



新鴻基地產發展有限公司

以客為先  
品牌卓越  
實力雄厚



年報 2022/23

股份代號：16 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)



1. 香港中環國際金融中心二期
2. 香港西九龍環球貿易廣場
3. 上海市陸家嘴上海國金中心
4. 香港九龍東The Millennity
5. 上海市徐家匯ITC
6. 香港高鐵西九龍總站發展項目
7. 香港屯門NOVO LAND
8. 香港元朗The YOHO Hub

# 目錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概要及土地儲備
6	五年財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
22	業務模式及策略方向
24	業務概況
26	香港地產業務
56	內地地產業務
80	地產相關業務
89	電訊及資訊科技
90	基建及其他業務
93	集團財務
94	財務檢討
100	投資者關係
102	可持續發展
112	企業管治報告書
131	董事局報告書
156	董事個人資料
168	執行委員會
169	獨立核數師報告書及綜合財務報表



# 董事局及委員會

## 董事局

### 執行董事

郭炳聯 (主席兼董事總經理)  
黃植榮 (副董事總經理)  
雷 霆 (副董事總經理)  
郭基輝  
郭基泓  
董子豪  
馮玉麟  
劉德揚  
馮秀炎  
陳康祺  
郭穎澧 (郭炳聯之替代董事)

### 非執行董事

關卓然  
郭基俊

### 獨立非執行董事

葉迪奇  
王于漸  
李家祥  
馮國綸  
梁乃鵬  
梁高美懿  
范鴻齡  
吳向東

## 委員會

### 執行委員會

郭炳聯  
黃植榮  
雷 霆  
郭基輝  
郭基泓  
董子豪  
馮玉麟  
劉德揚  
馮秀炎  
陳康祺  
容上達  
李清鑑  
林家強

### 審核及風險管理委員會

李家祥\*  
葉迪奇  
梁乃鵬  
王于漸

### 薪酬委員會

王于漸\*  
李家祥  
關卓然  
梁乃鵬

### 提名委員會

王于漸\*  
關卓然  
葉迪奇  
梁乃鵬

\* 委員會主席

# 公司資料及股東資訊

## 公司資料

### 公司秘書

容上達

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

### 註冊辦事處

香港灣道30號  
新鴻基中心45樓  
電話：(852) 2827 8111  
傳真：(852) 2827 2862  
網址：www.shkp.com  
電郵：shkp@shkp.com

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

### 律師

胡關李羅律師行  
孖士打律師行  
薛馮鄺岑律師行

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
星展銀行  
三菱UFJ銀行  
交通銀行(香港)有限公司  
瑞穗銀行  
恒生銀行有限公司  
華僑銀行

## 股東資訊

### 上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

### 股份代號

聯交所：16(港幣櫃台)及80016(人民幣櫃台)  
彭博：16 HK Equity(港幣櫃台)及  
80016 HK Equity(人民幣櫃台)  
路透社：0016.HK(港幣櫃台)及  
80016.HK(人民幣櫃台)  
美國預託證券編號：SUHJY  
證券識別統一號碼：86676H302

### 投資者聯絡方法

電話：(852) 3766 5787  
傳真：(852) 2116 0597  
電郵：ir@shkp.com

### 二〇二二至二三年度財務日程表

中期業績公布	：二〇二三年二月二十三日
中期股息派發	：二〇二三年三月十六日
全年業績公布	：二〇二三年九月七日
暫停辦理股份過戶 登記手續 <sup>1</sup>	：二〇二三年十月三十日至 十一月二日(首尾兩天包括在內)
記錄日期 <sup>1</sup>	：二〇二三年十一月二日
股東週年大會	：二〇二三年十一月二日
末期股息除息日期	：二〇二三年十一月六日
暫停辦理股份過戶 登記手續及記錄日期 <sup>2</sup>	：二〇二三年十一月八日
末期股息派發	：二〇二三年十一月十六日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份
2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利

## 選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印副本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印副本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本年報，但仍欲收取印副本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本年報時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印副本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

# 財務概要及土地儲備

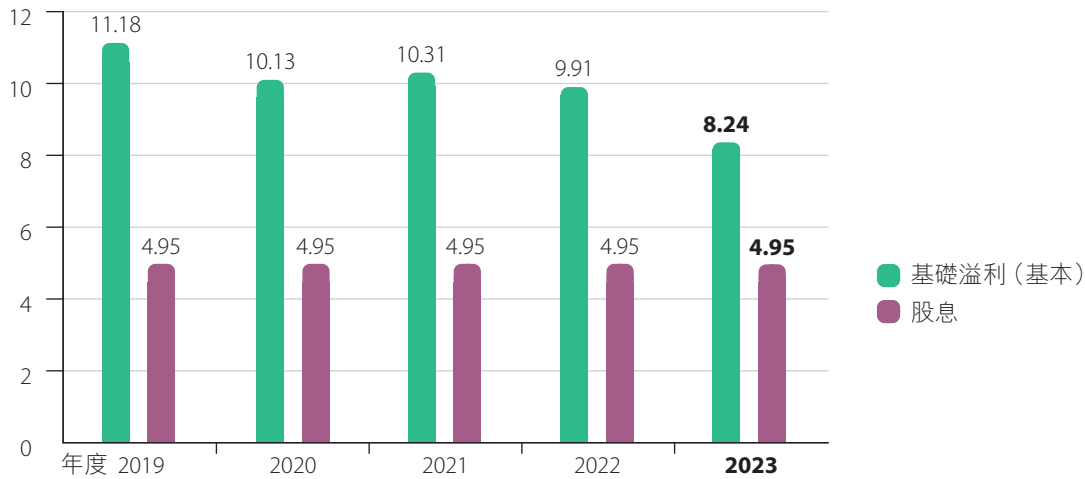
截至六月三十日止年度	2023	2022	變動(%)
<b>財務概要(港幣百萬元)</b>			
集團收入	<b>71,195</b>	77,747	-8.4
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	<b>23,907</b>	25,560	-6.5
– 基礎 <sup>1</sup>	<b>23,885</b>	28,729	-16.9
租金總收入 <sup>2</sup>	<b>24,322</b>	24,810	-2.0
租金淨收入 <sup>2</sup>	<b>18,461</b>	19,250	-4.1
<b>財務比率(%)</b>			
淨債項與股東權益比率	<b>18.2</b>	17.4	+0.8 <sup>4</sup>
派息比率 <sup>3</sup>	<b>60.1</b>	49.9	+10.2 <sup>4</sup>
<b>每股財務資料(港幣)</b>			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	<b>8.25</b>	8.82	-6.5
– 基礎	<b>8.24</b>	9.91	-16.9
股息			
– 中期股息	<b>1.25</b>	1.25	–
– 末期股息	<b>3.70</b>	3.70	–
– 全年股息	<b>4.95</b>	4.95	–
股東權益	<b>207.80</b>	207.70	+0.1
<b>香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業	<b>21.6</b>	22.4	-3.6
已落成物業 <sup>5</sup>	<b>36.4</b>	34.7	+4.9
總面積	<b>58.0</b>	57.1	+1.6
<b>內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業	<b>47.1</b>	53.0	-11.1
已落成物業 <sup>5</sup>	<b>20.4</b>	17.6	+15.9
總面積	<b>67.5</b>	70.6	-4.4

註：

1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
2. 包括所佔聯營公司及合營企業的收入
3. 派息比率根據基礎溢利計算
4. 為百分點的變動
5. 除了在香港和內地的物業外，集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎

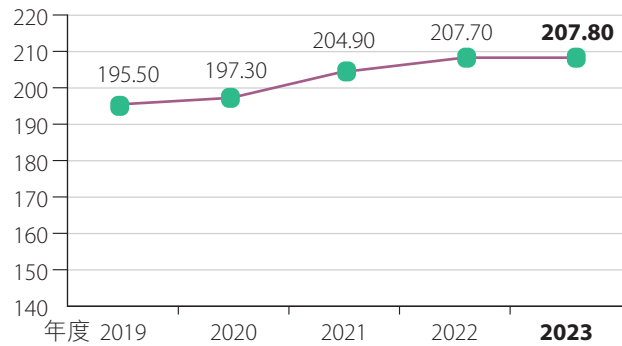
## 每股基礎溢利及股息

港元



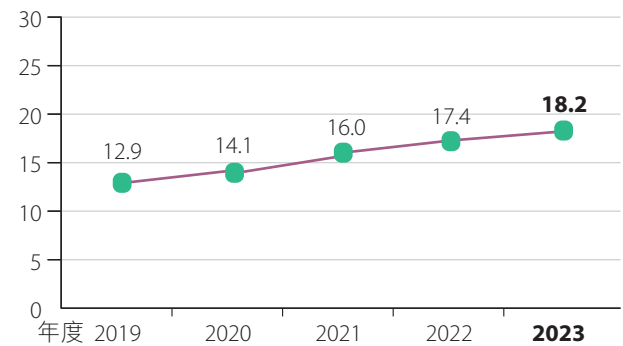
## 每股股東權益

港元



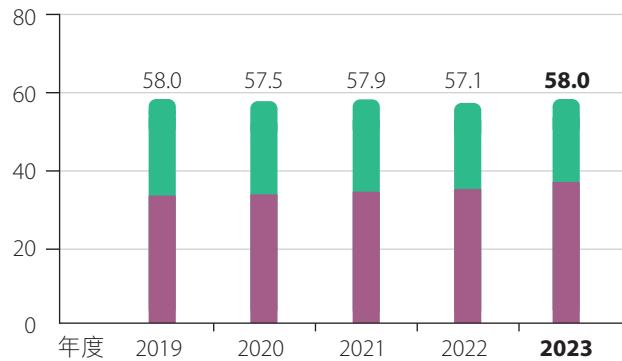
## 淨債項與股東權益比率

百分率



## 香港土地儲備

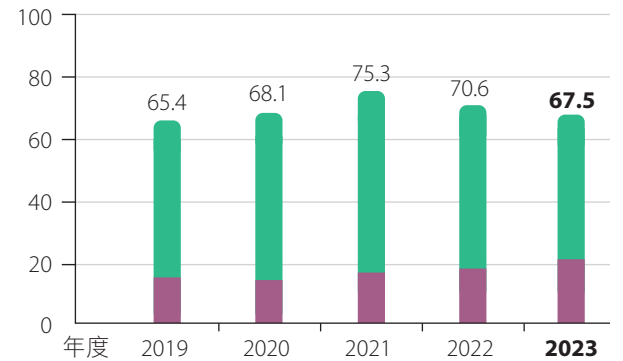
百萬平方呎



● 發展中物業

## 內地土地儲備

百萬平方呎



● 已落成物業

# 五年財務摘要

	2023	2022	2021	2020	2019
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>綜合收益表</b>					
截至六月三十日止年度					
集團收入	71,195	77,747	85,262	82,653	85,302
分部收入(包括所佔合營企業及聯營公司)	83,381	88,340	97,130	93,024	97,414
分部營業溢利(包括所佔合營企業及聯營公司)	34,689	39,010	44,176	40,781	44,388
可撥歸公司股東基礎溢利 <sup>1</sup>	23,885	28,729	29,873	29,368	32,398
投資物業之公平價值變動淨額	22	(3,169)	(3,187)	(5,847)	12,514
可撥歸公司股東溢利	23,907	25,560	26,686	23,521	44,912
可撥歸公司股東股息	14,344	14,344	14,344	14,344	13,617
<b>主要分部收入及營業溢利</b>					
(包括所佔合營企業及聯營公司)					
截至六月三十日止年度					
分部收入					
- 物業銷售	29,116	35,403	46,017	41,264	41,313
- 物業租賃	24,322	24,810	24,791	24,214	25,077
- 其他業務	29,943	28,127	26,322	27,546	31,024
	83,381	88,340	97,130	93,024	97,414
分部營業溢利					
- 物業銷售	11,299	15,847	20,994	18,377	18,697
- 物業租賃	18,461	19,250	19,149	18,565	19,678
- 其他業務	4,929	3,913	4,033	3,839	6,013
	34,689	39,010	44,176	40,781	44,388
<b>綜合財務狀況表</b>					
於六月三十日					
投資物業	403,559	398,729	395,879	380,717	386,612
物業、機器及設備	47,168	44,955	42,921	40,825	35,862
聯營公司及合營企業	101,354	101,392	101,481	78,782	73,751
其他非流動資產	11,127	12,841	13,305	13,845	12,522
供出售物業	211,639	207,136	200,934	196,153	196,107
銀行存款及現金	15,280	20,323	21,781	31,705	22,038
已簽出售合約之附屬公司資產	-	-	-	37,584	-
其他流動資產	15,864	22,191	20,118	18,220	24,270
資產總額	805,991	807,567	796,419	797,831	751,162
銀行及其他借項	(125,053)	(124,931)	(116,823)	(112,606)	(95,006)
其他負債	(74,142)	(75,892)	(79,970)	(94,810)	(80,337)
資產淨值	606,796	606,744	599,626	590,415	575,819
股本	70,703	70,703	70,703	70,703	70,683
儲備金	531,352	531,243	523,117	501,110	495,722
股東權益	602,055	601,946	593,820	571,813	566,405
永久資本證券	-	-	-	3,813	3,813
非控股權益	4,741	4,798	5,806	14,789	5,601
權益總額	606,796	606,744	599,626	590,415	575,819
淨債項	109,773	104,608	95,042	80,901	72,968
<b>主要財務資料及比率</b>					
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股數據					
賬目所示每股溢利(基本)	8.25	8.82	9.21	8.12	15.50
每股基礎溢利(基本)	8.24	9.91	10.31	10.13	11.18
每股股息	4.95	4.95	4.95	4.95	4.95
每股股東權益	207.80	207.70	204.90	197.30	195.50
財務比率					
淨債項與股東權益比率(%)	18.2	17.4	16.0	14.1	12.9
利息覆蓋率(倍)	6.8	12.8	13.8	11.8	14.6
派息比率(%) <sup>2</sup>	60.1	49.9	48.0	48.9	44.3

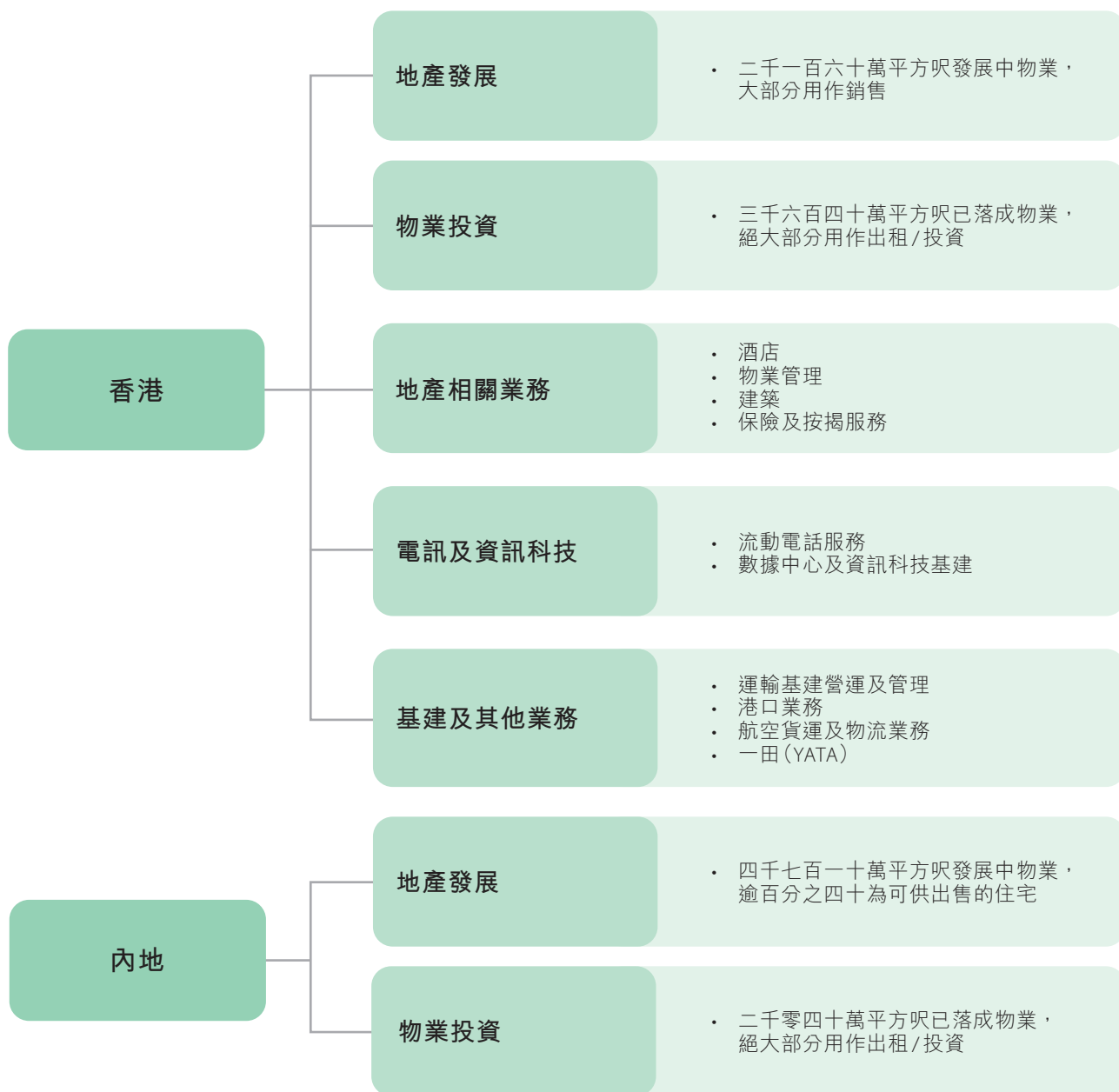
註：

1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
2. 派息比率根據基礎溢利計算



## 新鴻基地產

於二〇二三年六月三十日



集團的主要附屬公司、合營企業及聯營公司名單載於第236至244頁

# 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

## 業績

截至二〇二三年六月三十日止的年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百三十八億八千五百萬元，去年為港幣二百八十七億二千九百萬元。每股基礎溢利為港幣八元二角四仙，去年為港幣九元九角一仙。基礎溢利下跌的主要原因是物業銷售溢利減少。而出租物業組合及非地產業務則繼續為集團帶來龐大且相對穩定的經常性溢利。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百三十九億零七百萬元及港幣八元二角五仙，去年為港幣二百五十五億六千萬元及港幣八元八角二仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣二億二千一百萬元，去年公平值減少的金額為港幣二十九億零二百萬元。

## 股息

董事局議決派發截至二〇二三年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元七角，派發日期為二〇二三年十一

月十六日。連同中期股息每股港幣一元二角五仙，全年每股派息港幣四元九角五仙，與去年相同；佔本年度基礎溢利約百分之六十。集團在未來將緊守其股息政策，分派其基礎溢利的百分之四十至五十為股息。

## 業務回顧

### 物業發展溢利及租金收入

#### 物業發展溢利

回顧年內，來自物業銷售的溢利為港幣一百一十二億九千九百萬元，去年為港幣一百五十八億四千七百萬元。按所佔權益計算，年內錄得的合約銷售總額約港幣三百七十九億元。

#### 租金收入

連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，集團年內的總租金收入按年下跌百分之二至港幣二百四十三億二千二百萬元，淨租金收入按年下跌百分之四至港幣一百八十四億六千一百萬元。



○ 香港屯門NOVO LAND

## 香港地產業務

### 土地儲備

年內，集團的土地儲備增添三幅商業用地，可建總樓面面積約二百三十萬平方呎，其中一幅商業用地位於旺角，將發展為設施完善的綜合商業項目，總樓面面積約一百五十萬平方呎，包括全九龍第二高的商業大廈，預計於二〇

三〇年底前落成，其設計和規劃快將完成。項目位於傳統商業購物區，交通方便，可經由鄰近的港鐵旺角東站直達金鐘和連接深圳的跨境口岸，落成後將成為九龍的新商業樞紐，並與集團在旺角東站旁的綜合物業新世紀廣場發揮協同效應。屆時，集團在該區的商業樓面將增加至約三百萬平方呎。集團將保留三個新增項目作長線投資，地皮的詳情可參閱下表：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
旺角九龍內地段第11273號	商業	100	1,524,000 <sup>(1)</sup>
西九文化區藝術廣場大樓項目 <sup>(2)</sup>	寫字樓/商舖	100	699,000
觀塘安達臣道對出測量約份第3約地段第1077號	商場	100	110,000
<b>總計</b>			<b>2,333,000</b>

(1) 樓面面積包括寫字樓，零售部分及政府設施物業；發展計劃有待定案

(2) 項目以「建造、營運及移交」合約形式批出，為期約四十七年

截至二〇二三年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千八百萬平方呎，當中約三千六百四十萬平方呎為多元化的已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，為集團帶來可觀的經常性收入。餘下部分中，約一千四百三十萬平方呎為可供出售的發展中住宅，預計於未來六至七年分批落成，其中約一百四十萬平方呎已經預售。集團將一如既往，在考慮補充土地儲備時，恪守其審慎的理財原則。

### 地產發展

香港住宅市場在二〇二三年初短暫復蘇，但在環球經濟前景不明朗與利率高企的情況下，市道在近月回軟。買家多選擇會所設施和交通網絡完善的大型新建屋苑，令一手住宅市場相對活躍。

憑藉其信譽品牌、具吸引力的產品和卓越的服務，集團的優質物業繼續廣受買家歡迎。年內，按所佔權益計算，集團在香港錄得的合約銷售額約港幣三百三十四億元，按



○ 香港元朗The YOHO Hub

# 董事局主席報告書



○ 香港Wetland Seasons Bay

年上升百分之十三，並接近集團全年銷售目標。銷售額主要來自屯門NOVO LAND第1A期、第1B期、第2A期及第2B期、鄰近香港中文大學的University Hill第2A期及第2B期、元朗Wetland Seasons Bay第3期，以及多個已落成項目，如西九龍環球貿易廣場旁的天璽。

集團透過新地會促進集團與會員之間的雙向溝通，藉此緊貼顧客需要及市場趨勢。集團秉持以客為先的方針，為

顧客提供優質產品和服務，更力求將科技元素和自然景觀融入旗下項目，以配合顧客日益重視智能家居和健康生活模式。

按所佔樓面面積計算，集團於年內在香港竣工的物業約三百萬平方呎，可供出售的住宅物業佔約二百萬平方呎，其中大部分單位已經售出，相關項目的詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
NOVO LAND第1A期及第1B期	屯門欣寶路8號	住宅	100	807,000
The YOHO Hub	元朗朗樂路1號	住宅	合作發展	734,000
Wetland Seasons Bay第3期	天水圍濕地公園路1號	住宅/商舖	100	243,000
瓏珀山第2期	沙田多石街33號	住宅	100	174,000
KENNEDY 38	堅尼地城卑路乍街38號	住宅/商舖	53	66,000
—	何文田太子道西233號	住宅	58	42,000
<b>總計</b>				<b>2,066,000</b>

其餘約一百萬平方呎的竣工樓面為非住宅項目，包括位於觀塘的The Millennity和荃灣的數據中心MEGA Gateway，集團會保留以上兩個項目作長線投資。

截至二〇二三年六月三十日，集團未入賬的合約銷售額達港幣二百八十億元，預計當中會於二〇二三/二四財政年度確認入賬的金額約港幣二百四十億元，大部分款項將會在相關單位交樓時收取。

### 物業投資

回顧年內，集團在香港的物業投資組合繼續為集團帶來龐大的經常性收入。集團的物業投資組合多元化，連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團在香港的總租金收入按年增加百分之一至港幣一百七十七億三千八百萬元，整體出租率維持在滿意水平。

在恢復全面通關和取消所有社交距離措施後，集團旗下商場的人流和商戶銷售額均有所改善，年內平均出租率保持在百分之九十五的健康水平。集團運用其龐大的業務版圖和綜合會員計劃The Point，為在旗下香港和廣州商場消費的顧客推出跨境獎賞計劃，擴大集團的客戶基礎。

在刺激本地商場顧客消費以至吸引回頭客方面，The Point均發揮關鍵作用。集團亦提升其卓越客戶服務，以配合愈來愈多駕駛者使用電動車。為推動更多人使用電動車，集團正於旗下主要商場安裝更多特快電動車充電器，並在二〇二三年六月推出全港首個使用積分兌換的電動車特快充電服務，以便The Point會員利用在商場消費後賺取的積分，換取該項充電服務。除了集團旗下的商場外，會員亦可以在逾五十個指定的威信停車場享用免觸式泊車服務。

集團與商戶和顧客保持緊密關係，讓租務團隊時刻緊貼市場趨勢，迅速作出調整，以配合顧客不斷改變的消費喜好。此外，集團不時在旗下商場及其戶外空間進行翻新和升級工程，以增加舒適度和新鮮感。位於銅鑼灣世貿中心

基座的wwwtc mall經升級後，網羅一眾豪華品牌和熱門餐廳，商場自二〇二三年初起分期開業，成為區內新焦點。荃灣廣場等多個主要商場的戶外空間已經翻新，提供更多娛樂設施和方便舉辦戶外活動。

儘管本港寫字樓的租務查詢在二〇二三年二月恢復全面通關後有改善跡象，但寫字樓市場的經營環境仍甚具挑戰。集團的寫字樓物業組合以高水平的綠色建築標準、優良的建築質素和專業的管理服務著稱，加上與租戶建立持久的關係，年內錄得的平均出租率約為百分之九十二，屬於滿意的水平。除力爭為旗下主要的新商業項目取得領先能源與環境設計(LEED)金級或鉑金級認證外，集團亦不斷提升現有主要物業的綠色建築標準。年內國際金融中心一期及集團總部新鴻基中心均獲得LEED鉑金認證。

國際金融中心的位置優越、設施完善，一直是國際金融機構和內地企業最佳的辦公室選址，其寫字樓樓面接近全部租出；而環球貿易廣場亦憑藉相同的優勢，出租率保持在滿意的水平。儘管九龍東的競爭激烈，創紀之城寫字樓群在年內的整體出租率仍處於滿意的水平，連同觀塘巧明街98號發展項目的寫字樓部分The Millennity，將有助強化九龍東作為本港其中一個主要商業區的角色。



○ 香港觀塘APM



○ 香港中環國際金融中心

為配合本地年輕才俊和外來專才與日俱增的住宿需求，集團在新項目 TOWNPLACE WEST KOWLOON 引入嶄新概念，提供公寓式體驗和現代化住宿服務。項目樓面面積約三十七萬四千平方呎，鄰近集團商場 V Walk 及港鐵南昌站，與機場快綫九龍站及高鐵西九龍總站僅兩個港鐵站之隔，提供設施多元化和交通方便的優質住宿。項目可飽覽維港景致，同時毗鄰海濱長廊，住客可利用寬敞的休憩用地進行各類戶外活動。項目將提供優越服務和智慧家居設計，以及各式各樣的社交活動，為住客帶來優質生活體驗，預計在二〇二三年第四季開始營運。

元朗旗艦商場形點的擴展部分元點預計在二〇二四年上半年開業，屆時形點的總零售樓面將增加十萬零七千平方呎，為顧客提供更多選擇，並加強形點作為新界西北區最大型購物及娛樂總匯的地位。位於觀塘 The Millennium 的基座商場樓面面積約五十萬平方呎，提供綠化和悠閒的購物環境，預計在二〇二四年開業，將與集團區內的 APM 商場產生協同效應。

中長期而言，集團的經常性收入基礎將進一步擴大。集團正在西九龍興建高鐵西九龍總站發展項目和藝術廣場大樓項目。以上兩個項目在二〇二六年全面落成後，將與集團已落成的環球貿易廣場和兩間豪華酒店組成本港獨特的商業建築群，提供逾五百七十萬平方呎優質甲級寫字樓樓面，為中環核心商業區的租戶提供另一個理想選址；該建築群匯聚豐富的商業、零售和娛樂選項，同時享有極為完善的交通連接，可經高鐵暢達大灣區。

高鐵西九龍總站發展項目的設計以取得六個主要綠色建築及 WELL 建築認證為標準，並採用智慧節能技術及系統，將成為世界級的可持續發展及環境友善建築物之一。該項目經由一點五公里長的西九花園綠徑及其四通八達的行人天橋，連接毗鄰西九文化區的西九龍藝術公園及佐敦的已發展社區。該項目的交通網絡極佳，同時擁有充裕的戶外綠化空間，獲國際金融機構瑞銀成為寫字樓首個主要租戶。

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇二三年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共約六千七百五十萬平方呎，其中約四千七百一十萬平方呎是發展中物業。餘下約二千零四十萬平方呎為已落成物業，絕大部分是位於主要城市策略性地段的大型綜合物業，由集團保留作出租及長線投資。集團將繼續採取高度選擇性的投資策略，專注在內地一線和主要二線城市的核心地段發展。

### 地產發展

回顧年內，住宅市場疲軟，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約人民幣四十億元，主要來自杭州的合作發展項目杭州國際金融中心首兩期住宅單位，以及其他合作發展項目的住宅單位，包括佛山瀧景和成都JOVOTOWN等。在二〇二三年八月，集團推售杭州國際金融中心第三期住宅單位，市場反應熱烈。

按所佔樓面面積計算，集團於年內在內地竣工的物業約

有五百九十萬平方呎，其中約二百八十萬平方呎為住宅項目，分別為佛山瀧景和東莞瓏匯，其中大部分單位已經售出。餘下約三百萬平方呎為用作出租及長線投資的物業，包括位於上海徐家匯的ITC第三期A座，以及走高級路線的南京國金中心商場。

### 物業投資

回顧年內，受疫情持續及提供租金寬減所影響，連同所佔合營項目的貢獻，集團在內地的總租金收入按年下跌百分之四至人民幣五十二億一千五百萬元。

集團在內地的優質物業投資組合大多是位於策略性地段的大型綜合項目，交通網絡極佳，為集團提供可觀的經常性收入來源。其內地的零售物業分佈於多個主要城市的黃金地段，以市場定位清晰、服務周到和推廣方式創新見稱。位於上海浦東的上海國金中心商場，以高級商場為定位，提供尊貴的購物體驗；商場在二〇二三年上半年表現突出，商戶銷售額回升，出租率亦保持在高水平。集團物業組合內的其他優質商場在年內亦有不俗的表現。



○ 上海市ITC

(效果圖)

## 董事局主席報告書



○ 上海市上海國金中心商場

除了積極調整旗下商場的行業和商戶組合外，集團亦進行優化資產工程以提升其零售物業組合的吸引力。集團在廣州的合作發展商場天環近日新增行人隧道通往地鐵站。南京國金中心商場提升其外立面設計，並在入口處加上特別設計的天幕，提升該區的面貌。商場的高樓層區已經開業，商戶以餐廳和咖啡店為主；其餘部分會在二〇二三年底開始營業。在南京河西安達仕酒店於二〇二三年四月開業後，總樓面面積達三百四十萬平方呎的南京國際金融中心全面落成，可望成為南京第二個核心商業區河西的新焦點。

儘管內地的寫字樓租務市場充滿挑戰，集團在內地的上海國金中心、上海環貿廣場和ITC首兩期的甲級寫字樓，年內的出租率處於滿意的水平。集團致力在旗下主要商業項目加入綠色建築元素。繼上海國金中心、上海環貿廣場和上海中環廣場後，北京APM寫字樓亦在年內取得LEED認證。

展望未來，隨著集團旗下主要發展項目陸續落成，集團在內地的業務版圖將會擴大。在上海，ITC第三期的餘下部分包括樓高三百七十米的B座摩天辦公大樓、旗艦商場和Andaz Shanghai ITC酒店，其建築工程正全面進行。B座辦公樓的主體建築已經平頂，預計於二〇二四年底竣工；落成後將成為浦西最高的建築物之一，提供世界級綠色工作空間。大型商場ITC Maison將雲集多個國際知名品牌，以高奢和休閒的元素吸引顧客，預計於二〇二五年起分期開業。

廣州南站ICC以公共交通導向模式發展，連接極為繁忙的廣州南站，該站匯聚高鐵等十二條鐵路線。項目正分期發展，落成後將成為大灣區集商業、生活和完善交通網絡於一身的樞紐之一。集團合作發展項目杭州國際金融中心位於杭州核心商業商務區錢江新城的臨江地段，其設計和建築方案均結合綠色和智能科技，以配合杭州的數碼經濟轉型，有助杭州發展為充滿創意和活力的城市。



○ 上海市ITC第三期A座



## 其他業務

### 酒店

年內，隨著本港逐步通關，海外和內地旅客回歸，香港酒店業持續復蘇。在經營環境改善的情況下，集團在香港的酒店物業組合錄得營業溢利。

酒店的管理團隊增加使用智能科技和機械人，以提升營運效率和減輕前線員工的工作量。「帝賞」已為「帝」系酒店募集超過十萬名會員，增長進度令人鼓舞。「帝賞」亦與集團旗下The Point合作，吸納更多新會員，並為The Point會員提供更多獎賞優惠。

年內，上海浦東麗思卡爾頓酒店的表現顯著改善，主要是受到國內旅遊復蘇帶動。南京國金中心內的南京河西安達仕酒店於二〇二三年四月開始營運。集團佔百分之九十股權的蘇州四季酒店預計於二〇二三年底開業。

### 電訊及資訊科技

#### 數碼通

回顧年內，數碼通的業務保持平穩。自二〇二三年初開始，該公司的漫遊收入逐步回升。客戶轉用5G服務的趨勢持續，5G用戶佔比達百分之三十七。然而，業內競爭



○ 數碼通致力提供優質流動通訊服務



○ 南京市南京河西安達仕酒店

依然激烈，價格面對沉重壓力。工資、電費和其他營運成本上漲，令營運開支增加。因應經營環境困難，以及需向政府支付高額的頻譜費用，該公司集中把資源投放於其世界級的5G網絡，並提升客戶服務。多份刊物確認該公司在港鐵站內提供的下載速度為全港最快。

數碼通已增強在5G家居寬頻業務的領先地位，在沒有光纖接駁的家庭中，新增用戶大幅上升。該公司的企業應用方案業務亦取得初步佳績。集團對數碼通的前景仍然充滿信心，並將繼續持有該公司的股權作為長線投資。集團亦將利用數碼通作為其電訊技術部門，運用科技進一步改善集團整體的客戶體驗。

#### 新意網

回顧年內，市場對新意網數據中心的需求依然殷切，在企業和消費者持續數碼化的帶動下，該公司的收入和溢利繼續錄得增長。該公司得悉跨國和內地公司因應未來業務增長而增加對香港數據中心的需求，反映香港繼續被視為亞洲的重要數據樞紐。在歐美地區，隨著生成式人工智能在近年冒起，市場對數據中心電力容量和承載力的需求進一步增加，有跡象顯示相同情況快將在亞洲出現。

# 董事局主席報告書

展望未來，儘管新意網持續有新設施投入服務，但仍需應對各項不明朗因素和逆境。包括人力資源、建築和利息在內的成本近日大幅增加。此外，荃灣和葵涌區的新數據中心供應較多，價格亦可能受壓。為降低相關風險，該公司會分期發展旗下的新數據中心。MEGA IDC是新意網在將軍澳的旗艦項目，擁有極佳的基礎建設和連接能力，不少潛在客戶對該項目深感興趣，首期逾五十萬平方呎樓面將於二〇二四年初或之前落成，餘下期數的發展進度將視乎項目的需求和承租情況。相關安排不單可減輕該公司的資本支出，亦讓其服務能夠更切合客戶未來的需要。

新意網在對香港科技園公司(科技園)的司法覆核中勝訴。裁決是針對疑有不少數據中心營運商於未經授權的情況下在科技園轄下工業村內分租物業；該公司提出科技園應立即要求所有租戶的董事簽署聲明，確認並無違反租約，以堵塞將軍澳工業邨違規租戶未來所有的尋租漏洞。科技園應盡快糾正相關問題，因這對香港創新行業的長遠發展至關重要。

## 基建及其他業務

年內，集團基建及交通業務表現各異。受本地經濟復蘇帶動，威信集團的業務有所改善；跨境運輸恢復後，三號幹線(郊野公園段)的車流量開始回升。包機需求在全面通關後增加，香港商務航空中心的業務反彈。機場空運中心繼續協助物流界運送對時間性要求高的貨物，但環球經濟不明朗，貨物吞吐量下跌，其業務表現亦難免受到影響。面對來自歐美的環球需求疲弱，香港內河碼頭的吞吐



○ 新意網位於荃灣的新數據中心MEGA Gateway

量減少，但該公司已實施嚴格的成本控制措施，以維持營運效率和盈利能力。

一田建立了良好的商譽，在超市業界的聲譽極佳。該公司將在來年分期推行大型改造計劃，由沙田旗艦店開始，以進一步加強產品選擇、貨品質素和客戶服務。該公司期望在產品選擇以至購物體驗方面，均能成為香港業界的翹楚，將與集團的商場緊密合作，以帶動人流和全面提升顧客體驗。

## 集團財務

集團致力維持財政可持續性，保持穩健的負債水平、充裕的流動資金及分配得宜的債務償還年期，這些一直是集團審慎財務政策的基礎。集團有龐大的經常性收入，並恪守嚴謹的財務守則，為渡過經濟逆境做好準備，並因而成為本港評級最高的地產商之一。穆迪及標普分別再次給予集團A1及A+的信貸評級，兩者的評級展望均為穩定。

在銀行界大力支持下，集團於二〇二三年五月籌組了歷來最大筆、金額達港幣二百七十五億元的五年期銀團貸款。同時，儘管內地房地產市場仍然充滿挑戰，集團仍獲內地銀行鼎力支持，簽訂新的人民幣貸款協議，為集團的內地項目提供資金。

年內，集團發行了港幣五億元的三年期債券、七千萬美元的三年期債券及人民幣二億元的十年期離岸人民幣債券。集團並首次在內地發行人民幣二十億元的商業抵押擔保債券，以增加融資工具和渠道。此外，集團自二〇二三年七月起，發行了三批五年期離岸人民幣債券，以及兩批兩年期離岸人民幣債券，總金額合共人民幣十五億元。

新增的人民幣借貸有助集團平衡其人民幣資產和負債。此外，現時人民幣融資的息率較為理想，讓集團有機會減低整體借貸成本。集團亦會繼續善用在岸人民幣貸款以支付內地發展項目的建築開支。截至二〇二三年六月，集團的總借貸額中，約百分之四十二為港元定息債項或以人民幣為單位的債務。

集團恪守一貫的財務守則，並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團所有的美元借貸亦以交叉貨幣掉期進行對沖。

## 企業管治

集團恪守高水平的企業管治，以維護所有持份者的利益，這項承諾是集團長遠和持續發展的基石之一。董事局負責監督集團的整體策略和業務方針，共有二十名成員，其中獨立董事的佔比較高。董事局匯聚不同背景、專業範疇、商業經驗和性別的人士，以配合集團的策略、管治和業務需要。除了協助董事局決定重要營運事宜的執行委員會外，其他董事局委員會皆由獨立非執行董事擔任主席，全體成員均為非執行董事，大部分為獨立非執行董事。此外，危機管理專責小組負責協助董事局處理重大突發事件。

集團一直致力維持良好的企業管治，為所有持份者創造長遠價值，多年來獲得國際知名財經刊物認可。回顧年內，集團獲《Euromoney》選為「香港最佳地產公司」，以及獲《Asiamoney》頒發「香港最傑出公司—地產組別」獎項。

## 可持續發展

集團持續提升其ESG標準和作業守則，以達至可持續發展，並為持份者創造長遠價值。年內，集團入選《標普全球可持續發展年鑑2023》，其他業界認證包括連續四年在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，以及自二〇一八年起獲納入「富時社會責任指數系列」成份股。

### 環境

為了抵禦氣候變化和打造更潔淨的城市，集團定下十年環境目標，相關工作進展順利。集團除了採用環保設計外，亦運用最新的綠色建築技術減少地盤產生的廢氣和廢料。年內，集團與本地一所大學合作研究綠色建築方案，協助香港走向碳中和及發展為智慧城市。由集團建築部成立的公司亦開發了創新方案以優化建築流程。

## 董事局主席報告書

集團一直力爭為發展中的主要商業項目取得LEED金級或鉑金級認證。住宅項目方面，NOVO LAND成為全港首個同時獲得三項國際級健康建築認證的住宅物業。

集團遵從就企業加強披露與氣候相關風險和機遇所釐定的國際標準，已委託第三方顧問，協助集團按照「氣候相關財務披露工作小組」的準則作出匯報，以及研究集團的「範疇三排放」(特定類別間接排放)問題。集團正發展本港其中一個最大的太陽能發電網絡，推動能源轉型，該計劃的關鍵部分是集團聯同其他參與者，在將軍澳興建全港首個位於堆填區的太陽能發電場。

過去兩年，電動車數目顯著增加，但公共充電器的數量有限，加上大部分為慢速充電模式，不少駕駛人士感到不便。為協助解決有關問題，集團計劃於在二〇二四年中之前於旗下全港主要商場安裝電動車特快充電器，The Point會員更可以利用積分換取這項服務。

### 社會

集團持續運用本身的資源，改善市民生活，並協助解決香港部分社會問題，致力回饋社會。集團在年內借出位於元朗的地皮予香港特區政府興建簡約公屋，成為率先參與這個大型社會項目的發展商之一。為配合特區政府輸入建造業勞工的計劃，集團將早前無償借出元朗一幅土地的使用協議延長，以便設置外勞中央宿舍。

年內，集團參與特區政府的「共創明Teen計劃」，促進基層家庭初中生的個人成長。此外，集團參與「企業內地與海外暑期實習計劃2023」，安排正接受專上教育的學生到內地不同崗位實習。香港挪亞方舟由集團以非牟利方式營運，透過為基層人士舉辦大型慈善活動，促進社會共融。新鴻基地產郭氏基金繼續與內地大學為主的學府合作，設立各類獎學金，基金於二〇〇二年成立以來，合共逾七萬人受惠。



○ NOVO LAND是全港首個同時獲得三項國際級健康建築認證的住宅物業



○「新鴻基地產香港單車節」有助推動香港成為舉辦大型體育賽事的中心

集團透過新聞會支持香港推行STEM教育。新聞會在二〇二三年第二度與合作夥伴舉辦「未來工程師大賽」，透過這個重點項目鼓勵中小學生發揮創意，設計適用於日常生活的科技應用。另外，新聞會贊助社企出版一本免費派發予全港幼稚園的繪本，當中介紹香港自回歸以來，在歷史、文化和STEM方面的發展。

隨著香港復常，集團繼續透過「新鴻基地產香港單車節」推廣「運動行善」精神；該項盛事於二〇二二年十二月復辦，是全年最大型的戶外體育活動，有助推動香港成為國際體育賽事中心。

## 展望

環球經濟仍然面對不少挑戰，包括地緣政治風險持續、貿易摩擦加劇和西方經濟體通脹高企，預期需求疲弱亦會進一步窒礙國際貿易。雖然大部分先進經濟體的息率或會在高水平維持一段時間，但高利率應可令通脹降溫，目前加息周期或已接近尾聲。

鑑於外圍環境嚴峻複雜，內需不足和房地產市場的供需問題，內地經濟正面對不少困難。為應對相關挑戰，中央政府除繼續實施積極的財政政策和審慎的貨幣政策外，亦已調整樓市政策，並推出更多穩就業和擴大消費的措施。

外圍經濟前景疲弱等多項因素或會影響香港經濟的復蘇步伐。然而，政府已推出吸納外來人才和輸入勞工等一系列措施，預期可提升本港的整體承載力和競爭力。吸引重點企業的措施亦取得良好進展，將為本港引入資金與人才。預計這些利好因素有助支持本港的房屋需求，加上香港致力發展為國際創新科技中心，可望為本地增長注入新動力。可持續的經濟增長應有利樓市發展。

## 董事局主席報告書

一如既往，集團在補充土地儲備時會採取選擇性的策略和恪守審慎的財務原則，並嚴格控制資本支出。集團的可供銷售新項目會在準備就緒後推出市場，並加快推售已落成的待售單位及非核心物業，務求帶來持續的現金流。在二〇二三/二四財政年度的餘下時間，集團推售的香港住宅項目包括元朗天榮站發展項目第一期YOHO WEST、元朗The YOHO Hub II、屯門NOVO LAND第三期、位於啟德的天璽·天和天璽·海的第一期，以及位於何文田太子道西的合作發展項目。內地方面，集團計劃推售上海濱江凱旋門新一期單位，以及杭州國際金融中心和佛山瀧景等合作發展項目的新批次。

集團繼續投放資源，加強其投資物業組合的競爭力。集團除了增加組合內的綠色建築和定期為物業升級外，亦持續利用創新科技和數碼方案提升物業和服務質素，為租戶和顧客創造更高的價值。

隨著旗下的新投資物業在未來兩、三年相繼落成，集團的經常性收入基礎將進一步擴大。香港方面，TOWNPLACE WEST KOWLOON將在二〇二三年第四季開始營運。元朗形點商場的擴展部分和觀塘The Millennity的基座商場均預計在二〇二四年開業。內地方面，上海ITC最後一期預計於二〇二四年底竣工。這些項目將陸續為集團增添經常性收入。中長期而言，香港高鐵西九龍總站發展項目等主要綜合物業相繼落成後，將進一步壯大集團的經常性收入。

在「一國兩制」下，香港擁有健全的普通法制度和低稅制。憑著背靠祖國、聯通世界的競爭優勢，加上愈趨成熟的「一帶一路」和粵港澳大灣區建設，香港全力推進「八大中心」的建設，包括國際金融及貿易中心和創新科技中心。集團對內地和香港的前景充滿信心，將繼續在香港及內地主要城市投資。



○ 香港元朗元點（形點商場擴展部分）



○ 香港高鐵西九龍總站發展項目

(效果圖)

集團多年來秉持「以心建家」的精神，致力提供優質物業和服務，信譽昭著。集團十分重視與持份者保持聯繫，與顧客和租戶建立持久和緊密的關係，因此能迅速地作出應變，與時並進。集團有龐大的物業投資組合，連同非地產業務，為集團帶來穩定且可觀的經常性收入。憑藉以上因素，加上雄厚的財務實力，集團得以展現強大韌性，安然渡過各種衝擊和挑戰。在過去的五十年間，集團的管理團隊曾應對香港不同的發展周期，在這方面擁有豐富的經驗，團隊已作好準備，帶領集團克服即將來臨的挑戰。在未來的日子，集團將繼續緊守審慎的財務原則，採取專注的投資策略，以達至可持續發展。集團將興建更多優質物業，以滿足大眾對享受健康和綠色生活的期望，亦會利用自身資源協助建設更美好的社會。

## 董事及致謝

吳向東先生將於股東週年大會上退任本公司獨立非執行董事。本人感謝他在任期間為集團作出寶貴的貢獻。

本人謹藉此機會表揚全體員工的努力和付出貢獻。各員工盡忠職守和發揮高度專業的精神，讓集團得以成功，並實踐堅持高質素的承諾。本人亦對董事局各成員的指導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

### 郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二三年九月七日

# 業務模式及策略方向

## 執行委員會



郭炳聯\*  
(主席兼董事總經理)

\*執行董事



黃植榮\*  
(副董事總經理)



雷霆\*  
(副董事總經理)



董子豪\*



郭基輝\*



郭基泓\*



馮玉麟\*

## 業務模式

集團為香港最具規模的地產商之一，致力在香港和內地發展和出租優質物業，並為住客、購物者和租戶提供貼心服務，為股東與其他持份者創造持續的價值。

發展可供出售的物業是集團兩項核心業務之一。集團採取垂直業務架構，從土地收購、項目規劃、項目管理、物料採購、工程建築、市場營銷以至物業管理，確保每個環節均達到高水準，有助集團控制物業的品質。

集團的另一項核心業務是物業投資。多年來，集團在香港和內地主要城市興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質的寫字樓及商場。集團另有酒店、優質服務式套房酒店及豪華住宅的物業組合，以滿足不同顧客需求。集團旗下物業投資組合亦包括工業大廈、貨倉、數據中心及停車場。

集團的主要收入來源是物業銷售及物業投資租金收入。集團將可持續發展作為其首要任務之一，將環境、社會及管治(ESG)元素融入其物業發展和管理業務。

## 核心價值

以下的集團核心價值是業務長遠發展的基石。

- **以心建家**  
建造優質物業及提供卓越服務，致力建設理想生活環境，為集團營運地點所屬的社區締造可持續的價值
- **快、好、省**  
貫徹「快、好、省」精神，贏得持份者的支持和信賴
- **以客為先**  
想顧客所想，提供比預期更佳的優質產品及貼心服務
- **與時並進**  
緊隨市場步伐，訂立高指標，同時透過終身學習提高應變能力，不斷探索新意念
- **群策群力**  
致力培育優秀及具才能的工作隊伍，彼此發揮團隊合作精神，以集體經驗及專業知識，努力達成目標

## 策略方向

集團採取以下的策略，為股東持續創造價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理





劉德揚\*



馮秀炎\*



陳康祺\*



容上達



李清鑑



林家強

### 平衡收益來源

長期而言，集團致力確保相對平衡的收入來源，著重發展物業以供銷售及來自物業投資組合的租金收入。該策略有助集團在保持穩定的現金流，與提高資產周轉率之間取得平衡。

集團的物業投資組合旨在為股東帶來穩定增長的收入來源。積極的租務管理、提升資產質素和調整行業及租戶組合，都是集團能在租務市場保持領導地位的主要因素。

集團的地產發展業務有助加快資產周轉，以及增加流動資金和提高資本運用效率，是集團另一個長遠的增長動力。集團致力確保有卓越的質素及服務，令產品享有溢價。

### 專注香港

集團數十年來見證香港成長，多年來建立昭著的信譽和優質品牌。香港在「一國兩制」下享有獨特優勢，集團對香港的長遠前景充滿信心，深信香港具備作為國際金融、航運、貿易及創科中心的優勢，並繼續是內地通往國際的門戶。

集團多年來透過投標、更改土地用途及其他途徑增添在香港的土地儲備，重點吸納具高投資潛力的優質地皮。集團憑藉「以心建家」的理念，成為備受客戶愛戴的發展商。提

供卓越的產品及服務，持續鞏固其優質品牌是集團的核心策略之一。多年來，集團致力提升其優質品牌，深得市場認同，並承諾未來將繼續強化其優質品牌。

### 在內地擴展業務

集團對內地的長遠前景保持樂觀。內地提供不同投資機會，集團採取高度選擇性及專注的策略於主要城市發展。集團憑著其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，在內地繼續專注建立及加強其優質品牌，並發展高質素項目。

### 審慎財務管理

穩健財政狀況是集團成功的要素。審慎的財務管理確保集團穩健地持續發展，並且令集團可以抓緊機會，投資具有吸引力的項目。

集團經常將借貸維持於合理水平，並重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常運作及策略性投資。

集團透過多元化資金來源進一步鞏固財務實力。憑藉其高信貸評級，集團在債券資本市場融資時擁有優勢。集團亦與銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額作業務發展之用。

# 業務概況





香港維港門廊

## 香港地產業務

### 年度摘要

- 集團持有多元化土地儲備，截至二〇二三年六月三十日，總樓面面積為五千八百萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業約三百萬平方呎，其中約二百萬平方呎為可供出售的住宅物業
- 合約銷售總額約港幣三百三十四億元
- 集團多元化的優質出租物業組合的淨租金收入為港幣一百三十二億四千九百萬

