

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)

二〇二三/二四年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二四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二百一十七億三千九百萬元，去年為港幣二百三十八億八千五百萬元。每股基礎溢利為港幣七元五角，去年為港幣八元二角四仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百九十億四千六百萬元及港幣六元五角七仙，去年為港幣二百三十九億零七百萬萬元及港幣八元二角五仙。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減少的金額港幣二十四億一千二百萬元，去年公平值增加的金額為港幣二億二千一百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇二四年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元八角，派發日期為二〇二四年十一月二十一日。連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元七角五仙，較去年減少百分之二十四。

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七十八億五千萬元，去年為港幣一百一十二億九千九百萬元。按所佔權益計算，年內錄得的合約銷售總額約港幣三百七十五億元。

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上升百分之三至港幣二百四十九億九千一百萬元，淨租金收入按年上升百分之三至港幣一百九十億元。零售物業及服務式住宅組合的租金收入增加，抵銷了寫字樓物業組合的租金跌幅。

香港地產業務

土地儲備

年內，集團透過契約修訂增添了三幅住宅用地，可建總樓面面積約一百五十萬平方呎。其中一幅在下半財政年度增添的地皮位於沙田香粉寮，鄰近城門河，四周環境翠綠，將發展為總樓面面積約五十二萬一千平方呎的住宅項目，提供約一千二百個以中小戶型為主的優質單位，計劃於二〇三〇年或之後落成。新增項目的詳情可參閱下表：

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)
元朗東成里丈量約份第 115 約 地段第 1696 號	住宅/商舖	100	776,000
沙田香粉寮沙田市地段第 537 號	住宅	100	521,000
元朗錦田丈量約份第 103 約 地段第 1071 號	住宅	100	251,000
總計			1,548,000

截至二〇二四年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百八十萬平方呎，當中約三千八百二十萬平方呎為多元化的已落成物業，其中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，約一千三百三十萬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。

回顧年內，香港特區政府收回集團位於古洞北/粉嶺北新發展區的土地，面積約一百五十萬平方呎。集團預期可收取政府的現金補償額約港幣十九億元，相關收益已在二〇二三/二四財政年度入賬。另一批位於洪水橋/厦村新發展區的土地亦將被收回，土地總面積約二百五十萬平方呎，涉及的補償金約港幣二十七億元，預計在二〇二四/二五財政年度入賬。

在財政年度年結日後，集團在二〇二四年七月購入一幅鄰近沙田港鐵第一城站的住宅用地，總樓面面積約十五萬七千平方呎。該地皮位處發展成熟的社區，配套設施完善，將發展為精品住宅項目，主要提供中小型單位，以滿足區內用家的需求。集團近日亦就一宗換地交易完成補價，該地皮位於粉嶺北，總樓面面積約三十萬八千平方呎，將發展為住宅暨零售項目。一如既往，集團會在補充土地儲備時，恪守其審慎的理財原則。

地產發展

在二〇二四年二月樓市撤辣後，香港住宅市場轉趨活躍，但在持續高息的環境下，市況在近月偏軟。然而，不少專才及學生來港，支持住宅租金繼續上升。

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二百五十六億元。銷售額主要來自天水圍 YOHO WEST 第1期、元朗 The YOHO Hub II、啟德天璽·海第1期和屯門 NOVO LAND 第2A期及第3B期。集團亦推售多個已落成項目的貨尾單位，如中半山帝景園、馬鞍山雲海別墅及何文田天鑄等，市場反應理想，並繼續為集團的銷售額帶來貢獻。

集團貫徹「以心建家」的精神，一直以客為先，著重提供滿足顧客需求的優質產品和物業管理服務。集團獨特的垂直物業發展架構，有助物業和服務的質素長期保持在高水平，並繼續透過新地會，與客戶維持良好的雙向溝通，讓集團能緊貼市場趨勢及了

解顧客的喜好。集團致力提升產品和服務質素，以保持競爭力 and 品牌聲譽。隨著大眾對智能家居與綠色健康生活需求日增，集團位於西沙的住宅項目將大自然元素融入設計，同時具備各式各樣的運動設施和完善的交通連接，是集團緊貼市場趨勢的最新例子。

年內，集團在香港有六個項目可交樓，按所佔樓面面積計算，約三百五十萬平方呎，其中可供出售的住宅物業約二百五十萬平方呎，餘下約九十四萬二千平方呎的非住宅物業將保留作長線投資。相關的項目詳情可參閱下表：

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 2A 期及第 2B 期	屯門欣寶路 8 號	住宅/商舖	100	931,000
Silicon Hill / University Hill	大埔優景里 63 號	住宅/商舖	100	923,000
The YOHO Hub II / 元點	元朗朗樂路 1 號	住宅/商場	合作發展	734,000
MEGA IDC 第 1 期	將軍澳環保大道 297 號	數據中心	74	390,000
TOWNPLACE WEST KOWLOON	西九龍荔盈街 10 號	酒店	100	374,000
飛揚第 1 期	屯門青山公路大欖段 170 號	住宅	59.1	101,000
總計				3,453,000

截至二〇二四年六月三十日，集團未入賬的香港合約銷售額達港幣二百四十九億元，預計當中約港幣一百九十六億元將於二〇二四/二五財政年度確認入賬，大部分款項將會在相關單位交樓時收取。

物業投資

年內，集團在香港的多元化投資物業組合表現保持穩健，連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，總租金收入按年溫和增加百分之一至港幣一百七十九億四千二百萬元。該物業組合建築質素優良，位置優越，配合集團積極的租賃方針，整體出租率處於滿意水平。

集團的零售物業組合樓面面積合共逾一千二百萬平方呎，大部分是位於鐵路沿線的旗艦商場或區域性商場，交通配套成熟，而且可經有蓋行人天橋暢達鄰近的住宅或周邊設施。雖然入境旅

遊復蘇速度未如預期，但在集團專業的租務和管理團隊努力下，年內集團零售物業組合的租金收入錄得溫和增長，平均出租率約為百分之九十四，水平相對穩定。然而，港元匯價高企以及本地和旅客消費模式的改變持續為零售業帶來挑戰，情況自二〇二四年初開始更為顯著。

因應市場競爭激烈，集團以多管齊下的方式，加強旗下商場的競爭優勢。集團除了不時調整租戶組合，加入新概念以迎合顧客喜好變化外，亦重新規劃個別商場的佈局以作出相應配合。商場亦從內地和海外引進廣受歡迎的品牌及餐廳，為顧客帶來新鮮感，部分租戶更是首次落戶香港。

此外，集團除了與旗下其他業務部門和租戶合作，亦與不同業界聯手，進行推廣計劃和提供專屬禮遇。例如 2024 年巴黎奧運在今個夏季展開，集團旗下多個商場在奧運前夕及期間除了直播賽事外，還安排了連串與體育相關的活動，既能為運動員打氣，又能營造歡樂氣氛。集團支持政府「香港無處不旅遊」的理念，配合全年多項大型盛事進行推廣，帶動各區商場的人流和刺激消費。

集團持續投放資源提升其物業質素和服務水平。集團在旗下商場的戶外空間增設寵物及家庭友善的設施，為購物人士及其寵物帶來更多沉浸式的體驗。位於沙田的新城市廣場是香港的旗艦級商場，其外牆正進行翻新；位於三樓的部分戶外空間將改建成 **Chill Park**，以增加休憩空間和可用作現場表演的活動場地，預計相關優化工程將於二〇二四年底完工。

