

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東提交二零二三／二零二四年度之年報。

業績

截至二零二四年六月三十日止之年度（「本財政年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為五十一億七千一百萬港元（二零二二／二零二三：六十億八千八百萬港元）。每股基礎盈利為零點六一港元（二零二二／二零二三：零點七六港元）。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）五億八千萬港元（二零二二／二零二三：重估虧損一億六千三百萬港元），本財政年度集團股東應佔溢利為四十四億零二百萬港元（二零二二／二零二三：五十八億四千九百萬港元）。本財政年度每股盈利為零點五二港元（二零二二／二零二三：零點七三港元）。

末期股息

董事會建議派發本財政年度之末期股息每股四十三港仙。

末期股息將給予在二零二四年十月三十日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二四年四月十七日派發之中期息每股十五港仙，本財政年度每股派息共五十八港仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零二四年十月二十三日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零二四年十一月六日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二四年十二月二日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

本財政年度內，集團應佔物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為八十八億九千三百萬港元（二零二二／二零二三：一百一十九億三千七百萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於本財政年度內完成的住宅單位及車位，包括位於西南九龍的維港滙第二期及第三期和旺角的 ONE SOHO，以及出售於過往財政年度完成的項目餘下住宅單位及車位，包括位於西南九龍的維港滙第一期、成都的信和·御龍山、黃竹坑的揚海、何文田的 St. George's Mansions 及觀塘的凱滙。

本財政年度內，集團推售兩個香港新住宅項目，分別為位於黃竹坑的海盈山（售出百分之六點八）及將軍澳的凱柏峰 III（售出百分之三十四點九）。此外，集團出售於過往推售項目的餘下單位，包括位於何文田的 St. George's Mansions（售出百分之三十六）、西南九龍的維港滙（售出百分之八十六點四）、將軍澳的凱柏峰（售出百分之四十四點八）及旺角的 ONE SOHO（售出百分之九十九點七）。

展望未來，集團將有多個新項目推售，包括位於中環的 ONE CENTRAL PLACE 及元朗的柏瓏 III，這些項目已取得預售樓花同意書。此外，集團預期於二零二四／二零二五財政年度將有另外兩個住宅項目獲發預售樓花同意書，分別為油塘通風樓物業發展項目及日出康城第十三期物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

(二) 土地儲備

於二零二四年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約一千九百五十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十七點五、住宅佔百分之二十八點三、工業佔百分之十點二、停車場佔百分之八及酒店佔百分之六。以土地狀況劃分，發展中物業為五百一十萬平方呎、投資物業和酒店為一千三百二十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百二十萬平方呎。土地儲備足以支持集團未來數年的發展需要。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

本財政年度內，集團從香港特區政府購入兩幅香港地皮及獲市區重建局批出一幅用地的發展權，總應佔樓面面積為八十萬六千一百五十平方呎。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
香港 九龍啟德 第2A區2號地盤及3號地盤 新九龍內地段第6590號	住宅／ 商業	50%	496,139
香港 九龍九龍城 盛德街／馬頭涌道發展項目	住宅／ 商業	合作發展	228,205
香港 新界大嶼山 長沙東涌道 丈量約份第332約地段第722號	住宅	100%	81,806
			806,150

(三) 物業發展

本財政年度內，集團取得以下香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
維港滙 第二期及第三期 香港九龍 西南九龍 荔盈街 8 號	住宅	29.25%	184,614

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
ONE SOHO 香港九龍 旺角 山東街 32B 號	住宅	合作發展	67,311
朗壹廣場 香港新界元朗 康業街 8 號	商業	100%	497,620
			749,545

中國內地方面，集團在本財政年度內完成了位於前海的可可苑。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
可可苑 中華人民共和國 深圳市南山區 前海深港合作區 杜鵑巷一號	住宅／ 商業	50%	252,412

(四) 租賃活動

本財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為三十五億五千萬元（二零二二／二零二三：三十五億零五百萬元），按年上升百分之一點三。總租金收益增加主要因為商舖營業額租金上升、住宅物業和工業物業的出租率改善及新物業貢獻增加。本財政年度淨租金收益為二十九億一千萬元（二零二二／二零二三：二十九億八千六百萬港元），按年下降百分之二點五。儘管總租金收益上升，但淨租金收益減少，主要是由於香港特區政府先前給予的政府收費豁免／寬減終止，以及為維持物業質素而增加的維修及保養費用。