### 土地儲備

回顧年內，集團的可供發展土地儲備新增三幅商業用地，按所佔權益計算，總樓面面積合共約二百三十萬平方呎，有關新增地皮的詳情可參閱第9頁的董事局主席報告書。

截至二〇二三年六月三十日，集團在香港持有的土地儲備總樓面面積達五千八百萬平方呎，包括約二千一百六十萬平方呎發展中物業，以及約三千六百四十萬平方呎已落成物業。

集團持有規模龐大的已落成物業組合，絕大部分用作出租及長線投資。物業分佈全港多區，不論是用途、樓層面積和租金水平均十分多元化，而且大多位於鐵路沿線或港鐵站旁。物業組合內約百分之三十四為商場及零售樓

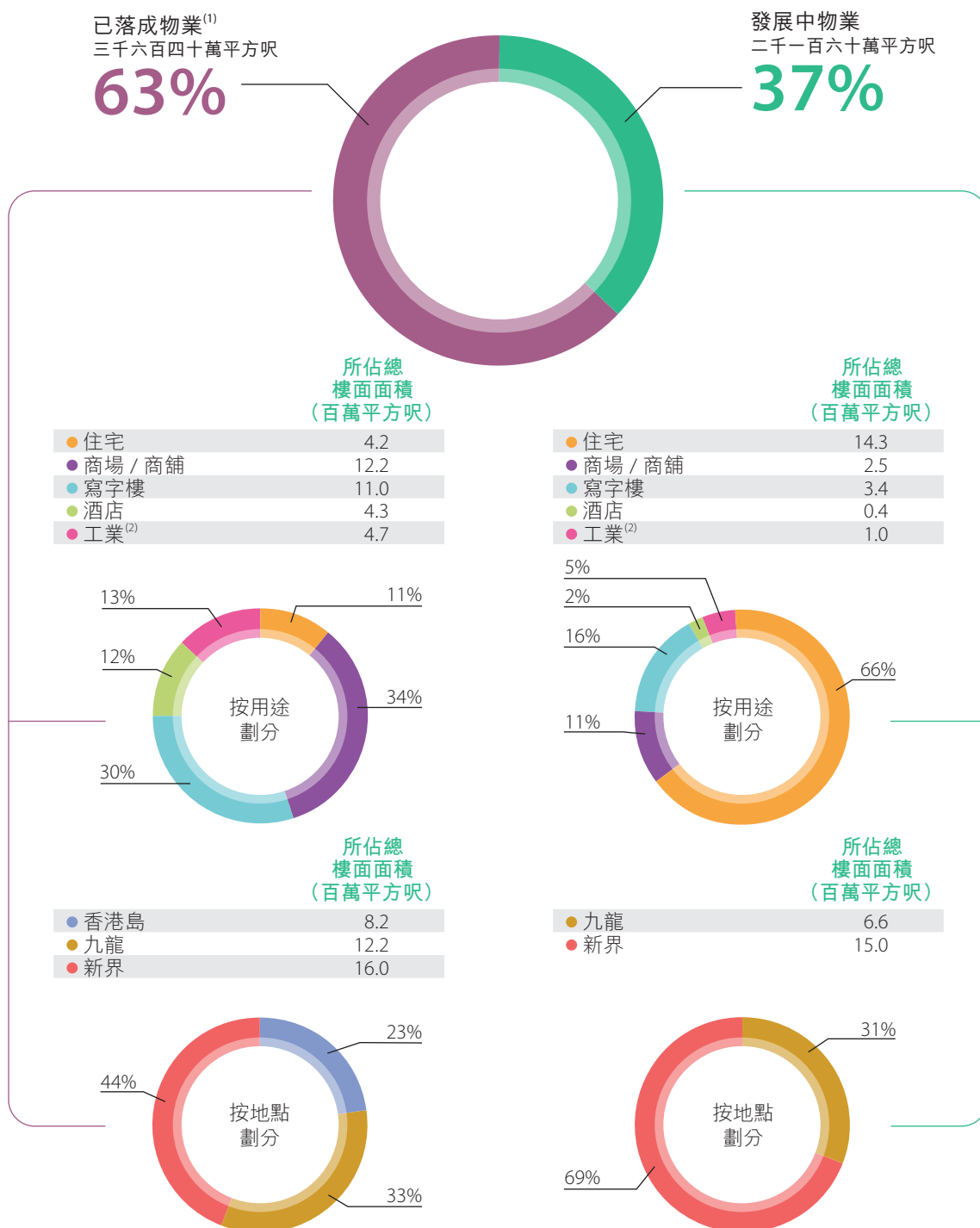
面，百分之三十為優質寫字樓，約百分之十三為工業大廈和數據中心。該優質出租物業組合的需求來自不同類型的租客，他們同樣希望享有便捷的交通和高質素的顧客服務。與此同時，愈來愈多企業欲承租在綠色建築方面符合高標準的優質物業，集團的項目亦能滿足相關需求。

在香港，集團持有約二千一百六十萬平方呎發展中物業，足以應付集團中期發展所需，其中約一千四百三十萬平方呎將用作發展不同類型的可供出售住宅物業，分佈香港各區；餘下七百三十萬平方呎將留作出租及長線投資，大部分為綜合發展項目，當中包括位於西九龍的商業地標，預期可為集團現有物業組合帶來強大的協同效應。

截至二〇二三年六月三十日，集團在香港的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

## 香港土地儲備組合

(截至二〇二三年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千八百萬平方呎)



(1) 絕大部分用作出租 / 投資

(2) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

# 香港地產業務 地產發展



屯門 NOVO LAND 會所





元朗 The YOHO Hub 會所



## 地產發展



○ 高鐵西九龍總站發展項目

集團致力興建可持續發展的優質物業，以配合大眾追求更美好的生活，因此繼續在合適的時機補充在香港的可供發展土地儲備，年內按所佔權益計算的新增樓面面積約二百三十萬平方呎。

集團在十年前首創為新出售的香港住宅物業提供「首三年保修」，足證集團堅持提供優質產品。此舉不單為業界定下新標準，更大大提高了集團的品牌聲譽。集團除了善用創新的建築科技外，亦經常採用新技術監察建築安全和產品質素。

集團透過將創新的發展概念引進旗下物業，力求為住戶和租客創造長遠價值。相關措施包括利用智能科技提升用家體驗和滿意度，以及提高營運效率；此外，因應大眾

日益嚮往健康和智能化的生活，集團在旗下物業的每個環節，將綠色和可持續發展元素融入智能化和便捷的生活模式，而且不論是住宅還是商業項目，均力爭取得高級別的國際綠色認證。新地會有效地促進集團與顧客之間的雙向溝通，集團亦一直透過這個平台，緊貼顧客需要和市場趨勢。

儘管物業市道在二〇二二年下半年處於整固期，但按所佔權益計算，集團於回顧年內在香港仍錄得約港幣三百三十四億元的合約銷售額。推售的主要住宅項目包括屯門NOVO LAND第1A、1B、2A及2B期、毗鄰香港中文大學的University Hill第2A期和第2B期，以及三個位於元朗的已落成物業，包括Wetland Seasons Bay第3期、Grand YOHO第2期和PARK YOHO Bologna。





○ 啟德天璽·天

## 主要發展中項目

集團在本港擁有多元化的發展中物業組合，物業分佈全港，涵蓋大型屋苑、豪宅、優質寫字樓和現代化的零售物業，其中大部分位於新發展區，或是現有或計劃興建的鐵路沿線，地理位置優越。主要發展中項目詳情如下：

### 九龍

#### 天璽·天

##### 新九龍內地段第6568號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎(住宅) 二十二萬平方呎(零售)
單位約數	: 一千五百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年上半年起分期取得

天璽·天位於啟德城中心，總住宅樓面約一百一十萬平方呎，將是區內最高的住宅發展項目。住宅部分包括五幢高層大樓，合共提供約一千五百個住宅單位，現正分期發展。項目提供多種間隔，戶型涵蓋開放式以至四房單位，亦設有少量特色單位，配合不同置業者的需要。住客可在項目的會所內享受極為豪華和愉快的體驗。高層單位可享有壯麗的維港景致。

基座商場共分四層，總零售面積二十二萬平方呎，將設有融合大自然的空中花園，以及直通港鐵啟德站的地下購物街，讓住戶既能享受輕鬆寫意的生活，又能享有城市的便利。項目的上蓋工程進展順利。項目將設有全天候有蓋行人通道，連接至港鐵站和啟德城中心的其他部分，方便住客經鐵路暢達本港其他商業區。中九龍幹線將在二〇二五年落成，屆時會進一步加強該項目與高鐵和西九龍的交通連接。

#### 天璽·海

##### 新九龍內地段第6551號

(佔100%)

地盤面積	: 十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 六十二萬五千平方呎(住宅) 二萬四千平方呎(零售)
單位約數	: 四百五十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年下半年起分期取得

天璽·海位於啟德前跑道南端，鄰近啟德郵輪碼頭。該臨海項目分兩期發展，將提供約六十二萬五千平方呎住宅樓面，以及約二萬四千平方呎零售樓面。住宅部分設有九幢高層大樓和小量低密度建築，合共提供約四百五十個豪華單位，戶型以大單位為主，包括數十間特色大宅和複式單位。項目經精心設計，盡量利用臨海的優勢，差不多



○ 啟德天璽·海

## 地產發展

所有單位皆享有遼闊的維港兩岸景致。天璽·海的會所將悉心為住戶帶來美好生活體驗，會所設施應有盡有，當中包括室內和室外泳池。項目將提供充足的泊車位，令住戶倍感方便。天璽·海首期提供約二百六十個單位，其建築工程進展順利。項目全面落成後，預期可與天璽·天發揮協同效應。

項目設有沿海濱長廊而建的商舖，讓住客享受休閒生活體驗和購物便利。此外，住客可經由啟德空中花園，步行前往鄰近的啟德郵輪碼頭、啟德跑道公園，以及日後的都會公園和旅遊中樞發展項目。啟德空中花園是多用途的架空平台花園，全長約一點四公里，提供約兩公頃的戶外綠化空間。

### 高鐵西九龍總站發展項目

#### 九龍內地段第 11262 號

(合作發展)

地盤面積	: 六十四萬三千平方呎
所佔總樓面面積	: 一百二十萬平方呎(寫字樓) 六十萬零三千平方呎(零售)
預計落成日期	: 二〇二五年底起落成

該項目坐落香港唯一高鐵站的上蓋，毗鄰機場快線並連接另外三條港鐵路線，聯通內地主要城市和世界各地，交通網絡極佳。該綜合發展項目將提供約二百六十萬平方呎優質甲級寫字樓，以及約六十萬平方呎零售樓面，將成為迅速發展的西九龍區內的地標物業。集團會持有全部零售樓面及約一百二十萬平方呎寫字樓作長線投資，寫字樓其餘部分由兩名長線策略投資者持有。

該項目按照六個主要綠色建築認證和WELL認證的最高評級標準設計，落成後將成為全球其中一個在環境友善及可持續發展方面均表現突出的物業，項目現時已取得領

先能源與環境設計(LEED)和WELL鉑金級預認證。該項目採用全新設計的智慧節能技術及系統方案，將成為本港首個配備靈活電能管理的大型綠色智慧節能綜合體。項目的上蓋建築工程進度良好。

項目提供約十萬平方呎戶外空間，包含大量綠色及健康元素，並設有開放予公眾的戶外觀景台。項目亦將通過全長一點五公里的西九花園綠徑，把佐敦及油麻地一帶的舊社區與海濱連接起來。預期該項目可與集團在鄰近的已落成項目環球貿易廣場，以及興建中的藝術廣場大樓項目產生協同效應，在西九龍組成一個獨特的商業建築群。如欲了解更多資料，可參閱以下關於藝術廣場大樓項目的詳情。

### 西九文化區藝術廣場大樓項目

(100%)

地盤面積	: 七萬二千平方呎
總樓面面積	: 六十七萬二千平方呎(寫字樓) 二萬七千平方呎(零售)
預計落成日期	: 二〇二六年

集團在二〇二二年十一月投得西九文化區藝術廣場大樓項目的發展和營運權，項目以「建造、營運及移交」合約形式批出，為期約四十七年。該海濱項目毗鄰M+博物館，將發展為三幢甲級寫字樓，總樓面面積約六十七萬二千平方呎，另設約二萬七千平方呎零售樓面，大部分樓層



○ 西九龍藝術廣場大樓項目  
(概念圖由西九文化區管理局提供)

可飽覽維港景致和香港島的天際線。項目是西九文化區重要的一環，將有助促進香港發展為中外文化藝術交流中心。項目正處於規劃階段，預計在二〇二六年落成。

項目將經由有蓋行人天橋連接毗鄰的環球貿易廣場，以便乘搭高鐵、機場快線及其他港鐵線和多條巴士線，交通四通八達。該項目加上集團已落成的環球貿易廣場和興建中的高鐵西九龍總站發展項目，將在西九龍組成優質的寫字樓建築群，合共提供五百七十萬平方呎甲級寫字樓。西九龍是香港及大灣區內一個獨特且兼具商業、文化、藝術、零售、娛樂和交通配套的樞紐，集團組成的寫字樓建築群將進一步提升相關地位。

#### 旺角九龍內地段第 11273 號

(佔 100%)

地盤面積	: 十二萬四千平方呎
總樓面面積	: 一百五十萬平方呎(商業) <sup>(1)</sup>
預計落成日期	: 二〇二六年後

集團在二〇二三年三月透過公開投標購入一幅位於旺角優越地段的商業用地，計劃將地皮發展為綜合商業項目，包括興建一幢逾三百米高的摩天大樓，預計該大樓將是九龍區第二高的地標物業。項目位於本港其中一個最繁忙的地區，位置優越，設有行人天橋連接港鐵旺角東站和旺角站，項目亦設有公共運輸交匯處，當中包括過境旅遊巴士總站，並提供約八百個車位，將成為新的交通樞紐。項目正處於設計及規劃階段。



○ 旺角九龍內地段第11273號

該地標綜合項目設有商業部分、政府設施和大量戶外綠化空間。項目的空中觀景台可讓遊人飽覽九龍半島的景致，並可經由行人通道暢達集團位於港鐵旺角東站旁邊、由商場MOKO、帝京酒店和新世紀廣場兩幢優質寫字樓所組成的綜合項目，加強彼此的協同效應，兩個綜合物業將能同時受惠。

(1) 樓面面積包括寫字樓、零售部分及政府設施物業，項目的發展計劃有待定案

## 地產發展



○ 大埔Silicon Hill及University Hill



○ 西沙大埔市地段第253號

### 新界東

#### Silicon Hill/University Hill

##### 大埔市地段第244號

(佔100%)

地盤面積	: 三十五萬四千平方呎
總樓面面積	: 九十萬平方呎(住宅) 二萬三千平方呎(零售)
單位約數	: 一千九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年上半年起分期取得

該項目位於繁盛的大埔白石角社區，將分期發展為十四幢住宅大樓，合共提供約一千九百個單位。項目第一期Silicon Hill約六百個單位在二〇二二年六月發售，已接近沽清。餘下期數名為University Hill，提供約一千三百個單位，在二〇二三年四月及五月分批推售，市場反應正面。

集團將科技和智能設計融入項目發展，包括與數碼通緊密合作，在建築階段安裝入牆無線上網系統，住客可使用自己的裝置，遙控冷氣系統和智能燈掣，體驗可持續發展的智能化生活。因應社會對環境、社會及管治(ESG)的關注程度日增，項目的會所亦引入著眼於環保和可持續發展的服務。

項目的零售樓面約二萬三千平方呎，包括全長超過二百米的購物街，為住戶提供近在咫尺的購物和餐飲選擇。零售部分將設有一田和多類型的商戶，力求迎合住戶的需要。項目鄰近擬建的港鐵科學園/白石角站，配合多條已獲批開辦的巴士線，交通將更為便捷。整個項目已經平頂。

#### 西沙大埔市地段第253號

(佔100%)

地盤面積	: 六百七十萬平方呎
總樓面面積	: 五百七十萬平方呎(住宅) 十三萬平方呎(零售)
單位約數	: 九千七百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年上半年起分期取得

位於西沙的大型項目的住宅總樓面逾五百萬平方呎，提供約九千七百個單位，設有多種戶型，另有約十三萬平方呎零售樓面。項目以低密度發展，四周環境清幽，大部分單位可享壯麗山景或海景。

該標誌性住宅項目經過細心規劃，全面融合四周的自然環境，主要設計概念包括心康體健、綠化與可持續發展、智能便捷和跨世代生活。項目將有各式各樣的社區配套，例如配備國際級設施並可用作訓練年輕運動員的體育中心、為香港多種新興運動而設的場地，以及其他消閒

和康樂設施。該項目是按照「WELL健康社區標準™」和綠建環評金級認證的標準設計。

項目將設有兩個運輸交匯處，住戶可在就近地方乘搭公共交通工具，出入十分方便。從項目前往港鐵烏溪沙站的車程只需約四分鐘，當西沙路擴闊工程於二〇二四年上半年完工後，項目的對外交通連繫將進一步提升。項目首期的上蓋工程進展順利。

### 粉嶺上水市地段第279號

(佔100%)

地盤面積	: 二十萬平方呎
總樓面面積	: 九十九萬九千平方呎(住宅) 十三萬二千平方呎(零售)
單位約數	: 二千一百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二六年後

項目鄰近快將動工的港鐵古洞站，住宅總樓面面積約一百萬平方呎，另設約十三萬二千平方呎零售樓面。住宅部分設有六幢高層大樓，提供約二千一百個單位，以中小型單位為主。項目的設計創新，利用智能科技為住戶提供更舒適和實用的居所。兩層高的基座商場將設有多元化的餐廳和潮流生活店，照顧附近居民的不同需要。

項目憑藉完善的交通網絡和地理優勢，將成為北部都會區的焦點。項目鄰近港鐵站，其基座亦將興建公共運輸交匯處，加上與邊境的出入境管制站相距不遠，住戶不論前往深圳或香港的商業中心均十分方便。該項目亦靠近位於落馬洲河套區的港深創新及科技園和擬建的新田科技城，可憑藉地理優勢吸引科技專才。預計項目的地基工程將於二〇二三年底完成。

## 新界西

### The YOHO Hub II/元點

#### 元朗市地段第510號

(合作發展)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎(整個項目)
總樓面面積	: 六十二萬七千平方呎(住宅) 十萬零七千平方呎(零售)
單位約數	: 九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年上半年

The YOHO Hub位於港鐵元朗站上蓋，設有六幢高層住宅大樓，提供約二千個單位，另設十萬零七千平方呎零售樓面。第一期約一千個單位已在二〇二三年上半年開始交付買家。第二期將設有兩幢住宅大樓，提供超過九百個單位，戶型多元化。第二期落成後將成為元朗市中心最高的住宅樓宇，向南的高層單位可飽覽大欖郊野公園景致，向西北單位則眺望深圳灣。項目設有兩個會所，住戶可享用各種消閒設施，包括兩個游泳池和一條緩跑徑。項目的工程進展順利。



○ 元朗The YOHO Hub

## 地產發展

YOHO系列是發展成熟的社區，為了更加方便住戶，將有全天候的行人天橋網絡連接港鐵站和區內其他建築物。項目基座設有零售部分元點，樓面面積十萬零七千平方呎，將納入現時提供一百萬平方呎樓面的形點商場，為住戶和購物人士增添休閒、餐飲及娛樂選擇。有關商場的詳情請參閱第51頁。

### YOHO WEST (天榮站發展項目)

#### 天水圍市地段第23號

(合作發展)

地盤面積	: 十九萬六千平方呎
總樓面面積	: 九十八萬平方呎(住宅) 二千平方呎(零售)
單位約數	: 一千九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年下半年起分期取得

該項目總住宅樓面面積為九十八萬平方呎，將分期發展為三幢大樓，提供約一千九百個單位，以中小型單位為主。項目設有約二千平方呎零售樓面，以滿足居民的日常需要。第一期YOHO WEST的住宅大樓已在近期平頂，約一千四百個單位快將開售。

該項目坐落輕鐵天榮站上蓋，居民可經由正在興建的行人天橋直達公共運輸交匯處，輕鬆前往本港核心地區。項目毗鄰佔地十五公頃的天水圍公園，環境翠綠怡人。高層單位可飽覽深圳灣及深圳南山的繁華景觀。

### 元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號

(佔100%)

地盤面積	: 十萬零七千平方呎
總樓面面積	: 三十六萬六千平方呎(寫字樓) 四十九萬平方呎(零售)
預計落成日期	: 二〇二六年後

該地皮毗鄰元朗的港鐵天水圍站，將發展為綜合發展項目，提供三十六萬六千平方呎優質寫字樓樓面，以及四十九萬平方呎的購物中心。該綜合發展項目將由已計劃興建的天橋連接港鐵天水圍站及附近主要住宅區，落成後將成為區內全新的商業地帶，並受惠於北部都會區發展。項目的地基工程預計於二〇二三年底完成。



○ YOHO WEST



○ 屯門NOVO LAND

### NOVOLAND 後續期數

#### 屯門市地段第483號

(佔100%)

地盤面積	: 四十八萬二千平方呎(整個項目)
總樓面面積	: 一百六十萬平方呎(住宅) 四萬八千平方呎(零售)
單位約數	: 三千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二四年上半年起分期取得

NOVO LAND分三期發展，設有十四幢樓高二十二至三十一層的住宅大廈，提供約四千六百個單位，間隔多元化，涵蓋開放式至四房單位。項目第1A期和第1B期已於二〇二三年六月開始交樓，第2A期和第2B期則在二〇二三年二月起推售，銷情令人鼓舞。項目建築工程進展順利，第2A期和第2B期的單位預計可在二〇二四年上半年交付買家。

NOVO LAND是屯門區最大型的私人屋苑之一，亦是香港首個住宅項目能同時取得三個獲國際認可的健康建築認證。項目結合智能化和可持續發展的設計，並具備多項健康元素，深受顧客讚賞。住戶可使用專屬流動應用程式，體驗一系列免觸式功能。項目的康樂設施樓面約四十萬平方呎，其中會所和花園提供的設施多達八十餘項，包括水上遊樂設施和健身室。

NOVO Walk計劃在二〇二四年中開業，將提供四萬八千平方呎優質零售樓面，約有四十間不同行業的商舖服務區內社群，當中包括熱門的餐飲商號。此外，接近十條連接該項目至主要商業區和鄰近港鐵站的巴士線已投入服務。

#### 屯門市地段第496號

(佔75.2%)

所佔地盤面積	: 十七萬九千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十六萬五千平方呎(住宅)
所佔單位約數	: 一千一百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二六年上半年起分期取得

該項目位於屯門掃管笏，被翠綠的山巒環抱，將憑藉精心的設計，為住戶提供清新寧靜的環境。項目總住宅樓面面積約六十一萬九千平方呎，共設六幢住宅大樓，將提供約一千四百個單位，戶型多元化，涵蓋一房至四房單位。預計大部分單位享有山景或園景，個別單位更可俯瞰海景。該發展項目毗鄰大欖郊野公園和青山灣，附近有一所著名的國際學校，住戶可享受遠離煩囂的生活。項目首期已展開上蓋工程。

## 地產發展

### 按竣工年份排列的發展中香港項目<sup>(1)</sup>

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
<b>2023/24財政年度完成之項目</b>		
(1) 屯門市地段第483號第二期A及第二期B	NOVO LAND	100
(2) 大埔市地段第244號	Silicon Hill / University Hill	100
(3) 元朗站發展項目第C期	The YOHO Hub II / YOHO MIX	合作發展
(4) 將軍澳市地段第131號第一期	MEGA IDC	73.5
(5) 新九龍內地段第6550號	TOWNPLACE WEST KOWLOON	100
(6) 巧明街98號(觀塘內地段第240號)第二期		71.1 <sup>(3)</sup>
(7) 屯門市地段第463號第一期	飛揚第1期	59.1
<b>年度總計：</b>		
<b>2024/25財政年度完成之項目</b>		
(8) 新九龍內地段第6568號第一期	天璽·天	100
(9) 天榮站發展項目第一期	YOHO WEST	合作發展
(10) 屯門市地段第483號第三期A及第三期B	NOVO LAND	100
(11) 西沙大埔市地段第253號第一期A		100
(12) 屯門市地段第463號第二期	飛揚第2期	59.1
<b>年度總計：</b>		
<b>2025/26財政年度完成之項目</b>		
(13) 高鐵西九龍總站發展項目第一期 <sup>(4)</sup>		合作發展 <sup>(4)</sup>
(14) 西沙大埔市地段第253號第一期B及第二期A		100
(15) 新九龍內地段第6551號	天璽·海	100
(16) 新九龍內地段第6568號後續期數	天璽·天	100
(17) 屯門市地段第496號第一期		75.2
<b>年度總計：</b>		
<b>2026/27財政年度或以後完成之主要項目</b>		
(18) 西沙大埔市地段第253號後續期數		100
(19) 旺角九龍內地段第11273號 <sup>(5)</sup>		100
(20) 古洞粉嶺上水市地段第279號		100
(21) 元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號		100
(22) 西九文化區藝術廣場大樓項目 <sup>(6)</sup>		100
(23) 高鐵西九龍總站發展項目第二期 <sup>(4)</sup>		合作發展 <sup>(4)</sup>
(24) 將軍澳市地段第131號第二期	MEGA IDC	73.5
(25) 元朗市地段第507號之餘段第三期		100
(26) 天榮站發展項目後續期數		合作發展
(27) 元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號		54.5
(28) 屯門市地段第496號後續期數		75.2
(29) 荃灣橫窩仔街13-23號		100
(30) 古洞丈量約份第92約地段第2579號		100
(31) 元朗丈量約份第104約地段第4805號		100
(32) 觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號		100
其他		
<b>2026/27財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>		

(1) 資料截至二〇二三年八月底；竣工指項目已達到交付使用的階段；除特別指明外，不包括在落成後會交回相關政府部門的政府設施物業之樓面面積

(2) 包括數據中心

(3) 集團持有項目百分之五十的直接權益及透過持有載通國際控股有限公司的股權而獲得約百分之二十一點一之間接權益

(4) 集團現時持有項目零售部分及寫字樓部分的權益分別為百分之一百及百分之四十五

(5) 樓面面積包括寫字樓、零售部分及政府設施物業；發展計劃有待定案

(6) 項目以「建造、營運及移交」形式發展，為期約四十七年



所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商鋪	寫字樓	酒店	工業 <sup>(2)</sup>	總計
883,000	48,000	–	–	–	931,000
900,000	23,000	–	–	–	923,000
627,000	107,000	–	–	–	734,000
–	–	–	–	388,000	388,000
–	–	–	374,000	–	374,000
–	355,000	–	–	–	355,000
101,000	–	–	–	–	101,000
<b>2,511,000</b>	<b>533,000</b>	<b>–</b>	<b>374,000</b>	<b>388,000</b>	<b>3,806,000</b>
571,000	220,000	–	–	–	791,000
706,000	2,000	–	–	–	708,000
694,000	–	–	–	–	694,000
420,000	57,000	–	–	–	477,000
104,000	–	–	–	–	104,000
<b>2,495,000</b>	<b>279,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2,774,000</b>
–	–	1,154,000	–	–	1,154,000
849,000	–	–	–	–	849,000
625,000	24,000	–	–	–	649,000
495,000	–	–	–	–	495,000
242,000	–	–	–	–	242,000
<b>2,211,000</b>	<b>24,000</b>	<b>1,154,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3,389,000</b>
4,389,000	73,000	–	–	–	4,462,000
–	–	1,524,000 <sup>(5)</sup>	–	–	1,524,000
999,000	132,000	–	–	–	1,131,000
–	490,000	366,000	–	–	856,000
–	27,000	672,000	–	–	699,000
–	603,000	–	–	–	603,000
–	–	–	–	504,000	504,000
452,000	29,000	–	–	–	481,000
278,000	–	–	–	–	278,000
265,000	–	–	–	–	265,000
223,000	–	–	–	–	223,000
168,000	–	–	–	–	168,000
162,000	–	–	–	–	162,000
139,000	–	–	–	–	139,000
–	110,000	–	–	–	110,000
–	–	–	–	125,000	125,000
<b>7,075,000</b>	<b>1,464,000</b>	<b>2,562,000</b>	<b>–</b>	<b>629,000</b>	<b>11,730,000</b>

## 地產發展

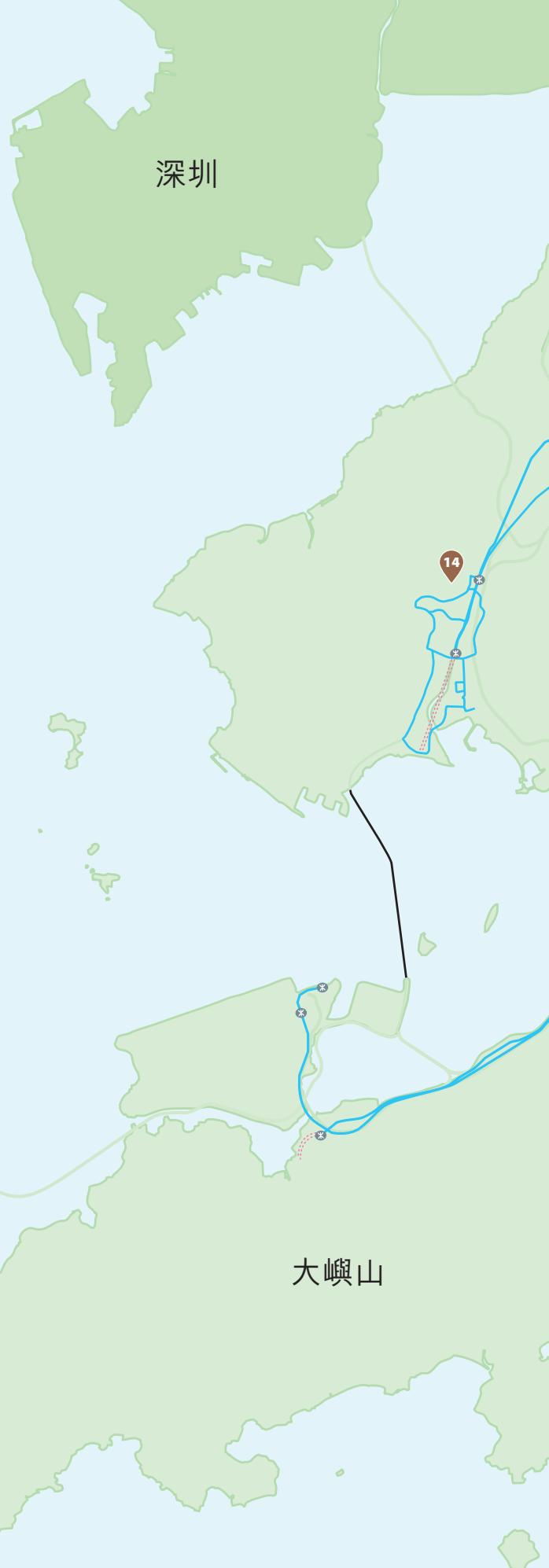
### 香港主要發展中項目<sup>(1)</sup>

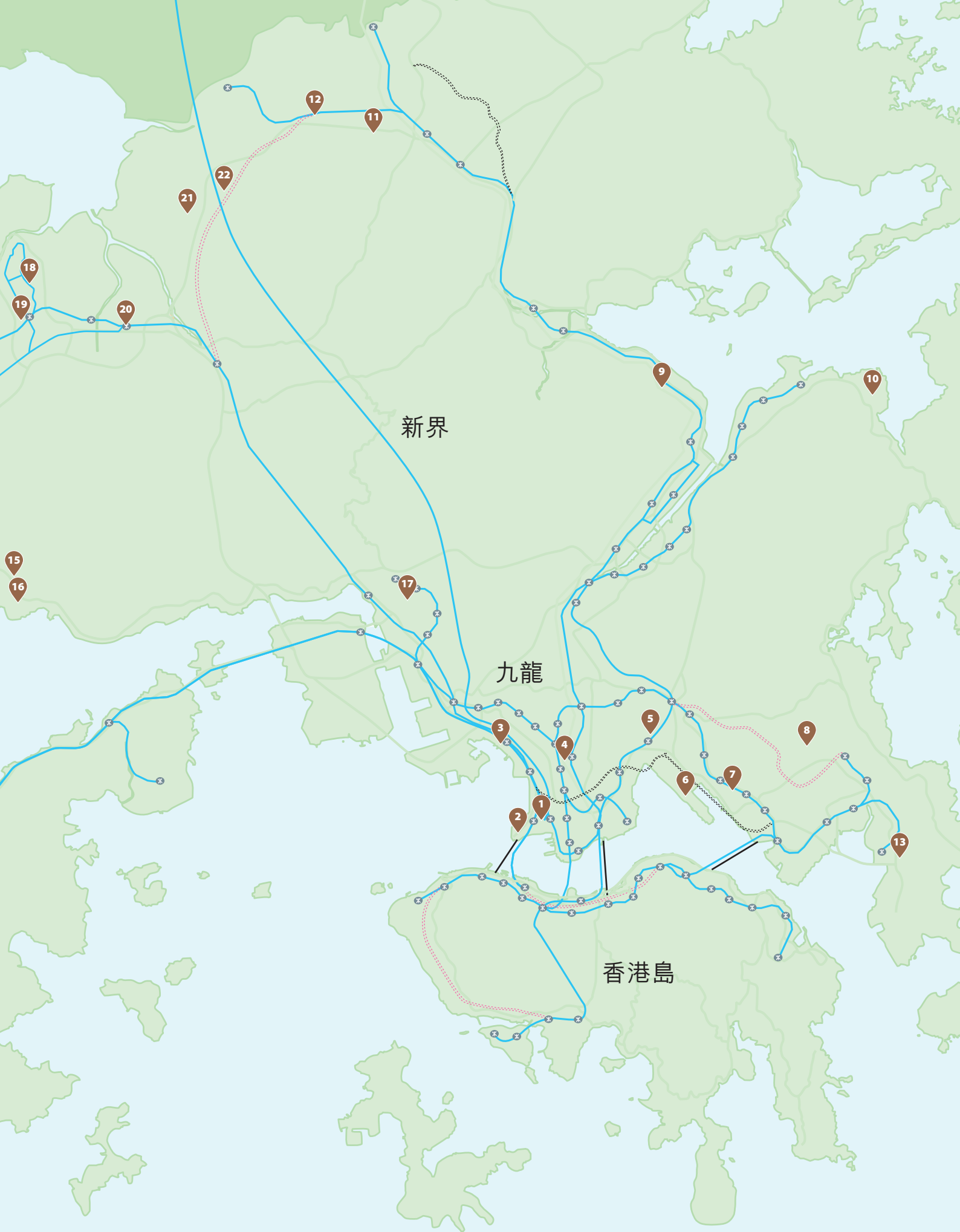
- 住宅      ● 商場/商舖      ● 寫字樓  
● 工業<sup>(2)</sup>      ● 酒店

地區	項目	用途
九龍	1 高鐵西九龍總站發展項目	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	2 西九文化區藝術廣場大樓項目 <sup>(3)</sup>	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	3 TOWNPLACE WEST KOWLOON	<span style="color: green;">●</span>
	4 旺角九龍內地段第11273號 <sup>(4)</sup>	<span style="color: blue;">●</span>
	5 天璽·天	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	6 天璽·海	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	7 巧明街98號	<span style="color: purple;">●</span>
	8 觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號	<span style="color: purple;">●</span>
新界東	9 Silicon Hill / University Hill	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	10 大埔市地段第253號	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	11 古洞丈量約份第92約地段第2579號	<span style="color: orange;">●</span>
	12 古洞粉嶺上水市地段第279號	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	13 MEGA IDC	<span style="color: pink;">●</span>
新界西	14 NOVO LAND	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	15 屯門市地段第496號	<span style="color: orange;">●</span>
	16 飛揚	<span style="color: orange;">●</span>
	17 荃灣橫窩仔街13-23號	<span style="color: orange;">●</span>
	18 YOHO WEST	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	19 元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: blue;">●</span>
	20 The YOHO Hub II/ 元點	<span style="color: orange;">●</span> <span style="color: purple;">●</span>
	21 元朗丈量約份第104約地段第4805號	<span style="color: orange;">●</span>
	22 元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號	<span style="color: orange;">●</span>

- 港鐵路線      — 海底隧道  
- - - - - 港鐵路線 (未來可建項目)      - - - - - 主要道路 (興建中項目)

- (1) 資料截至二〇二三年八月底  
 (2) 包括數據中心  
 (3) 項目以「建造、營運及移交」形式發展，為期約四十七年  
 (4) 項目或包括零售樓面





# 香港地產業務 物業投資



九龍東 The Millennity





西九龍環球貿易廣場

## 物業投資



○ 觀塘APM

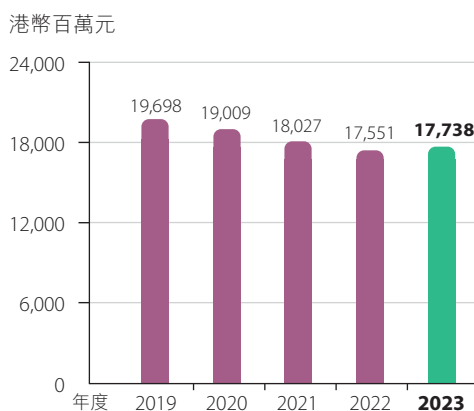
回顧年內，集團在香港的物業投資組合繼續帶來相對穩定的經常性收入。連同所佔合營企業和聯營公司的收入，總租金收入按年上升百分之一至港幣一百七十七億三千八百萬元。該物業投資組合的整體出租率維持在約百分之九十三的水平。

### 已落成物業

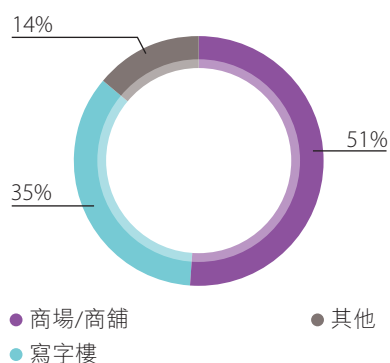
#### 商場

回顧年內，尤其在下半年度，香港零售租務市場的市況有所改善。發放新一輪電子消費券和解除社交距離措施均能支持本地消費。旅遊限制逐步放寬後，旅客重臨香港，進一步推動本地經濟復蘇。自二〇二三年初開始，餐飲和珠寶鐘錶等行業的銷售顯著回升。

### 香港總租金收入<sup>(1)</sup>



### 香港總租金收入 (按類別)<sup>(1)</sup>



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入



○ 中環國際金融中心商場

集團在香港持有超過一千二百萬平方呎多元化和優質的零售物業組合。在二〇二三年初全面通關後，集團商場的人流和租戶銷售額已有改善，整體平均出租率維持在百分之九十五的滿意水平。年內，集團零售物業組合的全年總租金收入上升百分之二至港幣九十億五千五百萬元。

集團秉持積極的租務管理策略，十分重視與顧客和租戶維持緊密聯繫，因而能迅速應對市場變化。集團適時進行推廣以把握全面通關所帶來的商機，亦致力優化行業



○ 元朗形點

和商戶組合，提供更豐富的消閒、購物和「娛樂零售」選擇，以配合不時轉變的顧客需要。集團亦在商場舉辦互動活動和工作坊，配合具吸引力的裝飾佈置，吸引訪客前往打卡，刺激人流。

商場綜合會員計劃The Point擁有超過二百三十萬會員，集團透過該計劃，直接與在旗下二十五個主要商場消費並來自不同層面的顧客連繫。The Point不斷利用最新科技提升服務，並提供會員尊享優惠，既可提升會員的購物體



○ 沙田新城市廣場

## 物業投資



○ 屯門V City

驗，亦可加強他們對集團商場的忠誠度。會員亦可以積分兌換電動車特快充電服務，這是繼免觸式泊車服務後，集團另一項新推出的會員獨家禮遇。

集團與租戶建立密切的關係和溝通，藉此加強其市場觸覺，締造雙贏局面。集團與租戶緊密合作，適時以推廣活動吸引再次到訪的遊客，包括推出集團首個跨境消費獎賞計劃，以及向遊客送上歡迎禮物包和電子優惠券，並透過熱門社交媒體宣傳商場最新的推廣活動和優惠，吸引旅客蒞臨消費。

在二〇二三年上半年，隨著消閒和商務旅客逐漸回歸，集團位於傳統遊客區的商場在人流和租戶銷售額方面均顯著改善。國際金融中心商場位處中環核心區，是本港少數雲集最知名環球品牌和提供精緻餐飲的優質商場。該商場位於國際金融中心綜合項目之內，連接渡輪碼頭和機場快線香港站，是商務和消閒旅客理想的購物及用餐地點。商場毗鄰的中環海濱不時舉行大型盛事和節日活動，亦有助增加商場人流。

改裝後的銅鑼灣wwwtc mall網羅新的名牌旗艦店和一系列高級品牌，於二〇二三年初開始分期開業。商場佈局經重



○ 大埔區大埔超級城

新規劃後，設有更多可飽覽壯麗維港景致的用餐區域，以及眾多風格時尚並提供亞洲美食的餐廳，吸引年輕顧客。

旺角MOKO和尖沙咀新太陽廣場的海外和內地訪客亦有所增加。兩個商場的租戶銷售額在二〇二三年上半年錄得增長。在東鐵線過海段於二〇二二年中通車後，MOKO已成為理想的聚腳站，來自港島區的客人有所增加。

集團多個鄰近邊境口岸的商場積極加強推廣，吸引重臨香港的旅客到訪。毗鄰港鐵上水站的上水廣場和港鐵屯門站上蓋的V City，透過熱門社交媒體和其他網上渠道發送商場最新資訊和電子優惠券，在全面恢復通關後，租戶銷售額顯著上升。

集團繼續加強旗下旗艦級區域性商場的市場定位，把握本地消費市場的機遇。APM鄰近港鐵觀塘站，透過引入更多主打年輕和時尚生活的商舖和糖果店，不斷加強其緊貼潮流的定位，不少新增商戶更是首次進駐該區。APM推出新穎的市場推廣活動，當中結合不同的商場裝飾和數碼科技，並再次舉辦吸引人流的音樂會、藝人見面會、電影之夜和首映禮。APM憑著以上策略，加上顧客可暢達港鐵站和創紀之城寫字樓，得以鞏固其作為九龍東焦點的地位。





○ 葵芳新都會廣場

新城市廣場是新界東已發展成熟的「零售娛樂」中心，該定位在年內已進一步加強。商場的室內娛樂體驗區Play Park面積達六萬平方呎，於二〇二二年九月底開業；而佔地三萬五千平方呎的戶外恐龍公園Dino Park亦快將啟用，公園設有休閒及運動娛樂設施，適合一家大小。

毗鄰港鐵元朗站的形點商場是新界西北區最大型的購物及娛樂總匯，以有趣新穎的聯乘營銷活動，成功吸引在附近一帶居住的年輕家庭和來自其他地區的訪客。當形點商場的擴展部分於二〇二四年上半年落成後，其樓面將進一步增加至約一百一十萬平方呎。

集團亦繼續為旗下區域性商場的戶外空間升級，以提供更多消閒娛樂設施，例如在年內將荃灣廣場的戶外空間翻新成全新面貌的空中樂園Play Garden，樂園面積達三萬平方呎，設有小童遊樂設施、打卡區和供休憩的地方。

因應顧客的消費習慣改變，集團不斷優化旗下商場的租戶組合。港鐵葵芳站旁的新都會廣場引入多間受青少年和年輕家庭喜愛的熱門商戶和食肆，亦邀請本地藝術家



○ 將軍澳東港城

以「多擁抱」為主題，在商場平台展示色彩繽紛的裝置藝術。在二〇二三年，大埔超級城進一步優化租戶組合，有關安排分期進行，首階段是加入更多親子和寵物元素，已於二〇二三年第一季完成。年內，將軍澳東港城引入年輕時尚生活品牌和熱門食肆，提供多元化選擇，期間限定的快閃店和節日市集亦有助增加人流和新鮮感。

### 寫字樓

年內，由於環球經濟增長持續放緩，香港寫字樓租務市場仍然偏軟。二〇二三年二月恢復全面通關後，市場氣氛有改善跡象，租務查詢和睇樓量有所增加，但大宗交易的數量仍然較少。在充滿挑戰的經營環境下，集團寫字樓物業的表現仍然相對穩健，年內整體平均出租率維持在約百分之九十二。

集團持有約一千一百萬平方呎的多元化寫字樓物業組合，分佈全港多個核心商業區，旗下物業具備高建築規格和專業的租務及物業管理服務，加上集團全力提升物業的綠色元素，因而在業界脫穎而出。集團憑藉以上因素，

## 物業投資



○ 西九龍環球貿易廣場

加上與租戶建立了長久的關係並著重與租戶聯繫，已在寫字樓租務市場建立信譽品牌。

集團堅守在ESG方面的承諾，多年來不斷努力提升現有物業質素並為物業升級，務求達到更高的綠色建築標準，繼旗下多幢重要的寫字樓地標物業取得LEED白金級認證後，樓齡逾四十年的新鴻基中心年內亦取得該項認證，是香港獲得白金級認證的物業中，歷史最悠久的商廈。集團不僅加強旗下寫字樓的綠色元素，更持續透過提升資產質素，提高寫字樓物業組合的競爭力。

國際金融中心位於中環核心區，坐落機場快線香港站上蓋，位置優越，繼續是香港最佳的寫字樓選址之一。國際金融中心與國際金融中心商場、香港四季酒店及四季匯相輔相成，成功打造了深受客戶支持的寫字樓地標，具有

穩固的國際及內地金融機構客戶群。年內，其寫字樓接近全部租出。

在維港對岸的西九龍，環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，是本港最高的綠色建築物。物業利用創新科技優化其營運績效、效率和可持續性，贏得廣泛讚譽。這幢摩天辦公大樓擁有利地，特別是高鐵線（香港段）恢復提供長途服務所帶來的優勢，因此得以受惠於大灣區發展所增添的跨境往來和商機。期內，環球貿易廣場的平均出租率維持在滿意的水平，多間知名的專業服務和財富管理機構表示有意承租。預期環球貿易廣場將與集團在附近的兩個發展中物業－高鐵西九龍總站發展項目和藝術廣場大樓項目－產生協同效應。

儘管九龍東的寫字樓供應充足且市場競爭激烈，但創紀之城寫字樓建築群的租戶基礎廣泛，租戶包括金融服務

機構、政府及公營機構以至中小企，因此出租率能保持在合理水平。創紀之城提供高規格的大面積樓層、細心周到的物業管理服務，而且鄰近港鐵站，以上條件一直是項目吸引和留住租客的主要因素。此外，該建築群具備規模並提供靈活的租務選擇，讓集團可在其物業組合內，有效地作租戶調配。

集團持有巧明街98號綜合項目百分之七十一點一實際權益，其寫字樓部分The Millennity設有兩幢二十層高的甲級寫字樓，樓面面積六十五萬平方呎，可與創紀之城寫字樓群發揮協同效應。兩幢大樓將創新科技融入建築與物業管理，是集團在可持續發展方面最新的示範作，高層的寫字樓更擁有壯麗的維港景致。整個綜合項目已取得LEED、WELL和綠建環評鉑金級預認證，是集團首次在一個項目的不同部分均獲得該三項認證。The Millennity吸引政府相關機構和知名跨國企業等客戶承租，部分租戶已遷入單位。租戶可經四通八達的行人天橋暢達公共運輸網絡，其中一條行人天橋通往毗鄰的創紀之城六期，而一條規劃中的天橋更可讓租戶全天候直達港鐵牛頭角站。



○ 九龍東The Millennity



○ 中環國際金融中心

集團其他優質寫字樓分佈各區，例如旺角新世紀廣場、葵涌九龍貿易中心和沙田新城市中央廣場，物業均位於優越地段，交通網絡完善，客源穩定，租戶組合多元化，年內錄得滿意的出租率。

### 住宅、服務式套房酒店及其他

Signature Homes負責集團旗下的豪宅租務，管理近一百萬平方呎住宅及按所佔權益計算約一千間服務式套房的出租事宜。隨著關口全面開通，加上多個人才入境計劃引入更多專才，豪宅租務市場的市況近期逐漸改善。年內，集團旗下住宅單位及服務式套房的租務表現相對穩定，中環四季匯、西九龍港景匯和將軍澳星峰薈的豪華服務式套房的出租率均有所上升。

## 物業投資



○ 將軍澳星峰薈

因應短期和長期住宿需求均有所回升，集團把港鐵將軍澳站上蓋的香港九龍東智選假日酒店的三百間客房，整合至同一個綜合項目內的星峰薈，連同其原有的一百七十六間套房，星峰薈現時合共供應四百七十六間時尚且設備齊全的客房，加上租賃條款靈活，可以迎合商務旅客、附近大學的學生等不同客人的需要。星峰薈是將軍澳區內唯一的豪華服務式套房項目，其客房將分期升級，以全新設計和高級裝潢，營造時尚、舒適兼配備酒店級服務的生活空間。

年內，集團其他投資物業包括工業大廈、貨倉及泊車位，繼續錄得穩定的經常性收入。

### 發展中物業

集團正在發展多個大型物業投資項目。隨著這些物業陸續落成，集團的經常性收入基礎將進一步加強。

TOWNPLACE WEST KOWLOON是為年輕才俊打造的全新臨海物業，在同類項目中規模最大。項目主打年輕優質生活模式，設有八百四十三個精心設計和不同戶型的房間，將於二〇二三年第四季開始營運。項目提供靈活的租賃選擇，加上配合客人需要的現代住宿服務，迎合年輕才俊對優質生活的追求。該項目亦會形成一個綜合生活圈，包含



○ 西九龍TOWNPLACE WEST KOWLOON

各類社交活動，更可同時滿足客人在飲食、娛樂和健康方面的需要。項目鄰近港鐵南昌站，客人前往高鐵西九龍總站和機鐵站均十分方便。

坐落高鐵西九龍總站上蓋的大型綜合發展項目將提供二百六十萬平方呎優質甲級寫字樓，以及約六十萬零三千平方呎零售樓面，是集團其中一個最讓人期待的項目。集團將持有其中近一百二十萬平方呎的寫字樓和整個零售部分作長線投資。該綜合項目的建築規格極高，並結合大量綠色和健康元素，從項目前往西九文化區和周邊社區均十分方便，定能成為世界級的可持續發展物業。該項目憑著以上優勢，加上集團具備發展大型公共交通導向項目的經驗，獲國際金融機構瑞銀成為寫字樓首個主要租戶。

新增的藝術廣場大樓項目將進一步壯大集團在西九龍的物業組合。項目設有三幢臨海商廈，提供約六十七萬二千平方呎甲級寫字樓，以及約二萬七千平方呎零售樓面，落成後將有助促進香港發展為中外文化藝術交流中心。此外，項目將與已落成的環球貿易廣場和興建中的高鐵西九龍總站發展項目發揮協同效應，形成獨特的商業樞紐，合共提供五百七十萬平方呎甲級寫字樓。該寫字樓建築群連同集團在區內的兩間豪華酒店和其他零售樓面，

將推動西九龍成為發展成熟的文化商業中心區，並會是香港和大灣區內集商業、零售、文化、藝術、娛樂和交通配套於一身的樞紐。

集團具備在核心商業區發展商業中心的經驗，年內購入旺角一幅地皮，計劃發展為配套完善、總樓面面積達一百五十萬平方呎的綜合商業項目，詳情可參閱第33頁。項目於二〇三〇年落成後將改變旺角的面貌，並與新世紀廣場綜合項目發揮更大的協同效應。

集團正在位置方便的地段發展多個區域性商場。元朗站發展項目的零售部分名為元點，樓面面積十萬零七千平方呎，是形點商場的擴展部分，將為顧客帶來更多購物和消閒選擇。元點預計在二〇二四年上半年開業，將有通道連接形點，以及毗鄰的港鐵站和公共運輸交匯處。元點開業後，形點將成為新界西北區最大型的購物娛樂好去處。

