



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 2023/24

股份代號：16 (港幣櫃台) 及80016 (人民幣櫃台)



1. 上海市徐家匯ITC
2. 上海市陸家嘴上海國金中心
3. 香港啟德天璽·海
4. 香港西九龍環球貿易廣場
5. 香港中環國際金融中心二期
6. 香港高鐵西九龍總站發展項目

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
24	業務模式及策略方向
26	業務概況
28	香港地產業務
58	內地地產業務
82	地產相關業務
91	電訊及資訊科技
92	基建及其他業務
95	集團財務
96	財務檢討
102	投資者關係
104	可持續發展
112	企業管治報告書
131	董事局報告書
145	董事個人資料
156	執行委員會
157	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

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
盧經緯

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
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
星展銀行
交通銀行(香港)有限公司
華僑銀行
三菱UFJ銀行
恒生銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

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

二〇二三至二四年度財務日程表

中期業績公布	：二〇二四年二月二十八日
中期股息派發	：二〇二四年三月二十日
全年業績公布	：二〇二四年九月五日
暫停辦理股份過戶 登記手續 ¹	：二〇二四年十一月四日至七日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期 ¹	：二〇二四年十一月七日
股東週年大會	：二〇二四年十一月七日
末期股息除息日期	：二〇二四年十一月十一日
暫停辦理股份過戶 登記手續及記錄日期 ²	：二〇二四年十一月十三日
末期股息派發	：二〇二四年十一月二十一日

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。

股東如欲更改本公司日後刊發的公司通訊之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交回隨附之回條，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

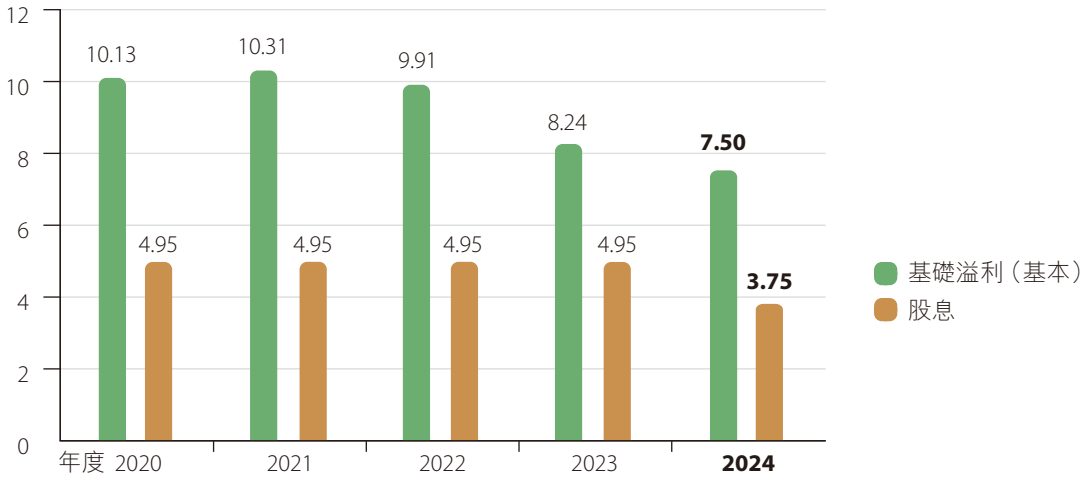
截至六月三十日止年度	2024	2023	變動(%)
財務概要(港幣百萬元)			
集團收入	71,506	71,195	+0.4
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	19,046	23,907	-20.3
– 基礎 ¹	21,739	23,885	-9.0
租金總收入 ²	24,991	24,322	+2.8
租金淨收入 ²	19,000	18,461	+2.9
財務比率(%)			
淨債項與股東權益比率	18.3	18.2	+0.1 ⁴
派息比率 ³	50.0	60.1	-10.1 ⁴
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	6.57	8.25	-20.3
– 基礎	7.50	8.24	-9.0
股息			
– 中期股息	0.95	1.25	-24.0
– 末期股息	2.80	3.70	-24.3
– 全年股息	3.75	4.95	-24.2
股東權益	209.40	207.80	+0.8
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	19.6	21.6	-9.3
已落成物業 ⁵	38.2	36.4	+4.9
總面積	57.8	58.0	-0.3
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	45.7	47.1	-3.0
已落成物業 ⁵	21.0	20.4	+2.9
總面積	66.7	67.5	-1.2

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

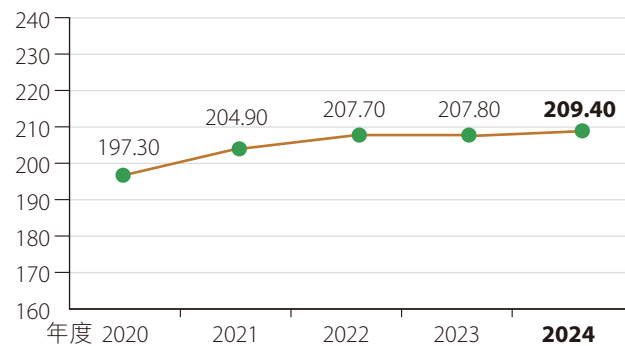
每股基礎溢利及股息

港元



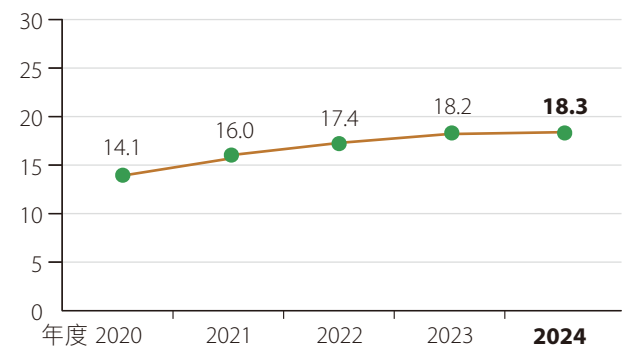
每股股東權益

港元



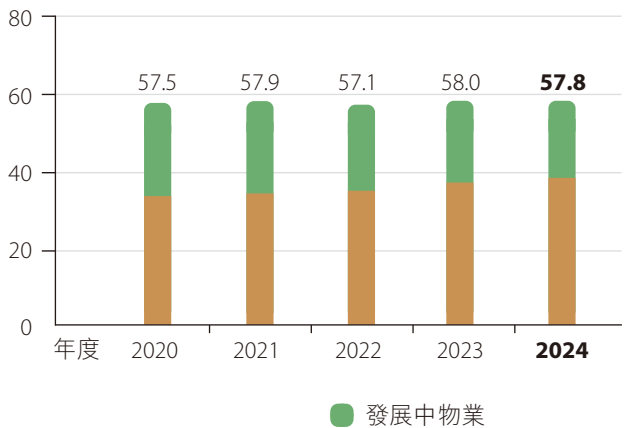
淨債項與股東權益比率

百分率



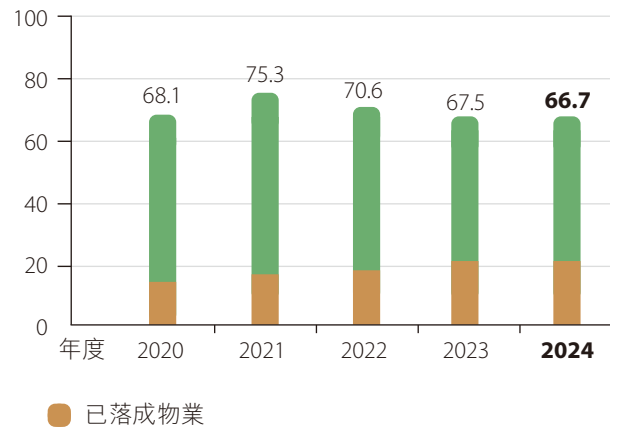
香港土地儲備

百萬平方呎



內地土地儲備

百萬平方呎



五年財務摘要

	2024	2023	2022	2021	2020
	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
綜合收益表					
截至六月三十日止年度					
集團收入	71,506	71,195	77,747	85,262	82,653
分部收入(包括所佔合營企業及聯營公司)	83,636	83,381	88,340	97,130	93,024
分部營業溢利(包括所佔合營企業及聯營公司)	32,359	34,689	39,010	44,176	40,781
可撥歸公司股東基礎溢利	21,739	23,885	28,729	29,873	29,368
投資物業之公平價值變動淨額	(2,693)	22	(3,169)	(3,187)	(5,847)
可撥歸公司股東溢利	19,046	23,907	25,560	26,686	23,521
可撥歸公司股東股息	10,867	14,344	14,344	14,344	14,344
主要分部收入及營業溢利					
(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	27,422	29,116	35,403	46,017	41,264
- 物業租賃	24,991	24,322	24,810	24,791	24,214
- 其他業務	31,223	29,943	28,127	26,322	27,546
	83,636	83,381	88,340	97,130	93,024
分部營業溢利					
- 物業銷售	7,850	11,299	15,847	20,994	18,377
- 物業租賃	19,000	18,461	19,250	19,149	18,565
- 其他業務	5,509	4,929	3,913	4,033	3,839
	32,359	34,689	39,010	44,176	40,781
綜合財務狀況表					
於六月三十日					
投資物業	408,424	403,559	398,729	395,879	380,717
物業、機器及設備	50,190	47,168	44,955	42,921	40,825
聯營公司及合營企業	101,055	101,354	101,392	101,481	78,782
其他非流動資產	9,762	11,127	12,841	13,305	13,845
供出售物業	214,077	211,639	207,136	200,934	196,153
銀行存款及現金	16,221	15,280	20,323	21,781	31,705
已簽出售合約之附屬公司資產	-	-	-	-	37,584
其他流動資產	18,365	15,864	22,191	20,118	18,220
資產總額	818,094	805,991	807,567	796,419	797,831
銀行及其他借項	(127,087)	(125,053)	(124,931)	(116,823)	(112,606)
其他負債	(79,936)	(74,142)	(75,892)	(79,970)	(94,810)
資產淨值	611,071	606,796	606,744	599,626	590,415
股本	70,703	70,703	70,703	70,703	70,703
儲備金	536,014	531,352	531,243	523,117	501,110
股東權益	606,717	602,055	601,946	593,820	571,813
永久資本證券	-	-	-	-	3,813
非控股權益	4,354	4,741	4,798	5,806	14,789
權益總額	611,071	606,796	606,744	599,626	590,415
淨債項	110,866	109,773	104,608	95,042	80,901
主要財務資料及比率					
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股數據					
賬目所示每股溢利(基本)	6.57	8.25	8.82	9.21	8.12
每股基礎溢利(基本)	7.50	8.24	9.91	10.31	10.13
每股股息	3.75	4.95	4.95	4.95	4.95
每股股東權益	209.40	207.80	207.70	204.90	197.30
財務比率					
淨債項與股東權益比率(%)	18.3	18.2	17.4	16.0	14.1
利息覆蓋率(倍)	4.6	6.8	12.8	13.8	11.8
派息比率(%) ²	50.0	60.1	49.9	48.0	48.9

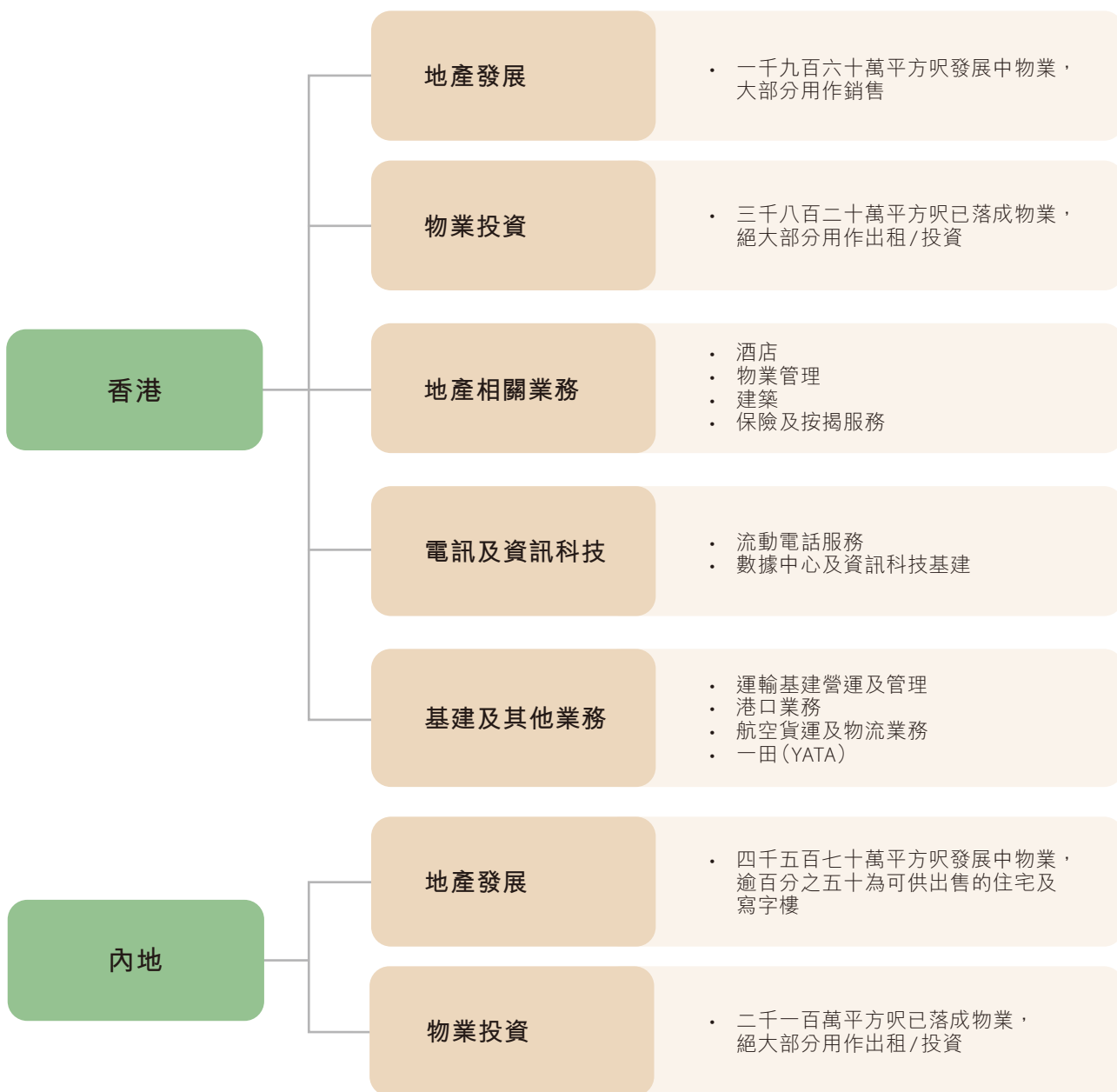
註：

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

業務架構

新鴻基地產

於二〇二四年六月三十日



集團的主要附屬公司、合營企業及聯營公司名單載於第220至228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。



○ 香港大埔 University Hill

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/廈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。



○ 香港元朗 The YOHO Hub II

董事局主席報告書



○ 香港屯門 NOVO LAND

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，以保持競爭力和品牌聲譽。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。



○ 香港沙田新城市廣場恐龍公園 Dino Park

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。



○ 香港西九龍 TOWNPLACE WEST KOWLOON

董事局主席報告書

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。



○ 香港元朗 YOHO MIX 元點



○ 香港高鐵西九龍總站發展項目

(效果圖)

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。

董事局主席報告書

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
天薈第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。



○ 上海市上海國金中心商場

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。



○ 上海市 ITC



○ 南京國金中心商場開幕

集團的甲級寫字樓物業以建築質素和物業管理服務見稱，有極佳的品牌信譽。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生活配套服務。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。

董事局主席報告書



○ 蘇州四季酒店

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



○ 數碼通以最新科技提升顧客服務體驗

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。



○ 新意網位於將軍澳的新數據中心 MEGA IDC

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。

董事局主席報告書



○ 銀團貸款簽署儀式

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。



○ 集團購置純電動建築設備

董事局主席報告書

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。



○ 集團冠名贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」



○ 集團商場在2024年巴黎奧運會期間舉辦一系列宣傳活動

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。



○ 集團積極推動運動行善，包括贊助「新鴻基地產香港單車節」

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。

董事局主席報告書

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。



○ 香港元朗 The YOHO Hub II

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 and 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。



○ 香港西沙 GO PARK

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GO PARK，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

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



盧經緯

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，增加流動資金和提高資本運用效率，是集團另一個長遠增長動力。集團致力確保卓越的樓宇質素及服務，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，並繼續擔當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





由環球貿易廣場和國際金融中心二期組成的維港門廊

香港地產業務

年度摘要

- 集團持有多元化土地儲備，截至二〇二四年六月三十日，總樓面面積為五千七百八十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業約三百五十萬平方呎，其中約二百五十萬平方呎為可供出售的住宅物業
- 合約銷售總額約港幣二百五十六億元
- 集團多元化的優質出租物業組合的淨租金收入為港幣一百三十四億二千三百萬元，較上個財政年度上升百分之一

土地儲備

回顧年內，集團的可供發展土地儲備新增三幅住宅用地，按所佔權益計算，總樓面面積合共約一百五十萬平方呎，詳情可參閱第8頁的董事局主席報告書。集團在補充土地儲備方面會繼續緊守審慎的理財原則。

截至二〇二四年六月三十日，集團在香港持有的土地儲備總樓面面積達五千七百八十萬平方呎，包括約一千九百六十萬平方呎發展中物業，以及約三千八百二十萬平方呎已落成物業。

集團持有規模龐大且優質的已落成物業組合，物業分佈全港多區，涵蓋不同的用途、單位面積、樓層間隔和租金水平，絕大部分物業用作長線出租及投資，其中不少核心商業項目位於鐵路沿線，並已取得綠色建築認證。隨著市

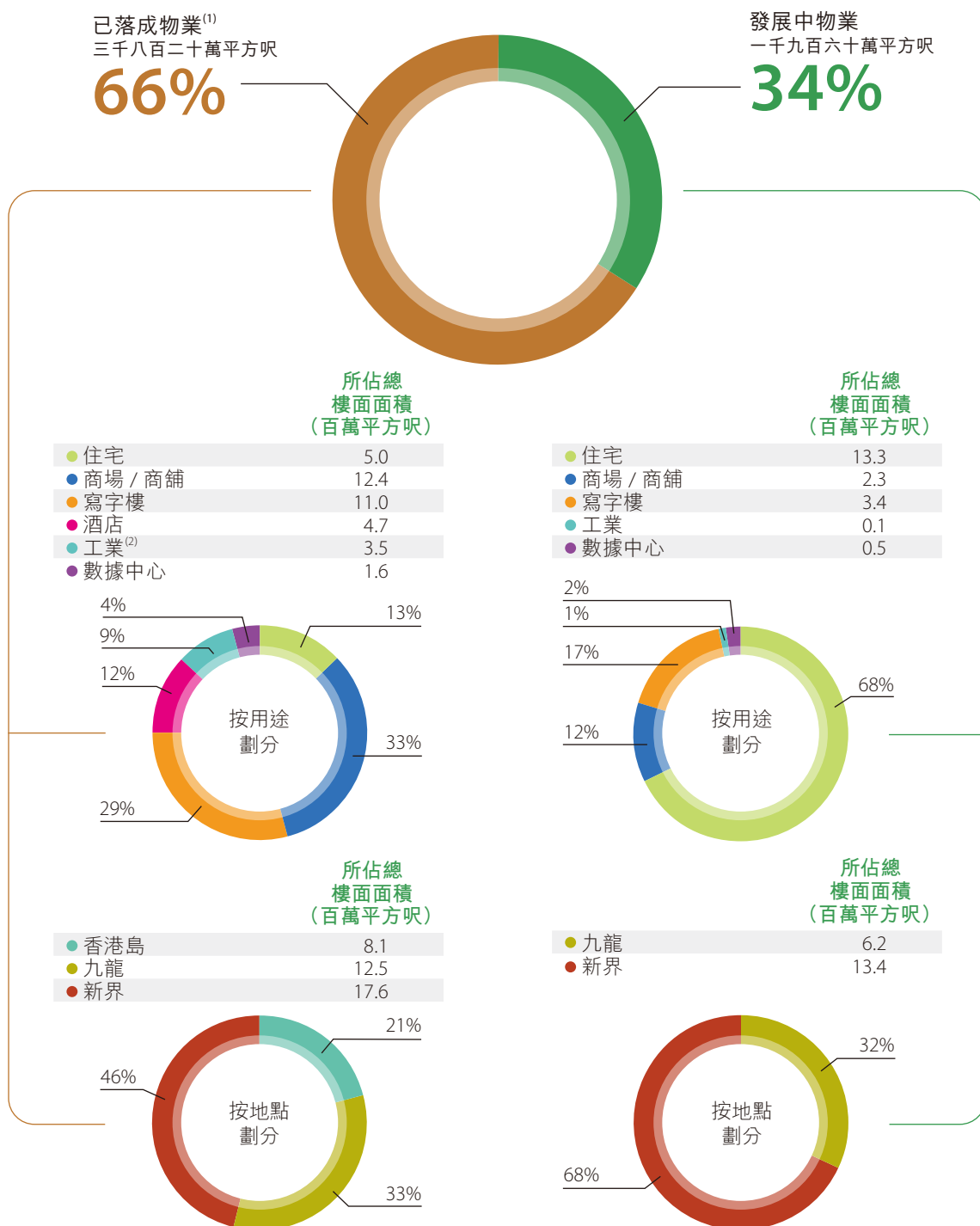
場上愈來愈多客戶選擇交通便捷兼符合最新綠色建築標準的優質樓面，這些物業正可滿足相關需求。在已落成物業組合中，約百分之三十三為商場及零售樓面，百分之二十九為優質寫字樓，約百分之十三為工業大廈和數據中心。

此外，集團在香港持有約一千九百六十萬平方呎發展中物業，足以應付集團未來六至七年的發展需要，其中約一千三百三十萬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；餘下六百三十萬平方呎將留作出租及長線投資，其中不少為綜合發展項目，包括位於西九龍的綜合商業項目，預計這些物業將在未來數年，成為集團的新增收入來源；其餘是稍為遠期的發展項目，預計在三數年後陸續落成。

截至二〇二四年六月三十日，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

(截至二〇二四年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千七百八十萬平方呎)



(1) 絕大部分用作出租 / 投資
(2) 包括工商綜合物業和貨倉

香港地產業務 地產發展



屯門 NOVO LAND



大埔 University Hill 會所



地產發展



○ 高鐵西九龍總站發展項目

集團致力在香港興建可持續發展的優質物業，為物業買家和租戶創造長遠價值。作為本港首個為新出售香港住宅物業一手買家提供「首三年保修」的發展商，集團一直十分重視產品質素和顧客需求，透過引進創新的科技和管理技術，提升用家體驗和營運效率，並加強保護環境，貫徹集團對高質素的堅持。

集團的品牌信譽昭著，加上在物業發展方面擁有豐富的經驗，可切合物業買家的需求和期望。儘管市場環境充滿挑戰，集團仍能保持領先地位，尤其在發展配套完善和交通網絡良好的大型綜合項目方面具備優勢。

樓市在二〇二四年二月全面撤辣後，一手成交量在隨後的月份顯著上升。按所佔權益計算，集團於回顧年內在香港錄得的合約銷售額約港幣二百五十六億元。年內推售的主要住宅項目包括天水圍YOHO WEST、元朗The YOHO Hub II、啟德天璽·海第1期和屯門NOVO LAND第3B期。此外，集團亦推售多個已落成物業的貨尾單位，包括中半山帝景園、馬鞍山雲海別墅和何文田天鑄。

集團將恪守其行之有效的業務策略，在準備就緒後於市場推出新項目，力求達至高資產周轉率。

主要發展中項目

集團擁有多元化的發展中物業組合，物業分佈全港各區，涵蓋大型屋苑、豪宅和優質寫字樓及零售樓面，其中不少物業位於或鄰近現有或計劃興建的鐵路沿線。集團主要發展中項目的詳情如下：

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·天位於啟德城中心的核心地段，總住宅樓面約一百一十萬平方呎，包括五幢高層大樓，合共提供約一千五百個高級住宅單位。項目將成為啟德區內最高的住宅建築，高層單位的住戶可享醉人的維港景致。為配合不同顧客的需要，項目提供多種間隔，戶型涵蓋開放式至四房單位以及小量特色單位。



○ 啟德天璽·天

住客可在項目的雙子會所內享用多元化的設施，其中包括空中花園、泳池和宴會廳。項目的建築工程進展順利，上蓋工程已於近日平頂。

項目設有四層商場天璽·天Mall，總樓面二十二萬平方呎，當中設有綠化空中花園，以及直通港鐵啟德站的地下購物街，住戶和購物人士既可享受身處市區的便利，亦可置身充滿大自然氣息的戶外空間。項目會經由全天候行人通道，連接至鄰近的大廈和社區。中九龍幹線在二〇二五年落成後，該項目與西九文化區和高鐵總站的連接將進一步加強，屆時住客可更加方便和快捷地前往其他商業區。

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	: 四百四十個
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，是集團在區內的另一個住宅項目。該臨海項目分期發展，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。項目設有九幢高層大樓和數幢低密度建築，整個外立面呈波浪形，融入壯麗的維港景致。位宅部分合共提供約四百四十個豪華單位，以寬敞的大單位為主，約九成單位可享遼闊的維港兩岸風景。住戶亦可享受多元化的會所設施，以及體驗貼心和個人化的康健服務。

項目第一期提供二百五十六個優質單位，於二〇二四年三月開始推出市場。預計項目的上蓋建築工程將於二〇二四年第三季平頂，物業全面落成後，將與位於啟德城中心的天璽·天發揮協同效應。

地產發展



○ 啟德天璽·海

項目零售部分將設有海濱餐廳和特色商舖，為顧客帶來寫意的餐飲和購物體驗。海濱長廊提供多項設施，加上附近充裕的戶外空間，將為住戶的生活注入更多健康元素。住戶可經由毗鄰的啟德空中花園，步行至附近的其他休閒設施，而擬建的智慧綠色集體運輸系統，亦可加強跑道區與港鐵啟德站之間的交通連接。

