

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：16 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)

二〇二二/二三年度全年業績

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 ⁽¹⁾ |
| 西九文化區藝術廣場大樓項目 ⁽²⁾ | 寫字樓/商舖 | 100 | 699,000 |
| 觀塘安達巨道對出測量約份第 3 約 地段第 1077 號 | 商場 | 100 | 110,000 |
| 總計 | | | 2,333,000 |

(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 |
| 總計 | | | | 2,066,000 |

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。

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 **VWalk** 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 Millennity 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。

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。

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

○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。

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。

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。

集團透過新閱會支持香港推行STEM教育。新閱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，新閱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。

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 NOVOLAND 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。

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

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二三年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇二二年度之比較數字：

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 | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|---|-------------|-----------------|----------|
| 收入 | 2 | 71,195 | 77,747 |
| 銷售成本 | | (36,737) | (37,906) |
| 毛利 | | 34,458 | 39,841 |
| 其他淨收益 | | 411 | 601 |
| 銷售及推銷費用 | | (4,179) | (4,047) |
| 行政費用 | | (3,145) | (3,033) |
| 營業溢利 | 2 | 27,545 | 33,362 |
| 投資物業之公平價值變動 | | (593) | (2,619) |
| 財務支出 | | (3,053) | (2,116) |
| 財務收入 | | 554 | 369 |
| 淨財務支出 | 3 | (2,499) | (1,747) |
| 所佔業績： | | | |
| 聯營公司 | | 738 | 214 |
| 合營企業 | | 3,331 | 2,576 |
| | 2 | 4,069 | 2,790 |
| 稅前溢利 | 4 | 28,522 | 31,786 |
| 稅項 | 5 | (3,947) | (5,655) |
| 本年度溢利 | | 24,575 | 26,131 |
| 本年度溢利應佔： | | | |
| 公司股東 | | 23,907 | 25,560 |
| 非控股權益 | | 668 | 571 |
| | | 24,575 | 26,131 |
| <i>(以港幣為單位)</i> | | | |
| 公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利) | 6(a) | | |
| 基本及攤薄後 | | \$8.25 | \$8.82 |
| 每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利) | 6(b) | | |
| 基本及攤薄後 | | \$8.24 | \$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)

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 本年度溢利 | 24,575 | 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 | (7,675) | (2,570) |
| — 出售附屬公司之匯兌收益撥回 | - | (229) |
| | (7,675) | (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 | (400) | 627 |
| — 公平價值收益撥入綜合收益表 | (87) | (110) |
| | (487) | 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 | (2) | (25) |
| — 公平價值收益撥入綜合收益表 | - | (6) |
| | (2) | (31) |
| 所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損 | (1,764) | (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 | (211) | (56) |
| 物業、機器及設備撥往投資物業時之重估 | 605 | 49 |
| 所佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益 | (38) | 157 |
| 本年度其他全面虧損 | (9,572) | (3,104) |
| 本年度全面收益總額 | 15,003 | 23,027 |
| 本年度應佔全面收益總額： | | |
| 公司股東 | 14,448 | 22,483 |
| 非控股權益 | 555 | 544 |
| | 15,003 | 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 | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 403,559 | 398,729 |
| 物業、機器及設備 | | 47,168 | 44,955 |
| 聯營公司 | | 7,715 | 7,171 |
| 合營企業 | | 93,639 | 94,221 |
| 金融投資 | | 1,991 | 3,030 |
| 無形資產 | | 5,079 | 5,815 |
| 其他非流動資產 | | 4,057 | 3,996 |
| | | <u>563,208</u> | <u>557,917</u> |
| 流動資產 | | | |
| 供出售物業 | | 211,639 | 207,136 |
| 存貨 | | 497 | 478 |
| 業務及其他應收賬項 | 9 | 14,757 | 21,015 |
| 金融投資 | | 610 | 698 |
| 銀行存款及現金 | | 15,280 | 20,323 |
| | | <u>242,783</u> | <u>249,650</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行及其他借項 | | (7,508) | (15,857) |
| 業務及其他應付賬項 | 10 | (32,288) | (30,204) |
| 已收取售樓訂金 | | (4,162) | (3,039) |
| 應付稅項 | | (9,456) | (13,276) |
| | | <u>(53,414)</u> | <u>(62,376)</u> |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | <u>189,369</u> | <u>187,274</u> |
| 資產總額減流動負債 | | | |
| | | <u>752,577</u> | <u>745,191</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借項 | | (117,545) | (109,074) |
| 遞延稅項負債 | | (23,910) | (25,533) |
| 其他非流動負債 | | (4,326) | (3,840) |
| | | <u>(145,781)</u> | <u>(138,447)</u> |
| 資產淨值 | | | |
| | | <u>606,796</u> | <u>606,744</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 70,703 | 70,703 |
| 儲備金 | | 531,352 | 531,243 |
| 股東權益 | | <u>602,055</u> | <u>601,946</u> |
| 非控股權益 | | 4,741 | 4,798 |
| 權益總額 | | <u>606,796</u> | <u>606,744</u> |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇二三年及二〇二二年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二二年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇二三年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條作出的聲明。

