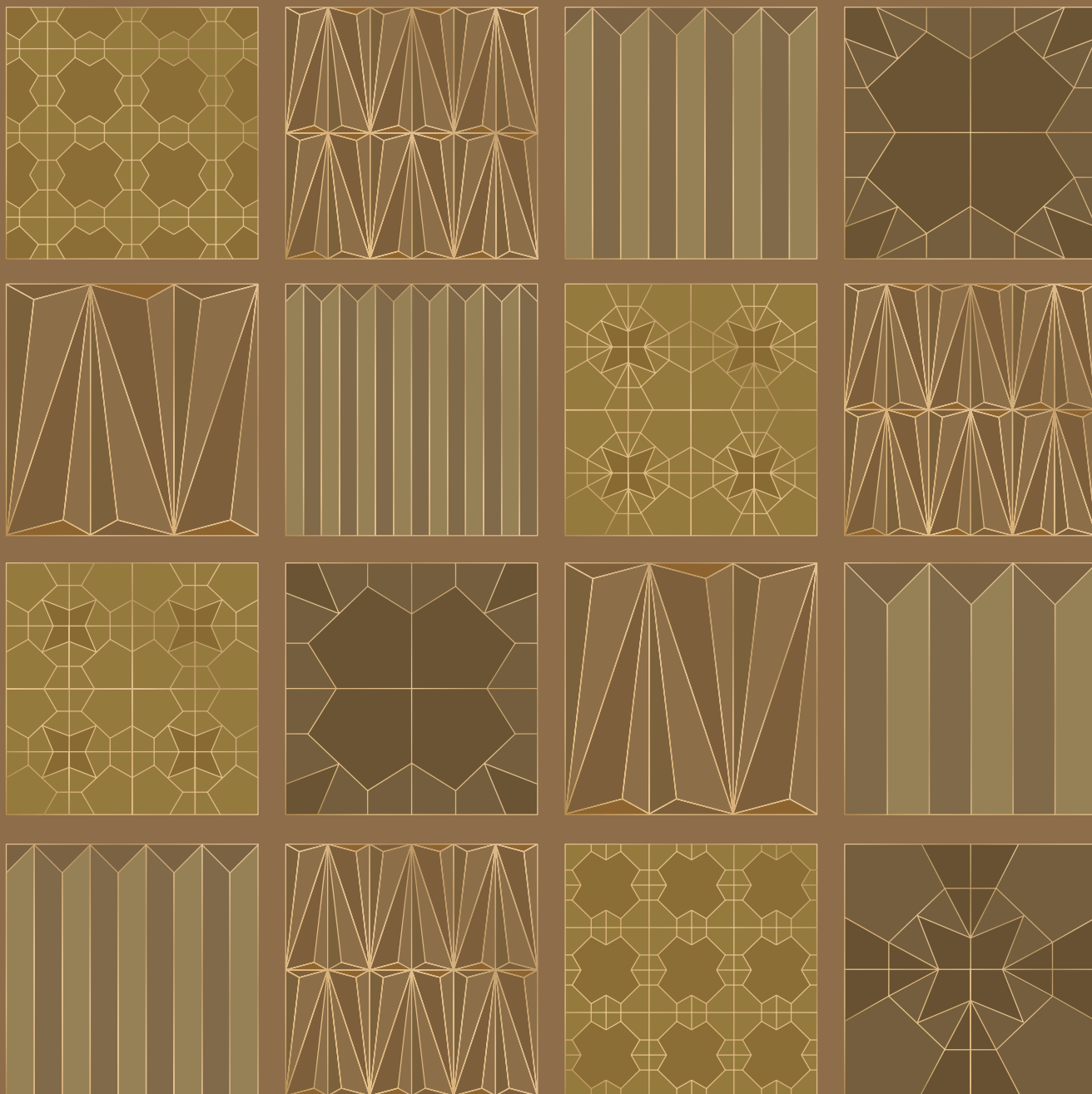




新世界發展有限公司

(股份代號: 0017)

2024/2025 中期報告



we create
we are artisans
we are csv.

目錄

2	財務摘要
4	主席報告書
5	行政總裁報告書
16	簡明綜合收益表
17	簡明綜合全面收益表
18	簡明綜合財務狀況表
20	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
23	簡明賬目附註
38	流動資金及資本來源
40	其他資料
48	公司資料

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

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

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

Because together we create, we are artisans, we are CSV.

財務摘要

	(未經審核)	
	截至12月31日止六個月	
	2024年	2023年
	百萬港元	百萬港元
來自持續經營業務		
收入	16,788.8	17,065.5
分部業績 ⁽¹⁾	4,248.9	4,756.3
核心經營溢利 ⁽²⁾	4,416.4	5,357.7
每股中期股息(港元)	—	0.2
	(未經審核)	
	於2024年	於2024年
	12月31日	6月30日
	百萬港元	百萬港元
總資產	427,571.2	445,157.6
現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)	21,858.3	27,990.1
可動用的銀行貸款	12,370.7	18,280.0
綜合債務淨額 ⁽³⁾	124,630.0	123,657.1
淨負債比率(%) ⁽⁴⁾	57.5%	55.0%

業績重點:

- 本集團收入為16,789百萬港元，按年下跌1.6%；毛利按年下降8%至6,675百萬港元
- 核心經營溢利為4,416百萬港元
- 股東應佔虧損為6,633百萬港元
- 香港物業發展收入為1,734百萬港元
- 中國內地物業發展收入為6,644百萬港元
- 香港應佔合約銷售約52億港元
- 中國內地整體合約銷售額約人民幣75億元，以大灣區為首的南部地區貢獻最大，接近60%
- 香港物業投資收入為1,615百萬港元及分部業績為1,202百萬港元
- 中國內地物業投資收入為944百萬港元，分部業績為556百萬港元
- 本集團嚴格控制成本，資本支出和行政及其他營運費用分別按年減少約35%及9%
- 董事會議決不就截至2025年6月30日止財政年度派發中期股息
- 於2024年12月31日，可動用資金合共約340億港元，包括現金及銀行存款約220億港元及可動用的銀行貸款約120億港元
- 於2024年12月31日，本集團短期債務及總債務較2024年6月30日分別減少94億港元及51億港元

財務摘要

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) 持續經營業務的(虧損)/溢利至核心經營溢利的調節如下：

	(未經審核)	
	截至12月31日止六個月	
	2024年	2023年
	百萬港元	百萬港元
來自持續經營業務的(虧損)/溢利	(5,700.6)	1,543.1
投資物業公平值變動，包括應佔合營企業及聯營公司業績	1,582.8	376.4
轉撥投資物業收益	—	(1,257.1)
稅項	1,976.9	2,349.0
財務收入	(294.2)	(656.1)
財務費用	2,532.6	2,522.4
待售物業、發展中物業、物業、機器及設備及使用權資產的減值虧損， 包括應佔合營企業及聯營公司業績	3,367.9	401.8
出售非核心投資組合的虧損	951.0	78.2
核心經營溢利	4,416.4	5,357.7

- (3) 銀行貸款、其他貸款、固定利率債券及應付票據之總額減現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)
- (4) 綜合債務淨額除以總權益

主席報告書

各位股東：

2024年，世界經濟負重前行，大國博弈衝突加劇，貿易保護主義愈演愈烈。中國經濟過險灘、闖難關穩健前行，AI的全球崛起，新產業、新業態、新模式層出不窮，高品質發展與新質生產力不斷取得新進展。

在風高浪急的時代，新世界恪守長期主義，篤信中國未來之發展，持續實踐高質量發展。在過去的一年中，管理團隊擔起使命，適時調整策略，聚焦核心業務，以謹慎務實的態度應對行業週期變化。

與此同時，新世界積極投入粵港澳大灣區及長三角都會圈發展建設，於國家促進樓市「止跌回穩」利好政策及一線重點城市全線回溫中最先受益，多個項目銷售暢旺。新世界在多個核心城市持續打造新地標，推動城市高品質發展。

執大象，天下往。新世界進一步融入國家發展大局，以香港北部都會區建設為錨點，積極與央企、國企攜手合作，探索區域發展路徑，深化粵港澳大灣區融合，為香港長遠經濟發展注入新動力。本集團在香港多個項目銷售持續向好，彰顯蓬勃發展勢頭。

新世界堅持物業開發與物業運營並行的「雙輪驅動」模式，持續看好香港及內地消費市場。未來，新世界香港及內地多個項目邁向新里程碑，為本集團長期穩定成長貢獻堅實力量，為股東及社會創造更大價值。

2024年對新世界而言，是迎難而上的一年。展望2025年，挑戰與機遇並存，回籠現金、減輕負債是本集團當前的重中之重。我們堅信，在強而有力的管理團隊帶領下，本集團將以更開放的胸懷擁抱時代變化，以更堅定的步伐邁向目標迎接未來，乘風破浪，行穩致遠。

我們衷心感謝股東們長期以來的支持與信任。因為有你們的陪伴，我們才能不斷前進。

主席

鄭家純博士

中國香港，2025年2月28日

行政總裁報告書

業績回顧

在截至2024年12月31日的六個月內，本集團錄得來自持續經營業務的綜合收入為16,789百萬港元，核心經營溢利為4,416百萬港元，分別按年下跌1.6%及18%。本集團繼續嚴格控制資本支出和行政及其他營運費用，分別按年減少約35%及9%。

考慮到非現金性質的發展物業耗蝕虧損及應佔耗蝕虧損及投資物業公平值變動的總額為4,951百萬港元，本集團錄得持續經營業務的股東應佔虧損為6,633百萬港元。虧損主要由於過去六個月市場宏觀因素的快速變化，包括但不限於儘管香港和中國內地推出利好樓市政策，減息速度低於預期及消費者在美國新政府政策變化帶來的不確定性中保持謹慎，以致發展和投資物業項目市場價值下降。此外，本期虧損也因缺少截至2023年12月31日的六個月內固定利率債券贖回和轉撥投資物業的一次性收益，總計1,951百萬港元。

香港物業發展、物業投資及其他

2024年下半年，香港住宅市場於樓市全面撤辣、減息周期啟動，及按揭成數放寬等利好政策的推動下轉趨活躍。根據土地註冊處公開數據，2024年7月至12月與去年同期比較，香港一手住宅樓宇買賣合約數量按年上升超過70%，合約總值亦按年增加91%。

