

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



**新鴻基地產發展有限公司**

**Sun Hung Kai Properties Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

## 二〇二一/二二年度全年業績

### 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

### 業績

截至二〇二二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二百八十七億二千九百萬元，去年為港幣二百九十八億七千三百萬元。每股基礎溢利為港幣九元九角一仙，去年為港幣十元三角一仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百五十五億六千萬元及港幣八元八角二仙，去年為港幣二百六十六億八千六百萬及港幣九元二角一仙。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二十九億零二百萬元，去年公平值減少的金額為港幣三十一億零五百萬元。

### 股息

董事局議決派發截至二〇二二年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元七角，派發日期為二〇二二年十一月十七日。連同中期股息每股港幣一元二角五仙，全年每股派息港幣四元九角五仙，與上年度全年派息相同。

# 業務回顧

## 物業發展溢利及租金收入

### 物業發展溢利

回顧年內，來自物業銷售的溢利為港幣一百五十八億四千七百萬元，去年為港幣二百零九億九千四百萬元。集團銷售進度受疫情影響，按所佔權益計算，在年內錄得合約銷售總額約港幣三百三十五億元。自二〇二二年七月起，按所佔權益計算，集團錄得的合約銷售額逾港幣一百二十億元，主要來自屯門 NOVO LAND 第1A期及第1B期的銷售。

### 租金收入

儘管受疫情所影響，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為港幣二百四十八億一千萬元，與去年相若，淨租金收入按年上升百分之一至港幣一百九十二億五千萬元。

## 香港地產業務

### 土地儲備

集團年內透過兩宗契約修訂補充土地儲備，新增的總樓面面積約一百一十萬平方呎。在二〇二一年十月，集團為鄰近港鐵烏溪沙站、位於十四鄉的大型住宅項目完成契約修訂，其總樓面面積增加約一百萬平方呎至約五百八十萬平方呎；該修訂讓集團可以增加項目供應的單位，以應付香港的房屋需求，並為項目建構的全新跨世代綠化社區提供更多完備的設施。在二〇二二年三月，集團就更改鄰近元朗錦綉花園一幅土地的用途完成補地價，地皮的總住宅樓面面積約十三萬九千平方呎，正申請進一步的改劃。

截至二〇二二年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約五千七百一十萬平方呎，當中包括約二千二百四

十萬平方呎發展中物業，應足以配合集團在未來五年的發展需要。餘下約三千四百七十萬平方呎為分佈各區的已落成物業，用途多元化，絕大部分用作出租及長線投資。集團將在時機適合時，繼續循不同渠道補充土地儲備，包括積極將農地轉換為可發展用地。

## **地產發展**

在二〇二二年首數個月，香港一手住宅市場受第五波新冠疫情所影響，但隨著社交距離措施放寬，新盤的推售自四月底起變得活躍。儘管面對美國加息及其他不利因素，用家需求穩健，本港住宅樓價仍然相對穩定。

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二百九十六億元，主要來自鄰近香港濕地公園的 **Wetland Seasons Bay** 第一期及第二期、元朗 **The YOHO Hub**、大埔 **Silicon Hill** 第一期和沙田瓏珀山第一期及第二期。除新項目外，集團繼續推售已落成的物業，包括西九龍匯璽 III 餘下單位，反應理想。屯門 **NOVO LAND** 第 1A 期及第 1B 期分別於二〇二二年七月及八月開售，買家反應熱烈，現已售出逾一千五百個單位，套現逾港幣九十四億元。

集團致力為顧客提供優質產品和服務，並為項目引入新穎的發展概念，以配合置業人士追求優質生活的需求。集團與時並進，透過新地會緊貼顧客需要、潮流變化和市場資訊，加上人性化的設計和周全的規劃，集團會努力將旗下物業，特別是大型項目，打造成舒適、綠化和可持續發展的社區，是跨代共聚、安居樂業和享受生活的地方。集團力求未來的發展項目均具備健康元素和受大眾歡迎的社區設施，可兼顧年青人和長者的需要。**NOVO LAND** 是集團最新的示範作，從規劃、設計以至執行方面均體現以上發展概念。集團旗下的項目戶型選擇多，間隔實用、用料上乘、手工精細，且持續將智能科技融合住宅發展中，讓住戶倍感方便和舒適。

回顧年內，集團在香港共有八個項目可以交付買家，按所佔樓面面積計算約二百六十萬平方呎，當中約二百五十萬平方呎是住宅物業，其餘是用作出租的零售樓面。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)
Wetland Seasons Bay 第一期 / Wetland Seasons Bay 第二期	天水圍濕地公園路 1 號	住宅	100	915,000
Wetland Seasons Park 第二期 / Wetland Seasons Park 第三期	天水圍濕地公園路 9 號	住宅	100	597,000
御海灣 / 御海灣 II	屯門海皇路 23 號	住宅/商舖	100	307,000
瓏珀山第一期	沙田多石街 33 號	住宅	100	260,000
海璇 II	北角渣華道 133 號	住宅	100	258,000
PARK YOHO Bologna	元朗青山公路潭尾段 18 號	住宅/商舖	100	139,000
Central Peak II	東半山司徒拔道 18 號	住宅	100	59,000
Prince Central	何文田太子道西 195 號	住宅	100	45,000
<b>總計</b>				<b>2,580,000</b>

## 物業投資

回顧年內，新冠變種病毒 Omicron 為集團物業投資業務帶來負面影響；儘管如此，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在香港的多元化物業投資組合總租金收入按年減少百分之三至港幣一百七十五億五千一百萬元，而整體出租率保持滿意水平。

在二〇二二年一月底至三月期間，香港新冠病毒感染個案急增，削弱了市民的消費意欲。隨著社交距離措施自四月起逐步放寬，集團的零售物業組合表現轉好；近期抵港人士檢疫期進一步縮短，增強了市民的消費信心，而集團旗下商場的租務查詢亦有所增加，更多現有的商戶希望以較長租期續租。年內，該零售物業組合的整體平均出租率處於約百分之九十五的健康水平，租金收入相對穩定。

自二〇二二年第二季起，集團旗下商場的租戶銷售額反彈，整體人流亦已回復至第五波疫情前的水平。港鐵東鐵線過海段在二〇二二年五月通車後，集團於東鐵沿線的商場客源更廣泛，人流亦有上升，當中包括 MOKO 新世紀廣場、新城市廣場、HomeSquare、新達廣場、上水廣場和新都廣場。集團與租戶和業務夥伴緊密合

作，推出各類宣傳和市場推廣活動以刺激人流和租戶銷售額，並把握商機，特別是新一輪消費券計劃帶來的機遇。同時，集團亦善用其網上平台和商場綜合會員計劃**The Point**。**The Point**是全港最大型的商場綜合會員計劃，擁有接近二百萬會員；集團不時優化該計劃的手機應用程式介面及推出新功能，其中一項新功能讓會員可以直接將積分轉換成**Point Dollar**，在集團二十五間主要商場、合共逾二千間商戶消費時當作現金使用。年內，該計劃的活躍會員人數錄得近百分之二十的增長。

集團積極採取多項措施，務求更能迎合顧客在需求和喜好方面的轉變。集團不時調整商場的行業及商戶組合，引入新商戶，包括熱門食肆、時尚電子產品店和年輕時裝品牌。集團的區域性商場一直是海外品牌在香港開設首店的理想選址，集團成功引入日本知名連鎖藥妝店及受歡迎的護膚品牌，滿足本地顧客外遊的渴望。旗下商場的行業組合亦緊貼潮流，例如新增寵物友善的咖啡店。集團不時為商場的室內和戶外空間增添姿彩，提升顧客體驗；同時利用智能科技，注入有趣的元素，為顧客帶來更多歡樂。