高鐵西九龍總站發展項目

International Gateway Centre (IGC) (寫字樓部分)

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	: 二〇二五年下半年起

該大型綜合項目將設有樓面面積約二百六十萬平方呎的優質甲級寫字樓 International Gateway Centre (IGC)，以及約六十萬平方呎零售樓面。項目無縫連接香港唯一的高鐵站，乘搭機場快線和另外三條港鐵路線均快捷方便，聯通內地主要城市 and 世界各地，交通網絡極佳。集團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。

項目包含大量綠色及健康元素，並設有逾十萬平方呎戶外空間，包括開放予公眾的戶外觀景台。項目亦會連接全長一點五公里、將佐敦及油麻地與西九海濱連結起來的行人步道。項目已獲取LEED和WELL等主要綠色建築預認證計劃的最高評級，勢將成為全球其中一個在可持續發展及環保方面均表現突出的物業。項目在落成後將與集團在鄰近已落成的環球貿易廣場和兩間豪華酒店，以及興建中的藝術廣場大樓項目，組成香港和大灣區內一個獨特且集商業、文化、藝術、零售、娛樂及交通配套於一身的樞紐。

寫字樓部分(IGC)已開始預租，並獲環球金融機構UBS承租和成為首個主要租戶，租務詳情可參閱第52頁。整個項目的上蓋工程已經平頂，預計於二〇二六年初起交付租戶。

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	: 二〇二六年下半年

集團以「建造、營運及移交」合約形式，發展毗鄰西九文化區M+博物館的臨海項目，將興建三幢優質寫字樓，總樓面面積約六十七萬二千平方呎，並附設少量零售



○ 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)

樓面。項目於二〇二四年第四季展開建築工程，預計於二〇二六年底落成。

項目的寫字樓採用低密度、充滿藝術氣息的设计，將提供設有陽台和前庭兼享有海景的休閒辦公空間，在市場上獨樹一幟。三幢寫字樓亦提供間隔靈活的樓面，配合用戶對不同大小辦公室的需求。

項目鄰近高鐵、機場快線、其他港鐵線和多條巴士線，交通四通八達，將連同集團已落成的環球貿易廣場和豪華酒店，以及興建中的高鐵西九龍總站發展項目，組成香港及大灣區內一個重要的商業、藝術和交通樞紐。

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	: 一百二十萬平方呎(寫字樓) 十七萬平方呎(零售)
預計落成日期	: 二〇二七年後

該地皮位於旺角核心商業地段，位置優越，將發展為一幢樓高三百二十米並設有基座商場的摩天大樓，落成後會成為九龍區第二高的地標物業。項目將經由園景行人通道及有蓋行人天橋，無縫連接毗鄰的港鐵旺角東站和旺角站，亦設有公共運輸交匯處，提供小巴和過境旅遊巴士服務。項目最近已展開地基工程，計劃在二〇三〇年落成。

該標誌性商業項目將商業元素和大型戶外綠化空間自然融合，打造成為旺角區的「Green Heart」，遊人將可在大樓的空中觀景台飽覽九龍半島景致。項目將設有行人通道，連接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寫字樓組成的綜合項目，發揮強大的協同效應。



○ 旺角九龍內地段第11273號

(效果圖)

新界東

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	: 二〇二五年下半年起分期取得

西沙項目住宅總樓面面積約五百七十萬平方呎，共提供約九千七百個優質單位，另設約十三萬平方呎零售樓面，不同期數計劃分多年落成。項目交通、零售和康樂設施完善，將為香港城市生活模式定下新標準，首批居民入住時已可享用大部分設施。作為集團在本港最新的標誌性發展項目，該住宅群的设计著重心康體健、可持續發

地產發展



○ 西沙大埔市地段第253號

展和智能生活，力求取得「WELL健康社區標準™」和綠建環評的金級認證。項目發展密度較低，環境寧靜，細心的規劃讓項目融入大自然，大部分單位享有遼闊山景或海景。項目的建築工程進展順利，第1A期約七百八十個單位快將推出市場。

毗鄰項目的西沙GO PARK佔地一百三十萬平方呎，是多元化的體育及娛樂地標，提供一系列餐飲、娛樂和消閒選擇，為住戶帶來獨特的生活體驗。GO PARK設有各式各樣的體育設施，包括開放予公眾的高爾夫球練習場、為新興運動如匹克球而設的場地，以及可容納一千五百人的多用途室內場館。GO PARK當中的運動商業綜合部分將集合休閒設施、餐飲及特色小店，預計於二〇二四年底逐步開業，為附近社區帶來全新的餐飲和娛樂選擇。

隨著西沙路擴闊工程於二〇二四年上半年完工，項目的對外交通連繫已進一步提升。除設有泊車位外，項目亦有兩個運輸交匯處，方便住戶前往乘搭公共交通工具。從項目駕車前往港鐵烏溪沙站或大學站只需數分鐘，另有多條巴士和小巴線可供選擇，包括三條新開路線，讓住戶輕鬆前往鄰近的港鐵站、附近社區及其他地點。

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	: 二〇二七年上半年起分期取得

項目毗鄰興建中的港鐵古洞站，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，將分期落成。為配合年輕專才和家庭的需要，項目在設計上引入創新和高科技設備，以推動智能和健康生活。基座商場將設有多元化的商舖、餐廳和康樂設施，照顧居民和購物人士的日常需要。項目最近已完成地基工程，並開始興建上蓋。

項目的交通網絡甚佳，基座設有公共運輸交匯處，住戶可輕鬆前往香港多個商業區和其他大灣區城市。項目位處北部都會區的核心地帶，方便前往計劃興建的科技樞紐和院校，例如北部都會區大學教育城和港深創新及科技園，有助吸引年輕專才和家庭遷入。

沙田香粉寮沙田市地段第537號 (佔100%)

地盤面積	: 四十二萬三千平方呎
總樓面面積	: 五十二萬一千平方呎(住宅)
單位約數	: 一千三百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二七年後分期取得

在二〇二四年上半年，集團透過地契修訂新增一幅位於沙田的住宅用地。該地皮將發展為純住宅項目，提供約一千三百個單位，以中小型單位為主，從項目乘坐巴士或小巴往港鐵大圍站只需十分鐘。項目景觀開揚，住戶可盡覽翠綠山景與城門水塘的優美景色。項目正處於規劃階段。

新界西

YOHO WEST 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

YOHO WEST坐落輕鐵天榮站上蓋，毗鄰公共運輸交匯處，居民可暢達全港各區。項目鄰近佔地十五公頃的天水圍公園，環境恬靜兼綠意盎然，營造了寧謐的城市綠洲。高層單位的住戶可飽覽深圳灣及深圳南山的繁華景致。

項目設有三幢住宅大樓，總樓面面積為九十八萬平方呎，合共提供約一千九百個中小型單位，另有二千平方呎零售樓面。第一期約一千四百個單位自二〇二三年



○ YOHO WEST

地產發展



○ 屯門NOVO LAND

十二月起開售，市場反應令人鼓舞。項目的建築工程進展順利，預期該批單位可於二〇二四年第四季開始交付買家。第二期住宅提供約五百三十個一房至三房單位，按住戶的生活模式和喜好提供不同選擇。

NOVO LAND 餘下期數

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	: 六十九萬四千平方呎(住宅)
單位約數	: 一千三百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年上半年

NOVO LAND 整個項目共有十四幢住宅大廈，提供約四千六百個單位，現正分期發展，全面落成後將成為屯門區最大型的私人屋苑之一。

第1A期和第1B期約一千六百個單位已接近售罄，第2A期和第2B期逾一千六百個單位在二〇二三年推售，錄得滿意銷情，首兩期單位已在二〇二四年中前交樓。第3B

期提供逾七百六十個單位，自二〇二四年六月起分批推出市場，而項目最後一期第3A期約有五百個單位，計劃在準備就緒後推售。第3A期和第3B期均在施工，預計在二〇二五年上半年落成。

項目亦憑藉智能化、可持續發展的設計和著重健康元素的設施而備受讚賞，住戶可使用專屬流動應用程式，體驗一系列智能和免觸式生活設施。項目的會所、花園和康樂場地合共佔地約四十萬平方呎，全面開放後將為住客提供八十餘項設施。各項配套讓該項目成為香港首個能同時達到三個國際認可健康建築標準的住宅項目，為健康生活創立更高水平。

項目內的NOVO Walk於近期開業，共提供四萬八千平方呎零售樓面，設有近四十間商舖，包括熱門餐廳、YATADAY超市、幼稚園、診所和寵物店，滿足區內居民的日常所需。住客可選擇多條巴士線，暢達多個主要商業區、鄰近的港鐵站、機場和深圳灣口岸。

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	: 二〇二七年後

該項目位於屯門掃管笏，坐落翠綠山巒之間，將透過精心的設計，為住戶提供清新寧靜的生活環境。項目總住宅樓面面積約六十一萬九千平方呎，共設六幢大樓，將提供一千四百個單位，戶型涵蓋一房至四房，切合不同住戶的需要。項目被大自然環抱，大部分單位享有山景或園景，個別高層單位更可飽覽遼闊海景，毗鄰大欖郊野公園和青山灣的地理位置，更可讓住戶充分享受在戶外遊玩和消閒的樂趣。項目鄰近著名國際學校，對希望子女接受優質教育的家庭更具吸引力。

元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號

(佔100%)

地盤面積	: 三十五萬二千平方呎
總樓面面積	: 七十五萬七千平方呎(住宅) 一萬九千平方呎(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	: 二〇二七年後

集團在二〇二三年下半年透過地契修訂，新增一幅位於元朗東成里的商住用地。從該地皮步行約十分鐘，便可到達集團旗下的形點商場，該商場毗鄰港鐵元朗站和運輸交匯處，為項目的住戶提供便捷交通和一站式零售娛樂體驗。

該發展項目設有六幢住宅大樓，合共提供約一千五百個單位，戶型以一房至三房的單位為主。住戶可享開揚景觀，飽覽南生圍濕地和翠綠景致，感受大自然的壯麗，高層向北單位更可盡覽深圳核心商業區的城市天際線和深圳灣美景。項目內將設有商店、健身中心和教育機構，便利居民日常所需。項目已展開地基工程。

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	: 八十五萬六千平方呎(商業)
預計落成日期	: 二〇二七年後

該地皮毗鄰元朗的港鐵天水圍站，將發展為樓面面積達八十五萬六千平方呎的綜合商業項目。該項目將由擬建的天橋連接港鐵天水圍站及附近主要住宅群，落成後預計可成為區內全新的商業中心，並受惠於北部都會區的持續發展。

地產發展

按竣工年份排列的發展中香港項目⁽¹⁾

項目	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2024/25財政年度完成之項目		
(1)	新九龍內地段第6568號第1期	天璽·天/天璽·天Mall
(2)	天榮站發展項目第1期	YOHO WEST
(3)	屯門市地段第483號第3A期及第3B期	NOVO LAND
(4)	觀塘內地段第240號第2期	飛揚第2期
(5)	屯門市地段第463號第2期	飛揚第2期
年度總計：		
2025/26財政年度完成之項目		
(6)	高鐵西九龍總站發展項目第1期 ⁽³⁾	International Gateway Centre
(7)	西沙大埔市地段第253號第1A期及第1B期	天璽·天
(8)	新九龍內地段第6568號第2期	天璽·海
(9)	新九龍內地段第6551號第1期及第2A期	天璽·海
年度總計：		
2026/27財政年度完成之項目		
(10)	西沙大埔市地段第253號第2A期及第2B期	天璽·天
(11)	西九文化區藝術廣場大樓項目 ⁽⁴⁾	天璽·海
(12)	高鐵西九龍總站發展項目第2期 ⁽³⁾	天璽·天
(13)	將軍澳市地段第131號第2期	MEGA IDC
(14)	古洞粉嶺上水市地段第279號第1期	天璽·天
(15)	天榮站發展項目第2期	YOHO WEST
(16)	荃灣橫窩仔街13-23號	天璽·天
(17)	新九龍內地段第6551號第2B期	天璽·海
年度總計：		
2027/28財政年度或以後完成之主要項目		
(18)	西沙大埔市地段第253號後續期數	天璽·天
(19)	旺角九龍內地段第11273號 ⁽⁵⁾	天璽·天
(20)	元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號	天璽·天
(21)	元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號	天璽·天
(22)	古洞粉嶺上水市地段第279號後續期數	天璽·天
(23)	沙田香粉寮沙田市地段第537號	天璽·天
(24)	屯門市地段第496號	天璽·天
(25)	粉嶺北粉嶺上水市地段第307號	天璽·天
(26)	元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號	天璽·天
(27)	元朗錦田丈量約份第103約地段第1071號	天璽·天
(28)	古洞丈量約份第92約地段第2579號	天璽·天
(29)	沙田小瀝源沙田市地段第623號	天璽·天
(30)	元朗丈量約份第104約地段第4805號	天璽·天
(31)	觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號	天璽·天
其他		
2027/28財政年度或以後完成之主要項目總計：		

(1) 資料截至二〇二四年八月；竣工指項目已達到交付使用的階段；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) 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九的間接權益

(3) 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

(4) 集團透過「建造、營運及移交」的方式獲授予項目的發展權和營運權

(5) 樓面面積包括寫字樓及零售部分；發展計劃有待定案

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商鋪	寫字樓	酒店	數據中心/工業	總計
571,000	220,000	–	–	–	791,000
746,000	2,000	–	–	–	748,000
694,000	–	–	–	–	694,000
–	360,000	–	–	–	360,000
104,000	–	–	–	–	104,000
2,115,000	582,000	–	–	–	2,697,000
–	–	1,154,000	–	–	1,154,000
862,000	57,000	–	–	–	919,000
495,000	–	–	–	–	495,000
439,000	24,000	–	–	–	463,000
1,796,000	81,000	1,154,000	–	–	3,031,000
846,000	–	–	–	–	846,000
–	27,000	672,000	–	–	699,000
–	603,000	–	–	–	603,000
–	–	–	–	507,000	507,000
317,000	132,000	–	–	–	449,000
234,000	–	–	–	–	234,000
201,000	–	–	–	–	201,000
186,000	–	–	–	–	186,000
1,784,000	762,000	672,000	–	507,000	3,725,000
3,950,000	73,000	–	–	–	4,023,000
–	170,000	1,200,000	–	–	1,370,000
–	490,000	366,000	–	–	856,000
757,000	19,000	–	–	–	776,000
682,000	–	–	–	–	682,000
521,000	–	–	–	–	521,000
465,000	–	–	–	–	465,000
259,000	49,000	–	–	–	308,000
265,000	–	–	–	–	265,000
251,000	–	–	–	–	251,000
162,000	–	–	–	–	162,000
157,000	–	–	–	–	157,000
139,000	–	–	–	–	139,000
–	110,000	–	–	–	110,000
452,000	29,000	–	–	125,000	606,000
8,060,000	940,000	1,566,000	–	125,000	10,691,000

地產發展

香港主要發展中項目⁽¹⁾

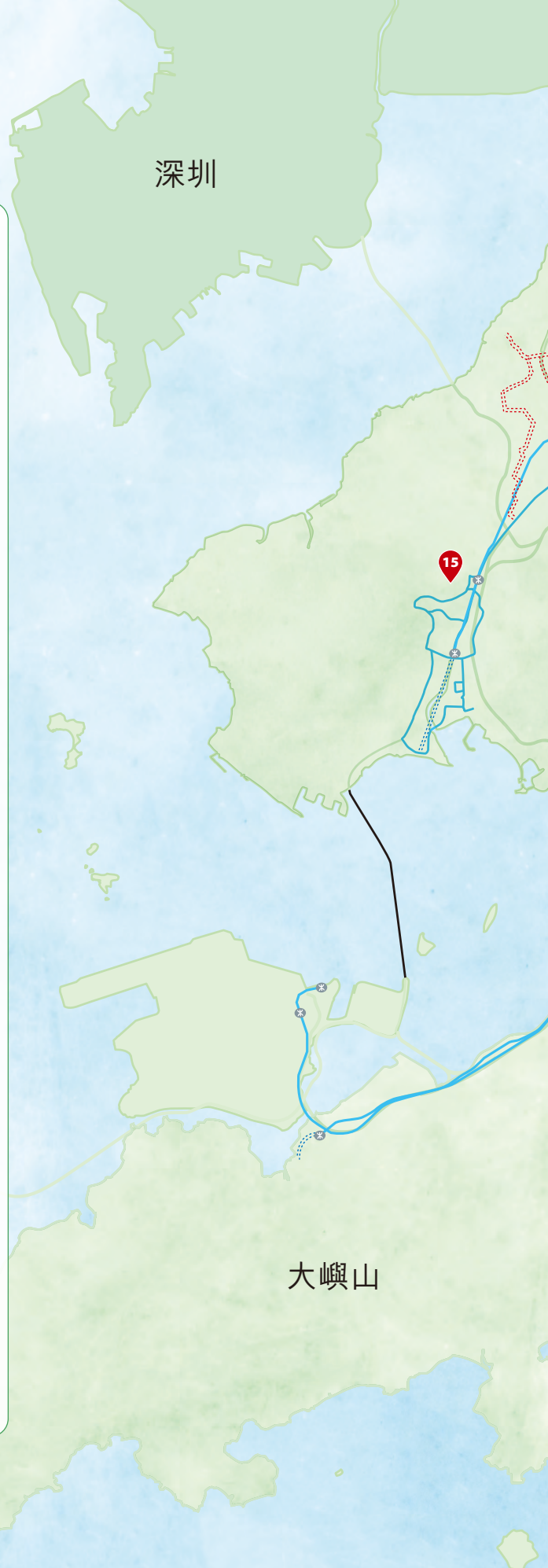
- 住宅
- 商場/商舖
- 數據中心
- 寫字樓

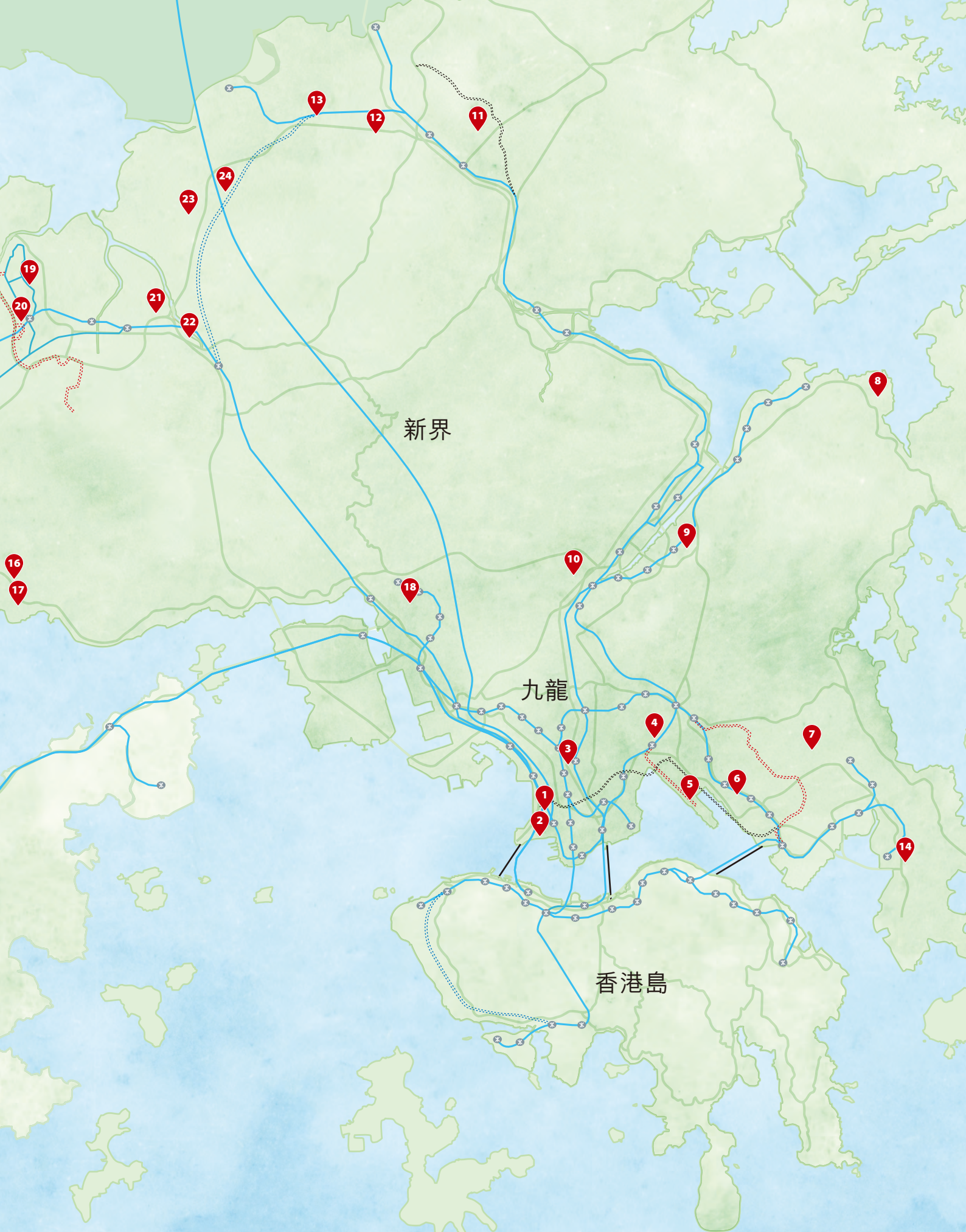
地區	項目	用途
九龍	1 高鐵西九龍總站發展項目	● ●
	2 西九文化區藝術廣場大樓項目 ⁽²⁾	● ●
	3 旺角九龍內地段第11273號	● ●
	4 天璽·天	● ●
	5 天璽·海	● ●
	6 觀塘內地段第240號第2期	●
	7 觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號	●
新界東	8 西沙大埔市地段第253號	● ●
	9 沙田小瀝源沙田市地段第623號	●
	10 沙田香粉寮沙田市地段第537號	●
	11 粉嶺北粉嶺上水市地段第307號	● ●
	12 上水古洞丈量約份第92約地段第2579號	●
	13 上水古洞粉嶺上水市地段第279號	● ●
14 MEGA IDC 第2期	●	
新界西	15 NOVOLAND 第3A 及第3B期	●
	16 屯門市地段第496號	●
	17 飛揚第2期	●
	18 荃灣橫窩仔街13-23號	●
	19 YOHO WEST	● ●
	20 元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號	● ●
	21 元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號	● ●
	22 元朗錦田第103約地段第1071號	●
	23 元朗丈量約份第104約地段第4805號	●
	24 元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號	●

- 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)
- ⋯⋯⋯ 智慧綠色集體運輸系統 (計劃中)

(1) 資料截至二〇二四年八月底

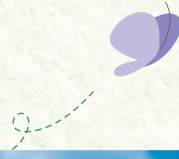
(2) 項目以「建造、營運及移交」形式發展，為期約四十七年





香港地產業務 物業投資

高鐵西九龍總站發展項目（效果圖）





西九龍環球貿易廣場



物業投資



○ 沙田新城市廣場

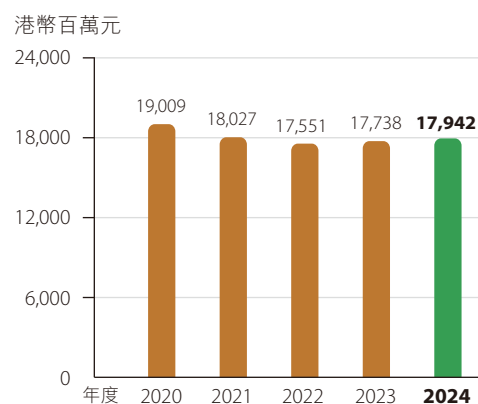
回顧年內，集團在香港的物業投資組合繼續帶來相對穩定的經常性收入。連同所佔合營企業和聯營公司的收入，總租金收入按年上升百分之一至港幣一百七十九億四千二百萬元。該物業投資組合的平均出租率維持在約百分之九十二的水平。

已落成物業

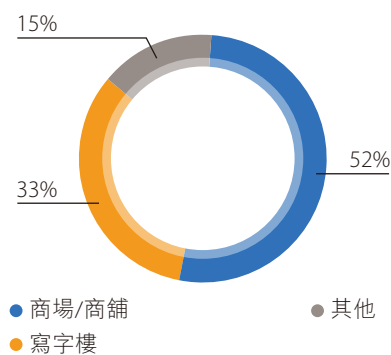
商場

集團零售物業組合的總樓面面積逾一千二百萬平方尺，在回顧年內的總租金收入為港幣九十二億八千三百萬元，按年上升百分之三。因應顧客的消費模式改變，加上來自周邊地區的競爭激烈，集團已更加積極地多管齊下，加強該物業組合的競爭力，其整體平均出租率維持在百分之九十四的滿意水平。

香港總租金收入⁽¹⁾



香港總租金收入（按類別）⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入



○ 觀塘APM

香港零售市道在二〇二三年下半年繼續復蘇，但自二〇二四年三月起有回軟跡象。年內，入境旅客數字繼續上升，但基於旅客的消費模式改變和港元匯價高企，零售額較疫情前的水平為低，情況在遊客區特別顯著。此外，跨境消費的風氣亦為本地消費及個別行業帶來挑戰。

集團擁有多元化的物業組合，藉著旗下項目不同部分之間的互補作用，致力加強其商場、酒店、住宅項目和寫字樓物業的協同效應。集團旗下不少零售物業是旗艦或區

域性商場，位於住宅、寫字樓或大型綜合項目的基座。集團透過將項目連接至公共行人通道和運輸交匯處，致力提升物業的交通連繫，為區內居民和上班族提供無憂的購物體驗，同時進一步擴大其零售物業網絡的顧客群。