於回顧期內，本集團於香港的物業發展收入為1,734百萬港元及分部業績為705百萬港元。物業銷售貢獻主要來自住宅項目傲瀧及本集團位於荔枝角道888號的甲級寫字樓項目。於回顧期內，本集團於香港的應佔合約銷售約5,222百萬港元，主要來自住宅項目柏蔚森、天瀧、Miami Quay及泰峯，以及商業項目包括Artisan Lab、Artisan Hub，以及啟德體育園等。本集團推售多個住宅項目，成績斐然，當中位於啟德跑道區項目「柏蔚森」尤為突出。該項目分3期發展，合共提供超過1,300個高級住宅單位。截至2024年12月31日，「柏蔚森」在預售階段，已推售約760個單位，累售514伙，合約銷售近35億港元，榮膺自2022年以來啟德跑道區銷量最高的全新盤，亮眼的銷售成績，充分彰顯了買家對本集團品牌及高品質項目的信賴與認可。

於2024年12月31日，本集團香港未入賬之應佔合約銷售收入當中，12,320百萬港元將於2025財政年度下半年及2026財政年度入賬。預計2025財政年度下半年及2026財政年度入賬的主要項目包括傲瀧、天瀧、Miami Quay、Double Coast、柏傲莊III、柏蔚森及泰峯等。

香港零售業於2024年下半年呈現進一步回軟跡象，受市民和旅客消費模式轉變、港元匯率高企、香港淨出境旅客人數增加以及北上消費熱潮等多重因素影響下，本地消費下降。

於回顧期內，本集團香港物業投資收入為1,615百萬港元及分部業績為1,202百萬港元，香港K11商場整體客流量雖然維持穩定，但由於本地消費減少，導致銷售額按年下跌13%，主要受市民出境旅遊、市場需求疲弱以及港元匯率高企所致。

位於尖沙咀的K11 MUSEA人文購物藝術館位置優越，與星光大道產生協同效應，其獨有的文化商業模式持續吸引大量旅客前來到訪。於回顧期內，多個國際品牌已經進駐或擴充其商舖面積，其中包括時裝奢侈品牌聖羅蘭(Saint Laurent)及羅意威(Loewe)近期已完成商舖升級並重新開業。

毗鄰港鐵尖沙咀站的K11 Art Mall購物藝術館，縱使營商環境嚴峻，客流量依然實現按年2%的增長。於回顧期內，K11 Art Mall引入霸王茶姬(CHAGEE)、薩洛蒙(Salomon)及Common Man Coffee Roasters等多個首次登陸香港的品牌。商場通過不斷提升吸引力，已成為Z世代消費者及遊客的首選目的地。

於回顧期內，環球經濟表現疲軟，香港寫字樓市場亦面臨諸多挑戰。儘管如此，憑藉本集團旗下寫字樓地理位置優越、完善的配套設施以及優質的物業管理服務，租賃查詢和租務活動依然維持在滿意水平。

於2024年12月31日，位於鰂魚涌的甲級寫字樓K11 ATELIER King's Road以及位於尖沙咀維港文化匯的甲級寫字樓K11 ATELIER辦公大樓的出租率分別約93%及99%；位於中環傳統商業區的萬年大廈的出租率約93%；位於中環的甲級寫字樓新世界大樓的出租率約80%，雖然其出租率較本集團在香港的其他寫字樓低，但已較本集團部份部門遷置後初期出租率下降的情況有所回升。另外，本集團位於長沙灣瓊林街83號的新雙子塔地標甲級寫字樓項目已於2024年4月落成，於2024年12月31日出租率達到40%。

香港土地儲備

於回顧期內，香港政府繼續積極增加土地儲備，推進一系列土地房屋政策，新發展區會是主要土地供應來源之一，其中包括推展《北部都會區發展策略》，把香港北部改造成活力十足和具吸引力的地區，為房屋、科技發展及其他產業提供更多土地。長遠而言，北部都會區將成為宜居宜業宜遊、以創科產業為經濟引擎的都會區。本集團將繼續加快農地轉換以釋放其價值，並於補充土地儲備時善加利用政府的政策及措施，以應付香港的房屋需求。

於2024年12月31日，本集團在香港持有應佔總樓面面積約723萬平方呎之土地儲備可作即時發展，其中物業發展應佔總樓面面積約346萬平方呎。與此同時，本集團於新界持有合共約1,553萬平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，當中大部份位於北部都會區範圍。本集團目前正積極開展多個新項目，當中與央企合作開發的粉嶺馬適路大型商住項目已完成補地價程序，項目總樓面面積逾111萬平方呎。該項目坐擁鐵路優勢，交通配套完善，商業和公共設施齊備，將提供約2,300個住宅單位。項目不僅將協助北部都會區的發展，更為本集團提供在北部都會區近1,500萬平方呎的農地開發，探索出一種全新發展模式。

土地儲備區域分佈

	物業發展 應佔總樓面面積 (千平方呎)	投資物業及其他 應佔總樓面面積 (千平方呎)	總計 應佔總樓面面積 (千平方呎)
於2024年12月31日			
香港島	665.6	—	665.6
九龍	1,178.0	—	1,178.0
新界	1,621.0	3,767.4	5,388.4
總計	3,464.6	3,767.4	7,232.0

農地儲備區域分佈

	土地總面積 (千平方呎)	應佔土地總面積 (千平方呎)
於2024年12月31日		
元朗區	11,916.7	10,917.9
北區	1,790.8	1,790.7
沙田區及大埔區	1,910.8	1,856.7
西貢區	1,137.9	968.0
總計	16,756.2	15,533.3

中國內地物業發展、物業投資及其他

2024年9月，中央政治局會議明確提出要推動房地產市場「止跌回穩」，標誌著政策拐點的到來。2024年12月，政治局會議進一步定調2025年要「穩住樓市」，隨後召開的中央經濟工作會議延續了這一基調，並強調「持續發力推動房地產市場止跌回穩」，為市場注入了信心。

各地政府積極回應中央號召，政策出台頻率顯著加快，並涵蓋多個方面的落實措施，包括優化或取消限購政策、降低首付比例、下調房貸利率、優化限價政策等。隨著促進樓市「止跌回穩」的各項政策效果逐步顯現，2024年第四季度房地產市場交易趨於活躍，價格逐步回穩，一線城市及重點城市成為本輪市場回暖中的主要受益者。本集團憑藉前瞻性佈局，聚焦一二線核心城市，靈活的市場策略和精準的行銷方案，充分把握政策紅利和市場復蘇機遇，旗下多個項目均取得優異的銷售成績。

於回顧期內，本集團中國內地物業發展收入為6,644百萬港元及分部業績為2,699百萬港元。貢獻主要來自杭州江明月朗園，瀋陽新世界花園，廣州耀勝尊府等住宅項目。

於回顧期內，本集團多個項目銷售業績領跑區域市場，其中大灣區市場的表現尤為亮眼。作為廣州豪宅標桿的凱旋新世界推出全新一期住宅項目—廣粵觀邸，項目首開即取得量價雙贏的佳績，一經入市便創下人民幣20億元的驕人銷售佳績；位於廣州荔灣白鵝潭商圈的新世界●天馥項目，多月蟬聯板塊來訪量及成交量榜首，雙12專場首周房源去化率超過60%；而同樣位於白鵝潭地標圈的新世界凱粵灣項目，在營銷專場上僅用60秒便迅速實現了人民幣3億元的銷售額；位於廣州東部的新世界星輝項目成功榮登廣州2024年11月成交榜第二位。同時，位於廣州番禺長隆核心區域的耀勝新世界廣場|耀勝尊府項目，在2024年1月至11月期間，榮獲番禺區成交均價榜首的殊榮，其中複式單位更是包攬了成交總金額、成交套數及成交均價三項冠軍，成為區域市場的焦點。此外，在北方市場方面，瀋陽悅景新世界項目持續領跑市場，2024年以來累計完成銷售金額人民幣11億元，穩居瀋陽市首列位置。

這些項目的成功不僅體現出本集團對市場需求的精準洞察，更彰顯了品牌影響力和產品競爭力的持續提升。

於回顧期內，本集團中國內地整體合約銷售額約人民幣75億元，合約銷售面積約32萬平方米，整體合約銷售的平均價格超過每平方米人民幣23,600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60%。貢獻主要來自廣州凱旋新世界、廣州新世界●天馥、廣州耀勝新世界廣場|耀勝尊府、廣州新世界凱粵灣、廣州新世界星輝、瀋陽悅景新世界以及商業項目包括北京新景商務樓及寧波新世界等。

合約銷售地區分佈

於2024年12月31日	面積	金額
地區	(千平方米)	(人民幣百萬元)
南部地區(即大灣區)	173.0	4,346
東部地區(即長三角地區)	21.4	344
中部地區	9.9	57
北部地區	46.1	1,641
東北部地區	65.0	1,063
總計	315.4	7,451

於2024年12月31日，本集團中國內地未入賬的合約銷售總收入約為人民幣83億元將於2025財政年度下半年及2026財政年度入賬。

於回顧期內，本集團的中國內地項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積為約78.4萬平方米，主要位於大灣區。預期2025財政年度本集團的中國內地項目竣工量(不包括車庫)的總樓面面積將達到約88.4萬平方米。

2025財政年度上半年中國內地項目竣工－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	新世界－廣州地鐵漢溪發展項目	145,614	—	145,614	266,038
	廣州增城星輝寓	35,414	—	35,414	35,414
益陽	益陽梓山湖一期D4-D7項目	63,486	2,414	65,900	87,154
	總計	244,514	2,414	246,928	388,606

2025財政年度上半年中國內地項目竣工－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)
廣州	新世界－廣州地鐵漢溪發展項目	80,730	50,976	131,706	131,706
	番禺國際學校四期	48,661	—	48,661	48,661
寧波	寧波新世界三期	83,656	45,618	129,274	138,526
深圳	深圳太子灣項目	202,890	24,819	227,709	356,111
	總計	415,937	121,413	537,350	675,004

2025財政年度下半年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)
廣州	廣州增城星輝寓	—	2,050	2,050	42,220
上海	蘇滙名庭	79,001	—	79,001	79,001
惠州	長湖苑四期	17,349	1,177	18,526	18,526
	總計	96,350	3,227	99,577	139,747

國家統計局公佈數據顯示，2024年社會消費品零售總額為人民幣487,895億元，同比增長3.5%。自政府商務部把2024年確定為「消費促進年」以來，消費者在理性消費的同時也在探索更多生活體驗，為消費市場創造了新的機會。然而，在環球經濟不穩的影響下，中國居民的消費能力和消費意願仍然不足，消費需求有待進一步提振。

