

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

本人謹向股東提交二零二一／二零二二年度之年報。

### 業績

截至二零二二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三十五億九千九百八十萬港元（二零二零／二零二一：五十六億七千一百六十萬港元）。每股基礎盈利為一點八二港元（二零二零／二零二一：二點九六港元）。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）四億二千七百萬港元（二零二零／二零二一：重估虧損三億五千一百九十萬港元），本財政年度集團股東應佔淨溢利三十一億五千九百二十萬港元（二零二零／二零二一：五十三億零四百八十萬港元）。本財政年度每股盈利為一點六港元（二零二零／二零二一：二點七七港元）。

### 末期股息

董事會建議派發本財政年度之末期股息每股四十二港仙。

末期股息將給予在二零二二年十一月二日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二二年四月十二日派發之中期息每股十五港仙，本財政年度每股派息共五十七港仙。

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）二零二二年十月二十六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，將約於二零二二年十一月九日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二二年十二月六日發送給股東。

## 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。於二零二二年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點五五權益。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）為一百零八億四千一百八十萬港元（二零二零／二零二一：一百八十五億九千六百四十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於本財政年度內完成位於白石角的逸瓏灣8之住宅單位及車位，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133 Portofino 及漳州的信和·御龍天下。

本財政年度內，信和置業推售三個位於香港的新住宅項目，分別為位於將軍澳的凱柏峰 I 及 II（售出百分之四十八點九）、元朗的柏瓏 I（第 1A 期）及柏瓏 II（第 1B 期）（售出百分之八十九點九）及黃竹坑的揚海（售出百分之八十二點七）。此外，信和置業亦出售過往完成的項目部分餘下單位，包括位於觀塘的凱滙（售出百分之九十五點六）、西南九龍的維港滙（售出百分之五十四點七）、白石角的逸瓏灣 8（售出百分之九十九點二）、馬鞍山的 Silversands（售出百分之七十一點三）、何文田嘉道理道的 St. George's Mansions（售出百分之八點六）、旺角的 ONE SOHO（售出百分之五十九點三）及西貢的 133 Portofino（售出百分之八十七點九）。

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 及中環的 ONE CENTRAL PLACE 已獲發預售樓花同意書，信和置業預期於二零二二／二零二三財政年度將有另外三個住宅項目將獲發預售樓花同意書，包括位於元朗的柏瓏第二期、黃竹坑站第四期物業發展項目及油塘通風樓物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

### （二）土地儲備

於二零二二年六月三十日，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二千零四十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十五點七、住宅佔百分之二十九點九、工業佔百分之十點八、停車場佔百分之七點七及酒店佔百分之五點九。以土地狀況劃分，發展中物業為六百八十萬平方呎、投資物業和酒店為一千二百一十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百五十萬平方呎。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。

本財政年度內，信和置業購入位於新加坡 Jalan Anak Bukit 的商住用地百分之二十權益，總樓面面積約為一百萬七千零二十六平方呎。發展項目將提供住宅、服務式住宅、零售、餐飲和辦公室，並結合多項社區用途，包括託兒服務。發展項目將連接新巴士交匯處和通往 Beauty World 地鐵站的地下行人路，為乘客和居民提供便利。

此外，本財政年度內，信和置業購入位於新加坡 5001 Beach Road 的 Golden Mile Complex 百分之二十五權益，總樓面面積約為六十萬九千七百九十一平方呎。項目通過建造新建築物以及保育及活化現有建築物，將該物業重新開發為一個新的綜合發展項目，將包括住宅、寫字樓、零售及其他部分。

上述兩個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)
Land Parcel 950 Lot 2852K Mukim 16, Jalan Anak Bukit, Singapore	住宅/ 商業	20%	201,405
Golden Mile Complex Lot 359T of Town Subdivision 15, 5001 Beach Road, Singapore	住宅/ 商業	25%	152,448
			353,853

本財政年度內，信和置業亦向一合營企業購入位於西南九龍現有住宅項目維港滙額外百分之六點七五權益。信和置業在該項目的所佔權益從百分之二十二點五增加至百分之二十九點二五。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 香港 西南九龍 荔盈街 6 號及荔盈街 8 號	住宅	29.25%	288,935

### (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」）。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)
逸瓏灣8 香港新界 白石角(東) 科研路 1 號	住宅	100%	412,530

中國內地方面，信和置業在本財政年度內完成了位於漳州的信和·御龍天下第三期第七座及第十一座物業，以及位於成都的信和·御龍山第3A2及3B1期物業。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 第七座及第十一座 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%	322,734
信和·御龍山 第 3A2 及 3B1 期 中華人民共和國 四川省成都市東部 成華區御風二路 9 號	住宅／ 商業	20%	565,673
			888,407