集團於本財政年度投資物業組合整體出租率為百分之九十點八（二零二二／二零二三：百分之九十一點二），較去年同期下降零點四個百分點。在投資物業組合中，住宅物業錄得增幅，出租率上升四點八個百分點至百分之八十六點八（二零二二／

二零二三：百分之八十二），其次是工業物業，出租率上升二點三個百分點至百分之九十（二零二二／二零二三：百分之八十七點七），寫字樓物業和商舖物業的出租率則分別為百分之八十六點五（二零二二／二零二三：百分之八十六點六）及百分之九十三點五（二零二二／二零二三：百分之九十五）。

年內市場環境仍然不穩定。二零二三年初通關後雖帶動訪港旅客數目，但人數尚未恢復至疫情前的水平。中國內地遊客的消費模式顯著改變，與傳統購物相比，他們對體驗活動更有興趣，從而重塑香港零售格局。為應對市場轉變，集團把握香港特區政府有效振興旅遊業的活動和措施，推出針對性的市場推廣和宣傳活動，吸引顧客到我們的商場消費。集團與租戶和業務合作夥伴加強合作推出獨特獎賞予顧客，例如免費機票、免費電影戲票以及使用指定付款方式的特別購物優惠。這些推廣合作不但增強消費體驗，為顧客提供額外價值，而且還加強我們的會員忠誠計劃「S+ REWARDS」。這些以客為本的措施有助我們穩定旗艦商場客流量。

部分企業採用混合工作模式，加上辦公空間供應過剩及需求減少，寫字樓物業租賃受壓，集團繼續專注保持現有出租水平。為此，我們採取一系列舉措，包括租賃重組、提供額外優惠以提高租戶體驗和滿意度，以及延長提供靈活性租賃方案，互惠互利。雖然面對短期挑戰，但香港預計將受惠於中央政府對持續經濟整合的支持，大灣區相關城市的經濟持續擴張有利香港發展。香港特區政府推出輸入人才計劃非常成功，申請反應熱烈，突顯香港對人才和企業發展的吸引力。商業活動和辦公空間需求預計逐漸回復正常水平，中國內地企業租賃需求將會復甦。透過這些計劃帶動改善基礎設施，加上我們的投資物業組合配備頂尖建築規格和獲認證的環保配套，將能夠吸引追求可持續發展和優質辦公空間的租戶。

於二零二四年六月三十日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千三百二十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三、工業佔百分之十一點九、停車場佔百分之十一點九、酒店佔百分之九及住宅佔百分之四點二。

（五）酒店

本財政年度內，集團酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為十五億二千七百萬港元，去年為十三億七千六百萬港元，經營溢利為四億八千七百萬港元（二零二二／二零二三：四億五千一百萬港元）。

於本財政年度，香港旅遊業穩步復甦，自二零二三年初通關後入境旅客人數顯著增加。香港特區政府積極推出措施和活動，有效刺激經濟活動和旅遊業。根據香港旅

遊發展局數據，訪港旅客人數顯著增加，在二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日期間，旅客人數接近四千二百三十萬人次，而去年為一千三百四十萬人次。在中央政府利好政策的支持下，包括個人遊計劃擴展至五十九個城市，以及從二零二四年七月起提高內地旅客免稅額，酒店業務有望進一步改善。這些措施預計將吸引更多中國內地旅客，從而進一步惠及酒店業。我們在新加坡和悉尼業務持續取得令人鼓舞的成績，特別是在與環球活動相關的月份，海外酒店平均房價已超過疫情前水平。

儘管本財政年度業績有所改善，集團繼續對經濟環境波動及消費者喜好轉變保持警惕。面對通貨膨脹，管理層繼續關注控制成本，同時積極制定新策略，提高酒店服務品質和效率，確保客人在入住期間得到愉悅體驗。受惠於大型活動、金融峰會以及舉辦本地宴會令商務和休閒旅客逐漸增加，香港港麗酒店的人住率和房價均有所上升。香港富麗敦海洋公園酒店的需求增加，尤其是在夏季和節慶期間，隨著舉辦更多活動和婚禮，其餐飲業績有所改善。香港遨海酒店於二零二三年九月重開，採用新商業和營運策略，成功吸引新客源並取得滿意的人住率和房價。

於二零二四年六月三十日，集團旗下酒店有新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港富麗敦海洋公園酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