於回顧期內，本集團在中國內地物業投資收入達到944百萬港元，分部業績為556百萬港元，投資物業組合內主要項目的整體出租率表現穩健。

上海K11於回顧期內銷售額基本持平。如撇除一線高端品牌，銷售額更錄得雙位數增長，2024年12月客流量更創下近3年新高。上海K11實施品牌提升及調整使其更豐富多元，餐飲通過升級熱門網紅排隊品牌如山野板紮、山緩緩等，實現租金同比增長。上海K11整體出租率於2024年12月底達96%。上海K11將持續「開源節流」，如增加廣告面積及場地等措施，同時節約運營成本開支。

武漢漢口K11於回顧期內進一步完成優化業態重整，持續引入時下火熱品牌包括娛樂體驗、極限運動等品牌。截至2024年12月31日出租率達90%。武漢漢口K11會主力打造夜經濟、夜生活、寵物友好等多元業態組合的「潮流青年集中地」，以差異化競爭搶佔市場份額。

武漢光谷K11 Select持續打造「GEN-Z聚集地」，於回顧期內體驗業態升級，替換低坪效品牌，截至2024年12月31日出租率達95%。於回顧期內，武漢光谷K11 Select成功舉辦3場全國性電競比賽：《無畏契約》全球冠軍賽，《王者榮耀》全國校園賽，《英雄聯盟大亂鬥》全國總決賽，話題熱度引爆全網，成功帶動客流量同比增長17%。

瀋陽K11 Select於回顧期內引入3家東北首店及2家IP瀋陽首展，持續優化業態品類，並聯合租戶創建各類獨家活動，包括華北地區唯一一站的Moody Tiger主題音樂劇，X11 Zoraa 4.0全國首發等、促進客流量及銷售額分別同比上升4%及2%。

此外，寧波The PARK by K11 Select已於2024年9月28日迎來啟幕，12月底正式開業。備受期待的TSUTAYA BOOKSTORE蕙屋寧波首店已盛大開業，獲市場高度認可。在藝術、人文、自然與商業的融合碰撞下，寧波The PARK by K11 Select以繽紛的商業場景，為消費者打造前沿的生活方式，帶給寧波市民更多樣化的體驗，成為寧波乃至華東地區的地標名片。與此同時，皇朝會、Chloe及Burberry香水、PerfumeBox、MF by G.C.D.C及Ferragamo等多家浙江及寧波首店亦即將開業。

位於廣州北的高端商業地段雲門NEW PARK，開創了MALL+PARK的沉浸公園式的商業空間模式。截至2024年12月31日，項目整體出租率達92%，彙聚超過190個品牌，具有國際零售、精品生活、文化娛樂、知名餐飲等多元業態組合。2024年下半年，項目累計接待客流近1,500萬次，持續為城市持續注入新鮮零售活力。

位於廣州CBD珠江新城的商業標桿項目廣粵天地，是本集團引以為傲傾力打造的國際品質生活圈。作為廣州CBD內的高端商業體，項目持續進行品牌煥新升級，以滿足不同客群多樣化需求，成為面向市民的文化社交目的地，項目客流量按年增加10%。截至2024年12月31日，廣粵天地出租率保持在97%，始終保有難以複製的獨特性。

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重點區域」的戰略佈局，發展多元業態，進一步拓展經常性租金收入。

中國內地土地儲備

截至2024年12月31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299萬平方米可作即時發展，約174萬平方米為住宅用途。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246萬平方米，住宅約為128萬平方米。

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2024年12月31日		
南部地區(即大灣區)	810.1	718.5
東部地區(即長三角地區)	367.6	51.0
中部地區	623.1	286.3
北部地區	526.5	254.4
東北部地區	666.8	430.6
總計	2,994.1	1,740.8
其中，核心項目	2,461.5	1,275.8

多年來，本集團持續深耕粵港澳大灣區及長三角市場，堅定不移地貫徹高品質發展理念。隨著市場逐步回暖，核心城市優質地塊熱度不斷攀升，本集團在土地儲備方面的優勢和價值將進一步凸顯。此外，本集團將一如既往根據政策導向及市場動態，靈活調整項目推進節奏，穩健發展。

酒店運營

於回顧期內，香港旅遊市場復蘇未如預期，尤其是歐美等地的長途市場，而中國內地及東南亞地區則大致保持穩定。雖然香港疲弱表現令經營毛利按年下跌，但中國內地及胡志明市的酒店錄得正面經營毛利增長。

於回顧期內，香港整體入住率按年增長4%。旅客人次按年增長10%，達2,300萬人次。越來越多精打細算的中國內地遊客著重體驗，加上餐飲業市道持續低迷，企業活動及婚禮等社交聚會減少影響宴會收入。價格低廉的週末跨境遊令本地消費進一步下跌。於2024年，以上因素與港元升值、航班運力限制及地緣政治緊張局勢均室礙酒店業復蘇。預期經濟溫和增長及地緣政治局勢持續緊張，會議及展覽以及長途市場復蘇前景仍然不明朗。自2025年1月1日起重新徵收3%酒店房租稅，對房價額外構成壓力，但預期與政府推廣活動及會議、為內地旅客而設的便利簽證政策以及航班運力恢復抵銷。

於回顧期內，中國內地旅遊市場保持升勢，旅客人次按年增長14%。北京三間酒店的入住率高企，而節流措施帶動大部份酒店（不包括北京同派、武漢新世界及順德新世界）的經營毛利按年增加。疫情後「報復性消費」掀起的境內遊熱潮逐漸消退，中國消費者因應經濟發展放緩而轉趨保守。於2024年，赴日韓及東南亞地區外遊的人次有所增長，同時赴歐洲長途旅遊的旅客人次更錄得明顯增幅，其中到訪多景點的行程大行其道。有鑒於此，酒店難以透過加價帶動收入增長。於2024年，入境免簽政策等措施和更方便的預訂住宿及付款使入境旅遊人數持續上升。再者，在2024年中擴大入境免簽政策至54個國家及2024年12月新推出跨地區旅遊等措施，有助推動入境旅遊發展。政策變動讓海外旅客於旅途中自由到訪內地不同地區。展望未來，境內遊以及會議及展覽活動有望平穩發展，但易受價格波動影響，而海外地區市場持續回暖。中國旅遊和酒店業仍面臨消費力減弱、企業差旅預算削減、酒店競爭加劇及出境遊增長等重大挑戰。

東南亞地區旅遊業強勁復蘇，多個城市已經接近甚至突破疫情前水平。簽證政策放寬對復蘇發揮重要作用，加上航班運力提升，鼓勵國內外遊客出行。中國遊客再次到訪亦使地區酒店業務受惠。在策略性免簽政策的推動下，泰國於2024年接待逾4,000萬名訪客，振興旅遊業發展。普吉成功轉型為尊尚旅客的旅遊勝地，遊客消費支出超越疫情前記錄，使普吉瑰麗酒店取得佳績，平均每日房價按年上升22%。越南國際遊客於2024年增長40%至近1,760萬人次。菲律賓於2024年接待國際遊客590萬人次，較2023年上升7.2%。於回顧期內，馬尼拉新世界酒店的入住率按年上升3%，而平均每日房價則持平。展望未來，東南亞地區國際遊客人數預計節節攀升，惟部份國家經濟放緩可能令酒店業績受到影響，尤其是餐飲以及會議及展覽。

於2024年12月31日，本集團在香港、中國內地及東南亞地區合共擁有17間酒店物業，共提供約6,595間客房。

展望

隨著利好的政策不斷出台，我們相信2025年市場信心會進一步恢復，整體行業趨勢將持續向好。本集團將專注於其核心物業發展及投資業務，充分發揮自身在人才、技術、行業知識、農地資源及高品質產品方面的優勢，以確保業務可持續增長。本集團秉持長遠投資的理念，重點佈局香港及中國內地一線城市，並將繼續追求卓越的產品和服務，以保持其市場吸引力並提升競爭力。

本集團擁有國際化視野、廣泛的資源網絡及高效的決策能力，致力追求高質量發展和優越的客戶服務，為本集團建立了強大的品牌形象和市場吸引力。隨著國家推出利好政策以加快粵港澳大灣區和長三角地區的發展，本集團看到香港市場的巨大機遇，將與優質合作夥伴攜手發揮互補優勢，實現合作共贏。隨著香港、廣州、上海、深圳、寧波和杭州等項目的逐步建成、銷售和運營，本集團對未來前景持樂觀態度。

香港物業發展方面，截至2024年12月31日，預計未來三至四年的一手私人住宅供應量約10.7萬伙，成為市場上的主導供應力量。於2025年1月，本集團分階段推出位於北角的住宅項目「皇都STATE PAVILIA」，項目涵蓋住宅、零售及甲級寫字樓。當中住宅項目提供388個單位，自推售以來深受市場的追捧，銷售情況理想。自2025年1月11日起，本集團分階段推出313個住宅單位，約一個月售出279伙，總成交金額接近32億港元。同時，「皇都STATE PAVILIA」更創下了三大紀錄，包括港島區新盤2025年單位呎價的最高紀錄，其最高呎價達到每呎51,000港元。另外，「皇都STATE PAVILIA」也是今年市區新盤的「票皇」，超額認購最高95倍，並且是2025年第一個推出首輪售罄的樓盤。由此可見，買家對本集團品牌及產品充滿信心和信任。於2025年，本集團會繼續積極推售「皇都STATE PAVILIA」及其他位於啟德的合資發展項目，包括「柏蔚森」及「天瀧」等，並會加快港鐵黃竹坑站「港島南岸」第五期及半山衛城道高端住宅項目的推售進度。同時，北部都會區是未來房屋土地供應的其中一個主要來源，政府正積極開發北部都會區，增加其土地儲備。本集團亦會加快將農地轉換成可供發展用地，繼續透過城市規劃申請及換地申請，估計短中期內可以為本集團增加約900萬平方呎應佔可建樓面面積。

香港物業投資方面，儘管香港零售市場因訪港旅客和本港市民消費模式改變及港元匯率偏高的影響而表現疲弱，本集團對零售物業投資的前景仍然保持樂觀。在文化商業模式的引領下，本集團將繼續為顧客提供創新體驗，緊跟市場動態，靈活調整租戶組合，並積極引進受青睞的國際和內地餐飲品牌，以提升客流量並促進消費活力。K11 MUSEA人文購物藝術館會持續引進知名頂級品牌，預計在未來12個月會有更多的奢侈品牌進駐或擴充其商舖面積。同時，K11 MUSEA人文購物藝術館將繼續利用與星光大道及維港碼頭的協同效應，匯聚藝術、人文及創新於一身，以提升客流量及銷售額。此外，K11 Art Mall購物藝術館繼續提升品牌組合和優化限定店和活動空間，為顧客提供多樣化新零售體驗，鞏固其於Z世代市場的潮流定位，享受高出租率及高客流優勢。