集團位於觀塘的新落成寫字樓項目 The Millennity 設有十層基座商場，總樓面面積五十萬平方呎，規模媲美 APM。商場以現代時尚生活為定位，將網羅引領潮流的品牌、體驗式零售店和特色食肆，並提供充足的泊車位，以滿足九龍東工作人口增長所帶來的需求。商場計劃於二〇二四年開業。

集團在啟德城中心發展的優質住宅項目設有四層基座商場，總樓面面積二十二萬平方呎，建築工程進展順利。商場的設計和定位經過細心策劃，將為千禧一族提供戶外餐飲和眾多購物選擇。項目設有地下購物街，可直通港鐵啟德站，預期在二〇二五年開業，屆時將為正急速發展的啟德城中心注入活力和多元選擇。

展望未來，北部都會區將是推動本港未來經濟發展的主要動力之一。集團正於快將興建的港鐵古洞站附近發展商場，以及在港鐵天水圍站旁邊興建寫字樓暨零售項目，促進北部都會區的發展。



○ 高鐵西九龍總站發展項目

(效果圖)

## 物業投資

### 香港主要已落成物業

項目	地點
<b>香港島</b>	
國際金融中心一期/國際金融中心二期及商場/ 香港四季酒店/四季匯	中環港景街1號/金融街8號
新鴻基中心	灣仔港灣道30號
中環廣場	灣仔港灣道18號
北角匯/香港維港凱悅尚萃酒店	北角渣華道123號及133號/北角邨里1號
世貿中心/wwwtc mall	銅鑼灣告士打道280號
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號
置富南區廣場	薄扶林置富道
<b>九龍</b>	
環球貿易廣場/天際100香港觀景台/ 香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯	柯士甸道西1號
創紀之城一期 <sup>(2)</sup>	觀塘道388號
創紀之城二期	觀塘道378號
創紀之城五期/APM	觀塘道418號
創紀之城六期	觀塘道392號
The Millennity	觀塘巧明街98號
新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	旺角太子道西193號
VWalk	西九龍深旺道28號
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號
創貿廣場	觀塘開源道49號
Mikiki	新蒲崗太子道東638號
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號
半島大廈	長沙灣青山道538號
環凱廣場	土瓜灣道82-84號
新科技廣場	新蒲崗大有街34號
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26號
<b>新界</b>	
新城市廣場/新城市商業大廈/帝都酒店	沙田區沙田正街18號/沙田正街2-8號/白鶴汀街10-18號/ 白鶴汀街8號
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田區沙田鄉事會路138號
新都會廣場	葵涌興芳路223號
形點I	元朗元龍街9號/朗日路9號
形點II	元朗朗日路8號
香港九龍東皇冠假日酒店/星峰薈	將軍澳唐德街3號
PopCorn	將軍澳唐賢街9號
大埔超級城	大埔安邦路9號
荃灣廣場	荃灣大壩街4-30號
九龍貿易中心	葵涌葵昌路51號
活@KCC	葵涌葵昌路72-76號
上水廣場	上水龍琛路39號
東港城	將軍澳重華路8號
東薈城/香港諾富特東薈城酒店/香港銀樾美憬閣精選酒店	東涌達東路20號/文東路51號
帝逸酒店	沙田源康街1號
帝景酒店	汀九青山公路353號
VCity	屯門區屯門鄉事會路83號
天晉滙(第一、二及三期)/海天晉滙	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號/至善街19號/唐俊街28號
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號

(1) 包括工商綜合物業和貨倉

(2) 連同本集團在新意網的百分之七十三點五權益所佔之樓面面積

所佔總樓面面積(平方呎)

地契期滿年期	集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業 <sup>(1)</sup>	總面積
2047	50	-	320,000	958,000	550,000	-	1,828,000
2127	100	-	53,000	851,000	-	-	904,000
2047	50	-	-	705,000	-	-	705,000
2062/2063	100	-	145,000	-	388,000	-	533,000
2842	100	-	267,000	243,000	-	-	510,000
2886	100	329,000	-	-	-	-	329,000
2047	100	248,000	-	-	-	-	248,000
2126	100	-	172,000	-	-	-	172,000
2047	100	-	29,000	2,495,000	1,023,000	-	3,547,000
2047	100	-	27,000	896,000	-	-	923,000
2047	50	-	-	133,000	-	-	133,000
2052	100	-	598,000	308,000	-	-	906,000
2047	100	-	32,000	370,000	-	-	402,000
2047	71.1	-	-	462,000	-	-	462,000
2047	100	-	725,000	475,000	400,000	-	1,600,000
2062	100	-	298,000	-	-	-	298,000
2127	100	-	-	-	295,000	-	295,000
2047	50	-	-	-	-	285,000	285,000
2047	100	-	-	-	-	240,000	240,000
2054	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	-	-	-	188,000	188,000
2099	100	-	-	-	-	183,000	183,000
2047	100	-	-	-	-	182,000	182,000
2039	100	-	53,000	124,000	-	-	177,000
2047	100	-	1,350,000	111,000	243,000	-	1,704,000
2047	100	-	349,000	413,000	-	-	762,000
2047	100	-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
2054/2060	100	-	695,000	-	-	-	695,000
2047	87.5	-	245,000	-	-	-	245,000
2057	100	-	-	-	626,000	-	626,000
2057	50	-	108,000	-	-	-	108,000
2047	100	-	598,000	-	-	-	598,000
2047	100	-	583,000	-	-	-	583,000
2047	100	-	79,000	401,000	-	-	480,000
2047	100	-	100,000	-	-	-	100,000
2047	100	-	182,000	375,000	-	-	557,000
2047	100	-	415,000	-	-	-	415,000
2047/2063/2063	26.7	-	222,000	43,000	98,000	-	363,000
2047	100	-	-	-	344,000	-	344,000
2047	100	-	-	-	310,000	-	310,000
2056	100	-	269,000	-	-	-	269,000
2060/2061/2062/2062	100	-	242,000	-	-	-	242,000
2047	57.52/25	-	195,000	-	-	-	195,000
2047	100	-	35,000	137,000	-	-	172,000

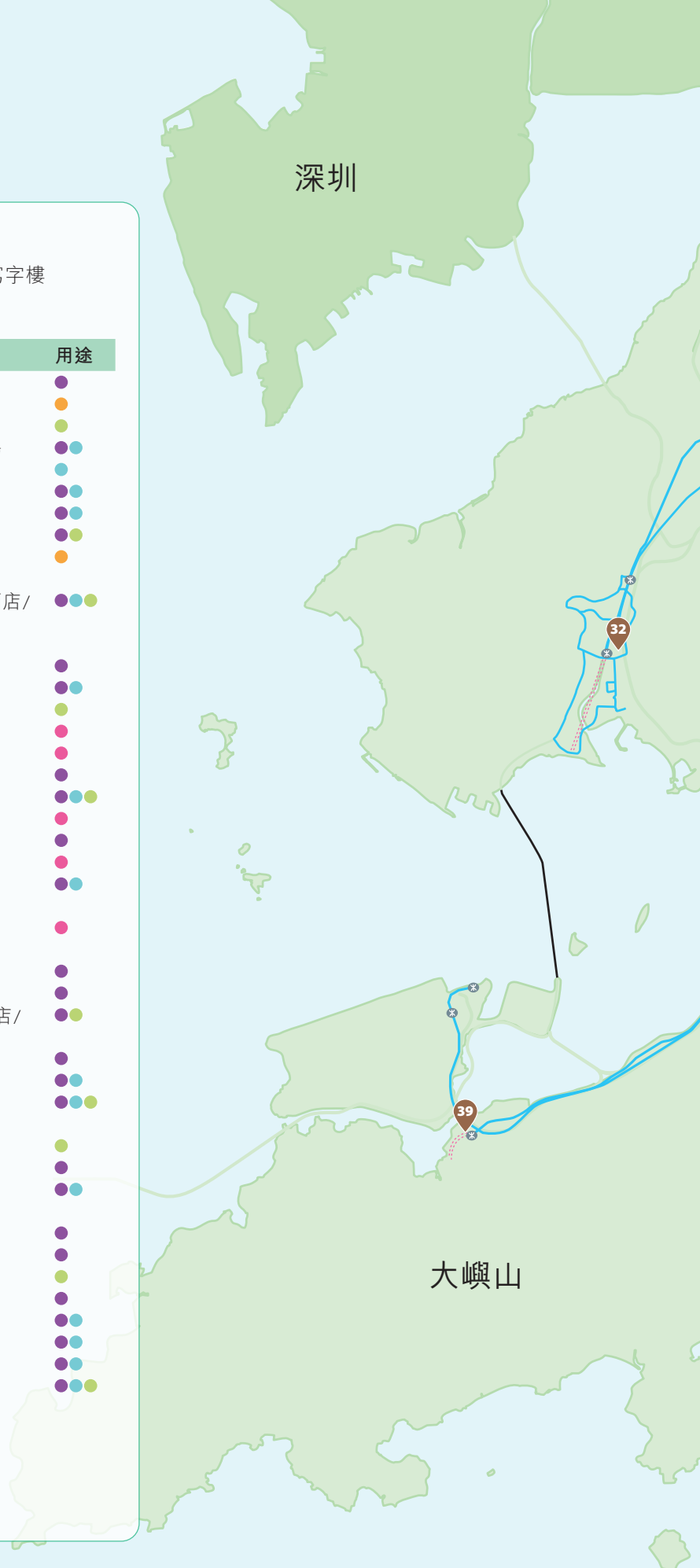
## 物業投資

### 香港主要已落成物業

- 住宅      ● 商場/商舖      ● 寫字樓  
● 工業<sup>(1)</sup>      ● 酒店

地區	項目	用途
港島	1 置富南區廣場	<span style="color: purple;">●</span>
	2 帝景園	<span style="color: orange;">●</span>
	3 香港四季酒店/四季匯	<span style="color: green;">●</span>
	4 國際金融中心/國際金融中心商場	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
	5 中環廣場	<span style="color: cyan;">●</span>
	6 新鴻基中心	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
	7 世貿中心/wwwtc mall	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
	8 北角匯/香港維港凱悅尚萃酒店	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: green;">●</span>
	9 浪琴園	<span style="color: orange;">●</span>
九龍	10 環球貿易廣場/香港麗思卡爾頓酒店/ 香港W酒店/港景匯/ 天際100香港觀景台	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span> <span style="color: green;">●</span>
	11 新太陽廣場	<span style="color: purple;">●</span>
	12 彌敦道26號	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
	13 帝苑酒店	<span style="color: green;">●</span>
	14 半島大廈	<span style="color: pink;">●</span>
	15 嘉里鴻基貨倉	<span style="color: pink;">●</span>
	16 VWalk	<span style="color: purple;">●</span>
	17 新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span> <span style="color: green;">●</span>
	18 環凱廣場	<span style="color: pink;">●</span>
	19 Mikiki	<span style="color: purple;">●</span>
	20 新科技廣場	<span style="color: pink;">●</span>
	21 創紀之城一、二、五及六期/ The Millennity/APM	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
	22 創貿廣場	<span style="color: pink;">●</span>
新界東	23 將軍澳中心	<span style="color: purple;">●</span>
	24 天晉滙一、二及三期/海天晉滙	<span style="color: purple;">●</span>
	25 PopCorn/香港九龍東皇冠假日酒店/ 星峰薈	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: green;">●</span>
	26 東港城	<span style="color: purple;">●</span>
	27 新城市中央廣場/HomeSquare	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
	28 新城市廣場/新城市商業大廈/ 帝都酒店	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span> <span style="color: green;">●</span>
	29 帝逸酒店	<span style="color: green;">●</span>
	30 大埔超級城	<span style="color: purple;">●</span>
	31 上水廣場	<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
	新界西	32 VCity
33 形點		<span style="color: purple;">●</span>
34 帝景酒店		<span style="color: green;">●</span>
35 荃灣廣場		<span style="color: purple;">●</span>
36 新領域廣場		<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
37 新都會廣場		<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
38 九龍貿易中心/活@KCC		<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: cyan;">●</span>
39 東薈城/香港諾富特東薈城酒店/ 香港銀樾美憬閣精選酒店		<span style="color: purple;">●</span> <span style="color: green;">●</span>

- 港鐵路線      — 海底隧道  
- - - - - 港鐵路線 (未來可建項目)      - - - - - 主要道路 (興建中項目)



(1) 包括工商綜合物業和貨倉





## 內地地產業務

### 年度摘要

- 截至二〇二三年六月三十日，按所佔權益計算，發展中物業約四千七百一十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有五百九十萬平方呎的優質物業竣工
- 按所佔權益計算，合約銷售總額約人民幣四十億元
- 內地出租物業組合的淨租金收入下跌百分之九至人民幣四十一億五千萬元
- 採取高度選擇性的投資策略，專注在一線和主要二線城市發展

### 土地儲備

截至二〇二三年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有的土地儲備總樓面面積約六千七百五十萬平方呎，當中的四千七百一十萬平方呎為發展中物業，逾百分之四十為可供出售的優質住宅。

集團一直致力在香港發展多個標誌性綠色綜合項目，並將相關工作延展至內地市場。按所佔樓面面積計算，集團在內地的發展中項目，約百分之六十將發展為大型綜合物業，其中不少是以公共交通導向模式發展，或是鄰近現有的軌道交通。

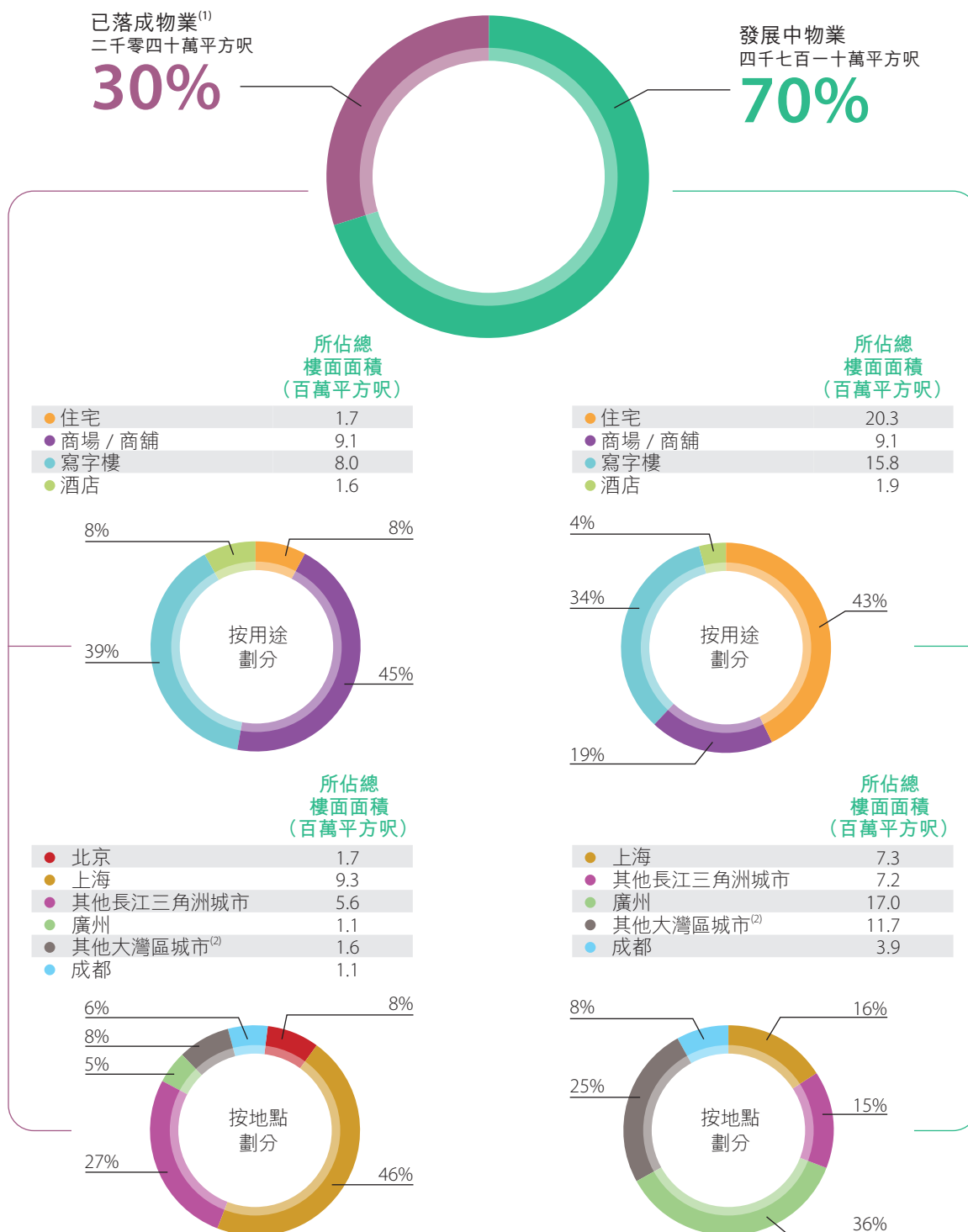
餘下的二千零四十萬平方呎為已落成物業，大多是坐落一線和主要二線城市重要商業樞紐的地標式綜合項目。這些標誌性項目均留作收租及長線投資。

中長期而言，集團對內地經濟前景保持樂觀，會恪守選擇性的投資策略，專注在一線和主要二線城市發展。

截至二〇二三年六月三十日，集團在內地的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

## 內地土地儲備組合

(截至二〇二三年六月三十日，所佔總樓面面積共六千七百五十萬平方呎)



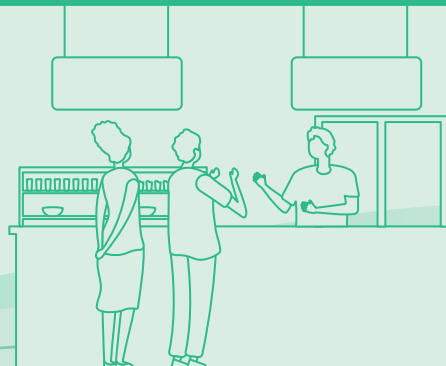
(1) 絕大部分用作出租 / 投資

(2) 不包括香港

# 內地地產業務 地產發展



上海市ITC（效果圖）





廣州市廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC) (效果圖)



## 地產發展

二〇二三年初，在有利的房貸環境下，加上有因城施策的措施支持剛性和改善性居住需求，內地主要城市的住宅市場出現復蘇跡象，成交量在二〇二三年第一季回升，惟其後市場氣氛轉弱。

回顧年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約為人民幣四十億元，主要來自杭州錢江新城中央商務區合作發展項目杭州國際金融中心首兩期住宅，以及其他數個合作發展項目，包括成都JOVOTOWN和佛山瀧景。

集團在二〇二三年八月推售杭州國際金融中心住宅部分第三期，銷情理想。集團堅守以客為先的文化，將繼續在內地主要城市推出優質綠色物業，特別是能激發地區經濟活力的地標式綜合項目。

### 內地主要發展中項目

#### 上海及長江三角洲

##### ITC

##### 上海市徐匯區

(佔100%)

ITC是徐家匯核心區內的標誌性綜合發展項目，該地段是上海最繁盛的商業樞紐之一。項目樓面面積合共七百六十萬平方呎，包括甲級寫字樓、高端商場和一間五星級酒店。該項目坐享五條地鐵線帶來的便捷，交通網絡發達，亦擁有豐富的歷史文化氣息。該綜合項目連接四通八達的行人天橋，天橋網絡接通項目的不同部分和四周的大樓，令出入更加方便，為整個社區增添活力。

項目首兩期設有四十九萬平方呎的高級寫字樓，以及三十八萬平方呎的優質零售樓面，已於二〇一八年底前竣



○ 上海市ITC



○ 上海市濱江凱旋門

工。ITC第三期是項目最矚目的部分，其發展已進入後期階段。ITC第三期A座提供約一百一十萬平方呎優質寫字樓，該辦公大樓已經落成，並自二〇二二年八月起交付租客。該大樓經精心設計，間格實用，並擁有多項環保設施和提供超卓的管理服務，得到租客好評。有關ITC已落成部分的租務表現，可參閱第77頁。

ITC項目餘下部分包括摩天辦公大樓ITC第三期B座、二百六十萬平方呎的商場和精品酒店Andaz Shanghai ITC。ITC第三期B座樓高三百七十米，主體建築已於二〇二二年底平頂，落成後將重塑浦西的城市天際線。整個項目計劃在二〇二五/二六財政年度全面落成，屆時可望成為徐家匯的新焦點。有關項目的進一步資料，可參閱第78頁。

**濱江凱旋門**  
**上海市陸家嘴浦明路**  
 (佔100%)

濱江凱旋門設有約一百七十萬平方呎經精心設計的住宅單位，項目毗鄰陸家嘴金融貿易區，位置優越，住客可坐擁雙重優勢，既可飽覽醉人的黃浦江和外灘景致，以及充滿活力的城市天際線，亦可享受完善交通網絡所帶來的便利。

項目第一期和第二期總樓面面積逾一百一十萬平方呎，提供零售樓面及超過五百個單位。該批單位以設計精



○ 上海市天蒼

美、景觀秀麗、會所設施完備和服務出色見稱，銷情令人鼓舞，已於二〇二一年中之前交付買家。

第三期樓面面積約四十七萬平方呎，設有四幢大樓，合共提供逾二百個尊貴單位，另設數幢獨立洋房。集團計劃在二〇二三/二四財政年度推售該期單位。

**天蒼**  
**上海市閔行區**  
 (佔35%)

天蒼位於莘莊商業樞紐核心地段，位置優越，莘莊是上海市西南部的的主要門戶。該綜合項目坐落兩條現有地鐵線及一條規劃中鐵路線的交匯站上蓋，以公共交通導向模式發展，總樓面面積逾四百萬平方呎，包括一百九十萬平方呎的優質單位、一百四十萬平方呎高級商場、五十萬平方呎的寫字樓，以及時尚的凱悅尚萃酒店。

項目以現代化生活和運動為發展概念，提供各式各樣的設施，例如空中園林花園、藝術公園和緩跑徑，項目周邊的社區發展成熟，為住戶帶來商業和生活配套。預期項目全面落成後，將成為綠意盎然和充滿時尚生活氣息的社區。

## 地產發展



○ 杭州市杭州國際金融中心

(效果圖)

項目第一期樓面面積逾六十萬平方呎，約三百六十個住宅單位已接近售罄，並於二〇二〇年交付買家。項目第二期總樓面逾八十萬平方呎，設有兩幢大樓，單位已推售並錄得滿意的銷情。該期已經平頂，預計於二〇二四年上半年落成。項目餘下部分將於未來數年分期竣工。

### 杭州國際金融中心

#### 杭州市錢江新城中央商務區

(匯西：佔50%；匯東：佔45%)

杭州國際金融中心為大型合作發展綜合項目，位於杭州錢江新城中央商務區的江畔核心地段，地上總樓面面積約九百萬平方呎，勢將重塑杭州市的城市天際線。項目鄰近兩條現有和一條興建中地鐵線的車站，市內及城際交通均十分方便，從項目前往杭州火車東站只需約十五分鐘車程。

該綜合項目位於錢塘江和京杭大運河的交匯處，由兩幅臨江地皮組成，將發展為杭州市的地標，提供優質寫字樓、零售、住宅、服務式公寓和酒店設施。兩幅地皮將由多條經過細心規劃的行人天橋連接，營造充滿朝氣和大自然氣息的环境。項目享有壯麗的河景，以及大型中央公園的翠綠園林景致，在設計和建築方面亦完美結合綠色元素和智能科技，配合杭州的數字經濟轉型。亞運會增加了杭州的城市活力，利好經濟前景，有利項目的發展。

項目第一和第二期總樓面面積合共約五十八萬平方呎，提供近三百個優質住宅單位，全部單位在年內推出市場後迅即售罄。第三期樓面面積約八十萬平方呎，提供約三百五十個高級住宅單位，該期在二〇二三年八月推售，反應熱烈，單位已經沽清。上述三期的上蓋工程進展順利，預期單位於二〇二五年交付買家。



蘇州項目  
蘇州市園區  
(佔90%)

蘇州項目由三個重要物業組成，包括蘇州環貿廣場、湖濱四季和蘇州四季酒店，總樓面面積合共約三百五十萬平方呎。

蘇州環貿廣場位於金雞湖東岸，樓高三百米，總樓面面積近二百萬平方呎，為多用途綜合發展項目。該幢摩天大樓設有一百萬平方呎的優質寫字樓、三十五萬平方呎的購物中心，以及約三百八十個精美的住宅單位，可飽覽金雞湖美景。項目位於園區中央商務區的商業中心地段，可從項目暢達高鐵站和兩個地鐵站。接通東西兩岸的金雞湖隧道於二〇二二年底啟用，進一步強化該項目的交通網絡。

湖濱四季坐落金雞湖南岸的金雞湖大道，為低密度湖濱住宅項目，總樓面面積約九十三萬平方呎。項目為住客帶來恬靜休閒的生活，兼享交通便捷的優勢，由項目前往地鐵站的步程僅約十分鐘。項目第一期的獨立洋房總樓面面積五十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一三年之前交樓。第二期A的樓面面積共二十七萬平方呎，提供七十四幢特色獨立洋房，已完成建築工程。

蘇州四季酒店坐落風景如畫的金雞湖畔，毗鄰湖濱四季，將提供約二百間特色酒店套房和十一幢別墅。所有客房均配備頂級設施和服務，並可享優美湖景。該城市度假式酒店計劃於二〇二三年第四季開業，有關該酒店的詳情，可參閱第85頁。



○ 蘇州市蘇州環貿廣場

## 地產發展



○ 廣州市廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)

(效果圖)

### 廣州及其他大灣區城市<sup>(1)</sup>

#### 廣州環球貿易廣場

##### 廣州市番禺區

(佔100%)

廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)以公共交通導向模式發展，與廣州南站無縫連接，該站匯聚十二條高鐵、城際鐵路和地鐵線。項目盡享大灣區「一小時生活圈」的交通便利，並與集團在香港的物業特別是高鐵西九龍總站發展項目發揮協同效應，預期項目將成為大灣區內集商業、生活和完善交通網絡於一體的新樞紐。

該項目正發展為大型地標物業，總樓面面積約九百三十萬平方呎，包括逾四百萬平方呎的寫字樓、約三百萬平方呎的高級住宅和公寓、逾一百萬平方呎的商場，以及一間酒店，將由二〇二五年起分期落成。項目不多於百分之五十七的樓面可供出售，其餘樓面則留作收租及長線投資。

項目住宅部分已命名為峻鑾，單位沿河而建，戶戶向南，擁有遼闊的自然景觀，加上緩跑徑、單車徑、園林花園和其他休閒設施，將為住戶帶來優越的生活享受。峻鑾第一期A總樓面面積約二十萬平方呎，提供約一百八十個住宅單位，該期單位在二〇二三年中推售；第一期B總樓面面積約二十八萬平方呎，提供逾二百個單位，預計於二〇二三/二四財政年度分批開售。該兩期的建築工程正在進行，其中第一期A已經平頂。

#### 御華園

##### 廣州市花都區

(佔100%)

御華園是位於廣州市花都區的優質住宅項目，總樓面面積約八百萬平方呎。項目享有洪秀全水庫及王子山森林公園的景致，為住戶提供寧謐的生活環境，以及完善的康樂和教育設施。從項目出發往廣州北站，只需少於二十分鐘的車程，非常方便；北站是接通高鐵線與一條地鐵線的重要交通樞紐。項目第一及第二期合共逾四百萬平方呎的樓面已接近售罄，單位在二〇二〇年中前已交付買家。

(1) 不包括香港



○ 廣州市御華園

第三期A總樓面面積逾四十七萬平方呎，設有三幢大樓，提供約五百個優質住宅單位，可俯瞰水庫的翠綠景致。第三期B總樓面面積約九十萬平方呎，共有五幢大樓，預計提供逾九百個單位，該期的地基工程已經完成。

#### 慶盛項目

##### 廣州市南沙區

(佔100%)

慶盛項目是以公共交通導向模式發展的綜合項目，與慶盛站無縫連接。該站位於廣州市南沙自由貿易區，是高鐵線、一條現有地鐵線和一條擬建地鐵線的交匯站。從項目乘搭高鐵可於一小時內抵達香港西九龍總站。

在大灣區和中國(廣東)自由貿易試驗區等有利的招商引才政策下，預計項目有助促進南沙發展為大灣區內重要的交通樞紐和科研及創科中心。項目附近設有香港知名大學的分校，以及以香港課程為基礎的中小學，預計項目落成後，將成為鄰近社區日常活動和出行的集中地。



○ 佛山市瀧景

項目總樓面面積逾三百萬平方呎，正分期發展為優質寫字樓和現代化的購物中心。首期發展包括四層商場，樓面面積逾四十三萬平方呎，將設有大量戶外綠化及休憩空間。商場的上蓋工程已經平頂。

#### 瀧景

##### 佛山市禪城區

(佔50%)

瀧景是位於佛山市區的大型綜合發展項目，總樓面面積三千萬平方呎。項目毗鄰廣佛線地鐵站，在廣州一小時通勤圈的範圍內，享有便捷的市內和城際交通網絡，並為住戶提供充足的零售樓面和多元的教育設施。項目第一至三期和第四期A及第四期B的總樓面面積合共約九百萬平方呎，逾九千二百個單位已接近沽清，並於二〇二一年底前交樓。

第四期C樓面面積逾一百二十萬平方呎，提供超過一千二百個單位，銷情同樣令人鼓舞。第五期總樓面逾二百一十萬平方呎，設有十三幢大樓，合共提供超過一千九百個住宅單位，已接近售罄。第四期C及第五期已於年內交付買家。

## 地產發展



○ 中山市奕翠園

第六期樓面面積約一百九十萬平方呎，設有十四幢大樓，提供逾一千五百個住宅單位，其中五幢大樓已開售。預計該期單位將自二〇二四年起分批交樓。

### 奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園總樓面面積逾五百萬平方呎，是位於中山市核心地段的地標住宅項目，亦為該市確立了優質生活的新標準。項目受惠於日益發達的大灣區城際交通網絡，包括已落成的港珠澳大橋，以及預計在二〇二四年通車的深中通道。深中通道啟用後，往來中山及深圳的行車時間將大幅縮減至二十分鐘。

項目首四期和第五期A總樓面合共約四百七十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇二〇年底交樓。項目的園林景致經精心打造，加上周邊具有完善的商業及教育設施，為住戶帶來充滿朝氣的城市生活。

第五期B設有五幢住宅大樓，合共約五百八十個單位，總樓面逾六十八萬平方呎，並附設沿街商舖；其中三幢大樓



○ 東莞市瓏匯

自二〇二二年六月起分期推售，市場反應正面。餘下兩幢大樓的銷售計劃將在二〇二三/二四財政年度展開。第六期為項目的最後一期，正處於規劃階段，將提供低密度住宅單位。

### 瓏匯

東莞市石龍鎮

(佔100%)

瓏匯是位於東莞石龍鎮中心的江畔住宅項目，總樓面面積四百五十萬平方呎，可飽覽東江和沙河的景致。項目充分利用其地理優勢，設有八百米長的階梯式長廊緩跑徑和無邊際泳池，讓住戶融入綠色和充滿活力的生活模式。從項目前往東莞站的車程僅十五分鐘；住戶可經由該站連接的高鐵線及地鐵線，暢達大灣區主要的交通網絡。

項目首兩期總樓面面積逾一百八十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一八年之前交付買家。該兩期的單位附有寬闊的露台，優美景致盡收眼底，加上設有古典風格的庭園，因而深受讚賞。

第三期享有二百七十度江景，總樓面面積逾一百萬平方呎，設有六幢大樓，提供超過一千一百個住宅單位，其中四幢大樓已經開售，市場反應正面。買家在二〇二二年下半年收樓，均盛讚單位間隔實用和擁有優美的江景。



○ 成都市JOVOTOWN

#### 其他城市

#### JOVOTOWN

##### 成都市天府新區

(佔91%)

JOVOTOWN是位於天府新區的優質住宅項目，地理位置優越。天府新區為國家級新區，專注發展現代製造業和高端服務業；該區的配套設施充裕，包括國際會議展覽中心和海洋公園。

項目總樓面面積合共約六百八十萬平方呎，提供逾四千個單位。從該住宅小區步行不多於十分鐘，便可抵達兩條現有地鐵線的交匯站，其中一條地鐵線可通往機場。

項目的第一和第二期住宅總樓面面積約四百五十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一七年之前交樓。買家均讚賞單位質素優良，物業管理服務細心周到。第三期A總樓面面積超過一百三十萬平方呎，提供逾九百個單位，已於二〇二二年分批推出並迅速售罄。第三期B正處於規劃階段，預計總樓面面積約八十萬平方呎，將提供逾五百個單位。

#### 成都環球貿易廣場

##### 成都市錦江區

(佔40%)

成都環球貿易廣場總樓面面積約一千四百萬平方呎，提供超過七百萬平方呎住宅、約二百萬平方呎零售樓面、四百萬平方呎寫字樓和一間酒店，是當地集辦公、購物、娛樂和消閒於一身的大型綜合發展項目。項目位於兩條現有地鐵線交匯站的上蓋，前往成都東站的車程不多於十分鐘，十分方便；成都東站是市內及西南地區城際交通的樞紐。

項目第一期及第二期合共提供約三百三十萬平方呎的優質住宅，單位已接近售罄，並在二〇二二年中之前交樓。項目第三期為時尚商場成都環貿ICD，樓面面積約一百四十萬平方呎，已於二〇二二年上半年開業。

項目的兩幢優質寫字樓坐落商場之上，大堂氣派華麗，寫字樓間隔實用，並配置高樓底和高科技設施。第四期A的成都環球貿易廣場一期樓面近一百萬平方呎，在二〇二二年第三季已經完工，租戶陸續遷入。另一幢寫字樓為第四期B的成都環球貿易廣場二期，該摩天大樓樓高二百八十米，樓面面積約一百三十萬平方呎。



○ 成都市成都環球貿易廣場

## 地產發展

### 按竣工年份排列的發展中內地項目

項目	項目名稱	城市	
<b>2023/24 財政年度完成之項目</b>			
(1)	閔行項目第二期	悅麟	上海
(2)	蘇州項目第三期A	蘇州四季酒店	蘇州
(3)	太湖新城項目第八期	太湖國際社區	無錫
(4)	中山五路項目第五期B	奕翠園	中山
(5)	禪城項目第六期	瀧景	佛山
<b>年度總計：</b>			
<b>2024/25 財政年度完成之項目</b>			
(6)	徐家匯中心項目第三期B及第三期C	ITC	上海
(7)	浦明路項目第三期	濱江凱旋門	上海
(8)	閔行項目第三期及第四期	天薈	上海
(9)	蘇州項目第四期	蘇州環貿廣場	蘇州
(10)	廣州南站項目第一期	峻巒	廣州
(11)	獅嶺項目第三期A	御華園	廣州
(12)	東大街項目第四期B	成都環球貿易廣場二期	成都
<b>年度總計：</b>			
<b>2025/26 財政年度完成之項目</b>			
(13)	徐家匯中心項目第三期D	ITC	上海
(14)	江河匯項目(匯東) <sup>(1)</sup>	杭州國際金融中心	杭州
(15)	蘇州項目第五期及第六期	蘇州環貿廣場	蘇州
(16)	中山五路項目第六期	奕翠園	中山
<b>年度總計：</b>			
<b>2026/27 財政年度或以後完成之主要項目</b>			
(17)	閔行項目餘下之期數	天薈	上海
(18)	江河匯項目(匯西) <sup>(2)</sup>	杭州國際金融中心	杭州
(19)	蘇州項目餘下之期數		蘇州
(20)	太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫
(21)	獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州
(22)	廣州南站項目餘下之期數 <sup>(3)</sup>	廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)	廣州
(23)	南沙慶盛項目 <sup>(3)</sup>		廣州
(24)	禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山
(25)	石龍項目餘下之期數	瓏匯	東莞
(26)	雙流區項目餘下之期數	JOVOTOWN	成都
(27)	東大街項目餘下之期數	成都環球貿易廣場	成都
其他			
<b>2026/27 財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>			

(1) 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

(2) 集團在該項目持有百分之五十的權益

(3) 總樓面面積的分佈有待進一步修訂

所佔總樓面面積(平方呎)<sup>(1)</sup>

集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總計
35	291,000	-	-	-	291,000
90	-	-	-	294,000	294,000
40	-	-	184,000	-	184,000
合作發展 <sup>(2)</sup>	345,000	36,000	-	-	381,000
50	942,000	23,000	-	-	965,000
	<b>1,578,000</b>	<b>59,000</b>	<b>184,000</b>	<b>294,000</b>	<b>2,115,000</b>
100	-	-	2,358,000	375,000	2,733,000
100	466,000	-	-	-	466,000
35	125,000	-	188,000	-	313,000
90	533,000	-	-	-	533,000
100	348,000	-	-	-	348,000
100	477,000	-	-	-	477,000
40	-	-	525,000	-	525,000
	<b>1,949,000</b>	<b>-</b>	<b>3,071,000</b>	<b>375,000</b>	<b>5,395,000</b>
100	-	2,640,000	215,000	-	2,855,000
45	620,000	564,000	2,289,000	144,000	3,617,000
90	-	316,000	923,000	-	1,239,000
合作發展 <sup>(2)</sup>	24,000	-	-	-	24,000
	<b>644,000</b>	<b>3,520,000</b>	<b>3,427,000</b>	<b>144,000</b>	<b>7,735,000</b>
35	30,000	502,000	-	75,000	607,000
50	115,000	505,000	192,000	55,000	867,000
90	145,000	-	-	192,000	337,000
40	-	-	-	143,000	143,000
100	3,945,000	4,000	-	-	3,949,000
100	2,599,000	1,401,000	4,665,000	323,000	8,988,000
100	-	861,000	2,401,000	-	3,262,000
50	5,263,000	1,383,000	925,000	109,000	7,680,000
100	1,507,000	-	-	-	1,507,000
91	802,000	-	-	-	802,000
40	1,789,000	143,000	589,000	147,000	2,668,000
	-	752,000	385,000	-	1,137,000
	<b>16,195,000</b>	<b>5,551,000</b>	<b>9,157,000</b>	<b>1,044,000</b>	<b>31,947,000</b>

## 地產發展

### 內地主要項目

- 住宅
- 寫字樓
- 商場/商舖
- 酒店

城市	項目名稱	用途
----	------	----

● 主要已落成項目

● 主要發展中項目

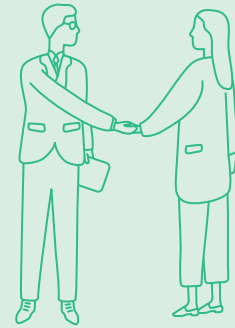
北京	1	● 北京 APM	● ●
	2	● NTP 新城廣場	●
<b>上海及長江三角洲</b>			
上海	3	● 名仕苑	● ●
	4	● 上海國金中心/上海國金中心商場/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/國金匯	● ● ● ●
	5	● 上海環貿廣場/環貿 IAPM	● ●
	6	● 上海中環廣場	● ●
	7	● ITC 第一期/ITC 第二期/ ITC 第三期 (A座)	● ●
		● ITC	● ● ●
	8	● 濱江凱旋門	●
	9	● 天薈	● ● ● ●
	杭州	10	● 杭州萬象城/杭州柏悅酒店
11		● 杭州國際金融中心	● ● ● ●
南京	12	● 南京國金中心一期/南京國金中心 二期/南京國金中心商場/南京河西 安達仕酒店	● ● ●
蘇州	13	● 蘇州環貿廣場	● ● ●
	14	● 湖濱四季/蘇州四季酒店	● ●
無錫	15	● 無錫萬象城	●
		● 太湖國際社區	● ●
<b>廣州及其他大灣區城市<sup>(1)</sup></b>			
廣州	16	● 天環	●
	17	● IGC/廣州康萊德酒店	● ●
	18	● 御華園	● ●
	19	● 廣州環球貿易廣場(廣州南站 ICC)	● ● ● ●
	20	● 南沙慶盛項目	● ●
佛山	21	● 南海廣場	●
	22	● 瀧景	● ● ● ●
東莞	23	● 瓏匯	●
中山	24	● 奕翠園	● ●
<b>其他城市</b>			
成都	25	● 成都環貿 ICD/成都環球貿易廣場一期	● ●
		● 成都環球貿易廣場	● ● ● ●
	26	● JOVOTOWN	●

(1) 不包括香港





# 內地地產業務 物業投資



上海市上海國金中心





南京市南京國金中心

## 物業投資



○ 上海市上海國金中心商場

集團在內地的已落成物業投資組合主要為大型綜合項目，分佈於主要城市的優越地段。年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，總租金收入下跌百分之四至人民幣五十二億一千五百萬元，淨租金收入下跌百分之九至人民幣四十一億五千萬元。財政年度的上半年持續受新冠肺炎疫情影響，導致全年租金收入輕微下跌，但租務市況在二〇二三年初開始已有改善跡象。

### 已落成物業

#### 商場

按所佔權益計算，集團在內地的零售物業總樓面面積近九百萬平方呎，大部分是位於主要城市的優質商場。在回顧年度的上半年，該物業組合的表現繼續受到防疫措施影響，但自二〇二三年初開始，商場人流和商戶銷售額均逐漸回升。集團的主要商場走高端路線，配合優質的客戶服務及具創意的市場推廣活動，因此能把握內地內部消費逐漸復蘇所帶來的機遇。年內，儘管市況仍然充滿挑戰，該物業組合的整體出租率維持在滿意的水平。



○ 上海市環貿IAPM

上海國金中心商場位於上海浦東，總零售樓面一百二十萬平方呎，匯聚逾二百六十個國際知名品牌，種類繁多，是上海市其中一個最受追捧的購物中心。年內，商場繼續加入著名的旗艦店和熱門美妝品牌，以加強其特色豪華商場的定位。集團透過VIC會員計劃，為重點顧客提供專屬和度身訂造的購物體驗。該商場提供許多出色的環球美食和娛樂選擇，是深受上海市精英歡迎的聚會地點。商



○ 上海市One ITC商場

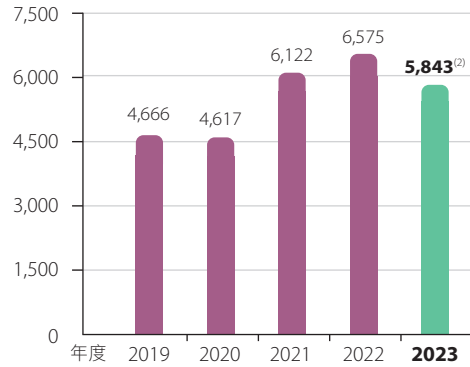
場在年內保持高出租率。有關上海國金中心寫字樓的詳情，請參閱第76頁和第77頁。

環貿IAPM位於上海浦西，是上海環貿廣場的商場部分，透過引進設計新穎的概念店，以及增加時尚品牌的期間限定店和熱門餐廳，不斷提升其作為潮流先驅的市場定位。該大型商場雲集各式風格和口味的食肆，當中包括「黑珍珠」推介餐廳，以迎合顧客的不同喜好。商場除了進行數碼化市場營銷外，亦與商戶攜手舉辦戶外主題活動，以應對大眾對消閒和健體活動的需求日益增加，尤其是來自千禧一族和Z世代的需求。環貿IAPM不單吸引緊貼潮流的購物人士和家庭客，亦能切合寫字樓租戶的日常需要，其出租率維持在高水平。有關上海環貿廣場寫字樓的詳情，請參閱第77頁。

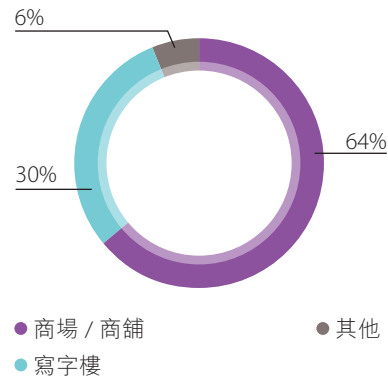
上海ITC第一期商場One ITC總零售樓面三十三萬八千方呎，網羅眾多高級國際品牌，並在年內推出更多活動和豐富其租戶組合，包括引入售賣時裝和飾物的熱門商店，進一步提升商場的吸引力。此外，商場亦在戶外庭園舉辦主題推廣活動，讓顧客多作互動交流和更加放鬆身心。商場經常有知名「網紅」到訪並進行直播，因而成為高消費千禧世代的打卡熱點之一。位於ITC第三期的旗艦商場ITC Maison將於二〇二五年起分期開業，屆時顧客可利用規劃

## 內地總租金收入<sup>(1)</sup>

港幣百萬元



## 內地總租金收入(按類別)<sup>(1)</sup>



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

(2) 以人民幣計算之總租金收入為人民幣五十二億一千五百萬元



○ 廣州市IGC

## 物業投資



○ 北京市北京APM

完善的行人天橋網絡，便捷地穿梭於項目的不同期數。關於ITC餘下期數的更多詳情，請參閱第78頁；ITC寫字樓的詳情則載於第77頁。

在南京市河西區，南京國金中心商場將在二〇二三年底全面開業，商場共有九層，提供一系列高級品牌和供應地道美食的餐廳，定能吸引追求非凡購物體驗和現代生活品味的客人。該商場提供世界級餐飲選擇，由咖啡店以至黑珍珠和米芝蓮星級食肆一應俱全，部分餐廳更是首次進駐南京。商場首期已經開業，當中包括多間位於高樓層的餐廳和咖啡店。外立面升級工程亦已完成，商場餘下部分的內部裝修已進展至最後階段，商舖開始陸續交付租戶。有關南京國金中心寫字樓的詳情，請參閱第77頁。

集團旗下綜合項目北京APM位於首都城市，設有樓面面積約一百萬平方呎的優質商場，雲集超過二百四十間店舖，包括多個知名國際商號的旗艦店，部分更是有關商號在市內唯一的零售點。北京APM走時尚路線，年內引入新的運動及高級品牌，繼續強化該市場定位。商場亦調整了其餐飲組合，加入更多提供精緻美食的熱門餐廳，務求更加切合商務客和購物人士的需要。有關北京APM寫字樓的詳情，請參閱第77頁。

年內，集團位於廣州的合作發展商場天環和IGC繼續錄得高出租率。天環位於天河區核心地帶，設有特別設計的下



○ 廣州市天環

沉式園林花園，務求顧客可在綠化和放鬆的環境下，享受非凡的購物、消閒和用餐體驗。商場在其戶外空間設置期間限定店和舉辦主題推廣活動，一直深受商戶和市內的年輕人歡迎。商場已增設通往附近地鐵站的出口，為顧客帶來全天候購物體驗。IGC位於珠江新城，是天匯廣場的零售部分，商戶包括廣州市一些最高級的零售商和餐廳。該商場於年內重整間隔，引入更多迎合年輕家庭的商戶，為顧客提供更多選擇。以上兩個商場在節日期間的主題佈置亦有助吸引大批遊人。

### 寫字樓

集團在內地的優質寫字樓物業約八百萬平方呎，具備高規格且間隔實用，加上交通方便和配合專業的物業管理服務及齊全的配套設施，在市場建立了良好的聲譽。在寫字樓供應充裕下，市場競爭激烈，租務市場充滿挑戰。年內，集團寫字樓物業組合的出租率維持在合理水平。

上海國金中心的雙子式寫字樓位於浦東陸家嘴的中心，是集團在上海的地標物業，租戶包括眾多享負盛名的金融機構和跨國企業。上海國金中心寫字樓的質素優良，交通網絡極佳，而位於同一綜合項目的上海國金中心商場、上海浦東麗思卡爾頓酒店和服務式公寓國金匯所提

供的配套服務，亦有助其吸引和留住租客。上海國金中心寫字樓在年內繼續錄得高出租率。有關上海國金中心商場的詳情，請參閱第74頁和第75頁。

上海環貿廣場坐落浦西核心商業區，由兩幢優質的高層寫字樓、高級商場環貿IAPM和豪華住宅上海天璽組成，是配套完善的綜合項目。上海環貿廣場寫字樓位置優越，交通網絡極佳，持續吸引各行各業的知名跨國公司和本地企業承租，年內錄得滿意的出租率。有關環貿IAPM的詳情，請參閱第75頁。

上海ITC辦公樓系列的用料高級，其中最新落成的第三期A座樓高二百二十米，總樓面面積逾一百萬平方呎。ITC首兩期寫字樓接近全部租出，第三期A座的租戶正穩定增加。第三期的兩幢大樓均已取得LEED及WELL鉑金級預認證。有關ITC商場部分的詳情，請參閱第75頁；項目餘下期數的詳情則載於第78頁。

南京國金中心位於南京市河西中央商務區，兩幢寫字樓總樓面面積合共二百萬平方呎，分別於二〇一九年及二〇二〇年落成。項目除了有便利的通道通往地鐵站外，實用的設計和優良的建築質素亦令其更具競爭力。此外，寫字樓租客可同時享用同一綜合項目內的南京國金中心商場和南京河西安達仕酒店所提供的配套服務。多間位於商場高樓層的熱門餐廳於近期開業，方便上班族在就近品嚐美食。年內，南京國金中心一期的出租率保持穩定；但礙於租務市場充滿挑戰，南京國金中心二期或需要一段時間才能提高出租率。有關南京國金中心商場的詳情，請參閱第76頁。

集團繼續推動其內地物業組合實現可持續發展。在北京，北京APM寫字樓在可行的情況下，盡量採取節能措施，於年內取得LEED金級認證。該大樓提供符合國際標準的環境友善工作間，因而獲得著重環保的企業青睞。有關北京APM商場的詳情，可參閱第76頁。



○ 上海市ITC第三期A座



○ 上海市上海環貿廣場

## 物業投資

### 內地主要已落成物業投資項目

項目	地點	地契 期滿年期	集團所佔權益 (百分率)
<b>北京</b>			
北京 APM / 北京 APM 寫字樓	北京王府井大街 138 號	2044	100
NTP 新城廣場	北京方莊芳古園一區 18 號樓	2033	100
<b>上海及長江三角洲</b>			
上海國金中心 / 上海國金中心商場 / 上海浦東麗思卡爾頓酒店 / 國金匯	上海陸家嘴世紀大道 8 號	2055	100
上海環貿廣場 / 環貿 IAPM	上海淮海中路 999 號	2056	100
ITC 第一期	上海華山路 1901 號	2054/2064	100
ITC 第二期	上海恭城路 160 號	2054/2064	100
ITC 第三期 (A 座)	上海虹橋路 183 號	2054/2064	100
上海中環廣場	上海淮海中路 381 號	2044	80
名仕苑	上海廣元西路 88 號	2064	100
南京國金中心一期 / 南京國金中心二期 / 南京國金中心商場 / 南京河西安達仕酒店	南京市建鄴區江東中路 347 號 / 河西 大街 111 號 / 江東中路 345 號 / 白龍江東街 108 號	2048	100
杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	杭州錢江新城	2046/2049/2056	40
無錫萬象城	無錫太湖新城	2046	40
<b>廣州及其他大灣區城市<sup>(1)</sup></b>			
天環	廣州天河路 218 號	2050	50
IGC / 廣州康萊德酒店	廣州興民路 222 號	2051	33.3
南海廣場	佛山南海大道	2045	100
<b>成都</b>			
成都環球貿易廣場一期 / 成都環貿 ICD	成都錦江區東大路 577 號	2048	40

(1) 不包括香港

### 發展中物業

集團對內地的持續增長和長遠前景充滿信心，將恪守一貫專注和選擇性的內地投資策略，繼續在主要城市的策略性地段，興建可持續發展的大型綜合項目。中長期而言，這些項目陸續落成後，將為集團的經常性收入增長注入動力。