（六）中國內地業務

二零二四年七月，中央委員會第三次全體會議公布國家未來五年及以後全面發展的長遠及全面規劃，該藍圖重申國家進一步全面深化改革開放。透過經濟和金融政策指令提供路線圖，聚焦公共福利、醫療保健、生態保護、社會治理、國家安全和黨領導等重大目標。計劃包括未來五年內實施的三百多項改革措施，短期刺激措施將帶動經濟增長，長期重點圍繞擴大內需、加速高新技術產業發展並促進可持續增長。

於二零二四年六月三十日，集團在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約三百五十萬平方呎，當中約二百萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目主要有三個，包括位於大灣區前海的商業發展用地（佔百分之三十權益）、漳州的信和·御龍天下第四期（全資擁有）及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二三年六月三十日止之年報並無其他重大轉變。

財務

集團財政狀況維持穩健。於二零二四年六月三十日，集團在附屬公司層面擁有現金及銀行存款四百六十四億一千七百萬港元。扣除借貸總額八億三千二百萬港元，集團於二零二四年六月三十日擁有淨現金四百五十五億八千五百萬港元。集團錄得淨現金，因此以淨債項與本公司股東應佔權益比率計算之資產負債率並不適用。集團全部借貸於一至兩年內償還及以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百零三億四千四百萬港元及一千六百五十七億九千萬港元。於二零二四年六月三十日，本公司股東應佔集團賬面淨值為每股十九點一七港元（於二零二三年六月三十日為每股十九點八七港元）。

於二零二四年六月三十日，集團全部債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為美元、人民幣及新加坡元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

顧客服務

集團致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，集團致力以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

可持續發展

集團致力建構更美好生活，透過三大相輔相成的元素－「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」，將可持續發展融入業務各層面。我們致力為持份者和社區創造長遠環境、社會及管治價值，與社會同心發展。集團按全球報告倡議組織(GRI)標準、《香港聯合交易所有限

公司證券上市規則》附錄 C2《環境、社會及管治報告指引》的最新要求、世界經濟論壇《持份者資本指標》及可持續發展會計準則委員會(SASB)有關房地產行業的標準發表年度《可持續發展報告》，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及舉措。《可持續發展報告》同時參照了氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)及《聯合國全球契約》十項原則編製。此外，我們於報告中與自然相關的表現披露，則參考了自然相關財務信息披露工作組(TNFD)框架。《可持續發展報告》亦同時參照國際可持續準則理事會(ISSB)的《國際財務報告準則(IFRS)S1 號－可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告準則(IFRS)S2 號－氣候相關披露》標準編寫。

本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

我們參與了多項環境、社會及管治評級，並為我們於可持續發展的努力得到認可感到榮幸。本財政年度內，信和置業獲《時代》雜誌和 Statista 評為二零二四年全球最可持續發展企業之一。此外，信和置業連續第二年獲 Corporate Knights 評為全球可持續發展企業一百強之一，繼續成為香港首間及唯一入選的地產發展商。信和置業亦獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數的成份股，並入選標普全球《可持續發展年鑑 2024》。與此同時，信和置業在 MSCI 環境、社會及管治指數中獲「AA」評級，及於二零二三年全球房地產可持續標準(GRESB)房地產評估中，獲頒發五星級別。信和置業獲 Sustainalytics 評級為「亞太區域 ESG 最高評級企業」，也於二零二三年 CDP 氣候變化評分中獲得「A-」級。信和置業亦獲納入「恒生可持續發展企業基準指數」成份股，並獲「AA+」評級，及於「粵港澳大灣區企業可持續發展指數」獲評為十強（前驅者）。

環境、社會及管治獎項

集團在「聯合國可持續發展目標香港成就獎 2023」中獲頒大獎，肯定了集團致力推動環境、社會及管治和可持續發展的努力。此外，信和置業於「香港環境、社會及管治報告大獎 2023」的「最佳 ESG 報告獎（大市值）」、「最佳 GRI 報告獎」、「卓越碳中和獎」及「GRESB X HERA 卓越房地產獎（發展基準指標）」中獲得大獎。另外，集團於「2023 年度環保建築大獎」獲頒「綠建領導先鋒大獎」。

管治

信和置業加入國際財務報告準則(IFRS)可持續發展聯盟，成為首批參與地產發展商之一，亦是首批成為自然相關財務信息披露工作組(TNFD)早期採用者之一，展現我們對保護自然生態系統抗禦力的承諾。