集團致力構建一個更大和連結性更強的零售網絡，元朗形點的擴充是年內最新的例證。形點毗鄰港鐵元朗站，其擴展部分名為YOHO MIX元點，總樓面面積十萬零七千方呎，在二〇二四年六月開業。元點為整個形點商場增添



○ 旺角MOKO



○ 元朗YOHO MIX 元點

物業投資



○ 中環國際金融中心商場

零售商舖和熱門食肆，令商戶組合更加豐富，該商場的露天廣場更可作為活動場地，為顧客提供更多「零售娛樂」體驗。形點的不同部分由多條行人天橋連接起來，組成樓面面積約一百一十萬平方呎的一站式購物中心，是新界西北區最大型的旗艦商場。此外，集團翻新旗下鄰近的物業，並易名為YOHO Plus加點，同樣可經有蓋行人天橋直達形點商場，令商場間的協同效應更強，預計有助提高集團的租金收入。

集團十分重視為旗下現有商場進行資產升級和提升服務水平，以保持物業的吸引力和獨特性。集團透過旗下的物業管理團隊，善用最新科技維持高度健康和安全的環境，亦不時改裝物業以配合新設施，以迎合顧客不斷改變的生活方式，例如提升商場的戶外空間，加入更多寵物友善和適合一家大小享用的設施，為不同年齡層的人士提供舒適的休憩場地。

元朗形點將寵物公園Dot Park擴大至八千平方呎，提供更多設施供寵物和牠們的主人玩樂和休息，相關工程在二〇二四年四月完成。沙田新城市廣場亦將三萬五千平方呎的天台空間改建為恐龍公園Dino Park，成為香港首個以恐龍為主題的戶外遊樂場，規模亦是全港最大，自二〇二三年十月開幕以來，一直深受家庭客歡迎。該商場



○ 屯門V City

已展開外牆和另外兩個樓層的戶外空間改善工程，涉及範圍約十三萬平方呎。其中一層將翻新為適合年輕人的休憩場地Chill Park，預計在二〇二四年底完工。

集團在香港的零售物業網絡除了定時進行升級，確保物業硬件質素優良外，商場精準的市場定位和合適的行業組合亦是其核心優勢。集團的租務團隊一直因應顧客的喜好轉變和瞬息萬變的市場動態，適時調整租戶和行業組合，包括引入受歡迎的國際和內地餐飲品牌，以及推出體驗式期間限定店。

國際金融中心商場位處中環核心區，透過增加知名頂級品牌和引入高級護膚及化妝品的商店，繼續加強其作為豪華商場的獨特定位。商場的活動空間定期開設獨家的期間限定店，為顧客帶來互動式體驗。在中環海濱舉行的大型盛事愈來愈多，帶動餐飲需求上升，為配合相關需求，商場增加了餐廳種類，引入多間首次在香港開業的食肆，帶來獨有的餐飲選擇。

APM毗鄰港鐵觀塘站，透過舉行特色活動如運動賽事直播、首映禮、藝人見面會和室內市集，鞏固其區域性地標商場的地位。商場頻繁地安排推廣活動，加上有多間售賣潮流電子產品的商店和一系列美妝品牌作為主要租戶，



○ 上水廣場

帶動人流保持暢旺和穩定。除了網羅首次進駐東九龍區的潮流品牌，商場亦成功引入一間國際美妝連鎖店在年內開設旗艦店。

集團在年內調整旗下多個商場的租戶和行業組合，主要是因應市民日益嚮往帶有藝術文化氣息的綠色健康生活方式，或是為顧客提供更多元化的選擇。毗鄰港鐵旺角東站的MOKO在年內引入新商戶，包括沙畫體驗館和來自新加坡的可持續服裝店。鄰近港鐵屯門站的VCity則增加了供應健康產品和服務的商舖。位於大埔的大埔超級城在二〇二四年改動佈局後增加了商店的數目，引入多個受歡迎的商號，包括日本一間主要藥妝店。港鐵荃灣西站旁的荃灣廣場舉辦綠色市集，售賣環保商品，並設有瑜伽和手工藝工作坊。位於葵芳的新都會廣場則舉辦了推廣香港茶餐廳文化的活動，亦開設市集售賣熱門網店的本地手工藝品和小食。

集團非常重視與租戶和顧客建立緊密的關係，積極透過網上和線下渠道收集他們的意見。新地商場的會員計劃The Point為會員提供專屬的服務和禮遇，有效鼓勵顧客再次光顧。與租戶合辦創新的推廣和活動，亦有助刺激人流和推高消費。



○ 將軍澳東港城

繼推出免觸式泊車和電動車特快充電服務後，The Point在二〇二四年推出全新「即賺分」服務，會員購物後可即時賺取積分，並在集團商場內將積分兌換作Point Dollar使用。截至二〇二四年中，該服務已覆蓋超過二千個商戶，佔集團主要商場的租戶總數約百分之六十。已安裝電動車充電設施的新地商場持續增加，而The Point亦為特選會員提供精選專屬禮遇，包括預約電動車充電服務。

集團支持香港特區政府透過全城的「日夜都繽紛」活動提振經濟，與租戶合作在旗下商場推出針對性推廣活動，吸引遊人在夜間消費。將軍澳東港城安排當紅的海外舞團表演，位於上水的上水廣場則舉行韓星和本地藝人見面會。多個新地商場亦進行一連串以體育為主題的活動，支持在今個夏天舉行的2024年巴黎奧運會。

寫字樓

回顧年內，由於地緣政治局勢緊張，環球經濟表現疲軟，香港寫字樓市道仍然充滿挑戰，整體空置率均略為上升。在經濟前景欠明朗和持續高息環境下，本港一般寫字樓用戶仍會審慎地控制成本。

物業投資



○ 西九龍環球貿易廣場

然而，集團致力提供高質素的物業和服務，品牌深受信賴，因而建立了穩固的客戶基礎。集團持有多元化的寫字樓物業組合，總樓面約一千一百萬平方呎，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建築標準，因而在業界中脫穎而出。集團憑藉以上因素，加上與租戶建立了緊密的關係，並積極與租戶聯繫，鞏固其在寫字樓租務市場建立的信譽品牌，有助其寫字樓物業組合在年內保持較堅韌和穩定的表現，整體平均出租率約為百分之九十一。

集團秉持其可持續發展策略，努力興建包含綠色元素的可持續發展物業，以及提升現有物業的綠色建築標準。旗下多幢寫字樓地標，包括國際金融中心、環球貿易廣場和新鴻基中心，均已取得LEED鉑金級認證。年內，

The Millenity及其基座商場一同取得WELL Core鉑金級認證，成為全港首個獲得WELL認證的寫字樓暨零售項目。此外，集團不時推出措施，為資產升級，務求進一步加強物業組合的競爭力。

國際金融中心位於中環核心區，坐落機場快線香港站上蓋，繼續是香港其中一個最尊貴的寫字樓選址。國際金融中心寫字樓位處的綜合項目同時設有高級商場、豪華酒店及服務式公寓，配套設施齊全，有助奠定其獨特的市場地位。憑藉以上條件，國際金融中心寫字樓維持穩固的租戶組合，當中包括國際及內地金融機構。

西九龍環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋、毗鄰高鐵西九龍總站的優越位置，是本港最高的綠色建築物。該幢摩天大樓的交通網絡極佳，並透過擴大使用創新科

技，提高效率和環保表現，進一步加強物業的競爭力。該寫字樓環保方面表現極佳，吸引重視ESG的大型企業和機構承租，為物業帶來新增需求。環球貿易廣場現時盡享大灣區跨境商務和活動日增所帶來的商機，預期當集團正在附近興建的高鐵西九龍總站發展項目和藝術廣場大樓項目落成後，ICC將與這兩個項目產生協同效應。

年內，九龍東寫字樓的新供應非常充裕，但創紀之城寫字樓建築群的平均出租率仍保持在合理水平。儘管競爭激烈，創紀之城建築群以提供大面積樓層、多元且靈活的租務選項、細心的物業管理服務，以及鄰近港鐵站吸引租戶。此外，集團的往績備受認同，加上項目的物業業權清晰，令租戶在遷址和續租時倍添信心。The Millennity兩幢甲級寫字樓的樓層面積大，配合專業的物業管理服務，獲本地一所著名大學支持，成為其中一個主要租戶，項目的出租率正穩定上升。通往港鐵牛頭角站的全天候行人通道落成後，項目的交通連接將進一步加強。

市場氣氛淡靜，集團其他分佈各區的優質寫字樓受壓。這些寫字樓大部分位於鐵路沿線的綜合物業內，租戶組合多元化，相關需求較為穩定，年內出租率維持在合理水平。



○ 觀塘The Millennity



○ 中環國際金融中心

住宅、服務式套房酒店及其他

Signature Homes是集團的住宅租務部門，負責管理近一百萬平方呎的多元化豪宅物業組合，以及按所佔權益計算約一千間服務式套房。年內，集團旗下住宅單位及服務式套房的租務表現和出租率保持穩定。

因應年輕專才對靈活住宿選項的需求增加，集團旗下的「TOWNPLACE本舍」品牌於二〇二三年推出旗艦服務式公寓項目TOWNPLACE WEST KOWLOON。項目位於西九龍海濱，總樓面面積約三十七萬四千平方呎，提供包括日租

物業投資



○ 西九龍TOWNPLACE WEST KOWLOON

以至較長期租住公寓的靈活住宿選擇，並備有酒店級服務選項和各類型社交活動，為住客帶來全方位的生活體驗。項目的概念創新，市場反應令人鼓舞，不少單位獲年輕專才承租。此外，位於港鐵將軍澳站上蓋的星峰薈客房升級工程快將展開。

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

集團多個大型物業投資項目將於未來數年分階段落成。物業組合持續增大，將繼續支持集團龐大的經常性收入基礎，並進一步加強租金收入。

集團位於高鐵西九龍總站上蓋的大型項目是本港其中一個最讓人期待的綜合項目，其發展正進入最後階段。項目設有兩幢雙子式優質甲級寫字樓，總樓面約二百六十萬平方呎，已命名為International Gateway Centre (IGC)。IGC的建築規格極高，並具有大量綠色及健康元素，已獲

得LEED和其他主要的可持續建築預認證計劃給予最高評級，可望成為能持續發展的世界級財富管理中心。項目配備最先進的設施，加上集團在以公共交通導向模式發展大型商業中心方面，已建立了良好的往績，項目將能吸引對ESG要求嚴格的跨國企業。IGC的預租進度良好，其中一座十四層高、樓面面積約四十六萬平方呎的大樓已由國際金融機構瑞銀預租。IGC將於二〇二六年初落成並開始交付予主要租戶。項目亦設有約六十萬零三千平方呎零售樓面、充裕的戶外空間和一條綠化行人通道。集團將持有其中近一百二十萬平方呎寫字樓和整個零售部分作長線投資。

發展中的藝術廣場大樓項目位於西九文化區，該商業項目設有三幢臨海商廈，將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。項目的優質寫字樓計劃在二〇二六年底落成，將支持香港發展為中外文化藝術交流中心。項目將與已落成的環球貿易廣場和興建中的IGC項目發揮協同效應，形成獨特的綠色甲級寫字樓建築群。該商業建築群的交通網絡極佳，並享有多

項配套，包括集團在區內的兩間豪華酒店，以及興建中的IGC基座優質商場，預期可受惠於大灣區城市之間日益頻繁的通勤活動，並進一步加強西九龍作為商業、文化、藝術、零售、娛樂和交通樞紐的地位。

集團善於以公共交通導向模式發展物業，正運用相關專長在旺角興建配套完善的綜合商業項目。該項目的樓面面積約一百四十萬平方呎，設有樓高三百二十米的商業大樓和基座商場，已展開地基工程，預計在二〇三〇年落成，屆時將與集團旗下的新世紀廣場綜合項目發揮強大的協同效應，其綠色及可持續發展元素亦有助美化旺角的環境。項目詳情可參閱第35頁。

集團的零售物業組合持續擴展，將繼續為在同一綜合項目內居住和上班的人士以至整個社區提供日常生活所需。觀塘The Millennity基座的全新商場共有十層，總樓面面積約五十萬平方呎，具備現代時尚生活元素，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。商場首期包括多間熱門食肆，計劃於二〇二四年底起陸續開業。



○ 位於旺角的地標商業綜合項目

(效果圖)

啟德城中心的發展日漸成熟，集團在該區興建中的高級住宅項目天璽·天設有四層基座商場，總樓面面積二十二萬平方呎，預期將在二〇二六年開業。商場的交通網絡完善，設有行人隧道，與港鐵啟德站無縫連接。商場將提供精心設計及包含寵物友善元素的戶外用餐設施，以滿足日益增長的相關需求。



○ 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
香港島	
國際金融中心一期/國際金融中心二期/國際金融中心商場/ 香港四季酒店/四季匯	中環港景街1號/中環金融街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
浪琴園(第2及3座)	南區大潭道38號
帝景園(第2及3座)	中半山舊山頂道23號
九龍	
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1期 ⁽²⁾	觀塘道388號
創紀之城2期	觀塘道378號
創紀之城5期/APM	觀塘道418號
創紀之城6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
TOWNPLACE WEST KOWLOON	西九龍荔盈街10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
新界	
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
元點	元朗朗樂路1號
加點	元朗鳳翔路2-6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/達東路16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1,2及3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

(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七十四點零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 ⁽¹⁾	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
2047	100	248,000	-	-	-	-	248,000
2886	100	237,000	-	-	-	-	237,000
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	71.9	-	-	467,000	-	-	467,000
2047	100	-	725,000	475,000	400,000	-	1,600,000
2067	100	-	-	-	374,000	-	374,000
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	-	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
2065	100	-	107,000	-	-	-	107,000
2047	100	-	44,000	-	-	-	44,000
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

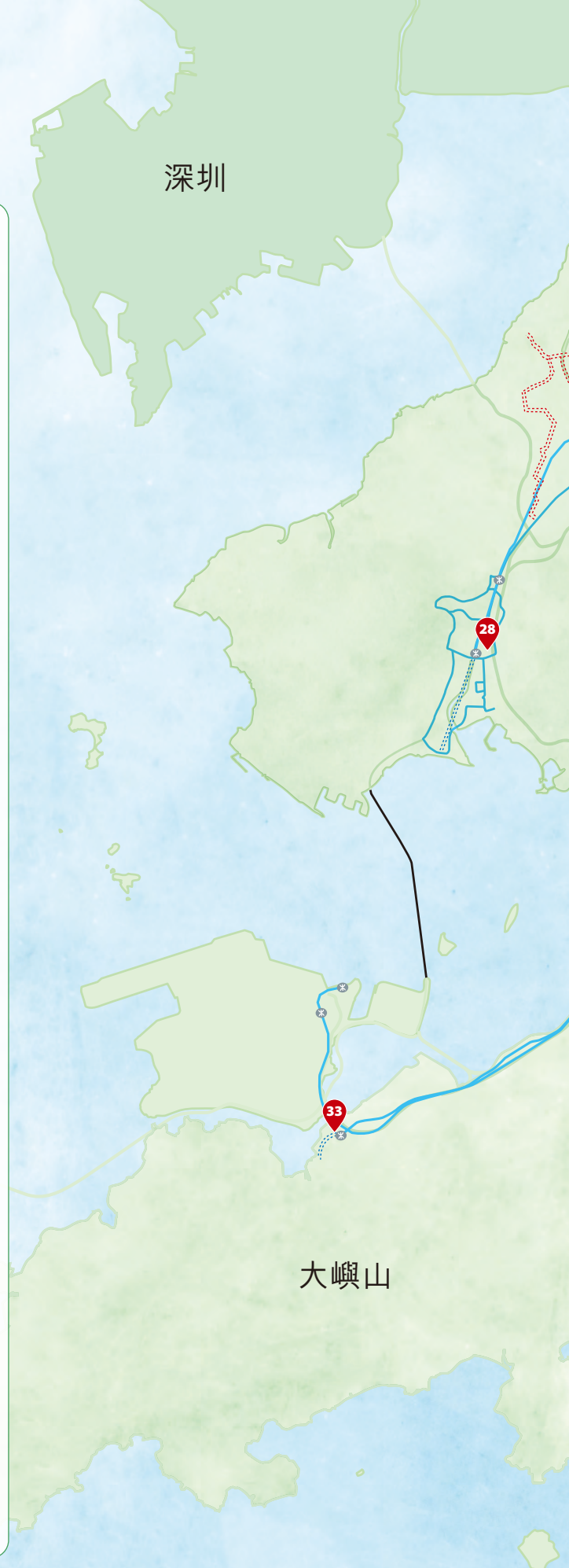
物業投資

香港主要已落成物業

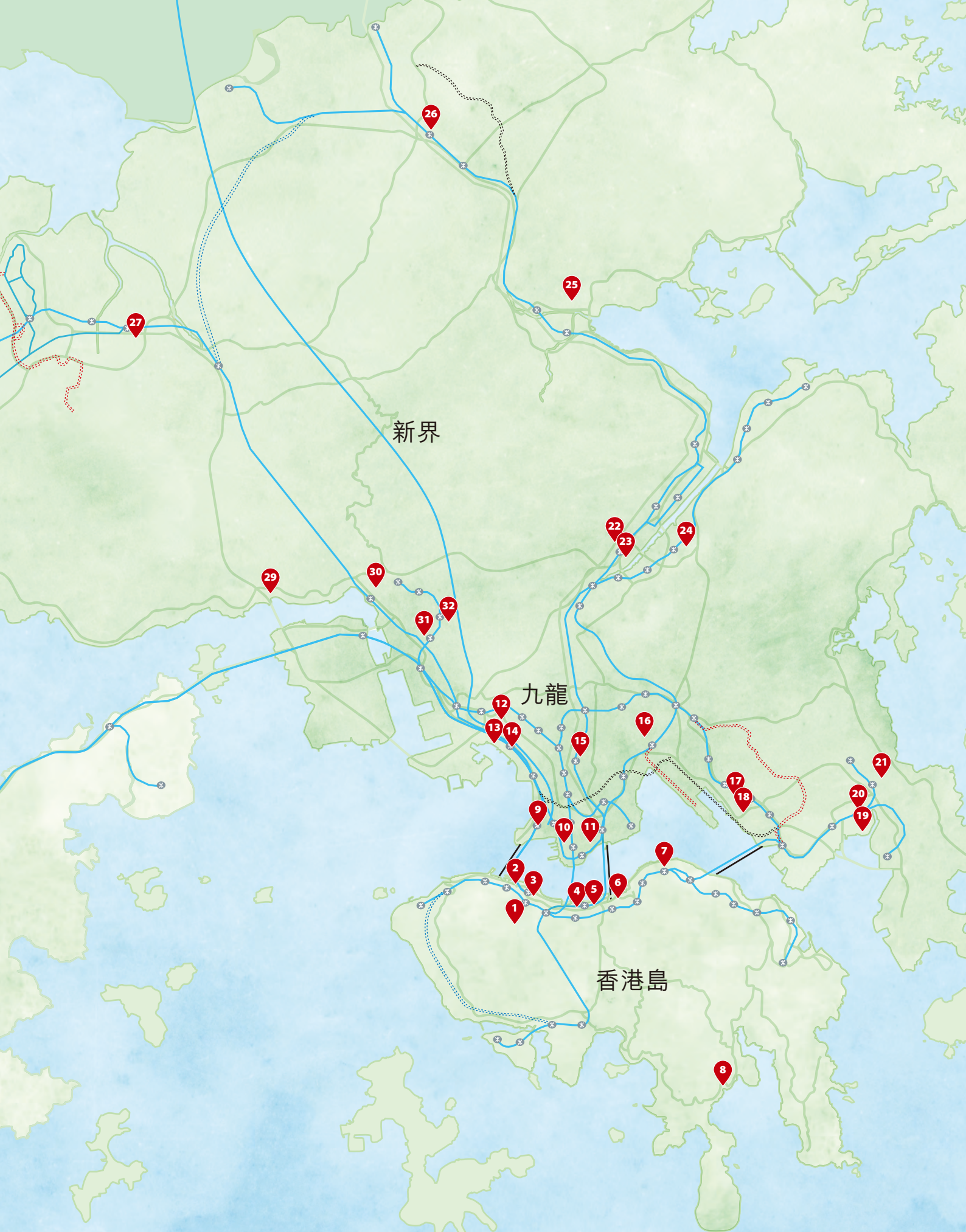
- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業⁽¹⁾
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 帝景園	●
	2 香港四季酒店/四季匯	●
	3 國際金融中心/國際金融中心商場	● ●
	4 中環廣場	●
	5 新鴻基中心	● ●
	6 世貿中心/wwwtc mall	● ●
	7 北角匯/香港維港凱悅尚萃酒店	● ●
	8 浪琴園	●
九龍	9 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	● ● ●
	10 新太陽廣場	●
	11 帝苑酒店	●
	12 嘉里鴻基貨倉	●
	13 TOWNPLACE WEST KOWLOON	●
	14 VWalk	●
	15 新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	● ● ●
	16 Mikiki	●
	17 創紀之城1、2、5及6期/ The Millennity/APM	● ●
	18 創貿廣場	●
新界東	19 天晉滙1、2及3期/海天晉滙	●
	20 PopCorn/香港九龍東皇冠假日酒店/ 星峰薈	● ●
	21 東港城	●
	22 新城市中央廣場/HomeSquare	● ●
	23 新城市廣場/新城市商業大廈/ 帝都酒店	● ● ●
	24 帝逸酒店	●
	25 大埔超級城	●
	26 上水廣場	● ●
新界西	27 形點/元點	●
	28 VCity	●
	29 帝景酒店	●
	30 荃灣廣場	●
	31 新都會廣場	● ●
	32 九龍貿易中心/活@KCC	● ●
	33 東薈城/香港諾富特東薈城酒店/ 香港銀樾美憬閣精選酒店	● ● ●

- 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)
- ⋯⋯⋯ 智慧綠色集體運輸系統 (計劃中)



(1) 包括工商綜合物業和貨倉



內地地產業務

年度摘要

- 截至二〇二四年六月三十日，按所佔權益計算，發展中物業約四千五百七十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有一百五十萬平方呎的優質物業竣工，其中約一百一十萬平方呎為可供出售物業
- 按所佔權益計算，合約銷售總額約人民幣一百一十億元
- 內地優質出租物業組合的淨租金收入上升百分之十二至人民幣四十六億四千二百萬元

土地儲備

集團一直致力將在香港累積的專業知識和經驗延展至內地市場，並秉持「以心建家」的精神，繼續在內地一線和主要二線城市興建優質和對環境友善的物業，以及為買家和租戶提供可靠和值得信賴的服務。

截至二〇二四年六月三十日，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六千六百七十萬平方呎，當中的二千一百萬平方呎為用作收租及長線投資的已落成物業，大多位於一線和主要二線城市的重要商業

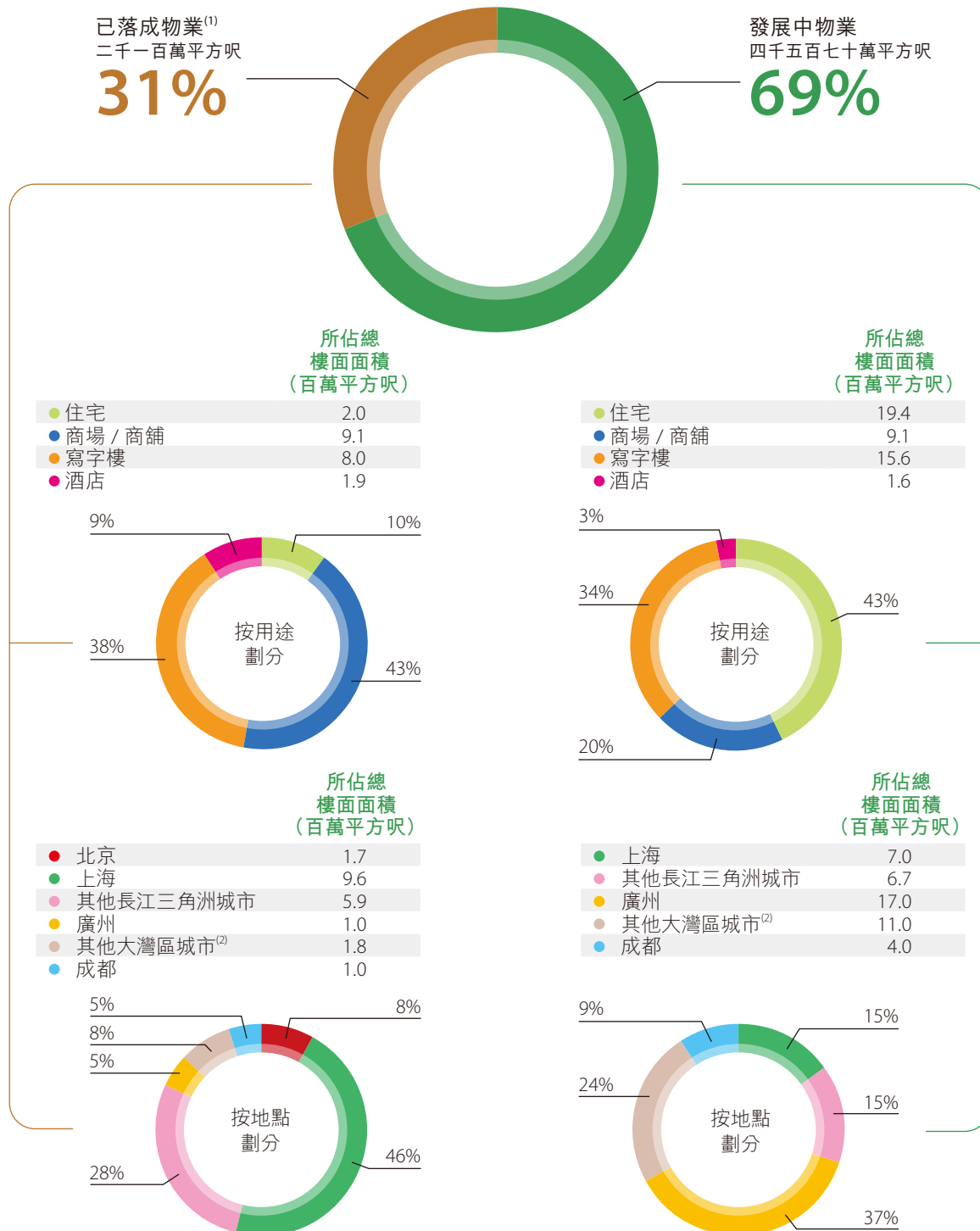
樞紐，其中超過百分之四十是坐落上海黃金地段的優質綜合物業。

餘下的四千五百七十萬平方呎為發展中物業，當中逾百分之五十將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。此外，集團大部分發展中物業是旗下綜合項目的一部分，交通便捷，可接駁鐵路和地鐵線站點。按區域劃分，約百分之三十和百分之六十的內地發展中項目分別位於長三角和大灣區。