ITC 第三期將於二〇二五/二六財政年度全面落成，屆時集團在上海的業務版圖將會進一步壯大。第三期除了已落成的 A 座寫字樓外，還包括樓高三百七十米的 B 座寫字樓、旗艦商場 ITC Maison 和 Andaz Shanghai ITC 酒店。該期

的建築工程正按計劃順利推進，其中 B 座的主體建築已經平頂，該大樓按照世界級建築規格興建，將是浦西最高的摩天大樓之一。ITC 第三期的兩幢摩天大樓均已獲得 LEED 鉑金級認證和 WELL 鉑金級預認證。當 B 座大樓在二〇二四年底落成後，ITC 將成為徐家匯區內的高級寫字樓建築群，其優質辦公空間具有符合頂級國際標準的綠色建築規格。ITC Maison 的樓面面積為二百六十萬平方呎，預計由二〇二五年起分階段開業。整個 ITC 綜合項目是環境友善建築和設計方面的示範作，將為購物人士和上班族提供具備可持續發展元素的消閒好去處和現代化工作空間。



所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
-	1,036,000	458,000	-	1,494,000
-	225,000	-	-	225,000
-	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
-	1,307,000	1,296,000	-	2,603,000
-	338,000	170,000	-	508,000
-	43,000	321,000	-	364,000
-	-	1,127,000	-	1,127,000
-	106,000	366,000	-	472,000
304,000	27,000	-	-	331,000
-	1,085,000	1,999,000	360,000	3,444,000
-	744,000	205,000	176,000	1,125,000
-	631,000	-	-	631,000
-	431,000	-	-	431,000
-	332,000	-	149,000	481,000
-	640,000	-	-	640,000
-	549,000	396,000	-	945,000

合作發展項目杭州國際金融中心位於杭州錢江新城中央商務區，總地上樓面面積約九百萬平方呎，將是集團另一項標誌性的綜合發展項目。項目約百分之五十的樓面可用作出售，其餘樓面會留作長線出租。項目在設計上力求打造一個綠色智慧社區，在多方面應用創新科技，相關的構思藍本已經落實。集團力爭由其持有並用作長線收租的寫字樓取得LEED及WELL鉑金級認證。該特色地標物業連接兩條地鐵線，在竣工後將成為設施全面、交通便捷及可持續發展的和諧社區。

廣州環球貿易廣場是集團在大灣區最新的發展項目，與廣州南站無縫連接；該站匯聚包括高鐵線在內的十二條軌道路線。項目總樓面面積九百三十萬平方呎，其中超過五成樓面可用作出售，餘下部分將由集團持有作為長線投資。在中央政府的利好措施下，區內發展迅速，商機日增，該地標物業處於有利位置，可把握相關機遇。廣州環球貿易廣場與集團在香港西九龍的商業建築群由高鐵連接，將能發揮強大的協同效應，以滿足大灣區內與日俱增的商務需求。

# 地產相關業務



全方位引入創新科技應用



物業管理團隊為住客提供卓越貼心的服務



## 地產相關業務



○ 香港四季酒店

### 酒店

回顧年內，香港恢復與全球各地正常通關，本地酒店業復蘇，集團旗下酒店物業組合的入住率及房價均有所改善。旅客增加帶動豪華酒店如香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店的房價回到疫情前的水平。隨著世界各地的旅客重臨香港，香港維港凱悅尚萃酒店、香港九龍東皇冠假日酒店及五間「帝」系酒店，入住率均穩步向上，房價亦有所回升。

年內，屬豪華級別的南京河西安達仕酒店開業，加強了集團在內地的酒店組合，而上海浦東麗思卡爾頓酒店及兩間合作發展酒店廣州康萊德酒店和杭州柏悅酒店，業務均逐步回升。集團管理層繼續透過提升資產質素和善用先進科技，提高環保表現、營運效率和服務水平，以配合其推動酒店組合持續發展的策略。

### 香港酒店組合

隨著香港穩步復常，集團旗下酒店調整業務策略，以捕捉商務旅客及消閒旅客增加所帶來的商機。除了以網上和實體方式進行市場推廣外，集團旗下酒店亦與海外和內地的夥伴酒店舉辦聯乘推廣活動。集團旗下酒店積極與現有及潛在客戶連繫，年內涵蓋五間「帝」系酒店的會員計劃「帝賞」為慶祝成立一周年，與新地商場及其綜合會員計劃The Point攜手推出一系列優惠和獎賞，成功招募新會員，並為集團的酒店和商場帶來強大的協同效應。集團亦持續提升旗下酒店設施，為客人帶來煥然一新的體



○ 香港帝苑酒店



○ 香港麗思卡爾頓酒店

驗，其中帝都酒店在年內推出全新裝潢、設計及功能均極具吸引力的客房。

#### 為顧客洗滌身心

集團旗下酒店致力提供住宿和餐飲以外的服務。年內，酒店推出讓住客體驗本港文化魅力的特色住宿計劃。香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店鄰近西九文化區，兩間酒店均有附送M+博物館入場券的住宿計劃，並透過社交媒體讓客人知悉文化區的最新活動資訊。香港維港凱悅尚萃酒店亦設有藝廊展示本地藝術家的作品。

年內，集團旗下酒店繼續為顧客帶來促進身心健康的優越體驗。豪華酒店內的水療中心閒適恬靜，其中香港四季

酒店的水療設施更獲福布斯五星評級，吸引追求高質水療服務的客人。位於沙田的帝逸酒店和帝都酒店繼續為住客提供免費借用單車服務，讓他們盡情探索酒店四周的美景。

#### 家庭歡聚及愛寵人士之選

集團旗下酒店一直是家庭歡聚的熱門選擇。帝景酒店提供主題客房，讓住客恍如置身遊樂場，而集團旗下多間豪華酒店亦有提供親子住宿計劃。年內，帝都酒店與知名家庭娛樂品牌合作，推出主題客房住宿計劃，住客可免費到訪位於新城市廣場的室內遊樂場，計劃惠及酒店、商場、商戶和客人，達到「多贏」的效果。為迎合與寵物共度假



○ 香港帝京酒店



○ 香港W酒店

## 地產相關業務



○ 香港帝都酒店

期的潮流，集團旗下部分酒店繼續推出寵物住宿計劃。香港維港凱悅尚萃酒店更提供狗隻寄宿服務，深受顧客讚賞。

### 會議宴會理想場地

年內，集團旗下酒店把握國際盛事重臨香港的機遇，推廣會議套餐計劃以增加營業額。在二〇二二年十一月，國際金融領袖投資峰會於香港四季酒店舉行，酒店遂推出相關住宿計劃和活動以配合這項盛事。帝苑酒店、帝京酒店和帝都酒店靠近鐵路網絡，方便住客前往香港會議展覽中心，是全球各地參展商理想的住宿之選。集團亦因應宴會場地的需求增加作出業務部署。香港麗思卡爾頓酒店舉辦婚宴諮詢活動，利用擴增實境技術，以影像呈現準新人夢想中的婚禮。集團其他酒店亦推出不同類別和風格的婚宴套餐，以滿足顧客的需要。



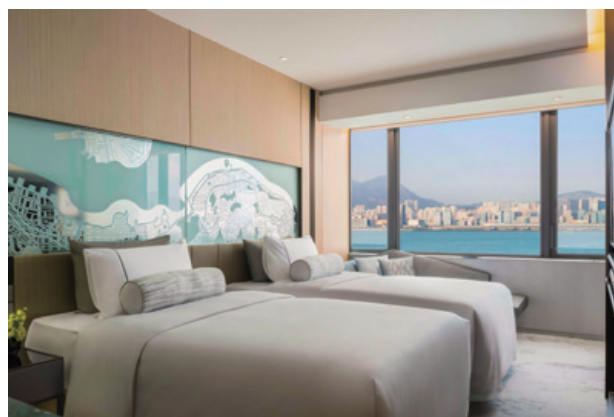
○ 香港帝景酒店



○ 香港帝逸酒店

### 品嚐國際美食首選

集團以最精緻的美食招待旗下酒店的顧客。年內，香港四季酒店再次成為獲得米芝蓮七星殊榮的單一處所，摘星的食肆包括法國餐廳Caprice、中菜廳龍景軒、日本餐廳鮨・齋藤和新開幕的意大利餐廳NOI。香港麗思卡爾頓酒店的中菜廳天龍軒和意大利餐廳Tosca di Angelo分別連續第十一年和第十年在米芝蓮評選中摘星，前者同時在美國的《2023黑珍珠餐廳指南》中取得一鑽評級。帝苑酒店中菜廳東來順和意大利餐廳Sabatini再度獲得《福布斯旅遊指南》四星評級。



○ 香港維港凱悅尚萃酒店



○ 香港九龍東皇冠假日酒店



○ 上海市上海浦東麗思卡爾頓酒店

### 內地酒店組合

隨著內地在一二〇二三年初取消出行限制，跨省旅客回升，集團在內地的酒店，包括上海浦東麗思卡爾頓酒店及合作發展的杭州柏悅酒店和廣州康萊德酒店，入住率和房價已逐步回升。上海浦東麗思卡爾頓酒店的中餐廳金軒一直深受顧客讚賞，年內繼續獲得米芝蓮及黑珍珠星級榮譽。

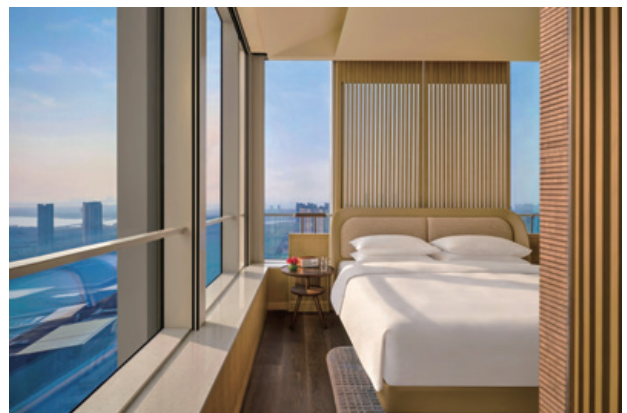
集團對內地的長遠前景抱有信心，繼續在主要城市的綜合發展項目內興建優質酒店。南京河西安達仕酒店位於南京國金中心綜合項目內，是一間時尚豪華的五星級酒店，已於二〇二三年四月開業。該酒店毗鄰市內會展中心，提供三百六十二間設有落地玻璃的客房及套房，住客可盡覽繁華城市景致，酒店亦設有高級餐廳和時尚酒廊。

蘇州四季酒店計劃於二〇二三年第四季開幕。該酒店位於城市中一個隱密的小島，園林設計的靈感來自蘇州歷史遺產，設有約二百一十間可飽覽金雞湖美景的客房、套房和獨立別墅。Andaz Shanghai ITC位於集團在上海的ITC綜合項目內，將提供約二百六十間設計時尚的客房和套房，其上蓋建築工程預計於二〇二四年上半年完成。

### 可持續發展及科技應用

集團透過廣泛實踐ESG理念，促進其酒店物業組合持續發展。旗下酒店除了採用高效的物業管理系統，亦採取多項措施以應對氣候變化，其中包括節能和減少用水，以及停用即棄塑膠用品。集團旗下酒店亦引入食物掃描監察系統，並與香港生產力局合作，將廚餘變成可轉化為再生能源的漿液。

集團持續善用先進科技提升旗下酒店的營運效率，其網上預約系統既降低營運成本，亦提高了酒店房間的預訂率。部分酒店讓住客可便捷地以手提電話作為房間門匙。集團正計劃利用人工智能助理，在個別客房提供個人化服務。



○ 南京市南京河西安達仕酒店

## 地產相關業務



○ 善用智能科技系統提升保安和方便業戶出入



○ 利用物聯網實現物業智能化管理

### 物業管理

集團附屬公司康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司一直為顧客提供安全、健康和舒適的環境，切合他們在起居、工作、購物和消閒方面的需要。兩間公司均秉持集團以客為先的方針，經常參考國際標準以提升服務水平，不但廣受住客、商業租戶和購物人士讚賞，亦有助提高集團所管理的物業之價值。

啟勝和康業利用數據分析和智能方案等最新科技，持續提升營運效率。憑藉兩間公司努力不懈，集團成功將建築信息模型(BIM)技術的應用，從設計、建築延展至物業管理。

康業與其附屬公司共同研發全天候運作的高效建築信息模型—設施管理平台，成功將樓齡逾四十年的集團總部新鴻基中心，提升為配備智能管理科技的現代化辦公大樓。康業會繼續將這種通常只應用於新建物業的管理平台，引進其他現有商業大廈。

啟勝利用他們在環球貿易廣場落成後累積的數據，與顧問公司合作建立「數碼分身」，令物業團隊可利用三維BIM分析物業的數據表現，適時制定營運和保養維修計劃。集團亦將科技的應用拓展至內地物業，上海國金中心和

ITC第一期已安裝智能儀錶，讓管理團隊可遙距讀錶，從而收集實時數據以作分析，完善能源管理。

康業和啟勝的重大方向是將智能生活結合物業管理。兩間公司不斷提升旗下流動應用程式SoProp和「生活樂」的功能，讓住客生活更舒適方便。

年內，啟勝推出全新物業管理品牌WeSpire Living (WeSpire)，以各種創新意念，服務年輕和充滿活力的屋苑。新屋苑NOVO LAND的住戶可享受使用虛擬鎖匙帶來的方便。當住客走近屋苑和升降機大堂入口時，藍牙偵測器隨即辨識他們的手機並自動開啟大門，而升降機毋須經人手按動，便可將住客送抵其居住的樓層。此外，PARK YOHO實行試驗計劃，安排無人駕駛電動車接載住客穿梭屋苑不同範圍，是全港首個提供該項服務的屋苑。康業屬下公司開發的虛擬實境平台「VR生活停不了」提供創新的服務，例如市場獨有的「3D全景帶路」功能。Wetland Seasons Park和Wetland Seasons Bay正利用該技術，透過結合影像和實景，在屋苑內提供導航服務。

兩間附屬公司致力減少能源消耗和碳排放，並已就更換各類物業的電力裝置和升級空調系統制定長遠路線圖，以盡量減低對環境造成的影響。年內，啟勝和一所本地大



學、顧問團隊及提供能源方案、電動機械設備和空調系統的供應商簽訂約章，標誌著彼此將共同努力，實現為集團旗下八幢商用物業所定下的兩年節能目標。

此外，兩間附屬公司為減少碳足跡，已在可行情況下，在其管理的物業中使用太陽能，亦參加了「EV屋苑充電易資助計劃」，加快在住宅物業的停車場安裝電動車充電基礎設施。兩間公司亦在其管理的商用物業加裝更多充電裝置，方便租客和訪客。

啟勝和康業參與特區政府的徵集計劃，支持在住宅屋苑使用智能廚餘回收箱，有助更有效地收集廚餘。兩間公司在本港和內地管理的多個屋苑和商廈均設有都市農莊，讓住客、租戶和訪客體驗綠色生活。為減少塑膠廢料，兩間公司均在更多商場和寫字樓大堂設置雨傘除水器以取代塑膠雨傘袋，並獲部分食肆承諾停止使用塑膠用品。

在由環境運動委員會、環境及生態局聯同九間機構合辦的「香港環境卓越大獎」中，兩間公司均憑著卓越的表現獲得高度表揚，其中啟勝勇奪兩個金獎和兩個銀獎，逾二百八十個由兩間公司管理的物業取得綠色機構認證。康業同時成為首間榮獲香港品質保證局頒發「傑出碳中和貢獻領袖」獎項的物業管理公司。

啟勝和康業一直支持員工提升專業水平，約八成從事物業管理工作的經理級員工持有由物業管理業監管局發出的物業管理人第一級或第二級牌照。此外，兩間公司持續為來自不同學府的學生提供實習機會。年內，康業第十三年獲頒「ERB傑出僱主年度大獎」，亦在賽馬會齡活城市「全城·長者友善」計劃中，奪得「齡活就業大獎」，以及獲JobsDB頒發「年度僱主大獎」。兩間公司同時獲《JobMarket求職廣場》頒發「卓越僱主大獎」。

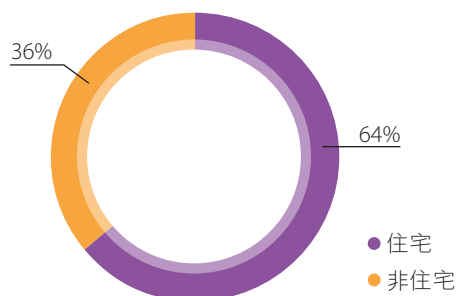


○ 集團多個商場設有都市農莊，締造休閒綠色空間

兩間公司善用本身的資源和網絡，在社會上傳遞愛與關懷，亦維持良好的企業管治以履行企業社會責任。年內，啟勝獲SocietyNext Foundation頒發「2022年InnoESG大獎—ESG獎」，以表揚該公司在可持續發展方面的貢獻。康業在由環境社會企業管治及基準學會舉辦的「環境、社會及企業管治成就大獎」中，獲頒「特別環境、社會、企業管治大獎—年度傑出企業（大型企業類別）」金獎。兩間公司均非常重視向員工灌輸ESG相關知識，康業人才發展學院更設有可持續發展/ESG培訓中心。

截至二〇二三年六月三十日，由康業和啟勝管理的總樓面面積增加至逾二億九千三百萬平方呎。新增物業包括香港的NOVO LAND第1A期和第1B期、Wetland Seasons Bay、瓏珀山、KENNEDY38、Prince Central、The Millennity及Plaza 228，以及數個位於內地的商用物業，包括上海ITC第三期A座和凱旋生活坊，以及成都環球貿易廣場一期。

### 康業及啟勝管理的物業樓面面積（按用途）



## 業務概況

# 地產相關業務

## 建築

集團的建築部由新輝(建築管理)有限公司及新輝旗下多間全資附屬公司和同系附屬公司組成，為集團與第三方提供與建築相關及其他類別的服務。有關服務包括生產混凝土及混凝土預製組件、安裝機電設施、製造及安裝木門、出租建築機械裝置及綠化園藝。

在過去三年抗疫期間，曾出現建築項目進度和供應鏈被打亂，以及人手不穩定等多種問題。隨著問題逐漸消退，營運狀況在二〇二三年已回復正常。為盡量減低不可預測情況對未來施工進度的影響，該部門已著手加快數碼化進程。

回顧年內，該部門開始將分判程序數碼化，所有分判合約採用電子文本，並採用區塊鏈技術以確保隱私、真實性和內置保密性；而分判商亦有參與其中，反應令人鼓舞。與此同時，建築部繼續高度重視多方面的數碼化工作，包括重整工作流程及程序數碼化、全面應用BIM技術，以及在屋宇裝備裝置方面採用裝配式設計。

建築部亦繼續著重ESG工作。該部門已採取多項措施，確保能適時、準確和充分地收集數據，並將數據提交集團，以便日後集團向持份者報告。部門已為一個主要建築項目任命顧問，目的是向項目所在的社區和社會披露有用及與項目相關的資料，讓持份者對項目有廣泛的了解。



○ 高鐵西九龍總站發展項目的「項目中央辦公室」

此外，建築部與本地一所大學合作研發新的建築方法和低碳物料。新成立的創科部門亦與數間科技公司達成協議，在相關領域進行研發，務求同時提高生產力和在ESG方面的表現。為協助集團實現這個長期目標，建築部將繼續從各方面改善建築流程。

年內，建築部完成十一個發展項目，總建築樓面合共四百九十萬平方呎。年內完成的項目包括住宅物業NOVO LAND第1A期及第1B期、The YOHO Hub、Wetland Seasons Bay第3期、瓏珀山第2期、KENNEDY 38、太子道西233號，以及非住宅項目The Millenium、W MEGA、Plaza 228和數據中心MEGA Gateway。

興建中的主要住宅項目包括天璽·天、天璽·海、Silicon Hill、University Hill、西沙項目、NOVO LAND的後續期數、The YOHO Hub II及YOHO WEST。興建中的主要非住宅項目包括TOWNPLACE WEST KOWLOON、位於觀塘巧明街98號的基座商場及MEGA IDC。多個主要物業亦正在進行優化工程，包括帝景園、東港城、新城市廣場、晉科中心、創紀之城一期和六期、香港四季酒店和帝都酒店。建築部亦參與集團在內地發展項目的建築管理。

## 保險及按揭服務

新鴻基地產保險有限公司是集團全資擁有的附屬公司。年內，該公司維持嚴謹的核保和風險管理方式，承保業務錄得出色的業績，再加上投資收益改善，營運收益較去年有所增加。展望未來，該公司對業務前景抱有信心，將繼續審慎管控風險，優化營運效率和投資策略。

金融業務部是由鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司所組成，該部門於年內錄得滿意的盈利，並將繼續專注提供按揭、按揭轉介及其他可支持集團物業銷售業務及物業發展的服務。

## 業務概況

# 電訊及資訊科技



○ 數碼通繼續投放資源於其5G網絡，並提升客戶體驗

## 電訊

回顧年內，儘管市場競爭激烈，數碼通的業務保持平穩，計及金融資產之預期信貸虧損前的溢利溫和上升。該公司的盈利主要源於客戶持續轉用5G服務、旅遊限制放寬後漫遊業務逐步回升、5G家居寬頻業務表現穩健，以及企業應用方案業務錄得盈利。

數碼通一直高度重視網絡表現，其5G網絡覆蓋全港逾百分之九十九的人口；該公司更是全港擁有最多低頻段頻譜的網絡供應商，令其室內的網絡訊號更強，接收更佳。數碼通將資源投放於顧客最重視的環節，例如在港鐵沿線採用新的850 MHz頻譜，建構「No.1港鐵5G網絡」，多份刊物均評定其網絡在港鐵站內的下載速度為全港最快。分析流動網絡表現的獨立機構OpenSignal最近發表報告，認同數碼通在「覆蓋率」和「網絡表現一致性」方面均表現出色，是本港領先業界的流動通訊服務營運商。

數碼通以履行企業社會責任為榮。該公司在可持續發展的基礎上推動業務增長，已著手將網絡設備現代化，並採用人工智能網絡方案，將能源消耗量降低約百分之三十三，力求在來年再減少百分之八至十。數碼通透過「智慧校園計劃」，將5G科技帶進課堂，既可提高教學成效，亦能激發學生對學習STEM的熱誠。

預期經濟環境依然嚴峻，流動通訊市場的競爭仍然激烈。面對以上種種挑戰，數碼通會繼續嚴格控制成本，並持續為未來的業務增長作出投資。集團對數碼通的前景抱有信心，並將繼續持有該公司的股權作為長線投資。



○ 新意網於將軍澳的新數據中心MEGA IDC

## 資訊科技

回顧年內，受到各行各業的企業持續數碼化帶動，市場對新意網旗下數據中心的需求殷切。該公司的客戶遍佈全球，對旗下設施的需求持續增加，特別是超大規模雲端服務供應商。跨國公司和內地企業視本港為重要的數據樞紐，並希望使用新意網的頂級數據中心設施，相關需求有所上升。

新意網持續有新設施投入服務，第七間數據中心MEGA Gateway已經啟用，該設施位於荃灣，是新意網旗下互聯互通的MEGA Campus內的新成員，與在網絡連接上處於領先位置的MEGA-i相輔相成。MEGA Gateway位置優越，有利其作為連接世界各地客戶與內地市場的重要跳板，同時幫助內地客戶與世界接軌。

MEGA IDC是新意網在將軍澳發展的全新旗艦數據中心，首期總樓面面積約五十二萬七千平方呎，將於二〇二四年初或之前落成。該項目的設備先進，具有非常充裕的電力供應和優越的基礎設施，將大幅提升新意網服務大型雲端服務供應商和數據密集型客戶的能力。該公司現時的设计電源容量約一百兆瓦，MEGA IDC項目全面落成後，相關容量將提升超過一倍。

中國電信國際的「亞洲直達海纜」香港段已登陸新意網的HKIS-1登陸站，未來將可加強MEGA Campus的數據流量和業務，進一步提升該網絡系統的協同效應。

因應宏觀經濟環境充滿挑戰，加上面對地緣政治風險和利率高企，新意網將繼續採取嚴謹的財務管理原則，並審慎地控制其負債水平。

## 基建及其他業務



○ 香港威信停車場

### 運輸基建營運及管理

威信集團為集團全資擁有的附屬公司，是香港領先的運輸基建資產管理和智慧出行方案營運商。隨著社交距離措施解除，該公司在年內的業務表現理想。

威信在管理停車場、收費道路、科技及智慧出行方面屹立多年，其專業表現獲得業界廣泛認同。該公司在本港營運和管理超過三百五十個公眾及私人停車場，合共近十萬個車位，包括運輸署、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場轄下的停車場。在內地，威信集團管理三十三個停車場合共近二萬三千個車位。

威信將繼續在香港投放資源，發展旨在為客戶帶來更優質駕駛體驗的免觸式泊車服務，以及電動車充電服務。因應電動車駕駛者日益增加，該公司會在轄下各區停車場安裝更多充電裝置。

該公司亦聯同其持有百分之五十權益的快易通取得政府合約，於二〇二三年在所有政府收費隧道實施「易通行」（不停車繳費系統）。該智慧出行措施讓廣大駕駛人士毋須於收費亭排隊繳付隧道費，可直接使用繳費貼遙距付款，享受更暢快的駕駛體驗。

在二〇二三年五月，威信集團的收費道路業務部成功取得管理龍山隧道和長山隧道的新合約。該公司亦繼續營



○ 九巴將有更多電動巴士投入服務

運和保養青馬管制區、青沙管制區、三號幹線（郊野公園段）、觀景山隧道、機場隧道、屯門—赤鱗角隧道和香港仔隧道。

集團持有三號幹線（郊野公園段）有限公司百分之七十的權益。該公司自一九九五年起擁有建造、營運和移交該幹線的專營權，為期三十年。該幹線提供直接、快捷和方便的路線，是從內地邊境及新界西北通往市區的主要幹道。該公司一直致力維持該幹道的公眾安全，以及令交通保持暢順，並回應社會在環保和追求碳中和方面的需要。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司（載通國際）百分之四十二點一的權益，該公司透過旗下九龍巴士（一九三三）有限公司（九巴）和龍運巴士有限公司（龍運），在本港經營最大專營公共巴士服務。疫情持續多時，市民的通勤模式有所改變，加上鐵路網絡不斷擴展，影響個別巴士路線的載客量，為該公司的業務帶來挑戰。

該公司深明巴士仍是大眾不可或缺的交通工具，因而積極投放資源擴展旗下巴士的服務網絡，為乘客帶來寬惠而便捷的旅程。該公司設立和翻新了逾三十個巴士轉乘站，持續擴大其香港巴士網絡的覆蓋面，亦在新發展區增設巴士路線以擴大其服務範圍。九巴旗下大部分巴士提供免費5G無線上網服務，方便乘客於乘車期間通訊。年內，隨著社交距離措施和跨境往來限制逐步解除，本地市民和旅客的交通需求增加，巴士載客量和收入亦相應上

升。載通國際把握融入大灣區帶來的發展機會，加強交通運輸連繫，正計劃推動聯程聯運項目，以及建構支付跨境聯通。

載通國際已定下清晰藍圖，目標是在二〇四〇年底前，將全線車隊提升為新能源巴士，致力實現「零排放」。該公司已有十六輛單層電動巴士在香港行駛，在二〇二三年底前會有超過五十輛雙層電動巴士投入服務。展望未來，九巴將於大埔和屯門興建兩個電動巴士車廠，提供約八百五十個充電和泊車位。九巴亦致力在日常營運中使用再生能源，正在巴士車頂、車廠、巴士總站及巴士站牌安裝約三萬塊太陽能板。

## 港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，為香港提供貨櫃和貨物處理服務。該公司在葵青營運四個泊位和面積約三點三公頃的貨櫃場，年內營運效率持續提升。

集團持有百分之五十股權的香港內河碼頭位置理想，有利作為大灣區的物流樞紐。香港內河碼頭位於屯門，佔地六十五公頃，全長三千米，擁有四十九個泊位，提供貨櫃處理和集裝箱服務，以及散裝貨物和凍櫃處理及儲存服務。雖然新冠疫情帶來的影響在二〇二三年已經減退，但該公司在年內處理的內地貨櫃顯著減少，而全球需求疲弱也窒礙了來自美國和歐洲等地的貨物裝卸量增長。憑



○ 香港的機場空運中心

藉嚴格的成本控制措施，該公司的營運效率提升，並得以維持盈利能力。

## 航空貨運及物流業務

集團全資擁有的附屬公司機場空運中心有限公司位於香港國際機場，營運超過一百六十萬平方呎的物流設施，提供優質貨倉和寫字樓。機場空運中心繼續為物流業在運送時間性要求高的貨物方面，提供重要的支持。該公司憑藉靈活變通和優質服務，獲得不少物流公司讚賞，當中大部分為中小型企業。年內，環球經濟不明朗導致貨物吞吐量減少，機場空運中心的表現亦受到影響。

香港商用航空中心有限公司擁有在香港國際機場營運固定基地業務的專營權，自一九九八年起，為一般飛機和商務飛機提供優質航機處理和支援服務，集團持有該公司百分之三十五的股權。在全面通關後，包機服務的需求增加，該公司的業務大幅回升，年內航班數目已回復至疫情前水平。香港商用航空中心擁有獨特的地理優勢，能作為通往大灣區和亞洲其他地區的門戶，其安全標準和服務質素同樣達頂級水平。該公司以前所未有的滿分成績，連續第十六年獲《專業飛行員》雜誌選為「亞洲最佳公務機營運基地」，亦在二〇二三年獲《國際航空新聞》評為「亞太區最佳公務機基地」之一。集團對該公司的長遠前景保持樂觀。該公司為進一步提升中心的設施，開展候機大樓擴建計劃，並於年內舉行動土儀式。預計擴建項目於二〇二五年完成，可望推動該公司業務增長。



○ 香港商用航空中心

(效果圖)

## 業務概況

# 基建及其他業務



○ 一田從世界各地採購優質貨品

## 廢物管理

集團持有翠谷工程有限公司百分之二十權益。該公司負責將軍澳新界東南堆填區的日常營運和長期保修工作，其擴建部分於二〇二一年十一月啟用後，堆填區佔地增至一百一十三公頃，最多可處理約五千萬立方米廢物。堆填區產生的沼氣會被轉化為合成天然氣，並輸送至氣體供應網絡，為創造更潔淨的環境出一分力。年內，該公司的業務表現平穩，期間繼續在該堆填區推展發電量為一兆瓦的太陽能發電場試驗計劃。

## 一田有限公司

一田是集團全資擁有的附屬公司，在香港經營十四間現代日式生活百貨公司和超級市場，包括兩間小型超市KONBINI by YATA。年內，儘管顧客消費模式在新冠疫情後有所改變，一田的業務仍然有滿意的表現。

該公司確保產品具有高質素和多元化，並力求在採購、食品質素和顧客服務方面不斷進步，為顧客帶來難忘的購物體驗。回顧年內，一田完成翻新自助付款櫃位，務求令顧客更加稱心滿意，同時亦成立了店舖稽核小組以提升食品及服務質素。

一田的會員計劃擁有超過一百萬名會員，有助該公司持續透過其應用程式提升顧客體驗。一田會繼續加入新元素和提供具吸引力的優惠，與會員緊密聯繫。



○ 天際100是香港著名旅遊地標之一

## 天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於環球貿易廣場100樓，是唯一可飽覽香港三百六十度壯麗景致的室內觀景台。所有跨境旅遊限制在二〇二三年初解除後，天際100集中向內地及東南亞市場作網上推廣，效果不俗，自三月以來錄得的內地和海外訪客逐漸上升，預訂活動和宴會場地的相關查詢亦顯著增加。

隨著更多遊客到訪鄰近的西九文化區，天際100把握商機，推出一系列相關活動以吸引文化愛好者，年內舉辦的活動包括中華文化表演、香港懷舊玩具展覽和中國藝術親子工作坊，深受不同年齡層的人士喜愛。天際100亦夥拍六間本地社企舉辦市集，推廣綠色生活。

年內，天際100榮獲知名的親子育兒資訊平台頒發「父母最喜愛親子活動好去處大獎」。該觀景台提供寓教於樂的體驗，加強對一家大小的吸引力。天際100學堂是為幼稚園和中小學生而設，旨在增進他們在不同領域的知識，年內接待超過一百八十組訪客，創歷年新高。

為紀念開幕十二周年，天際100在二〇二三年推出特別版郵票，進一步提升其品牌形象。作為國際組織世界高塔聯盟唯一的香港成員，天際100不時探索合作機會，以強化其在大灣區的地位。展望未來，天際100會繼續與業界夥伴和香港旅遊發展局緊密合作，攜手推動旅遊業復蘇及為行業注入新動力。

## 業務概況

# 集團財務

集團致力維持財政可持續性，保持穩健的負債水平、充裕的流動資金及分配得宜的債務償還年期，這些一直是集團審慎財務政策的基礎，令集團在面對經濟逆境時能展現強大韌性。集團繼續是本港信貸評級最高的發展商之一，穆迪及標普分別再次給予集團A1及A+的信貸評級，兩者的評級展望均為穩定。

集團繼續得到銀行界鼎力支持。在二〇二三年五月，集團籌組了港幣二百七十五億元的五年期銀團貸款，是集團歷來最大額的銀團貸款，資金用作償還部分債務及延長其債務年期，貫徹集團保留充裕的已承諾備用信貸額以配合未來發展的政策。與此同時，儘管內地房地產市場仍然充滿挑戰，但集團仍獲內地銀行大力支持，簽訂新的人民幣貸款協議，為集團的內地項目提供資金。

年內，集團發行了港幣五億元的三年期債券、七千萬美元的三年期債券及人民幣二億元的十年期離岸人民幣債券。集團並首次在內地發行人民幣二十億元的商業抵押擔保債券，以增加其融資工具和渠道。此外，集團自二〇二三年七月起，發行三批五年期離岸人民幣債券，以及兩批兩年期離岸人民幣債券，總金額合共人民幣十五億元。

新增的人民幣借貸有助集團平衡其人民幣資產和負債。此外，現時人民幣融資的息率較為理想，讓集團有機會減低整體借貸成本。截至二〇二三六月，集團的總借貸額中，約百分之四十二為港元定息債項或以人民幣為單位的債項。

一如既往，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團所有美元借貸亦以交叉貨幣掉期進行對沖。

# 財務檢討

## 二〇二二/二三年度業績檢討

本年度可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百三十八億八千五百萬元，較去年港幣二百八十七億二千九百萬元減少港幣四十八億四千四百萬元或百分之十七。溢利減少主要是由於香港物業發展溢利較去年減少所致。

已計入投資物業重估變動淨額之影響後可撥歸公司股東溢利為港幣二百三十九億零七百萬元，較去年港幣二百五十五億六千萬元減少港幣十六億五千三百萬元或百分之七。

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
分部收入(包括所佔合營企業及聯營公司)	<b>83,381</b>	88,340
分部營業溢利(包括所佔合營企業及聯營公司)	<b>34,689</b>	39,010
可撥歸公司股東基礎溢利	<b>23,885</b>	28,729
投資物業淨重估變動之調整		
淨重估收益/(虧損)	<b>221</b>	(2,902)
出售投資物業已變現之重估收益	<b>(199)</b>	(267)
淨重估變動之影響	<b>22</b>	(3,169)
可撥歸公司股東溢利	<b>23,907</b>	25,560

## 截至六月三十日止年度分部收入及營業溢利/(虧損) (包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利/(虧損)	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
物業銷售				
香港	<b>23,866</b>	32,878	<b>8,474</b>	14,832
內地	<b>5,250</b>	2,525	<b>2,825</b>	1,015
	<b>29,116</b>	35,403	<b>11,299</b>	15,847
物業租賃				
香港	<b>17,738</b>	17,551	<b>13,249</b>	13,207
內地	<b>5,843</b>	6,575	<b>4,648</b>	5,515
新加坡	<b>741</b>	684	<b>564</b>	528
	<b>24,322</b>	24,810	<b>18,461</b>	19,250
酒店業務	<b>4,215</b>	3,071	<b>161</b>	(429)
電訊	<b>6,763</b>	6,957	<b>702</b>	744
運輸基建及物流	<b>7,899</b>	7,136	<b>1,587</b>	1,215
數據中心業務	<b>2,346</b>	2,086	<b>1,171</b>	1,044
其他業務	<b>8,720</b>	8,877	<b>1,308</b>	1,339
分部總額	<b>83,381</b>	88,340	<b>34,689</b>	39,010



本年度集團業務分部(包括所佔合營企業和聯營公司)的總收入及總營業溢利分別減少百分之六至港幣八百三十三億八千一百萬元及百分之十一至港幣三百四十六億八千九百萬元。

香港物業銷售收入(包括所佔合營企業)減少百分之二十七至港幣二百三十八億六千六百萬元。住宅單位交付較去年大幅減少及收入主要來自出售NOVO LAND第1A期和第1B期、The YOHO Hub第一期、Wetland Seasons Bay第三期、瓏珀山第二期及KENNEDY 38的住宅項目。物業發展溢利減少百分之四十三或港幣六十三億五千八百萬元至港幣八十四億七千四百萬元，反映較低之銷售交付及毛利率。本年度混合毛利率為百分之三十六，而去年混合毛利率為百分之四十五。

內地物業銷售收入(包括所佔合營企業)增加百分之一百零八至港幣五十二億五千萬元，主要是由於較多的銷售交付。物業發展溢利增加百分之一百七十八至港幣二十八億二千五百萬元。溢利貢獻主要來自出售瀧景第四期C、瓏匯第三期及悅城第三期A的住宅項目。

於二〇二三年六月三十日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額(包括所佔合營企業)為港幣三百二十四億元，包括港幣二百八十億元來自香港(其中預計約港幣二百四十億元於下一個財政年度確認為收入)及港幣四十四億元來自內地。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入增加百分之一至港幣一百七十七億三千八百萬元，而淨租金收入則輕微增加至港幣一百三十二億四千九百萬元。租金收入增加主要是由於零售物業組合貢獻之增加抵銷寫字樓物業組合之貢獻減少。零售物業組合之收入增加百分之二至港幣九十億五千五百萬元，主要是由於商戶銷售額在二〇二三年上半年持續上升，但寫字樓物業組合因續租租金下調錄得租金收入溫和減少百分之二至港幣六十二億零五百萬元。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之租金收入及淨租金收入分別減少百分之十一及百分之十六至港幣五十八億四千三百萬元及港幣四十六億四千八百萬元。撇除人民幣貶值之影響，租金收入較去年人民幣五十四億三千三百萬元減少百分之四至人民幣五十二億一千五百萬元。租金收入減少主要是由於集團提供租金寬減予受去年四月及五月業務關閉所影響之零售租戶。在計算租金寬減前，零售物業組合之租金收入與去年大致相同。以人民幣計算，寫字樓物業組合之租金收入溫和下跌百分之二。

酒店業務(包括所佔合營企業)之收入增加百分之三十七至港幣四十二億一千五百萬元及營業溢利為港幣一億六千一百萬元(已扣除折舊費用港幣六億四千六百萬元)，去年營業虧損為港幣四億二千九百萬元。隨著檢疫措施之放寬及在二〇二三年二月恢復全面通關，酒店房間及餐飲業務之收入錄得強勁復蘇。集團旗下香港酒店年內錄得百分之七十三之平均入住率。

數碼通錄得收入港幣六十七億六千三百萬元，減少百分之三，及營業溢利為港幣七億零二百萬元，減少百分之六。溢利減少是由於手機銷售下跌。服務收入則保持平穩，漫遊服務收入增加，尤其境外漫遊服務。

運輸基建及物流業務(包括所佔合營企業和聯營公司)錄得收入增加百分之十一至港幣七十八億九千九百萬元，而營業溢利增加百分之三十一至港幣十五億八千七百萬元，主要是隨著放寬社交距離及旅遊限制後，商用航空中心業務、威信集團、收費道路及特許經營巴士之業務表現改善所致。

新意網之收入及營業溢利分別增加百分之十二至港幣二十三億四千六百萬元及港幣十一億七千一百萬元，主要是由於企業及客戶加強數碼化而持續對數據中心服務的需求增加所致。

本集團其他業務(包括所佔合營企業和聯營公司)，主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務。本年度財務表現大致穩定，收入及營業溢利分別為港幣八十七億二千萬元及港幣十三億零八百萬元。

# 財務檢討

## 投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二三年六月三十日之獨立估值以公平價值列賬。

集團附屬公司所持有之投資物業重估錄得未變現虧損為港幣五億九千三百萬元(二〇二二年：重估虧損為港幣二十六億一千九百萬元)及所佔合營企業和聯營公司所持有之投資物業重估未變現收益為港幣四億一千四百萬元(二〇二二年：重估虧損為港幣三億三千一百萬元)。公司股東應佔投資物業未變現重估收益淨額(已扣除相關遞延稅項及非控股權益之影響)為港幣二億二千一百萬元(二〇二二年：重估虧損淨額為港幣二十九億零二百萬元)。

## 財務管理

本集團繼續採取嚴謹的財務管理方法，維持穩健的資產負債表及多元化的資金來源基礎以提供充裕的財務資源支持營運及業務增長。集團經常審閱其資本結構及財政狀況以確定其財務狀況維持良好，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

集團整體的金融風險管理、融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。

## 負債比率

本集團的資產負債表維持雄厚。於二〇二三年六月三十日的股東權益總額為港幣六千零二十一億元或每股港幣二百零七元八角，於二〇二二年六月三十日之股東權益總額為港幣六千零十九億元。其增加是來自可撥歸股東溢利港幣二百三十九億元，被年內股息支付港幣一百四十三億元及換算內地及海外業務的財務報表時所產生之外匯虧損港幣九十三億元所抵銷。

於二〇二三年六月三十日，集團的淨債項為港幣一千零九十七億七千三百萬元(二〇二二年六月三十日：港幣一千零四十六億零八百萬元)。於二〇二三年六月三十日負債比率(按淨債項相對公司股東權益比例來計算)為百分之十八點二，於二〇二二年六月三十日為百分之十七點四。負債比率增加主要是由於內地及香港的資本支出所致。

## 財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二三年六月三十日止年度，利息資本化前的淨財務支出增加港幣十四億七千七百萬元至港幣四十億八千一百萬元，反映較高的平均實際借貸成本上升至百分之三點三(二〇二二年：百分之二點二)，主要是由於香港銀行同業拆息上升所致。確認於收益表的淨財務支出(利息資本化後)增加港幣七億五千二百萬元至港幣二十四億九千九百萬元。

本年之利息覆蓋率(按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)為六點八倍(二〇二二年：十二點八倍)。

截至二〇二三年六月三十日止年度，集團債項的平均實際利率分析如下：

	截至六月三十日止年度	
	二〇二三年	二〇二二年
定息率	<b>2.8%</b>	3.0%
浮息率	<b>3.6%</b>	1.7%
加權平均利率	<b>3.3%</b>	2.2%

### 債項到期組合及組成

於二〇二三年六月三十日，集團的債項總額為港幣一千二百五十億五千三百萬元，其中約百分之七十八是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之二十二是由業務性附屬公司借入。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二三年六月三十日		於二〇二二年六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之百分比	港幣百萬元	佔總額之百分比
償還期為：				
一年內	<b>7,508</b>	<b>6%</b>	15,857	13%
一年後及兩年內	<b>31,999</b>	<b>26%</b>	26,505	21%
兩年後及五年內	<b>57,595</b>	<b>46%</b>	49,426	40%
五年後	<b>27,951</b>	<b>22%</b>	33,143	26%
銀行及其他借項總額	<b>125,053</b>	<b>100%</b>	124,931	100%
銀行存款及現金	<b>15,280</b>		20,323	
淨債項	<b>109,773</b>		104,608	

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之六十八的債項逾兩年後償還。於二〇二三年六月三十日，總債項組合的加權平均償還期約為三點五年。

集團債項之組成如下：

#### (ii) 按貨幣(貨幣掉期後)

	於二〇二三年六月三十日		於二〇二二年六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之百分比	港幣百萬元	佔總額之百分比
港幣	<b>105,861</b>	<b>85%</b>	98,875	79%
人民幣	<b>17,565</b>	<b>14%</b>	20,721	17%
美元	-	-	3,770	3%
英鎊	<b>1,627</b>	<b>1%</b>	1,565	1%
債項總額	<b>125,053</b>	<b>100%</b>	124,931	100%

在可行的情況下，本集團會以相關資產相同的貨幣融資或運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二三年六月三十日，集團總債項約百分之十四為人民幣借款作為內地投資淨值的自然對沖。

# 財務檢討

## (ii) 按定息或浮息(利率掉期後)

	於二〇二三年六月三十日		於二〇二二年六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之百分比	港幣百萬元	佔總額之百分比
定息	<b>37,197</b>	<b>30%</b>	44,458	36%
浮息				
– 港幣	<b>71,031</b>	<b>57%</b>	61,112	49%
– 人民幣	<b>15,198</b>	<b>12%</b>	17,796	14%
– 英鎊	<b>1,627</b>	<b>1%</b>	1,565	1%
債項總額	<b>125,053</b>	<b>100%</b>	124,931	100%

集團的定息債項主要包括中期票據及於二〇二二年九月在內地發行人民幣二十億元的商業抵押擔保債券。

## 財務資源

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率透過多種渠道籌集長期資金。作為審慎債務管理政策的一部分，集團一直確保有充裕銀行承擔的未動用信貸額，大部分以中長期為主及維持適度均衡的債項到期組合，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性，同時優化融資成本。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

## 外匯風險管理

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。

本集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖內地投資淨值之換算風險。內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。二〇二三年六月三十日，集團的淨資產約百分之二十以人民幣結算。與二〇二二年六月三十日相比，人民幣兌港元貶值百分之八。該等人民幣資產按二〇二三年六月三十日之匯率換算為港元後產生匯兌虧損約為港幣九十四億元(二〇二二年：匯兌虧損為港幣三十二億元)並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

## 衍生工具

於二〇二三年六月三十日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百七十九億五千九百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

## 銀行存款及現金

於二〇二三年六月三十日，集團的銀行存款及現金為港幣一百五十二億八千萬，其中百分之四十六為港元，百分之四十七為人民幣，及餘下百分之七主要為美元。人民幣存款主要為內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

所有存款均存放於高信貸評級的銀行，並按其信貸評級設定適當的信貸額度，及定期監察各金融交易對手之風險。

## 資產抵押

於二〇二三年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千六百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣二十八億九千八百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

## 或然負債

於二〇二三年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十億七千二百萬元（二〇二二年六月三十日：港幣二十三億九千四百萬元）。

## 投資者關係

集團與投資業界維持緊密聯繫，經常與投資者、分析員、債券持有人和信貸評級機構交流，致力保持高透明度。集團設有完善的雙向溝通機制，透過面談和網上會議，讓投資界充分掌握集團的最新發展，而集團也從中獲得具建設性的建議，有利加強與投資者的關係。

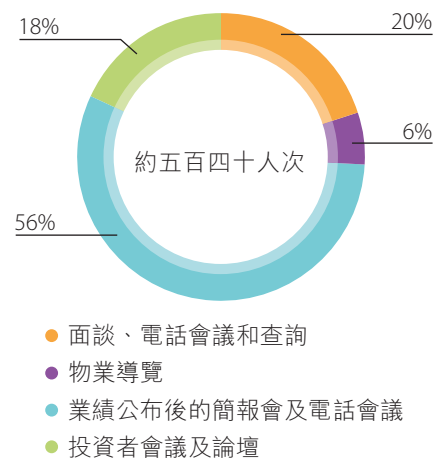
集團確保向公眾發布適時和有用的資訊，務求讓更多投資者了解其業務和投資價值。財務表現資料、公告、業績簡報及網上廣播、中期報告、年報、可持續發展報告和季刊均會適時發布，並上載至集團網站。投資者可從中知悉集團的最新發展，以及在業務和可持續發展方面的表現，因此得以在資訊充足的情況下作出投資決定。

年內，集團繼續積極聯繫投資界。除了面談和實體會議，集團亦有透過視像會議與網上廣播與投資界連繫。隨著疫情減退，財經活動如常舉行，集團踴躍派員親身出席會議和高峰會，同時舉辦物業導覽，讓參加者實地參觀集團的物業。集團以循序漸進的方式，恢復在業績公布後以實體方式舉行分析員簡報會，讓集團的高級管理人員能更快和更有效地聽取回饋。集團亦在業績公布後安排會面和午餐會，與投資業界作深入對談及交流，而集團仍會在適當的情況下安排網上會議。

隨著大眾日益關注將環境、社會及管治(ESG)理念融入業務營運，集團積極出席ESG專題會議，同時回應相關來電和查詢，解答投資者關於ESG措施和可持續發展目標的問題。集團藉此獲得寶貴意見，加強在ESG方面的表現。集團亦十分重視增加透明度和主動披露關於可持續發展的工作，讓公眾獲得最新消息。

集團不斷在各個業務領域精益求精，獲多份權威財經刊物頒發獎項。展望未來，集團會繼續頻繁地與投資界對話，以提升整體透明度。

### 二〇二二/二三財政年度與投資界交流的情況



○ 業績公布後舉行分析員簡報會

## 二〇二二/二三財政年度投資者關係 主要活動

### 季度 活動

#### 2022

- 第三季
- 與分析員及投資者進行面談和電話會議
  - 公布二〇二一/二二年度全年業績
    - 網上分析員簡報會
    - 業績公布後與投資者進行午餐會及電話會議
  - 參與網上投資者會議及論壇
  - 住宅物業導覽
- 第四季
- 出席香港的投資者會議
  - 參與網上投資者會議
  - 住宅物業導覽

#### 2023

- 第一季
- 出席香港的投資者會議
  - 公布二〇二二/二三年度中期業績
    - 分析員簡報會
    - 業績公布後與投資者進行午餐會、面談和電話會議
- 第二季
- 出席香港的投資者會議及高峰會
  - 與分析員、投資者及信貸評級機構進行面談和電話會議
  - 住宅物業導覽

## 獎項

### 二〇二二/二三財政年度

#### 獲《Euromoney》雜誌頒發

- 香港組別的「最佳地產公司」
- 香港組別的「最佳零售項目/商場發展商」
- 中國及香港組別的「最佳住宅項目發展商」
- 香港組別的「最佳寫字樓/商業項目發展商」
- 環球、亞太區及香港組別的「最佳工業/倉庫發展商」
- 香港組別的「最佳可持續發展發展商」
- 亞太區及香港組別的「最佳數據中心發展商」
- 香港組別的「最佳創新發展商」
- 香港組別的「最佳綜合項目發展商」

#### 獲《FinanceAsia》雜誌評為

- 「香港整體最佳公司」
- 「香港最佳企業ESG策略」

#### 獲《Asiamoney》雜誌頒發

- 「香港整體最傑出公司」
- 「香港最傑出公司—地產組別」

#### 獲《亞洲企業管治》雜誌頒發

- 「亞洲最佳CEO」
- 「亞洲最佳CSR」
- 「香港最佳環保責任」
- 「香港最佳投資者關係公司」
- 「香港最佳投資者關係專業人員」
- 「香港最佳公司傳訊」