綠色生活

集團致力應對氣候變化。本財政年度內，信和置業獲科學基礎目標倡議組織認證其短期科學基礎目標。科學基礎目標倡議組織根據最新的氣候科學指引，為企業和金融機構就《巴黎氣候協定》制定的減少溫室氣體排放目標提供清晰的路線圖。

「活化珊瑚行動」計劃旗下珊瑚保育設施「活化珊瑚中心」啟用，修復獲拯救的珊瑚碎片，繼續保護生物多樣性，是計劃重要的里程碑。公眾可於「活化珊瑚中心」參與導賞活動、互動STEAM體驗及各種教育活動。中心至今已接待超過二千八百名本地和國際訪客。此外，已有超過二百八十塊獲拯救的珊瑚碎片被移植到斐波洲，冀修復香港南部海域的珊瑚礁。

集團明白多元共融的重要性，推出「信和女性連繫計劃」，連繫不同年齡、職位及背景的女性員工。計劃提供一系列有益身心的活動，包括冥想修練、農務工作坊、講座以及女性領袖及員工的師友計劃。信和置業亦為香港首批獲得《女性職場指數》僱主金獎認證的地產發展商並成為《聯合國婦女賦權原則》的全球簽署企業成員。

我們積極支持與我們有相同願景、致力服務支援少數族裔的機構。集團與非政府教育機構匯成教育(IBEL)合作，舉辦教育及文化體驗的活動，助有社會及經濟需要的兒童融入社區。集團亦繼續支持年度匡智慈善跑樓梯大賽，為匡智會籌募經費，加深公眾對不同能力人士的認識。

創新構思

集團積極於旗下管理物業融入可持續發展元素。新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店獲全球可持續旅遊委員會(GSTC)的酒店行業標準認證。新加坡富麗敦酒店成為新加坡首座獲得此殊榮的歷史建築酒店。此外，香港富麗敦海洋公園酒店成為香港及中國內地首間榮獲「WELL建築標準™」金級認證的酒店。

集團一直致力支持香港整體創新科技生態系統發展，並在位於北部都會區的朗壹廣場設立全新「信和創意研發室」(Sino Inno Lab)，繼續提供驗證創新意念及科技的「沙池」平台，同時啟動The Spark為創科人才提供開放的交流平台及軟着陸中心，憑藉北部都會區的樞紐優勢，促進與大灣區初創企業的聯繫。

心繫社區

自二零零八年起，「信和友心人」一直致力在香港各區與基層家庭建立聯繫。計劃鼓勵員工及其親友參與由我們和社區夥伴合作舉辦的義工活動。「信和友心人」與七家社區夥伴合作，於中秋佳節送贈超過二千份節日禮物包及月餅予居住於大角咀、深水埗、秀茂坪、葵涌及屯門的基層家庭。另外，「信和友心人」早前探訪基層家庭、獨居長者、板間房及天台屋住戶，同慶新春佳節。

集團與黃廷方慈善基金合作，支持由香港特區政府牽頭推動的深水埗「社區客廳計劃」。共享空間對於增強「劏房」戶的社區歸屬感、改善居住環境以及凝聚社區互助精神發揮著至關重要的作用。

此外，集團與黃廷方慈善基金支持由房屋局牽頭、位於青龍頭的過渡性房屋項目「普綠軒」，

旨在紓緩基層家庭的短期住屋需要。項目提供多項揉合促進身心健康元素的設施，更特別為住戶子女提供助學金，幫助學生更全面發展。

展望

儘管疫情陰影逐漸消退，但全球經濟仍面臨壓力，包括利率持續高企、通脹持續以及地緣政治緊張局勢拖慢復甦步伐。消費者和企業審慎的支出和投資模式反映當前經濟挑戰。面對這些不斷變化的市場狀況，企業必須迅速應對新的營運格局，保持競爭力。

二零二四年七月，中共十八屆三中全會通過決議，進一步全面深化改革並推動現代化建設。這份策略文件概述深化改革的框架，為國家經濟和社會長期發展策略指明方向。審議重點在於裝備中國有效應對環球複雜格局，並以現代化為目標促進經濟轉型，包括推出更多短期刺激措施帶動經濟增長。長遠而言，注重提高內需和推動高科技產業，以實現可持續發展。這次重要會議重申，改革和持續開放繼續是政策議程核心，突顯了利用市場機制提高資源配置效率的重要性。