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)
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
Silversands 香港新界 馬鞍山 耀沙路 8 號	住宅	100%	119,351
			429,058

本財政年度後，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)
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
			388,194

## (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）為三十五億四千六百一十萬港元（二零二零／二零二一：三十六億六千四百六十萬港元），按年下降百分之三點二。租金收益減少主要由於續租租金負增長及向部分租戶提供租金寬減。信和置業於本財政年度投資物業組合平均出租率溫和上升至百分之九十點八（二零二零／二零二一：百分之八十九點八）。本財政年度淨租金收益為三十一億零一百六十萬港元（二零二零／二零二一：三十二億一千六百五十萬港元），較去年下降百分之三點五。

本財政年度內，新型冠狀病毒疫情反覆。香港零售市場氣氛在本財政年度上半年大部分時間一直在改善，直至二零二二年初第五波疫情爆發。在這個充滿挑戰的時期，信和置業積極與租戶合作尋找解決方案以舒緩壓力，按實際情況提供各項支持。信和置業透過線上線下的市場推廣活動，提升客戶購物體驗，帶動租戶業務。為配合政府消費券計劃（「消費券」），信和置業推出一系列措施推動在其商舖物業內的消費。除了與主要支付系統、業務合作夥伴和租戶合作，刺激顧客在我們商場使用消費券外，為慶祝二零二一年東京奧運會，信和置業於奧海城二期及屯門市廣場等旗艦商場舉行一系列活動，獲知名人士及支持者熱烈參與。同時，管理層繼續優化租戶組合，並透過數碼會員計劃 S<sup>+</sup> REWARDS 提升顧客的購物體驗。由於我們的旗艦商場主要位於住宅物業附近，租戶銷售得到地區消費需求的良好支持。總體而言，我們旗艦商場的客流量和租戶銷售額相比疫情嚴重時有所改善。信和置業商舖物業平均出租率改善至約百分之九十二點九（二零二零／二零二一：百分之九十點四）。

寫字樓物業表現仍然面對挑戰，圍繞疫情的不明朗因素繼續影響寫字樓物業市場。隨著寫字樓物業供應增加和需求放緩，出租率和租金仍然面對壓力。本財政年度內，信和置業寫字樓物業的平均出租率為百分之八十九點七（二零二零／二零二一：百分之九十一）。儘管經營環境帶有挑戰，但香港可受惠於中央政府深化香港與國家經濟融合及提升國際金融、運輸和貿易中心的地位的支持。於二零二一年發表的施政報告中發表的北部都會發展策略將加強我們與大灣區的聯繫，並創造新商業中心，配備創新和科技設施、基礎建設以及數以千計的新職位和房屋。這些舉措將增強香港的競爭力，為經濟注入新動力。同時，希望疫情受控能促進與中國內地恢復通關。當香港與中國內地的商務旅遊回復正常後，來自中國內地企業的長期租賃需求預計將會回升。同時，信和置業繼續加強投資物業組合以提高競爭力。Landmark South 和 One North 是信和置業兩個新項目，採用頂尖的建築規格和擁有綠色認證。信和置業最近獲得 Landmark South 的佔用許可證，預計能吸引尋求優質和可持續辦公空間的租戶。

於二零二二年六月三十日，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一千二百一十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點五、工業佔百分之十三點三、停車場佔百分之十二點九、酒店佔百分之九點六及住宅佔百分之二點七。

## （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）為五億八千二百七十萬港元，去年為三億五千零八十萬港元。經營溢利為九千二百九十萬港元，去年為經營虧損六千九百一十萬港元。

儘管全球疫情繼續對我們酒店業務造成壓力，但部分市場尤其是在本財政年度的下半年情況令人鼓舞。自二零二二年初放寬旅遊限制和恢復國際旅遊以來，我們在新加坡和悉尼的業務有效復甦，令管理層鼓舞。香港方面，我們的酒店表現繼續受跨境旅遊限制和社交距離措施的負面影響。

信和置業繼續密切留意新型冠狀病毒疫情帶來的挑戰，對成本控制保持警惕，同時積極尋找新策略提升酒店服務質素和提高效率，確保客人在酒店入住期間得到愉悅的體驗。香港港麗酒店參與政府指定檢疫酒店計劃，自二零二二年六月一日起只接待來自外地的旅客進行強制檢疫。此外，香港遨凱酒店自二零二一年十二月起進行改善工程，信和置業擬於二零二二年第四季以新的商業和運營策略重開酒店。