#### 獲《彭博商業周刊/中文版》雜誌頒發

- 「ESG領先企業獎」
- 「領先環保項目獎」
- 「領先社區項目獎」

#### 獲香港投資者關係協會頒發

- 「最佳投資者關係公司—大型股」
- 「最佳ESG(社會)—大型股」
- 「最佳投資者關係推介素材—大型股」
- 「最佳年報—大型股」



○ 集團不斷精益求精，在年內獲得不少獎項和嘉許

# 可持續發展



新鴻基地產香港單車節



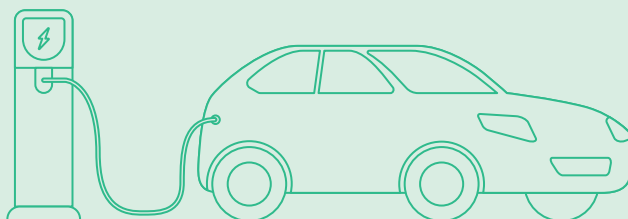


# The Point 會員尊享

只限已登記免觸式泊車及綁定信用卡會員位



集團商場引入電動車特快充電服務



## 可持續發展



○ 住客可透過流動應用程式使用各種貼心服務

集團堅守「以心建家」的信念，在環境、社會及管治(ESG)方面定下循序漸進的目標，透過實踐這些目標，推動可持續發展。集團在ESG方面的承諾和相關表現均詳細刊載於每年發表的《可持續發展報告》。

年內，集團通過深入的評選後，首度入選《標普全球可持續發展年鑑2023》，並獲列入首次出版的《標普可持續發展年鑑(中國版)》，彰顯集團在企業可持續發展方面的表現優秀。此外，集團連續四年在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並自二〇一八年起獲納入「富時社會責任指數系列」成份股。集團亦於二〇二三年繼續在MSCI ESG評級中獲得A級，反映集團能持續地有效管理與財務相關的ESG風險和機遇。



○ 物業經過嚴格檢查才交付買家

## 提升產品及服務質素

集團提供的優質產品和服務往往超越顧客期望。集團為新出售的香港住宅物業提供「首三年保修」，開創業界先河，顯示集團有信心實踐提供優質物業和服務的承諾。年內，集團於表揚亞洲建築及建造業界翹楚的BCI Asia Awards 2023中，獲評為「十大地產發展商」。而在兩年一度的業界盛事2022年度「優質建築大獎」中，集團發展的住宅物業Wetland Seasons Park榮獲香港住宅項目(多幢建築物)類別的最高榮譽「優質建築大獎」。

多年來，集團力求將大自然和天然景觀融入旗下項目，最新例子包括Wetland Seasons系列和瓏珀山。集團的住宅項目間隔實用、用料上乘和手工精細，並因應顧客日漸嚮往健康生活，努力達成他們的心願。為此，集團除了為住客提供完善的健身和休閒設施外，更非常著重物業設計和建築方面的健康元素。NOVO LAND是當中的表表者，項目是全港首個同時獲得三項國際級健康建築認證的住宅物業，包括「WELL健康社區標準™」預認證、「WELL健康建築標準™」Version 2預認證和Fitwel健康建築「二星級」認證。集團亦不時活化旗下商場的戶外空間，提供體育、娛樂和寵物友善設施，為顧客帶來耳目一新的購物和消閒體驗。



○ The Point提供多元化服務和優惠，持續優化顧客體驗



○ 集團積極發展結合綠色元素的物業，屢獲嘉許

集團秉持精益求精的精神，致力運用先進科技提升物業和服務質素。在新物業的整個生命周期包括規劃、設計、施工以至物業管理，集團均採用建築信息模型(BIM)以確保施工準繩及加強物業管理。集團透過專屬流動應用程式，讓住戶享受舒適便捷的智能生活，部分項目的住戶更可透過物業採用的人工智能面容識別系統或藍牙感應器，輕鬆地利用虛擬鎖匙進入其居住的大廈。

為了更加方便住戶、租戶和顧客，集團大幅加強其流動應用程式的功能，提供更多貼心的服務。除了個別物業推出應用程式外，集團設有兩個透過應用程式推行的大型會員計劃，包括涵蓋旗下主要商場的The Point和五間「帝」系酒店的「帝賞」。在集團推動之下，兩個會員計劃一直合作無間，務求提升顧客體驗。兩個計劃使用同一套積分，讓會員可以更靈活地享用集團送上的豐富禮遇和獎賞。

集團的顧客服務團隊以客為先，盡心為住客、租戶和購物人士服務，多年來廣受讚賞。在國際購物中心協會為表揚



○ 集團旗下商場在「2022傑出服務獎」獲多項殊榮

商場而舉辦的「2022全球營銷大獎」中，集團在香港的商場物業贏得一個金獎和三個銀獎。競逐獎項的機構來自世界各地，集團是唯一獲獎的香港公司，而旗下兩個位於廣州的商場亦同時得獎。

新地會是本港首個和其中一個規模最大的地產商客戶專會，擁有超過四十九萬名會員，有效促進集團與顧客之間的雙向溝通。新地會透過進行網上或面談式問卷調查，以及舉辦社交媒體和其他會員活動，緊貼市場趨勢和顧客



○ 新地會舉辦置業專題講座，反應熱烈

## 可持續發展



○ 開辦多元化的興趣班，讓員工在公餘時舒展身心

喜好，力求不斷進步。年內，新地會舉辦物業研討會，項目策劃人員、測量師、銀行代表和電訊專才應邀到場，與參加者分享關於置業和智能家居方案的資訊。

### 員工持續發展

集團僱用超過四萬人，並視員工為最寶貴的資產。集團高度重視員工的專業和個人發展，提供廣泛的學習機會、清晰的事業發展途徑、具競爭力的薪酬待遇和全面的員工福利，致力成為理想的僱主。

集團推動持續學習，年內開辦數千個不同範疇的課堂，有關計劃和課程的內容廣泛，包括如何適應職場、客戶服務、科技新知、建立團隊和培養領導才能，務求員工能與時並進。

集團設有系統性的培訓計劃，以增進員工個人能力和支持集團發展。集團推行管理培訓生、見習測量師及見習工程師計劃，吸引和留住本港、內地和海外著名大學的優秀畢業生，從而培養優質的人才梯隊。在跨境往來限制解除後，集團邀請海外教授親臨活動，在商業及科技策略方面，分享全球最佳作業方式和創新方案。潛質優厚的員工



○ 透過為畢業生設計的培訓計劃，為集團培育管理人才

有機會前往海外著名大學修讀課程。此外，集團特地為管理和經理級員工開設兩個領導才能培訓班，讓他們掌握所需技能。

集團定期舉行跨部門分享會，讓員工了解其他部門的運作，藉此增進團隊精神及提升業務部門之間的協同效應。集團亦為全體員工開辦個人發展課程，包括如何建立抗逆思維和增強家庭關係。集團亦鼓勵員工在內聯網的午間學習平台分享知識和興趣，藉此互相學習。

集團明白人工智能日趨重要，因此透過培訓，讓員工學習將生成式人工智能應用於工作，並為全體員工開辦有關掌握數據的課程，內容包括數據敘事和數據分析技巧。此外，集團邀請外間專家講解地產科技、綠色科技和量子運算的知識。員工可透過參加工作坊，提升在處理大數據、三百六十度虛擬實境、谷歌分析和製作影片等方面的能力，亦可登入「科技學習網」參加與科技相關的網上課程和重溫網上研討會。

集團為員工預備大量網上學習資源，藉此推動自學文化，包括以短片和精簡的方式，提供關於客戶服務、語言和多種軟技能的課堂。集團亦資助員工報讀與工作相

關的外間課程，有關安排適用於短期講座以至碩士學位課程。

集團同樣重視僱員的身心健康，繼續透過資助員工參加體育活動，鼓勵他們培養健康生活方式。集團提供二十四小時輔導及情緒支援熱線，協助員工渡過生命中的困難時刻。集團亦關顧員工家屬，透過「新鴻基地產集團員工子女本科獎學金計劃」，資助合資格員工的子女升讀大學，以及通過「新鴻基地產－AFS獎學金計劃」，全額資助員工的子女參加海外交流計劃。

## 保護環境

集團積極在各個營運環節節省能源和減少排放。為符合關於加強披露氣候相關風險與機遇的國際準則，集團已委託第三方顧問，就按照「氣候相關財務披露工作小組」的準則作出匯報的問題，向集團提出建議，以及針對範疇三<sup>(1)</sup>排放進行研究。上述安排讓集團取得寶貴的意見，有助管理與氣候相關的風險，亦貫徹集團協助應對氣候變化的方向，支持香港實現在二〇五〇年底前達至碳中和的目標。

集團除了使用更加智能化和環保的方法發展新項目，亦加強參與創新環保建築科技的研究，以減少集團業務以至整個行業對環境造成的影響。在二〇二二年十一月，集團和一所本地大學就創科建築研究簽署合作備忘錄，科研成果將會轉化為實際應用，助力香港走向碳中和並發展為智慧城市。這次合作亦標誌著產學研之間有更緊密的交流。集團為了支持行業發展，透過「新地郭氏基金以心建家獎學金計劃」贊助該大學，提供獎學金予修讀建築、房地產或工程相關學科的優秀學生。

(1) 範疇三排放包括機構在上游(如供應鏈)和下游(如客戶)活動中所產生的特定類別間接排放

集團繼續致力為旗下發展中的核心商業項目取得領先能源與環境設計(LEED)金級或鉑金級認證。觀塘巧明街98號項目取得LEED、WELL和綠建環評鉑金級預認證，證明項目在節約能源、保護環境和減排方面表現出色。預計該項目的寫字樓部分The Millennity每年的能源消耗量可減少百分之十五，有助每年減少二萬一千公噸的二氧化碳排放，效果相等於種植九十萬棵樹。另外，預期寫字樓用水量亦可減少約百分之五十。

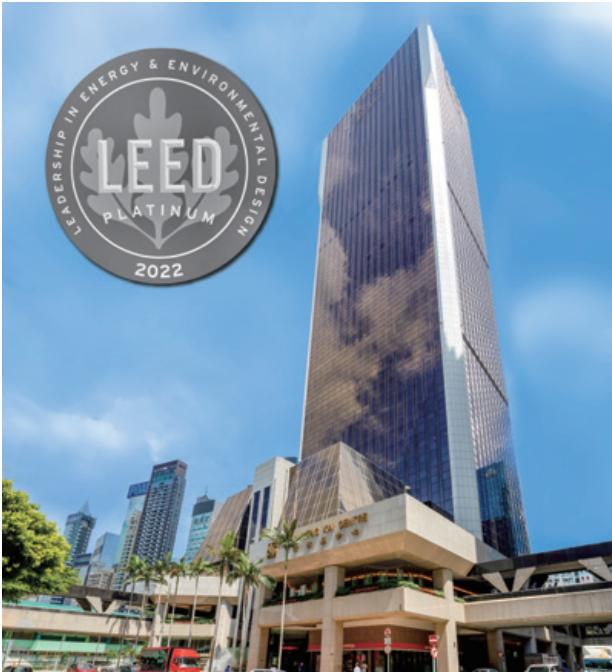
集團定期參考業界認證的準則，提升現有物業的綠色設施和管理水平。在二〇二二年，集團四個地標項目－環球貿易廣場、新鴻基中心、國際金融中心一期和國際金融中心二期－榮獲LEED「v4.1營運與保養：現有建築」鉑金級認證。集團總部新鴻基中心的樓齡超過四十年，是本港獲得這項榮譽的建築物當中，歷史最悠久的商廈，而國際金融中心二期則是得分最高的香港物業。

為了推廣可再生能源的應用，集團正在建設全港其中一個最大規模的太陽能發電網絡，預計在二〇二四年底前會完成安裝約一萬六千五百塊太陽能板，覆蓋約四十五萬平方呎，每年可生產的電力相等於約二千個家庭一年的用電量。該計劃其中一個關鍵部分是集團聯同其他參



○ 引入智能機械人支援物業管理工作

# 可持續發展



○ 新鴻基中心是本港取得LEED鉑金評級的建築物當中，歷史最悠久的商廈

與者，在將軍澳興建全港首個位於堆填區的太陽能發電場。集團並會探討在元朗未用作發展的農地上，安裝獨立太陽能發電系統的可行性。

年內，集團推出全港首個以積分兌換的電動車特快充電服務，進一步推廣綠色出行。The Point會員可以憑積分兌換充電服務，此安排不僅方便會員，亦有助香港特區政府推動電動汽車普及化。此外，集團一直鼓勵其附屬公司載通國際更廣泛地使用新能源巴士。

集團的物業管理部門推出各種回收計劃，例如收集可轉化為肥料的廚餘，鼓勵住戶和租戶在日常生活中響應環保。部分由集團管理的物業設有都市農莊和導賞活動，宣揚綠色生活。集團同時社區推動環保，新冠疫情防疫措施解除後，集團透過與綠色力量攜手推出的「山·灘拯救隊」流動應用程式，重新發起多個海灘和郊野清潔活動。該應用程式在二〇一八年推出至今，以這種形式組織的清潔活動已超過一百六十個。年內，「山·灘拯救隊」與The Point合作，透過提供額外會員積分，鼓勵會員和大眾參與保護環境的活動。

## 企業社會責任

集團致力利用本身的資源和專長促進香港的長遠發展，已採取多項措施以改善低收入群組的生活環境，同時培育年輕人才、增強社會凝聚力及提升大眾的身心健康。

集團是首家協助香港特區政府推行簡約公屋計劃的發展商之一，年內將元朗一幅土地借予政府興建簡約公屋。這是集團繼支持大型過渡性房屋項目和土地共享計劃後，再次協助應對基層人士的短期住屋需要。集團亦支持政府輸入建築業外勞的倡議，並將之前無償租借予特區政府的元朗潭尾土地的租期延長，以便政府把原有的社區隔離設施改建為中央宿舍，供輸入的勞工居住。

集團支持政府的「共創明Teen」計劃，除了贊助計劃外，亦招募了二百五十名員工擔任義務「友師」。該計劃旨在幫助基層初中學生擺脫跨代貧窮，集團招募的「友師」來自建築、物業管理、酒店、零售、電訊和資訊科技等業務部門，他們幫助學員拓闊視野，實踐個人發展規劃。學員亦參觀了天際100香港觀景台和巴士車廠，增強對商業營運的了解。



○ 商場提供綠色友善服務和設施，推動環保生活



○ 新鴻基地產郭氏基金與北京大學代表團會面交流

集團自二〇〇七年起營運非牟利項目馬灣公園，並透過當中的香港挪亞方舟關懷弱勢社群。年內，挪亞方舟與社會服務機構和慈善團體攜手，推出為期兩個月的「從心出發：藝術與遊戲之旅」計劃，透過遊戲和藝術創作活動，協助基層學生適應疫後生活。挪亞方舟亦再次聯同香港殘疾人奧委會舉辦「傷健合Big運動日」，促進傷健共融，以及提高大眾對殘疾人士福祉的關注。

集團透過「以心建家送暖行動」，為有需要人士提供適時的援助，以及和基層家庭分享節日的喜悅。年內，「新地義工Team力量」義工隊和社會服務機構合作推行「新地郊友Team力量」計劃，支援居於洪水橋鄉村或寮屋的獨居和雙老長者。義工隊亦將推出為期一年的計劃，幫助有經濟困難的長者戶改善家居環境。

此外，集團通過新地會在社區宣揚愛與關懷。在二〇二三年，新地會「愛家大行動」舉辦「家中最真誠感動一刻」大募集，邀請會員和公眾分享最真摯和難忘的家庭故事。



○ 集團贊助出版《兒童「地方志」》

集團和其附屬公司致力培育年輕一代，透過推行有系統的暑期實習計劃，讓學生發掘個人潛能和事業興趣。集團亦參與政府的「企業內地與海外暑期實習計劃2023」，安排副學士、學士和碩士生到內地辦公室不同的崗位實習。另外，集團與一所本地大學合作推出大型實習計劃，旗下九間酒店共提供超過二百個實習機會，為酒店業注入新血。此外，新鴻基地產郭氏基金自二〇〇二年成立以來，曾參與逾八十五個公益項目，資助全國超過七萬人完成中學、大學本科和研究生課程或接受專業培訓。



○ 「以心建家送暖行動」為基層家庭提供基本裝修及維修服務

## 可持續發展



○ 「新鴻基地產香港單車節」去年復辦，集團繼續成為冠名及慈善贊助商

集團全力支持香港的創新科技發展。年內，集團獲中國科學院委任為企業專家顧問，協助「科創大講堂」在香港推動科普教育活動。集團亦持續透過新聞會提升年輕人的創科興趣和知識，以及推廣科學、科技、工程和數學 (STEM) 教育。新聞會連續兩年與香港科技創新教育聯盟合辦「新地齊讀好書x未來工程師大賽」，鼓勵中小學生發揮創意，把科學和科技應用於日常生活。網上閱讀平台「點

讀」向大眾尤其年輕人提供與STEM、中華文化、文學和個人成長相關的內容，題材既新鮮又具吸引力。另外，集團旗下附屬公司數碼通推出「智慧校園計劃」，為中小學提供度身訂造的5G智慧學習方案。

隨著香港在疫情過後逐漸復常，集團加強推動運動行善，鼓勵大眾多做運動。作為「新鴻基地產香港單車節」的冠名和慈善贊助商，集團協助推動香港成為舉行大型



○ 新地義工隊積極支援基層家庭的身心需要



○ 集團冠名贊助的「新鴻基地產香港十公里錦標賽」





○ 透過「山·灘拯救隊」舉行的清潔活動有助推廣環境保育

體育盛事的中心；賽事在二〇二二年十二月復辦，吸引超過四千人參加，是全年最大型的戶外體育活動。為進一步支持本地體育發展，集團贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」、「匡智慈善跑樓梯大賽」、「登山善行」和「新鴻基地產『香園圍』公路單車賽暨樂悠遊單車行」。

助SHKP Supernova單車隊，隊中已有十二名運動員曾代表香港參加全國運動會和多項國際賽事。集團亦再次贊助「2023香港國際場地盃」，這項單車賽獲國際單車聯會(UCI)列為一級賽事，而且被視為香港隊出戰「亞洲單車錦標賽」前的熱身賽。

在二〇一八年成立的新地單車學院旨在培育香港年輕單車手，學院向中學生提供系統性場地單車培訓，至今已有超過六百名學生接受相關訓練。集團自二〇一九年起贊



○ 「新地齊讀好書x未來工程師大賽」的優勝作品，在香港書展的新閱會攤位展出

# 企業管治報告書

維持高水平的業務道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團相信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許載於本年報「投資者關係」一節內。

## 企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高集團的問責性及透明度，從而增強其股東及公眾對集團之信心。除了主席及行政總裁之職位沒有分開外，本公司於截至二〇二三年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所」）（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「管治守則」）中的守則條文。

為確保本公司能遵守管治守則的守則條文，本公司董事局（「董事局」）會繼續監察及檢討本公司之企業管治常規。

## 企業文化

集團致力在香港和內地發展和出租優質物業，並為住客、購物者和租戶提供貼心服務。集團積極將其企業文化與集團的核心價值及遠景保持一致，從而實現其長遠策略及為股東及其他持份者創造持續價值。同時，集團亦致力確保其業務是根據高水平的業務道德標準及企業管治，以及合乎法律、道德及責任下進行。更多有關集團的核心價值及策略方向的資料載於本年報「業務模式及策略方向」一節內。

董事擔當領導角色，推動集團所期望的企業文化，並確保該文化能在集團的政策及營運中一致反映。為達致此目標，集團透過入職培訓和進修培訓，將企業文化及應有行為明確傳達給集團員工，員工亦可在集團的內聯網上自由瀏覽有關資料。員工的考績評估中亦包含文化元素，以推動所期望的文化。多種指標（包括員工反饋、內部監控措施及違反紀律守則的情況）皆用作評估及監察企業文化。

## 董事局

### 董事局成員的組成

於本年報日期當日，董事局有二十名董事，包括十名執行董事、兩名非執行董事及八名獨立非執行董事。董事局成員的組成之進一步資料載於第2頁內。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，劉德揚先生、馮秀炎女士及陳康祺先生獲委任為本公司執行董事，該等委任自二〇二二年八月二十三日起生效。

本公司獨立非執行董事吳向東先生將於二〇二三年十一月二日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，彼已知會本公司將不會尋求膺選連任。

最新之董事名單（「董事名單」）列明董事角色和職能已設存於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網站。本公司在董事名單及所有其他載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

郭炳聯先生是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。彼亦是郭基泓先生及郭顯灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，也是郭顯灃先生之胞弟。除上述所披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

## 董事局多元化

本公司於二〇一三年六月採納了一項董事局多元化政策(「多元化政策」)，列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力落實平等機會原則，並不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解和深信董事局成員多元化的好處。本公司認為多元化乃廣泛之概念，並相信董事局成員的多元化可以透過考慮多項因素而達致，考慮因素包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景及其他條件。本公司根據本身的業務模式、不時的特定需要，以及市場上合適人選的可供選擇性，從而考慮該等因素，並會每年檢討多元化政策之實施及有效性。

董事局由二十名不同年齡、性別、任期，以及專業及商業經驗的董事局成員組成。於年度內，董事局女性董事人數由一位提升至兩位。其中一名女性董事為執行董事，女性佔全體執行董事(亦即集團的高級管理人員)的人數比例為百分之十。本公司的目標是董事局的女性成員比例維持在現時的水平，惟本公司認為目前無需就董事局性別多元化訂下數值目標及時限。鑑於集團於不同地區擁有不同的業務，本公司認為於現時變化多端的經營環境下保持彈性更為重要，並且能根據不時的需要及當物色到合適的人選時，提供一個切合公司所需的多元化董事局組合。集團主張多元化及包容的工作間，讓不同背景的人能夠在工作間共同工作。為持續推廣工作間的性別多元化，集團為員工提供多項培訓及指引。於二〇二三年六月三十日，集團女性員工與男性員工的比例約為1比1.31。有關集團員工性別比例及所實施的措施的詳情載於獨立之可持續發展報告內。

本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事之個人資料載於第156至167頁內，並已載於本公司網站。

## 董事局之獨立性

於本年報日期當日，本公司有八名獨立非執行董事，佔董事局成員人數逾三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引(「獨立性指引」)作出之獨立性確認函，並認為彼等均屬獨立人士。而將在即將舉行的股東週年大會上膺選連任的獨立非執行董事的退任及重選已由提名委員會審閱，有關詳情載於下列「提名委員會及董事之委任」項內。

董事局相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及經驗。彼等提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮。

本公司已建立機制以確保董事局能取得獨立觀點。審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會均由獨立非執行董事出任委員會主席。薪酬委員會和提名委員會大多數成員為獨立非執行董事，而審核及風險管理委員會則所有委員會成員皆為獨立非執行董事。獨立非執行董事每年在其他董事避席的情況下與主席舉行一次會議。獨立非執行董事並不會獲得帶有績效表現相關元素的股本權益酬金。此外，獨立非執行董事於有需要時可在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。公司會每年檢討此等機制確保其有效性。

# 企業管治報告書

## 董事局會議

董事局每年至少召開四次常規會議，而本公司會於每年開始前向董事提供該年度董事局常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事局常規會議前至少十四天會接獲會議通告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行常規董事局及委員會會議前至少三天送交所有有關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於常規會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事局會議。

公司秘書協助主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及條例。每次董事局會議的會議紀錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

所有董事已確認於截至二〇二三年六月三十日止年度內，彼等已投入足夠時間處理及關注集團的事務。於年度內，董事局討論集團的整體策略，監察其財政及業務上的表現，審批集團之全年及中期業績，審議召開二〇二二年股東週年大會及有關安排，並審批委任三名執行董事及相關之公告。此外，董事局就於聯交所主板買賣本公司股份增設人民幣櫃台以及本公司一間全資附屬公司發行債券，審批相關之公告。董事局亦審批審核及風險管理委員會及薪酬委員會的職權範圍之變更。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，董事局召開四次常規會議，董事於董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數 / 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
郭炳聯 (主席兼董事總經理)	4/4
黃植榮 (副董事總經理)	4/4
雷 霆 (副董事總經理)	4/4
郭基輝	4/4
郭基泓	4/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
劉德揚	4/4
馮秀炎	4/4
陳康祺	4/4
<b>非執行董事</b>	
關卓然	4/4
郭基俊	3/4

董事(續)	出席會議次數 / 全部會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	4/4
王于漸	3/4
李家祥	4/4
馮國綸	4/4
梁乃鵬	4/4
梁高美懿	4/4
范鴻齡	4/4
吳向東	1/4

董事均掌握相關及適時的資料，並可在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局會議文件及相關資料，並確保董事局的運作符合程序。董事獲足夠時間在董事局會議上作出討論。在適當的情況下，管理層會獲邀參與董事局會議向董事提供資料，讓董事局能在掌握相關資料下作出決定。當董事提出問題，必定盡可能作出迅速及全面的回應。

根據本公司之組織章程細則(「章程細則」)，董事必須於董事局會議上就討論之事項申報彼等之利益(如有)。若主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將於董事局會議上處理，而不會以書面決議案形式處理。在事項中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議處理該事項。根據章程細則，董事如在該事項被認為擁有重大利益，彼須放棄批准該事項的決議案之表決權。

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。此外，各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權根據章程細則獲得從本公司之資產中撥付彌償。

## 主席

郭炳聯先生是本公司主席兼董事總經理。此與管治守則內的守則條文C.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及八名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局會議及董事作為成員的委員會會議。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，主席在其他董事避席的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議，獨立非執行董事可在本公司其他董事及管理層避席的情況下分享彼等的意見並提出任何問題。

# 企業管治報告書

## 董事培訓及支援

董事須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲提供一套就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在適用的法例及監管規定下之責任的概要，彼並獲安排公司外聘律師簡述就其董事的聲明及承諾下的董事責任。

集團亦提供簡報會及其他培訓，以發展及更新董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事及高級行政人員發出簡報或指引，以確保彼等知悉有關適用的法例及監管規定和企業管治常規的最新轉變。此外，本公司將按需要邀請外聘專家為執行董事及高級行政人員舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，公司向董事提供了有關反貪污的培訓套裝。董事亦參與了以下培訓：

董事	培訓類型	
	出席或於研討會 及/或會議及/或論壇 及/或簡報會致辭	閱讀多種 類別議題* 的資料
<b>執行董事</b>		
郭炳聯	✓	✓
黃植榮	✓	✓
雷 霆	✓	✓
郭基輝	✓	✓
郭基泓	✓	✓
董子豪	✓	✓
馮玉麟	✓	✓
劉德揚		✓
馮秀炎	✓	✓
陳康祺	✓	✓
郭穎澧 (郭炳聯之替代董事)	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
關卓然	✓	✓
郭基俊		✓
<b>獨立非執行董事</b>		
葉迪奇	✓	✓
王子漸		✓
李家祥	✓	✓
馮國綸	✓	✓
梁乃鵬		✓
梁高美懿	✓	✓
范鴻齡		✓
吳向東		✓

\* 議題包括本公司業務、企業管治及董事責任和職責

## 標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事及有機會持有集團內幕消息之有關僱員(「指定僱員」)進行本公司之證券交易的行為準則。

在集團公佈中期及全年業績前，本公司會向董事及指定僱員發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇二三年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

## 董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。鑑於集團業務多元化並且繁多，管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討授予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合集團整體之利益。

董事局授權特定角色和職責予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會。此等委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及職責，及須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、發現或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。委員會會議於需要時召開，而若干委員會之決定會以通過書面決議案形式作出。

## 執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員現為全體執行董事(包括於年度內獲董事局委任為本公司執行董事的三名執行委員會成員)及三名集團全職高級行政人員。委員會現時成員之名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第156至168頁內。此外，三名於本集團擔任要職的高級行政人員，應委員會邀請，以助理成員身份定期出席委員會會議，並且憑彼等經驗及專長，在委員會決策過程中提供協助。委員會現時助理成員之名單載於第168頁內。

執行委員會定時召開會議，一般為每週一次，其主要負責制訂業務政策及就重要業務事項及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權以處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。執行委員會的會議紀錄及通過的書面決議案之摘要，均在每次董事局的常規會議上供董事局審閱。

董事局已授權執行委員會負責發展、檢討及監察集團企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；檢討及監察本公司在遵守法例及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員的紀律守則及道德行為和董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守管治守則的情況及在企業管治報告書內的披露。

# 企業管治報告書

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，執行委員會監察集團的日常業務運作，並就主要業務作出決策。此外，委員會已經檢討本公司就管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況，以及企業管治報告書內所披露的資料。委員會亦負責審批本公司的可持續發展報告。委員會成員於年度內舉行的會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
郭炳聯	44/44
黃植榮	41/44
雷 霆	43/44
郭基輝	42/44
郭基泓	41/44
董子豪	42/44
馮玉麟	38/44
劉德揚	38/44
馮秀炎	44/44
陳康祺	43/44
容上達	42/44
李清鑑	41/44
林家強	44/44

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士、關卓然先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

本公司採納授權薪酬委員會釐定個別執行董事的薪酬待遇之模式。委員會負責制訂及向董事局建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。董事之袍金乃根據章程細則由股東於股東大會上批准。委員會會在內務部主管的協助下，在有需要時就其建議向主席提出諮詢，並可於需要時尋求獨立專業意見。委員會亦獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討董事袍金及執行董事酬金。薪酬委員會亦檢討並審批於二〇二二年八月新委任的執行董事之薪酬待遇。董事酬金的資料已詳列於綜合財務報表說明第7項內。委員會於年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸(主席)	1/1
李家祥	1/1
關卓然	1/1
梁乃鵬	1/1



## 提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為關卓然先生、葉迪奇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，並就董事之委任和連任與董事接任上之安排向董事局提出建議。本公司採納了的提名政策，列出了現行的提名常規，例如董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據該政策，委員會在評估候選人時，會考慮多項因素，包括彼等的專業知識、行業及業務經驗、投入時間、對董事局多元化的潛在貢獻，以及與集團的重大利益衝突(如有)。若候選人將被委任為獨立非執行董事，委員會亦須參考獨立性指引，以考慮該等候選人的獨立性。委員會其後會向董事局提出合適候選人之建議，以審議其委任。就將於股東週年大會上退任的現任董事之連任，委員會將審閱董事的輪值及退任，並據此向董事局提出建議。

提名委員會亦檢討董事局和董事局委員會之人數、架構及組成。委員會獲提供足夠資源以履行其職責，並於有需要時，在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。委員會之職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，提名委員會於二〇二二年八月向董事局建議委任新執行董事，以及於二〇二三年六月檢討了董事局和董事局委員會之人數、架構及組成和在即將舉行的股東週年大會上董事之退任和重選，包括即將退任的獨立非執行董事的連任事宜。根據提名政策，委員會已審議在即將舉行的股東週年大會上膺選連任的獨立非執行董事(「退任獨立非執董」)的履歷，並考慮彼等的知識、經驗、技能及按多元化政策之多項多元化因素，以及彼等多年來對本公司的貢獻，委員會認為退任獨立非執董將能繼續以各自的觀點、技能及經驗為董事局作出貢獻。

此外，概無退任獨立非執董與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何可引致利益衝突或影響彼等作出獨立判斷的財務或親屬關係。提名委員會相信，退任獨立非執董仍會繼續致力於擔任本公司獨立非執行董事職務，並將繼續保持獨立。

兩名退任獨立非執董李家祥博士及梁高美懿女士各自分別已服務本公司超過九年，在此期間彼等為董事局提供專業建議及見解。彼等對本集團的業務及營運有深入的了解，並在其任職期間於董事局及/或董事局委員會會議上提出中肯持平的意見及評論，表現出很強的獨立性。彼等並無參與本公司的日常管理工作。提名委員會認為李家祥博士及梁高美懿女士之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為李家祥博士及梁高美懿女士各具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。

就以上所述，提名委員會認為，在即將舉行的股東週年大會上重選退任的董事(包括退任獨立非執董)將符合本公司及其股東的整體最佳利益，並同意向董事局提名彼等在即將舉行的股東週年大會上重選連任。

# 企業管治報告書

提名委員會於截至二〇二三年六月三十日止年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王子漸(主席)	1/1
關卓然	1/1
葉迪奇	1/1
梁乃鵬	1/1

所有董事皆獲發正式的董事委任函，列明其委任之主要條款。由董事局委任之新董事的任期會直至下一屆股東週年大會止，並有資格於會上膺選連任。根據章程細則，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格膺選連任。此外，所有董事沒有特定的任命期限，彼等將會最少每隔三年輪值退任並有資格膺選連任。所有退任董事(包括該等已在本公司服務超過九年的獨立非執行董事)的連任將以獨立決議案形式於股東週年大會上審議通過。

## 審核及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡、清晰及全面的評核。董事亦知悉其職責，以持續經營之基礎編製集團之財務報表以提供集團真確及公正之財政狀況；並且就公司年報及中期報告、其他涉及內幕消息的公告及須予披露的財務資料作出平衡、清晰及容易理解的評核。所有董事局成員每月均獲提供更新資料，內容包括合約物業銷售更新資料、即將推出之項目情況、租賃及酒店項目之更新資料、土地收購、主要發展中的投資項目概況以及財務狀況，從而使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評估。管理層向董事局提供全部有關資料，讓董事局成員獲得足夠的解說及資料使其可以履行職務。本公司外聘核數師就其申報責任的聲明載於獨立核數師報告書內。

## 審核及風險管理委員會

審核委員會於一九九九年成立，並且自二〇一六年六月起重新命名為審核及風險管理委員會以反映其風險管理角色。委員會由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、梁乃鵬博士及王子漸教授。所有委員會成員皆為獨立非執行董事。

本公司現任核數公司的前任合夥人並沒有於其離任或不再擁有該公司任何財務利益的日期起計兩年內擔任審核及風險管理委員會的成員。

審核及風險管理委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討集團之財務監控、及其風險管理和內部監控系統；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，包括考慮本公司在會計、內部稽核、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 對風險管理及內部監控事宜的重要調查結果進行研究；

- 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；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就委員會按管治守則中適用之守則條文須履行的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及
- 檢討本公司有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

審核及風險管理委員會獲提供充足資源以履行其職責。委員會的職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，審核及風險管理委員會召開四次會議。委員會審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告；檢討集團的風險管理及內部監控系統、風險評估結果及內部稽核工作；以及討論外聘核數師之審核計劃及內部稽核計劃。於上述委員會的會議中，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下兩度會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥 (主席)	4/4
葉迪奇	4/4
梁乃鵬	4/4
王于漸	4/4

董事局與審核及風險管理委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核及風險管理委員會監察外聘核數師向集團提供的核數及非核數服務，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其核數工作的獨立性或客觀性。集團已接獲外聘核數師按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核集團截至二〇二三年六月三十日止年度之綜合財務報表及隨後直至本年報日期止的期間內之獨立性。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，外聘核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣二千三百萬元及港幣九百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢閱服務及其他報告服務。該等費用已由審核及風險管理委員會審閱。

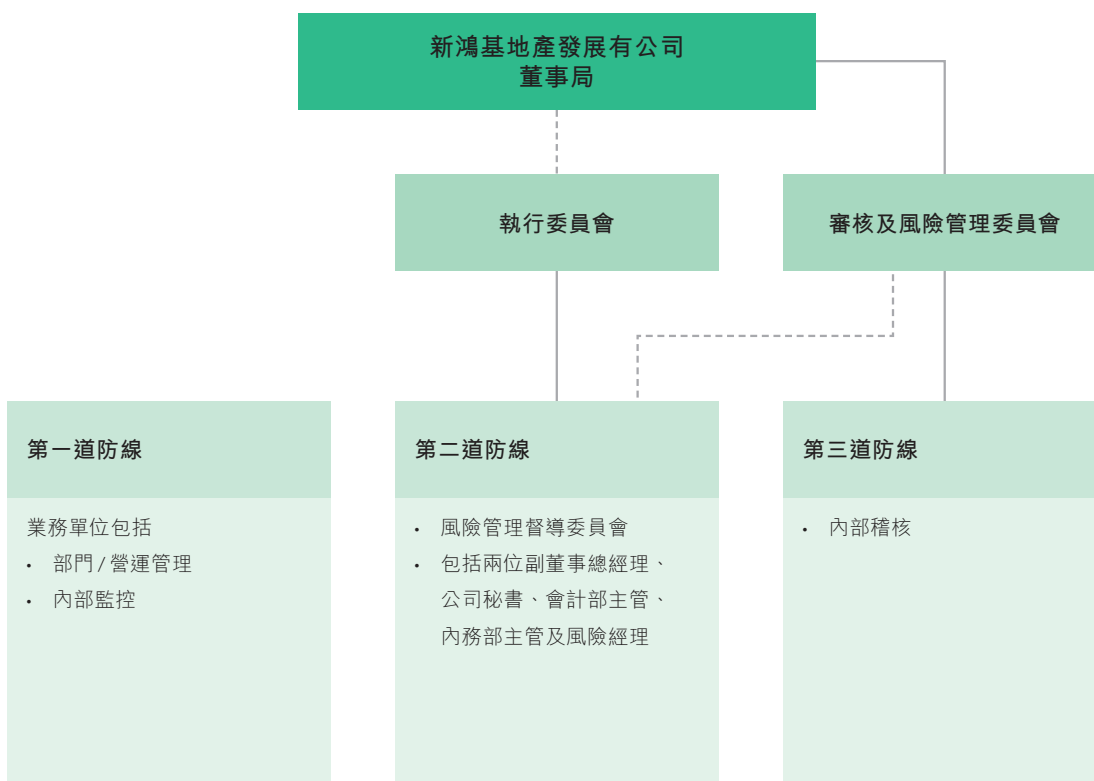
# 企業管治報告書

## 風險管理及內部監控

集團在香港、內地及新加坡擁有多元化的業務，並在瞬息萬變的環境下要面對不同風險。因此，有效的風險管理對集團長遠的增長及業務的可持續性甚為重要。董事局負責集團的整體業務策略及發展、制訂企業目標及風險胃納、建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以保障集團財產及持份者之權益，並檢討該等系統之效率。董事局透過審核及風險管理委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對風險管理及內部監控系統之效益作出評估。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

### 風險管理

集團的風險管治架構建立於下圖所示的三道防線之框架內：



### 第一道防線

各業務單位包括部門/營運管理及內部監控(統稱「業務單位」)有責任於日常營運中融入風險管理，包括：

- (i) 建立個別風險管理措施，以識別、衡量、減低和監察個別的風險；
- (ii) 設計及執行監控程序，以減低已識別的風險；
- (iii) 每年進行兩次風險評估，並完成風險評估範本及將其評估結果提交給風險管理督導委員會；

- (iv) 以符合集團的風險胃納營運；及
- (v) 執行根據風險管理督導委員會及/或內部稽核部及/或審核及風險管理委員會建議的風險管理計劃，以處理任何有機會影響其運作的重大風險。

### 第二道防線

風險管理督導委員會由執行委員會直接監督，並且向審核及風險管理委員會負責。該委員會由本公司兩位副董事總經理、公司秘書、會計部主管、內務部主管以及風險經理組成。風險管理督導委員會主要負責：

- (i) 協助董事局和審核及風險管理委員會監察和監督風險管理和內部監控系統的運作；
- (ii) 審閱各業務單位提交的風險評估結果，向各業務單位提供支援及指引，並提出風險應對計劃供各業務單位執行；
- (iii) 每年向審核及風險管理委員會報告其工作兩次；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或有關業務單位考慮。

### 第三道防線

集團的內部稽核部履行內部稽核的職能，主要負責：

- (i) 進行審計，以評估風險管理和內部監控系統之正常運作；
- (ii) 向審核及風險管理委員會報告其調查結果，並向委員會提供對集團之風險管理和內部監控系統之有效性的獨立客觀保證；
- (iii) 提出風險應對計劃供相關業務單位執行；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或風險管理督導委員會及/或有關業務單位考慮。

# 企業管治報告書

## 審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會協助董事局監督集團的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 每年與內部稽核部檢討集團的風險管理及內部監控系統兩次，以確定管理層是否已履行其建立及維持有效系統的責任；
- (ii) 檢討風險評估結果，包括自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (iii) 與管理層討論集團在會計、內部稽核、財務匯報職能方面，以及與集團環境、社會及管治的表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，從而確定是足夠的；
- (iv) 對由董事局授權或由委員會主動發現就風險管理及內部監控事宜的重大調查結果進行研究及考慮管理層對該等事宜的回應；
- (v) 識別任何董事局應注意的重大風險；
- (vi) 提出風險應對計劃供相關業務單位執行；及
- (vii) 檢討及考慮由風險管理督導委員會及/或內部稽核部提出就風險管理和內部監控系統之改善建議。

## 董事局

董事局有全面的責任建立及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 制訂集團的業務策略及企業目標；
- (ii) 檢討及決定所願意承受之風險的性質及嚴重程度，以達致其策略及業務目標；
- (iii) 監督管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統；
- (iv) 持續監督風險管理及內部監控系統，並確保每年檢討該等系統兩次，以確定其有效性；
- (v) 檢討自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (vi) 考慮管理層持續監督風險及內部監控系統的工作範圍及質素；
- (vii) 考慮向董事局傳達監控結果的詳盡程度及次數；及
- (viii) 考慮期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

## 內部監控

集團之風險管理乃與內部監控系統結合，並根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 以下之原則所訂立：

### (i) 監控環境

- 體現對誠信和道德價值的承諾
- 董事局獨立於管理層，並監督內部監控系統的制訂與成效
- 管理層在董事局監督下，建立組織架構、匯報關係及適當的權力與責任，以達致公司的企業目標
- 致力對吸引、發展和挽留人才的承諾，以配合公司的企業目標
- 在達致公司的企業目標過程中，對每位員工在內部控制責任上，實施問責制度

### (ii) 風險評估

- 確定清晰的目標，以助識別及評估與目標相關的風險
- 從整體企業的角度，識別及分析為達致目標所需承受的風險，並根據此決定如何管理該等風險的基礎
- 在評估達致目標相關的風險時，考慮潛在的舞弊行為
- 識別和評估可能對內部監控系統產生重大影響的變更

### (iii) 監控措施

- 選擇及制訂監控措施，將實現目標之相關風險降至可接受水平
- 以科技支援企業達致目標的流程中，選擇及制訂有關科技層面的一般性監控措施
- 以政策確定所期望的目標，並以程序確保政策得以切實執行，為監控措施作好部署

### (iv) 資訊及溝通

- 收取或編製，並使用相關的優質資訊，以支持內部監控的功能
- 與公司內部就支持內部監控運作所需的資訊，包括內部監控的目標和責任，進行溝通
- 與外方就影響內部監控運作的事宜進行溝通

### (v) 監察措施

- 選擇、制訂並實施持續及/或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常
- 適時評估內部監控的缺失，並將有關缺失通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高級管理人員和董事局（如適合）作出溝通

內部監控系統的目的是保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目以及確保遵守各項法例及規則，並且能夠適時識別及管理有可能影響集團的重大風險。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控系統。集團之內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位之職責及權力。集團對主要業務功能及業務單位（包括項目發展、招標、銷售及租賃、財務報告、人力資源及電腦系統）制訂了政策及程序。

# 企業管治報告書

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則。此外，集團設有舉報機制，讓員工及其他與集團有往來者（如客戶及供應商）能保密及以不具名方式就有關集團懷疑失當、不法或欺詐活動作出舉報。舉報者的身份將絕對保密。本公司亦制定反貪污政策，推廣及支持所有適用於集團有業務營運的司法地區的反貪污法律及條例。

為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之有關規定，本公司設有一套內幕消息政策，列出處理及披露集團內幕消息之原則及程序，而該政策已經知會集團有關的高級行政人員。該政策包含成立一個內部委員會的條文，以確定若干資料是否構成集團的內幕消息，並於有需要時將該事項上報集團高級管理人員作最後定論。為避免不慎披露內幕消息，政策亦包含若干措施，包括只限有需要知道的僱員取得內幕消息、要求將載有內幕消息的文件及檔案儲存在安全地方，以及在適當情況下與外界人士訂立保密協議。

## 主要風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。由於此處未能詳錄所有因素，因此除下列主要範疇外，其他風險及不明朗因素亦可能存在：

### 香港地產市場的相關風險

集團的物業組合大部份位於香港，而集團收益亦大部份來自香港業務，因此香港的經濟概況及地產市場狀況、股票市場表現、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況、利率轉變、勞動市場狀況、融資供求情況、供應鏈中斷及疫症爆發及相應的防治措施，都有機會對集團的營運業績和財務狀況有顯著影響。例如，物業發展業務的利潤可能會因經濟狀況惡化或其他發展商及物業業主激烈競爭而受到影響。政府可能維持樓市降溫措施，此等措施可能對地產市場有重大影響，繼而對集團的樓宇出售表現，以及財務狀況有負面影響。建築工程可能會因供應鏈中斷或人手短缺而無法按時或於預算之內完成。新推出的地產項目可能會受疫情爆發、其他發展商的激烈競爭或市場的不利情況所影響。集團物業發展業務的進一步增長亦可能受到香港土地供應及價格水平所影響。

市場供應會對香港租金水平造成競爭。除上述的經濟及市場情況因素外，本地及外圍經濟及政治因素包括但不限於市場供求狀況，及股票市場表現可能會影響集團之物業投資業務。零售租金水平及佔用率亦可能會受到疫症爆發或消費者行為的轉變所影響。

### 內地地產市場的相關風險

集團在內地於住宅和商用物業的發展及投資項目中持有重大權益，因而受到內地地產市場的相關風險所影響。政策轉變、貨幣波動、利率轉變、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭、融資供求情況、供應鏈中斷及疫症爆發和相應的防治措施都可能對集團在內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績或會造成負面影響。



## 營運風險

集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤、因黑客入侵或意外而導致敏感資料的洩漏、就負面事件應對不足而對聲譽造成負面影響、疫症爆發，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而可能引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

## 環境、社會及管治風險

集團的風險管理及內部監控系統乃根據COSO原則制訂，並將環境、社會及管治風險納入集團的風險管理及內部監控系統內，以進一步加強整體企業的風險管理。集團對部份的環境、社會及管治風險尤其關注，包括在環境方面有關氣候變化、能源效率及廢物處理；社會方面有關社區投資與參與、租戶/顧客的參與及負責任的供應鏈管理；以及管治方面有關道德與誠信、訊息私隱及風險與危機管理。此整合可為集團提供額外策略及營運優勢，使集團在現今多變的環境中取得成功與增長。可持續發展督導委員會負責監督和管理營運上可持續發展的問題，包括評估環境、社會及管治相關的風險及執行可持續發展的策略。與環境、社會及管治相關的風險、策略及措施載於年度可持續發展報告內。

## 減低集團面對的主要風險

風險管理及內部監控系統的設計不只在於積極識別、衡量及監察主要風險，亦包括減低風險。於該等系統下，不同部門的管理人員釐定合適的內部監控及應對措施，以減低集團面對的主要風險。制定舒緩措施時，各種重要因素皆會考慮，包括法例規定、風險胃納、建議的舒緩方案的足夠性及有效性、風險擁有人能夠執行減低風險的緩解措施，以及將風險轉移予第三方的可行性。此等風險舒緩措施的目的，是確保主要風險均能有效處理及管治。

此外，集團成立了危機管理專責小組，以有效地協調、應對及處理突發事件及重大問題及風險。該專責小組由兩位副董事總經理共同領導，並由主要業務單位之資深管理人員組成。

## 過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔(i)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(ii)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何義務或責任。

# 企業管治報告書

## 風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，風險管理督導委員會與主要業務單位及高級管理人員合作加強風險管理及內部監控系統。工作包括更新風險評估範本，加入風險預測（即會對各相關業務單位造成負面影響的重大不利事故預警），並向業務單位提供風險培訓及持續相向的對話。委員會亦檢討在香港及內地的主要營運風險。

集團之內部稽核部已成立超過三十年，並對集團的風險管理及內部監控系統是否充足及其有效程度作出獨立評估。部門跟審核及風險管理委員會有直接接觸，並且根據內部審核規章有權在審核的過程中查閱所有紀錄、資產及人事資料。部門會以風險評估為基礎，制訂審核計劃，並集中於已確定的高風險上。部門及業務單位之風險評級按預定之風險準則作評估。評估結果會以整體企業之層面將有關風險作出綜合和排序。審核及風險管理委員會每年均會審閱及批准根據風險評估結果而制訂的審核計劃。主要查核結果及監控弱點（如有）之總結將由審核及風險管理委員會審閱。內部稽核部因應建議就同意跟進的事宜作出監察。

董事局透過審核及風險管理委員會檢討集團截至二〇二三年六月三十日止年度的風險評估結果、以及風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。檢討包括考慮由執行管理層以及內部和外聘核數師進行的內部監控評估、集團在會計、內部稽核、財務匯報，以及與集團環境、社會及管治的表現和匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程和有關預算是否充足。根據檢討結果，董事局認為於截至二〇二三年六月三十日止年度內，集團的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

## 與股東之關係

### 股息政策

本公司經已採納了一套派付股息政策，目的是給予本公司股東可持續的股息分派，並派付集團百分之四十至五十的基礎淨溢利。董事局會考慮多項因素釐定股息金額，包括集團的財務表現、未來的資本支出及財務狀況，以及整體經濟及營商狀況。本公司將會不時檢討該政策，以配合集團未來發展前景、資金需求及市場變化。

### 股東通訊政策

董事局已制訂股東通訊政策（「股東通訊政策」），列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通適時、具透明度、準確及開明。本公司主要透過公司通訊（例如中期及年度報告、公告及通函）和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料，向股東傳達訊息。

中期報告、年度報告及通函均適時發送給股東，並載於本公司及港交所網站。本公司之網站向股東提供公司資訊，例如集團的主要業務及主要物業項目、企業管治常規及可持續發展的概況。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料之私隱權。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

本公司已透過執行委員會審閱股東通訊政策。經考慮多種能供股東發表其意見的渠道後，執行委員會認為該股東通訊政策合適而有效，並在年內得到妥善實施。

### 股東週年大會

股東週年大會讓董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳達到董事局。股東週年大會之主席就每項實際獨立的事宜提出單獨決議案，供股東考慮及審批。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師均會出席股東週年大會，回答股東之提問。本公司亦安排即時傳譯設施，讓股東及董事有順暢及直接之交流。

股東週年大會之程序獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十一日發送給所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每項提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋進行按投票方式表決之程序，而本公司股份過戶登記處於大會上出任點票的監察員。列明投票表決之結果及董事出席股東週年大會的情況的公告會於股東週年大會舉行當日在本公司及港交所網站內公佈。

二〇二二年股東週年大會於二〇二二年十一月三日於本公司總部舉行。二〇二二年股東週年大會通過的事項包括接納經審核綜合財務報表、批准末期股息、重選董事及釐定董事袍金、續聘核數師，以及更新有關購回股份及發行新股份之一般授權。

# 企業管治報告書

董事出席二〇二二年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
<b>執行董事</b>	
郭炳聯(主席兼董事總經理)	✓
黃植榮(副董事經理)	✓
雷 霆(副董事經理)	✓
郭基輝	✓
郭基泓	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
劉德揚	✓
馮秀炎	✓
陳康祺	✓
<b>非執行董事</b>	
關卓然	✓
郭基俊	
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	✓
王子漸	
李家祥	✓
馮國綸	✓
梁乃鵬	✓
梁高美懿	✓
范鴻齡	✓
吳向東	

根據公司條例第566條，持有佔本公司全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%的股東，可向本公司提出請求召開股東大會。該請求必須列明在會議上將處理事務的一般性質及可包括在會議上可恰當地動議及擬動議的決議案文本。該請求必須由有關股東認證，並以印本形式或以電子形式發送至本公司。

此外，根據公司條例第615條，(i)佔本公司全體有權於股東週年大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%的股東；或(ii)最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知，以供在股東週年大會上考慮。該請求必須指出將在股東週年大會上動議的決議案及必須由相關股東認證，並在不遲於有關股東週年大會舉行前六星期或(若較遲者)當寄發股東週年大會通告時，以印本形式或以電子形式發送至本公司。