中央政府堅定支持香港經濟發展，發揮「一國兩制」獨特優勢。為積極回應香港特區政府倡議，中央政府於二零二四年三月和五月擴大個人遊計劃，讓內地五十九個城市（包括所有省會城市）的居民更靈活和便利地以香港作為旅遊目的地，體驗其獨特吸引力。此外，自二零二四年七月起，內地旅客自香港進境內地攜帶行李物品的免稅額由五千元人民幣提高至一萬二千元人民幣，連同口岸進境免稅店購物金額，累計免稅額合共一萬五千元人民幣。進一步完善個人遊計劃及擴大免稅額有利香港經濟發展，惠及各旅遊相關行業。

香港特區政府一直積極加強人才入境計劃，吸引內地和海外人才，截至二零二四年六月底已收到逾三十二萬份申請，反應踴躍，當中超過百分之六十已獲批，約十三萬名人才已來港定居，特別是高端人才通行證計劃，吸引年齡中位數為三十五歲和月入中位數為五萬港元人士。引進技術專才不僅推動經濟增長和競爭力，還增加住屋需求，刺激本地樓市，這些舉措鞏固香港作為充滿活力的國際大都會的地位。

香港特區政府於二零二四年二月二十八日宣布改變政策以支持住宅物業市場，隨著所有住宅物業需求管理措施撤銷，交易活動顯著增加。取消額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅令交易量激增，有助穩定樓價。二零二四年首六個月，一手買賣交易數目為九千四百一十九宗，增幅顯著，是二零二三年全年總買賣交易數目百分之八十七點六。儘管近期交易量有所調整，集團仍保持謹慎樂觀。預期人才湧入、租金回報率上升以及今年稍後有機會減息，有望支持住宅物業需求並增強買家信心，這些積極的市場趨勢為香港地產市場帶來樂觀前景。

集團在可持續發展進程上繼續進展，並致力「建構更美好生活」。集團旗下項目維港匯、ONE

SOHO 及揚海在「第十二屆建造及裝修業優秀大獎」獲獎，肯定物業質素、設施、交樓及管理服務，以及恒毅環衛服務有限公司榮獲「優質承辦商」。我們亦榮幸信和置業獲《時代》雜誌和 Statista 評為二零二四年全球最可持續發展企業之一、獲 Corporate Knights 評為全球可持續發展企業一百強之一、獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數成份股及標普全球《可持續發展年鑑2024》。這些認可再次肯定信和置業在推行可持續商業實踐和致力維護環境、社會和企業管治披露透明度方面的持續努力。

集團將在不斷變化的宏觀經濟環境中保持警惕和應對能力。穩健基礎、追求卓越、堅持誠信和可持續發展、提高生產力和效率至關重要，加上持續審慎的財務管理，有助應對挑戰和把握機遇。

員工與管理層

鄧永鏞先生於二零二四年四月一日退休，鄧先生自二零二零年一月服務董事會，本人衷心感謝鄧先生於在任期間所作出之貢獻。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零二四年八月二十七日

信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

全年業績

本集團截至二零二四年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	2	8,765	11,881
銷售成本		(2,933)	(4,180)
直接費用		(2,411)	(2,312)
毛利		3,421	5,389
投資物業公平值變動		(193)	179
其他收益及其他利益或虧損		(302)	20
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(8)	5
行政費用		(878)	(901)
其他營運費用		(206)	(228)
財務收益		2,340	1,391
財務成本		(94)	(96)
減：已撥充成本之利息		51	55
財務收益淨額		2,297	1,350
應佔聯營公司業績	3	466	323
應佔合營企業業績	4	173	604
除稅前溢利	5	4,770	6,741
所得稅項	6	(519)	(861)
本年度溢利		4,251	5,880
應佔溢利：			
本公司股東		4,402	5,849
非控股權益		(151)	31
		4,251	5,880
中期股息每股 15 港仙 (二零二三年：15 港仙)		1,280	1,209
擬派發末期股息每股 43 港仙 (二零二三年：43 港仙)		3,719	3,514
每股盈利（賬目所示之每股盈利）— 基本	7(a)	0.52 港元	0.73 港元
每股盈利（每股基礎盈利）— 基本	7(b)	0.61 港元	0.76 港元