雖然我們可能在短期內繼續受疫情影響，但核心市場對豪華酒店的需求日增，我們對此感到樂觀，我們將繼續把握新機遇。香港首間富麗敦酒店—香港富麗敦海洋公園酒店於二零二二年七月開業，為可持續發展及臨海豪華酒店，為各類客人提供輕鬆的休閒勝地。自酒店試業以來，我們得到賓客正面的回應和意見。

於二零二二年六月三十日，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

過去一年，中央政府推出一系列政策，涵蓋廣泛行業，有利中國內地經濟長期可持續增長。其目標是按「十四五」規劃提出的「雙循環」政策全面建成小康社會，擴大中等收入階層以支持國內消費。

儘管封城和嚴格的檢疫措施對中國內地經濟造成影響，但中央政府不斷調整應對措施，以減輕對經濟和人民生活的影響。在最近的中央政治局會議上，最高領導層強調清零政策同時支持經濟增長的重要性，並堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」，目前首要是穩定房地產行業。信和置業對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

於二零二二年六月三十日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百六十萬平方呎，當中約二百八十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中主要項目有四個，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·御龍天下第三及第四期（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，其他資料對比二零二一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。於二零二二年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款四百五十六億三千八百二十萬港元。扣除借貸總額三十九億九千三百七十萬港元，集團於二零二二年六月三十日擁有淨現金四百一十六億四千四百五十萬港元。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。借貸總額中百分之五十六點四於一年內償還，百分之十八點六於一至兩年內償還，其餘於兩至三年內償還。集團全部借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百零七億一千六百九十萬港元及八百八十二億五千八百六十萬港元。於二零二二年六月三十日，集團本公司股東應佔賬面淨值為每股四十四港元（於二零二一年六月三十日為每股四十三點九五港元）。

於二零二二年六月三十日，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、澳元及美元。

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。集團非常重視良好的企業管治、誠信和商業操守，這是我們為持份者創造長遠價值的基石。信和置業按全球報告倡議組織（GRI）標準（核心選項）、香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」、世界經濟論壇的持份者資本指標及可持續發展會計準則委員會（SASB）房地產標準每年發表可持續發展報告，重點闡述信和置業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對氣候變化的工作。

信和置業由二零一二年九月起納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股。二零二二年，信和置業獲Sustainalytics評為亞太區域ESG最高評級企業之一，評級屬於「低風險」，並於MSCI的環境、社會及管治指數中取得「A」評級。此外，信和置業與全球商界領袖攜手採用由世界經濟論壇及其國際商業理事會共同編纂的持份者資本指標，成為全港首家採用此標準的房地產發展商。

二零二一年，信和置業參與「Business Ambition for 1.5°C」環球運動。與香港科技大學經過一年合作研究，發表全方位路線圖《減碳藍圖》，致力於二零五零年前實現淨零碳排放。信和置業訂立科學基礎中期減碳目標，同時成為亞洲首批房地產企業委託顧問（羅兵咸永道香港）進行ESG及氣候風險評估，規模涵蓋超過一百七十個已落成及新建物業。信和置業於二零二零年公布《可持續發展願景2030》，訂立清晰方向，把可持續發展融入業務各個層面。為進一步落實我們對可持續發展的承諾，信和置業於二零二二年將《可持續發展願景2030》下的可持續發展目標新增十五個至三十八個。

信和置業於二零二零年三月推出綜合綠色社區項目「一喜種田」，致力向社區推廣可持續發展及生物多樣性。增加位於荃新天地的GREENHOUSE@Citywalk及信和廣場的嚙味農莊後，項目至今已擴展至十七個位於香港及一個位於新加坡的農莊，面積逾五萬四千平方呎，為信和置業旗下物業注入新動力，同時讓員工、租戶、酒店客人以及廣大社區體驗都市耕作。這些農莊共種植超過三百八十種植物及農作物品種，每年收成產量達一千公斤，與住客、租戶及慈善組織分享，支持本地社區。

信和置業一直推動可持續和綠色建築，與本地初創企業EcoBricks攜手推出突破性解決方案處理本港的塑膠廢物問題，可將各類塑膠升級為可持續建築物料。位於屯門的黃金海岸商場是EcoBricks首個應用試點，於海濱長廊及百葉徑共鋪設了超過一萬五千塊環保磚，升級再造的物料來自超過五百六十部舊洗衣機，相等於五千四百公斤塑膠廢料。EcoBricks進一步應用於奧海城及香港富麗敦海洋公園酒店，並已於年內完工。未來，信和置業會繼續於合適的物業項目使用EcoBricks，並加強連繫租戶及鼓勵顧客響應回收塑膠物料，從而升級再造為EcoBricks。

