

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

尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交二零二二／二零二三年度之年報。

業績

截至二零二三年六月三十日止之年度（「本財政年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為三十四億一千九百五十萬港元（二零二一／二零二二：三十五億九千九百八十萬港元）。每股基礎盈利為一點六八港元（二零二一／二零二二：一點八二港元）。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）九千零二十萬港元（二零二一／二零二二：重估虧損四億二千七百萬港元），本財政年度集團股東應佔溢利三十二億八千七百一十萬港元（二零二一／二零二二：三十一億五千九百二十萬港元）。本財政年度每股盈利為一點六一港元（二零二一／二零二二：一點六港元）。

末期股息

董事會建議派發本財政年度之末期股息每股四十三港仙。

末期股息將給予在二零二三年十一月一日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二三年四月十八日派發之中期息每股十五港仙，本財政年度每股派息共五十八港仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零二三年十月二十五日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零二三年十一月八日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二三年十二月五日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司（「信和置業」）之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二三年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點九三權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

（一）銷售活動

本財政年度內，信和置業應佔物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為一百一十九億三千七百三十萬港元（二零二一／二零二二：一百零八億四千一百八十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於本財政年度內完成的住宅單位及車位，包括位於黃竹坑的揚海、西南九龍的維港滙I、何文田的St. George's Mansions及馬鞍山的Silversands，以及出售於過往財政年度完成的項目餘下住宅單位及車位，包括位於觀塘的凱滙、西貢的逸瓏園、西貢的133 Portofino及漳州的信和·御龍天下。

本財政年度內，信和置業推售一個位於香港的住宅項目，為位於將軍澳的凱柏峰II（售出百分之二十三點六）。此外，信和置業亦出售過往推售項目的部分餘下單位，包括位於將軍澳的凱柏峰I（售出百分之七十八點五）、馬鞍山的Silversands（售出百分之八十點六）、何文田的St. George's Mansions（售出百分之二十二點三）及西南九龍的維港滙I（售出百分之八十八）。

展望未來，信和置業將有多個新項目推售。除了位於將軍澳的凱柏峰III、元朗的柏瓏III、中環的ONE CENTRAL PLACE及黃竹坑的海盈山已獲發預售樓花同意書，信和置業預期有一個住宅項目將於二零二三／二零二四財政年度獲發預售樓花同意書，為油塘通風樓物業發展項目。項目推售計劃將視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。本財政年度後，部分海盈山及凱柏峰III的單位分別在二零二三年七月及二零二三年八月推出發售。

(二) 土地儲備

於二零二三年六月三十日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約一千九百五十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十六點八、住宅佔百分之二十七點九、工業佔百分之十一點三、停車場佔百分之八及酒店佔百分之六。以土地狀況劃分，發展中物業為四百八十萬平方呎、投資物業和酒店為一千二百九十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百八十萬平方呎。土地儲備足以支持信和置業未來數年的發展需要。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

財政年度內，信和置業獲市區重建局批出一幅香港用地的發展權，項目住宅部分應佔樓面面積為十六萬二千五百二十五平方呎，商業部分應佔樓面面積為二萬二千七百五十三平方呎，應佔總樓面面積為十八萬五千二百七十八平方呎。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
香港九龍 土瓜灣 榮光街／崇安街發展項目 九龍內地段第11285號	住宅／ 商業	合作發展	185,278

(三) 物業發展

本財政年度內，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）或轉讓同意書。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
Silversands 香港新界 馬鞍山 耀沙路 8 號	住宅	100%	119,351

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
St. George's Mansions 香港九龍 何文田 嘉道理道 24A 號	住宅	合作發展	309,707
揚海 香港黃竹坑 香葉道 11 號	住宅	合作發展	246,496
Landmark South 香港黃竹坑 業勤街 39 號	商業	60%	141,698
維港滙第一期 香港九龍 西南九龍 荔盈街 6 號	住宅	29.25%	104,321
永基路 38 號 香港新界 葵涌 永基路 38 號	工業	100%	176,906
			1,098,479

中國內地方面，信和置業在財政年度內完成了位於漳州的信和·御龍天下第三期第十座物業。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
信和·御龍天下第三期 第十座 中華人民共和國 福建省漳州市 薌城區騰飛路298號	住宅／ 商業	100%	131,595

本財政年度內，信和置業取得以下香港項目佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。項目的詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
Landmark South 香港黃竹坑 業勤街 39 號	商業	60%	141,698
揚海 香港黃竹坑 香葉道 11 號	住宅	合作發展	246,496
朗壹廣場 香港新界 元朗 康業街 8 號	商業	100%	497,620
永基路 38 號 香港新界 葵涌 永基路 38 號	工業	100%	176,906
維港滙 第一期、第二期及第三期 香港九龍 西南九龍 荔盈街 6 至 8 號	住宅	29.25%	288,935
ONE SOHO 香港九龍 旺角 山東街 32B 號	住宅	合作發展	67,311
			1,418,966

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

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
維港滙 第二期及第三期 香港九龍 西南九龍 荔盈街 8 號	住宅	29.25%	184,614
ONE SOHO 香港九龍 旺角 山東街 32B 號	住宅	合作發展	67,311
朗壹廣場 香港新界元朗 康業街 8 號	商業	100%	497,620
			749,545