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年六月三十日止年度

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
本年度溢利	<u>4,251</u>	<u>5,880</u>
其他全面收益		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具公平值變動	<u>36</u>	<u>16</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	-	(35)
換算海外地區業務之匯兌差額	(51)	(464)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具公平值變動	<u>2</u>	<u>(1)</u>
	<u>(49)</u>	<u>(500)</u>
本年度其他全面收益	<u>(13)</u>	<u>(484)</u>
本年度全面收益總額	<u>4,238</u>	<u>5,396</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	4,389	5,365
非控股權益	(151)	31
	<u>4,238</u>	<u>5,396</u>

綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		66,289	66,007
酒店物業		1,641	1,681
物業、廠房及設備		149	142
使用權資產		1,114	1,177
投資聯營公司權益		16,704	17,077
投資合營企業權益		6,638	6,478
股本權益及債務工具		1,241	1,192
借予聯營公司款項		4,020	3,995
借予合營企業款項		9,027	10,433
長期應收貸款		3,076	3,439
遞延稅項		10	8
		<u>109,909</u>	<u>111,629</u>
流動資產			
發展中物業		9,403	9,433
已完成物業存貨		6,401	6,947
酒店存貨		6	9
股本權益及債務工具		13	8
應收聯營公司款項		2,378	2,256
應收合營企業款項		3,567	3,096
應收非控股權益款項		14	32
應收貿易賬款及其他應收	8	2,010	1,757
長期應收貸款之本期部分		223	110
可收回稅款		3	61
定期存款及有限制銀行存款	9	44,610	41,139
銀行存款及現金	9	1,807	2,793
		<u>70,435</u>	<u>67,641</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	10	4,391	5,059
租賃負債		20	41
合約負債		113	827
應付聯營公司款項		797	827
應付非控股權益款項		1,660	1,672
應付稅項		837	1,344
銀行借貸 — 於一年內到期		-	1,132
		<u>7,818</u>	<u>10,902</u>
流動資產淨額		<u>62,617</u>	<u>56,739</u>
資產總值減流動負債		<u>172,526</u>	<u>168,368</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零二四年六月三十日

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
資本及儲備		
股本	64,287	60,441
儲備	101,503	101,908
本公司股東應佔權益	165,790	162,349
非控股權益	526	756
權益總額	166,316	163,105
非流動負債		
銀行借貸 — 到期日超過一年	832	832
租賃負債	2	15
遞延稅項	2,757	2,684
聯營公司提供之借款	1,618	1,600
非控股權益提供之借款	1,001	132
	6,210	5,263
	172,526	168,368

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則與香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港《公司條例》規定之適當披露而編製。本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算。

於年度業績初步公布中載有有關截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報告書須披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662（3）條及附表6第3部分之要求遞交截至二零二三年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處，及將會於適當時間遞交截至二零二四年六月三十日止年度之財務報告書。

本公司之核數師已就本公司及其附屬公司（「本集團」）兩個年度之財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406（2）條、第407（2）或（3）條所指之聲明。

本年度強制性生效之新及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，就編製綜合財務報告書，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二三年七月一日或之後開始之年度期間生效之新及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計政策、會計估計及差錯之變動：會計估計之定義
香港會計準則第1號之修訂及 香港財務報告準則實務公告 第2號之修訂	財務報告書之呈列及作出重要性判斷：會計政策之披露
香港會計準則第12號之修訂	所得稅：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第12號之修訂	所得稅：國際租稅變革－支柱二規則範本

於本年度應用新及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期及前期之財務狀況及表現及／或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

1. 編製基準 — 續

香港會計師公會就取消強積金—長期服務金對沖機制之會計影響之新指引

於二零二三年七月，香港會計師公會公布香港取消強積金—長期服務金對沖機制之會計影響，就有關對沖機制及取消該機制提供會計指引。為了更能反映取消對沖機制之實質內容，本集團已更改其與長期服務金負債相關之會計政策，並已追溯採用上述香港會計師公會指引。隨著修訂條例生效，停止採用香港會計準則第 19 號「僱員福利」第 93(b) 段中之可行權宜方法導致於二零二二年六月對迄今產生之服務成本及當期服務成本之相應影響、利息費用及截至二零二四年六月三十日止年度精算假設變動產生之重新計量影響進行追加損益調整，並對長期服務金負債之比較賬面值進行相應調整。然而，追加損益調整之數額並不重大，故本集團於本綜合財務報告書之比較資料不予重列。

2. 營運分部

本集團之營運分部呈報為六個營運分區 — 物業銷售、物業租賃、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者（即本公司董事）呈報之計算準則。主要營運決策者鑑別之營運分部並無合計於本集團之可呈報分部內。