商場綜合會員計劃 **The Point** 不斷拓展其客戶群，並加入新功能以提升顧客的體驗。隨著訪港旅客逐漸回升，**The Point** 利用集團的酒店業務及龐大的零售物業網絡加強會員招募。全新的「即賺分」功能讓會員購物後可即時賺取積分，自二〇二四年初推出以來，服務覆蓋範圍已增至集團主要商場約百分之六十的租戶。在充滿挑戰的環境下，**The Point** 會員的消費額仍相對穩定。繼推出免觸式泊車和電動車特快充電服務後，**The Point** 最近為特選會員推出一系列精選專屬禮遇，包括額外積分獎賞，以及即將推出的商場電動車充電預約服務，以鼓勵忠實顧客繼續消費。

不明朗的經濟前景繼續拖累本港寫字樓的需求。集團的多元化寫字樓物業組合具備高水平的綠色建築標準，能符合租戶在 **ESG** 方面的目標，並兼具優良建築質素和專業管理服務等多項優勢，

再，加上集團的品牌信譽及與租戶之間建立的長期夥伴關係，年內該寫字樓組合錄得平均出租率約百分之九十一。

受惠於寫字樓租戶遷往優質物業的趨勢，國際金融中心和環球貿易廣場兩大地標寫字樓繼續成為環球金融機構和跨國企業最理想的辦公選址，年內其出租率皆超過百分之九十。集團其他優質寫字樓，包括位於九龍東的創紀之城寫字樓群，年內整體出租率處於約為百分之九十的合理水平。

新落成投資物業的租金收入進一步加強集團的經常性收入基礎。**TOWNPLACE WEST KOWLOON**在二〇二三年十月開始營運，提供長短租期的混合租賃選擇，以配合年輕才俊和外來專才與日俱增的住宿需求。項目的會所更提供各式各樣的優質設備和專屬的社交活動，營運模式新穎，加上輕鬆寫意的海濱生活環境，成功吸引年輕專才及公司客承租。

與港鐵元朗站相連的元點是集團旗下另一個新落成的投資物業，總零售樓面約十萬零七千平方呎，在二〇二四年六月開業後，與已落成的形點商場整合成新界西北區最大型的零售物業，總樓面合共約一百一十萬平方呎。旗艦商場形點在擴充後提供更多選擇，亦舉辦專為寵物而設的特色活動，成功吸引本地客和旅客到訪。位於觀塘**The Millennity**的基座商場樓面面積約五十萬平方呎，商場第一期將於二〇二四年底開業。

在未來數年，高鐵西九龍總站發展項目將為集團的經常性收入帶來新貢獻。該項目坐落香港唯一的高鐵站上蓋，交通網絡極佳，從項目前往機場快線和另外三條地鐵線均十分便捷，亦有行人通道直通繁華的西九文化區和周邊社區。項目包括兩座雙子式優質甲級寫字樓和基座商場，預計於二〇二六年落成，屆時將成為全球在可持續發展和環境友善方面均表現卓越的建築物之一。項目的寫字樓部分已命名為**International Gateway Centre (IGC)**，並已獲環球金融機構瑞銀承租；該主要租戶已租用其中一幢大樓作為其區域總部，樓面面積約四十六萬平方呎。

當興建中的高鐵西九龍總站發展項目以及西九文化區藝術廣場大樓項目落成後，將與集團區內兩間豪華酒店和已落成的環球貿易廣場組成本港與眾不同的商業建築群。其優越位置及完善交通網絡將有助此建築群發展為大灣區內獨特的綠色商業樞紐，有助鞏固香港作為世界級財富及資產管理中心的地位。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二四年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共約六千六百七十萬平方呎，其中約二千一百萬平方呎是已落成物業，大多分佈在一線和主要二線城市的核心商業區，絕大部分用作出租及長線投資。餘下約四千五百七十萬平方呎為發展中物業，其中逾百分之五十將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。集團會專注在內地主要城市分期發展現有的項目，提供優質產品，滿足顧客迅速轉變的需求。

地產發展

回顧年內，內地住宅市場仍處於調整階段。為支持房地產市場健康穩定發展，中央政府繼續推出一系列的措施，包括解除購房限制，以及降低首期比例和按揭息率，而加快去庫存的措施亦有助重建市場信心。

儘管市場環境充滿挑戰，按所佔權益計算，集團年內在內地仍錄得合約銷售額約人民幣一百一十億元，主要來自兩個地標項目，分別是位於上海陸家嘴的全資項目濱江凱旋門第3期，以及位於杭州錢江新城的合作發展項目杭州國際金融中心(匯東)住宅部分第三批次。該兩個項目的銷情均十分理想。

按所佔樓面面積計算，集團於年內在內地竣工的物業約有一百五十萬平方呎，當中的蘇州四季酒店將保留作長線投資，並已於二〇二三年底開業。有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)
中山奕翠園 第5B期	中山市中山五路	住宅/商舖	50	381,000
瀧景第6A期	佛山市禪城區	住宅/商舖	50	297,000
蘇州四季酒店	蘇州市園區	酒店	90	297,000
天蒼第2期	上海市閔行區	寫字樓	35	291,000
太湖國際社區第8期	無錫市太湖新城	寫字樓	40	184,000
總計				1,450,000

截至二〇二四年六月三十日，集團未入賬的內地合約銷售額達人民幣一百二十六億元，預計當中約人民幣八十億元將於二〇二四/二五財政年度確認入賬。

物業投資

集團多年來在內地主要城市發展地標綜合物業，深耕內地市場。該收租物業組合在年內繼續有滿意的表現，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，以及來自新落成項目的新增貢獻，集團在內地的總租金收入按年上升百分之十二至人民幣五十八億二千二百萬元。

集團的優質商場大多是大型綜合物業的一部分，一直以創新的室內設計、具創意的推廣活動、完善的設施配套、極佳的交通連繫和出色的客戶服務吸引顧客。位於上海浦東商業區核心的上海國金中心商場，是購物人士必到的特色豪華商場。場內的著名品牌進一步擴充其環球旗艦店，反映他們對集團的能力有信心。商場在年內繼續錄得高出租率。

南京國金中心商場總樓面面積約一百萬平方呎，在二〇二四年七月底正式開幕，標誌著集團將其在上海的成功經驗延展至南京。該商場共有九層樓面，設有多個高端品牌的複式旗艦店和知名零售品牌的全新概念店；商場自二〇二四年一月試業後，出租率處於高水平。商場亦設有各式各樣的餐飲選擇，包括咖啡店以至由米芝蓮和黑珍珠餐廳得獎團隊主理的知名食府。商場的室內設計以西式庭園為概念，別具創意，加上奪目的外立面，為本地客和遊客帶來非凡的體驗。此外，商場的戶外空間是舉辦美食市集及娛樂等各式期間限定活動的熱門場地。

因應零售市場競爭激烈，集團以更積極的方式管理其零售物業組合。環貿IAPM引進多間品牌的上海首店，成功加強其作為上海浦西潮流先驅的獨特市場定位。廣州天環商場的下沉式花園提供大量戶外空間，可供進行品牌推廣及活動。該商場首次舉辦寵物友善活動，反應熱烈。此外，集團的商場網絡龐大，位於香港和廣州的商場可透過緊密合作，為雙方創造協同效應。年內，這些商場均保持高出租率。