按所佔權益計算，集團持有約一千萬平方呎寫字樓物業；回顧年內，儘管市場環境充滿挑戰，該寫字樓物業組合的整體平均出租率仍處於約百分之九十二的水平，並獲大部分現有租戶繼續承租。雖然寫字樓租務市場在二〇二二年上半年的大部分時間較淡靜，但隨著疫情相對穩定，近月集團寫字樓租務查詢已有改善跡象。

國際金融中心位於中環核心地段，位置優越，加上質素超卓及具備高規格，是尊尚的辦公室選址，一直獲知名企業垂青。年內，多個跨國和內地金融機構在國際金融中心租用新樓面以作擴充或提升寫字樓的級數，並獲多個現有的主要租戶續租。該優質寫字樓樓面接近全部租出。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，盡享地利，吸引跨國企業、金融機構和其他大型企業承租。雖然環球貿易廣場的租務受到往返內地的跨境限制所影響，但其出租率仍在合理水平。集團堅守在環境、社會及管治(ESG)方面的承諾，包括持續提升和優化現有物業的質素，力求獲得綠色認證，其中國際金融中心二期和環球貿易廣場最近均獲得領先能源與環境設計(LEED)鉑金級認證。

九龍東的創紀之城寫字樓建築群在區內面對激烈競爭，仍能維持合理的出租率。隨著港鐵東鐵線過海段的會展站在二〇二二年五月啟用，坐落灣仔北的新鴻基中心和中環廣場享有更佳的交通連接，將增強其對租戶的吸引力。

集團力求旗下主要的新落成物業投資項目均取得廣受認同的 LEED 認證。位於巧明街 98 號的寫字樓暨零售合作發展項目以獲取 LEED、WELL 及綠建環評鉑金級認證為目標。項目兩幢寫字樓的總樓面面積為六十五萬平方呎，預期在二〇二二年底落成；基座商場總樓面面積約五十萬平方呎，預計在二〇二四年開業。寫字樓已開始預租，多個主要的優質客戶已落實承租，且有滿意的租金水平。

坐落高鐵西九龍總站上蓋的大型地標項目將提供約二百六十萬平方呎寫字樓，以及約六十萬平方呎零售樓面。集團將持有整個零售部分及約一百二十萬平方呎寫字樓樓面作長線投資，餘下的寫字樓樓面由兩名長線策略投資者持有。該綜合項目以取得 LEED、WELL 及綠建環評鉑金級認證的標準而設計，設計方面將糅合綠色和健康元素，提供約十萬平方呎休憩用地，包括設有室外觀景台、全長一點五公里的西九花園綠徑部分路段，以及其他配套設施。該大型項目的交通網絡極佳，有鐵路接連本港各區以至內地主要城市，是項目的競爭優勢之一。項目連同毗鄰的環球貿易廣場和西九文化區，將會成為大灣區內頂級的商業樞紐，其上蓋工程已經展開。

毗鄰港鐵元朗站的形點商場擴展部分提供十萬零七千平方呎零售樓面，預計在二〇二四年第一季或之前開業，屆時形點的總樓面將增至約一百一十萬平方呎，提供更多類型的零售和餐飲選擇，加強商場作為新界西北區最大型購物中心的地位。位於橋頭圍的綜合項目鄰近港鐵天水圍站，將設有約四十九萬平方呎的商場，以及約三十六萬六千平方呎的優質寫字樓，可配合區內居民的需要。

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇二二年六月三十日，按所佔樓面計算，集團在內地的土地儲備合共七千零六十萬平方呎，其中約五千三百萬平方呎是發展中物業，當中逾百分之四十將發展為可供出售的優質住宅。餘下一千七百六十萬平方呎是已落成物業，分佈在主要城市，絕大部分用作出租及長線投資。集團緊守選擇性和專注的策略，在內地主要城市物色投資機會。

### 地產發展

回顧年內，內地的住宅市場遇到不少阻力，需求偏軟，銷售活動亦不時受新冠疫情影響。受惠於政府採取提振經濟及樓市的措施，包括放寬按揭貸款，主要城市的一手住宅市場成交量自二〇二二年五月起有復蘇跡象。

集團在內地的合約銷售額受整體市況影響。年內，按所佔權益計算，集團的合約銷售額約人民幣三十三億元，主要來自多個合作發展項目，包括上海天薈、無錫太湖國際社區、佛山瀧景、成都環貿廣場及成都悅城。在本財政年度年結日後，集團的合作發展項目杭州國際金融中心首批住宅單位的銷情理想。

年內，按所佔總樓面面積計算，集團在內地約有二百八十萬平方呎樓面竣工，其中約百分之八十是供出售的優質單位，其餘是用作出租及長線投資的物業，包括成都環貿廣場的商場成都環貿ICD。年內落成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)
悅城第三期 A	成都市天府新區	住宅/商舖	91	1,274,000
瀧景第三期 B、 第四期 A 及第四期 B	佛山市禪城區	住宅/商舖/ 寫字樓	50	759,000
成都環貿 ICD	成都市錦江區	商場/商舖	40	549,000
湖濱四季第二期 A	蘇州市園區	住宅	90	245,000
<b>總計</b>				<b>2,827,000</b>

## **物業投資**

回顧年內，連同所佔合營及聯營項目的收入，集團來自內地的總租金收入按年上升百分之四至人民幣五十四億二千八百萬元。在本財政年度上半年，集團在內地的租金收入有穩健的增長，但其下半年的表現卻受上海非常嚴格的疫情防控措施所影響。

集團在上海持有約三百萬平方呎的優質商場，在上半個財政年度表現令人鼓舞。上海國金中心商場網羅多個知名的品牌及獨家商品，一直是消費者首選的購物商場之一。環貿 IAPM 和 One ITC 商場亦是浦西的潮流指標，其裝飾藝術風格深受年輕消費者歡迎。然而，在二〇二二年第二季的大部分時間，全市實施人流管控措施，影響商場的營業額和人流。隨著上海市居民的日常生活和商業運作在六月初起逐步恢復，集團已積極協助商場及寫字樓的租戶重啟運作，集團商場的人流已有改善，租戶銷售額反彈，特別是高端消費品。此外，集團亦與租戶合作，推動顧客消費。

雖然二〇二二年上半年內地偶有疫情，但集團多個位於其他一線城市的優質商場，包括北京 APM 及廣州的 IGC 和天環仍有高出租率。部分地區曾短暫禁止堂食，影響了商場人流。儘管如此，在政府保增長的措施下，零售市道預期將會有改善。

年內，寫字樓租務環境甚具挑戰，但集團在上海國金中心和上海環貿廣場綜合項目內的甲級寫字樓出租率保持穩健。兩個物業均毗鄰地鐵站，位置優越，建築質素優秀，具備 LEED 鉑金級認證，加上專業的物業管理服務，吸引不少優質租戶承租。在實施嚴格的疫情防控措施期間，集團為需要二十四小時留守以維持基本業務運作的寫字樓租戶提供日常生活所需及服務，盡顯其體貼關懷。

隨著位於主要城市的綜合發展項目陸續落成，集團在內地的物業投資組合將進一步擴大。南京國金中心商場樓面達一百萬平方呎，以西式庭園為主題，將於二〇二三年初起分期開業。商場將雲集頂級國際一線品牌，以及首次進駐南京的米芝蓮星級和「大眾點評」發布的黑珍珠餐廳，預租反應良好。商場將與綜合項目內的兩幢優質寫字樓和南京安達仕酒店相輔相成；兩幢寫字樓已於二〇二〇年底前落成，而該五星級酒店將於二〇二三年分期開業。