建築環境對我們的身心健康有重大影響。凱滙榮獲二零二一年度由香港綠色建築議會舉辦的「環保建築大獎」、二零二二年度「Asia Pacific Property Awards」及二零二一年度「MIPIM Asia大獎」，表揚項目的都市綠化設計和環保建築特色，為發展成熟的社區注入新動力。為符合最高綠色建築認可標準，Landmark South已獲得WELL健康建築標準核心體v2試行版中期認證，並以獲取WELL健康建築標準鉑金級及香港綠色建築議會綠建環評BEAM Plus金級認證為目標。帝國中心、奧海城二期及宏天廣場則於「綠建環評既有建築2.0版綜合評估計劃」中獲得鉑金級評級。新加坡富麗敦酒店榮同時獲由新加坡建設局頒發的BCA Green Mark GoldPlus Award，肯定了其營運可持續物業的努力。

信和管業優勢推出《綠色裝修指南》，協助推進可持續發展之旅。指南就能源和用水效益、室內空氣質素、建築物料及廚餘等方面提供可持續選項的建議。本財政年度內，信和管業優勢與特選租戶試行指南，並計劃日後與其他租戶一起將指南付諸實踐。

信和置業致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用。信和置業與華為香港數字能源業務部簽訂數字能源戰略合作備忘錄，雙方共同探索潛在合作機會，推動數字地產轉型，同時攜手推動房地產行業可持續發展。為推廣綠色運輸，信和置業致力於旗下物業擴大電動車充電站的覆蓋範圍，繼早前與Tesla合作於奧海城增設升級V3 Supercharger的超級充電站，信和置業與香港蜆殼及本地初創希路能源攜手於中港城設立全港最快兼容不同品牌的電動車充電站，並計劃於二零二二年將電動車充電器的數量增加百分之六十七至超過一千四百個。

信和置業致力鼓勵年輕人培養創新思維，成為香港創新基金舉辦的首屆香港創科展（創科展）之策略夥伴。創科展共接獲超過四百份參賽作品，來自全港一百四十間中小學逾一千二百名小四至中六學生及負責老師參與比賽，並於二零二二年六月二十五日至二十六日假香港會議展覽中心匯聚一百二十隊中小學創科新力軍，向公眾展示他們的意念及研發成果，同時舉行頒獎典禮公布十支獲獎隊伍。是次創科展有賴各界支持，包括數碼港、香港科技園、香港科技大學、香港大學、MIT Hong Kong Innovation Node和超過四十個來自不同界別的合作夥伴。

第五波新冠疫情尤其嚴峻。為進一步支援社區應對新冠疫情，信和置業將旗下一酒店改為指定檢疫酒店，並與黃廷方慈善基金合作，透過民主建港協進聯盟十八區地區支部和信和置業義工團隊，向基層人士派發二十八萬套快速檢測包，為社區上有需要人士提供支援。

信和置業及黃廷方慈善基金與疫情期亦進一步支援長者抗疫，向香港聖公會福利協會捐款港幣一百萬元，支援其轄下安老院和復康院舍在疫情下的運作需要，同時亦向安老院及獨居長者捐贈兩萬套血氧儀及五百套倍靈遙距健康監測系統，協助有效監察及跟進徵狀輕微的長者及殘疾人士。

新冠疫情對兒童的身心健康有重大影響。信和置業與黃廷方慈善基金捐出港幣五百萬元予醫院管理局支援轄下醫院的兒科服務，並向基層家庭及少數族裔派發二十五萬個兒童口罩。為配合學生提早放暑假，更與海洋公園合作為一萬名基層兒童提供一系列網上學習活動，介紹生物多樣性及動物知識；另與香港青年協會合作，為居於劏房戶的應屆香港中學文憑試考生提供短暫住宿服務。

## 展望

二零二一／二零二二財政年度充滿挑戰和變化。圍繞新型冠狀病毒疫情的不確定性、持續的地緣政治風險、旅遊限制、通脹壓力上升和加息對全球經濟帶來影響。儘管如此，經過長期嚴謹的防疫措施後，由於疫苗接種率提高，有效的醫藥治療不斷推出，以及更好的協調計劃以確保疫情能夠迅速發現和控制，預計全球經濟將逐漸復甦。展望未來，世界雖然面臨挑戰，但也帶來新的機遇。我們自新型冠狀病毒疫情出現以來經歷艱辛的學習過程，使我們較以往更有能力應對挑戰。集團將保持靈活敏捷，同時繼續適當、迅速地作出調整以適應形勢，保持我們在市場上的地位，把握機遇。