(四) 租賃活動

本財政年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為三十五億零四百八十萬港元（二零二一／二零二二：三十五億四千六百一十萬港元），按年下降百分之一點一。租金收益減少主要因為寫字樓物業出租率下降及續租租金負增長，部分被商舖物業表現改善抵消，商舖物業表現改善是由於減少向租戶提供租金寬減、出租率上升以及營業額租金增加。本財政年度淨租金收益為二十九億八千五百七十萬港元（二零二一／二零二二：三十一億零一百六十萬港元），按年下降百分之三點七。淨租金收益跌幅略高於總租金收益跌幅，主要是由於信和置業持續進行資產增值工程，以及就Landmark South、朗壹廣場及永基路38號三項新物業產生的額外租賃開支。

信和置業於本財政年度投資物業組合整體出租率為百分之九十一點二（二零二一／二零二二：百分之九十點八），較去年同期上升零點四個百分點。在投資物業組合中，商舖物業錄得最大增幅，出租率上升二點一個百分點至百分之九十五（二零二一／二零二二：百分之九十二點九），其次是工業物業，出租率上升兩個百分點

至百分之八十七點七（二零二一／二零二二：百分之八十五點七），寫字樓物業和住宅物業的出租率則分別為百分之八十六點六（二零二一／二零二二：百分之八十九點七）及百分之八十二（二零二一／二零二二：百分之八十四點八）。

隨著香港特區政府放寬與疫情相關的措施和限制，宏觀經濟阻力開始消退，提振了本地的經濟和社會活動。二零二三年初中國內地與香港全面通關，加上香港特區政府推出重振旅遊業的有效措施以及推出新一輪政府消費券計劃，營商及消費氣氛逐漸回暖，為整體營商環境帶來積極作用。為把握遊客重遊香港及本地消費情緒改善的契機，信和置業透過一系列線上線下市場推廣活動與顧客互動，並在商場舉辦各類活動，例如「Goal Together全城開波」和「CoComelon仲夏吹氣遊樂園」刺激人流，帶動租戶業務。除了與主要支付系統合作外，業務合作夥伴和租戶亦鼓勵顧客在我們商場使用消費券。我們不斷優化租戶組合，並透過數碼會員計劃「S+ REWARDS」及「SINO CLUB」提升購物體驗，增強顧客忠誠度。總體而言，信和置業旗艦商場的客流和租戶銷售額相較疫情最嚴峻時有顯著改善。

部分企業採用混合工作模式，辦公空間需求仍然放緩，市場上可用辦公空間增加，寫字樓出租率及租金受壓。儘管如此，香港得到中央政府的支持，可受惠於大灣區相關城市經濟發展，深化與國家經濟的融合。香港特區政府推出人才引進計劃，申請反應踴躍，反映香港對人才和企業發展的吸引力。預計商業活動和辦公空間需求將逐漸回復正常，這將帶動中國內地企業租賃香港寫字樓物業的需求。信和置業兩個新項目Landmark South和朗壹廣場最近取得合約完成證明書（俗稱「滿意紙」），憑藉躍動港島南計劃及北部都會發展策略下的基礎設施改善，加上項目採用頂尖建築規格和擁有綠色認證，信和置業預計能吸引尋求優質和可持續辦公空間的租戶。

於二零二三年六月三十日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千二百九十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十二點二、工業佔百分之十三點九、停車場佔百分之十二點二、酒店佔百分之九點一及住宅佔百分之二點六。

(五) 酒店

本財政年度內，信和置業酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為十三億七千五百五十萬港元，去年為五億八千二百七十萬港元，經營溢利為四億五千一百七十萬港元（二零二一／二零二二：九千二百九十萬港元）。

自二零二二年初放寬旅行限制，部分國家恢復國際旅遊以來，新加坡和悉尼業務持續復甦，營運表現持續改善。管理層對新加坡業務表現尤為鼓舞，隨著經營環境復常，房價已超越疫情前的水平。本財政年度下半年，中國內地與香港重新通關，加上香港特區政府實施一系列有效舉措和活動，促進經濟活動和旅遊業。二零二三年七月，入境旅客達到三百六十萬人次，這是自二零二零年冠狀病毒病爆發以來的最高水平。隨著航空公司客運能力逐步恢復和機票價格回復正常，大眾旅客恢復旅遊，預期國際入境人數上升，酒店業因而受惠。

信和置業積極管理旗下酒店以把握遊客回來的商機。管理層在通脹環境下小心控制成本，同時不斷制定新策略，提高酒店服務質素和效率，確保客人在酒店期間得到愉悅的體驗。香港港麗酒店於二零二二年九月二十六日終止指定檢疫酒店的安排。而受惠於巴塞爾藝術展和香港國際七人欖球賽等大型活動的商務和休閒旅客逐步增加，以及實體展覽、活動和本地宴會復辦，房價和入住率顯著改善，尤其於財政年度下半年。香港富麗敦海洋公園酒店於二零二二年七月開業，而隨著夏季度假酒店傳統旺季臨近，香港富麗敦海洋公園酒店在財政年度下半年的業績顯著改善。社交距離措施取消後，酒店舉辦了更多活動，餐飲業績也隨之提升。香港遨海酒店自二零二一年十二月起暫停營業進行改善工程，信和置業計劃於二零二三年第四季度以新的商業和運營策略重開酒店。