上海ITC項目的餘下部分總樓面達六百七十萬平方呎，包括兩幢甲級寫字樓、約二百五十萬平方呎的旗艦商場和Andaz Shanghai ITC酒店，其建築工程已有序地恢復。其中，樓高二百二十米的辦公大樓已於二〇二二年中落成，並已經交付予租客。該寫字樓建築規格達國際級標準，其中數層更設有特高樓底，對大型企業、設有交易樓層的金融機構和需要經常舉辦大型會議的公司特別具吸引力。預期該大樓可取得LEED和WELL鉑金級認證，將為租客帶來更大的價值，而集團與多間跨國企業就項目的租務洽談亦已重新啟動。另一幢樓高三百七十米的甲級摩天辦公大樓，預計將於二〇二四年底落成。ITC項目內的大型商場將網羅眾多知名品牌和消閒設施，為顧客帶來全新體驗，定必大受歡迎。上海ITC項目的環保建築和設計出眾，將會為徐匯區帶來全新面貌。

在杭州，合作發展的綜合項目杭州國際金融中心，地上總樓面面積約九百萬平方呎，將發展為優質寫字樓、商場、住宅和酒店，並分期落成。第一批住宅單位在二〇二二年七月推售並已迅速售罄，銷售收入有助支付項目未來的建築費用。該大型項目全面落成後，勢將成為杭州市中央商務區內一個兼具文化和旅遊元素並適合生活、工作和購物的綠色智慧社區。廣州環球貿易廣場（廣州南站ICC）項目毗鄰廣州南站，將設有高級寫字樓、商場、酒店和住宅大樓，總樓面面積約九百三十萬平方呎，其中逾百分之五十的樓面可用作出售。該大型項目以公共交通導向模式發展，現正進行第一期的地基工程，首批住宅單位計劃於二〇二二年底起開始推售。大灣區正急速發展，該項目將與集團在香港的高鐵西九龍總站發展項目發揮協同效應，進一步壯大集團在大灣區內的業務。

## 其他業務

### 酒店

新冠病毒感染個案在二〇二二年首數個月急增，集團在香港的酒店業務難免受到影響；惟相關業務於年內出現改善跡象。管理層優化旗下酒店的營運模式，以迎合新的住宿需求，令酒店入住率和房價均有改善；新增住宿需求來自長期住宿顧客、須符合檢疫要求的抵港人士，以及其他需要在疫情期間租住酒店的客人。

管理層不單繼續積極提升營運效率，亦採取相應策略加強市場推廣和增加銷售渠道。在二〇二二年四月推出的「帝賞」會員獎賞計劃涵蓋集團旗下五間「帝」系酒店和酒店內合共二十間食肆。該計劃亦與 The Point 合作以吸引更多顧客，並鼓勵消費。

年內，上海浦東麗思卡爾頓酒店的表現顯著受疫情影響，尤其是上海在二〇二二年四月及五月實施疫情防控措施期間。受疫情影響，位於南京國金中心的南京安達仕酒店和蘇州四季酒店重新擬定開幕時間，現計劃於二〇二三年分期開業。集團將繼續在內地主要城市的綜合項目內發展優質酒店。

## **電訊及資訊科技**

### **數碼通**

年內，數碼通的核心盈利能力有所改善，但流動通訊市場仍然充滿挑戰。雖然旅遊活動略有增加，但與疫情前比較，來自漫遊服務的收入仍處於低水平；頻譜攤銷成本上升亦對盈利造成壓力。在艱難的環境下，該公司的策略以增加收入、提升生產力和嚴格控制成本為重點。該公司在現有客戶升級至 5G 用戶方面取得滿意的進展，反映客戶樂意付費享受更佳的質素。該公司 5G 家居寬頻服務的增長亦令人鼓舞，在原本網速較低、收費偏高的屋苑更加深受歡迎。

數碼通作為本港主要的流動通訊營運商，致力為客戶提供世界級 5G 體驗。過去一年，數碼通的 5G 質素獲十四家具影響力的媒體評為全港最佳，其 5G 網絡覆蓋全港，在港鐵站及鐵路沿線的接收尤其清晰。因應用戶需要，該公司已將覆蓋範圍擴大至主要行山徑和郊野公園。集團對數碼通的前景仍然充滿信心，將繼續持有該公司的股權作為長線投資。集團亦會以數碼通作為其通訊科技先鋒，提升顧客體驗。

### **新意網**

回顧年內，新意網的業務繼續穩健增長，主要是由新舊客戶的需求所帶動。商業運作加速數碼化，令客戶對數據中心容量的需求持續上升。

展望未來，隨著三間新數據中心投入服務，新意網的發展亦會展開新一頁。MEGA Fanling 是該公司第八間數據中心，在二〇二二

年六月投入服務，其主要租戶亦已開始營運。位於荃灣的新項目 MEGA Gateway 正進行最後測試，將於短期內啟用。MEGA IDC 是新意網在將軍澳發展的全新旗艦數據中心，配備高規格的基礎設施和電力容量，其用地是專為發展數據中心而設，項目第一期將於二〇二三年上半年啟用。客戶對租用上述數據中心的反應熱烈。上述項目全面落成後，該公司在香港的數據中心總樓面面積會由現時一百五十萬平方呎增至近三百萬平方呎，電力容量亦會由八十兆瓦提升至超過二百八十兆瓦。此外，新意網近日投得一幅位於春坎角的地皮，用作發展旗下第二個跨國海底電纜登陸站，預期有助加強該公司的網絡連接業務。

新意網歡迎早前上訴庭裁定香港科技園錯誤理解其租賃限制政策中的佔用限制，亦未有履行其職責以處理新意網的投訴。該公司相信相關裁決有利香港創新科技行業的長遠發展，亦有助遏止在工業邨內違法分租的行為。

## **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。雖然面對社交距離限制不時改變所帶來的挑戰，威信集團的表現仍然穩健。二〇二二年第一季實施嚴格的防疫措施，加上跨境往來限制持續，對三號幹線(郊野公園段)的交通流量帶來負面影響。

疫情下，旅遊限制繼續打擊香港商用航空中心的業務。自香港在二〇二二年四月放寬檢疫要求以來，商務活動有所復蘇，但增幅仍少。隨著近日進一步縮短檢疫期至「3+4」的模式，計劃前來香港的旅客亦有所增加。機場空運中心繼續表現良好，並為物流業界在運送時間性要求高的貨物提供重要支持。受惠於吞吐量增加和來自新客戶的業務，香港內河碼頭的業務已有改善；在疫情期間，香港內河碼頭努力確保運送食物和醫療物資的貨櫃獲得優先處理，保障香港如常運作。

年內，一田整體業務保持相對平穩。該公司繼續引入新產品，特別是來自日本的商品，為顧客提供更多選擇。一田專注為顧客提供安全的購物環境，並以合理價錢穩定供應各類優質商品。展望未來，一田會繼續在服務和商品質素上投資，確保能為顧客帶來超凡和全面的購物體驗。

## 集團財務

一如以往，集團繼續採取審慎和行之有效的財務管理原則，維持低借貸比率和保留充裕的流動資金，而借貸上則在固定利率和浮息之間取得平衡；此舉使集團可以抵禦未知的經濟阻力和利率上升的狀況。截至二〇二二年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十七點四，利息覆蓋率為十二點八倍。憑藉以上條件，集團成為信貸評級最高的香港地產發展商，穆迪和標普分別給予集團 A1 和 A+ 評級，兩者的評級展望均為穩定。

在二〇二一年十一月，集團籌組首筆與可持續發展表現掛鈎的銀團貸款 (SSLL)，該筆四年期銀團貸款的總貸款額為港幣八十六億五千萬元。在二〇二二年六月，集團再籌組一筆港幣二百零七億元的五年期 SSLL 銀團貸款。集團籌組的上述兩筆銀團貸款均反應熱烈，反映銀行界鼎力支持集團及其在 ESG 方面的工作。年內，集團亦發行了港幣十四億元的三年期債券，以及港幣六億九千萬元的七年期債券。