截至二〇二四年六月三十日，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

(截至二〇二四年六月三十日，所佔總樓面面積共六千六百七十萬平方呎)



(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



杭州市杭州國際金融中心（效果圖）





上海市ITC



地產發展

回顧年內，內地樓市繼續調整和整固。為支持剛性和改善居住需求，中央政府除了推出特別貸款確保已預售樓花可交房，亦推行一系列措施幫助買家。這些措施有助重建買家信心和加快去庫存。

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中央商務區的合作發展項目杭州國際金融中心（匯東）住宅部分的第三批次，市場對兩個項目的銷售反應正面。

集團對內地中長期的經濟發展前景保持樂觀，並會繼續與時並進，興建優質綠色物業，以切合內地買家和租客瞬息萬變的需求。

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是位於徐家匯的一個主要多用途綜合項目，該地段既充滿濃厚的歷史氣息，亦展現出蓬勃的城市活力，是上海其中一個最獨特的商業中心。該標誌性物業總樓面面積共七百六十萬平方呎，設有優質商場、一間五星級酒店，以及在綠色和節能設計上均符合高標準的甲級寫字樓。

項目坐享完善交通配套，可輕鬆乘搭多條地鐵線，並連接覆蓋廣泛的行人天橋網絡，增強項目各部分之間及與鄰近地區的連繫。該項目落成後，將為徐家匯附近一帶增添姿彩，亦會為上海市的天際線增加一大亮點。



○ 上海市ITC



○ 上海市濱江凱旋門

項目首兩期設有四十九萬平方呎優質寫字樓，以及三十八萬平方呎的時尚零售樓面，已於二〇一八年底前竣工。ITC第三期是項目最核心的部分，其發展已進入後期階段。當中的第三期A座甲級寫字樓提供約一百一十萬平方呎的樓面面積，已於二〇二二年八月起交付租客。有關ITC已落成部分的租務表現，可參閱第79頁。

興建中的ITC第三期餘下部分，包括二百四十萬平方呎的摩天辦公大樓、二百六十萬平方呎的商場ITC Maison和精品酒店Andaz Shanghai ITC，工程進展順利。摩天辦公大樓樓高三百七十米，玻璃幕牆的安裝工程即將完成，整幢大樓預計在二〇二五年竣工。項目的商場部分已開始招租。有關項目的進一步資料，可參閱第80頁。

濱江凱旋門
上海市陸家嘴浦明路
 (佔100%)

上海濱江凱旋門位於上海陸家嘴金融貿易區，位置優越，設計精美。該矚目的江畔住宅發展項目，一直是上海市尊貴生活的典範。住戶可飽覽醉人的黃浦江和外灘景致，以及享用高度個人化的優質服務。

該項目反映集團對卓越質素的堅持，並將其專長延展至內地豪宅市場。項目總樓面約一百七十萬平方呎，首兩期



○ 上海市天蒼

單位合共約一百二十萬平方呎樓面已接近售罄，並已於二〇二一年中之前交樓。

在二〇二四年上半年，集團推售項目第3期，買家反應熱烈，逾二百個優質單位迅即售罄。該期樓面面積約四十六萬平方呎，設有四幢大樓和數幢聯排別墅，預計於二〇二四/二五財政年度交付買家。

天蒼
上海市閔行區
 (佔35%)

天蒼以打造現代化和充滿動感的生活為發展概念，周邊繁華的商業和住宅社區林立，交通網絡極佳。位置優越的天蒼是以公共交通導向模式發展的綜合項目，坐落莘莊交匯站之上，連接兩條現有的地鐵線及一條鐵路線，是上海西南部的重要交通樞紐。

該大型項目的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、五十萬平方呎寫字樓，以及凱悅尚萃酒店。項目提供各式各樣的設施，例如垂直綠化牆、藝術公園和配有緩跑徑的空中園林花園。預期項目落成後，將成為莘莊商業區核心地段上一個綠意盎然、生活配套齊備，且充滿朝氣的社區。

地產發展

項目第1期住宅樓面面積約六十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇二〇年交付買家。項目第2期總樓面約八十萬平方呎，設有兩幢大樓，單位已推售並錄得滿意的銷情，已於二〇二四年上半年交樓，其開揚城市景觀深受買家喜愛。

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%)

杭州國際金融中心是一個大型合作發展綜合項目，坐落杭州錢江新城中央商務區的江畔核心地段，由兩幅位於錢塘江和京杭大運河交匯處的臨江地皮組成，地上總樓面面積約九百萬平方呎，落成後勢將成為重塑杭州市天際線的新地標。

該項目擁有壯麗的河景和翠綠園景，提供優質寫字樓、零售、住宅、服務式公寓和酒店設施，區內亦設有空間廣闊的中央公園，環境蒼翠恬靜。兩幅地皮由經過細心規劃的

行人天橋無縫連接，讓出入更加方便，亦令項目外觀更具吸引力。項目毗鄰地鐵站，可接駁兩條現有及一條興建中的地鐵線，前往杭州火車東站亦只需約十五分鐘車程，市內及城際交通均十分方便。

配合杭州轉型為數字經濟中心，杭州國際金融中心無論在設計和建築方面均結合綠色和智能科技。項目已取得LEED「城市與社區：社區規劃及設計」鉑金級預認證，反映集團對可持續發展的堅持，以及在推動綠色科技應用方面的卓越表現。集團與內地主要供應商合作，為項目設計高端智能方案，力求讓租戶和用家得到最佳的體驗。

匯東第1期住宅部分正分三批次發展，其中首兩批次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，全部單位在二〇二二年中開售後迅即售罄。第三批樓面面積八十萬平方呎，提供逾三百五十個高級住宅單位，銷情同樣報捷，單位在二〇二三年下半年推售時火速售罄。預期這些單位將於二〇二五/二六財政年度開始分批交樓。



○ 杭州市杭州國際金融中心

(效果圖)

匯西第1期將提供逾三十八萬平方呎的優質寫字樓樓面，預租反應正面。該幢寫字樓預計將於二〇二五/二六財政年度交付。匯西第2A期樓面面積逾二十三萬平方呎，提供約六十個設計精美的單位，住戶可享遼闊河景和專屬管理服務。單位預計於二〇二五年上半年開售。

蘇州項目 蘇州市園區 (佔90%)

蘇州項目主要分為三部分，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。以上各部分的住戶和租戶可從不同角度觀賞優美的湖景，並享用完善和殷勤的服務。

住宅項目湖濱四季坐落金雞湖南岸，總樓面面積約九十三萬平方呎，以低密度發展，住戶可在優雅的環境中盡享尊尚生活。項目交通方便，前往地鐵站只需十分鐘步程，讓住客可兼享熱鬧和寧靜隱逸的生活。項目第1期總樓面面積五十萬平方呎，逾一百二十間獨立洋房接近售罄，並於二〇一三年之前交樓。第2A期的樓面面積約二十七萬平方呎，提供七十四幢獨立洋房，已完成建築工程。該期數計劃於二〇二四/二五財政年度推出市場。

同樣位於金雞湖南岸的蘇州四季酒店已於二〇二三年底開業，酒店設有約二百間套房和別墅。有關該酒店的進一步資料，可參閱第87頁。



○ 蘇州市蘇州環貿廣場

(效果圖)

蘇州環貿廣場位於金雞湖東岸，坐落繁盛的蘇州園區中央商務區，是一幢樓高三百米的綜合摩天大樓，總樓面面積近二百萬平方呎。該綜合項目坐擁金雞湖美景，同時享有區內便捷的交通網絡，鄰近數個站點，可接駁一條地鐵線和高鐵線。大樓已經平頂，將提供一百萬平方呎優質寫字樓、近三十五萬平方呎的購物中心和住宅蘇州環貿匯。該住宅部分總樓面面積約五十九萬平方呎，大部分單位可享湖景，集團在二〇二四年上半年推售該批優質單位，預計於二〇二五/二六財政年度交付買家。

地產發展

廣州及其他大灣區城市⁽¹⁾

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)是以公共交通導向模式發展的大型綜合項目，與作為大灣區重要交通樞紐的廣州南站無縫連接。項目直通十二條包括高鐵和城際地鐵的鐵路線，運輸網絡四通八達，對外連繫極佳。

該項目以「城站一體」為發展概念，總樓面面積約九百三十萬平方呎，包括逾四百萬平方呎寫字樓、約三百萬平方呎優質住宅和公寓、逾一百萬平方呎高級商場，以及一間

優質酒店，現正分期發展。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。預計項目在落成後，將成為充滿活力的生活社區、繁華的商業區和重要的交通樞紐。

興建中的項目住宅部分峻鑾坐落寧靜的河畔，絕大部分單位的景觀遼闊。該項目以有蓋行人通道連接小區內所有大廈，各大廈分佈於精心設計的園林花園之中，讓住戶享有便利和休閒的生活。峻鑾第1A期兩幢大樓總樓面面積約二十萬平方呎，提供約一百八十個優質住宅單位，該期單位在二〇二三年第二季推售，預計於二〇二五年上半年交樓。項目第1B期將於二〇二四/二五財政年度推售，提供一幢逾一百個單位的住宅大樓，總樓面面積約十四萬平方呎。

(1) 不包括香港



○ 位於廣州市廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)的峻鑾

(效果圖)



○ 廣州市御華園

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，可眺望洪秀全水庫及王子山森林公園的全景，為住戶提供寧謐的生活環境和完善的康樂設施。從項目前往廣州北站只需二十分鐘車程，該站是接通高鐵線與地鐵線的交通樞紐，讓住客輕鬆往返廣州其他地區。

該項目總樓面面積合共約八百萬平方呎，其中超過一半已經落成，並在二〇二〇年中前交樓。第3A期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。其中一幢大樓在二〇二三年下半年推售，有滿意的市場反應。該批單位自二〇二四年七月起交樓，買家讚賞項目的景觀秀麗，會所設施完善。其餘兩幢大樓計劃在二〇二四/二五財政年度分批推售。

興建中的第3B期總樓面面積約九十萬平方呎，將設有五幢大樓，提供約九百個單位。

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，坐落廣州市南沙自由貿易區，位於策略性地段，與一條現有地鐵線、一條擬建地鐵線和一條現有高鐵線的交匯站無縫連接，乘搭高鐵可於一小時內抵達香港高鐵西九龍總站。高鐵自二〇二三年起加密班次，進一步加強項目與其他大灣區城市的連繫。集團在項目內興建的公共運輸交匯處預計於二〇二四年下半年交付當地政府，屆時市內交通連繫將會進一步提升。

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零售樓面。首期發展包括共有四層的商場，樓面面積四十三萬平方呎，將設有廣闊的綠化區域，以及讓顧客互動交流的空間。長期而言，項目將把握大灣區政策帶來的發展機遇，以及隨著該區發展而不斷增加的需求。

瀧景
佛山市禪城區
(佔50%)

瀧景是位於佛山市區的大型發展項目，為住戶提供日益成熟的零售配套和充足的教育設施，締造現代化生活社區。該項目位於廣州一小時生活圈的範圍內，可受惠於大灣區加速融合所帶來的龐大商機。

項目總樓面面積約二千八百萬平方呎，正分期發展。首五期的總樓面面積合共約一千二百萬平方呎，單位已接近售罄，於二〇二三年中前交樓。

餘下期數的樓面面積合共約一千六百萬平方呎，其中第6期的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，其中八幢大樓已經開售，市場反應理想。

地產發展



○ 中山市奕翠園

奕翠園

中山市中山五路
(合作發展)

奕翠園是位於中山市核心地段的住宅項目。項目擁有包括港珠澳大橋在內的完善交通配套，往返大灣區城市均十分方便。深中通道在二〇二四年六月通車，進一步加強了項目的交通連繫。項目附近將會增設地鐵站，接通一條正在施工、可直達深中通道的地鐵線。

該項目總樓面面積逾五百萬平方呎，其中約四百七十萬平方呎於二〇二〇年底完工，單位已接近售罄並交付買家。最新一期為第5B期，設有街舖以及五幢住宅大樓，提供約五百八十個住宅單位，住宅樓面約六十九萬平方呎，其中四幢大樓已經推售，已售單位已於回顧年內交樓。餘下一幢大樓計劃在二〇二四/二五財政年度推售。

第6期為項目的最後一期，初步規劃已經獲批，將提供低密度住宅單位，每個單位均設有私家花園，為住戶帶來獨特和高品質的城市生活體驗。



○ 東莞市瓏匯

瓏匯

東莞市石龍鎮
(佔100%)

瓏匯是位於東莞石龍鎮中心的優質大型住宅項目，總樓面面積約四百五十萬平方呎。從項目前往東莞站的車程僅十五分鐘；東莞站是連接高鐵線、地鐵線和巴士服務的重要交通樞紐。該項目臨江而建，飽覽東江和沙河的開揚景致，加上八百米長的綠化江畔長廊、無邊際泳池和廣闊的園林花園，讓住戶享受輕鬆自然的生活。

項目首兩期的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。第3期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，其中五幢大樓已分批推售，吸引不少年輕買家。買家在二〇二二年下半年開始收樓。集團計劃將在二〇二四/二五財政年度推售餘下一幢大樓。

其他城市

JOVOTOWN

成都市天府新區

(佔91%)

JOVOTOWN是位於成都市南部天府新區的住宅項目，提供逾四千個優質單位，總樓面合共近六百八十萬平方呎，當中約五百八十萬平方呎已接近售罄，並於二〇二二年底前交樓。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，其中一條地鐵線可直通天府國際機場。

項目最後一期第3B期正處於規劃階段，總樓面面積超過八十萬平方呎，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%)

成都環球貿易廣場為綜合發展項目，總樓面面積一千四百萬平方呎，提供近八百萬平方呎優質住宅、一百五十萬平方呎零售樓面、四百萬平方呎寫字樓和一間酒店，將成為兼具居住、辦公、購物、娛樂和消閒元素且充滿活力的新社區。項目位於兩條現有地鐵線的交匯站上蓋，前往作為市內及城際交通樞紐的成都東站只需不多於十分鐘車程，交通便捷。

項目首兩期提供合共約三百三十萬平方呎的住宅，單位已接近售罄，並在二〇二二年中之前交樓。區內的塔子山公園綠意蔥蔥，沙河則清幽恬靜，加上充滿活力的社區環境，為買家帶來鬧中帶靜的生活模式。



○ 成都市成都環球貿易廣場

項目第3期為時尚商場成都環貿ICD，樓面面積約一百四十萬平方呎，已於二〇二二年開業，滿足社區日常的購物和消閒需要。項目首幢寫字樓為第4A期的成都環球貿易廣場一期，樓面面積近一百萬平方呎，已在二〇二二/二三財政年度交付租戶。另一幢寫字樓為第4B期的成都環球貿易廣場二期，落成後將提供約一百三十萬平方呎樓面。

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
2024/25財政年度完成之項目		
(1)	浦明路項目第3期	上海
(2)	閔行項目第3期	上海
(3)	廣州南站項目第1A期及第1B期	廣州
(4)	獅嶺項目第3A期	廣州
(5)	禪城項目第6B期	佛山
(6)	東大街項目第4B期	成都
年度總計：		
2025/26財政年度完成之項目		
(7)	徐家匯中心項目第3B期、第3C期及第3D期	上海
(8)	江河匯項目(匯東)第1期	杭州
(9)	江河匯項目(匯西)第1期	杭州
(10)	蘇州項目第4期、第5期及第6期	蘇州
(11)	禪城項目第6C期	佛山
年度總計：		
2026/27財政年度完成之項目		
(12)	閔行項目第4期	上海
(13)	江河匯項目(匯東)第2期	杭州
(14)	江河匯項目(匯西)第2期	杭州
(15)	廣州南站項目第2期	廣州
年度總計：		
2027/28財政年度或以後完成之主要項目		
(16)	閔行項目餘下之期數	上海
(17)	江河匯項目餘下之期數 ⁽²⁾	杭州
(18)	蘇州項目餘下之期數	蘇州
(19)	太湖新城項目餘下之期數	無錫
(20)	獅嶺項目餘下之期數	廣州
(21)	廣州南站項目餘下之期數 ⁽²⁾	廣州
(22)	南沙慶盛項目 ⁽²⁾	廣州
(23)	禪城項目餘下之期數	佛山
(24)	石龍項目餘下之期數	東莞
(25)	中山五路項目第6期	中山
(26)	雙流區項目餘下之期數	成都
(27)	東大街項目餘下之期數	成都
其他		
2027/28財政年度或以後完成之主要項目總計：		

(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) 總樓面面積的分佈有待進一步修訂

(3) 集團在該項目匯東和匯西的地皮分別持有百分之四十五和百分之五十的權益

(4) 集團在該項目持有百分之五十的權益

所佔總樓面面積(平方呎)⁽¹⁾

集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總計
100	465,000	-	-	-	465,000
35	-	-	188,000	-	188,000
100	347,000	-	-	-	347,000
100	477,000	-	-	-	477,000
50	245,000	-	-	-	245,000
40	-	-	525,000	-	525,000
	1,534,000	-	713,000	-	2,247,000
100	-	2,640,000	2,573,000	375,000	5,588,000
45	620,000	-	-	-	620,000
50	-	-	192,000	-	192,000
90	531,000	309,000	926,000	-	1,766,000
50	423,000	-	-	-	423,000
	1,574,000	2,949,000	3,691,000	375,000	8,589,000
35	-	232,000	-	-	232,000
45	-	549,000	1,289,000	-	1,838,000
50	115,000	55,000	-	-	170,000
100	-	215,000	1,111,000	-	1,326,000
	115,000	1,051,000	2,400,000	-	3,566,000
35	155,000	270,000	-	75,000	500,000
合作發展 ⁽³⁾	-	484,000	989,000	201,000	1,674,000
90	145,000	-	-	192,000	337,000
40	-	-	-	143,000	143,000
100	3,945,000	4,000	-	-	3,949,000
100	2,600,000	1,186,000	3,554,000	323,000	7,663,000
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
合作發展 ⁽⁴⁾	24,000	-	-	-	24,000
91	802,000	-	-	-	802,000
40	1,768,000	143,000	589,000	147,000	2,647,000
	-	752,000	385,000	-	1,137,000
	16,209,000	5,083,000	8,843,000	1,190,000	31,325,000

地產發展

內地主要項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 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/北京 APM 寫字樓	● ●
	2	◆ NTP 新城廣場	●

上海及長江三角洲

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	●

無錫	15	◆ 無錫萬象城	●
		◆ 太湖國際社區	●

廣州及其他大灣區城市⁽¹⁾

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	◆ 龍景	● ● ● ●

東莞	23	◆ 瓏匯	●
----	----	--	--------------------------------------

中山	24	◆ 奕翠園	●
----	----	---	--------------------------------------

其他城市

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



北京



上海



南京



無錫



蘇州



上海



杭州



成都



廣州



海岸線示意圖



內地地產業務 物業投資



南京市南京國金中心商場





上海市上海國金中心

物業投資



○ 上海市上海國金中心商場

集團在內地持有多元化的已落成物業投資組合，物業分佈於主要城市的優越地段，符合高建築規格和卓越的綠色建築標準，並享有便捷的公共交通配套，繼續為集團帶來穩定的經常性收入。

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，加上來自新落成項目的收益，集團來自內地出租物業組合的總租金收入上升百分之十二至人民幣五十八億二千二百萬元，淨租金收入上升百分之十二至人民幣四十六億四千二百萬元。零售物業續租租金上升和收入增加，抵銷了寫字樓租金收入的溫和跌幅。

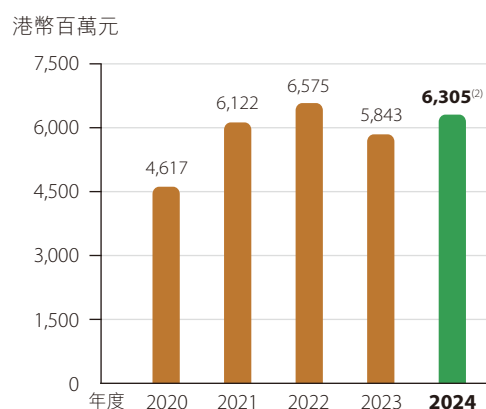
已落成物業 商場

按所佔權益計算，集團在內地持有約九百萬平方呎優質商場，是集團內地業務版圖的重要一環。集團透過該物業組合為租戶和顧客提供高質素的產品和超卓的服務，此核心優勢有助保持出租率在滿意的水平。該組合當中大部分物業是大型綜合項目的基座商場，位處黃金地段或享有極佳的交通連繫，不少商場可經全天候通道直達地鐵站，並提供充足的泊車位，同一項目內亦提供寫字樓、酒店和住宅等配套設施。

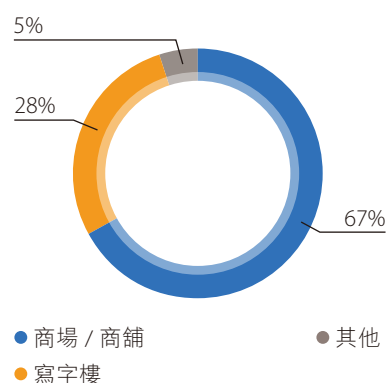
上海國金中心商場總零售樓面約一百二十萬平方呎，匯聚逾二百六十間頂級國際商號和食肆，是集團成功在上海將知名品牌和得獎餐廳共治一爐的例證，商場在年內的出租率繼續保持在高水平。其中一個著名服裝品牌正在場內進行擴充計劃，此舉等同向集團投下信心一票，亦可鞏固該商場獨特的市場地位。上海國金中心商場網羅獨特的商品，並舉辦具創意的推廣活動，為顧客帶來驚喜，是盡情購物的好去處。商場在LED屏幕展示由世界知名藝術家創作的數碼藝術品，並與租戶合作在商場中庭和戶外的前庭舉辦工作坊和表演，包括別樹一幟的交響音樂會。商場提供多個熱門餐飲選擇，包括大受歡迎的咖啡館以至黑珍珠餐廳，讓在同一個綜合項目內的寫字樓租戶，以及入住上海浦東麗思卡爾頓酒店的旅客，同樣可享有方便和愉快的用餐體驗。有關上海國金中心寫字樓的詳情，請參閱第79頁。

南京國金中心商場共有九層，總樓面超過一百萬平方呎，在二〇二四年一月試業，是集團龐大商場網絡內最新的成員。集團借鑑上海國金中心商場的成功經驗，在新商場引入一眾知名國際品牌、全新概念店和設有貴賓室的雙層旗艦店，部分商號更是首次落戶

內地總租金收入⁽¹⁾



內地總租金收入(按類別)⁽¹⁾



(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五十八億二千二百萬元



○ 南京市南京國金中心商場

物業投資

南京。此外，商場提供各式各樣的餐飲選擇，包括人氣咖啡店及由米芝蓮和黑珍珠餐廳得獎團隊主理的知名食府。商場的戶外空間可供多間餐廳設置室外座位，為購物人士營造美好的用餐氣氛。南京國金中心商場以流暢的佈局、具創意的立面和以西式庭院為概念的室內設計，讓顧客留下深刻印象，為南京市河西商業區注入新動力。該商場在二〇二四年七月正式開幕，既為同樣位於南京國金中心的寫字樓和南京河西安達仕酒店提供配套服務，亦成為市內的新焦點，吸引遊人前來感受非凡購物體驗和現代都市生活風格。

集團其他已落成的內地商場同樣位於主要城市的重要地段，憑藉積極的管理方式和獨特的市場定位脫穎而出，儘管零售市道競爭激烈，這些商場的業務表現仍然穩健。

環貿IAPM坐落上海浦西淮海中路，位於綜合項目上海環貿廣場之內，總樓面面積逾一百三十萬平方呎，以匯聚潮流食肆、現代時尚服飾和精彩的娛樂活動見稱，是公認的市場潮流先驅，對專業人士和時尚一族別具吸引力。商場引進多間首店和期間限定店，進一步奠定其獨特的市場定位。在不同節慶期間，商場舉辦充滿創意的營銷活動，例如利用互動科技打造音樂世界，為購物人士帶來難忘時刻。有關上海環貿廣場寫字樓的詳情，請參閱第79頁。



○ 上海市環貿IAPM



○ 廣州市天環

北京APM位於首都城市的王府井商圈，樓面面積約一百萬平方呎。該商場體現了集團致力為顧客帶來新鮮感和驚喜，年內推出一系列期間限定店和舉辦多個展覽，並致力將多個國際時尚品牌和當地特色品牌引進低層零售樓面。

集團除了引入受歡迎的新租戶和業態組合，亦不時優化旗下商場的戶外空間，以增加吸引力及人流。集團位於廣州的合作發展商場天環和IGC均是這方面的佼佼者。天環利用其多層次的綠化佈局提供廣闊戶外空間，將購物、消閒和互動式體驗結合起來。因應市場對寵物友善空間和服務的需求不斷上升，天環最近首次在空中花園舉辦「寵物派對」特色市集，而位於IGC平台花園的Chill Pets Garden亦在年內啟用。

此外，集團善用在香港和內地建立的龐大零售物業組合，以跨商場合作的模式創造商機。廣州IGC商場與香港多個新地商場攜手推出跨境消費獎賞，並為貴賓客戶安排專屬的觀光及購物團，提供一站式娛樂和購物禮遇。