分部業績

截至二零二四年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 百萬港元	業績 百萬港元	應佔收入 百萬港元	應佔業績 百萬港元	分部收入 百萬港元	分部業績 百萬港元
物業銷售	3,580	278	6,133	524	9,713	802
物業租賃	2,784	2,261	788	667	3,572	2,928
	6,364	2,539	6,921	1,191	13,285	3,730
物業管理及其他服務	1,304	227	121	12	1,425	239
酒店經營	953	368	574	119	1,527	487
證券投資	64	64	-	-	64	64
財務	80	80	8	8	88	88
	8,765	3,278	7,624	1,330	16,389	4,608

截至二零二三年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 百萬港元	業績 百萬港元	應佔收入 百萬港元	應佔業績 百萬港元	分部收入 百萬港元	分部業績 百萬港元
物業銷售	6,996	2,230	5,062	815	12,058	3,045
物業租賃	2,746	2,341	783	667	3,529	3,008
	9,742	4,571	5,845	1,482	15,587	6,053
物業管理及其他服務	1,176	239	115	13	1,291	252
酒店經營	877	375	499	76	1,376	451
證券投資	38	38	-	-	38	38
財務	48	48	7	7	55	55
	11,881	5,271	6,466	1,578	18,347	6,849

計量

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用及其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動及若干財務收益淨額。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用及其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務收益／（成本）淨額及所得稅項。

2. 營運分部 — 續

除稅前溢利之對賬

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
分部溢利	4,608	6,849
投資物業公平值變動	(193)	179
其他收益及其他利益或虧損	(308)	12
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(8)	5
行政費用及其他營運費用	(932)	(1,000)
財務收益淨額	2,294	1,347
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	51	439
— 投資物業公平值變動	(412)	(374)
— 行政費用及其他營運費用	(272)	(277)
— 財務收益／（成本）淨額	289	(130)
— 所得稅項	(347)	(309)
	(691)	(651)
除稅前溢利	4,770	6,741

截至二零二四年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 147 百萬港元（二零二三年：93 百萬港元）並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照涉及之對手協定之成本加邊際利潤基準計算。

地域資料

本集團於四個主要地區進行業務 — 香港、中國內地、新加坡及澳洲。

本集團按業務地區劃分之來自外間客戶之收入與應佔聯營公司及合營企業收入與按資產地區劃分之非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項）詳述如下：

	本公司及其附屬公司 之來自外間之收入		應佔聯營公司 及合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
中國內地及香港	7,724	10,907	7,422	6,279	87,590	87,659
新加坡及澳洲	1,041	974	202	187	4,945	4,903
	8,765	11,881	7,624	6,466	92,535	92,562

3. 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少232百萬港元（二零二三年：208百萬港元）已確認於聯營公司之損益表內。

4. 應佔合營企業業績

本集團應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少180百萬港元（二零二三年：166百萬港元）已確認於合營企業之損益表內。

5. 除稅前溢利

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
除稅前溢利已扣除／（計入）下列項目：		
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	95	90
出售物業成本	2,933	4,180
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之 折舊（包括於行政及其他營運費用內）	160	198
酒店物業撇銷	-	3
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	16	16
政府補貼		
— 與二零一九年冠狀病毒病相關	-	(7)
— 其他	(6)	(8)

6. 所得稅項

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
稅項支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備	337	598
以往年度超額撥備	(3)	-
	<u>334</u>	<u>598</u>
海外稅項		
本年度撥備	99	105
以往年度不足撥備	2	58
於中國內地之土地增值稅	14	42
	<u>115</u>	<u>205</u>
	<u>449</u>	<u>803</u>
遞延稅項	70	58
	<u>519</u>	<u>861</u>

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首2百萬港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2百萬港元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合該兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利，將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。本集團考慮實行兩級制利得稅率制度對綜合財務報告書之數額並不重大。於兩個年度內，香港利得稅按稅率16.5%計算。

新加坡及中國內地附屬公司之稅項按相關國家現行適當稅率徵收。稅率於新加坡為17%及於中國內地為25%（二零二三年：於新加坡為17%及於中國內地為25%）。

7. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>4,402</u>	<u>5,849</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>8,402,430,904</u>	<u>7,936,409,998</u>

7. 每股盈利 — 續

(a) 賬目所示之每股盈利 — 續

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 5,171 百萬港元（二零二三年：6,088 百萬港元），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於年內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