內地房地產市場繼續經歷困難的一年，市場仍面臨多項不利因素，包括發展商信貸違約的情況增加。然而，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的大原則可降低整體的系統性風險。房地產政策在近期有所寬鬆，加上利息下調，應對財政狀況穩健的發展商有正面作用。年內，集團繼續得到主要銀行大力支持，獲提供年期相對較長的人民幣貸款，用於興建和營運內地項目。

一如以往，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團大部分借貸以港元為單位，其餘主要以人民幣和美元為單位。

## 企業管治

集團堅定維持高水平的企業管治，以維護所有持份者的利益，並為他們創造長遠的可持續價值。

董事局負責監督集團的整體策略，包括可持續發展事宜。董事局匯聚不同經驗、專長和範疇的成員，組成配合得宜，切合集團的策略、管治和業務需要。集團的審核及風險管理委員會、提名

委員會和薪酬委員會由獨立非執行董事擔任主席，全體成員均為非執行董事，大部分為獨立非執行董事。董事局的組成多元化，為提高運作效率和效益奠下良好基礎。此外，執行委員會及危機管理專責小組分別協助董事局決定重要營運事宜和處理突發事件。

集團擁有經驗豐富的管理團隊，加上不斷努力，維持高水平的企業管治，多年來廣受主要財經刊物認同。回顧年內，集團獲《Euromoney》選為「香港最佳地產公司」，以及在《FinanceAsia》「2022年亞洲最佳公司選舉」中奪得七個獎項，包括「亞洲最佳地產公司」及「香港最致力於符合企業管治最佳標準」。

## 可持續發展

集團的可持續發展策略旨在為不同持份者創造長遠價值，相關工作深受具公信力的機構和財經界認同。集團連續三年在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並自二〇一八年起獲納入「富時社會責任指數系列」成份股。在二〇二二年，集團繼續於MSCI ESG評級中獲得A級。

### 環境

集團每個業務營運環節均結合綠色元素，並鼓勵公眾參與自然保育計劃。按照集團以二〇一九/二〇財政年度為基準的十年環境目標，集團力求在二〇二九/三〇年度或之前，將旗下主要物業投資項目的溫室氣體排放強度降低百分之二十五，耗電強度降低百分之十三。

除了將環保建築的概念注入物業發展過程外，集團亦會為現有物業進行升級，以符合最嚴格的環保標準。環球貿易廣場和國際金融中心二期近期獲得LEED鉑金評級，肯定了兩幢物業的環保表現。集團亦力爭旗下發展中的主要商業項目取得LEED金級或鉑金級認證。

為支持香港特區政府在二〇五〇年之前達至碳中和的目標，集團持續增加使用可再生能源，並盡量在現有物業安裝太陽能板。此外，集團的聯營公司載通國際控股有限公司亦在旗下公司的巴士和相關設施安裝太陽能板。

集團推廣綠色出行以減少溫室氣體排放，改善路邊空氣質素。集團管理的物業設有接近一千個電動車充電裝置，是本港其中一個最大的電動車充電設施網絡。威信集團亦已經在其管理的停車場設置更多同類型設施，為電動車日趨普及做好準備。此外，集團一直鼓勵載通國際更廣泛地使用電動巴士。

## 社會

集團善用其資源、網絡和專長回饋社會。新冠病毒感染個案在二〇二二年初大幅上升，集團迅速無償借出兩幅土地予香港特區政府興建社區隔離設施，其中一幅土地位於元朗潭尾，另一幅則位於新田，是集團與友好同業共同持有。數碼通亦積極擴大其流動通訊覆蓋範圍，並在數星期內完成以上兩個地點的網絡建設，確保入住社區隔離設施的人士和工作人員不論是否數碼通客戶，都能免費享有優質網絡連接。

此外，集團在毗鄰港鐵站的觀塘創紀之城和北區上水廣場提供場地，作為社區疫苗接種中心。集團亦捐贈快速測試套裝和抗疫包予有需要人士，並全力支持香港特區政府向市民派發防疫包，積極在集團管理的物業協助分發，確保物資在「最後一里路」順利入戶，盡快送到住戶手中。集團及郭氏家族向上海市慈善基金會捐贈人民幣三百萬元，支持上海抗擊疫情。

為慶祝香港回歸祖國二十五周年，集團協辦在天際 100 香港觀景台舉行的藝術展，展品包括齊白石和另外二十多位當代藝術家的真跡，這些作品更鮮有機會在內地以外的地區展出。集團更製作慶回歸宣傳片在旗下主要商場播放，並在其地標物業展示祝賀訊息和燈飾，以促進社會和諧。

集團策動在元朗東頭興建過渡性房屋同心村，項目於二〇二二年六月正式啟用，是香港最大規模的過渡性房屋，亦是同類項目的典範。地皮由集團以象徵式租金租出，項目提供一千八百個單位，援助輪候公營房屋多時的市民，協助解決基層人士的短期住屋需要。計及期間有受惠家庭遷出和遷入，預計項目最終可惠及約五千個家庭。

香港挪亞方舟是集團營運的非牟利項目馬灣公園其中一部分，自疫情爆發以來，香港挪亞方舟透過「童心同行」贊助計劃，為基層學生開辦網上課程。同時，該計劃向貧困學生捐贈網上學習

裝置，讓他們得以在面授課堂暫停期間繼續學習。該計劃開展至今共惠及逾五千二百名學生。

「新地公益垂直跑一勇闖香港 ICC」及「新鴻基地產香港單車節」是集團的重點體育活動，宣揚「運動行善」，一直廣受歡迎，年內同樣因疫情而取消，集團正積極計劃復辦以上兩項活動。此外，集團透過新地單車學院在校園推廣運動，並通過贊助 SHKP Supernova 單車隊培養年青運動員，車隊已先後有八名成員代表香港出戰在二〇二一年舉行的全國運動會及其他國際賽事。

集團透過新閱會持續推廣閱讀，亦不時安排學生到數碼通在天際 100 開設的 5G 科技館參加 5G STEM 課堂和導賞團。集團支持年輕人創業，年內繼續向「香港 X 科技創業平台」提供連裝修的寫字樓。集團亦資助本地一所大學進行有關阿爾茲海默症的科學研究，有助盡早找出患者。

集團珍惜人才，並舉辦有助提升科技水平的培訓，協助員工投入數碼化世界和增強工作技能，有關培訓涵蓋人工智能和區塊鏈應用。集團在香港和內地均設有完善的管理培訓生計劃栽培大學畢業生，為行業培育不少人才。

## 展望

雖然疫情所帶來的負面影響在世界多個地方正在減退，但在短期內，環球經濟環境仍然不明朗，前景亦較難預測。供應鏈受到衝擊、通脹升溫，以及俄烏衝突等地緣政治風險增加，將繼續影響全球。主要央行大多繼續收緊貨幣政策，在短期內多會影響環球經濟，但中期而言應可為經濟持續增長提供有利基礎。

儘管內地經濟或會受到新冠疫情影響，但內地加強內循環，以及中央政府的貨幣及財政刺激措施下，預期內地經濟在來年可有合理增長。有利的因素例如持續投資創新科技及推行達至綠色經濟的措施等，將為內地帶來更美好的前景。房地產市場的整固期或會持續一段時間，但隨著近期支援措施出台，預計主要城市的住宅市場將大致保持平穩，這均有利樓市長遠健康發展。

香港回歸祖國二十五年來，在中央政府的堅強後盾和「一國兩制」獨特優勢下，香港成功應對不少內外風浪，不只繼續鞏固其國際金融、航運及貿易中心的地位，亦正朝著國際創新科技中心的方向迅速發展，成就驕人。憑藉「一國兩制」所帶來的獨特優勢，如普通法制度，配合香港本身的穩固基礎，以及國家「十四五」規劃所帶來的機遇，集團深信香港長遠會繼續成功並再創高峰。