○ 上海市上海國金中心

寫字樓

集團在內地的甲級寫字樓物業分佈於主要城市的優越地段，大多是大型綜合項目的一部分，與同一項目的商場和酒店相輔相成。不少寫字樓項目享有極佳的交通連接，租客可從鄰近地鐵站經有蓋行人通道直達大堂。這些物業的建築質素優良，配合專業的物管服務和高水平的可持續發展標準，持續吸引跨國及本地企業承租。年內，經營環境充滿挑戰，面對激烈競爭，集團寫字樓物業的出租率仍相對穩定。

上海國金中心位於上海浦東陸家嘴核心地段，設有寫字樓、商場、五星級酒店和服務式公寓，是集團在上海的地標綜合物業。上海國金中心寫字樓提供出色的物業管理服務，並已取得LEED白金級認證，在ESG方面取得不俗的成果，加上物業的地理位置優越和具有高水平的建築規格，吸引眾多國際金融機構和跨國企業承租，並能夠留住租客。年內，集團上海國金中心寫字樓的出租率保持在較高的水平。有關上海國金中心商場的詳情，請參閱第77頁。

上海環貿廣場坐落浦西核心商業區，由寫字樓、高級商場和優質豪華住宅組成，盡享三條地鐵線帶來的交通便利。上海環貿廣場寫字樓吸引來自各行各業的知名跨國公司和本地企業承租，租戶既可享受卓越的物業質素和交通網絡，亦可使用眾多配套設施。有關環貿IAPM的詳情，請參閱第78頁。

集團正在上海徐家匯的核心地段發展大型項目ITC，已落成的甲級寫字樓部分包括ITC第一期、ITC第二期和ITC第三期A座，總樓面面積合共約一百六十萬平方呎。ITC第三期兩幢辦公大樓皆取得WELL預認證，其中ITC第三期A座更已獲得LEED白金級認證。ITC首兩期寫字樓已接近全部租出，而ITC第三期A座約一百一十萬平方呎樓面的承租率已超過七成。有關ITC餘下期數的更多詳情，請參閱第80頁。

集團除了在上海興建不少寫字樓外，亦持有位於其他主要城市優越地段的優質寫字樓物業，包括北京APM寫字樓和南京國金中心的兩幢寫字樓。儘管集團積極提升其服務質素，在經濟前景不明朗和競爭激烈的情況下，年內這些寫字樓的出租率受壓。



○ 上海市ITC第三期B座

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)
北京			
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
上海及長江三角洲			
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
杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	杭州錢江新城	2046/2049/2056	40
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
蘇州四季酒店	蘇州市四季路 88 號	2047	90
無錫萬象城	無錫太湖新城	2046	40
廣州及其他大灣區城市⁽¹⁾			
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
成都			
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

集團對內地的長遠前景充滿信心，將繼續專注發展位於內地一線及主要二線城市的現有項目。在未來兩三年，個別位於主要城市策略性地段的在建綜合項目將分期落成，為集團的經常性收入帶來貢獻。

ITC 第三期是上海徐家匯大型項目 ITC 最標誌性的部分，其發展已進入最後階段。ITC 第三期正在施工的餘下部分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，預計於二〇二五年起分期落成。集團引入嶄新的寫字樓發展概念，締造高智能的辦公空

間。ITC 第三期 A 座和 B 座已分別獲得 LEED 鉑金級認證和預認證，定能滿足跨國企業租戶對建築規格和綠色標準的嚴格要求。

旗艦商場 ITC Maison 採用創新的概念和設計，提供約二百六十萬平方呎優質零售樓面。該商場設有寬闊的戶外平台和園林花園，並有多條行人天橋連接周邊的商業社區，開創區內先河。位於地面樓層的 ITC Plaza 將被打造成矚目的公共空間，可供舉辦大型活動，帶來室內室外相結合的嶄新零售體驗。商場網羅一系列頂尖品牌的旗艦店，以及來自不同行業、風格多元化的商號，帶來新穎和極具吸引

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
-	744,000	205,000	176,000	1,125,000
-	1,085,000	1,999,000	360,000	3,444,000
-	-	-	297,000	297,000
-	631,000	-	-	631,000
-	431,000	-	-	431,000
-	332,000	-	149,000	481,000
-	640,000	-	-	640,000
-	549,000	396,000	-	945,000

力的零售模式和沉浸式購物體驗，勢將成為當地人和旅客爭相到訪的最新熱點。預計商場將在二〇二五年底開始分階段開業，目前正在進行市場推廣，初步反應令人鼓舞。

集團亦正在杭州錢江新城中央商務區發展杭州國際金融中心，一個由兩幅臨江地皮組成的大型項目。該項目總地上樓面面積約九百萬平方呎，包括高級寫字樓、零售樓面、住宅、服務式公寓和酒店設施。項目約百分之五十的樓面可供出售，其餘樓面會留作出租及長線投資。橫跨兩幅地皮的主要行人天橋已在近期落成，令往來該合作項

目的各部分更加方便。集團致力興建可持續發展物業，項目內用作出租及長線投資的寫字樓已取得LEED鉑金級預認證，其中一幢位於匯西的甲級寫字樓快將展開市場推廣。因應市場對智慧綠色工作間的需求日增，項目在設計和建築方面，完美結合智能技術和綠色元素。杭州國際金融中心將於二〇二五年起分期竣工，屆時項目定能成為杭州這個活力之都的主要活動中心之一。

地產相關業務



物業管理團隊提供專業和貼心的服務





集團住宅項目提供高水平物業管理服務



地產相關業務



○ 香港四季酒店

酒店

在香港舉行的連串大型盛事吸引內地和國際旅客到訪，帶動本地酒店業持續復蘇。回顧年內，集團在香港經營的酒店在房價和入住率方面均有所上升。在高端商務旅客持續增加帶動下，香港四季酒店和香港麗思卡爾頓酒店的房價錄得可觀的升幅。集團旗下的高端國際級酒店和「帝」系酒店深受商務和消閒旅客歡迎，各酒店的出租率高，業務表現令人鼓舞，惟餐飲和宴會業務尚處於復蘇階段。

內地方面，受惠於國內旅遊數字反彈，加上外國商務旅客回歸，上海浦東麗思卡爾頓酒店的客房收入刷新紀錄。新開業的蘇州四季酒店和南京河西安達仕酒店均已在當地市場佔有重要的位置。

香港酒店組合

年內，集團繼續推展資產質素提升計劃，並推出多項推廣活動，盡力提高旗下酒店的營運效率，以及把握眾多有利因素所帶來的機遇。這些因素包括本港大型盛事增加，以及「個人遊」計劃覆蓋更多內地城市。旗下酒店透過小紅書和其他熱門社交媒體，推行有效的營銷策略，以聯繫現有和潛在顧客。集團了解內地寫字樓租戶亦是潛在的訪港商務旅客，遂於旗下多個內地綜合項目展開相關推廣。



○ 香港麗思卡爾頓酒店

為加強集團旗下酒店的客戶基礎，「帝賞」計劃的會員光顧「帝」系酒店時，可以將Point Dollar當作現金使用；而會員更獲預留名額，兌換各式各樣的專屬禮遇，包括由客席主廚炮製的米芝蓮星級美饌。集團亦不時為酒店升級，為顧客帶來新鮮感。



○ 香港W酒店

多元化住宿計劃擴大客戶群

集團旗下酒店提供各種設備齊全的現代化客房，住宿計劃多元化。這些酒店既能迎合商務和消閒旅客的住宿需要，亦適合尋求獨特度假體驗或一個舒適的環境暫住的本地客。

帝都酒店毗鄰新城市廣場的恐龍公園Dino Park，年內推出「兒童泳池派對套餐」，進一步吸引育有孩子的家庭。帝景酒店設有趣味十足的主題客房，獲推選為「2023美團酒店一年度人氣親子酒店」。該酒店更備有靈活的住宿計劃，長期入住的客人可以按照自己的需要，選擇提供基本傢電或全套傢電的房間。帝逸酒店持續推廣健康生活，並為不同類別的客人以至他們的寵物提供長期住宿服務。



○ 香港帝苑酒店

推動文化探索

集團旗下酒店除了提供非凡的住宿和美食選擇，亦致力讓客人投入香港的文化活動和感受本地文化。香港四季酒店為客人提供本地文化導賞，包括走訪中環的古蹟和探索區內歷史。在北角的香港維港凱悅尚萃酒店，特選住客可獲贈「探索者套餐」，當中推介多個景點和附有兌換券，客人可憑券到區內最知名和熱門的商號，換領香港地道美食和飲品。

香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店鄰近西九文化區，香港故宮文化博物館和M+博物館均近在咫尺，對欲花較多時間欣賞館藏的旅客而言，兩間酒店均是他們下榻的理想之選。酒店特設連同博物館入場券的住宿套餐，一直深受文化和藝術愛好者歡迎。



○ 香港帝京酒店



○ 香港帝都酒店

地產相關業務



○ 香港帝逸酒店

會議及宴會之優質場地

國際金融領袖投資峰會再次假香港四季酒店舉行，進一步突顯酒店具有為國際會議提供高級場地的優勢。集團旗下酒店亦是熱門的結婚場地，新人可以根據個人喜好選擇舉行盛大或簡約的婚宴，也可以在舒適的環境下舉行戶外婚禮。位於將軍澳的香港九龍東皇冠假日酒店設有本港其中一個最大的無柱式宴會廳，以及格調高雅的露天證婚花園；酒店附近的入境事務處總部設有婚禮禮堂，並已於二〇二四年六月啟用，預計會對酒店的業務有利。

環球美食總匯

集團旗下酒店的食肆經常推出限時菜式，為客人帶來耳目一新的美食體驗。年內，香港四季酒店內的食肆共奪得

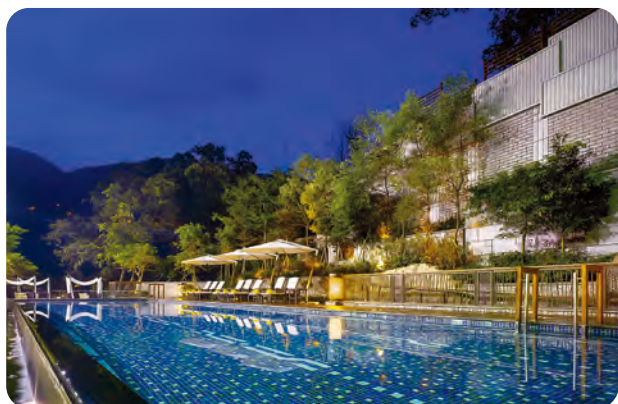


○ 香港維港凱悅尚萃酒店

八顆米芝蓮星，堪稱全港最多米芝蓮榮譽的酒店，其中法國餐廳Caprice連續第六年榮獲米芝蓮三星。香港麗思卡爾頓酒店的中菜廳天龍軒連續十二年成為米芝蓮二星餐廳。帝苑酒店的意大利餐廳Sabatini在二〇二四年第五度獲得《福布斯旅遊指南》四星評級。帝京酒店再度推出取材自著名作家張愛玲多部經典著作的中式套餐，菜式大受好評。

內地酒店組合

內地方面，集團大部分酒店除了具備優質設施和服務外，亦與集團旗下綜合項目的不同部分發揮協同效應，是本地和外國旅客的理想之選。年內，集團在內地的酒店均能把握國內旅遊逐漸復蘇帶來的商機。



○ 香港帝景酒店



○ 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

上海浦東麗思卡爾頓酒店以供應豪華客房見稱，酒店內的食肆亦同樣出色，中菜廳金軒擁有米芝蓮及黑珍珠星級榮譽，繼續得到講求品味的食客垂青。集團兩間合作發展酒店廣州康萊德酒店和杭州柏悅酒店均有滿意的表現。集團旗下的新酒店包括位於南京國金中心的南京河西安達仕酒店，以及蘇州四季酒店，兩間酒店的業務逐步增長。蘇州四季酒店坐落金雞湖一個寧靜的度假小島，於二〇二三年十二月開業；酒店提供二百一十間客房、套房和獨立別墅，被譽為是優質城市度假勝地的典範。

集團對內地的長遠前景抱有信心，將繼續在主要城市的綜合發展項目內興建優質酒店。Andaz Shanghai ITC位於上海大型綜合項目ITC內，將提供約二百六十間設計時尚的客房和套房；酒店的工程進度良好，預計於二〇二五/二六財政年度開業。

可持續發展及科技應用

集團一直推行可持續發展措施以提升旗下酒店的競爭力，包括為酒店進行能源審計，以識別可提高能源效益的機會，並透過安裝分戶電錶，加強監控不同區域的用電情況。集團旗下酒店亦利用人工智能技術，加上優化菜單和調校煮食份量，有效地減少廚餘。部分酒店將剩餘的食物捐贈予本地慈善機構，為有需要的人士提供健康膳食。



○ 蘇州四季酒店

此外，集團致力利用科技提升酒店顧客的滿意度。部分酒店的客人可以利用機械人完成入住和退房手續，或透過專屬流動應用程式取得客房的智能匙卡甚至點餐，十分方便。集團旗下酒店的個別客房更設有人工智能助理，提供語音控制和其他個人化服務。香港麗思卡爾頓酒店將與香港生產力促進局合作開發風速探測系統，使升降機運作得更加暢順，從而進一步加強保障顧客安全和為他們帶來更佳的體驗。



○ 南京市南京河西安達仕酒店

地產相關業務



○ 智能機械人進行屋苑巡邏



○ 在設施管理方面採用新科技

物業管理

啟勝管理服務有限公司及康業服務有限公司為集團的附屬公司，一直本著關懷客戶的精神，為轄下物業的住戶及其他使用者服務。兩間公司致力為顧客提供安全、健康和舒適的居住、購物、消閒和工作環境，不斷提升服務水平，以穩佔業界前列位置，在支持集團物業發展和物業投資兩大核心業務方面發揮重要作用。

兩間公司一直緊貼物業及設施管理的最新趨勢，並運用智能科技管理轄下物業。康業以策略性的方式使用物聯網、人工智能分析平台和建築信息模型—設施管理平台，持續提升工作效率和管理質素。在二〇二三年，該公司為原有的颱風實時監控管理平台升級，使系統得以更精準和有效地應對極端天氣給物業管理帶來的挑戰。該公司憑藉致力運用房地產科技贏得四個重要獎項，包括在由香港房地產科技協會舉辦的PropTech Excellence Awards中，獲得最高殊榮「年度最佳房地產科技方案」。

啟勝亦憑著將擴增實境(AR)技術引入物業管理系統，在上述獎項中榮獲「年度最佳房地產科技獎項—物業管理(企業鑽石獎)」。同一系統亦在國際設施管理協會舉辦的「亞太區卓越獎2022-23」中，奪得「設施管理科技組別」冠軍。得獎系統正應用於環球貿易廣場，管理團隊可透過能支援立體掃描的AR操作介面，監察和控制各項設施；該

系統與環球貿易廣場的數碼分身技術結合使用，建立通用資料環境(CDE)，在香港建設資產及環境信息管理聯盟與buildingSMART International香港分會合辦的「Hong Kong openBIM/openGIS Awards 2023」中榮獲大獎。環球貿易廣場的數碼基礎建設亦取得WiredScore 鉑金級認證。

集團的物業管理部門在運用科技之餘亦會以人為本，務求讓客戶感到稱心滿意。兩間物管公司均設有流動應用程式，讓住客和租戶享受舒適無憂的生活，例如住客可以利用電子鑰匙進入屋苑閘門、大堂、會所、開啟郵箱，以及乘搭升降機返回所屬樓層。年內，康業在University Hill設置訪客自助登記機，訪客在系統填寫所需資料和跟有關住戶確認身份後，即可取得二維碼進入屋苑，十分方便。

啟勝增設流動應用程式Mall e-as-y，藉此加強與商場的租戶溝通。該應用程式讓租戶更了解商場的推廣活動日程，方便他們作出相應的業務或營運安排，亦可作為另一個收集商戶意見的渠道。為提升顧客的購物體驗，該公司在形點商場設置智能親善大使，顧客可以利用語音查詢服務取得商場資訊。此外，該公司已將物業管理科技應用於內地多幢大廈，包括在上海ITC第三期A座設置實時監察系統，以掌握每個樓層的室內空氣質素和溫度，讓物業管理團隊可以因應空氣環境的變化，適度調節相關設施。

啟勝在個別商用物業使用人工智能冷氣控制系統，盡力提升能源效益。康業向中電購買「可再生能源證書」以抵銷必要的電力消耗，並盡量在轄下物業使用戶外感應燈和其他太陽能設備。

兩間附屬公司一直致力引導公眾保護環境，例如設置更多智能廚餘回收桶和智能回收箱，配合獎賞計劃，鼓勵大眾參與收集廚餘及可回收物料。兩間公司均與惜食堂合作，在住宅大廈收集剩餘食物。

年內，由康業管理的Wetland Seasons Park在香港綠色建築議會及環保建築專業議會合辦的「環保建築大獎2023」中，榮獲「既有建築類別（設施管理）」大獎。啟勝在香港品質保證局舉辦的「香港綠色和可持續貢獻大獎2024」中，囊括逾六十個獎項。

康業和啟勝非常重視員工的培訓和發展。康業自行研發業界首創的「Three R虛擬大廈－綜合緊急事件培訓平台」，利用虛擬實境、擴增實境和混合實境，提升培訓員工的效率和效果。該平台於職業安全健康局和勞工處舉辦的「職安健創科大獎」中，奪得銀獎（公開組）及「最受歡迎創新項目大獎」。在國際視覺藝術研究院舉辦的「第三十屆傳播獎」中，啟勝的招聘網站榮獲「人力招聘」類別卓越獎，以表揚該網站以創新的構思吸引人才。

多年來，兩間公司為物業管理行業培育大量人才。啟勝的暑期實習計劃適合持有不同學歷的年輕人，學員可以在多個層面獲得實際工作經驗和綜合培訓，範圍涵蓋交樓以至會所管理，為希望在物管行業發展的年輕人提供入行機會。康業開辦的「綜合物業服務管理高等文憑」課程



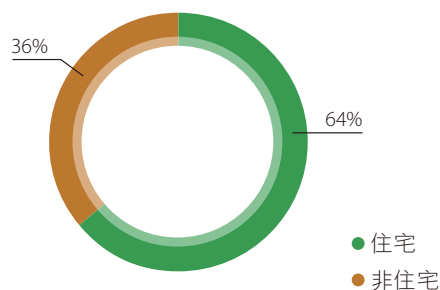
○ 為商場顧客舉辦的都市農莊工作坊

達「資歷架構」第四級，並獲物業管理業監管局批准成為「物業管理人第二級牌照」的指明學歷，是首個及唯一由物業管理公司營辦並得到相關認可的課程。

兩間公司同樣關心員工的身心健康，悉心營造健康的工作環境，並協助員工平衡工作與生活。年內，康業第十四年獲得「ERB傑出僱主年度大獎」，是獲獎次數最多的公司。在JobsDB舉辦的「The Hong Kong HR Awards 2023/24」中，啟勝獲頒「最受歡迎僱主－物業管理」獎項。兩間公司年內再度獲《JobMarket求職廣場》頒發「卓越僱主大獎」。

截至二〇二四年六月三十日，啟勝和康業在香港及內地管理的總樓面面積增至超過二億九千三百萬平方呎。新增物業包括香港的NOVO LAND第2A期和第2B期、Silicon Hill、University Hill、YOHO MIX 元點、NOVO Walk及TOWNPLACE WEST KOWLOON，以及上海天薈悅麟和中山奕翠園第5B期。

康業及啟勝管理的物業樓面面積（按用途）



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，從事各種與建築相關的業務，為集團與第三方提供一系列服務，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。

建築部探索以創新科技提升質素、生產力和環保表現，由該部門開發的幾款產品在年內申請專利註冊，包括一種高強度輕質混凝土、輕質混凝土隔板系統和混合式組裝合成建築模組。新混凝土的防火、隔音和防水表現出色，使用方便，應用在另外兩款產品時，亦能充分發揮其優點。該款組裝合成建築模組在縮短建築時間和減低成本方面，成效尤其顯著，廣泛應用這些模組將對建築業的可持續發展帶來莫大裨益。

回顧年內，建築部持續將工序、程序和流程數碼化，高度重視建築信息模型(BIM)技術的全面應用，以及在屋宇裝備裝置方面採用裝配式設計。該部門已開始審視共通數據環境(CDE)的應用，此數碼化方案可提升資料安全性和數據管理的效率，有助作出更佳的決策和節省成本。建築部的創科部門亦為不同工序提供支援，協助提高效率和減少導致損失和傷亡的人為失誤。



○ 新輝暑期實習計劃培育建造業人才

建築部積極制定一系列環保政策，務求盡量減少碳足跡。該部門開創本港建築業界先河，在二〇二四年五月聯同一間著名的海外銀行，推出與ESG表現掛鈎的供應商付款計劃，讓在可持續發展方面達標的供應商和分判商，可更早收取貨品及服務的款項，此舉既可改善他們的現金流，亦可提升其ESG表現。該計劃將ESG措施推展至集團的供應商和分判商，為業界樹立新標準，並彰顯集團致力與理念相同的合作夥伴齊心協力，在香港建設可持續的建築生態環境，是ESG方面的重要里程碑。此外，建築部已購入九部純電動建築設備，包括流動吊車、混凝土車和混凝土泵，以逐步取代以柴油推動的設備。

年內，建築部完成六個發展項目，總建築樓面合共六百一十萬平方呎，包括NOVO LAND第2A及第2B期、The YOHO Hub II、Silicon Hill和University Hill，以及三個非住宅項目，分別為TOWNPLACE WEST KOWLOON、The Millennity基座的零售部分和MEGA IDC第一期。

興建中的主要住宅項目包括天璽·天、天璽·海、西沙項目、YOHO WEST及NOVO LAND餘下期數。興建中的主要非住宅項目包括高鐵西九龍總站發展項目和西九文化區藝術廣場大樓項目。多個主要物業亦正在進行優化工程，包括帝景園、創紀之城一期和六期、新城市廣場和YOHO Plus加點。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，年內錄得穩健的業績。該公司在風險選擇上取態嚴謹，維持審慎和選擇性的核保策略，承保業務表現保持強勁。其投資策略具有風險意識，著重平衡風險與收益，帶動投資組合錄得穩定回報。儘管面對目前的經濟逆境，該公司仍有滿意的業務表現，將繼續審慎管控風險，以實現可持續的盈利增長，同時為集團創造長遠價值。

金融業務部由鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司組成，該部門於年內錄得滿意的盈利，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



○ 家居寬頻業務是數碼通的增長動力

電訊

回顧年內，儘管電訊市場的價格競爭激烈，經濟環境充滿挑戰，但數碼通的業務表現仍然保持穩健。該公司的客戶人數錄得溫和增長，5G服務客戶滲透率穩步上升。外遊人數回升，帶動數碼通的漫遊業務大幅上升。5G家居寬頻業務已成為該公司其中一個主要的增長動力，而企業應用方案業務繼續錄得穩健增長。

數碼通致力帶來優越的5G體驗，並將資源投放於顧客最重視的環節。在二〇二四年六月，該公司在港鐵天后站啟用3.3GHz及3.5GHz「5G黃金頻譜」，並將於合共二十四個主要港鐵車站陸續升級使用該項服務。數碼通憑藉優秀的網絡表現，於年內獲香港通訊業聯會評為「最佳5G流動網絡營運商」。

因應電話詐騙個案日增，該公司推出了全港首創的「核實來電碼」，協助顧客識別數碼通客戶服務員的身份。該公司亦已加入「短訊發行人登記制」以打擊短訊詐騙。

年內，數碼通出色的客戶服務備受業界認可，在「2023傑出服務獎」評選中奪得金獎，並獲香港零售管理協會頒發「十大信譽優網店」獎項。

在經濟環境疲軟和電訊業競爭激烈的情況下，預期經營環境仍然充滿挑戰。數碼通在嚴格控制成本的同時，會繼續專注提供一流的客戶服務體驗和出色可靠的網絡服務。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。



○ 新意網於荃灣的數據中心MEGA Gateway

資訊科技

新意網提供卓越的數據中心服務，相關需求在回顧年內持續強勁，來自海外、內地和本地客戶的業務均有所上升。香港繼續扮演作為亞洲主要網絡連接中心的關鍵角色，而主要經由MEGA-i錄得的網絡連接容量需求亦保持強勁。新意網位於荃灣的新數據中心MEGA Gateway在二〇二三年第一季啟用，作為與MEGA-i相輔相成的網絡連接樞紐，該中心錄得的網絡連接需求持續增加。新意網位於春坎角的登陸站，供多條主要海底光纜使用，當中包括「亞洲直達海纜」(Asia Direct Cable)，令整個MEGA Campus的生態圈進一步壯大，為客戶提供最頂級的網絡連接和數據中心服務。

新意網來自超大規模客戶的需求顯著增加，隨著人工智能興起，相關情況更為顯著。受上述趨勢影響，市場對數據中心容量的需求增加，對相關質素的要求亦有所提高。新意網在將軍澳的全新旗艦項目MEGA IDC是香港最大型的超大規模數據中心，配備先進的基礎設施，能支援人工智能相關工序所涉及的高功率密度要求；項目的第一期於近日啟用，市場上不同界別的客戶均深感興趣，當中包括大型國際雲端服務供應商和金融機構。

隨著雲端服務的應用在人工智能相關工序的帶動下加速，雲端服務供應商需要使用數據容量龐大及具備高功率的設施，新意網的服務持續得到相關客戶垂青。新意網將繼續有新設施投入服務以滿足相關的需求。

然而，宏觀經濟環境仍然不明朗，新意網在加強營運效率、控制資本性開支和財資管理方面，將繼續執行最嚴謹的財務管理原則。

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。該公司致力為公眾提供安全、高質素和對環境友善的服務，其業務在年內錄得溫和增長。

威信在管理停車場和收費道路及提供智慧出行方案上擁有豐富的經驗。該公司在本港營運和管理龐大的停車場網絡，轄下有約二百八十個停車場合共提供近六萬個車位，其中包括運輸署、港鐵、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場的停車場。內地方面，威信集團管理三十三個停車場合共約二萬一千個車位。