集團的甲級寫字樓物業以建築質素和物業管理服務見稱，有極佳的信譽。集團的寫字樓位處綜合項目內，而且交通便捷，租戶可在同一綜合項目內享用商場和酒店所提供的配套服務。儘管面對具挑戰的經營環境，集團上海寫字樓的出租率仍維持在滿意水平，其中上海國金中心和上海環貿廣場憑著其優質辦公空間和高水平的綠色建築標準，繼續獲跨國企業和當地大型機構承租。上海ITC第三期A座已經落成，總樓面約一百一十萬平方呎，承租率已超過百分之七十。

在上海ITC第三期餘下部分落成後，集團在內地的收租物業組合將進一步擴大。該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ITC Maison和Andaz Shanghai ITC酒店，是ITC的重要一環，預計自二〇二五年起竣工。B座辦公大樓總樓面面積約二百四十萬平方呎，與已落成的A座同樣是按照最高級別的綠色建築標準所興建，將成為上海市內可持續發展表現最出色的寫字樓物業之一。商場ITC Maison樓面面積約二百六十萬平方呎，將網羅不同種類及生活風格的一線品牌，為顧客帶來具吸引力的嶄新零售模式和沉浸式體驗，預計將分階段開業。商場正在進行前期推廣，初步反應令人鼓舞。

集團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的核心地段，連接兩幅臨江地皮的行人天橋已於近期完工，令往來項目各部分更為方便。項目的施工進度理想，位於匯西的甲級寫字樓快將展開市場推廣。項目部分的辦公大樓將由集團保留作為長線投資，並已取得LEED鉑金級預認證。杭州國際金融中心將於二〇二五年開始分期落成，屆時將會帶來結合旅遊及休閒元素、無縫連接的城市體驗。

其他業務

酒店

雖然訪港旅客人數增長較預期慢，經營環境仍甚具挑戰，但在回顧年內，集團在香港的酒店業務仍有顯著回升。香港四季酒店和香港麗思卡爾頓酒店繼續在本地酒店業界保持領先地位，而「帝」系酒店的平均入住率仍保持在高水平，特別是帝苑酒店和帝京酒店。

因應市場環境瞬息萬變，集團的酒店管理團隊在社交媒體平台推出具針對性的推廣計劃，有效擴闊顧客接觸面和提升品牌的知名度。同時，集團的酒店亦不斷開拓新市場，務求令客戶基礎更為多元化，並促進業務增長。「帝賞」會員計劃繼續為其會員提供獎賞禮遇，會員人數已增至超過十八萬，其中內地會員人數顯著增加。「帝賞」同時與集團旗下 **The Point** 合作，為顧客帶來更豐富的體驗，促進與集團不同業務部門之間的協同效益，亦為 **The Point** 會員帶來更多優惠。

在內地，上海浦東麗思卡爾頓酒店在年內有出色的表現，平均房價及平均客房收入均創新高。此外，蘇州四季酒店在二〇二三年十二月開業後迅速嶄露頭角。該新酒店位於景色秀麗的金雞湖，坐落湖中一個寧靜的小島上，日漸成為商務和休閒旅客在蘇州的住宿首選。南京河西安達仕酒店位於優質商業綜合項目南京國金中心內，自二〇二三年四月開業以來，已成為區內優質酒店的新指標。

電訊及資訊科技

數碼通

在充滿挑戰的經營環境下，數碼通於回顧年內的業務表現保持穩健。儘管競爭十分激烈，該公司成功拓展客戶群，並提高 5G 用戶佔比至接近百分之四十。5G 家居寬頻服務對需要強 WiFi 訊號的客戶而言，是個快捷、方便(無需安裝)及高成本效益的方案，其客戶人數和收入持續上升，已成為該公司的增長動力。

香港重新通關後，數碼通的漫遊服務收益較去年顯著增加。企業應用方案業務亦有增長，並為公司盈利作出重大貢獻。在二〇二四年二月舉行的巴塞隆拿世界行動通訊大會中，該公司的人工智能方案於「全球移動通訊大獎」評選中，躋身「最佳數碼生活移動創新獎」最後五強，是香港首個贏得該重要國際獎項的營運商。

數碼通致力為香港提供最佳的通訊網絡，以及可媲美環球頂級網絡的優質通訊服務。該公司會嚴格控制成本，繼續投資建設讓香港引以為傲的世界級網絡設施。正如國家第十四個五年規劃所言，香港致力發展成為重要的科技樞紐，該公司深信其 5G 網絡是支持香港實現願景的關鍵數碼基礎設施。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有該公司的股權作為長線投資。數碼

通將繼續發揮其作為通訊科技部門的角色，協助集團運用科技進一步改善客戶體驗。

新意網

回顧年內，海外、內地及本地客戶繼續對新意網的數據中心有強勁的需求。人工智能冒起，不單令市場對數據中心容量的需求有所增加，同時對數據中心的設施質素有更高的要求。新意網旗下所有數據中心，無論是地點、服務和基礎設施均屬優質，能受惠於上述趨勢。

位於將軍澳的MEGA IDC是配備最先進設施的全新數據中心，第一期剛於二〇二四年上半年啟用，吸引市場上不少客戶查詢，包括國際大型雲端服務供應商和金融機構，其中兩間銀行和一個主要雲端服務供應商已經遷入。該公司的其他數據中心接近全部租出，續租租金錄得顯著增幅，表現強勁。

關於有數據中心營運商於未經授權的情況下在香港科技園公司(科技園)轄下工業邨內分租物業，新意網早於二〇二二年五月在對科技園的司法覆核中勝訴。兩年後科技園仍未公佈應對事件的進一步計劃，或是公開違規營運商就更正違規行為的任何行動，新意網對此深感失望。不論是從法治或管治的角度考慮，這種情況均不能接受。容許尋租行為持續發生在有限和珍貴的資源上，只會不利香港發展成為重要的創科樞紐。新意網促請科技園向公眾詳細說明有何措施打擊相關的違法行為。

展望未來，經濟環境仍存在眾多不明朗因素，利率仍然高企，成本正在上漲。在此情況下，新意網將繼續奉行最嚴緊的財務及營運守則，力求為所投放的資金爭取最佳回報。

基建及其他業務

回顧年內，集團的基建及運輸業務表現各異。雖然經濟情況偏軟，威信集團的業務表現穩健；三號幹線（郊野公園段）的專營權將於二〇二五年五月屆滿；受跨境運輸量偏低影響，其車流量仍低於疫情前水平。香港商用航空中心業務錄得不俗的增長，載客量接近疫情前水平，其客運大樓正進行大型翻新工程，將大大提升顧客的體驗，務求成為亞洲最佳的私人飛機基地，其專營權的年期亦將延長至二〇四三年底。由於出口貨量有所改善，機場

空運中心的業務表現穩健。該中心亦計劃進行大型翻新工程，將設施提升至世界級水平。香港內河碼頭處理貨櫃的業務仍甚具挑戰，但該公司憑著嚴格的成本控制措施實現盈利。

一田正面對充滿挑戰的零售市道，網購和跨境消費趨勢持續，令顧客的喜好出現重大變化。為應對挑戰，該公司正進行轉型，以適應顧客不斷變化的需求。計劃包括推行「超市+」策略，將營運重點聚焦於超市業務，並騰出百貨部的店舖空間轉為售賣新鮮食品等更受顧客歡迎的產品。一田正從日本和本地引入新的產品和食品供應商，為客人帶來驚喜。此轉型計劃會率先在沙田新城市廣場的旗艦店展開。一田會進一步善用集團的優勢和資源，包括透過與集團商場的會員計劃 **The Point** 合作以擴闊客源。一田與集團商場在相輔相成的基礎上加強合作，藉此帶動人流。