然而，本地經濟在短期內仍面對各種挑戰，包括跨境往來限制及預期的環球經濟放緩。儘管如此，新一輪消費券計劃將有助支持本地消費。近期放寬隔離檢疫措施至「3+4」模式，有利整體經濟活動，若相關措施進一步放寬，可為本地經濟帶來更正面的影響。以上的正面因素，加上中央政府給予多方面的惠港利民政策，如開展「ETF通」和推動本地創科的發展，將令香港可在短期內堅定前行。本港住宅市場用家需求穩健，加上樓宇按揭成數於二〇二二年初放寬，住宅市場將可保持平穩，惟整體住宅需求仍將受制於加息等因素。

集團對國家的未來充滿信心，長期而言，將繼續在香港和內地主要城市投資，選擇性地購地發展新項目。一如以往，集團會繼續恪守嚴謹的財務管理原則，特別是處於環球經濟前景不明朗和進入加息周期的時候。集團將致力加強發展可供銷售物業的業務，以加快資產流轉。集團將繼續以合乎成本效益和省時的方式發展優質項目，而新的可供銷售項目會在準備就緒後推出市場，務求為集團帶來持續的現金流。

在本財政年度餘下時間，集團計劃在香港推售多個住宅項目的第二期，包括大埔 Silicon Hill、屯門 NOVO LAND 及元朗 The YOHO Hub；元朗兩個項目 PARK YOHO 及 Wetland Seasons Bay 的最後一期亦計劃在二〇二二年九月開售。集團快將在內地推出的項目包括上海市上海濱江凱旋門、位於廣州市的廣州南站 ICC，以及多個合作發展項目的新期數，包括位於杭州市杭州國際金融中心的新一批住宅單位。

儘管疫情後續的影響和衝擊將繼續令租務市場受壓，但短期內集團在香港及內地的物業投資業務的經營環境可望逐步改善。在未來十八個月，集團將有多個新項目落成，為其經常性收入帶來支持。新項目包括在香港觀塘的寫字樓暨零售項目，以及元朗形點商場擴展部分；內地方面，位於上海 ITC 樓高二百二十米的



寫字樓已於二〇二二年中落成，而位於南京的南京安達仕酒店和南京國金中心商場亦將於二〇二三年起分期開業。集團不單積極在旗下商場加強推廣活動，以帶動商場人流，亦會在旗下寫字樓物業加入更多符合 ESG 的規格以提升其吸引力。

中長期而言，隨著集團在香港和內地發展多個全新地標式綜合項目，集團的發展將走上新台階。主要的發展中項目包括香港高鐵西九龍總站發展項目、上海ITC餘下一期、在杭州市的杭州國際金融中心，以及位於廣州市的廣州南站 ICC。多個發展中的地標項目正符合香港積極融入國家發展大局的藍圖；長遠而言，亦讓集團可以把握國家內需持續增長的機遇。這些大型發展項目亦是集團經常性收入的新動力。

集團將繼續在香港和內地發展優質項目，切合住客、租戶和購物人士的需要及期望，提升居民的生活水平。集團著重為顧客、股東、員工等主要持份者創造價值，並堅持實踐在 ESG 方面的承諾，包括減少碳足印和推動逐步使用可再生能源，從而造福社群。集團的管理團隊在過去五十年曾應對不少風浪起跌，累積了豐富的經驗，已具備能力應對突如其來的挑戰。集團有雄厚的財務實力、具信譽的品牌和行之有效的業務策略，基礎穩固，深信能實現集團的既定的目標及願景。

二〇二二年不單是中華人民共和國香港特別行政區成立二十五周年，亦是集團在香港上市五十周年。過去半個世紀以來，集團背靠祖國，以香港為家，貫徹「以心建家」信念，貢獻國家城市發展。日後，集團將會一如以往，風雨不改，與社會各界一同跨步向前。集團亦深信，憑藉其獨特的地位和優勢，香港這顆「東方之珠」將再放異彩，成為更璀璨的國際都會。

## 董事變動

劉德揚先生、馮秀炎女士及陳康祺先生獲委任為本公司的執行董事，於二〇二二年八月二十三日起生效。劉先生於二〇一七年加入集團，除負責集團在內地的業務發展及物色具發展潛力的新項目外，劉先生亦負責帶領華東地區、北京及成都的地產業務。馮女士於一九九一年加入集團，負責集團於香港及北京、上海等多個主要內地城市具標誌性的商場之策略性規劃、發展及管理。陳先生於一九九三年加入集團，是集團於香港及內地多項主要發展項目的項目總監。除負責集團多個發展項目的設計工作外，陳先生亦參與投標包括數據中心的可行性研究工作。三名董事將繼續運用其豐富經驗，推動集團的業務增長和發展。

## 致謝

本人亦藉此機會表揚和感謝全體員工努力工作，全力以赴，即使在香港和內地疫情高峰時，仍能敬業樂業。各員工一直發揮專業精神和盡忠職守，讓集團得以有效運作及在各方面保持高質素，本人不勝感激。本人亦對董事局各成員的指導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

### 郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二二年九月八日

## 通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二二年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇二一年度之比較數字：-

### 綜合收益表

截至二〇二二年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二二年	二〇二一年
<b>收入</b>	<b>2</b>	<b>77,747</b>	85,262
銷售成本		<b>(37,906)</b>	(40,493)
毛利		<b>39,841</b>	44,769
其他淨收益		<b>601</b>	250
銷售及推銷費用		<b>(4,047)</b>	(5,009)
行政費用		<b>(3,033)</b>	(2,765)
<b>營業溢利</b>	<b>2</b>	<b>33,362</b>	37,245
投資物業之公平價值變動		<b>(2,619)</b>	(1,551)
財務支出		<b>(2,116)</b>	(2,477)
財務收入		<b>369</b>	487
淨財務支出	<b>3</b>	<b>(1,747)</b>	(1,990)
所佔業績：			
聯營公司		<b>214</b>	723
合營企業		<b>2,576</b>	2,249
	<b>2</b>	<b>2,790</b>	2,972
<b>稅前溢利</b>	<b>4</b>	<b>31,786</b>	36,676
稅項	<b>5</b>	<b>(5,655)</b>	(9,230)
<b>本年度溢利</b>		<b>26,131</b>	27,446
<b>本年度溢利應佔：</b>			
公司股東		<b>25,560</b>	26,686
永久資本證券持有人		<b>-</b>	66
非控股權益		<b>571</b>	694
		<b>26,131</b>	27,446
<i>(以港幣為單位)</i>			
<b>公司股東應佔每股溢利</b> <b>(賬目所示每股溢利)</b>	<b>6(a)</b>		
基本及攤薄後		<b>\$8.82</b>	\$9.21
<b>每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後</b> <b>之投資物業公平價值變動)</b> <b>(每股基礎溢利)</b>	<b>6(b)</b>		
基本及攤薄後		<b>\$9.91</b>	\$10.31

## 綜合全面收益表

截至二〇二二年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇二二年	二〇二一年
<b>本年度溢利</b>	<b>26,131</b>	<b>27,446</b>
<b>其後可能被重新分類至損益的項目：</b>		
內地業務折算賬項之匯兌差額		
— 年內之匯兌差額	(2,570)	7,596
— 出售附屬公司之匯兌收益撥回	(229)	-
	<b>(2,799)</b>	<b>7,596</b>
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收益/(虧損)	627	(308)
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(110)	(30)
	<b>517</b>	<b>(338)</b>
債務證券		
— 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值(虧損)/收益	(25)	26
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(6)	-
	<b>(31)</b>	<b>26</b>
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	<b>(941)</b>	<b>2,195</b>
<b>其後不會被重新分類至損益的項目：</b>		
物業、機器及設備撥往投資物業時之重估	<b>49</b>	-
按公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值(虧損)/收益	<b>(56)</b>	<b>192</b>
所佔聯營公司之其他全面收益	<b>157</b>	<b>178</b>
<b>本年度其他全面(虧損)/收益</b>	<b>(3,104)</b>	<b>9,849</b>
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>23,027</b>	<b>37,295</b>
<b>本年度應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	<b>22,483</b>	<b>36,317</b>
永久資本證券持有人	-	66
非控股權益	<b>544</b>	<b>912</b>
	<b>23,027</b>	<b>37,295</b>