該公司與The Point合作，在超過一百個停車場引入業內首創的免觸式泊車服務，以科技提升顧客體驗。該公司正在拓展其電動車充電服務網絡，並推出全新的預約功能，為駕駛者增添靈活性和便利。

威信集團的科技業務部取得多份關於智慧出行的重要合約，包括亞洲國際博覽館的智能車輛系統管理合約，以及上水兩個公眾停車場的電子系統合約。部門亦取得獅子山隧道交通事故自動偵察系統的合約，開展相關的新業務。

該公司聯同其持有百分之五十權益的快易通，於二〇二三年在所有政府收費隧道成功實施「易通行」(不停車繳費系統)，



○ 九巴及龍運巴士每日載客量約280萬人次

令其成為香港主要的道路收費系統。年內，快易通亦取得政府合約，在三條過海隧道建造信息顯示系統，進一步提升分段隧道收費的營運效率和顧客體驗。

威信集團的收費道路業務部繼續有效地營運和保養青馬管制區、青沙管制區、觀景山隧道、機場隧道、龍山隧道和長山隧道、香港仔隧道、屯門—赤鱗角隧道和大欖隧道。集團亦持有三號幹線(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，負責營運和保養連接內地邊境及新界西北至市區的三號幹線(郊野公園段)。相關專營權將於二〇二五年五月屆滿。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司(載通國際)百分之四十三點八三的權益，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)，在本港經營最大規模的專營公共巴士服務，同時亦透過陽光巴士有限公司和新香港巴士有限公司經營非專營運輸服務。隨著政府推出振興經濟和旅遊業的措施，來自本地人和旅客的交通需求穩步上升。因應需求增加，九巴和龍運在相關地區投放更多資源，加強在機場和港珠澳大橋等各個口岸的巴士服務，亦推出轉乘優惠和旅客日票，以上各項措施均有助增加公司收入。

九巴和龍運的車隊約有四千三百輛巴士，每日載客量約二百八十萬人次，為市民提供高質素的服務。為推動可持

續發展和達至零排放，載通國際自二〇二三年中起引入八十二輛電動巴士，當中五十二輛為雙層巴士，為香港邁向綠色出行立下里程碑。電動巴士車隊現時行走四十條路線，深受乘客歡迎；車隊已行走逾二百七十萬公里，減少近三千八百噸碳排放，大大改善了空氣質素。

九巴高度重視巴士安全，引入預防性維護系統，遙距監察巴士主要部件的運作，有效減少機械故障。該公司亦在其流動應用程式和車箱內實時顯示與載客量相關的訊息，讓乘客更能掌握相關資訊，提升出行體驗。載通國際與深圳巴士集團合作，推出效率更高的跨境交通服務，以把握大灣區發展和區內融合所帶來的機遇。

港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，在葵青營運四個泊位和面積約三點三公頃的貨櫃場，為香港提供貨櫃和貨物處理服務。集團持有百分之五十權益的香港內河碼頭位置理想，有利作為大灣區的物流樞紐。該碼頭位於屯門，佔地六十五公頃，全長三公里，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。

年內，環球經濟表現疲弱，加上地緣政治風險日增，持續為航運業帶來重大挑戰。與之前數年比較，集團在香港的港口業務所受的影響已見減少，但貨物裝卸量仍然受壓。集團將繼續分散相關業務範疇和加強多項成本控制措施，以保持可持續的合理利潤。



○ 香港機場空運中心

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司是集團全資擁有的附屬公司，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。中國對世界各地的電子商務出口表現強勁，帶動該中心在今年錄得溫和的業務增長。機場空運中心正計劃全面翻新，透過升級工程，將中心打造成真正的世界級物流設施。這項工程除了有助從事貨運業務的租戶提高營運效率，亦有利香港按照第十四個五年規劃，提升其國際航空樞紐的地位。該工程將於二〇二六年完成。

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，為一般商務機以及外交和緊急航班使用的公務機，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。該公司充分把握香港作為國際航空樞紐和通往大灣區門戶的優勢，並對能按照最高安全標準提供頂級服務感到驕傲。

該公司連續第十七年獲《專業飛行員》雜誌選為「亞洲最佳公務機營運基地」，亦在二〇二四年獲《國際航空新聞》評為「亞太區最佳公務機基地」之一。香港商用航空中心已取得國際商務飛機操作標準的第三階段認證，該標準由國際商業航空理事會制定，是全球業界認可的最佳作業模式。



○ 香港商用航空中心

(效果圖)

基建及其他業務



○ 位於大埔Silicon Lane的每日一田YATADAY

年內，該公司的業務已重回疫情前的水平，並成功吸引更多飛機以香港作為基地，當中包括專機。大型盛事和貿易展覽會接連舉行，加上旅遊體驗愈趨多元化及包機旅遊興起，預計將持續為航空業注入動力。

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。堆填區佔地一百一十三公頃，最多可處理約五千萬立方米廢物。與此同時，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，為香港創造更潔淨的環境出一分力。年內，該公司的業務表現保持平穩，並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

一田著重為客人提供頂級產品和非凡的購物體驗。儘管零售市場環境充滿挑戰，市場對一田核心產品如新鮮食品的需求仍然殷切。為了配合顧客喜好的轉變及進一步提升購物體驗，一田旗下店舖正開始全面翻新，率先展開工程的沙田旗艦店預計在二〇二四年底前完工。

多年來，一田累積大批忠實顧客，其會員人數已超越一百萬。該公司與集團的會員計劃The Point開展合作關係，顧客在一田購物後可賺取雙倍的The Point積分，並可用作兌換一田商品、泊車優惠、電動車充電服務等。該公司會繼續投放資源提升店舖，以及採購為顧客帶來驚喜的新產品。



○ 天際100舉辦攝影比賽

天際100香港觀景台

天際100香港觀景台是唯一坐擁本港三百六十度景致的室內觀景台，年內的訪客人數繼續逐步上升，活動及宴會場地的相關業務錄得溫和增長。

居高臨下的天際100享有壯麗的景致，將香港的天際線盡收眼底，吸引眾多活動在此舉行。年內，天際100成為不少大型活動的場地，包括高級品牌活動和國際會議。天際100更與集團旗下的「帝」系酒店和香港麗思卡爾頓酒店合作，由以上酒店為在觀景台舉行的活動提供優質餐飲服務，令活動生色不少，並提升了天際100的吸引力。

年內，天際100展開全球網上推廣活動，成效甚佳，當中包括發布一位著名泰國演員遊覽天際100的影像網誌，以及網羅一百多位內地網紅於社交媒體作相關推廣。天際100榮獲Klook頒發的「最受歡迎旅遊景點大獎」，以及TripAdvisor「旅行者之選獎2024」，反映該觀景台對旅客極具吸引力。

天際100亦舉辦瑜珈、太極和頌鉢體驗班，讓參與者在輕鬆的環境中舒展身心。為推廣低碳生活和慶祝開幕週年，天際100與社企及環保機構合辦「高空綠意天際城市綠洲」活動，在觀景台設置兩部水耕種植機，讓公眾體會「從農場到餐桌」的樂趣，並領略如何在日常生活中減少溫室氣體排放，該活動亦是天際100致力推廣可持續生活的一大例證。

業務概況

集團財務

集團維持穩健的負債水平、充裕的流動資金及分配得宜的債務償還年期，致力在財政穩健性方面達至高水平，讓集團能安然渡過經濟逆境。年內，集團繼續積極管理現金流，截至二〇二四年六月三十日，淨債項與股東權益比率為百分之十八點三，利息覆蓋率為四點六倍。

集團審慎管理財務，擁有龐大的經常性收入，是本港信貸評級最高的地產商之一。回顧年內，標普及穆迪給予集團的信貸評級分別是A+和A1，兩者的評級展望分別為穩定和負面。

年內，集團繼續與銀行業界保持十分良好的關係，並獲銀行界鼎力支持。在二〇二四年五月，集團籌組了港幣二百三十億元的五年期銀團貸款，共有二十三家機構參與，包括內地銀行及本地和國際金融機構，背景多元化。銀行界的反應踴躍且超出預期，顯示他們對集團及香港的未來同樣充滿信心。

內地方面，有關當局積極推出支持樓市的措施，包括放寬自住房的按揭貸款，為「白名單」發展項目提供融資渠道，以及收購市場部分存貨用作保障性住房。長遠而言，上述措施相信有助推動房地產市場達至更健康的環境。在此前提下，集團繼續獲內地銀行大力支持，提供新的人民幣貸款，作為營運和發展項目的資金。

年內，集團發行人民幣八億元的五年期和人民幣二十八億五千萬元的兩年期離岸人民幣債券，以平衡集團的人民幣資產和負債。此外，集團在二〇二四年七月發行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，作價為二〇二四年至今同類型融資的最低息率。為進一步分散融資渠道，集團正積極探索不同的集資機會，例如在內地發行新的熊貓債券，以及在香港發行點心債券。

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。為了減低外匯風險，集團大部分借貸均以港元為單位，其餘主要以人民幣或美元為單位，其中美元借貸均以交叉貨幣掉期進行對沖。展望未來，集團將繼續按其資產組合的整體結構，進一步平衡其人民幣借貸比例。

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 港幣百萬元	二〇二三年 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 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 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(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,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。

財務檢討

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二十一億三千九百萬元(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港元（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。

財務檢討

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）。

投資者關係

集團致力與主要持份者和投資業界維持緊密關係，積極與相關人士交流和保持有效的雙向溝通，並利用多種渠道讓持份者包括投資者、分析員、債券持有人、信貸評級機構及與環境、社會及管治(ESG)事宜有關的單位，獲悉集團的發展情況，並藉此聽取他們的反饋，推動集團不斷求進。多年來，集團適時發布公司資訊和拓展投資者關係，致力增加透明度和加強管治。

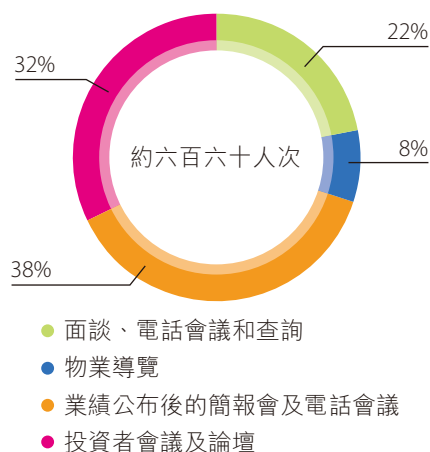
在合適的情況下，集團會在業績公布後安排會面和為海外投資者安排視像會議，以便向投資界和其他持份者闡述集團的策略及表現。在業績公布簡報會上，集團會解答投資者關於企業發展的問題，並交流彼此對行業最新趨勢和發展的看法。除了安排定期會面和業績簡報，集團亦將公告、通告、中期報告及年報、可持續發展報告和季刊等資料上載至集團網站讓公眾瀏覽，讓持份者得以緊貼集團的最新發展和策略部署。

回顧年內，集團參與更多實體會議和高峰会，與投資者保持恒常對話，但仍會在合適的情況下，安排視像會議和網上會議，以加強與海外持份者的連繫。集團增加舉辦物業導覽的次數，安排投資者參觀集團在香港和內地的地標物業；有關活動讓投資者加深了解集團的物業組合和最新策略，並鞏固他們對集團旗下物業建築質素的信心。

除了業務運作和財務表現，投資者亦十分重視可持續發展事宜。年內，集團繼續解答投資者關於ESG表現和訊息披露的問題。集團至今已推行多項環保及社會措施，將可持續發展概念納入集團的長遠發展計劃。公眾可於集團網站瀏覽最新的可持續發展策略和措施。

集團一直努力促進投資者關係，獲眾多知名財經刊物和機構頒發重要獎項和榮譽。展望未來，在適時發布資訊和提高透明度方面，集團會繼續力臻完善，從而與持份者建立更緊密的關係，並增進彼此的了解。

二〇二三/二四財政年度與投資界交流的情況



○ 業績公布後的分析員簡報會

二〇二三/二四財政年度投資者關係 主要活動

季度 活動

2023

- 第三季
- 與分析員及投資者進行面談和電話會議
 - 公布二〇二二/二三年度全年業績
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者進行面談及電話會議
 - 出席香港的投資者會議
 - 住宅物業導覽

- 第四季
- 出席香港和澳門的投資者會議
 - 商場及綜合項目導覽

2024

- 第一季
- 出席香港的投資者會議和論壇
 - 參與網上投資者論壇
 - 公布二〇二三/二四年度中期業績
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者舉行午餐會、面談和電話會議
 - 住宅物業和商場導覽

- 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

二〇二三/二四財政年度獎項

獲《Euromoney》雜誌頒發

- 亞太區、中國及香港組別的「最佳地產公司」
- 亞太區、中國及香港組別的「最佳住宅項目發展商」
- 香港組別的「最佳零售項目/商場發展商」
- 亞太區及中國組別的「最佳寫字樓/商業項目發展商」

獲《FinanceAsia》雜誌評為

- 「亞洲整體最佳公司」
- 「亞洲最佳地產公司」
- 「香港最佳CEO」
- 「香港最佳管理公司」
- 「香港最佳大型市值公司」
- 「香港最佳ESG承諾公司」
- 「香港最佳多元公平共融公司」

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」
- 「香港最傑出ESG公司」

獲《亞洲企業管治》雜誌頒發

- 「亞洲最佳CEO」
- 「亞洲可持續發展獎」
- 「亞洲最佳CSR」
- 「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」



○ 集團致力追求卓越，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



集團標誌性計劃「新地齊讀好書」



可持續發展



○ 通過全面檢查以確保達到高水平交樓標準

集團在決策過程中遵循環境、社會及管治(ESG)的原則，並秉持「以心建家」的精神，運用本身的資源和專長，為不同界別的持份者創造長遠價值。集團力求符合最新的ESG標準，同時積極與持份者合力建設更美好的社會。

年內，集團憑藉在可持續發展方面的優秀表現，在亞太區企業中排在首百分之二十，首次獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數。此外，集團連續第二年入選《標普全球可持續發展年鑑》和《標普可持續發展年鑑(中國版)》，同時首度獲Morningstar Sustainalytics評為「亞太區域ESG最高評級企業」，並取得與ESG相關的其他嘉許。與此同時，集團繼續在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，獲得最高的AAA評級；亦持續成為「富時社會責任指數系列」成份股，以及再度在MSCI ESG評級中獲得A級。



○ The Millennity 連同基座商場是香港首個獲得 WELL Core 鉑金認證的寫字樓暨零售項目

提升產品及服務質素

集團多年來提供優質產品和服務，緊貼顧客需求的轉變，當中為新出售香港住宅物業的一手買家提供「首三年保修」，開創本地業界先河，同時不斷提升交樓標準，致力提供全面的售後服務。年內，集團對追求高質素的堅持繼續備受肯定，包括在BCI Asia Awards 2024中，獲評為「十大地產發展商」。

除了重視建築質素，集團亦致力透過旗下項目提升大眾的身心健康。集團不時將大自然元素融入旗下發展項目，最新的例子是在西沙的大型綜合項目。該項目將運動、餐飲、娛樂和康樂設施融合在自然環境中，為景色怡人的西沙注入活力，更讓公眾享有優質和廣闊的戶外空間。

集團同樣著重為物業使用者帶來健康的環境。年內，The Millennity 連同基座商場取得國際WELL建築研究院的WELL Core 鉑金評級，是香港首個寫字樓暨零售項目取得該認證。與此同時，集團旗下商場亦不斷提升質素，為顧客提供更佳的一站式體驗。元朗形點商場的擴展部分YOHO MIX元點設有戶外廣場，可用作舉行音樂會、展覽或街頭表演，既可為訪客帶來多元化的娛樂，亦可促進社區互動。



○ 數碼通的智能家居平台提升住戶生活質素

集團充分利用智能科技提升住戶的生活質素，包括透過與附屬公司數碼通合作，在新落成的住宅單位，預先配置智能家居平台和入牆式Wi-Fi 6無線上網系統，相關的智能家居設備只需接上電源即可使用，住戶毋須為此改裝和拉線，十分方便。此外，集團附屬物業管理公司不時引入創新的智能科技應用系統，以提升轄下物業的營運效率。

擁有逾五十萬名會員的新地會積極透過線上和線下平台，聆聽及收集顧客對集團的產品和服務的意見，讓集團更有效掌握不斷變化的市場需要及顧客需求。年內，新地會繼續舉辦物業研討會，以及設立諮詢櫃位，邀請相關界別的專家到場向首置客、換樓客、投資者和高端人才提供意見，同時首次於示範單位推出導賞服務。

員工持續發展

集團僱用超過四萬人，並視之為最寶貴的資產，透過營造重視團隊合作和具回報的工作環境，吸引、留住和培育頂尖人才。集團提供廣泛的學習機會、良好的事業發展前景，以及具競爭力的薪酬待遇，全面支持員工的專業和個人發展。

鼓勵員工終身學習是集團根深蒂固的企業文化。年內，集團為員工安排數千個不同範疇的課堂，涉及房地產知識、溝通技巧、人際關係及商業管理技巧、科技和身心健康。因應人工智能對商業世界日趨重要，集團為全體員工



○ 透過為員工開辦興趣班提升身心健康



○ 集團透過新地會了解瞬息萬變的市場需要

提供與人工智能和數據分析相關的培訓，藉此強化員工利用數據作出更佳決定、提升顧客服務水平和尋找機遇的能力。集團同時邀請外間專家為員工就多個主題作深入剖析，包括生成式人工智能應用、人工智能運算模式和以數據為主導的管理方式。

為建立優質的人才梯隊，集團不斷提升既有的管理培訓生、見習測量師及見習工程師計劃，藉此吸納著名大學的優秀畢業生。集團亦舉辦不同類型的暑期實習計劃、有新實習計劃和全職實習計劃，協助大學生探索職業興趣和學習實用的工作技能。

集團設有兩個領導才能培訓班，持續提升管理和經理級員工的專業管理技能，並邀請海外教授分享知識，包括商業及科技範疇上全球最佳的作業模式和創新方案。



○ 提供人工智能和數據分析的培訓，讓團隊能與時並進

可持續發展



○ 與IGC主要租戶瑞銀交換綠色租賃協議

集團鼓勵員工善用內聯網的自學資源，例如短片和精簡課程，又資助員工到外間修讀與工作相關的課程，涵蓋研討會到碩士學位課程。

除了提供專業技能培訓，集團亦積極促進員工的身心健康，包括安排興趣班、育兒講座、精神健康和一般健康講座，以及組織消閒活動和贊助員工參加體育活動，協助他們在工作與生活之間取得平衡。集團同時關顧員工的家人，持續透過「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修讀大學課程；集團亦藉着「AFS國際文化交流」獎學金，資助員工的子女參加海外交流計劃。

保護環境

集團定下十年環境目標，當中包括減少溫室氣體排放、降低耗電量和用水量，以及分流建築廢料，相關工作進展順利。為支持香港實現於二〇五〇年底前達至碳中和的目標，集團將由本財政年度開始，根據「氣候相關財務披露工作小組」的建議及其他國際標準，披露集團的「範疇三*排放」。集團承諾會根據其「範疇三排放」清單，加強管理碳排放。

* 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

集團積極採用環保建築方式，年內購置三款合共九台純電動建築設備，以取代原有的柴油設備，為建造業界帶起示範作用。集團引入這些設備，預計每年可減少約二百四十噸碳排放，相等於種植逾一萬棵樹，亦可降低建築工地的嘈音，為建築工人帶來較潔淨和健康的工作環境。

集團的發展項目遵循嚴格的國際和本地環保標準，從設計、建築以至物業管理均結合綠色元素。年內，集團旗下物業管理公司康業和啟勝，與香港綠色建築議會和建築環保評估協會簽署備忘錄，支持將本地主要綠色建築評級系統「綠建環評」應用於香港以外地區的項目。

集團力求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。以所佔總樓面面積計算，集團在香港和上海用作長期出租的已落成核心寫字樓中，百分之八十五已取得LEED金或鉑金評級，當中包括預認證。榮獲LEED鉑金級認證的物業包括香港的環球貿易廣場、新鴻基中心、國際金融中心一期和國際金融中心二期，以及上海的上海國金中心、上海環貿廣場、ITC第一期、ITC第二期、ITC第三期A座和上海中環廣場。集團在香港發展的新項目方面，The Millennity和高鐵西九龍總站發展項目已取得LEED鉑金級預認證。截至二〇二四年六月三十日，集團在香港的物業合共取得約一百五十項綠色建築認證。

位於旺角的大型商業發展項目，將會成為集團另一個實踐環保建築承諾的標誌性項目。當中多項環保元素，包括保育三棵最少有六十年歷史的榕樹及種植超過五十棵樹，使綠化率達至百分之三十，打造項目成為旺角的「Green Heart」。

集團一直利用其廣泛的物業組合，推動大眾一起保護環境，擴大其可再生能源網絡，包括在其管理的物業和工地安裝太陽能板，並設置更多電動車充電設施。集團亦在商用和住宅物業一些較方便的位置擺放智能回收機，提高收集可回收物品的成效。集團旗下不少商場已響應環境保護署點對點方式的「廚餘收集先導計劃」，集團亦支持環保署另一個先導計劃，在部分住宅物業設置智能廚餘回收桶。環保署就該先導計劃設有禮品換領，以鼓勵更多住戶踴躍參與，為環保出一分力。

年內，「新地齊心愛自然」計劃的流動應用程式「山·灘拯救隊」完成升級，讓用戶更容易參與環保任務、報告垃圾黑點和賺取The Point積分。集團亦透過成為世界自然基金會的公司會員，支持該組織擴展保育和教育項目，藉此宣揚愛護大自然的訊息。

企業社會責任

為使香港成為更宜居宜業的地方，集團持續運用本身的資源和專長提升大眾的福祉，致力援助弱勢社群、推動社會和諧和促進大眾的身心健康，並培養和扶植年輕人才。



○ 新地義工隊向弱勢社群傳遞愛與關懷

集團協助香港特區政府填補公營房屋短期供應不足的缺口，為居於不適切居所的人士改善生活質素，包括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；項目最快於二〇二五年第一季入伙，是其中一個最早入伙的簡約公屋項目。集團另一個支援弱勢社群的例子，是持續參與「共創明『Teen』計劃」，協助來自低收入家庭的中一至中四學生擴闊視野，鼓勵他們增強自信心，力爭上游。

「新地義工Team力量」向有需要人士送上愛與關懷。年內，這支義工隊與慈善機構合力展開為期一年的家居改善計劃，為屯門和黃大仙的長者服務。此外，為配合「友里蹤跡社區計劃」，集團在二十五間新地商場的顧客服務中心所用的平板電腦，安裝特設的應用程式，當中大部分商場的主要出入口亦安裝了合共逾一百個藍牙定位裝置，讓集團可以利用其廣泛的商場網絡，協助尋找走失的腦退化症年長患者。

集團支持政府在疫情後推行「18區日夜都繽紛」計劃以振興經濟和旅遊業。VWalk和北角匯商場與政府和地區團體合作，於復活節和慶祝「七一」香港回歸祖國週年期間推出市集、工作坊、表演項目和設置遊戲攤位，以配合同期



○ 集團商場支持政府「18區日夜都繽紛」活動

可持續發展



○ 集團繼續冠名及慈善贊助「新鴻基地產香港單車節」

舉行的地區活動。集團旗下商場經常設置打卡點以鼓勵更多人外出，藉此支持零售業和旅遊業。

集團持續為大眾提供優質消閒和娛樂選擇，包括自二〇〇七年起營運非牟利項目馬灣公園。該項目的第二期快將開業，重點保育和活化馬灣舊村，並將設有不同的藝術工作室，提供體驗式藝術活動。該新景點糅合大自然、藝術、文化和消閒元素，可望同時吸引本地和外地遊客。

年內，集團繼續成為「新鴻基地產香港單車節」的冠名和慈善贊助商，為香港的體育活動發展出一分力。集團亦協辦「匡智慈善跑樓梯大賽」和贊助其他競跑活動，包括「新鴻基地產香港十公里錦標賽」、「公益慈善馬拉松」、「新界鄉議局新界馬拉松2024」和「登山善行」，鼓勵更多人透過跑步行善。

此外，集團利用其商場網絡在香港推廣奧運精神，旗下商場除了在巨型屏幕直播奧運賽事，亦提供場地予中國香港體育協會暨奧林匹克委員會舉辦以奧運為主題的巡迴展覽，商場更舉行連串推廣活動以增添歡樂氣氛。



○ 由中國香港體育協會暨奧林匹克委員會舉辦的奧運主題活動在各新地商場舉行



○ 集團贊助公益慈善馬拉松，鼓勵跑步行善



○ The Point與「山·灘拯救隊」和匡智會攜手宣揚環境保育

集團在過去接近二十年積極推廣閱讀，透過舉辦或支持不同類型的活動，鼓勵大眾特別是年輕人養成閱讀習慣，而近年的推廣重點為科學、科技、工程和數學(STEM)教育。新閱會不斷加強網上閱讀平台《點讀》的內容，並於年內為「2024香港閱讀+」嘉年華提供場地；該活動由文創產業發展處(前稱「創意香港」)資助，是政府舉辦的首屆「香港悅讀周」的重點項目。

為支持青年發展，集團再度響應政府的「大灣區青年就業計劃」，提供機會予大學畢業生到集團的內地辦事處汲取經驗；同時繼續參與「企業內地與海外暑期實習計劃」，

安排香港年輕人到內地辦事處實習。此外，新鴻基地產郭氏基金成立二十多年以來，曾參與逾八十五個慈善項目，資助學生修讀中學、大學本科或碩士課程，或提供專業培訓，全國超過七萬人受惠。

集團透過旗下住宅租賃品牌Signature Homes，為新來港人才創建「新地生活圈」，以支持香港吸引更多優秀人才。「新地生活圈」除了滿足來港人才的居住需要，亦提供香港各方面的生活資訊，並發揮互助平台的功能，有助推進政府的人才入境計劃。