集團財務

審慎的財務管理為集團奠下穩固的基礎，是集團可持續發展的基石。憑藉這項優勢，加上其龐大的經常性收入，集團得以在經濟逆境中迎難而上。集團積極管理現金流，截至二〇二四年六月底，負債比率為百分之十八點三。

集團繼續保持雄厚的財務實力，是信貸評級最高的香港地產商之一，獲標普給予 A+ 信貸評級(評級展望為穩定)及穆迪給予 A1 評級(評級展望為負面)。

集團致力與銀行業界維持極良好的夥伴關係，繼續取得充裕的銀行備用信貸額。集團於二〇二四年五月與二十三間背景多元化的銀行簽訂五年期的銀團貸款協議，涉及金額為港幣二百三十億元，業界反應熱烈，反映銀行界對集團和香港的前景均充滿信心。

集團加強利用人民幣債務融資，以分散其融資途徑，並進一步平衡其人民幣資產和負債。年內，集團除使用離岸人民幣銀行貸款外，亦發行了離岸人民幣債券，包括總值人民幣八億元的五年期債券和人民幣二十八億五千萬元的兩年期債券。此外，集團在二〇二四年七月亦發行總值人民幣七億元的三年期離岸人民幣債券。在二〇二四年八月，集團在內地發行另一批總值人民幣二十億元的商業抵押擔保債券，作價是二〇二四年至今同類型融資

的最低息率。同時，集團正積極研究發行新的點心債券和熊貓債券等其他融資選項。集團持續獲內地銀行信賴及鼎力支持，為其營運及發展項目融資。截至二〇二四年六月底，集團的總借貸額中，約百分之四十六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。集團債務的外匯風險甚低，絕大部分借貸以港元為單位，美元借貸亦全數以交叉貨幣掉期進行對沖，而人民幣債務亦與集團在內地的資產達到自然對沖的效果。

企業管治

集團堅決維持高水平的企業管治，以維護所有持份者的利益，為他們創造長遠持久的價值。

董事局負責監督集團的整體策略，包括可持續發展事宜。董事局由十九名成員組成，包括七名獨立非執行董事，成員組合在經驗、專長和背景多樣性各方面，均能切合集團的策略、管治和業務需要。所有獨立非執行董事均具備履行其職責所需的聲望、威信、資歷、專業技能和經驗，他們大部分已加入公司較長時間，能深入了解集團的業務和運作。任期內他們一直提出公正的觀點和見解，表現出較高的獨立性，為集團貢獻良多。

此外，董事局將特定的角色和責任授予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會，各委員會均有清晰的職權範圍闡釋其權責。執行委員會定期開會，制定業務策略，就重要營運事宜和策略方針作出決定，並行使董事局賦予的權力和權限。審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會皆由獨立非執行董事擔任主席，其中薪酬委員會和提名委員會大部分成員為獨立非執行董事，而審核及風險管理委員會的全體成員均為獨立非執行董事。

集團擁有經驗豐富的管理團隊，一直致力維持高水平的企業管治，多年來獲得主要國際財經刊物頒發多個重要獎項。例如，集團在年內獲《Euromoney》評為「香港整體最佳地產公司」，以及在《Finance Asia》舉辦的「2024 亞洲最佳公司」選舉中，勇奪多個大獎，包括亞洲及香港組別的「最佳地產公司」獎項。

可持續發展

集團不斷努力完善其環境、社會和管治(ESG)措施，並得到業界廣泛認同。年內，集團首次躋身道瓊斯可持續發展亞太指數，在實踐可持續發展方面的表現，被評為亞太區內排名前百分之二十的企業。集團同時入選《標普全球可持續發展年鑑2024》，並獲 Morningstar Sustainalytics 評為區內 ESG 表現最佳的企業。此外，集團在「恒生可持續發展企業指數」中取得最高的 AAA 評級，名列前三位，以及在 MSCI ESG 評級中獲得 A 級。

環境

集團正穩步向其十年環境目標邁進。經過四年時間，集團已完成減少旗下主要商用物業溫室氣體排放量百分之二十五的目標。集團對此初步成績感到非常鼓舞，正就減少溫室氣體排放這項重要環境指標制定新目標。

集團繼續力爭為其主要的新落成商業項目取得 LEED 金級或鉑金級認證。高鐵西九龍總站發展項目已獲得多個主要可持續發展建築物預認證計劃的最高評級，集團亦與該項目寫字樓 IGC 的主要租戶瑞銀簽訂綠色租賃協議，重申雙方對可持續發展的承諾。集團在內地的大型項目杭州國際金融中心更取得 LEED「城市與社區：社區規劃及設計」鉑金級預認證，而項目的寫字樓及零售部分亦已獲 WELL 預認證。

為加強披露與氣候相關風險的透明度，集團會由今年開始，按照「氣候相關財務披露工作小組」建議的準則和其他國際標準，就其「範疇三排放」(特定類別間接排放)作出匯報。

集團正與合作夥伴共同發展本港首個建於堆填區上的太陽能發電場，以支持再生能源的發展和應用。該發電場位於將軍澳的新界東南堆填區，佔地約十萬零七千六百平方呎，快將開始動工，落成後每年的發電量可達一百二十萬度電。

集團已在旗下香港各區的主要商場安裝接近四十個電動車特快充電裝置，方便駕駛人士使用 The Point 積分兌換充電服務，藉此推廣電動車的使用。用戶反應踴躍，並尤其讚賞該服務方便及快捷。有見該服務的使用率十分高，集團計劃在未來數月將旗下商場的電動車特快充電裝置數量增加一倍，讓顧客出行更加方便。

此外，集團的建築部新輝已購入數部電動建築設備，取代柴油設備，成為本港發展商在這範疇的先驅。建築部亦與銀行合作，推出全港建造業界首個與可持續發展表現掛鈎的供應商付款計劃。該計劃讓達成預設可持續發展表現指標的供應商提早收取款項，有助促進建造業界採用最佳的ESG措施。

社會

集團恪守提升社會大眾福祉的理念，繼續致力協助政府應對公營房屋問題，借出元朗攸壆路一幅地皮予政府興建二千一百個簡約公屋單位；項目是其中一個最早入伙的簡約公屋項目，預計於二〇二五年開始入伙。

在過去二十年，集團大力推廣閱讀風氣。為支持香港於二〇二四年首次舉辦的「香港全民閱讀日」，集團為「2024 香港閱讀+」嘉年華提供場地，讓一系列活動在人流暢旺的新城市廣場舉行，帶動全民閱讀風氣，並推動與深圳的雙向交流，互相分享閱讀資源，加強兩個毗鄰城市的連繫。

集團配合政府「香港無處不旅遊」的理念，與中國香港體育協會暨奧林匹克委員會合作，支持他們在2024年巴黎奧運會期間於集團旗下不同商場舉行連串推廣活動，利用集團的商場網絡將盛事帶到全港各區，協助振興經濟、本地旅遊業和零售市道。