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（「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) 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。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(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 | <u>71,195</u> | <u>29,023</u> | <u>12,186</u> | <u>5,666</u> | <u>83,381</u> | <u>34,689</u> |
| 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 | | <u>20,506</u> | | <u>4,069</u> | | <u>24,575</u> |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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 | <u>77,747</u> | <u>34,595</u> | <u>10,593</u> | <u>4,415</u> | <u>88,340</u> | <u>39,010</u> |
| 其他淨收益 | | 601 | | 50 | | 651 |
| 未分配的行政費用 | | <u>(1,834)</u> | | - | | <u>(1,834)</u> |
| 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 | | <u>(1,747)</u> | | <u>(262)</u> | | <u>(2,009)</u> |
| 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 | | - | | <u>(1,086)</u> | | <u>(1,086)</u> |
| 本年度溢利 | | <u>23,341</u> | | <u>2,790</u> | | <u>26,131</u> |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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。

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|----|---------------|---------------|
| 香港 | 63,512 | 70,865 |
| 內地 | 7,428 | 6,378 |
| 其他 | 255 | 504 |
| | <u>71,195</u> | <u>77,747</u> |

(3) 淨財務支出

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 銀行及其他借項之利息及其他財務支出 | 4,521 | 2,886 |
| 名義非現金利息 | 70 | 58 |
| 租賃負債之財務支出 | 44 | 29 |
| 減：撥作資本性支出之金額 | (1,582) | (857) |
| | <u>3,053</u> | <u>2,116</u> |
| 銀行存款之利息收入 | (554) | (369) |
| | <u>2,499</u> | <u>1,747</u> |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(4) 稅前溢利

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|---------------------|--------|--------|
| 稅前溢利 | | |
| 已扣減： | | |
| 物業銷售成本 | 14,236 | 16,049 |
| 其他存貨銷售成本 | 3,364 | 3,764 |
| 物業、機器及設備折舊 | 2,888 | 2,926 |
| 攤銷 | | |
| 無形資產(包括在銷售成本內) | 736 | 693 |
| 獲取合約成本 | 1,141 | 1,378 |
| 金融資產及合約資產之信貸虧損撥備 | 346 | 180 |
| 租賃支出 | | |
| 短期及低價值資產租賃 | 224 | 243 |
| 可變租賃 | 43 | 48 |
| 僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款) | 10,193 | 9,278 |
| 股權支付 | 20 | 28 |
| 核數師酬金 | 29 | 25 |
| 出售按公平價值計入損益的金融投資虧損 | 61 | 169 |
| 按公平價值計入損益的金融投資之 | | |
| 公平價值虧損 | 85 | - |
| 出售物業、機器及設備虧損 | 10 | 15 |
| 及計入： | | |
| 投資股息收入 | 110 | 139 |
| 投資利息收入 | 72 | 88 |
| 按公平價值計入損益的金融投資之 | | |
| 公平價值收益 | - | 34 |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(5) 稅項