於二零二三年六月三十日，信和置業旗下酒店有新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港富麗敦海洋公園酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

(六) 中國內地業務

本財政年度內，中央政府全面通關，決策者強調將增長作為首要任務，通過協調財政、貨幣、社會和科技政策促進不同行業增長。最新一次政治局會議表示，為促進

疫情後復甦，中國將精準有力地加大經濟政策調整力度，重點是擴大內需，增加居民收入，讓消費推動經濟增長，提振信心及防範風險，同時適時調整房地產政策，優化房地產市場供求關係。中央政府將按照「十四五」規劃提出的「雙循環」政策，繼續致力為全面建設小康社會定下堅實基礎，擴大中等收入階層以支持國內消費。

自二零二二年第三季以來，中央政府加快寬鬆政策以助房地產開發商資金流動，地方政府亦進一步推出房地產寬鬆政策。除了旨在向開發商引導流動性以確保完成未完工住宅項目的十六條措施外，當局最近宣布新措施，擴大對開發商的信貸支持，緩解對房地產行業的憂慮，同時提振市場情緒。這些刺激計劃為房地產行業帶來積極動力，表明房地產銷售逐步復甦。信和置業對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

於二零二三年六月三十日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百一十萬平方呎，當中約二百三十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中的主要項目有四個，當中兩個在大灣區前海，包括服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及商業發展項目（佔百分之三十權益），另外兩個項目為位於漳州的信和·御龍天下第四期（全資擁有）及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二二年六月三十日止之年報並無其他重大轉變。

財務

集團財政狀況穩健。於二零二三年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款四百四十八億二千四百五十萬港元。扣除借貸總額二十七億七千一百一十萬港元，集團於二零二三年六月三十日擁有淨現金四百二十億五千三百四十萬港元。集團錄得淨現金，因此以淨債項與本公司股東應佔權益比率計算之資產負債率並不適用。借貸總額中百分之四十點九於一年內償還，百分之二十九點一於一至兩年內償還，其餘於兩至三年內償還。集團全部借貸以浮息為基礎。由於我們擁有淨現金，集團在高息環境中受惠。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百一十億零四千九百七十萬港元及九百一十五億九千零二十萬港元。於二零二三年六月三十日，本公司股東應佔集團賬面淨值為每股四十四點五一港元（於二零二二年六月三十日為每股四十四港元）。

於二零二三年六月三十日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、美元及澳元。

集團維持一向穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

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

顧客服務

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

可持續發展

集團以「建構更美好生活」為願景，透過三大相輔相成的元素—「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」將可持續發展融入業務各層面，致力為持份者和社區創造長遠價值。集團按全球報告倡議組織（GRI）標準、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的要求、世界經濟論壇《持份者資本指標》及可持續發展會計準則委員會（SASB）房地產標準發表年度可持續發展報告，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及舉措。我們亦根據氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）的建議披露信和置業有限公司（「信和置業」）的氣候行動。而我們與自然相關的績效披露則參考了「自然相關財務揭露工作小組（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures, TNFD）」的框架建議。報告亦同時參照國際可持續準則理事會（ISSB）在二零二三年六月最新發布的《國際財務報告可持續披露準則第一號——可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告可持續披露準則第二號——氣候相關披露》標準編寫。

信和置業在可持續發展方面繼續取得良好進展，信和置業在本財政年度再次成為恒生可持續發展企業基準指數的成分股並獲得AA評級，同時在大灣區企業可持續發展指數中獲選為企業十強（前驅者）。信和置業於二零二二年全球房地產可持續標準（Global Real Estate Sustainability Benchmark，GRESB）獲評選為「全球業界領導者（上市企業）」、「區域上市企業業界領導者（亞洲）」及「區域業界領導者（亞洲）」，並於GRESB房地產評估中，獲頒發可持續發展標準最高的五星級別。信和置業成為首間香港地產發展商入選《Corporate Knights》全球可持續發展企業一百強，標誌著本地房地產行業在可持續發展方面的重要里程碑。信和置業獲Sustainalytics評級為「亞太區域ESG最高評級企業」以及在MSCI環境、社會及管治指數中獲上調評級至「AA」級。此外，信和置業獲選為道瓊斯可持續發展亞太指數成份股，並入選標普全球二零二三年《可持續發展年鑑》以及標普全球《可持續發展年鑑（中國版）二零二三》。

信和置業在香港管理專業協會舉辦的「香港可持續發展獎二零二二」中，榮獲「香港可持續發展大獎（大型機構組別）」殊榮，肯定了信和置業致力推動ESG和可持續發展的努力。此外，香港富麗敦海洋公園酒店於旨在表揚亞太區內優秀建築的MIPIM Asia大獎中榮獲二零二二年度「最佳酒店及旅遊發展項目」及「最佳綠色項目」兩組別金獎。「信和創意研發室」早前亦榮獲香港總商會頒發「二零二一 - 二二香港工商業獎一創意獎」，肯定其對房地產行業技術發展的貢獻。

氣候變化是環球其中一項重要議題，信和置業成為亞洲首批委託外部顧問（羅兵咸永道香港）利用氣候風險評估工具進行環境、社會及管治和氣候風險評估的地產商，涵蓋逾一百七十座現有和新建物業。信和置業亦是香港首批發表獨立氣候行動報告的發展商之一，報告根據氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）的建議發表，披露公司於識別、評估和管理氣候變化對業務營運所構成的主要風險及機遇。