快將落成的西沙 GO PARK 佔地達一百三十萬平方呎，集各類室內及戶外體育、餐飲和娛樂設施於一身，是集團大型西沙發展項目的一部分。該綜合場地除提供超過十項運動設施外，亦會支持香港的體育發展，向大眾推廣運動的樂趣。集團亦鼎力支持多個推廣「運動行善」的項目，包括贊助「新鴻基地產香港單車節」、SHKP Supernova 單車隊、「新鴻基地產香港十公里錦標賽」和「公益慈善馬拉松」。集團繼續成為本港最大型的單車活動「2024 新鴻基地產香港單車節」的冠名和慈善贊助商，在社區推廣體育運動和健康的生活模式。

此外，馬灣公園的第二期亦快將啟用。活化後的馬灣舊村將糅合大自然、歷史文化和藝術元素，並設有藝術工作室，提供體驗式活動，屆時定必成為吸引本地人和遊客的好去處。

集團深明員工是寶貴的資產，遂為他們提供全面的培訓計劃，內容涵蓋與工作相關的技能以至員工福祉，並開辦課堂講解人工智能、數據探勘技巧和區塊鏈技術等最新科技趨勢。此外，集團支持政府各類人才入境計劃，招聘內地專才在香港和大灣區任職。

展望

環球經濟仍然面對不少風險，包括複雜的地緣政治環境、高科技貿易摩擦加劇，以及息率和通脹高企帶來的壓力。美國總統大選即將舉行，或會為地緣政治環境增添不明朗因素。然而，個別先進經濟體的減息周期已經開始，加上更明確的減息步伐，將利好經濟增長。

中央政府繼續推行多方面措施，包括強化逆周期調節，降低房地產市場和地方政府相關的風險，以達至深化改革，促進國家高質量發展。國家大力發展新質生產力、推進高水平對外開放和釋放內需潛力等政策將進一步支持內地經濟結構轉型和穩步增長。儘管樓市在短期內仍會調整，中期而言，相關政策應有助引領市場有可持續的發展。

雖然面對挑戰重重的外圍環境，香港經濟有望在近期錄得溫和增長。香港致力發展為國際高端人才集聚高地，推出多項措施吸引非本地學生和專才以及國際企業來港，同時引入投資和技術。以上種種措施將有助進一步加強香港的競爭力，為香港的增長注入新動力。政府大力推動盛事經濟，航班客運運力回升，預期可帶動入境旅遊業復蘇，有助減輕出境旅遊及本地和旅客消費模式改變所帶來的壓力。租金持續上升反映住屋需求仍然殷切，而息口有望回落應進一步利好樓市。

在祖國的強大支持和「一國兩制」下，香港定能強化其作為國際金融、航運、貿易中心和航空樞紐的傳統地位，亦會提升其作為主要環球資產及財富管理中心的競爭力。香港是連接內地、特別是大灣區和世界各地的雙門戶，這獨特的優勢將繼續為香港帶來裨益。

作為全球其中一個最安全和好客的城市，香港會繼續廣納來自內地和亞洲不同地區的專才。隨著跨境商務往來日益增多，香港定能憑藉其簡單的低稅制、健全的司法制度，以及有利新投資的市場架構等由來已久的優勢，充分把握發展機遇。集團對內地和香港的長遠前景充滿信心。

集團將貫徹審慎的財務守則，維持出租物業和非地產業務的龐大經常性收入，並善用其高質量的信譽，加快物業發展業務的資產周轉。在不影響質素的大前提下，集團會繼續嚴格控制成本。在未來數個財政年度，集團預計整體建築開支將顯著回落。憑藉其財務及營運實力，集團定能安然渡過目前的挑戰。

強化旗下物業投資組合的競爭力是集團其中一項重要的策略。面對持續不斷的挑戰，集團會善用其具地利而龐大的優質物業組合的優勢，亦會運用數碼方案提升服務質素，為物業升級。在未來兩三年，新落成的物業將為集團增添現金流和租金收入。香港方面，觀塘 **The Millennity** 的基座商場計劃自二〇二四年底起分期開業，而高鐵西九龍總站上蓋的 **IGC** 首座寫字樓將於二〇二六年初開始交付予租戶。位於上海的 **ITC** 第三期，其 **B** 座摩天辦公大樓和商場 **ITC Maison** 會在二〇二五年分期竣工。這些新項目陸續落成後將為集團的經常性收入帶來貢獻。

集團會繼續在新項目準備就緒後推出市場，亦會推售已落成的住宅單位和部分非核心物業。北角海璇 **II** 的單位已於近日開始招標出售。在未來十個月，集團計劃推售多個主要香港項目，包括啟德天璽·天第 1 期、元朗 **The YOHO Hub II** 新一幢大樓、位於何文田太子道西的合作發展項目和天水圍 **YOHO WEST** 第 2 期，以及鄰近馬鞍山的西沙項目第 1 期。內地方面，集團亦計劃推售蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山瀧景等多個合作發展項目的新批次。

集團多年來秉持「以心建家」的信念，致力為大眾建設可持續發展的和諧社區，興建中的西沙項目是其中一個極佳例子。該項目不單是大型住宅發展，亦在周邊締造了充滿活力且宜居的社區環境。除了優化基建設施以惠及附近一帶居民外，集團正在興建的西沙 **GOPARK**，將會成為齊集多種室內和戶外設施的全新體育暨娛樂地標。預計這個嶄新的活力社區，將為現代生活模式賦予全新定義。

在過去半個世紀，集團發展多個標誌性的地標項目，共同建設香港的城市面貌，亦為集團寫下歷史篇章，建立高質素的美譽。集團以客為先的文化贏得租戶和顧客的信賴，從而建立了長久的關係。集團一直貫徹審慎的理財原則，讓集團在經濟下行時可保持良好表現和展現韌性。展望未來，集團將繼續緊守對質素的堅持和靈活性，與時並進，並恪守審慎的財務原則。集團具備行之有效的業務策略和執行能力強的團隊，根基深厚，深信定能克服挑戰，繼續興建優質物業，以滿足大眾對構建健康和環境友善社區的期望，並實現長期增長。

致謝

本人謹藉此機會向全體員工表示感謝。在不斷變化的挑戰下，集團能持續成功和恪守對質素的堅持，全賴各員工的辛勤工作和貢獻。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信賴和支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二四年九月五日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二四年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇二三年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇二四年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二四年	二〇二三年
收入	2	71,506	71,195
銷售成本		(39,292)	(36,737)
毛利		32,214	34,458
其他淨收益		1,766	411
銷售及推銷費用		(3,906)	(4,179)
行政費用		(3,322)	(3,145)
營業溢利	2	26,752	27,545
投資物業之公平價值變動		(1,481)	(593)
財務支出		(4,046)	(3,053)
財務收入		479	554
淨財務支出	3	(3,567)	(2,499)
所佔業績：			
聯營公司		259	738
合營企業		1,620	3,331
	2	1,879	4,069
稅前溢利	4	23,583	28,522
稅項	5	(3,978)	(3,947)
本年度溢利		19,605	24,575
本年度溢利應佔：			
公司股東		19,046	23,907
非控股權益		559	668
		19,605	24,575
<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		\$6.57	\$8.25
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		\$7.50	\$8.24