於截至二〇二三年六月三十日止之年度內，章程細則並無更改。最新的章程細則已載於本公司及港交所的網站。

# 董事局報告書

董事同寅謹此呈交董事局(「董事局」)於二〇二三年九月七日審批的截至二〇二三年六月三十日止年度之報告書及本集團綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本集團之主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。列於第236至244頁之主要附屬公司、合營企業及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於綜合財務報表說明第3項內。

## 業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二〇二三年六月三十日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均於第4至99頁之「財務概要及土地儲備」、「五年財務摘要」、「董事局主席報告書」、「業務模式及策略方向」、「業務概況」及「財務檢討」節內有詳細討論。有關本集團面對之主要風險及不明朗因素的描述載於第126及127頁之「企業管治報告書」內。而與本集團持份者的重要關係的說明及本集團之環保政策及表現之探討，則載於第100至111頁之「投資者關係」及「可持續發展」節內，以及獨立之可持續發展報告內。上述討論構成本報告書一部分。

一手住宅物業銷售條例旨在規管香港一手未落成及已落成住宅物業的銷售，以期提高一手住宅物業銷售的透明度、公平性，以及加強對消費者的保障。本集團尤其著重遵守該條例下(其中包括)有關一手住宅物業銷售之售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文規定，不但制定內部程序，同時亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以審查公眾就該銷售可獲得的有關文件內的資料之準確性。

在人力資源方面，為保障集團員工的權益及福利，本集團致力遵守個人資料(私隱)條例，及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例，以及僱傭條例、最低工資條例及有關集團員工職業安全的條例的要求。

本集團亦致力保障個人資料安全。在收集及處理該等資料過程中，本集團遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引，以保障其僱員、顧客、物業的租戶和買家、新地會會員及集團旗下管理之物業業主之私隱。

在企業層面上，本集團遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的要求，其中包括資料的披露及企業管治事宜，本集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

# 董事局報告書

## 集團溢利

截至二〇二三年六月三十日止年度，除稅項後並包括所佔合營企業及聯營公司之溢利總額為港幣二百四十五億七千五百萬元（二〇二二年：港幣二百六十一億三千一百萬元）。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣二百三十九億零七百萬元（二〇二二年：港幣二百五十五億六千萬元）。

## 股息

中期股息每股港幣一元二角五仙（二〇二二年：每股港幣一元二角五仙）已於二〇二三年三月十六日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣三元七角（二〇二二年：每股港幣三元七角），截至二〇二三年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元九角五仙（二〇二二年：每股港幣四元九角五仙）。

若建議的末期股息在即將於二〇二三年十一月二日（星期四）舉行的本公司股東週年大會（「二〇二三年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二三年十一月十六日（星期四）派發予於二〇二三年十一月八日（星期三）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）。本公司之股份交易將由二〇二三年十一月六日（星期一）起除息。

## 已發行股份

於截至二〇二二及二〇二三年六月三十日止年度內，本公司沒有發行股份。

本公司股本之詳情分別載於綜合財務報表說明第29項及第179和180頁內。

## 購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 儲備金

本公司與本集團於年度內儲備金之變動情況分別載於綜合財務報表說明第31項及第179和180頁內。

## 投資物業，以及物業、機器及設備

年度內投資物業，以及物業、機器及設備之變動情況分別載於綜合財務報表說明第12及13項內。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度內之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

## 地產發展及物業投資

本集團於香港所擁有主要地產發展及物業投資之資料分別載於第38和39頁及第52和53頁內，而本集團於內地所擁有主要地產發展及物業投資之資料則分別載於第68和69頁及第78和79頁內。

## 董事

於本報告書日期當日，本公司董事名單及董事之個人資料分別載於第2頁及第156至167頁內。

於年度內，劉德揚先生、馮秀炎女士及陳康祺先生於二〇二二年八月二十三日獲委任為本公司執行董事。其他所有董事均全年出任其職務。

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第103(A)條之規定，黃植榮先生、雷霆先生、李家祥博士、梁高美懿女士、吳向東先生、郭基俊先生及馮玉麟先生將於二〇二三年股東週年大會上告退。吳向東先生已知會本公司，彼將不會尋求膺選連任，而其餘退任董事均符合資格及已願意在二〇二三年股東週年大會上尋求膺選連任。獨立非執行董事李家祥博士及梁高美懿女士已服務本公司超過九年，根據上市規則之企業管治守則，彼等之重選將以獨立決議案形式於二〇二三年股東週年大會上審議通過。

有關於二〇二三年股東週年大會上重選以上董事之詳情已載於連同本報告書發布之致股東之通函內。

上述擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則的獨立性指引而提交之獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

於年度內及直至本報告書日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事姓名名單已備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供股東查閱。

# 董事局報告書

## 董事及最高行政人員之權益

於二〇二三年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設擁有或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	於2023年 6月30日 佔已發行的 有投票權 總數 股份百分比	
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益	小計		總數	股份百分比
郭炳聯	188,743	1,580,000 <sup>1</sup>	-	550,237,686 <sup>2&amp;7</sup>	552,006,429	-	552,006,429	19.05
黃植榮	497,695	-	-	-	497,695	-	497,695	0.02
雷霆	160,000	-	-	-	160,000	-	160,000	0.01
王于漸	5,000	1,000 <sup>1</sup>	-	-	6,000	-	6,000	0.00
李家祥	-	4,028 <sup>1</sup>	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 <sup>1</sup>	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	20,000	10,833 <sup>1</sup>	-	-	30,833	-	30,833	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基俊	-	-	-	671,789,872 <sup>4,5,7&amp;8</sup>	671,789,872	-	671,789,872	23.18
郭基輝	-	-	32,000 <sup>3</sup>	678,763,747 <sup>6,7&amp;8</sup>	678,795,747	-	678,795,747	23.42
郭基泓	110,000 <sup>9</sup>	60,000 <sup>1</sup>	-	677,191,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	677,361,101	-	677,361,101	23.38
陳康祺	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000	0.00
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)	32,000	-	-	677,191,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	677,223,101	-	677,223,101	23.37

附註：

1. 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
2. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有550,237,686股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 此等本公司股份乃由郭基輝先生全資擁有及控制的公司持有。



4. 由於郭基俊先生為若干信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。
5. 由於郭基俊先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有333,662,561股股份之權益。
6. 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有551,810,332股股份之權益。
7. 分別於上述附註2、5及6所述之550,237,686股、333,662,561股及551,810,332股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有102,479,723股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
9. 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

# 董事局報告書

## 2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

### (a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				小計	股本衍生工具內持有相關股份數目 <sup>1</sup>		於2023年6月30日佔已發行的有投票權股份百分比
	個人權益(實益擁有人)	家族權益(配偶或18歲以下子女之權益)	其他權益			總數		
郭炳聯	-	-	3,485,000 <sup>2&amp;3</sup>	3,485,000	-	3,485,000	0.15	
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01	
雷 霆	356	-	-	356	-	356	0.00	
梁乃鵬	341,000	142 <sup>4</sup>	-	341,142	-	341,142	0.01	
梁高美懿	1,000	2,000 <sup>4</sup>	-	3,000	-	3,000	0.00	
郭基俊	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基輝	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基泓	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57	
馮玉麟	4,000,000	-	-	4,000,000	8,000,000	12,000,000	0.51	
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57	

附註：

- 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網根據其購股權計劃授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情載於下列「購股權及股份獎勵計劃」項內。
- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

(b) 數碼通電訊集團有限公司 (「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2023年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	其他權益	小計			
郭炳聯	-	5,162,337 <sup>1</sup>	5,162,337	-	5,162,337	0.47
郭基俊	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基輝	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基泓	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.09
馮玉麟	437,359	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.09

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在數碼通擁有5,162,337股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在數碼通擁有6,849,161股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

(c) 載通國際控股有限公司 (「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	總數	於2023年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	小計				
郭炳聯	574,943 <sup>2</sup>	574,943	830,000	1,404,943	0.29	
雷霆	300,000	300,000	-	300,000	0.06	
李家祥	17,600	17,600	830,000	847,600	0.17	
梁乃鵬	593,030	593,030	920,000	1,513,030	0.31	
馮玉麟	-	-	830,000	830,000	0.17	

# 董事局報告書

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃載通國際根據其購股權計劃授出之購股權（現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具），其詳情及於截至二〇二三年六月三十日止年度內的變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2022年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2023年 6月30日 之結餘
郭炳聯	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	400,000	-	-	-	400,000
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	-	430,000	-	-	430,000
李家祥	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	400,000	-	-	-	400,000
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	-	430,000	-	-	430,000
梁乃鵬	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	450,000	-	-	-	450,000
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	-	470,000	-	-	470,000
馮玉麟	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	400,000	-	-	-	400,000
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	-	430,000	-	-	430,000

上述不多於50%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使。

2. 此等載通國際股份中，有570,381股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

- (d) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	於2023年6月30日	
	經法團實質持有之股份數目	實質持有佔已發行的有投票權股份百分比
Splendid Kai Limited <sup>1</sup>	2,500 <sup>2</sup>	25.00
Hung Carom Company Limited	25 <sup>2</sup>	25.00
Tinyau Company Limited	1 <sup>2</sup>	50.00
舉捷有限公司	8 <sup>2</sup>	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 <sup>2</sup>	20.00

附註：

1. Splendid Kai Limited於二〇二二年六月十五日展開成員自動清盤，並於二〇二三年九月二日完成清盤。
2. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇二三年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中被假設擁有或視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記載在本公司根據證券及期貨條例第352條規定須予置存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

# 董事局報告書

## 購股權及股份獎勵計劃

### 1. 本公司之購股權計劃

於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過一項普通決議案，批准採納一項購股權計劃（「該購股權計劃」）。該購股權計劃有效期為十年直至二〇二二年十一月十四日，而本公司再沒有採納新的購股權計劃。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，本公司並無根據該購股權計劃授出購股權，而該購股權計劃亦沒有授出而尚未行使之購股權。因此，於年度內，本公司並無根據該購股權計劃授出之購股權而可予以發行的本公司股份。

於二〇二二年七月一日，根據該購股權計劃之計劃授權可授出最多252,464,604份購股權。於該購股權計劃屆滿後，本公司不能再根據該購股權計劃授出購股權。

該購股權計劃之主要條款概述如下：

1. 該購股權計劃之目的是要吸納及挽留最優秀之員工協助發展本公司業務、提供額外獎勵予本公司或其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該購股權計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。
3. 根據該購股權計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納該購股權計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。  
  
所有按該購股權計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。
4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該購股權計劃下之購股權（不論已行使或有待行使）而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 根據該購股權計劃授出的購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 該購股權計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定部分或全部組成購股權之股份之有關購股權在行使前必須持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日起計二十八天內向本公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。
8. 認購本公司股份之購股權之行使價為不可低於下列之較高者為準：
  - 本公司股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所日報表上所列之收市價；及
  - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所日報表上所列之收市價為準）。
9. 該購股權計劃自二〇一二年十一月十五日（即該購股權計劃獲採納當日）起計十年內有效直至二〇二二年十一月十四日。

## 2. 附屬公司之購股權計劃

### (a) 新意網

新意網於二〇一二年十一月一日採納一項購股權計劃，隨著股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以遵守當時上市規則的要求並批准此購股權計劃後，此購股權計劃便於二〇一二年十一月十五日生效（「新意網前購股權計劃」）。鑑於新意網前購股權計劃於二〇二二年十一月十五日失效，新意網股東於二〇二二年十月二十八日通過一項普通決議案，以批准採納一項新購股權計劃（「新意網新購股權計劃」）及終止新意網前購股權計劃。隨著聯交所於二〇二二年十一月一日授予上市批准後，新意網新購股權計劃的採納及新意網前購股權計劃的終止均於二〇二二年十一月一日生效。新意網前購股權計劃終止後，新意網不得再根據新意網前購股權計劃授出購股權。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，新意網(i)並無根據新意網前購股權計劃授出購股權；及(ii)分別於二〇二三年一月十二日及二〇二三年五月二十二日根據新意網新購股權計劃授出10,400,000份及7,300,000份購股權。因此，於年度內，根據新意網新購股權計劃授出之購股權而可予發行的新意網股份總數為17,700,000股，佔年度內已發行股份之加權平均數的0.71%。

根據新意網前購股權計劃及新意網新購股權計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇二三年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2022年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2023年 6月30日 之結餘	
<b>新意網前購股權計劃</b>									
<b>(i) 新意網之董事</b>									
馮玉麟	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用
新意網之其他董事	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	5,500,000	-	-	(5,500,000)	-	不適用
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	2,790,000	-	-	-	2,790,000	不適用
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	9,000,000	-	-	-	9,000,000	不適用
<b>(ii) 新意網集團之 其他僱員</b>									
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	930,000	-	-	(930,000)	-	不適用
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	2,807,000	-	-	(700,000)	2,107,000	不適用
	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	7,772,000	-	-	(1,110,000)	6,662,000	不適用

# 董事局報告書

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2022年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2023年 6月30日 之結餘	
(ii) 新意網集團之 其他僱員(續)	2020年6月17日	5.39	2021年7月1日至 2025年6月16日	450,000	-	-	-	450,000	不適用
	2020年6月17日	5.39	2021年9月2日至 2025年6月16日	600,000	-	-	-	600,000	不適用
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	4,150,000	-	-	(630,000)	3,520,000	不適用
	2021年5月5日	7.982	2022年7月15日至 2026年5月4日	400,000	-	-	(400,000)	-	不適用
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	6,870,000	-	-	(1,570,000)	5,300,000	不適用
	2022年5月4日	6.532	2023年6月1日至 2027年5月3日	350,000	-	-	-	350,000	不適用
(iii) 新意網前購股權計劃 之關連實體參與人士	2021年5月5日	7.982	2022年10月5日至 2026年5月4日	800,000	-	-	-	800,000	不適用
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	100,000	-	-	-	100,000	不適用
<b>新意網新購股權計劃</b>									
(i) 新意網之董事	2023年1月12日	4.514	2024年1月12日至 2028年1月11日	-	4,700,000	-	-	4,700,000	4.47 <sup>2</sup>
(ii) 新意網集團之 其他僱員	2023年1月12日	4.514	2024年1月12日至 2028年1月11日	-	4,700,000	-	-	4,700,000	4.47 <sup>2</sup>
	2023年5月22日	4.32	2024年5月22日至 2028年5月21日	-	6,150,000	-	(1,000,000)	5,150,000	4.28 <sup>2</sup>
	2023年5月22日	4.32	2024年6月20日至 2028年5月21日	-	150,000	-	-	150,000	4.28 <sup>2</sup>
	2023年5月22日	4.32	2024年6月29日至 2028年5月21日	-	500,000	-	-	500,000	4.28 <sup>2</sup>
	2023年5月22日	4.32	2024年8月15日至 2028年5月21日	-	500,000	-	-	500,000	4.28 <sup>2</sup>
(iii) 新意網新購股權計劃 之關連實體參與人士	2023年1月12日	4.514	2024年1月12日至 2028年1月11日	-	1,000,000	-	-	1,000,000	4.47 <sup>2</sup>
<b>總數</b>				<b>50,519,000</b>	<b>17,700,000</b>	<b>-</b>	<b>(11,840,000)</b>	<b>56,379,000</b>	



附註：

1. 於授出日期起計一年內，不可行使新意網購股權。不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使（分別於二〇二〇年六月十七日、二〇二一年五月五日、二〇二二年五月四日及二〇二三年五月二十二日授予新意網集團若干僱員及/或新意網前購股權計劃之若干關連實體參與人士之購股權其行使期限除外，不多於30%的該等購股權可於相關員工或關連實體參與人士各自於受僱或借調日期滿一年（「期滿日期」）起計一週年後予以行使，不多於60%的該等購股權可於期滿日期起計兩週年後予以行使，全部或部分的該等購股權可於期滿日期起計三週年後予以行使，而為免產生疑問，期滿日期的一週年並不會早於授出日期的一週年）。
2. 此乃新意網股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。

除上述所披露外，於截至二〇二三年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網前購股權計劃及新意網新購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

於二〇二二年七月一日，根據新意網前購股權計劃之計劃授權可授出最多165,029,953份購股權。新意網前購股權計劃於二〇二二年十一月一日終止後，新意網不得再根據新意網前購股權計劃授出購股權。

新意網新購股權計劃獲採納並於二〇二二年十一月一日起生效。於生效當天及二〇二三年六月三十日，根據新意網新購股權計劃之計劃授權可分別授出最多233,905,733份及217,205,733份購股權。

新意網授出之購股權之公平價值是按照柏力克－舒爾斯期權價格模式計算，此模式為眾多估計購股權公平價值的模式中的其中一種模式。於截至二〇二三年六月三十日止年度內，根據新意網新購股權計劃授出之購股權之總值估計約為港幣一千八百六十九萬二千元（二〇二二年：港幣一千四百一十四萬二千元（根據新意網前購股權計劃授出）），該估計是根據以下之假設數據計算：

	於2023年5月22日 授出之購股權	於2023年1月12日 授出之購股權	於2022年5月4日 授出之購股權
無風險利率	3.27% <sup>1</sup>	3.17% <sup>2</sup>	2.71%
預期波幅	35.43% <sup>3</sup>	34.57% <sup>3</sup>	24.95%
預期股息率	4.84% <sup>4</sup>	4.70% <sup>4</sup>	2.97%
購股權的預期有效年期	五年 <sup>5</sup>	五年 <sup>5</sup>	五年

附註：

1. 此乃二〇二三年五月二十二日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此乃二〇二三年一月十二日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
3. 此乃新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的收市價的年度波幅率。
4. 此乃預期股息的收益率，即新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的歷史股息。
5. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與新意網股價於授出購股權之日的前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

新意網購股權之價值須視乎若干主觀假設之數據而計算出不同之估值。任何被採納的主觀假設之數據倘出現變動，將可能對新意網購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

# 董事局報告書

新意網前購股權計劃及新意網新購股權計劃(統稱「該等新意網購股權計劃」)之主要條款如下：

1. 該等新意網購股權計劃之目的為吸納、保留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達致新意網董事局不時批准之任何其他目的。
2. 新意網前購股權計劃之參與者包括(i)新意網集團各成員公司的任何執行或非執行董事(或建議擔任該職位的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東；(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；及(v)新意網主要股東之任何僱員，惟新意網董事局有絕對酌情權決定該人士是否屬於上述類別。

新意網新購股權計劃之參與者包括(i)新意網或其任何附屬公司之董事(不包括獨立非執行董事)、最高行政人員及僱員(包括根據新意網新購股權計劃獲授予購股權以促成其與新意網或其任何附屬公司訂立僱員合約的人士)；及(ii)新意網之控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事(不包括獨立非執行董事)、最高行政人員及僱員，惟新意網董事局有絕對酌情權決定該人士是否屬於上述類別。

3. 根據該等新意網購股權計劃可授出之所有購股權可予發行之新意網股份總數(與任何其他新意網購股權計劃和涉及發行新股份之新意網股份獎勵計劃(如適用)而涉及之任何股份合併計算時)合共不得超過新意網股東批准該等新意網購股權計劃各自當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。

新意網前購股權計劃及任何其他新意網購股權計劃中所有已授出但尚未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30%。新意網前購股權計劃終止後，新意網不得再根據新意網前購股權計劃授出購股權。

於二〇二三年九月七日，按新意網新購股權計劃下可予發行之新意網股份數目最多為233,905,733股，佔新意網已發行股份約10%。

4. 按該等新意網購股權計劃及任何其他新意網購股權計劃，以及涉及發行新股份之新意網股份獎勵計劃(如適用)，每名參與者在任何十二個月內就行使獲授予之購股權及/或獎勵(如有)(包括已行使及尚未行使之購股權，以及已歸屬及尚未歸屬之獎勵(如適用))而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。

5. 根據該等新意網購股權計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使。購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期限，該行使期限不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則(i)購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，及(ii)新意網前購股權計劃並無規定購股權可予行使前有任何最短持有期限。然而，根據新意網新購股權計劃授出的購股權之歸屬期則不得少於十二個月。
7. 當承授人接納授予之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不予退還。
8. 認購新意網股份之購股權之行使價至少為下列之較高/最高者為準：
  - 新意網股份於向參與者作出要約當日(須為營業日)在聯交所日報表上所列之收市價；
  - 新意網股份於緊接向參與者作出要約當日前五個營業日在聯交所日報表上所列之平均收市價；及
  - 新意網股份之面值(只適用於新意網前購股權計劃)。
9. 新意網前購股權計劃於二〇二二年十一月一日終止，而所有根據新意網前購股權計劃授出但尚未行使之購股權將仍然有效。新意網新購股權計劃將自二〇二二年十月二十八日(即新意網新購股權計劃獲採納當日)起計十年內有效。

**(b) 數碼通**

數碼通於二〇二一年十一月二日採納一項購股權計劃，隨著聯交所授予上市批准以及股東在本公司於二〇二一年十一月四日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以遵守當時上市規則的要求並批准此購股權計劃後，此購股權計劃便於二〇二一年十一月四日生效(「數碼通購股權計劃」)。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，數碼通分別於二〇二二年十一月七日及二〇二三年四月二十一日根據數碼通購股權計劃授出4,000,000份購股權。因此，於年度內，根據數碼通購股權計劃授出之購股權而可予發行的數碼通股份總數為8,000,000股，佔年度內已發行普通股份之加權平均數(扣除數碼通股份獎勵計劃(定義見下文)持有之股份)的0.72%。

# 董事局報告書

根據數碼通購股權計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇二三年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				於2023年 6月30日 之結餘	每股 收市價 <sup>3</sup> (港幣)	每股 加權平均 收市價 <sup>4</sup> (港幣)
				於2022年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效			
數碼通之 董事	2022年11月7日	3.976	2022年11月15日至 2026年11月14日 <sup>1</sup>	-	4,000,000	(1,200,000)	(2,800,000)	-	4.060	5.239
	2023年4月21日	4.964	2024年4月21日至 2028年4月20日 <sup>2</sup>	-	4,000,000	-	-	4,000,000	4.900	不適用
<b>總數</b>				-	8,000,000	(1,200,000)	(2,800,000)	4,000,000		

附註：

- 不多於30%已授出的購股權可於二〇二二年十一月十五日起予以行使，不多於60%已授出的購股權可於二〇二三年十一月十五日起予以行使，全部或部分已授出的購股權可於二〇二四年十一月十五日起予以行使。所有未行使的購股權將於二〇二六年十一月十四日後失效。
- 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。所有未行使的購股權將於授出日期起計五週年後失效。
- 此乃數碼通股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。
- 此乃數碼通股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。

除上述所披露外，於截至二〇二三年六月三十日止年度內，數碼通概無根據數碼通購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

於二〇二二年七月一日及二〇二三年六月三十日，根據數碼通購股權計劃之計劃授權可分別授出最多111,098,860份及105,898,860份購股權。

以柏力克－舒爾斯期權價格模式計算，數碼通於二〇二二年十一月七日及二〇二三年四月二十一日根據數碼通購股權計劃授出之購股權價值分別為約港幣四百零七萬七千元及港幣二百五十三萬九千元（二〇二二年：無），輸入模式之重大輸入值如下：

	於2023年4月21日 授出之購股權	於2022年11月7日 授出之購股權
無風險利率 <sup>1</sup>	3.042%	4.323%
預期波幅 <sup>2</sup>	22.398%	18.400%
預期股息率 <sup>3</sup>	6.122%	7.732%
購股權的預期有效年期 <sup>4</sup>	五年	四年八日

附註：

1. 此乃於估值日期與購股權預期有效年期相對應的香港政府債券的市場回報率。
2. 此乃數碼通授出購股權之日的前二百六十個交易日期間數碼通股份的收市價的年度波幅率。
3. 此乃預期股息的收益率，即數碼通授出購股權之日的前一年數碼通股份的歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與數碼通股價於授出購股權之日的前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

數碼通購股權之價值受多項假設影響，亦受計算模式限制，因此，該等價值可能屬於主觀預期，並會跟隨任何假設之改變而出現變動。

數碼通購股權計劃的主要條款概述如下：

1. 數碼通購股權計劃旨在激勵參與者為數碼通集團作出貢獻及/或使數碼通集團能夠招聘及/或挽留具才幹之僱員並吸引對數碼通集團有價值或預期將為數碼通集團業務發展作出貢獻之人才。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格參與數碼通購股權計劃。

3. 根據數碼通購股權計劃及數碼通之任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使時可能發行之數碼通股份總數，合共不得超過於數碼通購股權計劃獲數碼通股東批准當日數碼通已發行股份之10%。數碼通可於股東大會上尋求其股東批准以「更新」數碼通購股權計劃項下之10%限額。然而，在「經更新」限額下，根據數碼通購股權計劃及數碼通之所有任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使時可能發行之數碼通股份總數，不得超過於限額獲批准當日數碼通已發行股份之10%。根據數碼通購股權計劃及數碼通之任何其他購股權計劃已授出及有待行使之全部尚未行使購股權獲行使時可能發行之數碼通股份數目上限不得超過數碼通不時已發行股份之30%。於二〇二三年九月七日，數碼通據此可予發行的股份數目為109,898,860股，佔數碼通已發行股份約9.93%。
4. 數碼通購股權計劃項下各參與者可獲授予購股權之上限為於任何十二個月期間授予該參與者之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使後所發行及將予發行之數碼通股份總數，不得超過數碼通已發行股份之1%。若向一名參與者再提呈授出購股權會導致數碼通在截至並包括該再提呈日期的十二個月內授予及將授予該參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲全部行使後所發行及將予發行之股份總數超過數碼通已發行股份之1%，則數碼通必須另行召開股東大會尋求數碼通股東批准（會上該參與者及其緊密聯繫人或（若該參與者為關連人士）其聯繫人必須放棄投票權）。
5. 根據數碼通購股權計劃授出的購股權的行使期限由數碼通董事局決定，惟該期限由提呈授出相關購股權當日起計不得超過十年。
6. 除非於提呈時數碼通董事局另行釐定並於提呈函件中特別註明外，否則承授人毋須在行使購股權前達成任何表現目標，且行使購股權前亦概無最短購股權持有期限。
7. 倘數碼通秘書在提呈日期起計二十八日內接獲承授人妥為簽署以示接納購股權之提呈函件副本，連同向數碼通發出之匯款港幣一元（作為獲授購股權之代價），則購股權將視作已獲接納。
8. 認購價應由數碼通董事局釐定及於提呈購股權時通知參與者，並至少為以下最高者：
  - 數碼通股份於提呈日期（須為營業日）在聯交所日報表上所列之收市價；
  - 數碼通股份於緊接提呈日期前五個營業日在聯交所日報表上所列之平均收市價；及
  - 數碼通股份之名義或票面面值。
9. 數碼通購股權計劃自二〇二一年十一月二日（即數碼通購股權計劃獲採納當日）起計十年內有效。

### 3. 數碼通之股份獎勵計劃

數碼通董事局於二〇一八年六月二十九日採納一項股份獎勵計劃(「數碼通股份獎勵計劃」)。根據數碼通股份獎勵計劃之規則，受託人將購入數碼通股份(費用由數碼通承擔)，並以信託方式代選定的數碼通集團僱員持有，直至各歸屬期結束為止。該等股份將在歸屬後轉讓給選定僱員，而選定僱員無需為轉讓已歸屬的股份支付任何購買價。數碼通將不會根據數碼通股份獎勵計劃發行任何新股份。

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通股份獎勵計劃授出獎勵股份。根據數碼通股份獎勵計劃授出而尚未歸屬之獎勵股份的詳情及於截至二〇二三年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	歸屬期 <sup>1</sup>	獎勵股份數目				每股 加權平均 收市價 <sup>2</sup> (港幣)	
			於2022年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 歸屬	於年內 註銷/ 失效		於2023年 6月30日 之結餘
<b>數碼通集團之僱員</b>								
五名最高薪人士 (數碼通之董事除外)	2020年2月28日	2021年2月28日至 2023年2月28日	7,200	-	(7,200)	-	-	5.160
數碼通集團之其他僱員	2020年2月28日	2021年2月28日至 2023年2月28日	410,605	-	(380,885)	(29,720)	-	5.160
<b>總數</b>			417,805	-	(388,085)	(29,720)	-	

附註：

- 獎勵股份之30%須於授出日期之第一個及第二個週年日歸屬，而結餘須於授出日期之第三個週年日歸屬。
- 此乃數碼通股份於緊接歸屬獎勵股份之日的前一日之加權平均收市價。

於二〇二二年七月一日及二〇二三年六月三十日，根據數碼通股份獎勵計劃之計劃授權可授出最多107,171,217股數碼通獎勵股份。

數碼通股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

- 數碼通股份獎勵計劃之特定目標在於(i)表彰若干數碼通集團僱員作出之貢獻並給予彼等獎勵，務求挽留彼等繼續為數碼通集團持續營運及發展效力；及(ii)吸引適合人員以進一步推動數碼通集團發展。
- 數碼通股份獎勵計劃由數碼通董事局根據數碼通股份獎勵計劃規則管理。
- 除非數碼通董事局根據數碼通股份獎勵計劃規則提前終止，否則數碼通股份獎勵計劃自二〇一八年六月二十九日獲採納之日起計十年內生效並有效。

# 董事局報告書

4. 根據數碼通股份獎勵計劃授出的數碼通股份總數不可超逾於採納數碼通股份獎勵計劃日期當日數碼通已發行股份（即1,124,269,277股股份）的10%。
5. 根據數碼通股份獎勵計劃規則，數碼通董事局可全權酌情選擇任何數碼通集團僱員（不包括任何數碼通股份獎勵計劃規則中定義的除外僱員）以選定僱員身份參與數碼通股份獎勵計劃，並就購買及/或分配獎勵股份釐定參考獎勵金額。

數碼通董事局將促使向一名受託人支付相當於參考獎勵金額及有關購買開支總和之款額。受託人將按照數碼通董事局不時發出之書面指示自市場上購買相關數量之數碼通股份，並持有該等股份，直至該等股份根據數碼通股份獎勵計劃規則歸屬為止。

當選定數碼通集團僱員符合數碼通董事局於授出獎勵時所指定之所有歸屬條件，因而有權享有構成獎勵標的之股份時，受託人須將有關獎勵股份轉讓予該選定僱員，而選定僱員無需為轉讓已歸屬的股份支付任何購買價。

6. 在符合數碼通股份獎勵計劃規則的任何適用條文的規限下，獎勵股份須按照數碼通股份獎勵計劃規則所載之時間表歸屬。獎勵股份之30%須於授出日期之第一個及第二個週年日歸屬，而結餘須於授出日期之第三個週年日歸屬。獎勵股份之歸屬取決於選定僱員在每個有關歸屬日期之前及當日仍為數碼通集團僱員。

倘獎勵股份未按照數碼通股份獎勵計劃規則歸屬，則受託人可在考慮數碼通董事局意見後，酌情決定為數碼通集團一名或多名僱員利益持有該等股份。

7. 受託人不得就根據信託持有之任何數碼通股份行使投票權。
8. 數碼通股份獎勵計劃將於採納日期之第十個週年當日或數碼通董事局釐定之提前終止日期（以較早者為準）終止，惟有關終止不得影響選定僱員之任何存續權利。

於年度內，上市規則第十七章（「第十七章」）已作出修訂（其中包括），自二〇二三年一月一日起，該章節僅適用於上市發行人的主要附屬公司（定義見第十七章）的股份計劃（包括購股權計劃及股份獎勵計劃）。新意網及數碼通並非第十七章定義所指本公司的主要附屬公司，故本公司不須再就新意網及數碼通的股份計劃履行第十七章項下的責任。

## 認購股份或債權證之安排

除上述所披露之購股權及股份獎勵計劃外，本公司或其任何附屬公司於年度內概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債權證獲取利益。

## 股票掛鈎協議

除上述所披露之本公司之購股權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。



## 主要股東及其他人士之權益

於二〇二三年六月三十日，以下本公司主要股東及其他人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司：

	持有之股份數目				於2023年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益	總數	
<b>(i) 主要股東</b>					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	1,014,179,665 <sup>1,2,3&amp;4</sup>	1,014,179,665	35.00
鄭肖卿	25,024	–	796,028,237 <sup>1&amp;4</sup>	796,053,261	27.47
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	102,479,723	–	333,662,561 <sup>4&amp;5</sup>	11.51
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	102,479,723	–	333,662,561 <sup>4&amp;6</sup>	11.51
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	102,479,723	–	333,662,561 <sup>4&amp;7</sup>	11.51
<b>(ii) 其他人士</b>					
Credit Suisse Trust Limited	–	–	216,581,592 <sup>8&amp;9</sup>	216,581,592	7.47
Highvern Cayman Limited <sup>10</sup> (前稱「Genesis Trust & Corporate Services Ltd.」)	–	–	211,173,896 <sup>11</sup>	211,173,896	7.29
郭基浩	–	–	211,173,896 <sup>11</sup>	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	194,442,095 <sup>2</sup>	–	–	194,442,095	6.71
Thriving Talent Holdings Limited	–	194,442,095 <sup>2</sup>	–	194,442,095	6.71
Rosy Result Limited	189,149,595 <sup>8</sup>	–	–	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 <sup>11</sup>	–	–	187,357,707	6.47

附註：

- 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有796,028,237股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。
- 除上述附註1所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有218,147,771股股份之權益。於此等股份中，有194,442,095股股份與Thriving Talent Holdings Limited的全資附屬公司Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。  
  
上述段落所述的本公司218,147,771股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited亦被視為在本公司擁有3,657股股份之權益。

## 董事局報告書

4. 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份中，有102,479,723股股份是Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股本的公司持有。此等102,479,723股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
5. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
6. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
7. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
8. 由於Credit Suisse Trust Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有216,575,125股股份之權益。於此等股份中，有189,149,595股股份與Rosy Result Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司216,575,125股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

9. 除上述附註8所述被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有6,467股股份之權益。
10. Genesis Trust & Corporate Services Ltd.於二〇二三年一月九日起改稱為Highvern Cayman Limited。
11. 由於Highvern Cayman Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Highvern Cayman Limited被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。此等股份與郭基浩先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第XV部而言被視為擁有之權益屬相同權益，並重複計算。於此等股份中，有187,357,707股股份與Asporto Limited持有之股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司211,173,896股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇二三年六月三十日，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司。

## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二三年六月三十日之僱員人數超越四萬人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百四十一億六千四百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本公司若干附屬公司亦已採納購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本集團之購股權及股份獎勵計劃之詳情已載於「購股權及股份獎勵計劃」項內。

## 釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃。

## 獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 銀行及其他借項

於二〇二三年六月三十日之銀行及其他借項詳列於綜合財務報表說明第23及26項內。

## 撥作資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息總額為港幣十五億八千二百萬元(二〇二二年：港幣八億五千七百萬元)。

## 慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣三千九百萬元(二〇二二年：港幣一億零二百萬元)。

## 董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，有關之董事知會本公司彼等在競爭業務須作披露之權益如下：

本集團業務主要包括(i)香港、內地及新加坡的地產發展及投資，以及(ii)香港及內地的酒店業務。郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭穎灃先生(郭炳聯先生之替代董事)(統稱「郭氏家族」)於若干業務擁有權益，包括香港、新加坡及英國的地產發展及投資，以及香港的酒店業務。因此，彼等被視為於對本集團業務有競爭性的業務(「除外業務」)中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭氏家族並無於內地經營地產發展及投資以及酒店業務，因此，彼等不被視為於內地此等除外業務中佔有權益。

# 董事局報告書

載通國際之業務包括持有及發展地產。郭炳聯先生、郭基泓先生及馮玉麟先生為載通國際之非執行董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

永泰地產有限公司（「永泰地產」）之業務包括地產發展、物業投資及管理，以及服務式住宅物業投資及管理。郭炳聯先生為永泰地產之非執行董事，而郭顯灃先生則是彼之替代董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

帝國集團控股有限公司（「帝國集團」）之業務包括地產投資及發展，以及酒店業務。郭基俊先生為帝國集團之董事，並擁有在該公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權，因此，彼被視為於此等除外業務中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭基俊先生為本公司之非執行董事。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立管理及行政架構之個別公司或上市公司所管理。在這方面，配合本公司獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之仔細審閱，本集團能獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營其本身業務。

## 關連交易

於本公司二〇二一至二二年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無任何關連交易須根據上市規則第十四A章作出年度申報。

## 董事在交易、安排及合約中之重大權益

於年度結束時或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其任何附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

## 管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及/或行政合約（僱傭合約除外）。

## 主要客戶與供應商

於年度內，本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於本集團之總銷售額和總購貨額的30%。

## 核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇二三年股東週年大會上提呈。

## 審核及風險管理委員會

本年度全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱。本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

## 企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告書詳載於第112至130頁內。

## 公眾持股量

於本報告書日期當日，就公司所得的公開資料及董事所知悉的情況下，本公司保持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇二三年九月七日

# 董事個人資料

## 董事

### 郭炳聯

主席兼董事總經理(70歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。他在本集團已服務四十五年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港都會大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭顯灃先生之父親，他亦是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣三百六十五萬元，包括分別港幣六萬元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

### 黃植榮

副董事總經理(67歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。黃先生是香港地產建設商會董事，他亦是香港大學房地產及建設系客席教授和香港理工大學建築及房地產學系客席教授。他現時專責統籌集團地產規劃及發展和工程策劃事務。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，黃先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千九百一十五萬元。

## **雷霆**

*副董事總經理 (69歲)*

雷先生分別自二〇一二年四月及七月起出任本公司執行董事及副董事總經理。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。他於一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，雷先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千九百四十五萬元。

## **葉迪奇**

*獨立非執行董事 (76歲)*

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他於內地亦曾擔任上海銀行、平安保險及平安銀行的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理，直至於二〇一二年六月退任。他曾任中國平安保險(集團)股份有限公司和香港及內地的星辰銀行之獨立非執行董事、平安壹賬通銀行(香港)有限公司之創始主席，以及順豐控股股份有限公司之獨立董事。葉先生於二〇一二年七月至二〇一五年七月擔任國際金融協會亞太區首席代表。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒授的MBE英帝國勳章；於一九九九年獲香港太平紳士稱號；及於二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。自二〇〇八年六月，他曾擔任兩屆中國人民政治協商會議上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會、中國紅十字會第八屆理事會、香港房屋協會及香港航空青年團。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

## 董事個人資料

### 王子漸教授

獨立非執行董事(71歲)

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席，以及審核及風險管理委員會成員。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

王教授乃鷹君集團有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

### 李家祥博士

獨立非執行董事(70歲)

李博士自二〇〇五年五月起出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為信永中和(香港)會計師事務所有限公司榮譽主席。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司及華潤啤酒(控股)有限公司之獨立非執行董事。李博士曾任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事。

李博士曾為中國人民政治協商會議第十至第十三屆全國委員會委員，他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員會召集人兼成員。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。



### **馮國綸博士**

*獨立非執行董事 (74歲)*

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程理學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理學博士學位及獲馬來西亞之宏願開放大學頒授榮譽文學博士學位。

馮博士為馮氏集團旗下之利亞零售有限公司之主席及非執行董事。他亦是VTech Holdings Limited及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。他曾任利豐有限公司之集團非執行主席直至二〇二〇年十月。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)之主席。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(一九九八年至二〇〇三年)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### **梁乃鵬博士**

*獨立非執行董事 (83歲)*

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。

梁博士積極參與公共事務四十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席，於二〇〇五年至二〇一六年期間出任香港城市大學副監督，以及於二〇一六年至二〇二二年期間出任香港中文大學校董會主席。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，梁博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

## 董事個人資料

### 梁高美懿

獨立非執行董事(71歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司、中國農業銀行股份有限公司及中國移動有限公司之獨立非執行董事。此外，她曾任太古股份有限公司、和記黃埔有限公司、中國建設銀行股份有限公司、QBE Insurance Group Limited、香港交易及結算所有限公司及利豐有限公司之獨立非執行董事，以及創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。

梁女士為香港特別行政區政府行政會議非官守議員、文化體育及旅遊局藝術發展諮詢委員會主席、前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會委員、公務員敘用委員會委員和文化委員會成員。她亦為香港法律改革委員會非常當然成員、香港賽馬會名譽董事，以及香港大學校務委員會成員、財務委員會司庫及主席和人力資源政策委員會成員。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席、香港浸會大學諮議會成員，以及於二〇〇五年至二〇一〇年期間擔任香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席。她亦曾任大珠三角商務委員會委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員、香港公益金執行委員會主席，以及醫院管理局大會成員及財務委員會成員。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### **范鴻齡**

*獨立非執行董事 (75歲)*

范先生自二〇一八年三月起出任本公司獨立非執行董事。他於香港大學畢業，取得經濟及工商管理學士學位，並持有北京大學法律學士學位。他在香港和英格蘭及威爾斯獲大律師資格，以及在美國加利福尼亞州獲律師資格。

范先生擁有逾三十年商業管理經驗。他分別於一九九〇年及一九九二年起擔任中信泰富有限公司(現稱中國中信股份有限公司)之董事以及董事總經理，直至二〇〇九年為止。此外，范先生於一九九七年至二〇〇九年期間擔任國泰航空有限公司之副主席及於二〇〇三年至二〇〇九年期間擔任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。他現為香港興業國際集團有限公司之獨立非執行董事。范先生亦是家族投資公司彩港有限公司之董事總經理。

范先生長期參與香港公共事務。他為醫院管理局主席，以及西九文化區管理局董事局及金融發展局董事會成員。他亦是西九文化區基金會有限公司董事局主席。范先生曾任香港特別行政區行政會議非官守議員、行政長官創新及策略發展顧問團成員、強制性公積金計劃管理局主席，以及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，范先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### **吳向東**

*獨立非執行董事 (56歲)*

吳先生自二〇一九年九月起出任本公司獨立非執行董事。他持有清華大學建築管理學和工程力學雙學士學位，以及清華大學交通工程碩士學位及三藩市大學工商管理碩士學位。

吳先生擁有逾三十年企業管理及商業地產營運經驗。他曾於二〇〇九年六月至二〇一九年二月期間擔任華潤置地有限公司(「華潤置地」)之執行董事，並於上述若干期間出任華潤置地的常務副總經理、董事總經理及董事會主席。他隨後出任華夏幸福基業股份有限公司之聯席董事長、首席執行官暨總裁，直至二〇二二年四月。吳先生亦曾任陽光城集團股份有限公司之獨立董事。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，吳先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

## 董事個人資料

### 關卓然

非執行董事(88歲)

關先生自一九九九年七月起出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生曾出任胡關李羅律師行首席合夥人，執業逾六十年，於二〇二一年三月三十一日退任該職位，及後獲委任為該律師行的顧問。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員。他為香港童軍總會副會長、香港童軍基金管理委員會副主席、香港童軍基金投資小組成員、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、香港童軍總會青少年活動委員會委員及世界童軍基金貝登堡會盟香港分會副主席。關先生是郵票諮詢委員會前委員、及曾為香港郵學會委員直至二〇二一年三月三十一日為止，及後獲委任為香港郵學會永遠榮譽會長。他是亞洲國際集郵聯合會榮譽會員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、亞洲國際集郵聯合會前副主席及兩項國際集郵聯合會展覽的國際大獎優勝者。他亦是倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港華仁舊生會永遠顧問及華仁戲劇社主席。關先生是南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，關先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

### 郭基俊

非執行董事(38歲)

郭先生自二〇一八年十二月起出任本公司非執行董事。他持有美國耶魯大學經濟學文學士學位。郭先生於二〇〇八年五月加入本集團，並參與管理本集團在香港及內地的酒店及服務式住宅。他現為本集團酒店業務部內之一間附屬公司之董事。於加入本集團前，他在一間國際投資銀行工作。他亦是帝國集團控股有限公司之董事。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭顯灃先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。他是Asporto Limited之董事，Asporto Limited擁有本公司股份的權益，而此等權益已按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

## 郭基輝

執行董事(40歲)

郭先生自二〇一四年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。郭先生持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位，以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，擁有豐富企業融資經驗。他現時專責本集團於香港及內地住宅及商業項目之規劃、發展及管理工作。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。郭先生亦是東亞銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事。

郭先生為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員，以及中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員。他亦是香港地產建設商會副會長、香港特別行政區政府特首政策組之經濟發展專家組成員、大型體育活動事務委員會成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會會長。此外，郭先生是香港廣東青年總會發起人及執行主席、中華全國青年聯合會常務委員及大灣區共同家園青年公益基金副主席。他於二〇二二年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭顯灃先生之堂弟。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣九百五十四萬元。

## 董事個人資料

### 郭基泓

執行董事 (36歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究院工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團，主要職責為本集團香港及內地住宅、商場及辦公樓物業的租務工作，並全權負責本集團華北地區之地產業務。他亦協助本公司主席處理本集團所有其他非地產相關的業務，當中包括擔任新意網集團有限公司之非執行董事。郭先生於二〇二三年六月十五日獲委任為載通國際控股有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是香港僱主聯合會理事會成員及團結香港基金發展委員會顧問及委員。他亦是中國人民政治協商會議北京市委員會委員及大灣區共同家園青年公益基金副主席。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，以及郭顯灃先生之胞弟。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣八百九十二萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

### 董子豪

執行董事 (64歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。董先生持有香港大學建築學文學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及內地多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他亦是新意網集團有限公司之執行董事。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，董先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千三百三十萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

## 馮玉麟

執行董事 (55歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員、本集團非地產相關的投資組合之行政總裁，以及本公司若干附屬公司之董事。馮先生取得牛津大學(現代歷史)學士學位，並持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客座助理教授。馮先生是新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司的副主席及執行董事。他亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務內地及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

馮先生是香港總商會理事會理事、香港青年協會副會長，以及獲選為香港管理專業協會專業實務教授。他亦是香港旅遊發展局成員、香港管弦協會有限公司董事局副主席，以及香港特別行政區政府康樂及文化事務署博物館諮詢委員會會員。

截至二〇二三年六月三十日止之年度，馮先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千三百萬元，包括分別港幣五萬二千五百元及港幣十六萬二千元作為出任新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

## 劉德揚

執行董事 (58歲)

劉先生自二〇二二年八月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。劉先生畢業於英國雷丁大學，取得土地管理理學士學位。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。於加入本集團前，劉先生在兩間著名國際房地產顧問公司工作逾二十七年，期間大部分時間負責其在內地的業務並且取得驕人成績。

劉先生於二〇一七年加入本集團，並自此駐紮上海。除負責內地的業務拓展及政府關係工作外，劉先生亦負責全面領導本集團於華東地區、北京及成都的地產業務，當中均包括現有的項目以及籌備及檢討中的新項目。

劉先生於二〇二二年八月二十三日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇二三年六月三十日期間可獲約港幣二十五萬六千元作為出任本公司董事之袍金，以及其他酬金約港幣一千六百七十三萬元。

## 董事個人資料

### 馮秀炎

執行董事 (61歲)

馮女士自二〇二二年八月起出任本公司執行董事。她亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。馮女士持有英國雷丁大學房地產管理理學士學位、美國東北路易斯安那大學工商管理碩士及香港大學房屋管理碩士(優等)學位。她曾獲選為香港大學城市研究及城市規劃中心(一九八〇年至二〇一〇年)年度傑出校友。她是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業測量師，以及中國房地產估價師。她亦是香港商場管理學會創會主席。

馮女士於一九九一年加入本集團，並獲多次晉升。她負責本集團於香港、上海、南京、北京及杭州多個主要商場的策略性規劃、發展及管理。

馮女士為海洋公園公司董事局成員及航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會委員。她亦是文化體育及旅遊局轄下旅遊事務署旅遊業策略小組委員及藝術發展諮詢委員會委員。馮女士曾榮獲香港電台及香港基督教女青年會主辦之「全港十大傑出婦女義工」、民政事務局局长頒發嘉許狀及行政長官頒發社區服務獎狀。

馮女士於二〇二二年八月二十三日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇二三年六月三十日期間可獲約港幣二十五萬六千元作為出任本公司董事之袍金，以及其他酬金約港幣二千零八萬元。

### 陳康祺

執行董事 (59歲)

陳先生自二〇二二年八月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。陳先生畢業於香港理工大學並持有格林威治大學學士學位。他是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，以及註冊專業測量師。他亦為根據香港法例第一百二十三章建築物條例的認可人士。

陳先生於一九九三年加入本集團，並獲多次晉升。他為項目總監，負責本集團於香港、杭州及廣州多項主要住宅、商業、工業及綜合式發展項目，他亦負責本集團多項發展項目設計方面的工作，包括建築設計、結構、機電工程、園藝和室內設計。此外，他也參與進行大部分新投標項目的可行性研究工作。他亦是新意網集團有限公司之非執行董事，以及建築環保評估協會有限公司之董事。

陳先生於二〇二二年八月二十三日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇二三年六月三十日期間可獲約港幣二十五萬六千元作為出任本公司董事之袍金，以及其他酬金約港幣一千六百五十一萬元。他亦可獲港幣四萬五千元作為於截至二〇二三年六月三十日止之年度出任新意網集團有限公司之董事之袍金。



## 郭顯灃

郭炳聯之替代董事(42歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任郭炳聯先生之替代董事。他亦是本公司若干附屬公司之董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二〇一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。他的專業資格包括於二〇二〇年九月成為香港會計師公會的資深會員及於二〇二〇年二月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。此外，郭先生自二〇一五年四月起出任郭炳聯先生在永泰地產有限公司之替代董事。

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭基泓先生之胞兄。

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上輪值告退並有資格膺選連任，而替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而不時作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金(如有)外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

## 高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

# 執行委員會

## 執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

### 容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自一九八七年起成為香港執業律師，並分別於一九九一年及一九九五年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自一九九六年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自二〇〇九年七月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 李清鑑

李先生為香港會計師公會會員。他自一九八九年加入本集團，現時為集團總會計。李先生自二〇一五年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 林家強

林先生持有香港中文大學理學學士學位，並持有香港理工大學建築及房地產學理學碩士學位。他於一九九三年加入本集團，現時負責集團在商場業務的策略計劃和新零售項目的調研。他自二〇一九年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

以下人士為執行委員會助理成員，彼等於本集團擔任要職，並應執行委員會邀請，定期出席該委員會會議，以及憑彼等經驗及專長，在執行委員會決策過程中提供協助：

沈康寧	—	公司策劃總經理
龍甫鈞	—	中國部首席財務官
馮柱禧	—	主席辦公室經理

## 獨立核數師報告書及綜合財務報表

170	獨立核數師報告書
175	綜合收益表
176	綜合全面收益表
177	綜合財務狀況表
178	綜合現金流量表
179	綜合權益變動表
181	綜合財務報表說明
236	主要附屬公司
242	主要合營企業
244	主要聯營公司



致新鴻基地產發展有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第175至244頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇二三年六月三十日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表說明，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而公平地反映 貴集團於二〇二三年六月三十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，並已按照香港《公司條例》之披露要求妥為編製。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。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。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度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。

## 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

#### 投資物業估值

我們認為投資物業估值為關鍵審計事項，是由於 貴集團的投資物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大，且在決定估值中使用的元素時涉及重大判斷。

於二〇二三年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣四千零三十五億五千九百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之五十點一。總額為港幣五億九千三百萬元的投資物業公平價值的減少已於截至該日止年度的綜合收益表中確認。

貴集團的投資物業是根據獨立且合資格測量師(以下簡稱「測量師」)的估值以公平價值入賬。估值取決於若干需要重大判斷的估算，包括資本化率。發展中投資物業的估值同樣取決於預計完成物業發展所需成本的估算及發展商之預期邊際利潤。在估值中所使用的估值方法及主要元素詳列於綜合財務報表說明第12項內。

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估測量師的勝任程度、能力和客觀性；
- 根據可比的市場交易的證據及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，將資料與一個估算範圍作出比較，評估在估值中所使用的估值方法、主要假設及估算的恰當性和合理性；及
- 評估 貴集團提供予測量師的資料的完整性和一致性，及以抽樣方式評估估值中使用的主要元素的準確性。