集團通過新地會在社區推廣愛家精神，鼓勵大眾與家人建立更緊密的關係。年內，新地會以「愛家同創」為主題，邀請會員及大眾分享窩心的故事，並配合多項相關活動，鼓勵大家與家人一同成長，齊心跨越挑戰。

如欲了解集團的可持續發展表現和相關措施的詳情，可前往集團網站瀏覽《可持續發展報告2023/24》。



○ 新鴻基地產郭氏基金透過不同項目支持優秀學生

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，本公司於截至二〇二四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C1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

董事局的組成

於本年報日期當日，董事局有十九名董事，包括十名執行董事、兩名非執行董事及七名獨立非執行董事。董事局的組成之進一步資料載於第2頁內。

於截至二〇二四年六月三十日止年度內，吳向東先生在本公司於二〇二三年十一月二日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上退任本公司獨立非執行董事。

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成效。

於本年報日期當日，董事局由十九名不同年齡、性別、任期，以及專業及商業經驗的董事局成員組成。董事局現有兩名女性董事，超過上市規則的最低要求。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，並會不時對此目標進行檢討。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。集團將透過一切適當的渠道，包括由董事推薦及內部晉升，以物色合適的董事人選。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平等，集團為員工提供多項培訓及指引。於二〇二四年六月三十日，集團女性員工與男性員工的比例約為1比1.34。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145至155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，本公司有七名獨立非執行董事，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的觀點和意見。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成效。

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二〇二四年六月三十日止年度內，彼等已投入足夠時間處理及充分關注集團的事務。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及召開二〇二三年股東週年大會。此外，董事局就一名獨立非執行董事之退任審批一份公告，以及就本公司一間全資附屬公司發行債券，審批兩份相關之公告。於二〇二四年八月，董事局亦審批一名執行委員會新成員的委任。

於截至二〇二四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
執行董事	
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 靈 (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
非執行董事	
關卓然	4/4
郭基俊	4/4

董事(續)	出席會議次數 / 全部會議次數
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王于漸	4/4
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	0/2

¹ 吳向東先生於二〇二三年十一月二日退任董事

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。

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。

於截至二〇二四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

董事須了解其集體職責。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，彼並會獲公司安排外聘律師就上市規則中所有適用於其作為本公司董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果，向彼提供法律意見。

集團亦提供簡報會及其他培訓，以加強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。

於截至二〇二四年六月三十日止年度內，公司向董事提供了由廉政公署製作有關反貪污的培訓資料。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
執行董事		
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)	✓	✓
非執行董事		
關卓然	✓	✓
郭基俊		✓
獨立非執行董事		
葉迪奇	✓	✓
王子漸		✓
李家祥	✓	✓
馮國綸	✓	✓
梁乃鵬	✓	✓
梁高美懿	✓	✓
范鴻齡		✓

* 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C3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。

在集團公布中期及全年業績前，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，均確認彼等於截至二〇二四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，並在有需要時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及四名集團全職高級行政人員，包括一名於二〇二四年九月一日獲董事局委任為委員會新成員的本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145至156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156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，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

於截至二〇二四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、多元化政策和本公司的股東通訊政策（「股東通訊政策」）及該等政策之實施和成效，以及企業管治報告書內所披露的資料。委員會亦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	43/43
黃植榮	39/43
雷 靈	41/43
郭基輝	42/43
郭基泓	40/43
董子豪	40/43
馮玉麟	37/43
劉德揚	37/43
馮秀炎	42/43
陳康祺	41/43
容上達	42/43
李清鑑	42/43
林家強	42/43

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。

於截至二〇二四年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討及審批董事袍金及執行董事酬金。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架構、人數及組成。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。

於截至二〇二四年六月三十日止年度內，提名委員會檢討了董事局和董事局委員會之架構、人數及組成，委員會亦檢討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葉迪奇先生及王于漸教授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運作有深入的了解，並在其任職期間於董事局及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。提名委員會認為葉迪奇先生及王于漸教授之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為葉迪奇先生及王于漸教授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

提名委員會於截至二〇二四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最新資料，內容包括合約物業銷售的資料、即將推出之項目情況、租賃及酒店項目之最新資料、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。

於截至二〇二四年六月三十日止年度內，審核及風險管理委員會召開三次會議。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、內部稽核計劃和環境、社會及管治之事宜。委員會亦審批有關聘用外聘核數師提供非鑒證服務之非鑒證服務同意政策。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)	3/3
葉迪奇	3/3
梁乃鵬	3/3
王于漸	2/3

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。公司已制訂一項非鑒證服務同意政策，當中列明(其中包括)(i)禁止外聘核數師提供的非鑒證服務，以及(ii)就需要獲得委員會預先同意的非鑒證服務的程序。此外，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二〇二四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。

於截至二〇二四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七百萬元。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。

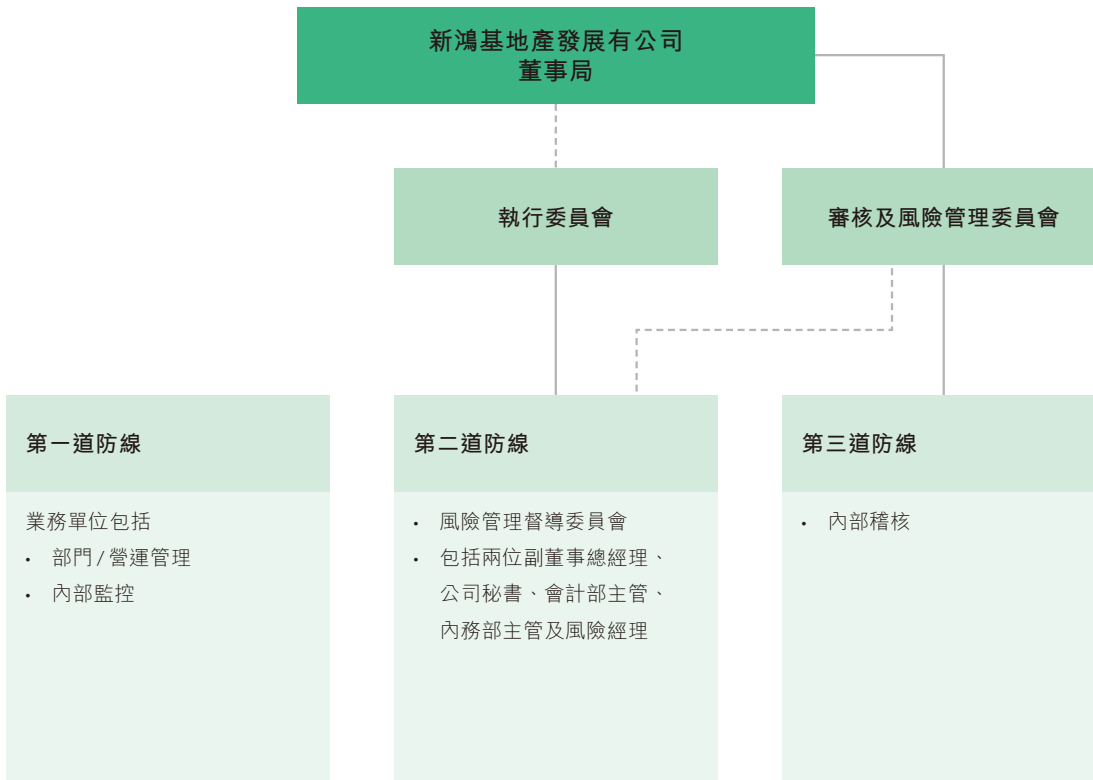
企業管治報告書

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，並檢討該等系統之成效。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成效作出評估。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成效的獨立客觀保證；
- (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，以確定其成效；
- (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。舉報者的身分將絕對保密。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分位於香港，而集團收益亦大部分來自香港業務，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、利率及貨幣波動、勞動市場狀況、融資供求情況及供應鏈中斷，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。建築工程可能會因供應鏈中斷、人手短缺或勞工成本上升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消費者及旅客行為的轉變所影響。

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、利率及貨幣波動、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭、融資供求情況及供應鏈中斷，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，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成效、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

於截至二〇二四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成效作出獨立評估。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二〇二四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，董事局認為於截至二〇二四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，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布。

二〇二三年股東週年大會於二〇二三年十一月二日於本公司總部舉行。二〇二三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

董事出席二〇二三年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
執行董事	
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	✓
非執行董事	
關卓然	✓
郭基俊	✓
獨立非執行董事	
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有關股東認證，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。

於截至二〇二四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」)於二〇二四年九月五日審批的截至二〇二四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220至228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本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，以及自二〇二四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101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102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

截至二〇二四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一百九十六億零五百萬元（二〇二三年：港幣二百四十五億七千五百萬元）。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）。

股息

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）已於二〇二四年三月二十日派發。董事局建議派發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），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於二〇二四年十一月七日（星期四）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。

已發行股份

於截至二〇二三及二〇二四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166和167頁內。

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。

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30項及第166和167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40和41頁及第54和55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70和71頁及第80和81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145至155頁內。

於年度內，吳向東先生於二〇二三年十一月二日舉行的本公司股東週年大會上退任獨立非執行董事。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，葉迪奇先生、王于漸教授、關卓然先生、郭基輝先生、董子豪先生、劉德揚先生及馮秀炎女士將於二〇二四年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意在會上尋求膺選連任。獨立非執行董事葉迪奇先生及王于漸教授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二〇二四年股東週年大會上審議通過。

有關於二〇二四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

於二〇二四年六月三十日，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已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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），或已記載於本公司按證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊內的權益或淡倉，或已根據本公司所採納載於上市規則附錄C3之標準守則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2024年 6月30日	
	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	佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	188,743	1,580,000 ¹	-	568,610,186 ^{2&7}	570,378,929	-	570,378,929	19.68
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 ¹	-	-	6,000	-	6,000	0.00
李家祥	-	4,028 ¹	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 ¹	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	20,000	10,833 ¹	-	-	30,833	-	30,833	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基俊	-	-	-	562,449,457 ^{4,5&7}	562,449,457	-	562,449,457	19.41
郭基輝	-	-	32,000 ³	570,523,332 ^{6&7}	570,555,332	-	570,555,332	19.69
郭基泓	110,000 ⁸	60,000 ¹	-	568,610,186 ^{2&7}	568,780,186	-	568,780,186	19.63
陳康祺	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000	0.00
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	32,000	-	-	568,610,186 ^{2&7}	568,642,186	-	568,642,186	19.62

附註：

- 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
- 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，彼等被視為在本公司擁有568,610,186股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 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351,275,561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570,523,332股股份之權益。
7. 分別於上述附註2、5及6所述之568,610,186股、351,275,561股及570,523,332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120,092,723股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

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				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2024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	小計			
郭炳聯	-	-	3,485,000 ^{2&3}	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 ⁴	-	341,142	-	341,142	0.01
郭基俊	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基輝	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基泓	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57
馮玉麟	4,000,000	-	-	4,000,000	4,000,000	8,000,000	0.34
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57

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），其詳情及於截至二〇二四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2023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2024年 6月30日 之結餘
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)	-
	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

上述不多於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。

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。
3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃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。
4. 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 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」)

持有之股份數目

董事姓名	個人權益 (實益 擁有人)			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2024年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	其他權益	小計				
郭炳聯	-	5,162,337 ¹	5,162,337	-	5,162,337	0.47
郭基俊	-	6,849,161 ²	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基輝	-	6,849,161 ²	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基泓	-	12,011,498 ^{1&2}	12,011,498	-	12,011,498	1.09
馮玉麟	437,359	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯禮 (郭炳聯之替代董事)	-	12,011,498 ^{1&2}	12,011,498	-	12,011,498	1.09

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯禮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、郭基俊先生及郭顯禮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、郭基俊先生及郭顯禮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。

董事局報告書

(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 ¹	總數	於2024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	625,107 ²	625,107	830,000	1,455,107	0.29
雷 靈	300,000	300,000	–	300,000	0.06
李家祥	17,600	17,600	830,000	847,600	0.17
梁乃鵬	644,774	644,774	920,000	1,564,774	0.31
馮玉麟	–	–	830,000	830,000	0.16

附註：

- 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)，其詳情及於截至二〇二四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2023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2024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。

- 此等載通國際股份中，有620,148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、郭基俊先生及郭穎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2024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
Hung Carom Company Limited	25 ¹	25.00
Tinyau Company Limited	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8 ¹	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 ¹	20.00

附註：

- 由於郭炳聯先生、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，於二〇二四年六月三十日，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條規定置存之登記冊內，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

購股權及股份獎勵計劃

於截至二〇二四年六月三十日止年度內，本公司並無購股權計劃或股份獎勵計劃。

本公司附屬公司新意網及數碼通均設有購股權計劃，以激勵其計劃的參與者為所屬集團作出更多貢獻。該等計劃的參與者可獲授予權利，在購股權行使期內以預先釐定的行使價認購其各自的新股份。

此外，為了激勵參與者為數碼通集團作出更多貢獻，數碼通已採納一項股份獎勵計劃。據此，受託人將自市場上購入數碼通股份（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。數碼通將不會根據股份獎勵計劃發行新股份。

本公司一名董事持有新意網根據其購股權計劃授出之購股權，其詳情及於截至二〇二四年六月三十日止年度內的變動載於上述「董事及最高行政人員之權益」項內。

新意網及數碼通並非上市規則第十七章定義所指本公司的主要附屬公司，故本公司不須就新意網及數碼通的股份計劃（包括購股權計劃及/或股份獎勵計劃）履行該章項下的責任。

董事局報告書

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

於年度內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

主要股東及其他人士之權益

於二〇二四年六月三十日，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，或已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2024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	
(i) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	1,250,224,633 ^{1,2,3,4&5}	1,250,224,633	43.14
鄭肖卿	25,024	–	813,641,237 ^{1&5}	813,666,261	28.08
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	120,092,723	–	351,275,561 ^{5&6}	12.12
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	120,092,723	–	351,275,561 ^{5&7}	12.12
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	120,092,723	–	351,275,561 ^{5&8}	12.12
(ii) 其他人士					
Highvern Cayman Limited	–	–	253,491,701 ^{9&10}	253,491,701	8.75
郭基浩	–	–	211,173,896 ⁹	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	195,542,095 ²	–	–	195,542,095	6.75
Thriving Talent Holdings Limited	–	195,542,095 ²	–	195,542,095	6.75
Rosy Result Limited	189,909,095 ³	–	–	189,909,095	6.55
Asporto Limited	187,357,707 ⁹	–	–	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，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813,641,237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。

2. 除上述附註1所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，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219,247,771股股份之權益。於此等股份中，有195,542,095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219,247,771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。

3. 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亦被視為在本公司擁有217,334,625股股份之權益。於此等股份中，有189,909,095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217,334,625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、郭基泓先生及郭顯澧先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

4. 此外，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被視為在本公司擁有1,000股股份之權益。

5. 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份中，有120,092,723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120,092,723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。

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。

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。

8. 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、郭基泓先生及郭顯澧先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

9. 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。

10. 除上述附註9所述被視為擁有之權益外，由於Highvern Cayman Limited為一項信託之受託人，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42,317,805股股份之權益。

除上述所披露外，於二〇二四年六月三十日，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，或已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。

董事局報告書

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上述「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

於二〇二四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二十一億九千九百萬元(二〇二三年：港幣十五億八千二百萬元)。

慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣四千七百萬元(二〇二三年：港幣三千九百萬元)。

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。

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

於本公司二〇二二至二三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

於年度結束時或年度內任何時間，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%。

董事局報告書

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二〇二四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，二〇二四年九月五日

董事個人資料

董事

郭炳聯

主席兼董事總經理(71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。他在本集團已服務四十六年，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。

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。

截至二〇二四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三百七十七萬元，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(68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。

截至二〇二四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二千九百七十八萬元。

董事個人資料

雷霆

副董事總經理 (70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。

截至二〇二四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三千零三萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (77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展銀行之獨立非執行董事、平安壹賬通銀行(香港)有限公司(現稱PAO Bank Limited)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。

截至二〇二四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。

王于漸教授

獨立非執行董事(72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。

截至二〇二四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(71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。

截至二〇二四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。

董事個人資料

馮國綸博士

獨立非執行董事 (75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。

截至二〇二四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 (84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。

截至二〇二四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。

梁高美懿

獨立非執行董事(72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和文化委員會成員。她亦為香港法律改革委員會非當然成員、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、公務員敘用委員會委員、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。

截至二〇二四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。

董事個人資料

范鴻齡

獨立非執行董事 (76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成員及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。

截至二〇二四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。

關卓然

非執行董事 (89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，執業逾六十一年，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、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。

截至二〇二四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(39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。

截至二〇二四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(41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。

截至二〇二四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九百八十一萬元。

董事個人資料

郭基泓

執行董事 (37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。郭先生亦是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、團結香港基金有限公司理事及其發展委員會委員以及香港地方志中心有限公司理事。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弟，以及郭顯灃先生之胞弟。

截至二〇二四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九百一十五萬元，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 (65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。

截至二〇二四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二千三百七十七萬元，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 (56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席助理教授。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。

截至二〇二四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二千三百五十萬元，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 (59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。

截至二〇二四年六月三十日止之年度，劉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一千八百六十三萬元。

董事個人資料

馮秀炎

執行董事(62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。

截至二〇二四年六月三十日止之年度，馮女士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二千四百九十一萬元。

陳康祺

執行董事(60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。

截至二〇二四年六月三十日止之年度，陳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一千八百八十萬元，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。

郭顯濃

郭炳聯之替代董事(43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。

盧經緯

盧先生持有香港科技大學工商管理碩士學位。他是香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及英國特許建造學會會員，以及註冊專業測量師。他自二〇〇四年加入本集團，現時專責集團於香港及北京的辦公室租賃工作。盧先生自二〇二四年九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

158	獨立核數師報告書
162	綜合收益表
163	綜合全面收益表
164	綜合財務狀況表
165	綜合現金流量表
166	綜合權益變動表
168	綜合財務報表說明
220	主要附屬公司
226	主要合營企業
228	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162至228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二〇二四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、綜合權益變動表，及綜合財務報表說明，其中包括重大會計政策資料及其他說明資料。

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 貴集團於二〇二四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。

於二〇二四年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣四千零八十四億二千四百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之四十九點九。總額為港幣十四億八千一百萬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。

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，於二〇二四年六月三十日， 貴集團的供出售物業金額為港幣二千一百四十億七千七百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十六點二。

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。

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。

獨立核數師報告書

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。

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

二〇二四年九月五日

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	2024	2023
收入	3(a)	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		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	5	(3,567)	(2,499)
所佔業績：			
聯營公司		259	738
合營企業		1,620	3,331
		1,879	4,069
稅前溢利	6	23,583	28,522
稅項	9	(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
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	11(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)	11(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)

	2024	2023
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	2024	2023
非流動資產			
投資物業	12	408,424	403,559
物業、機器及設備	13	50,190	47,168
聯營公司	14	7,954	7,715
合營企業	15	93,101	93,639
金融投資	16	1,681	1,991
無形資產	17	4,338	5,079
其他非流動資產	18	3,743	4,057
		569,431	563,208
流動資產			
供出售物業	20	214,077	211,639
存貨		502	497
業務及其他應收賬項	21	17,115	14,757
金融投資	16	748	610
銀行存款及現金	22	16,221	15,280
		248,663	242,783
流動負債			
銀行及其他借項	23	(10,498)	(7,508)
業務及其他應付賬項	24	(32,412)	(32,288)
已收取售樓訂金	25	(11,226)	(4,162)
應付稅項		(7,876)	(9,456)
		(62,012)	(53,414)
流動資產淨值			
		186,651	189,369
資產總額減流動負債			
		756,082	752,577
非流動負債			
銀行及其他借項	26	(116,589)	(117,545)
遞延稅項負債	27	(23,905)	(23,910)
其他非流動負債	28	(4,517)	(4,326)
		(145,011)	(145,781)
資產淨值			
		611,071	606,796
資本及儲備			
股本	29	70,703	70,703
儲備金		536,014	531,352
股東權益			
		606,717	602,055
非控股權益			
		4,354	4,741
權益總額			
		611,071	606,796

董事：

郭炳聯

雷 霆

綜合現金流量表

截至二〇二四年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2024	2023
經營業務			
營業現金流入	31(a)	31,276	32,603
營運資金變動	31(a)	2,259	1,565
營運產生之現金流入	31(a)	33,535	34,168
支付利息及其他財務支出		(6,291)	(4,586)
銀行利息收入		481	551
投資利息收入		70	85
股本證券股息收入		75	110
聯營公司及合營企業股息收入		2,113	3,375
支付稅項			
- 香港		(4,129)	(5,119)
- 香港以外		(1,338)	(2,407)
經營業務之現金流入淨額		24,516	26,177
投資活動			
投資物業添置		(5,610)	(11,372)
物業、機器及設備添置		(4,396)	(4,262)
購入長期金融投資		(131)	(104)
合營企業之資本退回		-	298
合營企業投資之條件代價調整所得		12	-
聯營公司及合營企業借項淨額		(23)	(1,371)
支付流動通訊服務牌照費用		(225)	(220)
出售投資物業所得淨額		674	404
出售物業、機器及設備所得		5	16
出售其他金融資產所得		81	554
投資活動之現金支出淨額		(9,613)	(16,057)
融資活動			
提取銀行及其他借項		28,462	38,634
償還銀行及其他借項		(26,344)	(37,380)
租賃付款之本金部分		(1,625)	(944)
應付非控股權益減少		(21)	(45)
超過三個月到期之銀行存款減少		818	1,034
抵押銀行存款增加		(2)	(1)
附屬公司發行股票所得		-	5
附屬公司回購股份支付		(17)	(1)
購入附屬公司的另加權益		(30)	(3)
附屬公司購入股份用於股份獎勵計劃		-	(2)
附屬公司股本減少		(180)	-
支付公司股東股息		(13,475)	(14,344)
支付非控股權益股息		(695)	(614)
融資活動之現金支出淨額		(13,109)	(13,661)
現金及現金等值項目增加/(減少)		1,794	(3,541)
年初結存之現金及現金等值項目		14,277	18,287
換算外匯匯率轉變之影響		(37)	(469)
年末結存之現金及現金等值項目	31(b)	16,034	14,277

綜合權益變動表

截至二〇二四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			
於二〇二二年七月一日	70,703	1,059	1,174	(12)	529,022	601,946	4,798	606,744
本年度溢利	-	-	-	-	23,907	23,907	668	24,575
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(7,564)	-	(7,564)	(111)	(7,675)
物業、機器及設備撥往投資物業時 之重估收益	-	605	-	-	-	605	-	605
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(487)	-	-	-	(487)	-	(487)
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	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
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	-	-	(209)	-	-	(209)	(2)	(211)
出售股本證券轉入保留溢利	-	-	(475)	-	475	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	-	-	112	(1,779)	(135)	(1,802)	-	(1,802)
年內其他全面(虧損)/收益	-	118	(574)	(9,343)	340	(9,459)	(113)	(9,572)
年內全面(虧損)/收益總額	-	118	(574)	(9,343)	24,247	14,448	555	15,003
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	20	20
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	6	6	(6)	-
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(2)
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	1	1	(2)	(1)
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	-	(1)	-	-	-	(1)	3	2
附屬公司註銷	-	-	-	-	-	-	(12)	(12)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(614)	(614)
於二〇二三年六月三十日	70,703	1,176	600	(9,355)	538,931	602,055	4,741	606,796

	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		
於二〇二三年七月一日	70,703	1,176	600	(9,355)	538,931	602,055	4,741	606,796
本年度溢利	-	-	-	-	19,046	19,046	559	19,605
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(368)	-	(368)	13	(355)
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(289)	-	-	-	(289)	-	(289)
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值收益	-	-	3	-	-	3	-	3
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)	-	-	(227)	-	(227)
出售股本證券轉入保留溢利	-	-	(1)	-	1	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	-	-	41	(130)	13	(76)	-	(76)
年內其他全面(虧損)/收益	-	(289)	(184)	(498)	14	(957)	13	(944)
年內全面(虧損)/收益總額	-	(289)	(184)	(498)	19,060	18,089	572	18,661
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	11	11
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	19	19	(19)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(10,722)	(10,722)	-	(10,722)
已派中期股息	-	-	-	-	(2,753)	(2,753)	-	(2,753)
附屬公司權益改變之調整	-	29	-	-	-	29	(76)	(47)
附屬公司股本減少	-	-	-	-	-	-	(180)	(180)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(695)	(695)
於二〇二四年六月三十日	70,703	916	416	(9,853)	544,535	606,717	4,354	611,071

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項重大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. 重大會計政策

(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。

2. 重大會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(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。

(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。

2. 重大會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(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。

2. 重大會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(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。

2. 重大會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(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。

2. 重大會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(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。

2. 重大會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(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。

2. 重大會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(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。

(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。

2. 重大會計政策(續)

(x) 租賃(續)

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(l)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」。

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。

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	71,506	26,974	12,130	5,385	83,636	32,359
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		17,726		1,879		19,605

3. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

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	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

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)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(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。

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
於二〇二四年六月三十日				
物業發展				
香港	203,512	3,851	207,363	(23,707)
內地	17,889	5,490	23,379	(472)
	221,401	9,341	230,742	(24,179)
物業投資				
香港	301,846	68,917	370,763	(5,090)
內地	109,722	11,007	120,729	(2,711)
新加坡	-	5,322	5,322	-
	411,568	85,246	496,814	(7,801)
酒店業務	27,280	1,803	29,083	(628)
電訊	9,478	-	9,478	(5,113)
運輸基建及物流	2,552	4,343	6,895	(1,767)
數據中心業務	14,640	-	14,640	(1,600)
其他業務	7,641	322	7,963	(4,169)
	694,560	101,055	795,615	(45,257)
銀行存款及現金			16,221	-
金融投資			2,429	-
銀行及其他借項			-	(127,087)
未分配的公司資產/(負債)			3,829	(2,898)
應付稅項			-	(7,876)
遞延稅項負債			-	(23,905)
資產/(負債)總額			818,094	(207,023)
於二〇二三年六月三十日				
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)