綜合全面收益表

截至二〇二四年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇二四年	二〇二三年
本年度溢利	19,605	24,575
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	(355)	(7,675)
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	(236)	(400)
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(53)	(87)
	(289)	(487)
債務證券		
— 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值收益/(虧損)	2	(2)
— 公平價值虧損撥入綜合收益表	1	-
	3	(2)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	(62)	(1,764)
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	(227)	(211)
物業、機器及設備撥往投資物業時之重估收益	-	605
所佔聯營公司之其他全面虧損	(14)	(38)
本年度其他全面虧損	(944)	(9,572)
本年度全面收益總額	18,661	15,003
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	18,089	14,448
非控股權益	572	555
	18,661	15,003

綜合財務狀況表

於二〇二四年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二四年	二〇二三年
非流動資產			
投資物業	8	408,424	403,559
物業、機器及設備		50,190	47,168
聯營公司		7,954	7,715
合營企業		93,101	93,639
金融投資		1,681	1,991
無形資產		4,338	5,079
其他非流動資產		3,743	4,057
		<u>569,431</u>	<u>563,208</u>
流動資產			
供出售物業		214,077	211,639
存貨		502	497
業務及其他應收賬項	9	17,115	14,757
金融投資		748	610
銀行存款及現金		16,221	15,280
		<u>248,663</u>	<u>242,783</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(10,498)	(7,508)
業務及其他應付賬項	10	(32,412)	(32,288)
已收取售樓訂金		(11,226)	(4,162)
應付稅項		(7,876)	(9,456)
		<u>(62,012)</u>	<u>(53,414)</u>
流動資產淨值		<u>186,651</u>	<u>189,369</u>
資產總額減流動負債		<u>756,082</u>	<u>752,577</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(116,589)	(117,545)
遞延稅項負債		(23,905)	(23,910)
其他非流動負債		(4,517)	(4,326)
		<u>(145,011)</u>	<u>(145,781)</u>
資產淨值		<u>611,071</u>	<u>606,796</u>
資本及儲備			
股本		70,703	70,703
儲備金		536,014	531,352
股東權益		<u>606,717</u>	<u>602,055</u>
非控股權益		4,354	4,741
權益總額		<u>611,071</u>	<u>606,796</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二〇二四年及二〇二三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。本公司已遞交截至二〇二三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二〇二四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新訂香港財務報告準則及修訂本。該等首次生效的新訂及修訂準則適用於本集團二〇二三年七月一日開始之財政年度。採納該等新訂及修訂準則對本集團的財務報表並無重大影響。本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：

截至二〇二四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		
物業發展						
香港	24,745	6,513	-	-	24,745	6,513
內地	361	50	2,316	1,287	2,677	1,337
	25,106	6,563	2,316	1,287	27,422	7,850
物業租賃						
香港	15,212	11,293	2,730	2,130	17,942	13,423
內地	5,154	4,211	1,151	816	6,305	5,027
新加坡	-	-	744	550	744	550
	20,366	15,504	4,625	3,496	24,991	19,000
酒店業務	4,421	521	840	129	5,261	650
電訊	6,221	701	-	-	6,221	701
運輸基建及物流	4,571	1,294	4,041	418	8,612	1,712
數據中心業務	2,674	1,266	-	-	2,674	1,266
其他業務	8,147	1,125	308	55	8,455	1,180
分部總額	<u>71,506</u>	<u>26,974</u>	<u>12,130</u>	<u>5,385</u>	<u>83,636</u>	<u>32,359</u>
其他淨收益/(虧損)		1,766		(95)		1,671
未分配的行政費用		(1,988)		-		(1,988)
營業溢利		26,752		5,290		32,042
投資物業之公平價值變動						
香港		(565)		(1,449)		(2,014)
內地		(916)		(114)		(1,030)
新加坡		-		264		264
		(1,481)		(1,299)		(2,780)
淨財務支出		(3,567)		(714)		(4,281)
稅前溢利		21,704		3,277		24,981
稅項						
— 集團		(3,978)		-		(3,978)
— 聯營公司		-		(36)		(36)
— 合營企業		-		(1,362)		(1,362)
本年度溢利		<u>17,726</u>		<u>1,879</u>		<u>19,605</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

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		
物業發展						
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)

物業發展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，分別為港幣三億四千九百萬元（二〇二三年：港幣五億七千六百萬元）及港幣一億七千五百萬元（二〇二三年：港幣一億一千一百萬元）。

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資產收益及金融資產投資收入。

集團年內錄得其他淨收益為港幣十七億六千六百萬元（二〇二三年：港幣四億一千一百萬元），其中包括香港特區政府收回土地之收益合共港幣十億九千五百萬元，主要來自收回本集團持有若干位於古洞北/粉嶺北新發展區之土地，及出售投資物業溢利港幣三億四千三百萬元所致。

(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：

	二〇二四年	二〇二三年
香港	65,267	63,512
內地	6,187	7,428
其他	52	255
	<u>71,506</u>	<u>71,195</u>

(3) 淨財務支出

	二〇二四年	二〇二三年
銀行及其他借項之利息及其他財務支出	6,090	4,521
名義非現金利息	65	70
租賃負債之財務支出	90	44
減：撥作資本性支出之金額	<u>(2,199)</u>	<u>(1,582)</u>
	4,046	3,053
銀行存款之利息收入	<u>(479)</u>	<u>(554)</u>
	<u>3,567</u>	<u>2,499</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(4) 稅前溢利

	二〇二四年	二〇二三年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	16,480	14,236
其他存貨銷售成本	2,672	3,364
物業、機器及設備折舊 攤銷	3,088	2,888
無形資產(包括在銷售成本內)	735	736
獲取合約成本	982	1,141
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	72	346
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	142	224
可變租賃	35	43
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	10,605	10,193
股權支付	11	20
核數師酬金	29	29
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	26	61
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	12	10
及計入：		
投資股息收入	75	110
投資利息收入	69	72
按公平價值計入損益的金融投資之 公平價值收益	25	-

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(5) 稅項

	二〇二四年	二〇二三年
本期稅項支出		
香港利得稅	2,549	2,718
往年準備之低估	14	34
	<u>2,563</u>	<u>2,752</u>
香港以外稅項	1,336	1,214
往年準備之高估	-	(28)
	<u>1,336</u>	<u>1,186</u>
本期稅項總額	<u>3,899</u>	<u>3,938</u>
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	(353)	(432)
其他暫時差異之產生及回撥	432	441
遞延稅項總額	<u>79</u>	<u>9</u>
所得稅項總支出	<u>3,978</u>	<u>3,947</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二三年: 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一百九十億四千六百萬元 (二〇二三年: 港幣二百三十九億零七百萬元) 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 (二〇二三年: 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二百一十七億三千九百萬元（二〇二三年：港幣二百三十八億八千五百萬元）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：

	二〇二四年	二〇二三年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>19,046</u>	<u>23,907</u>
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	1,481	593
聯營公司	(53)	(491)
合營企業	1,352	77
	<u>2,780</u>	<u>179</u>
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(353)	(432)
合營企業	8	22
非控股權益	<u>(23)</u>	<u>10</u>
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現虧損/(收益)	2,412	(221)
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
已變現累計重估收益	281	199
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>2,693</u>	<u>(22)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>21,739</u>	<u>23,885</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

	二〇二四年	二〇二三年
已宣佈及派發之中期股息 每股港幣九角五仙 (二〇二三年：每股港幣一元二角五仙)	2,753	3,622
於報告日後建議派發之末期股息 每股港幣二元八角 (二〇二三年：每股港幣三元七角)	8,114	10,722
	<u>10,867</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