## 綜合財務狀況表

於二〇二二年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二二年	二〇二一年
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	398,729	395,879
物業、機器及設備		44,955	42,921
聯營公司		7,171	7,093
合營企業		94,221	94,388
金融投資		3,030	3,229
無形資產		5,815	4,273
其他非流動資產		3,996	5,803
		<u>557,917</u>	<u>553,586</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		207,136	200,934
存貨		478	362
業務及其他應收賬項	9	21,015	18,373
金融投資		698	1,383
銀行存款及現金		20,323	21,781
		<u>249,650</u>	<u>242,833</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項		(15,857)	(20,979)
業務及其他應付賬項	10	(30,204)	(28,210)
已收取售樓訂金		(3,039)	(8,644)
應付稅項		(13,276)	(15,366)
		<u>(62,376)</u>	<u>(73,199)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>187,274</u>	<u>169,634</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>745,191</u>	<u>723,220</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項		(109,074)	(95,844)
遞延稅項負債		(25,533)	(25,694)
其他非流動負債		(3,840)	(2,056)
		<u>(138,447)</u>	<u>(123,594)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>606,744</u>	<u>599,626</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		70,703	70,703
儲備金		531,243	523,117
<b>股東權益</b>		<u>601,946</u>	<u>593,820</u>
<b>非控股權益</b>		<u>4,798</u>	<u>5,806</u>
<b>權益總額</b>		<u>606,744</u>	<u>599,626</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (1) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇二二年及二〇二一年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二一年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇二二年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條作出的聲明。

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

在本年度內，本集團已採納多項由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。該等首次生效的修訂本適用於集團由二〇二一年七月一日開始之財政年度，採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

### (2) 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

#### 截至二〇二二年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	32,841	14,806	37	26	32,878	14,832
內地	471	195	2,054	820	2,525	1,015
	33,312	15,001	2,091	846	35,403	15,847
物業租賃						
香港	14,826	11,029	2,725	2,178	17,551	13,207
內地	5,612	4,795	963	720	6,575	5,515
新加坡	-	-	684	528	684	528
	20,438	15,824	4,372	3,426	24,810	19,250
酒店業務	2,651	(343)	420	(86)	3,071	(429)
電訊	6,957	744	-	-	6,957	744
運輸基建及物流	3,825	1,054	3,311	161	7,136	1,215
數據中心業務	2,086	1,044	-	-	2,086	1,044
其他業務	8,478	1,271	399	68	8,877	1,339
分部總額	<u>77,747</u>	<u>34,595</u>	<u>10,593</u>	<u>4,415</u>	<u>88,340</u>	<u>39,010</u>
其他淨收益		601		50		651
未分配的行政費用		(1,834)		-		(1,834)
營業溢利		33,362		4,465		37,827
投資物業之公平價值變動						
香港		(3,472)		(982)		(4,454)
內地		853		203		1,056
新加坡		-		448		448
		(2,619)		(331)		(2,950)
淨財務支出		(1,747)		(262)		(2,009)
稅前溢利		28,996		3,872		32,868
稅項						
— 集團		(5,655)		-		(5,655)
— 聯營公司		-		4		4
— 合營企業		-		(1,086)		(1,086)
本年度溢利		<u>23,341</u>		<u>2,790</u>		<u>26,131</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

截至二〇二一年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	34,681	14,522	199	49	34,880	14,571
內地	8,020	4,726	3,117	1,697	11,137	6,423
	42,701	19,248	3,316	1,746	46,017	20,994
物業租賃						
香港	15,152	11,214	2,875	2,330	18,027	13,544
內地	5,258	4,436	864	663	6,122	5,099
新加坡	-	-	642	506	642	506
	20,410	15,650	4,381	3,499	24,791	19,149
酒店業務	2,178	(441)	364	(70)	2,542	(511)
電訊	6,720	674	-	-	6,720	674
運輸基建及物流	3,743	1,093	3,178	296	6,921	1,389
數據中心業務	1,874	962	-	-	1,874	962
其他業務	7,636	1,465	629	54	8,265	1,519
分部總額	<u>85,262</u>	<u>38,651</u>	<u>11,868</u>	<u>5,525</u>	<u>97,130</u>	<u>44,176</u>
其他淨收益/(虧損)		250		(22)		228
未分配的行政費用		<u>(1,656)</u>		-		<u>(1,656)</u>
營業溢利		37,245		5,503		42,748
投資物業之公平價值變動						
香港		(4,160)		(599)		(4,759)
內地		2,609		595		3,204
新加坡		-		(483)		(483)
		(1,551)		(487)		(2,038)
淨財務支出		<u>(1,990)</u>		<u>(309)</u>		<u>(2,299)</u>
稅前溢利		33,704		4,707		38,411
稅項						
— 集團		(9,230)		-		(9,230)
— 聯營公司		-		9		9
— 合營企業		-		<u>(1,744)</u>		<u>(1,744)</u>
本年度溢利		<u>24,474</u>		<u>2,972</u>		<u>27,446</u>



## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

於二〇二二年六月三十日按集團現有物業銷售合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣二百一十八億九千八百萬元（二〇二一年：港幣二百六十三億八千二百萬元）。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之五十二（二〇二一年：百分之七十一）預計在未來一年內當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶時確認為收入。

物業銷售業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣四億一千八百萬元（二〇二一年：港幣六億一千九百萬元）及港幣一億七千三百萬元（二〇二一年：港幣六千二百萬元）。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益，金融資產淨投資收入及出售附屬公司收益。

### (b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇二二年	二〇二一年
香港	70,865	71,201
內地	6,378	13,704
其他	504	357
	<u>77,747</u>	<u>85,262</u>

### (3) 淨財務支出

	二〇二二年	二〇二一年
銀行及其他借項之利息及其他財務支出	2,886	3,117
名義非現金利息	58	21
租賃負債之財務支出	29	41
減：撥作資本性支出之金額	(857)	(702)
	<u>2,116</u>	<u>2,477</u>
銀行存款之利息收入	(369)	(487)
	<u>1,747</u>	<u>1,990</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (4) 稅前溢利

	二〇二二年	二〇二一年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	16,049	20,220
其他存貨銷售成本	3,764	3,764
物業、機器及設備折舊	2,926	2,893
攤銷		
無形資產 (包括在銷售成本內)	693	588
獲取合約成本	1,378	1,702
商譽減值撥備	-	3
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	180	166
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	243	463
可變租賃	48	156
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	9,278	8,264
股權支付	28	27
核數師酬金	25	25
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	169	-
出售物業、機器及設備虧損	15	18
及計入：		
投資股息收入	139	117
投資利息收入	88	104
出售按公平價值計入損益的金融投資溢利	-	105
按公平價值計入損益的金融投資之 公平價值收益	34	230

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (5) 稅項

	二〇二二年	二〇二一年
本期稅項支出		
香港利得稅	<b>4,035</b>	4,383
往年準備之(高估)/低估	<b>(12)</b>	5
	<b>4,023</b>	4,388
香港以外稅項	<b>1,224</b>	3,521
往年準備之高估	<b>(3)</b>	(1)
	<b>1,221</b>	3,520
本期稅項總額	<b>5,244</b>	7,908
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	<b>(73)</b>	852
其他暫時差異之產生及回撥	<b>484</b>	470
遞延稅項總額	<b>411</b>	1,322
所得稅項總支出	<b>5,655</b>	9,230