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|--------------|--------------|--------------|
| 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) |
| | <u>2,752</u> | <u>4,023</u> |
| 香港以外稅項 | 1,214 | 1,224 |
| 往年準備之高估 | (28) | (3) |
| | <u>1,186</u> | <u>1,221</u> |
| 本期稅項總額 | <u>3,938</u> | <u>5,244</u> |
| 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 | <u>3,947</u> | <u>5,655</u> |

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。

(6) 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) 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。

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(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：

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 綜合收益表內所示公司股東應佔溢利 | <u>23,907</u> | <u>25,560</u> |
| 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 |
| | <u>179</u> | <u>2,950</u> |
| 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 | <u>10</u> | <u>(2)</u> |
| 扣除遞延稅項後之投資物業 | | |
| 公平價值未變現(收益)/虧損 | (221) | 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 | <u>199</u> | <u>267</u> |
| 投資物業公平價值變動淨額之影響 | <u>(22)</u> | <u>3,169</u> |
| 公司股東應佔基礎溢利 | <u><u>23,885</u></u> | <u><u>28,729</u></u> |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(7) 股息

(a) 應付予公司股東本年度之股息

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|---|---------------|---------------|
| 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 |
| | <u>14,344</u> | <u>14,344</u> |

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

| | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
|--|--------|--------|
| 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 |

(8) 投資物業

(a) 本年度變動情況

| | 已落成 | 發展中 | 總值 |
|-------------|----------------|---------------|----------------|
| 估值 | | | |
| 於二〇二二年七月一日 | 329,556 | 69,173 | 398,729 |
| 添置 | 924 | 13,114 | 14,038 |
| 落成後轉撥 | 13,343 | (13,343) | - |
| 撥自物業、機器及設備 | 942 | - | 942 |
| 出售 | (207) | - | (207) |
| 撥往物業、機器及設備 | (161) | - | (161) |
| 匯兌差額 | (5,873) | (3,316) | (9,189) |
| 公平價值之減少 | (537) | (56) | (593) |
| 於二〇二三年六月三十日 | <u>337,987</u> | <u>65,572</u> | <u>403,559</u> |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

- (b) 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。

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 | |
|------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| | 二〇二三年 | 二〇二二年 | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
| 已落成 | | | | |
| 香港 | 263,266 | 257,947 | 5.1% | 5.1% |
| 內地 | 74,721 | 71,609 | 6.6% | 6.6% |
| | <u>337,987</u> | <u>329,556</u> | | |
| | | | | |
| | 公平價值 (餘值估價法) | | 資本化率 | |
| | 二〇二三年 | 二〇二二年 | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
| 發展中 | | | | |
| 香港 | 33,151 | 27,308 | 3.0%-5.5% | 3.0%-5.5% |
| 內地 | 32,421 | 41,865 | 5.0%-8.8% | 5.0%-8.8% |
| | <u>65,572</u> | <u>69,173</u> | | |

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(9) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十八億一千八百萬元（二〇二二年：港幣八十七億四千四百萬元），其賬齡為：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）。

(10) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣三十二億五千九百萬元（二〇二二年：港幣三十二億三千七百萬元），其賬齡為：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）。