	二〇二四年	二〇二三年
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 (二〇二二年：每股港幣三元七角)	<u>10,722</u>	<u>10,722</u>

(8) 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二三年七月一日	337,987	65,572	403,559
添置	725	6,461	7,186
落成後轉撥	10,934	(10,934)	-
撥自物業、機器及設備	13	-	13
出售	(331)	-	(331)
匯兌差額	(354)	(168)	(522)
公平價值之增加/(減少)	240	(1,721)	(1,481)
於二〇二四年六月三十日	<u>349,214</u>	<u>59,210</u>	<u>408,424</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

- (b) 集團投資物業已於二〇二四年六月三十日及二〇二三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	
	二〇二四年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二三年
已落成				
香港	274,585	263,266	5.1%	5.1%
內地	74,629	74,721	6.6%	6.6%
	<u>349,214</u>	<u>337,987</u>		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二四年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二三年
發展中				
香港	25,578	33,151	3.5%-5.5%	3.0%-5.5%
內地	33,632	32,421	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u>59,210</u>	<u>65,572</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三十六億四千五百萬元（二〇二三年：港幣三十八億一千八百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十三（二〇二三年：百分之六十五），三十一天至六十天佔百分之十一（二〇二三年：百分之十四），六十一天至九十天佔百分之七（二〇二三年：百分之六），而超過九十天則為百分之十九（二〇二三年：百分之十五）。

(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三十億七千萬元（二〇二三年：港幣三十二億五千九百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之五十七（二〇二三年：百分之六十六），三十一天至六十天佔百分之九（二〇二三年：百分之七），六十一天至九十天佔百分之五（二〇二三年：百分之四），而超過九十天則為百分之二十九（二〇二三年：百分之二十三）。

財務檢討

二〇二三/二四年度業績檢討

截至二〇二四年六月三十日止，撇除投資物業重估變動之影響，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百一十七億三千九百萬元，較去年港幣二百三十八億八千五百萬元減少港幣二十一億四千六百萬元或百分之九。基礎溢利下跌主要是由於物業發展溢利貢獻減少。回顧年內，集團物業投資及非地產業務表現保持平穩，錄得溫和增長。

已計入投資物業重估虧損淨額港幣二十四億一千二百萬元（二〇二三年：重估收益淨額為港幣二億二千一百萬元）及出售投資物業已變現累計重估收益之調整港幣二億八千一百萬元（二〇二三年：港幣一億九千九百萬元）後，本年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十億四千六百萬元，較去年港幣二百三十九億零七百萬元減少港幣四十八億六千一百萬元或百分之二十。

	二〇二四年	二〇二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
賬目所示可撥歸公司股東溢利	19,046	23,907
投資物業之調整		
本年度淨重估虧損/(收益)	2,412	(221)
本年度出售投資物業已變現累計重估收益	281	199
	2,693	(22)
可撥歸公司股東基礎溢利	21,739	23,885

本年度集團業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總收入為港幣八百三十六億三千六百萬元（二〇二三年：港幣八百三十三億八千一百萬元）。分部營業溢利較去年減少百分之七至港幣三百二十三億五千九百萬元。

截至六月三十日止年度分部收入及營業溢利
(包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利	
	二〇二四年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展				
香港	24,745	23,866	6,513	8,474
內地	2,677	5,250	1,337	2,825
	27,422	29,116	7,850	11,299
物業租賃				
香港	17,942	17,738	13,423	13,249
內地	6,305	5,843	5,027	4,648
新加坡	744	741	550	564
	24,991	24,322	19,000	18,461
酒店業務	5,261	4,215	650	161
電訊	6,221	6,763	701	702
運輸基建及物流	8,612	7,899	1,712	1,587
數據中心業務	2,674	2,346	1,266	1,171
其他業務	8,455	8,720	1,180	1,308
分部總額	83,636	83,381	32,359	34,689

香港物業發展收入（包括所佔合營企業）增加百分之四至港幣二百四十七億四千五百萬元，主要來自出售 NOVO LAND 第 2A 期和第 2B 期、University Hill 第 2A 期和第 2B 期、Silicon Hill、飛揚第一期及 Grand YOHO 第二期的住宅項目及位於 Central Peak、天璽及天鑄的若干豪華住宅單位。物業發展溢利減少百分之二十三至港幣六十五億一千三百萬元，主要是由於毛利率下降。本年度毛利率為百分之二十六，而去年毛利率為百分之三十六。

內地物業發展收入（包括所佔合營企業）減少百分之四十九至港幣二十六億七千七百萬元，主要是由於住宅單位銷售量減少。物業發展溢利減少百分之五十三至港幣十三億三千七百萬元。溢利貢獻主要來自出售瀧景、天薈、奕翠園及瓏匯的住宅項目。

於二〇二四年六月三十日，集團尚未確認收入的物業（包括投資物業）之合約銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣三百八十三億元，包括港幣二百四十九億元來自香港（其中預計約港幣一百九十六億元於下一個財政年度確認為收入）及港幣一百三十四億元來自內地（其中預計約港幣八十六億元於下一個財政年度確認為收入）。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入及淨租金收入分別增加百分之一至港幣一百七十九億四千二百萬元及港幣一百三十四億二千三百萬元。該增加主要是由於零售物業分部及服務式住宅分部貢獻之增加，抵銷寫字樓物業分部貢獻之減少。零售物業組合續租租金呈溫和增長，其租金收入增加百分之三至港幣九十二億八千三百萬元，而寫字樓物業組合因續租租金下調錄得租金收入減少百分之三至港幣六十億元。集團住宅及服務式住宅物業組合之租金收入增加百分之十七，主要是由於租金上升及來自集團位於西九龍的全新服務式住宅 TOWNPLACE WEST KOWLOON 之貢獻所致。

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以港幣計算分別增加百分之八至港幣六十三億零五百萬元及港幣五十億二千七百萬元。以人民幣計算，租金收入增加百分之十二至人民幣五十八億二千二百萬元，主要是由於新落成物業之租金貢獻，包括南京國金中心商場及上海 ITC 第三期 A 座，及已停止去年所提供予租戶之租金寬減。

酒店分部（包括所佔合營企業）之收入增加百分之二十五至港幣五十二億六千一百萬元。營業溢利增加百分之三百零四至港幣六億五千萬元（已扣除折舊費用港幣六億九千四百萬元）。雖然訪港旅客復蘇速度較預期慢，酒店房間價格和入住率持續改善。集團旗下香港酒店年內錄得百分之八十四之平均入住率。

數碼通錄得收入港幣六十二億二千一百萬元，較去年減少百分之八，而營業溢利保持平穩，為港幣七億零一百萬元。收入下跌主要是由於手機及配件銷售減少所致。總服務收入保持穩健，而漫遊服務及 5G 家居寬頻服務亦顯著復蘇。

運輸基建及物流業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）錄得收入增加百分之九至港幣八十六億一千二百萬元，而營業溢利增加百分之八至港幣十七億一千二百萬元。該增加主要是隨著跨境往來恢復後，商用航空中心業務、收費道路及特許經營巴士之業務表現改善所致。

新意網之收入增加百分之十四至港幣二十六億七千四百萬元及營業溢利增加百分之八至港幣十二億六千六百萬元，主要是由於本地、內地及海外客戶持續對數據中心服務及資訊科技設施業務的需求增加所致。

