之都的地位，包括演唱會、體育及藝術活動，以及會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽(MICE)活動等。回顧年內的主要盛事包括香港足球節、HYROX香港站、香港國際七人欖球賽、香港巴塞爾藝術展(Art Basel)，以及在香港資本市場復甦帶動下舉辦的多項金融及商業論壇。上述盛事及活動吸引了大量休閒與商務旅客訪港。隨著整體市場復甦，本集團旗下的香港酒店於回顧年內錄得穩健表現，所有物業的收入及營運毛利均錄得按年增長。位於香港的三間豪華酒店，包括香港萬麗海景酒店、香港君悅酒店及香港沙田凱悅酒店的營運毛利分別按年增長14%、10%及11%。

中國內地酒店市場持續面臨挑戰，主要源於非豪華市場持續供過於求，尤以中檔及經濟型酒店為甚。商務差旅與業務招待支出亦持續低迷，那些遵循政府節儉措施的國有企業尤為明顯。在此背景下，本集團繼續專注於房價管理、客源組合優化及成本控制，使旗下酒店在充滿挑戰的市場環境下仍能維持盈利能力與營運效率。於回顧年內，本集團於中國內地的酒店展現出盈利韌性，大部份物業在競爭激烈的經營環境中仍錄得營運毛利按年增長。平均每日房價表現分化，包括北京瑰麗酒店、瀋陽新世界酒店及大連新世界酒店等部分酒店錄得房價增長，而其他酒店物業的房價則面對一定壓力。

回顧年內，東南亞酒店市場儘管面對地緣政治不明朗因素加劇的挑戰，仍展現出韌性增長。越南憑藉國際入境旅客人數及旅遊消費的強勁增長，繼續成為該地區表現最強勁的市場之一。越南錄得歷來其中一個最強勁的旅遊年份，其中胡志明市表現尤為突出，於同期接待國際旅客達640萬人次，按年增長近50%。此強勁表現受惠於對部份歐洲國家擴大免簽政策安排，以及與主要客源市場之間更為完善的航空配套。受惠於平均每日房價與入住率均有所上升，本集團位於越南的酒店錄得穩健的營運表現。泰

國方面，普吉島繼續是高端旅客的首選目的地。憑藉其優越的市場定位，泰國普吉瑰麗酒店成功把握高端休閒旅客需求增長帶來的機遇，回顧年內的入住率較去年同期增長10%。整體而言，受惠於強勁的旅遊需求、有利的行業趨勢，以及旗下區內酒店資產穩固的市場定位，本集團旗下東南亞酒店於回顧年內繼續保持增長動力。

於2026年6月30日，本集團於香港、中國內地及東南亞地區合共擁有17間酒店物業，共提供約6,455間客房。

展望

在全球環境不確定性日益增加的情況下，投資者及企業正趨向將資金配置於具備穩定性、流動性充裕及具備持續增長潛力的市場。在此背景下，中國內地作為全球最大的經濟體之一，繼續擔當推動全球經濟活動及增長的重要引擎。預期「十五五」規劃將引領中國內地邁向下一階段的高質量發展，重點聚焦創新驅動、生產力提升及可持續發展。香港憑藉其作為國際金融中心，以及連繫中國內地與環球市場門戶的獨特地位，將繼續在促進跨境資金、人才及企業流動方面發揮關鍵作用，並協助各方把握中國內地新一階段發展所帶來的機遇。



資本市場活動持續改善，包括日益增加的IPO項目，正增強香港的營商信心及經濟增長動力。配合政府為提升香港作為資產及財富管理樞紐的競爭力而推出的措施，包括近期針對基金經理的稅務優惠計劃，這些發展正進一步提升香港對資本、企業及人才的吸引力，並帶動專業人士及其家人持續流入香港，預期將進一步支持本港的長遠住房需求。

本集團對香港的前景仍然抱持信心。其歷久不衰的競爭力及策略地位，將持續支持住宅及商業物業市場的需求。

展望未來，本集團將繼續專注於物業發展及物業投資兩項核心業務。憑藉本集團的優質品牌及產品、有效的銷售及營運策略，以及嚴謹審慎的管理方針，本集團將繼續在充滿挑戰及不明朗的環球環境中穩步前行，並致力實現可持續的業務增長。

同時，增強現金流及降低整體債務水平仍是本集團的首要任務。為實現該等目標，本集團將繼續推行「七招減債」，包括：1) 加快開發物業銷售；2) 資產出售；3) 釋放本集團農地價值；4) 提升租務回報及增加經常性收益；5) 優化資本及營運支出；6) 暫停派息及暫緩集團永續債的分派；及7) 採取審慎的財務管理策略。

值得注意的是，於2026年9月17日，本集團已向中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及上海證券交易所（「上交所」）提交有關公開募集商業不動產投資信託基金（「證券投資基金」）的註冊及上市申請。此項申請涉及建議分拆證券投資基金，並於上交所獨立上市（「建議分拆」），以上海香港新世界大廈作為證券投資基金的底層資產。該資產位於上海市黃浦區淮海中路300號，為一項由上海K11 Art Mall購物藝術中心及上海K11 ATELIER新世界大廈所構成的綜合用途物業。其後，上交所於2026年9月19日就建議分拆出具受理通知書。

證券投資基金的預期發售規模約為人民幣3,818百萬元。本集團預期將認購證券投資基金份額總數的20%，其餘80%將由外部投資者認購。於建議分拆完成後，本集團預期將收取估計所得款項淨額約人民幣3,240百萬元。集團亦將繼續就該資產提供營運管理、物業管理及相關管理服務。

同月，本集團亦公佈了金額逾人民幣17億元的資產出售交易，涉及寧波新世界甲級寫字樓寧波塔，以及杭州項目一期寫字樓連商舖1至16層以及地下停車位。

中國內地方面，房地產政策延續穩市場、防風險及促轉型的主線，並進一步圍繞城市更新及「好房子」建設等方向深入推進。中央政府穩定市場的決心堅定，並推動行業由傳統增量開發向品質提升。相關供需及金融支持措施有助支持合理住房需求，並為優質住宅項目及高品質商業物業營造更有利的發展環境。





物業發展分部方面，本集團在香港及中國內地的多個項目正按計劃推進。本集團位於北部都會區的项目位置具備策略優勢，將受惠於香港下一階段的經濟發展。北部都會區是推動香港發展成為國際創新科技中心的重要平台，預期將成為未來經濟增長的主要動力。透過吸引企業、資本及人才，並創造新的就業機會及社區，北部都會區將有助進一步鞏固香港的長遠競爭力及發展前景。

本集團與招商局蛇口工業區控股共同發展的粉嶺馬適路大型住宅及商業發展項目，坐落於具策略優勢的位置，鄰近發展成熟的新市鎮，並受惠於完善的鐵路網絡、綜合交通基建及現代化商業配套。項目亦毗鄰粉嶺繞道，其中粉嶺繞道（東段）已於2026年通車，進一步完善區內道路網絡及提升項目的交通連接性。該項目已被納入北部都會區的「口岸商貿及產業區」，配合區域發展的整體目標，並加強與鄰近新田科技城的連繫。

該項目將成為本集團於北部都會區的首個「PAVILIA COLLECTION」項目，總樓面面積逾110萬平方呎，可提供約2,300個住宅單位。該項目亦將設有區內最大型購物商場，為該地區注入新活力，同時釋放本集團的農地價值。該項目最快可於2027財政年度開始銷售。

位於北部都會區「高端專業服務及物流樞紐」內的元朗南項目第一期及第二期，由本集團與華潤置地(海外)有限公司合作發展。隨着區內按規劃逐步發展成為專業服務及現代物流業的重要經濟及就業樞紐，項目具備有利條件，可受惠於區內轉型所帶來的機遇。作為項目首幅住宅用地，第一期已於2025年動工，預計於2029年落成。第二期於2026年6月取得規劃許可後，預計於2030年落成。兩期項目最快可於2028財政年度展開預售，預計合共提供約1,900個住宅單位，總樓面面積合共超過72萬平方呎。

此外，根據《經濟及社會發展第一個五年規劃》，香港特區政府將在北部都會區建設三個大學城，分別為新田大學城、洪水橋大學城及打鼓嶺大學城。三個大學城內合共約300公頃的教育設施，將串聯毗鄰重點產業用地、特色保育地區、康體文藝設施和周邊社區，旨在構建融合教育、科研、產業及社區發展的綜合生態圈。在此綜合規劃下，

三個大學城的總體規劃面積將擴容至逾1,000公頃，相當於教育設施用地面積的三倍以上。本集團的項目，如唐人新村、榮基村及牛潭尾等，均策略性毗鄰大學城附近，預期可受惠於由校園、創新科技產業、人才集群及配套社區共同構建的蓬勃生態圈。

除北部都會區外，本集團亦正推進香港市區內的多個項目。其中一個重點項目為尖沙咀漢口道的商住發展項目。項目位處市中心，受惠於周邊完善的城市配套及蓬勃的都市氛圍，毗鄰九龍公園的開揚綠化空間，並鄰近香港高鐵站及西九龍文化區。這座樓高27層的項目將提供多元化的物業組合，涵蓋住宅、零售、寫字樓及酒店用途，各部份均設有獨立升降機大堂，總樓面面積約14萬平方呎。住宅單位將設於項目較高樓層，提供約100個單位，其餘樓面面積則用作酒店及商業用途。

將軍澳百勝角項目是位於發展成熟的將軍澳市中心的罕有大型住宅發展項目，由本集團與招商局置地合作發展。項目鄰近港鐵坑口站，交通便利，預期將提供約610個單位，總樓面面積約291,000平方呎。作為區內少數具規模的新發展項目之一，項目預期將受惠於區內持續的需求。

除住宅發展項目外，皇都戲院辦公室項目預期將於2027財政年度為本集團的物業發展業務帶來銷售及租賃方面的新增供應。該項目位於北角皇都戲院重建項目內，毗鄰皇都住宅發展及即將開幕的STATE THEATRE by K11零售部份，是整個綜合用途發展項目的重要組成部份。所有寫字樓單位均作出售及出租用途，市場初步反應理想。本集團預期，隨著市場推廣及銷售及租賃活動持續推進，項目的銷售步伐將於2027財政年度逐步加快。

在中國內地，深圳城市更新項目新世界188號總建築面積約90萬平方米，涵蓋逾22萬平方米商務辦公空間、超過10座住宅物業，並設有特色商店街、幼兒園、綜合健康服務中心、文化活動中心及大型地下停車場，構建完善多元的生活圈。首階段住宅項目臻悅共提供約1,140個住宅單位，首批315單位已於2026年4月推出市場，成為深圳東部首個於首推即錄得過百夥成交的樓盤，領跑龍崗市場。截至目前，首批單位已售出約七成住宅。本集團將視乎市場情況及銷售部署，預期於2026年第四季度進一步推出後續批次住宅單位，為本集團於大灣區的住宅銷售及城市更新業務注入持續動力。

位於南山深圳灣上游科創核心區的城市更新項目灣上雲啟開發正按計劃推進，預計將於2027財年推出市場。該項目將成為本集團於中國內地的首個「PAVILIA COLLECTION」項目，總規劃建築面積約14.9萬平方米，

其中可售住宅部份灣濶逾4.8萬平方米，定位為高端住宅項目，採用兩梯兩戶設計，所有單位均享約270度環幕景觀視野，並配套大型商業和公共配套設施，旨在精準吸納區域內的科創人才。隨著西麗逐步發展成為深圳重要交通樞紐，多條軌道交通線路將於區內匯聚，進一步提升區域的交通便捷度及發展潛力，為項目帶來長遠價值。

此外，本集團將持續推進重點項目推售，包括廣州凱旋新世界、新世界天馥、耀勝尊府、瀋陽悅景新世界等重點項目。

香港物業投資市場方面，消費模式持續轉變，加上市民外遊趨勢延續，預期香港零售市場的競爭仍然激烈。儘管如此，本集團對香港零售市場的長遠前景仍然充滿信心。訪港旅客人數持續回升、本地消費意欲改善，以及香港作為主要旅遊及文化目的地的地位，預期將繼續為零售市道提供支持。

展望未來，K11 MUSEA人文購物藝術館將透過策略性優化租戶組合、推動品牌升級，以及締造創新的顧客體驗，持續豐富其高端零售及體驗式消費內容。憑藉其文化零售的獨特定位，K11 MUSEA人文購物藝術館致力提升顧客忠誠度、吸引高消費力訪客，並鞏固其作為香港頂級零售目的地之一的地位。

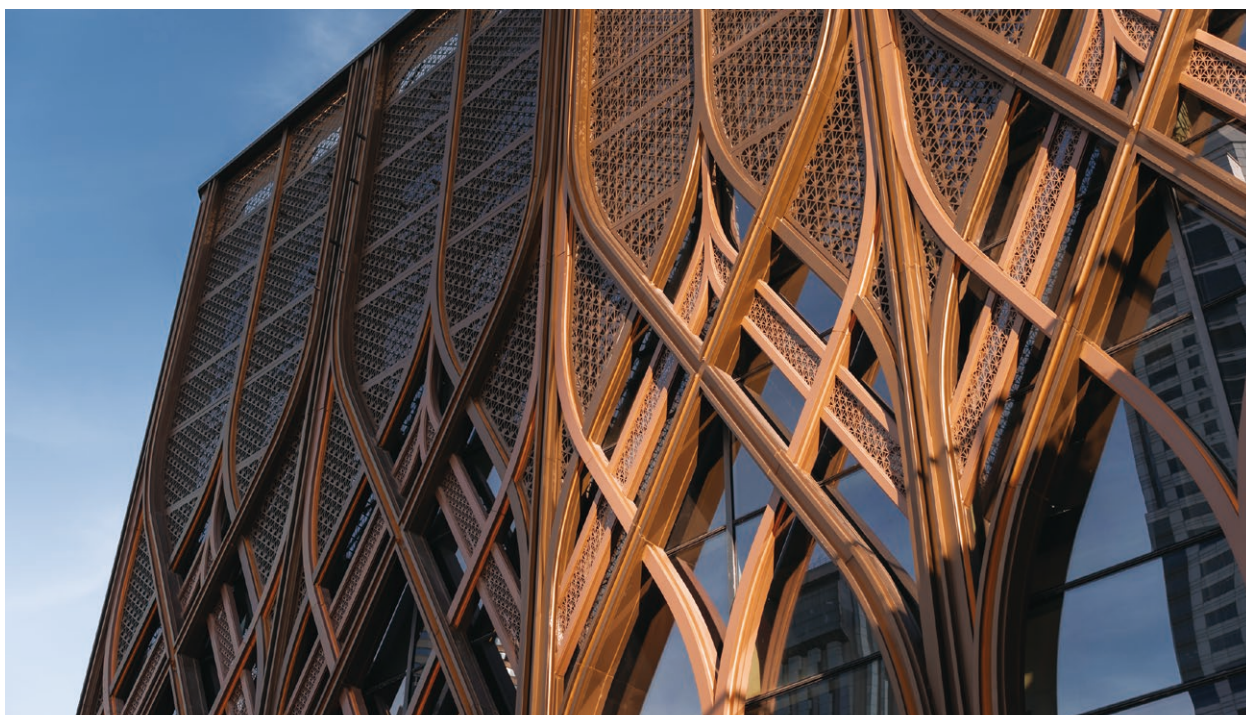
K11 Art Mall購物藝術館將繼續憑藉其對Z世代及千禧世代消費者的強大吸引力，引進新興品牌及創新零售概念，並帶來迎合年輕客群喜好的潮流體驗。商場亦將繼續善用中庭及廣場空間，舉辦期間限定體驗及開展策略性合作，進一步鞏固其作為品牌連繫年輕消費者的首選平台，同時帶動人流，並增加場地授權及廣告收入。

作為皇都的零售部份，STATE THEATRE by K11將成為炮台山近十年最大型住宅項目基座商場之一，亦是K11在香港島的首個零售項目。這座樓高四層的商場總樓面面積約85,000平方呎，舖位約40至50間。租戶組合以特色餐飲、優質生活品味及文化體驗為核心，並匯聚富有北角情懷的商戶，將傳承精神融入現代化建築設計，打造多元化的優質體驗。項目預期於2027財政年度推出。

儘管香港寫字樓市場的基本需求持續改善，根據高力國際公佈的數據，預期將有約120萬平方呎的新增甲級寫字樓供應於2026年下半年進入市場，當中約100萬平方呎位於中環及銅鑼灣。即使市場需求有所改善，預期市場競爭仍然激烈。

儘管面對上述挑戰，本集團對旗下寫字樓物業組合的長遠吸引力仍然充滿信心。本集團旗下的優質寫字樓物業、策略性地段及多元化租戶基礎，為維持出租率及租賃表現奠定穩固基礎。本集團將繼續加強與租戶的關係、優化租戶組合，並把握受惠於香港持續發展為國際金融及商業中心的行業所帶來的機遇。

中國內地物業投資方面，本集團將繼續推進核心城市重點投資物業項目，進一步拓展K11在中國內地的文化零售及高端商業版圖。其中，位於上海淮海中路核心地段的K11 ELYSEA正有序推進。項目秉持藝術、人文、自然、



奢享與辦公相互融合的理念，致力以具創意及啟發性的工作與生活空間，構建「縱向創意城市」的商業及辦公體驗；並巧妙呼應淮海公園的自然景觀，規劃近3萬平方米的多元化生活場景及開放式社交空間。項目的寫字樓部份K11 ATELIER Huaihai作為上海核心商業區的嶄新商業項目，



已榮獲BETTER FUTURE「2026世界設計大獎」銀獎等多個建築獎項及綠色建築認證，備受法律、金融及諮詢等專業服務行業青睞。目前，K11 ATELIER Huaihai已竣工並正安排租戶分階段進場進行內部裝修，預租率為70%，預計於2026年第四季度起分階段投入使用，而零售部份則計劃於2027年12月起逐步開業。

此外，本集團在杭州望江新城核心地段的新世界·城市藝術中心亦按計劃推進。項目毗鄰望江金融科技城，集金融產業、高端住宅及公共設施於一身，享有優越的城市發展基礎與消費潛力。項目商業部份採用地上九層、地下三層的空間設計，致力呈獻融合零售、文化、藝術、娛樂及生活方式的全新複合型商業體驗空間，並已確認引入一線影院作為主力商戶之一。項目的杭州K11 Art Mall與K11 ATELIER計劃於2027年第四季度分階段開業，將深化本集團於長三角核心城市的投資物業佈局，為未來經常性收入增長注入新動力。

酒店業務方面，受惠於旅遊業的持續復甦，以及各類盛事、展覽、會議及娛樂活動檔期豐富的支持下，本集團旗下的香港酒店預期在近期內維持平穩增長。來自中國內地及短途區域市場的訪港旅客預計仍為主要的增長動力。憑藉在豪華及高端酒店領域的穩固地位，本集團將繼續提升營運效率並優化客戶體驗，以吸納優質客源，並在不斷演變及競爭激烈的市場中維持穩健表現。

中國內地酒店市場預期將維持審慎增長。預期行業表現將主要來自入住率所帶動，而非平均房價增長。由於客房供過於求，加上旅客消費模式趨向注重性價比，預期令整體房價升幅放緩。在此背景下，本集團將繼續專注於維持入住率並保持房價穩定。本集團亦會優先提升營運效率、控制成本及提升顧客體驗，以增強其中國內地酒店的競爭力及盈利能力。

東南亞酒店市場前景維持正面，主要受惠於越南旅遊業的持續增長以及泰國航空配套的進一步改善。越南預計將成為東南亞表現最強勁的旅遊市場之一，而胡志明市憑藉隆城國際機場即將啟用、基建投資持續推進，以及籌備主辦2027年亞太經濟合作組織(APEC)會議等利好因素，具備良好的發展前景。在普吉島，主要客源市場航班網絡的恢復預期將帶動旅客增長。豪華酒店市場預期將維持較強韌性，並繼續受惠於普吉島作為高端度假勝地的持續吸引力。因此，本集團旗下的東南亞酒店預計將在來年維持良好的營運勢頭。

展望未來，本集團將繼續專注地產主業，堅持物業發展與物業投資「雙輪驅動」的發展策略，重點佈局粵港澳大灣區、長三角以及全國重點一線核心城市。本集團將繼續在房地產市場中發揮獨特優勢，堅持走高質量發展之路。憑藉國際化視野和本土化高效決策的雙重優勢，充分發揮品牌影響力，致力打造高品質產品，為人民帶來美好生活。在政策紅利持續釋放及核心城市改善需求不斷升級的背景下，本集團對把握市場機遇、實現高品質發展充滿信心。

黃少媚女士

執行董事兼行政總裁

中國香港，2026年9月30日

香港主要物業項目

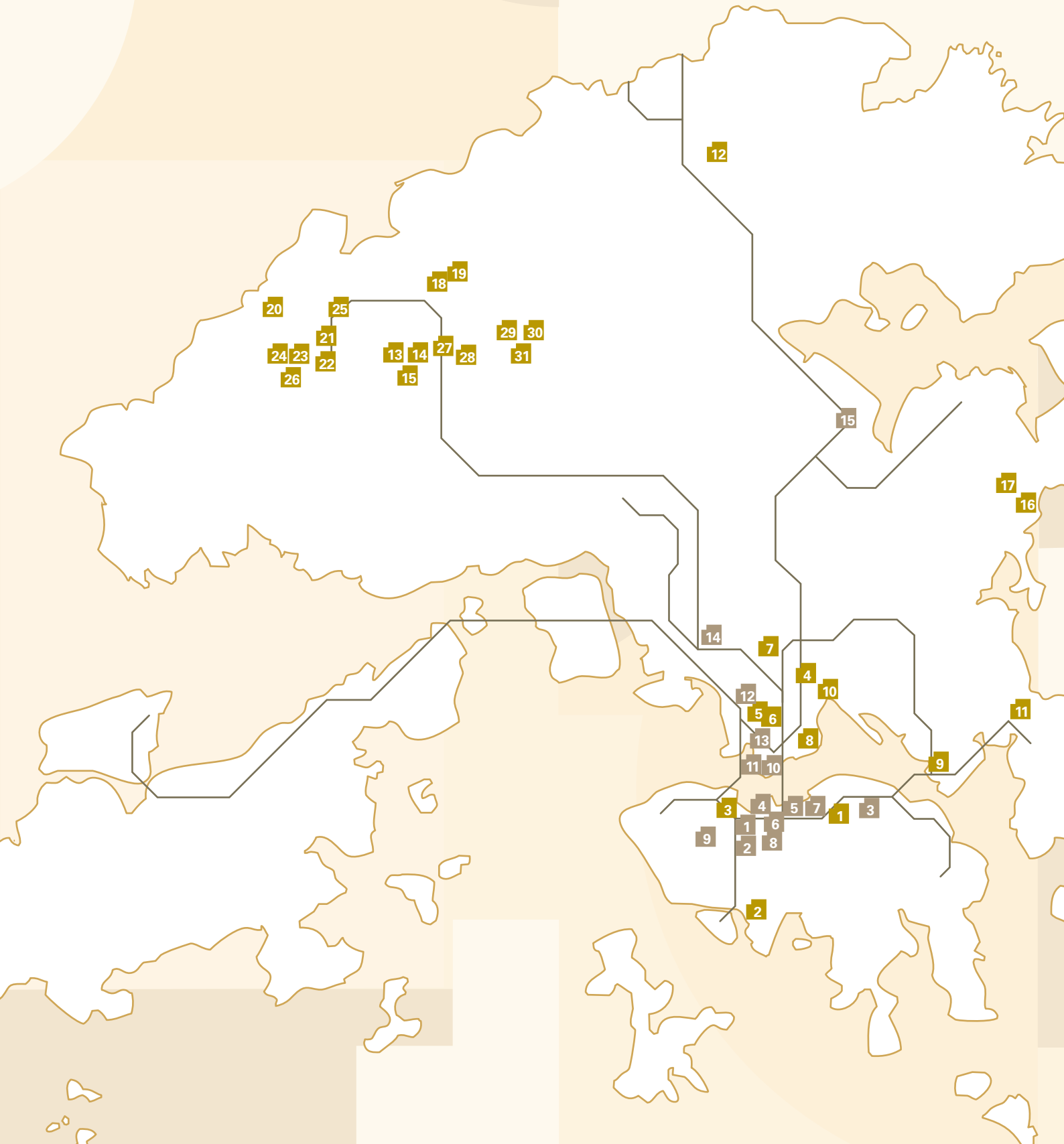
主要物業發展項目

- 1 皇都－北角英皇道277-291號
- 2 澈晨－黃竹坑港島南岸第五期物業發展項目
- 3 中環擺花街9-19號
- 4 九龍城嘉林邊道28A-30號
- 5 臻爾－佐敦廣東道530-538號
- 6 臻玥－佐敦官涌街52-56號
- 7 澈蘊－九龍塘玫瑰街23-34號
- 8 尖沙咀漢口道43-49A號
- 9 九龍東油塘重建項目
- 10 臻博－九龍城衙前壟道3-13號
- 11 百勝角通風樓項目
- 12 粉嶺馬適路
- 13 元朗南二期
- 14 元朗南一期
- 15 元朗龍田村五期
- 16 西貢沙下一期
- 17 西貢沙下二期
- 18 元朗榮基村
- 19 元朗牛潭尾
- 20 元朗流浮山
- 21 元朗唐人新村三期
- 22 元朗唐人新村四期
- 23 元朗唐人新村(山頭)(地盤A)
- 24 元朗唐人新村(山頭)(地盤B)
- 25 元朗永寧村
- 26 元朗欖口村
- 27 元朗十八鄉路
- 28 元朗大樹下東路
- 29 元朗沙埔北2A期
- 30 元朗沙埔北2B期
- 31 元朗沙埔北3期

物業投資及其他物業項目

- 1 中環萬年大廈
- 2 中環新世界大廈
- 3 北角英皇道704-730號・K11 ATELIER King's Road
- 4 灣仔香港會議展覽中心商場
- 5 香港君悅酒店
- 6 香港萬麗海景酒店
- 7 銅鑼灣名珠城－地下至五樓
- 8 灣仔循道衛理大廈
- 9 天御－半山衛城道8號
- 10 尖沙咀維港文化匯・K11 ATELIER
尖沙咀維港文化匯・瑰麗酒店及瑰麗府邸
尖沙咀維港文化匯・K11 MUSEA
尖沙咀維港文化匯・K11 ARTUS
- 11 尖沙咀K11 Art Mall
香港尖沙咀凱悅酒店
- 12 旺角THE FOREST
- 13 臻樺－何文田窩打老道74號
- 14 長沙灣83瓊林街
- 15 香港沙田凱悅酒店

香港主要物業項目



中國內地主要物業項目



中國內地主要物業項目

■ 主要物業發展項目

- 1

廣州逸彩庭園餘下各期
- 2

廣佛新世界莊園 CF04
廣佛新世界莊園 CF05
廣佛新世界莊園 CF06
廣佛新世界莊園 CF08
廣佛新世界莊園 CF14
廣佛新世界莊園 CF17B
廣佛新世界莊園 CF18
廣佛新世界莊園 CF22
廣佛新世界莊園 CF23
廣佛新世界莊園 CF24
廣佛新世界莊園 CF25
廣佛新世界莊園 CF26
廣佛新世界莊園 CF28
廣佛新世界莊園 CF33
廣佛新世界莊園 CF34
廣佛新世界莊園 CF36
廣佛新世界莊園 CF37
廣佛新世界莊園 CF38
廣佛新世界莊園 CF39
廣佛新世界莊園 CF40
- 3

深圳龍崗新世界188號項目
- 4

深圳西麗灣上雲啟項目
- 5

武漢時代•新世界二期
- 6

益陽新世界梓山湖畔二期
益陽新世界梓山湖畔餘下南區
- 7

杭州望江新城項目
- 8

北京新景商務樓餘下各期
- 9

北京新裕商務樓
- 10

廊坊新世界花園二區
- 11

瀋陽新世界花園2FG
- 12

瀋陽新世界中心 SA1
瀋陽新世界中心 SA2
瀋陽新世界中心 SA3
瀋陽新世界中心 O1
瀋陽新世界中心 O2
- 13

鞍山新世界花園鉑傲1期
鞍山新世界花園鉑傲2期

董事簡介



鄭家純博士
GBM, GBS (79歲)

1972年10月出任本公司董事，於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理及由2012年3月起出任主席。鄭博士為本公司董事會轄下執行委員會主席及薪酬委員會成員。鄭博士現任新世界百貨中國有限公司、周大福創建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周大福媒體娛樂有限公司(前稱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。鄭博士為新世界中國地產有限公司董事兼榮譽主席及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士為鄭志雯女士及鄭志明先生之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。



杜惠愷先生

BBS, JP (82歲)

2013年7月出任本公司副主席兼非執行董事。杜先生為豐盛生活服務有限公司主席兼執行董事及上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾為豐盛生活服務有限公司主席兼非執行董事鄭家純博士的替任董事，直至2024年3月18日停任。杜先生亦為本集團若干附屬公司董事。彼為豐盛企業集團有限公司主席及董事，以及利福國際集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2022年12月20日除牌)非執行董事。杜先生為香港太平紳士及獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。此外，彼現為摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2019年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫，並為鄭志雯女士、鄭志明先生及鄭志恒先生之姑丈。



黃少媚女士
JP (57歲)

2020年5月出任本公司執行董事，自2024年11月起出任行政總裁。黃女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司副主席兼執行董事。彼於2015年10月加入本集團，歷任新世界中國地產有限公司副行政總裁及新世界中國地產有限公司董事兼行政總裁，現為新世界中國地產有限公司董事。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有超過20年房地產經驗，長期擔任中國內地城市大型基礎建設、城市規劃及城市更新的顧問工作，向內地政府提供專業地產發展、城市規劃及相關專業建議。於加入本集團前，黃女士曾於國際顧問公司擔任高級職位，亦曾於香港一家地產發展上市公司擔任華南地區董事總經理，負責其華南地區的地產發展業務，具有豐富的中國房地產開發及管理經驗。黃女士於2026年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並為中國慈善聯合會第三屆副會長及常務理事、第十七批「廣州市榮譽市民」、第十二屆廣東省政協委員、第十三屆廣東省政協常委、港澳台委員會副主任、廣東省政協港區委員召集人。



鄭家成先生
(73歲)

1994年10月出任本公司董事。鄭先生為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司主要股東。彼現任新世界中國地產有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭先生曾為香港上市公眾公司景福集團有限公司獨立非執行董事，直至2025年7月辭任。鄭先生致力社區服務並出任周大福慈善基金主席、周大福醫療基金有限公司主席、淨緣慈善基金項目管理委員會主席、志琳衛施基金會有限公司主席及環保促進會董事。彼為澳門大學議庭成員，亦為香港工程師學會、香港仲裁司學會、香港建築業仲裁中心及英國特許仲裁學會資深會員。彼為CEDR認可調解員、香港調解資歷評審協會有限公司認可綜合調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員、香港和解中心認可調解員及金融糾紛調解中心認可調解員、惠州仲裁委員會仲裁員、香港建築法學會會員以及香港調解學院會員。鄭先生為鄭家純博士之弟、杜惠愷先生之妻舅、鄭志恒先生之父親，以及鄭志雯女士與鄭志明先生之叔父。



李聯偉先生

BBS, JP (77歲)

2004年8月出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。彼現任力寶華潤有限公司及香港華人有限公司執行董事兼副主席，以及聯合醫務集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。李先生亦為力寶有限公司(香港上市公眾公司，直至2025年9月25日除牌)執行董事兼副主席。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會以及香港會計師公會資深會員。李先生為香港城市大學榮譽院士及香港太平紳士，並獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。



鄭志恒先生

(48歲)

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



鄭志雯女士
(45歲)

2012年3月出任本公司執行董事。鄭女士為本公司董事會轄下執行委員會及提名委員會成員。彼現監管本集團酒店業務部。彼為新世界中國地產有限公司及本集團若干附屬公司董事。鄭女士為周大福珠寶集團有限公司副主席兼執行董事、佐丹奴國際有限公司主席兼非執行董事以及聯合醫務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。彼曾為前紐約證券交易所上市公司Primavera Capital Acquisition Corporation獨立董事，直至2022年12月辭任。彼亦為瑰麗酒店集團首席行政總裁及香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事。於2008年加入本集團前，鄭女士任職於某大國際投資銀行及美國一所全球性私募基金公司，專門從事房地產投資。鄭女士持有美國哈佛大學應用數學文學士學位，主修經濟。彼為特首政策組經濟發展專家組成員、香港明天更好基金信託人、香港中文大學校董會成員、香港特別行政區紀律人員薪俸及服務條件常務委員會委員。彼亦為廣東省青少年發展基金會副理事長。鄭女士為中華人民共和國人民政治協商會議第十三屆廣東省委員會委員及2021年香港特別行政區選舉委員會(酒店界)委員。鄭女士為鄭家純博士之女兒、鄭志明先生之姊、杜惠愷先生之內侄女、鄭家成先生之侄女及鄭志恒先生之堂妹。



薛南海先生
(72歲)

2018年6月出任本公司執行董事。薛先生為本公司董事會轄下執行委員會成員及可持續發展委員會主席。薛先生於2011年2月加入本集團並出任本公司香港項目主管。彼現為本公司物業發展部門高級總監及為本集團若干附屬公司董事。於加入本公司前，彼於香港一家上市公眾公司工作逾25年，並出任其項目總監。在此之前，薛先生曾服務於香港特別行政區政府屋宇署。薛先生取得香港大學建築學士及建築學文學士學位。彼為註冊建築師及政府認可人士，並負責監督本集團所有香港物業發展項目的項目管理工作。薛先生擁有豐富項目管理經驗，且曾參與於內地與香港不同種類的重大項目。



葉毓強先生
(74歲)

2018年6月出任本公司獨立非執行董事。葉先生為本公司董事會轄下審核委員會、提名委員會及可持續發展委員會成員。葉先生為電能實業有限公司及和記電訊香港控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為上市產業投資信託冠君產業信託的管理人)獨立非執行董事及利福國際集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2022年12月20日除牌)獨立非執行董事。葉先生曾在香港、亞洲及美國於花旗集團、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林證券任職達33年，是國際金融及房地產方面的行政專才。彼之專業領域涵蓋房地產、企業銀行、風險管理、交易銀行及財富管理。葉先生為香港科技大學校長的資深顧問；香港科技大學工商管理學院院長特別顧問；香港城市大學商學院、香港科技大學、香港恒生大學、香港大學、香港中文大學工商管理學院、以及港大經管學院商業及經濟學院之兼任教授；澳門大學之特邀實務特聘教授；香港科技大學人文社會科學學院榮譽顧問；香港城市大學顧問委員會成員；香港科技大學顧問委員會委員；澳門大學工商管理學院顧問委員會成員；香港科技大學基金主席；香港科技大學人文社會科學學院職業發展顧問委員會主席及工商管理學院職業發展顧問委員會主席；香港城市大學商學院商業學士及碩士課程職業發展諮詢委員會主席以及香港城市大學商學院國際諮詢委員會聯席主席。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學科學學士學位(最優等)、康乃爾大學及卡內基梅隆大學科學碩士學位。彼亦為香港城市大學、職業訓練局及香港科技大學榮譽院士。



趙慧嫻女士
(55歲)

2020年5月出任本公司執行董事。趙女士為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼亦為香港上市公司新世界百貨中國有限公司執行董事(原為非執行董事，並於2025年6月27日調任)。趙女士於2004年加入本集團，現為本公司企業服務高級總監。彼負責本集團之企業服務，包括人力資源、行政及資訊科技。於加入本集團前，彼曾於資訊科技及通訊科技服務業及地產發展業內的知名企業擔任管理工作。趙女士畢業於香港中文大學，現為香港公司治理公會及特許公司治理公會會士。趙女士於人力資源及企業管理方面擁有逾20年經驗。趙女士為僱員再培訓局委員，以及社會福利署攜手扶弱基金諮詢委員會及社會工作訓練及人力策劃諮詢委員會成員。彼亦為嶺南大學環球可持續發展(榮譽)博雅學士顧問委員會成員，以及香港城市大學商學院商界職業發展諮詢委員會成員。



陳贊臣先生
(61歲)

2021年9月出任本公司獨立非執行董事。陳先生為本公司董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及可持續發展委員會成員。陳先生為啓培資本有限公司董事總經理。彼亦為一家全球領先的另類投資管理公司的顧問。彼擁有超過28年在摩根士丹利、雷曼兄弟、群志資本(現稱艾瑞思管理)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，並於麻省理工學院斯隆管理學院及麻省理工學院蘇世民計算學院完成「部署代理式人工智能」的高級行政人員課程。



鄭志明先生
(43歲)

2022年12月出任本公司非執行董事。鄭先生為周大福創建有限公司執行董事兼聯席行政總裁及綜合環保集團有限公司主席兼非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭先生曾任海通國際證券集團有限公司(香港上市公眾公司，直至2024年1月11日除牌)及香港上市公眾公司惠記集團有限公司非執行董事，分別直至2024年3月及2024年6月辭任。

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

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



羅范椒芬女士
GBM, GBS, JP (73歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。羅太為本公司董事會轄下審核委員會及可持續發展委員會成員。羅太為中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司及南旋控股有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。羅太亦為五礦地產有限公司(香港上市公眾公司，直至2026年3月3日除牌)獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司中電控股有限公司及中國太平保險控股有限公司獨立非執行董事，及華潤(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別行政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 (55歲)

2022年12月出任本公司獨立非執行董事。羅女士為本公司董事會轄下審核委員會成員。羅女士為金利來集團有限公司、華潤萬象生活有限公司、理文造紙有限公司及華潤醫療控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司。彼曾任香港上市公司匯財金融投資控股有限公司及天機控股有限公司獨立非執行董事，分別直至2023年7月及2025年6月辭任。

羅女士持有澳洲悉尼大學經濟學學士學位及澳洲新南威爾士大學商學碩士學位。彼為香港會計師公會的註冊會計師及澳洲會計師公會的澳洲資深註冊會計師。彼為萬通集團財務總監，擁有逾25年企業管治、旅遊服務及酒店管理經驗。

羅女士分別於2017年及2020年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及頒授銅紫荊星章。彼為香港特別行政區2021年選舉委員會委員(第四界別)，並為香港特別行政區第五屆行政長官選舉委員會委員(旅遊界)。羅女士亦為中國婦女十三大香港特邀代表、特首政策組社會發展專家組、入境事務處使用服務人士委員會、懲教署人員子女教育信託基金投資顧問委員會、灣仔區撲滅罪行委員會、獎券基金諮詢委員會成員，以及扶貧委員會與其轄下關愛基金專責小組及社會創新及創業發展基金專責小組委員。另外，彼為嶺南大學榮譽諮議會委員。羅女士為香港紅十字會EmpowerHer Network創始成員以及香港復康會籌款及社會企業委員會委員。



黃仰芳女士
(50歲)

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

黃女士為嶺南大學榮譽諮議會委員、團結香港基金顧問、證券商協會副主席、將軍澳醫院管治委員會成員、香港數碼資產學會主席兼聯合創始人、香港青年服務領袖獎獎勵計劃創辦人、香港中區扶輪社創社社長、基金經理慈善Chat創始召集人，以及鄰舍輔導會執行委員會委員。

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



何智恒先生
(50歲)

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

何先生現為亞洲聯合基建控股有限公司及錦興國際控股有限公司的獨立非執行董事，以及首程控股有限公司的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦曾為惠記集團有限公司的非執行董事(該公司為香港上市公眾公司)，直至2024年6月26日辭任。彼現為香港總商會理事會理事、香港上市公司商會副主席、澳洲會計師公會大灣區委員會副主席、香港大學校董會委員、香港科技大學職業發展顧問委員會成員及內蒙古自治區青年聯合會常務委員。彼亦曾於2024年1月至2025年12月期間出任香港物流發展局成員、2020年6月至2022年5月期間出任保險業監管局業界諮詢委員會成員，以及於2007年12月至2021年12月期間出任中國人民政治協商會議瀋陽市委員會委員。

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



劉富強先生
(47歲)

2024年11月出任本公司執行董事，並由2025年5月1日起出任聯席公司秘書。劉先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事。彼於2020年6月加入本公司，現為本公司首席財務總監。他負責集團之財務、會計、庫務、稅務、收購合併、公司秘書事宜及投資者關係，亦為本集團若干附屬公司的董事。在加入本公司前，劉先生曾在一家專注於大灣區業務的中國內地物業發展商擔任首席財務官。他於出任首席財務官前，在多家全球性投資銀行擔任要職，專注股權資本市場及環球信貸交易。

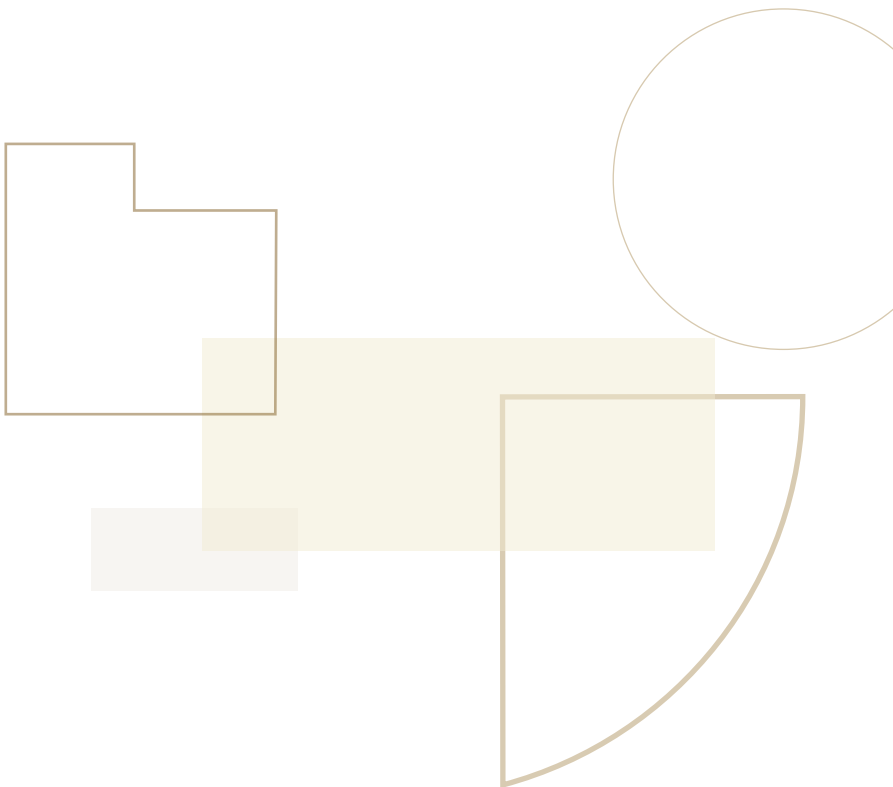
劉先生為香港聯合交易所有限公司上市委員會成員、會計及財務匯報局諮詢委員會成員、香港公司治理公會治理專業人員小組成員、氣候管治行動香港分部顧問委員會成員、香港投資者關係協會顧問委員會成員、中國國家行政學院(香港)工商專業同學會理事、鄰舍輔導會籌款委員會及社會企業委員會成員、香港童軍總會財務委員會成員、港島地域童軍基金管理委員會司庫、中國香港足球總會財務及策略委員會成員、香港科技大學人文社會科學學院職業發展顧問委員會成員、香港城市大學商學院商業碩士課程職業發展諮詢委員會成員，以及華仁專上教育信託基金董事會成員。

劉先生就讀美國密歇根大學安娜堡分校羅斯商學院，分別在2001年獲得金融學工商管理(優異)學士及在2002年獲得會計學(優異)碩士。此外，彼亦為美國註冊會計師(在密歇根州持牌)、澳洲會計師公會資深會員和香港董事學會資深會員。



陳耀豪先生
(53歲)

2025年12月出任本公司執行董事。陳先生為本公司董事會轄下執行委員會成員。彼於2000年1月加入本集團，出任旗下新世界中國地產有限公司(「新世界中國」，本公司的間接全資附屬公司)瀋陽地區財務總監，歷任新世界中國瀋陽地區總監、華北區地區總監及華北及東北區域總經理，以及運營總裁。彼現為香港上市公眾公司新世界百貨中國有限公司執行董事、新世界中國董事兼行政總裁以及本集團若干附屬公司的董事。陳先生持有香港中文大學的工商管理學士學位，並在中國之房地產發展方面擁有25年以上經驗。陳先生為第十六屆瀋陽市政協委員。在加入本集團前，陳先生於香港一家國際性會計師行工作。彼為香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。



新世界發展的可持續發展理念以創新及共同發展為核心，承諾構建切合未來的社會。我們的主要業務活動旨在締造經濟、環境與社會效益，為持份者及下一代帶來長遠價值。

我們以2030+可持續發展願景（「SV2030+」）作為可持續營商方針，聚焦於和業務最相關且最重大的可持續發展事宜。SV2030+由三大支柱組成，包括「切合未來的地方」、「企業韌性」和「豐盛生活」，形成企業可持續發展報告的框架。



新世界發展一直視可持續發展為提升業務韌性、創造長遠價值及推動集團未來發展的重要一環。我們的可持續發展願景2030+（「SV2030+」）以「切合未來的地方」、「企業韌性」及「豐盛生活」三大支柱推動可持續發展進程，並將可持續發展考量融入影響業務營運及價值鏈的決策。

年內，我們透過經第三方機構驗證全面的雙重重要性評估，進一步深化對我們業務及持份者最相關的可持續發展議題的了解。是次評估分析了與可持續發展相關的影響及具財務重要性的風險和機遇，為本集團制定策略、管理風險及維持業務長遠韌性奠定了基礎。該評估亦為我們優化可持續發展重點議題、相關措施及披露提供重要參考，進一步增強持份者期望、業務策略及長期價值創造之間的協同一致。

在打造「切合未來的地方」支柱下，我們繼續提升應對氣候及自然相關議題的能力。我們已在大灣區投資物業全面採用100%可再生電力，並完成涵蓋投資項目及業務營運的實體及轉型氣候風險評估。此外，在自然相關財務披露工作組（「TNFD」）建議的指引下，我們亦就整體資產組合進行生物多樣性風險評估，進一步加深對自然相關的依賴、影響、風險及機遇的了解。相關工作有助將氣候及自然考慮因素進一步融入項目規劃、資產管理及風險管理工作，保障資產價值及提升業務營運的長遠韌性。

在日益複雜及瞬息萬變的營商環境下，建立企業韌性至關重要。年內，我們持續強化企業管治及風險管理措施，包括透過組織員工必修培訓及建立完善監管機制，推動負責任的人工智能應用。此外，我們透過更新可持續發展政策，進一步提升價值鏈的可持續發展管治水平，推動負責任的商業行為，並讓供應商及業務夥伴共同實踐更一致的可持續發展標準。

我們持續加強對所服務社區的貢獻，於2026財政年度，我們建立首個「社會價值框架」，提供系統化方法去衡量、管理及展示因集團社會舉措而體現在員工及其家屬、社區群體、當地經濟以及其他持份者等的成果。該框架有助我們更有效地分配資源、評估項目成效，以及深入了解社會投資所帶來的價值。這是我們完善社會影響管理的重要一步，以期最大化正面的社會成果，並確保社區項目為社會帶來具意義及持久的裨益。

展望未來，我們將繼續致力推動SV2030+，提升業務韌性，以及為持份者創造長遠價值。我們謹此衷心感謝全體員工的努力與貢獻，以及投資者、業務夥伴及各持份者一直以來支持與合作。

可持續發展委員會

中國香港，2026年9月

我們的企業管治不僅遵守香港交易所《企業管治守則》及相關《上市規則》，亦透過持續監察市場趨勢、監管要求變化及市場發展，確保管治框架能與時並進。我們的可持續管治採取由領導層主導的管理模式，從董事級層面的委員會至管理層職能部門及業務單位，全面監督及管理可持續發展議題。



董事會作為新世界發展的最高管治單位，全面負責SV2030+可持續營商方針及所有重大當前和預期可持續發展議題。董事會透過定期獲取有關企業管治、氣候韌性和可持續金融及其他範疇的最新資訊、建議及最佳實踐，為其策略性洞察與決策提供依據。董事會亦將營運管理責任授權予五個董事級委員會。有關各委員會的更多詳情，請參閱本年報的「企業管治報告」章節。

可持續發展委員會由一位執行董事擔任主席，並由四位獨立非執行董事組成，協助董事會監督新世界發展的環境、社會及管治（「ESG」）事宜。該董事級委員會專責監督可持續發展相關，包括但不限於氣候相關議題、政策審批、管理風險及監察目標進展。於2026財政年度，新世界發展安排了董事會培訓課程，是次培訓涵蓋監管要求及市場環境分析，並聚焦新世界發展內部的可持續發展優先事項，ESG事宜的財務影響，亦簡介了TNFD及集團其他策略性倡議。

可持續發展督導委員會是管理層級的委員會，由集團可持續發展主管擔任主席，成員包括集團部門及核心業務單位主管。該委員會透過推行可持續發展措施及追蹤相關績效，支持董事會完善可持續發展管治體系和實現ESG風險管理目標。

集團可持續發展部門由專責管理相關事宜的可持續發展主管領導，負責在各主要業務及職能中執行與集團政策及SV2030+可持續營商方針相符的可持續發展實務。部門亦協調各業務單位評估和監察可持續發展相關的風險與機遇，推動策略規劃和建立可持續物業的生命週期。

我們的行政總裁及員工薪酬以績效為基礎，並與本集團的盈利能力掛鉤，其中包括整體可持續發展表現¹及可持續業務增長。

¹ 可持續發展表現包括但不限於SV2030+所訂立的目標，包括集團科學基礎減量目標的進展、維持企業披露的透明度，於主要ESG評級及指數中保持領先地位，以及工作場所的健康、安全與福祉表現。

可持續發展政策

本集團和各子公司均已制定可持續發展政策，以確保遵循法規，並兼顧企業自身業務情況，與行業最佳實踐保持一致。這些政策規範我們在業務營運和價值鏈中就可持續發展所作的實踐。有關政策的詳細資訊，可參閱我們的網站。

我們定期檢討政策與程序，於匯報期間完成相關政策更新，並取得董事會批准。政策修訂的內容進一步完善我們對供應商及商業夥伴的期望，並加強我們對環境與社會貢獻的承諾，展現我們在房地產行業中，作為一個負責任領導者的角色。

我們嚴格監察所有可持續發展政策的遵守情況。若發現任何潛在違規行為，我們會進行全面調查並秉公辦理。於匯報期間，集團並無因違反環境相關法律或規例而遭受任何重大罰款，亦無錄得任何涉及貪污、賄賂或反競爭行為的違規個案被判罪或遭起訴。

風險管理與可持續發展整合

我們已將對資產、業務及持份者具有重大影響的ESG風險，納入集團的企業風險管理框架。風險評估的結果主要建基於重要性評估、氣候情境分析、與自然相關的風險評估以及其他相關評估，並由集團及各業務單位以系統化方式進行風險評估、監察與管理。董事會監察集團整體風險狀況，並每半年接收企業風險管理的更新匯報。

我們的企業風險管理框架

我們的風險管理方式受企業風險管理框架所規範，並遵循美國反虛假財務報告委員會下屬的發起人委員會(「COSO」)和世界企業永續發展協會(「WBCSD」)發佈的指引。我們對此框架進行定期審查，確保框架與我們集團的策略方向、可持續發展承諾、規例要求和行業最佳實踐保持一致。

有關我們的企業風險管理架構，以及識別、評估和管理風險的流程，請參閱本年報「企業管治報告」章節。

持份者參與方法

新世界發展所制定的可持續發展策略以回應持份者期望為核心，全面涵蓋業務營運及社會層面中的既有與新興風險及機遇。我們透過各種渠道維持持續、公開及透明的對話，包括問卷、訪談、焦點小組、實地考察、手機應用程式、電子報、會面、論壇、活動、熱線電話以及傳媒和社交媒體。有關我們如何與關鍵持份者進行交流，請參閱我們的可持續發展網站。

重要性評估與矩陣

集團每年檢視其重大可持續發展優先事項，以確保事項持續反映不斷演變的業務環境、持份者期望及新興可持續發展議題。除年度檢視外，本集團亦至少每兩至三年進行一次更全面的重要性評估，透過更廣泛的持份者參與識別及評估重大議題；如業務營運或外部環境出現重大變化，則會按需要更頻密地進行評估。上述程序共同確認新世界發展的可持續發展優先事項，並為識別相關風險及機遇提供依據，包括與氣候及自然相關的因素。我們於2026財政年度進行了全面的雙重重要性評估，以識別重大可持續發展議題，並評估相關的可持續發展、氣候與自然相關風險與機遇。

此重要性評估方法參考了《全球報告倡議組織的可持續發展報告準則》（「GRI準則」）和國際可持續準則理事會（「ISSB」）的《國際財務報告準則》（「IFRS」）的最佳實踐指引。

評估遵循以下四個關鍵步驟：

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. 評估相關可持續發展議題 | <ul style="list-style-type: none">進行同行分析，並檢視市場趨勢及監管要求篩選21個與SV2030+一致以及與業務營運及持份者相關的可持續發展議題 |
| 2. 識別內部與外部持份者 | <ul style="list-style-type: none">識別關鍵的內部及外部持份者以參與持份者溝通工作 |
| 3. 收集和整合關鍵意見 | <ul style="list-style-type: none">透過問卷調查、訪談及其他方式收集持份者對目前績效及未來的期望之見解整合對三個可持續營商方針以及整體可持續發展議題的反饋 |
| 4. 分析重要性評估結果與可持續發展相關的影響、風險和機遇 | <ul style="list-style-type: none">綜合定量評分與定性分析，以更新並確定雙重重要性矩陣評估集團的重大影響、風險和機遇，以判定其對企業價值鏈的創造，以及對外部持份者所帶來的正負面影響總結有關新世界發展目前及未來需要關注的潛在議題之見解與看法提出具體可行之建議，作為下一步加快和持續改善的行動方針 |

我們採用雙重重要性評估方法，從兩個維度評估可持續發展議題：

- | | |
|-------------------------|--|
| 財務重要性
(對內影響) | <ul style="list-style-type: none">評估可持續發展議題如何影響新世界發展的企業價值、財務表現及資本渠道持份者：董事會及高級管理層 |
| 影響重要性
(對外影響) | <ul style="list-style-type: none">評估新世界發展營運及價值鏈對環境、經濟及社會的影響持份者：內部(董事會、高級管理層及員工)及外部(如：租戶、顧客、供應鏈合作夥伴、非政府組織、政府／監管機構、傳媒、學術界、行業協會、銀行合作夥伴和評級機構) |

企業可持續發展／持份者參與及重要性評估



重要性評估流程由第三方機構驗證，而評估結果亦已獲董事會審閱並核准。

可持續發展優先事項

新世界發展透過風險、機遇及影響分析，從財務重要性及影響重要性的角度，評估內部營運及外部因素所帶來的影響。我們在重要性評估中已確定八個關鍵可持續發展優先事項。我們已制定目標，並推行相應措施，以回應以下的可持續發展優先事項。

可持續發展 優先事項	企業價值創造		外部持份者		時間範圍 ¹
	風險	機遇	負面影響	正面影響	
1 能源效益與減碳 ²	- 不斷演變的氣候與碳排放法規帶來的合規風險 - 能源價格上漲導致營運成本上升 - 投資成果及相關回報低於預期水平	- 透過能源效率節省營運成本 - 有助於長遠節能效益，並降低能源價格波動帶來的風險	供應商及業務夥伴需承擔較高的合規成本與執行開支	降低租戶營運成本	短期至中期
2 網絡安全與數據管治 ³	- 增加安全與事件應變成本 - 合規成本上升	- 業務持續性與營運韌性 - 監管合規與系統穩定性	- 數據洩露事件導致持份者的信任及忠誠度下降 - 降低業務夥伴的營運靈活性	- 增強持份者的信任與信心 - 提升客戶、租戶及業務夥伴的資料私隱及資訊安全保障	短期至中期

¹ 時間範圍：短期(0至1年)、中期(2至5年)、長期(5年以上)。
² 詳情請參閱「切合未來的地方」。
³ 詳情請參閱「企業韌性」。

可持續發展 優先事項	企業價值創造		外部持份者		時間範圍 ¹
	風險	機遇	負面影響	正面影響	
3 職業健康、安全與員工福祉²	- 健康與安全相關的勞動力風險 - 增加保險、賠償及修復費用	- 構建安全、包容且具韌性的職場文化 - 降低營運風險及相關成本 - 降低法律與監管風險	- 更嚴格的健康與安全要求增加業務夥伴的營運壓力 - 延長項目規劃及作業時間表	- 降低價值鏈中的工傷事故及職業健康風險 - 更佳的供應鏈表現 - 提升租戶滿意度	短期
4 綠色建築與智慧城市³	將降低資產競爭力與租戶吸引力	- 提升資產價值 - 提升租金溢價	承建商及供應商面臨更高的合規及執行成本	- 提升聲譽 - 改善公共衛生與社區宜居性	短期至長期
5 氣候韌性³	營運受影響，並導致保險及適應成本上升	- 資產保障與價值保全 - 提升投資者信心	- 加劇對周邊環境的干擾 - 降低續租意願	減少極端天氣對租戶造成的干擾	短期至長期
6 人才管理與發展²	- 人力資源不足而導致生產力下降 - 增加招募成本	- 領導人才管道與繼任規劃的完善程度 - 促進人才留任	因員工技能缺口導致客戶不滿	提升服務品質與客戶滿意度	短期
7 共建繁榮社區²	社區參與不足及對社區需求了解有限而導致聲譽受損	- 提升員工士氣 - 推廣義工服務文化	降低公眾及合作夥伴的信心	- 促進社會及經濟振興與創造就業 - 提升公共健康與福祉	短期至中期
8 企業價值、品牌與聲譽⁴	- 市場不平等與排他性定價 - 削弱品牌差異化及市場競爭定位	- 提升人才吸引與留任能力 - 更強的公私合營與商業夥伴關係	- 降低客戶及租戶忠誠度 - 負面媒體報導增加	提升品牌價值及持份者信任	短期至長期