香港寫字樓方面，儘管全球經濟疲軟導致租務市場面臨諸多挑戰，但本集團憑藉項目的優越地理位置及完善的配套設施，加上本集團位於西九龍區的寫字樓項目經已落成，具備完善的基礎設施，並與大灣區緊密連接，成功吸引來自不同地區的租戶諮詢，因此，本集團有信心能保持穩定出租率。

內地物業發展方面，2025財年，本集團持續推出多項優質項目，當中包括廣州凱旋新世界、新世界●天馥、耀勝新世界、凱粵灣、瀋陽新世界以及杭州新世界城市藝術中心等重點項目。此外，位於深圳西麗的項目即將動工，而位於龍崗的項目經已動工，兩個項目將於2026年推出市場。憑藉前瞻性的戰略佈局、對市場趨勢和購房者需求的深刻理解、在高品質住宅和大型綜合體領域建立的品牌美譽度和號召力，本集團有信心可以取得理想的銷售成績。

響應國家加大發展民營經濟的號召，杭州作為民營經濟的璀璨明珠，在科技創新企業等新興力量的湧現，再次煥發蓬勃生機和活力。本集團在杭州望江新城精心打造總建築面積74萬平方米的新世界城市藝術中心進入收成階段。住宅部份「江明月朗園」在去年底已經圓滿交付，而可售商業物業面積達約12萬平方米，涵蓋寫字樓、商業街等多元業態，深受市場青睞。預計2025年6月起，寫字樓和商業街會逐步交付。而項目二期亦經已封頂，預計2025年底全面竣工。

與此同時，本集團多個重量級項目將於中國內地主要城市登場，其中，K11中國內地的首個旗艦項目－K11 ECOAST將於2025年4月28日正式開業，項目坐落於深圳前海蛇口太子灣之濱，總建築面積228,500平方米，涵蓋文化零售地標K11 ECOAST、多功能文化空間K11 HACC、新時代辦公空間K11 ATELIER，以及沿海蜿蜒的海濱長廊Promenade。項目的多元業態充分融合藝術、人文與自然，旨在為深圳打造集文化、商業、生態於一體的世界級濱海文化藝術區。此外，位於廣州長隆萬博的廣州第二座K11項目、大灣區首座K11 Select將於2025年第三季度開業。

隨著全國各地的物業投資項目相繼落成和開業，有助於提高本集團的經常性租金收入佔比，有效帶動本集團業績穩步提升，提供充足的現金流。

執行董事兼行政總裁

黃少媚女士

中國香港，2025年2月28日

簡明綜合收益表

截至2024年12月31日止六個月

		(未經審核)	
	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
持續經營業務			
收入	3	16,788.8	17,065.5
銷售成本		(10,113.5)	(9,808.1)
毛利		6,675.3	7,257.4
其他收入		23.9	35.7
其他(虧損)/收益，淨值		(1,928.9)	498.7
銷售及推廣費用		(560.0)	(497.3)
百貨營運費用		(401.1)	(422.0)
行政及其他營運費用		(1,844.8)	(2,035.6)
投資物業轉撥收益		—	1,257.1
投資物業公平值變動		(1,233.3)	(365.0)
營業溢利	4	731.1	5,729.0
財務收入		294.2	656.1
財務費用		(2,532.6)	(2,522.4)
		(1,507.3)	3,862.7
應佔業績			
合營企業		(2,173.0)	70.1
聯營公司		(43.4)	(40.7)
除稅前(虧損)/溢利		(3,723.7)	3,892.1
稅項	5	(1,976.9)	(2,349.0)
來自持續經營業務的(虧損)/溢利		(5,700.6)	1,543.1
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的虧損		—	(7,315.1)
本期虧損		(5,700.6)	(5,772.0)
應佔：			
本公司股東			
—來自持續經營業務		(6,632.8)	502.0
—來自已終止經營業務		—	(7,876.4)
永續資本證券持有人			
—來自持續經營業務		927.1	965.9
—來自已終止經營業務		—	269.3
非控股股東權益			
—來自持續經營業務		5.1	75.2
—來自已終止經營業務		—	292.0
		(5,700.6)	(5,772.0)
並無已宣派之中期股息(2023年：每股0.2港元)			
		—	503.3
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港元)			
	6		
來自持續經營業務		(2.64)	0.29
來自已終止經營業務		—	(3.13)

簡明綜合全面收益表

截至2024年12月31日止六個月

	(未經審核)	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
本期虧損	(5,700.6)	(5,772.0)
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	(22.9)	(240.8)
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	17.1	2,013.0
重新計量離職後福利責任	—	0.3
已予重列/最終可能會重列往損益之項目		
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益/(虧損)	35.7	(71.1)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具公平值變動及其他變動淨額	—	(293.9)
出售按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之債務工具時撥回儲備	—	(3.0)
出售附屬公司時撥回及重分類儲備	(17.6)	(300.0)
現金流量對沖	(94.5)	116.7
保險財務開支淨額	—	(46.8)
換算差額	(500.0)	1,609.4
本期其他全面(虧損)/收益	(582.2)	2,783.8
本期全面虧損總額	(6,282.8)	(2,988.2)
應佔：		
本公司股東		
—來自持續經營業務	(7,151.6)	4,003.8
—來自已終止經營業務	—	(6,026.2)
永續資本證券持有人		
—來自持續經營業務	927.1	965.9
—來自已終止經營業務	—	269.3
非控股股東權益		
—來自持續經營業務	(58.3)	154.8
—來自已終止經營業務	—	(2,355.8)
	(6,282.8)	(2,988.2)

簡明綜合財務狀況表

於2024年12月31日

		(未經審核) 於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		205,759.7	207,711.8
物業、機器及設備		14,733.7	13,207.4
使用權資產	8	3,841.4	3,860.4
無形資產		1,162.8	1,174.6
合營企業權益		35,183.7	37,503.9
聯營公司權益		8,507.8	8,578.1
按攤銷成本列賬金融資產		107.9	129.7
按公平值透過損益列賬金融資產		4,878.4	6,285.7
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產		2,280.7	2,303.6
衍生金融工具		572.5	402.6
持作發展物業		15,289.8	15,286.8
遞延稅項資產		2,247.4	2,204.9
其他非流動資產		29,857.2	28,493.3
		324,423.0	327,142.8
流動資產			
發展中物業		35,446.5	43,483.4
待售物業		31,645.9	28,346.1
存貨		144.8	139.0
應收賬、預付款及合約資產	9	13,000.2	15,276.1
按公平值透過損益列賬金融資產		798.0	841.0
衍生金融工具		254.5	178.3
有限制銀行存款		440.1	590.5
現金及銀行存款		21,418.2	27,399.6
		103,148.2	116,254.0
持作出售的處置集團資產	10	—	1,760.8
		103,148.2	118,014.8
總資產			
		427,571.2	445,157.6

簡明綜合財務狀況表

於2024年12月31日

		(未經審核) 於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
	附註		
權益			
股本	11	78,382.1	78,382.1
儲備		94,298.2	101,449.8
股東權益		172,680.3	179,831.9
永續資本證券		35,443.0	36,280.5
非控股股東權益		8,522.1	8,776.4
總權益		216,645.4	224,888.8
負債			
非流動負債			
長期借貸及其他計息負債	12	118,783.1	114,437.8
租賃負債		3,459.3	3,701.4
遞延稅項負債		7,375.8	7,762.2
衍生金融工具		341.5	317.0
其他非流動負債		94.9	92.2
		130,054.6	126,310.6
流動負債			
應付賬、應付費用及合約負債	13	35,555.4	39,658.9
長期借貸及其他計息負債之即期部份	12	25,246.5	31,198.3
短期借貸及其他計息負債	12	7,365.6	10,913.8
租賃負債		613.0	701.1
衍生金融工具		—	0.3
即期應付稅項		12,090.7	10,787.7
持作出售的處置集團負債	10	80,871.2	93,260.1
		—	698.1
		80,871.2	93,958.2
總負債		210,925.8	220,268.8
總權益及負債		427,571.2	445,157.6

簡明綜合權益變動表

截至2024年12月31日止六個月(未經審核)

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於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
本期(虧損)/溢利	—	(6,632.8)	—	(6,632.8)	927.1	5.1	(5,700.6)
其他全面收益							
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之							
權益工具公平值變動淨額	—	—	(22.9)	(22.9)	—	—	(22.9)
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	—	—	17.1	17.1	—	—	17.1
應佔合營企業及聯營公司其他全面收益	—	—	35.7	35.7	—	—	35.7
出售附屬公司時撥回及重分類儲備	—	—	(18.7)	(18.7)	—	1.1	(17.6)
現金流量對沖	—	—	(94.5)	(94.5)	—	—	(94.5)
換算差額	—	—	(435.5)	(435.5)	—	(64.5)	(500.0)
本期其他全面虧損	—	—	(518.8)	(518.8)	—	(63.4)	(582.2)
本期全面(虧損)/收益總額	—	(6,632.8)	(518.8)	(7,151.6)	927.1	(58.3)	(6,282.8)
與權益持有者的交易							
權益持有者(向其作出分派)/注資							
股息	—	—	—	—	—	(174.0)	(174.0)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(846.8)	—	(846.8)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(917.8)	—	(917.8)
儲備轉撥	—	2.0	(2.0)	—	—	—	—
	—	2.0	(2.0)	—	(1,764.6)	(174.0)	(1,938.6)
附屬公司權益變動							
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(22.0)	(22.0)
	—	—	—	—	—	(22.0)	(22.0)
與權益持有者的交易總額	—	2.0	(2.0)	—	(1,764.6)	(196.0)	(1,960.6)
於2024年12月31日	78,382.1	88,696.6	5,601.6	172,680.3	35,443.0	8,522.1	216,645.4

簡明綜合權益變動表

截至2024年12月31日止六個月(未經審核)