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二一年: 16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

### (6) 每股溢利

#### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣二百五十五億六千萬元 (二〇二一年: 港幣二百六十六億八千六百萬元) 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 (二〇二一年: 二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股) 計算。

每股基本溢利及攤薄後溢利相同，因年內並沒任何被攤薄後的潛在普通股。

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百八十七億二千九百萬元（二〇二一年：港幣二百九十八億七千三百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	二〇二二年	二〇二一年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>25,560</u>	<u>26,686</u>
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	<u>2,619</u>	<u>1,551</u>
聯營公司	<u>(58)</u>	<u>(406)</u>
合營企業	<u>389</u>	<u>893</u>
	<u>2,950</u>	<u>2,038</u>
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	<u>(73)</u>	<u>852</u>
合營企業	<u>27</u>	<u>223</u>
非控股權益	<u>(2)</u>	<u>(8)</u>
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現虧損	<u>2,902</u>	<u>3,105</u>
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益	<u>267</u>	<u>82</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>3,169</u>	<u>3,187</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u><u>28,729</u></u>	<u><u>29,873</u></u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (7) 股息

#### (a) 應付予公司股東本年度之股息

	二〇二二年	二〇二一年
已宣佈及派發之中期股息 每股港幣一元二角五仙 (二〇二一年：每股港幣一元二角五仙)	3,622	3,622
於報告日後建議派發之末期股息 每股港幣三元七角 (二〇二一年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722
	<u>14,344</u>	<u>14,344</u>

於報告日後擬派發之末期股息尚未於報告日確認為負債。

#### (b) 本年度內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	二〇二二年	二〇二一年
本年度內批准及支付上一財政年度之 末期股息每股港幣三元七角 (二〇二〇年：每股港幣三元七角)	10,722	10,722

### (8) 投資物業

#### (a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二一年七月一日	333,091	62,788	395,879
添置	1,128	8,340	9,468
落成後轉撥	1,378	(1,378)	-
撥自物業、機器及設備	49	-	49
出售	(370)	-	(370)
撥往物業、機器及設備	(106)	-	(106)
撥往供出售物業	-	(390)	(390)
匯兌差額	(1,967)	(1,215)	(3,182)
公平價值之(減少)/增加	(3,647)	1,028	(2,619)
於二〇二二年六月三十日	<u>329,556</u>	<u>69,173</u>	<u>398,729</u>

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

- (b) 集團投資物業已於二〇二二年六月三十日及二〇二一年六月三十日由萊坊測量師行有限公司（獨立合資格之測量師）以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按各自物業合適之資本化率將現行租約之淨收入及潛在重訂租金收入予以資本化計算。所採用之資本化率參考可比較物業投資交易之回報及測量師對現行投資者預期租金增長及風險的看法而得出。

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以收入資本化方法計算及參考可比較之銷售交易估算物業落成後的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
<b>已落成</b>				
香港	257,947	259,233	5.1%	5.1%
內地	71,609	73,858	6.6%	6.6%
	<u>329,556</u>	<u>333,091</u>		
	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
<b>發展中</b>				
香港	27,308	26,132	3.0%-5.5%	3.0%-5.5%
內地	41,865	36,656	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u>69,173</u>	<u>62,788</u>		

## 綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

### (9) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣八十七億四千四百萬元（二〇二一年：港幣二十七億七千萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之八十三（二〇二一年：百分之六十五），三十一天至六十天佔百分之八（二〇二一年：百分之十四），六十一天至九十天佔百分之四（二〇二一年：百分之五），而超過九十天則為百分之五（二〇二一年：百分之十六）。

### (10) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣三十二億三千七百萬元（二〇二一年：港幣二十七億零八百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十五（二〇二一年：百分之六十四），三十一天至六十天佔百分之七（二〇二一年：百分之七），六十一天至九十天佔百分之五（二〇二一年：百分之三），而超過九十天則為百分之二十三（二〇二一年：百分之二十六）。

## 財務檢討

### 二〇二一/二二年度業績檢討

截至二〇二二年六月三十日止年度，未計入投資物業公平價值變動影響之可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百八十七億二千九百萬元，較去年港幣二百九十八億七千三百萬元減少港幣十一億四千四百萬元或百分之四。溢利減少主要是由於內地物業發展溢利減少所致。

截至二〇二二年六月三十日止年度，已計入投資物業重估虧損淨額之影響後可撥歸公司股東溢利為港幣二百五十五億六千萬元，較去年港幣二百六十六億八千六百萬減少港幣十一億二千六百萬或百分之四。

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
可撥歸公司股東基礎溢利	28,729	29,873
投資物業淨重估變動之調整		
淨重估虧損	(2,902)	(3,105)
出售投資物業已變現之重估收益	(267)	(82)
淨重估變動之影響	(3,169)	(3,187)
可撥歸公司股東溢利	25,560	26,686

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

	收入		營業溢利/(虧損)	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售				
香港	32,878	34,880	14,832	14,571
內地	2,525	11,137	1,015	6,423
	35,403	46,017	15,847	20,994
物業租賃				
香港	17,551	18,027	13,207	13,544
內地	6,575	6,122	5,515	5,099
新加坡	684	642	528	506
	24,810	24,791	19,250	19,149
酒店業務	3,071	2,542	(429)	(511)
電訊	6,957	6,720	744	674
運輸基建及物流	7,136	6,921	1,215	1,389
數據中心業務	2,086	1,874	1,044	962
其他業務	8,877	8,265	1,339	1,519
分部總額	88,340	97,130	39,010	44,176



截至二〇二二年六月三十日止年度，集團業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總收入及總營業溢利分別減少百分之九至港幣八百八十三億四千萬元及百分之十二至港幣三百九十億一千萬元。

截至二〇二二年六月三十日止年度，香港物業銷售收入（包括所佔合營企業）減少百分之六至港幣三百二十八億七千八百萬元。物業發展溢利為港幣一百四十八億三千二百萬元，溢利較去年略高，主要是由於銷售較多高毛利率的住宅單位和銷售及推銷費用減少所致，溢利貢獻主要來自出售 **Wetland Seasons Park** 第二及第三期、**Wetland Seasons Bay** 第一及第二期、御海灣、御海灣 II、瓏珀山第一期、匯璽 III 及 **Grand YOHO** 第二期的住宅項目。內地物業銷售收入減少百分之七十七至港幣二十五億二千五百萬元及物業發展溢利減少港幣五十四億零八百萬元或百分之八十四至港幣十億一千五百萬元，溢利減少是由於內地住宅項目之銷售量及交付量較去年大幅減少所致。溢利貢獻主要來自出售峻林、成都環貿廣場第二期 **B**、瀧景第三期 **B** 及第四期 **A** 及 **B** 的住宅項目。於二〇二二年六月三十日日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣二百六十六億元，包括港幣二百零五億元來自香港及港幣六十一億元來自內地，其中預計約港幣一百四十六億元於下一個財政年度二〇二三年確認為收入。

截至二〇二二年六月三十日止年度，集團包括所佔合營企業和聯營公司之總租金收入及淨租金收入保持平穩，分別為港幣二百四十八億一千萬元及港幣一百九十二億五千萬元。儘管部分內地出租物業組合之租金收入於四月及五月受新冠疫情所影響，但全年租金收入增加百分之七，抵銷香港出租物業組合租金收入百分之三的減少。內地出租物業組合之淨租金收入增加百分之八至港幣五十五億一千五百萬元，主要是由於零售物業組合續租租金調升。集團香港物業組合之淨租金收入則減少百分之三至港幣一百三十二億零七百萬元，主要是由於零售及寫字樓租金因續租租金下調而有所減少。