¹ 時間範圍：短期(0至1年)、中期(2至5年)及長期(5年以上)。

² 詳情請參閱「豐盛生活」。

³ 詳情請參閱「切合未來的地方」。

⁴ 詳情請參閱「企業韌性」。

企業可持續發展 切合未來的地方

「切合未來的地方」概述了新世界發展在設計、興建及營運高質量且具韌性的地方的方針，並為持份者帶來長遠的環境效益。新世界發展了解到環境問題與氣候變化帶來的新興風險及機遇，並將我們的氣候行動聚焦於兩個關鍵層面：

1. **氣候變化對新世界發展的影響** — 我們的營運、供應鏈和價值鏈如何受到影響，以及氣候韌性是如何建立的。
2. **新世界發展對氣候的影響** — 我們的營運、供應鏈和價值鏈如何導致氣候變化，以及我們如何透過制定減排策略，持續減輕影響，同時帶來成本效益，確保順利過渡至低碳經濟。

集團積極與租戶、客戶及社區成員等持份者合作，共同提升氣候韌性、支持過渡至低碳經濟，並保護自然資源，以實現可持續營運。

我們的可持續營商方針	我們的方針及主要措施	我們如何衡量表現	目標進度
 切合未來的地方 設計、興建及營運高質量、切合未來並具韌性的地方，為持份者帶來恆久價值  	 氣候韌性 在整個資產生命週期，結合氣候變化的考慮和措施下，確保資產具有韌性，可在受氣候影響的未來蓬勃發展 - 進行氣候風險評估，以了解資產層面的氣候相關風險及機遇 - 因應已識別的氣候風險及機遇，制定資產適應計劃	截至2030財政年度 所有相關投資及營運項目應已制定氣候適應措施及韌性規劃，為風險價值提供保障 截至2026財政年度 評估所有新建和既有投資及營運項目的潛在氣候相關實體及轉型風險	進行中 完成
	 過渡至低碳經濟 在過渡至低碳經濟的過程中，透過目標性舉措支持我們的投資項目、營運及價值鏈 - 優先運用智能且高效的可持續建築設計、發展和營運 - 使用及採購可再生能源 - 與我們的價值鏈合作，包括租戶、供應商、顧客及行業夥伴，進一步減低我們的碳強度	截至2050財政年度 所有資產及營運實現範疇一、二及三淨零排放 截至2030財政年度 - 範疇一和二的溫室氣體絕對排放量減少42.0%（以2023財政年度為基準年） - 範疇三中資本商品類別的溫室氣體絕對排放量減少25.0%（以2023財政年度為基準年） - 範疇三中游出租資產類別的溫室氣體排放量每平方米總樓面面積減少51.6%（以2023財政年度為基準年） 截至2026財政年度 大灣區投資物業採用100%可再生能源	進行中 進行中 完成
	 保護自然資源 有效、負責任地使用自然資源，並積極控制自然相關風險和影響 - 提供節約用水的建築物，盡量減少用水量，保護自然資源 - 透過重用或循環再造，令廢物再次產生經濟效益，減少對自然資源的依賴	截至2030財政年度 將能源、水資源和廢物效益的規劃融入在所有新建及既有投資項目的資產營運中 截至2030財政年度 於我們相關投資及營運項目的總回收率（避免堆填廢物）達到30%	進行中 進行中

氣候韌性

新世界發展優先識別、管理及應對業務模式和價值鏈中的氣候相關影響，以於整個營運過程中降低氣候風險。

管治

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

董事會監督氣候相關風險和機遇，並評估管理方法，以指導企業策略、預算及業務規劃。董事會定期掌握可持續發展委員會的最新資訊，確保能根據《負責任投資政策》將氣候相關因素納入重要資本投資和收購決策的考量之中。董事會每年至少接受一次培訓，以提升其在可持續發展(包括氣候變化)方面的技能與能力。

集團的可持續發展督導委員會及各部門負責執行並協調氣候行動規劃，並持續監察及追蹤氣候相關指標與目標的進展。督導委員會直接向行政總裁匯報，並透過集團可持續發展部門每半年向可持續發展委員會匯報最新進展。

策略

在《氣候變化政策》、《負責任投資政策》及「減碳藍圖」的指導下，新世界發展正制定基於科學基礎減量目標的淨零轉型計劃，並依據可持續營商方針SV2030+實施減碳措施，釐定氣候轉型的方向和方案。這些政策亦整合至集團的企業風險管理框架，並連同淨零轉型計劃為業務單位設定明確且可衡量的績效指標，以便採取行動。



氣候相關風險與機遇

我們已識別及評估重大實體與轉型風險及機遇，並分析相關對業務及財務的潛在影響，其氣候評估結果詳列於下表。此外，我們已達成2026財政年度的目標，完成對所有新建和既有投資及營運項目潛在氣候相關實體及轉型風險的評估。

實體風險與機遇

	氣候災害	業務影響	潛在的財務影響
急性災害和風險	乾旱 持續乾旱天氣狀況	供水短缺影響或暫停業務運作	- 營運與保險成本增加 - 安裝節水和儲水裝置的資本支出增加
	野火 易燃植被地區意外發生野火或火勢失控	- 物業和資產損毀的發生機率增加 - 可能對職業健康和 safety 造成影響	- 營運與保險成本增加 - 野火造成損毀的維修成本增加
	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	- 物業和資產損毀的發生機率增加 - 業務營運遭遇更頻繁和嚴重的中斷	- 物業損毀增加令資產價值下降 - 租賃組合的收入減少 - 營運與保險成本增加 - 安裝防洪和防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		
慢性災害和風險	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		
	暑熱壓力 長時間高溫和高濕度的情況	- 勞動生產力下降 - 增加員工的健康危害 - 對冷卻和能源的需求提高	- 冷卻成本增加 - 生產力下降令勞動成本增加
	降雨模式變化 溫度變化導致降雨模式長期轉變	降雨量下降的地區供水短缺	- 進行與儲水和用水效益相關的樓宇升級令資本支出增加 - 為降雨量下降的地區提供替代水源而引發的營運成本增加
	海平面上升 氣候變化導致平均海平面上升	- 物業和資產損毀的發生機率增加 - 需要遷移資產	- 物業損毀增加令資產價值下降 - 資產滯留的風險增加

適應措施

策略方針

- 將氣候風險及韌性考量融入企業策略
- 透過董事會監督來維持穩健的氣候相關管治架構
- 與客戶、供應商、當地社區及政府機構等持份者保持溝通，共同推動氣候韌性相關措施

營運方針

- 透過情境分析(包括脆弱性評估)對所有資產及地點就潛在實體風險進行評估
- 進行資產層面的分析，並在適用的情況下，在建築設計和營運計劃中實施適應措施
- 維持有效的緊急應變程序

轉型風險與機遇

	重要範疇	業務影響	潛在的財務影響
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	• 優化營運效益的需求增加，以減少資源消耗 • 優化建築施工的需求增加，以減少材料使用	• 營運成本增加 • 安裝更具能源效益的設施令資本成本增加 • 能源成本降低 • 低碳替代建築材料的採購成本上升
	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	• 優化營運效益的需要增加，以減少資源消耗 • 對資產組合獲得綠色建築認證的需求增加	• 安裝更具能源效益的設施令資本成本增加 • 能源成本降低
聲譽	持份者的關注與反饋 對ESG以及氣候風險管理及披露的期望提高	• 市場對氣候變化行動及相關指標的披露完整性有更高期望	• 實施氣候風險管理和進行相關披露令營運成本上升
市場	顧客喜好 市場對低碳和具氣候韌性建築的需求增加	• 對具有較低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表現的需要增加 • 對資產組合獲得綠色建築認證的需求增加	• 可持續建築的租賃和銷售金令收入增加 • 安裝綠色改造和氣候韌性設施令資本成本增加
	原材料成本 由於氣候和政策變化引起的供應鏈中斷問題，低碳物料的成本溢價和傳統材料的價格上升	• 原材料成本與供應的波幅增加	• 政策轉型令傳統及低碳替代建築材料的採購成本上升

減緩措施

策略方針

- 在各層級培養可持續發展和氣候意識的文化
- 定期進行合規及新興趨勢的審查
- 監測物業組合中有關效益措施的有效性
- 與行業團體合作，推廣低碳解決方案
- 提高採購標準，選用能提供環保產品與服務的合適供應商

營運方針

- 為發展項目進行生命週期分析
- 利用可持續金融工具的資金
- 實施綠色租賃計劃
- 實施低碳措施，並透過持續監測機制節約自然資源
- 試行內部碳定價機制，鼓勵實踐低碳營運

情境分析

集團參照其企業風險管理框架及可承受風險程度，開展氣候情境分析，全面評估旗下物業組合面臨的氣候相關風險與機遇。我們對固有風險在指定氣候情境下作出分析，考量基於位置的實體氣候風險以及基於市場的轉型氣候風險。同時，我們將資產類型、設計特徵及營運管理模式等特定因素納入評估，以釐定剩餘風險。其評估結果為風險管理、制定減緩措施及策略決策提供重要依據。

企業角度

我們已將最新的氣候科學研究和數據納入選擇情境分析過程，並據此制訂定性敘述及定量分析模型，以評估氣候相關實體風險及轉型風險。

我們根據氣候科學的各種預測與假設，對營運層面進行了情境壓力測試。按照本集團企業風險管理框架及可承受風險的程度，我們制定了兩個有顯著對比的情境，以提升集團對最佳與最壞情況的準備，從而更有效地評估與管理氣候相關的風險與機遇。

	高轉型風險，低實體風險情境	低轉型風險，高實體風險情境
實體風險情境¹	IPCC SSP1-2.6 – 嚴格減排路徑 - 全球升溫幅度：限於1.5°C - 實體氣候影響：有限	IPCC SSP5-8.5 – 高排放路徑 - 全球升溫幅度：相對工業化前上升3.3至5.7°C - 實體氣候影響：嚴重
轉型風險情境²	NGFS淨零2050 – 有序路徑 - 假設：採納進取的氣候政策，以在2050年或以前實現全球淨零排放 - 全球升溫幅度：限於1.5°C	NGFS當前政策 – 熱房世界路 - 假設：僅維持現行氣候政策的採納 - 全球升溫幅度：相對工業化前上升約3°C
時間範圍	短期：2030 – 與我們科學基礎減量短期目標的目標年份一致 中期：2050 – 與我們的淨零目標和《巴黎協定》的目標年份一致 長期：2080年及其後 – 超出我們的科學基礎減量目標及淨零目標、《巴黎協定》和中國內地在2060年前實現碳中和的承諾	
地理覆蓋範圍	所有新建和既有投資與營運項目，例如現有發展項目和建築工地，以及持有的農地	

地理位置背景／固有風險

此評估旨在企業角度的情境下，識別不同營運所在地於各時間範圍內所面臨的固有風險及其變化趨勢，並提出預警。我們透過檢視資產的具體位置，持續提升評估的細緻度。

特定場地背景／剩餘風險

我們為承受中度或以上固有風險的資產進行脆弱性評估，並納入特定場地特點的考量因素，包括其資產類型、容易受影響的設備位置、現有適應措施的特點或控制，以及營運流程。我們與熟悉各項資產的代表合作完成此評估，其後評估各資產的特點和控制措施，以決定該固有風險可否被調整，從而計算剩餘風險。

¹ 政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)在其第六次評估報告中發佈了一組全新的氣候情境，其中考慮到不同未來狀態中的排放水平和社會經濟變化。這些情境被稱為SSPx-y，其中的「SSPx」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。

² 央行與監管機構綠色金融網絡(「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。

基於位置的實體氣候風險

我們透過基於位置與資產層面的評估，對物業組合進行量化的固有風險分析。例如，地理範圍較大可能承受較高的廣泛實體固有風險，如水災和颱風，但部分資產可能因其具體位置而承受較低風險。

此類評估已納入氣候情境預測，並假設集團尚未實施資產特定的適應或減緩措施。雖然因降雨模式變化引致的影響尚未獨立列出，其相關風險已納入乾旱、河流水災及降雨水災的評估中。結果摘要如下：

固有實體風險

指標	實體風險	地點	SSP1-2.6			SSP5-8.5		
			2030年	2050年	2080年	2030年	2050年	2080年
總資產風險價值百分比	乾旱及野火 ¹	香港						
		中國內地						
		東南亞						
	河水水災	香港						
		中國內地						
		東南亞						
	降雨水災	香港						
		中國內地						
		東南亞						
	風暴潮，包括海平面上升	香港						
		中國內地						
		東南亞						
	熱帶氣旋	香港						
生產力損失百分比	暑熱壓力	中國內地						
		東南亞						
		香港						
	暑熱壓力	中國內地						
		東南亞						
		香港						

嚴重

高

中

低

不顯著

潛在財務影響 — 實體風險

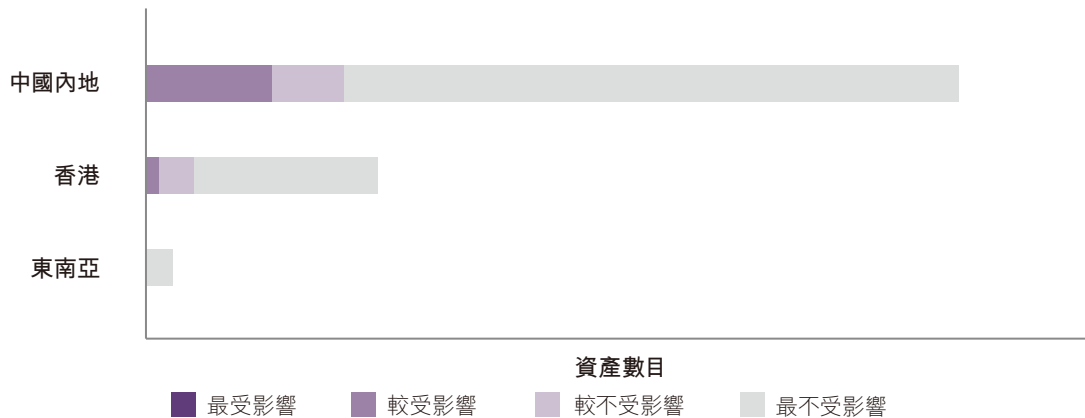
潛在財務影響以基於兩種氣候情境SSP1-2.6與SSP5-8.5完成建模分析，重點評估水災、風暴潮及熱帶氣旋等實體氣候災害。實體風險評估旨在識別固有風險於短期至長期內對本集團所造成的財務影響。在2030年，若未實施任何適應措施，商業物業因面臨各類實體氣候風險造成損害的潛在財務影響，估計約相當於總資產價值的3.3%至4.5%。

¹ 我們對乾旱和野火情況各自進行評估，並顯示兩者的結果一致。即在所有情境和時間範圍下，該風險都不顯著。因此在摘要中我們將兩者組合在一起。

企業可持續發展／切合未來的地方

剩餘實體風險

針對固有風險評估中被評為高於新世界發展可承受風險程度的資產，我們已進一步進行脆弱性評估。此評估用於識別在考量現有適應措施後，仍可能面臨氣候影響的資產。對於既有資產方面，評估涵蓋實體資產特點，例如關鍵設備所在位置以及緊急情況下的營運程序。在發展中資產方面，則會將最新採用的設計納入評估的考量之中。我們檢視了針對已識別氣候危害而實施的控制措施，並量化評估其在降低固有風險方面的成效。



完成整體評估後，集團根據脆弱性評估結果，將投資組合按受影響程度由高至低進行排序。整個投資組合內並無任何資產被評定為「最受影響」類別。評估結果反映集團持續透過有針對性的資本投資進行資產升級改造，以及落實相關營運政策，持續有效地降低潛在實體風險，從而以提升整體資產組合的氣候韌性。因此，無論在短、中或長期，預計剩餘風險所帶來的潛在財務影響均極為有限。綜合上述評估，相關氣候風險於目前及可預見的將來，均不會對集團的財務狀況、財務表現及現金流構成重大影響。

建設與營運兼備，締造具氣候韌性的未來



耀勝新世界廣場

耀勝新世界廣場是廣州番禺區一個地標性公共運輸導向綜合發展項目。該項目獲2026亞洲房地產大獎「中國年度可持續發展項目大獎」，結合可持續發展設計、高效資源利用與具韌性的城市規劃，支持適應未來氣候。

風險

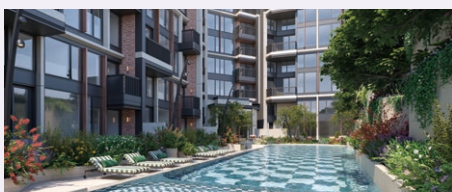
氣候韌性措施

與高溫相關的風險

- 建築外殼採用高效隔熱設計，並配備低輻射雙層玻璃窗
- 樹木和建築結構覆蓋超過6,300平方米的遮陽面積
- 透過計算流體力學(CFD)模擬分析優化風環境設計，以提升熱舒適度與自然通風
- 根據職業健康安全手冊制定暑熱壓力預防措施

與水相關的風險

- 實現「海綿城市」設計概念：
 - >2,000立方米的儲水缸
 - >9,000平方米的綠化屋頂
 - >85%年度逕流控制率
 - >1,800平方米的透水鋪裝
 - >3,500平方米的下沉式綠化空間
- 已實施水災準備措施，包括：
 - 定期進行暴雨及滲水事件的水災應變演習
 - 檢查防洪設施及排水系統
 - 提升發生緊急事故的應對能力
 - 加強極端天氣期間的團隊協調



激蘊

激蘊是位於香港九龍的超豪華住宅發展項目，總樓面面積約117,000平方呎，提供109個住宅單位，涵蓋三房、四房以及複式戶型。

風險

氣候韌性措施

與高溫相關的風險

- 空調系統因應未來極端高溫環境設計，超越法規要求
- 樓宇整體外殼效能高於屋宇署要求，提升熱韌性與能源效率

與水相關的風險

- 進行場地特定的水流分析，以科學數據支持氣候韌性措施規劃
- 融入防洪韌性設計措施，包括周邊護欄和斜坡車道，以管理雨水逕流
- 設計專用排水系統，以在極端降雨事件時有效疏導雨水
- 在適當情況下，將關鍵設備放置於潛在未來水災水位之上，以提升營運韌性

與風相關風險

- 透過優化建築布局設計以減緩風洞效應，避免鄰近建築物之間因間距較窄而導致風速增強
- 依據《香港風力效應作業守則2019》進行設計

展望未來，新世界發展正致力於在所有相關的投資與營運項目中擴大落實具韌性的基礎設施與適應措施，保障資產的長期價值。

基於市場的轉型風險

我們對多個資產進行轉型風險與機遇評估，結合量化與定性見解，估算潛在的財務影響。透過分析能源及原材料成本於轉型情境下的變動，評估其對財務表現的潛在影響。

指標	轉型風險	NGFS淨零2050		NGFS當前政策	
		2030年	2050年	2030年	2050年
預計電力支出佔營運費用的百分比	能源成本變動 (包括碳定價)				
預計液體燃料支出佔營運費用的百分比					
預計天然氣支出佔營運費用的百分比					
預計水泥支出佔營運費用的百分比	原材料成本增加				

嚴重

高

中

低

不顯著

我們對四項轉型風險和機遇進行了定性評估，結果顯示如下：

能源／碳成本	減碳工作的成本將可能轉移至能源使用者，能源成本將有機會上升
原材料成本	減碳工作的成本可能使水泥和鋼鐵等原材料成本價格上漲
建築守則	更嚴謹的建築標準可能使興建新項目及資產組合升級的成本增加
顧客喜好及關注因素	市場對更可持續的建築的需求或將增加

潛在財務影響－轉型風險

根據NGFS淨零2050及NGFS當前政策的情境，集團評估氣候轉型風險的潛在財務影響，並集中在電力、液體燃料、天然氣及原材料成本波動對營運支出與資本成本的影響。在各項轉型風險中，電費變動為最顯著的財務影響。分析顯示，在上述兩種情境下，與基準年相比，2050年電費支出的變化幅度預計為10%－20%。

為支持轉型風險管理並進一步將氣候相關因素融入業務決策流程，新世界發展於2026財政年度已啟動內部碳定價先導計劃。該計劃採用影子碳價機制，針對員工因商務差旅所產生的範疇三排放，以每噸二氧化碳當量400港元進行定價。此舉旨在將碳成本納入決策中，有助評估氣候相關影響以及鼓勵業務單位選用低碳替代方案，從而推動上游價值鏈減碳。集團將持續追蹤並評估先導計劃成效，為日後將內部碳定價擴展至更多排放源、業務活動及業務單位奠定基礎，進一步將氣候轉型相關考量納入日常營運及決策流程。

此項倡議為集團邁向低碳轉型以及鞏固長遠營運韌性的重要一環。目前，集團正制定淨零轉型計劃，並將氣候風險減緩機制全面納入企業風險管理框架。我們透過持續減碳、提升能源效益及落實可持續採購，並將氣候因素整合至投資與資產管理決策中，以全面提升資產組合的抗風險能力。結合轉型計劃與SV2030+可持續營商方針，集團致力將實體與轉型風險帶來的潛在財務影響降至最低。有關減碳策略的更多詳情，請參閱「切合未來的地方－過渡至低碳經濟」章節。

風險管理

我們管理氣候相關風險的方法以情境分析所得為基礎，並與本集團的企業風險管理框架保持一致。我們明確定義可承受風險的程度，以釐定氣候相關風險的優先處理次序，強調在應對策略中的韌性措施－以上所有皆遵循我們企業風險管理框架的核心原則。更多有關我們風險管理方法的詳細信息，請參閱本年度報告的「企業管治報告」章節。

指標與目標

我們根據可持續發展營商方針SV2030+，識別並持續審查與氣候相關的指標與目標。

指標

我們持續計算並報告範疇一、二和三的溫室氣體排放量。有關本集團的排放量及目標進度資料，請參閱「切合未來的地方－過渡至低碳經濟」章節以及我們網站上的可持續發展表現數據表2026。

科學基礎減量目標

新世界發展已制定並獲批准的科學基礎減量目標，涵蓋與1.5°C升溫路徑一致的短期及淨零目標，並以2023財政年度作為基準年，全面涵蓋本集團的營運及整個價值鏈中所有相關的範疇一、二與三溫室氣體排放。

淨零目標：

- 新世界發展承諾在2050財政年度前，實現整個價值鏈的溫室氣體淨零排放

短期目標：

- 截至2030財政年度，範疇一和二的溫室氣體絕對排放量減少42.0%
- 截至2030財政年度，範疇三中資本商品類別的溫室氣體絕對排放量減少25.0%
- 截至2030財政年度，範疇三中下游出租資產類別的溫室氣體排放量每平方米總樓面面積減少51.6%

長期目標：

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

氣候韌性目標

面對氣候變化所帶來的實體影響，我們已制定氣候韌性目標，加強對集團潛在氣候風險的理解，並將韌性措施貫穿至物業全生命週期。隨著我們達成2026財政年度的氣候韌性目標，我們正持續推進2030財政年度目標，為所有相關投資及營運項目制定氣候適應措施及韌性規劃。

氣候韌性仍然是我們的策略重點。我們透過一系列相互配合的措施，持續推動環境績效提升及環境管理工作。有關環境目標的最新進展，請參閱後續章節。

過渡至低碳經濟

新世界發展持續致力邁向低碳未來，並將繼續推進在SV2030+中減少溫室氣體排放和使用可再生能源的目標。

溫室氣體排放目標

我們的SV2030+設定了有關溫室氣體排放的短期和長期目標，指引我們邁向2050年的淨零排放目標。

淨零目標：

- 新世界發展承諾在2050財政年度前，實現整個價值鏈的溫室氣體淨零排放

短期目標：

- 截至2030財政年度，範疇一和二溫室氣體絕對排放量減少42.0%
- 截至2030財政年度，範疇三中資本商品類別的溫室氣體絕對排放量減少25.0%
- 截至2030財政年度，範疇三中下游出租資產類別的溫室氣體排放量每平方米總樓面面積減少51.6%

長期目標：

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

減碳藍圖

我們的減碳藍圖以FY2030短期科學基礎減量目標及一系列減排措施為基礎，制定了以實現將全球升溫限制在1.5°C內為目標的長遠策略。該減碳藍圖亦著重將環境目標納入投資決策考量，從而推動減碳工作。為實現此承諾，新世界發展正制定淨零轉型計劃，全面整合1.5°C科學基礎減量目標、減碳策略、持份者參與，以及現行與未來的減碳措施。

	倡議措施	結果
 可持續投資建設	設計、建造及投資高表現的綠色評級建築	透過高表現的資產組合降低能源需求及相關排放
	可持續採購	透過使用低碳貨品和服務，減少供應鏈合作夥伴的排放量
 高效益	規劃我們所有投資物業的能源效益	將能源效益的提升整合至資產投資計劃中，以減少排放量
	在資產組合中推動綠色租賃	支持我們的租戶在裝修和營運過程中減少能源使用和排放
 替代燃料及電氣化	升級現有投資組合，並設計全電氣化的新資產	在業務活動淘汰化石燃料的使用及相關排放
	提供電動車充電基礎設施	支持居民、租戶和顧客轉用低碳的交通選項
 可再生能源	盡量推行項目內可再生能源的發電與儲存	降低對電網的依賴，從而減少營運上的排放量並加強韌性
	採購可再生能源	減少資產的排放並支持可再生能源基礎設施的發展
 低碳建築	實施在新發展項目中加入對隱含碳基準的考慮	透過可持續設計和使用低碳物料方案，持續減少我們發展項目產生的上游排放
	低碳建築施工表	透過推動電氣化、使用替代燃料和低碳物料，減少建築相關的排放

我們的價值鏈



我們的發展物業



我們的投資物業



我們的供應鏈／產品



我們的租戶及顧客

碳排放範疇



範疇1



範疇2



範疇3



可持續投資建設

新世界發展致力推動綠色建築發展，並與我們的可持續採購及投資策略緊密配合。

在取得綠色建築評級和認證的過程中，我們需要就建築物在各項環境和社會因素上的表現進行獨立驗證。我們制定了《可持續建築政策》，引領集團可持續建築的發展。

我們致力實現：

- 在香港的新建項目取得綠建環評金級或以上的認證
- 在香港及中國內地的新建商業／零售項目取得領先能源與環境設計金級或以上的認證

我們盡可能考慮以下認證：

- 中國內地項目符合中國綠色建築評價標識二星或更高級別
- 取得任何級別的WELL健康建築認證
- 取得任何級別的SITES認證，以展示具備氣候韌性的景觀設計

新世界發展推動可持續建築實踐，推廣在其物業組合中採用認可的可持續建築標準，並於2030或之前，為集團所有新建和既有投資項目取得可持續建築的認證。於2026財政年度，我們增加了六個由集團管理的現有投資物業取得綠建環評／領先能源與環境設計認證最高／第二高級別。

可持續建築成果¹

- 32項領先能源與環境設計認證²，其中30項屬金級或更高級別
- 28項綠建環評認證³，其中27項屬優良／金級或更高級別
- 9項中國綠色建築評價標識符合二星或更高級別
- 3項金級SITES認證
- 2項零碳就緒建築認證
- 11項WELL健康建築認證⁴
- 23項WELL健康－安全評價準則認證

¹ 不包括已過期的認證。

² 包括截至2026年6月30日預認證及最終認證項目。

³ 包括截至2026年6月30日完成暫定評估及最終評估的新建建築及既有建築項目。

⁴ 包括截至2026年6月30日預認證及最終認證項目。所有項目均獲金級認證或V2預認證；V2預認證階段不再授予評級，但所有項目均以金級或以上為目標。

上海K11 ELYSEA透過綠色建築設計推動低碳發展

上海K11 ELYSEA總樓面面積約為130,000平方米，是中國上海第二個K11地標。該項目結合零售、文化藝術與辦公空間，同時保存並融入歷史建築，完美展現文化、商業與環境的共融共生。

主要成就：

- 取得領先能源與環境設計鉑金級及WELL預認證
- 根據中國綠色建築評價標識三星標準設計與建造
- 獲得BETTER FUTURE頒發的2026年世界設計大獎



可持續發展重點範疇	主要特色與環境改善措施
能源效益	• 配備變壓變頻升降機及變頻感應啟動自動扶梯 • 具備分區控制、排程功能及動作感測功能的智能照明控制系統 • 配備分錶計量功能的能源管理系統，可進行即時監測與分析能源數據
可再生能源	• 配備發電容量230千瓦峰值的太陽能發電系統，覆蓋面積達1,800平方米，採用具太陽能發電建築技術集成幕牆及露台欄杆，每年發電量超過170,000千瓦時
節水	• 配備測量土壤濕度及降雨感應器的灑水及灌溉系統，以提升用水效率 • 採用雨水收集與再利用系統，供應約60%非飲用水 • 配備節水裝置，可減少超過38%的室內用水量
室內環境質素	• 設有線上水質監測系統，用於量度濁度、殘餘氯、酸鹼度及總溶解固體等參數，具備儲存數據、用戶查詢以及異常警報功能 • 設置空氣質素監測系統，用於監測PM₁₀、PM_{2.5}、二氧化碳及一氧化碳等參數，與通風系統連動，並採用空氣淨化技術
可持續材料	• 採用超過60%的可持續建築材料，包括砂漿、混凝土、防水塗層材料及室內油漆
城市綠化	• 透過建造下沉式廣場、平台花園及屋頂綠化等景觀設計，將淮海公園佔地三公頃的綠化空間延伸至開發項目，並按照專門的保護計劃，保育古樹及稀有樹種

高效益

新世界發展積極於新建及既有物業組合推行高能源效益措施，同時為租戶的節能行動提供足夠支持，並將這些努力延伸至整個價值鏈。

能源管理

除了在新建建築的設計及施工階段融入環境考量，新世界發展亦持續管理及提升現有物業組合的環境表現。近年來，集團持續於旗下業務推行一系列能源效益提升措施，這些措施有助節約能源，並支持集團實現環境目標。同時，我們定期檢視相關措施的成效，以評估其有效性並推動持續改進。

能源效益計劃	描述	預計年度節省量
節能供暖、通風和冷卻系統	• 採用節能納米過濾技術	30,000千瓦時 • K11 Art Mall
	• 更換與升級主風機組及高效能電子整流風扇	32,000千瓦時 • K11 Art Mall • 新世界大廈 • 萬年大廈
建築能源管理系統	優化照明系統： • 採用需求導向的照明控制系統，按使用模式優化排程，並實施分區管理	57,000千瓦時 • 前海周大福金融大廈
	優化供暖、通風和冷卻系統運作： • 採用人工智能驅動的需求控制技術，調節製冷裝置運作 • 根據實際佔用情況優化送風系統運作 • 在電力設備室配備熱負荷匹配運轉控制	1,114,000千瓦時 • 前海周大福金融大廈 • K11 ATELIER King's Road • K11 ATELIER Victoria Dockside • K11 MUSEA • 83瓊林街
	透過合同能源管理方式優化供暖、通風和冷卻系統運作： • 採用人工智能驅動的需求控制技術，調節製冷裝置運作 • 採用智能控制調整運作模式 • 採用人工智能輔助的需求導向排風控制系統，並結合變頻驅動技術	311,000千瓦時 • 雲門 • 廣粵會 • 廣粵天地

此外，為推動物業組合持續提升能源效益，本集團定期進行能源審計及能源評級基準評估，以識別節能減排機遇。我們透過能源效益提升計劃、定期節能宣傳及合約管理要求，持續加強節能意識，並確保員工、物業營運團隊及服務供應商接受充分培訓，並具備落實節能營運措施所需的知識及能力。

管理下游出租資產

新世界發展透過綠色租賃計劃提升租戶的能源效益和營運優化，將能源管理延伸至業主控制範圍之外。本計劃配合安裝獨立分錶，與租戶合作收集和管理用電數據。此方式除了提升評估範疇三排放的精準度，亦貫徹我們對全方位管理能源的承諾。透過與租戶攜手合作，我們共同識別能源效益提升機遇，從而降低整體碳足跡。有關更多的詳情，請參閱「企業韌性－可靠夥伴」章節。

替代燃料與電氣化

我們採用替代燃料並推行電氣化，以減少範疇一排放，推動物業組合邁向低碳轉型。集團持續推動新項目及現有資產的電氣化，並在可行情況下為新發展項目全電化設計及設備配置，並逐步升級現有資產，以降低對化石燃料的依賴。

電氣化的理念已貫穿整個物業生命週期。在施工期間，我們減少使用以化石燃料驅動的設備，並於施工初期接駁電網供電，減少在工地現場產生的直接碳排放。在營運階段，我們積極推動電動車應用，替代傳統燃油車輛。例如，新世界188號採用電動車接送訪客至示範單位及支援銷售推廣；佛山高爾夫球會亦投入約100輛電動車提供場內交通服務，為賓客提供接駁服務。

為加速推動低碳出行，我們正持續擴展旗下投資物業的電動車充電設施，讓租戶、訪客及公眾使用電動交通，為交通運輸行業的減碳進程作出貢獻。



可再生能源



為配合範疇二的減碳目標，我們的「可再生能源藍圖」確立在技術可行及具商業效益的前提下，於旗下物業積極拓展現場再生能源系統（包括太陽能板、太陽熱能和風能發電）。

集團目前已於多項資產實施再生能源方案。截至2026財政年度末，新世界發展為逾半數新建商業項目及翻新工程在設計階段引入現場再生能源系統。目前正處於設計與施工階段的杭州新世界·城市藝術中心，充分體現本集團的有關承諾。項目規劃安裝約1,100平方米的太陽能板，以可再生能源支持營運。此外，我們亦持續評估在既有建築轉至再生能源系統的適用性，此項工作仍然是當前關注的任務之一。

現場可再生能源系統	預計年度產量
• 混合熱能與光伏發電系統 • 太陽能光伏系統 • 太陽能發電建築	>600,000千瓦時 • 佛山高爾夫球會 • 廣粵國際交流中心 • K11 ATELIER King's Road • K11 ATELIER Victoria Dockside • 83瓊林街

在2026財政年度，本集團於推動潔淨及低碳能源轉型取得重大進展，於大灣區內由集團直接營運管理的出租物業實現100%可再生電力使用。

在本集團的「可再生能源藍圖」的指導下，並依循嚴謹的採購標準及盡職審查程序，本集團透過策略性採購中國綠色電力證書，以抵銷管理範圍內因外購電力消耗所產生的相關排放。

展望未來，本集團將持續擴大可再生能源的應用範疇，積極拓展現場可再生能源系統，並在可行及具商業效益的前提下直接與能源供應商或其合作夥伴簽訂能源購買協議，以進一步落實能源轉型。

低碳建築

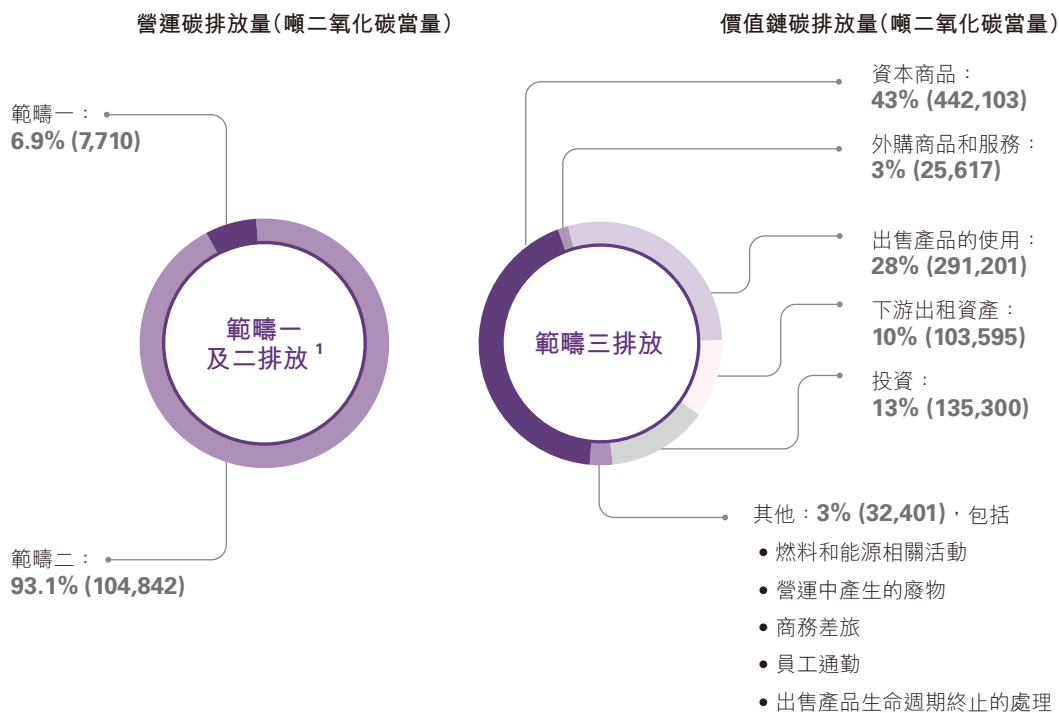
為支持我們的範疇三資本商品科學基礎減量目標，我們正透過生命週期評估加強物業發展項目的隱含碳管理。現時，評估工作已於香港各處於施工階段的新發展項目中進行，並正逐步推展至中國內地項目。此評估有助識別碳排放熱點，為項目生命週期中的低碳設計、建築材料選用及施工實踐提供科學依據。以深圳新世界188號項目為例，我們為項目進行的生命週期評估涵蓋建築材料的採購運輸、施工建造、營運及拆除報廢等階段。評估結果顯示，建築材料是隱含碳的最大來源。有見及此，我們將低碳設計理念貫徹於項目生命週期，並積極採用較低環境影響的建築材料（如高效能玻璃幕牆及環保陶瓷磚）。對比同等規模的傳統發展項目，該項目預計可降低生命週期碳排放量達兩成。

除於項目層面推動減碳外，我們亦持續與供應商攜手合作，積極採用較低隱含碳的鋼材、混凝土等主要建築材料。此外，本集團更簽署《關於中國房地產低碳排放鋼的合作聲明》，與業界並肩協作，全力支持鋼鐵產業減碳，推動建築環境價值鏈邁向低碳未來。

2026財政年度排放表現

溫室氣體排放表現是衡量本集團科學基礎減量目標以及評估低碳轉型成效的核心指標。我們積極審視及管理排放，並監察「減碳藍圖」及減排策略的成效。

在2026財政年度，我們在邁向科學基礎減量短期目標上取得實質進展，碳排放概況如下：



我們營運碳排放(範疇一及二)的主要排放源集中在範疇二，其中包括外購電力的間接排放，佔營運總排放量的93.1%。這反映我們的能源效益計劃以及轉型至可再生能源的重要性。我們資產中的直接排放(範疇一)只佔6.9%。在2026財政年度，集團加強範疇二減碳計劃，於大灣區直接營運管理的租賃物業中策略性地採購100%可再生電力，成功減少約48,000噸二氧化碳當量排放。有見及此，本集團範疇一及二總排放量按年下降約25%。展望未來，我們將持續落實高效減碳措施，並不斷改善數據管理體系，致力提升數據披露質量。

我們的數據計算方式已於可持續發展表現數據表2026中詳細描述，並就已選定的環境數據取得獨立有限保證的鑒證。相關可持續發展表現數據表2026及有限保證鑒證報告均已發佈在我們的網站上。

¹ 該數據表示新世界發展的2026財政年度範疇一及二(市場為基準方法)的排放。有關其定義及計算方法，以及範疇一及二(地域為基準方法)，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2026。

保護自然資源

新世界發展於項目發展、營運及投資項目中推動自然資源的負責任管理與保育。超過90%的建築工地已獲得ISO 14001認證，符合國際公認的環境管理標準。

保護自然與生物多樣性

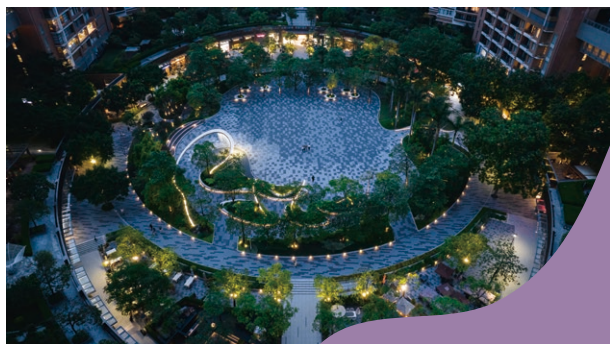
集團依循TNFD建議，高度重視生物多樣性保育，並致力於將項目在開發及營運階段對生物多樣性及自然生態系統潛在影響降至最低。透過相關工作，我們支持更廣泛的全球生物多樣性目標，包括《昆明－蒙特利爾全球生物多樣性框架》所訂定的目標。在香港發展項目中，本集團恪守負責任採購原則，確保臨時工程所使用的木材全部來自可持續認證來源（例如經森林管理委員會（「FSC」）或森林驗證認可計劃（「PEFC」）認證）或重用木材。我們在中國內地亦優先使用回收木材及可重複使用或可回收的替代材料。

管治

本集團可持續發展委員會由一名執行董事及四名獨立非執行董事組成，協助董事會監督可持續發展相關議題，包括與自然和生物多樣性相關的風險、機遇及目標進展。我們貫徹《生物多樣性政策》管理環境，該政策闡述了在整個營運和價值鏈中保護自然生態和防止生物多樣性流失之原則。該政策指導我們將生物多樣性考量融入項目規劃與營運決策，並與各項可持續發展政策深度融合。同時，我們持續加強生物多樣性的管治，建立問責機制、定期監測和嚴格遵守各項環境規例與標準。生物多樣性相關風險已納入本集團的企業風險管理框架及風險管理與內部監控評估清單，供本公司各部門及業務單位每半年進行評估。在2026財政年度，我們參考TNFD建議，進一步披露生物多樣性的內容，以支持更有效的監督工作，並進一步將自然相關考量納入管治架構及決策流程。透過相關工作，我們致力守護生態系統、促進可持續土地使用，為營運所在社區的長遠生態韌性作出貢獻。

策略

作為房地產企業、資產擁有方及營運商，我們的業務依賴自然資源、生態系統服務及營運所在環境，同時亦透過業務活動與自然環境產生互動。根據TNFD的LEAP¹方法框架，我們開展系統性的評估，以識別營運及價值鏈與自然環境的相互關聯，並檢視關鍵的自然相關依賴及影響。透過基於地理位置的篩選及價值鏈分析，我們識別出優先關注地點以及與自然環境的重要互動關係，為後續評估自然相關風險與機遇提供具實證基礎的依據，並支持將自然相關考量融入業務決策過程。



¹ LEAP包括四個階段：定位、評價、評估和準備。

定位

為掌握集團與自然環境的連結，我們於2026財政年度運用生物多樣性及水資源相關數據集，針對約200項資產及地點進行特定場地的篩選。是次評估成功辨識出投資組合中的生態敏感區及潛在自然相關風險，為後續採用LEAP方法開展特定場地的優先排序與深入審查奠定基礎。

經篩選後，我們共識別出18處生物多樣性敏感區，主要分佈於大灣區，並將進行進一步評估。這些場地是根據生物多樣性的重要性及周邊環境的生態敏感程度進行優先排序¹。篩選結果亦識別出11處面臨較高水資源壓力的地點，主要集中於中國北部及東北部地區。我們根據水資源壓力及可用量等指標進行優先排序，標示水資源風險較顯著的區域。相關地點將接受進一步評估，以檢視其對當地水資源的依賴，及其對長期營運韌性的潛在影響²。

評價

在LEAP框架的「評價」階段，本集團針對直接營運以及上下游活動，全面識別並評估與自然相關的依賴及影響。評估過程結合探索自然資本機遇、風險和敞口（「ENCORE」）數據庫與持份者見解，篩選出與核心業務活動相關的潛在依賴及影響。此流程識別業務與自然的關鍵互動，為後續對自然相關風險與機遇的評估提供依據。

價值鏈中的自然相關依賴與影響

是次評估深入檢視本集團對生態系統服務的依賴，及其對生態系統及其組成部分的影響與關鍵驅動因素。透過識別關鍵環境資產，本集團進一步加深對人與自然關係的了解，並為價值鏈各階段作出更具依據的決策提供重要洞見。

價值鏈階段	潛在的自然相關依賴	潛在的自然相關影響
採購	• 自然資源 • 當地氣候條件	• 上游溫室氣體排放 • 資源開採影響 • 土地使用
物業發展與建築	• 水資源供應 • 風暴與洪水緩解 • 自然資源	• 溫室氣體排放 • 建築廢料產生 • 用水 • 空氣、噪音與光污染
物業管理、營運與租戶活動	• 水資源供應 • 當地氣候條件 • 休閒服務 • 洪水緩解	• 能源使用與溫室氣體排放 • 廢物產生 • 廢水污染 • 都市生物多樣性干擾
資產翻新與拆除	• 水資源供應	• 建築廢料產生 • 空氣、噪音與光污染

下列熱力圖展示本集團自有物業發展、物業投資及酒店營運業務中已識別自然相關依賴與影響的相對重要性。相關評估利用ENCORE數據庫，並結合透過訪談及問卷調查收集的持份者意見，以評估本集團主要業務活動與自然環境之間的互動關係。

1 篩選標準包括與關鍵生物多樣性區、保護區及生物多樣性熱點的鄰近程度，以及透過生物多樣性完整性指數評估生態系統的狀況。
2 篩選標準包括水資源壓力趨勢及水資源壓力變異性。

企業可持續發展／切合未來的地方

生態系統服務依賴

依賴	物業發展	物業投資	酒店營運
水資源供應	高	中	高
生物質供應服務	中	低	中
物種育幼及棲息地維護服務	中	低	中
康樂相關服務	中	高	高
風暴緩解服務	高	中	中
洪水緩解服務	高	中	中
降雨模式調節服務	高	中	中
本地氣候調節服務	中	中	高

生態系統影響

影響	物業發展	物業投資	酒店營運
土地使用範圍	高	中	高
淡水使用範圍	高	低	中
溫室氣體排放	高	中	高
有毒污染物排放至水源與土壤	高	中	中
養分污染物排放至水源與土壤	中	低	中
固體廢物的產生與排放	高	中	高
干擾	高	中	中
用水量	高	中	高
引入外來入侵物種	中	低	低

■ 極高 ■ 高 ■ 中 ■ 低 ■ 極低 ■ 不顯著

風險與影響管理

評估與準備

基於對營運及價值鏈中對自然相關依賴及影響的深入評價，我們識別出與本集團切身相關的自然議題，並分析對業務韌性與創造長期價值的潛在影響。這項工作有助於我們針對開發項目、營運及持份者最具影響力的自然相關依賴及影響，並進行優先排序。我們結合所得見解，以制定應對措施，從而全面提升自然相關議題的管理，增加本集團應對環境挑戰的應變韌性。

與自然相關的重要依賴

我們的回應

風暴緩解服務

透過海綿城市設計及其他具氣候韌性的設施，提升對極端天氣的韌性

康樂相關服務

透過生物多樣性及環境管理措施，保護自然環境及維護生態系統健康

水資源供應

透過節水管理措施，提升用水效率並減少用水量

與自然相關的重要影響

我們的回應

干擾

採取負責任的建造及營運措施，控制、監察及盡量減少噪音、揚塵、光污染及異味等干擾

溫室氣體排放

推行能源效益提升措施、最大化使用可再生能源，並監察科學基礎減量目標的進展

有毒污染物排放至水源與土壤

透過既定政策、程序及監測措施管理廢水及污染物，並依照適用規定妥善處理及排放

我們在重點區域，特別是中國北部及東北部地區，落實水資源管理策略。瀋陽新世界中心全面升級屋頂花園的灌溉系統，提升用水效益並減少資源浪費；天津K11則引入市政再生水，廣泛應用於非飲用水範疇，降低對淡水的依賴。此等舉措不僅有效推動負責任用水，亦加強應對水資源壓力的韌性。

這些分析結果有助加強我們的環境風險管理機制，並識別保護、修復及提升自然相關價值的機遇。與此同時，我們秉持再生、修復及轉型的理念，將自然相關考量融入未來發展項目及業務決策之中。展望未來，本集團將開展更全面與自然相關的評估，持續將自然因素融入跨領域集團風險管理及商業決策中。

指標及目標

基於LEAP「評價」的見解，新世界發展已制定相應的指標及目標，全面監測與自然相關的關鍵依賴及影響，涵蓋溫室氣體排放、廢水排放、減廢與資源回收，以及負責任使用資源。此等指標有助於我們完善管理及減緩措施，將營運對自然生態的影響降至最低。此外，集團已制定獲經驗證的科學基礎減量目標，包含符合1.5°C升溫限制的短期及淨零目標。詳情請參閱「切合未來的地方－氣候韌性」章節。同時，我們設定明確里程碑，致力於2030財政年度前，將相關投資及營運項目的總回收率（避免堆填廢物）達到30%，全力推動循環經濟轉型。上述指標及目標共同為我們減低對自然的負面影響，支持生態系統及生物多樣性的長遠保育，並為實現生物多樣性淨零損失的長遠願景作出貢獻。

鑑於生態系統的緊密關聯，新世界中國針對特定物業項目制定了植樹目標，以實行保護及提升自然生態的承諾。該目標已於2026財政年度順利達成，相比2023財政年度基準年增長12%。展望未來，我們將持續關注新興實踐，把握各項潛在機遇，進一步鞏固並達成與自然相關的指標及目標。

中國內地項目透過生物多樣性監測推進自然保育工作

繼2025財政年度於廣佛新世界完成階段性生物多樣性評估後，新世界發展持續進行生物多樣性的監測，並將該計劃延伸至廣粵天地，展現集團深耕大灣區生態管理的承諾。此項持續評估亦有助於增進我們對生物多樣性相關考量的理解，尤其是在與自然界的相互作用較為顯著的區域。

新世界發展在廣佛新世界進行持續的生物多樣性監測工作，以追蹤生物多樣性的趨勢、評估生態修復措施以及識別潛在的環境挑戰。截至2026財政年度，廣佛新世界共錄得72種陸生脊椎動物物種，包括62種鳥類、6種兩棲爬行類以及4種爬蟲類。其中6種為國家二級重點保護野生動物。該評估亦就針對性的棲息地改善提出了建議，並已納入場地的管理規劃中。



借鑒廣佛新世界的成功經驗，廣粵天地亦已完成首次生物多樣性評估，共記錄16種原生鳥類及9種原生蝴蝶。基於相關評估結果，項目正有序落實針對項目所在地之生物多樣性提升措施。

透過持續監測及不斷改進，我們致力加深對當地生態系統的認知，全力支持旗下物業都市生態的長期韌性。

透過持份者參與及社區行動擴展自然保育工作

秉持我們保護生物多樣性的承諾，廣粵天地與本地政府部門及社區團體合作，舉辦「2026國際生物多樣性日」主題活動，以提升公眾對生物多樣性保護的關注。活動透過觀鳥體驗、生物多樣性主題工作坊，以及建立廣粵天地首個數碼化雀鳥資料庫，加深公眾對本地生態系統及生物多樣性保育的認識。



活動亦推出「社區生物多樣性保護大使」計劃，促進政府、企業及社區之間的協作，共同保護棲息地及推廣可持續的生活模式。基於此活動經驗，新世界發展將繼續推動生物多樣性參與活動，透過指定項目的社區參與、公眾教育及持續監測等措施，加強生物多樣性相關工作。

上海K11 ELYSEA融入自然友善設計



上海K11 ELYSEA自規劃之初，將生物多樣性保護、文化遺產保育與升級都市景觀深度融合。項目臨近淮海公園，綠地率達20%，顯著提升都市核心區的生態價值與棲息地品質。景觀設計融合生物多樣性考量，不僅引入多樣化的本土及具氣候韌性的植物品種，更挑選適合上海當地環境的稀有物種。相關種植策略旨在增強生態系統韌性、支持棲息地多樣性，並創造全年持續的生態效益。

為保護珍貴的自然資產，項目特別建立古樹保護步道，在保育歷史古樹的同時，提升公眾對都市生物多樣性的認知。集團的開發過程嚴格落實「一樹一策」方案，推行精準保護、監測與維護措施，全方位保障樹木健康、維持根系穩定性及長遠生態價值。

水資源管理

我們遵循《水資源政策》，將水資源管理融入日常營運及價值鏈中。我們實施了各項節水與保護水資源措施，並持續監控水質及廢水排放流程，以防止污染發生。

節水

新世界發展致力開發及營運具高用水效益的建築，同時於旗下資產組合推動負責任的水資源管理。我們透過安裝節水設備及低流量的潔具，以及於新發展項目及大型翻新項目中採用雨水收集及中水回收系統，提升建築物的用水效益。為加強水資源管理及提升用水數據透明度，我們已為租戶加裝水分錶及物聯網漏水監測系統，以支援數據驅動的監測、及時識別漏水情況及迅速採取糾正措施。我們亦於園林設計中優先選用本土植物品種，以降低灌溉用水需求，並定期於旗下資產組合進行用水審核，持續提升用水效益。

位於佛山的廣佛新世界將節水考量融入園林設計，並採用本土及適應當地氣候的植物品種。項目以本地天然森林群落為設計藍本，選用樟樹、鐵冬青、水蒲桃及海南蒲桃等適應當地氣候及生長環境的樹種。選用適應本地氣候及環境條件的植物品種，有助減少灌溉用水需求及後續養護工作。同時，透過因應場地自然地形而設的多層次植栽配置，進一步提升水資源利用效率。透過上述措施，項目有效提升園景觀系統的韌性，亦有助推動長遠節水成效。



於2026財政年度，位於廣州的雲門完成第三方用水審核，以評估其用水量、用水效益表現及用水安全管理水平。審核識別多項節水機遇，並提出一系列優化建議，包括引入智能水錶系統、採用高效節水裝置、加強用水安全管理，以及提升租戶的節水意識及參與度。有關審核結果為項目提升用水效益、加強水資源管理及支持本集團對可持續建築的承諾。

用水效益計劃

描述

預計年度節省量

使用高效用具

- 採用符合水務署自願參與用水效益標籤計劃／一級用水效益的節水裝置
- 採用兩段式沖水馬桶及感應式小便器
- 安裝減壓閥系統

19,000立方米

- 83瓊林街
- 前海周大福金融大廈
- 上海K11 ELYSEA

雨水和中水重用

- 將收集的雨水再利用於灌溉及清潔
- 將再生水用於灌溉、清潔及沖廁

68,000立方米

- 廣州漢溪K11
- 廣佛新世界
- 天津K11

現場廢水處理

- 採用先進的膜生物反應器處理系統，處理及回收廢水

18,000立方米

- 廣佛新世界

智能灌溉系統

- 配備土壤濕度感測功能的天氣響應式滴灌系統

5,000立方米

- 前海周大福金融大廈
- 上海K11 ELYSEA
- 新世界188號
- 瀋陽新世界中心

水質管理

按照世界衛生組織(「WHO」)的指引，我們已全面推行用水安全計劃。在集團香港主要商業物業中均獲水務署頒發「大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)」和「大廈優質供水認可計劃－沖廁水」，保障員工、租戶、顧客和其他使用者的健康及福祉。

為維持高標準水質，我們嚴謹評估健康、安全及口感等各項指標，定期檢驗飲用水水質，包括密切監察溶解金屬及礦物質含量。此外，我們會在適合及可行的項目採用線上水質監測系統，於水源頭、處理設施出口及低水壓點等關鍵點進行持續監測，即時追蹤濁度、殘餘氯、酸鹼度鉛含量及總溶解固體等關鍵指標，及時應對潛在問題。

廢水管理

本集團已制定相關政策及指引，確保營運所產生的污水符合適用的法規及許可要求。在2026財政年度，我們並無因違反污水排放法規而被定罪的紀錄。

為減低水質污染及保護水質敏感區域，本集團在各開發項目及營運中實施一系列預防措施。針對大型項目，我們進行評估以檢視公共污水管網絡是否具備承接預計最大廢水排放量的能力。此外，在施工期間亦會實施適當的管控措施，以防止工地地表徑流並將對周邊水體的影響降至最低。在適用的情況下，我們定期監測附近容易受水質影響的區域，並由經認證的實驗室對樣本進行分析。此外，項目設計中亦整合了地表徑流管理措施，以減少污染物排放。例如耀勝新世界廣場及上海K11 ELYSEA均實現了年度徑流污染物減排率超過65%，充分證明這些措施在降低對周邊環境潛在影響方面的成效。

廢物管理

新世界發展致力推動循環經濟，並在整個物業生命週期中減少產生廢物。我們的《廢物管理政策》涵蓋在營運中減少產生廢物、加強廢物回收以及確保符合整體廢物管理策略的承諾。我們亦於項目內設置回收設施，以支援業務夥伴進行廢物分類及回收。透過多管齊下的管理措施，我們致力於2030財政年度前，在相關投資及營運項目達到30%總回收率的目標。

建築廢料管理

我們要求所有發展項目的承建商擬備廢物管理計劃，概述項目專屬的廢物管理策略、措施及程序。為減少建築工地日常作業所產生的廢物，所有相關員工、供應商、承建商及分包商均定期接受培訓，以掌握妥善廢物處理的技能。上述措施亦配合我們於所有建築工地實施的廢物分類及可持續建築作業，以提升資源效率及促進物料循環利用。有關更多詳情，請參閱《可持續建築政策》。

此外，我們於建築工地推行模板循環再用措施，木模板及鋁模板先多次循環重用，並最終會交由回收商或製造商進行物料回收，從而減少建築廢物產生及盡量地將物料循環利用。我們透過定期監察及檢討廢物管理表現，持續評估相關措施的成效，促進遵循既定管理要求，並識別持續改進機會，以進一步提升廢物管理及資源循環利用表現。



現有營運的廢物管理

我們在香港多個主要管理物業定期開展獨立廢物審計，聯同現場營運團隊、租戶及廢物處理承辦商，評估現行廢物管理措施的成效，並對標業界最佳實踐，從中汲取改善建議。

此外，新世界發展積極參與社區資源循環活動，善用鄰近的綠在區區回收網絡及收集點，帶領公眾從源頭減廢。此舉有助於減輕堆填區負擔，並培養公眾可持續的生活習慣。

對我們價值鏈的影響

本集團與員工、供應商、合作夥伴、承辦商及租戶緊密合作，並提供有關負責任廢物處理的指引、培訓及計劃。我們透過與他們持續溝通，提升意識和倡導審慎使用資源，引導價值鏈上下游貫徹可持續廢物管理的理念。這舉措有助鞏固集團環境管理，更為營運所在社區持續創造共同價值。