中國內地在今年年初新變種爆發期間繼續堅持清零策略，再次證明其快速應對以控制感染率的能力。儘管封城和嚴格的檢疫措施對國家經濟造成影響，但中央政府不斷調整應對措施，以減輕對經濟和人民生活的影響。新型冠狀病毒疫情和不斷增加的外部挑戰並未使中國的「十四五」規劃脫軌，規劃令國家實現更可持續和公平的長期增長。在最近的中央政治局會議上，最高領導層明確指出中國經濟發展的複雜性、嚴峻性和不確定性上升，強調要控制疫情，保持經濟穩定，確保經濟發展。中央政治局提出要運用宏觀和貨幣政策以穩定經濟。集團相信中國政府對經濟及金融穩定的重視將有助重拾信心，使經濟重回增長軌道。

香港方面，全球需求疲弱和跨境貨物流動持續受阻對出口造成嚴重壓力，導致二零二二年第一季度和第二季度的實質本地生產總值溫和下跌。然而，在政府各項措施支持下，隨著

疫情普遍好轉和社交距離措施的放寬，本地活動在接近財政年度結束時出現復甦跡象。適逢香港特別行政區（「香港特區」）成立二十五周年，習主席重申國家大力支持香港改善施政、民生、青年發展及發展各方面優勢，建構和諧社會，這反映了香港前景更清晰和光明。中國的「十四五」規劃秉持「一國兩制」原則，繼續支持香港進一步融入國家發展。香港通過建設成為創新和科技中心，透過大灣區發展計劃成為推動經濟的重要動力，擁有巨大機遇。在香港特區政府新領導下，遏制近期新型冠狀病毒疫情捲土重來是首要考慮，促進與中國內地通關，留住和吸引內地及全球人才，增強香港創新和科技能力，鞏固香港成為全球金融樞紐，以及進一步整合香港與中國內地的經濟以加強其國際金融、交通和貿易中心的地位。集團全力支持香港特區政府落實提升城市競爭力和吸引力的措施，引進人才，帶動香港邁向繁榮。我們深信香港能應對挑戰並繼續成為充滿活力的國際城市。

顧客期望和喜好變化迅速，疫情提醒我們要靈活營運及保持敏捷以回應顧客需求。自二零二零年初新型冠狀病毒疫情出現以來，消費者行為改變，越來越重視可持續性和質量。可持續發展是集團議程重中之重，我們致力發展可持續生態系統，以支持香港及其他地區低碳轉型。我們亦明白科技和創新是我們未來關鍵，集團正積極尋找新技術以提高生產力、增強客戶體驗、建立更可持續的環境以及探索新機遇。我們以客戶為中心，對提升技術和創新科技持續關注，這將使我們能夠迅速應對不斷變化的客戶需求和市場發展。

集團重視長期可持續增長，同時為短期週期性波動做好準備。集團將繼續以務實方式經營業務以應對市場變化，管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備。物業銷售方面，集團將繼續致力確保優質產品及為顧客提供最佳服務，能為顧客增值和得到他們信任對提升我們品牌至關重要。集團的經常性業務，包括物業租賃、物業管理服務及酒店餐飲服務，將繼續作為集團核心支柱，帶來良好及穩定收益。同時，集團對成本控制保持警惕，在不影響產品和服務質素的前提下努力提高效率。集團將密切留意最新數碼發展，促進業務發展和提升營運效率。我們相信這些因素將引領未來業務增長。

隨著我們踏入二零二二／二零二三財政年度，集團將繼續保持警惕，密切關注市場發展，同時積極面對挑戰，把握未來機遇。雖然最近幾輪加息可能對地產行業構成壓力，然而香港住宅市場仍具復原力及基本因素良好。近月市場成功的住宅物業銷售反映香港的住屋需求依然強勁。集團對香港物業市場前景保持審慎樂觀。

集團對香港和中國內地的承諾堅定不變，與社區一起成長同時推廣正向訊息。儘管挑戰依然存在，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，二零二二年八月二十五日