# 獨立核數師報告書

## 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

#### 釐定供出售物業變現淨值

我們認為供出售物業的變現淨值的評估為關鍵審計事項，是由於供出售物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大；同時 貴集團在評估供出售物業的賬面值，即其成本值及變現淨值的較低者時，計入物業預期的最終售價及預計完成物業所需的成本。

按綜合財務報表說明第20項所述，於二〇二三年六月三十日， 貴集團的供出售物業金額為港幣二千一百一十六億三千九百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十六點三。

#### 物業銷售收入確認

我們認為物業銷售收入確認為關鍵審計事項，是由於物業銷售收入在綜合收益表中所佔的金額重大，且在確認物業銷售收入的時間點上涉及判斷。

貴集團截至二〇二三年六月三十日止年度的物業銷售收入金額為港幣二百六十一億八千三百萬元(於綜合財務報表說明第3項提述)，佔 貴集團收入的百分之三十六點八。

按綜合財務報表說明第2(c)(i)項所述，當物業擁有權的控制權或實物佔有權轉移至客戶時，該項交易的物業銷售收入便被確認入賬。

就 貴集團對於供出售物業的變現淨值的評估，我們執行的程序包括：

- 根據我們對 貴集團的業務以及現時房地產業發展的認知，以抽樣的方式，比較賬面值與扣減相同項目或可比物業的未來完工成本後的市場價格，從而評估供出售物業的變現淨值的合理性；及
- 理解管理層估算供出售發展中物業的未來完工成本的過程；及以抽樣的方式，比較 貴集團開發預算的預計成本與近期完成的同類型項目的實際開發成本，並檢查建築合同及其他相關文件，從而評估管理層所作出估算的合理性。

就物業銷售收入確認，我們執行的程序包括：

- 理解管理層對決定適當時間點去確認收入所採取的監控，並測試該等監控的有效性；及
- 透過抽樣的方式，參考由政府相關部門所發出的其他相關通訊文件，及銷售合同所列條款，從而評估物業擁有權的控制權是否已轉移至客戶；核算物業轉移至客戶的進度。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內所載的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

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。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，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看似存在重大錯誤陳述。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，我們就此並沒有任何報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責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》的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務表的編製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。

在編製綜合財務報表時，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。

管治層須負責監督 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，並按照《香港公司條例》第405條僅向 閣下作為整體報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。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：

- 識別及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。
- 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。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層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。

我們亦向管治層提交聲明，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，採取行動消除威脅或採取防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定那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李寶芝。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二〇二三年九月七日



# 綜合收益表

截至二〇二三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2023	2022
收入	3(a)	<b>71,195</b>	77,747
銷售成本		<b>(36,737)</b>	(37,906)
毛利		<b>34,458</b>	39,841
其他淨收益		<b>411</b>	601
銷售及推銷費用		<b>(4,179)</b>	(4,047)
行政費用		<b>(3,145)</b>	(3,033)
<b>營業溢利</b>		<b>27,545</b>	33,362
投資物業之公平價值變動		<b>(593)</b>	(2,619)
財務支出		<b>(3,053)</b>	(2,116)
財務收入		<b>554</b>	369
淨財務支出	5	<b>(2,499)</b>	(1,747)
所佔業績：			
聯營公司		<b>738</b>	214
合營企業		<b>3,331</b>	2,576
		<b>4,069</b>	2,790
<b>稅前溢利</b>	6	<b>28,522</b>	31,786
稅項	9	<b>(3,947)</b>	(5,655)
<b>本年度溢利</b>		<b>24,575</b>	26,131
<b>本年度溢利應佔：</b>			
公司股東		<b>23,907</b>	25,560
非控股權益		<b>668</b>	571
		<b>24,575</b>	26,131
(以港幣為單位)			
<b>公司股東應佔每股溢利</b> (賬目所示每股溢利)	11(a)		
基本及攤薄後		<b>\$8.25</b>	\$8.82
<b>每股溢利(不包括扣除遞延稅項後</b> 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	11(b)		
基本及攤薄後		<b>\$8.24</b>	\$9.91

# 綜合全面收益表

截至二〇二三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	2023	2022
本年度溢利	<b>24,575</b>	26,131
其後可能重新分類至損益的項目：		
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額		
- 年內之匯兌差額	<b>(7,675)</b>	(2,570)
- 出售附屬公司之匯兌收益撥回	-	(229)
	<b>(7,675)</b>	(2,799)
現金流量對沖		
- 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值(虧損)/收益	<b>(400)</b>	627
- 公平價值收益撥入綜合收益表	<b>(87)</b>	(110)
	<b>(487)</b>	517
債務證券		
- 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值虧損	<b>(2)</b>	(25)
- 公平價值收益撥入綜合收益表	-	(6)
	<b>(2)</b>	(31)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	<b>(1,764)</b>	(941)
其後不會重新分類至損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值虧損	<b>(211)</b>	(56)
物業、機器及設備撥往投資物業時之重估	<b>605</b>	49
所佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益	<b>(38)</b>	157
本年度其他全面虧損	<b>(9,572)</b>	(3,104)
本年度全面收益總額	<b>15,003</b>	23,027
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	<b>14,448</b>	22,483
非控股權益	<b>555</b>	544
	<b>15,003</b>	23,027

# 綜合財務狀況表

於二〇二三年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

	說明	2023	2022
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	<b>403,559</b>	398,729
物業、機器及設備	13	<b>47,168</b>	44,955
聯營公司	14	<b>7,715</b>	7,171
合營企業	15	<b>93,639</b>	94,221
金融投資	16	<b>1,991</b>	3,030
無形資產	17	<b>5,079</b>	5,815
其他非流動資產	18	<b>4,057</b>	3,996
		<b>563,208</b>	557,917
<b>流動資產</b>			
供出售物業	20	<b>211,639</b>	207,136
存貨		<b>497</b>	478
業務及其他應收賬項	21	<b>14,757</b>	21,015
金融投資	16	<b>610</b>	698
銀行存款及現金	22	<b>15,280</b>	20,323
		<b>242,783</b>	249,650
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	23	<b>(7,508)</b>	(15,857)
業務及其他應付賬項	24	<b>(32,288)</b>	(30,204)
已收取售樓訂金	25	<b>(4,162)</b>	(3,039)
應付稅項		<b>(9,456)</b>	(13,276)
		<b>(53,414)</b>	(62,376)
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>189,369</b>	187,274
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>752,577</b>	745,191
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項	26	<b>(117,545)</b>	(109,074)
遞延稅項負債	27	<b>(23,910)</b>	(25,533)
其他非流動負債	28	<b>(4,326)</b>	(3,840)
		<b>(145,781)</b>	(138,447)
<b>資產淨值</b>			
		<b>606,796</b>	606,744
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	<b>70,703</b>	70,703
儲備金		<b>531,352</b>	531,243
<b>股東權益</b>			
		<b>602,055</b>	601,946
<b>非控股權益</b>			
		<b>4,741</b>	4,798
<b>權益總額</b>			
		<b>606,796</b>	606,744

董事：  
郭炳聯  
雷 霆

# 綜合現金流量表

截至二〇二三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2023	2022
<b>經營業務</b>			
營業現金流入	32(a)	<b>32,603</b>	37,784
營運資金變動	32(a)	<b>1,565</b>	(15,342)
營運產生之現金流入	32(a)	<b>34,168</b>	22,442
支付利息及其他財務支出		<b>(4,586)</b>	(3,095)
銀行利息收入		<b>551</b>	358
投資利息收入		<b>85</b>	134
股本證券股息收入		<b>110</b>	139
聯營公司及合營企業股息收入		<b>3,375</b>	2,631
支付稅項			
- 香港		<b>(5,119)</b>	(5,599)
- 香港以外		<b>(2,407)</b>	(1,618)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<b>26,177</b>	15,392
<b>投資活動</b>			
合營企業投資		-	(700)
投資物業添置		<b>(11,372)</b>	(8,839)
物業、機器及設備添置		<b>(4,262)</b>	(3,780)
購入長期金融投資		<b>(104)</b>	(136)
合營企業之資本退回		<b>298</b>	-
聯營公司及合營企業(借項)/還款淨額		<b>(1,371)</b>	163
收購附屬公司之現金流出淨額	32(d)	-	(43)
支付流動通訊服務牌照費用		<b>(220)</b>	(253)
出售附屬公司之現金流入淨額	32(e)	-	3,031
出售投資物業所得淨額		<b>404</b>	451
出售物業、機器及設備所得		<b>16</b>	5
出售其他金融資產所得		<b>554</b>	609
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		<b>(16,057)</b>	(9,492)
<b>融資活動</b>			
提取銀行及其他借項		<b>38,634</b>	27,205
償還銀行及其他借項		<b>(37,380)</b>	(18,438)
租賃付款之本金部分		<b>(944)</b>	(938)
應付非控股權益(減少)/增加		<b>(45)</b>	32
超過三個月到期之銀行存款減少/(增加)		<b>1,034</b>	(1,861)
抵押銀行存款增加		<b>(1)</b>	(40)
附屬公司發行股票所得		<b>5</b>	7
附屬公司回購股份支付		<b>(1)</b>	(22)
購入附屬公司的另加權益		<b>(3)</b>	(9)
附屬公司購入股份用於股份獎勵計劃		<b>(2)</b>	(4)
支付公司股東股息		<b>(14,344)</b>	(14,344)
支付非控股權益股息		<b>(614)</b>	(497)
<b>融資活動之現金支出淨額</b>		<b>(13,661)</b>	(8,909)
現金及現金等值項目減少		<b>(3,541)</b>	(3,009)
年初結存之現金及現金等值項目		<b>18,287</b>	21,646
換算外匯匯率轉變之影響		<b>(469)</b>	(350)
<b>年末結存之現金及現金等值項目</b>	32(b)	<b>14,277</b>	18,287

# 綜合權益變動表

截至二〇二三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔					總額	非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於二〇二一年七月一日	70,703	493	1,373	3,530	517,721	593,820	5,806	599,626
本年度溢利	-	-	-	-	25,560	25,560	571	26,131
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(2,765)	-	(2,765)	(34)	(2,799)
物業、機器及設備撥往投資物業時 之重估	-	42	-	-	-	42	7	49
現金流量對沖之公平價值收益	-	517	-	-	-	517	-	517
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值虧損	-	-	(31)	-	-	(31)	-	(31)
按公平價值計入其他全面收益的 股本證券之公平價值虧損	-	-	(56)	-	-	(56)	-	(56)
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	-	-	(112)	(777)	105	(784)	-	(784)
年內其他全面(虧損)/收益	-	559	(199)	(3,542)	105	(3,077)	(27)	(3,104)
年內全面(虧損)/收益總額	-	559	(199)	(3,542)	25,665	22,483	544	23,027
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	28	28
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	1	1	(1)	-
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	(3)	(3)	(1)	(4)
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	5	5	(5)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(10,722)	(10,722)	-	(10,722)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,622)	(3,622)	-	(3,622)
附屬公司權益改變之調整	-	7	-	-	(23)	(16)	(8)	(24)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,068)	(1,068)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(497)	(497)
於二〇二二年六月三十日	70,703	1,059	1,174	(12)	529,022	601,946	4,798	606,744

# 綜合權益變動表

截至二〇二三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔						非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額		
於二〇二二年七月一日	<b>70,703</b>	<b>1,059</b>	<b>1,174</b>	<b>(12)</b>	<b>529,022</b>	<b>601,946</b>	<b>4,798</b>	<b>606,744</b>
本年度溢利	-	-	-	-	<b>23,907</b>	<b>23,907</b>	<b>668</b>	<b>24,575</b>
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	<b>(7,564)</b>	-	<b>(7,564)</b>	<b>(111)</b>	<b>(7,675)</b>
物業、機器及設備撥往投資物業時 之重估	-	<b>605</b>	-	-	-	<b>605</b>	-	<b>605</b>
現金流量對沖之公平價值虧損	-	<b>(487)</b>	-	-	-	<b>(487)</b>	-	<b>(487)</b>
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值虧損	-	-	<b>(2)</b>	-	-	<b>(2)</b>	-	<b>(2)</b>
按公平價值計入其他全面收益的 股本證券之公平價值虧損	-	-	<b>(209)</b>	-	-	<b>(209)</b>	<b>(2)</b>	<b>(211)</b>
出售股本證券轉入保留溢利	-	-	<b>(475)</b>	-	<b>475</b>	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	-	-	<b>112</b>	<b>(1,779)</b>	<b>(135)</b>	<b>(1,802)</b>	-	<b>(1,802)</b>
年內其他全面(虧損)/收益	-	<b>118</b>	<b>(574)</b>	<b>(9,343)</b>	<b>340</b>	<b>(9,459)</b>	<b>(113)</b>	<b>(9,572)</b>
年內全面(虧損)/收益總額	-	<b>118</b>	<b>(574)</b>	<b>(9,343)</b>	<b>24,247</b>	<b>14,448</b>	<b>555</b>	<b>15,003</b>
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	<b>20</b>	<b>20</b>
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>(6)</b>	-
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>
已派末期股息	-	-	-	-	<b>(10,722)</b>	<b>(10,722)</b>	-	<b>(10,722)</b>
已派中期股息	-	-	-	-	<b>(3,622)</b>	<b>(3,622)</b>	-	<b>(3,622)</b>
附屬公司權益改變之調整	-	<b>(1)</b>	-	-	-	<b>(1)</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
附屬公司註銷	-	-	-	-	-	-	<b>(12)</b>	<b>(12)</b>
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	<b>(614)</b>	<b>(614)</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>70,703</b>	<b>1,176</b>	<b>600</b>	<b>(9,355)</b>	<b>538,931</b>	<b>602,055</b>	<b>4,741</b>	<b>606,796</b>

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1. 編製基準

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈及所有適用的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例(第622章)及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則之披露規定編製。除了投資物業及若干金融工具按說明第2項主要會計政策中之公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

在本年度內，本集團已採納多項由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。該等首次生效的修訂本適用於集團由二〇二二年七月一日開始之財政年度，採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

## 2. 主要會計政策

### (a) 綜合賬之基本原則

綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司(統稱為「本集團」)之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述說明第2(e)及2(f)之政策將集團聯營公司及合營企業之權益計算在內。所採納之聯營公司及合營企業賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及合營企業業績，以收購日起或至出售日止，計入綜合收益表內。附屬公司、合營企業及聯營公司的會計政策在必要時作出更改，以確保符合本集團的會計政策。

集團內部公司之間有關資產和負債、權益、收入、費用和現金流量之交易在綜合賬內全數剔除。本集團與聯營公司及合營企業之間的未實現利潤及虧損的交易，在綜合賬內將所佔聯營公司及合營企業權益部分剔除。未實現虧損與未實現利潤以相同方式剔除，惟剔除金額僅限於所轉讓資產沒有出現減值部分。

非控股權益為附屬公司權益中並非由本公司直接或間接持有之部分。非控股權益於綜合財務狀況表中呈列為權益，與公司股東應佔權益分別呈列。本集團業績的非控股權益按非控股權益與公司股東權益分配本年度損益總額及綜合全面收益總額的形式呈列於綜合損益表和綜合全面收益表。

本集團之現有附屬公司擁有權權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映其於附屬公司之相對權益之變動。被調整之非控股權益及作價支付或收取之公平價值差額直接確認於權益中及歸入公司股東權益。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (b) 收入

本集團將日常業務所產生的收益歸類為收入。本集團主要業務收入包括物業銷售所得收入，按租賃租出物業租金總收入，酒店業務收入，電訊業務收入，運輸基建及物流收入，數據中心業務收入和其他業務之收入包括百貨公司、金融服務、物業管理及建築。集團收入並不包括聯營公司及合營企業之收入。

### (c) 收入之確認

本集團確認與客戶的合約之收入為當產品或服務的控制權轉移予客戶而收取交易價格。交易價格為本集團轉移所承諾之產品或服務予客戶以換取預期有權取得之金額，但不包括代第三方收取的金額(如增值稅或其他銷售稅)，並扣除任何商業折扣。根據合約性質和條款，以及該合約所適用的法律，控制權轉移可於某一時點或在一段時間內發生。在決定交易價格時，若融資成分重大，本集團則會調整承諾之作價金額。

本集團與客戶合約收入，其他收入來源及其他收益的確認政策進一步詳情如下：

#### (i) 物業銷售

出售物業所得收入，當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶，即某一時點本集團完成履約責任時予以確認。

於收入確認日期前所收取已售出物業的訂金及分期樓款，於財務狀況表呈列為已收取售樓訂金，會被視為合約負債。

#### (ii) 租金收入

按租賃租出物業的租賃款項，採用直線法或另有系統基準更具代表性反映使用相關租賃資產之收益模式在租賃期內確認為租金收入。或然租金在其產生之會計期間確認。

#### (iii) 酒店業務

酒店業務之收入，在提供住宿及相關服務時確認。

#### (iv) 電訊

服務收入乃按本集團之流動通訊網絡及設備之用量計算並在提供服務時確認。而標準服務計劃預先發單之服務收入則予以遞延，並包括在合約負債內。對於流動電話，設備和禮品的銷售收入，於產品付運至給客戶並被接受時確認。就每項履約責任所確認之收益金額，乃經考慮捆綁合約內提供的服務元素及手機裝置元素的單獨零售價格或各自之估計公平價值而釐定。



## 2. 主要會計政策(續)

### (c) 收入之確認(續)

#### (v) 運輸基建及物流

收費道路經營的道路費收入在車輛通過收費道路時確認。

商務航空中心的業務收入包括飛機和旅客服務，燃料銷售和飛機庫收費，根據服務使用情況在一段時間內確認。

管理及營運隧道，道路基建和停車場設施的管理費收入，根據管理合約的條款，在提供服務時確認。

物流和空運服務的收入，在提供服務時確認。

#### (vi) 數據中心業務

來自客戶使用數據中心及資訊科技設施之收入乃根據本集團有權開具發票的金額於協議期間按比例確認，而來自其他服務之收入乃隨服務時間確認。

#### (vii) 百貨公司業務

銷售貨品的收入，在客戶擁有並接受產品時以銷售時點確認。特許專櫃銷售佣金收入，在特許專櫃供應商出售貨品時確認。

#### (viii) 金融服務

貸款融資業務的利息收入採用實際利率法按時間比例確認入賬。一般保險業務的保費在保險期內按比例確認為收入。

#### (ix) 物業管理

提供物業及設施管理服務的收入，在提供服務時確認。

#### (x) 建築

建築工程收入是根據合約期間按工程完成進度來確認。該法是按照已產生的支出佔整項工程的估計全部支出來計量。

#### (xi) 投資收入

股本投資的股息收入，在收取股息之權利獲得確立時予以確認。

金融投資的利息收入，採用實際利率法予以確認。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司

附屬公司為受本公司控制之實體。倘若本集團對一個實體行使權力，並藉投資有權影響及收取回報，即代表控制權存在。

附屬公司自本集團取得對其控制權之日納入合併，並於控制權終止時終止合併。

當失去附屬公司之控制權時，本集團終止確認前附屬公司包括任何商譽的資產及負債，以及任何非控股權益，包括於其他全面收益中所屬的任何組成部分。若本集團保留對該前附屬公司的任何投資，則該投資在失去控制權當日以公平價值重新計量，該金額並被視為金融資產初始確認時的公平價值，或適用時為聯營公司或合營企業投資初始確認的成本。所有關於該附屬公司之前在其他全面收益中確認之金額將按香港財務報告準則要求重新歸類至損益或直接轉入保留溢利。因(i)已收代價之的公平價值及保留在前附屬公司任何權益之公平價值的總額，與(ii)公司股東權益應佔該附屬公司包括商譽的資產和負債的賬面價值之間的差額而產生的盈餘或虧損於綜合損益表確認為出售收益或虧損。

附屬公司投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，附屬公司收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

### (e) 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

聯營公司投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，聯營公司收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

### (f) 合營安排

合營安排是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

#### (i) 合營企業

合營企業為擁有共同控制權的各方(合營企業者)根據合約安排享有淨資產權益的一種合營安排。

## 2. 主要會計政策(續)

### (f) 合營安排(續)

#### (i) 合營企業(續)

合營企業之業績在綜合收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。

合營企業權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

合營企業投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，合營企業收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

#### (ii) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各合營業務者所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

### (g) 無形資產

#### (i) 流動通訊服務牌照

頻譜使用費為指定期內獲分配頻譜，作為在香港提供電訊服務之費用。預付款及協議期間應付固定年費之現值均被記錄為無形資產，並與相關責任一併入賬。攤銷於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

浮動年費於產生時在綜合收益表確認。

#### (ii) 商譽

收購附屬公司或業務的商譽初始按成本計量，為轉讓代價總額，被收購方之任何非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益的任何公平價值之總額超過被收購方可識別淨資產和負債於收購日計量之公平價值之差額。初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，及當有跡象顯示賬面值可能無法收回。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (g) 無形資產(續)

#### (ii) 商譽(續)

如果所收購淨資產的公平價值超過轉讓代價總額，該收益直接在綜合收益表中確認。

收購聯營公司及合營企業的商譽，為收購成本超過本集團所佔可識別資產淨額公平價值的部分，分別計入聯營公司及合營企業的投資賬面值，並不獨立進行減值測試。

出售附屬公司，聯營公司或合營企業時，應佔出售實體商譽的賬面值一併計入出售損益。

#### (iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道，樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

### (h) 獲取及履行合約成本

如(i)為獲取合約而產生遞增成本並預期該成本可被收回，及(ii)履行合約的成本直接與合約有關，產生或增加本集團將來用作履約責任的資源，並預期可被收回，獲得和履行與客戶合約的成本會被資本化為資產。資本化合約成本會與轉移予客戶同資產相關的貨品或服務作一致及系統性攤銷。若資本化成本的賬面值超過將收取的剩餘代價減未來產生的成本，則確認減值虧損。

### (i) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權利從客戶收取代價並且承擔向客戶轉移貨物或提供服務的履約責任。該等權利及履約責任的組成會產生合約資產淨值或合約負債淨值，取決於餘下權利及履約責任之關係。

合約資產於本集團已提供合約中之貨物或服務並未收取客戶代價或確認之累計收入超過客戶的累計付款時產生。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產會轉入應收賬項。相反，當客戶收取的金額超過合約確認之收入，或在貨物或服務轉移予客戶前收取客戶預付款，則確認合約負債。如本集團於確認相關收入前取得無條件收取代價之權利，亦將確認合約負債。在此情況下，同時確認相應之應收賬項。

## 2. 主要會計政策(續)

### (i) 合約資產及合約負債(續)

合約資產採用同以按攤銷成本計量之金融資產相同的減值評估方式進行其減值評估。當本集團將貨物或服務轉移予客戶，並完成其履約責任，合約負債會確認為收入。已收取售樓訂金會被視為合約負債，並以獨立項目呈列於綜合財務狀況表的流動負債內。

### (j) 金融工具

金融工具為使一實體產生金融資產而另一實體產生金融負債或權益工具的任何合約。

#### (i) 金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時及後續計量時分類為按攤銷成本計量，按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除不包含重大融資成分的業務應收賬項外，本集團之金融資產初始按公平價值計量，如金融資產非以公平價值計入損益，加交易成本計量。不包含重大融資成分的業務應收賬項按交易價格計量。

##### 後續計量

本集團為進行後續計量的金融資產分為四類：

- 以攤銷成本計量的金融資產
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資
- 被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資
- 按公平價值計入損益之金融資產

##### 以攤銷成本計量的金融資產

如果同時符合以下兩個條件，本集團將以攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產以商業模式的目的為收取合約現金流量而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能須進行減值。而該利息收入、外匯損益及減值會被計入損益。當該資產被終止確認、修改或減值時，其收益或虧損將被計入損益。

本集團以攤銷成本計量的金融資產包括現金及現金等值項目、業務應收賬項、應收放款及若干債務投資。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 按公平價值計入其他全面收益的債務投資

如果同時符合以下兩個條件，本集團將按公平價值計入其他全面收益計量債務投資：

- 金融資產以商業模式的目的為同時收取合約現金流量和出售資產而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

就按公平價值計入其他全面收益的債務投資而言，其利息收入、外匯價值重估及減值虧損或撥回將於損益中確認，並以按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計算。其公平價值變動計入其他全面收益。當該投資被終止確認時，計入其他全面收益中的累計公平價值變動會被回流至損益。

##### 被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資

在初始確認時，本集團可選擇不可撤回地將股本投資歸類為按公平價值計入其他全面收益指定的股權工具，即其符合股權定義和作非交易目的。該分類須按投資工具逐一確定。

該等金融資產的收益或虧損永不會被回流至損益。計入其他全面收益中的累計收益或虧損會於出售時轉撥至保留溢利。

股息於收取款項之權利確立時在收益表中被確認為其他收益。除非所得款項為金融資產成本的部分收回金額，該收益會在其他全面收益表中確認。被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資不須進行減值評估。

本集團已不可撤銷地選擇若干股本投資為此類別。

##### 按公平價值計入損益之金融資產

所有未被分類為上述按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益的金融資產均須按公平價值計入損益計量。

此類別包括持作交易用途的金融資產，衍生金融資產，本集團未不可撤回地選擇為按公平價值計入其他全面收益的股本投資，及其現金流量不僅為支付本金和利息的債務投資。

如果購買金融資產的目的是近期出售或購回，則將其分類為持作交易用途的金融資產。衍生金融工具亦被分類為持作交易用途之類別，除非它們被指定為有效的對沖工具。

按公平價值計入損益之金融資產將以公平價值列入財務狀況表。其淨收益和虧損包括股息或利息收入會被計入損益。

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 金融資產的終止確認

金融資產主要在以下情況下被確認終止：

- 從資產接收現金流的權利已到期，或
- 本集團已轉讓其收取交易中的現金流量的權利，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的大部分風險及回報，或本集團並無轉讓而無保留資產的所有風險和回報，但轉讓該資產的控制權。

當本集團進行交易以轉讓其從資產收取現金流量的權利，但保留大部分所轉讓資產的所有風險和回報或其控制權時，本集團繼續將轉讓資產視為繼續參與。在此情況下，本集團亦計入其相關負債。已轉讓資產及相關負債會按反映本集團所保留的權利及責任為基準計量。

##### 金融資產減值

本集團為所有未按公平價值計入損益計量的債務投資按預期信貸虧損確認減值撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產，及
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資。

預期信貸虧損是信貸損失的概率加權估計，根據合約內的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算，並以原定實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持有抵押品的現金流量或其他信貸增強，其為合約條款的組成部分。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對於初始確認後信用風險未顯著增加的信貸風險情況，預期信貸虧損會指報告日期後十二個月內可能發生的違約事件導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。對於初始確認後信貸風險顯著增加的信貸風險情況，無論何時違約，信貸虧損撥備會以整個剩餘年內所有可能發生的毀約事件而產生的信貸虧損(終生預期信貸虧損)計量。

就業務應收賬項及合約資產而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，本集團並未追蹤信貸風險的變動，而是於每個報告日根據終身預期信貸虧損計算虧損撥備。

在確定金融資產的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加，以及估算預期信貸虧損時，本集團考慮在無需付出過多成本或努力之情況下即可獲得之合理及可靠資料當中包括有量與質的資訊及分析，此基於本集團的歷史經驗及被告知的信貸評估及包括前瞻性資料。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (j) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備將從資產總賬面值中扣減。對於按公平價值計入其他全面收益的債務工具，其虧損撥備將計入損益，並確認於其他全面收益，而不會減少資產的賬面值。

當本集團不可能全額收到未償還的合約金額時，本集團認為金融資產已屬違約，而不考慮例如將抵押品(如持有)變現等行動。在考慮本集團持有的抵押品價值後，金融資產可歸類為違約而不作信貸虧損準備(即預期不會出現減值虧損)。當沒有合理預期收回合約現金流量時，金融資產會被註銷。註銷可以與整體金融資產或其中的一部分相關，並構成終止確認事件。

#### (ii) 金融負債

##### 分類及計量

所有金融負債初始按公平價值計量，貸款及借款及應付款項，則扣除直接應佔交易成本之淨額。

金融負債在初始確認時按攤銷成本或公平價值計入損益分類及計量。如金融負債被持有作交易用途、為衍生工具或在初始確認時被作如此指定，則金融負債歸類為以公平價值計入損益計量。按公平價值計入損益之金融資產以公平價值計量，其包括任何利息支出後之收益及虧損淨額於損益中確認。

如金融負債是以短期回購為目的而產生，則歸類為持有作交易用途。該類別亦包括本集團訂立的並非指定為對沖關係中的對沖工具之衍生金融工具合約。本集團並無指定任何以公平價值計入損益之金融負債。

其他金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。當中包括業務和其他應付款項、貸款及借款。利息支出及外匯收益和虧損會計入損益。終止確認之任何收益或虧損亦計入損益。

##### 金融負債的終止確認

當負債的義務解除、取消或到期時，金融負債將被終止確認。如果現有金融負債被同一貸款人以實質上不同的條款取代，或現有負債的條款被大幅修改時，則此類交換或修改被視為終止確認原始負債及確認新的負債。終止確認之收益或虧損亦計入損益。

#### (iii) 金融工具的抵銷

如現有可實施的法定權利抵銷已確認之金融資產和金融負債，並有意圖以淨額結算或同一時間變現資產及解決債務，則此金融資產和金融負債會被抵銷，並將淨額在綜合財務狀況表中呈列。



## 2. 主要會計政策(續)

### (k) 衍生金融工具及對沖會計

本集團持有衍生金融工具，如利率掉期，跨貨幣利率掉期及貨幣遠期，用以對沖其利率及外幣風險。

衍生金融工具於訂立合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，如是，則取決於被對沖工具的性質。就對沖會計的目的，對沖分類為：

- (a) 現金流量對沖：對沖可歸因與已確認之資產或負債有關的特殊風險或非常可能發生之預計交易之現金流量變動風險或未確認的確定承諾之相關外匯風險；
- (b) 公平價值對沖：對沖已確認的資產或負債或未確認承諾之公平價值變動的風險；及
- (c) 境外業務淨投資的對沖。

如衍生金融工具不被指定或不符合使用對沖會計，其公平價值變動經確認並計入損益。

本集團在對沖交易開始時記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。本集團在對沖開始及持續進行就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

以下為於報告日存在並按香港財務報告準則第9號分別符合為公平價值及現金流量之對沖。本集團的管理策略及對沖文件記錄與香港財務報告準則第9號的規定相符，因此被視為持續對沖。本集團並未指定任何衍生金融工具為境外業務淨投資對沖。

- (a) 現金流量對沖  
*跨貨幣利率掉期*

本集團已訂立現金流量對沖的跨貨幣利率掉期合約，其用於減少本集團借貸及利息之利率風險及貨幣風險。

被指定為現金流量對沖的跨貨幣利率掉期有效對沖部分之公平價值變動於其他全面收益中確認，累計於公平價值儲備中，並當被對沖利息支出及/或借貸換算之匯兌差額確認於損益時重新歸類至損益。跨貨幣利率掉期無效對沖部分之公平價值變動即時確認於損益。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (k) 衍生金融工具及對沖會計(續)

#### (b) 公平價值對沖

##### 利率掉期及跨貨幣利率掉期

本集團已訂立定息轉浮息之利率掉期合約，以對其借貸(「被對沖項目」)之利率變動的公平價值風險作公平價值對沖。公平價值風險所產生的被對沖項目之公平價值變動於損益中確認。被指定為公平價值對沖的利率掉期有效對沖部分之公平價值變動與被對沖項目的公平價值變動於損益中相同項目內確認。利率掉期無效對沖部分之公平價值變動分別確認於損益。

### (l) 投資物業

投資物業(包括擁有或持有為使用權資產之租賃物業權益)指可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有及並非由本集團佔用的土地及樓宇。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資物業。

投資物業初始按成本(包括交易成本)計量，其後按公平價值計量。公平價值是根據市場價值釐定，並由獨立合資格之測量師在每個報告日按物業之最高及最佳用途為基準而決定，土地及樓宇不分別估值。投資物業於報告日的公平價值與其重新計量前賬面值的差額以估值盈餘或虧損計入收益表。

其後於發展，翻新或更換部分投資物業所產生之成本，只有當相關成本可為集團帶來未來經濟利益並能可靠地計量時，該成本會於公平價值重新評估前確認於資產賬面值。所有其他關於投資物業維修保養支出按產生之年度計入損益。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算)於終止確認年度的綜合收益表內確認。

### (m) 物業、機器及設備

自用物業及其他機器及設備，包括由租賃產生使用權資產之物業、機器及設備均按成本值減累積折舊及減值虧損列賬。

物業，機器及設備項目之成本包括其購置價及任何使資產達至預期可使用的狀態和位置的直接應佔成本。自建物業、機器及設備的成本包括建造期間的直接建築成本和相關借貸的資本化借貸成本。

報廢或出售物業，機器及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售日在損益中確認。

## 2. 主要會計政策(續)

### (n) 物業、機器及設備之折舊

#### (i) 土地及樓宇

自用物業的租賃土地之擁有權權益按各自未到期之租賃年期折舊。租賃土地上之樓宇成本按未到期之租賃年期及樓宇預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

以租賃或租務合約承租作自用而本集團並非業權擁有人的物業，並已考慮合約中的任何續租權後，按預計租賃年期及其預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

#### (ii) 機器及設備

機器及設備在扣除其估計的剩餘價值(如有)後，採用直線法按預期剩餘使用年期二至二十五年折舊。

興建中物業、機器及設備的發展成本並不計算折舊。

### (o) 供出售物業

#### (i) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已落成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值為管理層按市場情況以日常業務過程中物業之估計售價減除估計之銷售費用作出估算。

#### (ii) 供出售發展中物業

供出售發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入流動資產賬項下。成本包括土地購置成本，發展物業支出，資本化借貸成本和其他相關支出之具體成本。變現淨值為管理層已考慮物業最終之預期銷售價及預計完成物業所需成本作出估算。

### (p) 借貸及借貸成本

借貸在初始確認時以公平價值扣除交易成本之淨額確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。當列於說明2(k)的公平價值對沖適用時，對沖借項賬面值按可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動調整。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在收益表扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可使用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (q) 存貨

存貨主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，是按照成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃按於日常業務過程中之預期銷售價，減適用之變動銷售費用。

### (r) 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日之外幣兌換率折算為功能貨幣。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結日之兌換率折算為功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於綜合收益表內。

以其相關功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及合營企業之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

### (s) 本期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括本期所得稅及遞延稅項在損益中確認，惟其與直接在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關時，則相關的稅額分別在其他全面收益或直接於權益中確認。

本期稅項負債乃根據於報告日已頒佈或實質上頒佈的稅率預計向稅務機關繳付的金額確認入賬。本期稅項支出包括本年度應課稅收入的預期應付稅項以及過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的相應稅基值與綜合財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面確認入賬，惟初始確認商譽或非業務合併的交易中的資產或負債所產生的暫時差異，並且不影響交易時的會計或應課稅損益，遞延稅項將不會被確認。遞延稅項資產只限於可用作抵銷日後可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來應課稅溢利數額時確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和合營企業的投資產生的暫時差異會確認為遞延稅項，但本集團能夠控制這些暫時差異的撥回，而且暫時差異在可預見的將來很可能不會撥回的情況則屬例外。

遞延稅項使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按預計應用於暫時差異逆轉時的稅率計算，並根據報告日本集團預計將除投資物業外的資產及負債的賬面價值收回或償還的方式所產生的稅務結果。關於按公平價值計量之投資物業的遞延稅項負債乃假設物業的賬面值將透過出售全數收回而釐定。

## 2. 主要會計政策(續)

### (t) 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。如金額之時間價值重大，撥備則按預期履行責任支出的現值列述。

### (u) 非金融資產減值

在每個報告日，本集團會檢討其非金融資產(除投資物業、銷售物業、存貨及遞延稅項資產外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。如存在此跡象，則需估計資產的可收回金額，以確定減值虧損的程度。無論是否存在任何減值跡象，商譽須每年進行減值測試。

作減值測試時，有可單獨辨別的現金流量之資產會被歸類為現金產生單位。資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公平價值減成本的較高者。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認為減值虧損，並計入損益。減值虧損首先分配予現金產生單位的任何商譽賬面值，其後按比例減少現金產生單位內其他資產的賬面值。商譽減值虧損不會在日後撥回。商譽以外的資產，若用以釐定可收回金額的估計出現有利的變化，減值虧損可予以撥回。資產賬面值可增加至其修訂的可收回金額，惟該金額不得超過資產以往年度沒有確認減值虧損時的賬面值。

### (v) 退休福利支出

綜合收益表內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

### (w) 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在綜合收益表中確認修訂原先估計之影響(如適用)，此已計算的支出將反映經修訂的估算，並同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，已於資本儲備中確認之金額將轉移至股本。當購股權被收回、失效或註銷、在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，已於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 主要會計政策(續)

### (x) 租賃

集團採用控制權的模式以基於客戶是否取得對該租賃資產之控制權以識別為租賃合約及以區分為服務性合約。合約於初始時評定其是否包含租賃。如客戶於一段時間內以代價換取控制指定資產之使用權，該合約即為或包含租賃。控制是指客戶在整個使用期內既有權主導識別資產的使用，亦有權從該用途中獲得基本上所有經濟收益。

#### 集團作為承租人

除租賃期為十二個月內(「短期租賃」)及低價值資產之租賃外，集團作為承租人於租賃初始時將租賃資本化並確認使用權資產及租賃負債。短期租賃及低價值資產租賃之相關付款在租賃期內以直線法確認費用於損益。

租賃負債於初始時按預期租賃期內(包括集團在合理預期下行使續租權的租賃期延長或不終止租賃期)應付租賃付款之現值來確認，並以租賃中隱含的利率貼現。如租賃內之隱含利率未能確定，則以租賃期初始日採用增額借款利率計算租賃付款現值。計量租賃負債時所包含之租賃付款包括減去任何應收之租賃優惠之固定付款(包括實質固定付款)，按指數或利率釐定之可變付款，剩餘價值保證額之預期應付款及於合理確定下行使續租權之付款。租賃負債計量不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，此等可變租賃付款於其產生的相關期內計入費用。

租賃負債其後計量是透過上調賬面值以反映租賃負債之利息(使用實際利率法)及下調賬面值以反映租賃付款的支付。當未來租賃付款因重新洽談合約，指數或利率變動或重新評估續租權而有所改變，租賃負債會重新計量(並對相關使用權資產作出相應調整)。

使用權資產於初始按成本計量，當中包括租賃負債初始值，加上任何初始直接成本，還原相關資產之責任，及於租賃期開始前預繳之任何租賃付款並減去任何已收取之優惠。使用權資產其後採用香港會計準則第16號「物業、機器及設備」的折舊要求，按成本減累積折舊計量，並會於當情況或環境變化顯示使用權資產的賬面值可能無法收回進行減值檢討。

使用權資產呈列於「物業、機器及設備」內。符合投資物業定義之使用權資產則呈列於「投資物業」，其後根據集團會計政策按說明第2(i)項所述以公平價值計量。

租賃負債呈列於「其他非流動負債」內而於結算日十二個月內須償還之付款則呈列於「業務及其他應付賬項」。

## 2. 主要會計政策(續)

### (x) 租賃(續)

#### 集團作為出租人

集團作為出租人於租賃開始時決定每項租賃為融資租賃或經營租賃。若相關資產所有權的大部分風險及回報已轉移給承租人租賃分類為融資租賃，反之該租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，集團按相對獨立售價基準分配合約總代價至各組成部分。經營租賃的租金收入根據說明第2(c)(ii)項確認。

### (y) 歸類為持有待出售之非流動資產

非流動資產或出售組合之賬面值若有較大可能主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產被歸類為持有待出售資產。除遞延稅項資產及投資物業以公平價值入賬外，應按其賬面值和公平價值減去銷售成本之較低者計量。該分類適用於集團承諾進行銷售安排涉及失去附屬公司控制權，不論出售後集團是否保留該附屬公司之非控股權益。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

### (a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇二三年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	23,853	8,467	13	7	23,866	8,474
內地	2,330	1,175	2,920	1,650	5,250	2,825
	26,183	9,642	2,933	1,657	29,116	11,299
物業租賃						
香港	14,996	11,081	2,742	2,168	17,738	13,249
內地	4,751	3,859	1,092	789	5,843	4,648
新加坡	-	-	741	564	741	564
	19,747	14,940	4,575	3,521	24,322	18,461
酒店業務	3,504	74	711	87	4,215	161
電訊	6,763	702	-	-	6,763	702
運輸基建及物流	4,276	1,239	3,623	348	7,899	1,587
數據中心業務	2,346	1,171	-	-	2,346	1,171
其他業務	8,376	1,255	344	53	8,720	1,308
分部總額	71,195	29,023	12,186	5,666	83,381	34,689
其他淨收益		411		53		464
未分配的行政費用		(1,889)		-		(1,889)
營業溢利		27,545		5,719		33,264
投資物業之公平價值變動						
香港		(231)		317		86
內地		(362)		61		(301)
新加坡		-		36		36
		(593)		414		(179)
淨財務支出		(2,499)		(587)		(3,086)
稅前溢利		24,453		5,546		29,999
稅項						
- 集團		(3,947)		-		(3,947)
- 聯營公司		-		(10)		(10)
- 合營企業		-		(1,467)		(1,467)
本年度溢利		20,506		4,069		24,575



### 3. 分部資料(續)

#### (a) 分部收入及業績(續)

截至二〇二二年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	32,841	14,806	37	26	32,878	14,832
內地	471	195	2,054	820	2,525	1,015
	33,312	15,001	2,091	846	35,403	15,847
物業租賃						
香港	14,826	11,029	2,725	2,178	17,551	13,207
內地	5,612	4,795	963	720	6,575	5,515
新加坡	–	–	684	528	684	528
	20,438	15,824	4,372	3,426	24,810	19,250
酒店業務	2,651	(343)	420	(86)	3,071	(429)
電訊	6,957	744	–	–	6,957	744
運輸基建及物流	3,825	1,054	3,311	161	7,136	1,215
數據中心業務	2,086	1,044	–	–	2,086	1,044
其他業務	8,478	1,271	399	68	8,877	1,339
分部總額	77,747	34,595	10,593	4,415	88,340	39,010
其他淨收益		601		50		651
未分配的行政費用		(1,834)		–		(1,834)
營業溢利		33,362		4,465		37,827
投資物業之公平價值變動						
香港		(3,472)		(982)		(4,454)
內地		853		203		1,056
新加坡		–		448		448
		(2,619)		(331)		(2,950)
淨財務支出		(1,747)		(262)		(2,009)
稅前溢利		28,996		3,872		32,868
稅項						
– 集團		(5,655)		–		(5,655)
– 聯營公司		–		4		4
– 合營企業		–		(1,086)		(1,086)
本年度溢利		23,341		2,790		26,131

物業銷售業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣五億七千六百萬元(二〇二二年：港幣四億一千八百萬元)及港幣一億一千一百萬元(二〇二二年：港幣一億七千三百萬元)。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益，金融資產淨投資收入及出售附屬公司收益。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總值	負債總值
<b>於二〇二三年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	200,484	3,720	204,204	(16,647)
內地	16,680	6,182	22,862	(580)
	217,164	9,902	227,066	(17,227)
物業投資				
香港	298,012	68,475	366,487	(5,589)
內地	108,644	11,452	120,096	(2,955)
新加坡	-	5,044	5,044	-
	406,656	84,971	491,627	(8,544)
酒店業務	27,487	1,875	29,362	(590)
電訊	9,578	-	9,578	(4,994)
運輸基建及物流	2,814	4,261	7,075	(1,742)
數據中心業務	11,425	-	11,425	(1,654)
其他業務	7,836	345	8,181	(4,350)
	682,960	101,354	784,314	(39,101)
銀行存款及現金			15,280	-
金融投資			2,601	-
銀行及其他借項			-	(125,053)
未分配的公司資產/(負債)			3,796	(1,675)
應付稅項			-	(9,456)
遞延稅項負債			-	(23,910)
資產/(負債)總額			805,991	(199,195)
<b>於二〇二二年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	199,437	3,712	203,149	(13,210)
內地	17,810	7,253	25,063	(1,912)
	217,247	10,965	228,212	(15,122)
物業投資				
香港	287,015	67,226	354,241	(4,508)
內地	115,072	11,608	126,680	(2,228)
新加坡	-	4,897	4,897	-
	402,087	83,731	485,818	(6,736)
酒店業務	26,432	1,928	28,360	(527)
電訊	10,036	-	10,036	(5,242)
運輸基建及物流	3,071	4,439	7,510	(1,674)
數據中心業務	10,160	-	10,160	(1,178)
其他業務	8,998	329	9,327	(4,586)
	678,031	101,392	779,423	(35,065)
銀行存款及現金			20,323	-
金融投資			3,728	-
銀行及其他借項			-	(124,931)
未分配的公司資產/(負債)			4,093	(2,018)
應付稅項			-	(13,276)
遞延稅項負債			-	(25,533)
資產/(負債)總額			807,567	(200,823)

### 3. 分部資料(續)

#### (c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和非流動資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		非流動資產增加	
	2023	2022	2023	2022
供租賃之物業投資	-	-	14,038	9,468
酒店業務	539	553	855	908
電訊	1,666	1,740	1,236	1,390
運輸基建及物流	691	650	456	392
數據中心業務	508	457	3,079	2,223
其他業務	184	185	116	237
未分配的公司資產	36	34	8	9
	<b>3,624</b>	3,619	<b>19,788</b>	14,627

#### (d) 地區資料

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2023			2022		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合
香港	343,412	77,032	420,444	330,944	76,057	407,001
內地	112,315	18,337	130,652	118,476	19,541	138,017
新加坡	-	5,044	5,044	-	4,897	4,897
其他	79	941	1,020	79	897	976
	<b>455,806</b>	<b>101,354</b>	<b>557,160</b>	449,499	101,392	550,891
其他非流動資產			4,057			3,996
金融投資			1,991			3,030
非流動資產總額			<b>563,208</b>			557,917

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 與客戶合約之收入

### (a) 與客戶合約之收入分類

下表呈列本集團關於與客戶合約之收入，按主要業務分部，主要地區市場及根據收入確認的時間分類，並包括此分類收入與分部資料中披露金額之對賬。

截至二〇二三年六月三十日止年度

	與客戶合約之收入			其他 來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業銷售	26,183	-	26,183	-	26,183
物業租賃	-	2,122	2,122	17,625	19,747
酒店業務	1,640	1,864	3,504	-	3,504
電訊	2,217	4,546	6,763	-	6,763
運輸基建及物流	66	3,849	3,915	361	4,276
數據中心業務	-	2,346	2,346	-	2,346
物業管理	204	5,179	5,383	-	5,383
百貨公司業務	2,303	-	2,303	-	2,303
金融服務及其他	-	26	26	664	690
	32,613	19,932	52,545	18,650	71,195
(ii) 地區市場					
香港	29,925	19,682	49,607	13,905	63,512
內地	2,475	208	2,683	4,745	7,428
其他	213	42	255	-	255
	32,613	19,932	52,545	18,650	71,195

#### 4. 與客戶合約之收入(續)

##### (a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇二二年六月三十日止年度

	與客戶合約之收入			其他 來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業銷售	33,312	-	33,312	-	33,312
物業租賃	-	2,066	2,066	18,372	20,438
酒店業務	1,318	1,333	2,651	-	2,651
電訊	2,468	4,489	6,957	-	6,957
運輸基建及物流	39	3,421	3,460	365	3,825
數據中心業務	-	2,086	2,086	-	2,086
物業管理	199	5,036	5,235	-	5,235
百貨公司業務	2,537	-	2,537	-	2,537
金融服務及其他	-	16	16	690	706
	39,873	18,447	58,320	19,427	77,747
(ii) 地區市場					
香港	38,820	18,223	57,043	13,822	70,865
內地	601	172	773	5,605	6,378
其他	452	52	504	-	504
	39,873	18,447	58,320	19,427	77,747

其他來源之收入包括租金收入及提供金融服務的收入。

##### (b) 與合約負債相關的收入確認

合約負債主要與本集團於報告日已收取客戶預付款而尚未完成將貨物或服務轉移予客戶之履約責任有關。合約負債在完成履約責任期間確認為收入。

年內，本集團將年初合約負債中有關於物業銷售金額港幣十九億五千一百萬元(二〇二二年：港幣七十一億六千六百萬)確認為收入。

##### (c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二三年六月三十日按集團現有物業銷售合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣二百八十三億二千四百萬元(二〇二二年：港幣二百一十八億九千八百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分八十四(二〇二二年：百分之五十二)預計在未來一年內確認為收入。對於原本預期時限為一年或以下或迄今已完成責任直接收費之所有其他合約，本集團已應用香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」第121段的實際權宜方法，並未披露分配予剩餘履約責任的交易金額。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 5. 淨財務支出

	說明	2023	2022
銀行及其他借項之利息及其他財務支出		<b>4,521</b>	2,886
名義非現金利息	(a)	<b>70</b>	58
租賃負債之財務支出		<b>44</b>	29
減：撥作資本性支出之金額	(b)	<b>(1,582)</b>	(857)
		<b>3,053</b>	2,116
銀行存款之利息收入		<b>(554)</b>	(369)
		<b>2,499</b>	1,747

(a) 名義非現金利息為將於綜合財務狀況表內確認之資產報廢責任及流動通訊服務牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來償還時所需之估計現金流量之現值的調整。

(b) 用作發展中物業之利息支出以年利率介乎3.32%至3.97%(二〇二二年：0.96%至4.55%)予以資本化。

## 6. 稅前溢利

	2023	2022
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	<b>14,236</b>	16,049
其他存貨銷售成本	<b>3,364</b>	3,764
物業、機器及設備折舊	<b>2,888</b>	2,926
攤銷		
無形資產(包括在銷售成本內)	<b>736</b>	693
獲取合約成本	<b>1,141</b>	1,378
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	<b>346</b>	180
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	<b>224</b>	243
可變租賃	<b>43</b>	48
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	<b>10,193</b>	9,278
股權支付	<b>20</b>	28
核數師酬金	<b>29</b>	25
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	<b>61</b>	169
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值虧損	<b>85</b>	-
出售物業、機器及設備虧損	<b>10</b>	15
及計入：		
投資股息收入	<b>110</b>	139
投資利息收入	<b>72</b>	88
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值收益	<b>-</b>	34

## 7. 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	說明	薪金、津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明b) 股權支付	2023 酬金總額	2022 酬金總額
		袍金	及實物利益					
<b>執行董事</b>								
郭炳聯		0.56	2.92	0.22	0.27	-	3.97	3.85
黃植榮		0.30	14.47	13.59	1.09	-	29.45	29.05
雷 霆		0.30	12.17	16.19	1.09	-	29.75	29.38
郭基輝		0.30	6.99	2.53	0.02	-	9.84	9.69
郭基泓		0.34	6.17	2.69	0.02	-	9.22	9.00
董子豪		0.35	9.38	13.06	0.81	-	23.60	23.10
馮玉麟		0.51	7.99	14.40	0.40	2.68	25.98	24.02
劉德揚	(a)	0.26	7.85	8.88	-	-	16.99	-
馮秀炎	(a)	0.26	7.02	12.42	0.64	-	20.34	-
陳康祺	(a)	0.30	6.44	9.57	0.50	-	16.81	-
<b>非執行董事</b>								
關卓然		0.42	-	-	-	-	0.42	0.42
郭基俊		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
<b>獨立非執行董事</b>								
葉迪奇		0.64	-	-	-	-	0.64	0.64
王于漸		0.72	-	-	-	-	0.72	0.72
李家祥		0.97	-	-	-	-	0.97	0.97
馮國綸		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
梁乃鵬		0.70	-	-	-	-	0.70	0.70
梁高美懿		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
范鴻齡		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
吳向東		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
<b>二〇二三年總額</b>		<b>8.43</b>	<b>81.40</b>	<b>93.55</b>	<b>4.84</b>	<b>2.68</b>	<b>190.90</b>	
二〇二二年總額		7.61	58.12	62.47	3.58	1.26		133.04