為引領可持續消費並減少紡織廢物，本集團於2026年夏季在83瓊林街舉辦「Old But Gold」復古市集，鼓勵員工、租戶及顧客交換或購買二手衣物。此活動不僅賦予舊物二次生命，促進資源循環，更進一步提升大眾對可持續生活方式的認知。



廣州K11－透過與推廣循環經濟的策略夥伴合作，為外賣無紡布袋賦予再生用途



我們在整體營運及下游出租資產中，積極貫徹源頭減廢與實踐循環經濟。廣州K11響應全市倡議，攜手「星破環保回收計劃」，將外賣無紡布袋回收並升級再造成再生聚丙烯顆粒，其後進一步轉化為再生收納盒、藝術畫布及綠色文創禮品。計劃共吸引約500名人士參與，成功回收逾12,000個無紡布袋。透過延長材料的生命週期並減少廢物處置，我們在落實循環經濟的同時，亦鼓勵社會大眾轉向可持續消費模式。

企業可持續發展 企業韌性

我們將「企業韌性」定義為培養具前瞻性的敏捷思維，以打造兼備韌性、適應力及可持續發展的業務。我們以此為核心，積極推動負責任投資、建立值得信賴的夥伴關係，並結合科技與健全的數據管治引領創新。

我們的可持續管商方針	我們的方針及主要措施	我們如何衡量表現	目標進度
 企業韌性 培養具前瞻性的敏捷思維， 打造兼備韌性、適應力並 可持續發展的業務  	 負責任投資 確保投資決策兼顧社會和道德責任、環境可持續發展和經濟元素 投資的資產合乎道德責任，並為經濟、環境和社會帶來正面影響	截至2030財政年度 所有新建和既有投資項目符合負責任投資原則，包括我們為項目取得可持續建築認證的承諾 截至2026財政年度 所有相關的物業投資和營運均建立最低可持續發展標準	進行中 完成
	 可靠夥伴 在整個企業和價值鏈實行穩健和透明的企業管治 - 將可持續發展議題融入商業模式，並在管治和披露方面推行最佳實踐 - 負責任及可持續的供應鏈	持續進行 保持企業披露的透明度，並在關鍵ESG指數和評分方面領先業界 持續進行 保持與國際可持續商業實踐和報告的一致性，包括聯合國全球契約和國際可持續發展標準委員會	進行中 進行中
	 科技及數據管治 堅持創新並加強管治以面向未來，並確保業務持續發展 - 堅持創新以提高效益，使技術足以面向未來，加快實現我們的抱負 - 採用業界領先的技術系統，確保業務持續發展	持續進行 所有員工接受數據保護和安全培訓 持續進行 每年審查和審計科技系統，以持續符合國際數據安全和私隱標準 持續進行 落實我們的私隱管理計劃，由資料保障及合規委員會監督	進行中 進行中 進行中

負責任投資

我們秉持負責任投資原則，以確保投資決策兼顧社會與道德責任、環境可持續性及經濟效益。透過SV2030+，我們持續將可持續發展考量納入投資決策，以支持創造長遠價值並提升企業韌性。

新世界發展透過《負責任投資政策》，將可持續發展承諾、標準、指引及風險考量整合至投資決策中。本政策適用於所有物業投資的整個生命週期，涵蓋土地收購、項目收購以及新業務拓展。集團根據我們的ESG投資篩選條件與指引，進行全面的盡職審查，藉此識別潛在的監管、合規、ESG和道德風險，同時評估有助於實現集團可持續發展目標的機遇。我們的盡職審查主要涵蓋以下評估範疇：

企業角度	- 確保投資與現有策略、承諾、目標和政策一致 - 制定並實施風險緩解措施(如適用)
環境和氣候	- 進行實體氣候評估 - 進行環境場址評估，包括污染和生態圈等考慮因素 - 將考慮碳定價影響、資源效益、自然及生物多樣性等因素
道德和社會影響	- 進行社會影響力評估，考量因素涵蓋本地文化保育和經濟影響 - 進行道德及品牌風險評估 - 考慮社區和員工的健康與福祉、營造共融場所、支持本地經濟等因素

我們透過《可持續建築政策》、《可持續採購政策》及其他相關政策為所有相關投資與營運制定最低的可持續發展標準。這有助於我們邁向2030財政年度目標，讓所有新建和既有投資項目符合負責任投資原則，包括為項目取得可持續建築認證的承諾。有關可持續建築的更多詳情，請參閱「切合未來的地方—過渡至低碳經濟」章節。

可持續金融

我們積極運用可持續金融工具，為能夠正面提升ESG效益的項目提供資金支持。我們公開披露的可持續金融框架為集團的可持續金融活動提供指導，此框架與獲廣泛認可的可持續金融原則、框架及市場最佳實踐保持一致，包括《香港可持續金融分類目錄》及《東盟可持續金融分類方案》。該框架已獲獨立的第三方意見，我們亦會定期對框架進行檢討，以確保持續符合持份者的期望及不斷演變的市場標準。

根據該框架，本集團成立可持續金融審查小組，由財務及會計、集團審計及管理服務、可持續發展，以及多個部門高級管理層代表所組成。小組按標準評估並挑選符合資格的可持續融資項目，監督環境及社會風險的評估與管理工作，並向董事會層級的可持續發展委員會匯報融資決策作進一步審批。

我們將可持續金融產品列於香港交易所的可持續及綠色交易所（「STAGE」）。該平台為亞洲首個多元資產類別可持續金融產品的平台。欲了解更多關於集團的可持續金融交易及可持續金融獨立有限保證鑒證報告的詳情，請瀏覽我們的網站。

在可持續金融的關鍵里程碑

集團持續運用多元化的可持續金融工具，將可持續發展考慮因素納入融資活動中。於2026財政年度，新世界中國成功達成於總額七億港元的可持續發展表現掛鉤交叉貨幣掉期中所有可持續發展績效目標。當中具體目標包括取得綠色及健康建築認證、透過獎勵計劃鼓勵住戶參與節約能源及用水，以及透過植樹舉措提升生物多樣性。這項衍生金融工具體現了集團更廣泛的可持續發展表現掛鉤融資策略，其中包括以可持續建築認證、ESG評級表現及推廣綠色租賃為目標的可持續發展表現掛鉤貸款。透過將財務誘因與可量化的可持續發展成果掛鉤，此類工具進一步推動將可持續發展目標融入於本集團的融資與營運決策中。

於2026財政年度，本集團成功達成我們於2021年發行的可持續發展掛鉤債券¹之相關可持續績效目標，其中涵蓋二億美元的公開發行債券及15億港元的私募債券。作為全球首批由房地產發展商發行的美元及港元可持續發展掛鉤債券，其融資條款與集團於2026財政年度前於大灣區出租物業全面採用100%可再生能源之目標掛鉤²。可持續績效目標的達成情況已獲獨立第三方機構驗證確認³。此里程碑不僅彰顯本集團將具前瞻性的可持續發展承諾轉化為具體行動之能力，同時將財務誘因與長期減碳目標相結合。

此外，集團亦持續與香港及新加坡的銀行夥伴合作，以充分運用綠色與可持續存款。這些存款支持我們的銀行夥伴將資金投放於推動正面環境及社會效益的項目，如綠色建築發展、推動可再生能源發展及應對氣候行動等相關項目。

¹ 相關交易文件中，該可持續發展掛鉤債券稱為「可持續發展掛鉤票據」。

² 新世界發展於2026年3月更新了可持續發展掛鉤債券框架，並獲得第三方意見。更多詳情請參閱我們的網站。

³ 獨立第三方驗證機構已完成獨立有限保證鑒證工作，並確認新世界發展已達成2026財政年度的可持續發展績效目標。有關詳情請參閱本集團網站刊載的獨立有限保證鑒證報告。

企業可持續發展／企業韌性

可持續金融交易摘要

綠色與社會責任債券¹

編號	發行日期	發行人	ISIN	金額	未償還金額	利率	到期日
綠色永續債券 GPB1	2022年6月	NWD Finance (BVI) Limited	XS2435611327	500,000,000美元	331,544,000美元	10.141%	不適用
綠色債券 GB2	2021年4月	NWD (MTN) Limited	HK0000721974	780,000,000港元	780,000,000港元	3.95%	2031年3月
GB1	2021年3月	NWD (MTN) Limited	HK0000707171	550,000,000港元	550,000,000港元	3.00%	2028年3月
社會責任債券 SB1	2022年6月	NWD (MTN) Limited	XS2488074662	200,000,000美元	162,590,000美元	5.875%	2027年6月

綠色貸款¹

編號	執行日期	借款人	貸款金額	到期日
GL5	2024年3月	尚域有限公司	5,700,000,000港元	2027年3月
GL4	2023年5月	新世界金融有限公司	4,000,000,000港元	2028年5月
GL3	2022年10月	新世界金融有限公司	300,000,000港元	2027年10月
GL2	2022年3月	精景發展有限公司	500,000,000港元	2027年3月
GL1	2019年12月	滿成企業有限公司	5,000,000,000港元	2027年9月

收益分配^{1, 2}

符合資格的項目	編號／已分配金額
綠色建築	
K11 ATELIER King's Road	GL1(4,000,000,000港元)
南商金融創新中心	GB2(780,000,000港元) GB1(550,000,000港元) GL2(27,000,000港元) GL1(1,000,000,000港元)
11 SKIES	GL4(4,000,000,000港元) GL3(300,000,000港元) GL2(473,000,000港元)
83瓊林街	GPB1(500,000,000美元) GL5(5,700,000,000港元)
文化和古蹟保護	
皇都戲院	SB1(200,000,000美元)

可持續發展表現掛鉤貸款與債券

日期	借款人	金額	到期日	目的／表現目標
可持續發展表現掛鉤貸款				
2024年6月	利家安財務有限公司	4,500,000,000港元	2029年6月	與標普全球企業可持續發展評估表現和可持續發展建築認證掛鉤
2024年8月	精景發展有限公司	300,000,000港元	2027年8月	與標普全球企業可持續發展評估表現及綠色租賃租戶簽署比率掛鉤
2024年6月	精景發展有限公司	1,200,000,000港元	2027年6月	與標普全球企業可持續發展評估表現及綠色租賃租戶簽署比率掛鉤
2023年2月	精景發展有限公司	2,000,000,000港元	2028年2月	與標普全球企業可持續發展評估表現及綠色租賃租戶簽署比率掛鉤
2021年6月	精景發展有限公司	13,500,000,000日圓	2028年6月	與標普全球企業可持續發展評估表現掛鉤

發行日期	發行人	ISIN	金額	利率	到期日	目的／表現目標
可持續發展掛鉤債券（私人）						
2021年2月	NWD (MTN) Limited	HK0000685260	1,500,000,000港元	3.50%	2031年2月	推動可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鉤
可持續發展掛鉤債券（公開）						
2021年1月	NWD (MTN) Limited	XS2282055081	200,000,000美元	3.75%	2031年1月	推動可再生能源藍圖，與其在2026財政年度表現掛鉤

可持續發展表現掛鉤衍生工具

生效日期	實體	金額	到期日	目的／資金用途
可持續發展表現掛鉤交叉貨幣掉期				
2023年11月	新世界中國地產有限公司	700,000,000港元	2026年11月	與可持續發展建築認證、住戶參與計劃及植樹項目掛鉤

¹ 羅兵咸永道獲委聘根據由鑒證準則理事會頒佈的國際鑒證業務準則第3000號(修訂版)歷史財務信息的審計或審閱以外的鑒證業務，就綠色與社會責任債券、綠色貸款及收益分配的資料進行獨立有限保證鑒證工作。有關有限鑒證報告已發佈在我們的網站上。

² 除非另有說明，所有債券和貸款均已全數完成分配。截至2026年6月30日，所有上述已發行的綠色與社會責任債券和貸款均未償還。



可靠夥伴

作為值得持份者信賴的合作夥伴，新世界發展在整個機構和價值鏈中堅守穩健的管治及可持續發展原則。這有助增強我們的企業韌性，推動負責任的商業實踐，並創造長遠價值。我們亦與供應商及合作夥伴密切協作，共同構建負責任且具前瞻性的供應鏈。

商業道德

新世界發展確保所有業務活動秉持最高道德及誠信標準，並培養負責任的行為，以提升企業的長遠韌性。我們的商業實踐與聯合國全球契約(「UNGC」)的公開承諾一致，當中涵蓋反貪污及人權的基本原則。

預防詐騙及貪污

我們對任何形式的貪污、賄賂、詐騙及勒索採取零容忍態度。集團的《反貪污政策》適用於各層級，包括我們的價值鏈及業務夥伴。我們亦委聘外部機構定期進行評估，利用評估所得的洞察監控成效，並制定可持續改進的預防及管理措施。

在2026財政年度期間，集團並沒有任何關於貪污、賄賂、利益衝突、洗黑錢或內幕交易已結案的法律案件或定罪，亦無正在進行之外部貪污及賄賂調查。

舉報及申訴機制

新世界設立匿名舉報、申訴及投訴渠道，確保員工及持份者所關注之事項及投訴能妥善處理與解決，同時為員工提供使用舉報渠道的培訓。我們根據《舉報政策》，確保每個個案的

保密性，並保障舉報人免受任何形式的報復。所有個案均轉交至集團審計及管理服務部門，以進行公平和獨立的調查，並採取適當的跟進行動。我們會定期審查適當個案並向董事會層面的審核委員會及高級管理層匯報，以確保問責與透明度。

人權

新世界發展致力維護人權基本原則。我們遵循國際標準，包括國際勞工組織的《工作中基本原則和權利宣言》，並符合集團在UNGC人權與勞工原則下的承諾。

我們的《人權政策》為自身營運、供應商及業務夥伴訂明清晰指引和期望，致力營造安全、公平且互助的營運環境，杜絕歧視、任何形式的騷擾、恐嚇、侵犯、非法和強迫勞動、人口販賣及童工問題，同時尊重結社自由及集體談判的權利。我們以《可持續發展政策》、《員工手冊》及《供應商守則》為依據，遵守營運所在地適用的法律法規。

我們將人權盡職審查納入至企業風險管理框架以及風險管理及內部控制評估表，以識別、評估並監察因業務活動及商業活動關係所產生的潛在人權影響，當中涵蓋可能受影響的員工及第三方持份者，包括但不限於婦女、兒童及本地社區群體。各部門及業務單位每半年進行風險評估，如發現《人權政策》所覆蓋的人權議題等相關重大風險，會及時向董事會層面的審核委員會及可持續發展委員會匯報。在有需要時，集團會實施預防及糾正措施以減緩人權風險。一旦發現不利影響，我們會按照既定申訴機制採取或配合補救行動。我們與供應商、承建商及其他相關合作夥伴攜手合作，在有需要時共同處理人權相關問題。對於嚴重違反人權的行為，我們保留終止合約的權利，以維護我們的道德標準。於2026財政年度，新世界發展並無錄得任何因歧視或騷擾的違規個案。

提供優質產品和服務

新世界發展承諾提供高質素且創新的產品，並嚴格監控其品質。我們持續優化產品及服務方案，以回應不斷演變的客戶需求，並提升客戶體驗。

項目開發與施工質量保證

項目開發與施工標誌著整個項目生命週期的初始階段。我們在整個項目開發過程中建立了嚴謹的建築工程管理系统，對施工流程中的每個階段進行質量監控，直至項目順利完工和驗收。我們亦已推行施工質量績效評估機制，透過常規及突擊檢查，確保施工質量。為確保施工品質符合高標準要求，新世界中國設立項目監控部，並已建立嚴格的評核機制，透過定期評核對指定各承建商及分包商的品質管理表現進行評估。我們確保他們符合法規要求，達成項目質量目標，並長期維持項目的安全、可靠性與環境表現。我們透過設定更嚴格的績效要求及懲罰違規情況，以加強供應鏈的問責性，並推動持續改進。



負責任銷售與營銷

我們在售前及交付階段均進行全面檢查，確保所有物業在交付予買家或租戶前均符合規格與品質標準。如發現任何瑕疵，我們會迅速跟進執修，以遵循最高品質保證的承諾。我們亦為租戶提供裝修指引，以規範佈局改動，進而保障建築結構與安全。

新世界發展堅持以負責任的方式進行市場推廣，確保所有推廣、廣告及銷售資料與活動嚴格遵守《一手住宅物業銷售條例》及香港地產建設商會的自我規管機制。集團妥善監督售樓展銷及各項銷售活動運作。集團亦已建立嚴謹的內部標準及管控措施，並設有多層內外部盡職審查程序，確保所有宣傳資訊提供準確、透明且不具誤導成分的內容。

我們致力透過提供可持續產品及服務為持份者創造長遠價值。除了支持香港綠色建築議會的綠色按揭計劃外，我們於2026財政年度與銀行夥伴合作推出跨地區綠色按揭計劃，為集團位於廣州三個獲綠色建築評級的住宅項目之置業人士提供0.1%按揭利率優惠，從而引領顧客實踐可持續的生活方式。在符合相關條款及細則下，我們的會員可享有專屬優惠，並接收來自內部及外部合作夥伴的活動邀請與最新資訊。

卓越的物業管理服務

我們致力透過標準化管理及維護程序以及實時客戶反饋機制，維持物業組合的高水平營運、資產完整性及服務質素。

為保障安全、可靠運作及使用舒適，我們的物業管理團隊嚴格依循既定程序進行定期檢查及預防性維修保養，範圍涵蓋主要建築系統，包括消防、供排水、電力裝置、暖通空調及通風、照明及樓宇管理系統。受過專業培訓的員工亦會定期對建築外牆進行目視檢查以識別潛在問題，並每月巡查設施與機房，以監控運作狀況並提升建築效能。

為確保客戶關注的事項與建議得到有效處理，我們根據物業管理業監管局操守守則以及一套標準化的顧客意見收集流程，妥善處理客戶意見。所有反饋均透過我們的客戶滿意度審查系統進行記錄與追蹤。如接獲任何投訴，我們均會嚴格遵守投訴處理程序，確保客戶反饋能迅速且有效地獲得回應。所有投訴均經過全面審查與深入調查，並在合理時間內提供令人滿意的答覆與進展更新。在2026財政年度，我們處理約1,600宗與產品及服務相關的有效投訴，並由我們的專責團隊及時作出妥善及令人滿意的回應。

在2026財政年度，集團其中五座香港商業物業於綠建環評現有建築認證的管理類別中，榮獲最高級別的「卓越」評級。

負責任及可持續的供應鏈

新世界發展致力將可持續發展實踐融入業務模式及整個價值鏈，並加以妥善管治，成為持份者值得信賴的合作夥伴。我們亦透過與供應商及合作夥伴深度協作，推動負責任的營運模式，提升企業在當下及未來的營運韌性。

供應鏈、外判及第三方風險已全面納入我們的企業風險管理框架以及風險管理及內部控制評估表。各部門及業務單位每半年進行一次風險評估，以持續完善內部管控、政策及制度。評估所得結果會定期向董事會呈報，以確保落實妥善監督。任何重大或新興風險均會透過內部機制即時上報，以便及早採取行動，以有效應對並化解風險。

為確保採購決策明智合理，我們已制定與承建商及供應商相關政策及相應管制措施以規範採購運作，並支援知情決策。這些政策於集團內的執行情況由董事會層面的可持續發展委員會負責監督。

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

於2026財政年度，我們已更新上述政策，並進一步加強供應商管理。

於匯報期間，集團約有3,000家一級供應商¹，其中17%來自香港，82%來自中國內地，以及1%來自其他地區。所有一級供應商均已完成篩選，其中549家被識別為重要供應商，佔整體一級供應商支出約75%。

可持續採購

我們要求供應商貫徹集團的可持續採購原則，致力在整個價值鏈推動負責任採購。環境及社會因素已納入供應商篩選、方案評估及招標流程。我們優先採購環保產品、快速可再生物料、含回收成分物料、可持續包裝及獲認證物料，包括獲FSC、海洋管理委員會（「MSC」）及公平貿易組織認證的產品。在可行情況下，我們亦會優先使用低排放及低揮發性有機化合物（「VOC」）的油漆、塗層、黏合劑、密封膠、地板、隔熱物料與複合木材等可持續建築物料。此外，我們鼓勵本地採購，以減少運輸相關的碳排放，並支持本地企業與社區發展。

¹ 根據公司紀錄，新世界發展並無非一級的重要供應商。

供應商篩選和選擇

在篩選及評估環節，集團嚴格遵循標準營運程序，透過全面的財務、法律及營運盡職審查，評估涵蓋國家、行業及商品等特定環境及社會風險。在可行情況下，我們採用多階段評審機制，包括審核供應商資格及財務狀況的預審程序、透過第三方信用評級工具進行風險分級，以及實地評估其技術與營運能力，據此擬訂合格供應商名單。此主動管理方針有助我們構建具抗逆力、透明度及負責任的供應商網絡。

供應商管理和評估

集團從品質、環境管理、職業健康與安全、財務及法律穩定性，以及產品可持續發展等範疇評估現有供應商表現，並超越一般法規要求的標準。有關評估透過計分卡系統進行追蹤，並設有違規懲處機制；例如獲ISO認證的供應商在評估中將獲優先考慮。長期合作供應商須接受每季或年度的績效審核，短期合作供應商於合作期間則須接受至少一次評估。相關評估結合書面審查與實地考察，並輔以定期及突擊抽查，以核實其合規情況（包括檢查現行認證及認可資格）。對表現欠佳的供應商，集團可發出警告、要求退換貨物並作出賠償、從認可供應商名冊中除名，或要求其於指定時限內制定改善計劃，若採取上述措施後表現仍未見改善，集團可終止與其合約。標準整改期限一般為十天，惟會視乎事項的性質、嚴重程度及具體情況作出相應調整。其中，新世界中國的建築承建商通常須於七天內完成相關整改工作。匯報期間，新世界中國進一步完善其承建商管理系統。針對不同施工階段及專業領域的承建商，按特定專業規格與品質標準由第三方進行評估，並對違規行為實施按違規程度的分級罰款機制。於2026財政年度，集團已評估所有一級供應商的環境及社會績效。在評估過程中，我們未有發現任何證據顯示有供應商造成實際或潛在的重大ESG負面影響，因此無供應商須執行任何糾正行動計劃。



供應商培訓和參與

我們為供應商提供品質保證培訓，協助他們了解本集團對其在環境和社會可持續發展方面的具體要求。我們鼓勵供應商採取負責任的營運模式，並透過持續交流與知識共享，不斷提升其可持續發展表現。在適當情況下，我們邀請供應商參與全面能力建設計劃、工作坊及推廣活動，促進可持續發展知識與最佳實踐的交流。此外，我們亦會在需要時提供針對特定項目的環境、健康與安全培訓，確保承建商明確掌握項目要求、在這些範疇的潛在風險及預期績效標準。上述措施有助提升供應商的能力，推進構建負責任、具韌性及可持續的供應鏈。

租戶和顧客管理

新世界發展重視租戶及顧客在可持續發展、創新及優質服務方面的現有及未來需求，致力精益求精，持續提升顧客滿意度與服務體驗。

了解租戶和顧客的需求

作為2026財政年度持份者參與工作的一部分，我們開展了與租戶的深度訪談，以探討改善產品與服務質素。此舉與我們常態化的問卷調查及交流活動相輔相成，集團於年內共收集逾37,000名顧客的意見反饋，涵蓋服務質素、溝通成效、物業維護、環境衛生、福祉及其他範疇。反饋結果反映出顧客高度的滿意度且展現出強烈的品牌認同。問卷調查結果顯示，K11 MUSEA的年均淨推薦值達94分，而瀋陽K11的年均滿意度高達95%。

透過參與項目促進合作

透過定期舉行的租戶參與及滿意度調查，新世界發展識別出健康與福祉為租戶和顧客的重點關注事項，並據此於旗下物業推行因地制宜的身心健康活動。在瀋陽新世界中心，我們與Lululemon合作舉辦於空中花園的健康活動，內容涵蓋瑜伽、導引冥想及健康輕食。廣匯新世界金融中心舉辦了八段錦氣功工作坊及養生茶品體驗活動。耀勝新世界發展中心在空中花園提供植物療癒、輕運動課程及專業瑜珈班。上述措施旨在提升租戶與顧客的身心健康，促進社區社交互動，並營造更健康、更有活力的空間，滿足租戶與顧客不斷變化的需求。



集團於2026財政年度已順利達成既定目標：旗下所有受直接營運控制的香港主要商業物業，均已參考WELL健康－安全評價準則或同等國際認可標準。健康建築實踐現已於中國內地部分物業實施，未來將逐步擴展至整個大中華區。

提升顧客體驗

我們於各業務單位善用多元化的流動應用程式及數碼解決方案，以提升顧客的便利度與參與度。相關工具涵蓋物業通行、產品與服務展示、活動報名及獎賞計劃管理等範疇，為顧客於線上線下的各個接觸點提供無縫體驗。

我們的房地產科技置業區塊鏈跨界平台將按揭貸款服務整合至單一數碼平台，全面簡化住宅項目的購置流程。該平台有效連接買家、銀行、地產發展商、律師事務所及物業管理團隊等核心持份者，促進整個交易流程的高效協作。

透過綠色租賃落實共同承諾

除推廣健康與福祉外，我們亦與租戶緊密合作，致力實現共同的可持續發展目標，攜手創造正面的環境效益。我們的綠色租賃計劃支持參與租戶安裝物聯網及智慧計量系統，以監測環境數據、分享洞見並識別節能機會，從而協助管理集團的範圍三碳排放。集團定期透過提供指引、培訓課程、活動及簡報會，向租戶及顧客分享能源與資源效率方面的洞見與最佳實踐，協助他們掌握不斷變化的可持續發展標準與行業發展趨勢。

我們的綠色租賃條款，旨在加強與租戶在可持續發展領域的合作。在此計劃下，租戶須委任可持續發展大使，並獲鼓勵共享環境績效數據、採用可持續裝修與營運模式，以及取得綠色及健康建築認證。該計劃涵蓋提高能源效率、廢物管理、室內環境質素及生物多樣性等多項舉措，有效推動租戶更積極參與提升物業的整體可持續表現。在香港主要寫字樓物業中，平均超過90%的租戶已承諾參與綠色租賃計劃。

K11 ATELIER King's Road — 透過促進交流、設計及營運推動租戶健康與福祉

K11 ATELIER King's Road展現了身心健康的融合，旨在提升租戶福祉並打造互相支持的社區空間。



租戶參與

租戶參與了解租戶的需求

- 收集逾600份顧客心聲
- 59%的受訪者表示健康是三大學習優先事項之一
- 33%的受訪者表示對藝術展覽及文化活動感興趣

交流活動

- 提供優惠價格的健康促進課程，如瑜伽和抱石課程，促進身心健康
- 舉辦「再見梵高一光影體驗展」藝術展租戶VIP專場
- 舉辦藝術與文化聖誕快閃市集，吸引逾3,500人次的辦公室租戶參與，促進社交交流

關注租戶健康與福祉 的設計與營運

空氣質素

- 配備MERV 14空氣過濾器、活性碳過濾及紫外線殺菌系統
- 採用低揮發性有機化合物及限鉛的室內物料
- 鮮風供應量超出ASHRAE標準30%

熱舒適度

- 空中花園採用CFD模擬分析輔助的氣候響應式設計，提升戶外熱舒適感
- 室內熱舒適感達最佳水平，符合ASHRAE標準
- 配備實時熱舒適感監測系統及儀表板顯示

水質

- 制定預防退伍軍人病症的標準作業程序
- 定期檢查及維護水箱及設施

聲學舒適性

- 樓宇整體外殼可最大限度減少外部噪音侵入，平均聲壓級不高於50分貝

視覺舒適度

- 採用低輻射鍍膜玻璃優化自然採光
- 配備照明眩光控制系統

親生物設計

- 空中花園綠化面積高達90%
- 垂直綠化環繞展覽廳幕場外
- 為辦公室租戶及空中花園使用者開闊最極致的維多利亞港全景視野

健康飲食

- 設有70平方米的都市農莊，種植胡椒薄荷、留蘭香、甜羅勒及迷迭香等可食用香草

無障礙設計

- 提供無障礙及共融設施，如防滑地板設計、無障礙洗手間及傷殘人士停車區

協力促進可持續發展

新世界發展致力成為政府、業界同行及廣大持份者值得信賴的合作夥伴，在其營運所在地區保持緊密交流，加深夥伴關係。集團持續與政府機關、行業協會及專業機構合作，積極共享專業知識與實踐經驗，全力支持可持續發展、推動綠色建築並落實氣候行動。

於匯報期間，新世界中國提供贊助並跟粵港澳大灣區綠色建築產業聯盟合作，參與國際綠色建築與建築節能大會暨低碳韧性城鄉科技博覽會，展示有助低碳轉型的綠色建築解決方案與創新成果。



集團亦積極參與業務所在地的多個本地及國際權威行業協會與專業團體，藉此促進知識交流與產業合作，並就可持續發展政策及倡議進行建設性對話。我們定期檢視各項會籍，確保與集團的可持續發展承諾（包括但不限於《巴黎協定》）及持份者期望保持一致。若發現相關機構與集團的氣候承諾及立場存在重大分歧，集團或會與該機構溝通，並適當情況下重新評估相關參與安排。透過上述協作，新世界發展致力推動行業最佳實踐與政策發展，鞏固其作為值得信賴及負責任夥伴的角色，為行業、社區及環境創造長期價值。

作為推動可持續發展及行業協作的一部分，我們為以下機構及倡議的簽署方或會員。

- 商界環保協會
- 中國建築節能協會
- 中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會
- 氣候管治行動香港分部
- 粵港澳大灣區綠色建築產業聯盟
- 香港綠色建築議會
- 香港綠色金融協會
- 《賦權予婦女原則》支持者
- UNGC
- Urban Land Institute
- 世界企業永續發展委員會

ESG領先表現及認可

我們的可持續發展表現持續獲多項領先ESG評級及可持續發展指數認可，彰顯我們致力創造長遠價值，並與國際認可的可持續發展常規及匯報準則保持一致。

- 在2025年全球房地產可持續標準中的常設投資指標取得五星級別
- 在2025年CDP氣候變化評估中取得A級
- 自2020年起成為FTSE4Good指數系列的組成部分
- 自2014-2015年起成為恒生企業可持續發展指數的組成部分成員；評級為AA+
- MSCI指數評級達BBB
- 入選標普全球2026年《可持續發展年鑑（中國版）》，成為全國190家獲選企業之一
- 自2019年起被Sustainalytics評為「低ESG風險」
- 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%

科技及數據管治

新世界發展積極應用創新科技，並持續加強現有科技與數據管治，全方位保障業務連續性，引領營運邁向未來。相關工作均由清晰明確的管治目標引導與落實。

科技與創新

在物業生命週期中善用科技

新世界發展將創新科技貫穿物業全生命週期，以優化項目交付、提升營運效率及改善顧客體驗。集團透過數碼平台加強跨部門協作、理順項目管理流程並實時追蹤項目發展進度，提升規劃、設計、施工至翻新等各環節的效率。此外，集團亦是首批獲香港特區政府屋宇署原則上認可採用「組裝合成」建築法的發展商之一，在提升施工生產力、質素及安全的同時，減少建築廢料及降低對環境的影響。為進一步推動建築創新，集團與科技夥伴緊密合作，推行數據驅動的解決方案，包括運用將2D設計轉化為3D視覺圖像的數碼工具，以及在智能化工廠中透過自動化工序生產建築組件。

對於中國內地的建築項目，集團應用無人機進行動態進度監測與影像紀錄，為項目管理團隊提供直觀的視覺參考；此舉顯著提升巡查效率及數據準確性，同時降低安全風險並支援遙距監察。建造範疇以外，數碼科技亦融入物業管理之中，以提升服務質素並支援智慧生活。新世界中國的微信小程序「新賞家」結合大數據分析、實時監察及智慧社區管理功能，將住戶與周邊配套設施及社區資源緊密連結，提供更便捷及個人化的顧客體驗。

知識產權

我們積極投資創新方案，並在適當情況下把握專有及協作知識產權的機遇。集團制定了完善的政策體系，在嚴格保護自身知識產權的同時，亦充分尊重他人的權益。我們持續監察知識產權狀態，確保其受到充分保障。

人工智能整合

本集團致力以負責任及合乎道德的方式採用人工智能，並根據經高級管理層認可的內部資訊科技政策建立人工智能管治框架。該框架明確規定可接受的人工智能應用場景與功能，並就負責任使用人工智能提供指引，以保障敏感資料、尊重私隱資料與維護網絡安全。

為支持負責任的人工智能應用，該框架涵蓋人工智能風險評估、數據管治措施、網絡安全管控及針對人工智能生成內容的人為監督措施。我們設立明確界線規範人工智能技術應用，並對敏感功能施加限制，同時嚴禁任何涉及操控行為或未經授權的生物識別監控的人工智能系統，以防範道德及私隱相關的隱憂。此外，集團亦有進行人工智能安全評估，確保系統保持公平、可靠及有效。

科技風險團隊持續監察人工智能的使用情況與存取模式，確保符合內部政策與標準，並同時設有申訴機制，允許員工對人工智能決策與結果提出質疑並作出人為介入。

全體員工均須完成必修的網絡安全及人工智能安全培訓，其內容涵蓋人工智能的安全、道德與負責任應用。培訓旨在加強員工對數據私隱、網絡安全、人工智能生成內容驗證、人為監督，以及識別潛在錯誤、偏見與新興風險的意識。當員工使用集團企業級人工智能工具時，系統會提示人工智能生成內容可能存在不準確之處，因此必須經適當審閱及驗證後方可採用。透過上述舉措，我們致力培養員工以負責任且高效的方式運用人工智能的能力。

此外，各業務單元及附屬公司亦針對各自營運需求推動人工智能應用。其中，新世界中國推出三階段的人工智能培訓課程，內容包括人工智能及大數據於房地產價值鏈的應用、以人工智能輔助職場溝通及提升生產力與決策效率的主題。此外，我們亦舉辦人工智能應用比賽，鼓勵員工親身實踐及探索創新，建立所需的技能與思維，以負責任及有效的方式將人工智能應用於日常工作中。

展望未來，集團將繼續透過負責任地應用人工智能工具的培训，提升全員工的意識與能力，確保業務運作嚴格遵循企業政策及標準。

激蘊－以人工智能與智慧生活方案提升客戶體驗



激蘊體現了新世界發展透過以顧客為中心的設計與科技，致力於保持住宅創新領域領先地位的承諾。藉由運用人工智能驅動的視覺化工具，並推出「PAVILIA GO」－這項融合精緻傢俱、智能家居及受款待服務啟發的創新居住概念。我們讓顧客從入住第一天起，便能體驗到精心設計，即住即享受的生活方式。這項前瞻性的措施彰顯了我們持續追求更具創意，更多元且面向未來的居住解決方案，不僅能預見不斷演變的顧客需求，更為卓越住宅樹立了新的標竿。

以客為本的創新設計

為提供卓越的居住體驗，激蘊採用以下獨家專利設計方案，巧妙融合優雅美學與創新空間功能：

- **ARTISAN PANO玻璃門**－採用無柱式玻璃門連結室內客廳與雙層挑高溫室，大幅引入自然採光並拓寬景觀視野。
- **Rosa House Light**－精緻的戶外壁燈，提升戶外生活空間的美感與照明品質。
- 蒸氣護衣系統全面去除異味、細菌與病毒。

這些創新設計展現了我們致力於打造兼具實用功能與非凡品味的高品質住宅。

唐山新世界中心－加強生態圈協作以推動人工智能創新



為推動人工智能於自身營運以外更廣泛的應用及數碼創新，新世界中國於唐山新世界中心舉辦「新世界·智創未來」沉浸式人工智能科技互動體驗日。活動吸引約150名租戶、商界領袖及行業高端人才參與，搭建了新興科技交流與合作的平台。透過具體展示人形機器人、腦波技術及人工智能創作工具等互動應用，參與者親身體驗了人工智能在驅動創新、業務轉型及未來發展方面的巨大潛力。

透過促進商業生態圈內的對話與能力建設，新世界發展持續協助行業夥伴及持份者負責任且高效地應用人工智能。

如欲了解更多有關營運環節中由人工智能驅動的環保倡議，請參閱「切合未來的地方」章節。

資料私隱及網路安全

集團深知資料私隱與網路安全是推動科技與創新核心。我們高度重視保障員工及持份者的資訊安全，並持續加強抵禦網絡威脅的韌性，以維護持份者對數碼系統的信任。於匯報期內，集團緊密監察與資料私隱及網路安全相關的關鍵風險指標，以便及早識別潛在風險。

資訊安全與個人資料私隱

為確保資料的完整性與安全性，並明確劃分個人在資訊安全方面的責任，集團制定了完善的資訊科技政策，規範個人資料及私隱資料的收集、使用、管理及保護。在集團資料保障與合規委員會的支持下，我們已建立一套由高級管理層負責監督資訊安全及數據管治的治理架構。該委員會由新世界發展個人資料私隱總監、行政總裁、首席財務總監及其他高層管理人員等組成，委員會定期向董事會轄下審計委員會匯報，以監督集團私隱管理計劃的落實情況。

在資訊科技政策的指引下，各業務單位及營運部門負責制定及維持業務持續運作計劃，確保關鍵營運在面臨長期中斷時仍能穩健運作。科技部負責監督資訊安全管理系統。同時，集團內部審計部會定期檢視業務持續運作計劃的完整性，資訊系統相關測試的有效性，以及關鍵資訊安全控制措施的設計及運作成效，就本集團科技風險管理框架提供獨立驗證。如出現懷疑資訊保安威脅或已確認事故，科技風險團隊將聯同相關部門展開調查。員工須及時向科技部門主管及相關資訊科技業務夥伴通報重大或具潛在升級風險的事件，以便作出應對或迅速升級處理。

於2026財政年度，集團未有接獲任何經證實的客戶私隱投訴，亦無因違反私隱相關法律及法規而被定罪的個案，且未錄得任何客戶資料外洩事件。展望未來，集團將繼續提升資訊安全系統及數據防護機制，切實保障持份者資訊安全，並加強對新興網絡與私隱風險的防禦能力。

網路安全

集團建立健全的網路安全管治框架，以保障資訊資產、支持業務持續運作及營運，並加強抵禦新興網絡威脅的韌性。網路安全委員會由集團科技主管領導，並由各業務單位的資深科技代表組成，負責全面監督網路安全管治及長期策略。

為監察及應對網路安全威脅，集團利用先進技術及網路風險儀表板，追蹤網路威脅、弱點及安全表現。我們已設立事件應對程序，以確保及時處理網路安全事故。集團亦定期審查科技服務供應商，確保其符合集團的資訊安全要求與安全標準。

集團亦定期進行資訊安全漏洞分析與安全檢查以識別及處理科技環境中的潛在弱點。繼2025財政年度進行獨立外部審核以評估資訊系統是否符合ISO 27001等國際認可的資訊安全標準後，集團於2026財政年度進行獨立網絡管理審核。審核結果顯示，集團具備良好防範網絡釣魚意識、穩健的終端防護措施及主動偵測與應對網路威脅的能力。有關我們網路安全風險管治體系的詳細資料，請參閱本年報的「企業管治報告」部分。

豐盛生活彰顯了我們致力提升持份者福祉與推動社會繁榮的堅定承諾。集團透過投資員工、支持繁榮社區、促進活躍本地經濟，創造超越商業範疇的長期共享價值。我們致力構建人才梯隊、打造共融且安全的職場環境、鞏固社區夥伴關係，並帶動本地經濟可持續發展，從而為打造具備韌性、緊密連繫且繁榮昌盛的活力社區貢獻力量。

我們的可持續營商方針	我們的方針及主要措施	我們如何衡量表現	目標進度
 豐盛生活 提升持份者的健康與經濟福祉 3 員工健康與福祉 8 社區合作與經濟發展	投資員工 宣揚以人為本及充滿活力的共融文化，營造安全健康的工作環境 - 優先考慮員工福利、參與和發展計劃 - 提供健康和多元共融的工作環境	截至2030財政年度 新世界發展獲認可為首選僱主 持續進行 <1.5 損失工時受傷事故率 (LTIR)	進行中 進行中
	繁榮社區 與社區合作夥伴共同推動本地發展，在健康和經濟方面取得成果 - 與主要持份者、社區組織和本地機構合作，照顧本地社區需要 - 構建健康樂融的空間，以連繫大眾、提倡尊重文化，提供多元共融的配套設施	持續進行 我們致力締造一個充滿活力和具韌性的社區。我們投資具有影響力的社區計劃和項目，以實現健康和經濟利益成果。項目包括： - 共融技能、教育與就業計劃 - 慈善捐款與基金 - 社區健康與福祉計劃 - 業界、大學及研究合作夥伴 - 藝術、保育及文化項目 - 員工義工活動 - 社區緊急應變 - 社區資金及資助	進行中
	活躍本地經濟 投資本地商業社區，為各界促進經濟繁榮 - 支持與本地合作夥伴和企業合作的學習、技能發展和就業計劃 - 促進本地商業合作夥伴關係，聯繫業務、租戶和顧客	截至2030財政年度 所有社區計劃均符合我們的社會影響力投資框架 截至2026財政年度 制定社會價值框架，以衡量及報告影響力投資成果	進行中 完成

社會價值框架

為落實集團的社會願景，並推動「豐盛生活」可持續營商方針下的目標，新世界發展於2026財政年度推出首個社會價值框架。該框架旨在衡量及匯報社會影響力投資所創造的成果，並為未來社會影響力投資的規劃與資源配置提供指引。

新世界發展參照「改變理論」的五層框架構建社會價值框架，並透過檢視及梳理超過40個精選項目建立框架內容。

投入	為推動項目所投入的資源、資金、人力及專業知識
活動	為實現成效而推行的具體項目活動，例如培訓、研究、活動、計劃或服務提供
產出	項目活動直接產出的即時、具體的成果或服務
成果	目標受者在行為、知識、態度或處境上的短期至中期變化
影響	此項目與措施旨在為貢獻聯合國可持續發展目標(「UNSDGs」)所促成的長遠變化與可持續發展影響

企業可持續發展／豐盛生活

社會價值框架作為一套以目標為導向的共同語言，清晰展示其運作模式。框架各層均設有明確目標，有助評估各重點範疇的成效，確保相關工作既能回應社區需要，亦與新世界發展的策略重點保持一致。



投資員工

我們視員工為長期商業成功的基石。透過培養以人為本、充滿活力且多元共融的企業文化，並以安全、健康的職場環境為支撐，我們鼓勵協作，推動創新，並提升員工身心福祉。

人才管理與發展

集團透過投資員工學習、領導才能發展、身心福祉及家庭關顧計劃，並為員工、承建商及供應商提供培訓、技能提升與能力建設項目，致力創造正面影響，培育具備韌性且面向未來的專業人才隊伍。

人才管理

我們以員工的福祉、參與及發展為先，透過提供全面的學習機會，支持個人及專業發展。我們確保招聘及人才培育流程秉持多元共融原則，將人權原則全面融入業務營運中。我們遵循系統化的人才選拔流程，嚴格評估應徵者的核心技能與能力，確保其能力與職位要求相符，發揮所長。我們致力促進平等的招聘與晉升機會，遴選過程著重專業技能同時尊重多元背景。我們明確禁止任何基於年齡、性別、種族、國籍、宗教、家庭狀況或其他受法律保障特徵的歧視行為。

職場對話－需求與洞見

新世界發展每兩至三年定期開展集團全體員工參與度調查，以深入了解員工需求並推動持續改善。於匯報期間，集團委託獨立第三方機構進行全面性的員工參與度調查，範疇涵蓋工作滿意度、工作使命感、幸福感及工作壓力等領域。調查獲得高達98%的參與率及88%的有效回應率，反映出強大的開放與互信文化。調查錄得80%的整體參與度得分，高於行業基準1%，而員工淨推薦值則達76%，展現出強烈的員工認同與承諾。為更深入洞察員工體驗，集團亦引入多維度滿意度評估，並錄得整體滿意度得分為80%，比行業基準高出5%。

為確保有效地回應員工的反饋，集團特別為部門主管及副主管安排檢討會，協助領導人員了解員工心聲、識別改善機會，並制定針對性的行動方案以提升整體員工體驗。展望未來，新世界發展將於這些關鍵領域持續跟進並檢視員工滿意度。

除員工參與度調查外，集團亦致力保持透明的溝通渠道，積極促進雙向交流。集團每年至少安排一次與員工代表就工作環境健康、安全及工作條件進行交流。

集團透過完善且透明的評核制度進行年度績效評估，並設有個人及團隊卓越表現表揚制度，以支持員工成長。評核制度設有360度全方位反饋平台，讓員工能夠向同儕、主管及下屬提供並接收反饋。可持續發展相關目標有被納入年終關鍵績效指標。在常規評核制度外，集團靈活的績效管理模式支持員工與團隊主管進行定期交流對話，並給予及時反饋，以促進具建設性的職涯討論並推動持續發展。集團會定期改善評核制度，以確保與業界最佳實踐保持一致。

勞工常規及僱員福利

依據《人權政策》與《僱員手冊》守則，我們致力於所有營運中實踐公平、公正與負責任的勞工常規。我們恪守最高標準的人權與勞工常規，並全面遵守香港特別行政區《僱傭條例》(第57章)中關於工作時間、休息日、假期、薪酬及福利的法定要求。為支持員工平衡工作與生活，我們積極推動各項措施，在合理可行的情況下營造健康的工作環境並提供彈性工作時間。我們承諾為員工提供達到或高於法定要求的帶薪年假，並透過鼓勵及提醒他們利用這些年假休息，以促進員工的福祉。針對在指定休息日或法定假日工作所產生的工時，公司亦提供補償休假，藉此防止工時過長，並促進健康的工作與生活平衡。此外，我們尊重員工享有結社自由及集體談判的基本權利。在2026財政年度，超過63%的新世界中國員工有參與獨立工會團體。

我們致力提供具競爭力的薪酬方案，以肯定員工的貢獻。我們綜合考量個人、部門及公司績效、經濟環境、市場薪酬基準及現行薪酬政策，定期檢視薪酬架構、薪資結構、性別薪酬比率及獎勵決策，藉此在員工團隊中推動公平、一致與平等的機會。

我們為員工及其家人提供全面的福利，包括有薪家庭照顧假、醫療補助，以及為特定職級員工的親屬提供醫療保險。此外，我們提供健康津貼，可用於健康檢查、牙科護理、健身會籍、私人教練課程、物理治療及營養規劃等多項服務，以靈活照顧員工的個人健康及保健需要。

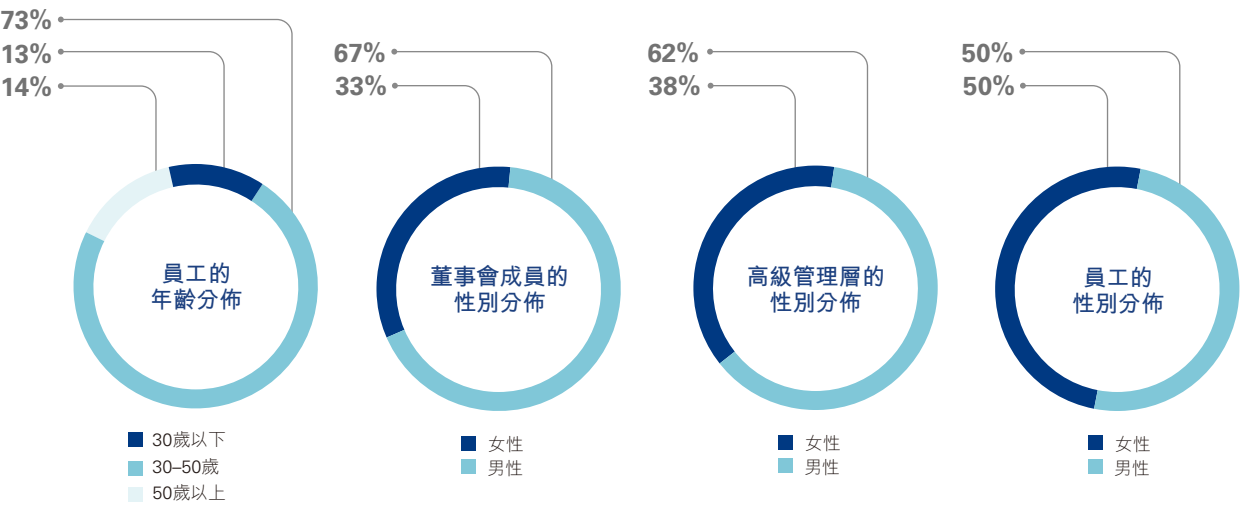
新世界中國透過兩項關鍵舉措加強對員工子女的幫助。其中，員工子女獎學金計劃為在藝術、體育及科技領域表現優異的員工子女提供獎學金。在過去13年，我們已投入人民幣逾160萬元，以幫助超過170個家庭。除學業支援外，我們亦透過員工子女實習計劃幫助其專業發展，自計劃推出以來已為近100名員工子女提供實習經驗。

促進多元、公平與共融

作為致力於提供平等就業機會的僱主，我們積極在企業內培養尊重與共融的文化，同時切實履行商業道德及價值鏈合規承諾。自2020年起，集團支持聯合國倡議的《賦權予婦女原則》，並簽署由香港平等機會委員會主辦的《種族多元共融僱主約章》。我們已制定《員工多元、公平與共融政策》，並於董事會層面落實。從風險管理角度而言，多元、公平與共融已被列為風險登記冊中的可持續發展風險之一。新世界發展對此風險進行審慎管控以確保合規，並識別潛在成因，作為採取前瞻性措施的依據。

我們致力營造無歧視及無騷擾的工作環境。為提升員工對多元、公平與共融的意識，集團定期舉辦以反歧視和反騷擾為主題的網上研討會及專題講座，提倡公平文化。此外，我們推行各項家庭友善政策以支援在職父母，為香港員工提供14星期全薪產假及五天全薪待產假。合資格員工有權享有家庭友善休假福利，以協助其平衡工作與家庭責任。在廣東省，這項福利包括：育有三歲以下子女的員工每年可享有十天帶薪育兒假；另外，合資格且為獨生子女的員工，若需照顧年滿60歲或以上的父母，則可享有最多15天帶薪子女護理假。

我們堅定保持集團內的性別平等，透過持續監察表現與量化披露確保透明度。截至2026年6月30日，集團董事會的女性成員比例達33%，超出30%的目標，而男女全職員工平均性別薪酬比率則為1.3。我們為員工營造互助且充滿活力的工作環境，來促進多元與共融，貫徹企業的核心價值。高級管理層的女性比例為38%，而整體員工中的女性比例(不包括高級管理層)則為50%。



人才發展

專業技能發展是提升員工能力及應對未來挑戰的關鍵。我們推行整合學習與發展策略，提供企業平台，結合商業實踐、領導層參與、自主學習與協作研習，並以三大核心支柱為指引，全面提升員工的專業技能、商業敏銳度及領導才能。

支柱	目標
連繫業務和以洞察為導向的學習	提升商業敏銳度、文化理解、領導才能發展及策略規劃
應用能力發展	加強專業、技術及商業才能
持續技能提升、數碼敏捷性、人工智能準備與應對未來準備	促進持續學習、數碼轉型、團隊協作及知識共享

我們亦定期檢討員工反饋、培訓參與數據及不斷演變的業務策略重點，以提升培訓內容，確保其切合所需並具成效。

我們根據各個業務單位員工的技能水平和興趣，有策略地提供度身訂造的學習機會。在2026財政年度，每名員工平均完成14.4小時的培訓。我們廣泛的培訓計劃涵蓋新員工入職指引與訓練、專題培訓及領導才能發展，透過在職培訓、師友計劃及正規教育等方式，全方位支持員工成長發展。我們致力培育個人與持續專業發展的文化，並透過年度教育津貼及考試休假政策，成就員工盡展所長。此外，我們亦鼓勵高層管理人員積極參與工作坊、簡報會及交流對話。於匯報期間，集團全額資助八位領導人員完成為期四個月有關宏觀經濟與地緣政治主題的培訓課程，使他們具備深入洞察全球經濟動態、地緣政治局勢轉變及其對業務帶來的影響的能力。該課程有助於拓寬視野，並加強其領導能力，以應對日益複雜及動態的營運環境。

所有員工及董事均可參與以下各種多元化的培訓課程，而在適合並可行的情況下，課程亦會延伸至價值鏈。

培訓主題	描述
反貪污	由外部廉政公署(「ICAC」)專員提供必修培訓，涵蓋： - 貪污風險與職場誠信挑戰 - 主要反貪污法例及監管要求 - 利益衝突與道德決策 - 個人誠信與合規
可持續發展	必修及選修培訓，涵蓋： - 新興的可持續發展趨勢及集團在可持續發展方面的風險與機遇 - ISO 14001和能源及用水效益及廢物處理方法，以提升對減少能源與用水消耗及廢物產生的意識 - ISO 45001和職業安全與健康(「OHS」)，以提升安全意識並減少營運中的安全與健康事故 - 企業可持續發展報告與ESG評級
網絡安全及人工智能	必修培訓，涵蓋： - 網路安全與人工智能風險 - 保護數據存取、分享及儲存的規程 - 負責任且安全地使用公司核准的生成式人工智能工具
職場歧視與騷擾	由平等機會委員會提供必修培訓，涵蓋： - 反歧視 - 職場共融

員工可透過我們的電子學習平台及領英學習平台，參與具針對性且專業的培訓，例如負責任營銷、招聘及施工管理，實現靈活自主學習。新世界發展亦推出獎勵計劃以提高員工參與度。我們的領英學習平台已達成70%的啟動率，超越68%的業界基準。員工藉此建立職業發展目標並制定個人化的發展計劃。這些電子學習平台獲廣泛應用，充分展現了員工更為主動、自主的專業成長。

多年來，新世界發展持續完善其「HiPo計劃」，致力加強領導才能並培育穩健的未來領袖梯隊。於2026財政年度，該計劃匯聚了87名來自香港及中國內地的高潛力人才，為他們提供支持長期職涯發展所需的技能、經驗與人脈網絡。透過師友計劃及跨

團隊交流等一系列措施，學員不僅提升了領導才能、自我管理及協作能力，更掌握了提升工作效率的實用技能。此外，我們亦舉辦跨區域交流活動以開闊視野並促進知識共享，安排員工進行實地考察、參與項目展示及跨業務單位的領導層對話。這些措施有效培養員工的領導勝任力、跨文化協作能力與持續學習精神，為打造面向未來的人才奠定堅實基礎。結果顯示該計劃成效顯著，與未有參與計劃的員工相比，晉升率高出2.6倍，流失率則降低11.6%，體現出極高的員工投入度與優秀的人才留任成效。



配合「HiPo計劃」培育未來領袖，新世界發展亦為新晉人才創造與高級管理層直接互動的機會，加強與領導人員的溝通、知識轉移及組織各層級的協調一致性。

通過「總裁面對面」活動，114名年輕及前線員工在開放式討論與經驗分享中與行政總裁展開直接交流，深入了解公司的策略重點、領導層視野及職涯發展機遇，同時推動集團內跨層級的深層對話。



為加強100名高級管理人員的領導才能，我們在其中一所獲得綠色建築認證的新世界酒店舉辦了為期三天的新世界集團高層領導力集思會。該集思會旨在促進跨部門及跨區域合作，透過領導層分享會、策略研討會、團隊建設及交流聯誼活動，構建領導對話、知識交流與團隊聯繫的平台。集思會秉持策略遠見、靈活應變及卓越領導力的原則，進一步加強了領導層共識並提升企業韌性，同時為打造面向未來的領導團隊注入動力。

「新知學堂」流動學習平台－賦能持續學習與知識分享

為促進知識共享及推動持續學習，新世界中國於匯報期間內推出「新知學堂」流動學習平台，旨在為員工提供彈性、可按個人節奏的學習機會。

該平台透過三大核心功能模組，滿足多元化的學習需求。

- **課程學習**－提供全面的內外部線上課程組合，讓員工能靈活且按需要學習
- **知識共享**－作為文件與工具包的協作資料庫，協助使用者上傳與下載有用資訊，促進團隊間的知識共享
- **學習圈**－作為內部互動社群，員工在此交流見解、發佈更新與互動，促進協作學習生態圈

為保持高參與度並確保學習內容緊扣最新業務趨勢，平台每月推出精選的主題學習模塊。此外，平台亦設有完善的培訓獎勵機制，向完成指定月度課程且表現優異的員工頒發獎金及其他獎勵。

該學習平台有效幫助我們的人才發展，充分展現我們持續致力於培育具備自主學習能力、卓越專業質素，並能適時應對商業轉變的專業團隊。



截至2026年6月30日的計劃亮點：

- > 2,000名活躍用戶
- > 5,500名報讀人次
- > 7,900培訓時數

促進員工、其家庭成員及承建商的健康福祉與安全

在《健康及安全政策》的指引下，我們在業務營運及價值鏈中為員工及承建商維持嚴格的健康與安全標準，確保與行業要求與國際最佳實踐保持一致。透過完善的安全管理、監控與保障機制，我們於2026財政年度提供超過10,000小時的職業身心健康與安全培訓，以加強安全意識與風險預防能力。這些努力恪守了我們致力實現工作環境零致命事故，並有助於將損失工時受傷事故率控制於0.4，遠優於SV2030+將其控制在1.5以下的目標。透過營造更安全、更健康的職場環境，我們持續提升員工韌性、福祉及長期業務表現。更多有關員工與承建商的健康與安全數據的詳細資料，請參閱我們網站上的可持續發展表現數據表2026。

建築工地安全

為維持建築工地的高安全標準，集團已建立完善的施工安全管理系統，所有由旗下全資附屬總承建商管理的建築項目，均已取得ISO 14001及ISO 45001認證。我們亦為承建商建立透明的事故調查和通報機制，並透過危機識別、風險評估、危險物料評估及定期健康與安全審計，以識別和實施預防及糾正措施，並持續改進。為培養安全至上的文化，我們進行針對性的環境、健康與安全培訓及能力評估，以加強工地安全意識、安全作業實踐及建築項目的風險防範。



身體與精神健康

我們致力透過定期培訓、宣導計劃及緊急應變措施，保障員工的身體健康與安全。於2026財政年度，我們舉辦了一場為時90分鐘的實踐急救訓練工作坊，教導員工掌握關鍵的救命技能，使其能在突發醫療緊急狀況中介入。課程提供核心技能的實作教學，包括心肺復甦術、人工呼吸及急性氣道阻塞處理。合資格的參與者可獲得企業健康福利，包括免費牙科檢查券。該措施有效將參與者由被動的旁觀者轉變為可勝任的第一應變者，有效增強我們的職場與社區安全韌性。此外，我們定期進行消防演習，讓員工熟悉疏散路線並提升消防安全意識。