有見於城市生物多樣性的重要性，信和置業及香港創新基金聯同香港海洋公園、本地初創企業Archireef及香港富麗敦海洋公園酒店攜手推出香港首個跨界別合作的珊瑚保育計劃「活化珊瑚行動」（CORAL REEFStoration），採用Archireef首創的3D打印赤陶製珊瑚礁盤，結合海洋公園的海洋生物保育經驗，把獲拯救的本地珊瑚移植到本港的海床上，致力修復香港南部海域的珊瑚礁。為鼓勵公眾一起參與保護海洋生態系統，「活化珊瑚大使計劃」招募了一百名學生參加一系列學習珊瑚保育的活動，而表現傑出的十位學生成為「星級活化珊瑚大使」，以互動有趣的體驗深度學習珊瑚保育知識。全新珊瑚保育設施「活化珊瑚中心」亦於今年夏天啟用，修復被拯救的珊瑚碎片，同時為公眾提供導賞活動、互動STEAM體驗及其他教育活動。

信和置業一直積極探索創新技術，支持本地和海外初創企業。信和置業舉辦企業創新計劃「城慧二零二二／二零二三」，旨在匯聚世界各地的初創公司及企業人才，推動房地產科技

發展，為亞洲地產業的長遠及可持續發展作出貢獻。計劃吸引了超過三千個來自七十個國家及地區的解決方案。其中十間入選企業獲邀於交流會當日向過百名房地產業界人士展示並推介其創新解決方案。

香港科技大學（科大）與信和置業一直致力培育新世代企業精神。今年的「科大一信和百萬獎金創業大賽二零二三」新增『可持續發展影響力獎』，希望鼓勵參賽隊伍提出綠色意念。比賽吸引了二百三十四支由科大教授、學生、校友以及其他本地院校成員組成的隊伍競逐獎項，數量創歷史新高，進一步強化香港創科創業生態圈。

為培養本港年輕人創科精神，信和置業今年繼續作為香港創新基金主辦第二屆香港創科展的策略伙伴，展覽共接獲約四百份來自本地及國際學校學生及老師提交的作品，一百二十支本地及國際中小學創科新力軍一連兩天於香港會議展覽中心展示其創意成果，並於頒獎典禮上公布十支獲獎隊伍。展覽共吸引逾二萬人次入場參觀，有助推動創科熱潮。

信和置業重視青少年發展，尤其關心基層家庭兒童。為響應香港特區政府支援基層家庭學生的「共創明『Teen』計劃」，信和置業與不同團體合作籌劃約二十場多元化體驗活動，並邀請同事擔任義務友師，活動內容涵蓋創新科技、文化傳承、人生規劃及可持續發展等，吸引約五百名學員和友師參與，助青少年拓寬視野，加強自信，啟發他們探索更多個人發展的可能性。

信和置業和黃廷方慈善基金聯同香港大學李嘉誠醫學院（港大醫學院）、慈善團體及社福機構合作展開「耆青連心樂融融計劃」，透過心理介入和行為指導連繫年輕人與長者。計劃預期參與的醫護學生超過一千人，並為一萬名長者提供服務，照顧身心健康及協助疫後生活。

信和置業與黃廷方慈善基金再次透過合作計劃支援素食餐廳「清荷淨葉」於屯門開設社區飯堂，目標每月為基層人士提供二千份免費素食飯盒，推廣明哥的民間社企精神。

展望

二零二三年是具有重要意義的一年，社會和經濟活動隨著疫情相關措施和限制放寬而顯著改善，世界衛生組織宣布新型冠狀病毒疫情不再構成國際關注的突發公共衛生事件。受惠於香港特區政府迅速果斷地於二零二三年初重新開放內地與香港口岸，以及一系列促進社會經濟活動的有效舉措，經營環境持續改善，為香港經濟增長注入新動力，正面訊息出現。集團各部門為業務復常積極做好準備。金融市場面臨的不明朗因素，包括對衰退、高通脹、長期較高的利率、匯率波動和地緣政治擔憂，集團繼續專注於我們的核心業務，同時通過

採用新技術提高運營效率和質素，並對貿易和市場狀況的變化保持警惕。集團已做好充分準備迎接挑戰，把握經濟復甦的機遇。

在習主席的領導下，中國內地於二零二三年初全面通關，並再次確認增長是首要任務，通過財政、貨幣、社會和科技政策促進不同行業增長。政治局推出政策加大對經濟的支持。政治局還採取措施，確保房地產等多個行業的公平經營環境，提振內需。除了二零二二年十一月公布的十六條措施，從解決開發商面臨的流動性問題到放寬購房者首付要求等措施外，還於二零二三年七月推出了新政策，例如將開發商現有貸款延長十二個月、允許商業銀行將基於項目的專項貸款重新劃分為較低風險類別，以進一步支持房地產行業。中國內地發展韌性和潛力巨大，長期向好的基礎保持不變。

「十四五」規劃確立香港為八個重點領域的發展中心（「八大中心」），包括國際金融中心、國際創新科技中心、中外文化藝術交流中心、國際貿易中心、國際航運中心、國際航空樞紐、亞太區國際法律及爭議解決服務中心，以及區域知識產權貿易中心。結合「一國兩制」原則，以及「一帶一路」倡議、粵港澳大灣區（「大灣區」）和北部都會區發展等富有遠見的倡議，隨著大灣區城市經濟的不斷擴張，香港將繼續作為跨境貿易和休閒旅遊的強大樞紐。