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 | 二〇二二年 |
|-----------------------|--------|---------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 分部收入（包括所佔合營企業及聯營公司） | 83,381 | 88,340 |
| 分部營業溢利（包括所佔合營企業及聯營公司） | 34,689 | 39,010 |
| 可撥歸公司股東基礎溢利 | 23,885 | 28,729 |
| 投資物業淨重估變動之調整 | | |
| 淨重估收益/(虧損) | 221 | (2,902) |
| 出售投資物業已變現之重估收益 | (199) | (267) |
| 淨重估變動之影響 | 22 | (3,169) |
| 可撥歸公司股東溢利 | 23,907 | 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 | 二〇二二年 | 二〇二三年 | 二〇二二年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 物業銷售 | | | | |
| 香港 | 23,866 | 32,878 | 8,474 | 14,832 |
| 內地 | 5,250 | 2,525 | 2,825 | 1,015 |
| | 29,116 | 35,403 | 11,299 | 15,847 |
| 物業租賃 | | | | |
| 香港 | 17,738 | 17,551 | 13,249 | 13,207 |
| 內地 | 5,843 | 6,575 | 4,648 | 5,515 |
| 新加坡 | 741 | 684 | 564 | 528 |
| | 24,322 | 24,810 | 18,461 | 19,250 |
| 酒店業務 | 4,215 | 3,071 | 161 | (429) |
| 電訊 | 6,763 | 6,957 | 702 | 744 |
| 運輸基建及物流 | 7,899 | 7,136 | 1,587 | 1,215 |
| 數據中心業務 | 2,346 | 2,086 | 1,171 | 1,044 |
| 其他業務 | 8,720 | 8,877 | 1,308 | 1,339 |
| 分部總額 | 83,381 | 88,340 | 34,689 | 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 **NOVOLAND** 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 **灕景** 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。

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 | 2.8% | 3.0% |
| 浮息率 | 3.6% | 1.7% |
| 加權平均利率 | <u>3.3%</u> | <u>2.2%</u> |

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 | 7,508 | 6% | 15,857 | 13% |
| 一年後及兩年內 | 31,999 | 26% | 26,505 | 21% |
| 兩年後及五年內 | 57,595 | 46% | 49,426 | 40% |
| 五年後 | 27,951 | 22% | 33,143 | 26% |
| 銀行及其他借項總額 | 125,053 | 100% | 124,931 | 100% |
| 銀行存款及現金 | 15,280 | | 20,323 | |
| 淨債項 | 109,773 | | 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：

(i) 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 | 105,861 | 85% | 98,875 | 79% |
| 人民幣 | 17,565 | 14% | 20,721 | 17% |
| 美元 | - | - | 3,770 | 3% |
| 英鎊 | 1,627 | 1% | 1,565 | 1% |
| 債項總額 | 125,053 | 100% | 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。

(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 | 37,197 | 30% | 44,458 | 36% |
| 浮息 | | | | |
| — 港幣 | 71,031 | 57% | 61,112 | 49% |
| — 人民幣 | 15,198 | 12% | 17,796 | 14% |
| — 英鎊 | 1,627 | 1% | 1,565 | 1% |
| 債項總額 | 125,053 | 100% | 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元，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）。

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載於本公司年報之「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。

股息

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇二三年六月三十日止年度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）。連同於二〇二三年三月十六日派發之中期股息每股港幣一元二角五仙，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。

股東週年大會

二〇二三年股東週年大會將於二〇二三年十一月二日（星期四）舉行。二〇二三年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 釐定有權出席二〇二三年股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為二〇二三年十一月二日（星期四），本公司將由二〇二三年十月三十日（星期一）至二〇二三年十一月二日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇二三年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇二三年十月二十七日（星期五）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記。
- (2) 釐定股東享有建議之末期股息之權利的記錄日期為二〇二三年十一月八日（星期三），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇二三年十一月七日（星期二）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

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。

審核及風險管理委員會

截至二〇二三年六月三十日止年度之全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而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。

遵守企業管治守則

於截至二〇二三年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文 C.2.1 條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，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。

年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇二二至二三年年報，將於二〇二三年十月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇二三年九月七日

於本公告所載之日，董事局由十名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理) (郭顯灃為其替代董事)、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、馮秀炎及陳康祺；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及八名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、范鴻齡及吳向東組成。