為維持職場的高身心健康與安全標準，新世界中國的主要辦公室已取得ISO 45001及ISO 14001認證，而中國內地所有地區總部則持續維持WELL健康－安全評價準則認證。於2026財政年度，我們的香港總部亦於WELL健康建築認證及綠建築評室內建築認證中榮獲最高等級的鉑金級認證，彰顯我們致力打造健康、安全及優質室內環境的承諾。



作為由香港衛生署、勞工處及職業安全健康局聯合發起的《精神健康職場約章》的簽署方，新世界發展致力打造有利心理健康的職場環境。透過宣導課程與培訓計劃，我們幫助員工掌握壓力管理、情緒韌性及正念的實用技能，同時加強對焦慮、倦怠及職場壓力等常見精神健康挑戰的理解。我們亦提供專業支援服務，鼓勵員工在需要時尋求協助。透過將精神健康融入更廣泛的健康與安全框架，我們希望培育具備韌性、積極投入且充滿活力的專業團隊。

身心健康月－建立福祉與韌性的文化



為創造健康且具支持性的工作環境，新世界發展舉辦「身心健康月」，並推出一系列旨在提升身體及精神健康與韌性的活動，共吸引逾400名員工參與。其中，「身心健康嘉年華」反應熱烈，吸引超過200名員工體驗各類活動攤位。重點項目包括大笑瑜伽、中醫養生工作坊、高強度間歇訓練、匹克球體驗及太極大師班。活動有效協助員工強身健體、舒緩壓力及實踐正念，同時加強團隊凝聚力，推動構建健康、投入且具韌性的專業團隊。

除上述措施外，我們亦舉辦了17場午餐研習會，由專家主講身心健康、領導才能、科技及職場文化等主題，為員工提供增進福祉、拓展新技能及加深認識公司文化的契機。該系列研習會吸引超過800人次參與，反映員工對持續學習及身心健康的重視，亦與員工滿意度調查結果一致。

為將身心健康融入日常工作體驗，我們致力改善職場環境與設施，打造包括「Energy Hub」休憩空間及專用營養自動售賣專區等的健康導向設施。休憩空間內配備桌上遊戲、免費小食、自動售賣機及放鬆區域，鼓勵員工在工作間隙適度休息、交流互動及舒緩身心，全方位支援員工健康。這項綜合措施突顯了集團將身心健康融入日常營運的策略方針。



在職場之外，我們亦透過多元化的持份者參與活動，積極推廣健康生活方式與整體福祉。我們舉辦了「農曆新年手作工作坊系列」，邀請員工、租戶及其家屬一同參與創意工作坊與競賽，在弘揚中國傳統文化的同時，引導大家修習正念、展現自我並共享節慶歡樂。新世界中國亦舉辦健康意識講座，特邀當地健康服務中心專家主講，就預防慢性疾病、維持均衡飲食及進行以實證為基礎的體能運動。此外，我們亦提供一對一臨床健康諮詢，協助員工養成積極健康習慣並提升自我健康管理能力。集團在中國東北部地區舉辦的「21天健康活力打卡」活動，吸引約80名員工響應，透過養成每日運動習慣，以營造充滿活力的健康社區。集團將繼續致力營造健康安全的職場環境，持續關懷員工及承建商。



繁榮社區

新世界發展攜手社區夥伴及本地持份者合作，積極促進社區身心健康、多元共融與經濟機遇。我們致力打造匯聚中西且具吸引力的共融空間，推廣本地文化特色，並落實回應社區切實需要的項目，從而加強凝聚力，建構具備韌性且繁榮發展的活力社區。在《集團可持續發展政策》的指引下，我們實行對社會共融的承諾，以創新思維提升大眾生活質素。

藝術、文化及保育

集團致力推廣藝術、文化與歷史遺產保育，透過加強地區身份認同、彰顯文化多元及增強社區歸屬感等各項措施，為社區注入活力。我們藉由豐富的文化體驗與大眾參與機會，凝聚社區自豪感、加強人際連繫，共同締造充滿活力的社區環境。

社區參與是集團文化遺產保育與復興策略的核心，既能切實保護文化資產，亦能提升公眾的鑒賞興趣與對歷史遺產的共同歸屬感。位於北角的皇都戲院，是集團在香港首個收購的一級歷史建築，顯示了我們對文化保育和活化的承諾。在跨領域專業團隊的支持下，保育工作涵蓋口述歷史訪談、文物修復保存及深度的文化研究。為促進持份者參與及知識共享，我們與政府代表、業界專家、傳媒及社區團體組織了逾100場口述歷史訪談及200多場導賞活動，顯著提升了大眾對該歷史地標文化價值的認識。

新世界發展亦藉由上海K11 ELYSEA項目，展現將歷史保育完美融入新建項目的承諾。當中包括可追溯至1940年代的歷史建築蘿邨，並於建築設計中巧妙融匯法式裝飾藝術與中國傳統紋飾。此舉不僅有助於理清本地歷史脈絡，加強文化認同，更成功打造出獨特的當代文化商業新地標。

HERITAGE by K11 — 傳承文化底蘊和啟發未來世代

位於廣州漢溪K11四樓及五樓，佔地2,300平方米的HERITAGE by K11，打破傳統商業空間界限，打造了兼具文化保育與社區參與功能的特色平台。新世界發展運用沉浸式建築設計，巧妙融合傳統灰塑、滿洲窗及本地傳統工藝，為訪客帶來獨特的文化探索體驗。



為推動文化遺產走入大眾生活，該文化區定期舉辦各類藝術展覽與互動體驗，廣泛凝聚藝術家、租戶、訪客及周邊社區。焦點項目包括青年藝術家宋亮亮的非遺竹藝全系列全國首展，以及與「KAI CHUK繼續廣彩」工作室合作展出的傳統廣東非遺工藝。此外，項目亦透過多元工作坊、文化體驗，引導參與者深度體驗嶺南文化、踐行可持續發展理念，進一步加強跨世代與社區間的共融連繫。

於中國內地業務營運中，我們攜手租戶、居民及社區持份者合作，透過沉浸式非物質文化遺產體驗弘揚傳統節慶文化。此類舉措不僅推動文化保育，提升大眾對傳統工藝與習俗的鑑賞與認同，更進一步加強社區參與，促進跨世代的知識與經驗共享。

在2026年夏季，新世界中國於廣州住宅項目新世界·天馥與鳳凰網合作舉辦第五屆社區生活節，以藝術、文化及可持續發展為主題，廣泛凝聚居民、家庭及社區夥伴。活動亮點包括互動工作坊、由社區共同創作的循環再造藝術裝置，以及正式啟動涵蓋藝術、身心健康與公益的社區平台，全方位促進社區參與、倡導可持續生活模式，並築牢社區歸屬感。



社區身心健康

我們透過推廣健康、活力生活及身心福祉的各項舉措，致力提升支援服務與多元設施的便利度，從而增強社區韌性，打造更健康、凝聚力更強的緊密社區。集團將可持續發展與健康理念深度融入物業的公共空間設計，為租戶及廣大社區營造促進身心福祉的優質環境。具體措施包括於THE FOREST及83瓊林街項目打造公共花園與休憩空間，促進社交互動並有效活化公共空間。此外，位於深圳的K11 ECOAST更進一步構建為綠色活力樞紐，配備一系列倡導健康生活的設施，包括有蓋慢跑徑、500個單車泊位及30間淋浴設施，全力支持活力出行與促進社區福祉。



「愛共融」公益同樂日－透過共融參與促進社區福祉

為促進社會包容與社區福祉，新世界中國持續與偉博兒童福利基金會、《信息時報》及其他社區夥伴合作，在廣州的雲門舉辦第三屆「愛共融」公益同樂日活動。作為支持弱勢群體承諾的一部分，新世界中國亦捐贈人民幣十萬元予基金會，以支持惠及兒童及弱勢社區的計劃。

是次社區嘉年華活動圍繞三大核心包容性相關主題（關愛特殊需要兒童、倡導人寵和諧陪伴、促進傷健共融），並積極促進多方持份者的參與和合作。嘉年華呈獻一系列豐富多樣的項目，涵蓋精彩表演、藝術展覽、感官體驗、寵物照護與領養活動，以及慈善工作坊，為廣大持份者與大眾提供深度的互動交流機會，從而培養同理心、加強社交連繫，攜手建構更具關愛與共融的活力社區。



除打造身心健康的建築空間外，我們亦持續投放資源推動社區發展項目。為促進社會共融並提升社區福祉，新世界中國連續逾15年提供場地及物業管理支援，全力支持廣州非牟利機構樂島公益圖書館的日常營運。在義工服務、社會捐款及本地夥伴的共同推動下，該圖書館已發展為有活力的社區樞紐，顯著擴大兒童教育資源與互動閱讀項目的覆蓋面，並倡導終身學習與社區參與。為進一步擴大社會效益，圖書館將書籍再流轉分發至更廣泛的社區，促進知識共享與資源循環利用。此外，由社區主導的類似書籍捐贈活動亦於集團的鞍山物業及社區開展，成功吸引逾100名居民捐贈超過200本書刊，並轉贈予有需要的兒童，將教育資源的正面影響力延伸至更廣大的社區。



自2019年與偉博兒童福利基金會合作以來，新世界中國每年舉辦「歡迎小候鳥」夏令營，支援外來務工人員家庭。該項目特別為暑假赴穗與父母團聚的兒童而策劃，為他們提供安全且充實的成長環境，藉此促進社交連繫、賦能個人成長，並增進家庭凝聚力。於2026財政年度，逾20名兒童參與了為期三週的豐富活動，內容涵蓋藝術創作、語言學習及文化探索，並以溫馨的家庭慶祝嘉年華落幕。自項目啟動至今，已累計惠及近1,000名兒童，在加強對外來務工家庭支援的同時，亦持續推動社區福祉。

新世界發展致力透過體育與慈善活動倡導健康活力生活，促進社會共融與社區福祉，緊密凝聚員工、義工及社區持份者。於2026財政年度，6名員工及其家屬支持「第16屆盛京殘疾兒童運動會」，集團義工隊亦為參加第15屆全國運動會的運動員提供後勤支援。同時，員工參與社區體育盛事的热情持續高漲，共有52名同事熱烈響應「啟德飛步跑2026」，以及58位同事參加「渣打香港馬拉松2026」。透過這些活動，新世界發展積極動員員工投身公益慈善、實踐健康生活模式，並加強人際連繫，為本地社區創造持久而積極的正面影響。



為關注人口老化問題並將關懷拓展至長者群體，新世界中國義工隊在重陽節前夕探訪廣州頤壽老人院，為有需要的長者送上溫暖與陪伴。同時，新世界發展義工隊亦積極投入各項宣揚關愛與共融的社區活動，熱烈支持「YO Dancical協青街舞劇2026」活動，於活動中擔任多重角色，為青年人築建展現才華的正面平台，同步提升社區參與度與團隊凝聚力。

於2026財政年度，新世界發展透過旗下慈善基金會及各項慈善捐款投放社會資源，總額達1,060萬港元，並帶動員工累積服務逾5,300小時義工時數。

作為持續推動社區參與工作的一部分，新世界發展亦深明在危機時刻透過主動應急支援及協調復原工作，加強社區韌性及安全的重要性。於2025年11月大埔火災事故後，新世界發展聯同周大福集團、政府部門及非政府組織開展多項支援及復原行動，協助受影響居民渡過難關。新世界發展動員166名義工參與服務，累計服務時數達937小時，為受影響家庭提供支援。作為復原工作的一部分，義工亦探訪廣福邨的長者住戶，提供關懷陪伴及派發福袋，以促進社區互助與連繫。相關行動充分展現新世界發展在突發事件中對社區的支持承諾，並為建設更具韌性、共融及關愛的社區作出貢獻。

活躍本地經濟

新世界發展深信促進本地業務夥伴關係能為所有持份者實現共融繁榮。集團發揮持份者參與的優勢，在堅守可持續發展願景的同時，積極探索推動本地經濟發展的合作機遇。

共融技能、教育與就業

我們致力推動共融的學習機會、技能培訓及就業機會，協助個人建立自信、提升職涯準備度並發揮潛能。

作為此項承諾的一部分，新世界發展連續第四年支持香港特區政府的「共創明『Teen』計劃」，邀請超過250名員工義工擔任導師，透過職場體驗、實地考察、職涯規劃活動及一對一指導提供指引。這些寶貴經驗協助學員開闊視野、建立自信，並培養未來發展所需的技能與價值觀。



我們亦透過多項實習、工作體驗及職場影子計劃，提升青年就業能力。於2026財政年度，17名學生參與了超過3,400小時的職場學習，並獲得約23萬港元的資助及相關援助。透過與政府、業界及教育夥伴合作（包括支援弱勢青少年的項目），實習生於物業管理、人力資源、資訊科技、可持續發展以及銷售與市場推廣等多個部門汲取實踐經驗。這些寶貴機會為學員投身職場奠定堅實基礎，同時提升其專業技能，並拓寬對多元職涯發展路向的視野。

為培育未來人才，新世界發展與學術界及業界持份者合作，促進學習與知識交流。根據新世界發展與香港城市大學簽署的合作備忘錄，集團參與由該大學能源及環境學院主辦的SEE研討會，致力提升學生及青年專業人士的未來可持續發展能力。



集團倡議認可香港合資格環保專業人員學會（「HKIQEP」）的專業資格，以支持環保從業員提升就業能力及推動其專業發展。透過支持此項專業認證，我們致力擴充環保人才庫，並促進在可持續發展領域的職業機遇。



此外，新世界發展持續支持香港的長遠人才發展，參與「2026全球人才高峰會」，吸引優秀人才並推廣集團內部的職涯機遇，致力打造多元且面向未來的人才庫。

「燕京小天鵝計劃」支持青年發展

新世界中國持續支持「燕京小天鵝計劃」。作為其歷時最長的青年發展倡議之一，該計劃已連續16年為北京及河南農民工子女提供教育支援。於2026財政年度，員工義工參與探訪及捐贈活動，共捐贈約700本文與科學書籍、30套二手學習用品及價值人民幣一萬元的教育與印刷資源。為配合有關工作，新世界中國亦資助校園環境提升及多元學習活動。透過「益起來閱讀」計劃，學生參與書法課、英語故事會及世界閱讀日活動，有助擴闊教育資源覆蓋面，營造積極的學習氛圍，促進個人成長。



透過夥伴關係支持本地經濟

新世界發展透過地標推廣活動及策略性夥伴關係帶動人流、提升知名度，並為企業、社會企業及本地社區創造商機，促進本地經濟繁榮。

K11 MUSEA與本地及國際知名品牌和文化機構合作，舉辦多項旗艦夏季活動，包括「CHIKAWA DAYS」。相關活動有效帶動了本地經濟，於主要活動期間成功驅動訪客人流增長20%，旅客平均消費額亦提升30%，充分展現合作夥伴關係在吸引人流及創造商機方面的價值。在此基礎上，K11 MUSEA舉辦了「Sips by the Sea」活動，匯聚國際及本地頂尖調酒師，將海濱雕塑公園打造為沉浸式生活品味勝地，透過精心策劃的美食、文化與藝術體驗，提升訪客參與度並注入城市活力。

「共築•創業家2.0」— 培育青年創業

新世界發展透過旗下K11 Art Mall零售平台，支持香港房屋委員會「共築•創業家2.0」計劃，為青年創業提供發展機遇。在完成首六個月免租試業期後，新世界發展進一步採納香港房屋委員會推出的三年循序漸進租金安排，為參與計劃的青年品牌提供支援，協助其逐步提升財務自立能力。該項目為青年品牌帶來廣泛媒體關注，有效提升其市場知名度及業務發展潛力。



上海K11－扶持本地企業與推動社會共融

上海K11透過建立合作夥伴關係創造社企商機、促進社區參與及推動共融增長，激發本地經濟活力。其與本地初創社會企業咖啡館熊爪咖啡合作，為殘障人士(包括聽障及視障人士)提供就業與技能培訓機會。上海K11物業管理團隊透過協助牌照辦理、空間規劃及基礎設施升級，支持該咖啡館順利落戶，幫助推動社會創業精神並豐富本地商業生態圈。



秉持對社區合作的承諾，上海K11亦與「上海領養日」合作推行「貓貓有飯吃」計劃。該計劃允許會員以積分兌換貓糧進行捐贈，在促進顧客互動的同時，支援本地動物福利機構與前線救助人員。自2025年夏季推出以來，計劃已累積收集1,640公斤貓糧，為流浪貓提供約20,000份餐食。上海K11持續透過其平台創造社會價值、支持社區團體，為打造活力充沛的本地經濟作貢獻。

透過與當地社會企業及社區組織建立策略夥伴關係，上海K11展示了夥伴關係如何創造超越傳統商業活動的更廣泛經濟價值。這些夥伴關係透過支持企業發展、促進共融就業、推動顧客參與以及將資源投入社區項目，增強經濟多樣性並提升了地方經濟韌性。這體現了上海K11致力於透過能帶來持續的社會經濟效益的合作，支持地方經濟蓬勃發展的承諾。

匯報期間

本章節概述本集團於2025年7月1日至2026年6月30日匯報期間在環境、社會及管治(「ESG」)方面的措施及表現，以及在2026財政年度以後的最新計劃(將在報告內說明)。

匯報範圍

本章節涵蓋新世界發展擁有營運控制權的集團業務。此範圍包括新世界發展、新世界中國及K11 Concepts Limited旗下的業務。

按照香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)《環境、社會及管治報告守則》(載於附錄C2)有關匯報範圍的規定，新世界百貨中國有限公司(「NWDS」)(作為獨立上市附屬公司)並不納入本報告相關環境及社會績效數據的匯報範圍。根據《溫室氣體盤查議定書－企業會計與報告標準》，NWDS所產生的範圍一及範圍二溫室氣體排放量已納入本集團範圍三溫室氣體排放量的計算。更詳盡的可持續發展披露，請參閱其相關報告。

可持續發展網站

補充資料如可持續發展表現數據表2026、內容索引及有限保證鑑證報告可於新世界發展可持續發展網站(<https://sustainability.nwd.com.hk/>)查閱。

ESG匯報標準

本章節乃根據香港交易所《證券上市規則》附錄C2載列的《環境、社會及管治報告守則》而編製。本章節的編製亦參考以下ESG標準及原則：

- 全球報告倡議組織的可持續發展報告準則(「GRI準則」)
- 可持續發展會計準則委員會(「SASB」)房地產標準
- 國際可持續準則理事會(「ISSB」)的《國際財務報告準則S1號－可持續相關財務信息披露一般要求》(「IFRS S1」)
- ISSB的《國際財務報告準則S2號－氣候相關披露》(「IFRS S2」)
- 自然相關財務披露工作小組(「TNFD」)的建議，及
- 聯合國全球契約(「UNGC」)的十項原則(作為年度進展情況通報)

匯報原則

本集團的ESG披露回應香港交易所規定的強制披露要求，並透過以下方式落實原則：

- 重要性：進行結構化的重要性評估，邀請內部持份者包括董事會及員工與外部持份者如供應鏈、顧客及社區等共同參與。詳情請參閱我們的「持份者參與及重要性評估」章節。
- 量化：可持續發展表現數據表2026提供了有關目標及關鍵績效指標的量化詳情。
- 平衡：不偏不倚地披露本公司的表現。
- 一致性：採用一致的方法披露績效表現，以支持跨年度具意義的比較。

報告核實

董事會負責監督本章節的內容，該內容已經董事會審閱及通過。

羅兵咸永道會計師事務所(PricewaterhouseCoopers)獲委任就指定經識別的可持續發展資料，根據國際審計與鑑證準則理事會頒布的《國際鑑證業務準則第3000號(修訂版)歷史財務資訊的審計或審閱以外的鑑證業務》，以及就溫室氣體排放而言，根據《國際鑑證業務準則第3410號－溫室氣體排放聲明的鑑證業務》的規定執行了有限保證的鑑證工作。有關有限保證鑑證報告，請參閱本公司網站。

聯繫我們

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

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升本集團的表現。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，為股東爭取最佳回報。

企業管治守則

於截至2026年6月30日止年度內，本公司已一直遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟守則條文C.1.3除外。

守則條文C.1.3乃關於相關僱員買賣證券事宜的指引。守則條文C.1.3規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的條款寬鬆。董事會沒有嚴格遵從標準守則制定指引，而是訂立自身的員工指引，該等指引比標準守則的條款寬鬆。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團員工人數眾多（約9,200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本公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的員工指引下，這情況則可避免。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易的操守守則。

經向全體董事作出特定查詢後，本公司獲董事確認，彼等已於截至2026年6月30日止年度內遵守標準守則所載的規定標準。

董事會管治



董事會

組成

於本報告日期，董事會包括共18名董事，當中有八名執行董事、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不少於三分之一。董事會組成之詳情載於本年報的董事會報告中「董事」一節內，董事的簡歷載於本年報的「董事簡介」章節。鄭家純博士為鄭志雯女士及鄭志明先生之父親、杜惠愷先生之妻舅、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。除上述外，董事會並無成員與其他成員相互關連。

董事姓名	任期 ⁽¹⁾ (年)	當前委任期間 ⁽²⁾	
		由 (日／月／年)	至 (日／月／年)
執行董事			
鄭家純博士(主席)	53	16/03/2024	15/03/2027
黃少媚女士(行政總裁)	6	29/11/2024	28/11/2027
鄭志雯女士	14	16/03/2024	15/03/2027
薛南海先生	8	01/06/2024	31/05/2027
趙慧嫻女士	6	01/05/2026	30/04/2029
何智恒先生	1	29/11/2024	28/11/2027
劉富強先生(首席財務總監)	1	29/11/2024	28/11/2027
陳耀豪先生	<1	12/12/2025	11/12/2028
非執行董事			
杜惠愷先生(非執行副主席)	13	01/07/2025	30/06/2028
鄭家成先生	31	16/03/2024	15/03/2027
鄭志恒先生	16	01/12/2025	30/11/2028
鄭志明先生	3	01/12/2025	30/11/2028
獨立非執行董事			
李聯偉先生	22	16/03/2024	15/03/2027
葉毓強先生	8	01/06/2024	31/05/2027
陳贊臣先生	5	10/09/2024	09/09/2027
羅范椒芬女士	3	01/12/2025	30/11/2028
羅詠詩女士	3	01/12/2025	30/11/2028
黃仰芳女士	3	01/12/2025	30/11/2028

附註：

- (1) 指自起初獲委任為董事之日起至本年報日期止的完整年數
- (2) 指董事現行委任函項下的任期，惟其須按照本公司組織章程細則（「組織章程細則」）的規定輪值退任，並可於任期屆滿時獲續任

董事會更新

在過去數年，董事會已有序地進行了更新，帶來新觀點和多元化專業知識，並從而增強了董事會的多元化和獨立性。董事會通過提名委員會將繼續定期檢討董事會架構並提出建議，以支持本集團的可持續發展。提名委員會將通過多種渠道甄選合適的候選人，並根據董事會成員多元化政策（「成員多元化政策」）和提名政策（「提名政策」）向董事會作出建議。

於回顧年內，陳耀豪先生獲委任為執行董事，自2025年12月12日起生效。

多元化

(a) 董事會多元化

董事會自2013年8月起已採納成員多元化政策，旨在闡述本公司達致董事會成員多元化的方針。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，同時認為提升董事會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作出的貢獻而作決定。

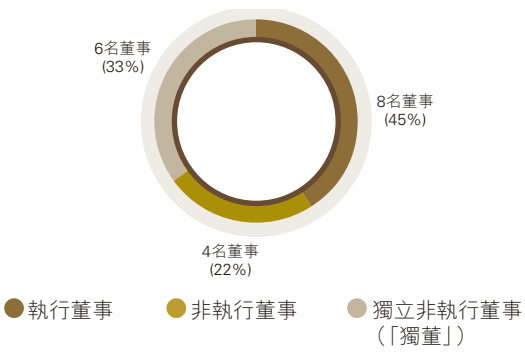
提名委員會就委任陳耀豪先生為執行董事已考慮其技能、專業領域及專業經驗，以決定其是否符合出任董事的資格。該任命經提名委員會建議後，隨後獲董事會批准並於2025年12月12日生效。

目前，18名董事中有六名女性，佔董事會33.33%，超越為董事會層面性別多元化而訂立的30%女性董事會成員的本公司目標。本公司致力於維持多元化的董事會，其中包括女性代表的比例超過30%。

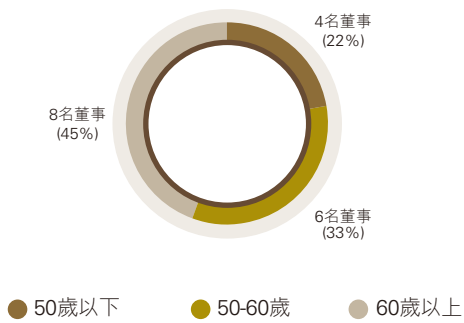
年內，董事會已通過提名委員會審視成員多元化政策的落實情況，並認為其獲有效實施。此乃基於如下所示之董事會多元化組合繼續促進董事會的效率和效能，並保持與本集團策略、治理及業務需要相關的適當多元化組合，從而符合上市規則的要求。

董事會多元化組合

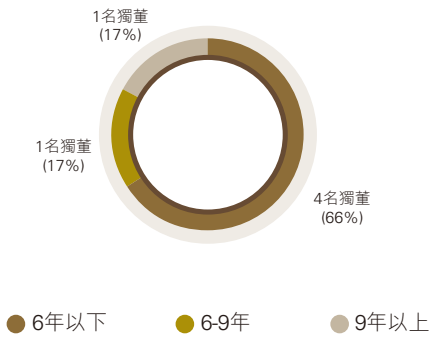
職位



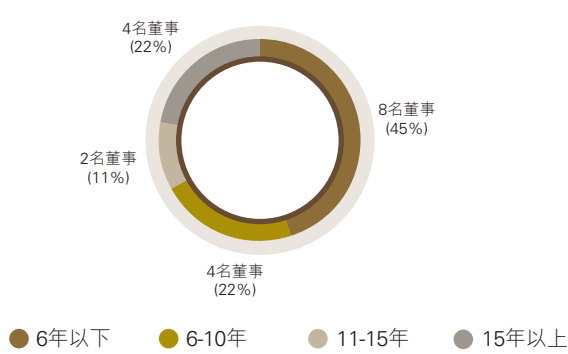
年齡組別



董事任期－僅包括獨董(年數)

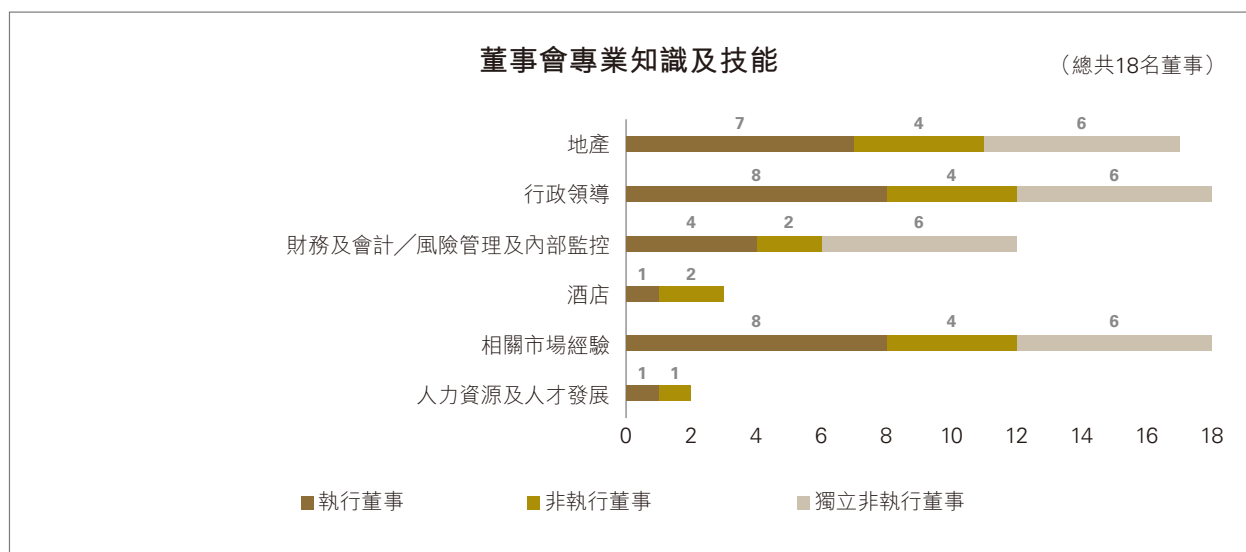


董事任期－全體董事(年數)



董事會專業知識及技能





以上技能表載列董事會具備的專業知識及技能，其與本集團的宗旨、價值、策略及文化相契合，使董事會能有效履行其職責及責任，包括：

- 監察及指導策略重點的執行，以實現本集團的願景、使命與價值，並促進其核心業務及市場的長遠成功；
- 推動本集團全面採納最佳企業管治常規；
- 監督穩健而有效的風險管理、內部監控、財務匯報及合規制度的實施，並顧及本集團核心業務以及本公司作為聯交所上市公司的地位；
- 制定具競爭力的薪酬政策，以吸引、挽留及激勵具備適當才能的人士，為本集團的成功作出貢獻；及
- 在本集團內培育充滿活力及具前瞻性的企業文化，以支持其長遠可持續發展及卓越營運。

提名委員會根據上市規則、成員多元化政策及提名政策，定期檢討董事會的架構、人數及組成。目前，董事會未有識別需要進一步增添任何技能，此乃由於其認為董事會由多元化的成員組成，提供了切合本集團業務需要的良好均衡技能和經驗。

(b) 全體員工多元化

本集團亦通過一系列以多元化和共融性為重點的活動促進其各個層面的性別多元化。董事會自2025年7月起採納了《員工多元、公平與共融政策》(「員工多元、公平與共融政策」)，該政策闡述本集團在員工多元、公平與共融方面的目標，以及對相關策略實施的監督。該政策亦旨在為員工創造一個安全、多元及共融的工作環境，重視員工福祉，並堅決不容忍任何形式的歧視、欺凌、迫害、中傷或騷擾行為。本公司致力保持員工隊伍的性別平衡。高級管理層及本集團員工(不包括高級管理層)性別比例的更多詳情，請參閱本年報的「企業可持續發展」章節。

董事會並無就員工隊伍(包括高級管理層)的性別多元化設定任何量化目標及時間表，因其認為本集團員工隊伍已達致性別平衡。

委任及重選

各董事均已與本公司訂立委任書，訂明其委任條款及條件以及其職責及責任，為期三年，惟須根據組織章程細則輪值退任。

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。

董事會自2018年11月起採納了提名政策，旨在闡述在考慮委任候選人為董事及重新委任現任董事時將遵循的準則及程序。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物色或甄選的候選人，並(如適合)向董事會提出建議。董事會應基於提名委員會的建議而審議及決定有關委任。在重新委任現任董事的情況下，提名委員會應檢討該退任董事對本公司的整體貢獻及服務，確定退任董事是否仍然符合提名政策所列的準則，並(如適合)推薦該退任董事予董事會作出考慮及就退任董事於股東大會上膺選連任的提議向股東作出推薦。在評估委任所建議的候選人為董事及重新委任現任董事時將參考下列因素：

- 對董事會的貢獻(參照成員多元化政策)；
- 誠信聲譽；
- 能否承擔投放足夠時間履行作為董事會成員的職責；
- 與本公司的潛在利益衝突；及
- 就獨立非執行董事的候選人而言，符合上市規則的獨立性要求。

董事的時間投入及對董事會的貢獻

董事會透過提名委員會每年評估各董事是否已投入足夠時間履行其職責，以及是否對董事會作出充分貢獻。董事須向本公司披露其於本集團履行職責所投放的時間，以及其於其他上市公眾公司擔任董事及主要職務與任何其他重大外部時間承擔的數目及性質，以及每項職務所投放的時間。

經審閱上述資料，並考慮董事出席及參與董事會及董事委員會會議、股東大會及業務進展匯報的情況後，提名委員會認為，各董事於年內已投入足夠時間、關注及精力於本集團事務，以履行其作為董事的職責。

此外，各董事均須向提名委員會更新及確認其教育背景、專業知識／資格、主要委任職務及工作經驗，以及其具備的技能，而該等因素均有助提升董事會的效能。

提名委員會亦審閱各董事於年內參與持續專業發展的情況，包括培訓時數、培訓涵蓋的主題(按上市規則要求)及所採用的培訓模式，以評估各董事是否已致力掌握有關董事會職能、董事責任、法律及法規、企業管治、ESG以及與本集團相關的行業及業務事宜等方面的最新發展。

於審閱截至2026年6月30日止年度的上述資料後，提名委員會信納各董事於年內均已對董事會作出有效貢獻，並已妥善履行其作為董事的職責及責任。

董事會評估

本公司進行涵蓋2023年5月中旬至2025財政年度止的內部董事會評估工作，以向董事進行問卷調查的方式徵求董事對董事會表現及有效性的意見。有關結果及建議於獨立非執行董事會議上呈交並審閱，最終報告（「2025年董事會評估報告」）於2025年9月提交提名委員會及董事會審議。有關評估程序以及評估結果及建議的摘要，已於本公司2025年報內的企業管治報告中披露。

於年內就2025年董事會評估報告所提出的建議而採取的措施概述如下：

建議	於年內採取的措施
(i) 增加向獨立非執行董事提供業務進展匯報的次數，由每年一次增至半年一次。	本公司於2025年9月及2026年3月進行了半年一次的業務進展匯報，期間由各業務單位管理層向獨立非執行董事匯報最新業務發展情況。
(ii) 自2026財政年度起，本公司將加強董事培訓，提供更多真實案例，並提供與上市規則第3.09G條新規定的五個指定主題相關的資料，以及設定全年培訓時數目標為10-12小時。	於2026財政年度，本公司安排了內部及外部培訓課程，並向董事提供閱讀材料，內容涵蓋上市規則第3.09G條所規定的全部五個指定主題。各董事的參與記錄載於本報告「董事持續專業發展」一節。 此外，本公司於2026年4月安排了上海及杭州實地考察，以加深董事對本集團業務營運及最新發展的第一手了解。另外，本公司於獨立非執行董事季度會議期間舉行的內部培訓中，融入了更多實際案例分析，涵蓋行業發展、市場趨勢及本集團策略等方面的內容。
(iii) 讓全體董事會成員參與策略議題進展的匯報，以增強董事會凝聚力及促進董事會動態。	本公司於2026財政年度內共舉行五次董事會會議，會上向董事會匯報並由董事會審議本集團的策略、業務概況及重大交易。

本公司將繼續以內部方式或透過外部服務提供者，至少每兩年一次對董事會的表現進行正式的評核。下一輪董事會表現評估將於2027年進行。

主席、行政總裁及其他執行董事

主席鄭家純博士領導董事會以及確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。於回顧年內，行政總裁黃少媚女士監管本公司日常業務及推行本公司的主要策略及政策。其他執行董事均根據其各自的專長擔當不同的職責。主席、行政總裁及其他執行董事的職責已明確載列於彼等各自的委任書內。主席及行政總裁由不同個別人士擔任，以維持有效職能分工。

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。

獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事的獨立性書面確認。董事會經提名委員會參照上市規則第3.13條所載的所有因素評估各獨立非執行董事的獨立性，並認為根據上市規則所有獨立非執行董事均為獨立人士。

年內，獨立非執行董事與高級管理層成員以及主要業務單位代表舉行季度會議，這為獨立非執行董事更好地了解本集團的業務提供一個寶貴機會，並就本集團業務相關的不同議題進行討論。本公司每半年舉行一次業務進展匯報，期間由各業務單位管理層向獨立非執行董事匯報最新業務發展情況。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。

經考慮以下途徑，提名委員會已檢討並認為本公司維持有效的機制確保董事會有強力而且充足的獨立元素：

- 董事會有足夠的六名獨立非執行董事(佔董事會人數不少於三分之一)，且他們都持續投入足夠時間，並為本公司作出有效貢獻；
- 所有獨立非執行董事通過與核心部門及特定業務單位負責人定期舉行的季度會議分享他們的觀點和意見；
- 每半年安排核心業務部門就業務分部表現向獨立非執行董事作匯報，讓他們有機會分享及發表其觀點和意見；

- 不時為獨立非執行董事安排實地考察，以加深彼等對本公司新增及進行中的項目之了解；
- 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
- 本公司會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。

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、業務、策略方針及財務表現。董事會共同負責本公司的管理及營運。本公司日常業務由管理層團隊負責並在行政總裁以及董事會轄下執行委員會的領導及監督下進行。

董事會致力在本公司的各個層面培養和推廣理想的文化，並確保理想的文化在本公司的策略、業務模式和營運常規中得以反映，以實現本集團的可持續增長。我們鼓勵員工說出切實可行的創新想法，並充分融入本集團業務發展中。有關本集團文化的更多詳情，請參閱本年報內的「企業可持續發展」章節。

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；

- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

年內，董事會已檢討本公司就企業管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況。

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

董事會會議

董事會每年最少舉行四次定期會議，會議通知於最少14天前發出。如有需要，董事會亦會發出合理通知以舉行額外會議。於截至2026年6月30日止年度，董事會舉行了四次定期董事會會議及一次臨時董事會會議。聯席公司秘書協助主席制訂每次會議的議程。各定期董事會會議的草擬議程於全體董事間傳閱，讓彼等可於議程中加入其他事項。於每次定期董事會會議舉行之前至少三日，全體董事均獲寄發有關議程及董事會文件。董事會決策於董事會會議上進行表決。聯席公司秘書對董事會上所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議記錄由聯席公司秘書保存，副本於全體董事間傳閱，以供參考及記錄。

截至2026年6月30日止年度，董事出席董事會及董事會轄下委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	截至2026年6月30日止年度出席／合資格出席會議次數						
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	可持續發展 委員會會議	股東 週年大會	股東 特別大會
<i>執行董事</i>							
鄭家純博士	4/5	—	2/2	—	—	1/1	0/1
黃少媚女士	5/5	—	—	—	—	1/1	1/1
鄭志雯女士	5/5	—	—	2/2	—	1/1	1/1
薛南海先生	5/5	—	—	—	2/2	1/1	1/1
趙慧嫻女士	5/5	—	—	—	—	1/1	1/1
何智恒先生	5/5	—	—	—	—	1/1	1/1
劉富强先生	5/5	—	—	—	—	1/1	1/1
陳耀豪先生 ⁽¹⁾	3/3	—	—	—	—	—	1/1
<i>非執行董事</i>							
杜惠愷先生	4/5	—	—	—	—	1/1	1/1
鄭家成先生	5/5	—	—	—	—	1/1	1/1
鄭志恒先生	4/5	—	—	—	—	1/1	1/1
鄭志明先生	4/5	—	—	—	—	1/1	1/1
<i>獨立非執行董事</i>							
李聯偉先生	5/5	4/4	2/2	2/2	—	1/1	1/1
葉毓強先生	5/5	4/4	—	2/2	2/2	1/1	1/1
陳贊臣先生	5/5	4/4	2/2	—	1/2	1/1	1/1
羅范椒芬女士	5/5	4/4	—	—	2/2	1/1	1/1
羅詠詩女士	5/5	4/4	—	—	—	1/1	1/1
黃仰芳女士	5/5	—	—	—	2/2	1/1	1/1

附註：

(1) 於2025年12月12日獲委任為執行董事

董事持續專業發展

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

新委任的董事陳耀豪先生已於2025年12月10日獲本公司委聘具資格就香港法律提供意見的律師事務所提供上市規則第3.09D條所指的法律意見。有關法律意見涉及彼擔任董事的適用上市規則，以及向聯交所作出虛假陳述或提供虛假資料可能引致的後果。陳先生確認已理解出任董事的責任。由於陳先生並非上市規則所界定的初任董事，因此上市規則第3.09H條項下有關額外持續專業發展的規定並不適用於彼。

行政總裁在董事會會議上均會報告本集團業務概況，包括財務及營運回顧、分部表現、策略及新計劃。此外，所有董事亦獲提供主要業務分部表現及最新財務數據的每月更新資料，從而有助董事會獲得對本集團之表現、狀況及前景具充足詳情且公正及易於理解的評估，以便各董事及董事會整體履行職務。

所有董事均須參與持續專業發展活動，以發展並更新彼等的知識及技能。截至2026年6月30日止年度內，本公司已為董事安排內部及外部培訓課程，涵蓋董事會及董事職責、企業管治及ESG以及行業及業務最新發展等指定主題。此外，本公司持續提供有關董事會及董事職責、上市規則及香港法律合規、企業管治及ESG、風險管理及內部監控以及行業及業務最新發展的閱讀材料，供董事自行研習。所有培訓及閱讀材料均具應有質素，能充分增進董事的知識及專業技能，並涵蓋上市規則第3.09G條規定的特定主題。全體董事於年內均已參與上市規則第3.09F條及第3.09G條所規定之持續專業發展。

截至2026年6月30日止年度，董事參與持續專業發展的記錄載列如下：

截至2026年6月30日止年度董事持續專業發展記錄				
時數(按培訓方式劃分 ⁽¹⁾)(主題 ⁽²⁾ /培訓提供者 ⁽³⁾)				
董事姓名	內部培訓	外部培訓	自修研習	總時數
執行董事				
鄭家純博士	—	9 (a,b,c,d,e / i,iii,vi)	13 (a,b,c,d,e / iii,iv,v)	22
黃少媚女士	5 (e/v)	1 (b/i)	13 (a,b,c,d,e / iii,iv,v)	19
鄭志雯女士	—	37 (a,b,c,d,e / iii,vi)	18.5 (a,b,c,d,e / i,iii,iv,vi)	55.5
薛南海先生	—	2 (b,c / i,iii)	11 (a,b,c,d,e / iv)	13
趙慧嫻女士	5 (e/v)	7.5 (b,d / i,ii)	11.5 (a,b,c,d,e / i,iii,iv,v)	24
何智恒先生	2 (e/v)	25.5 (a,b,c,d,e / i,ii,iii,iv,vi)	26 (a,b,c,d,e / i,iii,iv,vi)	53.5
劉富強先生	5 (e/v)	24.5 (a,b,c,d / i,ii,iii)	13 (a,b,c,d,e / i,ii,iii,iv,v)	42.5
陳耀豪先生 ⁽⁴⁾	5 (e/v)	1 (c / iii)	9.5 (a,b,c,d,e / i,iv,v)	15.5
非執行董事				
杜惠愷先生	—	1 (c / iii)	12 (a,b,c,d,e / iii,iv)	13
鄭家成先生	—	2 (b,c / i,iii)	12 (a,b,c,d,e / iii,iv)	14
鄭志恒先生	—	2.5 (c,d,e / iii)	9 (a,b,c,d,e / iv)	11.5
鄭志明先生	—	17 (a,b,c,d,e / i,iii,iv,vi)	12 (a,b,c,d,e / iii,iv)	29
獨立非執行董事				
李聯偉先生	17.5 (e/v)	10 (b,c / i,ii,iii)	10 (a,b,c,d,e / iii,iv)	37.5
葉毓強先生	12.5 (e/v)	2.5 (c / iii,iv)	8 (a,b,c,d,e / iv)	23
陳贊臣先生	17.5 (e/v)	2 (b,c / i,iii)	10 (a,b,c,d,e / iii,iv)	29.5
羅范椒芬女士	17.5 (e/v)	1 (c / iii)	4 (a,b,c,d,e / iii,iv)	22.5
羅詠詩女士	17.5 (e/v)	2 (c / i,iii)	10 (a,b,c,d,e / iii,iv)	29.5
黃仰芳女士	17.5 (e/v)	1 (c / iii)	12 (a,b,c,d,e / iii,iv)	30.5

附註：

- (1) 培訓方式：
- 「內部培訓」包括由本集團組織舉辦的研討會、論壇、簡報會、實地考察及其他學習活動，不論董事以參與者或講者／討論嘉賓身份參與。
 - 「外部培訓」包括由外部機構(如監管機構、專業團體、專業服務機構、行業協會及其他上市發行人)組織舉辦的研討會、網上研討會、論壇、會議、工作坊及其他學習活動，不論董事以參與者或講者／討論嘉賓身份參與。
 - 「自修研習」包括董事透過由外部機構(如監管機構、專業團體、專業服務機構、行業協會及其他上市發行人)或本集團刊發及／或發放的學習資源(例如刊物、網上資料、監管／行業／市場最新資訊等)所進行的自我導向學習。
- (2) 培訓主題：
- (a) 董事會、其轄下委員會及董事的角色、職能與責任，以及董事會效能
 - (b) 在香港法律及上市規則下發行人的責任及董事的職責，以及重要法律及監管發展動向(包括與履行該等責任及職責相關的上市規則更新)
 - (c) 企業管治及ESG事宜(包括與發行人及其業務相關的可持續發展和氣候及自然相關的風險和機遇的最新發展)
 - (d) 風險管理及內部監控
 - (e) 與發行人相關的行業特定發展、業務趨勢及策略的最新資訊
- (3) 培訓提供者：
- (i) 監管機構
 - (ii) 專業團體
 - (iii) 專業服務公司
 - (iv) 行業協會
 - (v) 本集團
 - (vi) 其他
- (4) 於2025年12月12日獲委任為執行董事

董事會轄下委員會

董事會透過授權不同董事會層面的委員會履行其若干職務，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會。所有董事會轄下委員會均獲董事會以其各自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)
	黃少媚女士
	鄭志雯女士
	薛南海先生
	趙慧嫻女士
	何智恒先生
	劉富强先生
	陳耀豪先生*

* 自2025年12月12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、以及建議末期股息或其他分派等若干主要事宜則仍交由董事會批准。執行委員會監察本公司策略計劃的施行及本公司所有業務單位的營運、管理及發展本公司的整體業務、以及監督處理內幕消息的內部監控。執行委員會於需要時定期召開會議。

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	李聯偉先生(主席)
	葉毓強先生
	陳贊臣先生
	羅范椒芬女士
	羅詠詩女士

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

年內，審核委員會舉行了四次會議，其中審核委員會所履行的工作包括：

- (i) 審閱本公司截至2025年6月30日止年度的經審核財務報表及截至2025年12月31日止六個月的未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准；
- (ii) 審閱本集團的風險管理及內部監控系統報告；
- (iii) 與管理層及外聘核數師討論可能影響本集團及財務匯報事宜的會計政策及常規；
- (iv) 審閱持續關連交易；
- (v) 審閱資料保障及合規委員會所履行的工作，其中包括制定及維護個人資料庫、制定與資料私隱和保障事宜相關的新政策或指引以及安排相關員工培訓；及
- (vi) 審核本集團關鍵風險指標及企業風險管理系統。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事 李聯偉先生(主席)
 陳贊臣先生

執行董事 鄭家純博士

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

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

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議，其中薪酬委員會所履行的工作包括：

- (i) 檢討本公司的薪酬政策，包括董事及本公司高級管理層的薪酬政策；及
- (ii) 檢討及批准執行董事及本公司高級管理層的薪酬方案。

執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。本公司可以根據本公司購股權計劃向董事及高級管理層授出購股權以認購本公司股份。於截至2026年6月30日止財政年度已付董事的薪酬詳情載於財務報表附註。

提名委員會

成員：

獨立非執行董事

李聯偉先生(主席)
葉毓強先生

執行董事

鄭志雯女士

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並以上市規則第3.13條所載的獨立性規定評核獨立非執行董事的獨立性，及就委任及重新委任董事向董事會作出推薦建議。為符合企業管治守則有關提名委員會成員組成及董事會技能表的修訂，提名委員會的職權範圍已作出修訂，並於2025年7月1日生效。提名委員會主席獨立於管理層。

年內，提名委員會舉行了兩次會議，其中提名委員會所履行的工作包括：

- (ii) 向董事會提出董事會變動的建議；
- (iii) 根據上市規則、成員多元化政策及提名政策檢討了董事會架構、人數及組成，並認為董事會由多元化的成員組成，提供了切合本集團業務需要的良好均衡技能和經驗；
- (iv) 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；
- (v) 審議退任董事的重選事宜，並建議董事會於2025年11月20日舉行的股東週年大會上提呈股東予以批准；
- (vi) 檢討為確保董事會可獲得獨立觀點和意見的機制之實施與有效性；及
- (vii) 審議並討論2025年董事會評估報告中的結果與建議。

可持續發展委員會

成員：

執行董事

薛南海先生(主席)

獨立非執行董事

葉毓強先生

陳贊臣先生

羅范椒芬女士

黃仰芳女士

可持續發展委員會負責監督本公司ESG及氣候相關議題及風險。在由業務單位負責人所組成的集團可持續發展督導委員會的支持下，董事委員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(包括集團業務風險)的流程，並監察按「2030+可持續發展願景」所制定的承諾及目標的落實情況，引領本公司向2050年邁進，成為一家具備應對未來挑戰能力的公司。此外，可持續發展委員會也監察本公司年度可持續發展匯報所載的可持續發展和ESG資料的完整性，以及就上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告守則》適用守則條文的事宜向董事會提供意見。

年內，可持續發展委員會舉行了兩次會議，就本集團之可持續發展策略、目標及政策作出討論及批閱、審視可持續發展報告及ESG披露的過程，並監察達成目標之進程及可持續發展之表現。除此以外，可持續發展委員會也就相關全球趨勢展開討論，包括可持續金融、ESG評級、重要性、員工福祉、氣候風險、可持續發展披露的演變(包括國際可持續準則理事會(「ISSB」)發佈的準則)，以及可持續發展管治事宜。

核數師的酬金

截至2026年6月30日止年度，就本集團外聘核數師提供審計及非審計服務的已付／應付酬金總額載列如下：

服務類型	截至6月30日止年度的 已付／應付酬金	
	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
審計服務	43.5	46.1
非審計服務	13.9	16.5
總計	57.4	62.6

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

年內，外聘核數師向本集團提供了鑒證及獲許可非鑒證服務。鑒證服務包括與審核本集團的綜合財務報表及某些附屬公司有關的服務，以及包括就其他監管或合規目的而出具的特別審核或鑒證報告的服務。獲許可的非鑒證服務包括稅務合規服務、稅務顧問、轉讓定價服務、與收購及出售活動有關的盡職調查及交易顧問服務、ESG和綠色金融服務、資料私隱服務及其他相關服務。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

董事會在集團財務及資金管理部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策(經修訂準則的採納及註釋的修改除外)。董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

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

風險管理及內部控制

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

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

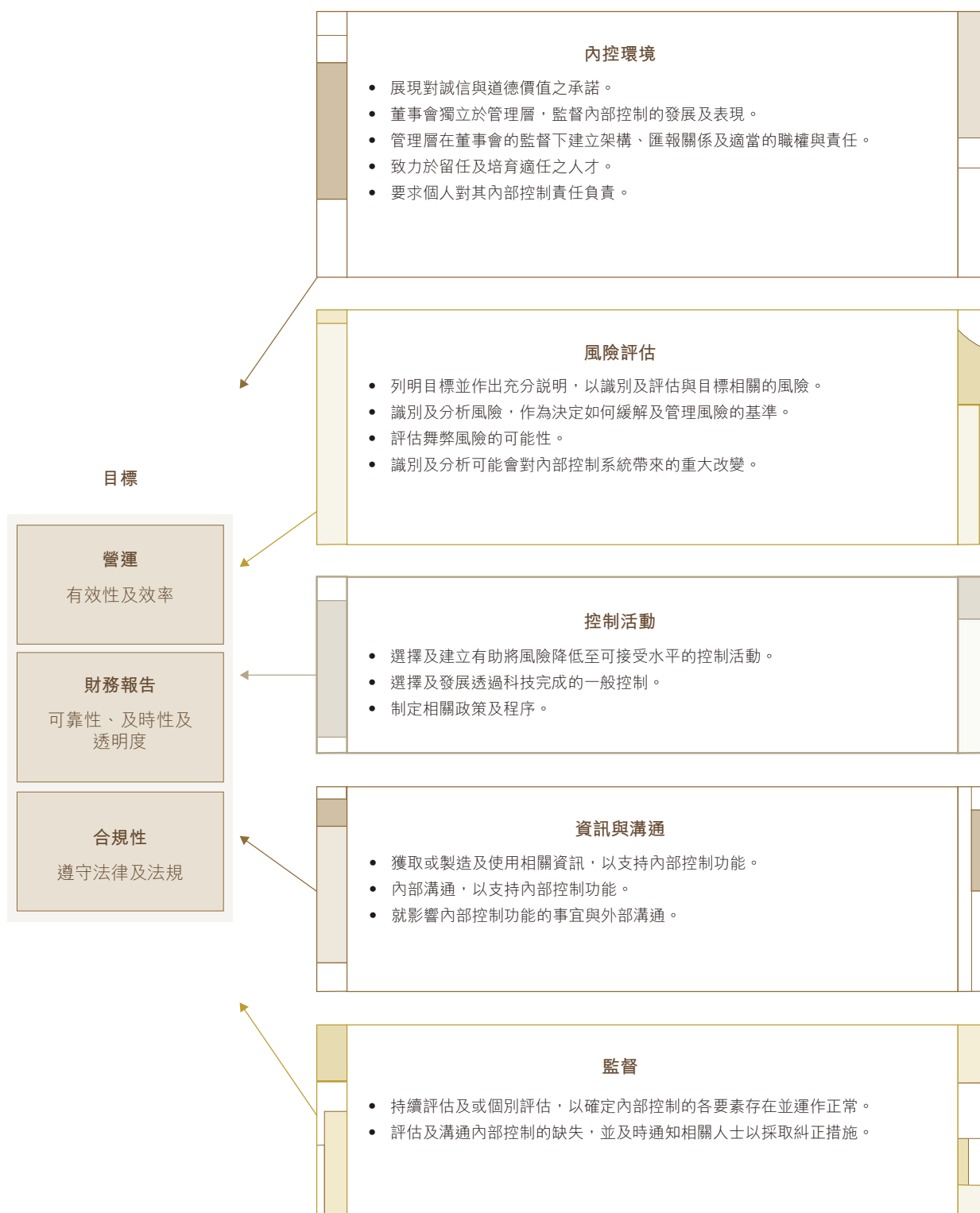
內部審計

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

集團審計總監肩負監察集團的內部管治和程序之重要角色，以協助達致業務目標，直接向審核委員會和風險管理委員會報告，並在行政上向執行董事兼行政總裁報告。集團審計總監有權在不徵求管理層意見的情況下諮詢審核委員會。

內部控制

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



政策、指引及常規

企業風險管理政策

- 該政策概述本集團的風險管理框架和方法，並為本集團的業務和企業業務單位提供實施風險管理的指引。

舉報政策

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

反貪污政策

- 本公司的防貪污政策的目的是提供行為標準指南並維護集團的誠信。酌情參照《聯合國全球契約》、《聯合國反貪腐公約》、《世界經濟論壇的反貪腐夥伴倡議》以及《透明國際》的《商業反賄賂守則》當中所體現的原則，從而在反貪污的承諾上及其相關報告渠道，奠定「高層基調」。所有的員工都必須每年確認他們已閱讀並同意受該政策的約束。

利益衝突政策

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

有關內幕消息的披露政策及披露程序指引

- 本公司已成立披露委員會，並至少每年召開兩次會議，以監督對內幕消息的內部監控，以及須予披露資料的及時性、準確性及完整性。披露政策及披露程序指引包含本公司處理和發佈內幕消息的政策和常規(經參考香港法例第571章證券及期貨條例、上市規則與證券及期貨事務監察委員會所頒佈《內幕消息披露指引》中的規定和原則)。所有董事和員工均受披露政策及披露程序指引約束，以保障適當披露程序的處理和發佈內幕消息。

打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策

- 該政策旨在確保本集團及其董事、高級人員及員工了解他們及集團所須遵守的打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定，並知悉他們在遵守政策的角色及責任；及制定打擊洗錢及恐怖分子資金籌集合規目的，並據此建立合規管治框架，設計合規控制及監控系統，以確保集團上下貫徹實行打擊洗錢及恐怖分子資金籌集監控措施。