隨著中國內地與香港通關，本財政年度下半年宏觀和經濟環境顯著改善。香港特別行政區政府推出多項活動，例如「你好，香港！」以具吸引力的優惠帶動遊客和企業來香港；「開心香港」包括一系列有趣項目，在各區舉行大型美食市集、嘉年華和以流行文化、體育和音樂為主題的活動，旨在提振經濟；隨著新一輪消費券計劃於二零二三年四月及七月推出，近月來港旅客及本地消費均顯著上升。集團高度讚揚香港特區政府實施一切有利於香港長遠福祉和發展的新舉措，我們對香港長遠可持續發展抱有信心。

為解決人才緊張情況，提升香港國際競爭力，香港特區政府設立了新架構編制，並推出了一系列旨在吸引人才和企業來港的計劃。政府近期將人才清單由十三個專業擴大至五十一個，以支持香港經濟及社會高質素發展。二零二三年首六個月到超過十萬份申請，其中約百分之六十的申請預計將獲得批准，反應熱烈可見香港的實力，並反映了香港仍是具吸引力的地方，讓海外人才發展。入境人才不僅進一步提升香港競爭力，成為永久性居民後，還可以申請退還在香港購買住宅物業所繳納的額外印花稅，進一步支持本地樓市。此外，最近香港住宅和商業按揭貸款放寬按揭成數上限，有助增強買家信心。加上香港人口增加，從二零二二年中的七百三十萬人上升至二零二三年中的七百五十萬人，集團對香港物業市場的前景維持審慎樂觀。

過去三年疫情改變消費者愛好和行為，人們越來越重視品質和可持續性。集團秉持企業公民責任，致力建構更美好生活，追求卓越，及為顧客提供優質產品和服務。科技和創新是

未來發展的關鍵，集團正積極探索新技術提高生產力、改善顧客體驗、建立更可持續的環境。我們將在業務上應用新技術，提高效率和質素，並採取具體措施推動綠色創新和數碼化。我們為實現優質項目的努力獲得本地和國際的認同，信和置業獲選為道瓊斯可持續發展™亞太指數（DJSI 亞太指數）成分股，標誌著我們可持續發展表現位列於亞太地區的前百分之二十。信和置業的 MSCI ESG（環境、社會及治理）評級提升至「AA」，並首次入選標普《可持續發展年鑑》，及獲 Sustainalytics 全球評估認證為「亞太區域 ESG 最高評級企業」。我們將繼續為有需要人士提供支持，為股東、客戶、業務合作夥伴和員工創造長期價值。

踏入二零二三年下半年，集團欣見各市場和行業積極發展，同時對不斷變化的市場狀況保持警覺。營商環境逐步回復正常，加上利率前景日趨清晰，將為市場復甦增添動力，並為香港住宅市場提供支持。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

員工與管理層

本人欣然歡迎黃敏華女士於二零二三年八月十日加入董事會為非執行董事。

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

主席
黃志祥

香港，二零二三年八月二十九日

尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

全年業績

本集團截至二零二三年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
收入	2	11,928,929,454	15,597,640,466
銷售成本		(4,180,678,874)	(5,277,594,743)
直接費用		(2,343,454,496)	(2,053,368,218)
毛利		5,404,796,084	8,266,677,505
投資物業公平值變動		178,550,889	(683,168,848)
其他收益及其他利益或虧損		22,460,159	120,241,662
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		4,643,089	29,522,185
出售投資物業之收益		494,377	4,002,696
行政費用		(909,725,390)	(881,586,795)
其他營運費用		(227,537,686)	(174,000,999)
財務收益		1,419,868,120	341,696,274
財務成本		(102,245,234)	(60,979,647)
減：已撥充成本之利息		54,845,106	18,021,940
財務收益淨額		1,372,467,992	298,738,567
應佔聯營公司業績	3	323,370,210	390,508,508
應佔合營企業業績	4	603,684,980	(63,100,439)
除稅前溢利	5	6,773,204,704	7,307,834,042
所得稅項	6	(862,800,204)	(1,350,947,957)
本年度溢利		5,910,404,500	5,956,886,085
應佔溢利：			
本公司股東		3,287,132,467	3,159,245,014
非控股權益		2,623,272,033	2,797,641,071
		5,910,404,500	5,956,886,085
中期股息每股 15 港仙 (二零二二年：15 港仙)		306,639,659	298,908,004
擬派發末期股息每股 43 港仙 (二零二二年：42 港仙)		884,913,271	842,457,473
每股盈利(賬目所示之每股盈利) — 基本	7(a)	1.61	1.60
每股盈利(每股基礎盈利) — 基本	7(b)	1.68	1.82

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年六月三十日止年度

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
本年度溢利	<u>5,910,404,500</u>	<u>5,956,886,085</u>
其他全面收益		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益工具公平值變動	<u>15,808,217</u>	<u>19,745,630</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
對沖工具被定為現金流動對沖之公平值變動	-	47,785,067
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	(34,915,255)	3,893,556
換算海外地區業務之匯兌差額	(456,238,708)	(520,936,013)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具公平值變動	<u>(713,545)</u>	<u>(4,225,489)</u>
	<u>(491,867,508)</u>	<u>(473,482,879)</u>
本年度其他全面收益	<u>(476,059,291)</u>	<u>(453,737,249)</u>
本年度全面收益總額	<u>5,434,345,209</u>	<u>5,503,148,836</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	3,018,488,508	2,910,411,927
非控股權益	<u>2,415,856,701</u>	<u>2,592,736,909</u>
	<u>5,434,345,209</u>	<u>5,503,148,836</u>

綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
非流動資產			
投資物業		66,006,682,723	61,790,227,731
酒店物業		1,680,928,340	1,674,104,057
物業、廠房及設備		141,912,015	126,977,401
使用權資產		1,176,512,988	1,158,432,452
商譽		739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益		17,109,658,528	17,902,494,176
投資合營企業權益		6,478,483,281	5,864,756,573
股本權益及債務工具		1,195,629,094	1,000,661,874
借予聯營公司款項		3,995,171,299	3,868,401,498
借予合營企業款項		10,433,170,434	11,350,113,778
長期應收貸款		3,438,924,798	2,854,595,811
遞延稅項		7,651,350	4,451,104
其他資產		615,000	615,000
		112,404,573,768	108,335,065,373
流動資產			
發展中物業		9,433,372,808	18,060,607,882
已完成物業存貨		7,040,877,663	2,406,869,306
酒店存貨		8,995,232	13,662,642
股本權益及債務工具		12,698,479	12,362,692
應收聯營公司款項		2,256,442,713	1,890,933,034
應收合營企業款項		3,096,175,528	2,709,936,156
應收非控股權益款項		31,752,493	58,788,202
應收貿易賬款及其他應收	8	1,769,761,852	1,371,843,142
長期應收貸款之本期部分		109,511,988	80,586,293
可收回稅款		61,031,514	138,024,397
定期存款及有限制銀行存款	9	41,978,259,144	42,006,681,206
銀行存款及現金	9	2,846,295,588	3,631,586,146
		68,645,175,002	72,381,881,098
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	10	5,086,806,587	5,360,404,711
租賃負債		41,018,314	31,180,353
合約負債		826,871,315	2,586,016,080
應付聯營公司款項		827,476,708	885,932,545
應付非控股權益款項		1,671,551,006	861,793,341
應付稅項		1,390,260,113	3,197,452,003
銀行借貸 — 於一年內到期		1,132,532,000	2,253,528,000
		10,976,516,043	15,176,307,033
流動資產淨額		57,668,658,959	57,205,574,065
資產總值減流動負債		170,073,232,727	165,540,639,438

綜合財務狀況表 — 續
於二零二三年六月三十日

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資本及儲備		
股本	18,110,498,630	16,968,256,132
儲備	73,479,700,831	71,290,390,595
本公司股東應佔權益	91,590,199,461	88,258,646,727
非控股權益	72,397,812,762	70,874,067,504
權益總額	<u>163,988,012,223</u>	<u>159,132,714,231</u>
非流動負債		
銀行借貸 — 到期日超過一年	831,996,000	996,632,901
租賃負債	15,377,800	13,550,745
其他貸款 — 到期日超過一年	806,575,480	743,541,413
遞延稅項	2,698,816,380	2,707,581,711
聯營公司提供之借款	1,599,837,513	1,804,212,761
非控股權益提供之借款	132,617,331	142,405,676
	<u>6,085,220,504</u>	<u>6,407,925,207</u>
	<u>170,073,232,727</u>	<u>165,540,639,438</u>

附註：

1. 編製基準

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

於年度業績初步公布中載有有關截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報告書須披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662（3）條及附表6第3部分之要求遞交截至二零二二年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處，及將會於適當時間遞交截至二零二三年六月三十日止年度之財務報告書。

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

本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告準則

於本年度，就編製綜合財務報告書，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二二年七月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第16號之修訂

物業、廠房及設備：達到預期使用狀態前之所得款項

香港會計準則第37號之修訂

撥備、或有負債及或有資產：虧損合約－履約成本

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

1. 編製基準 — 續

香港會計準則第16號之修訂物業、廠房及設備：達到預期使用狀態前之所得款項

修訂禁止一個實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣除出售於該資產可供使用前生產之物品之所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。由於本集團並無出售於物業、廠房及設備項目可供使用前生產之物品，因此修訂對該等財務報告書並無重大影響。

香港會計準則第37號之修訂撥備、或有負債及或有資產：虧損合約－履約成本

修訂澄清，為了評估一項合約是否屬虧損性，履行合約的成本包括履行該合約之增量成本及與履行合約直接相關之其他成本之分配。

先前，本集團於釐定一項合約是否屬虧損性時僅包括增量成本。本集團已根據過渡性條文對於二零二二年七月一日尚未履責任之合約採用新之會計政策，並得出結論，認為概無合約屬虧損性。