	股本 百萬港元	盈餘保留 百萬港元	其他儲備 百萬港元	股東權益 百萬港元	永續資本 證券 百萬港元	非控股股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
於2023年7月1日	78,382.1	114,927.9	6,321.8	199,631.8	47,439.3	27,300.7	274,371.8
本期(虧損)/溢利	—	(7,374.4)	—	(7,374.4)	1,235.2	367.2	(5,772.0)
其他全面收益							
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之							
權益工具公平值變動淨額	—	—	(187.6)	(187.6)	—	(53.2)	(240.8)
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	—	—	2,013.0	2,013.0	—	—	2,013.0
重新計量離職後福利責任	—	—	0.2	0.2	—	0.1	0.3
應佔合營企業及聯營公司其他全面虧損	—	—	(59.6)	(59.6)	—	(11.5)	(71.1)
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產之							
債務工具公平值變動及其他變動淨額	—	—	(155.3)	(155.3)	—	(138.6)	(293.9)
出售按公平值透過其他全面收益列賬							
金融資產之債務工具時撥回儲備	—	—	(1.8)	(1.8)	—	(1.2)	(3.0)
出售附屬公司時撥回及重分類儲備	—	—	2,122.1	2,122.1	—	(2,422.1)	(300.0)
現金流量對沖	—	—	80.0	80.0	—	36.7	116.7
保險財務開支淨額	—	—	(28.5)	(28.5)	—	(18.3)	(46.8)
換算差額	—	—	1,569.5	1,569.5	—	39.9	1,609.4
本期其他全面收益/(虧損)	—	—	5,352.0	5,352.0	—	(2,568.2)	2,783.8
本期全面(虧損)/收益總額	—	(7,374.4)	5,352.0	(2,022.4)	1,235.2	(2,201.0)	(2,988.2)
與權益持有者的交易							
權益持有者(向其作出分派)/注資							
股息	—	(4,756.0)	—	(4,756.0)	—	(474.4)	(5,230.4)
贖回永續資本證券	—	218.3	—	218.3	(743.2)	—	(524.9)
分派至永續資本證券持有人	—	—	—	—	(1,235.2)	—	(1,235.2)
儲備轉撥	—	57.8	(57.8)	—	—	—	—
	—	(4,479.9)	(57.8)	(4,537.7)	(1,978.4)	(474.4)	(6,990.5)
附屬公司權益變動							
出售附屬公司	—	—	—	—	(10,394.3)	(15,785.2)	(26,179.5)
被視作出售附屬公司權益	—	(140.8)	—	(140.8)	—	140.8	—
	—	(140.8)	—	(140.8)	(10,394.3)	(15,644.4)	(26,179.5)
與權益持有者的交易總額	—	(4,620.7)	(57.8)	(4,678.5)	(12,372.7)	(16,118.8)	(33,170.0)
於2023年12月31日	78,382.1	102,932.8	11,616.0	192,930.9	36,301.8	8,980.9	238,213.6

簡明綜合現金流量表

截至2024年12月31日止六個月

	(未經審核)	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
經營活動之現金流量		
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動所得現金淨額	4,488.9	13,175.6
購買與保險業務相關的金融資產	—	(29,287.9)
出售與保險業務相關的金融資產	—	21,668.1
購買保險業務相關的金融資產淨額	—	(7,619.8)
經營活動所得現金淨額	4,488.9	5,555.8
投資活動之現金流量		
添置投資物業、物業、機器及設備及無形資產	(1,952.2)	(3,809.5)
於合營企業投資及墊款增加	—	(469.0)
於聯營公司投資及墊款減少／(增加)	28.9	(107.2)
出售／部份出售附屬公司所得款項(扣除現金及現金等值項目)	969.3	6,638.5
淨結算／(購買)按公平值透過損益列賬金融資產、 按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按攤銷成本列賬金融資產	163.9	(4,025.2)
於三個月後到期的短期銀行存款減少／(增加)	0.2	(2,345.2)
出售投資物業及物業、機器及設備所得	1,084.9	160.4
其他	458.6	(778.2)
投資活動所得／(所用)現金淨額	753.6	(4,735.4)
融資活動之現金流量		
借貸及負債減少淨額	(7,879.7)	(1,299.5)
贖回固定利率債券及應付票據	(357.7)	(10,206.8)
發行定息債券所得款項	3,082.6	2,137.6
向本公司股東支付股息	—	(4,756.0)
向非控股股東支付股息	(174.0)	(474.4)
分派至永續資本證券持有人	(917.8)	(1,235.2)
贖回永續資本證券	(846.8)	(524.9)
已付利息	(3,899.0)	(2,802.1)
其他	(262.9)	235.4
融資活動所用現金淨額	(11,255.3)	(18,925.9)
現金及現金等值項目減少淨額	(6,012.8)	(18,105.5)
期初之現金及現金等值項目	25,951.6	52,539.3
換算差額	(53.4)	291.9
期末之現金及現金等值項目	19,885.4	34,725.7
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行存款	21,418.2	37,795.5
銀行存款－無限制及多於三個月後到期	(1,532.8)	(3,069.8)
	19,885.4	34,725.7

簡明賬目附註

1 編製基準及會計政策

截至2024年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務報表」)已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」,以及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄D2編製。中期財務報表應與2024年6月30日的年度財務報表一併閱讀。

截至2024年12月31日止六個月,本集團錄得虧損5,700.6百萬港元,主要由於物業項目公允價值的變動。於2024年12月31日,本集團的借款總額為146,488.3百萬港元,其中32,209.1百萬港元需在12個月內償還,而本集團的現金及銀行存款為21,418.2百萬港元及有限制銀行存款為440.1百萬港元。

於2024年12月31日,本集團已獲得貸款方對截至2024年12月31日若干財務契約合規性的豁免。因此,本集團的銀行及其他借款已根據相關貸款協議中規定的原始還款計劃進行分類。

在編製中期財務報表時,本公司董事會已仔細考慮了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2024年12月31日起至少12個月內繼續作為持續經營的企業,並考慮到以下計劃和措施:

- (i) 本集團一直在與貸款方積極溝通,討論若干銀行及其他借款的再融資,包括重新審視財務契約。本公司董事認為,鑒於本集團於2024年12月31日的資產淨值為216,645.4百萬港元,並且有未抵押資產可為借款提供額外的信用增級,本集團將能夠再融資該等借款。
- (ii) 本集團一直在監控其對財務契約要求的持續合規性。根據管理層時而準備的現金流量預測,管理層可能需要在必要時申請財務契約豁免。預計貸款方將根據目前與貸款方討論的再融資計劃,繼續豁免財務契約。
- (iii) 本集團將繼續積極安排銷售和預售活動,以應對市場變化,捕捉需求並產生現金流入。
- (iv) 本集團將繼續積極執行其資產處置計劃,以實現若干資產的變現以改善流動性。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制運營成本和資本支出。

本公司董事已檢閱本集團的現金流量預測,並認為,考慮到本集團運營產生的預期現金流入及運營業績的合理可能變化,其成本控制措施以及上述計劃和措施,本集團將能夠在2024年12月31日起12個月內按時履行其財務責任。因此,中期財務報表已按持續經營基礎編製。儘管如此,本集團能否實現上述所有計劃和措施仍存在重大不確定性。

1 編製基準及會計政策(續)

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至2024年6月30日止年度的年報所載列者貫徹一致。

(a) 採納準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列與本集團的業務有關，並須於截至2025年6月30日止財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第1號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第1號的修訂	具合約條款之非流動負債
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表列報一借貸人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告準則第16號的修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號的修訂	

採納準則的修訂及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 尚未生效的新準則及準則的修訂

下列新準則及準則的修訂須於2025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21號的修訂	缺乏可兌換性
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
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則的年度改良一第11號

本集團已開始評估採納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。

2 財務風險管理及公平值估算

(a) 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務報表並無載入年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團2024財政年度的年度財務報表一併閱讀。

財務風險管理政策自上一個年結日以來並無任何重大變動。

(b) 公平值估算

本集團金融工具根據以下公平價值計量等級披露的公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1等級)。
- 除了第一等級所包括的報價外，該資產或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)。
- 資產或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)。

本集團金融工具之賬面值如下：

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

非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據近期之成交價估算，倘市場交投疏落，則以估值技術作出估算。利率掉期合約之公平值則按未來估計現金流量之現值計算。如計算一金融工具的公平價值所需的所有重大輸入的資料為可觀察數據，則該金融工具列入第2等級。如一項或多項重大輸入的資料並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3等級。

長期金融資產及負債公平值之估算，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。

2 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

按銀行貸款基準利率計息之應收按揭貸款賬面值接近其公平值。

下表呈列本集團按公平值計量的按公平值透過其他全面收益列賬金融資產，按公平值透過損益列賬金融資產及衍生金融工具：

於2024年12月31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	292.2	2.5	1,986.0	2,280.7
按公平值透過損益列賬金融資產	492.2	117.9	5,066.3	5,676.4
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	827.0	—	827.0
	784.6	947.2	7,052.3	8,784.1
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(341.5)	—	(341.5)
於2024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	292.4	2.3	2,008.9	2,303.6
按公平值透過損益列賬金融資產	623.6	117.9	6,385.2	7,126.7
衍生金融工具				
衍生金融資產	—	580.9	—	580.9
	916.0	701.1	8,394.1	10,011.2
衍生金融工具				
衍生金融負債	—	(317.3)	—	(317.3)

下表呈列截至2024年12月31日止六個月第3等級金融工具內按公平值透過其他全面收益列賬金融資產及按公平值透過損益列賬金融資產的變動：

	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2024年7月1日	2,008.9	6,385.2
添置	—	365.5
在簡明綜合全面收益表／收益表確認的虧損淨額	(22.9)	(710.6)
出售	—	(973.8)
於2024年12月31日	1,986.0	5,066.3

3 收入及分部資料

本期內確認之收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2024年	2023年
	百萬港元	百萬港元
收入		
來自持續經營業務		
物業發展	8,377.8	6,741.5
物業投資	2,558.9	2,674.2
建築	3,858.4	5,107.6
酒店營運	712.6	683.4
其他	1,281.1	1,858.8
來自持續經營業務總計	16,788.8	17,065.5
來自已終止經營業務		
道路	—	1,108.9
建築	—	7,043.5
保險	—	1,299.1
其他	—	1,163.7
來自已終止經營業務總計	—	10,615.2
總額	16,788.8	27,680.7

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。截至2023年12月31日止六個月，因已完成出售新創建集團有限公司（「新創建」）及更有效反映收入之性質及本集團策略，有關新創建之業務分部按香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及終止經營業務」呈列。

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

分部之間之銷售是根據有關方協定之條款進行。

3 收入及分部資料(續)