# 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

本集團截至二零二二年六月三十日止年度之經審核業績如下：

### 綜合損益表

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
收入	2	15,597,640,466	24,585,151,818
銷售成本		(5,277,594,743)	(8,832,809,383)
直接費用		(2,053,368,218)	(2,207,803,972)
毛利		8,266,677,505	13,544,538,463
投資物業公平值變動		(683,168,848)	(554,229,045)
其他收益及其他利益或虧損		120,241,662	133,470,902
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		29,522,185	2,960,138
出售投資物業之收益		4,002,696	17,268,485
行政費用		(881,586,795)	(831,194,913)
其他營運費用		(174,000,999)	(214,106,771)
財務收益		341,696,274	572,893,764
財務成本		(60,979,647)	(93,584,255)
減：已撥充成本之利息		18,021,940	35,090,795
財務收益淨額		298,738,567	514,400,304
應佔聯營公司業績	3	390,508,508	625,012,744
應佔合營企業業績	4	(63,100,439)	(233,757,831)
除稅前溢利	5	7,307,834,042	13,004,362,476
所得稅項	6	(1,350,947,957)	(2,531,523,834)
本年度溢利		5,956,886,085	10,472,838,642
應佔溢利：			
本公司股東		3,159,245,014	5,304,883,959
非控股權益		2,797,641,071	5,167,954,683
		5,956,886,085	10,472,838,642
中期股息每股 15 港仙 (二零二一年：14 港仙)		298,908,004	269,420,440
擬派發末期股息每股 42 港仙 (二零二一年：41 港仙)		842,457,473	793,541,406
並無特別股息 (二零二一年：28 港仙)		-	541,930,717
每股盈利(賬目所示之每股盈利) — 基本	7(a)	1.60	2.77
每股盈利(每股基礎盈利) — 基本	7(b)	1.82	2.96

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
本年度溢利	<u>5,956,886,085</u>	<u>10,472,838,642</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>19,745,630</u>	<u>150,620,056</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	(5,614,242)
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	3,893,556	6,787,308
換算海外地區業務之匯兌差額	(520,936,013)	957,373,669
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>(4,225,489)</u>	<u>1,115,637</u>
	<u>(473,482,879)</u>	<u>959,662,372</u>
本年度其他全面收益	<u>(453,737,249)</u>	<u>1,110,282,428</u>
本年度全面收益總額	<u>5,503,148,836</u>	<u>11,583,121,070</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,910,411,927	5,915,516,613
非控股權益	<u>2,592,736,909</u>	<u>5,667,604,457</u>
	<u>5,503,148,836</u>	<u>11,583,121,070</u>

綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		61,790,227,731	62,457,982,602
酒店物業		1,674,104,057	1,744,774,054
物業、廠房及設備		126,977,401	146,003,266
使用權資產		1,158,432,452	1,230,467,091
商譽		739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益		17,902,494,176	20,326,829,520
投資合營企業權益		5,864,756,573	3,104,983,220
股本權益及債務工具		1,000,661,874	896,999,302
借予聯營公司款項		3,868,401,498	4,411,976,921
借予合營企業款項		11,350,113,778	10,376,892,013
長期應收貸款		2,854,595,811	2,247,138,134
遞延稅項		4,451,104	-
其他資產		615,000	615,000
		<b>108,335,065,373</b>	<b>107,683,895,041</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		18,060,607,882	19,015,869,625
已完成物業存貨		2,406,869,306	4,219,294,722
酒店存貨		13,662,642	19,461,342
股本權益及債務工具		12,362,692	15,266,180
應收聯營公司款項		1,890,933,034	2,180,936,455
應收合營企業款項		2,709,936,156	2,508,438,297
應收非控股權益款項		58,788,202	904,133,947
應收貿易賬款及其他應收	8	1,371,843,142	1,674,598,631
長期應收貸款之本期部分		80,586,293	87,829,222
可收回稅款		138,024,397	151,193,776
定期存款及有限制銀行存款	9	42,006,681,206	40,582,469,421
銀行存款及現金	9	3,631,586,146	3,620,272,397
		<b>72,381,881,098</b>	<b>74,979,764,015</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	10	5,360,404,711	5,144,988,989
租賃負債		31,180,353	49,241,295
合約負債		2,586,016,080	5,852,248,183
應付聯營公司款項		885,932,545	1,035,176,477
應付非控股權益款項		861,793,341	778,247,117
應付稅項		3,197,452,003	2,331,284,036
銀行借貸 — 於一年內到期		2,253,528,000	2,844,948,215
		<b>15,176,307,033</b>	<b>18,036,134,312</b>
流動資產淨額		<b>57,205,574,065</b>	<b>56,943,629,703</b>
資產總值減流動負債		<b>165,540,639,438</b>	<b>164,627,524,744</b>



綜合財務狀況表 — 續  
於二零二二年六月三十日

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
資本及儲備		
股本	16,968,256,132	15,341,990,386
儲備	71,290,390,595	69,724,442,659
本公司股東應佔權益	88,258,646,727	85,066,433,045
非控股權益	70,874,067,504	71,251,794,731
權益總額	<u>159,132,714,231</u>	<u>156,318,227,776</u>
非流動負債		
銀行借貸 — 到期日超過一年	996,632,901	2,405,923,660
衍生金融工具	-	16,763,368
租賃負債	13,550,745	19,736,466
其他貸款 — 到期日超過一年	743,541,413	1,354,014,967
遞延稅項	2,707,581,711	2,661,608,162
聯營公司提供之借款	1,804,212,761	1,705,890,142
非控股權益提供之借款	142,405,676	145,360,203
	<u>6,407,925,207</u>	<u>8,309,296,968</u>
	<u>165,540,639,438</u>	<u>164,627,524,744</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二零二二年及二零二一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二零二一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二零二二年六月三十日止年度之財務報告書。