香港會計師公會就取消強積金－長期服務金對沖機制之會計影響之新指引

於二零二三年七月，香港會計師公會公布香港取消強積金－長期服務金對沖機制之會計影響，就有關對沖機制及取消該機制之會計考量提供指引。

本集團正在評估此香港會計師公會指引之影響及預期於截至二零二四年六月三十日止年度之財務報告書中追溯應用此指引。

2. 營運分部

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

分部業績

截至二零二三年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	6,996,333,780	2,229,755,015	5,062,126,064	814,744,376	12,058,459,844	3,044,499,391
物業租賃	2,793,887,161	2,356,581,691	783,035,535	666,606,711	3,576,922,696	3,023,188,402
	9,790,220,941	4,586,336,706	5,845,161,599	1,481,351,087	15,635,382,540	6,067,687,793
物業管理及其他服務	1,175,707,903	239,226,827	115,110,342	13,244,933	1,290,818,245	252,471,760
酒店經營	876,597,361	375,362,253	498,933,808	76,422,637	1,375,531,169	451,784,890
證券投資	38,015,830	38,015,830	3,900	3,900	38,019,730	38,019,730
財務	48,387,419	48,387,419	7,219,090	7,219,090	55,606,509	55,606,509
	11,928,929,454	5,287,329,035	6,466,428,739	1,578,241,647	18,395,358,193	6,865,570,682

截至二零二二年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	11,129,690,462	5,368,302,714	152,345,495	(21,874,468)	11,282,035,957	5,346,428,246
物業租賃	2,781,816,161	2,406,325,163	832,125,937	730,571,466	3,613,942,098	3,136,896,629
	13,911,506,623	7,774,627,877	984,471,432	708,696,998	14,895,978,055	8,483,324,875
物業管理及其他服務	1,147,617,763	197,498,123	116,962,797	23,294,474	1,264,580,560	220,792,597
酒店經營	451,993,272	109,683,921	130,721,848	(16,704,368)	582,715,120	92,979,553
證券投資	26,891,831	26,891,831	3,900	3,900	26,895,731	26,895,731
財務	59,630,977	59,630,977	8,512,751	8,512,751	68,143,728	68,143,728
	15,597,640,466	8,168,332,729	1,240,672,728	723,803,755	16,838,313,194	8,892,136,484

計量

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

2. 營運分部 — 續

除稅前溢利之對賬

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
分部溢利	6,865,570,682	8,892,136,484
投資物業公平值變動	178,550,889	(683,168,848)
其他收益及其他利益或虧損	14,678,749	116,974,806
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	4,643,089	29,522,185
出售投資物業之收益	494,377	4,002,696
行政費用及其他營運費用	(1,008,722,308)	(953,725,450)
財務收益淨額	1,369,175,683	298,487,855
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	439,039,827	403,763,758
— 投資物業公平值變動	(374,359,653)	(109,652,544)
— 行政費用及其他營運費用	(277,344,574)	(288,321,660)
— 財務成本淨額	(129,652,798)	(85,018,961)
— 所得稅項	(308,869,259)	(317,166,279)
	(651,186,457)	(396,395,686)
除稅前溢利	<u>6,773,204,704</u>	<u>7,307,834,042</u>

截至二零二三年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 93,010,378 港元（二零二二年：142,161,786 港元）並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照涉及之對手協定之成本加邊際利潤基準計算。

地域資料

本集團於四個主要地區進行業務 — 香港、中國內地、新加坡及澳洲。

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

	本公司及其附屬公司 之來自外間之收入		應佔聯營公司 及合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
中國內地及 香港	10,907,167,110	15,035,894,448	6,279,620,901	1,167,123,966	88,430,409,344	85,488,048,586
新加坡及 澳洲	1,021,762,344	561,746,018	186,807,838	73,548,762	4,903,002,449	3,768,177,722
	<u>11,928,929,454</u>	<u>15,597,640,466</u>	<u>6,466,428,739</u>	<u>1,240,672,728</u>	<u>93,333,411,793</u>	<u>89,256,226,308</u>

3. 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少207,897,049港元（二零二二年：105,858,831港元）已確認於聯營公司之損益表內。

4. 應佔合營企業業績

本集團應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少166,462,604港元（二零二二年：3,793,713港元）已確認於合營企業之損益表內。

5. 除稅前溢利

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
除稅前溢利已扣除／（計入）下列項目：		
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	89,909,994	51,824,302
出售物業成本	4,180,678,874	5,277,594,743
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之 折舊（包括於行政及其他營運費用內）	198,221,711	181,079,266
出售物業、廠房及設備之收益	(389,544)	(74,074)
物業、廠房及設備撇銷	90,615	-
酒店物業撇銷	2,527,600	-
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	16,228,927	8,922,760
政府補貼		
— 與二零一九年冠狀病毒病相關	(6,525,357)	(20,836,059)
— 其他	(8,200,738)	(1,161,777)

6. 所得稅項

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
稅項支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備	598,099,335	1,092,507,231
以往年度超額撥備	(69,710)	(2,982,655)
	<u>598,029,625</u>	<u>1,089,524,576</u>
海外稅項		
本年度撥備	107,156,548	100,843,254
以往年度不足／（超額）撥備	57,695,798	(334,172)
於中國內地之土地增值稅	41,795,298	91,556,866
	<u>206,647,644</u>	<u>192,065,948</u>
	804,677,269	1,281,590,524
遞延稅項	58,122,935	69,357,433
	<u>862,800,204</u>	<u>1,350,947,957</u>

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2,000,000港元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合該兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利，將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。本集團考慮實行兩級制利得稅率制度對綜合財務報告書之數額並不重大。於兩個年度內，香港利得稅按稅率16.5%計算。