	持續經營業務						已終止經營業務					
	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	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2024年12月31日止六個月												
總收入	8,377.8	2,558.9	3,874.6	712.6	1,323.1	16,847.0	—	—	—	—	—	16,847.0
內部分部	—	—	(16.2)	—	(42.0)	(58.2)	—	—	—	—	—	(58.2)
對外收入	8,377.8	2,558.9	3,858.4	712.6	1,281.1	16,788.8	—	—	—	—	—	16,788.8
來自客戶合約的收入：												
—在某一時點確認	8,377.8	—	—	220.7	603.6	9,202.1	—	—	—	—	—	9,202.1
—一段時間內確認	—	—	3,858.4	491.9	677.5	5,027.8	—	—	—	—	—	5,027.8
	8,377.8	—	3,858.4	712.6	1,281.1	14,229.9	—	—	—	—	—	14,229.9
來自其他來源的收入：												
—租金收入	—	2,558.9	—	—	—	2,558.9	—	—	—	—	—	2,558.9
	—	2,558.9	—	—	—	2,558.9	—	—	—	—	—	2,558.9
	8,377.8	2,558.9	3,858.4	712.6	1,281.1	16,788.8	—	—	—	—	—	16,788.8
分部業績	3,483.1	1,725.1	(122.6)	(105.5)	(620.0)	4,360.1	—	—	—	—	—	4,360.1
其他(虧損)/收益·淨值	(1,540.5)	(10.6)	(15.5)	6.3	(368.6)	(1,928.9)	—	—	—	—	—	(1,928.9)
投資物業公平值變動	—	(1,233.3)	—	—	—	(1,233.3)	—	—	—	—	—	(1,233.3)
	1,942.6	481.2	(138.1)	(99.2)	(988.6)	1,197.9	—	—	—	—	—	1,197.9
未分攤項目												
企業費用						(466.8)					—	(466.8)
財務收入						294.2					—	294.2
財務費用						(2,532.6)					—	(2,532.6)
						(1,507.3)					—	(1,507.3)
應佔業績												
合營企業	(2,114.5)	6.1	—	(61.6)	(3.0)	(2,173.0)	—	—	—	—	—	(2,173.0)
聯營公司	(44.2)	1.4	—	—	(0.6)	(43.4)	—	—	—	—	—	(43.4)
除稅前虧損						(3,723.7)					—	(3,723.7)
稅項						(1,976.9)					—	(1,976.9)
本期虧損						(5,700.6)					—	(5,700.6)
於2024年12月31日												
分部資產	103,006.5	211,393.8	18,114.3	10,369.9	16,062.5	358,947.0	—	—	—	—	—	358,947.0
合營企業權益	23,373.2	6,942.8	—	2,945.8	1,921.9	35,183.7	—	—	—	—	—	35,183.7
聯營公司權益	6,831.0	231.3	—	—	1,445.5	8,507.8	—	—	—	—	—	8,507.8
未分攤資產						24,932.7					—	24,932.7
總資產						427,571.2					—	427,571.2
分部負債	29,168.5	3,699.7	1,383.6	617.2	4,853.6	39,722.6	—	—	—	—	—	39,722.6
未分攤負債						171,203.2					—	171,203.2
總負債						210,925.8					—	210,925.8
截至2024年12月31日止六個月												
非流動資產添置(附註b)	59.0	2,219.7	525.5	37.6	77.2	2,919.0	—	—	—	—	—	2,919.0
折舊及攤銷	26.6	25.9	—	292.1	294.9	639.5	—	—	—	—	—	639.5
耗蝕虧損及虧損折讓	1,619.4	10.6	—	0.1	145.5	1,775.6	—	—	—	—	—	1,775.6

3 收入及分部資料(續)

	持續經營業務						已終止經營業務					
	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	小計 百萬港元	道路 百萬港元	建築 百萬港元	保險 百萬港元	其他 百萬港元	小計 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2023年12月31日止六個月												
總收入	6,741.5	2,708.3	5,139.1	683.4	1,952.4	17,224.7	1,108.9	7,167.7	1,299.1	1,171.2	10,746.9	27,971.6
內部分部	—	(34.1)	(31.5)	—	(93.6)	(159.2)	—	(124.2)	—	(7.5)	(131.7)	(290.9)
對外收入	6,741.5	2,674.2	5,107.6	683.4	1,858.8	17,065.5	1,108.9	7,043.5	1,299.1	1,163.7	10,615.2	27,680.7
來自客戶合約的收入：												
—在某一時點確認	6,741.5	—	—	295.7	971.0	8,008.2	1,108.9	—	—	612.0	1,720.9	9,729.1
—一段時間內確認	—	—	5,107.6	387.7	887.8	6,383.1	—	7,043.5	82.0	551.7	7,677.2	14,060.3
	6,741.5	—	5,107.6	683.4	1,858.8	14,391.3	1,108.9	7,043.5	82.0	1,163.7	9,398.1	23,789.4
來自其他來源的收入：												
—租金收入	—	2,674.2	—	—	—	2,674.2	—	—	—	—	—	2,674.2
—保險收入	—	—	—	—	—	—	—	—	1,217.1	—	1,217.1	1,217.1
	—	2,674.2	—	—	—	2,674.2	—	—	1,217.1	—	1,217.1	3,891.3
	6,741.5	2,674.2	5,107.6	683.4	1,858.8	17,065.5	1,108.9	7,043.5	1,299.1	1,163.7	10,615.2	27,680.7
分部業績(附註a)	3,852.0	1,720.7	(160.1)	(94.0)	(600.3)	4,718.3	501.0	332.9	2,297.3	234.8	3,366.0	8,084.3
其他(虧損)/收益，淨值	(401.8)	—	—	—	900.5	498.7	—	—	(1,910.4)	(313.9)	(2,224.3)	(1,725.6)
轉入投資物業的收益	—	1,257.1	—	—	—	1,257.1	—	—	—	—	—	1,257.1
投資物業公平值變動	—	(365.0)	—	—	—	(365.0)	—	—	—	(48.4)	(48.4)	(413.4)
	3,450.2	2,612.8	(160.1)	(94.0)	300.2	6,109.1	501.0	332.9	386.9	(127.5)	1,093.3	7,202.4
未分攤項目												
企業費用						(380.1)					(133.6)	(513.7)
財務收入(附註a)						656.1					189.8	845.9
財務費用(附註a)						(2,522.4)					(367.3)	(2,889.7)
						3,862.7					782.2	4,644.9
應佔業績												
合營企業	101.9	39.7	—	(72.9)	1.4	70.1	273.1	—	—	101.5	374.6	444.7
聯營公司	(0.8)	(17.3)	—	—	(22.6)	(40.7)	62.6	21.0	—	(44.8)	38.8	(1.9)
除稅前溢利						3,892.1					1,195.6	5,087.7
稅項						(2,349.0)					(253.6)	(2,602.6)
除出售終止經營業務的虧損前溢利						1,543.1					942.0	2,485.1
出售終止經營業務的虧損						—					(8,257.1)	(8,257.1)
本期溢利/(虧損)						1,543.1					(7,315.1)	(5,772.0)
於2024年6月30日												
分部資產	109,601.7	212,195.5	20,344.4	8,048.6	18,109.5	368,299.7	—	—	—	—	—	368,299.7
合營企業權益	25,748.3	6,601.5	—	3,018.5	2,135.6	37,503.9	—	—	—	—	—	37,503.9
聯營公司權益	6,896.9	230.2	—	—	1,451.0	8,578.1	—	—	—	—	—	8,578.1
未分攤資產						30,775.9					—	30,775.9
總資產						445,157.6					—	445,157.6
分部負債	31,557.7	4,610.5	1,513.7	719.4	6,450.4	44,851.7	—	—	—	—	—	44,851.7
未分攤負債						175,417.1					—	175,417.1
總負債						220,268.8					—	220,268.8
截至2023年12月31日止六個月												
非流動資產添置(附註b)	748.5	3,238.2	1,775.8	135.7	1,098.5	6,996.7	98.6	29.4	75.0	36.0	239.0	7,235.7
折舊及攤銷	22.8	27.2	—	217.9	500.5	768.4	512.9	37.6	92.9	103.7	747.1	1,515.5
耗蝕虧損及虧損折讓	401.8	—	—	—	23.9	425.7	61.0	—	—	149.6	210.6	636.3

3 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2024年12月31日止六個月				
收入				
來自持續經營業務				
物業發展	1,734.1	6,643.7	—	8,377.8
物業投資	1,615.1	943.8	—	2,558.9
建築	3,794.9	63.5	—	3,858.4
酒店營運	201.6	326.5	184.5	712.6
其他	313.1	968.0	—	1,281.1
	7,658.8	8,945.5	184.5	16,788.8

來自已終止經營業務				
道路	—	—	—	—
建築	—	—	—	—
保險	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
	—	—	—	—

綜合總額	7,658.8	8,945.5	184.5	16,788.8
於2024年12月31日				
非流動資產(附註b)				
來自持續經營業務	157,338.3	99,523.6	1,113.1	257,975.0
來自已終止經營業務	—	—	—	—
	157,338.3	99,523.6	1,113.1	257,975.0

3 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2023年12月31日止六個月				
收入				
來自持續經營業務				
物業發展	1,246.1	5,495.4	—	6,741.5
物業投資	1,745.1	929.1	—	2,674.2
建築	4,803.7	303.9	—	5,107.6
酒店營運	220.0	281.2	182.2	683.4
其他	437.1	1,421.7	—	1,858.8
	8,452.0	8,431.3	182.2	17,065.5
來自已終止經營業務				
道路	—	1,108.9	—	1,108.9
建築	7,043.5	—	—	7,043.5
保險	1,299.1	—	—	1,299.1
其他	1,099.7	64.0	—	1,163.7
	9,442.3	1,172.9	—	10,615.2
綜合總額	17,894.3	9,604.2	182.2	27,680.7
於2024年6月30日				
非流動資產(附註b)				
來自持續經營業務	159,144.2	97,686.2	1,097.1	257,927.5
來自已終止經營業務	—	—	—	—
	159,144.2	97,686.2	1,097.1	257,927.5

附註：

- (a) 截至2023年12月31日止六個月，保險分部的分部業績包括保險相關財務收入1,087.0百萬港元及財務費用19.8百萬港元。
- (b) 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、長期預付款及按金外之非流動資產。

4 營業溢利

本集團之營業溢利已包括及扣除下列收入／(支出)項目：

	截至12月31日止六個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
來自持續經營業務		
贖回固定利率債券的收益	14.3	693.5
按公平值透過損益列賬金融資產之公平值淨收益／(虧損)	2.9	(159.2)
虧損折讓回撥		
應收貸款及其他應收賬	55.5	—
其他應付款	73.7	—
存貨	25.2	2.9
租金寬減、政府補貼及資助	10.5	7.4
衍生金融工具公平值淨收益	396.7	—
出售／清盤淨(虧損)／溢利		
按公平值透過損益列賬金融資產	(674.1)	187.7
投資物業及物業、機器及設備	28.9	50.3
附屬公司	(168.4)	51.6
聯營公司及合營企業	86.3	29.4
耗蝕虧損／虧損折讓		
貸款、應收賬及其他應收款	(162.2)	(23.9)
待售物業	(607.4)	(298.3)
發展中物業	(1,006.0)	(103.5)
出售存貨成本	(3,799.9)	(3,317.9)
提供服務成本	(5,080.4)	(6,268.2)
折舊及攤銷	(639.5)	(768.4)
外幣兌換(虧損)／收益淨額	(4.8)	60.8