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業務，錄得收入減少百分之三至港幣八十四億五千五百萬元及營業溢利減少百分之十至港幣十一億八千萬元，主要是由於一田之貢獻減少。因一田目前正對其分店進行質素提升，導致其營運暫受影響。

其他淨收益

其他淨收益（包括所佔合營企業和聯營公司）為港幣十六億七千一百萬元（二〇二三年：港幣四億六千四百萬元），包括來自政府收回土地之收益合共港幣十億九千五百萬元，該收益主要是來自於二〇二四年四月收回本集團持有若干位於古洞北/粉嶺北新發展區約一百五十萬平方呎之土地，集團將從政府收取該土地之現金補償約港幣十九億四千萬元。

本年度其他淨收益亦包括主要來自出售帝景園第二座六個單位錄得之溢利港幣三億四千三百萬元（按銷售所得淨收入減公平價值的基礎來計算）。集團出售該物業已變現所得淨額港幣六億七千四百萬元，計入已變現累計重估收益後，為集團之基礎溢利貢獻總額港幣六億一千一百萬元。

帝景園第二座及第三座將另有四十八個單位預計於下一個財政年度交付。該等銷售之總金額超過港幣二十六億元，預期將為集團在二〇二四/二〇二五財政年度貢獻可觀之基礎溢利。

投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二四年六月三十日之獨立估值以公平價值列賬，包括已落成及發展中投資物業。

集團附屬公司所持有之投資物業重估錄得公平價值虧損淨額為港幣十四億八千一百萬元（二〇二三年：公平價值虧損淨額為港幣五億九千三百萬元），虧損主要來自發展中投資物業之重估。所佔合營企業和聯營公司所持有之投資物業公平價值虧損淨額為港幣十二億九千九百萬元（二〇二三年：公平價值收益淨額為港幣四億一千四百萬元）。公司股東應佔投資物業未變現重估虧損淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股權益之影響）為港幣二十四億一千二百萬元（二〇二三年：重估收益淨額為港幣二億二千一百萬元）。淨重估虧損主要是由於寫字樓物業組合因市場租金下跌所產生及部分虧損被零售及服務式住宅物業組合之重估收益所抵銷。

財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二四年六月三十日止年度，本集團利息資本化前的淨財務支出增加港幣十六億八千五百萬元至港幣五十七億六千六百萬元，主要由於香港銀行同業拆息上升，本年度之實際借貸成本較去年上升至百分之四點四（二〇二三年：百分之三點三）。確認於收益表的淨財務支出（利息資本化後）增加港幣十億六千八百萬元至港幣三十五億六千七百萬元。

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）為四點六倍（二〇二三年：六點八倍）。

截至二〇二四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	
	二〇二四年	二〇二三年
定息率	2.7%	2.8%
浮息率	5.1%	3.6%
加權平均利率	4.4%	3.3%

基礎溢利

撇除未變現重估虧損淨額港幣二十四億一千二百萬元（二〇二三年：重估收益淨額為港幣二億二千一百萬元）及計入出售投資物業已變現累計重估收益港幣二億八千一百萬元（二〇二三年：港幣一億九千九百萬元）後，本年度基礎溢利為港幣二百一十七億三千九百萬元（二〇二三年：港幣二百三十八億八千五百萬元）。

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。於二〇二四年六月三十日的股東權益總額為港幣六千零六十七億元或每股港幣二百零九元四角，於二〇二三年六月三十日之股東權益總額為港幣六千零二十一億元。其增加主要是來自可撥歸股東溢利港幣一百九十億元，被年內股息支付港幣一百三十五億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五億元所抵銷。

於二〇二四年六月三十日，集團的淨債項為港幣一千一百零八億六千六百萬元（二〇二三年六月三十日：港幣一千零九十七億七千三百萬元）。於二〇二四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）為百分之十八點三（二〇二三年六月三十日：百分之十八點二）。

債項到期組合及組成

於二〇二四年六月三十日，集團的債項總額為港幣一千二百七十億八千七百萬元，其中百分之六十八為銀行貸款及百分之三十二為票據及債券，該等票據及債券有不同的償還期但不超過二〇三三年六月。集團債項約百分之七十四是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之二十六是經由業務性附屬公司借入。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二四年 六月三十日		於二〇二三年 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	10,498	8%	7,508	6%
一年後及兩年內	20,052	16%	31,999	26%
兩年後及五年內	74,816	59%	57,595	46%
五年後	21,721	17%	27,951	22%
銀行及其他借項總額	127,087	100%	125,053	100%
銀行存款及現金	16,221		15,280	
淨債項	110,866		109,773	

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之七十六的債項逾兩年後償還。於二〇二四年六月三十日，總債項組合的加權平均償還期約為三點三年。

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣（貨幣掉期後）

	於二〇二四年 六月三十日		於二〇二三年 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	99,867	79%	105,861	85%
人民幣	25,527	20%	17,565	14%
英鎊	1,693	1%	1,627	1%
債項總額	127,087	100%	125,053	100%

在香港以外業務進行融資時，本集團會以相關資產相同的貨幣融資或在可行的情況下運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二四年六月三十日，集團總債項約百分之二十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）

	於二〇二四年 六月三十日		於二〇二三年 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	39,660	31%	37,197	30%
浮息				
— 港幣	67,007	53%	71,031	57%
— 人民幣	18,727	15%	15,198	12%
— 英鎊	1,693	1%	1,627	1%
債項總額	127,087	100%	125,053	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未提取的承諾銀行融資，其中大部分在中長期基礎上安排的，期限結構均衡，有助於減低再融資風險並增強融資靈活性，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。二〇二四年六月三十日，集團的淨資產約百分之十七以人民幣結算。與二〇二三年六月三十日比較，人民幣兌港元貶值百分之零點五。該等人民幣資產按二〇二四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四億五千萬元（二〇二三年：匯兌虧損為港幣九十四億元）並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為主的金融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

於二〇二四年六月三十日，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一百六十三億八千九百萬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

於二〇二四年六月三十日，集團的銀行存款及現金為港幣一百六十二億二千一百萬元，其中百分之六十一為港元，百分之三十三為人民幣，及餘下百分之六主要為美元。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

於二〇二四年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千八百萬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五十八億四千萬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

於二〇二四年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予若干合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十九億零七百萬元（二〇二三年六月三十日：港幣二十億七千二百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二四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一百四十八億八千八百萬元。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」）建議派發截至二〇二四年六月三十日止年度之末期股息每股港幣二元八角（二〇二三年：每股港幣三元七角）。連同於二〇二四年三月二十日派發之中期股息每股港幣九角五仙，截至二〇二四年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元七角五仙（二〇二三年：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（「二〇二四年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二四年十一月二十一日（星期四）派發予於二〇二四年十一月十三日（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二〇二四年十一月十一日（星期一）起除息。

股東週年大會

二〇二四年股東週年大會將於二〇二四年十一月七日（星期四）舉行。二〇二四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) 釐定有權出席二〇二四年股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為二〇二四年十一月七日（星期四），本公司將由二〇二四年十一月四日（星期一）至二〇二四年十一月七日（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。為確保合資格出席二〇二四年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇二四年十一月一日（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二〇二四年十一月十三日（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，股東須於二〇二四年十一月十二日（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

於截至二〇二四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

截至二〇二四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

於截至二〇二四年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄 C1 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七名獨立非執行董事，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二〇二三至二四年年報，將於二〇二四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，二〇二四年九月五日

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；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿及范鴻齡組成。