溢利之對賬如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>4,402</u>	<u>5,849</u>
投資物業公平值變動	193	(179)
相關遞延稅項之影響	(10)	(3)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	232	208
— 相關遞延稅項之影響	(1)	(3)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	180	166
— 相關遞延稅項之影響	(9)	(10)
	<u>585</u>	<u>179</u>
非控股權益應佔數額	(5)	(16)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	<u>580</u>	<u>163</u>
於年內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	1	3
一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現 公平值收益	<u>188</u>	<u>73</u>
	<u>769</u>	<u>239</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>5,171</u>	<u>6,088</u>

8. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務。應收租金乃由租戶預先繳納。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
即期或 30 日內	169	183
31 – 60 日	23	16
61 – 90 日	15	9
超過 90 日	74	68
	<u>281</u>	<u>276</u>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）74百萬港元（二零二三年：68百萬港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障及並無考慮作出預期信貸虧損。

9. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二四年六月三十日，定期存款 1,632 百萬港元（二零二三年：2,144 百萬港元）已抵押予銀行發出金融承擔予本公司之若干附屬公司、聯營公司及合營企業。結餘包括託管人持有之現金 843 百萬港元（二零二三年：1,467 百萬港元），僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

有限制銀行存款 24 百萬港元（二零二三年：23 百萬港元）乃存放於銀行以提供擔保予建築合同之存款。

10. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二四年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款116百萬港元（二零二三年：144百萬港元）。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
1 – 30 日	64	85
31 – 60 日	13	28
61 – 90 日	9	2
超過 90 日	30	29
	<u>116</u>	<u>144</u>

11. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司及合營企業 之銀行貸款融資		
— 已動用	7,777	7,073
— 未動用	1,521	3,019
	<u>9,298</u>	<u>10,092</u>

於二零二四年及二零二三年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

12. 承擔

於二零二四年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
已簽約	82	42
已授權但尚未簽約	-	-
	<u>82</u>	<u>42</u>

於二零二四年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
已簽約	301	85
已授權但尚未簽約	5	25
	<u>306</u>	<u>110</u>

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零二四年十月二十三日(星期三)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零二四年十月十八日(星期五)至二零二四年十月二十三日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零二四年十月十七日(星期四)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。二零二四年十月三十日(星期三)辦公時間結束時為擬派末期股息之記錄日期。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將由二零二四年十月二十九日(星期二)至二零二四年十月三十日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零二四年十月二十八日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了以《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄 C1 (「《企業管治守則》」) 第二部分的原則及守則條文為基礎而制訂的自身企業管治守則。本公司亦已在本財政年度內遵守載於《上市規則》《企業管治守則》的所有守則條文，惟(i)主席及行政總裁的角色並無區分，及(ii)本公司所有獨立非執行董事均於董事會在任超過九年。

主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直行之有效，能協助董事會完滿履行職責。此外，四位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

本公司所有四位獨立非執行董事均於董事會在任超過九年。根據《上市規則》《企業管治守則》第二部分之守則條文第B.2.4(b)條，本公司須於應屆股東周年大會上委任一名新的獨立非執行董事。獨立非執行董事之獨立性已於本財政年度內按照適用之《上市規則》進行了評估。經考慮獨立非執行董事之獨立性確認書、彼等之技能、知識、專業素養及經驗，以及彼等於過往年度作為獨立非執行董事付出的貢獻，董事會（包括其提名委員會）認為(a)現任獨立非執行董事之較長任期並未影響彼等為董事會提供獨立、平衡及客觀意見的能力，反之，彼等因長期任職對本集團業務及營運有著深入了解，可提供不偏不倚的意見及針對性的建議，有利於促進董事會成員之間的溝通；(b)彼等對獨立非執行董事職責的擔當、寶貴的商務經驗、知識及專業素養一直為董事會之寶貴資產，並可一如既往地促進董事會內部分享不同觀點，以及開創新的想法和業務策略；及(c)所有現任獨立非執行董事符合《上市規則》第3.13條有關獨立性的要求。儘管目前董事會並無委任新的獨立非執行董事之安排，但將持續進行檢討，並適時推選新的或額外的獨立非執行董事。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零二四年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零二四年年報

二零二四年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二四年九月二十七日（星期五）寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
鄭小琮

香港，二零二四年八月二十七日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生及田兆源先生，非執行董事為夏佳理先生及黃敏華女士，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生、王繼榮先生及黃楚標先生。