負責任投資政策

- 該政策的目的是將本集團的「ESG」承諾、標準和指引納入投資決策過程。

私隱管理計劃

- 私隱管理計劃載列策略性框架，以協助本公司在有效持續的檢討及監察程序支持下建立穩健的私隱基礎設施，為本集團所有員工提供指引。

個人資料私隱政策和指引

- 該政策旨在確保從收集、使用、轉移到保留的完整個人資料週期均符合應用監管制度指標，並向所有員工提供有關本集團按適用法律實施教策和程序的指引。

個人資料存取及更正政策

- 該政策為本集團所有員工提供指引，內容有關根據本集團須遵守的適用法律處理資料查閱要求及資料更正要求。

個人資料私隱查詢及投訴處理政策

- 該政策為本集團所有員工提供指引，內容有關根據本集團須遵守的適用法律處理個人資料私隱查詢及投訴。

個人身分標識符政策

- 該政策為本集團所有員工提供指引，內容有關根據本集團須遵守的適用法律，與個人身分標識符的收集、準確性、保留、使用及安全有關的框架及機制。

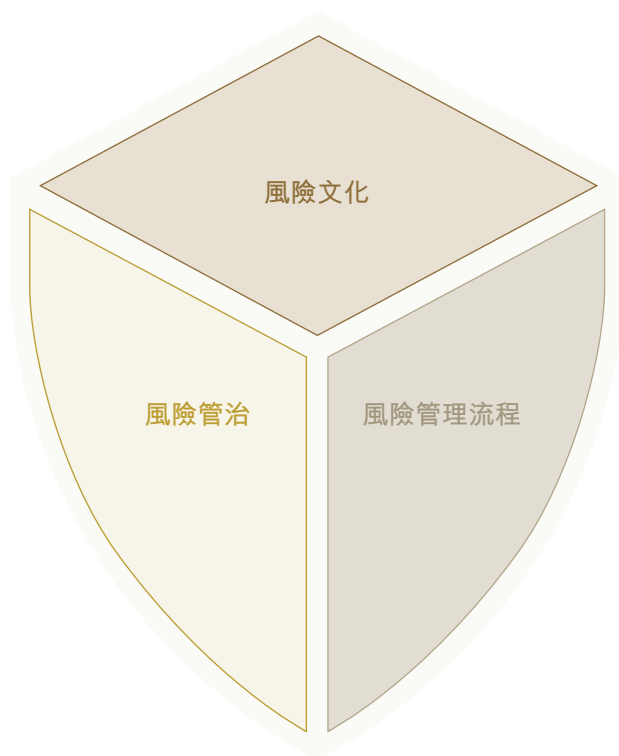
風險管理

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

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

企業風險管理框架

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



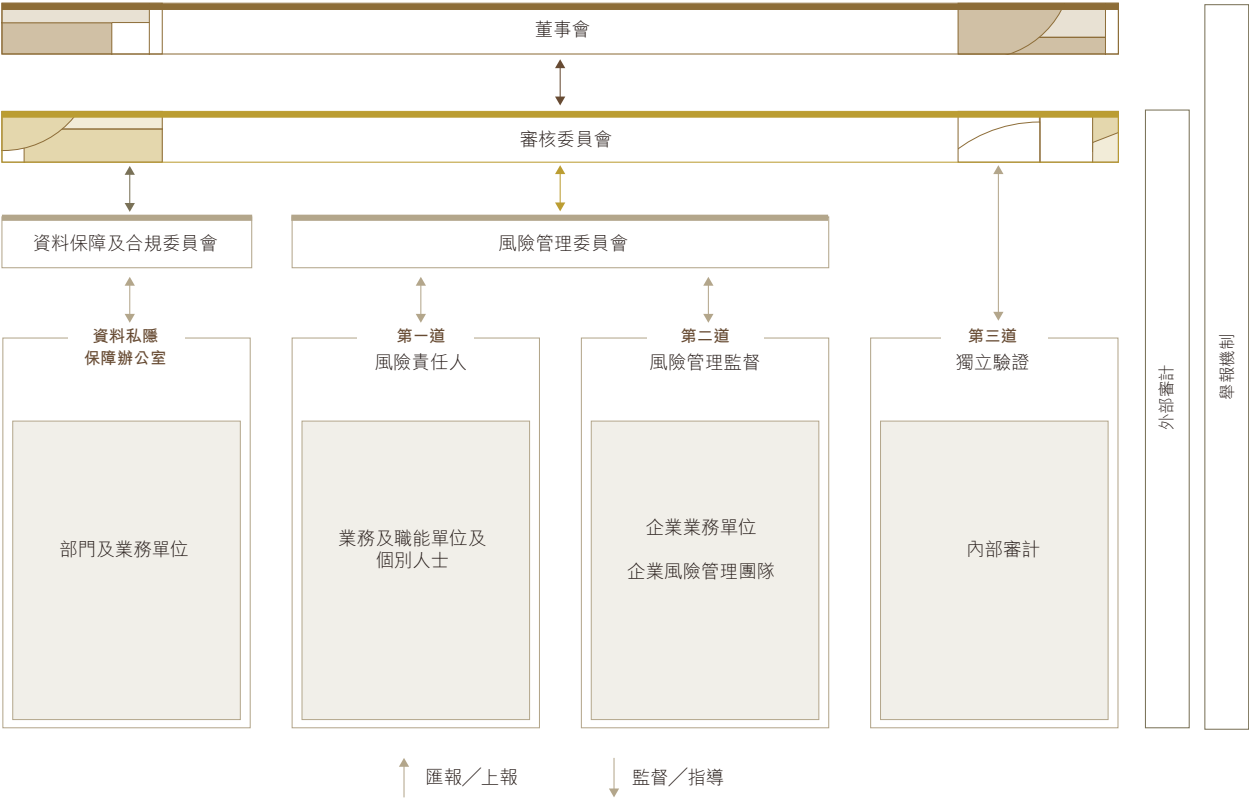
風險文化

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

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

風險管治架構

本集團採納三道管治框架，詳情載述如下。



風險監督

董事會

- 闡明適當的風險管理文化及本集團可承受風險程度。
- 評估及釐訂本集團應承擔的風險水平，並定期監察情況。
- 制定切合本集團的價值及核心業務的風險策略方向。
- 確保年度披露符合相關條例。
- 在決策過程中向持份者展現開放、誠信及問責精神。

審核委員會

- 審視本集團有關風險識別、評估、監察及匯報的風險管理系統成效。
- 評估及確保合適有效的業務營運及風險管理以及內部監控系統得以實施。
- 提供市場洞察分析及建議，以提升本集團的業務表現及風險管理。
- 評估來自風險責任人的策略風險及相關的匯報。
- 監督適用於集團的資料私隱及其保護的法律法規的遵守情況。

風險管理委員會

- 審視企業風險管理活動及本集團的風險概況，確保與審核委員會（每年至少兩次）及董事會（如適用）適時地溝通。
- 確保採取綜合及一致的方式管理本集團的風險。
- 定期評估企業風險管理框架以確保其符合集團業務宗旨、營運及監管規定。
- 確保所有主要風險獲得妥善識別、管理及監察。

資料保障及合規委員會

- 監察公司遵守適用的資料私隱和保障法律及規例，並每年至少兩次向審核委員會報告公司的整體合規情況、所遇問題、與個人資料私隱相關的投訴以及可能發生的資料外洩事件。
- 引導公司私隱管理計劃的制定和實施。
- 設立資料私隱保障辦公室，以協助日常實施及管理私隱管理計劃。
- 確保公司遵守資料私隱和保障的政策、標準及指引，並不時審視及建議對此等政策、標準及指引進行適合的修改。
- 審視及評估網絡風險緩減及意外（包括資料外洩）應對策略，以符合市場最佳慣例、業務目標、私隱期望及本公司的可承受風險程度。
- 審視並提高資訊安全標準，確保與本公司的風險承受能力及相關行業標準一致。

第一道管治角色

業務及職能單位以及個別人士

- 擔任風險責任人，負責識別、評估、監察及匯報風險。
- 確保風險管理系統的成效及制定緩解策略。
- 執行所有合適的風險管理、緩解措施及所需行動以保障本集團的權益及業務表現效能。

第二道管治角色

企業業務單位

- 支援風險責任人以實施風險管理框架，並監督風險信息管理。
- 確定風險管理流程按計劃妥善運作。
- 確保營運有效且高效，當中包括妥善考慮、評估及管理風險。

企業風險管理團隊

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

第三道管治角色

內部審計

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

外部審計

- 就本集團對財務匯報的風險管理及內部控制提供獨立保證。
- 審核委員會每年至少與外聘核數師會面一次，並審閱有關財務、內部監控及風險管理程序的報告，並在有需要時考慮適當的保障措施。

舉報機制

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

可承受風險程度設定

可承受風險程度涉及本集團在追求更廣泛的業務目標時願意承擔受控且清楚了解的風險。新世界發展的策略方向帶動本集團整體可承受風險程度。所有須承受風險的活動於本集團的整體可承受風險程度內進行管理，該程度界定本集團為實現其目標而願意承擔的風險。

董事會負責批准本集團的可承受風險程度聲明。高級管理層及業務部門主管應對可承受風險程度作出更詳細的詮釋及落實，並確保向內外部持份者傳達可承受風險程度聲明且他們了解聲明內容。高級管理層及業務部門主管應監察及控制其活動及業務交易，確保其符合可承受風險程度。

可承受風險程度於年度計劃流程中釐定，該流程根據本集團的策略目標及企業風險管理週期設定業務目標，於企業風險管理週期中，本集團管理層分析風險並採取風險緩解措施，以在可承受風險程度內管理風險。可承受風險程度聲明應由管理層傳達，經風險管理委員會批准，並在整個集團內發佈，以確保所有決策者了解他們必須在可承受風險程度內營運業務。可承受風險程度應至少每年重申一次，以確保其切合本集團策略。

可承受風險程度聲明如下：

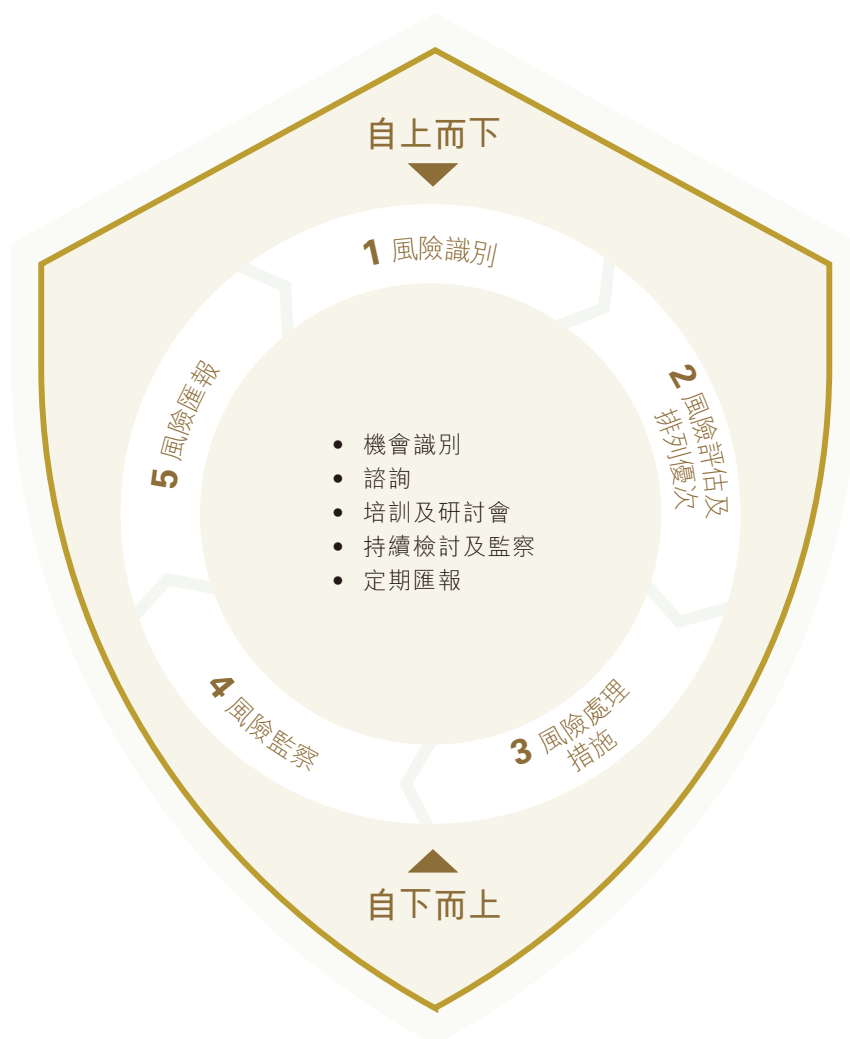
風險類別	可承受風險程度聲明
策略	本集團矢志透過創新及可持續業務增長(包括但不限於發展自己的生態圈及將資源自非核心業務調配至核心業務)，創造共享價值並建立更美好的社會。
營運	本集團旨在改善公司架構內的運作，以支持持續業務增長。縱使本集團明白業務營運本身涉及風險，但其將透過推行具成本效益的風險緩解措施，保護業務及客戶的資產。
財務	本集團積極管理盈利能力、流動資金及資金，以支持其業務策略，並透過審慎的資本管理遵守相關會計及銀行規定。
監管	本集團致力持續遵守相關法規、規例、業內標準以及內部政策、指引及程序的最高標準。我們絕不容忍可使我們的企業面臨嚴重違反法律或合規行為、罰款或聲譽受損的監管風險。

風險管理流程

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

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

企業風險管理流程詳情載述如下。



風險識別

我們的企業風險管理流程使管理層能夠識別新興風險，包括中長期的可持續發展風險（例如氣候風險）。我們更考慮到可持續發展風險與其他風險的相互關聯性，並將可持續發展相關因素融合到各關鍵風險領域。

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

風險評估及排列優次

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

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

風險處理措施

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

風險監察

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

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

關鍵風險指標

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

風險預警機制

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

風險匯報

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

本集團的主要風險

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

現有風險	風險趨勢	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不利變動。	不變	- 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
銷售與市場競爭 市場對產品／服務的需求、供應與定價之變化，加上競爭日益激烈，可能對銷售目標造成影響。	不變	- 定期進行市場調查，並與地方政府機構密切溝通，以把握最佳銷售機遇 - 聘請專業媒體機構協助適時發現及處理公關突發狀況 - 定期對營銷活動成效進行多方面評估，以便適時調整營銷策略 - 借助科技豐富客戶體驗以及提升營運效益及效率

現有風險	風險趨勢	處理措施
利率及通脹 利率波動影響未來業務成本。	上升	- 維持適當的定息及浮息債務組合 - 訂立利率掉期以對沖利率變動
客戶需求 ☀️ 客戶需求、願望和行為的變化影響公司的市場份額目標和／或銷售收入目標。	下降	- 跟進市場最新消息，以瞭解消費趨勢 - 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
政府政策及干預 政府對市場的干預、政策及規例影響實現財務及／或績效目標。	上升	- 定期分析政府政策走向，並與各地區辦事處的區、市、省政府保持緊密聯繫 - 管理團隊內部保持緊密溝通，交流及評估對政府動向的觀察，全面掌握政策及業務環境，並及時制定應急預案或調整業務計劃 - 於項目前期透過多種管道瞭解相關政府政策、城市規劃及主要政府官員；如有需要，聘請律師、稅務顧問等外部專業顧問，以識別市場風險及市場狀況
資金及資本管理 與公司取得必要資金以履行其責任及管理其資本架構(包括債務及股權)的能力相關的風險。	不變	- 維持適當的有擔保與無擔保借貸平衡 - 定期審閱銀行風險集中程度；在需要時物色新的金融機構 - 增加資金管道，以減低對單一或有限現金流入來源的依賴 - 採用滾動式現金流量預測及情境規劃，以確保經營、投資及融資活動有足夠的流動資金

現有風險	風險趨勢	處理措施
業務投資回報 營運表現的波動，以及成本或定價動態的轉變，可能降低預期的投資回報(ROI)與盈利能力。	不變	- 制定並監測關鍵績效指標，包括營業收入及成本 - 強化成本管控並落實節省成本的措施，以提升可持續的投資回報
品牌管理和聲譽  形象、聲譽和品牌價值影響持份者對公司的信心。	不變	- 與相關業務單位、各部門及高級管理層，以及其他內部持份者就溝通策略和公司關鍵訊息達成一致，從而準確反映公司價值及營運表現 - 透過互動及聆聽收集並監測持份者的反饋和公眾情緒，持續地完善傳訊計劃及積極主動識別聲譽風險
供應鏈、外判和第三方管理  供應鏈、外判及第三方管理可能對服務或產品供應、質量及營運成本造成影響。	上升	- 嚴格執行項目監控，包括與顧問／專家保持密切溝通、進行實地檢查、定期召開項目會議並及時跟進 - 制定完善的項目管理手冊及補充指引 - 利用科技及工具提升項目管理及質量監控的有效性和效率 - 要求供應商完成可持續發展自我評估問卷並遵守《供應商守則》 - 將環境、社會及管治(ESG)要求納入《可持續採購政策》 - 定期進行供應商盡職調查及績效評估，並引入新供應商以避免過度集中

現有風險	風險趨勢	處理措施
氣候韌性與適應力 ☀ 本集團的風險管理流程已涵蓋氣候變化相關風險。 <u>實體風險</u> 氣候變化導致立即性及長期性的實體事件（降雨、海平面上升、暑熱壓力及烈風）的嚴重程度及頻率增加，引致實體損毀而產生損失或置換成本，或營運中斷而影響創造收入的活動，從而影響我們業務組合的價值。 <u>轉型風險</u> 氣候變化壓力引致市場轉變，產生財務影響，包括以下情況的相關成本： • 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。	不變	• 採納《國際財務報告準則S2號》、香港交易所《氣候相關披露指引》和其他新興標準，以準備氣候相關披露 • 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，請參閱本年報第54至第113頁的「企業可持續發展」章節。

☀ 包括可持續發展因素的風險

網絡安全風險

儘管網絡安全風險並非本集團本年度十大風險，但我們在加強網絡安全框架方面取得重大進展。

- 高級管理層對網絡安全舉措的監督
- 定期審閱以確保應用及維護穩定的安全措施
- 進行涵蓋所有業務部門的強制性網絡安全培訓，以提高對遵守資訊處理最佳慣例的重要性的意識，並注意潛在的網絡釣魚攻擊

我們的專責團隊已實施穩健的安全措施、先進的威脅偵測系統及全面的員工培訓計劃，以加強我們的防範。該等積極主動的舉措確保我們對潛在的網絡威脅保持警覺及靈活，保護我們的數碼資產並維繫持份者對我們的信任。我們將繼續優先考慮網絡安全並適應不斷變化的情況，以保護我們的企業。

新興風險及應對策略

新興風險	影響	處理措施
涵蓋網絡安全、技術及人工智能（「AI」）的風險。 類別：科技 描述：隨著科技快速發展，(1)網絡安全風險，包括潛在的資料外洩、勒索軟體攻擊；(2)導致供應鏈運作故障的技術風險；及(3)AI風險均正以前所未有的速度不斷擴大，大規模威脅營運。	• 資料外洩事故可能造成財務及聲譽受損，並導致持份者失去信心 • 由於技術故障打斷日常營運及顧客體驗，故可能導致營運中斷 • 駭客正利用AI在大規模環境中自動執行複雜的攻擊，這進一步增加了企業資料外洩的可能性，並可能導致嚴重的財務損失、營運中斷以及商譽受損 • 確保遵守就AI及資料保障不斷修改的適用法規和規例可能面對挑戰且成本高昂	• 建立涵蓋人工智慧風險管理框架、可接受使用範圍並確保人為監督的資訊科技及AI治理機制，以促進負責任的應用 • 實施完善的資料保障措施，包括管理及技術控制以保護機密資料 • 利用先進的威脅情資與自動化攻擊面防禦，主動識別、驗證並修復新興威脅 • 從合規驅動的網絡安全，轉向主動式網絡韌性與持續性安全驗證

新興風險	影響	處理措施
多極化：風險涵蓋地緣政治、資本流動及投資情緒等範疇。 類別：戰略 描述：全球逐步形成多個經濟及政治影響力中心，導致全球資本流動、投資模式及商業活動出現結構性轉變。	- 投資情緒及資本配置出現變化 - 住宅、商業及零售需求可能出現波動 - 地緣政治不確定性及市場波動加劇	- 持續監察地緣政治及宏觀經濟發展 - 開展情景分析及市場壓試

透過處理上述其他新興風險，我們可以增強韌性及提升競爭定位，並在快速發展的市場中把握新機遇。

檢討風險管理及內部監控系統的成效

審核委員會代表董事會至少每半年及已就截至2026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。

董事會已檢討本集團會計、內部審計、財務匯報職能以及環境、社會及管治匯報職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否足夠。年內，董事會已收取並審閱內部審計及企業風險管理就本集團內部監控及風險管理系統成效提交的報告。該等報告涵蓋(其中包括)內部監控檢討結果、審計發現、本集團主要風險、風險評估的重大變動，以及關鍵風險指標的監察情況。

董事會亦透過《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。

基於年內所進行的檢討，董事會並不知悉任何重大監控缺失，並認為本集團的風險管理及內部監控系統屬適當及有效。

本集團將繼續定期檢討風險管理及內部監控系統，以定期持續改進。

公司秘書

聯席公司秘書均為本公司全職僱員，並對本公司的日常事務有所認識。聯席公司秘書向行政總裁匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。於回顧年度，各聯席公司秘書均確認其已接受不少於15小時的相關專業培訓。

組織章程文件

年內，本公司的組織章程細則並無變動。

本公司建議採納新組織章程細則，其修訂乃為配合最新的法律及監管規定，內容有關(i)庫存股份制度、(ii)通過網站發佈公司通訊的默示同意機制、(iii)進一步擴大無紙化上市制度，以及(iv)無紙證券市場制度。

本公司將於2026年股東週年大會上提呈一項特別決議案，以批准採納新組織章程細則。因採納新組織章程細則而對本公司現有組織章程細則作出的建議修訂詳情，載於致股東的相關通函內。

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、社會及管治報告守則》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」一欄獲得。

此章節亦參考了「全球報告倡議組織」(GRI)準則2021、氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的建議、國際可持續準則理事會(「ISSB」)的《國際財務報告可持續披露準則》S1號—可持續相關財務信息披露的一般要求及S2號—氣候相關披露、聯合國全球盟約(「UNGC」)，自然相關財務披露工作組(「TNFD」)的建議，以及可持續發展會計準則委員會(「SASB」)有關房地產行業的標準。

股東權利

召開股東特別大會

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

於股東大會上提呈議案

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（如屬要求傳閱股東陳述書的請求）前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由聯席公司秘書收。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，抬頭註明由聯席公司秘書收：(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。整體而言，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。

董事會經考慮包括本集團的財務表現、財務義務以及未來營運及資金需要，決議不就截至2026年6月30日止年度派發任何股息。董事會所作之股息決定均符合股息政策。

本集團將繼續以提升股東長遠價值，加強現金流及降低整體負債水平為首要任務。為支持上述目標，本集團將繼續推行「行政總裁報告書」內「展望」一節所載的「七招減債」。董事會將不時檢討股息政策，並在考慮本集團的財務表現及資金需求後，於適當時候考慮派發股息。

與股東的溝通

董事會及管理層透過不同渠道與本集團股東及投資者保持溝通。主席、行政總裁、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年大會與股東會面。董事將回答股東提出有關本集團表現的問題。本公司於發佈中期及全年業績公告後舉行記者招待會及分析員簡報會，該等會議每年最少舉行兩次，會上本公司的執行董事及管理層將回答有關本集團表現的提問及聆聽意見。本集團的網站載有公司資料、中期及年度報告、公告及通函以及本集團最近期的發展，使本集團股東可適時地取得本集團最新資訊。有關更多詳情，股東可參閱本集團網站刊登的「股東通訊政策」。

本公司已於回顧年內審視現行股東通訊政策，認為股東通訊政策仍為合適及有效。

投資者關係

為確保投資者能對本集團有全面而透徹的了解，建立適時而有效的雙向溝通，本集團的管理層及投資者關係部門定期參與國際投資論壇，並舉行本地及海外非交易性路演，向不同地區的投資者闡述本集團業務發展狀況及市場動態。於回顧年內，本集團獲得超過30項與投資者關係、ESG及年報相關的國內外獎項，以嘉許管理層致力保持高水平投資者關係和ESG等方面的努力。有關詳情，請參閱載於本年報內「投資者關係」章節。

投資者關係

本集團致力與持份者進行全方位交流，維持緊密的溝通，並通過專業的投資者關係團隊積極與股東、機構投資者及分析員保持聯繫，確保市場能夠全面、迅速、和及時地接收本集團的資訊，讓其有效地評估並作出理想的投資決定。

董事會對投資者關係工作之重視

週年股東大會為每年董事會親身與廣大股東接觸和交流的重要場合，主席、董事會其他成員及外聘核數師均會出席，並於現場解答股東提出的問題。在全年及中期業績公告當日，本集團會於香港舉辦記者會及分析員簡報會，由執行董事及高級管理層匯報營運狀況及發展前景，同時聽取投資界持份者的反饋及答解問題，推動雙向溝通。記者會及分析員簡報會以網上直播形式進行，提供英文、廣東話、普通話三種語言，為不同語境、身處不同地域的投資者提供便利。



全面、迅速、和及時的信息披露

本集團一直致力遵守相關法律及監管規定，高度重視企業治理，透過與股東、債券投資者等持份者建立有效的雙向溝通，堅守高度透明度的承諾。為配合香港交易所鼓勵上市公司在刊發業績公告後適時刊發完整年報的指引，本集團於相關業績公佈後，迅速於香港交易所網站刊發完整的中英文年度報告或中期報告，以及相應的業績簡報資料，讓投資者能夠及時獲取全面的資訊。

另外，董事會已批准並採納股東通訊政策，並適時審視該政策，以確保其適用性及有效性。本集團的主要企業管治政策、董事委員會的職權範圍、財務報告、公告、新聞稿及企業通訊(ARTISANAL CONNECT)等，均上載於香港交





易所網站(披露易)或於本集團網站供公眾查閱。除了股份過戶及登記處所提供的股東服務外，本集團亦透過電郵及於公司網站的網上表格，為股東和持份者提供一般查詢。

多元化的投資者溝通途徑

本集團的高級管理層及投資者關係團隊與股東、機構投資者及分析員保持緊密聯繫，除了積極參與投資者會議和論壇，本集團亦主動籌辦多個投資者關係活動，通過不同的形式與持份者溝通會晤。回顧年內，投資者關係團隊踴躍舉辦物業導覽及實地調研，包括參觀位於香港及中國內地的項目，讓參加者深入地了解本集團的未來發展計劃。

為進一步貫徹本集團對可持續發展的重視，投資者關係團隊與可持續發展團隊合作，積極出席ESG專題會議，解答投資者關於可持續發展措施和目標的問題。同時亦主動與機構投資者的企業管治團隊、綠色基金及環境、社會及管治(ESG)基金連繫，開拓新市場。

獲得市場高度認可

本集團於投資者關係的傑出表現一直獲得市場認可。於回顧年內，本集團獲得超過25項與投資者關係、環境、社會和管治及年報相關的國內外獎項，以嘉許管理層致力保持高水平投資者關係及環境、社會和管治等方面的努力。

榮獲超過

30 個投資者關係
工作相關獎項



舉辦超過

50 個非交易性路演
及投資者活動



參加超過

7 個國際會議



公司資料

董事會

執行董事

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

非執行董事

杜惠愷先生BBS JP(非執行副主席)
鄭家成先生
鄭志恒先生
鄭志明先生

獨立非執行董事

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

聯席公司秘書

劉富強先生
許嘉慧女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

律師

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

股份過戶及登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

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

主要來往銀行

中國農業銀行
中國銀行(香港)
交通銀行
東亞銀行
加拿大豐業銀行
中國建設銀行(亞洲)
招商銀行
東方匯理銀行
星展銀行
恒生銀行
華夏銀行
中國工商銀行(亞洲)
馬來亞銀行
瑞穗銀行
三菱UFJ銀行
南洋商業銀行
華僑銀行
上海浦東發展銀行
三井住友銀行
渣打銀行
香港上海滙豐銀行
大華銀行

股份代號

香港聯交所0017
路透社0017.HK
彭博通訊社17 HK

投資者資訊

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

網址

www.nwd.com.hk

董事會報告

董事會同寅謹將截至2026年6月30日止年度報告書及財務報表呈覽。

集團業務

本公司主要業務繼續為控股投資及物業發展及投資。主要附屬公司、合營企業及聯營公司的主要業務刊於財務報表附註47至49內。

業績及分配

本集團截至2026年6月30日止年度的業績載列於本年報第190頁的綜合收益表內。

董事會議決不建議就截至2026年6月30日止年度派發末期股息(2025年：無)。截至2026年6月30日止年度並無派發股息(2025年：無)。

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，本公司已發行股本概無變動。

本公司股本於年內的詳情載列於財務報表附註33內。

發行債券

除於第160至第162頁「購買、出售或贖回上市證券」一節所載述根據交換要約而發行新融資工具(定義見下文)外，本集團於年內並無發行任何債券。

股票掛鈎協議

除於第167及第168頁載述的本公司購股權計劃，本年度內，本公司並無訂立或存有任何股票掛鈎協議。

可供分派儲備

於2026年6月30日，根據香港公司條例(香港法例第622章)第6部計算，本公司可供分派儲備達1,246.9百萬港元(2025年：4,739.2百萬港元)。

有關2026年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	:	2026年11月12日至2026年11月19日
記錄日期	:	2026年11月19日(星期四)
最後辦理股份過戶時間	:	2026年11月11日(星期三)下午四時三十分
股份過戶登記處地址	:	卓佳證券登記有限公司 香港夏慤道16號 遠東金融中心17樓

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第288及第289頁。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團旗下管理的實體共聘用約9,200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，本集團給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及其一家上市附屬公司(即新世界百貨(其不屬本公司的主要附屬公司(定義見上市規則第17.14條)))的購股權計劃，本集團若干董事及僱員可獲授予購股權，以認購本公司及／或新世界百貨的股份。

購買、出售或贖回上市證券

於2025年11月3日，CS Treasury Management Services (P) Limited(「PerpCo」)及CS Treasury Management Services (B) Limited(「BondCo」)(PerpCo及BondCo均為本公司全資附屬公司)提出交換要約，以相關交換對價並按交換要約的條款和條件，交換有效提交的現有永續證券(「現有永續證券」)及下列若干現有票據(「現有票據」，與現有永續證券統稱為「現有融資工具」)。交換要約的詳情及最終結果已分別載於本公司日期為2025年11月3日及2025年12月5日的公告內。

在完成交換要約及緊隨於2025年12月5日最終交收後：

- (a) 根據交換要約，已交換並註銷本金總額為2,292,955,000美元(相等於約17,885,049,000港元)的現有永續證券及本金總額為235,974,000美元(相等於約1,840,597,000港元)的現有票據；及
- (b) 根據交換要約，PerpCo和BondCo已分別發行本金總額為1,175,548,191美元(相等於約9,169,276,000港元)以美元計價年息率為9.000%的新優先永續資本證券(「新永續證券」)及186,563,710美元(相等於約1,455,197,000港元)以美元計價年息率為7.000%於2031年到期的新優先有擔保票據(「新票據」，與新永續證券統稱為「新融資工具」)。

交換要約是本公司努力優化其債務期限結構、提升資產負債表的靈活性與流動性，並進一步改善本公司的整體財務狀況之舉措的一部份。新融資工具與維港文化匯項目掛鉤，具備強化信用的特性，且相對於現有融資工具而言，其信用狀況也有所提升。

有關各系列現有永續證券及現有票據的已交換本金額及於2026年6月30日剩餘未償還本金額的詳情如下：

購買、出售或贖回上市證券(續)

(A) NWD Finance (BVI) Limited (「NWD Finance」)發行的現有永續證券

現有永續證券	交換對價		交收時已交換 並註銷本金總額	於2026年 6月30日 未償還本金總額
	新永續證券對價	現金對價		
700,000,000美元(相等於約 5,460,000,000港元)4.800%的 有擔保優先永續資本證券	就相關現有永續證券 的每1,000美元遞延 應付金額及本金額而 言，新永續證券本金 總額為500美元。應 計及未付分派將被放 棄。	就相關現有永續證券 的每1,000美元遞延 應付金額及本金額而 言，20美元現金。	540,199,000美元 (相等於約 4,213,552,000港元)	159,801,000美元 (相等於約 1,246,448,000港元)
1,300,000,000美元(相等於約 10,140,000,000港元)6.250%的 有擔保優先永續資本證券			700,705,000美元 (相等於約 5,465,499,000港元)	599,295,000美元 (相等於約 4,674,501,000港元)
500,000,000美元(相等於約 3,900,000,000港元)6.150%的 有擔保優先永續資本證券			13,770,000美元 (相等於約 107,406,000港元)	331,544,000美元 (相等於約 2,586,043,000港元)
1,000,000,000美元(相等於約 7,800,000,000港元)5.250%的 有擔保優先永續資本證券			255,647,000美元 (相等於約 1,994,047,000港元)	743,353,000美元 (相等於約 5,798,153,000港元)
1,200,000,000美元(相等於約 9,360,000,000港元)4.125%的 有擔保優先永續資本證券			782,634,000美元 (相等於約 6,104,545,000港元)	361,766,000美元 (相等於約 2,821,775,000港元)

購買、出售或贖回上市證券(續)

(B) 現有票據

現有票據	交換對價	交收時已交換並 註銷本金總額	於2026年6月30日 未償還本金總額
新世界中國地產發行600,000,000美元(相等於約4,680,000,000港元)4.750%於2027年1月到期的有擔保票據(「現有2027年1月票據」)	(i)現有2027年1月票據的每1,000美元本金總額而言，新票據本金總額為910美元；及(ii)相關應計利息金額。	1,500,000美元 (相等於約 11,700,000港元)	456,866,000美元 (相等於約 3,563,555,000港元)
NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)發行200,000,000美元(相等於約1,560,000,000港元)5.875%於2027年6月到期的有擔保票據(「現有2027年6月票據」)	(i)現有2027年6月票據的每1,000美元本金總額而言，新票據本金總額為900美元；及(ii)相關應計利息金額。	9,410,000美元 (相等於約 73,398,000港元)	162,590,000美元 (相等於約 1,268,202,000港元)
NWD (MTN)發行400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)8.625%於2028年2月到期的有擔保票據(「現有2028年2月票據」)	(i)現有2028年2月票據的每1,000美元本金總額而言，新票據本金總額為900美元；及(ii)相關應計利息金額。	27,962,000美元 (相等於約 218,104,000港元)	372,038,000美元 (相等於約 2,901,896,000港元)
NWD (MTN)發行950,000,000美元(相等於約7,410,000,000港元)4.125%於2029年7月到期的有擔保票據(「現有2029年7月票據」)	(i)現有2029年7月票據的每1,000美元本金總額而言，新票據本金總額為775美元；及(ii)相關應計利息金額。	129,413,000美元 (相等於約 1,009,421,000港元)	588,386,000美元 (相等於約 4,589,411,000港元)
NWD (MTN)發行600,000,000美元(相等於約4,680,000,000港元)4.500%於2030年5月到期的有擔保票據(「現有2030年5月票據」)	(i)現有2030年5月票據的每1,000美元本金總額而言，新票據本金總額為765美元；及(ii)相關應計利息金額。	57,424,000美元 (相等於約 447,907,000港元)	385,163,000美元 (相等於約 3,004,271,000港元)
NWD (MTN)發行200,000,000美元(相等於約1,560,000,000港元)3.750%於2031年1月到期的有擔保票據(「現有2031年1月票據」)	(i)現有2031年1月票據的每1,000美元本金總額而言，新票據本金總額為715美元；及(ii)相關應計利息金額。	10,265,000美元 (相等於約 80,067,000港元)	65,785,000美元 (相等於約 513,123,000港元)

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

捐款

本集團於年度內的慈善及其他捐款共10.6百萬港元(2025年：35.0百萬港元)。

關連交易

本公司年內的關連交易概列於第170至第174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176頁。

董事

本公司年內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

鄭家純博士*GBM GBS*(主席)

黃少媚女士*JP*(行政總裁)

鄭志雯女士

薛南海先生

趙慧嫻女士

何智恒先生

劉富強先生(首席財務總監)

陳耀豪先生

(於2025年12月12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

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

根據本公司組織章程細則第94條，陳耀豪先生(彼於2025年12月12日獲委任)的任期直至2026年股東週年大會結束為止，彼具資格並願意於2026年股東週年大會上膺選連任。

根據本公司組織章程細則第103(A)條，黃少媚女士、鄭家成先生、鄭志恒先生、薛南海先生、葉毓強先生及趙慧嫻女士將於2026年股東週年大會上依章輪值告退，彼等均具資格並願意膺選連任。

概無擬於2026年股東周年大會上重選連任之董事訂立本公司或其任何附屬公司不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下在一年內予以終止的服務合約。

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

審核委員會

本公司已成立審核委員會，於本報告日期委員會成員由李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士及羅詠詩女士擔任。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、安排或合約的利益

除於本年報第170至第174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為合約方的其他重要交易、安排或合約中擁有重大利益。

董事於股份、相關股份及債券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所載，各董事於2026年6月30日於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175至第176頁內。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定，每位董事有權就其職務所執行的職責(或其他與此有關之情況)而可能遭致或產生之任何損失或責任從本公司資產中獲得彌償。

本公司及其上市附屬公司(即新世界百貨)於年內已購買及維持董事責任保險，為董事及本集團附屬公司董事提供適當的保障。

董事於競爭業務中的權益

於本年度內，除本公司的董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，根據上市規則，下列董事擁有下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家純博士	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福企業有限公司(「周大福」)旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
	Ramada Property Limited	物業及酒店物業投資	董事

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
杜惠愷先生	勝運有限公司旗下集團	物業投資	董事
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
	豐盛企業集團有限公司旗下集團	物業投資及管理	董事
	利福國際集團有限公司旗下集團	百貨經營及物業投資	董事
	東凱有限公司旗下集團	物業及酒店物業投資	董事及股東
	Perfect Fine Group Limited 旗下集團	物業投資	董事
	Silver Success Company Limited 旗下集團	酒店物業投資	董事
	Supreme Harvest Development Limited 旗下集團	物業投資及發展	董事
黃少媚女士	周大福商業發展(武漢)有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	周大福創地置業(武漢)有限公司	物業投資及發展、地產代理及停車場管理	董事
	廣州俊福房地產開發有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州市新御運營管理有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	廣州新御賢英滙商業經營管理有限公司	停車場租賃及管理	董事
	深圳市福盛投資有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	天津新世界環渤海房地產開發有限公司	物業投資及管理	董事
	武漢新滙業房地產有限公司	物業投資及發展及停車場管理	董事

董事於競爭業務中的權益(續)

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		董事於該實體的權益性質
	實體名稱	業務簡介	
鄭家成先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
鄭志恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
鄭志明先生	周大福創建有限公司旗下集團	設施管理、物業及停車場管理、物業代理、物業投資、策略性投資及餐飲業	董事
何智恒先生	周大福旗下集團	物業投資及發展、酒店經營、設施管理、物業及停車場管理、物業代理、策略性投資及餐飲業	董事
陳耀豪先生	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
	廣州市新御運營管理有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	深圳市福盛投資有限公司	酒店經營、物業投資及管理	董事
	天津新世界環渤海房地產開發有限公司	物業投資及管理	董事
	武漢新滙業房地產有限公司	物業投資及發展及停車場管理	董事

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

管理合約

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

董事認購股份或債券的權利

根據本公司及其上市附屬公司(即新世界百貨(其不屬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，若干董事可能獲授予可認購本公司及／或新世界百貨股份的購股權。於年內，本公司並無根據本公司購股權計劃授出本公司購股權予任何董事，亦無任何董事於2026年6月30日持有尚未行使的本公司購股權。新世界百貨自採納其購股權計劃以來並無向董事授出購股權。

除以上購股權計劃外，本公司或其任何指明企業(定義見香港公司(董事報告)規例)於年內任何期間並無參與任何安排，使董事、本公司行政總裁或任何彼等的配偶或18歲以下的子女藉取得本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

本公司購股權計劃

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

根據上市規則該計劃的概要披露如下：

該計劃	
該計劃的目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的獎勵；激勵、獎勵或回報合資格參與者為本集團提升業績表現或作出貢獻；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	根據該計劃，合資格參與者可為下列任何類別人士或實體： (i) 本集團或任何本集團的被投資實體(「被投資實體」)的任何合資格僱員(包括任何董事)； (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。 於上市規則第17章修訂(自2023年1月1日起生效)後，該計劃項下的購股權僅可授予經修訂上市規則所界定的合資格參與者。

本公司購股權計劃(續)

	該計劃
根據該計劃可供發行的股份總數及於本年報日期所佔已發行股份的百分比	截至本報告日期，本公司根據該計劃已授出可認購34,812,500股本公司股份的購股權。 根據該計劃可供授出的所有購股權所涉及的可供發行股份總數為226,834,911股，佔於本報告日期本公司的已發行股份總數(不包括庫存股份，如有)約9.01%。
該計劃中每名參與者可獲授權益上限	除非已根據上市規則經本公司股東批准，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(不包括庫存股份，如有)的1.0%。
承授人根據該計劃可行使購股權的期限	由董事指定的期間，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	須於要約授出日期起計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，不得低於以下較高者：(i)於授出日期(必須為營業日)股份在聯交所日報表所報收市價；及(ii)緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所日報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2025年7月1日及2026年6月30日，根據該計劃可供授出的所有購股權所涉及的可供發行股份總數為226,834,911股。

主要股東於證券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2026年6月30日於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2026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⁾	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) ⁽²⁾	—	1,140,728,609	1,140,728,609	45.33
Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」) ⁽³⁾	2,300,000	1,138,428,609	1,140,728,609	45.33
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) ⁽⁴⁾	—	1,138,428,609	1,138,428,609	45.24
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擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，因此被視為於CTFC擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股90.52%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福連同其附屬公司。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無其他權益記錄於按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內。

公眾持股量充足水平

根據本公司可獲資料，於年內及截至本報告日期，公眾人士所持本公司股份的百分比一直超過本公司已發行股份總數(不包括庫存股份，如有)的25.0%。因此，本公司於該期間內一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

主要客戶與供應商

於年內，本集團的首五大客戶及首五大供應商分別所佔本集團的營業額和採購額均低於30.0%。

核數師

財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於2026年股東週年大會任滿告退，惟具資格且願意於會上接受重新委聘。

承董事會命

主席

鄭家純博士

中國香港，2026年9月30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內地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，惟倘根據綜合專櫃協議提早終止則除外。綜合專櫃協議第三次續約期已於2023年6月30日屆滿，並再次自動重續三年，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止。綜合專櫃協議的第四次續期及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

由於周大福珠寶為本公司的主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則周大福珠寶為本公司之關連人士。因此，重續綜合專櫃協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2026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17.1百萬元(相等於約19.1百萬港元)，並無超出年度上限人民幣100.0百萬元(相等於約111.7百萬港元)。

綜合專櫃協議已於2026年6月30日續約期屆滿後終止。自2026年7月1日起，相關交易受新周大福綜合服務協議(定義見下文)所規管，並根據該協議訂立。

- (2) 於2023年4月28日，本公司與杜惠愷先生(「杜先生」)就本集團旗下成員公司與服務集團(即(1)杜先生及其直系家屬(定義見上市規則)及(2)杜先生及／或其直系家屬(個別或共同)現時或將來直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或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(其中包括)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、護衛及活動服務，以及租賃和採購服務(「服務集團服務」)訂立一份綜合服務協議(「杜先生綜合服務協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，杜先生綜合服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)，惟根據杜先生綜合服務協議提早終止則除外。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。

截至2026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340.0百萬港元，並無超出年度上限6,084.2百萬港元。

關連交易(續)

(2) (續)

於2026年4月24日，本公司與杜先生就本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間提供(其中包括)服務集團服務訂立一份新綜合服務協議(「新杜先生綜合服務協議」)，由2026年7月1日起開始直至2029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)，惟根據新杜先生綜合服務協議提早終止則除外。新杜先生綜合服務協議及有關截至2029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2026年4月24日的公告內作出披露。

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。

- (3) 於2023年4月28日，本公司與周大福就本集團旗下成員公司與周大福服務集團(即周大福、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司的公司或為任何該等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任何附屬公司，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，其中包括行政服務、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(「周大福綜合服務」)訂立一份綜合服務協議(「周大福綜合服務協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止為期三年。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)，惟根據周大福綜合服務協議提早終止則除外。周大福綜合服務協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

鑑於預計周大福綜合服務協議項下的年度交易金額於新創建集團有限公司(「新創建」，現稱為周大福創建有限公司)出售事項(「新創建出售事項」)完成後會增加，董事會建議修訂截至2026年6月30日止三個財政年度的年度上限，詳情載於本公司日期為2023年10月12日的公告內。誠如本公司日期為2023年11月20日的公告所披露，新年度上限已於2023年11月17日營業結束時新創建出售事項完成後生效。

截至2026年6月30日止年度，周大福綜合服務協議項下的交易總額約達2,120.6百萬港元，並無超出年度上限3,887.3百萬港元。

於2026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旗下成員公司之間提供服務，其中包括周大福綜合服務以及專櫃及租賃服務，訂立一份新綜合服務協議(「新周大福綜合服務協議」)，由2026年7月1日起開始直至2029年6月30日(包括該日)止為期三年，並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。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)，惟根據新周大福綜合服務協議提早終止則除外。新周大福綜合服務協議及有關截至2029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2026年4月26日的公告內作出披露，並於2026年6月24日獲本公司獨立股東批准。

由於周大福為本公司的主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立周大福綜合服務協議及新周大福綜合服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

關連交易(續)

- (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)，惟根據總租賃及許可協議提早終止則除外。於2023年6月30日最初年期屆滿時，總租賃及許可協議已自動重續連續三年，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止。重續總租賃及許可協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告內。

由於周大福珠寶為本公司主要股東周大福的同系附屬公司，故根據上市規則周大福珠寶為本公司之關連人士。因此，重續總租賃及許可協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2026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77.7百萬港元，並無超出年度上限142.8百萬港元。

總租賃及許可協議已於2026年6月30日續約期屆滿後終止。自2026年7月1日起，相關交易受新周大福綜合服務協議所規管，並根據該協議訂立。

- (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(「管理服務交易」)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，惟根據綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。

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。

截至2026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247.9百萬港元，並無超出年度上限279.1百萬港元。

於2026年4月24日，本公司與周大福就管理服務交易訂立一份新綜合酒店管理服務協議(「新綜合酒店管理服務協議」)，由2026年7月1日起開始直至2041年6月30日(包括該日)止為期15年及同意於新綜合酒店管理服務協議生效日終止綜合酒店管理服務協議。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，新綜合酒店管理服務協議將自動重續連續15年，惟根據新綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。新綜合酒店管理服務協議及有關截至2029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2026年4月24日的公告內。

由於周大福為本公司的主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立綜合酒店管理服務協議及新綜合酒店管理服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

關連交易(續)

- (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許可(「酒店租賃交易」)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，惟根據綜合酒店租賃協議提早終止則除外。

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。

截至2026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317.4百萬港元，並無超出年度上限377.8百萬港元。

於2026年4月24日，本公司與周大福就酒店租賃交易訂立一份新綜合酒店租賃協議(「新綜合酒店租賃協議」)，由2026年7月1日起開始直至2041年6月30日(包括該日)止為期15年及同意於新綜合酒店租賃協議生效日終止綜合酒店租賃協議。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，新綜合酒店租賃協議將自動重續連續15年，惟根據新綜合酒店租賃協議提早終止則除外。新綜合酒店租賃協議及有關截至2029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2026年4月24日的公告內。

由於周大福為本公司的主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，訂立綜合酒店租賃協議及新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。

- (7) 於2023年4月28日，本公司及蔡漢平先生(「蔡先生」)就有關由建築服務集團(指(1)協盛建築集團有限公司連同其附屬公司及合營公司；(2)蔡先生；(3)蔡先生的直系親屬(定義見上市規則)；及(4)蔡先生及／或其直系親屬(個別或共同)現時或將會直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30.0%(或收購守則不時規定會觸發強制性全面要約所需的其他百分比)或以上投票權或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何公司以及上述公司的任何其他附屬公司)向本集團提供建築服務訂立一份綜合建築服務協議(「綜合建築服務協議」)，由2023年7月1日起開始直至2026年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，綜合建築服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)，惟根據綜合建築服務協議提早終止則除外。綜合建築服務協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於本公司日期為2023年4月28日的公告內作出披露，並於2023年6月27日獲本公司獨立股東批准。

蔡先生曾為本集團若干附屬公司的董事，故根據上市規則為本公司關連人士。因此，訂立綜合建築服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2026年6月30日止年度綜合建築服務協議項下的年度上限為7,039.7百萬港元。截至2026年6月30日止年度並無任何綜合建築服務協議項下之相關交易。

蔡先生不再為本公司關連人士後，根據本公司發出日期為2026年4月24日之終止通知，綜合建築服務協議已被終止。

關連交易(續)

(8) 於2024年9月26日，本公司與AC Group Limited(「ACG」)就本集團旗下成員公司與ACG旗下成員公司(即ACG、(a)任何其他其為其附屬公司或控股公司的公司或為任何該等控股公司的同系附屬公司；及／或(b) ACG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任何附屬公司)就提供(其中包括)行政服務、一般及租賃服務、一般管理及顧問服務以及項目管理及顧問服務之所有未來交易訂立一份綜合服務協議(「ACG綜合服務協議」)，最初年期為由2024年10月1日起計為期三年。在符合上市規則有關規定下及經董事會批准，於最初年期或後續年期屆滿時，ACG綜合服務協議將重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。ACG綜合服務協議的詳情及有關截至2025年6月30日止的九個月、截至2026年6月30日和2027年6月30日止的兩個財政年度以及截至2027年9月30日止的三個月的年度上限已於本公司日期為2024年9月26日的公告內作出披露。

由於ACG由本公司前任董事鄭志剛博士(已於2025年7月1日辭任)(彼亦為若干董事的家屬)全資擁有，故根據上市規則ACG為本公司之關連人士。因此，訂立ACG綜合服務協議及其項下擬進行的所有交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

截至2026年6月30日止年度，ACG綜合服務協議項下的交易總額約達223.0百萬港元，並無超出年度上限372.7百萬港元。

本公司已就年內所有關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14A章項下的適用規定。上文第(1)至(8)段所載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釐定。獨立非執行董事經審閱該等持續關連交易後確認於年內該等交易：

- (i) 乃在本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或對本集團更佳條款進行；及
- (iii) 根據規管此等交易的有關協議訂立，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號(修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團就上文第(1)至(8)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。

本集團於本年度進行的若干重大關連方交易摘要(包括構成本公司之獲豁免或本公司已按上市規則第14A章的適用要求(如適用)履行相關規定之不獲豁免關連交易)已載於財務報表附註44。除上述所披露的關連交易及／或持續關連交易外，其他關連方交易(如其構成上市規則項下的關連交易或持續關連交易)則獲豁免遵守上市規則項下的相關規定。

董事於股份、相關股份及債券的權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所載，各董事於2026年6月30日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2026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					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
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
劉富強先生	1,000	—	—	1,000	0.00
新世界百貨					
(普通股每股面值0.10港元)					
劉富強先生	1,000	—	—	1,000	0.00
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	9,500,500 ⁽²⁾	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) 該等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

(B) 於債券的好倉

(1) NWD Finance

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2026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	—	91,875,000	10,000,000 ⁽¹⁾	101,875,000	4.64
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.18
葉毓強先生	—	750,000 ⁽²⁾	—	750,000	0.03

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。



董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於債券的好倉(續)

(2) NWD (MTN)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2026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	—	202,800,000 ⁽¹⁾	—	202,800,000	1.01
葉毓強先生	—	3,900,000 ⁽²⁾	—	3,900,000	0.02
陳耀豪先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.00

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。

除上文所披露外，於2026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任何權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2026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：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	24,522.1	26,368.0
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	721.5	5,482.1
	25,243.6	31,850.1

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中12,761.6百萬港元(2025年：13,484.4百萬港元)須付利息，年率為3.45%至10%(2025年：年率為3.45%至10%)。該墊款均無特定還款期。

根據上市規則第13.22條規定，該等有本集團提供財務支援的聯屬公司於2026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	37,558.6	18,231.0
流動資產	55,117.0	20,494.0
流動負債	(60,276.0)	(24,832.3)
總資產減流動負債	32,399.6	13,892.7
非流動負債	(35,853.7)	(16,538.2)
淨負債	(3,454.1)	(2,645.5)

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2026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

回顧年內，本集團錄得來自持續經營業務的綜合收入19,992百萬港元，按年下降28%，經常性營運淨溢利為2,278百萬港元，較去年轉虧為盈，及核心經營溢利7,702百萬港元(附註)，按年上升28%。本年度虧損為26,818百萬港元，主要由於11 SKIES項目相關之非現金耗蝕虧損及撥備所致。撇除非現金耗蝕虧損、撥備及其他虧損後，本集團業務表現維持穩健，經常性營運淨溢利為2,278百萬港元，為過去數個財政年度以來首次轉虧為盈。

附註： 本年度虧損和經常性營運淨溢利／(虧損)及核心經營溢利的調節如下：

	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
本年度虧損	(26,818.3)	(16,356.6)
投資物業公平值變動，包括應佔合營企業及聯營公司業績	1,332.2	406.9
持作出售物業、持作發展物業及發展中物業之耗蝕虧損，包括應佔合營企業及聯營公司業績	7,978.8	8,502.0
物業、機器及設備、使用權資產以及於聯營公司權益之耗蝕虧損	663.8	277.2
與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額	18,321.5	2,700.0
商譽耗蝕虧損，包括應佔合營企業之業績	540.5	538.3
出售投資以及透過出售附屬公司及合營企業而出售投資之虧損	25.0	1,219.4
出售長期應收貸款之虧損及就合營企業投資相關應收款項作出之撥備	—	1,347.5
出售資產及重新計量出售組別之虧損	423.1	144.9
持作出售物業以及物業、機器及設備之虧損撥備撥回，包括應佔合營企業之業績	(239.0)	(4.6)
經常性營運淨溢利／(虧損)	2,227.6	(1,225.0)
稅項	1,262.9	2,521.2
財務收入	(498.3)	(700.2)
財務費用	4,710.1	5,420.5
核心經營溢利	7,702.3	6,016.5

非現金耗蝕虧損及撥備

截至2026年6月30日止年度，本集團產生虧損26,818百萬港元，主要由於與11 SKIES項目相關之非現金耗蝕虧損及撥備18,322百萬港元、待發展／發展中物業及持作出售物業確認耗蝕虧損(包括應佔合營企業及聯營公司業績)7,740百萬港元，以及投資物業公平值虧損(包括應佔合營企業及聯營公司業績)1,332百萬港元所致。

持續嚴格控制資本支出及營運費用

於2026財政年度，本集團繼續嚴格控制資本支出、一般行政及其他營運費用，使該等支出按年分別減少6%及19%。

資本支出包括本集團於本財政年度內進行物業發展、物業投資項目及物業、廠房及設備產生之所有土地及建築成本。2026財政年度的資本支出達118億港元，較2025財政年度的126億港元減少6%。此金額低於經修訂2026財政年度指引的120億港元，彰顯本集團嚴謹控制資本支出的決心。於2027財政年度，本集團將致力維持資本支出於120億港元以下。

一般行政及其他營運費用為28億港元，較2025財政年度的35億港元按年減少19%。

以下是分部業績的分析。

收入－按業務分部分析

	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
物業發展	10,948.3	15,039.7
物業投資	5,339.4	5,055.3
建築	213.2	3,506.9
酒店運營	1,464.0	1,499.1
其他	2,027.3	2,579.5
總計	19,992.2	27,680.5

收入－區域貢獻(與物業相關之分部)

	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
物業發展		
香港	5,122.3	2,696.1
中國內地	5,826.0	12,343.6
總計	10,948.3	15,039.7

	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
物業投資		
香港	3,424.1	3,234.4
中國內地	1,915.3	1,820.9
總計	5,339.4	5,055.3

於2026財政年度，本集團總收入為19,992百萬港元，按年下跌約28%，主要由於建築業務收入下降及中國內地物業交付量減少，部分被香港物業發展收入增加所抵銷。

物業發展

整體物業發展分部收入為10,948百萬港元，按年下跌約27%。

香港物業發展分部收入為5,122百萬港元，按年上升90%。貢獻主要來自柏傲莊、傲瀧及泰峯等住宅項目。

中國內地物業發展分部收入為5,826百萬港元，按年下跌53%，主要由於2026財政年度交付物業減少。貢獻主要來自廣州逸彩庭園(即新世界天馥)、瀋陽新世界花園及廣州嶺南新世界。

物業投資

整體物業投資分部收入為5,339百萬港元，按年上升6%。

於回顧年內，香港物業投資收入為3,424百萬港元，按年上升6%，貢獻主要來自K11 MUSEA人文購物藝術館、83瓊林街及K11 Art Mall購物藝術館。

中國內地物業投資收入達1,915百萬港元，按年上升5%。投資物業組合主要項目的出租率表現穩定。

建築、酒店運營及其他

建築分部收入為213百萬港元，按年下跌94%。

酒店運營分部收入為1,464百萬港元，按年下跌2%。

其他分部收入為2,027百萬港元，按年下跌21%。

分部業績－按業務分部分析

	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
物業發展	6,010.0	5,580.4
物業投資	3,474.6	3,243.5
建築	(28.8)	(180.2)
酒店運營	(330.2)	(359.8)
其他	(989.2)	(1,213.5)
總計	8,136.4	7,070.4

分部業績－區域貢獻(與物業相關之分部)

物業發展	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
香港	3,828.2	877.0
中國內地	2,181.8	4,703.4
總計	6,010.0	5,580.4

物業投資	2026財政年度 百萬港元	2025財政年度 百萬港元
香港	2,619.9	2,400.6
中國內地	854.7	842.9
總計	3,474.6	3,243.5

於2026財政年度，本集團綜合分部業績為8,136百萬港元，按年上升15%，主要由於香港物業發展以及香港及中國內地物業投資的分部業績改善，部分被2026財政年度中國內地物業交付減少所抵銷。

物業發展

於回顧年內，本集團於香港的物業發展分部業績為3,828百萬港元。貢獻主要來自柏傲莊、天御及傲瀧。

於2026年6月30日，本集團香港未入賬之應佔物業合約銷售收入中，約20,914百萬港元將於2027及2028財政年度入賬。主要項目包括傲晨、柏傲莊 III、皇都、傲瀧及臻博。

於回顧年內，本集團中國內地物業發展分部業績為2,182百萬港元。中國內地分部貢獻主要來自廣州逸彩庭園（即新世界天馥）、瀋陽新世界花園及廣州嶺南新世界。

於2026年6月30日，中國內地未入賬之物業合約銷售總收入中，約人民幣3,400百萬港元將於2027及2028財政年度入賬。

物業投資

於2026財政年度，整體物業投資錄得分部貢獻為3,475百萬港元，按年上升約7%。

香港的投資物業分部業績為2,620百萬港元，按年上升9%，主要由於83瓊林街、K11 MUSEA人文購物藝術館及K11 Art Mall購物藝術館的貢獻改善；而K11 MUSEA人文購物藝術館於2026財政年度的商場銷售額按年上升約23%。

於回顧年內，中國內地的物業投資分部業績為855百萬港元，上升1%。

建築、酒店營運及其他業務

建築分部錄得29百萬港元虧損，虧損按年減少84%。

酒店運營分部錄得330百萬港元虧損，虧損按年減少8%。

其他分部錄得989百萬港元虧損，虧損按年減少18%。

流動資金及資本來源

總債務

於2026年6月30日，本集團的綜合債務減少至143,267.5百萬港元(2025年：145,970.1百萬港元)。

債務淨額

於2026年6月30日，本集團的綜合淨負債為126,307.1百萬港元(2025年：120,113.3百萬港元)。

本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要來自於中國內地以人民幣作為功能貨幣的附屬公司、聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持有作為將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2026年6月30日，非以港元為功能貨幣之附屬公司、聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的收益5,818.3百萬港元已於權益確認。除此以外，本集團並無承受任何重大外匯風險。