5 稅項

	截至12月31日止六個月	
	2024年	2023年
	百萬港元	百萬港元
來自持續經營業務		
即期稅項		
香港利得稅	54.8	343.5
中國內地及海外稅項	753.4	977.0
中國內地土地增值稅	1,239.0	1,647.1
遞延稅項	(70.3)	(618.6)
	1,976.9	2,349.0

香港利得稅乃按照本期估計應課稅溢利以稅率16.5%(2023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%(2023年：12%至28%)不等。

股息預扣稅主要以5%或10%(2023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%(2023年：30%至60%)作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

應佔合營企業及聯營公司業績已減去應佔合營企業及聯營公司之稅項分別為110.9百萬港元及零港元(2023年：47.5百萬港元及76.4百萬港元)。

6 每股(虧損)/盈利

本期每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算基準如下：

	截至12月31日止六個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司股東應佔(虧損)/溢利		
來自持續經營業務	(6,632.8)	502.0
因贖回永續資本證券之溢利作出之調整	—	218.4
	(6,632.8)	720.4
來自已終止經營業務	—	(7,876.4)
	股份數目(百萬)	
	截至12月31日止六個月 2024年	2023年
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之加權平均股份數目	2,516.6	2,516.6

本公司發行的購股權對每股基本(虧損)/盈利具潛在攤薄性影響。

購股權只會於期內普通股平均市場價高於經調整購股權行使價時，才有攤薄效應。

截至2024年12月31日及2023年12月31日止六個月，本公司並無未行使之購股權，因而並無發行潛在攤薄的普通股。

7 資本性開支

截至2024年12月31日止六個月，本集團共斥資添置1,952.2百萬港元投資物業及物業、機器及設備(2023年：3,727.3百萬港元)。本集團並出售賬面淨值為1,039.0百萬港元之投資物業及物業、機器及設備，不包括通過出售附屬公司進行的出售(2023年：200.0百萬港元)。

8 使用權資產

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
租賃土地	462.1	162.1
土地使用權	1,842.5	1,990.1
樓宇、機器及設備	1,536.8	1,708.2
	3,841.4	3,860.4

8 使用權資產(續)

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3個月至19年(2024年6月30日：3個月至19年)，但可能具有續租選擇，大部份續租選擇僅供本集團行使，而非由相應出租人行使。租賃土地的租期介乎3年至980年(2024年6月30日：3年至980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。

9 貿易應收款

按發票日期計的貿易應收款之賬齡分析如下：

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
少於30天	519.3	807.4
31天至60天	28.6	30.7
多於60天	568.4	735.3
	1,116.3	1,573.4

本集團對不同類別業務之信貸政策的不同，乃取決於市場要求及附屬公司所經營之業務。

10 持作出售的處置集團

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
持作出售的處置集團資產		
合營企業權益	—	18.6
聯營公司權益	—	1,367.9
應收賬及預付款	—	100.1
遞延稅項資產	—	10.5
現金及銀行存款	—	85.0
按公平值透過其他全面收益列賬金融資產	—	18.0
其他非流動資產	—	160.7
	—	1,760.8
	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
持作出售的處置集團負債	—	698.1

11 股本

	於2024年12月31日		於2024年6月30日	
	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)：				
於期初及期末	2,516.6	78,382.1	2,516.6	78,382.1

附註：

該股份為無面值股票。

12 借貸及其他計息負債

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
長期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	38,626.1	33,346.3
無抵押銀行貸款	74,192.5	82,854.8
固定利率債券及應付票據	26,707.1	24,931.0
非控權股東貸款	4,503.9	4,504.0
	144,029.6	145,636.1
長期借貸及其他計息負債之即期部份	(25,246.5)	(31,198.3)
	118,783.1	114,437.8
短期借貸及其他計息負債		
有抵押銀行貸款	190.3	425.0
無抵押銀行貸款	6,767.3	10,085.0
其他無抵押貸款	5.0	5.1
非控權股東貸款	403.0	398.7
	7,365.6	10,913.8
長期借貸及其他計息負債之即期部份	25,246.5	31,198.3
	32,612.1	42,112.1
總借貸及其他計息負債	151,395.2	156,549.9

13 貿易應付款

按發票日期計的貿易應付款之賬齡分析如下：

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
少於30天	5,037.6	3,788.2
31天至60天	75.2	127.6
多於60天	3,927.7	5,186.7
	9,040.5	9,102.5

14 承擔項目

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
已簽約但未撥備之 物業、機器及設備	98.0	40.3
投資物業	5,014.4	6,582.6
其他投資	353.6	778.0
	5,466.0	7,400.9
本集團應佔合營企業及聯營公司所承諾而未包括於上述之資本承擔項目如下：		
已簽約但未撥備	2.8	75.3

15 財務擔保及或然負債

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024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	3,081.1	2,910.7
擔保下列公司取得信貸額		
合營企業	7,693.6	8,378.3
聯營公司	14.3	224.3
	10,789.0	11,513.3

16 與有關連人士之交易

本集團於期內與有關連人士之重大交易摘要如下：

	截至12月31日止六個月 2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
合營企業及聯營公司		
提供建築工程服務	—	21.7
利息收入	50.8	117.3
租金支出	33.0	38.5
關聯公司		
租金收入	163.3	168.0
租金支出	17.1	19.1
專櫃佣金	10.6	15.0
工程及機械服務	251.0	699.6
管理服務費支出	80.0	84.9
清潔及園林服務	21.6	29.4

該等與有關連人士之交易的條款與最近之年報內披露相同。

除支付予本公司董事作為主要管理層員工之酬金外，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

17 比較數字

截至2023年12月31日止六個月及於2024年6月30日的若干比較數字已作重新分類或延伸以配合本期間的呈列。

流動資金及資本來源

債務淨額

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
綜合債務淨額	124,630.0	123,657.1
新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)(股票代號：0825)		
— 現金及銀行存款淨額	(98.2)	(119.0)
債務淨額(不包括上市附屬公司)	124,728.2	123,776.1

本集團之債務主要以港元、美元及人民幣計值。就本集團之中國內地業務而言，本集團維持適當水平之人民幣對外借貸，藉以進行自然對沖。本集團的人民幣風險主要透過於中國內地並以人民幣作為功能貨幣的附屬公司、聯營公司及合營企業的非流動資產及負債及持作將來發展成本支出的人民幣存款匯兌港元時產生。於2024年12月31日，非以港元為功能貨幣之附屬公司、聯營公司及合營企業之非流動資產及負債以當日的匯率匯兌為港元產生的虧損464.3百萬港元已於權益確認。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。本期財務費用維持2,532.6百萬港元。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2024年12月31日之未結算交叉貨幣掉期合約總金額約為23,105.4百萬港元，及持有未到期的利率掉期合約35,691.4百萬港元。

於2024年8月，本公司回購及註銷部份600.0百萬美元(相等於約4,680.0百萬港元)於2027年到期之4.75%有擔保票據(股份代號：5343)(「2027年票據」)及部份500.0百萬美元(相等於約3,900.0百萬港元)之6.15%有擔保優先永續資本證券(股份代號：5312)(「永續證券」)，回購及註銷本金金額分別為45.9百萬美元(相等於約357.7百萬港元)及108.6百萬美元(相等於約846.8百萬港元)。購入價格分別為96%及100%。該2027年票據及永續證券尚餘總本金金額分別約為458.4百萬美元(相等於約3,575.3百萬港元)及345.3百萬美元(相等於約2,693.4百萬港元)。

於2024年8月，本集團的一家全資附屬公司發行本金額合共400.0百萬美元(相等於約3,120.0百萬港元)年息率為8.625%，並於聯交所上市2028年到期的有擔保債券，發行價為本金額的100%，所得款項淨額合共為395.2百萬美元(相等於約3,082.6百萬港元)。

於2024年12月31日，本集團之現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)為21,858.3百萬港元(2024年6月30日：27,990.1百萬港元)，綜合債務淨額為124,630.0百萬港元(2024年6月30日：123,657.1百萬港元)。淨債務權益比率為57.5%，較2024年6月30日時增加2.5個百分點。

債務淨額(續)

於2024年12月31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139,525.7百萬港元(2024年6月30日：141,132.1百萬港元)。於2024年12月31日的短期銀行和其他借貸為6,962.6百萬港元(2024年6月30日：10,515.1百萬港元)。於2024年12月31日及2024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2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
1年內	32,209.1	41,631.9
第2年	33,056.7	32,157.7
第3-5年	65,398.8	57,409.7
第5年後	15,823.7	20,447.9
	146,488.3	151,647.2

本集團於2024年12月31日的權益減少至216,645.4百萬港元，而於2024年6月30日為224,888.8百萬港元。

截至2024年12月31日，本集團已獲得貸款方豁免遵守截至2024年12月31日的若干財務契約。本集團正與貸款方積極對話，商討若干銀行及其他借款的再融資，包括重新審視財務契約。根據管理層時而準備的現金流量預測，管理層可能需要在必要時申請財務契約豁免。預計貸款方將根據目前與貸款方討論的再融資計劃，繼續豁免財務契約。

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。根據管理層截至2024年12月31日的預測，本集團預期2025財政年度來自物業發展項目的預計合約銷售和出售非核心資產將達至約260億港元，但這取決於市場狀況及本集團的整體業務策略。本集團還將繼續採取積極措施控制運營成本和資本支出。

自2024年7月至本報告日止，本集團已成功就約18,677.6百萬港元的現有銀行貸款完成再融資。本公司繼續遵守其現有財務債務要求。

其他資料

根據上市規則第13.20條及第13.22條作出之披露

於2024年12月31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：

	於2024年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元
聯屬公司欠款(附註)	25,957.2	26,446.6
為聯屬公司之銀行及其他信貸額作出擔保	7,707.9	8,601.4
	33,665.1	35,048.0

附註：

該墊款乃無抵押及不須付息，除其中10,278.0百萬港元(2024年6月30日：10,118.0百萬港元)須付利息，年利率為3.45%至年利率10%(2024年6月30日：年利率為3.45%至年利率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2024年12月31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	42,524.5	21,328.5
流動資產	100,926.2	38,328.9
流動負債	(70,684.0)	(26,871.6)
總資產減流動負債	72,766.7	32,785.8
非流動負債	(65,194.8)	(29,400.0)
淨資產	7,571.9	3,385.8

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2024年12月31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。