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	
	2024	2023	2024	2023
供租賃之物業投資	-	-	7,186	14,038
酒店業務	588	539	504	855
電訊	1,644	1,666	1,376	1,236
運輸基建及物流	769	691	549	456
數據中心業務	587	508	3,513	3,079
其他業務	190	184	174	116
未分配的公司資產	45	36	54	8
	3,823	3,624	13,356	19,788

(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：

	2024			2023		
	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	349,214	77,614	426,828	343,412	77,032	420,444
內地	113,662	17,184	130,846	112,315	18,337	130,652
新加坡	-	5,322	5,322	-	5,044	5,044
其他	76	935	1,011	79	941	1,020
	462,952	101,055	564,007	455,806	101,354	557,160
其他非流動資產			3,743			4,057
金融投資			1,681			1,991
非流動資產總額			569,431			563,208

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。

截至二〇二四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					
物業發展	25,106	-	25,106	-	25,106
物業租賃	-	2,154	2,154	18,212	20,366
酒店業務	1,751	2,670	4,421	-	4,421
電訊	1,712	4,509	6,221	-	6,221
運輸基建及物流	96	4,115	4,211	360	4,571
數據中心業務	-	2,674	2,674	-	2,674
物業管理	227	5,293	5,520	-	5,520
百貨公司業務	1,895	-	1,895	-	1,895
金融服務及其他	-	45	45	687	732
	30,787	21,460	52,247	19,259	71,506
(ii) 地區市場					
香港	30,158	20,999	51,157	14,110	65,267
內地	618	420	1,038	5,149	6,187
其他	11	41	52	-	52
	30,787	21,460	52,247	19,259	71,506

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					
物業發展	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

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三十二億零八百萬元(二〇二三年：港幣十九億五千一百萬元)確認為收入。

(c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二四年六月三十日按集團現有物業發展銷售之合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣三百零八億六千萬元(二〇二三年：港幣二百八十三億二千四百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之八十二(二〇二三年：百分之八十四)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	2024	2023
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	(a)	65	70
租賃負債之財務支出		90	44
減：撥作資本性支出之金額	(b)	(2,199)	(1,582)
		4,046	3,053
銀行存款之利息收入		(479)	(554)
		3,567	2,499

(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3.76%至4.91%(二〇二三年：3.32%至3.97%)予以資本化。

6. 稅前溢利

	2024	2023
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	3,088	2,888
攤銷		
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	-

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c) 股權支付	2024 酬金總額	2023 酬金總額
		袍金	及實物利益					
執行董事								
郭炳聯		0.56	3.02	0.23	0.28	-	4.09	3.97
黃植榮		0.30	14.92	13.73	1.13	-	30.08	29.45
雷 霆		0.30	12.58	16.32	1.13	-	30.33	29.75
郭基輝		0.30	7.24	2.55	0.02	-	10.11	9.84
郭基泓		0.35	6.38	2.70	0.02	-	9.45	9.22
董子豪		0.35	9.71	13.18	0.83	-	24.07	23.60
馮玉麟		0.52	8.27	14.60	0.41	1.30	25.10	25.98
劉德揚	(a)	0.30	8.96	9.67	-	-	18.93	16.99
馮秀炎	(a)	0.30	8.35	15.79	0.77	-	25.21	20.34
陳康祺	(a)	0.35	8.33	9.83	0.59	-	19.10	16.81
非執行董事								
關卓然		0.42	-	-	-	-	0.42	0.42
郭基俊		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
獨立非執行董事								
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	(b)	0.10	-	-	-	-	0.10	0.30
二〇二四年總額		8.38	87.76	98.60	5.18	1.30	201.22	
二〇二三年總額		8.43	81.40	93.55	4.84	2.68		190.90

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中五名(二〇二三年：四名)。

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)

二〇二三年財政年度付予其餘一名人員之酬金詳情如下：

	2023
薪金、津貼及實物利益	8.35
酌情花紅	13.84
退休福利計劃供款	0.77
	<hr/> 22.96

- (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) 吳向東先生於二〇二三年十一月二日舉行的本公司股東周年大會上退任獨立非執行董事。
- (c) 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四億四千萬元(二〇二三年：港幣四億一千萬元)。年內被沒收之港幣三百萬元(二〇二三年：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

	2024	2023
本期稅項支出		
香港利得稅	2,549	2,718
往年準備之低估	14	34
	2,563	2,752
香港以外稅項	1,336	1,214
往年準備之高估	-	(28)
	1,336	1,186
本期稅項總額	3,899	3,938
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	79	9
所得稅項總支出	3,978	3,947

(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。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2024	2023
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	21,704	24,453
按香港利得稅稅率 16.5% (二〇二三年：16.5%) 計算之稅項	3,581	4,035
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	217	117
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(376)	(525)
使用前期未被確認的稅項虧損	(170)	(129)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	347	429
往年準備之低估	14	6
收入分派之扣繳稅	365	14
稅項支出	3,978	3,947

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

	2024	2023
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
	10,867	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

	2024	2023
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)	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。

(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：

	2024	2023
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	19,046	23,907
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
	2,780	179
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	(23)	10
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	2,693	(22)
公司股東應佔基礎溢利	21,739	23,885

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及七月一日	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	349,214	59,210	408,424

(b) 投資物業估值

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	
	2024	2023	2024	2023
已落成				
香港	274,585	263,266	5.1%	5.1%
內地	74,629	74,721	6.6%	6.6%
	349,214	337,987		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	2024	2023	2024	2023
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%
	59,210	65,572		

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三億四千三百萬元(二〇二三年：港幣一億九千七百萬元)。

(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一百九十億六千六百萬元(二〇二三年：港幣一百八十四億五千五百萬元)及港幣四十五億一千二百萬元(二〇二三年：港幣四十五億零四百萬元)。

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							
於二〇二二年七月一日	20,682	11,094	13,022	44,798	4,671	17,608	67,077
添置	181	1	3,241	3,423	1,108	1,219	5,750
撥自己落成投資物業	-	161	-	161	-	-	161
落成後轉撥	846	1,253	(2,655)	(556)	-	556	-
出售	(1)	-	-	(1)	(239)	(358)	(598)
撥往已落成投資物業	(513)	-	-	(513)	-	-	(513)
匯兌差額	(177)	(9)	(275)	(461)	-	(47)	(508)
於二〇二三年六月三十日及 七月一日	21,018	12,500	13,333	46,851	5,540	18,978	71,369
添置	118	16	3,262	3,396	1,210	1,564	6,170
落成後轉撥	1,318	1,316	(4,373)	(1,739)	-	1,739	-
出售	(2)	-	-	(2)	(252)	(890)	(1,144)
撥往已落成投資物業	-	(13)	-	(13)	-	-	(13)
匯兌差額	(42)	(2)	14	(30)	-	(5)	(35)
於二〇二四年六月三十日	22,410	13,817	12,236	48,463	6,498	21,386	76,347
累積折舊及減值							
於二〇二二年七月一日	5,828	2,798	-	8,626	2,785	10,711	22,122
年度折舊	500	240	-	740	992	1,156	2,888
出售	(1)	-	-	(1)	(221)	(332)	(554)
撥往已落成投資物業	(176)	-	-	(176)	-	-	(176)
匯兌差額	(43)	(5)	-	(48)	-	(31)	(79)
於二〇二三年六月三十日及 七月一日	6,108	3,033	-	9,141	3,556	11,504	24,201
年度折舊	535	252	-	787	1,075	1,226	3,088
出售	(2)	-	-	(2)	(252)	(873)	(1,127)
匯兌差額	(3)	(1)	-	(4)	-	(1)	(5)
於二〇二四年六月三十日	6,638	3,284	-	9,922	4,379	11,856	26,157
二〇二四年六月三十日 賬面淨值	15,772	10,533	12,236	38,541	2,119	9,530	50,190
二〇二三年六月三十日 賬面淨值	14,910	9,467	13,333	37,710	1,984	7,474	47,168

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	截至二〇二四年 六月三十日止年度		於二〇二四年 六月三十日
	添置	折舊	賬面淨值
使用權資產			
作自用之租賃土地擁有權權益 (i)	-	186	14,509
作自用之其他租賃物業 (ii)	1,210	1,075	2,119
	1,210	1,261	16,628

- (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

	2024	2023
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	2,109	1,942
所佔收購後儲備	5,838	5,766
	7,954	7,715
香港上市聯營公司市值	2,008	2,031

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：

	2024	2023
投資物業	4,766	4,502
其他非流動資產	5,399	5,406
流動資產	2,056	2,233
流動負債	(1,641)	(1,767)
非流動負債	(2,626)	(2,659)
資產淨值	7,954	7,715
收入	3,885	3,433
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	53	491
本年度溢利	259	738

各主要聯營公司資料載列於二〇二四年年報中的「主要聯營公司」一節內。

15. 合營企業

	2024	2023
非上市公司股份，成本值減減值撥備	29,693	29,705
所佔收購後儲備	52,973	53,696
	82,666	83,401
應收合營企業往來款	10,435	10,238
	93,101	93,639

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十七億六千三百萬元(二〇二三年：港幣十七億五千四百萬元)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：

	2024	2023
投資物業	100,632	100,556
其他非流動資產	3,215	3,743
流動資產	26,024	24,401
流動負債	(20,683)	(18,261)
非流動負債	(26,522)	(27,038)
資產淨值	82,666	83,401
收入	8,245	8,753
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(1,360)	(99)
本年度溢利	1,620	3,331

各主要合營企業資料載列於二〇二四年年報中的「主要合營企業」一節內。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

16. 金融投資

	2024			總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	
非流動資產				
債務證券	13	157	360	530
股本證券	440	711	-	1,151
	453	868	360	1,681
流動資產				
債務證券	-	-	74	74
股本證券	674	-	-	674
	674	-	74	748
	2023			
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	總計
非流動資產				
債務證券	12	90	475	577
股本證券	474	940	-	1,414
	486	1,030	475	1,991
流動資產				
債務證券	-	4	-	4
股本證券	606	-	-	606
	606	4	-	610

17. 無形資產

	經營權資產	流動通訊 服務牌照	商譽	總值
成本				
於二〇二二年七月一日、 二〇二三年六月三十日及 二〇二四年六月三十日	6,936	7,964	169	15,069
累積攤銷及減值				
於二〇二二年七月一日	6,174	3,059	21	9,254
攤銷	262	474	-	736
於二〇二三年六月三十日及七月一日	6,436	3,533	21	9,990
攤銷	262	473	-	735
減值	-	-	6	6
於二〇二四年六月三十日	6,698	4,006	27	10,731
於二〇二四年六月三十日賬面淨值	238	3,958	142	4,338
於二〇二三年六月三十日賬面淨值	500	4,431	148	5,079

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	2024	2023
應收按揭放款		2,844	3,089
其他應收放款		1,086	1,057
應收放款總額		3,930	4,146
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		(265)	(216)
		3,665	3,930
衍生金融工具	19	78	127
		3,743	4,057

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(二〇二三年：三十年)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十九億四千六百萬元(二〇二三年：港幣十九億二千萬元)。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	2024		2023	
	資產	負債	資產	負債
公平價值對沖				
– 利率掉期	–	5	–	14
– 跨貨幣利率掉期	–	14	–	15
	–	19	–	29
現金流量對沖				
– 跨貨幣利率掉期	71	340	118	98
不指定為會計對沖				
– 遠期外匯合約	7	–	9	–
	78	359	127	127
呈列方式：				
流動部分	24	–	–	66
非流動部分	18&28	78	127	61
		78	127	127

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		
	2024	2023	
指定為會計對沖			
– 利率掉期及 跨貨幣利率掉期	2026年2月至2030年5月 (2023年：2023年7月至2030年5月)	16,302	17,872
不指定為會計對沖			
– 遠期外匯合約	2025年9月 (2023年：2025年9月)	87	87
		16,389	17,959

20. 供出售物業

	2024	2023
供出售已落成物業存貨	72,881	62,448
供出售發展中物業	141,196	149,191
	214,077	211,639

21. 業務及其他應收賬項

	說明	2024	2023
業務應收賬項	(a)	3,645	3,818
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	12,255	9,458
收購物業按金		247	750
合約資產	(c)	703	515
短期放款	18	265	216
		17,115	14,757

- (a) 於二〇二四年六月三十日，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）。

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。於二〇二四年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣二億零四百萬元（二〇二三年：港幣一億三千七百萬元）。

- (b) 結餘包括獲取合約成本港幣二億一千七百萬元（二〇二三年：港幣二億七千七百萬元），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六十一為港元（二〇二三年：百分之四十六），百分之三十三為人民幣（二〇二三年：百分之四十七），百分之六為美元（二〇二三年：百分之七）。

23. 銀行及其他借項

	說明	2024	2023
一年內須償還之長期銀行及其他借項	26	10,498	7,508

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	2024	2023
業務應付賬項	(a)	3,070	3,259
其他應付賬項及應付費用		26,076	25,394
合約負債	(b)	1,179	957
應付非控股權益	(c)	1,213	1,234
租賃負債	28	874	1,378
衍生金融工具	19	-	66
		32,412	32,288

- (a) 於二〇二四年六月三十日，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)。
- (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：

	2024	2023
於七月一日	4,162	3,039
匯兌差額	(31)	(60)
年內因確認收入而減少	(3,208)	(1,951)
年內因收取售樓訂金而增加	10,303	3,134
於六月三十日	11,226	4,162

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	2024	2023
銀行借款，其償還期為			
一年內		8,148	4,943
一年後及兩年內		11,522	29,649
兩年後及五年內		57,437	44,459
五年後		9,826	7,185
		86,933	86,236
債券及票據，其償還期為			
一年內		2,350	2,565
一年後及兩年內		8,530	2,350
兩年後及五年內		17,379	13,136
五年後		11,895	20,766
		40,154	38,817
		127,087	125,053
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23	(10,498)	(7,508)
		116,589	117,545

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	
	2024	2023	2024	2023
銀行借款	78,785	81,293	78,785	81,293
債券及票據	37,804	36,252	34,978	32,787
	116,589	117,545	113,763	114,080

(a) 本集團借款總額賬面值分析如下：

	2024	2023
有抵押	3,479	2,218
無抵押	123,608	122,835
	127,087	125,053

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四點九九（二〇二三年：百分之五點一七）。
- (c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月（二〇二三年：二〇三三年六月）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八二（二〇二三年：百分之二點七四）。

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：

	2024	2023
港幣	99,867	105,861
人民幣	25,527	17,565
英鎊	1,693	1,627
	127,087	125,053

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
於二〇二二年七月一日	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 及七月一日	8,833	15,641	(664)	100	23,910
在綜合收益表扣減/(計入)	810	(353)	(394)	16	79
扣減儲備	-	-	-	1	1
匯兌差額	(14)	(71)	1	(1)	(85)
於二〇二四年六月三十日	9,629	15,217	(1,057)	116	23,905

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八十五億九千八百萬元(二〇二三年：港幣七十五億九千五百萬元)，其中港幣十二億七千二百萬元(二〇二三年：港幣十二億三千二百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二八年(二〇二三年：二〇二七年)。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	2024	2023
資產報廢及其他責任		52	64
流動通訊服務牌照之合同責任		2,413	2,578
租賃負債	(a)	1,693	1,623
衍生金融工具	19	359	61
		4,517	4,326

(a) 於年結日，集團租賃負債的償還期如下：

	2024	2023
一年內	874	1,378
一年後及兩年內	415	402
兩年後及五年內	489	403
五年後	789	818
	2,567	3,001
減：已列入業務及其他應付賬項於一年內到期之金額	(874)	(1,378)
	1,693	1,623

29. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二三年六月三十日及二〇二四年六月三十日	2,898	70,703

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

30. 公司財務狀況表

	說明	2024	2023
非流動資產			
附屬公司	(a)	31,431	31,431
流動資產			
應收附屬公司往來款		203,304	194,959
銀行存款及現金		62	59
		203,366	195,018
流動負債			
業務及其他應付賬項		(69)	(66)
流動資產淨值		203,297	194,952
資產淨值		234,728	226,383
資本及儲備			
股本	29	70,703	70,703
儲備金	(b)	164,025	155,680
股東權益		234,728	226,383

董事：

郭炳聯

雷 霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇二四年年報中的「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
於二〇二二年七月一日	5,297	144,892	150,189
本年度溢利	-	19,835	19,835
已派截至二〇二二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)
於二〇二三年六月三十日及七月一日	5,297	150,383	155,680
本年度溢利	-	21,820	21,820
已派截至二〇二三年六月三十日末期股息	-	(10,722)	(10,722)
已派本年度中期股息	-	(2,753)	(2,753)
於二〇二四年六月三十日	5,297	158,728	164,025

於二〇二四年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千五百八十七億二千八百萬元(二〇二三年：港幣一千五百零三億八千三百萬元)。

31. 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

	2024	2023
營業溢利	26,752	27,545
折舊及攤銷	4,805	4,765
出售投資物業溢利	(343)	(197)
出售物業、機器及設備虧損	12	10
投資股息收入	(75)	(110)
出售長期金融投資虧損	3	-
投資利息收入	(69)	(72)
按公平價值計入損益的長期金融投資之公平價值虧損	63	89
股權支付	11	20
其他非現金項目	8	332
匯兌差額	109	221
營業現金流入	31,276	32,603
供出售已落成物業存貨減少	17,658	15,036
供出售發展中物業增加	(20,015)	(20,188)
應收放款減少	216	1,088
存貨增加	(5)	(19)
業務及其他應收賬項(增加)/減少	(3,302)	3,544
按公平價值計入損益的短期金融投資(增加)/減少	(70)	40
業務及其他應付賬項增加	713	941
已收取售樓訂金增加	7,064	1,123
營運資金變動	2,259	1,565
營運產生之現金流入	33,535	34,168

(b) 年末結存現金及現金等值項目分析

	2024	2023
銀行存款及現金	16,221	15,280
減：超過三個月到期之銀行存款	(139)	(957)
減：抵押銀行存款	(48)	(46)
	16,034	14,277

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

31. 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
於二〇二二年七月一日	124,931	1,279	1,841	128,051
融資現金流量變動	1,254	(45)	(944)	265
金融工具公平價值變動之調整	(26)	-	-	(26)
淨匯兌差額	(1,106)	-	-	(1,106)
年內之新租賃安排	-	-	2,122	2,122
年內之租賃終止	-	-	(18)	(18)
於二〇二三年六月三十日及七月一日	125,053	1,234	3,001	129,288
融資現金流量變動	2,118	(21)	(1,625)	472
金融工具公平價值變動之調整	10	-	-	10
淨匯兌差額	(94)	-	-	(94)
年內之新租賃安排	-	-	1,191	1,191
於二〇二四年六月三十日	127,087	1,213	2,567	130,867

32. 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：

	2024	2023
投資物業	21,810	21,732
供出售已落成物業存貨	1,938	1,726
供出售發展中物業	3,794	4,510
	27,542	27,968
業務及其他應付賬項	990	1,187
應付稅項	139	102
遞延稅項負債	223	217
	1,352	1,506
收入	2,070	1,889
支出	1,161	1,087

33. 關聯人士交易

(a) 與聯營公司及合營企業之交易

在日常業務過程中，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	
	2024	2023	2024	2023
利息收入	-	-	94	92
租金支付	-	-	58	43
提供服務之其他收益	326	816	2,410	947
貨物購置及服務	-	-	578	644

(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。

34. 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：

	2024	2023
(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	3,533	4,640
已批准但未簽約	12,164	6,026
(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	2,229	2,661
已批准但未簽約	3,309	4,344
(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十九億零七百萬元(二〇二三年：港幣二十億七千二百萬元)。		

35. 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：

	2024	2023
一年內	14,205	14,297
一年後及兩年內	8,878	8,342
兩年後及三年內	4,757	4,352
三年後及四年內	2,341	2,116
四年後及五年內	1,214	1,223
五年後	487	723
	31,882	31,053

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

36. 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四千八百萬元(二〇二三年：港幣四千六百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣五十八億四千萬元(二〇二三年：港幣二十八億九千八百萬元)用以擔保其銀行借款。

37. 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。

38. 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。

於二〇二四年六月三十日，港元對外幣之匯率若升值/貶值百分之十（二〇二三年：百分之十），如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣八千六百萬元（二〇二三年：減少/增加港幣三億五千四百萬元）。其他全面收益將減少/增加港幣三千八百萬元（二〇二三年：港幣三千一百萬元）。

(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)

38. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

於二〇二四年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇二三年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣六億八千九百萬元(二〇二三年：港幣六億九千二百萬元)。

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。二〇二三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。

於二〇二四年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇二三年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣六千八百萬元及港幣五千五百萬元(二〇二三年：港幣六千萬元及港幣七千一百萬元)。

(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34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。

38. 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合約貼現前現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

說明	合約貼現前		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				
於二〇二四年六月三十日						
業務應付賬項	24	3,070	2,962	104	4	-
其他應付賬項及應付費用	24	26,076	22,383	1,897	1,685	114
應付非控股權益	24	1,213	1,213	-	-	-
租賃負債	24 & 28	2,567	933	448	559	914
銀行及其他借項	23 & 26	127,087	143,991	24,623	80,859	22,871
其他非流動負債	28	2,465	-	236	744	1,828
衍生金融工具	19	359	(12)	(20)	104	344
		162,837	43,117	27,288	83,955	26,071

說明	合約貼現前		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	3,075	176	8	-
其他應付賬項及應付費用	24	25,394	21,725	1,942	1,591	138
應付非控股權益	24	1,234	1,234	-	-	-
租賃負債	24 & 28	3,001	1,425	430	475	956
銀行及其他借項	23 & 26	125,053	12,881	35,850	62,011	31,644
其他非流動負債	28	2,642	-	230	726	2,082
衍生金融工具	19	127	81	3	(3)	49
		160,710	40,421	38,631	64,808	34,869

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

39. 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。

於二〇二四年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	13	-	-	13
股本證券	674	-	440	1,114
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	157	-	-	157
股本證券	389	7	315	711
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	71	-	71
遠期外匯合約	-	7	-	7
	1,233	85	755	2,073
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	-	1,030	-	1,030
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	354	-	354
利率掉期	-	5	-	5
	-	1,389	-	1,389

39. 金融工具之公平價值(續)

(a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

於二〇二三年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
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
金融負債				
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

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)

39. 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			
於二〇二二年七月一日	551	330	881
購入	21	-	21
售出	(10)	-	(10)
公平價值的變動確認於			
- 損益	(88)	-	(88)
- 其他全面收益	-	(15)	(15)
於二〇二三年六月三十日及七月一日	474	315	789
購入	30	-	30
公平價值的變動確認於損益	(64)	-	(64)
於二〇二四年六月三十日	440	315	755

(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。

	2024		2023	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	434	439	475	478
長期借項	115,559	112,733	116,520	113,055

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。

40. 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：

	2024	2023
銀行借款	86,933	86,236
債券及票據	40,154	38,817
總借款	127,087	125,053
減：銀行存款及現金	(16,221)	(15,280)
淨債項	110,866	109,773
股東權益	606,717	602,055
淨債項與股東權益比率	18.3%	18.2%

41. 綜合財務報表通過

載於第162至228頁之綜合財務報表於二〇二四年九月五日獲董事局通過。

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二〇二四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	73.97	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	73.16	電訊系統經營	110,225,910
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
邦信發展有限公司		100	地產發展	1
Best Winners Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
Biliboss 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)
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、投資及貿易	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
英信發展有限公司		100	地產發展及投資	1
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
福登有限公司		100	地產投資及酒店經營	1
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		92	地產貿易及投資控股	1
忠域有限公司		100	地產貿易及投資	1
Great Assets Global Limited	1	100	地產投資	1美元
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210,503,607.14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*
廣州市新域發展有限公司	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		92	地產貿易	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
廣峻投資有限公司		100	地產投資及貿易	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

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)
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
光時投資有限公司		100	地產發展及投資	2
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
日龍有限公司		100	地產發展及貿易	2
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*
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*

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*
上海威京商業經營管理有限公司 (前稱上海新鴻基威京房地產有限公司)	5c	100	地產投資	人民幣 600,000,000 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
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
成協有限公司		100	地產發展及投資	1
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		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
Turbo Result Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
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. 於二〇二四年六月三十日，Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited 發行擔保票據之面值為港幣三百八十億一千三百萬元(二〇二三年：港幣三百六十六億六千五百萬元)，該等票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月(二〇二三年：二〇三三年六月)及平均實際利率為每年百分之二點八二(二〇二三年：百分之二點七三)。
 13. 於二〇二四年六月三十日，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(二〇二三年：人民幣二十億元)，自發行日起至二〇四〇年九月止為期十八年，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二〇二四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。

除特別註明外，下列之主要合營企業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 (%)	業務		
+ Altomatic Limited		50	地產投資	普通股	
# 華潤新鴻基(杭州)有限公司(前稱華潤 新鴻基房地產(杭州)有限公司)	5	40	地產投資	註冊股本	
# 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	
# 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	
# 翠谷工程有限公司		20	垃圾堆填	普通股	
# 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	
# 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	
# 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	
# 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	
+ Newfoundland Investment Holdings Limited	1	26.67	投資控股	普通股	
# Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	2	50	投資控股	普通股	
+ Ranny Limited		50	地產投資	普通股	
# River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50	內河貨運碼頭	普通股	
# Senica International Limited	4	22.50	投資控股	普通股	
# 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	
+ Splendid Shing Limited		50	地產投資	普通股	
# 星際發展有限公司		33.33	地產投資	普通股	
# 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	
+ Tinyau Company Limited		50	地產投資	普通股	
+ 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二〇二四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 (%)		
[#] 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	43.83	公共運輸	普通股
[#] 隆益投資有限公司		29	地產發展及投資	普通股
[#] 香港駕駛學院有限公司		30	駕駛學院	普通股
[#] Onluck Finance Limited		35.44	財務	普通股
[#] Treasure Peninsula Limited		29	財務	普通股

⁺ 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. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