本集團之借貸以浮動利息及固定利息計算。本年度之財務費用減少至4,710.1百萬港元(2025年：5,420.5百萬港元)。本集團透過利率掉期合約、交叉外幣掉期合約及外匯遠期合約對沖本集團部份利率及外匯風險。本集團於2026年6月30日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約22,269.8百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約18,200.0百萬港元。

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

於2025年11月3日，CS Treasury Management Services (P) Limited(「PerpCo」)及CS Treasury Management Services (B) Limited(「BondCo」)(PerpCo及BondCo均為本公司的全資附屬公司)提出交換要約，以相關交換對價，交換有效提交的現有永續證券(「現有永續證券」)及下列若干現有票據(「現有票據」，與現有永續證券統稱為「現有融資工具」)。

在完成交換要約及緊隨於2025年12月5日最終交收後：

- (a) 根據交換要約，已交換並註銷本金總額為22.93億美元(相等於約178.85億港元)的現有永續證券及本金總額為2.36億美元(相等於約18.406億港元)的現有票據；及
- (b) 根據交換要約，PerpCo和BondCo已分別發行本金總額為11.755億美元(相等於約91.693億港元)以美元計價年息率為9.000%的新優先永續資本證券(「新永續證券」)及1.866億美元(相等於約14.552億港元)以美元計價年息率為7.000%於2031年到期的新優先有抵押票據(「新票據」，與新永續證券統稱為「新融資工具」)。

交換要約是本公司努力優化其債務期限結構，提升財務的靈活性與流動性，並進一步改善本公司的整體財務狀況的一部份。新融資工具與維港文化匯掛鉤，具備強化信用的特性，且相對於現有融資工具而言，其信用狀況也有所提升。

有關各系列現有永續證券及現有票據的已交換本金總額及於2026年6月30日剩餘未償還本金總額的詳情於本報告第160至162頁列示。

於2026年6月30日，本集團之現金及銀行存款(有限制及無限制)減少至16,960.4百萬港元(2025年6月30日：25,856.8百萬港元)，綜合債務淨額為126,307.1百萬港元(2025年6月30日：120,113.3百萬港元)。債務淨額與權益比率為68.3%，較2025年6月30日時增加10.2%。

流動資金及資本來源(續)

債務淨額(續)

於回顧年度，本集團之債務淨額為1,263億港元，按年增加62億港元。有關增加主要由以下三項因素所致。

儘管本集團發展物業有相當部份的買家選擇以現金付款，扣除首期訂金後之餘款一般於120至180日後收取。預期來自柏傲莊及熾熾之現金流入約為24億港元。

此外，本集團於2026財政年度之合約銷售中，有相當部份來自合營企業項目，包括熾晨、柏蔚森、天瀧、DOUBLE COAST及天御。該等合營企業項目所產生之現金在向本集團作出分派前不會於本集團層面綜合入賬。

此外，於回顧年度，若干合營企業項目之建築工程已告完成，而相關建築貸款亦已到期。合營企業夥伴(包括本集團)須償還餘下未償還之貸款結餘。於回顧年度，本集團應佔之財務擔保減少48億港元。餘下之7億港元預期將以項目自身未來銷售所得之現金款項全數償還。

預期資產出售所得現金款項包括分拆及獨立上市REIT所得32億元人民幣(相等於約37億港元)、杭州望江新城項目及出售寧波塔寫字樓之所得款項。

於收取資產出售所得款項後，本集團之債務狀況預期將有所改善。

於2026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143,159.4百萬港元(2025年6月30日：145,886.9百萬港元)。於2026年6月30日的短期銀行和其他借貸為108.1百萬港元(2025年6月30日：83.2百萬港元)。於2026年及2025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2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
1年內	23,237.2	6,569.8
第2年	41,751.4	22,447.8
第3年	41,601.3	40,296.7
第4年	22,606.3	42,085.0
第5年	4,989.7	22,693.0
5年後	9,081.6	11,877.8
	143,267.5	145,970.1

本集團於2026年6月30日的權益減少至184,816.4百萬港元，而於2025年6月30日為206,736.9百萬港元。

於2025年9月25日，本集團的若干成員(作為借款人及／或義務人)與Deutsche Bank AG(德意志銀行)(作為安排行、原貸款人及代理人)等訂立了一份融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，本集團的若干集團公司將獲提供一項最高達59億港元的定期貸款融資(「融資」)，其中初始承諾部份最高達39.5億港元，以供本集團作為日常融資活動之用。該融資會或將會以第一順位抵押方式抵押名為維港文化匯的物業(包括五大主要組成部份，即K11 ARTUS寓館、K11 ATELIER、K11 MUSEA人文購物藝術館、香港瑰麗酒店及若干停車場)及與維港文化匯相關之資產為擔保。於2026年9月，本集團取得額外定期貸款融資，將貸款融資額度由3,950.0百萬港元增加至4,900.0百萬港元。本集團一直在監控其持續遵守財務契約要求的情況，並將繼續積極安排銷售和預售活動，執行資產處置計劃。

本集團將應對市場變化並抓住需求，以產生現金流入和增強流動性。本集團還將繼續採取積極措施控制運營成本和資本支出。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致新世界發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

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190至287頁的綜合財務報表，包括：

- 於2026年6月30日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2026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」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關要求，我們獨立於 貴集團。我們亦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。

www.pwchk.com

羅兵咸永道會計師事務所
中國香港特別行政區
中環太子大廈22樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888



關鍵審計事項(續)

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；
- 本集團及其合營企業所持有的待發展及發展中物業，以及持作出售物業的可收回性評估；
- 與11 SKIES項目有關的合約資產及預付款項減值，以及終止成本撥備；及
- 持續經營評估。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註5(a)及16。

於2026年6月30日，本集團持有的投資物業按公允價值1,988.912億港元列賬，主要包括已落成投資物業192,694.3百萬港元。截至2026年6月30日止年度，投資物業的公允價值虧損1,807.8百萬港元已於綜合損益表中確認，其中1,794.8百萬港元的公允價值虧損與已落成投資物業有關。

管理層委聘獨立外聘估值師，協助其釐定已落成投資物業於2026年6月30日的公允價值。

已落成投資物業的公允價值乃採用收入資本化法、直接比較法及貼現現金流量法釐定。收入資本化法乃根據採用適當資本化率及現行市場租金將淨收入及復歸收入潛力資本化而釐定。直接比較法乃根據可比較市場交易，並就物業特定的質性因素作出調整。貼現現金流量法乃根據每日房價及貼現率等假設釐定。

我們之所以集中關注此方面，是由於釐定公允價值涉及管理層對主要假設作出重大判斷。

我們處理此關鍵審計事項的程序包括：

- 了解管理層就釐定已落成投資物業估值所採用的控制措施及流程，並考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，以評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 評估獨立外聘估值師的專業勝任能力、資源及客觀性；
- 取得估值報告，並與獨立外聘估值師會面，以討論所採用的估值方法及主要假設；
- 我們的內部估值專家參與有關工作，並根據我們對物業行業的了解及研究證據，以及(如適用)同類物業的現行市場租金、可比較市場交易及每日房價，評估估值方法是否恰當，以及選定已落成投資物業估值中所採用的主要假設(包括資本化率、現行市場租金、可比較市場交易、每日房價及貼現率)是否合理；
- 按抽樣基準測試已落成投資物業估值所採用的數據，包括現有租約的租金，方法是將有關數據與相關租戶協議進行核對；及
- 評估綜合財務報表中有關已落成投資物業估值的披露是否恰當。

根據所執行的程序，我們認為管理層於估值中所採用的主要假設獲所得的可用證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

本集團及其合營企業所持有的待發展及發展中物業，以及持作出售物業的可收回性評估

請參閱綜合財務報表附註5(b)，8及25。

於2026年6月30日，本集團的待發展物業、發展中物業及持作出售物業的賬面值分別為14,579.3百萬港元、32,532.1百萬港元及30,555.0百萬港元。截至2026年6月30日止年度，本集團就待發展及發展中物業以及持作出售物業確認撥備6,667.3百萬港元，並已於綜合損益表中確認。本集團亦有由其合營企業持有以供出售的重大物業發展項目。

管理層根據相關物業的估計可變現淨值，評估本集團及其合營企業所持有的待發展及發展中物業以及持作出售物業的可收回性。該評估涉及估計物業的售價，而有關售價乃根據位置及狀況相若的物業的現行市場價格估計；此外，亦涉及估計完成銷售所需的成本，以及(如適用)根據現有發展計劃完成物業所需的建築成本。

當相關物業的估計可變現淨值低於其各自的賬面值時，便會就待發展及發展中物業以及持作出售物業作出減值撥備。

我們之所以集中關注此方面，是由於可收回性評估涉及管理層對主要假設作出重大判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們處理此關鍵審計事項的程序包括：

- 了解管理層就評估待發展及發展中物業以及持作出售物業的可收回性所採用的控制措施及流程，並考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，以評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 按抽樣基準評估及測試與估計完成建築成本的成本預算編製有關的主要控制措施；及
- 按抽樣基準評估管理層評估中所採用的主要假設及估計是否合理，包括：
 - i. 就估計售價而言，我們將其與所選物業近期實際訂約的售價或(如適用)位置及狀況相若的物業的現行市場價格進行比較；及
 - ii. 就完成銷售所需的估計成本及估計完成建築成本而言，我們根據我們對物業行業的了解及本集團進行類似交易所產生的成本，評估完成銷售所需成本是否合理；並將估計完成建築成本與所選物業最新的餘下建築成本預算進行比較，以及(如適用)核對已訂約合約及其他支持文件。

根據所執行的程序，我們認為管理層於可收回性評估中所採用的主要假設獲所得的可用證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

與11 SKIES項目有關的合約資產及預付款項減值，以及終止成本撥備

請參閱綜合財務報表附註5(i)及24(b)。

根據本集團一家附屬公司與香港機場管理局(「機管局」)訂立的分租協議(其規管有關11 SKIES項目的建設及營運的整項安排)(「11 SKIES協議」)，本集團已提供相關建造服務，而有關服務已於過往年度大致完成。年內，本集團一直與機管局磋商，以重新審視及探討更改11 SKIES協議合約安排的可能性。

於年結日後，本集團與機管局於2026年9月30日就提早終止11 SKIES協議最終達成協議(「終止契據」)。

鑑於上述發展，管理層在獨立外聘估值師的參與下，透過估計本集團與11 SKIES項目有關的合約資產及預付款項的可收回金額，評估該等資產於2026年6月30日的減值。根據管理層的評估，截至2026年6月30日止年度已就該等資產確認全額減值虧損14,722.0百萬港元。

管理層亦評估與11 SKIES項目有關的終止成本撥備。根據終止契據的條款，管理層於2026年6月30日就終止成本確認撥備3,599.5百萬港元。

我們之所以集中關注此方面，是由於與11 SKIES項目有關的合約資產及預付款項的減值虧損，以及終止成本撥備的金額，而上述評估過程涉及管理層重大判斷及估計，包括租金收入增長率，折現率及管理層對11 SKIES合約條款的詮釋。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們處理此關鍵審計事項的程序包括：

- 了解管理層就合約資產及預付款項的減值，以及因11 SKIES項目合約安排變更而產生的成本所採用的控制措施及流程，並考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，以評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 向管理層詢問其就11 SKIES項目的最新計劃，以及其就原有合約安排的可能變更及終止與機管局進行磋商的情況；
- 評估管理層對與11 SKIES項目有關的減值及終止成本撥備所作的評估，方法包括：
 - i. 在我們的內部估值專家參與下，參考相關支持資料或市場資料，評估減值評估中所採用的方法及管理層所作出的關鍵判斷及估計；及
 - ii. 根據11 SKIES協議，終止契據所載的條款及其他相關支持文件，評估終止成本撥備。
- 評估綜合財務報表中有關11 SKIES項目終止安排的披露是否恰當。

根據所執行的程序，我們認為管理層就11 SKIES項目作出的合約資產及預付款項減值評估，以及終止成本撥備評估所作出的判斷及估計，獲所得的可用證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

持續經營評估

請參閱綜合財務報表附註2(c)及5(f)。

如綜合財務報表附註2(c)所述，截至2026年6月30日止年度，本集團錄得虧損268.183億港元。於2026年6月30日，本集團的借款總額為148,587.2百萬港元，其中24,508.8百萬港元須於2026年6月30日起計12個月內到期償還。於同日，本集團持有現金及銀行結餘16,960.4百萬港元，以及尚未提取的定期貸款融資3,950百萬港元。

本集團近年受到經濟不確定因素、香港及中國內地物業市場的嚴峻狀況，以及高息環境的重大影響。在此等挑戰下，本集團於年內完成多項融資及再融資安排。

鑑於上述情況，作為持續經營評估的一部分，本公司董事審閱了管理層編製的本集團現金流量預測。該等預測涵蓋自2026年6月30日起計不少於12個月的期間，並已考慮綜合財務報表附註2(c)所載的各項計劃及措施。董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

我們之所以集中關注此方面，是由於管理層對編製綜合財務報表所採用的持續經營基準進行評估時，涉及對主要假設作出重大判斷，包括物業項目的銷售／預售數量及金額、執行本集團資產出售計劃的情況，以及續期／再融資銀行及其他借款的能力。

我們處理此關鍵審計事項的程序包括：

- 取得管理層編製的現金流量預測，並與管理層討論，以了解編製現金流量預測的流程及所採用的主要假設；
- 按抽樣基準將現金流量預測所採用的數據與相關支持文件進行核對，例如物業銷售／預售合約及建築合約；
- 參考現行市場資料及本集團的業務計劃，對現金流量預測中所採用的主要假設(包括物業項目的銷售／預售數量及金額，以及本集團的資產出售計劃)的合理性提出質疑；
- 向管理層詢問銀行及其他融資安排的可用性，並考慮本集團與貸款人的銀行關係，以評估本集團取得再融資的能力；以及將管理層的解釋與相關支持文件進行佐證，包括本集團與銀行就新訂或現有銀行融資訂立的協議及承諾函，並以抽樣方式直接向選定銀行查詢其就相關融資安排提供再融資的意向；
- 於年內相關測試日期，透過審閱管理層對財務契諾的計算及核對相關數據以評估本集團遵守財務契諾的情況；
- 評估管理層所進行的敏感度分析，並就現金流量預測中的主要假設進行獨立敏感度分析，以評估該等假設變動對流動資金及遵守財務契諾情況的不利影響；
- 查閱本公司主要股東發出的財務支持函件，並評估其提供有關支持的財務能力；及
- 評估綜合財務報表中有關按持續經營基準編製財務報表的披露是否恰當。

根據所執行的程序，我們認為管理層於持續經營評估中所採用的主要假設獲所得的可用證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事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《香港財務報告會計準則》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。

董事須負責監督 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。合理保證是高水平的保證，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滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

除其他事項外，我們與董事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。

我們還向董事提交聲明，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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與董事溝通的事項中，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黃焯棋先生(執業證書編號：P05656)。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2026年9月30日

綜合收益表

截至2026年6月30日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
收入	6	19,992.2	27,680.5
銷售成本		(10,566.6)	(16,054.7)
毛利		9,425.6	11,625.8
其他收入	7	853.8	32.1
其他虧損，淨值	8	(8,177.6)	(10,374.2)
與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額	8	(18,321.5)	(2,700.0)
銷售及推廣費用		(1,131.7)	(1,181.5)
百貨營運費用		(977.5)	(1,032.4)
行政及其他營運費用		(2,845.1)	(3,524.6)
投資物業公平值變動	16	(1,807.8)	(1,128.6)
營業虧損	9	(22,981.8)	(8,283.4)
財務收入		498.3	700.2
財務費用	10	(4,710.1)	(5,420.5)
		(27,193.6)	(13,003.7)
應佔業績			
合營企業		224.7	(830.6)
聯營公司		1,413.5	(1.1)
除稅前虧損		(25,555.4)	(13,835.4)
稅項	11	(1,262.9)	(2,521.2)
本年度虧損		(26,818.3)	(16,356.6)
應佔(虧損)/收益：			
本公司股東	35	(28,148.8)	(16,301.5)
永續資本證券持有人		1,987.0	988.3
非控股股東權益		(656.5)	(1,043.4)
		(26,818.3)	(16,356.6)
每股基本及攤薄虧損(港元)	12	(7.72)	(6.82)

綜合全面收益表

截至2026年6月30日止年度

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
本年度虧損	(26,818.3)	(16,356.6)
其他全面(虧損)/收益		
將不會重列往損益之項目		
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之權益工具公平值變動淨額	(98.1)	(49.9)
由物業、機器及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估，		
已扣除稅項	38.9	105.8
換算差額	304.5	398.2
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
出售合營企業及聯營公司權益時撥回及重新分類儲備	—	85.5
出售附屬公司時撥回及重新分類儲備	(218.7)	(987.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	163.4	37.6
現金流量對沖之收益/(虧損)	366.9	(313.0)
換算差額	5,350.4	1,308.7
本年度其他全面收益	5,907.3	585.8
本年度全面虧損總額	(20,911.0)	(15,770.8)
應佔(虧損)/收益：		
本公司股東	(22,546.0)	(15,982.9)
永續資本證券持有人	1,987.0	988.3
非控股股東權益	(352.0)	(776.2)
	(20,911.0)	(15,770.8)



綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	198,891.2	204,885.0
物業、機器及設備	17	15,486.0	16,034.3
使用權資產	18	3,394.4	3,898.8
無形資產	19	383.1	791.5
合營企業權益	20	30,195.2	32,186.1
聯營公司權益	21	11,145.3	9,199.5
按攤銷成本列賬金融資產	28	—	111.9
按公平值透過損益列賬金融資產	29	3,946.0	4,420.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	30	488.8	2,331.5
衍生金融工具	22	103.6	—
持作發展物業	25	14,579.3	15,377.5
遞延稅項資產	23	1,509.3	1,714.5
其他非流動資產	24	8,032.0	22,737.8
		288,154.2	313,688.8
流動資產			
發展中物業	25	32,532.1	37,328.4
待售物業	25	30,555.0	28,773.9
存貨	26	123.3	153.3
應收賬、預付款及合約資產	27	12,978.6	12,266.2
按公平值透過損益列賬金融資產	29	453.6	536.7
衍生金融工具	22	—	106.0
現金及銀行存款 — 有限制及無限制	31	16,960.4	25,856.8
		93,603.0	105,021.3
持作出售的處置集團資產	32	9,939.8	1,554.9
		103,542.8	106,576.2
總資產		391,697.0	420,265.0
淨流動資產		27,996.1	48,930.1

綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
權益			
股本	33	78,382.1	78,382.1
儲備	35	71,355.6	85,333.7
股東權益		149,737.7	163,715.8
永續資本證券	34	27,858.2	35,178.0
非控股股東權益		7,220.5	7,843.1
總權益		184,816.4	206,736.9
負債			
非流動負債			
長期借貸	36	124,078.4	143,942.1
租賃負債	37	1,565.1	3,415.1
遞延稅項負債	23	5,368.9	7,766.9
衍生金融工具	22	281.5	666.1
其他非流動負債	38	40.0	91.8
		131,333.9	155,882.0
流動負債			
應付賬、應付費用及合約負債	39	37,401.8	40,173.9
長期借貸之即期部份	36	23,856.0	6,520.0
短期借貸	36	652.8	474.0
租賃負債	37	555.2	655.8
衍生金融工具	22	355.1	67.5
即期應付稅項		9,314.1	9,754.9
持作出售的處置集團負債	32	72,135.0 3,411.7	57,646.1 —
		75,546.7	57,646.1
總負債		206,880.6	213,528.1
總權益及負債		391,697.0	420,265.0

鄭家純博士
董事

黃少媚女士
董事



綜合權益變動表

截至2026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2025年7月1日	78,382.1	79,024.2	6,309.5	163,715.8	35,178.0	7,843.1	206,736.9
本年度(虧損)/溢利	—	(28,148.8)	—	(28,148.8)	1,987.0	(656.5)	(26,818.3)
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	—	—	38.9	38.9	—	—	38.9
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	163.4	163.4	—	—	163.4
按公平值透過其他全面收益列賬金融資 產之權益工具的公平值變動淨額	—	—	(98.1)	(98.1)	—	—	(98.1)
出售按公平值透過其他全面收益 列賬金融資產	—	(604.6)	604.6	—	—	—	—
出售附屬公司時撥回及重新分類儲備	—	—	(218.7)	(218.7)	—	—	(218.7)
現金流量對沖收益	—	—	366.9	366.9	—	—	366.9
換算差額	—	—	5,350.4	5,350.4	—	304.5	5,654.9
本年度其他全面(虧損)/收益	—	(604.6)	6,207.4	5,602.8	—	304.5	5,907.3
本年度全面(虧損)/收益總額	—	(28,753.4)	6,207.4	(22,546.0)	1,987.0	(352.0)	(20,911.0)
與權益持有者的交易							
向權益持有者作出分派							
股息	—	—	—	—	—	(180.6)	(180.6)
根據交換要約贖回永續資本證券， 扣除交易費用	—	8,565.7	—	8,565.7	(18,029.1)	—	(9,463.4)
發行永續資本證券	—	—	—	—	9,169.3	—	9,169.3
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(447.0)	—	(447.0)
儲備轉撥	—	13.4	(13.4)	—	—	—	—
	—	8,579.1	(13.4)	8,565.7	(9,306.8)	(180.6)	(921.7)
附屬公司權益變動							
註銷一家附屬公司	—	—	7.9	7.9	—	—	7.9
收購一家附屬公司的額外權益	—	—	(5.7)	(5.7)	—	—	(5.7)
附屬公司清盤	—	—	—	—	—	(111.1)	(111.1)
非控權股東權益注資	—	—	—	—	—	21.1	21.1
	—	—	2.2	2.2	—	(90.0)	(87.8)
與權益持有者的交易總額	—	8,579.1	(11.2)	8,567.9	(9,306.8)	(270.6)	(1,009.5)
於2026年6月30日	78,382.1	58,849.9	12,505.7	149,737.7	27,858.2	7,220.5	184,816.4

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止年度

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控權 股東權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年7月1日	78,382.1	95,327.4	6,122.4	179,831.9	36,280.5	8,776.4	224,888.8
本年度(虧損)/溢利	—	(16,301.5)	—	(16,301.5)	988.3	(1,043.4)	(16,356.6)
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	—	—	105.8	105.8	—	—	105.8
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	37.6	37.6	—	—	37.6
按公平值透過其他全面收益列賬金融資							
產之權益工具的公平值變動淨額	—	—	(49.9)	(49.9)	—	—	(49.9)
出售合營企業及聯營公司時撥回儲備及							
重新分類儲備	—	—	85.5	85.5	—	—	85.5
出售附屬公司時撥回及重新分類儲備	—	—	(856.1)	(856.1)	—	(131.0)	(987.1)
現金流量對沖虧損	—	—	(313.0)	(313.0)	—	—	(313.0)
換算差額	—	—	1,308.7	1,308.7	—	398.2	1,706.9
本年度其他全面收益	—	—	318.6	318.6	—	267.2	585.8
本年度全面(虧損)/收益總額	—	(16,301.5)	318.6	(15,982.9)	988.3	(776.2)	(15,770.8)
與權益持有者的交易							
向權益持有者作出分派							
股息	—	—	—	—	—	(177.7)	(177.7)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(846.8)	—	(846.8)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(1,244.0)	—	(1,244.0)
於註銷附屬公司時撥回儲備	—	4.5	(4.5)	—	—	—	—
儲備轉撥	—	(6.2)	6.2	—	—	—	—
	—	(1.7)	1.7	—	(2,090.8)	(177.7)	(2,268.5)
附屬公司權益變動							
註銷一家附屬公司	—	—	6.2	6.2	—	(70.7)	(64.5)
收購附屬公司額外權益	—	—	(139.4)	(139.4)	—	(138.7)	(278.1)
非控權股東權益注資	—	—	—	—	—	230.0	230.0
	—	—	(133.2)	(133.2)	—	20.6	(112.6)
與權益持有者的交易總額	—	(1.7)	(131.5)	(133.2)	(2,090.8)	(157.1)	(2,381.1)
於2025年6月30日	78,382.1	79,024.2	6,309.5	163,715.8	35,178.0	7,843.1	206,736.9



綜合現金流量表

截至2026年6月30日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
經營活動之現金流量			
經營業務所得現金淨額	43(a)	3,670.7	14,131.1
已付香港利得稅		(549.9)	(622.0)
已付中國內地及海外稅項		(2,643.7)	(3,187.6)
經營活動所得現金淨額	43(g)	477.1	10,321.5
投資活動之現金流量			
已收利息		449.1	366.9
已收股息			
合營企業		2.2	66.7
聯營公司		4.3	4.3
添置投資物業、物業、機器及設備及無形資產		(1,961.6)	(4,211.1)
墊款予合營企業	43(f)	(1,076.8)	(3,293.2)
合營企業還款	43(f)	3,174.6	2,407.1
於聯營公司的投資		(68.0)	—
墊款予聯營公司	43(f)	(140.1)	(514.2)
聯營公司還款	43(f)	319.1	229.9
長期貸款及應收款項、長期預付款及訂金，以及資本性開支訂金增加		(15.5)	—
於三個月後到期的短期銀行存款減少		576.3	—
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		(173.0)	(446.9)
其他非流動資產減少		202.1	294.4
出售／部份出售所得款項			
聯營公司		28.2	—
合營企業		—	887.3
按攤銷成本列賬金融資產		111.9	—
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及			
按公平值透過損益列賬金融資產		708.8	1,452.1
持作出售的處置集團		726.4	1,570.2
投資物業及物業、機器及設備		571.1	1,949.4
附屬公司(扣除現金及現金等值項目)	43(d)	111.1	1,030.8
投資活動所得現金淨額		3,550.2	1,793.7

綜合現金流量表

截至2026年6月30日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
融資活動之現金流量			
發行固定利率債券		—	3,089.9
贖回固定利率債券及應付票據		(1,333.7)	(1,375.9)
支取銀行及其他貸款		1,564.1	12,405.0
償還銀行及其他貸款		(3,670.7)	(19,921.5)
非控股股東墊款		665.9	214.7
償還非控股股東墊款		(452.9)	(203.6)
支付租賃負債的資本部份		(421.6)	(395.8)
有限制銀行存款減少		—	190.1
非控股股東權益注資		21.1	230.0
已付利息		(6,169.7)	(7,554.9)
向非控股股東支付股息		(180.6)	(177.7)
回購永續資本證券		—	(846.8)
分派至永續資本證券持有人	43(c)	(447.0)	(1,244.0)
用於收購一家附屬公司額外權益的付款		—	(138.7)
融資活動所用現金淨額		(10,425.1)	(15,729.2)
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	43(g)	18,510.5	21,766.4
換算差額		621.9	358.1
年終之現金及現金等值項目	31	12,734.6	18,510.5



財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資、建築、酒店營運及其他業務(包括百貨及其他策略性業務)。

本綜合財務報表已經在2026年9月30日獲得本公司董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準及會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》第622章之規定而編製。綜合財務報表以原始成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。

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

(a) 採納準則的修訂

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2026年6月30日止財政年度應用的準則的修訂：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號及第18號，香港會計準則第1號， 第8號，第36號及第37號示例說明之修訂	財務報表中有關不確定性之披露

採納準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋

下列新準則、準則的修訂及詮釋須於2026年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第28號的修訂	聯營公司及合營企業投資的公允價值選擇權
香港財務報告準則第9號及	金融工具分類與計置之修訂
香港財務報告準則第7號的修訂	
香港財務報告準則第9號及	引據自然能源電力的合同
香港財務報告準則第7號的修訂	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港會計準則第28號的修訂	
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露
香港財務報告準則第20號	受規管資產及受規管負債
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則的年度改良—第11號
香港詮釋第5號	財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類

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

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」，並引入新規定，以提升同類實體財務表現的可比較性，及向財務報表使用者提供更具相關性及透明度的資料。雖然香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認或計量，但預期其對財務報表的列報及披露將帶來廣泛影響，尤其是在綜合損益表的呈列，以及於財務報表內披露管理層界定的績效指標方面。

管理層現正評估採用新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團預期自其強制生效日期2027年1月1日起採用該新準則，並於截至2028年6月30日止年度開始應用。由於須追溯應用該準則，截至2027年6月30日止財政年度的比較資料將根據香港財務報告準則第18號的規定予以重列。

除上述列報及披露方面的變動外，預期該等新頒佈準則不會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。

(c) 持續經營基準

截至2026年6月30日止年度，本集團產生虧損淨額26,818.3百萬港元，主要由於與11SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備18,321.5百萬港元、待發展／發展中物業及持作出售物業確認耗蝕虧損6,667.3百萬港元，以及投資物業公平值虧損1,807.8百萬港元所致。於2026年6月30日，本集團總借貸為148,587.2百萬港元，其中包括於報告期末起12個月內到期償還的銀行及其他借貸19,719.3百萬港元及應付債券及票據4,789.5百萬港元，餘下結餘則於其後到期償還。於同日，本集團之現金及銀行存款為16,960.4百萬港元，並有未提取定期貸款融資額度3,950.0百萬港元，該融資以第一順位抵押方式抵押名為「Victoria Dockside(維港文化匯)」的物業(包括五大主要組成部份，即「K11 ARTUS(寓館)」、「K11 ATELIER(K11辦公大樓)」、「K11 MUSEA(K11人文購物藝術館)」、香港瑰麗酒店及若干停車場)及與Victoria Dockside(維港文化匯)相關之資產為擔保。

面對上述挑戰，本集團於年內完成多項融資及再融資安排。尤其是，於2025年12月，本集團完成一系列有關若干永續資本證券及票據之交換要約，其本金分別約為2,293.0百萬美元(相等於17,885.0百萬港元)及236.0百萬美元(相等於1,840.6百萬港元)，以換取發行新債務融資工具，使永續資本證券及票據之未償還本金分別減少約1,117.5百萬美元(相等於8,715.8百萬港元)及49.4百萬美元(相等於385.4百萬港元)，作為本集團負債管理及維持流動資金措施之一部份。

2 編製基準及會計政策(續)

(c) 持續經營基準(續)

在編製截至2026年6月30日止年度的綜合財務報表時，本公司董事(「董事」)已仔細考慮本集團未來的流動性和業績及其可用的融資來源，以評估本集團是否有足夠的財務資源在2026年6月30日起至少12個月(「預測期間」)內繼續作為持續經營的企業，並考慮到以下計劃和措施：

- (i) 本集團將繼續積極安排物業銷售和預售活動，以應對市場變化，捕捉需求並產生現金流入，包括執行其銷售計劃及措施，以實現其預算的銷售和預售量及金額，並加快回收銷售款項；
- (ii) 本集團將就預測期間內到期償還之若干有抵押銀行貸款的再融資，主動與相關銀行進行溝通。根據其了解及與貸款方的持續溝通，並考慮到可動用的抵押品及其充足程度，本集團有信心該等銀行貸款將可進行再融資；
- (iii) 本集團將繼續積極執行其資產處置計劃，包括識別潛在買家或尋求其他機遇，以實現若干資產(包括但不限於物業、酒店及投資)的變現，以減少其債務及融資成本。作為其中一部份，本集團正推進建議分拆一項位於上海的綜合用途物業，透過公開募集商業不動產投資信託基金於上海證券交易所獨立上市；
- (iv) 本集團繼續遞延由本公司直接擔保的若干現有永續資本證券之分派，包括於2026年8月遞延分派。本集團將持續監察其財務狀況及現金流量，以決定分派決策；
- (v) 於2026年9月，若干定期貸款融資之額度已增加，已承諾融資額度由3,950.0百萬港元增加至4,900.0百萬港元；
- (vi) 於2026年9月，本集團就11 SKIES項目(附註24(b))之合約安排與香港機場管理局(「機管局」)訂立終止契據。根據終止契據，本集團將向機管局支付現金補償，有關款項將以內部財務資源支付。終止事項減少本集團就該項目之未來財務承擔，且不會於預測期間內對本集團之財務狀況造成重大不利影響；
- (vii) 本公司的主要股東周大福企業有限公司(「周大福企業」)已向董事會表示，本集團持續經營符合其利益，而周大福企業準備在適當條款及符合適用法律及法規的前提下，於預測期間內再融資或經營活動方面有資金需求時，向本集團提供財務支持；
- (viii) 本集團將繼續探索不同方案以強化其資本基礎、提升流動性及取得額外資金來源，包括銀行借貸及債務資本市場融資，以支持其營運、建築成本及其他資金需求。本集團亦正積極與其銀行夥伴就現有融資額度之再融資及續期進行磋商。同時，本集團將繼續實施嚴格成本控制，並對營運開支、資本開支及投資承擔採取審慎態度；及
- (ix) 本集團將透過嚴格監控及報告，持續監察所有借款是否遵守財務承諾。倘預計可能出現任何不合規情況，本集團將主動與貸款方重新磋商條款或在適當情況下尋求豁免，以減輕相關風險。根據本集團與貸款方建立的關係及過往經驗，本集團有信心可順利執行該等措施。

儘管有上述情況，本集團能否成功落實上述計劃及措施，乃取決於管理層於特定時間就未來事件及市況的內在不確定結果所作出的判斷。董事於進行評估及識別是否存在任何重大不確定性時，已審閱涵蓋自2026年6月30日起不少於十二個月期間之本集團現金流量預測，並認為，考慮到上述計劃及措施之成功落實，以及就現金流量預測中之現金流量假設作出合理可能的下行變動，本集團將能於自2026年6月30日起十二個月內按其到期時履行其財務義務。因此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

3 主要會計政策

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

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

會計收購法乃用作本集團業務合併的入賬方法。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購者於前持有者所產生之負債及本集團所發行股本權益之公平值。轉讓代價包括任何或然收購代價安排下於收購日期的任何資產或負債之公平值。收購相關之費用於產生時支銷。業務合併時收購之可識別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別的資產淨值。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別的資產淨值所佔公平值的數額乃記錄為商譽。倘議價收購中，收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，有關差額乃直接在綜合收益表中予以確認。

當本集團收購一組不構成一項業務的資產及負債時，本集團會透過分配收購資產及負債來識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。方法是最先按收購價分配至其他可識別資產及負債，而餘額則按其他可識別資產及負債於收購日的相對公允價值分配至其他可識別資產及負債。此類交易不會產生商譽或議價收購收益。

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。

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

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

當收到附屬公司投資的股息時，需要對附屬公司權益進行減值測試。若股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收入總額或投資在獨立財務報表中的賬面值超過投資被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表中的賬面值，則須進行減值測試。

(ii) 合營安排

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

(1) 合營企業

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

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

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

(a) 合資合營企業／外商獨資企業之合營企業

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

(b) 合作合營企業

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

(c) 股份有限公司

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 合營安排(續)

(1) 合營企業(續)

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

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未實現虧損亦予以對銷。

本集團出售資產予合營企業時，只確認其合營夥伴應佔部份之盈利或虧損。本集團從合營企業購買資產時，並不確認其應佔盈利或虧損直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易提供跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或耗蝕虧損，則即時確認該交易虧損。

合營企業之會計政策已因應以權益會計法入賬的需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

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

(2) 聯合經營

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

(iii) 聯營公司

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

本集團在聯營公司的權益包括向聯營公司發放的貸款和墊款，這些貸款和墊款實質上構成本集團在聯營公司權益的一部份。向聯營公司提供貸款和墊款是聯營公司各方之間為專案開發提供資金的商業安排形式，被視為本集團投資相關專案的一種方式。

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

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iii) 聯營公司(續)

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

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

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

聯營公司的權益被攤薄時，所產生的被視為出售收益或虧損，於綜合收益表中入賬。

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

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

(iv) 與非控股股東權益之交易

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

3 主要會計政策(續)

(b) 無形資產

(i) 商譽

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

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

(ii) 商標

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

(iii) 經營權

經營權主要來自收購營運設施租務及其他業務的權利。分開收購之經營權按初始的成本確認。在業務合併中購入之經營權按收購日期之公平值確認。

經營權乃按成本減累計攤銷及耗蝕列賬。攤銷按經營權的成本於經營期限內以直線法計算。

(iv) 其他無形資產

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

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

(c) 持作出售之非流動資產

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。倘該等資產的賬面值將主要透過一項出售交易收回而非持續使用，該等資產按賬面值及公平值減出售成本兩者中的較低者列賬。遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產及投資物業等以公允價值列賬的資產，將繼續根據附註3其他地方所載的政策計量。

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

非流動資產在分類為待售時不予折舊或攤銷。

分類為持作出售之非流動資產已於綜合財務狀況表內與其他資產分開列示。與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債，則於綜合財務狀況表內與其他負債分開列示。

3 主要會計政策(續)

(d) 投資物業

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

投資物業包括根據經營租賃持有的土地，當符合投資物業的其他定義時，則作為投資物業入賬。經營租賃則按融資租賃入賬。

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

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

正在建造或開發以供未來用作投資物業的物業按公允價值列賬。

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

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

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

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

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

(e) 物業、機器及設備

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

(i) 在建工程

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

3 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

(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、聯營公司之投資及非金融資產之耗蝕

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

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

(g) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

(a) 後續以公平值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及

(b) 按攤銷成本計量的金融資產。

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

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

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重新分類。

3 主要會計政策(續)

(g) 投資及其他金融資產(續)

(ii) 確認和終止確認

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

(iii) 計量

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

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

債務工具

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

(a) 按攤銷成本計量

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

(b) 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

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

(c) 按公平值透過損益列賬金融資產

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

權益工具

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

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

3 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具及對沖活動

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

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

對沖關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註22。如果被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為一項非流動資產或負債；如果被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為一項流動資產或負債。

符合對沖會計處理的現金流量對沖

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

當期權合約用於對沖預測交易時，本集團僅將期權的內在價值指定為對沖工具。

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

當遠期合約用於對沖預測交易時，本集團一般僅指定遠期合約中與現貨部份相關的公允價值變動為對沖工具。與遠期合約現貨部份變動的有效部份相關的收益或虧損在權益內的現金流量對沖儲備中確認。與對沖項目相關的合約遠期部份(「對準遠期部份」)的變動在其他全面收益中確認，並在權益中的對沖成本儲備中累計。在某些情況下，本集團可能指定遠期合約的全部公允價值變動(包括遠期點數)作為對沖工具。在此情況下，與整個遠期合約公允價值變動的有效部份相關的收益或虧損在其他全面收益中確認，並在權益中的現金流量對沖儲備中累計。

在權益中累積的金額會在對沖項目影響損益的期間轉入綜合損益表。當被對沖項目其後導致確認非金融資產時，遞延對沖損益及選擇權合約或遞延遠期點數(如有)的遞延時間價值均計入該資產的初始成本。遞延金額最終在對沖項目影響損益時在綜合收益表中確認。與對沖工具有效部份相關的收益或虧損與對沖項目的支出同時在綜合收益表中確認。

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

3 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具及對沖活動(續)

符合對沖會計處理的現金流量對沖(續)

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

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

出現下列情況時，對沖可能無效：

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

公平值對沖

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

不符合對沖會計處理的衍生工具

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

(i) 金融資產耗蝕

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

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

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

(j) 持作發展／發展中物業

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

(k) 待售物業

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

3 主要會計政策(續)

(l) 存貨

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

(m) 貿易及其他應收賬

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

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

(n) 合約資產及合約負債

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

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

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

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

(o) 現金及現金等值項目

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

(p) 股本

普通股乃列為權益。

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

(q) 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。

3 主要會計政策(續)

(r) 貿易及其他應付賬

貿易及其他應付賬為在日常業務過程中自供應商處獲取商品或服務而產生的付款責任。倘貿易應付賬於一年或以內(或倘時間更長,則在業務的正常營運週期)到期,則分類為流動負債。否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付賬款初步以公平值確認,而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

(s) 撥備

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

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

當預期本集團從某項合約取得的經濟利益低於履行該合約責任所需承擔的不可避免成本時,本集團將就該虧損性合約確認撥備。

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

(t) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

(u) 即期及遞延所得稅

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

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

3 主要會計政策(續)

(u) 即期及遞延所得稅(續)

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

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

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

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

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。當期稅項資產和稅項負債在實體擁有可依法強制執行的抵銷權，並擬按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時進行抵銷。

即期及遞延稅項將於綜合收益表中確認，如與該稅項有關之項目直接於其他全面收益或權益中確認，則該等相關稅項分別於其他全面收益或直接在權益中確認。在這種情況下，稅項也會分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(v) 借貸

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

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

(w) 收益確認

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

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

(i) 租金收入

租金收入按租約年期以直線基準於綜合收益表入賬。

(ii) 物業銷售

收入是於貨品的控制權轉移給客戶時確認。貨品的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。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。

在確定交易價格時，如融資成份重大，本集團會調整合同承諾對價的金額。

3 主要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(iii) 建築收入

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

(iv) 服務費收入

物業及設施管理服務費和物業租賃代理費分別在一段時間內及於某一時點確認。

(v) 銷售貨品

銷售貨品的收入於當貨品送抵客戶及擁有權移交時於某一時點入賬。

(vi) 酒店經營

酒店及餐廳經營之收益在服務提供後入賬。

(vii) 百貨經營

銷售貨品給零售客戶的收入在本集團向客戶銷售產品時確認，而在銷售貨品給批發商收入在產品轉移控制權時確認，即於產品交付給批發商時。本集團於櫃檯供應商出售貨品或提供服務時確認特許專櫃銷售的傭金收入。

提前收到的與貨物銷售或服務提供相關但尚未交付給客戶的付款遞延入賬並確認為合約負債。收入在商品或服務交付給客戶時確認。

在銷售貨品時向客戶提供的營銷或促銷要約是一項單獨的履約義務，必須估算解決尚未履行的履約義務的可能性並分配至收到的代價。

(viii) 利息

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。當應收款項減值時，本集團將賬面金額減至其可收回金額，即按該工具原實際利率折現的估計未來現金流量，並繼續將折現解除作為利息收入。減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

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

(ix) 股息

股息在確定收取股息之權利時入賬。

(x) 租賃

本集團租賃多種土地、辦公樓宇及處所。租賃合約訂有一系列固定期限，但可能有延期選擇權。租賃條款按個別情況協商，並包含多種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，但租賃資產不得用作借款用途的抵押。

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款在負債和融資成本之間分配。融資成本於租期內於綜合收益表扣除，以產生每期負債餘額的固定定期利率。使用權資產按資產可使用年期與租期兩者中較短者以直線法折舊。

3 主要會計政策(續)

(x) 租賃(續)

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。

部份租賃包含與銷售額相關的可變付款條件。取決於銷售額的可變租賃付款在觸發這些付款的條件發生期間在綜合收益表中確認。大多數租賃的付款條件是固定的。

在整個集團的許多物業和設備租賃中包括延期和終止選擇權。這些條款用以最大化合同管理方面的操作靈活性。持有的大多數延期和終止選擇權只能由本集團行使，而不由相關的出租人行使。

(y) 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本，在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

借款成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借款產生之被視為對利息成本作出調整之外幣兌換差額。對利息成本作出調整之外幣兌換收益及虧損包括實體以其功能貨幣借入資金將產生之借款成本之利率差額，及外幣借款實際產生之借款成本。有關金額乃按照接收借款時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外幣兌換差額乃根據實體以其功能貨幣借款將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外幣兌換差額淨額。

3 主要會計政策(續)

(z) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至報告期末日，集團已為僱員就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員已提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且於有關責任能夠可靠地估算時確認。

(iii) 設定提存計劃

設定提存計劃為退休計劃，據此，本集團須向個別實體供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。對界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及中華人民共和國(「中國」)市政府設立的僱員退休金計劃)的供款於產生時列作開支。在適用情況下，供款會因僱員於供款完全歸屬前退出計劃而沒收的供款而扣減。

(iv) 設定受益計劃

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

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

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

(v) 股份報酬補償

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

當購股權被行使時，扣除任何直接所佔交易成本之所得款會計入股本(面值)。

當購股權失效時，已在僱員股份報酬儲備中確認的相應金額將轉入盈餘保留。

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

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財務狀況表日期的匯率換算；

(2) 每份綜合收益表內的收入和費用按該綜合收益表期間平均匯率換算；及

(3) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

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

如本集團全數出售所持有的海外營運投資權益，或出售的權益涉及於失去包括海外營運的附屬公司控制權，則所有累計於權益中屬於公司權益持有者的匯兌損益將撥回於綜合收益表內。

(iv) 境外經營附屬公司的出售和部份出售

對於全部出售或出售並導致本集團喪失控制權的境外經營附屬公司的部份，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控權股東權益並且不在綜合收益表中確認。

對於所有其他部份出售(即本集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或合營權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至綜合收益表。對於所有其他部份出售(即本集團於聯營公司或合資企業的所有權權益減少，但不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例應佔的累計換算差額會重新分類至綜合損益表。

3 主要會計政策(續)

(ab) 分部報告

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

分部資產主要包括物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、無形資產、按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產、持作發展物業、其他非流動資產、發展中及待售物業、存貨、應收賬及非流動資產列為待售資產，及不包括合營企業及聯營公司權益、衍生金融工具、遞延稅項資產、有限制銀行存款及現金及銀行存款。分部負債指經營負債，而不包括例如即期應付稅項、遞延稅項負債及借貸等項目。

(ac) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東／董事(按適用情況)批准的財務期間內於本公司的財務報表內列為負債。

(ad) 政府補貼

來自政府的補貼在合理保證將會收到補貼且本公司符合所有附帶條件時按公平值確認。政府補貼將會遞延至必需與補助擬補償的費用一致的期間在綜合收益表中確認。

(ae) 遞延收入

遞延收入包含在流動負債和非流動負債中，並在特許期內以直線法計入合併利潤表。

4 財務風險管理及公平價值估算

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

於年內，本集團以人民幣為功能貨幣的中國內地業務的業績及財務狀況兌港元出現波動。這導致將這些業務的淨資產換算為集團的港元報告貨幣時產生未變現收益約5,818.3百萬港元（2025年：收益約1,744.5百萬港元），包括本集團應佔之換算收益和聯營公司及合營企業的損失。此未實現損益反映為匯兌儲備下其他儲備的變動。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值2.5%（2025年：2.5%），本集團的總權益將會增加／減少1,405.6百萬港元（2025年：1,925.8百萬港元）。

於2026年6月30日，以港元為功能貨幣的本集團之實體擁有總額美元貨幣負債淨值為14,670.4百萬港元（2025年：14,556.8百萬港元）。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2026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1,887.7百萬港元（2025年：2,139.0百萬港元）。倘其他因素維持不變而港元兌人民幣的匯價升值或貶值5%（2025年：5%），本集團除稅前虧損會增加／減少94.4百萬港元（2025年：106.9百萬港元）。

於2026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49.9百萬港元（2025年：35.3百萬港元）。倘其他因素維持不變而人民幣兌美元的匯價升值或貶值5%（2025年：5%），本集團除稅前虧損會增加／減少2.5百萬港元（2025年：1.8百萬港元）。

於2026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857.2百萬港元（2025年：849.1百萬港元）。倘其他因素維持不變而人民幣兌港元的匯價升值或貶值5%（2025年：5%），本集團除稅前虧損會減少／增加42.9百萬港元（2025年：42.5百萬港元）。

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2026年及2025年6月30日，本集團公司並無持有其他以非功能貨幣計值之重大貨幣結餘。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」（「香港財務報告準則第7號」）所界定之外匯風險乃產生自以非功能貨幣結算的貨幣資產及負債；並無考慮將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

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

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

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

假設其他因素維持不變，倘利率上升／下跌100個基點(2025年：100個基點)，本集團之除稅前虧損分別減少或增加144.0百萬港元(2025年：244.1百萬港元)。敏感度分析乃假設全年均存在利率變動而釐定，並應用在於報告期末日存有利率風險之金融工具。100個基點(2025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2026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%(2025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122.2百萬港元(2025年：582.8百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測而釐定。

於2026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%(2025年：25%)，本集團之除稅前虧損會下跌／上升1,099.9百萬港元(2025年：1,239.3百萬港元)。敏感度分析已根據就未來12個月可能出現的價值波動的合理預測以及不受重疊法調整的影響而釐定。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 信貸風險(續)

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

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

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

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

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

本集團就若干物業買方按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以在中國內地相關部門發出正式物業所有權轉讓證書前支付其購買物業款項。如果買方於擔保期間拖欠按揭還款，持有按揭的銀行則可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留買方的按金並將物業出售以取回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本集團的信貸風險已大幅減低。然而，有關物業之變現淨值普遍受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末日按現時預測之未來現金流量評估負債。於2026年及2025年6月30日，於綜合財務報表並無就上述之銀行擔保作出撥備。

本集團有關金融資產所須承受的最大信貸風險為金融資產的賬面值減去虧損撥備。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險

本集團之保守流動資金風險政策包括管理債務到期日的情況及資金來源，並確保擁有充裕資金及有價證券，透過取得足夠的已承諾的信貸額以確保資金充足、到期時更新貸款額度以及維持平倉的能力以減輕流動資金風險。本集團之政策乃積極和持續地監察現時及預期對流動資金所需，並透過考慮附註2(c)所列的不同的計劃和措施，本集團將考慮各種方法來增強資本基礎並提高流動性，至少對本集團未來十二個月的現金流量進行預測，確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。

本集團透過足夠的已承諾的信貸額維持充裕的彈性去應對機遇及事件。本集團亦備有足夠的未動用之已承諾信貸額以進一步減低流動資金風險(包括支付詳列於附註41(b)之資本承擔)，藉此應付資金所需。此外，周大福企業已準備在合適的條款及遵守適用法律及法規的前提下，於預測期間本集團出現資金需求時，向本集團提供財務支持。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。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
於2026年6月30日					
應付賬及應付費用	30,738.3	30,738.3	27,339.6	1,864.1	1,534.6
短期借貸	652.8	690.3	690.3	—	—
長期借貸(包含即期部份)	147,934.4	168,929.1	30,297.0	124,011.3	14,620.8
租賃負債	2,120.3	2,451.0	584.6	1,085.6	780.8
於2025年6月30日					
應付賬及應付費用	33,160.8	33,160.8	30,627.0	1,075.8	1,458.0
短期借貸	474.0	533.8	533.8	—	—
長期借貸(包含即期部份)	150,462.1	181,130.7	14,691.6	147,985.7	18,453.4
租賃負債	4,070.9	8,372.3	702.2	1,845.1	5,825.0

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(c) 流動資金風險(續)

衍生金融負債：

	合約性 非貼現現金 總流量 百萬港元	即期至 一年內 百萬港元	一年以上至 五年內 百萬港元	五年後 百萬港元
於2026年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	(238.5)	189.7	(428.2)	—
於2025年6月30日				
衍生金融工具(以淨額結算)	(387.1)	0.1	(339.9)	(47.3)

(d) 資本管理

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

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

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

負債比率如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
綜合借貸總額*	143,267.5	145,970.1
減：現金及銀行存款—有限制及無限制	(16,960.4)	(25,856.8)
綜合債務淨額	126,307.1	120,113.3
總權益	184,816.4	206,736.9
負債比率	68.3%	58.1%

* 不包括非控股股東貸款。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第1等級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入的資料，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2等級)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入的資料(即非可觀察輸入的資料)(第3等級)。

管理層採用以下方式釐定第2等級和第3等級可供出售金融資產公平值：

- 遠期啟動掉期合約及遠期匯兌合約的公平值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用貼現率來自報告日期的相關掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 交叉貨幣掉期合約的公平值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用匯率及貼現率來自報告日期的相關外匯遠期匯率及掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 對於非上市投資基金，管理層向各基金管理人了解相關投資的業績以及各基金管理人計量公平值的基準，以評估基金報表中列示的報告期末公平值是否恰當；
- 就有近期交易的股本權益及債務工具投資而言，管理層於報告期末參考該等金融資產最新的成交價釐定其公平值；如沒有活躍市場的債券將列為第3等級金融工具；及
- 對於沒有近期交易的非上市股本及債務工具投資，管理層已採用適當的估值方法，如債券投資已考慮發行人的信貸風險及本集團已支付的購買價，並考慮最新財務資料、可比較市場／市場指數的變動及被投資公司的最新業務發展(如適用)，以貼現現金流量等方法確立該等投資的公允價值。當適用時，獨立外聘估值師已參與釐定公平值。

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

本集團金融工具之賬面值如下。以公平值估值之投資物業之披露見附註16。

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

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

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

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

按銀行存貸款基準利率之應收按揭貸款賬面值接近其公平值，即根據不可觀察輸入值，包括金融機構貸款基準利率之貼現現金流量預測，包括計息年利率由香港最優惠利率減2.85%至香港最優惠利率(2025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(2025年：30年)。

下表呈列本集團於2026及2025年6月30日按公平值計量的金融工具，包括按公平值透過其他全面收益列賬金融資產、按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具：

於2026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	306.2	2.3	180.3	488.8
按公平值透過損益列賬金融資產	709.2	136.5	3,553.9	4,399.6
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	103.6	—	103.6
	1,015.4	242.4	3,734.2	4,992.0
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(636.6)	—	(636.6)

於2025年6月30日

	第1等級 百萬港元	第2等級 百萬港元	第3等級 百萬港元	總額 百萬港元
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	263.4	2.3	2,065.8	2,331.5
按公平值透過損益列賬金融資產	212.1	132.4	4,612.6	4,957.1
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	106.0	—	106.0
	475.5	240.7	6,678.4	7,394.6
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(733.6)	—	(733.6)

4 財務風險管理及公平價值估算(續)

(e) 公平值估算(續)

下表呈列截至2026及2025年6月30日止年度第3等級金融工具的變動：

	按公平值 透過其他全面 收益列賬 金融資產 百萬港元	按公平值 透過損益列賬 金融資產 百萬港元
於2025年7月1日	2,065.8	4,612.6
添置	—	37.4
轉撥至第1等級金融工具	(140.9)	(92.0)
淨(轉出)/轉入	(716.1)	129.5
在綜合全面收益表/收益表確認的收益淨額	—	(520.9)
出售/終止確認	(1,028.5)	(612.7)
於2026年6月30日	180.3	3,553.9

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

對釐定第3等級內按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的公平值：

- 其他第3等級金融工具主要包括投資基金、非上市債務及權益工具以及衍生金融資產/(負債)。投資基金的公平值主要根據資產淨值(即有關基金經理呈報的基金的公平值)及相關因素(倘有必要)而釐定。非上市債務及權益工具的公平值主要按本集團支付的收購價，並考慮投資對象的財務狀況及業績、風險組合、前景、行業趨勢及其他因素後釐定。亦會參考近期交易價格(如有)或聘用獨立外聘估值師(如合適)以釐定公平值。

5 關鍵會計估算及判斷

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

(a) 投資物業估值

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

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

(b) 持作發展／發展中物業及待售物業的可收回性

本集團在評估持作發展／發展中物業及待售物業時會根據物業之可變現性而決定的可變現淨值，當中根據現有發展計劃完成發展項目需產生的建築成本和可類比地段及條件物業的市場價格估計。當有跡象顯示物業之賬面值可能無法變現之事件或變動發生時，均對其進行耗蝕撥備。這項評估涉及重大估算。

(c) 合營企業權益及聯營公司權益耗蝕

本集團對合營企業及聯營公司權益是否出現投資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2026年及2025年6月30日之耗蝕撥備是適當的。

有關於合營企業及聯營公司之應收賬的預期信貸虧損計量，請參閱附註4(b)。

(d) 資產耗蝕

本集團每年根據以使用價值法計算之現金產生單位而釐定之可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何耗蝕。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而估算。詳情載於附註19。

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。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 資產耗蝕(續)

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

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

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

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

(f) 編製現金流預測所需的判斷

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

(g) 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。

(h) 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。

(i) 與11 SKIES項目有關的合約資產及預付款項的可收回性以及終止成本撥備

根據截至2026年6月30日止年度本集團與香港機場管理局(「機管局」)之間的溝通及互動情況，管理層參考預測現金流量，就營運及終止兩種情況編製於2026年6月30日的耗蝕評估。該評估涉及管理層在選取適當假設時作出判斷及估計，包括租金收入增長率及貼現率，並獲獨立外聘估值師協助。根據管理層參考相關資產估計可收回金額所作出的評估，本年度已就合約資產及預付款項確認全數耗蝕虧損14,722.0百萬港元。

此外，管理層於釐定2026年6月30日有關預期終止11 SKIES項目的終止成本撥備金額時，亦作出重大判斷及估計，當中參考11 SKIES原有合約條款進行評估。於2026年6月30日確認的終止成本撥備包括本集團與機管局其後協定的預期付款及和解款項。

有關11 SKIES項目的減值虧損及撥備的詳情載於附註24(b)。

6 收入及分部資料

本年度內確認之收入如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
收入		
物業發展	10,948.3	15,039.7
物業投資	5,339.4	5,055.3
建築	213.2	3,506.9
酒店管理	1,464.0	1,499.1
其他	2,027.3	2,579.5
總額	19,992.2	27,680.5

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

執行委員會認為從產品及服務層面而言，其業務包括物業發展、物業投資、建築、酒店營運及其他業務(包括設施管理、百貨及其他策略性業務)分部。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2026年6月30日止年度						
總收入	10,948.3	5,455.8	270.7	1,464.0	2,245.9	20,384.7
內部分部	—	(116.4)	(57.5)	—	(218.6)	(392.5)
對外收入	10,948.3	5,339.4	213.2	1,464.0	2,027.3	19,992.2
來自客戶合約的收入：						
— 在某一時點確認	10,948.3	—	—	547.5	794.4	12,290.2
— 一段時間內確認	—	—	213.2	916.5	1,232.9	2,362.6
	10,948.3	—	213.2	1,464.0	2,027.3	14,652.8
來自其他來源的收入：						
— 租金收入	—	5,339.4	—	—	—	5,339.4
	10,948.3	5,339.4	213.2	1,464.0	2,027.3	19,992.2
分部業績	3,982.6	3,409.9	(28.8)	(193.8)	(1,015.7)	6,154.2
其他虧損，淨值(附註(a))	(6,732.2)	(350.6)	(46.0)	(170.9)	(877.9)	(8,177.6)
投資物業公平值變動	—	(1,807.8)	—	—	—	(1,807.8)
	(2,749.6)	1,251.5	(74.8)	(364.7)	(1,893.6)	(3,831.2)
未分攤項目						
與11 SKIES項目相關之						
耗蝕虧損及撥備淨額(附註24(b))						(18,321.5)
企業費用						(829.1)
財務收入						498.3
財務費用						(4,710.1)
						(27,193.6)
應佔業績						
合營企業(附註b)	(181.1)	515.7	—	(136.4)	26.5	224.7
聯營公司(附註b)	1,388.9	24.6	—	—	—	1,413.5
除稅前虧損						(25,555.4)
稅項						(1,262.9)
本年度虧損						(26,818.3)
於2026年6月30日						
分部資產	92,006.6	213,169.8	49.4	10,309.7	16,247.7	331,783.2
合營企業權益	20,164.8	5,949.7	—	2,373.7	1,707.0	30,195.2
聯營公司權益	8,116.3	1,196.3	27.1	—	1,805.6	11,145.3
未分攤資產						18,573.3
總資產						391,697.0
分部負債	26,720.4	6,591.8	3,530.3	770.8	5,360.5	42,973.8
未分攤負債						163,906.8
總負債						206,880.6
截至2026年6月30日止年度						
非流動資產添置(附註c)	3.1	2,202.4	—	252.2	228.0	2,685.7
折舊及攤銷	38.9	129.1	—	398.7	680.9	1,247.6
耗蝕虧損及撥備						
按分部	6,825.5	10.2	—	172.0	1,151.2	8,158.9
11 SKIES項目(附註24(b))						18,321.5
耗蝕虧損及撥備總計						26,480.4