中期股息

董事會議決不就截至2025年6月30日止財政年度派發中期股息(2024年：每股0.2港元)。

購買、出售或贖回上市證券

於2024年8月1日，本公司作為要約人發起要約收購(「要約」)，以現金購買下列債務證券(各由本公司無條件且不可撤回地擔保)，而本公司已於2024年8月9日要約交收後購入並贖回該等債務證券，且已根據相關債務證券的條款和條件註銷該等債務證券：

債務證券的描述	購買價格 (佔相關本金金額 的百分比)	結算時購買和贖回的 本金金額	於2024年12月31日 尚餘本金總額
新世界中國地產有限公司發行600,000,000美元(相等於約4,680,000,000港元)4.75%於2027年到期的有擔保票據(股份代號：5343)	96%	45,855,000美元 (相等於約 357,669,000港元)	458,366,000美元 (相等於約 3,575,254,800港元)
NWD Finance (BVI) Limited發行500,000,000美元(相等於約3,900,000,000港元)6.15%的有擔保優先永續資本證券(股份代號：5312)	100%	108,567,000美元 (相等於約 846,822,600港元)	345,314,000美元 (相等於約 2,693,449,200港元)

截至2024年12月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於截至2024年12月31日止六個月內並無購買或出售本公司的任何上市證券。

主要出售

於2024年6月26日，Total Partner Holdings Limited(本公司的一家間接全資附屬公司)與Shine Through Holdings Limited(周大福企業有限公司(「周大福企業」)的一家全資附屬公司)訂立買賣協議，以代價約人民幣1,440.5百萬元(相當於約1,548.9百萬港元)，出售天得發展有限公司(「天得發展」)的全部已發行股本的30%。該交易已於2024年8月27日完成，而本集團不再持有天得發展任何權益，且天得發展不再為本集團的聯營公司。

於2024年9月26日，本集團與鄭志剛博士全資擁有的公司AC Group Limited作為買方簽署出售協議(包括權利協議)，以總代價209.0百萬港元(根據分期付款安排)悉數出售K11 Commercial Management Group Company Limited、K11 Loyalty Program Limited、K11 Gentry Club Limited、Globo Travel Agency Limited及愛互送有限公司(「該等目標公司」)之股份，該等目標公司主要營運管理「K11」品牌物業及其相關業務。該等交易已於2024年11月完成，而本集團不再持有該等目標公司任何權益。

於2024年11月28日，本公司與周大福企業訂立買賣協議，以總代價416.7百萬港元出售New World Sports Development Limited(「NWSD」)之全部股權及有關股東貸款。NWSD持有主要從事設計、建造及營運啟德體育園項目的啟德體育園有限公司75%權益。該交易已於2024年11月29日完成，而本公司不再持有NWSD任何權益。

審閱中期業績

本公司截至2024年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經外聘核數師審閱，但已獲本公司審核委員會審閱。

企業管治守則

截至2024年12月31日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄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本公司證券事宜的指引。守則條文C.1.3規定，董事會應就其相關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比上市規則附錄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，該等指引並無按照不比標準守則寬鬆的條款制定。此偏離企業管治守則的情況是有必要的，因本集團員工人數眾多（約10,500名）及多元化業務所致。鑑於該等原因，當相關僱員買賣本公司證券時，倘本公司嚴格遵從標準守則的指引，由其處理來自相關僱員的書面通知將會為公司帶來龐大的行政負擔，而在本公司自身的指引下，這情況則可避免。

按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈「非法定帳目」等有關連的規定

包括於2024/2025中期報告作為供比較的數字之截至2024年6月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等財務報表。其他關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第436條披露之資料如下：

本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長交付截至2024年6月30日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該等財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見；並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦無載有根據《香港公司條例》第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

董事進行證券交易的標準守則

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2024年12月31日止六個月期間遵守標準守則所規定的標準。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司2024年年報日期以來的變動載列如下：

1. 馬紹祥先生於2024年11月29日辭任本公司執行董事及行政總裁，並不再擔任本公司執行委員會成員以及可持續發展委員會主席及成員。
2. 黃少媚女士獲委任為本公司行政總裁，自2024年11月29日起生效。她獲委任為中國慈善聯合會第三屆副會長及常務理事，自2024年12月28日起生效。

董事資料更新(續)

3. 鄭志雯女士於2024年10月31日不再擔任香港旅遊發展局成員及該局市場推廣及業務發展委員會主席及於2024年12月31日不再擔任香港特別行政區人力資源規劃委員會成員。
4. 薛南海先生獲委任為本公司可持續發展委員會主席，自2024年11月29日起生效。
5. 趙慧嫻女士於本公司的職銜由人力資源高級總監更改為企業服務高級總監，自2024年11月29日起生效。
6. 何智恒先生獲委任為本公司執行董事及執行委員會成員，自2024年11月29日起生效。
7. 劉富强先生獲委任為本公司執行董事及執行委員會成員，自2024年11月29日起生效。他獲委任為香港科技大學人文社會科學學院職業發展顧問委員會委員，自2025年1月1日起生效。
8. 鄭志剛博士於2024年10月10日辭任聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會(ESCAP)可持續商業網絡(ESBN)執行委員會成員兼ESBN創新專案組主席。
9. 葉毓強先生獲委任為香港科技大學人文社會科學學院榮譽顧問，自2024年12月1日起生效及獲委任為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，自2025年1月1日起生效。
10. 羅范椒芬女士獲委任為本公司審核委員會成員，自2024年11月1日起生效。
11. 羅詠詩女士於2025年1月15日不再擔任社會工作者註冊局成員。
12. 黃仰芳女士獲委任為香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司的獨立非執行董事，自2024年12月13日起生效。

投資者關係

集團非常重視與股東及其他投資者保持清晰及具透明度的溝通，通過多種渠道，包括年報和中期報告、公告、新聞稿以及可持續發展報告，確保適時發佈企業資訊；亦積極參與國際性論壇及進行非交易路演，接觸海外股票及債券投資者，令集團與投資界一直保持的溝通可以更進一步，並擴大與海外及內地投資者的接觸面。集團已採取更多積極措施，確保投資界與其他持份者能與集團有足夠的連繫，從而更加掌握他們關注的事項和期望，並根據這些資料制定長遠及可持續的商業策略。

企業可持續發展

新世界集團透過環境、社會及管治(「ESG」)融合，將商業成就與為人類和地球帶來正面影響緊扣在一起。根據集團長期業務策略和聯合國可持續發展目標(「UN SDGs」)，我們的可持續發展策略「2030+可持續發展願景」(「SV2030+」)將可持續發展考量納入核心業務，為持份者創造經濟、環境和社會價值。集團將透過關注與我們業務最相關的可持續發展議題，推動我們從可持續發展領軍者，蛻變為可持續發展的商業領袖。集團的可持續營商方針由三大支柱定義而成：「切合未來的地方」、「企業韌性」和「豐盛生活」。我們基於這三大支柱訂下目標，並至少每年匯報相關進展。我們積極推動氣候行動，並參照國際框架，包括「氣候相關財務信息披露工作組」(「TCFD」)的建議管理氣候風險，確保集團的可持續發展。

集團深知透明度的重要性，故此將繼續在年報內發佈企業可持續發展章節，以披露我們的可持續發展策略及所實施舉措的進度。該章節參考《全球報告倡議組織標準》(「GRI準則」)、香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》、TCFD建議、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」)、《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》(「IFRS S2」)、聯合國全球契約(「UNGC」)的十項原則，以及可持續發展會計準則委員會(「SASB」)房地產標準等標準和框架的最新發展。請參閱本公司網站查閱更多相關的資料。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團旗下管理的實體共聘用約10,500名員工。酬金政策按年檢討。本集團因應僱員之個別表現及市場慣例發放酬金及花紅。對於進修與工作相關課程之僱員，本集團將給予教育津貼。本集團亦定期提供內部培訓課程。根據本公司及其一家上市附屬公司，即新世界百貨(並非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。

購股權計劃

截至2024年12月31日止六個月，並無根據本公司購股權計劃授出或尚未行使的本公司購股權。於2024年7月1日及2024年12月31日根據本公司購股權計劃授權可供授出的購股權數目為226,834,911。

董事於股份、相關股份及債券的權益

於2024年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所載，各董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益如下：

(A) 於股份的好倉

	股份數目				於2024年 12月31日 佔股權的 概約百分比
	個人權益	配偶權益	法團權益	總數	
新世界發展有限公司					
(普通股)					
鄭家純博士	5,168,909	—	—	5,168,909	0.21
鄭志剛博士	2,559,118	—	—	2,559,118	0.10
鄭家成先生	213,444	141,641 ⁽¹⁾	—	355,085	0.01
鄭志恒先生	133,444	—	—	133,444	0.01
鄭志雯女士	825,672	—	—	825,672	0.03
趙慧嫻女士	29,899	—	—	29,899	0.00
劉富強先生	1,000	—	—	1,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

(B) 於債券的好倉

(1) 新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於2024年 12月31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	—	27,167,400 ⁽¹⁾	—	27,167,400	0.76

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

姓名	由NWD Finance發行的美元債券金額				於2024年 12月31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	—	107,875,000	10,000,000 ⁽¹⁾	117,875,000	2.63
鄭家成先生	4,000,000	—	—	4,000,000	0.09
葉毓強先生	—	750,000 ⁽²⁾	—	750,000	0.02

附註：

(1) 該等債券由杜惠愷先生全資擁有的一家子公司實益擁有。

(2) 該等債券由葉毓強先生及其配偶共同擁有。

(3) NWD (MTN) Limited(「NWD (MTN)」)

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額				於2024年 12月31日 佔已發行債券 金額總數的 概約百分比
	個人權益 港元	配偶權益 港元	法團權益 港元	總數 港元	
杜惠愷先生	—	78,000,000 ⁽¹⁾	—	78,000,000	0.33
葉毓強先生	—	3,900,000 ⁽²⁾	—	3,900,000	0.02

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。

董事於股份、相關股份及債券的權益(續)

除上文所披露者外，於2024年12月31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標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

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2024年12月31日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	股份數目			於2024年 12月31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
周大福企業 ⁽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81.03%直接權益，因此被視為於周大福控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，因此被視為於周大福企業擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2024年12月31日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無其他權益記錄。

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(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)

非執行董事

杜惠愷先生 BBS JP (非執行副主席)
鄭志剛博士 SBS JP (非執行副主席)
鄭家成先生
鄭志恒先生
鄭志明先生

獨立非執行董事

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

公司秘書

王文海先生

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
西盟斯律師行
何韋律師行
高李葉律師行
德同國際有限法律責任合夥

股份過戶及登記處

卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

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

主要來往銀行

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

股份代號

香港聯交所0017
路透社0017.HK
彭博通訊社17 HK

投資者資訊

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

網址

www.nwd.com.hk



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