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇二二年：三名)。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 7. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘一名(二〇二二年：二名)人員之酬金詳情如下：

	2023	2022
薪金、津貼及實物利益	8.35	14.86
酌情花紅	13.84	31.41
退休福利計劃供款	0.77	1.35
	<b>22.96</b>	47.62

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍 港幣百萬元	2023 僱員人數	2022 僱員人數
22.5 – 23.0	1	–
23.0 – 23.5	–	1
24.0 – 24.5	–	1
	<b>1</b>	2

- (a) 劉德揚先生，馮秀炎女士及陳康祺先生於二〇二二年八月二十三日獲委任為執行董事。
- (b) 股權支付為根據附屬公司的購股權計劃給予公司董事以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

## 8. 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

本集團根據內地省市政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十三至十六不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。此強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入綜合收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣四億一千萬元(二〇二二年：港幣三億九千六百萬元)。年內被沒收之港幣三百萬元(二〇二二年：港幣三百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。



## 9. 稅項

	2023	2022
本期稅項支出		
香港利得稅	2,718	4,035
往年準備之低估/(高估)	34	(12)
	2,752	4,023
香港以外稅項	1,214	1,224
往年準備之高估	(28)	(3)
	1,186	1,221
本期稅項總額	3,938	5,244
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	(432)	(73)
其他暫時差異之產生及回撥	441	484
遞延稅項總額	9	411
所得稅項總支出	3,947	5,655

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二二年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2023	2022
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	24,453	28,996
按香港利得稅稅率 16.5% (二〇二二年：16.5%) 計算之稅項	4,035	4,784
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	117	332
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(525)	332
使用前期未被確認的稅項虧損	(129)	(87)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	429	197
往年準備之低估/(高估)	6	(15)
收入分派之扣繳稅	14	111
其他	-	1
稅項支出	3,947	5,655

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 10. 股息

### (a) 應付予公司股東本年度之股息

	2023	2022
已宣佈及派發之中期股息每股港幣一元二角五仙 (二〇二二年：每股港幣一元二角五仙)	3,622	3,622
於報告日後建議派發之末期股息每股港幣三元七角 (二〇二二年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722
	<b>14,344</b>	14,344

於報告日後擬派發之末期股息尚未於報告日確認為負債。

### (b) 本年度內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	2023	2022
本年度內批准及支付上一財政年度之末期股息每股港幣三元七角 (二〇二一年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722

## 11. 每股溢利

### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣二百三十九億零七百萬元(二〇二二年：港幣二百五十五億六千萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股(二〇二二年：二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股)計算。

每股基本溢利及攤薄後溢利相同，因年內並沒任何被攤薄後的潛在普通股。

### (b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百三十八億八千五百萬元(二〇二二年：港幣二百八十七億二千九百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2023	2022
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<b>23,907</b>	25,560
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	593	2,619
聯營公司	(491)	(58)
合營企業	77	389
	<b>179</b>	2,950
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(432)	(73)
合營企業	22	27
非控股權益	10	(2)
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現(收益)/虧損	<b>(221)</b>	2,902
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	199	267
投資物業公平價值變動淨額之影響	<b>(22)</b>	3,169
公司股東應佔基礎溢利	<b>23,885</b>	28,729

## 12. 投資物業

### (a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二一年七月一日	333,091	62,788	395,879
添置	1,128	8,340	9,468
落成後轉撥	1,378	(1,378)	-
撥自物業、機器及設備	49	-	49
出售	(370)	-	(370)
撥往物業、機器及設備	(106)	-	(106)
撥往供出售物業	-	(390)	(390)
匯兌差額	(1,967)	(1,215)	(3,182)
公平價值之(減少)/增加	(3,647)	1,028	(2,619)
於二〇二二年六月三十日及七月一日	329,556	69,173	398,729
添置	<b>924</b>	<b>13,114</b>	<b>14,038</b>
落成後轉撥	<b>13,343</b>	<b>(13,343)</b>	-
撥自物業、機器及設備	<b>942</b>	-	<b>942</b>
出售	<b>(207)</b>	-	<b>(207)</b>
撥往物業、機器及設備	<b>(161)</b>	-	<b>(161)</b>
匯兌差額	<b>(5,873)</b>	<b>(3,316)</b>	<b>(9,189)</b>
公平價值之減少	<b>(537)</b>	<b>(56)</b>	<b>(593)</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>337,987</b>	<b>65,572</b>	<b>403,559</b>

### (b) 投資物業估值

集團投資物業已於二〇二三年六月三十日及二〇二二年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團投資物業之公平價值計量均被歸類為公平價值架構中之第三級別，年內在公平價值架構中並無轉撥。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按各自物業合適之資本化率將現行租約之淨收入及潛在重訂租金收入予以資本化計算。所採用之資本化率參考可比較物業投資交易之回報及測量師對現行投資者預期租金增長及風險的看法而得出。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 12. 投資物業(續)

### (b) 投資物業估值(續)

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以收入資本化方法計算及參考可比較之銷售交易估算物業落成後的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	2023	2022	2023	2022
已落成				
香港	<b>263,266</b>	257,947	<b>5.1%</b>	5.1%
內地	<b>74,721</b>	71,609	<b>6.6%</b>	6.6%
	<b>337,987</b>	329,556		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	2023	2022	2023	2022
發展中				
香港	<b>33,151</b>	27,308	<b>3.0% – 5.5%</b>	3.0% – 5.5%
內地	<b>32,421</b>	41,865	<b>5.0% – 8.8%</b>	5.0% – 8.8%
	<b>65,572</b>	69,173		

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值參考由投資者對投資收益率之預期，租金增長，被評估物業的總體風險來決定。較低(較高)之資本化率即意味物業價值將較高(較低)。

(c) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣一億九千七百萬元(二〇二二年：港幣八千一百萬元)。

(d) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣一百八十四億五千五百萬元(二〇二二年：港幣一百九十一億七千九百萬元)及港幣四十五億零四百萬元(二〇二二年：港幣四十三億一千六百萬元)。

### 13. 物業、機器及設備

#### 本年度變動情況

	作自用之租賃土地及樓宇擁有權權益						
	酒店物業	其他 已落成物業	發展中 物業	小計	作自用之 其他租賃物業	機器 及設備	總值
成本							
於二〇二一年七月一日	20,587	10,780	10,770	42,137	3,913	16,649	62,699
添置	143	36	2,360	2,539	1,009	1,611	5,159
撥自己落成投資物業	-	106	-	106	-	-	106
落成後轉撥	-	334	-	334	-	(334)	-
撥自合營企業	-	26	-	26	-	8	34
出售	(1)	-	-	(1)	(251)	(310)	(562)
撥往已落成投資物業	-	(13)	-	(13)	-	-	(13)
成本調整	-	(174)	-	(174)	-	-	(174)
匯兌差額	(47)	(1)	(108)	(156)	-	(16)	(172)
於二〇二二年六月三十日及 七月一日	20,682	11,094	13,022	44,798	4,671	17,608	67,077
添置	<b>181</b>	<b>1</b>	<b>3,241</b>	<b>3,423</b>	<b>1,108</b>	<b>1,219</b>	<b>5,750</b>
撥自己落成投資物業	-	<b>161</b>	-	<b>161</b>	-	-	<b>161</b>
落成後轉撥	<b>846</b>	<b>1,253</b>	<b>(2,655)</b>	<b>(556)</b>	-	<b>556</b>	-
出售	<b>(1)</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>(239)</b>	<b>(358)</b>	<b>(598)</b>
撥往已落成投資物業	<b>(513)</b>	-	-	<b>(513)</b>	-	-	<b>(513)</b>
匯兌差額	<b>(177)</b>	<b>(9)</b>	<b>(275)</b>	<b>(461)</b>	-	<b>(47)</b>	<b>(508)</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>21,018</b>	<b>12,500</b>	<b>13,333</b>	<b>46,851</b>	<b>5,540</b>	<b>18,978</b>	<b>71,369</b>
累積折舊及減值							
於二〇二一年七月一日	5,328	2,576	-	7,904	2,076	9,798	19,778
年度折舊	516	236	-	752	960	1,214	2,926
出售	(1)	-	-	(1)	(251)	(290)	(542)
撥往已落成投資物業	-	(13)	-	(13)	-	-	(13)
匯兌差額	(15)	(1)	-	(16)	-	(11)	(27)
於二〇二二年六月三十日及 七月一日	5,828	2,798	-	8,626	2,785	10,711	22,122
年度折舊	<b>500</b>	<b>240</b>	-	<b>740</b>	<b>992</b>	<b>1,156</b>	<b>2,888</b>
出售	<b>(1)</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>(221)</b>	<b>(332)</b>	<b>(554)</b>
撥往已落成投資物業	<b>(176)</b>	-	-	<b>(176)</b>	-	-	<b>(176)</b>
匯兌差額	<b>(43)</b>	<b>(5)</b>	-	<b>(48)</b>	-	<b>(31)</b>	<b>(79)</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>6,108</b>	<b>3,033</b>	-	<b>9,141</b>	<b>3,556</b>	<b>11,504</b>	<b>24,201</b>
二〇二三年六月三十日 賬面淨值	<b>14,910</b>	<b>9,467</b>	<b>13,333</b>	<b>37,710</b>	<b>1,984</b>	<b>7,474</b>	<b>47,168</b>
二〇二二年六月三十日 賬面淨值	14,854	8,296	13,022	36,172	1,886	6,897	44,955

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 13. 物業、機器及設備(續)

上述物業包括下列關於本集團租賃作自用之租賃土地擁有權權益及其他租賃物業之使用權資產：

說明	截至二〇二三年 六月三十日止年度		於二〇二三年 六月三十日
	添置	折舊	賬面淨值
<b>使用權資產</b>			
作自用之租賃土地擁有權權益 (i)	-	184	14,702
作自用之其他租賃物業 (ii)	1,108	992	1,984
	<b>1,108</b>	<b>1,176</b>	<b>16,686</b>

- (i) 本集團持有之租賃土地擁有權權益，主要用於酒店業務，數據中心和物流業務以及用作公司總部。根據土地租賃的條款，購買該土地權益須預先支付地價或一次性付款，並不需作持續租賃付款。租賃土地權益按各自未到期之租賃年期折舊。
- (ii) 本集團為用於零售商店及寫字樓處所，及用於運輸物流業務，停車場營運及安裝流動通訊設備之若干其他物業的租賃合約承租人。租賃被資本化為使用權資產，將攤銷成本值按未到期之租賃期及其預計使用年期之較短者折舊。餘下租賃期由一年至二十一年不等，部分租賃包含可於合約完結後延長租賃期之續租權。

## 14. 聯營公司

	2023	2022
非上市公司股份，成本值減減值撥備	7	7
香港上市公司股份，成本值	1,942	1,844
所佔收購後儲備	5,766	5,320
	<b>7,715</b>	7,171
香港上市聯營公司市值	<b>2,031</b>	2,305

## 14. 聯營公司(續)

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2023	2022
投資物業	4,502	3,552
其他非流動資產	5,406	5,578
流動資產	2,233	1,841
流動負債	(1,767)	(1,421)
非流動負債	(2,659)	(2,379)
資產淨值	7,715	7,171
收入	3,433	3,062
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	491	58
本年度溢利	738	214

各主要聯營公司資料載列於二〇二三年年報中的「主要聯營公司」一節內。

## 15. 合營企業

	2023	2022
非上市公司股份，成本值減減值撥備	29,705	30,005
所佔收購後儲備	53,696	55,383
	83,401	85,388
應收合營企業往來款	10,238	8,833
	93,639	94,221

應收合營企業往來款為本集團之合營企業權益淨額的一部分。除按市場利率計息款項港幣十七億五千四百萬元(二〇二二年：港幣十九億七千八百萬元)外，其他往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其合營企業收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2023	2022
投資物業	100,556	100,588
其他非流動資產	3,743	4,101
流動資產	24,401	26,119
流動負債	(18,261)	(18,370)
非流動負債	(27,038)	(27,050)
資產淨值	83,401	85,388
收入	8,753	7,531
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(99)	(416)
本年度溢利	3,331	2,576

各主要合營企業資料載列於二〇二三年年報中的「主要合營企業」一節內。





## 17. 無形資產

	經營權資產	流動通訊 服務牌照	商譽	總值
成本				
於二〇二一年七月一日	6,936	5,747	151	12,834
增加	-	2,217	18	2,235
於二〇二二年六月三十日及 二〇二三年六月三十日	<b>6,936</b>	<b>7,964</b>	<b>169</b>	<b>15,069</b>
累積攤銷及減值				
於二〇二一年七月一日	5,912	2,628	21	8,561
攤銷	262	431	-	693
於二〇二二年六月三十日及七月一日	6,174	3,059	21	9,254
攤銷	<b>262</b>	<b>474</b>	<b>-</b>	<b>736</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>6,436</b>	<b>3,533</b>	<b>21</b>	<b>9,990</b>
於二〇二三年六月三十日賬面淨值	<b>500</b>	<b>4,431</b>	<b>148</b>	<b>5,079</b>
於二〇二二年六月三十日賬面淨值	762	4,905	148	5,815

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，按其有限使用期二十七年以直線法攤銷。

流動通訊服務牌照指預付款及於牌照有效期內應付固定年費之現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。其相關合同責任之非流動及流動部分分別於非流動負債及其他應付賬項列賬。

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 18. 其他非流動資產

	說明	2023	2022
應收按揭放款		3,089	4,245
其他應收放款		1,057	989
應收放款總額		4,146	5,234
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		(216)	(1,726)
		3,930	3,508
衍生金融工具	19	127	488
		4,057	3,996

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於年結日起之三十年內(二〇二二年：二十五年)每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。結餘包括第一按揭放款為港幣十九億二千萬元(二〇二二年：港幣二十八億七千九百萬元)。本集團根據對信貸風險變化的綜合評估，經參考過往虧損之實質情況及前瞻性資料確認所有應收放款的預期信貸虧損。虧損撥備的變動在損益中確認。

## 19. 衍生金融工具

說明	2023		2022	
	資產	負債	資產	負債
公平價值對沖				
– 利率掉期	–	14	–	4
– 跨貨幣利率掉期	–	15	–	–
	–	29	–	4
現金流量對沖				
– 跨貨幣利率掉期	118	98	507	–
不指定為會計對沖				
– 遠期外匯合約	9	–	17	–
	127	127	524	4
呈列方式：				
流動部分	21 & 24	–	36	–
非流動部分	18 & 28	127	488	4
		127	524	4

於年結日，持有之未到期衍生金融工具總額分析如下：

到期日	名義本金		
	2023	2022	
指定為會計對沖			
– 利率掉期及 跨貨幣利率掉期	2023年7月至2030年5月 (2022年：2023年1月至2030年5月)	17,872	18,407
不指定為會計對沖			
– 遠期外匯合約	2025年9月 (2022年：2023年4月至2025年9月)	87	150
		17,959	18,557

## 20. 供出售物業

	2023	2022
供出售已落成物業存貨	62,448	53,364
供出售發展中物業	149,191	153,772
	<b>211,639</b>	207,136

## 21. 業務及其他應收賬項

	說明	2023	2022
業務應收賬項	(a)	3,818	8,744
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	9,458	9,255
收購物業按金		750	843
合約資產	(c)	515	411
短期放款	18	216	1,726
衍生金融工具	19	-	36
		<b>14,757</b>	21,015

- (a) 於二〇二三年六月三十日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十五（二〇二二年：百分之八十三），三十一天至六十天佔百分之十四（二〇二二年：百分之八），六十一天至九十天佔百分之六（二〇二二年：百分之四），而超過九十天則為百分之十五（二〇二二年：百分之五）。

業務應收賬項的減值撥備是根據預期信貸虧損在準備賬內列賬。如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，減值撥備會直接在業務應收賬項內撇銷。於二〇二三年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣一億三千七百萬元（二〇二二年：港幣一億二千七百萬元）。

- (b) 結餘包括獲得合約成本港幣二億七千七百萬元（二〇二二年：港幣三億三千萬元），主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。
- (c) 合約資產主要為本集團於報告日與已使用數據中心及資訊科技設施、提供電訊及建築服務之未開具發票的收入有關。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產轉入應收賬項。通常為集團向客戶開具發票時發生。

## 22. 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。於年結日，集團的銀行存款及現金約百分之四十六為港元（二〇二二年：百分之三十四），百分之四十七為人民幣（二〇二二年：百分之六十二），百分之七為美元（二〇二二年：百分之四）。

## 23. 銀行及其他借項

	說明	2023	2022
一年內須償還之長期銀行及其他借項	26	7,508	15,857

銀行及其他借項的賬面值與其公平價值相若。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 24. 業務及其他應付賬項

	說明	2023	2022
業務應付賬項	(a)	<b>3,259</b>	3,237
其他應付賬項及應付費用		<b>25,394</b>	24,215
合約負債	(b)	<b>957</b>	658
應付非控股權益	(c)	<b>1,234</b>	1,279
租賃負債	28	<b>1,378</b>	815
衍生金融工具	19	<b>66</b>	-
		<b>32,288</b>	30,204

- (a) 於二〇二三年六月三十日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十六(二〇二二年：百分之六十五)，三十一天至六十天佔百分之七(二〇二二年：百分之七)，六十一天至九十天佔百分之四(二〇二二年：百分之五)，而超過九十天則為百分之二十三(二〇二二年：百分之二十三)。
- (b) 合約負債主要為向客戶就使用數據中心及資訊科技設施、電訊及建築服務所收取的預付款。
- (c) 應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

## 25. 已收取售樓訂金

本集團根據合約中之付款時間表向客戶收取付款。當本集團與客戶簽訂合約時，本集團收取協定交易價格的若干百分比作為訂金。客戶通常於合約完結，物業亦轉讓予客戶時支付餘額。在很多情況下，本集團在合約完結前向客戶收取進一步訂金付款。在某些樓花相關銷售安排中，客戶同意在建築期期間提早支付樓價餘額，而非在轉讓時支付。所有收取之該類訂金會確認為合約負債，直至本集團完成其履約責任並將物業控制權轉移給客戶時，合約負債確認為收入入賬。

年內，關於已收取售樓訂金的合約負債變動如下：

	2023	2022
於七月一日	<b>3,039</b>	8,644
匯兌差額	<b>(60)</b>	(26)
因出售附屬公司而減少	-	(9)
年內因確認收入而減少	<b>(1,951)</b>	(7,166)
年內因收取售樓訂金而增加	<b>3,134</b>	1,596
於六月三十日	<b>4,162</b>	3,039

## 26. 銀行及其他借項

本集團所持有長期銀行及其他借項之償還期如下：

	說明	2023	2022
<b>銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		<b>4,943</b>	9,193
一年後及兩年內		<b>29,649</b>	23,937
兩年後及五年內		<b>44,459</b>	42,534
五年後		<b>7,185</b>	7,156
		<b>86,236</b>	82,820
<b>債券及票據，其償還期為</b>			
一年內		<b>2,565</b>	6,664
一年後及兩年內		<b>2,350</b>	2,568
兩年後及五年內		<b>13,136</b>	6,892
五年後		<b>20,766</b>	25,987
		<b>38,817</b>	42,111
		<b>125,053</b>	124,931
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23	<b>(7,508)</b>	(15,857)
		<b>117,545</b>	109,074

長期借項之公平價值是於年結日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2023	2022	2023	2022
銀行借款	<b>81,293</b>	73,627	<b>81,293</b>	73,627
債券及票據	<b>36,252</b>	35,447	<b>32,787</b>	33,039
	<b>117,545</b>	109,074	<b>114,080</b>	106,666

(a) 本集團借款總額賬面值分析如下：

	2023	2022
有抵押	<b>2,218</b>	316
無抵押	<b>122,835</b>	124,615
	<b>125,053</b>	124,931

有抵押借款指集團若干附屬公司以其若干物業資產及業務承擔作為擔保的借款。

- (b) 上述銀行借款有不同的償還期及借款利率適當時作對沖後，於年結日，實際利率為每年百分之五點一七（二〇二二年：百分之一點九六）。
- (c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月（二〇二二年：二〇三二年七月）及借款利率適當時作對沖後，於年結日，實際利率為每年百分之二點七四（二〇二二年：百分之二點七五）。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 26. 銀行及其他借項(續)

(d) 本集團以不同貨幣為單位(跨貨幣利率掉期後)的借項總額賬面值如下：

	2023	2022
港幣	105,861	98,875
美元	-	3,770
人民幣	17,565	20,721
英鎊	1,627	1,565
	125,053	124,931

## 27. 遞延稅項負債

當與同一稅務機構徵收稅項有關並在法律上有權可作抵銷時，遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。由於不確定相關稅務利益會否可通過未來之應課稅溢利而實現，本集團尚未將因稅項虧損及可扣減暫時差異而產生的遞延稅項資產確認入賬。遞延稅項負債賬面值之組成部分及年內變動如下：

	加速 稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇二一年七月一日	7,967	18,032	(402)	97	25,694
在綜合收益表扣減/(計入)	556	(73)	(89)	17	411
匯兌差額	(76)	(494)	1	(3)	(572)
於二〇二二年六月三十日 及七月一日	8,447	17,465	(490)	111	25,533
在綜合收益表扣減/(計入)	622	(432)	(180)	(1)	9
計入儲備	-	-	-	(1)	(1)
匯兌差額	(236)	(1,392)	6	(9)	(1,631)
於二〇二三年六月三十日	8,833	15,641	(664)	100	23,910

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣七十五億九千五百萬元(二〇二二年：港幣六十一億三千一百萬元)，其中港幣十二億三千二百萬元(二〇二二年：港幣四億二千八百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二七年(二〇二二年：二〇二六年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

## 28. 其他非流動負債

	說明	2023	2022
資產報廢及其他責任		64	76
流動通訊服務牌照之合同責任		2,578	2,734
租賃負債	(a)	1,623	1,026
衍生金融工具	19	61	4
		<b>4,326</b>	3,840

(a) 於年結日，集團租賃負債的償還期如下：

	2023	2022
一年內	1,378	815
一年後及兩年內	402	379
兩年後及五年內	403	166
五年後	818	481
	<b>3,001</b>	1,841
減：已列入業務及其他應付賬項於一年內到期之金額	<b>(1,378)</b>	(815)
	<b>1,623</b>	1,026

## 29. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二二年六月三十日及二〇二三年六月三十日	<b>2,898</b>	<b>70,703</b>

## 30. 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納一購股權計劃（「購股權計劃」）。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司採納購股權計劃詳情已載列於二〇二三年年報內之董事局報告書內。

### 購股權計劃

於本年度及上年度並無購股權根據購股權計劃被授出。

於該兩個年度內，並無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 31. 公司財務狀況表

	說明	2023	2022
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	(a)	<b>31,431</b>	31,431
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司往來款		<b>194,959</b>	189,467
銀行存款及現金		<b>59</b>	54
		<b>195,018</b>	189,521
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬項		<b>(66)</b>	(60)
<b>流動資產淨值</b>		<b>194,952</b>	189,461
<b>資產淨值</b>		<b>226,383</b>	220,892
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	<b>70,703</b>	70,703
儲備金	(b)	<b>155,680</b>	150,189
<b>股東權益</b>		<b>226,383</b>	220,892

董事：

郭炳聯

雷 霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇二三年年報中的「主要附屬公司」一節內。

(b) 年內公司儲備金之變動如下：

	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇二一年七月一日	5,297	141,217	146,514
本年度溢利	-	18,019	18,019
已派截至二〇二一年六月三十日末期股息	-	(10,722)	(10,722)
已派本年度中期股息	-	(3,622)	(3,622)
於二〇二二年六月三十日及七月一日	5,297	144,892	150,189
本年度溢利	-	<b>19,835</b>	<b>19,835</b>
已派截至二〇二二年六月三十日末期股息	-	<b>(10,722)</b>	<b>(10,722)</b>
已派本年度中期股息	-	<b>(3,622)</b>	<b>(3,622)</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>5,297</b>	<b>150,383</b>	<b>155,680</b>

於二〇二三年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千五百零三億八千三百萬元(二〇二二年：港幣一千四百四十八億九千二百萬元)。



## 32. 綜合現金流量表說明

### (a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2023	2022
營業溢利	27,545	33,362
折舊及攤銷	4,765	4,997
出售附屬公司溢利	-	(442)
出售投資物業溢利	(197)	(81)
出售物業、機器及設備虧損	10	15
投資股息收入	(110)	(139)
出售長期金融投資虧損	-	6
投資利息收入	(72)	(88)
按公平價值計入損益的長期金融投資之公平價值虧損/(收益)	89	(83)
股權支付	20	28
其他非現金項目	332	179
匯兌差額	221	30
<b>營業現金流入</b>	<b>32,603</b>	37,784
供出售已落成物業存貨減少	15,036	15,190
供出售發展中物業增加	(20,188)	(24,817)
應收放款減少	1,088	1,618
存貨增加	(19)	(81)
業務及其他應收賬項減少/(增加)	3,544	(3,570)
按公平價值計入損益的短期金融投資減少	40	200
業務及其他應付賬項增加	941	1,714
已收取售樓訂金增加/(減少)	1,123	(5,596)
<b>營運資金變動</b>	<b>1,565</b>	(15,342)
<b>營運產生之現金流入</b>	<b>34,168</b>	22,442

### (b) 年末結存現金及現金等值項目分析

	2023	2022
銀行存款及現金	15,280	20,323
減：超過三個月到期之銀行存款	(957)	(1,991)
減：抵押銀行存款	(46)	(45)
	<b>14,277</b>	18,287

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 32. 綜合現金流量表說明(續)

### (c) 融資活動相關的負債賬面值對賬

	銀行及 其他借款	應付 非控股權益	租賃 負債	總額
於二〇二一年七月一日	116,823	1,203	1,785	119,811
融資現金流量變動	8,767	32	(938)	7,861
金融工具公平價值變動之調整	(36)	-	-	(36)
淨匯兌差額	(623)	-	-	(623)
年內之新租賃安排	-	-	994	994
其他非現金項目變動	-	44	-	44
於二〇二二年六月三十日及七月一日	124,931	1,279	1,841	128,051
融資現金流量變動	<b>1,254</b>	<b>(45)</b>	<b>(944)</b>	<b>265</b>
金融工具公平價值變動之調整	<b>(26)</b>	-	-	<b>(26)</b>
淨匯兌差額	<b>(1,106)</b>	-	-	<b>(1,106)</b>
年內之新租賃安排	-	-	<b>2,122</b>	<b>2,122</b>
年內之租賃終止	-	-	<b>(18)</b>	<b>(18)</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>125,053</b>	<b>1,234</b>	<b>3,001</b>	<b>129,288</b>

### (d) 收購附屬公司之現金流出淨額

	2022
於收購日附屬公司經確認之資產及負債如下：	
物業、機器及設備	34
存貨	35
業務及其他應收賬項	62
銀行存款及現金	55
業務及其他應付賬項	(101)
應付稅項	(5)
	80
收購產生之商譽	18
總現金作價	98
減：收購附屬公司之現金	(55)
收購附屬公司之現金流出淨額	43

## 32. 綜合現金流量表說明(續)

### (e) 出售附屬公司之現金流入淨額

2022

售出附屬公司之資產及負債分析：	
供出售物業	3,785
業務及其他應收賬項	134
銀行存款及現金	9
業務及其他應付賬項	(23)
已收取售樓訂金	(9)
應付稅項	(1)
非控股權益	(1,068)
售出之淨資產	2,827
出售附屬公司之匯兌收益撥回	(229)
出售附屬公司溢利	442
總作價	3,040
出售附屬公司現金流入淨額：	
總作價	3,040
出售之銀行存款及現金	(9)
	3,031

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 33. 合營業務

於年結日，本集團應佔合營業務權益，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2023	2022
投資物業	21,732	20,642
供出售已落成物業存貨	1,726	166
供出售發展中物業	4,510	6,442
	27,968	27,250
業務及其他應付賬項	1,187	390
應付稅項	102	77
遞延稅項負債	217	206
	1,506	673
收入	1,889	852
支出	1,087	249

## 34. 關聯人士交易

### (a) 與聯營公司及合營企業之交易

在正常日常業務過程中，集團與若干聯營公司及合營企業進行了不同形式的交易。以下是集團與該等關聯方根據商業條款下進行之重大交易之撮要：

	聯營公司		合營企業	
	2023	2022	2023	2022
收購業務 <sup>(i)</sup>	-	-	-	98
利息收入	-	-	92	102
租金收入	-	-	-	1
租金支付	-	-	43	45
提供服務之其他收益	816	910	947	284
貨物購置及服務	-	-	644	735

(i) 於二〇二一年九月，本集團與集團擁有百分之五十之合營企業Glorious Concrete (BVI) Ltd完成交易收購其附屬公司之全部權益，該等公司經營供應預拌混凝土及混凝土預製組件業務，作價為港幣九千八百萬元。

(b) 集團主要管理人員薪酬，包括支付予本公司董事及若干最高薪酬僱員的金額在說明第7項已予披露。

### 35. 或然負債及承擔項目

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2023	2022
(a) 投資物業及物業、機器及設備之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	4,640	7,135
已批准但未簽約	6,026	5,006
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2,661	2,753
已批准但未簽約	4,344	4,585
(c) 就合營企業之銀行借款所作的保證承擔及其他擔保總額為港幣二十億七千二百萬元(二〇二二年：港幣二十三億九千四百萬元)。		

### 36. 經營租約

本集團根據經營租賃出租物業。首階段租賃期通常為二至三年，並包含續租權及於租賃期完結後重新商討合約各項條款。

於年結日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應收租金收入分析如下：

	2023	2022
一年內	14,297	14,597
一年後及兩年內	8,342	8,821
兩年後及三年內	4,352	4,326
三年後及四年內	2,116	2,205
四年後及五年內	1,223	1,357
五年後	723	1,435
	31,053	32,741

### 37. 資產抵押

於年結日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千六百萬元(二〇二二年：港幣四千五百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣二十八億九千八百萬元(二〇二二年：港幣十一億四千二百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣二億八千四百萬元))用以擔保其銀行借款。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 38. 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本綜合財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

### (a) 投資物業公平價值

於每個報告日，本集團投資物業(包括發展中投資物業)以公平價值計量，此乃根據獨立合資格之測量師按最高及最佳用途估值。收益資本化方法估值取決於若干估算，當中包括公平的市場租金、適當的資本化率、潛在重訂租金及重建之可能性，如適用。此外，發展中投資物業之估值亦取決於預計完成物業發展所需成本及發展商之預期邊際利潤。管理層已就物業估值進行審閱及認為本集團投資物業的物業估值合理。

### (b) 資產減值

於每個報告日，當情況或環境變化顯示資產的賬面值超過其可收回款額時，便作出資產(包括商譽及無形資產)減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流量，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

### (c) 供出售物業變現淨值

供出售物業(包括供出售已落成物業及供出售發展中物業)變現淨值之計算，乃根據本集團評估市場情況在正常營業程序下可能之最終售價扣除所有預計之銷售費用及完成物業發展所需成本而決定。

### (d) 所得稅

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

### (e) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

### 39. 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及合營企業往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他非流動負債。此等金融工具已披露於相關說明中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：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。集團按財務管理政策及常規來管理該等金融工具之風險，概述如下：

#### (a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約以達至將外匯風險減至最低的目標。本集團的外匯風險主要來自於內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外幣借款作為投資項目的融資。內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及合營企業的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於綜合全面收益表。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外匯借貸，銀行存款及現金之外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇二三年六月三十日，港元對外幣之匯率若升值/貶值百分之十（二〇二二年：百分之十），如其他因素不變，本年度的稅前溢利將減少/增加約港幣三億五千四百萬元（二〇二二年：港幣一億一千六百萬元）。其他全面收益將減少/增加港幣三千一百萬元（二〇二二年：港幣八千三百萬元）。

#### (b) 利率風險

本集團因付息負債及資產所涉及的利率變動影響而導致出現利率風險，部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷。當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，制定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息/定息資金配合本集團業務及投資。

本集團大部分借貸基本上是浮息借款。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 39. 金融風險管理(續)

### (b) 利率風險(續)

於二〇二三年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇二二年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣六億九千二百萬元(二〇二二年：港幣五億六千二百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇二二年財政年度以相同方法作出分析。

### (c) 價格風險

本集團因金融投資按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據於每個年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此類投資之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇二三年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇二二年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣六千萬元及港幣七千一百萬元(二〇二二年：港幣六千五百萬元及港幣一億三千六百萬元)。

### (d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務應收賬項、應收放款、衍生金融工具及銀行與金融機構存款。

本集團的業務應收賬項主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，本集團會審閱各項業務應收賬的可收回金額以確定無法追收金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於綜合財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除說明第35項所述的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大信貸風險之其他擔保。



### 39. 金融風險管理(續)

#### (e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團以分散資金來源及防止重大的再融資活動於同一時期出現來將再融資風險減至最低為目標。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地應付資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債貼現前現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

說明	合同貼現前		一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上		
	賬面值	現金流量總額					
於二〇二三年六月三十日							
業務應付賬項	24	3,259	3,259	3,075	176	8	-
其他應付賬項及應付費用	24	25,394	25,396	21,725	1,942	1,591	138
應付非控股權益	24	1,234	1,234	1,234	-	-	-
租賃負債	24 & 28	3,001	3,286	1,425	430	475	956
銀行及其他借項	23 & 26	125,053	142,386	12,881	35,850	62,011	31,644
其他非流動負債	28	2,642	3,038	-	230	726	2,082
衍生金融工具	19	127	130	81	3	(3)	49
		160,710	178,729	40,421	38,631	64,808	34,869

說明	合同貼現前		一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上		
	賬面值	現金流量總額					
於二〇二二年六月三十日							
業務應付賬項	24	3,237	3,237	2,980	247	10	-
其他應付賬項及應付費用	24	24,215	24,217	20,394	1,897	1,753	173
應付非控股權益	24	1,279	1,279	1,279	-	-	-
租賃負債	24 & 28	1,841	2,002	839	398	200	565
銀行及其他借項	23 & 26	124,931	136,377	18,543	28,594	53,632	35,608
其他非流動負債	28	2,810	3,263	-	225	708	2,330
衍生金融工具	19	4	4	8	(4)	-	-
		158,317	170,379	44,043	31,357	56,303	38,676

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 40. 金融工具之公平價值

### (a) 以公平價值列賬的金融工具

以下列表是指於報告日以公平價值計量本集團的金融工具賬面值，並按三級公平價值架構級別分類如下：

- 第一級： 公平價值為於計量日以活躍市場之可識別資產或負債中未經調整的報價計量。該級別包括所有上市債務證券及上市股本證券，及以活躍市場報價計量部分非上市債務證券。
- 第二級： 公平價值根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量及並不使用重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入數據為未能提供市場資料的數據。
- 第三級： 公平價值使用重大不可觀察的輸入數據計量。此級別包括所有非上市股本證券，除部分非上市股本證券外，其公平價值之計量能以可觀察的市場輸入數據得出或驗證，其級別則可分類為公平價值架構中之第二級別。

於二〇二三年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	12	-	-	12
股本證券	606	-	474	1,080
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	94	-	-	94
股本證券	618	7	315	940
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	118	-	118
遠期外匯合約	-	9	-	9
	1,330	134	789	2,253
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	-	1,620	-	1,620
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	113	-	113
利率掉期	-	14	-	14
	-	1,747	-	1,747

#### 40. 金融工具之公平價值(續)

##### (a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

於二〇二二年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	13	-	-	13
股本證券	645	-	551	1,196
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	32	-	-	32
股本證券	1,323	16	330	1,669
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	507	-	507
遠期外匯合約	-	17	-	17
	2,013	540	881	3,434
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	-	596	-	596
衍生金融工具				
利率掉期	-	4	-	4
	-	600	-	600

年內公平價值架構中第一級，第二級及第三級之間沒有轉撥以及估值技術沒有改變。

##### (i) 第二級公平價值計量使用的估值方法及數據

第二級的跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公平價值是根據各合約的條款及到期日，並已考慮現行利率及掉期交易對手之現時信用狀況以估計未來現金流量貼現至現值計算。

第二級的遠期外匯合約之公平價值是根據報告日金融機構的遠期匯率報價計量。

受公平價值對沖的債券及票據之公平價值是使用相近的金融工具現行市場利率貼現現金流量來計算。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 40. 金融工具之公平價值(續)

### (a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

#### (ii) 第三級公平價值計量使用的估值方法及數據

在第三級的非上市股本證券之公平價值乃按照相關投資的資產淨值，或採用貼現現金流量模式或以參照可比較上市公司之市盈率倍數並經調整相關投資之市場流通性折讓的市場方法來釐定。

年內第三級公平價值計量餘額的變動如下：

	金融資產		總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	
非上市股本證券			
於二〇二一年七月一日	421	306	727
購入	62	42	104
售出	(14)	-	(14)
公平價值的變動確認於			
- 損益	82	-	82
- 其他全面收益	-	(18)	(18)
於二〇二二年六月三十日及七月一日	551	330	881
購入	<b>21</b>	-	<b>21</b>
售出	<b>(10)</b>	-	<b>(10)</b>
公平價值的變動確認於			
- 損益	<b>(88)</b>	-	<b>(88)</b>
- 其他全面收益	-	<b>(15)</b>	<b>(15)</b>
於二〇二三年六月三十日	<b>474</b>	<b>315</b>	<b>789</b>

### (b) 以成本值或攤銷成本列賬的金融資產及金融負債之公平價值

下表呈列集團於報告日以成本值或攤銷成本計量之金融工具賬面值，其公平價值有所不同。

	2023		2022	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	<b>475</b>	<b>478</b>	818	657
長期借項	<b>116,520</b>	<b>113,055</b>	108,478	106,070

債務證券之公平價值是以市場報價計量。長期借項之公平價值為於報告日以現行市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算。

所有其他以成本值或攤銷成本計量之金融工具主要為短期性質或附帶可變利率而按當時市場利率變化重新定價。因此，其賬面值與公平價值相當接近。

## 41. 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續提供回報給股東時維持謹慎的財務槓桿水平。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行存款及現金。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年末淨債項與股東權益比率如下：

	2023	2022
銀行借款	86,236	82,820
債券及票據	38,817	42,111
總借款	125,053	124,931
減：銀行存款及現金	(15,280)	(20,323)
淨債項	109,773	104,608
股東權益	602,055	601,946
淨債項與股東權益比率	18.2%	17.4%

## 42. 比較數字

部分比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

## 43. 綜合財務報表通過

載於第一百七十五至二百四十四頁之綜合財務報表於二〇二三年九月七日獲董事局通過。

## 主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二三年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

除特別註明外，下列之主要附屬公司均在香港註冊及經營、為非上市公司及由本公司間接持有。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	73.54	提供數據中心、設施管理及 增值服務、系統之安裝及 保養服務	233,905,733
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	72.88	電訊系統經營	110,646,460
新鴻基地產代理有限公司	6	100	資產及項目管理服務	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	7	100	投資控股	2,472,515,162
飛騰財務有限公司	6	100	財務	200
忠誠財務有限公司	6	100	借貸融資	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	6	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	6	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	6	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	90,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100	樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	5,500,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	6	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註9) 9,999,998
萊利國際有限公司		100	酒店經營	2
Access Orient Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Advance Vision Enterprises Limited		100	地產投資	2
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Annadale Development Limited		100	地產貿易及投資	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	1美元
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	100美元
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2
北京新城廣場房地產有限公司	5c	100	地產投資	9,000,000美元*
北京新東安有限公司	5a	100	地產投資	129,000,000美元*
Best Numbers Limited	1	100	地產投資	1美元
Best Winners Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1美元

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Biliboss Ltd.	1	100	地產投資	1美元
輝強有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Buratto Limited	1	100	地產投資	1美元
Capital Mind Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
紀奧有限公司		100	地產投資及發展	1
昌保有限公司		100	地產發展及投資	1
Champion Dynasty Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
創福集團有限公司		100	地產貿易	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
成都忠捷置業有限公司	5b	91	地產發展	人民幣213,000,000元*
彩榮(香港)有限公司		100	地產發展、貿易及投資	1
City Lion Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
兆盛有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Classic Best Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Classic Success Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Connick Limited	1	100	地產投資	1美元
冠奧投資有限公司		64.30	地產貿易	1
冠和投資有限公司		100	地產貿易及投資	1
Dictado Company Limited		100	地產投資	200
Digital Chance Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Dipende Limited	1	100	地產投資	1美元
Dragon Value Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
宜金發展有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
順通置業有限公司		92	地產貿易及投資	1
Entero Company Limited	8	100	地產投資	200
Even Decade Limited	1	100	地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100	地產投資	2
晶信有限公司		100	地產投資	1
永快有限公司		100	地產投資	2
Evermax Development Limited		100	地產投資及貿易	2
Excellent Chance Limited	1	100	地產投資	1美元
Fast Commerce Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Forever Glory Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100	地產投資及貿易	1美元
福愉有限公司		100	地產投資	2
Fortune Sign Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Fortune Yield Investment Limited		100	地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	5c	100	地產發展及投資	34,000,000美元*
東莞創紀房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	121,000,000美元*
Full Market Limited		100	地產投資	2
富棠置地有限公司	6	100	地產投資	300,000
其異有限公司		100	地產投資	2

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1美元
寶股有限公司		100	地產發展	2
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註9) 999,998
Good Assets Limited		100	地產貿易	1
信裕置業有限公司		100	地產貿易及投資控股	1
忠域有限公司		92	地產貿易及投資	1
Great Assets Global Limited	1	100	地產投資	1美元
建良有限公司		100	地產貿易	1
合統有限公司		100	地產貿易及投資	1
建程有限公司		100	地產投資	1
廣州南沙區慶盛新鴻基地產發展有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣3,000,000,000元*
廣州新天房地產發展有限公司	5b	70	地產發展	人民幣798,000,000元*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	人民幣210,000,000元*
廣州市新城發展有限公司	5b	100	商務服務	人民幣7,400,000,000元
廣州市南站新鴻基地產投資有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣3,700,000,000元
廣州市南站新鴻基地產發展有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣3,700,000,000元
Hambrook Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Harbour Vantage Limited		100	地產貿易	2
Harrison Global Limited	1	100	地產投資	1美元
溢寶有限公司		100	地產發展及貿易	1
Headmaster Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Hero Town Limited	1	100	地產投資	86,500,001美元
豪維有限公司		100	地產投資	1
軒佳投資有限公司		100	地產投資及貿易	5,000
亨匯投資有限公司		100	地產投資及貿易	1
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35	商用航空中心	1,000,000
Hong Kong Sky Deck Limited		100	觀景台	1
宏益(上海)企業發展有限公司	5c, 13	100	地產投資	214,482,000美元*
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200
Incheri Limited	1	100	酒店經營	1美元
Jayan Company Limited		100	地產投資及投資控股	2
國集有限公司		100	地產發展、貿易及投資	1
仲益有限公司		100	地產貿易及投資	1
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Jumbo Pacific Limited		100	地產貿易及投資	1
晶利有限公司		100	地產發展及貿易	2
Joyful Polaris Limited	1	100	地產投資	1美元
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100	地產投資	16,500,000
Kartasun Limited		100	地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	1美元



名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
廣峻投資有限公司		100	地產投資、發展及貿易	1
置堡有限公司	6	100	地產投資	2
Lanecove Enterprise Limited	1	100	地產投資	1美元
Lansmart Limited		100	地產貿易及投資控股	2
利必佳投資有限公司	6	100	地產投資	1,000
Leverson Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
遠健有限公司		100	地產投資及酒店經營	1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Mainco Limited		100	地產發展及貿易	1
Manceton Limited		100	地產投資	2
Market Century Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Market Talent Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
茂東有限公司		100	地產投資	1
Maxwear Limited	1	100	地產投資	1美元
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Mindano Limited		100	地產投資及投資控股	10,000
Morison Limited	1	100	地產投資	1美元
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	6	100	地產投資	15,000,000,000
奧仁有限公司		100	地產投資	1
舉捷有限公司		60	地產投資	10
奧匯有限公司		100	地產投資	1
利宙企業有限公司		100	地產貿易及投資	1
Pacific Gold Limited		100	地產投資、貿易及發展	1
達協投資有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Pawling Limited	1	100	地產投資	1美元
寶崙有限公司		100	地產貿易	1
Pontamell Limited	1	100	地產投資	1美元
Potential Area Limited	1	100	地產投資	1美元
Precise Oceanic Limited	1	100	地產投資	1美元
Profit Richness Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Progress Success Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Protasan Limited		100	地產投資	100
Red Stand Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Riderstrack Development Limited	1	100	地產投資	1美元
Rinnovare Limited	1	100	地產投資	1美元
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
Score Best Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Scott Global Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
森萬有限公司		100	酒店經營	2
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80	地產投資	42,000,000美元*
上海環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	290,500,000美元*

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	90,000,000美元*
上海新鴻基威億房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威京房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威正房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,220,000,000元*
上海新鴻基威萬房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣18,500,000,000元*
上海新中匯房地產有限公司	5c	100	地產投資	18,000,000美元*
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Smithtown Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
日騰有限公司		100	地產投資	2
Speed Wise Limited	6	100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Splendid Sharp Limited		100	地產投資	4
Spring Bliss Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Standard Top Limited		100	地產投資	2
Starry View Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
Sun Carol Company Limited		100	地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100	投資控股	20,000,370
上海新陸二房地產有限公司	5c	100	地產投資	61,355,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	165,000,000美元*
新鴻基國金中心房地產(南京)有限公司	5c	100	地產投資	人民幣721,914,400元*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	5b	90	地產發展及投資	人民幣1,800,000,000元*
Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2,6,12	100	財務	10美元
新地投資(廣州)有限公司	5c	100	投資控股	90,000,000美元*
新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司		100	物業代理及一般代理	1
新鴻基秘書服務有限公司	6	100	秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100	地產投資及管理	(註10) 25,000 (註11) 25,000
Sunfez Company Limited		100	地產投資	200
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
崇啓有限公司		100	地產發展及投資	1
瑞域有限公司		100	地產貿易	1
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	1美元
Time Bliss Limited	1	100	地產投資	1美元
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
高港發展有限公司		100	地產投資及貿易	1
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
交通基建管理有限公司		100	道路管理	70,000,000
True Vantage Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Tuxedos Company Limited		100	地產投資及貿易	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
United Way Investments Limited	4,6	100	商標持有者	1美元
		100		(註9) 83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	6	100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Wealth Capsule Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
寶威國際企業有限公司		92	地產投資及貿易	1
華榮(香港)有限公司		100	地產發展及投資	1
豐譽企業有限公司		100	地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wetland Park Management Service Limited		100	地產投資	2
和茂有限公司		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
宏博投資有限公司		100	地產投資及貿易	1
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
Winter Ranch Limited	1	100	地產投資	1美元
偉城發展有限公司		100	地產發展及貿易	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
一田有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
  2. 在開曼群島註冊成立及在香港經營。
  3. 在百慕達註冊成立及在香港經營。
  4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
  5. 在中華人民共和國成立及經營：
    - a. 合作經營企業
    - b. 合資經營企業
    - c. 外商獨資經營企業
  6. 由本公司直接持有。
  7. 由本公司直接持有11.89%及間接持有88.11%。
  8. 由本公司直接持有50%及間接持有50%。
  9. 可贖回股。
  10. 「A」股。
  11. 「B」股。
  12. 於二〇二三年六月三十日，Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited 發行擔保票據之面值為港幣三百六十六億六千五百萬元(二〇二二年：港幣四百零六億八千四百萬元)，該等票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月(二〇二二年：二〇三二年七月)及平均實際利率為每年百分之二點七三(二〇二二年：百分之二點七一)。
  13. 於二〇二三年六月三十日，宏益(上海)企業發展有限公司發行商業抵押擔保債券之面值為人民幣二十億元，為期十八年，而發行人或持有人有權決定可於發行日起每三年年末贖回該等債券。其利率為每年百分之二點八五及每三年釐定。

## 主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二三年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之合營企業公司。

除特別註明外，下列之主要合營企業公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)			
<sup>+</sup> Altomatic Limited		50		地產投資	普通股
<sup>#</sup> 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
<sup>#</sup> 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
<sup>#</sup> 金彩龍國際有限公司		50		地產發展	普通股
Glorious Concrete (BVI) Limited	4	50		預製件及混凝土製造	普通股
<sup>#</sup> 翠谷工程有限公司		20		垃圾堆填	普通股
<sup>#</sup> 廣州市富景房地產開發有限公司	3	33.33		地產發展及投資	註冊股本
<sup>#</sup> 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6	50		地產投資	註冊股本
<sup>#</sup> 杭州潤鴻置業有限公司	5	40		地產發展	註冊股本
IFC Development Limited	1	50		地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司		25		地產貿易及投資	普通股
<sup>#</sup> 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50		貨倉經營	普通股
信明(香港)有限公司		50		地產投資及發展	普通股
<sup>+</sup> Newfoundworld Investment Holdings Limited	1	26.67		投資控股	普通股
<sup>#</sup> Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	2	50		投資控股	普通股
<sup>+</sup> Ranny Limited		50		地產投資	普通股
<sup>#</sup> River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50		內河貨運碼頭	普通股
<sup>#</sup> Senica International Limited	4	22.50		投資控股	普通股
<sup>#</sup> 上海莘天置業有限公司	3	35		地產發展及投資	註冊股本
盛意發展有限公司		25		地產投資	普通股
<sup>+</sup> Splendid Shing Limited		50		地產投資	普通股
<sup>#</sup> 星際發展有限公司		33.33		地產投資	普通股
<sup>#</sup> 祥寶投資(成都)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
添富利物業有限公司		57.52		地產投資	普通股
<sup>+</sup> Tinyau Company Limited		50		地產投資	普通股
<sup>+</sup> 旋高發展有限公司		50		地產發展及投資	普通股
Vivid Synergy Limited	1	50		投資控股	普通股

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)			
# Wolver Hollow Company Limited			50	地產投資	普通股
+ 施福建業有限公司			33.33	地產貿易	普通股
#+ 佛山市新升房地產開發有限公司	5		50	地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新鋒房地產開發有限公司	5		50	地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新晉房地產開發有限公司	5		50	地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新駿房地產開發有限公司	5		50	地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新昊房地產開發有限公司	5		50	地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新匯房地產開發有限公司	5		50	地產發展	註冊股本
#+ 佛山市新景房地產開發有限公司	5		50	地產發展	註冊股本
#+ 杭州新匯東置業有限公司	3		45	地產發展及投資	註冊股本
#+ 杭州新匯西有限公司	3		50	地產發展及投資	註冊股本

+ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

# 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
  2. 在新加坡成立及經營。
  3. 在中華人民共和國成立及經營之合資經營企業。
  4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
  5. 在中華人民共和國成立及經營之外商獨資經營企業。
  6. 在中華人民共和國成立及經營之合作經營企業。

## 主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二三年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，下列之主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司	業務	股份類別
		持有之應佔 總股本權益 (%)		
<sup>#+</sup> 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	42.14	公共運輸	普通股
<sup>#+</sup> 隆益投資有限公司		29	地產發展及投資	普通股
<sup>#+</sup> 香港駕駛學院有限公司		30	駕駛學院	普通股
<sup>#+</sup> Onluck Finance Limited		35.44	財務	普通股
<sup>#+</sup> Treasure Peninsula Limited		29	財務	普通股

<sup>+</sup> 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

<sup>#</sup> 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