本公司之前任及現任核數師已就本公司及其附屬公司（「本集團」）相關財政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二零二一年七月一日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日之後二零一九冠狀病毒病（COVID-19）相關之租金減免

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

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂 利率基準改革 — 第二階段

修訂為(i)釐定金融資產、金融負債及租賃負債合約現金流為修訂之基礎變動之會計；及(ii)銀行同業優惠利率改革（「銀行同業優惠利率改革」）導致當利率基準被替代基準利率取代時之對沖會計終止提供針對性之寬免。由於本集團沒有與基準指標利率掛鉤且受銀行同業優惠利率改革約束之合約，因此應用該等修訂對本財務報告書並無影響。

香港財務報告準則第16號之修訂 二零二一年六月三十日之後二零一九冠狀病毒病（COVID-19）相關之租金減免（「2021之修訂」）

本集團先前應用了香港財務報告準則第16號中之簡易方法，因此作為承租人，如果符合資格條件，則無需評估因二零一九冠狀病毒病（COVID-19）疫情而直接導致之租金優惠是否屬於租賃修改。其中一個條件為要求減少租賃付款，但只影響在指定期限或之前原本到期之付款。2021之修訂將該期限從二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於本財政年度採納2021之修訂。對二零二一年七月一日之期初權益餘額並無影響。

## 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

截至二零二一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	20,223,985,584	10,686,796,837	179,360,022	26,291,188	20,403,345,606	10,713,088,025
物業租賃	2,858,674,814	2,469,430,367	867,793,361	775,558,989	3,726,468,175	3,244,989,356
	23,082,660,398	13,156,227,204	1,047,153,383	801,850,177	24,129,813,781	13,958,077,381
物業管理及其他服務	1,152,340,106	237,810,442	113,115,096	19,237,451	1,265,455,202	257,047,893
酒店經營	262,690,719	(22,077,985)	88,134,677	(47,031,739)	350,825,396	(69,109,724)
證券投資	19,937,891	19,937,891	3,900	3,900	19,941,791	19,941,791
財務	67,522,704	67,522,704	9,386,961	9,386,961	76,909,665	76,909,665
	24,585,151,818	13,459,420,256	1,257,794,017	783,446,750	25,842,945,835	14,242,867,006

### 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、出售投資物業之收益、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

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
分部溢利	<b>8,892,136,484</b>	14,242,867,006
投資物業公平值變動	<b>(683,168,848)</b>	(554,229,045)
其他收益及其他利益或虧損	<b>116,974,806</b>	130,836,782
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	<b>29,522,185</b>	2,960,138
出售投資物業之收益	<b>4,002,696</b>	17,268,485
行政費用及其他營運費用	<b>(953,725,450)</b>	(956,879,563)
財務收益淨額	<b>298,487,855</b>	513,730,510
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	<b>403,763,758</b>	173,473,346
— 投資物業公平值變動	<b>(109,652,544)</b>	(4,787,598)
— 出售投資物業之收益	-	1,350,000
— 行政費用及其他營運費用	<b>(288,321,660)</b>	(228,404,501)
— 財務成本淨額	<b>(85,018,961)</b>	(111,414,329)
— 所得稅項	<b>(317,166,279)</b>	(222,408,755)
	<b>(396,395,686)</b>	(392,191,837)
除稅前溢利	<b>7,307,834,042</b>	13,004,362,476

截至二零二二年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 142,161,786 港元（二零二一年：90,553,086 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	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
香港	<b>14,522,907,366</b>	23,145,936,847	<b>993,290,880</b>	948,220,136	<b>79,327,969,809</b>	76,685,235,570
中國內地	<b>512,987,082</b>	1,075,049,605	<b>173,833,086</b>	268,034,744	<b>6,160,078,777</b>	9,116,755,942
新加坡及 澳洲	<b>561,746,018</b>	364,165,366	<b>73,548,762</b>	41,539,137	<b>3,768,177,722</b>	3,948,282,159
	<b>15,597,640,466</b>	24,585,151,818	<b>1,240,672,728</b>	1,257,794,017	<b>89,256,226,308</b>	89,750,273,671

### 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105,858,831港元（二零二一年：75,266,913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3,793,713港元（二零二一年：應佔合營企業投資物業公平值增加70,479,315港元）已確認於合營企業之損益表內。