6 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	建築 百萬港元	酒店營運 百萬港元	其他 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2025年6月30日止年度						
總收入	15,039.7	5,167.8	3,579.7	1,499.1	2,873.6	28,159.9
內部分部	—	(112.5)	(72.8)	—	(294.1)	(479.4)
對外收入	15,039.7	5,055.3	3,506.9	1,499.1	2,579.5	27,680.5
來自客戶合約的收入：						
— 在某一時點確認	15,039.7	—	—	494.0	1,254.1	16,787.8
— 在一段時間內確認	—	—	3,506.9	1,005.1	1,325.4	5,837.4
	15,039.7	—	3,506.9	1,499.1	2,579.5	22,625.2
來自其他來源的收入：						
— 租金收入	—	5,055.3	—	—	—	5,055.3
	15,039.7	5,055.3	3,506.9	1,499.1	2,579.5	27,680.5
分部業績	5,274.8	3,196.6	(180.2)	(203.7)	(1,207.1)	6,880.4
其他(虧損)/收益，淨值(附註a)	(7,955.7)	(355.2)	101.1	21.9	(2,186.3)	(10,374.2)
投資物業公平值變動	—	(1,128.6)	—	—	—	(1,128.6)
	(2,680.9)	1,712.8	(79.1)	(181.8)	(3,393.4)	(4,622.4)
未分攤項目						
與11 SKIES項目相關之						
耗蝕虧損及撥備淨額						(2,700.0)
企業費用						(961.0)
財務收入						700.2
財務費用						(5,420.5)
						(13,003.7)
應佔業績						
合營企業(附註(b))	(1,445.3)	777.0	—	(155.6)	(6.7)	(830.6)
聯營公司(附註(b))	6.5	(7.8)	—	—	0.2	(1.1)
除稅前溢利						(13,835.4)
稅項						(2,521.2)
本年度虧損						(16,356.6)
於2025年6月30日						
分部資產	98,997.5	210,009.1	14,490.1	9,018.9	18,686.5	351,202.1
合營企業之權益	21,500.4	6,163.8	—	2,683.8	1,838.1	32,186.1
聯營公司之權益	6,910.8	221.9	41.8	—	2,025.0	9,199.5
未分攤資產						27,677.3
總資產						420,265.0
分部負債	31,368.4	5,195.6	189.4	1,176.0	6,407.2	44,336.6
未分攤負債						169,191.5
總負債						213,528.1
截至2025年6月30日止年度						
非流動資產添置(附註(c))	59.0	4,635.0	685.8	34.1	346.4	5,760.3
折舊和攤銷	77.8	77.0	—	444.2	646.0	1,245.0
耗蝕虧損及撥備						
按分部	8,334.6	17.4	26.9	200.2	693.2	9,272.3
11 SKIES項目						2,700.0
耗蝕虧損及撥備總計						11,972.3

6 收入及分部資料(續)

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
截至2026年6月30日止年度				
收入				
物業發展	5,122.3	5,826.0	—	10,948.3
物業投資	3,424.1	1,915.3	—	5,339.4
建築	160.5	52.7	—	213.2
酒店營運	401.2	859.7	203.1	1,464.0
其他	321.2	1,706.1	—	2,027.3
綜合總額	9,429.3	10,359.8	203.1	19,992.2
於2026年6月30日				
非流動資產(附註(c))	139,813.7	91,878.6	1,041.7	232,734.0
	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
截至2025年6月30日止年度				
收入				
物業發展	2,696.1	12,343.6	—	15,039.7
物業投資	3,234.4	1,820.9	—	5,055.3
建築	3,400.4	106.5	—	3,506.9
酒店營運	391.9	719.2	388.0	1,499.1
其他	463.3	2,116.2	—	2,579.5
綜合總額	10,186.1	17,106.4	388.0	27,680.5
於2025年6月30日				
非流動資產(附註(c))	157,223.3	97,420.2	1,065.0	255,708.5

附註：

- (a) 截至2026年6月30日止年度，物業發展分部包括持作出售物業、發展中物業、持作發展物業及共同控制物業發展項目的耗蝕虧損共6,667.3百萬港元(2025年：7,972.0百萬港元)及其他分部則包括其他通過損益處理的金融資產處置淨損失及按揭貸款應收款項的耗蝕虧損共60.8百萬港元(2025年：1,059.8百萬港元)。
- (b) 截至2026年6月30日止年度，應佔合營企業業績包括應佔持作出售物業及發展中物業之耗蝕虧損681.5百萬港元(2025年：分佔持作出售物業及發展中物業的耗蝕虧損530.0百萬港元，以及分佔應收款項撥備1,214.0百萬港元)以及應佔投資物業公平值收益475.7百萬港元(2025年：750.9百萬港元)及；而應佔聯營公司業績包括應佔持作出售物業之耗蝕虧損138.0百萬港元，並與應佔收地補償1,250.9百萬港元抵銷(2025年：並無應佔耗蝕虧損或應佔收地補償)。
- (c) 非流動資產乃指除金融工具、合營企業權益、聯營公司權益、遞延稅項資產及其他非流動資產內之長期應收貸款及應收款、長期預付款及按金及保單貸款外之非流動資產。

7 其他收入

	2026年 百萬港元	2025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	24.1	32.1
收地補償收入(扣除成本)	829.7	—
	853.8	32.1

8 其他虧損及與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
其他虧損，淨值	(8,177.6)	(10,374.2)
與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額	(18,321.5)	(2,700.0)
	(26,499.1)	(13,074.2)

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨虧損	(4.9)	(87.6)
贖回固定利率債券及中期票據的收益	360.3	14.3
衍生金融工具公平值淨(虧損)/收益	(112.2)	440.4
其他應付款的撥備	(435.0)	(230.0)
虧損折讓/耗蝕虧損回撥		
合營企業墊款	239.0	—
貸款和其他應收賬款	—	112.7
存貨	22.6	26.9
物業、機器及設備	—	4.6
出售淨(虧損)/收益		
按公平值透過損益列賬金融資產	(60.8)	(926.3)
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形資產	(106.1)	158.9
長期應收貸款	—	(133.5)
附屬公司	62.3	123.9
合營企業	—	(709.6)
聯營公司	(0.7)	114.8
與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額(附註24(b))	(18,321.5)	(2,700.0)
耗蝕虧損/虧損折讓/計提撥備		
貸款、應收賬及其他應收賬	(287.3)	(486.0)
聯營公司權益	(87.7)	(274.8)
合營企業權益及有關應收賬	(150.0)	(3,017.7)
商譽	(390.5)	(338.3)
待售物業	(2,931.3)	(1,126.9)
發展中物業	(2,400.0)	(3,979.1)
持作發展物業	(1,336.0)	—
物業、機器及設備	(537.7)	(17.7)
使用權資產	(38.4)	(31.8)
租金寬減、政府補貼及資助	6.7	6.4
外幣兌換收益/(虧損)淨額	10.1	(17.8)
	(26,499.1)	(13,074.2)

9 營業虧損

本集團之營業虧損已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
投資物業租金收入總額	5,339.4	5,055.3
支出	(1,479.6)	(1,299.0)
	3,859.8	3,756.3
出售存貨成本(附註)	(7,692.6)	(9,607.1)
提供服務成本	(1,394.4)	(5,148.6)
折舊		
物業、機器及設備	(825.8)	(793.7)
使用權資產	(380.4)	(397.7)
無形資產攤銷	(41.4)	(53.6)
其他租賃費用		
短期租賃費用	(99.1)	(103.0)
可變租賃費用(不包括於租賃負債)	(33.8)	(46.7)
員工成本(附註14(a))	(2,880.7)	(3,393.2)
核數師酬金		
審計服務	(43.5)	(46.1)
非審計服務	(13.9)	(16.5)

附註：

不包括於附註8披露對待售物業，發展中物業，持作發展物業之耗蝕虧損。

10 財務費用

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
銀行借貸及透支利息	4,729.4	5,791.9
固定利率債券及應付票據利息	1,292.6	1,322.4
非控權股東貸款利息	49.5	74.4
租賃負債利息	210.6	237.6
	6,282.1	7,426.3
資本化於(附註)：		
發展中物業成本	(1,005.1)	(1,422.1)
在建工程及發展中投資物業成本	(566.9)	(583.7)
	4,710.1	5,420.5

附註：

對於一般借貸資金用作若干發展中物業、在建工程及發展中投資物業融資，年內用作釐定合資格借貸成本金額的資本化年率為4.3%(2025年：5.0%)。

11 稅項

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
即期稅項		
香港利得稅	(99.7)	286.1
中國內地及海外稅項	482.8	404.9
中國內地土地增值稅	1,605.0	1,119.9
遞延稅項(附註23)		
投資物業之估值	(395.0)	(14.5)
其他暫時差異	(537.4)	(249.3)
中國內地土地增值稅	207.2	974.1
	1,262.9	2,521.2

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(2025年：16.5%)提撥準備。

中國內地及海外溢利之稅款，則按照本期估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。此等稅率由12%至25%(2025年：12%至25%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2025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%(2025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。

香港已頒佈支柱二法規，並自2025年1月1日起生效。根據有關法例之規定，本集團認為，截至2026年6月30日止年度，就本集團營運所在地之司法管轄區而言，毋須繳納該法例項下之任何稅項。

本集團之除稅前虧損之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
除稅前及不包括應佔合營企業及聯營公司業績之虧損	(27,193.6)	(13,003.7)
按稅率16.5%(2025年：16.5%)計算	(4,486.9)	(2,145.6)
其他國家不同稅率之影響	31.7	117.6
無須課稅之收入	(770.2)	(532.7)
不可扣稅之支出及虧損	4,974.2	1,942.7
未確認之稅項虧損	1,158.4	826.2
未確認之暫時差異	(187.5)	419.5
使用早前未有確認之稅項虧損	(172.5)	(52.9)
未分派溢利之遞延稅項	2.2	16.8
確認早前未有確認之暫時差異	(180.8)	76.3
以往年度撥備(多計)/少計	(516.6)	39.3
計算利得稅時可減免之土地增值稅	(401.3)	(280.0)
	(549.3)	427.2
中國內地土地增值稅	1,812.2	2,094.0
稅項支出	1,262.9	2,521.2

12 每股基本及攤薄虧損

本年度內每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔虧損	(28,148.8)	(16,301.5)
因調整向永續資本證券持有人的應計分派	—	(871.4)
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	8,715.8	—
	(19,433.0)	(17,172.9)

	股份數目(百萬股)	
	2026年	2025年
計算每股基本及攤薄虧損之加權平均股份數目	2,516.6	2,516.6

13 股息

截至兩個年度內，概無確認任何股息分派。本公司董事會議決不建議就截至2026年6月30日止年度派發末期股息(2025年：無)。

14 員工成本

(a) 員工成本

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
薪酬、工資及其他福利	2,789.6	3,444.6
退休成本－設定提存計劃	112.1	131.0
	2,901.7	3,575.6
減：於發展中投資物業及持作發展／發展中物業資本化的金額	(21.0)	(182.4)
	2,880.7	3,393.2

員工成本包括董事酬金。

截至2026年6月30日止年度內，並無已動用之沒收供款(2025年：無)。於2026年6月30日，並無尚可動用減低本集團應付供款之沒收供款(2025年：無)。

(b) 五名最高酬金人士

本年度內本集團5名最高薪酬人士包括5名董事(2025年：5名董事)，彼等之酬金已反映於附註15(a)。

15 董事利益

(a) 董事酬金

董事姓名	作為董事(附註(i))		作為管理層(附註(ii))		總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	津貼及 其他福利 (附註(iii)) 百萬港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	
截至2026年6月30日止年度					
鄭家純博士	1.0	—	26.2	0.8	28.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.9	—	26.2	0.8	27.9
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
杜惠愷先生	0.4	—	—	—	0.4
鄭家成先生	0.4	—	6.5	0.7	7.6
李聯偉先生	1.0	—	—	—	1.0
葉毓強先生	0.8	—	—	—	0.8
鄭志恒先生	0.4	—	1.3	0.1	1.8
鄭志雯女士	0.5	—	11.9	1.2	13.6
薛南海先生	0.6	—	15.3	1.3	17.2
黃少媚女士	0.6	—	39.4	1.2	41.2
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	39.4	1.2	41.1
由新世界百貨支付	0.1	—	—	0.0	0.1
趙慧嫻女士	0.6	—	6.7	0.6	7.9
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	6.7	0.6	7.8
由新世界百貨支付	0.1	—	—	0.0	0.1
陳贊臣先生	0.8	—	—	—	0.8
鄭志明先生	0.4	—	—	—	0.4
羅范椒芬女士	0.7	—	—	—	0.7
羅詠詩女士	0.7	—	—	—	0.7
黃仰芳女士	0.6	—	—	—	0.6
何智恒先生	0.5	—	4.2	0.0	4.7
劉富強先生	0.6	—	14.3	0.6	15.5
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	14.3	0.6	15.4
由新世界百貨支付	0.1	—	—	0.0	0.1
陳耀豪先生**	0.4	—	8.4	0.5	9.3
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.3	—	8.4	0.5	9.2
由新世界百貨支付	0.1	—	—	0.0	0.1
總額	11.0	—	134.2	7.0	152.2

** 於本年度內獲委任

15 董事利益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	作為董事(附註(i))		作為管理層(附註(ii))		總額 百萬港元
	袍金 百萬港元	津貼及 其他福利 (附註(iii)) 百萬港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 百萬港元	退休計劃 僱主供款 百萬港元	
截至2025年6月30日止年度					
鄭家純博士	1.0	—	28.6	0.9	30.5
杜惠愷先生	0.4	—	—	—	0.4
鄭志剛博士*	0.4	—	19.2	0.5	20.1
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.4	—	19.2	0.5	20.1
由新世界百貨支付	0.0	—	—	—	0.0
馬紹祥先生*	0.2	—	35.6	0.6	36.4
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.2	—	35.6	0.6	36.4
由新世界百貨支付	0.0	—	—	—	0.0
鄭家成先生	0.4	—	7.1	0.7	8.2
李聯偉先生	1.0	—	—	—	1.0
葉毓強先生	0.8	—	—	—	0.8
鄭志恒先生	0.4	—	1.5	0.1	2.0
鄭志雯女士	0.4	—	12.7	1.3	14.4
薛南海先生	0.6	—	15.2	1.3	17.1
黃少媚女士	0.4	—	16.8	0.9	18.1
趙慧嫻女士	0.6	—	5.9	0.5	7.0
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.5	—	5.9	0.5	6.9
由新世界百貨支付	0.1	—	—	—	0.1
陳贊臣先生	0.9	—	—	—	0.9
鄭志明先生	0.4	—	—	—	0.4
羅范椒芬女士	0.7	—	—	—	0.7
羅詠詩女士	0.7	—	—	—	0.7
黃仰芳女士	0.6	—	—	—	0.6
何智恒先生**	0.3	—	—	0.0	0.3
劉富強先生**	0.3	—	9.4	0.4	10.1
由本公司及其非上市附屬公司支付	0.3	—	9.4	0.4	10.1
由新世界百貨支付	0.0	—	—	—	0.0
總額	10.5	—	152.0	7.2	169.7

* 於2025年財年內辭任

** 於2025年財年內獲委任

附註：

- (i) 就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)而提供的服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬。
- (ii) 就某人在與管理該公司(或其附屬公司)的事務有關連的情況下提供的其他服務，支付予該人的薪酬，或該人可就該等服務而收取的薪酬，包括薪金、酌情花紅、退休計劃僱主供款及房屋津貼。
- (iii) 其他福利代表購股權。按照本公司及其附屬公司之購股權計劃授予本公司董事之購股權價值，相等於該等購股權年內，按照香港財務報告準則第2號「股權支付」在綜合收益表支銷之公平值。
- (iv) 本年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金。



15 董事利益(續)

(b) 董事在重大交易，安排或合同利益

於2023年4月28日，本公司與杜惠愷先生(非執行副主席)(「杜先生」)就杜先生擁有的公司與本集團之間提供建築機電服務、清潔和園藝服務、設施管理服務、保險、醫療和保健服務、物業管理服務、保安、護衛及活動服務訂立一份綜合服務協議(「杜先生總服務協議」)，由2023年7月1日開始直至2026年6月30日(包括該日)止為期三年。在符合上市規則有關規定下，於最初年期或後續年期屆滿時，杜先生綜合服務協議將自動重續連續三年(或上市規則項下准許的其他期限)。杜先生綜合服務協議及有關截至2026年6月30日止三個財政年度每年的年度上限已於2023年6月27日獲本公司獨立股東批准。截至2026年6月30日止年度，其交易總額約達340.0百萬港元(2025年：475.1百萬港元)。

於2026年4月24日，本公司與杜先生就本集團旗下成員公司與服務集團旗下成員公司之間提供(其中包括)服務集團服務訂立一份新綜合服務協議(「新杜先生綜合服務協議」)，由2026年7月1日起開始直至2029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)，惟根據新杜先生綜合服務協議提早終止則除外。新杜先生綜合服務協議及有關截至2029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2026年4月24日的公告內作出披露。

於2024年9月26日，本公司、K11 Group Limited(「賣方A」)及K11 Professional Company Limited(「賣方B」，連同賣方A，「該等賣方」，均為本公司的全資附屬公司)作為賣方，與AC Group Limited(「買方」，由鄭志剛博士全資擁有，連同其關聯人士，「買方集團」)作為買方簽訂協議(「股權轉讓協議」)，分別以代價26.3百萬港元、27.2百萬港元、50.0萬港元、4.0百萬港元及1.0百萬港元出售K11商業管理集團有限公司、K11 Gentry Club Limited、愛互送有限公司、K11 Commercial Management Group Company Limited及Globo Travel Agency Limited(統稱「目標公司」)的全部已發行股份及轉讓股東貸款(如有)。

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

鑑於上述目標公司的處置及權利的授予，於2024年9月26日，本公司與買方訂立了一份綜合服務協議(「ACG綜合服務協議」)，期限為三年，自2024年10月1日起至2027年9月30日止，涵蓋買方集團向本集團及本集團向買方集團提供的行政服務、一般及租賃服務、一般管理及諮詢服務、項目管理及諮詢服務及其他類型的服務。在符合上市規則相關要求的前提下，於初始期限或後續續期屆滿時，ACG綜合服務協議將每次自動續期三年(或上市規則允許的其他期限)。有關ACG綜合服務協議的詳情及截至2025年6月30日止九個月、截至2026年及2027年6月30日止兩個財政年度以及截至2027年9月30日止三個月的年度上限，已在本公司日期為2024年9月26日的公告中披露。於截至2026年6月30日止年度，交易的總金額約為220.3百萬港元(2025年：180.3百萬港元)。

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

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
已完成之投資物業	192,694.3	193,310.2
發展中投資物業	6,196.9	11,574.8
	198,891.2	204,885.0

	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2025年7月1日	193,310.2	11,574.8	204,885.0
換算差額	3,479.3	265.4	3,744.7
出售附屬公司	(264.0)	—	(264.0)
添置	1,421.2	727.9	2,149.1
重列至應收財務租賃	3.1	—	3.1
轉撥至持作出售的處置集團資產(附註32)	(9,102.2)	—	(9,102.2)
由物業、機器及設備及使用權資產轉入	147.2	—	147.2
出售	(863.9)	—	(863.9)
公平值變動	(1,794.8)	(13.0)	(1,807.8)
落成後轉撥	6,358.2	(6,358.2)	—
於2026年6月30日	192,694.3	6,196.9	198,891.2

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

16 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團以公平值計量其投資物業。於2026年6月30日，該等投資物業已由第一太平戴維斯估值及專業服務有限公司、萊坊測量師行有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司進行重新估值。上述估值公司均為獨立且具備資格的估值師，持有相關專業資格，並在所估值投資物業的所在地及細分市場具有近期經驗，估值基於公開市場價值進行。對於所有投資物業而言，其現有用途即為最高及最佳用途。

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

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

估值技術

已落成的香港及中國內地的投資物業的公平值一般以收入資本化法、直接比較法和現金流量折現法得出。收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化率乃通過對銷售交易的分析及估值師分析當時投資者的要求或期望而得出。在估值中採用的現行市值租金乃根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況釐定。直接比較法將估值之物業與其他可類比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而考慮到房地產物業之複雜性，有需要就個別物業性質上之分別對其價值作出適當之調整。現金流量折現分析要求在投資物業的整個生命週期內定期預測淨現金流量，並按風險調整後的資本機會成本進行折現以得出現值。現金流量折現分析考慮到扣除支出後的年度淨現金流量，亦考慮到有關租金增長率和入住率的假設。現金流量折現分析透過包含適當折現率折現的變化價值以得出淨現值。部分已完工投資物業由於2026年6月30日由於建築狀況由在建工程轉變為已完成之投資物業後而估值方法有所變動。

發展中投資物業的公平值一般以剩餘法及直接比較法(如適用)得出。剩餘法主要參考土地的發展潛力而對其進行估值的方法，方式為從擬發展項目(假設物業已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤和風險率。

於2026年及2025年6月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級，公平值等級之間於年內概無轉撥。

16 投資物業(續)

估值技術(續)

公平值計量所用的重大不可觀察輸入值的資料：

重大不可觀察輸入值的範圍						
	於2026年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	每月現行市場租金	單位價格	折現率	資本化率
已完成之投資物業						
香港 商業	83,671.6	收入資本化	每平方呎 5港元－320港元	不適用	不適用	2.5%-6.0%
	25,542.9	現金流折現	每平方呎 30港元或 每房每晚 3,700港元－ 6,500港元	不適用	6.0%-7.0%	不適用
車庫	15,167.4	直接比較法	不適用	每平方呎471港元－ 19,200港元	不適用	不適用
	2,430.0	直接比較法	不適用	每個車位 1,830,000港元－ 3,700,000港元	不適用	不適用
	270.0	收入資本化	每個車位7,500港元	不適用	不適用	3.8%
中國內地及其他 商業	48,244.0	收入資本化	每平方米 10港元－1,145港元	不適用	不適用	3.0%-6.9%
	16,804.0	直接比較法	不適用	每平方米4,094港元－ 93,577港元	不適用	不適用
服務式公寓	3,134.1	直接比較法	不適用	每平方米17,909港元－ 121,945港元	不適用	不適用
車庫	5,621.5	直接比較法	不適用	每個車位 127,168港元－ 1,050,972港元	不適用	不適用
	1,539.9	收入資本化	每個車位 345港元－1,272港元	不適用	不適用	4.0%-4.8%
總額(附註)	202,425.4					

	於2026年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍		
			每月現行市場租金	單位價格	估計發展商 溢利及風險率
發展中投資物業					
商業及服務式公寓	5,815.4	剩餘法	每平方米 163港元－898港元	每平方米36,390港元－ 56,502港元	1.0%-13.0%
車庫	381.5	剩餘法	不適用	每個車位 163,665港元	不適用
總額(附註)	6,196.9				

附註： 重大不可觀察輸入數據涵蓋分類為持作出售的處置集團資產下投資物業估值所使用的假設。於2026年6月30日，本集團如本附註所披露持有已完成之投資物業及發展中投資物業198,891.2百萬港元，以及分類為持作出售的處置集團資產下投資物業9,731.1百萬港元(附註32)。

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)

重大不可觀察輸入值的範圍						
	於2025年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	每月現行市場租金	單位價格	折現率	資本化率
已完成之投資物業						
香港 商業	81,142.8	收入資本化	每平方呎 5港元－320港元	不適用	不適用	2.5%-6.7%
	26,000.0	現金流折現	每平方呎 20港元－30港元 或每房每晚 4,000港元－ 6,900港元	不適用	6.5%	不適用
車庫	17,001.1	直接比較法	不適用	每平方呎300港元－ 19,200港元	不適用	不適用
	2,430.0	直接比較法	不適用	每個車位 1,914,000港元－ 4,500,000港元	不適用	不適用
中國內地及其他 商業	270.0	收入資本化	每個車位7,500港元	不適用	不適用	3.8%
	36,693.4	收入資本化	每平方米 11港元－1,023港元	不適用	不適用	3.0%-6.8%
	19,144.6	直接比較法	不適用	每平方米3,726港元－ 84,151港元	不適用	不適用
服務式公寓	3,235.2	直接比較法	不適用	每平方米18,877港元－ 115,874港元	不適用	不適用
車庫	7,393.1	直接比較法	不適用	每個車位 132,000港元－ 999,000港元	不適用	不適用
總額	193,310.2					
重大不可觀察輸入值的範圍						
	於2025年6月30日 公平值 百萬港元	估值技術	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						
商業及服務式公寓	11,245.1	剩餘法	每平方米 313港元－1,367港元	每平方米21,215港元－ 53,708港元	1.0%-13.0%	
車庫	329.7	剩餘法	不適用	每個車位 129,670港元	不適用	
總額	11,574.8					

現行市場租金是獨立估值師根據該等物業及其他可比較物業的近期租務情況而釐定。租值越高，公平值越高。

資本化率及發展商溢利及風險率是獨立估值師根據該等物業的風險及市場情況而釐定。資本化率及風險率越低，公平值越高。

16 投資物業(續)

估值技術(續)

折現率是獨立估值師根據風險調整後的資本機會成本而釐定。折現率越低，公平值越高。

投資物業估值乃根據於2026年6月30日存在之經濟、市場及其他狀況以及截至當日管理層所能獲得之資料而作出。

重大不可觀察輸入數據的變動對商業及車庫投資物業的公平值的敏感度如下。

於2026年6月30日，假若現時每月租金上升／下跌1%，本集團在香港的商業及車庫投資物業之估值會分別上升883.2百萬港元及下跌992.4百萬港元。假設其他因素維持不變，假若現時每月租金上升／下跌2.5%，本集團在中國內地的商業及車庫投資物業之估值會分別上升1,167.3百萬港元及下跌1,143.9百萬港元。假設其他因素維持不變，假若資本化率上升／下跌0.1%，本集團在香港和中國的商業及車庫投資物業之估值會分別下跌4,276.2百萬港元及上升3,982.3百萬港元。

假設的可能變化不會對其他投資物業產生重大影響。

於2026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175,637.0百萬港元(2025年：111,690.0百萬港元)及6,090.2百萬港元(2025年：5,109.9百萬港元)。

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2025年7月1日	265.0	17,013.5	4,362.1	1,971.7	23,612.3
換算差額	—	671.3	157.8	104.7	933.8
添置	—	—	253.2	123.1	376.3
物業、機器及設備、待售物業、使用權資產及 投資物業之間的轉撥	—	(104.0)	(57.5)	14.5	(147.0)
轉撥至持作出售的處置集團資產(附註32)	—	—	(10.0)	—	(10.0)
出售附屬公司	—	—	(3.4)	—	(3.4)
出售	—	(300.4)	(293.0)	—	(593.4)
於2026年6月30日	265.0	17,280.4	4,409.2	2,214.0	24,168.6
累積折舊及耗蝕					
於2025年7月1日	—	4,493.0	2,815.6	269.4	7,578.0
換算差額	—	263.2	107.7	13.1	384.0
物業、機器及設備、待售物業、使用權資產 及投資物業之間的轉撥	—	(58.8)	(46.2)	—	(105.0)
轉撥至持作出售的處置集團資產(附註32)	—	—	(9.0)	—	(9.0)
折舊	—	475.2	350.6	—	825.8
耗蝕(附註(c))	—	534.5	3.2	—	537.7
出售附屬公司	—	—	(3.0)	—	(3.0)
出售	—	(296.2)	(229.7)	—	(525.9)
於2026年6月30日	—	5,410.9	2,989.2	282.5	8,682.6
賬面淨值(附註(b))					
於2026年6月30日	265.0	11,869.5	1,420.0	1,931.5	15,486.0

17 物業、機器及設備(續)

	永久土地 百萬港元	樓宇 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	在建工程 百萬港元	總額 百萬港元
原值					
於2024年7月1日	288.3	13,848.7	4,828.6	1,961.9	20,927.5
換算差額	—	292.4	65.1	37.0	394.5
添置	31.1	30.7	148.6	5.0	215.4
物業、機器及設備、使用權資產及 投資物業之間的轉撥	—	3,452.2	(14.6)	8.4	3,446.0
出售附屬公司	(54.4)	(94.0)	(267.4)	—	(415.8)
出售	—	(516.5)	(398.2)	(40.6)	(955.3)
於2025年6月30日	265.0	17,013.5	4,362.1	1,971.7	23,612.3
累積折舊及耗蝕					
於2024年7月1日	—	4,336.9	3,117.9	265.3	7,720.1
換算差額	—	70.0	45.8	4.1	119.9
物業、機器及設備、使用權資產及 投資物業之間的轉撥	—	2.2	(8.3)	—	(6.1)
折舊	—	517.0	276.7	—	793.7
耗蝕	—	—	17.7	—	17.7
出售附屬公司	—	(12.8)	(266.1)	—	(278.9)
出售	—	(420.3)	(368.1)	—	(788.4)
於2025年6月30日	—	4,493.0	2,815.6	269.4	7,578.0
賬面淨值(附註(b))					
於2025年6月30日	265.0	12,520.5	1,546.5	1,702.3	16,034.3

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2026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10,867.1百萬港元(2025年：11,273.4百萬港元)。

(c) 於2026年6月30日，經考慮最新市場環境及可預見未來的業務前景後，管理層認為有需要反映該等現金產生單位的經營表現，因此就若干酒店物業、會展中心及其他資產確認約537.7百萬港元(2025年：17.7百萬港元)之耗蝕虧損。

18 使用權資產

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
租賃土地	393.2	436.3
土地使用權	946.5	958.7
樓宇、機器及設備	2,054.7	2,503.8
	3,394.4	3,898.8

附註：

- (a) 於2026年6月30日，已作本集團的借貸抵押之使用權資產的總賬面淨值為1,854.2百萬港元(2025年：1,906.7百萬港元)。
- (b) 截至2026年6月30日止年度，添置使用權資產為157.2百萬港元(2025年：310.9百萬港元)及租賃現金流出總額為765.1百萬港元(2025年：784.6百萬港元)。
- (c) 使用權資產折舊

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
租賃土地	9.2	3.2
土地使用權	43.0	21.4
樓宇、機器及設備	328.2	373.1
	380.4	397.7

租賃合約一般就樓宇、機器及設備以及其他合約的固定期限介乎12個月至30年(2025年：12個月至30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978年(2025年：3年至979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5.4%(2025年：3%到34%)。

19 無形資產

	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	經營權及其他 百萬港元	總額 百萬港元
原值				
於2025年7月1日	2,955.0	82.8	290.9	3,328.7
換算差額	94.5	—	0.2	94.7
添置	—	—	3.1	3.1
轉撥至持作出售的處置集團資產(附註32)	—	—	(5.5)	(5.5)
出售	(508.2)	—	(3.6)	(511.8)
於2026年6月30日	2,541.3	82.8	285.1	2,909.2
累積攤銷及耗蝕				
於2025年7月1日	2,255.4	82.8	199.0	2,537.2
換算差額	72.8	—	0.1	72.9
轉撥至持作出售的處置集團資產(附註32)	—	—	(4.1)	(4.1)
攤銷	—	—	41.4	41.4
出售	(508.2)	—	(3.6)	(511.8)
耗蝕	390.5	—	—	390.5
於2026年6月30日	2,210.5	82.8	232.8	2,526.1
賬面淨值				
於2026年6月30日	330.8	—	52.3	383.1

	商譽 百萬港元	商標 百萬港元	經營權及其他 百萬港元	總額 百萬港元
原值				
於2024年7月1日	2,912.7	82.8	301.4	3,296.9
換算差額	42.3	—	—	42.3
添置	—	—	1.4	1.4
出售	—	—	(11.9)	(11.9)
於2025年6月30日	2,955.0	82.8	290.9	3,328.7
累積攤銷及耗蝕				
於2024年7月1日	1,892.5	82.3	147.5	2,122.3
換算差額	24.6	0.5	—	25.1
攤銷	—	—	53.6	53.6
出售	—	—	(2.1)	(2.1)
耗蝕	338.3	—	—	338.3
於2025年6月30日	2,255.4	82.8	199.0	2,537.2
賬面淨值				
於2025年6月30日	699.6	—	91.9	791.5

19 無形資產(續)

商譽耗蝕測試

分配商譽之概要如下：

	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	總額 百萬港元
於2026年6月30日			
物業發展	2.5	—	2.5
物業投資	—	247.8	247.8
其他	1.3	79.2	80.5
	3.8	327.0	330.8
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	總額 百萬港元
於2025年6月30日			
物業發展	2.5	—	2.5
物業投資	—	236.2	236.2
其他	1.5	459.4	460.9
	4.0	695.6	699.6

商譽按經營業務所在國家及業務分部份配至本集團之已辨識現金產生單位。為進行商譽耗蝕測試，業務單位之可收回金額乃根據公平值減去出售成本計算或使用價值計算法而釐定，以較高者為準。計算使用價值就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計及過往經驗而釐定。

就物業發展分部而言，可收回金額乃根據財務預算及稅前貼現率計算使用價值而釐定。

其他分部包括百貨業務相關的商譽為79.2百萬港元(2025年：459.4百萬港元)。截至2026年6月30日止年度，考慮到兩間門店的表現、管理層根據最新市場發展對業務計劃進行調整，以及管理層對門店業務前景的評估，確認與分配至該兩個商場之商譽有關的耗蝕虧損約390.5百萬港元(2025年：110.1百萬港元)。於使用價值計算之現金流量預測時(如適用)採用的主要假設，即平均年度銷售總收益增長率為-79%至5%區間(2025年：3%至15%)、平均毛利率介乎10%至16%(2025年：7%至15%)，乃經考慮各個現金產生單位與百貨業務相關的內外因素後釐定；業務部門預計長期增長率為2%(2025年：3%)及除稅後貼現率為9.5%(2025年：13.5%)亦反映有關業務之特有風險。倘年度銷售總收益較管理層作出的當期估計低10%(2025年：20%)或毛利率較管理層作出的當期估算低1%(2025年：1%)，年度除稅前虧損將分別增加約5.3百萬港元及9.2百萬港元(2025年：增加約114.2百萬港元及23.4百萬港元)。倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2025年：0.5%)，年度除稅前虧損將增加約4.0百萬港元(2025年：增加約6.8百萬港元)。

20 合營企業權益

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
本集團應佔之淨資產	7,382.8	7,809.2
收購時產生之商譽	178.0	178.0
應收賬減撥備(附註(a))	22,634.4	24,198.9
	30,195.2	32,186.1

附註：

(a) 應收賬減撥備分析如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
計息		
固定息率(附註(ii))	3,721.4	3,813.6
浮動息率(附註(iii))	9,040.2	9,652.3
不計息	9,872.8	10,733.0
	22,634.4	24,198.9

附註(ii) 計息年利率由3.45%至10.0%(2025年：3.45%至10.0%)。

附註(iii) 計息年利率由香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加0.725%(2025年：香港最優惠利率減1.5%至香港銀行同業拆息加0.725%)。

於2026年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備2,330.7百萬港元(2025年：3,881.6百萬港元)。

此等款項為無抵押及於報告期末並無固定還款期限。於2026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2026年6月30日，本集團沒有就個別而言重大的合營企業。本集團來自持續經營業務之所佔合營企業之業績概述如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度收益／(虧損)	224.7	(830.6)
本年度其他全面收益	115.4	37.0
本年度全面收益／(虧損)總額	340.1	(793.6)

(c) 管理階層依據使用價值計算定期審查本集團於合營企業的權益是否有虧損跡象，詳見附註5(c)。

(d) 主要合營企業詳情載於附註48。

(e) 於2026年6月30日，就若干合營企業確認耗蝕虧損約150.0百萬港元(二零二五年：3,017.7百萬港元)，以反映管理層經考慮最新市場環境及可預見未來之業務前景後，對該等現金產生單位經營表現之評估。

21 聯營公司權益

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
本集團應佔之淨資產		
非上市股份	9,348.9	7,329.6
應收賬減撥備(附註(a))	1,796.4	1,869.9
	11,145.3	9,199.5

附註：

(a) 於2026年6月30日，應收賬款的賬面淨值包括撥備30.1百萬港元(2025年：32.7百萬港元)。

以上應收賬乃不計息、無抵押及無須於報告期末起的12個月內償還。於2026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審查本集團於聯營公司的權益是否有減損跡象，詳見附註5(c)。

(c) 本公司董事認為，於2026年6月30日，本集團沒有就個別而言重大的聯營公司。本集團來自持續經營業務之所佔聯營公司之業績概述如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
截至6月30日止年度		
本年度收益／(虧損)	1,413.5	(1.1)
本年度其他全面收益	48.0	0.6
本年度全面收益／(虧損)總額	1,461.5	(0.5)

(d) 主要聯營公司之詳情列於附註49。

(e) 於2026年6月30日，就若干聯營公司確認耗蝕虧損約87.7百萬港元(2025年：274.8百萬港元)，以反映管理層考慮最新市場環境及可預見未來之業務前景後，對該等現金產生單位經營表現之評估。

22 衍生金融工具

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
非流動資產		
外匯及利率掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	103.6	—
流動資產		
外匯遠期合約、外匯及利率掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	—	106.0
	103.6	106.0
非流動負債		
利率掉期合約		
—現金流量對沖(附註)	(123.7)	(568.5)
—其他	(157.8)	(97.6)
	(281.5)	(666.1)
流動負債		
外匯合約		
—現金流量對沖(附註)	(355.1)	(67.5)
	(636.6)	(733.6)

未平倉之衍生金融工具的票面本金總額於2026年6月30日為40,469.8百萬港元(2025年：36,214.1百萬港元)。

附註：

於2026年6月30日指定為現金流量對沖的未到期金融工具票面本金總額為1,727.8百萬美元(2025年：1,994.8百萬美元)，17,700.0百萬港元(2025年：19,000.0百萬港元)及人民幣3,780.0百萬(2025年：人民幣9,030.0百萬)。

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2026年及2025年6月30日止年度，對沖工具均未產生重大對沖無效性。

23 遞延稅項

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

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
遞延稅項資產	1,509.3	1,714.5
遞延稅項負債	(5,368.9)	(7,766.9)
	(3,859.6)	(6,052.4)
	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於年初	(6,052.4)	(5,557.3)
換算差額	(206.6)	220.9
計入／(支銷)		
– 綜合收益表	725.2	(710.3)
– 儲備	(13.0)	(5.7)
轉撥至持作出售的處置集團負債	1,687.2	—
於年終	(3,859.6)	(6,052.4)

年內本集團之遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	撥備		加速會計折舊		可抵扣稅損		未變現內部交易溢利		租賃負債		其他項目		總額	
	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於年初	1,953.4	2,831.2	87.7	87.7	985.7	998.0	125.1	125.1	417.3	480.1	69.9	6.0	3,639.1	4,528.1
換算差額	103.0	59.7	1.8	—	4.0	0.6	—	—	23.3	11.9	(1.0)	—	131.1	72.2
(支銷)／計入綜合收益表	(186.0)	(937.5)	0.7	—	94.8	(12.9)	(125.1)	—	(103.0)	(74.7)	262.1	63.9	(56.5)	(961.2)
於年終	1,870.4	1,953.4	90.2	87.7	1,084.5	985.7	—	125.1	337.6	417.3	331.0	69.9	3,713.7	3,639.1

23 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業估值		收購物業時公平值調整		附屬公司、合營企業及 聯營公司之未分派溢利		使用權資產		其他項目		總額	
	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於年初	(2,582.9)	(2,384.5)	(4,645.2)	(4,657.2)	(1,215.4)	(1,758.5)	(670.6)	(643.8)	(414.9)	(480.2)	(162.5)	(161.2)	(9,691.5)	(10,085.4)
換算差額	(15.9)	42.9	(200.7)	3.2	(52.3)	120.0	(35.4)	(7.2)	(17.8)	(9.7)	(15.6)	(0.5)	(337.7)	148.7
轉撥至持作待售負債 計入/(支銷)	—	—	1,687.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,687.2	—
- 綜合收益表	(271.3)	(241.3)	395.0	14.5	380.2	423.1	22.5	(19.6)	108.4	75.0	146.9	(0.8)	781.7	250.9
- 支銷儲備	—	—	(13.0)	(5.7)	—	—	—	—	—	—	—	—	(13.0)	(5.7)
於年終	(2,870.1)	(2,582.9)	(2,776.7)	(4,645.2)	(887.5)	(1,215.4)	(683.5)	(670.6)	(324.3)	(414.9)	(31.2)	(162.5)	(7,573.3)	(9,691.5)

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27,075.6百萬港元(2025年：20,800.6百萬港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除7,718.3百萬港元可抵扣稅項虧損(2025年：7,892.4百萬港元)將於2031年(2025年：2030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2026年6月30日，由於本公司董事考慮到可以控制撥回暫時性差額的時間，並在可預見未來不會撥回，有關在附屬公司及合營企業的權益而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時性差額約為86億港元。

24 其他非流動資產

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
長期貸款及應收款(附註(a))	6,421.4	5,923.2
長期預付款及按金	1,610.6	2,093.2
發展項目的按金及其他預付款(附註(b))	—	1,904.6
與建築服務有關之合約資產(附註(b)及27(d))	—	12,816.8
	8,032.0	22,737.8



24 其他非流動資產(續)

附註：

(a) 長期貸款及應收款

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
應收按揭貸款(i)	1,157.0	1,223.2
包括在應收賬、預付款及合約資產之一年內應收按揭貸款	(63.0)	(47.5)
其他應收款	5,327.4	4,747.5
	6,421.4	5,923.2

- (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1,023百萬港元(2025年：1,028.9百萬港元)。

應收按揭貸款於年末日期按月分期付款，期限各不相同，但不超過28年(2025年：不超過29年)，以浮動利率釐定利息。

截至2026年6月30日止年度，與償還及出售按揭貸款應收賬款有關的現金流入金額為65.8百萬港元(2025年：865.1百萬港元)，2026年及2025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(2025年：無)。

- (b) 於2018年5月，本集團獲香港機場管理局(「機管局」)授予有關位於香港國際機場航天城的11 SKIES項目之設計、建造、融資及管理合約(「11 SKIES合約」)。於11 SKIES整個發展項目竣工後，本集團將獲授予11 SKIES項目的一項長期租約(「長期租約」)，租期直至2066年9月。根據長期租約的條款，本集團須於2027年6月至2066年9月的整個租期內，按照長期租約的條款及條件，支付保證租金或收益租金(以較高者為準)，而收益租金相當於11 SKIES項目所得總收入的20%(其後可調整至30%)，而香港持牌銀行亦已向機管局就有關履約責任出具履約保證。

截至2026年6月30日止年度，本集團一直與機場管理局進行磋商，以重新檢視及探討修改11 SKIES 合約安排的可能性。鑑於上述進展，以及於年結日已存在的事實及情況，管理層已就與11 SKIES 合約有關的合約資產及預付款項進行耗蝕評估，並估計其於2026年6月30日的可收回金額。管理層亦已評估本集團於2026年6月30日因預期提前終止合約而可能承擔的終止成本風險，並評估是否需要於2026年6月30日確認相關撥備。

於2026年9月30日，本集團與機管局訂立終止契據(「協議」)，據此，雙方同意提前終止11 SKIES合約。就有關終止而言，本集團已同意於2027年4月1日(「終止日期」)將11 SKIES項目交還予機管局。機管局已同意，自終止日期起，不可撤回及無條件地解除本集團因11 SKIES合約產生或與之相關的任何及所有申索及責任。機管局進一步同意，於終止日期解除本集團根據11 SKIES合約向機管局提供的所有履約保證。

本集團須於終止日期向機管局支付2,300.0百萬港元的提前終止費，並須就11 SKIES項目相關物業於協定範圍內提供若干工程及服務，而機管局毋須就此承擔任何費用，惟有關工程及服務的成本總額不得超過1,049.5百萬港元。本集團須提供該等工程及服務，直至以下較早日期為止：(a)終止日期起計滿兩年之日；及(b)該等工程及服務的累積成本已達上述上限之日。倘機管局提出要求，本集團須按本集團與機管局可能協定的條款提供物業管理服務，服務期最遲不得超過終止日期後五年，而機管局須支付相等於該等服務成本的費用。此外，本集團已同意於終止後，按本集團與機管局可能協定的條款營運11 SKIES項目內兩項娛樂設施。

本公司獲周大福企業告知，與終止事項同時，周大福企業已於2026年9月30日(交易時段後)與機場管理局訂立購股權契約，據此，周大福企業已向機場管理局授出一項購股權(「購股權」)，使機場管理局可收購本公司若干普通股股份(「購股權股份」)，授出購股權的代價為1港元。購股權僅可行使一次，並須於購股權可予行使之日起計三年內就全部(而非部分)購股權股份行使。購股權僅於(其中包括)轉讓購股權股份不會違反任何銀行契約時方可予行使；並僅可在有關轉讓不會導致機場管理局成為本公司單一最大股東的情況下行使。倘機場管理局行使該購股權，所轉讓之購股權股份將受禁售限制，直至2032年9月30日為止。周大福企業已向本公司表示，其擬繼續作為本公司的單一最大股東，且歡迎機場管理局對本公司作出任投資。

24 其他非流動資產(續)

附註：(續)

(b) (續)

本集團已確認虧損淨額18,321.5百萬港元，包括：

- (i) 就合約資產及預付款項確認耗蝕虧損14,722.0百萬港元；
- (ii) 提前終止成本2,300.0百萬港元，須於終止日期支付；
- (iii) 就移交前及移交後工程作出撥備1,049.5百萬港元，即本集團須承擔的最高金額；及
- (iv) 虧損250.0百萬港元，即周大福企業向機管局授出的期權之公平值。該公平值在獨立外聘估值師的協助下，採用伯力克－舒爾斯模式(Black-Scholes model)計算。

25 持作發展／發展中物業／待售物業

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
持作發展物業	14,579.3	15,377.5
發展中物業		
預期於12個月後完成	11,130.4	18,568.1
預期於12個月內完成	21,401.7	18,760.3
	32,532.1	37,328.4
待售物業	30,555.0	28,773.9

於2026年6月30日，已作本集團的借貸抵押之物業項目的總賬面值為28,948.1百萬港元(2025年：29,785.2百萬港元)。

26 存貨

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
生產物料	13.1	16.3
製成品	110.2	137.0
	123.3	153.3

27 應收賬、預付款及合約資產

	附註	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
貿易應收款	(a)	837.5	985.6
承包工程應收之保固金		4.4	0.2
合約資產 – 流動部份	(d)	732.7	698.1
預付土地收購款項及土地開發前期成本		871.3	828.2
訂金、預付款及其他應收賬		8,949.0	8,433.9
應收合營企業		299.2	299.2
應收非控股股東	(f)	1,284.5	1,021.0
	(b), (c), (e)	12,978.6	12,266.2

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。

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
少於30天	375.1	230.2
31至60天	30.6	15.4
多於60天	431.8	740.0
	837.5	985.6

因本集團有眾多客戶分散在不同行業及界別，故貿易應收款並無集中的信貸風險。

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就應收貿易款、承包工程應收之保固金及合約資產應用全期預期信貸虧損折讓。有關訂金、其他應收款、應收合營企業方面，預期信貸虧損折讓按12個月或全期預期信貸虧損計量。該賬面值為除虧損折讓2,542.9百萬港元(2025年：2,240.8百萬港元)淨額。虧損折讓變動如下：

2026年	附註	貿易應收款 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年7月1日		249.2	1,991.6	2,240.8
換算差額		0.4	14.4	14.8
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	8	60.0	227.3	287.3
於2026年6月30日		309.6	2,233.3	2,542.9
2025年	附註	貿易應收款 百萬港元	訂金及 其他應收賬 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年7月1日		209.9	1,656.3	1,866.2
換算差額		0.1	2.9	3.0
增加虧損折讓並於綜合收益表確認	8	44.1	441.9	486.0
收回金額	8	(3.2)	(109.5)	(112.7)
撇銷金額		(1.7)	—	(1.7)
於2025年6月30日		249.2	1,991.6	2,240.8

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46.5百萬港元(2025年：13.3百萬港元)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240.8百萬港元(2025年：472.7百萬港元)的預期信貸虧損折讓。

27 應收賬、預付款及合約資產(續)

附註：(續)

(c) 應收賬、預付款及合約資產之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣結算：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
人民幣	6,792.1	6,769.5
港元	6,111.5	5,409.4
美元	38.7	55.4
其他	36.3	31.9
	12,978.6	12,266.2

(d) 本集團確認以下與收益有關之合約資產：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
流動部份：		
與物業銷售有關之取得合約成本(附註(i))	630.3	522.7
與建築服務有關之合約資產(附註(ii))	102.4	175.4
	732.7	698.1
非流動部份：		
與建築服務有關之合約資產(附註24(b))	—	12,816.8
	732.7	13,514.9

附註(i) 與物業銷售相關之取得合約成本包括直接歸屬於取得合約的銷售佣金。

附註(ii) 與建築服務相關之合約資產包括按成本比例法確認的收入超過已對客戶開票金額時建築產生的未開票金額。

(e) 除若干抵押品持作為其他應收賬之抵押外，本集團並無持有其他抵押品作為應收賬及預付款之抵押。於報告期末日所面對的最高信貸風險為上述的賬面值。

(f) 該等餘額乃免息、無抵押及須按要求償還。

28 按攤銷成本列賬金融資產

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
債務證券 非上市	—	111.9

按攤銷成本列賬金融資產乃以美元列值。

29 按公平值透過損益列賬金融資產

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
股本證券		
非上市(附註(a))	609.2	550.5
上市		
香港	640.7	31.3
海外	56.3	137.6
	1,306.2	719.4
債務證券		
非上市(附註(a))	954.2	1,250.4
上市		
香港	12.1	39.9
海外	—	3.3
	966.3	1,293.6
投資基金		
非上市(附註(a))	2,127.1	2,944.1
總計	4,399.6	4,957.1
代表：		
預期於12個月後收回	3,946.0	4,420.4
預期於12個月內收回	453.6	536.7
	4,399.6	4,957.1

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) 按公平值透過損益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
美元	2,706.9	2,765.0
港元	1,181.9	1,351.4
人民幣	340.6	659.1
其他	170.2	181.6
	4,399.6	4,957.1

30 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
股本證券		
非上市(附註)	182.6	2,068.2
上市		
香港	306.2	263.3
	488.8	2,331.5
預計12個月後收回	488.8	2,331.5

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

按公平值透過其他全面收益列賬金融資產乃按以下貨幣列值：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
港元	479.9	1,987.1
美元	8.9	278.4
其他	—	66.0
	488.8	2,331.5

31 現金及銀行存款 – 有限制及無限制

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
銀行結餘及現金	11,496.7	18,137.5
銀行存款	5,463.7	7,719.3
	16,960.4	25,856.8
代表：		
現金及現金等值項目包括銀行結存及現金，以及原到期日為三個月 或以下之銀行存款	12,734.6	18,510.5
存放於中國內地指定銀行賬戶之銀行存款(附註(a))	1,559.3	1,279.9
由香港保管人持有之結存—有限制(附註(b))	2,037.1	4,812.3
有限制銀行結存及其他原到期日超過三個月之銀行存款	629.4	1,254.1
	16,960.4	25,856.8

附註：

(a) 該款項指本集團於中國內地因預售物業而存放於指定銀行賬戶之銀行存款。該等存款將於完成物業建設及辦妥不動產權證登記後解除限制。

(b) 該款項指由香港託管人持有之結存，該等結存受限制用作支付物業發展項目相關款項，或將於本集團已出售物業單位之相關轉讓完成後由託管人解除並發放。

賬面值合計23.4百萬港元(2025年：22.0百萬港元)的銀行結餘已質押作為本集團長期借款之擔保。

銀行存款之實際年利率介乎0.35%至4.5%(2025年：0.35%至6.03%)。此等存款之存放期由7至365日(2025年：7至365日)不等。

於2026年6月30日，本集團將現金及現金及銀行結存以及受限制銀行結存一併呈列於「現金及銀行存款—有限制及無限制」項下，而比較數字已予重列，以符合本年度呈列方式。

31 現金及銀行存款 – 有限制及無限制(續)

現金及銀行存款－有限制及無限制之賬面值按以下貨幣列值：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
人民幣	10,962.2	12,221.3
港元	5,514.5	13,136.0
美元	355.6	343.7
其他	128.1	155.8
	16,960.4	25,856.8

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。

32 持作待售資產／負債

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
持作待售資產		
投資物業	9,731.1	1,554.9
物業、機器及設備	1.0	—
無形資產	1.4	—
存貨	0.3	—
應收賬、預付款及合約資產	97.9	—
現金及銀行存款	108.1	—
	9,939.8	1,554.9
	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
持作待售負債		
租賃負債	1,501.0	—
遞延稅項負債	1,687.2	—
應付賬、應付費用及合約負債	214.4	—
即期應付稅項	9.1	—
	3,411.7	—

於2026年6月30日，與持作出售資產相關並於年結日極有可能於一年內出售的資產及負債包括以下各項：

- 截至2026年6月30日止年度，本集團正籌備以上海香港新世界大廈作為基層資產，於上海證券交易所(「上交所」)分拆及獨立上市一項公開募集商業房地產投資信託基金(「REIT」)。於2026年6月30日，相關資產及負債已分類為持作出售的處置集團。本集團其後於2026年9月17日公佈建議將REIT分拆及獨立上市。
- 截至2026年6月30日止年度，本集團一直與機管局進行磋商，以重新檢視及探討更改11 SKIES合約之合約安排的可能性。於2026年6月30日，11 SKIES項目辦公室部份的投資物業及租賃負債已分類為持作出售。本集團其後於2026年9月30日公佈與機管局訂立該協議(附註24(b))。

持作出售的出售組別之資產所包括的投資物業之公平值乃採用附註16所述的收益資本化法釐定。該等公平值計量屬公平值層級中的第三級計量，而重大不可觀察輸入數據載於附註16。

於2026年6月30日，已抵押作為本集團借款擔保的持作出售的出售組別之賬面淨值總額為7,659.2百萬港元(2025年：無)。

33 股本

	2026年		2025年	
	股份數目 (百萬)	百萬港元	股份數目 (百萬)	百萬港元
發行及繳足股本(附註)： 於年初及年終	2,516.6	78,382.1	2,516.6	78,382.1

附註：該股份為無面值股票。

34 永續資本證券

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
由本公司之全資附屬公司(「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	5,065.1	10,223.4
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	6,277.2	7,868.5
700.0百萬美元4.80%於2020年發行之有擔保優先永續資本證券	1,341.5	5,461.5
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	3,005.0	8,929.7
500.0百萬美元6.15%於2022年發行之有擔保優先永續資本證券	2,942.8	2,694.9
1,175.5百萬美元9.000%於2025年發行之優先永續資本證券	9,226.6	—
	27,858.2	35,178.0

於2025年6月30日的結餘包括以下各項：

- 於2019年3月，新世界發展發行人發行500.0百萬美元6.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額合共為3,857.5百萬港元。於2019年7月及11月，新世界發展發行人分別進一步發行400.0百萬美元及400.0百萬美元6.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額合共為6,271.2百萬港元，並與2019年3月的原發行合併及構成單一系列。
- 於2020年6月，新世界發展發行人發行850.0百萬美元5.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額合共為6,597.2百萬港元。於2021年9月，新世界發展發行人按106.06%進一步發行150.0百萬美元5.25%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額合共為1,237.9百萬港元，並與2020年6月的原發行合併及構成單一系列。自2026年6月起，利率已上調至12.089%。
- 於2020年12月，新世界發展發行人發行700.0百萬美元4.80%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額合共為5,418.7百萬港元。
- 於2021年6月，新世界發展發行人發行1,200.0百萬美元4.125%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額合共為9,295.5百萬港元。倘本金未能於2028年6月前償還，利率將為(i)適用的美國國庫債券基準利率、(ii) 2.858%的利差及(iii) 3.0%的遞增息差之總和。
- 於2022年6月，新世界發展發行人發行500.0百萬美元6.15%有擔保優先永續資本證券，扣除交易成本後所得款項淨額合共為3,876.6百萬港元。自2025年6月起，利率已上調至10.141%。

新世界發展發行人已宣佈延遲支付於2019年發行的1,300.0百萬美元6.25%有擔保優先永續證券、於2020年及2021年發行的1,000.0百萬美元5.25%有擔保優先永續證券、於2020年發行的700.0百萬美元4.80%有擔保優先永續證券、於2021年發行的1,200.0百萬美元4.125%有擔保優先永續證券，以及於2022年發行的500.0百萬美元6.15%有擔保優先永續證券之分派，相關分派付款日期自2025年6月起已屆期。

34 永續資本證券(續)

截至2026年6月30日止年度的變動包括：

- 於2025年11月，本集團的全資附屬公司CS Treasury Management Services (P) Limited(「PerpCo」)提出交換要約，以就有效提交作交換的現有永續證券(「現有永續證券」)提供相關交換代價。

於交換要約完成並於2025年12月完成最終交收後，本金總額為2,293.0百萬美元(相當於約17,885.0百萬港元)的現有永續證券已根據交換要約進行交換及註銷。