新加坡及中國內地附屬公司之稅項按相關國家現行適當稅率徵收。稅率於新加坡為17%及於中國內地為25%（二零二二年：於新加坡為17%及於中國內地為25%）。

7. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>3,287,132,467</u>	<u>3,159,245,014</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之 加權平均數	<u>2,030,408,335</u>	<u>1,970,657,648</u>

7. 每股盈利 — 續

(a) 賬目所示之每股盈利 — 續

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利3,419,559,446港元（二零二二年：3,599,804,393港元），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於年內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

溢利之對賬如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	3,287,132,467	3,159,245,014
投資物業公平值變動 相關遞延稅項之影響	(178,550,889) (3,596,658)	683,168,848 (2,752,118)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	207,897,049	105,858,831
— 相關遞延稅項之影響	(2,970,000)	(1,320,000)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	166,462,604	3,793,713
— 相關遞延稅項之影響	(9,706,947)	(11,549,117)
	179,535,159	777,200,157
非控股權益應佔數額	(89,275,193)	(350,151,211)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動 於年內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	90,259,966 2,357,909	427,048,946 12,990,290
一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現 公平值收益	73,167,446	11,386,355
非控股權益應佔數額	(33,358,342)	(10,866,212)
	132,426,979	440,559,379
本公司股東應佔基礎溢利	3,419,559,446	3,599,804,393

8. 應收貿易賬款及其他應收

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

於報告日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
即期或 30 日內	186,279,125	136,546,236
31 – 60 日	16,253,592	46,608,800
61 – 90 日	9,217,076	35,522,729
超過 90 日	68,428,385	104,294,139
	<u>280,178,178</u>	<u>322,971,904</u>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）68,428,385 港元（二零二二年：104,294,139 港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障及並無考慮作出預期信貸虧損。

9. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二三年六月三十日，定期存款 2,144,203,601 港元（二零二二年：3,015,161,051 港元）已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業有限公司之若干附屬公司、聯營公司及合營企業。結餘包括託管人持有之現金 1,466,709,383 港元（二零二二年：2,619,978,153 港元），僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

有限制銀行存款 23,881,212 港元（二零二二年：25,746,326 港元）乃存放於銀行以提供擔保予建築合同之存款。

10. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二三年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 148,183,555 港元（二零二二年：157,971,213 港元）。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
1 – 30 日	89,088,058	127,117,200
31 – 60 日	28,009,477	6,823,758
61 – 90 日	2,554,753	2,106,255
超過 90 日	28,531,267	21,924,000
	<u>148,183,555</u>	<u>157,971,213</u>

11. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司及合營企業 之銀行貸款融資		
— 已動用	7,073,251,812	8,202,027,181
— 未動用	3,019,040,843	3,881,171,599
	<u>10,092,292,655</u>	<u>12,083,198,780</u>

於二零二三年及二零二二年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第 9 號釐定虧損撥備之數額並不重大。

12. 承擔

於二零二三年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
已簽約	41,797,197	63,255,003
已授權但尚未簽約	186,564	102,177
	<u>41,983,761</u>	<u>63,357,180</u>

於二零二三年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
已簽約	85,258,006	201,230,039
已授權但尚未簽約	24,666,478	19,519,550
	<u>109,924,484</u>	<u>220,749,589</u>

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零二三年十月二十五日(星期三)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零二三年十月十九日(星期四)至二零二三年十月二十五日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零二三年十月十八日(星期三)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。二零二三年十一月一日(星期三)辦公時間結束時為擬派末期股息之記錄日期。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將由二零二三年十月三十一日(星期二)至二零二三年十一月一日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零二三年十月三十日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了以《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四(「《企業管治守則》」)第二部分的原則及守則條文為基礎而制訂的自身企業管治守則。本公司亦已在本財政年度內遵守載於《企業管治守則》的所有守則條文，惟(i)主席及行政總裁的角色並無區分，及(ii)本公司所有獨立非執行董事均於董事會在任超過九年。

主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直行之有效，能協助董事會完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

本公司所有三位獨立非執行董事均於董事會在任超過九年。根據《企業管治守則》第二部分之新守則條文第B.2.4條，本公司須於應屆股東周年大會上委任一名新的獨立非執行董事。獨立非執行董事之獨立性已於本財政年度內按照適用之《上市規則》進行了評估。經考慮獨立非執行董事之獨立性確認書、彼等之技能、知識、專業素養及經驗，以及彼等於過往年度作為獨立非執行董事付出的貢獻，董事會（包括其提名委員會）認為(a)現任獨立非執行董事之較長任期並未影響彼等為董事會提供獨立、平衡及客觀意見的能力，反之，彼等因長期任職對本集團業務及營運有著深入了解，可提供不偏不倚的意見及針對性的建議，有利於促進董事會成員之間的溝通；(b)彼等對獨立非執行董事職責的擔當、寶貴的商務經驗、知識及專業素養一直為董事會之寶貴資產，並可一如既往地促進董事會內部分享不同觀點，以及開創新的想法和業務策略；及(c)所有現任獨立非執行董事符合《上市規則》第3.13條有關獨立性的要求。儘管目前董事會並無委任新的獨立非執行董事之安排，但將持續進行檢討，並適時推選新的或額外的獨立非執行董事。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零二三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零二三年年報

二零二三年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二三年九月二十九日（星期五）寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
鄭小琮

香港，二零二三年八月二十九日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生及黃敏華女士，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。