### 5. 除稅前溢利

	二零二二年 港元	二零二一年 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）	51,824,302	34,563,648
出售物業成本	5,277,594,743	8,832,809,383
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）	181,079,266	186,428,438
出售物業、廠房及設備之收益	(74,074)	(475,480)
物業、廠房及設備撇銷	-	23,263
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	8,922,760	42,386,578
與二零一九年冠狀病毒病（COVID-19）相關之 政府補貼	(21,997,836)	(238,740,823)

## 6. 所得稅項

	二零二二年 港元	二零二一年 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	1,092,507,231	2,036,207,453
以往年度超額撥備	(2,982,655)	(3,158,799)
	<u>1,089,524,576</u>	<u>2,033,048,654</u>
海外稅項		
本年度撥備	100,843,254	124,285,988
以往年度（超額）／不足撥備	(334,172)	53,605,472
於中國內地之土地增值稅	91,556,866	217,247,237
	<u>192,065,948</u>	<u>395,138,697</u>
	<u>1,281,590,524</u>	<u>2,428,187,351</u>
遞延稅項	69,357,433	103,336,483
	<u>1,350,947,957</u>	<u>2,531,523,834</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。

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%（二零二一年：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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>3,159,245,014</u>	<u>5,304,883,959</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>1,970,657,648</u>	<u>1,912,572,575</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，截至二零二二年及二零二一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3,599,804,393港元（二零二一年：5,671,648,057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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>3,159,245,014</b>	<b>5,304,883,959</b>
投資物業公平值變動 相關遞延稅項之影響	<b>683,168,848</b> <b>(2,752,118)</b>	554,229,045 26,728,784
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	<b>105,858,831</b>	75,266,913
— 相關遞延稅項之影響	<b>(1,320,000)</b>	61,687,140
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	<b>3,793,713</b>	(70,479,315)
— 相關遞延稅項之影響	<b>(11,549,117)</b>	-
	<b>777,200,157</b>	647,432,567
非控股權益應佔數額	<b>(350,151,211)</b>	(295,508,421)
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）	<b>427,048,946</b> <b>12,990,290</b>	351,924,146 10,597,672
一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現 公平值收益	<b>11,386,355</b>	16,378,460
非控股權益應佔數額	<b>(10,866,212)</b>	(12,136,180)
	<b>440,559,379</b>	366,764,098
本公司股東應佔基礎溢利	<b>3,599,804,393</b>	<b>5,671,648,057</b>



## 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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
即期	44,814,442	36,861,433
逾期：		
1 – 30 日	91,731,794	100,558,450
31 – 60 日	46,608,800	35,416,752
61 – 90 日	35,522,729	14,745,257
超過 90 日	104,294,139	73,822,166
	<u>322,971,904</u>	<u>261,404,058</u>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）104,294,139 港元（二零二一年：73,822,166 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

於二零二二年六月三十日，定期存款約 3,015,161,000 港元（二零二一年：3,235,989,000 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。結餘包括託管人持有之現金約 2,619,978,000 港元（二零二一年：2,237,797,000 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 25,746,326 港元（二零二一年：無）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

於二零二二年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 157,971,213 港元（二零二一年：142,141,178 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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
1 – 30 日	127,117,200	107,156,692
31 – 60 日	6,823,758	11,787,269
61 – 90 日	2,106,255	6,203,998
超過 90 日	21,924,000	16,993,219
	<u>157,971,213</u>	<u>142,141,178</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：

	二零二二年 港元	二零二一年 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	8,202,027,181	8,024,333,175
— 未動用	3,881,171,599	4,906,921,117
	<u>12,083,198,780</u>	<u>12,931,254,292</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	-	513,423,879

於二零二二年及二零二一年六月三十日，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。

就本集團物業之買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，於此等擔保合約開始時及於報告日並無確認數值。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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零二二年十月二十六日(星期三)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零二二年十月二十一日(星期五)至二零二二年十月二十六日(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，各股東最遲須於二零二二年十月二十日(星期四)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。二零二二年十一月二日(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，本公司將由二零二二年十一月一日(星期二)至二零二二年十一月二日(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，各股東最遲須於二零二二年十月三十一日(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

本公司已採納了自身的企業管治守則，已遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四適用於本公司截至二零二二年六月三十日止年度之所有守則條文，惟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，以及每一業務單元之營運，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。

## 審閱經審核財務報表

本集團截至二零二二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。

## 二零二二年年報

二零二年年報已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二二年九月二十三日(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](http://www.sino.com) 登載。

承董事會命  
公司秘書  
鄭小琮

香港，二零二二年八月二十五日

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，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。