根據交換要約，PerpCo發行本金總額為1,175.5百萬美元(相當於約9,169.3百萬港元)的新9.000%美元計值優先永續資本證券(「新永續證券」)。倘本金未能於2031年11月前償還，新永續證券的利率將上調至12.0%。

因進行上述交換，於扣除任何交易成本前，8,802.0百萬港元的收益已於股東資金內確認。

新世界發展發行人所發行的永續資本證券於聯交所上市，並由本公司提供擔保。該等證券並無到期日，而發行人可酌情延遲支付分派，且延遲支付分派的次數並無限制。永續資本證券可予贖回。當本公司選擇向其普通股股東宣派股息時，新世界發展發行人須按認購協議所界定的分派率向永續資本證券持有人作出分派。

根據香港會計準則第32號，向永續資本證券持有人作出的分派直接於權益內確認。當新世界發展發行人正式採取行動作出分派時，方確認相關負債。新世界發展發行人可全權酌情無限期延遲支付預定分派。截至綜合財務報表日期，本集團已選擇延遲支付其若干永續證券的分派，惟於2025年發行的新永續證券除外。本集團將繼續管理股息宣派及永續證券分派的時間，以管理其流動資金。

35 儲備

	物業重估儲備 百萬港元	按公平值 透過其他 全面收益列賬 金融資產儲備 (不可撥回) 百萬港元	普通儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2025年7月1日	12,552.2	(371.0)	(1,140.8)	(4,730.9)	79,024.2	85,333.7
股東應佔虧損	—	—	—	—	(28,148.8)	(28,148.8)
按公平值計入其他全面收益的金融資產之 權益工具的公平值變動淨額	—	(98.1)	—	—	—	(98.1)
出售按公平值透過其他全面收益列賬 金融資產	—	604.6	—	—	(604.6)	—
收購一家附屬公司額外權益	—	—	(5.7)	—	—	(5.7)
註銷一家附屬公司	—	—	7.9	—	—	7.9
出售附屬公司時撥回及重分類儲備	—	—	49.2	(267.9)	—	(218.7)
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	—	163.4	—	163.4
現金流量對沖之收益	—	—	366.9	—	—	366.9
儲備轉撥	—	—	(13.4)	—	13.4	—
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	38.9	—	—	—	—	38.9
根據一份交換要約贖回永續資本證券， 扣除交易費用	—	—	—	—	8,565.7	8,565.7
換算差額	—	—	—	5,350.4	—	5,350.4
於2026年6月30日	12,591.1	135.5	(735.9)	515.0	58,849.9	71,355.6

35 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	普通儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年7月1日	12,446.4	(321.1)	180.3	(6,183.2)	95,327.4	101,449.8
股東應佔虧損	—	—	—	—	(16,301.5)	(16,301.5)
按公平值計入其他全面收益的金融資產之 權益工具的公平值變動淨額	—	(49.9)	—	—	—	(49.9)
出售合營企業及聯營公司權益時撥回儲備及 重分類儲備	—	—	—	85.5	—	85.5
收購附屬公司額外權益	—	—	(139.4)	—	—	(139.4)
註銷一家附屬公司	—	—	—	6.2	—	6.2
出售附屬公司時撥回儲備及重分類儲備	—	—	(870.4)	14.3	—	(856.1)
應佔合營企業及聯營公司其他全面 收益	—	—	—	37.6	—	37.6
現金流量對沖虧損	—	—	(313.0)	—	—	(313.0)
儲備轉撥	—	—	1.7	—	(1.7)	—
由物業、機器及設備及使用權資產重列為 投資物業之物業重估，已扣除稅項	105.8	—	—	—	—	105.8
換算差額	—	—	—	1,308.7	—	1,308.7
於2025年6月30日	12,552.2	(371.0)	(1,140.8)	(4,730.9)	79,024.2	85,333.7

36 借貸

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
長期借貸		
有抵押銀行貸款	117,320.7	118,319.1
無抵押銀行貸款	766.3	873.0
固定利率債券及應付票據	25,072.4	26,694.8
非控權股東貸款(附註(b))	4,775.0	4,575.2
	147,934.4	150,462.1
長期借貸之即期部份	(23,856.0)	(6,520.0)
	124,078.4	143,942.1
短期借貸		
有抵押銀行貸款	103.0	—
無抵押銀行貸款	—	78.1
其他無抵押貸款	5.1	5.1
非控權股東貸款(附註(b))	544.7	390.8
	652.8	474.0
長期借貸之即期部份	23,856.0	6,520.0
	24,508.8	6,994.0
總借貸	148,587.2	150,936.1

於2025年11月，CS Treasury Management Services (B) Limited(「BondCo」)(本集團之全資附屬公司)提出交換要約，以相關交換對價交換有效提交之若干現有票據(「現有票據」)。

在完成交換要約及緊隨於2025年12月最終交收後，根據交換要約，已交換並註銷本金總額為2.36億美元(相等於約18.406億港元)之現有票據。

根據交換要約，BondCo已發行本金總額為1.866億美元(相等於約14.552億港元)以美元計價年息率為7.000%並於2031年到期之新優先有抵押票據(「新票據」)。

因上述交換事項而產生之收益為3.603億港元，並已於截至2026年6月30日止年度之其他虧損淨額中確認。

附註：

(a) 銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之還款期如下：

	銀行貸款		其他貸款		固定利率債券及應付票據	
	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
1年內	18,442.7	5,282.2	5.1	5.1	4,789.4	1,282.5
第2年	38,328.0	17,587.7	—	—	3,423.4	4,860.1
第3年	40,013.0	36,666.6	—	—	1,588.3	3,630.1
第4年	14,719.0	40,512.4	—	—	7,887.3	1,572.6
第5年	2,200.9	13,352.0	—	—	2,788.8	9,341.0
5年後	4,486.4	5,869.3	—	—	4,595.2	6,008.5
	118,190.0	119,270.2	5.1	5.1	25,072.4	26,694.8

(b) 非控權股東貸款

除2,932.4百萬港元(2025年：2,642.9百萬港元)之借貸的年息為2%至4.3%(2025年：3.95%至6%)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2,862.2百萬港元(2025年：2,293.4百萬港元)，餘額並無指定還款年期。

36 借貸(續)

附註：(續)

(c) 實際利率

	於2026年6月30日				於2025年6月30日			
	港元	人民幣	美元	其他	港元	人民幣	美元	其他
銀行貸款	4.4%	3.0%	4.8%	2.7%	4.9%	3.4%	6.0%	2.9%
固定利率債券及應付票據	4.1%	—	5.3%	—	4.2%	—	5.2%	—
非控股股東貸款	—	3.8%	—	—	—	4.2%	—	—
其他無抵押貸款	3.0%	—	—	—	3.0%	—	—	—

(d) 借貸之賬面值及公平值

於報告期末日，固定利率債券及應付票據之公平值為21,246.4百萬港元(2025年：17,274.2百萬港元)。其他借貸之賬面值與公平值相若。

(e) 貨幣

借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
港元	105,788.0	108,878.7
美元	20,410.0	20,740.0
人民幣	20,416.2	19,346.1
其他	1,973.0	1,971.3
	148,587.2	150,936.1

(f) 本集團的銀行貸款協議包含此類融資慣例的條件及違約事件。本集團總額達103,720.6百萬港元的大部份借款亦包含關鍵財務契約，其中包括淨負債比率及其他要求，相關測試日期為每年12月31日及6月30日，直至到期日止。除附註2(c)所披露者外，本集團於2026年6月30日及2025年6月30日已遵守相關融資協議下的契約規定。本集團認為，2026年12月31日和2027年6月30日進行測試時，將能遵守相關契約條款。

37 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
流動		
一年內	555.2	655.8
非流動		
第二至五年	962.6	1,311.2
五年後	602.5	2,103.9
	1,565.1	3,415.1
	2,120.3	4,070.9

於2026年6月30日，承租人應用於租賃負債的加權平均增量借款年利率為5.5%(2025年：5.7%)。

於2026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243.7百萬港元(2025年：248.7百萬港元)。

38 其他非流動負債

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
遞延收入	0.3	0.3
長期服務金撥備	—	1.0
長期應付賬項	39.7	90.5
	40.0	91.8

39 應付賬、應付費用及合約負債

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
貿易應付賬(附註(a))	8,390.9	8,540.2
合約負債(附註(b))	6,663.5	7,013.1
應付合營企業(附註(e))	2,094.3	2,199.1
應付聯營公司(附註(e))	4,933.6	5,232.2
其他應付賬及應付費用(附註(g))	15,319.5	17,189.3
	37,401.8	40,173.9

附註：

(a) 按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
少於30天	2,137.5	2,387.3
31至60天	73.3	70.5
多於60天	6,180.1	6,082.4
	8,390.9	8,540.2

(b) 本集團已確認了以下收入相關之合約負債：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
物業銷售相關之合約負債(附註)	6,239.2	6,837.7
建築服務相關之合約負債(附註)	7.7	5.6
其他經營相關之合約負債	416.6	169.8
	6,663.5	7,013.1

附註：

本集團根據合約中確定的賬單開具時間收取客戶支付的款項。款項通常於履約之前進行支付，主要來自於物業銷售和建築服務。

39 應付賬、應付費用及合約負債(續)

附註：(續)

(c) 下表載列本報告期間已確認與年初合約負債餘額及與往年已完成履約義務有關的收入金額：

	2026年 百萬港元	2025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	3,892.5	7,981.4
—其他經營	30.0	60.6
	3,922.5	8,042.0

(d) 下表載列原預期期限為一年期或以上的合約中物業銷售、建築服務及其他經營產生的未完成履約義務的金額：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
預計將於一年內確認	12,838.4	11,101.9
預計將於一年後確認	4,796.9	316.6
	17,635.3	11,418.5

原預期期限為一年期或一年以內的其他合約於費用產生時開具發票，根據香港財務報告準則15，分攤至該類未完成合約的交易價格可不用披露。

(e) 該等應付賬乃不計息、無抵押及無固定還款期。

(f) 應付賬、應付費用及合約負債之賬面值與其公平值相若，乃按以下貨幣列值：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
人民幣	18,310.2	21,007.0
港元	18,876.5	18,991.4
美元	94.5	62.8
其他	120.6	112.7
	37,401.8	40,173.9

(g) 其他應付款項及應計費用包括與11 SKIES項目相關之應付款項及撥備3,599.5百萬港元(附註24(b))。

40 按類別劃分的金融工具

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22、29及30內披露；
- (b) 包含在合營企業權益及聯營公司權益內之應收賬；其他非流動資產內的其他應收賬及長期存款；貿易及其他應收賬；應收賬之訂金及應收聯營公司、合營企業及非控股股東欠項；預付款；應收保費；有限制銀行存款及現金及銀行存款分類為按攤銷成本計量的金融資產並按使用實際利率法計算攤銷成本入賬；
- (c) 借貸、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；及
- (d) 衍生金融工具按公平值列賬。

41 承擔項目

(a) 應收營運租約之租金

應收不可撤銷之營運租約之未來最低租約款額如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
1年內	2,979.6	3,099.1
第1至第2年	2,161.4	2,147.5
第2至第3年	1,477.9	1,611.5
第3至第4年	992.5	703.1
第4至第5年	633.4	449.9
5年後	974.2	864.5
	9,219.0	8,875.6

本集團之營運租約年期介乎於1至15年(2025年：1至15年)。

41 承擔項目(續)**(b) 其他資本承擔**

於年末已簽約但未撥備的資本承擔如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備		
物業、機器及設備	41.5	40.3
投資物業	2,616.5	3,578.6
其他投資	250.2	236.9
	2,908.2	3,855.8

本集團應佔合營企業所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備	—	90.1

42 財務擔保及或然負債

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
財務擔保合約：		
就若干物業買家之按揭信貸	1,223.0	2,490.1
擔保合營企業取得信貸額	721.5	5,482.1
	1,944.5	7,972.2

43 綜合現金流量表之附註

(a) 營業溢利與經營業務所得現金淨額調節表

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
營業虧損		(22,981.8)	(8,283.4)
折舊		1,206.2	1,191.4
攤銷		41.4	53.6
投資物業公平值變動		1,807.8	1,128.6
虧損折讓／耗蝕虧損回撥			
墊款予合營企業		(239.0)	—
貸款及其他應收款		—	(112.7)
存貨		(22.6)	(26.9)
物業、機器及設備		—	(4.6)
按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具			
之公平值淨虧損／(收益)		117.1	(352.8)
出售淨溢利／(虧損)			
按公平值透過損益列賬金融資產		60.8	926.3
投資物業、物業、機器及設備、使用權資產及無形資產		106.1	(158.9)
長期應收貸款		—	133.5
附屬公司、合營企業及聯營公司		(61.6)	470.9
與11 SKIES項目相關之耗蝕虧損及撥備淨額		18,321.5	2,700.0
耗蝕虧損／虧損折讓／撥備			
應收貸款、應收賬及其他應收賬		287.3	486.0
聯營公司權益		87.7	274.8
合營企業權益及有關應收賬		150.0	3,017.7
商譽		390.5	338.3
待售物業		2,931.3	1,126.9
發展中物業		2,400.0	3,979.1
持作發展物業		1,336.0	—
物業、機器及設備		537.7	17.7
使用權資產		38.4	31.8
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬			
金融資產的股息收入		(24.1)	(32.1)
其他應付款撥備		435.0	230.0
贖回固定利率債券及中期票據的收益		(360.3)	(14.3)
外幣兌換(收益)／虧損淨額		(10.1)	17.8
營運資本變動前之營業溢利		6,555.3	7,138.7
存貨減少／(增加)		52.6	(13.8)
持作發展／發展中物業及待售物業(增加)／減少		(57.5)	4,395.3
應收賬、預付款及合約資產及其他非流動資產(增加)／減少		(544.8)	3,321.4
應付賬、應付費用及合約負債(減少)／增加		(4,879.1)	884.0
有限制銀行存款減少／(增加)	43(g)	2,544.2	(1,594.5)
經營業務所得現金淨額		3,670.7	14,131.1

43 綜合現金流量表之附註(續)

(b) 融資活動所產生負債調節表：

	借貸			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2025年7月1日	150,462.1	474.0	4,070.9	155,007.0
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	1,808.9	421.0	—	2,229.9
償還借貸	(5,204.9)	(252.3)	—	(5,457.2)
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	(421.6)	(421.6)
其他變動				
出售附屬公司	—	—	(6.4)	(6.4)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	(128.6)	(128.6)
利息開支(附註10)	—	—	210.6	210.6
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	(210.6)	(210.6)
交收時已交換並註銷本金	(1,840.6)	—	—	(1,840.6)
新發行票據	1,455.2	—	—	1,455.2
換算差額	878.7	10.1	107.0	995.8
期初費用攤銷	361.5	—	—	361.5
轉撥至持作出售的處置集團負債	—	—	(1,501.0)	(1,501.0)
其他非現金變動	13.5	—	—	13.5
於2026年6月30日	147,934.4	652.8	2,120.3	150,707.5
於2024年7月1日	145,636.1	10,913.8	4,402.5	160,952.4
現金流量變動				
來自新借貸之所得款項	15,644.8	64.7	—	15,709.5
償還借貸	(16,969.7)	(4,531.2)	—	(21,500.9)
支付租賃負債付款的資本部份	—	—	(395.8)	(395.8)
其他變動				
出售附屬公司	(263.9)	—	(29.3)	(293.2)
出售	—	—	(93.8)	(93.8)
支付租賃負債付款的利息部份	—	—	(237.6)	(237.6)
新訂立租賃／租賃修訂	—	—	109.4	109.4
利息開支(附註10)	—	—	237.6	237.6
固定利率債券贖回收益	(14.3)	—	—	(14.3)
轉撥	5,947.5	(5,985.0)	—	(37.5)
換算差額	322.4	6.6	77.9	406.9
期初費用攤銷	210.0	5.1	—	215.1
其他非現金變動	(50.8)	—	—	(50.8)
於2025年6月30日	150,462.1	474.0	4,070.9	155,007.0

43 綜合現金流量表之附註(續)

(c) 融資活動所產生永續證券調節表

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於年初	35,178.0	36,280.5
分派至永續資本證券持有人	(447.0)	(1,244.0)
贖回永續資本證券，包含交易費用	(18,029.1)	(846.8)
發行永續資本證券	9,169.3	—
永續資本證券持有人應佔收益	1,987.0	988.3
於年終	27,858.2	35,178.0

(d) 出售附屬公司

	於2026年 6月30日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
出售資產淨值		
投資物業	264.0	496.6
物業、機器及設備	0.4	136.9
使用權資產	6.0	25.2
存貨	—	26.4
應收賬、預付款及合約資產	177.9	2,497.5
按公平值透過損益列賬金融資產	—	269.6
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	—	318.6
應付關聯公司款	53.0	39.8
現金及銀行存款	7.5	199.9
長期借貸	—	(263.9)
應付賬、應付費用及合約負債	(116.1)	(1,600.5)
即期應付稅項	—	(22.9)
租賃負債	(6.4)	(29.3)
	386.3	2,093.9
出售附屬公司時撥回儲備	(218.7)	(856.1)
非控股股東權益	(111.1)	(131.0)
出售附屬公司之淨收益	62.3	123.9
代價	118.8	1,230.7
相當於 現金代價	118.8	1,230.7

43 綜合現金流量表之附註(續)

(e) 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

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
現金代價	118.8	1,230.7
應收代價	(0.2)	—
售出之現金及現金等值項目	(7.5)	(199.9)
	111.1	1,030.8

(f) 比較數據已重新並列，以符合本年度的呈列方式。現時，對聯營公司及合營企業的墊款以及來自聯營公司、合營企業及非控股股東的還款均按總額基準呈現。

(g) 於過往年度，(i)由香港持份者持有並限制用作支付與物業發展項目相關款項，或將於本集團已出售物業單位完成相關轉讓後由持份者解除限制的現金及銀行結餘；及(ii)本集團就預售物業建設而存放於中國內地指定銀行賬戶的銀行存款（有關資金來自預售物業所得款項），合共5,779.7百萬港元已計入綜合現金流量表中的「現金及現金等值項目」。於本年度，本集團重新評估該等結餘的分類，並已將有關金額剔除出「現金及現金等值項目」。比較數字已相應重新分類如下：

	如先前呈列 百萬港元	重新分類調整 百萬港元	經重新分類 百萬港元
綜合現金流量表截至2025年6月30日止年度			
經營活動所得現金淨額	11,916.0	(1,594.5)	10,321.5
於2024年7月1日現金及現金等值項目	25,951.6	(4,185.2)	21,766.4
於2025年6月30日現金及現金等值項目	24,290.2	(5,779.7)	18,510.5

44 與有關連人士之交易

除在綜合財務報表內其他地方已作披露，以下乃本集團於年內與有關連人士之重大交易：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
合營企業及聯營公司 [#]		
利息收入(附註(a))	85.7	100.3
租賃負債利息支出(附註(a))	7.7	10.1
租金支出(附註(b))	55.9	67.2
使用權資產添置(附註(j))	—	61.8
關聯公司 [@]		
租金收入(附註(b))	460.2	394.4
租金支出(附註(b))	19.6	24.8
管理服務費支出(附註(c))	465.6	325.1
項目管理費收入(附註(c))	—	25.2
專櫃傭金(附註(d))	19.1	22.2
貨品、預付購物卡及購物券銷售(附註(e))	0.7	3.9
工程及機械服務(附註(f))	109.7	55.1
保安服務費用(附註(f))	115.6	21.7
清潔及園林服務(附註(f))	81.0	47.7
維修及保養支出(附註(f))	17.6	19.7
保險支出(附註(g))	36.2	47.8
建築服務(附註(k))	1,808.0	1,158.9
一般及其他雜項服務(附註(l))	321.5	211.6

附註：

- (a) 利息收入乃根據未償還欠款，以附註20(a)刊列之息率計算。租賃負債利息以附註37刊列之息率計算。
- (b) 租金收入及支出根據個別租約合同計算。
- (c) 管理服務費收入及支出及項目管理費收入按有關管理服務協議所訂立之條款收取。
- (d) 收入乃根據與周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)及其附屬公司(統稱「周大福珠寶集團」)所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (e) 此項乃就本集團向本公司主要股東之一的周大福企業有限公司(「周大福」)及其附屬公司(統稱「周大福集團」)、周大福珠寶集團及杜先生擁有的公司發售的貨品、預付購物卡及購物券所收取的金額。
- (f) 工程及機械服務、保安服務、清潔及園林服務和維修及保養支出之費用按協議條款收取。
- (g) 保險支出按有關保險協議所訂立之條款收取。
- (h) 與合營企業及聯營公司之賬項已於附註20、21、27及39內披露。
- (i) 除於附註15內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金及與其進行的交易外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。
- (j) 使用權資產的添置乃根據與合營企業簽訂的相關租賃協議計量及確認。
- (k) 建築服務乃根據各相關服務協議之條款收取。
- (l) 一般及其他雜項服務乃根據各相關服務協議之條款收取。

[#] 本公司與合營企業及聯營公司進行的交易，根據上市規則第14A章的規定並不構成本公司的關連交易。

[@] 關聯公司乃周大福集團、周大福珠寶集團的附屬公司及其合營企業，杜先生擁有的公司及AC Group Limited (「AC Group」)，一家由鄭志剛博士全資擁有的公司。與該等人士之附屬公司進行之交易構成本公司之關連交易。倘有關交易符合相關範圍及條款，並已遵守《上市規則》第14A章項下之適用規定，則構成本公司之持續關連交易。



45 公司財務狀況表

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
資產		
非流動資產		
無形資產	70.6	108.3
投資物業	107.0	107.0
物業、機器及設備	2.4	4.9
使用權資產	7.0	6.3
附屬公司權益	62,541.2	60,308.2
合營企業權益	18.8	261.8
聯營公司權益	8.4	8.4
應收聯營公司及合營企業賬	7,910.7	9,579.8
按公平值透過損益列賬金融資產	80.1	87.0
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	2.1	4.3
	70,748.3	70,476.0
流動資產		
待售物業	—	34.5
應收賬、預付款及合約資產	174.8	266.5
應收附屬公司賬	142,698.7	125,554.9
按公平值透過損益列賬金融資產	6.4	31.6
現金及銀行存款 – 無限制	1,331.3	5,035.0
	144,211.2	130,922.5
總資產	214,959.5	201,398.5
權益		
股本	78,382.1	78,382.1
儲備(附註)	1,297.6	4,789.9
總權益	79,679.7	83,172.0
負債		
流動負債		
應付賬、應付費用及合約負債	1,357.6	1,534.8
應付附屬公司賬	133,913.1	116,683.4
租賃負債	9.1	8.3
	135,279.8	118,226.5
總負債	135,279.8	118,226.5
總權益及負債	214,959.5	201,398.5

鄭家純博士
董事

黃少媚女士
董事



45 公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(不可撥回) 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2025年7月1日	(8.9)	4,798.8	4,789.9
本年度虧損	—	(3,492.3)	(3,492.3)
於2026年6月30日	(8.9)	1,306.5	1,297.6

	按公平值透過 其他全面收益 列賬金融資產 儲備(不可撥回) 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年7月1日	(8.9)	15,356.9	15,348.0
本年度虧損	—	(10,558.1)	(10,558.1)
於2025年6月30日	(8.9)	4,798.8	4,789.9

46 報告期後事項

於2026年9月17日，本集團宣佈建議進行分拆，以「上海香港新世界大廈」作為底層資產，將公開募集商業不動產投資信託基金(「證券投資基金」)於上海證券交易所(「上交所」)獨立上市。於向監管機構提交相關申請材料後，並其後於2026年9月19日收到有關建議分拆之受理通知，於2026年6月30日，相關資產及負債已分類為持作出售之處置集團。有關資產及負債之詳情於本財務報表附註32披露。

47 主要附屬公司

於2026年6月30日

	已發行股本#			
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本集團 應佔權益 (%)	主要業務
在香港註冊成立及經營				
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
安達兆業有限公司	1	1	100	物業投資
百利曉(國際)有限公司	950,001	950,001	100	控股投資
萬苑投資有限公司	1,000,000	1,000,000	88	控股投資
首都地產發展有限公司	1,200,000	1,200,000	64	物業投資
Bremont Investments Limited	1	1	100	物業投資
Bright Moon Company, Limited	260,000	2,600,000	75	物業投資
翰柏有限公司	1	1	75	控股投資及提供管理服務
致好企業有限公司	2	2	100	物業投資
昌成有限公司	10,000	10,000	100	物業投資
志霖置業有限公司	7,000	700,000	100	控股投資
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
德晴有限公司	1	1	100	物業發展
騰冠有限公司	1	1	100	控股投資
福康企業有限公司	10,000	1,000,000	100	物業投資
嘉祥發展有限公司	1	1	62	物業發展
滿成企業有限公司	1	1	100	物業投資
富臣有限公司	1	1	100	物業發展
嘉勝發展有限公司	1	1	100	物業發展
佳通投資有限公司	100,000	100,000	80	物業投資
冠悅有限公司	2	2	100	控股投資
欣隆投資有限公司	1	1	75	控股投資及提供管理服務
Hong Kong Golf & Tennis Academy Management Company Limited	1,000,000	1,000,000	100	高爾夫球及網球培訓營運者
香島發展有限公司	33,400,000	167,000,000	100	物業投資
香港京廣開發有限公司	100,000	1,000,000	82	控股投資
佳謙有限公司	100	100	100	控股投資
怡家財務有限公司	2	2	100	金融服務
Istaron Limited	4	4	100	控股投資
俊邦發展有限公司	1	1	100	物業投資
K11 Art Mall Properties Company Limited	1	1	100	物業投資
K11 (China) Limited	1	1	100	控股投資
K11 Concepts Limited	1	1	100	提供物業管理顧問服務
K11 Sales & E-Commerce Company Limited	1	1	100	零售及企業銷售
建僑企業有限公司	10,000	10,000,000	100	控股投資
田進有限公司	2	2	100	物業投資
麗高有限公司	1,800	1,800	100	控股投資
	200 ¹	200	—	



47 主要附屬公司(續)

於2026年6月30日

	已發行股本#			
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本集團 應佔權益 (%)	主要業務
在香港註冊成立及經營(續)				
利家安財務有限公司	4,400,000	44,000,000	100	融資
珽基有限公司	1,500,000	15,000,000	100	物業發展
百寶投資有限公司	1	1	100	控股投資
新世界中國建築有限公司	1	1	100	控股投資
New World Corporate Services Limited	1	1	100	提供資訊科技服務
新世界百貨(投資)有限公司	3	410,045,794	75	提供控股投資及管理服務
新世界百貨有限公司	2	2	75	控股投資及提供管理服務
新世界發展(中國)有限公司	2	4	100	控股投資
新世界金融有限公司	200,000	20,000,000	100	金融服務
新世界酒店(集團)有限公司	576,000,000	510,795,731	100	控股投資
新世界(樂建)有限公司	1	1	100	供應鏈管理
New World Intelligent Centre Company Limited	2	2	100	提供會計及諮詢服務
新世界尊尚客戶有限公司	1	1	100	尊尚客戶計劃
新世界項目策劃管理諮詢(中國)有限公司	1	1	100	項目管理
新世界物業管理有限公司	1	1	100	物業管理
新世界地產代理有限公司	2	2	100	地產代理
新世界戰略協作有限公司	200	200	100	代理人
New World Tower Company Limited	2	20	100	物業投資
新發展策劃管理(香港)有限公司	1	1	100	項目管理
新發展策劃管理有限公司	2	2	100	項目管理
宇益投資有限公司	50,000,000	50,000,000	100	控股投資
Pridemax Limited	2	2	100	物業投資
Profit Jet Holdings Limited	1	1	100	物業發展
帝霖投資有限公司	1,000	1,000	100	物業發展
崇尚發展有限公司	1	1	62	物業發展
樂斯有限公司	1	1	100	建築及管理航天城
欣恒時裝尚品有限公司	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
紹高投資有限公司	1	1	75	控股投資
卓盈兆業有限公司	1	1	100	物業投資
精景發展有限公司	10	10	100	金融服務
尚域有限公司	1	1	100	物業投資
The Town Club (HK) Limited	1	1	100	會所營運
領昇創建有限公司	1	1	100	物業發展
穩興控股有限公司	1,000,000	1,000,000	100	物業投資
上燦有限公司	2	2	100	物業發展
威銘置業有限公司	1	1	100	物業投資
榮寶發展有限公司	2	2	100	物業投資

47 主要附屬公司(續)

於2026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		
在開曼群島註冊成立及在香港經營				
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
在馬來西亞註冊成立及經營				
Taipan Eagle Sdn. Bhd.	1,000,000	1馬幣	71	物業發展
#	此等乃普通股，除非另作聲明			
¹	無投票權遞延股份			



47 主要附屬公司(續)

於2026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
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	經營高爾夫球會所
廣州朗威實業發展有限公司	1,100,000,000人民幣 ^W	100	物業投資
廣州芳村一新世界房地產發展有限公司	375,000,000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 ^W	100	物業發展
廣州新穗旅遊中心有限公司	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 ^W	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	1,710,000,000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

47 主要附屬公司(續)

於2026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(續)			
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
湖南梓山湖置業有限公司	475,800,000人民幣 ^w	100	物業發展
江蘇新世界百貨有限公司	16,000,000人民幣 ^w	75	百貨經營
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元 ^w	100	物業發展
開世藝商業管理(武漢)有限公司	2,500,000,000人民幣 ^w	100	物業投資
新雅圖園商務諮詢(北京)有限公司	20,000,000人民幣 ^w	100	商務諮詢
新世藝商業管理(上海)有限公司	50,000,000人民幣 ^w	100	商務諮詢
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
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	453,000,000人民幣 ^w	100	建築
廊坊新世界酒店管理有限公司	15,000,000人民幣 ^w	100	酒店經營
新世界樂建(廣州)有限公司	50,000,000人民幣 ^w	100	供應鏈管理
新世界創地置業(武漢)有限公司	590,900,000美元 ^w	100	物業發展
新世界展策項目管理諮詢(深圳)有限公司	10,000,000人民幣 ^w	100	項目管理
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	5,647,800,000人民幣 ^w	100	物業投資及發展
新世界策略(北京)投資顧問有限公司	2,400,000美元 ^w	100	投資顧問
寧波公泰置業有限公司	235,000,000人民幣 ^w	100	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	861,000,000美元 ^w	100	物業投資及發展



47 主要附屬公司(續)

於2026年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 [◦] (%)	主要業務
在中國註冊成立及經營(續)			
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
欣恒上品時裝貿易(上海)有限公司	31,700,000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
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
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	151,520,000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
瀋陽新晟酒店有限公司	70,000,000人民幣 ^W	100	酒店經營
深圳市恒泰置業發展有限公司	100,000,000人民幣 ⁺	90	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	62,000,000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 ^α	百貨經營
煙台新世界百貨有限公司	80,000,000人民幣 ^W	75	百貨經營
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

^α 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

[◦] 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

47 主要附屬公司(續)

於2026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		
在英屬處女群島註冊成立				
Crown Success Limited	100	1美元	100	控股投資
CS Management Services Holdings Limited	1	—	100	控股投資
Eagle Eyes Developments Limited	1	1美元	100	控股投資
Fantasy Way Investments Limited	1	1美元	100	控股投資
Fotoland Limited	1	1美元	100	控股投資
Gigantic Global Limited	2	1美元	100	控股投資
HH Holdings Corporation	600,000	1港元	61	控股投資
K11 Group Limited	1	1港元	100	控股投資
K11 Investment Company Limited	1	1美元	100	控股投資
Karnival Limited	1	1美元	100	控股投資
Lotsgain Limited	100	1美元	100	控股投資
New World Hotels Corporation Limited	1	1美元	100	控股投資
Penta Enterprises Limited	1	1美元	100	控股投資
Radiant Glow Limited	1	1美元	100	控股投資
Right Choice International Limited	200	1美元	52	物業投資
Winner World Group Limited	10	1美元	100	控股投資
在英屬處女群島註冊成立及在香港經營				
Allied Win Investments Limited	1	1美元	100	控股投資
Citiplus Investment Limited	1	1美元	100	控股投資
Constar Investment Limited	1	1美元	75	融資
CS Treasury Management Services (B) Limited	1	—	100	債券發行人
CS Treasury Management Services (P) Limited	1	—	100	債券發行人
Esteemed Sino Limited	1	1美元	100	控股投資
Fine Reputation Incorporated	10,000	1美元	100	控股投資
Hing Loong Limited	20,010,000	1美元	100	控股投資
Magic Chance Limited	1	1美元	100	控股投資
New World Capital Finance Limited	1	1美元	100	債券發行人
新世界策略投資有限公司	1	1美元	100	控股投資
NWD Finance (BVI) Limited	1	1美元	100	債券發行人
NWD (MTN) Limited	1	1美元	100	債券發行人
Silvery Yield Development Limited	100	1美元	100	控股投資
South Scarlet Limited	1	1美元	100	酒店經營
Summer Haze Holdings Limited	10,000	1美元	64	控股投資
Sweet Prospects Enterprises Limited	1	1美元	100	控股投資
True Blue Developments Limited	1	1美元	100	控股投資
Total Partner Holdings Limited	1	1美元	100	控股投資
Whitecroft Gate Limited	1	1美元	100	融資
在泰國註冊成立及經營				
Emerald Bay Resort Co., Ltd.	7,380,000	100泰銖	100	酒店經營

[#] 此等乃普通股股本，除非另作聲明

48 主要合營企業

於2026年6月30日

	已繳足股本	本集團 應佔權益 ^Ω (%)	主要業務
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 ^Ω	物業投資、發展及酒店經營
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	55 ^Ω	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	70 ^Ω	物業投資及發展
惠州新世界康居發展有限公司	80,000,000人民幣	62 ^Ω	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	60 ^Ω	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 ^Ω	物業發展
廣州恒盛房地產發展有限公司	79,597,000人民幣	62 ^Ω	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 ^Ω	物業投資

^Ω 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算

^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。

48 主要合營企業(續)

於2026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				
在香港註冊成立及經營				
Bonson Holdings Limited	1	1	49	物業發展
Calpella Limited	2	20	50	物業投資
周大福前海投資有限公司	700	700	29	經營購物中心
GH Hotel Company Limited	1,001	64,109,750	50	酒店經營
寶協發展有限公司	1,000,000	1,000,000	50	控股投資
鴻圖中國有限公司	1	1	40	金融服務
金鈞國際有限公司	1	1	40	物業發展
Great TST Limited	2	863,878,691	50	酒店經營
Hotelier Finance Limited	1	1	50	融資
Infinite Sun Limited	1	1	10	物業發展
健昕有限公司	1	1	50	物業發展
Loyalton Limited	2	20	50	物業投資
Marble Edge Investments Limited	1	1	18	物業發展
新德誠有限公司	1	1	51	物業發展
新世界海景酒店有限公司	1,001	109,109,750	50	酒店經營
迅富國際有限公司	2	5,697,223,960	50	物業發展
Voyage Mile Limited	1	1	29	物業發展
	已發行股本#			
	股份數目	已發行及 繳足股本 美元	本集團 應佔權益 (%)	主要業務
在英屬處女群島註冊成立				
Great Hotels Holdings Limited	6	1	50	控股投資
Group Program Limited	140	1	60	尊尚客戶計劃
Landso Investment Limited	100	—	35	控股投資

此等乃普通股，除非另作聲明

49 主要聯營公司

於2026年6月30日

已發行股本 [#]				
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元	本集團 應佔權益 (%)	主要業務
在香港註冊成立及經營				
干德道發展有限公司	100	10,000	30	物業發展
永煜有限公司	1,000	1,000	40	物業投資
盈邦企業有限公司	1	1	25	物業發展
Pure Jade Limited	1,000,000	1,000,000	27	物業投資
隆益投資有限公司	100	100	10 [^]	物業投資
泰陽有限公司	1,000	1,000	30	物業發展
忠信房地產發展有限公司	34,019,160	34,800,000	40.44	控股投資
已發行股本 [#]				
	股份數目	已發行及 繳足股本 美元	本集團 應佔權益 (%)	主要業務
在新加坡註冊成立及經營				
Cuscaden Homes Pte. Ltd.	2,000,000	—	45	物業發展
已繳足股本 人民幣				
本集團 應佔權益 ^Ω (%)				
主要業務				
在中國註冊成立及經營				
深圳市太子灣樂灣置業有限公司		2,147,876,079	49	物業發展
深圳市太子灣商鼎置業有限公司		2,036,732,549	49	物業發展
上海招新錦實置業有限公司		1,000,000	20	物業發展

[#] 此等乃普通股股本，除非另作聲明^Ω 如屬合資合營企業乃以股本權益百分比計算或如屬合作合營企業乃以溢利攤佔百分比計算[^] 本公司董事認為，本集團透過於該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

50 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

五年財務概要

綜合收益表

截至6月30日止年度

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務					
收入	19,992.2	27,680.5	35,782.2	54,566.2	68,212.7
營業(虧損)/溢利	(22,981.8)	(8,283.4)	488.6	10,008.6	8,133.0
財務(費用)/收入淨額	(4,211.8)	(4,720.3)	(4,274.8)	(3,229.9)	259.0
應佔合營企業及聯營公司業績	1,638.2	(831.7)	(962.2)	(248.5)	822.5
除稅前(虧損)/溢利	(25,555.4)	(13,835.4)	(4,748.4)	6,530.2	9,214.5
稅項	(1,262.9)	(2,521.2)	(5,062.4)	(5,258.1)	(4,912.7)
來自持續經營業務的(虧損)/溢利	(26,818.3)	(16,356.6)	(9,810.8)	1,272.1	4,301.8
已終止經營業務					
來自已終止經營業務的(虧損)/溢利	—	—	(7,315.1)	2,229.0	—
本年度(虧損)/溢利	(26,818.3)	(16,356.6)	(17,125.9)	3,501.1	4,301.8
永續資本證券持有人應佔溢利	(1,987.0)	(988.3)	(2,175.5)	(2,540.1)	(2,377.2)
非控權股東權益應佔(虧損)/溢利	656.5	1,043.4	(381.5)	(413.0)	(675.4)
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(28,148.8)	(16,301.5)	(19,682.9)	548.0	1,249.2
每股股息(港元)					
中期	—	—	0.20	0.46	0.56
末期	—	—	—	0.30	1.50
有條件特別股息	—	—	—	1.59	—
全年	—	—	0.20	2.35	2.06
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港元)					
來自持續經營業務	(7.72)	(6.82)	(4.60)	(0.17)	0.50
來自已終止經營業務	—	—	(3.13)	0.41	—



綜合財務狀況表

於6月30日

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022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	217,771.6	224,818.1	224,779.6	243,405.6	250,214.6
無形資產	383.1	791.5	1,174.6	8,375.2	8,395.2
收購業務價值及遞延獲取保單成本	—	—	—	—	7,574.8
合營企業權益、聯營公司權益、 其他投資及其他非流動資產	69,999.5	88,079.2	101,188.6	185,335.7	176,531.5
流動資產(附註)	103,542.8	106,576.2	118,014.8	171,897.5	193,167.8
總資產	391,697.0	420,265.0	445,157.6	609,014.0	635,883.9
權益					
股本	78,382.1	78,382.1	78,382.1	78,382.1	78,382.1
儲備	71,355.6	85,333.7	101,449.8	121,079.9	134,978.0
股東權益	149,737.7	163,715.8	179,831.9	199,462.0	213,360.1
永續資本證券	27,858.2	35,178.0	36,280.5	47,439.3	47,614.2
非控股股東權益	7,220.5	7,843.1	8,776.4	27,191.5	27,124.5
總權益	184,816.4	206,736.9	224,888.8	274,092.8	288,098.8
流動負債(附註)	75,546.7	57,646.1	93,958.2	176,984.3	172,812.8
非流動負債	131,333.9	155,882.0	126,310.6	157,936.9	174,972.3
總權益及負債	391,697.0	420,265.0	445,157.6	609,014.0	635,883.9

附註：於五年財務概要中，持作出售的處置集團之資產已計入流動資產，而持作出售的處置集團之負債已計入流動負債。

物業概覽

K11項目

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

1. 該資產由周大福企業擁有並由新世界發展管理

2. 分類為持作出售之處置組別

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	武漢新世界酒店	327
9	廊坊新世界酒店	294
10	瀋陽新世界酒店	400
11	廣州增城同派酒店	338
12	廣州新世界酒店	283
13	大連新世界酒店	412
14	清遠新世界酒店	217
小計		3,170
東南亞		
15	越南胡志明市新世界酒店	533
16	越南胡志明市萬麗酒店	336
17	泰國普吉瑰麗酒店	73
小計		942
總計		6,455

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	皇都－北角英皇道277-291號	35,812	440,338	63.52%
2	激晨－黃竹坑港島南岸第五期物業發展項目	95,563	636,152	50.00%
3	中環擺花街9-19號	4,521	67,813	100.00%
香港島小計		135,896	1,144,303	
4	九龍城嘉林邊道28A-30號	18,070	90,342	100.00%
5	臻爾－佐敦廣東道530-538號	3,004	27,036	100.00%
6	臻玥－佐敦官涌街52-56號	2,900	24,468	100.00%
7	激蘊－九龍塘玫瑰街23-34號	38,960	116,880	100.00%
8	尖沙咀漢口道43-49A號	11,565	138,787	100.00%
9	九龍東油塘重建項目	808,397	3,982,722	10.88%
10	臻博－九龍城衙前壆道3-13號	7,030	61,854	100.00%
九龍小計		889,926	4,442,089	
11	百勝角通風樓項目	48,449	290,693	51.00%
12	粉嶺馬適路	155,346	1,118,492	30.00%
13	元朗南二期	88,642	443,208	62.00%
14	元朗南一期	55,908	279,541	62.00%
15	元朗龍田村五期	61,037	396,741	100.00%
16	西貢沙下一期	618,413	926,393	77.29%
17	西貢沙下二期	82,237	123,355	59.88%
18	元朗榮基村	700,962	1,086,492	100.00%
19	元朗牛潭尾	239,973	1,199,863	90.81%
20	元朗流浮山	220,178	660,533	100.00%
21	元朗唐人新村三期	101,833	101,833	100.00%
22	元朗唐人新村四期	206,507	743,426	100.00%
23	元朗唐人新村(山頭)(地盤A)	443,498	1,596,594	100.00%
24	元朗唐人新村(山頭)(地盤B)	393,747	1,417,490	100.00%
25	元朗永寧村	489,385	888,676	100.00%
26	元朗欖口村	220,662	772,317	65.20%
27	元朗十八鄉路	40,064	240,382	100.00%
28	元朗大樹下東路	27,341	117,198	20.97%
29	元朗沙埔北2A期	451,012	550,600	14.76%
30	元朗沙埔北2B期	315,880	528,848	34.81%
31	元朗沙埔北3期	1,193,674	1,472,236	0.50%
新界小計		6,154,748	14,954,911	
總計		7,180,570	20,541,303	

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



總樓面面積(平方呎)				應佔 總樓面面積 (平方呎)	施工階段 ⁽¹⁾
住宅	零售	寫字樓	其他		
132,731	53,275	76,864	16,833	279,703	S
318,076				318,076	S
		67,813		67,813	D
450,807	53,275	144,677	16,833	665,592	
90,342				90,342	LM
22,530	4,506			27,036	SP
21,749	2,719			24,468	SP
116,880				116,880	SP
39,647	26,174	27,030	45,936	138,787	SP
422,607	10,793			433,400	LE
49,807	12,047			61,854	F
763,562	56,239	27,030	45,936	892,767	
148,253				148,253	SP
279,623	55,925			335,548	F
274,789				274,789	LE
173,315				173,315	F
366,222			30,519	396,741	LE
716,009				716,009	LE
73,865				73,865	LE
1,051,444			35,048	1,086,492	P
1,089,596				1,089,596	P
660,533				660,533	P
101,833				101,833	P
743,426				743,426	P
1,596,594				1,596,594	P
1,417,490				1,417,490	P
888,676				888,676	LE
503,551				503,551	LE
240,382				240,382	P
24,080	497			24,577	LE
74,297	2,860		4,112	81,269	LE
184,092				184,092	LE
7,162	199			7,361	TBD
10,615,232	59,481	—	69,679	10,744,392	
11,829,601	168,995	171,707	132,448	12,302,751	

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	34,710	34,710
5	香港君悅酒店	540,958	270,479
6	香港萬麗海景酒店	560,578	280,289
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
9	天御一半山衛城道8號	51,285	17,950
	小計	2,519,714	1,902,988
	九龍		
10	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
11	尖沙咀 K11 Art Mall	335,939	335,939
	香港尖沙咀凱悅酒店	277,879	138,940
12	旺角 THE FOREST ⁽¹⁾	53,337	26,669
13	臻樺一 何文田窩打老道74號	10,552	5,382
14	長沙灣83瓊林街	1,191,714	1,191,714
	小計	4,819,436	4,648,659
	新界		
15	香港沙田凱悅酒店 ⁽¹⁾	538,000	538,000
	小計	538,000	538,000
	其他	3,600,707	3,600,707
	總計	11,477,857	10,690,354

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) 整個Victoria Dockside的車位數目
- (3) 服務式公寓或已租出酒店

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			380	2863
7,160	480,344			162	2083/2088/2090
34,710					2060
		270,479			2060
		280,289			2060
21,476					2868
	40,405				2084
			17,950 ⁽³⁾		
204,677	1,129,593	550,768	17,950	542	
	435,307				2052
			1,106,055 ⁽³⁾		2052
1,028,791				1,116 ⁽²⁾	2052
			379,862 ⁽³⁾		2052
335,939				117	2057
		138,940			2057
26,669				7	2062
5,382					2081
49,941	1,141,773			351	2067
1,446,722	1,577,080	138,940	1,485,917	1,591	
		538,000		100	2047
		538,000		100	2047
			3,600,707		
1,651,399	2,706,673	1,227,708	5,104,574	2,233	

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	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CF06	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF08	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF14	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF17B	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF18	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF22	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF23	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF24	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF25	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF26	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF28	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF33	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF34	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF36	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF37	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF38	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF39	附屬公司	90%
	佛山	廣佛新世界莊園CF40	附屬公司	90%
3	深圳	深圳龍崗新世界188號項目一期	附屬公司	65%
4	深圳	深圳西麗灣上雲啟項目	附屬公司	90%
小計				
中部地區				
5	武漢	武漢時代•新世界二期	附屬公司	100%
6	益陽	益陽新世界梓山湖畔北區二期	附屬公司	100%
	益陽	益陽新世界梓山湖畔南區	附屬公司	100%
小計				
東部地區(長三角地區)				
7	杭州	杭州望江新城項目二期及三期	附屬公司	100%
小計				

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
128,566	127,378	1,188	—	—	41,828	在建中	2028年5月
1,942	1,942	—	—	—	583	規劃中	待定
75,106	75,106	—	—	—	52,434	規劃中	待定
1,812	1,812	—	—	—	—	規劃中	待定
32,283	32,283	—	—	—	14,144	規劃中	待定
77,015	77,015	—	—	—	33,593	規劃中	待定
39,200	39,200	—	—	—	40,892	規劃中	待定
31,606	31,606	—	—	—	19,444	規劃中	2028年4月
11,633	11,633	—	—	—	5,731	規劃中	待定
3,771	3,771	—	—	—	1,131	規劃中	待定
16,563	16,563	—	—	—	5,338	規劃中	待定
3,130	3,130	—	—	—	—	規劃中	待定
28,766	28,766	—	—	—	17,460	規劃中	待定
28,410	28,410	—	—	—	10,339	在建中	2029年6月
53,213	53,213	—	—	—	23,426	規劃中	待定
31,655	31,655	—	—	—	6,619	規劃中	待定
11,105	11,105	—	—	—	5,192	規劃中	待定
17,700	17,700	—	—	—	14,513	規劃中	待定
18,772	18,772	—	—	—	9,509	規劃中	待定
35,000	35,000	—	—	—	14,297	規劃中	待定
25,119	25,119	—	—	—	6,360	規劃中	待定
266,715	220,317	29,579	16,819	—	23,849	在建中	2028年4月
139,751	65,230	15,000	59,521	—	9,240	在建中	2029年3月
1,078,833	956,726	45,767	76,340	—	355,922		
291,379	—	32,527	258,852	—	113,793	在建中	待定
303,628	299,209	4,419	—	—	91,654	規劃中	待定
125,506	123,591	1,915	—	—	52,597	規劃中	待定
720,513	422,800	38,861	258,852	—	258,044		
225,619	—	152,837	47,642	25,140	116,089	在建中	2027年9月
225,619	—	152,837	47,642	25,140	116,089		

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
北部地區				
8	北京	北京新景商務樓餘下各期	合營企業	70%
9	北京	北京新裕商務樓	合營企業	70%
10	廊坊	廊坊新世界花園二區	附屬公司	100%
小計				
東北部地區				
11	瀋陽	瀋陽新世界花園2FG	附屬公司	100%
12	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%
13	鞍山	鞍山新世界花園鉅傲1期	附屬公司	100%
	鞍山	鞍山新世界花園鉅傲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

總建築面積 (不含車庫 及其他) (平方米)	住宅 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及 其他 (平方米)	發展進度	預計 落成日期
16,400	—	1,960	14,440	—	5,420	規劃中	待定
60,925	—	60,925	—	—	48,689	規劃中	待定
17,860	17,860	—	—	—	23,378	在建中	2029年12月
95,185	17,860	62,885	14,440	—	77,487		
40,802	—	40,802	—	—	59,388	已規劃	2030年10月
75,354	—	75,354	—	—	—	在建中	2027年3月
107,589	—	107,589	—	—	—	在建中	2027年3月
104,142	—	104,142	—	—	—	在建中	2027年3月
94,616	—	—	94,616	—	—	規劃中	待定
94,616	—	—	94,616	—	—	規劃中	待定
80,667	78,617	2,050	—	—	17,648	規劃中	2029年11月
65,780	64,890	890	—	—	20,150	規劃中	2031年6月
663,566	143,507	330,827	189,232	—	97,186		
2,783,716	1,540,893	631,177	586,506	25,140	904,728		

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	惠州	惠州長湖苑一期	合營企業	63%
	惠州	惠州長湖苑二期B段	合營企業	63%
	惠州	惠州長湖苑三期	合營企業	63%
9	清遠	清遠新世界酒店	附屬公司	100%
10	廣州	番禺國際學校項目	附屬公司	100%
11	廣州	廣州新世界增城綜合發展項目	附屬公司	100%
12	珠海	珠海永貿家具廠	附屬公司	100%
13	廣州	廣州耀勝新世界廣場	附屬公司	65%
14	深圳	K11 ECOAST海濱文化藝術區	附屬公司	51%
小計				
中部地區				
15	武漢	武漢光谷新世界A區	附屬公司	100%
16	武漢	武漢新世界國貿大廈一座	附屬公司	100%
	武漢	武漢新世界國貿大廈二座	附屬公司	100%
17	武漢	武漢新世界中心	附屬公司	100%
18	武漢	武漢漢口K11	附屬公司	100%
19	武漢	武漢光谷K11	附屬公司	100%
20	武漢	武漢新世界酒店	合營企業	60%
小計				

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	—	—	5,728	—
127,692	—	80,790	—	46,902	45,753	—
—	—	—	—	—	77	—
27,463	—	27,463	—	—	8,659	—
—	—	—	—	—	3,148	—
48,634	24,080	24,554	—	—	4,969	—
—	—	—	—	—	4,680	—
—	—	—	—	—	3,141	—
3,391	—	3,391	—	—	—	—
—	—	—	—	—	494	—
—	—	—	—	—	1,992	—
—	—	—	—	—	1,429	—
—	—	—	—	—	35	—
—	—	—	—	—	2,259	—
11,043	11,043	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	3,084	—
303	—	303	—	—	6,952	—
—	—	—	—	—	150	—
51	—	51	—	—	10,208	—
47,681	—	—	—	47,681	3,766	—
—	—	—	—	—	149,966	—
125,183	—	5,850	94,996	24,337	—	—
16,868	—	—	16,868	—	—	—
131,775	—	82,362	49,413	—	—	—
227,980	—	203,174	24,806	—	128,402	—
791,815	35,123	451,689	186,083	118,920	384,892	—
58,714	—	—	—	58,714	6,775	—
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	—
409,158	—	153,777	167,256	88,125	149,963	—

中國內地主要物業投資項目及酒店(續)

編號	地區	已落成項目名稱	本集團之會計分類	本集團權益
東部地區(長三角地區)				
21	上海	上海香港新世界大廈*	附屬公司	100%
22	上海	上海金柏苑停車場部份	合營企業	30%
23	寧波	寧波新世界廣場5號地塊	附屬公司	100%
24	寧波	寧波新世界三期	附屬公司	100%
25	南京	南京新世界中心	附屬公司	100%
26	上海	上海淮海中路項目	附屬公司	98%
小計				
北部地區				
27	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%
28	北京	北京正仁大廈	附屬公司	100%
29	北京	北京新世界家園	附屬公司	100%
30	北京	北京新陽商務樓	附屬公司	100%
31	北京	北京新成文化大廈	附屬公司	100%
32	北京	北京新怡家園	附屬公司	70%
33	北京	北京新景家園	附屬公司	70%
34	北京	北京新裕家園	附屬公司	70%
35	北京	北京新康家園	附屬公司	70%
36	北京	北京寶鼎大廈商場	附屬公司	100%
37	北京	北京崇文門同派酒店	附屬公司	55%
38	北京	北京新世界酒店	附屬公司	70%
39	北京	北京瑰麗酒店	附屬公司	82%
40	天津	天津新世界廣場	附屬公司	100%
41	天津	天津新匯華庭	附屬公司	100%
42	廊坊	廊坊新世界中心	附屬公司	100%
43	廊坊	廊坊新世界酒店	附屬公司	100%
44	唐山	唐山新世界中心二期	附屬公司	100%
45	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				

* 轉撥至持作出售的處置集團資產

總樓面面積 (不含車庫及 其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
116,022	—	35,473	80,549	—	14,362	—
—	—	—	—	—	3,592	—
47,672	—	1,138	—	46,534	504	—
83,656	—	83,656	—	—	9,356	—
41,712	—	41,712	—	—	—	—
99,206	—	61,043	38,163	—	27,948	—
388,268	—	223,022	118,712	46,534	55,762	—
74,232	—	74,232	—	—	19,956	—
47,345	—	47,345	—	—	27,014	—
—	—	—	—	—	16,415	—
—	—	—	—	—	34,544	—
—	—	—	—	—	3,439	—
—	—	—	—	—	8,051	—
—	—	—	—	—	43,708	—
4,030	—	4,030	—	—	15,988	—
—	—	—	—	—	21,197	—
4,475	—	4,475	—	—	22,597	—
40,286	—	40,286	—	—	22,000	—
23,988	—	—	—	23,988	—	—
53,998	—	—	—	53,998	—	—
89,000	—	—	—	89,000	—	—
78,283	—	72,288	5,995	—	11,284	—
25,661	—	25,661	—	—	—	—
7,016	—	7,016	—	—	—	—
46,421	—	—	—	46,421	—	—
85,791	—	37,502	48,289	—	—	—
1,009	—	1,009	—	—	10,247	—
3,338	—	3,338	—	—	—	—
584,873	—	317,182	54,284	213,407	256,440	—

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				
46	瀋陽	瀋陽新世界花園二期A	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期AB	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期D	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園一期E	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園商務大廈	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期B	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期E	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期C1	附屬公司	100%
	瀋陽	瀋陽新世界花園二期C2	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%
47	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%
48	瀋陽	瀋陽新世界中心	附屬公司	100%
49	瀋陽	瀋陽新世界酒店	附屬公司	100%
50	瀋陽	瀋陽同派酒店	附屬公司	100%
51	瀋陽	瀋陽K11	附屬公司	100%
52	鞍山	鞍山新世界花園	附屬公司	100%
53	大連	大連新世界廣場	附屬公司	88%
54	大連	大連新世界大廈	附屬公司	100%
小計				
總計				

總樓面面積 (不含車庫及 其他) (平方米)	服務式公寓 (平方米)	商業 (平方米)	寫字樓 (平方米)	酒店 (平方米)	車庫及其他 (平方米)	會展 (平方米)
4,601	—	4,601	—	—	122,588	—
—	—	—	—	—	5,500	—
—	—	—	—	—	10,372	—
5,039	—	5,039	—	—	22,517	—
—	—	—	—	—	753	—
—	—	—	—	—	44,843	—
—	—	—	—	—	9,671	—
4,704	—	4,704	—	—	32,120	—
—	—	—	—	—	32,669	—
—	—	—	—	—	40,834	—
4,995	—	4,995	—	—	43,138	—
—	—	—	—	—	8,710	—
—	—	—	—	—	15,112	—
99,916	—	—	—	—	138,018	99,916
69,751	—	—	—	69,751	—	—
29,924	—	—	—	29,924	—	—
264,038	—	264,038	—	—	164,361	—
3,684	—	3,684	—	—	135,435	—
54,163	—	54,163	—	—	19,783	—
52,835	—	—	—	52,835	21,915	—
593,650	—	341,224	—	152,510	868,339	99,916
2,767,764	35,123	1,486,894	526,335	619,496	1,715,396	99,916

詞彙釋義

普通詞彙

財政年度	指	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	指	新世界發展及其附屬公司
港元	指	中國香港法定貨幣
香港	指	中國香港
香港聯交所或聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
中國大陸或中國內地	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門及台灣(只適用於此年報內))
馬幣	指	馬來西亞官方貨幣
新世界或新世界發展或本公司	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)
新世界中國地產	指	新世界中國地產有限公司
新世界百貨	指	新世界百貨中國有限公司
周大福創建(前稱「新創建」)	指	周大福創建有限公司(前稱「新創建集團有限公司」)
披索	指	菲律賓官方貨幣
中國	指	中華人民共和國
人民幣	指	中國法定貨幣
新加坡元	指	新加坡法定貨幣
泰銖	指	泰國官方貨幣
美國	指	美利堅合眾國
美元	指	美國法定貨幣

財務詞彙

負債比率	指	債務淨額除以總權益
債務淨額	指	銀行貸款、其他貸款及固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款
債務總額	指	債務淨額加現金及銀行存款

專業詞彙

合作合營，CJV	指	合作合營企業
合資合營，EJV	指	合資合營企業
JV	指	合營企業
全外資，WFOE	指	外商獨資經營企業

量度詞彙

兆瓦	指	百萬瓦特，相等於1,000千瓦
----	---	-----------------





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