集團酒店業務（包括所佔合營企業）之收入增加百分之二十一至港幣三十億七千一百萬元及營業虧損減少百分之十六至港幣四億二千九百萬元（已扣除折舊費用港幣六億五千七百萬元）。香港酒店業務持續受嚴格的旅遊限制及檢疫措施所影響。集團採取多項增加收入之措施包括長期住宿優惠、隔離住宿計劃及會員計劃今年內收入有所提升。集團酒店年內錄得百分之七十之平均入住率。

數碼通錄得百分之四的收入增長至港幣六十九億五千七百萬元及營業溢利增加百分之十至港幣七億四千四百萬元，主要是由於本地服務收入有所改善。

運輸基建及物流業務（包括所佔合營企業和聯營公司）之收入增加百分之三至港幣七十一億三千六百萬元。營業溢利減少百分之十三至港幣十二億一千五百萬元，主要是受去年獲得政府補助之影響所致。

新意網之收入增加百分之十一至港幣二十億八千六百萬元及營業溢利增加百分之九至港幣十億四千四百萬元，主要是由於現有和新客戶對數據中心服務的需求增加所致。

本集團其他業務（包括所佔合營企業和聯營公司）主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務業務表現穩定，收入增加百分之七至港幣八十八億七千七百萬元。由於受去年獲得政府補助所影響，年內之營業溢利減少百分之十二至港幣十三億三千九百萬元。

### 投資物業重估收益/虧損

集團的投資物業（包括合營企業和聯營公司所持有之投資物業）是由獨立外聘測量師於二〇二二年六月三十日作出重估，年內重估虧損為港幣二十九億五千萬（二〇二一年：重估虧損為港幣二十億三千八百萬元）。公平價值之計量均採用一致的估值方法及所採用之資本化率並無重大改動。集團所佔投資物業重估淨虧損（已扣除遞延稅項及非控股權益）為港幣二十九億零二百萬元（二〇二一年：重估淨虧損為港幣三十一億零五百萬元）並確認於綜合收益表內。

## **財務來源及流動資本**

### **(a) 資本管理**

本集團經常維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，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。

於二〇二二年六月三十日的股東權益總額為港幣六千零十九億元或每股港幣二百零七元七角，較二〇二一年六月三十日之港幣五千九百三十八億元增加港幣八十一億元，其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣二百五十六億元，惟部分增加因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三十三億元所抵銷，並扣除股息支付港幣一百四十三億元所致。

### 負債、利息覆蓋率及淨財務支出

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資金成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇二二年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之十七點四，於二〇二一年六月三十日為百分之十六。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）為十二點八倍（二〇二一年：十三點八倍）。

利息資本化前的淨財務支出減少百分之三至港幣二十六億零四百萬元（二〇二一年：港幣二十六億九千二百萬元），主要是受惠於年內以較低的利率為到期之債項再融資導致平均實際借貸成本下降至百分之二點二（二〇二一年：百分之二點五）。利息資本化後的淨財務支出為港幣十七億四千七百萬元（二〇二一年：港幣十九億九千萬元）。

### 債項到期組合及組成

於二〇二二年六月三十日，集團的債項總額為港幣一千二百四十九億三千一百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百零三億二千三百萬元後的淨債項為港幣一千零四十六億零八百萬元，自二〇二一年六月三十日增加港幣九十五億六千六百萬元，主要是由於內地及香港的資本支出所致。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二二年 六月三十日		於二〇二一年 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	15,857	13%	20,979	18%
一年後及兩年內	26,505	21%	21,419	18%
兩年後及五年內	49,426	40%	41,385	36%
五年後	33,143	26%	33,040	28%
銀行及其他借項總額	124,931	100%	116,823	100%
銀行存款及現金	20,323		21,781	
淨債項	104,608		95,042	

債項之組成如下：

(i) 按貨幣（貨幣掉期後）

	於二〇二二年 六月三十日		於二〇二一年 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	98,875	79%	87,862	75%
人民幣	20,721	17%	20,349	18%
美元	3,770	3%	6,966	6%
英磅	1,565	1%	1,646	1%
	124,931	100%	116,823	100%

(ii) 按定息或浮息（利率掉期後）

	於二〇二二年 六月三十日			於二〇二一年 六月三十日		
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	利率	港幣百萬元	佔總額之 百分比	利率
定息	44,458	36%	2.8%	51,369	44%	3.1%
浮息	80,473	64%	1.9%	65,454	56%	1.6%
	<b>124,931</b>	<b>100%</b>	<b>2.2%</b>	<b>116,823</b>	<b>100%</b>	<b>2.3%</b>

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。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。

**(b) 庫務管理**

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇二二年六月三十日，集團約百分之七十五的銀行及其他借項是經由其全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十五是經由業務性附屬公司借入的。

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。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇二二年六月三十日，集團的借項總額約百分之七十九為港元借款（跨貨幣利率掉期後）及百分之三為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十八主要為人民幣借款則為內地物業項目建築費用的融資。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。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。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。於二〇二二年六月三十日，集團的淨資產約百分之二十以人民幣結算。與二〇二一年六月三十日相比，人民幣兌港元貶值百分之二點六。該等人民幣資產按二〇二二年六月三十日之匯率換算為港元後產生匯兌虧損約港幣三十二億元（二〇二一年：匯兌收益港幣九十三億元）並確認於匯兌儲備內。

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

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇二二年六月三十日，集團的借項總額大概百分之六十四為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十六為定息借款。

於二〇二二年六月三十日，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一百八十五億五千七百萬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。

於二〇二二年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之三十四為港元，百分之六十二為人民幣，及餘下百分之四主要為美元。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。

## **資產抵押**

於二〇二二年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千五百萬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十一億四千二百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

## **或然負債**

於二〇二二年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十三億九千四百萬元（二〇二一年六月三十日：港幣二十二億九千三百萬元）。

## **集團薪酬政策及長期獎勵計劃**

本集團於二〇二二年六月三十日之僱員人數超越四萬零五百人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百三十一億二千六百萬元。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。本集團亦設有購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本集團之購股權及股份獎勵計劃之詳情載於本公司年報之「購股權及股份獎勵計劃」項內。

## **釐定董事薪酬之準則**

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

## **股息**

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇二二年六月三十日止年度之末期股息每股港幣三元七角（二〇二一年：每股港幣三元七角）。連同於二〇二二年三月十七日派發之中期股息每股港幣一元二角五仙，截至二〇二二年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元九角五仙（二〇二一年：每股港幣四元九角五仙）。

若建議的末期股息在即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇二二年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二二年十一月十七日（星期四）派發予於二〇二二年十一月九日（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二〇二二年十一月七日（星期一）起除息。

## **股東週年大會**

二〇二二年股東週年大會將於二〇二二年十一月三日（星期四）舉行。二〇二二年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

- (1) 釐定有權出席二〇二二年股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為二〇二二年十一月三日（星期四），本公司將由二〇二二年十月三十一日（星期一）至二〇二二年十一月三日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇二二年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇二二年十月二十八日（星期五）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記。
- (2) 釐定股東享有建議之末期股息之權利的記錄日期為二〇二二年十一月九日（星期三），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇二二年十一月八日（星期二）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

## **購入、出售或贖回上市證券**

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

## **審核及風險管理委員會**

截至二〇二二年六月三十日止年度之全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤 • 關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

## **遵守企業管治守則**

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則中所適用的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文C.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及八名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

## 年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇二一至二二年年報，將於二〇二二年十月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 [www.shkp.com](http://www.shkp.com)，並寄發印刷本予股東。

承董事局命  
公司秘書  
**容上達**

香港，二〇二二年九月八日

於本公告所載之日，董事局由十名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯灃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、董子豪、馮玉麟、劉德揚、馮秀炎及陳康祺；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及八名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿、范鴻齡及吳向東組成。